

Finansinspektionens direktionens beslut om tillämpning av makrotillsynsverktyg

Finansinspektionens direktion beslutade på sitt sammanträde den 18 mars 2021 att hålla kvar det kontracykliska buffertkravet enligt 10 kap. 4 § i kreditinstitutslagen (610/2014) på 0,0 %.

Finansinspektionens direktion anser det inte i nuläget motiverat att skärpa den maximala belåningsgraden enligt 15 kap. 11 § i kreditinstitutslagen.

Finansinspektionen följer noga bostadsmarknadens funktion och hushållens skuldsättning och bedömer med ledning av situationen behovet av att skärpa makrotillsynskraven i fortsättningen för att stävja riskerna.

I det rådande exceptionella läget, som också präglas av osäkerhetsfaktorer, är det fortfarande av största betydelse att göra en noggrann bedömning av låntagarnas betalningsförmåga. Det är motiverat att långivarna iakttar återhållsamhet med att bevilja lån som är mycket stora i förhållande till den sökandes inkomster och vars återbetalningstid är längre än normalt.

På sitt sammanträde beslutade Finansinspektionens direktion också att preliminära utgivningsdatum för makrotillsynsbesluten meddelas på förhand i början av varje kalenderår. Det slutliga utgivningsdatumet fastställs i god tid innan beslutet fattas. Besluten ska publiceras kl. 9.30 före börshandeln inleds den arbetsdag som följer efter att beslutat har fattats. De aktörer som beslutet gäller informeras om beslutet innan det publiceras.

Beslutsmotivering

Kontracykliskt buffertkrav

Coronapandemins andra våg bromsar upp den ekonomiska tillväxten och bidrar till fortsatt osäkerhet. Arbetsmarknaden återhämtar sig långsamt från coronapandemin. Enligt Finlands Banks prognos kommer den privata konsumtionen att få den finländska ekonomin att vända upp och tillväxten blir 2,2 % under 2021, och stärks till 2,5 % under 2022.

Det preliminära värdet av det primära riskmättet – trendavvikelsen avseende den privata sektorns kreditstock och nominella BNP – var -2 vid slutet av september. Utlåningsökningen har varit rätt snabb under coronapandemin, framför allt i företagssektorn. Under den senaste tiden har dock ökningen i bankernas företagskrediter mattats av. Bostadsfinansieringen har ökat mycket snabbt i förhållande till det allmänna konjunkturläget och den relaterade osäkerheten.

De kompletterande riskmåten och övriga tillgängliga indikatorer och statistiska data ger inte några tydliga tecken på en överhettning av kreditmarknaden. Det är därför motiverat att hålla kvar det kontracykliska buffertkravet på 0 %.

Maximala belåningsgraderna hålls kvar på lagstadgade grundnivåer

Finansinspektionens direktion fattade den 29 juni 2020 beslut om att återställa den maximala belåningsgraden för andra än förstagångsköpare från 85 % till den lagstadgade grundnivån 90 %. Syftet med beslutet var att motverka de cykliska riskerna till följd av coronakrisen som hotar stabiliteten på bostadsmarknaden. Den maximala belåningsgraden för förstagångsköpare har varit 95 % ända sedan det lagstadgade kravet trädde i kraft.

Lättnaderna i den maximala belåningsgraden avspeglades under andra halvåret 2020 som väntat i belåningsgraden för andra nya bostadslån än förstabostadslån. Andelen lån med en belåningsgrad över 85 % av beloppet av nya utbetalningar (ca 12 %) var under sista kvartalet 2020 av samma storleksklass som den varit under andra kvartalet 2018 innan den maximala belåningsgraden skärptes. Förstabostadslån med en hög belåningsgrad över 90 % blev allt vanligare och stod för nästan en fjärdedel av alla nya utbetalningar.

Lättnaderna i den maximala belåningsgraden, låga räntor på förstabostadslån och amorteringsfria perioder har upprätthållit aktiviteten på bostadsmarknaden. Bostadshandeln och bostadsutlåningen steg under sommaren tillbaka till samma nivå som ett år tidigare och ökade på hösten jämfört med de senaste åren. Skillnaden i antalet bostadsköp och nybeviljade bostadslån jämfört med 2019 som uppstod våren 2020 krympte under slutet av året, så att antalen inte skilde sig märkbart på årsnivå.

Bostadslån med en längre återbetalningstid än normalt blev allt vanligare och andelen bostadslån med en återbetalningstid på över 26 år av nya utbetalda bostadslån fortsatte att öka 2020. De senaste enkäterna (2019/II–2020/II) visar på en ökning av genomsnittliga nybeviljade bostadslån och låntagarnas totala skuldsättning i förhållande till låntagarnas inkomster.

Bostadspriserna har fortsatt att stiga i synnerhet i vissa av de största städerna, medan de förblev oförändrade eller sjönk i andra delar av Finland under 2020. Prisutvecklingen mellan januari och december skiljde sig dock inte avsevärt från den långsiktiga trenden.

Hushållens skuldsättning i förhållande till de disponibla inkomsterna steg under tredje kvartalet 2020 till 131 %. Skuldkvoten var 0,7 procentenheter högre än under föregående kvartal och 4,3 procentenheter högre än ett år tidigare. Skuldökningen på årsnivå låg oförändrad på 3,7 %, medan den årliga inkomstökningen mattades av till 0,3 %. Skulderna ökade också i förhållande till BNP.

Det ovan beskrivna uppsvinget på bostadsmarknaden och ökningen av beviljade bostadslån i slutet av 2020 i kombination med hushållens strukturellt höga skuldsättning kan tyda på att riskerna för den finansiella stabiliteten ökar i det rådande ekonomiska läget. Uppsvinget på bostadsmarknaden under det senare halvåret kan också delvis bero på en marknadskorrigerig efter svackan i april–maj. Eftersom de ekonomiska utsikterna och lägesbilden överlag fortfarande präglas av betydande osäkerhet, är det i nuläget inte motiverat att skärpa den maximala belåningsgraden, men det är skäl att noggrant följa hur situationen utvecklas.