

Finansinspektionens direktionens beslut om tillämpning av makrotillsynsverktyg

Finansinspektionens direktion beslutade på sitt sammanträde den 27 september 2023 att hålla kvar det kontracykliska buffertkravet enligt 10 kap. 4 § i kreditinstitutslagen (610/2023) på 0,0 % och förlänga giltigheten av det beslut om sänkning av den maximala belåningsgraden som fattades den 28 juni 2021 med stöd av 15 kap. 11 § i kreditinstitutslagen. Genom beslutet sänktes den maximala belåningsgraden för andra nya bostadslån än förstagångslån med 5 procentenheter till 85 %.

Finansinspektionens direktion beslutade också att tillämpningsområdet för det beslut av den 28 juni 2021 om sänkning av den maximala belåningsgraden som fattades med stöd av 15 kap. 11 § i kreditinstitutslagen och Finansinspektionens principer för den maximala belåningsgraden ska utsträckas till att gälla näringsidkare enligt 1 § i lagen om registrering av vissa kreditgivare och kreditförmedlare (14 §), som trädde i kraft den 1 juli 2023. Beslutet träder i kraft den 1 januari 2024.

Därtill har finska Finansinspektionen beslutat godkänna att de institutspecifika riskviktsgolv för företagsexponeringar med säkerhet i kommersiella fastigheter som införts av svenska Finansinspektionen tillämpas på kreditinstitut registrerade i Finland med stöd av artikel 458.5 i EU:s kapitalkravsförordning (575/2013) och 10 § 1 mom. 6 punkten i lagen om Finansinspektionen. Riskviktsgolven utgör 35 % genomsnittlig riskvikt för företagsexponeringar med säkerhet i kommersiella fastigheter och 25 % genomsnittlig riskvikt för företagsexponeringar med säkerhet i kommersiella bostadsfastigheter. I enlighet med svenska Finansinspektionens notifikation gäller riskviktsgolven företagskrediter beviljade av sådana kreditinstitut som tillämpar interna modeller för kreditrisk och där de fastigheter som utgör säkerhet för krediten är fysiskt belägna i Sverige.¹ Riskviktsgolven tillämpas från och med den 30 september 2023 på sådana kreditinstitut som tillämpar interna modeller för kreditrisk vilkas exponeringar mot sådana svenska företagskrediter överstiger 5,0 miljarder svenska kronor.

Beslutsmotivering

Kontracykliskt buffertkrav

De globala tillväxtutsikterna är alltså dämpade. Ökningen av industriproduktionen har varit svag i alla de viktigaste ekonomiska områdena och den ekonomiska tillväxten har huvudsakligen vilat på servicesektorn. Finlands reala BNP ökade under andra kvartalet 2023 0,6 % från föregående kvartal. Inflationen är alltså relativt hög, men har saktat in i Finland under hela vårens lopp. Enligt preliminära

¹ [Nya riskviktsgolv för banklån till kommersiella fastigheter | Finansinspektionen](#)

27.9.2023

FIVA/2023/1350

Offentligt

uppgifter var inflationen i augusti 3,1 % mätt med det harmoniserade konsumentprisindexet. I juli var inflationen 4,2 %. Den sjunkande inflationen har framför allt berott på de lägre energipriserna jämfört med ett år tidigare.

Enligt Finlands Banks interimsprognos i september krymper Finlands ekonomi 0,2 % i år. Den ekonomiska tillväxten blir under 2024 svagare än vad som tidigare förutspåts (+0,2 %). Tillväxten tar fart under 2025 (+1,4 %), då också antalet sysselsatta åter vänder upp.

Den finansiella cykeln har också mattats av ytterligare och tillgängliga riskmått visar att riskerna för överhettning av det finansiella systemet är obetydliga. Det primära riskmättet, dvs. trendavvikelsen avseende krediter och BNP, var ca -21 procentenheter enligt preliminära uppgifter vid slutet av mars. Nedgången i det primära riskmättet beror framför allt på den kraftiga BNP-tillväxten som drivits av inflationen. Utvecklingen av hushållslån och hela den privata sektorns utlåning enligt det snäva kreditmättet i förhållande till BNP har varit fortsatt svag. Det finansiella stressindexet är alltså något förhöjt.

Av riskmåttarna tyder i likhet med föregående kvartal endast bytesbalansunderskottet som speglar den externa balansen på ökade sårbarheter. Den sammansatta indikatorn för bytesbalansunderskottet och förhållandet mellan kreditstocken och BNP vittnar dock inte om något samband mellan bytesbalansunderskottet och överhettning av kreditykeln. Inte heller de kompletterande riskmåttarna signalerar någon överhettning av kreditykeln. Enligt en samlad bedömning som bygger på tillämpade riskmått finns det sålunda inte några grunder för tillämpning av det kontracykliska buffertkravet.

Maximal belåningsgrad

Konjunkturedgången/lågkonjunkturen på bostadsmarknaden fortsatte under sommaren 2023 i stort sett i samma tecken som i början av 2023 och slutet av 2022. Bostadshandeln var alltså betydligt svagare än vanligt. Bostadspriserna sjönk i hela landet från året förut, och framför allt i Helsingfors och huvudstadsregionen har nedgången djupnat ytterligare sedan årsskiftet. Det fanns gott om bostäder till salu och för uthyrning på sommaren. Med antalet bostäder mätt var antalet nya påbörjade byggprojekt mindre än antalet slutförda byggprojekt.

Beloppet av utestående bostadslån var i juli något mindre än ett år tidigare och i september 2022 när det var som högst. Hushållen lyfte på sommaren betydligt färre nya bostadslån än vanligt. En analys visar att hushållen fortfarande huvudsakligen har gjort regelbundna amorteringar på sina lån, men i fråga om den största delen av lånen har den högre räntan kunnat minska det månatliga amorteringsbeloppet. Det kan ha blivit vanligare med amorteringsfrihet, men det finns inga tecken på att amorteringsfrihet använts i mycket stor utsträckning.

27.9.2023

FIVA/2023/1350

Offentligt

Någon snabb återgång av efterfrågan på bostäder och bostadslån till den normala nivån är tills vidare inte i sikte. Räntorna på nya bostadslån har fortsatt att stiga och ränteutgifterna för många gamla bolånetagare kommer att öka under slutet av året om räntorna på euriborbundna lån utvecklas i linje med förväntningarna. Också konsumenternas svaga förtroende för ekonomin minskar viljan att köpa bostad och ta lån. Under första halvåret 2023 lyfte hushållen inte bara färre utan också mindre lån i genomsnitt än ett år tidigare.

Andelen lån med den högsta belåningsgraden (över 90 % för förstagångslån och över 80 % för andra lån) av nya bostadslån var mindre under första halvåret 2023 än under tidigare kvartal. I juli beviljades färre bostadslån med en återbetalningstid över 30 år än under tidigare månader. Den nya lagstiftning som trädde i kraft i juli 2023 tillåter långivarna att avvika från den maximala återbetalningstiden i fråga om 10 % av det totala beloppet av bostadslån under varje kvartal.

Den långvariga ökningen av hushållsskulden i förhållande till inkomsterna vände svagt nedåt under andra halvåret 2022 och nedgången fortsatte under första halvåret 2023. Skuldsättningen i förhållande till inkomsterna beräknas minska ytterligare under 2023–2024. Hushållens skuldsättningsgrad bedöms öka långsamt i år och nästa år, medan ökningen av disponibla nominella inkomster fortsätter relativt snabbt. Kreditefterfrågan väntas återhämta sig under 2024 och skuldsättningen öka under 2025.

Trots nedgången ligger hushållens skuldsättning kvar på en historiskt hög nivå. Skuldsättningen är betydligt större än till exempel under 2007–2008, då låneräntorna senast steg kraftigt och låg på en högre nivå än nu. Hushållen väntas alltså huvudsakligen klara av sina skulder men vid behov dra ned på sin konsumtion och omförhandla sina lånevillkor. Också inbesparingarna från pandemitiden och den fortsatt goda sysselsättningen skapar ekonomiska buffertar för konsumenterna och bolånetagarna.

De finansiella stabilitetsriskerna som hänger samman med bostadsutlåningen skulle kunna realiseras i bredare utsträckning än väntat om hushållens förmåga att betala tillbaka sina lån och upprätthålla sina tidigare konsumtionsvanor utsattes för ett allvarigare hot än beräknat. De riskerna och stabilitetshot som härrör från bostadsutlåningen och skuldsättningen skulle kunna realiseras i ett läge där många makroekonomiska bakslag som är kraftigare än väntat inträffar samtidigt. Då också läget i byggbranschen är förenat med risker, är utsikterna för bostadsmarknaden osäkra överlag.

Sammantaget bildar hushållens höga skuldsättning och den stora osäkerheten kring utvecklingen på bostadsmarknaden ett sådant hot om en exceptionell ökning av de finansiella stabilitetsriskerna att det alltså är motiverat att hålla kvar den maximala belåningsgraden på nuvarande nivå. Finansinspektionens direktions beslut i juni 2021, som trädde i kraft i oktober, om ändring av den maximala belåningsgraden

27.9.2023

FIVA/2023/1350

Offentligt

för andra nya bostadslån än förstagångslån till 85 % är således alltjämt motiverat för att begränsa en ökning av bostadslån som är stora i förhållande till säkerheterna och för att säkerställa nya låntagares riskhanteringsförmåga. Någon ändring av den maximala belåningsgraden för förstagångsköpare föreslås inte.

Utsträckning av den maximala belåningsgraden till bostadslån beviljade av andra kreditgivare

Enligt lagen om registrering av vissa kreditgivare och kreditförmedlare (186/2023), som trädde i kraft vid början av juli 2023, tillämpas den maximala belåningsgraden utöver på kreditinstitut och deras filialer också på konsumentkrediter med säkerhet i bostad eller fastighet som beviljas av näringsidkare enligt definitionen i lagen och där användningssyftet är förvärv eller ombyggnad av bostad eller fastighet. I enlighet med bestämmelserna i kreditinstitutslagen om den maximala belåningsgraden får ett lån också enligt den nya lagen vara högst 90 % av det verkliga värdet av säkerheterna när lånet beviljas.

Kreditbeloppet för förvärv av en första bostad får uppgå till 95 % av det verkliga värdet av säkerheterna när krediten beviljas. I enlighet med bestämmelserna i kreditinstitutslagen kan Finansinspektionen besluta att sänka det maximala beloppet av krediter med säkerhet i bostäder beviljade av näringsidkare med högst 10 procentenheter för att begränsa en exceptionell ökning av risker som hotar den finansiella stabiliteten. Finansinspektionen får också begränsa godtagbarheten av andra säkerheter än realsäkerheter för beräkning av belåningsgraden, om det behövs för hantering av dessa risker. Den sänkta belåningsgraden träder i kraft tidigast tre månader från beslutet om sänkning.

Också enligt den nya lagen ska Finansinspektionen minst en gång om året fatta beslut om ändring av den maximala belåningsgraden för lån beviljade av näringsidkare, eller förlängning av dess giltighetstid, och på sin webbplats offentliggöra principerna för tillämpning av den maximala belåningsgraden.

För att säkerställa lika konkurrensvillkor och förebygga att regelverket kringgås är det motiverat att den maximala belåningsgraden för kreditinstitut och för näringsidkare enligt lagen om registrering av vissa kreditgivare och kreditförmedlare baserar sig på samma grunder och principer som följer av de allmänna finansiella stabilitetsriskerna med bostadsutlåning.

Motiveringarna till att utsträcka den maximala belåningsgraden till näringsidkare enligt lagen om registrering av vissa kreditgivare och kreditförmedlare framgår av de ovan nämnda motiveringarna till nivåerna av de maximala belåningsgraderna. Den maximala belåningsgraden för andra än förstagångsköpare sänktes för kreditinstitutens del från den lagstadgade nivån med 5 procentenheter till 85 % genom Finansinspektionens direktions beslut av den 28 juni

27.9.2023

FIVA/2023/1350

Offentligt

2021.² Finansinspektionens direktion offentliggjorde den 26 juni 2017 sina principer för en skärpning av den maximala belåningsgraden och för begränsning av säkerheterna vid beräkningen av belåningsgraderna.³ Uppdaterade principer för tillämpning av den maximala belåningsgraden bifogas denna framställning.

Finansinspektionen genomförande den 24 augusti 2023 ett hörande av näringsidkarna enligt lagen om registrering av vissa kreditgivare och kreditförmedlare. Brevet om hörande besvarades av en näringsidkare, men svaret baserade sig på ett missförstånd.

Svenska Finansinspektionens riskviktsgolv

Svenska makrotillsynsmyndigheten Finansinspektionen meddelade i maj Europeiska systemrisknämnden (ESRB) om sin avsikt att i enlighet med artikel 458 i EU:s kapitalkravsförordning införa institutspecifika riskviktsgolv för företagsexponeringar med säkerhet i kommersiella fastigheter med följande genomsnittliga riskvikter:

- (i) ett riskviktsgolv på 35 % genomsnittlig riskvikt för företagskrediter med säkerhet i kommersiella fastigheter och
- (ii) ett riskviktsgolv på 25 % genomsnittlig riskvikt för företagskrediter med säkerhet i kommersiella bostadsfastigheter.

Riskviktsgolven gäller sådana företagskrediter som beviljats av kreditinstitut som tillämpar interna modeller för kreditrisk och som är säkerställda med fastigheter fysiskt belägna i Sverige. En mer exakt definition av tillämpningen av riskviktsgolv jämte motiveringar finns i svenska Finansinspektionens notifikation om åtgärden.⁴

Målet med riskviktsgolven är enligt svenska Finansinspektionen att stödja den svenska banksektorns riskhanteringsförmåga i ett läge där riskerna i den kommersiella fastighetssektorn har ökat. För de svenska kreditinstitut som tillämpar interna modeller för kreditrisk ersätter riskviktsgolven de Pelare 2-krav som instituten ställts på grund av låga riskvikter och som enligt det nuvarande kreditinstitutsdirektivet inte ska användas för att täcka makrotillsynsrisker och vars tillämpning framöver skulle medföra praktiska problem i samband med inspektionen av de svenska kreditinstitutens interna modeller. De nya riskviktsgolven innebär således inte i praktiken någon betydlig höjning av de svenska kreditinstitutens kapitalkrav. Riskviktsgolven träder i kraft den 30 september 2023 och gäller högst två år.

I sin notifikation bad svenska Finansinspektionen ESRB att meddela en rekommendation om att de övriga EES-länderna ska godkänna

²https://www.finanssivalvonta.fi/content/assets/e8965e8cda614433a3f10f7da1bcfc5d/mv_28062021/makrotillsynsbeslut_28062021_uppdaterad.pdf

³ https://www.finanssivalvonta.fi/globalassets/sv/finanssiell-stabilitet/principer_for_en_skarpning_av_den_maximala_belaningsgraden_26062017.pdf

⁴ [Nya riskviktsgolv för banklån till kommersiella fastigheter | Finansinspektionen](#)

27.9.2023

FIVA/2023/1350

Offentligt

riskviktsgolven (reciprocitet). ESRB:s styrelse gav i juli ut en rekommendation enligt begäran.⁵ Enligt rekommendationen bör de övriga EES-länderna godkänna riskviktsgolven för tillämpning i sådana kreditinstitut registrerade i EES-länderna vilkas exponeringar mot sådana svenska företagskrediter överstiger 5,0 miljarder svenska kronor.

Finska Finansinspektionen har i sin beredning i enlighet med artikel 458.7 i kapitalkravsförordningen tagit hänsyn till de faktorer som nämns i underpunkt 4, såsom dessa framförs i notifikationen.

Hörandet om godkännande av de svenska riskviktsgolven avgränsades till sådana finländska kreditinstitut som har eller i framtiden kan ha exponeringar mot svenska företagskrediter med säkerhet i kommersiella fastigheter inom ramen för sin nuvarande interna riskklassificeringsmetod. Nordea Bank Abp lämnade in sitt svar i ärendet daterat 13.9.2023. Enligt svaret motsätter sig inte Nordea Bank Abp det planerade beslutet. På ett allmänt plan anser Nordea Bank Abp att det för att undvika överlappningar är viktigt vid tillämpning av makrotillsynsverktyg att analysen baserar sig på riskerna och inte på syftet med olika verktyg. I detta avseende skulle en harmonisering på EU-nivå behövas. Till riskviktsgolvens särdrag hör också att de är temporära. Riskviktsgolven bör slopas när det förestående totala riskviktsgolvet (Basel III output floor, CRR 3) träder i kraft.

Tillämpningen av riskviktsgolv bedöms inte för närvarande ha någon omedelbar inverkan på de finländska kreditinstitutens kapitalkrav, eftersom de nuvarande tillsynsbegränsningarna som gäller de interna modellerna för kreditrisk är strängare än riskviktsgolven. Riskviktsgolven kan dock bli effektiva om kreditinstitutens kreditriskmodeller eller de begränsningar som gäller dem ändras.

⁵ [Recommendation of the European Systemic Risk Board of 06 July 2023 amending Recommendation ESRB/2015/2 on the assessment of cross-border effects of and voluntary reciprocity for macroprudential policy measures \(ESRB/2023/4\) \(europa.eu\)](#)