

27.6.2022 FIVA/2022/252  
FB/FI-OBEGRÄNSAD TILLGÅNG  
Offentligt

## Finansinspektionens direktionens beslut om tillämpning av makrotillsynsverktyg

Finansinspektionens direktion beslutade på sitt sammanträde den 27 juni 2022 att hålla kvar buffertkravet enligt 10 kap. 4 § i kreditinstitutslagen (610/2014) på 0,0 % och förlänga giltighetstiden för 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 har också fattat beslut om andra systemviktiga kreditinstitut (O-SII) enligt 10 kap. 8 § i kreditinstitutslagen och deras buffertkrav som ska tillgodoses med konsoliderat kärnprimärkapital enligt följande:

- Nordea 2,5 % (förändring +0,5 %-enheter)
- OP Gruppen 1,5 % (förändring +0,5 %-enheter)
- Kommunfinans Abp 0,5 % (ingen förändring).

Beslutet om andra systemviktiga kreditinstitut träder i kraft den 1 januari 2023.

Finansinspektionens direktion har dessutom beslutat om en rekommendation om en maximal skuldbetalningskvot för bolånesökandes lån och finansieringsvederlag. Enligt rekommendationen får den lånesökandes stressade skuldbetalningskvot i regel vara högst 60 % av nettoinkomsterna. Den stressade skuldbetalningskvoten bör beräknas på ett brett underlag som omfattar den lånesökandes bostadslån och övriga lån samt finansieringsvederlag och de stressade lånekostnaderna för dem. De stressade lånekostnaderna bör beräknas enligt en återbetalningstid på högst 25 år och en ränta på minst 6 % (med undantag för långsiktigt räntesäkrade lån och fasträntelån). Vid avvikelser från den rekommenderade högsta gränsen för skuldbetalningskvoten, bör kvar att leva på-kalkylen upprättas särskilt noggrant tillsammans med kunden och kreditbeslutet hänförs till en högre beslutsinstans. Som riktmärke anges att andelen bostadslån med en högre stressad skuldbetalningskvot än 60 % bör uppgå till högst 15 % av volymen av långivarens nybeviljade bostadslån under kalenderåret, beräknad i euro. Rekommendationen träder i kraft den 1 januari 2023.

Texten till rekommendationen är bifogad detta beslut.

### Beslutsmotivering

#### *Kontracykliskt buffertkrav*

Det ryska anfallskriget och den pågående coronapandemin försvagar konjunkturutsikterna både för Finland och globalt. Inflationen stiger och den ekonomiska tillväxten väntas vara svag. Finansmarknaden har

27.6.2022 FIVA/2022/252  
FB/FI-OBEGRÄNSAD TILLGÅNG  
Offentligt

fungerat väl fastän marknaden ställvis har reagerat kraftigt på krigets utbrott.

Trots den kraftiga avmattningen i den ekonomiska tillväxten räknar prognoser och scenarioanalyser tills vidare inte med en recession på årsnivå. Enligt Finlands Banks basprognos i juni 2022 blir BNP-tillväxten i Finland 1,7 % under 2022 och 0,5 % under 2023. Enligt prognosen omges den ekonomiska tillväxten av stora nedåtrisker. Konsumenternas förtroende för det ekonomiska läget och konjunkturutsikterna för Finland försämrades drastiskt i mars. Konsumenternas förväntningar om sin egen privatekonomi sjönk mindre.

Mot bakgrund av riskmåten är riskerna i den totala utlåningen fortfarande måttliga. Det primära riskmålet – trendavvikelsen avseende den privata sektorns kreditstock och nominella BNP – har sjunkit allt mer in på negativt territorium och dess preliminära värde för slutet av december 2021 var -13,3 procentenheter. Den sjunkande trendavvikelsen förklaras delvis av den stigande inflationen, då relationstalet minskar till följd av den snabba ökningen i nominella BNP.

Inte heller övriga mått som speglar systemrisk relaterade till utlåningsökning tyder på en betydande ökning av riskerna. Hushållens lån har fortsatt att stadigt växa totalt sett, medan ökningstakten i bostadsbolagslån har stigit på nytt. Ökningstakten i utlåningen till icke-finansiella företag vände upp och blev positiv under första halvåret 2022. Räntemarginalerna för banklån stiger och bytesbalansen visar överskott. Uppgången i den indikator som speglar fluktuationerna i den finansiella cykeln mattades av under andra halvåret 2021 och dess nivå pekar inte på någon kraftig finansiell cykel för Finland. På grund av det geopolitiska läget har det finansiella stressindexet stigit något under de senaste månaderna men ligger på en lägre nivå än under den svåraste fasen av coronakrisen. Kriget mellan Ryssland och Ukraina återspeglas ännu inte fullt ut i de mått som används som underlag för fastställande av det kontracykliska buffertkravet.

Grunderna för fastställande av det kontracykliska buffertkravet har också analyserats mot bakgrund av den nya uppsättningen av riskmått som kommer att införas under tredje kvartalet 2022. Den nya uppsättningen riskmått medför inte någon förändring av bedömningen av den aktuella allvarsgraden av de cykliska riskerna i Finland, eftersom inget av de nya måtten tyder på överhettning.

Det primära riskmålet jämte kompletterande riskmått och andra tillgängliga indikatorer och statistikuppgifter visar inte några tecken på en sådan överhettning av kreditmarknaden som skulle förutsätta en höjning av det kontracykliska buffertkravet.

27.6.2022 FIVA/2022/252  
FB/FI-OBEGRÄNSAD TILLGÅNG  
Offentligt

### *Maximal belåningsgrad*

De första konsekvenserna av det ryska anfallskriget för bostadsmarknaden i Finland bedöms som måttliga överlag. Enligt uppgifter från Centralförbundet för Fastighetsförmedlingen minskade handeln med gamla bostäder i mars-maj från året förut, då bostadshandeln var betydligt livligare än under tidigare år. Under januari-maj sjönk bostadshandeln från året förut, men var livligare än vid pandemins början och före pandemin.

Antalet bostäder till salu var i maj mer eller mindre oförändrat jämfört med ett år tidigare och den typiska marknadsföringstiden var lika lång som året förut. Utbudet av höghusettor och höghustvåor var dock större än vid samma tidpunkt i fjol. Dessutom var utbudet av lediga hyresbostäder större under första kvartalet 2022 än före pandemin. Dessa faktorer torde vittna om en minskad efterfrågan på hyresbostäder under pandemin.

Utbetalningen av nya bostadslån i januari-april var något mindre än året tidigare. I april minskade utbetalningarna av nya bostadslån med 12 % jämfört med motsvarande tidpunkt året förut. I mars-maj ansåg allt färre konsumenter att tidpunkten var gynnsam för låntagning, men konsumenternas avsikter att köpa bostad och uppta lån låg alltså på en högre nivå än under åren före pandemin.

Genomsnittsmarginalen för nybeviljade bostadslån ökade i februari-april från januari, vilket bedöms åtminstone delvis spegla att räntesäkring av lån har blivit allt vanligare. Den ursprungliga genomsnittliga återbetalningstiden var alltså drygt 21 år i januari-april. Andelen lån med en återbetalningstid över 26 år av volymen av nya bostadslån var rekordhög i april, dvs. 17,8 %, och andelen lån med en återbetalningstid över 30 år var för första gången över 12 %. Under första kvartalet 2022 beviljades i genomsnitt större bostadslån än under motsvarande tidpunkt året förut.

Finansinspektionens direktionens beslut att sänka den maximala belåningsgraden för andra nya bostadslån än förstagångslån från 90 % till 85 % trädde i kraft vid början av oktober 2021. Andelen lån med en belåningsgrad över 80 % (av volymen i euro) var klart mindre under sista kvartalet 2021 och första kvartalet 2022 än före skärpningen av den maximala belåningsgraden. Andelen var av samma storleksklass som under första halvåret 2020 och före de lättnader i den maximala belåningsgraden som infördes på grund av pandemin. Andelen förstagångslån med en belåningsgrad över 90 % ökade under första kvartalet 2022 men i övrigt har andelen sjunkit sedan sommaren 2020.

Osäkerheten om konjunkturutsikterna är stor. Ökade boendeutgifter och andra nödvändiga konsumtionsutgifter i förening med förväntningarna om en stegvis ökning av räntorna kan dämpa bostadshandeln och bostadsutlåningen jämfört med den mycket livliga aktiviteten under 2021. Den snabba uppgången i nominella bostadspriser under 2021

27.6.2022 FIVA/2022/252  
FB/FI-OBEGRÄNSAD TILLGÅNG  
Offentligt

väntas nu sakta in, men fortsätta i tillväxtcentra, där efterfrågan på bostäder är större i förhållande till utbudet än i övriga Finland.

Hushållens totala skulder i förhållande till disponibla årsinkomster steg under sista kvartalet 2021 åter till en rekordhög nivå. Till den ökade skuldsättningen bidrog bostadslånen mest. Skuldsättningen i procent av BNP minskade dock tack vare den kraftiga uppgången i nominella BNP under slutet av året. Hushållsskulden i procent av BNP föll därför längre under sin långsiktiga trend än tidigare. Skulderna i procent av hushållens finansiella tillgångar minskade likaså något.

Riskerna för den finansiella stabiliteten relaterade till bostadsmarknaden och hushållens skuldsättning har ökat sedan krigsutbrottet. Ökade konsumtionsutgifter och lånekostnader kan innebära en åtstramning av ekonomin för de kraftigast skuldsatta hushållen. Räntesäkring av bostadslån med rörlig ränta minskar dock ränterisken framför allt i situationer där räntorna stiger mer än väntat. Krigets inverkan på bostadsmarknaden på längre sikt är beroende av krigets varaktighet och omfattning och dess konsekvenser för den finländska ekonomin.

Hushållens stora och växande skuldsättning utgör en central strukturell sårbarhet för det finansiella systemet. Finansinspektionens direktionens beslut från juni 2021, som trädde i kraft i oktober 2021, om att ändra den maximala belåningsgraden för andra bostadslån än förstagångslån till 85 % är alltså motiverat för att begränsa ökningen av bostadslån som är stora i förhållande till säkerheterna. Den maximala belåningsgraden för förstagångsköpare ändras inte i detta skede.

### *Strukturella buffertkrav*

Enligt Finansinspektionens bedömning ligger den tillräckliga sammanlagda nivån av makrotillsynsbufferar för kreditinstitutssektorn nära eller något över den nivå som rådde före coronapandemin, i en omgivning med genomsnittliga cykliska risker. Bedömningen baserar sig på stresstesterna för kreditinstitutssektorn och forskningslitteratur om vad som utgör en tillräcklig kapitalkravsnivå för kreditinstitut.

I det stressscenario som ligger till grund för Finlands Banks och Finansinspektionens stresstestberäkningar<sup>1</sup> drabbas kreditinstitutssektorn i Finland av en omfattande finansiell chock och global recession som leder till en allvarlig kris i de nordiska länderna 2022–2024 särskilt på bostadsmarknaden. Kreditinstitutens förluster i stressscenariot härrör från chocker utanför den finländska kreditinstitutssektorn, vilkas effekter stärks av sektorns strukturella sårbarheter. I stresstestet analyseras inte hur stora förluster eventuella problem eller störningar i enskilda finländska kreditinstitut kan orsaka för systemet. Risker för förluster som härrör från chocker utanför den nationella kreditinstitutssektorn täcks i princip genom ett

<sup>1</sup> Euro ja talous 1/2022: [Suuret rakenteelliset riskit edellyttävät pankeilta puskureita pahan päivän varalle \(Stora strukturella risker kräver att bankerna håller buffertar för sämre tider, på finska\)](#)

27.6.2022 FIVA/2022/252  
FB/FI-OBEGRÄNSAD TILLGÅNG  
Offentligt

systemriskbuffertkrav (systemriskbuffert). Buffertkraven för andra systemviktiga kreditinstitut (O-SII) syftar i sin tur till att minska riskerna för enskilda systemviktiga kreditinstitut. Vid en systemisk kris kan bägge riskerna realiseras samtidigt.

#### Andra systemviktiga kreditinstitut (O-SII) och buffertkrav för dem

Enligt 10 kap. 8 § i kreditinstitutslagen avses med andra systemviktiga kreditinstitut (Other Systemically Important Institution, O-SII) kreditinstitut

- vars balansomslutning uppgår till minst en miljard euro och
- vars fallissemang skulle äventyra den finansiella stabiliteten i Finland eller något annat EU-medlemsland.

Finansinspektionen ska årligen fastställa vilka kreditinstitut som utgör O-SII-kreditinstitut. Identifieringen av finländska O-SII-kreditinstitut baseras på Europeiska bankmyndighetens (EBA) riktlinjer<sup>2</sup> om identifiering av nationellt systemviktiga kreditinstitut. Identifieringen av O-SII-kreditinstitut bygger på fyra grundläggande kriterier och mer exakta beskrivande indikatorer. Finansinspektionen lägger ut närmare principer om identifiering av O-SII-kreditinstitut på sin webbplats.<sup>3</sup>

På basis av uppgifterna vid slutet av 2021 överskrider Nordea, OP Gruppen och Kommunfinans i likhet med året förut gränsvärdet (2,75 %) för systemviktighet och klassificeras således automatiskt som O-SII-kreditinstitut (Tabell 1). Enligt Finansinspektionens bedömning är det inte motiverat att identifiera några andra kreditinstitut som O-SII-institut.

Tabell 1. O-SII-poäng för finländska kreditinstitut 31.12.2021

Bankgrupp	O-SII-poäng (%)	O-SII-institut
Nordea	<b>64,11</b>	Ja
OP Gruppen	<b>11,75</b>	Ja
Kommunfinans	<b>4,09</b>	Ja
Sparbanksgruppen	0,92	Nej
Aktia	0,85	Nej
S-Banken	0,71	Nej
Ålandsbanken	0,64	Nej
Danske Hypoteksbank	0,47	Nej
POP Bank-gruppen	0,41	Nej
Oma Sparbank	0,37	Nej
Hypoteksföreningen	0,22	Nej
Evli	0,08	Nej

Förutom att Finansinspektionen identifierar O-SII-kreditinstitut ska inspektionen också enligt kreditinstitutslagen årligen justera buffertkraven för O-SII-kreditinstitut. Om kapitalkraven ändras, ska Finansinspektionen fatta ett beslut om ändringen.

<sup>2</sup> [EBA/GL/2014/10](#)

<sup>3</sup>Finansinspektionen (2022): Principer för identifiering av nationellt systemviktiga kreditinstitut (OSII) och för ställande av buffertkrav

27.6.2022 FIVA/2022/252  
FB/FI-OBEGRÄNSAD TILLGÅNG  
Offentligt

Enligt de ändringar<sup>4</sup> i kreditinstitutslagen som genomför nya kapitalkravsdirektivet<sup>5</sup> (CRD5) och som trädde i kraft i april 2021 ska Finansinspektionen dela in O-SII-kreditinstituten i sju (tidigare fem) kategorier på basis av en bedömning av institutets systemviktighet. Buffertkravet för kreditinstitut i den lägsta kategorin (andra än O-SII-kreditinstitut) är i princip 0 % av totala exponeringar. Buffertkraven för kreditinstitut i övriga kategorier (O-SII-kreditinstitut) stiger med 0,5 procentenheters intervaller så att buffertkravet för kreditinstitut i den högsta (sjunde) kategorin i princip är 3 %. Buffertkravet för O-SII-kreditinstitut ska tillgodoses med kärnprimärkapital.

I praktiken baserar sig klassificeringen av finländska O-SII-kreditinstitut och dimensioneringen av buffertkraven på O-SII-institutens systemviktighet, som primärt bestäms på basis av O-SII-poäng enligt EBA:s riktlinjer. Som vägledning för fastställandet av O-SII-buffertkraven används också kraven enligt Europeiska centralbankens (ECB) s.k. golvmethodologi. ECB:s golvmethodologi fastställer ett lägsta O-SII-buffertkrav för varje kreditinstitut, som bestäms enligt institutets O-SII-poäng och mot vilket den nationella makrotillsynsmyndighetens kapitalkrav analyseras vid tillämpning av artikel 5 i SSM-förordningen<sup>6</sup>. Om O-SII-buffertkravet underskrider det lägsta buffertkravet enligt golvmethodologin, kan ECB höja det krav som den nationella makrotillsynsmyndigheten har ställt.

Banksektorns koncentration i Finland ligger över genomsnitt, vilket tillsammans med de betydande kreditinstitutens relativa storlek i förhållande till hela ekonomin förespråkar en tillämpning av O-SII-buffertkrav som är högre än miniminivåerna enligt ECB:s golvmethodologier. Rätt avvägda buffertkrav i förhållande till institutets systemviktighet och en stark kapitaltäckning stöder också kreditinstitutens upplåning på marknaden.

Enligt de kalibreringsmetoder<sup>7</sup> för O-SII-buffertkrav som Finansinspektionen tillämpar skulle det vara motiverat att höja O-SII-buffertkravet för Nordea med 1,0 procentenhet till 3,0 % och O-SII-buffertkravet för OP Gruppen med 0,5–1,0 procentenheter till 1,5 eller 2,0 %. Det nuvarande buffertkravet för Kommunfinans (0,5 %) ligger däremot i linje med de rekommenderade buffertkraven.

En samlad bedömning av buffertkraven visar att det skulle vara motiverat att höja O-SII-buffertkraven för Nordea OP Gruppen med 0,5 procentenheter i stället för med 1,0 procentenhet. En måttligare höjning av O-SII-buffertkraven skulle lämna större utrymme för att senare utöka de buffertar som kan frigöras i kristider (bl.a. den kontracykliska

<sup>4</sup> Till följd av ändringarna i kreditinstitutslagen (lagändring 233/2021) steg det högsta O-SII-buffertkravet till 3,0 % (från 2,0 %). O-SII- och systemriskbuffertarna ska också framöver tillämpas kumulativt (tidigare tillämpades endast den högre av buffertarna).

<sup>5</sup> EUROPAPARLAMENTETS OCH RÅDETS DIREKTIV (EU) 2019/878

<sup>6</sup> RÅDETS FÖRORDNING (EU) 1024/2013

<sup>7</sup> Se närmare Finansinspektionen (2022): *Principer för identifiering av nationellt systemviktiga kreditinstitut (O-SII) och för ställande av buffertkrav*



27.6.2022 FIVA/2022/252  
FB/FI-OBEGRÄNSAD TILLGÅNG  
Offentligt

kapitalbufferten) inom ramen för den sammanlagda nivå av buffertkrav som bedöms vara tillräcklig. Genom att öka den andel av buffertarna som kan frigöras skulle man i sin tur kunna förbättra förutsättningarna för makrotillsynspolitiken att stödja finansförmedlingen vid allvarliga ekonomiska eller finansiella störningar. Om O-SII-buffertkraven höjs måttligt och det högsta tillåtna buffertkravet (3,0 %) inte tillämpas, skulle detta också lämna mer utrymme för makrotillsynspolitiken att höja O-SII-buffertarna om O-SII-kreditinstitutens systemviktighet ökar. Det skulle även framöver motivera alla finländska O-SII-institut att undvika att öka sin systemviktighet.

Bankunionens första pelare, den gemensamma tillsynsmekanismen (Single Supervisory Mechanism, SSM), har effektiviserat och harmoniserat de deltagande ländernas tillsynspraxis och tillsynsverktyg och stärkt bankernas balansräkningar om förlusttolerans. Den gemensamma resolutionsmekanismen (Single Resolution Mechanism, SRM) har i sin tur förbättrat förutsättningarna för en effektiv och harmoniserad omstrukturering av krisdrabbade banker i de deltagande länderna. Forskning visar att effektiva och snabba resolutionsåtgärder minskar samhällskostnaderna av finanskriser. Minimikravet för kapitalbas och kvalificerade skulder (Minimum Requirement for Own Funds and Eligible Liabilities, MREL), som påförs bankerna i samband med resolutionsplaneringen, och den gemensamma resolutionsfonden (Single Resolution Fund, SRF), som byggs upp av bankernas stabilitetsavgifter, främjar uppfyllelsen av investeransvaret och minskar moral hazard-problemen i samband med systemviktighet ("too big to fail"). Den gemensamma banktillsynen och resolutionsmekanismen minskar sannolikheten för att systemviktiga banker inom bankunionen drabbas av konkurs eller andra problem samt samhällskostnaderna av detta, vilket också förespråkar måttligare O-SII-buffertkrav.

När O-SII-buffertkrav ställs, är det också viktigt att ta hänsyn till det rådande konjunkturläget och eventuella konsekvenser av en kapitalkravshöjning för bankernas utlåningsförmåga. Det ryska anfallskriget och de åtföljande ekonomiska sanktionerna har försvagat de ekonomiska utsikterna både globalt och för Finland och lett till ökad osäkerhet på finansmarknaden. Det är fortfarande i många avseenden oklart vilka konsekvenser kriget får för de finländska bankernas kreditförlustrisker. Konsekvenserna beror framför allt på krigets varaktighet och omfattning samt hur snabbt ekonomierna kan anpassa sig till de förändringar som kriget medför, till exempel vad gäller utrikeshandel och energiförbrukning. Om den ekonomiska chocken till följd av kriget leder till stora kreditförluster samtidigt som kreditinstitutens kapitalkrav höjs betydligt, skulle bankernas utlåningsförmåga kunna försämrats väsentligt. Mot bakgrund av den stora osäkerhet som präglar det rådande konjunkturläget är följaktligen en måttlig höjning av buffertkraven motiverad.

Innan ärendet avgjordes gavs Nordea, OP Gruppen och Kommunfinans Abp i enlighet med 34 § i förvaltningslagen (434/2003) tillfälle att yttra

27.6.2022 FIVA/2022/252  
FB/FI-OBEGRÄNSAD TILLGÅNG  
Offentligt

sig i ärendet och avge sin förklaring med anledning av sådana yrkanden och sådan utredning som kan inverka på hur ärendet avgörs. Inkomna genmälen har beaktats i handläggningen av ärendet.

Av ovannämnda orsaker är det motiverat att ställa Nordea ett O-SII-buffertkrav på 2,5 %, OP Gruppen på 1,5 % och Kommunfinans på 0,5 %.

#### Ställande av systemriskbuffertkrav

En bedömning av grunderna för ställande av en systemriskbuffert visar att de strukturella riskerna och sårbarheterna i det finansiella systemet i Finland är stora och ligger över genomsnittet för övriga EU-länder eller den långsiktiga utvecklingen i Finland. Kreditinstitutssektorn i Finland är strukturellt sårbar framför allt på grund av sin storlek, de gränsöverskridande kopplingarna mätta med storleken av det finansiella underskottet, stora riskkoncentrationer inom bostadsutlåning och kommersiell fastighetsutlåning och särskilt den höga skuldsättningen hos en stor kundgrupp, nämligen hushållen. Dessutom är kreditinstitutssektorns betydelse för utlåningen till den privata sektorn stor och ligger över genomsnittet för jämförelseländerna. Enligt Finansinspektionens bedömning uppfylls lagens villkor för ställande av en systemriskbuffert (över noll).

Rysslands anfallskrig i Ukraina har dock försämrat konjunkturutsikterna för Finland och Europa och ökat osäkerheten om konjunkturutsikterna och banksystemets funktionsförmåga i den mån att direktionen inte för närvarande föreslår en tillämpning av en systemriskbuffert på finländska kreditinstitut. Det är befogat att ta hänsyn till osäkerheten i systemriskbuffertkravet och inte i O-SII-buffertkravet, eftersom kriterierna för tillämpning av det senare fastställs mer detaljerat i regelverk och internationell vägledning. Att hålla kvar systemriskbufferten på 0 % stärker kreditinstitutens utlåningsförmåga under rådande osäkerhet. En omprövning av systemriskbuffertens nivå kommer dock att göras när situationen tillåter. Målet är att så snart som möjligt ställa systemriskbufferten på en nivå som speglar systemriskerna och sårbarheterna.

#### *Rekommendation om maximal skuldbetalningskvot för bolånesökandes lån och finansieringsvederlag*

I sitt beslut om tillämpning av makrotillsynsverktyg av den 30 september 2020 gav Finansinspektionen ut en rekommendation som uppmanar långivarna att visa återhållsamhet med att bevilja lån som är mycket stora i förhållande till den lånesökandes inkomster eller som har en längre återbetalningstid än normalt. En motsvarande rekommendation har därefter getts kvartalsvis i samband med makrotillsynsbeslutet.

Syftet med rekommendationen var att stävja en alltför stor ökning av hushållens skuldsättning i förhållande till inkomsterna och uppfylla



27.6.2022 FIVA/2022/252  
FB/FI-OBEGRÄNSAD TILLGÅNG  
Offentligt

Europeiska systemrisknämndens (ESRB) rekommendation (2019/8), som bland annat uppmanar de finländska myndigheterna att vidta låntagarbaserade icke-bindande åtgärder för att begränsa skuldsättningen.

Det har senare uppstått ett behov av att uppdatera Finansinspektionens rekommendation, eftersom: i) ESRB i sin mellanrapport bedömer att Finansinspektionens tidigare rekommendation endast delvis uppfyller ESRB:s rekommendation och ii) hushållens skuldsättning har fortsatt att stiga trots tidigare rekommendationer.

Det är motiverat att uppdatera Finansinspektionens tidigare rekommendationen för att den dels ska förebygga en alltför stor ökning av hushållens skuldsättning, dels bättre motsvara ESRB:s rekommendation. Enligt internationell praxis är de alternativa verktygen för begränsning av skuldbeloppen i förhållande till inkomsterna ett skuldkvotstak eller ett tak för skuldbetalningarna, en s.k. maximal skuldbetalningskvot. Skuldkvotstaket (eng. debt-to-income, DTI) begränsar hushållens totala skulder i förhållande till inkomsterna. Taket för skuldbetalningarna (eng. debt-service-to-income, DSTI) begränsar hushållens maximala skuldbetalningskostnader i förhållande till disponibla inkomster (vid den tidpunkt då lånet beviljas). Den maximala skuldbetalningskvoten kan tillämpas så att den förenas med villkor om en särskilt fastställd längsta återbetalningstid och en ränta som ligger över den aktuella räntan och som antas bli tillämpad i en stressituation.

Eftersom rekommendationen syftar till att särskilt begränsa skuldökningen i sådana hushåll vilkas skuldbetalningsbörda skulle bli mycket stor i en stressituation, är det motiverat att genomföra rekommendationen i form av en stressad maximal skuldbetalningskvot. Stresscenariot ligger i linje med Finansinspektionens rekommendation från 2010 (föreskrifter och anvisningar 4/2018) om att långivare ska bedöma de lånesökandes betalningsförmåga noggrant också i en situation där räntan är 6 % och återbetalningstiden för lånet 25 år. Räntenivån motsvarar den historiska maximinivån för Euribor och återbetalningstiden den vanliga längsta återbetalningstiden på marknaden (median). Rekommendationen tillåter avvikelser från den maximala skuldbetalningskvoten i begränsad omfattning på vissa fastställda villkor.

I de utförda konsekvensanalyserna och utformningen av rekommendationen med ledning av dem har utgått från att kriterierna för begränsning av bostadsutlåningen enligt Finansinspektionens rekommendation gör det möjligt för verksamheten på bolånemarknaden att fortsätta som förut, när kriterierna analyseras mot bakgrund av Finansinspektionens senaste datainsamling om bostadsutlåning. Under den rådande finansiella och ekonomiska osäkerheten på grund av det ryska anfallskriget framhävs behovet av att hålla utformningen av rekommendationen neutral och inte betydligt skärpa nuvarande utlåningspraxis.

27.6.2022 FIVA/2022/252  
FB/FI-OBEGRÄNSAD TILLGÅNG  
Offentligt

Enligt rekommendationen:

1. Den stressade skuldbetalningskvoten för lånesökande bör i regel vara högst 60 % av nettointkomsterna. Den stressade skuldbetalningskvoten ska beräknas på ett brett underlag som omfattar den lånesökandes bostadslån, övriga lån och finansieringsvederlag samt de stressade lånekostnaderna för dem.
2. Den stressade kvar att leva på-kalkylen bör beräknas så att återbetalningstiden för lånen är högst 25 år och låneräntan minst 6 %.
3. I det fall att det ansökta lånet eller ett annat lån som räknas med i kvar att leva på-kalkylen är försett med ett räntetak under 6 % som gäller minst tio år, eller om det ansökta lånet eller ett annat lån som räknas med i kvar att leva på-kalkylen har en fast ränta som beviljats på minst tio år och lånet i enlighet med amorteringsplanen amorteras under fastränteperioden, bör räntetaket eller den fasta räntan användas som låneränta i kvar att leva på-kalkylen.
4. I den stressade skuldbetalningskvot som ligger till grund för kvar att leva på-kalkylen bör ingå de stressade lånekostnaderna för det ansökta bostadslånet och tidigare upptagna bostadslån, de stressade finansieringsvederlag för bostadsbolagslån som tas ut av den lånesökande och de stressade lånekostnaderna för den lånesökandes övriga skulder.
5. Om den stressade skuldbetalningskvoten överstiger 60 % av den lånesökandes nettointkomster, bör kreditbeslutet föregås av en särskilt noggrann kvar att leva på-kalkyl, som upprättas tillsammans med kunden, och kreditbeslutet hänförs till en högre beslutsinstans. Som riktmärke anges att andelen nya bostadslån med en högre skuldbetalningskvot än 60 % bör utgöra högst 15 % av volymen av långivarens nybeviljade bostadslån under kalenderåret (beräknad i euro).

Finansinspektionen övervakar efterlevnaden av rekommendationen och andelen nya bostadslån med en högre skuldbetalningskvot än 60 % samt orsakerna till att lån beviljas med en högre skuldbetalningskvot än 60 %. Finansinspektionen preciserar rekommendationen och dess definitioner samt analyserar behovet av eventuella fortsatta åtgärder på basis av erhållna uppgifter.

Om utkastet till rekommendationen begärdes yttranden av kreditinstituten, filialer, Finans Finland rf samt konsumentmyndigheter och konsumentföreningar. De huvudsakliga kommentarerna var:

- Det finns flera aktuella regleringsinitiativ som syftar till att förebygga hushållens skuldsättning. Dessa bör i sin helhet beaktas innan nya regelverk/rekommendationer införs.
- Finland har fattat ett politiskt beslut om att inte införa ett inkomstbaserat verktyg för skuldbegränsning. Det är inte motiverat att ge en rekommendation som strider mot det politiska beslutet
- En konsekvensanalys av utkastet till rekommendationen har inte presenterats.

27.6.2022 FIVA/2022/252  
FB/FI-OBEGRÄNSAD TILLGÅNG  
Offentligt

- Den nya rekommendationen om ett tak för skuldbetalningar överlappar med etablerad praxis och Finansinspektionens tidigare rekommendation och är därmed onödig.
- Ett procentuellt tak av DSTI-typ tar inte tillräcklig hänsyn till kundens faktiska betalningsutrymme vid olika inkomstnivåer. Det väsentliga för kunden är det belopp som hen har kvar att leva på efter att skulderna har betalats.
- Det är skäl att skjuta upp ikraftträdandet av rekommendationen för att garantera de långgivare som följer rekommendationen en tillräcklig övergångsperiod (bl.a. för genomförande av it-systemändringar).

I yttrandena ingick kommentarer om detaljer i rekommendationen, som har beaktats i utkastet.

Fastän flera initiativ pågår för att förebygga skuldsättningen, överlappar den aktuella rekommendationen inte övriga initiativ utan kompletterar dem. Rekommendationen syftar till att stävja en alltför stor ökning i hushållens skuldsättning i förhållande till inkomsterna och uppfylla Europeiska systemrisknämndens (ESRB) rekommendation (2019/8). Yttranden om utkastet till rekommendation har begärts av Finlands Bank, finansministeriet och social- och hälsovårdsministeriet. I myndigheternas yttranden föreslogs inga ändringar till utkastet.

Syftet med Finansinspektionens verksamhet är att säkerställa den finansiella stabiliteten. Finansinspektionen är oberoende i sin verksamhet.

En konsekvensanalys av utkastet till rekommendationen har utförts. I konsekvensanalysen och utformningen av rekommendationen med ledning av den har utgått från att kriterierna för begränsning av bostadsutlåningen enligt Finansinspektionens rekommendation gör det möjligt för verksamheten på bolånemarknaden att fortsätta som förut. Syftet med utformningen på basis av konsekvensanalysen är att förebygga en alltför stor ökning av hushållens skuldsättning i förhållande till inkomsterna från nuvarande nivå. De mer detaljerade konsekvenserna av rekommendationen analyseras regelbundet, minst en gång om året, och rekommendationen justeras vid behov på basis av gjorda analyser. Rekommendationen tillåter avvikelser, vilket medger flexibilitet för långgivarna och minskar eventuella oönskade bieffekter för enskilda låntagare.

Rekommendationen kompletterar Finansinspektionens tidigare rekommendation och ersätter den således inte. Komplettering av den tidigare rekommendationen bidrar till den finansiella stabiliteten.

Även om ett procentuellt tak inte till alla delar kan ta hänsyn till de lånesökandes betalningsutrymme, bedöms det som helhet sett vara ett mer balanserat mått än en begränsning som baserar sig på de tillgångar som kunderna har kvar att leva på efter betalning av skulderna. De tillåtna avvikelserna från rekommendationen ger

27.6.2022 FIVA/2022/252  
FB/FI-OBEGRÄNSAD TILLGÅNG  
Offentligt

långivarna bättre möjligheter att ta hänsyn till de lånesökandes betalningsutrymme och andra enskilda faktorer i kreditbesluten.

För att garantera en tillräcklig övergångsperiod för de långgivare som följer rekommendationen (bl.a. för att genomföra it-systemändringar) skjuts ikraftträdandet av rekommendationen upp till den 1 januari 2023.

27.6.2022 FIVA/2022/252  
FB/FI-OBEGRÄNSAD TILLGÅNG  
Offentligt

## BILAGA

### FINANSINSPEKTIONENS REKOMMENDATION OM MAXIMAL SKULDBETALNINGSKVOT FÖR BOLÅNESÖKANDES LÅN OCH FINANSIERINGSVEDERLAG

*Finansinspektionen rekommenderar att företag under tillsyn upprättar en stressad kvar att leva på-kalkyl för alla bolånesökande och beaktar kalkylerna i sina kreditbeslut. I regel ska långgivaren bestämma storleken av det beviljade bostadslånet så att låntagaren klarar av att betala räntor och amorteringar på det ansökta bostadslånet och sina övriga skulder samt kostnaderna för finansieringsvederlaget också i en stressituation enligt en stressad kvar att leva på-kalkyl.*

*I kvar att leva på-kalkylen sätts de stressade räntorna för bostadslån, finansieringsvederlag och andra skulder till minst 6 % och återbetalningstiderna till högst 25 år. De stressade räntorna och återbetalningstiderna för lånen är desamma som i Finansinspektionens föreskrifter och anvisningar 4/2018 om hantering av kreditrisk och kreditprovning i företag under tillsyn inom finanssektorn.*

*Om det ansökta lånet, finansieringsvederlaget eller övriga skulder är försedda med ett räntetak under 6 % som gäller minst tio år från det att det ansökta lånet beviljas, och det ansökta lånet, finansieringsvederlagen eller övriga skulder enligt amorteringsplanen ska amorteras regelbundet under den period som räntetaket gäller, används räntan enligt räntetaket som stressad ränta för lånet, finansieringsvederlagen och övriga skulder. Om det ansökta lånet löper med fast ränta som binds på minst tio år och amorteringsplanen för lånet kräver regelbunden amortering under fastränteperioden, används den avtalsenliga fasta räntan som stressad ränta. Om bolånesökanden har andra fastränteskulder eller finansieringsvederlag där den fasta räntan har bundits på minst tio år vid den tidpunkt då det ansökta lånet beviljas och amorteringsplanen för skulderna och finansieringsvederlagen kräver regelbunden amortering under fastränteperioden, används den avtalsenliga fasta räntan som stressad ränta för skulderna och finansieringsvederlagen.*

*Finansinspektionen rekommenderar att de månatliga stressade lånekostnaderna för det ansökta bostadslånet och sökandens alla andra bostadslån, sökandens stressade finansieringsvederlag och sökandens övriga skulder (stressad lånebetalningskvot) sammanlagt i regel uppgår till högst 60 % av låntagarens månatliga nettoinkomster.*

*Om den stressade skuldbetalningskvoten för låntagaren är högre än 60 % av nettoinkomsterna, bör kreditbeslutet föregås av en särskilt noggrann kvar att leva på-kalkyl som upprättas tillsammans med kunden. Finansinspektionen rekommenderar att långgivaren i dessa fall hänför kreditbeslutet till en högre beslutsinstans. Finansinspektionen anger som riktmärke att andelen nya bostadslån med en högre stressad skuldbetalningskvot än 60 % utgör högst 15 % av långgivarens nybeviljade bostadslån under kalenderåret (beräknat i euro).*

*Rekommendationen syftar till att stävja hushållens alltför stora skuldsättning och bidra till att förebygga uppkomsten av obalanser på bostads- och bolånemarknaden utan att den allmänna tillgången till bostadslån begränsas. Rekommendationen*

27.6.2022 FIVA/2022/252  
FB/FI-OBEGRÄNSAD TILLGÅNG  
Offentligt

*stärker också hushållens motståndskraft mot stigande räntor och störningar i både privat- och makroekonomin och ökar därigenom hela ekonomins motståndskraft mot kriser. Fastän den stressade kvar att leva på-kalkylen är en teknisk metod för bedömning av långgivarens motståndskraft mot stigande räntor, är det mer övergripande målet för rekommendationen att stärka låntagarnas och ekonomins beredskap för olika oväntade chocker.*

*Finansinspektionen övervakar efterlevnaden av rekommendationen och andelen lån med en högre stressad skuldbetalningskvot än 60 % av långgivarens totala nybeviljade bostadslån samt orsakerna till att lån med en högre stressad skuldbetalningskvot än 60 % beviljas.*

*Finansinspektionen preciserar rekommendationen och definitionerna vid behov.*

*I denna rekommendation avses med*

- **Bostadslån** krediter för förvärv av bostadsegendom eller för bevarande av äganderätten till sådan enligt konsumentskyddslagen. Om låntagaren ansöker om flera lån för förvärv av bostad, gäller rekommendationen dem alla. Rekommendationen gäller inte:
  - bostadsbytessituationer där den nya bostaden köps huvudsakligen eller helt med kortfristig överbrygningsfinansiering,
  - kortfristiga överbrygningslån för byggnad eller ombyggnad av bostad eller
  - situationer där ytterligare finansiering används för att förebygga eller korrigera en betydande nedgång i säkerhetens värde.
- **Bolånesökande** en person som ansöker om bostadslån eller flera personer som ansöker om gemensamt bostadslån.
- **Skuldbetalningskvot** det sammanlagda beloppet av den lånesökandes månatliga lånekostnader för det nybeviljade bostadslånet och den sökandes alla andra bostadslån, finansieringsvederlag och övriga skulder.
- **Stressad skuldbetalningskvot** den bolånesökandes skuldbetalningsbörda som beräknas på den stressade räntan för respektive lånesökandes lån och den löptid för lånet som tillämpas i den stressade kvar att leva på-kalkylen.
- Som **stressad ränta för lånet** används i den stressade kvar att leva på-kalkylen minst 6 % (exkl. räntesäkrade lån och fasträntelån som anges i rekommendationen ovan), eller minst lånets nominella ränta om räntan är över 6 %.
- Som **löptid för lånet** används i den stressade kvar att leva på-kalkylen högst den löptid som fastställts i kreditavtalet, om löptiden är under 25 år, och i övrigt högst 25 år.



27.6.2022 FIVA/2022/252  
FB/FI-OBEGRÄNSAD TILLGÅNG  
Offentligt

- **Finansieringsvederlag** amorteringar och räntor på den graderade andel av bostadsbolagslånet som hänförs till den lånesökandes bostad och som den lånesökande månatligen betalar till bostadsbolaget.
- **Lånekostnader för bostadslånet** månatliga lånebetalningar som består av amorteringar och ränta.
- **Nettoinkomster** den lånesökandes månatliga disponibla monetära inkomster.
- **Övriga skulder** den lånesökandes andra skulder än bostadslån samt finansieringsvederlag som tas ut av den lånesökande.