

Finansinspektionens direktionens beslut om tillämpning av makrotillsynsverktyg

Finansinspektionens direktion beslutade på sitt sammanträde den 24 mars 2025 hålla det kontracykliska buffertkravet enligt 10 kap. 4 § i kreditinstitutslagen (610/2014) oförändrat på 0,0 % och låta den maximala belåningsgraden enligt 15 kap. 11 § i kreditinstitutslagen och 14 § i lagen om registrering av vissa kreditgivare och kreditförmedlare ligga kvar på grundnivån 90 %. Den maximala belåningsgraden för lån för köp av första bostad ligger också kvar på grundnivån 95 %.

Det kontracykliska buffertkravet hålls kvar på 0,0 %

Den globala ekonomiska tillväxten stärktes under 2024. Den ekonomiska tillväxten är dock fortfarande tjänstedriven, medan den globala lågkonjunkturen inom industriproduktionen håller i sig. De ekonomiska utsikterna för euroområdet är alltjämt dämpade och konjunkturutsikterna försämrades ytterligare mot slutet av året. De geopolitiska och handelspolitiska osäkerheterna kastar en skugga över tillväxtutsikterna för euroområdet. Finlands ekonomi började växa svagt under andra halvåret 2024, men enligt preliminära uppgifter krympte BNP på årsnivå med 0,1 %. Den inhemska efterfrågan var dock alltjämt rätt svag och arbetsmarknadsläget försämrades tydligt under hösten. Enligt Finlands Banks interimsprognos i mars 2025 är den ekonomiska tillväxten i Finland 0,8 % under 2025, men nedåtriskerna har ökat. Framöver förutspås BNP-tillväxten vara 1,8 % under 2026 och 1,3 % under 2027.

De största hoten mot både den globala och den finländska ekonomin utgörs av kriget i Ukraina och i förlängningen av de geopolitiska spänningarna och deras konsekvenser för världsekonomin. Den handels- och utrikespolitik som utövas av USA:s nya administration är förenad med stor osäkerhet. Eventuell hybridpåverkan mot Europa och Finland kan också utgöra ett hot mot den finansiella stabiliteten.

Det finns fortfarande inga tydliga tecken på en vändning uppåt av den finansiella cykeln. Det primära riskmålet, dvs. trendavvikelsen avseende den privata sektorns kreditstock och BNP, minskade en aning under första och andra kvartalet 2024, men sjönk något under tredje kvartalet och var -16,8 procentenheter. Också trendavvikelsen beräknad med det snävare kreditmålet var fortfarande tydligt negativt (-11,3 procentenheter) under tredje kvartalet 2024. Hushållens kreditstock i procent av BNP hade ökat något under andra kvartalet 2024 och var nästan oförändrad under tredje kvartalet, medan den privata sektorns kreditstock ökade marginellt. Utlåningsökningen är dock obetydlig i jämförelse med de senaste åren och någon tydlig uppåtgående trend kan ännu inte skönjas.

24.3.2025

FIVA/2025/91

Offentligt

De kompletterande riskmåten pekar inte på någon betydande ökning av de konjunkturrelaterade stabilitetsshoten i anknytning till den totala utlåningen. Utlåningen till den privata sektorn har visat en svag utveckling, bytesbalansen har vänt till ett överskott och de korta räntorna har fortsatt att sjunka. De lättare finansiella förhållandena väntas stödja utlåningen inom den närmaste framtiden. Osäkerheterna på grund av de politiska händelserna under den senaste tiden har inte tills vidare återspeglats i det finansiella stressindexet för Finland, utan det ligger kvar på en måttlig nivå. Enligt en samlad bedömning av de tillämpade riskmåten föreligger det inga grunder för tillämpning av det kontracykliska buffertkravet.

Den maximala belåningsgraden ligger kvar på grundnivån

Antalet bostadsköp och nya bostadslån tyder på att botten för lågkonjunkturen på bostadsmarknaden har passerats. De senaste uppgifterna stöder bedömningen att konjunkturen har blivit något starkare och återhämtningen tar vid stegvis och försiktigt. Handeln med gamla bostäder var något livligare 2024 än ett år tidigare, men till beloppet är mängden nya bostadslån fortfarande något mindre än året förut. Under januari-februari 2025 var handeln med gamla bostäder något livligare än under de två föregående åren, men låg fortfarande under genomsnittet för motsvarande period 2015–2019, dvs. före de exceptionella åren under och efter pandemin. Nedgången i bostadspriserna planade ut under 2024 och det nya bostadsbyggandet är fortfarande obetydligt.

Bostadsmarknaden uppskattas återhämta sig måttligt under åren framöver om omvärlden utvecklas i linje med förväntningarna och prognoserna. Bostadshandeln och hushållens låntagning väntas öka om låneräntorna fortsätter att sjunka i linje med förväntningarna, hushållens skuldbetalning blir lättare, den ekonomiska tillväxten börjar ta fart och konsumenternas förtroende för ekonomin stärks. Utsikterna för 2025 är alltså relativt dämpade, då arbetsmarknadsläget har försämrats, hushållens köpkraft är mer eller mindre oförändrad och konsumenternas försiktighet alltså kan vara stor. Under 2026–2027 väntas hushållens köpkraft åter förstärkas och sysselsättningen sakta bli bättre, vilket skulle stödja en starkare kreditefterfrågan för finansiering av både konsumtion och bostadsköp.

Utsikterna för bostadsmarknaden på kort sikt är fortfarande förenade med osäkerhet och risker. Arbetslösheten och hotet om arbetslöshet har ökat och konsumenternas förtroende för ekonomin är alltså svagt, vilket fortfarande kan hålla tillbaka en ökning av efterfrågan. Också återhämtningen av bostadsbyggandet omges av osäkerhet, eftersom konjunkturedgången inom byggbranschen har varit mycket brant och utbudet av nya bostäder fortfarande är stort i förhållande till efterfrågan hos konsumenterna och investerarna. Flera inhemska öppna bostads- och fastighetsfonder har begränsat inlösen eller tillfälligt avbrutit inlösen och nyteckningar av fondandelar. Genom dessa lagenliga

24.3.2025

FIVA/2025/91

Offentligt

likviditetshanteringsåtgärder kan tvångsförsäljningar av bostäder undvikas, vilket för sin del motverkar en kraftig prissänkning i ett ansträngt marknadsläge. Fondernas behov att sälja bostäder kan dock bromsa upp återhämtningen av den investerardrivna nybyggnationen, om utbudet länge är stort i förhållande till efterfrågan.

Riskerna för den finansiella stabiliteten väntas vara väl under kontroll om återhämtningen i ekonomin och på bostadsmarknaden framskrider enligt prognoserna. Sårbarheterna lindras av att hushållens totala skulder har minskat i förhållande till inkomsterna och skuldsättningen beräknas stiga högst svagt under åren framöver och vara lägre än under rekordåren. Riskerna kan dock bli större än beräknat om konjunkturedgången på bostadsmarknaden drar längre ut på tiden (negativ risk) eller om efterfrågan på bostäder återhämtar sig mycket snabbt i förhållande till bostadsproduktionen, som kommer i gång långsammare (positiv risk). En negativare utveckling i förhållande till prognoserna skulle öka de realiserade riskerna på kort sikt, medan en klart större efterfrågeökning än väntat skulle kunna öka riskerna och sårbarheterna på längre sikt.

Tills vidare syns inga tecken på en exceptionell ökning av de finansiella stabilitetsriskerna för bostadsutlåningen. Analyserna har inte identifierat sådana omedelbara faktorer som äventyrar den finansiella stabiliteten och förutsätter en sänkning av den maximala belåningsgraden som en följd av i) en ökning av de utestående hushållslånen eller hushållsskulden, ii) en risk för överhettning av bostadsmarknaden eller iii) någon annan makroekonomisk utveckling eller betydande hot som skulle kunna få negativa konsekvenser för bolåne- och bostadsmarknaden. Det föreligger för närvarande inga grunder för en sänkning av den maximala belåningsgraden från den lagstadgade grundnivån. Riskerna och de långsiktiga sårbarheterna i bostadsutlåningen och skuldsättningen bevakas noggrant under en konjunkturuppgång.