

Finansinspektionens principer för en skärpning av den maximala belåningsgraden och för begränsning av säkerheterna vid beräkningen av belåningsgraden

Enligt 15 kap. 11 § i kreditinstitutslagen (610/2014) avses med belåningsgrad kreditens belopp i förhållande till det verkliga värdet av säkerheterna för krediten vid den tidpunkt då krediten beviljades. Som säkerhet beaktas inte personsäkerhet.

Enligt lagparagrafen får ett kreditinstitut lämna konsumentkrediter där andelar i en sammanslutning som ger rätt att besitta en bostadslägenhet eller där en bostadsfastighet eller nyttjanderätten till en fastighet lämnas som säkerhet för krediten, upp till den maximala belåningsgraden, om krediten är avsedd att användas för: i) förvärv av andelar i en sammanslutning som ger rätt att besitta en bostadslägenhet, förvärv av en bostadsfastighet eller förvärv av ett sådant bostadshus som är beläget på ett område som besitts med stöd av nyttjanderätt, eller ii) renovering av en bostadslägenhet, en bostadsfastighet eller ett bostadshus.

Det ovan nämnda kreditbeloppet får *uppgå till högst 90 procent av det verkliga värdet av säkerheterna då krediten beviljas.*

Avvikande från ovan nämnda får lån för köp av en första bostad *uppgå till högst 95 procent av det verkliga värdet av säkerheterna då lånet beviljas.*

Finansinspektionen får ***i syfte att begränsa en exceptionell ökning av risker som hotar den finansiella stabiliteten besluta att sänka belåningsgraderna med högst 10 procentenheter.*** Finansinspektionen får också *begränsa användningen av andra säkerheter än realsäkerheter för beräkning av belåningsgraden, om det behövs för hantering av de aktuella riskerna.* Beslut fattas av Finansinspektionens direktion.

Enligt RP 39/2014 skulle en skärpning av den maximala belåningsgraden eller begränsningar i säkerheterna tillämpas i situationer där det finns risk för att bostadsmarknaden överhettas på ett sätt som äventyrar finansmarknadens stabilitet och den makroekonomiska stabiliteten. En viktig indikator på överhettning är att bostadspriserna stiger i förhållande till den allmänna utvecklingen av inkomstnivån. Andra beaktansvärda grunder är i synnerhet en betydande ökning av bolänestocken i förhållande till hushållens disponibla inkomster samt avsevärda hot mot den makroekonomiska utvecklingen som inverkar på bostadsmarknaden.

Rätten att begränsa godtagbara säkerheter gäller kreditförsäkringar eller borgensförbindelser och försäkringar som beviljas av företag eller offentliga samfund och därmed jämförbara säkerheter.

Finansinspektionen ska kvartalsvis besluta huruvida beslut som har fattats ska ändras eller om giltighetstiden ska förlängas. *Finansinspektionen ska på sin webbplats informera om de principer som tillämpas i bedömningen av villkoren för en skärpning av den maximala belåningsgraden och för begränsningen av säkerheterna.*

Principerna för en skärpning av den maximala belåningsgraden och för begränsningen av säkerheterna vid beräkningen av belåningsgraden

Bedömningen av huruvida den maximala belåningsgraden ska skärpas eller de säkerheter som godtas vid beräkningen av belåningsgraden begränsas bereds i samarbete med Finlands Bank

och finansministeriet utifrån en helhetsanalys, där man bedömer ökningen av de risker som äventyrar den finansiella stabiliteten, och om ökningen är exceptionell.

Den maximala belåningsgraden kan sänkas, om det i analysen observeras faktorer som äventyrar den finansiella stabiliteten i anslutning till

- en ökning av privathushållens bolånestock (även med beaktande av privathushållens övriga skuldsättning)
- risken för att bostadsmarknaden överhettas eller
- annan utveckling i anslutning till makroekonomin som kan inverka på bolåne- och bostadsmarknaden.

I bedömningen av privathushållens skuldsättning ställs privathushållens skulder i proportion till privathushållens disponibla inkomster samt den makroekonomiska utvecklingen. Uppmärksamhet fästs vid hur bostadskreditgivningen inverkar på privathushållens skuldsättning, på den gällande och förväntade räntenivån samt på lånens amorteringstider och annan kreditgivningspraxis.

I bedömningen av bostadsmarknadens överhettning beaktas särskilt bostädernas prisutveckling i förhållande till inkomstnivån och den makroekonomiska utvecklingen. I bedömningen beaktas de viktigaste regionala skillnaderna i utvecklingen av bostadspriserna.

En sänkning av den maximala belåningsgraden kan t.ex. vara motiverad i situationer där bostadskreditgivningen och bostadspriserna kraftigt börjar öka i samband med en makroekonomisk konjunkturstegring. I sådana fall kan kreditgivningen och prisutvecklingen stärka varandra, vilket leder till en överhettning på bostads- och bostadskreditmarknaden. Målet med en skärpning av den maximala belåningsgraden är i detta fall att bromsa upp ökningen av storleken på nya bolån och att minska andelen privathushåll som till sin belåningsgrad tar stora bolån och som skulle kunna bli insolventa eller kraftigt bli tvungna att minska sin konsumtion ifall att ekonomin försvagas eller bostäderna blir billigare.

Som stöd för bedömningen av en eventuell sänkning av den maximala belåningsgraden och begränsning av de säkerheter som godtas för beräkningen av belåningsgraden används statistik om kreditbeloppens utveckling per belåningsgrad.

I ovan nämnda analys används följande indikatorer:

- i) utvecklingen av de bolån och andra lån som penninginstituten beviljar privathushåll, utvecklingen av avtalade amorteringstider, räntemarginaler och räntebundenheter för bolånen
- ii) utvecklingen av bolånestocken och privathushållens övriga lånestock i förhållande till disponibel årsinkomst
- iii) utvecklingen av bolånestocken och privathushållens övriga lånestock i förhållande till bruttonationalprodukten
- iv) faktorer som inverkar på privathushållens förmåga att sköta sina lån, t.ex. arbetslöshet och räntenivåns utveckling (och prognoserna för dem)
- v) den nominella och reella prisutvecklingen på bostäder i hela landet och särskilt i områden med höga bostadspriser, utvecklingen av bostadspriserna i förhållande till löntagarnas inkomstnivå samt
- vi) utvecklingen av belåningsgraden för nya bolån och nyckeltalen som beskriver fördelningen av deras belåningsgrader.

Då den maximala belåningsgraden ändras, kan ändringen av det högsta tillåtna beloppet för en kredit som tagits för anskaffning av första bostad på goda grunder avvika från ändringen av det tillåtna maximibeloppet för andra krediter.

Beaktandet av andra säkerheter än realsäkerheter vid beräkningen av belåningsgraden kan begränsas, om en sänkning är nödvändig för att avvärja faktorer som observerats i analysen och som äventyrar den finansiella stabiliteten eller användningen av andra realsäkerheter är så omfattande att den äventyrar den maximala belåningsgradens minskande inverkan på de risker som riktar sig mot finansieringssystemet.

Beslutsprocess

Finansinspektionen ska innan den fattar ovan nämnda beslut inhämta ett yttrande från branschen.

Beslutet, genom vilket den maximala belåningsgraden minskas eller användningen av säkerheter begränsas, träder i kraft tidigast tre månader från beslutet eller från en senare tidpunkt som Finansinspektionen bestämmer.

Ett beslut om att kravet lindras kan träda i kraft omedelbart. Vid en eventuell lindring av kraven tillämpas samma indikatorer.

Finansinspektionens direktion beslutade den 27 september 2023 utsträcka dessa principer till att gälla näringsidkare enligt 1 § i lagen om registrering av vissa kreditgivare och kreditförmedlare från och med den 1 januari 2024.