

## Finansinspektionens direktionens beslut om tillämpning av makrotillsynsverktyg

Finansinspektionens direktion beslutade på sitt sammanträde den 19 december 2023 att hålla kvar det kontracykliska buffertkravet enligt 10 kap. 4 § i kreditinstitutslagen (610/2014) på 0,0 % och att ändra den maximala belåningsgraden enligt 15 kap. 11 § i kreditinstitutslagen och 14 § i lagen om registrering av vissa kreditgivare och kreditförmedlare så att den maximala belåningsgraden för andra än förstagångsköpare återställs på den lagstadgade grundnivån 90 %. Beslutet träder i kraft omedelbart. Genom beslutet om den maximala belåningsgraden av den 28 juni 2021 sänktes den maximala belåningsgraden för andra än förstagångsköpare med 5 procentenheter.

Finansinspektionens direktion har dessutom med stöd av artikel 458.5 i EU:s kapitalkravsförordning (575/2013) och 10 § 1 mom. 6 punkten i lagen om Finansinspektionen beslutat godkänna att det riskviktsgolv 25 % som den svenska Finansinspektionen beslutat om och som träder i kraft den 31 december 2023 för de genomsnittliga riskvikterna för bostadslån beviljade av kreditinstitut som tillämpar interna modeller för kreditrisk också tillämpas på kreditinstitut som är registrerade i Finland.<sup>1</sup> Riskviktsgolvet tillämpas i enlighet med svenska Finansinspektionens beslut/underrättelse på enskilda kreditinstitut som har ett utestående belopp av bostadslån i Sverige på över 5 miljarder SEK.<sup>2</sup> Beslutet gäller fram till den 30 december 2025.

### Beslutsmotivering

#### ***Kontracykliskt buffertkrav***

Den globala ekonomiska utvecklingen har varit blygsam under det gångna året och tillväxtutsikterna är alltjämt dämpade. Den globala utvecklingen har vilat på den amerikanska ekonomin, där landets goda sysselsättningsläge har upprätthållit den ekonomiska tillväxten. Enligt eurosystemets experters makroekonomiska framtidsbedömningar leder de strama finansiella villkoren, konsumenternas låga förtroende och den svaga exportutvecklingen till att tillväxten i euroområdet saktar in i år. Enligt framtidsbedömningarna är tillväxten förhållandevis blygsam också nästa år, då den stramare penningpolitiken fortsätter att få genomslag i ekonomin.

Enligt Finlands Banks konjunkturprognos i december krymper BNP i Finland med 0,5 % i år, då den svaga utvecklingen under slutet av året får tillväxten för hela året att bli negativ. Nästa år krymper tillväxten ytterligare 0,2 %. Den ekonomiska tillväxten beräknas återhämta sig från och med slutet av 2024 och BNP beräknas öka med 1,5 % under 2025. Inflationen beräknas vara snabb ännu i år och ligga på 4,4 %,

<sup>1</sup> <https://fi.se/sv/publicerat/sarskilda-pm-beslut/2023/fi-forlanger-riskviktsgolv-for-svenska-bolaneexponeringar/>

<sup>2</sup> [FI underrättar EU om förlängning av riskviktsgolvet för svenska bolån | Finansinspektionen](#)

19.12.2023

FIVA/2023/1853

Offentligt

men bromsa in till 1 % under 2024, huvudsakligen till följd av sjunkande energipriser och därefter stiga tillbaka nära 2 % fram till 2026.

Med undantag för bytesbalansunderskottet och den ökade skuldbetalningsbördan pekar alla indikatorer för den finansiella cykeln alltfjämt nedåt. Riskerna för överhettning av det finansiella systemet är obetydliga. Det primära riskmättet, dvs. trendavvikelsen beträffande kreditstocken och BNP, var enligt preliminära uppgifter ca –15 procentenheter vid slutet av juni. Också beräknat enligt det snäva kreditmättet är trendmättet klart negativt och fortsätter att minska, men i något långsammare takt än under tidigare kvartal.

Inte heller de kompletterande riskmåten signalerar någon överhettning av kreditykeln. Enligt en samlad bedömning av de tillämpade riskmåten föreligger följaktligen inga grunder för tillämpning av det kontracykliska buffertkravet.

### ***Maximal belåningsgrad***

Enligt lagstiftningen begränsar den maximala belåningsgraden för bostadslån bolånebeloppet till högst 90 % (och för köp av förstabostad till högst 95 %) av säkerheternas värde när lånet beviljas. Finansinspektionens direktion får sänka dessa högsta kreditbelopp 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.

Enligt RP 39/2014 ska skärpningen av den maximala belåningsgraden eller begränsningen av 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 av marknaden är att bostadspriserna stiger i förhållande till den allmänna utvecklingen av inkomstnivån. Andra beaktansvärda grunder är i synnerhet en betydande ökning av bostadslånestocken i förhållande till hushållens disponibla inkomster samt avsevärda hot mot den makroekonomiska utvecklingen.

Den 28 juni 2021 sänkte Finansinspektionens direktion den maximala belåningsgraden för andra än förstagångsköpare med 5 procentenheter för att stävja hushållens skuldsättning. I motiveringarna till beslutet konstaterades att den exceptionellt kraftiga utvecklingen av bostadsmarknaden och bolånemarknaden jämfört med den övriga konjunkturutvecklingen som bevitnades i spåren av pandemin var ägnad att öka de strukturella riskerna på marknaden på ett exceptionellt sätt framför allt i ett läge där hushållens skuldsättning var rekordhög i förhållande till inkomsterna och fortsatte att stiga. Beslutet trädde i kraft den 1 oktober 2021 och har varit i kraft sedan dess.

Förlängningen av giltighetstiden för beslutet om sänkning av den maximala belåningsgraden för andra än förstagångsköpare har under

19.12.2023

FIVA/2023/1853

Offentligt

tidigare kvartal motiverats med den höga skuldsättningsnivån och den stora osäkerheten kring utvecklingen på bostadsmarknaden. Den höga skuldsättningen och osäkerheten kring bostadsmarknaden har utgjort en sådan risk för en exceptionell ökning av de finansiella stabilitetsriskerna som har motiverat att den maximala belåningsgraden hålls på en lägre nivå för att säkerställa nya bolånetagares riskhanteringsförmåga.

Konjunktunedgången på bostadsmarknaden, som började under andra halvåret 2022, fortsatte under sommaren och hösten 2023, men i november var bostadshandeln livligare än året förut. Handeln med gamla bostäder var i juli–november totalt sett en dryg femtedel (–22 %) - och beloppet av nya bostadslån i juli–oktober en knapp tredjedel (–29 %) - mindre än genomsnittet för 2015–2019. Jämfört med de ovanligt livliga pandemiåren var förändringen ännu brantare.

Priserna på gamla aktielägenheter fortsatte att sjunka under tredje kvartalet och i oktober 2023. I huvudstadsregionen var priserna under tredje kvartalet 2023 ca 8 % och i hela landet i genomsnitt ca 7 % lägre än under motsvarande tidsperiod föregående år. Prisfallet på nya bostäder har varit måttligare, men handeln med nya bostäder har varit exceptionellt dämpad.

En snabb återgång av bostadshandeln och bostadsutlåningen till den normala nivån har inte tills vidare kunnat skönjas. Ökningen av genomsnittsräntan på nya bostadslån planade ut under sommaren. Konsumenternas förtroende för ekonomin ligger alltså på en mycket låg nivå. Utbudet av bostäder till försäljning och uthyrning är stort i förhållande till den svaga efterfrågan.

Hushållens skuldsättning i förhållande till disponibla inkomster sjönk under andra kvartalet 2023 till 126 % från den nu reviderade högsta nivån på 133 % i slutet av 2021. Hushållsskulden ökade i början av året långsammare än tidigare, då framför allt bolånestocken krympte från året förut. De nominella inkomsterna ökade däremot snabbare än tidigare, och dessutom uppreviderades inkomsterna för 2021–2022 i den statistik som gavs ut under början av året.

I slutet av 2022 och i januari–september 2023 lyfte hushållen färre och i genomsnitt mindre bostadslån än under tidigare år. De minskade lånebeloppen återspeglades också i en nedgång i nya bolånetagares skuldsättning i förhållande till disponibla inkomster. Andelarna bostadslån med den största belåningsgraden minskade också under första och andra kvartalet 2023 från föregående kvartal. På grund av de stigande låneräntorna ökade dock nya bolånetagares lånebetalningskostnader i förhållande till inkomsterna.

Enligt den senaste reviderade statistiken låg hushållens skuldsättning i förhållande till inkomsterna på den högsta nivån vid slutet av 2021. Skuldsättningen har sjunkit från och med första kvartalet 2022 till följd av svag kreditefterfrågan, minskning av bolånestocken och kraftigare ökning av hushållens nominella inkomster än tidigare. Hushållens

skuldsättning beräknas fortsätta sjunka till följd av den dämpade efterfrågan på bostadslån och de högre räntorna.

På grund av den realiserade och förutsedda nedgången i hushållens skuldsättning bedöms sårbarheterna i det finansiella systemet ha minskat och minska ytterligare. Finansinspektionens rekommendation om en maximal skuldbetalningskvot för bolånesökandes lån och finansieringsvederlag, som utfärdades den 27 juni 2022 och trädde i kraft den 1 januari 2023, har också bidragit till den minskade skuldsättningen. De nya restriktionerna för bostads- och bostadsbolagslån, som trädde i kraft i juli 2023, begränsar dessutom hushållens direkta och indirekta skuldsättning och minskar därigenom för sin del de finansiella stabilitetsriskerna som har samband med hushållens ökade skuldsättning.<sup>3</sup>

För nävarande ökar de finansiella stabilitetsriskerna således inte till följd av en överhettning av bostadsmarknaden eller ökning av hushållens utestående bostadslån, vilket i motiveringarna till kreditinstitutslagen och i Finansinspektionens principer för en skärpning av den maximala belåningsgraden anges som grunder för en skärpning.

I det förväntade ekonomiska läget och ränteläget väntas hushållens skuldsättningsförmåga huvudsakligen vara tillfredsställande. Riskerna i bostadsutlåningen och hushållens skuldsättning kunde realiserars i större omfattning än beräknat framför allt om räntenivån skulle fortsätta att stiga, arbetslösheten växa kännbart och bostadspriserna sjunka ytterligare. Den yrkesmässiga fastighetsinvesteringssmarknaden och byggbranschen är också förenade med risker och följd effekter, vilka - om de realiserars - skulle kunna försvaga det allmänna läget på bostadsmarknaden.

Till följd av konjunktturnedgången på bostads- och bolånemarknaden, den realiserade och förutsedda minskningen av hushållens skuldsättning och införandet av andra makrotillsynsverktyg som begränsar hushållens skuldsättning är det motiverat att ändra Finansinspektionens direktions beslut från juni 2021, som trädde i kraft i oktober 2021, och Finansinspektionens beslut för andra kreditgivare än kreditinstitut från september 2023 så att den maximala belåningsgraden för andra än förstagångsköpare återställs på den lagstadgade grundnivån 90 %. Den maximala belåningsgraden för förstagångsköpare ändras inte i detta sammanhang.

### ***Svenska Finansinspektionens riskviktsgolv***

Svenska Finansinspektionen beslutade 2018 att i enlighet med artikel 458 i EU:s kapitalkravsförordning fastställa en nedre gräns på 25 % för de genomsnittliga riskvikterna för bolån beviljade i Sverige av

---

<sup>3</sup> Maximal återbetalningstid på 30 år för bostads- och bostadsbolagslån och förbud mot amorteringsfrihet för bostadsbolagslån som använts för att finansiera nybyggen samt begränsning av det maximala lånebeloppet till 60 % av det skuldfria priset på de bostäder som är till salu.

19.12.2023

FIVA/2023/1853

Offentligt

kreditinstitut som tillämpar interna modeller fram till slutet av 2020. Dessutom beslutade svenska Finansinspektionen i december 2020 förlänga giltighetstiden för riskviktsgolvet till utgången av 2021 och på nytt i december 2021 till utgången av 2023.

Finska Finansinspektionens direktion beslutade i sin tur i december 2018 godkänna tillämpningen av detta riskviktsgolv på sådana finländska kreditinstitut som har ett utestående belopp av bostadslån i Sverige på över 5 miljarder svenska kronor. Efter detta beslut fattade finska Finansinspektionen i februari 2021 och i februari 2022 beslut om att fortsätta tillämpa riskviktsgolvet på finländska kreditinstitut i enlighet med svenska Finansinspektionens beslut. Besluten om tillämpning av riskviktsgolvet fattades i linje med Europeiska systemrisknämndens (ESRB) rekommendationer.

Svenska Finansinspektionen fattade i september 2023 ett preliminärt beslut om förlängning av giltighetstiden för riskviktsgolvet med ytterligare två år till 2024–2025 och underrättade EU-myndigheterna om detta.<sup>4</sup> Det slutliga beslutet om riskviktsgolvet för bostadslån fattades den 14 december 2023. I sitt ställningstagande till EU-kommissionen om åtgärden, daterat den 10 oktober 2023, konstaterade ESRB att den tidigare rekommendationen om att åtgärden ska erkännas av andra EES-länder utsträcks till att gälla svenska Finansinspektionens nya beslut. EU-kommissionen beslutade den 6 november 2023 föreslå ministerrådet att inte motsätta sig åtgärden.

Svenska Finansinspektionens åtgärd baserar sig på artikel 458.2.d.iv i EU:s kapitalkravsförordning, som föreskriver att den behöriga myndigheten kan införa högre riskvikter för tillgångsprisbubblor i fastighetsbranschen för att förebygga makrotillsynsrisiker i det finansiella systemet. Enligt svenska Finansinspektionens underrättelse är det avgörande för att säkerställa den finansiella stabiliteten i Sverige att banker verksamma i Sverige har ett tillräckligt kapital för att täcka risker som är förenade med bostadslån och bostadsprisutvecklingen. De kapitalnivåer som fastställts med de interna kreditriskmodellerna är enligt svenska Finansinspektionens bedömning inte allena tillräckliga för att begränsa de aktuella riskerna för den finansiella stabiliteten. En realisering av riskerna skulle också äventyra den ekonomiska tillväxten. Svenska Finansinspektionens beslut är tillämpligt på kreditinstitut både på gruppnivå och på solonivå.

Enligt artikel 458.5 i EU:s kapitalkravsförordning kan andra medlemsstater erkänna de åtgärder som fastställts i enlighet med denna artikel och tillämpa dem på nationellt auktoriserade institut som har filialer eller exponeringar i den medlemsstat som har fått tillstånd att tillämpa åtgärderna. En fortsatt tillämpning av kravet säkerställer att tillräckligt med kapital avsätts för att täcka riskerna i svenska bostadslån och stöder lika konkurrensvillkor på den svenska bolånemarknaden. Finska Finansinspektionen har i sin beredning i enlighet med artikel

---

<sup>4</sup> [FI underrättar EU om förlängning av riskviktsgolvet för svenska bolån | Finansinspektionen](#)

19.12.2023

FIVA/2023/1853

Offentligt

458.7 i kapitalkravsförordningen beaktat faktorerna i punkt 4 såsom dessa framförs i underrättelsen.

Hörandet enligt 34 § i förvaltningslagen om godkännande av riskviktsgolvet begränsades till de finländska kreditinstitut som har eller kan komma att ha svenska bostadslån som omfattas av institutets nuvarande internmetod (Nordea Bank Abp). Tiden för hörandet gick ut den 8 december 2023.

I sitt svar konstaterar Nordea Bank Abp att de kreditriskmodeller som ECB har godkänt säkerställer att Nordea Bank Abp:s kapitalkrav är tillräckliga och lämpliga. Åtgärderna enligt artikel 458 i kapitalkravsförordningen är temporära till sin natur och riksviktsgolvet tillämpas nu för tredje gången. I och med de förestående ändringarna av kapitalkravsförordningen (CRR3) kommer bestämmelser om ett riskviktsgolv att införas i förordningen, varvid det inte föreligger några grunder för att tillämpa riskviktsgolvet enligt artikel 458. Riskviktsgolvet ökar dessutom regleringens komplexitet. I det fallet att riskviktsgolvet godkänns för tillämpning förväntar sig Nordea Bank Abp att riskviktsgolvet slopas stegvis när CRR3 träder i kraft. Nordea anser att Finansinspektionen bör ta ställning till detta i sitt beslut.

Enligt Nordea Bank Abp är dess kapitalkrav högre än de övriga nordiska bankernas, fastän dess risknivå är lägre. De nuvarande kapitalkrav som av makrotillsynsskäl ställs på banker med gränsöverskridande verksamhet är komplicerade och har nyligen skärpts betydligt. Det är enligt banken viktigt att förstå den sammanlagda effekten av kapitalkraven och riskviktsgolven för att kunna bestämma en korrekt kapitalnivå och fastställa de systemviktiga och procykliska konsekvenserna. Nordea Bank Abp framställer ett önskemål om att myndigheternas åtgärder ska basera sig på befintliga risker och inte på målen för mikro- och makrotillsynsverktygen och framhäver i detta samband betydelsen av harmonisering på EU-nivå.

Med anledning av Nordea Bank Abp:s svar konstaterar Finansinspektionen att Nordea Bank Abp enligt gällande regelverk ska uppfylla både sina mikro- och sina makrotillsynskrav. Regelverket för kreditinstitut i EES-länderna bildar en enhetlig grund för reglering och tillsyn som behandlar kreditinstitut i olika länder på samma sätt. Till följd av kapitalgolvet (output floor) enligt kapitalkravsförordningen kan vissa riskviktsgolv som ställs av mikro- eller makrotillsynsskäl eller andra begränsningar av riskmodellerna i framtiden delvis bli överflödiga. Å andra sidan kan mer specifika riskviktsgolv eller riksviktsbegränsningar som riktar sig mot vissa exponeringsgrupper fortfarande vara nödvändiga också sedan kapitalgolvet har införts, eftersom kapitalgolvet inte tillämpas direkt på vissa särskilda riskområden eller exponeringsgrupper och kravet inte till exempel fångar upp eventuella systemrisker som följer av låga riskvikter. Finansinspektionen är medveten om behovet av en mer allmän översyn av lämpligheten av de buffertkrav och riskviktsgolv som ställs av makrotillsynsskäl på det sätt som den förestående regleringen förutsätter när kapitalgolvet träder i kraft. Finansinspektionen påminner också om att införandet av

kapitalgolvet är förenat med övergångsbestämmelser av vilka vissa sträcker sig så långt som ända till 2032. Kapitalgolvet bedöms inte höja kapitalkraven för de finländska kreditinstituten under den tid som det nu godkända riskviktsgolvet enligt artikel 458 i kapitalkravsförordningen är i kraft.

I enlighet med artikel 458.6 i EU:s kapitalkravsförordning underrättar finska Finansinspektionen rådet, kommissionen, Europeiska bankmyndigheten (EBA), ESRB och den svenska Finansinspektionen om att beslutet godkänts.