



**FINANSTILSYNET**

THE FINANCIAL SUPERVISORY  
AUTHORITY OF NORWAY

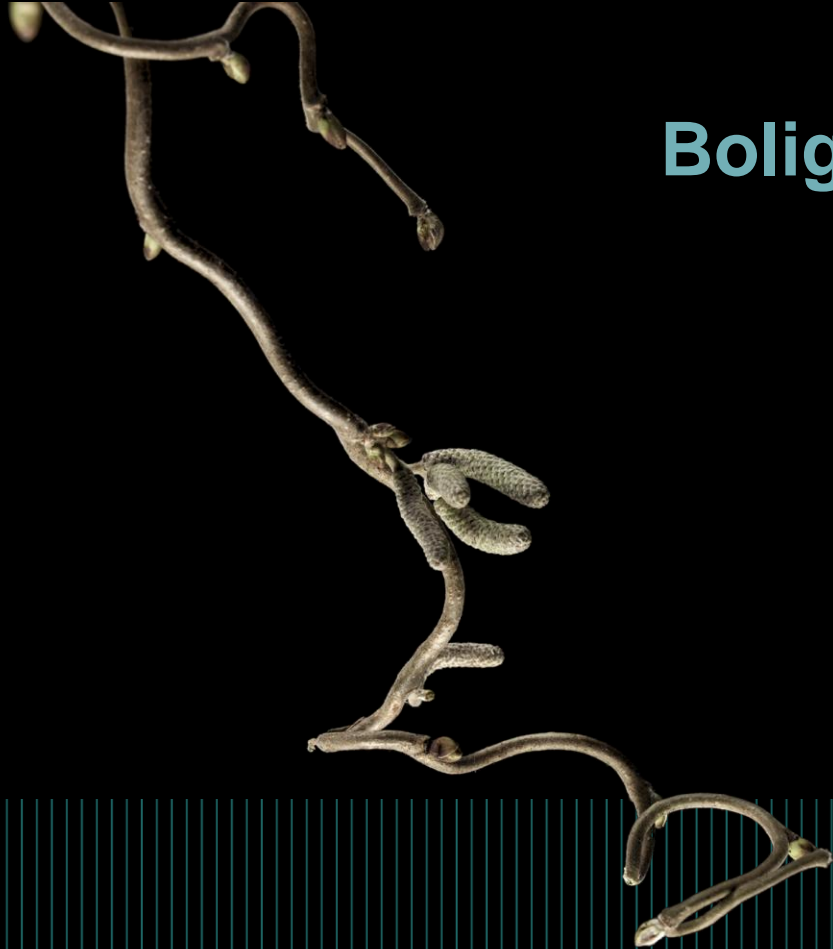
# Boligfinansiering og gjeldsproblemer

Penger til besvær 2012

Oslo 30. – 31. oktober

Emil R. Steffensen

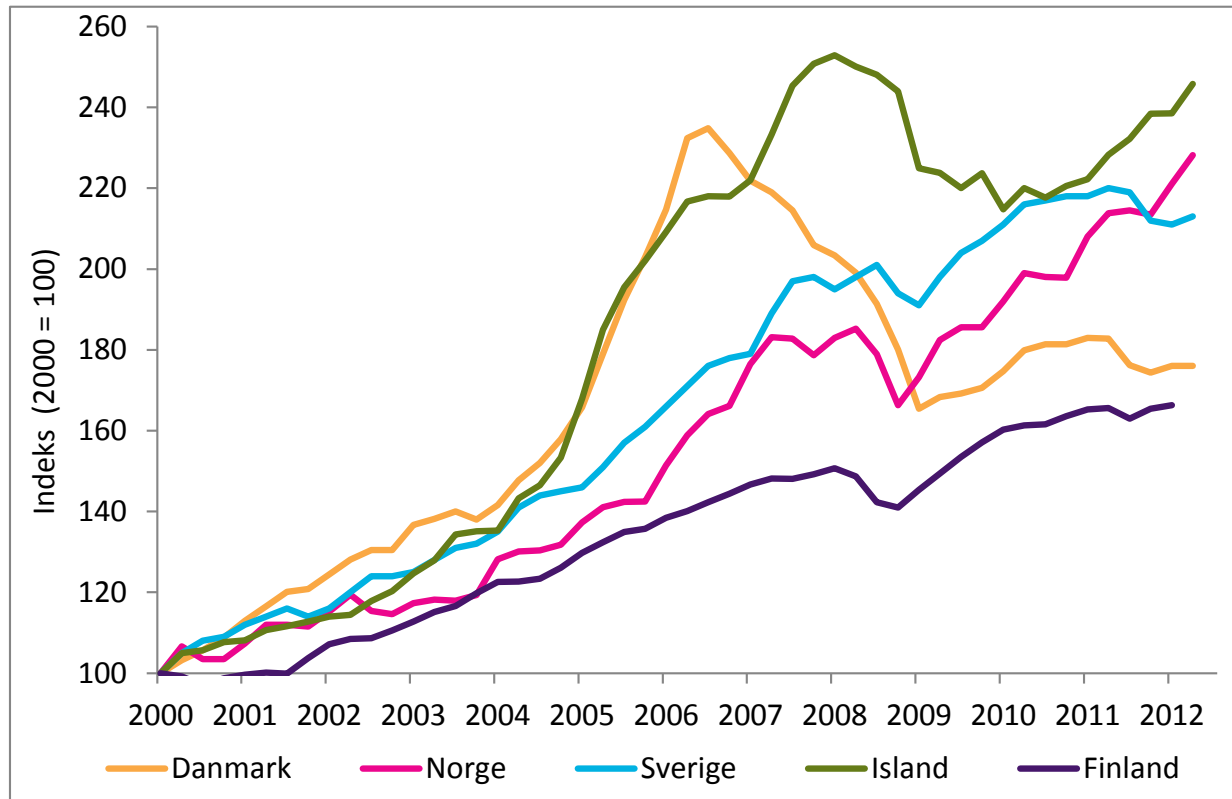
Direktør Finans- og Forsikringstilsyn,  
Finanstilsynet



# Agenda

- Bakgrunn
- Boligpriser og husholdningsgjeld i Norden
- Nærmere om boligpriser og gjeld i Norge
- Drivkrefter og risiko
- Hva gjør Finanstilsynet

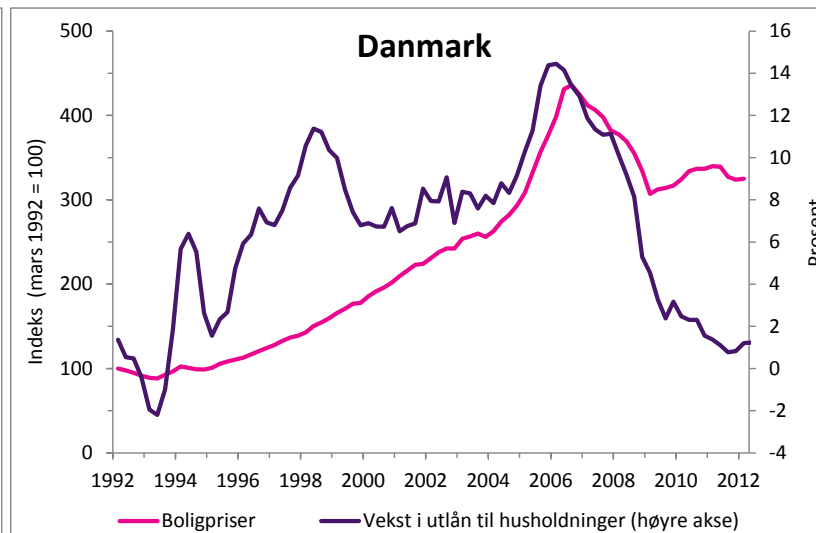
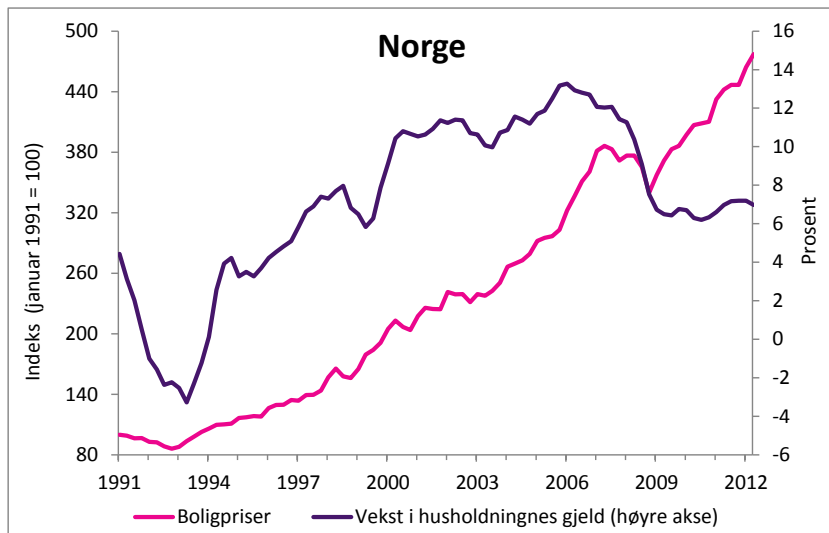
# Nordiske boligpriser



Kilder: Thomson Reuters Datastream

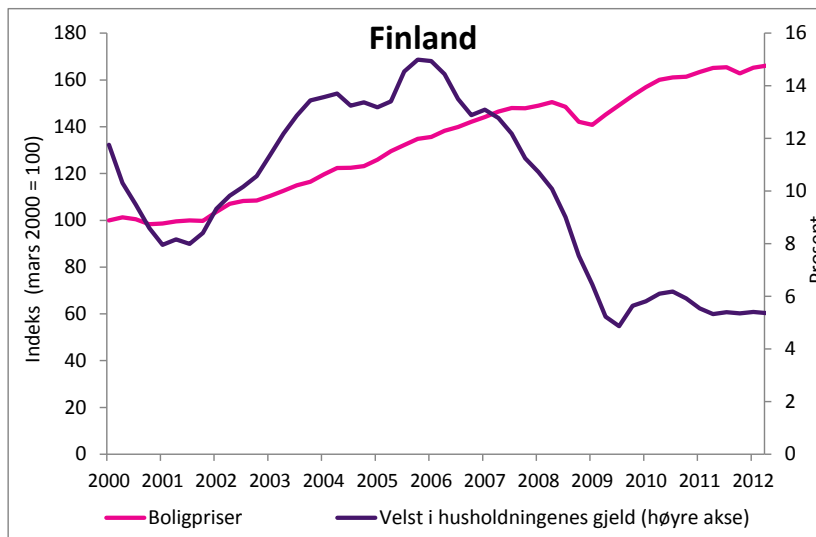
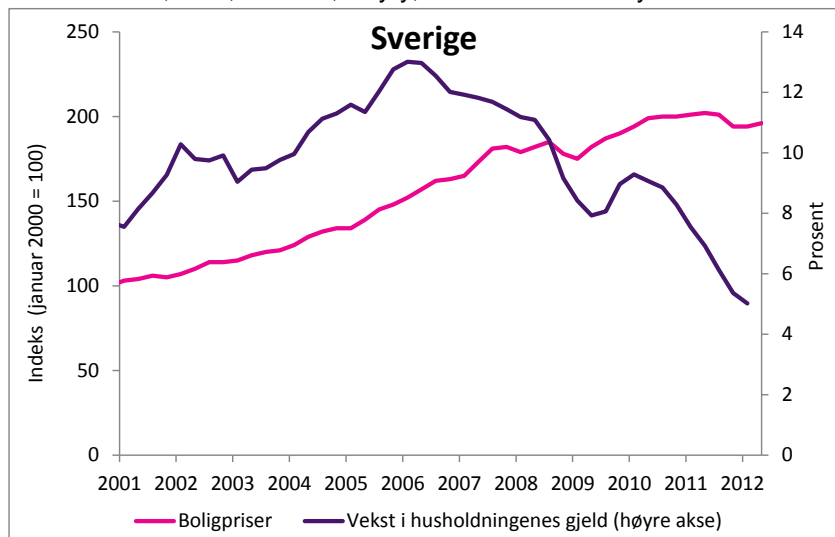
# Norden - Boligpriser og vekst i husholdningsgjeld

FINANSTILSYNET  
THE FINANCIAL SUPERVISORY  
AUTHORITY OF NORWAY



Kilder: NEF, EFF, Finn.no, Pöyry, Statistisk sentralbyrå

Kilder: Danmarks Nationalbank, Thompson Reuters Datastream

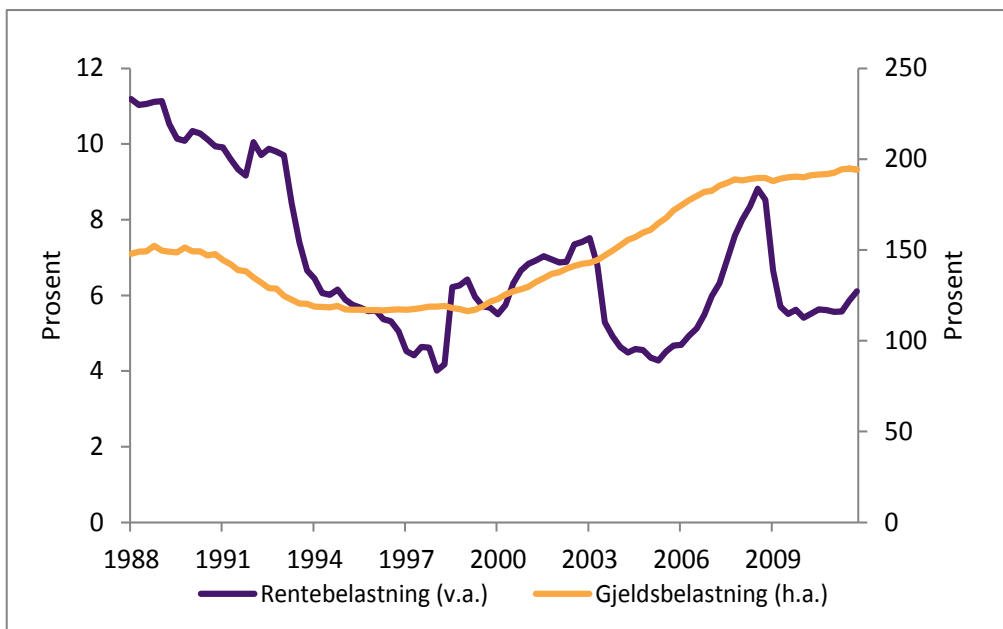


Kilde: Sveriges Riksbank

Kilde: Bank of Finland

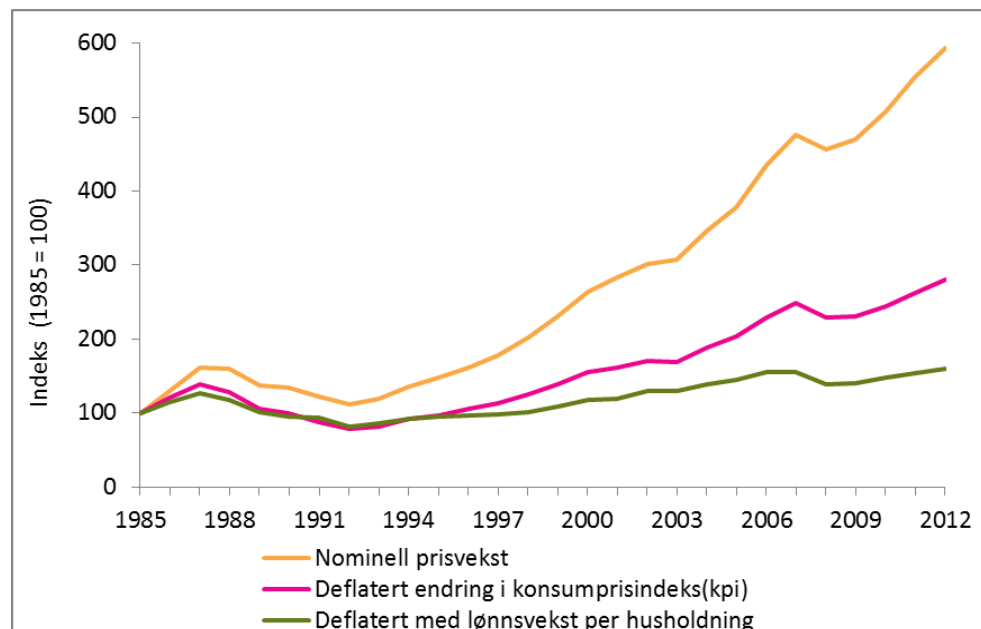
# Boligpriser og husholdningsgjeld

## Gjelds- og rentebelastning i husholdninger



Kilder: Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

## Nominelle og reelle boligpriser

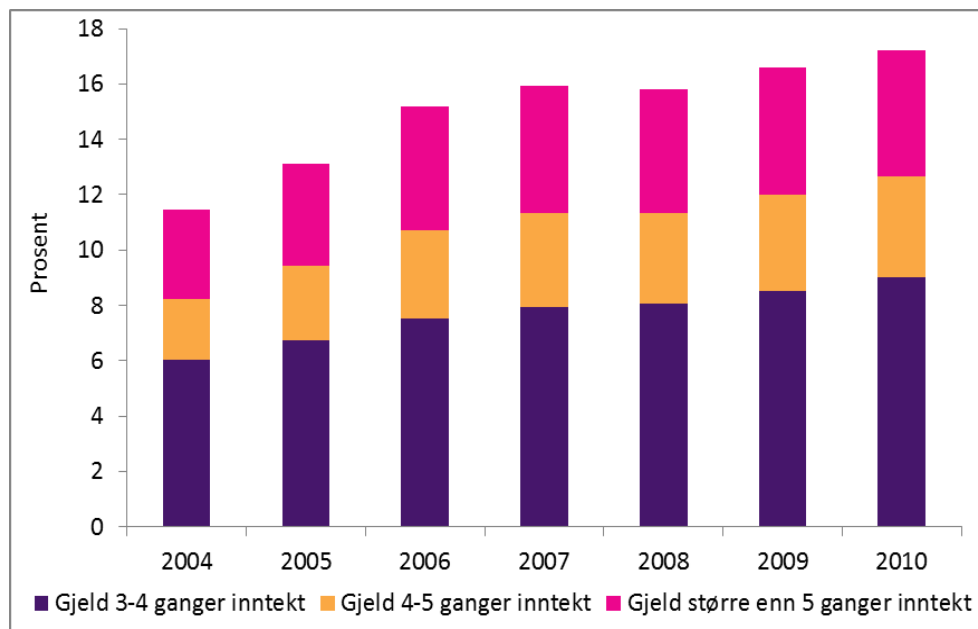


Kilder: EFF, NEF, Finn.no, Pöyry, SSB og Finanstilsynet

Prisvekst - boliger	Nominelt	Just. KP	Just . lønn
2007-sept. 2012	24,8 %	12,8 %	3,5 %
1987-sept. 2012	266,7 %	101,4 %	25,6 %
1992-sept. 2012	430,4 %	258,0 %	94,4 %

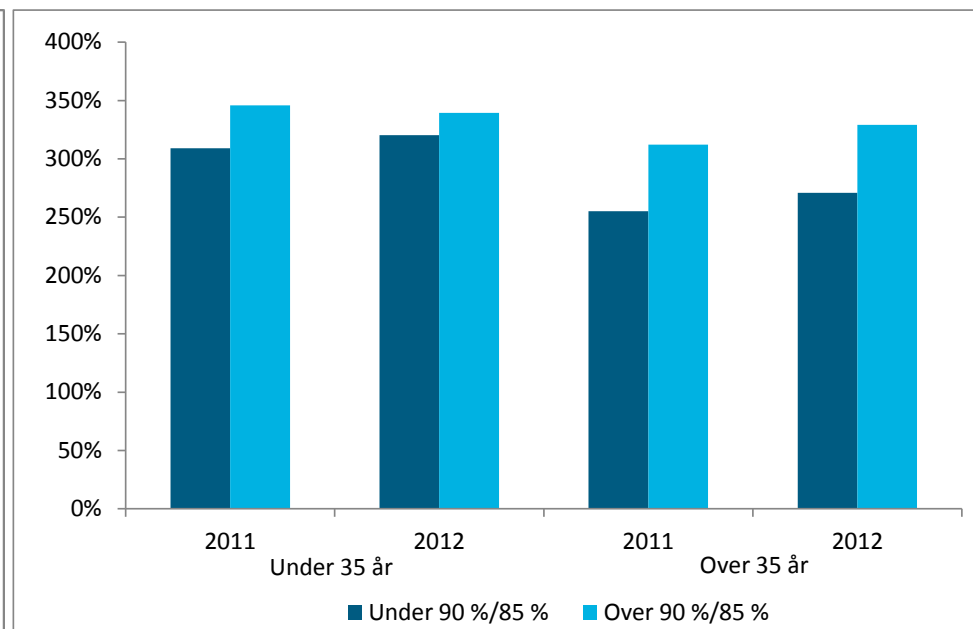
# Husholdningenes gjeldsbelastning

## Andel husholdninger med høy gjeldsgrad



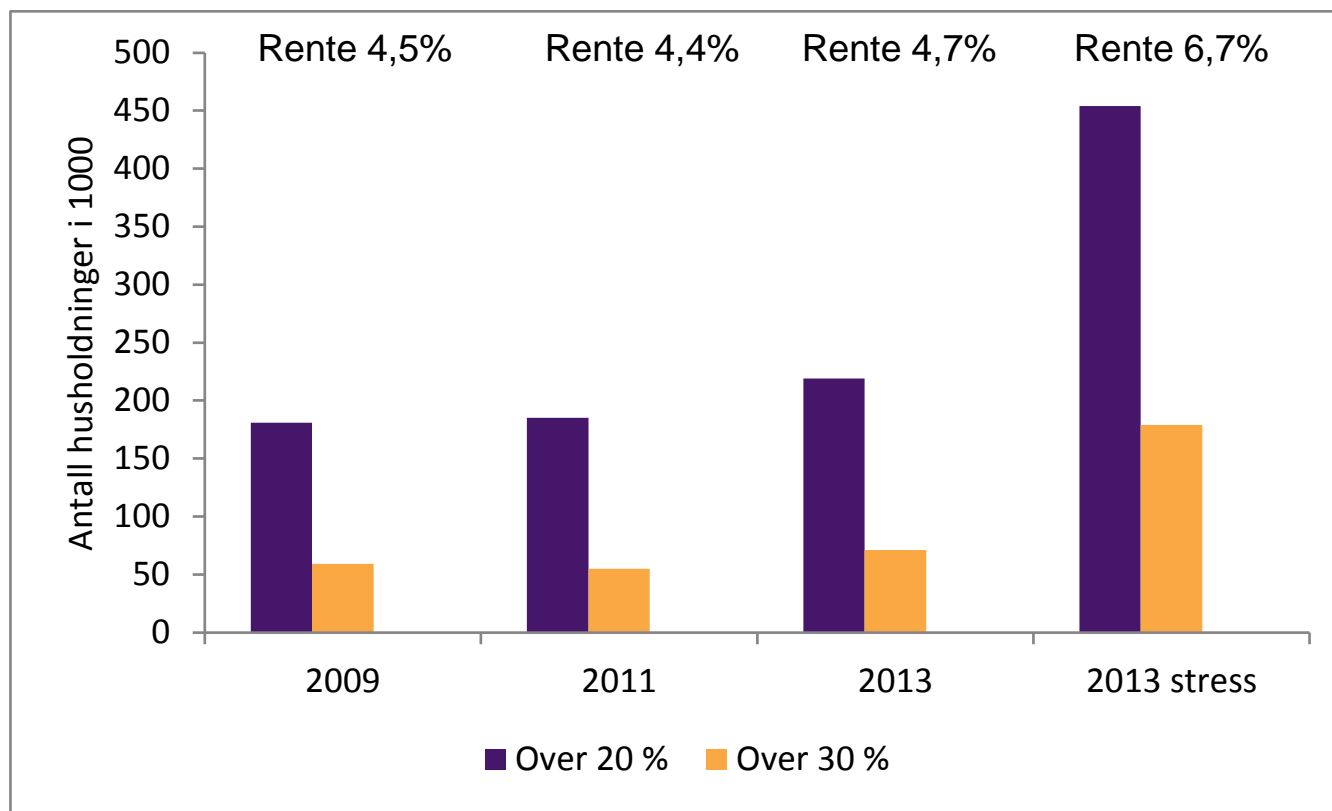
Kilder: Statistisk sentralbyrå

## Gjeldsbelastning ved opptak av nye lån



Kilde: Boliglånsundersøkelsen, Finanstilsynet

# Husholdningenes rentebelastning

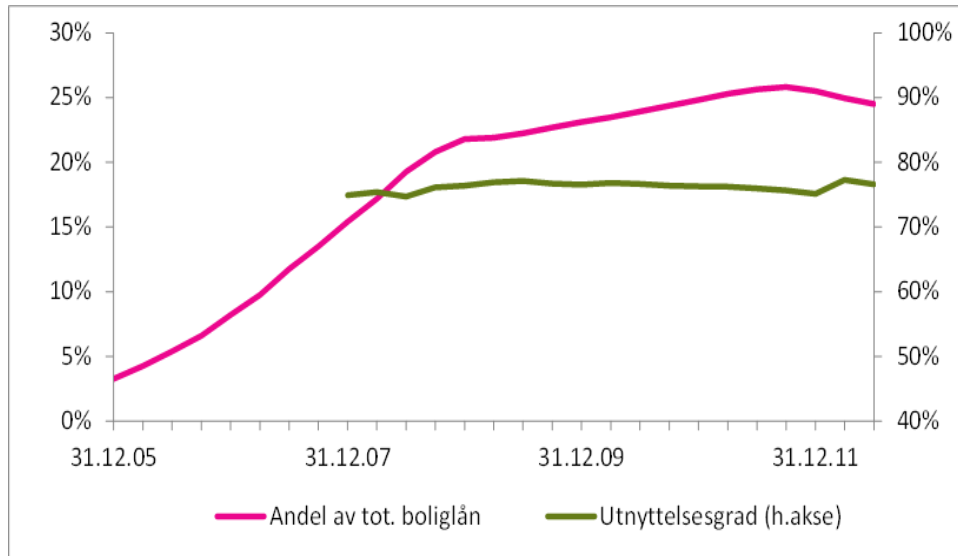


Rentebelastning = renteutgifter som andel av disponibel inntekt

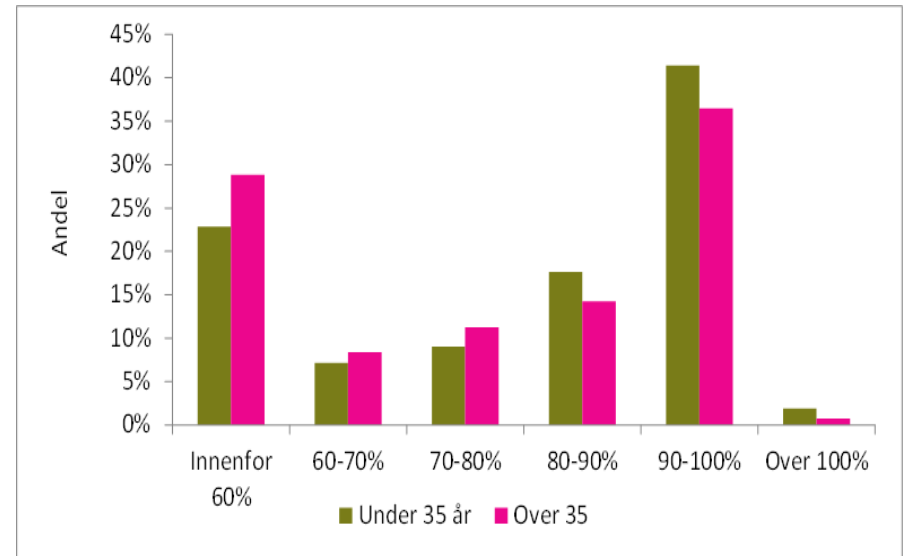
Kilder: Statistisk sentralbyrå og Finanstilsynet

# Rammekreditter

## Andel av boliglån og utnyttelsesgrad



## Utnyttelsesgrad to år etter låneopptak



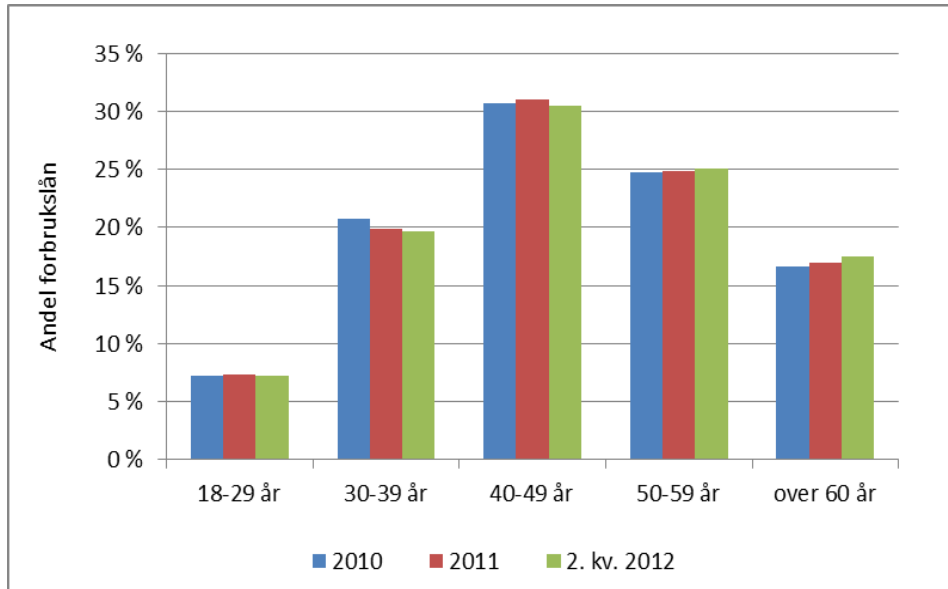
Kilde: Finanstilsynet



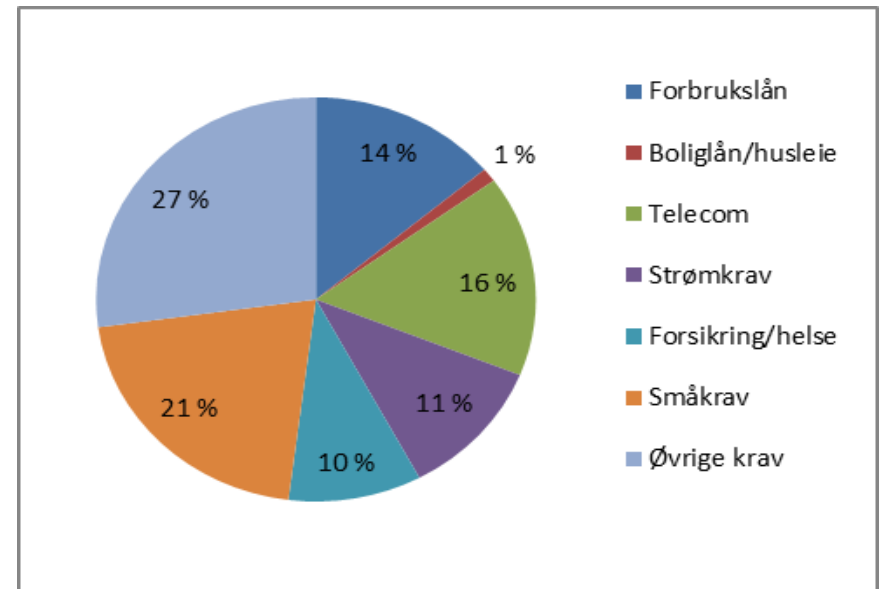
# Forbrukslån

- Forbrukslån (usikret gjeld) utgjør kun 2 prosent av husholdningenes samlede gjeld
- Veksten siste år frem til 2. kvartal var 7,7 prosent (5,1 prosent i 2011)
- Betalingsproblemer på boliglån kan føre til økning i og mislighold på usikret gjeld
- Forbrukslån i Norge kan være et problem for den enkelte, men ikke for finansiell stabilitet

### Forbrukslån fordelt på alder



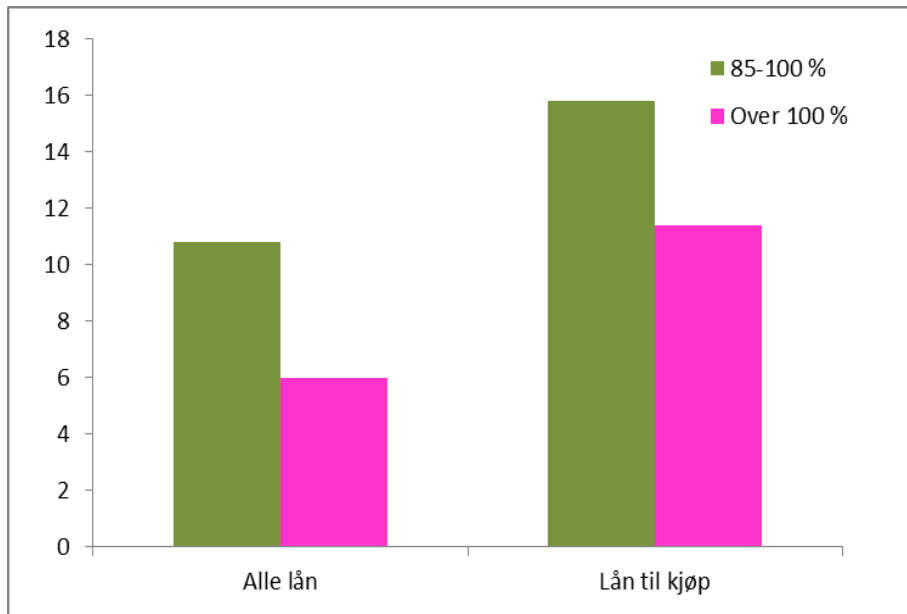
### Inkassosaker etter kravstype (2011)



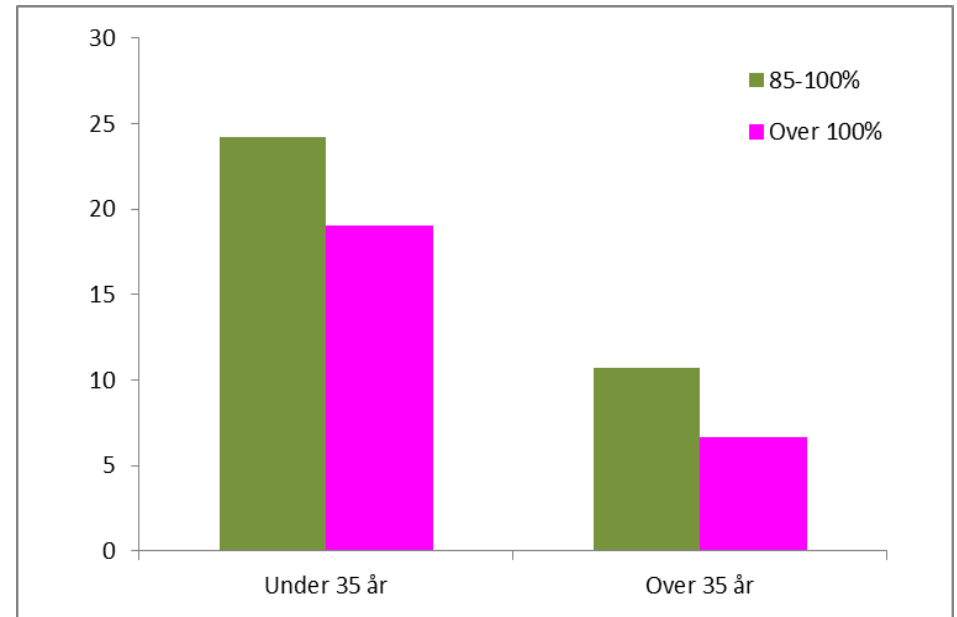
Kilde: Finanstilsynet

# Belåningsgrader lån med pant bolig – nye nedbetalingslån

## Alle lån og lån til kjøp - 2012



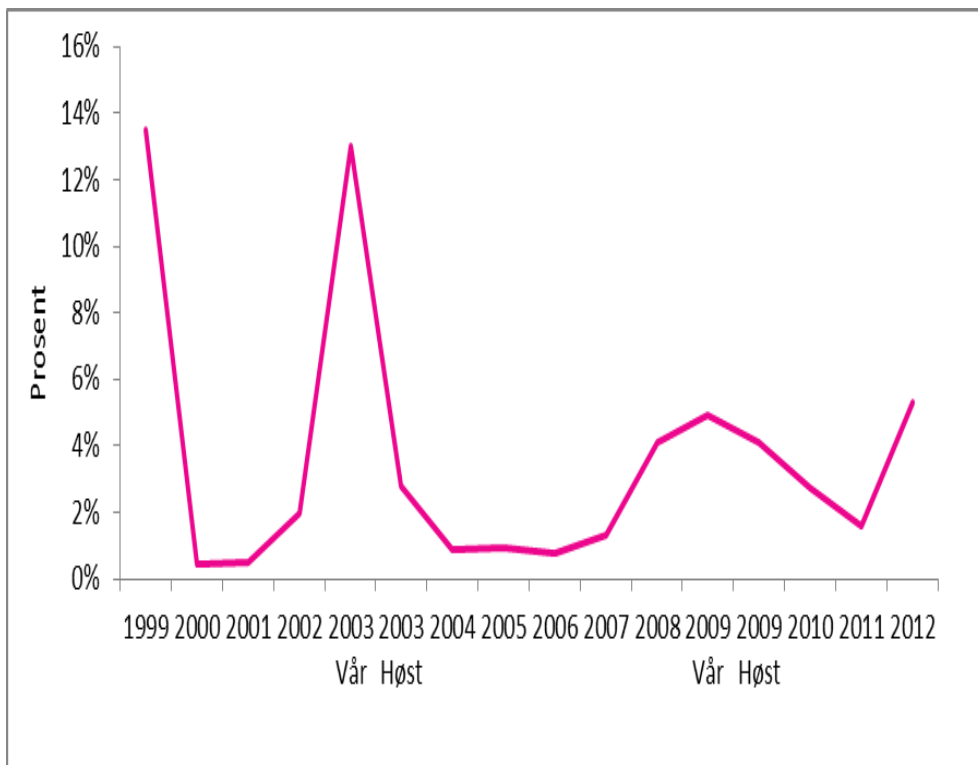
## Lån til kjøp av bolig - 2012



Kilde: Finanstilsynet

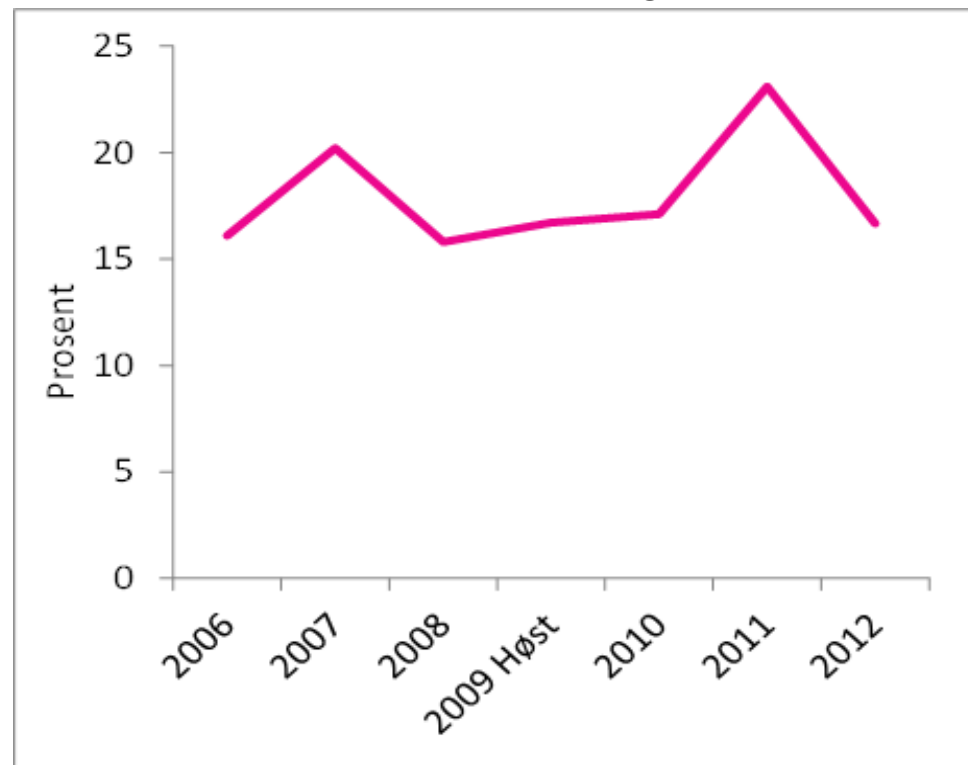
# Fastrente og avdrag: Nye nedbetalingslån

## Andel lån med fastrente



Kilde: Finanstilsynet

## Andel lån med avdragsfrihet



# Drivkrefter for boligpriser og gjeld

- Den sterke veksten i husholdningenes gjeld er i stor grad drevet av høy etterspørsel:
  - Lav realrente etter skatt
  - Sterk inntektsvekst
  - Gunstig boligbeskatning
  - Positive forventninger til egen økonomi
  - Forventning om fortsatt prisvekst på boliger
- Boligbygging, arbeidsinnvandring og andre demografiske endringer er også forklaringsfaktorer for utviklingen i boligmarkedene
- Vanskelig å bremse sterk kredittetterspørsel, men viktig at bankene har nøkterne kredittvurderinger som ivaretar langsiktige hensyn for den enkelte låntaker, banken selv og for banksystemet

# Hva er faren?

- Kombinasjon av høy gjeldsbelastning, høye belåningsgrader, flytende rente, avdragsfrihet og lave finansielle buffere betyr at mange husholdninger er sårbare for økte renter og økt arbeidsledighet
- Et tilbakeslag kan gi en brå og markant gjeldskonsolidering i husholdningssektoren og nedgang i boligpriser, med ringvirkninger til resten av økonomien gjennom lavere forbruk og boliginvesteringer
- Empirisk belegg for at økonomiske tilbakeslag blir sterkere dersom det i forkant er bygget opp et høyt nivå på husholdningenes gjeld
- Bankene vil få størst økning i utlånstap på foretak, og erfaringsmessig i mindre grad direkte på boliglån

# Hva er faren?

- Bankene ser ut til å legge opp til fortsatt sterk vekst i boliglån. Det er en fare for at bankene undervurderer systemrisikoen av utviklingen
- Gjeldsbelastning og boligpriser er på historisk høye nivåer og fortsetter å øke
- Boligprisoppgangen i Norge, som har vart i praktisk talt 19 år og hvor realprisene har økt med en faktor på 3,5, er svært lang og kraftig, også i et internasjonalt og historisk perspektiv
- Risiko for korreksjoner og tilbakeslag. Desto lengre oppgangen fortsetter, desto større kan fallhøyden bli

# Risikofaktorer som kan utløse tilbakeslag

- Internasjonale finansmarkeder
- Internasjonalt tilbakeslag
- Fall i oljepriser
- Kronekurs
- Stemningsskifter i boligmarkeder og husholdninger

# Boligpriser og gjeld: Hva gjør Finanstilsynet?

- Løpende tilsyn med banker og finansieringsforetak
  - Stedlige tilsyn
  - ICAAP-tilbakemeldinger på bankenes vurderinger av egen risiko og kapitalbehov
- Analyser og undersøkelser, makroøkonomisk overvåkning
- Reguleringer og risikovekter
  - Høyere krav til nivå og kvalitet på kapital, nye kapitalbuffere
  - Oppfølging av IRB-modeller og lave risikovekter på boliglån
- Bankenes finansiering
- Retningslinjer for boliglån
- Informasjon gjennom publikasjoner og foredrag



# Retningslinjer for boliglån

- Retningslinjer fastsatt mars 2010. Innstramning i retningslinjene fastsatt desember 2011
- Tredelt formål: Bidra til å sikre finansiell stabilitet, redusere risikoen i finansinstitusjonene, og redusere faren for at låntakere tar opp for høy gjeld
- Retningslinjene vil bidra til en mer nøktern utlånspraksis med større sikkerhetsmarginer i bankene. Lavere gjeldsvekst vil bidra til lavere press i boligmarkedet
- Finanstilsynets oppfølging:
  - Undersøkelse i 18 større banker våren 2012 av hvordan retningslinjene er tatt inn i interne retningslinjer
  - Tematilsyn i 5 større banker i 2. kvartal 2012 av etterlevelse av retningslinjene
  - Oppfølging gjennom stedlige tilsyn i over 20 banker så langt i 2012
  - Boliglånsundersøkelse sommeren 2012 i 28 banker – nedbetalingsglån og rammelån

# Etterlevelse av retningslinjene

- Krav til kundens gjeldsbetjeningsevne og grundig prosess i bankene. Lån med beregnet likviditetsunderskudd, inkludert konsekvenser av renteøkninger, skal som hovedregel ikke innvilges
  - Seks prosent av totale lånesaker hadde likviditetsunderskudd
- Lån skal normalt ikke ha belåningsgrad utover 85 prosent, hensyntatt alle lån med pant i boligen
  - Ved avvik skal det foreligge tilleggssikkerhet, kausjon/garanti, eller vært gjort en særskilt forsvarlighetsvurdering
  - Om lag 17 prosent av lånene hadde belåningsgrad utover 85 prosent
  - Fem prosent av lånesaker med belåningsgrad utover 85 prosent hadde likviditetsunderskudd
- Lån med belåningsgrad over 70 prosent bør normalt ikke gis avdragsfrihet
  - Om lag 8 prosent av lån med belåningsgrad over 70 prosent hadde avdragsfrihet
- Finanstilsynets oppfølging viser at boligretningslinjene har bidratt til større nøkternhet og i store trekk er fulgt opp av bankene. Omfanget av høye belåningsgrader har falt. Det er likevel rom for forbedringer, og bankene følges opp

# Oppsummering

- God norsk økonomi, solide og lønnsomme banker, mer robust finansiering og økte likviditetsbuffer utgjør et godt utgangspunkt for å møte internasjonal finansuro og økonomisk tilbakeslag
- Usikkerhet i økonomi og markeder og nye internasjonale reguleringer tilsier at ytterligere styrking av soliditet, finansiering og likviditet er nødvendig
- Husholdningsgjeld og boligpriser vokser sterkt og utgjør en risiko for låntakere, banker og for finansiell stabilitet. Veksten i gjeld og boligpriser er i hovedsak drevet av høy etterspørsel. Tilbudssiden i kredittmarkedet er også viktig og bankenes kredittvurderinger må være nøkterne og baseres på langsiktige hensyn.
- Finanstilsynets boliglånsretningslinjer, som skal bidra til finansiell stabilitet og forbrukervern, er i store trekk fulgt opp og har bidratt til en mer nøktern utlånspraksis for boliglån. Det er imidlertid fortsatt behov for forbedringer

FINANSTILSYNET

Revierstredet 3  
Postboks 1187 Sentrum  
0107 Oslo

[www.finanstilsynet.no](http://www.finanstilsynet.no)

