



**FINANSTILSYNET**

THE FINANCIAL SUPERVISORY  
AUTHORITY OF NORWAY

# Boligmarkedet og finansiell stabilitet

## NEF konferanse 13. mars 2018

Finanstilsynsdirektør Morten Baltzersen

## Risiko

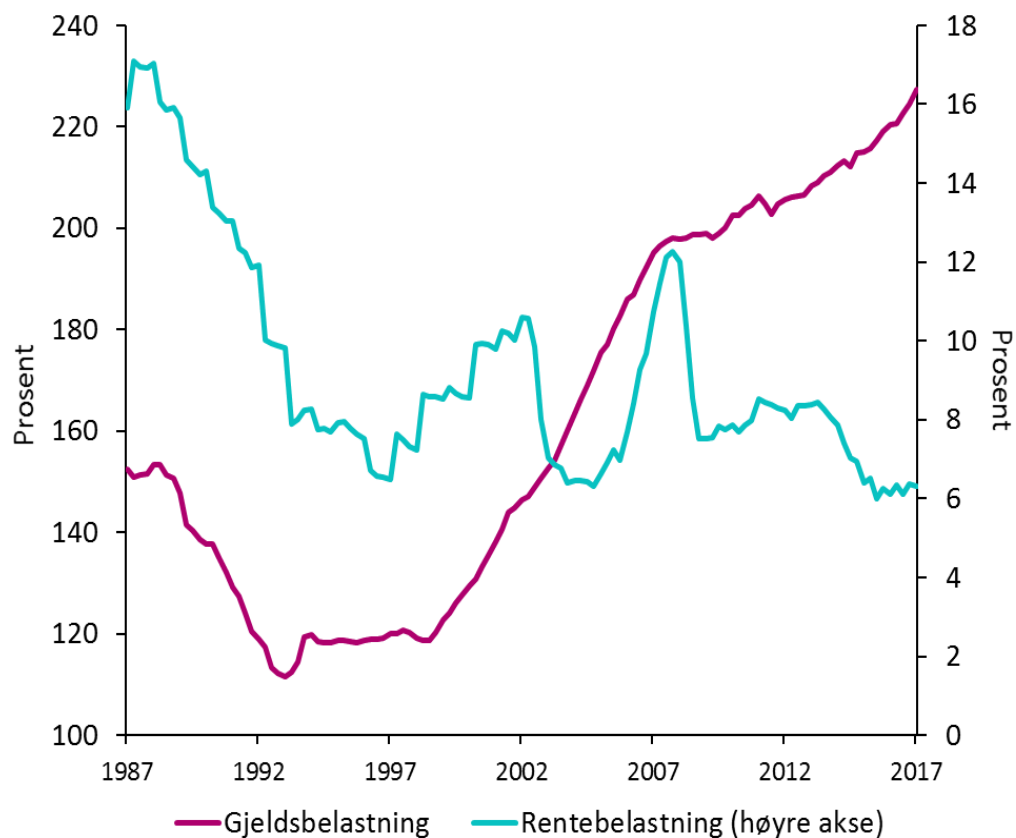
- Høy og økende gjeldsbelastning i husholdningene
- Høye boligpriser

Bankene har høy direkte og indirekte eksponering mot boligmarkedet, både i form av utlån og gjennom obligasjoner med fortrinnsrett (OMF) i finansieringen

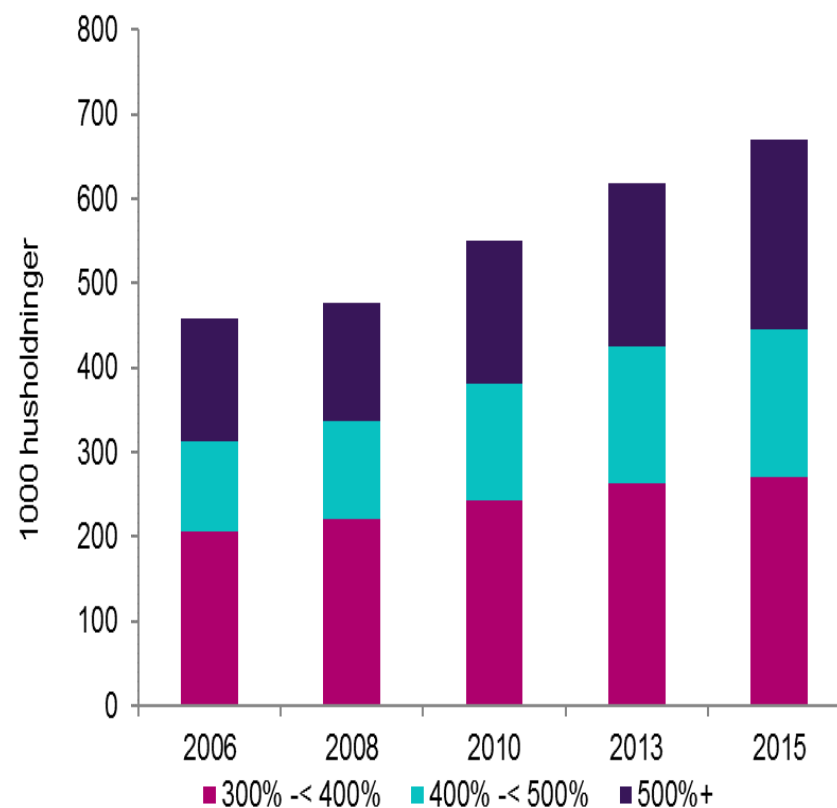
- Kraftig boligprisfall vil
  - øke kredittrisikoen
    - på lån til husholdningene
    - på lån til næringslivet (ringvirkninger fra husholdningers tilpasning)
  - redusere bankenes tilgang på markedsfinansiering

# Husholdningenes rente- og gjeldsbelastning

## Rentebelastning og gjeld mot disponibel inntekt



## Antall husholdninger etter gjeldsbelastning

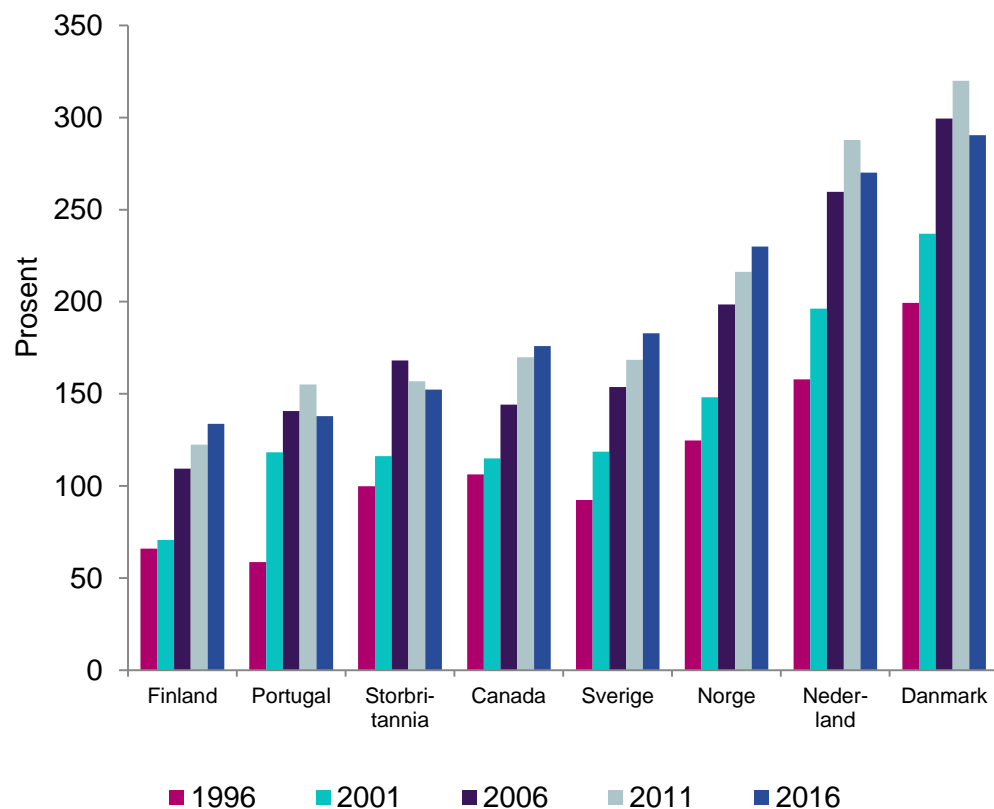


Kilder: Finanstilsynet og Statistisk sentralbyrå

Kilde: Statistisk sentralbyrå.

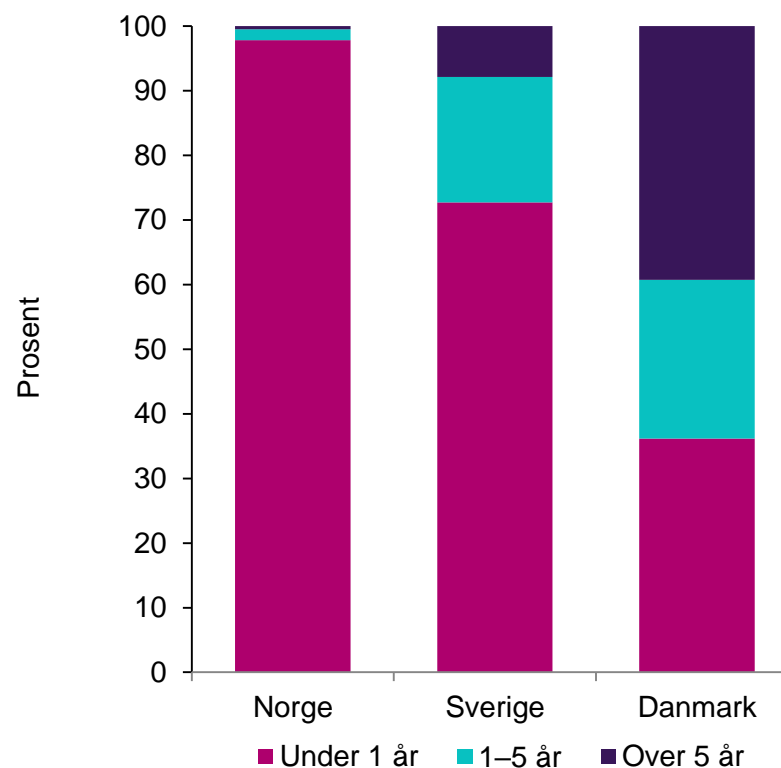
# Internasjonal sammenlikning – høy gjeld med flytende rente

Gjeld mot disponibel inntekt



Kilde: OECD

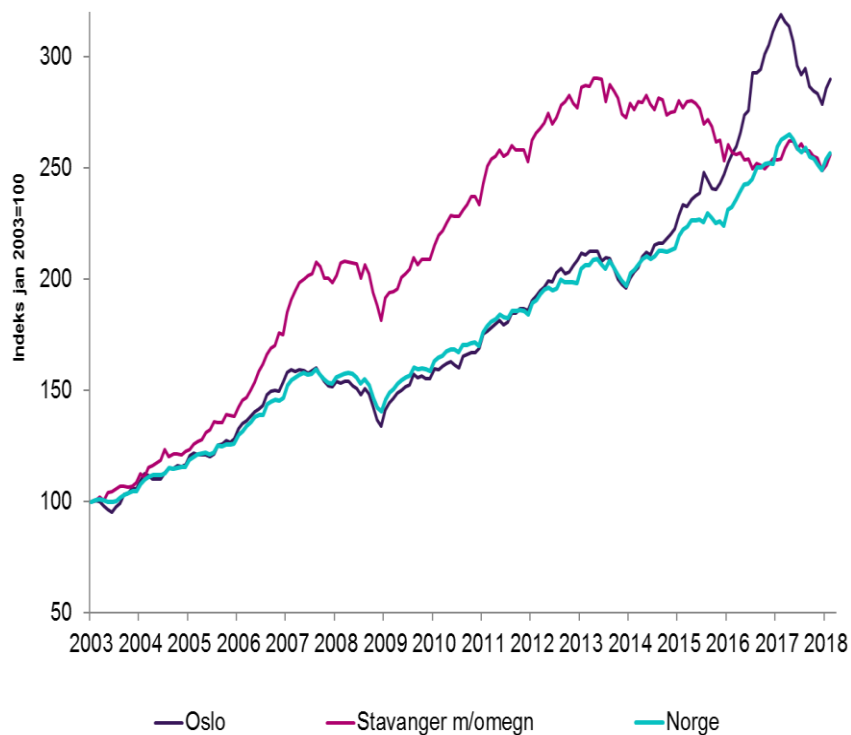
Andel nye lån etter rentebinding, jan.-sept 2017



Kilder: Finanstilsynet, Statistiska centralbyrån og Danmarks Statistik

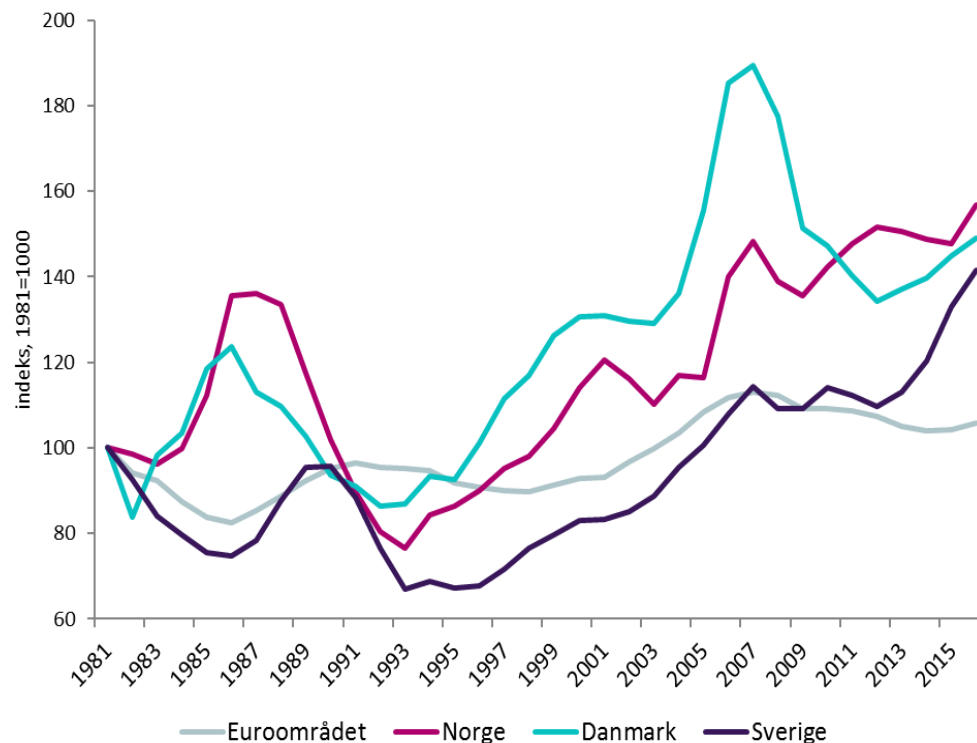
# Boligpriser

## Boligprisindeks. Oslo, Stavanger, Norge



Kilde: Eiendom Norge

## Utvikling i boligpriser målt mot disponibel inntekt



Kilde: OECD

# Boligmarkedet – Finanstilsynets vurdering

- Så langt mild korreksjon i boligprisene. Normalisering av overopphetet marked
  - Hovedårsak til prisleppet: Kraftig forutgående prisoppgang
  - Økt tilbud av boliger og lavere befolkningsvekst har også bidratt
  - Strammere boliglånsforskrift fra 1.1.2017 har bidratt til strammere utlånspraksis. Først og fremst innføring av maksimal gjeldsgrad (fem ganger brutto årsinntekt) som har hatt effekt
  - Gjeldsveksten har likevel holdt seg høy
- Videre utvikling usikker
  - Prisene kan fortsatt falle i noe tid uten at det er et krakk
  - Fare for at prisene igjen tar seg opp drevet av lav rente, lett tilgang på lån og økonomisk oppgang
- Uansett:
  - Bedre at prisene faller nå enn senere
  - Gjeldsveksten bør avta

# Virkemidler

- Kapital- og likviditetskrav
  - Solide banker setter bankene i stand til å tåle nedgangstider og motvirker dermed at nedgangen blir forsterket av kredittørke
- Regulering av kredittpraksis

# Boliglånsregulering

- Formål: Finansiell stabilitet, soliditet i den enkelte bank og forbrukervern
- Skal bidra til å motvirke overdreven kredittvekst
  - Begrense risikoen for særlig sårbare husholdninger
  - Ikke rettet inn mot boligpriser som sådan, selv om det over tid er sammenheng mellom husholdningsgjeld og boligpriser
- Realistisk ambisjon: Kan ikke stanse/nøytralisere etterspørselsdrevet kredittvekst, men kan bidra til å dempe kredittveksten
- Inngripende tiltak: Forholdsmessighet (omfang og varighet tilpasset risiko)
- Ikke egnet for finstyring av kreditt- og boligprissyklusen, geografiske delmarkeder eller låntakers finansieringsformål



# Regulering av kredittpraksis

Ved yting av nye lån stilles krav til:

- Grundig kredittvurdering
- Maksimal belåningsgrad (boliglån som andel av boligens verdi)
- Gjeldsbetjeningsevne
- Maksimal gjeldsgrad (låntakers samlede gjeld som andel av låntakers inntekt)
- Avdragsbetaling

# Boliglånsundersøkelsen (1) – formålet med låneopptaket

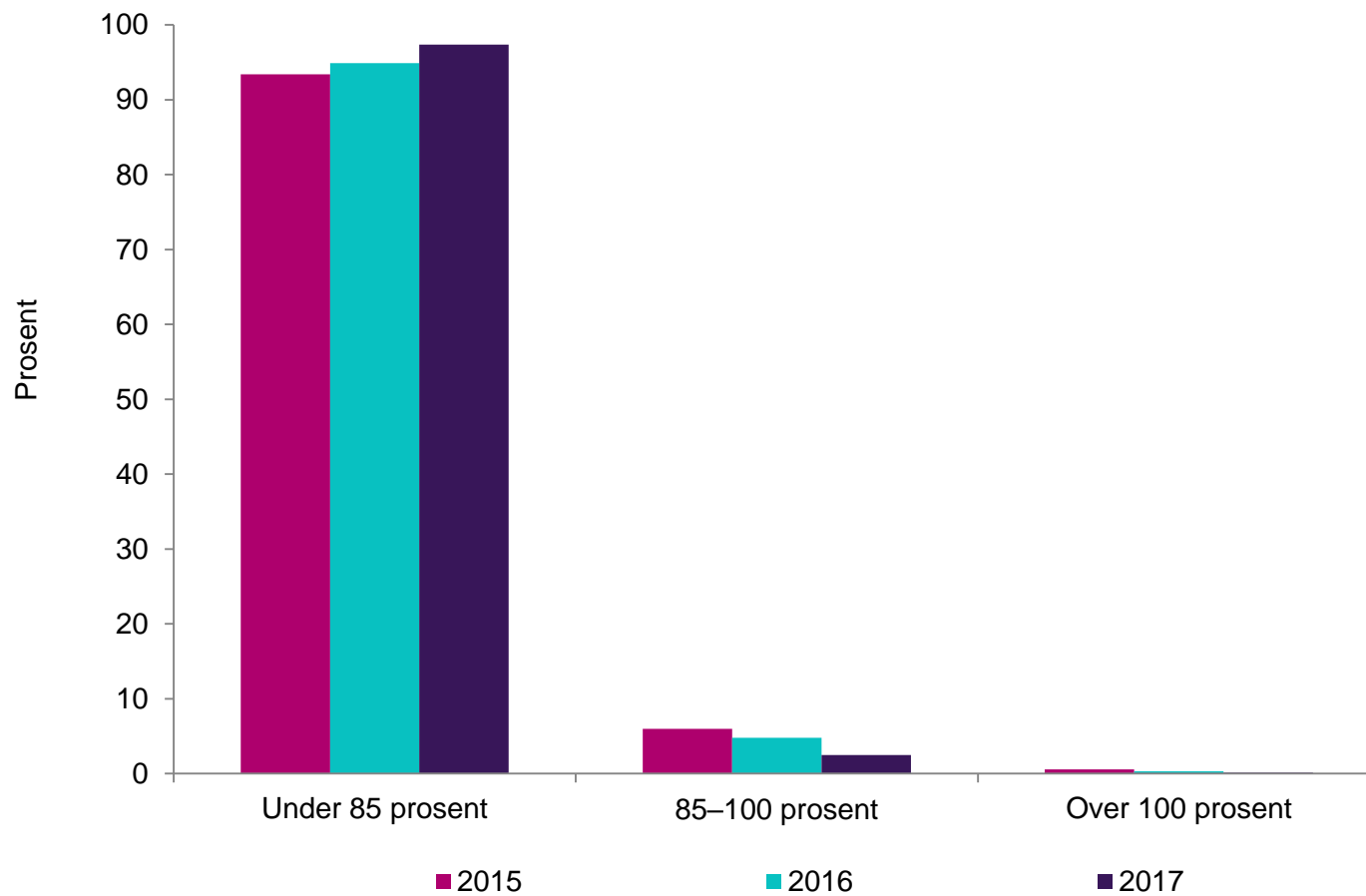
Tabell 4.3 Finansieringsformål, nedbetalingslån. Andel i prosent.

Formål	2014	2015	2016	2017
Kjøp av bolig	36	30	35	32
- hvorav kjøp av sekundærbolig	6	6	6	5
Andre formål, herunder refinansiering	55	60	53	58
Refinansiering av lån fra andre banker	9	10	12	10

Kilde: Finanstilsynet

# Boliglånsundersøkelsen (2)

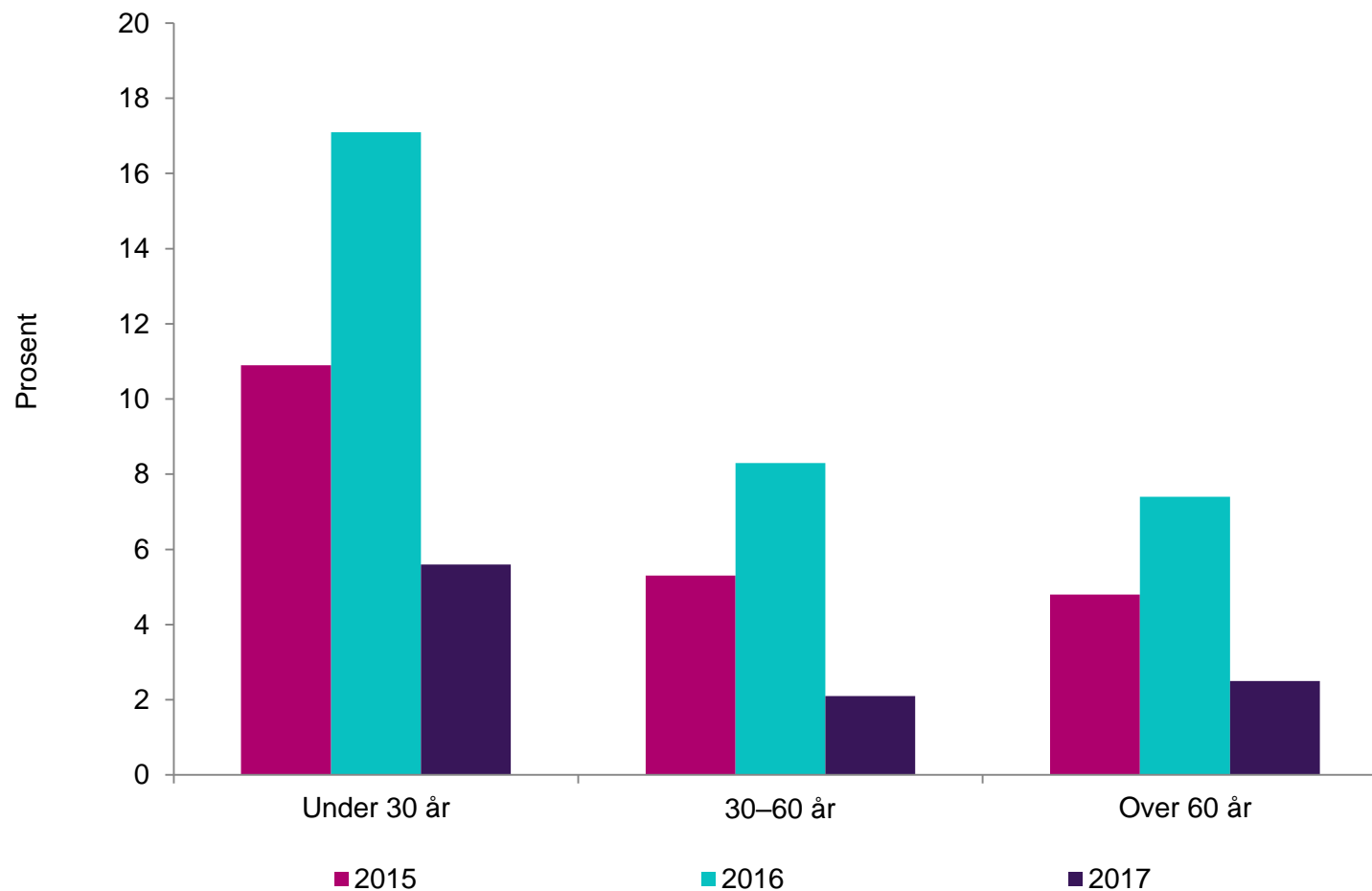
## Nedbetalingslån etter belåningsgrad medregnet tilleggssikkerhet



Kilde: Finanstilsynet

# Boliglånsundersøkelsen (3)

## Andeler med gjeld høyere enn fem ganger brutto årsinntekt, nedbetalingslån



Kilde: Finanstilsynet

# Retningslinjer og forskrift for boliglånspraksis

	Retningslinjer		Forskrift		
	2010	2011	2015	2017	2018 (forslag FT)
Maksimal belåningsgrad, nedbetalingslån	90	85	85	85/60**	85
Maksimal belåningsgrad, rammekreditter	75	70	70	60	60
Betjeningsevne, renteøkning	Ikke spesifisert nivå	5 pp	5 pp	5 pp	5 pp
Maksimal gjeld (x brutto årsinntekt)	3	x	x	5	5
Belåningsgrad som gir krav til avdragsbetaling	Lån med høy belåningsgrad bør normalt ha avdrag	70	70	60	60
Avvik fra retningslinjer/forskriftskrav	Krever særskilt forsvarlighetsvurdering		10 pst.	10 pst. / 8 pst.*	8 pst.
			*Oslo **Sekundærboliger, Oslo		

# Boliglånsforskriften 2017

## – bankenes praktisering

### Bruk av fleksibilitetskvoten – andelen lån som avviker fra kravene i forskriften

	1. kvartal	2. kvartal	3. kvartal	4. kvartal
Oslo	6,9	5,8	5,7	5,3
Resten av landet	6,1	5,6	5,5	6,0

Kilde: Finanstilsynet / bankenes styrerapportering

Høy gjeldsgrad viktigste årsak til avvikene både i og utenfor Oslo

# Finanstilsynets forslag - avveining

- Høy husholdningsgjeld og høye boligpriser en vesentlig risiko for den finansielle stabiliteten.
- Veksten i husholdningenes gjeld har ikke falt. Gjeldsgraden øker fra et rekordhøyt nivå.
- Lavere boligpriser vil over tid bidra til at gjeldsveksten kommer ned til et mer bærekraftig nivå.
- Moderat korreksjon i boligprisene det siste året. Prisutviklingen usikker, men fare for at boligprisene igjen skal øke vesentlig.
- Differensiering etter delmarked eller formål ikke hensiktsmessig.
- Boliglånsreguleringen inngripende og omfang og varighet må baseres på forholdsmessighet.

Samlet vurdering: Videreføring med noe lavere fleksibilitetskvote og uten geografisk differensiering. Finanstilsynet vil vurdere behovet for endringer, eventuelt avvikling, av forskriften i lys av utviklingen i låne- og boligmarkedet.