



FINANSTILSYNET
THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAY

Om finansiell stabilitet og utlånsforskriften

Boligmarkedet 2024, 26. september 2024

Finanstilsynsdirektør Per Mathis Kongsrud

Utlånsforskriftens formål

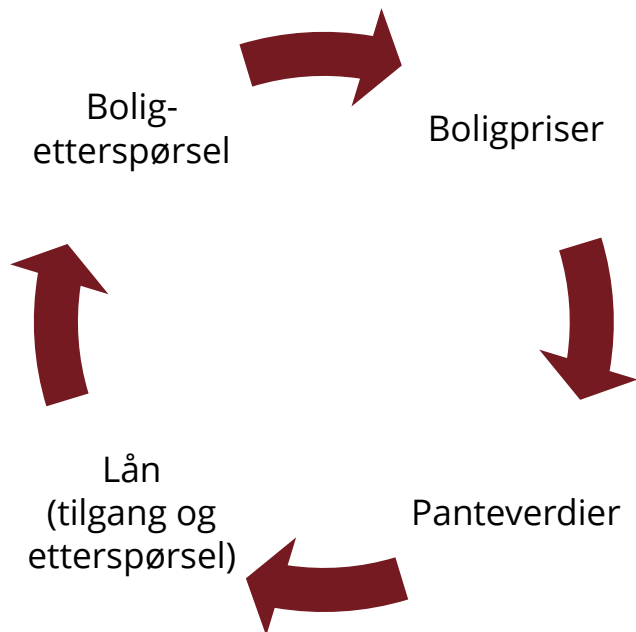
Forskriften §1:

«Formålet med forskriften er å bidra til finansiell stabilitet ved å stille krav til finansforetakenes utlånspraksis for å forebygge finansiell sårbarhet i husholdninger og finansforetak.»

Forskriften stiller krav til:

- Betjeningsevne
- Maksimal gjeldsgrad
- Maksimal belåningsgrad
- Avdrag
- ✓ Med fleksibilitetskvote

Gjensidig påvirkning mellom boligpriser og husholdningsgjeld – opp og ned

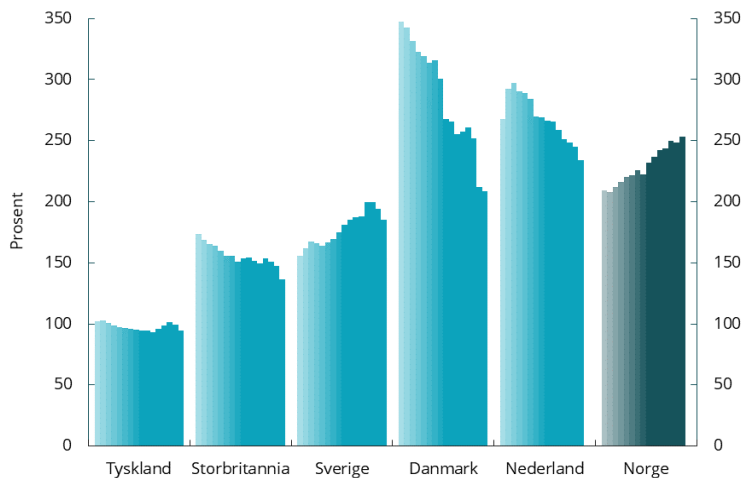


- Kan forsterke svingningene i norsk økonomi
- Systemrisiko
 - Oppgang: Gradvis og langvarig
 - Nedgang: Kraftig med stort konsolideringsbehov

Er det fortsatt behov for utlånsforskriften?

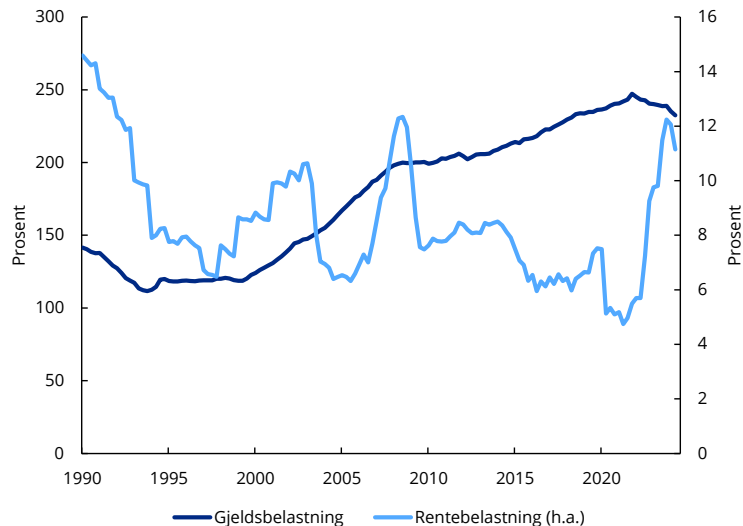
Høy gjeldsbelastning gir sårbarhet

Husholdningenes gjeldsbelastning i utvalgte land. 2008–2023



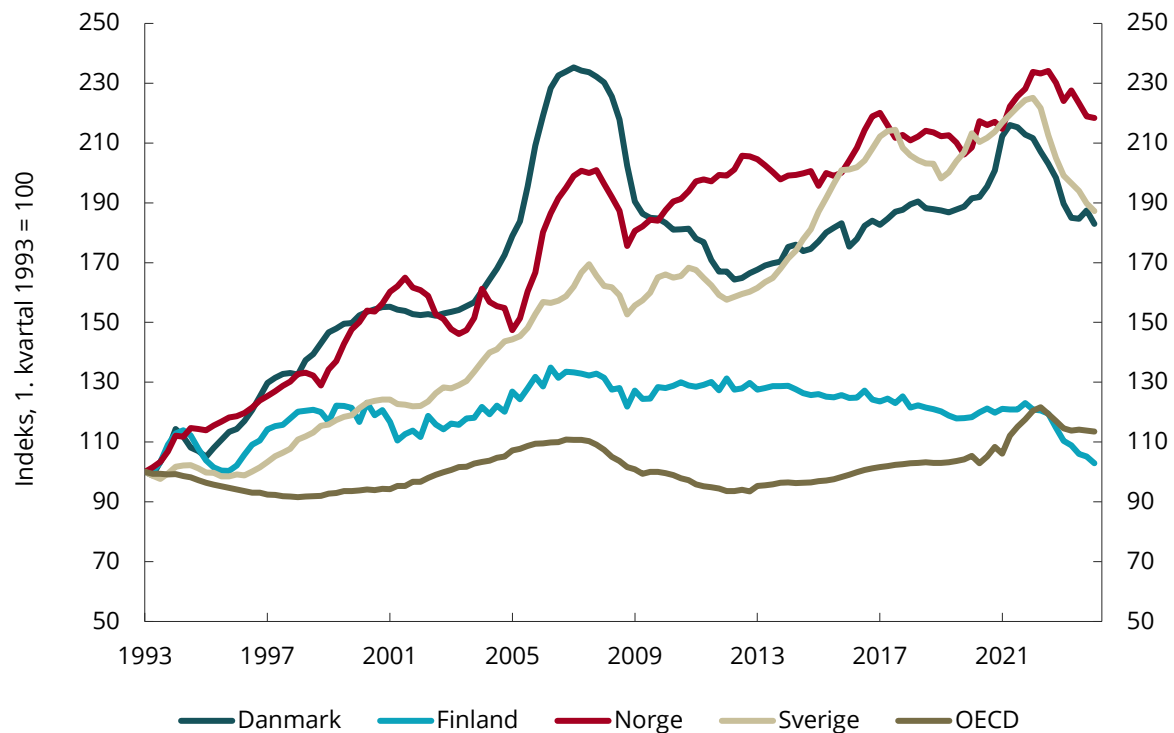
Siste observasjon for Tyskland, Storbritannia, Danmark og Sverige er 2023. For øvrige er siste observasjon 2022.
Kilde: OECD

Husholdningenes gjelds- og rentebelastning



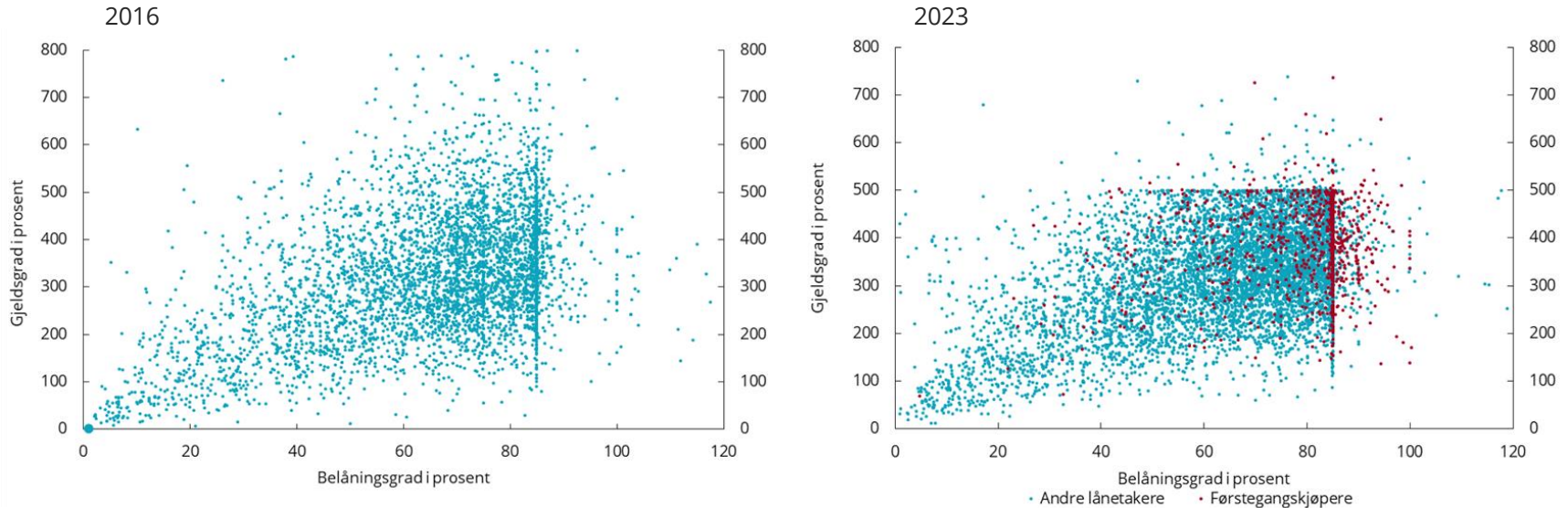
Siste observasjon andre kvartal 2024.
Kilder: Statistisk sentralbyrå og Finanstilsynet

Boligpriser i utvalgte land



Har forskriften virket?

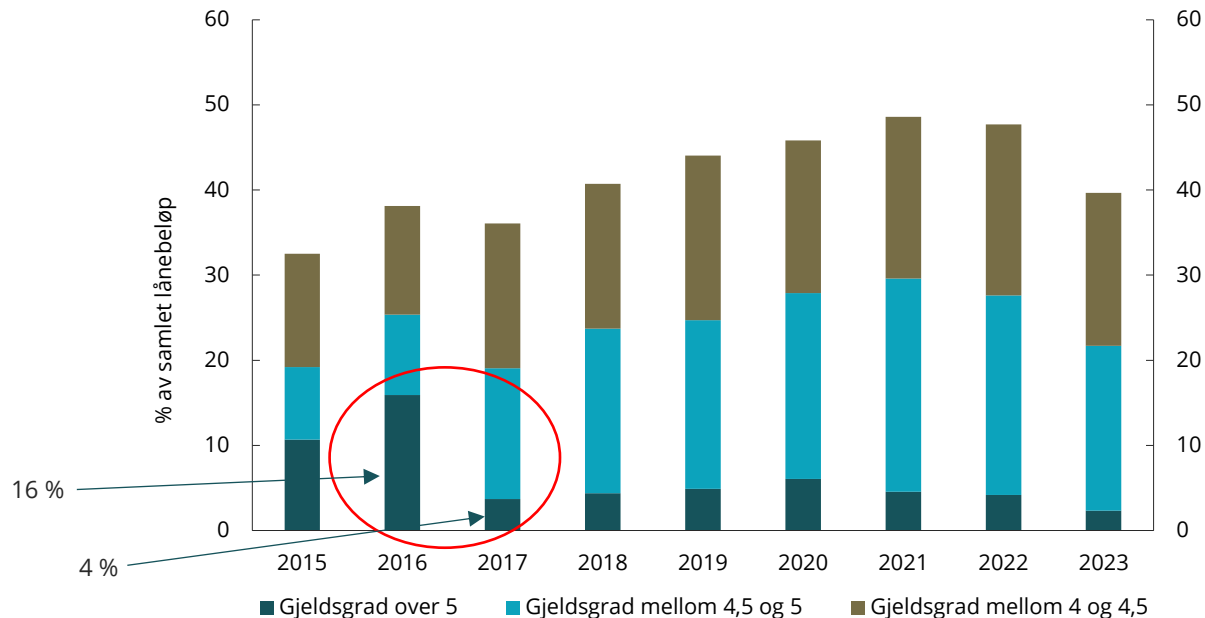
Nye nedbetalingslån etter gjeldsgrad og belåningsgrad



Kilde: Finanstilsynet

Innføring av krav til maksimal gjeldsgrad ga kraftig nedgang i andelen lån med gjeldsgrad over kravet

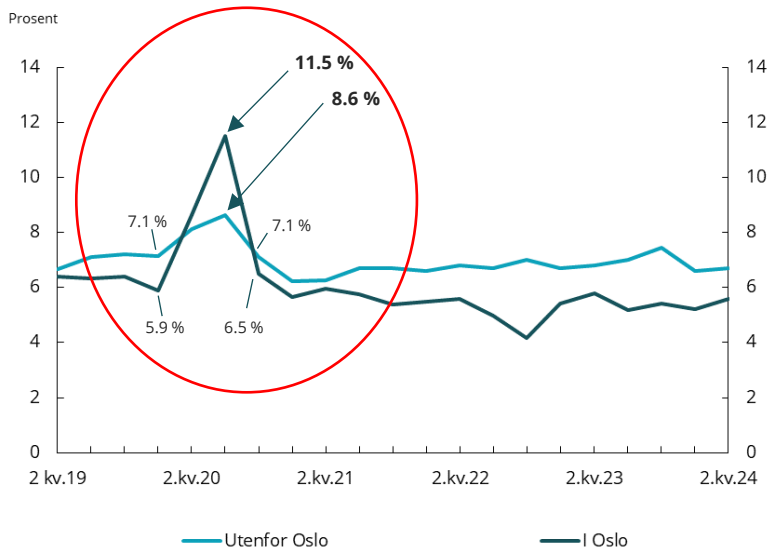
Andel nye nedbetalingslån til låntakere med gjeldsgrad over 4. Prosent av samlet lånebeløp



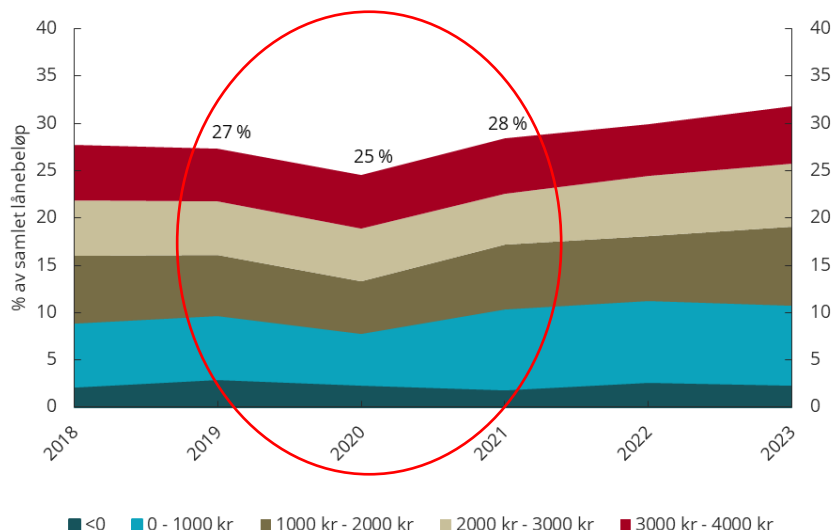
Kilde: Finanstilsynet

Bruk av fleksibilitetskvote økte kraftig da disse ble økt til 20 prosent under koronapandemien

Andel nye lån med pant i bolig som avviker fra ett eller flere av kravene i utlånsforskriften.



Nye nedbetalingslån med pant i bolig fordelt på låntakers månedlige buffer etter rentestress. Prosent av samlet lånebeløp.

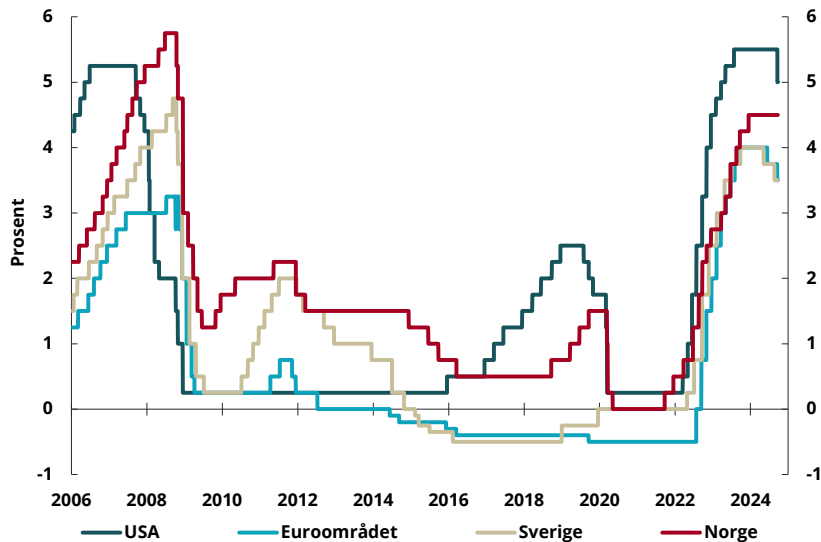


Kilde: Finanstilsynet

Kilde: Finanstilsynet

Kraftig renteoppgang – stabilt mislighold av lån

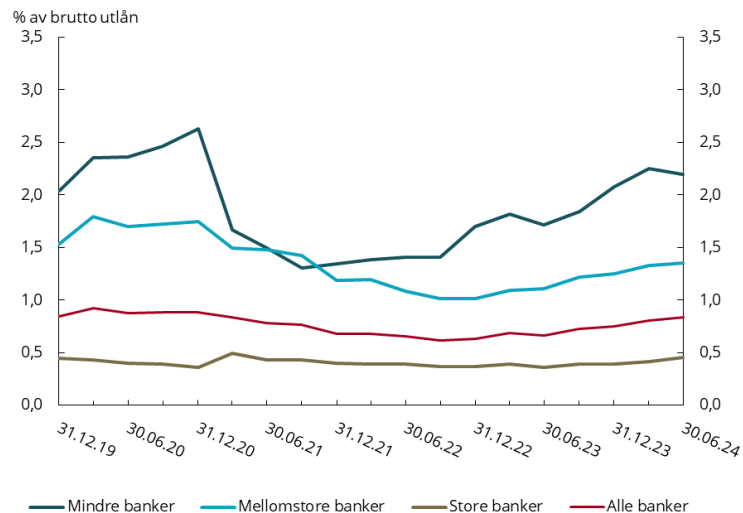
Styringsrenter, utvalgte land



For USA vises øvre grense i målintervallet. For euroområdet vises innskuddsrenten, som er den laveste av de tre offisielle styringsrentene. Siste observasjon: 24. september 2024.

Kilde: LSEG Datastream

Mislighold i personmarkedet



Kilde: Finanstilsynet

Noen erfaringer i andre land

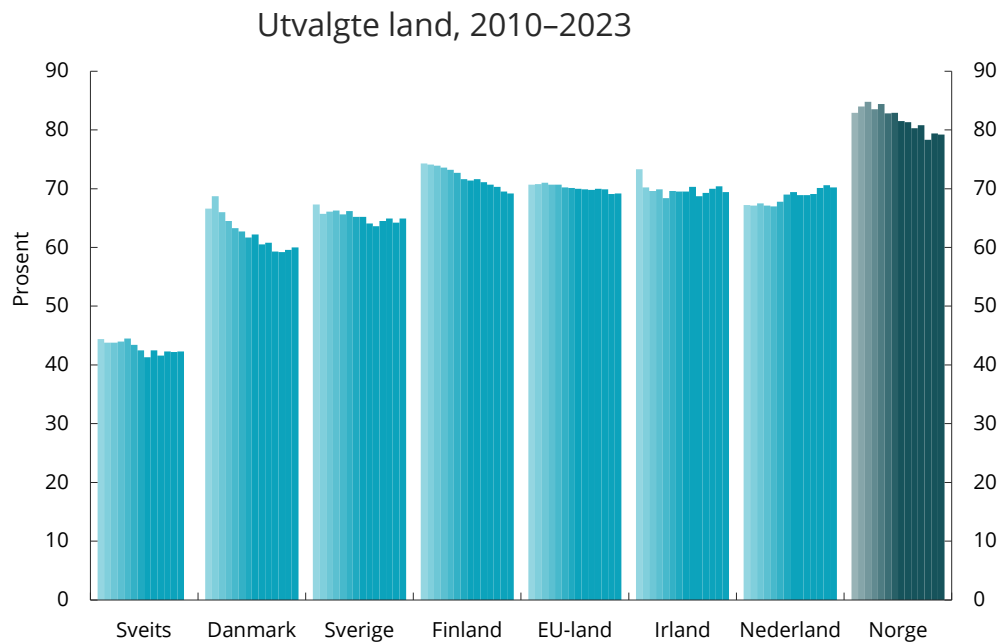
- Omfattende forskning på finanskriser – makrotilsynsvirkemidler
- Den europeiske sentralbanken (mars 2023) finner at utlånsregulering forbedrer
 - husholdningenes motstandskraft, særlig i nedre del av inntekts- og formuesfordelingen
 - kvaliteten på bankenes utlånsporteføljer
- Den europeiske sentralbanken (juni 2021) finner
 - moderat negativ effekt på formuesulikhet og en ubetydelig innvirkning på inntektsulikhet; varierer med konjunktorene
- 26 EU/EØS-land har utlånsregulering
- IMF (2024) anbefaler at den norske utlånsreguleringen gjøres permanent

Behov for tiltak for enkeltgrupper?

Førstegangskjøpere

- Mål om høy andel selveiere
- Høye boligpriser og dyrere kreditt gjør det vanskelig for førstegangskjøpere
- Er utlånslettelse et effektivt virkemiddel?
- Økt gjeld og økte boligpriser vil gi større sårbarhet
- Vanskelig å finstyre kredittgivingen
- Flexibilitetskvoter på henholdsvis 8 og 10 prosent
 - Førstegangskjøpere har stått for rundt 10 prosent av nye lån de siste årene

Andel av befolkningen som bor i selveiet bolig



Siste observasjon: Sveits 2022. Kilde: Eurostat

Har risikoen avtatt?

Høy gjeldsbelastning

Høy prising i markeder

Krig og geopolitiske spenninger

Cyberangrep

Klimaendringer



Finanstilsynets råd om utlånsforskriften

- Det bør fortsatt settes rammer for bankenes utlånspraksis
- Høy gjeld og boligpriser gir sårbarhet
- Foreslår ingen vesentlige endringer i innretningen
- Lagt vekt på å vurdere viktige spørsmål i den offentlige debatten
- Hovedproblem: mangel på boliger, høye boligpriser og dyrere kreditt
- Høyere gjeldsopptak løser ikke disse utfordringene, men kan gi økt sårbarhet

FINANSTILSYNET

THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAY

Jobbe i Finanstilsynet?

finansstilsynet.no/jobb-hos-oss