



FINANSTILSYNET
THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAY

Utlånsforskriften

Bygdevekstpilotene, 1. oktober 2024

Per Mathis Kongsrud og Jon Ivar Sjøberg, Finanstilsynet

Utlånsforskriftens formål

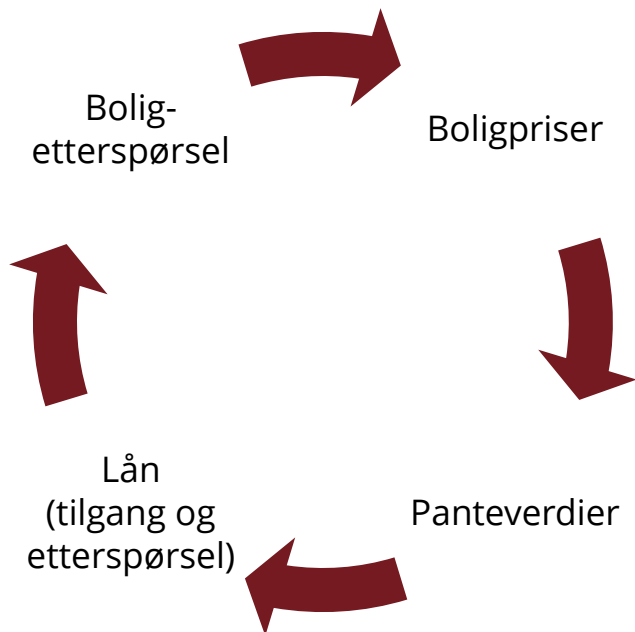
Forskriften §1:

«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.»

Nasjonal regulering med krav til:

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

Gjensidig påvirkning mellom boligpriser og husholdningsgjeld – opp og ned

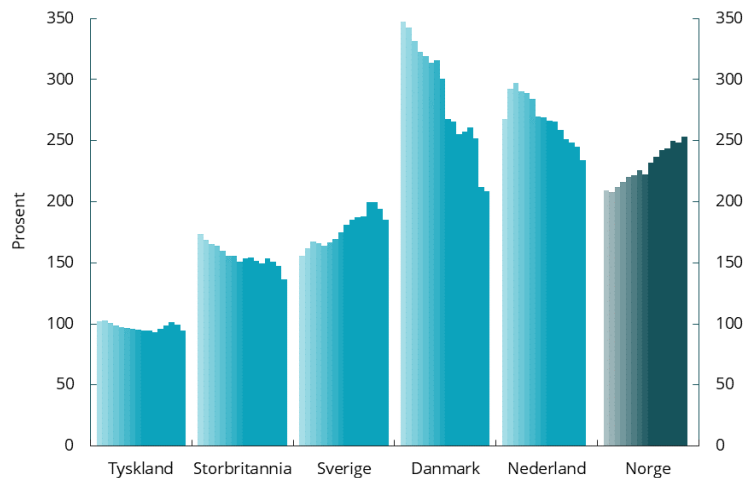


- Kan forsterke svingningene i norsk økonomi
- Systemrisiko
 - Oppgang: Gradvis og langvarig
 - Nedgang: Kraftig med stort konsolideringsbehov
- Utlånsregulering kan bidra til en mer stabil økonomisk utvikling

Er det fortsatt behov for utlånsforskriften?

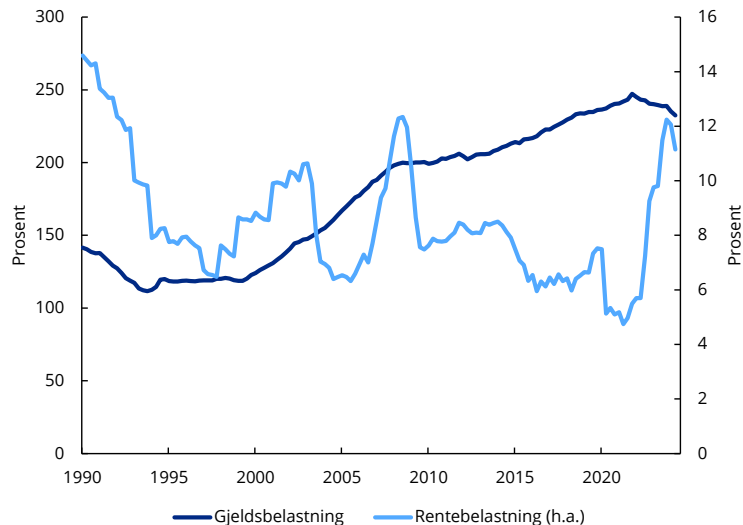
Høy gjeldsbelastning gir sårbarhet

Husholdningenes gjeldsbelastning i utvalgte land. 2008–2023



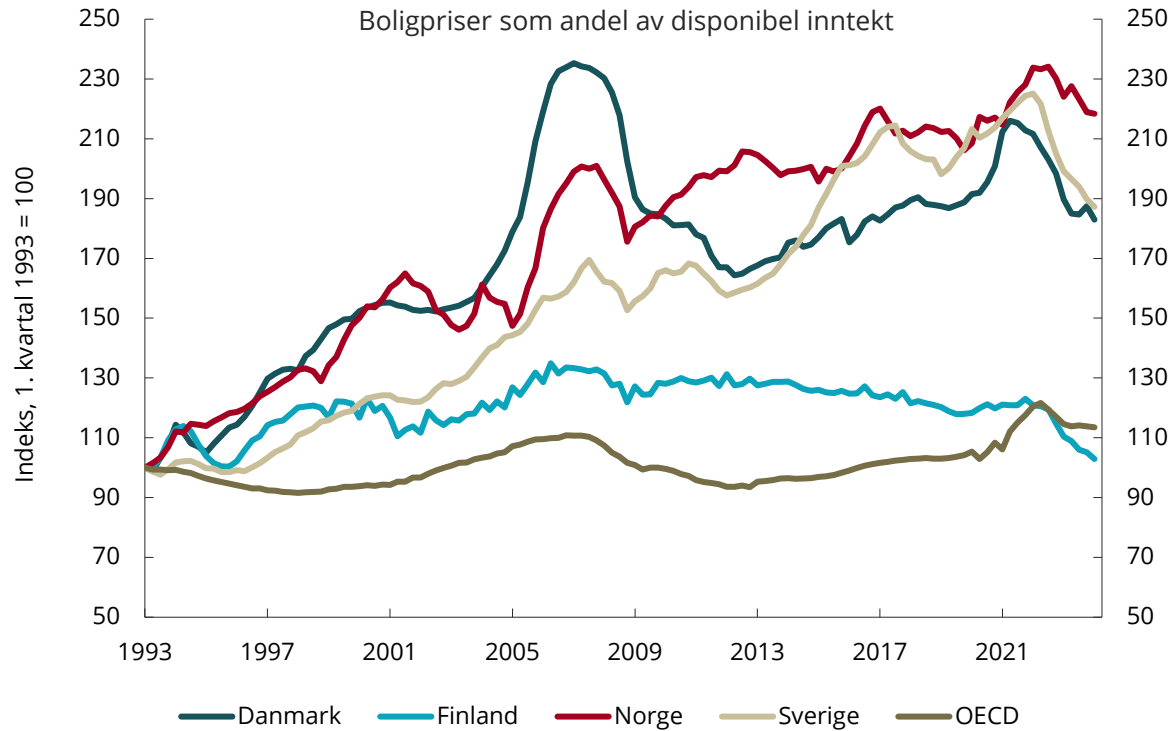
Siste observasjon for Tyskland, Storbritannia, Danmark og Sverige er 2023. For øvrige er siste observasjon 2022.
Kilde: OECD

Husholdningenes gjelds- og rentebelastning



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

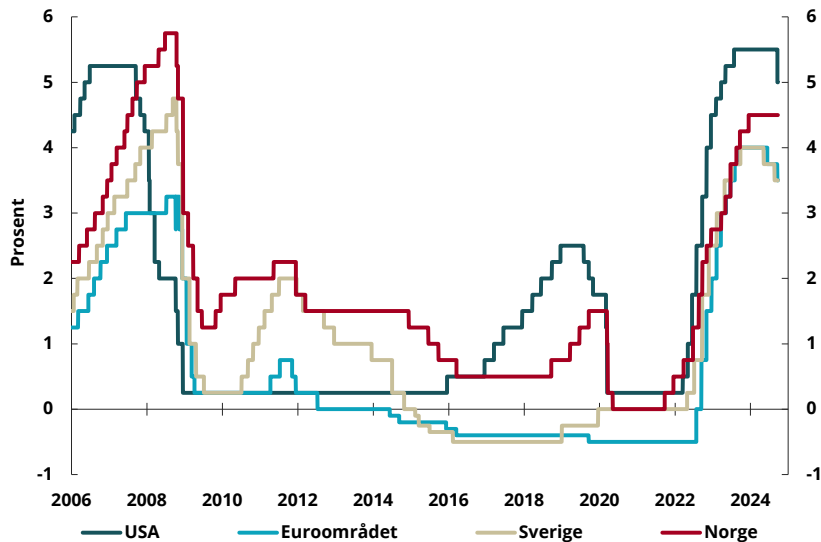
Boligpriser i utvalgte land



Har forskriften virket?

Kraftig renteoppgang – stabilt mislighold av lån

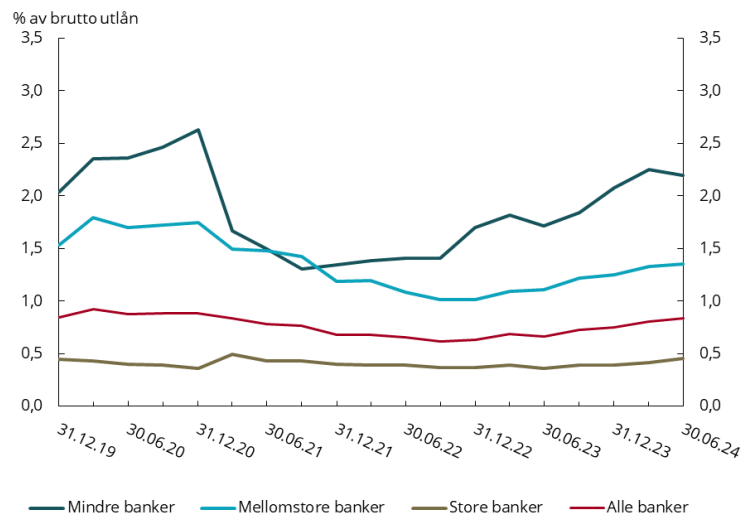
Styringsrenter, utvalgte land



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

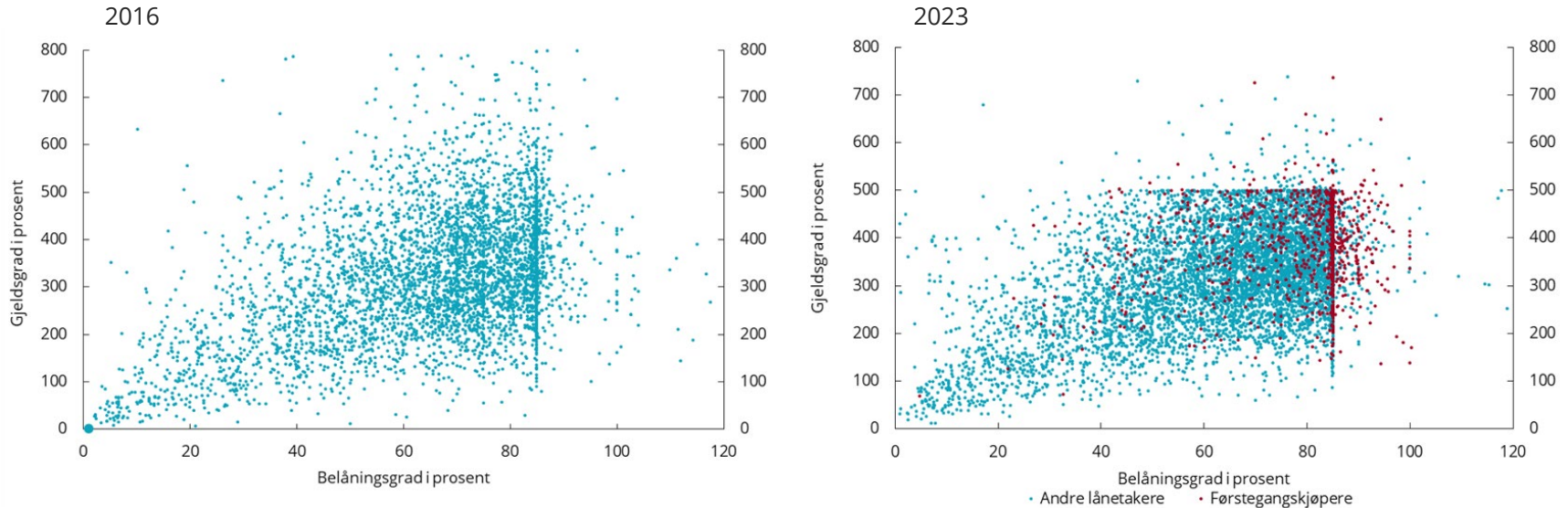
Mislighold i personmarkedet



Kilde: Finanstilsynet

Har forskriften virket?

Nye nedbetalingslån etter gjeldsgrad og belåningsgrad



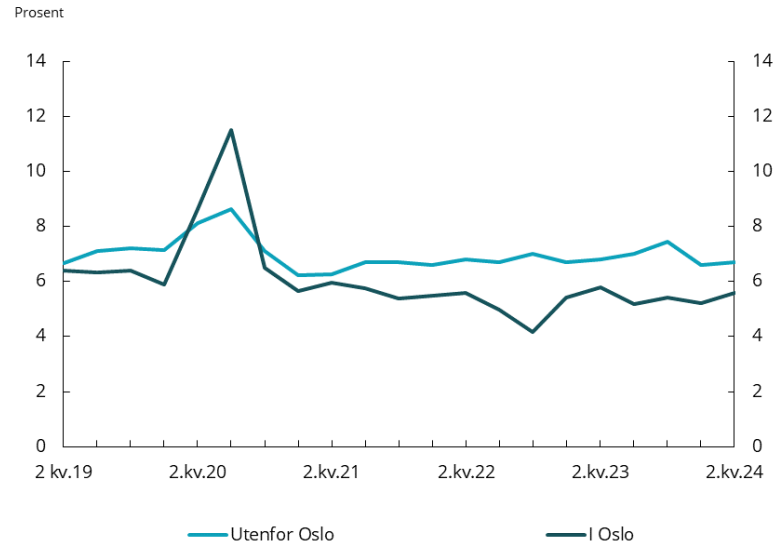
Kilde: Finanstilsynet

Hvordan virker utlånsforskriften i distriktene?

- Enhetlig, nasjonal regulering med ulike fleksibilitetskvoter (og ulik bruk av kvotene)
- Reguleringen bidrar over tid til en mer stabil utvikling i norsk økonomi
- Generelle utfordringer: mangel på boliger, høye byggekostnader og boligpriser, og dyrere kreditt
- Tilleggsutfordringer i distriktene:
 - Lavere etterspørsel, tynne boligmarkeder og lengre omsetningstid
 - Byggekostnader høye i forhold til priser i annenhåndsmarkedet
 - Vedvarende lav prisvekst har gitt mindre oppbygging av egenkapital
 - ✓ Større usikkerhet for boligkjøper og banker tilsier minst samme behov for buffere
- Er utfordringene «strukturelle» eller knyttet til mangel på kreditt?

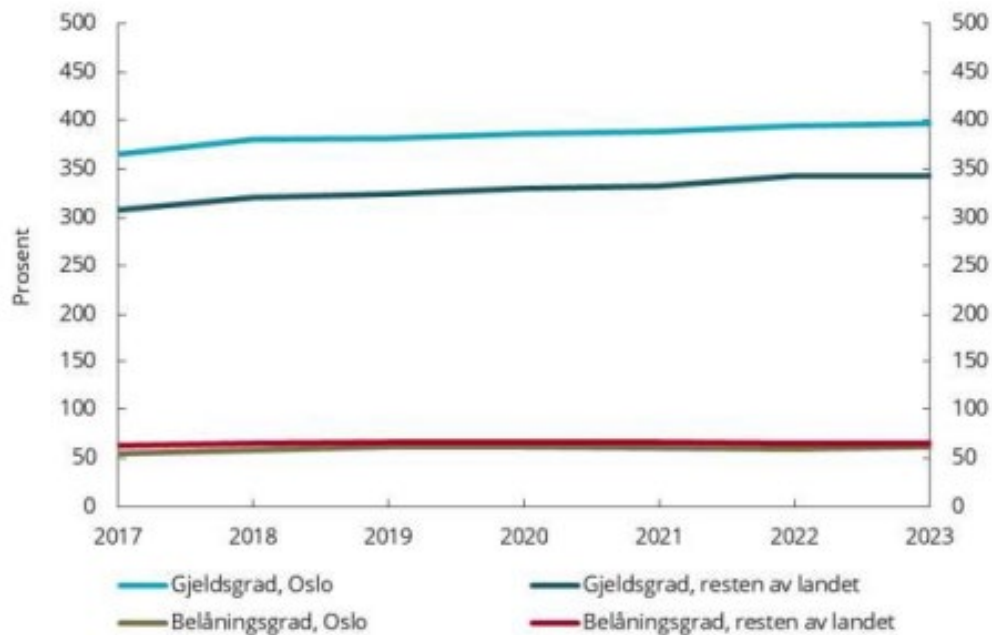
Bruk av fleksibilitetskvote

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



Kilde: Finanstilsynet

Gjennomsnittlig gjelds- og belåningsgrad i Oslo og utenom Oslo



Kilde: Finanstilsynet

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
- Generelt problem: 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

Har risikoen avtatt?

Høy gjeldsbelastning

Høy prising i markeder

Krig og geopolitiske spenninger

Cyberangrep

Klimaendringer



Høye boligpriser gir fallhøyde

Eksempler på boligprisutvikling (og -fall) internasjonalt

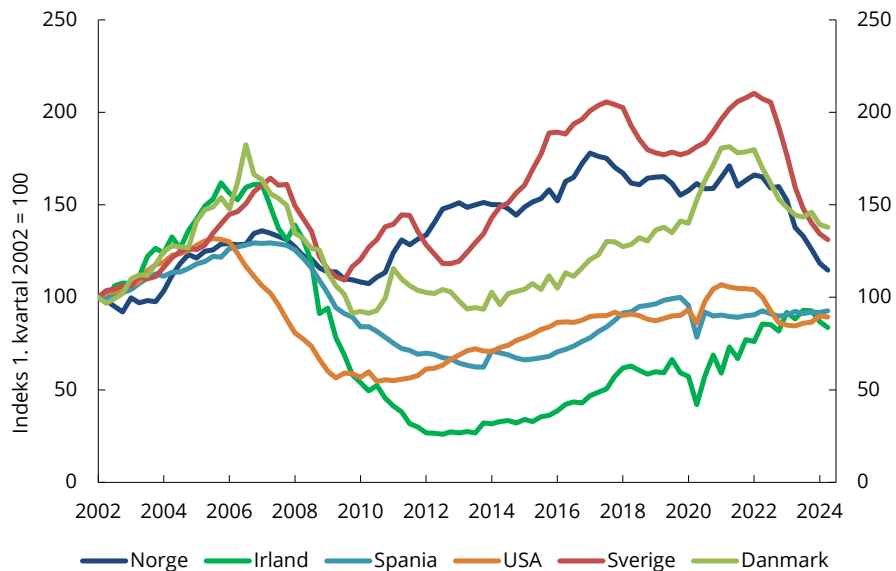
	Prisøkning		Prisfall	
	Periode	Prosent	Periode	Prosent
Bulgaria	2005 Q1 - 2008 Q3	102	2008 Q3 - 2013 Q3	-38
Finland	1986 Q2 - 1989 Q2	89	1989 Q3 - 1993 Q1	-40
Hellas	?	?	2008 Q3 - 2017 Q1	-42
Irland	1995 Q2 - 2007 Q2	359	2007 Q2 - 2012 Q2	-54
Japan	1975 Q1 - 1991 Q1	178	1991 Q1 - 2009 Q2	-47
Kypros	2003 Q1 - 2009 Q4	124	2009 Q4 - 2016 Q2	-29
Nederland	1970 Q1 - 1978 Q2	333	1978 Q2 - 1982 Q4	-35
Norge	1980 Q1 - 1988 Q1	250	1988 Q1 - 1993 Q1	-32
Spania	1998 Q1 - 2007 Q3	204	2007 Q3 - 2014 Q1	-37
USA	1993 Q4 - 2006 Q1	151	2006 Q1 - 2011 Q2	-31

Kilde: Bank for International Settlements

Tiltak for nye boliger?

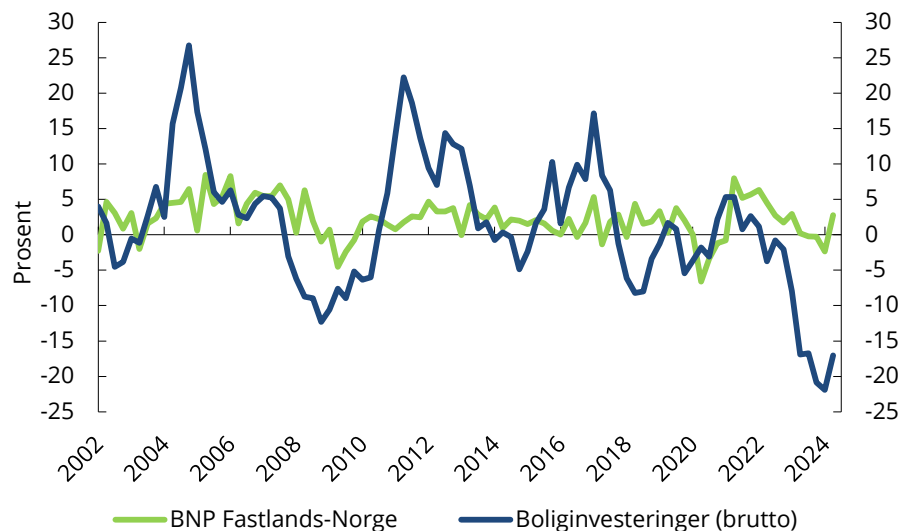
Boliginvesteringer

Nivå i utvalgte land



Sesongjustert. Siste observasjon: 2. kvartal 2024. Kilde: OECD

Boliginvesteringer og BNP Fastlands-Norge.
Firekvarterersvekst



Siste observasjon: 2. kvartal 2024. Kilde: Statistisk sentralbyrå