



FINANSTILSYNET
THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAY

Boliglånsundersøkelsen 2024

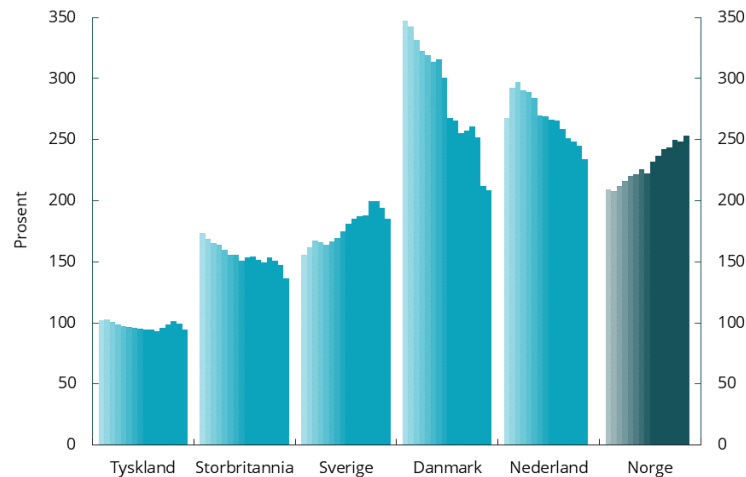
Avdelingsdirektør Knut Haugan
Seniorrådgiver Tom Erik Lundamo

17. oktober 2024

Fortsatt høy gjeldsbelastning for norske husholdninger

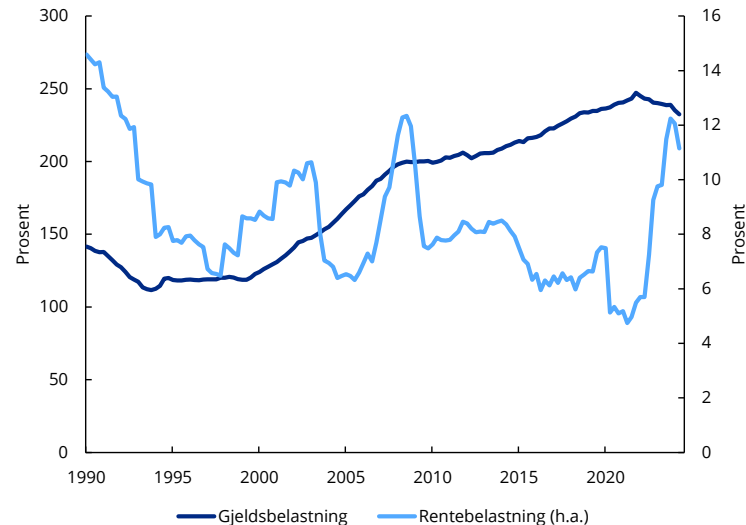
Høy gjeldsbelastning gir sårbarhet

Husholdningenes gjeldsbelastning i utvalgte land.
2008–2023



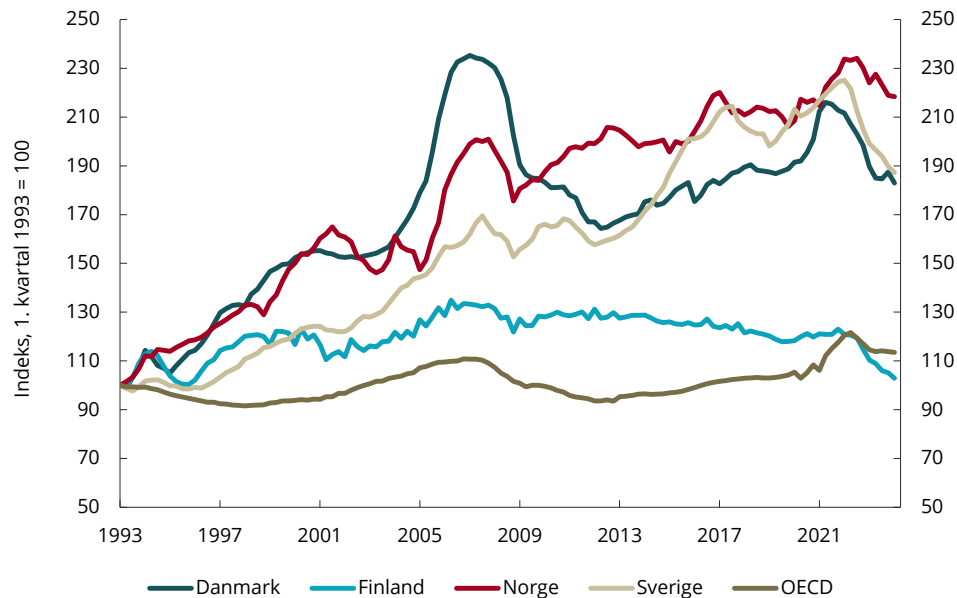
Siste observasjon for Tyskland, Storbritannia, Danmark og Sverige er 2023. For Nederland og Norge er siste observasjon 2022.
Kilde: OECD

Husholdningenes gjelds- og rentebelastning

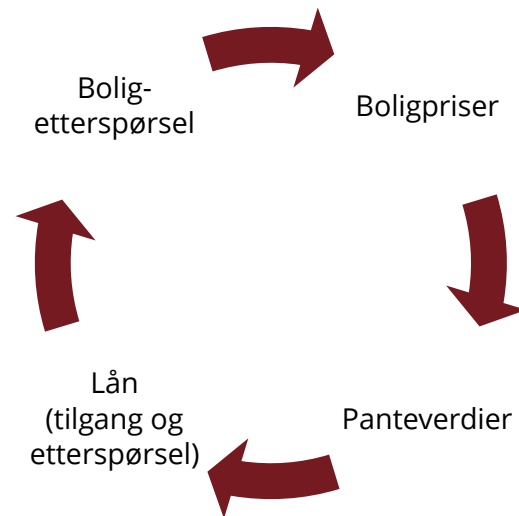


Siste observasjon andre kvartal 2024.
Kilder: Statistisk sentralbyrå og Finanstilsynet

Boligpriser i utvalgte land



Kilde: OECD



Utlånsforskriften

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.»

Krav:

- Maksimal **gjeldsgrad** på 500 prosent
- Maksimal **belåningsgrad** («Egenkapitalkravet»)
 - 85 prosent for nedbetalingslån
 - 60 prosent for rammekreditter
- **Betjeningsevne**: renteøkning på 3 pp, minimum 7 prosent
- Krav om **avdragsbetaling** ved belåningsgrad over 60 prosent

Fleksibilitetskvoter:

- 10 prosent av innvilgede lån
- Oslo: 8 prosent / 15 mill. kr



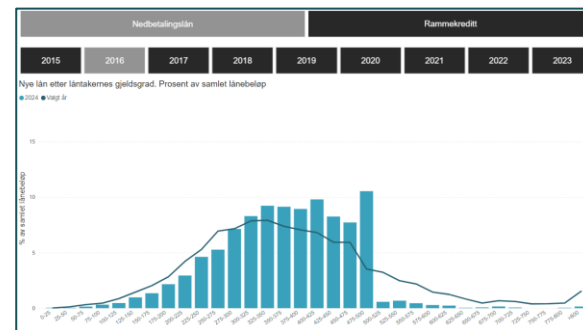
Om boliglånsundersøkelsen

Utvalgsundersøkelse med

- 12.000 nye lån med pant i bolig
- 28 banker
- 8.000 nedbetalingslån
- 4.000 rammekreditter

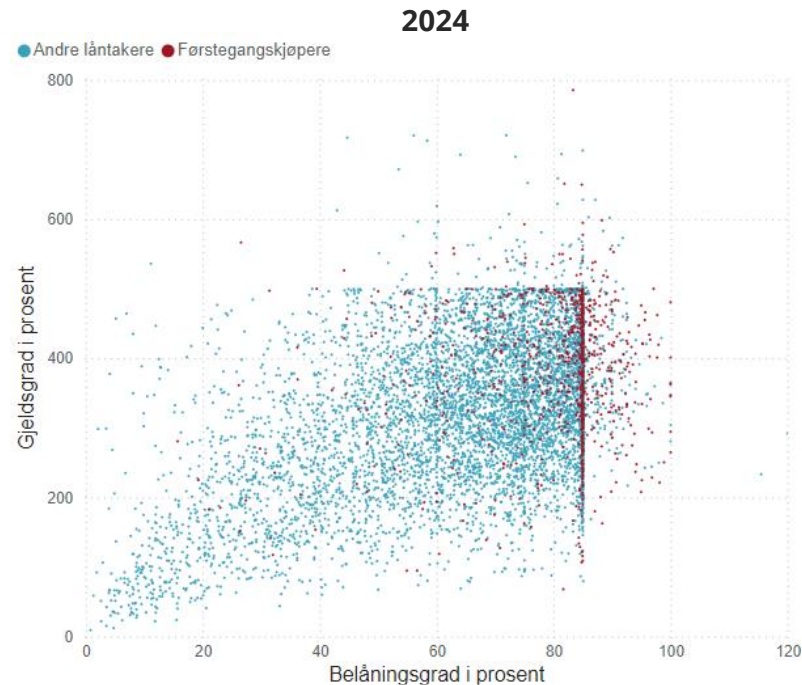
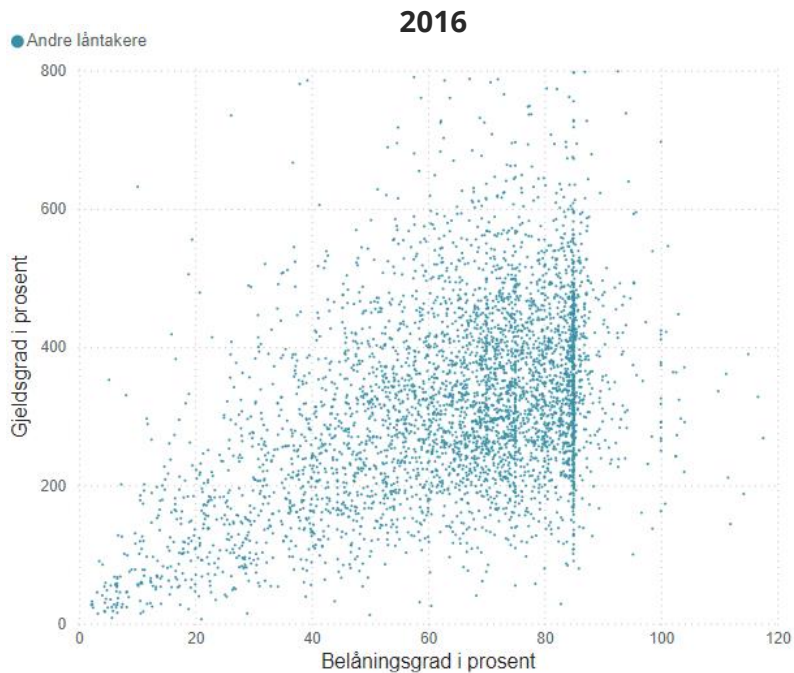
The screenshot shows the website for Finanstilsynet (Financial Supervisory Authority of Norway). The page is titled "Bustadlånsundersøkingar" (Mortgage Lending Surveys). It includes a navigation bar with "Forside > Publikasjonar og analysar > Bustadlånsundersøkingar". The main content area features the title "Bustadlånsundersøkingar" and a paragraph: "Finanstilsynet har sidan 1994 gjort årlege undersøkingar av bankane sin praksis for lån med pant i bustad. Undersøkingane har vore retta mot eit utval banker, i hovudsak dei største bankane innanfor utlån med pant i bustad." Below this, there is a section "Denne siden inneholder:" with links for "Siste rapport" and "Tidligere rapporter". To the right, there is a section "Siste rapport" titled "Boliglånsundersøkelsen 2023" with a link "Boliglånsundersøkelsen 2023 >". Below that is a section "Tidligere rapporter" with links for "Boliglånsundersøkelsen 2022", "Boliglånsundersøkelsen 2021", and "Boliglånsundersøkelsen 2020".

The cover page of the 1999 Mortgage Lending Survey report. It is titled "Boliglånsundersøkelsen 1999" and is labeled as an "Offentlig versjon" (Public version). The report is from the Kredittilsynet (Credit Supervisory Authority) and the Finans- og Forsikringsavdelingen / LGR (Financial and Insurance Department / LGR), dated 5. august 1999. The text on the page states: "I perioden siden den forrige boliglånsundersøkelsen våren 1998 har boligprisene fortsatt å stige. Bankenes samlede utlånsvekst er redusert, men flere banker har fortsatt en høy veksttakt. Blant annet på bakgrunn av dette ble en ny undersøkelse gjennomført våren 1999, hvor bankene i utvalget ble bedt om å gjennomgå de 100 først utbetalte lån med pant i bolig etter 15. februar."



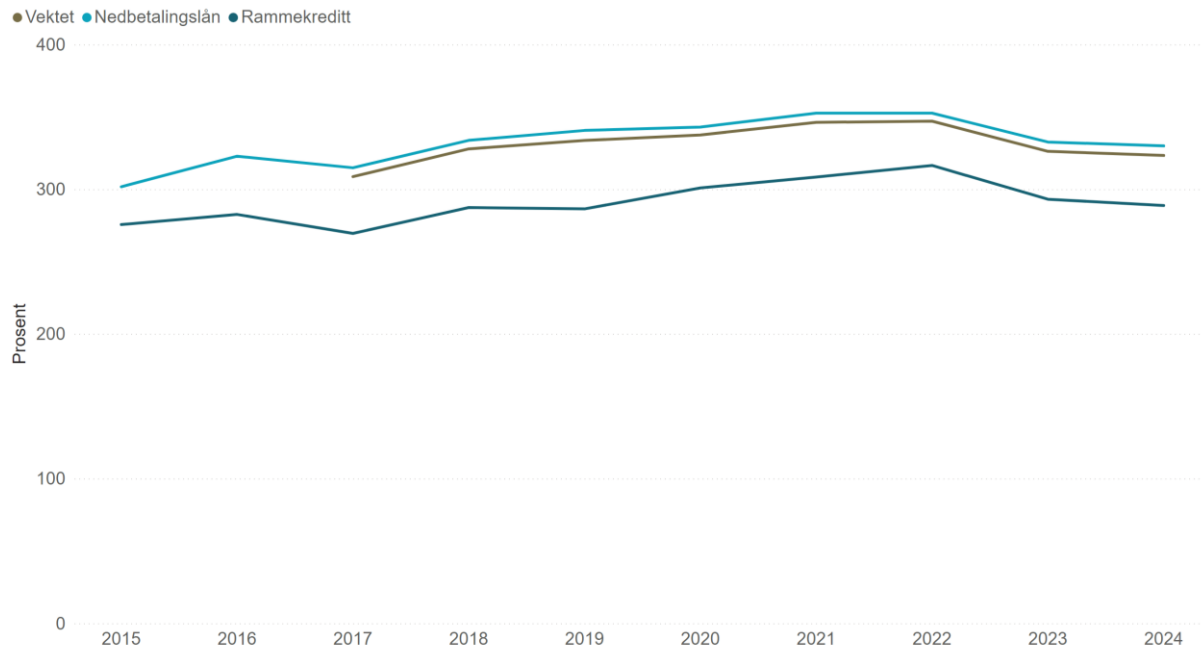
Stor spredning i gjeldsgrad og belåningsgrad

Nye nedbetalingslån etter gjeldsgrad og belåningsgrad



Flattere utvikling i gjeldsgrad etter fjorårets klare nedgang. Nivået er fremdeles høyt

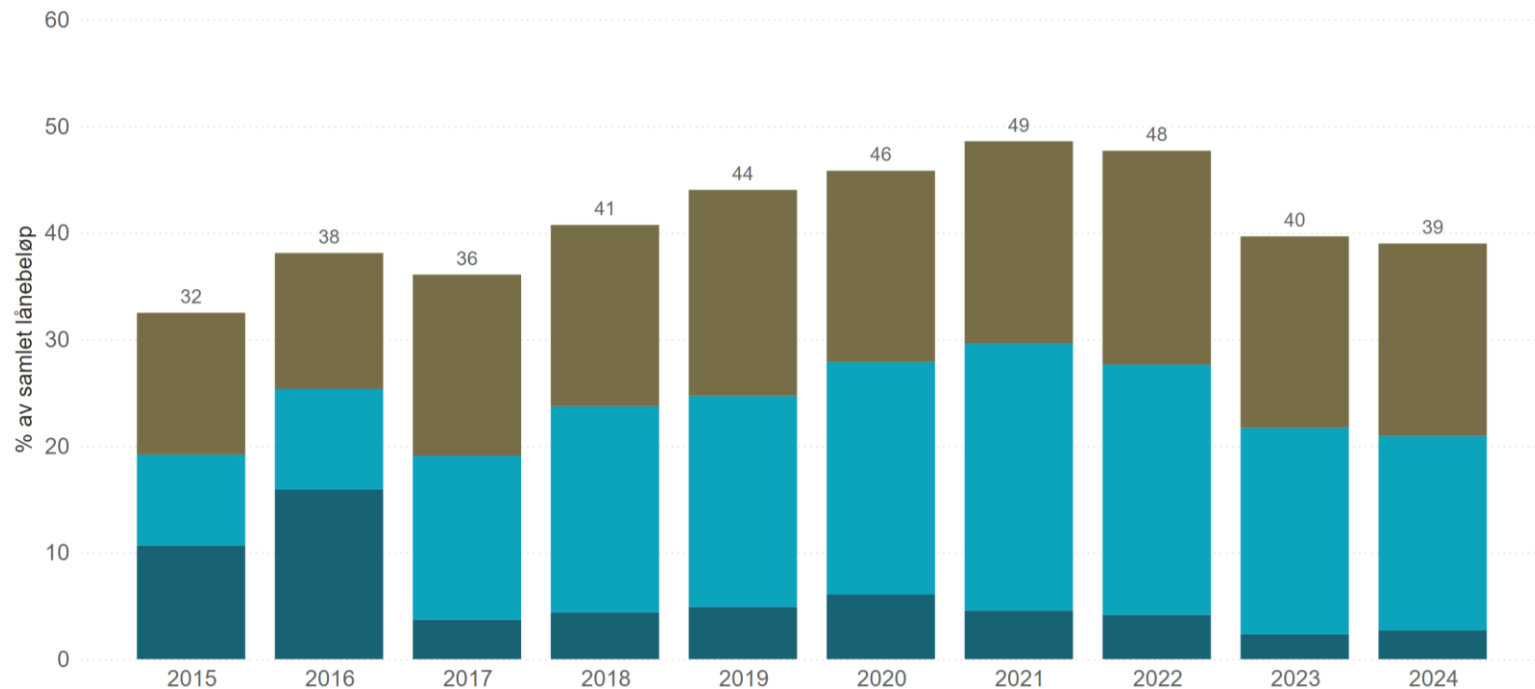
Gjennomsnittlig gjeldsgrad etter type lån



Fortsatt betydelig andel med høy gjeldsgrad

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

● Gjeldsgrad over 5 ● Gjeldsgrad mellom 4,5 og 5 ● Gjeldsgrad mellom 4 og 4,5

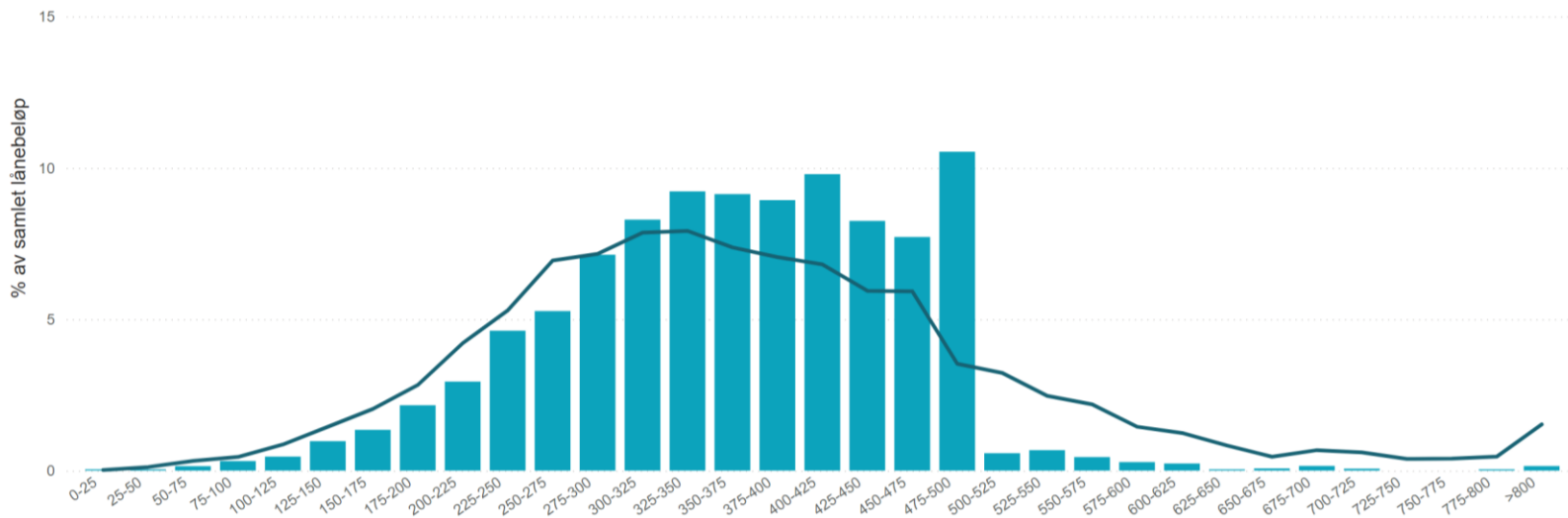


Nærmere om årets boliglånsundersøkelse

Fremdeles klar forskyvning mot høyere gjeldsgrader sammenliknet med før kravet ble innført...

Nye nedbetalingslån etter låntakernes gjeldsgrad. Prosent av samlet lånebeløp

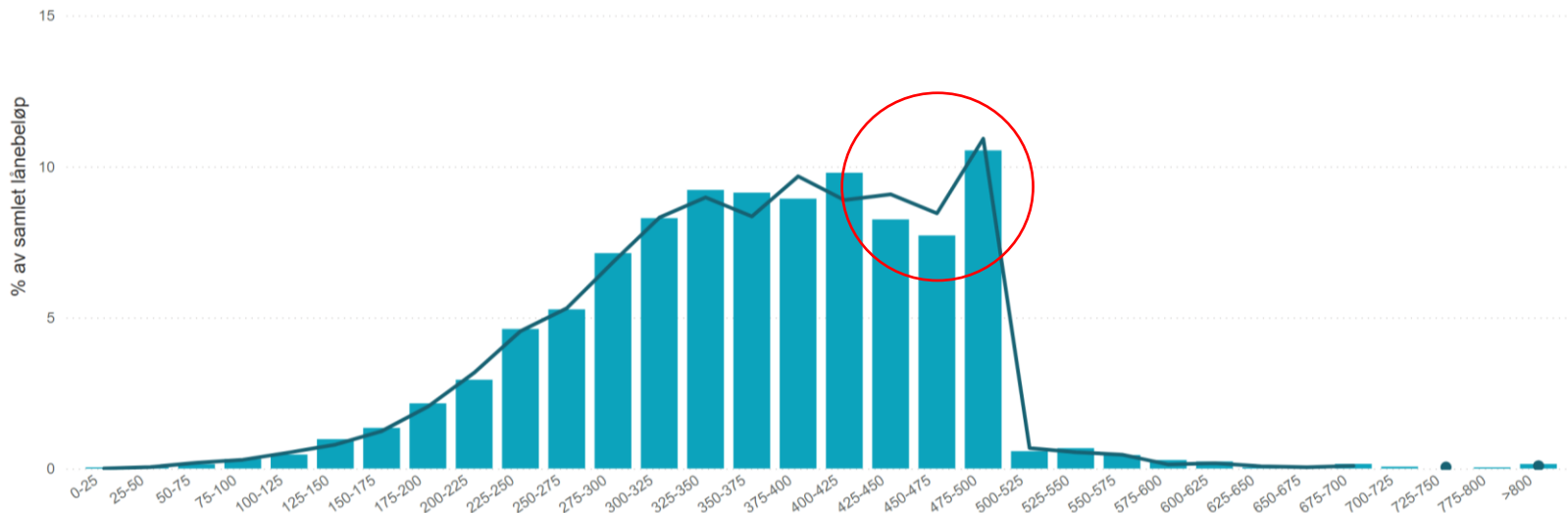
● 2024 ● 2016



...men en lavere andel innvilges til låntakere med gjeldsgrad tett opp mot kravet

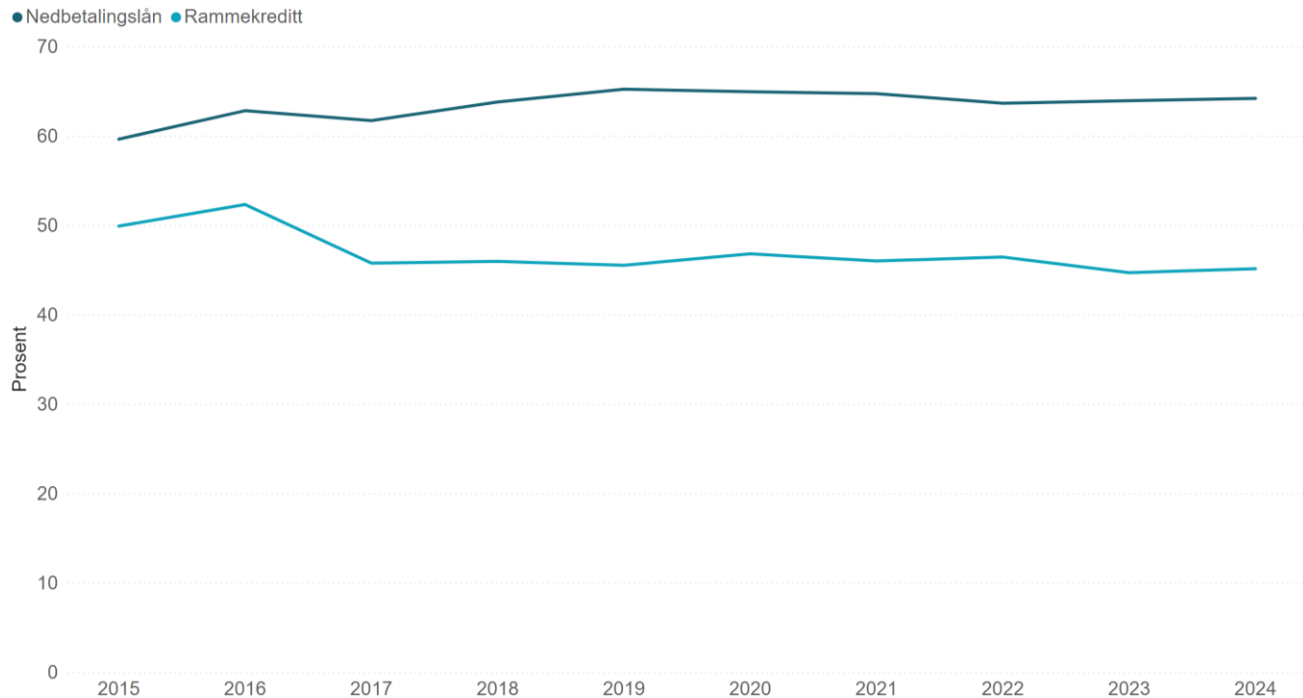
Nye nedbetalingslån etter låntakernes gjeldsgrad. Prosent av samlet lånebeløp

● 2024 ● 2023



Belåningsgraden øker marginalt

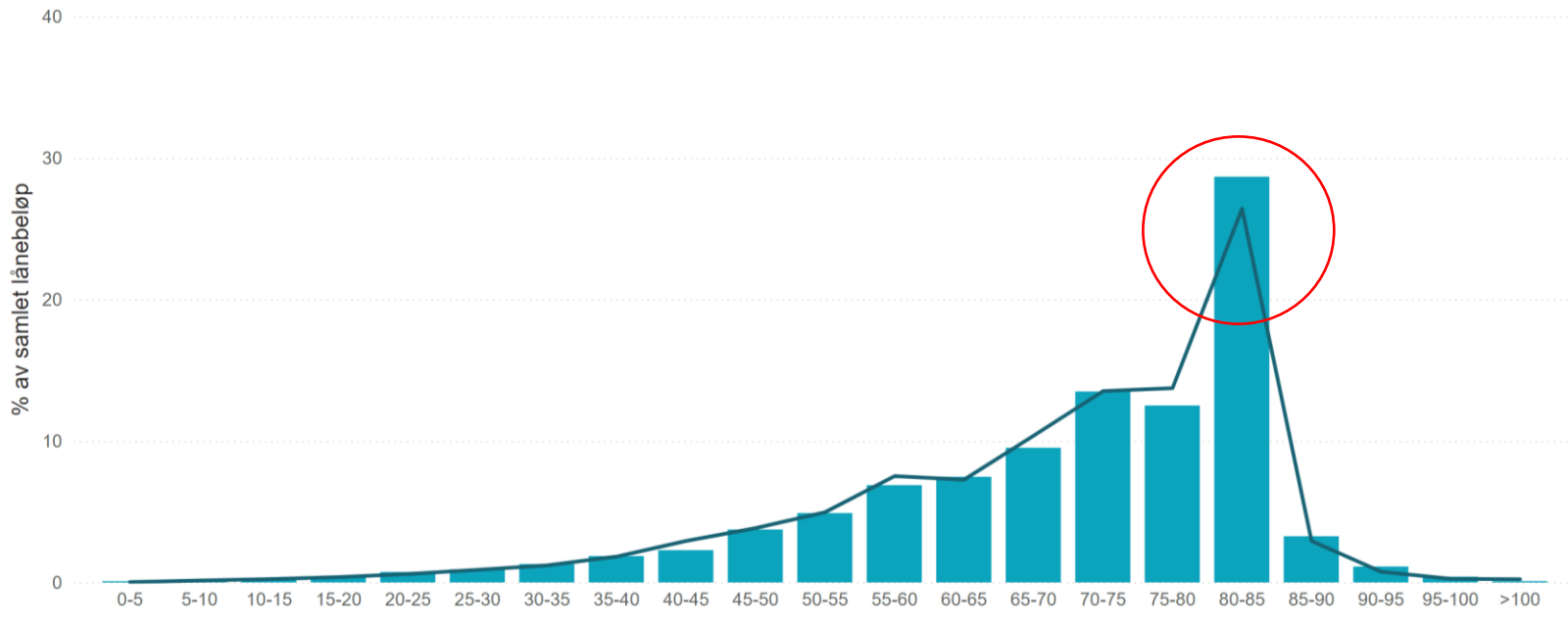
Gjennomsnittlig belåningsgrad etter type lån



Økning i andelen nye lån tett oppunder kravet til maksimal belåningsgrad

Nye nedbetalingslån etter belåningsgrad. Prosent av samlet lånebeløp

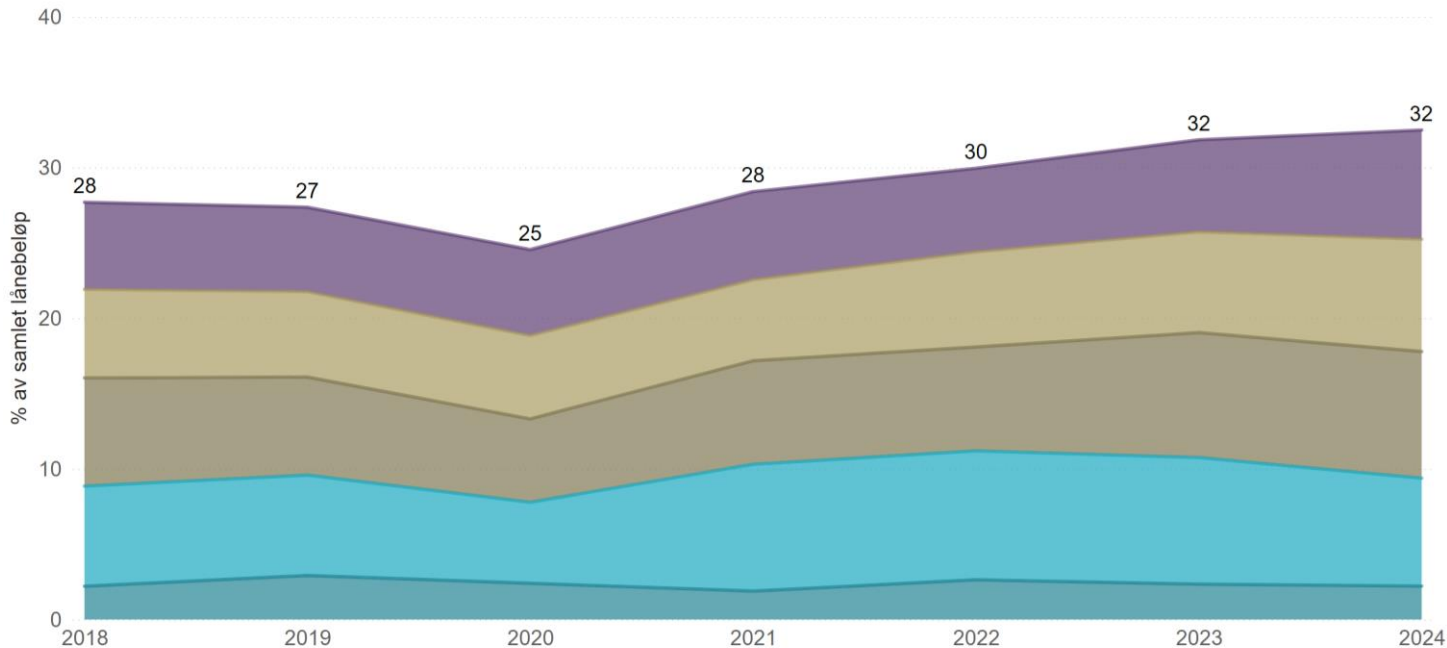
● 2024 ● 2023



En betydelig andel av nye lån gis til låntakere med svak likviditet etter rentestresset

Nye nedbetalingslån fordelt på låntakers månedlige buffer* etter rentestress. Prosent av samlet lånebeløp

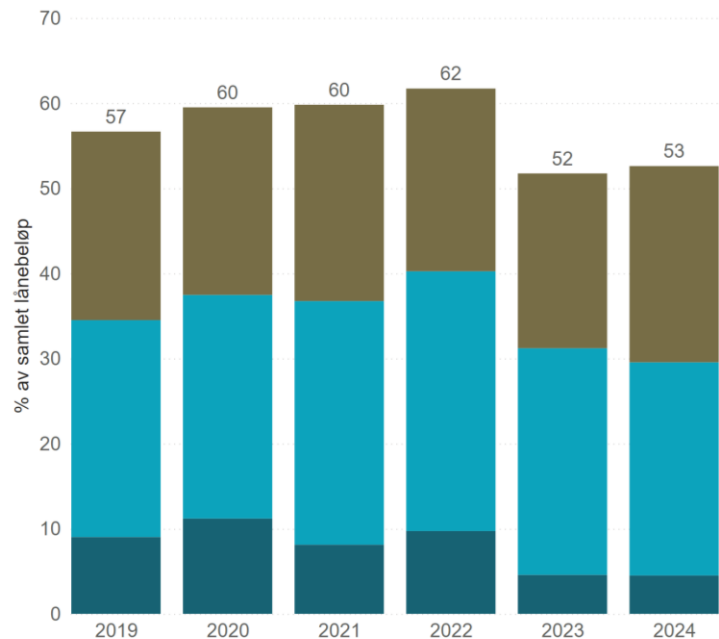
● Under 0 kr ● 0–1000 kr ● 1000–2000 kr ● 2000–3000 kr ● 3000–4000 kr



Førstegangskjøpere: En stor andel har høy gjeldsgrad og høy belåningsgrad

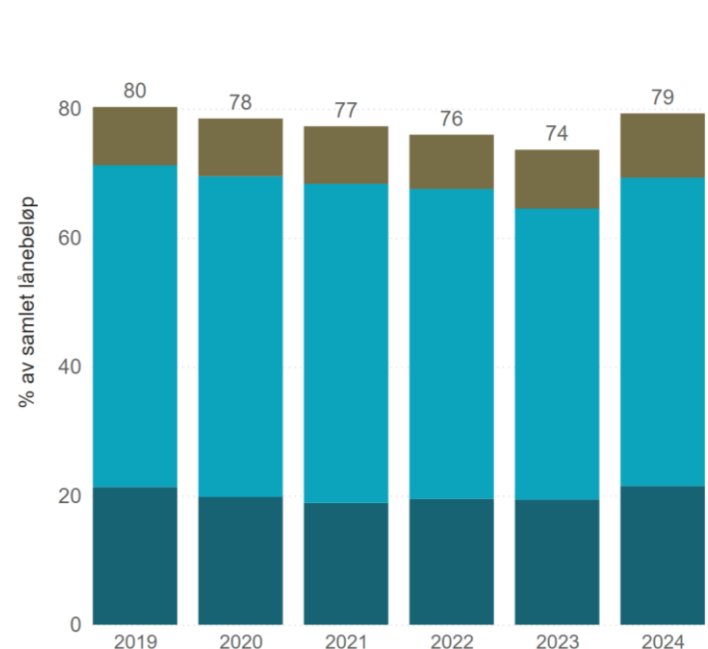
Andel lån med gjeldsgrad over 4. Førstegangskjøpere. Nye nedbetalingslån. Prosent av samlet lånebeløp

● Gjeldsgrad over 5 ● Gjeldsgrad mellom 4,5 og 5 ● Gjeldsgrad mellom 4 og 4,5



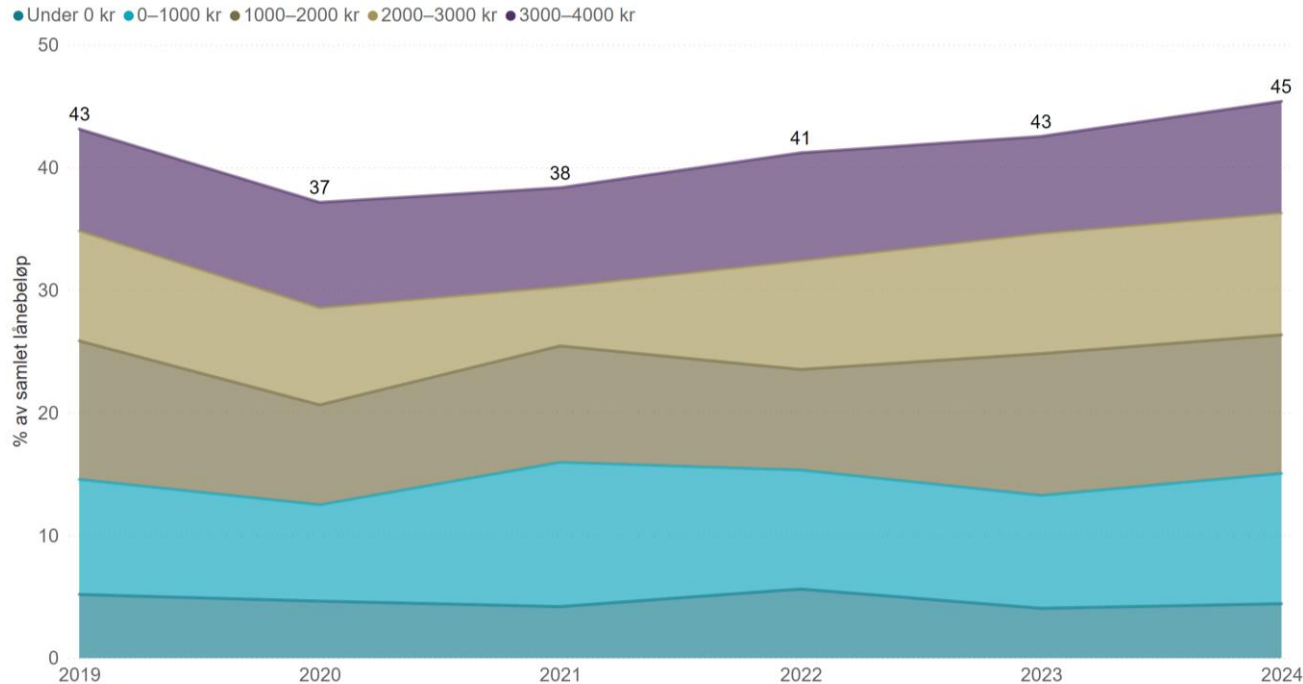
Andel lån med belåningsgrad over 75 prosent. Førstegangskjøpere. Nye nedbetalingslån. Prosent av samlet lånebeløp

● Belåningsgrad over 85 % ● Belåningsgrad mellom 80 og 85 % ● Belåningsgrad mellom 75 og 80 %



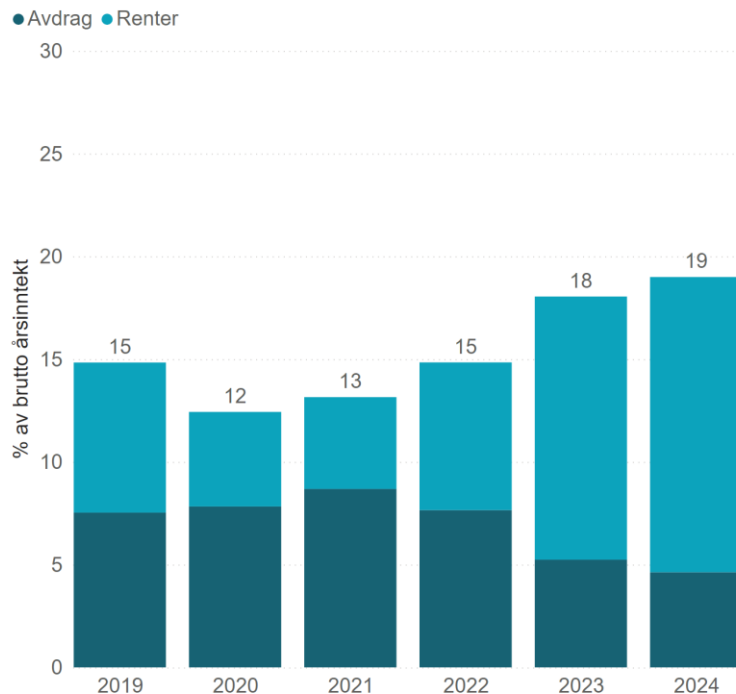
Førstegangskjøpere: Ytterligere økning i andelen med lavt likviditetsoverskudd etter rentestresset

Nye nedbetalingslån fordelt på låntakers månedlige buffer* etter rentestress. Førstegangskjøpere. Prosent av samlet lånebeløp



Lånekostnader fortsetter å øke

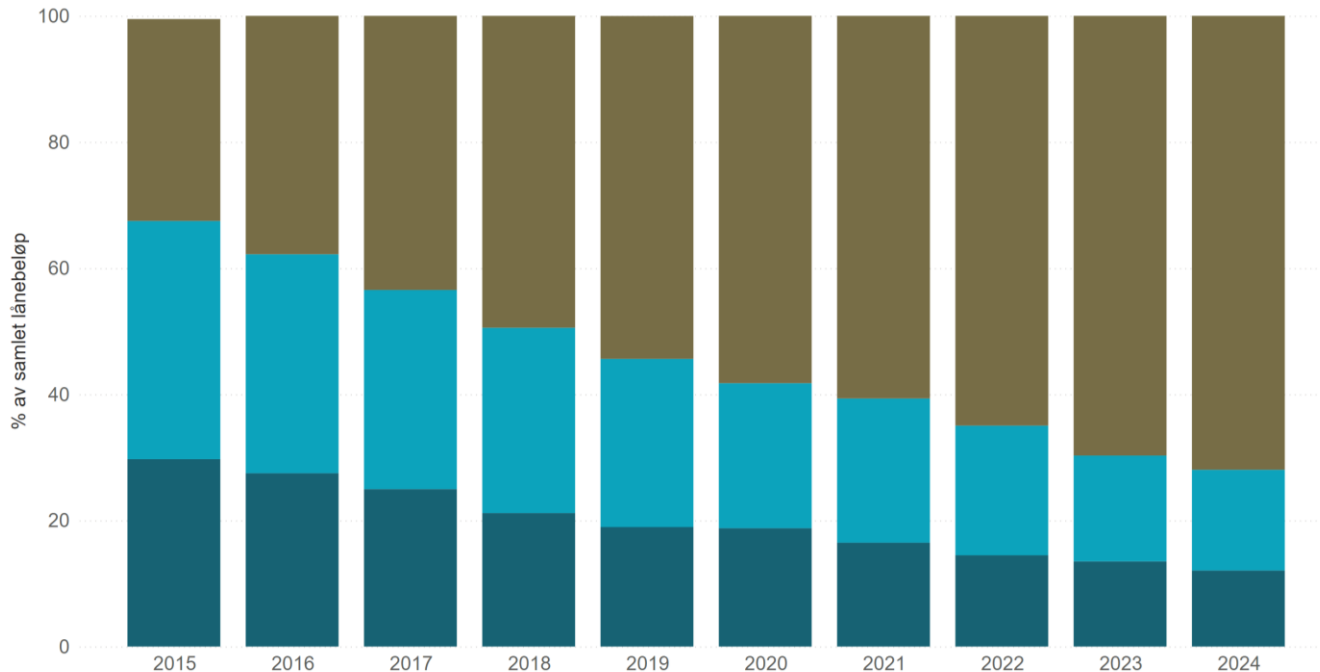
Avdrag og beregnede rentekostnader neste tolv måneder i prosent av brutto årsinntekt. Nye nedbetalingslån



Vridning over tid mot lengre nedbetalingstider

Lån fordelt på nedbetalingstid. Prosent av samlet lånebeløp. Nye nedbetalingslån

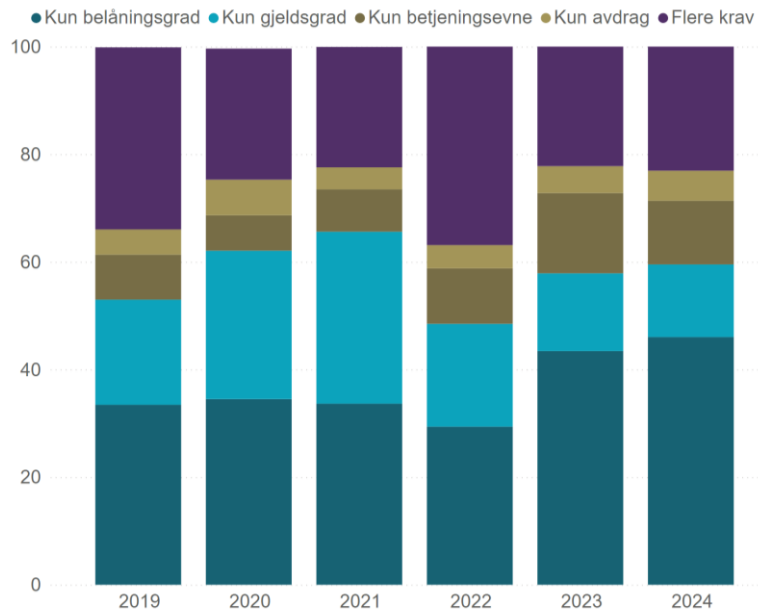
● Under 24 år ● 24-28 år ● 28-31 år



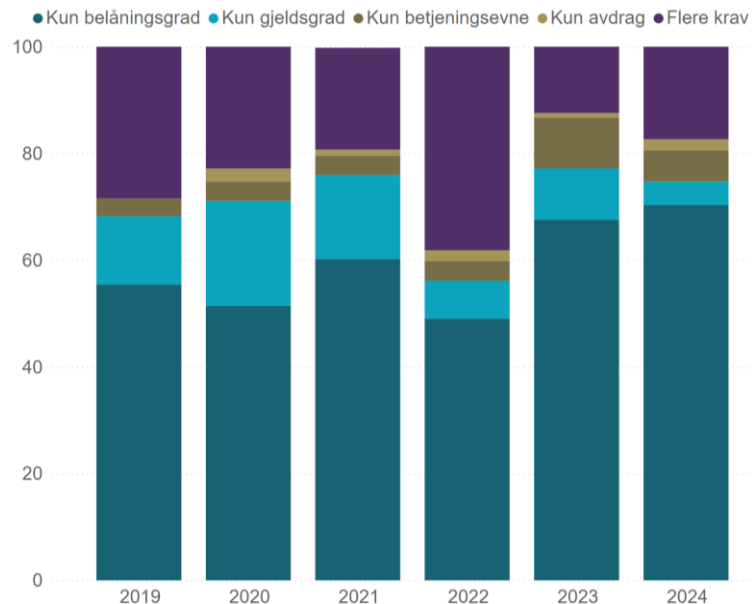
De fleste lån i fleksibilitetskvote avviker bare fra ett krav, og nesten halvparten kun fra kravet til belåningsgrad

Bankenes bruk av fleksibilitetskvote etter type avvik. Prosent av samlet lånebeløp. Nye nedbetalingslån

Alle låntakere



Førstegangskjøpere



Oppsummering

- Svak reduksjon i gjeldsgrad etter markert nedgang i 2023, men fortsatt høyt gjeldsnivå
- Marginal økning i belåningsgrad, og økning i andelen som ligger nær eller over grensen
- Låntakere med svak likviditet etter rentestresstesten utgjør en betydelig andel
- Mange førstegangskjøpere ligger tett opp mot eller over forskriftsgrensene
- Økning i husholdningenes samlede lånekostnader de siste årene
- Vridning mot lån med lengre nedbetalingstid
- Høy gjeld i husholdningene utgjør fortsatt en vesentlig sårbarhet

FINANSTILSYNET

THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAY