



FINANSTILSYNET
THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAY

Utsiktene for finansiell stabilitet – vurderinger av utlånsforskriften

Boligkonferansen 2024, 24. oktober 2024

Finanstilsynsdirektør Per Mathis Kongsrud

Utlånsforskriftens formål

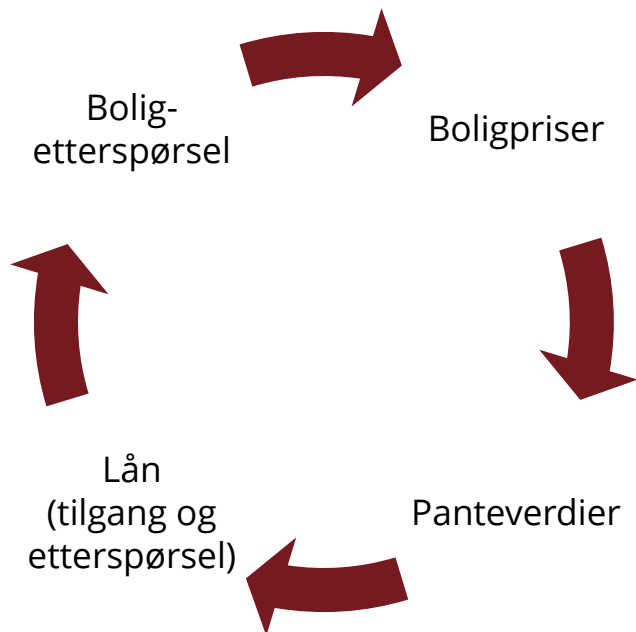
Forskriften §1:

«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

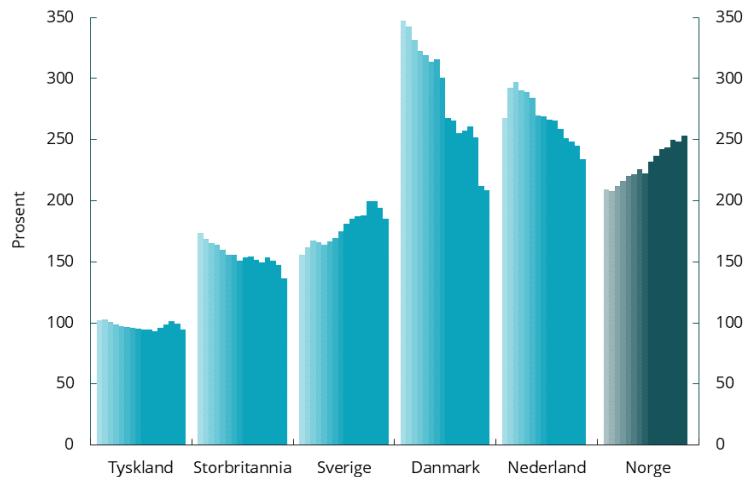


- Kan forsterke svingningene i norsk økonomi
- Systemrisiko
 - Oppgang: Gradvis og langvarig
 - Nedgang: Kraftig med stort konsolideringsbehov

Er det fortsatt behov for utlånsforskriften?

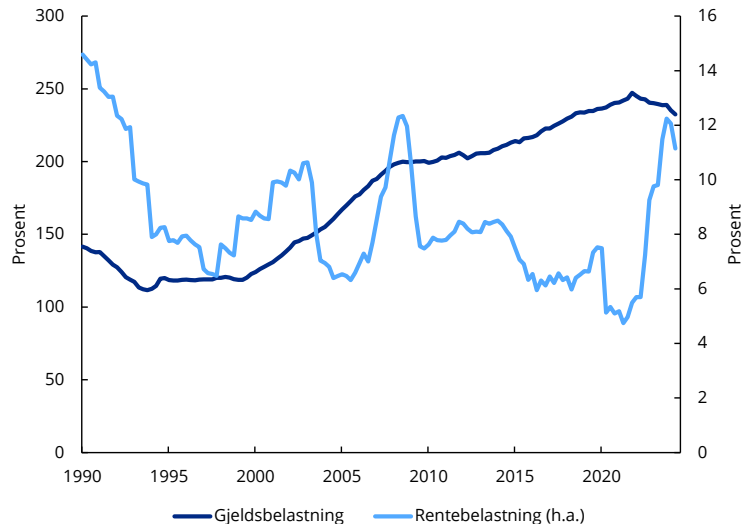
Høy gjeldsbelastning gir sårbarhet

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

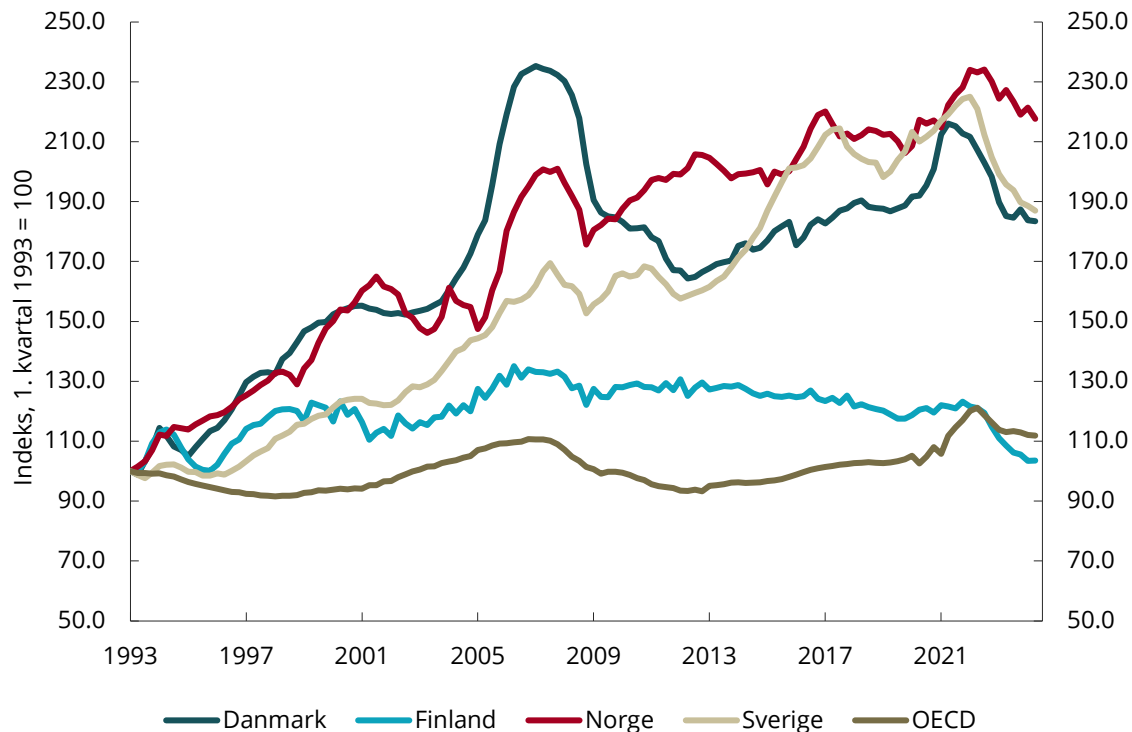
Husholdningenes gjelds- og rentebelastning



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

Boligpriser i utvalgte land

som andel av disponibel inntekt per innbygger



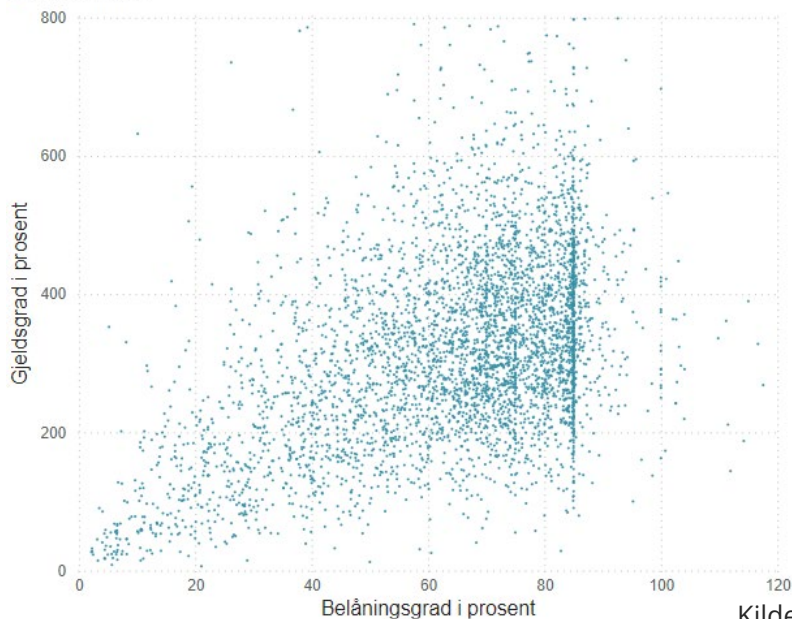
Kilde: OECD

Har forskriften virket?

Nye nedbetalingslån etter gjeldsgrad og belåningsgrad

2016

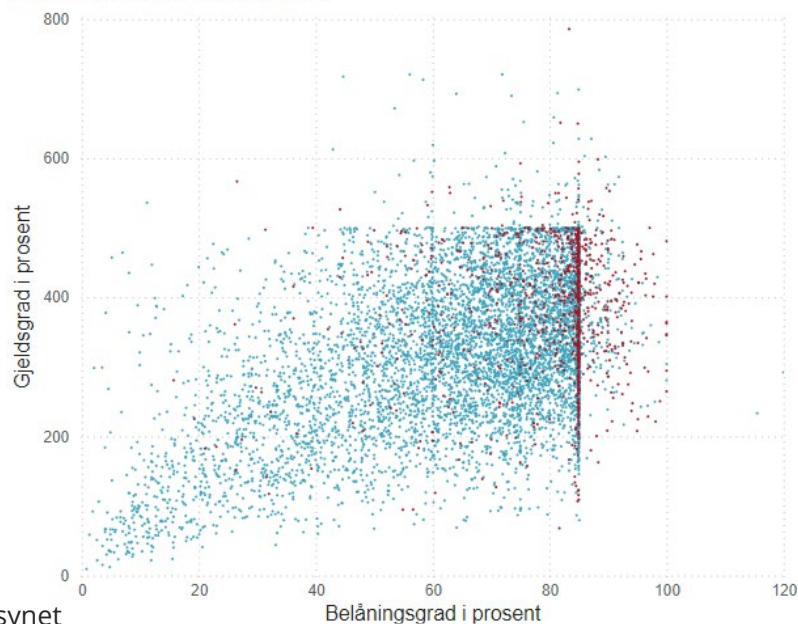
● Andre låntakere



Kilde: Finanstilsynet

2024

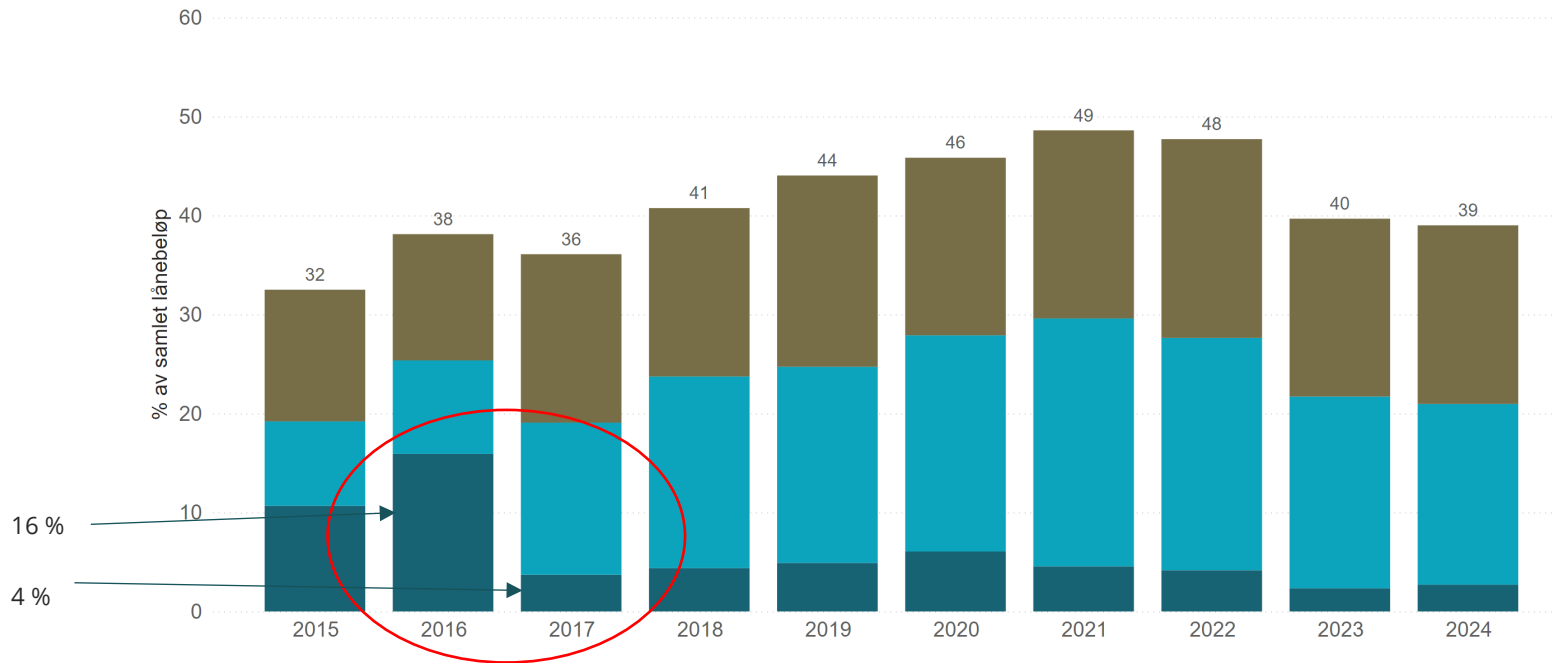
● Andre låntakere ● Førstegangskjøpere



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

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

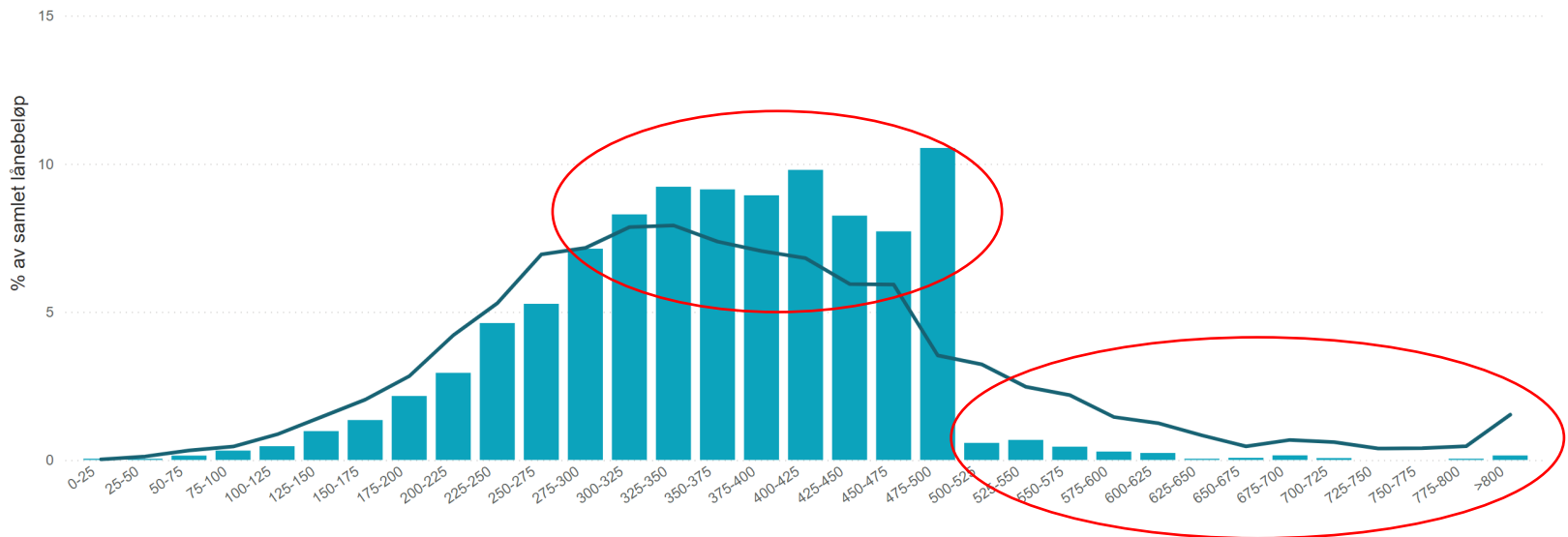


Kilde: Finanstilsynet

Krav til maksimal gjeldsgrad har endret fordelingen

Nye nedbetalingslån etter låntakernes gjeldsgrad. Prosent av samlet lånebeløp

● 2024 ● 2016

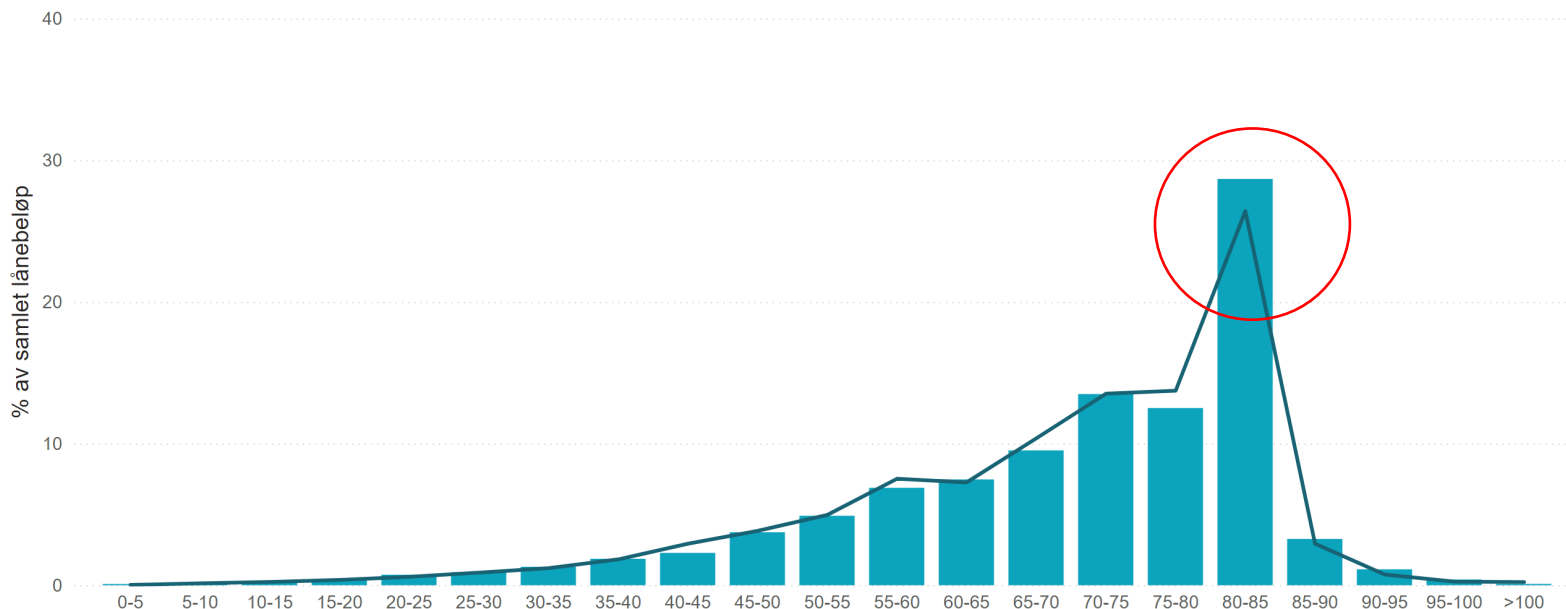


Kilde: Finanstilsynet

Høy andel nye lån nær kravet til maksimal belåningsgrad

Nye nedbetalingslån etter belåningsgrad. Prosent av samlet lånebeløp

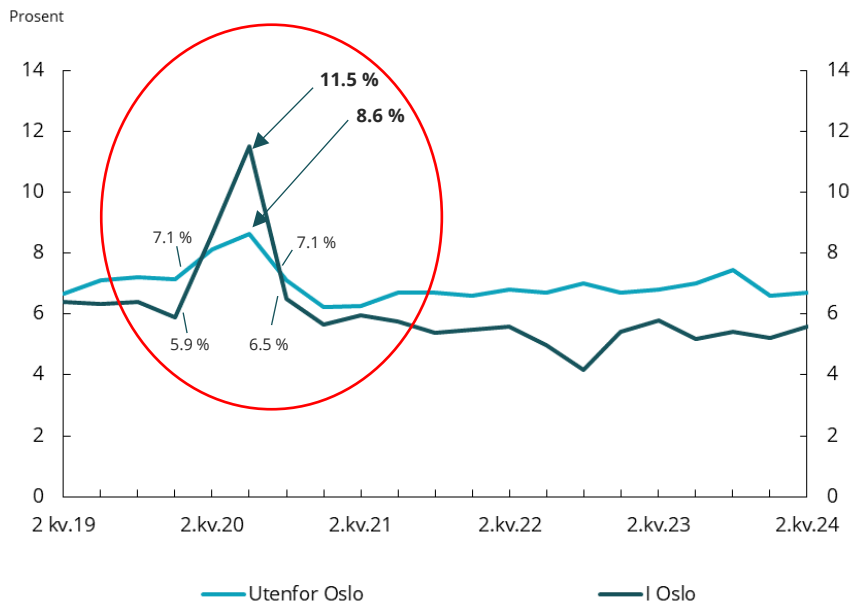
● 2024 ● 2023



Kilde: Finanstilsynet

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

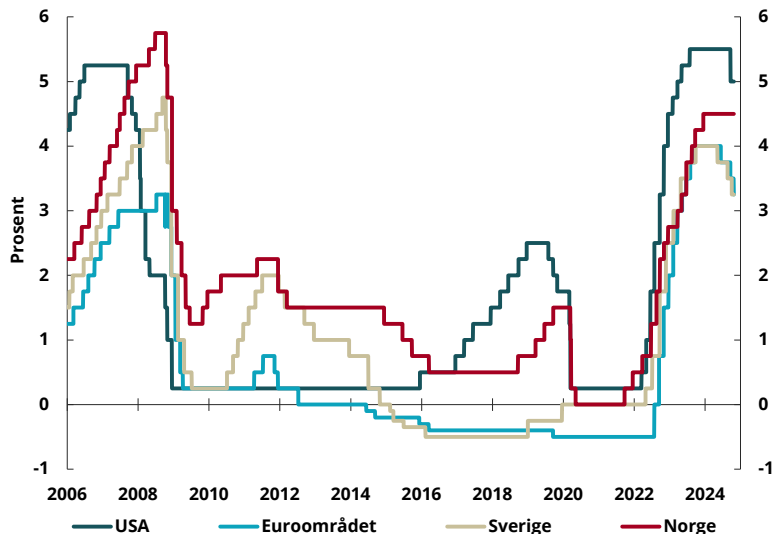
Andel nye lån med pant i bolig som avviker fra ett eller flere av kravene i utlånsforskriften.



Kilde: Finanstilsynet

Kraftig renteoppgang – stabilt mislighold av lån

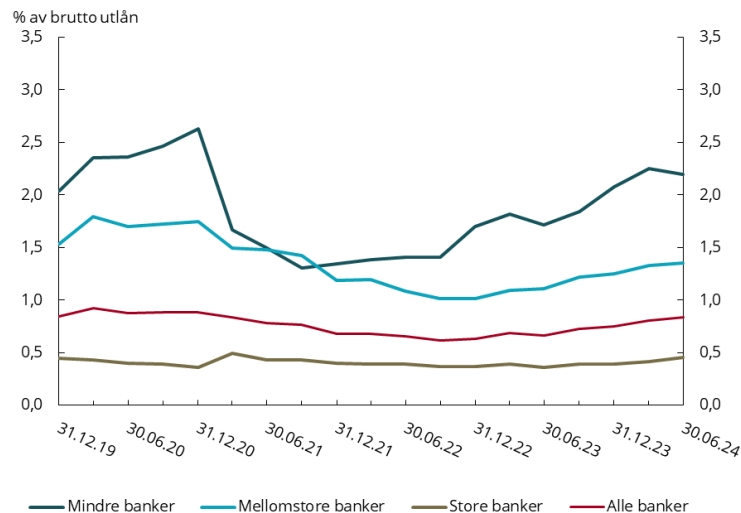
Styringsrenter, utvalgte land



For USA vises øvre grense i målintervallet. For euroområdet vises innskuddsrenten, som er den laveste av de tre offisielle styringsrentene. Siste observasjon: 23. oktober 2024.

Kilde: LSEG Datastream

Mislighold i personmarkedet



Kilde: Finanstilsynet

Noen erfaringer i andre land

- Omfattende forskning på finanskriser
- 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?

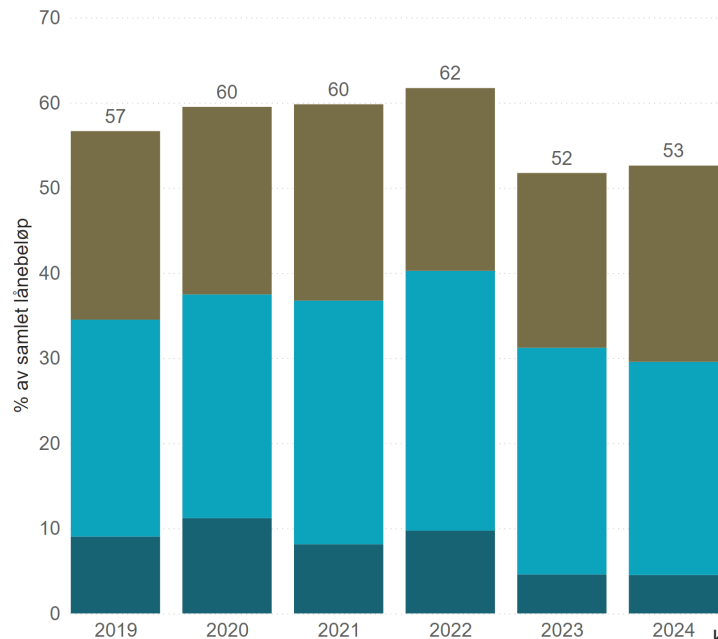
Førstegangskjøpere

- Mål om høy andel selveiere
- Høye boligpriser og dyrere kreditt gjør det vanskelig for førstegangskjøpere
- Generelle lettelser i utlånsreguleringen gir sårbarhet og har usikker effekt
- Målrettede tiltak i utlånsreguleringen er ikke uten problemer
- Strategi: Flexibilitetskvoter på henholdsvis 8 og 10 prosent
 - Førstegangskjøpere har stått for rundt 10 prosent av nye lån de siste årene

Førstegangskjøpere: En stor andel har høy gjeldsgrad og høy belåningsgrad

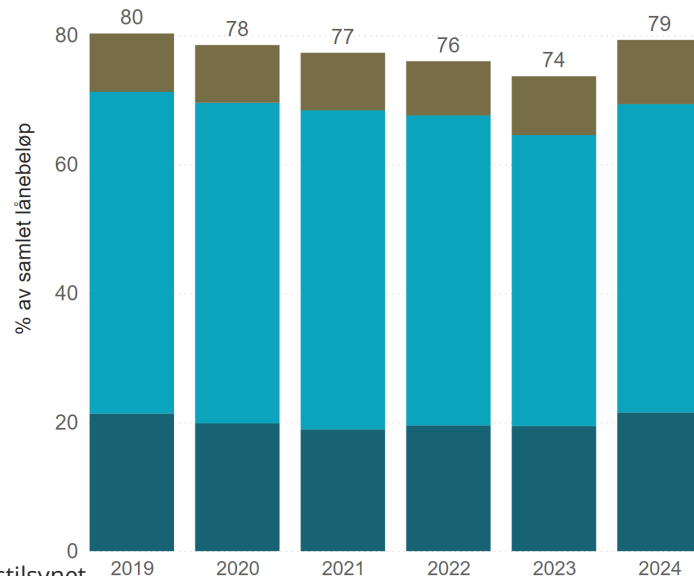
Andel lån med gjeldsgrad over 4. Førstegangskjøpere. Nye nedbetalingslån. Prosent av samlet lånebeløp

● 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 %

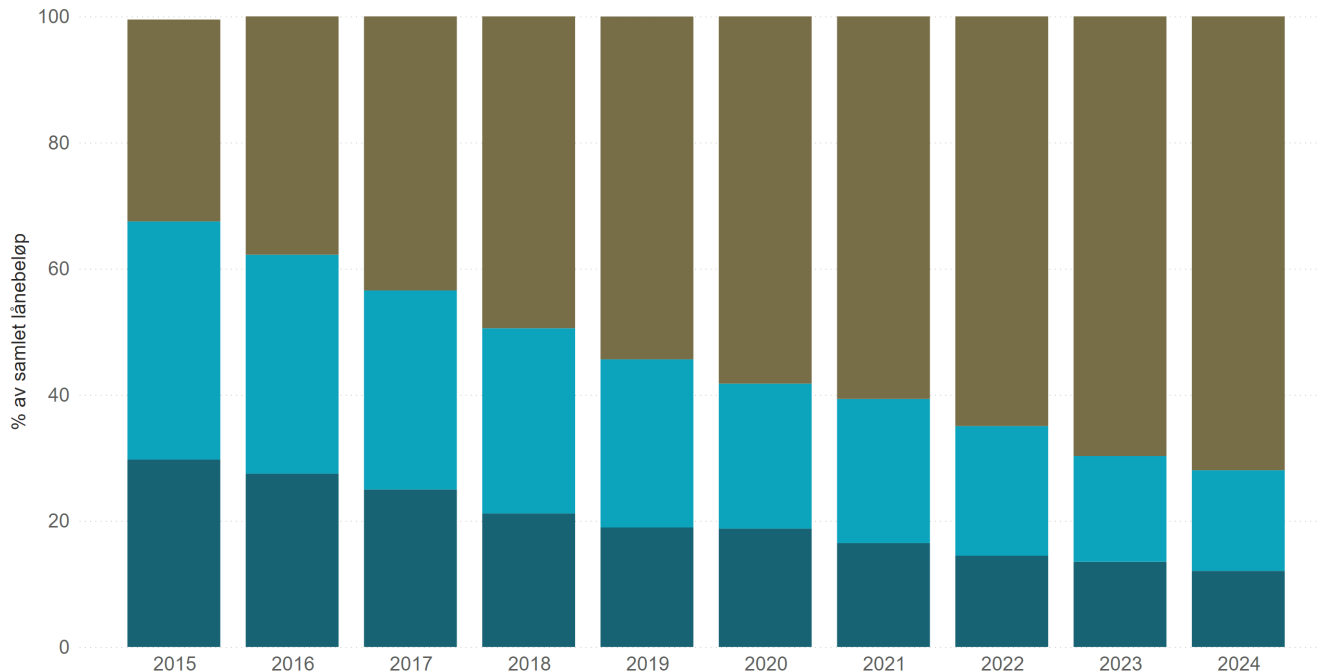


Kilde: Finanstilsynet

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



Kilde: Finanstilsynet

Har risikoen avtatt?

Høy gjeldsbelastning

Høy prising i markeder

Krig og geopolitiske spenninger

Cyberangrep

Klimaendringer



Illustrasjon: Colourbox

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 spørsmål som er reist 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