



**FINANSTILSYNET**  
THE FINANCIAL SUPERVISORY  
AUTHORITY OF NORWAY

# Boligkonferansen 2023

Om utlånsreguleringen

Finanstilsynsdirektør Per Mathis Kongsrud, 26. oktober 2023

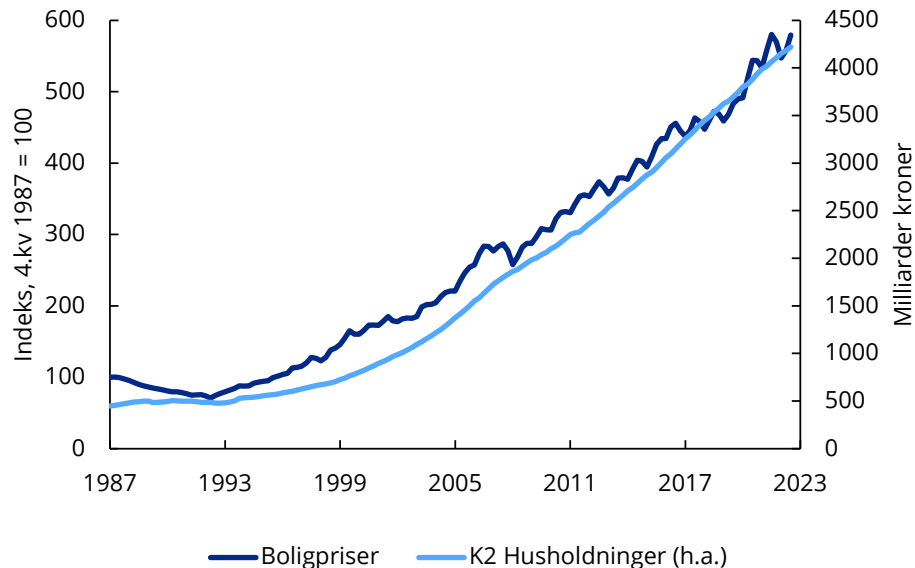
# Hva skal jeg snakke om?

- Hvorfor regulere bankenes utlånspraksis?
- Har forskriften virket etter hensikten?
- utfordringer framover



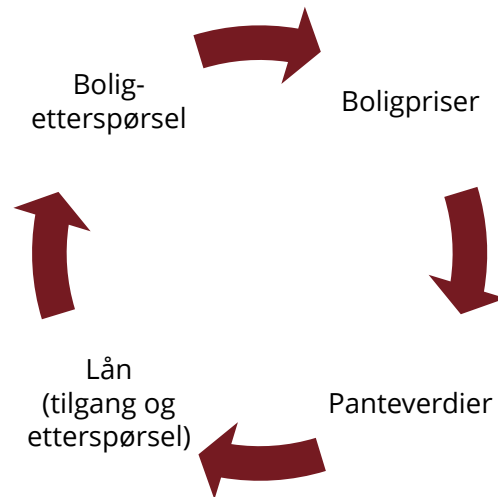
# Høy boligpris- og gjeldsvekst i husholdningene de siste 30 årene

## Boligpriser og husholdningenes gjeld



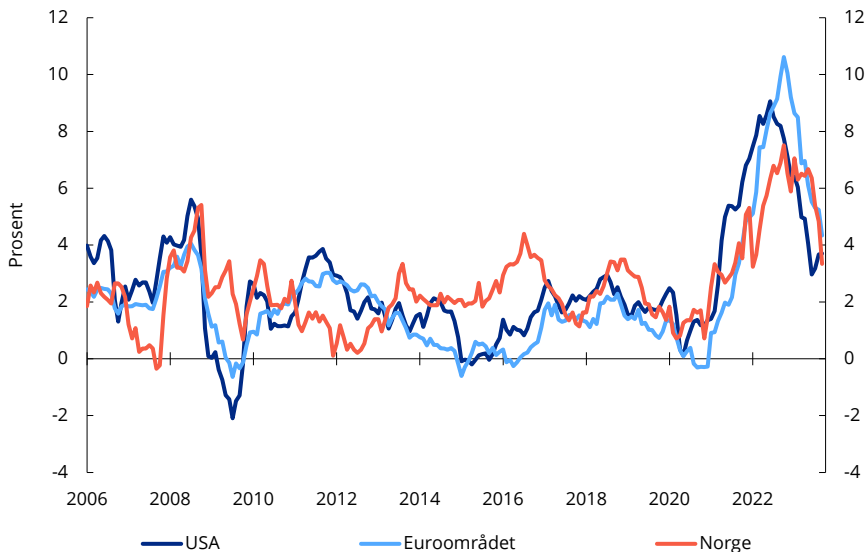
Siste observasjon andre kvartal 2023  
Kilder: Statistisk sentralbyrå og Finanstilsynet

## Gjensidig påvirkning – opp og ned



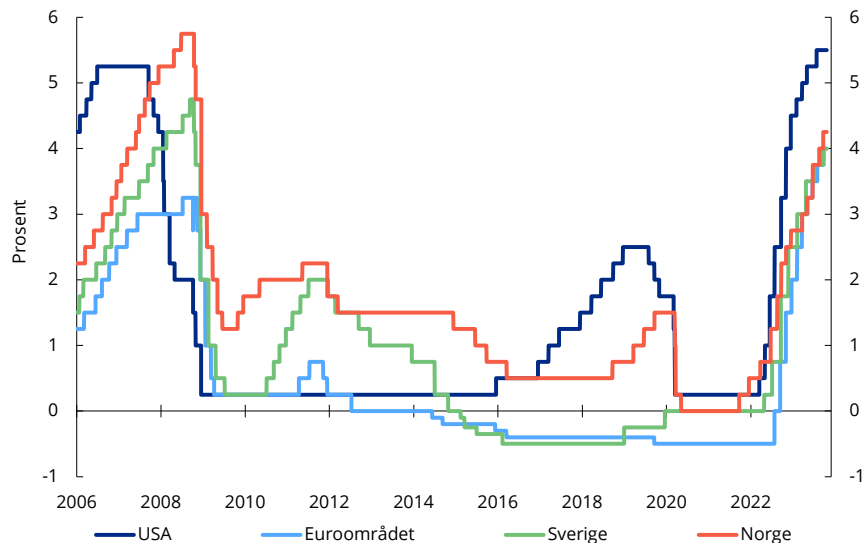
# Høy inflasjon og økt rentenivå gir økt risiko for nedgangstider

## Inflasjon, utvalgte land



Siste observasjon september 2023  
Kilde: Refinitiv

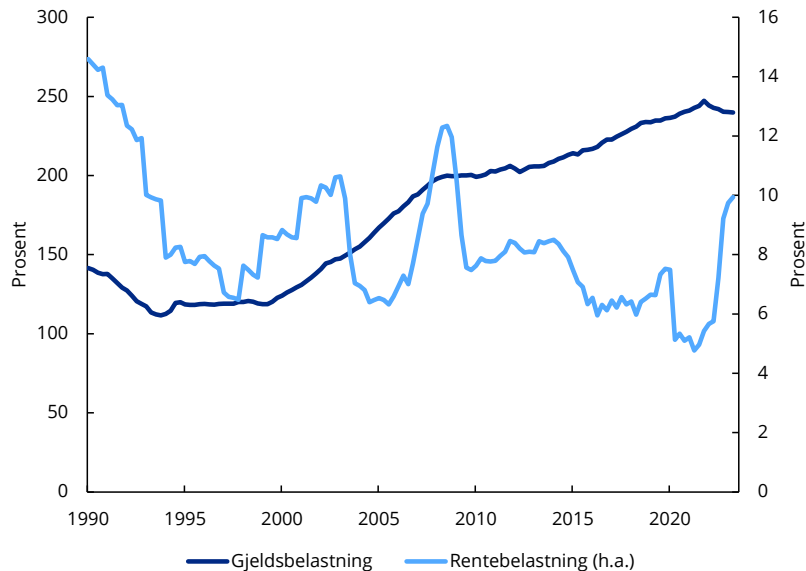
## Styringsrenter, utvalgte land



For USA vises øvre grense i målintervallet. For euroområdet vises innskuddsrenten, som er den laveste av de tre offisielle styringsrentene. Siste observasjon oktober 2023. Kilde: Refinitiv

# Høy gjeld gjør husholdningene sårbare for renteøkning og inntektsbortfall

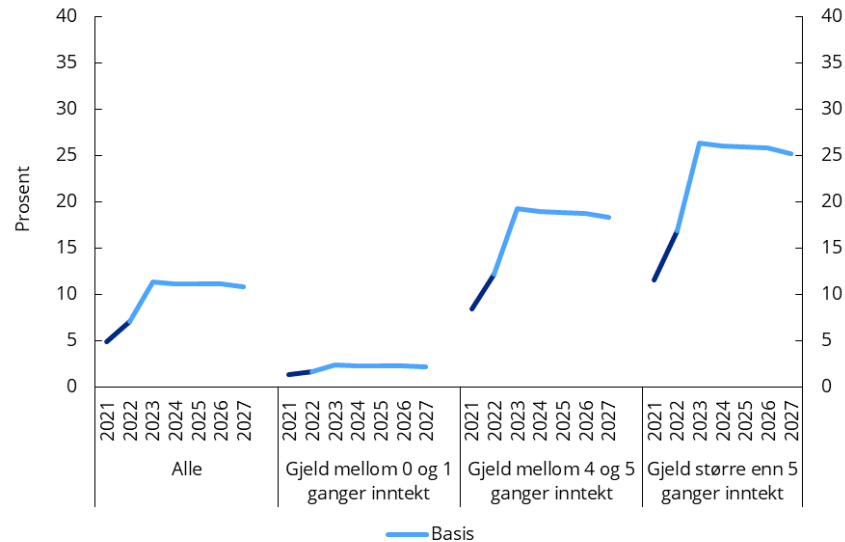
## Husholdningenes gjelds- og rentebelastning



Siste observasjon 2. kvartal 2023

Kilder: Statistisk sentralbyrå og Finanstilsynet

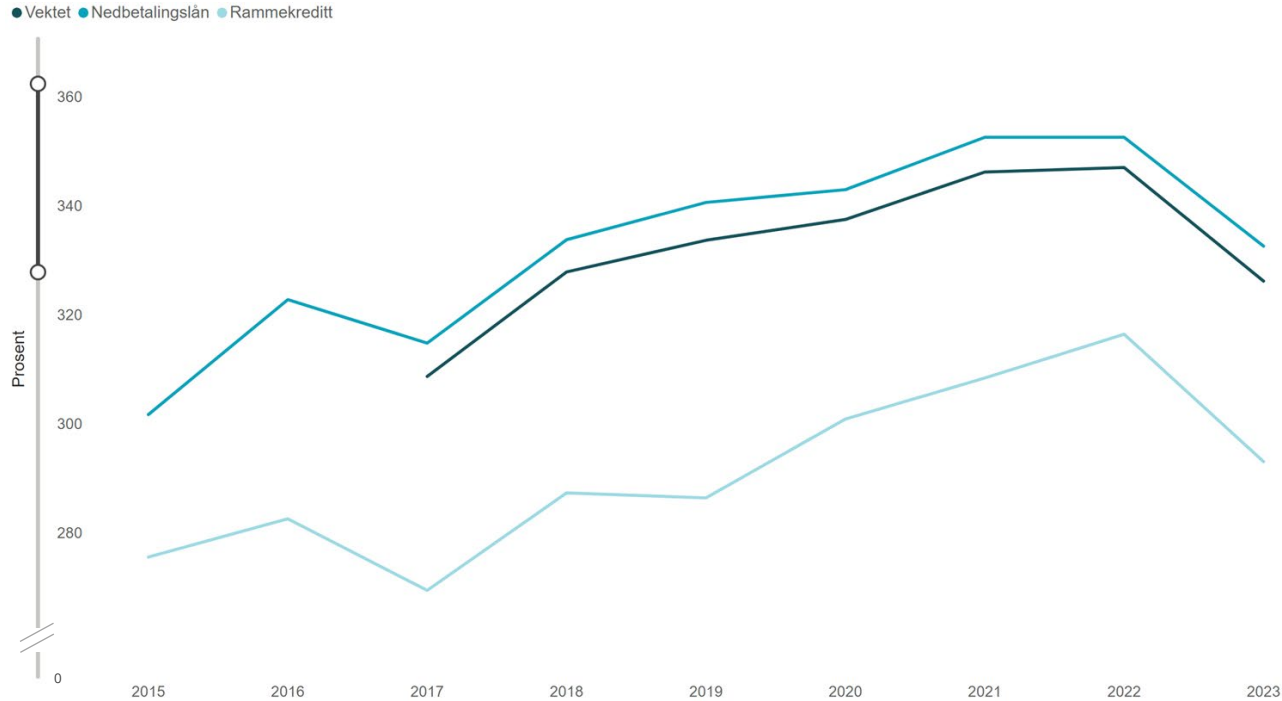
## Rentebelastning utvalgte husholdningsgrupper



Kilder: Statistisk sentralbyrå og Finanstilsynet

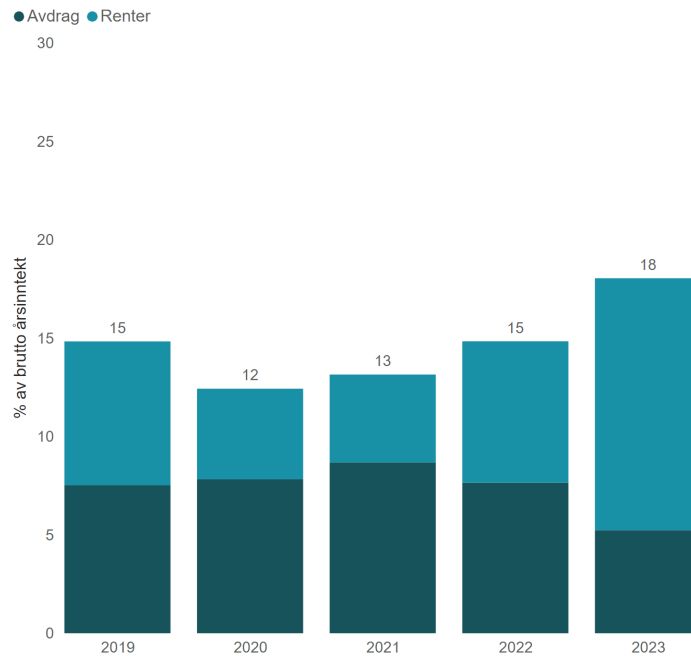
# Lavere gjennomsnittlig gjeldsgrad, men fortsatt høyt nivå

Gjennomsnittlig gjeldsgrad etter type lån



# Kraftig økning i lånekostnader

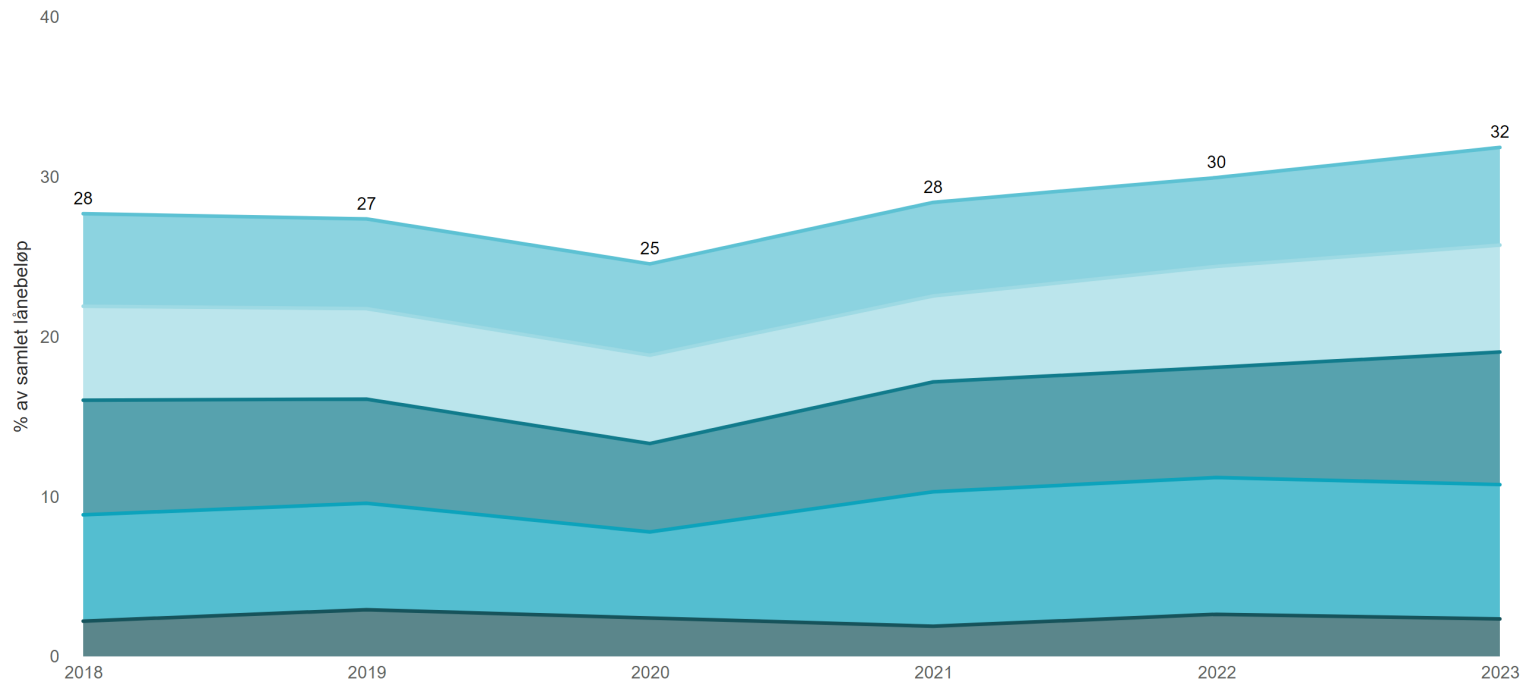
Avdrag og beregnede rentekostnader neste 12 måneder i prosent av brutto årsinntekt. Nye nedbetalingslån



# Noe økt andel av nye lån gis til låntakere med liten margin

Andel lån til låntakere fordelt på månedlig buffer\*. Nye nedbetalingslån

Intervall ● <0 ● 0-1000 kr ● 1000 kr-2000 kr ● 2000 kr-3000 kr ● 3000 kr-4000 kr





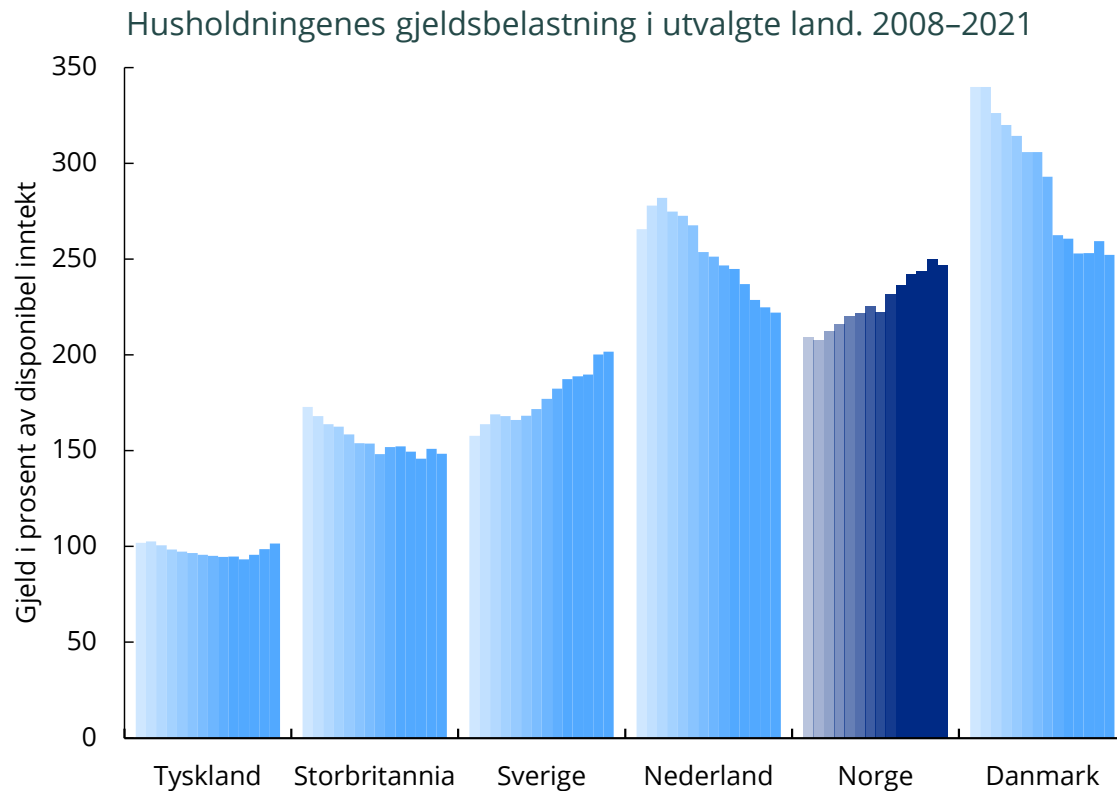
# Har utlånsreguleringen virket?

*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 til boliglån

- Maksimal gjeldsgrad 500 prosent
- Maksimal belåningsgrad
  - 85 prosent for nedbetalingslån
  - 60 prosent for rammekreditter
- Betjeningsevne: renteøkning på 3 prosentpoeng, men minst 7 prosent rente
- Krav om avdragsbetaling ved belåningsgrad over 60 prosent
- Flexibilitetskvote

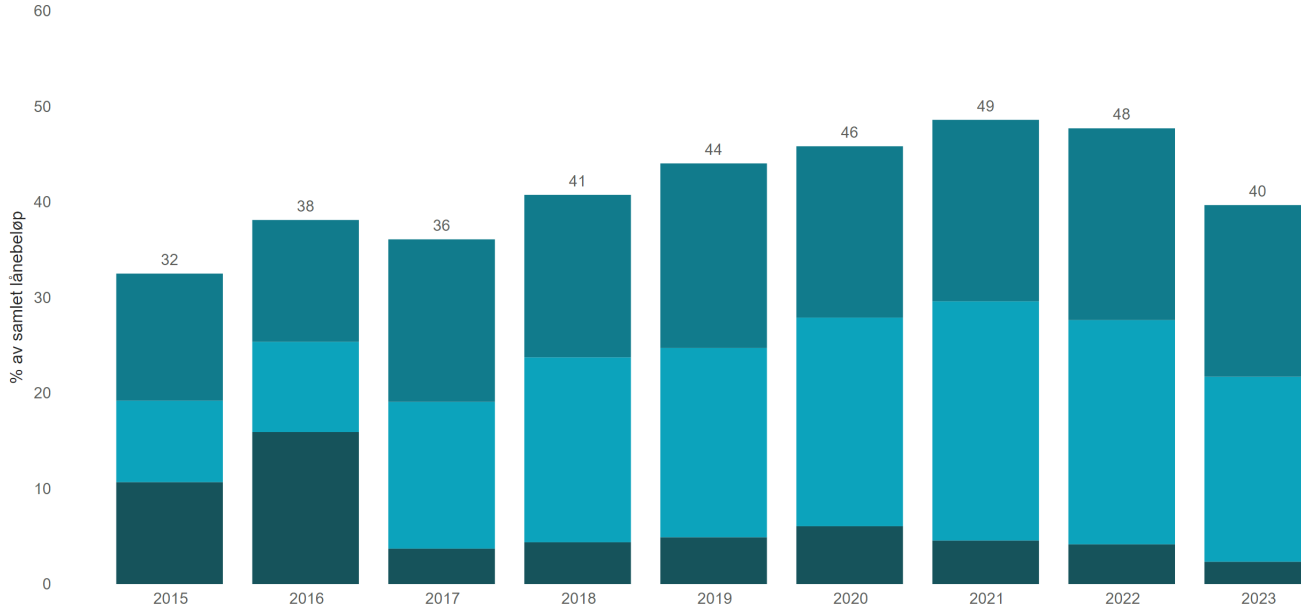
# Norske husholdninger har høy gjeld



# Tydelig virkning av innstrammingen i 2016

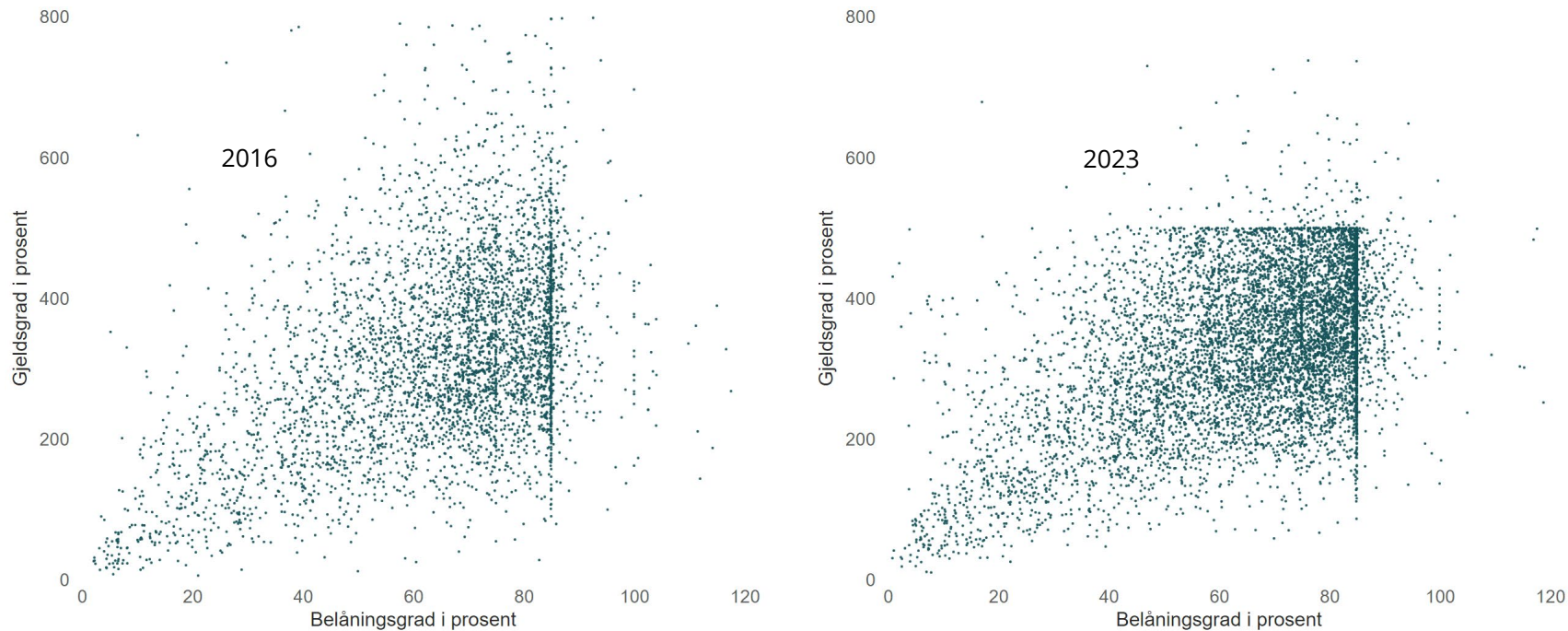
Andel nye lån til låntakere med gjeldsgrad over 4. Prosent av samlet lånebeløp.  
Nye nedbetalingslån

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



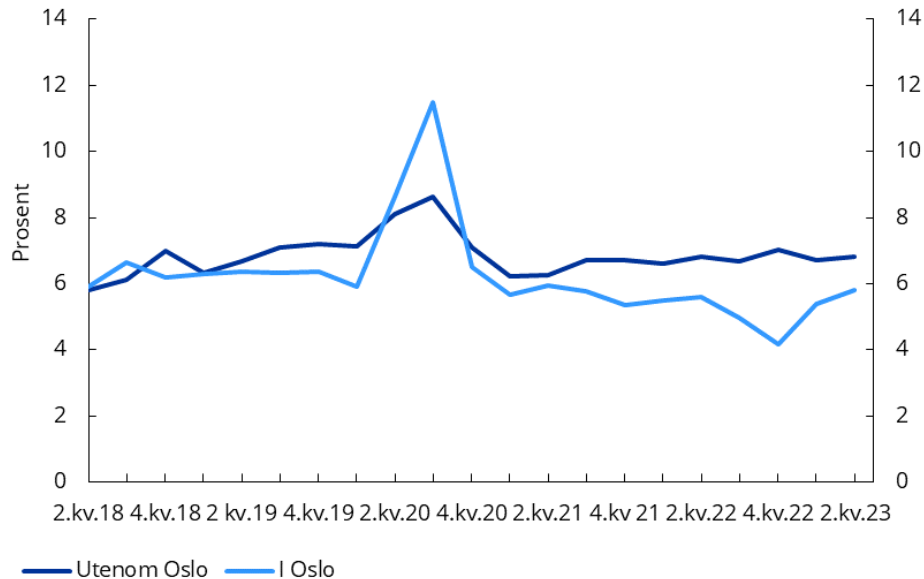
# Mange nye nedbetalingslån ligger opp mot kravene i utlånsforskriften

Nye nedbetalingslån etter gjeldsgrad og belåningsgrad



# Figur fleksibilitetskvote

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



# Utfordringer framover?



# Høy gjeld og 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

# Oppsummering

- Høy gjeld og høye eiendomspriser utgjør en vesentlig sårbarhet
- Utlånsforskriften har dempet store gjeldsopptak og stiller krav til betjeningsevne
- Økt rentenivå tilsier lavere gjeldsopptak
- Tydelig fall i samlet gjeldsgrad blant nye låntakere, men nivået er fortsatt høyt
- Høyere andel nye lån til låntakere med liten buffer etter rentestress
- Kriser kan komme brått





**FINANSTILSYNET**

THE FINANCIAL SUPERVISORY  
AUTHORITY OF NORWAY