



FINANSTILSYNET

THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAY

Situasjonen i boligmarkedet og forholdet til finansiell stabilitet

Finans Norges Boligkonferanse
16. november 2016

Emil Steffensen
Direktør, Bank- og forsikringstilsyn, Finanstilsynet

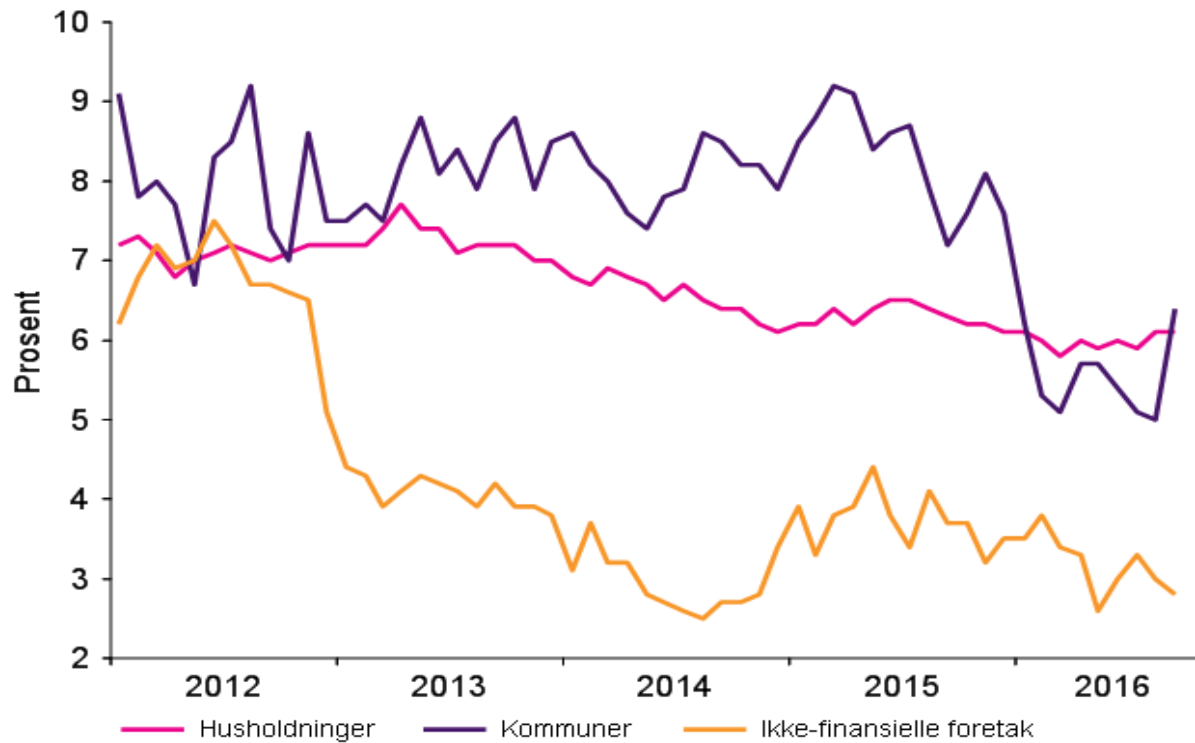
Gjeld og boligpriser

- Husholdningenes gjeldsbelastning og boligpriser på historisk høye nivåer
- Gjeld og boligpriser fortsetter å vokse sterkere enn inntektene. Regionale forskjeller i boligmarkedene
- Selv med svakere utvikling og økt usikkerhet i norsk økonomi, er det fare for at den høye veksten kan vare noe tid
- ... en slik utvikling øker risikoen for senere brå og kraftig boligprisnedgang og økonomisk tilbakeslag

Finansielt utsyn 2016, 8. juni 2016

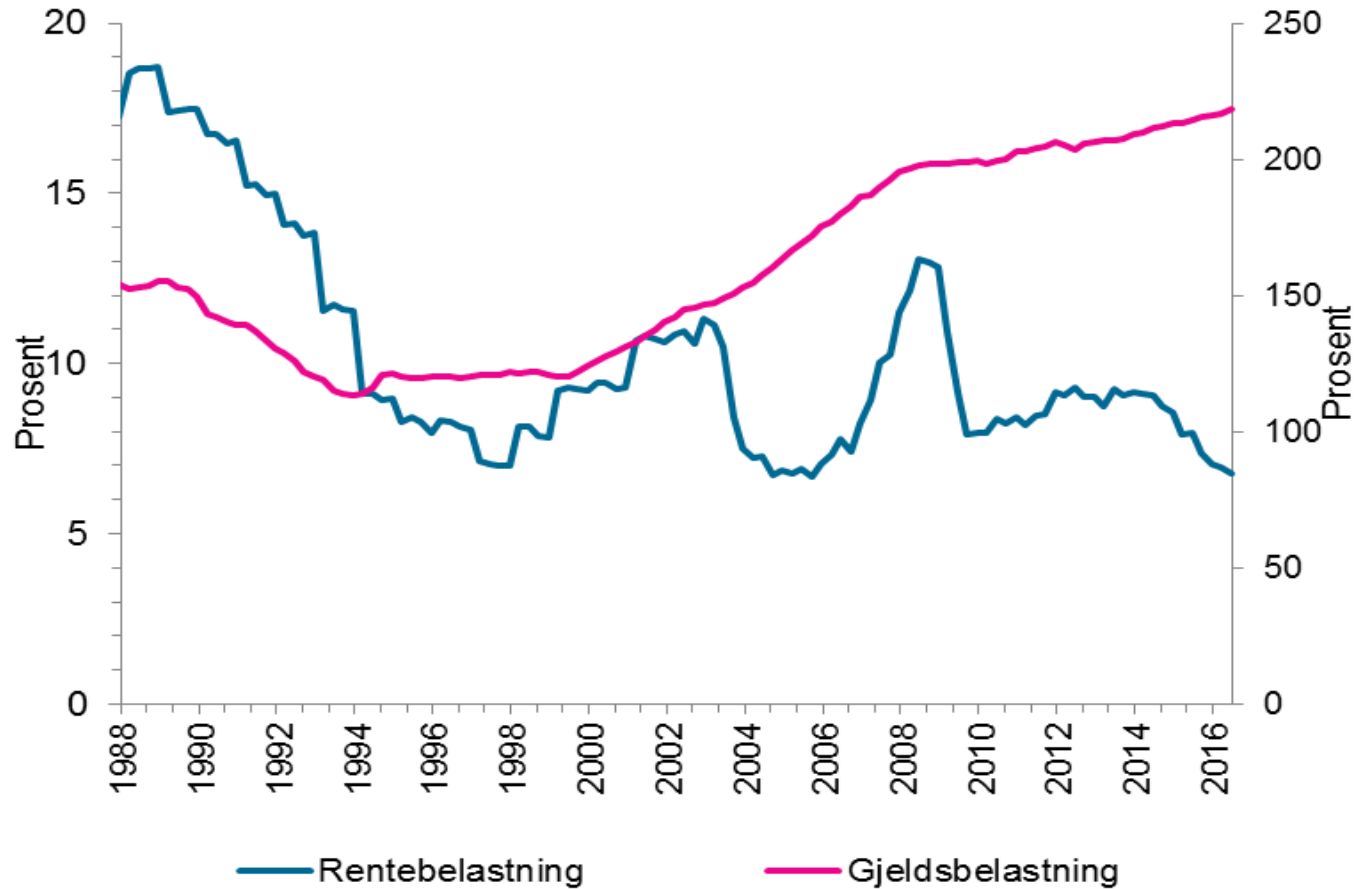
Innenlandsk kredittvekst (K2)

Kredittveksten til husholdningene 6,1 prosent siste år (september), vesentlig høyere enn husholdningenes inntektsvekst.



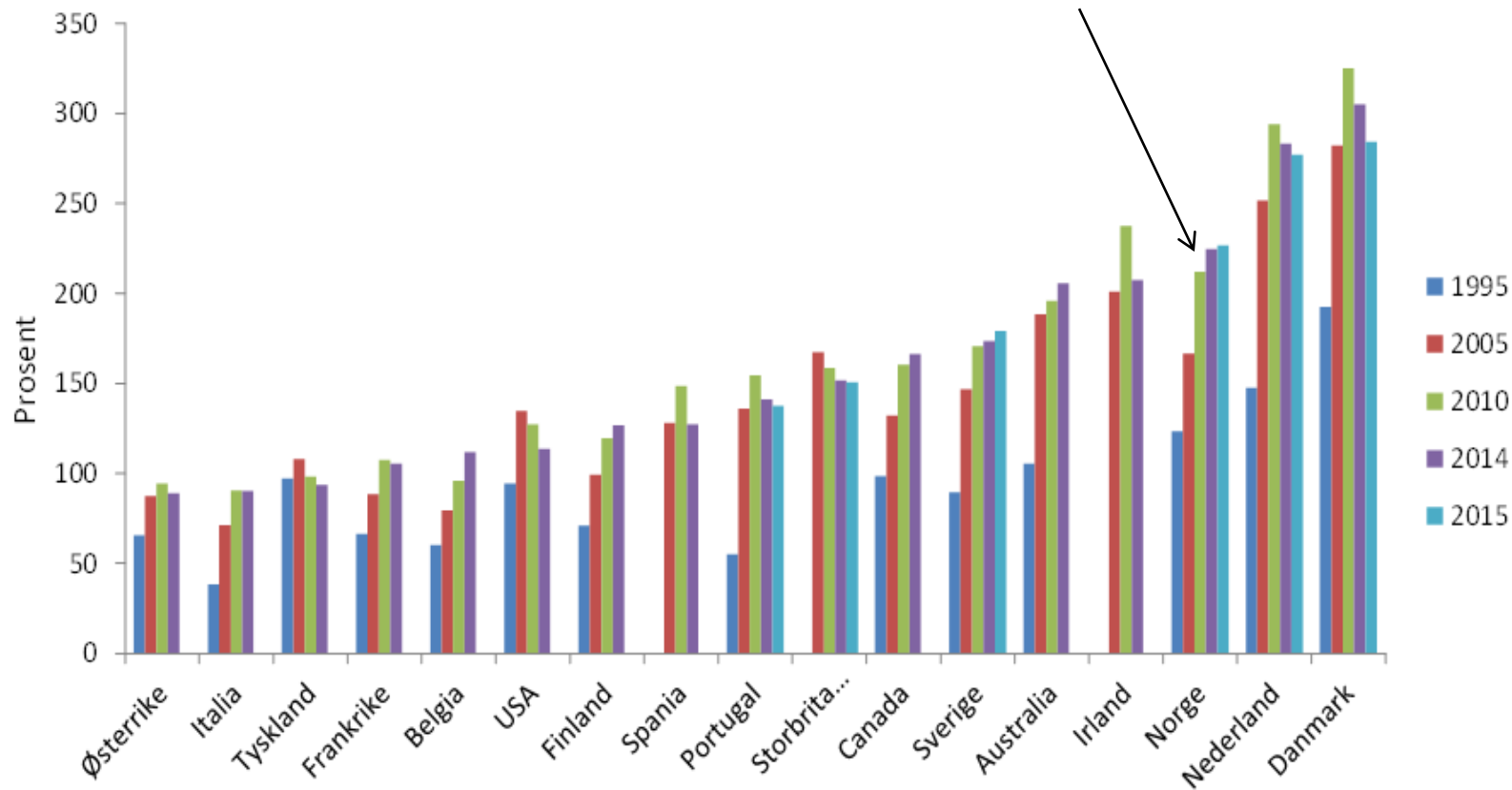
Kilde: Statistisk sentralbyrå

Historisk høy gjeldsbelastning og lav rentebelastning



Kilder: Statistisk sentralbyrå og Finanstilsynet

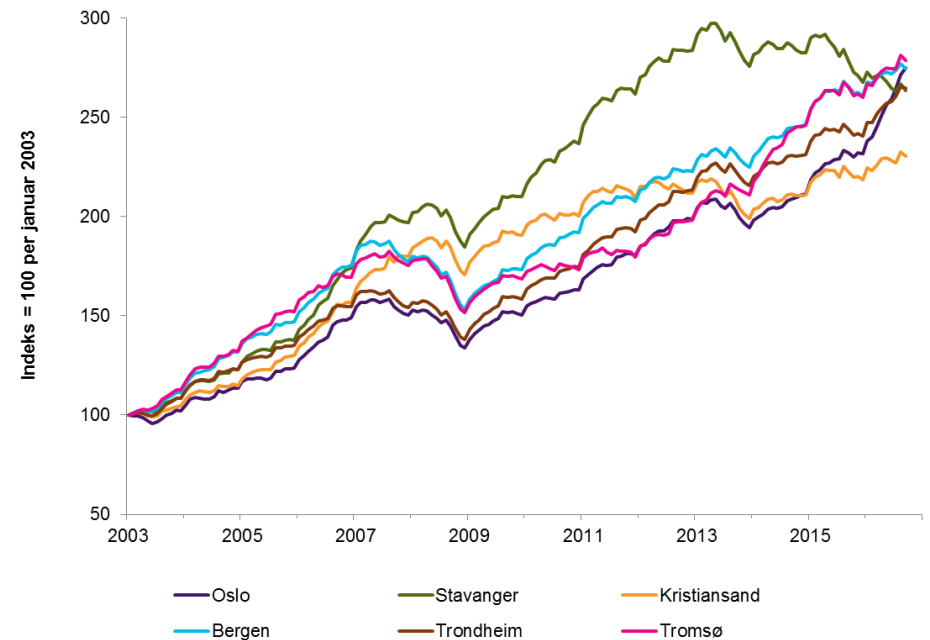
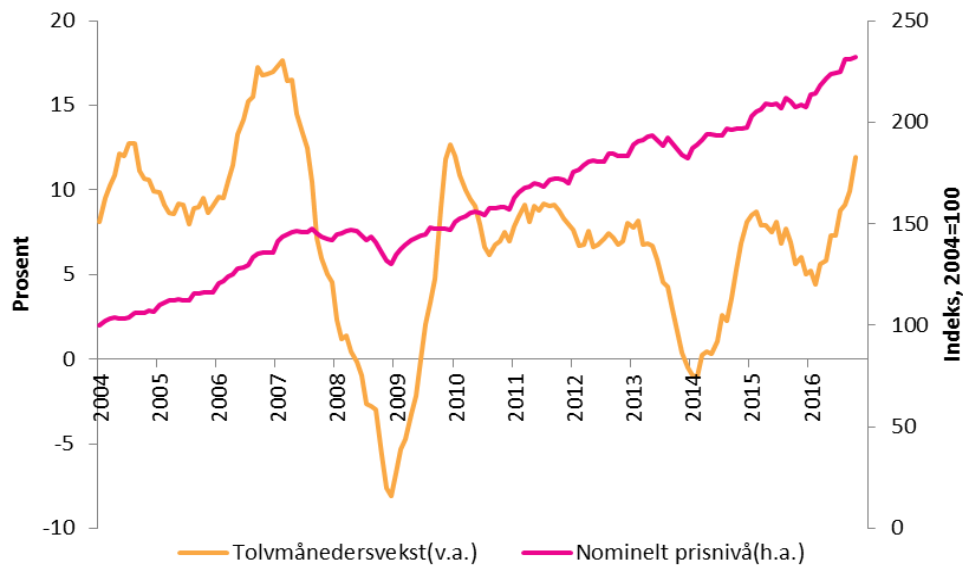
Gjeldsbelastningen høy også i internasjonal sammenheng



Gjeldsbelastning viser gjeld i forhold til inntekt

Boligprisvekst

- *Historisk sterk vekst i oktober med 1,4 prosent sesongkorrigert. Boligprisene økte 12 prosent siste år (per oktober)*
- *Regionale forskjeller, men sterk vekst også på Østlandet utenom Oslo, i Midt-Norge og Nord-Norge*



Kilder: Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no

Betydelig økt sårbarhet i husholdningene (1)

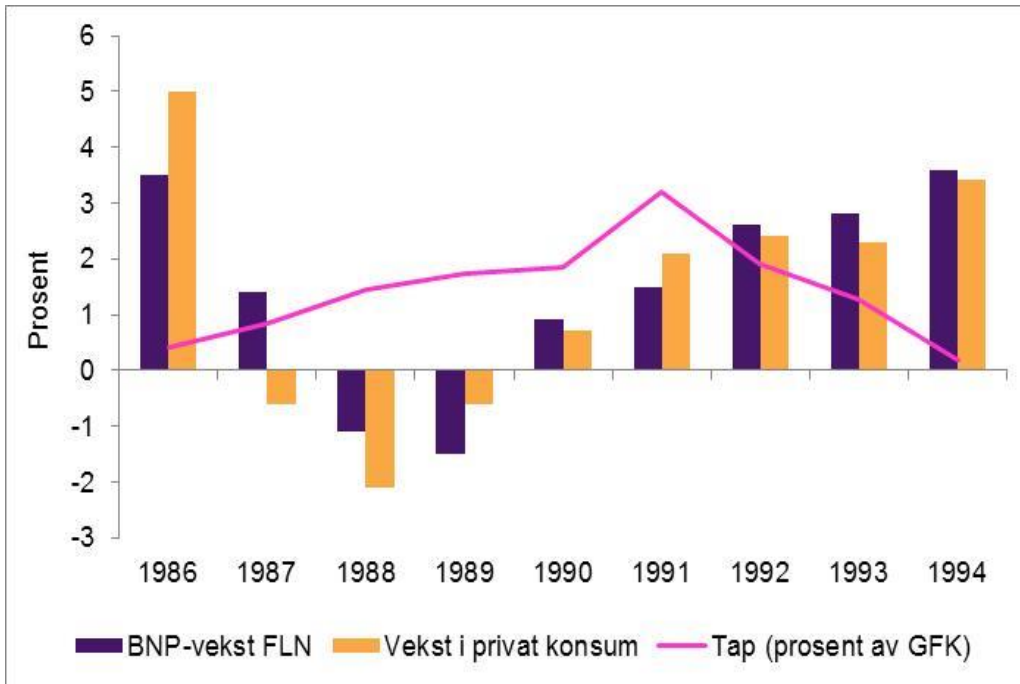
- Husholdningsgjeld og boligpriser har økt kraftig de senere årene
- I perioden 2000–2015 har
 - Husholdningenes bruttogjeld økt med 260 prosent
 - Husholdningenes inntekter økt med 120 prosent
 - Husholdningenes renteutgifter økt med 70 prosent
 - Boligprisene økt med 150 prosent
- Gjennomsnittshusholdningen har gjeld som utgjør om lag 215 prosent av disponibel inntekt, sammenlignet med 130 prosent for 15 år siden.
- Mange husholdninger har gjeld som tilsvarer mer enn fem ganger inntekten.

Betydelig økt sårbarhet i husholdningene (2)

- Høsten 2016 er gjeldsvekst og boligprisvekst fortsatt høy, til tross for økt økonomisk usikkerhet, noe høyere ledighet og vesentlig svakere realinntektsvekst
- Husholdningenes sårbarhet for omslag i boligmarkedet, som følge av renteøkning, stemningsskift og tilbakeslag internasjonalt har økt
- Et boligmarkedsomslag kan føre til redusert konsum og reduserte boliginvesteringer, med påfølgende svakere resultater i foretak og økte banktap
- Et tilbakeslag i realøkonomien har vist seg sterkere dersom gjeldsgraden i økonomien er høy

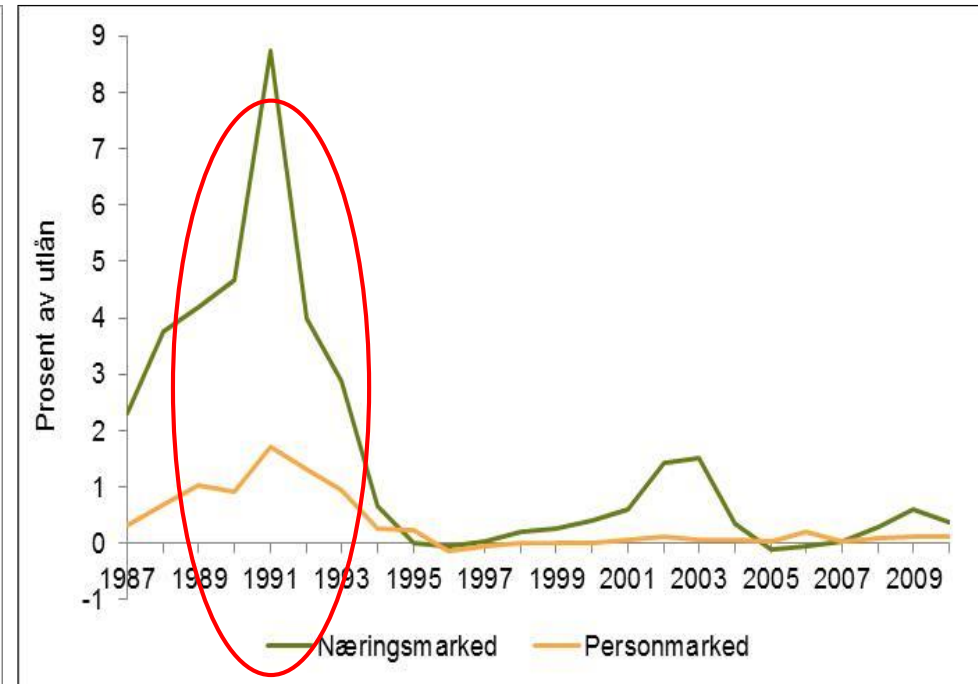
Konjunktursykler og banktap: – Har historien noe å fortelle oss?

BNP Fastlands-Norge, privat konsum og tap



Kilder: Statistisk sentralbyrå og Finanstilsynet

Tap på næringslån og personlån



Kilder: Norges Bank og Finanstilsynet

Tiltak (1)

- Den finansielle sykelen (bestemt av gjeld og eiendomspriser) har større og lengre svingninger enn realøkonomiske sykler. Stabilitetsproblemer oppstår oftest når de to syklene faller samtidig.
- Økt vekt internasjonalt på samvirkning mellom realøkonomien og finansmarkedene etter finanskrisen
- Gjennom makrotilsyn kan myndighetene redusere risikoen knyttet til store svingninger i den finansielle sykelen gjennom:
 - Øke motstandskraften mot sjokk som skriver seg fra finansielle ubalanser, i hovedsak gjennom soliditetsfremmende tiltak
 - Begrense oppbyggingen av finansielle ubalanser, bl.a. gjennom tiltak rettet mot utlånspraksis
- Det andre kan være mer utfordrende enn det første
- Viktige bidrag til finansiell stabilitet er en sunn og forsvarlig utlånspraksis og solide banker

Tiltak (2)

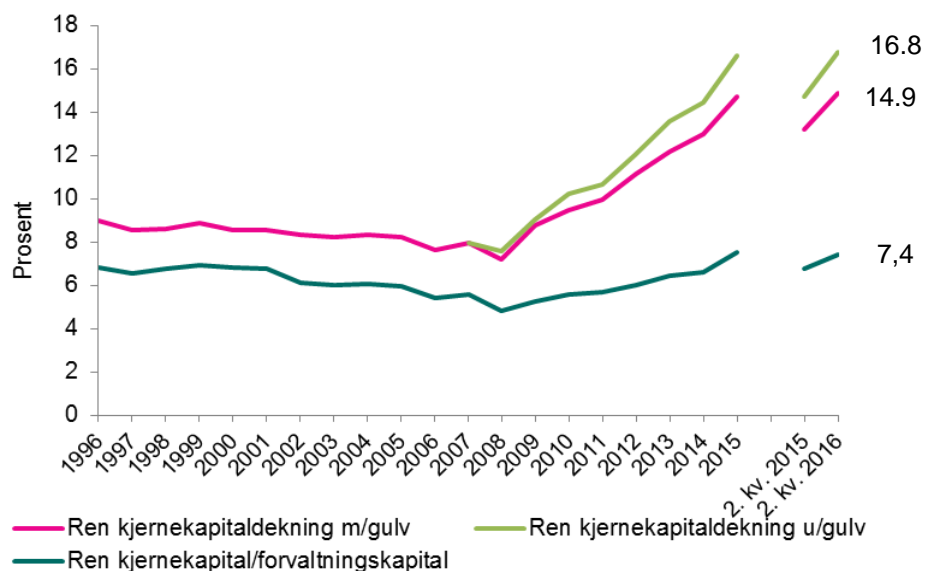
- Norske myndigheter benytter både tiltak for å redusere oppbyggingen av finansielle ubalanser og tiltak for å øke motstandskraften mot sjokk som kan inntreffe
- I Norge tidlig innføring av bufferkravene i CRD IV (2013–2016)
- Boliglånsvektene i IRB-modellene økt, med resiprositet fra hjemlandsmyndigheter for utenlandske filialer
- Boliglånsretningslinjer fra 2010 avløst av boliglånsforskrift fastsatt 15 juni 2015, gjeldende ut 2016. Finanstilsynet anbefalte i september 2016, på bakgrunn av utviklingen i gjeld og boligpriser, fortsatt forskriftsregulering og en nødvendig tilstramming av gjeldende forskrift.
- Kredittvekst som skyldes sterk etterspørsel, herunder som følge av lav rente og forventninger om fortsatt lav rente, kan vanskelig stanses av tiltak rettet mot tilbudet av kreditt. Slike tiltak kan bidra til å dempe kredittveksten og derigjennom bidra til å redusere systemrisikoen.
- Innføringen av forskrift har ført til en noe strammere kredittpraksis.

Norske bankers soliditet

Banker/bankkonsern per 1. halvår 2016

Norske banker har økt sin soliditet, i hovedsak gjennom gode resultater og moderate utbytter

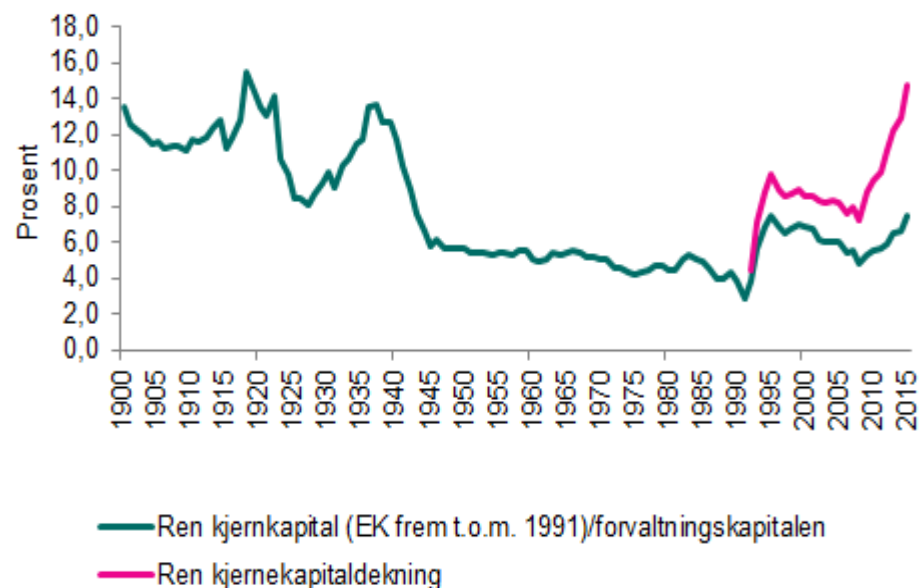
Ren kjernekapitaldekning, vektet og uvektet



Kilde: Finanstilsynet

Egenkapitalandel 1900–2015

(morbank t.o.m. 1991, bankkonsern fra 1992)



Kilder: Norges Bank og Finanstilsynet

FINANSTILSYNET

Revierstredet 3
Postboks 1187 Sentrum
0107 Oslo

www.finanstilsynet.no

Emil R. Steffensen@finanstilsynet.no

