



FINANSTILSYNET
THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAY

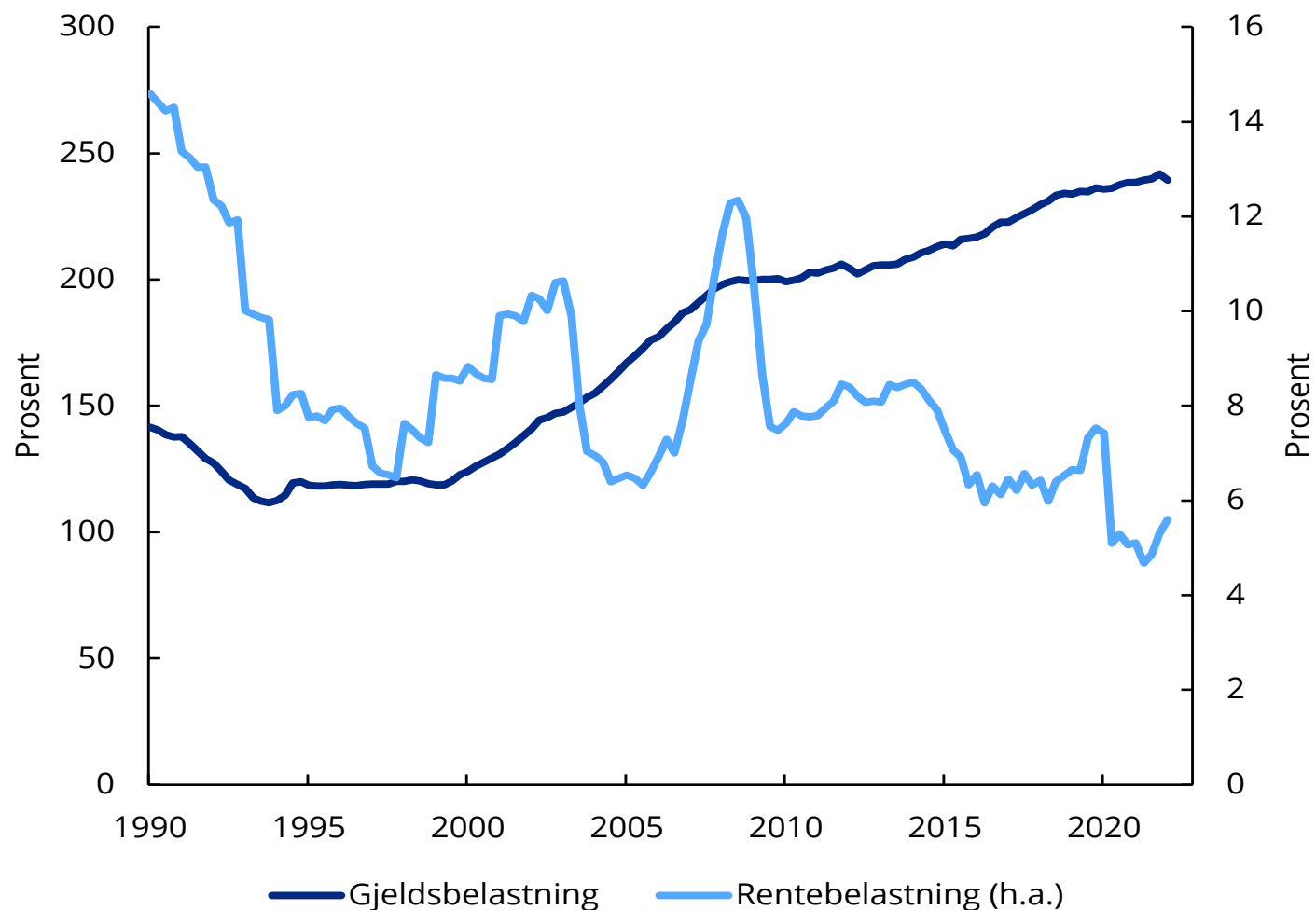
Evaluering og forslag til ny utlånsforskrift

Boligkonferansen 2022, 18. oktober 2022

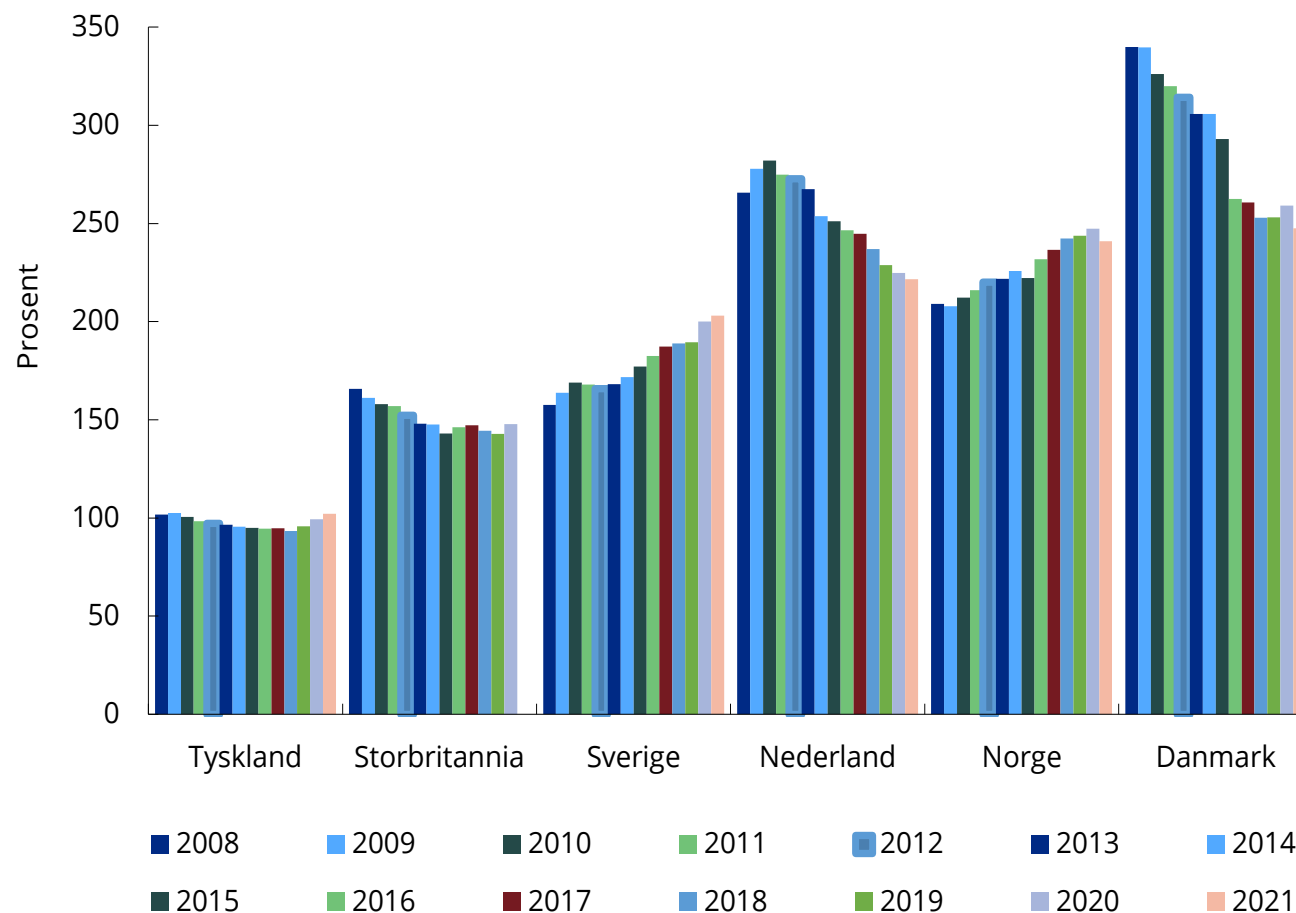
Finanstilsynsdirektør Morten Baltzersen

SYSTEMRISIKO

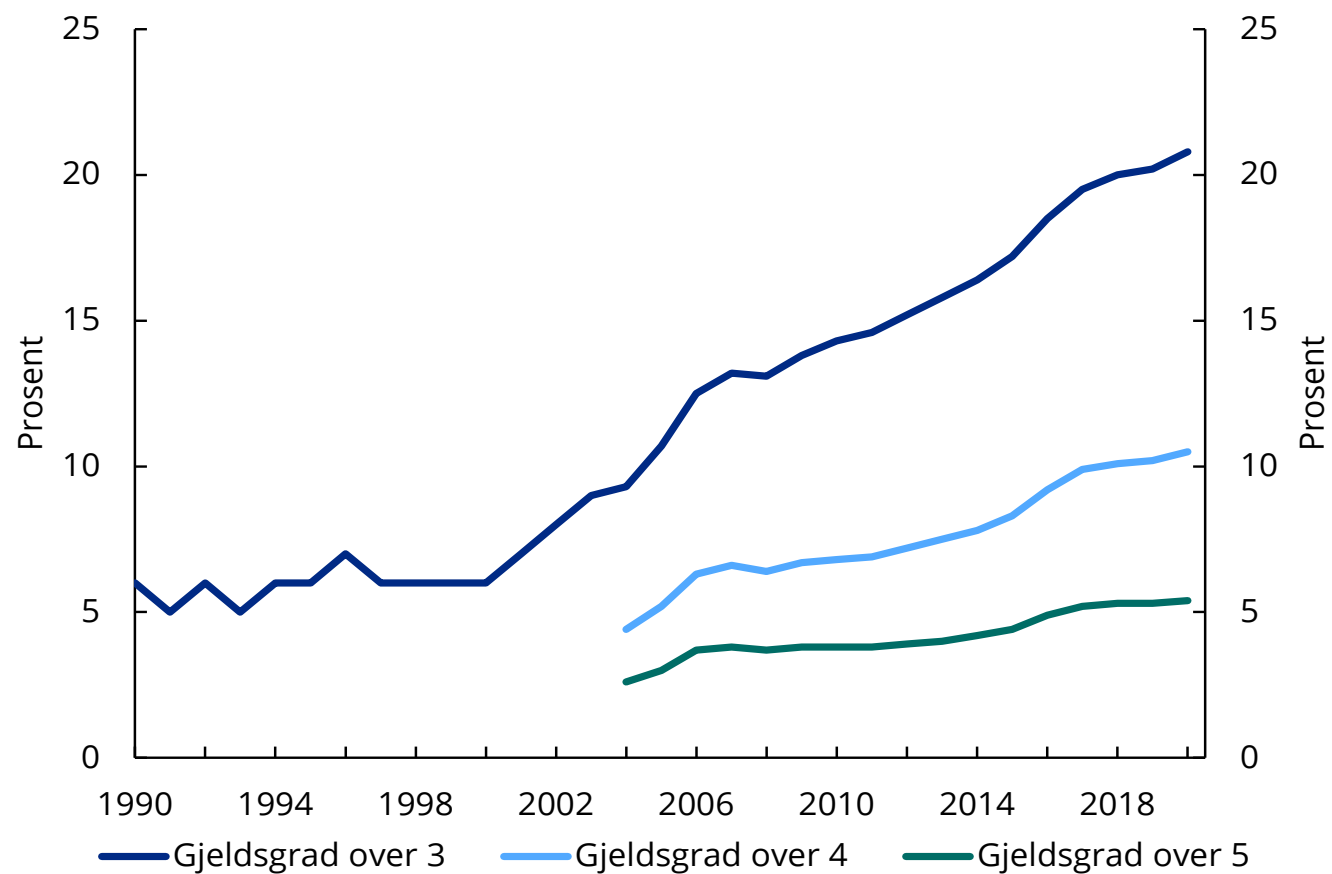
Husholdningenes gjelds- og rentebelastning



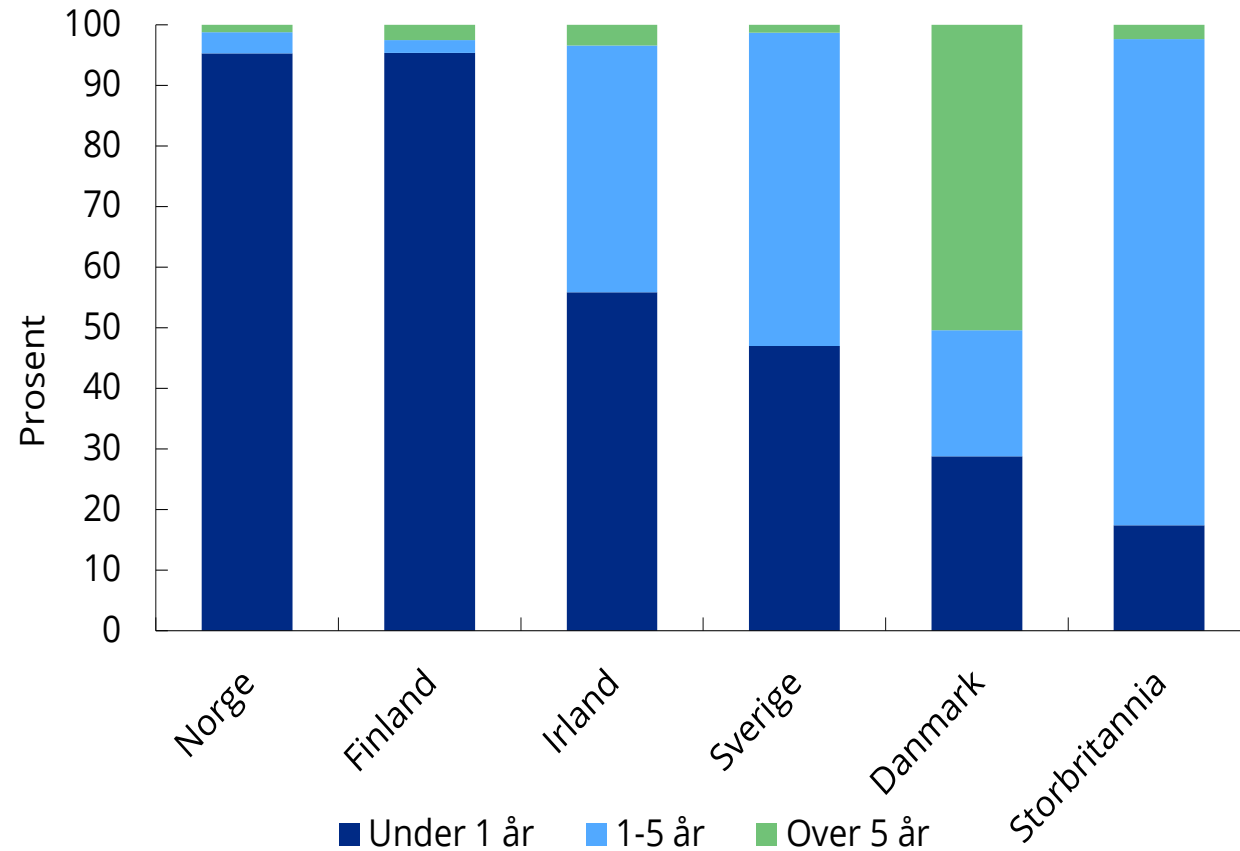
Husholdningenes gjeld i prosent av disponibel inntekt (gjeldsbelastning) i utvalgte land



Andel husholdninger med høy gjeldsgrad

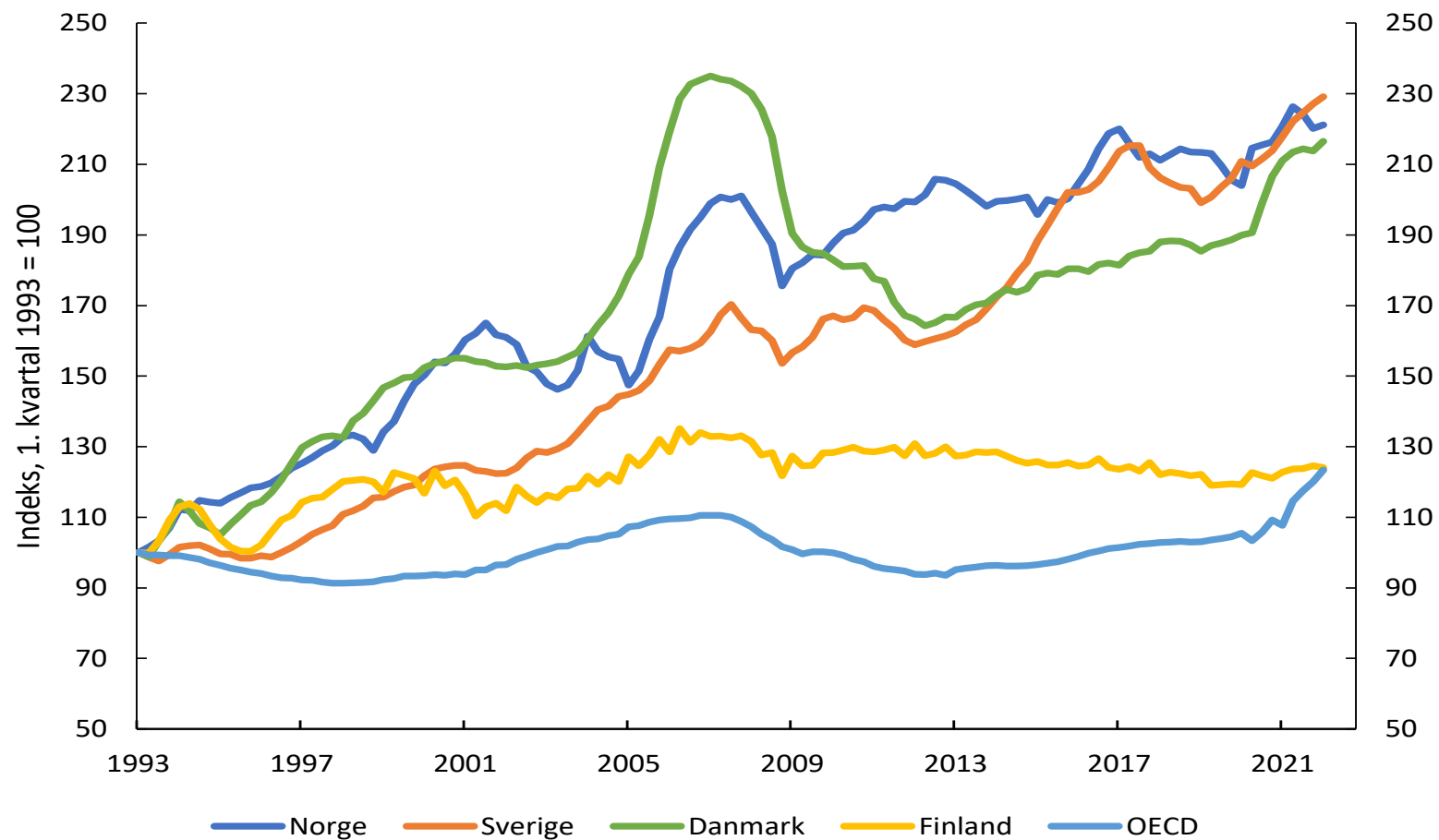


Andel rentebinding på lån med pant i bolig

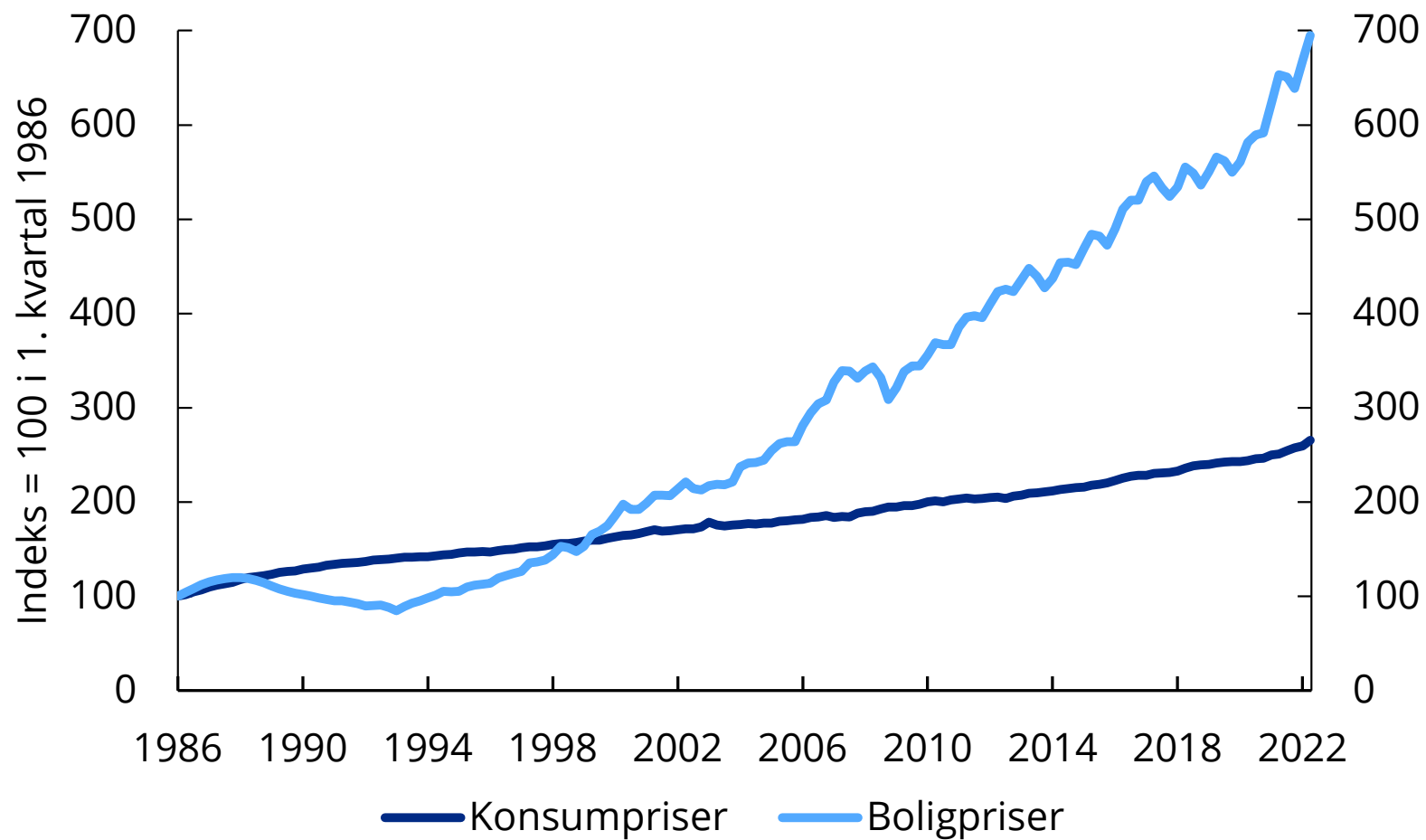


Boligpriser i utvalgte land

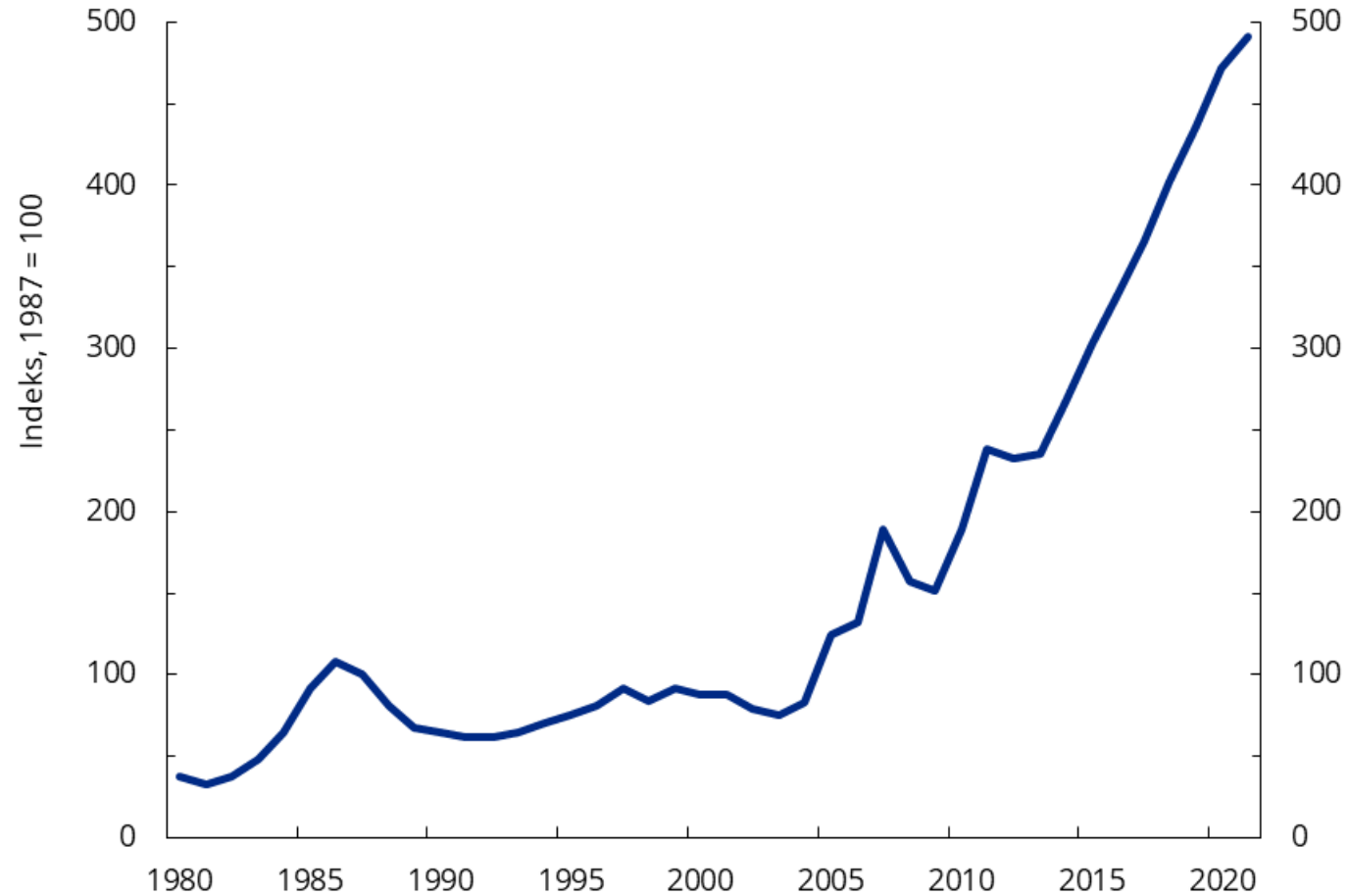
Boligpriser i forhold til disponibel inntekt per innbygger



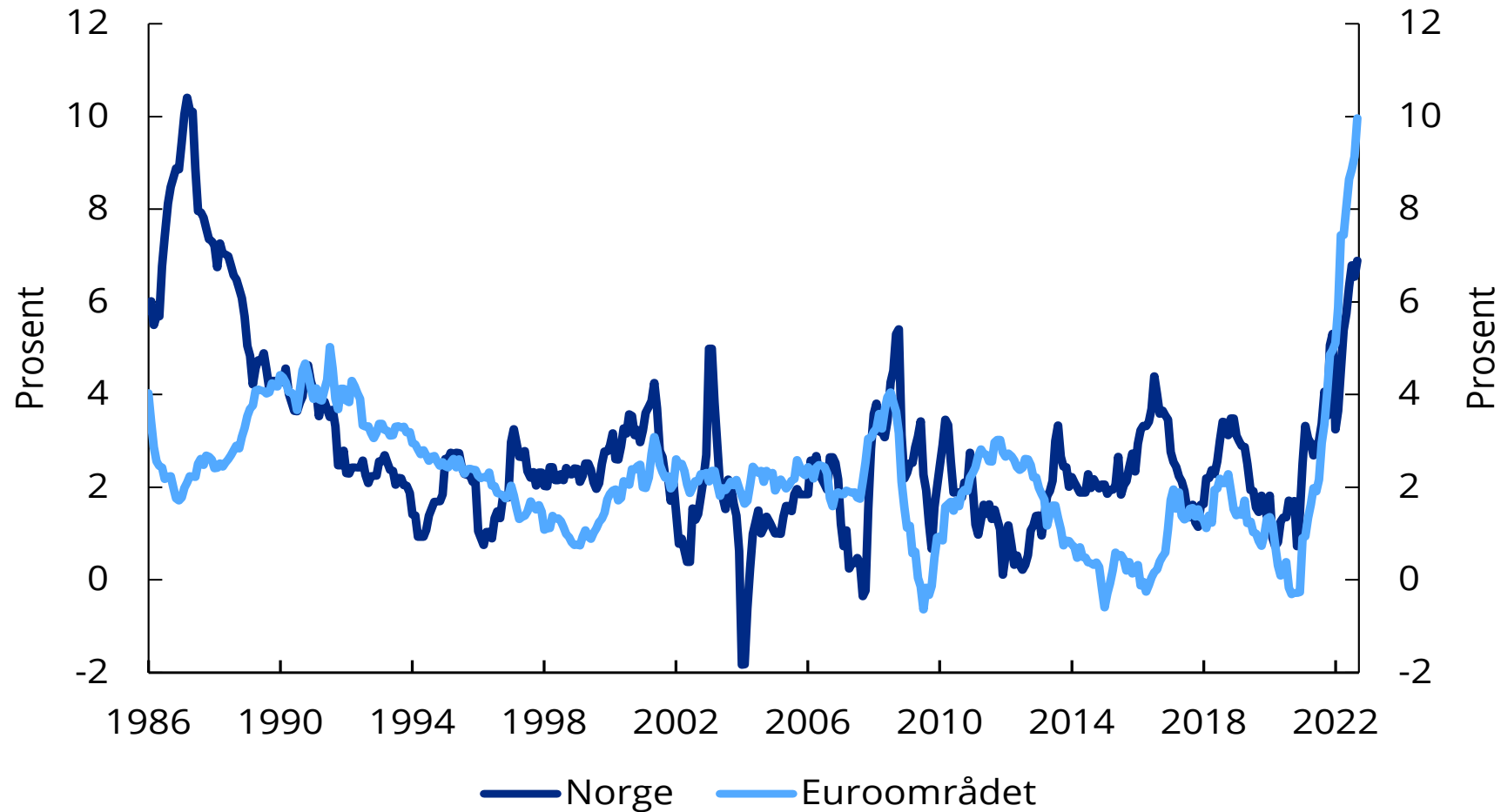
Boligprisnivå og konsumprisnivå



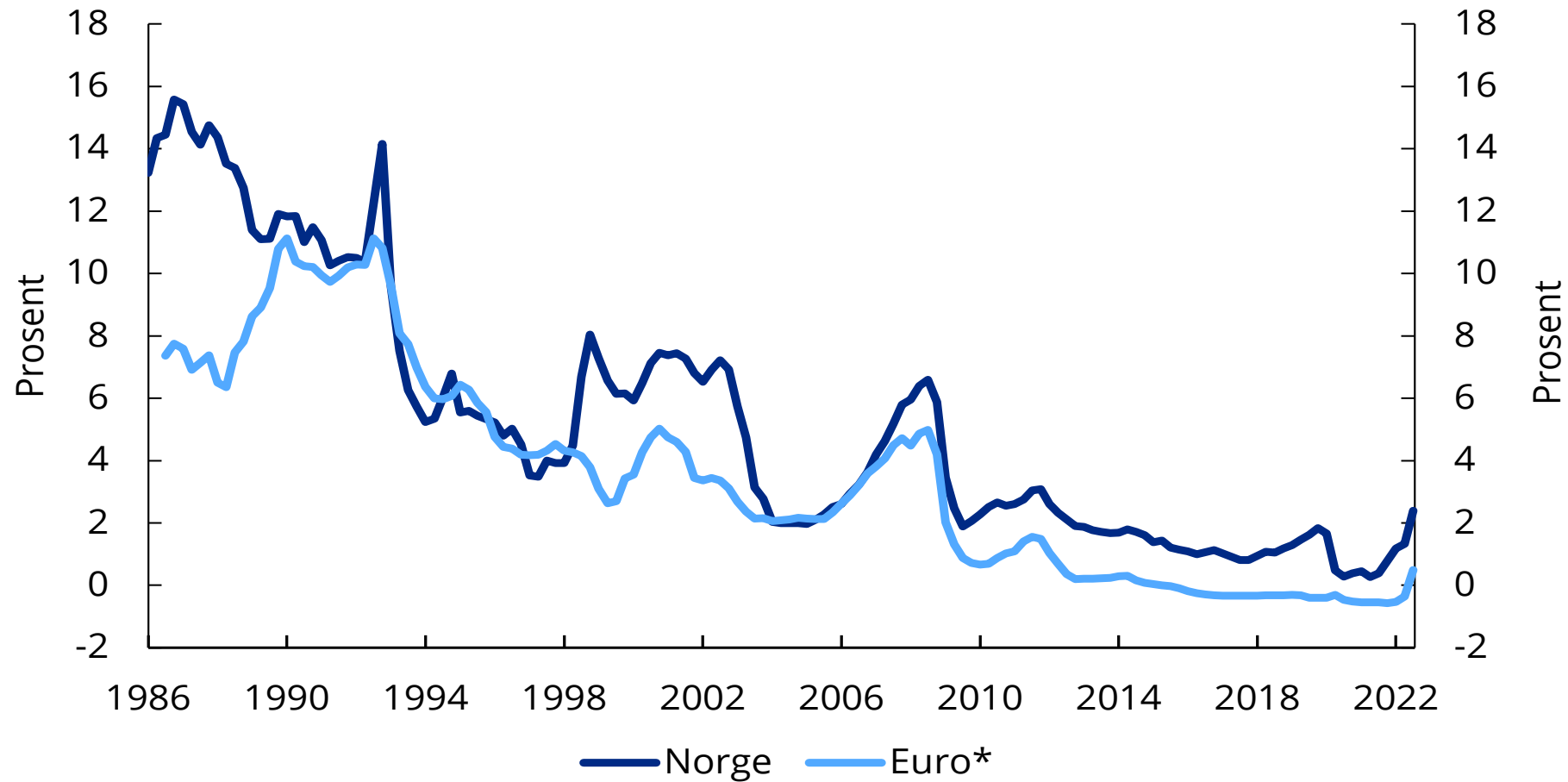
Prisindikator for næringseiendom



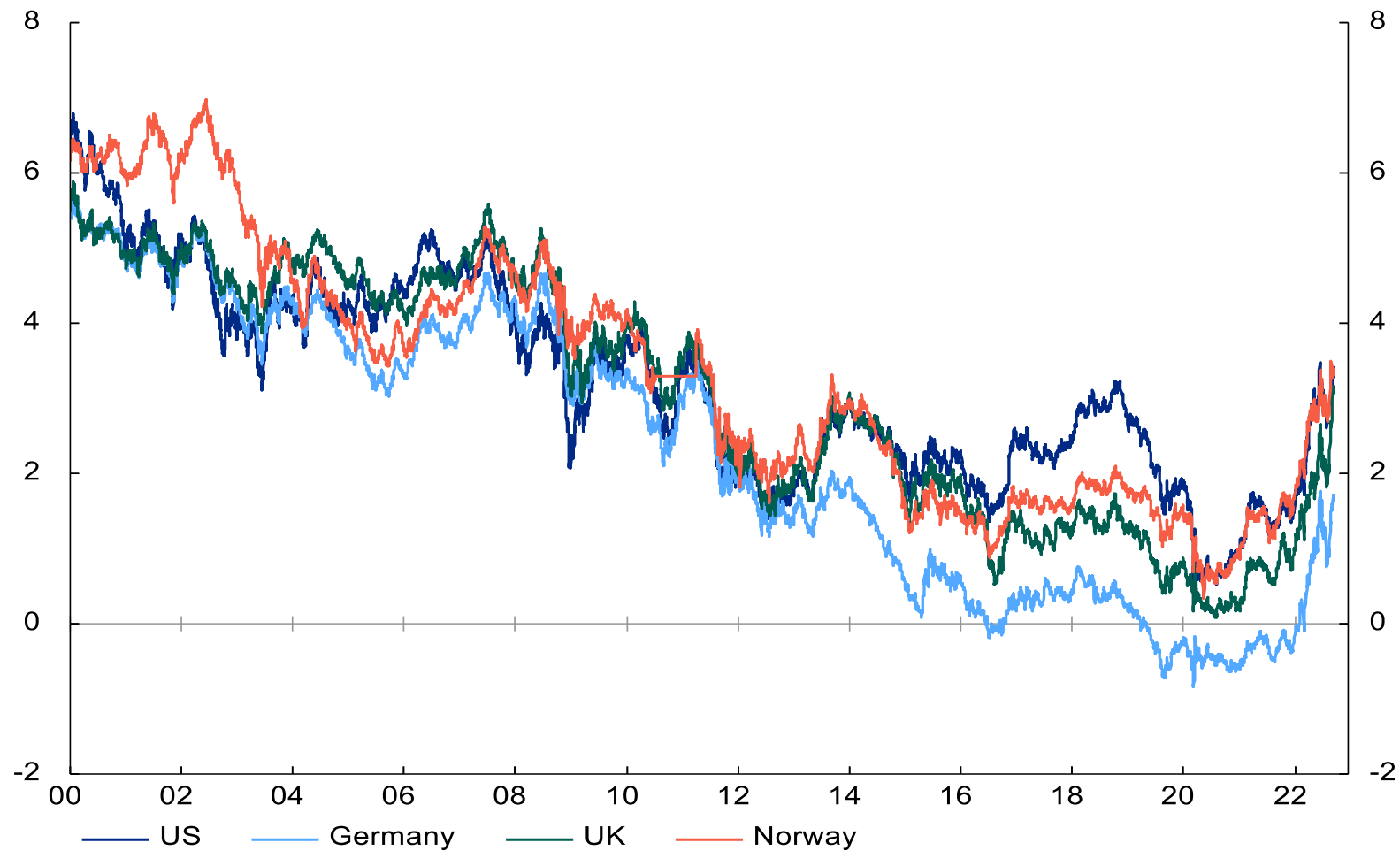
Konsumprisvekst i Norge og euroområdet



3-måneders pengemarkedsrenter

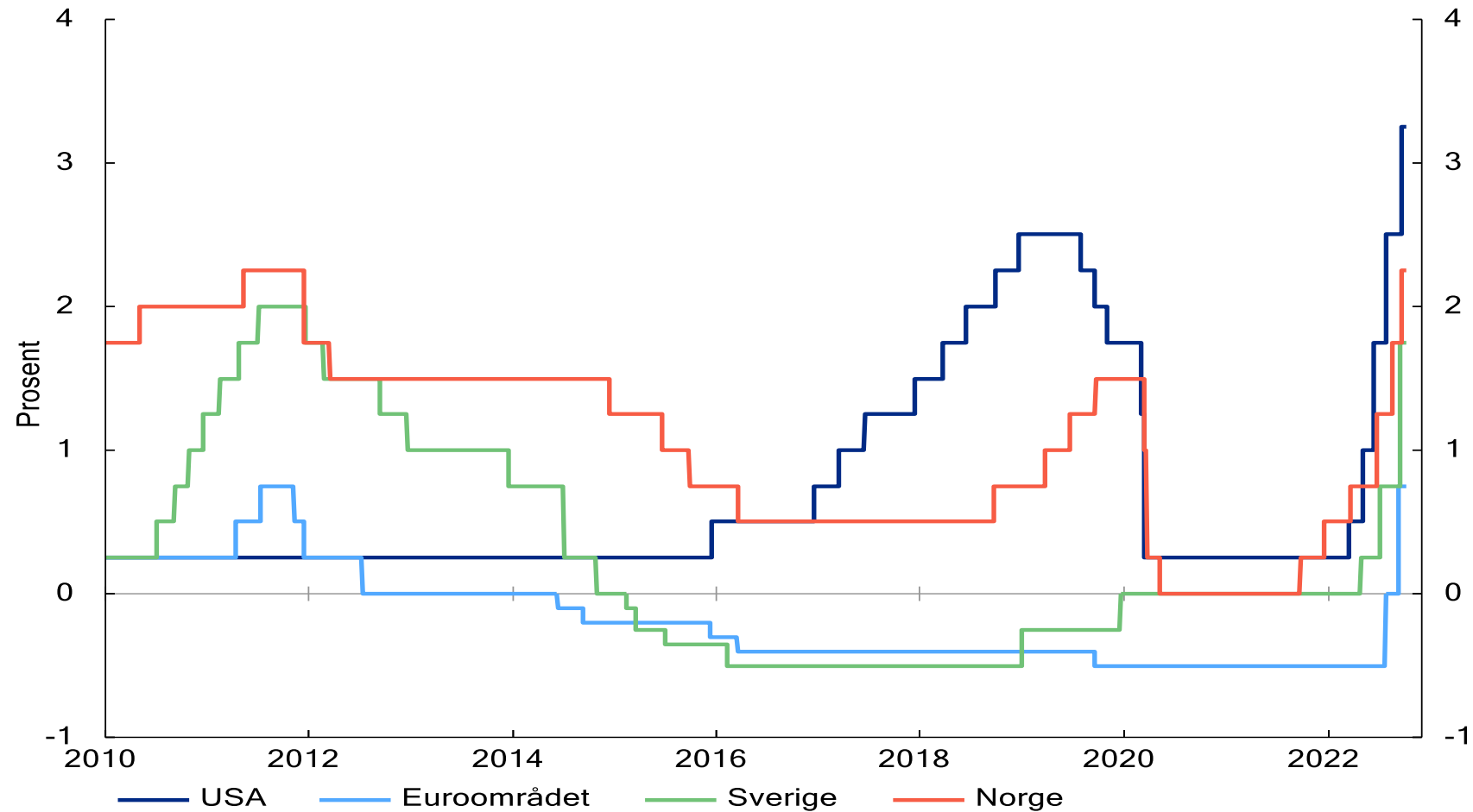


Rente 10-årige statsobligasjoner



Kilde: Refinitiv Datastream

Styringsrenter, utvalgte land

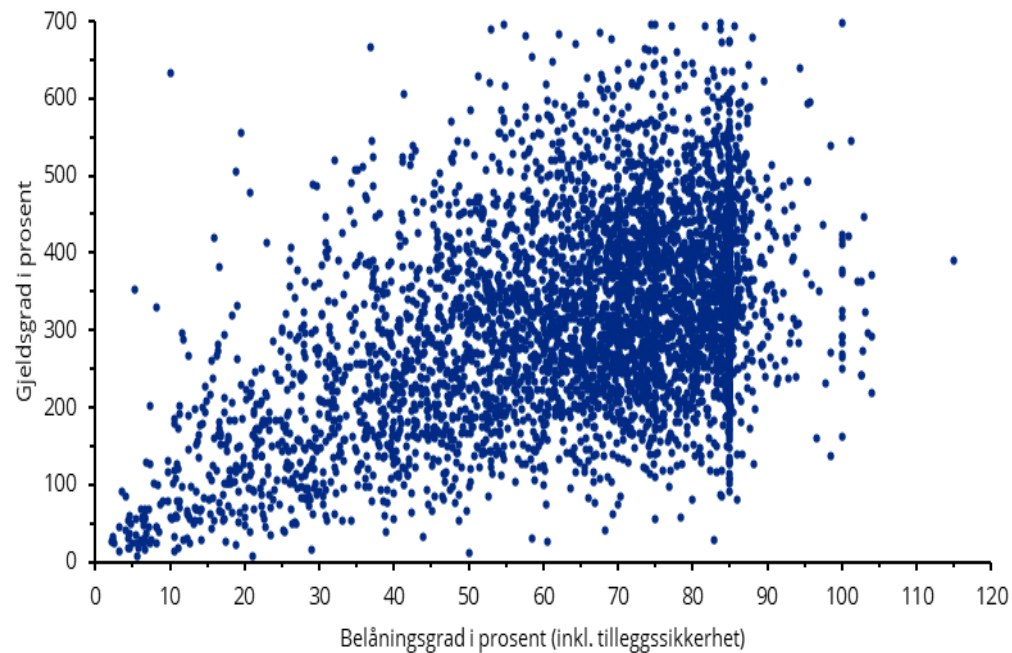


Kilde: Refinitiv Datastream

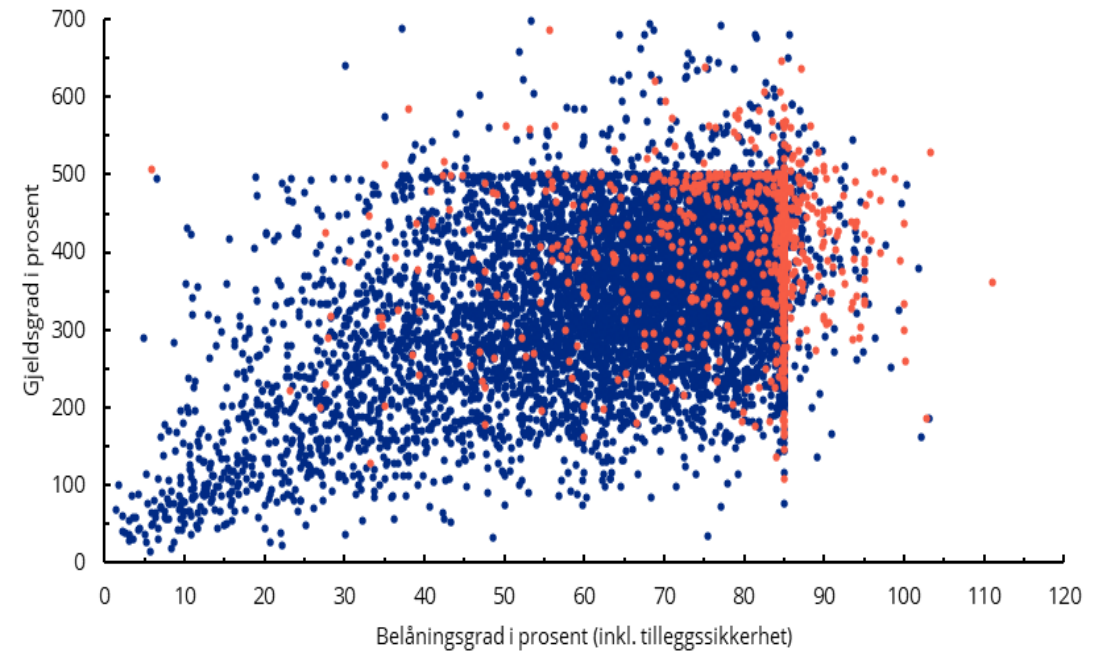
BOLIGLÅNSUNDERSØKELSEN

Nye nedbetalingslån etter gjeldsgrad og belåningsgrad

2016

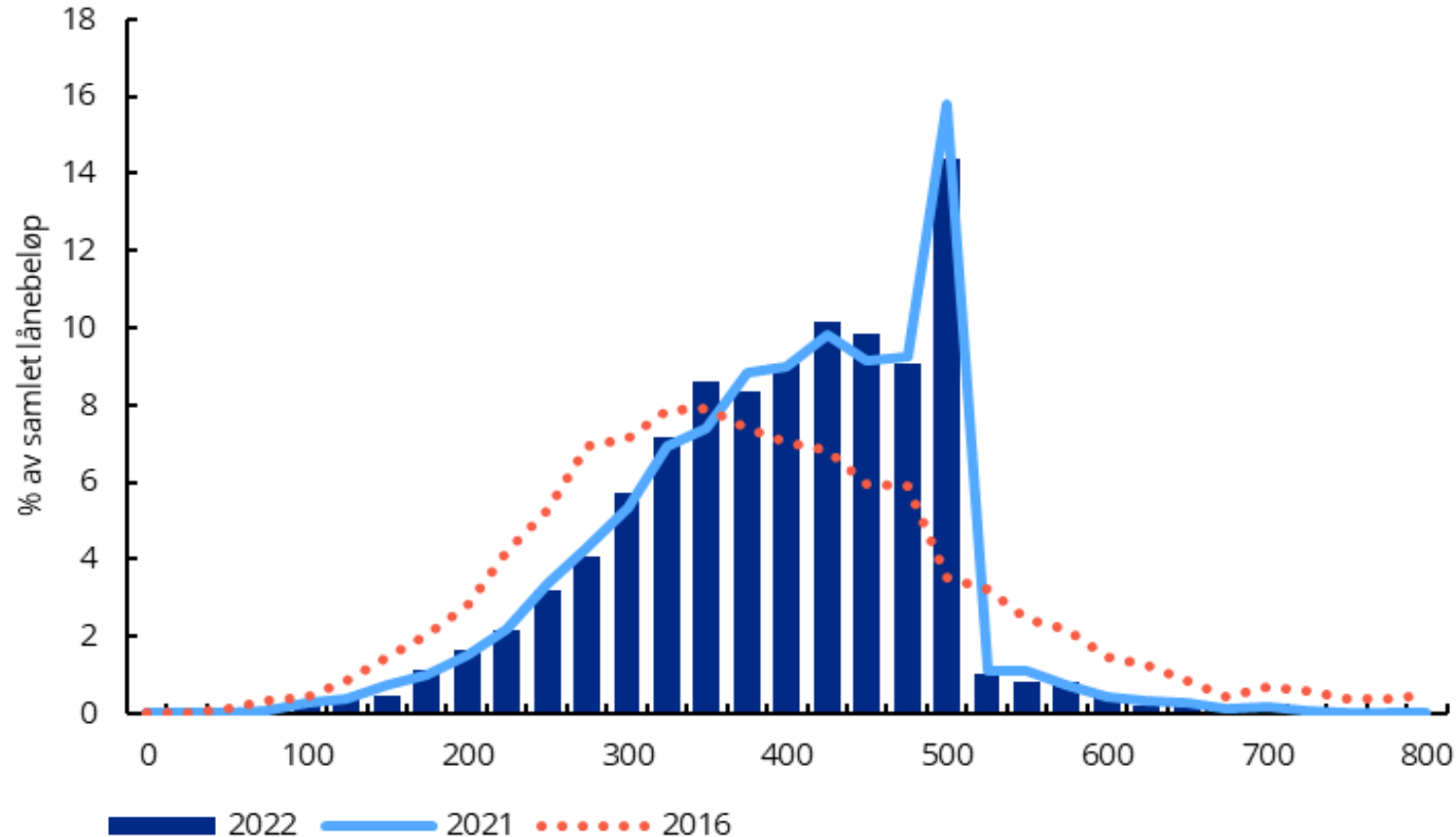


2022

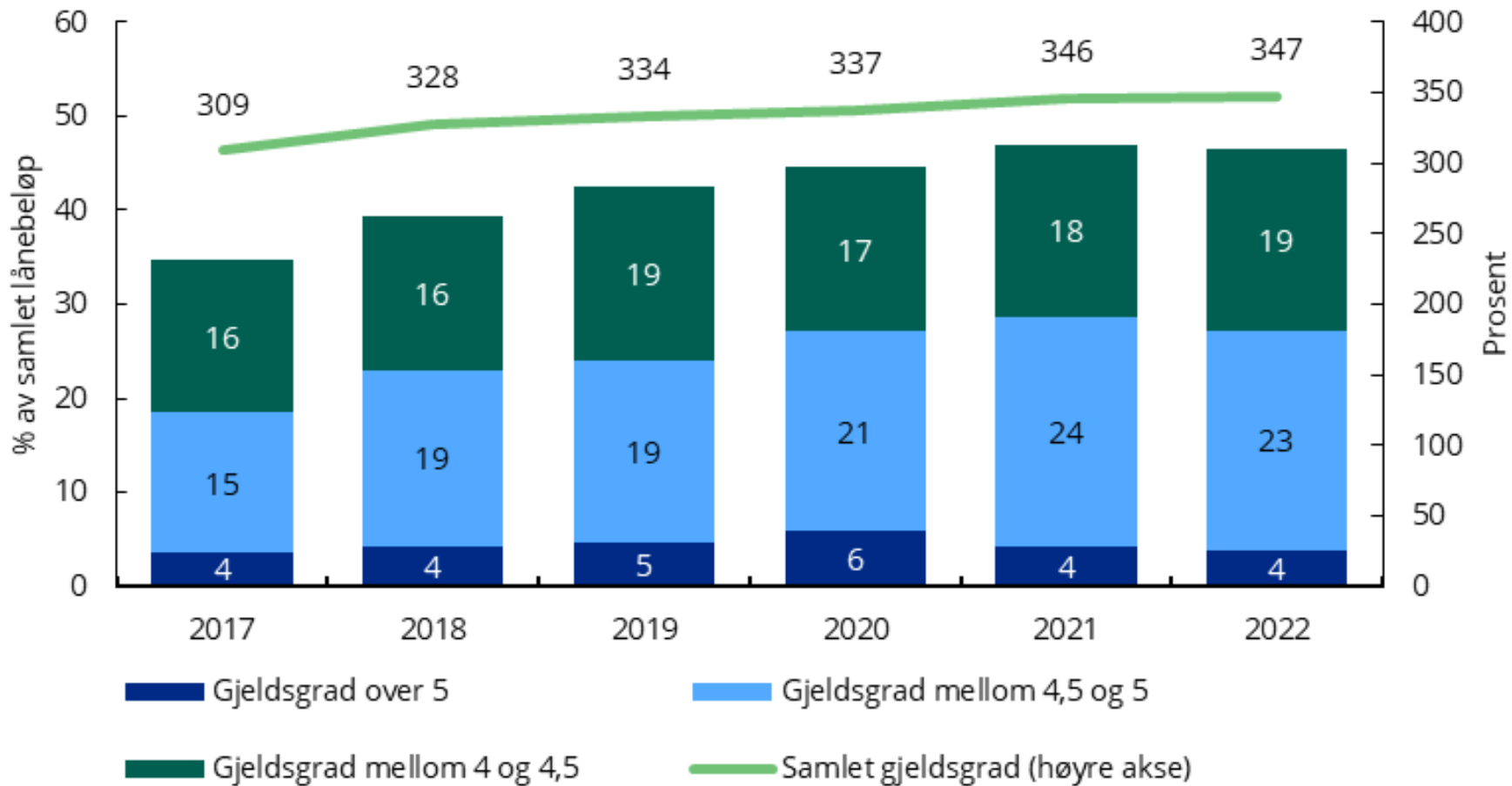


• Førstegangskjøpere

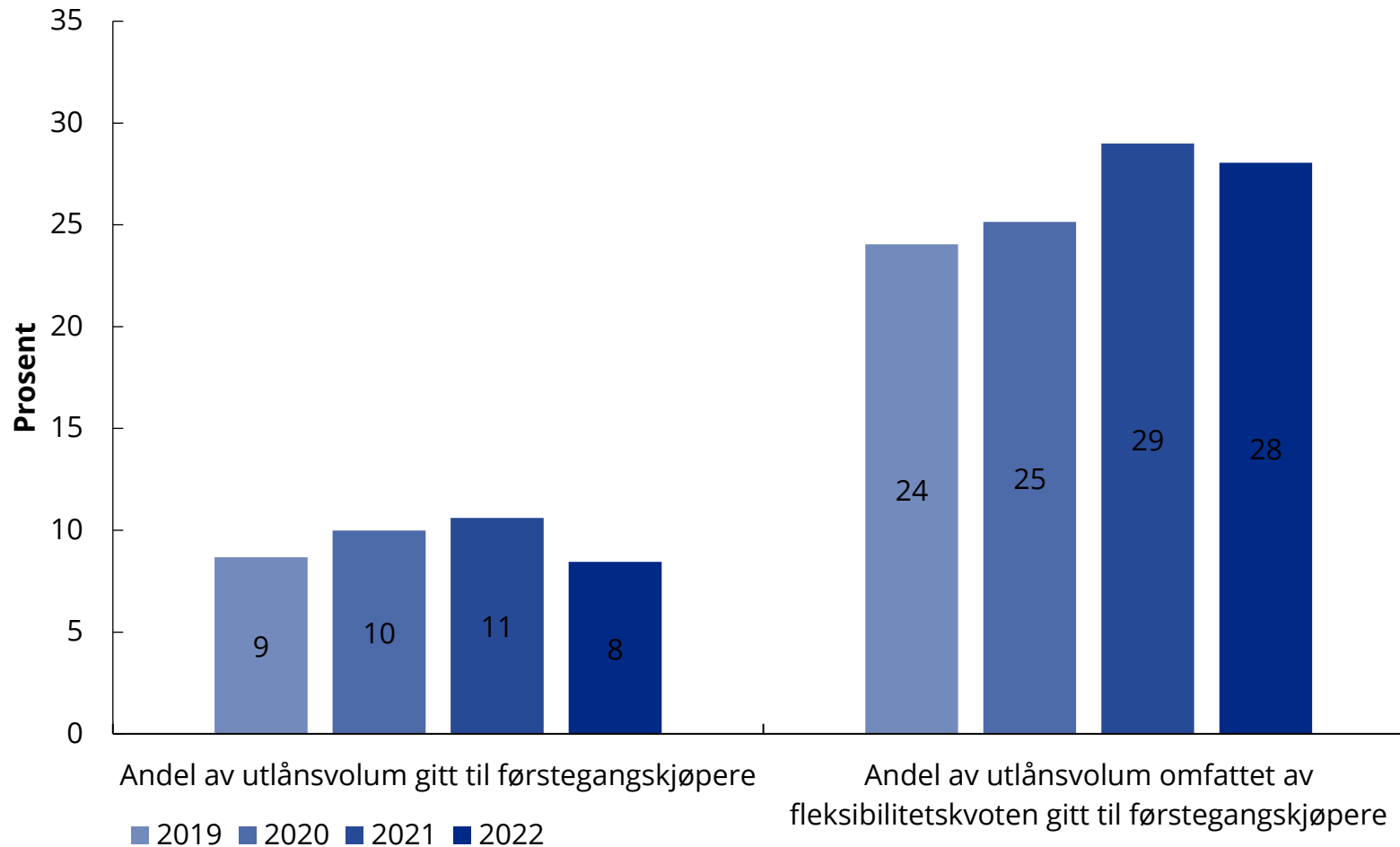
Nye nedbetalingslån med pant i bolig etter låntakernes gjeldsgrad



Gjeldsgrad og andel nye låntakere med gjeldsgrad over 4



Førstegangskjøpere. Andel av nye nedbetalingslån og andel av fleksibilitetskvoten



UTLÅNSFORSKRIFTEN – FORSLAG

Utlånsforskriftens formål

- Forskriften § : «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.»
- Bidrar også til å beskytte forbrukere, men hensynet til finansiell stabilitet kan stille krav til utlånspraksis som går ut over allmenne krav til forbrukervern.
- Er rettet inn mot utlån – ikke boligpriser som sådan.
 - Boligpriser og gjeld påvirker hverandre gjensidig, og reguleringen kan bidra til lavere boligpriser enn ellers. Men det er utlånene forskriften skal treffe.
- Ikke et virkemiddel i konjunkturpolitikken.
 - Finansiell stabilitet – finansiell syklus og konjunktursyklus har ulike vendepunkt.

Hvordan fange opp finansiell sårbarhet?

- Finansiell sårbarhet i husholdninger kan ha mange aspekter.
 - Reguleringen kan ikke fange opp alt
 - Sjablongregler
- Forskriften fanger opp sårbarhet ved tre kjennetegn:
 - Gjeldsgrad (låntakerens samlede gjeld i forhold til inntekten)
 - Maksimalt 5 ganger brutto årsinntekt
 - Belåningsgrad (boliglånets størrelse i forhold til boligens markedsverdi)
 - Maksimalt 85 prosent (60 prosent for rammekreditter)
 - Betjeningsevne (evne til å betale renter og avdrag ved økonomisk stress)
 - Betjeningsevne etter 5 prosentpoeng renteøkning, avdragskrav

Finanstilsynets utgangspunkt

- Skal bidra til finansiell stabilitet – i tråd med formål nedfelt i lov og forskrift.
- Andre politikkområder, som pengepolitikk og boligbeskatning, har stor betydning for den finansielle stabiliteten.
- Utlånsforskriften kan begrense store låneopptak hos sårbare husholdninger, men kan ikke nøytralisere etterspørselsdrevet kredittvekst.
- Ikke egnet til finanstyring av sykluser eller delmarkeder.
- Reguleringen er inngripende – forholdsmessighetskrav.
- Bør ikke endres hyppig, men tilpasses endringer i risikobildet slik at reguleringen blir forholdsmessig.

Evaluering av gjeldende forskrift og endringsbehov

- Forskriften har reell effekt på finansforetaks utlånspraksis og låneopptaket i sårbare husholdninger.
- Høy husholdningsgjeld og høye boligpriser utgjør en betydelig risiko for den finansielle stabiliteten. Alt i alt økt risiko siden fastsettelsen av gjeldende forskrift:
 - Gjeldsgraden om lag uendret
 - Sterk boligprisvekst
 - Nye boliglån ytes fortsatt i stort omfang til husholdninger med høy gjeldsgrad
 - Økt fare for stagflasjon
- Fortsatt behov for regulering av utlånspraksis, og kravene i gjeldende forskrift bør strammes noe inn for å motvirke oppbyggingen av gjeld i sårbare husholdninger.

Finanstilsynets forslag

- Maksimal gjeldsgrad reduseres fra 5 til 4,5 ganger brutto årsinntekt.
- Flexibilitetskvoten for boliglån settes ned fra 10 prosent (8 prosent for lån med pant i bolig i Oslo) til 5 prosent.
- Ingen geografisk differensiering.
- Reguleringen utvides til å omfatte lån til forbrukere med pant i annet enn bolig.
- Ingen flexibilitetskvoter for usikret kreditt eller lån med pant utenom bolig (usikret kreditt har flexibilitetskvote på 5 prosent i gjeldende forskrift).
- Og litt til.

Noen kommentarer til spørsmål og innvendinger

- Uforholdsmessig regulering av bankenes kredittvurderinger?
- Gjør det unødvendig vanskelig «å komme inn» på boligmarkedet?
- Konjunkturmessig feil tidspunkt – forsterker kommende tilbakeslag i norsk økonomi?
- Økt rente gjør reguleringen overflødig?
- Rentestress på 5 prosentpoeng urealistisk?
- Ikke «noe strammere», men kraftig innstramming – vil fjerne ett av fire nye boliglån?
- Innstramming vil utløse krakk i boligmarkedet?



FINANSTILSYNET

THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAY