



FINANSTILSYNET

THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAY

Norges Bank
Postboks 1179 Sentrum
0107 OSLO

Vår referanse
25/752
Deres referanse

17.01.2025

Motsyklisk kapitalbuffer første kvartal 2025

I dette brevet redegjøres det for Finanstilsynets vurderinger av motsyklisk kapitalbuffer første kvartal 2025, jf. [bestemmelse om beslutning om motsyklisk kapitalbuffer og råd om systemrisikobuffer](#) § 2 om utveksling av relevant informasjon og vurderinger mellom Finanstilsynet og Norges Bank. Finanstilsynets vurderinger av utsiktene for finansiell stabilitet og situasjonen i bankene framgår av [Finansielt utsyn desember 2024](#), [Resultatrapport for finansforetak 1.-3. kvartal 2024](#) og [Soliditetsrapport for finansforetak per 30. september 2024](#).

Nasjonalregnskapstall for tredje kvartal 2024 viser at veksten i norsk økonomi ved utgangen av tredje kvartal var noe høyere enn året før. Arbeidsledigheten har økt noe, men fra et lavt nivå. Videre nedgang i boliginvesteringer bidro til å dempe den økonomiske aktiviteten. Samtidig var det høy vekst i industrien. Framover ventes moderat vekst i fastlandsøkonomien, videre nedgang i inflasjonen og noe økt arbeidsledighet. Rentenivået ventes å avta gradvis, men holde seg høyere enn det svært lave nivået i forkant av renteoppgangen.

Krig og geopolitiske spenninger skaper stor usikkerhet om utviklingen framover. En eskalering, for eksempel i form av handelsrestriksjoner, kan føre til brå utslag i råvarepriser, økt inflasjon og høyere renter enn det som er priset inn i markedet. En slik utvikling kan gi uro i finansmarkedene og øke risikoen for finansiell ustabilitet.

I det norske finansielle systemet er de viktigste sårbarhetene fortsatt høy husholdningsgjeld og høye bolig- og næringseiendomspriser.

Gjeldsnivået som andel av disponibel inntekt i norske husholdninger er høyt både historisk og sammenliknet med andre land, selv om det har avtatt noe siden begynnelsen av 2022. Samtidig har husholdningenes rentebelastning økt betydelig som følge av den kraftige oppgangen i utlånsrentene. Så langt har lav arbeidsledighet og finansielle buffere bidratt til å dempe virkningene for husholdningene av økte priser og renter. Husholdningenes etterspørsel og gjeldsbetjeningsevne kan svekkes dersom utviklingen i økonomien skulle bli svakere eller rentenivået høyere enn ventet.

[Finanstilsynets boliglånsundersøkelse 2024](#) viser at gjennomsnittlig gjeldsgrad for nye lån fortsatt er høy og høyere enn før kravet til maksimal gjeldsgrad ble innført i 2017. Andelen med gjeldsgrad over fire ganger inntekt er noe redusert de siste to årene, men også den er på et høyere nivå enn i 2017. Det er en økning av andelen av utlånsvolumet som er innvilget med belåningsgrad nær grensene i utlånsforskriften. Undersøkelsen viser også at en betydelig andel av nye boliglån gis til låntakere med svak likviditet etter rentestresstesten, og det er en vridning mot lån med lengre nedbetalingstid.

Boligprisene økte nesten hver måned i 2024 etter en flat utvikling i 2023, og er på et høyt nivå målt som andel av husholdningenes inntekt. Omsetningen i bruktboligmarkedet var gjennom 2024 høyere enn i 2023. Antall usolgte boliger gikk ned etter sommeren 2024, men var fortsatt på et høyt nivå ved utgangen av året. Salg og igangsetting av nye boliger var i august til november 2024 sammenlignbart med samme periode året før, på et historisk lavt nivå. Veksten i gjeld og boligpriser kan ta seg opp dersom inflasjon og rentenivå avtar i årene framover. Forventninger om

sterk lønnsvekst, boligprisvekst og gjennomførte lettelser i utlånsforskriften kan i kombinasjon med lav boligbygging og befolkningsvekst i sentrale områder føre til ytterligere økning i husholdningenes gjeldsvekst og boligpriser. Økte panteverdier kan forsterke gjeldsveksten.

Kredittveksten til husholdningene økte noe i perioden mai-november 2024, men er fortsatt lavere enn veksten i husholdningenes inntekter. Kredittveksten til ikke-finansielle foretak tok seg også opp i perioden juni-september etter ett år med kraftig nedgang, men tolv månedersveksten i november var lav. I Norges Banks utlånsundersøkelse for fjerde kvartal 2024 meldte bankene om omtrent uendret etterspørsel etter boliglån, en liten økning i etterspørselen fra foretak, samt uendret kredittpraksis. For første kvartal 2025 ventet bankene om lag uendret etterspørsel fra husholdninger, noe økt etterspørsel fra foretak, samt uendret kredittpraksis.

Finansforetakenes bruk av fleksibilitetskvotene ved innvilgelse av nye boliglån de siste kvartalene indikerer ikke strammere kredittpraksis i bankene. Ifølge [Finanstilsynets rapport for tredje kvartal 2024](#) var andelen nye lån med pant i bolig som avviker fra ett eller flere av kravene i utlånsforskriften, både i og utenom Oslo, nesten uendret sammenliknet med tredje kvartal 2023. Det var kravet til maksimal gjeldsgrad som fortsatt hadde høyest avvikandel for utlån med pant i bolig i Oslo, mens andelen var høyest for kravet til maksimal belåningsgrad for lån med pant i bolig utenfor Oslo.

Økt rentenivå har ført til verdifall på næringseiendommer og redusert inntjening i nærings-eiendomsselskaper. Mange av foretakene har høy gjeld, og andelen gjeld i næringseiendoms-selskaper med svak rentebetjeningsevne har økt. Avkastningen på næringseiendom er fortsatt lav sammenliknet med renten på risikofrie plasseringer med lang løpetid. Dersom rentenivået holder seg oppe og risikopremien normaliseres, kan det gi ytterligere verdifall på næringseiendommer.

Norske banker har høy lønnsomhet og tilfredsstillende regulatoriske kapitalkrav. Egenkapital-avkastningen for norske banker samlet i årets tre første kvartalene på 15,6 prosent, som er 1,7 prosentpoeng høyere enn i samme periode i 2023. Netto renteinntekter var noe høyere enn på samme tid i fjor, men nokså stabil i andre og tredje kvartal. Bankenes samlede utlånstap var nær uendret fra samme periode året før, og tapsnivået var fortsatt lavt.

Bankenes risikobærende evne og evnen til å yte nye lån til kredittverdige kunder i nedgangstider krever at banken har tilstrekkelig egenkapital. [Finanstilsynets årlige stresstest](#) av norske banker i 2024 viser at kapitaldekningen kan bli vesentlig svekket i et kraftig tilbakeslag. Over tid er det de regulatoriske kravene som avgjør bankenes soliditet. Innenfor rammen av det europeiske regelverket bør kapitalkravene innrettes slik at de bidrar til å opprettholde den reelle soliditeten.

Kravet til motsyklisk kapitalbuffer er nå 2,5 prosent. Etter Finanstilsynets vurdering er det ikke grunnlag for å endre kravet til motsyklisk kapitalbuffer.

For Finanstilsynet

Per Mathis Kongsrud
finanstilsynsdirektør

Knut Haugan
avdelingsdirektør

Dokumentet er godkjent elektronisk.