



FINANSTILSYNET

THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAY

Norges Bank
Postboks 1179 Sentrum
0107 OSLO

Vår referanse
25/752
Deres referanse

05.05.2025

Motsyklisk kapitalbuffer andre 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 2024](#) og [Soliditetsrapport for finansforetak 2024](#).

Nasjonalregnskapstall for 2024 viser at veksten i Fastlands-Norge var 0,6 prosent fra 2023 til 2024, om lag som året før. Offentlig sektor, høye petroleumsinvesteringer og økt fastlandseksport bidro til vekst, mens nedgang i boliginvesteringer bidro til å dempe den økonomiske aktiviteten. Arbeidsledigheten har økt noe, men fra et lavt nivå. Sentrale prognosemiljøer venter moderat vekst i fastlandsøkonomien framover, videre nedgang i inflasjonen og noe økt arbeidsledighet. Rentenivået ventes å avta gradvis, men holde seg høyere enn det lave nivået i forkant av renteoppgangen.

Geopolitiske endringer, eskalering av pågående handelskonflikter og bortfall av internasjonale avtaler kan påvirke finansmarkedene gjennom flere kanaler. Volatiliteten i finansmarkedene har økt, og aksje- og obligasjonspriser har falt. Prisstigningen kan skyte fart som følge av forstyrrelser i distribusjonsskjedene. Renter og risikopremiene i finansmarkedene kan øke ytterligere og vekstutsiktene dempes. Stor geopolitisk usikkerhet og politiske spenninger øker 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.

Bruktboligprisene økte jevnt gjennom 2024, og var som årsgjennomsnitt 3 prosent høyere enn i 2023. I januar og februar i år tiltok boligprisveksten, for så å avta i mars, da tolv månedersveksten ble 7,0 prosent på landsbasis. Det var høy aktivitet i bruktboligmarkedet i første kvartal. Både antall

solgte boliger og antall lagt ut for salg i perioden januar til mars var 28 prosent høyere enn i samme periode i 2024. Salget av nye boliger var i første kvartal 38 prosent høyere enn samme periode i fjor, mens igangsetting av nye boliger økte med 31 prosent. Den kraftige veksten må ses i lys av historisk lave utgangsnivåer. Veksten i gjeld og boligpriser kan ta seg opp dersom inflasjon og rentenivå avtar i årene framover. Forventninger om sterk lønnsvekst, boligprisvekst og gjennomførte lettelsers i utlånsforskriften kan i kombinasjon med lav boligbygging og befolkningsvekst i sentrale områder føre til ytterligere økning i husholdningenes gjeld og boligpriser. Økte panteverdier kan forsterke gjeldsveksten.

Kredittveksten til husholdningene økte noe i perioden mai 2024 til februar 2025, men er fortsatt lavere enn veksten i husholdningenes inntekter. Kredittveksten til ikke-finansielle foretak tok seg også opp i perioden juni-september 2024 etter ett år med kraftig nedgang. Deretter sank den igjen til et lavt nivå i februar 2025. I Norges Banks utlånsundersøkelse for første kvartal 2025 meldte bankene om noe økt etterspørsel etter boliglån og en liten økning i etterspørselen fra foretak. Bankene meldte om en liten lettelse i kredittpraksis for husholdningene, særlig knyttet til førstehjemslån, og uendret kredittpraksis for foretak. For andre kvartal 2025 ventet bankene om lag uendret etterspørsel fra husholdninger og foretak, samt uendret kredittpraksis.

Finansforetakenes bruk av fleksibilitetskvotene ved innvilgelse av nye boliglån de siste kvartalene indikerer uendret kredittpraksis i bankene. Ifølge [Finanstilsynets rapport for fjerde kvartal 2024](#) økte andelen nye lån med pant i bolig som avviker fra ett eller flere av kravene i utlånsforskriften, både i og utenom Oslo, svakt sammenliknet med fjerde kvartal 2023. For lån med pant i bolig i Oslo var det flest avvik knyttet til kravet til maksimal gjeldsgrad, og for lån utenfor Oslo var det flest avvik for kravet til maksimal belåningsgrad.

Økt rentenivå har ført til verdifall på næringseiendommer og redusert inntjening i nærings-eiendomsselskaper. Mange av foretakene har høy gjeld, og andelen gjeld i næringseiendomsselskaper 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 verdien av næringseiendommer falle ytterligere.

Norske banker har høy lønnsomhet og tilfredsstillende regulatoriske kapitalkrav. Egenkapitalavkastningen for norske banker samlet i 2024 var 15,4 prosent, som er 1,4 prosentpoeng høyere enn i 2023. Netto renteinntekter var om lag uendret fra året før, etter sterk økning i perioden fra 2021 til 2023. Bankenes samlede utlånstap var nær uendret, og tapsnivået var fortsatt lavt.

Bankenes evne til å bære tap og yte nye lån til kredittverdige kunder i nedgangstider er avhengig av at bankene 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.