



FINANSTILSYNET

THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAY

Boligpriser, kreditt og finansiell stabilitet

Polyteknisk forening 18. november 2013

Finanstilsynsdirektør Morten Baltzersen

INNHOLD

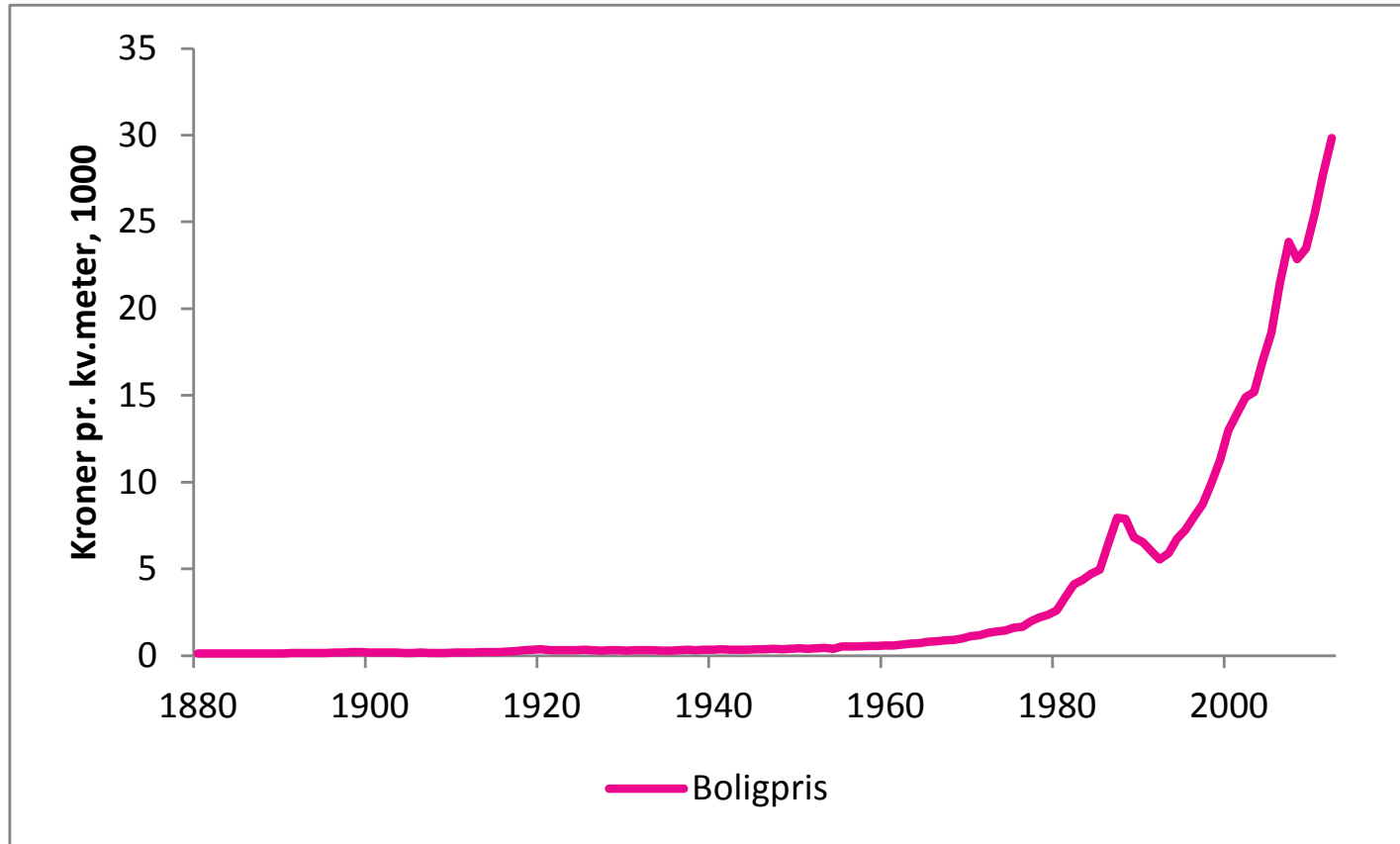
Boligmarkedet
Husholdningenes finanser
Den norske bankkrisen
Risikofaktorer

Viktige faktorer i låne- og boligmarkedet

- Inntektsvekst
- Rente
- Boligbeskatning
- Forventninger – boligpriser, inntekter, rente
- Tilgang på kreditt
- Demografi
- Restriksjoner på boligbygging

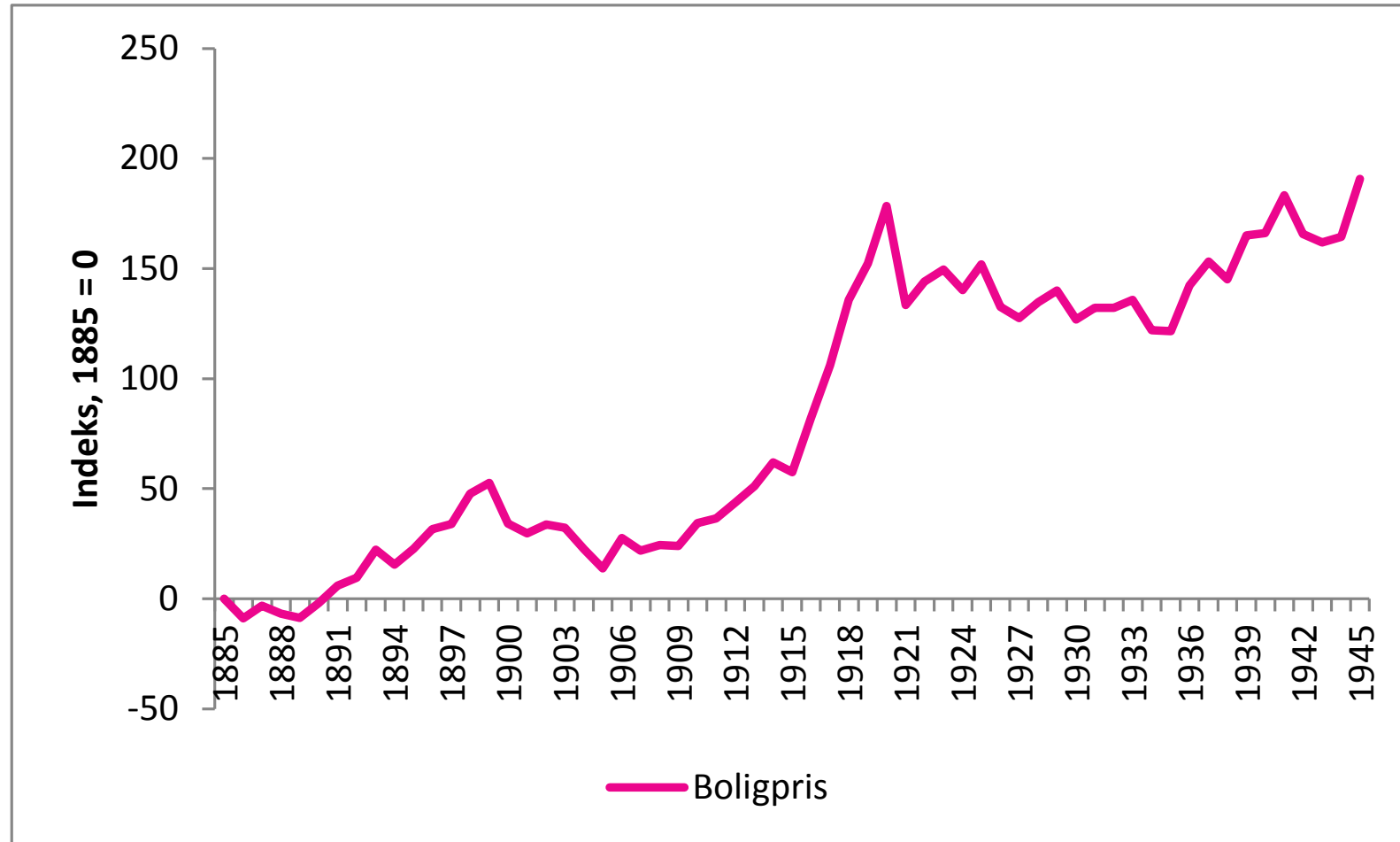
Vanskelig å skille struktur fra konjunktur

Boligpriser i Norge



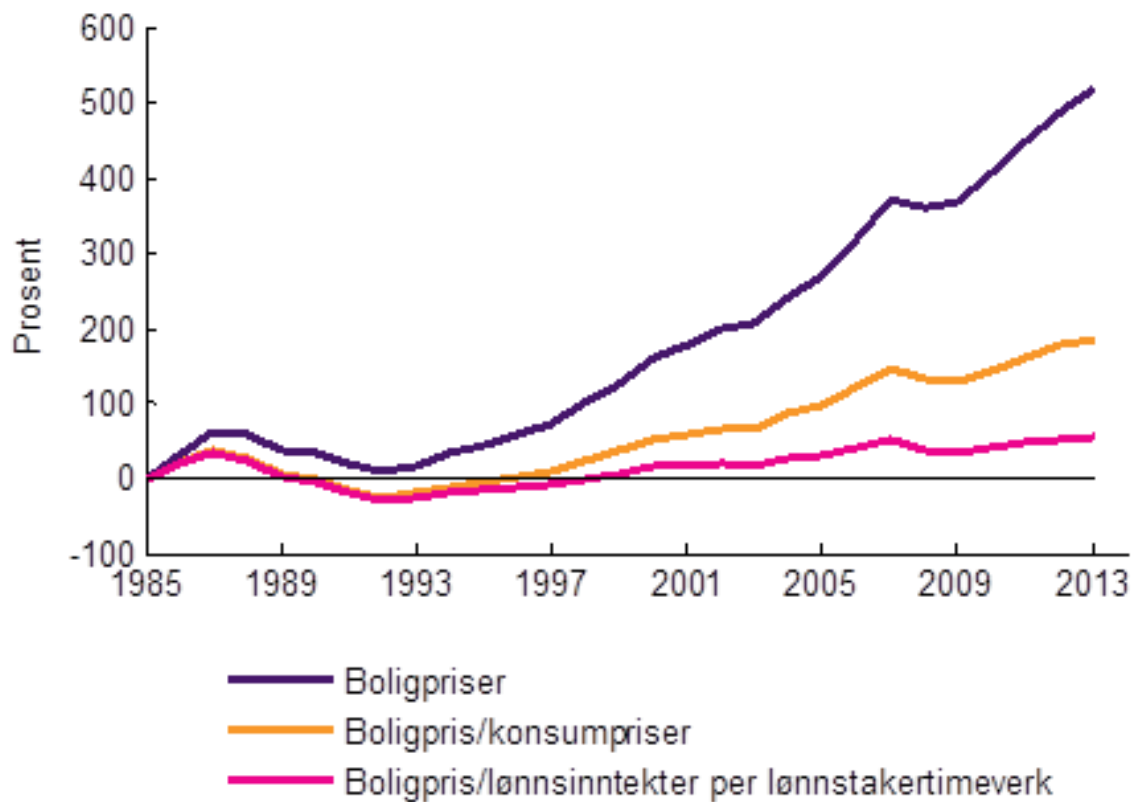
Kilde: Norges Bank

Boligpriser i Norge



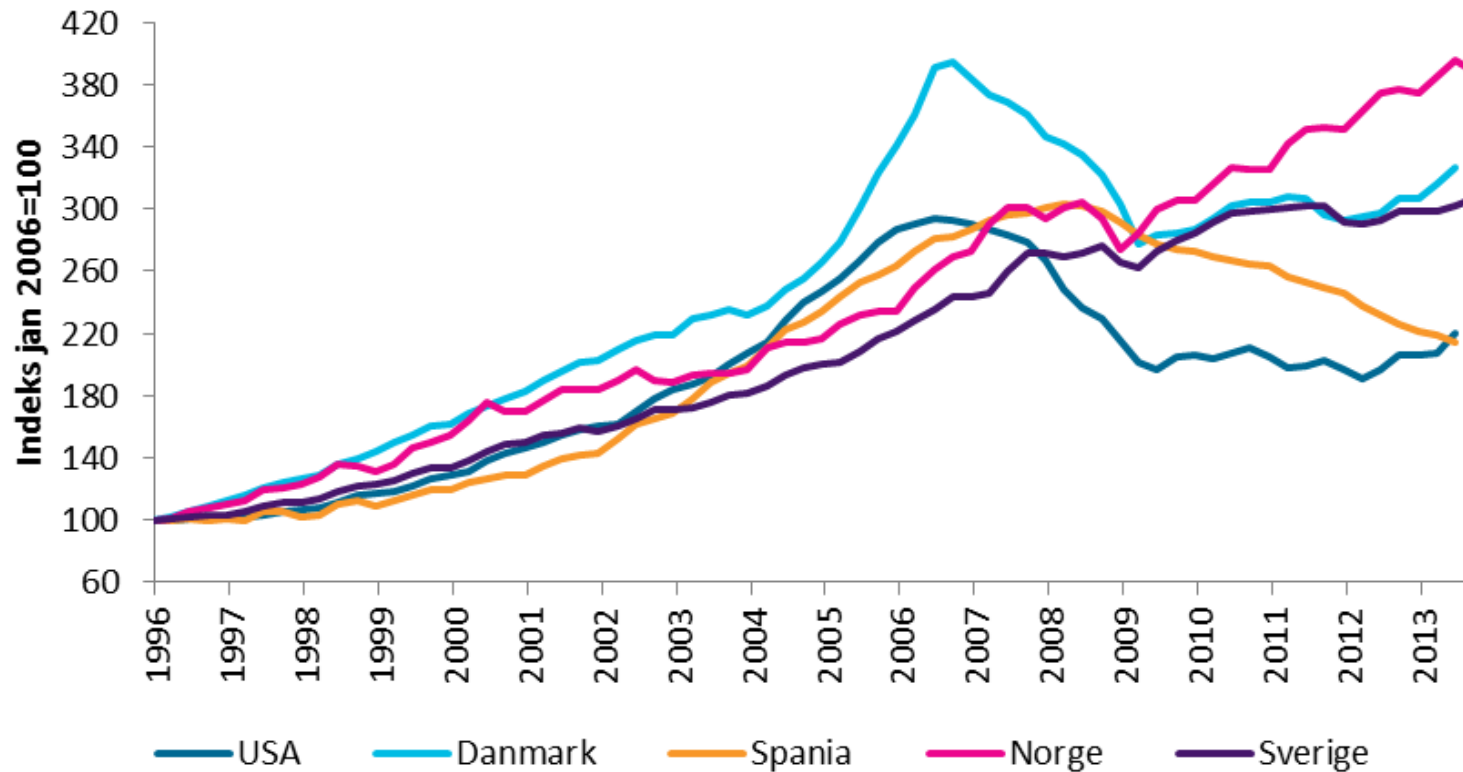
Kilde: Norges Bank

Boligpriser



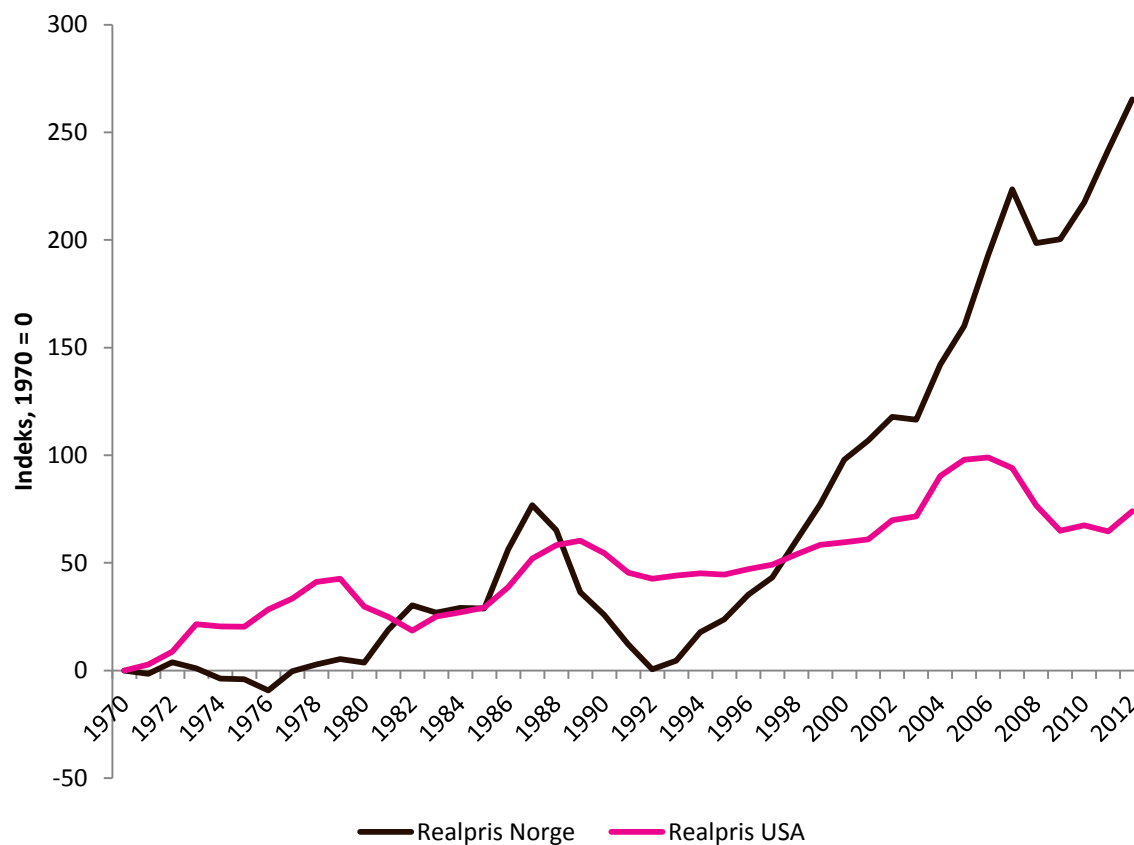
Kilder: EEF, Eiendomsverdi, Finn.no og Statistisk sentralbyrå

Boligpriser i utvalgte land



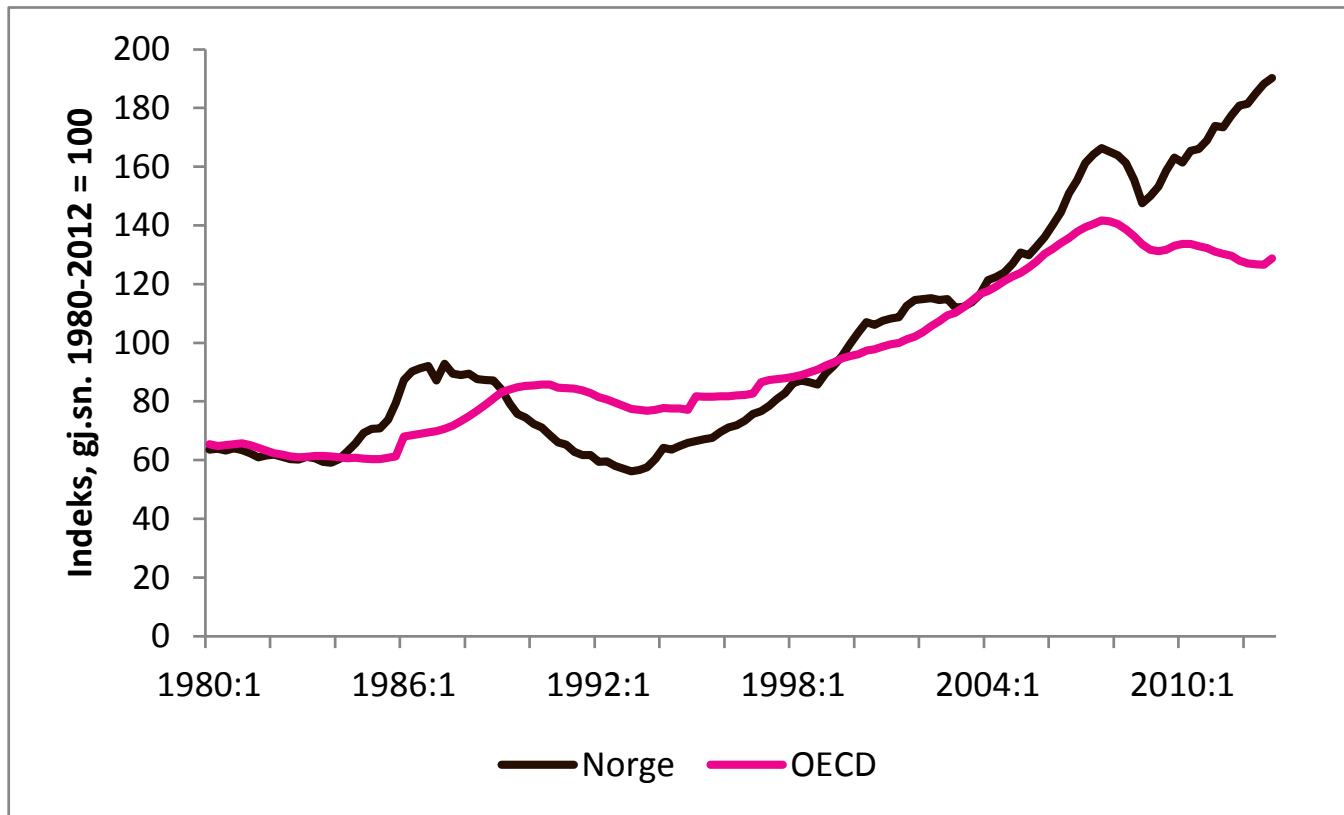
Kilde: Thomson Reuters Datastream

Realpriser på boliger i USA og Norge



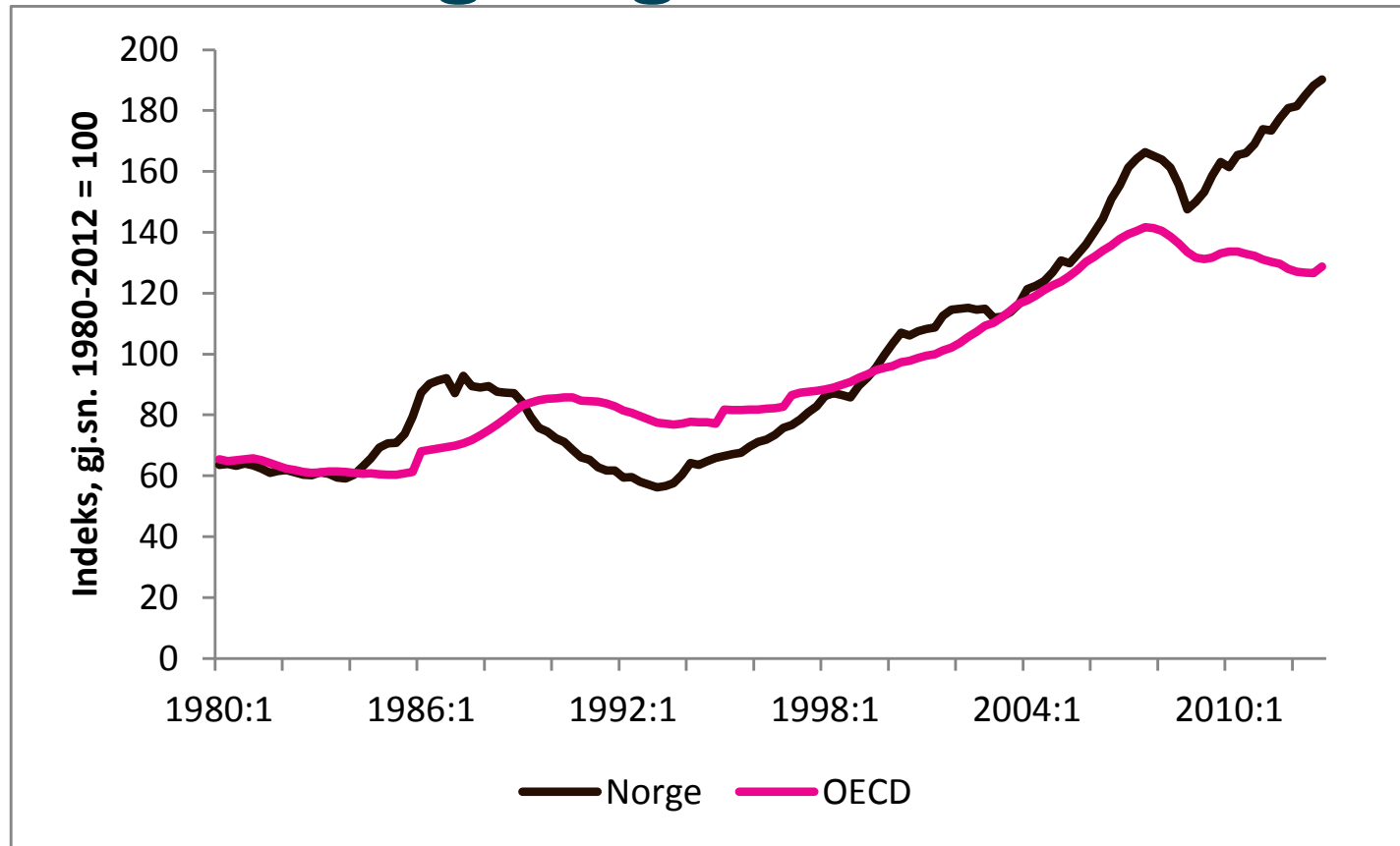
Kilder: Thomson Reuters Datastream og Norges Bank

Boligpriser i Norge og OECD



Kilde: IMF's Staff report for the 2013 Article IV Consultation

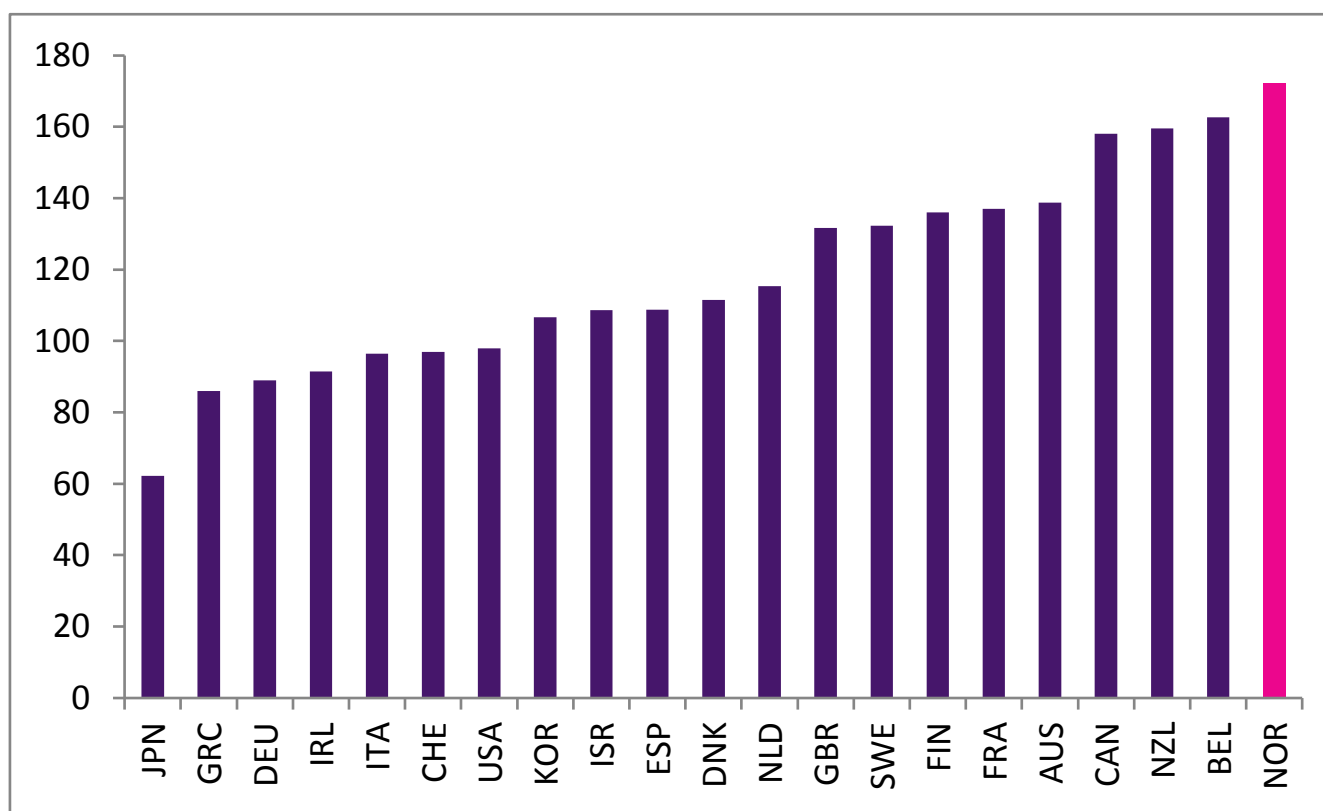
Utvikling i boligpriser i forhold til inntekt i Norge og OECD



Kilde: IMF's Staff report for the 2013 Article IV Consultation

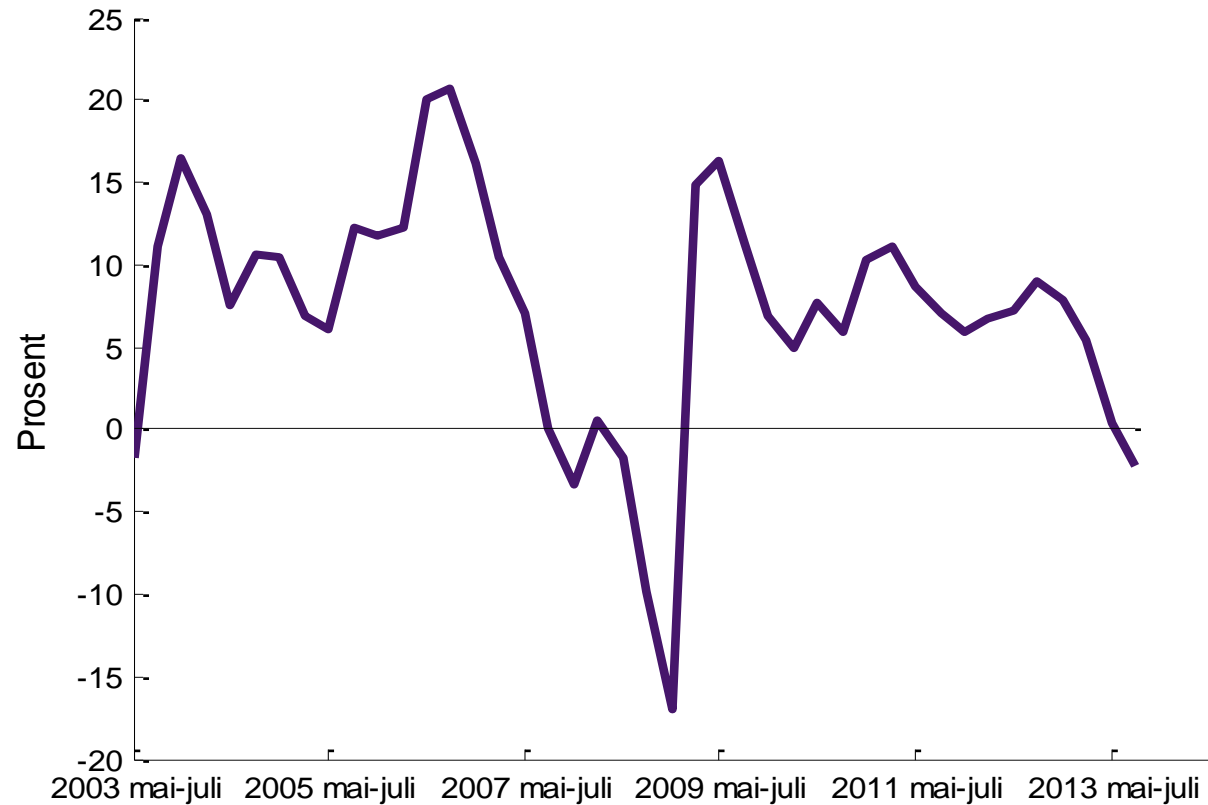
Utvikling i boligpriser i forhold til leiepriser i Norge og OECD

4. kvartal 2012 i forhold til gjennomsnittet for 1980-2012



Kilde: IMF's Staff report for the 2013 Article IV Consultation

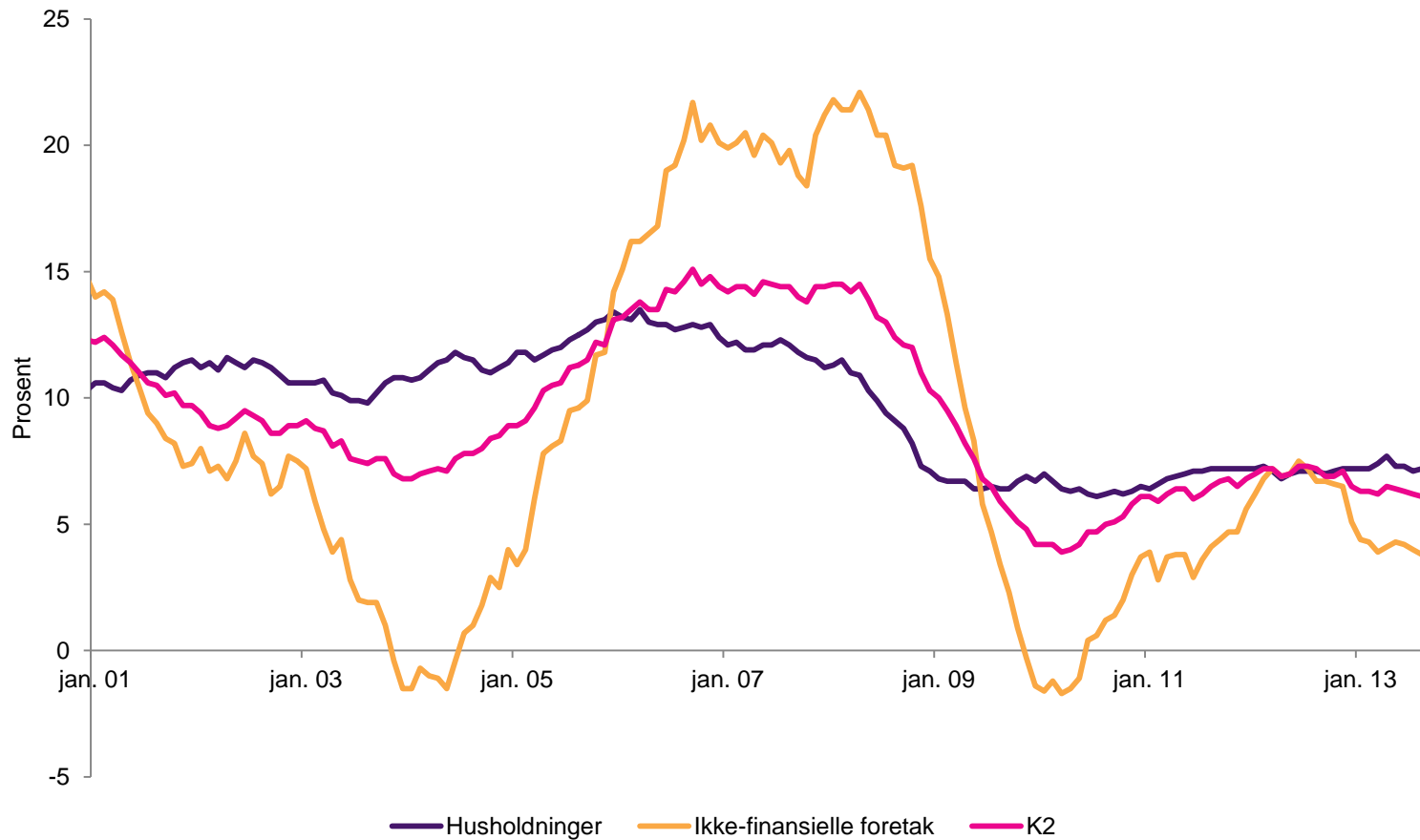
Vekst i boligprisene



Annualisert 3-måneders vekst

Kilder: EEF, Eiendomsverdi og Finn.no

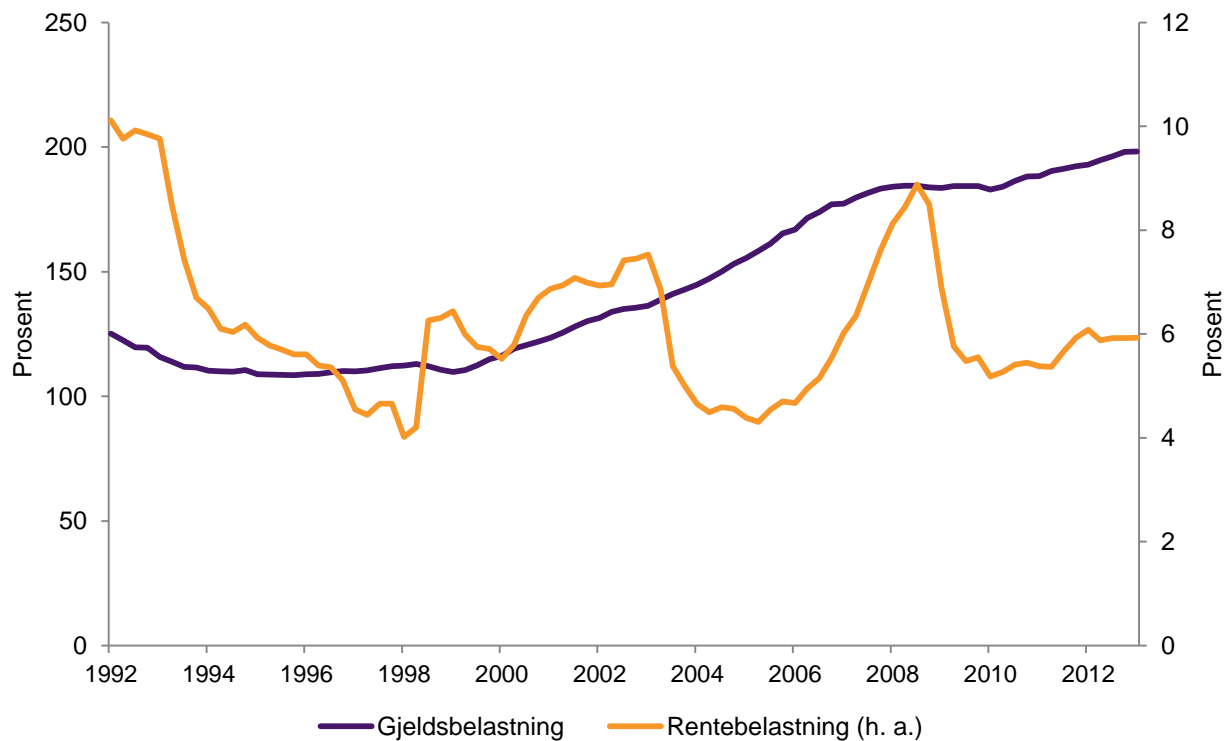
Kredittvekst



K2 er bruttogjeld fra innenlandske kilder

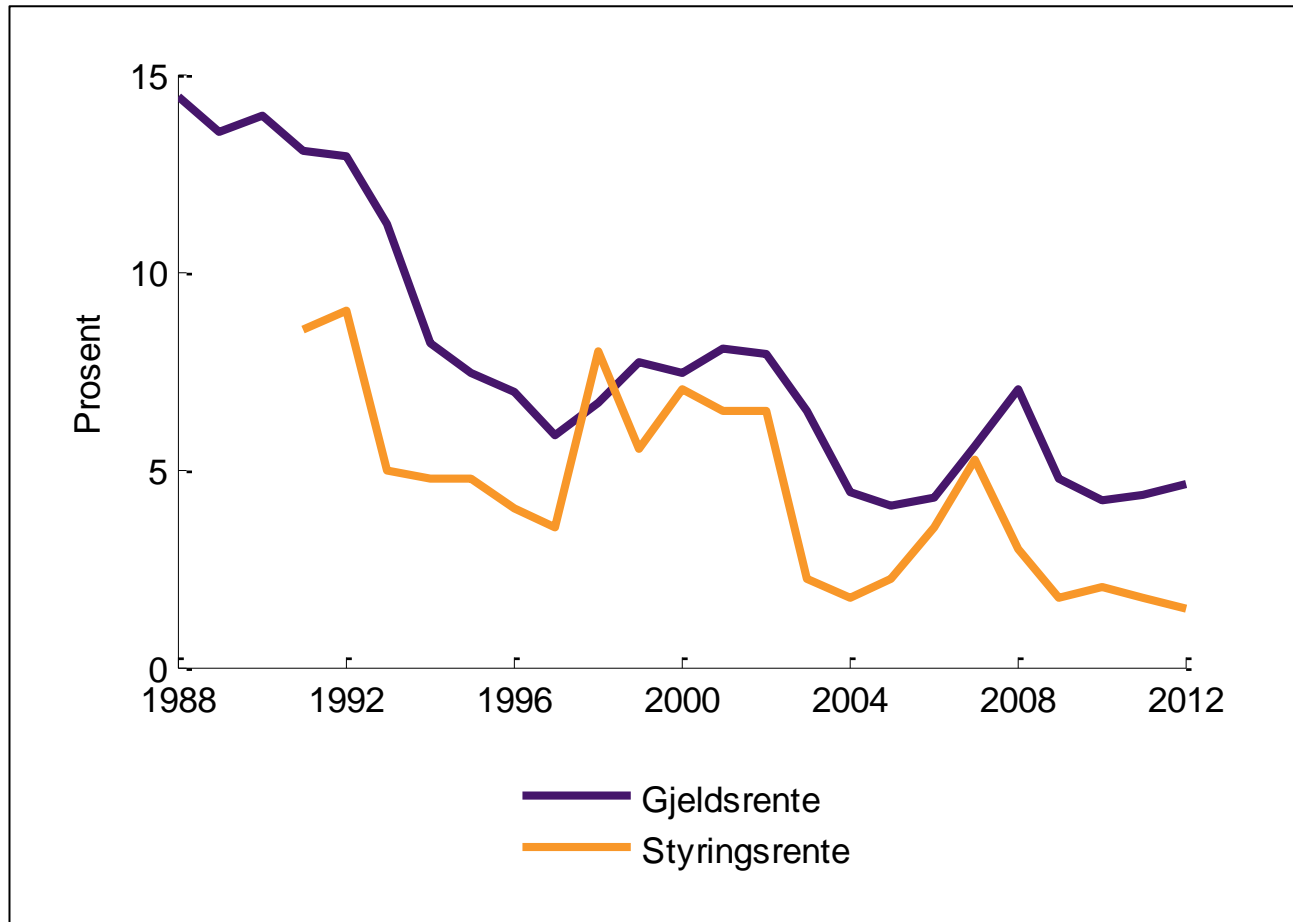
Kilde: Statistisk sentralbyrå

Husholdningenes gjelds- og rentebelastning



Kilder: Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

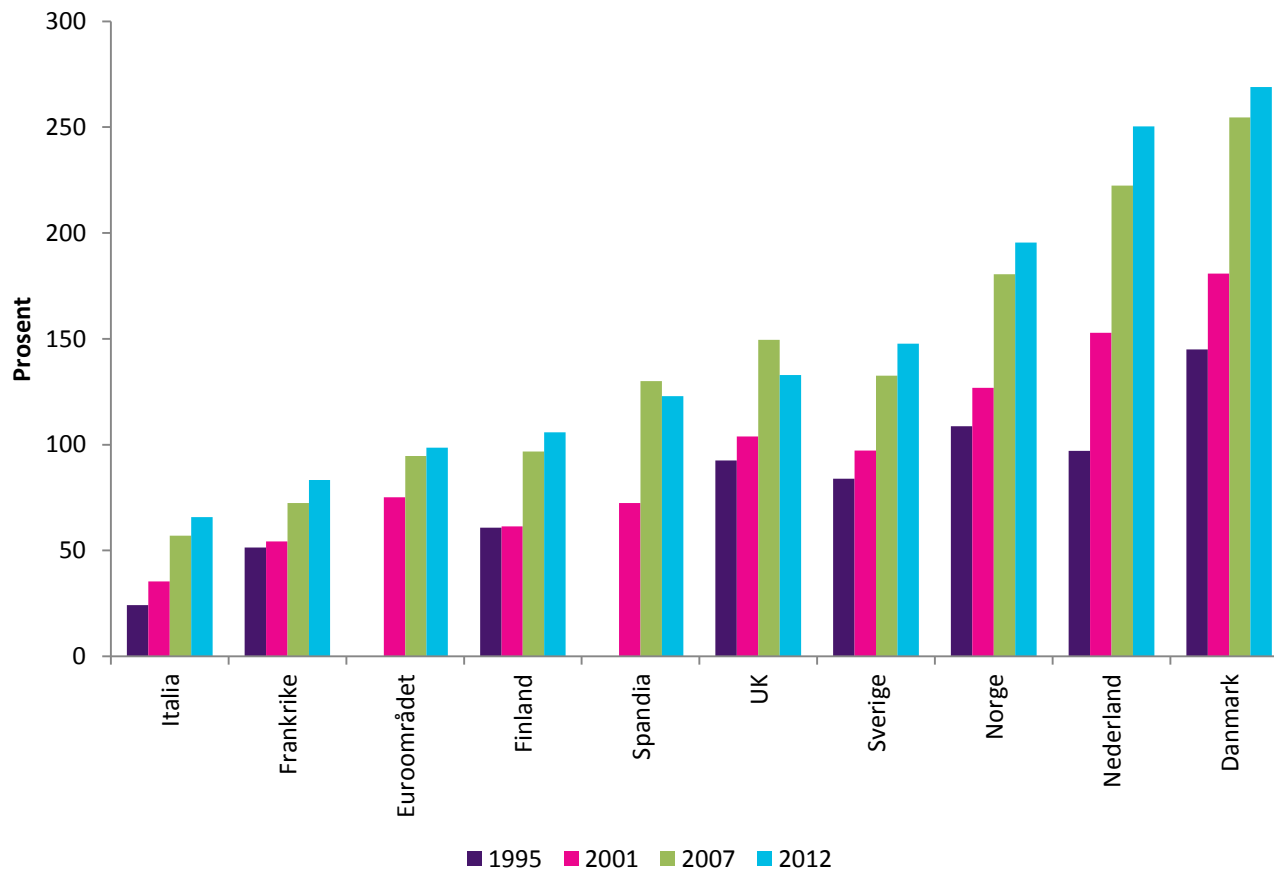
Renter i Norge



Kilder: Statistisk sentralbyrå, Thomson Reuters Datastream og Finanstilsynet

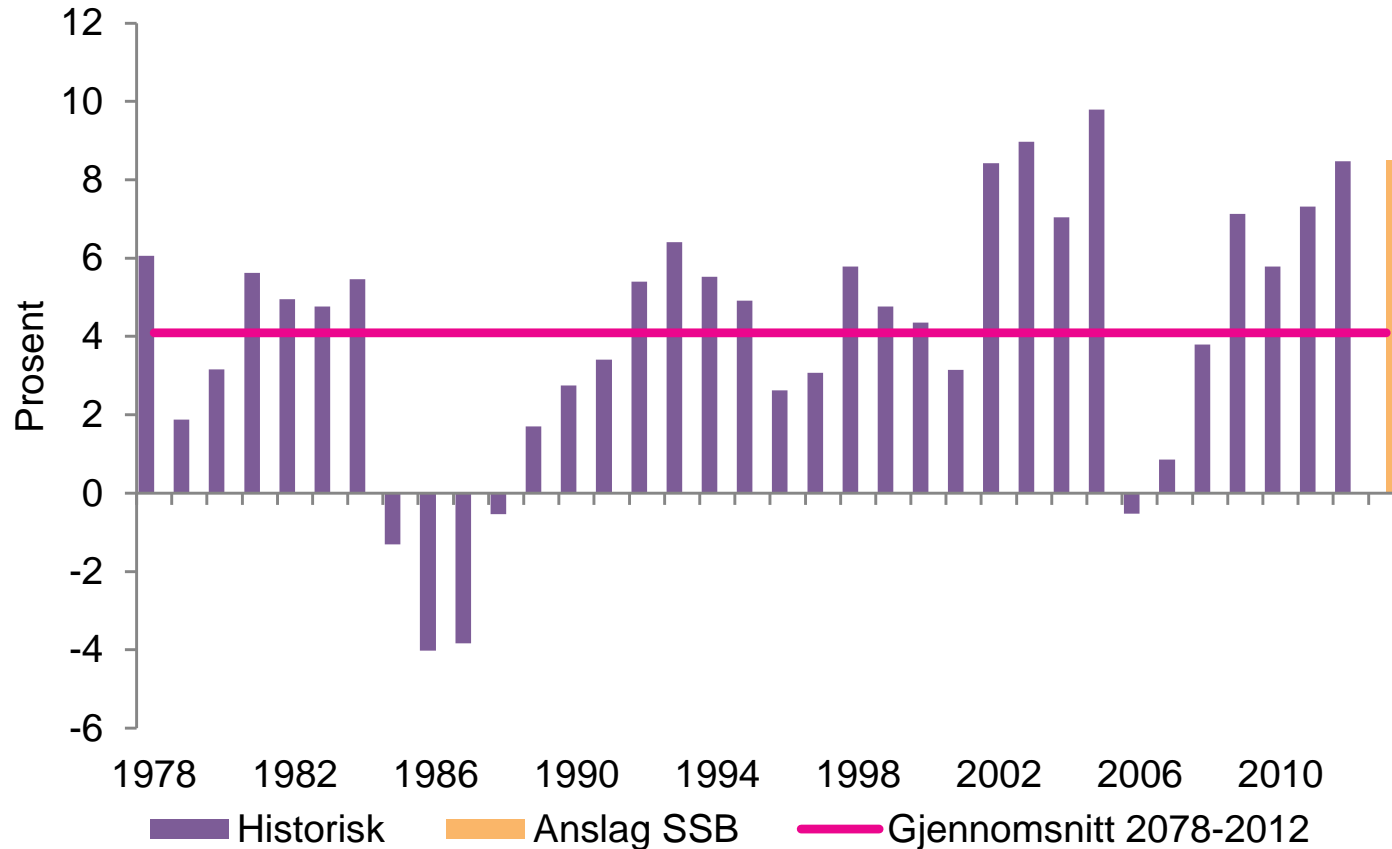
Husholdningene

Gjeldsbelastning i utvalgte land



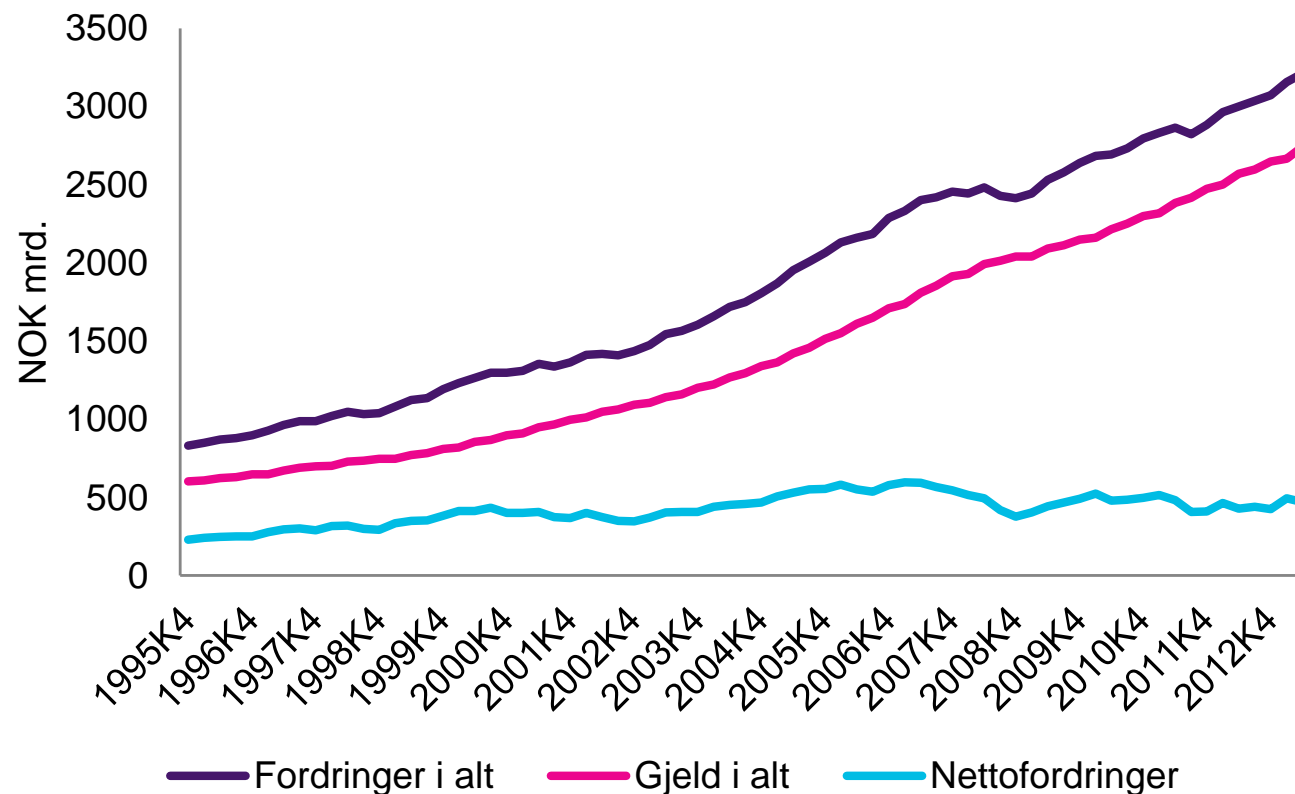
Kilder: Eurostat og Norges Bank

Husholdningenes sparerate



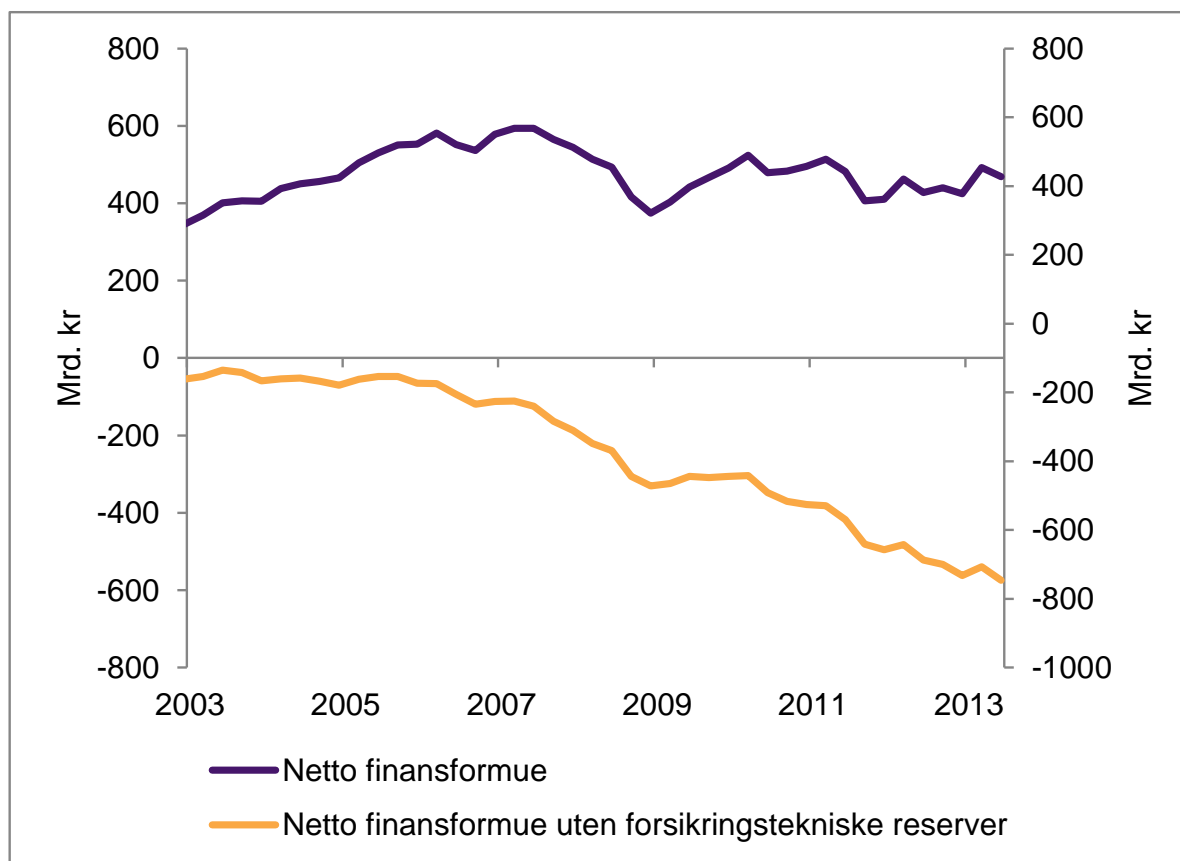
Kilder: Statistisk sentralbyrå

Husholdningenes finansielle fordringer og gjeld



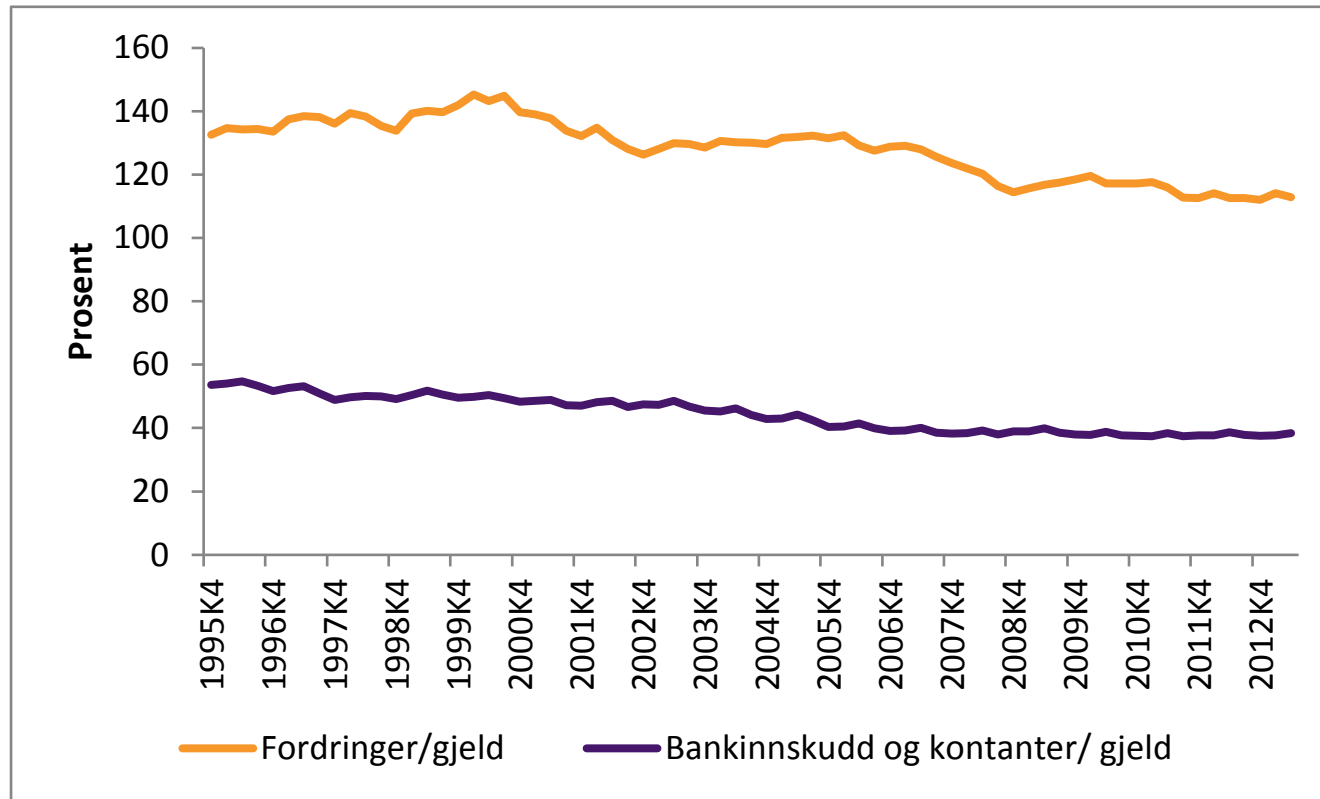
Statistisk sentralbyrå

Husholdningenes finansformue



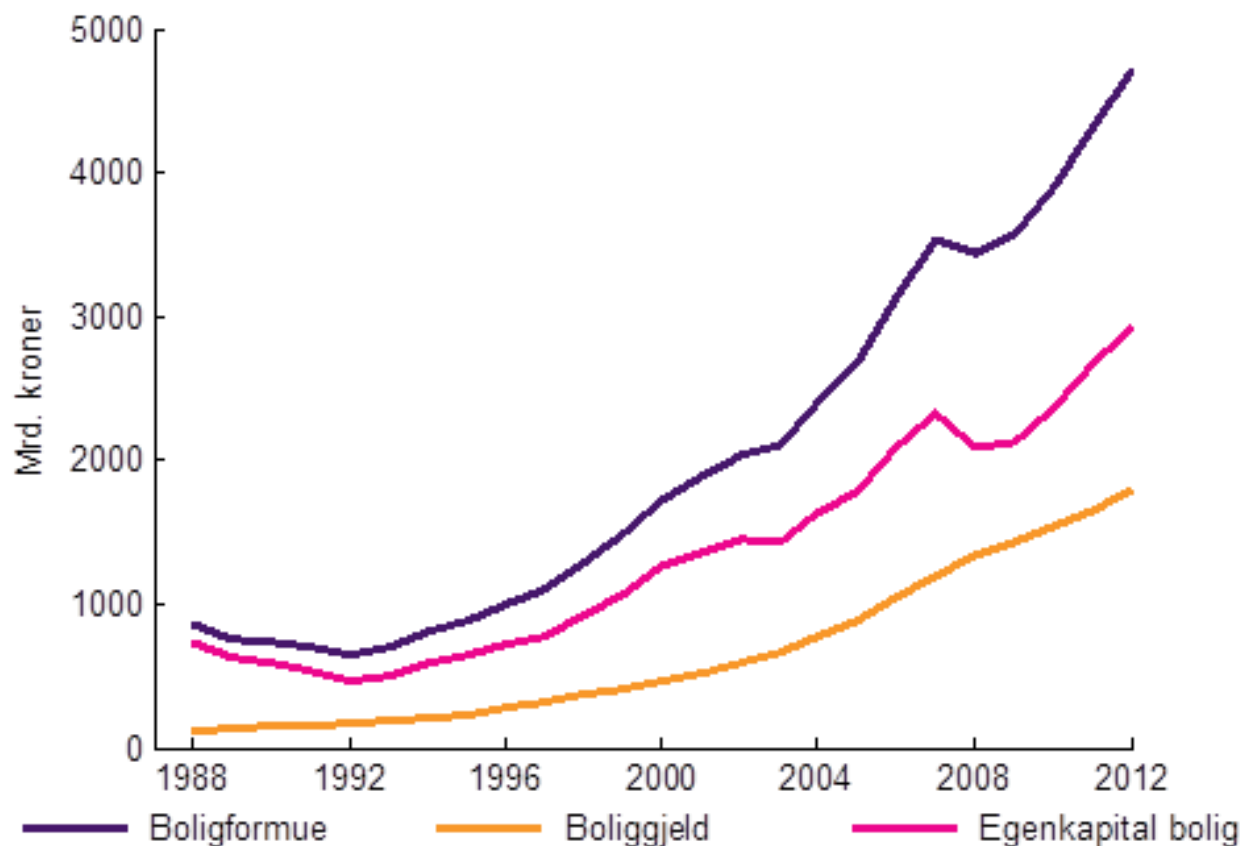
Kilde: Statistisk sentralbyrå

Fordringer, bankinnskudd og kontanter som andel av gjeld



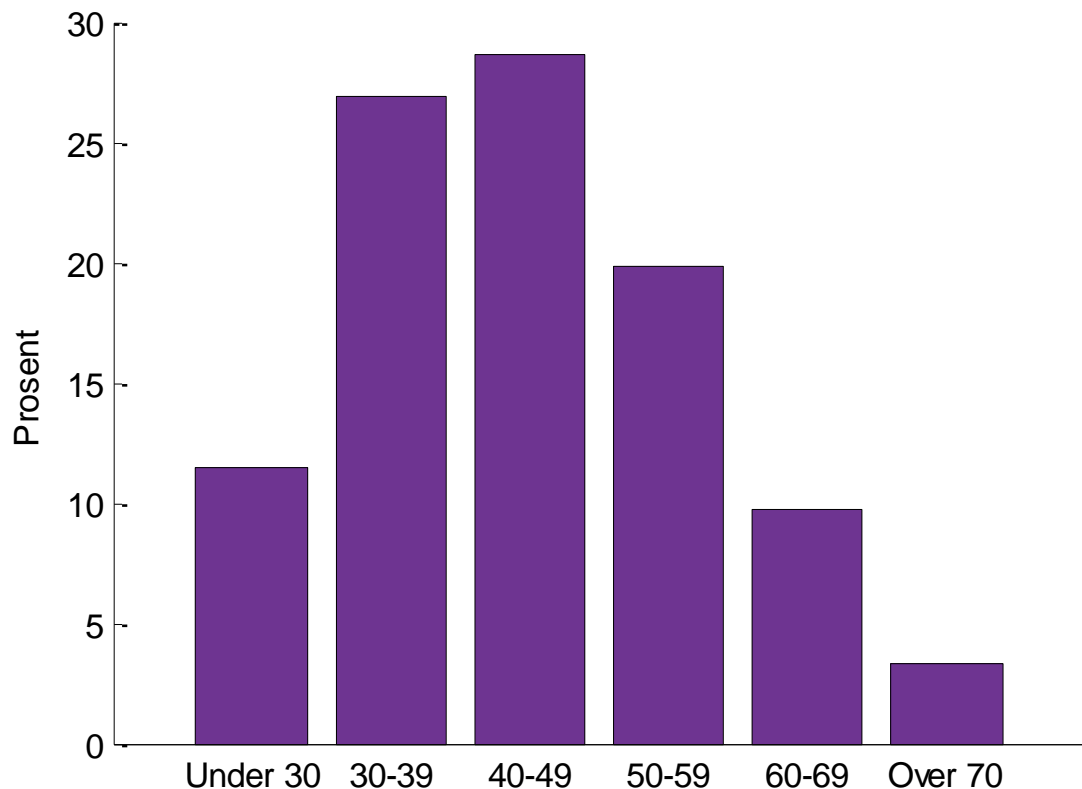
Kilde: Statistisk sentralbyrå

Boligformue og boliggjeld



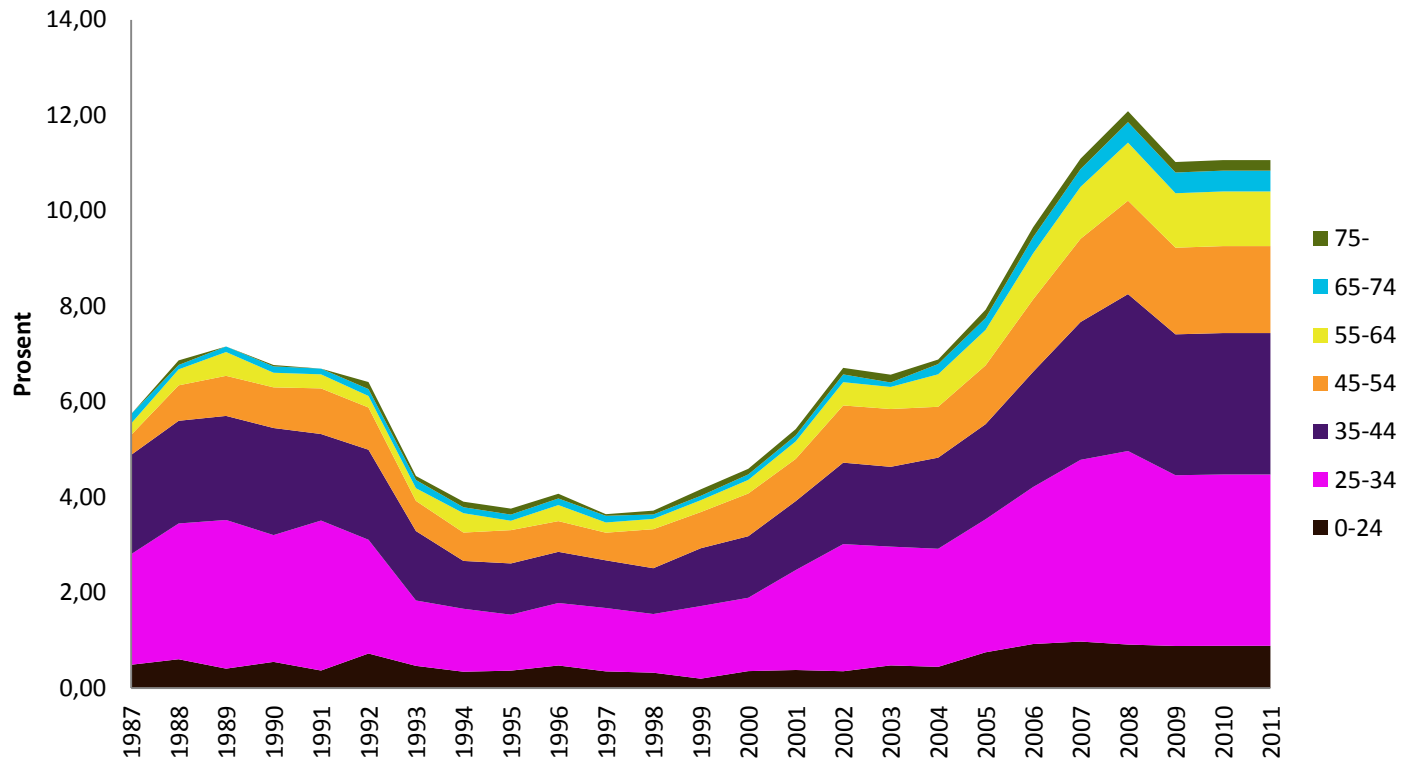
Statistisk sentralbyrå og Finanstilsynet

Andel av husholdningenes totale gjeld fordelt etter alder, 2011



Kilde: Statistisk sentralbyrå

Husholdninger med gjeld > 5 ganger disponibel inntekt



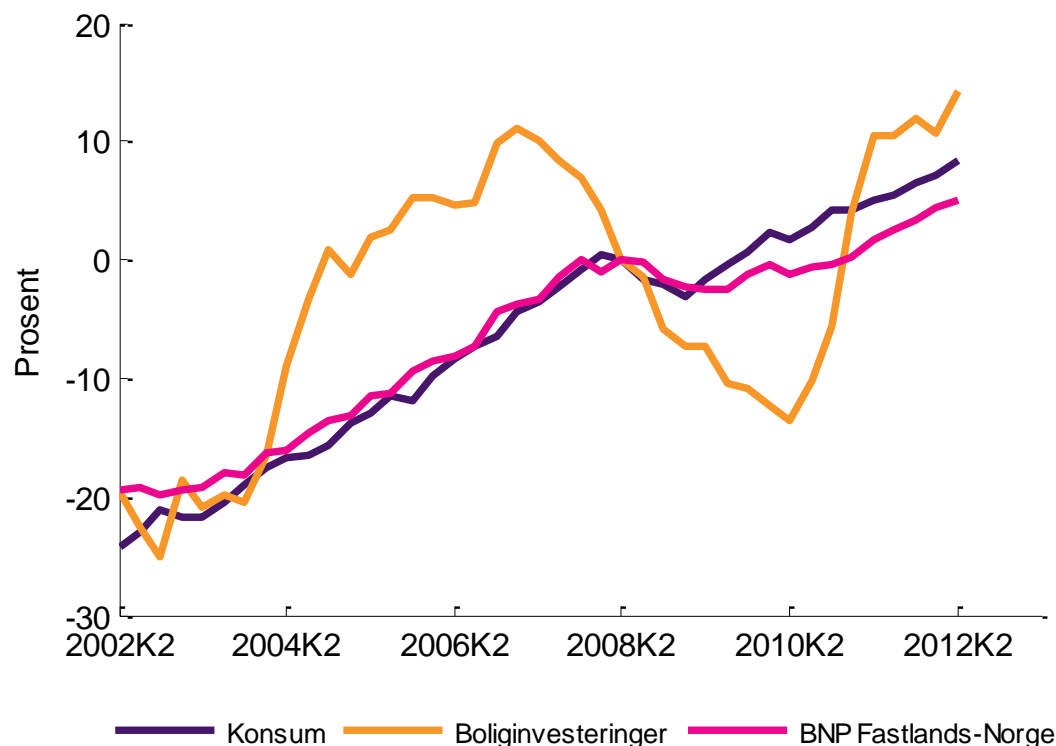
Kilder: Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

Husholdningenes renteutgifter

Rentebe- lastning	2011, rente 4,1 prosent		2014, rente 4,6 prosent	2014, rente 6,6 prosent	2014, rente 9,6 prosent
	Gjennom- snittsinntekt	Antall husholdninger	Antall husholdninger	Antall husholdninger	Antall husholdninger
0-<10	448 000	1 664 000	1 690 000	1 456 000	1 271 000
10<20	584 000	493 000	558 000	531 000	420 000
20<30	532 000	105 000	158 000	302 000	351 000
30+	391 000	54 000	76 000	193 000	439 000

Kilder: Statistisk sentralbyrå og Finanstilsynet

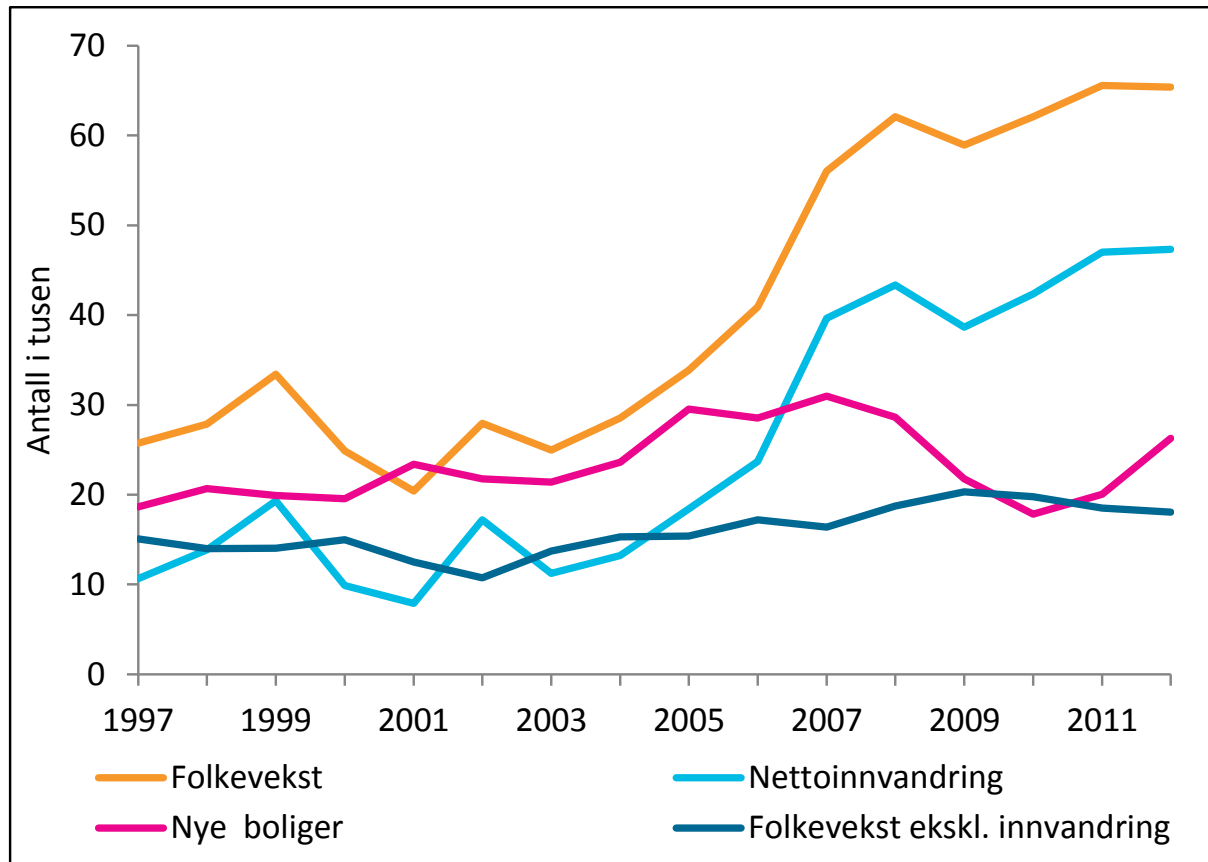
Utvikling i makrostørrelser før og etter finanskrisen



Avvik fra 2. kvartal 2008 i prosent

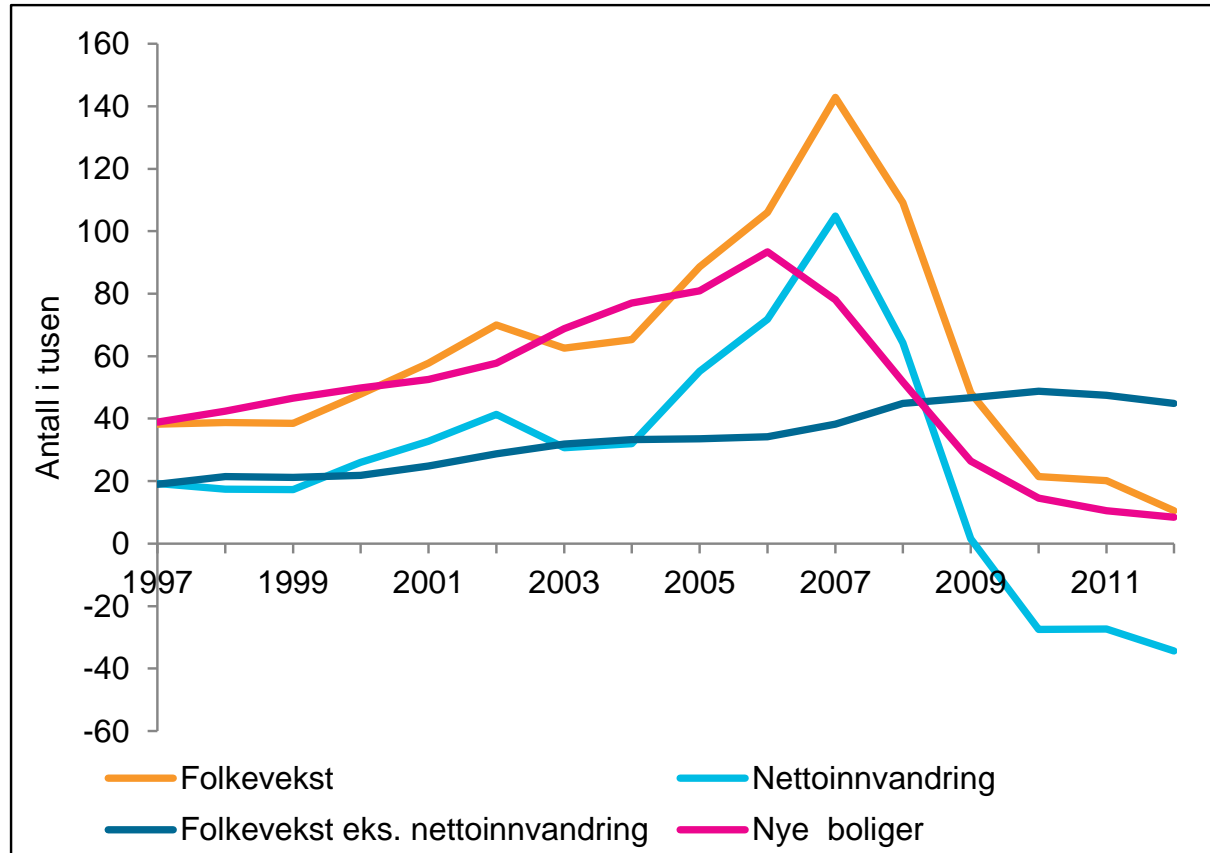
Kilde: Statistisk sentralbyrå

Befolkning og nye boliger i Norge



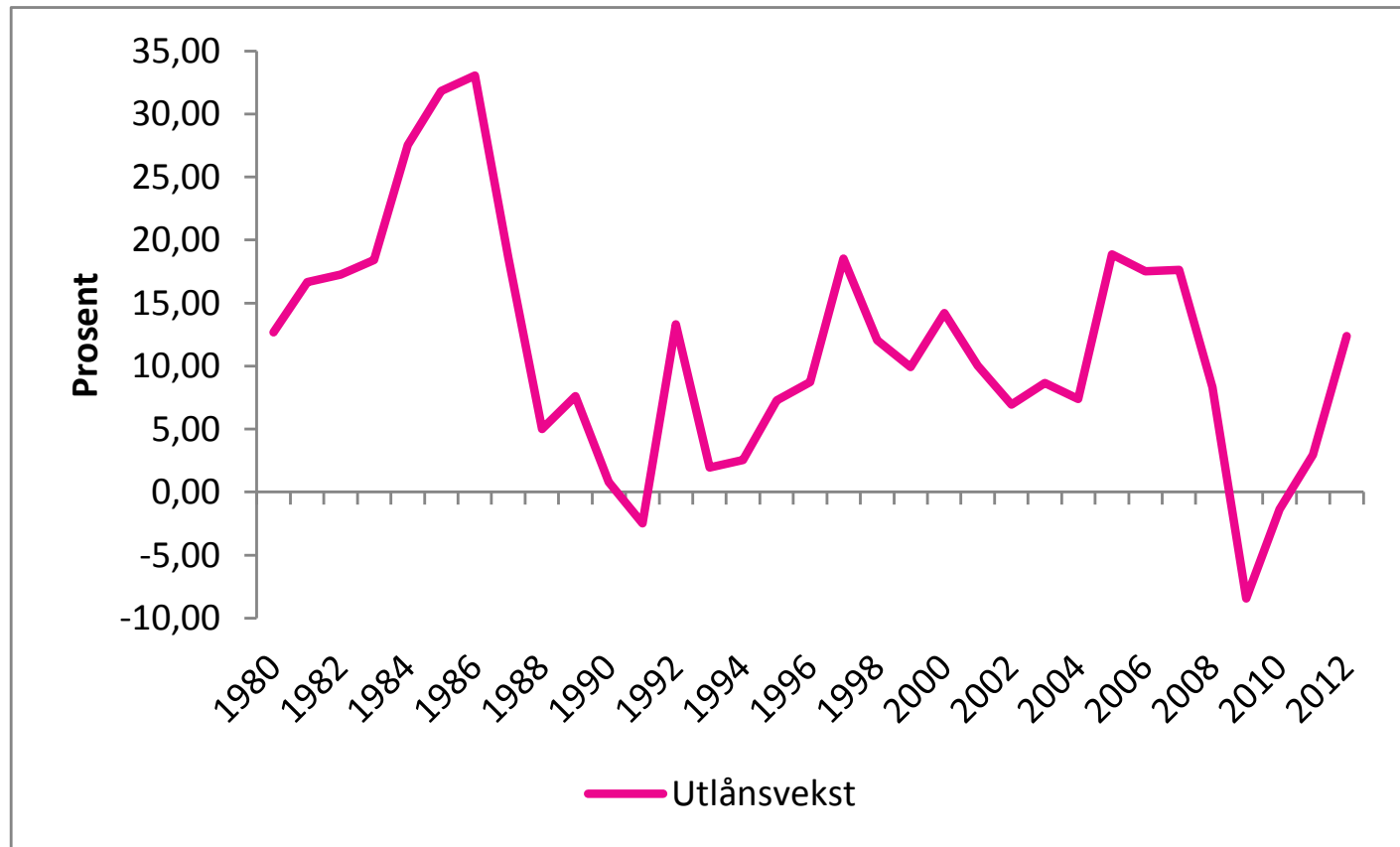
Kilde: Statistisk sentralbyrå

Befolkning og nye boliger i Irland

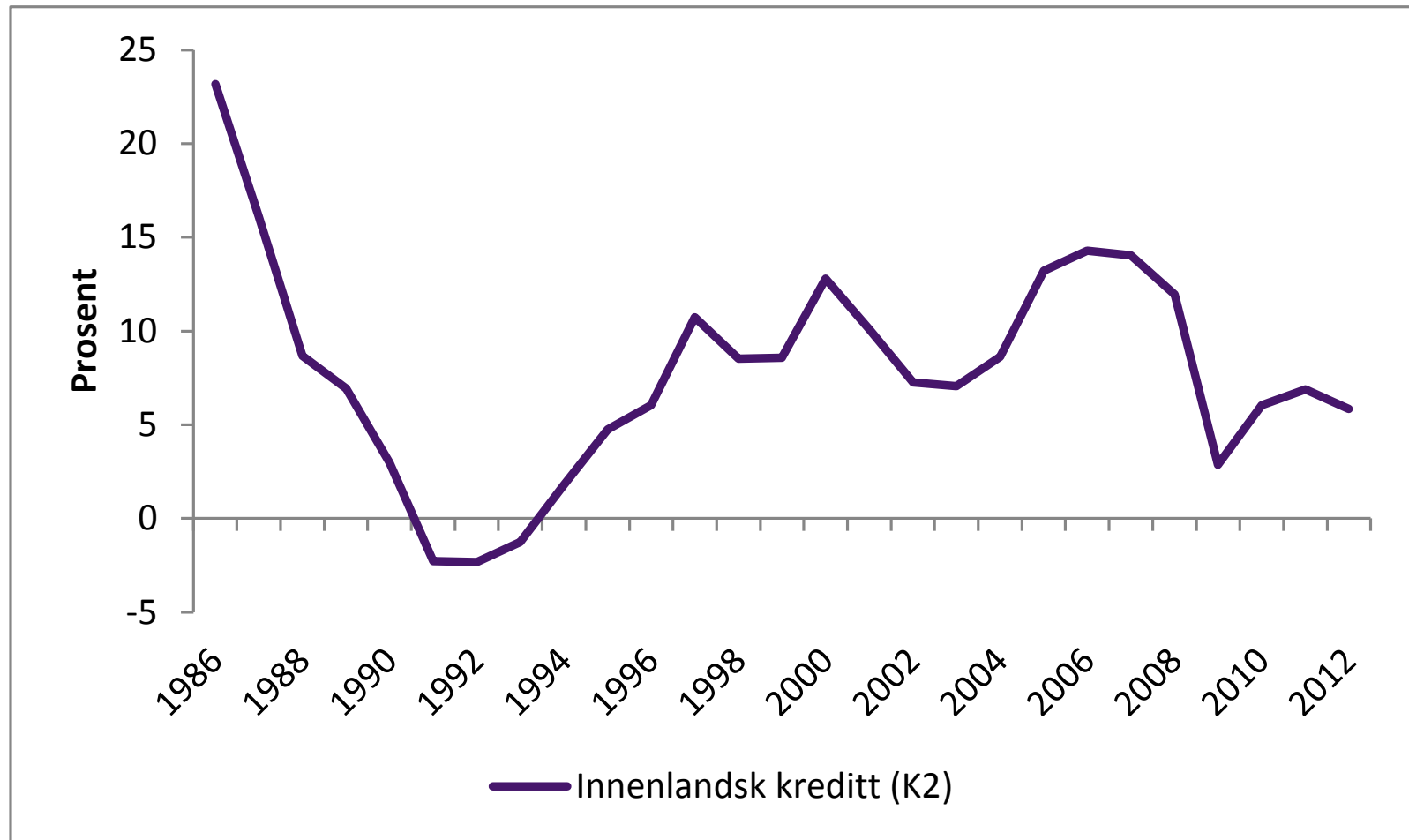


Kilder: Central Statistics Office Ireland og Department of the Environment, Community and Local Government

Vekst i utlån fra private banker

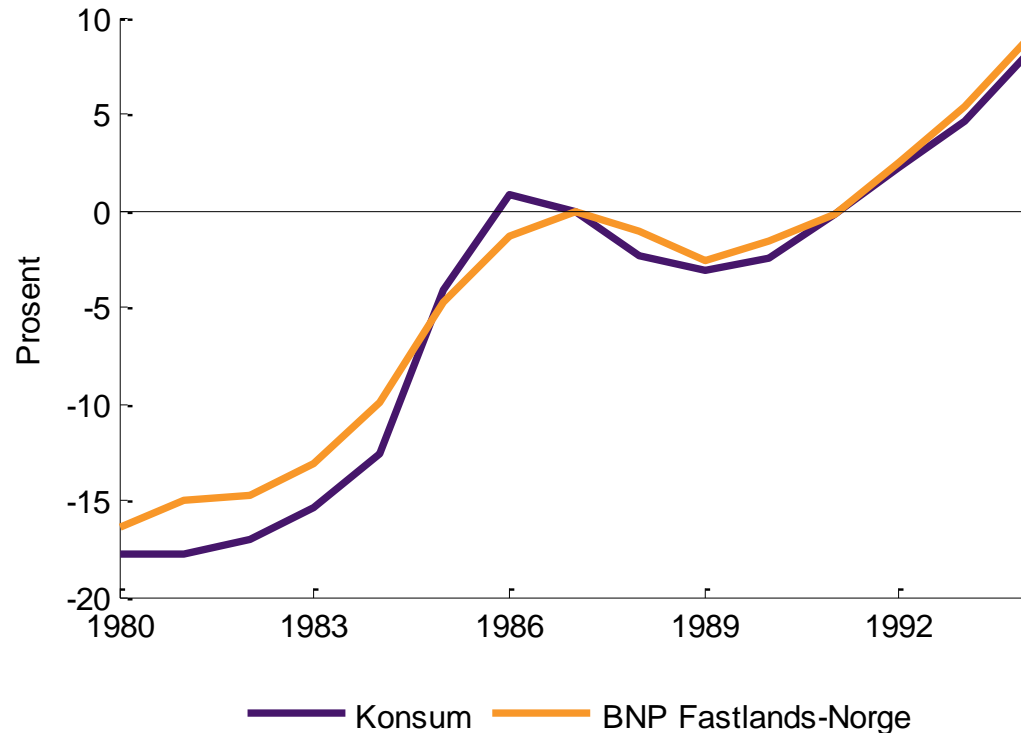


Vekst i innenlandsk kreditt



Kilde: Norges Bank

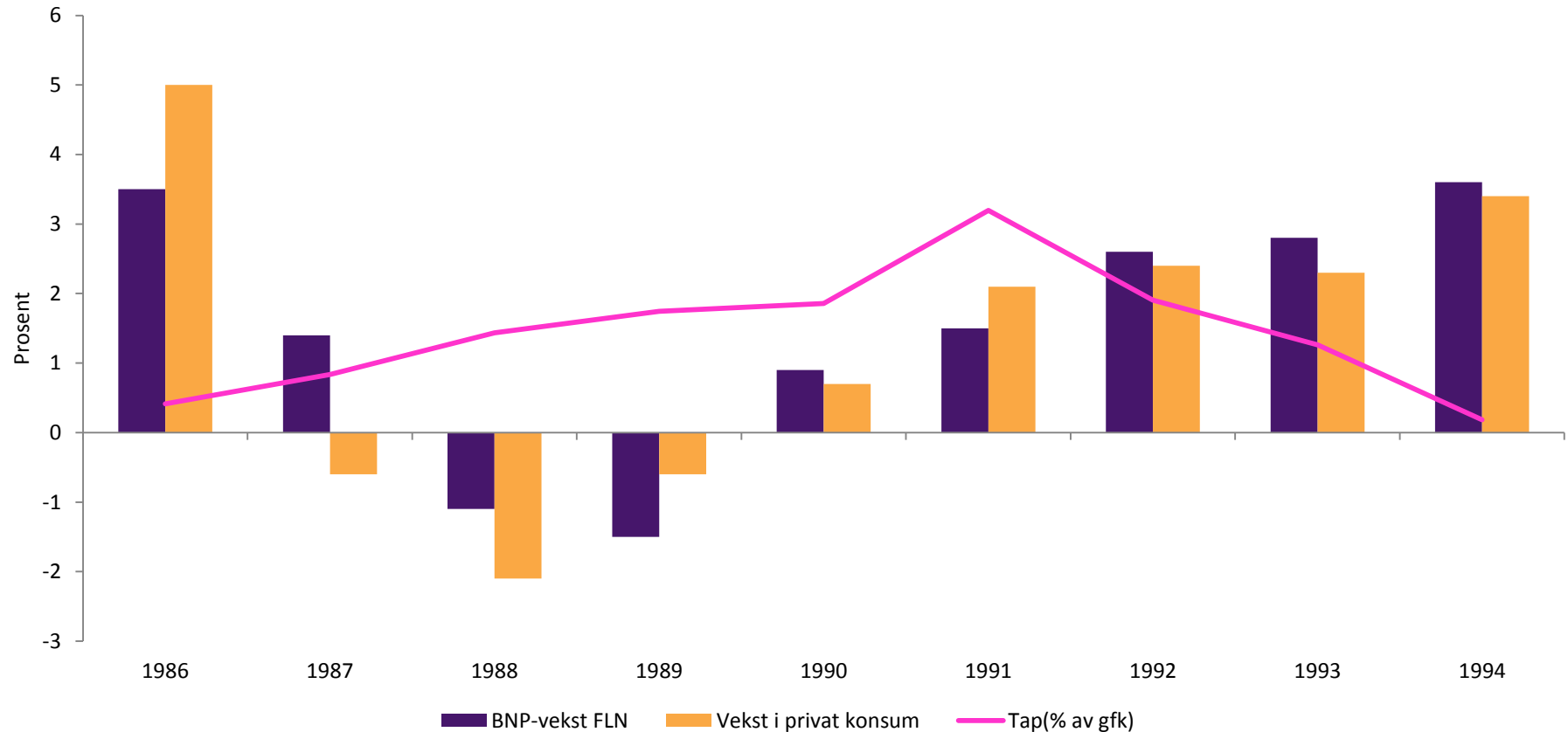
Konsum og BNP Fastlands-Norge



Avvik fra 1987

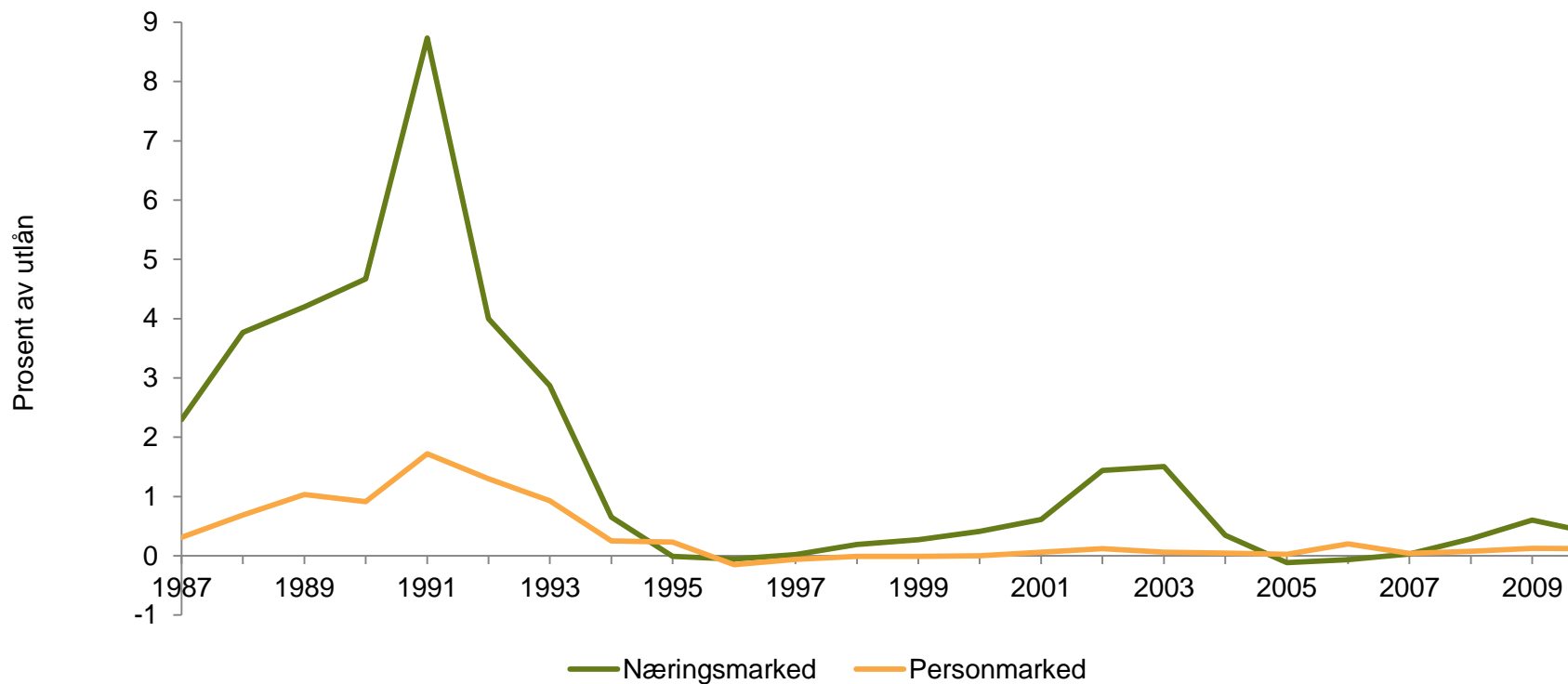
Kilde: Statistisk sentralbyrå

BNP-vekst, konsum-vekst og tap i bankene



Kilder: Statistisk sentralbyrå og Finanstilsynet

Bankenes tap på næringslån og personlån



Kilder: Norges Bank og Finanstilsynet

Forskjeller fra den gang

- Husholdningenes gjeldsgrad er høyere
- Renten er vesentlig lavere
- Boligprisene er høyere (også i forhold til inntekt)
- Kredittvurderingene i mikro er bedre
- Bankenes soliditet er i bedring (må bygge egenkapital i gode tider)

Risikofaktorer

- Internasjonal økonomi
- Oljepris
- Fornyet internasjonal finansuro
- Husholdningsgjeld og boligpriser

Hva gjøres for å forebygge?

- Bidra til nøkterne kredittvurderinger – retningslinjer for boliglån
- Økte risikovekter på boliglån i kapitaldekningsreglene
- Bankene må øke sin soliditet i gode tider for å motvirke kredittinnstramming i nedgangstider
- Økte krav til likviditet og robust finansiering av banker

Avslutning

- Det går bra i norsk økonomi. Gode, men usikre utsikter.
- Norske banker er solide og lønnsomme. Et godt utgangspunkt for å øke egenkapitalen for å stå godt rustet til å møte eventuell nedgangstid.
- Risiko knyttet til høy husholdningsgjeld og høye boligpriser.
- Boligprisene har flatet ut. For tidlig å si om utviklingen de siste månedene er
 - en vekstpause,
 - begynnelsen på en korreksjon etterfulgt av stabilisering, eller
 - begynnelsen på en kraftig nedgang

FINANSTILSYNET

Revierstredet 3
Postboks 1187 Sentrum
0107 Oslo

www.finanstilsynet.no

