



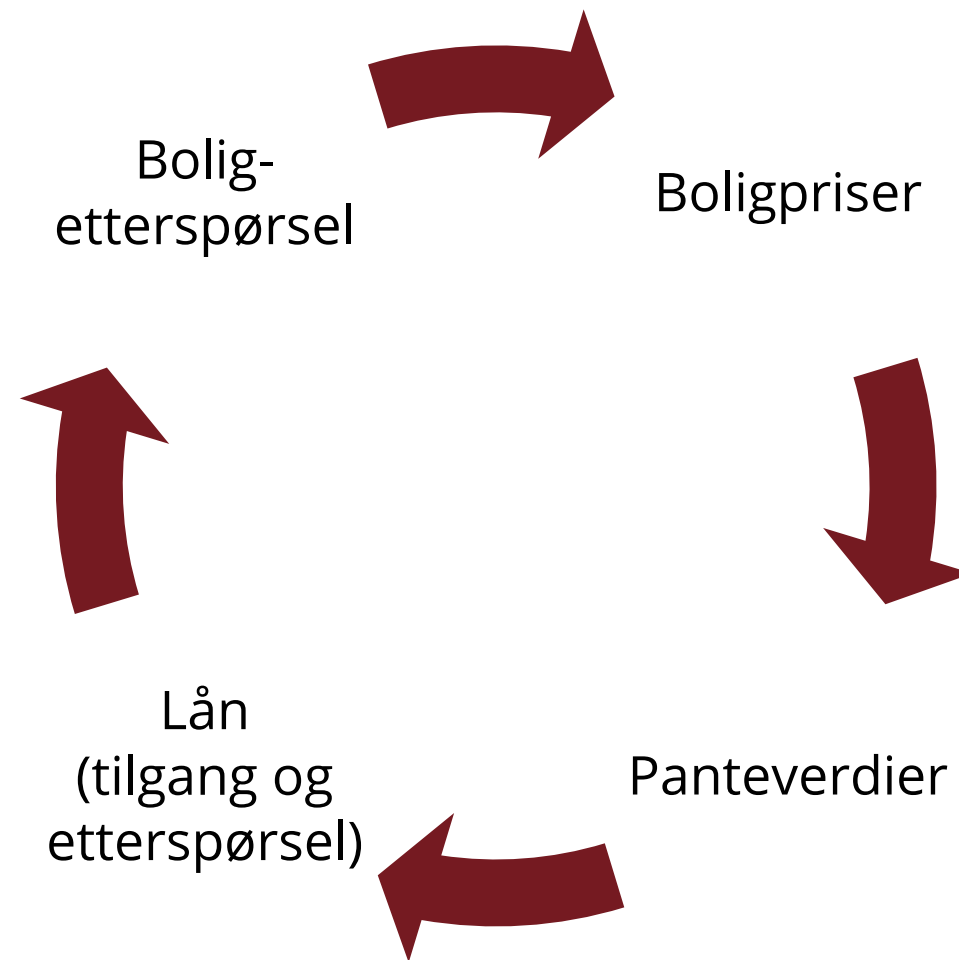
FINANSTILSYNET
THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAY

Boligmarkedets betydning for finansiell stabilitet

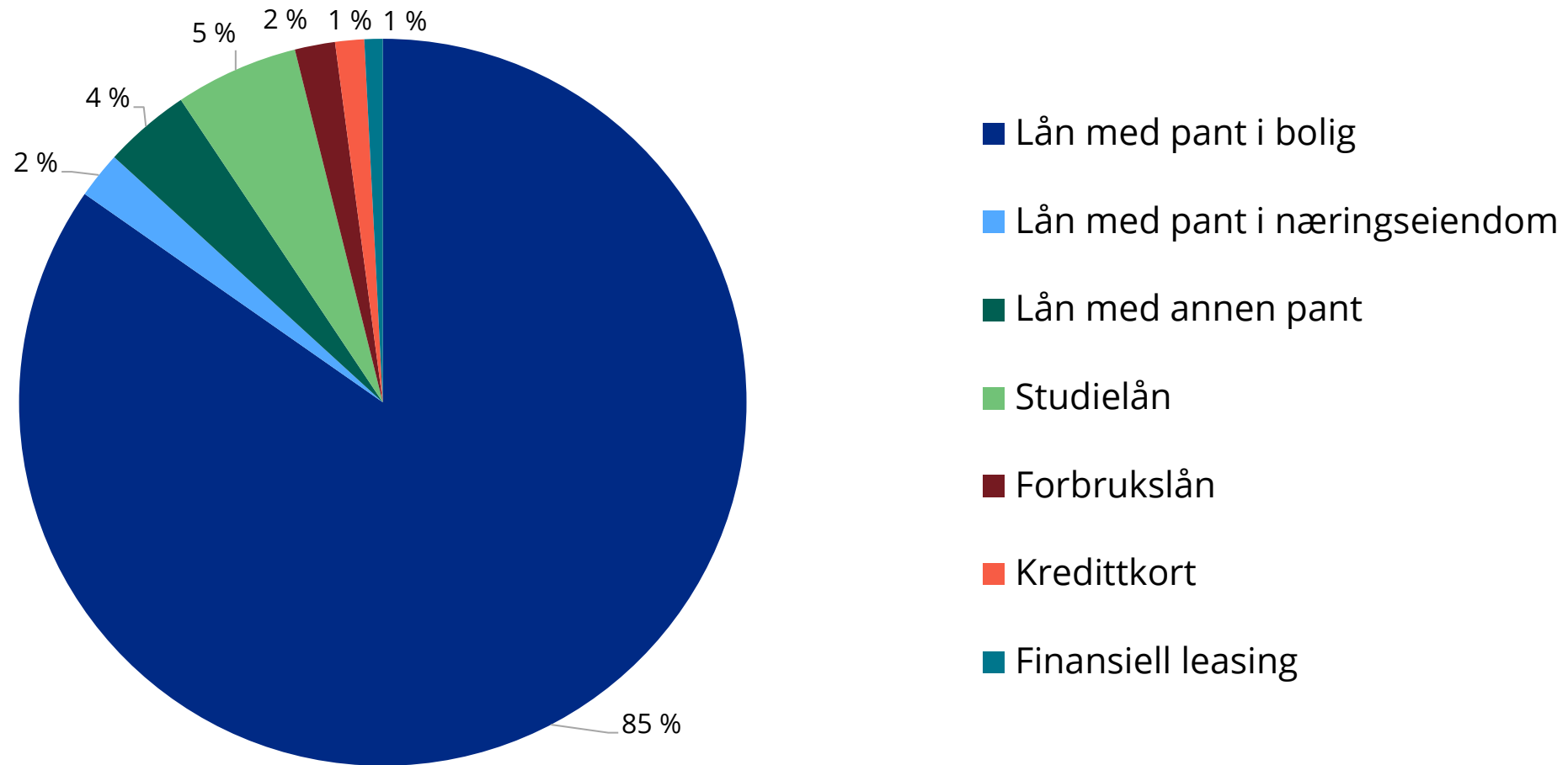
Finanstilsynsdirektør Morten Baltzersen, Boligkonferansen 13. oktober 2020

Boligpriser og gjeld

- Gjensidig påvirkning
 - Opp og ned
- Systemrisiko
 - Oppgang: Gradvis og langvarig
 - Nedgang: Kraftig med stort konsolideringsbehov

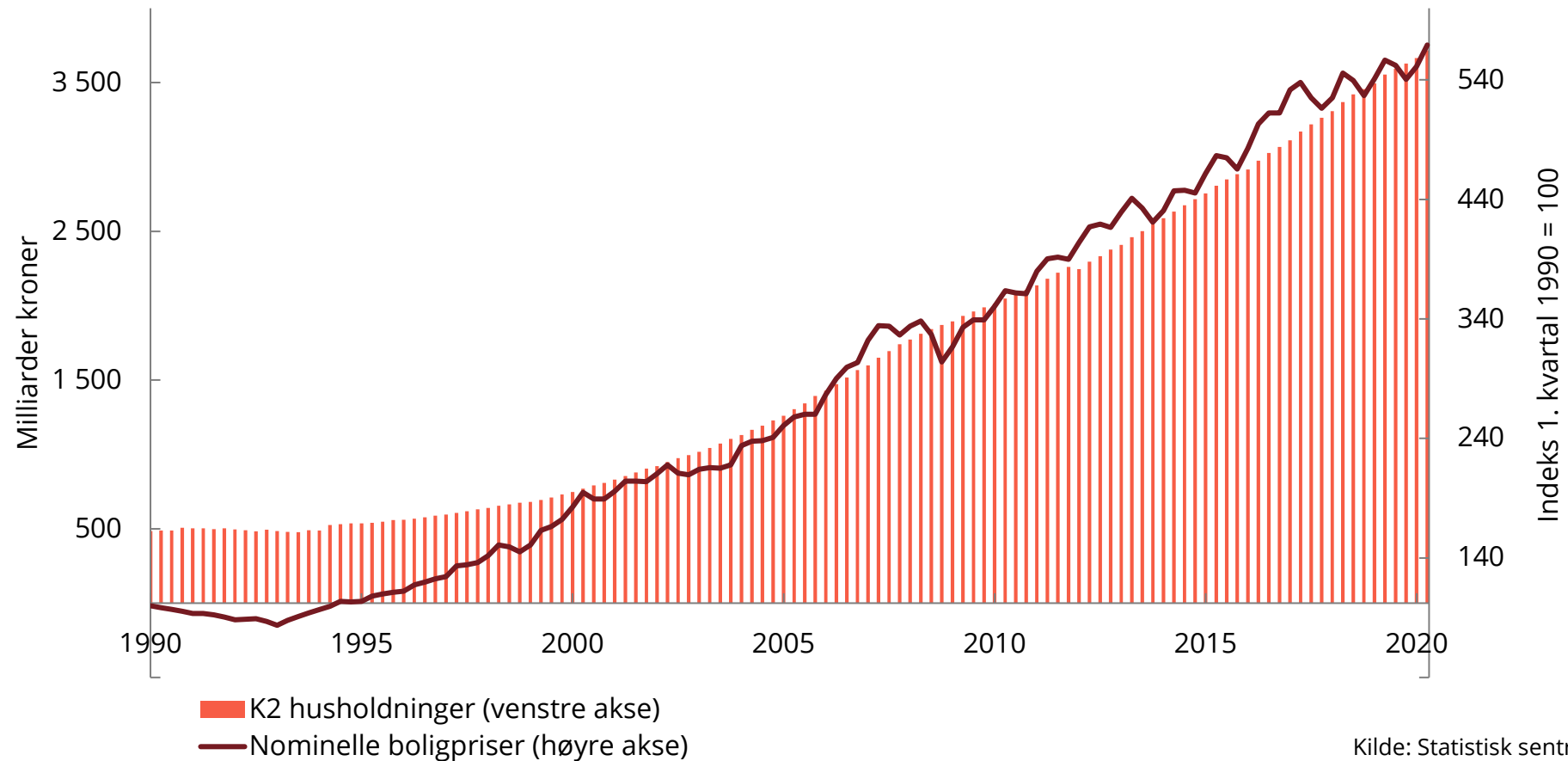


Husholdningenes gjeld - sammensetning



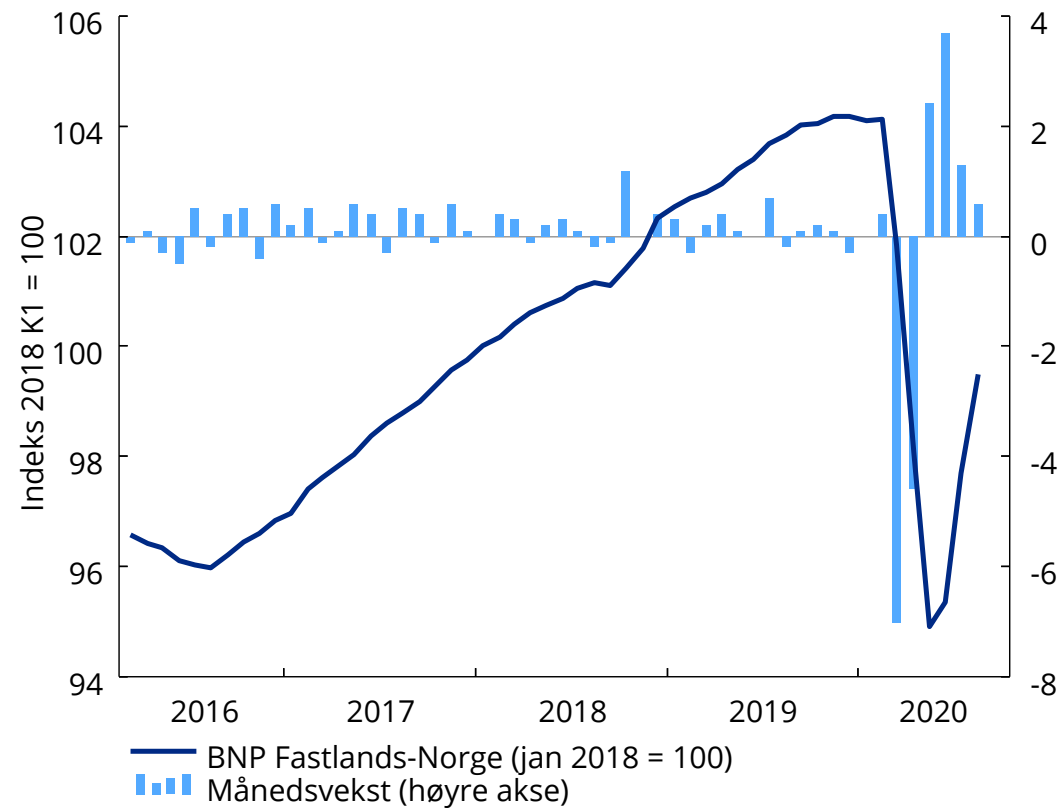
Kilder: Statistisk sentralbyrå og Finanstilsynet

Boligpriser og husholdningenes gjeld



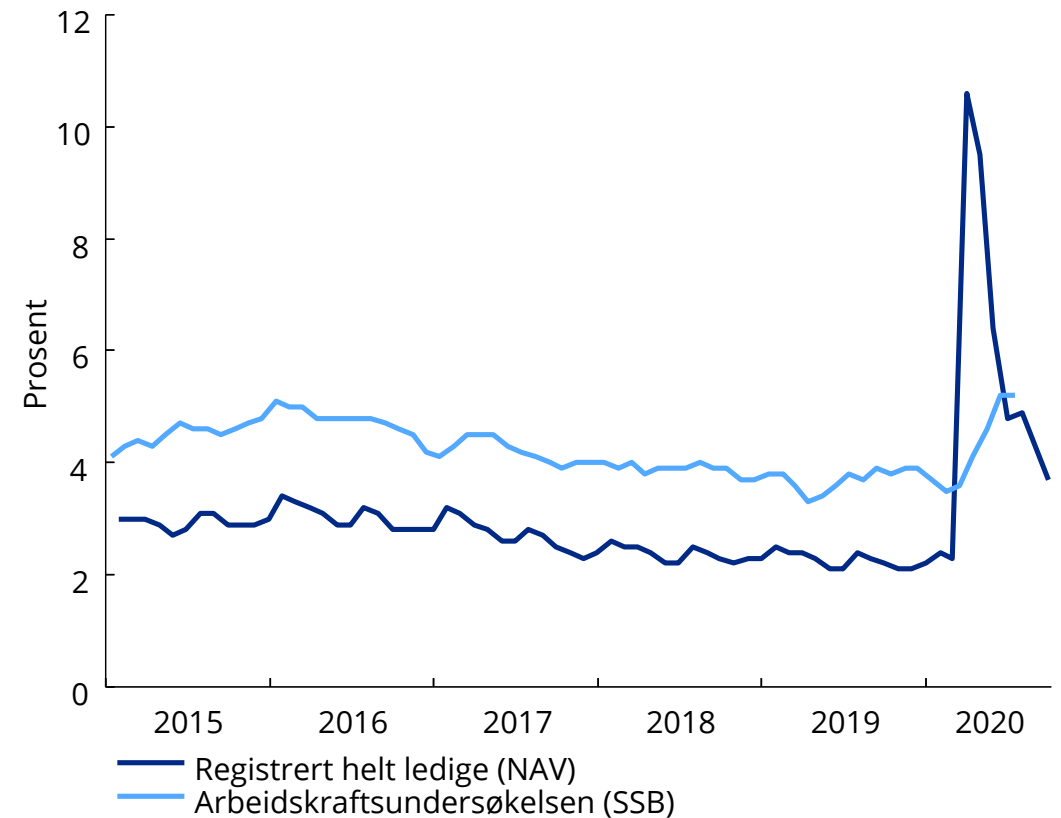
Brått og kraftig tilbakeslag i norsk økonomi

BNP Fastlands-Norge



Kilde: Refinitiv Datastream

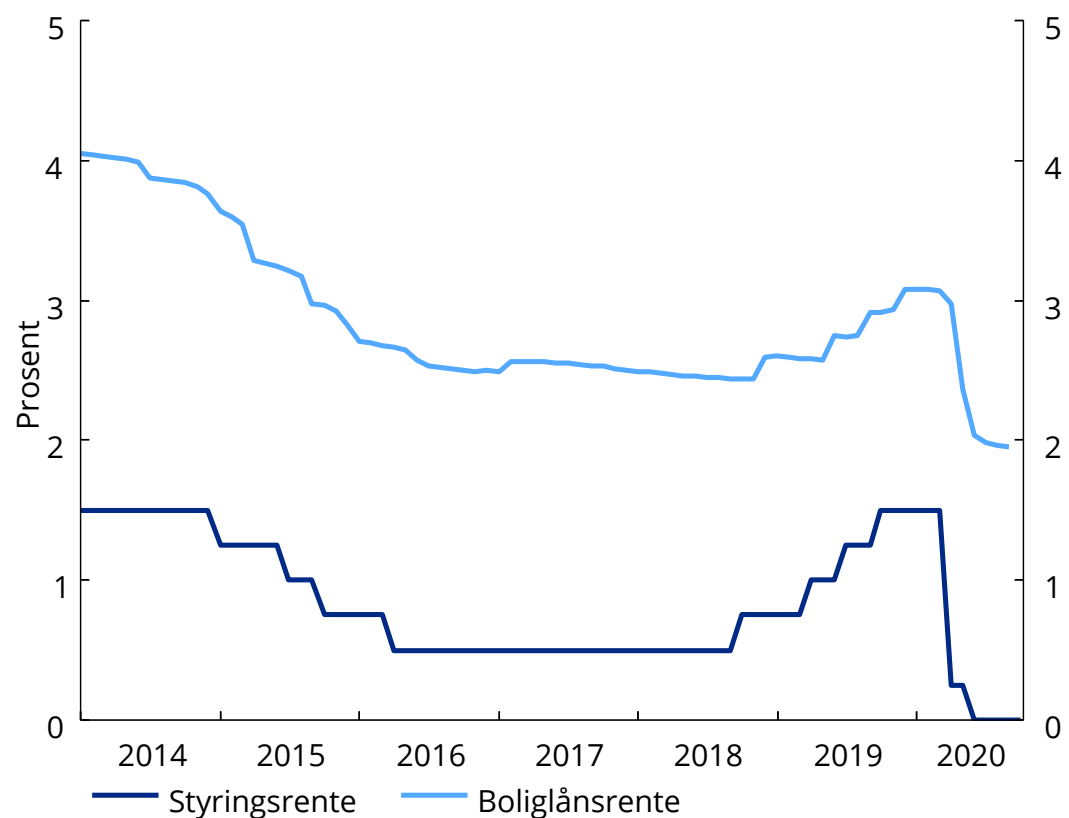
Arbeidsledighet



Kilde: Refinitiv Datastream

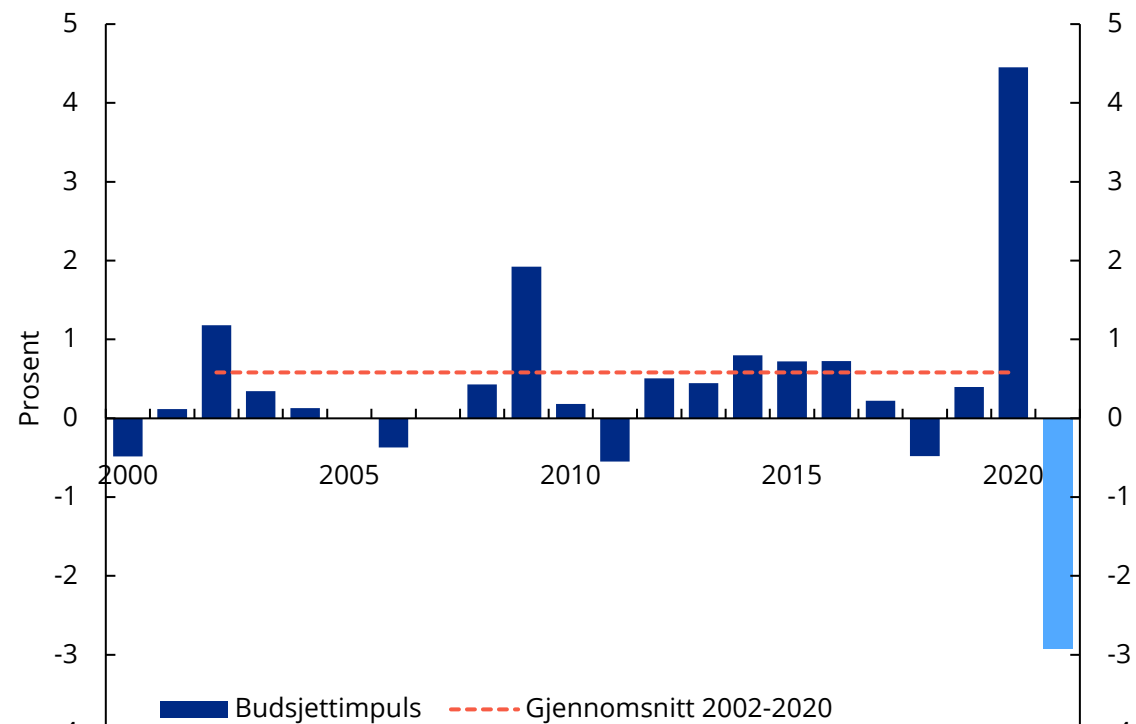
Svært kraftige penge- og finanspolitiske tiltak

Styringsrente og boliglånsrente



Kilde: Refinitiv Datastream

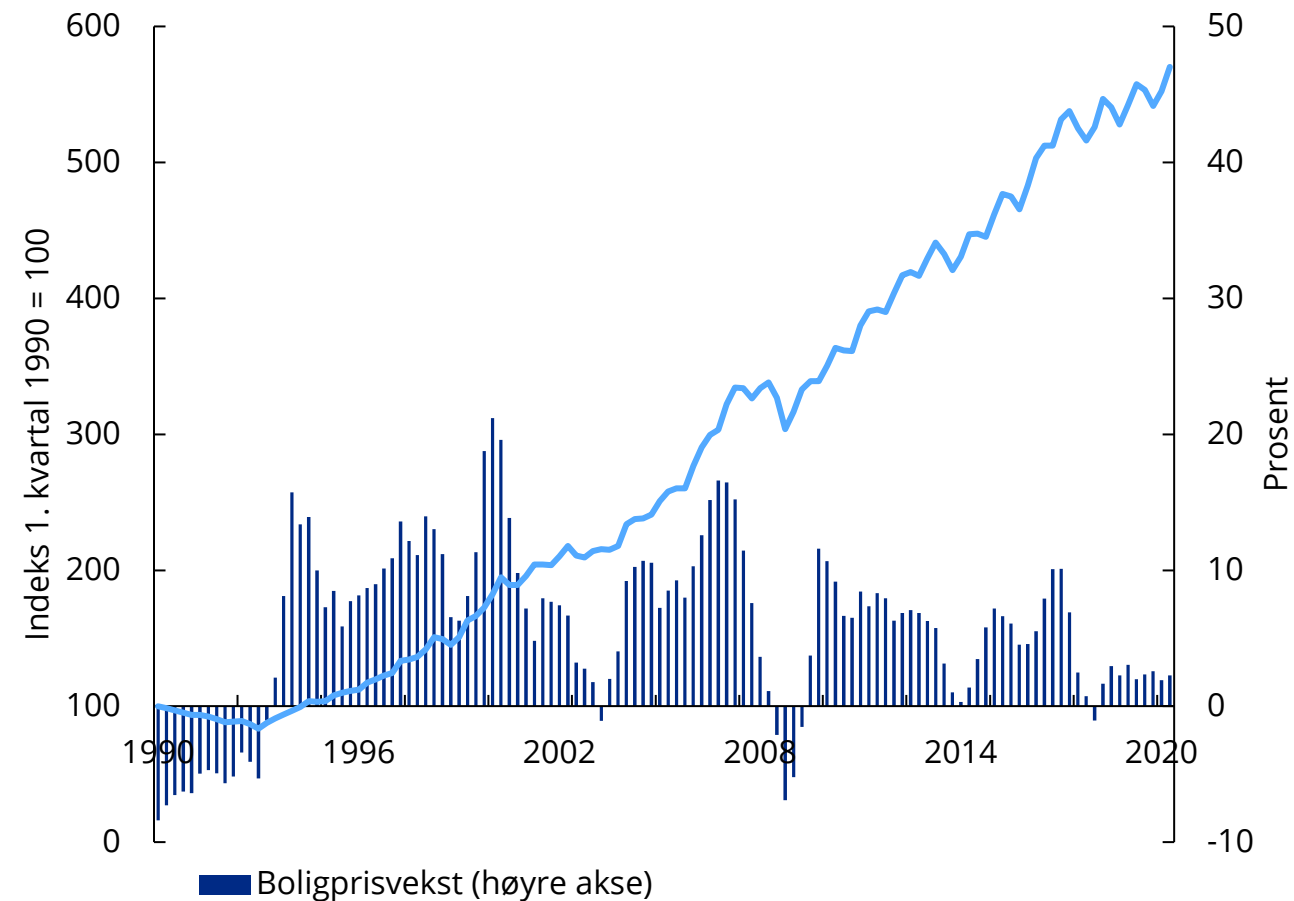
Finanspolitikken målt ved budsjettimpuls



Kilde: Finansdepartementet

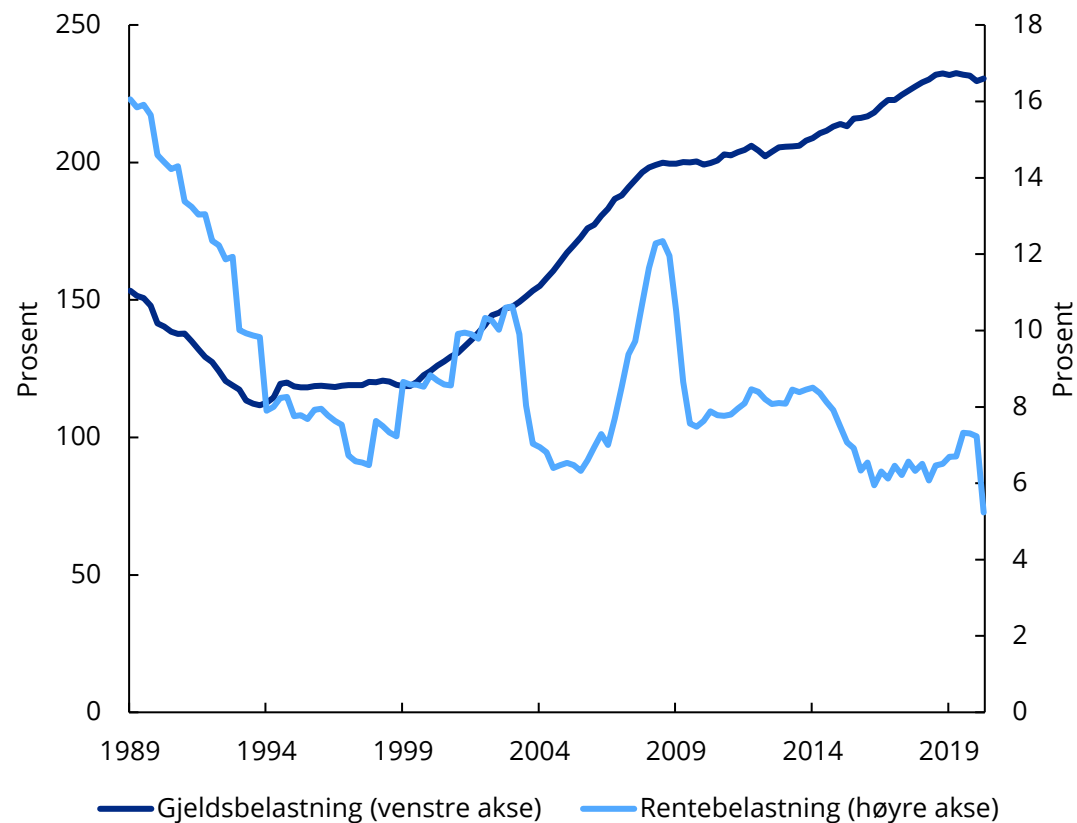
Boligmarkedet

- Likevekt eller boble?
 - Beregninger gir ulike svar. Svaret er ikke avgjørende for vurderingen av finansiell stabilitet.
- Drevet av fundamentale faktorer, men likevel skjør likevekt?
 - Renten åpenbart en viktig drivkraft bak opplåning og boligpriser.
 - Fundamentale faktorer kan endre seg mye på kort tid.
- Systemets evne til å tåle sjokk er avgjørende for den finansielle stabiliteten.
 - Ta høyde for hendelser/scenarier med lav sannsynlighet, men som likevel ikke er urealistiske.



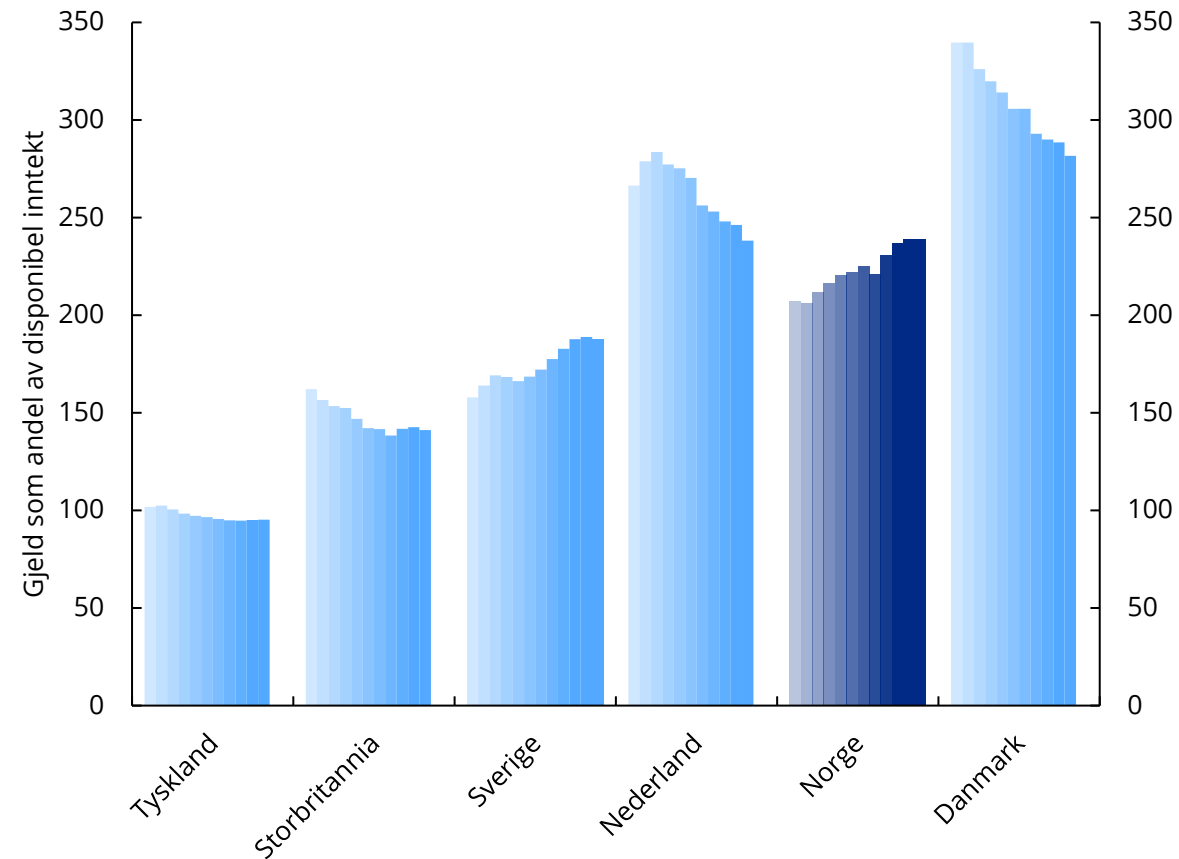
Norske husholdninger har høy og økende gjeld

Husholdningenes gjelds- og rentebelastning



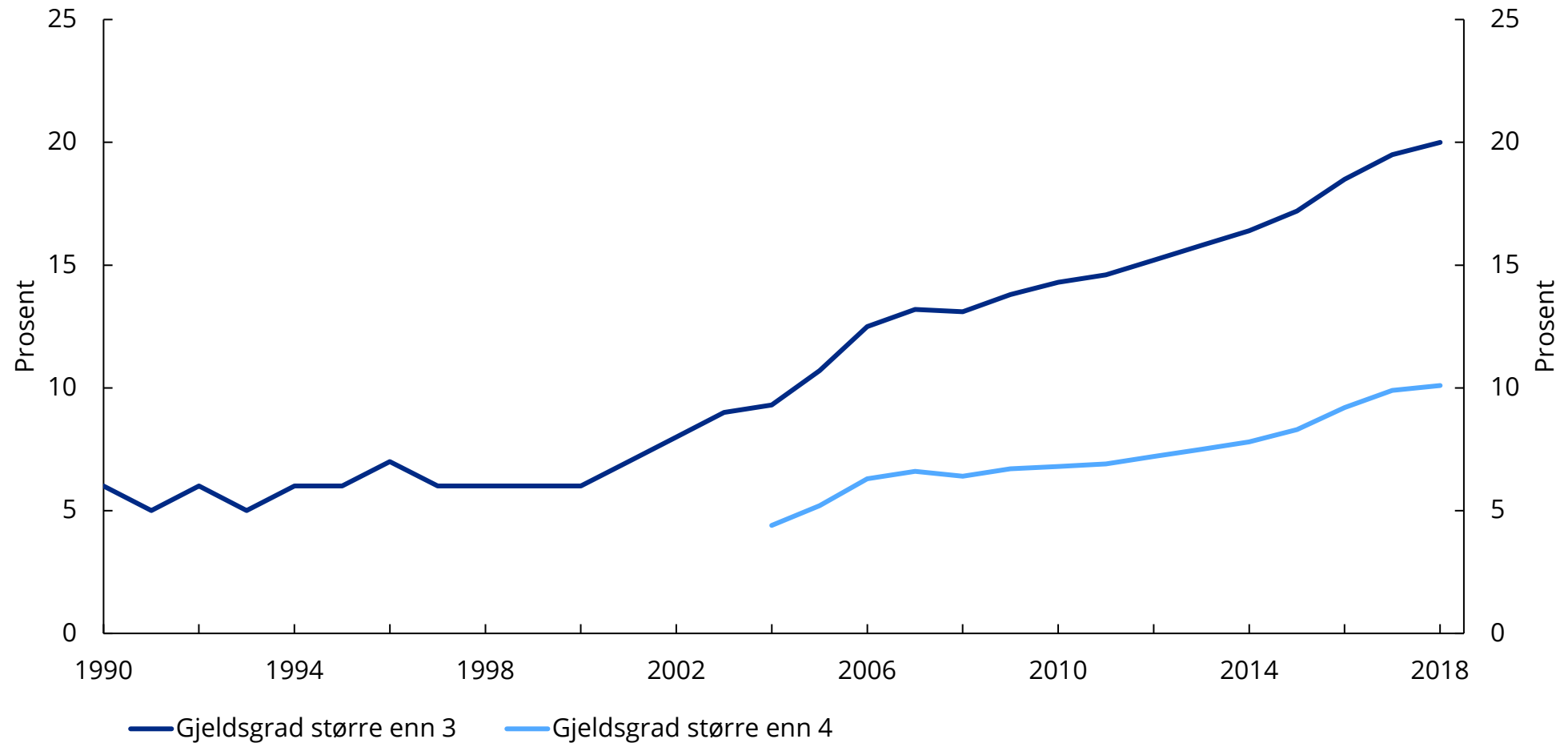
Kilder: Statistisk sentralbyrå og Finanstilsynet

Husholdningenes gjeldsbelastning i utvalgte land 2008-2019



Kilde: OECD

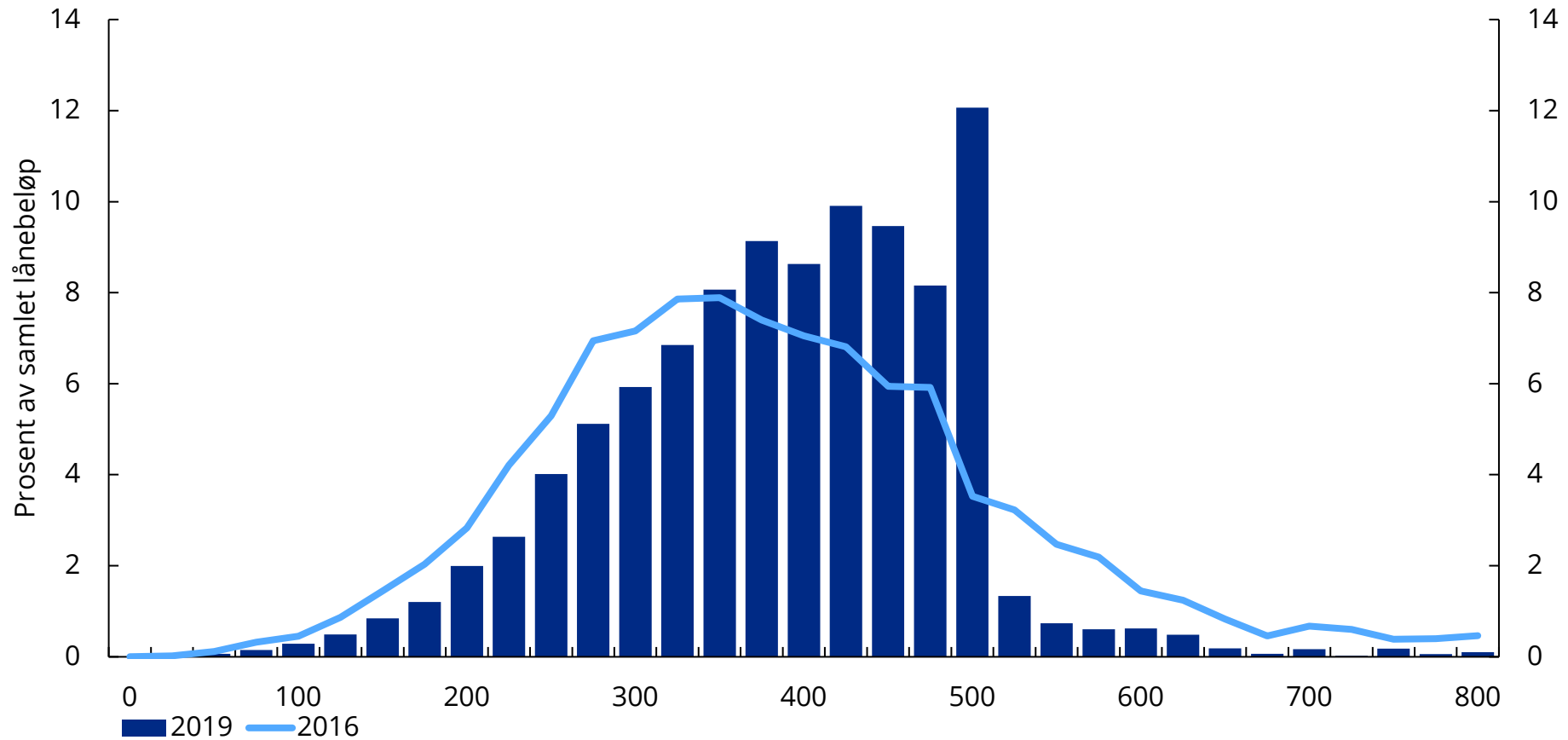
Andel husholdninger med høy gjeldsgrad



Kilde: Statistisk sentralbyrå

Økt gjeldsgrad blant nye låntakere

Nye nedbetalingslån etter gjeldsgrad

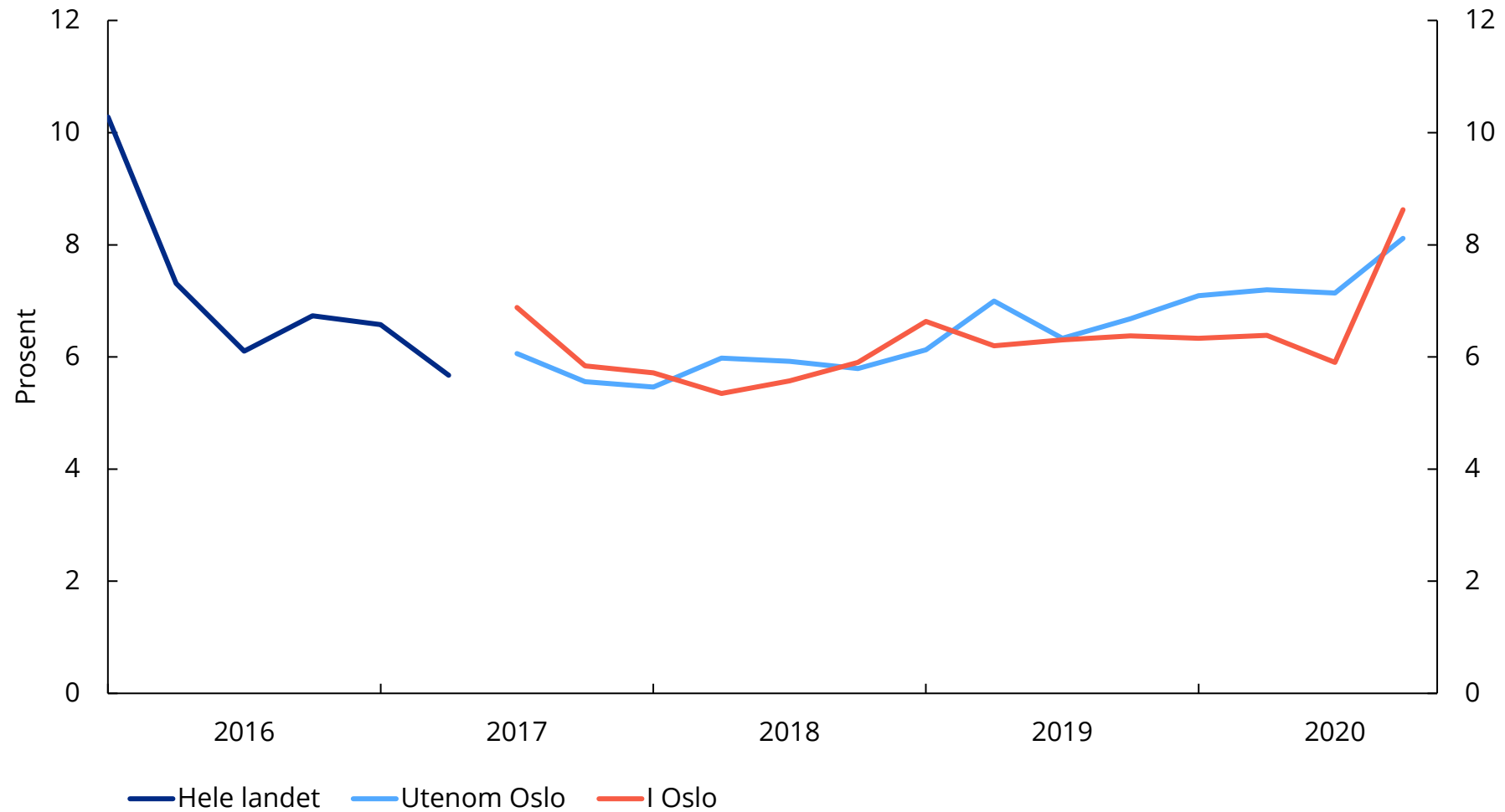


Kilde: Boliglånsundersøkelsen 2019, Finanstilsynet

Finansdepartementets boliglånsforskrift

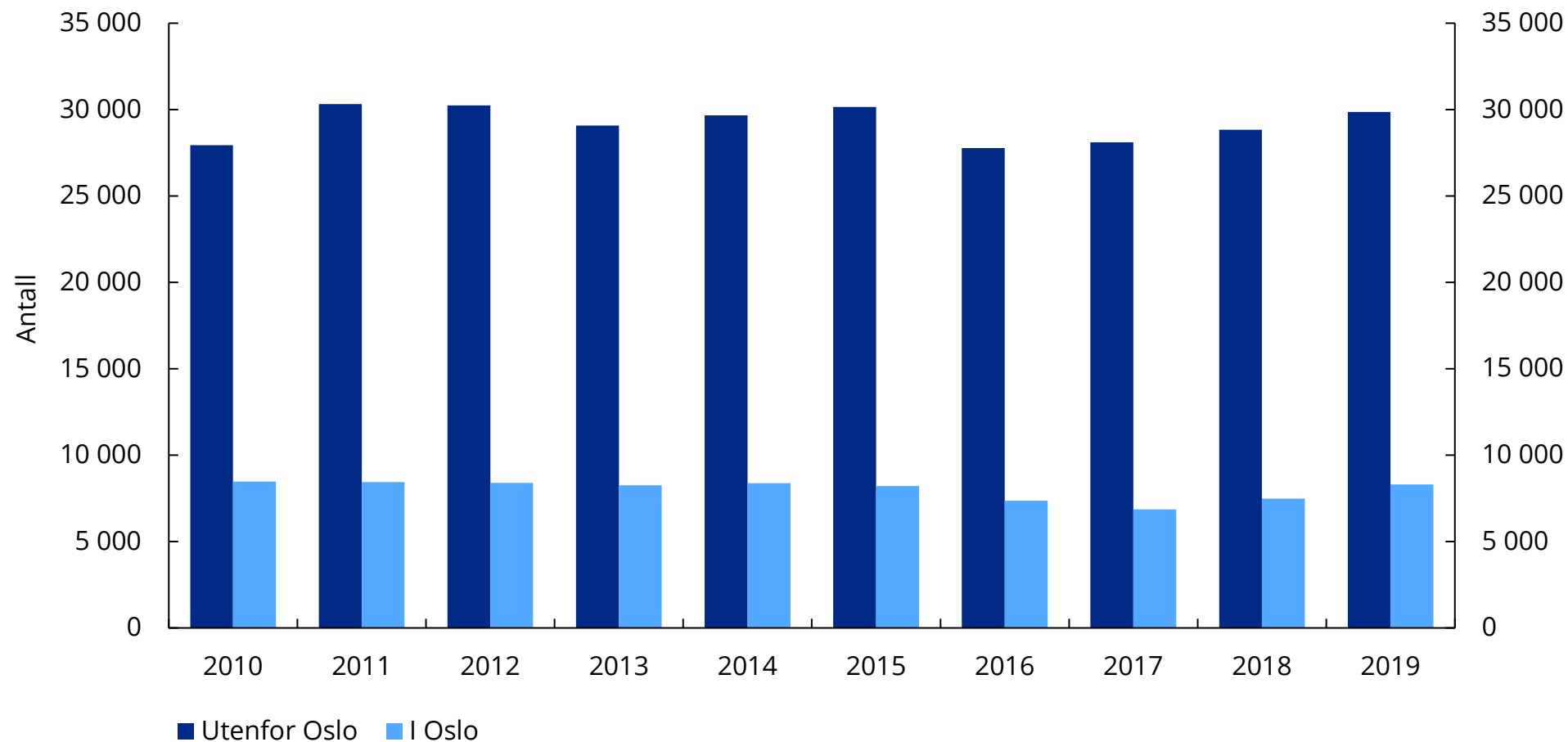
- Innført første gang 1. juli 2015 og erstattet Finanstilsynets retningslinjer for bankenes boliglånspraksis. Senere forlenget og strammet inn.
- Skal bidra til finansiell stabilitet gjennom rammer for utlånspraksis.
- IKKE en boligkjøpsforskrift.
- Regulerer nye utlån med pant i bolig, dvs. alle nye utlån uavhengig om låntaker skal finansiere kjøp av bolig («nytt» panteobjekt) eller låner med pant i bolig låntakeren allerede eier.
- Finanstilsynets boliglånsundersøkelse:
 - 35 prosent av nye boliglån (andel av lånevolum) gjelder kjøp av bolig.
 - Kun 8 prosent av nye boliglån går til førstegangskjøpere av bolig.

Andel utlån som avviker fra krav i boliglånsforskriften



Kilde: Finanstilsynet

Førstegangskjøpere



Kilder: Norges Eiendomsmeglerforbund og Ambita AS

Finanstilsynets forslag til ny utlånsforskrift

- Forskriftsreguleringen av utlånspraksis i hhv. boliglånsforskriften og forbrukslånsforskriften videreføres og strammes noe inn.
- I tillegg forskriftsregulering av utlånspraksis ved yting av lån til privatpersoner med pant i annet enn bolig (biler, fritidsbåter mv.).
- Reguleringen samles i én forskrift, men fortsatt ulike krav til hhv. boliglån, lån med annen pantesikkerhet og usikret kreditt.
- Ingen opphørsdato, men forskriften bør evalueres jevnlig.
- Foreslåtte endringer:
 - Maksimalgrensen for låntakerens samlede gjeld ved yting av nye lån reduseres fra 5 til 4,5 ganger brutto årsinntekt.
 - Flexibilitetskvoten for nye lån med pant i bolig settes til 5 prosent for hele landet (i dag 10 prosent, med unntak av lån med pant i boliger i Oslo, der kvoten er 8 prosent).
 - Ingen flexibilitetskvote for andre lån enn boliglån (i dag 5 prosent for nye forbrukslån).
 - Ingen geografisk differensiering av utlånspraksis.

Finanstilsynets utgangspunkt

- Regulering av utlånspraksis er inngripende både for långivere og låntakere. Reguleringens omfang og varighet må derfor baseres på forholdsmessighet og tilpasses den underliggende risikoen reguleringen skal bidra til å redusere.
- Etterspørselsdrevet kredittvekst kan ikke nøytraliseres gjennom tiltak som begrenser tilbudet av kreditt. Reguleringen kan likevel bidra til å dempe kredittveksten ved å begrense store låneopptak hos sårbare husholdninger. På den måten bidrar reguleringen til finansiell stabilitet.
- Reguleringen er rettet inn mot lånemarkedet – ikke boligmarkedet som sådan. Reguleringen kan likevel påvirke boligmarkedet ved at etterspørselen blir lavere enn den ville ha vært uten regulering.
- Reguleringen er ikke egnet til å finstyre kreditt- eller boligprissyklusen eller geografiske delmarkeder.

Utbredt kritikk: «Vanskelig å komme seg inn i boligmarkedet»

- Dreier seg ikke om å bo med rimelig standard, men om å eie bolig selv.
- Det gis flere begrunnelser:
 - Det har egenverdi å være selveier.
 - Selveierskap gir skattefordeler.
 - Det er viktig å komme seg inn i boligmarkedet for å «kunne ta del i boligprisoppgangen».
- Forestillingen om at boligeierskap vil gi gevinst er lett å forstå i lys av boligprisutviklingen siste 30 år.
- Det er likevel ikke risikofritt å ta opp store lån for «å komme inn i boligmarkedet». Må huske vår egen og andre lands historie.
- Risikoen bør vektlegges, både av hensyn til den enkelte og det finansielle systemet.
- Et boligmarked som holdes opp av store låneopptak i sårbare husholdninger, er ikke bærekraftig.
- Høye boligpriser kan gjøre det vanskelig for mange å ha råd til å kjøpe bolig. Strammere utlånspraksis vil bidra til lavere boligpriser enn hva de ellers ville ha vært.

Andre spørsmål og svar

- **Hvorfor legger Finanstilsynet fram forslag om ny regulering nå?**
 - Finansdepartementet har bedt om et forslag med svarfrist 28. september.
- **Hvorfor strammere forskrift nå?**
 - Høy gjeldsgrad i husholdningssektoren og en stor og økende del av nye lån går til sårbare husholdninger.
 - Boligprisene er høye og vokser fortsatt.
 - Fare for at lav rente og høye boligpriser bidrar til ytterligere økning av husholdningenes gjeldsbelastning.
- **Hvorfor ikke geografisk differensiering?**
 - Ikke egnet virkemiddel til å finstyre delmarkeder.
 - Låntakere som har høy gjeld i forhold til inntekt, høy belåningsgrad på boliglånet og liten evne til å bære renteøkning/inntektsfall er sårbare, uansett hvor i landet de befinner seg.
 - De generelle sårbarhetskravene i forskriften har likevel størst effekt i områder der boligprisene (og panteverdiene) er høye.
- **Hvorfor ikke krav om lavere belåningsgrad for lån med pant i sekundærboliger i Oslo?**
 - Ikke et virkemiddel for å styre omfanget av sekundærboliger. Andelen sekundærboliger påvirker uansett ikke den grunnleggende balansen i boligmarkedet (også sekundærboliger dekker boligbehov).
 - Låntakerens sårbarhet ved boligprisfall er uavhengig av om låntakeren selv bebor boligen.
 - Om det likevel skal være særskilt belåningsgradskrav for sekundærboliger, bør det gjelde generelt.

«Det bygges for lite»

Eller bygges det for dyrt?

- Et velfungerende marked for boligbygging alltid viktig – uavhengig av konjunkturer og låneforskrifter.
- I det lange løp bestemmes boligprisene av kostnadene (inklusive tomtekostnader) ved utbygging.
- Arealknapphet reflekteres i tomteprisene.
- Myndighetenes virkemidler (tomteregulering, standardkrav, infrastrukturinvesteringer mv.) har betydning for kostnadene, men det har også **utbyggernes effektivitet**.
- Boligbygging reagerer på boligpriser. Jo høyere priser, jo større boligbygging – alt annet likt, men
- Et byggemarked som er avhengig av vedvarende boligprisvekst, stimulerer ikke effektivisering i byggenæringen og er neppe et sunt marked.



FINANSTILSYNET

THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAY