

**FINANSTILSYNET**THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAYNorges Bank
Postboks 1179 Sentrum
0107 OSLOVår referanse
25/752
Deres referanse

31.10.2025

Motsyklisk kapitalbuffer fjerde kvartal 2025

I dette brevet redegjøres det for Finanstilsynets vurderinger av motsyklisk kapitalbuffer fjerde 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 juni 2025](#) og [Resultatrapport for finansforetak 1. halvår 2025](#) og [Soliditet i norske banker 1. halvår 2025](#).

Nasjonalregnskapstall viser at BNP for Fastlands-Norge økte med 1,0 prosent¹ fra 4. kvartal 2024 til 1. kvartal 2025, og 0,6 prosent fra 1. kvartal 2025 til 2. kvartal 2025. Den registrerte arbeidsledigheten (NAV) har økt noe, men fra et lavt nivå. SSBs arbeidskraftundersøkelse viser en større økning i arbeidsledighet, fra 4,0 prosent i november 2024 til 4,7 prosent i september 2025. Samtidig viser undersøkelsen at reduksjonen i andel sysselsatte har vært begrenset i samme periode. Sentrale prognosemiljøer venter moderat vekst i fastlandsøkonomien framover, gradvis nedgang i inflasjonen mot målet og nokså flat utvikling i arbeidsledigheten. Rentenivået ventes å avta gradvis, men holde seg høyere enn det lave nivået i forkant av renteoppgangen.

Geopolitiske endringer, eskalering av pågående konflikter og endringer i internasjonale avtaler kan påvirke finansmarkedene gjennom flere kanaler. Det er stor usikkerhet om den videre utviklingen i amerikansk handelspolitikk. I flere land har offentlig gjeld økt de siste 20 årene og ventes å stige videre, drevet av økte forsvarsutgifter og en aldrende befolkning. Prisstigningen kan holde seg oppe som følge av forstyrrelser i distribusjonskjedene og økte tollsatser. Risikopremiene i finansmarkedene kan øke og internasjonale vekstutsikter kan dempes. 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.

Gjeld som andel av disponibel inntekt i norske husholdninger har avtatt siden begynnelsen av 2022. Gjeldsbelastningen er likevel på et høyt nivå både historisk og sammenliknet med andre land. Husholdningenes rentebelastning økte betydelig som følge av den kraftige oppgangen i utlånsrentene, men har falt siden slutten av 2023. Lav arbeidsledighet og finansielle buffere har 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 2025](#) viser at gjennomsnittlig belåningsgrad økte til 66 prosent for nye nedbetalingslån og 46 prosent for nye rammekreditter, og det er en tydelig forskyvning av lånene opp mot det nye kravet til maksimal belåningsgrad på 90 prosent for nedbetalingslån. Låntakernes gjennomsnittlige gjeldsgrad (vektet) steg til 329 prosent etter to år

¹ Sesong- og kalenderjustert og målt i faste priser

med nedgang. Undersøkelsen viser at andelen lån til låntakere med lav månedlig buffer etter rentestresstesten er redusert.

Etter en moderat oppgang gjennom fjoråret, tiltok boligprisveksten i begynnelsen av 2025. Deretter fulgte en flat utvikling i andre kvartal og moderat boligprisvekst i tredje kvartal. I september var tolv månedersveksten 5,5 prosent på landsbasis, med betydelige regionale forskjeller. I perioden januar til september ble det solgt 11 prosent flere boliger enn i samme periode i 2024, men det ble også lagt ut flere boliger for salg. I nyboligmarkedet var det tegn til bedring i første kvartal 2025 med en betydelig økning i salg og igangsetting av nye boliger sammenliknet med året før, men denne tendensen fortsatte ikke i andre og tredje kvartal. Salget og igangsettingen av nye boliger til og med september var rundt 7 prosent høyere enn i samme periode i 2024. Nivået er historisk lavt. Veksten i gjeld og boligpriser kan ta seg opp dersom inflasjon og rentenivå avtar i årene framover. Økte panteverdier kan forsterke gjeldsveksten.

Tolv månedersveksten i kreditt til husholdningene har økt til 4,4 prosent i september. Kredittveksten er lavere enn veksten i husholdningenes inntekter. Kredittveksten til ikke-finansielle foretak har falt til et lavt nivå. I Norges Banks utlånsundersøkelse for tredje kvartal 2025 meldte bankene om noe økt etterspørsel etter boliglån, noe nedgang i etterspørselen fra foretak, samt omtrent uendret kredittpraksis for husholdningene og for foretak. For fjerde kvartal 2025 venter bankene om lag uendret etterspørsel, samt uendret kredittpraksis. Bankene melder om noe økt konkurranse og forventer at den vil øke også i fjerde kvartal.

Ifølge [Finanstilsynets rapport for andre kvartal 2025](#) falt andelen nye lån med pant i bolig som avviker fra ett eller flere av kravene i utlånsforskriften, både i og utenom Oslo, fra 4. kvartal 2024 til 1. kvartal 2025. Reduksjonen var størst utenom Oslo. Fra 1. kvartal 2025 til 2. kvartal 2025 økte avviksandelen noe utenom Oslo, mens utviklingen var flat i Oslo. Det var flest avvik knyttet til kravet til maksimal gjeldsgrad, og andelen avvik fra dette kravet økte fra 1. til 2. kvartal 2025.

Økt rentenivå har ført til verdifall på næringseiendommer og redusert inntjening i mange nærings-eiendomsselskaper. Mange av foretakene har høy gjeld, og det er indikasjoner på at andelen gjeld i næringseiendomsselskaper med svak rentebetjeningsevne økte i 2024. Avkastningen på næringseiendom er fortsatt lav sammenliknet med renten på risikofrie plasseringer med lang løpetid. Dersom rentenivået holder seg oppe, risikopremien normaliseres, eller leieprisene utvikler seg svakere enn forventet, kan verdien av næringseiendommer falle ytterligere.

Norske banker har høy lønnsomhet og tilfredsstillende regulatoriske kapitalkrav. Egenkapital-avkastningen for norske banker samlet i første halvår 2025 var 14,6 prosent, som er 0,6 prosentpoeng lavere enn i samme periode året før. Netto renteinntekter ble noe redusert sammenliknet med samme periode året før. Bankenes samlede utlånstap var nær uendret og 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 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
finansstilsynsdirektør

Knut Haugan
avdelingsdirektør