



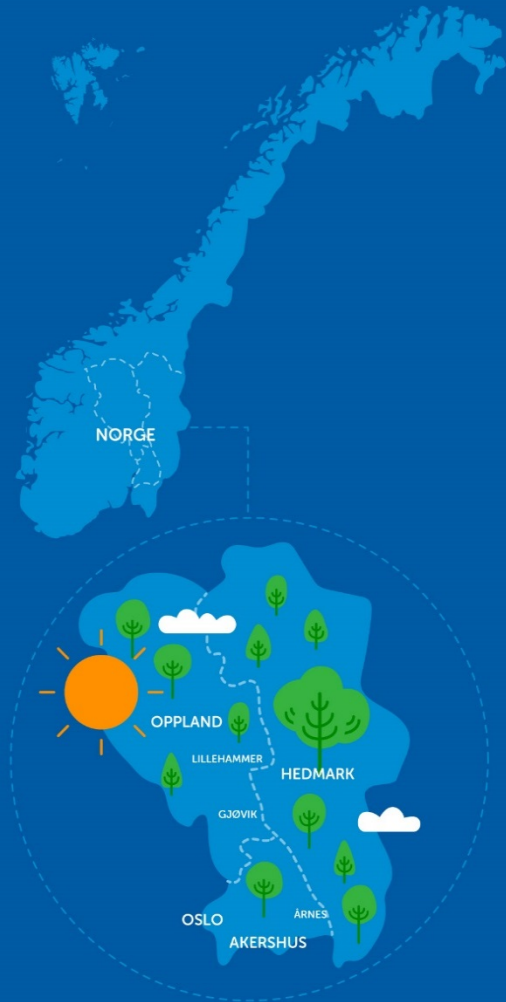
Finansiering av boligmarkedet

Boligprodusentenes fagdager 15.-16. november 2017

Adm.dir Richard Heiberg

SpareBank 1 Østlandet

- Norges fjerde største sparebank, med røtter tilbake til 1845.
- Hovedkontor på Hamar.
- Markedsområde i Hedmark, Oppland, Oslo og Akershus med 1,7 mill. innbyggere.
- Eiet av Sparebankstiftelsen Sparebanken Hedmark (54,1 %), LO og forbund (14,8 %) og andre (31,1 %). Over 50 % av konsernets ansatte tegnet seg i rettet emisjon ved børsnoteringen, og er samlet bankens 11. største eier med ca 0,9 % eierandel.
- Medlem av SpareBank 1-alliansen, eier 12,4 % av SpareBank 1 Gruppen AS.
- Virksomhet innen bank, eiendomsmegling, regnskap og finansiering.
- Forretningskapital (inkl. OMF-foretak) på 145 mrd. kroner , med 124 mrd. kroner i utlån, hvorav 74 % til personmarkedet.
- 290.000 kunder, 38 bankfilialer, rundt 1.100 årsverk.



Regionene



Innlandet: Hedmark og Oppland

- Om lag 8 % av Norges befolkning (390' innbyggere), 6 % av BNP.
- Norges største region for land- og skogbruk.
- Næringsstruktur dominert av SMB i mange ulike sektorer.
- Syklisk stabil region, uten eksponering mot olje, sjøfart og fisk.



Hovedstadsregionen: Oslo og Akershus

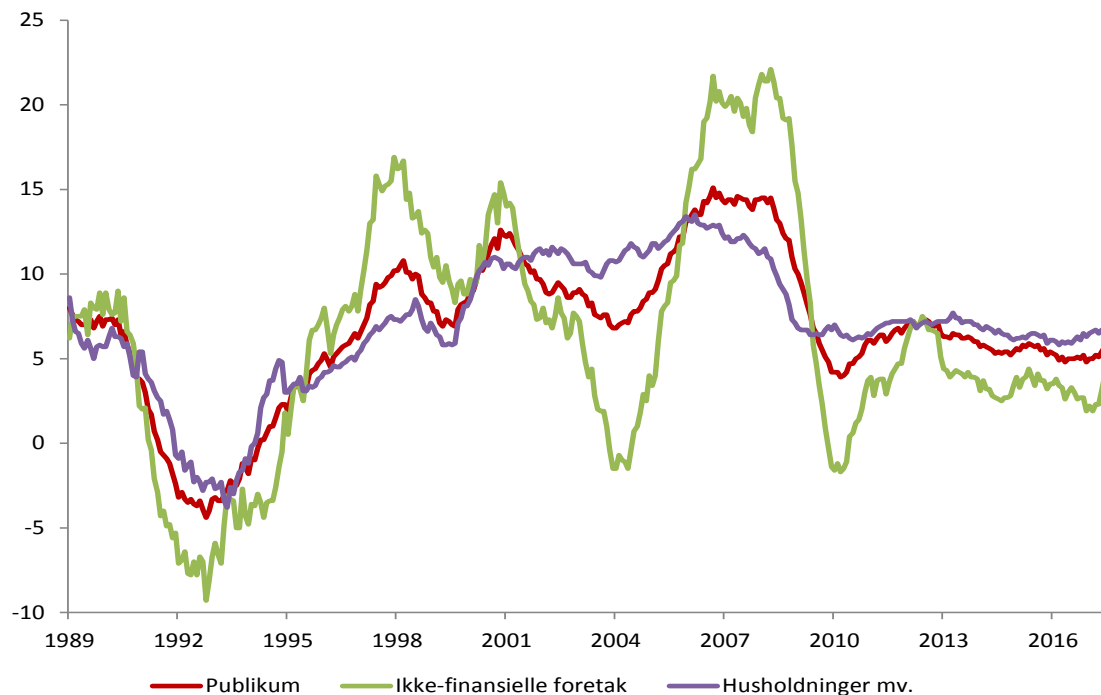
- Om lag 25 % av befolkningen (1,26 mill.), ca. 1/3 av BNP.
- Norges beslutningsentrum, inkl. sentrale myndighetsorganer.
- Europas nest høyeste utdanningsnivå*, halvparten av Norges FoU-innsats.
- Høy befolkningsvekst.

Foto: Newsec

Kilde for befolkning og BNP: SSB. Befolkning per Q2-16, BNP per fylke basert på tall for 2014.

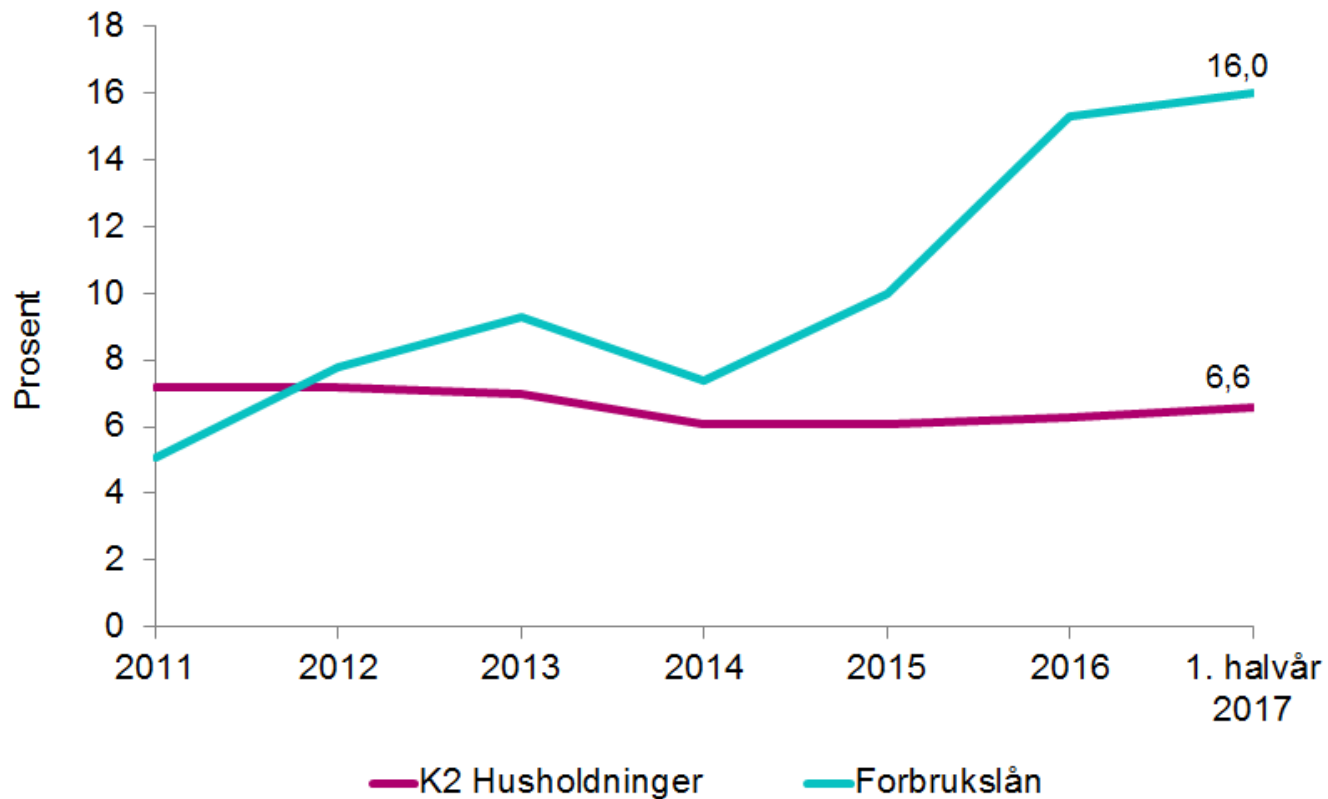
* Blant hovedsteder i Europa. Kilde: Eurostat.

Tolv månedersvekst i innenlandsk kreditt (K2)

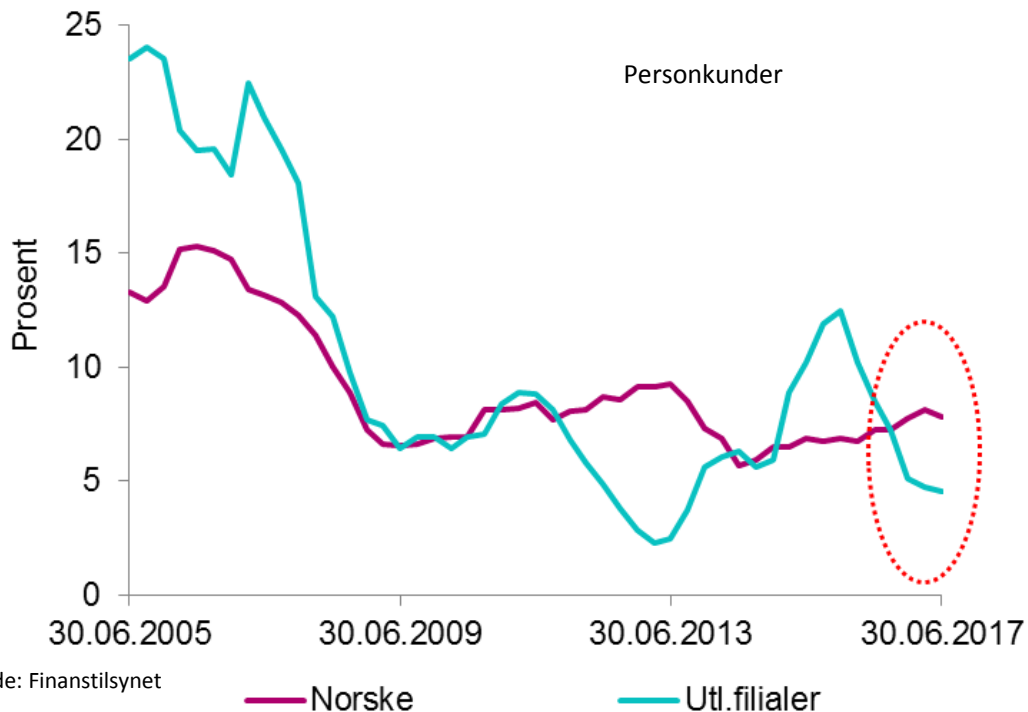


Kilde: Statistisk sentralbyrå

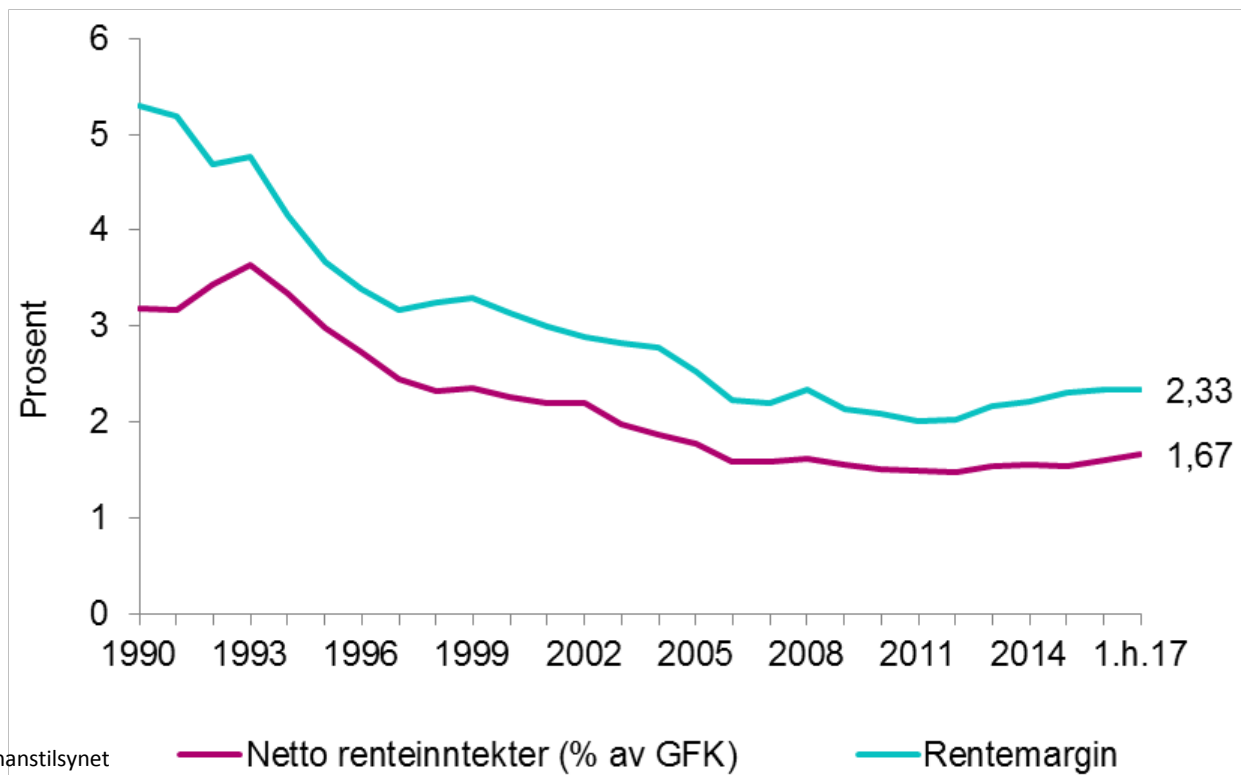
Sterk vekst i forbrukslån



Utlånsvekst fra norske banker og utenlandske filialer



Netto renteinntekter og rentemargin



Kilde: Finanstilsynet

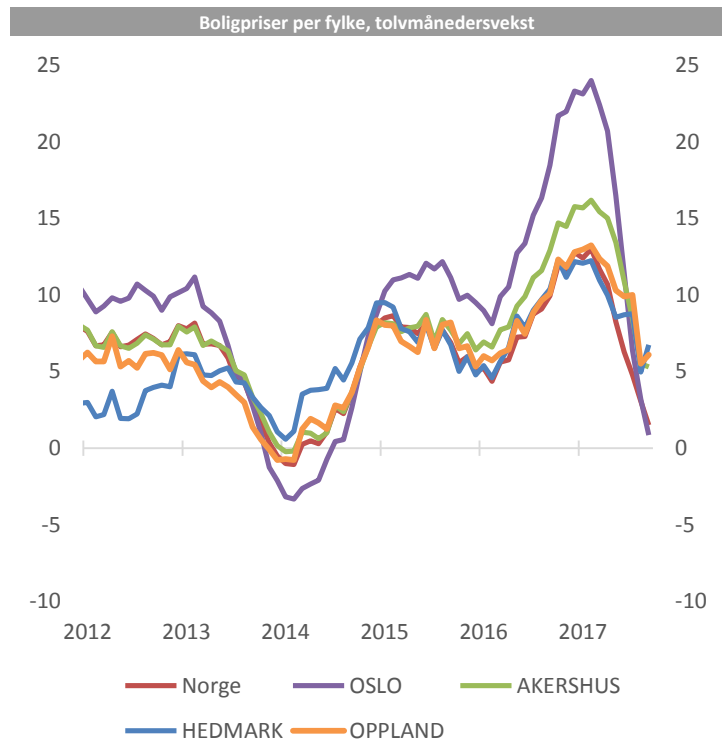
Noe strammere utlånspraksis

Husholdninger. 2/1 = Øker mye/noe, 0 = Om lag uendret, -1/-2 = Faller noe/mye

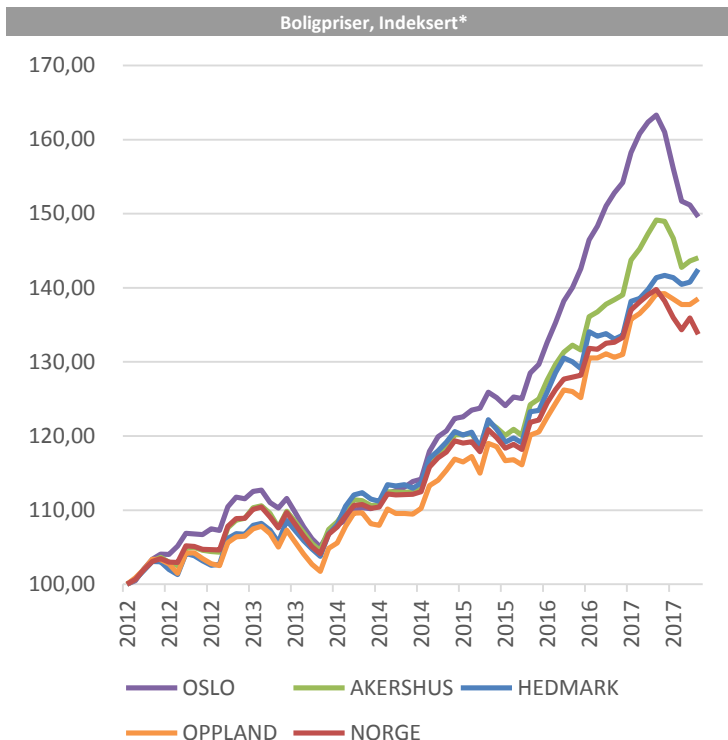


Kilde: Norges Bank

Avtagende boligprisvekst



...men bildet er sammensatt



Boligmarkedet – hva skjer?

1. Korreksjon med påfølgende stabilisering, eller
 2. Begynnelsen på et kraftig og langvarig prisfall, eller
 3. En pause før prisveksten igjen tiltar?
- For tidlig å si, men så langt en naturlig avkjøling etter overoppheting – ingen dramatik.
 - Prisene kan fortsatt falle i noe tid uten at det er et krakk, og det er fare for at prisveksten igjen tiltar.
 - Fallhøyde: Bedre at prisene faller nå enn senere.

Boligmarkedet - drivkrefter

- Viktige årsaker til prisfallet:
 - Ekstrem prisvekst fram til i vår
 - Høy boligbygging
 - Lavere befolkningsvekst
 - Spekulantene er borte
- Faktorer som gir fare for at prisveksten igjen tiltar
 - Lav rente
 - Økt inntektsvekst
 - Økonomisk oppgang/bedret arbeidsmarked
- Noe innstramming i boliglånsforskriften fra årsskiftet, men utlånsveksten har holdt seg like høy
- Gjeldsfyrt prisoppgang er ikke bærekraftig



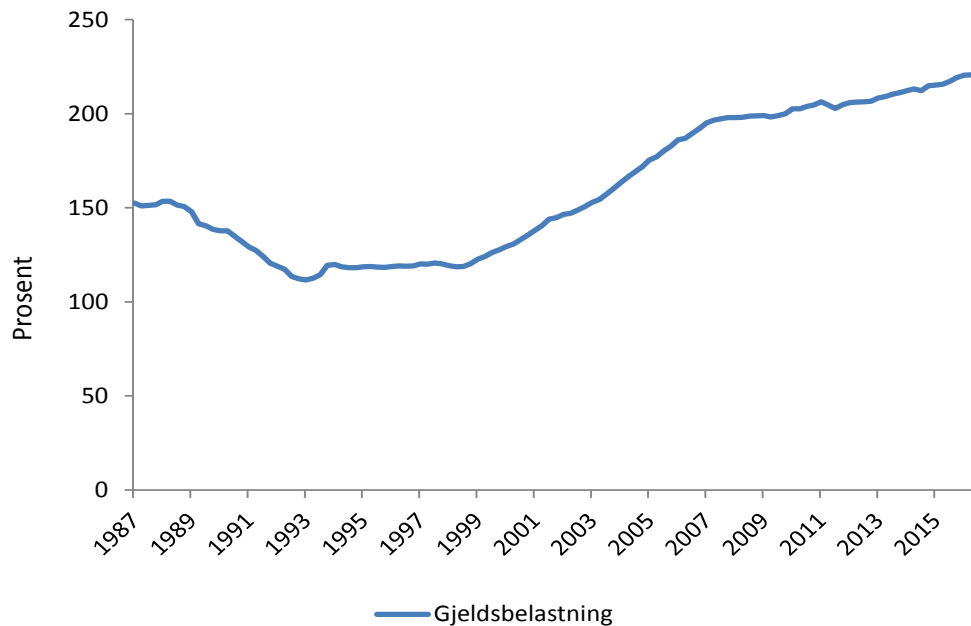
Boliglånsforskriften

Erstattet forskriften som utløp 31. des. 2016 (endringer i rødt):

- stresstest av låntagers gjeldsbetjeningsevne – må tåle en renteøkning på 5 prosentpoeng,
- en grense for gjeldsgrad (total gjeld (inkl kredittkortgjeld) skal ikke overstige 5 ganger brutto årsinntekt, nytt vilkår),
- grense for belåningsgrad (maksimalt 85%, og en ny grense på 60 % for lån med pant i sekundærboliger i Oslo, tilleggssikkerhet kan medregnes),
- krav til nedbetaling (lån med pant i bolig med en belåningsgrad over 60% (strammet inn fra 70%) må nedbetales med 2,5% pr år, eller med et beløp tilsvarende et annuitetslån beregnet med 30 års nedbetalingstid), og
- en “fartsgrense” (maksimalt 10% av utlånsvolumet i kvartalet kan bryte med kriteriene, grensen er maksimalt 8% for utlån med pant i boliger i Oslo)

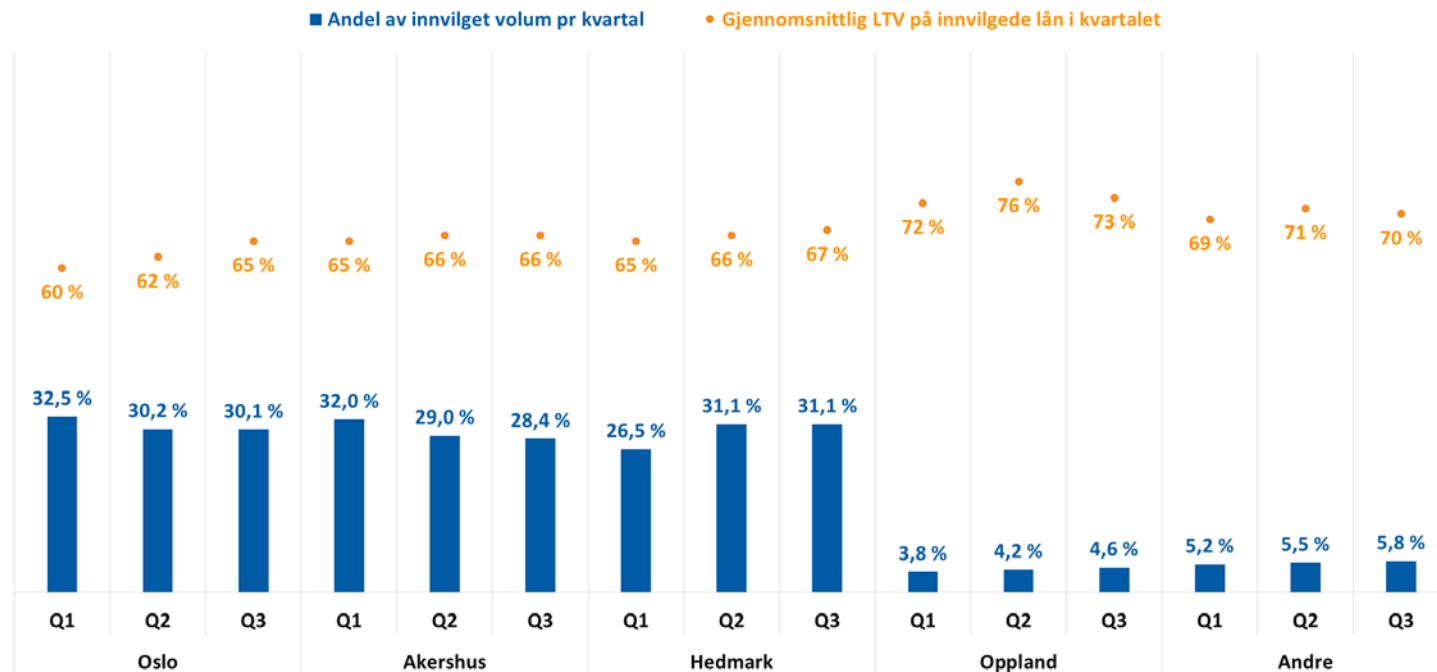


Veksten i husholdningenes gjeld er like høy – gjeldsbelastningen øker



Kilder: Statistisk sentralbyrå og Finanstilsynet

Andel av innvilget volum og gjennomsnittlig LTV pr kvartal og fylke i 2017



Forskriftsbrudd i Oslo kommune

Totalt

Lån omfattet av § 8 (tall i 1000 kr)	Volum omfattet av	% av totalt
Bryter med § 3 - Betjeningsevne	16.645	0,7 %
Bryter med § 4 - Gjeldsgrad	57.273	2,3 %
Bryter med § 5 - Belåningsgrad	22.279	0,9 %
Bryter med § 7 - Avdrag	18.660	0,7 %
Bryter med § 3 og § 4	18.137	0,7 %
Bryter med § 3 og § 5	-	0,0 %
Bryter med § 3 og § 7	-	0,0 %
Bryter med § 4 og § 5	4.447	0,2 %
Bryter med § 4 og § 7	150	0,0 %
Bryter med § 5 og § 7	6.250	0,2 %
Bryter med § 3, §4 og §5	-	0,0 %
Bryter med § 3, §4 og §7	-	0,0 %
Bryter med § 3, §5 og §7	-	0,0 %
Bryter med § 4, §5 og §7	-	0,0 %
Bryter med §3, §4, §5 og §7	-	0,0 %
Totale lån omfattet av §8	143.840	5,7 %
Totale lån diskontert i Oslo	2.502.670	

- Banken har 5,7% kvotevolum i Oslo kommune i 3Q-2017, og opererer vel innenfor den forskriftssatte grensen på 8,0%

Forskriftsbrudd utenfor Oslo kommune

Totalt

Lån omfattet av § 8 (tall i 1000 kr)	Volum omfattet av	% av totalt
Bryter med § 3 - Betjeningsevne	47.803	0,7 %
Bryter med § 4 - Gjeldsgrad	71.401	1,1 %
Bryter med § 5 - Belåningsgrad	109.279	1,7 %
Bryter med § 7 - Avdrag	73.399	1,1 %
Bryter med § 3 og § 4	9.640	0,1 %
Bryter med § 3 og § 5	-	0,0 %
Bryter med § 3 og § 7	-	0,0 %
Bryter med § 4 og § 5	1.450	0,0 %
Bryter med § 4 og § 7	5.250	0,1 %
Bryter med § 5 og § 7	-	0,0 %
Bryter med § 3, §4 og §5	408	0,0 %
Bryter med § 3, §4 og §7	-	0,0 %
Bryter med § 3, §5 og §7	-	0,0 %
Bryter med § 4, §5 og §7	-	0,0 %
Bryter med §3, §4, §5 og §7	-	0,0 %
Totale lån omfattet av §8	318.630	4,9 %
Totale lån diskontert u. Oslo	6.552.771	

- Banken har 4,9% kvotevolum utenfor Oslo kommune i 3Q-2017, og opererer vel innenfor den forskriftssatte grensen på 10,0%



Takk for oppmerksomheten!