



Finansminister Siv Jensen
CC: Finanspolitiske talsmenn

Dato: 24. mars 2015
Vår ref.:
Deres ref.:

Ti punkter for et balansert boligmarked

Kraftig boligprisvekst gir økt gjeldsbelastning i husholdningene. En balansert utvikling i boligpriser og husholdningsgjeld vil redusere faren for ubalanser som kan gi store samfunnsøkonomiske kostnader.

Finans Norge er gjennom høringen fra Finansdepartementet om forslag til forskriftsfesting av krav til utlån med pant i bolig invitert til å gi merknader til hvorledes strengere regler rundt kredittilgang kan bidra til å dempe gjeldsveksten i husholdningene. Finans Norge har lagt opp til en bred og grundig diskusjon med sine medlemsbedrifter om disse tiltakene. Samtidig er det slik Finansministeren selv har påpekt, en rekke årsaker til at boligprisene stiger. Finanstilsynet skriver også at det er begrenset hvor mye effekt en strengere regulering av kredittilgangen vil ha på boligmarkedet. Gjeldsveksten drives av utviklingen i boligmarkedet, og noe strammere utlånspraksis løser ikke den grunnleggende utfordringen. Regjeringen bør rette hovedoppmerksomheten mot tiltak som gir en lavere og mer stabil boligprisvekst. Slike tiltak vil også være de mest effektive for å oppnå en balansert utvikling i husholdningenes gjeld.

Finans Norge tillater seg med dette å understreke 10 hovedpunkter for å motvirke sterk boligprisvekst på kort og lang sikt.

Status

Finans Norge mener at en vekst i boligpriser og husholdningsgjeld som over tid er klart høyere enn veksten i disponibel inntekt ikke er bærekraftig. En stadig økende gjeldsbelastning i husholdningene øker risikoen for finansiell ustabilitet og tilbakeslag i norsk økonomi.

Ulike analyser og undersøkelser viser samtidig at norske husholdninger er solide. De aller fleste boliglånstakere har en boliggjeld som er markert lavere enn boligens verdi, og de har god

betjeningsevne. Norske husholdninger viser dessuten høy vilje til å spare, og de fleste boliglånstakere betaler avdrag.

I Norges Banks siste finansiell stabilitetsrapport vises det at husholdningene er robuste overfor selv store negative forstyrrelser, som økte renter og fall i boligpriser. Andelen sårbare husholdninger har falt over tid. Gjeld som holdes av husholdninger med både høy gjeld, lav betalingsevne og dårlig pantesikkerhet er særlig risikoutsatt. Andelen slik gjeld av samlet husholdningsgjeld er svært lav. Av hensyn til langsiktig stabilitet i norsk økonomi bør imidlertid ikke den samlede gjeldsbelastningen i husholdningene bli svært høy, og Finans Norge mener det bør iverksettes tiltak for å dempe veksten i boligprisene. Da vil man også oppnå en mer balansert utvikling i husholdningenes gjeldsbelastning.

10 hovedpunkter for å motvirke ubalanse i boligmarkedet:

1. Stimulere til økt hurtighet i tilrettelegging for boligbygging, gjennom økt tomtetilgang. Sikre en kraftig økning i tilgangen på tilgjengelige boliger særlig i de tettbefolkede delene av landet hvor etterspørselen er størst.
2. Øke boligbeskatningen gradvis og moderat, siden eiendomsinvesteringer er skattemessig favorisert. Dersom boliger i større grad blir skattemessig likebehandlet med andre sparealternativer, oppnås trolig betydelige samfunnsøkonomiske gevinster. Innføre lik beskatning av sekundærbolig med andre investeringer.
3. Føre en balansert pengepolitikk. Forsterke vektleggingen av finansiell stabilitet i utøvelsen av pengepolitikken.
4. Når det gjelder krav til en forsvarlig utlånspraksis for lån til boligformål, er det viktig at bankene fortsatt gis muligheter for god skjønnsutøvelse og godt bankhåndverk.
5. Gjennomgå og vurdere byggtekniske krav med sikte på forenklinger. Byggtekniske krav kan medføre både forlenget byggetid og øke kostnadene ved boligbyggingsprosjekter.
6. Øke digitaliseringen av plan- og byggesaksprosesser. Øke tempoet og effektiviteten/kostnadene i byggeprosessene gjennom effektivisering.
7. Sørge for regler som gir effektive og forutsigbare planprosesser.
8. Gjennomføre en transportpolitikk som legger til rette for høy kollektivdekning i byområder, og i større grad satse på samferdselsutvikling i sentrale strøk, som gjør storbyregioner effektivt sett større gjennom redusert transporttid.
9. Legge til rette for fortetting rundt trafikkknutepunkter. Dette vil både være effektivt og bærekraftig.
10. Sørge for en arealplanlegging som tar hensyn til helhetlige arbeids- og boligmarkeder på tvers av kommunegrenser i storbyområder.

Ta ondet ved roten - boligmangel

Gjeldsveksten i husholdningene er etterspørselsdrevet, og skyldes i hovedsak utviklingen i boligprisene. Boligprisenivået kan forklares av fundamentale drivkrefter, og forholdet mellom boligpriser og husholdningenes disponible inntekt er på et lavere nivå nå enn før finanskrisen. Selv om det er utsikter til lavere reallønnsvekst, har likevel inntektsveksten gjennom en årrekke vært

kraftig. Arbeidsledigheten er fortsatt lav, og boliglånsrentene er lave. Endringer i lånerentene har erfaringsmessig en rask og sterk innvirkning på boligprisene, og det er utsikter til at rentene skal bli enda lavere. Lave renter presser boligprisene opp, og høyere boligpriser gir høyere låneetterspørsel. Samtidig ser vi at boligbyggingen er forholdsvis lav. Den skattemessige favoriseringen av eiendomsinvesteringer bidrar trolig også til å forklare boligprisnivået.

En boligprisvekst som over tid er høy, kan skape urealistiske forventninger om videre prisvekst, slik at prisene ikke lenger samsvarer med grunnleggende drivkrefter. For å unngå oppbygging av slike ubalanser, bør økonomisk politikk bidra til en stabil boligprisutvikling. Politiske myndigheter bør således dempe boliggetterspørselen gjennom en gradvis og moderat økning av beskatningen av boliger, og Norges Bank bør i større grad vektlegge finansiell stabilitet i pengepolitikken.

Individuell behandling

Bankene gjør en dyptgående vurdering av om den enkelte låntaker er i stand til å betjene gjelden, og om det er tilstrekkelig sikkerhet bak lånet. Grundige vurderinger av den enkelte boliglånstaker er en viktig årsak til at tapene på boliglån er lave. Boliglånstapene har lenge vært lave, og de er også normalt lave selv når norsk økonomi utsettes for kraftige tilbakeslag.

Forsvarlig utlånspraksis

Bankene følger Finanstilsynets retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis. Retningslinjene stiller blant annet krav til låntakernes egenkapital, og det stilles krav til at de skal kunne tåle en renteoppgang på fem prosentpoeng. Samtidig kreves det at avdrag normalt skal betales på lån som overstiger 70 prosent av boligens verdi. Det er naturlig å vurdere innstramminger i reglene for utlånspraksis. Finans Norge, i samarbeid med sine medlemmer, har startet en prosess for å se på forslag til skjerpelser av utlånspraksis overfor boliglånstakere. Vi vil i den sammenheng både vurdere de forslag som Finanstilsynet har fremmet, og eventuelt vurdere andre anbefalinger.

Lav produktivitet

Med et boligtilbud som ikke øker i takt med en voksende boliggetterspørsel, blir resultatet boligprisvekst. Kostnadene ved å bygge boliger har i lang tid blitt trukket opp av blant annet svært svak produktivitetutvikling i byggebransjen, fordyrende reguleringer, for svak tilrettelegging av tomter i pressområder og mangel på samferdselssatsing i storbyområder som kunne redusert betydningen av tomteknapphet. Politiske myndigheter har gode muligheter til å påvirke flere av disse faktorene, og en boligbygging som er bedre tilpasset boliggetterspørselen ville dempet prisveksten. Produktivitetskommissjonen har i NOU 2015:1 gitt en rekke relevante anbefalinger, og norske myndigheter bør prioritere tiltak som gir en mer balansert utvikling i boligmarkedet over tid, jf. tiltakene 4-10. Dermed vil husholdningenes gjeldsvekst dempes på sikt.

Kapitalkrav svekker næringslivet

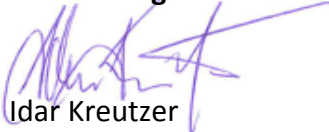
Kapitalkravene for norske banker er gjort vesentlig strengere siden juli 2013. Innstrammingen vil pågå fram til juli 2016. De samlede skjerpelsene er betydelige, og det spesifikke kapitalkravet for boliglån er skjerpet for større norske banker (gjennom økt risikovekt). Dersom andelen boliglån av en banks totale utlån øker mens kapitalkravene skjerpes, blir det lettere for banken å oppfylle høyere kapitalkrav. Virkningen er omvendt dersom utlånsandelen til næringslivet øker når kapitalkravene skjerpes. Sammenhengene skyldes at bankene må holde mer egenkapital ved utlån til næringslivet

enn ved utlån med pant i boliger, som igjen følger av at det er vesentlig høyere risiko for tap på utlån til bedrifter enn for boliglånstap. Dette betyr at skjerpede kapitalkrav kan ha som effekt at det blir mer attraktivt for bankene å øke andelen boliglån i sine låneporteføljer.

Etter at kapitalkravsøkningene ble introdusert, har bankenes utlånsvekst overfor næringslivet vært svært lav, mens utlånskapasiteten overfor boliglånstakere har holdt seg oppe. Finansdepartementet mener skjerpede kapitalkrav kan ha bidratt til at kredittveksten til husholdningene har blitt noe lavere enn det den ellers ville vært, jf. brevet til Finanstilsynet 6.3.15. På bakgrunn av Statistisk sentralbyrås kredittstatistikk ser det imidlertid ut til at virkningen først og fremst har vært lavere utlånsaktivitet overfor næringslivet. Ytterligere skjerpelser av kapitalkravene er med andre ord *ikke* et egnet virkemiddel til å dempe kredittveksten i husholdningene. Den primære virkningen av skjerpede kapitalkrav er redusert tilgang til kreditt for små og mellomstore bedrifter, som normalt har banker som eneste kilde til lånefinansiering.

Med vennlig hilsen

Finans Norge



Idar Kreutzer

Administrerende direktør