



Finansdepartementet

Det norske boligmarkedet – risiko og regulering

Geir Indrefjord, statssekretær (SP), Finansdepartementet

Boligkonferansen, 18. oktober 2022



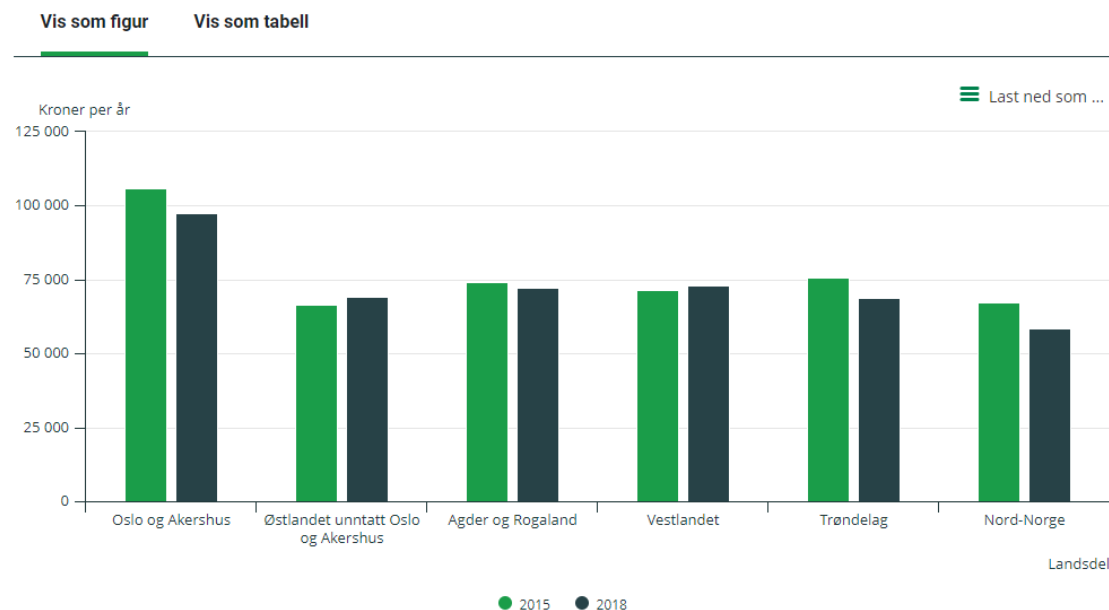
Etterspørsel

Tilbud

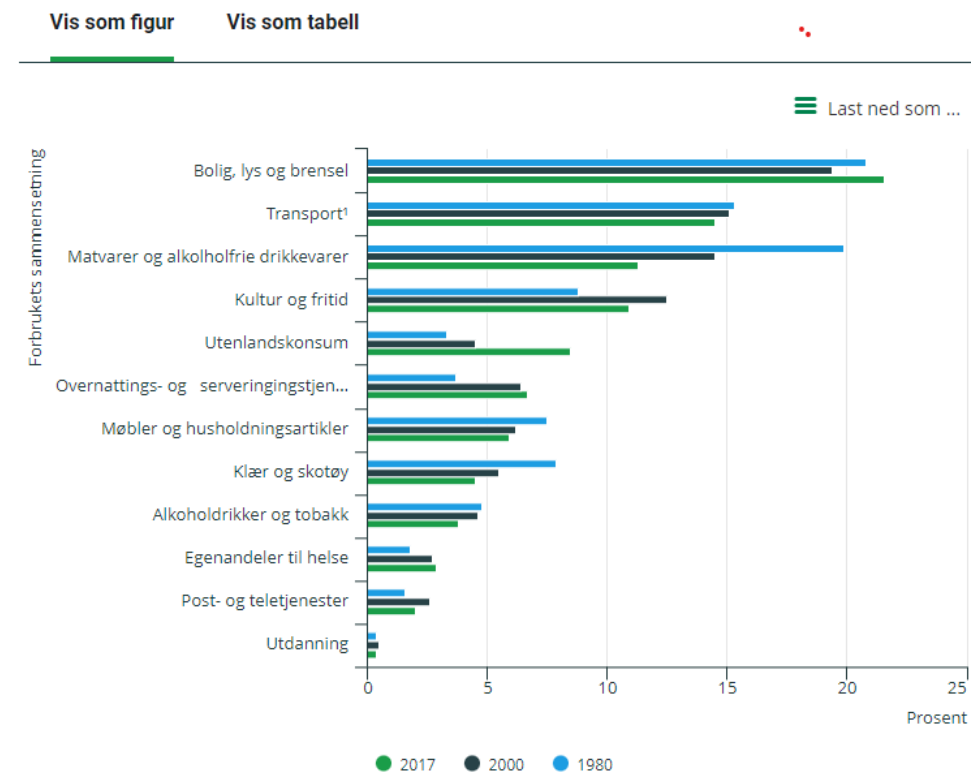


Boligmarkedet er stort

Utgifter til bolig etter landsdel



Figur 1. Forbrukets sammensetning. Utgiftsandeler i 1980, 2000 og 2017



Kilde: SSB



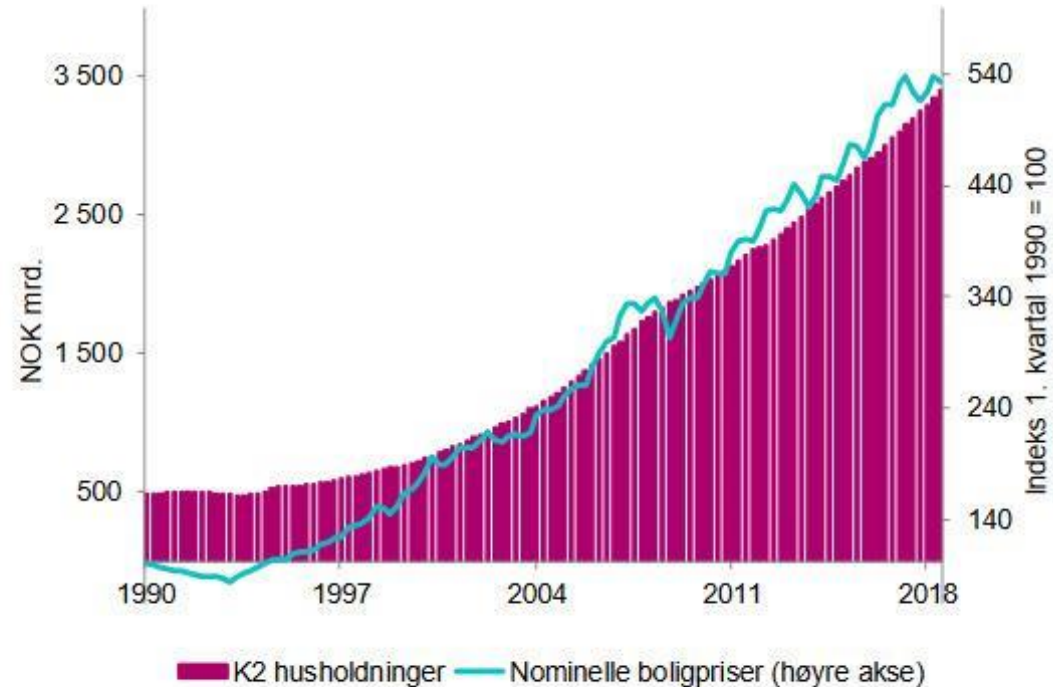
Boligmarkedet er ufleksibelt

- Husholdninger kan ikke ta ut økte kostnader i økte priser
- Høye transaksjonskostnader (direkte og indirekte)
- Summene er store for en normalhusholdning
- Bindinger utover det økonomiske
 - Barn
 - Jobb
 - Nettverk, familie og tjenestetilbud
 - Affeksjonsverdier
- Ikke et rasjonelt marked i økonomisk forstand

Boligmarkedet er sterkt knyttet til finansmarkedene



Gjeld og boligpriser har fulgt hverandre



Kilder: Statistisk sentralbyrå og Finanstilsynet

Historiske erfaringer





Risiko

Risikoevne



Reguleringer

Utlånsforskriften

Kapitaldekningskrav

Finansmarkedsregulering

Finanspolitikk

Pengepolitikk

Lov om eiendomsmegling

Avhendingsloven



Meld. St. 12

(2021–2022)

Melding til Stortinget

Finansmarkedsmeldingen 2022

 **LOVDATA**



NORGES BANK



FINANSTILSYNET



Hva er alternativene?

- Prisregulering
- Leieprisregulering
- Offentlig/statlig deltakelse
- «Tredje boligsektor»?
- Gråmarked?
- Boligmangel?

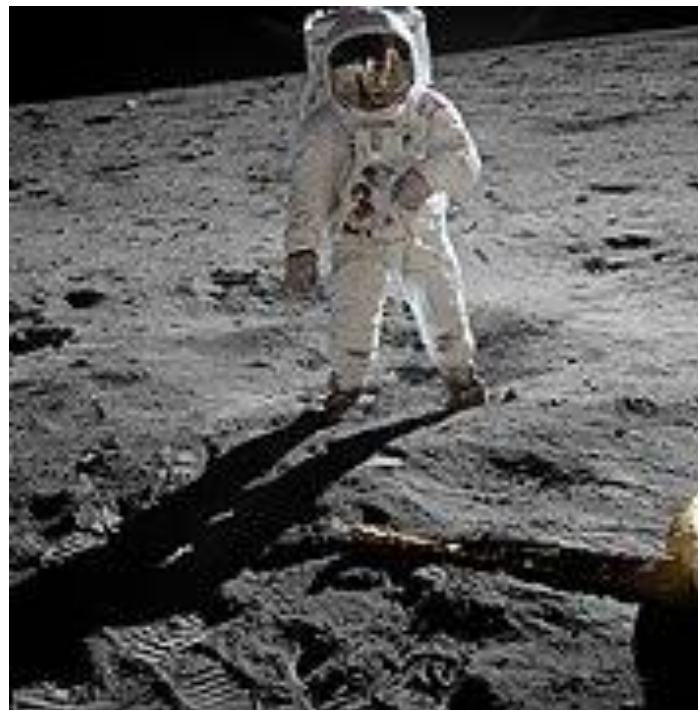
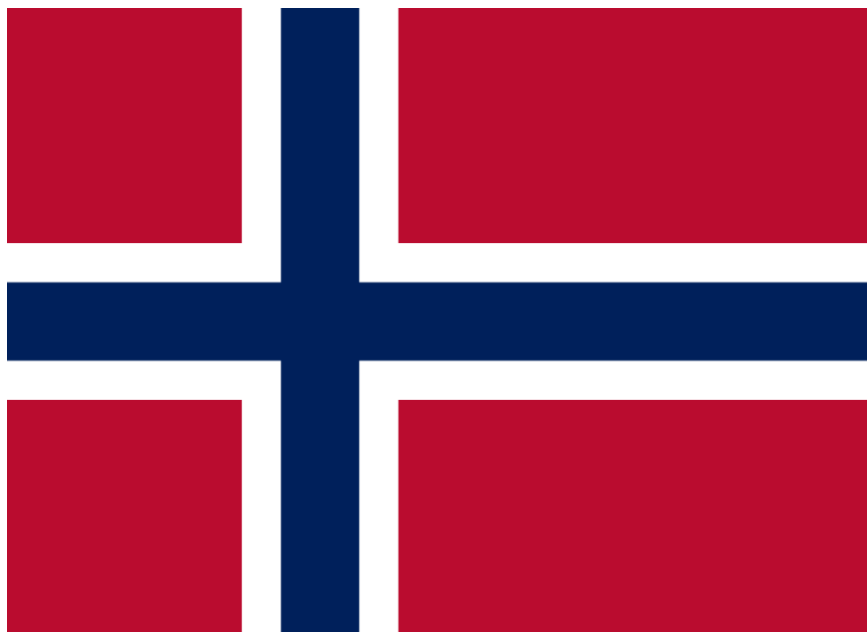


Foto: Nasa

Det norske boligmarkedet – risiko og regulering



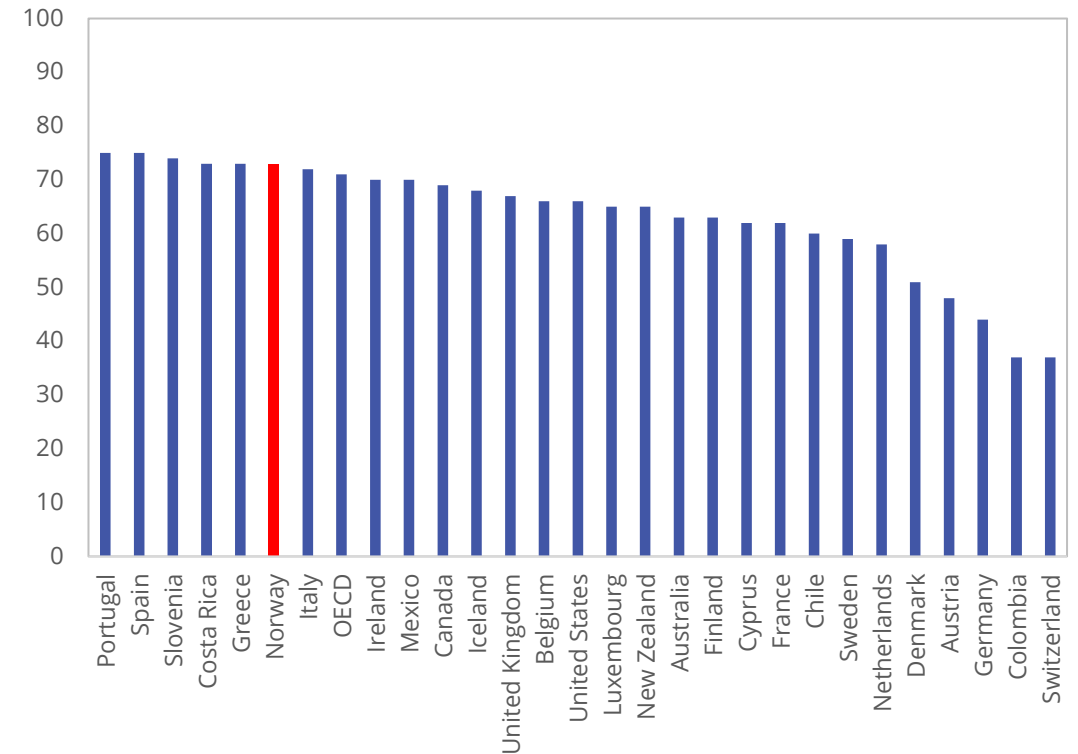
Finansdepartementet



En bolig er både et formuesobjekt og et hjem

- Representerer trygghet
- Gode og stabile boforhold
- Høy selveierandel i Norge
- Regjeringen vil at flere skal få mulighet til å eie egen bolig

Andel som eier egen bolig

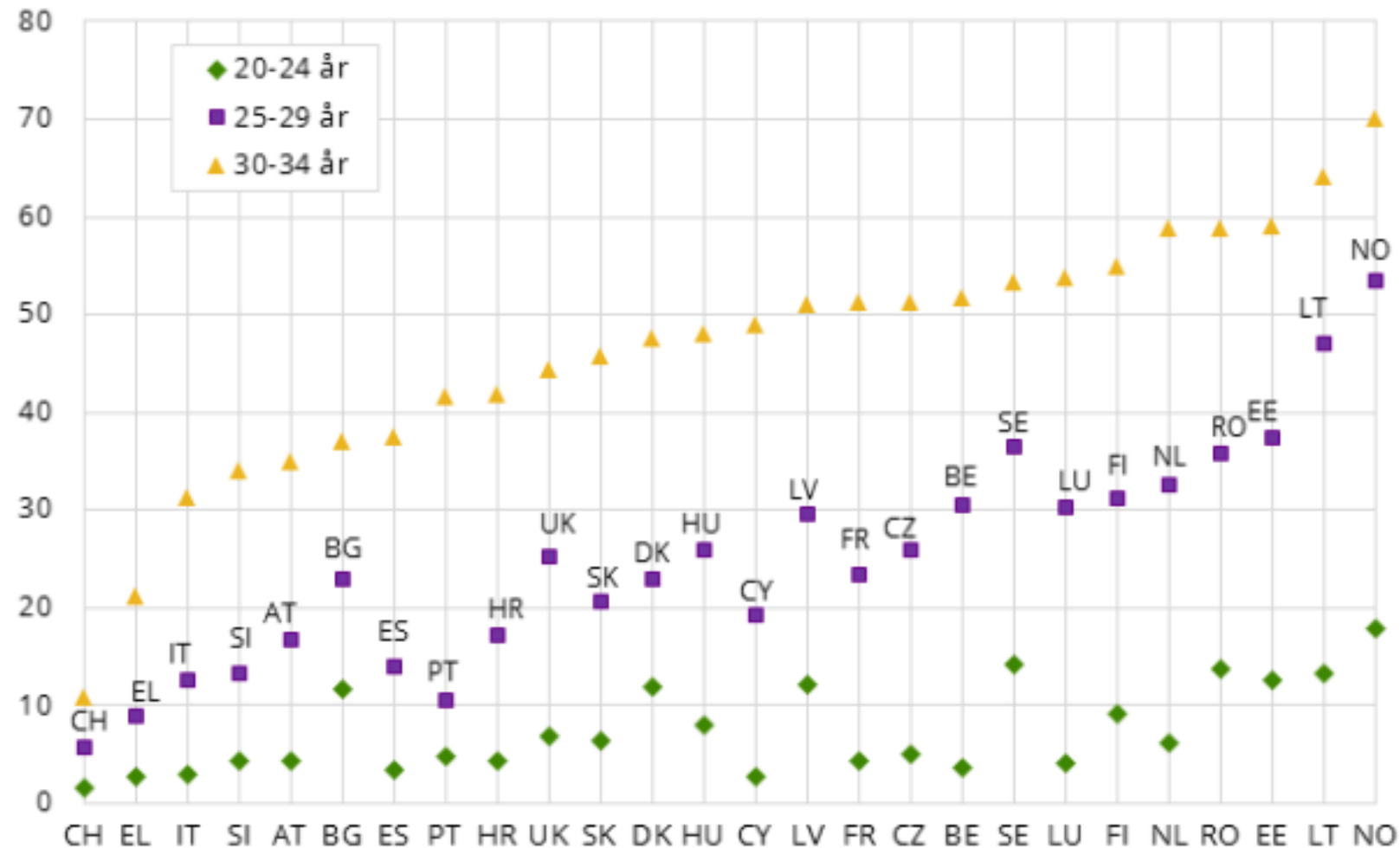


Kilde: OECD



Andel personer som bor i eid bolig og ikke bor med foreldre, etter aldersgruppe. EØS-land¹

Prosent



¹ Unntatt Tyskland, Irland, Polen og Island

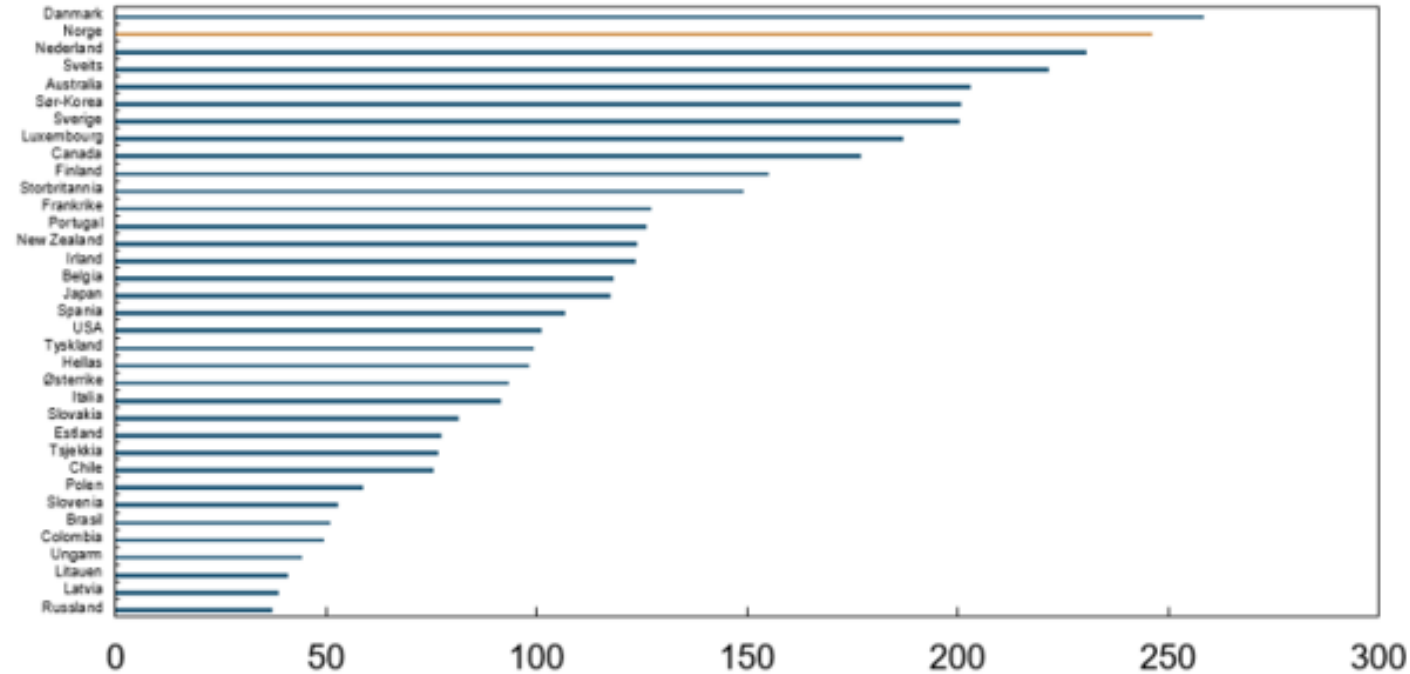
Kilde: EU-Silc 2016, Statistisk sentralbyrå



Bidrar til en risiko - norske husholdninger er blant de mest forgjeldede i Europa

Husholdningenes gjeld i ulike land

Gjeld som andel av disponibel inntekt. Prosent. 2020

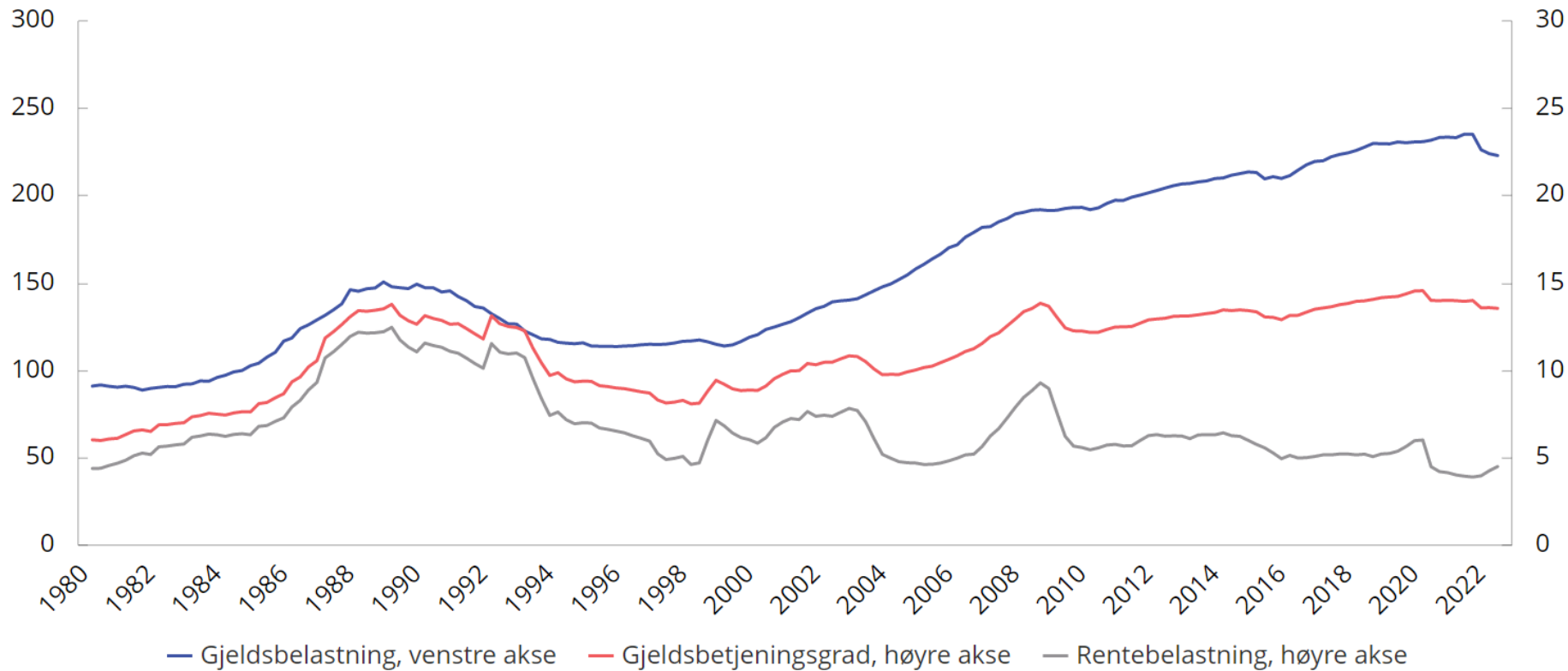


Kilde: OECD



Gjelden i norske husholdninger er også på et høyt nivå

Husholdningenes gjeldsbelastning, rentebelastning og gjeldsbetjeningsgrad. Prosent

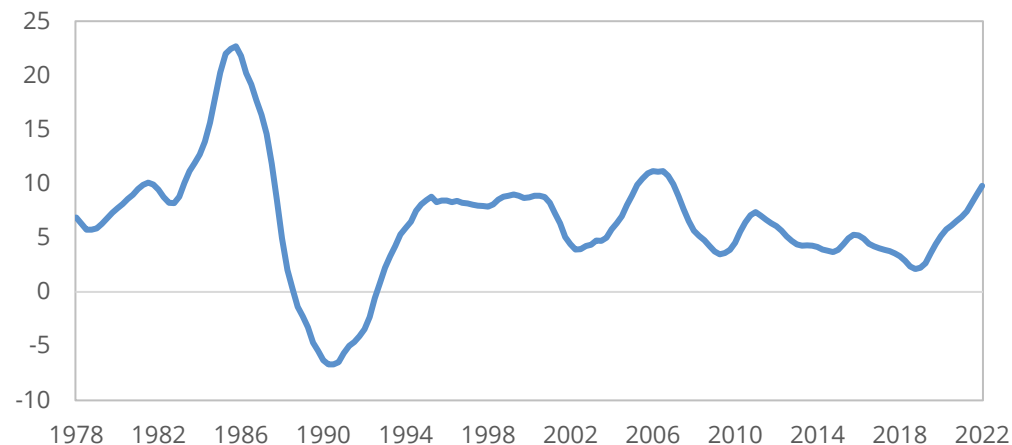


Kilde: Norges Bank

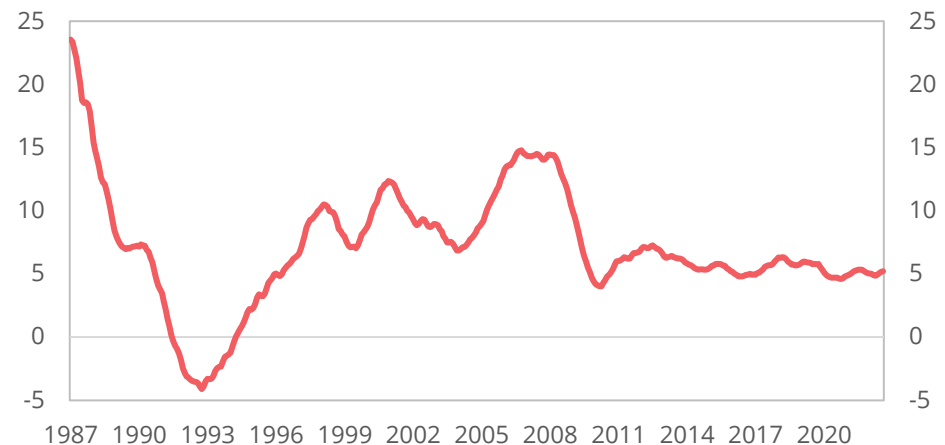


Finansielle kriser oppstår ofte etter perioder med sterk vekst i boligpriser og gjeld

Firekvartalersvekst i boligpriser, 3 års glidende snitt



Kredittvekst publikum 3 mnd glidende snitt

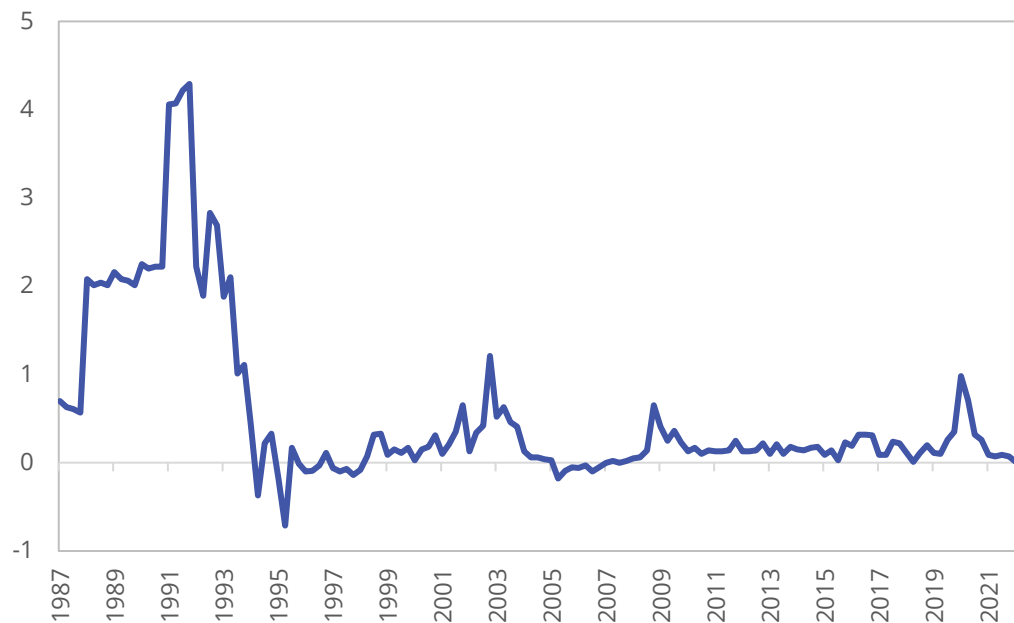


Kilde:: SSB og Macrobond

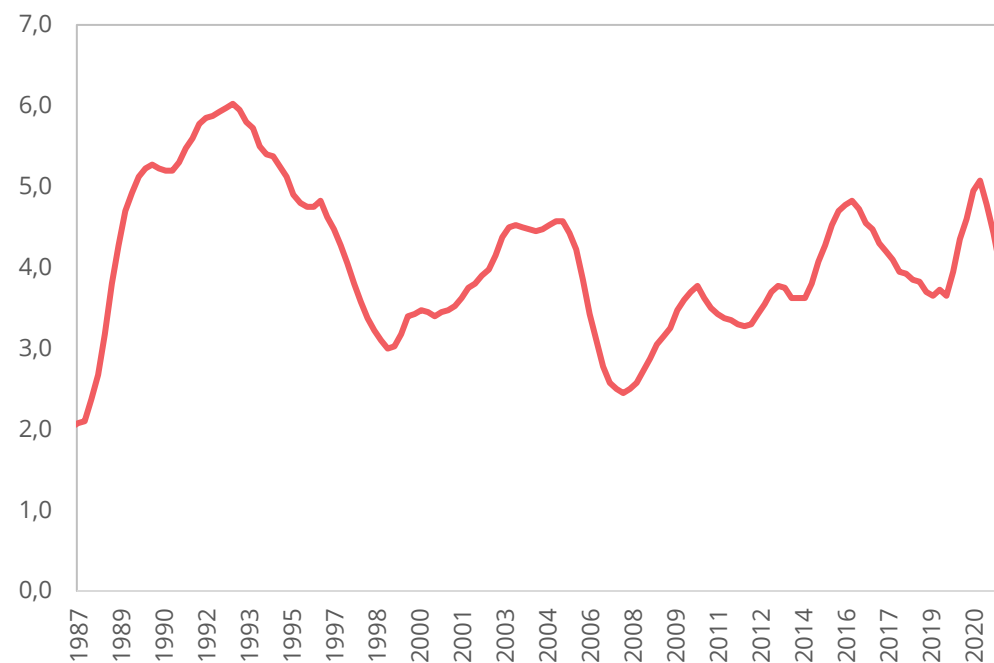


Finansiell ustabilitet koster

Utlånstap som andel av bankenes samlede utlån i norske banker



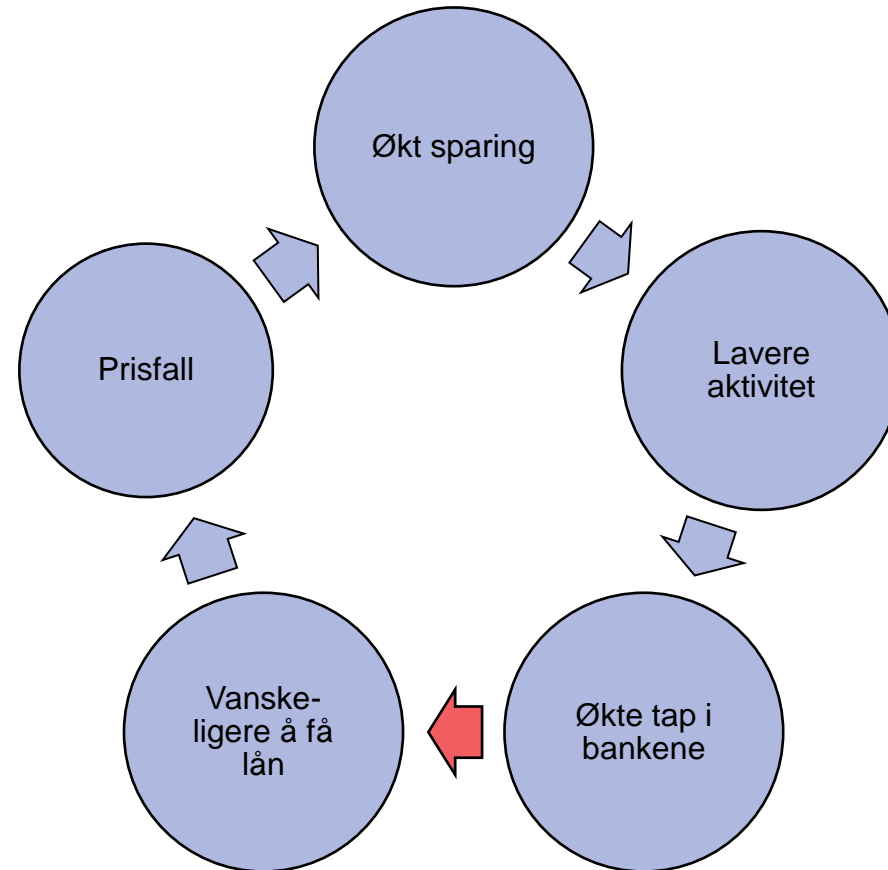
Arbeidsledighet. Firekvartalers glidende snitt



Kilde. Finanstilsynet og SSB



Finansielle kriser kan føre til kraftige økonomiske tilbakeslag



Bankkrisen ga viktig lærdom

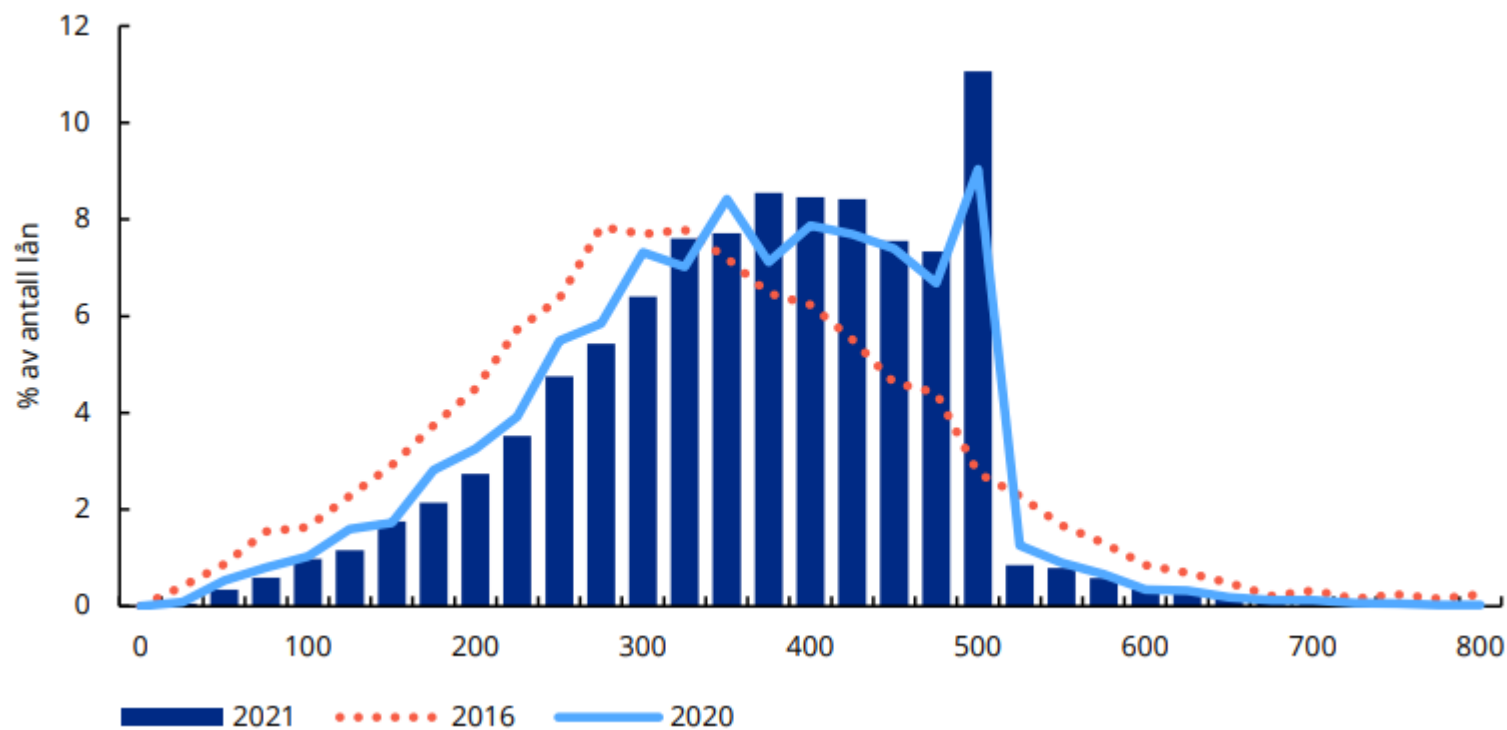
- Strengere kapitalkrav
- Etter bankkrisen ble den norske finansreguleringen på noen områder satt strengere enn EUs minstekrav
- Styrking av Finanstilsynet (da Kredittilsynet)
- Håndtering av bankene ga oss viktig erfaring vi har fått bruk for senere

Økt fokus på makroregulering etter den internasjonale finanskrisen i 2008

- Den internasjonale finanskrisen viste hvordan sårbarhet kan bygges opp i det finansielle systemet selv om finansinstitusjonene hver for seg framstår solide.
- Nødvendig å overvåke det finansielle systemet som helhet
- Dette kan betegnes som makroregulering
- Økt fokus på å begrense bankenes utlån i forhold til pant og låntakers kontantstrøm.

Utlånsforskriften innført i 2015

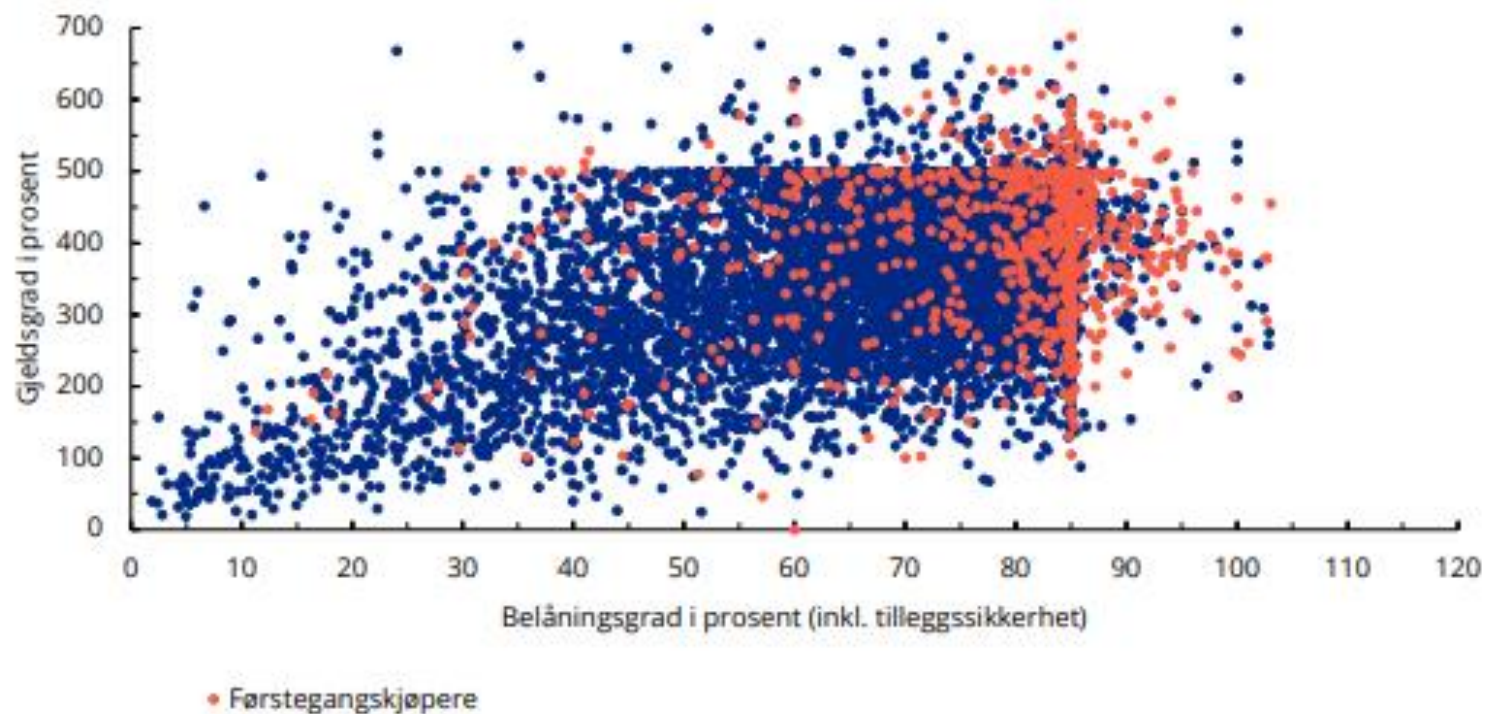
Nye nedbetalingslån etter gjeldsgrad. Prosent av antall lån.



Kilde: Finanstilsynet



Mange tilpasser seg tett opptil kravene



Kilde: Finanstilsynet

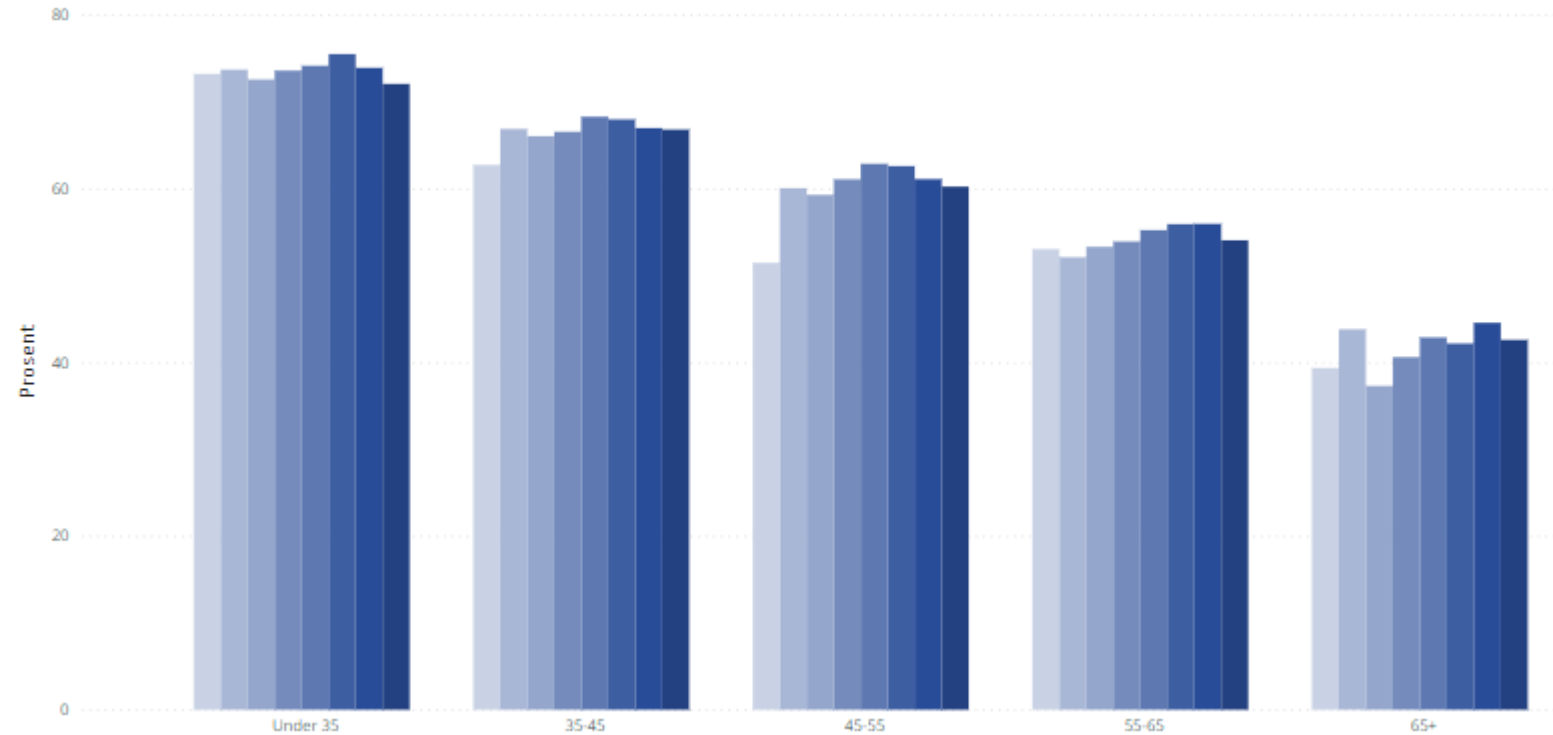
Kilde: Finanstilsynet



De yngste har høyest belåningsgrad

Gjennomsnittlig belåningsgrad etter låntakers alder

● 2015 ● 2016 ● 2017 ● 2018 ● 2019 ● 2020 ● 2021 ● 2022



Kilde: Finanstilsynet

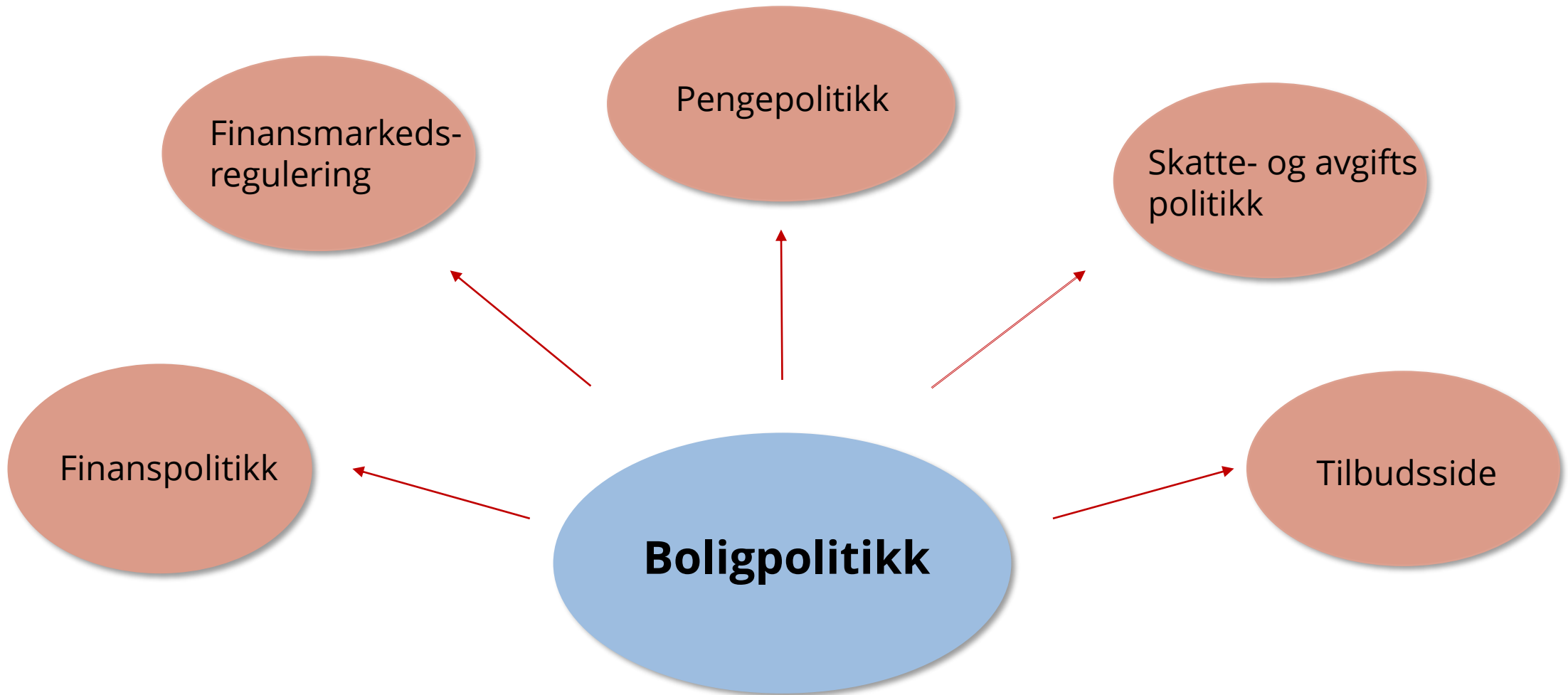


Utlånsforskriften skal evalueres

- Har mottatt forslag fra Finanstilsynet
 - Grensen for maksimal gjeld i forhold til inntekt (gjeldsgrad) reduseres fra 5 til 4,5 ganger årsinntekt.
 - Flexibilitetskvotene for lån med pant i bolig settes ned til 5 prosent uten geografisk differensiering.
 - Fjerne flexibilitetskvoten for andre lån enn boliglån.
 - Utvide forskriften til å omfatte lån til forbrukere med pant i annet enn bolig.
- Forslaget er nå på høring
- Finansdepartementet vil gjøre sin vurdering



Viktig med en helhetlig boligpolitikk



Stortingsmelding om en helhetlig boligpolitikk

- Legges frem våren 2024 av Kommunal- og distriktsdepartementet
- Ser på hele boligmarkedet
- I Hurdalsplattformen sier regjeringspartiene at vi vil føre en aktiv boligpolitikk
- Fire satsinger:
 - Vi vil at flere skal få mulighet til å eie egen bolig
 - Vi vil utvikle gode bomiljø
 - Legge til rette for å bygge flere boliger
 - Ha en klimavennlig byggenæring





Finansdepartementet

