



Finansdepartementet

Postboks 8008 Dep

0030 Oslo

Oslo, 24. oktober 2016

Deres ref.: 16/3610 – AMA1

Vår ref.: cg/ss/gli

Høringsuttalelse – forslag til revisjon av forskrift om krav til nye utlån med pant i bolig

Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) viser til Finansdepartementets brev av 08.09.2016 med invitasjon til å avgi høringsuttalelse til ovennevnte forslag.

NEF er siden 1932 profesjonsforbundet for eiendomsmeglere, meglere og advokater som arbeider med eiendomsmegling. Forbundet har 2850 medlemmer. NEF jobber for rammevilkår som bidrar til et stabilt boligmarked som er tilgjengelig for folk flest, og en trygg bolighandel som gir færre konflikter i etterkant.

Utviklingen i boligmarkedet

NEF ser med bekymring på noen av utviklingstrekkene i boligmarkedet. Det er så store regionale forskjeller at det er lite relevant å snakke om ett boligmarked. Prisutviklingen er sterk i markeder med tilbudsunderskudd, og tilsvarende svak i markeder med tilbudsoverskudd. Historisk lave renter gjør det mulig å låne mye, og høye boligverdier gjør det mulig å låne enda mer. Brukerkostnaden for boligeiere er tilsynelatende bærekraftig så lenge rentene er lave og inntektene er relativt stabile, men dette bildet kan endre seg raskt dersom premissene endres vesentlig. Tendenser til gjelds- og prisspiraler i pressområder øker risikoen for finansiell ustabilitet.

NEF mener at dagens boligmarked i hovedsak drives av fundamentale forhold som boligtilbud, inntekt og rentenivå. Rentenivået er det samme i alle regioner, men folks inntektsgrunnlag varierer mye mellom regioner og boligtilbudet varierer enda mer. Derfor ser vi så store regionale prisforskjeller. Samtidig påvirkes boligmarkedet av rasjonelle og irrasjonelle forventninger, som er med å forsterke utslagene i prisbildet.

Statistikk fra Eiendomsverdi viser at boligprisene har steget 52,7 prosent i Oslo de siste fem årene, på samme tid har prisene steget 31 prosent i Bergen og 7,2 prosent i Kristiansand. I Stavanger har prisene falt 0,4 prosent på samme tid. Bare det siste året har boligprisene steget 18,5 prosent i Oslo mot 3,5 prosent i Bergen, mens Stavanger har falt med 5,1 prosent. De store forskjellene reflekterer nettopp de fundamentale driverne. Stavanger har gått fra landets sterkeste boligprisutvikling til den svakeste, alt på grunn av økt ledighet og fraflytting som har redusert etterspørselen og økt tilbudssiden. Omsetningstiden har gått opp, mens prisene har falt relativt kontrollert over tid. I Kristiansand har boligprisene beveget seg tilnærmet sidelengs de siste

Parkveien 55

0256 Oslo

Tlf: 22 54 20 80

Faks: 22 55 31 06

firmapost@nef.no

www.nef.no

fem årene, som en direkte konsekvens av politisk handlekraft. Kristiansand kommune har som mål å holde prisene nede for å tiltrekke seg innbyggere. Kristiansand har jobbet systematisk med infrastruktur og tomte regulering, og de lokale utbyggerne har svart med å bygge nok boliger til å balansere etterspørselen. Statistikk fra SSB viser at Oslo kommune har vokst eksplosivt med 120 000 nye innbyggere de siste 10 årene, og står foran en like sterk vekst de neste 10 årene. I Oslo ble det i årene etter finanskrisen igangsatt bygging av 1 ny bolig per 4,6 nye innbyggere, mens det samme forholdet er 1 til 2,2 på landsbasis. Resultatet er at Oslo har et beregnet etterslep på 20 000 nye boliger, mens byggetakten fortsatt er moderat.

Det råder en viss usikkerhet om andelen sekundærboliger er økende i Oslo, og om investorer i større grad enn tidligere bidrar til å presse opp prisene. Tall fra Eiendomsverdi kan tilsa at investorer tar en noe større andel av små leiligheter i Oslo, samtidig har Eiendomsverdi presisert at deres tall er usikre. NEF kan bare konstatere at skatteetatens tall viser at andelen sekundærboliger i Oslo har ligget stabilt på ca. 20 prosent fra 2014 til 2015, og har så langt i 2016 ikke grunnlag for å bekrefte en økende tendens. NEF legger for øvrig til grunn at regjeringen i flere omganger har gjort det skattemessig mindre gunstig å investere i sekundærbolig, og antar at det over tid vil virke dempende på investeringene i sekundærbolig.

Vi kan imidlertid konstatere at et rekordlavt boligtilbud kombinert med rekordlav rente og et relativt høyt inntektsnivå, toppet av sterk tro på markedet, har skapt et vedvarende sterkt prispress i Oslo. Den kraftige prisveksten er derfor først og fremst et uttrykk for at tilbudet ikke møter etterspørselen. Det er bygget for få boliger der folk ønsker å bo. Og prisveksten i Oslo kommer på toppen av det som allerede er landets høyeste kvadratmeterpriser. Prisutviklingen i Oslo-regionen trekker landsgjennomsnittet betydelig opp.

Tiltak for å dempe prispress

NEF mener at prisnivået må styres gjennom langsiktige løsninger som bidrar til god balanse mellom tilbud og etterspørsel. Ansvarlige politikere må legge til grunn at urbaniseringen vil tilta. En voksende andel av befolkningen vil bosette seg i pressområder og Oslo-regionen vil få det sterkeste befolkningstrykket. Den langsiktige løsningen er derfor å sikre tilstrekkelig boligbygging der folk flest vil bo.

Det viktigste politiske virkemidlet er å legge til rette for enklere, raskere og rimeligere boligbygging. Regjeringen har igangsatt et omfattende forenklingsarbeid som må videreføres og intensiveres, men hovedansvaret for et tilstrekkelig boligtilbud ligger på kommunalt og regionalt nivå. Når prisutviklingen spriker sterkt mellom store byer som Oslo, Bergen, Tromsø, Trondheim, Stavanger og Kristiansand vitner det om ulike lokale behov og ulik lokal innsats. Utfordringene krever en aktiv lokal boligpolitikk.

NEF mener at gjeldende boliglånsforskrift fungerer etter forholdene tilfredsstillende, og anbefaler at forskriften videreføres uendret. Dersom man gjør ytterligere innstramminger for å begrense etterspørselen, vil det i utgangspunktet bære preg av en nødløsning. Det kan ha flere uheldige effekter:

- Ulike markeder rammes ulikt. Det er en risiko for at innstramminger vil skape nye ubalanser i regionale boligmarkeder som allerede er svekket etter nedgangskonjunktur.
- Et rigid egenkapitalkrav vil ramme boligkjøpere med god betalingsevne urimelig hardt. Dette vil samtidig favorisere de som allerede har høy boligformue.
- I sterke markeder som Oslo, kan effekten bli midlertidig, mens effekten kan sette seg i svake og mer sårbare markeder som Stavanger. Til sammenligning har vi registrert at kravet om avdragsbetaling fra 1. juni 2016 tilsynelatende har hatt en helt midlertidig effekt i et sterkt Stockholm-marked. Stockholm-prisene falt i sommer, men i september har prisene igjen skutt fart.
- Innstramming av etterspørsel kan bli en sovepute for nødvendige tiltak på tilbudssiden. Og det er sannsynlig at det blir bygget færre nye boliger når tilgangen på kreditt begrenses.

- Når man først har strammet inn utlånspraksis i forskrifts form, kan det være vanskelig å få løst opp reglene raskt nok til å tilpasse reglene til endrede behov.
- De realøkonomiske effektene av de foreslåtte innstramminger er trolig mindre enn de psykologiske effektene siden boligmarkedet påvirkes av forventninger. Nye krav vil trolig virke sterkest der fremtidstroen er svakest. Det kan bety at effekten blir størst der du trenger det minst, og vice versa.

Dersom regjeringen finner det nødvendig å stramme inn boliglånsforskriften mener NEF at det som et alternativ kan vurderes:

- Strengere regionale krav for pressområder. Danmark har f.eks. innført egne retningslinjer for boliglån i København og Århus gjeldende fra februar 2016. Her vurderes låntaker bl.a. mot evnen til å tåle boligprisvekst og renteøkning.
- God betjeningsevne bør verdsettes relativt høyere enn egenkapital.
- Høyere egenkapitalkrav for sekundærbolig.

Vi understreker at de regionale forskjellene må tas alvorlig. For harde innstramminger over hele landet vil ikke løse problemene i pressområdene. Derimot vil det kunne gi utilsiktede konsekvenser andre steder i landet.

Med vennlig hilsen

Norges Eiendomsmeglerforbund



Carl O. Geving

Administrerende direktør