

Finansdepartementet
Postboks 8008 Dep
0030 Oslo

Deres ref.: 20/2760

Oslo, 9. november 2020

Høring – endringer i utlånsreguleringen

Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) viser til Finansdepartementets brev av 29. september i år med invitasjon til å avgi høringsuttalelse til ovennevnte forslag.

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

Konklusjon

Basert på vår erfaring med boliglånsforskriften foreslår NEF at:

- *Boliglånsforskriften videreføres med dagens regionale profil, og uten vesentlige endringer – med ett unntak:*
 - *Det innføres en ny bestemmelse som åpner for at førstegangslåntakere med solid betjeningsevne og beskyttelse mot renteøkning f.eks. i form av rentebinding på lengre sikt, kan innvilges lån med lavere egenkapitalgrad enn forskriftens hovedregel.*
- *Forskriften bør gjelde midlertidig i 2 år fra 1. januar 2021.*

Evaluerings av boliglånsforskriften

NEFs vurdering er at dagens boliglånsforskrift i det vesentlige virker etter hensikten.

Boliglånsforskriften har bidratt til en sunnere utlånspraksis, lavere gjeldsvekst og moderat boligprisutvikling de senere år. Etter vår vurdering ville husholdninger, banker og boligmarked vært dårligere stilt under koronakrisen, uten de strenge makroreguleringene i årene forut for krisen.

Etter at boligprisene falt gjennom 2017, kom det en korreksjon oppover i første halvår 2018. Siden har prisveksten vært moderat. For landet sett under ett økte boligprisene med 2,5 prosent i 2019, sammenliknet med året før. Oslo hadde den høyeste prisveksten, på 3,9 prosent. I Stavanger var

årsveksten null. For førstegangskjøperne kom det en oppgang i 2018, som følge av et mer balansert boligmarked. Oppgangen fortsatte i 2019. Selv om boliglånsforskriften bidrar til å begrense førstegangskjøpernes handlingsrom ved å stille særskilte krav til blant annet egenkapital og inntekt, har den samlet sett bidratt til at flere har kunnet kjøpe sin første bolig de senere årene. En lengre periode med relativt lav boligprisstigning har lagt bedre til rette for førstegangskjøperne, samtidig har det blitt gradvis mindre lukrativt å investere i sekundærbolig.

Etter korona-utbruddet kom det en kortvarig oppbremsing i boligmarkedet, men deretter har aktiviteten tatt seg markert opp. Omsetningsvolumet i brukmarkedet er per 31. oktober rekordhøyt og prisveksten er relativt sterk. Osloprisene er 9,5 prosent høyere enn for 12 måneder siden, i den andre enden er Stavanger med 4,5 prosent høyere priser. Markedet for nye boliger bremses betydelig ned i vår, men har gjennom sommeren tatt seg kraftig opp igjen. Vi må tilbake til 2016 for å finne et høyere nyboligsalg enn høsten 2020.

Markedsutviklingen må sees i lys av lave renter, solide banker, et velfungerende lånemarked med god tilgang på kreditt, fallende arbeidsledighet, moderate smittetall og høy tillit til boligmarkedet. Boligmarkedet er motsykklisk. Folk tenderer til å prioritere bolig høyere under nedgangskonjunktur, og mange stiller i budrunde med høyere kjøpekraft som følge av lavere rentekostnader og færre forbruksmuligheter under pandemien.

Antall førstegangskjøpere har fortsatt å øke hittil i 2020. Hvis boligprisveksten vi har sett den siste tiden fortsetter, kan dette komme til å snu. Høy boligprisvekst vil gjøre det vanskeligere for førstegangskjøperne, særlig i Oslo og andre steder der prisnivået allerede er høyt. Og motsatt, vil utsikter til kapitalgevinst gjøre boligmarkedet mer attraktivt for investorer igjen, som kan gjøre det mer attraktivt å kjøpe sekundærbolig.

Etter noen år med høy boligbygging er tilbudssiden relativt god i store deler av landet. I Oslo har sterk etterspørsel bidratt til tilbudsunderskudd denne høsten. I årene som kommer tilsier prognosene til Samfunnsøkonomisk analyse at det vil ferdigstilles rundt 2000 osloboliger årlig, som er et lavt tall selv med helt moderat befolkningsvekst. Derfor er det sannsynlig at vi får relativt sterk prisvekst i Oslo de nærmeste årene, mens landet under ett trolig får en noe mer moderat prisvekst.

Gjeninnhenting av norsk økonomi får god hjelp av et velfungerende boligmarked med god prisutvikling. De fleste husholdningene har boliglån og opplever økt kjøpekraft som følge av fallende renter og stigende boligverdier. Prisveksten utløser vekst i boliginvesteringene som er viktig for markedsbalanse og en sunnere prisutvikling over tid.

Finanstilsynets forslag

NEF kan ikke støtte Finanstilsynets forslag om innstramminger.

Betydelige innstramminger kan utløse uønskede markedskorreksjoner, med risiko for å skape ubalanser i husholdningenes økonomi med ringvirkninger til norsk økonomi. Vår erfaring er at innstramminger av noen betydning utløser reaksjoner som bringer boligmarkedet i ubalanse. Skaden vil være relativt større dersom man utløser en korreksjon i en tid hvor norsk økonomi opplever det største tilbakeslaget siden krigen. Boliginvesteringene vil bli sterkt rammet av en boligpriskorreksjon i den sårbare fasen norsk økonomi er inne i.

NEF deler Finanstilsynets bekymring for risikoen for finansiell ustabilitet som følge av gjeldsoppbygging, men vi vurderer risikoen som større ved å stramme for hardt til i den situasjonen landet er i. Dagens boliglånsforskrift setter klare rammer for utlånspraksis. Bankenes kredittvurderinger etter forskriftskravene reduserer risikoen sterkt, og framtidig risiko må vurderes i lys av at det er lav sannsynlighet for høyere rentenivåer enn det husholdningene stresstestes mot.

NEF mener at det nødvendig å ha en regional profil med strengere regulering for Oslo, herunder en lavere fleksibilitetskvote og et høyere egenkapitalkrav ved kjøp av sekundærbolig. Med svært store regionale forskjeller er det ikke hensiktsmessig å bruke samme medisin over hele landet. Boliglånsforskriften har bidratt til å korrigere og begrense prisveksten i Oslo, samtidig som bankene i svakere regionale markeder har hatt mer fleksibilitet til å tilpasse utlånspraksis til regionale utfordringer. Dersom man fjerner egenkapitalkravet for kjøp av sekundærbolig i Oslo og samtidig skjerper kravet til gjeldsgrad, vil det kunne stimulere flere investorer til å kjøpe sekundærbolig til foretrekkelig for flere av dem som i dag kvalifiserer for førstehjemslån.

Betjeningsevne versus boligkapital

NEF mener at det bør innføres en egen regel som legger til rette for at førstegangs låntakere med solid betjeningsevne og beskyttelse mot renteøkning f.eks. i form av rentebinding på lengre sikt, kan innvilges lån med lavere egenkapitalgrad enn forskriftens hovedregel.

Forslaget legger større vekt på låntakers betjeningsevne, enn boligkapital/tilleggsikkerhet som mange unge låntakere får av foreldre. Dette vil være en trygg løsning for både låntaker og långiver, og kan være aktuelt for de som har høy betjeningsevne, men ikke har hele egenkapitalen som kreves for å komme inn i boligmarkedet.

Virketid

Forskriftsregulering av bankenes utlånspraksis er et inngripende virkemiddel og bør brukes med varsomhet. NEF mener at forskriften bør gjelde midlertidig i 2 år fra 1. januar 2021. Det vil gi Finansdepartementet nødvendig fleksibilitet til senere å stramme inn eller løse opp på kravene i lys av utviklingen.

Med vennlig hilsen
Norges Eiendomsmeglerforbund

Randi Hollingen
Styreleder

Carl O. Geving
Administrerende direktør