



BOLIGPRODUSENTENE

Til  
Finansdepartementet

Vår ref.  
pj

Dato:  
11. april 2018

## ANGÅENDE ENDRING OG VIDEREFØRING AV BOLIGLÅNSFORSKRIFTEN

Finanstilsynet foreslår at boliglånsforskriften innføres permanent og at bankenes fleksibilitet strammes inn ytterligere. Det foreliggende forslaget vil føre til redusert boligforsyning med tap av arbeidsplasser, tap av kompetanse og økte boligpriser. Boligprodusentenes Forening anbefaler derfor at boliglånsforskriften ikke videreføres, eller at den modereres vesentlig dersom den videreføres.

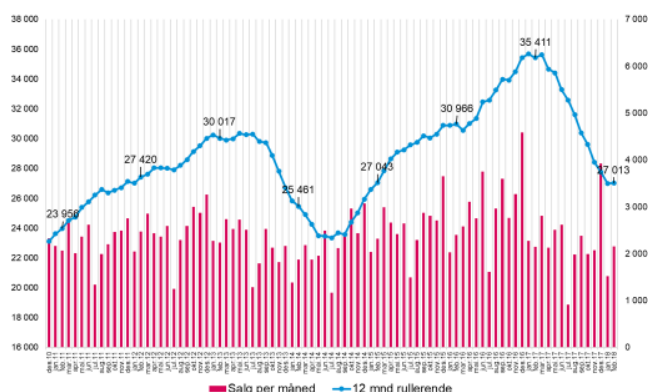
### Bakgrunn:

Selv om urbanisering og den demografiske utviklingen gir et stort behov for nye boliger i og rundt de største norske byene, er ikke etterspørselen etter nye boliger jevn. Det var blant annet full stopp i nyboligsalget i 2002, 2007, 2013 og 2017. På grunn av lang saksbehandlingstid og lav reserve av ferdigregulerte tomter klarer ikke boligaktørene å respondere raskt nok når etterspørselen kommer tilbake. Det har derfor kommet perioder med boligmangel, kraftig prisvekst og økende gjeldsvekst i etterkant av disse periodene. Markedsstopp fører alltid til lavere sysselsetting, tap av kompetanse, økt bruk av midlertidig ansatte og færre lærlinger. Dette vil gjenta seg dersom boliglånsforskriften videreføres slik Finanstilsynet nå foreslår. Fallet i boligsalget de 10 siste månedene vil føre til redusert boligbygging. Usolgte boliger blir ikke bygget. Ifølge prognoser for 2020 vil det kun ferdigstilles ned mot 2000 boliger i hovedstaden. Behovet er over det dobbelte.

### Virkninger for sysselsetting

Målinger viser at det har vært et betydelig fall i nyboligsalget i de siste 9 månedene. Den dramatiske nedgangen fremkommer tydelig i Boligprodusentenes Forenings rapport for mars 2018.

### Salg pr. måned og 12 mnd. rullerende





Boligmarkedets utvikling har betydning for både forbrukeres gjeldsutvikling, men også for sysselsettingen ved produksjon av nye boliger. Videreføring av restriktive virkemidler for forbrukeres lånetilgang, vil kunne få utilsiktede effekter for sysselsettingen.

En fornuftig utvikling i boligmarkedet i de store byene, med prisvekst på nivå med normal utvikling i kjøpekraften, er ikke gitt. Den nedgangen som allerede er konstatert for salg av nye boliger vil nødvendigvis lede til redusert aktivitet i slutten av 2018 og inn i 2019. Vi ser at nedgangen i dette salget berører alle segmenter (enebolig, småhus, leiligheter) hvor salg av leiligheter viser den største nedgangen med en reduksjon lik 37 % på årsbasis. Konstatert reduksjon i salg av nye boliger tilsvarer ca. 8 000 boligenheter. Dette forventes å gi en reduksjon på 24 000 sysselsatte når en regner med ringvirkninger i verdikjeden.

Når tendensen til økende priser igjen er synlig i Oslo, vil dette over tid kunne stimulere utvikling av nye boligprosjekter. Forventninger om renteheving og ytterligere regulering av boligkreditten vil imidlertid trekke forventningene om salg av nye boliger ytterligere ned. Dette gir risiko for forsinket og redusert regulering av nye boliger og investering i disse. Bekymringen ved en slik utvikling vil være tap i fremtidig sysselsetting og forsterket grunnlag for ytterligere prisvekst. Slik vi ser det vil det nå være behov for tiltak som styrker tilbudssiden, for å unngå en ny og usunn prisutvikling, ikke minst i Oslo.

Verdikjeden knyttet til urban boligutvikling har en tidshorisont på 5 til 10 år fra investering i regulering til nye boliger kan tas i bruk. Skiftende rammebetingelser gir økt risiko hos boligutviklere og vil kunne gi underforsyning av nye boliger. Det vil også føre til manglende bygging av boliger til en pris som kan være aktuell for store arbeidstakergrupper.

I tillegg til utviklers risiko kommer risiko for forbruker som kjøper bolig for levering 2 år frem i tid. Beslutning om kjøp av ny bolig i dag og med dagens finansieringsrammer, innebærer en risiko når eksisterende bolig inngår i finansieringen og skal selges 2 år frem i tid. Ved utsikter til prisfall i bruktmarkedet, vil dette øke forbrukers risiko ved kjøp av ny bolig.

Vi kan oppsummere med at både tilbudssiden for levering på lang sikt og etterspørselen for levering på 2 års sikt påvirkes negativt av endringer i rammebetingelsene. Virkningen for begge sider er at beslutning om investering utsettes. Boligforsyningen holdes ned, prisene i bruktmarkedet vil tendere til å øke på grunn av manglende nybygging og behovet for innstramming av boligkreditt vil således aktualiseres på nytt.

Gitt dagens koplign mellom bruktmarkedet og markedet for nybygg, ser vi at det er behov for stimulanser for å holde salget av nye boliger i gang. Slike stimulanser vil kunne dempe effekten av den selvforsterkende spiralen av underforsyning av boliger - ny prisvekst i bruktmarkedet – nye kredittreguleringer, som bidrar til ny underforsyning osv.

### **Anbefaling:**

Boligprodusentenes Forening ber regjeringen vurdere følgende tiltak i sammenheng med forslag til ny boliglånsforskrift:

Særregler for lånefinansiering av nye boliger

Utgangspunktet for boliglånsreguleringen er å regulere forbrukernes gjeldsvekst. Med dette utgangspunktet bør det vurderes nærmere å skille mellom lån til nye og brukte boliger. Hovedårsaken til dette er at kjøp av brukte boliger normalt utløser merinvesteringer til fornying og rehabilitering ut over finansieringen av selve boligkjøpet. For nye boliger vil det normalt gå mange år før det oppstår behov for lånefinansiert investering i fornyelse.



På denne bakgrunnen ber vi derfor regjeringen om å vurdere følgende kredittmessige tiltak for å stimulere bygging av nye boliger:

- rammene for lån til ny bolig bør økes til 6x brutto inntekt, når bankene finner grunnlag for dette
- bankene bør kunne gi unntak for 15 prosent av lånene, ikke 8 prosent slik Finanstilsynet nå foreslår.
- deler av bankenes fleksibilitet bør øremerkes til lån av nye boliger
- bankenes ramme for fleksibilitet bør kunne disponeres og avregnes på årsbasis
- en ny boliglånsforskrift bør være tidsbegrenset, og med maksimal varighet på inntil ett år
- vi tilrår at boliglånsforskriften fastsettes av Finansdepartementet og ikke av finanstilsynet

Med vennlig hilsen  
for Boligprodusentenes Forening

Per Jæger  
Adm. direktør