



Finansdepartementet

Postboks 8008 Dep

0030 Oslo

Norges Eiendomsmeglerforbund

NO 970 350 012 MVA

Apotekergata 10, 0180 Oslo

22 54 20 80

firmapost@nef.no

nef.no

Deres ref.: 25/1782

Oslo, 13.11.2025

Innspill til evaluering av bestemmelsen om pengepolitikken

Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) viser til Finansdepartementets brev av 12. august 2025 med invitasjon til å gi innspill til Finansdepartementets arbeid med å evaluere bestemmelsen om pengepolitikken.

NEF takker for muligheten til å gi innspill til evalueringen.

Som bransjeorganisasjon med bred innsikt i bolig- og leiemarkedene ønsker vi å belyse hvordan pengepolitikken påvirker boligforsyning, investeringsvilje og samfunnsøkonomisk utvikling. Boligøkonomien er kompleks fordi den påvirkes av en rekke faktorer på både etterspørsels- og tilbudssiden. Renten er den viktigste enkeltfaktoren. NEF publiserer jevnlig analyser av markedsdrivere og utviklingstrender i samarbeid med Ambita og Samfunnsøkonomisk Analyse (SØA).

1. Pengepolitikkenes virkninger på boligmarkedet

Det høye rentenivået har rammet boliginvesteringene hardt. Nyboligmarkedet går for halv maskin, og det er få – om noen – lyspunkter. Prosjektboliger er vanskelige å omsette fordi kostnadsnivået gjør det umulig å bygge boliger folk har råd til. Byggekostnadene har falt noe, men er fortsatt høye, og finansieringskostnadene er vedvarende høye.

Våre analyser viser at bruktboligmarkedet har tatt mye av etterspørselen fra nyboligmarkedet, fordi prisene er lavere. Men også bruktmarkedet er selektivt – det selges klart mest i rimeligere regioner og av rimeligere boligtyper. Leiemarkedet i pressområder lider samtidig under lav lønnsomhet. Både privatpersoner og selskaper har solgt utleieboliger i stort omfang fordi negativ kontantstrøm gjør utleie ulønnsomt. Disse ubalansene vil føre til mangelfull boligforsyning på sikt, med ringvirkninger for sysselsetting og verdiskaping.

2. Norges Banks analyser må nyanseres

Norges Bank har i flere år hatt for optimistiske prognoser for boliginvesteringene. Dette har banken selv erkjent og korrigert i ettertid. Finansdepartementets prognoser fremstår fortsatt som urealistiske. Vi ser også at Norges Bank i stor grad baserer sine

analyser av boligmarkedet på bruktboligpriser, uten å ta tilstrekkelig hensyn til de betydelige ubalansene mellom nyboligmarkedet, bruktboligmarkedet, leiemarkedet og ulike markedssegmenter. En slik forenklet tilnærming gjør det vanskelig å fange opp de reelle trendene og dynamikken i markedet.

Det synes som om Norges Bank legger for stor vekt på innkommende data og et overordnet makrobilde som tilslører sektorvise ubalanser. En sterk petroleumssktor skjuler at det går svært dårlig i byggesektoren. Historisk har disse sektorene skiftet på å være vekstmotoren i norsk økonomi. Når petroleumsinvesteringene faller som forventet de neste årene, kan det bli kritisk for økonomien dersom boliginvesteringene ikke øker betydelig.

3. Inflasjonsmålet og globale trender

Erfaringene fra de siste årene viser at et rigid inflasjonsmål på 2 prosent er lite tilpasset en verden preget av tilbudssidesjokk. IMF har dokumentert at sentralbanker med inflasjonsmål ikke lyktes bedre i inflasjonskampen enn banker uten slike mål, til tross for raskere og mer aggressive rentehevinger. Årsaken er at inflasjonen i stor grad har vært drevet av geopolitikk, energiprissjokk og forstyrrede forsyningskjeder – faktorer som rentehevinger ikke kan løse.

Vi frykter at det særnorsk høye rentenivået for å bringe inflasjonen ned til 2 prosent kommer med en høy pris på sikt. Boligmarkedet og leiemarkedet er brakt ut av balanse, og vi er bekymret for det vi oppfatter som en for rigid linje i den norske pengepolitikken. Mandatet bør åpne for større fleksibilitet og tydeligere vektlegging av de langsiktige konsekvensene for boligforsyning og sysselsetting.

4. Anbefaling

NEF anbefaler at:

- Mandatet for pengepolitikken revideres slik at langsiktige konsekvenser for boligforsyning og verdiskaping tillegges større vekt.
- Norges Bank integrerer boligmarkedets dynamikk i sine analyser og prognoser.
- Inflasjonsstyringen blir mer fleksibel og fremoverskuende, med hensyn til globale strukturelle endringer og tilbudssidesjokk.

Med vennlig hilsen
Norges Eiendomsmeglerforbund

Carl O. Geving
Administrerende direktør