



Gjennom dyrtiden og økt rentenivå har det skjedd store bevegelser i boligmarkedet:

Nyboligsalget har stupt til historisk lave nivåer.  
Utleieboligprisene har skutt fart for første gang på ti-år.  
Gjeldsveksten har falt til den laveste siden 1990-tallet.  
Boligprisveksten målt som real-boligpriser har flatet ut.

Disse trendene tyder på at ubalanser i boligmarkedet ligger foran oss.

Vi vil få lave boliginvesteringer og lav boligbygging fremover, fordi det tar 2-3 år fra salg av en ny bolig til den er ferdig bygget. Samtidig er boligbehovet stort grunnet befolkningsvekst, sentralisering og i enkelte av deler av landet lav boligbygging over lengre tid. Boligprisene, særlig i pressområdene, vil trolig stige betydelig i årene fremover.

Utleieboligprisene vil også fortsette å stige fordi økt skattetrykk og økte renter gjør å eie og investere i bolig for utleie ulønnsomt. Færre utleieboliger gir økte leiepriser og en hardere seleksjon i utleiemarkedet. Formueskatt rammer de fattigste mest.

Dette illustrerer at boligpriser er politikk.

Boligprisene settes ikke bare av markedet, men påvirkes også av en lang rekke politiske beslutninger av regjeringen gjennom ulike departementer, Stortinget som lovgiver og bevilger av penger, Norges Banks pengepolitikk og kommunene som markedsregulator gjennom plan- og byggesakssystemet.

Norge har siden 2015 praktisert kredittrasjonering gjennom utlånsforskriften. En av forutsetningene for reguleringen var lav rente og sterk gjeldsvekst.

Finanstilsynet skal innen 23 august 2024 gi Finansdepartementet råd om innrettingen av utlånsforskriften etter 31. desember 2024. Bestillingen er at tilsynet skal redegjøre for hvordan forskriften har fungert med høyere renter, hvordan den regionale differensieringen har fungert og hvordan større og mindre banker, låntakere og andre aktører har tilpasset seg reglene.

Finanstilsynet skal også vurdere hvordan endringene fra 1. januar 2023 har virket, og om endringer i annet regelverk påvirker behovet for regulering av utlånspraksis.

Vi forventer at evalueringen i denne omgang har en høyere kvalitet enn tilsynets tidligere evalueringer, og at den er i tråd Direktoratet for økonomistyrings krav til politikk-evalueringer og kunnskapsgrunnlag for politikk-utforming.



Tidligere evaluering har hatt svært lav kvalitet og selektiv kildebruk.

I siste nummer av *Samfunnsøkonomen* nr. 2 2024 har forskerne Fjære-Lindkjenn, Aastveit, Karlman, Kinnerud, Juelsrud og Wold<sup>1</sup> en gjennomgang av forskningslitteraturen, som bør være et eksempel til etterfølgelse for Finanstilsynet, både i form og konklusjon. De konkluderer med at:

«Utlånsforskriften kan sies å ha virket etter hensikten ved at den i noen grad har bidratt til å redusere gjelden i husholdningene og boligprisveksten. Den aggregerte effekten på husholdningenes gjeldsvekst er likevel begrenset, og effekten på boligprisveksten virker å ha vært kortvarig. Det er mer usikkert om forskriften har bidratt til å redusere husholdningenes sårbarhet overfor negative sjokk. Dette skyldes at selv om berørte husholdninger er mindre belånte, har de også mindre likvide midler tilgjengelig. En direkte konsekvens av reguleringen er nettopp at boligformue i mindre grad kan brukes som buffer mot sjokk, ettersom den ikke så lett kan belånes. Når det kommer til å redusere risikoen for negative effekter av utlånstap i bankene, er antakelig andre virkemidler, som kapitalbufferkrav, bedre egnet.»

Dette er i tråd med hva Eiendom Norge har hevdet i årevis. Forskriftens kostnader og manglende måloppnåelse gjør at den ikke bør videreføres fra nyttår. Det gjør også andre faktorer, henholdsvis:

Den nye finansavtalen, hvor bankene ikke lenger har en frarådningsplikt, men en avslagsplikt. Dette gjør både den individuelle og systemiske risikoen for uvettig utlån betydelig lavere enn tidligere.

Høy inflasjon og lønnsvekst i kombinasjon med lav gjeldsvekst gir også realgjeldsnedgang, som igjen gir lavere risiko for finansiell ustabilitet.

Innlegg er utlånsforskriften ikke justert for nettopp inflasjon, noe gjør det reelle nedbetalingen av lån høyere og raskere enn før inflasjonen skjøt fart.

I sum tilsier dette at kredittrasjonering nå må avskaffes.

Hilsen

Henning Lauridsen

Administrerende direktør

Erik Lundesgaard

Sjef for kommunikasjon og politikk

---

<sup>1</sup> [https://www.samfunnsokonomien.no/journal/2024/2/m-402/Hvordan\\_virker\\_utl%C3%A5ns%C2%ADforskriften?\\_En\\_oppsum%C2%ADmering\\_av\\_forsknings%C2%ADlitteraturen](https://www.samfunnsokonomien.no/journal/2024/2/m-402/Hvordan_virker_utl%C3%A5ns%C2%ADforskriften?_En_oppsum%C2%ADmering_av_forsknings%C2%ADlitteraturen)