

## Utviklingen i norsk økonomi - utfordringer i boligmarkedet

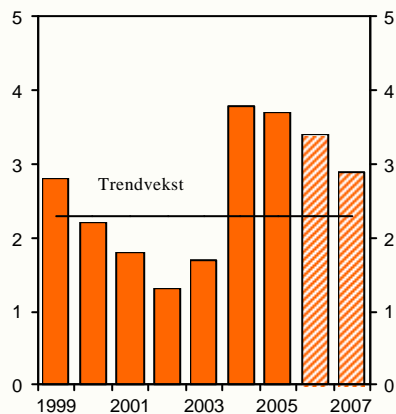
Statssekretær Bjørn Arild Gram (Sp)

Forbrukerrådets boligkonferanse, 29. november 2006

## Høy vekst i norsk økonomi

- **Veksten er sterk**
- **Omslag i 2003 etter en moderat nedgangskonjunktur**
- **Vi er inne i det fjerde året med vekst over trend**
- **Veksten forventes å ligge over trend også neste år**

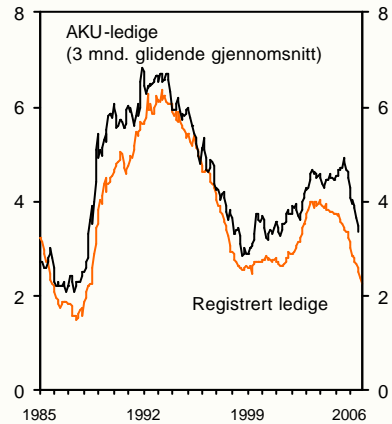
BNP for Fastlands-Norge.  
Prosentvis vekst fra året før



## Ledigheten er lav...

- **Ledigheten har falt med 35 000 det siste året**
- **Nedgang i ledigheten for alle grupper og i alle fylker**
- **Vi venter at nedgangen fortsetter**

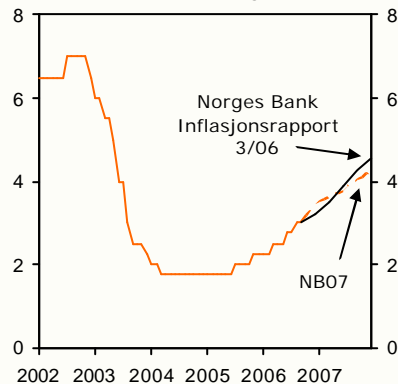
Arbeidsledighet. Prosent av arbeidsstyrken



## Rentene forventes å øke gradvis framover

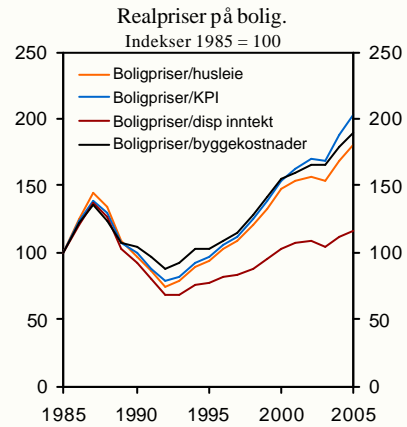
- **Norges Banks styringsrente er hevet seks ganger siden sommeren i fjor, til 3,25 pst.**
- **Prisingen i penge- og obligasjonsmarkedet tilsier forventninger om at styringsrenten økes ytterligere det kommende året**

Styringsrenten og renteforventningene



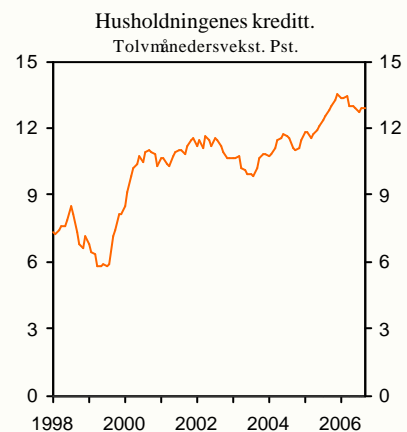
## Sterk utvikling i boligprisene

- **Boligprisene øker kraftig**
- **Boligpriser som andel av disponibel inntekt fortsatt under forrige toppnivå**
- **På kort sikt påvirket av arbeidsmarked, befolkningsutvikling og lavere realrente**



## Høy gjeldsvekst

- Kredittveksten er høy både til foretakene og til husholdningene
- Lavt rentenivå gir lav rentebelastning
- Sterk gjeldsvekst og vekst i boligpriser utgjør usikkerhetsmoment for videre utvikling



## Utlånsvillige banker

- Overføring av kjøpekraft smører veksten
- Bankenes rolle er sentral
- Rask boligprisvekst forutsetter utlånsvillige banker

## Renterisikoen er ujevnt fordelt

- Egentlig tar alle boligeiere en betydelig "boligmarkedsrisiko"
- Men perioder med prisvekst – og fall - bidrar til ulikheter i nettoformue
- Også renterisikoen er ujevnt fordelt

## Flere husholdninger med høy gjeldsbelastning

- Antallet husholdninger der gjelden var mer enn fire ganger inntekten, økte med 77 prosent fra 1998 til 2004.
- I gruppen mellom 25 og 34 år ble det mer enn en dobling. Også i gruppen mellom 35 og 44 år var økningen sterk.

## Sårbarhet overfor renteøkninger

- Rentebelastningen er sterkt følsom for renteøkninger.
- Beregninger viser at hvis renten øker med tre prosentpoeng, så dobles antall husholdninger som bruker mer en 30 prosent av inntekten på å betale renter

## Høy belåningsgrad

- Med god lønnsomhet og kapitaltilgang har bankene gode ekspansjonsmuligheter
- Og mulighetene benyttes flittig
- Boligprisvekst og vekst i belåningsgrad gir store lån for gitt bolig
- Nye kapitaldekningskrav for banker kan gi økt utlånsvilje

## Høy belåningsgrad, forts.

- Høy belåningsgrad gir risiko både for banker og kunder
- Tilsynelatende virker risikoen likevel ikke avskrekkende på bankene
- Ikke bare optimister som bidrar til å drive boligprisene opp

## Bankenes plikt til å frarå låneopptak

- Frarådningsplikt for banken når kunden "alvorlig bør overveie å avstå fra å ta opp lånet"
- Ved manglende frarådning kan banken måtte ettergi gjeld!
- Regjeringen vurderer å innføre frarådningsplikt også for kredittkjøp.

## Skyhøy kvadratmeterpris i trendy borettslag

- Stor fellesgjeld med utsatt nedbetaling tilsører boligkostnadene på sikt
- Useriøs markedsføring kan villedde naive kjøpere
- Ikke åpenbart at slike borettslag vil kunne overleve et eventuelt kraftig boligkrakk
- Regjeringen vil drøfte dette temaet i forbindelse med ny lov om eiendomsmebling

## Ny trend med tæring på boligformue

- Stort sett greit at også eldre med solid økonomi kan slå seg litt løs.
- Men det kan nok oppstå "misforståelser" i forhold til arvinger.
- Og det kan kanskje bli sterkere tilbakevirkninger mellom boligmarkedet og øvrig økonomi enn før.

## Boligpriser, gjeld og finansiell stabilitet

- Finansinstitusjonene fremstår i dag som solide.
- Selv om en systemsvikt kanskje virker usannsynlig selv på noe lengre sikt, kan konsekvensene bli alvorlige for utsatte husholdninger.
- Politikk for personer med gjeldsproblemer.



## Ny lov om eiendomsmegling

- Eiendomsomsetning er viktig og komplisert
- Ønsker å legge til rette for sikker og ordnet omsetning
- Regjeringen fremmer lovforslag nå før jul

## Regjeringens tilnærming

- Fortsatt føre en økonomisk politikk som legger til rette for en stabil utvikling.
- Påse bankenes soliditet, og ansvar for kundens evne til gjeldsbetjening.
- Legge til rette for best mulig informerte forbrukere
  - Finansportal
  - Markedsføring av lån og kreditt
- Ny lov om eiendomsmegling som skal legge bedre til rette for en sikker og forbrukervennlig omsetning av eiendom