



Landrapport fra Norge

NBO:s styremøte

mai 2015

Færøyene

Nøkkeltall for Norge

| | |
|--------------------------|-----------|
| Folketall | 5 165 802 |
| Forventet BNP-utvikling | 1,5 % |
| Inflasjonsstakt | 2,1 % |
| Arbetsledighetsrate | 4,1 % |
| Styringsrente | 1,25% |
| Gjeld/disponibel inntekt | 210% |

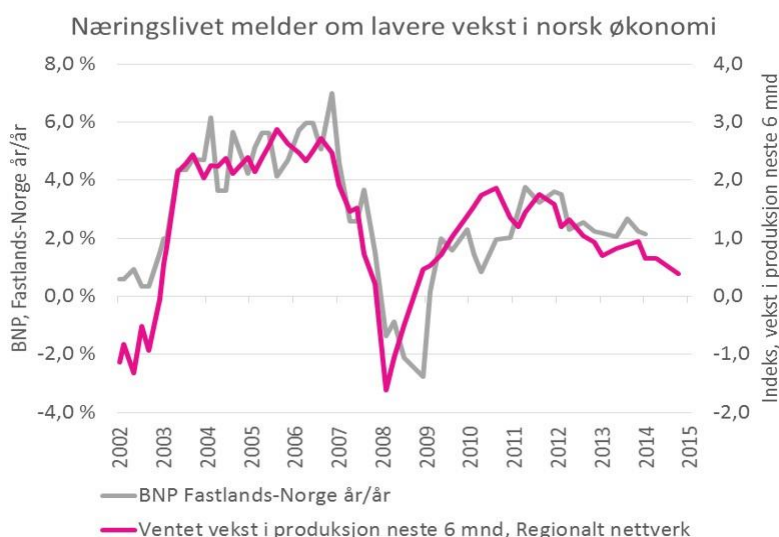
Boligbygging – prognose

| | |
|---------------------|--------|
| Antal bostäder 2014 | 27 130 |
| Antal bostäder 2015 | 28 000 |

Norsk økonomi

Norsk økonomi har lenge stått veldig sterkt, men inngangen til 2015 var preget av usikkerhet etter en betydelig nedgang i oljeprisen og lavere investeringstakt på norsk sokkel. Oljeprisen har hentet inn igjen noe av fallet, men ligger fortsatt langt under de nivåene norsk økonomi har blitt vant med de siste årene. Dette fremskynder den lenge varslede omstillingen hvor norsk økonomi er nødt til å bli mindre avhengig av petroleumssektoren.

For øyeblikket har vi dermed et delt bilde av norsk økonomi. Oljerelaterte næringer melder om nedbemanning og betydelig lavere aktivitet, men samtidig stiger husholdningsgjelden og detaljhandelen er ok. Hittil har vi altså bare sett begrensede smitteeffekter over på fastlandsøkonomien. Selv om det er ventet at de negative ringvirkningene fra oljesektoren vil tilta, bidrar lave renter og en svekket kronekurs til moderat vekst i andre deler av økonomien. Norsk økonomi har også et sikkerhetsnett (Oljefondet) gjennom et meget stort handlingsrom i finanspolitikken.

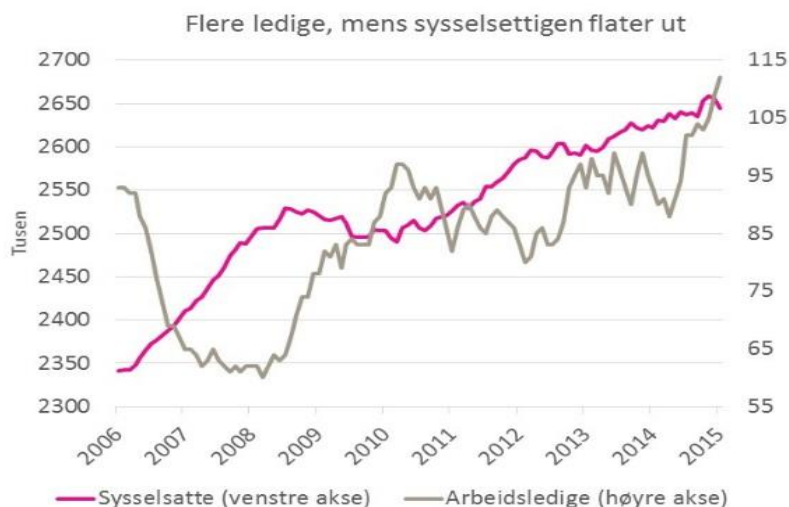


Kilder: Norges Bank, SSB og NBBL

Fortsatt lav, men stigende arbeidsledighet

Siden forrige rapport har arbeidsledigheten steget fra 3,7% til 4,1%. Som grafen under viser skyldes det at det er blitt flere ledige samtidig som veksten i sysselsettingen har avtatt. Norge har likevel langt lavere ledighetsrate enn de fleste av våre handelspartnere. Det er imidlertid en fare for at ledighetsraten kan stige ytterligere fremover da nær én av ti sysselsatte er tilknyttet petroleumsnæringen.

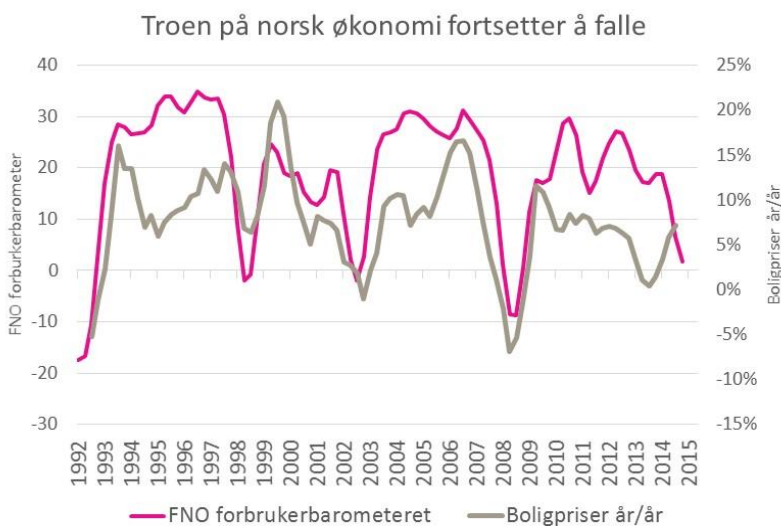
Lønnsveksten til norske arbeidstakere har falt noe, riktignok fra et høyt nivå. Høyt kostnadsnivå sammenlignet med våre handelspartnere og svakere utvikling i petroleumsindustrien tvinger nå frem mer moderate lønnsoppgjør. Norges bank forventer en reallønnsvekst på 0,75% i 2015, noe som i så fall blir den laveste lønnsveksten på 20 år. Det er imidlertid ventet at reallønnsveksten vil ta seg opp igjen til 2% frem mot 2018.



Kilder: SSB og NBBL

Fallende forbrukertilliten

FNO sitt forventningsbarometer viser at folket er preget av at utsiktene til norsk økonomi er noe svakere. Delspørsmålene i spørreundersøkelsen viser imidlertid at svekkelsen først og fremst skyldes svakere tiltro til landets økonomi, mens troen på egen økonomi fortsatt ligger på et høyt nivå. Forskjellen mellom troen på egen og landets økonomi kan muligens forklare hvorfor boligprisene stiger samtidig som utsiktene for norsk økonomi svekkes.

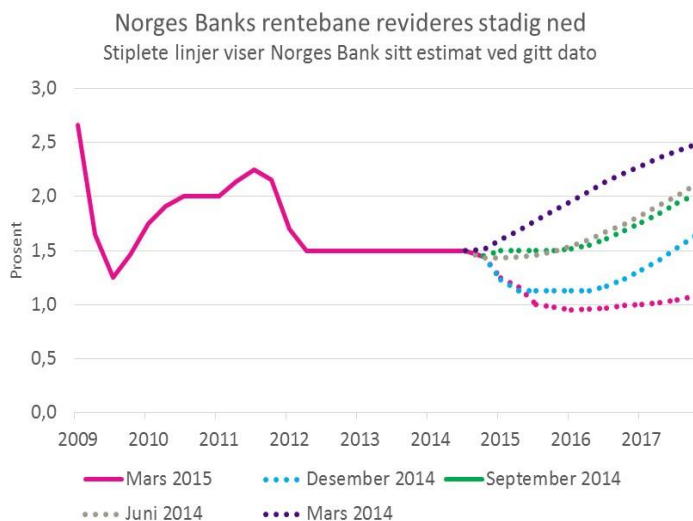


Kilder: FNO, Eiendom Norge og NBBL

Norges Bank venter ytterligere rentekutt i juni

Norges Bank har holdt styringsrenten uendret på 1,25% siden desember 2014. Sentralbanksjefen hevdet imidlertid at det meste ligger til rette for ytterligere et rentekutt i juni, gitt at utviklingen i norsk økonomi blir om lag som ventet. Norges Bank anslår deretter at styringsrenten vil bli liggende rundt 1% ut 2017. Det ser dermed ut til at boliglånsrentene vil forbli lave de nærmeste årene. I følge SSB lå

renten på nye lån med pant i bolig på 3,02% i februar, og det er rimelig å anta at boliglånsrenten har falt ytterligere siden den gang. Grafen under viser hvordan Norges Banks eget anslag på styringsrenten har falt gjennom det siste året. Med et inflasjonsmål på 2,5%, fremstår pengepolitikken som meget stimulerende.



Kilde: Norges Bank og NBBL

Stort handlingsrom i finanspolitikken

Revidert statsbudsjett kom 12. mai og som ventet var det ingen store endringer i finanspolitikken. I forhold til opprinnelig budsjett øker regjeringen oljepengebruken med 5,1 mrd NOK, men det er kun for å nøytralisere nedgangen i forventet skatteinntekt. Budsjettimpulsen holdes dermed uendret på 0,5 - en positiv budsjettimpuls indikerer et ekspansivt budsjett.

Regjeringen har betydelig med rom for å bruke mer oljepenger – spesielt ettersom Oljefondet har økt med bortimot 1000mrd pga. kronesvekkelsen. Grafen under viser at strukturelt, oljekorrigert budsjettunderskudd ligger langt under det nivået handlingsregelen indikerer. Det gir regjeringen betydelig finanspolitisk skyts dersom det skulle vise seg å bli nødvendig ved neste korsvei.



Kilder: Revidert Nasjonalbudsjettet 2015 og NBBL

Anslag på makroøkonomiske hovedstørrelser fra Norges Bank

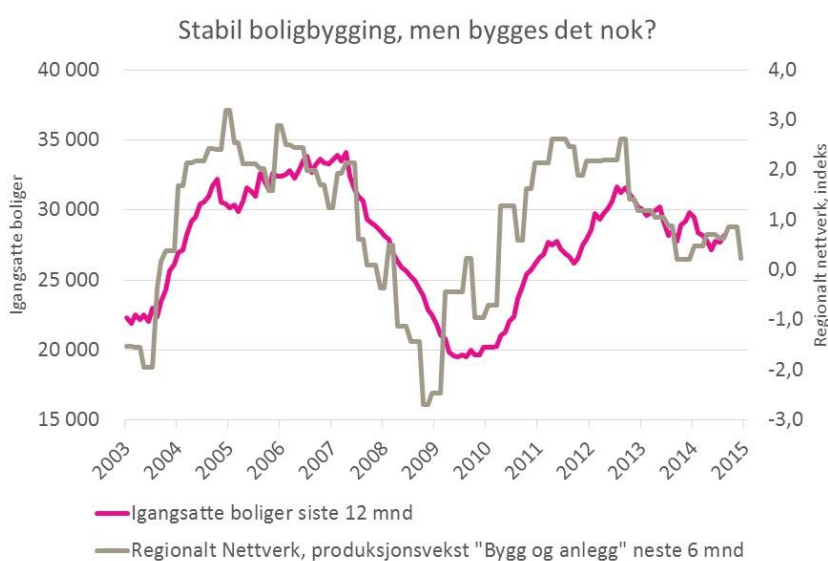
| | Prosentvis endring fra foregående år (der ikke annet fremgår) | | | | |
|----------------------------------|---|------|------|------|------|
| | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
| Priser og lønninger | | | | | |
| KPI | 2,0 | 2,25 | 2,25 | 2,25 | 2,0 |
| KPI-JAE | 2,4 | 2,5 | 2,25 | 2,25 | 2,0 |
| Årslønn | 3,1 | 3 | 3,25 | 3,8 | 4,0 |
| Realøkonomi | | | | | |
| BNP for Fastlands-Norge | 2,3 | 1,5 | 2,0 | 2,5 | 2,75 |
| AKU-ledighet (rate, nivå) | 3,5 | 4,0 | 4,0 | 4,0 | 3,75 |
| Registrert ledighet (rate, nivå) | 2,8 | 3,0 | 3,25 | 3,0 | 3,0 |
| Rente og valutakurs | | | | | |
| Styringsrente (nivå) | 1,5 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,25 |
| Importveids valutakurs (I-44) | 93,7 | 99,5 | 97,0 | 95,8 | 94,8 |

Kilde: Norges Bank; Pengepolitisk Rapport 1/2015

Boligmarkedet

Økt byggeaktivitet hittil i år

Det har blitt gitt 7.223 byggetillatelser i løpet av årets første kvartal. Det innebærer en oppgang på 17,5% sammenlignet med 2014 – det er imidlertid verdt å bemerke at disse tallene er volatile fra måned til måned. Tilbakemeldingene fra bransjen indikerer at byggeaktiviteten er nokså stabil, men at boligbyggingen også i 2015 vil falle under 30.000 – se graf. Gjennomsnittlig boligbygging de siste 15 årene ligger forøvrig på omlag 27.000. Med fortsatt høy nettoinnvandring – SSB anslår en årlig befolkningsvekst på omtrent 50.000 de neste 20 årene – er det mulig at boligbyggingen må økes for å unngå ytterligere prispress i de største byene.

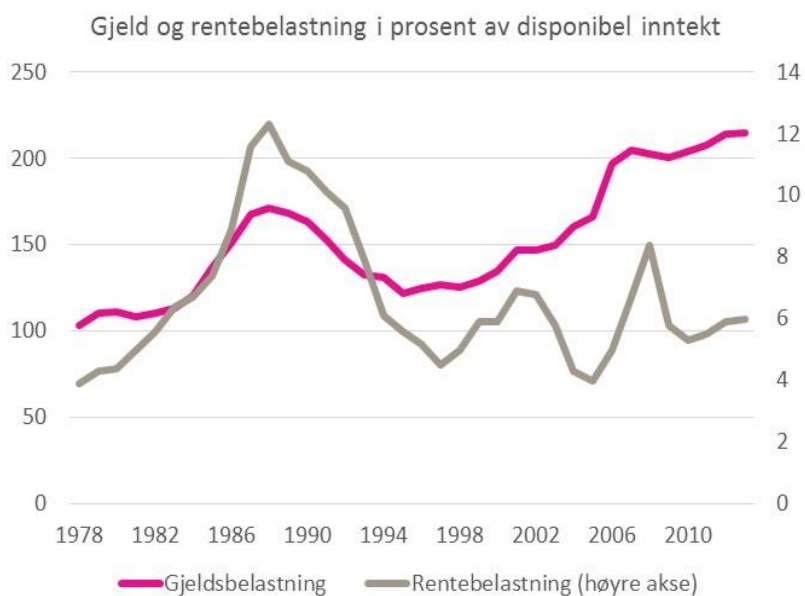


Kilder: SSB, Norges Bank og NBBL

Boliglånsrenten faller stadig

Trenden med fallende renter har fortsatt og ifølge Finansportalen.no kan man nå få en flytende boliglånsrente helt ned i 2,5%, mens beste fastrente med 10-års binding tilbys til 3,2%. Til tross for at fastrentene lenge har vært veldig lave (historisk sett), var det kun 8,5% som hadde fastrentelån ved utgangen av 2014.

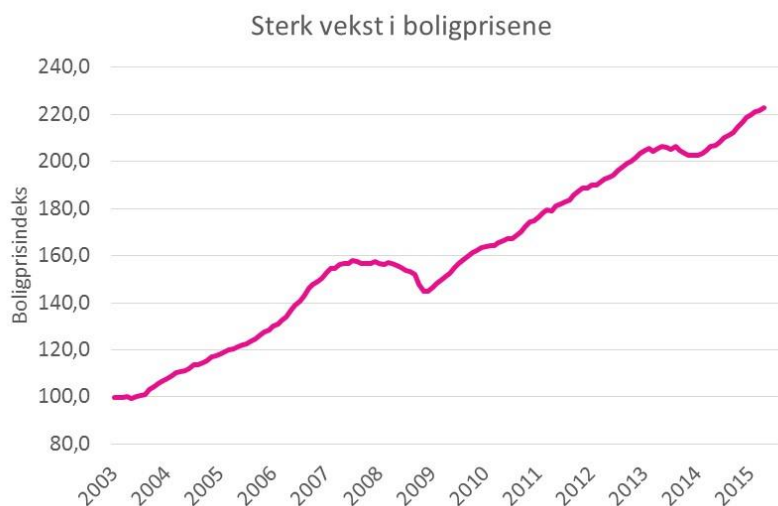
Selv om rentenivået stadig faller har rentebelastningen sammenlignet med disponibel inntekt holdt seg relativt stabil. Dette skyldes den kraftige gjeldsveksten, drevet av en sterk vekst i boligprisene. Selv om det ikke er utsikter til høyere rente med det første, er norsk økonomi sårbar for en eventuell renteoppgang på et senere tidspunkt.



Kilder: Nasjonalbudsjettet 2015 og NBBL

Kraftig boligprisvekst

Til tross for noe svakere økonomiske utsikter for norsk økonomi fortsetter boligprisene å stige betydelig, i april var tolv månedersveksten i boligprisene på hele 7,9%. Svakere utsikter for norsk økonomi taler for at prisveksten vil modereres. På den andre siden bidrar blant annet forventninger om ytterligere rentekutt fra Norges Bank og lav boligbygging i enkelte pressområder til å presse prisene opp.



Kilder: Eiendom Norge, Norges Bank og NBBL

Leieprisene flater ut

Boligbygg/Opinion sin leieprisstatistikk for Oslo kommune viser at leieprisene økte med 0,4% i 4. kvartal 2014 og tolv månedersveksten var på 0,9%. Veksten i leieprisene flatet ut i 2014 og Opinion tror denne utviklingen fortsetter i 2015 blant annet fordi det er rekordmange leiligheter til leie, færre utleierynterprisvekst og lave renter gir lave utgifter for utleier.

SSB sin årlige leiemarkedsundersøkelse viser at det på landsbasis i gjennomsnitt koster 8.390 kroner å leie en 3-roms leilighet. Som ventet er det de sentrumsnære områdene i de store byene som har de høyeste leieprisene. SSB estimerer for eksempel at en 3-roms leilighet på 80 kvm beliggende i en attraktiv bydel i Oslo har en leiepris på 13.700 kroner per måned.

Det er imidlertid ikke bare beliggenhet og størrelse som avgjør leieprisen. Leieforholdets lengde har også stor betydning. Jo lengre leieforholdet har vart, desto lavere er leien. Leieforhold inngått mellom 2008-2012 har i gjennomsnitt om lag 14% lavere leie enn leieforhold inngått i 2013 og 2014.

Aktuell boligpolitikk

Finanstilsynet har kommet med forslag for å dempe boligprisveksten

Etter anmodning fra Finansdepartementet har Finanstilsynet vurdert om det er hensiktsmessig å iverksette tiltak som på et aggregert nivå kan bidra til å dempe veksten i boligpriser og kredittveksten i den norske husholdningssektoren.

Finanstilsynet konkluderer med at dagens retningslinjer til bankenes utlånspraksis bør forskriftsfestes, noe som vil innebære en betydelig innsnevring av långivers skjønnsutøvelse. I tillegg inneholder forskriftsforslaget ytterligere innstramminger av dagens retningslinjer:

1. Finanstilsynet foreslår å øke renteøkningen som legges til grunn for stresstesting av låntakers betjeningssevne fra fem til seks prosentpoeng
2. Maksimal belåningsgrad beholdes på 85%, men det åpnes ikke for en særskilt forsvarlighetsvurdering
3. I dag sidestilles kausjon/garanti med sikkerhet i annen eiendom. I forslaget er ikke dette medtatt
4. Maksimal belåningsgrad for rammelån reduseres fra 70% til 65%
5. Det innføres krav om minst 2,5% årlig avdragsbetaling fra første år for alle nedbetalingslån med belåningsgrad over 65%

NBBL sin vurdering av Finanstilsynets forslag

NBBL har kommet med en høringsuttalelse i forbindelse med Finanstilsynets forslag for å dempe gjelds-/boligprisveksten. Kort oppsummert:

- NBBL ønsker ikke at dagens retningslinjer blir forskriftsfestet
- NBBL mener at forslagene for å dempe gjeldsveksten går for langt

NBBL ønsker en stabil og bærekraftig utvikling i boligmarkedet. For å dempe veksten i boligpriser og kredittveksten i norske husholdninger, har vi derfor i utgangspunktet forståelse for at man ønsker en viss innstramming i dagens praksis ved utlån til boligformål. Derfor er vi blant annet positive til at det innføres krav om avdragsbetaling, selv om 2,5% muligens er noe høyt. Vi ønsker imidlertid ikke at dagens retningslinjer forskriftsfestes. Det må være tilstrekkelig at retningslinjene presiseres og skjerpes på enkelte punkter, og at håndhevingen av retningslinjene baseres på samme tillitsbaserte system som i dag. Det er NBBLs inntrykk at norske banker og finansinstitusjoner i all hovedsak opptrer seriøst og lojalt overfor Finanstilsynets pålegg og retningslinjer. Faren for oppblomstring av et «gråmarked» for boligkreditt og innlåsing av eksisterende kunder er to ytterligere betenkeligheter ved Finanstilsynets forslag. Forskriftsfesting fremstår derfor som en form for overstyring vi ikke ser behovet for.

NBBL er også uenige i at det er behov for en så betydelig innskjerping av dagens retningslinjer som det Finanstilsynet foreslår. Slik vi ser det, representerer forslagene altfor kraftige inngrep og kan virke mot sin hensikt, spesielt i en situasjon der veksten i

norsk økonomi avtar. Resultatet kan bli økt usikkerhet og betydelige korreksjoner i boligmarkedet. NBBL ønsker derfor at forslagene blir moderert.

<http://www.nbbl.no/Portals/1/NBBLs%20filarkiv/PDFer/HoringerogBrev/2015-04-28%20Horing-forslag%20til%20forskr%20om%20krav%20til%20utlån%20med%20pant%20i%20bolig.pdf>

Regjeringen med ny boligstrategi

Finansminister Siv Jensen har varslet at hun sammen med tre andre statsråder vil legge fram en boligstrategi før sommeren. Strategien må ses på bakgrunn av Finanstilsynets foreslåtte tiltak for å dempe gjeldsveksten og boligprisøkningen. «Boligstrategien» blir derfor regjeringens svar på Finanstilsynets forslag, samtidig som den fremmer *«en serie med tiltak som hver for seg og samlet vil bidra til en mer stabiliserende utvikling på boligmarkedet»*, for å sitere Siv Jensens uttalelse i etterkant av et «høringsmøte» om finansiell ustabilitet.

For øvrig har regjeringen kommet med klare signaler om at de fortsatt vil legge stor vekt på dereguleringer og forenklinger i regelverket knyttet til boligbygging:

– Det må bli billigere og enklere å bygge nye boliger. Det er nå ufattelig mange reguleringer og krav. Vi gjør regelverket oversiktlig og mer forutsigbart, har finansministeren nylig uttalt – som også har understreket at: *Det er et politisk ansvar å sørge for at boligmarkedet fungerer.*

NBBLs har stilt seg positiv til regjeringens forenklingsstrategi, men har samtidig påpekt at det bør komme mer direkte tiltak for å øke takten i boligbyggingen:

- Det må gis større stimulanser til kommunene for at de kan bedre tilretteleggingen for utbygging. Jeg kan vanskelig se at dette skjer uten at det følger penger med, har adm. dir. Thor Eek uttalt i forbindelse med regjeringens varslede boligstrategi.

<http://www.nbbl.no/Nyheter/articleType/ArticleView/articleId/6504/NBBL-Det-ma-flge-penger-med-Frps-boligforslag>

Flere utleieboliger, men ...

Regjeringen har i sitt forslag til revidert nasjonalbudsjett lagt inn mer penger både til kommunale utleieboliger og flere studentboliger. Antall utleieboliger økes med ca 200 boliger; opp til omtrent 1.400 boliger i løpet av 2015. For studentboligbyggingen legges det opp til en økning fra 1.500 til 2.000 boliger.

NBBL ser absolutt behovet for både flere studentboliger og utleieboliger til vanskeligstilte, og ser derfor positivt på regjeringens initiativ i forbindelse med revidert budsjett. Det som derimot er mer problematisk er at disse økte tilskuddsrammene i Husbanken også utløser et økt behov for lån. Tilskuddene dekker kun en mindre andel av finansieringskostnaden, derfor må resten lånefinansieres over en husbankramme

som allerede er under et sterkt søknadspress.

- *Paradoksalt nok fører regjeringens økte bevilgninger til leieboliger til en enda trangere finansieringssituasjon for den øvrige boligbyggingen som søker lån gjennom Husbanken, uttalte adm. dir. Thor Eek i en kommentar til det reviderte budsjettframlegget.*

<http://www.nbbl.no/Nyheter/articleType/ArticleView/articleId/6515/Revidert-nasjonalbudsjett-Utleiesatsing-med-bismak>

NBBL sterkt kritisk til ny tomtefestelov

I 2012 ble Norge dømt i den Europeiske menneskerettighetsdomstol (EMD) for brudd på grunneiernes eiendomsvern. Den 27. mars 2015 fremla regjeringen forslag om endringer i tomtefesteloven i Prop 73 L (2014-2015) for å «reparere» feilen i tomtefesteloven.

Problemet med regjeringens forslag er at det treffer dårlig, og at det går veldig langt i bortfesternes/grunneiernes favør. NBBL og Tomtefesteforbundet hevder at forslaget går så klart i hus- og hytteeieres disfavør, at det kan være i strid med Den Europeiske menneskerettskonvensjon (EMK). Man risikerer altså å få nye runder i EMD, men nå med festerne som den «krenkede» part.

Forslaget fra regjeringen er nå til politisk behandling på Stortinget, og det knytter seg stor spenning til hva resultatet av denne behandlingen vil bli.

<http://www.nbbl.no/Nyheter/articleType/ArticleView/articleId/6507/Forslag-til-endringer-i-tomtefesteloven-kan-vre-i-strid-med-menneskerettighetskonvensjonen>