



PENGEPOLITIKK, BOLIGPRISER OG GJELD

VISESENTRALBANKSJEF EGIL MATSEN

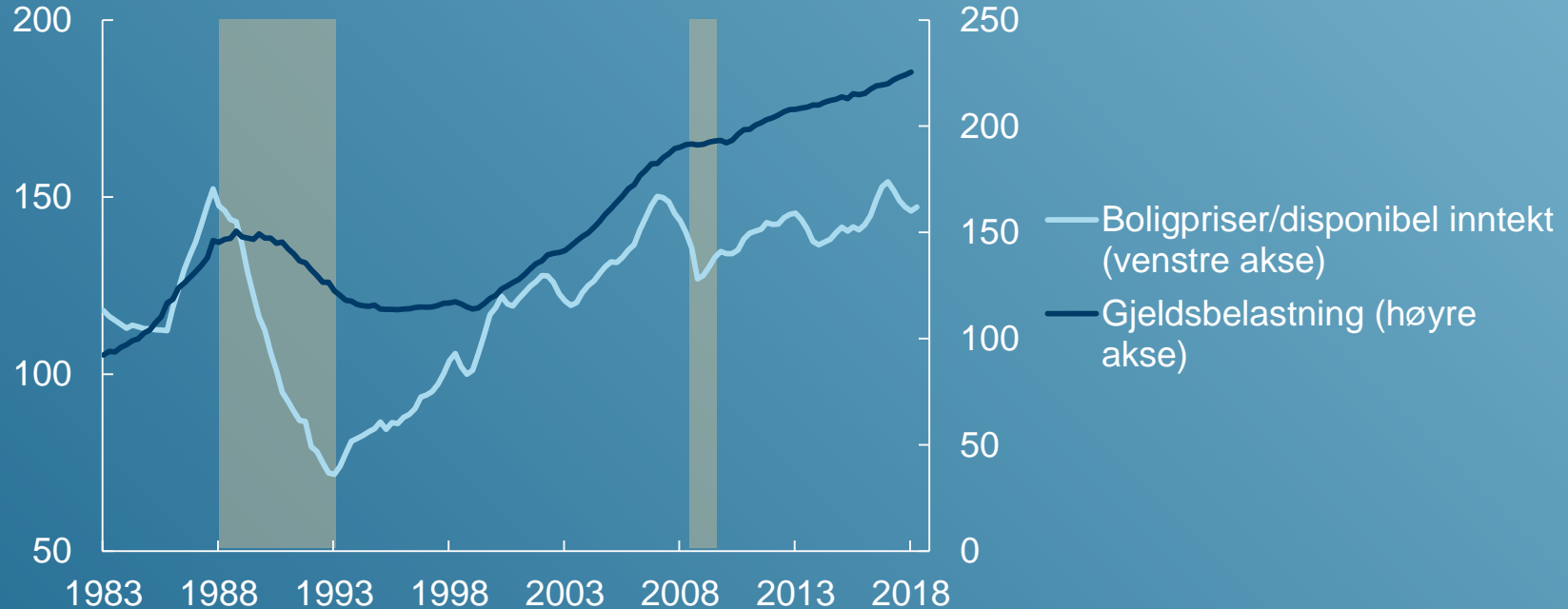
Trondheim 6. november 2018

HØY GJELDSBELASTNING



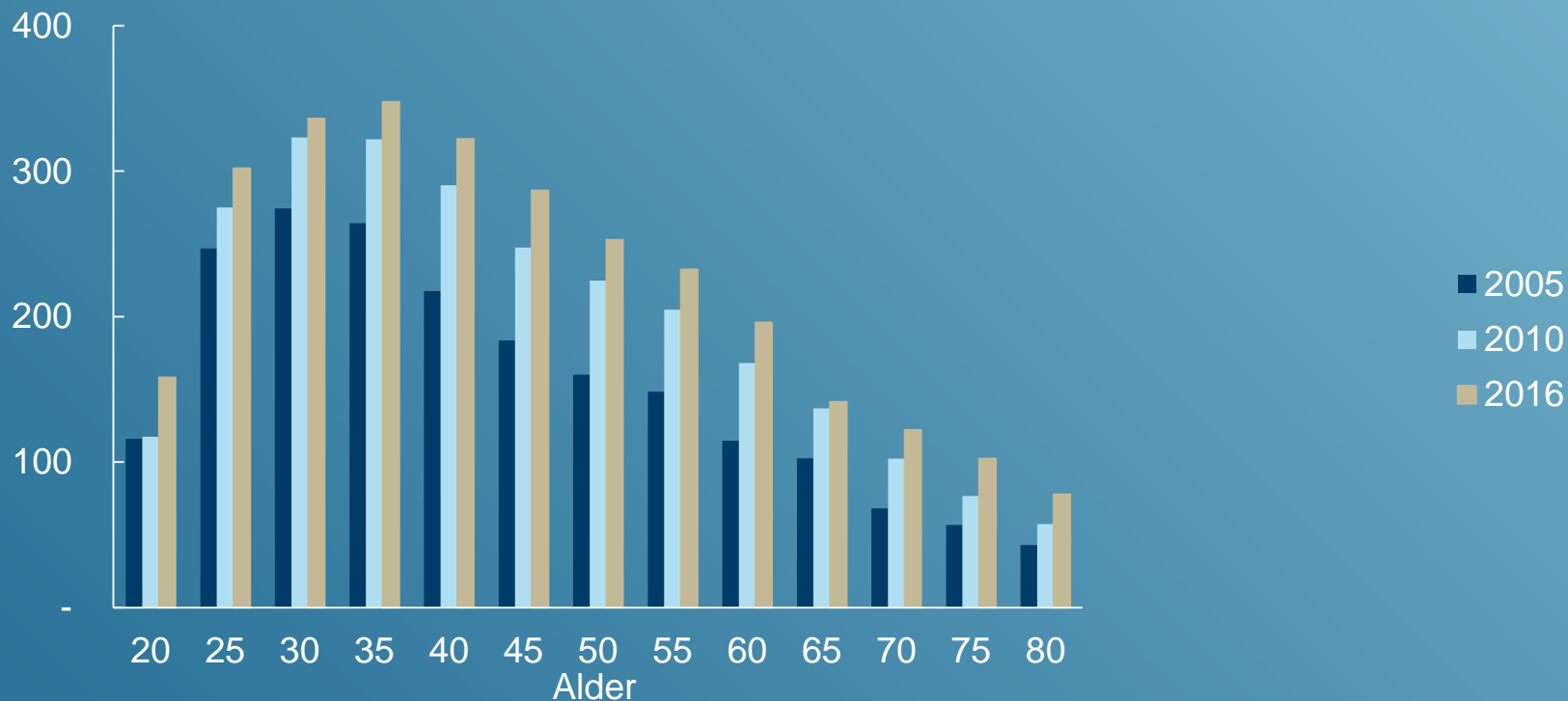
Høye boligpriser og økt gjeldsbelastning

Boligpriser i forhold til disponibel inntekt. Indeks. 4. kvartal 1998 = 100
Husholdningenes lånegjeld i prosent av disponibel inntekt. Prosent



Gjeldsbelastning har økt i alle aldersgrupper

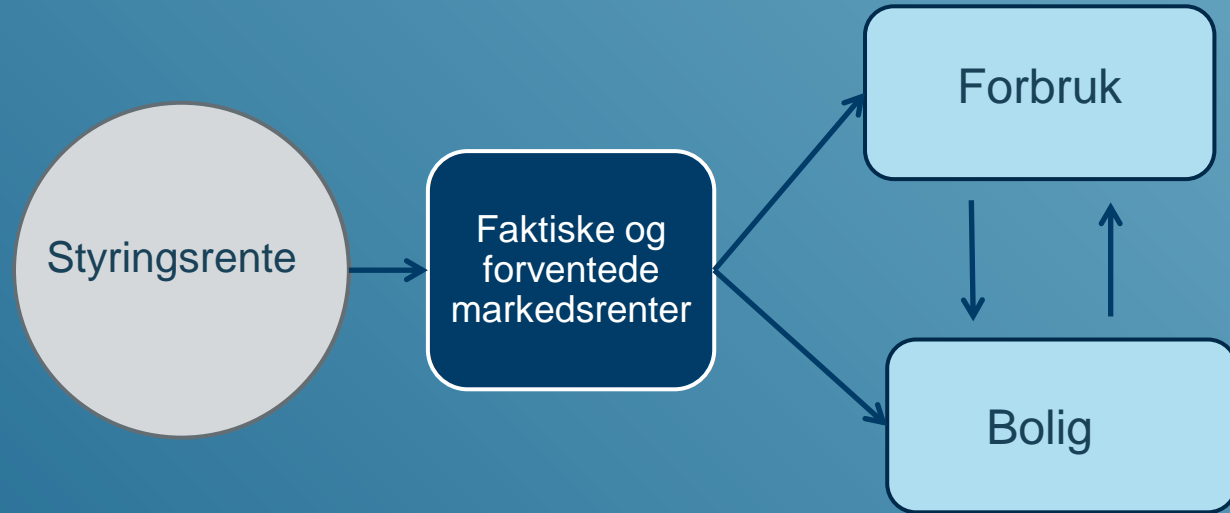
Gjeld som andel av inntekt. I prosent av disponibel inntekt



PENGEPOLITIKK OG FINANSIELL STABILITET



Hvordan påvirker renten husholdningenes tilpasning?



Pengepolitikken må avveie ulike hensyn

Forskrift om pengepolitikken

§ 3 «Det operative målet for pengepolitikken skal være en årsvekst i konsumprisene som over tid er nær 2 pst.

Inflasjonsstyringen skal være fremoverskuende og fleksibel, slik at den kan bidra til høy og stabil produksjon og sysselsetting samt til å motvirke oppbygging av finansielle ubalanser.»

Annen politikk avgjørende for boligpriser og gjeld

Boliglånsforskriften

Gjeldsgrad	Samlet gjeld < 5 ganger brutto årsinntekt
Rentestresstest	Tåle en økning i lånerente på 5 prosentenheter
Belåningsgrad	Pantesikret gjeld < 85% av boligens verdi
Avdragskrav	2,5% i året dersom belåningsgrad > 60%
Fleksibilitet	10% av innvilgede lån kan være i brudd med kravene 8% av innvilgede lån i Oslo

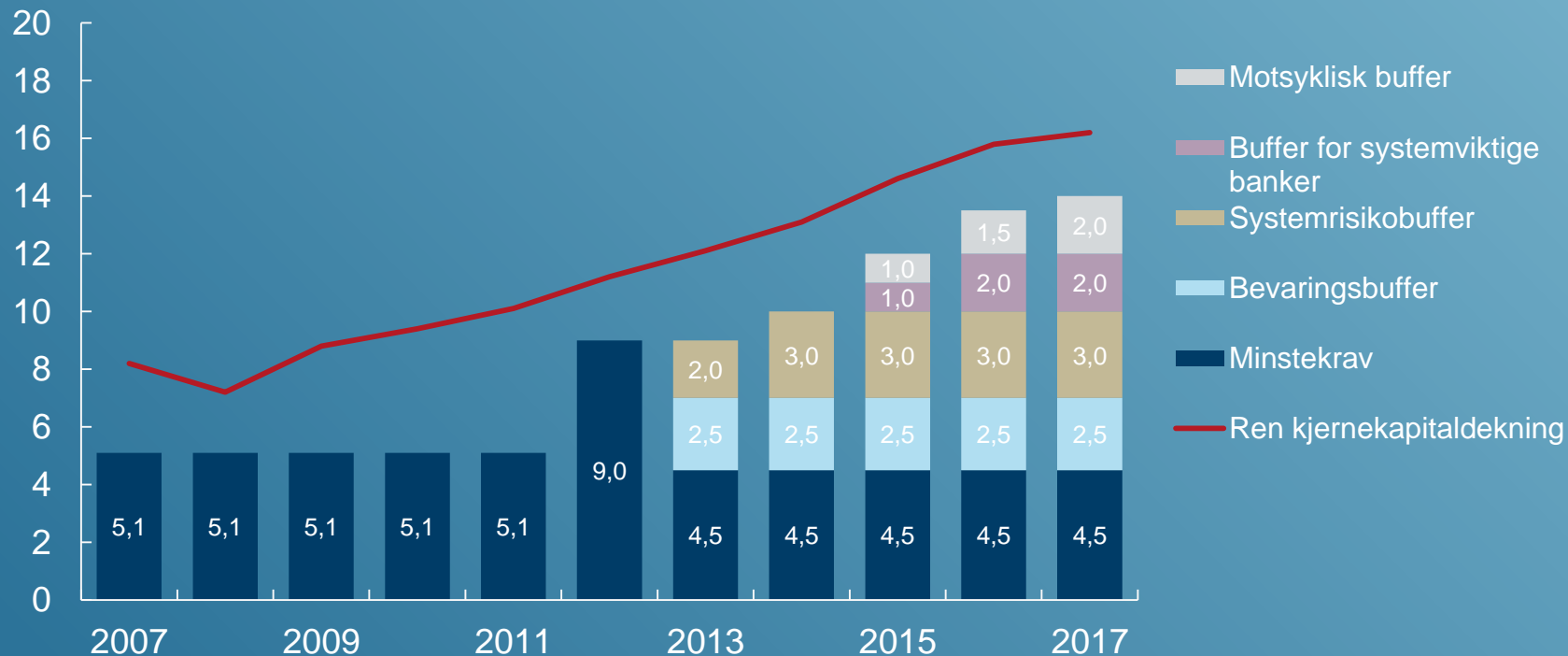
Krav til gjeldsgrad ser ut til å ha hatt effekt

Tolv månedersvekst i boligpriser i ulike områder



Bankene har økt sin motstandskraft

Krav til ren kjernekapital i bankene

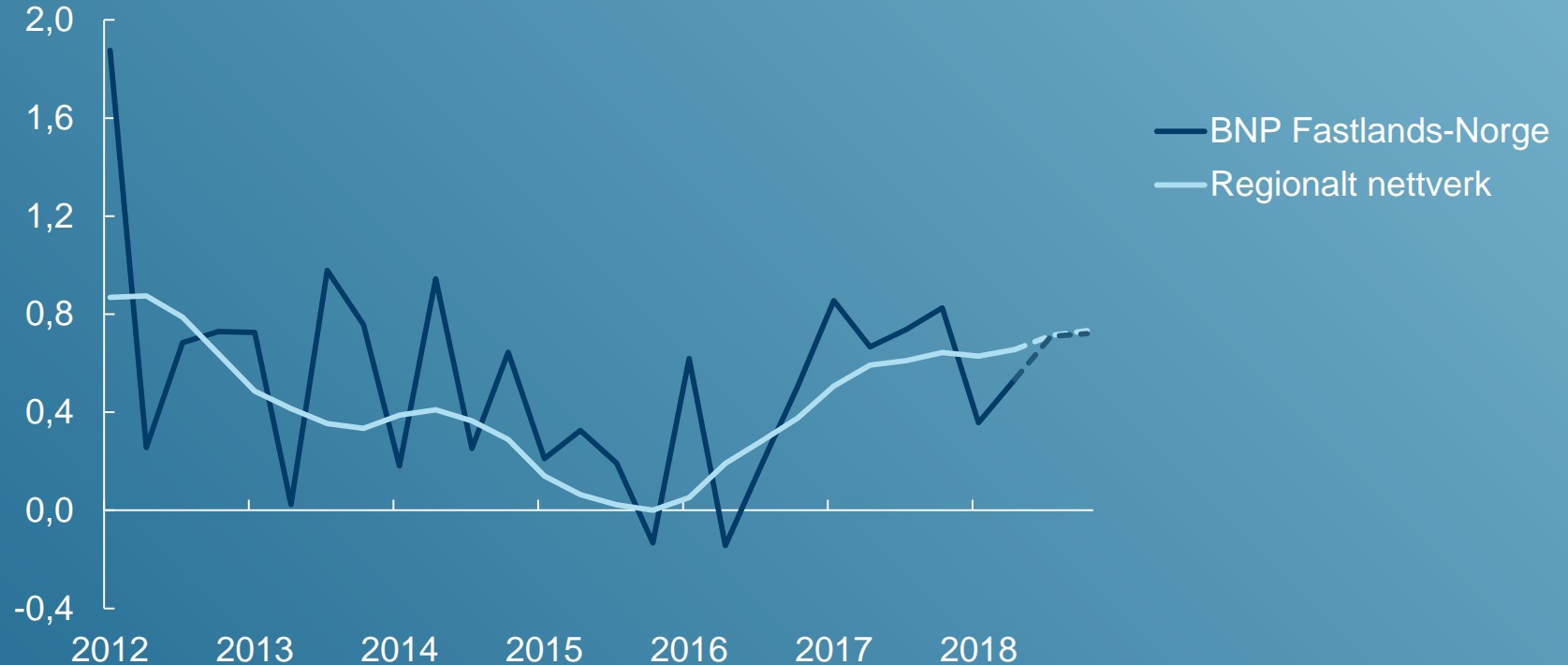


GRADVIS HØYERE RENTER



Veksten har fått feste

BNP for Fastlands-Norge. Kvartalsvekst. Sesongjustert. Prosent



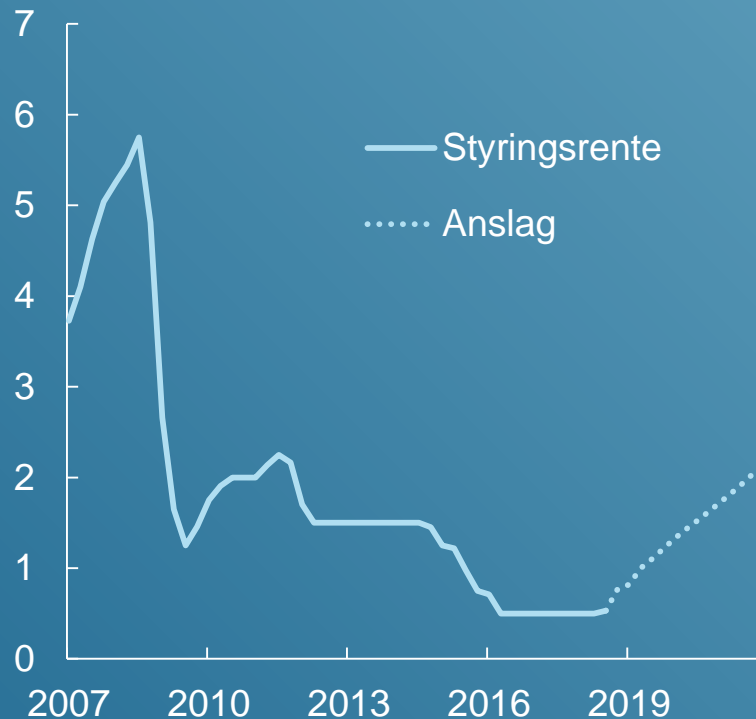
Inflasjon nær målet

Tolv månedersvekst. Prosent



Rentebeslutningene i høst

Prosent

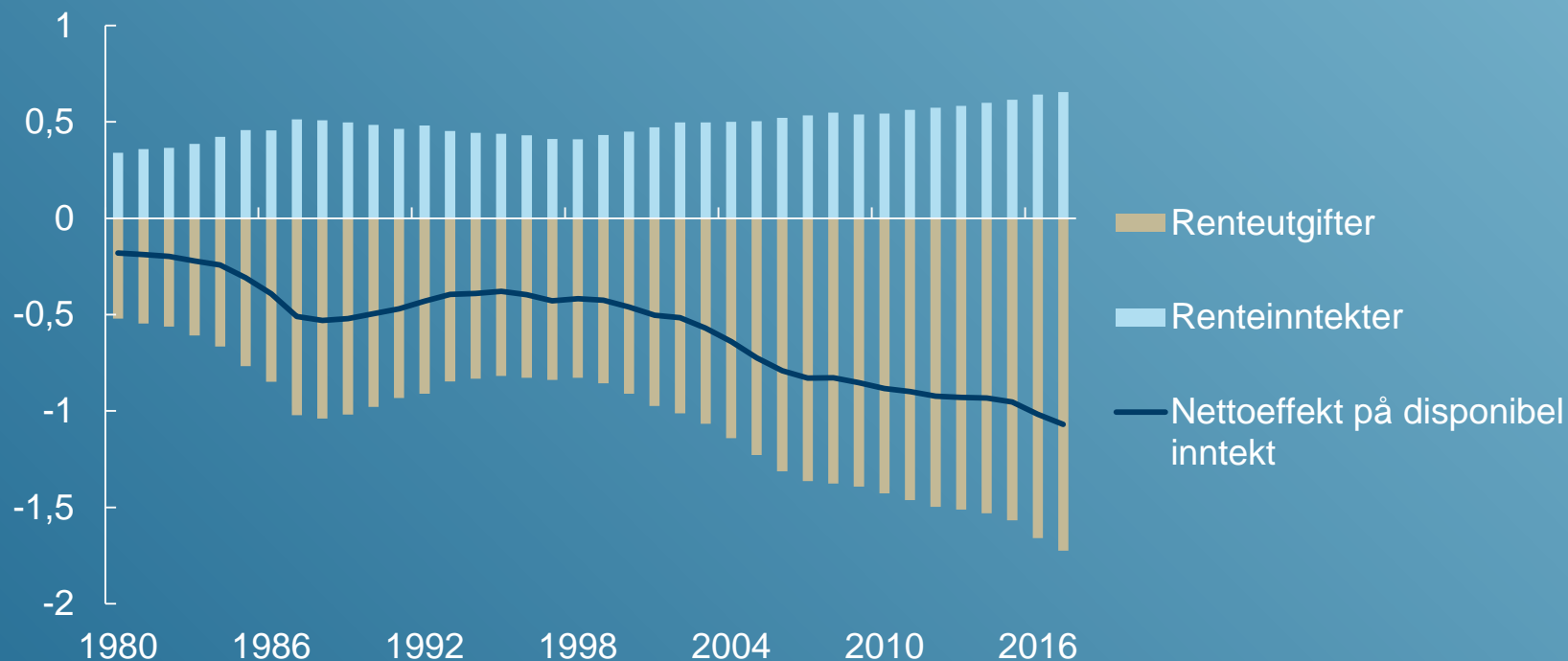


- Hovedstyret vedtok å heve renten med 0,25 prosentenheter på rentemøtet i september.
- På rentemøtet i oktober ble renten holdt uendret på 0,75 prosent.
- Utsiktene og risikobildet tilsier en gradvis renteoppgang i årene fremover.



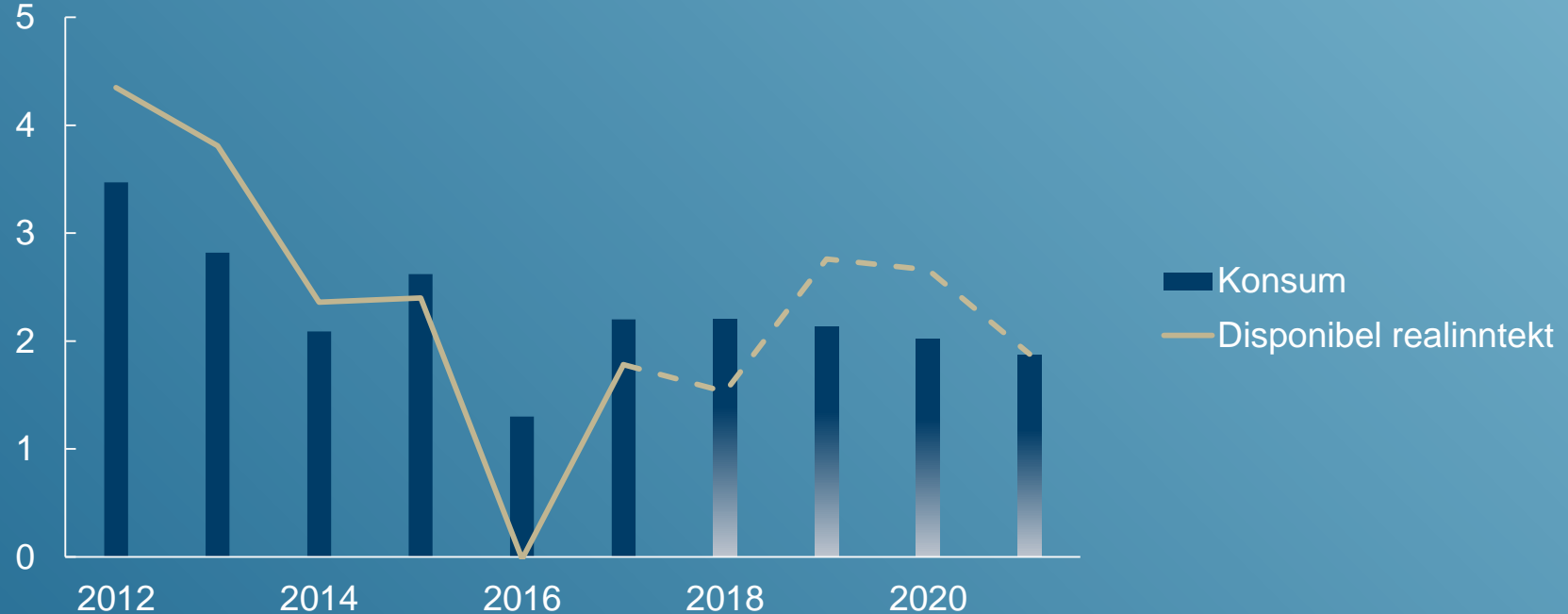
Større effekt av renteoppgang på disponibel inntekt

Effekt av 1 prosentenhets økning i rentenivå. I prosent av disponibel inntekt



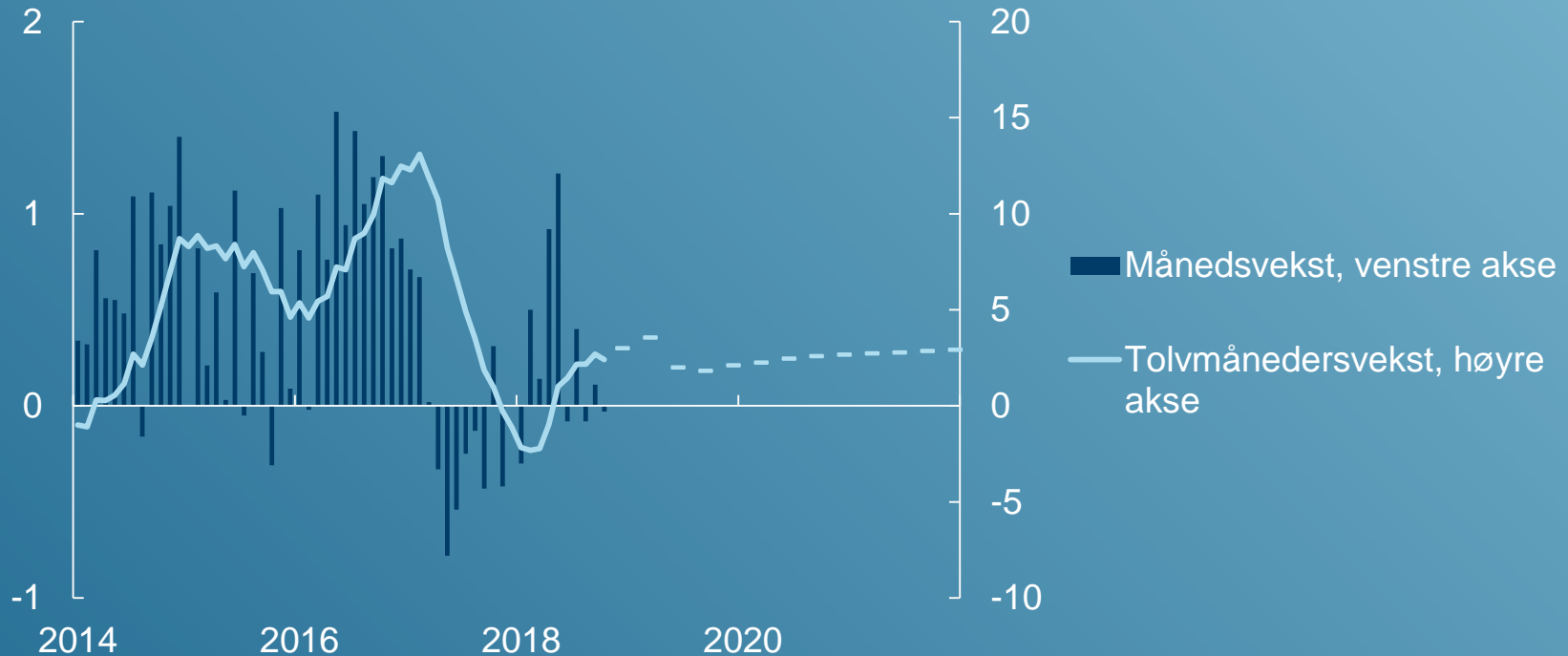
De fleste husholdninger får bedre råd

Vekst i husholdningenes konsum og inntekt. Prosent



Moderat boligprisvekst fremover

Tolv månedersvekst og sesongjustert månedsvekst



Oppsummering

- Norges Bank har «lent seg litt mot vinden»
 - Men kan ikke ta hovedansvar for å motvirke finansielle ubalanser
- Renten er nå på vei opp
- Mot myk landing i boligmarkedet?



PENGEPOLITIKK, BOLIGPRISER OG GJELD

VISESENTRALBANKSJEF EGIL MATSEN

Trondheim 6. november 2018