

PENGEPOLITIKK OG BOLIGMARKED

SENTRALBANKSJEF ØYSTEIN OLSEN

Oslo 6. november 2018

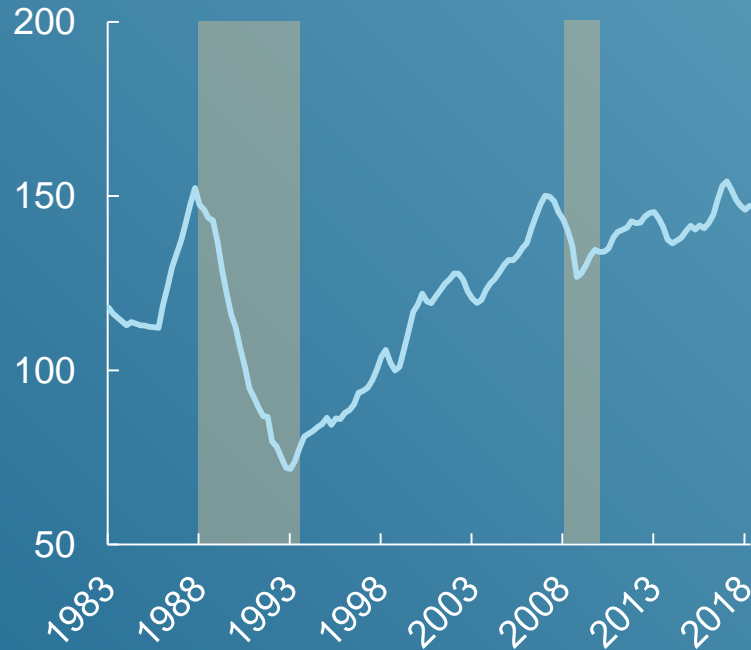
Renten har vært lav lenge

Styringsrenten. Prosent

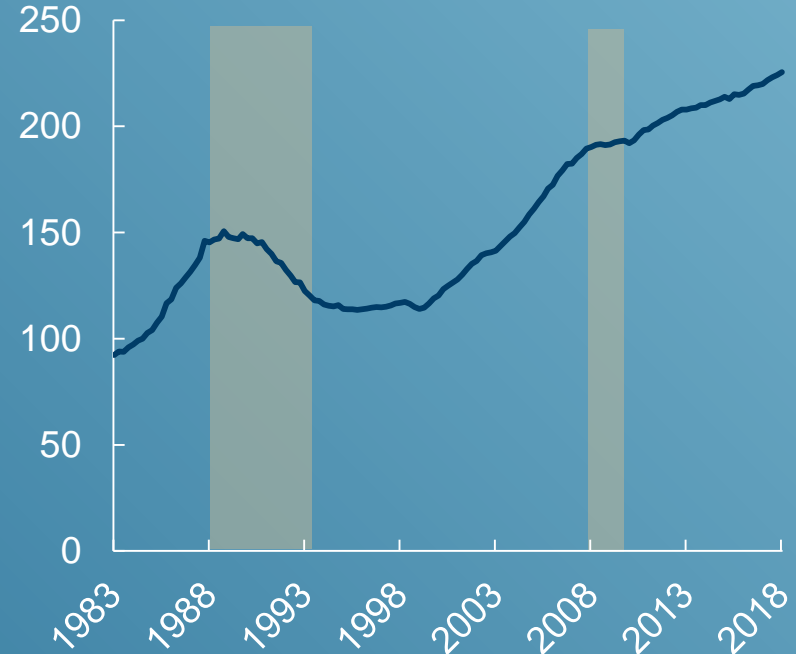


Høye boligpriser og økt gjeldsbelastning

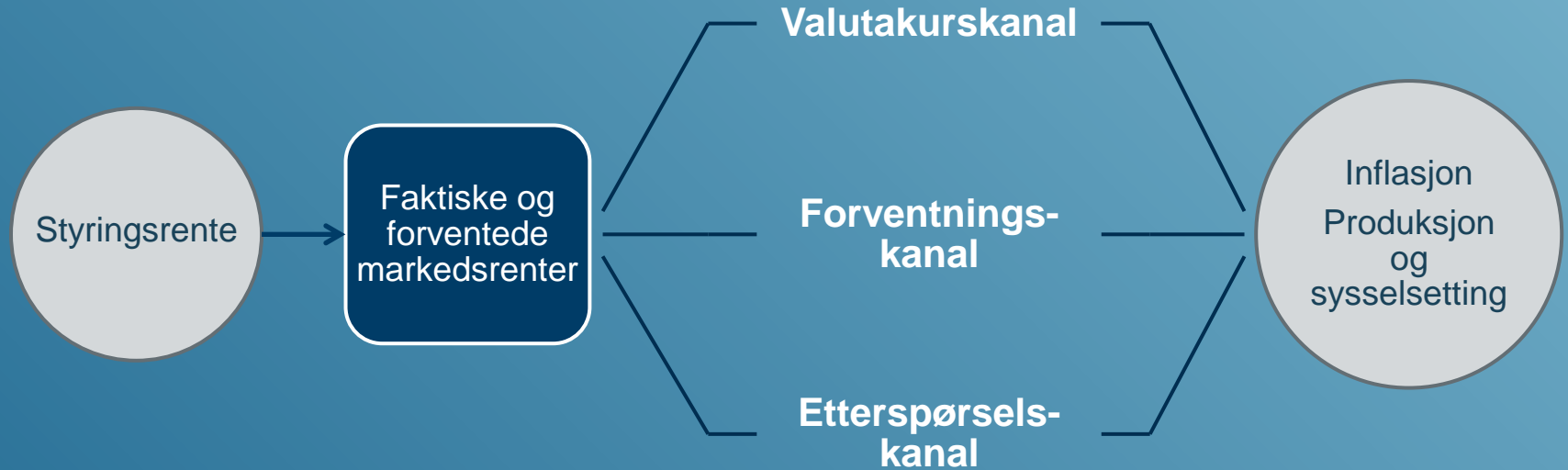
Boligpriser i forhold til disponibel inntekt. Indeks.
4. kvartal 1998 = 100



Husholdningenes lånegjeld i prosent av
disponibel inntekt. Prosent



Renten virker gjennom flere kanaler



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.»

- Reguleringer og overvåking av finansinstitusjoner må være førstelinjeforsvaret mot forstyrrelser i det finansielle systemet

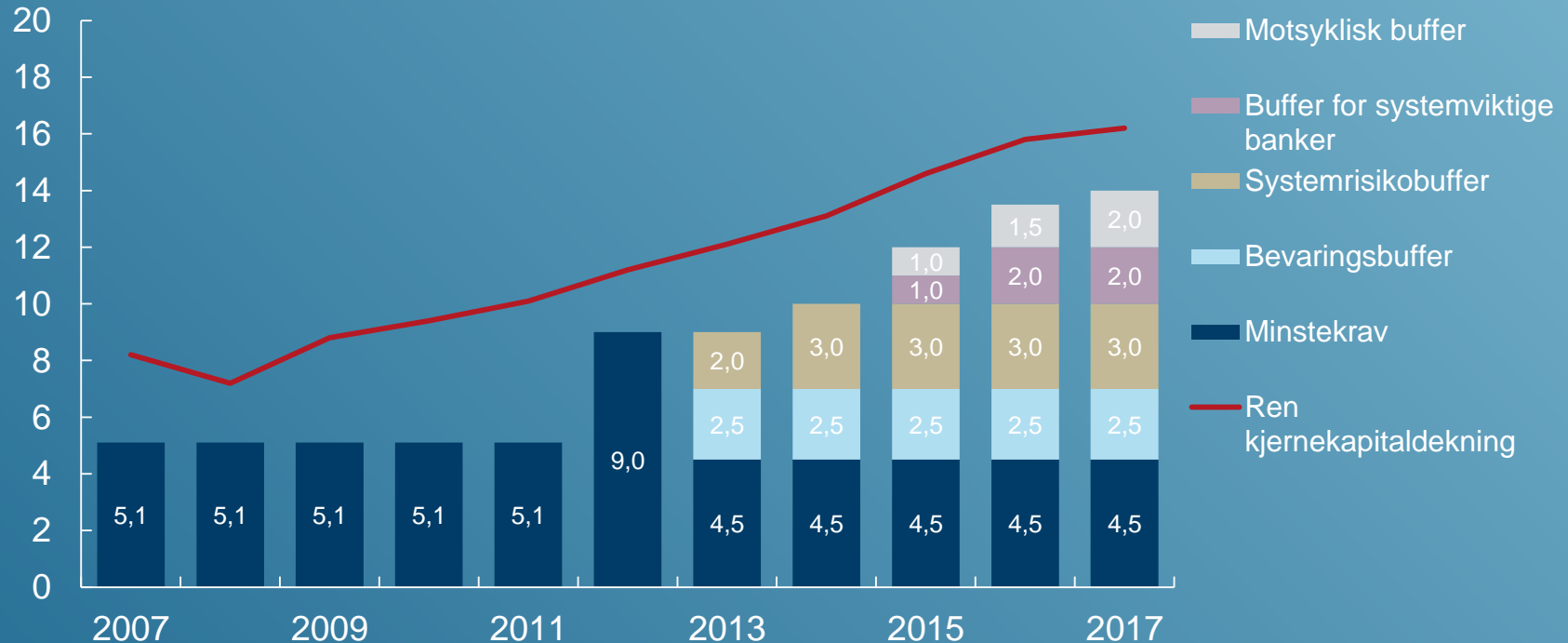
Boliglånsforskriften ser ut til å ha virket

Effekt av krav til gjeldsgrad. Tolvmånedersvekst i boligpriser i ulike områder



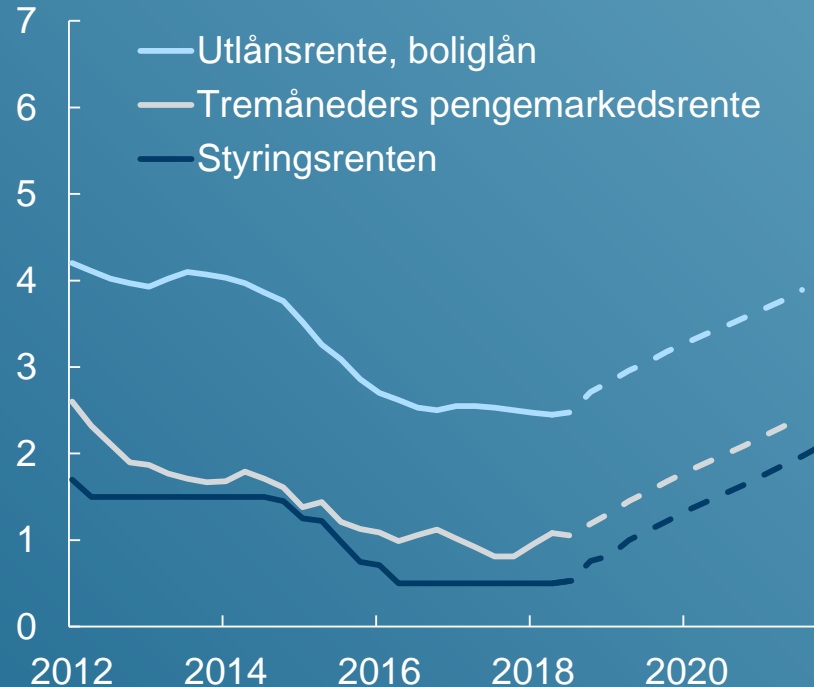
Bankene har økt sin motstandskraft

Krav til ren kjernekapital i bankene



Utsiktene fremover: Gradvis høyere renter

Prosent

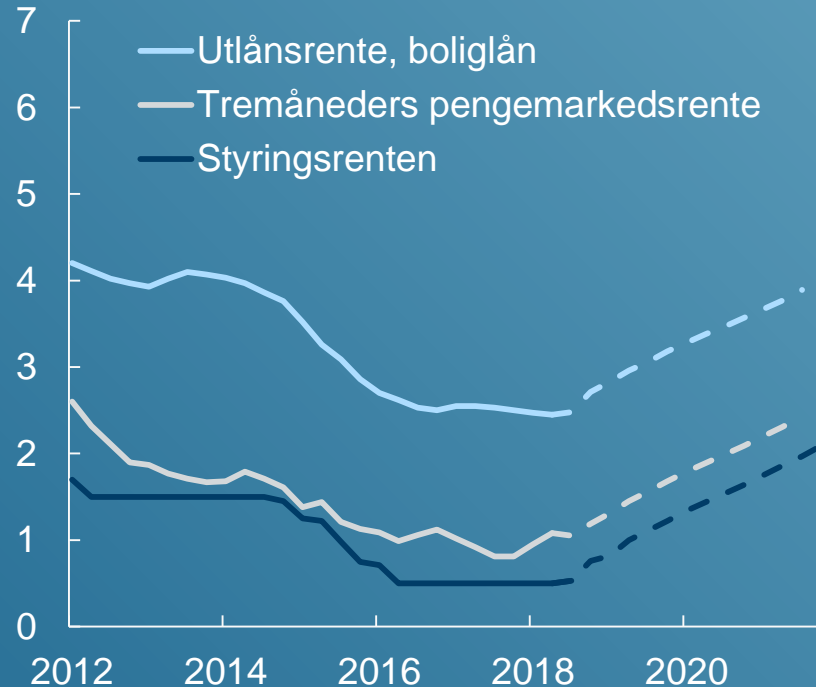


- Hovedstyret vedtok å heve renten med 0,25 prosentenheter på rentemøtet i september.
- På rentemøtet i oktober ble renten holdt uendret på 0,75 prosent.
- Utsiktene og risikobildet tilsier en gradvis renteoppgang i årene fremover.



Utsiktene fremover: Gradvis høyere renter

Prosent



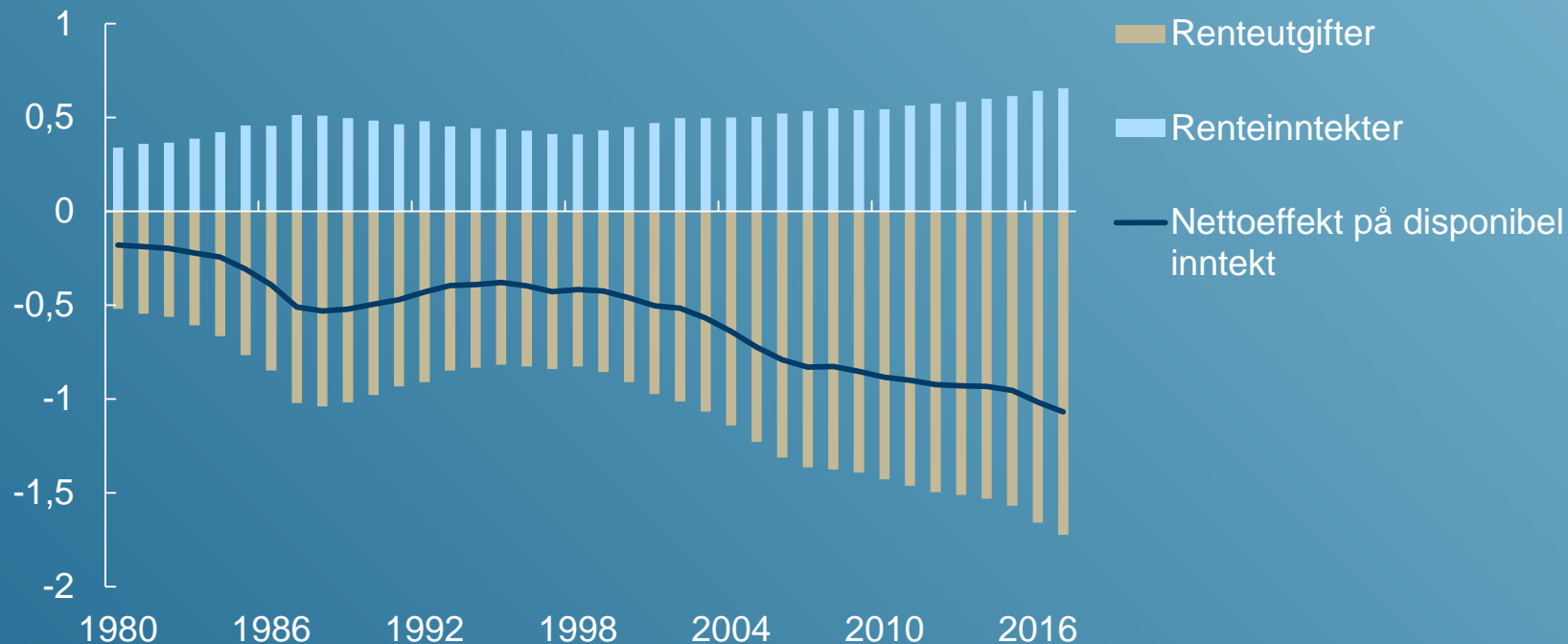
✓ *Har økt gjeld endret inntektseffekten?*

✓ *Har det noe å si hvordan gjelden er fordelt?*



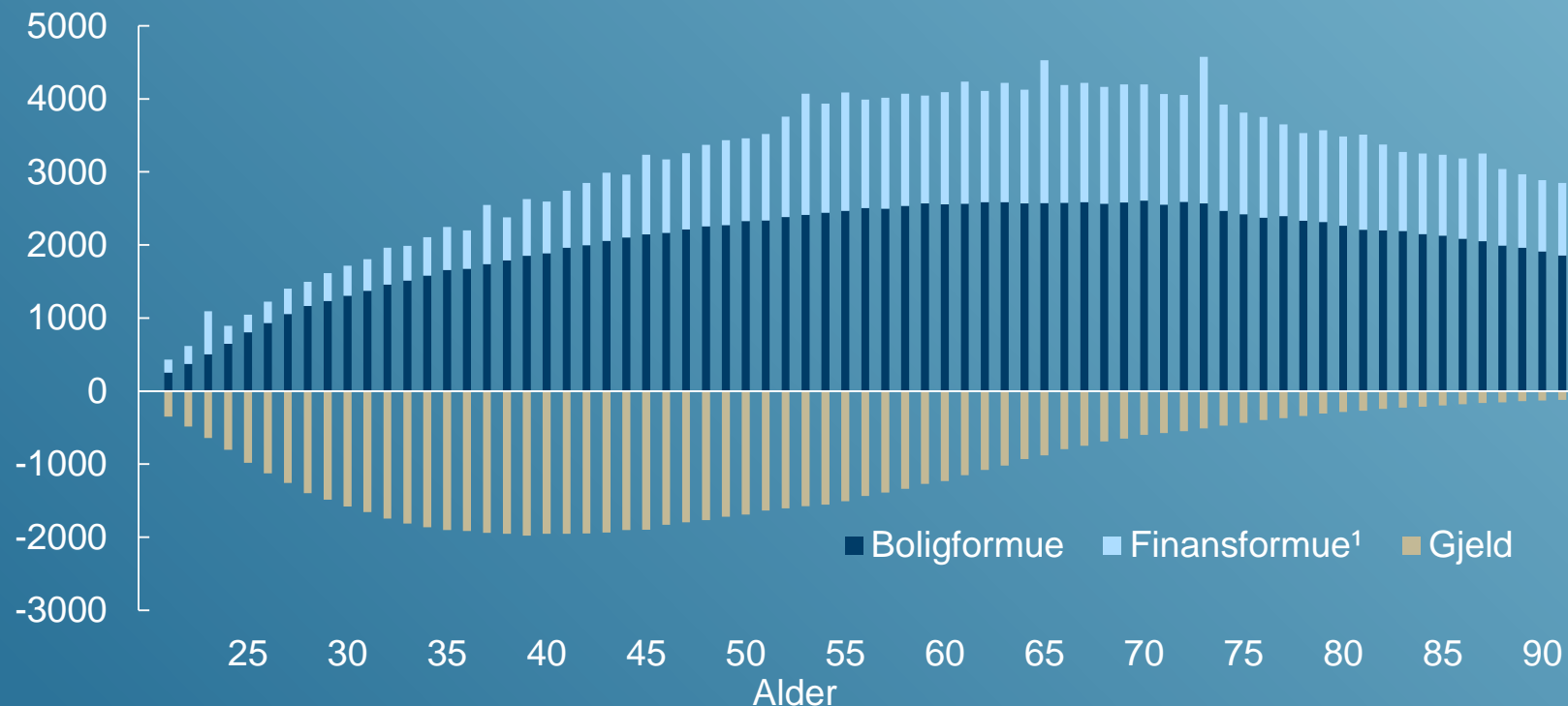
Større effekt av renteoppgang på disponibel inntekt

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



Gjeld og formue varierer over livsløpet

Formue og gjeld etter alder på hovedinntektstaker. 1000 kroner. 2016

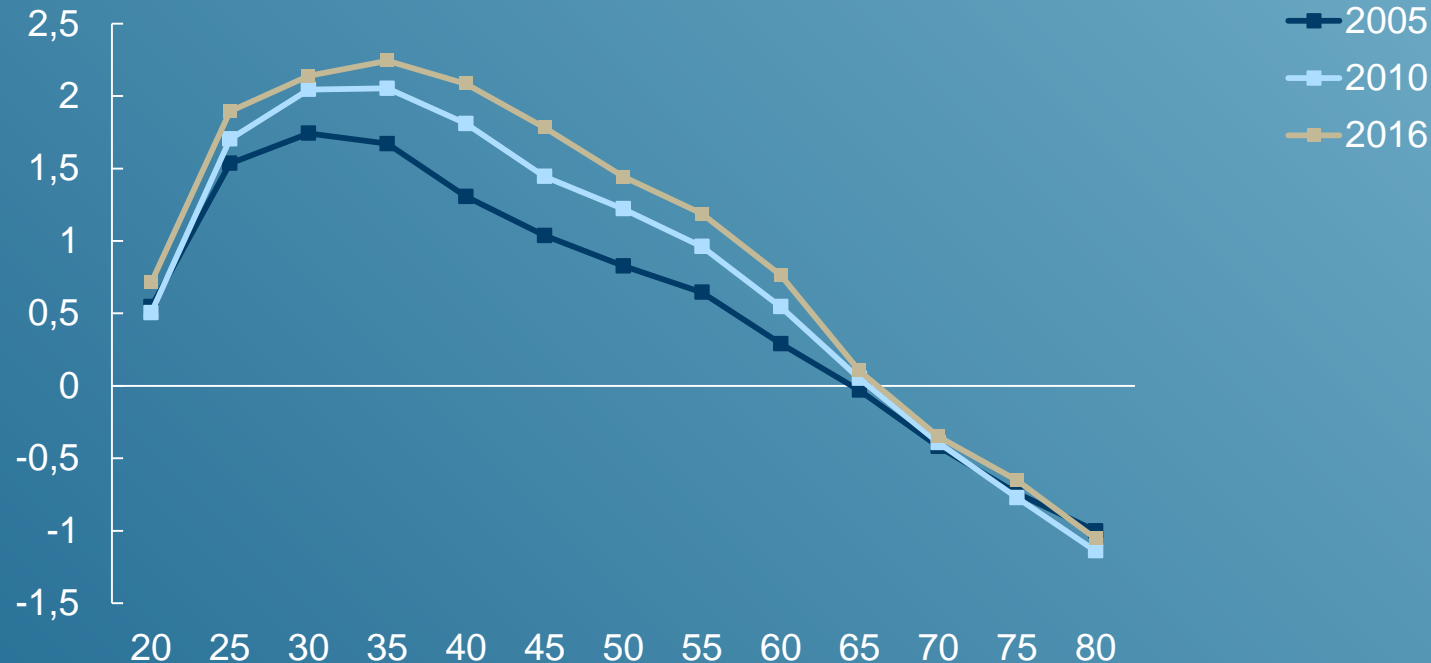


1) Bankinnskudd og annen finansformue
Kilder: Statistisk sentralbyrå og Norges Bank



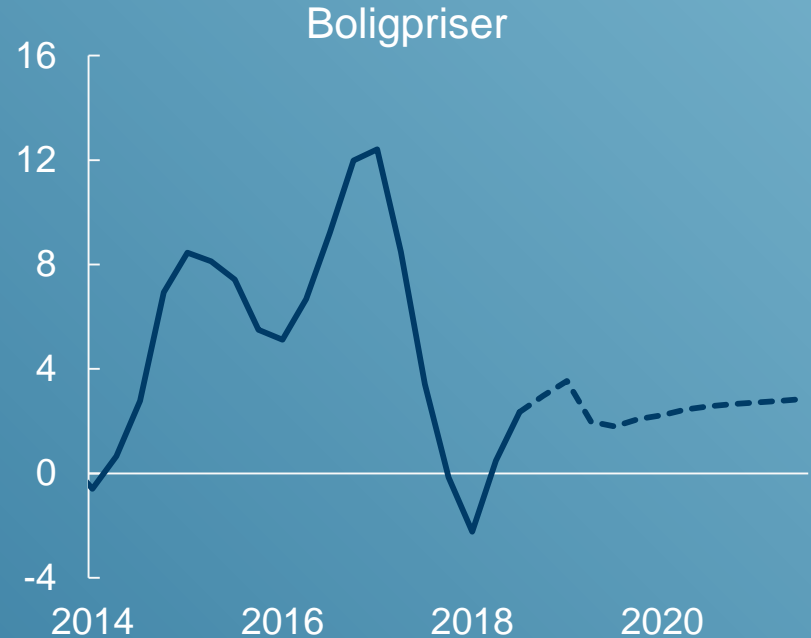
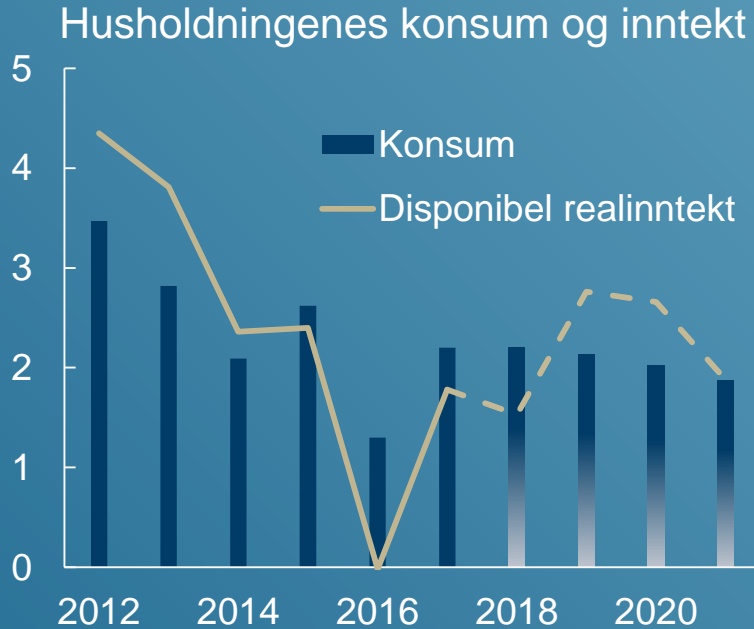
Mange får høyere renteutgifter

Endring i netto renteutgifter ved 1 prosentenhets renteøkning. I prosent av disponibel inntekt. Etter alder på hovedinntektstaker



Boligmarkedet: myk landing?

Årlig vekst.¹⁾ Prosent



1) Anslag for 2018 – 2021.

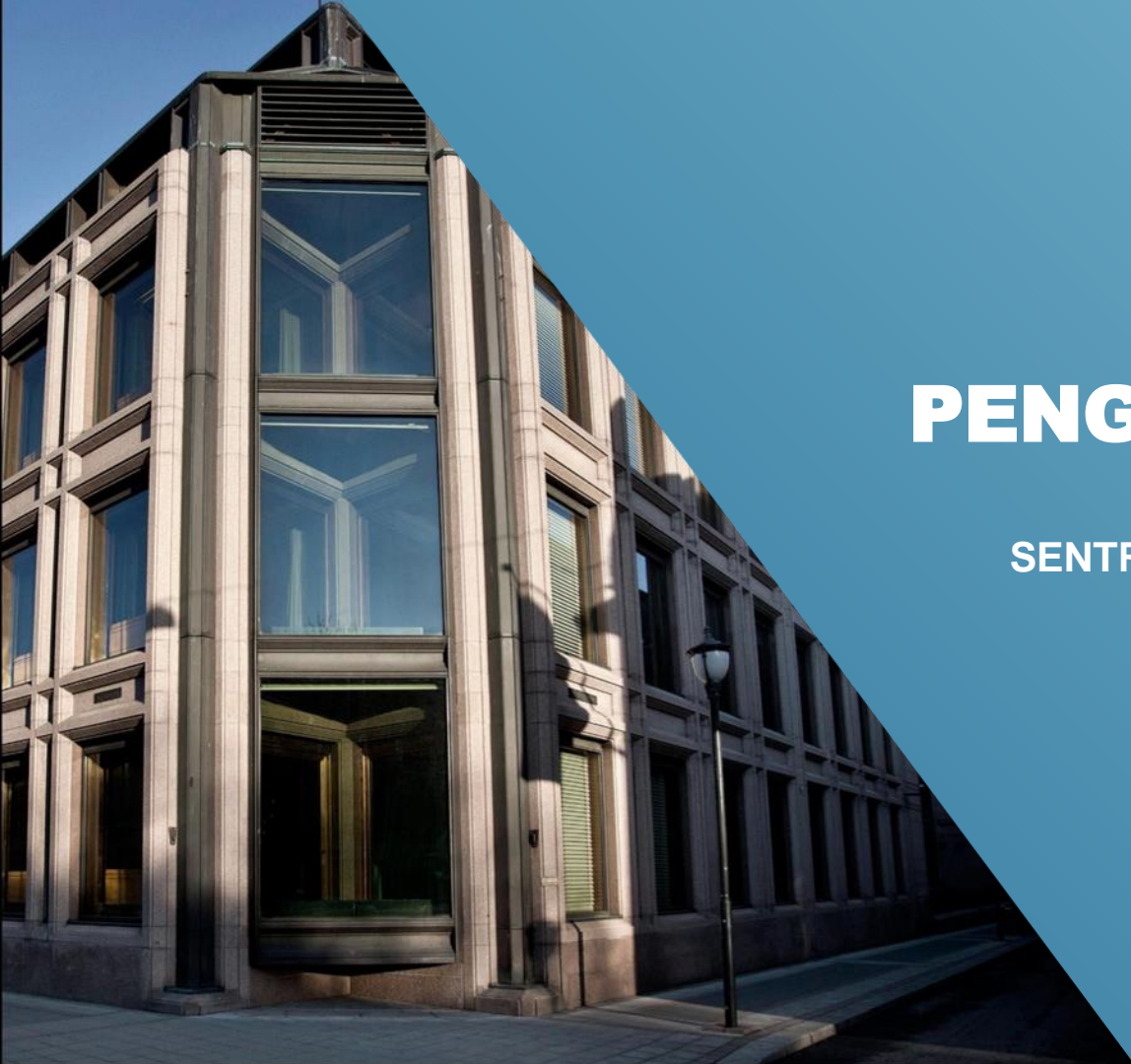
Kilder: Eiendom Norge, Eiendomsverdi, NEF, Finn.no, Statistisk sentralbyrå og Norges Bank



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 OG BOLIGPRISER

SENTRALBANKSJEF ØYSTEIN OLSEN

Oslo 6. november 2018