

Splittet om bolli

DNs rentepanel er nesten enig om at Norges Bank ikke bør røre renten, men strides om hvorvidt sentralbanksjefen skal bry seg om at boligprisene går til himmels.

MAKROØKONOMI

Frode Buanes og Einar Takla
Oslo

Da DN samlet sitt rentepanel på kafé, var temperaturen i diskusjonene tidvis like høye som i det norske boligmarkedet – som er fyrt opp av de lave utlånsrentene.

– Mange husholdninger som er bedre stilt, investerer nå i bolig for å tjene penger, mens husholdninger som er dårlig stilt byr langt over takst for å få seg en bolig. Når rentene etterhvert går opp, vil mange husholdninger som har strukket seg for langt, ikke være istand til å bære den økende gjelden, sier professor Hilde C. Bjørnland ved Handelshøyskolen BI.

– Men vil dette bli et problem dersom alle som får lån har betjeningsevne og soliditet? spør sjeføkonom Kari Due-Andresen i Handelsbanken.

– Slik er det ikke, svarer Bjørnland.

Professor Steinar Holden ved Universitetet i Oslo støtter Due-Andresen og påpeker at det «jo knapt har vært tap på boliglån, selv ikke under bankkrisen tidlig på 1990-tallet».

Fire mot én

Førstkommende torsdag offentliggjør Norges Bank sin rentebeslutning. Styringsrenten har ligget i ro på 0,5 prosent siden midten av mars i år. Siden har boligprisene gått til værs – spesielt i Oslo-området.

Da Norges Bank la frem sin forrige prognose i juni i år, indikerte den klart at styringsrenten ville bli senket med 0,25 prosentpoeng til 0,25 prosent på møtet i september. Forutsetningen for prognosen var som alltid at utviklingen ble slik sentralbanken ventet.

Nå mener DNs rentepanel – med unntak av Knut Røed – at renten bør holdes i ro.

– Ikke bare renteendring, men hele rentebanen påvirker markedet. Norges Bank bør legge frem en rentebane som holder åpen sannsynligheten for et kutt til, sier Kari Due-Andresen.

– Jeg mener egentlig at renten

er for lav i forhold til behovet i norsk økonomi. Nå ser vi store skadevirkninger i boligmarkedet, som begynner å få et preg av pyramidespill. Det er veldig drevet av forventninger om fortsatt boligprisvekst, sier seniorforsker Knut Røed ved Frischsenteret.

Røed mener dagens lavrentepolitikk kan slå tilbake på norsk økonomi:

– Vi legger grunnlag for stor ustabilitet i fremtiden med den oppblåsing vi har i boligmarkedet. Enten det er en boble eller ikke, så kommer prisene til å gå ned igjen.

– Slikt sett mener jeg at det minste ondet er å øke renten mer enn man har lagt opp til før.

«Hodeløs strategi»

Due-Andresen er ikke enig:

– Det høres ut som om denne debatten dreier seg om at det man skal gjøre med pengepolitikken er å begrense boligprisveksten. Det synes jeg er et helt feil utgangspunkt, sier Handelsbankens sjeføkonom, som advarer mot å sette opp renten for å dempe boligmarkedet.

– Det vil være en helt hodeløs strategi, slik jeg ser det.

Due-Andresen viser til at rentene er blitt presset ned internasjonalt over mange år.

– Norges Bank kan ikke løsrive seg fra det, da får man kronkursen midt i fleisen. Norges Bank må heller holde renten lav lenge og sørge for at oppgangskonjunkturer får ordentlig feste – ellers kan den komme tilbake i det samme uforut hvor veksten blir for svak, mens den har lite handlingsrom i rentepolitikken, sier hun.

– Greit at Norges Bank har satt noe høyere rente på grunn av hensyn til finansiell stabilitet, men dersom man skulle heve renten ytterligere, kunne det føre til betydelig sterkere krone, noe som ville vært veldig uheldig, sier Steinar Holden.

«En genistrek»

Ragnar Torvik er godt fornøyd med rentepolitikken så langt.

– Norges Bank var tidlig ute med å sette ned renten på slutten av 2014 – og til markedets overraskelse. Det var en genistrek. Den kom i forkant. Pengepolitikken som har vært ført har vært



ekstremt vellykket, sier NTNU-professoren.

Han mener sentralbanken ikke har skylden for boligprisveksten i Oslo.

– Den skyldes urbanisering og at det er et nytt regime med lave, globale realrenter. Det å sitte med lån er billigere enn før, og det kommer til å forbli billigere enn før, sier Torvik.

– Uansett hvordan man ser på dette, så er de ekstraordinære lave rentene med på å drive opp boligprisveksten. Det er noe Norges Bank må forholde seg til når den skal sette rentene fremover, sier Hilde C. Bjørnland.

frode.buanes@dn.no
einar.takla@dn.no

Ligner farlig på en boble - side 4

Skeptisk til nye boligkrav

Oslo: Finanstilsynet foreslår å stramme inn på boliglansreglene for å tøyse boligprisveksten. Blant forslagene er å fjerne bankens mulighet til å fravike krav om betjeningsevne, belåningsgrad og avdragsbetaling.

– Jeg synes man skal beholde fleksibiliteten for bankene, sier Steinar Holden, som mener Finanstilsynet går for langt.

Han peker på at strengere egenkapitalkrav vil ha en fordelingsmessig effekt.

– Nå gir man store skatteincentiv til å eie bolig. Da er det et tankekors om man samtidig skal lage et regelverk som forhindrer folk uten egenkapital å komme inn på boligmarkedet, sier han.

– Jeg blir nesten litt opprørt

over at politikerne ikke klarer å innføre en fornuftig beskatning av bolig, og at de som en respons på det kjører en politikk som rammer de gruppene som er dårligst stilt fra før. Det er politisk unnfalighet, sier Ragnar Torvik.

Statssekretær Tore Vamraak i Finansdepartementet reagerer på Torviks utsagn.

– Det har gjennom generasjoner vært en bred politisk enighet om at egen bolig skal skattlegges lavt. Det er en bevisst politikk som har gavnet nordmenn i generasjoner og som regjeringen vil holde fast ved, sier Vamraak.

Økt skattlegging av boligkjøpere vil ikke hjelpe dem som sliter med å komme seg inn på boligmarkedet, ifølge Vamraak.