

# Er det lurt å regulere boliglån enda mer?

André Kallåk Anundsen og Erling Røed Larsen

Housing Lab  
<https://housinglab.oslomet.no/>

September 26, 2019

OSLOMET



# Samfunnsøkonomiske mål og instrumenter

- Viktig å reflektere over det ultimate målet

**Mål:** Finansiell stabilitet

- ◇ Instrument(er): Makrotilsynspolitik

**Mål:** Optimal ressursallokering

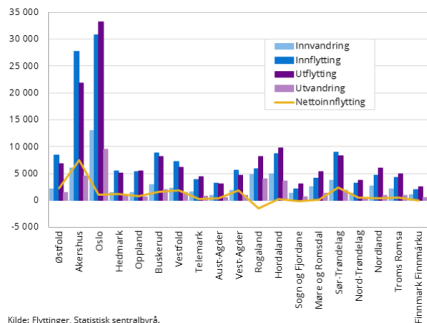
- ◇ Instrument(er): Stimulere mobilitet og etablere optimal boligmasse

- En analyse av gjeld må starte med grunnen til opptak av gjeld

- ◇ Når grunnen er høye boligpriser, må en vite hvorfor de er høye visse steder
- ◇ De er høye noen steder fordi de reflekterer knapphet

# Flytting henter ut agglomerasjonsgevinster i kunnskapsøkonomien

Alle flyttinger til og fra fylkene. 2017



Kilde: Flyttinger, Statistisk sentralbyrå.

OSLOMET

*Agglomeration economies are the benefits that come when firms and people locate near one another together in cities and industrial clusters.*

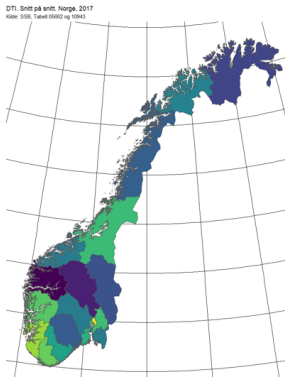
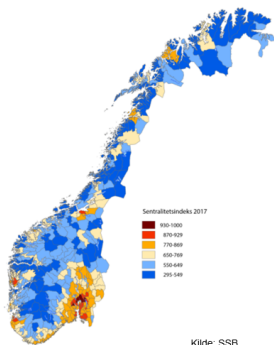
*Many recent papers on agglomeration economies [...] have emphasized the role that cities can play in speeding the flow of ideas.*

*Glaeser, NBER 2010*



HOUSING LAB  
Nasjonalt senter for boligmarkedsforskning

Boligmassen responderer saktere enn folk, så prismekanismen rasjonerer – noe som impliserer gjeldsoppbygging. . .

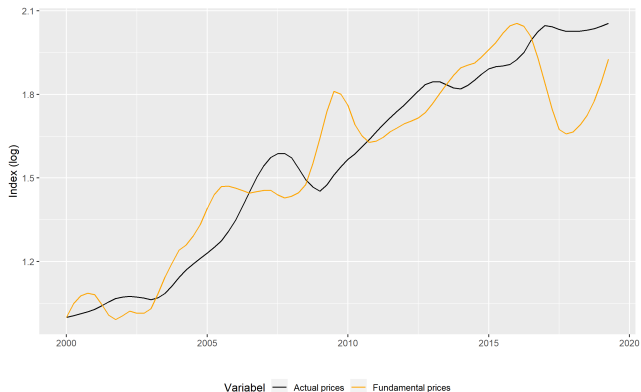


OSLOMET

Er kredittrasjonering det riktige instrumentet hvis relative boligpriser speiler relativ boligknapphet i en agglomerasjonsomstilling?

# Er boligprisene i Norge "for høye"?

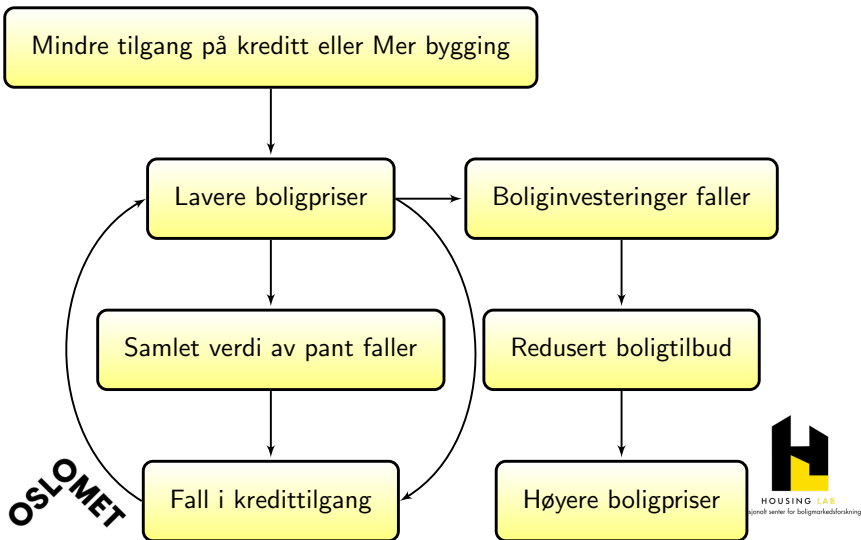
*Housing Lab sin bobleindikator, 2000Kv.1–2019Kv.2*



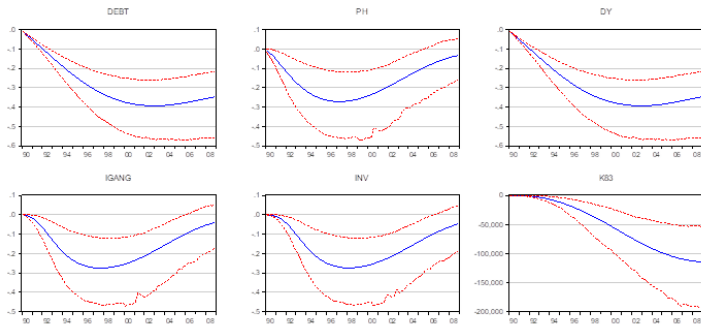
OSLOMET

**HOUSING LAB**  
Nasjonalt senter for boligmarkedsforskning

# Kreditt, boligpriser og boligtilbud



Reduksjon i kredittilgang  $\Rightarrow$  Lavere gjeldsvekst  $\Rightarrow$  Lavere boligpriser  $\Rightarrow$  Mindre bygging  $\Rightarrow$  Færre boliger



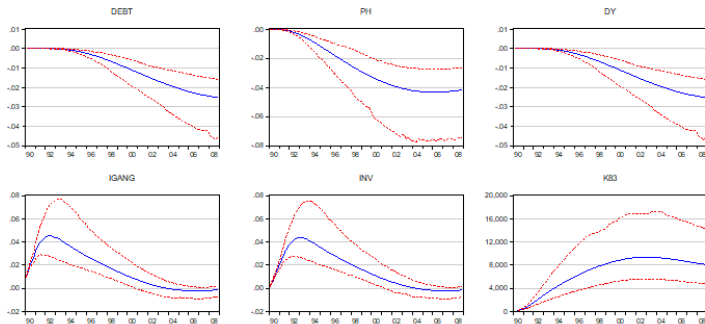
OSLOMET



HOUSING LAB  
Nasjonalt senter for boligmarkedsforskning



Lempe på krav på boligbygging  $\Rightarrow$  Mer bygging  $\Rightarrow$  Flere boliger  $\Rightarrow$  Lavere boligpriser  $\Rightarrow$  Mindre gjeld



OSLOMET



HOUSING LAB  
Nasjonalt senter for boligmarkedsforskning

- Effekt av kredittregulering kommer raskere enn effekt av boligbygging.
  - ◇ Er “problemene” *akutte* eller *strukturelle*?
- Bygges det nok versus bygges det riktig?
  - ◇ Veldig forenklet å sammenlikne antall nye boliger med befolkningsendringer

# Oppsummert

- Strengere makrotilsynsregulering gir lavere gjeld, lavere boligpriser og **færre** nye boliger
- Mer bygging/forbedret infrastruktur gir lavere gjeld, lavere boligpriser og **flere** nye boliger
- Ikke opplagt at den beste medisinen er strengere regulering av boliglån
- I fravær av tilbudssideendringer, er det viktig å vite hva effekten av forrige runde er før man strammer skruen enda mer (ingen forskning på dette enda)



HOUSING LAB  
Nasjonalt senter for boligmarkedsforskning

OSLOMET



HOUSING LAB  
Nasjonalt senter for boligmarkedsforskning