

Ung på boligmarkedet



BOLIGFAKTA

Nr. 7– 2016

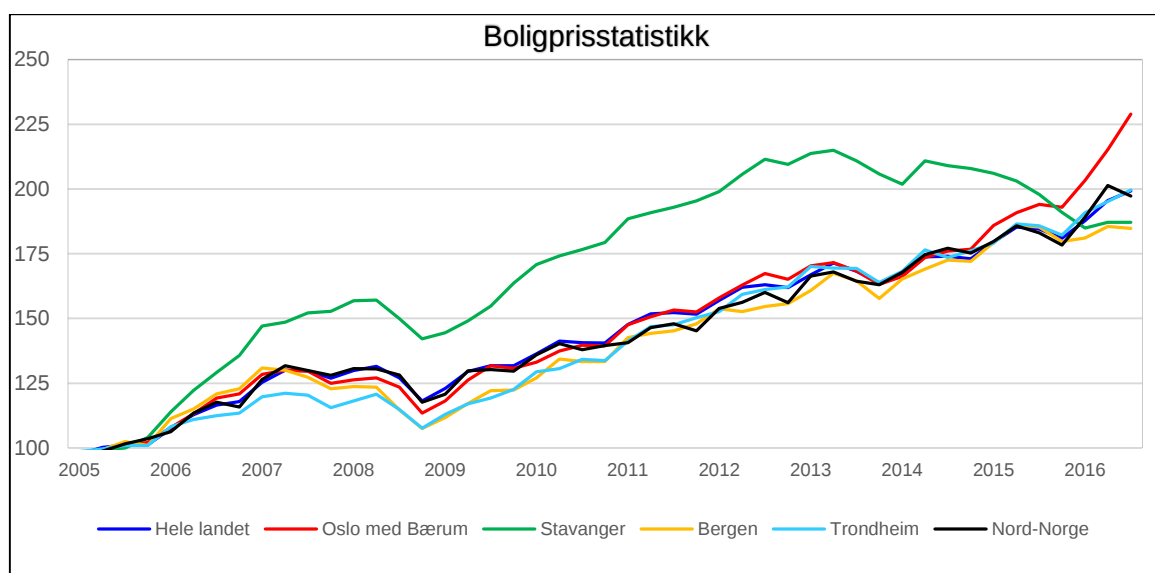
November 2016

Innledning

Norske myndigheter er bekymret for at høy boligprisvekst og høy gjeld i husholdningene kan utgjøre en fare for den finansielle stabiliteten i norsk økonomi.

Det har i Norge vært bred enighet om at flest mulig skal eie sin egen bolig og det har vært iverksatt en rekke tiltak for å stimulere til den ønskede boligmodellen. Resultatet av den norske boligpolitikken er at 84 prosent av oss nordmenn eier vår egen bolig. Dette er en stabiliserende faktor i norsk økonomi. Huseiernes Landsforbund ønsker å verne om den norske boligmodellen og arbeider for at flere må ha mulighet til å eie sin egen bolig. Vi mener at det å eie sin egen bolig er et velferdsgode og vi ønsker at den norske boligmodellen skal utvikles videre med at en høy andel av befolkningen klarer å finansiere kjøp av bolig.

Det er ofte vanskelig for ungdom, enslige og andre nyetablerte å komme inn i boligmarkedet i pressområdene. Boligprisene har flere steder steget mer enn lønnsutviklingen gjennom mange år. For de aller fleste er boligkjøpet den største utgiftsposten man gjør i sin levetid, og i 2015 ble det omsatt over 88.000 boliger til en totalverdi på 300 milliarder kroner.¹ På landsbasis har boligprisene økt med 104,4 prosent i perioden 2005-2016. I den samme perioden har boligprisene i Oslo steget med 134,3 prosent.²



Regjeringen har satt i verk en rekke tiltak for å bidra til en mer bærekraftig utvikling i boligpriser og gjeld.³ Blant disse er tiltak for å få fart på boligbyggingen for over tid å få til bedre balanse i boligmarkedet og tiltak for å begrense boligspekulasjon.

Boliglånsforskriften

Regjeringen strammet 2015 inn overfor boligkjøpere og økte kravet til egenkapital fra 10 til 15 prosent. Lån som ikke oppfyller forskriftskravene om betjeningsevne, belåningsgrad eller avdragsbetaling ble begrenset til inntil 10 prosent av volumet av innvilgede lån. Høsten 2016 foreslo Finanstilsynet at forskrift om krav til nye utlån med pant i bolig videreføres og at

¹ Kilde: SSB

² Kilde: SSB

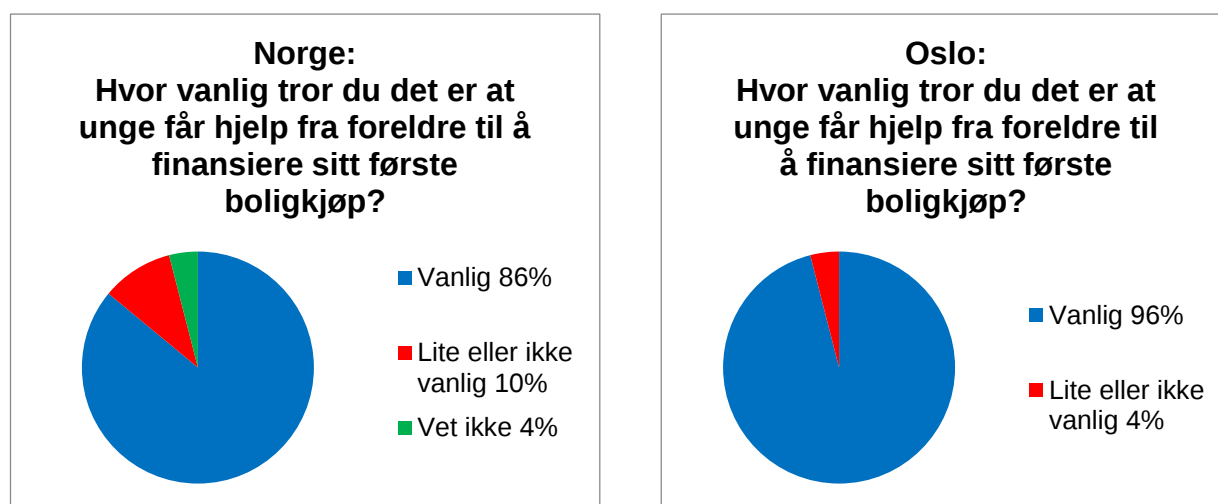
³ Nasjonalbudsjettet 2017

bankenes mulighet til å fravike kravene til betjeningsevne, belåningsgrad og avdragsbetaling blir fjernet. Finanstilsynet foreslo også krav om at kundens samlede lån ikke kan utgjøre mer enn fem ganger husholdningens brutto inntekt.

Huseiernes Landsforbund (HL) mener forslaget fra Finanstilsynet er en overreaksjon. Med dette forslaget kan banken måtte avslå et boliglån på grunn av lav egenkapital, selv om kundens betjeningsevne er god. Forslaget vil spesielt ramme unge mennesker som ikke har rike foreldre som kan hjelpe dem inn i boligmarkedet. HL vil arbeide for at kravet om 15 prosent egenkapital reduseres til 10 prosent.

Tror hjelp fra foreldre er vanlig

Ni av ti nordmenn (86 prosent) tror allerede i dag det er vanlig at unge får hjelp fra foreldre til å finansiere sitt første boligkjøp. Det kommer frem i en spørreundersøkelse som Ipsos har gjennomført på oppdrag fra Huseiernes Landsforbund. I Oslo er tallet enda høyere – 96 prosent svarer at de tror det er vanlig at unge får hjelp til sitt første boligkjøp.



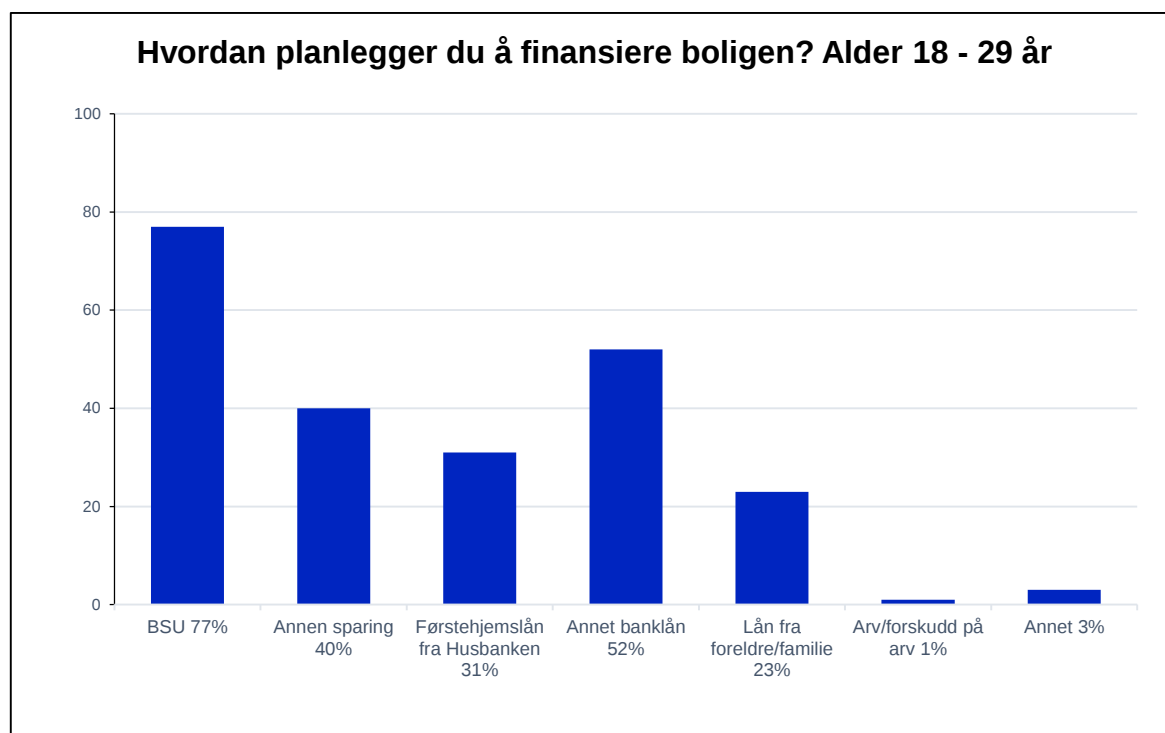
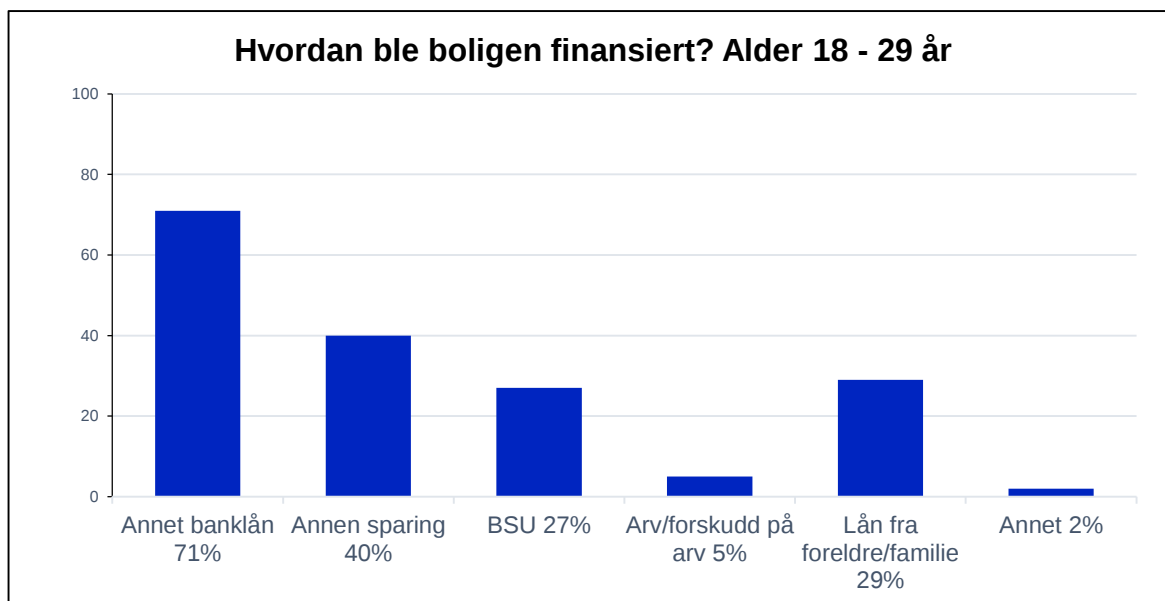
Sju av ti nordmenn som ikke eier egen bolig i dag oppgir at de har planer om å kjøpe egen bolig. I aldersgruppen 18-29 år har åtte av ti planer om å kjøpe egen bolig.

Hjelp fra foreldre og bruk av BSU

Det er stor forskjell på hvordan unge som har kjøpt sin første bolig har finansiert den, sammenlignet med hvordan unge som fremdeles ikke har kjøpt sin første bolig planlegger å finansiere boligen. Det kan det se ut som om hjelp fra familie er en viktig faktor for hvorvidt man har kjøpt bolig eller ikke. Resultat fra undersøkelsen viser at nesten en av tre i alderen 18-29 år delfinansierte sitt boligkjøp med lån fra foreldre/familie.

Ingen av de spurte i alderen 18-29 år som har kjøpt sin første bolig oppgir å ha brukt førstehjelpslån fra Husbanken for å finansiere boligkjøpet. Så mange som en av tre i denne aldersgruppen som planlegger å kjøpe sin første bolig har tenkt å finansiere boligkjøpet ved hjelp av førstehjelpslån fra Husbanken.

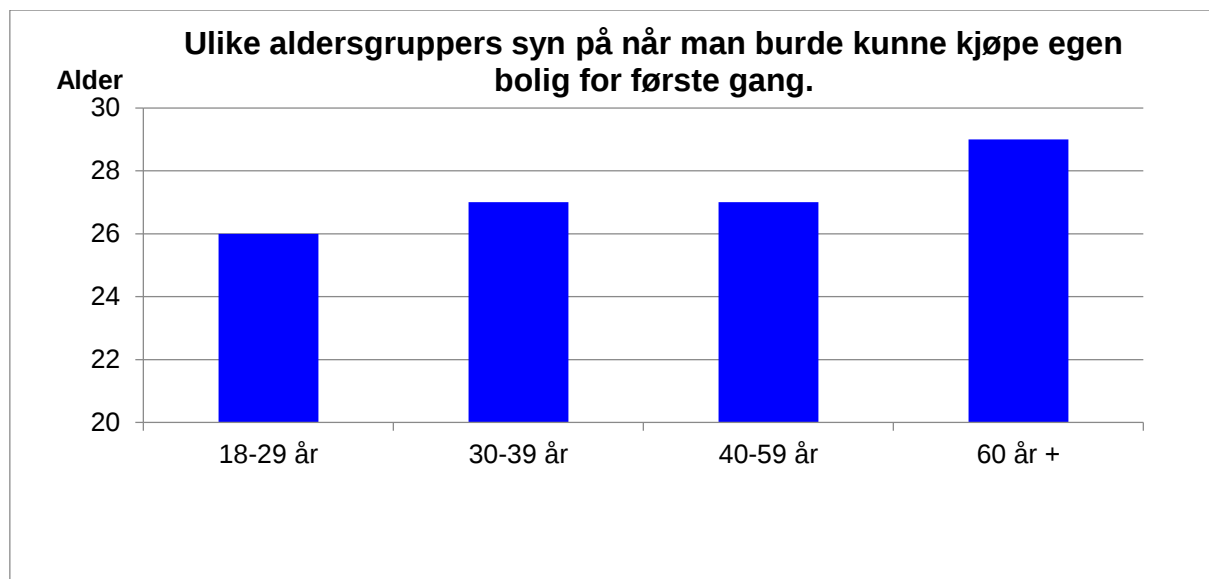
Kun en av fem i alderen 18-29 år delfinansierte boligkjøpet ved hjelp av Boligsparing for ungdom (BSU). Undersøkelsen viser at så mange som åtte av ti i aldersgruppen 18-29 år planlegger å delfinansiere sitt første boligkjøp ved hjelp av BSU-ordningen.



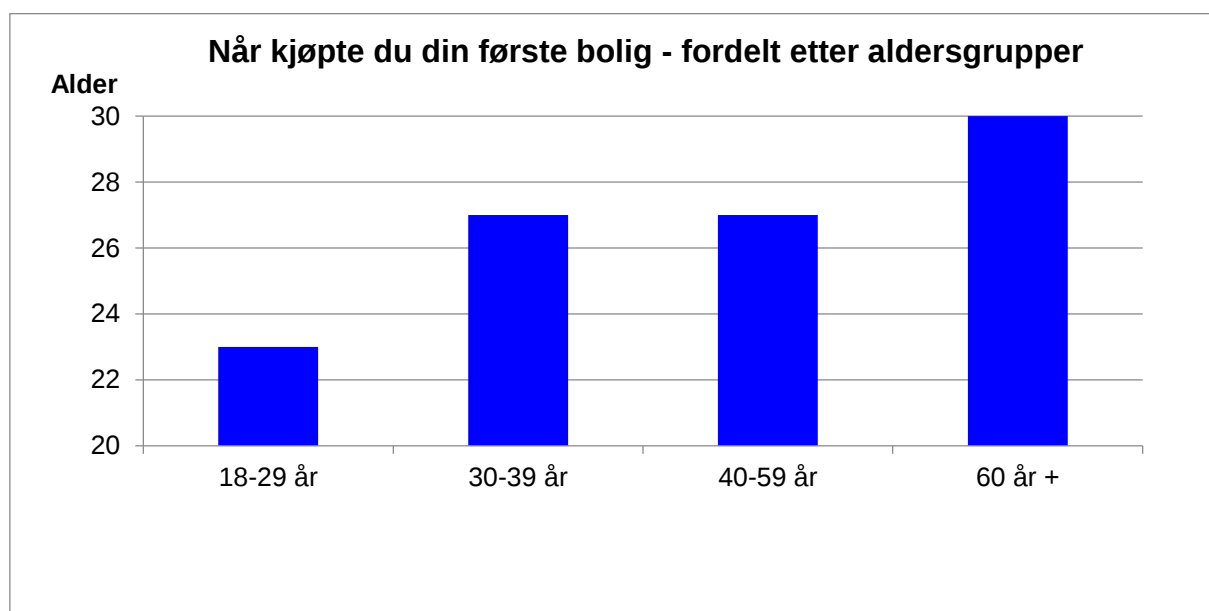
Huseiernes Landsforbund mener at førstehjems- eller startlån til ungdom i etableringsfasen bør ytes til langsiktig gunstige vilkår. Fordi egenkapitalkravet har økt de senere årene, er det desto viktigere at førstegangsetablerere har spart opp mest mulig av nødvendig egenkapital. HL var positiv til at det maksimale innskuddet på BSU-kontoen ble økt fra 200.000 til 300.000 kroner. Det årlige innskuddet er på inntil 25.000 kroner, noe som betyr at det tar 12 år å fylle

BSU-kontoen. Økningen i boligprisene spesielt i pressområdene gjør det vanskelig for mange unge å kjøpe sin første bolig. HL vil derfor arbeide for at taket for BSU-ordningen økes til 5 G.⁴

Undersøkelsen viser at de ulike aldersgruppene har forskjellig syn på når man bør kunne forvente å kjøpe egen bolig for første gang. Aldersgruppen 18-29 år mener man burde kunne kjøpe sin første bolig når man er 26 år. De over 60 år mener man bør kunne kjøpe sin første bolig når man er 29 år.



De over 60 år svarer at de kjøpte sin første bolig når de var 30 år gamle. Personene i den yngste aldersgruppen som har kjøpt bolig svarer at de var 23 år ved boligkjøpet.



⁴ Grunnbeløpet i folketryden (G) er per 1. mai 2016 kr 92 576. 5 G utgjør 462 880 kroner. Kilde: NAV.

- HL mener det bør bygges 5.000 studentboliger årlig de neste 10 årene for at flere unge skal komme inn på boligmarkedet.
- HL mener kravet om at nye boliglånskunder må kunne tåle en *renteøkning på 5 prosentpoeng (stresstest) må fjernes*.
- HL mener kravet om *egenkapital må reduseres fra 15 til 10 prosent*.
- HL mener det bør innføres krav om at *minst halvparten av boliglånet blir tatt opp som fastrentelån* hvis man ikke har 15 prosent egenkapital ved kjøp av sin første bolig.
- HL mener det kun kan være adgang til å *kjøpe bolig under oppføring hvis man faktisk skal bo i boligen selv* (OBOS-modellen).
- HL mener at samlet sparing i BSU-ordningen må økes til 5 G.



Huseiernes Landsforbund (HL) er en landsomfattende interesseorganisasjon for eiere av hus, leiligheter, sameier, borettslag og gårdeiere.

Forbundet har over 218.000 medlemmer som tilbys juridisk, teknisk og økonomisk rådgivning.

I tillegg har medlemmene tilgang på mange verdifulle rabattavtaler.

Kontaktpersoner Huseiernes Landsforbund:

Generalsekretær Peter Batta,
tlf. 900 30 048

Avdelingsleder interessepolitikk Kristin Gyldenskog,
Tlf. 41 40 27 47