



Innspill fra Eiendom Norge til Stortingets kommunal- og forvaltningskomité om statsbudsjettet 2022

Vi kommenterer forslaget i statsbudsjettet om bevilgningen til Husbanken:

- I budsjettet foreslås at lån fra Husbanken skal nå flere i distriktene, og at Husbanken kan bruke inntil 1 milliard kroner til lån til boligkvalitet og utleieboliger i distriktskommuner i 2022.
- Tiltaket skal bidra til at det blir lettere å få bygget boliger i distriktene, da det i mange distriktskommuner er svært vanskelig å låne fra ordinære banker til både å kjøpe bruktbolig og låne for å bygge en ny bolig.

Eiendom Norge støtter dette forslaget, men vil understreke at det er andre tiltak som er vel viktig for å stimulere boligbyggingen og boligtilbudet i distriktene og byene.

Boligpriser er politikk

En utfordring i det norske boligmarkedet er at det har utviklet seg store forskjeller i boligprisnivå, både mellom by og land, men også mellom de store byene. Dessuten er boligprisene på det sentrale Østlandet blitt betydelig høyere enn i resten av landet.

Det er dokumentert i forskning fra USA at høye boligpriser kan svekke den økonomiske utviklingen i et land. Dette fordi bedriftene ikke klarer å tiltrekke den arbeidskraften de trenger, når etableringskostnadene for arbeidstagerne er for høye der bedriften er lokalisert.

Med andre ord: Høye boligpriser gjør oss alle fattigere.

Derfor er det etter Eiendom Norges syn viktig at det føres en boligpolitikk som gir stabil og sunn utvikling i boligprisene, i tråd med utviklingen i både bygge,- og bokostnader og prisstigning i samfunnet.

Det er både et problem om boligprisene er for lave målt mot byggekostnadene og hvis boligprisene er for høye målt mot vanlige folks kjøpekraft.

I Norge har hovedregelen vært at de fleste eier egen bolig. I løpet av livet vil over 90 prosent av oss eie egen bolig, og egen eiet bolig er det fjerde benet i det norske velferdssamfunnet ved siden av arbeid, helse og utdanning.

Derfor er Eiendom Norge svært positive til at regjeringen i Hurdalsplattformen både skriver de vil stryke eierlinjen og vil «legge frem en stortingsmelding om en helhetlig boligpolitikk, der kommunene vil få en styrket rolle i arbeidet med å utjevne sosiale og geografiske forskjeller i boligmarkedet.»

Dette er viktig for boligpriser er politikk, og påvirkes av en rekke reguleringer både på tilbudssiden og etterspørselssiden, som plan- og bygningslovgivningen, kommunegrensene og kommunal planlegging, investeringer i samferdsel, utlånsregulering, pengepolitikk, skattesystemet og statlig kreditt via Husbanken med mer.

EIENDOM NORGE

Org.Nr. 984 756 925
Postboks 1107 Sentrum, 0104 Oslo
+47 22 42 15 75
post@eiendomm norge.no
eiendomm norge.no



Husbankens dilemmaer

I Hurdalsplattformen skriver regjeringen at den vil «utvide Husbankens samfunnsoppdrag, målgrupper og lånerammer, samt gi kommunene sterkere verktøy for å hjelpe folk inn i boligmarkedet.»

Hva dette rent konkret betyr er ikke konkretisert utover at det er et mål om å få fart på boligbyggingen i distriktene og stimulere til et større tilbud av boliger her.

I distriktene er hovedutfordringen vel så ofte høye byggekostnader, som tilgang på kreditt. Det gjelder spesielt for boligtypen det er behov for i distriktene i møte med eldrebølgen, nemlig leiligheter. Leilighetsbygg er jevnt over dyrere å bygge enn småhus og rekkehus.

Skal regjeringen nå målet om å stimulere til økt boligtilbud i distriktene er derfor å redusere byggekostnadene et enda viktigere tiltak enn kreditt via Husbanken.

Vi vil dessuten advare mot for stor boligbygging med statlig kreditt i områder hvor boligpriser er lave. Det kan faktisk svekke boligmarkedet i området ytterligere og skape innlåsingeffekter. Det kan bli umulig å selge boligen, selv til kostpris, om det skulle bli nødvendig å flytte. Å stimulere til boligbygging i såkalte markedssvake områder vil være en krevende og risikabel oppgave, selv for Husbanken med staten i ryggen.

I tillegg er det dilemmaer knyttet til Husbankens rolle som kredittgiver på grunn av den stadig strengere kredittrasjoneringen av private banker gjennom blant annet utlånsreguleringen, tidligere kalt boliglånsforskriften.

Det er et paradoks om statlige Husbanken skal kunne innvilge lån som både bryter med både utlånsforskriften og kravene til private bankers sikkerhet ved utlån til bolig.

Vi vil i den anledning minne om at konsekvensen av den første utlånsreguleringen med Finanstilsynets egenkapitalkrav til boliglån i 2010 resulterte i stor etterspørsel etter Husbankens startlånsordning. I 2012 utgjorde startlån nesten 5 prosent av alle boliglån i Norge, og ordningen ble som resultat av dette strammet inn av daværende statsråd Liv Signe Navasete (Sp) og spisset mot varig vanskelighetstilte.

Vi mener derfor staten bør være varsom og konsekvent i sin kredittpolitikk mot boligmarkedet.

Tiltak for å redusere bygge- og bokostnader er enda viktigere, som for eksempel:

- Kost/nytturvurdering av alle tekniske krav til nye boliger.
- Reduserte bokostnader for boligeierne gjennom avgifter og eiendomsskatt
- En omlegging av boligbeskatningen med fjerning av den skadelige dokumentavgiften (flytteskatten).

EIENDOM NORGE

Org.Nr. 984 756 925
Postboks 1107 Sentrum, 0104 Oslo
+47 22 42 15 75
post@eiendommnorge.no
eiendommnorge.no