



Vi takker for anledningen til å gi innspill til revidert nasjonalbudsjett 2023.

Det krappe fallet i boligprisene høsten 2022 er per april 2023 så godt som hentet inn igjen i nominelle priser ifølge *Eiendom Norges boligprisstatistikk*. Men med en KPI siste 12 måneder som for øyeblikket er på 6,4 prosent, fikk vi både i 2022 og har fått så langt i 2023 et fall i realboligprisene.

Sett i lys av at styringsrenten nå er kommet opp på det høyeste nivået siden 2008 er den positive utviklingen oppsiktsvekkende. Vi knytter utviklingen til at det fortsatt er en sterk utvikling i norsk økonomi, et sterkt arbeidsmarked i kombinasjonen med lettelsene i utlånsforskriften fra 1. januar 2023.

Da renten raskt ble satt opp i høst gjorde dette at stresstesten på fem prosentpoengs rentepåslag slo hardt inn i marginalkjøperens boligbudsjett og reduserte disses kjøpekraft betydelig. Med reduksjonene i stresstesten fra fem til tre prosentpoeng rentepåslag fra nyttår har dette gjort at kjøpekraften for marginalkjøperen omtrent er tilbake nivået den var sommeren 2022.

På kort sikt er det etterspørselssiden som avgjør boligprisutviklingen. På lang sikt er det tilbudssiden gjennom boligbyggingen som avgjør. For øyeblikket går utviklingen på tilbudssiden gjennom nyboligsalg fra vondt til verre, og det gir svært dystre prognoser for boligbyggingen i de nærmeste årene. Lavt boligsalg nå vil ha negativ effekt norsk økonomi og sysselsetting frem i tid, tillegg til å ikke øke boligtilbudet, noe vil skape presse i bruktbolig- og leiemarkedet.

Vi har nå det laveste salget av nye boliger siden finanskrisen og vi kan snart tangere bunnpunktet. Salget har tikkert sakte, men sikkert nedover fra en topp på i underkant av 30 000 solgte nyboliger sommeren 2021 til en nær halvering av dette nivået i mars 2023. Trolig vil salgstakten fortsette nedover de neste månedene og det er sannsynlig at det vil ende lavere enn under finanskrisen.

Dette er en paradoksalt fordi befolkningsveksten igjen har skutt fart og er nå på det høyeste siden 2012 etter flere år med mer moderat utvikling. Det er særlig et stort antall flyktninger fra Ukraina som gjort at befolkningsveksten har tatt seg opp. Når det i tillegg har vært for lav boligbygging spesielt på det sentrale Østlandet over mange år målt mot befolkningsveksten, er det trolig dette vil skape ubalanser i boligmarkedet fremover. En markant redusert tilførsel av nye boliger de kommende årene vil gi press på boligprisene og det spesielt i pressområdene i Norge.

Det er nå både tid og rom for å staten å drive motkonjunkturpolitikk i boligmarkedet. I motsetning til hva som er vært tilfelle på mange år vil det utover høsten og fremover være ledig kapasitet blant boligbyggerne.

Den anledning bør staten benytte, enten være seg å realisere ENØK-prosjekter i privat boliger gjennom økt tilskudd via Enova, bygging av studentboliger eller bygging av flyktningeboliger.

Det er bra regjeringen foreslår i revidert budsjett å øke både tilskudd til ENØK via Enova og mer penger til flyktningeboliger, men vi mener disse satsningene gitt den nåværende situasjonen i nyboligmarkedet at bevilgningene burde vært enda høyere.

Vi savner også økt satsning på studentboliger. Her er det også mulig å se for seg kombinasjon av

EIENDOM NORGE

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



realisasjon av studentboligprosjekter og dekke et midlertidige behov for flyktningeboliger.

Med et nært halvert nyboligsalget vil aktiviteten i dette i dette markedet snart reduseres betydelig og det har allerede komme flere varsler om nedbemanninger.

Omslaget i boliginvesteringene i norsk økonomi har enda ikke kommet til syne i markotallene, men det er nært forestående. Tiden for å drive konjunkturpolitikk i boligmarkedet er nå.

Med vennlig hilsen

Eiendom Norge

Henning Lauridsen

Administrerende direktør

Erik Lundesgaard

Sjef for kommunikasjon og politikk

EIENDOM NORGE

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