



Høringsnotat: 1) Representantforslag om et boligmarked med muligheter for alle 2) Representantforslag om å rive færre og gjenbruke flere bygninger for en mer miljø- og klimavennlig byggenæring 3) Representantforslag om en bedre politikk for anskaffelse, bytte og eie av bolig

Norge står nå i den største krisen i boligforsyningen siden bankkrisen 1988-1992. Igangsettingen er på vei ned mot 11000 boliger i år mot et rent demografisk behov på rundt 30000.

Det haster med tiltak for økt boligbygging, hvis vi skal unngå finansiell ustabilitet og utbalanser i årene som kommer.

Vi styrer mot en nedgangskonjunktur på Fastlands-Norge, samtidig som vi er på vei inn en supersyklus i olje og gass.

Knappheten på boliger vil gå fra vondt til verre i årene som kommer.

Dette vil også vil skape problemer for arbeidsmarkedet, fordi koblingen mellom arbeidsmarkedet og boligmarkedet er ekstremt viktig i en moderne økonomi.

Regjeringen forutsetter at boligmarkedet og kommunene skal fikse tilstrekkelig boligbygging på egen hånd og gjennom det opprettholde den norske boligmodellen, hvor 8 av 10 til enhver tid eier egen bolig.

Det er ikke mulig slik utviklingen i boligbyggingen er nå, og vi risikerer store problemer i boligmarkedet og norsk økonomi, hvis man ikke gjør mot -konjunktuelle grep nå.

Det svake nyboligsalget betyr at impulsen fra boligbyggingen på BNP vil fortsette å være negativt i lang tid fremover.

I følge SpareBank1 Markets vil fallet i nybyggingsmarkedet vil redusere bemanningen i bygg og anlegg med hele 20 prosent, noe som utgjør 2 prosent av sysselsettingen i Norge.

Arbeidsledigheten vil trolig øke markant fremover.

Denne situasjonen er paradoks, fordi vi vet det er behov for boligene som nå ikke blir bygget. Bare i Oslo er det bygget om lag 40 000 for få boliger siden år 2000, og den sterke folkeveksten nå gjennom blant annet flyktninger fra Ukraina bidrar til enda større ubalanser i boligmarkedet.

Den rekordsterke veksten i leieprisene i Norge ut av pandemien vitner om en svært sterk etterspørsel etter å bo i Norge, selv om bruktboligprisene for øyeblikket er på vei nedover.

Lav boligbygging vil legge grunnlaget for en sterk rekyl i bruktboligprisene, når renten må settes ned igjen i 2024 på grunn av svak utvikling i norsk økonomi grunnet blant annet lav boligbygging.

Nylig avgått kommunal- og distriktsminister Sigbjørn Gjelsvik (Sp) lanserte i juni en kampanje kalt boligdugnaden for å øke tilbudet av utleieboliger i Norge.

Det er få satsninger fra regjeringen for å øke boligtilbudet i Norge.

Hvis ikke vi gjør politiske grep for nå for å løse boligkrisen, vil vi dessverre øke risikoen for finansiell



ustabilitet fordi lav boligbygging i årene som kommer gi oss enda høyere boligpriser og enda mer husholdningsgjeld. Stabil boligbygging er finansiell stabilitet.

Det er mange gode forslag i representant-forslag, men ingen av disse adresser de akutte utfordringene i nyboligmarkedet.

Våre akutte forslag ble sendt inn i forbindelse med statsbudsjettet og vi gjentar dem her:

Mer midler til Husbankens grunnlån til boligbyggere. Den foreslåtte økningen på 3 milliarder i budsjettet er for lite. Det er i tider som nå Husbanken skal være en motkonjunkturbank, samtidig som de bidrar til det grønne skifte med enda mer energieffektive boliger.

Kommunale boligkjøp i nyboligmarkedet. Låneordninger fra staten og øremerkede midler til kommunene for å kjøpe nye boliger på kontrakt for å få i gang boligprosjekter og stimulere til boligbygging der boligene trengs.

Lavere formuesskatt på sekundærboliger. Formuesskatten rammer de svakeste mest gjennom økte leiepriser. Skatt på sekundærbolig gir færre utleieboliger og enda høyere leiepriser.

Bygging av studentboliger der behovet er størst. Bevilgningen til 1650 studentboliger i 2024 er for lite. Enda flere studentboliger vil gi lavere vekst i leieprisene og avlaste presset på det ordinære leiemarkedet. Målet bør være 3000 årlig.

Fra elbilstøtte til boligstøtte. Den foreslåtte økningen til Enova på 400 millioner er lite gitt hvor mye forbrukerne betaler. Vi trenger en gradvis overføring av elbilstøtten til boligstøtte. Forbrukervennlig støtte til lav-terskel energieffektivisering i norske boliger, som vi bidra til redusert energiforbruk og grønn omstilling. Det er estimert at 10 TWH kan frigjøres i eiendomsmassen i Norge. Økningen i Enova-midler også motkonjunktur-tiltak til en byggenæring på vei inn i lavkonjunktur.

Kost-nytt gjennomgang av byggreglene. De lave rentene de siste 15 årene har fordekket de reelle kostandene med de omfattende kravene til nye boliger. Flere av forslag omfatter forenkling. Dette er bra, men byggreglene må kost-nytte evalueres med mål om å redusere byggekostnadene i Norge.

Avskaffelse av utlånsforskriften. Med normalisering av renten har forskriften gått ut på dato. Inflasjonen fører også realgjeldsnedgang og derav økt finansiell stabilitet. Høyere pris på penger begrenser i seg selv faren for finansielle bobler.

Med vennlig hilsen

Eiendom Norge

Henning Lauridsen

Administrerende direktør

Erik Lundesgaard

Sjef for kommunikasjon og politikk