



Høringsinnspill: Meld. St. 28 (2022–2023) Gode bysamfunn med små skilnader

FNs slår fast i sine bærekraftsmål at tilgang til boligmarkedet for alle, er vesentlig både for økonomisk utvikling og fordeling.

Eget eiet bolig er, som regjeringen skriver i meldingen, det fjerde benet i velferdssamfunnet ved siden av helse, utdanning og arbeid.

Bolig som velferdsgode skiller seg imidlertid ut, fordi dette er et velferdsgode befolkning i stor håndterer på egen hånd, riktignok godt hjulpet av skattefordelene boligeierskapet gir.

I Norge eier om lag 98 prosent av befolkningen sin egen bolig i løpet av livet. Den norske boligmodellen er en demokratisering av eierskap, og har stor betydning for ulikhet og formuesfordelingen i Norge. Modellen bidrar til at Norge har en jevnere formuesfordeling enn mange andre land.

Til tross for denne suksesshistorien er den norske eierlinjen under press. Det gjelder særlig på Østlandet, hvor store grupper er utestengt fra å eie egen bolig på grunn av høye boligpriser i kombinasjon med boliglånsforskriften.

Sykepleierindeksen Eiendom Norge utgir viser at en singel sykepleier i 2023 bare kunne kjøpe 1,3 prosent av boligene omsatt her. I praksis betyr dette at egen eiet bolig er et uopnåelig velferdsgode for mange uten tilgang den etter hvert så mye omtalte «foreldrebanken». For de andre byene i Norge er andelen betydelig høyere, men også mange andre steder i Norge er eierlinjen under press.

Dette bildet underbygges også av statistikk fra SSB som viser at eierraten blant de med lavest inntekter har gått ned de senere årene.

Denne utviklingen utfordrer legitimiteten til den sjenerøse norske boligbeskatningen og subsidiene på om lag 50 milliarder årlig til boligeierne. Eierlinjen må derfor videreutvikles.

Et ikke lite tilgjengelig boligmarked vil også kunne få negative konsekvenser for norsk økonomi, fordi koblingen mellom arbeidsmarkedet og boligmarkedet er avgjørende.

Økonomiprofessor Enrico Moriatti ved Berkeley har for eksempel vist hvordan høye boligpriser og lav boligbygging faktisk har negativ effekt på bnp og økonomisk vekst. Høye bokostnader gjør at høyproduktive byer som San Francisco og New York ikke tiltrekker seg tilstrekkelig høykompetent arbeidskraft. Selskaper som Google og Facebook har satt av milliarder for å bygge nye boliger i San Francisco-området.

Tilstrekkelig boligbygging i takt med behovet er derfor avgjørende for en velfungerende økonomi.

Globalt estimerer Verdensbanken at verden trenger 300 millioner nye boliger for tre milliarder mennesker det kommende tiåret.

I Norge vil det være behov for 300.000 nye boliger frem til 2030. Det innebærer en produksjon av om lag 30 000 nye boliger årlig. Derfor er det svært paradoksalt av vi nå tikker inn mot det laveste nyboligsalget siden bankkrisen 1988-1992, samtidig som det et stor behov for å bo. Det illustreres blant annet av en sterk vekst i leieprisene for første gang på lang tid i Norge på over 10 prosent det siste året og en sterk befolkningsvekst. På grunn av krigen i Ukraina er nå befolkningsveksten i Norge



nå tilbake på rekordnivåene fra 2012 med vekst på i underkant av 60 000.

Denne situasjonen innebærer at vi vil få store ubalanser i boligmarkedet litt frem tid, når boligene det er behov for ikke blir bygget. Det betyr også en svak utvikling i norsk økonomi og høyere arbeidsledig fremover i Norges viktigste fastlandsnæring, byggenæringen. Denne næringen er som kjent også svært viktig for distriktene i Norge.

Skal man nå FNs bærekraftsmål og legge til rette for at alle skal kunne bo, trygt og godt i hele landet, er det avgjørende at man tar på alvor de problemene vi for øyeblikket har i nyboligmarkedet.

Derfor må man nå bedrive motkonjunkturpolitikk for nyboligmarkedet. Vår akutte forslag er derfor:

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 byggereglene. 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 byggereglene 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