



## **Høringsnotat Stortingets Kommunal- og forvaltningskomité – Bustadmeldinga - Ein heilskapleg og aktiv bustadpolitikk for heile landet.**

Det er positivt regjeringen omsider leverer boligmeldingen som ble annonsert i regjeringsplattformen av oktober 2021. Men det er verdt å minne om kun er et drøyt år igjen av regjeringsperioden og at det derfor haster med tiltak mot boligkrisen.

Våre innvendinger til meldingen kan oppsummeres i følgende fire punkter:

1. Det er ingen hastetiltak for økt boligbygging til tross den største nedgangen i boligbyggingen siden den andre verdenskrig.
2. Det forslåtte gjenutvidelse av Husbankens startlånsordning er i realiteten kun et kompensierende tiltak for utlånsforskriften som hindrer store grupper med vanlige inntekter i å få boliglån hos private banker.
3. Ønske om å påby alternative boligmodeller i nyboligprosjekter er et uttrykk for utlånsforskriftens krav og er en betydelige dyrere finansieringsmåte enn ordinær bankfinansiering. Dessuten: I hendene på useriøse utbyggere er modellen potensielt tidenes forbrukerfelle.
4. Utfordringene med stor prisvekst og knapt tilbud i utleiemarkedet er et resultat av villet politikk. Økning i formueskatt generelt og satsene for sekundærbolig spesielt fører til færre investeringer i utleieboliger og øker utleieprisene.

Utviklingen i *Sykepleierindeksen* utarbeidet av Eiendomsverdi og utgitt av Eiendom Norge illustrerer hvordan muligheten for å bli boligeier er og har utviklet seg det de siste årene.

Ved utgangen av 2023 varierer nødvendig inntekt i Norge for å kjøpe en adekvat bolig (blant de 10% rimeligste) fra snaue 750.000 i Asker og Bærum til drøye 315.000 i Porsgrunn/Skien. I Oslo trengs en lønn på om lag 730.000 for å kunne bli boligeier.

Dette illustrerer at muligheten til å bli boligeier i Norge i stort er tilfredsstillende målt må gjennomsnittsinntekten for en vanlig lønsmottager. Men i presseområdene derimot og hovedstadsområdet spesielt er nåløye for vanlige lønsmotakere uten foreldrehjelp svært lite og nesten umulig. Denne trenden har akselerert dramatisk siden 2017, og sammenfaller med innføringen av streng utlånsforskrift fra og med januar 2017.



Mange av de utfordringene som boligmeldingen adresserer er derfor nettopp en konsekvens av streng utlånsregulering.

Dessuten gjør svikten i nyboligsalget og deretter det kraftige fallet i boligbygging fra og med sommeren 2022, at problemene vil tilta i årene fremover. De boligene som nå ikke bli bygget er det et behov for.

Finanskrisen 2008 kan tegne som et eksempel på hva som står foran oss. Etter finanskrisen lå boligbyggingen nede i mange år og bunnet paradoksalt nok ut i 2012, som var et år med rekordstor befolkningsvekt. Noe av det samme vil vi oppleve nå. Ubalansene i boligmarkedet mellom stor boliggetterspørsel og stramt boligtilbud vil forsterke seg i årene fremover, og mest trolig vil vi få sterk vekst i boligprisene i 2025 og 2026. Dette fordi det er først da tilbudssidesvikten vil begynne å komme til syne med mangel av overleverte nye boliger. Fordi byggetid på nye boliger solgt på kontrakt er 2-3 år har nyboligsalget i dag stor forklaringsverdi for antall fullførte boliger 2-3 år frem til i tid. Med om lag 13000 solgte nye boliger i 2023 ifølge Boligprodusentene betyr det svært lav boligforsyning i særlig 2026.

Boligbyggingen er som et tankskip, som det tar lang tid å snu. Når nyboligsalget nå er kommet ned til historiske lave nivåer og boliginvesteringene faller i kjølvannet av dette haster det med tiltak, noe vi i Eiendom Norge har varslet om siden begynnelsen av 2023.

Vi mener storting og regjering allerede i revidert budsjett bør bevilge betydelig betydelig mer penger til både Husbankens grunnlån til boligbygging og bygging enda flere studentboliger der behovene er størst.

Dessuten er det på høy tid å avskaffe utlånsforskriften. Gjeldsveksten er det laveste siden 1990-tallet og vi lever ikke lenger i et lavrenteregime som vi gjorde fra 2009 til 2022.

Den kraftige økningen i formueskatten de siste årene rammer også de svakeste mest gjennom enda høyere leiepriser. Skatt er en kostnad og virker inn på leieprisene på to måter. En gjennom at utleier vil heve husleie når kostandene øker. Og to gjennom at utleier selger utleieboligen og plasserer kapitalen andre steder. Sistnevnte reduserer tilbudet og øker leieprisene, og ifølge *Eiendom Norge utleieboligprisstatistikk* har leieprisene de siste to årene økt like som de foregående ni årene. Dette er dessverre en utvikling vi venter vil fortsette.

Vi trenger ikke flere utredninger nå. Vi trenger politisk handlekraft.

Hilsen

Henning Lauridsen

Administrerende direktør

Erik Lundesgaard

Sjef for kommunikasjon og politikk