



Til Stortingets Kommunal- og forvaltningskomité: Høringsvar Nasjonalbudsjettet 2025 17. oktober 2024.

Regjeringen varslor i nasjonalbudsjettet en oppgang i norsk økonomi i 2025, og prognostiserer en BNP-oppgang på 2,3 prosent og økning på hele 12 prosent i boliginvesteringene. Boliginvesteringene utgjør som kjent en betydelig andel av norsk BNP utenom olje- og gass.

Begge disse anslagene er langt over Norges Bank sine i siste pengepolitikk rapport, og etter vår vurdering er det usannsynlig at både disse og Finansdepartementets offensive anslag skal slå til.

I fjoråret statsbudsjettet gjorde Eiendom Norge både Finansdepartementet og finanskomitéen oppmerksom på prognosebommen i anslaget for boliginvesteringene for inneværende år. Vi har så langt fått rett, og både Finansdepartementet, Norges Bank og SSB har tatt feil.

I statsbudsjettet for 2024 anslo regjeringen nemlig et lite fall i boliginvesteringene på 4 prosent. Så langt ligger det an til minus 17 prosent, helt i tråd med vår kritikk av både prognoser og modellen som ligger bak.

Modellens svakhet skyldes at de bruker kommunale igangsettingstiltaler og løpende regnskapstall for boligbyggerne. Begge disse er feilkilder.

For det første fordi en kommunal igangsettingstillatelse ikke nødvendigvis blir benyttet. Og for det andre fordi løpende regnskapstall for boligbyggere er gammel nytt. En solgt bolig i dag, blir først regnskapsført når den overleveres til boligkjøperne om 2-3 år.

Dette gjør ikke modellen eget som styringsredskap, og Finansdepartementet har ikke forbedret modellen fra i fjor, da vi rettet samme kritikk.

Det er behov for både en ny modell for boliginvesteringene og massive tiltak for økt boligbygging i statsbudsjettet.

Motkonjunkturtiltak mangler

Realiteten er dessverre at vi i 2025 vil få det største tilbakeslaget for boligbyggingen siden andre verdenskrig.

I første halvår vil ferdigstillelsene av nye boliger falle dramatisk ifølge tall fra Boligprodusentene, og det er først da konsekvensene virkelig blir synlig i arbeidsledighet, enda svakere utvikling i norsk økonomi, økt press i bruktboligmarkedet og utleiemarkedet.

Dette innebærer at regjeringen bør føre tradisjonell motkonjunkturpolitikk i 2025.



Man kunne ganske så enkelt brukt mange ti-talls milliarder på målrettet tiltak for byggenæringen som bygging av studenter-boliger og grunnlån til boligbygging via Husbanken. Sistnevnte er ikke en gang en utgift.

Derfor er det etter vår vurdering svært oppsiktsvekkende at regjeringen reduserer bevilgningene til Husbanken og bevilgningene til bygging av studentboliger. Sistnevnte reduseres med reelt sett med nesten 40 prosent fra 2024 ifølge Norsk Studentunion, og førstnevnte reduserer med om lag 2 milliarder.

Vi krever derfor:

- **Mer midler til Husbankens grunnlån til boligbyggere.** Det i tider som nå Husbanken skal være en motkonjunkturbank, samtidig som de bidrar til det grønne skifte med enda mer energieffektive boliger.
- **Pålegg til SSB om forbedre modellrammeverket for boliginvesteringene.** Det er uholdbart at det gjøres så grove prognosefeil og gale beslutningsgrunnlag.
- **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.** Formuesskatten rammer de svakeste gjennom økte leiepriser. Skatt på sekundærbolig gir færre utleieboliger, svekker boligbyggingen og gir enda høyere leiepriser.
- **Bygging av studentboliger der behovet er størst.** Bevilgningen er uforståelig lave gitt tilbakeslaget i byggenæringen i 2025. Enda flere studentboliger vil gi lavere vekst i leieprisene og avlaste presset på det ordinære leiemarkedet.
- **Kost-nytt gjennomgang av byggereglene.** De lave rentene de siste 15 årene har fordekket de reelle kostandene med de omfattende kravene til nye boliger. 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, samt vi har fått ny forbrukervernlovgivning.

Med vennlig hilsen

Eiendom Norge

Henning Lauridsen

Administrerende direktør

Erik Lundesgaard

Sjef for kommunikasjon og politikk