



EIENDOM NORGE

Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

Stortinget
Kommunal- og forvaltningskomiteen
Utlevert på høringen

9. mai 2016

Høringsnotat – Meld. St. 22 (2015-2016) Nye folkevalgte regioner – rolle, struktur og oppgaver.

Eiendom Norge er bransjeorganisasjonen for norske eiendomsmeglingsforetak.

Vi organiserer over 90 prosent av norske foretak med bevilling fra Finanstilsynet. Disse foretakene har om lag 5000 ansatte.

Våre medlemmer står for omtrent 96 prosent av alle boligtransaksjoner i Norge, og i 2015 ble det omsatt om lag 150 000 eiendommer gjennom eiendomsmegler eller advokat med bevilling.

Eiendom Norge utarbeider og publiserer hver måned *Eiendom Norges boligprisstatistikk*. Statistikken har en viktig funksjon for det norske boligmarkedet, norsk økonomi og det norske samfunnet.

Vi kommenterer regionreformens relasjon til boligmarkedet og arealplanlegging.

Vi stiller oss for øvrig til disposisjon for spørsmål.

Med vennlig hilsen

Eiendom Norge

Erik Lundesgaard

Kommunikasjonssjef



EIENDOM NORGE

Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

Høringsnotat

Eiendom Norge er positive til den varslede regionsreformen og den pågående kommunereformen.

Det er på høy tid å organisere Norge mer hensiktsmessig og i tråd med hvordan bosetningsmønstre og arbeidsmarkedet har utviklet seg. Etter Eiendom Norges syn er en regionreform ved siden av den pågående kommunereformen særlig viktig for å kunne tilrettelegge for et mer velfungerende boligmarked og tilstrekkelig boligbygging. Her under er det vesentlig at Norge organiseres på en måte som gjør at investeringer i samferdsel skjer på en mest mulig samfunnsøkonomisk lønnsom måte. Boligforsyning og investeringer i infrastruktur er to sider av samme sak.

De siste ti årene har boligbyggingen i Norge vært svært volatil. Et av problemene for tilbudssiden i boligmarkedet er at det påvirkes av makroøkonomiske tiltak, slik som styringsrente, bankenes kapitalkrav, egenkapitalkrav med mer, og det til tross for at det er et underliggende boligbehov på grunn av befolkningsvekst og urbanisering.

Et eksempel på dette er boligprisfallet i Norge gjennom høsten 2013, hvor bankene strammet inn sin utlånspraksis for å bygge egenkapital i tråd med internasjonale kapitalkrav. Følgene av dette på kort sikt var at boligprisene falt. Men det førte også til at igangsettingen av nye boliger bremsset kraftig opp, og var sterkt medvirkende til at boligprisene steg kraftig de neste årene. Redusert boligbygging skjedde på tross av at det var et underliggende boligbehov og etterslep i boligforsyningen i kjølvannet av finanskrisen. Dette illustrerer at boligmarkedet og da særlig tilbudssiden i boligmarkedet påvirkes av politikk rettet mot andre områder. Slike effekter er uheldig, da det lenger frem i tid bidrar til å skape ytterligere ubalanser mellom tilbud og etterspørsel i boligmarkedet. Det er en slik ubalanse vi nå observerer i Oslo-regionen, hvor utbudet av bruktboliger er historisk lav, samtidig som det er meget høy aktivitet i nyboligsalg. Våre medlemmer melder nå om salgsstarter, hvor så godt som alle enheter selges umiddelbart etter de er lagt ut. Dette viser at det er blitt bygget for lite i Oslo-regionen de senere årene, og dessverre akkumuleres underskuddet over tid.

Boligmarkedet kjennetegnes av treghet på tilbudssiden. Etterspørselssiden, altså boligkjøpernes preferanser, kan derimot endre seg raskt. Denne særegne markedsdynamikken gjør offentlig planlegging essensielt for å oppnå et velfungerende boligmarked. Er det tilstrekkelig boligbygging, så bidrar det til en stabil boligprisutvikling. Dette har vi blant annet observert de senere årene i Kristiansand, hvor nyboligproduksjonen siden 2011 har ligget på mellom 30 og 40 prosent av den samlet omsetningen i bruktboligmarkedet. I Oslo derimot har andelen nyboligproduksjon vært svært volatil i samme periode, og i 2015 var andelen nyboligsalg av den samlede omsetningen nede i 10 prosent. I så måte er det ikke overraskende at vi nå ser en årlig 12 måneders vekst på mellom 8 og 10 prosent i Oslo, Akershus, Drammen og Hamar mv.

Med høyere boligbygging i disse områdene ville boligprisutviklingen høyst sannsynlig vært svakere, for erfaringene en entydig: Tilstrekkelig boligbygging demper boligprisutviklingen.

Det offentlige har en sentral og viktig rolle med å legge til rette for boligbygging i takt med boligbehovet. Og det fremtidige boligbehovet i den enkelte region, kommune og by er relativt enkelt å beregne etter faktisk befolkningsvekst og befolkningsframskrivninger. Det er derfor forstemmende å lese i stortingsmeldingen at dagens fylker har anledning til å ta større ansvar for den regionale planleggingen (arealpolitikk), men kun i liten grad benytter seg av denne muligheten. Når fylkene i dag av flere årsaker ikke benytter seg av denne muligheten er det utvilsomt nødvendig med større regioner, som faktisk har myndighet til regional planlegging for boligbygging og infrastruktur.



EIENDOM NORGE

Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

Eiendom Norge er av den oppfatning at stabil boligbygging i takt med boligbehovet bør være en politisk målsetning og at boligbygging og samferdselsinvesteringer må sees i sammenheng. Det finnes i dag verktøy for sistnevnte i de statlige planretningslinjene. Slike retningslinjer burde imidlertid være overflødig, hvis kommunene og regionene hadde en hensiktsmessig størrelse med reell beslutningsmyndighet over egne arealer.

Etter vårt syn må helhetlig samferdselspolitikk og transportplanlegging prioriteres bedre i fremtiden, da et effektivt transportnett for varer og mennesker er essensielt for funksjonelle bo- og arbeidsmarkeder. Investeringer i samferdsel må knyttes enda tettere til boligbygging. Dessuten bør boligbygging prioriteres ved interessekonflikter, og det spesielt rundt kollektivknutepunkter.

Det er kommunene som i dag har ansvar for at det reguleres nok areal og volum til bolig. Eiendom Norge mener at det er vesentlig at et overordnet ansvar for tilstrekkelig boligbygging tillegges et høyere forvaltningsnivå enn kommunene. Her bør de fremtidige regionene ha myndighet og ansvar for at kommunene faktisk regulerer nok tomter og utnytter eksisterende regulert areal optimalt. Dette gjelder særlig areal rundt allerede eksisterende og fremtidige investeringer i infrastruktur. Vi vil i den anledning vise til eksempler fra Stockholmsregionen, hvor forutsetningen for statlige bevilgninger til investeringer i t-bane og tog er at kommunene regulerer tilstrekkelig antall boliger rundt knutepunktene. Etter vårt syn bør vi vurdere tilsvarende ordninger i Norge. Det er eksempelvis dårlig samfunnsøkonomi å bruke milliarder av statlige kroner i bane og tog vest for Oslo uten at kommunene fortetter rundt knutepunktene.

I den sammenheng vil vi benytte anledningen til å kommentere det ferske representantforslaget fra Arbeiderpartiet om aktiv boligpolitikk. Særlig punkt 6, 7 og 8 i dette forslaget om en offentlig modell for fremtidig boligbehov og fortetting rundt knutepunkter, er noe vi håper Stortingets flertall vil slutte seg til. Dette er viktig at Storting, regjering, fylker og kommuner tar problemstillingen med tilstrekkelig boligforsyning på alvor, for befolkningsveksten og urbaniseringen vil fortsatt være sterk i årene som kommer. I følge SSBs middelanslag for befolkningsutvikling vil Norge i 2040 ha om lag 7 millioner innbyggere. Det betyr at det må bygges mange boliger i årene som kommer om den norske boligmodellen og eierlinjen skal opprettholdes.

Det er etter Eiendom Norges syn myndighetenes oppgave å legge til rette for stabil boligbyggingen i takt med befolkningsutviklingen. Hvis ikke vil vi trolig oppleve et enda sterkere press i boligmarkedet enn det vi i dag har i deler av landet.