



Finanskomiteen

Utlevert på høringen

20. mai 2014

Høringsnotat Revidert Nasjonalbudsjett 2014

Eiendom Norge er bransjeorganisasjonen for norske eiendomsmeglingsforetak. Medlemmene står for cirka 92 % av alle boligtransaksjoner i Norge. Det utgjør årlig omlag 110 000 transaksjoner.

Eiendom Norge utarbeider og publiserer Eiendomsmeglerbransjens boligprisstatistikk, som publiseres hver måned og ansees som «fasiten» på utviklingen i det norske boligmarkedet.

Boligmarkedet og boligbygging

Det har de senere årene blitt viet mye oppmerksomhet til utviklingen på det norske boligmarkedet. Mange har uttrykt bekymring for den norske boligprisveksten etter finanskrisen. I Norge har boligprisene steget, i motsetning til de fleste andre land i Europa.

Veksten har vært mer moderat enn det overskriftene bærer preg av. I løpet av de siste 7 årene har boligprisene steget med 32 %, noe som ligger litt over gjennomsnittlig lønnsvekst i samfunnet i samme periode.

Likevel er det grunn til å følge boligmarkedets utvikling tett. Boligprisene har sammenheng med gjeldsveksten hos husholdningene, og er viktige indikatorer for å forstå sårbarheten i norsk økonomi.

Det er fundamentale forhold i norsk økonomi som forklarer utviklingen i det norske boligmarkedet. Norsk økonomi er i en unik posisjon som råvare-eksportør og importør av rimelige konsumvarer og arbeidskraft. Dessuten tjener norske låntakere godt på krisen i euro-området gjennom lave renter. Denne sjeldne kombinasjonen av vekst i økonomien og lave renter vil ikke vare, og norsk økonomi må tåle enten lavere vekst eller høyere renter.

EIENDOM NORGE

Org.Nr. 984 756 925
Postboks 1107 Sentrum, 0104 Oslo
+47 22 42 15 75
post@eiendommnorge.no
eiendommnorge.no



Eiendom Norge mener det er grunn til å være varsomme overfor en for sterk gjeldsoppbygning i norske husholdninger. Samtidig er det viktig å være bevisst på forholdet mellom boligprisvekst og boligbygging.

Selv om mye av gjeldsoppbygningen vi har sett hos norske husholdninger de siste årene skyldes at gruppen 55+ i større grad enn før låner opp sine boliger, så er gjeldsveksten på et rekordhøyt nivå. Det er tendens til at de med nedbetalte boliger i større grad enn før lånefinansierer deler av sitt forbruk. Dessuten får mange unge hjelp hjemmefra for å komme seg inn på boligmarkedet med «familiebanken» - foreldrenes boligformue.

Eiendom Norge er opptatt av at den finansielle stabiliteten i norsk økonomi er tilfredsstillende.

Boligmarkedet er som alle andre markedet avhengig av forholdet mellom tilbud og etterspørsel. Men den «naturlige» dynamikken i boligmarkedet er annerledes enn i andre markeder. Markedet kjennetegnes av rask tilpasning på etterspørselssiden og treg tilpasning på tilbudssiden. Mens folk ønsker, behov og økonomiske handlingsrom kan endre seg raskt, tar byggingen av nye boliger lang tid.

Kurven for boligbygging har i etterkrigstiden vist seg å være svært volatil. Bygg- og anleggsbransjen er blant dem som merker konjunktorene først. I kjølvannet av finanskrisen sank boligbygging i Norge dramatisk, selv om boligbehovet og befolkningsveksten fremdeles var og er til stede.

Kreditsituasjonen påvirker også i stor grad utviklingen i boligmarkedet. Prisedgangen vi opplevde i 2013 var trolig i stor grad et resultat av innstramning i utlån til boliglån i norske banker på grunn av bankenes økte kapitalkrav, samt Finanstilsynets egenkapitalkrav.

Igangsettingstallene for nyboligmarkedet fra Boligprodusentenes Forening og SSB er for 2013 og første kvartal 2014 i så måte alarmerende. Selv om antall igangsettinger har tatt seg noe opp, er differansen mellom boligbehovet og igangsettingstillatelser mange tusen boliger. Spesielt der behovene er store, er også differansen størst, det vil si i de store byene Oslo, Bergen og Trondheim.

Er boligbyggingen tilstrekkelig, vil det reflekteres i boligprisene. For lav boligbygging i pressområder vil bety økt pristigning, som igjen kan true den finansielle stabiliteten i økonomien.

De sterke svingningene i boligbyggingen og den lave igangsettingen av nye boliger er bekymringsfullt.

Vi mener derfor myndighetene må se sine virkemidler i sammenheng og legge til rette for stabil boligbygging. Det har historisk vært lite eller ingen sammenheng mellom boligbygging og økonomiske konjunkturer. Hovedårsakene er at boligbygging er gjennomregulert med en rekke flaskehalsar fra et prosjekt blir kjøpt for utvikling og solgt til forbruker, slike prosesser kan ta opp til ti år. Dessuten må storting og regjering se sine virkemidler i sammenheng utover fordeling av saksansvar mellom komiteer, departementer og statsråder.

EIENDOM NORGE

Org.Nr. 984 756 925
Postboks 1107 Sentrum, 0104 Oslo
+47 22 42 15 75
post@eiendommnorge.no
eiendommnorge.no



Boligpolitiske budsjettposter

Vi opplever at budsjettet øker fokuset på viktige boligpolitiske saker. Vi kommenterer kort de sakene som fremkommer i både ordinært og revidert statsbudsjett, samt poster vi mener regjering, storting og forvaltning bør prioritere i ordinært budsjett til høsten:

Studentboliger

Den rødgrønne regjeringen økte i sitt forslag til statsbudsjett for 2014 bevilgningene til studentboliger med 110 millioner. Det ble beholdt av H-Frp-regjeringen.

I revidert er det ikke forslått endringer. I valgkampen frontet regjeringspartiene og støttepartiene seg til å øke bevilgningene til studentboliger vesentlig mer. Vi har forventninger at disse valgløftene blir overholdt.

Bygging av studentboliger er ikke bare et viktig tiltak for å avhjelpe studenter. Det bidrar også til å dempe prisene i utleiemarkedet og for de billigste småleilighetene i de største byene. Dette har prisdempende ringvirkninger i hele boligmarkedet.

Utleieboliger

I revidert statsbudsjett foreslås det ytterligere 100 millioner til utleieboliger, som regjeringen mener vil gi 400 nye boliger for vanskeligstilte. Dette er et positivt tiltak, som vi gir vår fulle støtte til.

Husbanken

I statsbudsjettet 2014 ble det vedtatt en bevilging til Husbanken på 20 milliarder kroner. I revidert er det ikke foreslått økning i rammene.

Eiendom Norge mener det er på høy tid å diskutere hva som skal være Husbankens rolle i det norske boligmarkedet. En for dominerende stat som kredittgiver i boligmarkedet er ikke sunt.

Eiendom Norge mener likevel at regjeringen og Stortinget bør vurdere å øke bevilgningene senere i år, hvis Husbanken går tom for midler og boligbyggingen av den grunn stopper opp. I et lengre perspektiv er vi kritisk til for sterk økning i budsjettene til Husbanken. Det gjør staten stadig mer dominerende i boligmarkedet – og markedet stadig mer sårbart.

BSU

Eiendom Norge er opptatt av at statlige virkemidler skal være målrettede. Vi har støttet heving av BSU grensen opp til nivået som ble vedtatt i statsbudsjettet 2014. Vi mener det er viktig å evaluere effekten og bruken av BSU før nivåene økes ytterligere, og mener det er bra at ikke regjeringen foreslår ytterligere løft i nivåene i revidert statsbudsjett.

EIENDOM NORGE

Org.Nr: 984 756 925
Postboks 1107 Sentrum, 0104 Oslo
+47 22 42 15 75
post@eiendommnorge.no
eiendommnorge.no



Digitaliseringsprosjekter

I statsbudsjettet ble det vedtatt en bevilning til Statens Kartverk på 24 millioner kroner for utviklingen av elektronisk tinglysning. I revidert er det foreslått ytterligere økning i rammene på kr. 10 millioner.

Elektronisk tinglysning har i mange år vært en av Eiendom Norge sine viktigste saker. Den fremtidige løsningen vil gi årlige besparelser i 100 millioners klassen for staten, kommunene, næringslivet og norske borgere, og en slik teknisk løsning er langt på vei på overtid. Vi gir vår fulle støtte til den økte bevilningen.

Regjeringen bør også få fortgang i utvikling av digitale kommunale bygge- og arkivmapper og digital saksbehandling av plan- og byggesaker (ByggNett/ByggLett). Slike løsninger er et forsømt kapittel, og er noe vi forventer blir prioritert vesentlig mer i kommende statsbudsjetter.

Beskatning av bolig

I statsbudsjettet videreførte ny regjering forslaget fra forrige regjering om økt beskatning av sekundærbolig. En slik økning i beskatning av sekundærbolig som har skjedd gradvis over flere år reduserer attraktiviteten i å investere i bolig[er].

Eiendom Norge er skeptisk til denne systematisk økte beskatningen, da vi er redd for at det går ut over nyboligmarkedet og utleiemarkedet.

I nyboligmarkedet påtar investorene seg en viktig tidligrisiko i boligprosjektene, noe som er avgjørende for å oppnå nok salg i boligprosjektene til å få igangsatt byggingen. Denne viktige funksjonen er underkommunisert blant norske politikere i debatten om boligbeskatning.

Utleiemarkedet er et glemt kapittel i boligpolitikken. Et godt fungerende utleiemarked er viktig, det er ikke alltid det er riktig eller mulig for alle å eie egen bolig gjennom et livsløp. (I løpet av livet eier 98 prosent av alle nordmenn egen bolig.) Hvis vi reduserer antall boliginvestorer vil man sitte igjen med for få utleieboliger, som igjen vil gi press i leieprisene.

Vi er derfor avhengig av et godt fungerende investormarked i boligmarkedet.

Dokumentavgift

Vi er skuffet over at regjeringen ikke har prioritert å fjerne en av de mest forhatte avgiftene vi har – dokumentavgiften.

Dokumentavgiften ble i sin tid vedtatt om en midlertidig avgift og har ingen funksjon. Det vil si at dokumentavgiften ikke finansierer konkrete arbeidsoppgaver i det offentlige, noe som er årsaken til at avgiften går under navnet «flytteskatten».

Eiendom Norge ønsker, som de aller fleste i Norge, at dokumentavgiften fjernes. Subsidiært foreslår vi å innføre et bunnfradrag for beregningsgrunnlaget på for eksempel 15 G. Dette vil være en

EIENDOM NORGE

Org.Nr: 984 756 925
Postboks 1107 Sentrum, 0104 Oslo
+47 22 42 15 75
post@eiendommenorge.no
eiendommenorge.no



betydelig besparelse for de rimeligste boligene, og vil være en umiddelbar lettelse for de yngste boligkjøperne.

Oppsummering

1. Endringer i revidert budsjett er små, men likefullt positive for boligsektoren.
2. Vi har forventninger til at regjeringen og Stortinget lar boligpolitikk gjennomsyre de kommende statsbudsjetter og at en ser de ulike politikkområder for boligmarkedet i sammenheng. Boligpolitikk er sektorovergripende.
3. Eiendom Norge forventer økte rammer til bygging av studentboliger i kommende budsjetter.
4. Eiendom Norge støtter økte bevilninger til utleieboliger for vanskeligstilte.
5. Eiendom Norge oppfordrer regjering og storting og følge utviklingen i nybyggmarkedet tett – det er godt mulig at Husbanken må settes inn som virkemiddel for å holde boligbyggingen i gang.
6. Eiendom Norge støtter økte bevilninger til digitaliseringsprosjektene igangsatt av kommunaldepartementet, og forventer at dette også blir prioritert i kommende statsbudsjett.
7. Eiendom Norge er skuffet over fraværet av dokumentavgift i dette budsjettet.

Vi stiller oss til disposisjon for ytterligere informasjon eller spørsmål hvis ønskelig.

Oslo, 20. maj, 2014
Eiendom Norge



Christian Vammervold Dreyer
Administrerende direktør
Mob: 907 24 999 cvd@eiendomnorge.no @cvdreyer



Erik Lundesgaard
Kommunikasjonssjef
Mob: 95 88 19 87 el@eiendomnorge.no @eriklundesgaard

EIENDOM NORGE

Org.Nr. 984 756 925
Postboks 1107 Sentrum, 0104 Oslo
+47 22 42 15 75
post@eiendomnorge.no
eiendomnorge.no