

Notat

Til: Finanskomiteén, Stortinget
Fra: NBBL
Dato: 09.10.2024

Finanskomiteéns behandling av statsbudsjettet - NBBLs innspill

Norske Boligbyggelags Landsforbund SA (NBBL) arbeider for en aktiv og bærekraftig bolig- og bygningspolitikk som sikrer alle en god bolig i et godt bomiljø. Våre 38 medlemslag har 1 230 600 medlemmer og forvalter om lag 635 000 boliger i 16 600 boligselskap over hele landet. I 2023 bidro boligbyggelagene til at det ble bygget ca. 3 000 boliger. NBBL arbeider med saker som opptar både boligbyggelag, borettslag og beboere.

Det bygges for tiden om lag halvparten så mange boliger som behovet tilsier på ca. 30 000 boliger årlig. Etter hvert som antall ferdigstillelser av boliger faller vil byggekrisen også bli en tilbudskrise. Samtidig kommer boligprisene til å gå kraftig opp de kommende årene, særlig i pressområder.

De strukturelle utfordringene vi allerede står overfor i pressområdene, der terskelen til første boligkjøp har blitt smertefull høy, vil bli langt verre. Det rammer mest de som har minst. Forskjellene vil øke. Det er overraskende og skuffende at ikke regjeringen gjennom budsjettet bidrar med konkrete tiltak som tar landet ut av krisen i nyboligbyggingen. Det er viktig for de som trenger et sted å bo, og for en bransje som står i fare for å miste verdifull og nødvendig kompetanse.

Oljepengebruken bidrar neppe til rask rentenedgang

Regjeringen øker oljepengebruken neste år, og budsjettet vi, etter departementets egne vurderinger bidra til å gi økt aktivitet i norsk økonomi. Dette budsjettet bidrar neppe til nødvendige og snarlige rentekutt. En helt sentral forutsetning for å bedre dagens svært kritiske situasjon i nyboligmarkedet er at inflasjonen fortsetter å normaliseres og at rentene går ned.

Lite tyder på at markedet alene får fart i nyboligbyggingen neste år. Finansdepartementet anslår at boliginvesteringene skal øke med hele 12 prosent til neste år. Anslaget synes å være altfor optimistisk. Norges Bank og SSB anslår til sammenligning en økning i boliginvesteringene til neste år på henholdsvis 4,0 og 5,5 prosent, som etter vår vurdering synes mer realistisk.

Styrk Husbanken med utlånsramme på 42 milliarder kroner

Regjeringen har dessverre ikke forslått umiddelbare tiltak som kunne fått opp den kritiske lave boligbyggingen. Husbanken er et av svært få verktøy regjeringen raskt

kan ta i bruk for å stimulere nyboligbyggingen. I neste års budsjett foreslår regjeringen derimot å kutte. Fra 32 mrd. kroner i år, til 29 mrd. kroner i 2025-budsjettet. NBBL mener rammen må økes betydelig – til 42 mrd. Kroner. Dersom utlånsrammen økes fra 29 til 42 milliarder kroner, kan det bygges 3 600 flere boliger neste år med bistand fra Husbanken enn uten denne økningen. Byggeprosjekter som er klare til utbygging, står på vent fordi Husbankens utlånsramme er langt lavere enn etterspørselen etter lån til såkalt boligkvalitet.

Gitt regjeringens forslag til utlånsramme i Husbanken neste år: Dersom alle boligutbyggere som *ikke* får lån fra Husbanken i 2024 søker på nytt i 2025, vil utlånsrammen til boligkvalitet være oppbrukt allerede i januar neste år. Husbanken vil da være tom resten av året.

Det er i 2024 søkt om ca. 10 milliarder i lån til boligkvalitet, som ikke blir innvilget fordi Husbanken er tom. Regjeringen foreslår i budsjett for 2025 at det avsettes 8 milliarder kroner til boligkvalitetsslån, noe som åpenbart er for lite.

Det er verdt å merke seg at markedets etterspørsel etter lån til boligkvalitet har økt markant de siste fire årene. I 2021 ble det søkt om 2,9 mrd. kroner, 5,9 mrd. kroner i 2022, 11,4 mrd. kroner i 2023 og hittil i 2024 om 17,8 mrd. kroner.

Det er en rimelig vurdering at den kraftige økningen skyldes at tilbudet om finansiering av nyboligbygging har skrumpet inn i andre banker. Husbanken fungerer med andre ord som avgjørende bank for en uværsdag. Uværet i byggebransjen tar ikke slutt neste år.

Fra et historisk lavt byggenivå anslår Norges Bank og SSB en økning i boliginvesteringene neste år på henholdsvis 4,0 og 5,5 prosent. Det er langt mer realistisk enn Finansdepartementet som anslår 12 prosent.

I en situasjon med svært lav bygging av nye boliger, burde regjeringen satt ledig kapasitet i arbeid for å bygge flere boliger for særskilte grupper som eldre, andre med behov for tilrettelagte boliger og studentboliger. Det er også stort rom for å realisere nødvendig oppgradering av eksisterende bebyggelse. Spesielt gjelder dette tiltak i Husbanken og Enova.

NBBL foreslår: Styrk Husbanken med utlånsramme på 42 milliarder kroner

Styrk BSU-ordningen

Beløpsgrensene i BSU-ordningen må styrkes slik at flere kan spare til egenkapitalkravet.

I 2021 ble BSU-ordningen målrettet til å gjelde kun den første boligen. Dette ga en innsparing på anslagsvis 500 mill. kroner. Disse midlene bør rettes inn mot førstegangsetablerere. Dette vil gi rom for både styrket BSU og annen satsing på målgruppen.

NBBL foreslår: Øke årlig sparebeløp til 40 000 kr og totalt sparebeløp til 400 000 kroner.

Fjern dokumentavgift ved riving av bygg i Stortingsvedtak om særavgifter
Dagens dokumentavgift for overføring av hjemmel til fast eiendom bidrar til mindre effektiv ressursutnyttelse og gir økte klimagassutslipp i byggsektoren.

Dersom deler av et bygg gjenbrukes, for eksempel byggets bæresystem, blir det ilagt full dokumentavgift på 2,5 % for overføring av hjemmel. Dersom i stedet hele bygget rives og det oppføres et helt nytt bygg, betales det kun dokumentavgift av

salgsverdien av tomten. For en boligutvikler kan denne forskjellen bety at riving blir mer økonomisk lønnsomt enn å bevare og gjenbruke. I dagens marked med fallende boligbygging og et akkumulerende boligbehov er det særlig viktig å legge til rette for effektiv ressursbruk i byggesektoren.

NBBL foreslår: Dokumentavgift må fjernes på nybygg som er basert på gjenbruk av deler av eksisterende bygg.