

Norsk økonomi og boligmarked – februar 2011

1. Norsk økonomi på solid vei oppover

Moderat konjunkturoppgang i annet halvår 2010, vil trolig bli avløst av kraftigere vekst i 2011. Mens BNP økte med 2,2 % i 2010 regner Statistisk Sentralbyrå/SSB med en BNP-økning på 3,3 % i 2011. I 2009 sank BNP med 1,3 % (vi snakker her hele tiden om BNP i "Fastlands-Norge"; altså uten å regne med oljevirkosomhet og utenriksfart).

Svake vekstimpulser fra utlandet – men godt bytteforhold

Det er først og fremst økt innenlandsk etterspørsel som vil drive veksten oppover i Norge, mens impulsene utenfra forventes å forbli svake. Kombinasjon av et høyt arbeidsledighetsnivå og innstramming i offentlige finanser i svært mange OECD-land, vil gi lav etterspørsel etter norske produkter og tjenester fra dette hold. På den annen side er det høy vekst i framvoksende økonomier som India og Kina, noe som vil bidra til å holde etterspørselen oppe.

Norge har gjennom det siste året hatt et positivt bytteforhold til utlandet, gjennom det faktum at *prisene på det vi eksporterer øker mer enn prisen på det vi importerer*. Slike har det vært gjennom 12 av de siste 20 årene – noe som har bidratt vesentlig til at Norges realdisponible inntekt nærmest har doblett seg i løpet av de siste 20 årene. Sagt på en annen måte: Norge har hatt mye flaks – ikke bare knyttet til olje.

Redusert ledighet

Arbeidsmarkedet har bedret seg raskere enn tidligere antatt, og arbeidsløsheten er for tiden på vei ned. I februar var det *registrert* 77 400 ledige, noe som tilsvarer ca. 3 % ledighet. Denne nedgangen har imidlertid bare kommet menn til gode. Ledigheten blant kvinner har faktisk økt det siste året (9 % økt ledighet), mens nedgangen har vært på 7 % for menn. Det forventes en ytterligere nedgang i den generelle ledigheten i tiden framover, men i SSBs prognoser er det først til neste år at ledigheten vil synke vesentlig. Mens den totale *arbeidsstyrken* sank i 2009 og 2010, forventes det nå en markert økning i årene framover.

Innstramming og handlingsregel

Etter forholdsvis ekspansive offentlige budsjetter i 2009 og 2010, er situasjonen strammere i 2011. I 2010 lå statens oljepengebruk på ca. 4 % av oljefondet, noe som er i tråd med den såkalte "handlingsregelen". Høy oljepris gjør imidlertid at oljefondet øker sterkere enn tidligere antatt (har nå passert 3000 milliarder kroner), og både SSB og andre aktører har argumentert for at bruken av oljepenger bør ligge på under 4 % i årene framover.

På den annen side har en amerikansk økonomiprofessor, Michael Hudson, nylig vært på besøk i Norge og argumentert for langt høyere bruk av oljeinntekter på infrastruktur og forskning - samt såkalt "strategiske næringslivsinvesteringer"; dvs. i selskaper og næringer som er av særlig (langsiktig) betydning for norsk økonomi. Den ensidige plasseringen av oljeinntekter i finansielle investeringer, ser Hudson som en risikofylt form for gambling – der Norge risikerer at store deler av oljeformuen går tapt i fallende aksjeverdier og andre verdipapirer som fondet har investert i. Uavhengig av hvor godt fundert denne kritikken måtte være, er det grunn til å tro at debatten rundt bruken av oljepenger vil tilta i årene fremover; mange er delvis enig med Hudson.

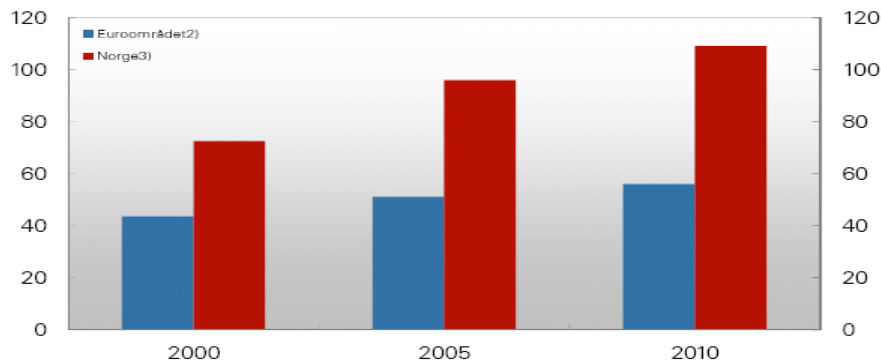
God inntektsvekst, men hva med renta ?

Selv om veksten i norsk økonomi har vært lav de siste par årene, har norske husholdninger opprettholdt en forholdsvis høy vekst i sine inntekter. God lønnsutvikling i kombinasjon med lave renter, har gitt en solid årlig økning i realdisponibel inntekt på rundt 4 %. SSBs prognoser viser fortsatt økte inntekter og konsum, men det antas samtidig at rentenivået skal opp – og dette vil virke dempende på veksten i folks realdisponible inntekt. SSB forventer at rentene i gjennomsnitt skal opp med 0,25 % pr. kvartal fra midten av 2011 og ut 2014; m.a.o. en samlet renteøkning på ca. 3 %. Dette vil i så fall innebære at det beste/laveste boliglånsrentenivået skal opp fra dagens ca. 3,5 %, til ca. 6,5 % i 2014. Dette er altså SSBs spådom, og det må samtidig understrekes at det en del andre aktører som mener at det vil ta lenger tid enn dette for å heve renten så mye i Norge. Forventninger om et fortsatt lavt rentenivå i Europa, er av de ting som vil bidra til det.

Forgjeldede nordmenn ?

I Norge har vi fått ny sentralbanksjef, og han brukte sin årstale i februar til å advare mot forgjeldede norske husholdningene. I sin tale sa Øystein Olsen at: *Mens nedgangstid og høy statsgjeld preger mange EU-land, har vi benyttet vår handlefrihet og klart oss bra. Men på ett punkt skiller vi oss fra andre land på en måte vi kanskje ikke liker: Norske husholdninger er blant de mest forgjeldede i Europa.* Nedenfor følger den figuren som sentralbanksjefen brukte for å illustrere dette poenget:

Figur 14 Husholdningenes gjeld. I prosent av BNP. 2000, 2005 og 2010¹⁾



1) Ved utgangen av 2000, 2005 og 3. kvartal 2010

2) Husholdningenes utestående gjeld er fra MFI (Monetary Financial Institutions) i euroområdet

3) K2 husholdninger i prosent av BNP Fastlands-Norge

Kilder: ESB, Thomson Reuters, Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

Etter min personlige vurdering tegner sentralbanksjefen her et skremmelsbilde som er noe overdrevet. For det første er det flere land i Europa som har høyere gjeldsbelastning enn norske husholdninger (ikke minst Danmark og Nederland). Samtidig er det naturlig at et land med så høy andel boligeiere som Norge, også har en befolkning med forholdsvis mye gjeld. For det tredje henger selvsagt økende gjeldsopptak sammen med høy inntektsvekst, noe som også har vært et kjennetegn ved norsk økonomi de siste ti årene. På den annen side har gjeldsveksten vært klart høyere enn inntektsveksten gjennom mange år, og dette bør nok før eller siden komme mer i balanse.

Høy befolkningsvekst

Befolkningsveksten i Norge holder seg høy; i 2010 var befolkningstilveksten på 62 100 personer, eller 1,3 %. Innvandringsoverskuddet stod for 68 % og fødselsoverskuddet for 32 % av tilveksten. Nettoinnflyttingen fra utlandet økte med 3 700 personer, eller nesten 10 % fra 2009 til 2010. Det kommer flest innvandrere fra Polen, Litauen og Sverige (de som er i landet kortere tid enn seks mnd, blir ikke registrerte som innflyttet, og her finner vi nok også særlig mange svensker).

Oslo var fylket med størst befolkningsvekst (2,1 %), men også Oslos omegnskommune, Akershus, hadde høy befolkningsvekst (1,7 %). Oslo har nå passert 600 000 innbyggere. Befolkingstilveksten har vært spesielt høy de siste åra – med en samlet vekst på 280 000 i løpet av de siste fem år. I samme periode har befolkningen i Oslo alene økt med over 60 000, mens antall ferdigstilte boliger har ligget på ca. 15 000.

2. Boligmarkedet

Bolig- og leiepriser

NBBL har etter noe tids pause fått en kvartalsvis prisstatistikk på plass igjen. For 4. kvartal 2010 viste vår statistikk at gjennomsnittsprisen for borettslagsboliger i Norge lå på 1 846 000 kroner (inklusive fellesgjeld; gj.sn. ca. 277 000 kroner). Gjennomsnittlig kjøpesum lå altså på ca. 1 570 000 kroner. I Oslo lå totalprisen for borettslagsboliger på over 2,1 mill kroner (gj.sn).

Boligprisene i NBBL-statistikken viste en liten nedgang på slutten av fjoråret; ned ca. 1,5 % fra 3. til 4. kvartal, mens prisøkningen på årsbasis (fra 4. kv 2009 til 4. kv 2010) lå på over 7 %.

I januar i år steg prisene markert. Eiendomsmeglernes landsdekkende statistikk viste en prisøkning på 4,3 % fra desember til januar, mens prisen på omsatte borettslagsboliger gjennom OBOS i Oslo opplevde en prisøkning mer enn 6 %. Dermed passerte gjennomsnittlig kvadratmeterpris for en OBOS-bolig for første gang 35 000 kroner. I februar fortatte prisøkningen i OBOS med noe over 1 %; mens Eiendomsmeglerne registrerte en økning på 2 %. Boligmarkedet preges for tiden av høy etterspørsel, mange omsatte boliger og et mindre tilbud enn det som var tilfelle for ett år siden.

De fleste tror på en ganske klar prisøkning i løpet av 2011. I SSBs prognoser opererer man med en årlig prisstigning på 6-7 % i de kommende 3-4 årene. Andre analyser av boligmarkedet spår en sterkere prisstigning enn dette i 2011, men er mer usikre på utviklingen på litt lengre sikt. Det store spørsmålet er hvor mye rentenivået skal opp, og hvor sterk den prisdempende effekten av dette vil bli. På kort sikt vil lave renter, lav nybygging og høy befolkningsvekst føre til et stort etterspørselstrykk, men frykten for en alvorlig priskorreksjon litt lenger fremme i tid, er klart til stede.

Leieprisene steg også gjennom 2010, og i snitt økte leienivået med drøyt 8 % i følge SSBs Leiemarkedsundersøkelse. Gjennomsnittsleien for hele landet var på 1 100 kr. pr. kvm pr. år, mens det tilsvarende tallet for Oslo og Bærum lå på 1 800.

Hvis man bare ser på ny-annonserte leiligheter på nett (finn.no), lå leienivået for en to-roms bolig i Oslo på ca. 10 000 kroner pr. mnd. i 4. kvartal 2010. Leieprisene i Oslo har steget jevnt gjennom hele 2009 og 2010. (Kilde: Boligbygg i Oslo). Det har vært mange presseoppslag, om det hete leiemarkedet i det siste. "Utleiemegleren" (største private aktør), rapporterer om særlig stor leieprisøkning i Stavanger og Trondheim det siste året, og at det for tiden er spesielt høy etterspørsel etter 1-roms leiligheter.

En personlig vurdering: Selv om det er "eierlinja" som råder i Norge, og vi har et forholdsvis lite leiemarked, tror jeg markedssituasjonen på leiemarkedet inneholder mye potensielt politisk sprengstoff. Blir leieprisene for ekstreme, vil dette kunne føre til betydelig boligpolitisk støy. I de større byene tror jeg ikke vi skal ha mye høyere leier før vi får merke dette. Den sterke økningen vi nå har i antall personer mellom 20-30 år ("ungdomsbølge" fram mot 2020), vil kunne gi ytterligere ammunisjon til et "leieopprør".

Byggeaktiviteten litt opp

Etter omslaget i boligprisene høsten 2007, gikk boligbyggingen i Norge ned både i 2008 og 2009 (ned fra over 30 000 pr. år til under 20 000). I 2010 økte antall igangsatte boliger til 21 200, men utviklingen viste økende bygging gjennom hele året og i 4. kvartal 2010 lå igangsettingen på ca. 20 % over tilsvarende kvartal året før. Denne positive trenden er det all mulig grunn til å tro at vil holde seg gjennom 2011. Salget av nye boliger går bra for tiden, og et prisfall på nye boliger og prisøkning på brukt, gjør nye boliger lettere å selge. Det er ganske klart at vi står foran en økning i boligbyggingen i 2011, uten at jeg har lyktes å komme over klare tallbaserte prognoser.

3. Boligpolitikk.

Investeringstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem

NBBLs medlemslag var en aktiv deltaker for norske kommuner i den forrige runden med bygging av denne typen boliger/omsorgsplasser for omkring 10 år siden. Den nye satsingen med nye regler som kom i 2008 (bare ikke-kommersielle aktører), har derimot satt en stopper for samarbeid mellom kommuner og boligbyggelag på dette området. NBBL har derfor gjennom et par års tid forsøkt å få endringer i regelverket, slik at et samarbeid mellom boligbyggelag og kommuner fortsatt skal være mulig. Den politiske opposisjonen i Norge har kritisert regjeringen for å utestenge private aktører; herunder boligbyggelag.

Etter mye frem og tilbake internt i regjeringen, har det endelig lyktes å få bevegelse i saken. Regjeringen har nå lagt fram et nytt forslag for Stortinget, både med nye økonomiske satser og nye føringer rundt hvordan tilskuddet skal kunne brukes av kommunene. Forslaget fra Regjeringen inneholder imidlertid flere uklarheter, så for NBBL knytter det seg fortsatt spenning til hvordan de konkrete regel- og forskriftsendringene blir utformet. Dette er en jobb som i hovedsak påhviler Husbanken; som nylig har kalt blant annet NBBL til et høringsmøte.

Målgruppen for ordningen er personer med *behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester uavhengig av alder og diagnose*. Hovedmålgruppen er pleietrengende eldre, men også grupper av funksjonshemmede kommer inn under ordningen. Regjeringen har som målsettingen at det skal bygges 12 000 sykehjemsplasser og omsorgsboliger i perioden 2008-2015. Det er bare kommuner som kan søke om tilskudd, og deres frihetsgrader knyttet til bruken har stått sentralt i debatten. Hvor godt egnet borettslagformen er for denne typen boliger og brukere, er også en del ordskiftet.

Husbankens låneramme

For 2011 foreligger det en samlet låneramme i Husbanken på 15 mrd kr; der Startlånet har høyest prioritet innenfor rammen av ulike låneformål. På grunn av kø etter lån på slutten av 2010, er allerede store deler av lånerammen til nybygging brukt opp tidlig i 2011. Uten påfyll av lånemidler – og/eller strengere innvilgingspraksis i Husbanken – vil banken gå tom for penger relativt tidlig i 2011. Regjeringspartiene på Stortinget har bedt regjeringen følge med på behovet for å øke Husbankens låneramme i forbindelse med revideringen av budsjettet i mai/juni, noe selvsagt NBBL vil huske på å minne regjeringen på – i god tid før revideringsprosessen avrundes.

Det kan også være grunn til å merke seg at ett av de mindre opposisjonspartiene (Kristelig Folkeparti) foreslo 5 mrd i ekstra låneramme for Husbanken i sitt alternative budsjett for 2011. Dessuten er det grunn til krysse av for at det samme partiet, pluss Høyre, ser på Husbanken "som en vellykket del av velferdsstaten"; jf sitat fra

budsjettbehandlingen på Stortinget:

Komiteens medlemmer fra Høyre og Kristelig Folkeparti vil i lys av de rystelser det ordinære kredittmarkedet har vært utsatt for internasjonalt, men som hittil har lite virkninger for Norge, fortsatt understreke at en offentlig boligbank som kan gi boligsøkende muligheter uavhengig av kortvarige konjunktursvingninger, må sies å være en svært vellykket og målrettet del av velferdsstaten.

Utleieboliger

Tilskudd til utleieboliger blir tildelt kommuner, stiftelser og andre aktører som etablerer utleieboliger til *vanskeligstilte*. I forbindelse med Stortingets behandling av statsbudsjettet for 2011, påla imidlertid Stortinget regjeringen å åpne opp for at også *utleieboliger for vanlig ungdom* skal kunne få økonomisk støtte. Verken departementet eller Husbanken er særlig begeistret for denne utvidelsen; og det virker som de har valgt å gjøre så lite som mulig ut av regelendringen. Siden det ikke følger med økte midler, er det tvilsomt om boligprosjekter myntet på vanlig ungdom vil nå opp i prioriteringen om midler. Foreløpig har derfor NBBL også vært tilbakeholdne overfor boligbyggelagene med å "annonsere" for sterkt for muligheten for økonomiske tilskudd til utleieboliger, men dette er noe vi må ha en fortløpende vurdering rundt i tiden som kommer.

Kvalitetskrav og nybygging

De siste par årene har vært preget av mange nye og ambisiøse krav i bygningslovgivningen. For boligbyggere er de viktigste kravene knyttet til energibruk og tilgjengelighet (såkalt Universell Utforming). I tillegg foreligger det også skjerpede krav i relasjon til miljøvennlig materialbruk, avfallshåndtering, brann, elektrisitet m.v. Selv om hvert enkelt krav kan være godt begrunnet, fører det nye regelregimet til en forholdsvis sterk kostnadsøkning på bygging av nye boliger.

I kjølvannet av dette har det den siste tiden vært flere meningsutvekslinger i media om både fornuften og kostnadene knyttet til alle de nye kravene. Debatten har både godt innad i boligbransjen, men også mellom bransjen og politikere. Vedlagt følger kopi av et debattinnlegg som Martin Mæland i OBOS skrev i slutten av januar, og "boligminister" Navarsetes motinnlegg/svar på dette ca. en mnd. senere.