



# Landrapport fra Norge

NBO:s styremøte

12. februar 2015

Stockholm

## Nyckeltal for Norge

Folkmængd	5 156 451
Förväntad BNP-utveckling	1,5 %
Inflationstakt	2,1 %
Arbetslöshet	3,7 %
Styrränta	1,25%
Bolåneskuld/disponibel inkomst	210%

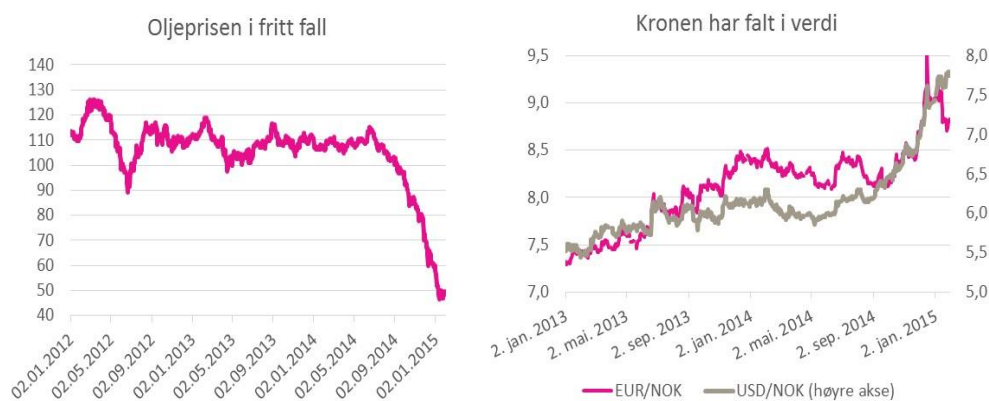
## Bostadsbyggande – prognos for påbörjande

Antal bostäder 2014	27 130
Antal bostäder 2015	27 800

## Norsk økonomi

Siste halvdel av 2014 ble preget av at oljeprisen har halvert seg siden midten av september. Høstens prisfall fremskynder det lenge varslede omstillingsbehovet i norsk økonomi og bidrar til å bremse veksttakten. Olje- og gass er landets viktigste eksportvare og utgjør omtrent 22% av BNP. Beregninger utført av Statistisk sentralbyrå tilsier at over 200.000 arbeidstakere er direkte eller indirekte tilknyttet olje- og gassindustrien<sup>1</sup>, noe som tilsvarer om lag 8% av landets sysselsatte. Ny forskning<sup>2</sup> tilsier at en halvering av oljeprisen kan redusere norsk Fastlands-BNP med så mye 2-3% innen ett år, vedvarer svekkelsen i oljeprisen kan ringvirkningene bli enda større.

Til tross for utsikter til lavere aktivitet er det, heldigvis, en del faktorer som taler for at nedturen i oljesektoren ikke vil knekke norsk økonomi. Utsikter til fortsatt lave renter, drahjelp til tradisjonell industri gjennom en kraftig kronesvekkelse og ikke minst en betydelig buffer (om nødvendig) i en velfylt statskasse forklarer forventningene om at veksten i norsk økonomi fortsatt vil holde seg relativt sterk sammenlignet med mange andre vestlige land.



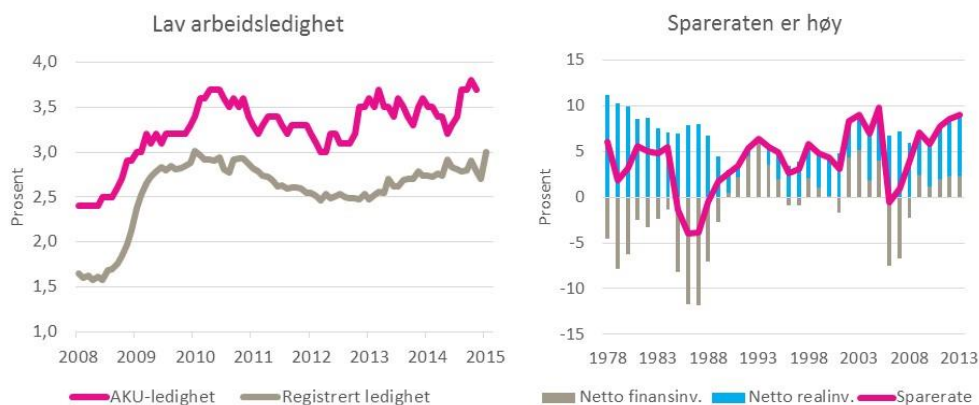
Kilder: Norges Bank og NBBL

### Lav arbeidsledighet

Både registrert ledighet og AKU-ledigheten (en undersøkelse gjennomført av SSB) har steget noe og ligger nå på hhv. 3,0% og 3,7%. Norge har likevel langt lavere ledighetsrate enn de fleste av våre handelspartnere. Til sammenligning ligger den samlede ledighetsraten i euroområdet på hele 11,5%. Av eurosoneens 28 medlemmer er det Østerrike med 4,9% som har lavest ledighet – altså likevel en betydelig høyere ledighet enn i Norge. Svekkelsen i oljesektoren tilsier imidlertid at ledighetsraten kan stige noe det kommende året.

Norske arbeidstakere har hatt en solid lønnsvekst på om lag 4% de siste årene. Som en følge av oljeprisfallet forventer Norges Bank at lønnsveksten vil modereres noe å ligge mellom 3,25-3,5% de nærmeste årene, før den igjen nærmer seg 4-tallet i 2017.

<sup>1</sup> Basert på tall fra rapporten «Økonomiske analyse 3/2010 fra Statistisk sentralbyrå  
<sup>2</sup> Bjørnland et. al. (2013): "Enhancing linkages of oil and gas in Norway"



Kilder: Norges Bank, SSB Nasjonalbudsjettet 2015 og NBBL

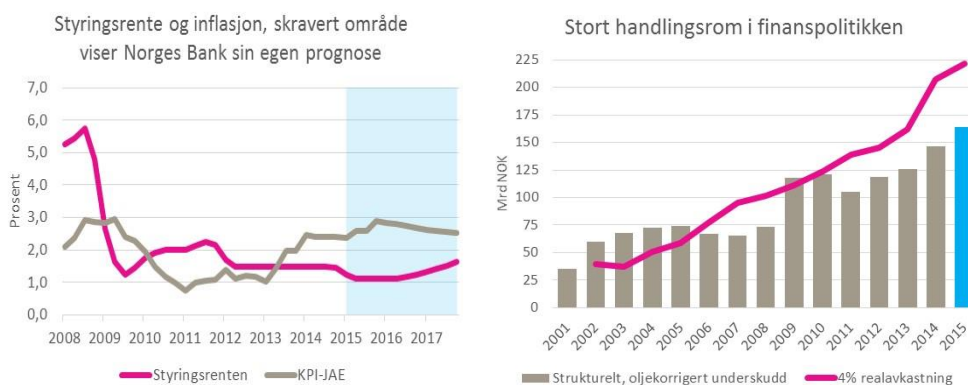
### Moderat forbruk og høy sparing

De siste årene har husholdningenes konsum vært moderat og spareraten økende. Tillitsindikatorer tyder nå på at husholdningene er blitt mer forsiktig og spareraten forventes dermed å forbli nokså høy.

### Ekspansiv pengepolitikk

Norges Bank sin styringsrenten er for øyeblikket 1,25%. Markedets beste flytende utlånsrente for boliglån (maks 85% belåningsgrad) ligger ifølge finansportalen.no på 2,65%. Norges Bank oppgir imidlertid om lag 50% sannsynlighet for at de kutter renten til 1,0% i løpet av året. Samtidig tror aktørene i rentemarkedet at renten skal enda lavere og priser faktisk inn 2-3 rentekutt det neste året. Det er dermed god grunn til å tro at utlånsrentene kan falle ytterligere.

I motsetning til eurosonen, hvor mange frykter deflasjon, forventer Norges Bank at kjerneinflasjonen vil holde seg nær inflasjonsmålet på 2,5% de nærmeste årene. Realrentene kan dermed bli negative. Gitt at forventningen om en moderat vekst de kommende årene, fremstår derfor pengepolitikken som meget stimulerende.



Kilder: Norges Bank, Nasjonalbudsjettet 2015 og NBBL

### Stort handlingsrom i finanspolitikken

I motsetning til mange andre vestlige land hvor statsgjelden er stor, er norske politikere i den privilegerte situasjon at de har en stor og stadig voksende formue på

bok. I skrivende stund beløper Statens pensjonsfond utland – populært kalt Oljefondet – seg til hele 6.640 mrd NOK. Det er mer enn to ganger BNP. Handlingsregelen tilsier at vi over tid kun skal bruke realavkastning av fondet, estimert til 4% per år. Norge kanalisere dermed ikke oljeinntekter direkte inn i statsbudsjettet, men bare avkastningen fra fondet. Derfor vil lavere oljepris kun påvirke finanspolitikken indirekte gjennom at veksten i fondet blir lavere.

I 2015 legger regjeringen opp til å bruke 163,7 mrd NOK fra Oljefondet – noe som tilsvarer om lag 3% av fondet ved inngangen til året. Ergo, er det rom for å øke pengebruken vesentlig dersom konjunkturutviklingen tilsier det. Hver niende krone i statsbudsjettet kommer i dag fra Oljefondet, effekten av økt oljepengebruk vil derfor kunne virke sterkt stimulerende. Dette gir norsk økonomi en solid buffer mot både lavere oljepris og evt. finansiell ustabilitet i den norske økonomien.

#### Anslag på makroøkonomiske hovedstørrelser fra Norges Bank

	Prosentvis endring fra foregående år (der ikke annet fremgår)			
	2014	2015	2016	2017
<b>Priser og lønninger</b>				
KPI	2	2,5	2,75	2,5
KPI-JAE	2,5	2,5	2,75	2,5
Årslønn	3,5	3,25	3,5	4
<b>Realøkonomi</b>				
BNP for Fastlands-Norge	2,5	1,5	2,25	2,5
AKU-ledighet (rate, nivå)	3,5	3,75	4	3,75
Registrert ledighet (rate, nivå)	2,75	3	3,25	3
<b>Rente og valutakurs</b>				
Styringsrente (nivå)	1,5	1,25	1,25	1,5
Importveids valutakurs (I-44)	93,5	96,25	93,25	92

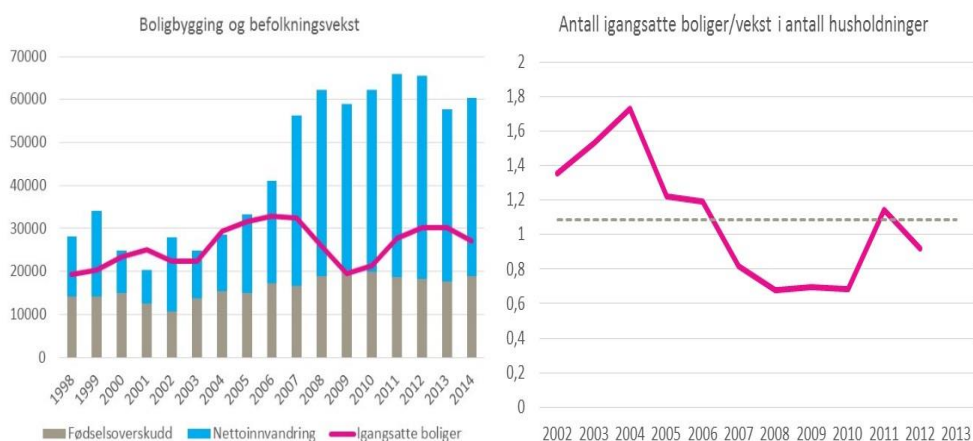
Kilde: Norges Bank, Pengepolitisk Rapport 4/2014

## Boligmarkedet

### Boligbyggingen har vært nokså stabil de siste årene ...

Ifølge SSB ble det igangsatt bygging av 27.100 boliger i løpet 2014, en nedgang på omtrent 10% fra 2013. Boligbyggingen var dermed på linje med gjennomsnittet de siste 15 årene. Det er imidlertid verdt å merke seg at befolkningsveksten har vært meget høy siden 2007, drevet av økt netto innvandring. Dermed har boligbehovet i denne perioden tatt seg opp. SSB sine prognoser tilsier fortsatt høy, men avtagende befolkningsvekst de neste tiårene. Gjennomsnittlig årlig befolkningsvekst anslås til 49.000 de neste 20 årene. I et slikt scenario er det mulig at boligbyggingen må økes for å unngå ytterligere prispress i de største byene.

### ... men høy netto innvandring øker etterspørselen



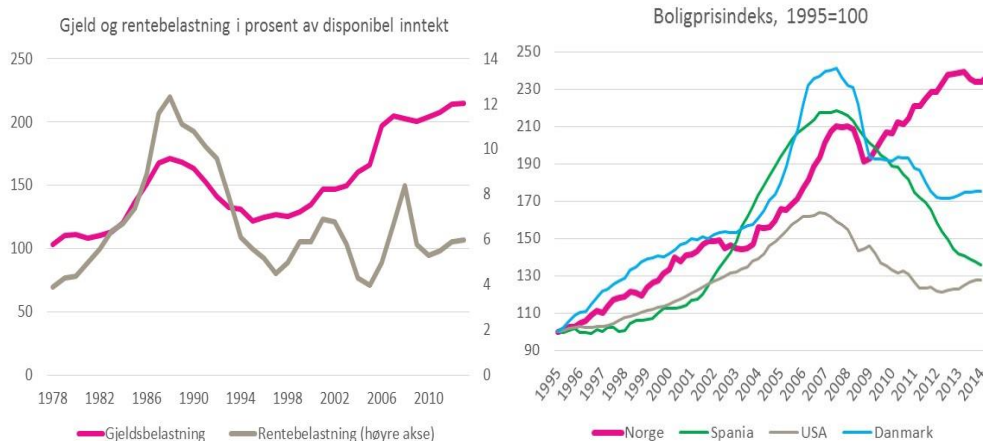
Kilder: SSB og NBBL

### Nokså stabile boutgifter

Siden forrige rapport har rentenivået falt ytterligere og som nevnt tidligere i rapporten ligger markedets beste flytende utlånsrente på 2,65%. Fastrente med binding på tre år tilbys helt ned til 2,2%. Likevel er andelen fastrentelån kun 8,7%, noe som innebærer en nedgang fra 10,5% for ett år siden.

Til tross for en historisk lav rente har imidlertid rentebelastningen sammenlignet med disponibel inntekt holdt seg relativt stabil. Dette skyldes den kraftige gjeldsveksten, drevet av en sterk vekst i boligprisene. Selv om det ikke er utsikter til høyere rente med det første (heller lavere), er norske husholdninger og norsk økonomi sårbare for en evt. renteoppgang på et senere tidspunkt.

SSBs Levekårsundersøkelse viser at boutgiftene (renter, avdrag og husleie) for norske husstander i 2012 i gjennomsnitt var på 69.800. Det er en økning på 21% fra 2007. De høyeste boutgiftene har barnefamilier. Par med barn under syv år betaler 122.000 kroner per år, mens par med barn over syv år betaler 5.000 kroner mindre. Relativt sett har enslige de høyeste boutgiftene.



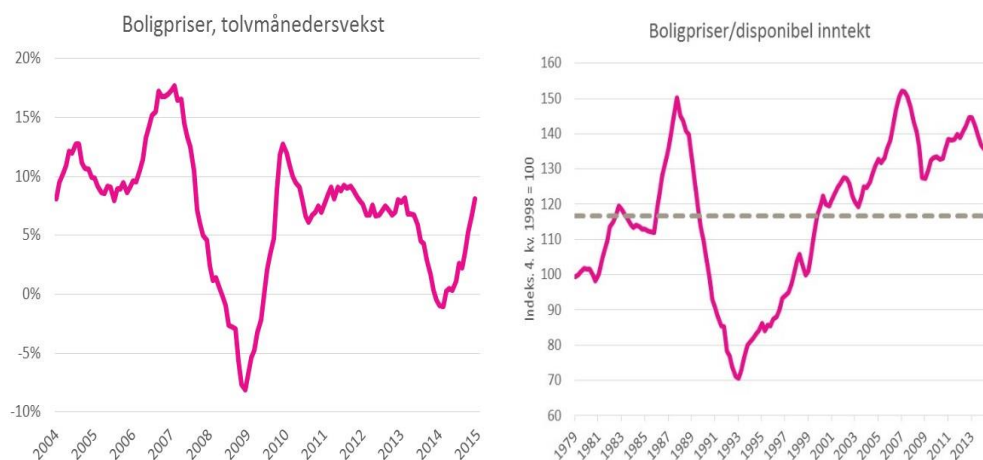
Kilder: Nasjonalbudsjettet 2015 og NBBL

## Stigende boligpriser

Strengere egenkapitalkrav (15%) fra bankene bidro til at veksten i boligprisene fikk en liten nedtur mot slutten av 2013. Politisk press har imidlertid bidratt til at egenkapitalkravet etter hvert har blitt håndtert noe mer fleksibelt og i løpet av 2014 har boligprisveksten igjen tatt seg opp. I desember 2014 var tolv månedersveksten på hele 8,3%, delvis drevet av en fordelaktig basiseffekt. Selv om inntektsveksten i Norge har vært høy de senere årene, har den ikke helt holdt følge med boligprisveksten.

Bare om lag 20% av boligene i Norge er leieboliger. SSB har utviklet en ny årlig statistikk for leiepriser i leieboliger, og den viser store variasjoner mellom de ulike landsdelene. Dyrest er det i Oslo/Bærum og Stavanger hvor gjennomsnittlig leie ligger på vel 10.000 kroner per måned. Til sammenligning ligger månedsleien på mindre tettsteder med mellom 2.000-19.999 innbyggere på 6.350 kroner.

Boligbygg sin leieprisstatistikk for Oslo kommune viser at leieprisene var uendret mellom 2. og 3. kvartal 2014 og tolv månedersveksten var på 1,4%. Til tross for stigende prisforventning blant utleierne skriver Opinion i en markedscommentar at de forventer flat prisutvikling på utleieboliger i hovedstaden det kommende året.



Kilder: Eiendom Norge, Norges Bank og NBBL

## Aktuell boligpolitikk

### Har regjeringen levert?

Regjeringen i Norge bestående av Høyre og Fremskrittspartiet (FrP) har nå vært i posisjon i godt over ett år, og blir nå i stadig større grad konfrontert med «hva de har fått til»; målt opp mot hva slags politikk de stod for i opposisjon. For NBBL er det ikke unaturlig å gjøre en slik øvelse på det boligpolitiske området.

Det største regjeringspartiet (Høyre) var høsten 2013 tydelige på at en ny regjering ville bety en ny og mer aktiv boligpolitikk. Ved inngangen til 2015 er det ikke mulig for NBBL å gi regjeringen noen entydig positiv "leveringsattest"; for her er det utvilsomt både pluser og minuser.

### Ti punkter for mer bygging

I særlig grad framhold Høyre høsten 2013 at de representerte en politikk som ville gi økt boligbygging. Rett før valget i september 2013 lanserte partiet sine 10 punkter for bygging av flere boliger. *Vi vil rett og slett gjøre det enklere å få bygd boliger*, sa Høyres nestleder Bent Høie, ved framleggelse av planen.

Noen få uker etter at den nye blå-blå regjeringen var på plass, skrev statsminister Erna Solberg en kronikk på bygg.no der hun framholder at: *Få politikkområder er så sentrale for våre liv som boligpolitikk. ... Derfor er det viktig å legge til rette for at alle har et sted å bo, at det bygges nok boliger og at folk flest får råd til å bo i boligene.*

Regjeringssjefen slår også fast i samme kronikk at det for tiden bygges ca. 10 000 for få boliger pr. år. Dette ble også gjentatt sommeren 2014, da Høyres boligpolitiske talsmann, Mudassar Kapur, uttalte at *det bygges 10.000 færre boliger per år enn det som trengs for å møte befolkningsveksten.*

### Tiltak, men lenger fra mål

Har så regjeringen levert på sine ti punkter for mer bygging? Ja, på en del forenklingsområder har regjeringen så absolutt levert, men problemet er at dette så langt ikke ser ut til å ha noen effekt på boligbyggingen. Den brutale sannhet er at boligbyggingen er klart lavere i 2014 enn i 2013 (ca. 10 %), og målet om 37 000 nye boliger er dermed fjernere enn på lenge. Mens boligbyggingen i 2012 og 2013 lå på noe over 30 000 pr. år, sank tallet med 3000 boliger i 2014.

Regjeringen *har* samlet bolig- og planpolitikken i ett departement, de *har* strammet inn på innsigelsestyranniet i byggesaker, de *har* avskaffet 5-årsregelen for varigheten av vedtatte reguleringsplaner, de *har* sluppet noe opp på kravene til universell utforming ved bygging av småboliger og de *har* gitt boligbygging en mer prioritert og framskutt plass i de statlige planretningslinjene. Men altså; tilsynelatende uten noen som helst effekt på boligbyggingen.

### Det regjeringen ikke har gjort

I rettferdighetens navn må det vel sies at det ikke er å forvente at en del av disse tiltakene skal ha umiddelbar effekt siden boligprosjekter tar 5-10 år å realisere. På den annen side er det påkrevd i et fullverdig «leveringsregnskap», og også trekke fram det regjeringen *ikke* har levert på:

Byggingen av studentboliger er *ikke* økt til 2-3000 i året, maksbeløpet for BSU-ordningen er økt, men *ikke* økt til 300.000 kroner og vi har enda ikke sett noe konkret rundt forpliktende avtaler mellom stat og kommuner angående finansiell kobling for bygging av ny infrastruktur og boligbygging. Dette er altså punkter som er å finne i den aktuelle ti-punktsplanen, og som ennå ikke er innfridd.



I tillegg har regjeringen gjort andre ting som absolutt ikke har hatt noen positiv innvirkning på boligbyggingen: Husbanken har fått redusert sin låneramme slik at banken i 2014 har gitt tilsagn til oppføring av 28% færre nye boliger enn i 2013. På samme tid har Husbanken også gitt 32% færre startlån til kjøp av bruktbolig enn i 2013. Dette henger dårlig sammen med at Høyre i sitt program gikk inn for å «senke terskelen for startlån, slik at flere kan få mulighet til å eie egen bolig». Under alle omstendigheter er det slik at strupingen av Husbanken *ikke* virker befordrende på boligbyggingen. Her tror NBBL at i alle fall noe av forklaringen på de dårlige byggetallene i 2014 er å finne.

### **Kommunevalg for økt boligbygging?**

2015 er et kommunevalgår. Boligbygging er et kommunalt ansvar, men staten skal legge rammebetingelsene – og helst bør disse forbedres. Er det for mye å håpe at dette kan bli et tema i valgkampen? NBBL vil uansett forsøke å bringe temaet til torgs på vår boligpolitiske konferanse 11. juni.

### **Tilbaketog for ENØK-skattefradrag**

I boligsektoren har det knytter seg stor spenning til hvordan den nye regjeringen ville følge opp sitt mål om å innføre en ny ordning med skattefradrag for energieffektiviseringstiltak i norske husholdninger (fastsatt i regjeringsplattformen). For NBBL har det vært spesielt viktig å få understreket viktigheten av at også de investeringer som foretas av borettslag (og sameier) blir omfattet av en eventuelt ny skattemessig fradragsordning.

Mange aktører har presset på for å få innført en slik ordning, men i budsjettet for 2015 foretar regjeringen et tilbaketog på sitt eget forslag. I stedet for en skattefradragsordning, er det innført et *rettighetsbasert* tilskudd til enøk-tiltak gjennom Enova (et statlig selskap for miljøvennlig omlegging av energibruk/-produksjon). Tilskuddet er kun orientert mot investeringer foretatt av individer/husstander. Ordningen er etablert som et overgangstiltak, fram til et skattefradrag innføres, men det hersker åpenbart usikkerhet om hvorvidt et slikt fradrag overhodet vil komme på plass. Her er info om den nye tilskuddsordningen: <http://www.enova.no/finansiering/privat/898/0/>

Fra før har Enova søknadsbaserte tilskudd som bl.a. borettslag kan søke om. NBBLs innsats må nå dreies i retning av å arbeide for så gode ordninger som mulig for borettslag og andre boligselskaper.

### **Utleieboliger i regi av private**

Regjeringen har som et mål og et ønske at private aktører skal etablere boliger for utleie. Private aktører får pr. i dag kun lån gjennom Husbanken, mens tilskudd er forbeholdt kommuner. Husbanken mener selv de sitter på et lån som har så gode betingelser at dette skulle være tilstrekkelig for å lokke til seg profesjonelle private aktører til å investere i utleieboliger. Så langt har ingen boligbyggelag meldt konkret interesse for dette, men sammen med ett stort boligbyggelag er NBBL for tiden i en dialog med Husbanken om denne problematikken.

### **Etterinstallering av heis**

Regjeringen har økt tilskuddsrammen for tilgjengelighetstiltak inkludert tilskudd til heis. Det har derfor de siste to årene vært tilstrekkelig med midler til heis, og regjeringen har fra 2015 åpnet for at tilskuddet kan overføres fra ett år til det kommende året. En mulighet NBBL har jobbet for lenge, og som vil lette situasjonen for de som går igang med heisprosjekter.