

# NHO Byggenæringens innspill kommunal- og forvaltningskomiteen

## En helhetlig boligpolitikk

NHO Byggenæringen deler regjeringens beskrivelse av en boligsituasjon som er mer krevende for mange. De fleste politiske mål boligpolitikken skal være med å nå, fordrer imidlertid at det bygges nok boliger til at vi dekker samfunnets boligbehov. Etter to år med vedvarende lav igangsetting av nye boliger, er det akkumulerte boligunderskuddet en samfunnsutfordring vi ber Stortinget ta på alvor i behandlingen av statsbudsjettet. NHO Byggenæringen mener Stortinget bør samle seg om å utvikle "boligpakken" som ble lansert i RNB.

## Prognoser for boligmarkedet fremover

I statsbudsjettet for 2023 anslo regjeringen at boliginvesteringene ville øke med 1,6 prosent. De falt med 15,6 prosent. I 2024 anslo regjeringen et fall på 4,0 prosent. Fallet blir trolig på 16,0-17,0 prosent. For 2025 anslår regjeringen en økning på 12,1 prosent. NHO og SSB anslår samtidig at boliginvesteringene vil ta seg opp hhv. 3,0 og 5,0 prosent i 2025, fra dagens bunnivå. Regjeringen venter også en høyere vekst i BNP på fastlandet enn Norges Bank, SSB og NHO.

Det store flertallet av våre medlemmer venter en forverring eller nedgang de neste 6 månedene. I en prognose for aktiviteten i entreprenørmarkedet fra en av våre medlemmer ventes det samtidig en nedgang i aktiviteten på rundt 50 milliarder faste kroner fra 2023 til 2025. Nedgangen tilskrives primært byggmarkedet, mens anleggsmarkedet ventes å ha en mer moderat nedgang. Utsiktene går på tvers av geografi og bransjer i byggenæringen. Regjeringen er tydelig mer optimistisk til markedsutviklingen enn bedriftene i næringen og flere analysemiljøer, uten at vi kan forstå hvorfor.

## Husbanken – økt utlånsramme

Et av de viktigste og mest effektive virkemidlene som regjeringen har brukt for å øke boligbyggingen, er virkemidlene i Husbanken. Spesielt boligkvalitetsordningen, som retter seg mot nye boliger, har vist seg å være virkningsfull. Den totale lånerammen til Husbanken i 2024 var på 32 mrd kroner. Rammen var brukt opp før mai måned. Regjeringen foreslår å redusere lånerammen til 29 mrd kroner i 2025. NHO Byggenæringen mener det er uforståelig gitt den boligkrisen vi er i, og at Husbanken har svært lave tap på sine utlån. Kun halvparten av søknadene til boligkvalitetsordningen er innvilget, men om Husbankens utlånsrammer var tilstrekkelige, ville man kunne bidratt til en dobling av antall boenheter Husbanken bidrar til.

Husbankens andel av boligfinansiering har avtatt over lengre tid. En økning av Husbankens lånebeløp i 2025 på 10 milliarder vil trolig gi lån til anslagsvis 3- 4 000 nye og eksisterende boliger, hvis vi venter en prisvekst på 5 prosent innen bolig. Mens det er betydelig, sammenlignet med nivåene de siste årene, er det likefullt ikke historisk høyt på noen annen måte enn i nominelle kroner. Økt boligfinansiering gjennom Husbanken vil kunne være en utslagsgivende faktor som vil kunne gi regjeringen rett i sine anslag for boliginvesteringer.

*NHO Byggenæringen ber Stortinget øke lånerammene til Husbanken med 10 milliarder.*

## Kommunene sparer seg til fant

NHO Byggenæringen ber om at det raskt kommer et signal om hvor mye penger som settes av til kommunesektoren i nysalderingen av inneværende års budsjett. Det vil være viktig med hensyn på planlegging for kommende års investeringer i kommunene.

Mange kommuner har hatt høy utgiftsvekst, og et sviktende skattegrunnlag, og derfor er det nå daglige oppslag om innsparinger i kommune- Norge. NHO Byggenæringen er bekymret for at kommune-Norge sparer seg til fant, ved at det ikke gjøres nødvendige investeringer som kutter kostnader på sikt. Dette gjelder spesielt investeringer i trygghetsboliger for at eldre kan bo lenger hjemme. Vi frykter også for mindre investeringer i energieffektivisering, som kutter energiutgifter til kommunen og lavere belastning på kraftnettet. Vi ser også at det holdes igjen investeringer til generelt vedlikehold, som vil medføre at det løper store kostnader senere på grunn av forfall i bygningsmasse og infrastruktur.

40 % av omsetningen i byggenæringen kommer fra offentlig sektor. Investerings- og vedlikeholdstørken i kommunene rammer også våre medlemsbedrifter, som er vant til et jevnt tilsig av oppdrag fra kommunene. Vedlikehold og mindre investeringer er særlig viktig for små håndverksbedrifter, mens investeringer i nødvendige funksjonsbygg sørger for at både lokale og regionale entreprenører og underleverandører har arbeid til sine ansatte. Med mange offentlige prosjekter som nærmer seg ferdigstilling og lave ordreserver, frykter vi at markedssituasjonen i byggenæringen forverres ytterligere. Ordninger for rentekompenserte lån for kommunale investeringer er allerede utviklet og ligger parat til å tas i bruk, og vil være et viktig tiltak for både kommunene så vel som en byggenæring med ledig kapasitet.

*NHO Byggenæringen ber Stortinget opprette en rentekompensasjonsordning for rehabilitering og investeringer i nye bygg og infrastruktur for å ta ned kostnader på sikt.*