
Finanspolitiske grep som kan løfte boligbyggingen



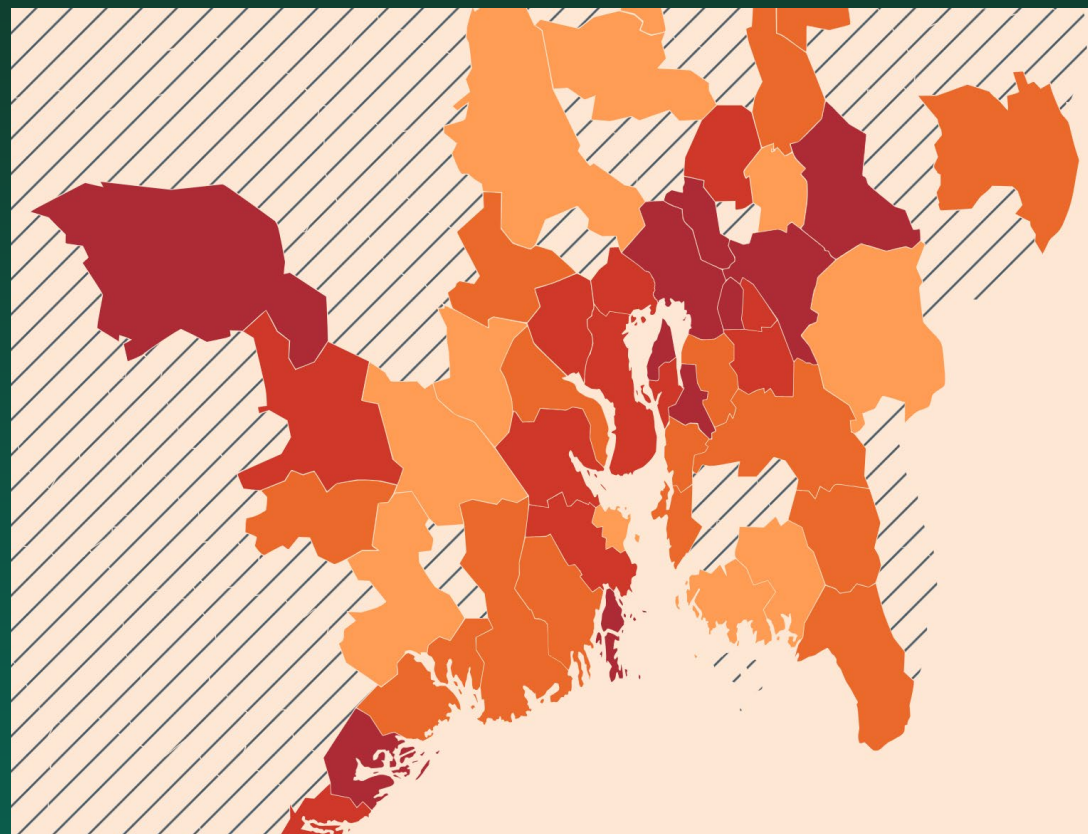
19.5.2025

Henning Lauridsen,
Adm dir
Eiendom Norge

Politisk mål	Virkemidler	Direkte effekt	Konsekvens for boligbygging
<p>—</p> <p>Lav inflasjon</p>	<p>Høy styringsrente og stram pengepolitikk</p>	<p>Høyere boliglånsrenter, lavere kjøpekraft og dyrere prosjektfinansiering</p>	<p>Kraftig fall i boliggetterspørsel, svakere forhåndssalg og færre igangsettinger</p>
<p>Finansiell stabilitet</p>	<p>Streng utlånsforskrift, høy stresstest og høye egenkapitalkrav</p>	<p>Lavere låneevne og strengere kredittpraksis</p>	<p>Færre kvalifiserte boligkjøpere og svakere marked for nyboliger</p>
<p>Færre utleieboliger/vri kapital mot annet enn eiendom</p>	<p>Høy formuesskatt på utleieboliger og svakere skattemessige vilkår for boliginvesteringer</p>	<p>Lavere investeringsvilje og høyere avkastningskrav i utleiemarkedet</p>	<p>Færre utleieboliger, svakere investorinteresse og lavere boligbygging</p>
<p>Klima-, energi- og kvalitetsmål</p>	<p>Strengere TEK-krav, energikrav, dokumentasjon og kommunale særkrav</p>	<p>Høyere byggekostnader og større prosjektusikkerhet</p>	<p>Flere prosjekter blir ulønnsomme eller utsettes</p>
<p>Høy boligbygging</p>	<p>Raskere planprosesser, digitalisering og forenklinger</p>	<p>Lavere tidsbruk og mindre administrativ friksjon</p>	<p>Bedre effektivitet, men begrenset effekt når etterspørsel og lønnsomhet er svak</p>

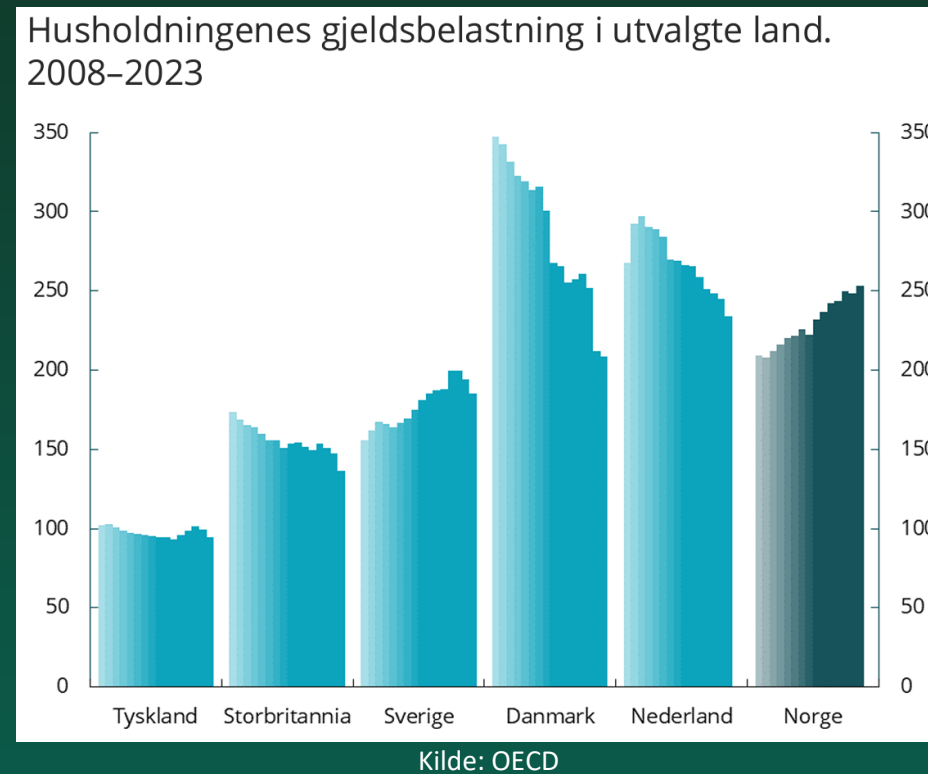
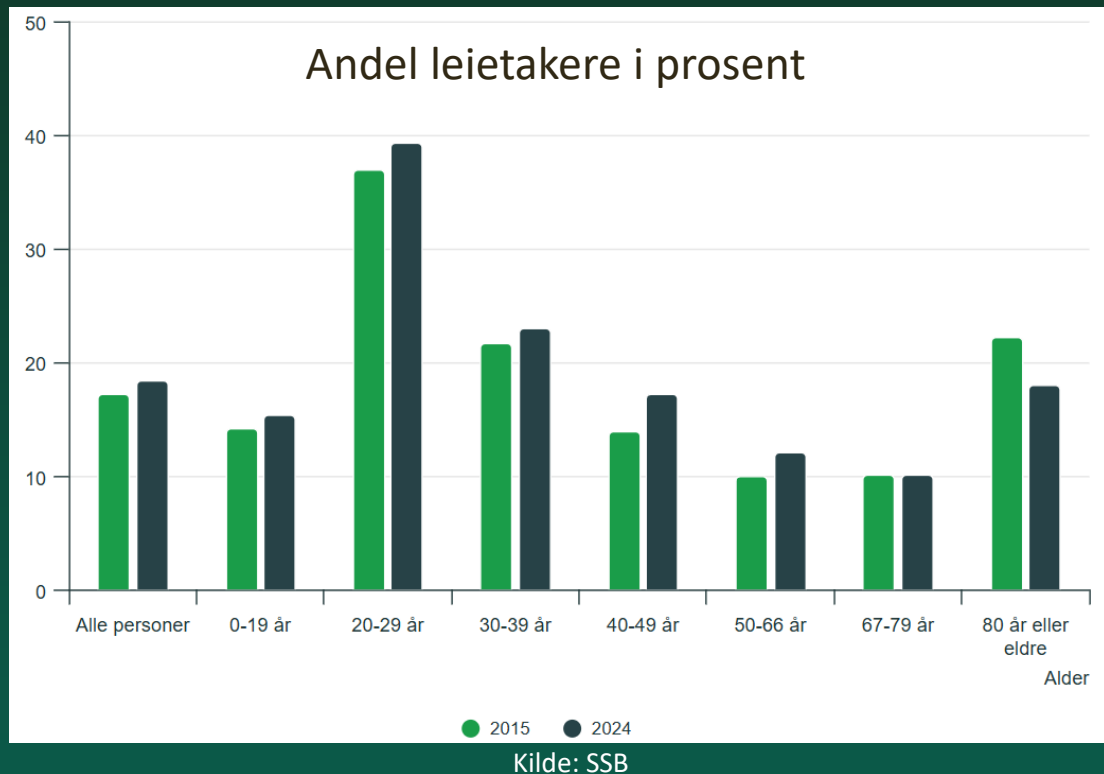
Kommunal somling – nasjonale skadevirkninger

- Store forskjeller i kommunenes tilrettelegging for boligbygging
- Det indikerer at incentivene for å tilrettelegge ikke er sterke nok
- En ny innbygger gir normalt økte inntekter til kommunen, men investeringskostnadene er store
- Løsning. Justere inntektssystemet til kommunene slik at de «flinke» får mer i form av vekstbonus pr ferdigstilt bolig og de dårlige mindre



Kilde: NBBLs boligvennlighetskåring

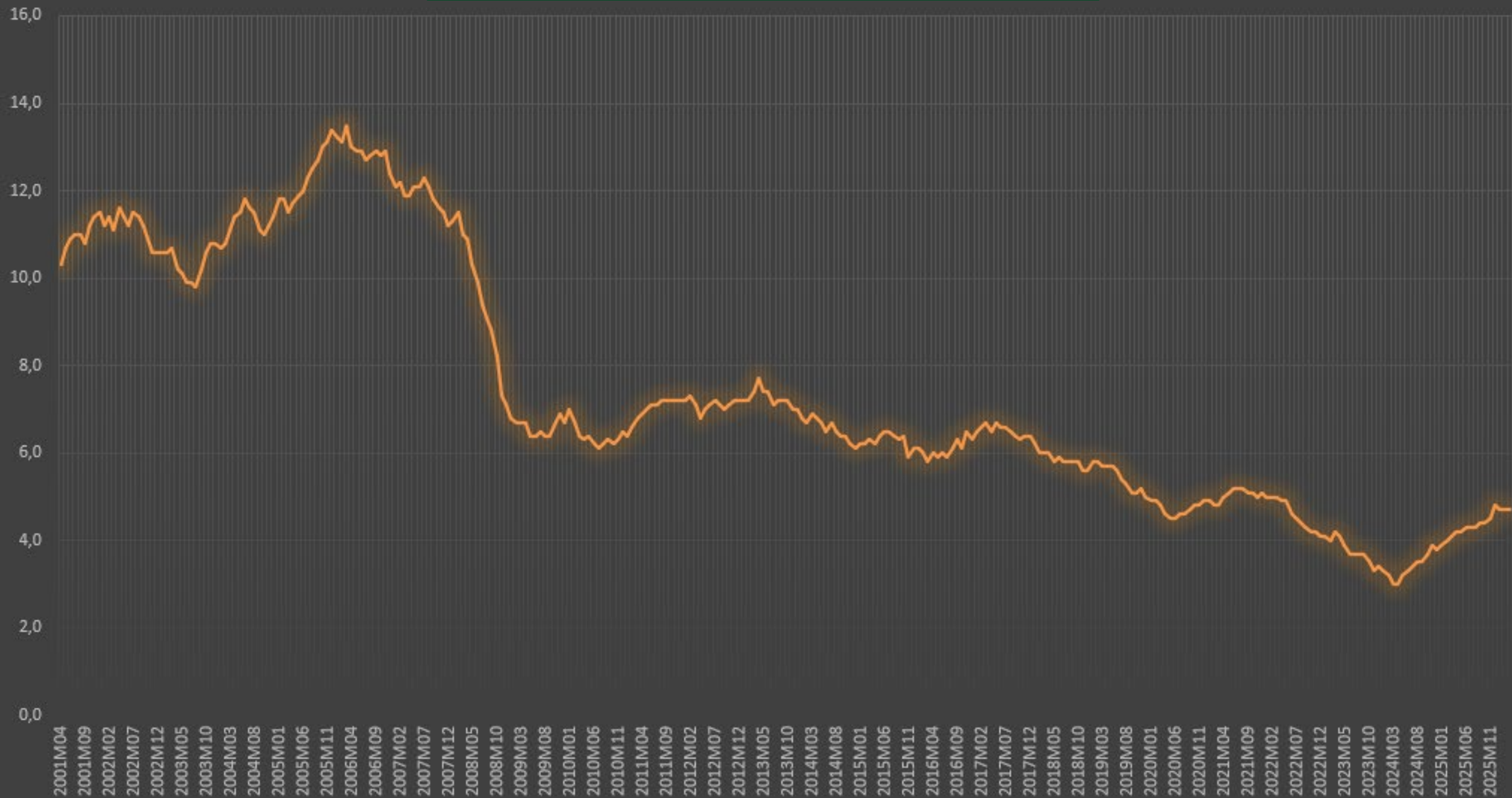
Lånemuligheter og boliggetterspørsel



Fjære-Lindkjenn med flere (2024) oppsummerer litteraturen om utlånsreguleringer, inklusive de skadevirkningene ordningen har.

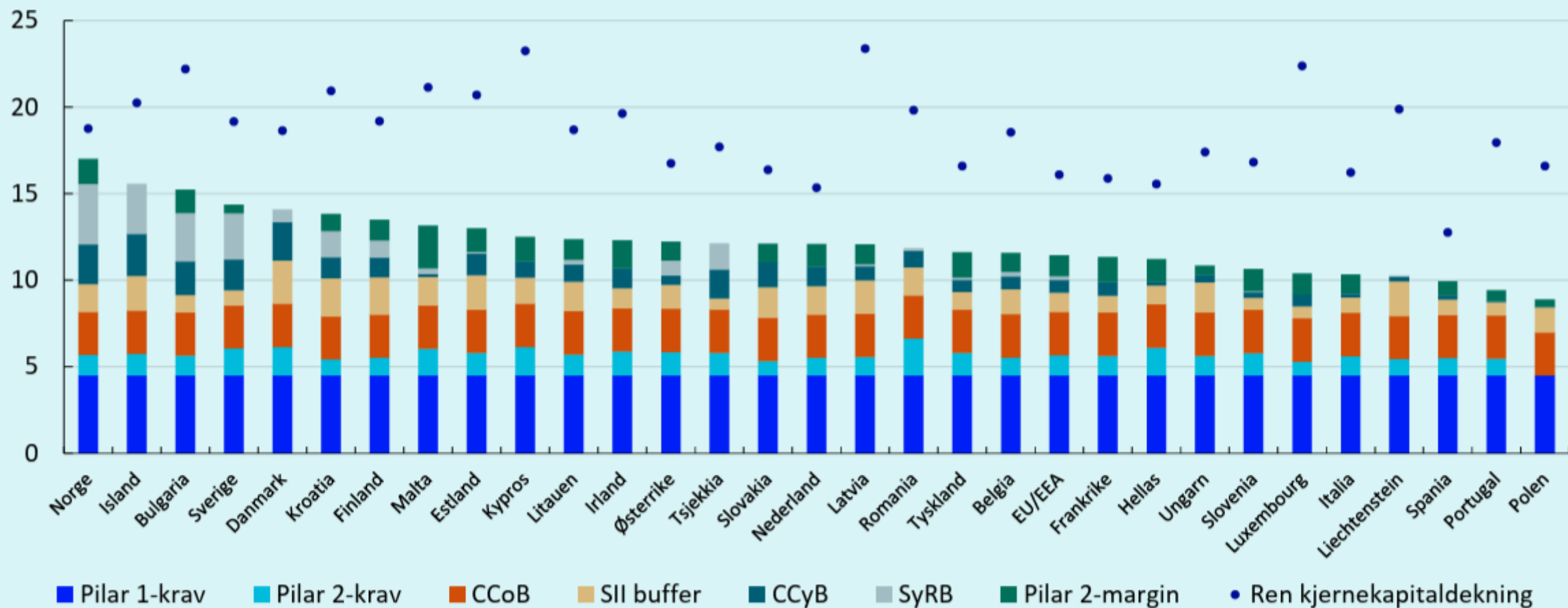
Lettelsene i utlånsforskriften fra 1.1.2025 ga trolig flere tusen mulighet til å bli boligeiere over natten og gir fortløpende mange muligheten til å fremskynde sine boligkjøp

12-måneders veksten i husholdningsgjeld, kilde SSB



Figur 1.C Kapitalkrav og ren kjernekapitaldekning for utvalgte banker i Europa

Ren kjernekapital som andel av risikovektede eiendeler. Juni 2024



Kilde: European Banking Authority

Bruke Husbanken som motkonjunkturbank

Boligbygging er en ledende indikator i økonomien

Når boligbyggingen faller kraftig, rammer det sysselsetting, investeringer og aktivitet i fastlandsøkonomien. Husbanken kan fungere som en klassisk motkonjunkturbank.

Det tar mange år å bygge opp kapasitet som forsvinner

Lav boligbygging fører til konkurser, kompetansetap og færre fagarbeidere i byggenæringen. Når etterspørselen senere tar seg opp, vil manglende kapasitet gi enda høyere byggekostnader og sterk boligprisvekst. Husbanken kan bidra til å stabilisere kapasiteten gjennom nedgangstider.

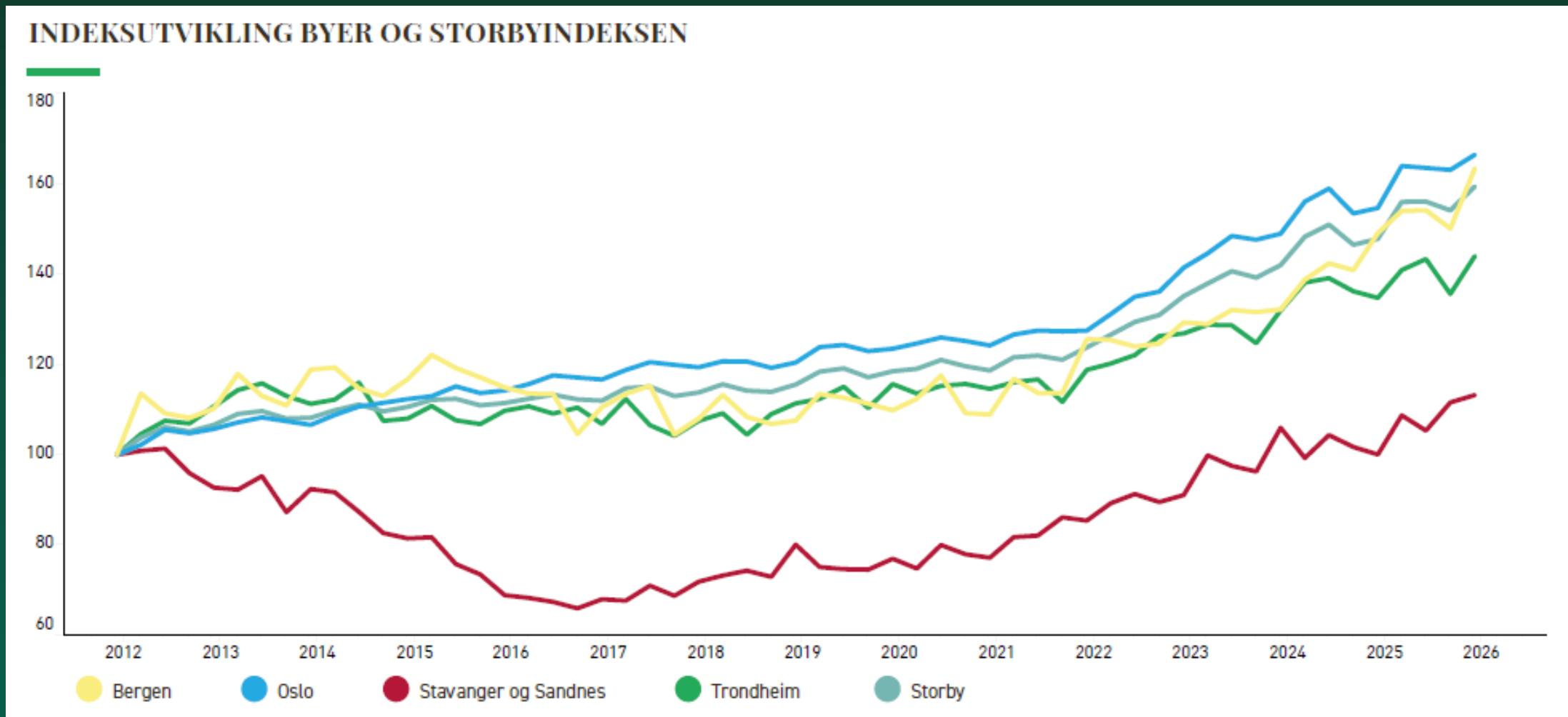
Boligmangel skaper samfunnsøkonomiske kostnader

For få nye boliger gir høyere boligpriser, press i leiemarkedet, lavere arbeidsmobilitet og økende ulikhet mellom eiere og ikke-eiere. Det svekker produktiviteten i pressområdene og gjør det vanskeligere for unge å etablere seg.

Private banker strammer inn samtidig

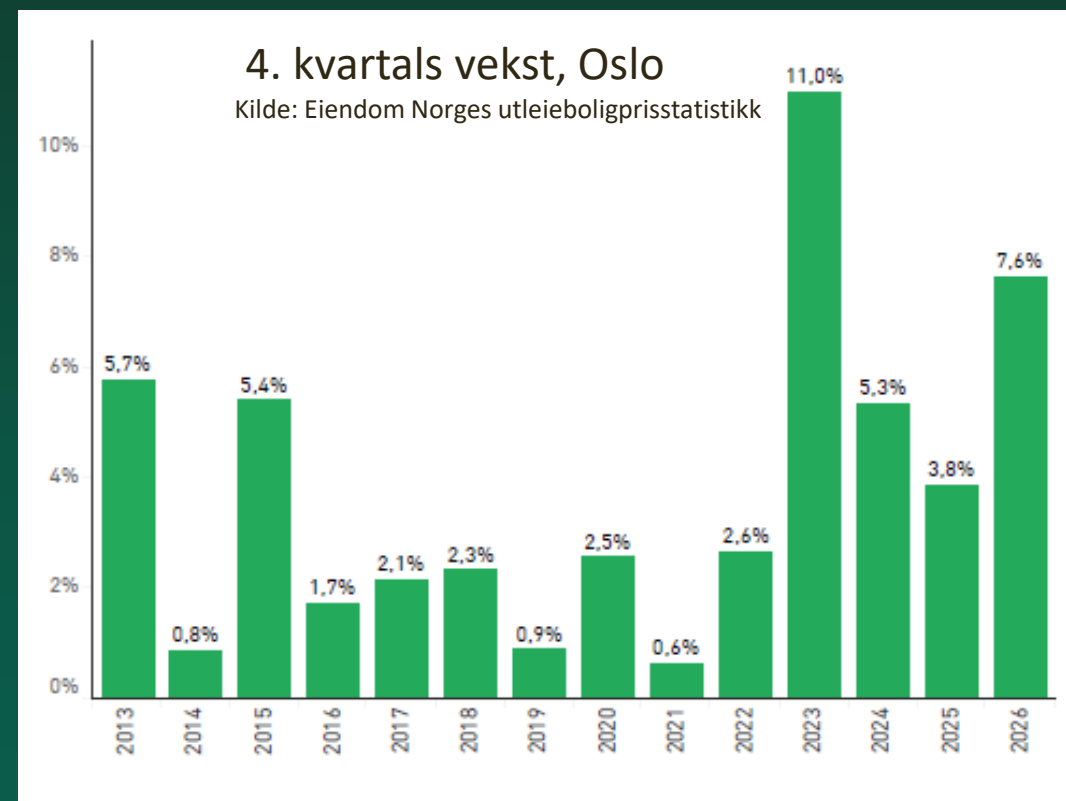
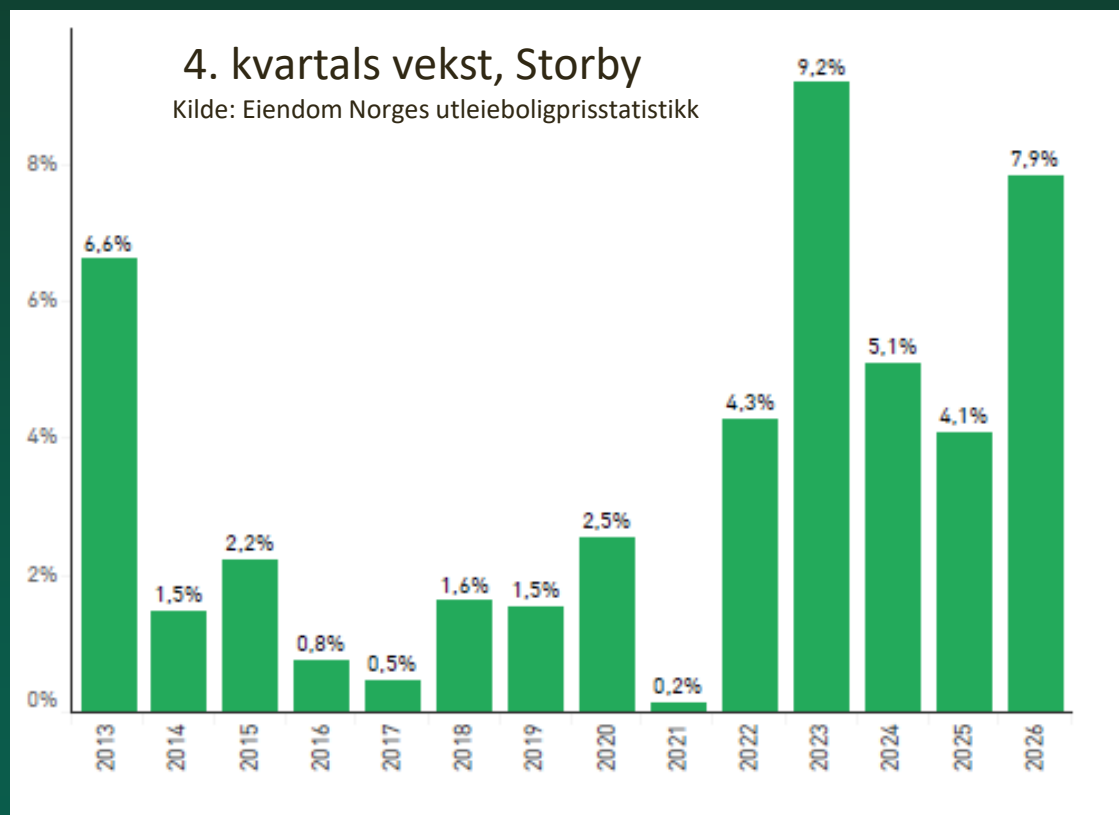
I perioder med høyere rente og usikkerhet reduserer bankene risiko og blir mer forbeholdne med prosjektfinansiering. Nettopp da bør staten bruke Husbanken mer aktivt for å sikre at samfunnsøkonomisk lønnsomme boligprosjekter faktisk blir realisert.

Vil leiemarkedet bidra til å løse byggekrisen?

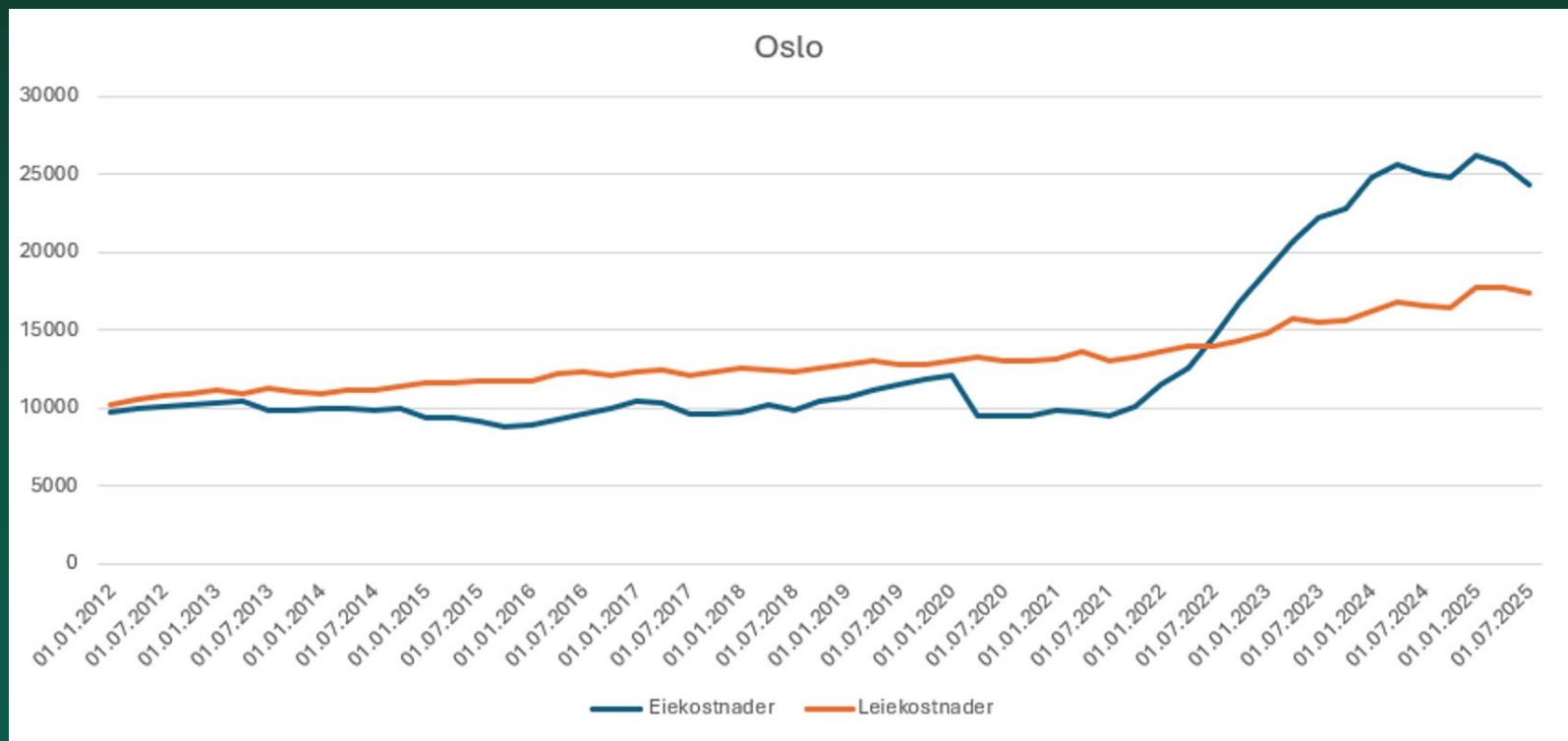


Leieprisene øker, men forsvinner utleierne?

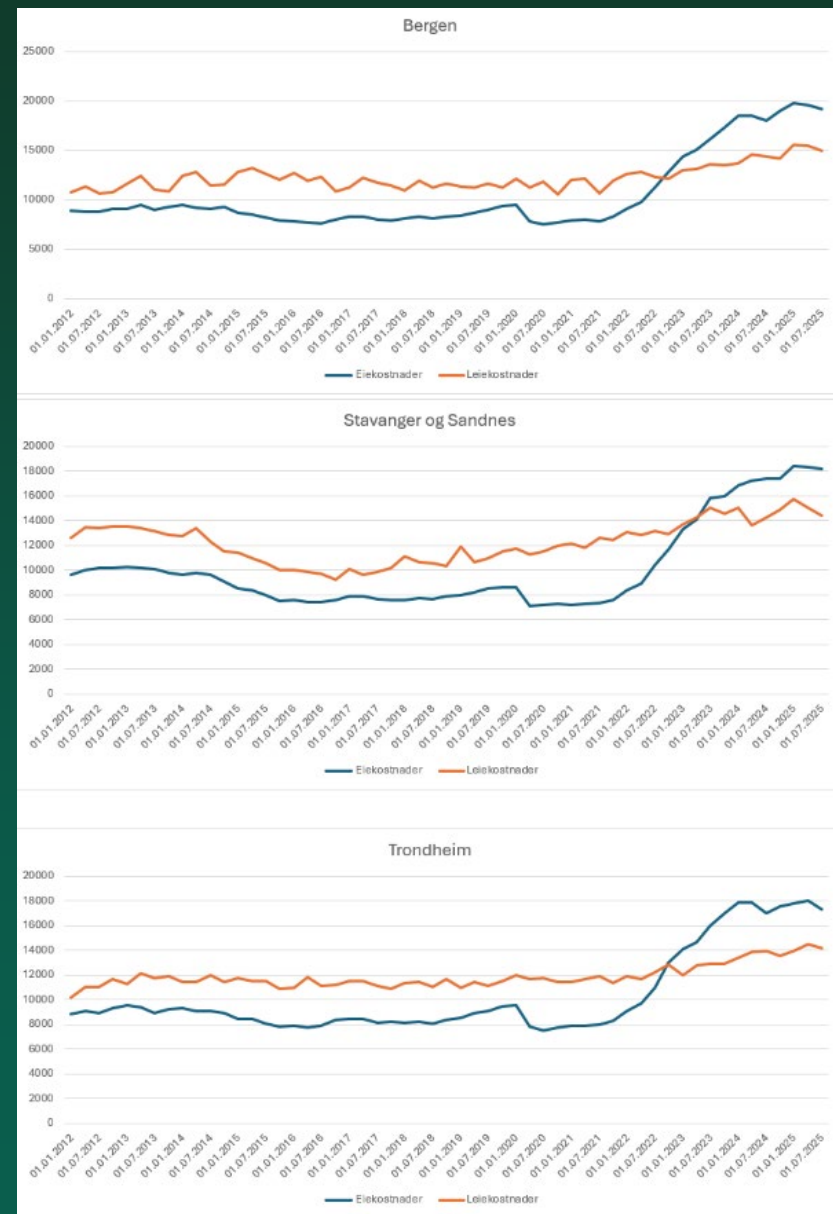
Kilde: Eiendom Norges utleieboligprisindeks, storbyindeksen, siste 4 kvartaler, K3



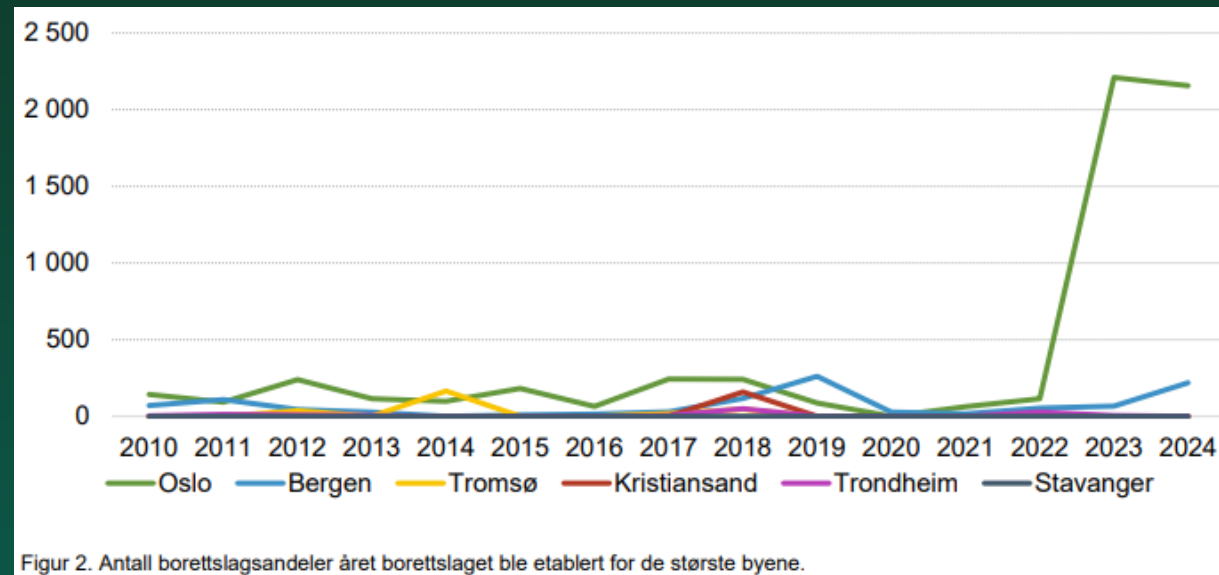
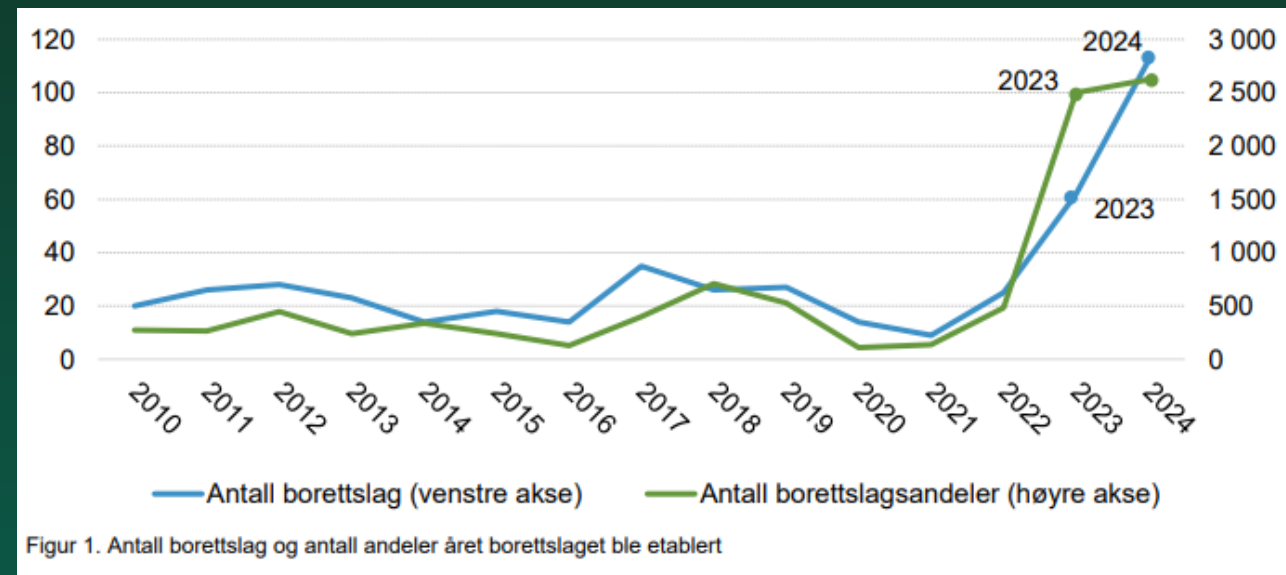
Eierkost overstiger leiepris i pressområder



Kilde: Eiendomsverdi



Nedsalget av utleieboliger i Oslo er ikke ferdig



Kilde: Fakta om boligmarkedet, oktober 2025. Eiendomsverdi AS

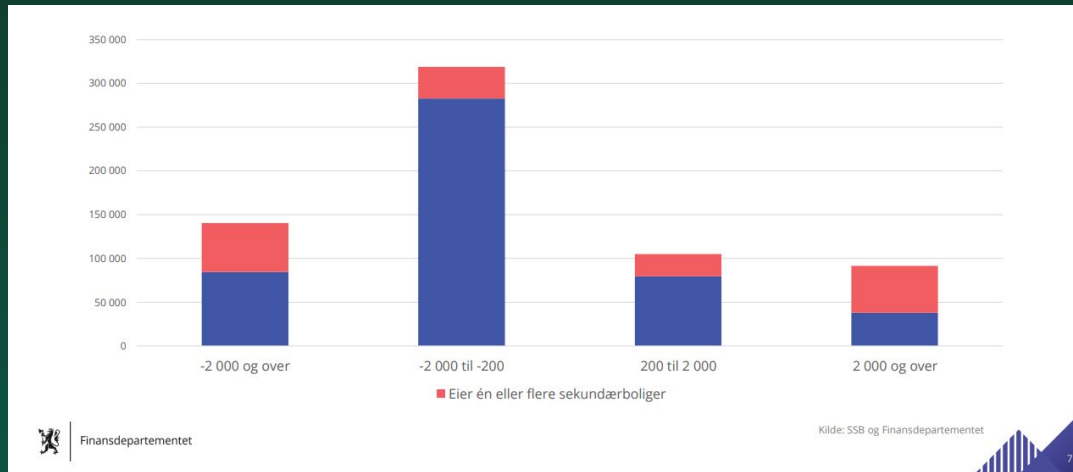
Nedsalget av utleieboliger er en viktig del av forklaringen på svak prisutvikling i Oslo i 2025

Avkastningen ved utleie er (for) svak for mange på dagens rente- og prisnivå.

Våre undersøkelser viser at nedsalg vil prege Oslo-markedet i hele 2026.

Fortsatt mange som skal selge, også de som ikke «rakk» den skattemessige borettslagmodellen.

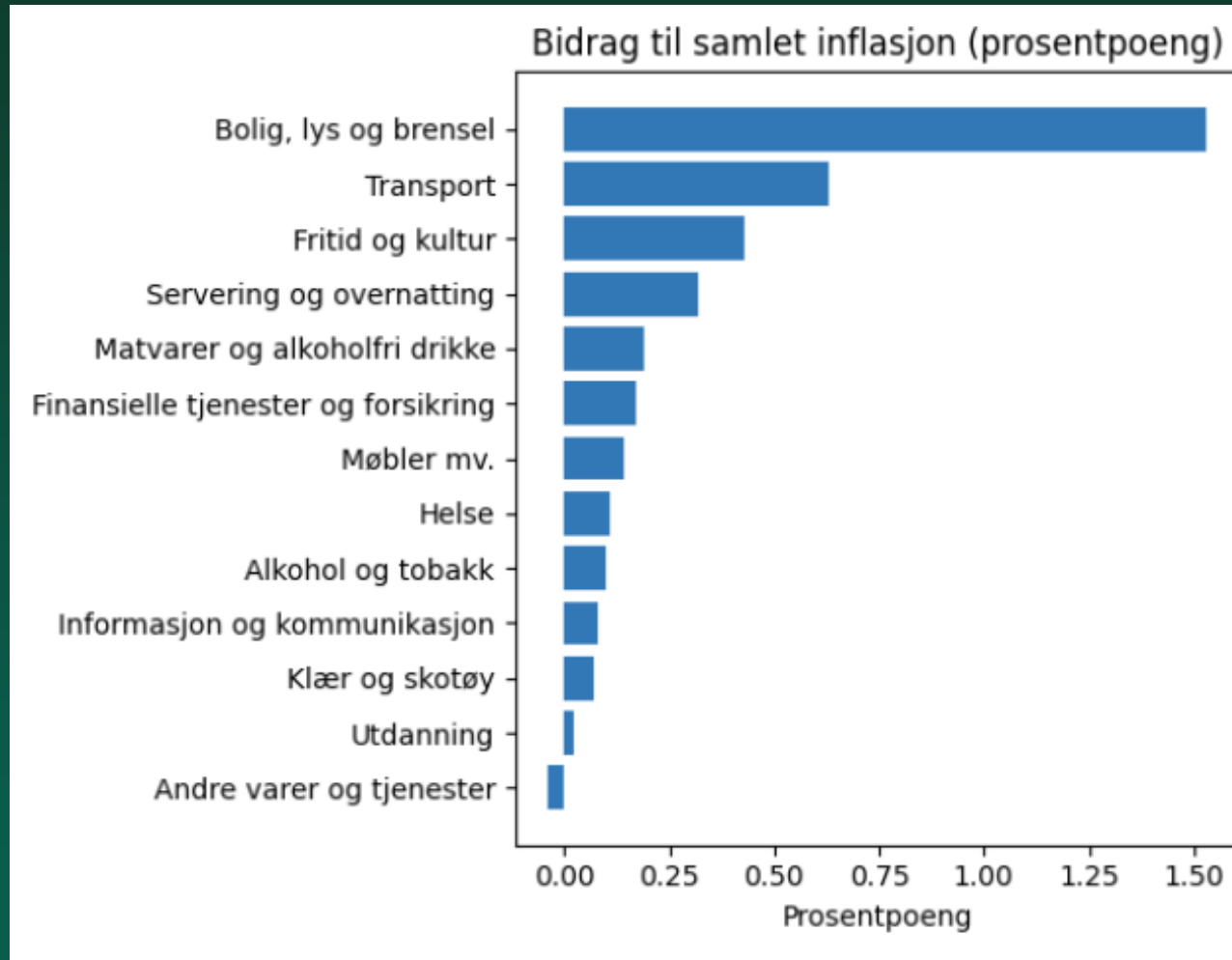
Er det klokt å føre en skattepolitikk med mål om færre utleieboliger?



Finansminister Sigbjørn Johnsen sier til VG at regjeringens håp er at skatteskjerpelsen skal begrense bolig som investeringsobjekt. Han innrømmer at følgen kan bli økte husleiepriser, dersom mange velger å selge utleieboligen og plassere pengene annerledes.

- Ja, den kan føre til økt husleie. Men på lang sikt tror jeg det vil bidra til å få boligprisene ned, sier Johnsen.

Houston- We have a problem





EIENDOM NORGE

Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak