

Notat

Til: Statsråd Magnhild Meltveit Kleppa

Fra: NBBL v/ adm.dir. Ralph Norberg

Dato: 25. november 2008

Situasjonen på boligmarkedet – innspill fra NBBL til møte i KRD 25. november 2008

Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) takker med dette for anledningen til å komme med synspunkter på dagens vanskelige situasjon i boligmarkedet.

1. Om situasjonen

Nyboligbyggingen har stoppet helt opp, og det er en svært lav omsetning av brukte boliger. Dette har fått dramatiske konsekvenser for mange norske boligbyggelag, og i NBBL, som nå gjennomfører *betydelige* nedbemanningsprosesser - ikke bare snakk om permisjoner, men *oppsigelser* og andre nødvendige kostnadskutt.

Situasjonen i boligmarkedet generelt, og i boligsamvirket spesielt, må ses i sammenheng med *finanskrisen*. Denne har rammet boligsektoren hardt, både når det gjelder personer og bransje; og prognosene fremover er dystre.

Grunnet en del useriøse utbyggere har også borettslagsmodellen fått klart synlige "riper i lakken", noe som kan ha forverret situasjonen.

Selv om myndighetene har satt i verk omfattende tiltak overfor finansnæringen, er det høyst usikkert hvordan dette vil virke. Foreløpig er det vårt inntrykk at systemet for boligfinansiering fungerer svært lite tilfredsstillende.

Nå står vi dessuten overfor betydelige **realøkonomiske virkninger**; som allerede har medført lavere etterspørsel, kostnadskutt og nedbemanning i mange områder av næringslivet. Med det globale omfang problemene nå har, kan krisen bli dyp og omfattende og ta tid.

Situasjonen krever derfor at myndighetene iverksetter nye tiltak for å bidra til å korrigere et boligmarked som for tiden ikke fungerer optimalt.

2. Motkonjunkturpolitikk

Vi har erfaring for at boligsektoren egner seg meget godt for **motkonjunkturpolitikk**; det innebærer at viktige boligpolitiske utfordringer kan løses, samtidig som sysselsetting og økonomisk aktivitet stimuleres.

En forutsetning for at man skal lykkes med dette, er at tiltakene rettes inn mot spesielle områder som kan gi effekt forholdsvis raskt. Tiltak som for eksempel generell skattelette og momsreduksjon vil sikkert føre til noe aktivitetsøkning, men vil også stimulere til økt sparing. Sistnevnte er positivt nok, men *ikke* i forhold til å oppnå en sysselsettingseffekt.

For NBBL er det også viktig å presisere at det er vanskelig å få i gang nybyggingsaktiviteten før situasjonen normaliserer seg i bruktboligmarkedet. De fleste som kjøper ny bolig har en bolig som de er avhengig av å selge. Råder det stor usikkerhet om hva man kan få for den gamle, kjøper man ikke en ny. Derfor er det viktig å stimulere til mer normale tilstander i dette markedet.

3. Vanskelig å få lån

For mange husholdninger/personer i boligmarkedet er situasjonen preget av at det er *vanskeligheter med å få lån*. Bankene har i løpet av kort tid gått fra en "salgskultur" til en "sikkerhetskultur" – som ikke minst har sin bakgrunn i likviditetsproblemer. En særlig utfordring representerer vanskelighetene med **mellomfinansiering**; som henger sammen med dårlig likviditet i bankene, lang tid mellom kjøp/salg (lang tid med mellomfinansiering), og at selgere har vanskeligheter med å akseptere en lavere pris på boligen som skal selges.

Det er viktig at myndighetene vurderer mulige tiltak her, og andre enn NBBL kan komme med mer detaljerte og konkrete innspill på dette området.

4. Betalingsproblemer

Høy rente gjennom en viss tid, har gjort at en del har vanskeligheter med *betjeningsevnen* på sine lån. Særlig problematisk har dette blitt i enkelte dyre lavinnskuddsborettslag. Da flere beboere ikke kan betale, har borettslaget fått problemer. Vi har grunn til å tro at dette dreier seg om en forholdsvis *marginal* gruppe, men signaleffekten er til stede, og vi ser en negativ overreaksjon mot borettslagsmodellen. Dette har åpenbart skadet omdømme til denne modellen, og vi er glad for at departementet har fokusert på denne typen borettslag, og for tiden arbeider med løsninger på problemet.

Husbanken kan brukes aktivt for å dempe effektene av betalingsproblemer for enkeltpersoner:

- **bostøtte** kan gi lavere boutgifter
- **startlån** kan også dempe effektene av høye renter; ikke minst gjennom refinansiering for de med svak betalingsevne.

Å avhjelpe den boligøkonomiske situasjonen for husstander med problematiske gjeldsforpliktelser, har som sideeffekt at det bidrar til likviditetsavlastning i private banker og øker evnen og viljen til utlån.

Vi tror også at *boligbyggelagene* kan bidra til å gjøre startlånene bedre kjent, samt bidra i distribusjonen av slike lån i nært samarbeid med kommunene. Dette er en metode og en kanal for bruk av startlån som vi synes myndighetene bør se nærmere på.

5. Grunnlån og tilskudd til boligbygging

NBBL synes det er viktig at økte husbanklånerammer går til å øke *boliginvesteringene*. Dette gir god sysselsettingseffekt, og gir mer kontinuitet i

byggebransjen. Den dagen etterspørselen etter nye boliger igjen tar seg opp er det viktig at det er en bransje til stede med kompetanse og kapasitet. På sikt er det avgjørende med stabilitet i tilbudet – også fra et forbrukerperspektiv. Det er ønskelig med en prisutvikling på boliger som følger prisutviklingen i samfunnet for øvrig.

I forbindelse med utforming av en eventuell "boligpakke" fra regjeringen, foreslår NBBL økonomiske midler rettet mot:

- Utleieboliger for ungdom og andre grupper av vanskeligstilte
- Omsorgsboliger og sykehjem
- Studentboliger

På disse områdene ligger det forpliktelser i Soria Moria erklæringen, som i svært begrenset grad er innfridd. Nå er situasjonen der til å sørge for økt aktivitet på områder i boligpolitikken hvor det er tilnærmet tverrpolitisk enighet.

Høyst sannsynlig vil byggekostnadene gå ned i tiden framover, slik at det offentlige vil få mer igjen for denne typen satsinger nå, enn hva som var tilfelle i de opphetede tider vi har bak oss. Samtidig er mye av dette en type bygging som ikke i samme grad vil rammes av de kostnadsøkninger som ligger i de nye kravene i Plan- og bygningsloven. For den mer ordinære boligbyggingen er tidspunkt for innføring av de nye kravene nærmest verst tenkelig.

6. Byggelån

I dagens situasjon er det veldig vanskelig å få byggelån i private banker. Vi mener det må vurderes tiltak for å få private banker – for eksempel ved hjelp av statlige garantier – til å ta større ansvar og risiko.

I tillegg ber vi regjeringen vurdere, slik for øvrig NBBL har foreslått tidligere, om det er mulig at Husbanken kan *utbetale hovedlånet i 2-3 puljer i større prosjekter, slik at byggelån blir unødvendig.*

7. Tomtepolitikk

Dette er et vanskelig område for tiltak, men NBBL mener det er behov for å vurdere om Husbanken kan stå for refinansiering av tomter som boligbyggelag og andre langsiktige og seriøse utbyggere sitter med, - og som i dag utgjør en finansiell byrde for så vel utbygger som banken. Det er viktig at seriøse utbyggere ikke tvinges til å selge unna tomter for å komme over den økonomiske skvisen som mange befinner seg i. Dette vil kunne ha uheldige konsekvenser for boligbyggingen på lengre sikt.

8. Boligutbedring og -fornyelse

Utover det som er nevnt ovenfor, mener NBBL at regjeringen bør sette inn stimuleringsmidler knyttet til *utbedring og modernisering av eksisterende boliger*. Særlig viktig blir det å stimulere til tiltak som dreier seg om *miljø, energi og tilgjengelighet*.

Når det gjelder tilgjengelighet, foreligger det en særlig utfordring knyttet til etterinstallering av heis i eksisterende blokkbebyggelse. Det har vist seg nærmest umulig å få dette til uten økonomiske stimulanser fra det offentlige. I mange borettslag foreligger det konkrete planer, men prosessen har stoppet opp

av økonomiske grunner. Vi mener tiden nå er inne for å sette inn økte offentlige stimulanser på dette området, som også dreier seg om å utløse betydelige privatøkonomiske investeringer som samfunnet ser seg tjent med – ikke minst i forhold til eldrebølgen vi har foran oss.

9. Statsbudsjettforslaget

I NBBLs brev av 4. november til Stortinget, har NBBL fremmet synspunkter og innspill til statsbudsjettet for -09. Mange av disse innspillene er aktuelle i sammenheng med dette møtet. Brev m/notat til Stortinget følger derfor vedlagt.