



# Landrapport fra Norge

NBO:s styremøte

10-11. mars 2016

Stockholm

## Nøkkeltall for Norge

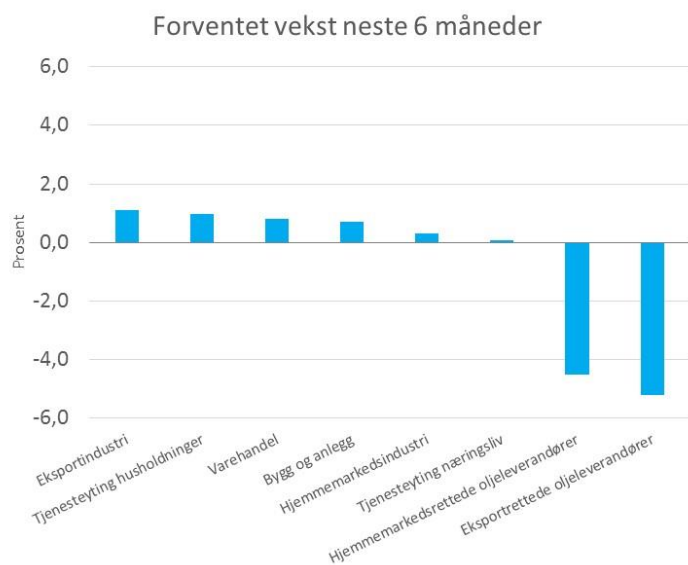
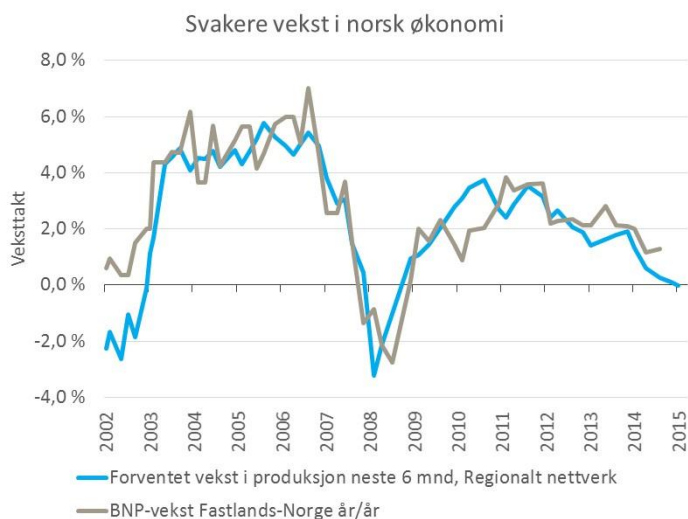
Folketall	5 213 985
Forventet BNP-utvikling	1,1 %
Inflasjonsstakt	3,0 %
Arbetsledighetsrate	4,6 %
Styringsrente	0,75%
Gjeld/disponibel inntekt	212%

## Boligbygging – prognose

Antal boliger 2015	30 927
Antal boliger 2016	30 000

## Norsk økonomi

Omstillingen i oljesektoren svekker veksttakten i norsk økonomi. I grafene under ser vi at næringslivet melder om stadig svakere vekstutsikter. Så langt er imidlertid nedturen i stor grad isolert til oljesektoren. Veksten i næringer som ikke er knyttet opp mot oljesektoren fremstår fortsatt som moderat. Denne utviklingen gjenspeiles i arbeidsmarkedet hvor oppgangen i ledigheten er konsentrert til de fylkene som er mest eksponert mot oljesektoren. Verken Norges Bank eller SSB tror på et BNP-fall i norsk økonomi og ledighetsraten antas å være nær toppen. I et slikt scenario tror NBBL at aktiviteten i boligmarkedet vil opprettholdes. Vi frykter imidlertid at det kan være lange tidsetterslep og at smitteeffektene fra «oljesektoren» blir større enn det Norges Bank og SSB legger til grunn, noe som gjør at usikkerheten i anslagene for norsk økonomi muligens er større enn vanlig.



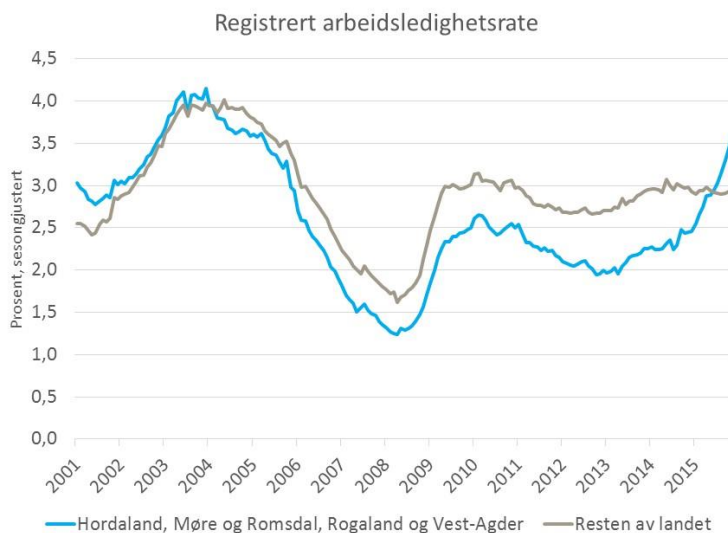
Kilder: Norges Bank Regionalt Nettverk, SSB og NBBL

### «Oljekysten» rammes av stigende arbeidsledighet

Omstillingen i oljesektoren fører til at arbeidsledigheten stiger. Det er imidlertid interessant å se at oppgangen i arbeidsledigheten så langt er isolert til de fylkene som har størst eksponering mot oljesektoren. Verken Norges Bank eller SSB forventer at arbeidsledigheten skal stige mye fra dagens nivå – Norges Bank sin prognose tilsier en oppgang i registrert ledighet fra 3,0 % i 2015 til 3,3 % i 2016.

NBBL mener først og fremst at den kraftige kronesvekkelsen, samt en ekspansiv penge- og finanspolitikk og en nokså fleksibel arbeidsinnvandring vil kunne dempe oppgangen i arbeidsledigheten. Likevel mener vi at risikoen på Norges Bank sitt ledighetsanslag ligger på oppsiden - altså at smitteeffekten fra nedturen i oljesektoren kan bli større enn antatt.

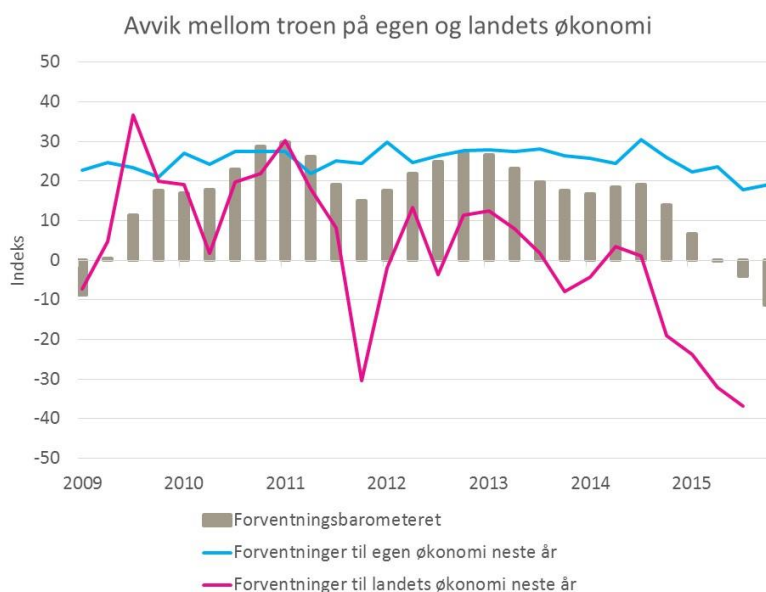
Som en følge av økende arbeidsledighet går det mot moderate lønnsoppgjør de nærmeste årene. Norges Bank anslår at lønnsveksten blir 2,8 % i 2016. Det er på linje med den generelle prisstigningen og vil dermed føre til uendret kjøpekraft.



Kilder: Pengepolitisk rapport 4/2015 og NBBL

### Er kjøpefesten over for denne gang?

FNO sitt forventningsbarometer har falt fem kvartaler på rad og ligger nå på det laveste nivået siden 1992. Ved å se på barometerets delindekser, legger vi imidlertid merke til at det først og fremst er troen på landets økonomi som svekker seg kraftig. Troen på egen økonomi det neste året har faktisk bedret seg noe igjen. Dette kan forklare hvorfor f.eks. boligprisene fortsatt stiger, samtidig som barometeret faller. Det er imidlertid mye som tyder på «kjøpefesten» i norsk økonomi er over for denne gang, og det er ventet økt sparerate og kun moderat konsumvekst i 2016.

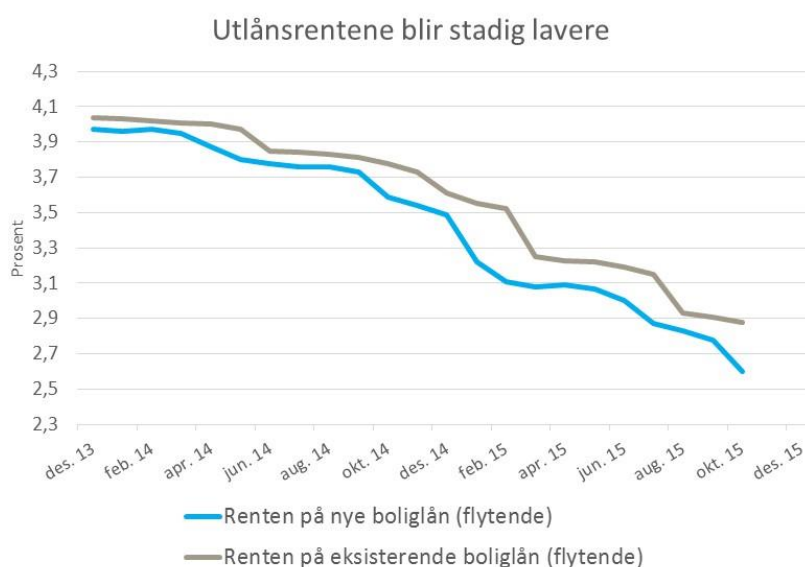


Kilder: FNO og NBBL

### Norges Bank signaliserer nye rentekutt til våren

På rentemøtet i desember holdt Norges Bank styringsrenten uendret på 0,75 %. Utsiktene for norsk økonomi er litt svakere enn ventet, noe som isolert sett trekker i retning av et rentekutt. Samtidig har imidlertid kronen svekket seg og prisveksten tatt seg opp, noe som taler for høyere rente. En samlet vurdering gjorde dermed at Norges Bank valgte å bli sittende på gjerdet. Blir imidlertid utviklingen om lag som ventet vil de senke styringsrenten ytterligere i løpet av våren.

Som figuren under viser, bidrar rentekuttene til at boliglånsrentene stadig faller. I følge finansportalen.no kan man få flytende boliglånsrenter helt ned mot 2 %, gitt at man har vise medlemskap.



Kilde: SSB og NBBL

## Anslag på makroøkonomiske hovedstørrelser fra Norges Bank

	Prosentvis endring fra foregående år (der ikke annet fremgår)				
	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Priser og lønninger</b>					
KPI	2,0	2,2	2,8	2,5	2,0
KPI-JAE	2,4	2,7	2,9	2,25	2,0
Årslønn	3,1	2,7	2,8	3,10	3,50
<b>Realøkonomi</b>					
BNP for Fastlands-Norge	2,3	1,4	1,1	1,9	2,3
AKU-ledighet (rate, nivå)	3,5	4,40	4,6	4,40	4,1
Registrert ledighet (rate, nivå)	2,8	3,0	3,3	3,40	3,30
<b>Rente og valutakurs</b>					
Styringsrente (nivå)	1,5	1,1	0,5	0,4	0,75
Importveids valutakurs I44 (nivå)	93,7	103,3	107,2	105,4	102,8

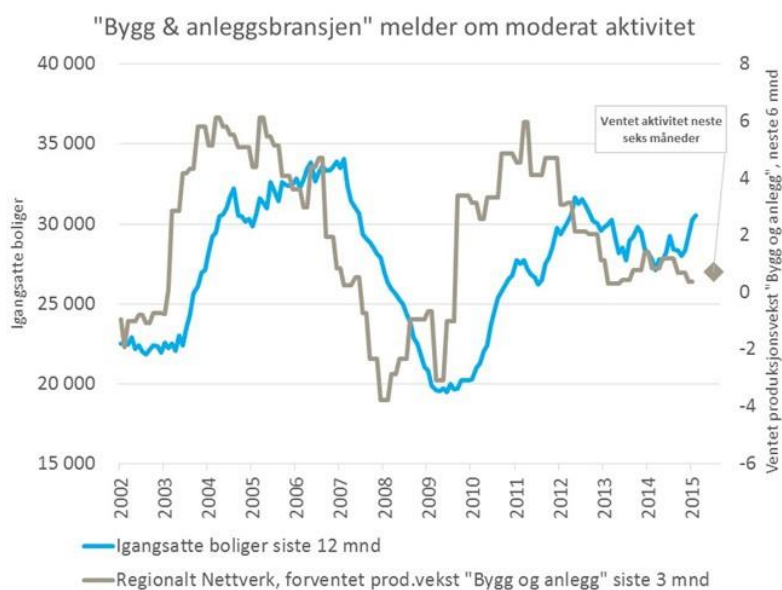
Kilde: Norges Bank; Pengepolitisk Rapport 4/2015

## Boligmarkedet

### Det ble igangsatt 30 927 boliger i 2015

Bygg og anleggsaktørene melder samlet sett om en moderat vekst i boligbyggingen, men det er store regionale forskjeller. Spesielt på Østlandet ventes det god vekst i byggeaktiviteten, mens utvikling er svakere på Sør-Vestlandet.

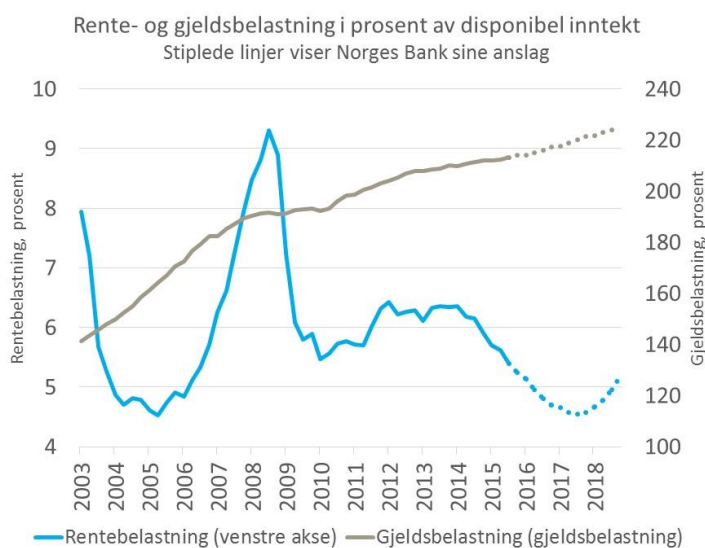
Totalt ble det gitt 30 927 igangsettingstillatelser i 2015, noe som innebærer en oppgang på hele 14 prosent fra 27 130 igangsettingstillatelser i 2014. NBBL er litt bekymret for at boligbyggingen igjen kan falle under 30 000 enheter i 2016, noe som kan være uheldig da tilbud-/etterspørselsbalansen allerede er ganske stram i enkelte pressområder.



Kilder: Norges Bank Pengepolitisk rapport 4/2015 og NBBL

### Fallende rentekostnad til tross for stigende gjeldsgrad

Høyere boligpriser har gått hånd-i-hånd med stigende gjeldsgrad for husholdningene. At gjelden over tid har økt betydelig mer enn inntektene er bekymringsfullt og gjør husholdningene sårbare for eventuelle renteøkninger i fremtiden. Samtidig har rentenivået falt kraftig, noe som har ført til at rentebelastningen for husholdningene er lav, historisk sett. Og med utsikter til flere rentekutt forventer Norges Bank at rentebelastningen skal falle ytterligere de nærmeste årene. Dette bidrar til å øke etterspørselen etter boliger (og prisene) da det med nåværende renteutsikter er betydelig billigere å lånefinansiere et boligkjøp kontra å leie en tilsvarende bolig.



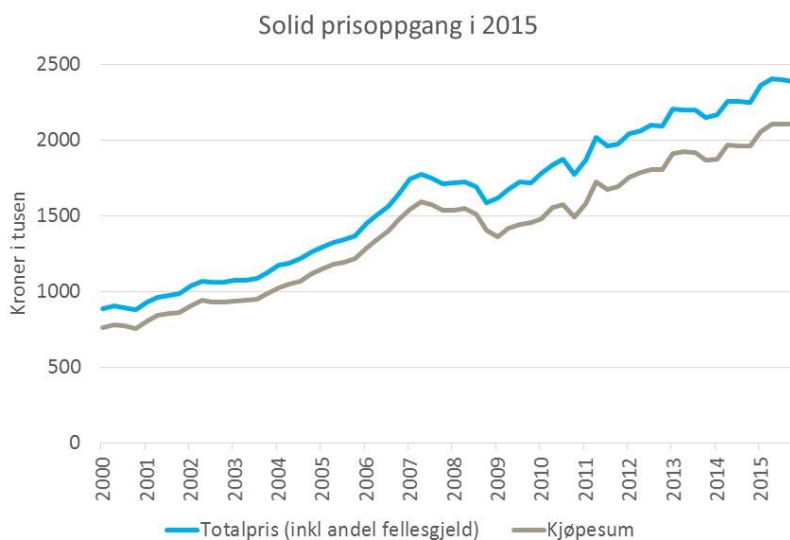
Kilder: Norges Bank Pengepolitisk rapport 4/2015 og NBBL

### Borettslagsboliger hadde en prisstigning på 5,9 % i 2015

Fjoråret fulgte trenden fra tidligere år ved at prisveksten på borettslagsboliger i stor grad kom i første halvår. Avslutningen på året var imidlertid litt svakere enn normalt og enn hva NBBL hadde forventet med en prisnedgang på 0,7 % i 4. kvartal. Til tross for prisnedgangen i 4. kvartal er boligprisene fortsatt 5,9 % høyere enn hva de var ved utgangen av 2014. Boligmarkedet i 2015 var preget av regionale forskjeller som forsterket seg utover året. Prisveksten var høy på Østlandet, og da spesielt i Oslo. På Sør-Vestlandet derimot, og da særlig Stavanger, ble boligprisene hardere rammet av nedturen i oljenæringen.

NBBL anslår at boligprisene skal stige om lag 5 % i 2016 – se analysen som ligger bak dette anslaget i vår siste markedsrapport:

<http://www.nbbl.no/Boligfakta/Statistikk/NBBLs-boligmarkedsrapport>



Kilder: NBBL

Den høye prisveksten i Oslo ser også ut til å fortsette inn i 2016. I løpet av januar og februar har prisene på OBOS-boliger i Oslo steget med 8,7 prosent. Gjennomsnittlig kvadratmeterpris lå i februar på 53 331 kroner, som er 12 prosent høyere enn for ett år siden. På tross av en prisoppgang på 4,3 prosent fra januar til februar 2016, ble det omsatt færre boliger enn i tilsvarende måned i fjor. På denne bakgrunn har OBOS-sjefen gått ut å meldt om «salgsfrykt» i boligmarkedet: Folk tørr ikke selge før de har funnet seg noe nytt, noe som resulterer i lave omsetningstall.

<http://www.dn.no/nyheter/2016/03/01/1916/n-er-boligmarkedet-s-hett-at-folk-ikke-tr--selge>

## Aktuell boligpolitikk

### Høyesterett skapte usikkerhet for borettslag

I november 2015 avsa Høyesteretts ankeutvalg en kjennelse som har skapt usikkerhet om rekkevidden av den såkalte legalpanteretten i borettslag og sameier. Borettslag har panterett for felleskostnader for inntil to ganger folketrygdens grunnbeløp (2G), mens et eierseksjonssameie har panterett for 1G. Høyesteretts kjennelse kan leses slik at legalpanteretten bare omfatter de felleskostnadene som har forfalt til betaling på det tidspunktet det foreligger en kjennelse om tvangsdekning. Det tilsvarer bare ca 4 måneders ubetalte felleskostnader. Dette kan føre til betydelige økonomiske tap i borettslag og sameier hvor andelseiere ikke har betalt felleskostnadene.

Rett etter nyttår ba derfor NBBL Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) om et møte. Hensikten var å få til en rask lovendring for å hindre at det oppstod problemer for borettslag, sameier og de sikringsordningene som er etablert av boligbyggelagene i Norge. I tillegg til NBBL deltok også NBBLs to største medlemslag, USBL og OBOS. KMD forsto raskt hvilke problemer Høyesteretts kjennelse kunne påføre boligselskapene. USBL, OBOS og NBBL har på oppfordring fra departementet i rekordfart utarbeidet et forslag til lovendring med premisser som ble overlevert primo februar, og allerede 19. februar sendte departementet forslaget på høring. Etter NBBLs vurdering er det sannsynlig at forslaget blir vedtatt av Stortinget før sommeren. <http://www.nbbl.no/Nyheter/articleType/ArticleView/articleId/7052/Departementet-handler-raskt-for-a-sikre-borettslag-og-sameier>

### Nye energikrav for bygninger i 2016

Etter en omfattende høringsprosess – med over 200 høringsvar, bl.a. fra NBBL - har regjeringen fra nyttår innført nye energikrav for nye bygg. Bygninger som oppføres etter de nye kravene, får bedre isolert bygningskropp og mer effektive tekniske systemer. I tillegg er det forbud mot varmeinstallasjon for fossil brensel i nye boliger og bygninger. Kravet til energiforsyninger er enklere enn tidligere og åpner for økt mulighet til å bruke elektrisitet til oppvarming. Regjeringen hevder at de nye kravene betyr at nye bygg vil bli om lag 20-25 prosent mer energieffektive sammenliknet med i dag.

Energikravene som gjelder fra 1. januar 2016, har ett års overgangstid. Det betyr at man fram til 1. januar 2017 kan velge å bruke nytt eller gammelt regelsett.

NBBL ser på de nye kravene med noe blandende følelser. Vi er tilfreds med noen av kravene, mer skeptisk til andre. NBBLs hovedbekymring knytter seg til det kostnadsdrivende aspektet. På politisk hold er det derimot enkelte partier som er motstandere av de endringer som regjeringen har innført fra nyttår, og mener at disse resulterer i *for svake krav*, både til energibruk og energiløsninger. Mange klima- og miljøorienterte organisasjoner argumenter i samme retning. NBBL vil delta på en høring på Stortinget 3. mars knyttet til denne problematikken. Det er partiene Venstre og SV som har fremmet forslag om å reversere deler av de endringer som allerede er innført.



### **Lite effektiv energieffektiviseringspolitikk**

Riksrevisjonen har (på vegne av Stortinget) evaluert myndighetenes arbeid med energieffektivitet i bygg. En evalueringsrapport ble lagt fram på slutten av 2015, og bekrefter det NBBL gjentatte ganger har hevdet overfor politiske myndigheter: Støtten som boligselskapene kan få gjennom Enova er ikke utformet slik at det realiserer potensialet for energieffektivisering i eksisterende bygningsmasse (Enova er en statlig institusjon som skal bidra til omlegging av energibruk og –produksjon).

I rapporten slår Riksrevisjonen fast at hverken de juridiske eller de økonomiske virkemidlene fungerer for å redusere energibruken i eksisterende bygg: Ved siden av Enovas støttetiltak får også Husbankens grunnlån kritikk for å ha begrenset effekt. Riksrevisjonen konstaterer at Stortingets forutsetninger om vesentlig redusert energibruk i bygg frem mot 2020 ikke vil bli realisert, og at tilskuddsordninger og andre virkemidler har hatt svært liten effekt. Rapporten skal politisk behandles i løpet av vinteren 2016.

<http://www.nbbl.no/Nyheter/articleType/ArticleView/articleId/6968/Liten-effekt-av-Enovas-satsing-pa-energieffektivitet-i-bygg>

### **Seminarserie om oppgradering**

Husbanken og Enova har bevilget penger til en seminarserie rettet særlig mot styremedlemmer i borettslag og sameier for å informere og motivere disse for ambisiøs oppgradering, spesielt på energisida. Seminarene gjennomføres i seks byer i løpet av mars. NBBL har blitt engasjert til å bistå rundt seminarene – både innholdsmessig, og ikke minst for å informere målgruppa (styrer i boligselskaper). Informasjon om seminarene har derfor blitt kanalisert gjennom NBBLs medlemslag i de aktuelle byene.

### **Tilstandsrapport for boliger**

Det pågår for tiden en debatt rundt behovet for mer omfattende og obligatoriske tilstandsrapporter ved omsetting av bruktboliger (annenhåndsmarkedet). NBBL er positive til økt oppmerksomhet om den tekniske tilstanden på boliger, men er imot at det lovfestes en plikt for boligmeglere til å gi råd om at en slik rapport bør innhentes. Et slikt forslag foreligger fra forbrukermyndighetene i Norge, og NBBL tror at dette i praksis nærmest vil innebære at slike rapporter blir obligatoriske.

NBBL er opptatt av at en kost-nytte vurdering bør være grunnlaget for om en tilstandsvurdering skal innhentes og hvor omfattende den skal være. Ved salg av nyere blokkleiligheter, der byggets tilstand er god og selgers vedlikeholdsplikt er begrenset til leiligheten han skal selge, er en omfattende og kostbar tilstandsrapport unødvendig. NBBL er derfor engstelig for at det nye regimet for rapporter kan føre til at mange boligselgere nærmest blir tvunget til å hente inn unødvendig omfattende og kostbare tilstandsvurderinger.

<http://www.nbbl.no/Nyheter/articleType/ArticleView/articleId/7028/NBBL-Imot-lovfestet-plikt-til-a-gi-rad-om-teknisk-tilstandsvurdering>

### **Boligbygging i hovedstadsområdet**

Gjennom en periode på 3-4 år har Oslo og Akershus (fylket rundt Oslo med omtrent like mange innbyggere som Oslo) hatt et spesielt plansamarbeid, nedfelt i et eget sekretariat. En viktig bakgrunn for etablering av samarbeidet ligger i det faktum at man forventer en befolkningsøkning på ca. 350 000 personer over en 20-årsperiode.

Formålet med samarbeidet har vært å lage en felles plan for å møte denne store befolkningsøkningen. Helt på tampen av 2015 ble «Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus» politisk vedtatt, og plansekretariatet blir med dette nedlagt. Planen legger klare føringer for at befolkningsveksten primært skal fanges opp i byer og tettsteder, og lokaltog og T-bane skal utgjøre ryggraden i transportsystemet. Planen har i all hovedsak blitt godt mottatt, men det stilles samtidig spørsmål ved hvor «bindende» den blir når det kommer til konkrete utbyggingsbeslutninger i den enkelte kommune.

[http://plansamarbeidet.no/filetype/endelig\\_planforslag/](http://plansamarbeidet.no/filetype/endelig_planforslag/)

I Oslo har det nye byrådet – særlig i forbindelse med lokalvalget – lagt stor vekt på at de står for en politikk som skal gi økt boligbygging i hovedstaden. I 2015 ble det satt i gang bygging av 3.200 boliger i Oslo, mens de fleste mener at nivået burde vært det dobbelte; noe også byrådsleder Raymond Johansen tidligere har uttalt at de skal sørge for at det blir. Det nye byrådet har nå nedsatt en hurtigarbeidende arbeidsgruppe for å konkretisere og videreutvikle «Handlingsplanen for økt boligbygging» som det forrige byrådet utarbeidet, og som ble politisk behandlet høsten 2015. Hvor mye som kommer ut av det sittende byrådets «hurtigarbeid», er det ulike forventninger til.

[http://sak.oslo.kommune.no/dok/Vedlegg/2015\\_10/1117243\\_1\\_1.PDF](http://sak.oslo.kommune.no/dok/Vedlegg/2015_10/1117243_1_1.PDF)

### **Husbankens rolle**

I begynnelsen av året utarbeider KMD et «tildelingsbrev» til underliggende etater – herunder Husbanken. Her gir departementet Husbanken beskjed om hva som skal være institusjonens viktigste mål og satsingsområder for kommende år. Den største nyheten i brevet for 2016, er at Husbanken må avgi årsverk knyttet til fagområdene miljø, energi og byggeskikk fordi disse skal overføres til Direktoratet for byggkvalitet. Formålet med dette er *at Husbanken i større grad skal målrette innsatsen mot det boligsosiale arbeidet.*

NBBL registrerer at en ytterligere spissing mot det boligsosiale, i kombinasjon med en mulig høyere rente, som følge av ny rentemodell, vil svekke Husbankens stilling som boliginvesteringsbank rettet mot spesielle boligformål og grupper (som unge og eldre). Det er samtidig noe paradoksalt at samtidig som regjeringen understreker det spissede formålet med Husbanken, er hovedmål 1 for Husbanken formulert slik: «Raskere boligbygging og gode byggkvaliteter». Thor Eek har i relasjon til denne saken nylig skrevet et innlegg som er publisert på NBBL-bloggen samt på bygg.no:

<http://www.bygg.no/article/1266424>

## NBBLs BOLIGSTATISTIKK 2015

### Fortsatt sterk medlemsvekst

I 2015 har den sterke medlemsveksten i boligbyggelagene fortsatt, med nærmere 50 000 nyinnmeldte medlemmer. Netto medlemstilgang var 29 605. Ved årsskiftet hadde boligbyggelagene dermed hele 954 886 medlemmer, fordelt på 43 boligbyggelag. Fortsetter denne veksttaket, rundes én million medlemmer innen to år.

<http://www.nbbl.no/Nyheter/articleType/ArticleView/articleId/7048/Snart-en-million-medlemmer-i-boligbyggelag>

Samtidig som antall medlemmer vokser kraftig hvert år, reduseres antall boligbyggelag gjennom fusjoner (tre i 2015). OBOS er det suverent største boligbyggelaget med 393 923 medlemmer og 189 747 forvaltede boliger. Usbl har 91 576 medlemmer og forvalter 48 355 boliger, mens BOB er det tredje største boligbyggelaget med 66 132 medlemmer og 23 692 forvaltede boliger.

### Boligforvaltning

Boligbyggelagenes forvaltningsvirksomhet har i de senere årene også hatt en sterk vekst. Ved utgangen av 2015 forvaltet boligbyggelagene til sammen 10 926 boligselskaper og 466 876 boliger. Av disse var det 5 537 tilknyttede borettslag med til sammen 265 582 boliger. Tilknyttede borettslag er etablert av boligbyggelagene selv.

Det er imidlertid boligselskap som ikke er etablert av boligbyggelag, at andelen forvaltede boliger øker mest. Det omfatter frittstående borettslag, sameier og utleieboliger.

### Stigende boligpriser

På landsbasis fortsatte veksten i boligprisene gjennom 2015. Oppgangen er imidlertid preget av regionale forskjeller. Prisveksten har vært størst i Oslo-regionen, mens boligprisene i Stavanger-regionen har falt som en følge av nedturen i oljenæringen. Ifølge NBBLs prisstatistikk økte boligprisene med 5,9 prosent i løpet av 2015 (jf fig på side 7).

Ved utgangen av 2015 var gjennomsnittsprisen på en borettslagsbolig rett i underkant av 2,4 millioner. Boligprisene varierer imidlertid mye fra region til region. De høyeste prisene finner vi i Oslo der kvadratmeterprisen nærmer seg 50 000 kroner. I andre storbyer som Tromsø, Trondheim, Bergen og Stavanger ligger kvadratmeterprisen mellom 35-40 000. Om vi ser bort fra de store byene ligger prisenivået mellom 20-30 000 kroner per kvm.

### Bruk av forkjøpsrett

I 2015 skiftet om lag 25 000 av bruktboligene i de tilknyttede borettslagene eier. Det betyr at nesten hver tiende bolig ble omsatt i løpet av året. Forkjøpsretten (rettten til å tre inn i høyeste bud, uten selv å være med i budrunden) ble benyttet ved kjøp av 20 prosent av de omsatte boligene. Fra 2006 og fram til 2015 varierte bruken av forkjøpsrett fra 14 til 25 prosent av totalt omsatte boliger. De laveste prosentandelene for bruk av forkjøpsrett sammenfaller i noen grad med lave omsetningstall.

### **Byggevirkksomheten**

Boligbyggelagene bidro til å igangsette 4 200 nye boliger i 2015. Dette utgjorde 13,6 prosent av den totale igangsettingen av nye boliger i Norge. Medlemmene hadde forkjøpsrett på 4 009 av disse nye boligene. Boligbyggelagene stod selv for byggingen av 3 262 boliger, mens 938 boliger ble skaffet tilveie for medlemmene via avtaler. OBOS sto for igangsetting av 1 748 igangsatt i 2015, pluss at de igangsatt 734 gjennom sitt heleide selskap Block Watne; altså samlet sett nesten 2 500 boliger. OBOS er nå Norges største boligbygger.

Historisk har boligbyggelagene stort sett bygd boliger organisert som borettslag, men i de senere år har det i økende grad også blitt bygd sameier. I 2015 var andelen igangsatte nye borettslagsboliger 31 prosent, mens boligsameier utgjorde 68 prosent.

Boligbyggelagens boligtilbud er gjennomgående av nøktern størrelse. I 2015 var om lag 42 prosent av de igangsatte boligene treroms. Deretter fulgte to- og fireroms som utgjorde hhv. 24 og 28 prosent av igangsatte boliger. Gjennomsnittlig bruksareal for alle boligene var 74m<sup>2</sup>.

Den generelle trenden er at det bygges flere blokkleiligheter. Dette gjelder også boligbyggelagene. Av de igangsatte boligene i 2015 var 83 prosent i blokk og 17 prosent i småhus/rekkehus.