



Landrapport fra Norge

NBO:s styremøte

november 2015

Oslo

Nøkkeltall for Norge

Folketall	5 189 435
Forventet BNP-utvikling	1,25 %
Inflasjonsstakt	2,75 %
Arbetsledighetsrate	4,6 %
Styringsrente	0,75%
Gjeld/disponibel inntekt	212%

Boligbygging – prognose

Antal boliger 2014	27 130
Antal boliger 2015	29 500

Norsk økonomi

Norsk økonomi har i etterkant av finanskrisen hatt en veldig sterk utvikling sammenlignet med de fleste andre vestlige land. Denne perioden er imidlertid sannsynligvis over nå med den pågående omstillingen i oljesektoren. Gjennom Regionalt nettverk melder næringslivet om tilnærmet nullvekst i norsk økonomi.

Økonomien er i hovedsak dratt ned av oljesektoren, mens smitteeffektene over på resten av økonomien så langt er begrensede. I motsetning til flere land i Eurosonen som gjennomgår omstilling i økonomien, har Norge fordelen av en egen valuta. Sammen med lave renter og stort handlingsrom i finanspolitikken bidrar den betydelige kronesvekkelsen til å støtte opp under norsk økonomi.

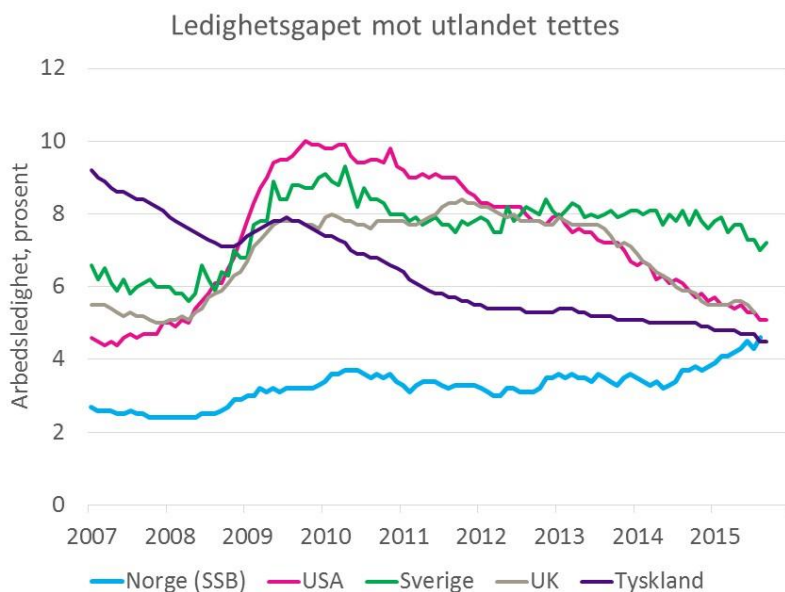


Kilder: Norges Bank Regionalt Nettverk, SSB og NBBL

Arbeidsledigheten stiger videre

Siden forrige rapport i mai har arbeidsledigheten steget fra 4,1% til 4,6%. Det er særlig i Stavanger-regionen og andre deler av Vestlandet at arbeidsledigheten har økt betydelig. Dette skyldes naturligvis oljesektorens store tilstedeværelse i denne regionen. Samtidig som arbeidsledigheten har steget i Norge, er den fallende hos flere av våre handelspartnere – dette er illustrert i grafen øverst på neste side.

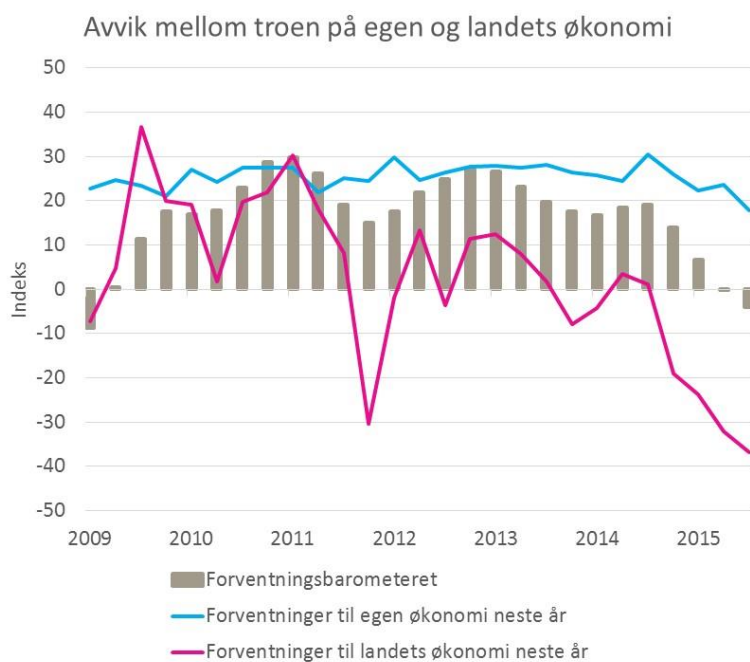
Som en konsekvens av økt arbeidsledighet og et allerede høyt kostnadsnivå tvinges det nå frem mer moderate lønnsoppgjør. Norges bank forventer en reallønnsvekst på kun 0,5% i 2015, før den faller til null i 2016. Det er imidlertid ventet at reallønnsveksten vil ta seg opp igjen til 1,75% frem mot 2018.



Kilder: SSB, Eurostat, Bureau of Labor Statistics og NBBL

Forbrukerne er fortsatt sterke i troen på egen økonomi, landets derimot ...

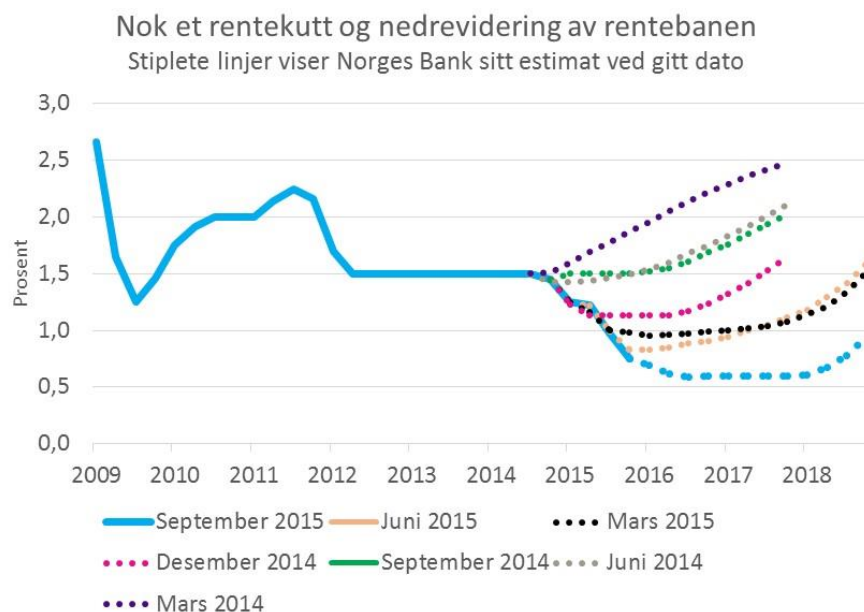
FNO sitt forventningsbarometer faller videre og er negativt for andre kvartal på rad, som vist i søylediagrammet nedenfor. Ved å se på barometerets delindekser legger vi imidlertid merke til at det først og fremst er troen på landets økonomi som faller kraftig. Troen på egen økonomi har også svekket seg, men det er fortsatt et betydelig flertall som tror på uendret eller bedre privatøkonomi neste år. Noe som kan forklare hvorfor f.eks. boligprisene fortsatt stiger samtidig som barometeret faller.



Kilder: FNO og NBBL

Norges Bank åpner for ytterligere rentekutt

Etter å ha kuttet styringsrenten fra 1,0% til 0,75% i september, holdt Norges Bank styringsrenten uendret på rentemøtet tidlig i november. Rentekuttet i september skyldtes svakere vekstutsikter for norsk økonomi (hovedsakelig drevet av lavere oljepris) og nedgang i rentenivået internasjonalt. Som grafen under viser, reviderte Norges Bank samtidig ned rentebanen (sentralbankens egen prognose på styringsrenten) og åpner for ytterligere rentekutt. Den siste nedrevideringen føyer seg inn i rekken av seks nedrevideringer på rad siden begynnelsen av 2014.

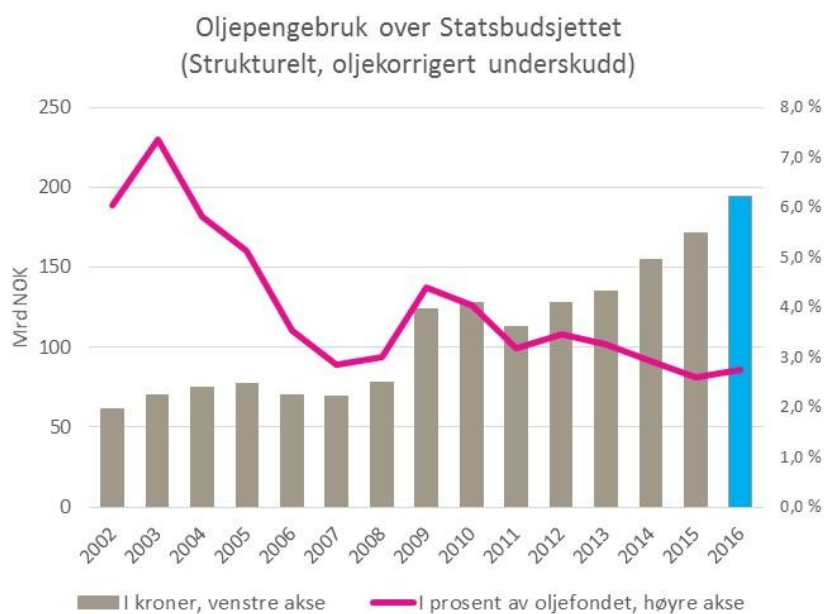


Kilde: Norges Bank Pengepolitisk rapport og NBBL

Et balansert, men noe mer ekspansivt budsjett for 2016

Regjeringen foreslår i Statsbudsjettet for 2016 å bruke 194 mrd oljekroner, noe som tilsvarer om lag 2,8% av oljefondets verdi. Oljefondets handlingsregel tillater at regjeringen, over tid, bruker 4% av fondets verdi (antatt realavkastning på fondet). Til tross for økt oljepengebruk er derfor det foreslåtte budsjettet likevel godt innenfor handlingsregelen – se figur på neste side.

Den foreslåtte oljepengebruken anslås å utgjøre om lag 7,1% av trend-BNP, mot 6,4% i 2015. Differansen på 0,7%-poeng kalles budsjettimpulsen, og viser at neste års budsjett er noe mer ekspansivt enn årets. Blant annet har regjeringen bevilget en tiltakspakke på 4 mrd NOK for å øke sysselsettingen.



Kilder: Nasjonalbudsjettet 2016 og NBBL

Anslag på makroøkonomiske hovedstørrelser fra Norges Bank

	Prosentvis endring fra foregående år (der ikke annet fremgår)				
	2014	2015	2016	2017	2018
Priser og lønninger					
KPI	2,0	2,25	2,75	2,25	2,0
KPI-JAE	2,4	2,75	2,75	2,25	2,0
Årslønn	3,1	2,75	2,75	3,25	3,75
Realøkonomi					
BNP for Fastlands-Norge	2,2	1,25	1,3	2	2,25
AKU-ledighet (rate, nivå)	3,5	4,25	4,5	4,25	4
Registrert ledighet (rate, nivå)	2,8	3,0	3,25	3,25	3,25
Rente og valutakurs					
Styringsrente (nivå)	1,5	1,0	0,5	0,5	0,75
Importveids valutakurs (I-44)	93,7	102,75	103,0	101,0	99,5

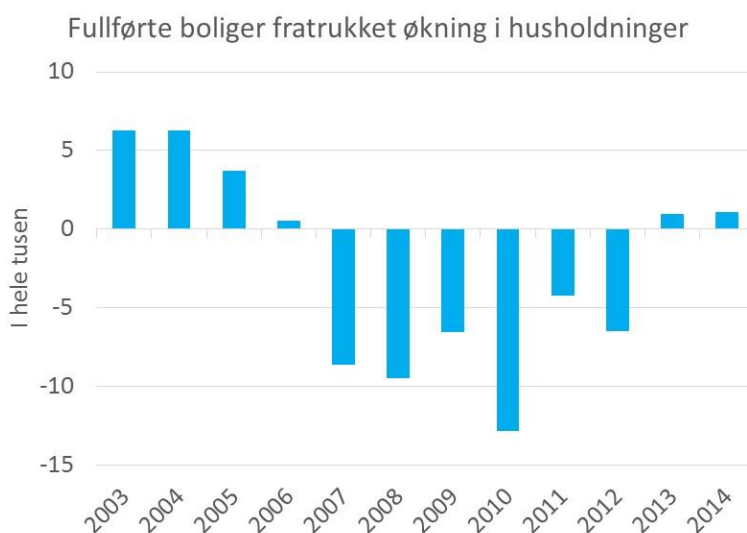
Kilde: Norges Bank; Pengepolitisk Rapport 3/2015

Boligmarkedet

Byggeaktiviteten hittil i år tilsier en årstakt på om lag 30.000 nye boliger

Bygg og anleggsaktørene i Norges Bank sitt Regionale nettverk melder at veksten har avtatt litt i fra mai. Igangsettingstallene for årets ni første måneder tilsier nå en årstakt på om lag 30.000 boliger, opp fra 27.130 boliger i 2014. Vi registrerer imidlertid at de regionale forskjellene har økt. Sør- og Vestlandet melder om fallende aktivitet, mens region Øst (bestående Oslo, Akershus, Østfold og Buskerud) melder om markert vekst i aktiviteten.

Siden 2007 har veksten i antall husholdninger vært betydelig høyere enn boligbyggingen. Denne skjevheten har imidlertid delvis korrigert seg de siste to årene, og det ser ut til at det nå er større samsvar mellom boligbyggingen og husholdningsveksten. Regionalt ser vi imidlertid fortsatt at det er enkelte ubalanser i pressområder. Flyktningkrisen i Europa og den store pågangen av asylsøkere kan imidlertid igjen føre til økt ubalanse mellom etterspørselen og tilbudet av boliger.



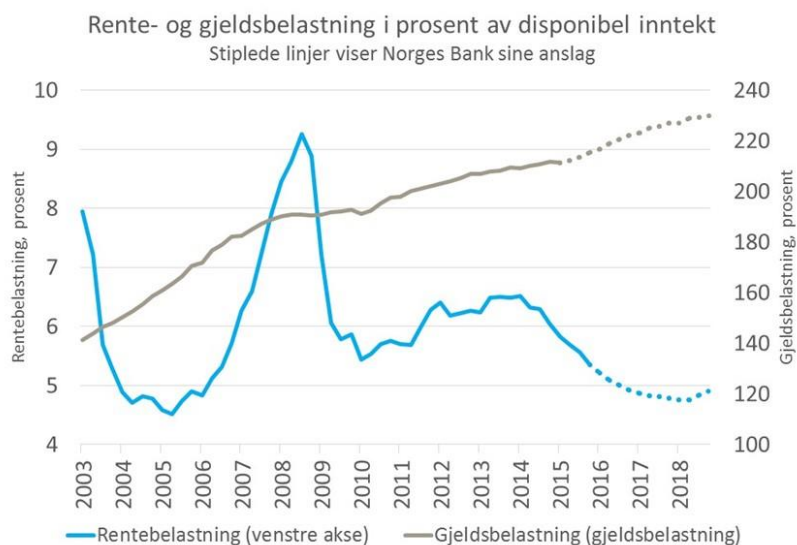
Kilder: Norges Bank Pengepolitisk rapport 3/2015 og NBBL

Stadig lavere rentebelastning, til tross for stigende gjeld

Boliglånsrentene fortsetter å falle og ifølge Finansportalen.no kan man nå få en flytende boliglånsrente helt ned i 1,95%, mens beste fastrente med 10-års binding tilbys til 3,1%. Andelen med fastrente har tradisjonelt sett vært lav i Norge, men har økt fra 9,8% i 1. kvartal 2015 til 10,9% i 2. kvartal.

Norske husholdninger har i dag et høyt og stigende gjeldsnivå. Samlet boliggjeld var ifølge SBB 2.309 milliarder kroner i september, med en tolv månedersvekst på hele 7,7%. Lavere renter fører imidlertid til at rentebelastningen likevel har vært fallende hittil i år. Forventninger om flere rentekutt gjør at Norges Bank ser for seg at rentebelastningen kan komme ytterligere ned de nærmeste årene. Den ventede

gjeldsveksten vil imidlertid gjøre husholdningene sårbare for en eventuell renteoppgang på et senere tidspunkt.

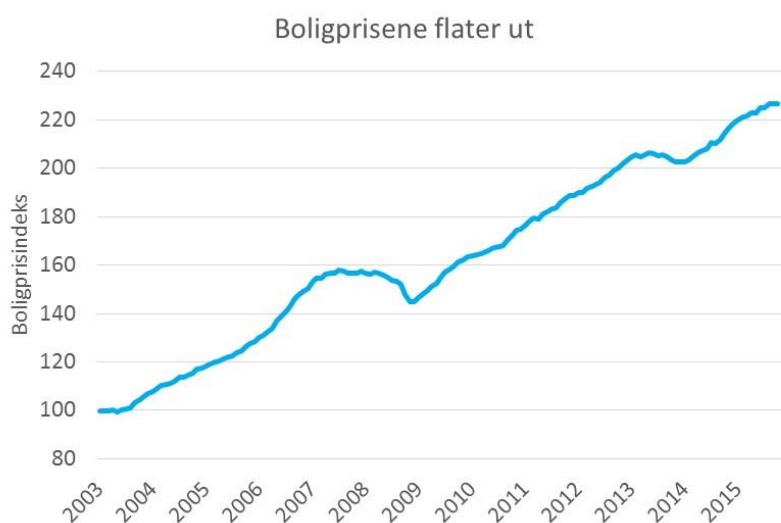


Kilder: Norges Bank Pengepolitisk rapport 3/2015 og NBBL

Boligprisene flater ut

Etter sterk vekst siden begynnelsen av 2014 har boligprisene flatet ut de siste månedene. Hittil i 2015 har boligprisene steget med moderate 3,5%. Boligmarkedet preges imidlertid av regionale forskjeller. Boligprisene i Oslo har steget 9,7% det siste året, mens de i samme periode har falt 3,9% i Stavanger. Veksten i leieprisene har vært beskjeden siden høsten 2013 og stiger om lag 1-2% i året.

I høst er det spesielt mye oppmerksomhet rundt utviklingen i norsk økonomi, med lavere oljepriser og økning i arbeidsledigheten. Rentekuttene fra Norges Bank fungerer imidlertid som en motvekt og vil kunne stimulere boligprisveksten.



Kilder: Eiendom Norge og NBBL

Aktuell boligpolitikk

Regjeringens forslag til "boligbudsjett" for 2016 inneholder både gode og dårlige nyheter:

Husbankens låneramme blir kuttet – ny rentemodell

For 2016 foreslås en låneramme på 18 mrd kroner, som betyr et kutt i rammen på 2 mrd kroner i forhold til 2015 og 2014. Årene 2011, 2012 og 2013 lå lånerammen på 25 mrd kroner. Husbankens lån går både til nybygging, rehabilitering og kjøp av bolig i annenhåndsmarkedet til vanskeligstilte (Startlån gjennom kommunene).

NBBL mener at Husbanken fortsatt bør ha en sentral rolle for sikre nok miljøvennlig og tilgjengelige boliger. Den er også viktig for unge som skal etablere seg på boligmarkedet. NBBL mener også at Husbanken bør bistå kommune-Norge i å møte eldrebølgen i boligsektoren på en mer aktiv og målrettet måte.

Regjeringen foreslår at det innføres en ny rentemodell i Husbanken. Formålet med omleggingen er å få et rentenivået i Husbanken som i større grad reflekterer rentenivået i boligmarkedet for øvrig. NBBL mener imidlertid at dagens rentemodell for Husbanken bør videreføres inntil konsekvensene av ny modell er blitt vurdert nærmere. NBBL ser en klar fare for at en ny rentemodell vil kunne svekke Husbankens rolle ytterligere.

Bedring av boligspareordningen for ungdom (BSU)

Det totale sparebeløpet for BSU økes fra 200 000 til 300 000 kroner. Dette har vært NBBLs krav i mange år, så vi er selvsagt godt fornøyd med dette. Denne bedringen av BSU bør også kunne dempe noe av effekten som et egenkapitalkrav på 15% representer. NBBL er allikevel ikke helt fornøyd, da årlig sparebeløp ikke justeres og fortsatt ligger på 25 000 kroner. Her hadde vi gjerne sett at dette økte til 30 000 kroner.

Enøk-fradrag for husholdninger

Regjeringsplattformen fra 2013 forpliktet regjeringen til å innføre et skattefradrag for enøk-investeringer i hjemmet. I statsbudsjettet i fjor/2015, ble det innført en rettighetsbasert tilskuddsordning via Enova på 250 mill. kroner. I statsbudsjettet for 2016 foreslås det å innføre en skattefradragmulighet som et valgbart alternativ til den eksisterende tilskuddsordningen.

Nyordningen fra 2016 innebærer kun at husholdningene i søknad til Enova kan velge om man vil ha penger direkte som et tilskudd, eller penger over skatteoppgjøret (reduert skatt). Det bevilges ikke ekstra midler til skattefradragordningen, men det skal tas fra samme pott som tilskuddsordningen. Det er de samme tiltakene og samme støttenivå pr. tiltak som gjelder, og borettslag og sameier er ikke inkludert i noen av ordningene. NBBL har derfor kalt innføringen av det nye "skattefradraget" som en eneste stor bløff.

Trygghetsboliger

Helse- og omsorgsministeren har tidligere uttalt at det ville komme en avklaring rundt innhold og tilskudd til såkalte Trygghetsboliger i statsbudsjettet for 2016. Det kom imidlertid ikke. NBBL har vært opptatt av å få en avklaring av dette; som et ledd i at boligpolitikk og omsorgspolitik i større grad sees i sammenheng (eldre skal kunne bo trygt og godt hjemme lengst mulig). Derfor har også NBBL foreslått at det settes i gang et utviklingsarbeid "Eldre og bolig" i regi av Husbanken. NBBL mener også at regelverket for investeringstilskudd til omsorgsbolger må endres, slik at boligbyggelag og andre private aktører fortsatt kan være et godt supplement til kommunene ved bygging av slike tilrettelagte botilbud til eldre og funksjonshemmede.

Mer om statsbudsjettet her:

<http://www.nbbl.no/Nyheter/articleType/ArticleView/articleId/6907/Statsbudsjett-2016-NBBLs-innspill-til-kommunal-og-forvaltningskomiteen#sthash.LURb6nwT.dpuf>

Innspillmøte om boliger til flyktninger

Mandag 9. november hadde statsråd/"boligminister" Jan Tore Sanner invitert til møte om det økende behovet for boliger til flyktninger. NBBL deltok på møtet sammen med et titalls andre boligorganisasjoner. Uka før dette møtet gjennomførte NBBL en rask kartlegging av interesse og kapasitet blant boligbyggelagene for å bidra til et økende antall boliger myntet på flyktninger. Selv om svarene fra lagene naturligvis varierte en del, var hovedbildet klart positivt: De fleste lag er både motivert for og har kapasitet til å bidra på dette området.

De ulike organisasjonene som deltok på møtet hadde mange forskjellige innspill å komme med, men ett tydelig budskap gikk igjen hos mange: Skal vi få til en rask og klar økning i byggingen av nytt til de mange flyktninger som skal bosettes rundt omkring i landet, må plankapasiteten og hurtigheten i plan- og byggesaksprosessen økes betraktelig. Flere var inne på at det burde vurderes innført et hurtigspor («fast-track») for behandling av denne typen byggesøknader rundt om i kommunene.

Et tema som det var mer uenighet om, er hvor midlertidig og gjennomgangspreget boligbyggeri det skal legges opp til. Her var noen sterkt skeptiske til å legge seg på et annet nivå enn det dagens byggeregler legger opp til – blant annet av hensyn til etterbruken. Andre var derimot klart tilhengere av at en stor mengde «gjennomgangsboliger», må kunne underlegges et enklere regelverk enn det som er gjeldende for permanente boliger. Vektlegging av ulike hensyn her, vil nok komme til å prege debatten i Norge i tiden framover.

NBBL la i sitt innlegg på møtet vekt på boligbyggelagenes rolle som både boligutviklere og boligforvaltere. Dette kan gjøre oss spesielt interessante som samarbeidspartner i mange kommuner. Allerede i dag er mange boligbyggelag involvert i forvaltning av boliger for flyktninger, og det er neppe noen vågal spådom at dette vil være en aktivitet som vil øke i årene framover.