

Innspill til statsbudsjettet 2027

NHO Byggenæringen representerer Norges største fastlands- og distriktsnæring, og har over 3 300 medlemsbedrifter som til sammen sysselsetter om lag 70 000 årsverk.

Mens øvrig næringsliv går godt i Norge, sliter byggenæringen med konsekvensene av den alvorlige markedssituasjonen. Vi anslo et produksjonsfall på 60-80 mrd. kr. Ved inngangen til nedturen i 2023. Status per i dag er et produksjonsfall på ca. 67 mrd. kr. Siste produksjonsindeks for bygg og anlegg fra SSB viser at vi fortsatt ikke har nådd bunnen.

Hovedårsaken til dette er svakt boligsalg siden 2022, som vedvarer også gjennom hele 2025.

I forhold til regjeringens mål om 130 000 nye boliger innen 2030, ligger vi nå 45 % bak skjema. Så langt i 2025 burde det vært igangsatt 22 500 boliger – det er igangsatt ca. 12 300.

Det er ikke bare nyboligmarkedet som er utfordrende. Strammere økonomi i kommuner og fylkeskommuner fører til færre offentlige investeringer. Vi får tilbakemeldinger om at kommunene ikke bare utsetter nye prosjekter, men også nødvendig vedlikehold. Dette skaper en risiko for at viktige investeringer, for eksempel i aldersvennlige boliger, energieffektivisering eller generelt vedlikehold, utsettes. På sikt vil dette kunne øke de offentlige driftskostnadene betydelig.

Boligmarkedet påvirker vekst i BNP

Forskning viser at boligforsyning er mer enn bare et spørsmål om bolig — det er et nøkkelgrep for arbeidskraftmobilitet, effektiv ressursbruk og økonomisk vekst. I en sentral studie, *Housing Constraints and Spatial Misallocation* av Chang-Tai Hsieh og Enrico Moretti (2019), analyseres data fra amerikanske storbyområder. Studien konkluderer med at stramme reguleringer og begrenset boligbygging i produktive byer bidro til at samlet økonomisk vekst ble redusert kraftig fordi mange arbeidstakere ikke fikk tilgang til jobb i områder med høyest produktivitet.

Tilsvarende mekanismer gjør seg gjeldende i Norge — og situasjonen for mange fagarbeidere er i dag prekær.

Ifølge 2025-utgaven av LOs Fagarbeiderindeksen er boligkjøpekraften for mange enkeltpersoner med fagarbeiderlønn ekstremt svak. Den viser at en enslig med fagarbeiderlønn har råd til kun ca. 6 % av boligene som ble omsatt i Norge i løpet av året.

I pressområder er situasjonen enda verre, og for en singel fagarbeider er det så godt som umulig å finne bolig innenfor det man har råd til.

Denne realiteten underminerer arbeidskraftmobilitet, særlig for folk som utfører viktige samfunnsoppgaver innen bygg-, helse- og servicesektorer. Når fagarbeidere ikke har råd til å bo der jobbene er, svekker det både rekrutteringsgrunnlaget og næringslivets evne til å levere tjenester og verdiskaping.

Boliginvesteringsprognoser – behov for samarbeid og bedre tallgrunnlag

Finansdepartementets prognoser for boliginvesteringer har tre år på rad vist betydelige avvik fra faktisk utvikling. For 2025 anslo departementet en økning på 12,1 %, mens realiteten ble en nedgang. For 2026 anslås nå en økning, men data og analyser peker mot at det reelle nivået vil bli betydelig lavere. Salg og igangsetting av nye boliger har flatet ut på et lavt nivå, og det er grunn til å tro at veksten først kan komme i 2027.

Tre års feilprognoser er alvorlige fordi de utgjør faktagrunnlaget for budsjettet og virkemiddelbruken. Aktører i næringen samler månedlig inn data som er gode indikatorer for fremtidig bygging. Basert på dette datagrunnlaget mener vi at prognosene for boliginvesteringer overvurderer aktivitet for 2026–2027.

Vi inviterer til et samarbeid med næringen for å forbedre boliginvesteringsprognosene og sikre et mer presist og oppdatert tallgrunnlag som statsbudsjettet kan bygge på.

Infrastrukturkostnader og finansieringsmekanismer

Kostnader til offentlig infrastruktur knyttet til nye byggeprosjekter – som veier, parker, sykkelveier, rundkjøringer og lignende – må bæres av det offentlige og ikke pålegges boligkjøpere. Dette gjelder alle typer bygg, både boliger og næringsbygg. Kun teknisk infrastruktur som er strengt nødvendig for selve byggeprosjektet bør belastes prosjektet direkte.

Samtidig må ikke kommunenes økonomi bli en barriere som stopper boligbygging. Derfor er det behov for å vurdere nye statlige finansieringsmekanismer for nødvendig infrastruktur, inspirert av modeller som byvekstavtaler, slik at boligbygging kan gjennomføres i tråd med samfunnets behov — uten at kostnadene skyves over på kjøpere av nye boliger.

Samfunnsøkonomiske vurderinger for aldersvennlige boliger

Det er behov for helhetlige samfunnsøkonomiske vurderinger ved bygging av aldersvennlige boliger i kommunesentra. Flere aldersvennlige boliger vil kunne redusere utgiftene til kommunale helse- og omsorgstjenester og gi eldre mulighet til å bo trygt hjemme lenger, i tråd med regjeringens bo-trygt hjemme reform

Gitt at byggingen av nye boliger ligger langt under behov, er det rimelig å anta at andelen aldersvennlige boliger i 2040 blir lavere enn tidligere estimert. Dette vil legge ytterligere

Kommentert [HF1]: Her burde det linkes til målene i omsorgstrappen

press på helse- og velferdstjenester – en utvikling som kan motvirkes med målrettet boligpolitikk.

Det finnes mange eksempler på hvor mye tid hjemmesykepleien bruker i bil mellom pasienter. Derfor er det viktig å få et bedre faktagrunnlag for hvilke gevinster bygging av aldersvennlige boliger i kommunesentre kan gi. Dette vil kunne danne et solid grunnlag for videre beslutninger i regjeringen.

Helhetlig boligpakke og tiltak for økt boligbygging og boligtilgjengelighet

For å nå målet om 130 000 nye boliger innen 2030 må det bygges ca. 26 000 boliger årlig. NHO Byggenæringen ber om en helhetlig boligpakke med både økonomiske og regulatoriske virkemidler. Noen forslag til en helhetlig boligpakke følger under:

- **Redusere infrastrukturkostnader:** Nye byggeprosjekter skal ikke bære kostnader for parker, sykkelveier, rundkjøringer mv. Det offentlige bør finansiere nødvendig teknisk infrastruktur. Nye statlige finansieringsmekanismer, tilsvarende byvekstavgiftene, bør vurderes.
- **Styrke Husbankens utlånsrammer:** Øke med 8 mrd. kr i 2027, med mål om en samlet ramme på 42 mrd. kr, hvor minst 24 mrd. settes av til boligkvalitetsordningen.
- **Gjeninnføre tilskudd til kommunale utleieboliger:** Minst på nivå fra 2016, inflasjonsjustert (1,3 mrd. kr). Tilskuddet bør rettes mot nye prosjekter eller større renoveringer for å unngå at kommunene blir prisdrivende i markedet.
- **Oppnå målet om 3 000 nye studentboliger årlig:** Private og ideelle aktører skal kunne bygge og drifte studentboliger på like vilkår som samskipnadene når sistnevnte ikke har kapasitet.
- **Stille statlige tomter til disposisjon:** Eget for boligbygging og studentboliger i områder med stor etterspørsel.
- **Utvide investeringstilskudd for heldøgns omsorgsplass:** Inkludere trygghetsboliger og øke tilskuddet med 1 mrd. kr.
- **Endre utlånsforskriften:** Ta hensyn til at nye boliger og energieffektivisering har lavere driftsutgifter enn eldre bygg.
- **Øke tilbudet av utleieboliger:** Sikre like rammebetingelser for utleie av boligbygg som for næringsbygg.
- **Mva.-kompensasjon:** For aldersvennlige boligkonsepter og/eller fellesarealer, tilsvarende heldøgns omsorgsinstitusjoner.
- **Heistilskudd:** For trinnfri adkomst i eksisterende boligblokker.

- **Høyere utnyttelse gjennom påbygg:** Utvikle konsepter og virkemidler i samarbeid med byggenæringen for å ta ut potensialet for 240 000 nye boenheter i høyden på eksisterende blokkbebyggelse.

ReBygg 2030 – rehabilitering av offentlig bygningsmasse

Investering i rehabilitering og oppgradering av offentlig bygningsmasse er avgjørende for bærekraft, effektiv ressursbruk og god økonomi på lang sikt. Mange kommuner har stramme budsjetter som hindrer nødvendige tiltak for vedlikehold og oppgradering. Selv om flere kommuner de siste årene har økt bevilgningene til vedlikehold, er vi bekymret for at denne positive trenden kan brytes med knappe kommunebudsjetter. Resultatet kan bli økt forfall og betydelig høyere kostnader for fremtidig rehabilitering.

Offentlige bygg utgjør en sentral del av samfunnets infrastruktur, med skoler, helsebygg og rådhus som nøkkelfunksjoner. Uten tilstrekkelig vedlikehold forverres inneklimate, energiforbruket øker, og risikoen for nedstenging av kritiske tjenester øker. De økonomiske og samfunnsmessige kostnadene ved manglende vedlikehold overstiger langt utgiftene ved tidlig rehabilitering.

Vi foreslår derfor et målrettet økonomisk løft i statsbudsjettet for 2026 for å styrke kommunenes kapasitet til å oppgradere bygningsmassen. Tilsvarende tiltak har tidligere vært gjennomført for kirkebygg og tinghus. En slik satsing vil redusere fremtidige utgifter til akutt vedlikehold og krisetiltak, fremme energieffektivisering, redusere klimautslipp og sikre tryggere og bedre tjenestekvalitet for innbyggerne.

Vedlikeholdsbehovet øker i alle kommuner, og det er avgjørende at rehabilitering prioriteres i kommuneplanene. Vi foreslår derfor at det avsettes øremerkede midler til dette i kombinasjon med en rentekompensasjonsordning tilsvarende det man har for å legge til rette for en mer praktisk skole.

Ønske om møte

Vi ønsker et snarlig møte med statsråden for å presentere nærmere hvordan vi kan samarbeide om et bedre grunnlag for boliginvesteringsprognoser, og økonomiske virkemidler i en helhetlig boligpakke

Med vennlig hilsen

Guro Hauge
Direktør for næringspolitikk
NHO Byggenæringen

