

Innspill til statsbudsjettet 2027

I 2026 passerer det første etterkrigskullet 80 år, og de godt kjente demografi-utfordringene skyter fart i kommunene. NHO Byggenæringen er bekymret for at målet om at flere skal bo hjemme lengre ikke nås i tide som følge av at byggingen av aldersvennlige boliger går for sakte.

Vi ber om at **bygging av eldrebolig blir en sentral satsing** fra regjeringen i 2027 og at regjeringen initierer en bo trygt hjemme-pakke med økonomiske og regulatoriske virkemidler for flere nye og tilpassede aldersvennlige boliger.

Svikten i nyboligmarkedet gir utdaterte anslag for andel aldersvennlige boliger. SSB anslo i 2019 at andelen tilgjengelige boliger i 2040 er 35 prosent (fra 20 % den gang), og økningen tilskrives nyboligbyggingen. Dette anslaget er gjort *før* kollapsen i nyboligmarkedet som har medført at vi bygger kun halvparten av det estimerte boligbehovet for tredje år på rad. Våre prognoser tilsier at markedet ikke vil være noe bedre ved utgangen av 2026 enn på nåværende tidspunkt.

Det er derfor rimelig å anta at andelen tilgjengelige boliger i 2040 vil være vesentlig lavere enn SSBs anslag fra 2019 legger til grunn. Dette utfordrer målet om at flere skal bo trygt hjemme lengre, og vil legge ytterligere press på helse- og velferdstilbudet.

Kommunene må investere i dag for å omstille i morgen

For å sikre tilstrekkelig andel aldersvennlige boliger, må det mobiliseres både offentlig og privat kapital. For kommunene vil kostnadene ved aldersvennlig boligutvikling komme før gevinstene, og gevinstene kan dessuten ligge noe frem i tid. Samtidig er kommunene den viktigste aktøren i boligpolitikken.

Kommunene har ulik boligsammensetning og geografiske forskjeller. De mest sentrale kommunene har flere aldersvennlige boliger fordi det bygges flere nye boliger. I distriktskommuner endres boligmassen vesentlig tregere. Ni av ti boliger er eneboliger i kommunene i sentralitetsklasse 5 og 6.

NIBR finner at små kommuner er lite oppmerksomme på sammenhengen mellom helse- og velferdstjenester og boligpolitikken. De små kommunene har samtidig langt høyere dekning av omsorgsboliger og sykehjemsplasser enn de store kommunene – de kommunene som har dårligst forutsetninger for å rekruttere til Helse- og omsorgsyrkene har altså rigget seg for at en større andel enn i store kommuner skal bo i heldøgns omsorgsinstitusjon.

Helse- og omsorgsdepartementet og kommunal- og distriktsdepartementet nedsatte sommeren 2025 en hurtigarbeidsgruppe som kom med 11 anbefalinger og en bruttoliste med 287 tiltak for bygging og tilpassing av flere aldersvennlige boliger. Gruppen besto av kommuner og bedrifter fra byggenæringen.

Anbefalingene forsøker å peke på hvilke tiltak som svarer ut barrierene som hindrer bygging av egnede boliger i dag. Mange av anbefalingene koster, for eksempel å gi mva.-refusjon på fellesarealer eller å øke investeringstilskuddet og innlemme trygghetsboliger i tilskuddsordningen.

NHO Byggenæringen har prognoser som viser, basert på årets salg, at byggingen av nye boliger ikke vil ta seg opp før tidligst mot slutten av 2026. Et så lavt nivå på bygging av nye boliger, flere år på rad, gir konsekvenser for flere grupper. For å få fart på byggingen av flere boliger generelt, og aldersvennlige boliger spesielt, ber vi departementet om å etablere en helhetlig bo trygt hjemme-pakke.

En bo trygt hjemme-pakke bør stimulere til at vi bygger og tilpasser flere egnede boliger som bidrar til å lette presset på de kommunale helse- og velferdstjenestene, sikrer at flere kan ta større ansvar for egen alderdom og bidrar til bedre match mellom boligen og de som skal bo i den.

En slik pakke bør samtidig ses i en større boligsatsing fra regjeringen, og kan bygge på anbefalingene fra departementets eldrebolig-initiativ. Vi vil konkret trekke fram tre anbefalinger som det bør jobbes videre med fra helse- og omsorgsdepartementets side:

1) Bygg trygghetsboliger

Trygghetsboliger er boliger tilpasset eldre med fellesfunksjoner. Når en sammenligner driftskostnaden ved å ha et heldøgns omsorgstilbud opp mot trygghetsboliger med fellesfunksjoner, gir dette en betydelig reduksjon i driftskostnadene uten at det nødvendigvis går på bekostning av bo- og livskvalitet for målgruppen. Konseptet er grundig utredet av Husbanken, men mangler finansiering. Flere kommuner peker på at de bygger heldøgns omsorgstilbud fordi det ikke finnes nok egnede boliger for eldre.

NHO Byggenæringen foreslår at det åpnes for at investeringstilskuddet til bygging av heldøgns omsorgsplasser også åpner for bygging av trygghetsboliger med fellesfunksjoner, at tilskuddspotten økes med 1 mrd. Kr. og at Husbanken gis økt fleksibilitet til å bruke forsøksordning for ulike tilskudd for å kunne bygge flere aldersvennlige boliger.

2) Mva-kompensasjon for trygghetsbolig og andre aldersvennlige boligkonsepter

Som et incentiv for å realisere flere aldersvennlige boliger der eldre kan bo trygt hjemme fremfor i heldøgns omsorgsinstitusjon, bør det også gis mva-fritak eller mva-refusjon for

bygging av boliger som er aldersvennlige, lavere i omsorgstrappa enn sykehjem- og omsorgsboliger, både i kommunal og privat regi.

Byggekostnadene har steget mye de senere årene, og nye boliger ligger for enkelte vesentlig høyere enn prisen eldre kan forvente ved salg av egen bolig. Mva-fritak vil redusere prisen på ny, aldersvennlig bolig med 25 prosent. Kommunene bør samtidig legge opp til at bygging av disse boligene planlegges i tilknytning til eller i nærheten av helse- og omsorgstjenester.

3) Heistilskudd for trinnfri adkomst

For at flere eldre skal kunne bo trygt hjemme lengre i egen bolig, er det viktig at barrierene for å bo hjemme reduseres mest mulig. Mange eldre er i praksis «innelåst» i blokker uten heis, og kostnadene er for høye til at borettslag og sameier i stor skala investere i dette. Et nytt heistilskudd vil åpne opp tusenvis av eksisterende boliger, gjøre bomiljøene mer aldersvennlige og gi eldre mulighet til å bli boende trygt og selvstendig lengre. Tiltaket er kostnadseffektivt sammenlignet med at eldre flytter inn «for tidlig» på institusjonsplasser, og reduserer presset på kommunale tjenester.

Tilskuddet bør ligge på 50 millioner og forvaltes av Husbanken, slik at øvrige virkemidler i Husbanken kan benyttes der det er formålstjenlig.

Dette kan sees i sammenheng med nye boligkonsepter som utvikles. Det er flere aktører som nå kan bygge på to etasjer i på toppen av eksisterende borettslag. Gjennom heistilskudd og målrettet satsing kan flere slike konsepter realiseres

NHO Byggenæringen ønsker gjerne å samarbeide med departementene om å utvikle en helhetlig boligpakke som svarer på samfunnsutfordringene vi står foran.

Undersøkelse av samfunnsøkonomiske gevinster

Vi anbefaler at Helse- og omsorgsdepartementet, innenfor budsjettet for 2026, gjennomfører en samfunnsøkonomisk analyse av hvordan bygging av aldersvennlige boliger i kommunesentre, nær helse- og omsorgstilbudene, kan bidra til å redusere kostnader i de kommunale tjenestene. 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.

Med vennlig hilsen

Guro Hauge

Direktør for næringspolitikk

NHO Byggenæringen