

Innspill til statsbudsjettet 2027

NHO Byggenæringen vil innledningsvis takke for et godt og tett samarbeid med departementet om de felles samfunnsutfordringene som står foran oss. Norges største fastlands- og distriktsnæring og våre 3 300 medlemsbedrifter er klare for å bygge flere boliger, ta bedre vare på bygg og infrastruktur, utvikle nye klimaløsninger og få mer ut av ressursene.

NHO Byggenæringen organiserer bedrifter fra hele verdikjeden – fra eiendoms- og boligutviklere til entreprenører, håndverkere og byggevareindustri. Departementet er imidlertid godt kjent med at de siste tre årene har hele næringen stått i en alvorlig markedssituasjon, hvor verdifull kompetanse forsvinner ut av næringen og produksjonen har falt med over 67 mrd. kr.

Hovedårsaken til dette er et vedvarende svakt nyboligmarked, hvor Norge for tredje år på rad bygger under halvparten av det årlige boligbehovet. I forhold til regjeringens eget mål om 130 000 nye boliger innen 2030 (lansert januar 2025) ligger vi nå 45 % bak skjema - Så langt i år burde det være igangsatt 22 500 boliger – det er igangsatt 12 300 boliger.

For høyt anslag for boliginvesteringer fra Finansdepartementet

I statsbudsjettet for 2025 anslo finansdepartementet at boliginvesteringene ville øke med 12,1 prosent. Dette er nå nedjustert til en nedgang på 5,2 prosent. For 2026 anslår finansdepartementet en økning i boliginvesteringene på 11,7 prosent, mens SSB anslår en nedgang på 2,7 prosent. Både salg og igangsetting av nye boliger har flatet ut på et lavt nivå. Mye tyder på at veksten i markedet ikke kommer til å bli slik finansdepartementet spår, og at en tydelig vending i markedet først vil komme i 2027.

Tre år på rad har Finansdepartementet bommet betydelig på prognosene. Dette er alvorlig da det er disse prognosene som er faktagrunnlaget for budsjettet og utgangspunktet for hvilke virkemidler som benyttes for å avdempe situasjonen i boligmarkedet.

Boligprodusentene (som er medlem i NHO Byggenæringen) og Prognosesenteret samler månedlig inn data for salg og igangsettinger. Disse tallene er en god indikator på hva som vil bygges på kort sikt og i 2027. Ut fra dette datagrunnlaget mener vi Finansdepartementet kraftig overvurderer nivået i boliginvesteringene for neste år. Samtidig forstår vi anslaget slik at det er rom for økt aktivitet i byggenæringen og i økonomien. Når ikke de private boliginvesteringene fyller dette rommet, mener vi det er tilsvarende rom for at staten bidrar til økt aktivitet slik at vi også reelt kan nå investeringsnivået og aktivitetsmålet.

Vi ber KDD ta initiativ til et prosjekt mellom FIN, KDD og næringen for å se på hvordan vi kan forbedre boliginvesteringsprognosene.

Store investeringsbehov i kommunene uten inndekning

Betydelige kommunale investeringer er lagt på is de siste årene, bl.a. som følge av høye rentekostnader som legger press på driftsbudsjettene. Samtidig er behovet for omstilling stort i møte med de godt kjente demografiutfordringene. Statsbudsjettet for 2027 må svare på hvordan vi skal få flere til å bo trygt hjemme lengre og håndtere en stadig eldre befolkning.

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.

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. 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.

Kommunal- og distriktsdepartementet og Helse- og omsorgsdepartementet 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.

1. Partene og regjeringen må samarbeide om en helhetlig boligpakke

For å nå målet om å bygge 130 000 nye boliger innen 2030, må det bygges 26 000 boliger årlig. Så langt i 2025 er det igangsatt ca. 12 500 (per oktober). Målet blir vanskeligere å nå jo lengre svikten i nyboligmarkedet biter seg fast.

For å få fart på byggingen av flere boliger generelt, og aldersvennlige boliger spesielt, ber vi departementet om at det utvikles en helhetlig boligpakke i samarbeid med partene i byggenæringen.

En boligpakke bør bestå av både økonomiske og regulatoriske virkemidler som raskt får fart på boligbyggingen. De regulatoriske effektene må synliggjøres godt, og de økonomiske virkemidlene må være kraftfulle. Pakken må svare på målet om 130 000 nye boliger innen 2030, gryende utleieboligmangel og hvordan vi bygger og tilpasser flere egnede boliger som bidrar til å lette presset på de kommunale helse- og

velferdstjenestene. Det er videre viktig at arbeidet kommer raskt i gang, og at nye virkemidler blir forutsigbare og varsles tidlig, slik at boligutviklere trygt kan igangsette flest mulig prosjekter raskest mulig. Eksempler på virkemidler som kan inngå i en helhetlig bolipakke er:

- Kutte i infrastukturkostnader for nye byggeprosjekter. Det har utviklet seg en praksis der utgifter som bør finansieres av det offentlige har blitt lagt på nye byggeprosjekter. Vi der at kommunene har en anstrengt økonomi, som gjør at de ikke selv kan finansiere nødvendig offentlig infrastruktur. Nye statlig finansieringsmekanismer, ala byvekstavtalene, for slik infrastruktur.
- En ytterligere styrking av Husbankens utlånsrammer med åtte mrd. kr. for å dekke omsøkt behov for boligkvalitetsordningen. Vi foreslår en opptrapping mot samlet utlånsramme på 42 mrd. kr i 2027, hvor minst 24 mrd settes av til boligkvalitetsordningen (se punkt 3 for nærmere omtale).
- Gjeninnføre tilskudd til bygging av kommunale utleieboliger. Vi foreslår at tilskuddet for 2026 bør være på minst nivået fra 2016, inflasjonsjustert (1,3 mrd). I 2025 er det gitt tilsagn til kun 207 lån til bygging av utleieboliger, og virkemidlet er for svakt. Tilskuddet bør gis til nye boligprosjekter eller til større renoveringsprosjekter, slik at kommunene ikke er prisdrivende i det eksisterende boligmarkedet.
- Holde fullt trykk på implementering av forenklinger og effektiviseringer i plan- og byggesaksbehandling, bygger regelverk, digitalisering mv. (se punkt 2 for nærmere omtale)
- Oppnå målet om å bygge 3 000 nye studentboliger hvert år ved at private og ideelle kan bygge og drifte studentboliger på like vilkår som samskipnadene når sistnevnte ikke har tilstrekkelig kapasitet. I 2026 bygges kun 2 000 nye studentboliger, og manglende prosjekter i samskipnadene er en av årsakene.
- Stille statlige tomter som egner seg for boligbygging eller studentboliger i områder med stor etterspørsel etter boliger til disposisjon.
- Utvide investeringstilskuddet for heldøgns omsorgsplass til å omfatte trygghetsboliger, og øke tilskuddet med 1 mrd. kr.
- Endre utlånsforskriften slik at den tar hensyn til at nye boliger og energi-effektivisering har lavere driftsutgifter enn gamle hus.
- Øke tilbudet av utleieboliger ved å f.eks. sikre like rammebetingelser for utleie av boligbygg som for næringsbygg.
- Følge opp anbefalingene fra eldreboligalliansens bruttoliste (se punkt 4 for nærmere omtale)
- Mva.-kompensasjon for aldersvennlige boligkonsepter og/eller fellesarealer, slik heldøgns omsorgsinstitusjoner har i dag.

- I samarbeid med byggenæringen utvikle konsepter og virkemidler som tar ut potensialet for 240 000 nye boenheter i høyden gjennom påbygg i eksisterende egnet blokkbebyggelse.
- Etablere et heistilskudd for trinnfri adkomst i eksisterende boligblokker.

2. Fullt trykk på forenkling og effektivisering

Fra 2021 til 2025 har de totale kostnadene for et standard boligprosjekt økt med 32 prosent til et snitt på 72 200 kr per kvadratmeter BRA. Noe av dette skyldes forhold utenfor myndighetenes kontroll, mens andre forhold er det mulig for regjeringen å gjøre noe med.

NHO Byggenæringen er glad for at departementet vil holde farten oppe på forenklings- og effektiviseringsarbeidet. I sum kan lettelsene spare boligkjøpere for flere milliarder kroner. Vi mener bruttolisten med 72 tiltak for raskere plan- og byggesaksprosesser er en god handlingsplan, og at arbeidet med å realisere disse tiltakene må ha høyeste prioritet i departementet.

NHO Byggenæringens medlemsbedrifter har ekspertkompetanse om regelverkene vi forholder oss til når vi skal bygge. Denne kompetansen stiller vi gjerne til disposisjon dersom departementet ønsker flere tiltak for å oppnå større måloppnåelse eller for at tiltakene skal få raskere effekt.

NHO Byggenæringen vil trekke fram fire forenklingstiltak vi ber departementet om å sette i gang med:

1) Tidsfrister

- Sette en generell tidsfrist for behandling av plansaker fra oppstartsmøte til vedtatt plan på 3 år. Kan avtale lengre tidsfrist for større og mer helhetlige planer.

2) Standardisering

- Standardiserte planbestemmelser heller enn 357 ulike regler i hver kommune:
 - Plannivåer, dokumentasjonskrav, maler, retningslinjer mm.
 - Det må f.eks. utvikles en katalog med standardiserte planbestemmelser som kommunene kan velge blant.

3) Reduksjon og samordning av statlige innsigelser

- Krav til mer samordning, prioritering og avgrensning av uttalelser og innsigelser
- Utbygger må kunne delta i forhandlinger med innsigelsesmyndighet

4) Forenkling av teknisk forskrift (TEK)

- Flere enkeltkrav oppfattes som unødvendige og fordyrende, og kan forenkles eller fjernes – for eksempel krav knyttet til lys, støy eller uteareal som får betydelige konsekvenser for planløsning og utnyttelse av tomter i transformasjonsområder.

På grunn av ressursene i departementet og i Dibk er vi bekymret for at arbeidet med dette ikke får høy nok prioritet og at det derfor lang tid før det gir effekt i markedet. NHO Byggenæringen håper departementet innen sommeren kan ha landet arbeidet med forenklinger i TEK. Det er viktig at regjeringen i arbeidet med fornyelse av TEK gir tydelig styringssignal til alle departementene at det er behov for å kutte i kostnader. Vi er bekymret for at berørte departementer først og fremst er opptatt av å beskytte særinteresser fremfor å finne gode helhetlige løsninger.

3. Husbankens utlånsrammer må økes

NHO Byggenæringen registrerer at budsjettenigheten mellom flertallspartiene i Stortinget økte utlånsrammen med 2 mrd. kr. sammenlignet med regjeringens budsjettforslag for 2026. Det er gledelig, men samtidig er behovet betydelig høyere. Særlig boligkvalitetsordningen er underfinansiert i forhold til omsøkt behov og antatt ytterligere behov.

I 2024 ga Husbanken lån til 3858 nye boliger gjennom boligkvalitetsordningen. I 2025 endte ordningen opp med å bidra til 3168 nye boliger. Selv om man øker utlånsmengden nominelt (fra 11,3 mrd. kr til 12,5 mrd. kr), resulterer det i *færre* boliger. Dette skyldes at gjennomsnittlig prosjektkostnad per bolig det er gitt tilsagn til har økt med over 26 prosent fra 2024 til 2025.

Tilsagnene i 2025 er, målt i kroner, høyere enn noen gang. Når vi snakker om lån og tilskudd fra Husbanken, mener vi det er vel så interessant å se på *antall* boliger lånene går til, som beløpene. Mens beløpene kan fortelle oss noe om kostnadsbildet, vil antall boliger vise effekt av tiltakene.

Finansdepartementet har lagt svært høye anslag for boliginvesteringer for 2026 til grunn for statsbudsjettet. Gitt at anslagene verken har slått til i 2024 eller 2025, og det er grunn til å tro at de ikke vil bli så høye som anslått heller i 2026, er det rom for økte utlånsrammer i Husbanken innenfor det økonomiske opplegget som er skissert i hovedtallene i statsbudsjettet.

NHO Byggenæringen ber om at utlånsrammene øker med åtte mrd. kr. i statsbudsjettforslaget for 2027.

4. Følg opp anbefalingene fra Eldreboligalliansen

Eldreboligalliansens hurtigarbeidende arbeidsgruppe, nedsatt av KDD og HOD, foreslo 11 anbefalinger på bakgrunn av 287 innspill til arbeidet. Flere innspill er i samsvar med tiltak som Eldreboligprogrammet alt er i gang med, slik som arbeidet med å legge til rette for trygghetsboliger og andre aldersvennlige boliger og tiltak for å styrke Husbankens rolle i boligforsyningen. Det er positivt at regjeringen lanserer en tilskuddsordning for tilpassing av egen bolig i 2026. Samtidig mangler flere av virkemidlene som eldreboligprogrammet og eldreboligalliansen har pekt på finansiering.

NHO Byggenæringen mener trygghetsboliger er viktigst, og bør prioriteres høyest. Vi ber derfor regjeringen utvide investeringstilskuddet for heldøgns omsorgsplass til å omfatte trygghetsboliger, og øke tilskuddet med 1 mrd. kr.

Med vennlig hilsen

Guro Hauge
Direktør for næringspolitikk
NHO Byggenæringen