



BOLIGPRODUSENTENE

2024  
BOLIGKONFERANSEN | 14-15.MAI

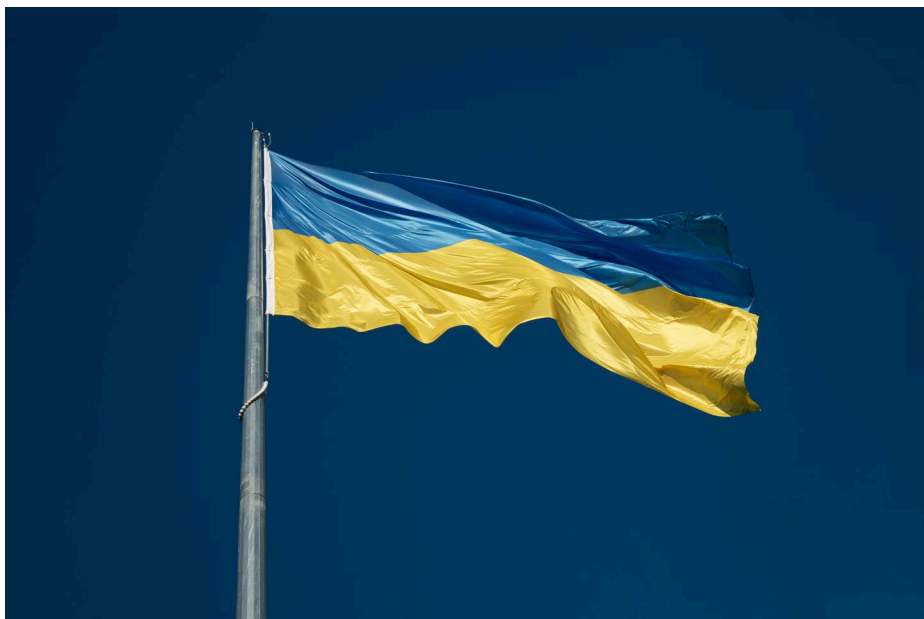
# «Lysende utsikter for boligbyggingen»

Adm. dir. Lars Jacob Hiim

14. Mai 2024

**Urolig verden – krevende marked**

# Urolig verden – krig, konflikter og uro

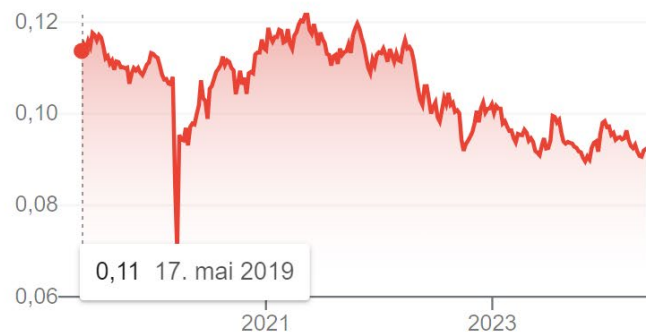


# Valutasituasjonen

0,092 Amerikansk dollar

6. mai, 11:41 UTC · Ansvarsfraskrivelse

1 D 5 D 1 M 1 Å 5 Å Maks.



1

Norsk krone

0,092

Amerikansk dollar

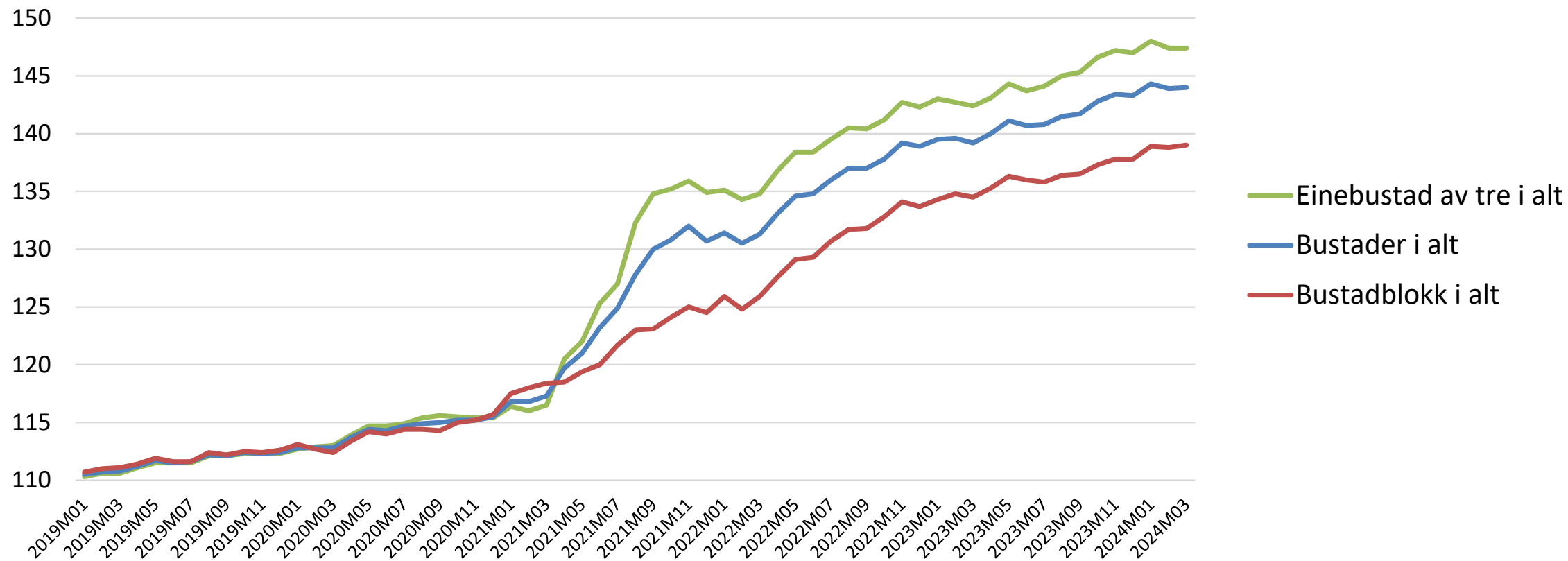
Mer om NOK/USD →

Tilbakemelding



# Perfekt storm - kostnadsvekst!

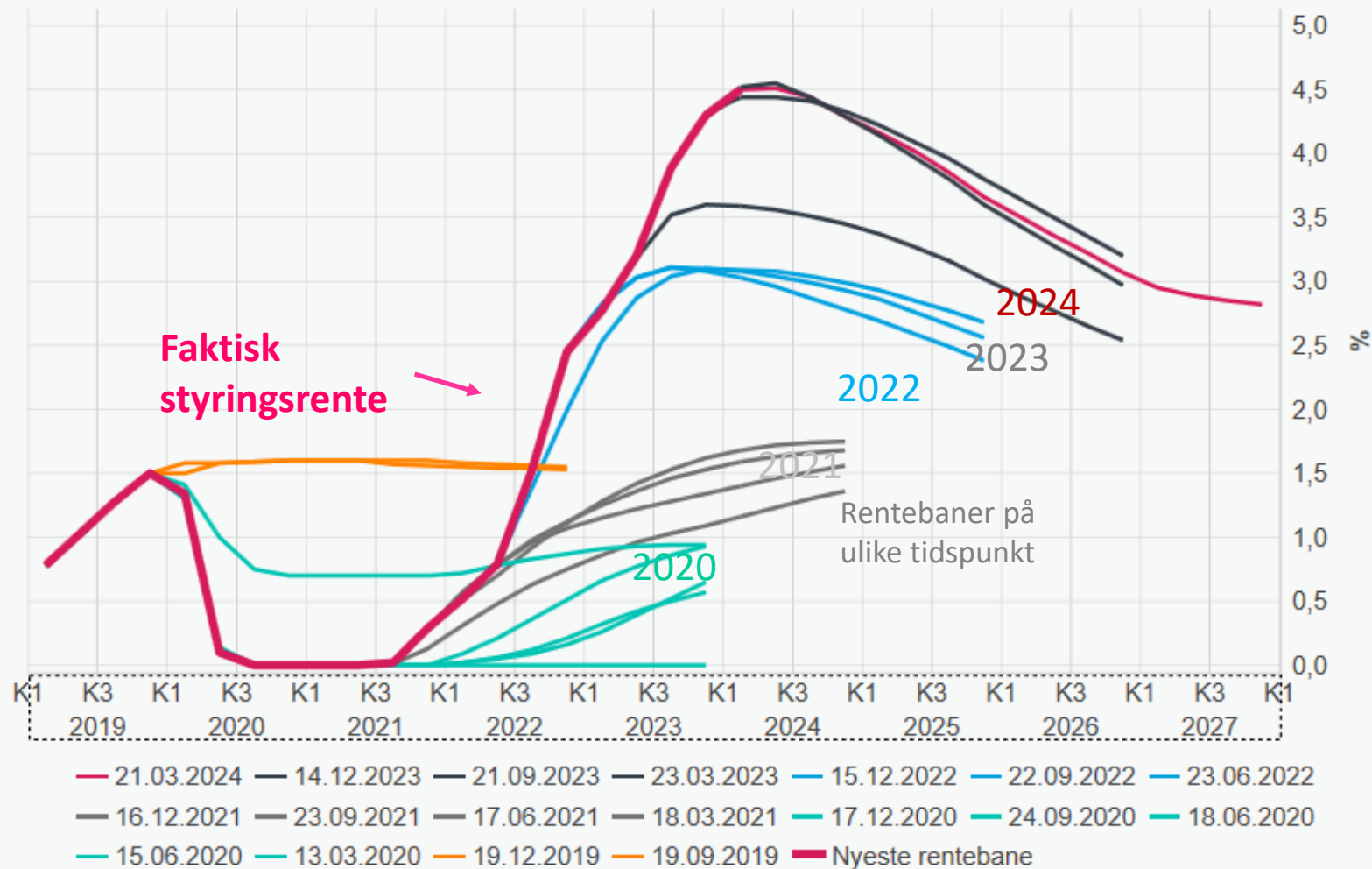
Byggekostnadsindeksen 1/2019 - 3/2024  
(2015 = 100)



# Her hjemme – glidende renteforventning

## Norge - Rentebane, historikk

Norges Banks rentebane fra Pengepolitisk rapport



Kilde: Macrobond / Bank of Norway (Norges Bank)

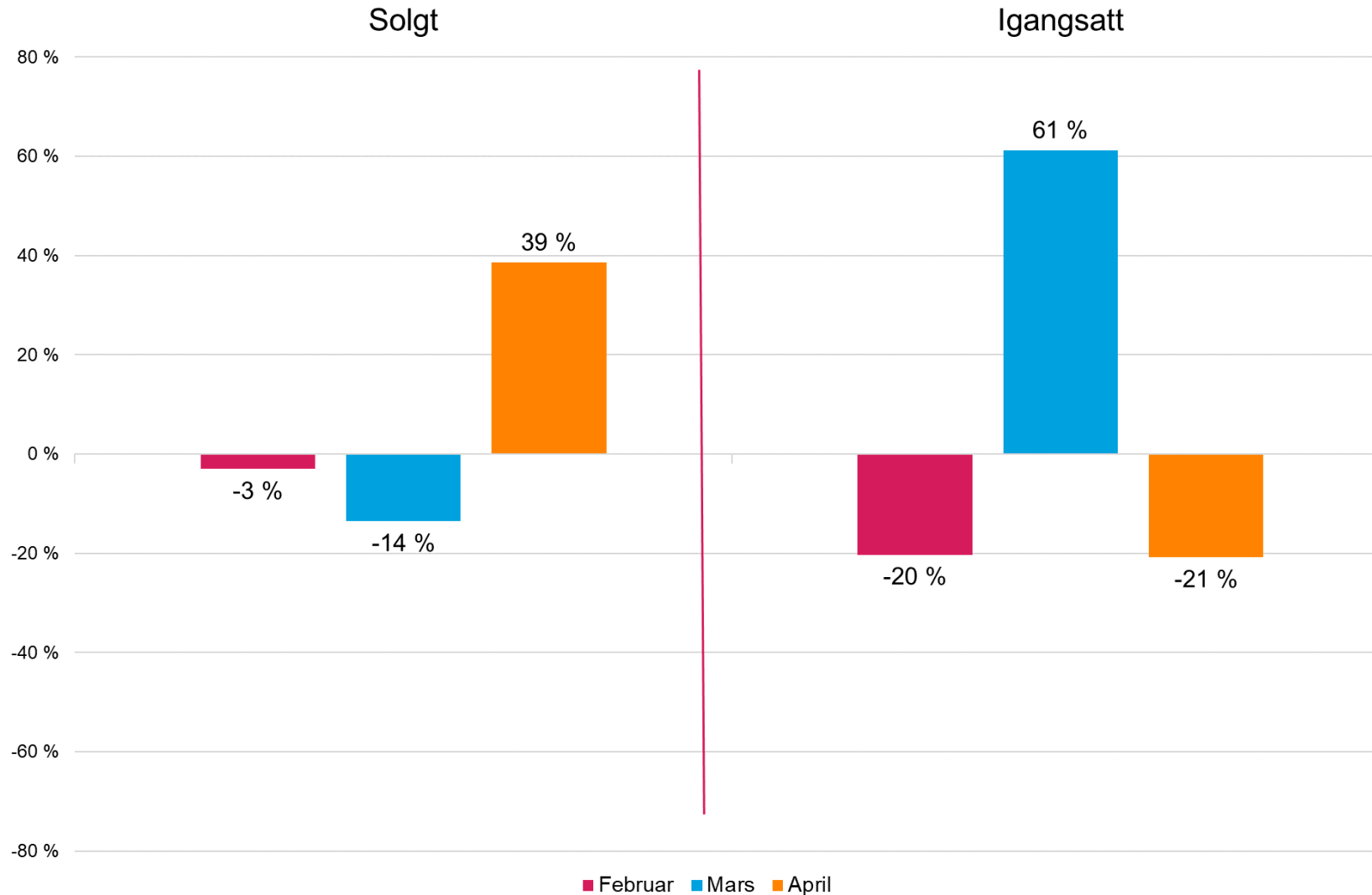
# 2023 – svært krevende år

Jan 2023	<b>2022 - Det svakeste året for nye boliger siden finanskrisen</b>
Feb 2023	Nedgangen i nyboligmarkedet fortsetter
Mar 2023	Nyboligmarkedet er fortsatt i fritt fall
Apr 2023	Aldri målt svakere salg og igangsetting i første kvartal
Mai 2023	Nedturen fortsetter, ingen tegn til bedring
Jun 2023	Krisen fortsetter i nyboligmarkedet, full stopp i leilighetsbyggingen
Aug 2023	<b>Svakeste første halvår vi har målt</b>
Sep 2023	Krisen forsterker seg i nyboligmarkedet
Okt 2023	Svakeste målte igangsetting av nye boliger
Nov 2023	Nyboligsalget er under finanskrisenivå
Des 2023	Den kraftige nedturen i nyboligmarkedet fortsetter
Jan 2024	<b>2023 - Aldri målt svakere boligbygging</b>

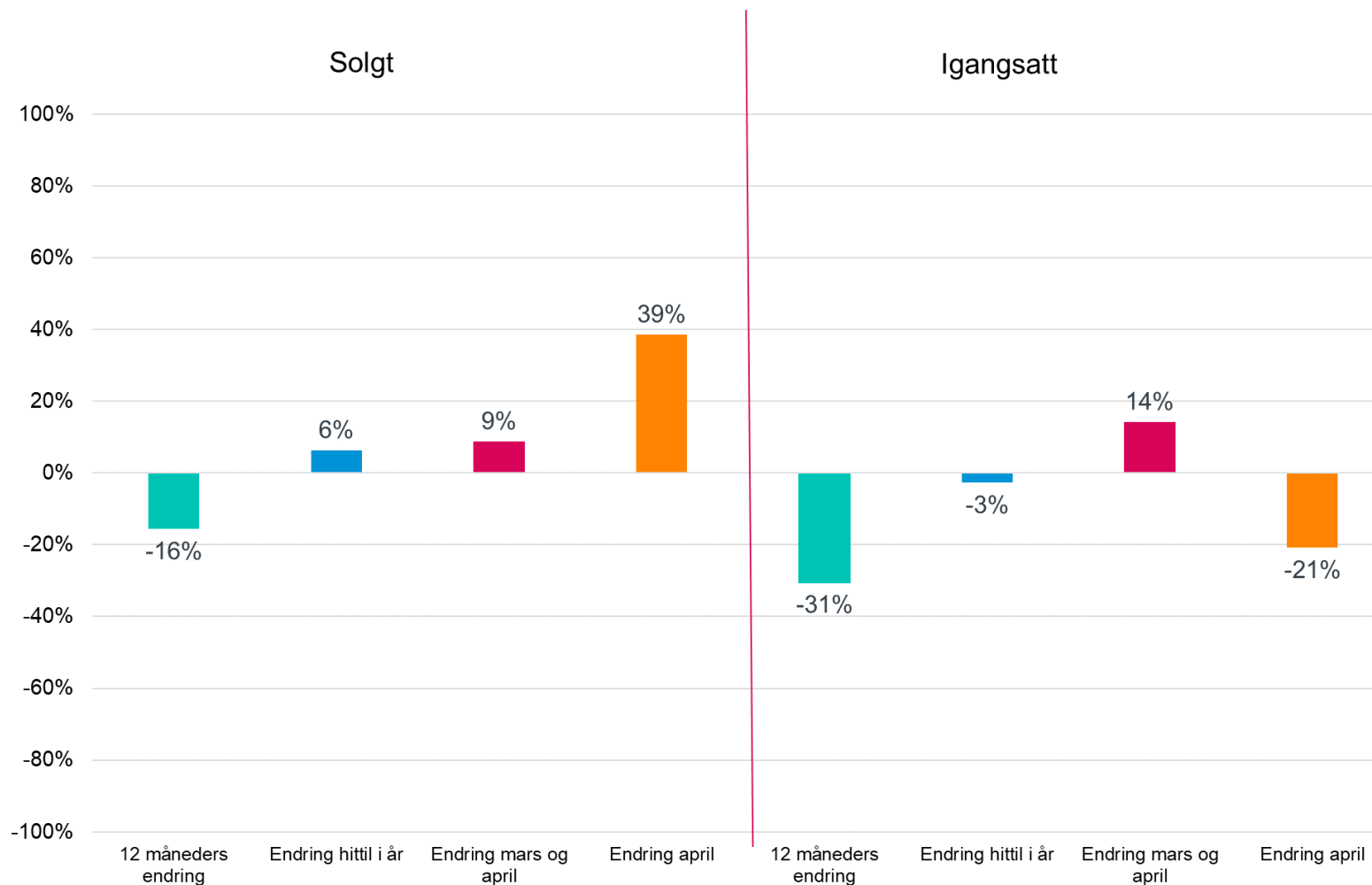
**Nyboligtallene for april**



# Endring salg og igangsetting tre siste mnd.



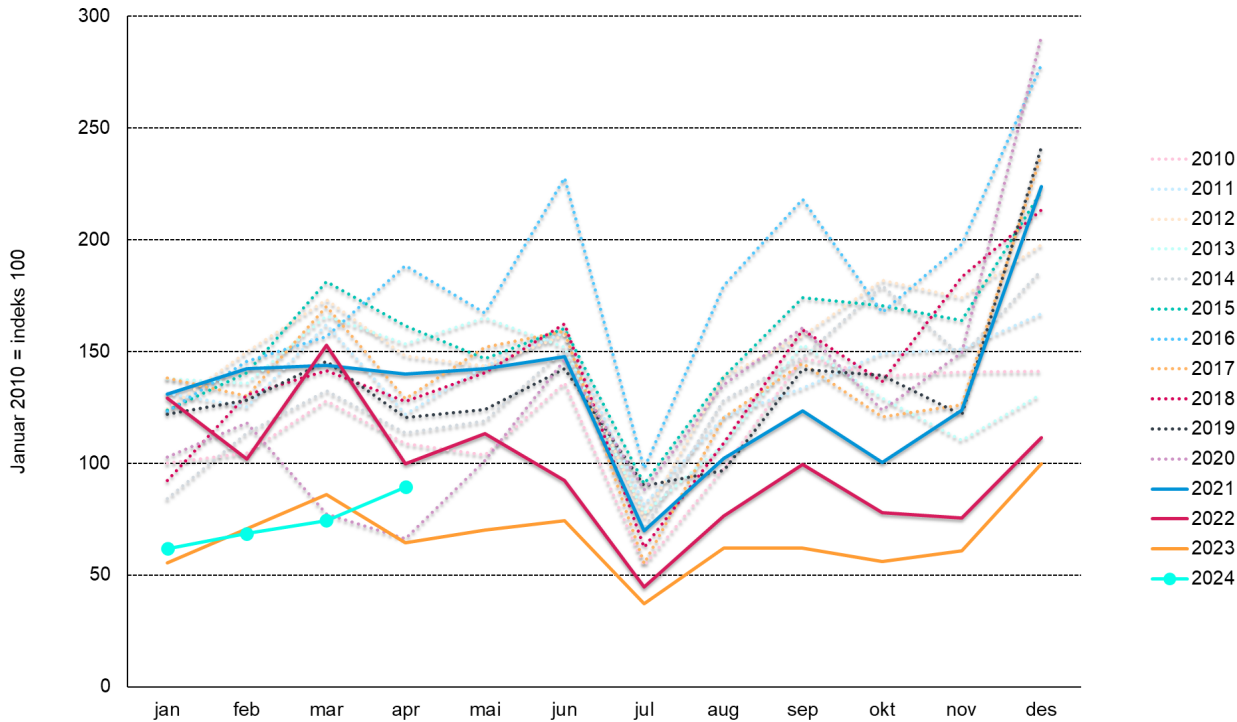
# Endring salg og igangsetting siste tolv måneder, hittil i år, siste to måneder og siste måned



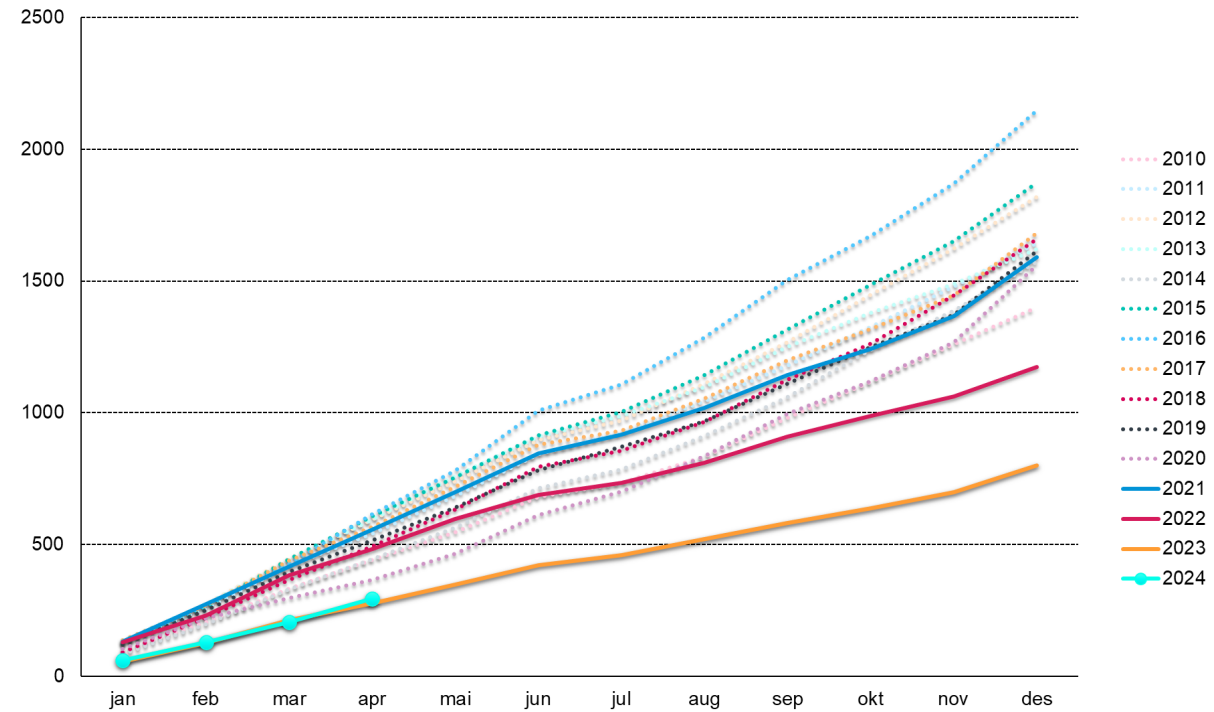
# Salg, utvikling pr. måned og akkumulert

indeks 100 = 1. januar 2010

### Salg - pr. måned



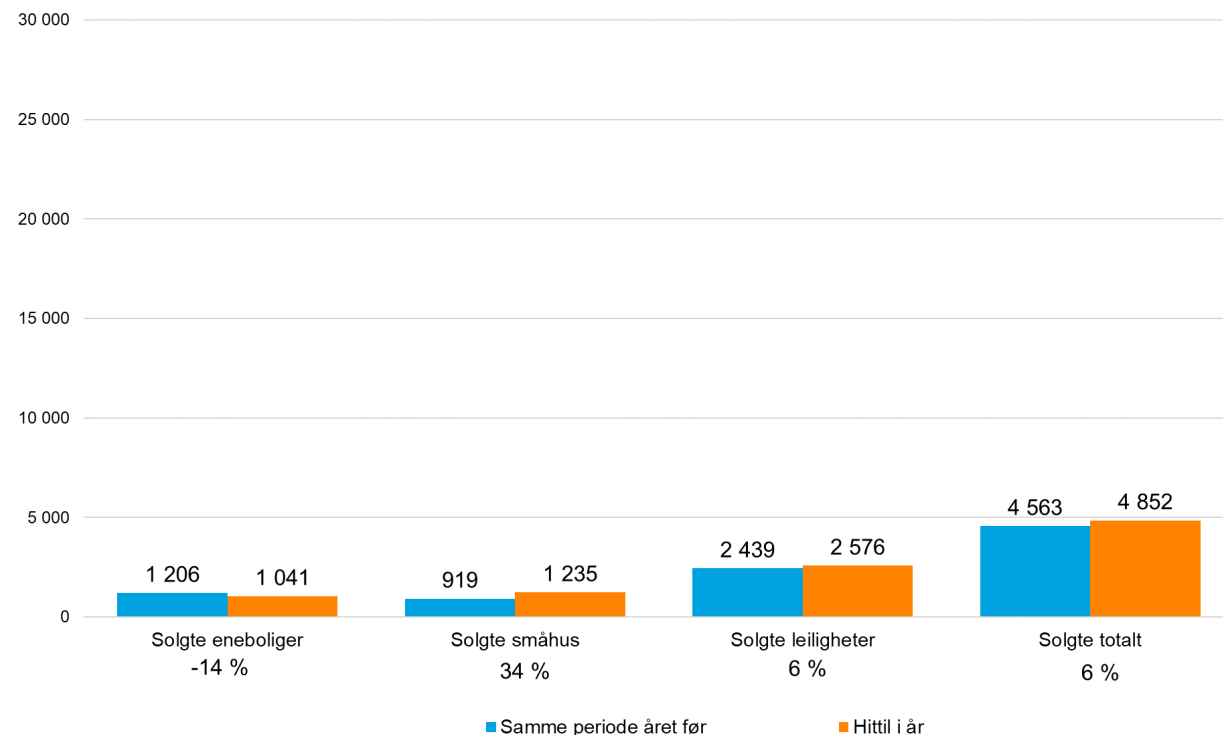
### Salg - akkumulert



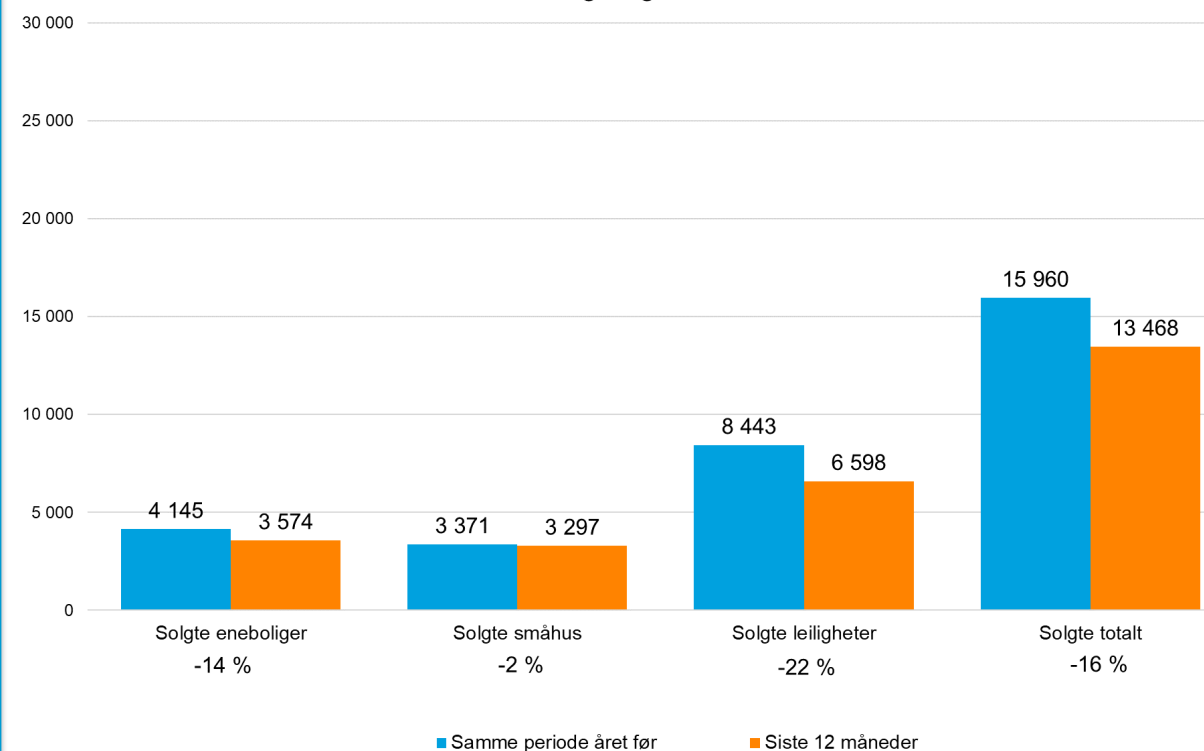


# Salg, endring pr. boligtype hittil i år og siste tolv måneder

### Endring solgte boenheter hittil i år



### 12 måneders endring solgte boenheter



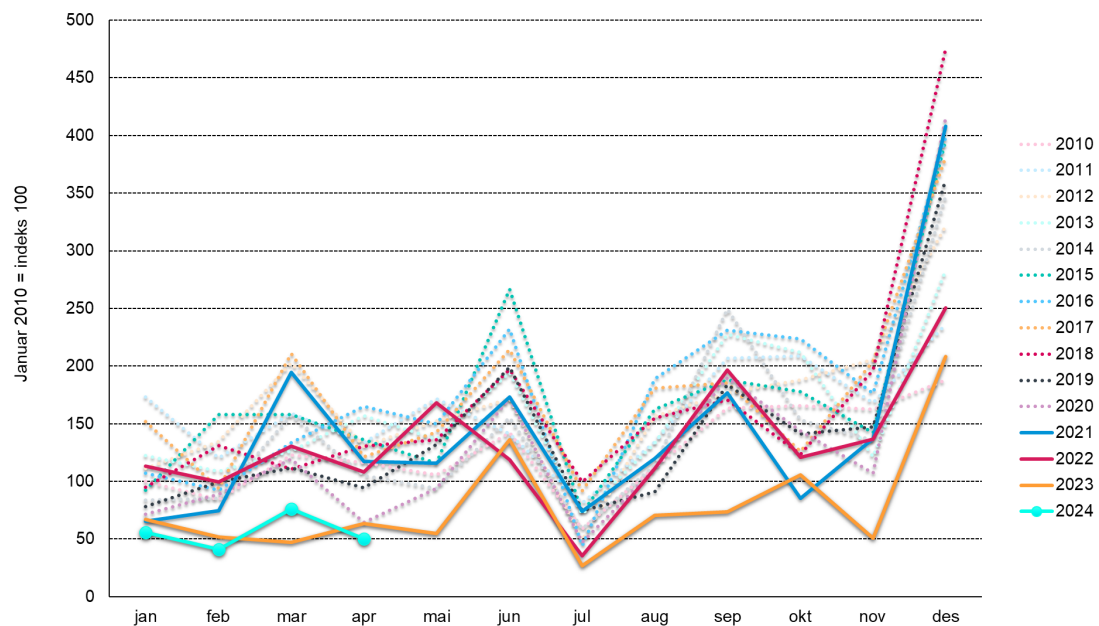


BOLIGPRODUSENTENE

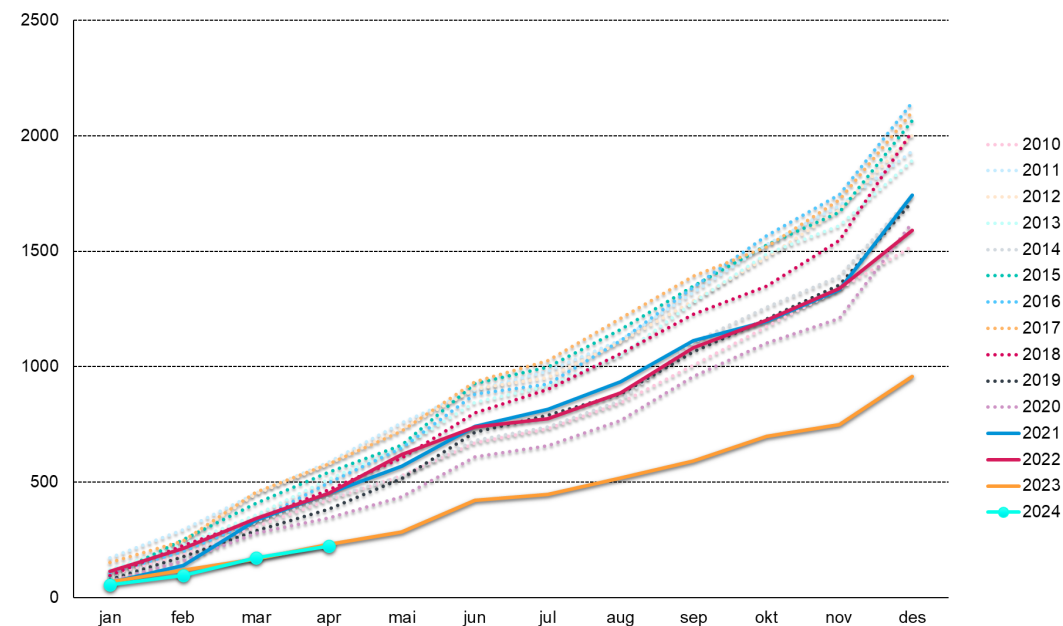
# Igangsetting, utvikling pr. måned og akkumulert

indeks 100 = 1. januar 2010

Igangsetting - pr. måned



Igangsetting - akkumulert

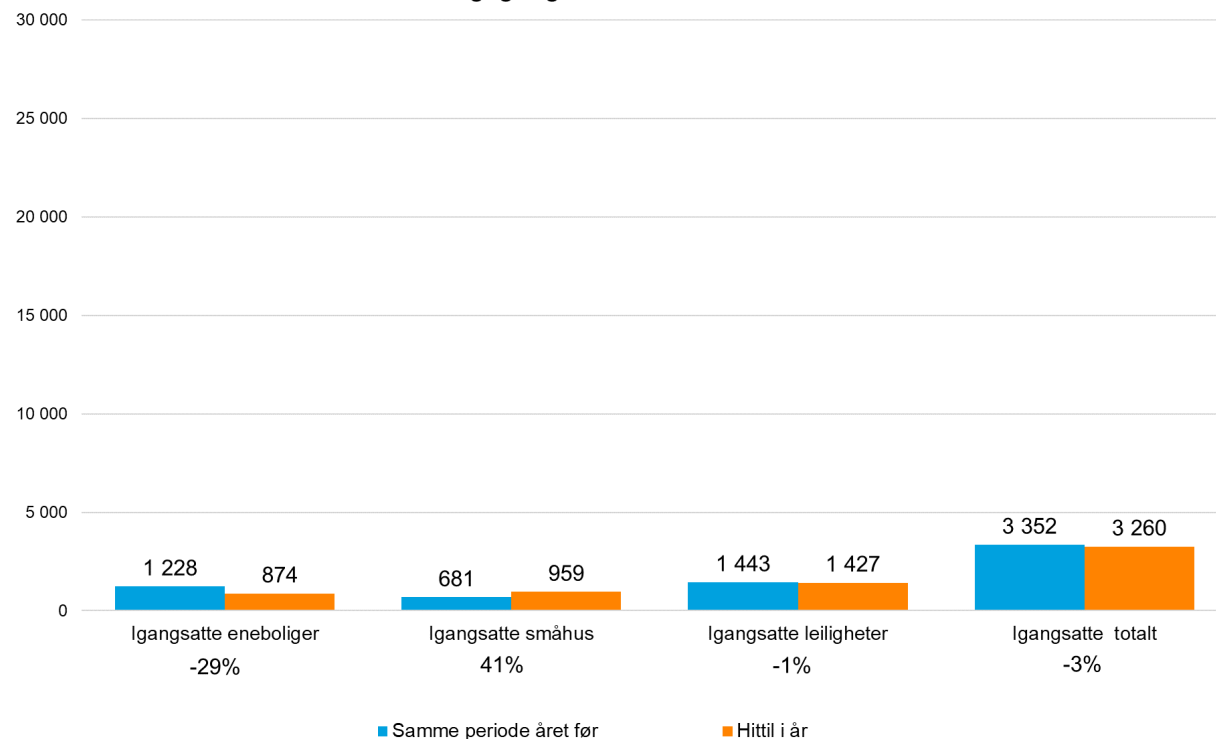




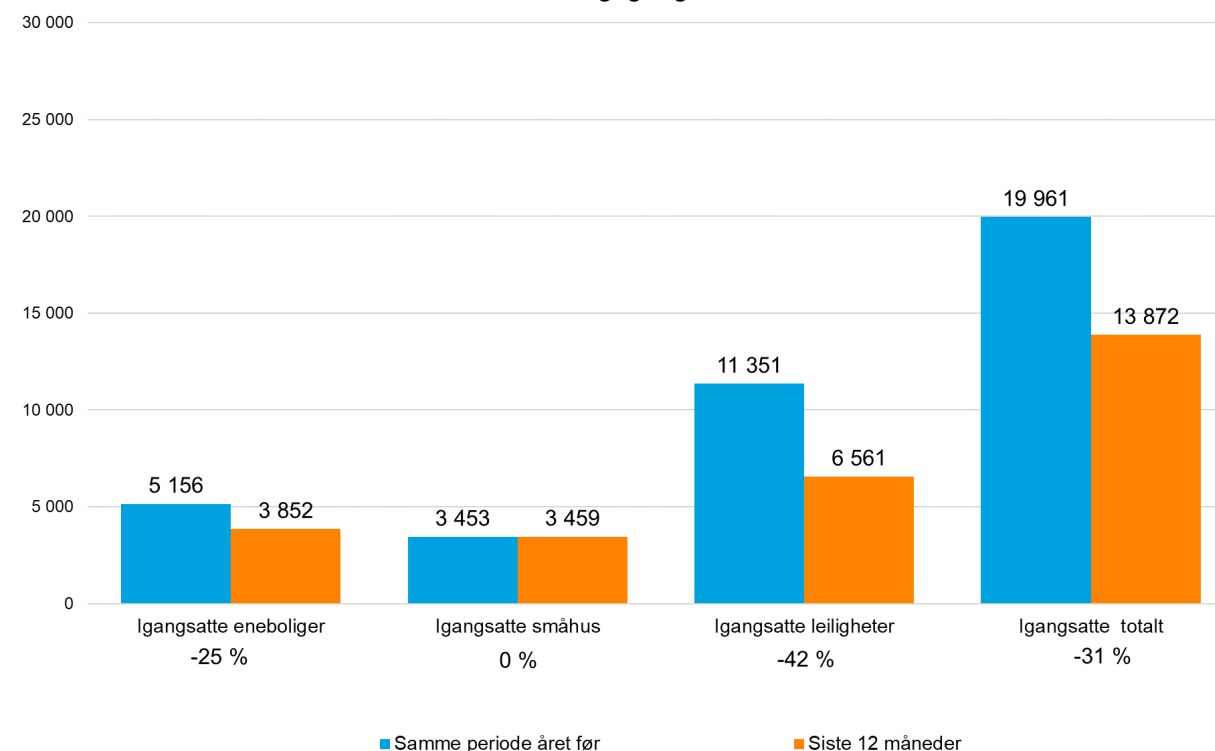
BOLIGPRODUSENTENE

# Igangsetting, endring pr. boligtype hittil i år og siste tolv måneder

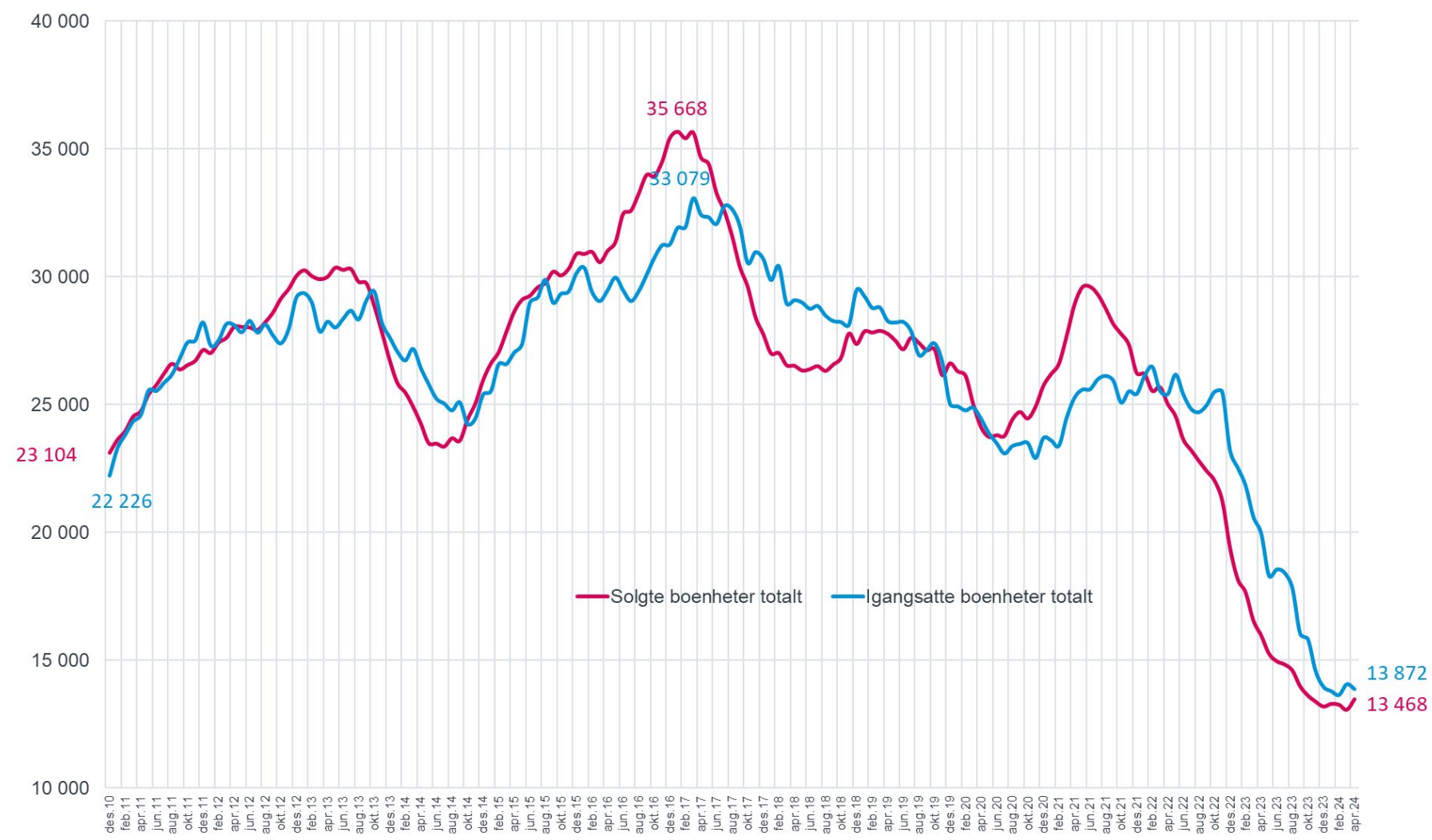
### Endring igangsatte boenheter hittil i år



### 12 måneders endring igangsatte boenheter



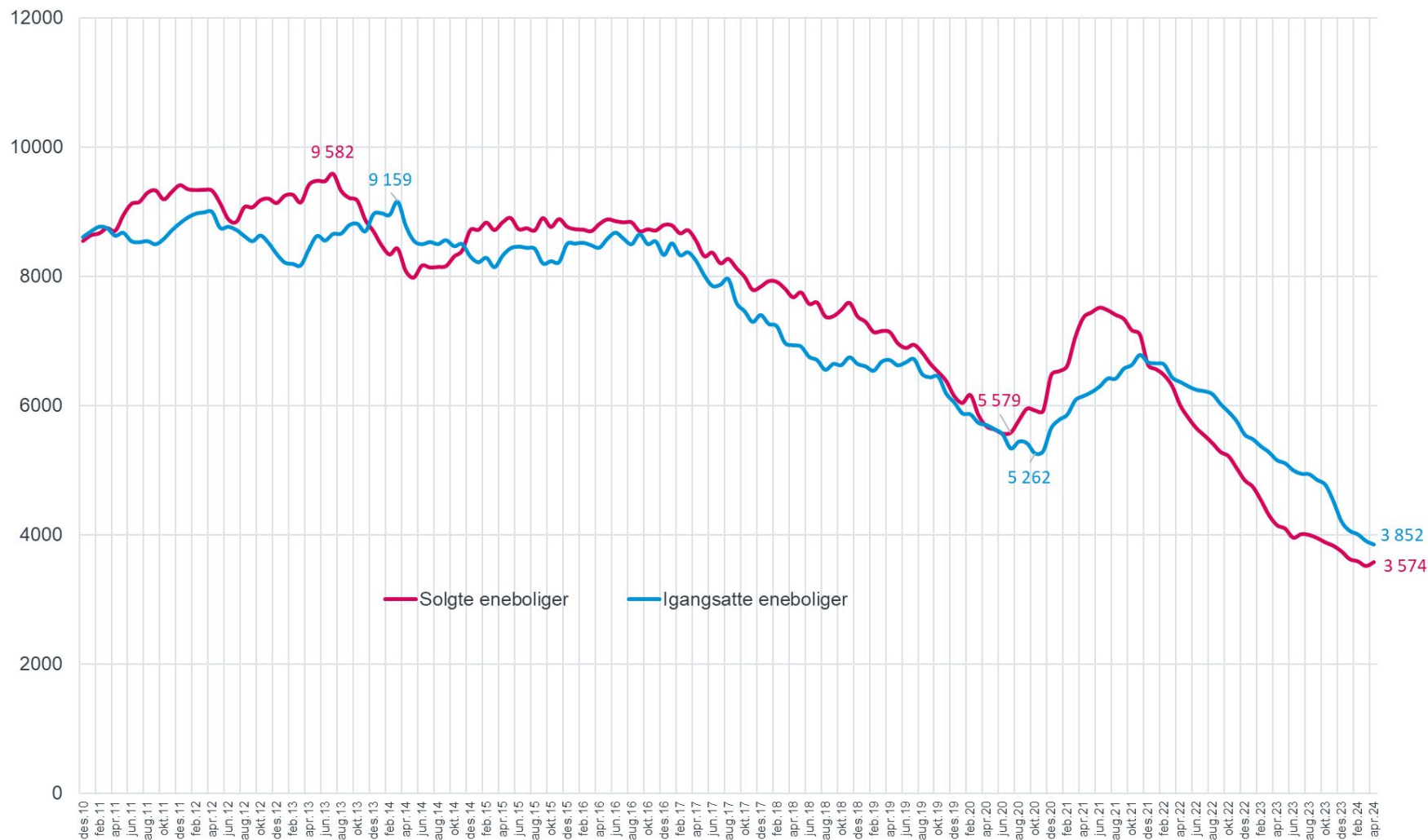
# 12-måneders rullerende salg og igangsetting





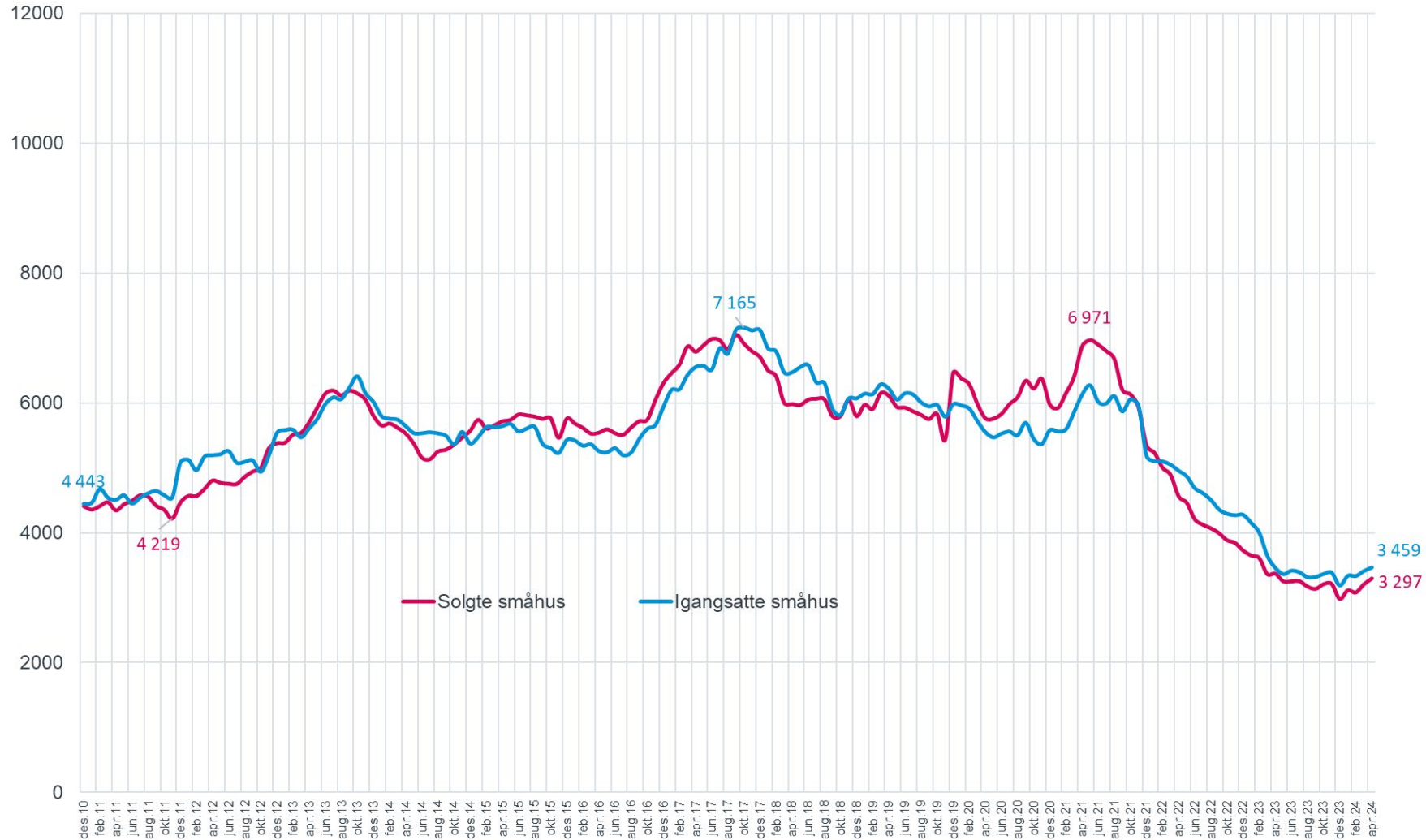
BOLIGPRODUSENTENE

# 12-måneders rullerende salg og igangsetting eneboliger



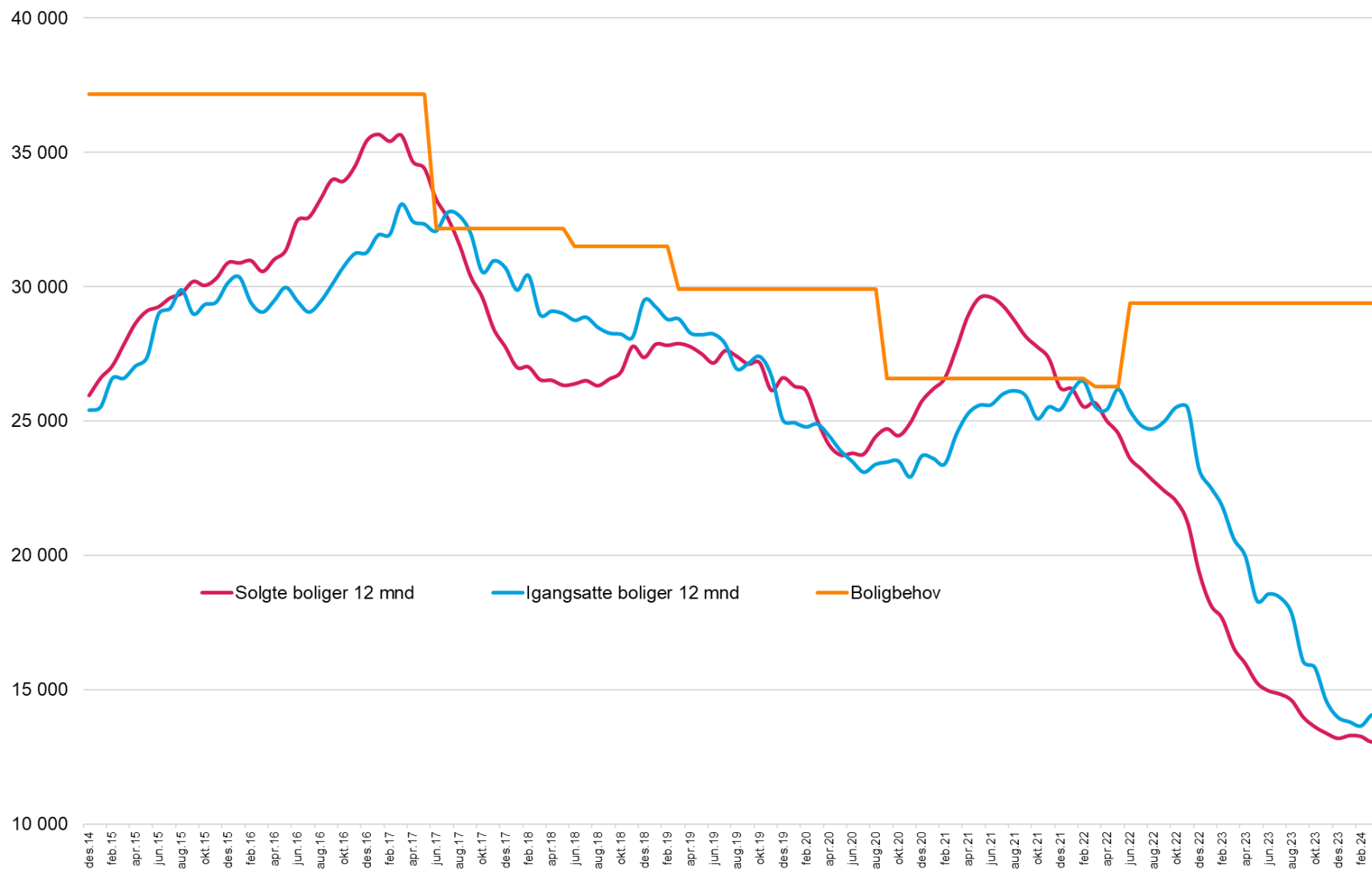


# 12-måneders rullerende salg og igangsetting småhus



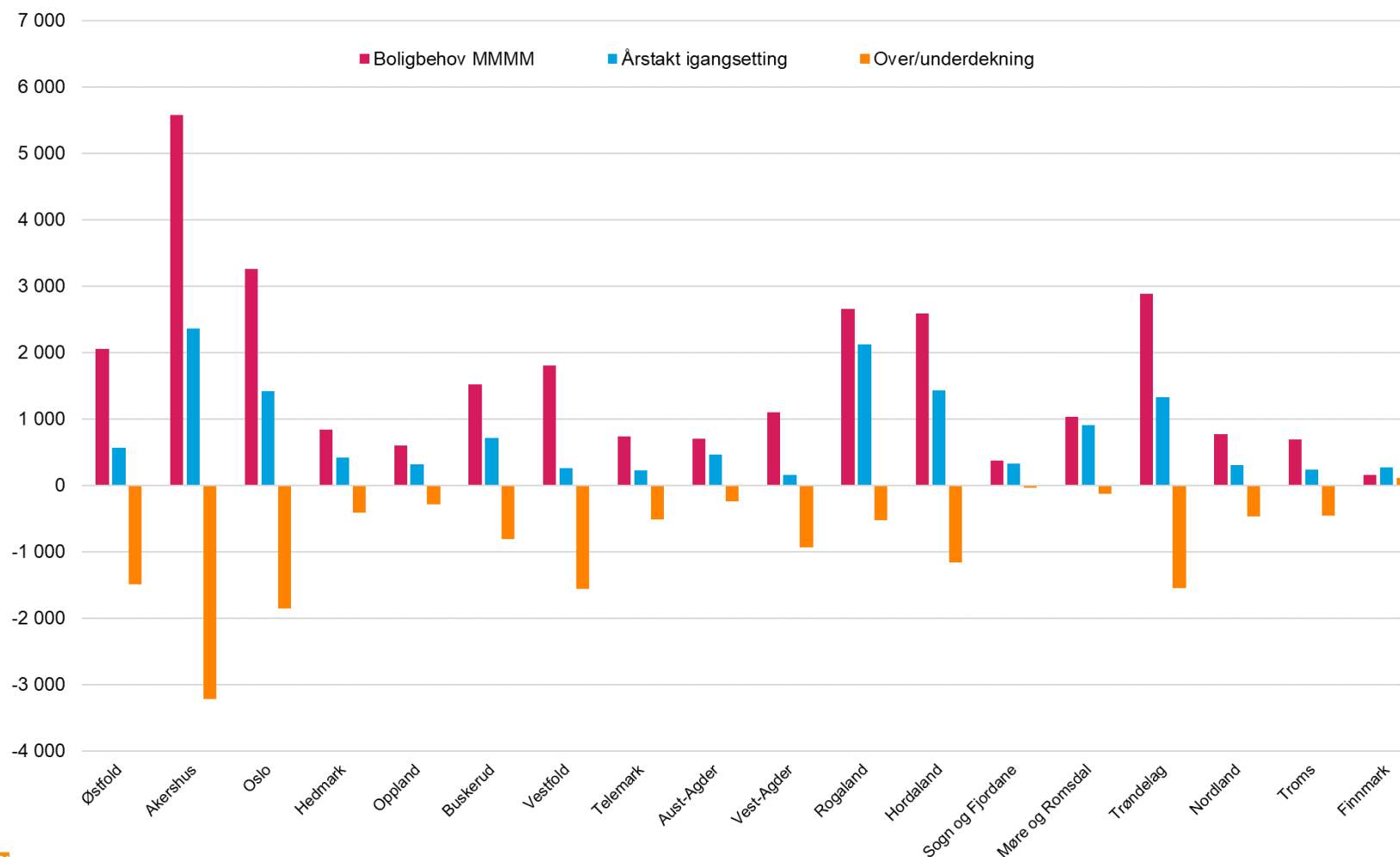


# Boligbehov vs. salg og igangsetting



# Framtidig boligbehov og tilførsel

Årstakt igangsetting sammenlignet med gjennomsnittlig årlig boligbehov neste 5 år  
(basert på MMMM for befolkningsendring/29 384 i årlig boligbehov)

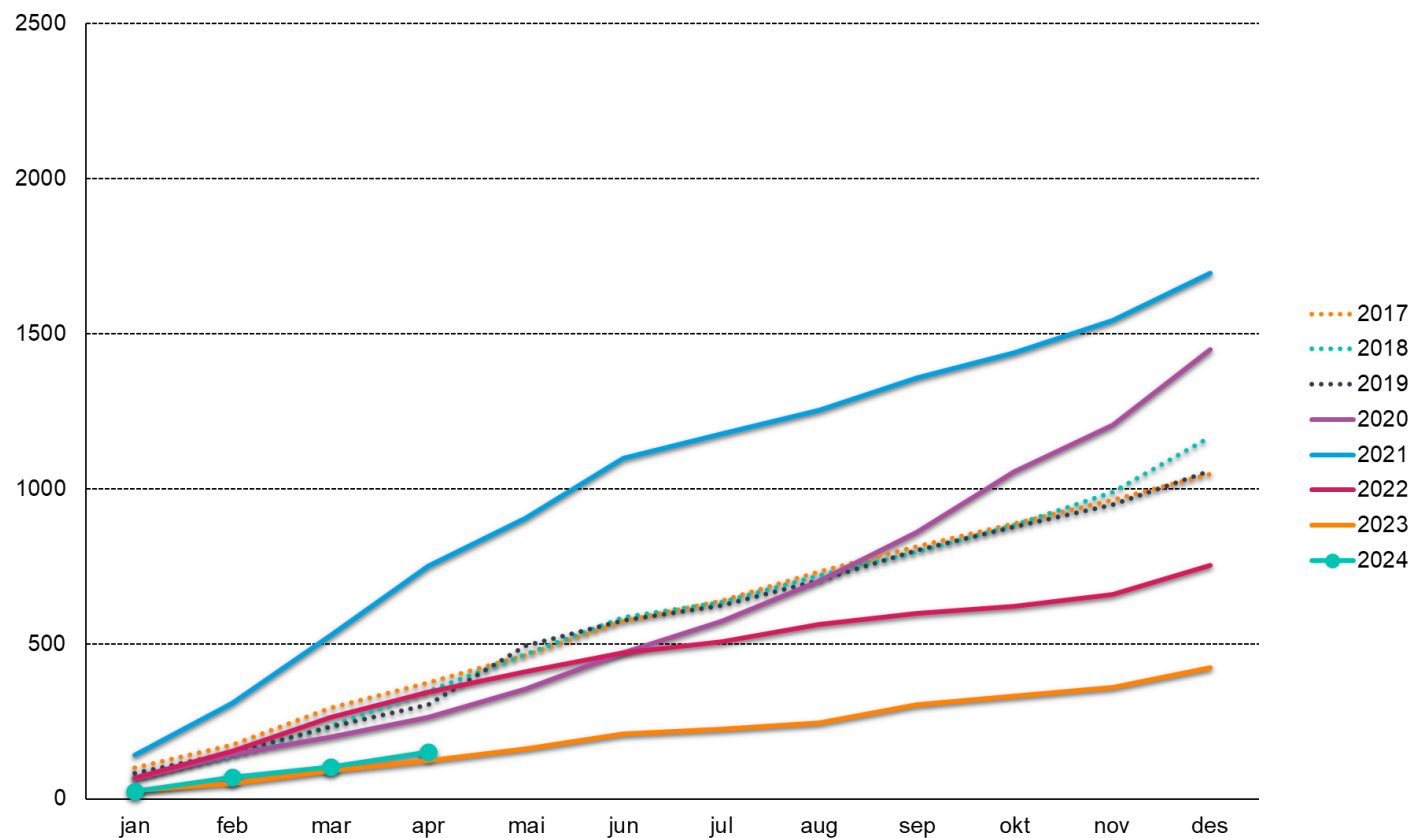


Kildedata boligbehov: SSBs befolkningsframskriving pr. juni 2022. I tillegg er den faktiske avgangen i boligmassen tatt med i beregningen.

# Fritidsboliger

# Salg fritidsboliger akkumulert

indeks 100 = 1. januar 2017

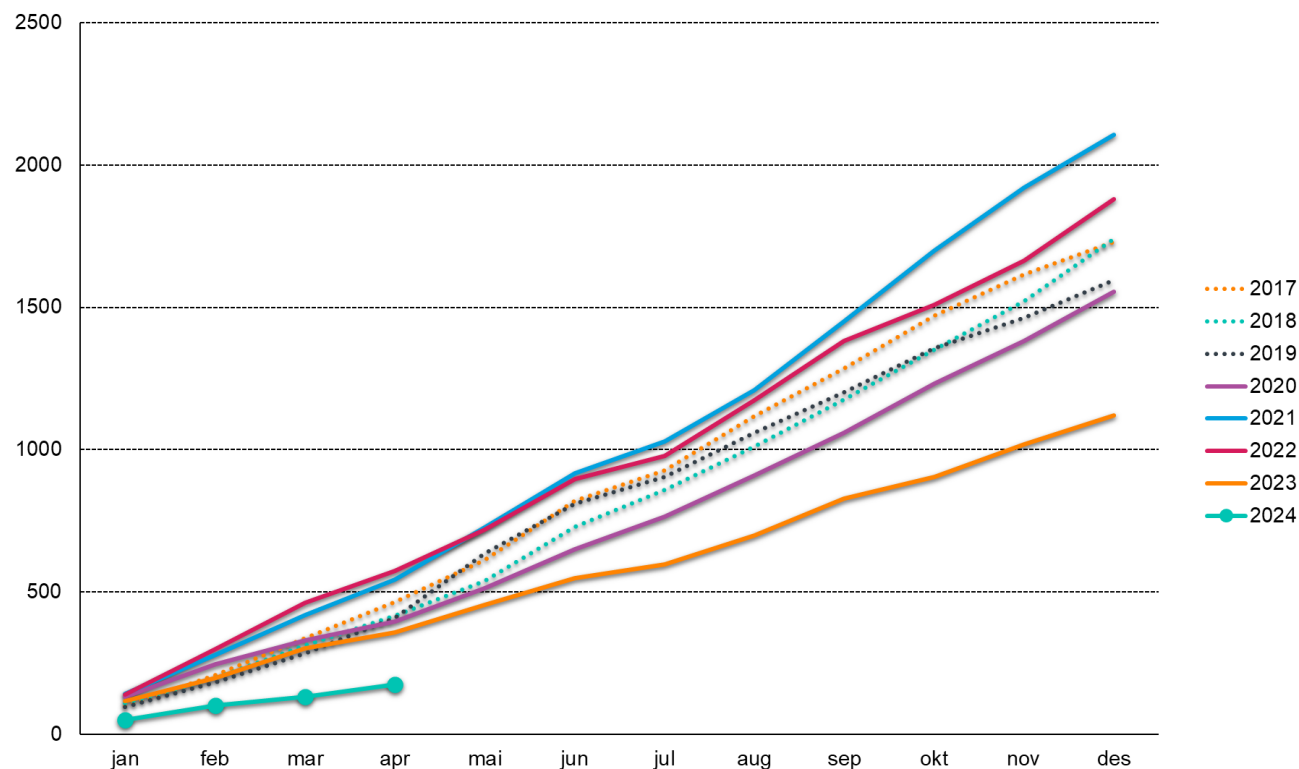


Endring solgte fritidsboliger:

- Endring hittil i år: + 23 %

# Igangsetting fritidsboliger akkumulert

indeks 100 = 1. januar 2017



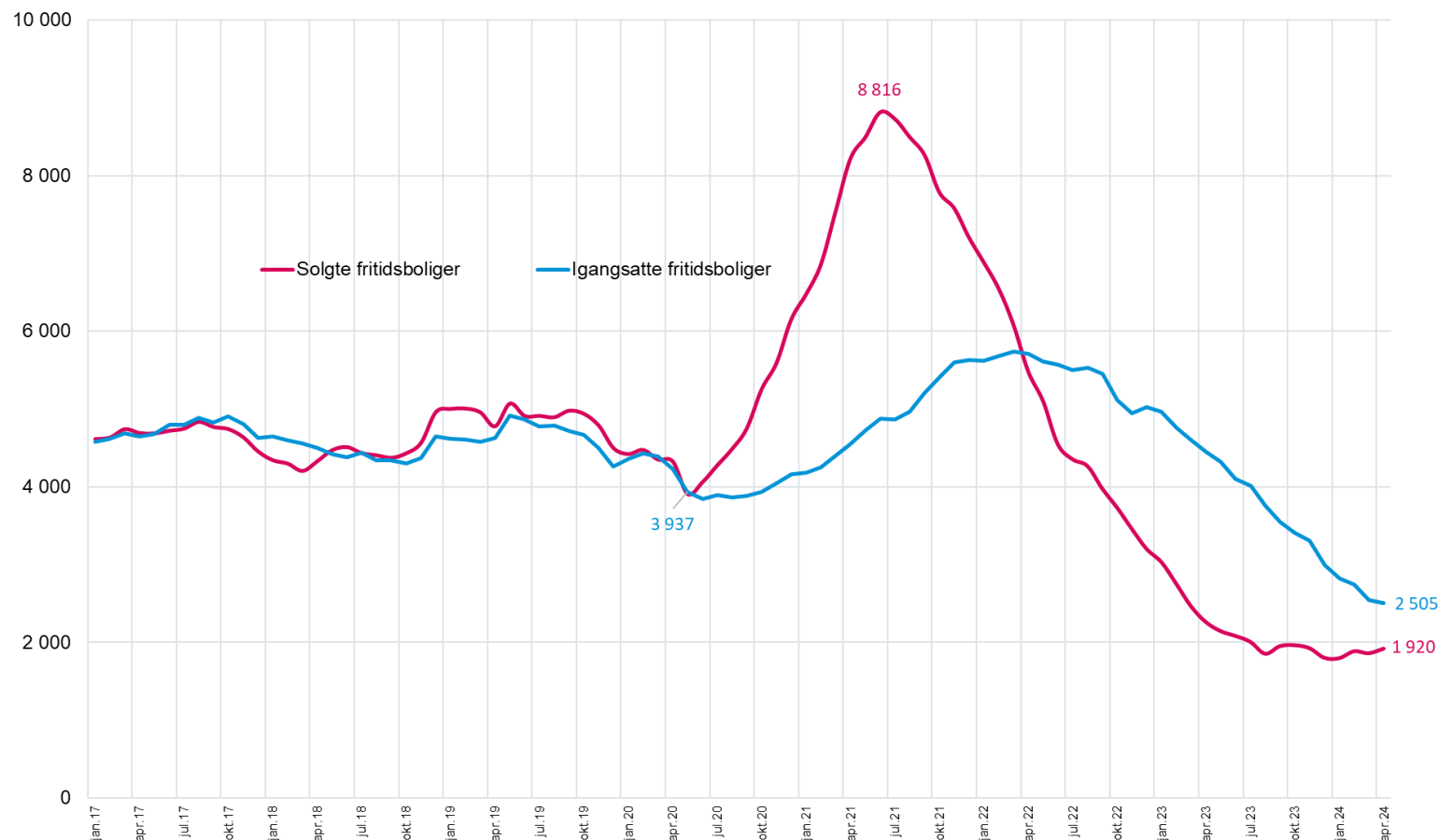
## Endring igangsatte fritidsboliger:

- Endring hittil i år: -51 %



BOLIGPRODUSENTENE

# 12-måneders rullerende salg og igangsetting fritidsboliger



## Solgte:

12 mnd. endring solgte fritidsboliger: -15 %

Antall solgte fritidsboliger siste 12 måneder: 1 920

## Igangsatte:

12 mnd. endring igangsatte fritidsboliger: -44 %

Antall igangsatte fritidsboliger siste 12 måneder: 2 505

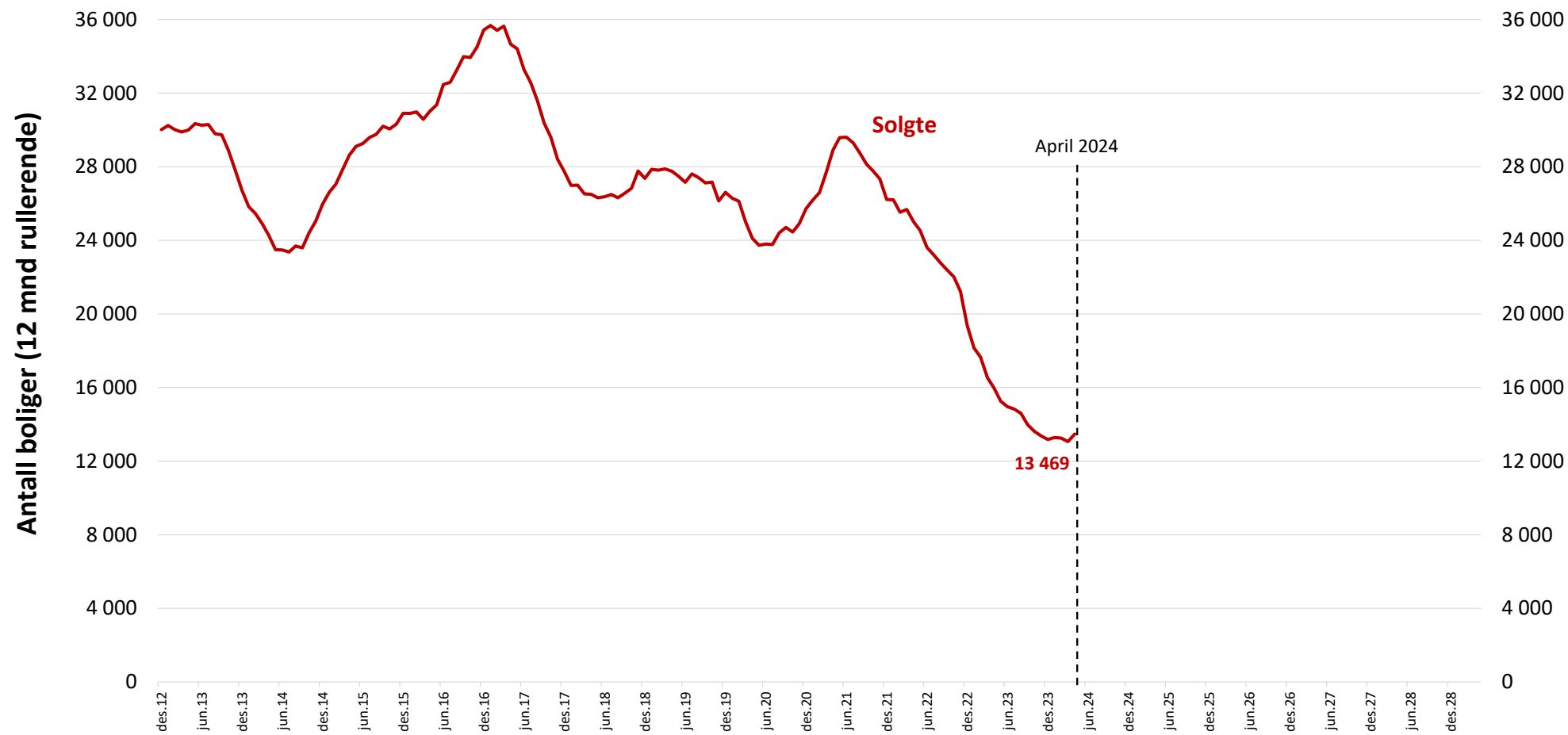


# Bunnen er nådd!

- Utflating etter en lang nedtur
- På et svært lavt nivå
- Det er byggenæringen og særlig boligbygging som har tatt smellen for innstrammingen og rentehevingen.
- Noe bedring i salg
- Lys i tunnelen?
  
- Vil dra med oss utfordringene i de kommende årene:

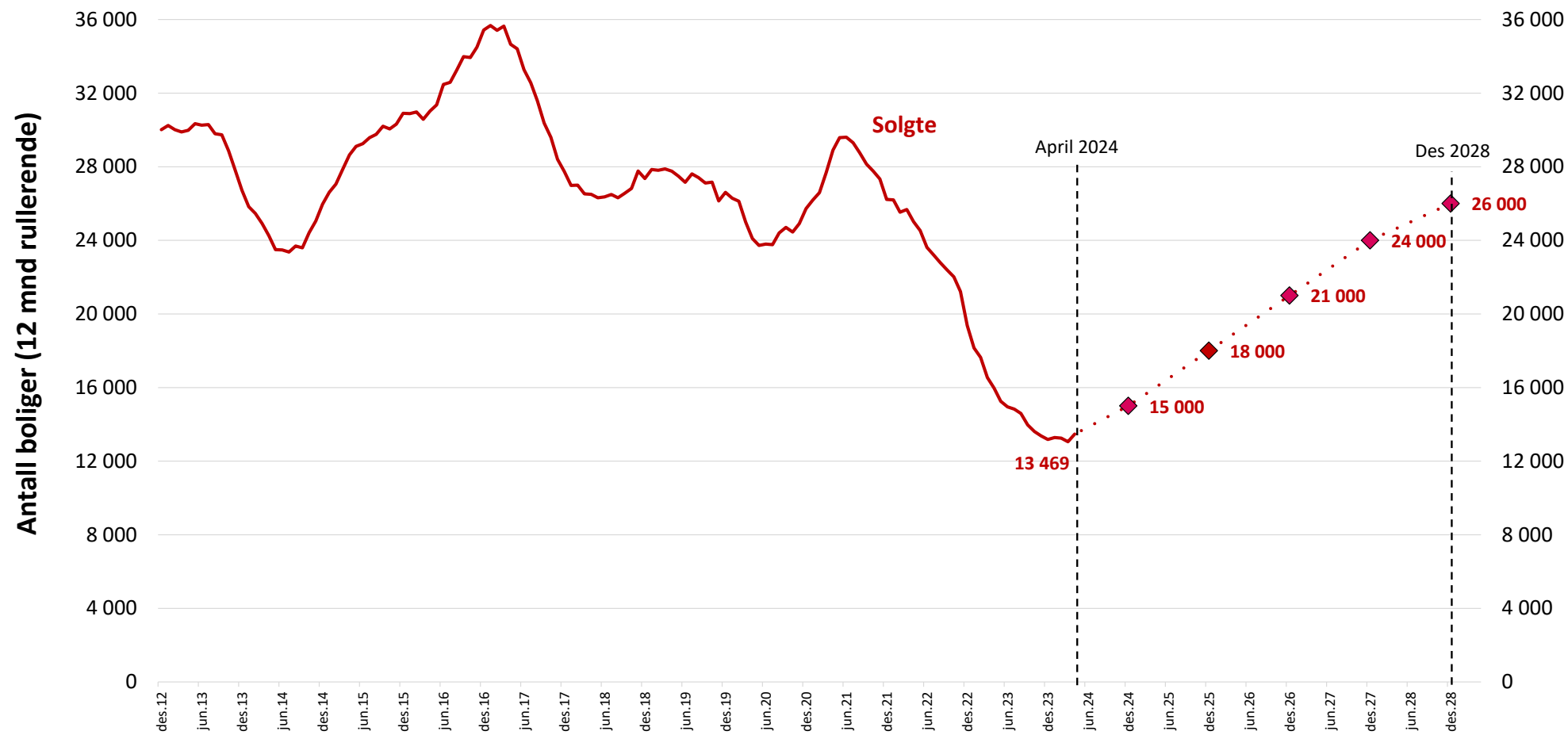


### Salg og ferdigstillelse av boliger (12 mnd rullerende) - desember 2013 til desember 2028



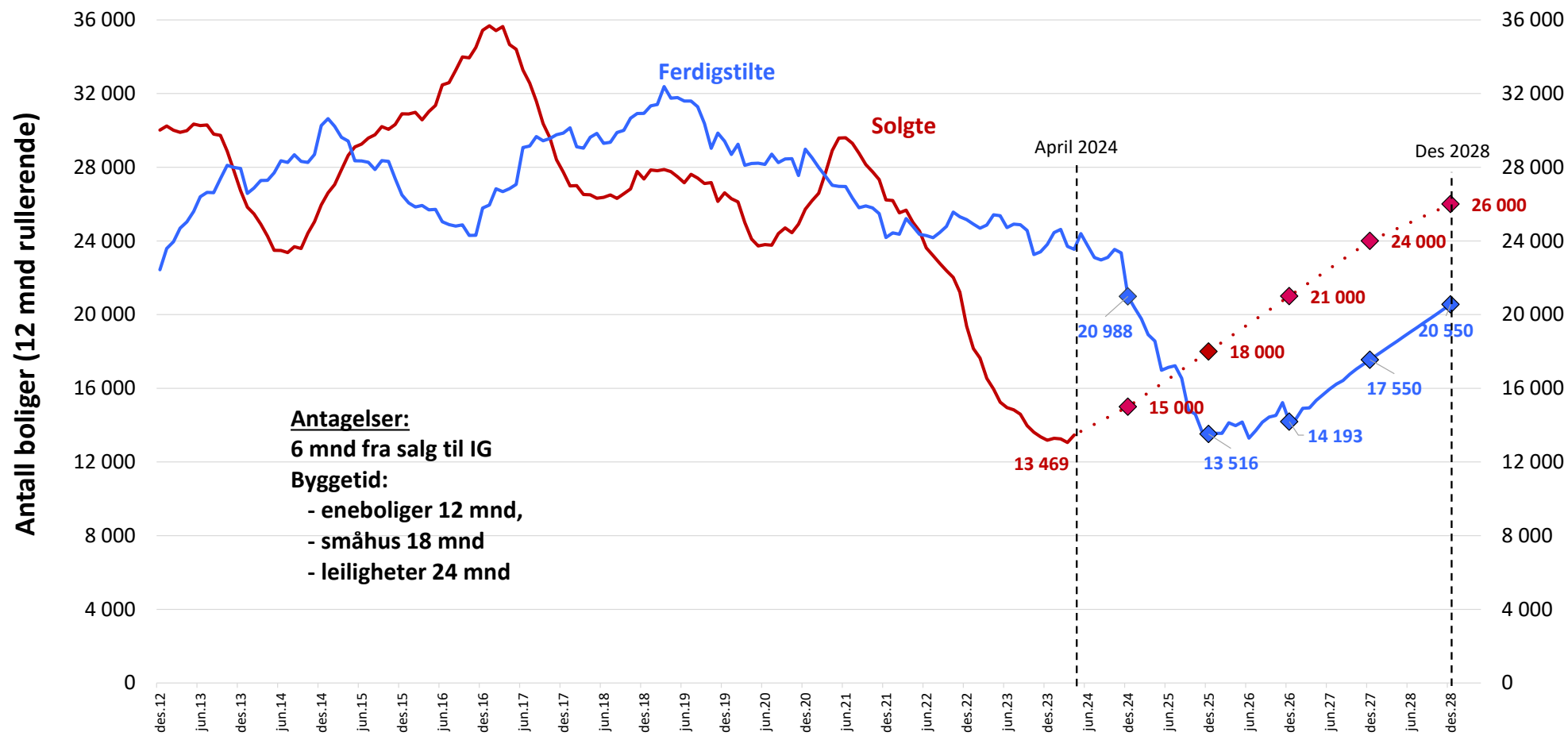


### Salg og ferdigstillelse av boliger (12 mnd rullerende) - desember 2013 til desember 2028



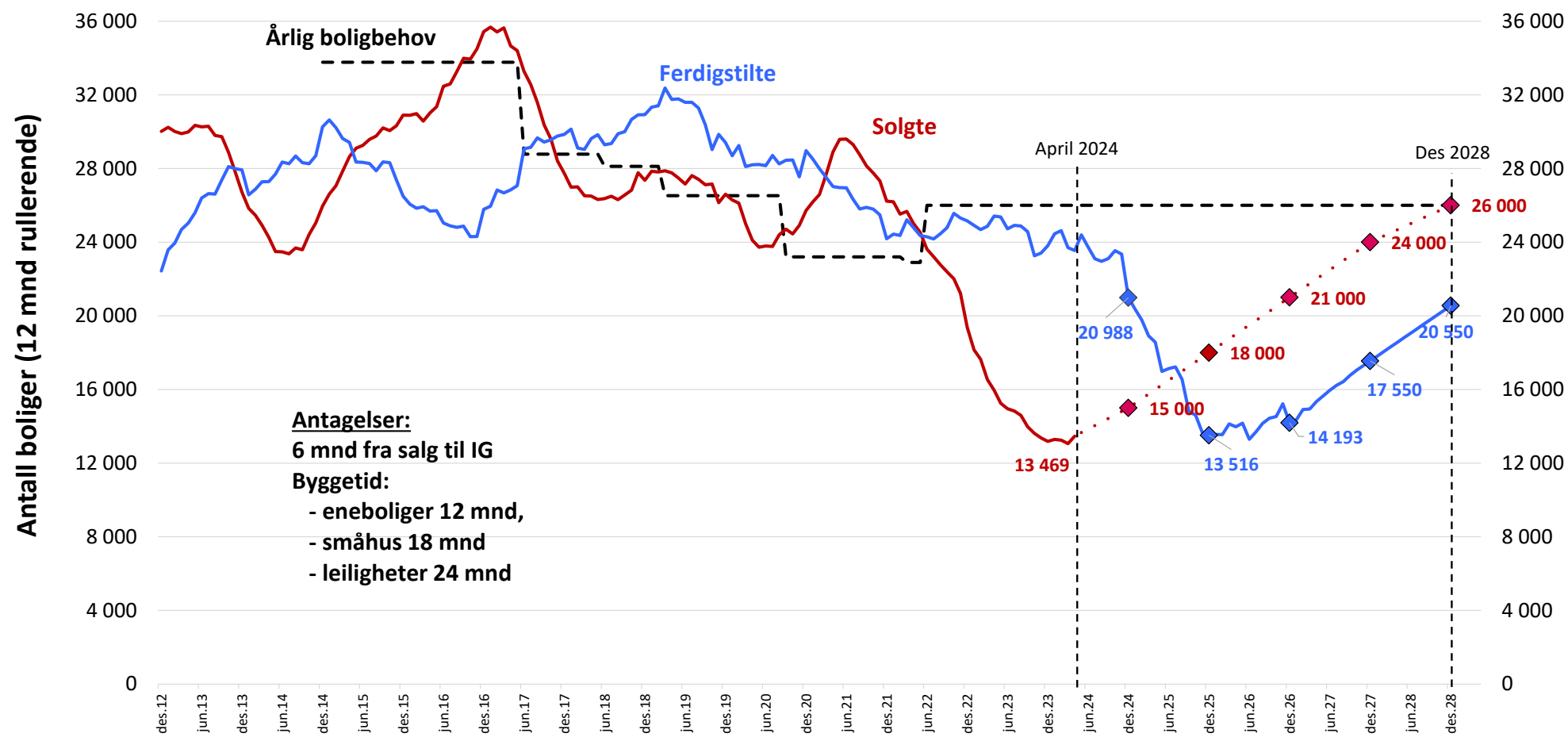


### Salg og ferdigstillelse av boliger (12 mnd rullerende) - desember 2013 til desember 2028



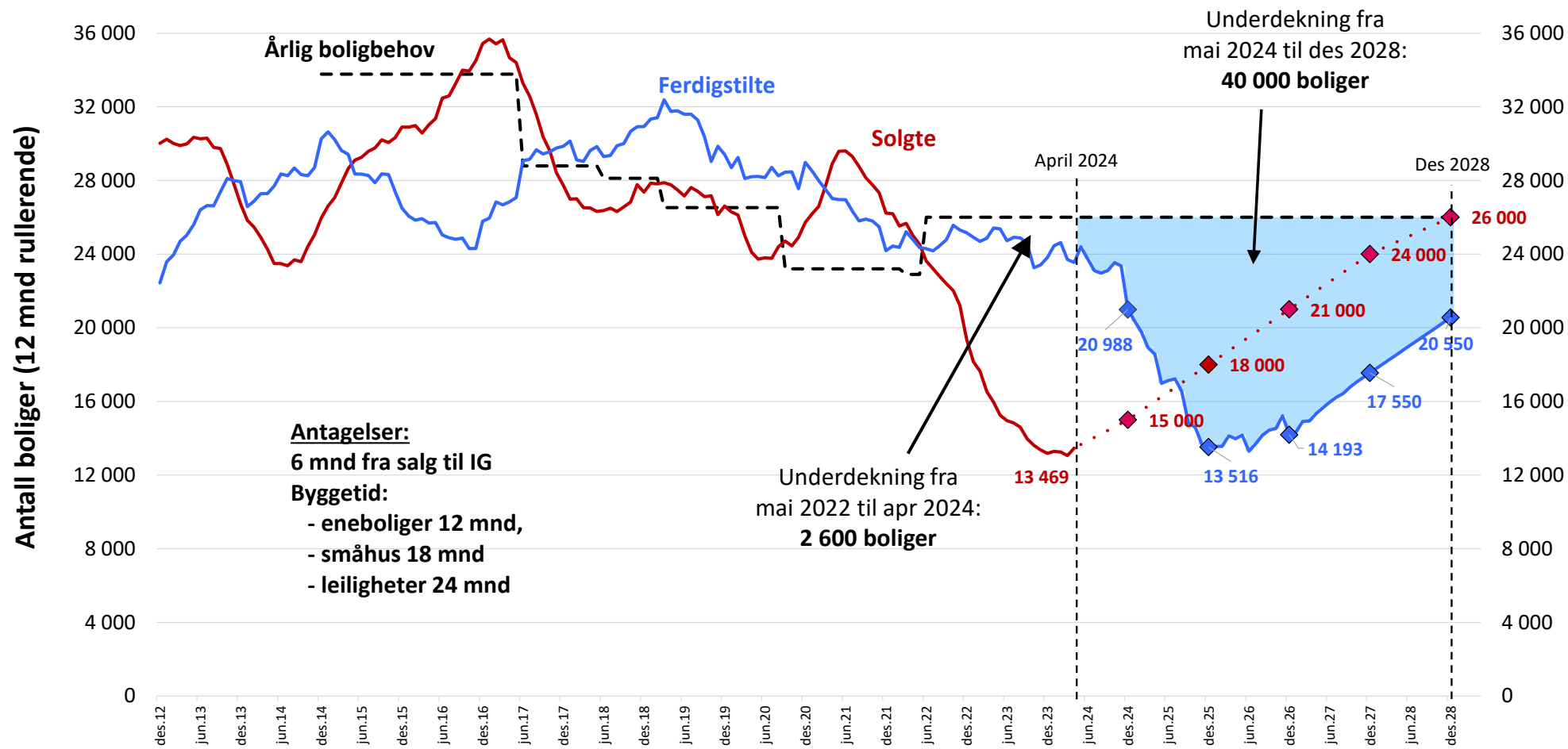


### Salg og ferdigstillelse av boliger (12 mnd rullerende) - desember 2013 til desember 2028





### Salg og ferdigstillelse av boliger (12 mnd rullerende) - desember 2013 til desember 2028







BOLIGPRODUSENTENE

# En tapt by = Lillestrøm 40.900 boliger og 94.000 innb.





# Samfunnsmessige omkostninger av boligmangel



## Den norske boligmodellen for færre?

1. Høy prisvekst i bruktmarkedet og leiemarkedet
2. Lønnspress
3. Bidrar til rente på høyt nivå
4. Flere må flytte ut av byene for å kunne kjøpe en bolig – øker transportbehovet
5. Nye og større grupper vil trenge bostøtte i et overfylt leiemarked
6. Vanskeligere for førstegangskjøpere



# Omstilling i bransjen

## Bedriftene:

- Reduserer alle kostnader forbundet med drift
- Redusert antall ansatte i administrasjon og produksjon
- Flytter aktivitet til fornying og rehabilitering
- Investering i nye prosjekter reduseres
- Trekker prosjekter fra markedet – omregulerer/omprosjekterer
- Forhandlinger om finansiering av drift og byggelån

## Boligproduktene:

- ferdigstillelse, standard og størrelse



# Stor pågang i Husbanken

	Hele 2023		Hittil 2024	
	Søknad	Tilsagn	Søknad	Tilsagn
Antall boliger	3.494	2.050	4.167	2.070
Beløp	11,4 mrd	5,5 mrd	14,3 mrd	6,1 mrd

Lånerammen må holde tritt med søknadene!

**Revidert nasjonalbudsjett må legge til 5.000 boliger ved å øke rammen med 20 mrd**

# Finansiering er den store flaskehalsen



Krav om forhåndssalg i private banker tar tid.

Raskere igangsetting hvis **Husbanken kan yte byggelån**. Sterk anbefaling om at regjeringen vurderer dette nå!

**Utlånsforskriften** – må brukes aktivt for å stimulere til nyboligbygging.

**Vurdering nå, ikke til nyttår!**

# Boligmeldingen

Gode analyser og tiltaksområder, men forslag og anbefalte utredninger løser ikke boligkrisen nå!

Stortinget må samle seg om hurtige tiltak og endringer:

- Vedta allerede utredete forslag om infrastrukturkostnader
- Forenklinger som reduserer tidsbruk i plan- og byggesaker
- Statlig planretningslinjer om å prioritere boligbygging i plan- og byggesak.



**Ser frem til en spennende dag om fremtiden for Norsk boligbygging!**