



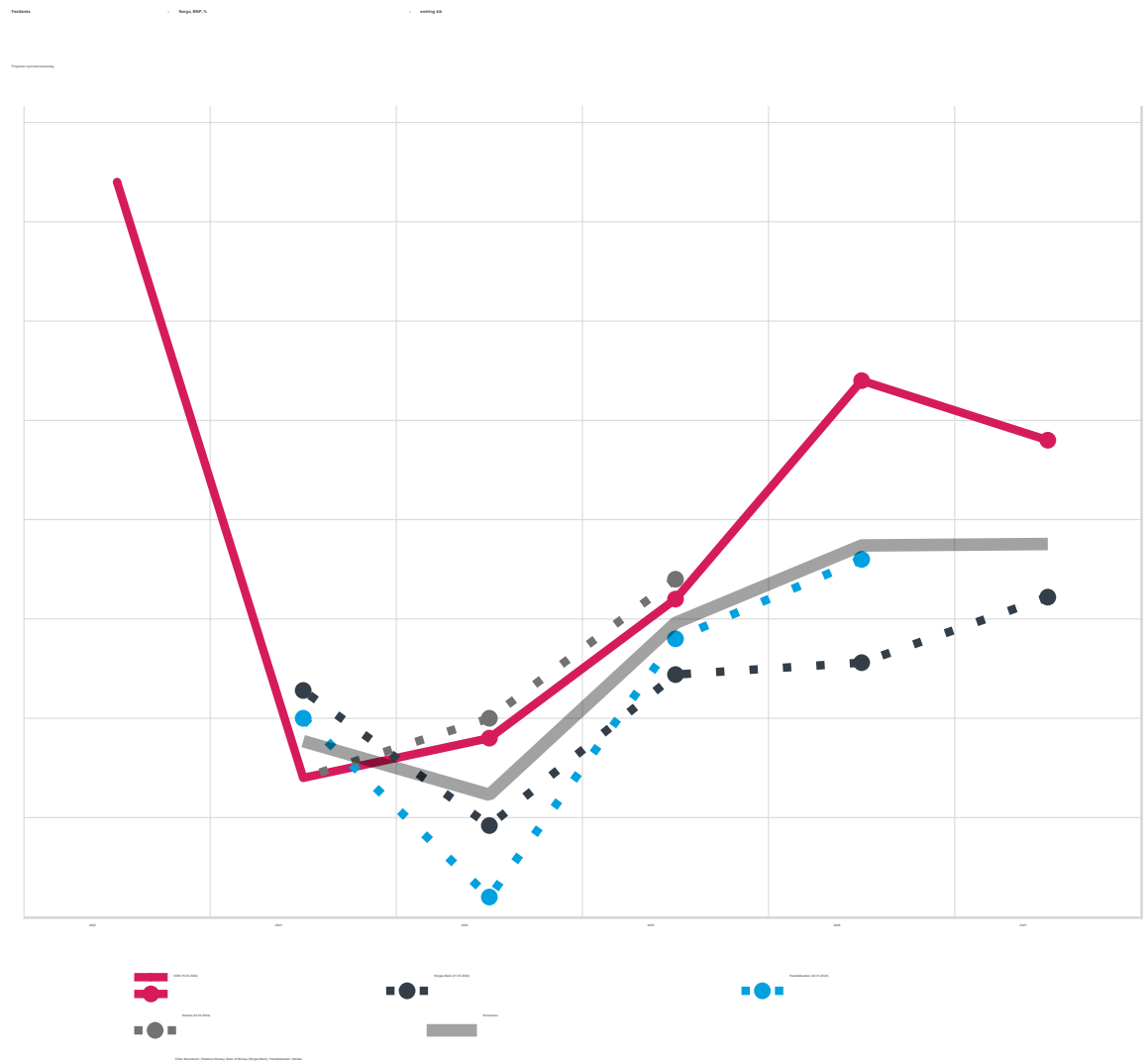
Situasjonen og utsikter for boligmarkedet



Nejra Macic
Nordisk sjeføkonom
nm@prognosesenteret.no



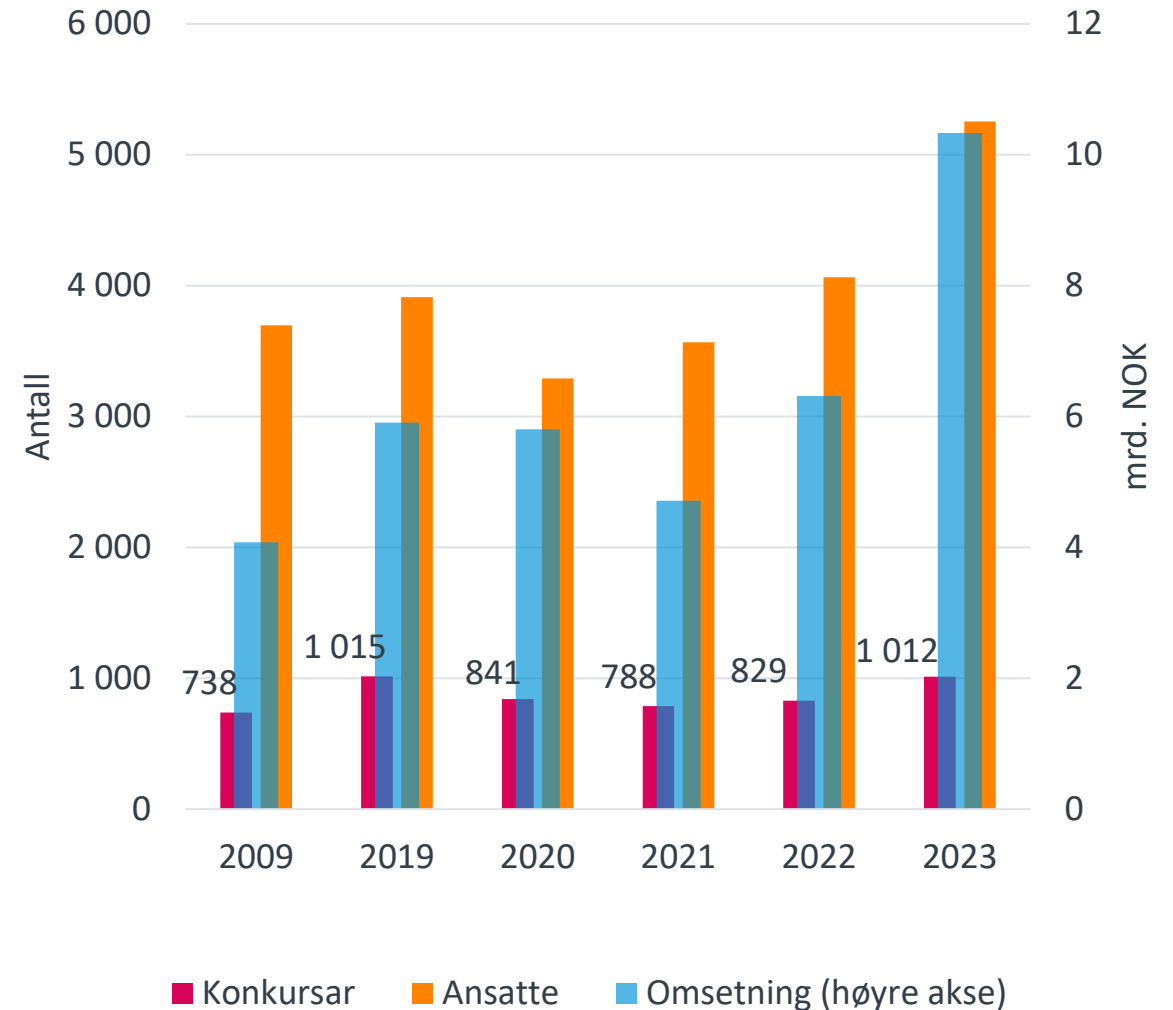
Sprik i prognosene for norsk økonomi, men konsensus viser lave vekstforventninger





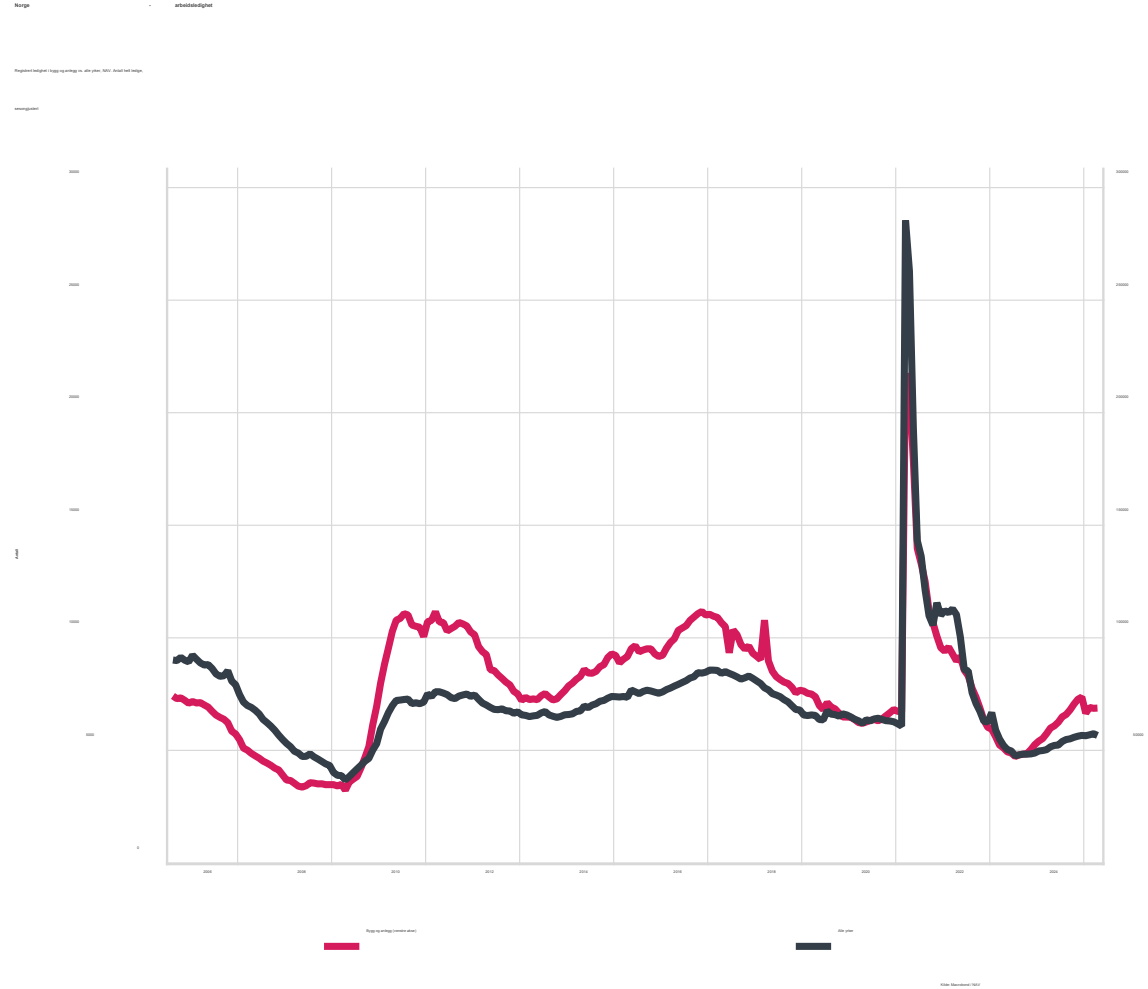
Flere konkurser innen bygg og anlegg i 2023 enn under finanskrisen. Flere større bedrifter som gikk konkurs i fjor.

Norge - konkurser innen bygg og anlegg





*... og arbeidsledigheten
innen BA forventes å
fortsette å stige resten av
året*

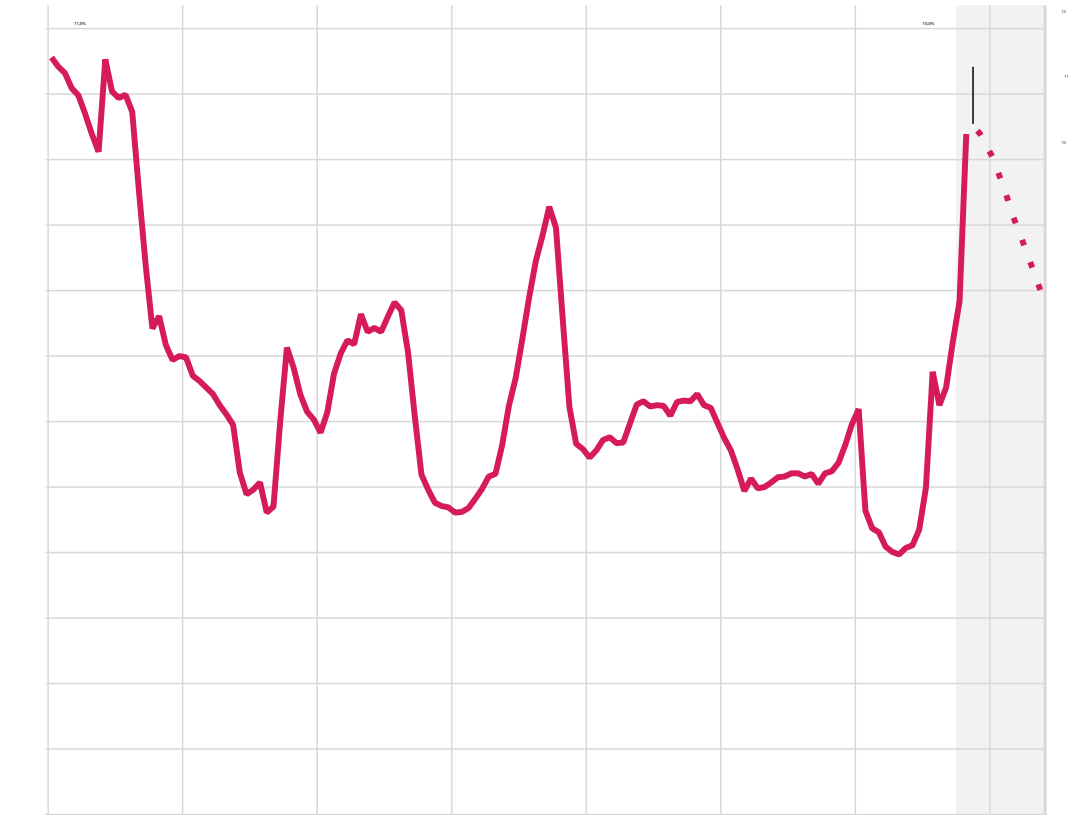




Nedgangen i byggemarkedet skyldes flere faktorer, men renten tar knekken på investeringene

Norge, Rentetilsetning

Historisk rente og gjeldsrenter

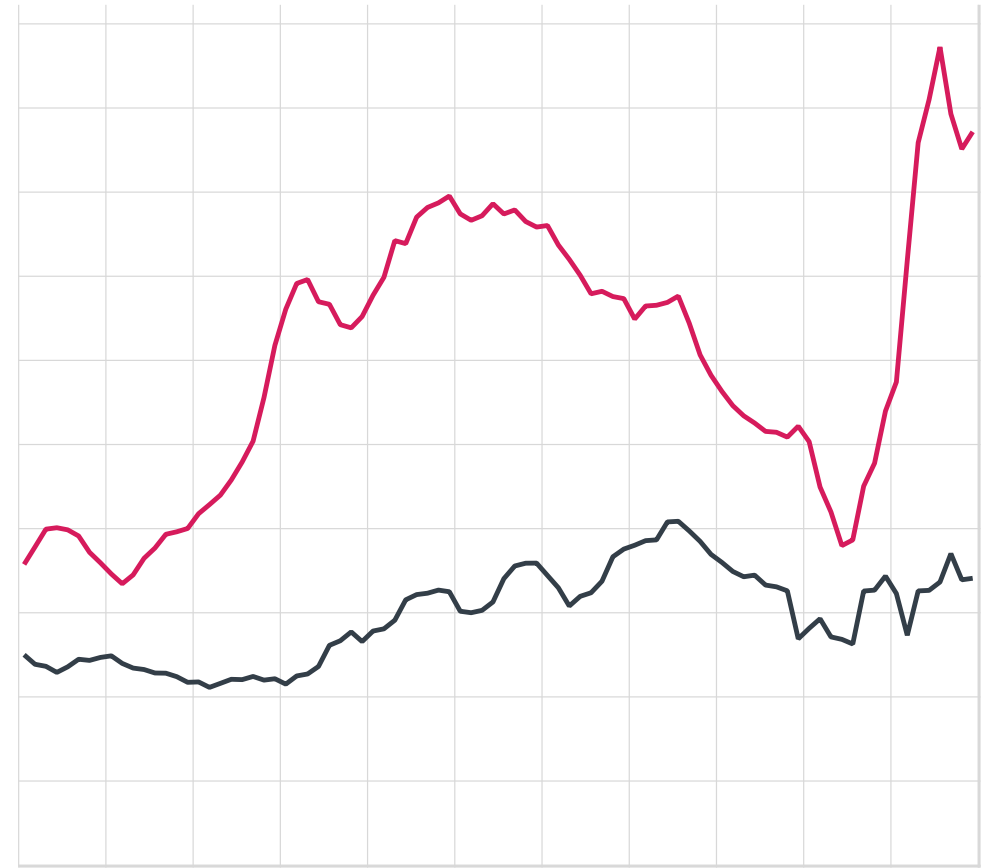


Historisk rente og gjeldsrenter

Historisk rente og gjeldsrenter



De ukrainske flyktingene fører til veldig høy befolkningsvekst.





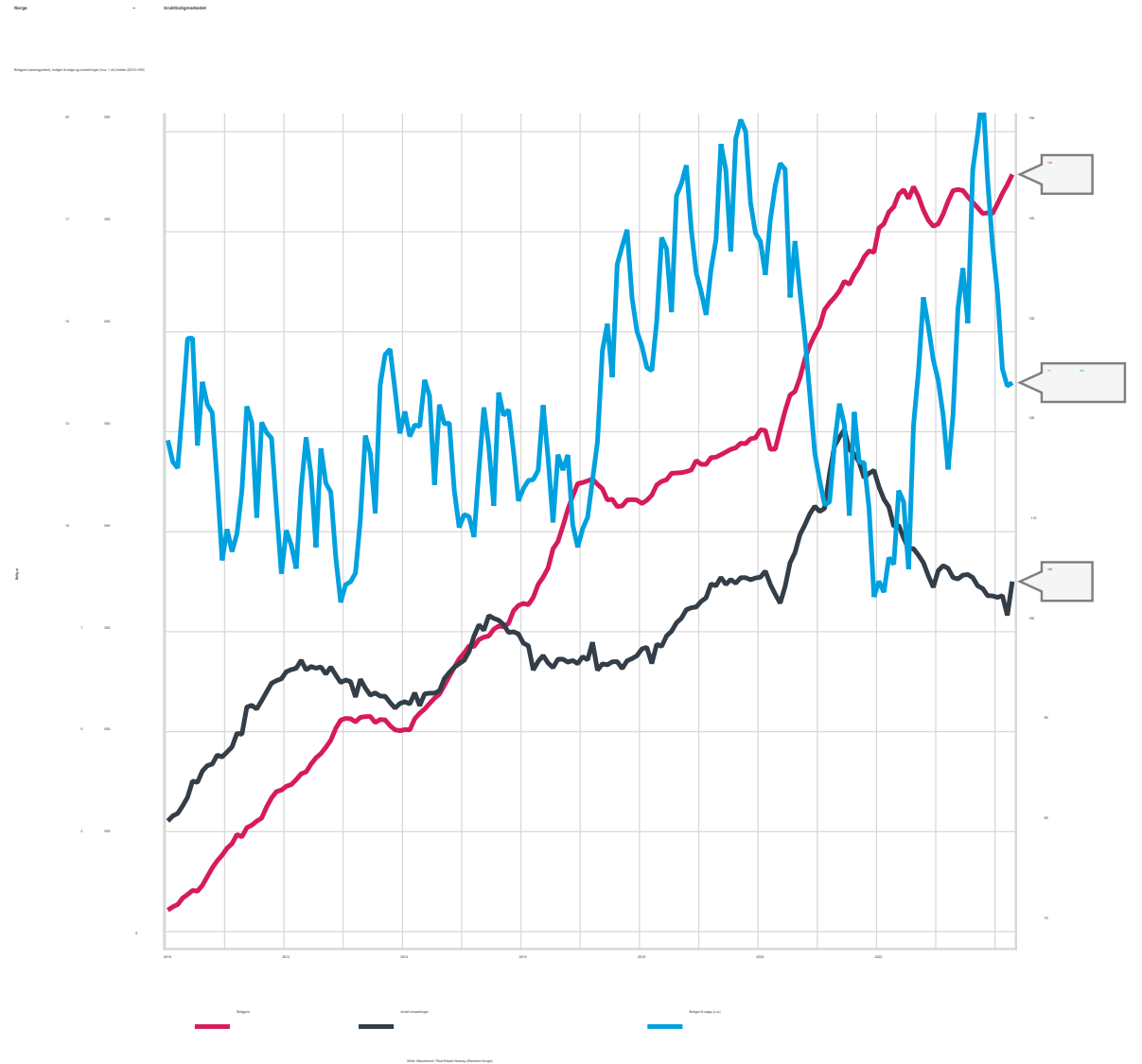
Kommer ny befolkningsframskriving i juni, og da vil vi oppdatere boligbehovsberegningen.

Geografisk område	Boligbehov basert på SSB's MMM-alternativ	Ekstraordinært boligbehov - Ukrainske flyktninger	Totalt
Norge	29 384	2 960	32 344
Kristiansand	779	45	824
Oslo	3 266	127	3 393
Stavanger	636	81	717
Trondheim	1 897	71	1 968
Bergen	1 444	87	1 531

Ukrainerne gir et økt boligbehov på minst 3000 boliger årlig.

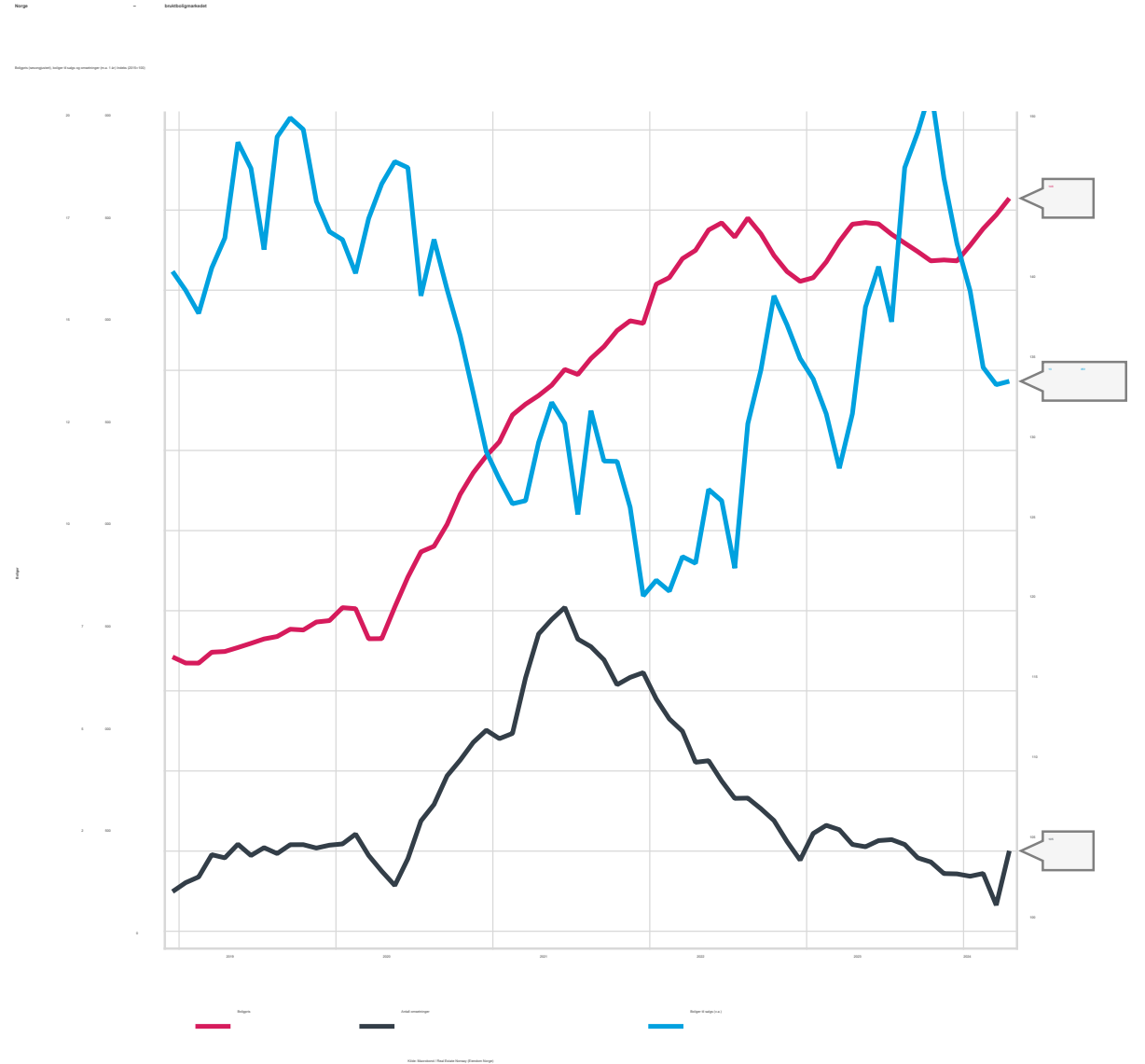


Bruktboligprisene er på samme nivå som for to år siden, justert for inflasjon er det derimot et betydelig fall.



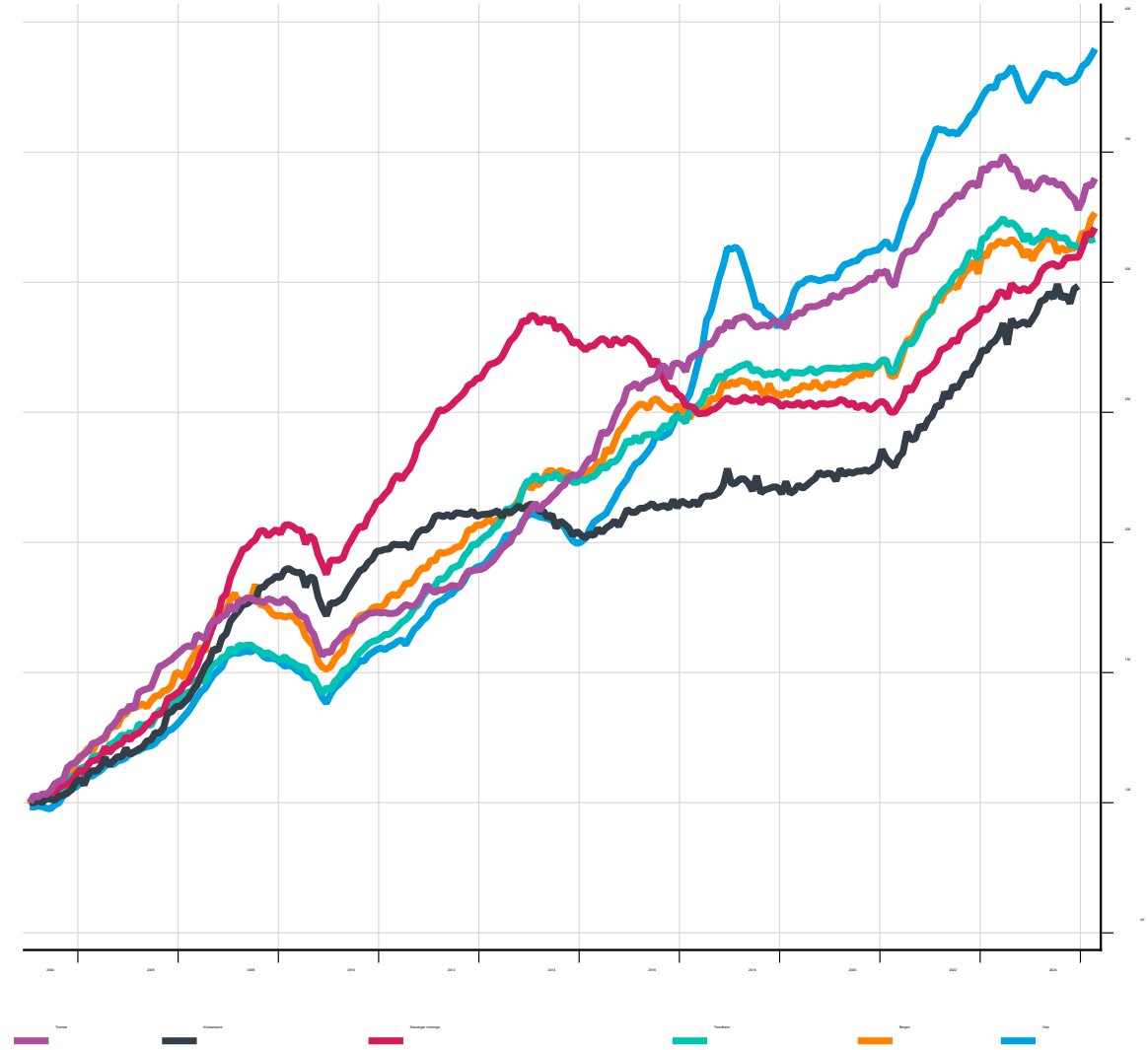


*Antall omsetninger i
bruktmarkedet er nesten
20 % ned fra toppen.
Vi tror det flater ut på
dette nivået.*





Tromsø har mest negativ utvikling siste par årene, mens Stavanger har hatt mest positiv.





Vi forventer en svakt fallende utvikling i bruktboligprisene resten av inneværende år, før det snur i januar 2025 og veksten tiltar helt til 2027.



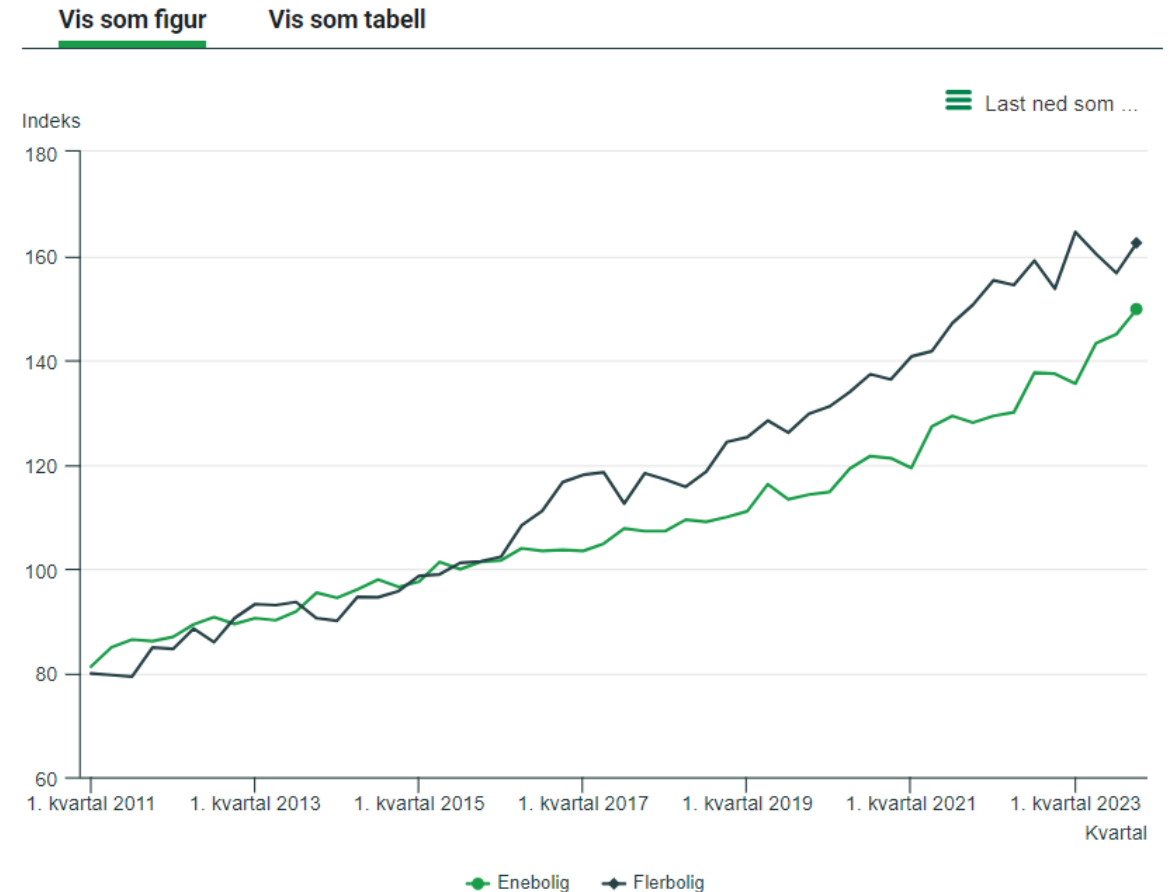
Prisene på nye boliger har steget veldig mye mer enn på brukte.

Fra 4. kv 2022 til 4. kv 2023:

- Nye boliger: 6,7 %
- Nye flerboliger: 5,7 %
- Nye eneboliger: 9,0 %

*Prisene på hhv. nye eneboliger og nye flerboliger innhentes på forskjellige tidspunkt i byggeprosessen. Eneboliger måles når de registreres ferdigstilt i matrikkelen og tinglyst, mens flerboliger måles på salgstidspunktet.

Figur 1. Prisindeks for nye boliger. 2015=100



Kilde: [Prisindeks for nye boliger, Statistisk sentralbyrå](#)



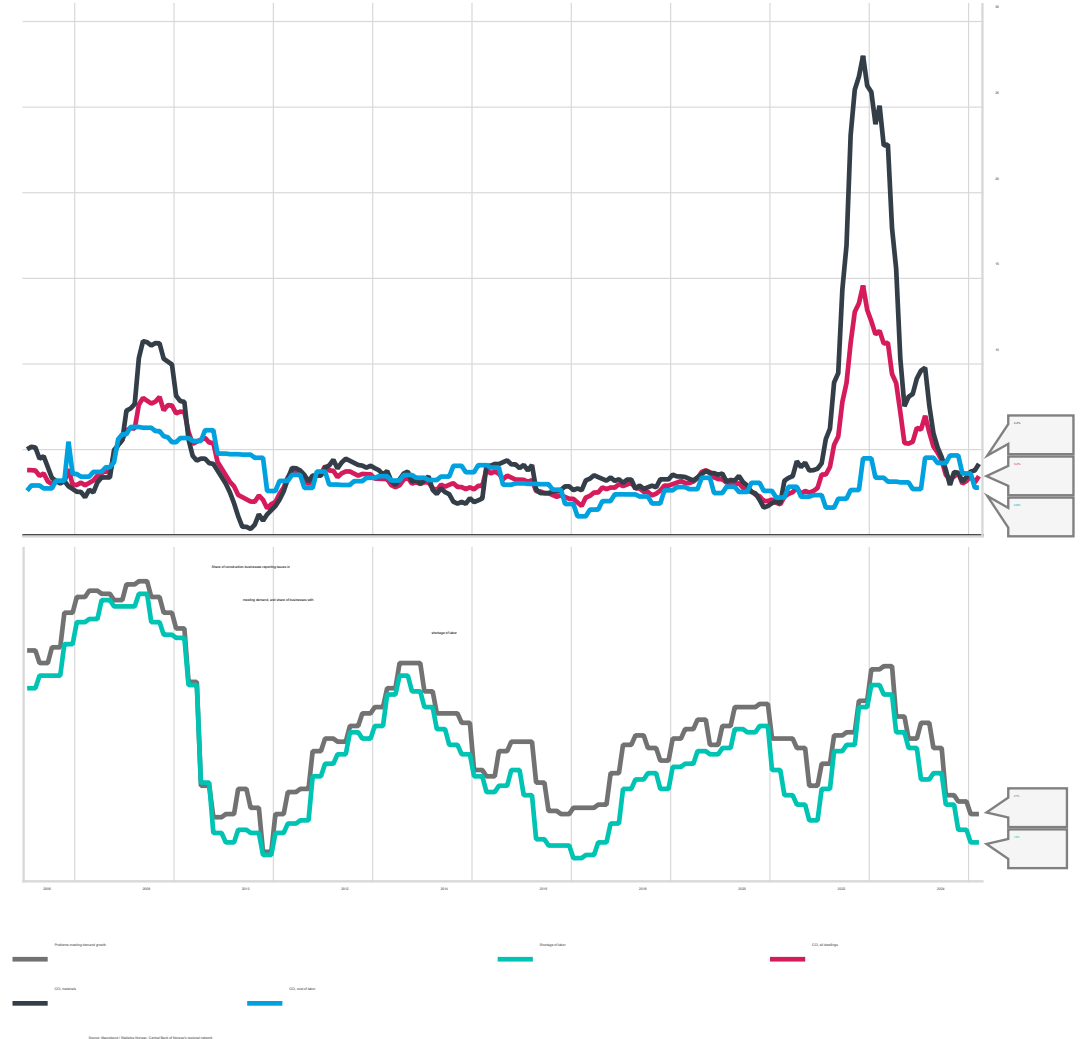
Byggekostnadene



Byggekostnadsveksten tilbake til det som var normalt før 2020.

Kostnadsnivået er fremdeles 30 % høyere enn rett før pandemien.

Langt færre ba-bedrifter som opplever kapasitetspress nå.

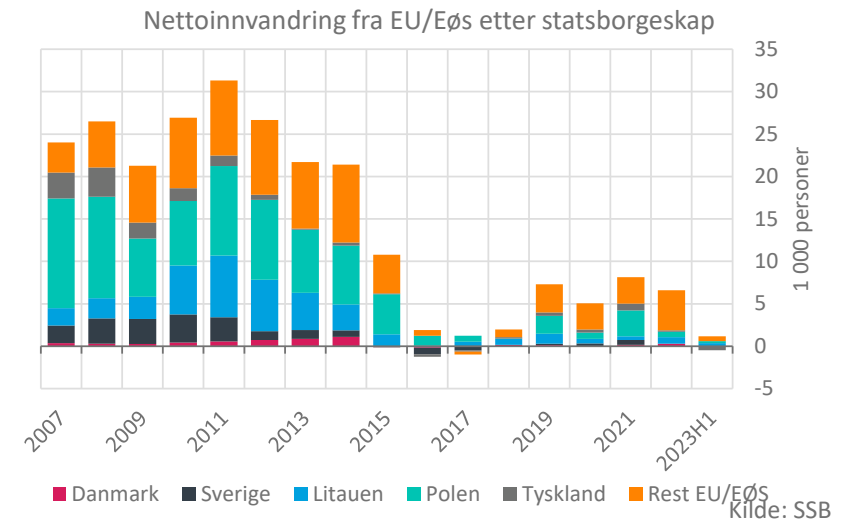




***Hva forhindrer byggekostnadene
fra å falle (negativ vekst)?***

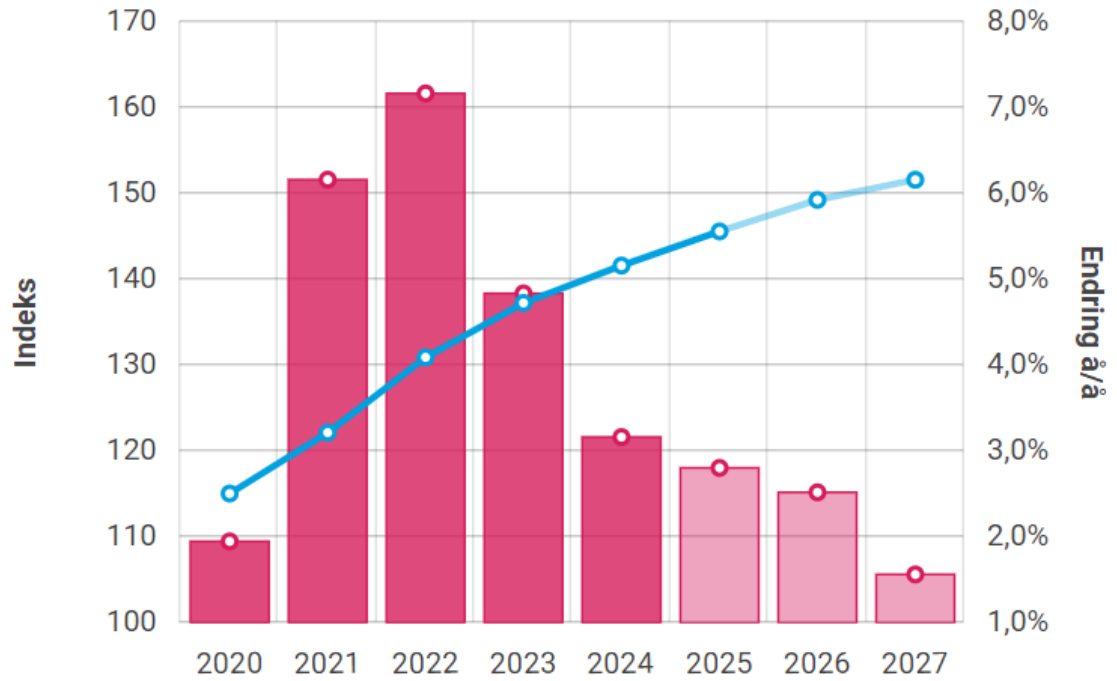


Svak krone, høy lønnsvekst og lav arbeidsinnvandring forhindrer nedgang

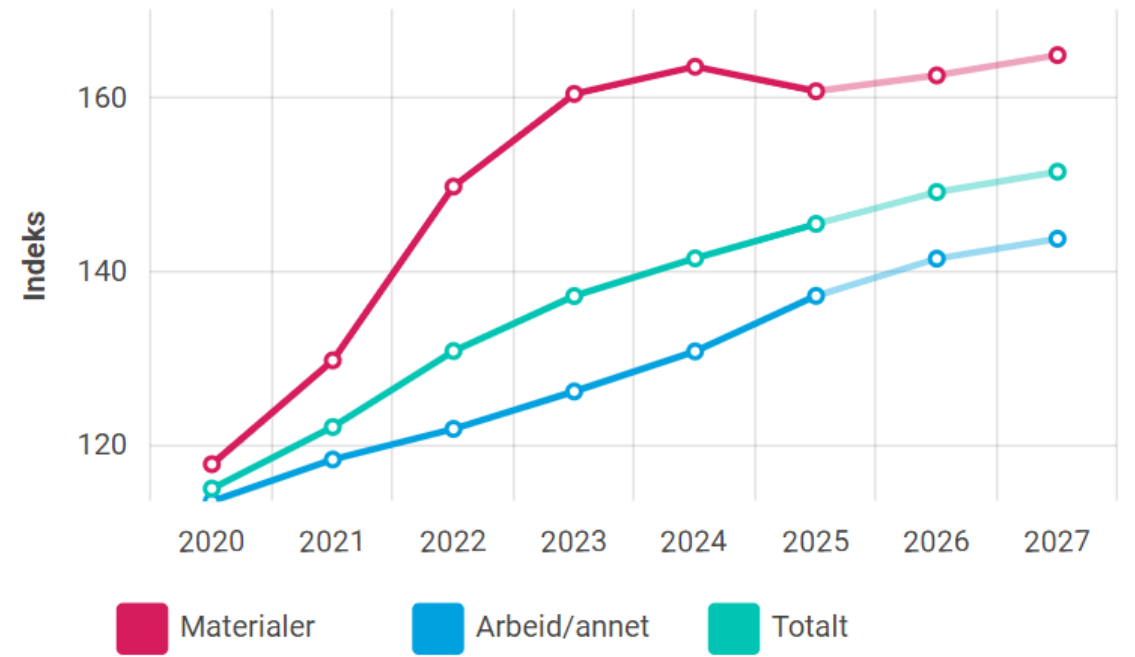




NO - BKI boligblokk. Indeks (2015=100) ? ↓



NO - BKI boligblokk, innsatsfaktor. Indeks (2015=100) ? ↓



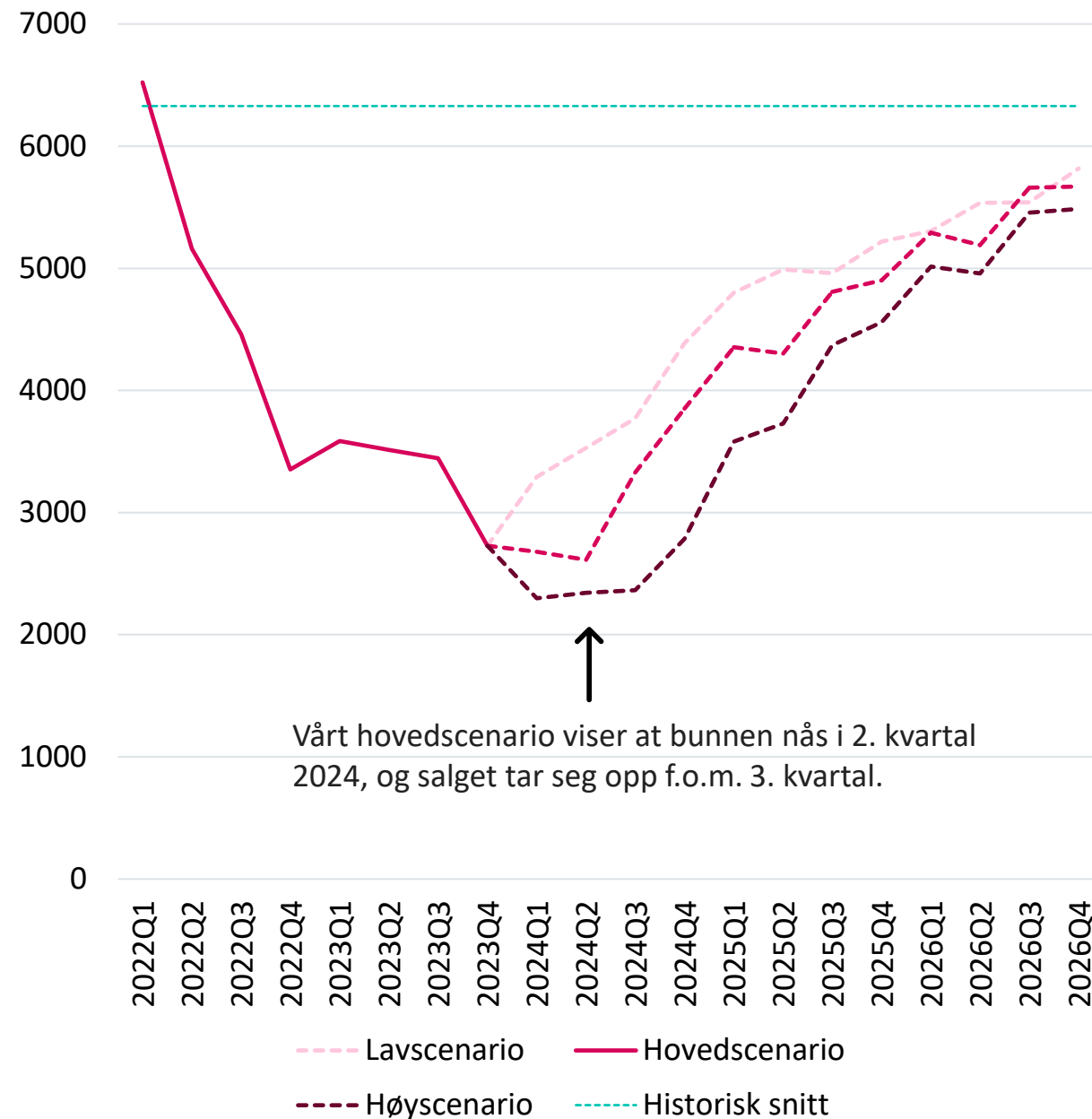


Prognoser for boligbyggingen





Vi mener salgsbunnen snart er nådd. Dette vil gi økt igangsetting mot slutten av året

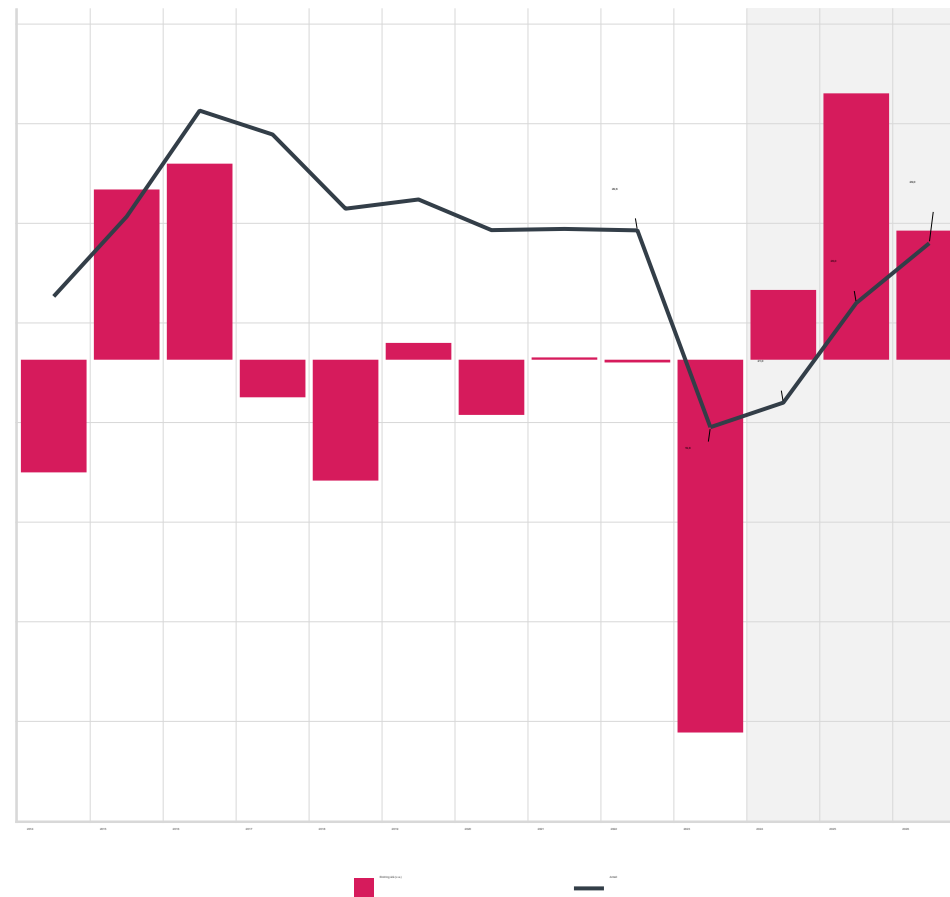




Nye boliger

Utfordringer frem til 2027:

- Fortsatt relativt høyt rentenivå og –belastning
- Byggekostnadene flater ut på høyt nivå. Fremdeles svært høye nyboligpriser, stenger mange kjøpere ute
- IG-tillatelser gitt i 2023 kan bli brukt når som helst de påfølgende tre årene. Den faktiske boligbyggingen vil trolig ligge over det tillatelsene viser fremover
- Boligbyggingen ventes å ligge under det demografiske boligbehovet alle årene frem til 2027

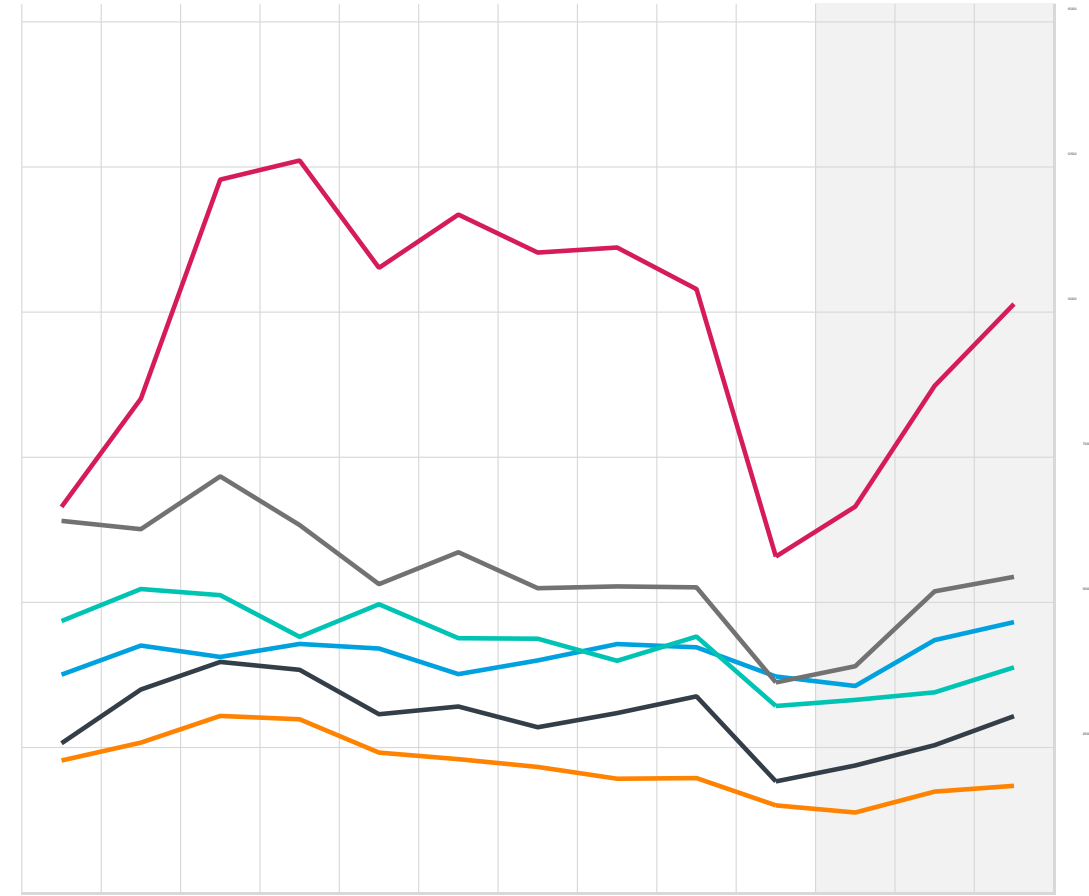




Nye boliger fordelt på regioner

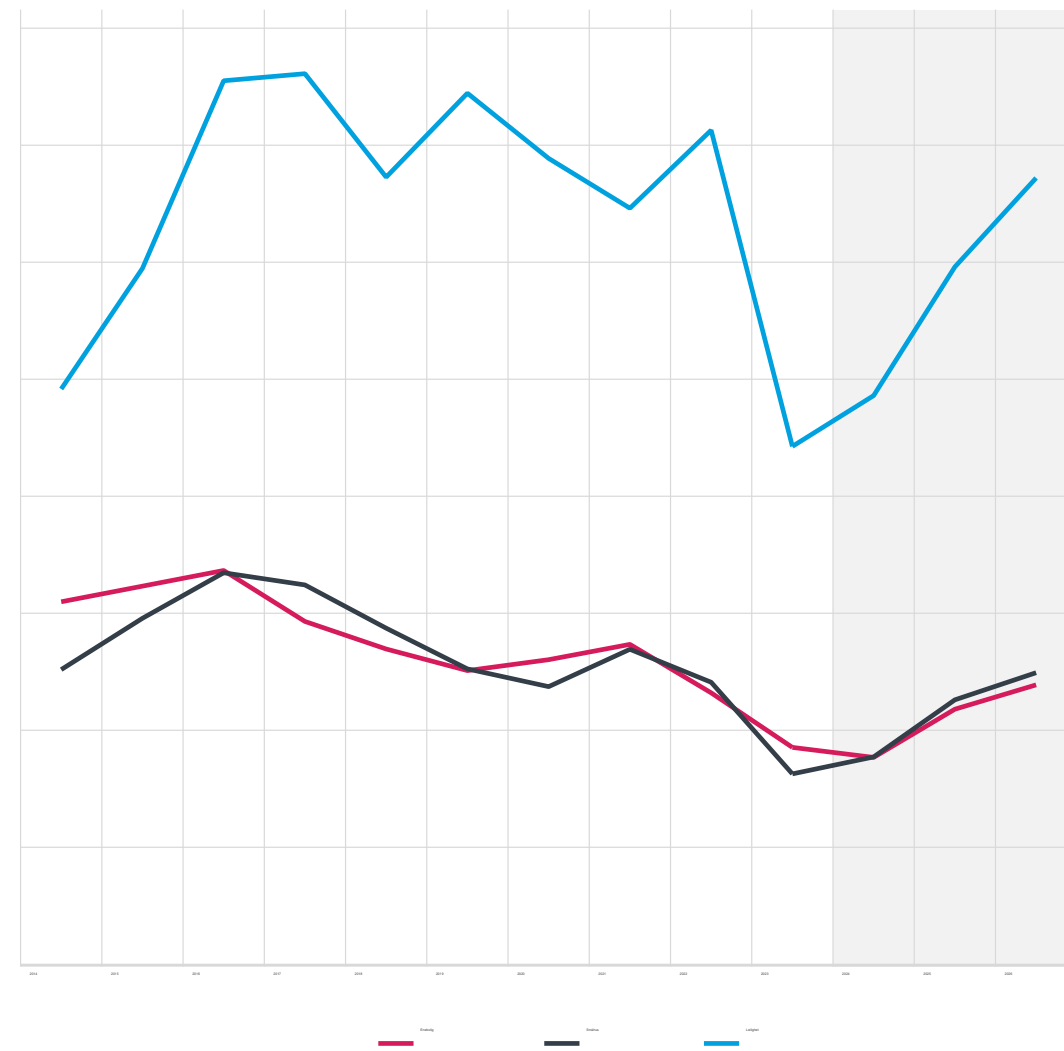
Udviklingen i nye boliger pr. år

2018-2023





Nye boliger fordelt på boligtyper

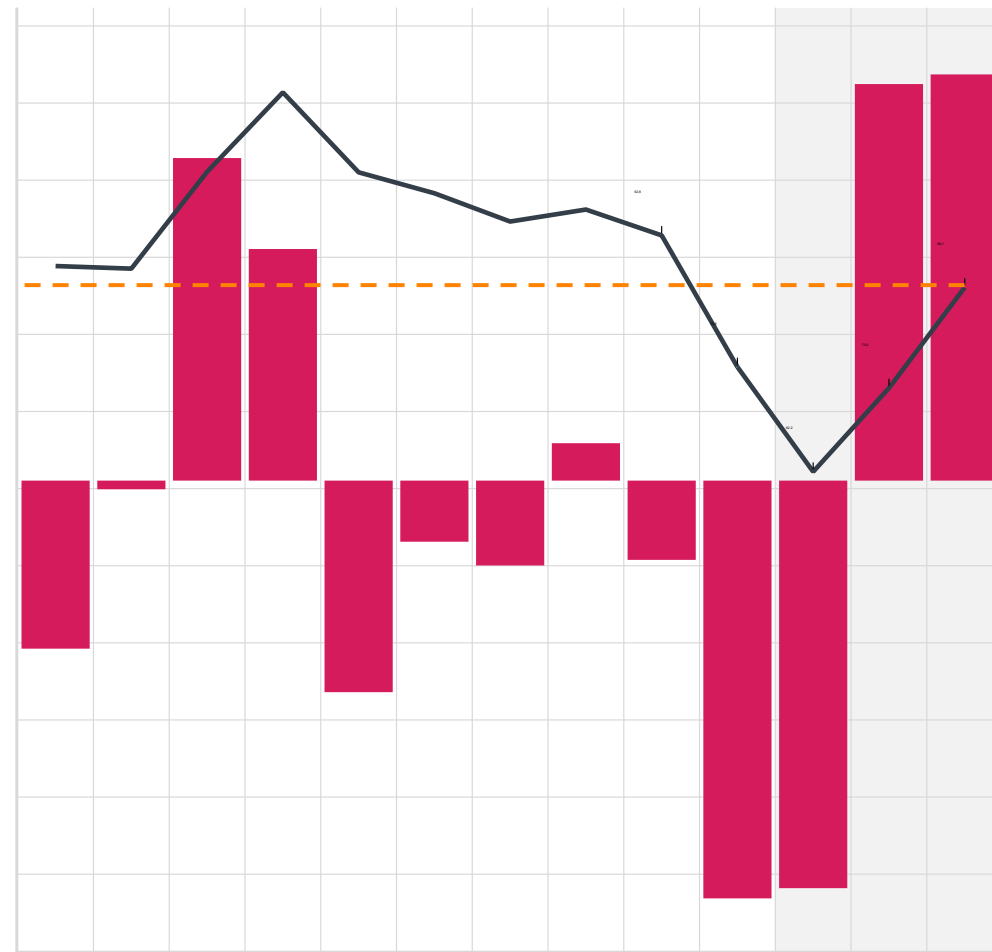




Produksjonsverdiberegningen tar hensyn til de ulike boligtypenes byggekostnader og produksjonsprofiler på fylkes- og kvartalsnivå.

Produksjonsverdien for nye boliger ventes å falle med ca. 18 % også i år.

Selv etter to år med sterk vekst, viser prognosen for 2026 fremdeles et lavere nivå enn gjennom hele perioden 2014-2022.





Fritidsboliger og boliggarasjer

10 Spørsmål knyttet til boligtype

Spørsmål nr. 1



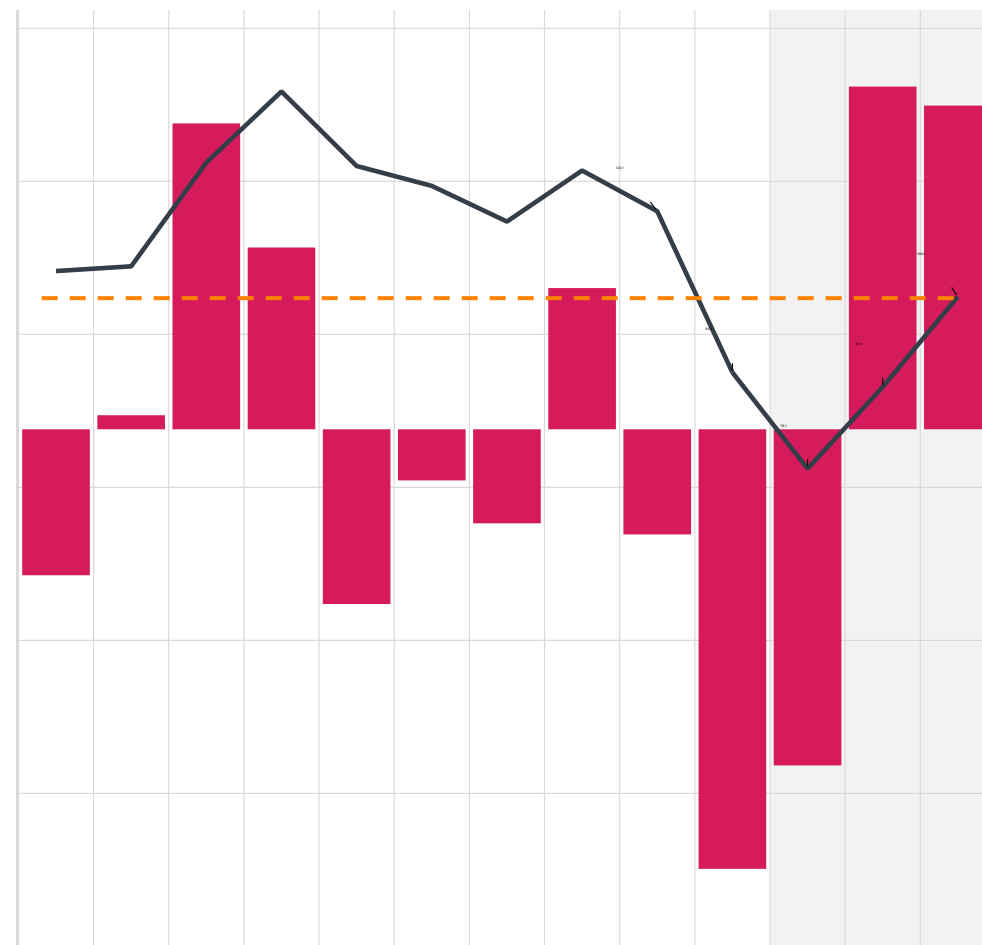
Red Line: Fritidsboliger
Black Line: Boliggarasjer

10 Spørsmål knyttet til boligtype



Nye boligbygg

(boliger og husholdningsbygg samlet sett)





Takk for oppmerksomheten!



Nejra Macic
Nordisk sjeføkonom
nm@prognosesenteret.no