

Bygger det seg opp store ubalanser i boligmarkedet?

Hvordan henger leiemarked, bruktboligmarked og nyboligmarked sammen, og hvordan er utsiktene?

Finansiell fagdag, 27. november 2024

Nejra Macic, Prognosesenteret



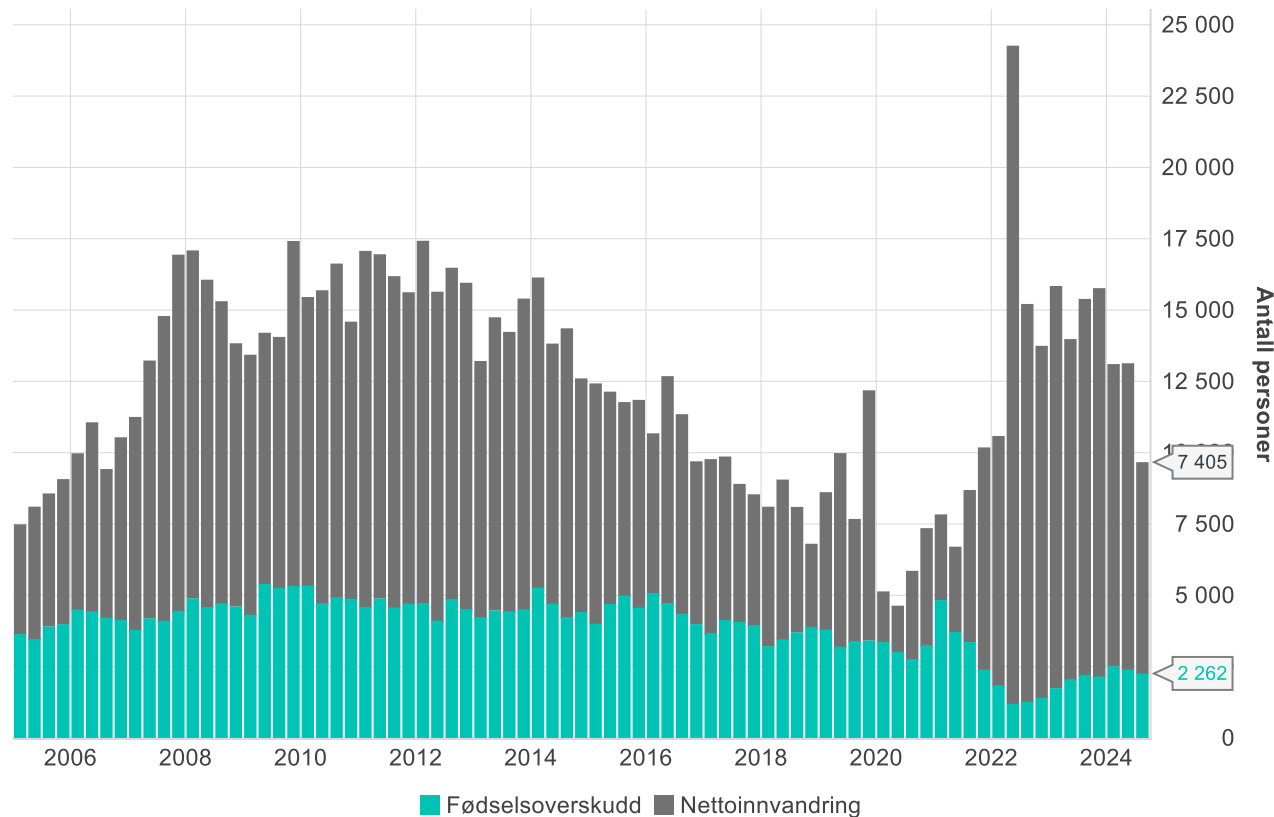
Demografi, leiemarked og bruktboligmarked



Ukrainske flyktninger har bidratt til økt etterspørsel (og tilbud) i leiemarkedet og påvirker boligbehovet. Blir de værende, vil de etter hvert etterspørre i eiemarkedet.

Norge – befolkningsvekst

Folketilvekst etter kilde pr. kvartal, sesongjustert



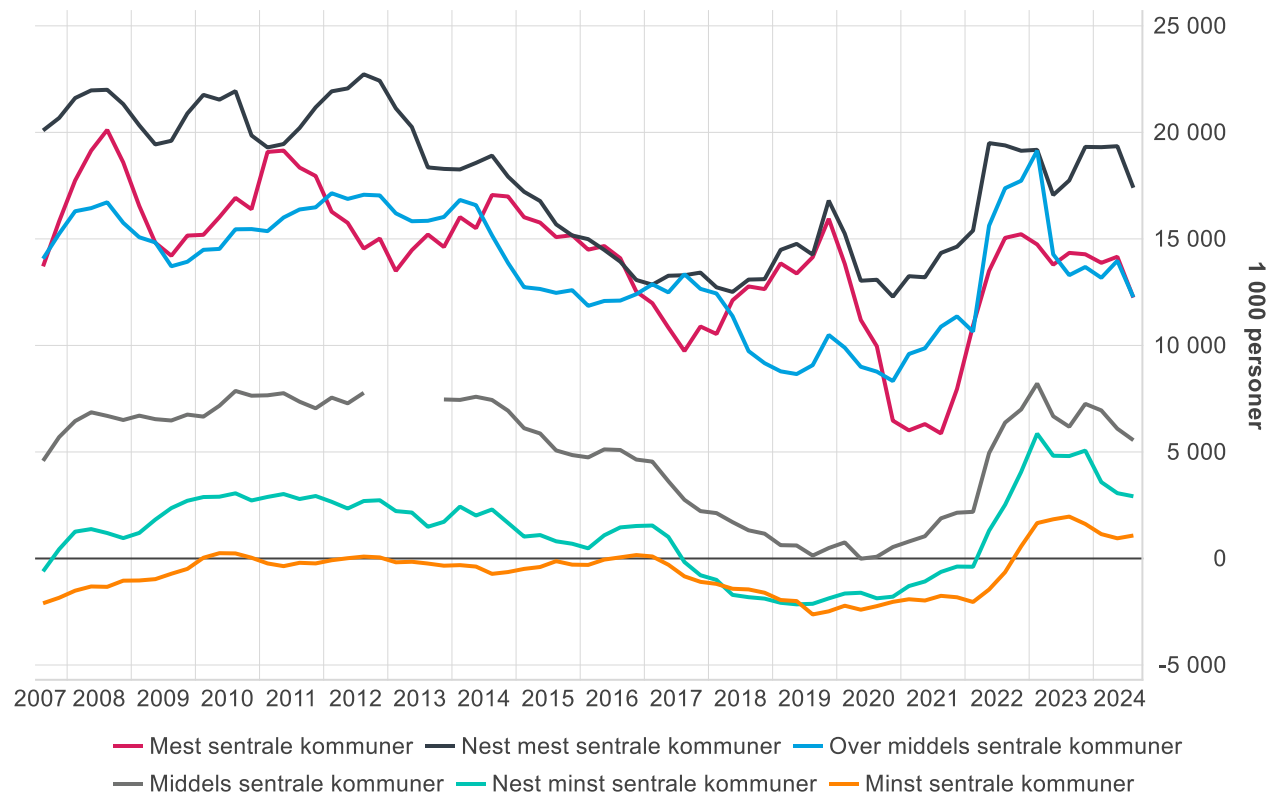
Kilde: Macrobond / Statistics Norway



Bosetting i alle landets kommuner har bidratt til desentraliseringseffekter. Blir interessant å følge flyttemønsteret deres fremover.

NO - befolkningsvekst etter sentralitet

Folketilvekst etter sentralitet. Endring k/k-4

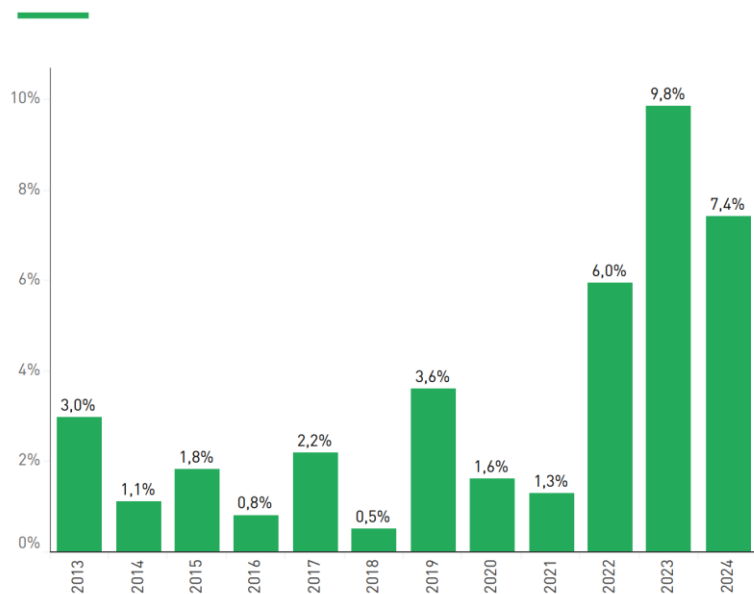


Kilde: Macrobond / Statistics Norway

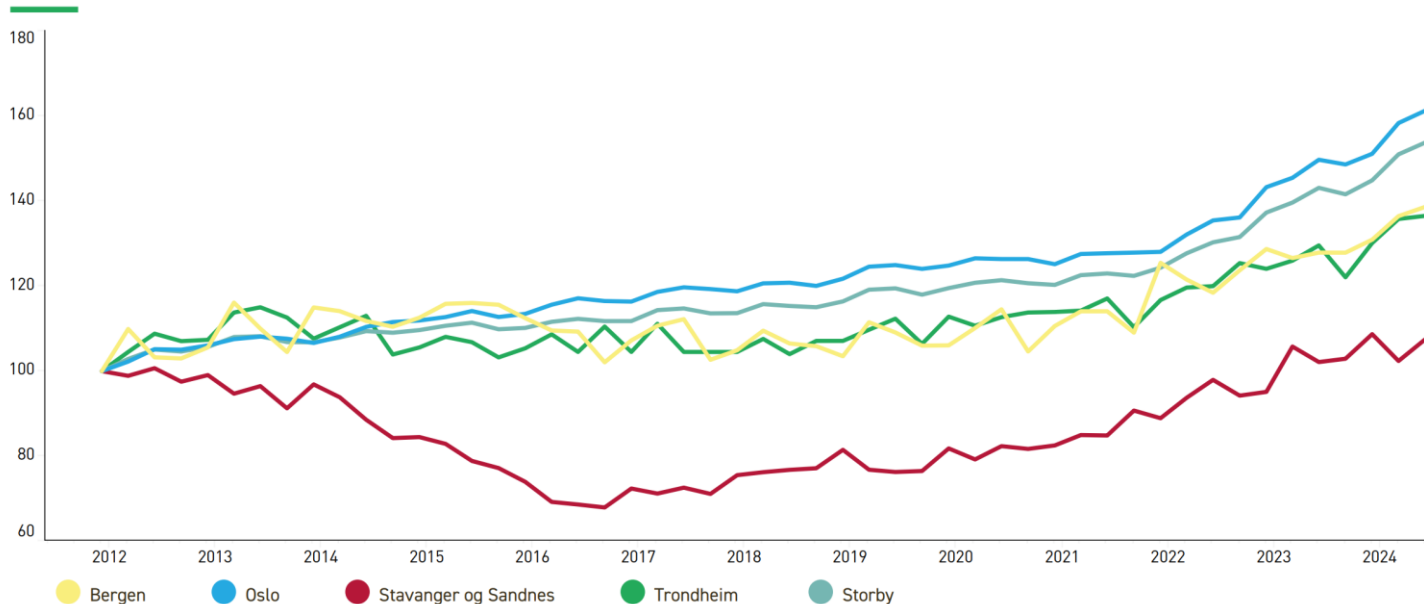


For den femtedelen som leier bolig, har prisene steget kraftig.

PRISUTVIKLING SISTE 4 KVARTALER, K3



INDEKSUTVIKLING BYER OG STORBYINDEKSEN



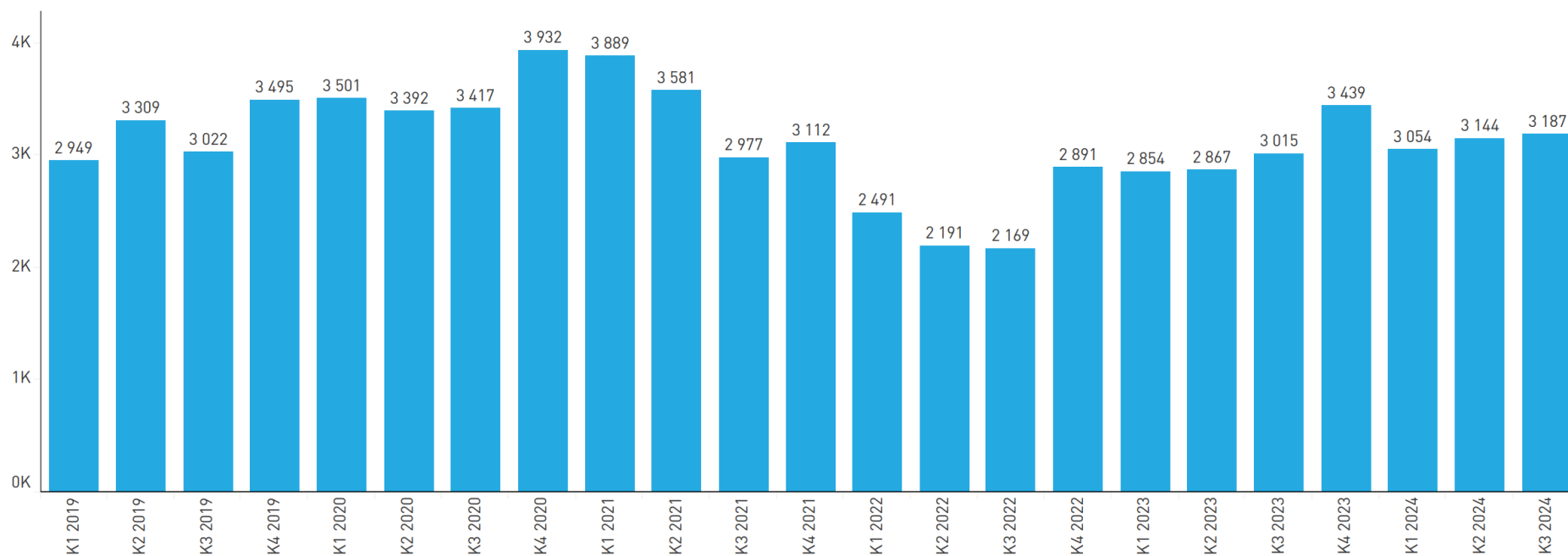
Områdene dekket av utleieprisstatistikken er: Oslo, Bergen, Trondheim og området Stavanger og Sandnes.

Kilde: Eiendom Norge, Eiendomsverdi AS, FINN, Utleiemegleren, Heimstaden, Krogsveen, Quality Living, Sem & Johnsen, Eiendomsmegler 1 SR og USBL



Antall boliger til leie på finn i storbyene er på et normalt nivå. Vært en økning i utleie av hybler/sokkelleiligheter i egen bolig (ikke sekundærbolig) over hele landet.

BOLIGER TIL LEIE PÅ FINN



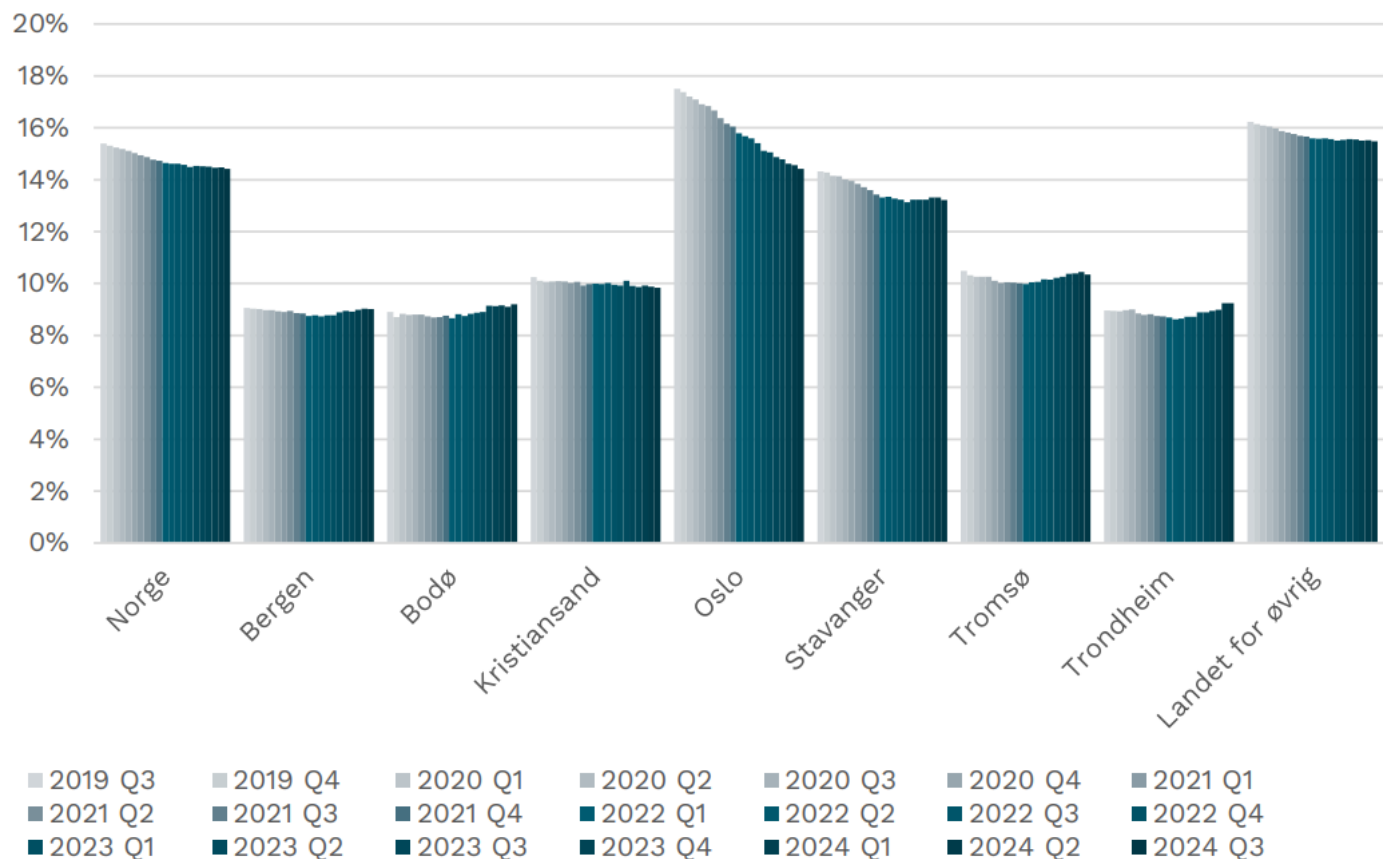
Områdene dekket av utleieprisstatistikken er: Oslo, Bergen, Trondheim og området Stavanger og Sandnes.

Kilde: Eiendom Norge, Eiendomsverdi AS, FINN, Utleiemegleren, Heimstaden, Krogsveen, Quality Living, Sem & Johnsen, Eiendomsmeidler 1 SR og USBL



Færre sekundærboliger grunnet lavere lønnsomhet (nedgangen er størst der prisene er høyest)

Figur 2 Sekundærboliger i Norge og større byer Andel av boligmassen. 2019 Q3 - 2024 Q3

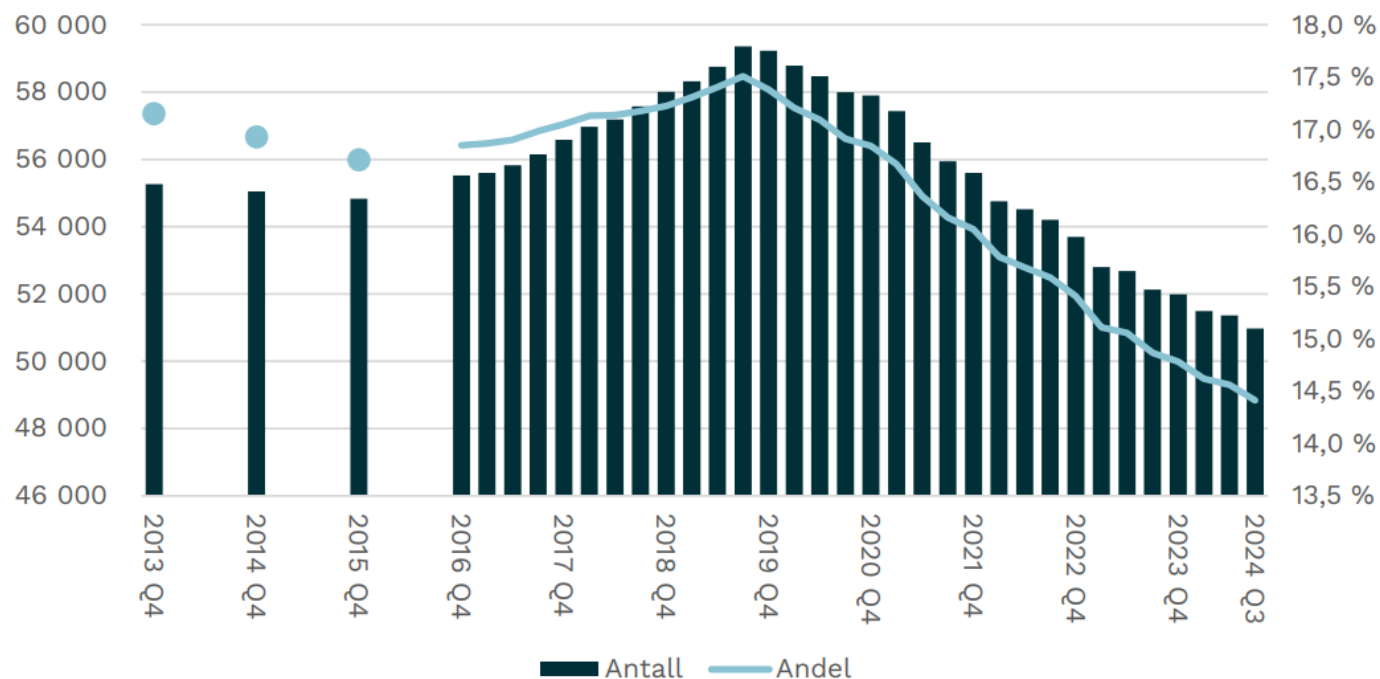


Kilde: NEF, Ambita, Samfunnsøkonomisk Analyse



Færre sekundærboliger grunnet lavere lønnsomhet (nedgangen er størst der prisene er høyest)

Figur 1 Sekundærboliger i Oslo Årlige observasjoner til og med 2016. Kvartalsvise observasjoner fra og med 2017. Målt i antall (venstre akse) og som andel av alle boliger (høyre akse).

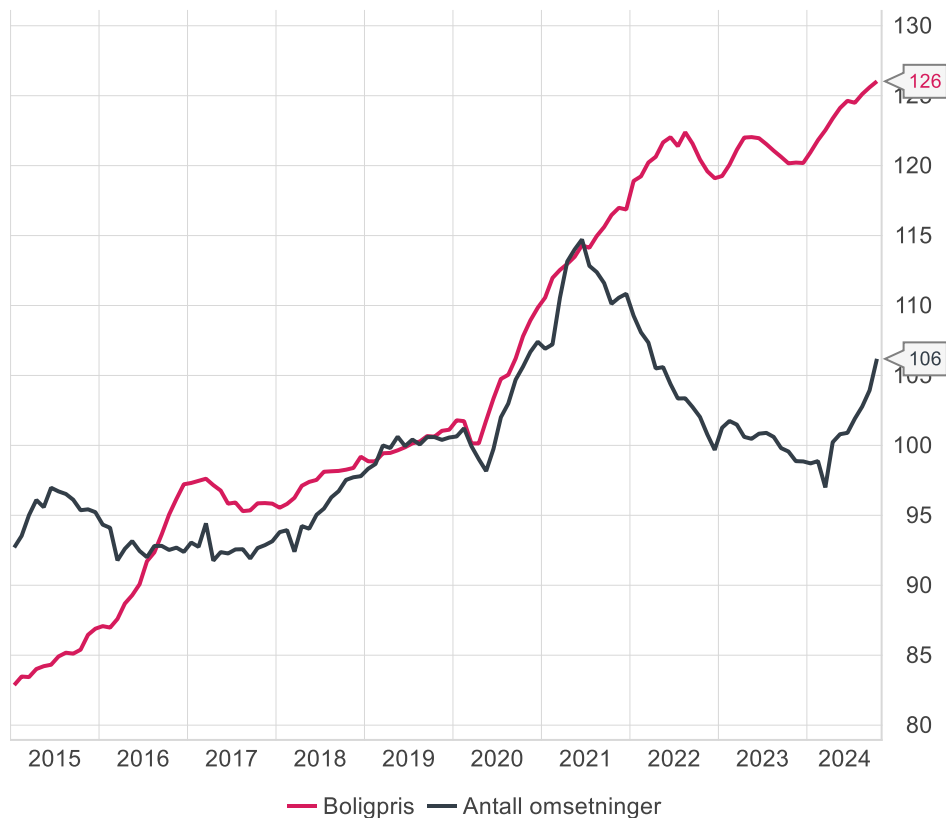




Bruktboligmarkedet har tålt rentehevingene godt, mens nybolig har tatt hele støytten

Norge – bruktboligmarkedet

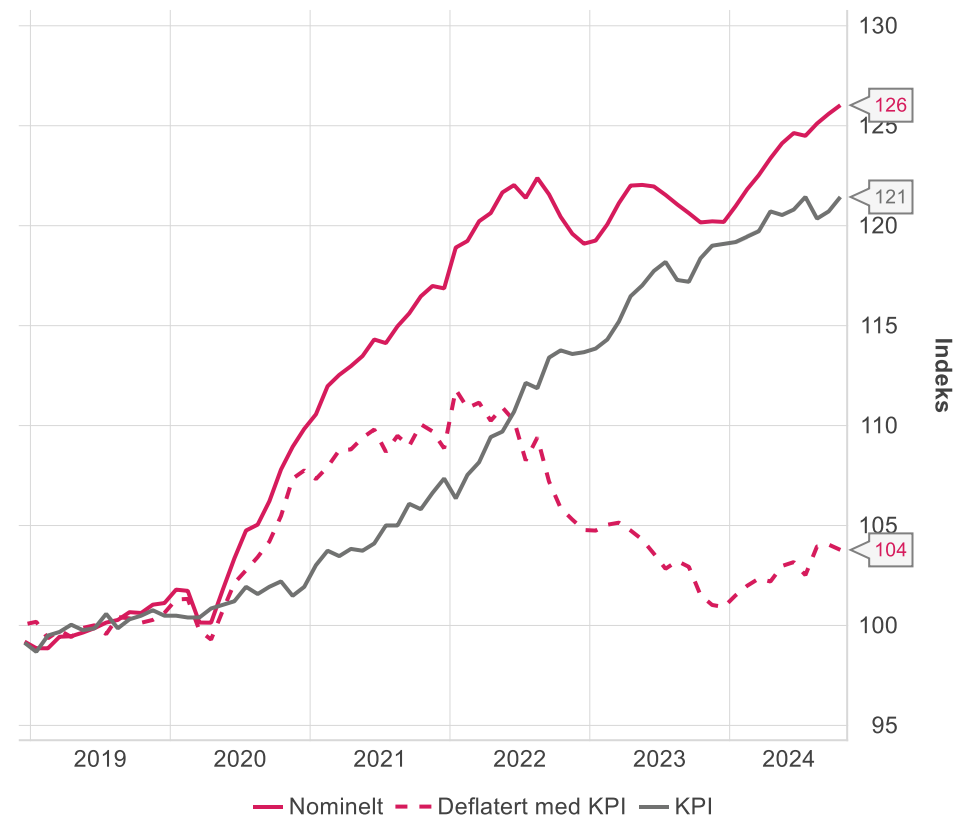
Boligpris (sesongjustert) og antall omsetninger (m.a. 1 år). Indeks (2019=100)



Kilde: Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no

Norge – bruktboligpriser

Bruktboligpriser, sesongjustert, nominelt og reelt. (rebase 2019=100)



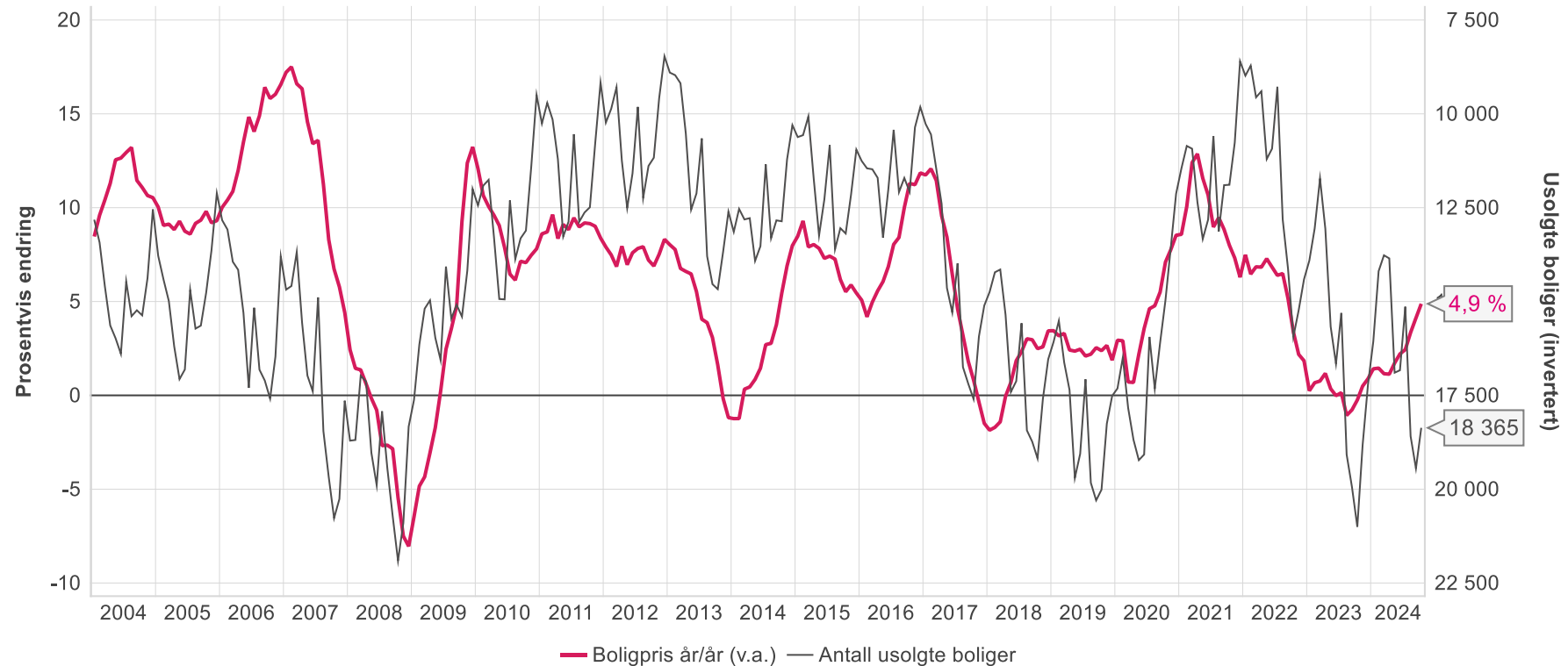
Kilde: Macrobond / Real Estate Norway (Eiendom Norge), Statistics Norway



Den historiske sammenhengen mellom usolgte boliger og prisene indikerer en svakere prisutvikling gjennom inneværende år enn det som har vært tilfellet

Norge - usolgte boliger vs. boligpris

Antall boliger til salgs (invertert akse) og tolv månedersvekst i boligpriser



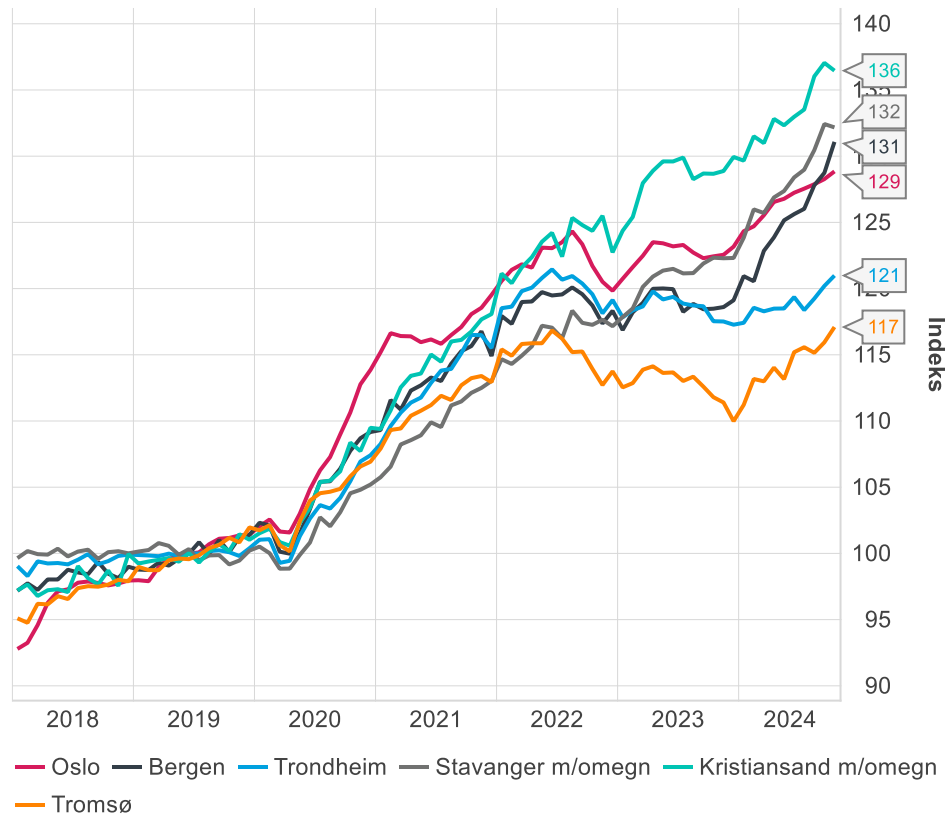
Kilde: Macrobond / Real Estate Norway (Eiendom Norge)



Større regionale forskjeller i boligmarkedet enn tidligere

Norge – bruktboligpriser

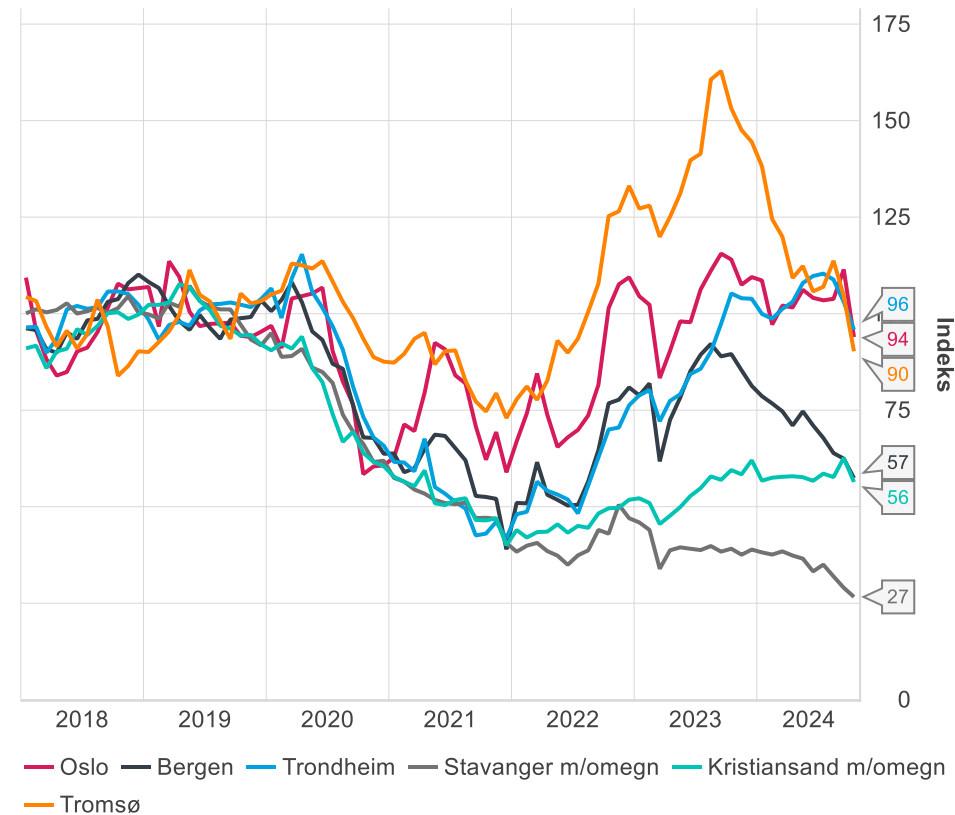
Bruktboligpriser, sesongjustert, utvalgte byer. Indeks (rebase 2019=100)



Kilde: Macrobond / Real Estate Norway (Eiendom Norge)

Norge – boligtilbud

Antall bruktboliger til salgs, sesongjustert. Indeks (100=2019)



Kilde: Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no



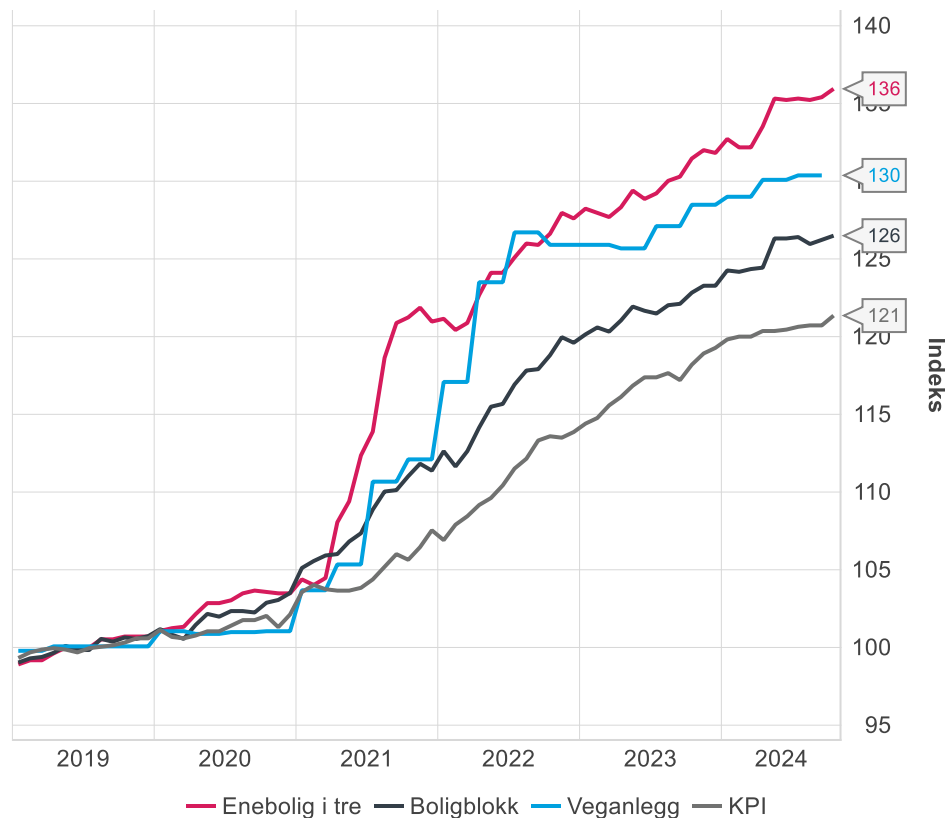
Nyboligmarkedet



Byggekostnadsveksten har dempet seg, men nivået er fremdeles høyt

Norge - Byggekostnadsindekser

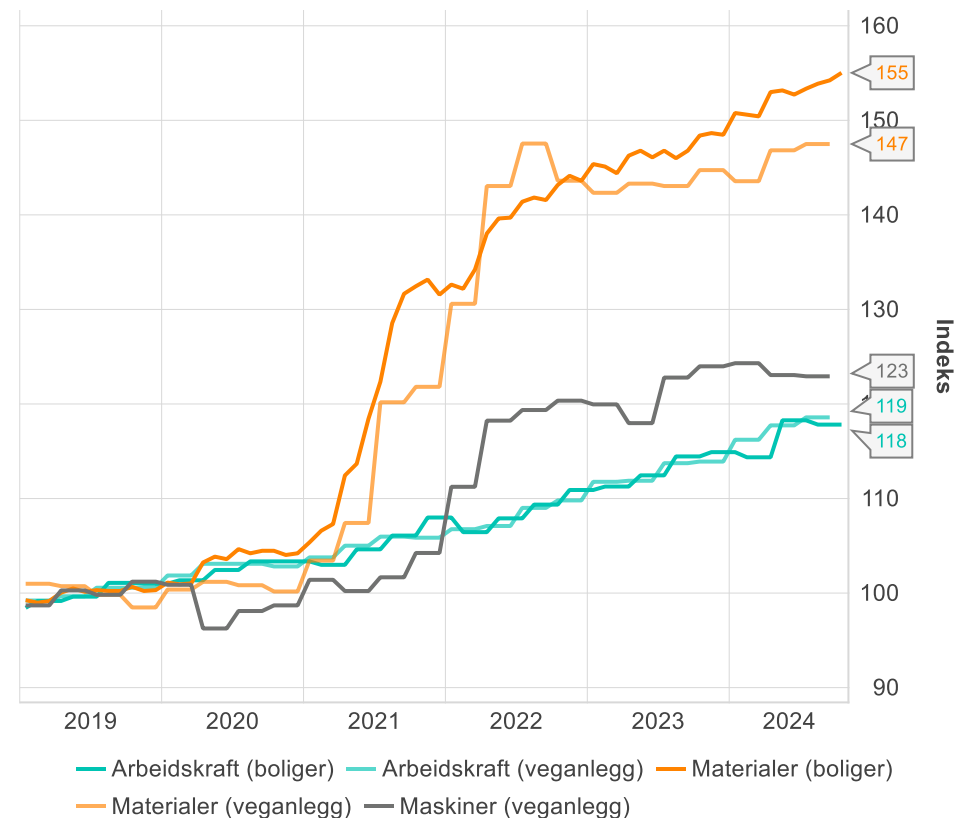
BKI vs. KPI. Indeks (rebase 2019=100)



Kilde: Macrobond / Statistics Norway

NO - Byggekostnadsindekser

SSBs byggekostnadsindeks, innsatsfaktor. Indeks (rebase 2019=100)



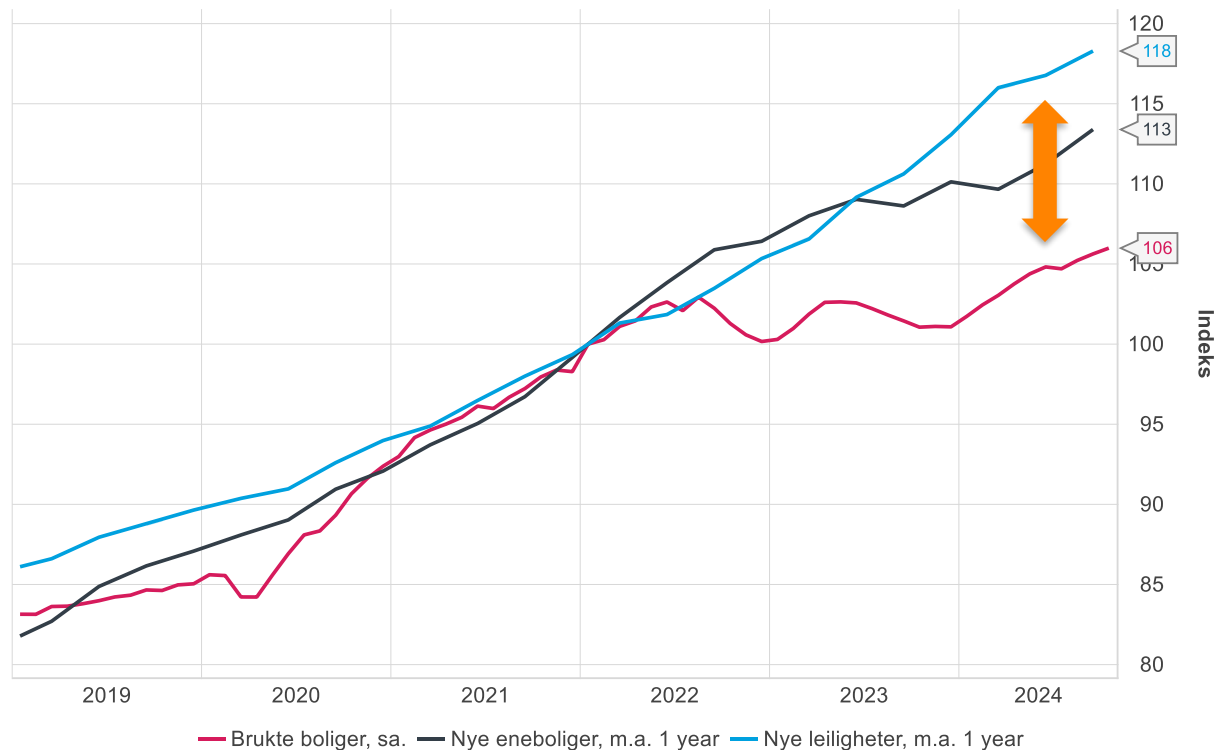
Kilde: Macrobond / Statistics Norway



Nyboligprisene har steget mye relativt til brukte, nyboligsalget har falt

Norge – boligpriser

Brukte boliger (sesongjustert) vs. nye. rebase 01.2022=100, m.a. 1 year



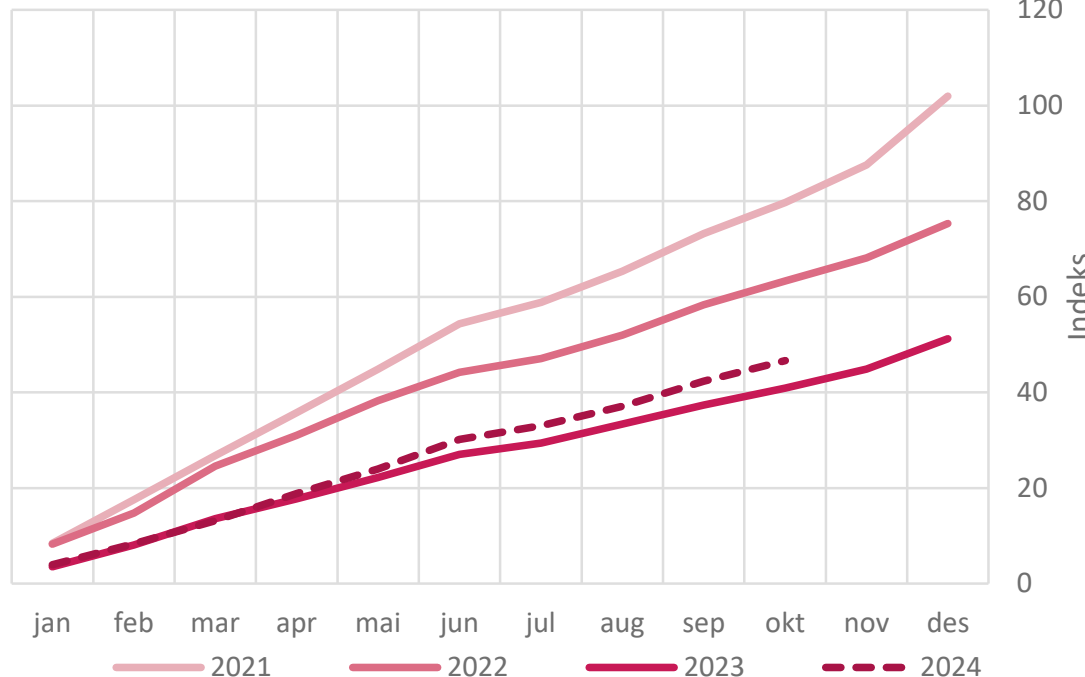
Kilde: Macrobond / Real Estate Norway (Eiendom Norge), Statistics Norway



Kraftig nedgang i nyboligsalget – tegn til bedring for leiligheter

Norge – innrapportert nyboligsalg

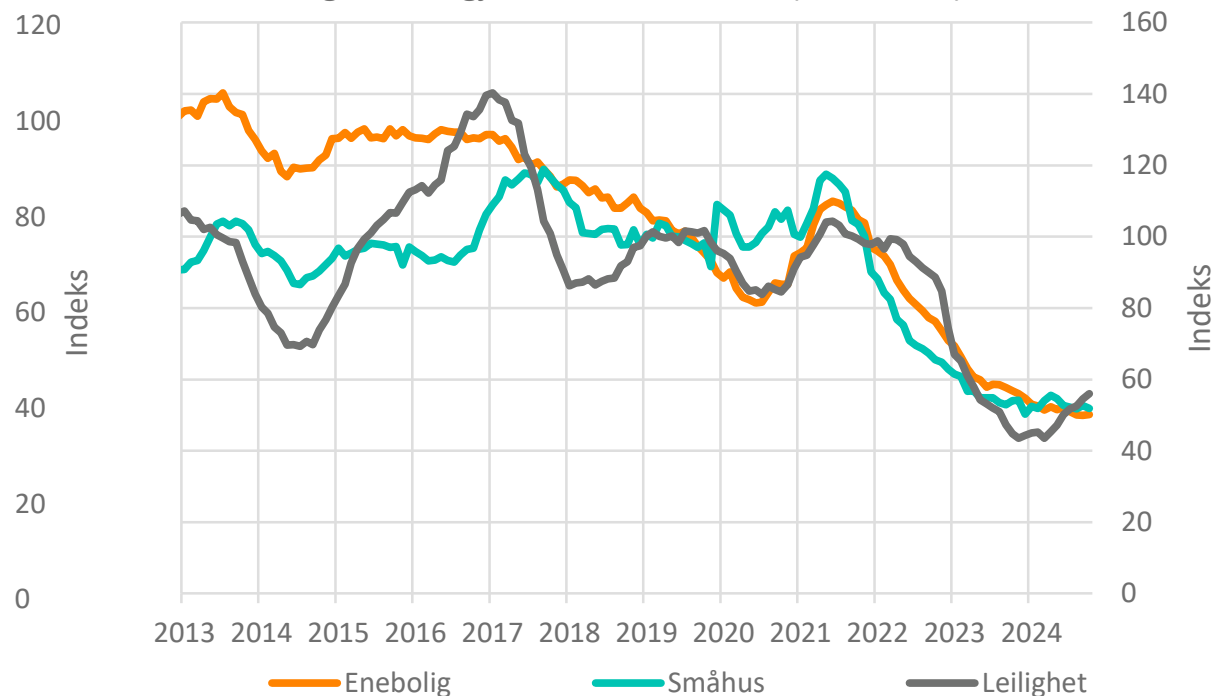
Akkumulert, pr. måned. Indeks (2019=100)



Kilde: Boligprodusentene, Prognosesenteret

Norge – innrapportert nyboligsalg

12. mnd glidende gjennomsnitt. Indeks (2019=100)



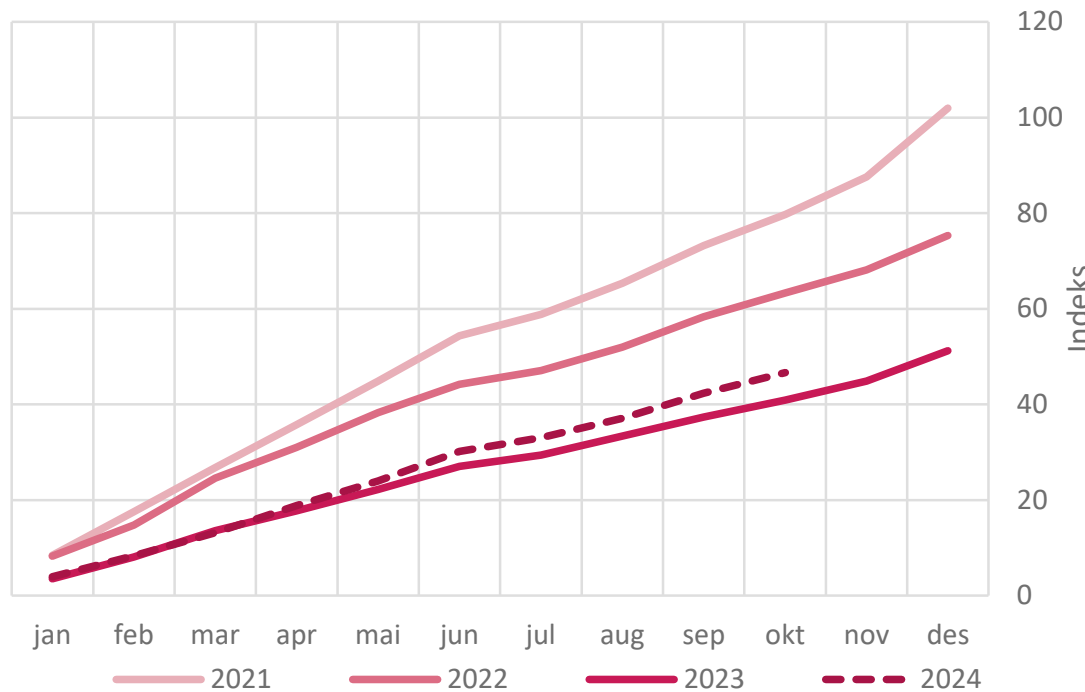
Kilde: Boligprodusentene, Prognosesenteret



Kraftig nedgang i nyboligsalget – tegn til bedring for leiligheter

Norge – innrapportert nyboligsalg

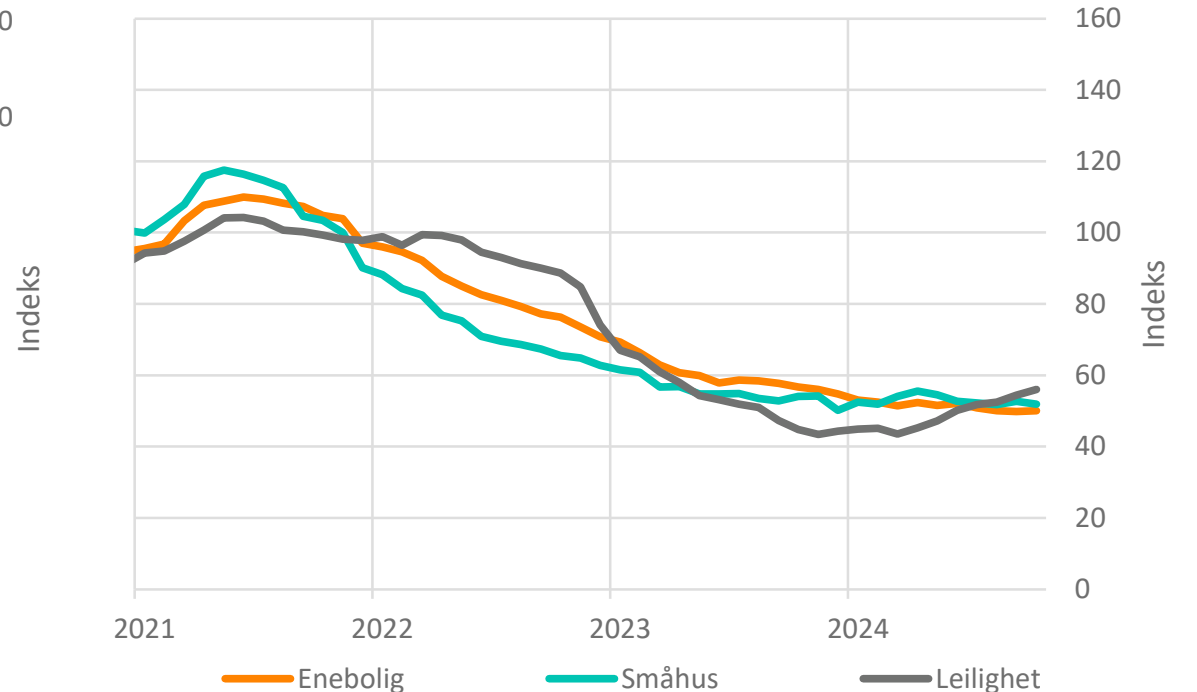
Akkumulert, pr. måned. Indeks (2019=100)



Kilde: Boligprodusentene, Prognosesenteret

Norge – innrapportert nyboligsalg

12. mnd glidende gjennomsnitt. Indeks (2019=100)



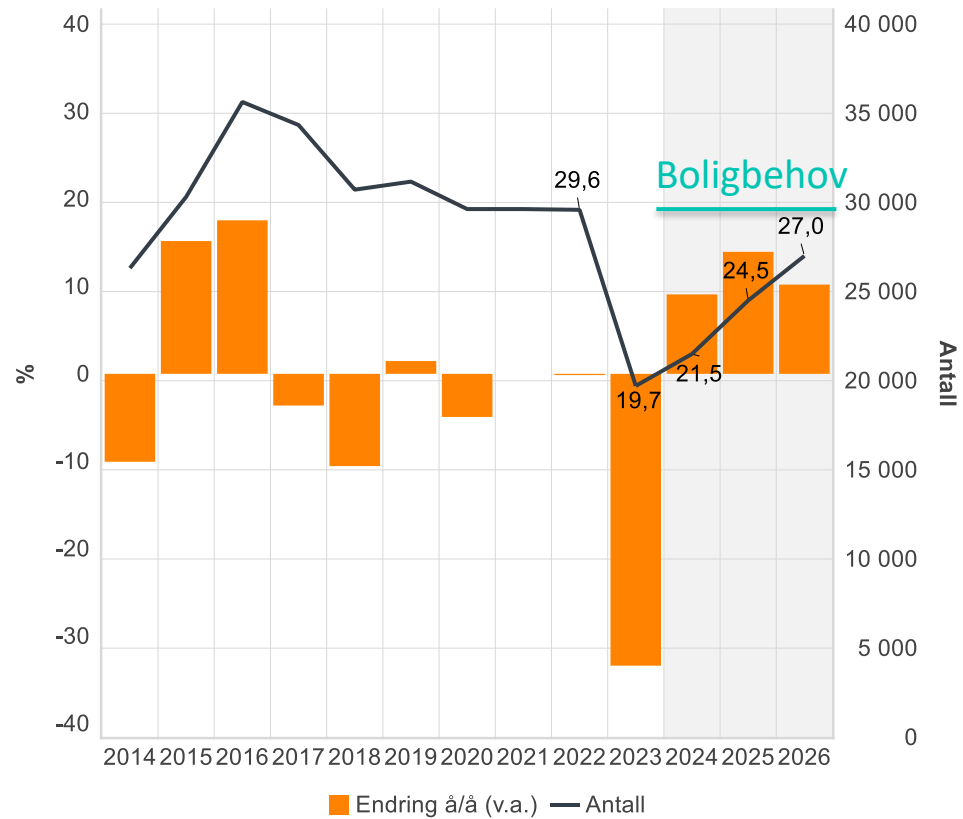
Kilde: Boligprodusentene, Prognosesenteret



Opphenting for boligbyggingen i sikte, men kapasitet kan bli et problem fra 2026

NO – Igangsatte boliger, totalt

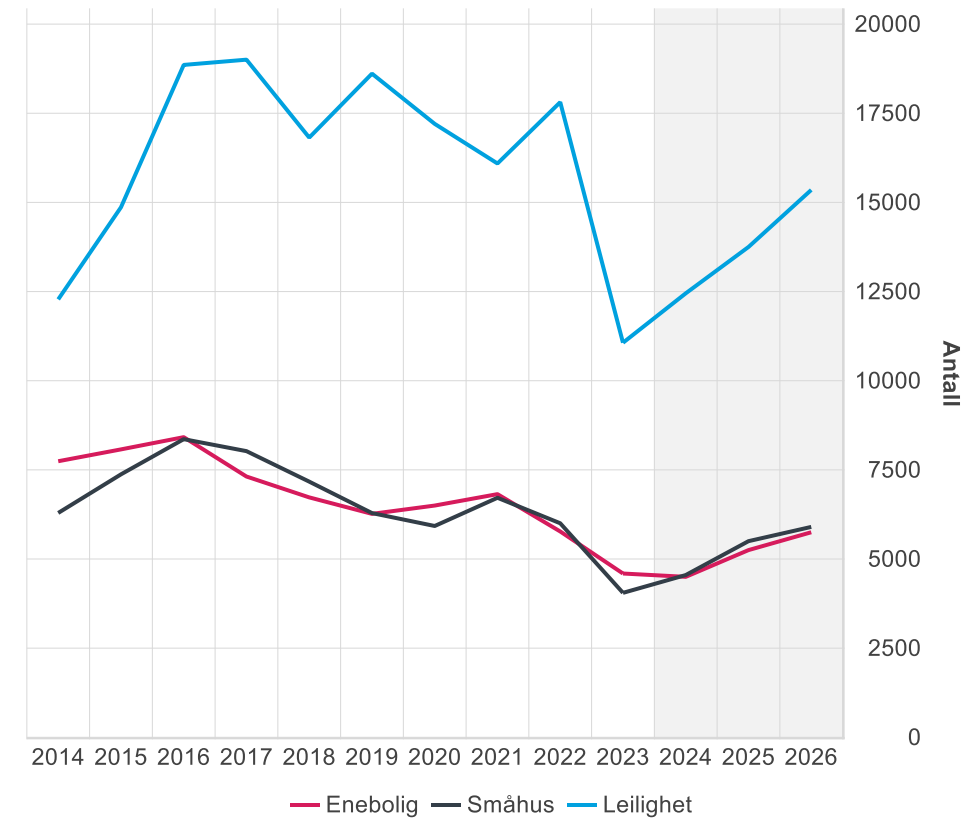
Igangsettingstillatelser. %, Antall



Kilde: Prognosesenteret

NO – Nye boliger, type

Igangsettingstillatelser etter byggtipe. Antall

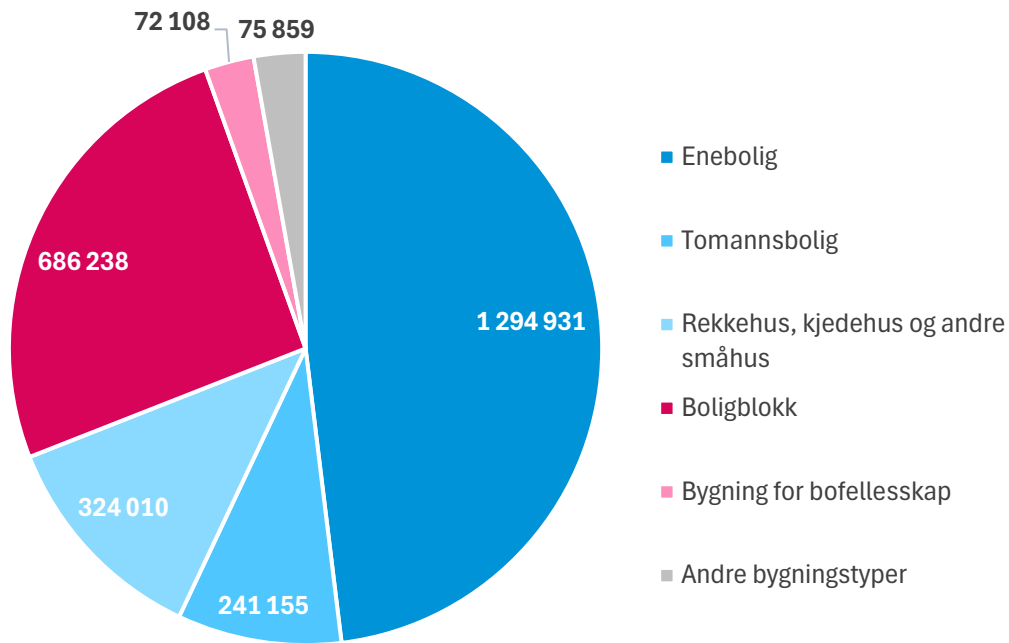


Kilde: Prognosesenteret

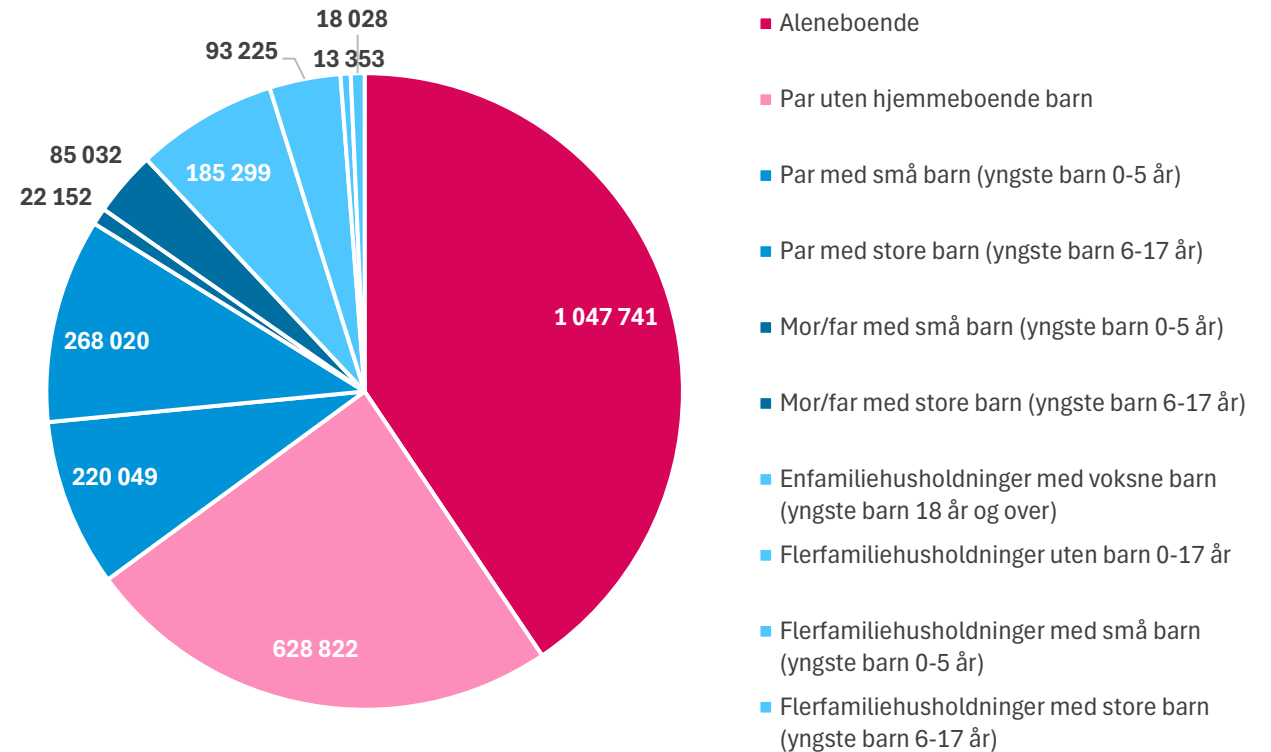


Dårlig match mellom boligtyper og husholdningstyper – behov for flere leiligheter

Boligmassen, 2023

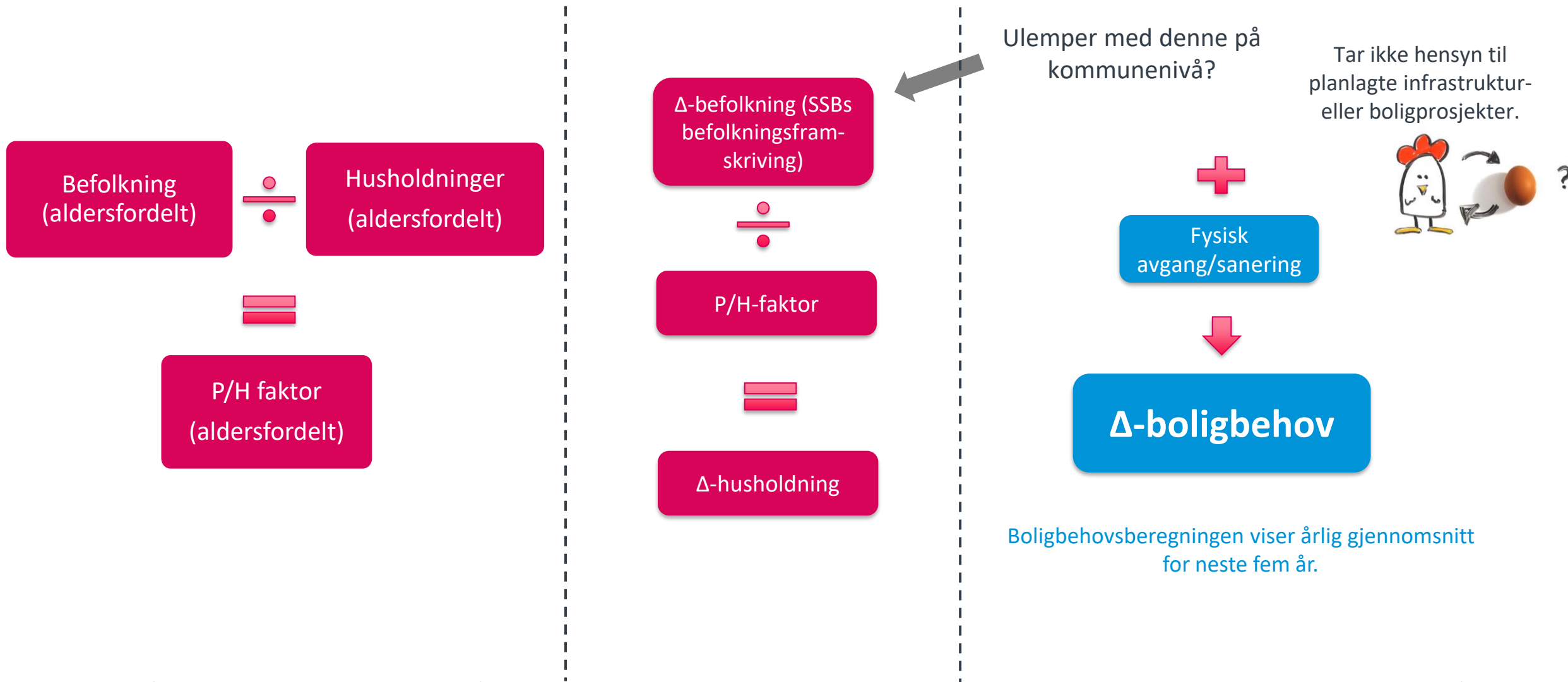


Privathusholdninger etter husholdningstype, 2023





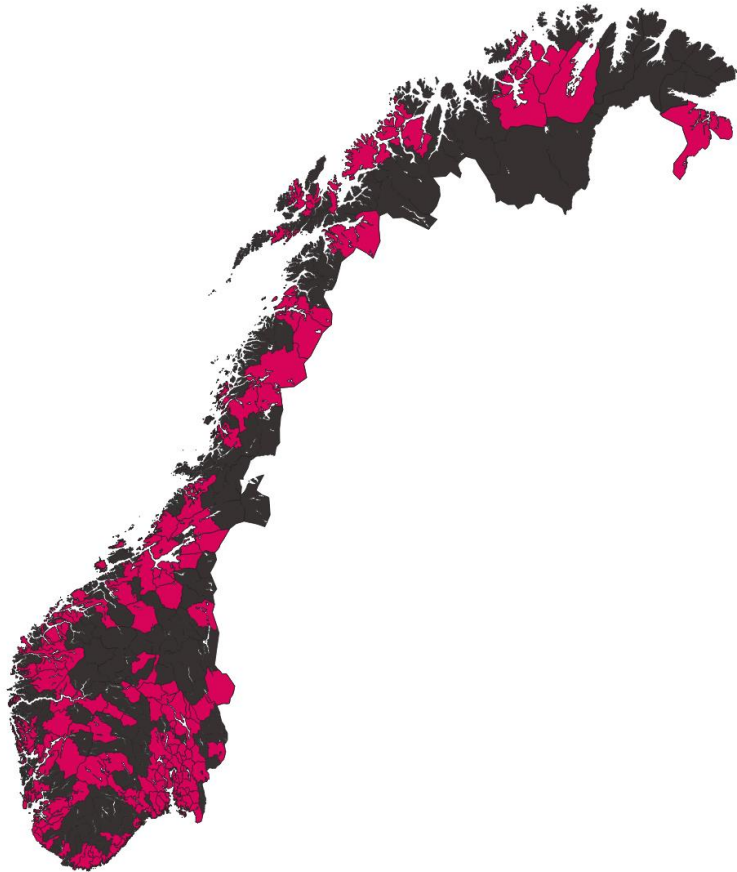
Boligbehovsberegningen gjøres på kommunenivå for ulike aldersgrupper





Bruktboligpris > byggekostnad ekskl. mva., 2023

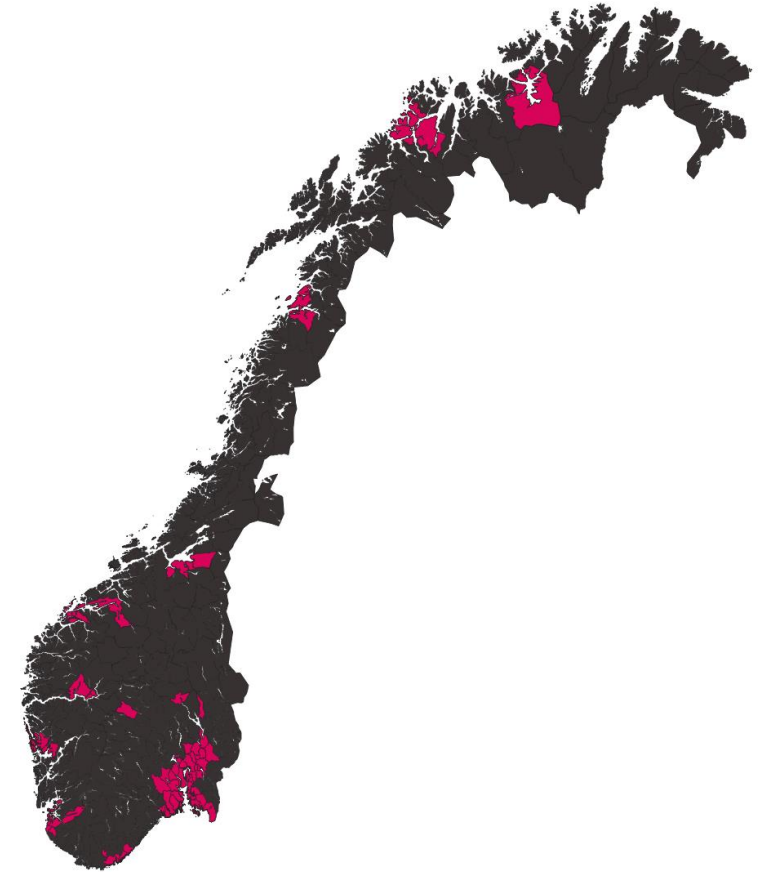
Leilighet



Småhus



Eneboliger

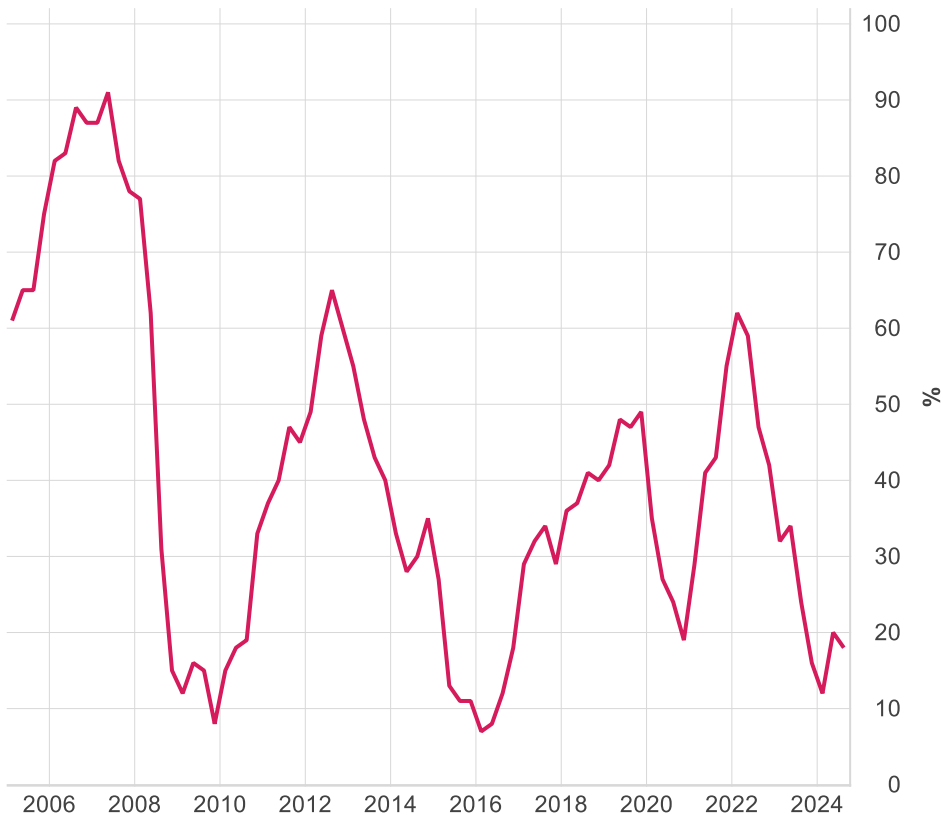




Tilgang på arbeidskraft kan bli en utfordring igjen i BA om noen år

Norge – knapphet på arbeidskraft

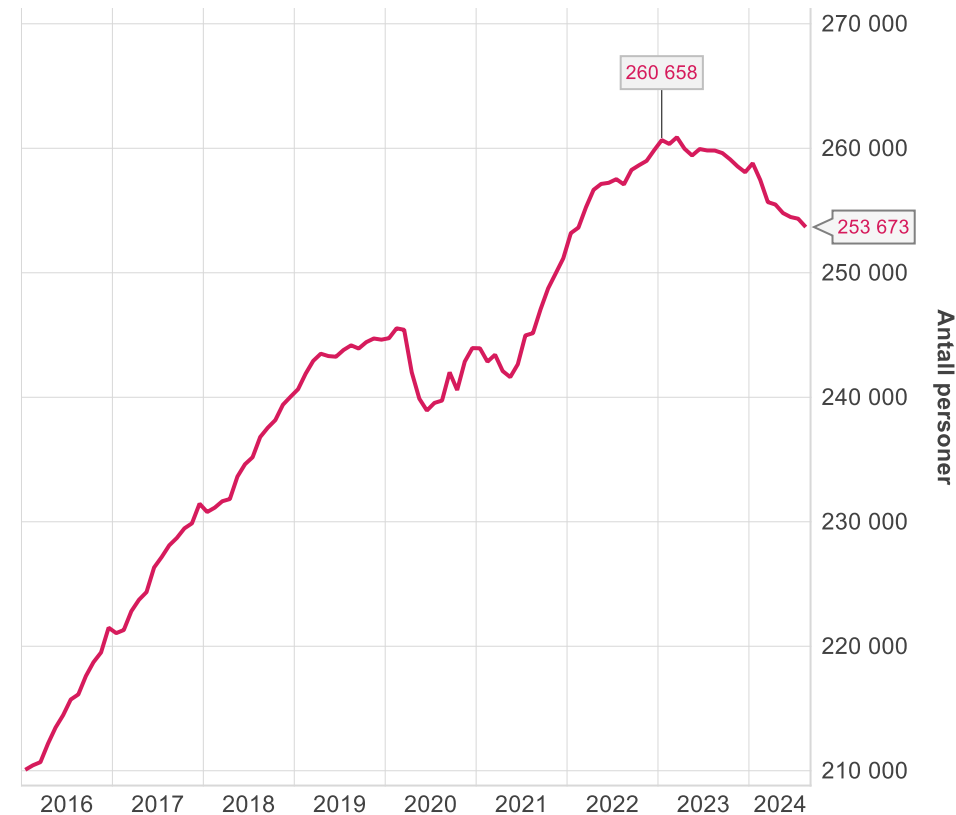
Regionalt nettverk



Kilde: Macrobond / Bank of Norway (Norges Bank)

Norge – sysselsetting i bygg og anlegg

Antall lønnstakere i næringsgruppe 41-43 pr. måned, sesongjustert



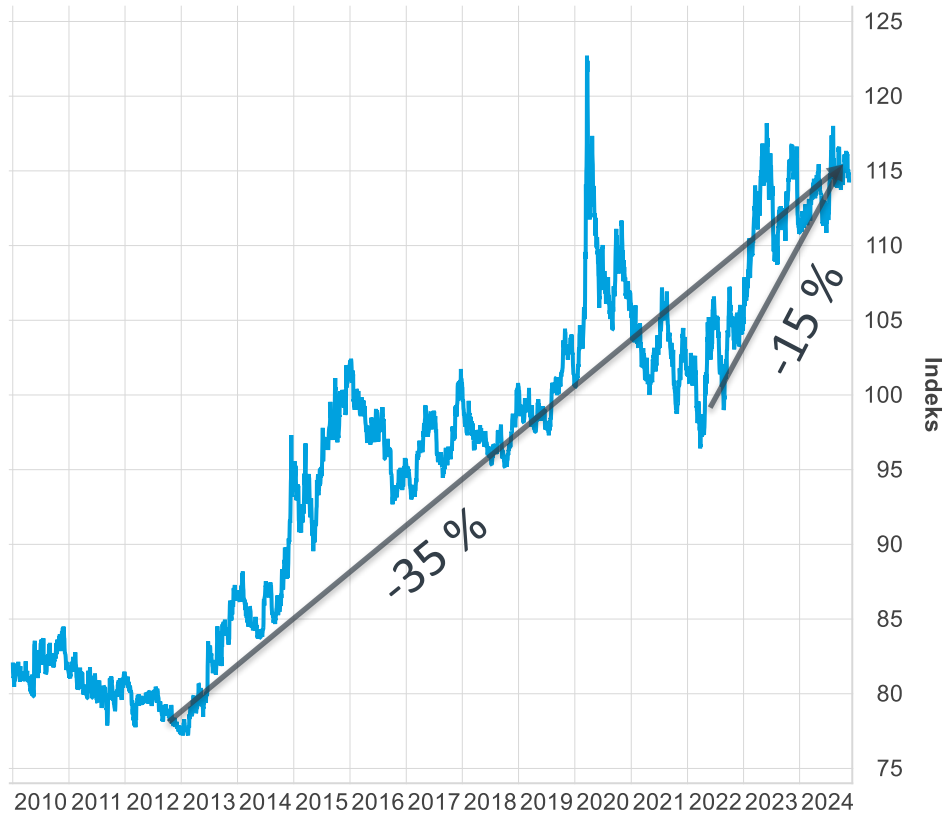
Kilde: Macrobond / Statistics Norway



Det norske arbeidsmarkedet har ikke samme tiltrekningskraft som før

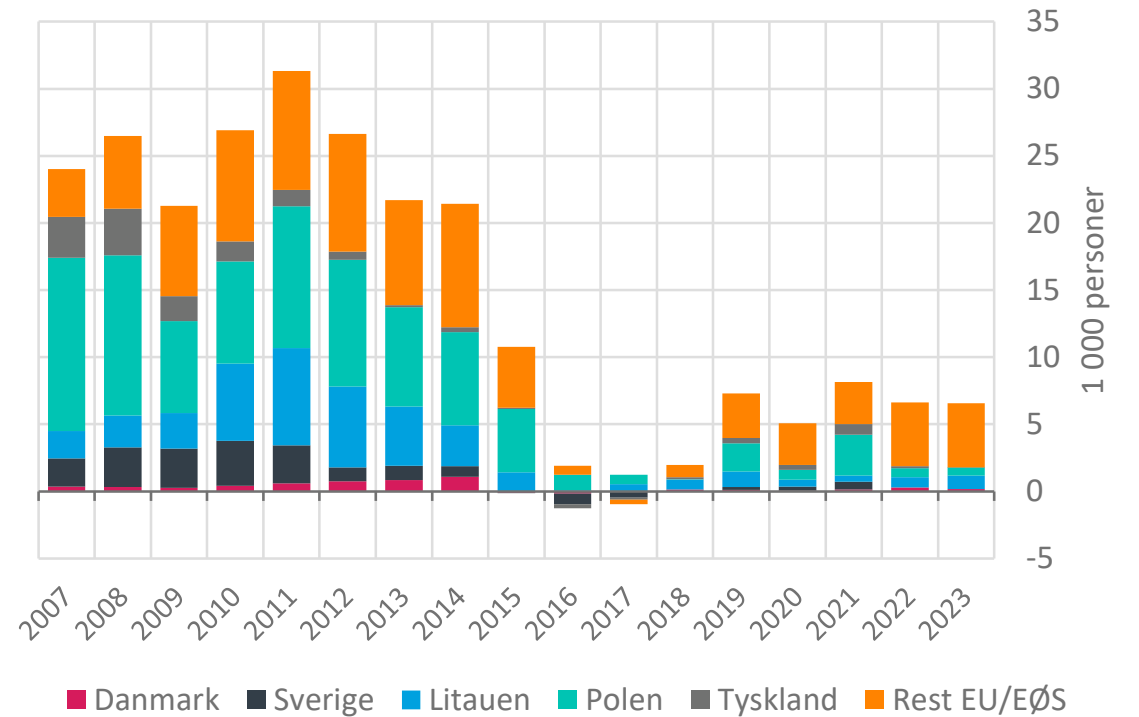
Norge – valutakurs

Importveid kursindeks, I-44, rebase 2019=100



Kilde: Macrobond / Bank of Norway (Norges Bank)

Nettoinnvandring fra EU/Eøs etter statsborgerskap



Kilde: SSB



Oppsummering

- Ja, det bygger seg opp store ubalanser i boligmarkedet.
- Ferdigstillelsen av nye boliger vil bli spesielt lav mot slutten av 2025 og holde seg vedvarende lav gjennom 2026, før den gradvis tar seg opp fra 2027.
- I kombinasjon med rentekutt, reallønnsvekst og et demografisk boligbehov som er høyere enn boligtilførselen gjennom denne perioden, forventer vi en tiltagende boligprisvekst frem til og med 2026, som deretter avtar fra 2027.

Takk for oppmerksomheten!