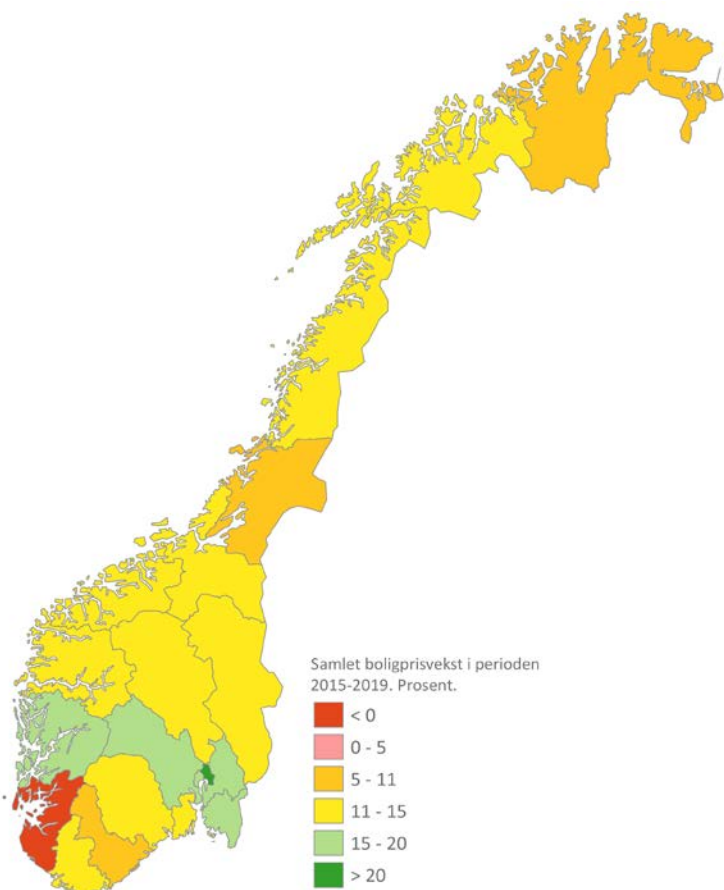




Samfunnsøkonomisk analyse

Norsk økonomi nr. 2-2016



NORSK ØKONOMI – BOLIG

VOL. 6, NR. 2-2016

- Prognoser for boligmarkedet, nasjonalt og regionalt
- Konjunktursituasjonen i Norge og internasjonalt
- Prognoser for norsk økonomi

SAMMENDRAG

Produktivitetsveksten hittil i år er tredoblet fra i fjor og høyere enn gjennomsnittet siden innvandringsbølgen startet i 2005. Den sterke veksten i jobbskapingen siden da har gitt et produktivetspotensiale. Konjunkturedgangen vi er inne i har utløst rasjonaliseringstiltak. Dette hindrer rask nedgang i ledigheten, selv om oljebremsen er på hell.

Norges Bank vil trolig ikke øke styringsrentene på flere år. Lave internasjonale renter hindrer dem i det. Likevel kan kronkursen bli styrket og utsette konjunkturoppgangen i Norge. Lønnsveksten vil da heller ikke øke nevneverdig fra dagens nivå.

Til tross for moderat inntektsvekst, vil husholdningene drive boligprisene videre opp. Lave renter, gunstig skatt og lav boligbygging i særlig Oslo er årsaken til det. Markedskreftene bidrar således til større økonomisk, geografisk, kulturell og sosial segresjon i den norske befolkningen.

Dokumentdetaljer

Rapporttittel	Norsk økonomi nr. 2-2016
ISBN-nummer	
Forfattere	Roger Bjørnstad, Fernanda Winger Eggen, Bjørn Gran, Fredrik Bakkemo Kostøl, Ragnar Nymo
Førstesidefoto	Samfunnsøkonomisk analyse AS
Tilgjengelighet	Begrenset
Dato for ferdigstilling	19. oktober 2016

Kontakteteljer

Samfunnsøkonomisk analyse AS

Olavsvei 112
1450 Nesoddtangen

Org.nr.	911 737 752 MVA
Telefon	97 41 10 01
E-post	post@samfunnsokonomisk-analyse.no
Nettside	www.samfunnsokonomisk-analyse.no

Forord

Norsk økonomi – bolig er en konjunkturrapport med hovedfokus på det norske boligmarkedet, nasjonalt og regionalt. Det gis prognoser for boligprisveksten, boligbyggingen og befolkningsveksten i hver region. Norsk- og internasjonal økonomi legger viktige premisser for utviklingen i det norske boligmarkedet. Derfor inneholder rapporten også en konjunkturanalyse og det gis prognoser for makroøkonomiske størrelser for Norge.

Først i rapporten er det en gjennomgang av det norske boligmarkedet. Vi lager separate boligprisprognoser for 24 norske regioner, deriblant de seks største byene. Prognoser for norske utlånsrenter, husholdningenes inntekter, befolkningsveksten, konsumprisveksten og boligbyggingen danner grunnlaget for de nasjonale og regionale boligprisprognosene.

I analysen av den norske konjunkturutviklingen får vi hjelp fra en makroøkonomisk prognosemodell for Norge kalt Norwegian Aggregate Model (NAM). Modellen er utviklet av professorene Ragnar Nymoen ved Universitetet i Oslo og Gunnar Bårdsen ved NTNU i Trondheim. Modellen gir prognoser for sentrale makroøkonomiske størrelser i Norge. Modellen supplerer således vår egen gjennomgang av viktige områder for norsk økonomi.

Til slutt inneholder rapporten en gjennomgang av den økonomiske situasjonen internasjonalt. Kapitlet danner grunnlaget for prognoser for størrelser som er viktige for norsk økonomi, som utviklingen i eksportmarkedene, internasjonale renter, prisveksten i utlandet og oljeprisen.

Første utgave av Norsk økonomi kom i 2011. Fra og med Norsk økonomi nr. 2-2014 utgis Norsk økonomi samtidig med at Samfunnsøkonomisk analyse arrangerer en boligkonferanse sammen med Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF). Rapporten presenteres på konferansen.

I arbeidet med denne rapporten ble det benyttet informasjon til og med 14. oktober 2016.

Redaksjonen har bestått av:

- Roger Bjørnstad (redaktør)
- Fernanda Winger Eggen
- Bjørn Gran
- Fredrik Bakkemo Kostøl
- Ragnar Nymoen

Innhold

Sammendrag: Utflating i ledigheten og sterk boligprisvekst.....	1
Boligmarkedet – kraftig boligprisvekst	3
Rente, befolkningsvekst og boligbygging forklarer boligprisveksten.....	4
ECON Nye boliger	9
Betydelige regionale forskjeller i boligprisutviklingen	9
De regionale forskjellene vil fortsette	12
Oslo.....	13
Akershus	16
Buskerud, Vestfold og Østfold.....	17
Oppland og Hedmark	20
Telemark og Agderfylkene.....	21
Stavanger og Rogaland	23
Bergen og Hordaland.....	24
Sogn og Fjordane og Møre og Romsdal	26
Trøndelag og Trondheim	28
Nord-Norge og Tromsø.....	29
Oppsummering av boligprisvekst: nasjonalt, regionalt og i utvalgte byer.....	32
Utviklingen i norsk økonomi	33
Svak lønnsutvikling og økende ledighet	38
Fortsatt svake globale vekst- og produktivitetsutsikter.....	40

Sammendrag: Utflating i ledigheten og sterk boligprisvekst

Fastlandsøkonomien har vokst svært lite de siste to kvartalene og sysselsettingen har falt. Oljebremsen vil imidlertid etter hvert slippe taket – med unntak av typiske leverandører til petroleumsnæringen og en del tjenesteyting i forbindelse med dette.

Produktivitetsveksten har i første halvår i år vært over dobbelt så høy som gjennomsnittet siste 10 år, og tre ganger høyere enn i fjor. Rasjonaliseringspotensialet som har oppstått i forbindelse med veksten i lavkompetansearbeidsplasser siden EU-utvidelsen østover i 2004 ser derfor ut til å realiseres med konjunkturedgangen. Produktivitetsveksten peker mot fortsatt høy ledighet, men redusert arbeidsinnvandring kan likevel hindre at den øker ytterligere.

Redusert etterspørsel fra framvoksende økonomier har negative ringvirkninger på internasjonal handel og verdensøkonomien. OECDs vekstanslag for verdensøkonomien i 2016 er nedjustert. Europa sliter fortsatt med høy ledighet og svak prisvekst. Den amerikanske sentralbanken fører mindre ekspansiv pengepolitikk, men øvrige land er langt unna å trappe ned deres periode med ekspansiv politikk. Verden er preget av et anspent politisk klima, hovedsaklig som følge av Brexit og store flyktningestrømmer.

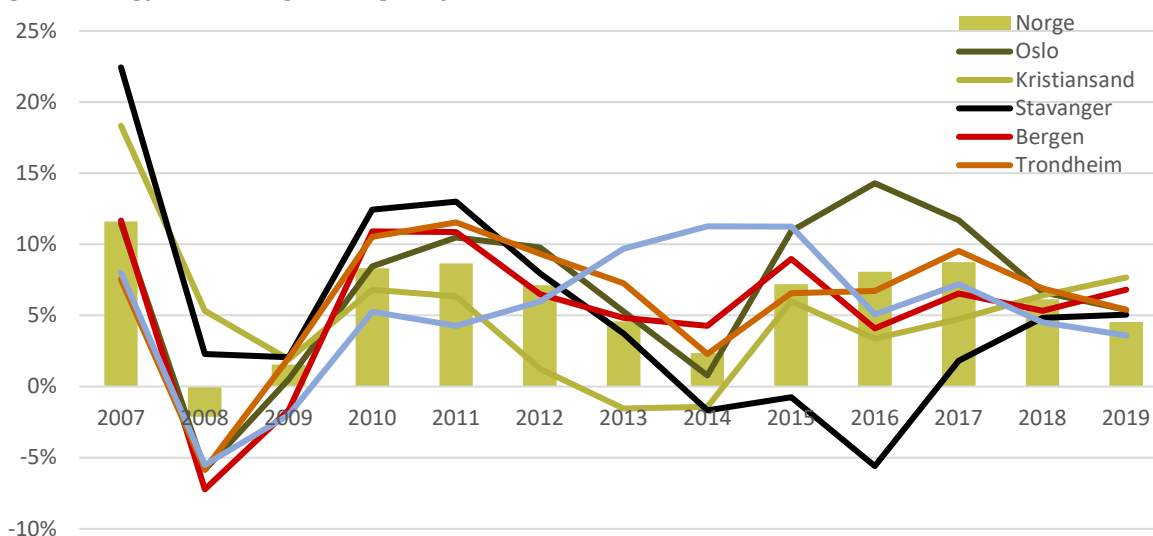
Dette preger også Norge. Vi tror Norges Bank holder dagens styringsrente på 0,5 prosent uendret til langt ut i 2019. Det vil prege boligmarkedet. Samlet sett over prognoseperioden øker boligprisene med 20 prosent. I tillegg kommer årets prisvekstanslag på 8,1 prosent. Det er i hovedsak Osloregionen som bidrar til den høye prisveksten.

Tabell 1: Makroøkonomiske regnskapstall og prognoser. Vekst i prosent der ikke annet framgår

	Prognoser												
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	
BNP Fastlands-Norge	1,7	-1,6	1,8	1,9	3,8	2,3	2,2	1,1	1,0	2,1	3,0	2,4	
Eksportmarkedsvekst	1,7	-9,9	11,3	6,2	1,3	2,1	4,7	4,9	3,3	4,1	4,5	4,4	
Offentlig konsum	2,4	4,1	2,2	1,0	1,6	1,0	2,7	2,1	2,6	1,7	2,0	2,3	
Konsum i husholdninger mv.	1,7	0,0	3,8	2,3	3,5	2,7	1,9	2,1	2,0	2,0	2,3	1,7	
Petroleumsinvesteringer	4,7	3,3	-8,9	11,3	15,1	19,3	-3,2	-15,0	-17,7	-6,0	0,0	3,5	
Arbeidsledighet (AKU), nivå	2,6	3,2	3,6	3,3	3,2	3,5	3,5	4,4	4,8	4,9	4,7	4,6	
Årslønn	6,3	4,2	3,7	4,2	4,0	3,9	3,1	2,8	2,6	3,0	3,1	3,0	
Inflasjon (KPI)	3,8	2,1	2,5	1,2	0,8	2,1	2,0	2,1	3,2	1,6	1,0	1,6	
Underliggende inflasjon (KPI-JAE)	2,6	2,6	1,4	0,9	1,2	1,6	2,4	2,7	3,1	1,8	1,1	1,5	
Kronekurs (importvektet 44 land)	0,0	3,3	-3,7	-2,4	-1,2	2,2	5,3	10,4	2,0	-2,6	-2,2	-3,0	
Foliorenta, nivå	2,6	1,8	1,9	2,1	1,6	1,5	1,5	1,1	0,6	0,5	0,5	0,8	
Pengemarkedsrenta, nivå	6,2	2,5	2,5	2,9	2,2	1,8	1,7	1,3	1,0	1,0	1,0	1,3	
Bankenes utlånsrente, nivå	7,4	4,5	4,6	4,8	4,8	4,8	4,6	3,8	3,4	3,3	3,2	3,5	
Pengemarkedsrenta i euroområdet	4,6	1,2	0,8	1,4	0,5	0,2	0,2	0,0	-0,3	-0,3	-0,4	-0,3	
Boligpris	-2,1	1,5	8,3	8,6	7,1	4,6	2,3	7,2	8,1	8,7	6,1	4,5	
Oslo	-5,9	0,5	8,5	10,5	9,8	5,3	0,8	10,9	14,3	11,7	6,6	5,4	
Kristiansand	5,3	1,9	6,8	6,3	1,2	-1,5	-1,4	6,0	3,4	4,7	6,4	7,7	
Stavanger	2,3	2,1	12,4	13,0	8,0	3,7	-1,7	-0,8	-5,6	1,8	4,8	5,0	
Bergen	-7,2	-1,7	10,9	10,9	6,5	4,8	4,3	9,0	4,1	6,5	5,3	6,8	
Trondheim	-5,8	2,0	10,5	11,5	9,3	7,3	2,3	6,6	6,7	9,5	6,9	5,4	
Tromsø	-5,5	-2,0	5,2	4,3	6,0	9,7	11,3	11,2	5,1	7,2	4,5	3,6	

Flere regionale boligprisprognoser i neste kapittel. Kilder: SSB, Norges Bank, Eiendom Norge og Samfunnsøkonomisk analyse

Figur 1: Boligprisutvikling i utvalgte byer



Kilde: Eiendom Norge, Finn.no, Eiendomsverdi og Samfunnsøkonomisk analyse

Boligbyggingen har vært lav lenge i hovedstaden, og er en viktig forklaringsfaktor bak boligprisveksten der og gjennom smitte også i omliggende kommuner. Underdekningen av boliger i Oslo har «trigget» en forsterket etterspørsel og resultert i aksellert boligprisvekst der det siste året. Stortingets forsikringer om å ikke skattlegge primærboliger hardere har blitt oppfattet som en kjøpsanbefaling.

Tromsø har hatt den sterkeste veksten de siste årene, og boligprisveksten i fjor var høyest i landet. Utover i prognoseperioden tror vi imidlertid at veksten vil avta i Tromsø etter hvert som boligprisene kommer opp på et høyt nivå. For hele prognoseperioden forventer vi en boligprisvekst en del svakere enn landsgjennomsnittet.

Kristiansand har skilt seg ut med klart lavere boligprisvekst enn ellers i landet de siste tre årene. Vi mener boligprisene her vil hente igjen noe av den tapte veksten. Vi så tegn til

nettopp dette i 2015, men tror at oljenedturen midlertidig stoppet gjeninnhentingsprosessen. For hele prognoseperioden resulterer dette i en forventet vekst noe lavere enn landsgjennomsnittet.

Videre ser vi at fallet i petroleumsinvesteringene har rammet boligmarkedet i Rogaland og Stavanger kraftig. Samtidig ser vi at det svekkete arbeidsmarkedet har redusert befolkningsveksten i det siste året. Vi forventer at den lavere veksttaket vil holde seg gjennom prognoseperioden. I Stavanger tror vi boligprisene i 2019 vil være snaut 6 prosent høyere enn dagens nivå. Dette er klart svakest utvikling i landet.

Også i Møre og Romsdal, Nord-Trøndelag, Hordaland og Agderfylkene forventer vi lavere boligprisvekst enn landsgjennomsnittet.

Tabellene i slutten av neste kapittel viser alle regionale boligprisanslag.

Boligmarkedet – kraftig boligprisvekst¹

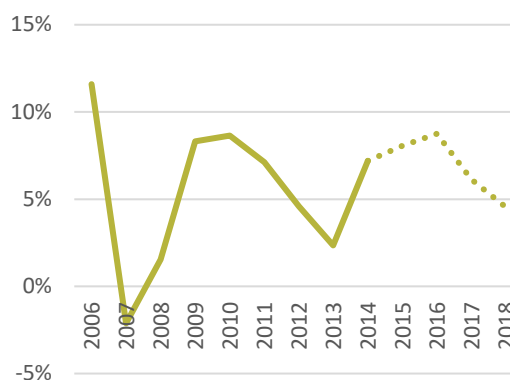
Etter en kort periode med fallende boligpriser i 2013 snudde boligmarkedet i 2014, og i 2015 så vi igjen en sterk utvikling i boligprisene. Norges Bank nedjusterte styringsrenta to ganger i løpet av fjoråret, og kuttet renta ytterligere en gang i våres. Dette har gitt rekordlave renter til husholdningene og gjelden fortsetter å øke. Det lave rentenivået fyrer opp under et allerede hett boligmarked på Østlandet og med Oslo i førersetet. Motsett har lav oljepris og fallende oljeinvesteringer skapt uro i arbeidsmarkedet og gitt økt arbeidsledighet på Vest- og Sørlandet. Dette har ført til store regionale forskjeller i utviklingen i boligmarkedet.

Gjennomsnittlig boligpris i 2015 var 7,2 prosent høyere enn i 2014. Boligprisveksten har skutt ytterligere fart i 2016, og gjennomsnittsprisen fram til september i år ligger 7,1 prosent høyere enn gjennomsnittet for hele 2015. Vi forventer en sterk utvikling i boligprisene de neste månedene, og vår prognose for 2016 er 8,1 prosent. Dette er 3,6 prosentpoeng høyere enn vår prognose fra mars i år, og vitner om at boligmarkedet har utviklet seg sterkere enn forventet.

Videre i prognoseperioden tror vi på sterk boligprisvekst også neste år, før veksten avtar noe mot slutten av prognoseperioden. I 2017 lyder prognosen vår på 8,7 prosent, før boligprisveksten avtar til 6,1 og 4,5 prosent i henholdsvis 2018 og 2019 (jf. Figur 6).

¹ Alle boligpriser som omtales i denne rapporten referer seg til boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Boligprisene er beregnet ved å ta et uvektet gjennomsnitt av

Figur 2: Vekst i boligpriser. Prosent



Kilde: Eiendom Norge, Finn.no, Eiendomsverdi og Samfunnsøkonomisk analyse

Det rekordlave rentenivået og fortsatt høy befolkningsvekst er bakgrunnen for at vi forventer videre boligprisoppgang i prognoseperioden. Oljenedtur og resulterende økning i arbeidsledighet vil imidlertid bidra til å dempe veksten noe, men dette har foreløpig vist seg å være et regionalt fenomen på Vest- og Sørlandet. Videre vil det gode nyboligsalget vi har sett den siste tiden gi utslag i økt boligbygging framover. Dette bidrar til å dempe boligprisveksten mot slutten av prognoseperioden. Vi forventer at boligbyggingen øker til 38.000 boliger i 2018. Dette vil i så fall være det høyeste boligbyggingen siden 1982.

Forholdet mellom den implisitte rentekostnaden på boligverdiene og husholdningenes disponible inntekter ligger noe lavere enn gjennomsnittet over de siste 25 årene. Dette forholdstallet betrakter vi som et mål på likevektsverdien av boliger, og likevektsboligprisen kan avledes fra dette forholdstallet (se tekstboks om vår nasjonale boligprismodell). Verdien på forholdet mellom den implisitte rentekostnaden og inntektsnivået til husholdningene i prognoseperioden trekker i

boligprisindeksen publisert månedlig fra Eiendom Norge.

retning av at boligprisene kommer til å øke mer enn inntektene framover.

I boligmarkedet ligger tilbudet fast på kort sikt. Prisveksten på boliger fra ett år til et annet vil derfor være sterkt påvirket av svingninger i etterspørselen og lite avhengig av prisnivået i forhold til likevektsprisen. Det er derfor grunn til å se nærmere på disse etterspørselsdriverne.

Rente, befolkningsvekst og boligbygging forklarer boligprisveksten

En sterk befolkningsvekst samt lav rente har bidratt til en markert økning i etterspørselen etter boliger de siste årene. Samtidig har tilbudet av nye boliger vært lavt i årene etter finanskrisen, noe som har bidratt sterkt til den klare oppgangen i boligprisene.

Figur 7 viser at befolkningsveksten har tiltatt etter EU-utvidelsen østover i 2004, mens antall fullførte boliger avtok fra 31.000 i toppåret i 2007 ned mot under 18.000 i 2010. De siste årene har imidlertid boligbyggingen tatt seg opp, og i 2013, 2014 og 2015 ble det fullført over 28.000 boliger.

I figuren måles befolkningsveksten på den høyre akse og antall fullførte boliger på den venstre. Høyre akse har 2 ganger høyere verdi enn venstre akse. Dette er valgt fordi det i gjennomsnitt er om lag 2 personer per husholdning i Norge. Gapet mellom kurven og søylene i diagrammet gir således en grov illustrasjon på misforholdet mellom tilbud og etterspørsel etter boliger.

Befolkningsveksten

Befolkningsveksten i Norge har vært høy de siste årene, med årlige vekstrater på 1,1-1,3 prosent siden 2007. Spesielt var befolkningsveksten høy i 2011 og 2012. Befolkningen i Norge økte med om lag 65.500 personer

begge disse årene. Siden da har befolkningsveksten imidlertid avtatt noe. I løpet av fjoråret økte befolkningen med snaut 48.200 personer, noe som gir en vekstrate på 0,9 prosent. Nedgangen i befolkningsveksten har fortsatt også i 2016. I løpet av første halvår har befolkningsveksten vært på snaut 23.000 personer. Dette er en svak nedgang sammenlignet med første halvår i fjor.

Det er først og fremst en nedgang i nettoinnvandringen som har gitt noe lavere befolkningsvekst. I 2015 var innvandringen til Norge på drøyt 67.300 personer, mens knapt 37.600 personer utvandret. Dette gir nettoinnvandring på snaut 29.800 personer, noe som er 8.400 personer færre enn i 2014, og drøyt 17.000 færre enn i toppårene 2011 og 2012. Nedgangen må ses i lys av det svakere arbeidsmarkedet i Norge. Til tross for nedgang utgjorde nettoinnvandringen fortsatt nesten to tredeler av befolkningsveksten i 2015.

SSB publiserte nye befolkningsframskrivninger i juni 2016. Disse var om lag på samme nivå som publiseringen for to år siden, og gir en befolkningsvekst på rundt 1,1 prosent i perioden. Dette innebærer en befolkningsvekst på 56-57 000 personer de neste tre årene. Usikkerheten i befolkningsutviklingen må anses som betydelig, mye fordi variasjonen i innvandringen fra år til år kan være stor.

Samfunnsøkonomisk analyse sin modell for nasjonale boligpriser

Den økonomiske modellen som vi bruker som hjelpemiddel i den nasjonale boligprisprognosen, tallfester både boligprisveksten fra år til år og likevektsnivået på boligprisene.

Endringene i boligprisene blir forklart ved endringer i boligbyggingen, samt av hvor langt unna boligprisene er fra sitt likevektsnivå.

Likevektsnivået på boligprisene er det nivået som gir et visst forhold mellom boligens implisitte rentekostnader og husholdningenes disponible inntekt. Rentesatsen som brukes for å beregne rentekostnaden er gjennomsnittlig utlånsrente fra banker til husholdninger på nedbetalingslån med pant i bolig.

Samfunnsøkonomisk analyse sine modeller for regionale boligpriser

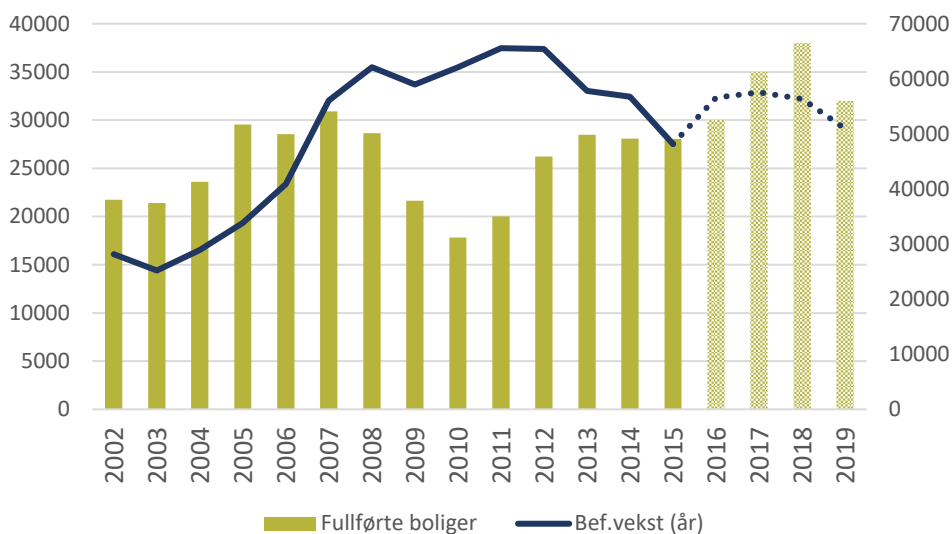
For prognoser av de regionale boligprisene benyttes modeller som søker å forklare de regionale avvikene i boligprisveksten fra landsgjennomsnittet. Avvikene forklares med tilsvarende avvik i fullføringen av nye boliger, befolkningsveksten og endringer i arbeidsledigheten.

holde seg på et lavere nivå enn tidligere. Motsatt vil en stor tilstrømming av flyktninger fra land som Syria, Eritrea, Irak og Afghanistan bidra til økt innvandring. Det vil bidra til noe høyere befolkningsvekst spesielt på kort sikt. I prognoseperioden legger vi til grunn en befolkningsvekst på 56-57 000 personer per år i 2016, 2017 og 2018, før det avtar til 51.000 personer i 2019. Dette er i tråd med befolkningsframskrivingene til SSB.

Når det gjelder befolkningsprognosene for fylkene i Norge, har vi tatt utgangspunkt i de nasjonale prognosene, og fordelt den impliserte befolkningsøkningen på regionene. Denne fordelingen er basert på våre egne vurderinger av forventet økonomisk utvikling i hver av regionene og siste tids utvikling og historiske andeler av nasjonal befolkningsvekst.

Som følge av lavere aktivitet i norsk økonomi forventer vi at arbeidsinnvandringen vil

Figur 3: Befolkningsvekst og antall fullførte boliger (venstre akse)



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

Boligbyggingen

Etter flere år med lav boligbygging etter finanskrisen, har den igjen tatt seg opp til nivåene vi så før krisen. Mens det i 2010 ble igangsatt bygging av vel 21.000 boliger, ble det i de tre årene 2011-2013 årlig igangsatt mellom 28.000 og 30.000 boliger. Dette ga seg utslag i solid oppgang i ferdigstillingen av nye boliger i 2013 og 2014, da drøyt 28.000 var innflyttingsklare begge årene. Også i 2015 ble det bygget 28.000 nye boliger.

Gjennom vår statistikk ECON Nye boliger² registrerte vi et kraftig fall i salget av nye boliger gjennom høsten 2013 og godt inn i 2014. Det lave nyboligsalget viste seg å være midlertidig, og salget tok seg opp igjen i andre halvdel av 2014. I løpet av 2014 ble det ifølge ECON Nye boliger solgt nesten 12.000 nye boliger i Norge. Nyboligsalget tok seg videre opp i 2015 til nær 16.800 nye boliger. Det gode nyboligsalget har fortsatt inn i 2016, og i perioden desember 2015 til august 2016 ble det solgt 13.326 nye boliger. En økning på 2.300 boliger fra samme periode i fjor.

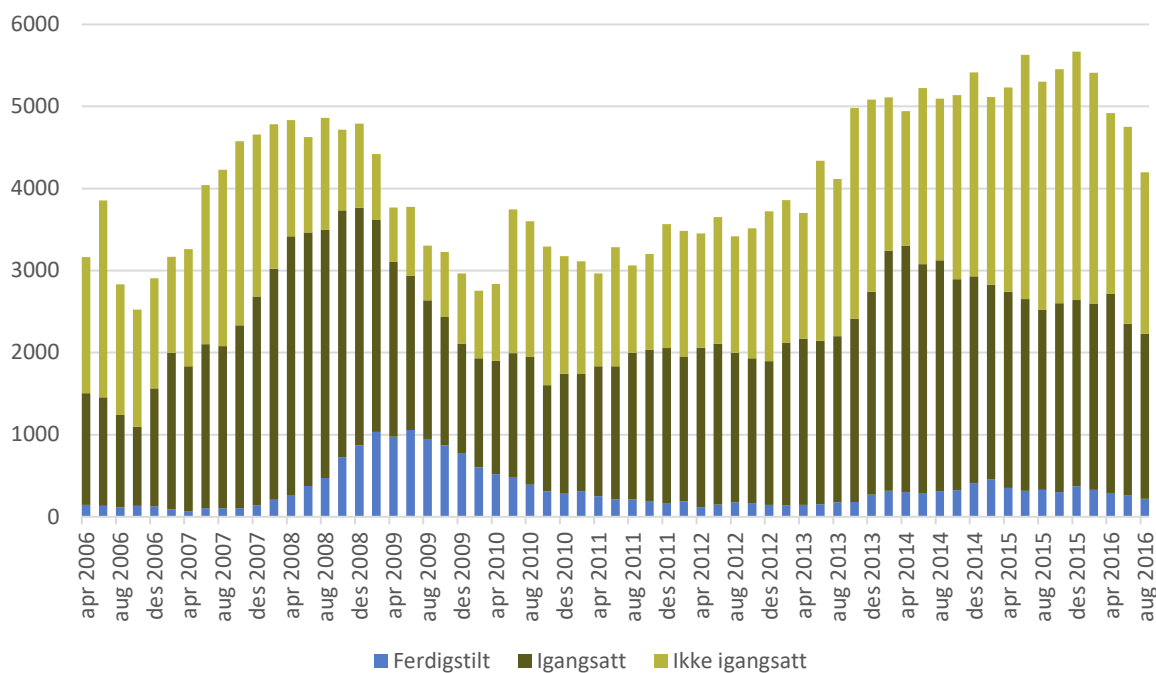
Spesielt har økningen vært stor på Østlandet. I 2015 ble det registrert salg av 9.450 boliger der. Dette er nesten 3.750 flere boliger enn i 2014, og det beste salget som har blitt registrert siden statistikken ble publisert for første gang i 2001. I 2016 har nyboligsalget fortsatt å øke. I perioden desember 2015 til august 2016 ble det registrert salg av 7.638 nye boliger på Østlandet, noe som gir en økning på 25 prosent sammenlignet med samme periode i fjor.

Det gode nyboligsalget har gitt seg utslag i en nedgang i beholdningen av usolgte boliger. Dette illustreres i Figur 8. Figuren viser usolgte boliger etter byggestatus på Østlandet. Etter en lang periode med økning i beholdningen av usolgte boliger, har vi sett en nedgang siden årsskiftet. I august 2016 var det totalt 4.200 usolgte boliger i nyboligprosjekter på Østlandet. En nedgang på 1.200 boliger sammenlignet med samme tidspunkt i fjor.

² ECON Nye boliger inneholder pris- og salgsinformasjon om nye boligprosjekter i hele Norge. Statistikken omfatter alle boligprosjekter som består av minimum 15 boliger.

Rapporten kommer ut med 6 nummer årlig. Se tekstboks lenger bak i kapittelet.

Figur 4: Usolgte boliger etter byggestatus fra ECON Nye boliger - Østlandet



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

På Vestlandet ble det solgt 1.980 nye boliger i perioden desember 2015 til august 2016. Dette er om lag det samme som i tidligere år, men det har vært store regionale forskjeller. Nyboligsalget har vært stabilt i Hordaland, mens Rogaland og Stavanger spesielt har utmerket seg i negativ retning.

For Sørlandet, Nord-Norge og Midt-Norge ble det registrert salg av henholdsvis 770, 744 og 2.194 nye boliger i perioden desember 2015 og august 2016. Sammenlignet med samme periode i fjor, har økningen vært størst i Midt-Norge med 43 prosent. Her er det spesielt Trondheim som trekker opp. Deretter kommer Nord-Norge med en økning på 32 prosent. På Sørlandet har nyboligsalget i perioden vært om lag på linje med samme periode i fjor.

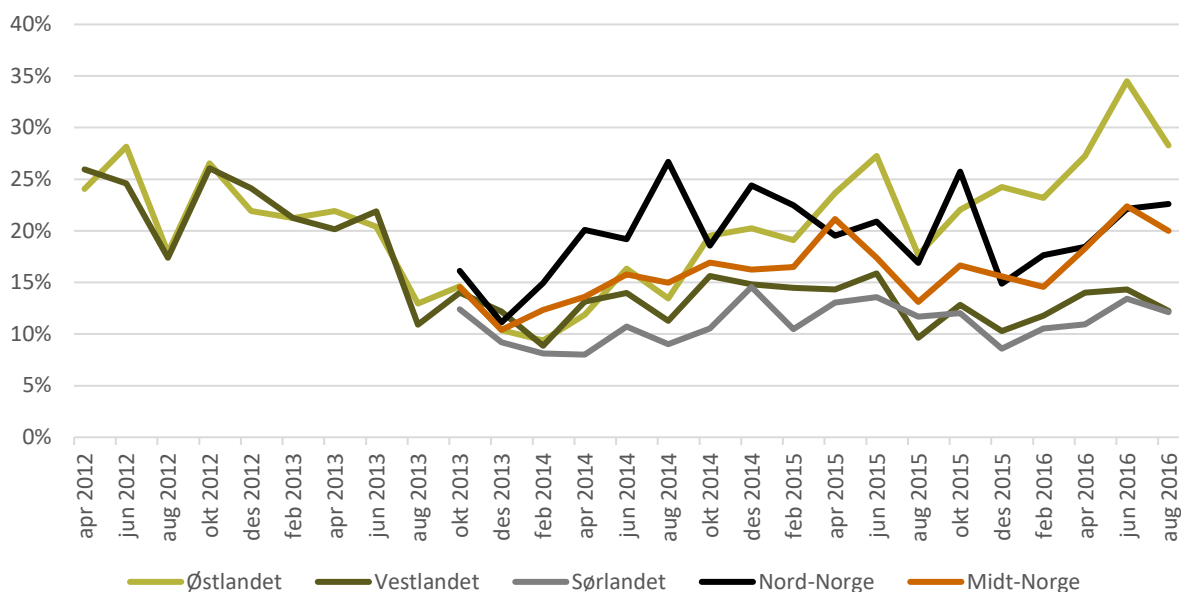
Salgstallene fra nye boligprosjekter varierer vanligvis mye gjennom året. Ifølge ECON Nye

boliger er solgt av nye boliger oftest høyest i periodene fra april til juni og fra august til oktober, mens den er noe lavere om sommeren og på vinteren. Figur 9 viser utviklingen i salgstakten³ siden april 2012 for Vestlandet og Østlandet, og siden oktober 2013 for Sørlandet, Nord-Norge og Midt-Norge. Som vi ser fra figuren har økte nyboligsalget på Østlandet kraftig gjennom våren 2015, og har holdt seg høyt siden. I august 2016 målte vi en salgstakt på 28 prosent for denne landsdelen, noe som var klart høyest i landet. Nyboligsalget har også vært godt i Midt-Norge og Nord-Norge med en salgstakt på henholdsvis 20 og 23 prosent i august 2016. I bunn finner vi Sørlandet og Vestlandet, med svakest salgsutvikling i nyboligmarkedet. I august 2016 var salgstakten på bare 12 prosent i disse landsdelene.

³ Salgstakten i en periode defineres som antall solgte boliger i perioden relativt til antallet boliger som enten var usolgte ved

inngangen til perioden eller som har blitt lagt ut for salg i perioden.

Figur 5: Salgstakt i regioner i ECON Nye boliger



Kilde: ECON Nye boliger

Til tross for store regionale forskjeller, har altså nyboligsalget tatt seg opp igjen etter sommeren 2014 og trekker i retning av økt boligbygging framover. Basert på SSBs statistikk over igangsatte boliger i fjor, samt fullføringstallene hittil i år anslår vi boligbyggingen til 30.000 boliger i 2016. Deretter tror vi på noe høyere boligbygging i 2017 og 2018, med henholdsvis 35.000 og 38.000 nye boliger. Dette skyldes det kraftige oppsvinget i nyboligsalget den siste tiden. Vårt anslag for 2019 er på 32.000 boliger.

Den forventede befolkningsveksten tilsier at det burde bygges om lag 28.000 boliger årlig gjennom prognoseperioden. Med våre anslag for boligbyggingen overoppfylles dette behovet, noe som vil bety et lavere press på boligprisene fra befolkningsveksten i årene framover.

Boliglånsrenta

Boligprisutviklingen henger tett sammen med bankenes utlånspraksis og rentenivå. Lave renter de siste årene har gitt en kraftig økning i gjeldsgraden blant husholdningen og

er en viktig forklaring bak den høye boligprisveksten. Rentenedgangen fra slutten av 2002 til begynnelsen av 2004, da Norges Bank satte ned styringsrenta fra 7 prosent til 1,75 prosent, ga kraftig boligprisvekst i årene etter. I årene 2004 til 2007 økte boligprisene med et årlig gjennomsnitt på 11 prosent. Videre var renteoppgangen i slutten av 2007 en viktig årsak til at boligprisene begynte å falle høsten 2007. Renta ble satt ned igjen under finanskrisen og har med unntak av svak økning i 2010 og 2011 ligget på om lag 1,5 prosent fram til desember 2014. Styringsrenta har blitt satt ned ytterligere fire ganger siden den gang, og i oktober 2016 var styringsrenta på lave 0,5 prosent.

ECON NYE BOLIGER

ECON Nye boliger gir oversikt over pris og salgsutviklingen i boligprosjekter med mer enn 15 boliger i hele landet. Det publiseres regionale rapporter for Østlandet, Vestlandet, Sørlandet, Midt-Norge og Nord-Norge. Disse gir detaljert informasjon om samtlige salgstrinn og prosjekter. Den nasjonale rapporten gir kun sammenliknbar statistikk.

Prosjektene som registreres i ECON Nye boliger må ha usolgte boliger for å være med i statistikken. Samfunnsøkonomisk analyse utarbeider statistikken ved å kontakte og registrere informasjon fra alle prosjektmevlere.

Statistikken gir informasjon over hva som bygges, hvor det bygges, hvem utbyggerne er og hvem som er prosjektmevlere. De regionale rapportene gir blant annet salgstakten i prosjektene og samlet salgstakt for regionen.

ECON Nye boliger kommer ut med 6 nummer årlig.

Tradisjonelt har bankenes utlånsrente fulgt utviklingen til pengemarkedsrenta og dermed styringsrenta satt av Norges Bank. Til tross for at styringsrenta har vært uendret fra mars 2012 og fram til desember i fjor, økte imidlertid bankene utlånsrentene våren 2013. Samtidig ble utlånspraksisen strammet inn. Bankene begrunnet dette med strengere kapitalkrav fra myndighetene.

Våren 2014 satte imidlertid flere banker igjen ned utlånsrentene, og dette ble etterfulgt av flere reduksjoner gjennom 2014 og fjoråret.

Vi forventer at rentene holdes lave gjennom hele prognoseperioden, og at første renteheving først kommer i 2018. Potensielt noe høyere utlånsrenter mot slutten av prognoseperioden vil således virke svakt dempende på boligprisene i 2018 og 2019. Når renta stiger er imidlertid svært usikkert.

Figur 6: Bankenes utlånsrente. I prosent



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

Betydelige regionale forskjeller i boligprisutviklingen

Mellom 2010 og 2015 har boligprisene i landet som helhet økt med 34 prosent, men det er til dels store regionale forskjeller (se Figur 11). Fylkene med sterkest boligprisvekst i perioden var Sør-Trøndelag, Oslo og Troms, med økninger på 40 prosent og oppover. Agderfylkene, Telemark og Finnmark har vært regionene med svakest vekst. I Vest-Agder og Aust-Agder har boligprisene kun økt med henholdsvis 12 og 14 prosent i perioden, noe som er klart lavest i landet.

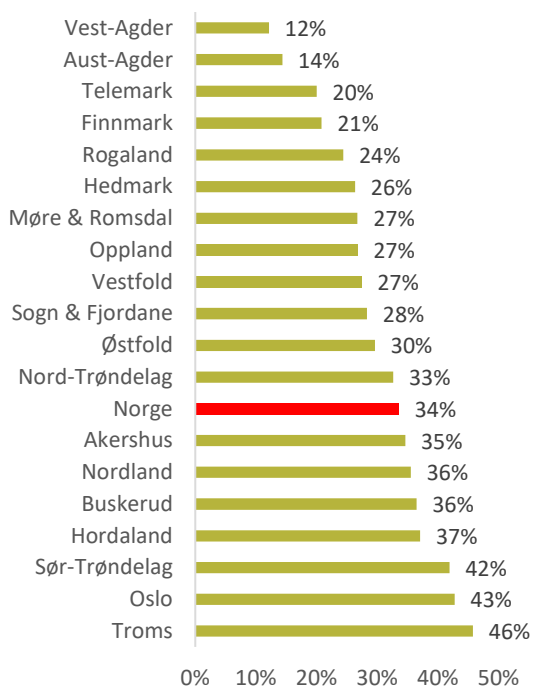
Regionale forskjeller i boligprisveksten er nært knyttet til forskjeller i befolkningsveksten relativt til boligbyggingen. En region med høy befolkningsvekst trenger større boligbygging enn en region med svak vekst for å unngå sterk vekst i boligprisene. Regioner med høy befolkningsvekst har imidlertid hatt problemer med å holde boligbyggingen på et tilsvarende høyt nivå. Derfor ser vi at jo sterkere befolkningsvekst det har vært i en region, desto sterkere synes boligprisveksten å ha vært.

Figur 12 på neste side viser boligbyggingen relativt til befolkningsøkningen fra 2011 til 2015. Som vi ser har det vært store forskjeller mellom regionene. Vi ser at Oslo skiller seg

klart ut med lavest boligbygging i forhold til veksten i antall innbyggere.

Blant regionene med lav befolkningsvekst og høy boligbygging finner vi typisk de regionene med en svak boligprisutvikling, slik som Hedmark, Oppland, Telemark, Finnmark og Agderfylkene. Det er imidlertid også regioner som avviker fra dette mønsteret. Sør-Trøndelag har hatt en sterk vekst i boligprisene, selv om det er bygget relativt mange boliger i forhold til befolkningsveksten. Sogn og Fjordane har på sin side hatt en høy boligbygging i forhold til befolkningsveksten, men samtidig en boligprisvekst om lag på landsgjennomsnittet. Dette illustrerer at ikke alle innbyggere etterspør bolig i samme omfang. Særlig vil forskjeller i størrelsen på innvandringsbefolkningen utgjøre forskjeller i boligbehovet per innbygger. Innvandrerrusholdninger er typisk større enn etnisk norske husholdninger. Likevel har vi erfaring fra at innvandrerne adopterer norske forbruks- og boligvaner etter hvert som oppholdet i Norge vedvarer.

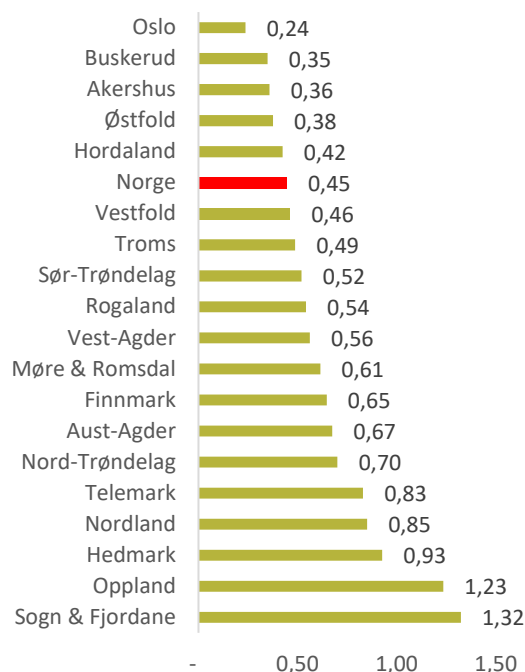
Figur 7: Boligprisvekst 2010-2015. Prosent



Kilde: Eiendom Norge, Finn.no og Eiendomsverdi

I 2011 ble det bare bygget 310 boliger per 1.000 nye innbygger på nasjonalt nivå. Dette økte til 400 boliger per 1.000 nye innbygger i 2012, og videre til snaut 500 boliger per 1000 nye innbygger i 2013 og 2014. I 2015 økte dette forholdstallet ytterligere til 585 boliger per 1000 nye innbygger. Prognosene våre for boligbyggingen og befolkningen tilsier at dette forholdstallet vil ligge noe lavere i 2016. Ettersom boligbyggingen tar seg ytterligere opp og befolkningsveksten avtar noe mot slutten av prognoseperioden, vil forholdstallet mellom boligbygging og befolkningsvekst øke til 600 boliger per 1000 nye innbygger i 2017 og 670 i 2018, før det avtar til snaut 630 i 2019.

Figur 8: Vekst i boligbygging dividert på befolkningsøkning mellom 2011 og 2015*



* Figuren viser vekst i antall boliger dividert på vekst i antall personer i befolkningen. I Oslo har det for eksempel kommet 0,24 nye boliger per nye innbygger.

Kilde: Eiendom Norge, Statistisk sentralbyrå

Regionale arbeidsmarkeder

Arbeidsledigheten i Norge har vært lav i mange år. Siden 2004 har arbeidsledigheten, målt ved registrert ledighet hos NAV, ligget under 4 prosent, og i 2008 var arbeidsledigheten i Norge på bare 1,8 prosent. Arbeidsledigheten økte noe under finanskrisen, men har holdt seg under 3 prosent fram til 2014. Nedgangen i oljeprisen i 2014 har gitt lavere petroleumsinvesteringer og videre ført til oppsigelser i oljeindustrien. Dette har bidratt til økt arbeidsledighet, og i august 2016 lå arbeidsledigheten nasjonalt på 3,1 prosent.

Det er imidlertid betydelig regionale forskjeller. Nedturen i olje- og leverandørindustrien har først og fremst rammet de fylkene der disse næringene er representert. Rogaland er det fylket som har blitt hardest rammet. I 2014 var arbeidsledigheten i dette fylket i snitt 2,2 prosent gjennom året, nest lavest i landet etter Sogn og Fjordane. Ledigheten økte kraftig gjennom fjoråret, og den gjennomsnittlig arbeidsledighet for 2015 var 3,4 prosent i Rogaland. I august 2016 var arbeidsledigheten hele 4,5 prosent i fylket. Også fylker som har stort innslag av bedrifter som leverer til oljesektoren, den såkalte leverandørindustrien, har blitt hardt rammet. I

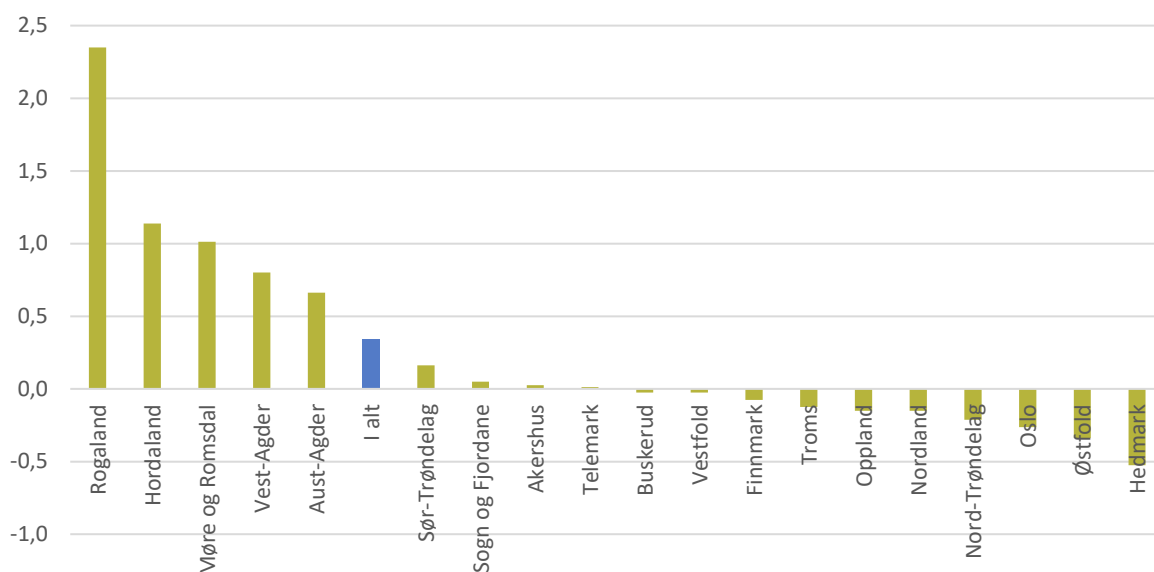
Hordaland, Møre og Romsdal og Agderfylkene ligger gjennomsnittlig ledighet hittil i 2016 0,6-1,1 prosentpoeng høyere enn snittledigheten i 2014, jf. Figur 13.

Flere fylker har imidlertid opplevd en nedgang i arbeidsledigheten sammenlignet med 2014. Størst har nedgangen vært i Hedmark, Østfold, Oslo og Nord-Trøndelag.

I vår regionale boligprismodell (se tekstboks) har vi funnet empirisk sammenheng mellom utvikling i arbeidsledigheten og boligpriser. Vi har derfor gjort egne vurderinger av utviklingen i regionale arbeidsmarkeder. Dette gir videre utslag i de fylkesvise boligprisprognosene.

Vi forventer at de regionale forskjellene vi har sett det siste året vil fortsette, og at ledigheten vil holde seg høy i kystkommuner i Rogaland, Hordaland, Møre og Romsdal og Agderfylkene. Dette er fylker hvor oljeindustrien og leverandørindustrien er sterkt representert, og nedgangen i petroleumsinvesteringene vil ramme disse fylkene spesielt. Vi vil også se en viss smitte til arbeidsmarkedene ellers i landet.

Figur 9: Endring i gjennomsnittlig arbeidsledighet fra 2014 til gjennomsnittet hittil i 2016, prosentpoeng



Kilde: NAV, registrert arbeidsledighet

De regionale forskjellene vil fortsette

Vi har koblet våre nasjonale boligprisprognoser sammen med vår regionale boligprismodell og annen relevant informasjon til å lage prognoser for boligprisveksten i alle landets fylker, samt byene Kristiansand, Stavanger, Bergen, Trondheim og Tromsø.

I de regionale befolkningsprognosene har vi tatt utgangspunkt i de nasjonale prognosene, og fordelt den impliserte befolkningsøkningen på regionene. Denne fordelingen er basert på våre egne vurderinger av forventet økonomisk utvikling i hver av regionene, siste tids utvikling og befolkningsframskrivningene fra SSB.

Samtidig har vi gjort vurderinger av boligbyggingen i hver enkelt region i årene framover. Statistikken ECON Nye boliger har vært en viktig kilde i dette arbeidet, siden salget av nye boliger gir en svært god indikator for ferdigstillingen av boliger i årene etter.

For hele prognoseperioden samlet tror vi at boligprisveksten vil være klart høyest i Oslo, men også pendlefylkene rundt hovedstaden vil oppleve sterk vekst. Av byene er Trondheim den neste på lista med boligprisvekst over landsgjennomsnittet. Tromsø har hatt den klart sterkeste veksten de siste årene, men vi tror mye av vekstpotensialet her nå er hentet ut. Veksten her vil følgelig være lavere enn landsgjennomsnittet.

Oslo har vært preget av lav boligbygging i forhold til befolkningsveksten de siste årene. Dette er en forklaringsfaktor bak den høye boligprisveksten vi har sett hittil i år i hovedstaden. Som følge av godt nyboligsalg i Oslo den siste tiden forventer vi imidlertid at boligbyggingen her vil ta seg opp, samtidig som befolkningsveksten forventes å avta noe. Dette vil dempe boligprisveksten utover i perioden.

Kristiansand har skilt seg ut med klart lavere boligprisvekst enn ellers i landet de siste tre årene. Vi mener derfor at boligprisene her på

sikt bør hente igjen noe av den tapte veksten. Vi så tegn til nettopp dette i 2015, men tror at oljenedturen vil legge en demper på veksten de nærmeste årene før den tar seg opp mot slutten av perioden. For hele prognoseperioden resulterer dette i en forventet vekst noe lavere enn landsgjennomsnittet.

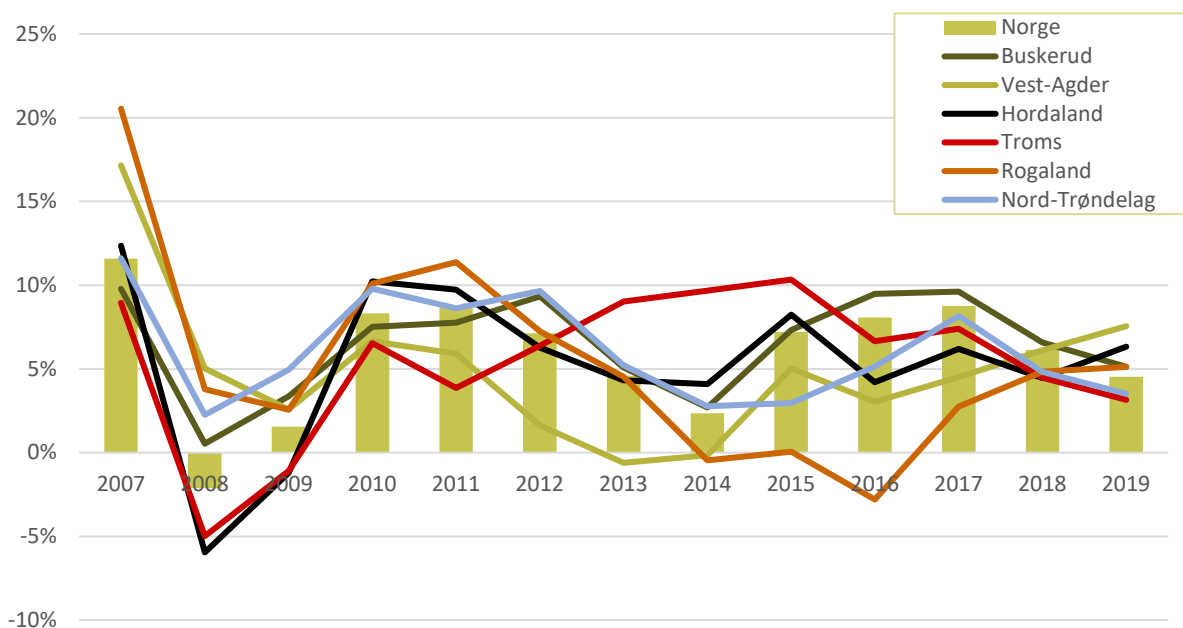
Videre ser vi at fallet i petroleums-investeringene og lav oljepris har rammet boligmarkedet i Rogaland og Stavanger kraftig. Samtidig ser vi at befolkningsveksten til fylket har falt det siste året, og vi forventer at dette vil holde seg lavt videre i prognoseperioden. I Stavanger tror vi derfor at boligprisene i 2019

vil bare være snaut 6 prosent høyere enn dagens nivå. Dette er klart svakest utvikling i landet.

Også i Møre og Romsdal, Nord-Trøndelag, Hordaland og Agderfylkene forventer vi lavere boligprisvekst enn landsgjennomsnittet. Ytterpunktene i prognoseperioden for fylkene vil være Rogaland med svakest boligprisvekst i perioden og Oslo med sterkst prisvekst.

Tabellene i slutten av kapittelet viser alle boligprisanslagene. Under omtaler vi prognosene for de enkelte regionene.

Figur 10: Boligprisvekst i utvalgte regioner. Prosent



Kilde: Eiendom Norge, Finn.no, Eiendomsverdi og Samfunnsøkonomisk analyse

Oslo

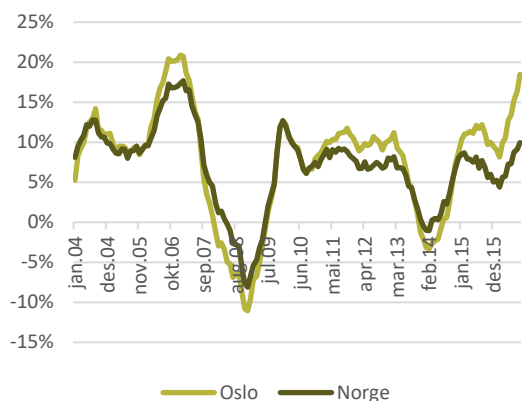
Svingningene i boligprisene er normalt sterkere i Oslo sammenlignet med landet forøvrig. Toppene er typisk høyere og dalene er gjerne dypere. Dette kommer til syne i Figur 15 som viser tolv månedersveksten i Oslo og hele landet sett under ett. Etter flere år med sterkere prisvekst enn landsgjennomsnittet i

årene som fulgte etter finanskrisen, ble Oslo hardere rammet av nedgangen høsten 2013 og våren 2014. Oppgangen gjennom høsten 2014 og i 2015 var tilsvarende sterkere.

Etter en svak boligprisvekst på knappe 0,8 prosent i 2014, ble 2015 et år med sterk vekst godt over landsgjennomsnittet. Boligprisveksten endte på 10,9 prosent. Vi må tilbake

til 2006 og 2007 for å finne tilsvarende vekst-rater for hovedstaden. Boligprisveksten har skutt ytterligere fart i 2016, og gjennomsnittsprisen fram til september i år ligger 12,2 prosent høyere enn gjennomsnittet for hele 2015.

Figur 11: Tolvmånedersvekst i boligprisene i Oslo og Norge i perioden jan. 2004 - sept. 2016



Kilde: Eiendom Norge, Finn.no og Eiendomsverdi

Godt salg av nye boliger gir forventninger om tiltakende boligbygging

Etter flere år med lav boligbygging rett etter finanskrisen, tok boligbyggingen seg opp i 2012. Det ble fullført om lag 4.000 boliger dette året, mens i overkant av 3.300 boliger ble fullført i både 2013 og 2014. I 2015 ble det imidlertid kun fullført i overkant av 2.000 boliger. Det er den laveste tilveksten av nye boliger i Oslo siden 2003.

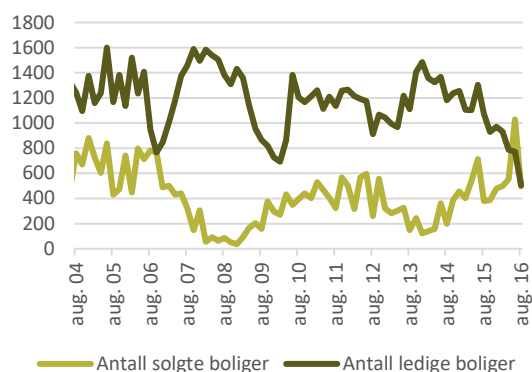
Den lave tilveksten av nye boliger i 2015 må ses i sammenheng med lav byggeaktivitet i 2014. SSBs statistikk over antall igangsatte boliger viser at det kun ble igangsatt 1.700 boliger i Oslo i 2014. I 2015 ble det til sammenligning gitt 2.400 igangsettingstillatelser. Dette kan være en god indikator på hvor mange boliger som vil fullføres i 2016.

Boligbyggingen må videre ses i sammenheng med salget av nye boliger. Vi fanger opp ut-

viklingen i nyboligmarkedet med vår statistikk ECON Nye boliger. Etter en svak høst i 2013 og en svak vår i 2014, tiltok salgstakten i nyboligprosjektene i Oslo utover høsten 2014. Salget tiltok ytterligere i 2015, og i løpet av fjoråret ble det solgt hele 2.900 nye boliger. Det er 70 prosent flere enn i 2014, og hele 103 prosent flere enn i 2013. Den høye aktiviteten i nyboligmarkedet har fortsatt i 2016, og i perioden desember 2015 til august 2016 har vi registrert salg av 2.580 nye boliger. Dette er en økning på 25 prosent sammenlignet med samme periode i fjor. Denne salgsøkningen vil normalt gi seg utslag i høyere fullføring av nye boliger i årene framover.

Det kraftige nyboligsalget har ført til at beholdningen av usolgte boliger har falt markert det siste halve året (se Figur 16). I august 2016 var det 505 usolgte boliger på markedet, en nedgang på nesten 570 boliger sammenlignet med samme periode i fjor. For at det gode nyboligsalget skal fortsette, er markedet avhengig av høy tilførsel av nye boliger i tiden framover.

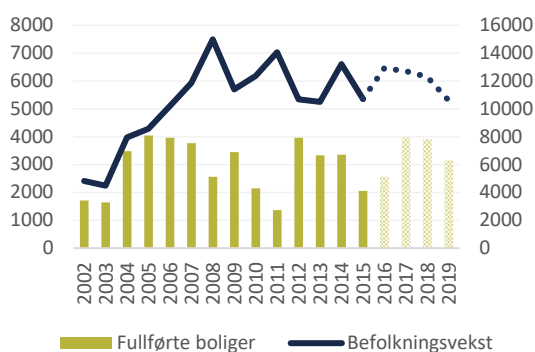
Figur 12: Antall ledige boliger og antall solgte boliger i nyboligmarkedet i Oslo



Kilde: ECON Nye boliger

Den positive utviklingen vi har sett i nyboligsalget i Oslo den siste tiden gjør at vi tror fullføringen av nye boliger vil tilta utover i prognoseperioden. Vårt anslag for 2016 er snaut 2.600 fullførte boliger. I 2017 og 2018 anslår vi en boligbygging på henholdsvis 4.000 og 3.900 boliger, mens vi for 2019 tror det vil fullføres snaut 3.200 boliger.

Figur 13: Befolkningsvekst (høyre akse) og antall fullførte boliger i Oslo



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

Noe lavere befolkningsvekst

Befolkningsveksten i Oslo var svært høy i perioden 2007 til 2011, med en årlig vekstrate på 2,0-2,7 prosent. Etter å ha avtatt noe i 2012 og 2013, til en vekstrate på 1,7 prosent, endte årsveksten for 2014 på 2,1 prosent.

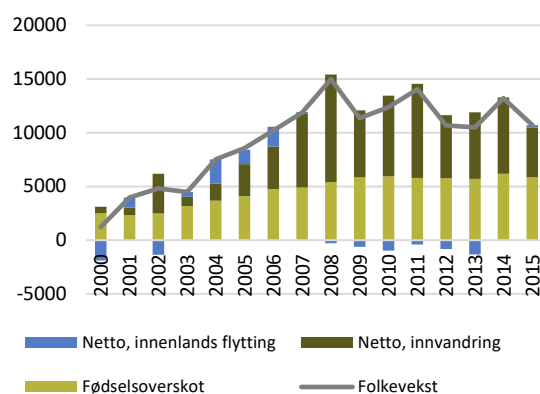
I 2015 var befolkningsveksten tilbake på 1,7 prosent. Det tilsvarer en befolkningsøkning på om lag 10.700 personer. Etter flere år med netto innenlandsk flyttetap, har Oslo opplevd marginalt positiv innenlandsk flyttinggevinst i 2014 og 2015. Altså har det vært flere nordmenn som flyttet til enn ut av hovedstaden de siste to årene. Dette illustreres i Figur 18, der befolkningsveksten i Oslo siden år 2000 er dekomponert i ulike vekstbidrag. Figuren viser at det særlig er lavere netto innvandring som modererer veksten i 2015. Befolkningsstatistikken i første halvår av 2016 viser samme utvikling som fjoråret.

Befolkningsvekst er ofte nært knyttet til utsikter på arbeidsmarkedet. Mens omstillingen på kontinentalsokkelen gir tiltakende arbeidsledighet på Vestlandet, var den registrerte ledigheten i 2015 i gjennomsnitt lavere enn i 2014. Det trekker i retning av høyere befolkningsvekst i hovedstaden.

Samtidig vet vi at mange innvandrere trekker til hovedstaden. På den ene siden vil netto arbeidsinnvandring trolig falle ytterligere som følge av oljenedturen, men på den andre siden forventer vi en økning i antall flyktninger som kommer til Norge i de nærmeste årene. Flyktningene har imidlertid reduserte muligheter for frivillig bosetting de første årene av oppholdet i Norge, og det er derfor ikke grunn til å tro at dette vil trekke nettoinnvandringen til Oslo opp i særlig grad innad i prognoseperioden.

For 2016 anslår vi befolkningsveksten til om lag 13.000 personer. Vi tror videre at befolkningsveksten vil ligge på dette nivået før det avtar ned mot 10.000 personer i 2019.

Figur 14: Netto innflytting til Oslo



Kilde: SSB

Med disse forutsetningene om boligbygging og befolkningsvekst, og makroøkonomiske forhold forøvrig, forventer vi at boligprisene i Oslo vil vokse raskere enn landsgjennomsnittet gjennom prognoseperioden. Anslaget vårt for 2016 er en vekst på 14,3 prosent. I

2017 tror vi boligprisene vil vokse med 11,7 prosent, før veksten avtar til 6,6 og 5,4 prosent i henholdsvis 2018 og 2019. Nedgangen skyldes, ved siden av en nedadgående nasjonal trend med tiltakende arbeidsledighet, en svakere befolkningsvekst sett i forhold til boligbyggingen.

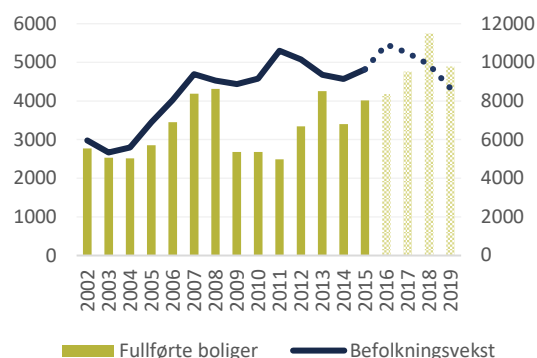
Akershus

Akershus har hatt en boligprisvekst omtrent på linje med landsgjennomsnittet de siste årene, et utviklingstrekk som vi ventet vil fortsette. I perioden 2010 til 2015 økte boligprisene i Akershus med 35 prosent, mot 34 prosent på landsbasis. I 2016 har boligprisveksten tiltatt også her. Gjennomsnittsprisen fram til september i år var 9,1 prosent høyere enn gjennomsnittet for hele 2015. Vår prognose for boligprisveksten i 2016 er på 10,5 prosent.

Høy boligbygging

Boligbyggingen var lav i flere år etter finanskrisen. I årene 2009 til 2011 ble det bare fullført mellom 2.500-2.700 boliger per år i Akershus. Med en befolkningsvekst på 9-10.000 personer i hvert av disse årene, er en slik boligbygging for lite til å stabilisere boligprisene. De siste årene har imidlertid fullføringen av nye boliger skutt fart. Som følge av høye igangsettingstall i 2011, tok antall fullførte boliger seg opp i 2012 og videre opp i 2013. I 2013 stod det 4.250 nye boliger klare til innflytting i Akershus. Etter å ha falt til 3.400 i 2014, endte boligbyggingen i 2015 på nær 4.100 nye boliger.

Figur 15: Befolkningsvekst (høyre akse) og antall fullførte boliger i Akershus



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

Salget av nye boliger sank kraftig i Akershus høsten 2013, og denne trenden fortsatte inn i 2014. Ifølge ECON Nye boliger ble det solgt 2.110 boliger i Akershus i 2014. Dette er om lag like mange som i 2013, men 10 prosent færre enn 2011 og 2012. Nyboligsalget skjøt imidlertid fart i 2015, og innen året var omme ble det solgt over 3.600 nye boliger i Akershus. Det er 71 prosent flere enn i 2014. Vi har aldri tidligere registrert et så høyt nyboligsalg i Akershus. Salget har imidlertid fortsatt å øke i 2016, og i perioden desember 2015 til august 2016 ble det registrert salg av 2.734 nye boliger i fylket. Dette er en økning på over 20 prosent sammenlignet med samme periode i fjor. Det svært gode salget vil gi seg utslag i økt bygging av nye boliger i årene framover.

I ECON Nye boliger deler vi Akershus inn i fire regioner – Asker og Bærum, Øvre Romerike, Nedre Romerike og Follo. Nyboligsalget i 2015 var sterkt i alle disse regionene, og dette har fortsatt i 2016.

I Asker og Bærum ble det i 2015 solgt 814 boliger, mot 500 i 2014. Dette er likevel lavere enn i 2011, 2012 og 2013. Det svake salget i Asker og Bærum i 2014 skyldtes i stor grad lav tilstrømning av nye prosjekter på markedet. I

løpet av 2014 ble det lagt ut bare 350 nye boliger for salg. Dette er halvparten så mange som i 2012 og 2013. I 2015 var utbudet langt høyere, med 850 nye boliger lagt ut på markedet. Dette har resultert i økt salg i begynnelsen av 2016, og i perioden desember 2015 til august 2016 ble det registrert salg av 550 nye boliger i Asker og Bærum. Dette er en klar økning sammenlignet med fjoråret, og på linje med det gode salget i 2011-2013.

I Nedre og Øvre Romerike ble det solgt henholdsvis 1.558 og 696 nye boliger i 2015. For førstnevnte innebærer dette en oppgang på hele 112 prosent fra 2014, mens økningen i Øvre Romerike er på 28 prosent. For Nedre Romerike er dette det klart høyeste salget vi har registrert i statistikken historie. Salget har økt ytterligere i 2016 i begge regioner, og det ligger an til et nyboligsalg på drøyt 3.000 boliger i Romerike samlet.

Også i Follo var salget av nye boliger i 2015 sterkt, med 545 solgte boliger i løpet av året. Det er 65 prosent flere enn i 2014. Nyboligsalget i Follo ser med det ut til å være tilbake på det gode nivået i 2010 og 2011.

Nyboligsalget gir indikasjoner på framtidig boligbygging. Vi har brukt den historiske salgsstatistikken til å tallfeste sammenhengen mellom salget av nye boliger ifølge ECON Nye boliger og igangsettingsstatistikken fra Statistisk sentralbyrå for de ulike regionene i Akershus.

Alt i alt forventer vi at boligbyggingen vil styrke seg ytterligere gjennom prognoseperioden. Det gode nyboligsalget den siste tiden underbygger dette. I 2016 forventer vi at det fullføres 4.200 boliger, før det tar seg opp til 4.800 boliger i 2017 og 5.700 boliger i 2018. I 2019 forventer vi en boligbyggingen på 4.900 boliger. Med en slik boligbygging vil

Akershus være det fylket med klart høyest boligbygging i landet de neste årene.

Høy, men avtakende befolkningsvekst

Befolkningsveksten har vært høy i Akershus i mange år. Siden 2007 har befolkningen i gjennomsnitt økt med 9.000-10.000 personer årlig. I 2015 var befolkningsøkningen på om lag 9.650 personer.

Ifølge SSB er innenlandsk flyttegevinst en viktig årsak til den kraftige veksten. Dette betyr at det er personer bosatt i andre fylker i Norge som flytter til Akershus. I løpet av 2015 ble denne innenlandske flyttegevinsten målt til drøyt 5.000 personer. Til tross for et kraftig fall i netto innvandring til fylket, ble derfor befolkningsveksten for 2015 likevel høyere enn i 2014. Kort pendleravstand til Oslo kan være en avgjørende faktor for at familier velger å bosette seg i Akershus med generelt lavere boligpriser sammenlignet med Oslo.

Vi tror at befolkningsveksten vil fortsatt holde seg høy i Akershus utover i prognoseperioden, og ligge på rundt 10-11.000 personer i 2016-2018, før det avtar noe i 2019. Vi forventer at arbeidsinnvandringen vil avta noe, men fortsatt høy innenlandsk innflytting og flyktingestrømmen vil imidlertid sikre fortsatt høy befolkningsvekst.

Høy boligbygging og avtakende befolkningsvekst vil resultere i avtakende boligprisvekst utover i prognoseperioden. Vi anslår boligprisveksten i 2017 til 10,4 prosent. Veksten avtar så til 6,3 prosent i 2018, og ytterligere til 4,4 prosent i 2019. Samlet over perioden gir det en vekst 5,0 prosentpoeng over landsgjennomsnittet.

Buskerud, Vestfold og Østfold

I Buskerud, Vestfold og Østfold har det vært en noe varierende utvikling i boligprisene i

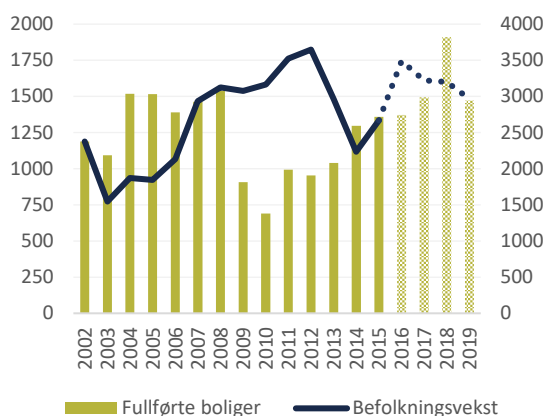
årene fra 2010 til 2015. Mens Buskerud opplevde en boligprisvekst på 36 prosent i perioden, noe over landsgjennomsnittet, var veksten i Vestfold og Østfold på henholdsvis 27 og 30 prosent. Det var spesielt i 2011 og 2012 at boligprisveksten var klart høyere i Buskerud, godt hjulpet av en vekst på henholdsvis 10,8 og 12,8 prosent i Drammen. I 2015 var boligprisen om lag lik i de tre fylkene. Mens boligprisveksten i Buskerud og Østfold var henholdsvis 7,3 prosent og 7,5 prosent i fjor, økte boligprisene i Vestfold med 6,5 prosent.

Den gode veksten i de tre fylkene har fortsatt i begynnelsen av 2016. Utviklingen hittil i år tyder på at prisveksten i Østfold og Buskerud vil bli noe høyere enn landsgjennomsnittet for innværende år, mens veksten i Vestfold vil være noe lavere. For 2016 lyder prognosene våre på 9,5, 7,1 og 8,8 prosent for henholdsvis Buskerud, Vestfold og Østfold.

Om lag uendret boligbygging

Etter veldig svak boligbygging i 2010, da bare 2000 boliger ble bygget i alle tre fylkene til sammen, har denne økt jevnt og trutt i årene etter. I 2015 ble det til sammen bygget nesten 3.800 boliger. Dette fordelte seg med 1.300 boliger i Buskerud, 1.130 boliger i Vestfold og 1.360 boliger i Østfold.

Figur 16: Befolkningsvekst (høyre akse) og antall fullførte boliger i Østfold



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

Igangsettingen av nye boliger var også høy i disse fylkene i fjor. Dette har gitt utslag i økt boligbygging for innværende år. I løpet av fjoråret ble det igangsatt drøyt 4.650 boliger i de tre fylkene, og dette bærer bud om høy boligbygging i 2016. Det er spesielt i Buskerud at igangsettingen har økt mest, med hele 42 prosent sammenlignet med året før.

Som ellers i landet fikk vi en nedgang i nyboligsalget i Buskerud, Vestfold og Østfold høsten 2013 som vedvarte ut våren 2014. Salget tok seg imidlertid godt opp i 2014 og videre i 2015. Samlet for 2015 registrerte vi salg av 852 boliger i Buskerud, 661 boliger i Vestfold og 744 boliger i Østfold. Dette var rekordår for samtlige fylker. Nyboligsalget har tatt seg ytterligere opp i 2016. I perioden fram til august 2016 har nyboligsalget økt med henholdsvis 27 prosent i Buskerud, 39 prosent i Vestfold og 54 prosent i Østfold sammenlignet med samme periode i fjor. Dette tyder på høy boligbygging de neste årene.

Det har vært en jevn tilstrømming av nye boliger i disse tre fylkene de siste årene. Dette ga en kraftig stigning i beholdningen av usolgte boliger gjennom fjoråret til tross for det gode salget. I løpet av 2016 har beholdningen falt noe, men ligger fortsatt på et høyt nivå. I august 2016 var det snaut 1.800 usolgte boliger til salg i de tre fylkene. Salgstakten i de tre fylkene har vært gjennomgående lavere enn for Akershus og Oslo. Mens salgstakten i Oslo og Akershus var henholdsvis 46 prosent og 30 prosent i gjennomsnitt hittil i 2016, var den 19 prosent i Vestfold, 21 prosent i Buskerud og 19 prosent i Østfold. Dette tyder på at tilbudet av nye boliger i stor grad dekker etterspørselen i disse fylkene.

Mange nye boliger på markedet og jevnt godt salg tyder på at boligbyggingen vil holde seg høy i årene framover. Spesielt vil det gode salget vi har registrert i ECON Nye boliger i

fjor og hittil i år gi mange innflyttingsklare boliger i 2017. Vårt anslag for boligbyggingen i disse tre fylkene samlet er 4.700 boliger i 2017, før det øker til om lag 5.600 boliger i 2018. I 2019 forventer vi en tilførsel av drøyt 4.400 boliger i de tre fylkene.

Noe lavere befolkningsvekst

Etter flere år med høy befolkningsvekst, falt vekstratene klart i alle tre fylkene i 2014. Befolkningsveksten tok seg noe opp igjen mot slutten av fjoråret, og for hele 2015 økte befolkningsveksten i Buskerud med 1,1 prosent, mens befolkningsveksten i Østfold og Vestfold var på 0,9 prosent i begge fylkene. Til sammenligning var befolkningsveksten på landsbasis 0,9 prosent i 2015.

I Buskerud tilsvarte denne økningen 2.950 personer. Dette er om lag 450 flere personer enn i 2014, men lavere enn de foregående årene. Økningen fra i fjor kan tilskrives en økning i netto innenlandsk flytting, mens arbeidsinnvandringen og fødselsoverskuddet var nokså stabilt fra året før. Ifølge NAV, lå arbeidsledigheten i Buskerud stabilt på 2,9 prosent både i 2014 og 2015. Arbeidsledigheten har vært stabil på dette nivået også i 2016, og ledigheten har i snitt ligget på 2,9 prosent de åtte første månedene av inneværende år.

Vi tror at nærhet til Oslo vil sikre god befolkningsvekst i Buskerud i årene som kommer. Vi forventer at befolkningsveksten tar seg noe opp fra fjoråret, men at den vil være lavere enn tidligere år. I prognoseperioden tror vi på en befolkningsvekst i Buskerud på rundt 1,1 prosent. Dette er noe høyere enn landsgjennomsnittet. Det er først og fremst i de bynære kommunene Drammen, Øvre og Nedre Eiker, Røyken og Hole at den store befolkningsøkningen vil komme, men også

Kongsberg forventes å ha god befolkningsvekst i perioden. Flere av disse kommunene er utpregede utpendlingskommuner i dag, og vi forventer at dette vil øke i omfang i årene framover.

Østfold skiller seg fra de andre fylkene med at fylket har høy netto innenlandsk innflytting. Faktisk er Østfold det fylket med nest høyest netto innenlandsk innflytting etter Akershus. I 2015 var denne på 1.520 personer. Kort pendleravstand til Oslo er en viktig forklaring til dette. Høye boligpriser i Oslo gjør det attraktivt å flytte til regioner med kort pendleavstand til hovedstaden. Dette underbygges av at en stor andel befolkningsveksten de siste årene kom i kommunene som grenser til, eller ligger i kort pendleravstand til Oslo og Akershus. De seks kommunene Moss, Rygge, Våler, Hobøl, Spydeberg og Askim har stått for rundt 40 prosent av befolkningsveksten i fylket de siste to årene.

Når det gjelder Vestfold forventer vi noe lavere befolkningsvekst sammenlignet med Østfold og Buskerud. Mens vi forventer en befolkningsvekst på 1,0-1,1 prosent årlig i perioden 2016-2019 for Østfold, ligger prognosen vår for Vestfold på omkring 0,9-1,0 prosent.

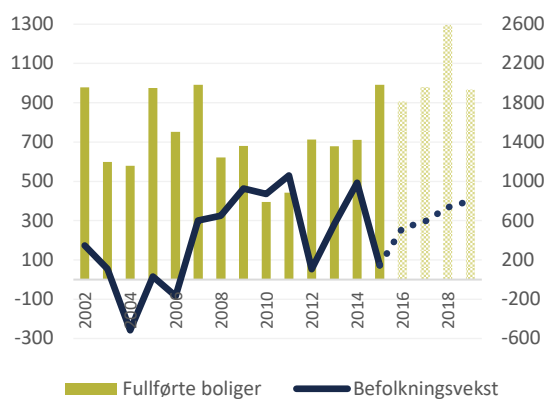
God befolkningsvekst som følge av nærhet til arbeidsmarkedet i Osloregionen vil dra i retning av høyere boligprisvekst i Østfold og Buskerud sammenlignet med landsgjennomsnittet. I Vestfold vil høy boligbygging dempe boligprisveksten noe, og vi forventer at boligprisene vil vokse med litt lavere fart i dette fylket. For 2017 forventer vi en boligprisvekst på 8,4 prosent i Vestfold, 9,6 prosent i Buskerud og 9,7 prosent i Østfold. For resten av prognoseperioden forventer vi noe lavere boligprisvekst. I 2019 venter vi vekstrater mellom 4,0 og 5,0 prosent i de tre fylkene.

Oppland og Hedmark

Med unntak av noen årlige avvik, har boligprisutviklingen i Oppland og Hedmark vært ganske lik de siste årene. Fra 2010 til 2015 steg boligprisene i Oppland og Hedmark med henholdsvis 27 og 26 prosent. Dette plasserer disse fylkene godt under landsgjennomsnittet som var på 34 prosent i denne perioden.

Boligprisveksten i 2015 og hittil i år har imidlertid vært om lag som landsgjennomsnittet. I både Oppland og Hedmark økte boligprisene med 7,1 prosent i 2015, om lag som landsgjennomsnittet. Vi forventer en boligprisveksten om lag som landsgjennomsnittet for disse fylkene også for i år, og vår prognose for inneværende år er 8,7 prosent i Hedmark og 8,8 prosent i Oppland.

Figur 17: Befolkningsvekst (høyre akse) og antall fullførte boliger i Oppland



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

Svak befolkningsvekst

Befolkningsveksten de siste årene har vært svært lav i innlandsfylkene. Mellom 1. januar 2011 og 1. januar 2016 har befolkningen vokst med bare 1,9 prosent i Hedmark, mens den var enda lavere i Oppland med bare 1,5 prosent. Fylkene har i disse årene vært preget av fødselsunderskudd og innenlands flyttetap, og det er bare arbeidsinnvandring fra

utlandet som har bidratt til positiv befolkningsvekst. Til tross for at netto innvandring til Oppland i fjor var på om lag 1.070 personer, økte befolkningen bare med snaut 150 personer. I Hedmark økte befolkningen i fjor med drøyt 200 personer.

Videre i prognoseperioden forventer vi fortsatt lav, men positiv befolkningsvekst på 0,3-0,4 prosent årlig for de to fylkene. Flere kommuner i innlandsfylkene kan oppleve befolkningsnedgang i perioden, og befolkningsveksten vil være sentrert rundt Hamarregionen, Gjøvikregionen og Hadeland.

Boligbyggingen holder seg høy

Ser vi på forholdstallet mellom befolkningsvekst og boligbygging i perioden 2011 til 2015 (se Figur 21), har man i Oppland og Hedmark bygget henholdsvis 1,2 og 0,9 boliger per nye innbygger i perioden. Det er bare Sogn og Fjordane som har hatt høyere boligbygging i forhold til befolkningsvekst.

Ifølge SSB bygges det fortsatt bra med boliger i Oppland og Hedmark. Det ble fullført henholdsvis 988 boliger og 770 boliger i de to fylkene i 2015. Høy igangsetting gjennom fjoråret tyder på at boligbyggingen vil holde seg høy også i år, og vår prognose for 2016 er snaut 900 boliger i både Oppland og Hedmark.

I ECON Nye boliger hadde vi i august i år registrert 718 nye boliger i Hedmark, fordelt på 43 prosjekter. I løpet av 2015 ble det solgt 454 boliger i Hedmark ifølge denne statistikkene, en økning på 64 prosent fra året før. Nyboligsalget har avtatt noe i Hedmark hittil i 2016, men den gode salgsaktiviteten bærer bud om at boligbyggingen vil holde seg høy de neste årene. Drøyt 70 prosent av boligene vi har registrert ligger i kommunene Hamar,

Stange, Ringsaker og Løten som sammen utgjør Hamarregionen. Det er i disse kommunene vi forventer størst aktivitet framover.

I Oppland hadde vi i august i år registrert 610 nye boliger fordelt på 37 prosjekter. Omtrent halvparten av disse boligene ligger i Gjøvikregionen, mens 30 prosent ligger i Lillehammerregionen. I løpet av 2015 ble det registrert salg av 227 boliger i Oppland. Det er en økning med 30 prosent fra 2014. Nyboligsalget har økt ytterligere i år, og i perioden desember 2015 til august 2016 har vi registrert salg av 178 boliger i Oppland.

Vi tror at trenden med høy boligbygging relativt til antall nye innbyggere vil fortsette. Dette vil i tillegg til god tilgang på billige tomter bidra til noe lavere boligprisvekst enn landsgjennomsnittet. For 2017 tror vi veksten blir henholdsvis 8,8 og 8,2 prosent i Hedmark og Oppland. I 2018 forventer vi en vekst på 5,2 prosent i begge fylkene, før den faller til 4,1 og 3,1 prosent i henholdsvis Hedmark og Oppland i 2019.

Telemark og Agderfylkene

Utviklingen i boligmarkedene i Agderfylkene og Telemark har vært preget av svært lav prisvekst de siste fem årene. Boligprisene i Vest-Agder steg med kun 12 prosent i løpet av perioden 2010-2015. Det var svakest prisvekst i landet, og 21 prosentpoeng under landsgjennomsnittet. Nest lavest vekst i landet hadde Aust-Agder med 14 prosent, og tredje lavest kom Telemark med en boligprisvekst på 20 prosent i løpet av femårsperioden.

Kristiansand har trukket veksten i Vest-Agder ned de siste fem årene. Men etter to år med negativ prisvekst, steg boligprisene i Kristiansand med 6,0 prosent i 2015. Oljenedturen rammer imidlertid leverandørindustrien i

Kristiansand og Vest-Agder. Tiltakende arbeidsledighet vil derfor begrense boligprisveksten i 2016. Vår prognose for inneværende år er en boligprisvekst på 3,4 prosent i Kristiansand og 3,0 prosent i Vest-Agder.

Vår prognose for Telemark og Aust-Agder i 2016 er en prisvekst på henholdsvis 5,7 og 2,4 prosent.

Svak utvikling i salget av nye boliger

Helt siden ECON Nye boliger startet dekningen av Agderfylkene og Telemark høsten 2013, har disse fylkene utmerket seg i forhold til resten av landet med svakt nyboligsalg. Per august 2016 har vi registrert i overkant av 3.800 boliger i nye boligprosjekter på Sørlandet.

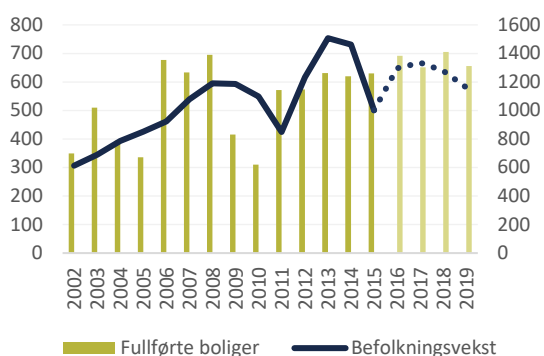
Selv om det ble solgt 39 prosent flere boliger i 2015 enn i 2014, er salgstakten fortsatt lav. Salget i perioden desember 2015 til august 2016 har vært på linje med fjoråret. I gjennomsnitt utgjorde de solgte boligene i Telemark og Agderfylkene hittil i år 12 prosent av boligene som lå ute for salg, mot 28 prosent på Østlandet, 20 prosent i Nord-Norge, 19 prosent i Midt-Norge og 13 prosent på Vestlandet. Gjennomsnittlig salgstakt i regionen var høyest i Telemark med 15 prosent, og lavest i Vest-Agder uten Kristiansand med kun 9 prosent.

Den svake utviklingen vi registrerer for Sørlandet i ECON Nye boliger samsvarer godt med hva vi ser av statistikken over boligbygging fra SSB. Når man sammenligner med befolkningsveksten bygges det nemlig forholdsvis mange boliger i regionen. I både Telemark og i Agderfylkene ser det ut til å være et overskuddstilbud av boliger. Svake omsetningstall i nyboligmarkedet kan ses på som en konsekvens av dette.

Sammenligner vi med resten av landet har boligbyggingen de siste årene vært høyere enn hva befolkningsveksten skulle tilsi. Mens det i løpet av femårsperioden fra 2011 til 2015 ble bygget 0,45 boliger per nye innbygger i Norge, var de tilsvarende forholdstallene i Telemark, Aust- og Vest-Agder henholdsvis 0,83, 0,67 og 0,56. I Telemark var faktisk tilveksten av nye boliger i både 2013, 2014 og 2015 større enn befolkningsveksten samme år.

Basert på tall for igangsetting i 2015 forventer vi en økning i antall fullførte boliger i Agderfylkene i 2016. Vi legger til grunn at det fullføres om lag 1.400 og 800 nye boliger i henholdsvis Vest- og Aust-Agder i år. Boligbyggingen vil øke noe i 2017 og 2018 før den avtar mot slutten av prognoseperioden. I Telemark forventer vi en boligbygging om lag på nivå med 2015 for inneværende år, før det øker mot om lag 700 boliger årlig i 2017 og 2018.

Figur 18: Befolkningsvekst (høyre akse) og antall fullførte boliger i Kristiansand



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

I Kristiansand er situasjonen annerledes. Her har boligbyggingen den siste femårsperioden stått i bedre forhold til befolkningsveksten. Flere år med svak og negativ prisvekst, kombinert med labert salg av nye boliger, har gjort det mindre gunstig å bygge nye boliger. Vi tror at boligbyggingen vil ligge på snaut 700 boliger per år i prognoseperioden.

Begrenset befolkningsvekst

Telemark har siden år 2000 slitt med et negativt fødselsoverskudd og netto innenlandsk utflytting. Befolkningsveksten har utelukkende blitt opprettholdt av innvandring. Også i Agder har innvandring vært det desidert viktigste bidraget til befolkningsvekst, men her har samtidig fødselsoverskuddet vært positivt i begge fylkene, og netto innenlands tilflytting tidvis vært positiv.

Mye av befolkningsveksten i Agderfylkene kommer i Kristiansand. Særlig i 2012, 2013 og 2014 var befolkningsveksten her veldig høy, med en årlig vekstrate opp mot 1,8 prosent. Det var særlig økt innenlandsk tilflytting som trakk veksten opp disse årene. Denne holdt seg høy også i 2015, men som følge av et kraftig fall i netto innvandring endte fjorårets befolkningsvekst i Kristiansand på kun 1,0 prosent.

Vi forventer at befolkningsveksten i Kristiansand og Agderfylkene vil være moderat utover i prognoseperioden. Olje- og gassrelaterte bedrifter utgjør en vesentlig andel av industrien i Agderfylkene, og det er naturlig å legge til grunn at arbeidsledigheten vil holde seg høy de nærmeste årene. Dette vil trolig begrense befolkningsveksten.

Forholdsvis høy boligbygging vil kombinert med lavere befolkningsvekst og høy arbeidsledighet legge en demper på boligprisveksten både i Kristiansand og i Agderfylkene sammenlignet med landsgjennomsnittet. Samtidig vil et lavt boligprisnivå i regionen bidra til å trekke opp boligprisveksten mot slutten av perioden. For 2017 og 2018 forventer vi en prisvekst på henholdsvis 4,7 og 6,4 prosent i Kristiansand. I 2019 tror vi imidlertid veksten går opp til 7,7 prosent, ettersom økonomien i regionen tar seg opp. Det gir en samlet vekst

på 24,0 prosent for prognoseperioden, litt lavere enn nasjonalt gjennomsnitt. Veksten i Vest-Agder fylke vil ligge noe lavere, med en samlet vekst over perioden på 22,9 prosent.

For 2017 tror vi boligprisveksten i Aust-Agder vil bli 6,4 prosent. Den vil så ligge på snaut 6 prosent ut prognoseperioden. Vedvarende overskuddstilbud av boliger i Telemark vil resultere i svak vekst gjennom hele prognoseperioden, men utsiktene er noe bedre enn for Agderfylkene. For 2017 og 2018 tror vi veksten vil bli henholdsvis 7,2 og 5,9 prosent, før boligprisene i 2019 vil vokse noe tregere med 4,6 prosent.

Stavanger og Rogaland

Boligprisene i Rogaland har vokst med 24 prosent fra 2010 til 2015, 9 prosentpoeng lavere enn landsgjennomsnittet. Etter flere år med kraftig prisvekst, så vi en oljedrevet nedkjøling av boligmarkedet i Rogaland i 2014 og 2015. I Stavanger endte boligprisene i 2015 med et fall på 0,8 prosent, mens boligprisene i Rogaland samlet steg med knappe 0,1 prosent.

Oljenedtur gir fallende befolkningsvekst

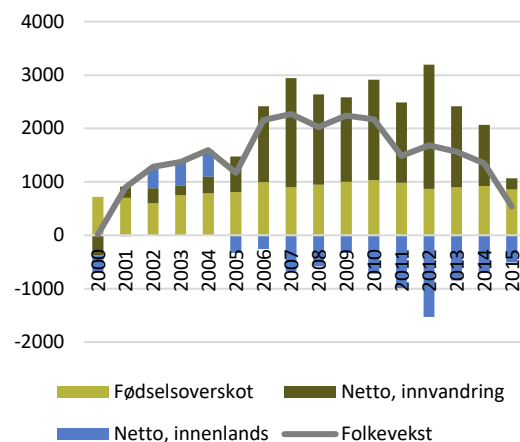
Stor aktivitet i næringslivet i Stavangerregionen har ført til stor tilflytting til fylket. Fra 1. januar 2005 til 1. januar 2015 økte befolkningen i Rogaland med hele 19 prosent, og er etter Oslo det fylket med høyest befolkningsvekst i perioden. I overkant av 80 prosent av veksten har funnet sted i Stavangerregionen, og nesten 50 prosent i Stavanger eller Sandnes. Målt i antall nye innbyggere har Sandnes vokst raskere enn Stavanger de siste fire årene.

Befolkningsveksten i Rogaland og Stavanger har imidlertid avtatt gradvis siden toppen mellom 2006 og 2010. Fallet i oljeinveste-

ringene og lav oljepris gjør at vi tror befolkningsveksten vil forbli lav gjennom hele prognoseperioden. Fjorårets markante hopp i den registrerte arbeidsledigheten i fylket ga et kraftig fall i arbeidsinnvandringen.

I de siste årene har vi sett at mange har valgt å flytte ut av Stavanger og til andre steder i Stavangerregionen. I 2015 så vi imidlertid at mange også valgte å flytte ut av fylket. Samlet valgte over 1.100 flere nordmenn å flytte ut av Rogaland enn til Rogaland. Dette har fortsatt i 2016. Befolkningsveksten i Rogaland og Stavanger endte med det på henholdsvis 0,8 og 0,4 prosent i 2015, mot henholdsvis 1,5 og 1,0 i 2014. Vi tror denne svake veksten vil vedvare ut prognoseperioden for både Stavanger og Rogaland.

Figur 19: Befolkningsendringer i Stavanger



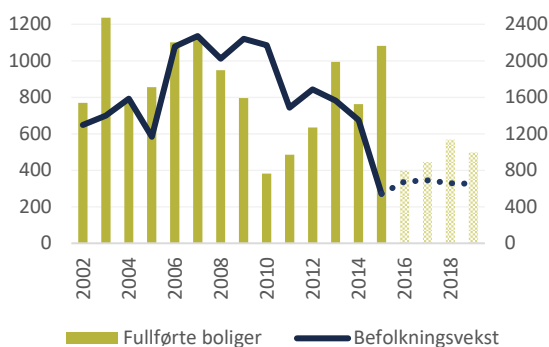
Lav boligbygging

Mens befolkningsveksten i Rogaland skjøt fart etter 2005, sørget finanskrisen til at boligbyggingen lot vente på seg. Den sterke prisveksten i fylket i årene etter krisen må ses i sammenheng med dette misforholdet mellom tilbud av og etterspørsel etter boliger. En gradvis opptrapping av boligbyggingen har sammen med avtakende befolkningsvekst rettet opp i dette misforholdet de siste årene.

Basert på fjorårets statistikk over igangsatte boliger og boligbygging hittil i år, forventer vi en tilførsel av drøyt 3.000 nye boliger i Rogaland i 2016. Om lag 400 av disse vil komme i Stavanger. Basert på utviklingen registrert i ECON Nye boliger forventer vi en årlig fullføring på om lag 3.500-3.600 nye boliger for resten av prognoseperioden.

I ECON Nye boliger for Rogaland registrerte vi salg av drøyt 1.200 nye boliger i løpet av 2015. Det er 10 prosent færre enn i 2014 og 29 prosent færre enn i 2013. Nyboligsalget stupte høsten 2013, og var svakt gjennom hele 2014 og 2015 og hittil i 2016.

Figur 20: Befolkningsvekst og antall fullførte boliger (venstre akse) i Stavanger



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

En stor andel av boligbyggingen i Rogaland foregår i Stavangerregionen, og det er først og fremst her nyboligsalget har stoppet opp. Spesielt gjelder dette Stavanger. I 2015 ble det kun solgt 168 nye boliger i oljebyen, mot 306 og 387 i henholdsvis 2014 og 2013. Nyboligsalget har vært svakt også i 2016. Det kan se ut til at nedgangen i oljebransjen, økende arbeidsledighet og et i utgangspunktet høyt boligprisnivå skremmer innbyggerne fra å kjøpe boliger på prospekt.

Til tross for utsikter om moderat boligbygging, vil et i utgangspunktet høyt boligpris-

nivå, svak befolkningsvekst og økende arbeidsledighet som følge av oljenedturen resultere i svært svak boligprisutvikling i Rogaland og Stavanger. Utsikter til fallende oljeinvesteringer vil trolig gi vedvarende høyere arbeidsledighet i Rogaland, sammenlignet med hva vi har sett de siste årene. For Stavanger tror vi boligprisene vil falle med 5,6 prosent i 2016, før 2017 gir en svak boligprisvekst på 1,8 prosent. Økt aktivitet på kontinentalsokelen vil så trekke veksten opp til 4,8 prosent i 2018 og 5,1 prosent i 2019. For Rogaland fylke vil utviklingen være noe bedre, men likevel svært svak.

Bergen og Hordaland

Boligmarkedet i Hordaland har i løpet av den siste femårsperioden opplevd stabilt høy prisvekst, tilsvarende 7 prosent årlig. For 2015 endte veksten på 8,2 prosent. Det har i flere år vært høy befolkningsvekst, og byggenæringen har slitt med å holde tritt. Dette har gitt et misforhold mellom tilbud av og etterspørsel etter boliger. Tilbudet har vært særlig lavt i Bergen, der det bare har blitt bygget litt over én ny bolig per tredje nye innbygger. Den høye boligprisveksten må ses i sammenheng med dette misforholdet. Fjorårets boligprisvekst i Bergen endte på 9,0 prosent.

I 2016 har boligmarkedet vært noe tråere i Hordaland og Bergen sammenlignet med resten av landet. Dette henger sammen med den noe svakere økonomiske utviklingen i fylket og gradvis økende arbeidsledighet. Gjennomsnittsprisen i Bergen fram til september i år var 3,8 prosent høyere enn gjennomsnittet for hele 2015.

Gradvis lavere befolkningsvekst

Mellom 1. januar 2011 og 1. januar 2016 økte befolkningen i Hordaland med litt over

32.000 personer. Av dette har 53 prosent kommet i Bergen, og det aller meste innenfor de 18 kommunene som utgjør byregionen «Bergen og omland». Som i resten av landet skyldes mye av den økte befolkningsveksten siden 2006 økt innvandring. I 2014 så vi en liten nedgang i befolkningsveksten, både i Bergen og i hele Hordaland fylke. Denne nedgangen fortsatte i 2015, med en vekstrate på 1,0 og 0,8 prosent i henholdsvis Hordaland og Bergen. Nedgangen skyldtes hovedsakelig lavere innvandring.

Selv om over halvparten av befolkningsøkningen i Hordaland de siste årene har kommet i Bergen, har netto innenlands flytting til byen vært negativ. For perioden 2011-2015 var det samlet i overkant av 1.900 flere nordmenn som valgte å flytte ut av Bergen enn som flyttet inn. Over samme periode har nabokommunene Os, Askøy, Fjell, Meland og Lindås hatt stor innenlands tilflytting. Det kan derfor se ut som om flere velger å bosette seg like utenfor Bergen. Dette mønsteret er typisk for byer der knapphet på attraktive tomtearealer presser opp boligprisene, slik at flere velger et rimeligere boalternativ i pendleavstand til byen.

Utvikling i arbeidsledigheten er en viktig årsak til befolkningsendringer. Som et av landets største eksportfylker, kan rekordsvak kronekurs isolert sett ha en positiv effekt på sysselsettingen i Hordaland. Oljeleverandørnæringen utgjør imidlertid en ikke ubetydelig andel av industrien i fylket. Årsgjennomsnittet av den registrerte arbeidsledigheten økte fra 2,3 til 2,8 prosent i 2015. Statistikk for de åtte første månedene av inneværende år viser en ledighet på 3,4 prosent.

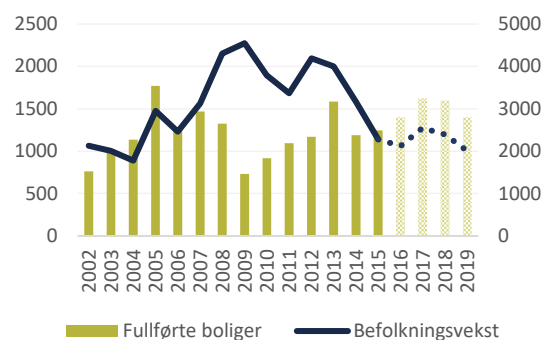
Vi tror et svakere arbeidsmarked vil gi seg utslag i svak befolkningsvekst utover i prognoseperioden – både i Hordaland og i Bergen. Flyktningebølgen i fjor begrenser imidlertid

nedgangen også i Hordaland, og til tross for en negativ trend vil befolkningsveksten i år være om lag som fjoråret. Utover prognoseperioden tror vi befolkningsveksten i Hordaland i snitt vil ligge mellom 5-6.000 personer per år.

Tiltakende boligbygging

Kun i 17 av Hordalands 33 kommuner har ECON Nye boliger registrert boligprosjekter med mer enn 15 boenheter. Utviklingen av nye boliger i Hordaland skjer i stor grad innenfor et avgrenset område. Av snaut 4.500 boliger registrert i statistikken, ligger 65 prosent i Bergen, og rundt 90 prosent innenfor byregionen Bergen og omland. Dette passer godt med hvor vi ser at befolkningsveksten har kommet de siste årene.

Figur 21: Befolkningsvekst og antall fullførte boliger (venstre akse) i Bergen



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

I løpet av 2015 registrerte vi salg av nær 1.550 boliger i Hordaland. Det er 9 prosent flere enn i 2014 og 23 prosent flere enn i 2013. Av disse ble i overkant av 950 solgt i Bergen, 4 prosent flere enn i 2014 og 14 prosent flere enn i 2013. Nyboligsalget i Bergen hittil i år har tatt seg noe opp sammenlignet med fjoråret. Vi forventer at den svake økningen i salget av nye boliger vil gi seg utslag i noe høyere boligbygging de nærmeste årene.

Sammenlignet med landsgjennomsnittet har det i løpet av den siste femårsperioden blitt bygget noe mindre boliger i Hordaland, sett i forhold til befolkningsveksten. Etter en tung periode i byggenæringen i kjølvannet av finanskrisen, så vi en kraftig økning i antall fullførte boliger i 2013. Tilbudet gikk imidlertid like kraftig ned igjen i 2014, før det tok seg opp igjen i fjor. Basert på igangsettingstall for 2015 tror vi antall fullførte boliger i 2016 vil komme på om lag 3.000 boliger. Opphevingen vi har sett i salget av nye boliger, gjør at vi forventer en økning i boligbyggingen i Hordaland framover. I 2017 forventer vi at det fullføres 3.600 boliger, før det avtar til om lag 3.000 boliger igjen i 2019. Vi forventer en tilsvarende utvikling for Bergen.

Som følge av avtakende befolkningsvekst, et svakere arbeidsmarked og voksende boligbygging, forventer vi at boligprisveksten i Hordaland vil være noe lavere enn gjennomsnittet for landet. Vi tror boligprisene i Hordaland vil vokse med 4,2 prosent i 2016. I 2017 og 2018 forventer vi en prisvekst på henholdsvis 6,2 og 5,0 prosent, før 2019 gir en vekst på 6,4 prosent. Vekstratene i Bergen vil være noe høyere.

Sogn og Fjordane og Møre og Romsdal

Boligprisene i Sogn og Fjordane økte med nær 28 prosent i løpet av perioden 2010 til 2015, 5 prosentpoeng under landsgjennomsnittet. Over samme periode steg prisene med 27 prosent i Møre og Romsdal. Boligmarkedene i begge fylkene har fulgt den nasjonale utviklingen med nedadgående vekst siden 2010, men med en oppgang i 2015. Fjorårets boligprisvekst i Sogn og Fjordane og Møre og Romsdal endte på henholdsvis 4,5 og 5,6 prosent.

For 2016 forventer vi lavere vekst i Møre og Romsdal som følge av økende arbeidsledighet forbundet med oljenedturen. Sogn og Fjordane er i mindre grad utsatt for bølgene fra kontinentalsokkelen. Vi tror veksten for inneværende år blir 3,3 og 7,8 i henholdsvis Møre og Romsdal og Sogn og Fjordane.

Stabil befolkningsvekst

Netto innenlandsk utflytting har siden årtusenskiftet overgått fødselsoverskuddet i både Sogn og Fjordane og i Møre og Romsdal. Arbeidsinnvandring har imidlertid sørget for befolkningsvekst siden 2007. Befolkningsveksten i Sogn og Fjordane har likevel vært lav den siste femårsperioden, med en gjennomsnittlig årlig vekstrate på 0,4 prosent. Utviklingen har dessuten vært svak, med stadig lavere vekst. I 2015 endte veksten på 0,3 prosent, svarende til 360 nye innbyggere.

Møre og Romsdal har opplevd noe sterkere utvikling de siste fem årene med en gjennomsnittlig årlig vekstrate på 0,9 prosent. Befolkningsveksten har i hovedsak kommet som følge av høy arbeidsinnvandring. I 2015 falt imidlertid arbeidsinnvandringen og befolkningsveksten fulgte etter, noe som har fortsatt inn i 2016. Dette henger sammen med økningen i arbeidsledigheten i fylket i perioden. I 2014 var arbeidsledigheten 2,2 prosent. Statistikk for de åtte første månedene av 2016 viser en ledighet på 3,2 prosent.

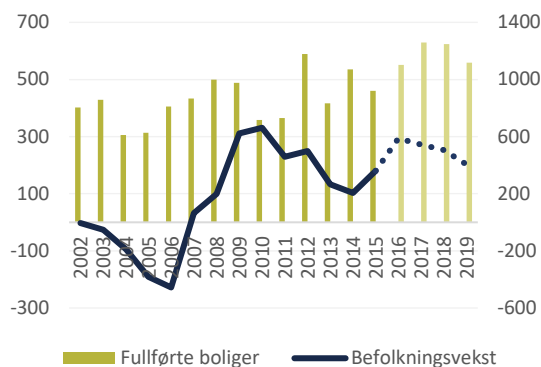
I prognoseperioden har vi lagt til grunn en befolkningsvekst på snaut 1.500 personer i Møre og Romsdal for 2016. I 2017-2019 legger vi til grunn en årlig økning på 1.700-1.800 personer. Dette er betydelig lavere enn gjennomsnittet de siste fem årene, og kommer som følge av forventet lavere økonomisk aktivitet. I Sogn og Fjordane har vi lagt til grunn en økning på om lag 500 personer årlig.

Forholdsvis høy boligbygging

I ECON Nye boliger har vi i Møre og Romsdal registrert totalt 1.800 boliger, fordelt på 125 prosjekter. I løpet av 2015 ble det registrert salg av 442 nye boliger i Møre og Romsdal, en økning med 21 prosent fra 2014. Økningen i nyboligsalget har fortsatt i 2016. De fleste nyboligprosjektene ligger i Ålesundregionen, og 67 prosent av salgene i 2015 kom i denne regionen. 25 prosent av salgene kom i Molde-regionen, mens 8 prosent kom i Kristiansund-regionen.

I Sogn og Fjordane hadde vi i august i år registrert totalt 321 boliger, fordelt på 17 prosjekter. Det er færrest blant fylkene i landet med unntak av Finnmark. Totalt registrerte vi salg av 101 boliger her i 2015, en nedgang fra 118 salg i 2014. Nyboligsalget har tatt seg opp i 2016, og i perioden desember 2015 til august 2016 har vi registrert salg av 110 nyboliger i Sogn og Fjordane.

Figur 22: Befolkningsvekst og antall fullførte boliger (venstre akse) i Sogn og Fjordane



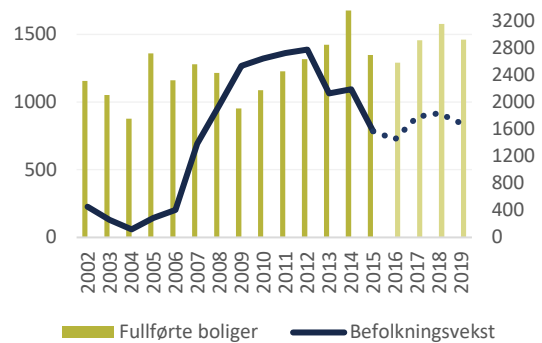
Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

Forholdet mellom boligbygging og befolkningsvekst i Sogn og Fjordane er det høyeste i landet. Over perioden 2011 til 2015 var fullføringen av nye boliger høyere enn befolkningsøkningen. Mens veksten i befolkningen i 2015 bare var på 360 personer, ble det ifølge SSBs byggarealstatistikk fullført 468 nye boliger. Man kan spørre seg hvem som

flytter inn i disse nye boligene, men selv uten befolkningsvekst vil det alltid være noe byggeaktivitet på grunn av kondemnering og utskiftning av eksisterende boligmasse. Vi forventer at det fullføres om lag 550 nye boliger i 2016.

Vi tror boligbyggingen i Sogn og Fjordane vil ligge på 500-600 boliger årlig. Det innebærer fortsatt forholdsvis høy tilvekst av boliger, som vil virke dempende på boligprisveksten. På den andre siden har fylket lavest arbeidsledighet i landet. Mens den registrerte ledigheten har økt med 0,2 prosentpoeng på landsbasis fra 2014 til 2015, har arbeidsledigheten vært stabil på 2,0 prosent i Sogn og Fjordane. Lav ledighet vil virke positivt på boligprisutviklingen. For 2017 og 2018 tror vi veksten blir henholdsvis 7,5 og 5,7 prosent, før veksten i 2019 ender på 4,4 prosent.

Figur 23: Befolkningsvekst og antall fullførte boliger (venstre akse) i Møre og Romsdal



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

I Møre og Romsdal er balansen mellom tilbud og etterspørsel i nyboligmarkedet bedre enn i nabofylket. I løpet av de siste fem årene har forholdet mellom boligbyggingen og befolkningsveksten vært 0,61 boliger per nye innbygger. Fram til og med 2006 ble det bygget flere boliger enn økningen i innbyggertallet, men siden 2007 har befolkningsveksten vært høyere enn antall fullførte boliger. Endringen i forholdet skyldes økt arbeidsinnvandring.

Basert på igangsettingstall fra 2015 og fullføring hittil i år forventer vi at det fullføres om lag 1.300 nye boliger i 2016 i Møre og Romsdal. Vi legger til grunn mellom 1.400-1.500 boliger i resten av prognoseperioden. Dette er på linje med boligbyggingen vi har sett de siste årene.

Arbeidsledigheten i Møre og Romsdal økte ganske mye gjennom 2015. Mens gjennomsnittlig registrert ledighet i 2014 var 2,2 prosent, viser tall fra Nav en ledighetsrate på gjennomsnitt 3,2 prosent for de åtte første fylkene i 2016. Møre og Romsdal er et fylke med mye leverandørindustri og bedrifter som leverer til drift av installasjonene. Som følge av lavere petroleumsinvesteringer framover forventer vi derfor vedvarende høyere arbeidsledighet. Dette vil trekke boligprisveksten ned i dette fylket.

På bakgrunn av dette anslår vi boligprisveksten i Møre og Romsdal til 5,9 prosent i 2017. I 2018 og 2019 tror vi veksten ender på henholdsvis 5,2 og 4,2 prosent.

Trøndelag og Trondheim

Trondheim og Trøndelagsfylkene har opplevd sterk boligprisvekst de siste årene. Mellom 2010 og 2015 vokste boligprisene i Sør-Trøndelag med 42 prosent, 8 prosentpoeng sterkere enn landsgjennomsnittet. I Nord-Trøndelag var veksten noe lavere med 33 prosent over samme periode. Dette er omtrent på linje med landsgjennomsnittet. Boligprisnivået i Nord-Trøndelag er imidlertid blant de laveste i landet.

Vi tror boligprisveksten i Trondheim og Trøndelagsfylkene vil fortsette i 2016, men ligge noe lavere enn landsgjennomsnittet. Vi tror veksten i både Trondheim og Sør-Trøndelag

for 2016 ender på 6,7 prosent. I Nord-Trøndelag anslår vi veksten til 5,1 prosent for innneværende år.

Noe lavere befolkningsvekst

Den største delen av befolkningsveksten i Trøndelagsfylkene kommer i Sør-Trøndelag og Trondheimsregionen. I løpet av femårsperioden 2011-2015 økte befolkningen i Sør-Trøndelag med 19.300 personer. Det tilsvarer en årlig vekstrate på 1,3 prosent. 72 prosent av økningen kom i Trondheim.

Den årlige befolkningsveksten i Nord-Trøndelag var over samme periode 0,6 prosent. Den lave veksten skyldes netto innenlands flyttetap. Uten innvandring ville innbyggertallet i Nord-Trøndelag vært lavere i dag enn ved inngangen av år 2000. Dette samsvarer med sentraliseringstendensene vi ser over hele landet. Mens Nord-Trøndelag har hatt netto innenlands utflytting i nær sagt alle av de siste 15 årene, har Sør-Trøndelag hatt netto innflytting.

I våre boligprisprognoser har vi lagt til grunn en noe lavere enn vi har sett den siste femårsperioden. I Sør-Trøndelag legger vi til grunn en befolkningsøkning på 4.100 personer i 2016, som går ned mot 3.200 personer i 2019. Befolkningsveksten i Nord-Trøndelag vil ligge mellom 800 og 900 personer i året.

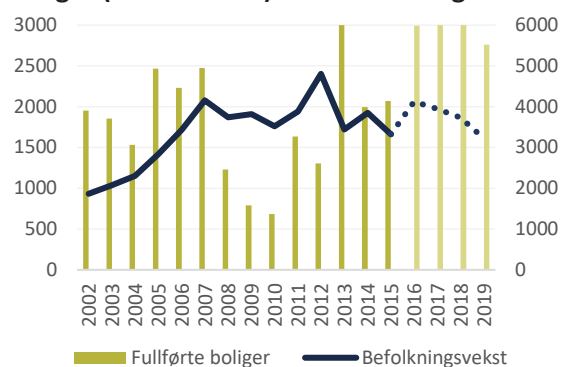
Høy boligbygging i Trøndelagsfylkene

I august i år hadde ECON Nye boliger registrert nesten 4.100 nye boliger i Sør-Trøndelag, fordelt på 136 prosjekter. 78 prosent av de registrerte boligene ligger i Trondheim. Det er også i Trondheim det blir solgt flest boliger. Av totalt 1.600 solgte boliger i 2015, lå 81 prosent i Trondheim. Salget var 44 prosent høyere enn i 2014. Salget har fortsatt å øke i 2016, og det ligger an til en betydelig salgsøkning sammenlignet med fjoråret. I Nord-Trøndelag hadde vi i august registrert

830 boliger fordelt på 57 prosjekter. Totalt ble det her solgt nær 400 boliger i løpet av 2015, mot 300 i 2014. Også her ligger det an til økt salg for 2016 år sammenlignet med fjoråret.

Boligbyggingen i Trøndelagsfylkene har vært høyere enn landsgjennomsnittet de siste fem årene, sett i forhold til befolkningsveksten. Forholdet mellom boligbyggingen og befolkningsveksten i Nord-Trøndelag har vært 0,70 nye boliger per nye innbygger i perioden 2011 til 2015. I Sør-Trøndelag har tilsvarende forholdstall vært 0,52. Høy befolkningsvekst og en kraftig nedgang i antall fullførte boliger etter finanskrisen gjorde at det ble igangsatt for få boliger i de første årene av perioden. Dette ga seg utslag i høy prisvekst. Boligbyggingen har imidlertid gradvis innhentet befolkningsveksten de siste årene, og i 2013 ble det ferdigstilt hele 0,88 boliger per nye innbygger i Sør-Trøndelag.

Figur 24: Befolkningsvekst og antall fullførte boliger (venstre akse) i Sør-Trøndelag



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

Høy igangsetting av nye boliger i 2015 i begge Trøndelagsfylkene gjør at vi forventer en økning i antall fullførte boliger i 2016. I Sør-Trøndelag anslår vi fullføringen til om lag 3.000 boliger, hvorav rundt 2.100 vil komme i Trondheim. Basert på utviklingen vi har sett i ECON Nye boliger tror vi boligbyggingen vil øke ytterligere i 2017 og 2018, før det avtar

igjen i 2019. I Nord-Trøndelag tror vi boligbyggingen vil bli rundt 800-900 nye boliger hvert år i prognoseperioden.

Økt boligbygging vil sammen med noe lavere befolkningsvekst legge en demper på boligprisveksten i Trøndelag, men som i resten av landet forventer vi sterk utvikling i boligmarkedet. I Nord-Trøndelag forventer vi en vekst på 8,2 prosent i 2017. For 2018 tror vi veksten ender på 4,8 prosent, før veksten faller til 3,5 prosent i 2019. Dette gir en samlet vekst på 23,4 prosent i perioden 2016-2019.

I Sør-Trøndelag og Trondheim skal det imidlertid kompenseres for et underskuddstilbud av boliger gjennom flere år. Vi tror derfor på boligprisvekst om lag som landsgjennomsnittet gjennom hele prognoseperioden, men noe høyere i Trondheim. For 2017 og 2018 forventer vi en vekst i Trondheim på henholdsvis 9,5 og 6,9 prosent, før veksten ender på 5,4 prosent i 2019. Totalt gir dette en vekst på 31,7 prosent i løpet av perioden 2016-2019. For Sør-Trøndelag tror vi boligprisvekst i stor grad følger Trondheim, men at den vil ligge noe lavere.

Nord-Norge og Tromsø

Mellom 2010 og 2015 har boligprisene i Troms vokst med totalt 46 prosent. Det er sterkest i landet. Den høye veksten er først og fremst drevet av utviklingen i Tromsø, der boligprisene har steget med hele 50 prosent over samme periode. Det svarer til en årlig vekst på 8,5 prosent. Veksten i byen har tiltatt gjennom perioden, og i 2014 til 2015 var veksten henholdsvis utrolige 11,3 og 11,2 prosent. Vi tror mye av vekstpotensialet i Troms og Tromsø nå er hentet ut, og forventer en boligprisvekst på henholdsvis 5,3 og 5,1 prosent for 2016.

Også i Nordland har veksten i løpet av den siste femårsperioden vært høy, om enn noe mer moderat enn for nabofylket i nord. Her tilsvarer veksten siden 2010 en årlig vekstrate på 6,3 prosent, 2 prosentpoeng høyere enn for landsgjennomsnittet. Veksten i 2015 endte med respektable 6,0 prosent, riktignok noe svakere enn resten av landet. For 2016 tror vi veksten ender på 7,4 prosent.

Finnmark er blant de fylkene som har opplevd svakest boligprisvekst i landet de siste fem årene. Mellom 2010 og 2015 steg boligprisene totalt med 21 prosent, noe som er 13 prosentpoeng lavere enn gjennomsnittet nasjonalt. Kun Telemark og Agderfylkene opplevde svakere vekst i perioden. Veksten var særlig lav i 2013 og 2014, mens veksten i 2015 endte på 5,0 prosent. Vår prognose for 2016 er en utvikling godt under landsgjennomsnittet, med en vekstrate på kun 2,9 prosent.

Innenlands fraflytting

Nord-Norge har lenge slitt med høy fraflytting. Både Nordland, Troms og Finnmark har opplevd netto innenlands flyttetap i samtlige av de siste femten årene. Fraflyttingen snudde imidlertid i 2008 grunnet innvandring, og i 2012 hadde innbyggertallet endelig passert den forrige befolkningstoppen i 1982. Høy innvandring har resultert i at befolkningen i Nord-Norge i gjennomsnitt har vokst med i nær 3.000 personer årlig de siste fem årene. Befolkningsveksten falt imidlertid kraftig tilbake i 2015, grunnet redusert innvandring og økt innenlandsk flyttetap. Befolkningsøkningen for hele Nord-Norge endte med det på 1.250 personer. Befolkningsveksten ser imidlertid til å ha tatt seg noe opp hittil i 2016.

Befolkningen i Tromsø vokser naturligvis raskere enn i resten av Nord-Norge. Mens befolkningsveksten i Nordland og Finnmark i 2015 var henholdsvis 0,1 og 0,2 prosent, økte befolkningen i Tromsø med 1,1 prosent. Innvandring er også her den viktigste vekstkomponenten, men Tromsø har i tillegg et fødselsoverskudd som spiller en større rolle for befolkningsutviklingen enn for resten av Nord-Norge. Befolkningsveksten i 2015 var imidlertid den laveste i Tromsø på flere år.

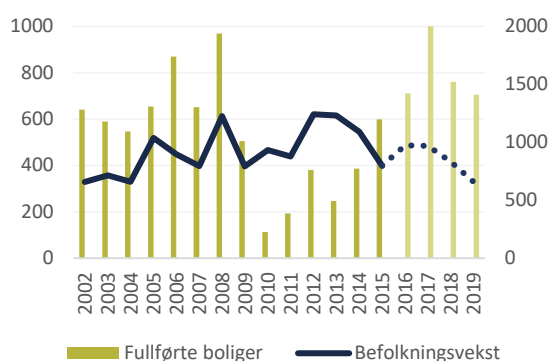
Vi har tidligere lagt vekt på at den økte oljesatsingen i nord vil gi ringvirkninger til økonomien i Nord-Norge, og at regionen derfor trolig oppleve økt befolkningsvekst i årene som kommer. Lav oljepris og et fall i oljeinvesteringene gjør imidlertid at vi er mer avventende til denne oljesmurte veksten. Vi tror at befolkningsveksten vil ta seg noe opp igjen fra den lave veksten i 2015, men at vekstene vil være noe lavere enn tidligere år. Befolkningsutviklingen hittil i år har vært bedre enn samme periode i fjor. Vi legger til grunn en økning med 2.400 personer for landsdelen samlet i 2016. Befolkningsveksten vil ligge på dette nivået de neste årene, før det vil avta til om lag 2.000 mot 2019. Drøyt én tredel av økningen vil komme i Tromsø.

Boligbyggingen tar seg opp i Tromsø

Den økte befolkningsveksten i Nord-Norge har ikke blitt møtt med tilsvarende vekst i tilbudet av boliger. Boligbyggingen har særlig blitt hengende etter i Tromsø. I løpet av femårsperioden 2011 – 2015 ble det her fullført omtrent én bolig per tredje nye innbygger. Siste års kraftige boligprisvekst må ses i sammenheng med dette misforholdet mellom tilbud og etterspørsel. Tilbudet av boliger økte imidlertid i 2015, og basert på antall igangsettingstillatelser gitt i 2015 forventer vi en ytterligere økning i 2016.

Den høye temperaturen i boligmarkedet i Tromsø har kommet godt til syne i nyboligstatistikken ECON Nye boliger. Totalt registrerte vi her salg av 419 boliger i løpet av 2015. Dette var noe lavere enn året før, men nyboligsalget ligger fortsatt på et høyt nivå. Salget har vært godt hittil i år også, og vi forventer at boligbyggingen vil holde seg forholdsvis høy de neste årene, men avta noe mot slutten av prognoseperioden.

Figur 25: Befolkningsvekst og antall fullførte boliger (venstre akse) i Tromsø



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

I Troms fylke er balansen mellom boligbygging og befolkningsvekst bedre. I perioden fra 2011 til 2015 har det blitt bygget 0,49 boliger per nye innbygger. Dette er 4 prosentpoeng høyere enn landsgjennomsnittet.

I Nordland og Finnmark har boligbyggingen brukt kortere tid på å finne tilbake til nivåer fra før finanskrisen. I Nordland ble det både i 2014 og i 2015 bygget flere boliger enn antall nye innbyggere. I 2015 ble det bygget så mange som 4,7 nye boliger per nye innbygger. Basert på antall igangsettelsestillatelser gitt av kommunene i 2015, forventer vi like

høy boligbygging også i 2016. Godt nyboligsalg i Nordland i fjor og hittil i år tyder på noe økt boligbygging de neste årene, før det avtar noe mot slutten av prognoseperioden. I Finnmark forventer vi en boligbygging på drøyt 300 boliger for inneværende år, noe som vil forholde seg nokså stabilt gjennom hele prognoseperioden.

Sammenlignet med Oslo, Trondheim, Stavanger og Bergen var boligprisveksten moderat i Tromsø i 2010 til 2012. Dette gjør at nivået på boligprisene er blitt hengende etter de andre byene, og at Tromsø har vært inne i en «innhentingsfase». Vi tror denne fasen nå er over. Boligprisene i Tromsø er nå tett oppunder nivået i Trondheim og Bergen. Vi tror derfor på langt svakere vekst for resten av prognoseperioden. I 2017 tror vi boligprisene vil vokse med 7,2 prosent, før den avtar til 4,5 og 3,6 prosent i henholdsvis 2018 og 2019. Anslagene for Troms fylke ligger om lag som Tromsø ut prognoseperioden.

Vi tror veksten i boligprisene i Finnmark vil være svak. For 2017 forventer vi en vekst på 5,7 prosent, før vi tror boligprisene vil vokse med 5,5 og 4,6 prosent i henholdsvis 2018 og 2019. Dette gir en samlet vekst for perioden 2016-2019 på 20,0 prosent. Det er sammen med Møre og Romsdal det lavest i landet etter Rogaland.

I Nordland tror vi den samlede veksten for hele perioden vil bli noe høyere, men det skyldes i hovedsak høyere vekst i 2016. Vårt anslag for 2017 og 2018 er en boligprisvekst på henholdsvis 7,6 og 4,7 prosent, før vi tror 2019 gir en vekst på 3,2 prosent.

Oppsummering av boligprisvekst: nasjonalt, regionalt og i utvalgte byer

Tabell 2: Nasjonal og regional boligprisvekst i prosent

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Norge	11,6	-2,1	1,5	8,3	8,6	7,1	4,6	2,3	7,2	8,1	8,7	6,1	4,5
Østfold	8,6	0,7	1,4	5,8	5,9	4,8	3,9	4,6	7,5	8,8	9,7	6,6	5,0
Akershus	12,3	-0,7	0,2	7,9	8,5	7,1	4,9	2,6	7,7	10,5	10,4	6,3	4,4
Oslo	11,4	-5,9	0,5	8,5	10,5	9,8	5,3	0,8	10,9	14,3	11,7	6,6	5,4
Hedmark	8,5	-0,4	4,1	6,7	4,7	3,3	4,1	4,7	7,1	8,7	8,8	5,2	4,1
Oppland	6,6	-2,0	4,1	7,5	5,5	5,9	2,9	2,8	7,1	8,8	8,2	5,2	3,1
Buskerud	9,8	0,5	3,4	7,5	7,8	9,3	5,1	2,7	7,3	9,5	9,6	6,6	5,1
Vestfold	8,9	-0,5	3,2	6,7	5,8	5,5	4,2	2,8	6,5	7,1	8,4	6,4	4,3
Telemark	9,9	2,0	5,4	7,4	6,7	4,3	1,9	2,4	3,3	5,7	7,2	5,9	4,6
Aust-Agder	15,1	5,7	6,7	8,3	6,3	4,3	1,1	-0,8	2,9	2,4	6,4	5,8	6,0
Vest-Agder	17,2	5,0	2,6	6,7	5,9	1,6	-0,6	-0,1	5,0	3,0	4,5	6,1	7,6
Rogaland	20,5	3,8	2,6	10,1	11,4	7,2	4,5	-0,5	0,1	-2,8	2,8	4,8	5,1
Hordaland	12,4	-6,0	-1,2	10,2	9,7	6,3	4,3	4,1	8,2	4,2	6,2	5,0	6,4
Sogn og Fjordane	11,4	4,8	6,0	10,7	9,6	4,8	3,7	3,2	4,5	7,8	7,5	5,7	4,4
Møre og Romsdal	15,0	1,4	5,7	8,4	6,9	6,3	3,0	2,4	5,6	3,3	5,9	5,2	4,2
Sør-Trøndelag	8,2	-5,0	2,0	10,4	10,8	9,0	7,1	3,0	6,5	6,7	9,1	6,5	5,0
Nord-Trøndelag	11,6	2,3	4,9	9,8	8,6	9,7	5,2	2,8	3,0	5,1	8,2	4,8	3,5
Nordland	11,6	-0,2	1,7	8,9	9,3	6,4	4,4	5,2	6,0	7,4	7,6	4,7	3,2
Troms	9,0	-5,0	-1,1	6,5	3,9	6,4	9,0	9,7	10,3	5,3	7,2	3,6	2,9
Finnmark	16,3	-5,1	0,2	8,6	6,6	3,9	2,2	1,7	5,0	2,9	5,7	5,5	4,6

Tabell 3: Boligprisvekst i prosent i utvalgte byer

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Oslo	11,4	-5,9	0,5	8,5	10,5	9,8	5,3	0,8	10,9	14,3	11,7	6,6	5,4
Kristiansand	18,3	5,3	1,9	6,8	6,3	1,2	-1,5	-1,4	6,0	3,4	4,7	6,4	7,7
Stavanger	22,4	2,3	2,1	12,4	13,0	8,0	3,7	-1,7	-0,8	-5,6	1,8	4,8	5,0
Bergen	11,7	-7,2	-1,7	10,9	10,9	6,5	4,8	4,3	9,0	4,1	6,5	5,3	6,8
Trondheim	7,5	-5,8	2,0	10,5	11,5	9,3	7,3	2,3	6,6	6,7	9,5	6,9	5,4
Tromsø	8,0	-5,5	-2,0	5,2	4,3	6,0	9,7	11,3	11,2	5,1	7,2	4,5	3,6

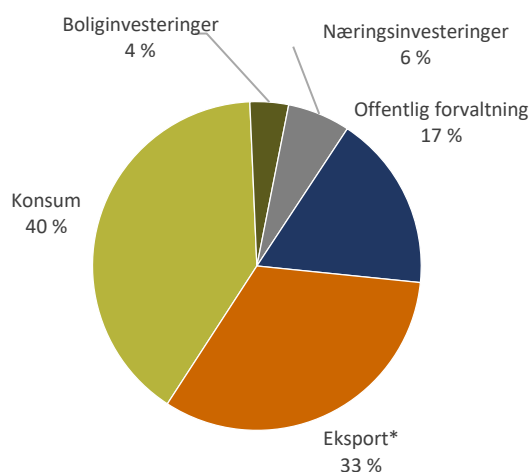
Kilde: Eiendom Norge, Finn.no, Eiendomsverdi og Samfunnsøkonomisk analyse

Utviklingen i norsk økonomi

Nedgangen i oljeprisen har vedvart og fremtidsutsiktene preges av stor usikkerhet. Petroleumsinvesteringene har falt. Følgelig har petroleumsbransjen og leverandørindustrien nedbemannet. Omfanget av de negative impulsene fra petroleumsindustrien på den øvrige økonomien dempes av svak kronekurs, lav rente og ekspansiv finanspolitikk. Årsveksten i Fastlands-Norge i 2015 på 1,0 prosent har fortsatt inn i 2016. De to første kvartalene i 2016 viser en vekst i BNP for Fastlandsøkonomien på omtrent 0,2 prosent.

Når vi ser hele perioden siden finanskrisen i 2008 under ett, skyldes den svake veksten i norsk økonomi i perioden særlig lav vekst i næringslivets investeringer i Fastlands-Norge og husholdningenes konsum. I tillegg har eksporten av tradisjonelle varer og tjenester også bidratt lite. Petroleumsinvesteringene har hatt et klart negativt bidrag etter oljeprisfallet høsten 2014.

Figur 26: Etterspørselen i Fastlands-Norge, 2015



* Eksport av tradisjonelle varer og tjenester

Kilde: Samfunnsøkonomisk analyse og nasjonalregnskapet, Statistisk sentralbyrå

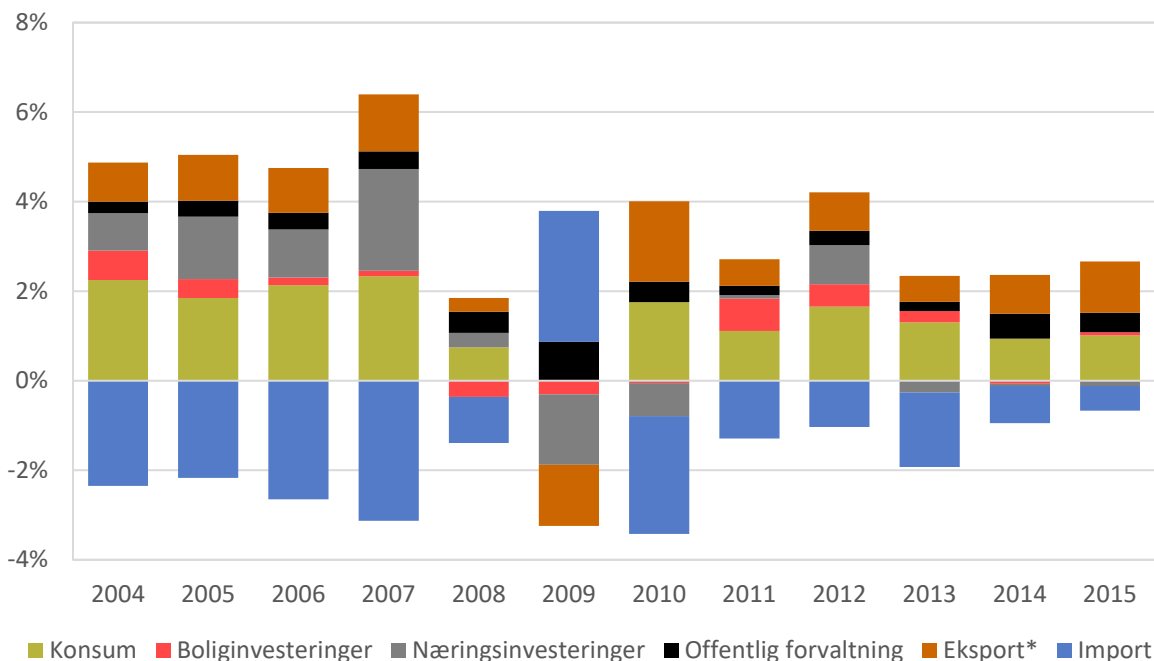
Næringslivets investeringer har omtrent ikke bidratt til BNP-veksten i perioden 2011-2015 – kun 0,1 prosentpoeng årlig. Dette står i sterk kontrast med perioden 2004-2007, da disse investeringene bidro med 1,4 prosentpoeng. Etter en sesongjustert nedgang på 1 prosent i næringslivsinvesteringene i 1. kvartal i år, tok investeringene seg godt opp i 2. kvartal, til hele 2,1 prosent.

Siden 2014 har husholdningenes konsum vokst med moderate 2 prosent årlig. Konsumet er viktig for utviklingen i norsk økonomi, da den utgjør 40 prosent av den samlede etterspørselen i fastlandsøkonomien. Bidraget fra konsumet til den økonomiske veksten er nesten halvert til 1,2 prosentpoeng i perioden 2011-2015 sammenlignet med perioden 2004-2007. I første halvår i år har konsumveksten fortsatt med en årstakt tilsvarende 2 prosent, og har med dette ikke bidratt nevneverdig til å bringe økonomien over i ny oppgangskonjunktur.

Etterspørsel fra offentlig sektor i 2015 bidro positivt til veksten i norsk økonomi, men mindre enn i 2014. Den ekspansive finanspolitikken virker først og fremst gjennom skattelettene som er gitt, men slike effekter er svake på kort sikt. Veksten i offentlig konsum har tatt seg noe opp i første halvår i år.

Eksporten fra Fastlands-Norge økte ytterligere i 2015 og bidro med 1,1 prosentpoeng til veksten. Den svake kronekursen bidro til det. I første halvår i år har imidlertid eksporten av både tradisjonelle varer og tjenester skuffet med et betydelig fall.

Figur 27: Anslått bidrag til veksten i BNP i Fastlands-Norge

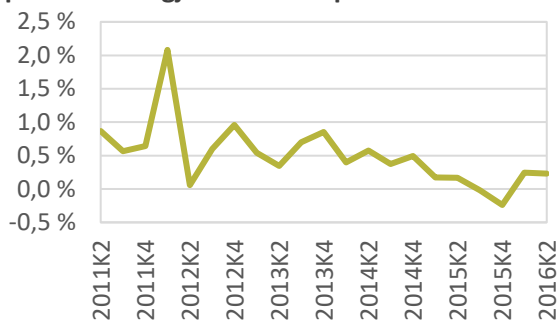


Veksten i de ulike faktorene er vektet med hvor viktige de er for samlet etterspørsel, jf. Figur 30.

*Eksport av tradisjonelle varer og tjenester

Kilde: Samfunnsøkonomisk analyse og nasjonalregnskapet, Statistisk sentralbyrå

Figur 28: BNP Fastlands-Norge. Faste 2013-priser. Sesongjustert vekst per kvartal.

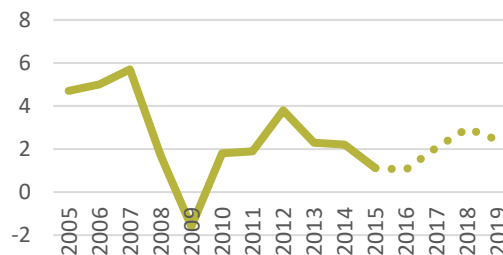


Kilde: Nasjonalregnskapet, Statistisk sentralbyrå

Omfanget av de negative impulsene fra oljenedgangen har så vidt begynt å bre seg til andre deler av økonomien og utsiktene framover er fortsatt usikre. Fortsatt ekspansiv finans- og pengepolitikk, derigjennom lav rente og kronekurs, legger imidlertid opp til moderat konjunkturoppgang etter hvert i prognoseperioden.

Vår vekstprognose for inneværende år samlet er på 1,0 prosent, omtrent det samme som i fjor. Deretter tror vi på et omslag til oppgangskonjunktur i 2017. Årsprognosen blir en vekst på 2,1 prosent det året og 3 prosent i 2018. Renteoppgang og styrket krone kan legge en noe demper på konjunkturoppgangen i 2019. Anslaget er en økonomisk vekst på 2,4 prosent.

Figur 29: Veksten i BNP Fastlands-Norge, prosent.



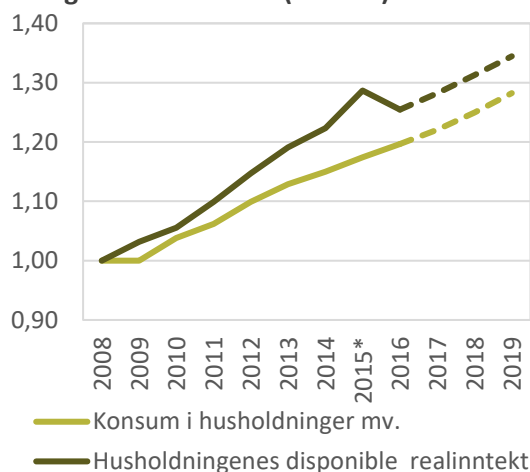
Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

Lavere kronekurs øker prisene på importerte varer for norske husholdninger og virksomheter. Etterspørselen etter norske varer og tjenester øker på bekostning av utenlandske. Ett eksempel på dette er at norske husholdninger så vel som utenlandske ser ut til i større grad å ha lagt feriereiser til Norge. Det har bidratt til økt aktivitet i hotell- og serveringsnæringen. Eksport av tradisjonelle norske varer og tjenester har også økt.

Husholdningenes etterspørsel er den viktigste driveren for BNP i fastlandsøkonomien. Konsumet fra husholdningene styres i stor grad av deres disponible realinntekt. Husholdningenes inntektsvekst har vært noe sterkere enn konsumveksten i perioden etter 2010. Årsaken er en økende sparerate. Vi tror imidlertid spareraten nå stabiliseres. Vi forventer at forbruksveksten fortsetter omtrent som i de senere årene. Anslagene våre ligger på rundt 2 prosent årlig vekst i prognoseperioden. Mye av husholdningenes sparing skjer i bolig, og utgjorde i overkant av 20 prosent av bruttoinvesteringene i 2015.

og tre prosent de siste tre årene. Det kan med andre ord tyde på at virksomhetene ikke har den samme troen på fremtiden som de hadde før finanskrisen i 2008. Framover tror vi næringslivsinvesteringene først tar seg opp nærmere slutten av prognoseperioden, da også veksten i økonomien generelt tar til å øke.

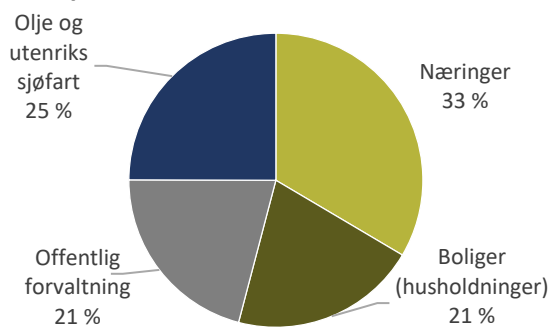
Figur 30: Husholdningenes disponible realinntekt og konsum. Indeks (2008=1).



Kilde: Nasjonalregnskapet, Statistisk sentralbyrå

Selv om næringslivet nyter godt av en svak krone og lave renter har bruttoinvesteringene fra næringslivet falt med mellom én

Figur 31: Bruttoinvesteringer i 2015. Faste 2005-priser.



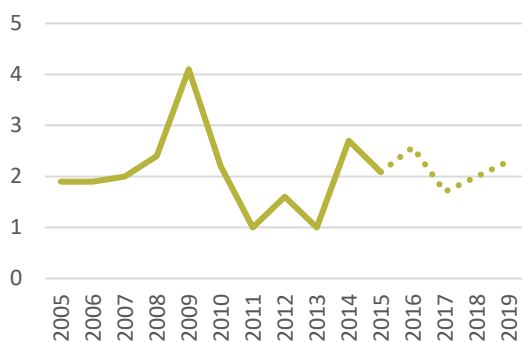
Kilde: Nasjonalregnskapet, Statistisk sentralbyrå

Investeringene fra petroleumssektoren utgjør fortsatt en firedel av de totale bruttoinvesteringene, men opplevde et markant fall i 2015 med en nedgang på hele 14 prosent. Disse investeringene vil trolig fortsette å falle til neste år, før de sakte, men sikkert igjen kan ta til å øke. Først i 2019 tror vi på positiv vekst i petroleumsinvesteringene. Anslaget vårt er 3,5 prosent det året.

Etter en negativ utvikling i offentlige investeringer i perioden 2010-2013, vokste investeringene i 2014 og 2015 med 2,7 og 2,1 prosent. Vi anslår at offentlig konsum vil ligge relativt stabilt på dette nivået for prognoseperioden 2016-2019.

Den norske kronen forventes å styrke seg etter svekkelsen i 2016, til tross for en forventning om at rentene holder seg på et lavt nivå.

Figur 32: Konsum offentlig forvaltning



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

OM NAM og Samfunnsøkonomisk analyses bruk av NAM til prognoseformål

Norwegian Aggregate Model (NAM) er en modell som gir prognoser for de viktigste makroøkonomiske variablene i norsk økonomi. NAM er et modellprosjekt som strekker seg fra professor ved Universitetet i Oslo, Ragnar Nymoens, tidlige økonometriske arbeider av lønns- og prisutviklingen i Norge. Siden da har også professor Gunnar Bårdsen ved NTNU i Trondheim deltatt i videreutviklingen av modellen. NAM brukes i dag både til forskningsformål og for undervisning. Modellen eies med 50 prosent hver av Nymoens og Bårdsen. Nymoens er Assosiert professor i Samfunnsøkonomisk analyse og hans eierskap i modellen forvaltes av Samfunnsøkonomisk analyse.

De makroøkonomiske data modellen er tallfestet på er fra modelldatabaser i Statistisk sentralbyrå (KVARTS-modellens database med i hovedsak nasjonalregnskapstall) og Norges Bank (FPAS-databasen som inneholder tall for mange finansielle størrelser). Versjoner av modellen er nå operative for å utarbeide prognoser for den norske makroøkonomien, og en utvidet versjon er i bruk i Norges Bank for stresstesting av finansiell stabilitet.

Viktige forutsetninger for modellens resultater er anslag på petroleumsinvesteringene, offentlig konsum og investeringer, den økonomiske aktiviteten i norske eksportmarkeder, elektrisitetspriser til norske husholdninger, prisveksten og rentenivået hos Norges handelspartnere og oljeprisen.

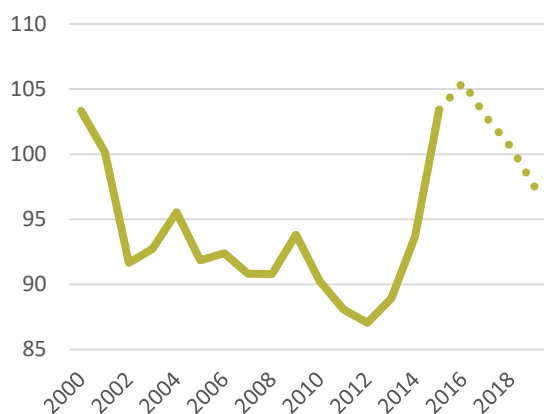
De økonomiske sammenhengene som er estimert gir modellprognoser for blant annet BNP Fastlands-Norge, prisstigningen, importvektet kronekurs, lønnsvekst, ledighetsnivået og diverse norske rentesatser.

Samfunnsøkonomisk analyse har gjennom mange år etablert kompetanse på analyser av norsk økonomi, samt spesialkompetanse om det norske boligmarkedet. På dette området bidrar NAM til å produsere viktig input på inflasjon, rente og byggeaktivitet til Samfunnsøkonomisk analyse sine egenutviklede nasjonale- og regionale boligprismodell. Analysen av boligmarkedet beskrives i kapittel 2. De makroøkonomiske prognosene for øvrig er presentert her i kapittel 3.

Se internettsiden <http://www.sv.ntnu.no/iso/gunnar.bardsen/nam>

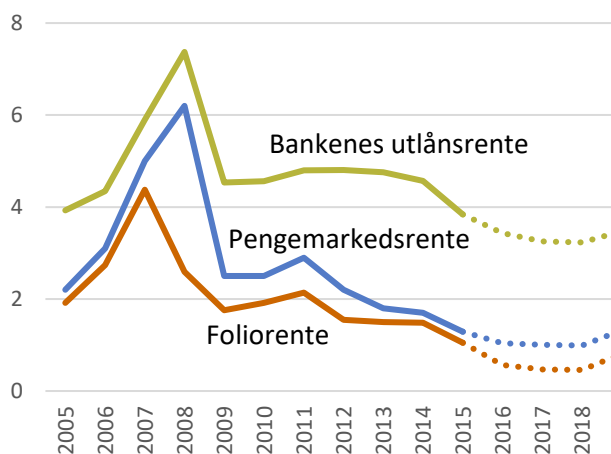
for en nærmere beskrivelse av NAM.

Figur 33: Kronekurs – Importvektet 44 land. Nivå.



Kilde: Nasjonalregnskapet, Statistisk sentralbyrå

Figur 34: Norske renter



Kilde: Nasjonalregnskapet, Statistisk sentralbyrå

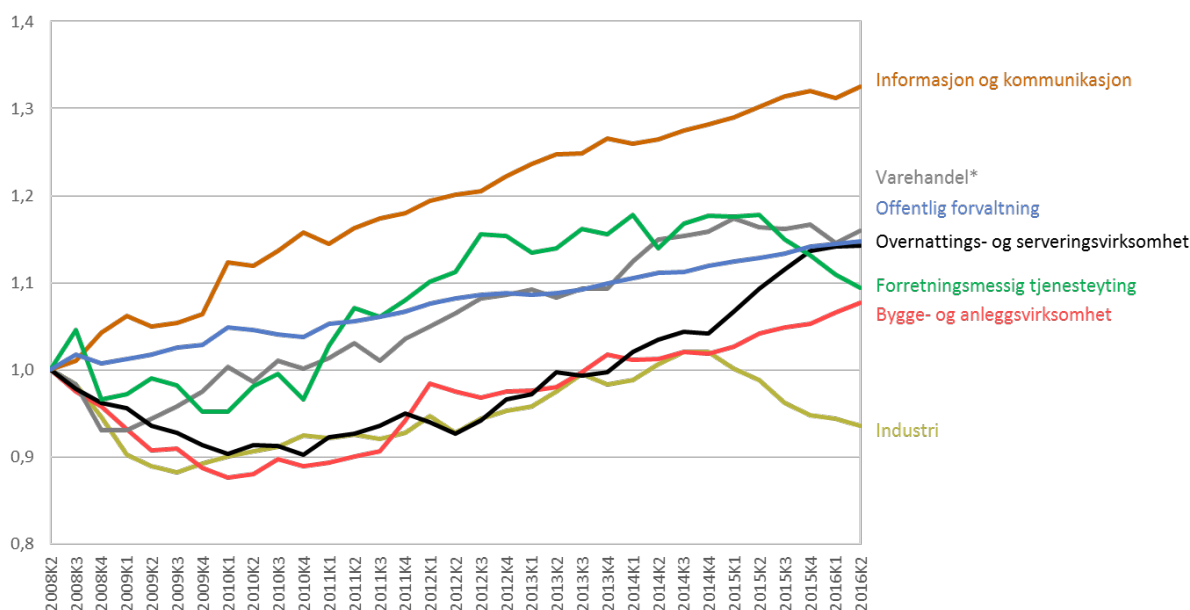
I kjølvannet av finanskrisen i 2008 opplevde særlig industri, overnattings- og serveringsvirksomhet samt bygge- og anleggsvirksomhet store reduksjoner i verdiskapingen.

Industriens sesongjusterte bruttoprodukt falt med over elleve prosent fra 2. kvartal 2008 til 4. kvartal 2009. Reparasjon- og installasjonsindustrien og metall- og maskinindustrien - typiske leverandører til petroleumssektoren – samt næringsmiddelindustrien - typiske leverandører til petroleumssektoren – samt næringsmiddelindustrien klarte seg derimot ganske bra. Disse bidro også i årene etter positivt til bruttoproduktet i industrien samlet.

Etter sammenhengende vekst siden bunnen i midten av 2009 har industrien siden utgangen av 2014 opplevd en ny nedgangssperiode – mye drevet av svak utvikling hos nettopp petroleumslieferandørene. Mye takket være oljeprisnedgangen. Verdiskapingen blant petroleumslieferandørene er redusert med hele 19 prosent siden 4. kvartal 2014, mot kun 1 prosent for industrien for øvrig.

I motsetning til leverandørindustrien opplever overnattings- og serveringsvirksomheter sterk vekst. Svekkelsen av kronen som følger av oljeprisfallet og reduksjonen i renten har redusert prisen på reiselivsprodukter i Norge sammenlignet med øvrige destinasjoner – både for nordmenn og utenlandske turister.

Figur 35: Sesongjustert bruttoprodukt i faste priser. Indeks (2. kvartal 2008=1)



Kilde: Samfunnsøkonomisk analyse og nasjonalregnskapet, Statistisk sentralbyrå

Overnattings- og serveringsvirksomhet har faktisk opplevd den største volumveksten siden 4. kvartal 2014 etter havbruk og jordbruk.

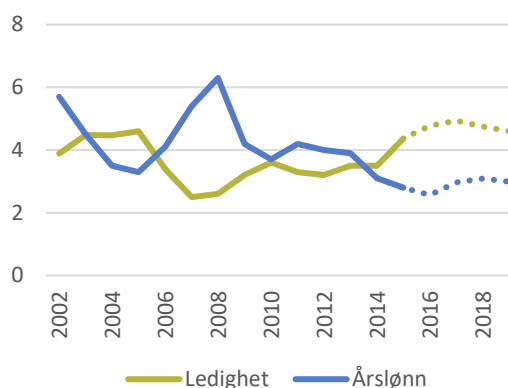
Forretningsmessig tjenesteyting er en av næringene som har stått for mye av sysselsettingsveksten de siste tiårene. Næringens verdiskaping ser derimot ut til å følge industriens negative utvikling siden utgangen av 2014. Fallet drives således av den reduserte aktiviteten i petroleumssektoren. Det er ikke urimelig at petroleumssektoren som en av de første effektiviseringstiltakene kutter ned på innkjøp hos underleverandører. Dette viser hvilke ringvirkninger oljeprisfallet har inn til norsk økonomi.

Svak lønnsutvikling og økende ledighet

Samlet lønnsvekst i Norge i 2015 ble 2,8 prosent. I perioden 2009-2013 lå den årlige lønnsveksten stabilt på om lag fire prosent.

Det har altså skjedd et markant skift med nedgangen i oljeinvesteringene gjennom 2014. Vårt anslag for årets lønnsvekst er ytterligere 0,2 prosentpoeng lavere sammenlignet med i fjor, altså 2,6 prosent.

Figur 36: Årslønnsvekst og arbeidsledighet. Prosent.



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

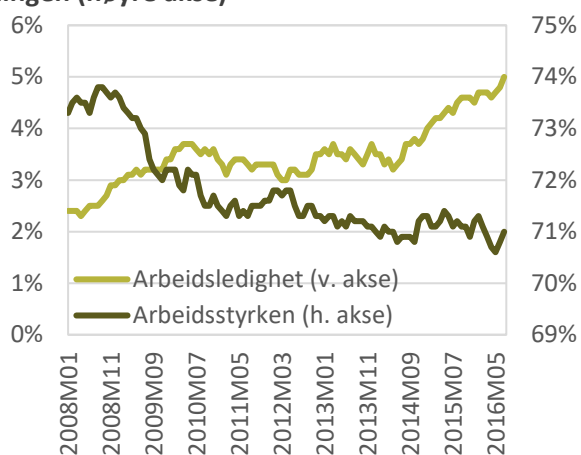
Våre prognoser for norsk økonomi tilsier fortsatt lav lønnsvekst, anslagsvis 3 prosent årlig i perioden 2017 til 2019. Med en vekst i konsumprisene på i gjennomsnitt 1,3 prosent,

ligger det likevel an til en relativt god real-lønnsvekst i disse tre årene.

Arbeidsledigheten slik den måles av SSB i Arbeidskraftundersøkelsen (AKU) har i perioden 2009 til utgangen av 2014 holdt seg mellom tre og fire prosent. Tatt i betraktning den sterke veksten i antall sysselsatte og i arbeidsstyrken fra innvandringen i perioden, er dette bemerkelsesverdig stabilt.

Arbeidsledigheten økte imidlertid til over fire prosent for første gang siden 2008 i januar 2015. Økningen har fortsatt og i juli 2016 var ledigheten på fem prosent.

Figur 37: Arbeidsledige i prosent av arbeidsstyrken og arbeidsstyrken i prosent av befolkningen (høyre akse)



Kilde: Arbeidskraftundersøkelsen, Statistisk sentralbyrå

Om ledigheten har vært stabil fram til starten av 2015, har yrkesdeltakelsen falt gradvis siden 2008. I overkant av 72 prosent av befolkningen deltok i arbeidslivet i 2009. Siden den gang har andelen sunket jevnt til 71 prosent målt i juli 2016.

Som vi forventet i forrige utgave av Norsk økonomi har ledigheten fortsatt å stige. Fortsatt høy innvandring og en vekst i norsk økonomi på like i overkant av én prosent øker ledigheten.

Framover forventer vi at mange av de spesielt sårbare arbeidsplassene har blitt rasjonalisert bort i løpet av nedgangskonjunkturen i tillegg til at BNP-veksten tar seg noe opp. Beholdningen av arbeidsinnvandrere forventes redusert som følge av kronekursen (som reduserer deres lønn målt i hjemlandets valuta) og bedre tider i våre naboland og vi tror derfor at ledigheten nå er i ferd med å stabiliseres.

Vi anslår at ledigheten målt som årsgjennomsnitt ender på 4,8 prosent i år og 4,9 prosent neste år.

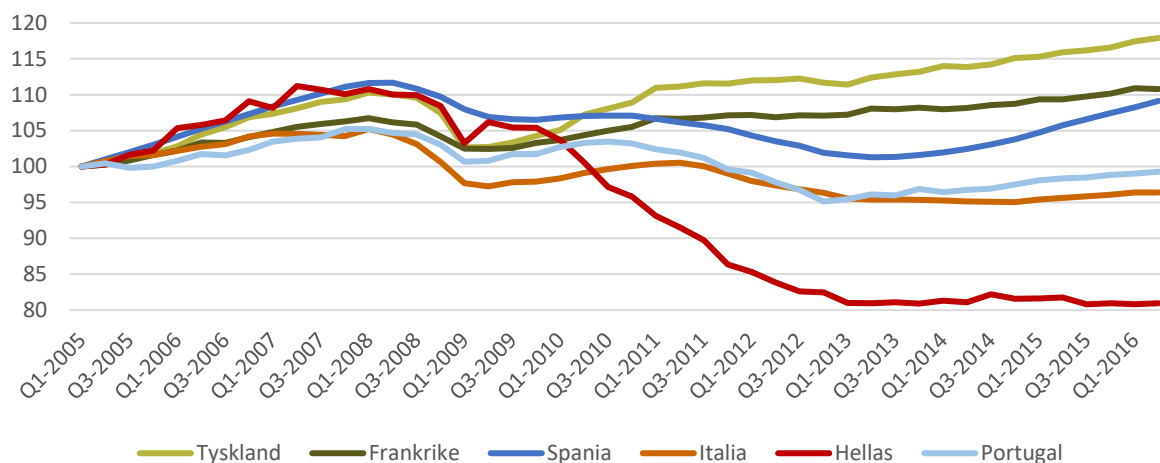
Fortsatt svake globale vekst- og produktivetsutsikter

OECD forventer at den globale veksten blir 2,9 prosent i år, ned fra 3,1 prosent i fjor. De vestlige økonomiene har fortsatt den moderate og ujevne veksten. De svake vekstutsiktene demper både handel, investeringer, priser og produktivitet. Mye tyder på at den svært ekspansive pengepolitikken som har vært ført det siste tiåret ikke har vært nok til å skape økt etterspørsel i vestlige økonomier. Utbredte lave renter og høy gjeld bidrar tvert imot til økt finansiell ustabilitet. Svak vekst i kombinasjon med økt ulikhet gjør det politiske klimaet vanskeligere, spesielt knyttet til å føre langsiktig bærekraftig økonomisk politikk.

I eurosone har lavere oljepriser hatt en negativ virkning på inflasjonen og en positiv effekt på husholdningenes konsum. Effekten er

i ferd med å slippe taket nå som oljeprisen er noe høyere. Både den franske og den italienske økonomien viser fortsatt en svært svak utvikling, og landene har problemer med vedvarende høy ledighet. Tyskland opplever fortsatt vekst, og det er fremdeles en relativt sterk oppgang i Spania, men noe lavere enn tidligere. Europa står ovenfor en stor utfordring når det gjelder tilstrømmingen av flyktninger og politisk uro som følge av Brexit. På kort sikt har Brexit ikke hatt en sterk økonomisk effekt (sett bort fra en depresiering av pundets verdi), men det er stor usikkerhet knyttet til den langsiktige effekten. Samlet sett anslår OECD at eurosone vil vokse med 1,5 prosent både i år og neste år.

Figur 38: Sesongjustert BNP, faste priser. 1.kvartal 2005=100



Kilde: OECD

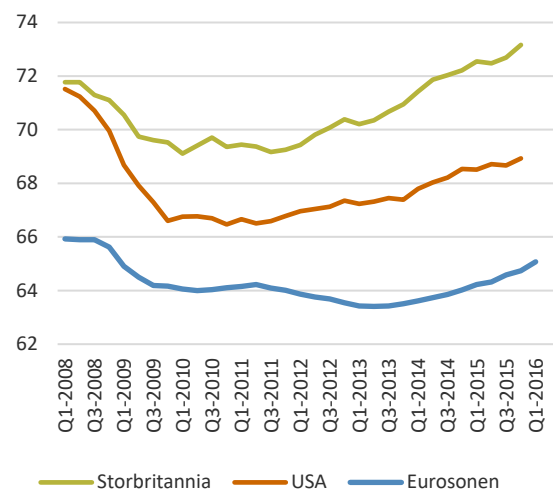
Den økonomiske veksten i både USA og Storbritannia fortsetter i en noe svakere takt sammenliknet med de siste årene. Arbeidsledigheten fortsetter å falle, mens yrkesdeltakelsen er på vei videre oppover. Den amerikanske sentralbanken har strammet inn i lik-

viditetstilførselen og økt renten svært forsiktig i én omgang som følge av et sterkt bolig- og arbeidsmarked. Dette har lagt en demper på den økonomiske utviklingen gjennom reduserte investeringer.

I Storbritannia preges økonomien av usikkerhet knyttet til følgene av Brexit, og en mer

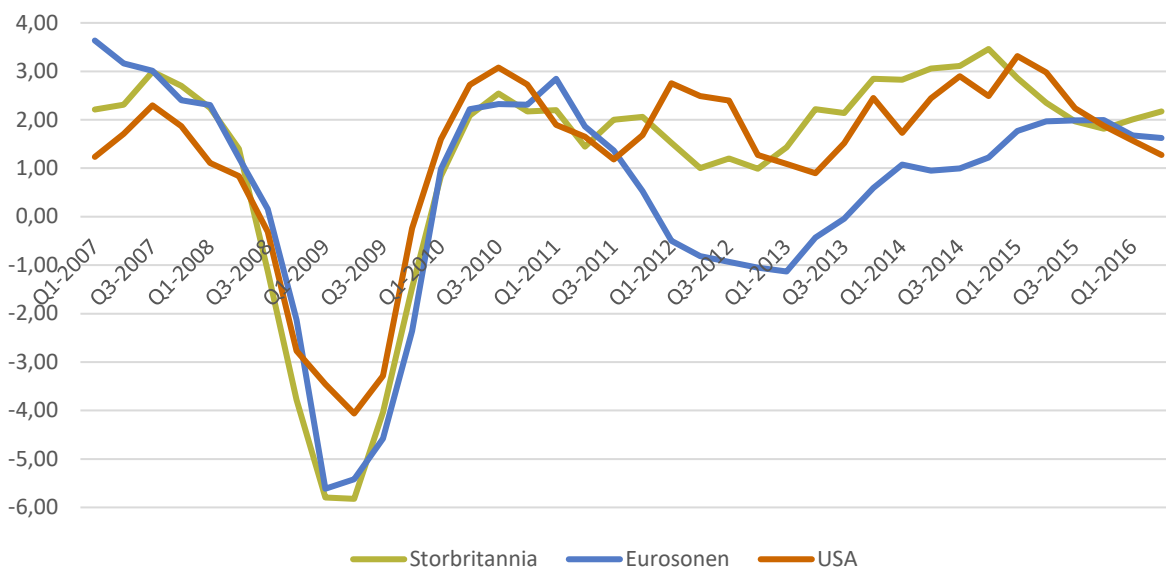
ekspansiv pengepolitikk ble av markedet tolket negativt. Vekstutsiktene for Storbritannia avhenger av de internasjonale handelsavtalene som vil implementeres i de kommende årene. I tiden før en avtale kommer på plass er det sannsynlig at usikkerheten legger en demper på investeringer, på tross av lave renter.

Figur 39: Sysselsetting (sesongjustert) som andel av befolkningen i alderen 15-64 år.



Kilde: OECD

Figur 40: BNP - firekvartalersvekst (faste priser og sesongjustert)

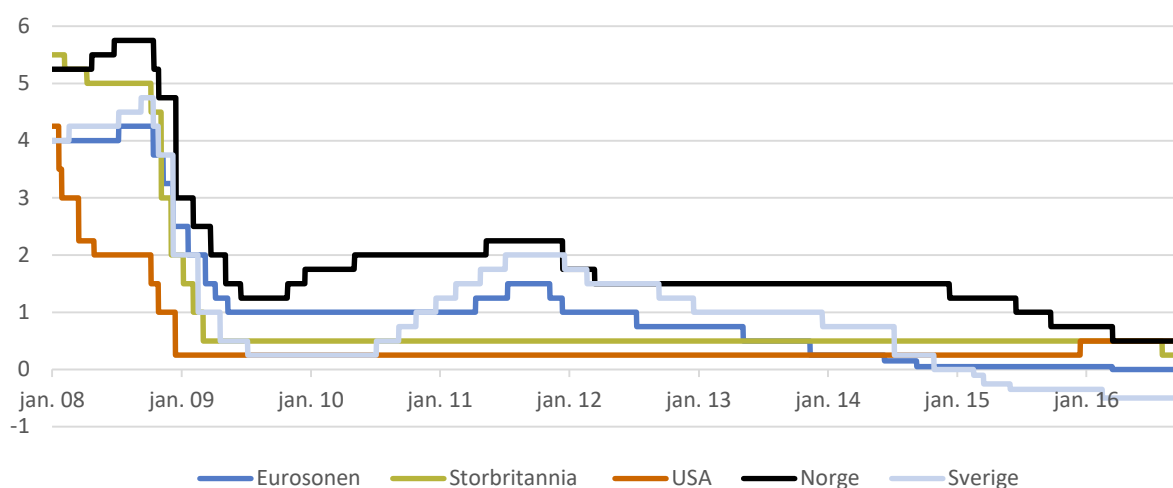


Kilde: OECD

Pengepolitikken har i løpet av det siste halvåret hatt en mer sprikende utvikling enn tidligere hos flere av Norges handelspartnere. Noen land er i ferd med å gå vekk fra en lang periode med svært ekspansiv pengepolitikk, mens andre land, hovedsakelig i Europa, fø-

rer en mer ekspansiv politikk. Den europeiske sentralbanken har både satt ned renta og ekspandert de kvantitative lettelsene i løpet av det siste halvåret. Bank of England satt som en reaksjon på Brexit renta ned til 0,25 prosent.

Figur 41: Styringsrenter i vestlige økonomier

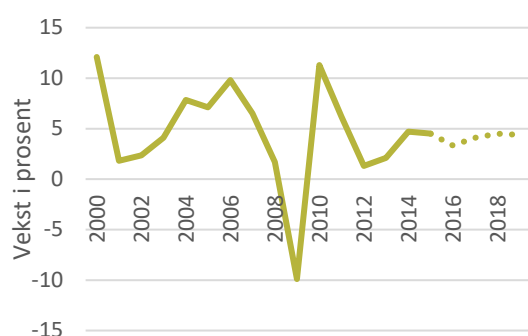


Kilde: ECB, Bank of England, Federal Reserve, Norges Bank, Sveriges Riksbank, Bank of Japan

Av de Skandinaviske landene er det Norge som forventes å ha den laveste veksten i 2016 i følge IMF. I Danmark bidrar styrket offentlig konsum til forbedrede vekstutsikter, mens i Sverige bidrar svært ekspansiv pengepolitikk.

Veksten hos de fleste av våre handelspartnere har avtatt i løpet av 2016. Både i eurosonen og USA har veksten vært svakere enn tidligere, mens utviklingsøkonomiene har en mer positiv utvikling. Eksportmarkedsindikatoren reflekterer etterspørselen i verdensmarkedet etter norske varer og tjenester. Videre i prognoseperioden tror vi veksten i eksportmarkedsindikatoren vil ta seg gradvis opp, og anslagene våre for 2017-2019 er de samme som ved forrige publisering i mars.

Figur 42: Eksportmarkedsindikator



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk Analyse

Ifølge IMF's «World Economic Outlook» fra oktober 2016, er veksten i vestlige økonomier antatt å falle fra 2,1 prosent i 2015 til 1,6 prosent i 2016, og deretter 1.8 i 2017. Dette er en nedjustering fra forrige rapport, hovedsakelig grunnet økt usikkerhet knyttet til den globale økonomien. Nedjusteringer har blitt vanlig de siste årene og det er knyttet stor usikkerhet til dette anslaget. Samlet sett forventer IMF at de framvoksende økonomiene vil ta seg noe opp til en vekst på 4,2 prosent i 2016 og 4,6 prosent i 2017.

Blant de framvoksende økonomiene har usikre vekstutsikter og omstilling i Kina og resesjon i Russland og Brasil dominert nyhetsbildet. Veksten i den kinesiske økonomien er forventet å bli 6,6 prosent i 2016, ned fra 6,9 prosent i 2015 og 7,3 prosent i 2014. Den økonomiske aktiviteten er i ferd med å snu fra å komme fra eksport til å komme fra konsum, og veksten er forventet å avta noe mer i årene som kommer. Det kan imidlertid gi sterkere etterspørsel rettet mot andre land, siden importinnholdet i konsumet er større enn i eksporten.

Både den brasilianske og den russiske økonomien er i ferd med å komme ut av en periode med større økonomiske problemer, preget av lave råvarepriser. Den Indiske økonomien har derimot fortsatt sin stabile økonomiske vekst, og IMF forventer en fortsatt vekst på 7,6 prosent for både 2016 og 2017.

I et mer langsiktig perspektiv, vil verdensøkonomien være preget av at høy gjeld tynger mange stater, virksomheter og husholdninger. Dette utfordrer mulighetene til å

sikre framtidig økonomisk vekst. I tillegg vil vekstutsiktene forbli relativt lave grunnet vestens aldrende befolkning og en reduksjon i produktivitetsveksten.

OECD forventer at den globale veksten for 2016 vil være 2,9 prosent, og at den vil øke til 3,2 prosent i 2017. Dette er en svakere vekst enn tidligere antatt som hovedsakelig bygger på svakere vekst enn forventet i USA og usikkerhet knyttet til Brexit.



Samfunnsøkonomisk analyse

Norsk økonomi nr. 1-2016

Samfunnsøkonomisk analyse har særskilt fokus på samfunnsøkonomiske problemstillinger i skjæringspunktet mellom næringers og samfunnets interesser, mellom makroøkonomiske utviklingstrekk og markeds respons, mellom individ og samfunn og i tilknytning til samfunnets institusjoner.

Samfunnsøkonomisk analyse

Telefon: 97 41 10 01

E-post: post@samfunnsokonomisk-analyse.no

ISBN: 978-82-93320-24-1