

Bygge boliger eller bedrifter?

NEF Boligmarkedet

Sjeføkonom Øystein Dørum, NHO
Onsdag 22. mars 2017

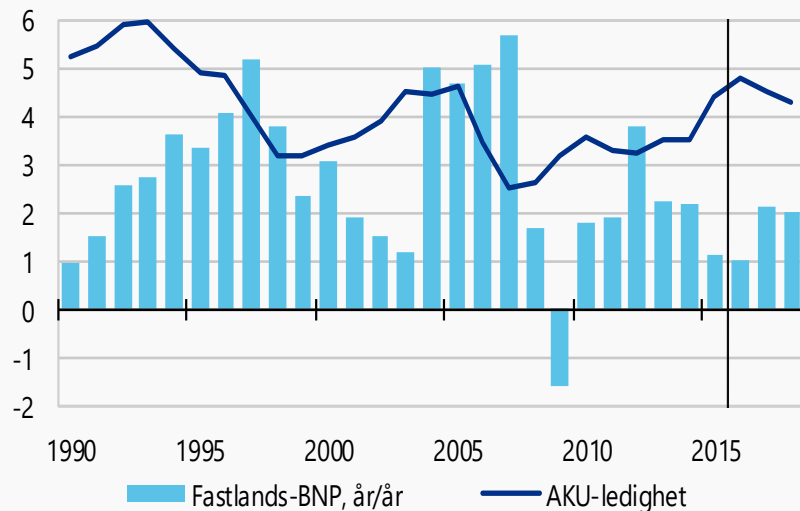


Syklisk: Verste trolig bak oss, men svakt oppsving

Seks «støtdempere»: Skjevt sjokk. Innvandring. Lønn. NOK. Rente. Oljepenger

Norge: Fastlands-BNP og ledighet

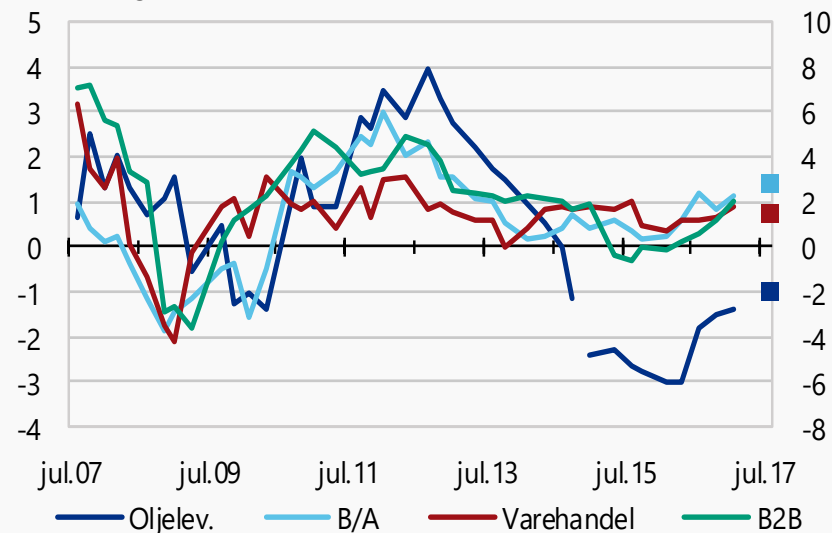
Prosent



Kilde: Statistisk sentralbyrå/Thomson Datastream/NHO

Reg. nettverk: Produksjon. Endring

Siste 3m og neste 6m. Skala -5 til +5. Prod. ha

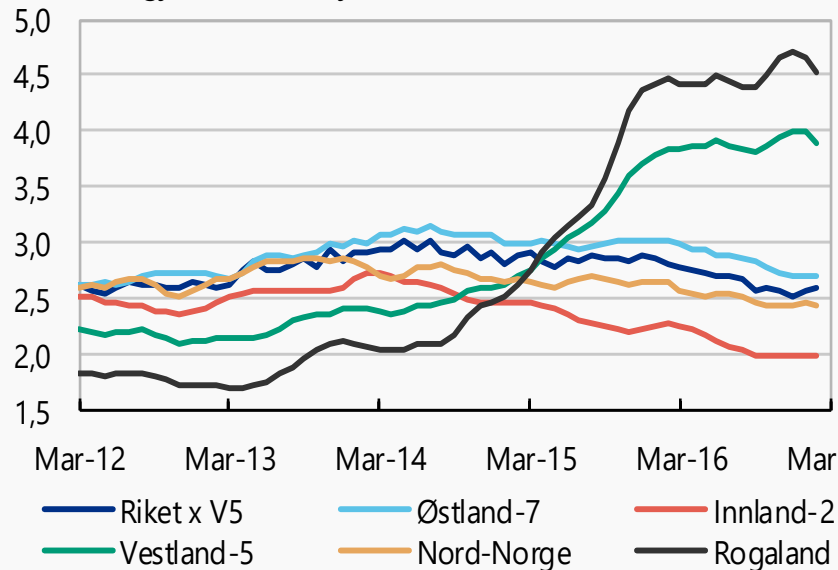


Kilde: Norges Bank/Thomson Datastream/NHO

Skjevt sjokk – fleksibelt arbeidstilbud

Registrert ledighet. Regioner

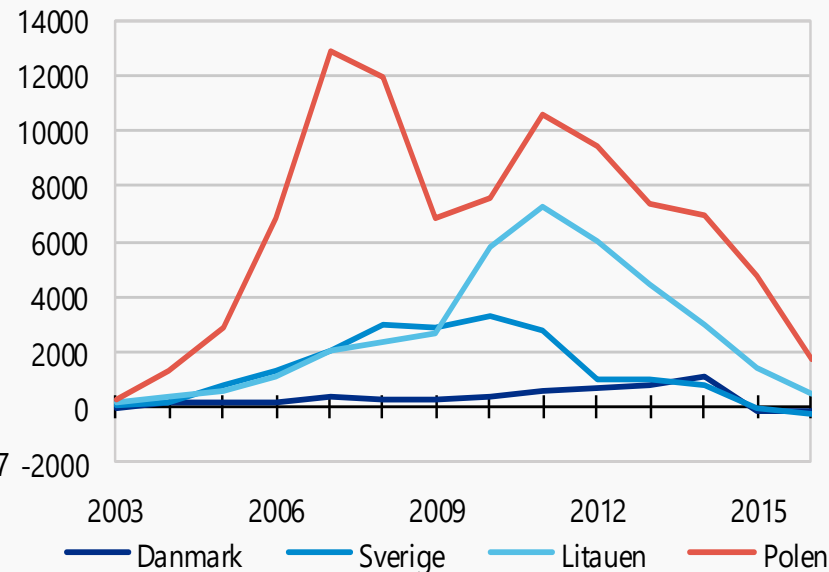
Pst. Sesongjustert vha nasjonale ses.faktorer



Kilde: NAV/Thomson Datastream/NHO

[TOP](#) [NOR](#) [END](#)

Nettoinnvandring etter landbakgrunn



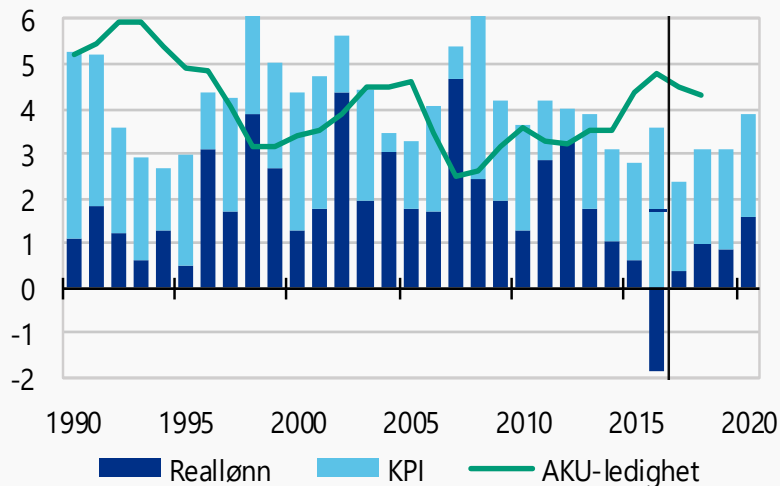
Kilde: Finansdepartementet NB2017/NHO

Partene har levert. Og kronen ga medvind

(Og lav lønnsvekst er tveegget.)

Norge: Årslønn og ledighet*

Prosentvis endring og nivå i prosent

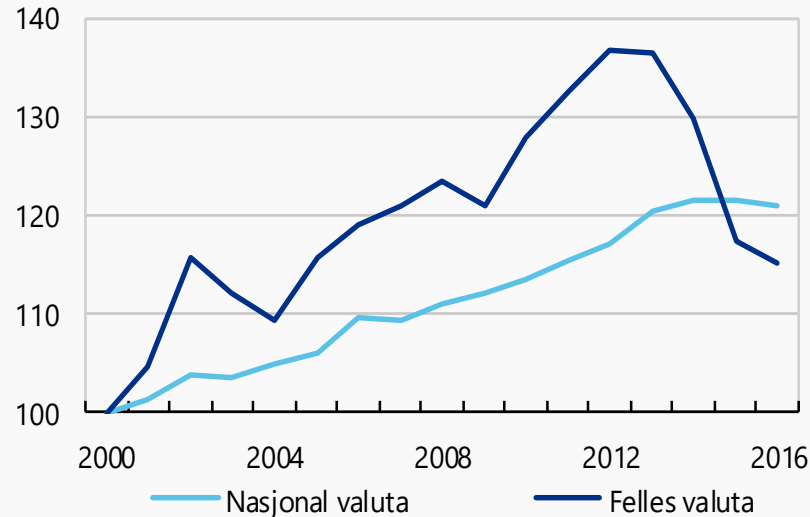


*) TBU-anslag og norm 2017, SSBs anslag for årslønn og konsumpriser 2018-20

Kilde: Statistisk sentralbyrå/Thomson Datastream/NHO

Timelønnskostnader i industrien

Norge/handelspartnerne, indeks 2000 = 100



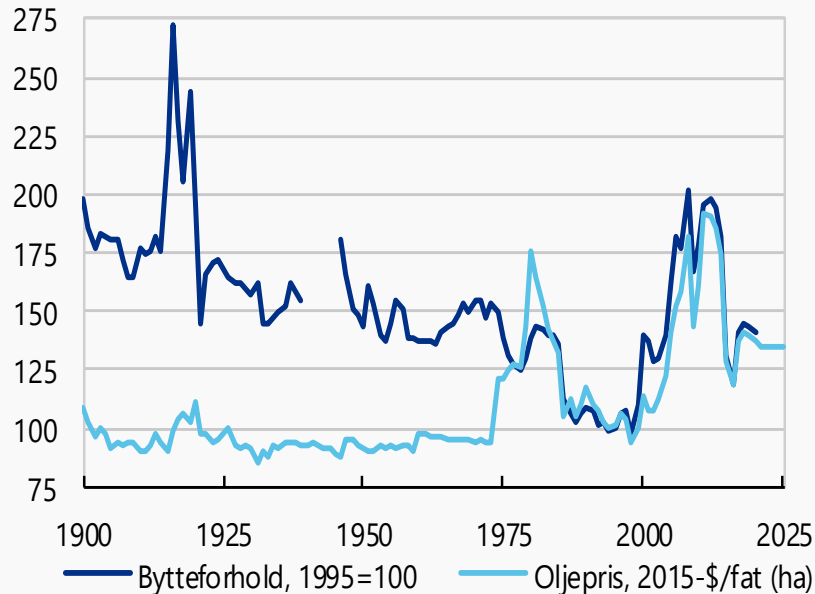
Kilde: TBU



Ikke på tørt land ennå

Fra gullalder til oljebremser: Store omstillinger forut

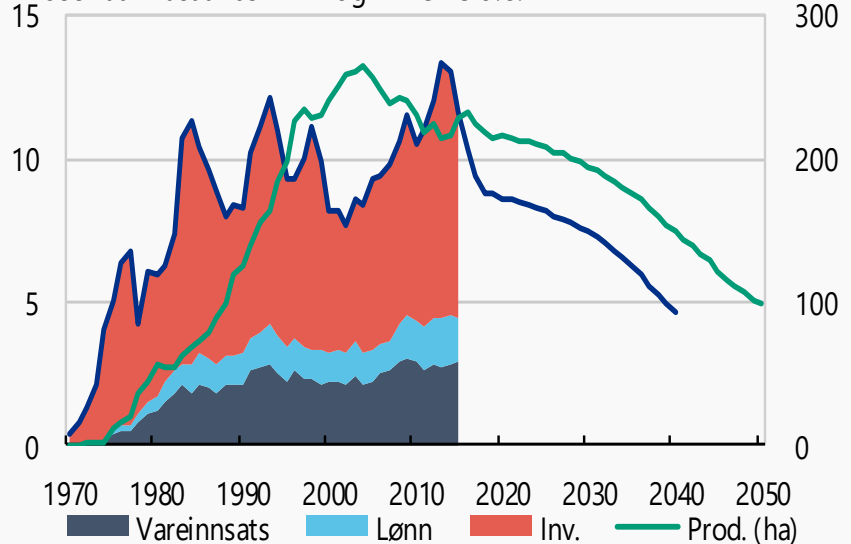
Norge: Oljepris og bytteforhold



Kilde: RNB14/OECD EO/DatstreameVNHO

Oljeproduksjon og ressursbruk

Prosent av Fastlands-BNP* og Mill Sm³ o.e.



*) Anslag 2016-40 fra NB17, 2040-50 fra RNB15

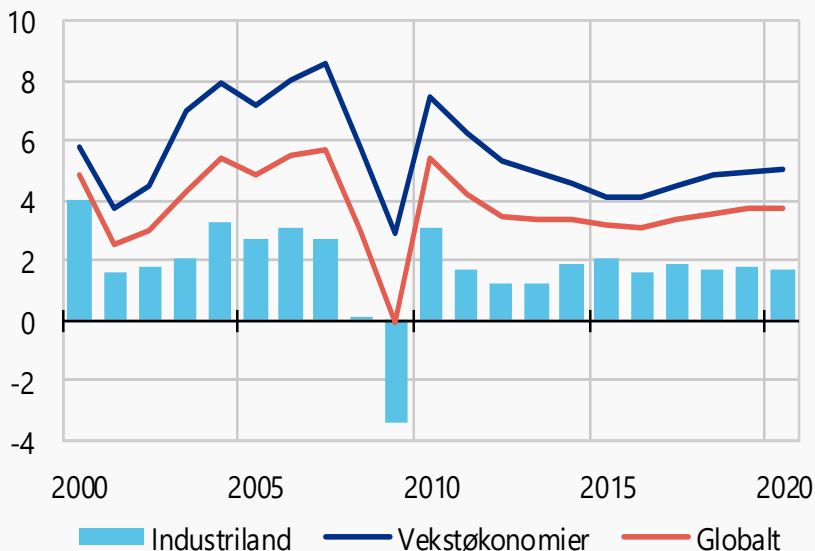
Kilde: Statistisk sentralbyrå/IFIN, NB17/NHO

Mindre drahjelp utenfra enn før

Lavere vekstpotensial. *Brexit*, Trump og globalisering i revers? (Tvihold på EØS!)

BNP

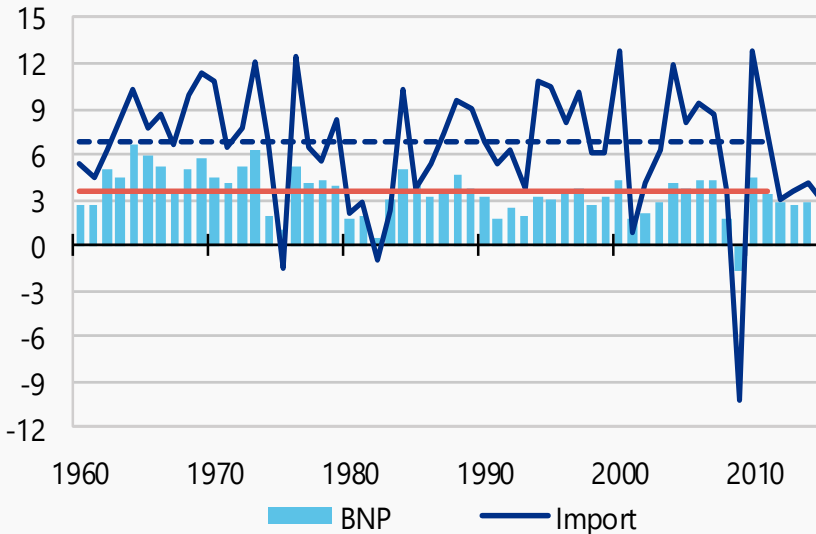
Prosentvis endring år/år



Kilde: IMF WEO/Consensus Forecasts/Thomson Datastream/NHO

Globalt BNP og import

Volum, å/å i pst. Gjennomsnitt 1960-2010



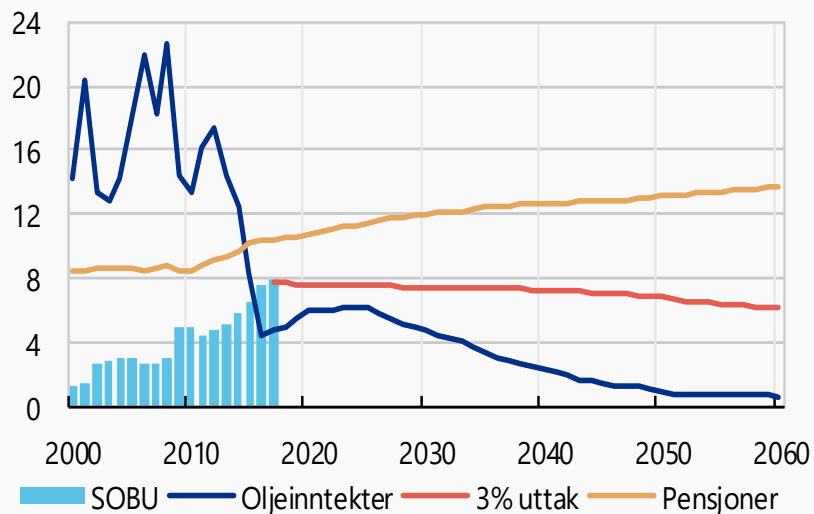
Kilde: IMF WEO 2016-II/NHO

Om vi lar Oljefondet være, blir det smalhans

Brorparten av den underliggende inntektsveksten spises opp

Budsjettindikatorer

Prosent av trend-BNP for Fastlands-Norge

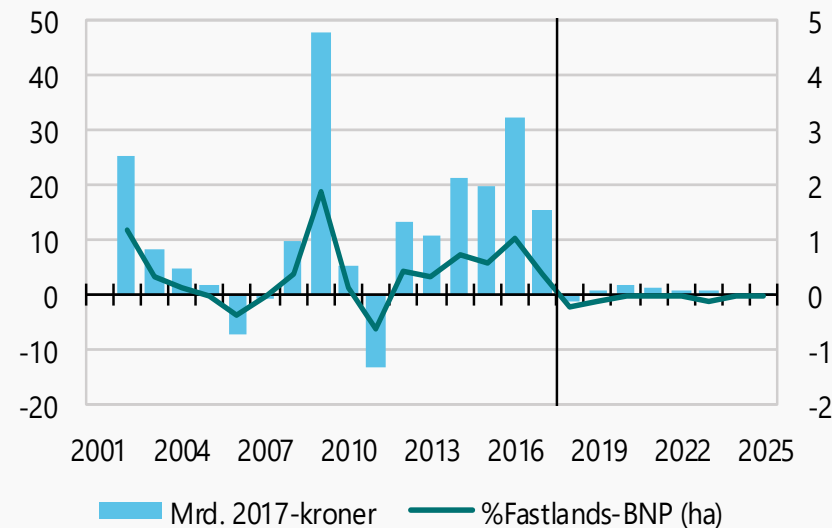


*) 3% realavkastning i 15 år, deretter 4%
Kilde: Finansdepartementet NB2017/NHO

[TOP](#) [NOR](#) [END](#)

Strukturelt, oljekorrigert underskudd

Endring fra året før ved 3 pst. uttak



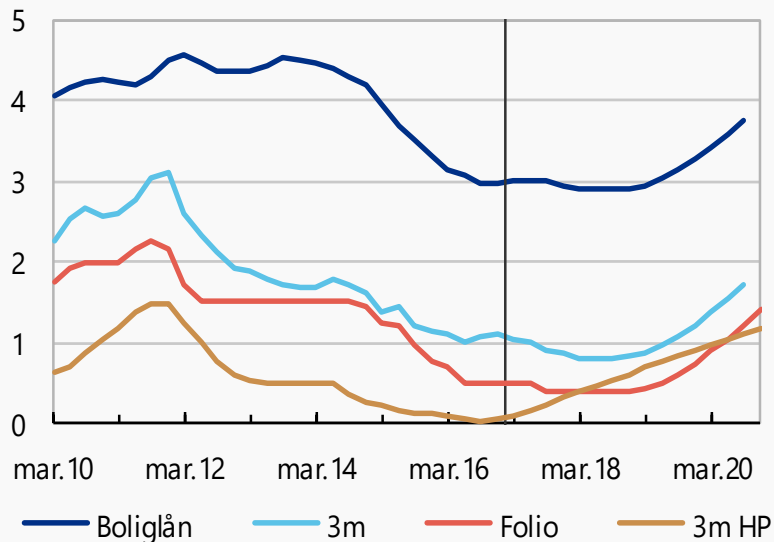
Kilde: Finansdepartementet NB2017/NHO

Rentebunnen er (heldigvis) nådd

NB: Første heving des-19. Rekordhøy gjeld. Inntekt -1½%. Lavere boligpriser

Renter

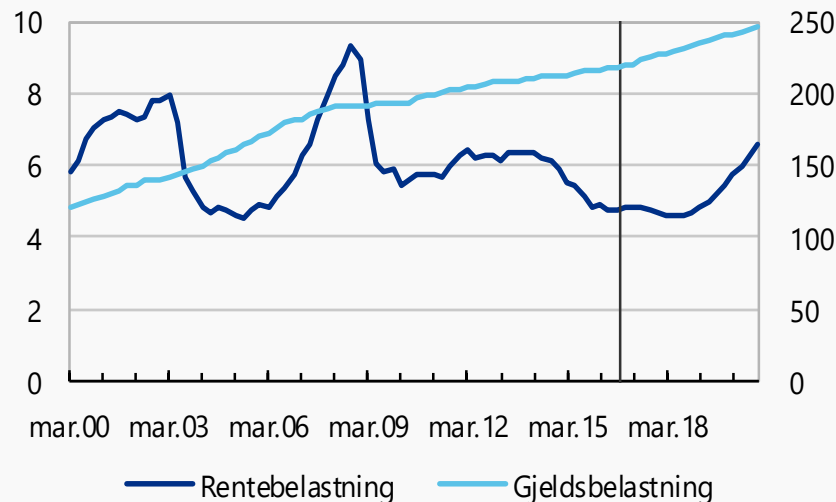
Prosent



Kilde: Norges Bank, PPR 2017-I/NHO

Gjelds- og rentebelastning

Prosent av disponibel inntekt*



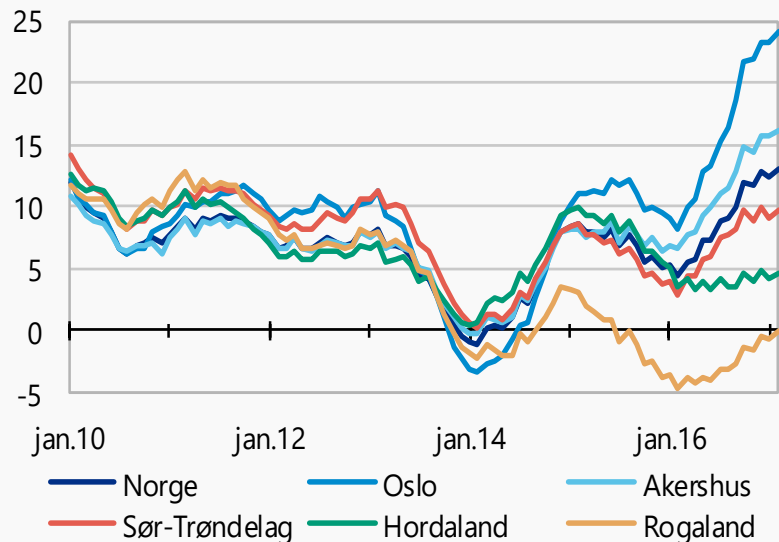
*) Rentebelastning i pst av disponibel inntekt + renteutgifter. Inntekt korrigert for aksjeutbytte
Kilde: Norges Bank, PPR 2017-I/NHO

Avkastningsjakt har gitt NB *bang for the bucks*

Men ingen bør tro at det som skjer i Oslo skyldes at det bygges for få boliger

Boligpriser

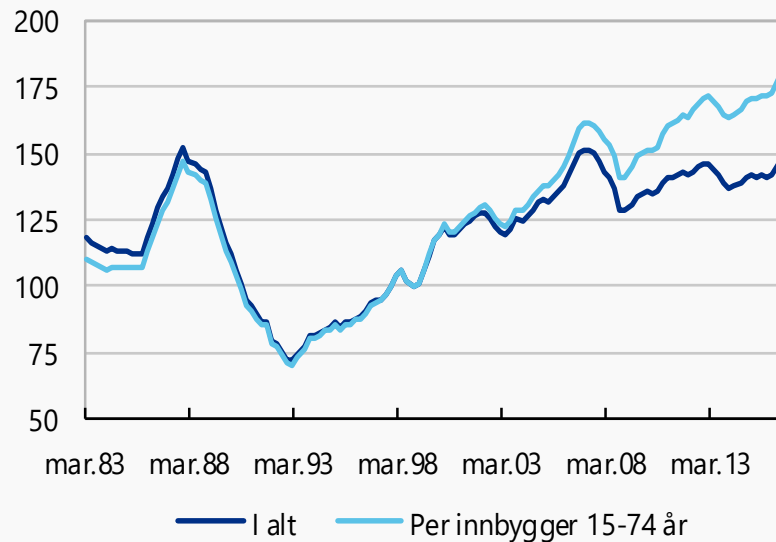
Prosentvis endring år/år



Kilde: Eiendom Norge, Eiendomsverdi/Finn.no/Norges Bank, PPR 2017-I/NHO

Boligpriser/disponibel inntekt

4. kvartal 1998 = 100



Kilde: Norges Bank, PPR 2017-I/NHO

Tilbudssiden har respondert

37k i fjor, høyeste siden 1982. Og fjellet kles.

Norge: Boligbygging

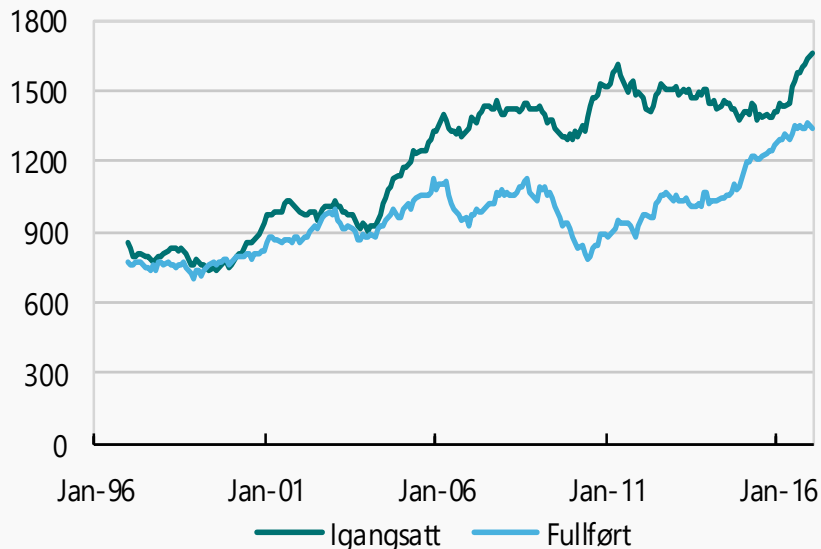
1000 enheter, 12m sum



Kilde: Thomson Datastream/NHO

Norge: Bygging av hytter og garasjer

1000 kvadratmeter, 12m sum



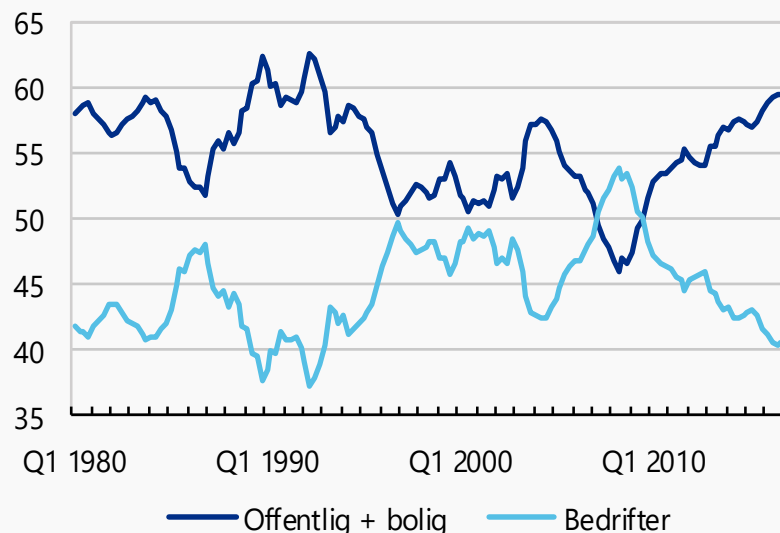
Kilde: Statistisk sentralbyrå/NHO

Bygger vei og bolig, ikke bedrifter for fremtiden

Samme «misforhold» rundt 1990, men da var krisen dypere og annerledes

Norge: Fastlandsinvesteringer

Faste 2014-priser. Fire kv. sum. Prosentandel

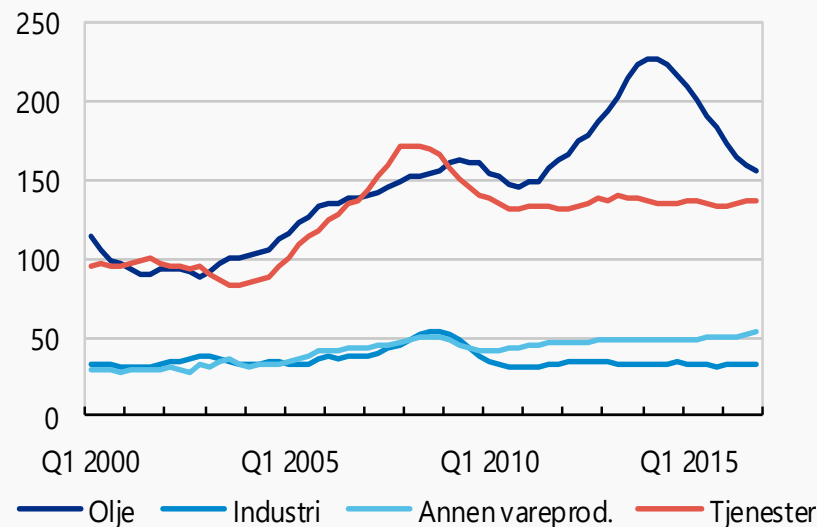


Kilde: Statistisk sentralbyrå/Thomson Datastream/NHO

[TOP](#) [NOR](#) [END](#)

Norge: Bruttoinvesteringer

Mrd. kroner. Faste 2014-priser. Fire kv. sum

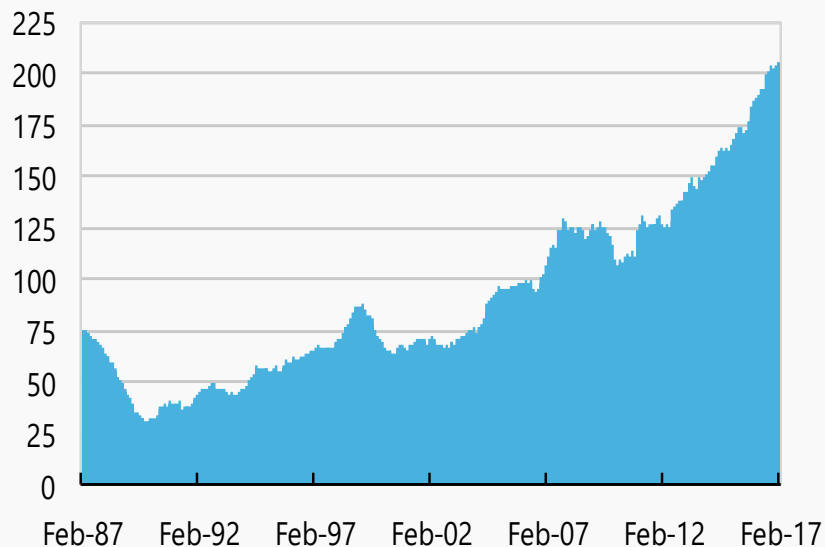


Kilde: Statistisk sentralbyrå/Thomson Datastream/NHO

«Omstilling»? Så langt bare et ord i festtalene

Handelsbalanse

Tradisjonellevarer. 12m sum, mrd. kroner

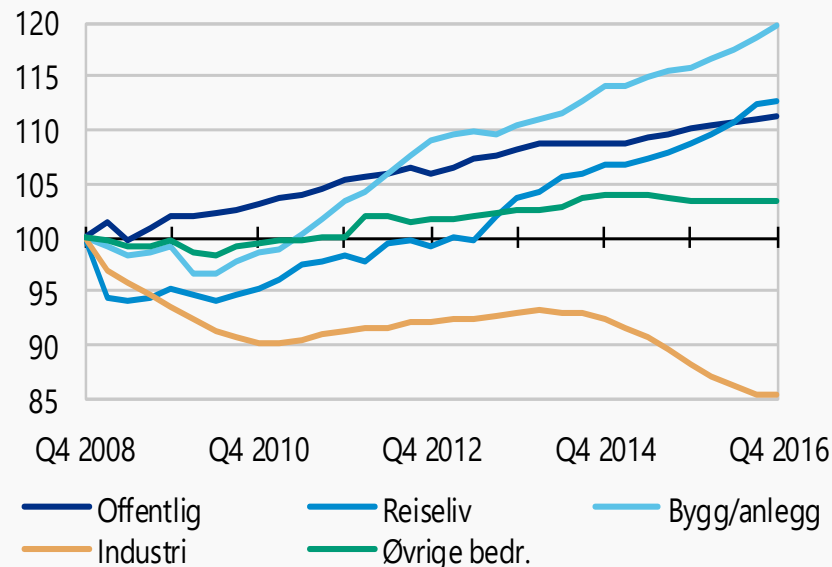


Kilde: Statistisk sentralbyrå/Thomson Datastream/NHO

[TOP](#) [NOR](#) [END](#)

Norge: Sysselsatte

Sesongjustert. t-8=100



Kilde: Statistisk sentralbyrå, KNRThomson Datastream/NHO

Kapitalen må settes i arbeid

- Ikke-vridende system: Hus/hytte bør skattlegges som andre eiendeler
 - Bolig 25%/gjeld 100%. Fritidsbolig 30/100%. Sekundær 90/90%
 - Næringseiendom (Stortingsforlik): 80/80%. Aksjer/driftsmidler 90/90% (-> 80% i 2018)
 - Kommunal eiendomsskatt: 12 mrd. i 2016. Like takseringsprinsipper, ulik praksis
- Bør foreta en helhetlig vurdering av formuesskatt, kommunal eiendomsskatt og skattlegging av boliger og fritidsboliger (inkl. dok.avg.)
- Høyere rente, gjeldsregister, krav til EK/gjeldsbetjening vil også hjelpe

Ikke lengre annerledeslandet: Trangere tider forut

- «Krise» avverget, det verste trolig bak oss
- Men medvinden (oljepenger, rente, krone) løyer
- Lavere underliggende vekst og stort omstillingsbehov
- Godt utgangspunkt: Rikt. Homogent. Veldrevet. Har omstilt tidligere
- Men har ikke kommet i gang. Oljepenger som sovepute?
- Bør skattemessig likebehandle bolig/hytte & andre aktiva

Hvilken elefant i rommet?



Takk for meg!