



Prognosesenteret

Hvilken sammenheng er det mellom boligbygging og boligprisutvikling?

Nejra Macic, Prognosesenteret

NEF, 26.10.2017



Noen nøkkeltall om boligmarkedet i 2016

Investeringer i nye boliger



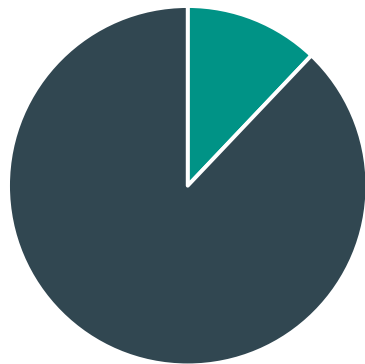
73 mrd. kr

ROT-bolig



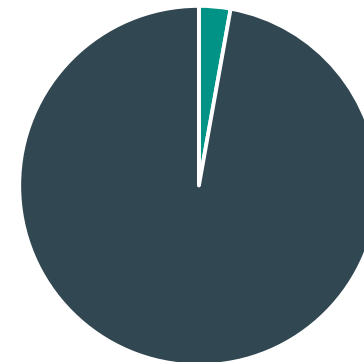
74 mrd. kr

Boliginv. andel av bruttoinvesteringer*



10 %

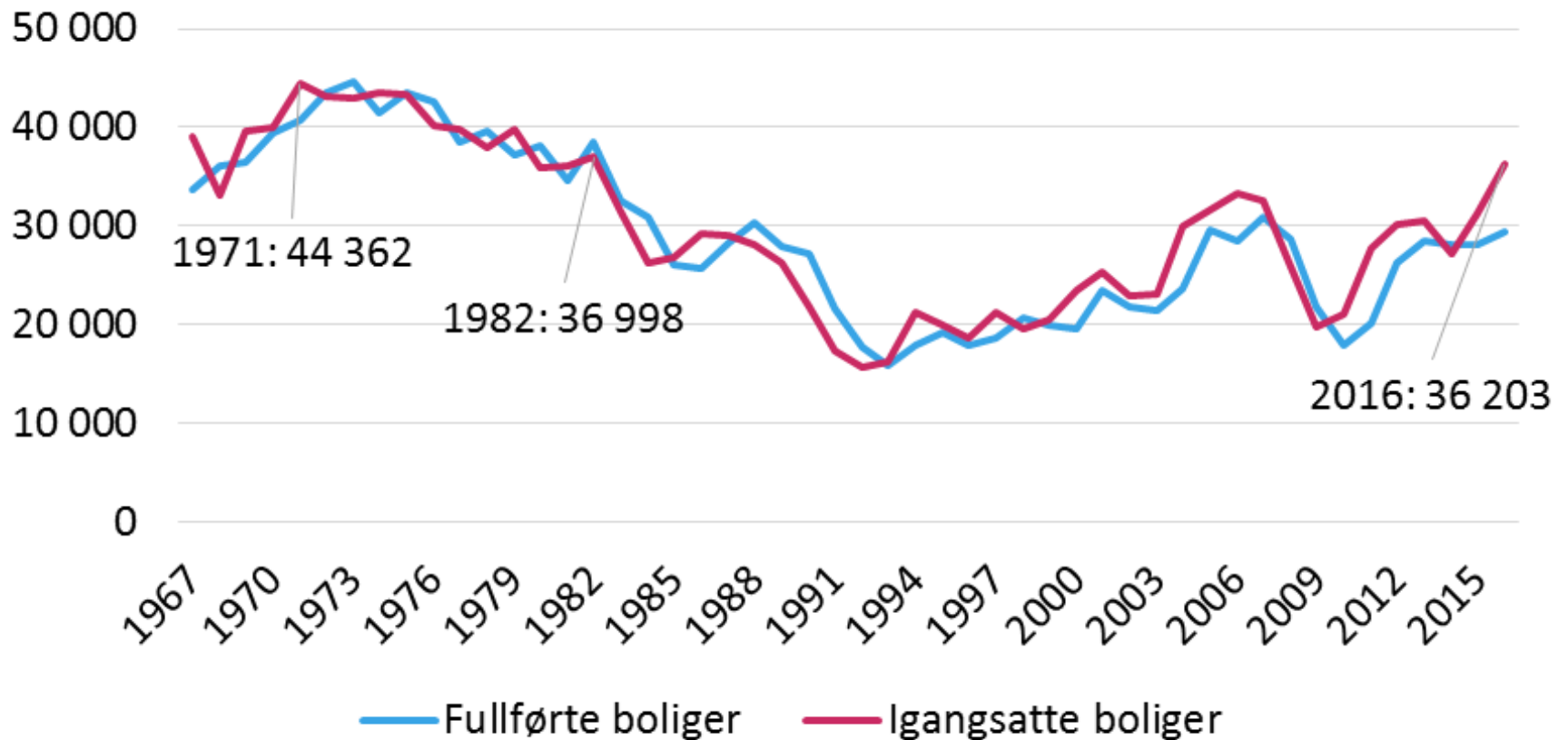
Boliginv. andel av BNP*



3 %



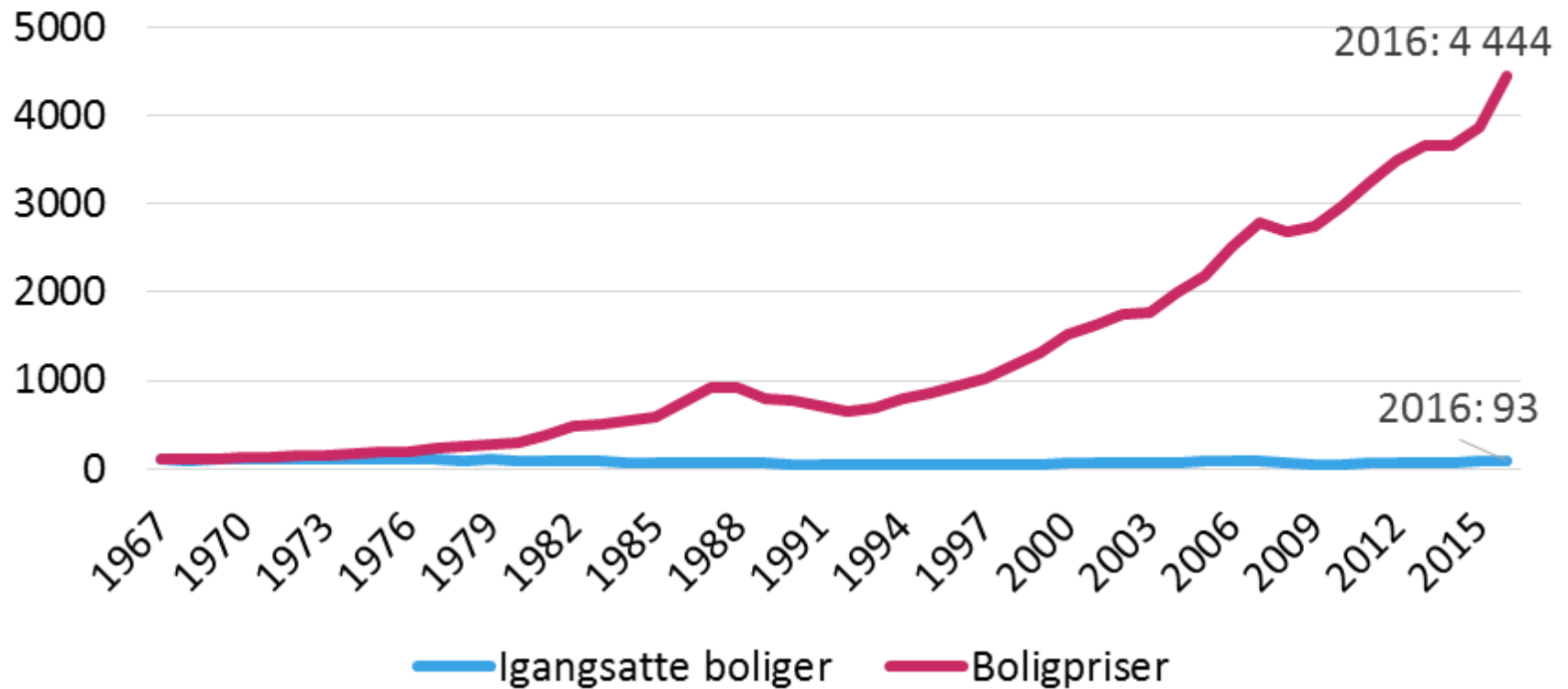
Igangsatte og fullførte boliger, hele landet



Kilde: SSB



Igangsetting og boligpriser, hele landet (indeks 100=1967)

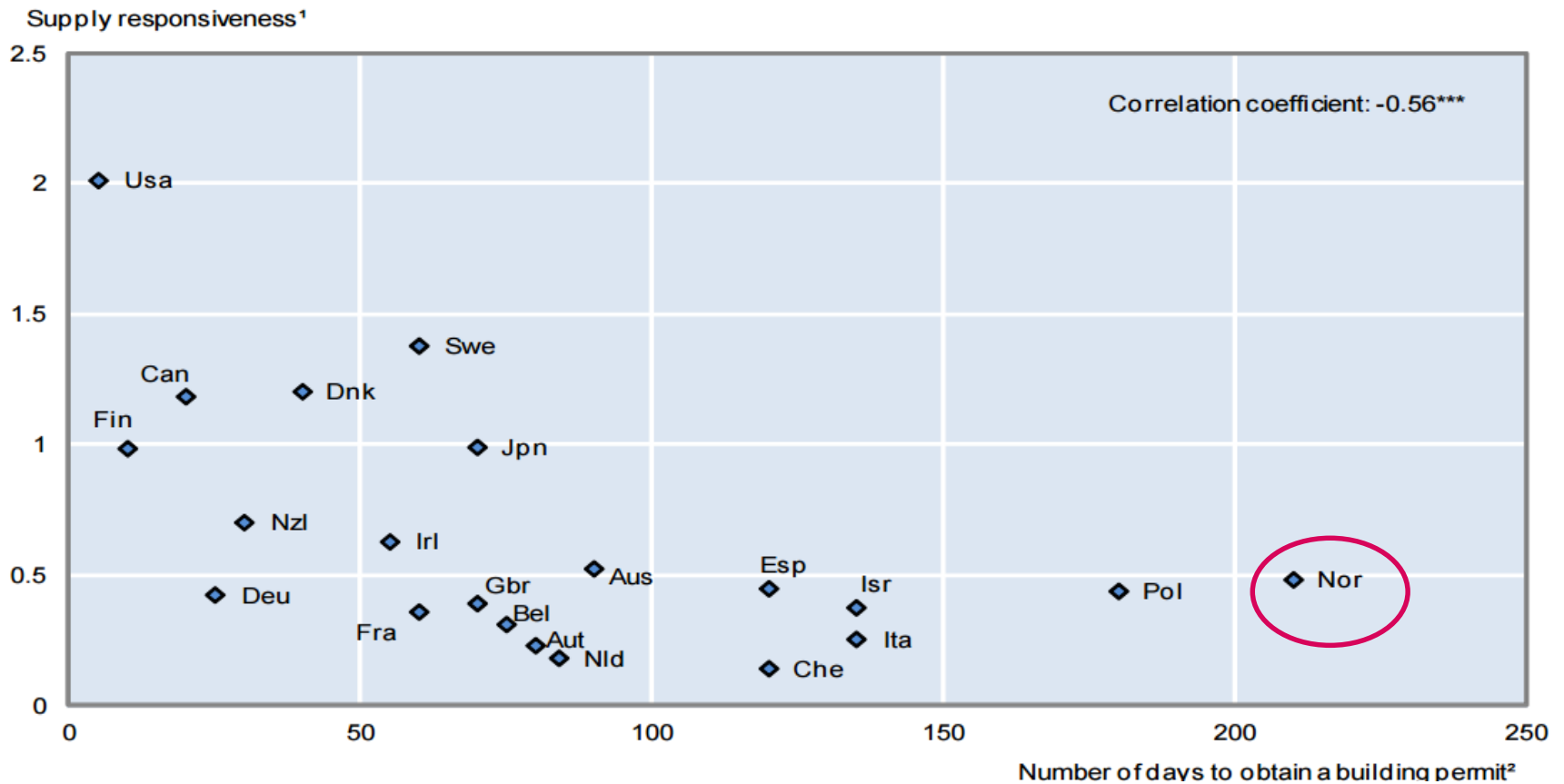


Kilde: SSB, Norges bank

Det norske boligmarkedets tilbudsrespons på økte priser

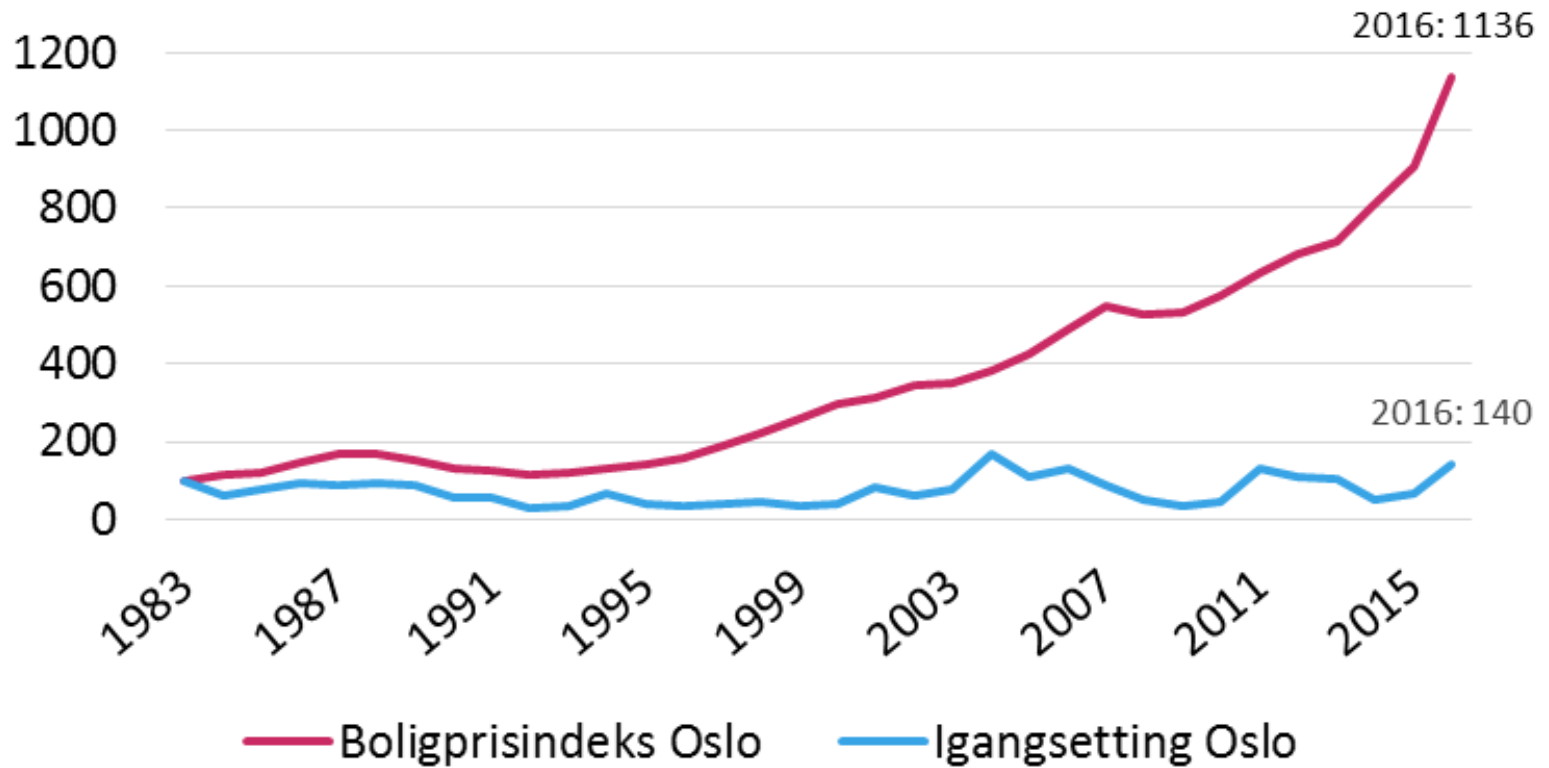
Figure 5. Price responsiveness of supply and land-use regulations

A. Cross-country correlation





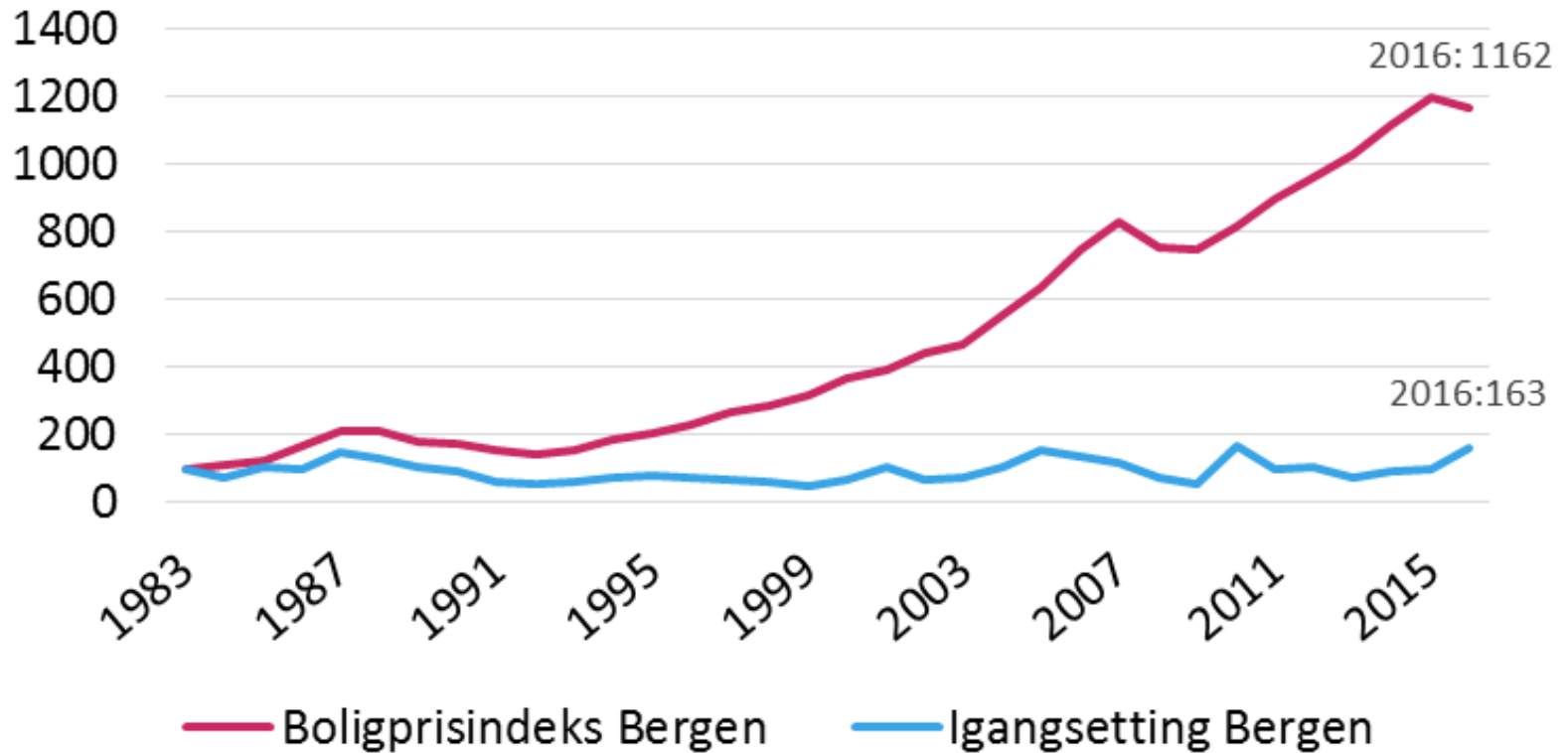
Oslo (indeks 100 = 1983)



Kilde: SSB, Norges bank



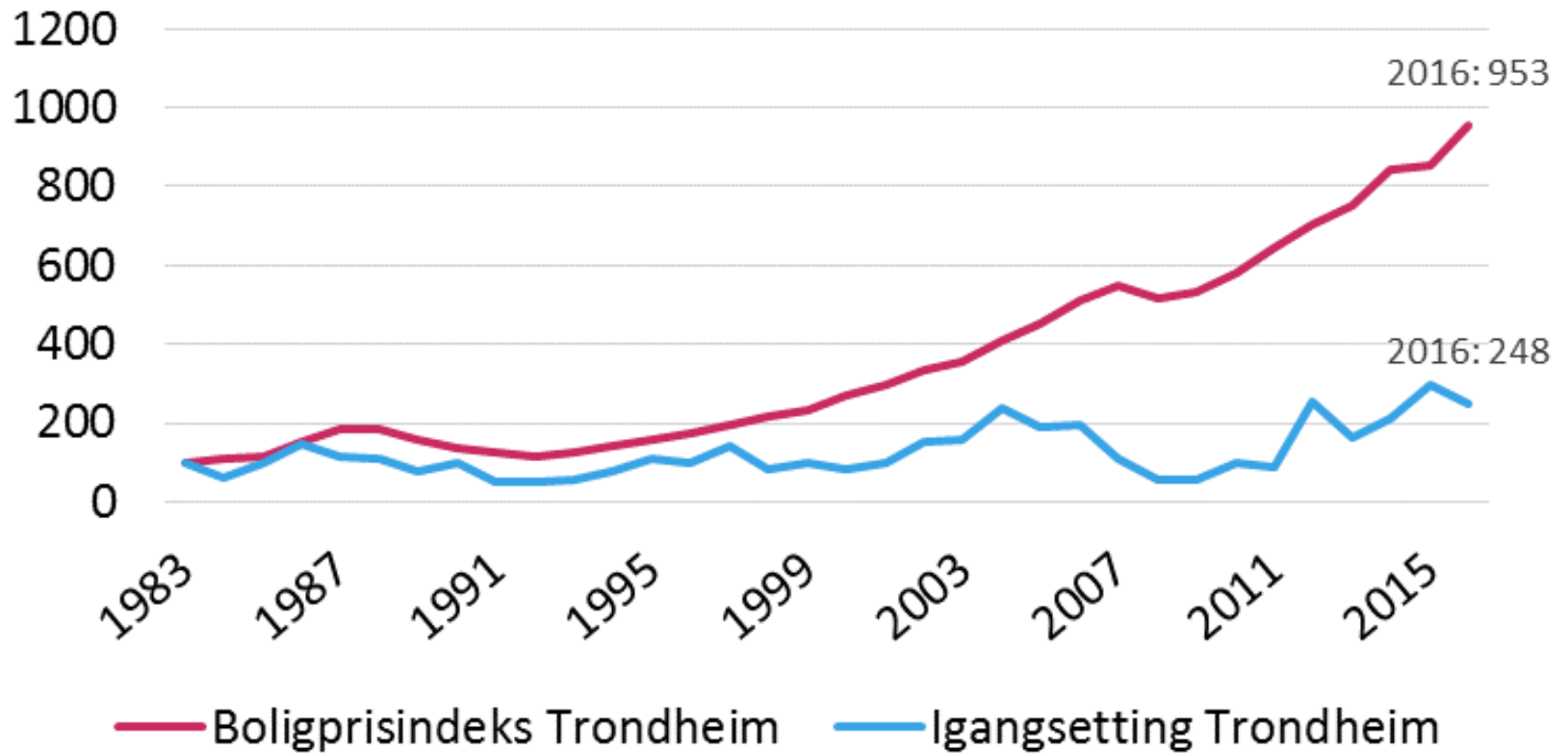
Bergen (indeks 100 = 1983)



Kilde: SSB, Norges bank



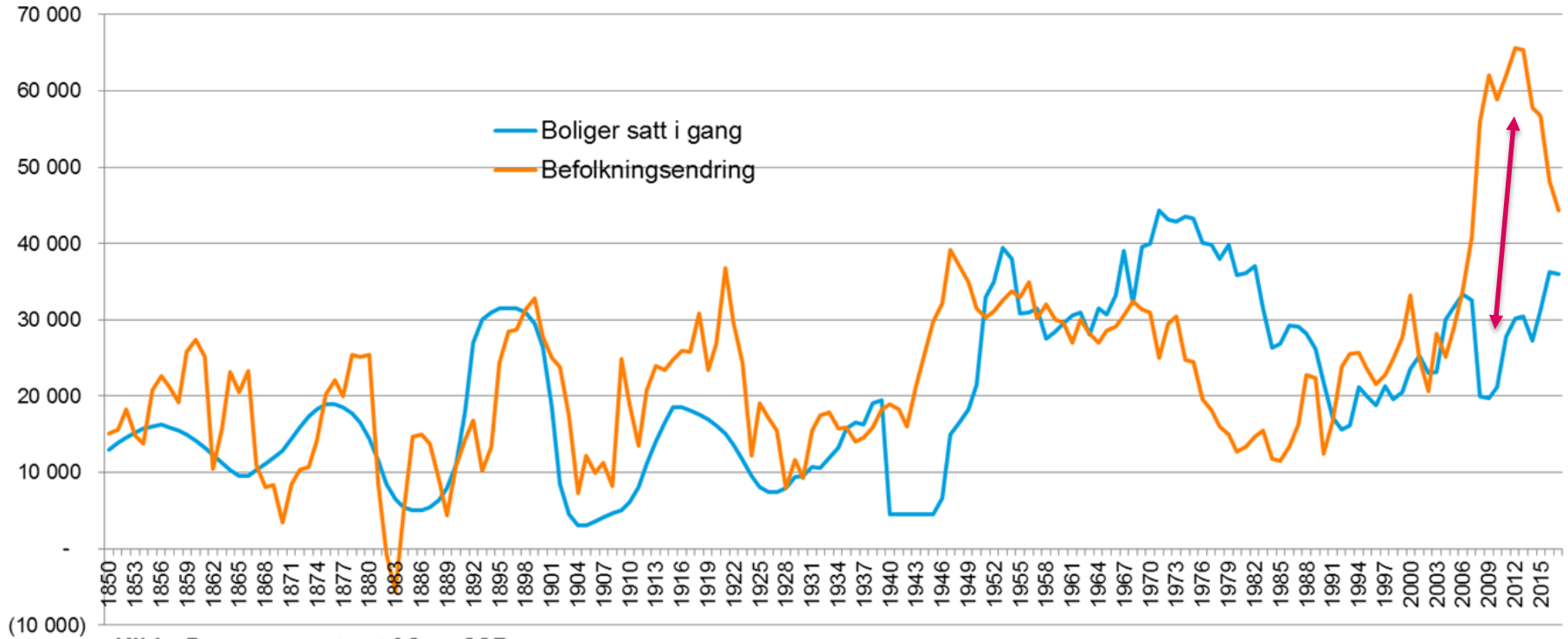
Trondheim (indeks 100 = 1983)



Kilde: SSB, Norges bank



Boligbygging og befolkningsendring



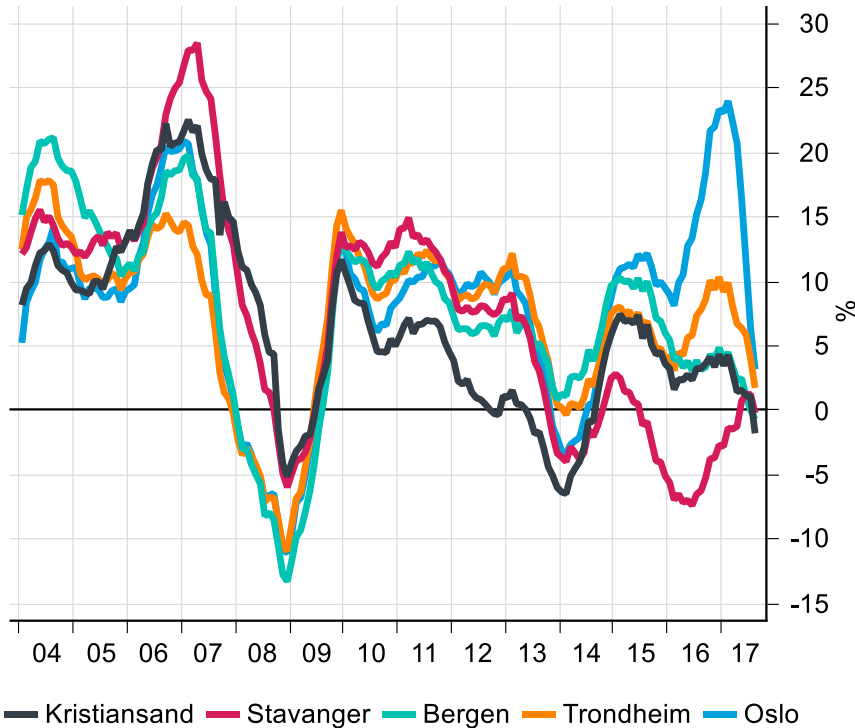
Kilde: Prognosesenteret AS og SSB



Store geografiske forskjeller i boligmarkedet

Norge, Boligpriser

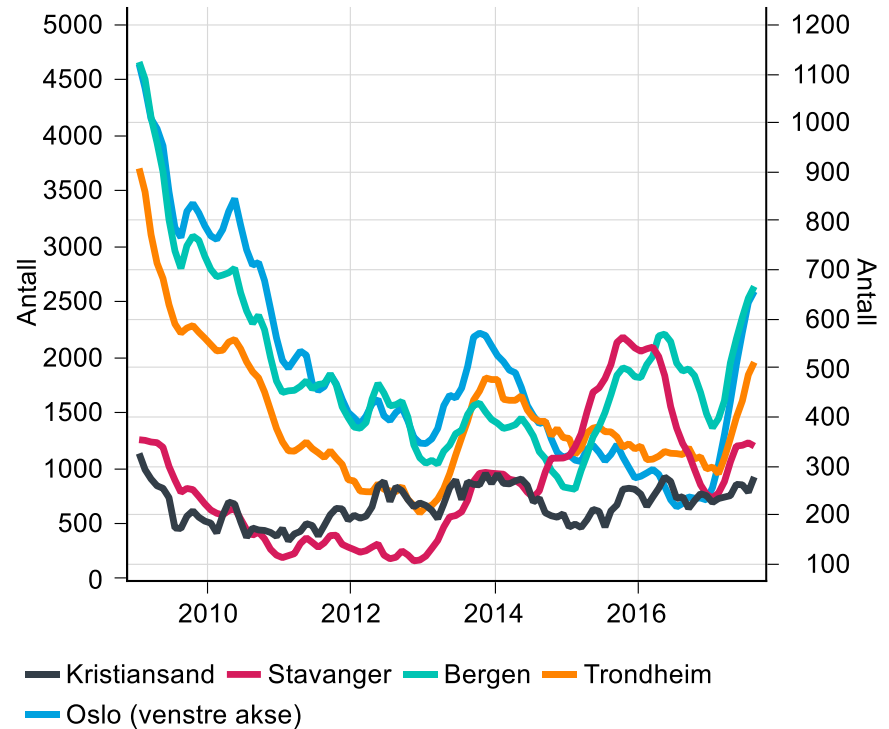
Boligprisvekst utvalgte byer. Prosentendring m/m-12



Kilde: Macrobond / Real Estate Norway (Eiendom Norge)

Boligtilbud, leiligheter

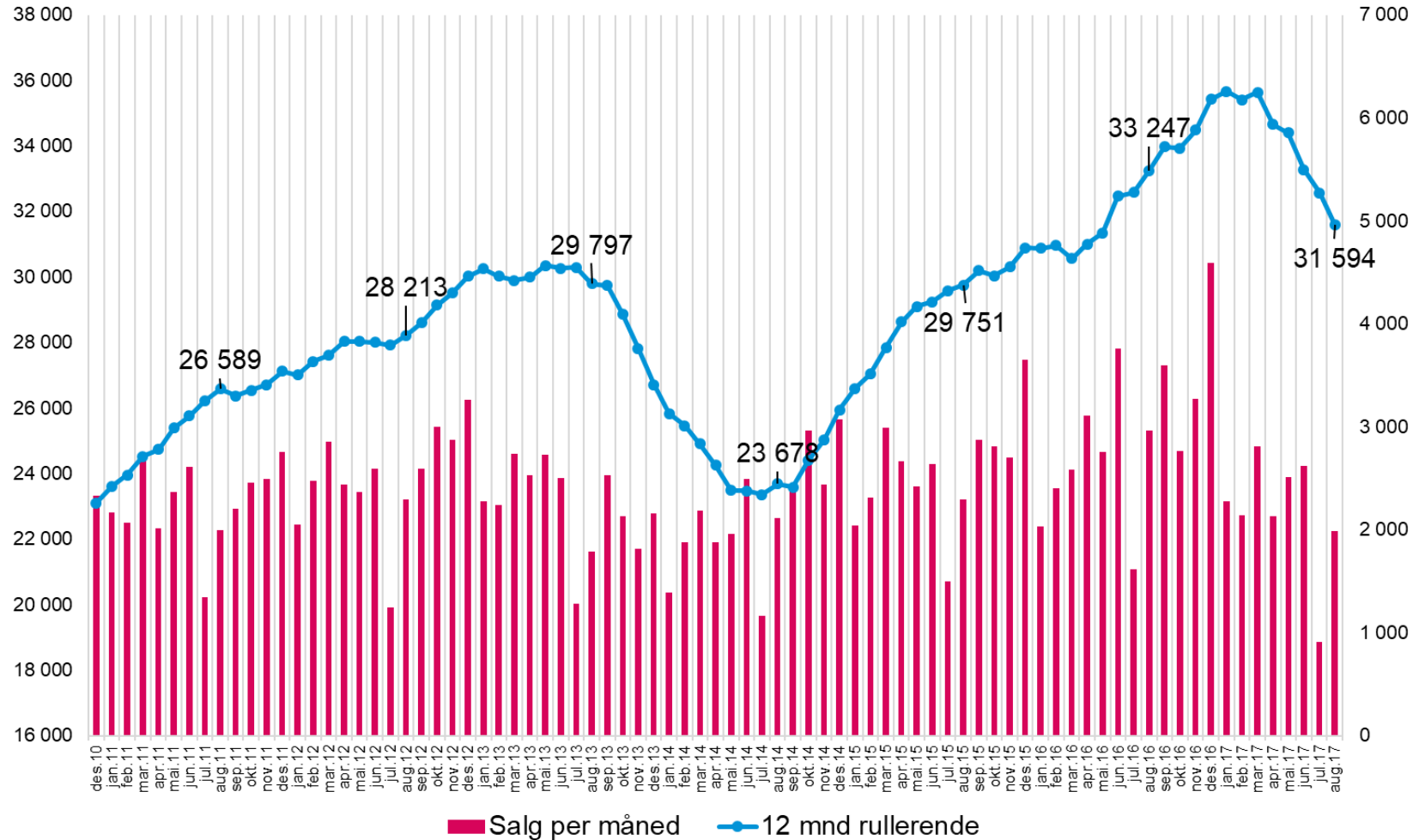
Antall leiligheter til salgs på Finn.no. Glidende gjennomsnitt 3 mnd.



Kilde: Macrobond / Real Estate Norway (Eiendom Norge)

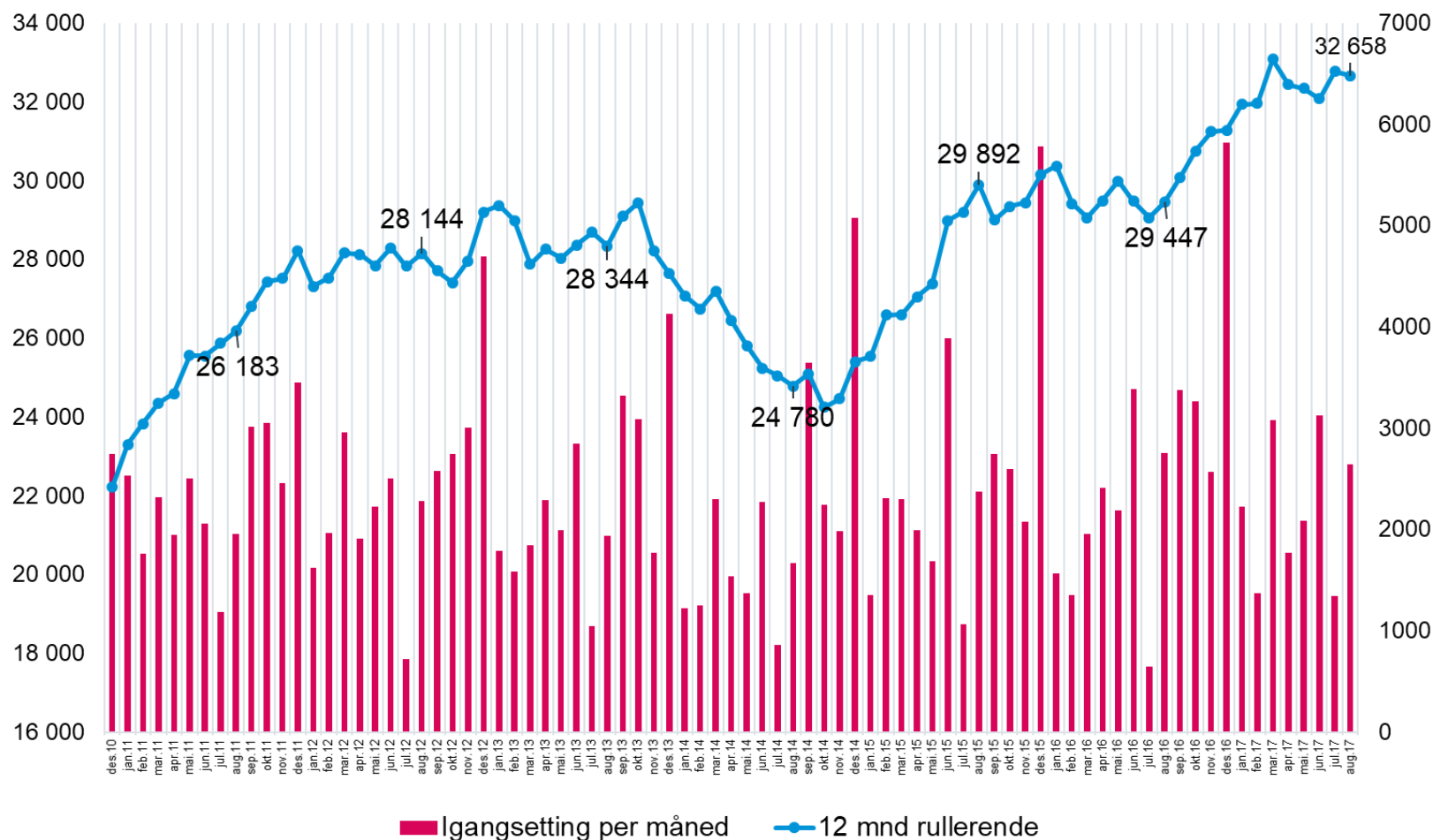


Sterkt nyboligsalg i 2016, men fallende hittil i 2017



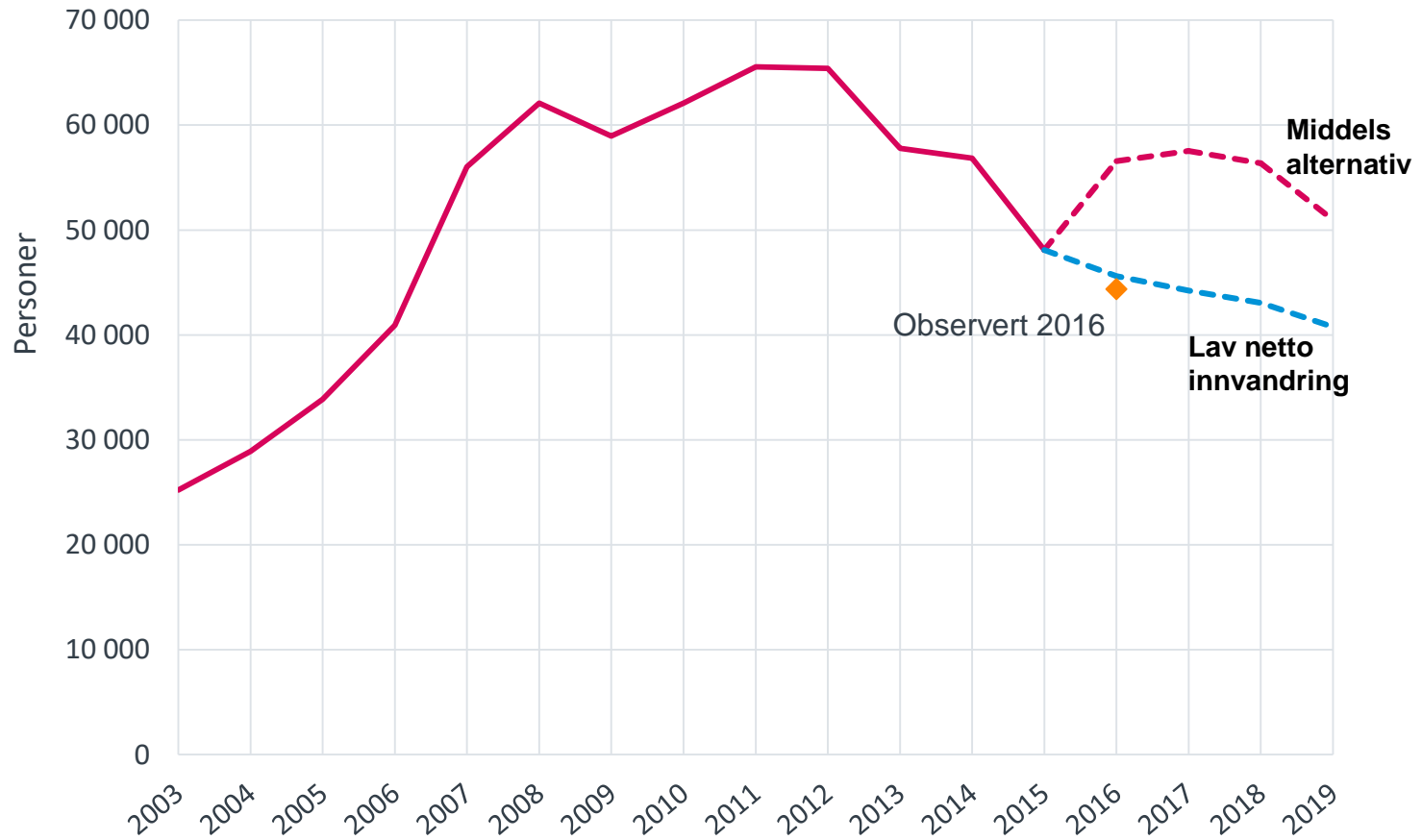


Igangsetting pr. måned og 12 mnd. rullerende





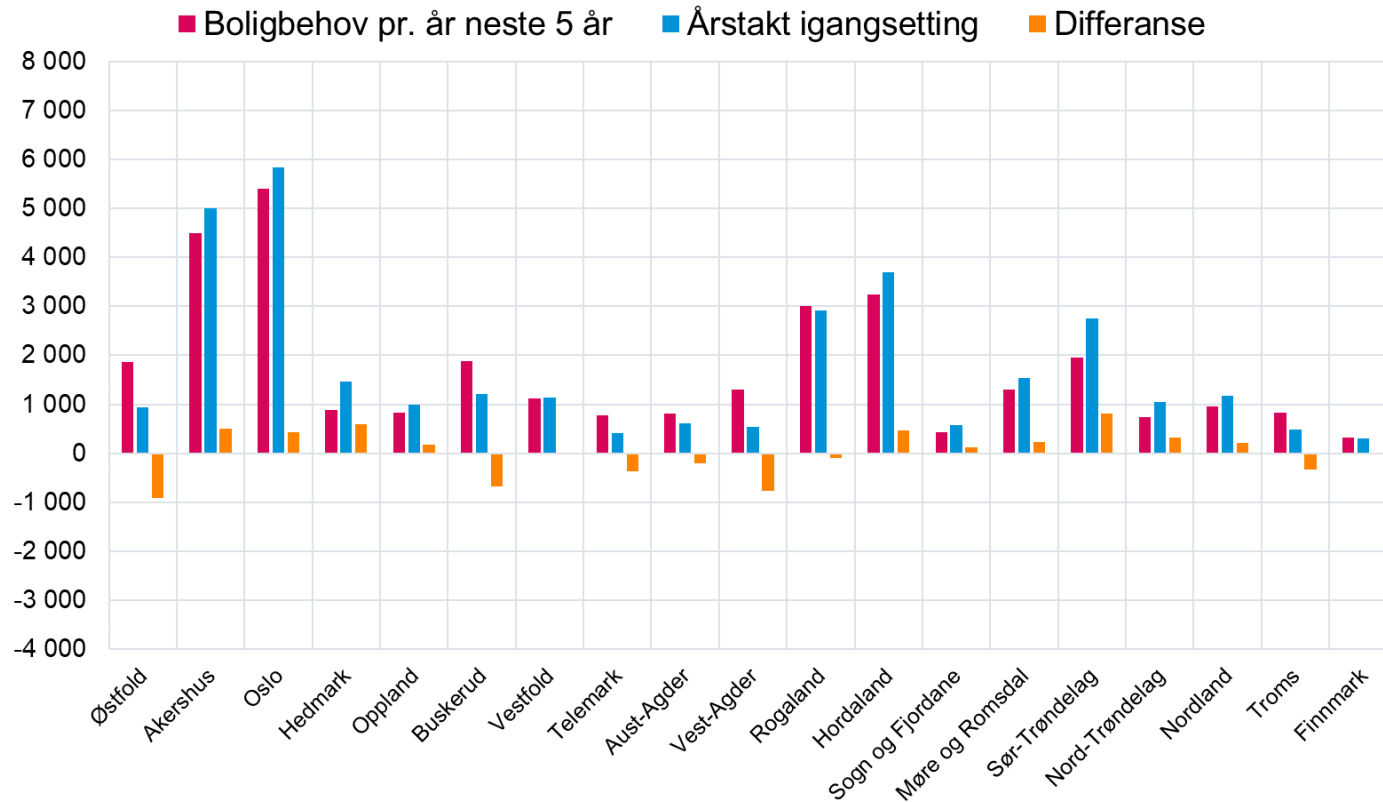
Befolkningsveksten avtar





Boligbehov og bygging

Årstakt boligbygging mot årlig boligbehov neste 5 år
(basert på lav netto innvandring – MML – for befolkningsendring)

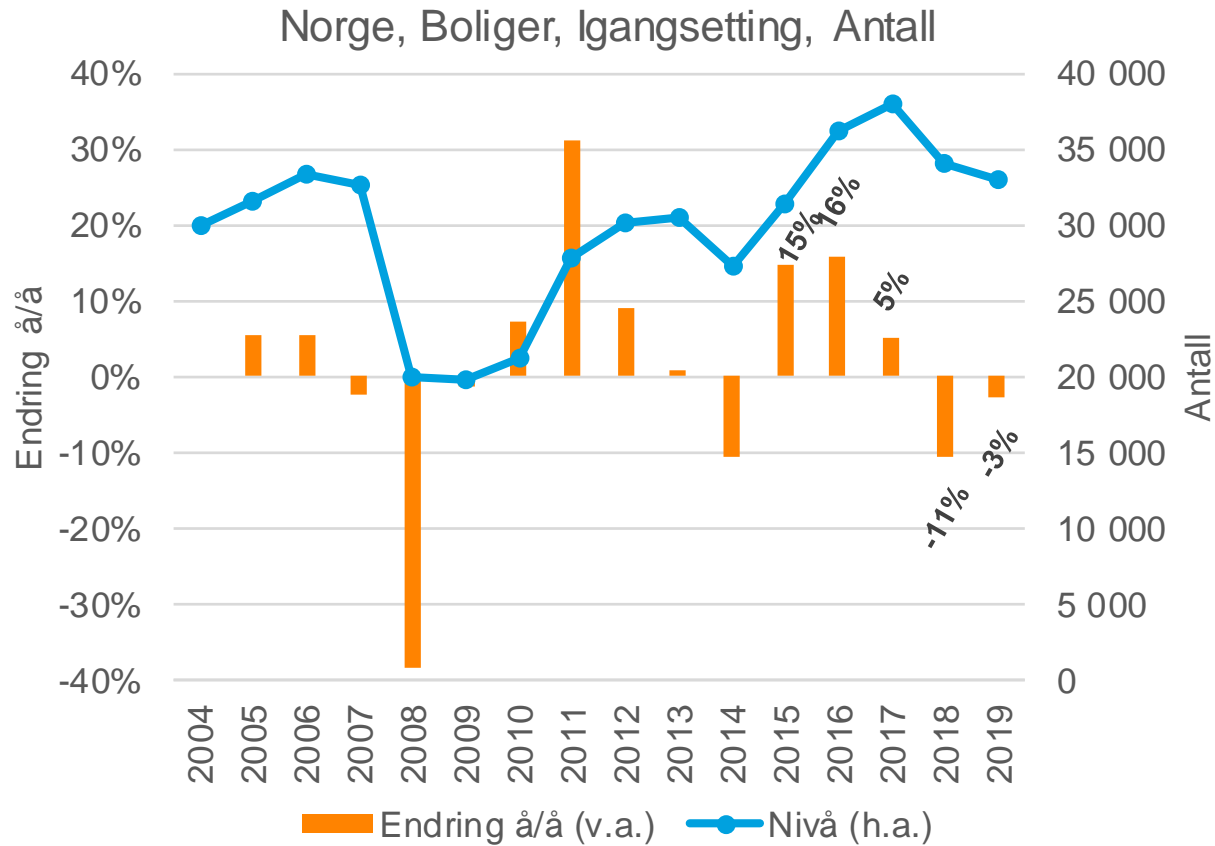


Kildedata boligbehov: SSBs befolkningsframskriving pr. juni 2016, SSBs befolkningsstatistikk pr. 01.01.2017, SSBs husholdningsstatistikk pr. 01.01.2016. Til å regne ut p/h-faktoren (personer per husholdning), brukes befolknings- og husholdningsstatistikk fra samme tidspunkt: 01.01.2016. P/h-faktoren holdes konstant de neste 5 årene. Vår befolkningsframskriving tar utgangspunkt i befolkningen 01.01.2017, og legger til årlige prosentvise endringer fremover fra SSBs siste befolkningsframskriving fra juni 2016. Avgangen er estimert til 5 000 boenheter nasjonalt årlig og er fordelt fylkesvis etter fysisk avgang, samt boligmassens alder.



NO Nye boliger

Nye boliger



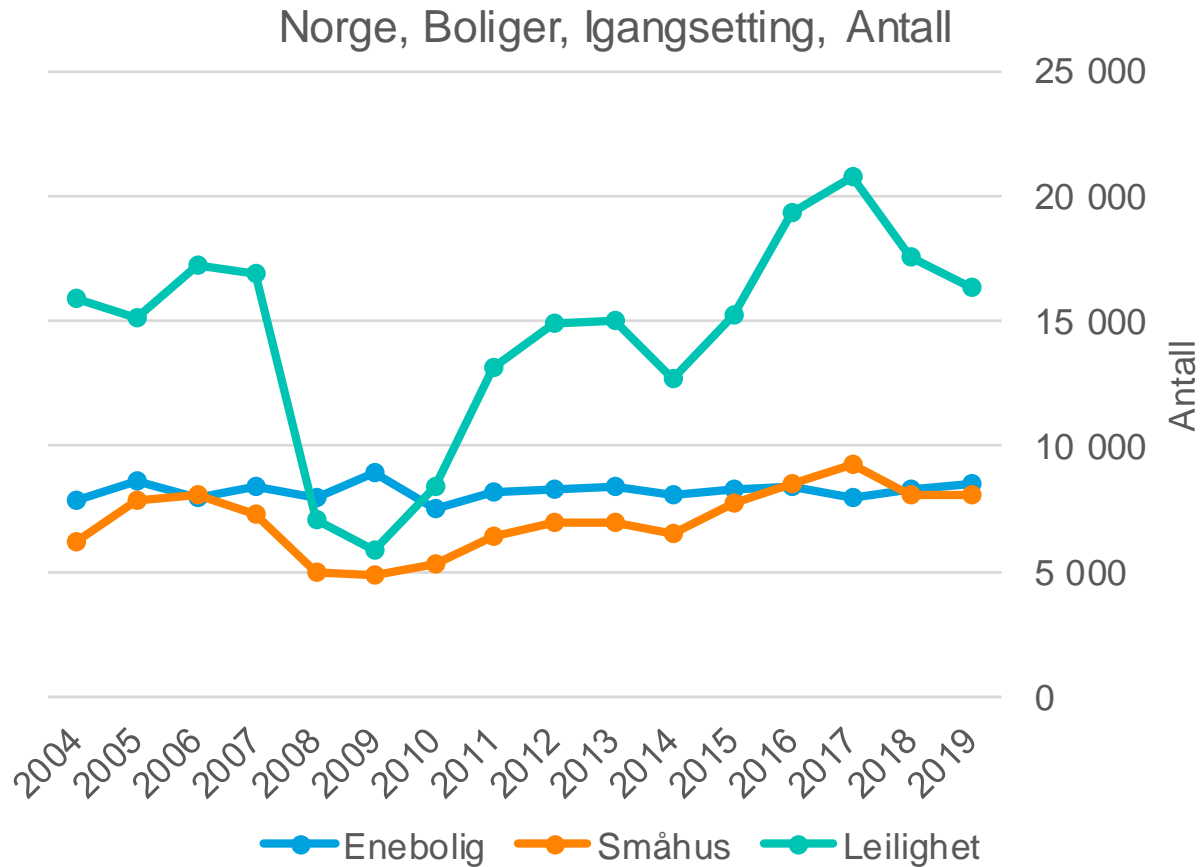
Kilde: Prognosesenteret

Antall igangsatte boliger og årlig endring i prosent



NO Nye boliger

Nye boliger

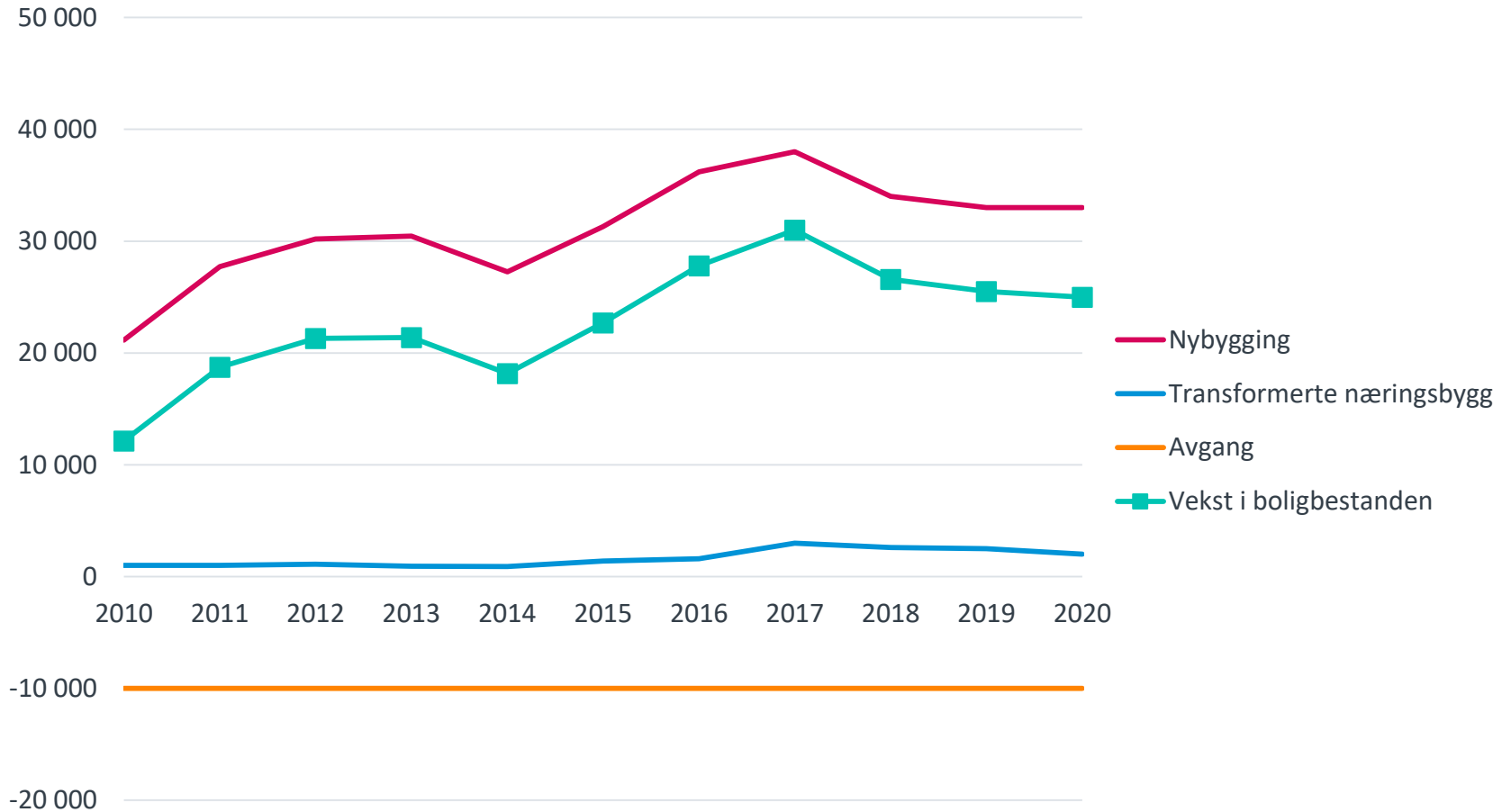


Kilde: SSB, Prognosesenteret

Antall igangsatte boliger etter type



Med disse prognosene for igangsettingstillatelser... er det en fare for at vi forbygger oss?





The circle of boligmarkedet...

