



Bygges det nok?

Konjunktur- og boligrapport med prognoser til 2021

NEF Boligmarkedet 6. november 2018

Andreas Benedictow
Samfunnsøkonomisk analyse
andreas.benedictow@samfunnsokonomisk-analyse.no

Et mer balansert boligmarked

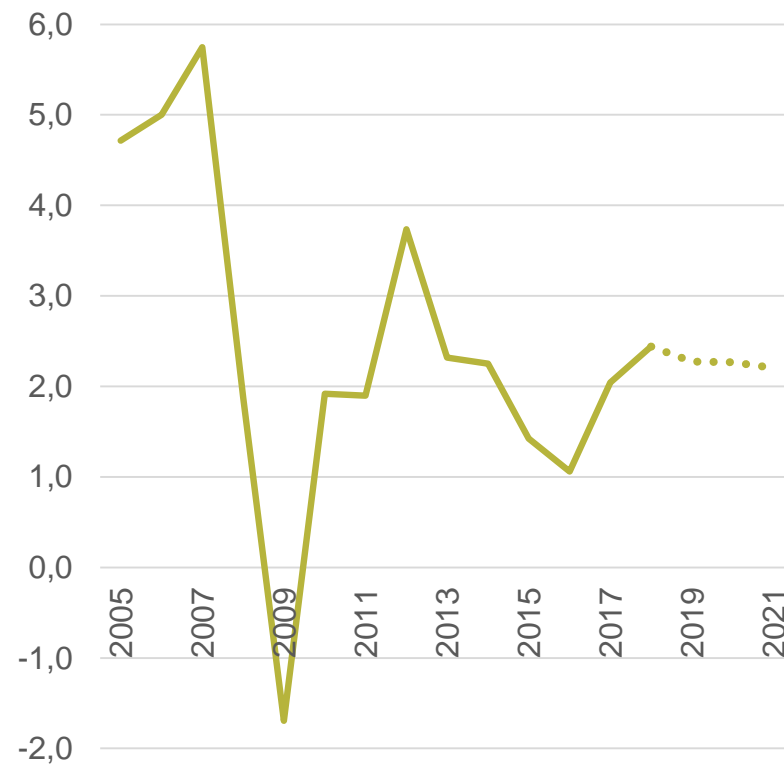
Boligprisvekst

Årsvekst i prosent

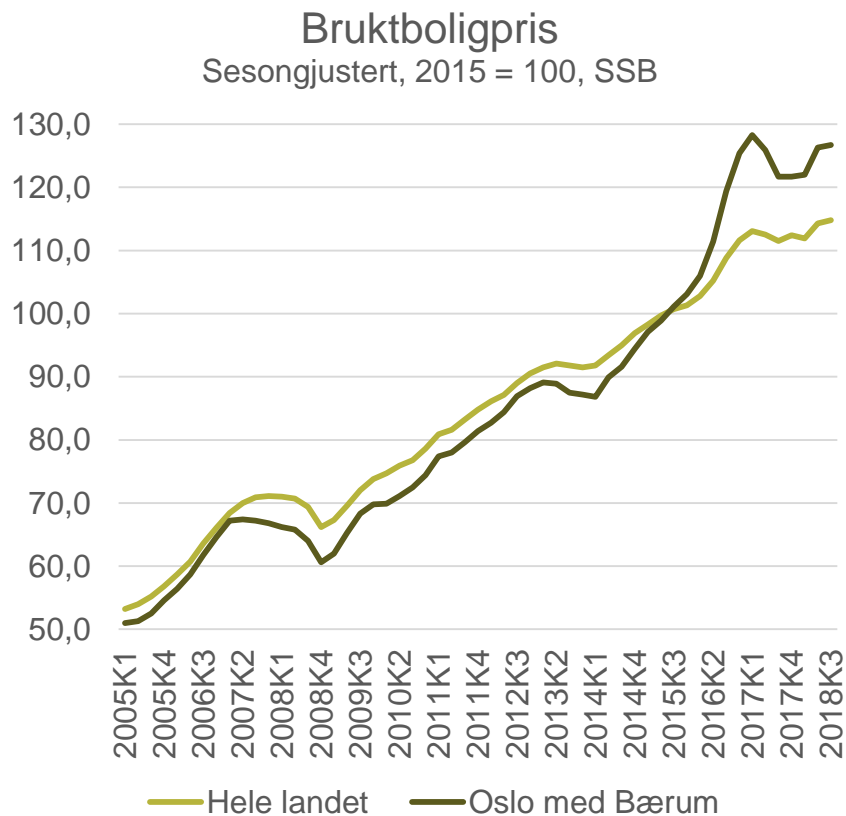


BNP Fastlands-Norge

Årsvekst i prosent

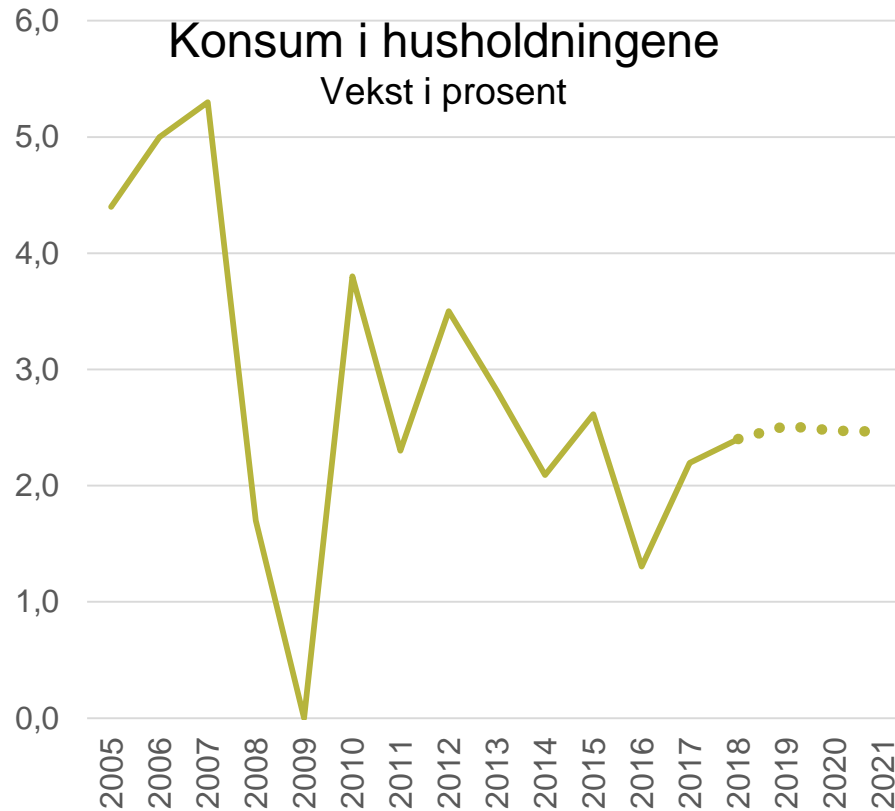


Boligprisene flater ut



- Markert nedgang i 2017 (kvartal, ujustert)
 - 8 prosent ned i Oslo (Q1 – Q4)
 - 4 prosent ned i Norge (Q2 – Q4)
 - Større nedgang enn i 2013
 - Mindre enn i 2008
- Opp igjen i 2018
 - Rekyl i første halvår
 - Flatet ut i Q3
- Svak vekst framover

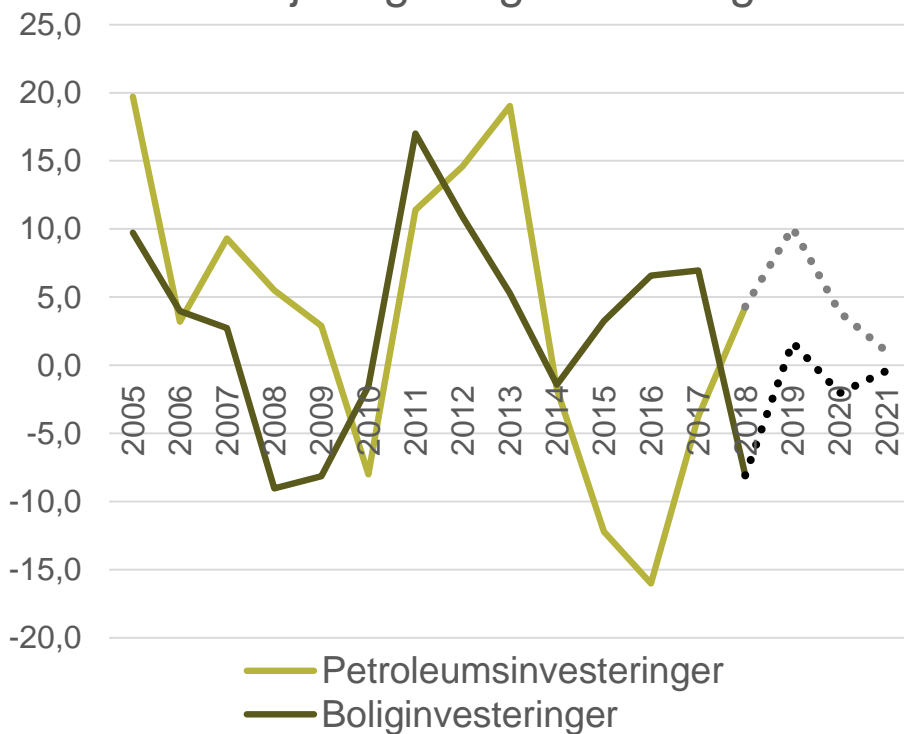
Husholdningenes konsum vokser moderat



- Konsumveksten øker noe
 - Økt reallønnsvekst
 - Økt sysselsetting
- Men dempes av
 - Økende renter
 - Svakere boligmarked

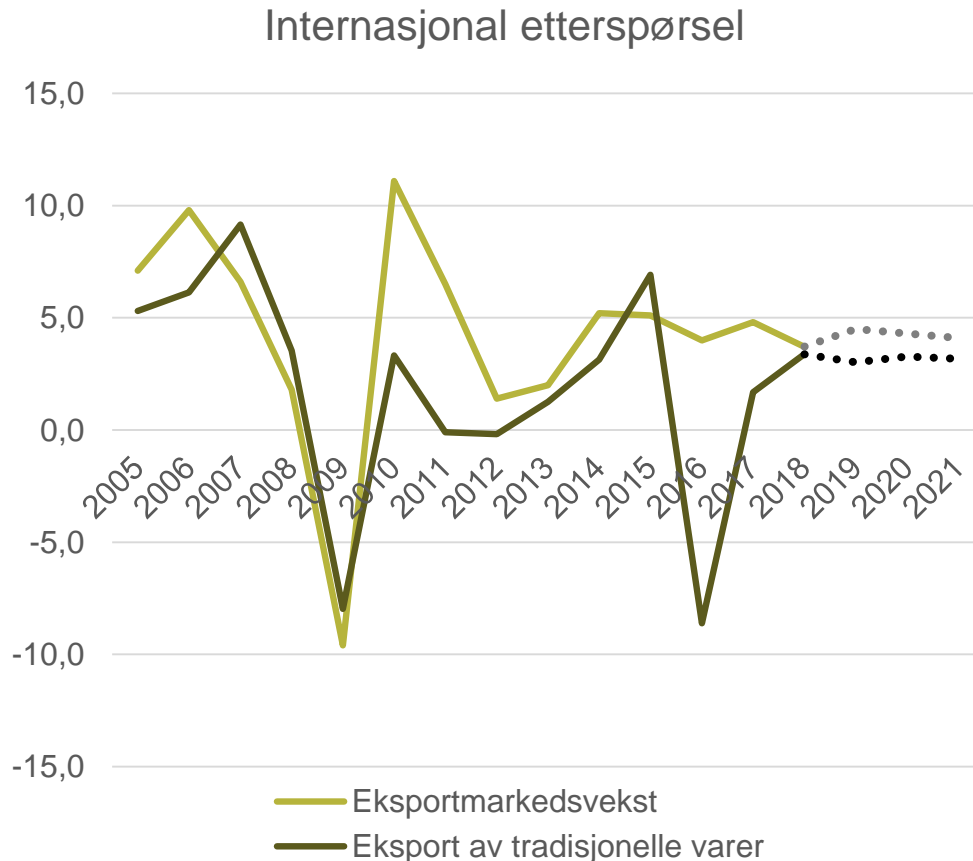
Bolig og olje - fra motfase til synkron nedtur

Olje- og boliginvesteringer



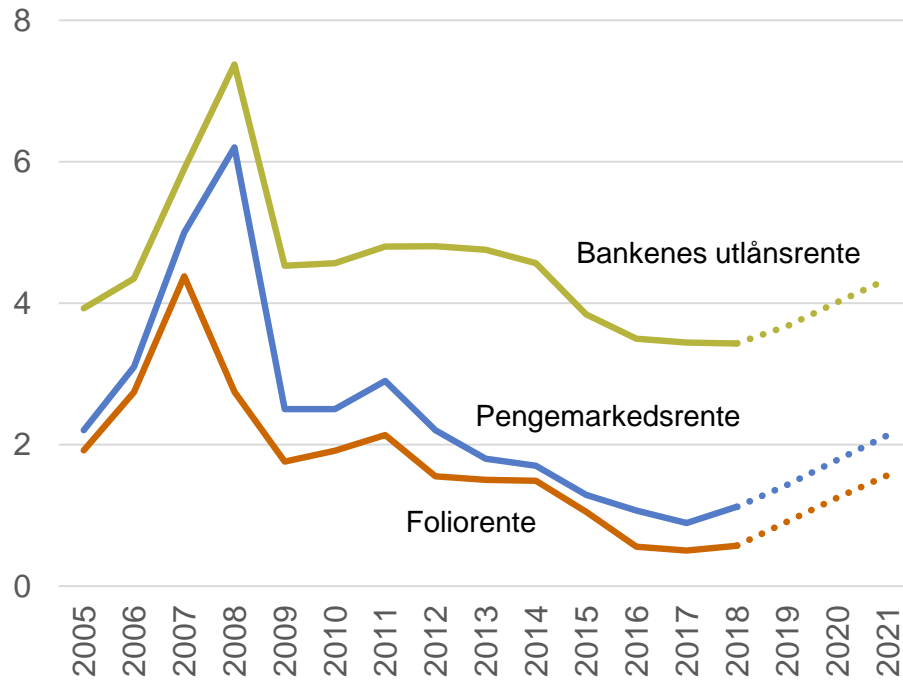
- Markert fall i boliginvesteringer i 2018
- Motsvares av oppsving i oljeinvesteringer
- Fra 2020 faller oljeinvesteringsveksten
 - uten at boliginvesteringene øker
- Beskjeden vekst i næringsinvesteringene

Internasjonal etterspørsel tar seg litt opp



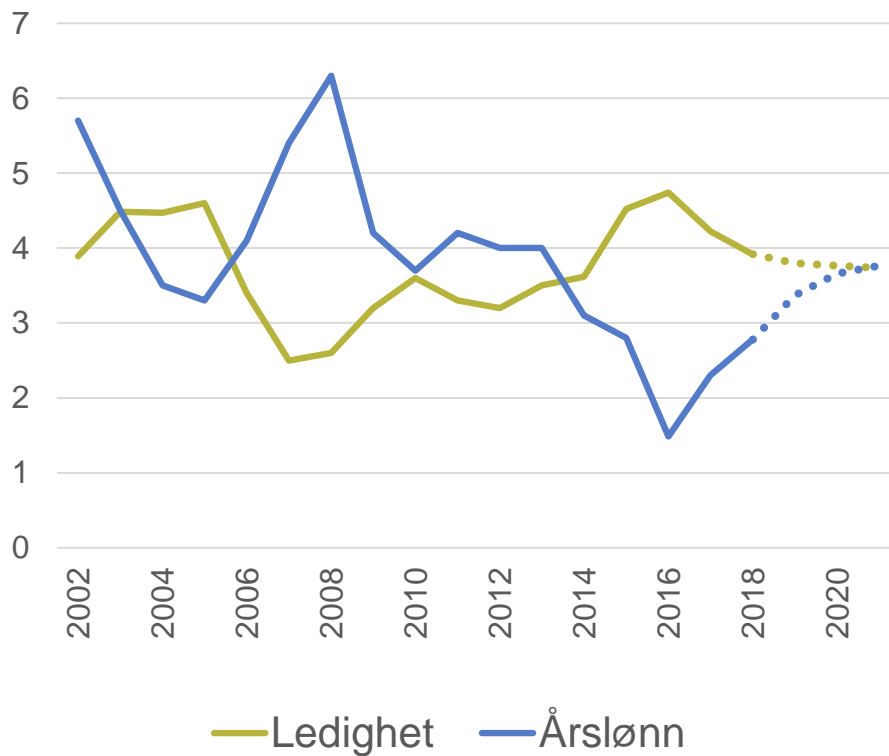
- Moderat vekst hos Norges handelspartnere dempes av:
 - Høy gjeld i husholdninger og offentlig sektor
 - Proteksjonisme
- Sterkere krone demper etterspørselen mot Norge
 - Fortsetter å tape markedsandeler

Lave renter lenge



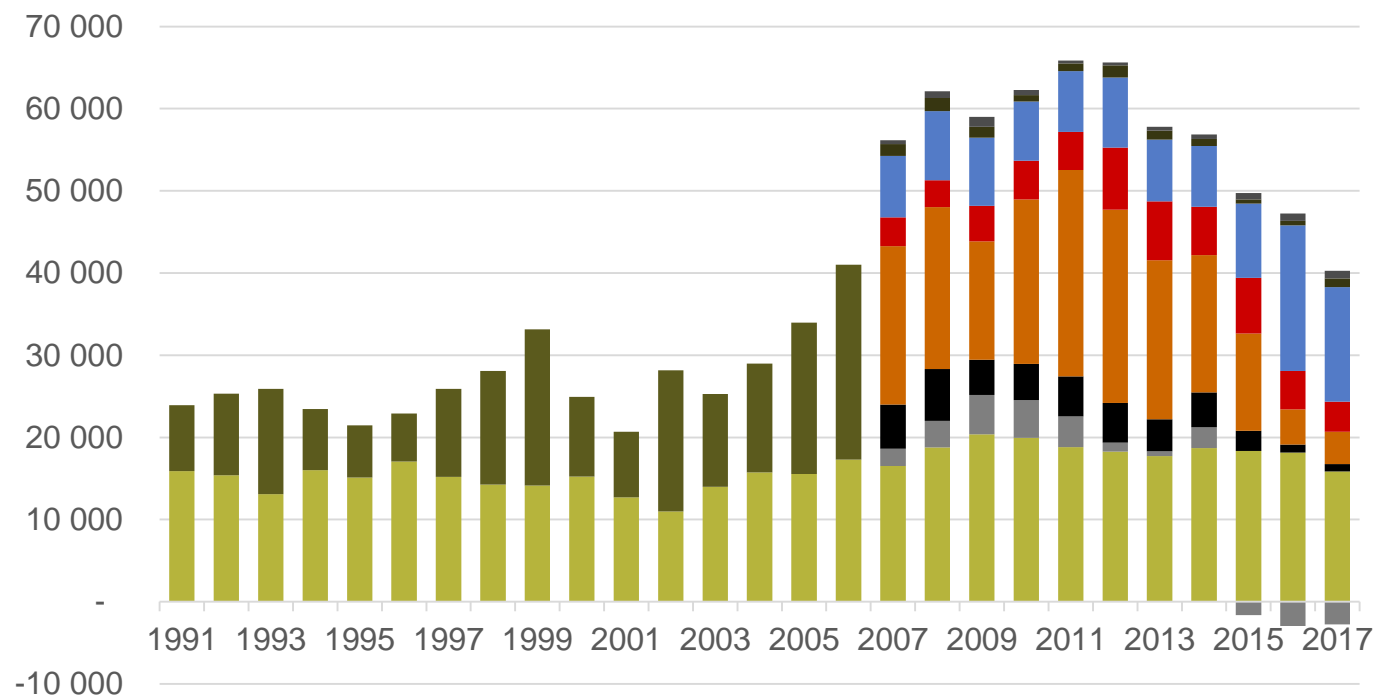
- Pengepolitikken
 - Neste renteøkning til våren
 - Øker med til sammen ett prosentpoeng
 - NOK styrkes med 5 %
- Kredittpolitikken
 - Boliglånsforskriften videreført
- Finanspolitikk
 - Nøytral framover

Svak vekst gir liten nedgang i ledigheten



- Ledigheten flater ut på relativt høyt nivå
 - Moderat økonomisk vekst
- Lønnsveksten tar seg opp
 - Inflasjon opp mot to prosent
 - Reallønnsvekst øker til 1,9 prosent

Stor nedgang i innvandringen



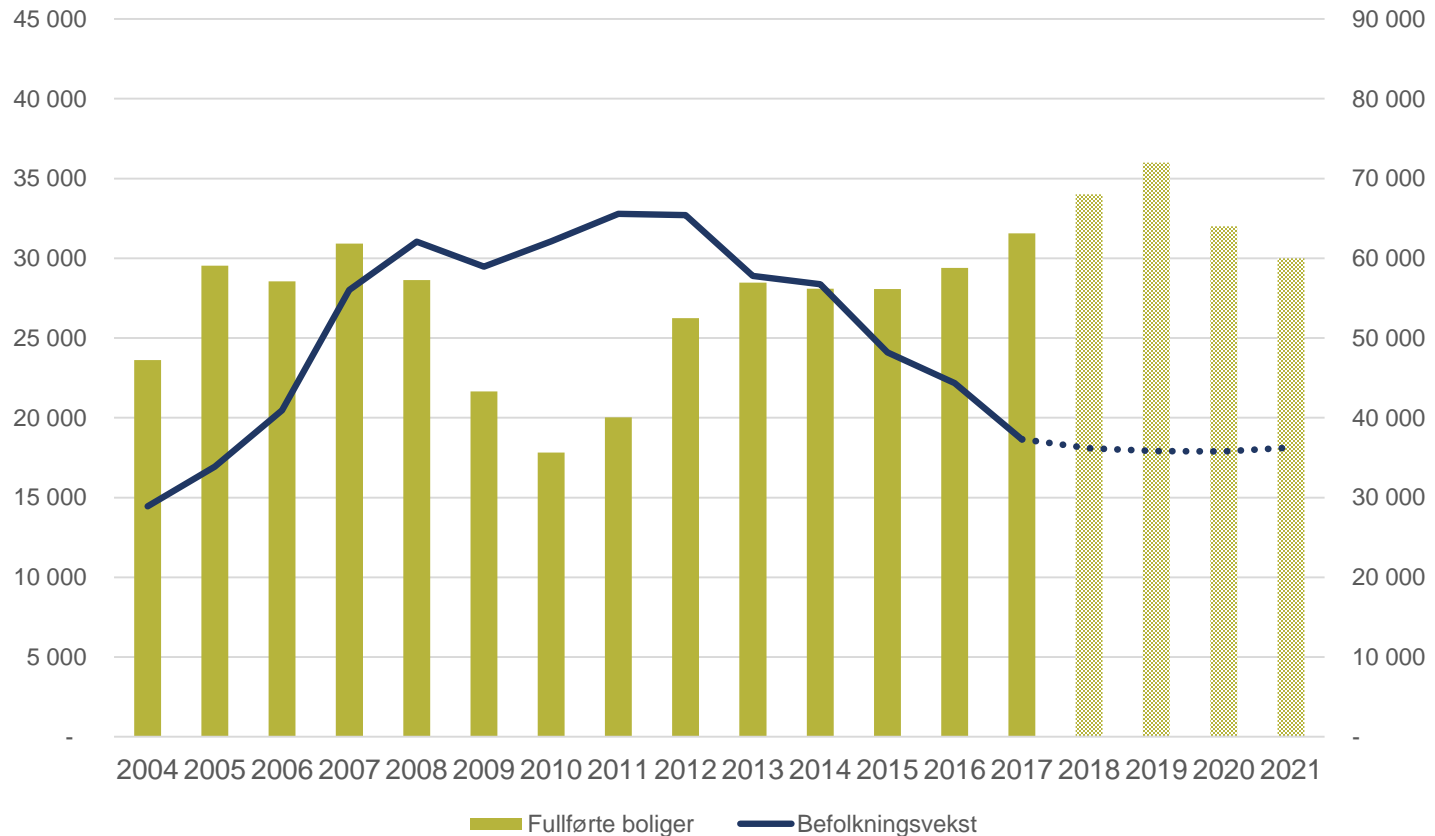
- Fødselsoverskudd
- Nordiske land
- Øst-Europa
- Asia med Tyrkia
- Statsløse og uoppgitt

- Nettoinnflytting
- Vest-Europa unntatt Norden
- Afrika
- Nord-, Sør-Amerika og Oseania

Det bygges nok boliger i Norge

Boligbygging

Befolkningsvekst



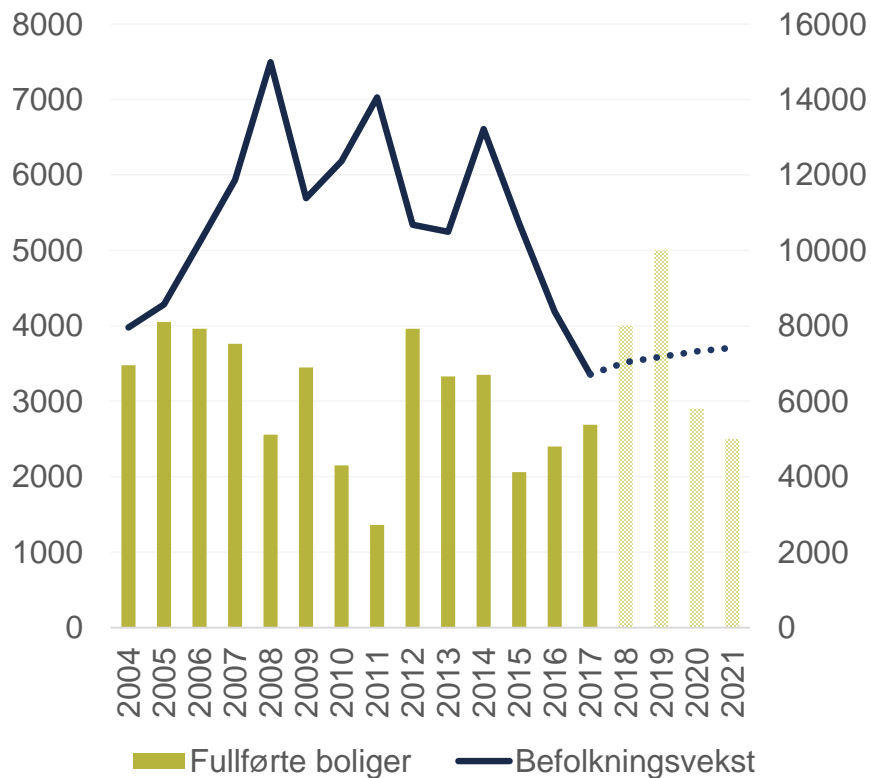
Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

Store regionale forskjeller i bygging og demografi

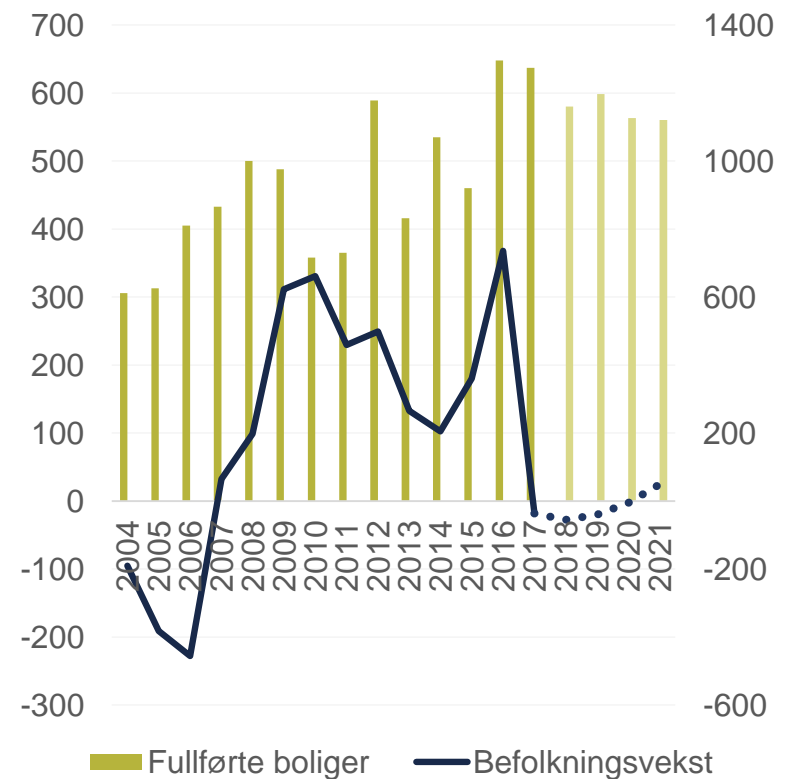
OSLO

Boligbygging

Befolkningsvekst



SOGN OG FJORDANE



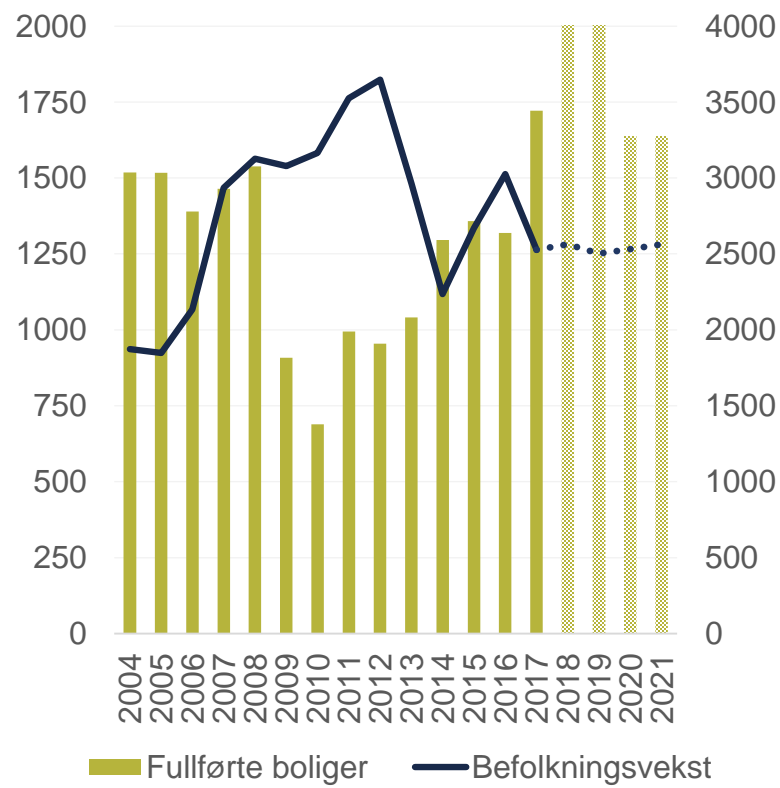
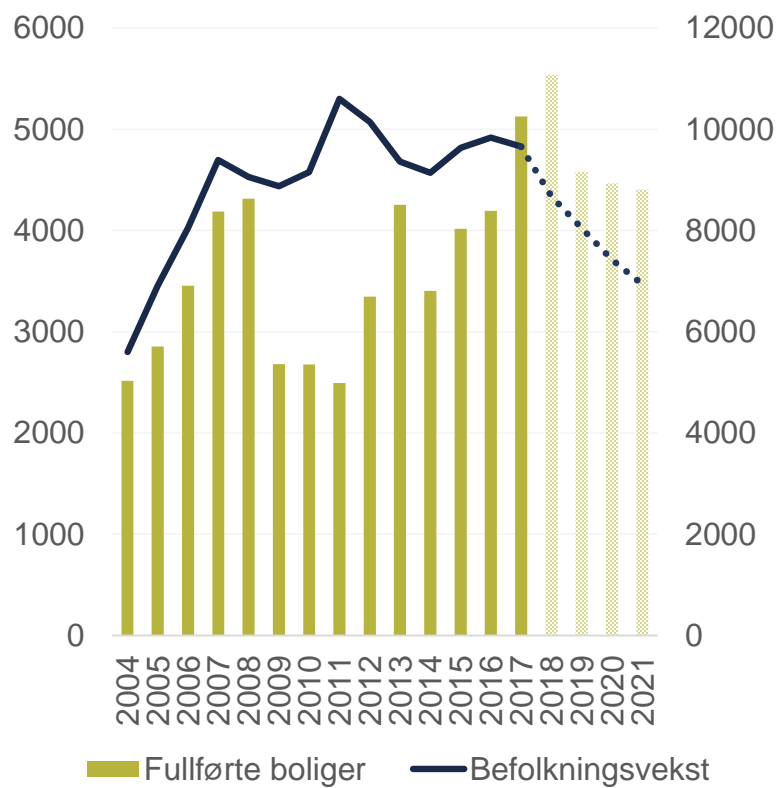
Høy bygging nær Oslo

AKERSHUS

ØSTFOLD

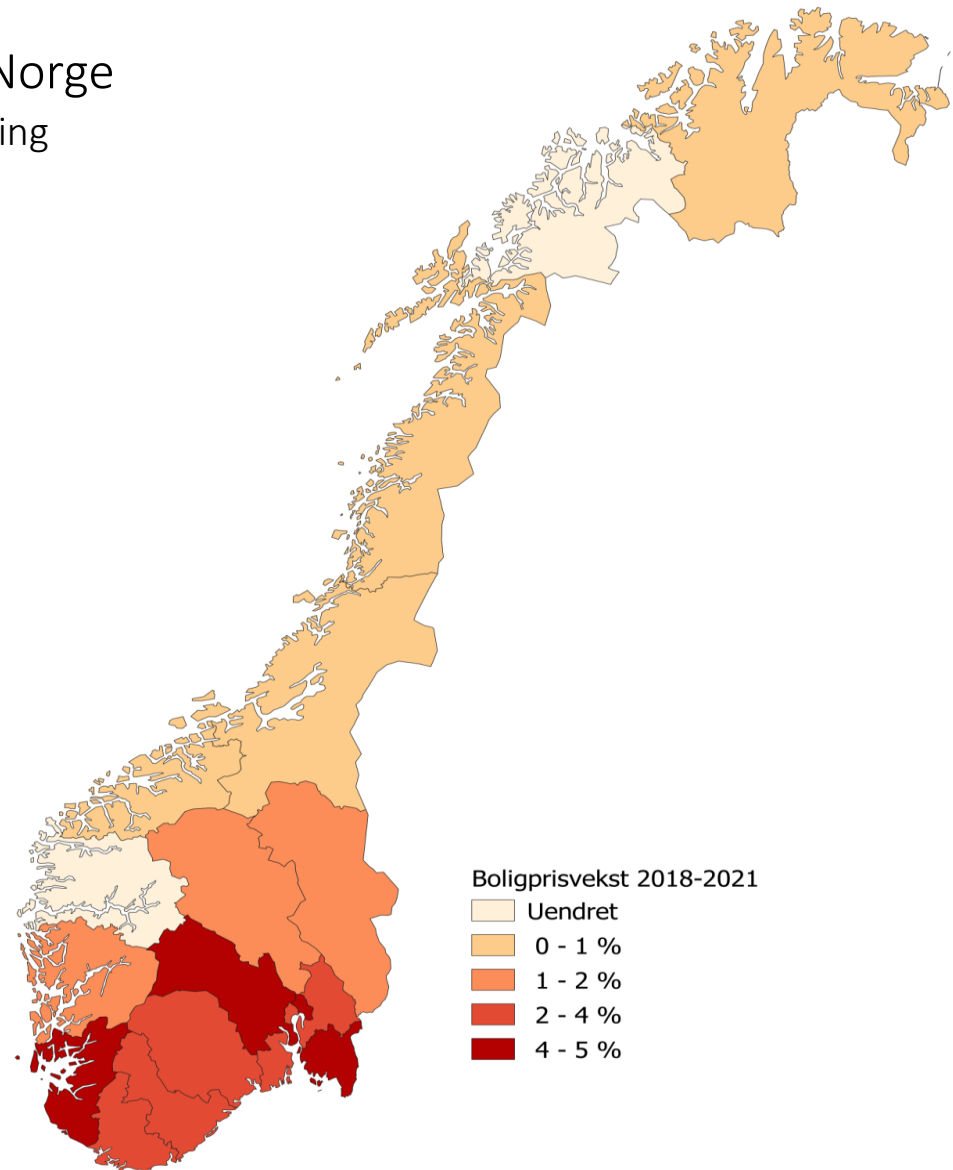
Boligbygging

Befolkningsvekst

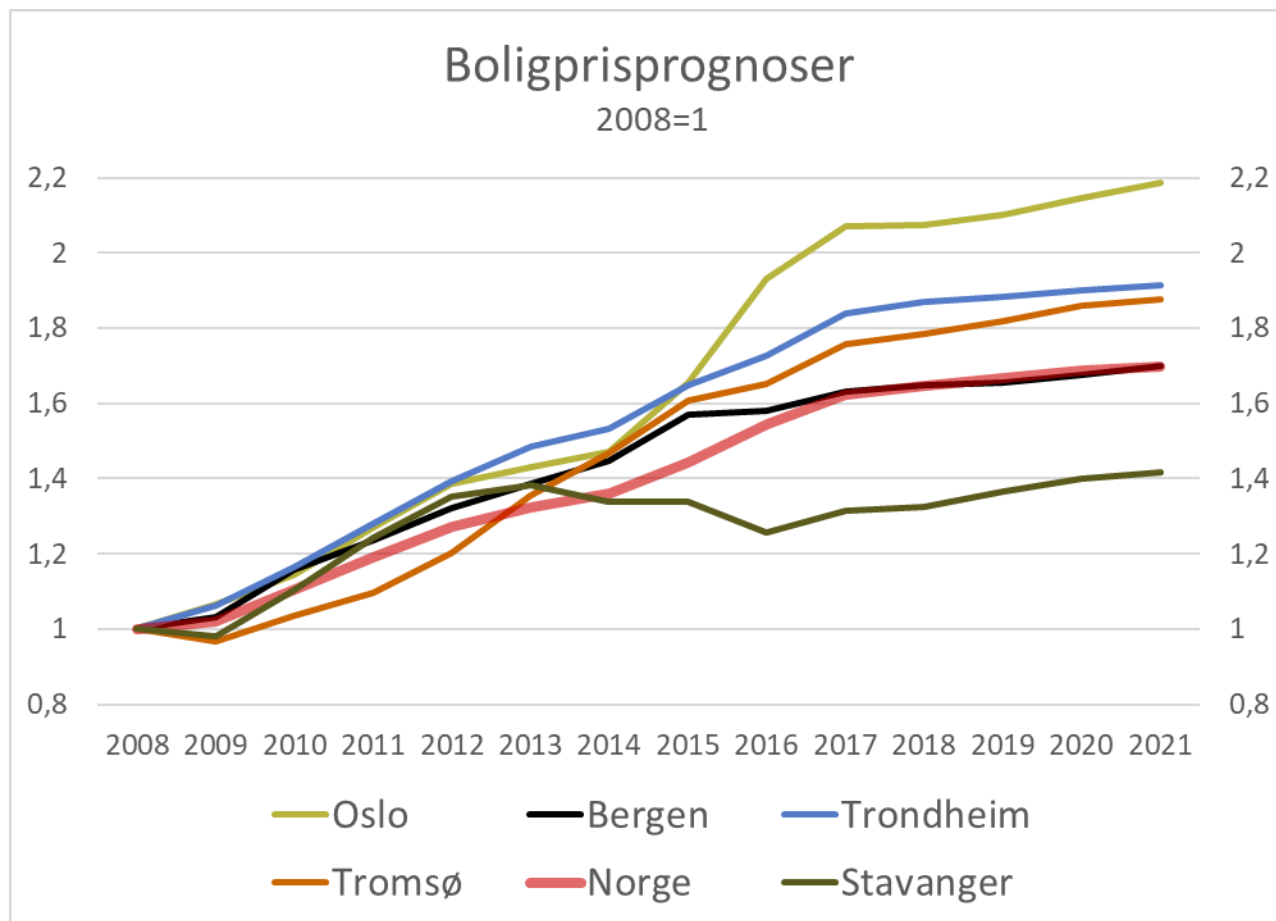


Betydelig geografisk variasjon i prisutviklingen

- Sogn og Fjordane lavest prisvekst i Norge
 - Minkende befolkning og høy boligbygging
- Oslo relativt høy prisvekst
 - men også kraftig prisnedgang i 2017
 - Relativt lav bygging (etterslep)
- Rogaland/Stavanger
 - Nytt oljeoppsving gir økt etterspørsel
 - Lavt prisnivå
- Buskerud
 - Høy prisvekst etter periode med lav boligbygging
- Østfold har høy prisvekst
 - Lave priser og nærhet til Oslo
 - Fredrikstad peker seg ut



Store forskjeller mellom byene består



Prisvekst 2018-2021

Oslo	5,5 %
Kristiansand	5,0 %
Stavanger	6,9 %
Bergen	3,3 %
Trondheim	2,3 %
Tromsø	5,1 %
Norge	3,1 %

Boligprisoppgangen blir svært forsiktig

- Boligprisene i Oslo kommer ikke tilbake på toppen fra 2017 innen prognoseperioden (mnd)
- Realprisfall i Norge og alle store byer utenom Stavanger

- Boligprisene er fortsatt på et høyt nivå.
- Mange nye boliger kommer på markedet i 2018 og 2019 grunnet høyt boligsalg i 2016 og inn i 2017.
- Befolkningsveksten har falt og demper etterspørselen
- Boliglånsforskriften
- Litt høyere renter
 - Husholdningene har mye gjeld
 - Selv liten renteendring vil merkes godt
- Det bygges nok i Norge



Takk for oppmerksomheten

Andreas Benedictow

Samfunnsøkonomisk analyse

andreas.benedictow@samfunnsokonomisk-analyse.no