



Norsk økonomi og boligmarkedet til 2022

Konjunktur- og boligrapport med prognoser

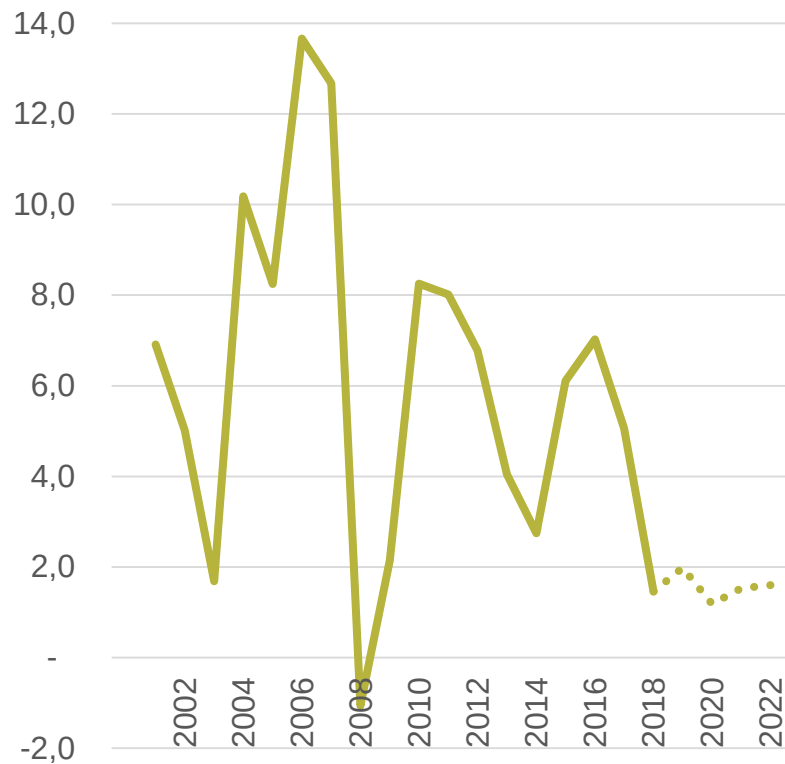
Boligmarkedet 25. mars 2019

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

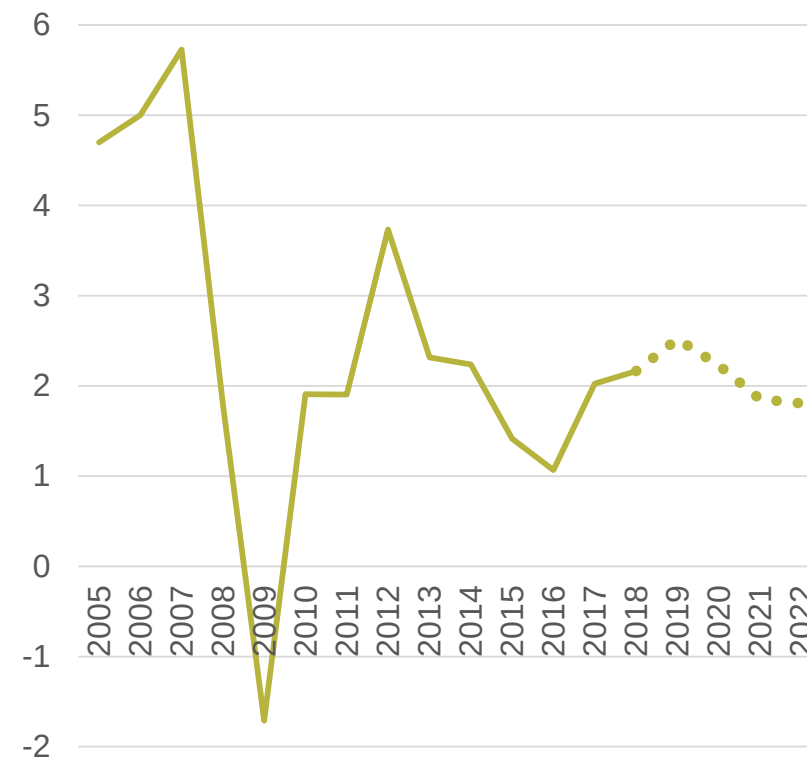


Et mer balansert boligmarked

Boligprisvekst
Årsvekst i prosent



BNP Fastlands-Norge
Årsvekst i prosent

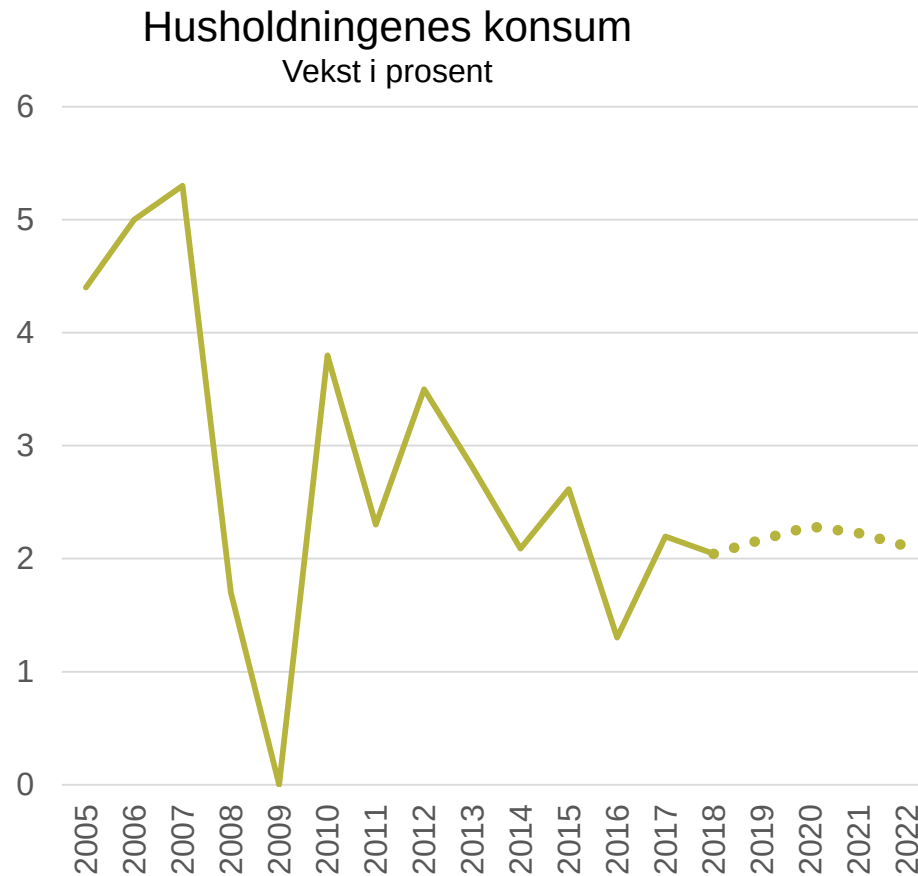


Svak internasjonal etterspørsel



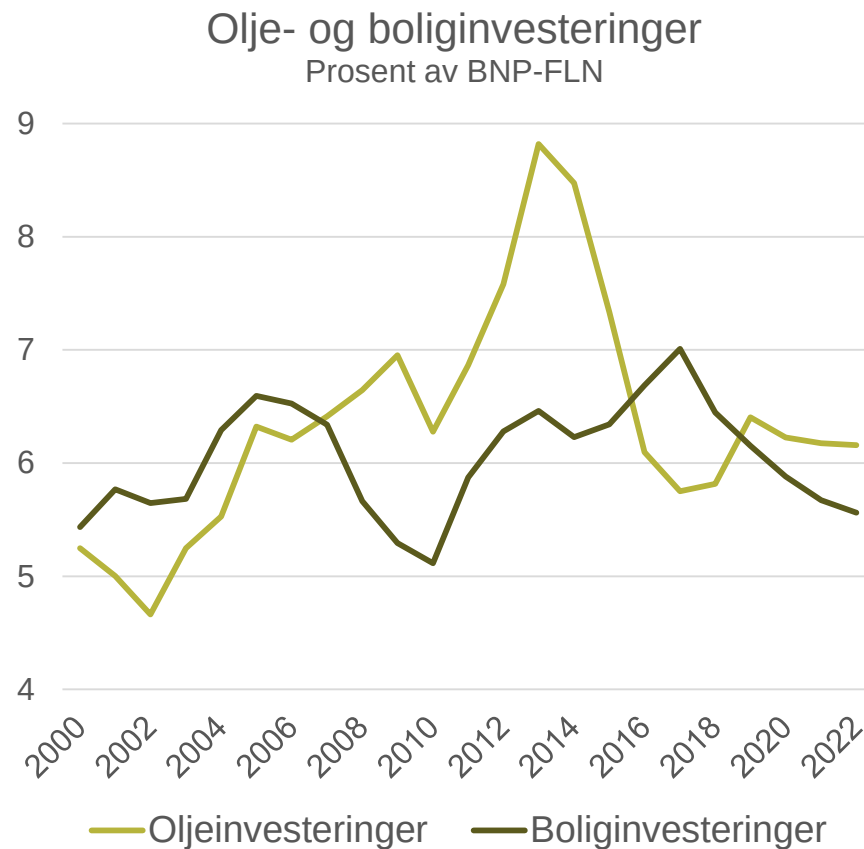
- Moderat vekst hos Norges handelspartnere
 - Høy gjeld i husholdninger og offentlig sektor
 - Proteksjonisme
- Sterkere krone demper etterspørselen mot Norge
 - Vinner ikke tilbake markedsandeler

Husholdningenes konsum med labor vekst



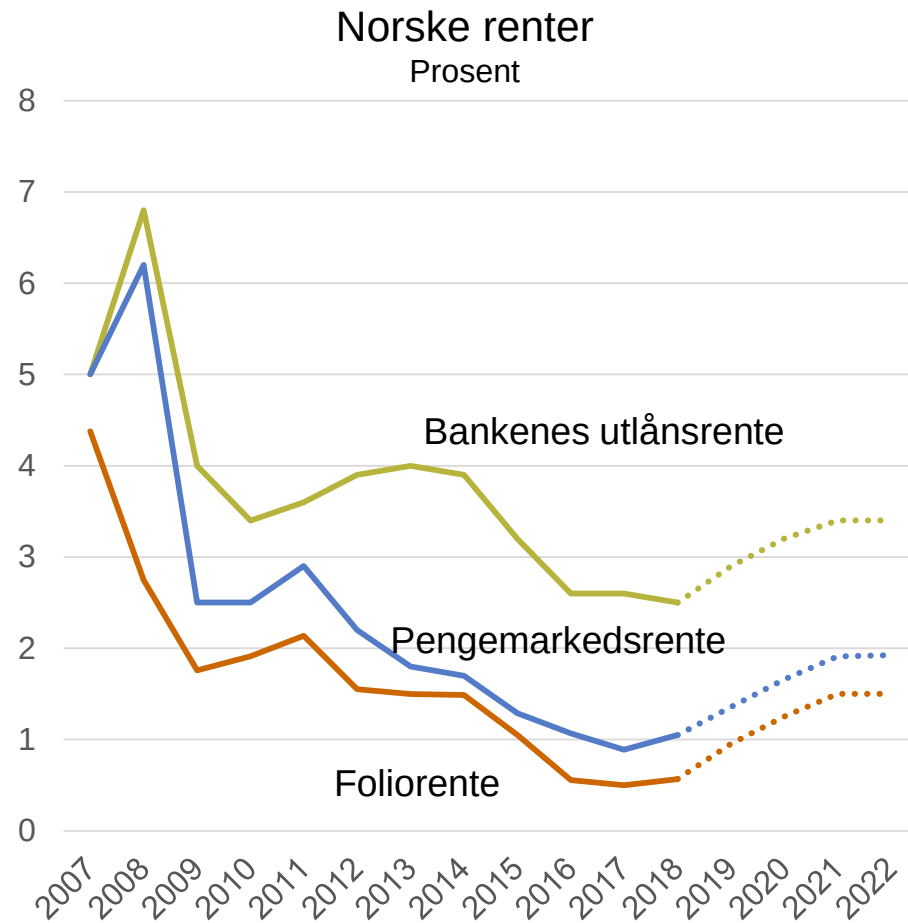
- Konsumvekst
 - Økt reallønnsvekst
 - Økt sysselsetting
- Men dempes av
 - Økende renter
 - Svakere boligmarked

Bolig og olje - fra motfase til synkron nedtur



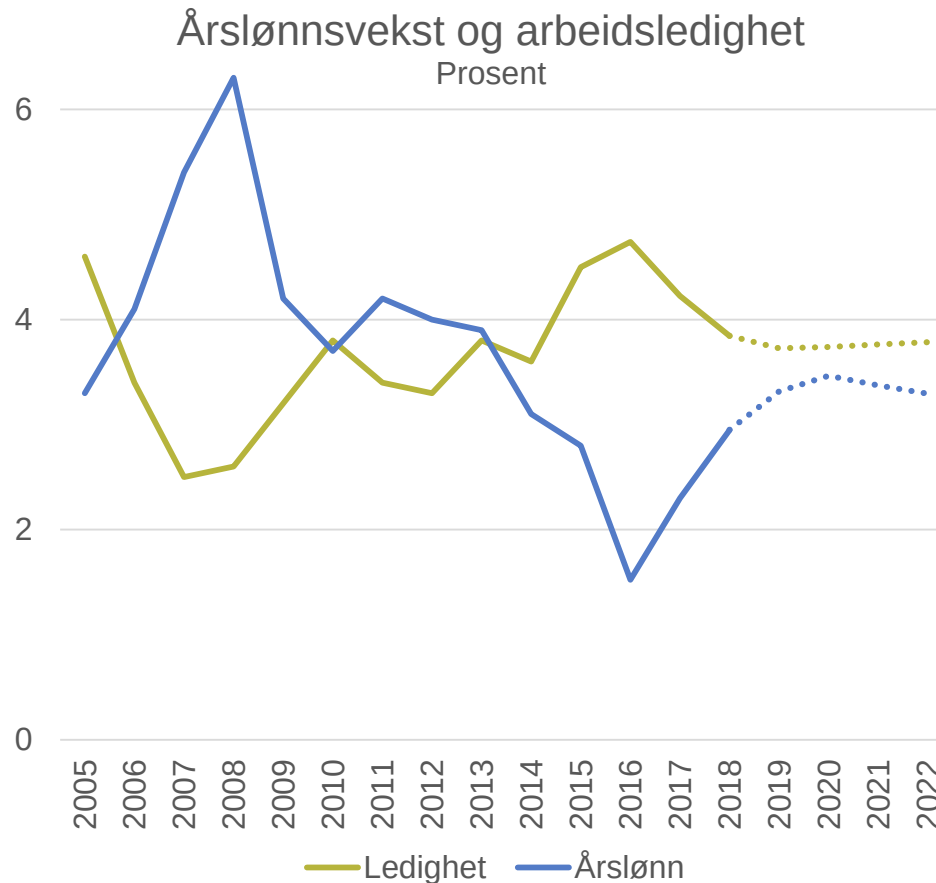
- Markert fall i boliginvesteringer fra 2018
- Motsvares av oppsving i oljeinvesteringer
- Fra 2020 flater oljeinvesteringene ut
- Beskjeden vekst også i næringsinvesteringene

Lave renter lenge



- Pengepolitikken
 - Styringsrenta øker med kun 0,5 prosentpoeng
 - NOK styrkes med 6 %
- Kredittpolitikken
 - Boliglånsforskriften
- Finanspolitikk
 - Nøytral framover

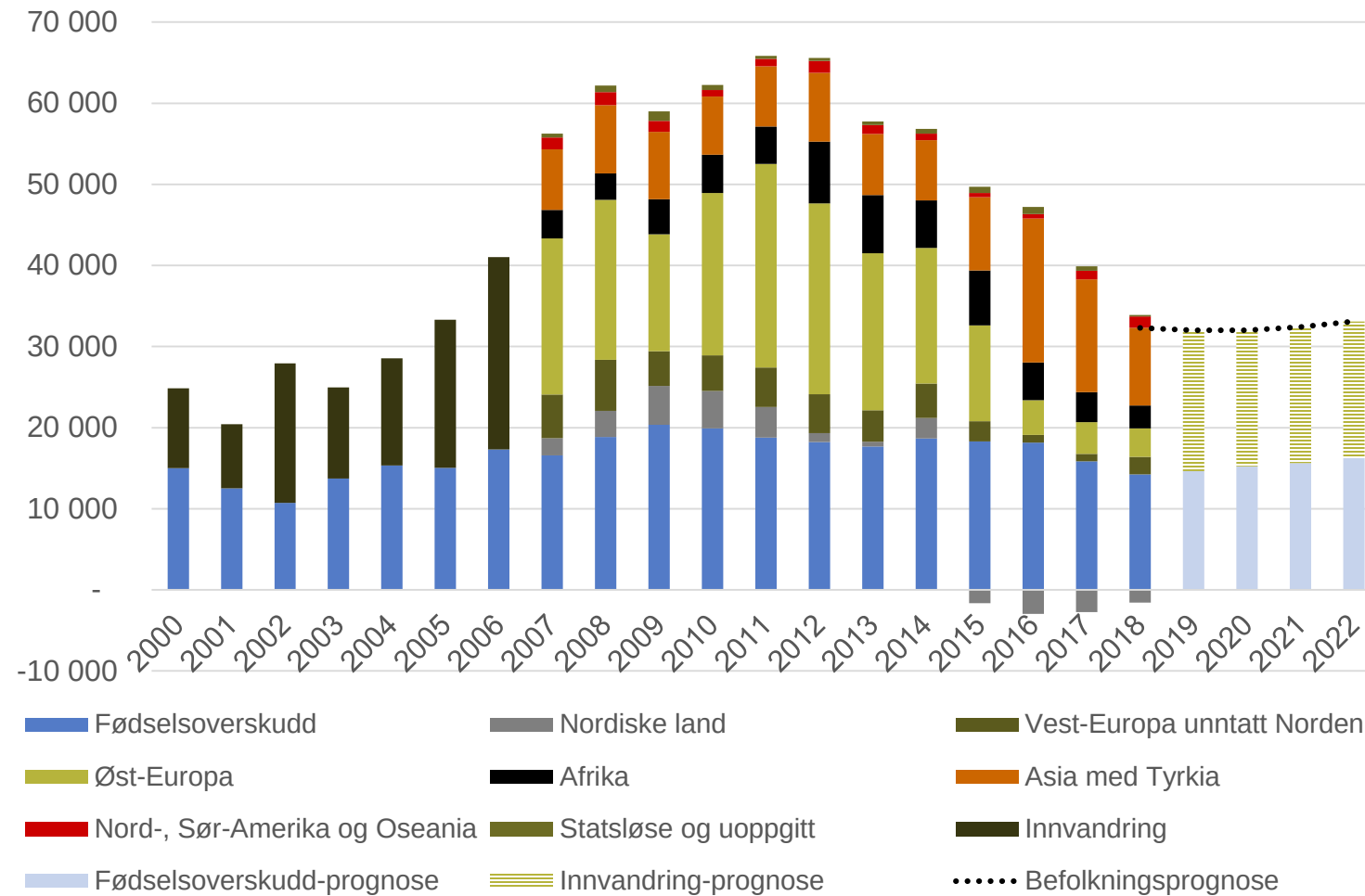
Svak vekst gir liten nedgang i ledigheten



- Ledigheten flater ut på relativt høyt nivå
 - Øker noe mot slutten
- Lønnsveksten tar seg opp, men faller mot slutten



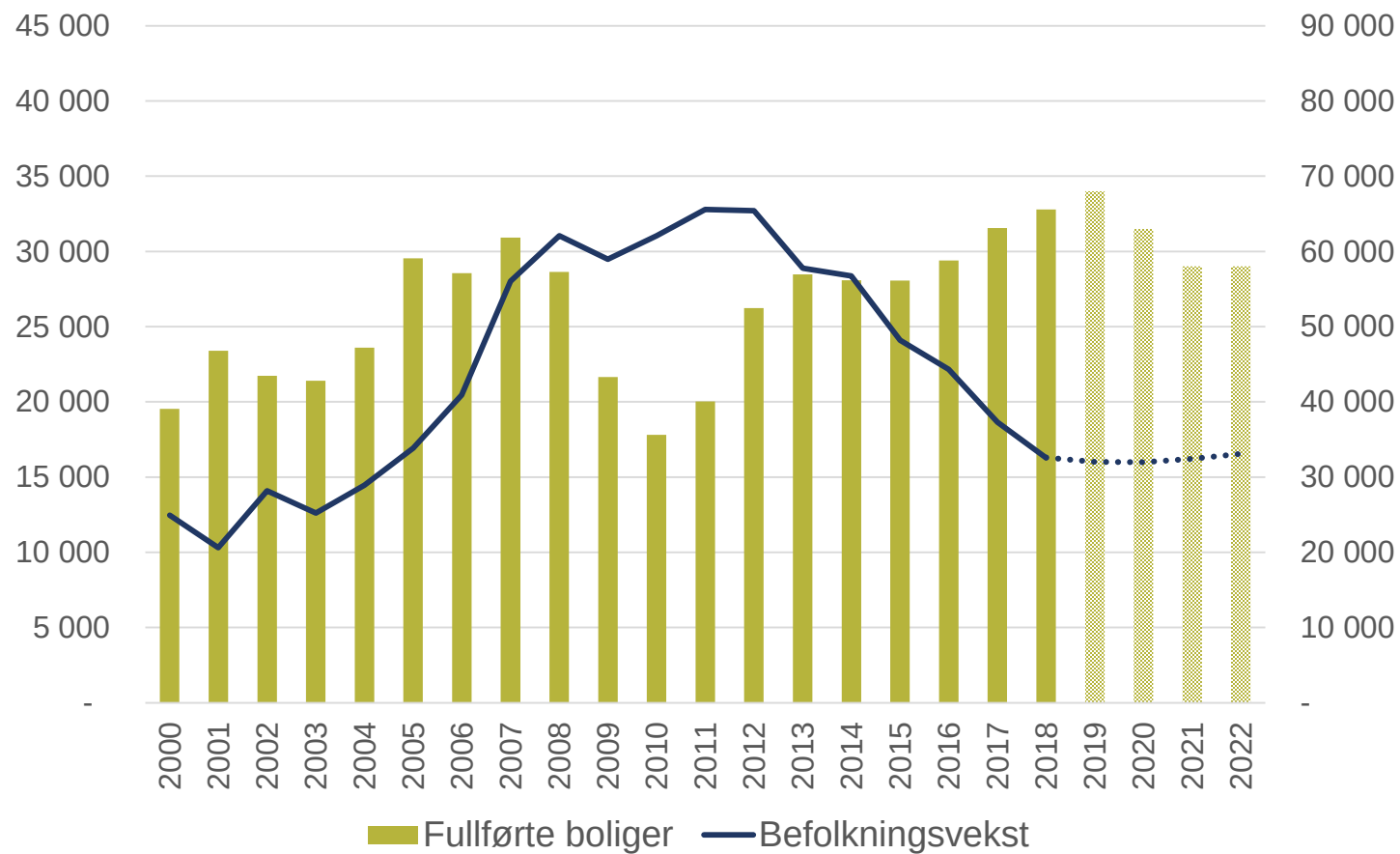
Stor nedgang i innvandringen



Det bygges nok boliger i Norge

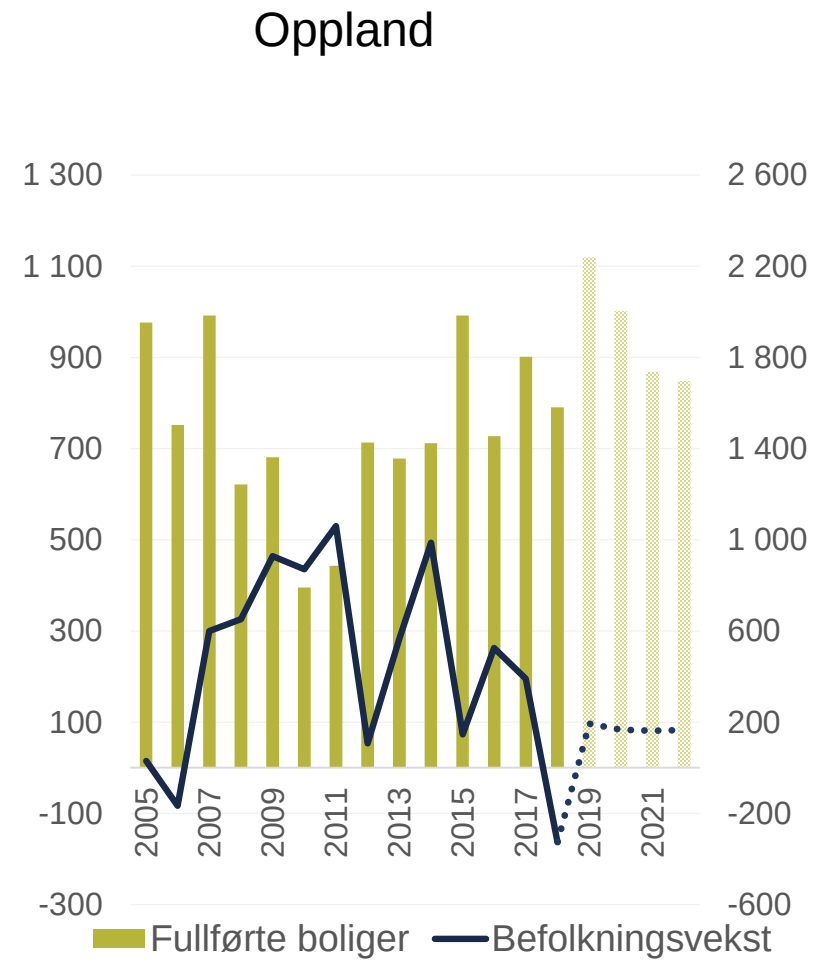
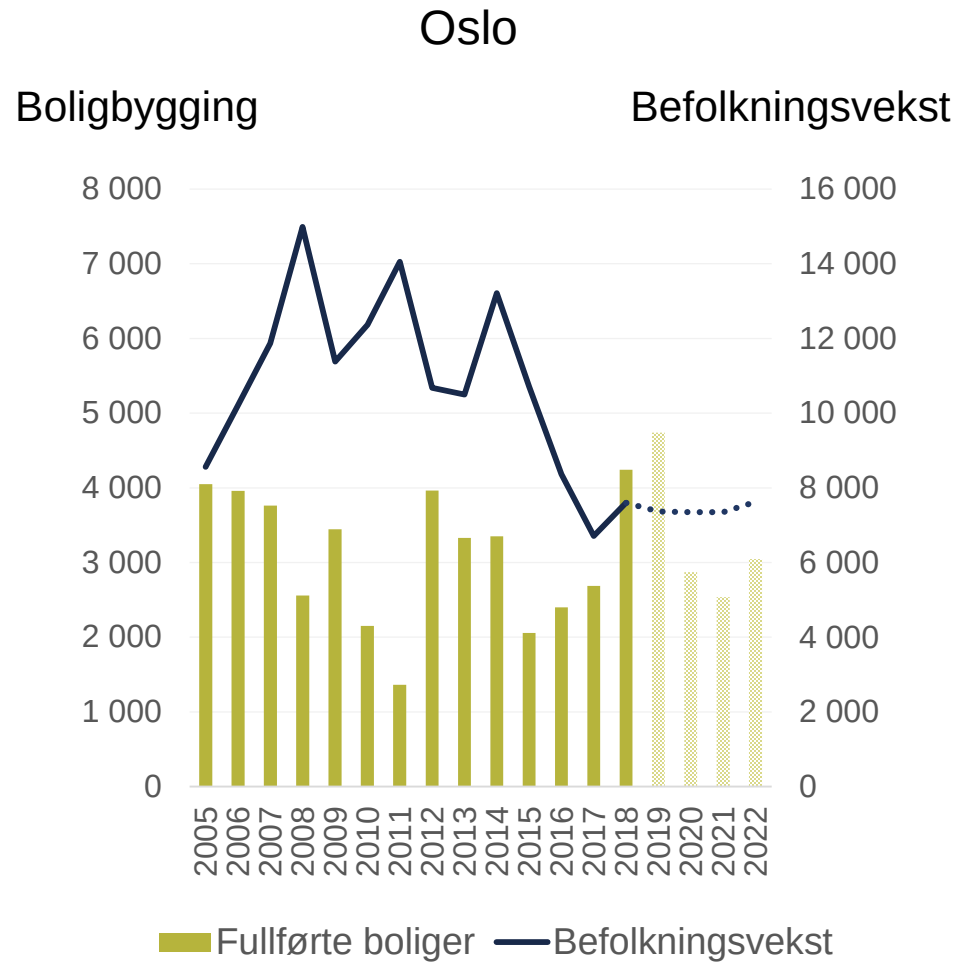
Boligbygging

Befolkningsvekst



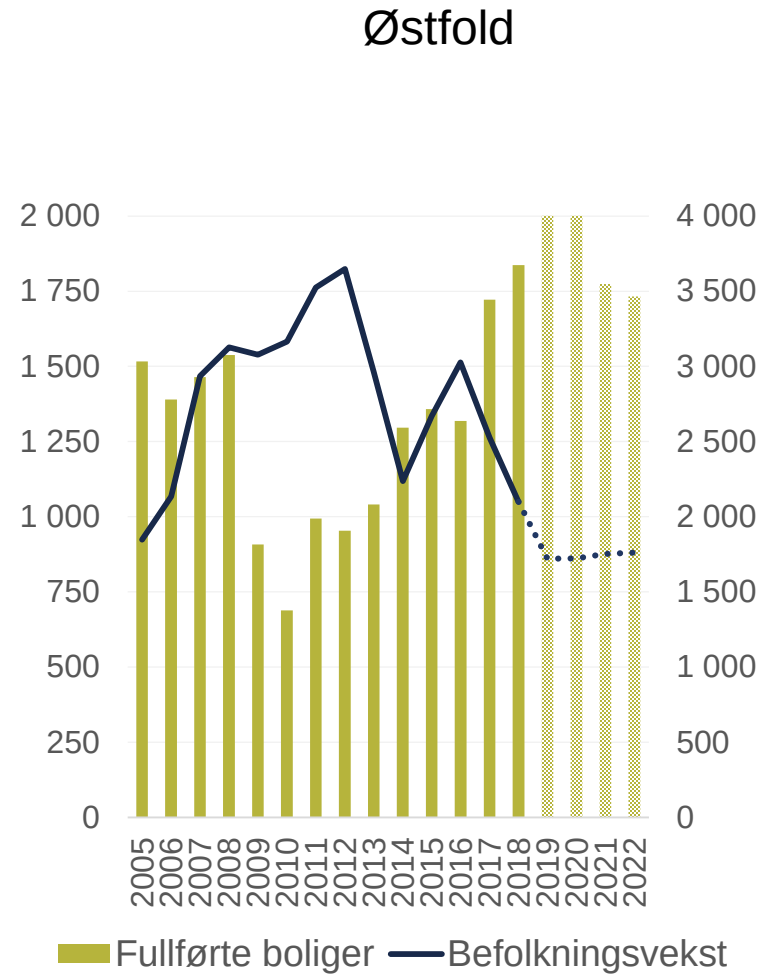
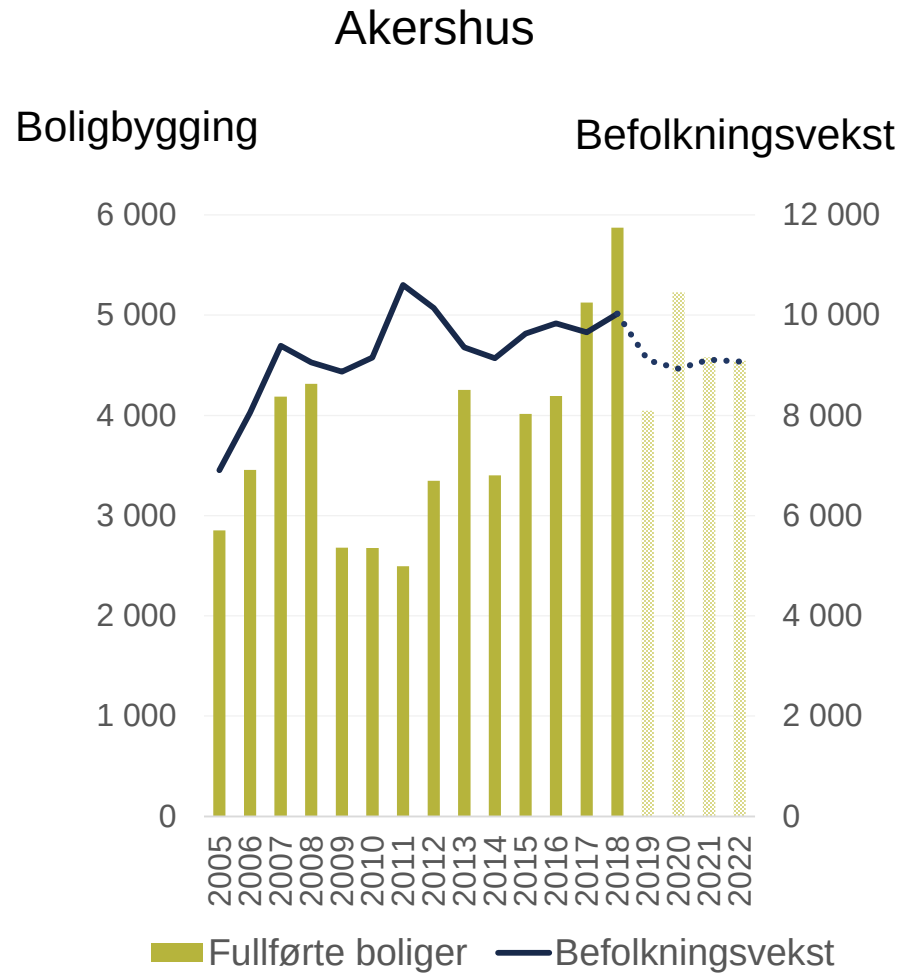
Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

Store regionale forskjeller i bygging og demografi

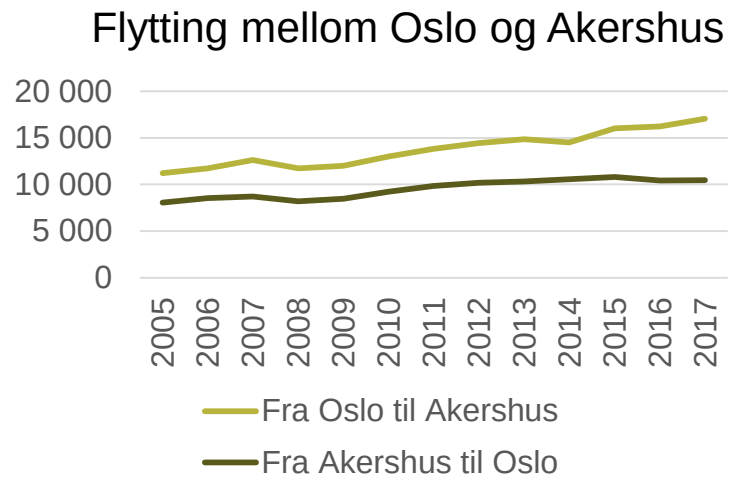
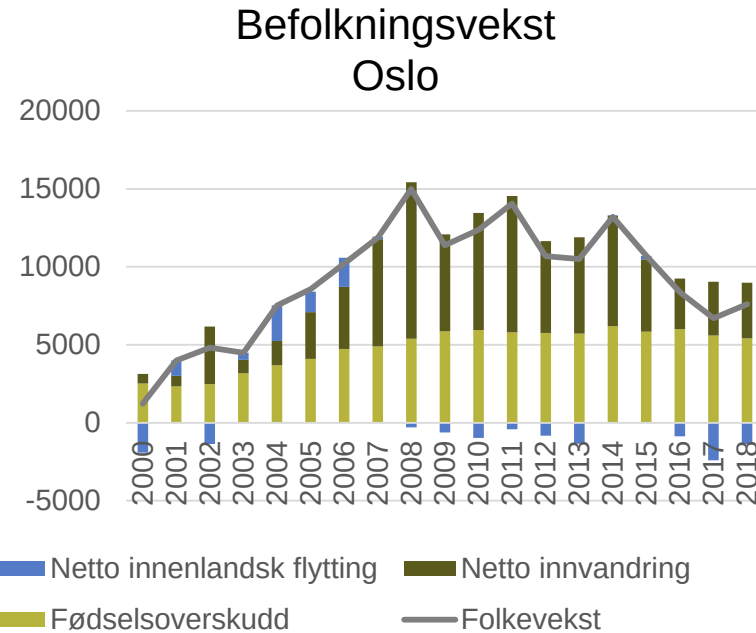
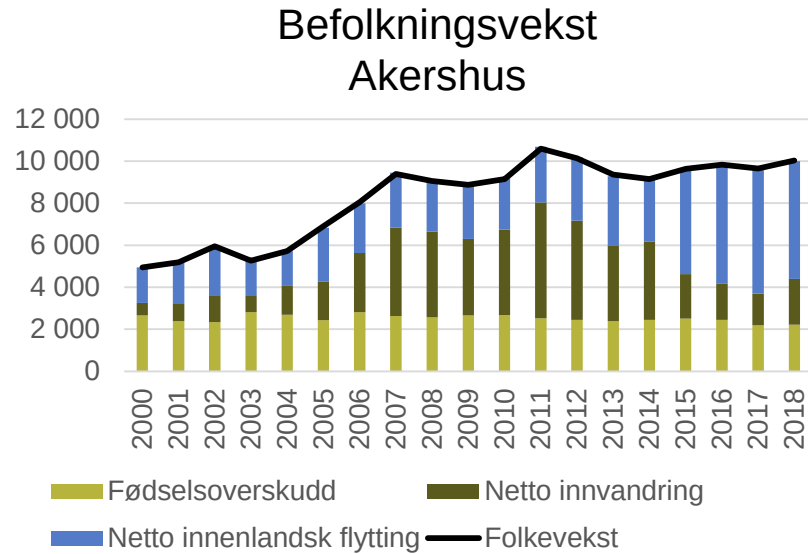




Høy byggeaktivitet nær Oslo



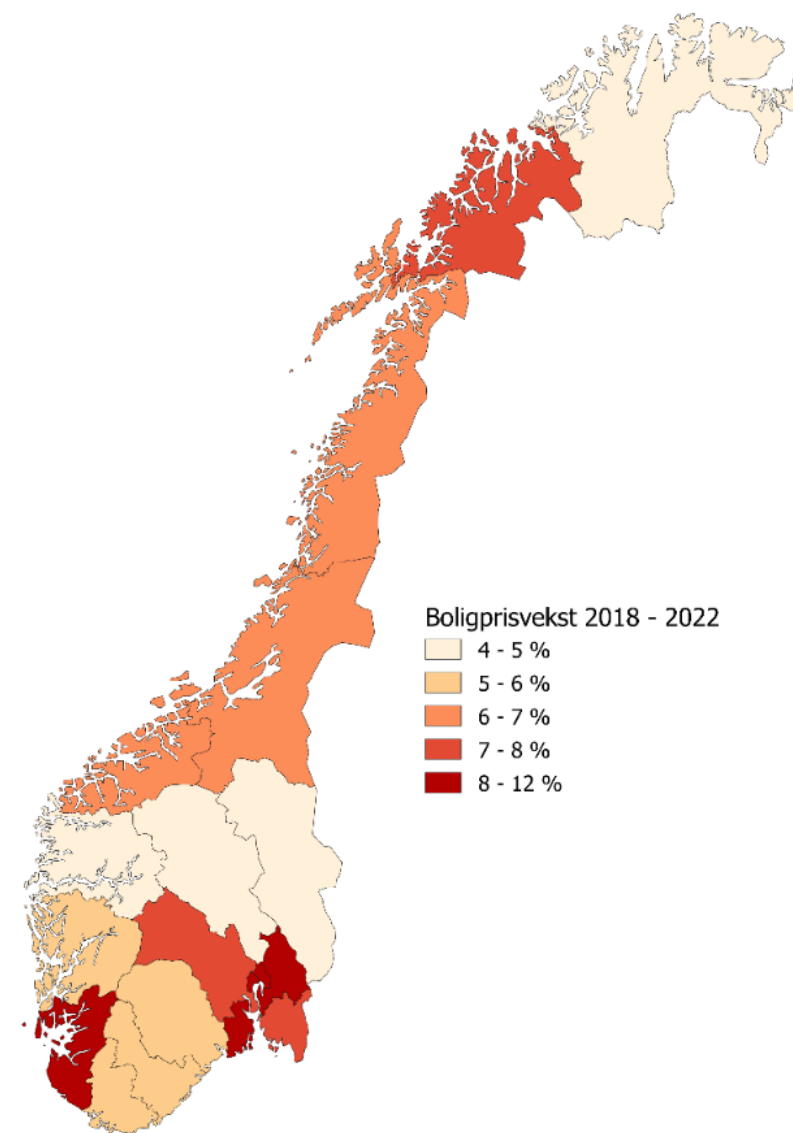
Alle mann til Akershus



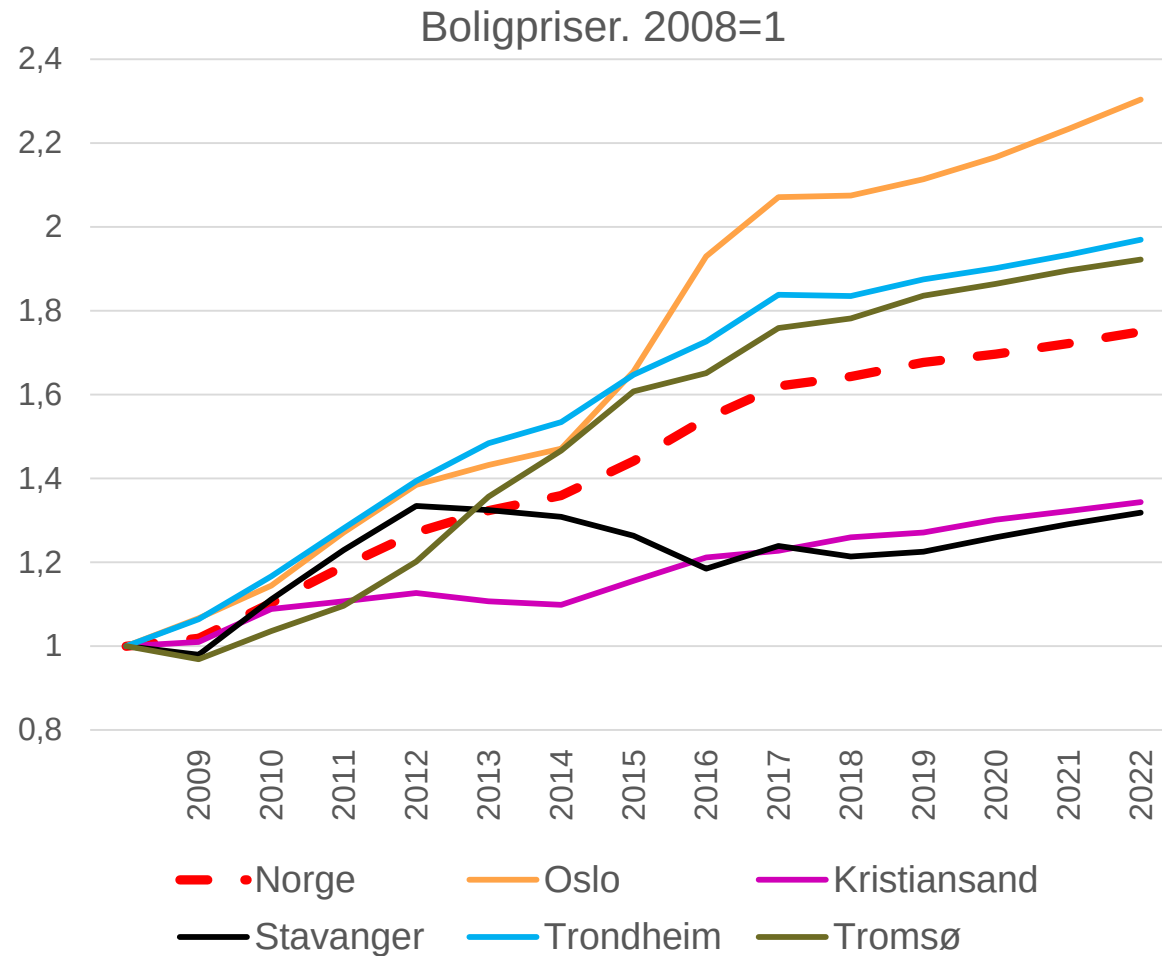
- Stor netto innenlands flytting fra Oslo til Akershus
- Netto innenlands flytting til Oslo fra alle Fylker utenom Akershus
- Netto innenlands utflytting fra Oslo

Betydelig geografisk variasjon i prisutviklingen

- Oslo relativt høy prisvekst fra 2021
 - Relativt lav bygging
- Også i Akershus, Vestfold og Østfold
 - Lave priser og nærhet til Oslo
- Rogaland/Stavanger
 - Nytt oljeoppsving gir økt etterspørsel
 - Lavt prisnivå
- Buskerud
 - Relativt høy prisvekst etter periode med lav boligbygging
- Oppland lavest prisvekst i Norge
 - Til dels fallende befolkning og høy boligbygging



Store forskjeller mellom byene består



Prisvekst 2019-2022

Oslo	11,1 %
Kristiansand	6,6 %
Stavanger	8,6 %
Bergen	6,0 %
Trondheim	7,3 %
Tromsø	7,9 %
Norge	6,5 %

Forsiktig boligprisoppgang framover

- Moderat konjunkturutvikling
 - Realprisfall på bolig i Norge
 - Boligprisene øker mest i byene og nær Oslo
- Norsk økonomi
 - Lav vekst i petroleumsinvesteringer
 - Boliginvesteringene faller
 - Svak vekst i næringsinvesteringer
 - Moderat eksportvekst
 - Moderat konsumvekst
 - Lav boligprisvekst
 - Boligprisene er fortsatt på et høyt nivå
 - Mange nye boliger på markedet i 2018 og 2019 grunnet høyt boligsalg i 2016 og inn i 2017.
 - Klar nedgang i Oslo mot slutten av perioden => økt boligprisvekst
 - Befolkningsveksten har falt og demper etterspørselen
 - Akershus et unntak
 - Boliglånsforskriften
 - Litt høyere renter
 - Husholdningene har mye gjeld
 - Selv liten renteendring vil merkes godt



Takk for oppmerksomheten

Andreas Benedictow

Samfunnsøkonomisk analyse

andreas.benedictow@samfunnsokonomisk-analyse.no