



Norsk økonomi og boligmarkedet til 2022

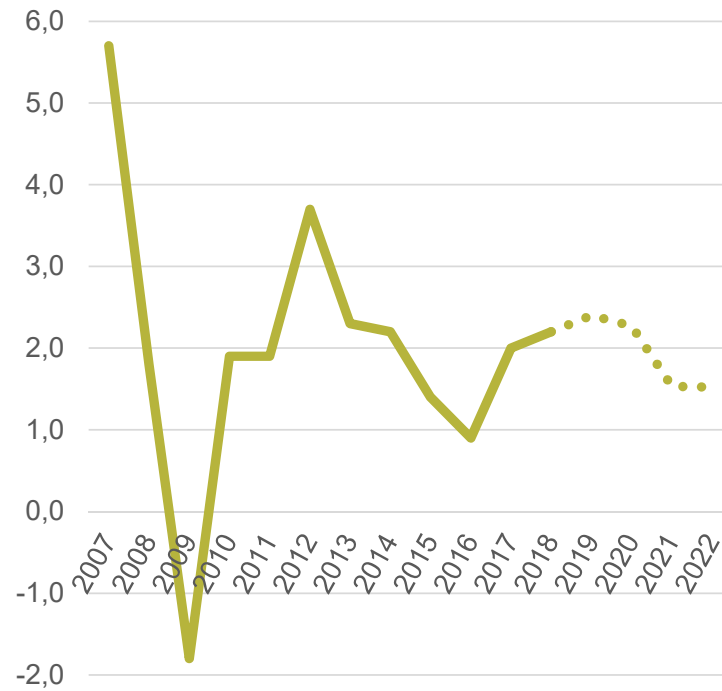
Konjunktur- og boligrapport med prognoser

Boligmarkedet 17. oktober 2019

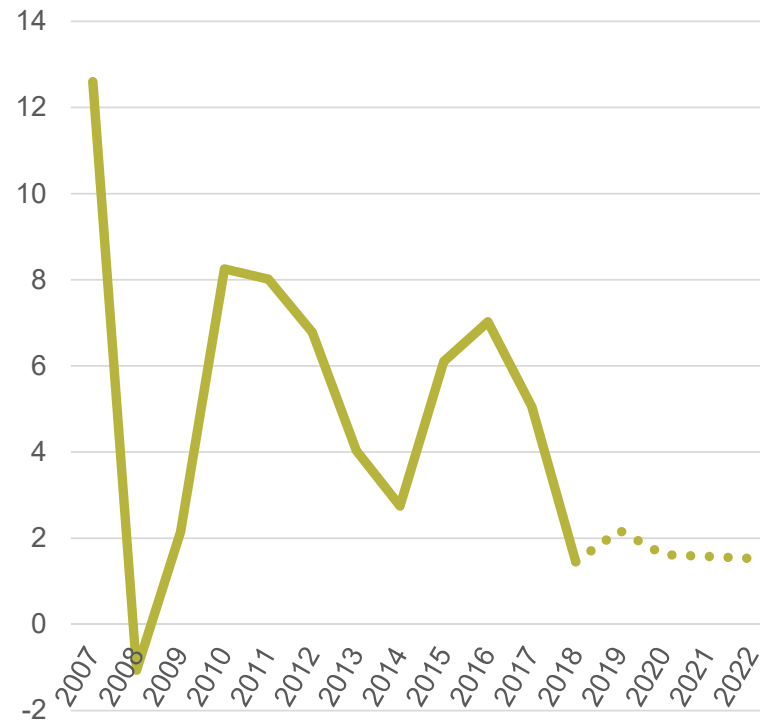
Andreas Benedictow
Samfunnsøkonomisk analyse
andreas.benedictow@samfunnsokonomisk-analyse.no

Mot konjunkturedgang og fortsatt lav boligprisvekst

BNP Fastlands-Norge
Årsvekst i prosent



Boligprisvekst
Årsvekst i prosent



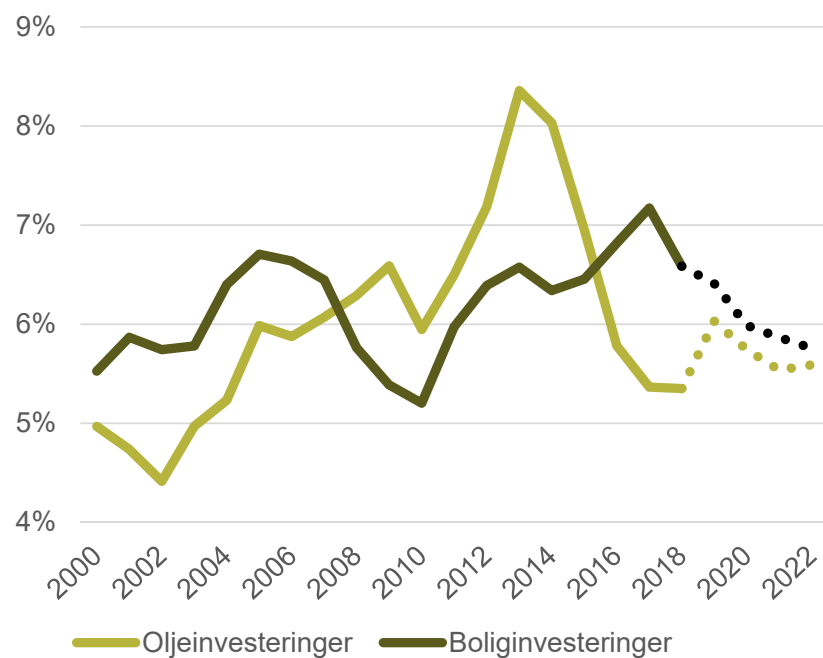
Sviktende internasjonal etterspørsel



- Internasjonal konjunkturedgang
 - Proteksjonisme
 - Høy gjeld i husholdninger og offentlig sektor
 - Aldrende befolkning
- 2019: Eksportveksten opp fra lave nivåer
- Faller framover
 - Rekordsvak krone demper nedgangen
 - Vinner noe markedsandeler

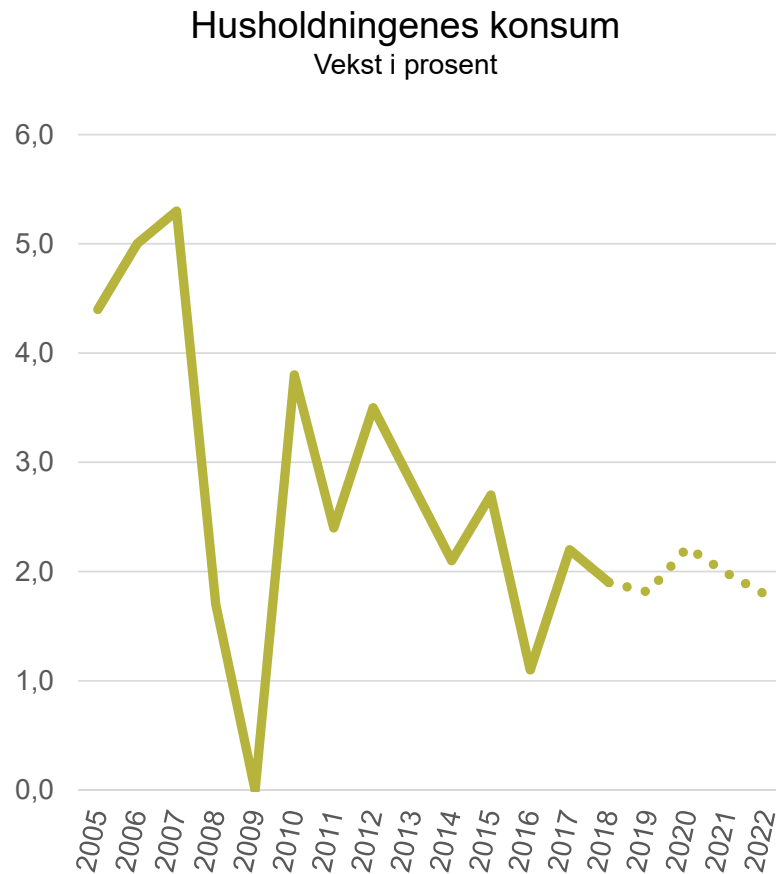
Bred investeringsnedgang

Olje- og boliginvesteringer
Prosent av BNP-FLN



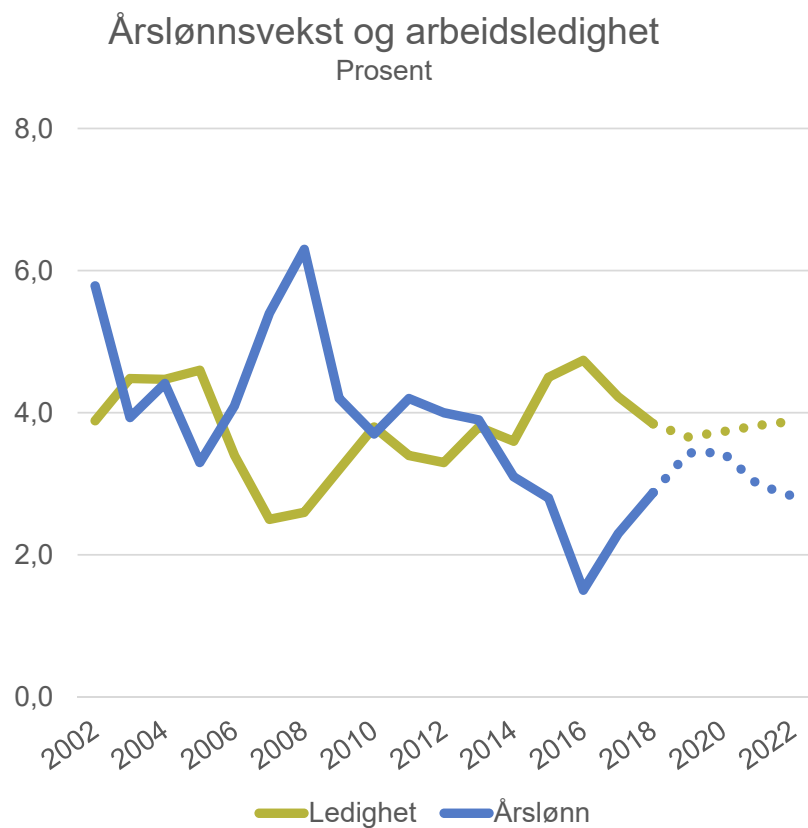
- Bolig- og oljeinvesteringer - fra motfase til synkron nedtur
 - Framover faller både olje- og boliginvesteringene
- Også næringsinvesteringene faller noe framover

Husholdningenes konsum med labor vekst



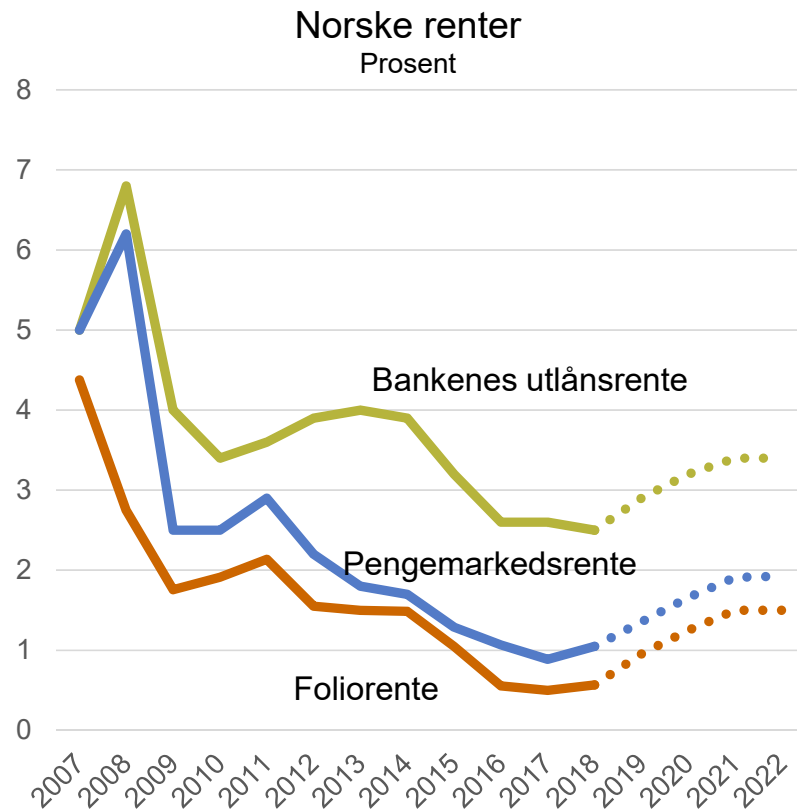
- 2020: Konsumveksten litt opp
 - Økt reallønnsvekst
- 2021-22: dempes av
 - Økt ledighet
 - Lavere nominell lønnsvekst
 - Høyere inflasjon
 - Svakere boligmarked

Svak økonomisk vekst gir økt arbeidsledighet



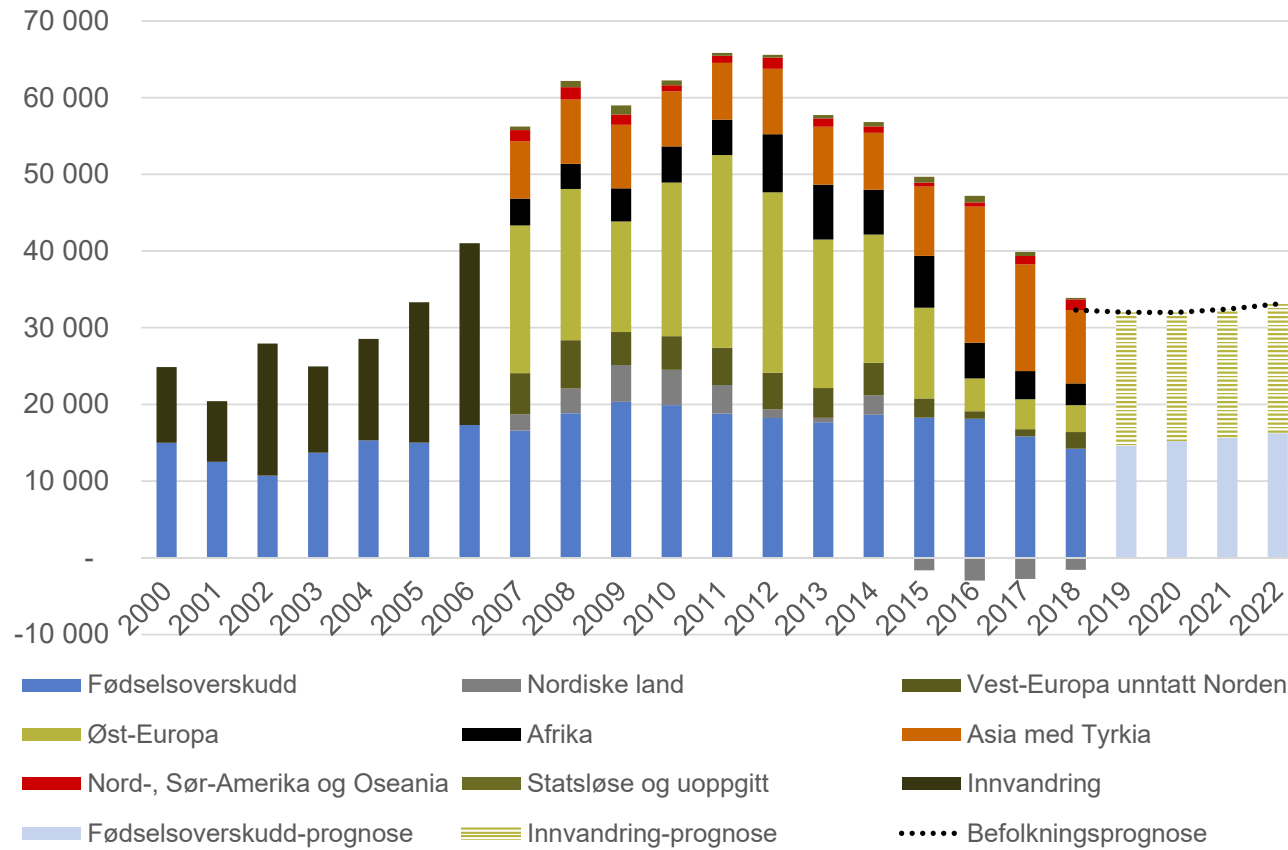
- Konjunkturedgang gir økt ledigheten fra 2021
- Lønnsveksten tar seg opp i år og neste år, men faller deretter klart

Lave renter lenge

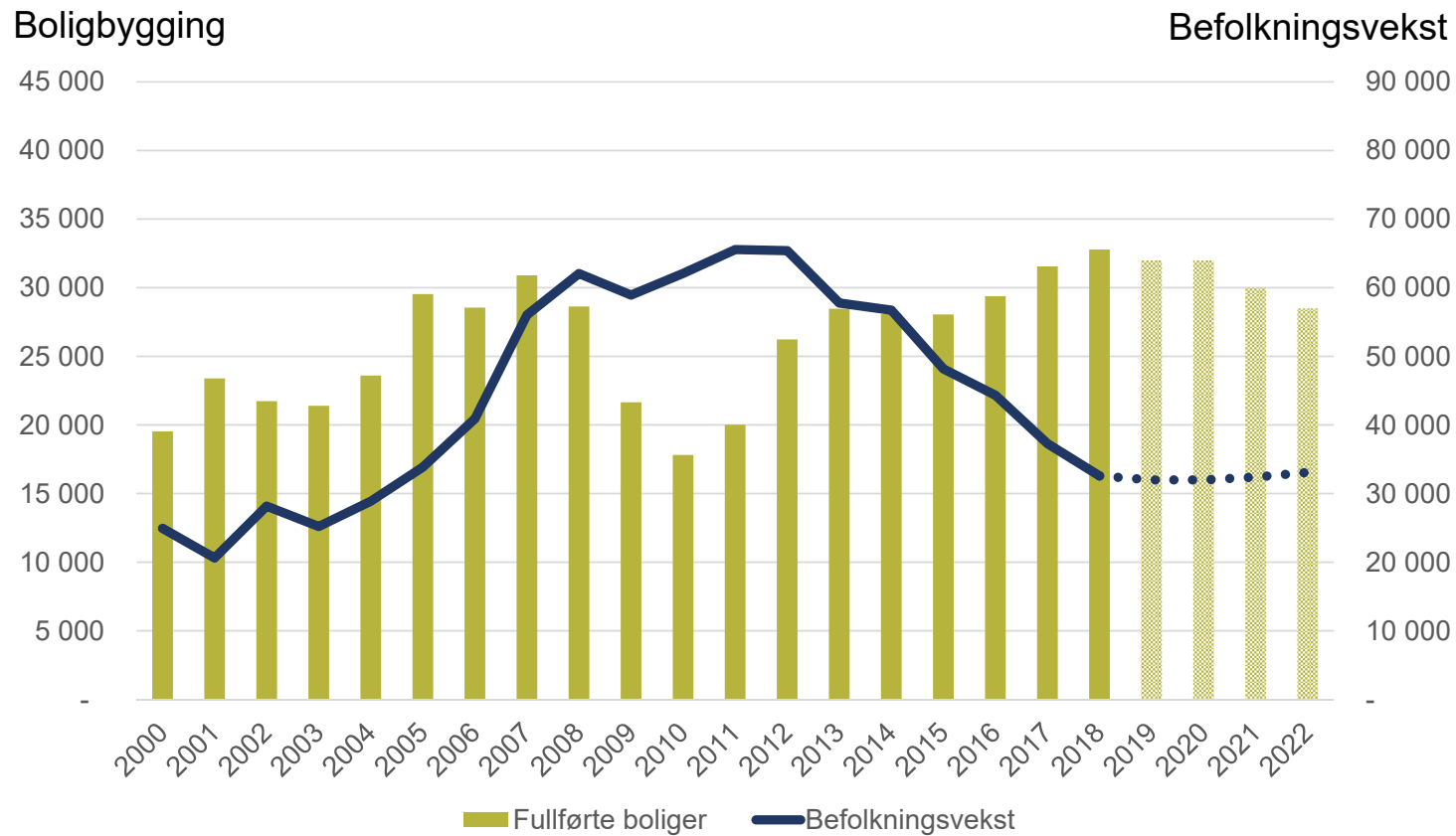


- Pengepolitikken
 - Styringsrenta uendret
 - Heller ned enn opp
 - Rekordsvak krone
 - styrkes noe framover
- Kredittpolitikken
 - Boliglånsforskriften videreføres om lag som nå
- Finanspolitikk
 - Fra nøytral til ekspansiv mot slutten

Stor nedgang i innvandringen

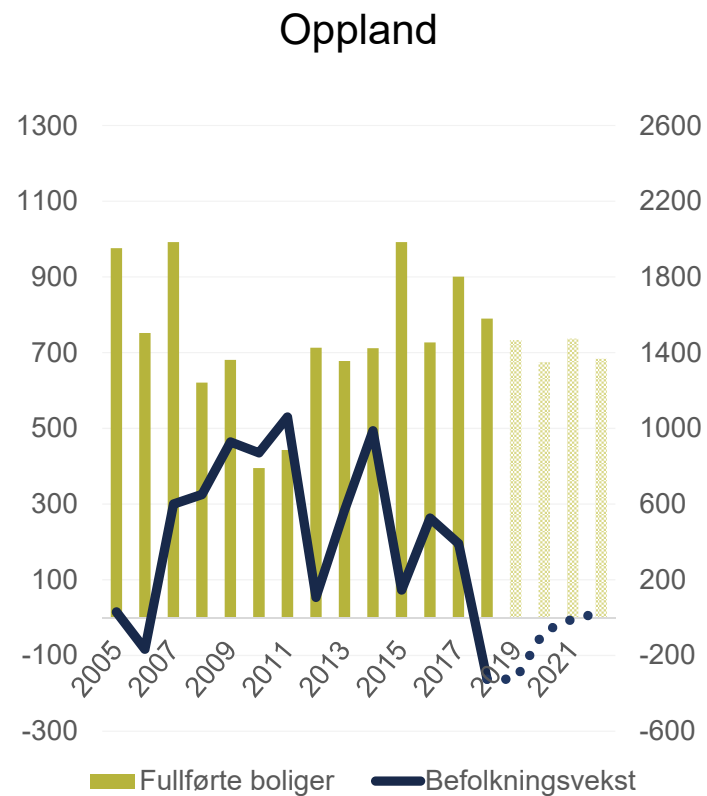
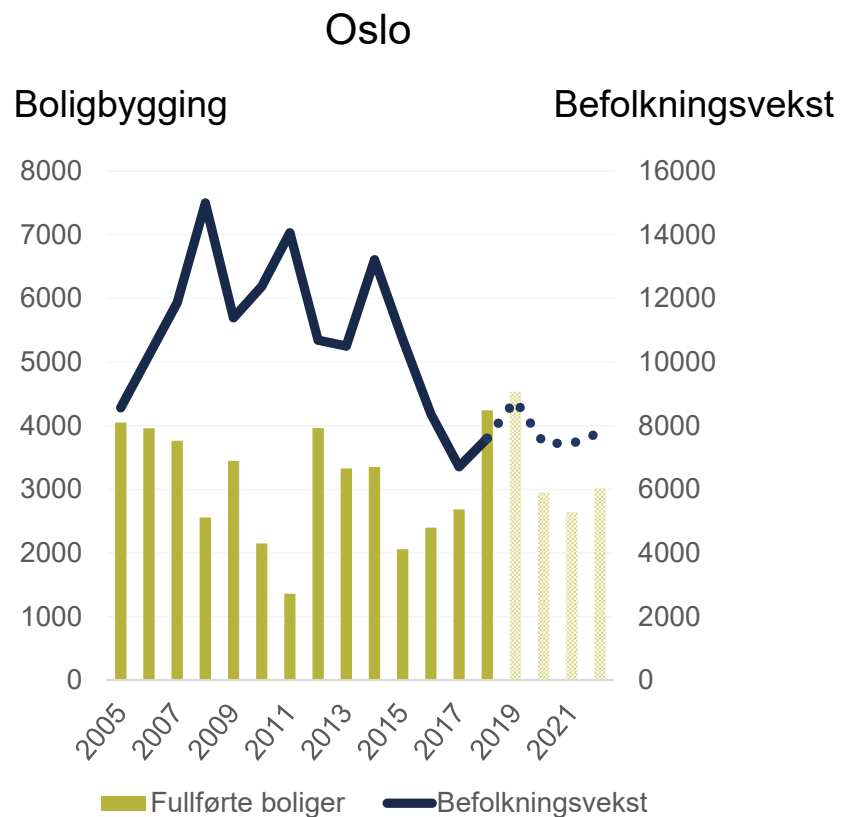


Det bygges nok boliger i Norge



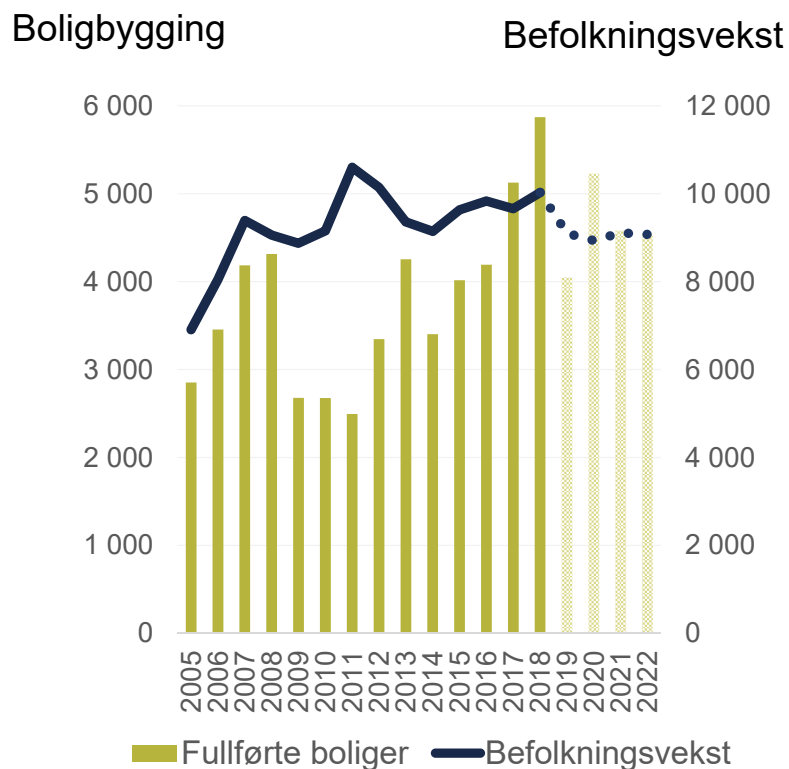
Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

Store regionale forskjeller i bygging og demografi

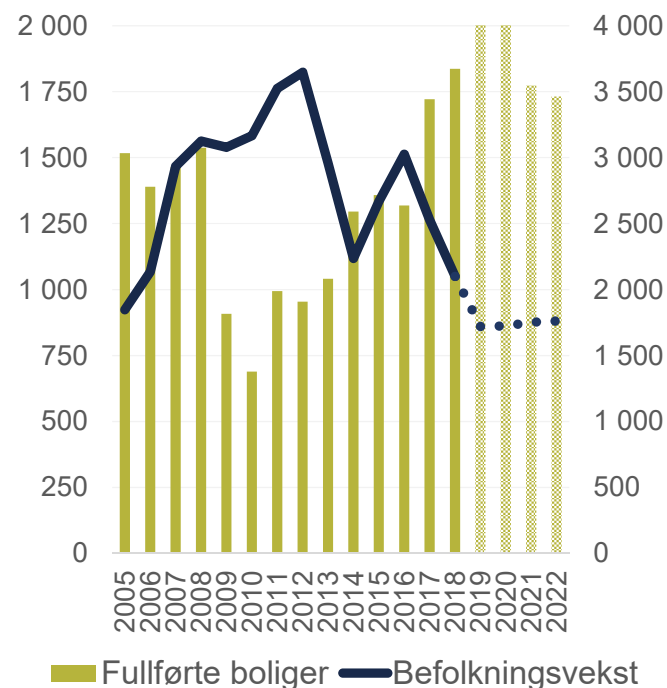


Høy byggeaktivitet nær Oslo

Akershus

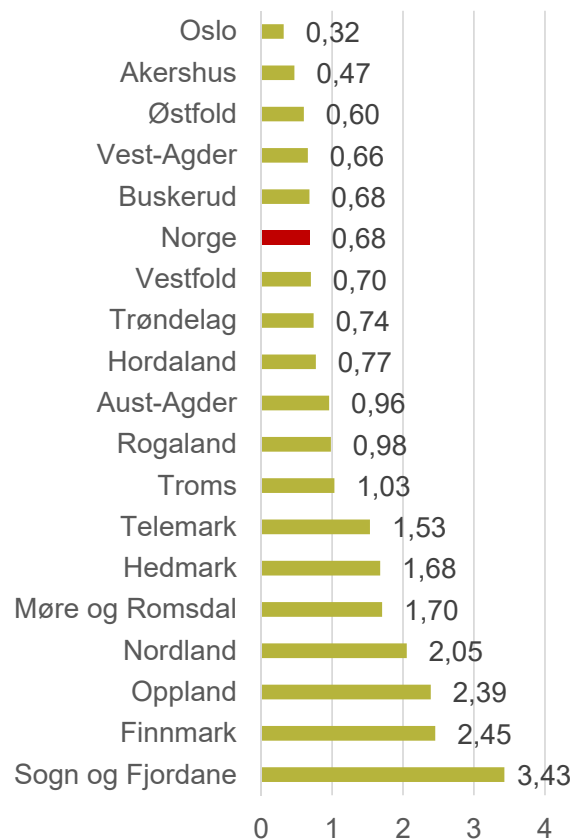


Østfold

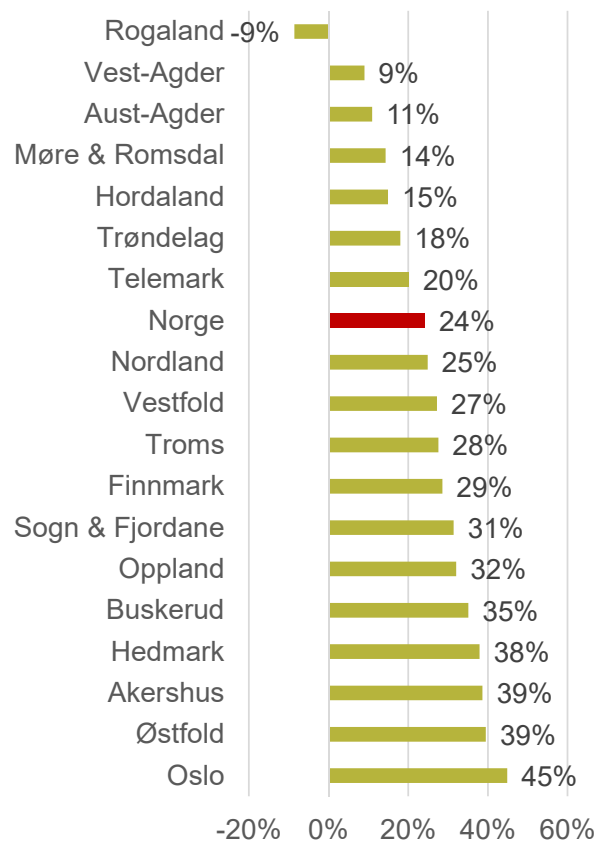


Bygging, befolkningsvekst og pris

**Vekst i boligbygging dividert på befolkningsøkning
2013-2018. Norske fylker. Prosent**



**Figur 9: Boligprisvekst 2013-2018
Norske fylker. Prosent**

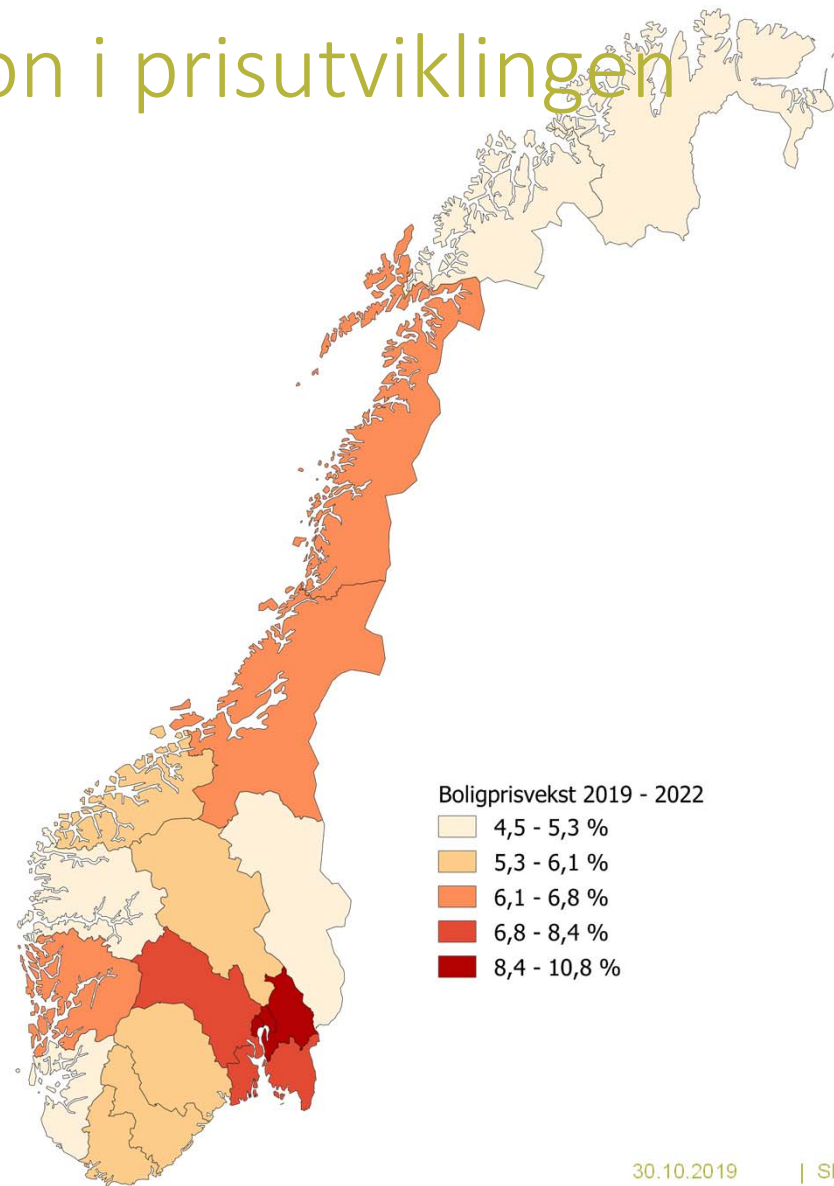


* Figuren viser vekst i antall boliger per nye innbygger.

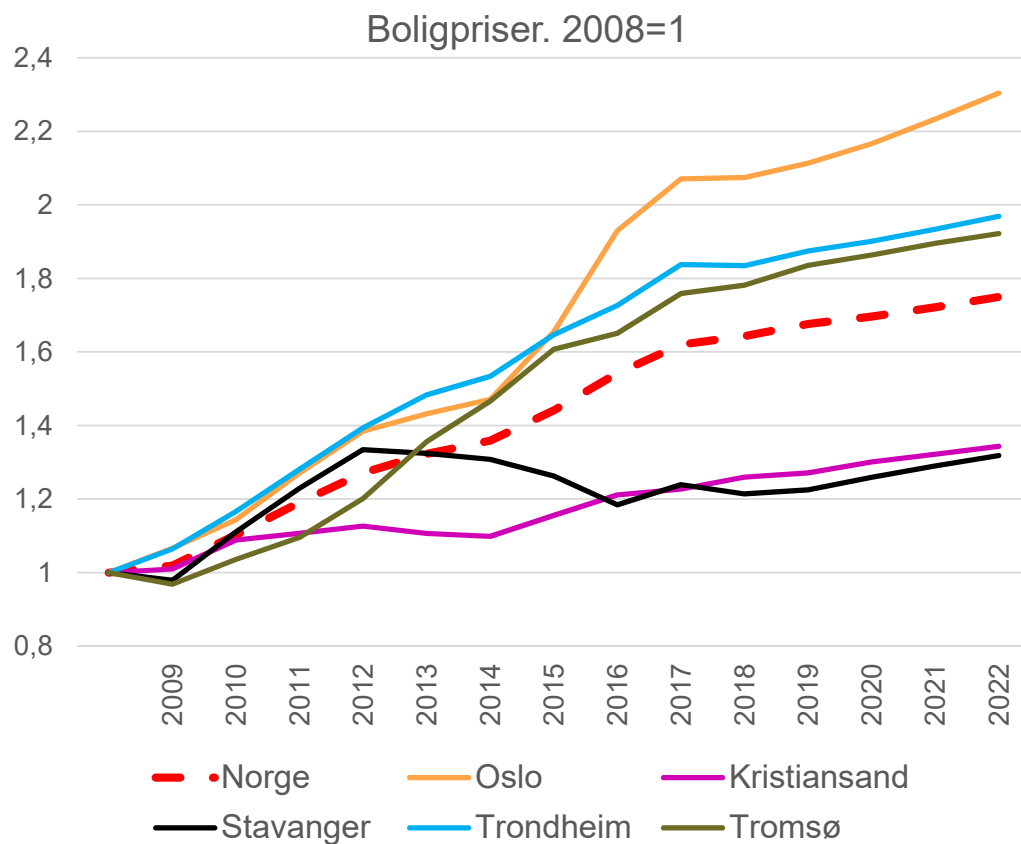


Betydelig geografisk variasjon i prisutviklingen

- Oslo relativt høy prisvekst fra 2021
 - Lav bygging trekker opp
 - Dempes av konjunkturedgang + høyt prisenivå, og høy gjeldsgrad/forskrift
- Også i Akershus, Vestfold og Østfold
 - Pendlerkommuner
 - Lave priser i Østfold
- Buskerud
 - Relativt høy prisvekst etter lengre periode med lav boligbygging
- Rogaland
 - Lav befolkningsvekst/økende boligbygging
 - Stort lager usolgte nyboliger
- Oppland lavest prisvekst i Norge
 - Til dels fallende befolkning og høy boligbygging



Store forskjeller mellom byene øker



Prisvekst i Norske byer
2019-2022

Oslo	10,40 %
Trondheim	7,90 %
Kristiansand	6,80 %
Bergen	6,40 %
Stavanger	5,40 %
Tromsø	5,10 %
Norge	7,10 %

Forsiktig boligprisoppgang framover

- Norsk økonomi mot konjunkturedgang
- Realprisfall på bolig i Norge
- Boligprisene øker mest i Oslo og omegn

- Norsk økonomi
 - Sviktende internasjonal etterspørsel
 - Bred investeringsnedgang
 - Moderat konsumvekst
 - Ingen flere renteøkninger, etter hvert ekspansiv finanspolitikk
- Lav boligprisvekst
 - Konjunkturedgang og økende arbeidsledighet Økte renter det siste året + Høy gjeld i husholdningene
 - Lavere befolkningsvekst
 - Høy boligbygging i store deler av landet (unntak Oslo)
 - Videreføring av boliglånsforskriften + gjeldsregistre (biter særlig i Oslo)



Takk for oppmerksomheten

Andreas Benedictow

Samfunnsøkonomisk analyse

andreas.benedictow@samfunnsokonomisk-analyse.no