



Norges  
Eiendomsmeglerforbund

**SELVAAG** BOLIG

# VELKOMMEN

## Boligmarkedet 2023

Finansavisen

ambita



 **HELP**  
Rett skal være rett. For alle.

 **Prognosesenteret**

  
SAMFUNNSØKONOMISK  
ANALYSE



---

# Norsk økonomi og boligmarkedet til 2026

Rapport 2-2023

---

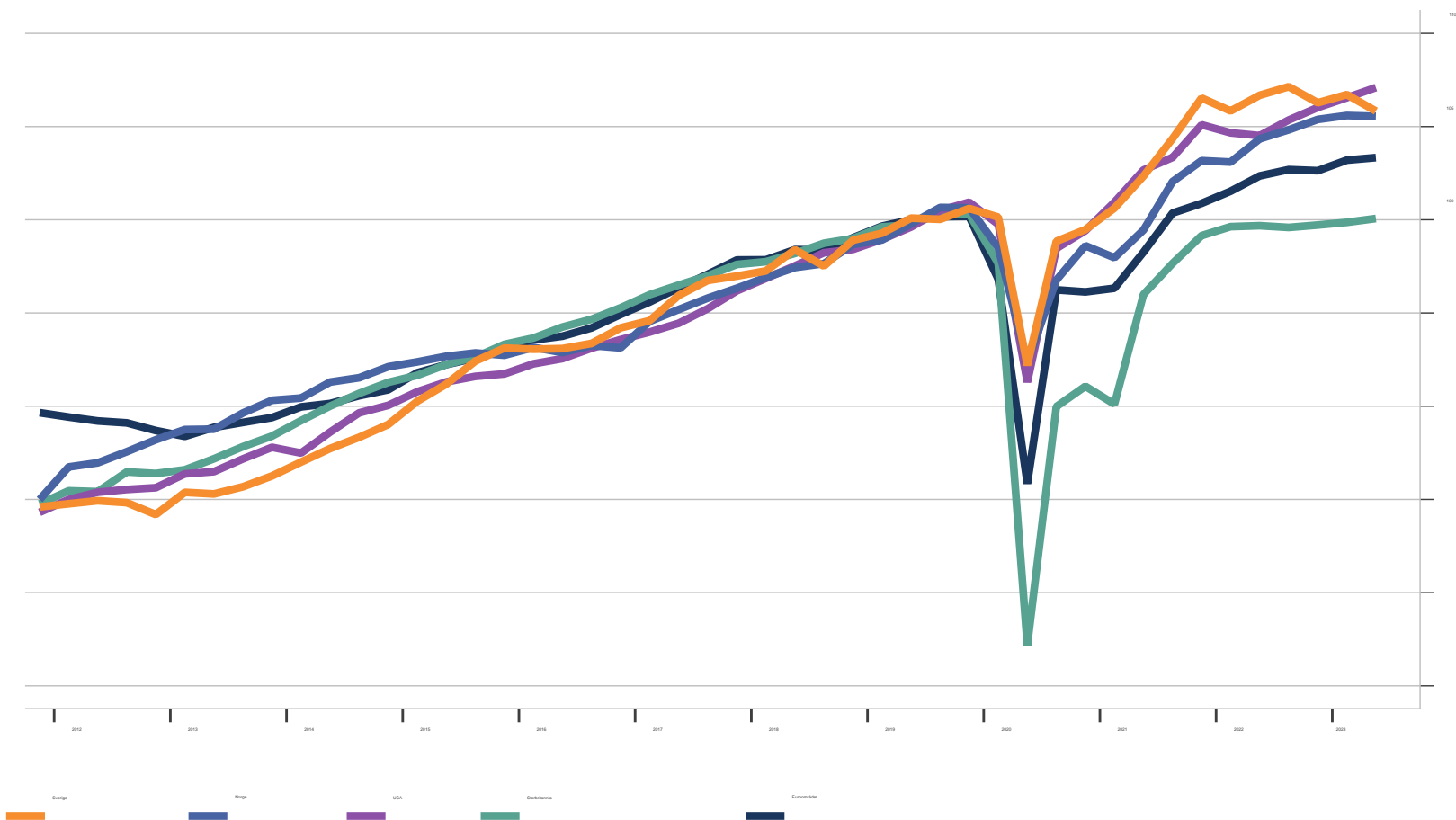
NEF Selvaag Boligmarkedet 13. september 2023

---

Andreas Benedictow  
Samfunnsøkonomisk analyse

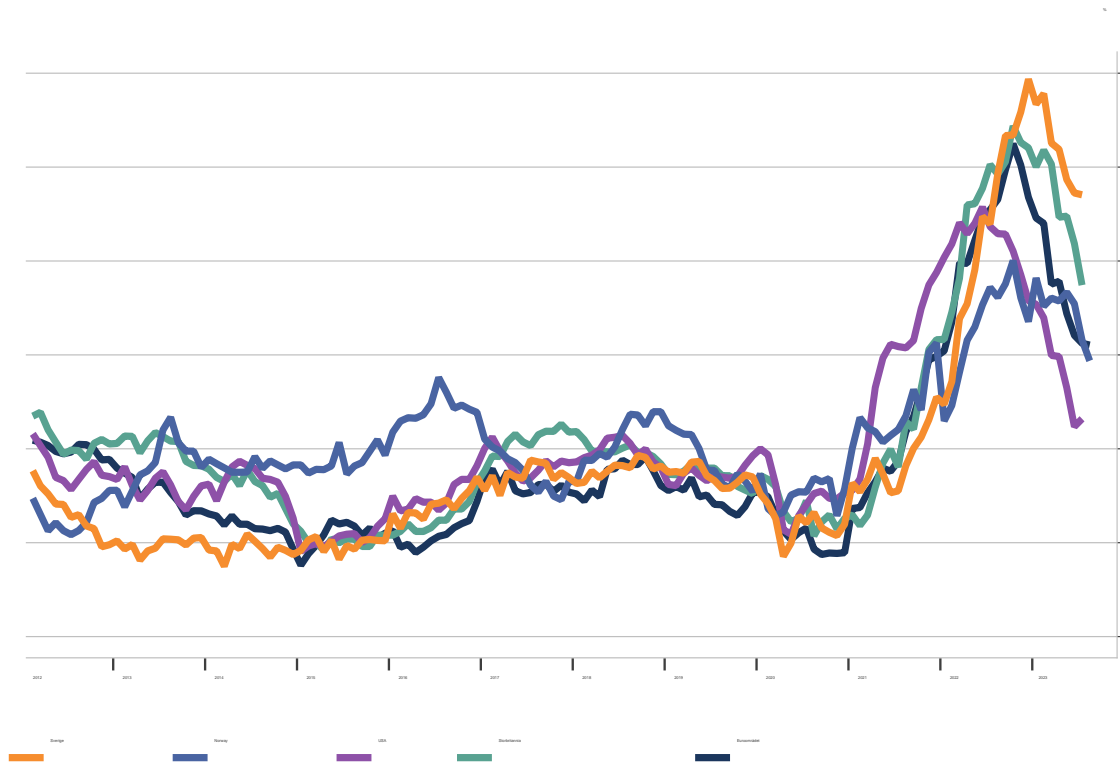
# Høy aktivitet etter pandemien, men nå snur det

BNP, faste priser. Sesongjustert. 2019=100



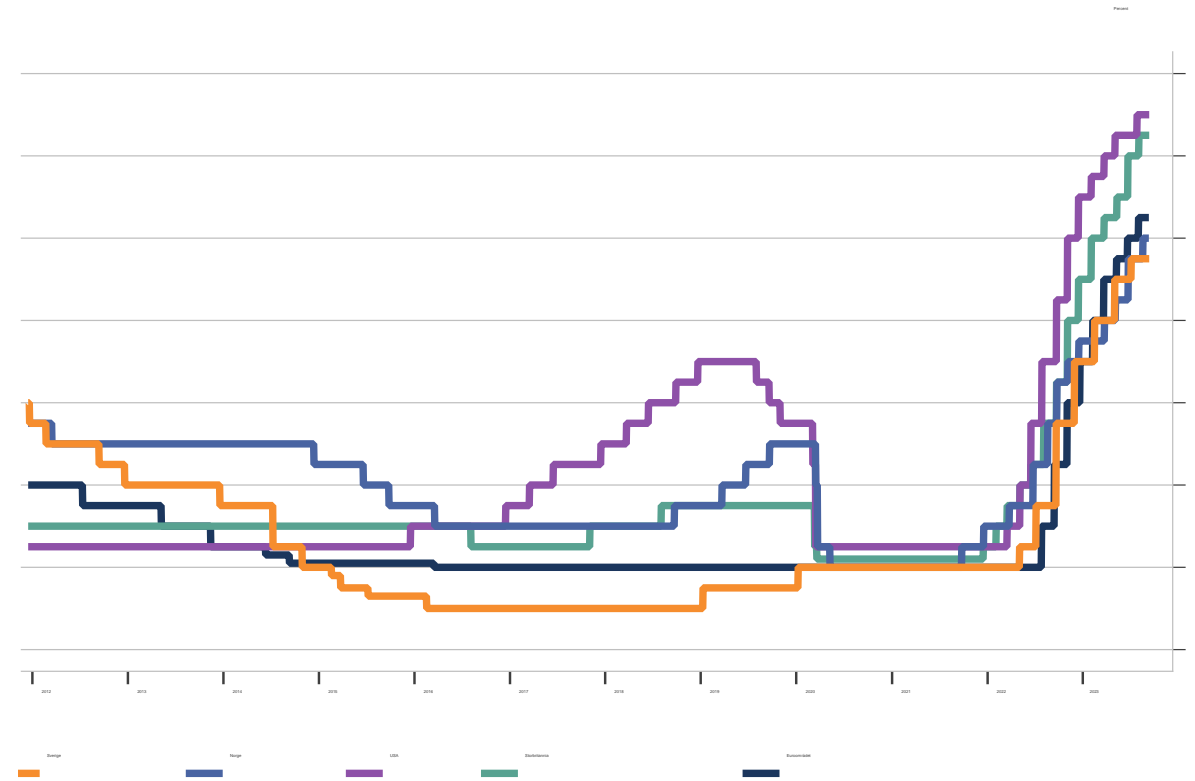
# Inflasjonen på vei ned – og snart rentene

KPI 12 mnd-vekst, prosent



MACROBOND

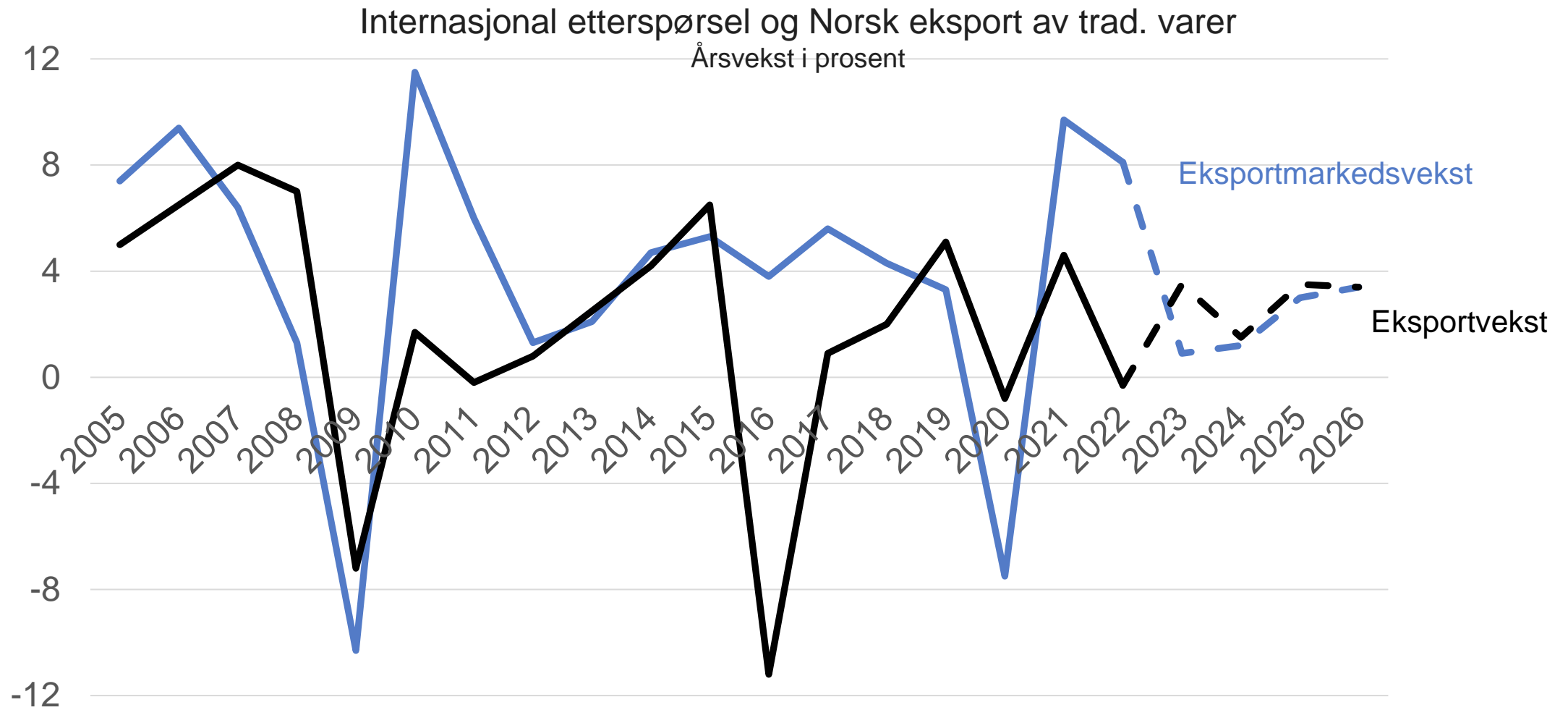
Styringsrenter, prosent



MACROBOND

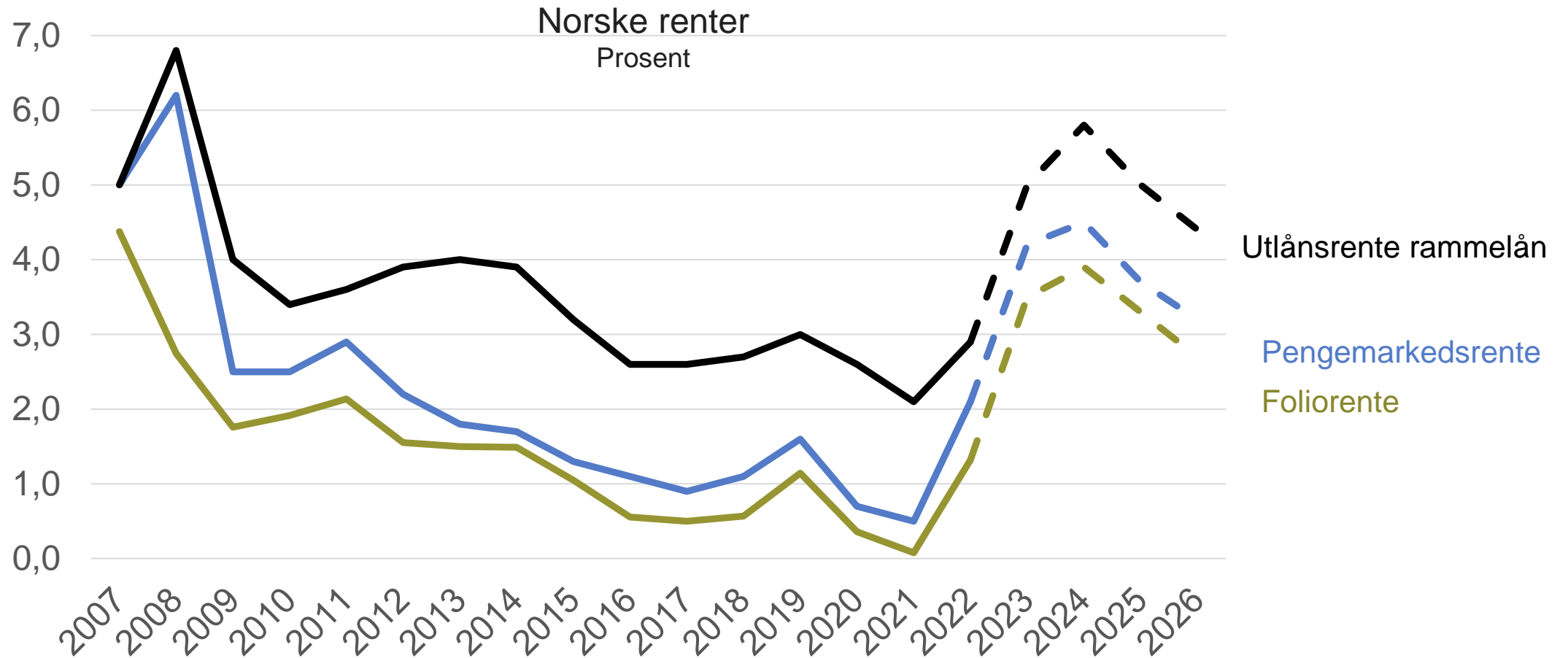


# Internasjonal etterspørsel faller



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

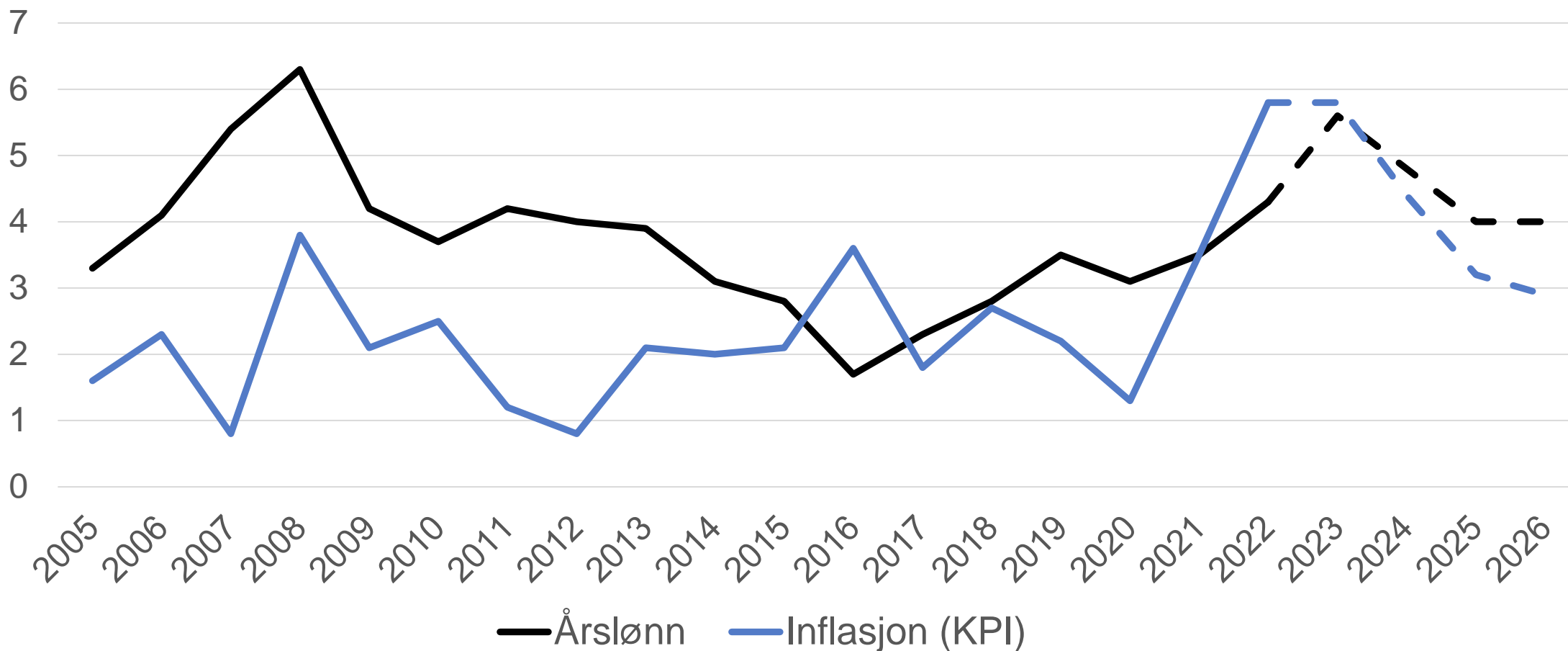
# Rentene ned neste år



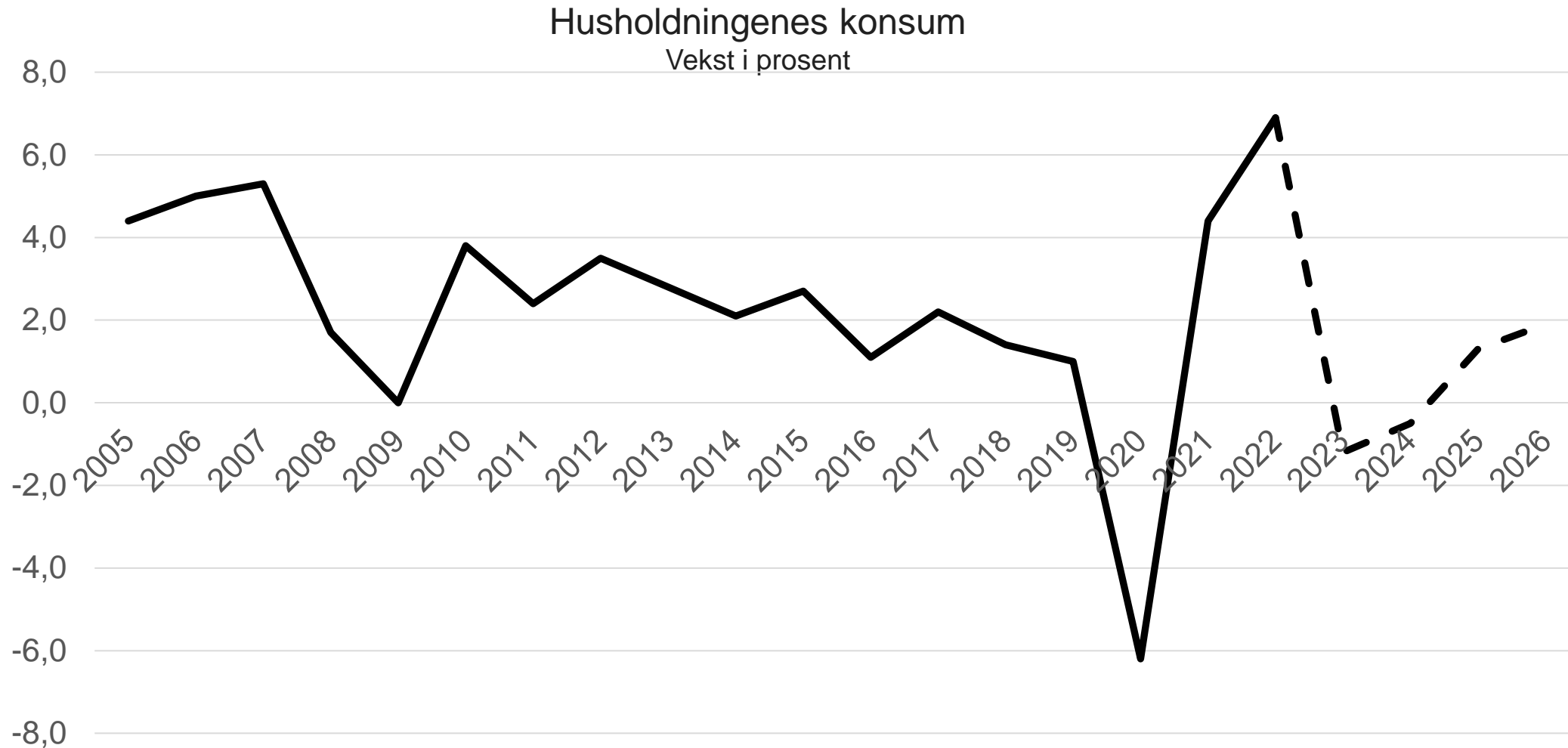
Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

# Høy prisvekst gir svak reallønnsutvikling

Årslønn og inflasjon (KPI) Prosent



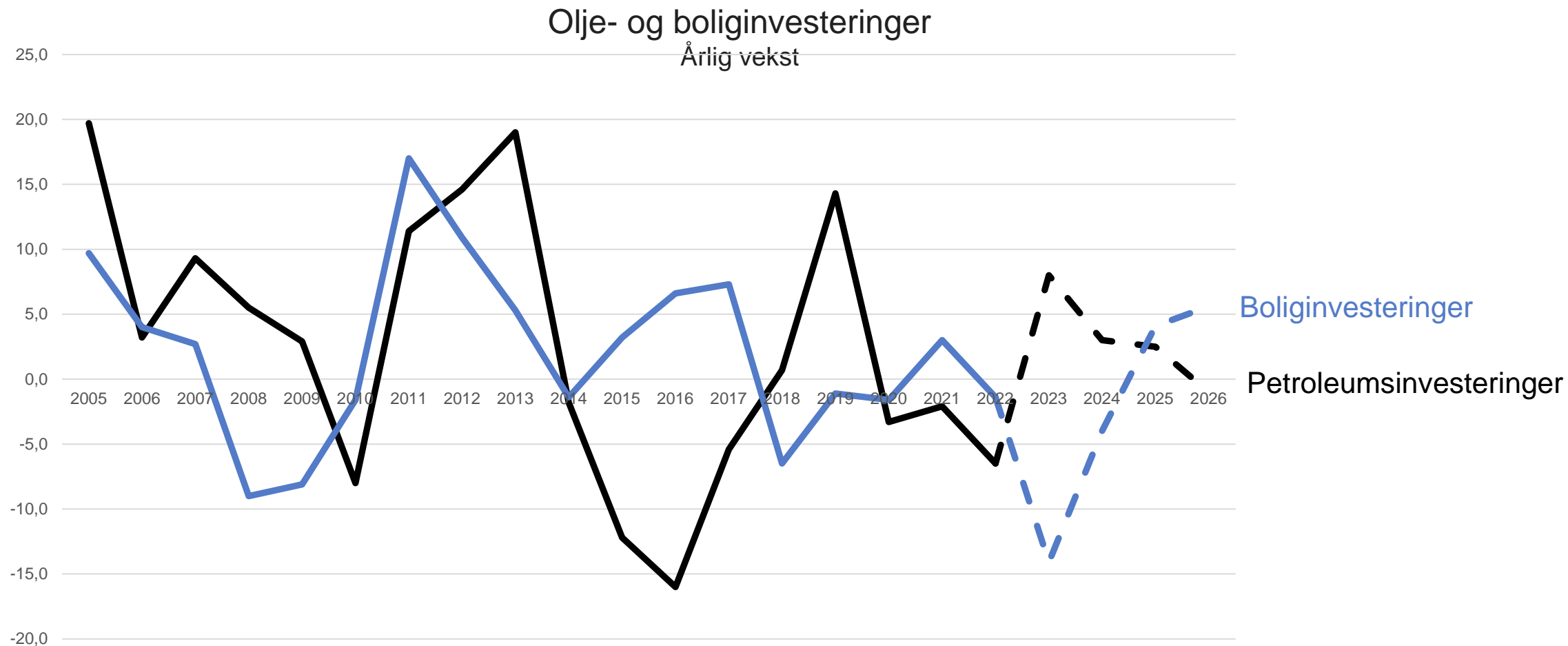
# ... og svak utvikling i husholdningenes forbruk



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse



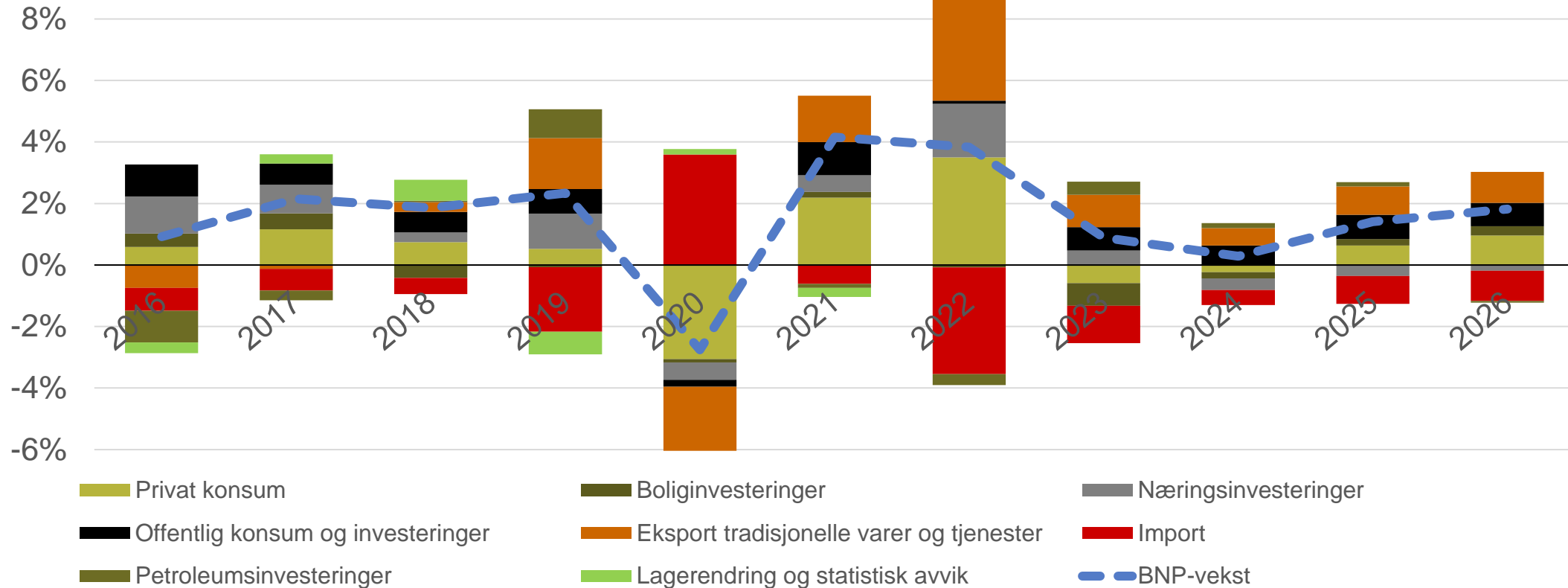
# Boliginvesteringene stuper



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

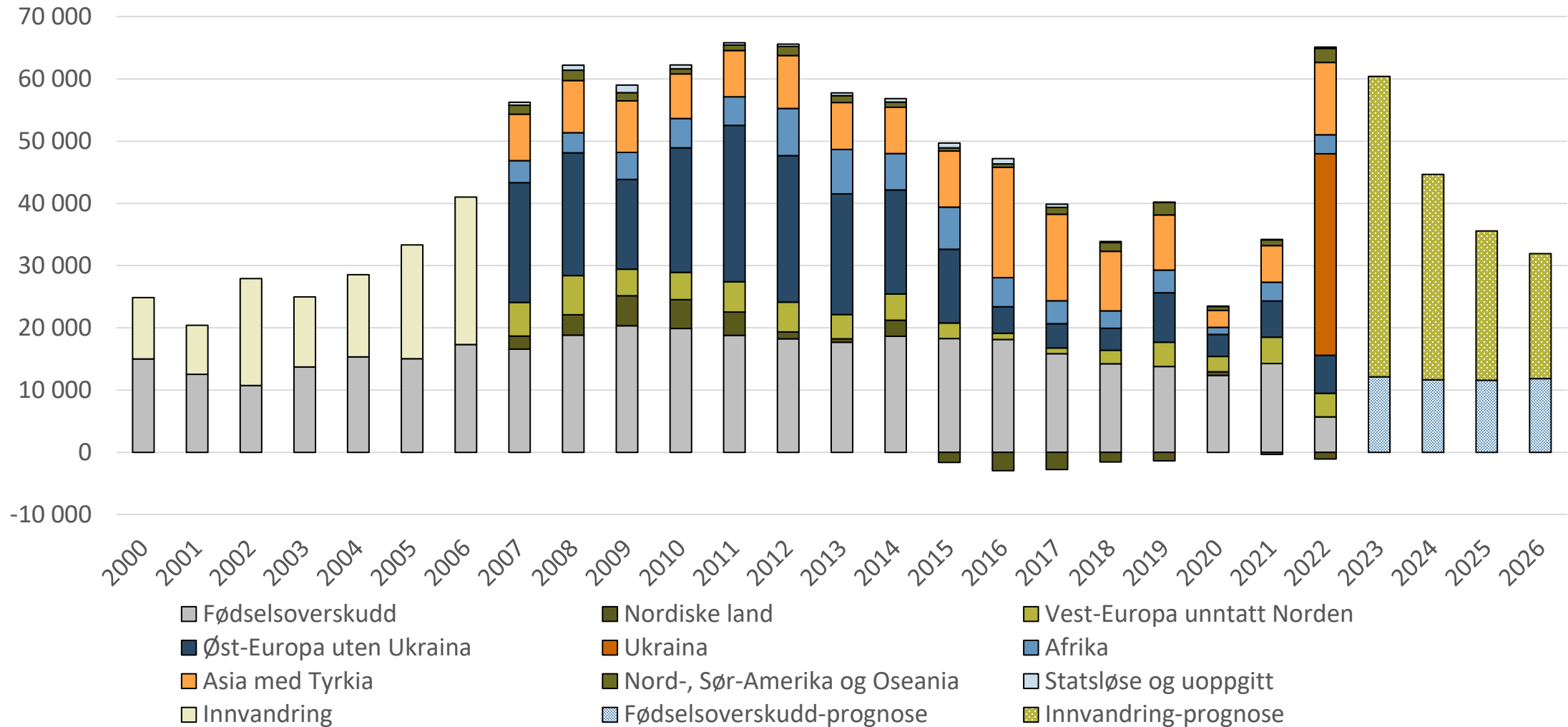
# Den økonomiske veksten stopper opp

BNP Fastlands-Norge og bidrag til vekst



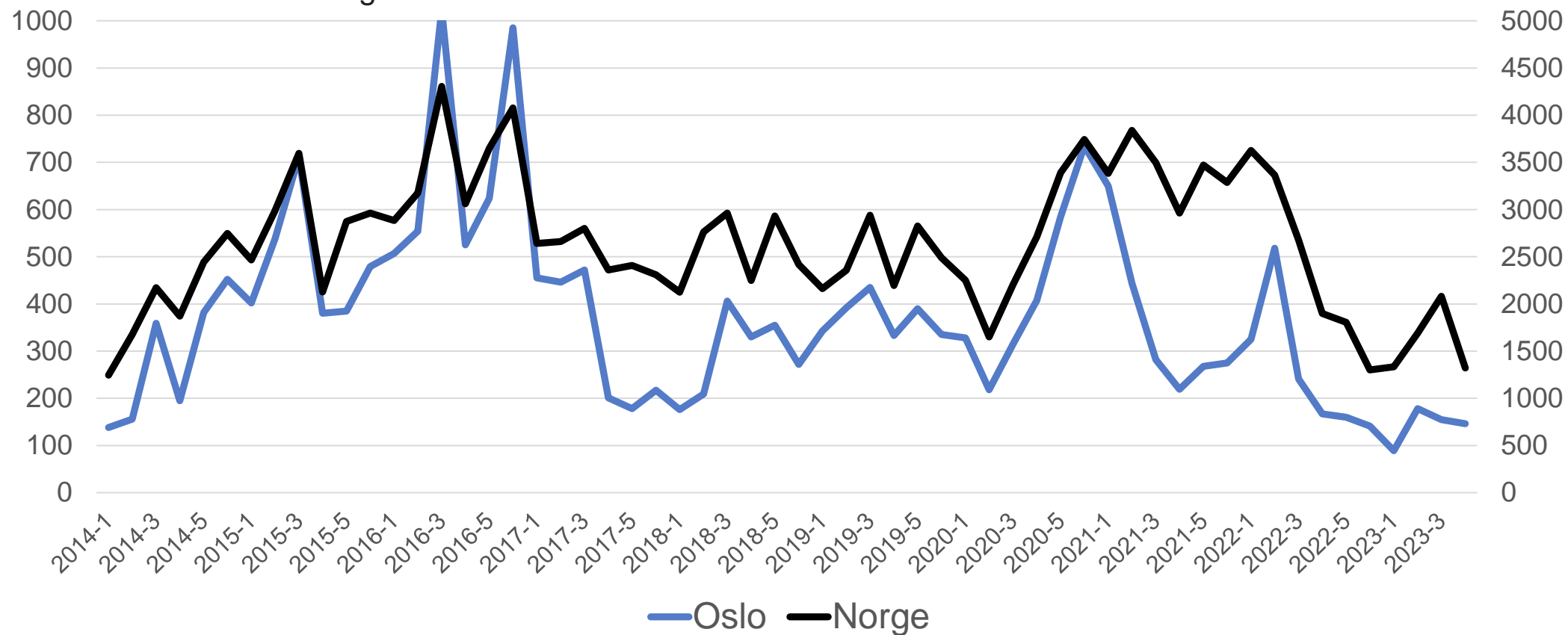
Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

# Høy befolkningsvekst



# Nyboligsalget kraftig ned

Nyboligsalg per tomånedersperiode tom august 2023. Norge og Oslo  
Antall boliger

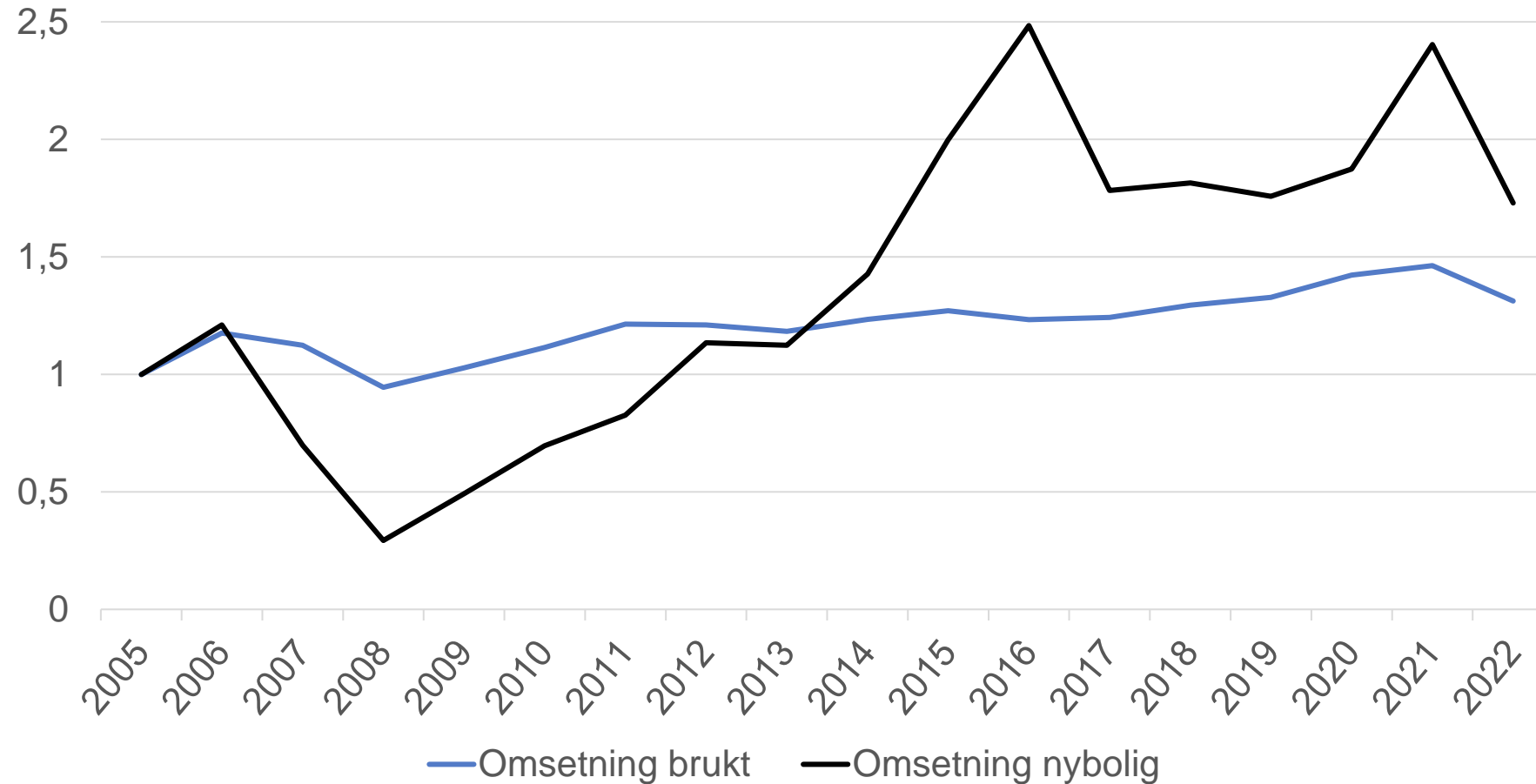


Kilde: Samfunnsøkonomisk analyse / ECON nye boliger



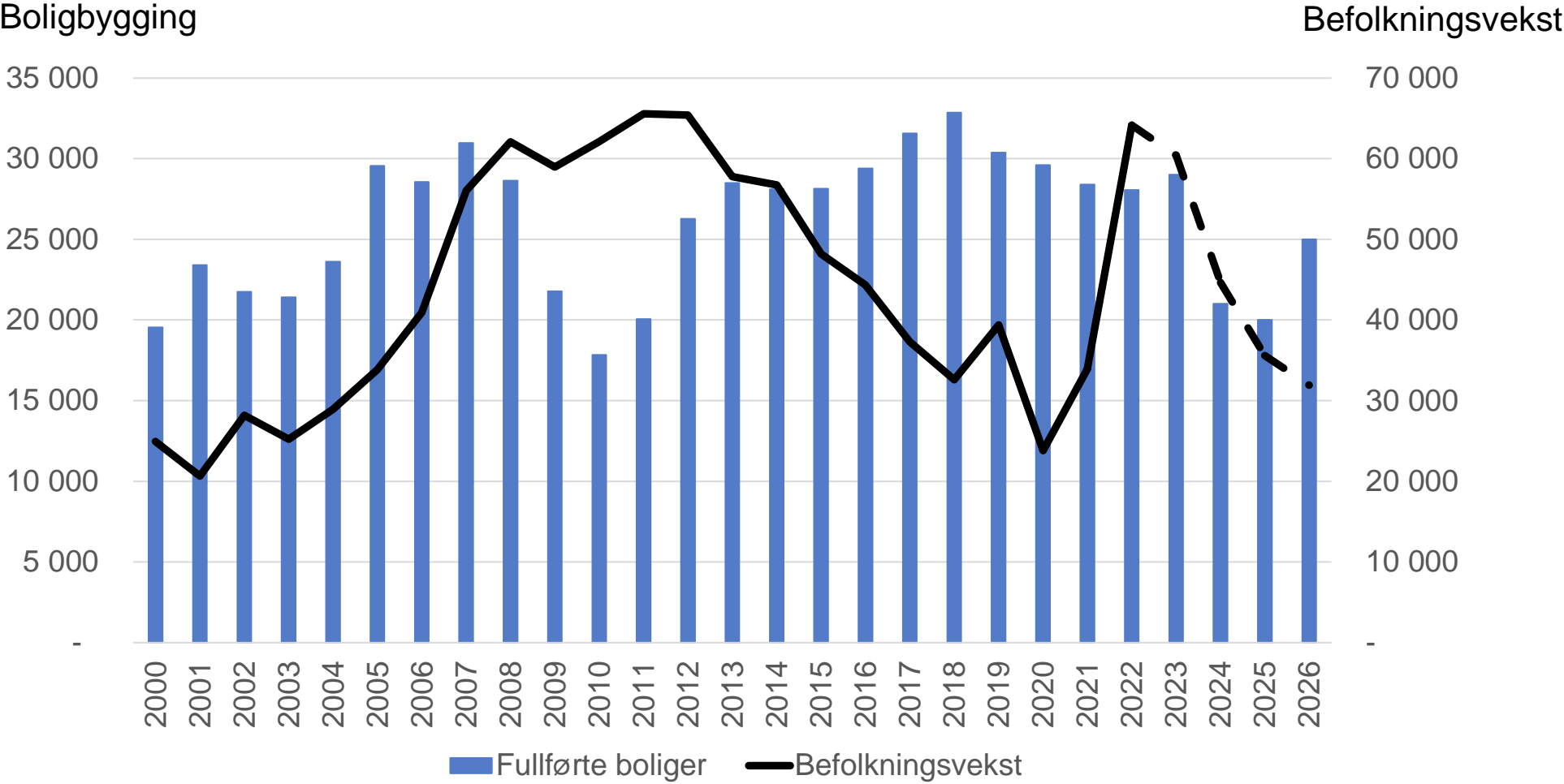
# Nyboligmarkedet tar støytten

Omsetning brukte og nye boliger. Norge. 2005=1



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse (ENB)

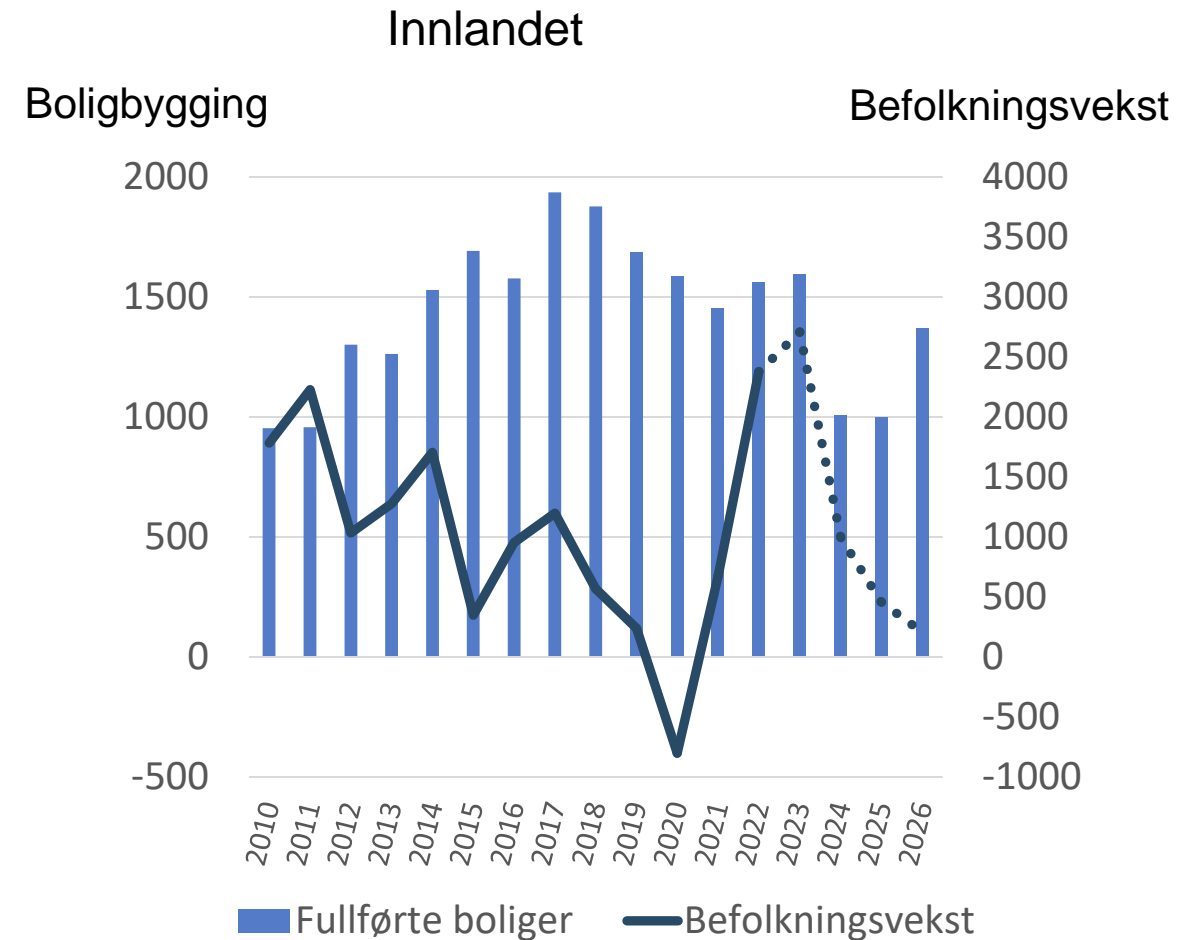
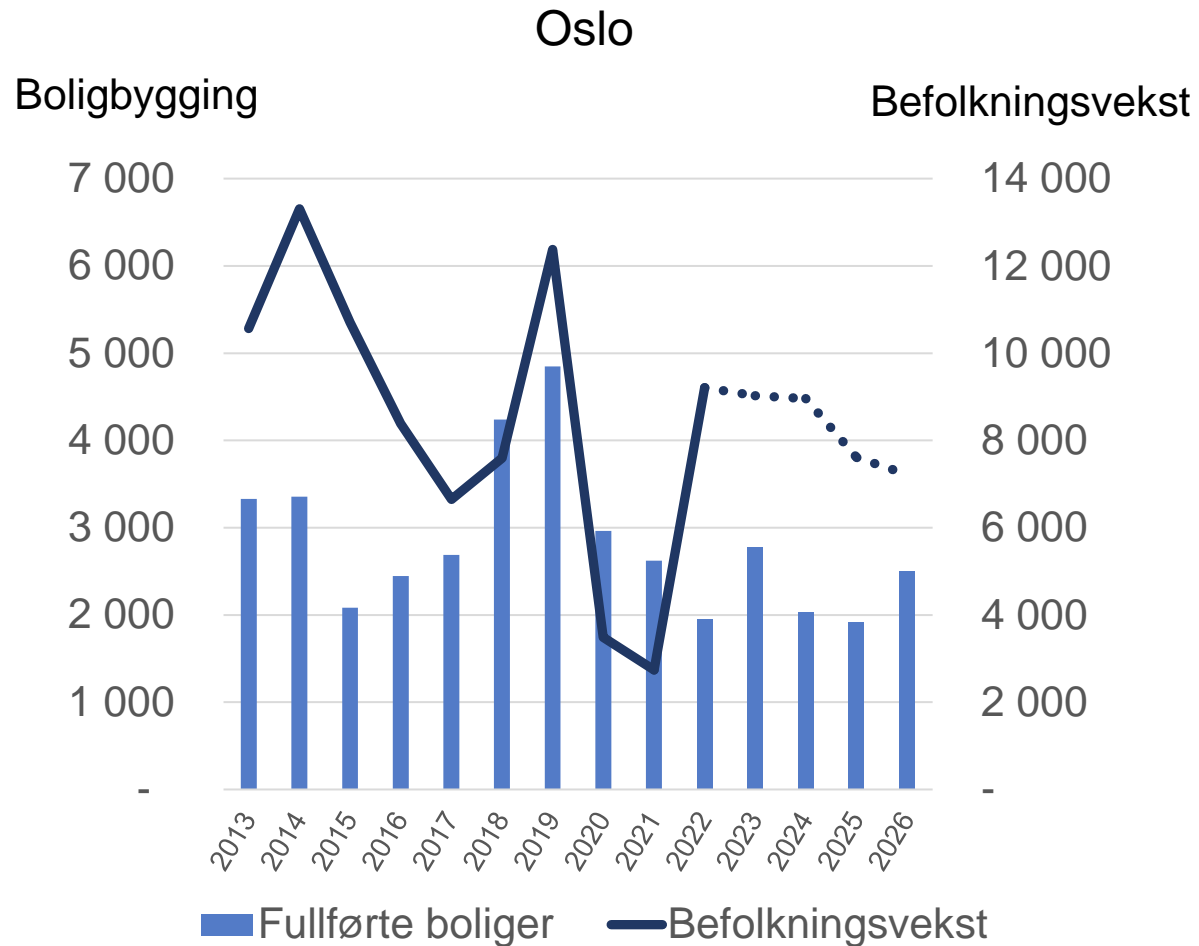
# Boligbyggingen faller kraftig



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse



# Store regionale forskjeller i bygging og demografi

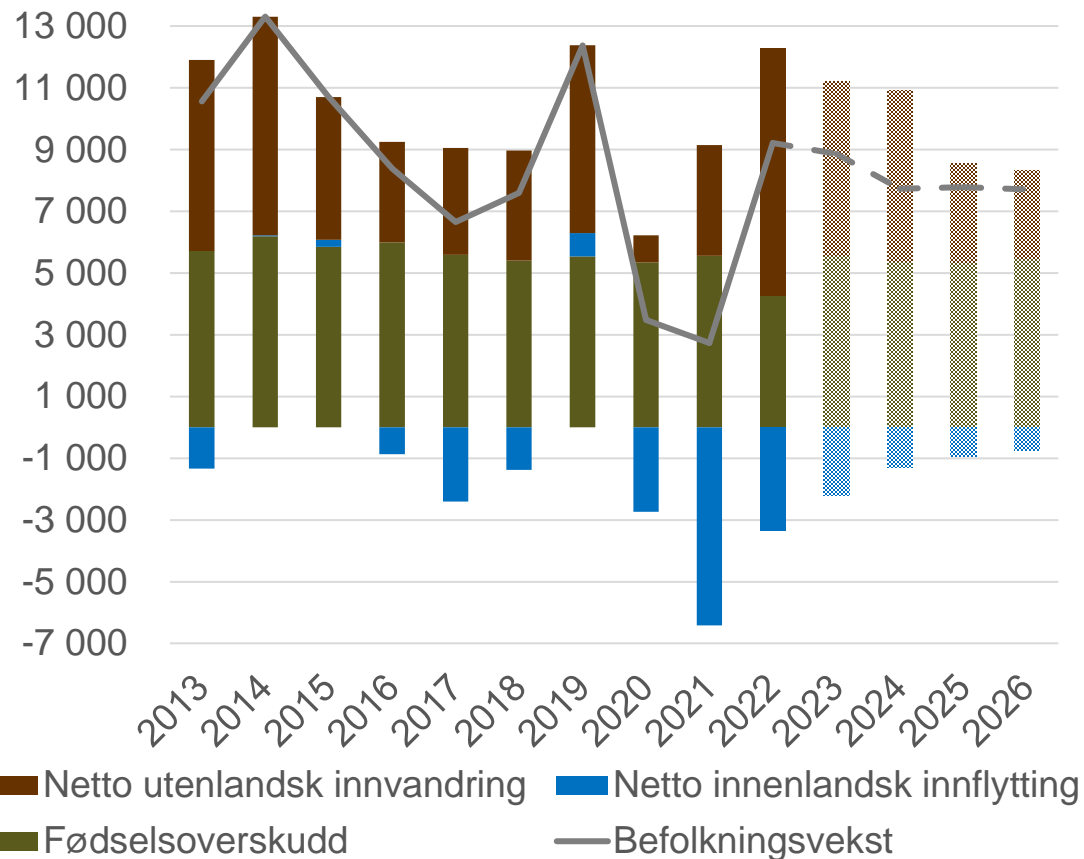


Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

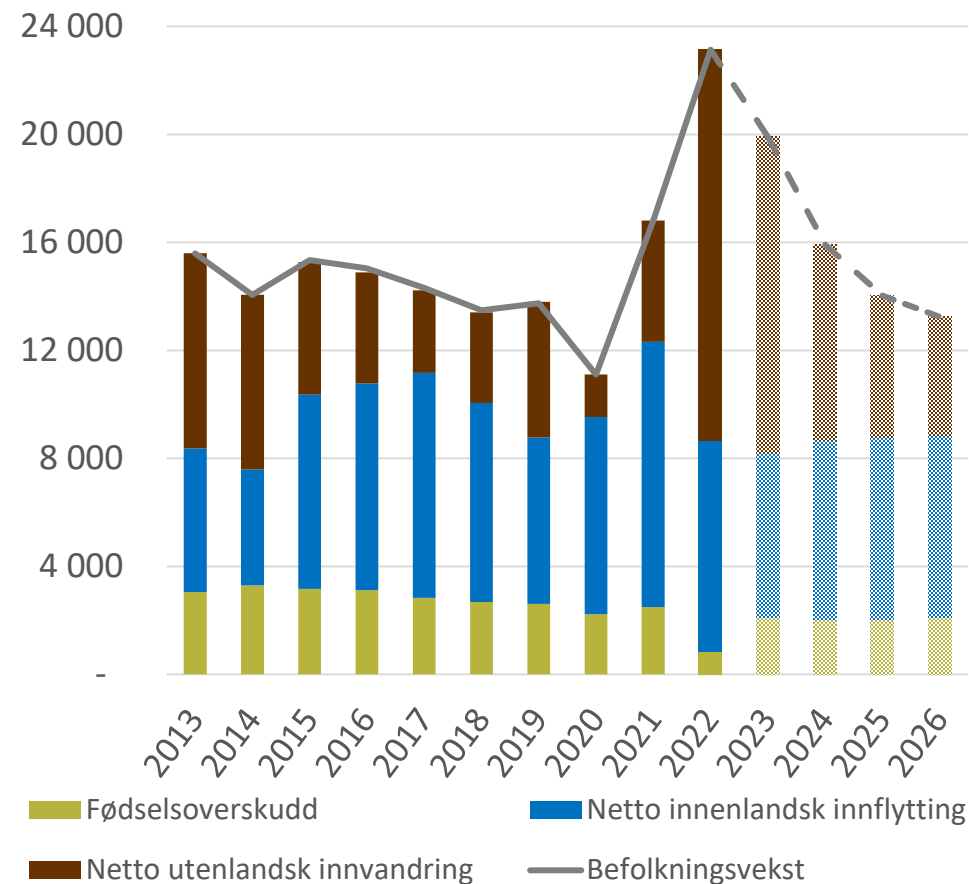


# Pandemien satte preg på boligmarkedet

## Befolkningsendringer i Oslo



## Befolkningsendringer i Viken



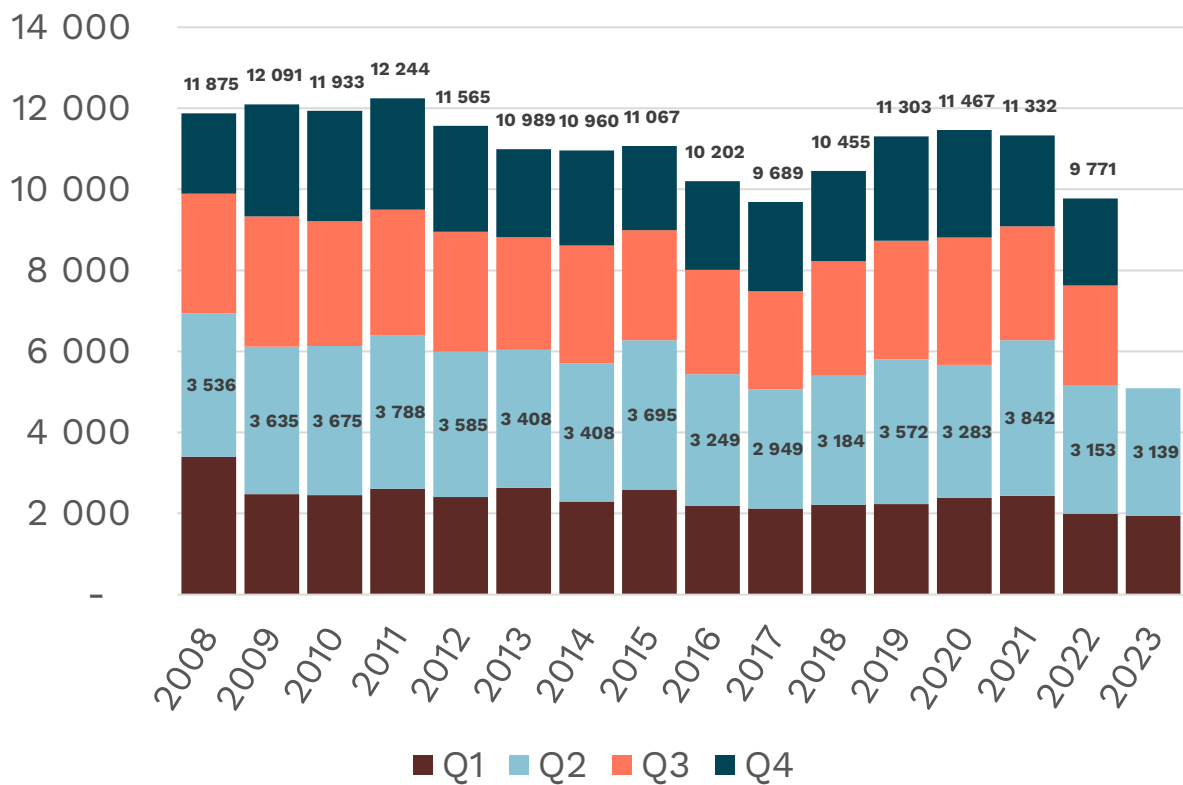
Kilde: Samfunnsøkonomisk analyse / ECON nye boliger



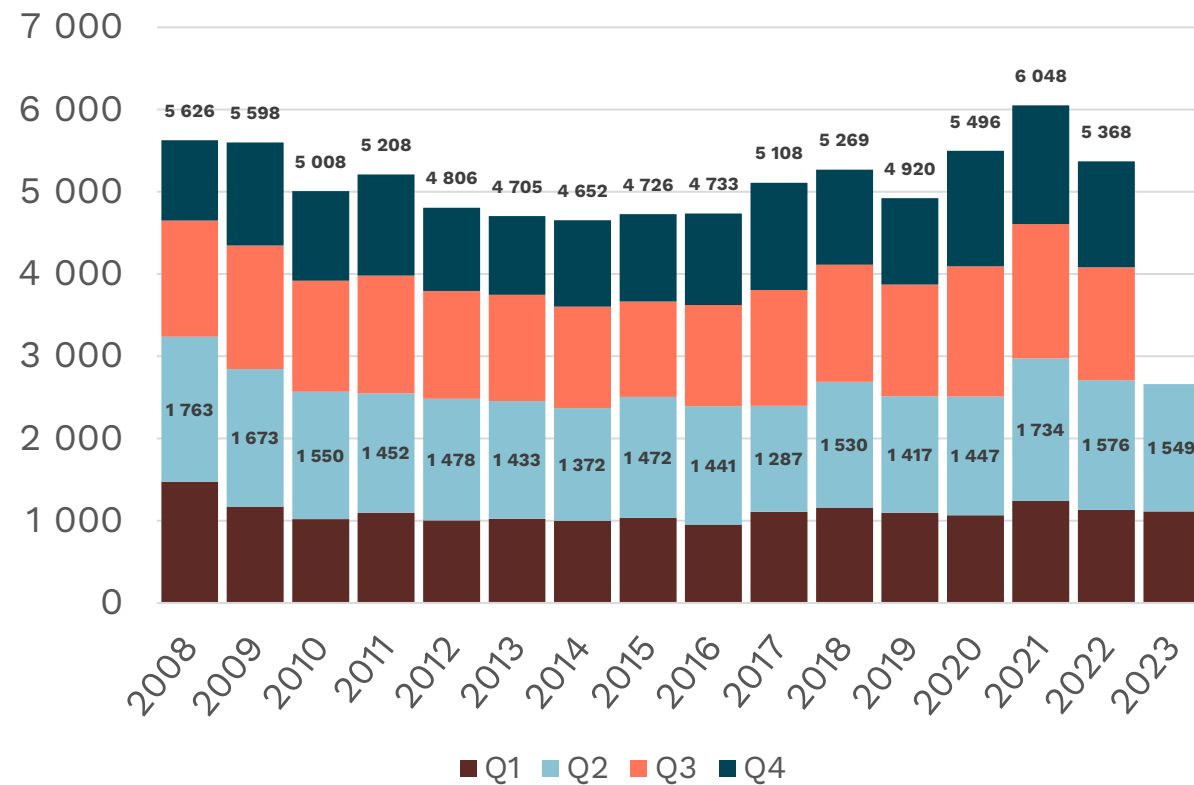
# Førstegangskjøperne sliter, særlig i Oslo

Førstegangskjøpere Oslo

2008Q1-2023Q2.



Førstegangskjøpere Kommuner rundt Oslo 2008Q1-2023Q2.

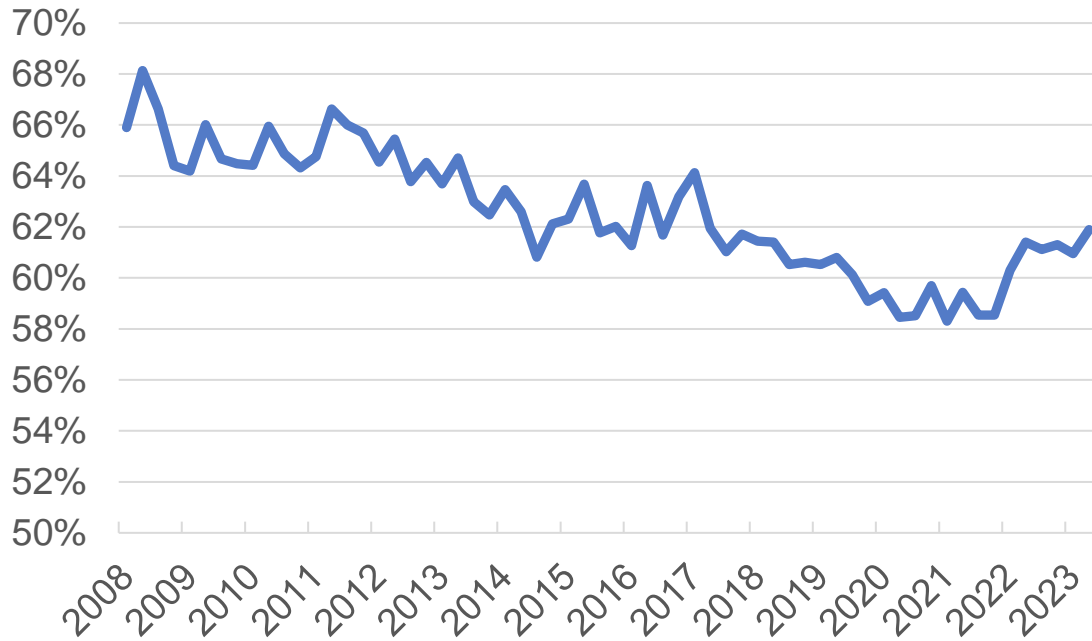


Kilde: Ambita, NEF og Samfunnsøkonomisk analyse

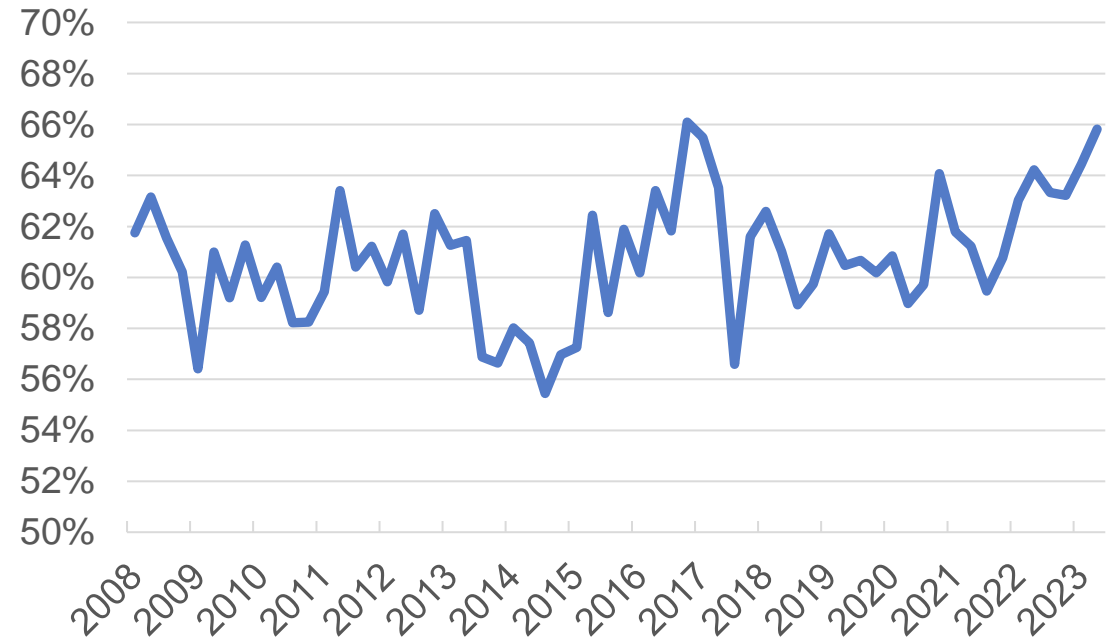


# Flere førstegangskjøpere kjøper sammen

Samkjøpende førstegangskjøpere Norge



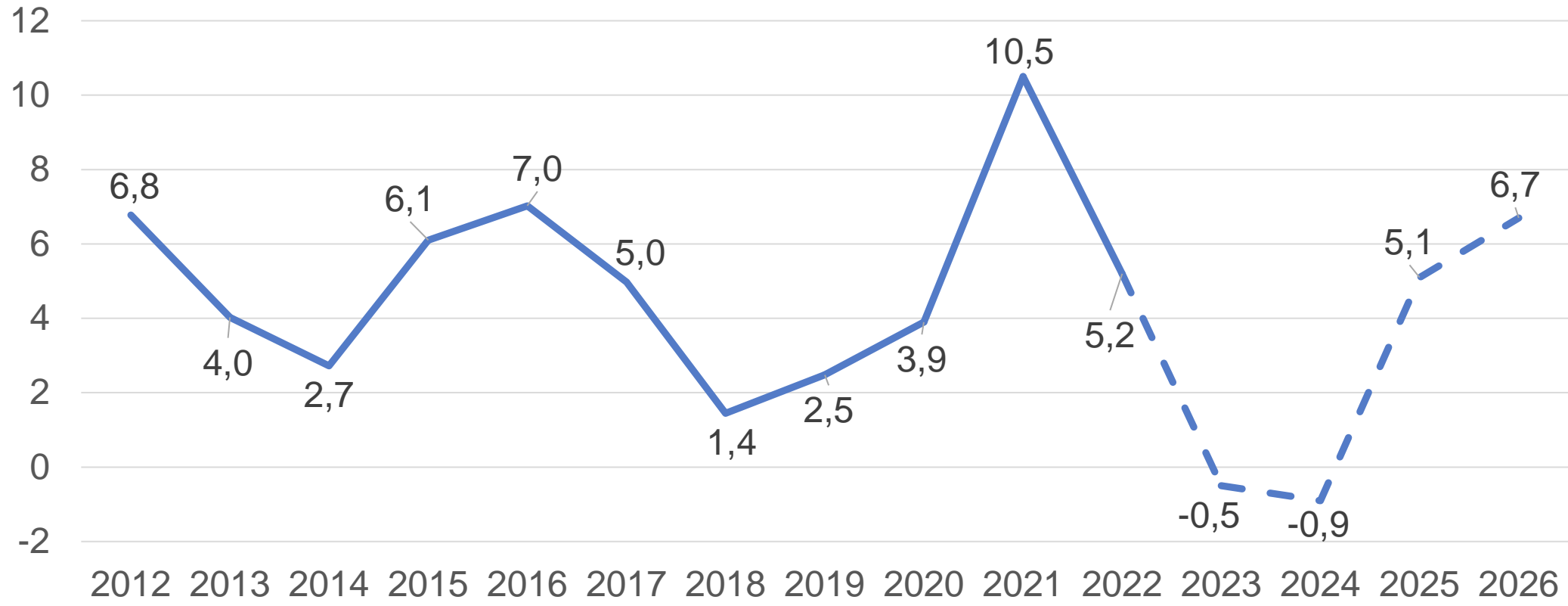
Samkjøpende førstegangskjøpere Oslo



Kilde: Ambita, NEF og Samfunnsøkonomisk analyse

# Boligprisnedgang inn i 2024 – etter hvert klar vekst

Boligprisvekst i Norge  
Årsvekst i prosent

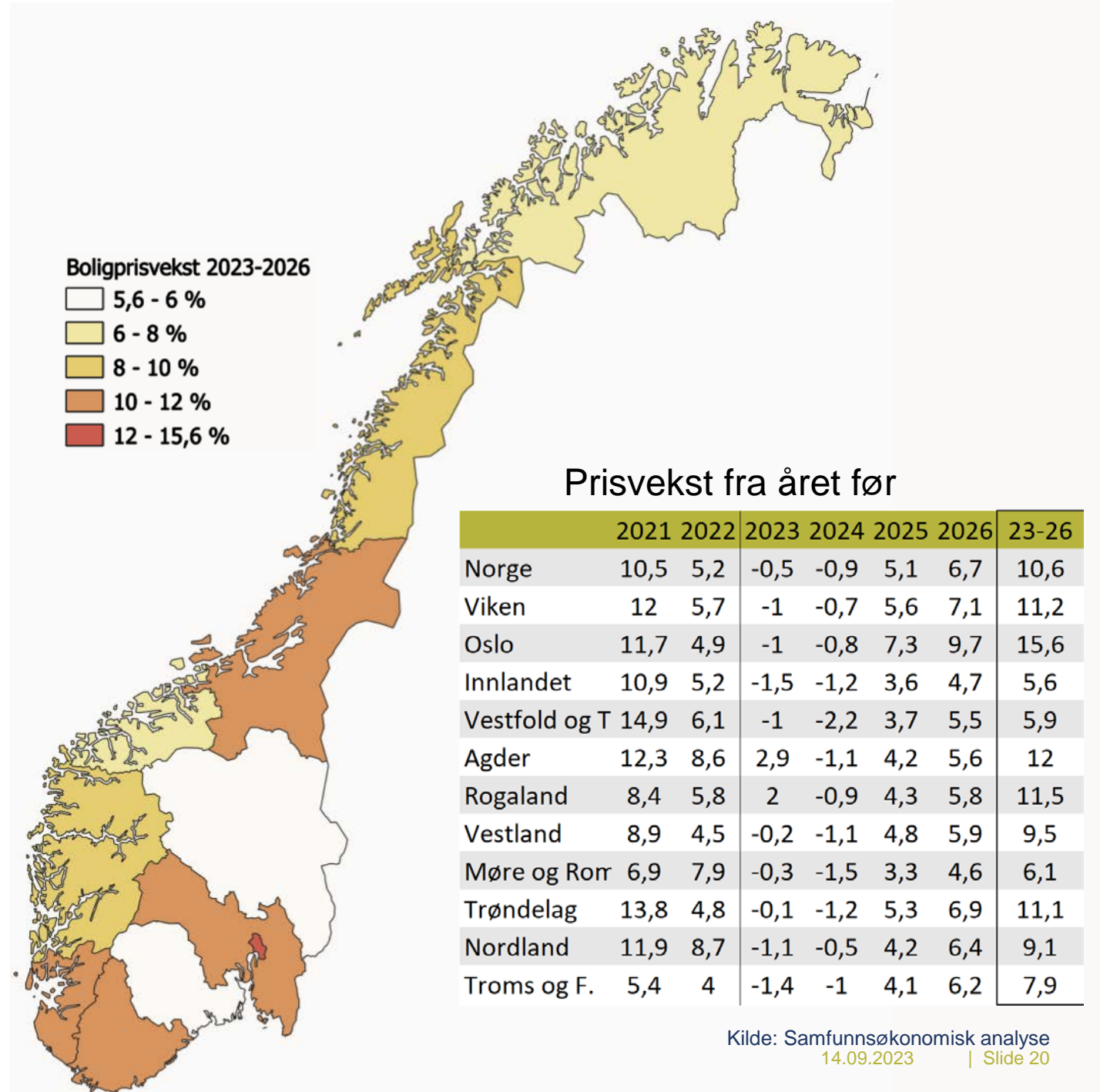


Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse



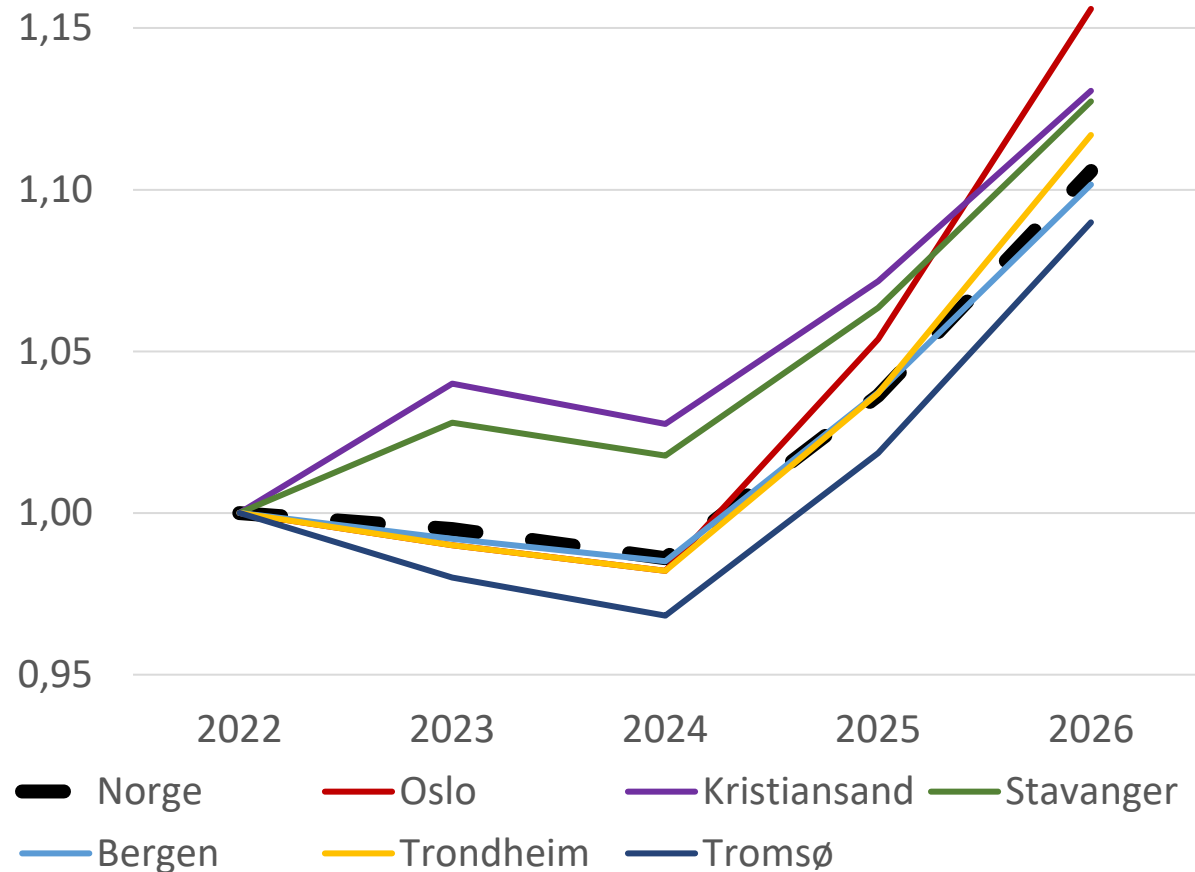
# Store regionale forskjeller

- Norge: Boligprisene først ned
  - Høy inflasjon og høye renter
  - Konjunkturedgang
- Så opp
  - Lavere renter
  - Høy nominell lønnsvekst
  - Høy befolkningsvekst
  - Lav boligbygging
- Oslo med større opptur
  - Svak tilbudsside gir høyere prisvekst på sikt
- Relativt høy prisvekst i Viken
  - Pendlerkommuner
- Og Rogaland + Agder
  - Oljeoppgang
  - Lave prisnivåer
- Innlandet lavest prisvekst framover
  - Til dels negativ befolkningsvekst
  - Korreksjon
- Høyere prisvekst i byene
  - Regional sentralisering



# Boligprisene øker mest i Oslo

Boligpriser. 2022 = 1



Prisvekst fra året før. Prosent

|              | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 23-26 |
|--------------|------|------|------|------|------|------|-------|
| Norge        | 10,5 | 5,2  | -0,5 | -0,9 | 5,1  | 6,7  | 10,6  |
| Oslo         | 11,7 | 4,9  | -1   | -0,8 | 7,3  | 9,7  | 15,6  |
| Kristiansand | 12,6 | 8    | 4    | -1,2 | 4,3  | 5,5  | 13,1  |
| Stavanger    | 7,7  | 6,1  | 2,8  | -1   | 4,5  | 6    | 12,7  |
| Bergen       | 9,0  | 4,2  | -0,8 | -0,7 | 5,3  | 6,2  | 10,2  |
| Trondheim    | 12,4 | 5,5  | -1   | -0,8 | 5,6  | 7,7  | 11,7  |
| Tromsø       | 6,0  | 7,4  | -2   | -1,2 | 5,2  | 7    | 9     |

Kilde: Samfunnsøkonomisk analyse

Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse



Takk for oppmerksomheten

---

Andreas Benedictow

Samfunnsøkonomisk analyse

[andreas.benedictow@samfunnsokonomisk-analyse.no](mailto:andreas.benedictow@samfunnsokonomisk-analyse.no)



**FINANSTILSYNET**  
THE FINANCIAL SUPERVISORY  
AUTHORITY OF NORWAY

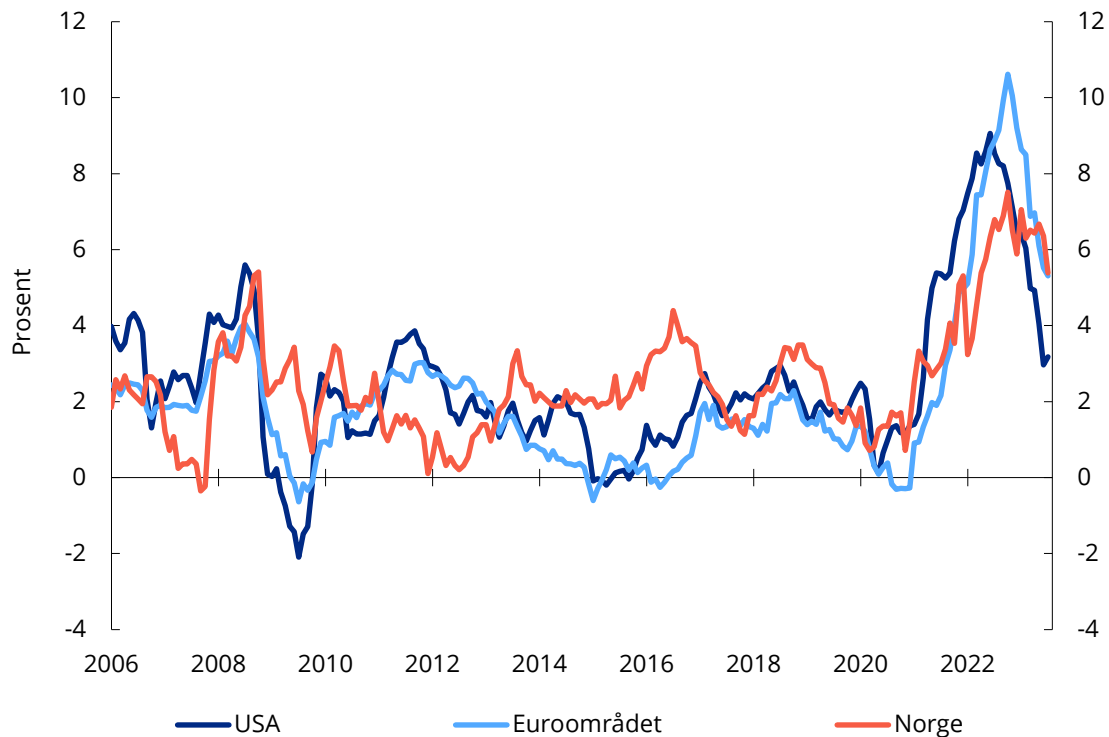
# Boligmarkedet og finansiell stabilitet

**Boligmarkedskonferansen 2023**

Finanstilsynsdirektør Per Mathis Kongsrud, 13. september 2023

# Høy inflasjon og økt rentenivå gir økt risiko

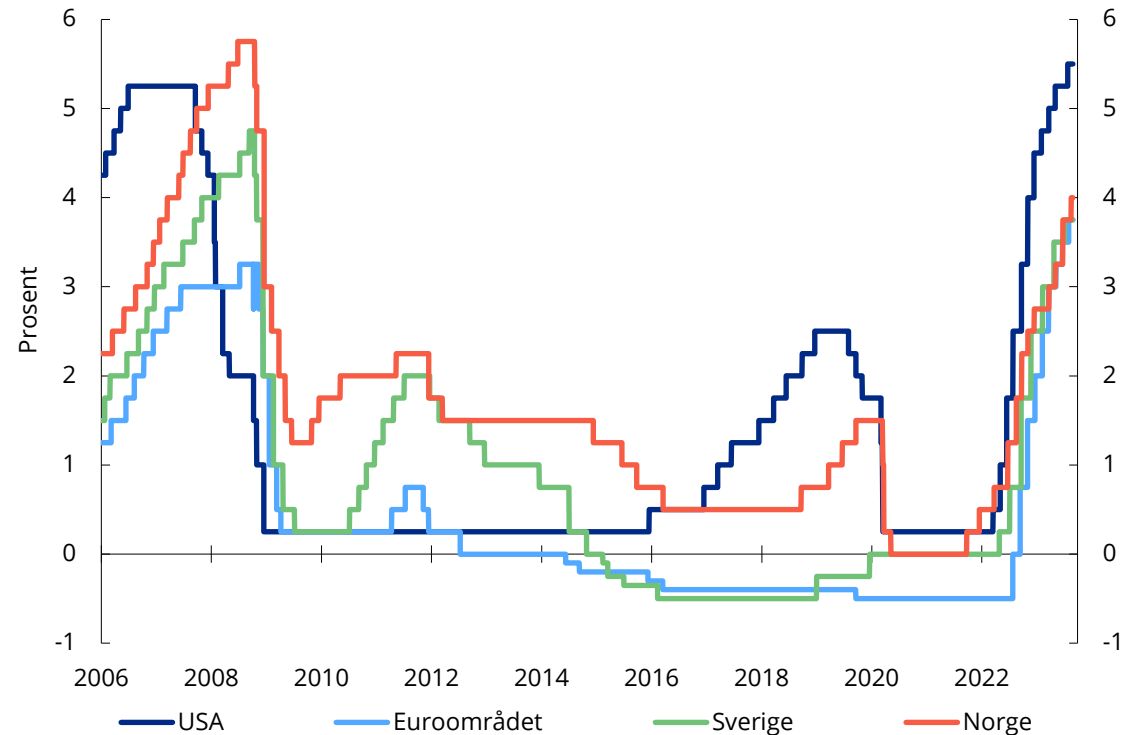
## Inflasjon



Siste observasjon juli 2023

Kilde: Refinitiv

## Styringsrenter, utvalgte land

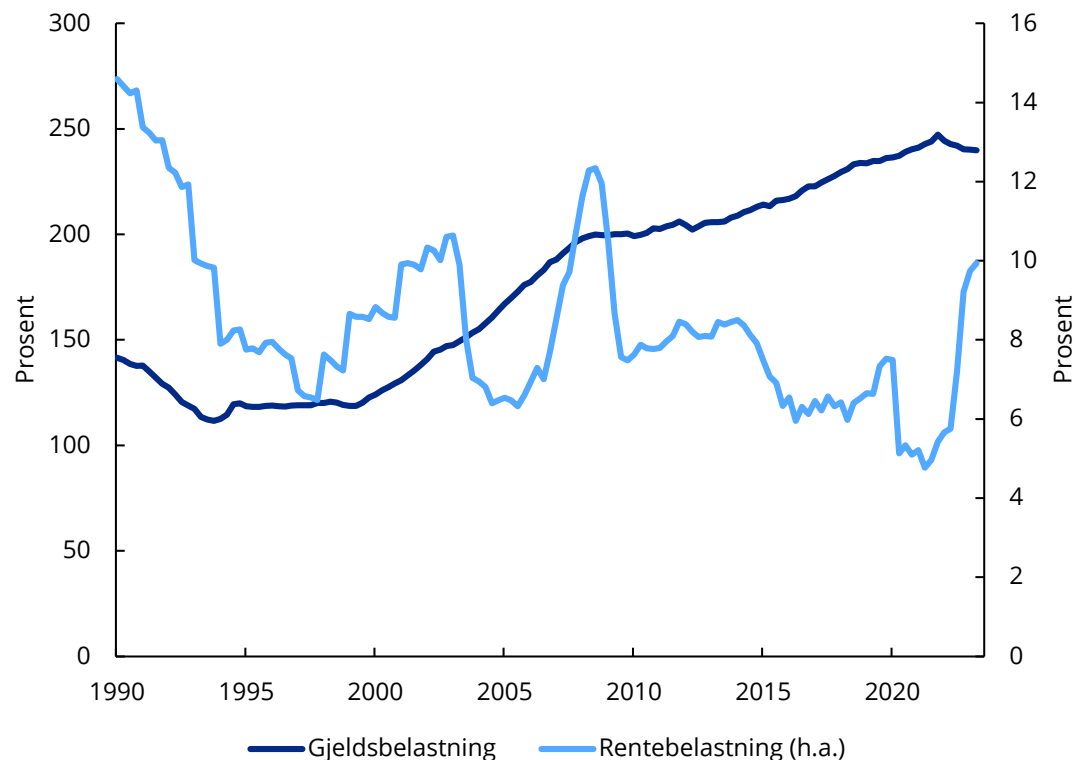


For USA vises øvre grense i målintervallet. For euroområdet vises innskuddsrenten, som er den laveste av de tre offisielle styringsrentene. Siste observasjon august 2023. Kilde: Refinitiv



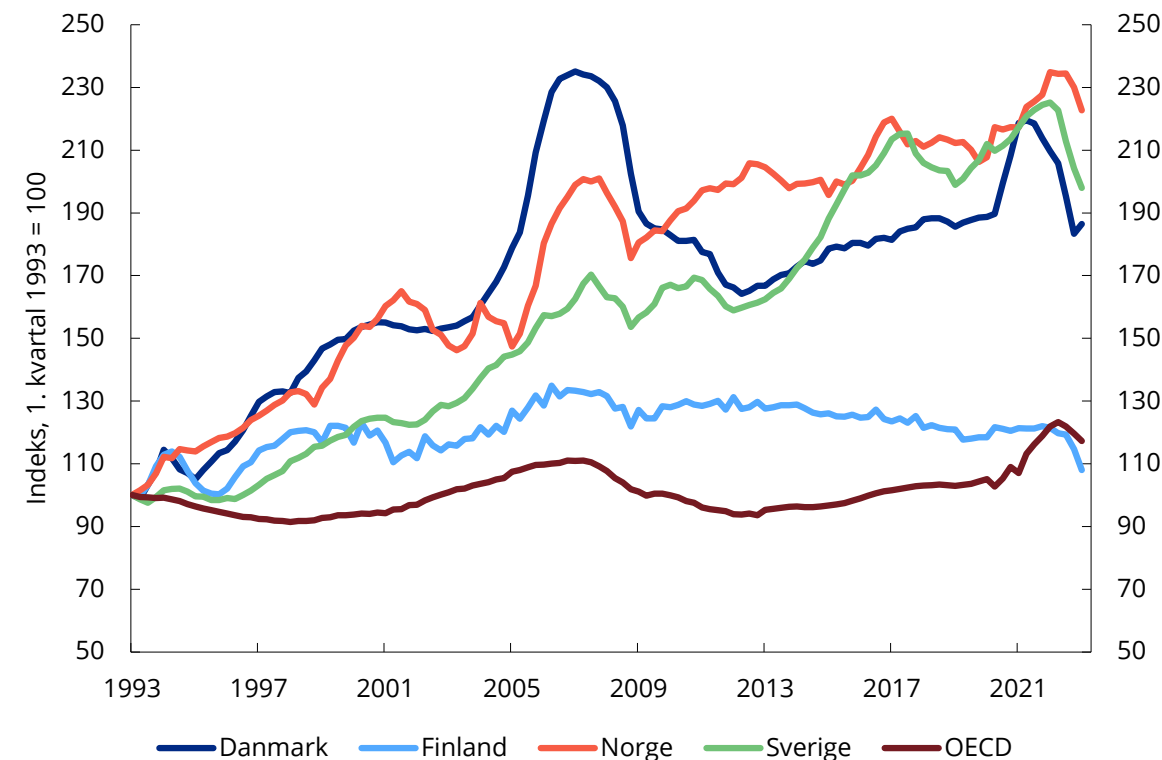
# Høy gjeld og høye boligpriser gir sårbarhet

## Husholdningenes gjelds- og rentebelastning



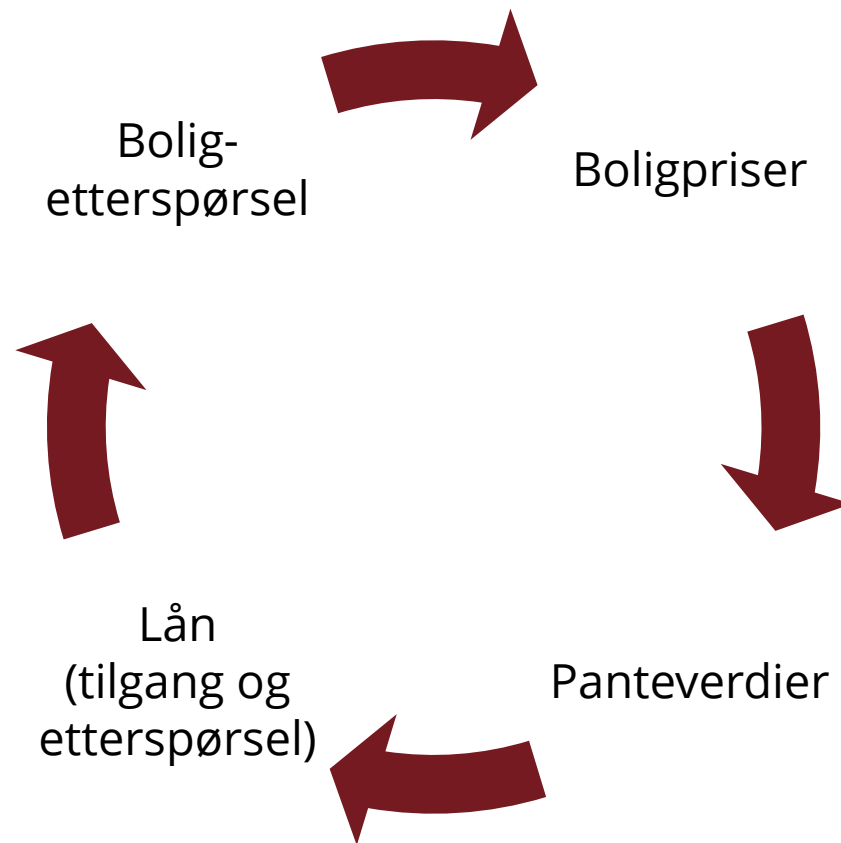
Siste observasjon 2. kvartal 2023  
Kilder: Statistisk sentralbyrå og Finanstilsynet

## Boligpriser som andel av disponibel inntekt per innbygger



Siste observasjon 1. kvartal 2023  
Kilde: OECD

# Gjensidig påvirkning mellom boligpriser og husholdningsgjeld – opp og ned



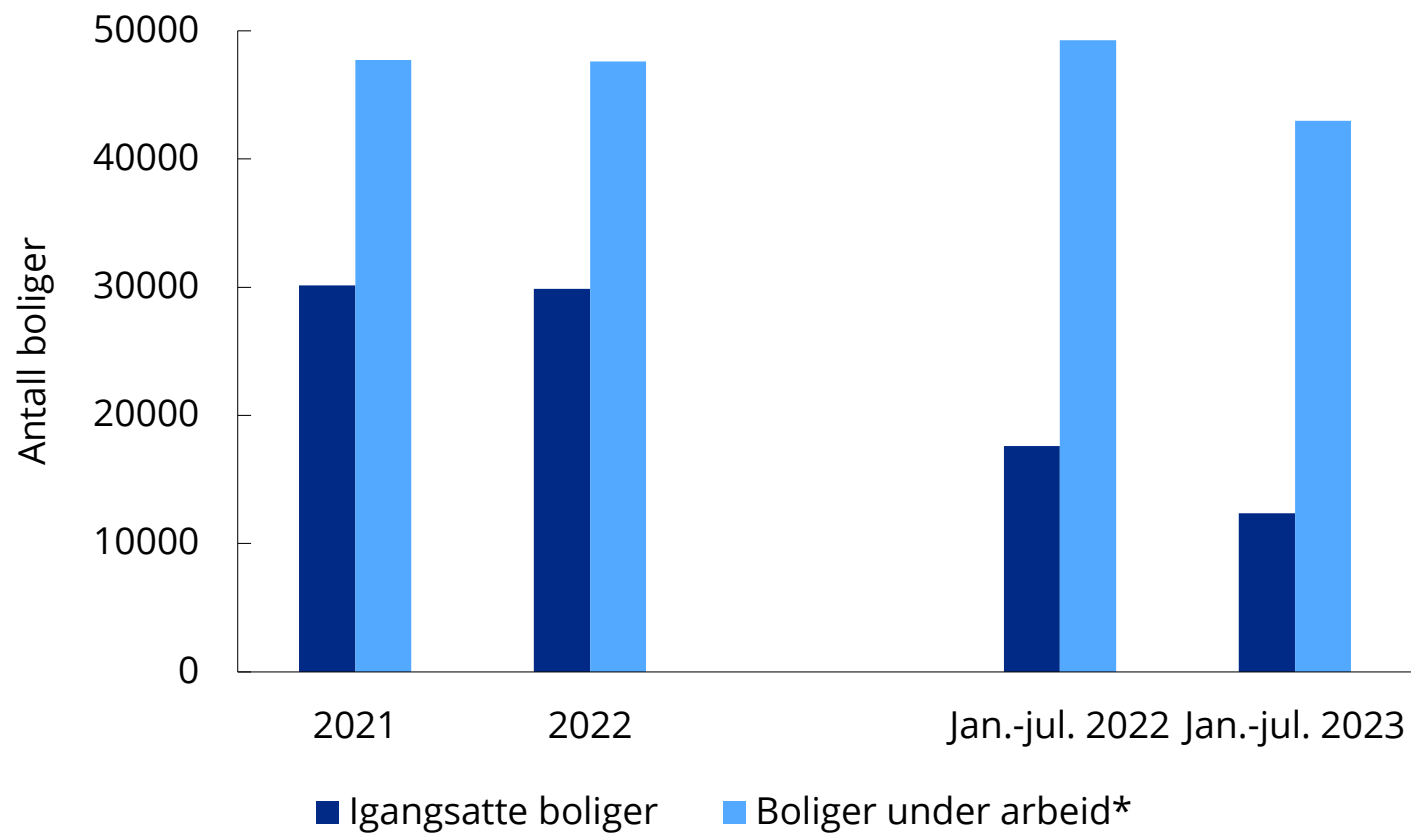
# Flere episoder med kraftige boligprisfall

Eksempler på boligprisutvikling (og -fall) internasjonalt

|           | Prisøkning        |         | Prisfall          |         |
|-----------|-------------------|---------|-------------------|---------|
|           | Periode           | Prosent | Periode           | Prosent |
| Bulgaria  | 2005 Q1 - 2008 Q3 | 102     | 2008 Q3 - 2013 Q3 | -38     |
| Finland   | 1986 Q2 - 1989 Q2 | 89      | 1989 Q3 - 1993 Q1 | -40     |
| Hellas    | ?                 | ?       | 2008 Q3 - 2017 Q1 | -42     |
| Irland    | 1995 Q2 - 2007 Q2 | 359     | 2007 Q2 - 2012 Q2 | -54     |
| Japan     | 1975 Q1 - 1991 Q1 | 178     | 1991 Q1 - 2009 Q2 | -47     |
| Kypros    | 2003 Q1 - 2009 Q4 | 124     | 2009 Q4 - 2016 Q2 | -29     |
| Nederland | 1970 Q1 - 1978 Q2 | 333     | 1978 Q2 - 1982 Q4 | -35     |
| Norge     | 1980 Q1 - 1988 Q1 | 250     | 1988 Q1 - 1993 Q1 | -32     |
| Spania    | 1998 Q1 - 2007 Q3 | 204     | 2007 Q3 - 2014 Q1 | -37     |
| USA       | 1993 Q4 - 2006 Q1 | 151     | 2006 Q1 - 2011 Q2 | -31     |

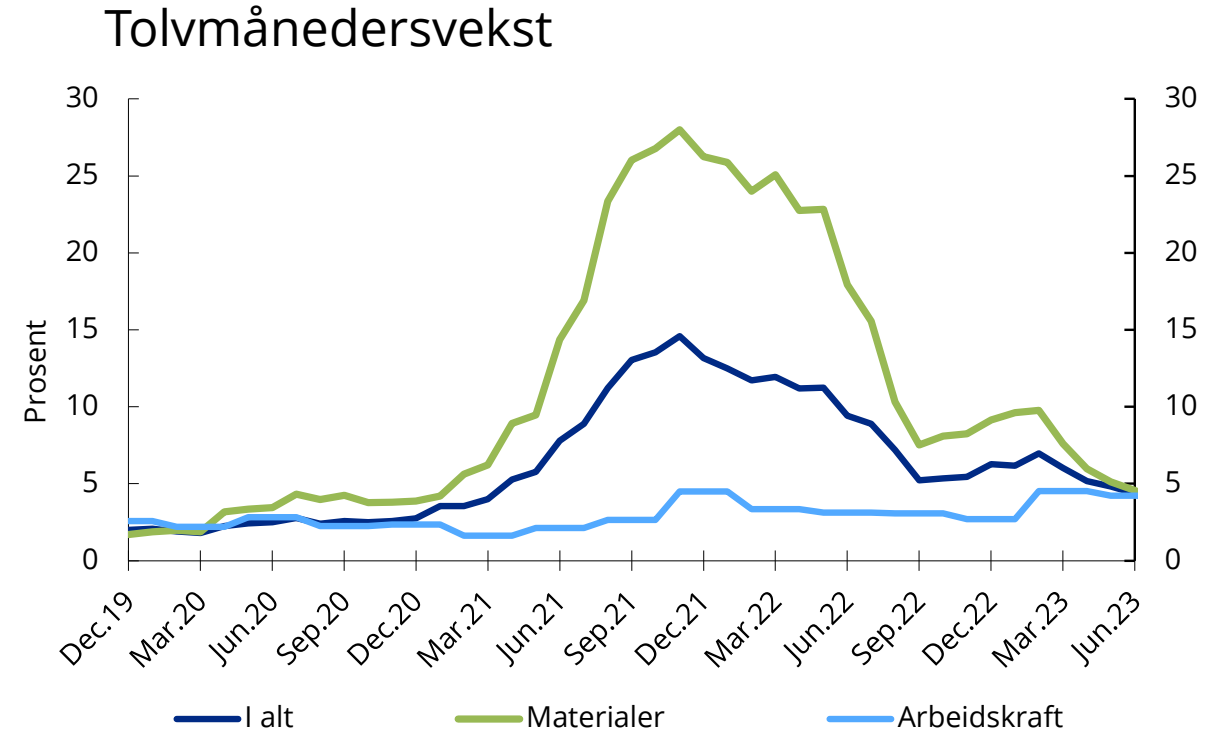
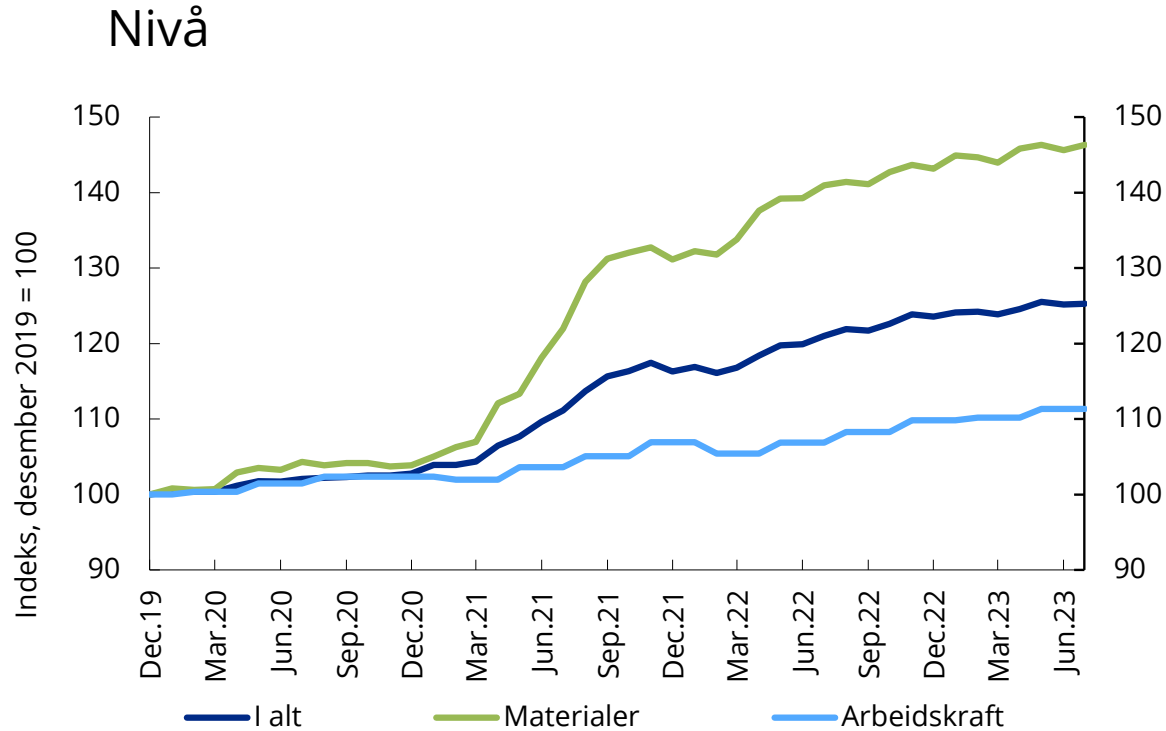
Kilde: Bank for International Settlements

# Lavere boligbygging



\*Ved utgangen av perioden. Kilde: Statistisk sentralbyrå

# Kraftig økte byggekostnader



Siste observasjon er juli 2023. Kilde: Statistisk sentralbyrå

# Økt usikkerhet



**FINANSTILSYNET**

THE FINANCIAL SUPERVISORY  
AUTHORITY OF NORWAY





Norges  
Eiendomsmeglerforbund

**SELVAAG** BOLIG

# PAUSE

## Boligmarkedet 2023



Rett skal være rett. For alle.

**ambita**

**Finansavisen**







Norges  
Eiendomsmeglerforbund

**SELVAAG** BOLIG

Boligmarkedet 2023

**Ole Berget, First House**



# *Fornebu Sør*

*Å bygge en by fra scratch...*



## **Henning Sunde**

Kreativ leder og grunnlegger

Rodeo arkitekter

Arkitektur

Byplanlegging

Landskap

Samfunn

Oslo

Gøteborg



**RODEO**  
**ARKITEKTER**



GRØNLIAIA - OSLO







# OSLO HORISONT









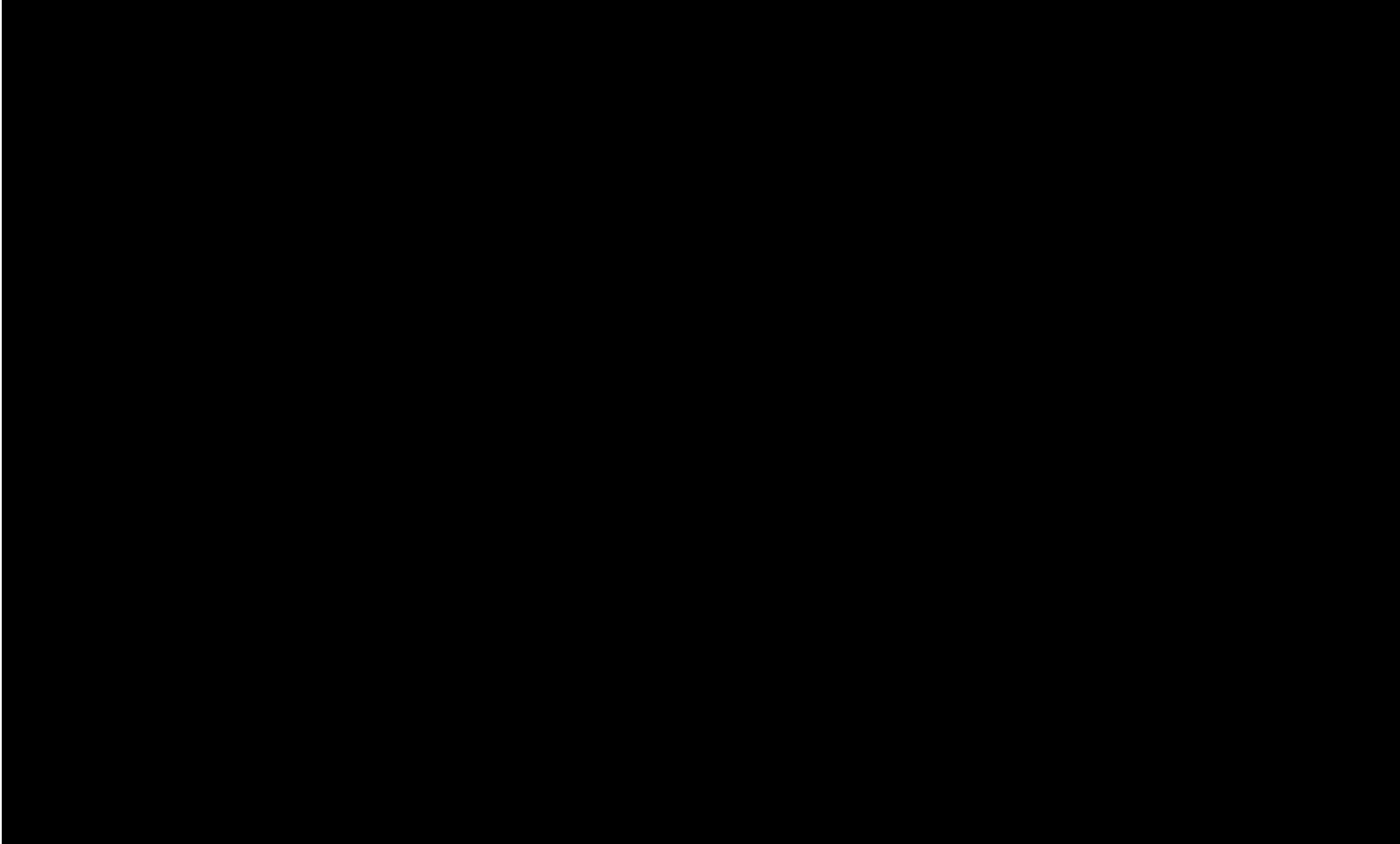
# FORNEBU SØR





*Straks 400 år siden Christian IVs hanske*











## FORNEBU SØR

Area: 90 000m<sup>2</sup>

over 200 000m<sup>2</sup>  
bolig

over 200 000m<sup>2</sup>  
Kontor/F&B/kultur/etc

Utviklere:

KLP Eiendom  
Selvaag Housing  
OBOS





# *Fornebu Sør*



# *Fornebu Sør + Kvadraturen i Oslo sentrum*

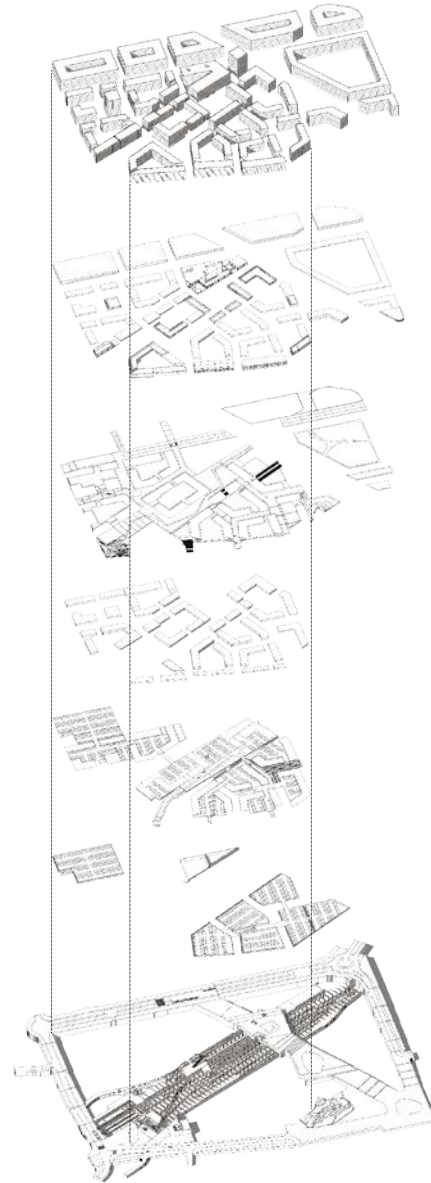




# *Fornebu Sør + Fornebubanen*



# *Norges mest komplekse byutviklingsprosjekt?*





# *Hva slags by skal vi lage?*

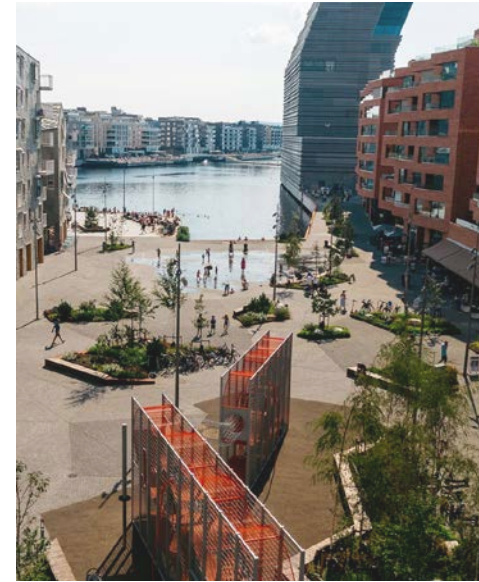
Er det Jessheim?



Eller Nydalen / Storo?



Bjørsvika?







# *Nærhetsbyen*

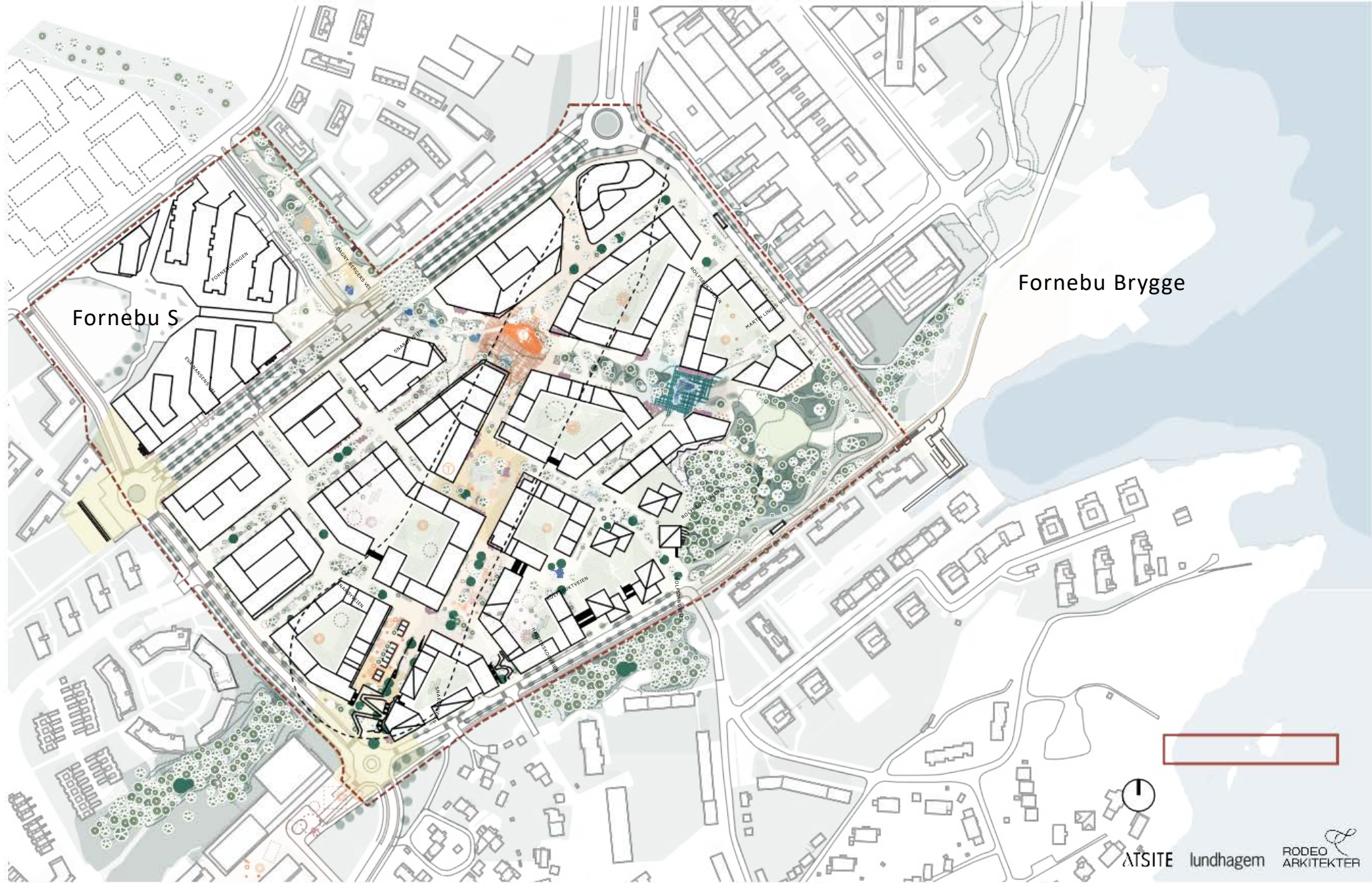
*Tar utgangspunkt i menneskers hverdagsopplevelser*



# *«Masterplanen»*

*og de viktigste veivalgene*





Fornebu S

Fornebu Brygge

ATSITE lundhagem

RODEO ARKITEKTER



# *T-banen er i sentrum*





# *Snarøyveien blir bygate*

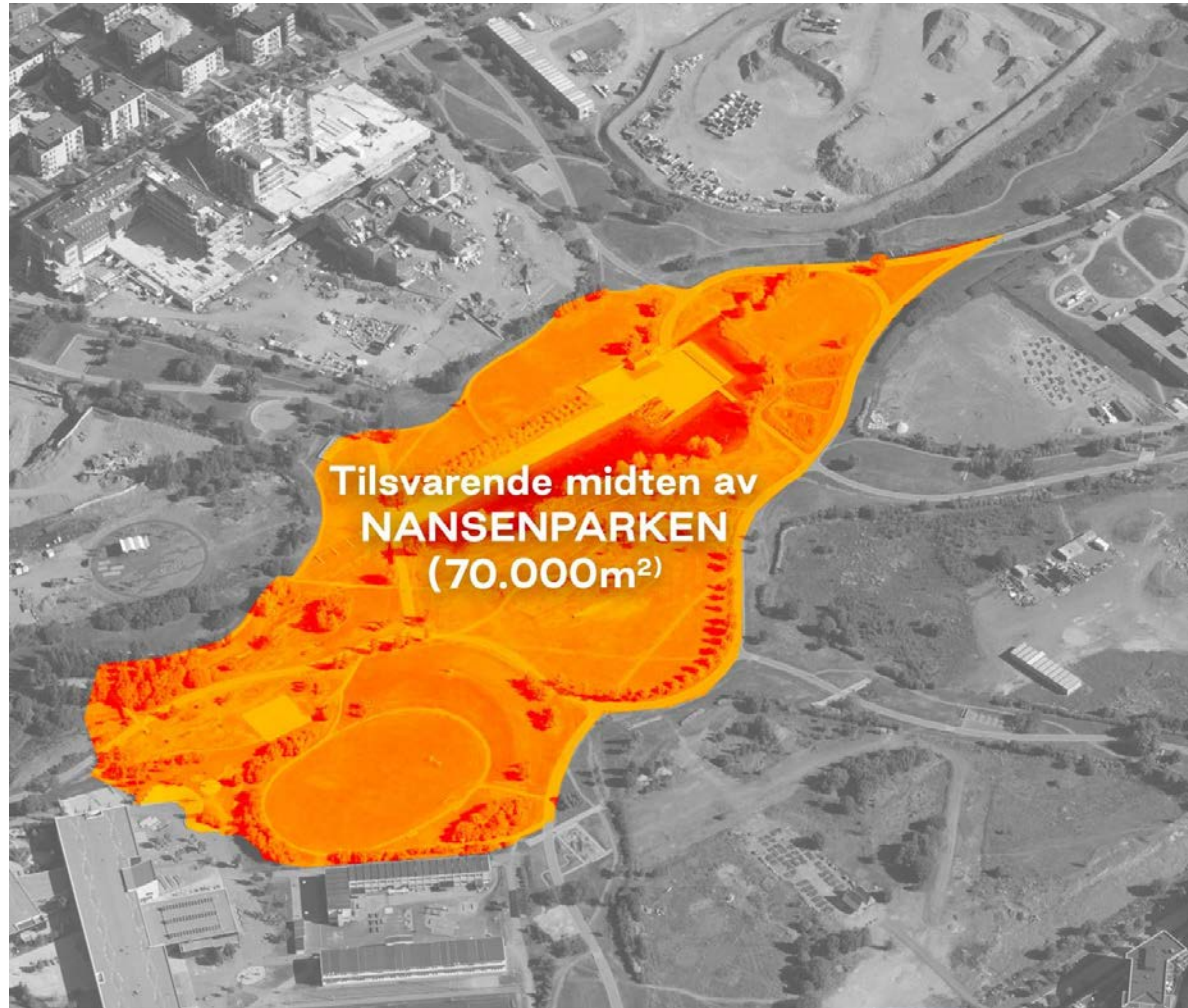




# *Bilfrie byrom og strøksgater*



*Mer enn bare nye bygg  
70 tusen km<sup>2</sup> byrom, gatetun og parker*



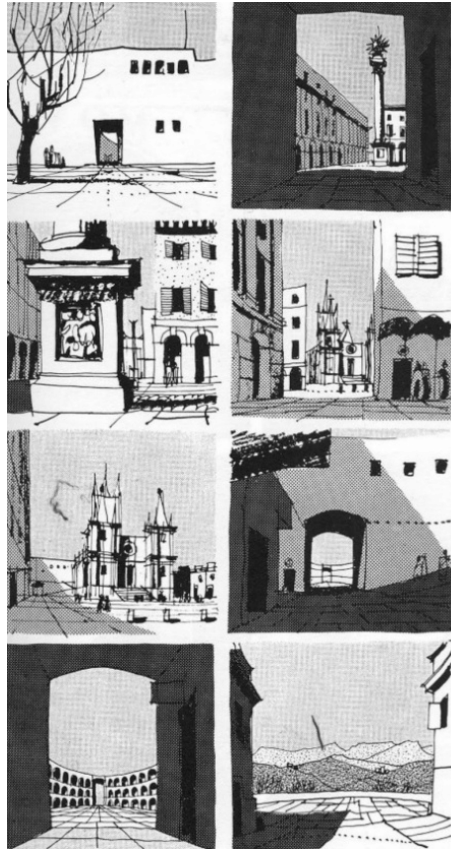


*Mer enn bare nye bygg  
70 tusen km<sup>2</sup> = 15 x Stasjonsallmenningen*



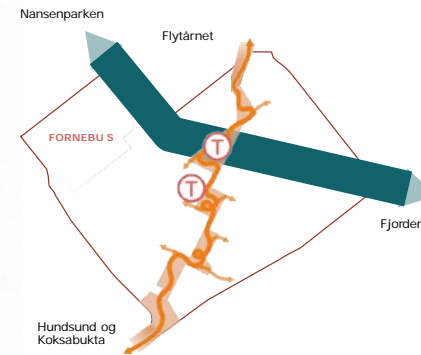
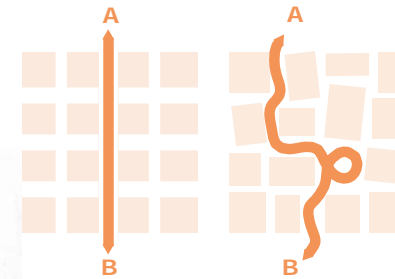
# *Dramaturgi i bevegelsene*

## *Sekvenser av byrom gir en variert romlig opplevelse*



"Revelations - as you are drawn through narrow dark openings that limit your vision into the large bright open spaces beyond"

Gordon Cullen,  
"Townscape" 1966



Kontrast til eksisterende byrom



# *Allmenningen*

## *Plass til lek, vann og trær - i midten*





*Allmenningen  
Møtested - også for nabolaget*





# Allmenningen

## Et grønt sted





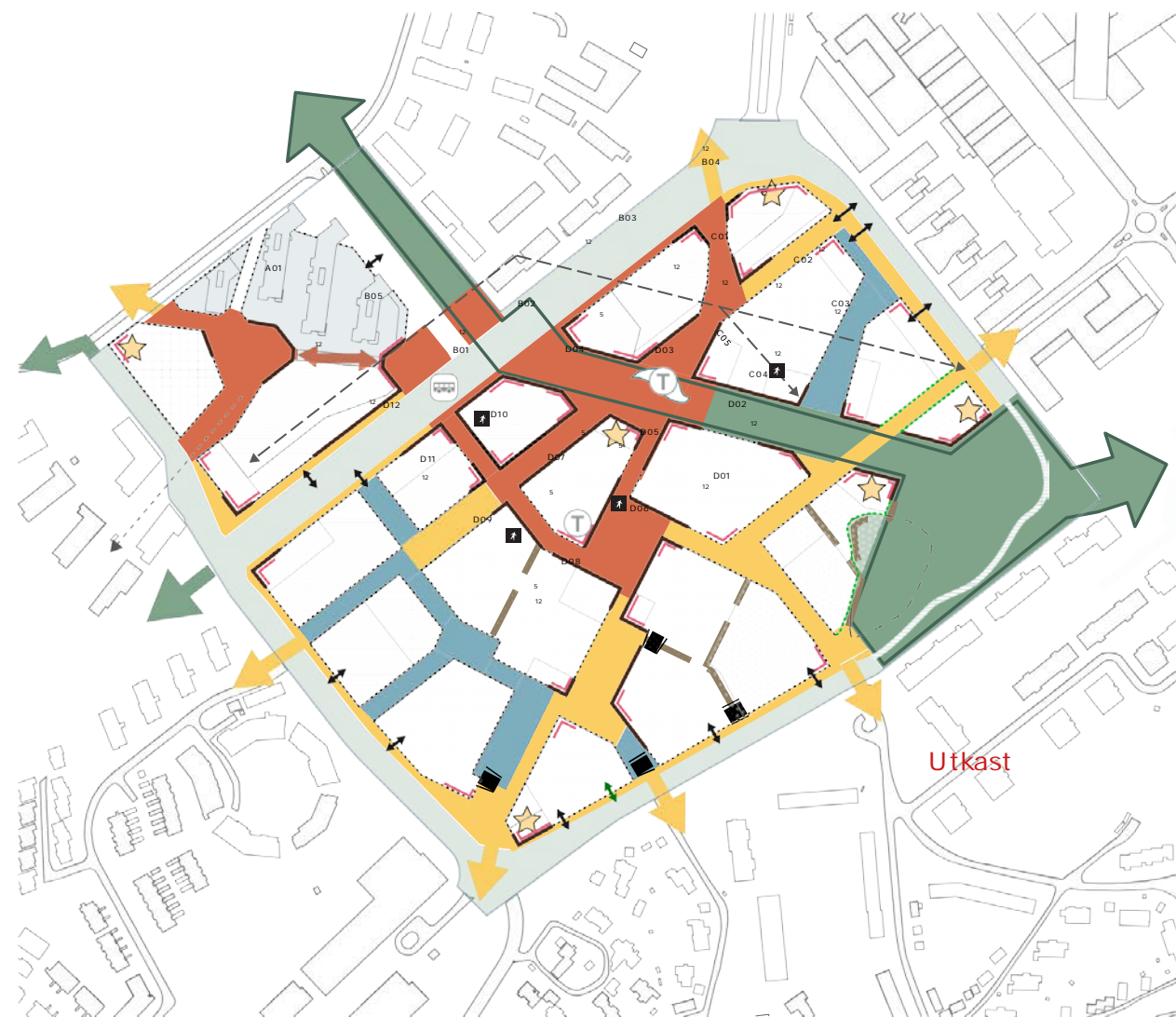
# *Klassiske torg*





# Byplangrepet

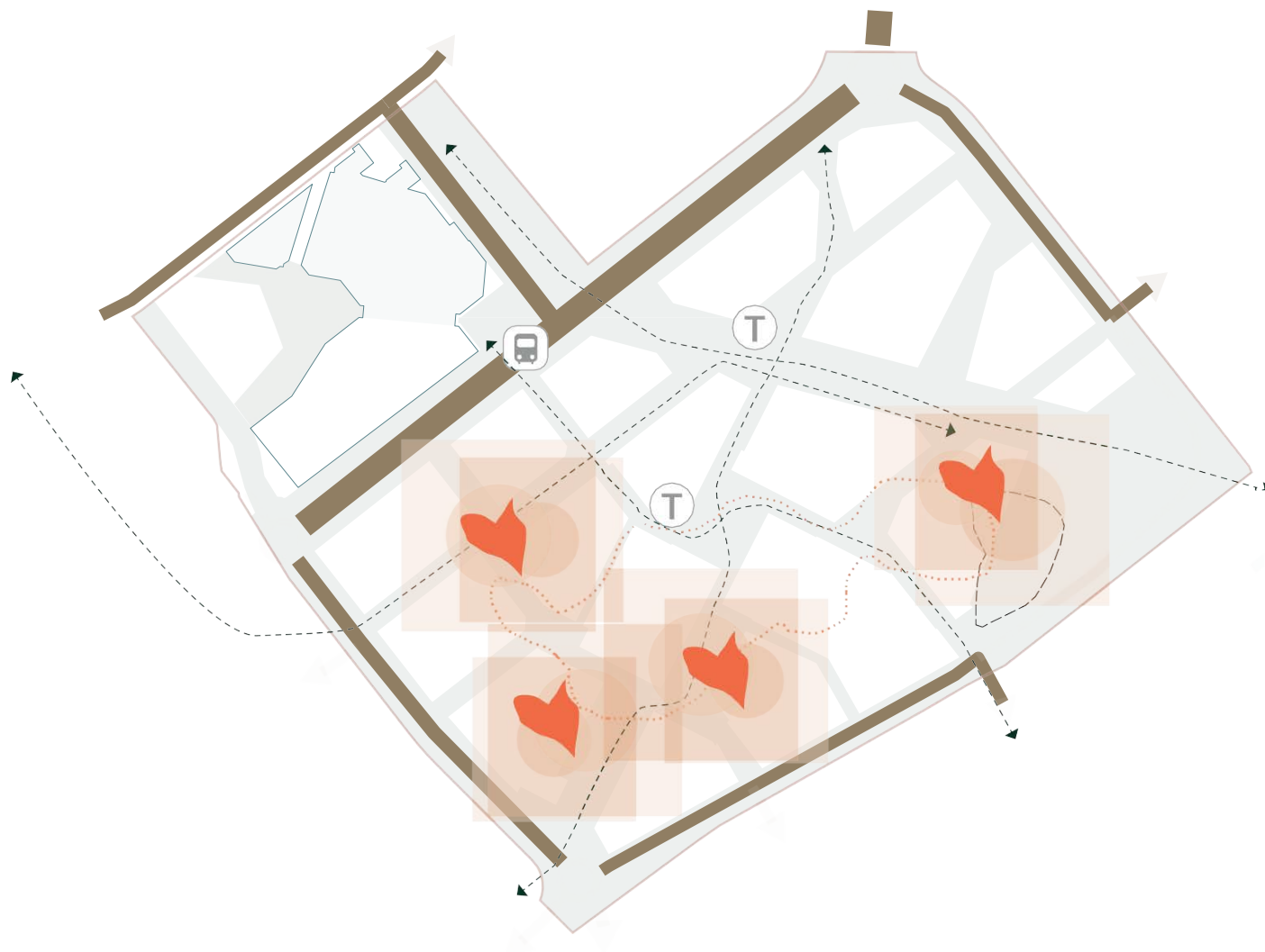
## Aktive gater og boligater



*Noen hjørner er viktige å prioritere*



*Barn er en del av bylivet*  
*Samlingssteder i hverdagen*





*Barn er en del av bylivet  
Samlingssteder i hverdagen*





*Fra lekeplass til lekested*  
*Lek som en del av byrom og del av sosiale møteplasser*





*Lekesteder istedet for lekeplasser*  
*Møtes på tvers av generasjoner*

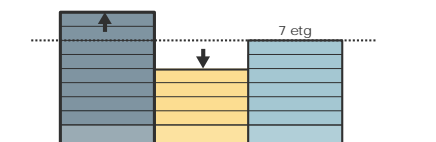




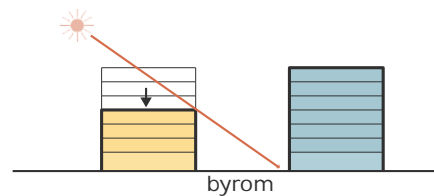
# Hovedprinsipper for fordeling av høyde

## Gjennomsnitt 7 etg.

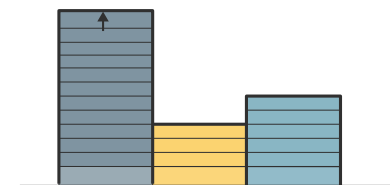
Gjennomsnitt cirka syv etasjer



Bebyggelsen trappes ned mot viktige byrom



Viktige steder kan markeres med høyere bygg.



# *Høyere mot bygata*







# Arkitekturveileder

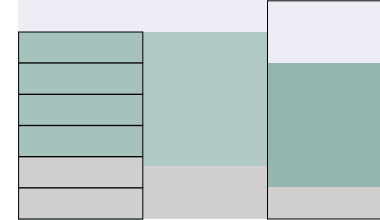
Hvordan skape en moderne by basert på varige prinsipper



- 1. Skape en helhetlig by*
- 2. Bidra til en menneskelig opplevelsen av skala*
- 3. En opplevelsesrik by*

# Fasader

## Opplevelse av skala



### PRINSIPP TREDEDELING AV FASADEN

- Et prinsipp fra klassisk arkitektur er en tredeling av fasaden med en sokkel, midtparti og topp.
- Det bryter fasaden ned i mindre partier, og reduserer fasaden fra å være en stor ensartet flate.
- Førsteetasje er viktigst for menneskets oppfattelse av rommet

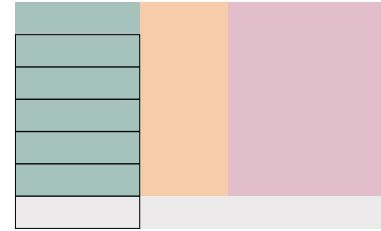


# Fasader

## Opplevelse av skala



Vertikaldeling med farger og detaljer  
Mosseveien, Oslo



### PRINSIPP VERTIKALDELING

- Dette prinsippet er tenkt brukt på volumene på Fornebu Sør for bryte ned volumene
- En variasjon og rikdom av opplevelser forkorter mentale avstander og gir glede



# Fasader

## Innganger - del av fasadekomposisjonen

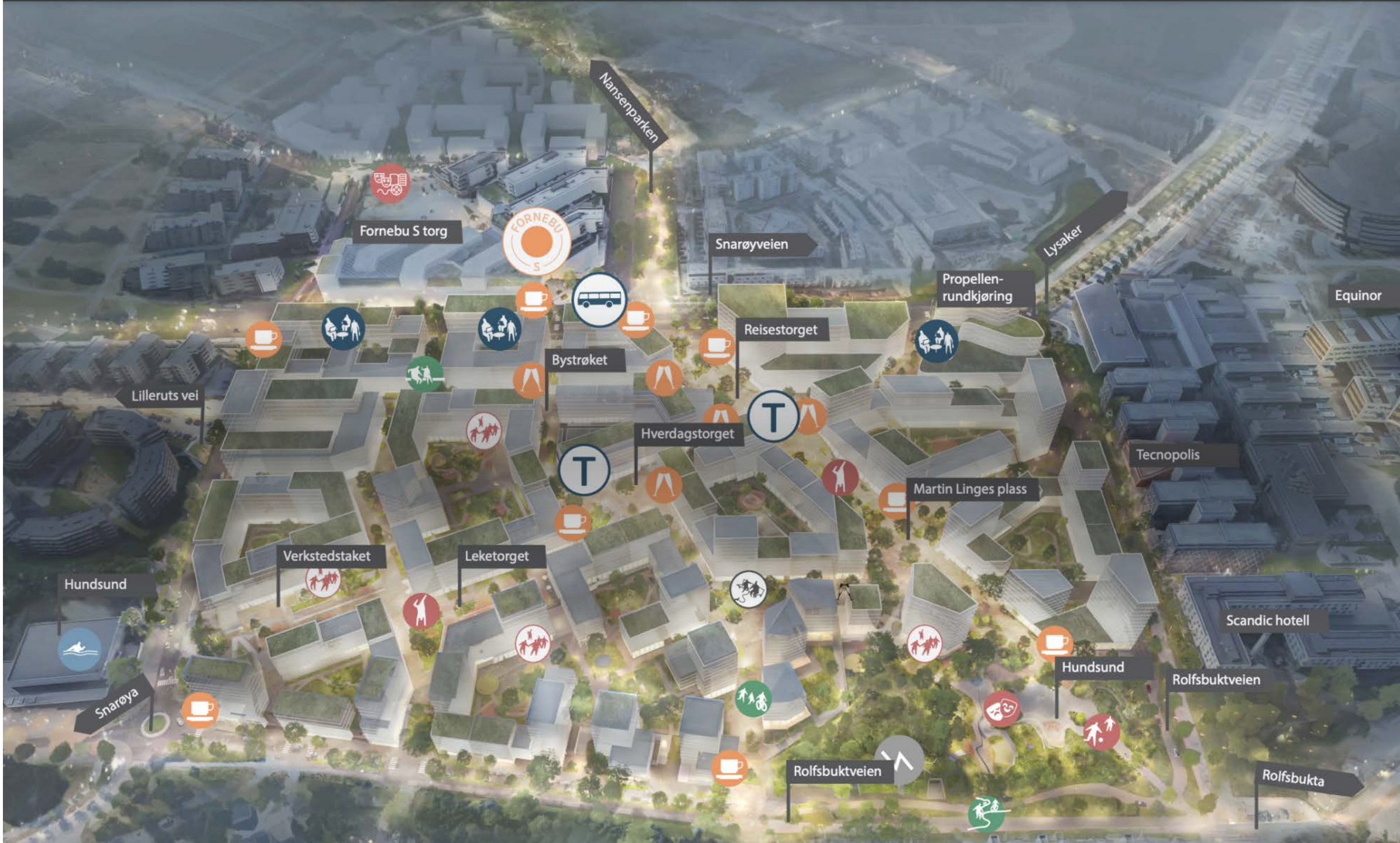


- Markering av inngangsparti for orientering og som en del av fasadens helhetlige komposisjon
- Et materialskifte e.l. ved inngangspartiet aksentuerer inngangen, øker følelsen av menneskelig skala, og bruk av tre gir gjerne gode assosiasjoner.
- Alle inngangspartier skal være lyse, trygge og med gode vinduer,

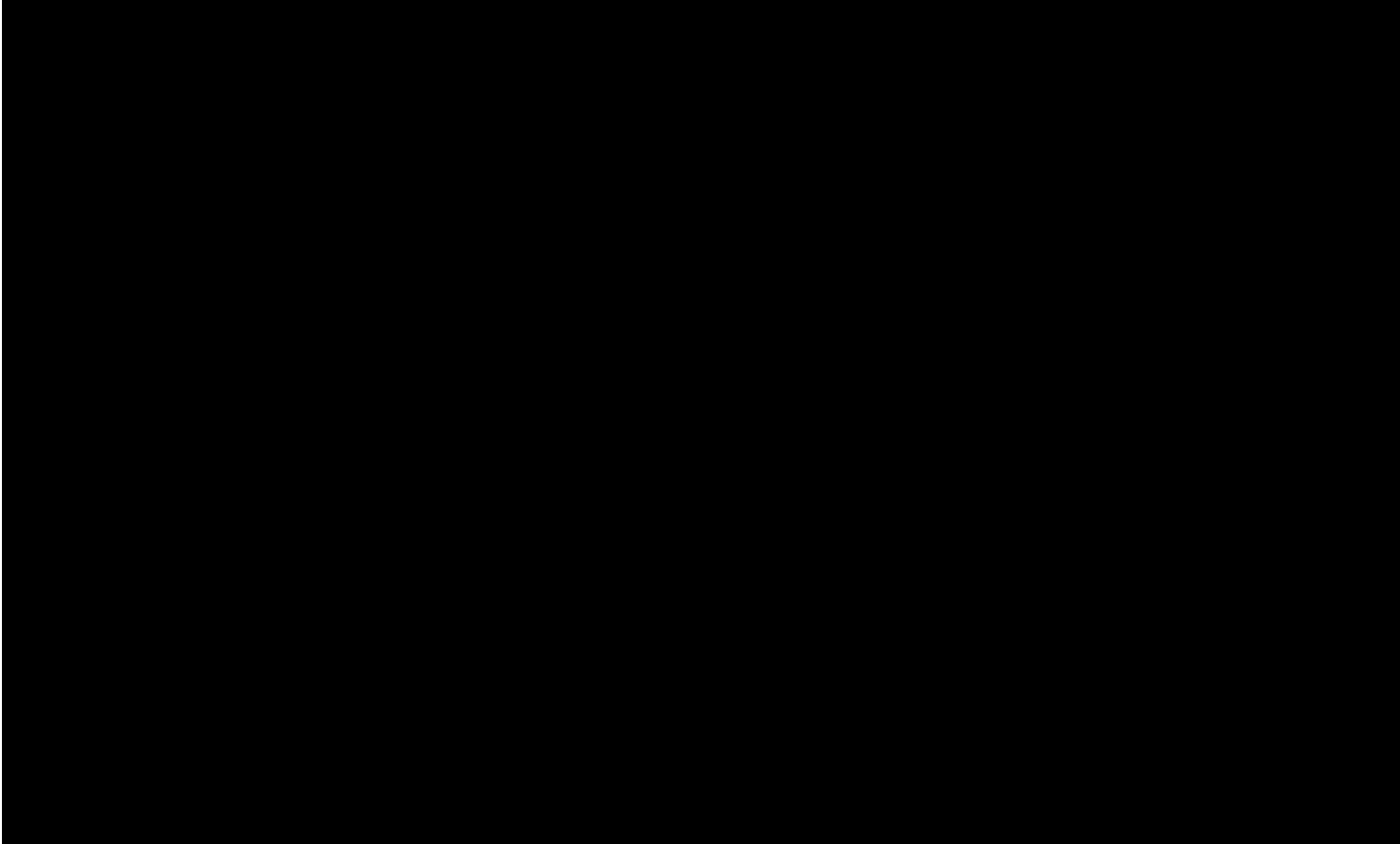
*Møte med bakken*  
*Førsteetasjene er sentrale for vår opplevelse av byen*













*Takker!*

*Instagram: henning\_sunde*



# Grønlikaia – en ny del av Fjordbyen reiser seg

Kjetil H. Krutnes  
Markeds- og eiendomsdirektør

**HAV**  
EIENDOM



VÅR VISJON

**Vi former fremtidens  
fjordby for alle!**





# Oslo Havns eget eiendomsselskap

- Heleid av Oslo Havn
- Vårt samfunnsoppdrag er å skape en bærekraftig fjordby og verdier for byen, havnen og samfunnet.
- Foreløpig bidratt med 1,5 milliarder til klimavennlig omstilling og modernisering av Oslo Havn
- Står bak inkluderende møteplasser som Operastranda, Stasjonsallmenningen og Havnepromenaden
- Hav eiendom sin andel det mellom bygningen er 2,2 milliarder

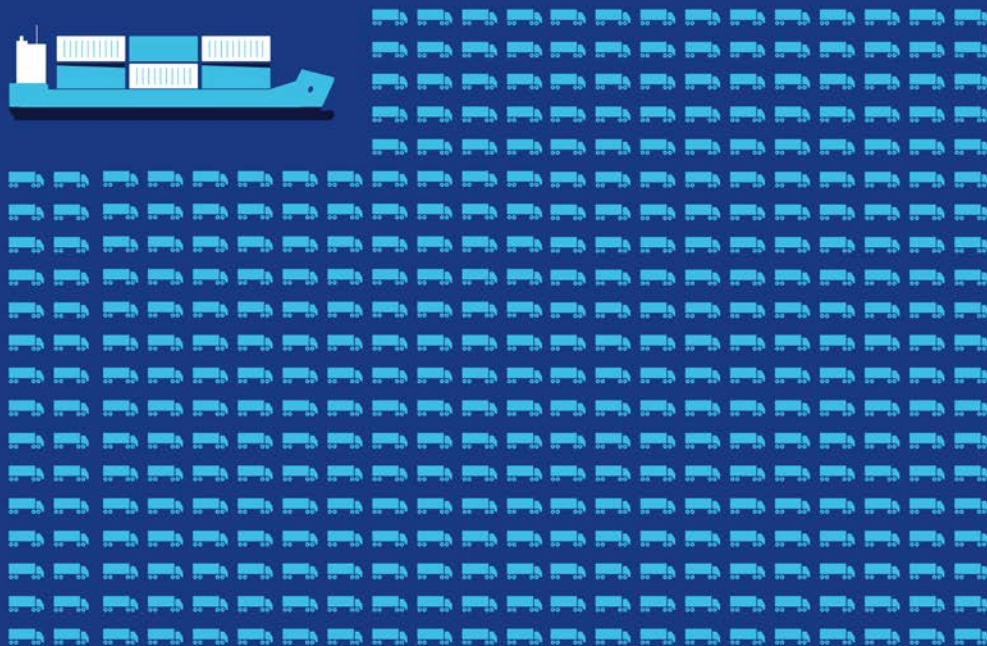






VI FINANSIERER

# Klimavennlig havn og offentlig infrastruktur





## BJØRVIKA

- 20,000 arbeidstagere
- 10,000 beboere
- 1 av 3 Oslofolk og hele 58% av innbyggerne i indre øst har badet i Bjørvika det siste året
- 9 km havnepromenade
- Gratis og inkluderende, eksklusivt og «high end»



**Total transformasjon,  
men det beste gjenstår**









**208 000**

m<sup>2</sup> BRA

**1 500**

Nye boliger

**3 000**

Arbeidsplasser

**1 000**

Meter  
havnepromenade



HVA HAR VI LÆRT AV UTVIKLINGEN AV FJORDBYEN

# Superpopulært!

Halve Oslos befolkning har  
Bjørvika som sitt nærmeste  
sted de kommer til sjøen –  
350.000 mennesker



Sørrenga. Over 30.000 besøkende på en fin dag



GRØNLIKAIA

SØRENGA





# Vi ville engasjere folk som normalt ikke høres



1. Pre medvirkning»: 2018 - 2019
2. «Ekspertseminar»: Sommer/høst 2019
3. Oppsøke folk 2020 – september 2021



RAPPORT

# 10 anbefalinger for Grønlikaia

- Natur i by
- Rekreasjon og fysisk aktivitet i bykjernen
- Kunnskaps- og formidlingsarena
- Østkantens fjordby
- Den urbane stua
- Barnevennlig fjordby
- Nabolagets eget sted
- Et nabolag med historiske spor
- Det nye Oslo ikonet





MEDVIRKNING OG DEIG DANNET GRUNNLAGET FOR

# Parallelloppdrag

- 118 team meldte seg til prekvalifiseringen
- 16 team ble engasjert
- Innlevering september 2022





# Grønlikaia - delområder

- Verket: mest næring
- Lohavn: bolig
- Grønlikilen: bolig
- Munkehagen: bolig
- Buffersonen: hovedsaklig friområde

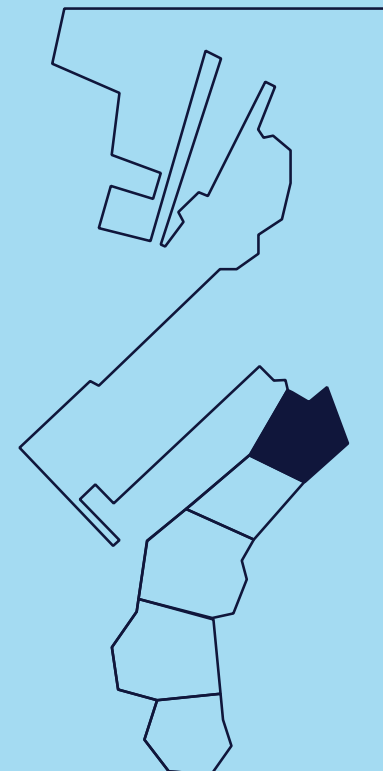






# Verket

- Mest næring
- Team: A-Lab

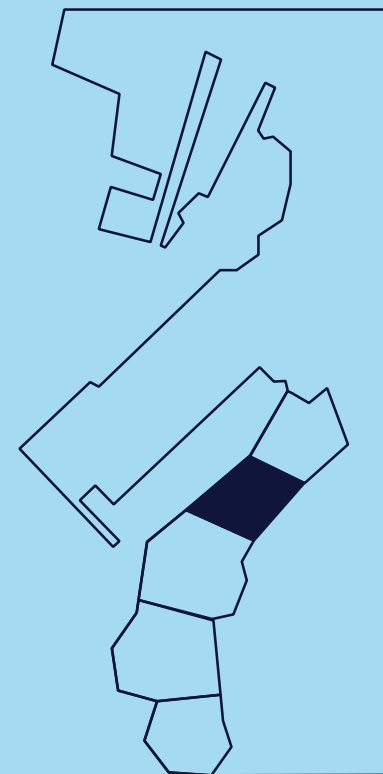






# Lohavn

- Bolig
- Team: Adept

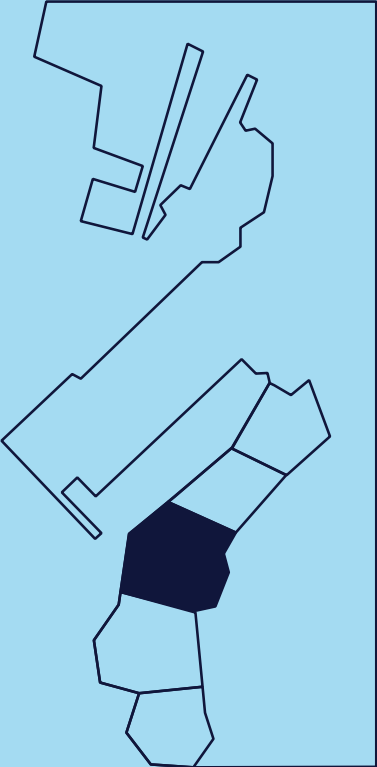






# Grønlikilen

- Bolig
- Team: LPO

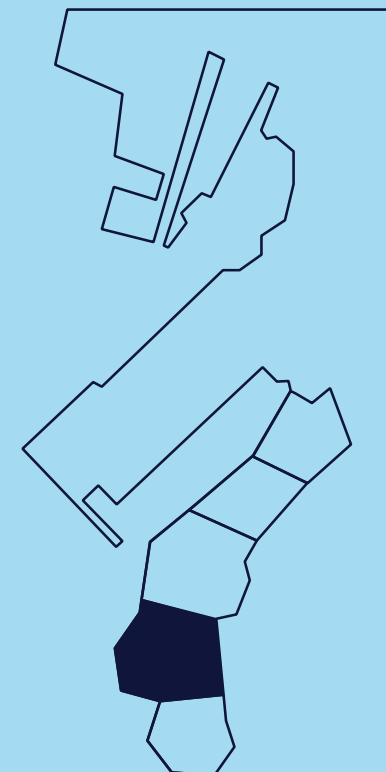






# Munkehagen

- Bolig
- Team: Vandkunsten

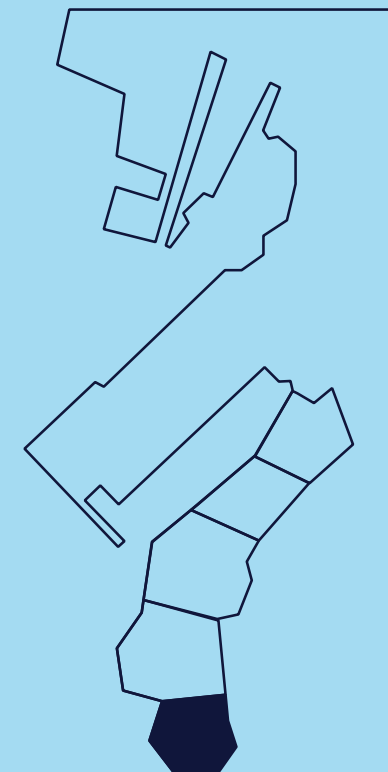






# Bufferonen

- Hovedsaklig friområde
- Team: Norconsult



## FREMDRIFT





## DIVERSIFISERT STRATEGI FOR UTVIKLING

- Utvikling i egenregi
- Strategiske partnerskap
- Tomtesalg





# Vil ta mer risiko – og tjene mer for kommunen

## Utbyggere har tjent seg søkkrike på å selge boliger på Havs tomter langs sjøkanten i Oslo. Nå vil selskapet ta regien selv.

MARTINE RØISELAND  
mailto:mr@avisen.no

– For 20 år siden var det ikke like opplyst at Bjervika skulle bli den suksessen vi ser i dag, sier Kjell Kalland i Hav Elendom.

Fra Vipptangen har Hav-sjefen panoramastrekt over Oslofjorden. Til venstre for kontorbygget på kaikanten ligger hovedstadens nye bydel badet i sol. Helt ytterst ligger Grønlikaia.

Området som i dag domineres av containere og asfalt, skal forvandles til en ny bydel, med 3.000 arbeidsplasser, en kilometer lang havnepromenade og 1.500 boliger.

**Sto på sideinjen**  
Hav Elendom ble stiftet i 2003 for å utvikle kommunens havneområder.

Selskapet, som eies av Oslo kommune gjennom Oslo Havn, fikk i oppgave å regulere og selge tomter. Eierne åpnet riktignok opp for at Hav kunne være med på å utvikle næringsbygg.

Men når det gjaldt boliger, måtte selskapet overlata kontrollen til andre. – Vi var lenge tilbakeholdne med å gå lenger ut i verdikjeden. Det var en strategisk beslutning fra eierne våre om at vi ikke skulle bygge boliger selv.

Mens Hav sto på sideinjen kunne utviklere som Stor-Oslo Eiendom, Serenga Utvikling og OSU notere stadig nye prisrekorder. Etter hvert ble deren likviditet satt på gaffel for at Hav Elendom kunne delta i boligprosjekter. I OSU-leide Clemenskvartalet har selskapet hatt en eierandel på rett under 27 prosent. På Grønlikaia, som er blitt kalt Bjervikas siste indrefillet, skal Hav for første gang ha hånden på rattet.

**Solide inntekter**  
Nylig ble selskapets mandat endret, slik at Hav kan eie boligprosjekter hundre prosent selv.

På spørsmål om hvor mye kommunen potensielt kan komme til å tjene på boligsalg, svarer Kalland: – Betydelige beløp. Boligmarkedet vil svinge, og det er ikke mulig å oppgi noe konkret tall nå. Erfaringer fra øvrig utvikling i Bjervika har demonstrert at dette er et attraktivt område.

– Har det vært svært å se andre stikke an med gevinsten?

Kalland ler. – La meg heller si det slik: Jeg tror eierne våre tar en riktig beslutning når de vil beholde en større andel selv. Jeg ser at kommunen og havnen godt kunne ha trengt de pengene.

Han understreker at Hav allerede har bidratt med store summer til eierne. Selskapet har så langt utbetalt 1,5 milliarder kroner i utbytte, og finansiert sosial infrastruktur for 2,2 milliarder.



Oslo kommune har dessuten begynt å hente utbytte fra Oslo Havn.

**Holdningsendring**  
Tilsvarende politikere har trudd og omgjort det kommunale boligmarkedet an en enkelt grunn:

– Jeg tror det har med risiko å gjøre. Politikere får kritikk mens vannet hva de gjør. Hvis man bygger boliger og selger for en god pris, så får man kritikk fordi det er bare de rike som får lov til å bo der. Hvis de ikke gjør det, får de kritikk for at de gir bort kommunens verdier.

Hver sjelen mener det har skjedd en holdningsendring de siste årene. – Jeg tror det er større å sege for å selge enn er det, og at de i stedet for å sende viltene til de store eiendomsaktørene heller skal bli i det offentlige markedet. Så får man heller fra kommunen selve betingelsen hva man skal gjøre med pengene.

Hav mener endringen i mandatet også gjelder for Havn politikkene. En betingelse er å legge til netter for nærare mangfold i de nye boligprosjektene langs kysten. Som prosjekter kan Hav teste ut nye boligmodeller som leier til

nye boliger, pluss konsepter og gjennomgangsboliger.

**Tro på comeback**  
Selv om Hav nå får muligheten til å eie boligprosjekter alene, sier Kalland det fortsatt vil være en god blanding med fram alt fra nye tommer til bol- og delende prosjekter.

I mange tilfeller vil det være viktig at vi henter inn partnere, men de må tillate oss nytt, sier Kalland. Allerede nå opplever han interesse fra aktører som vil samarbeide om Grønlikaia. Startskuddet går på snart merket er ferdig regulert, i tillegg siste halvår i 2024.

Det siste året har nyboligmarkedet vært i fritt fall. Det bekymrer Kalland svært i fritt fall. Det bekymrer Kalland svært i fritt fall. Det bekymrer Kalland svært i fritt fall.

– Det er alltid en risiko i eiendoms. Samtidig vil vi ikke sette i gang prosjekter uten å sikre et økonomisk lønnsomt.

Han peker på at behovet for nye boliger i havneområdet er stort, og at Hav Elendom er et attraktivt område av typen Kalland mener nye våker for at Grønlikaia er et godt prosjekt til neste regjering. Akkurat nå er folk tilbakeholdne. Men eiendoms er ganske rykkelig. Det går ned, men så går det opp igjen.



**NERVENS BYGG** Her ligger det nye boligprosjektet i Bjervika. Her er byggingen av bygget som selskapet har sammen med Oslo Havn.

**NYTT BOLIGMARKED** Her er det nye boligmarkedet som selskapet har sammen med Oslo Havn.



A photograph taken from the perspective of someone on a boat. In the foreground, a person is splashing water, with their arms raised and hands cupped. The water is dark blue, and the sun is low on the horizon, creating a bright, shimmering reflection on the water's surface. Another person is visible in the water in the background. The boat's deck and metal railings are visible in the lower part of the frame.

**Gode muligheter for utviklere som  
deler vår visjon og ambisjon for  
fjordbyen.**





**Takk for oppmerksomheten**

**HAV**  
EIENDOM



# BOLIGMARKEDET

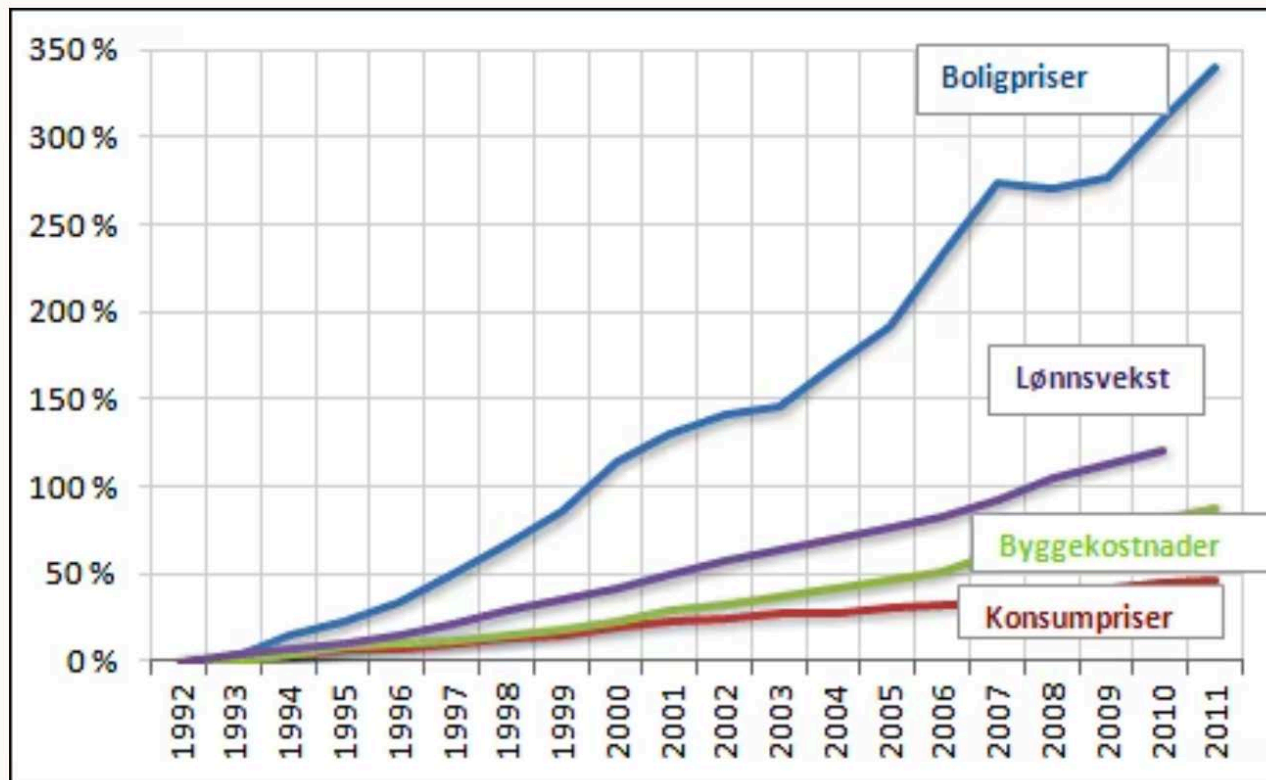
DYNAMIKK OG PSYKOLOGI  
HVOR ER VI PÅ VEI?

BETRAKNINGER AV TERJE TINHOLT  
TINHOLT EIENDOM AS 2023



# - Eiendomsmarkedet er et pyramidespill

28 prosent av befolkningen tror at Norge står overfor en boligboble.  
Seniorforsker Ole Røgeberg mener de har rett.

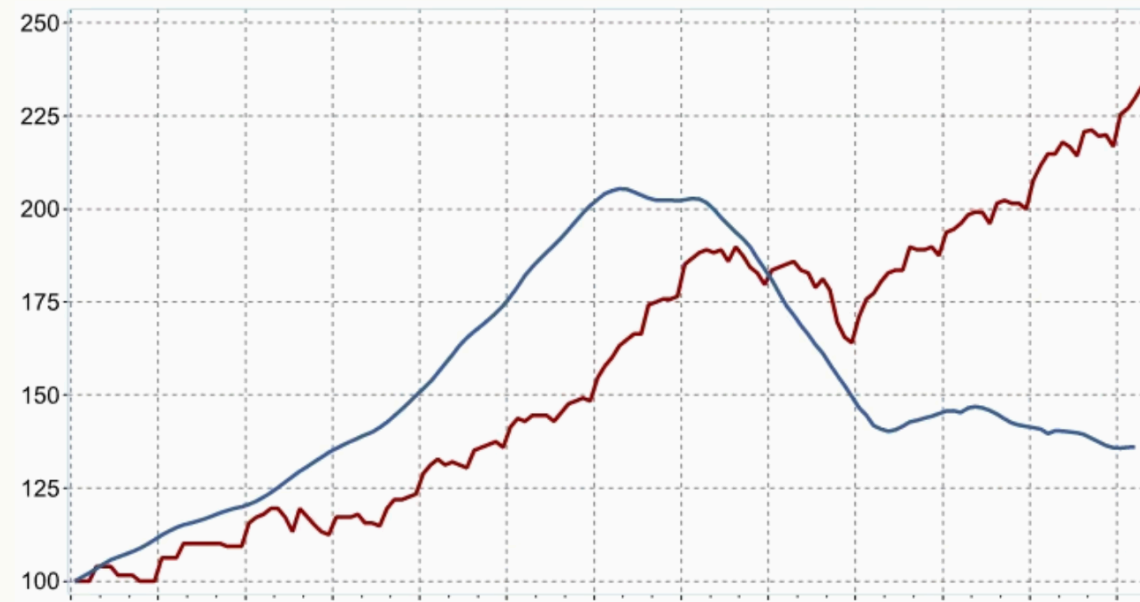


Grafen viser utviklingen i boligpriser, konsumpriser, byggekostnader for boliger og lønnsvekst fra 1992 frem til idag. \*Lønnsvekst fra 1992 til 2002 er vekst i lønn per normalårsverk, 2003 til 2010 er vekst i årslønn påløpt. Begge fra nasjonalregnskapet. Kilde: Statistisk sentralbyrå



# Varsler at tiden er inne for norsk prisfall i ny rapport: Amerikanerne advarer mot norsk boligboble

Den amerikanske sentralbanken har publisert en rapport som anslår at prisen på norske boliger er overvurdert med mellom 15 og 20 prosent. – Velkommen etter, sier norsk sjeføkonom.

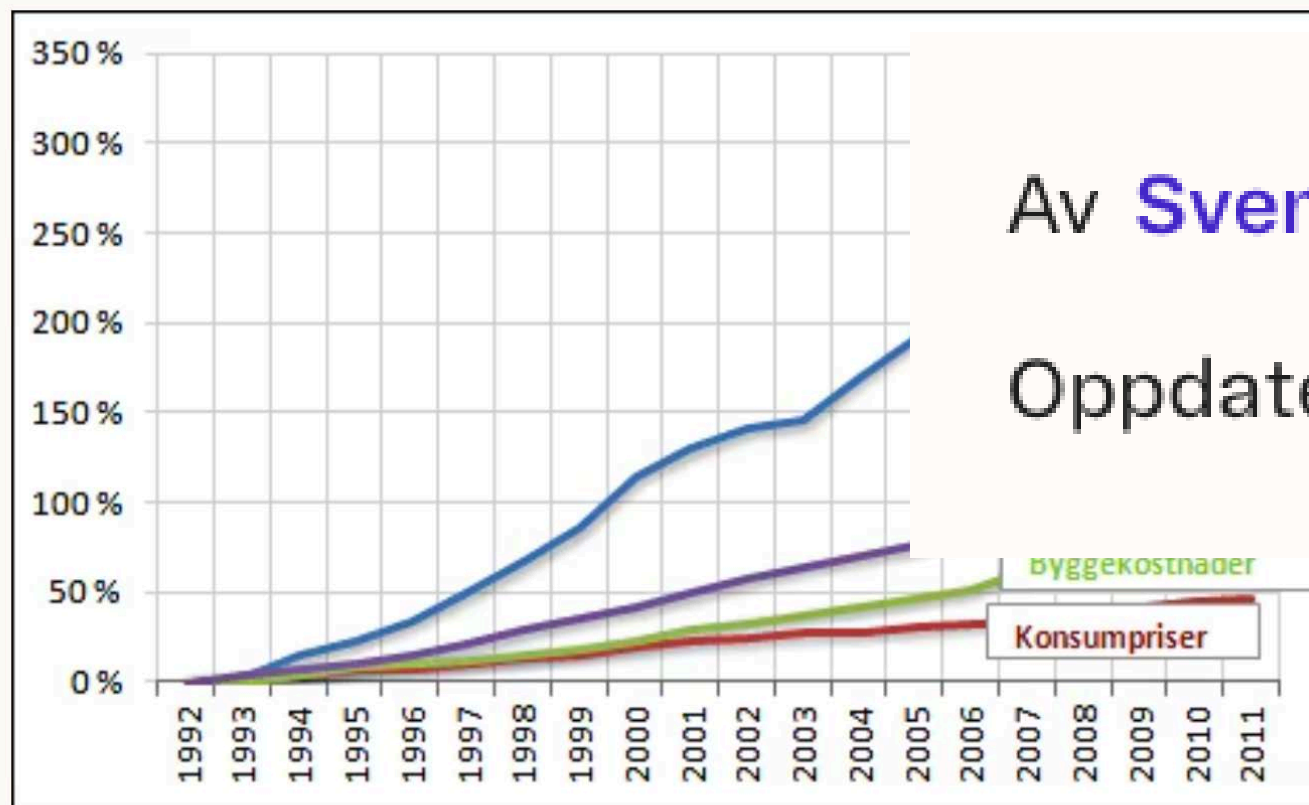


**E24**

# - Eiendomsmarkedet er et pyramidespill

28 prosent av befolkningen tror at Norge står overfor en boligboble.  
Seniorforsker Ole Røgeberg mener de har rett.

# 2015



Av **Sven Arne Buggeland**

Oppdatert 5. mai 2015

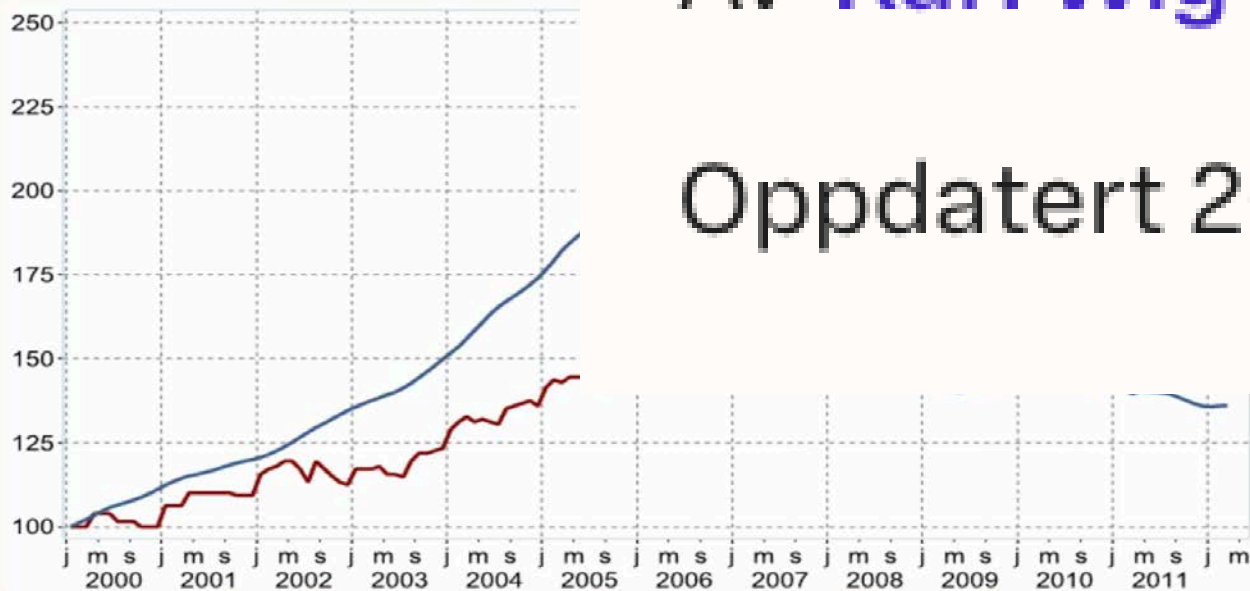
## Dagens Næringsliv

Grafen viser utviklingen i boligpriser, konsumpriser, byggekostnader for boliger og lønnsvekst fra 1992 frem til idag. \*Lønnsvekst fra 1992 til 2002 er vekst i lønn per normalårsverk, 2003 til 2010 er vekst i årslønn påløpt. Begge fra nasjonalregnskapet. Kilde: Statistisk sentralbyrå



# Varsler at tiden er inne for norsk prisfall i ny rapport: Amerikanerne advarer mot norsk boligboble

Den amerikanske sentralbanken har i ny rapport varslet at norske boliger er overvurdert med mellom 10 og 20 prosent, sier norsk sjeføkonom.



# 2012

Av **Karl Wig** og **Maria Lekve**

Oppdatert 26. juni 2012

# E24



2011 -2023

SNITT NORSKE BOLIGMARKEDET **73%**

JUSTERT FOR LØNNSØKNING **19%**

OSLO

SNITT **101%**

JUSTERT FOR LØNNSØKNING **38%**





LITT TUNGT NÅ ETTER  
12 RENTEHOOPP

EIENDOM HAR EN TENDENS  
TIL Å GÅ BEDRE ENN VENTET





---

# INFLASJONEN

ER DAGENS PROBLEM

... OG LØSNINGEN FOR  
BOLIGMARKEDET

---

COVID-RUSSEFESTEN  
MÅ RYDDES



# GJELD

Realmessig sett er  
det «gratis» å låne penger



RENTE 5 % ,  
INFLASJON 5,5 %

FORBRUKERE INVESTERER MER I  
REALVERDIER



INFLASJON SPISER GJELDSVERDIEN  
Ca 6 % PR ÅR

---

VEIEN VIDERE ...

RENTEN BITER

FORBRUKET GÅR KRAFTIG NED FREMOVER

INFLASJONEN PÅ VEI NED – IKKE KJØR I GRØFTA

...MEN VI HAR ET ANNET ALVORLIG PROBLEM





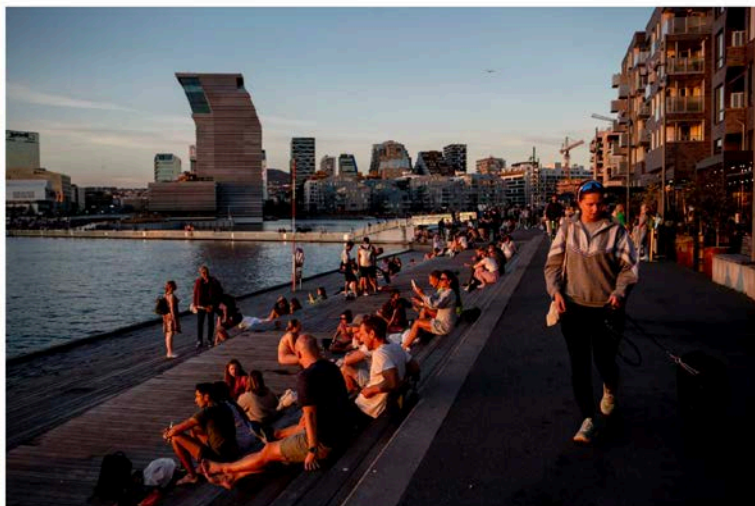


Her bygges det leiligheter på Ensjø. Men ingen under 35 kvadratmeter. Foto: Annika Byrde / NTB

# Boligtopp mener Oslo trenger 5000 nye ettromsleiligheter



## Leder Groteske leiepriser



STIGER MEST: Det er i Oslo utleieprisene er høyest. Men prisene øker rundt om i hele Norge. Billedet er fra Sørenga i Oslo, blant de dyreste stedene å kjøpe bolig i Norge. Foto: Javad Parsa / NTB

**Før studiestart er det ofte dyrt og vanskelig for studenter å skaffe seg bolig. Men i år treffes de unge med minst penger av en perfekt storm.**

17. juli

Sommer-tilbud med opptil 50% rabatt på VG+

VG

Kjøp nå >



Sommer-tilbud med opptil 50% rabatt på VG+

VG

Kjøp nå >



BRENNHETT UTLEIEMARKED: Siri Anne Bernum Halck, leder for salg og forretningsutvikling i Utleiemegleren opplever rekordhøyde leiepriser.

BRENNHETT UTLEIEMARKED: Siri Anne Bernum Halck, leder for salg og forretningsutvikling i Utleiemegleren opplever rekordhøyde leiepriser.

# Megler rystet over rekordhøye leiepriser

Siri Anne Bernum Halck i Utleiemegleren i Oslo har aldri opplevd et lignende trøkk i markedet.

Silje Rønne

PUBLISERT Fredag 07. juli 2023 - 13:54 SIST OPPDATERT Fredag 07. juli 2023 - 14:05





# Oslo kommune ønsket boliger. Etter syv år stanser de hele planen.



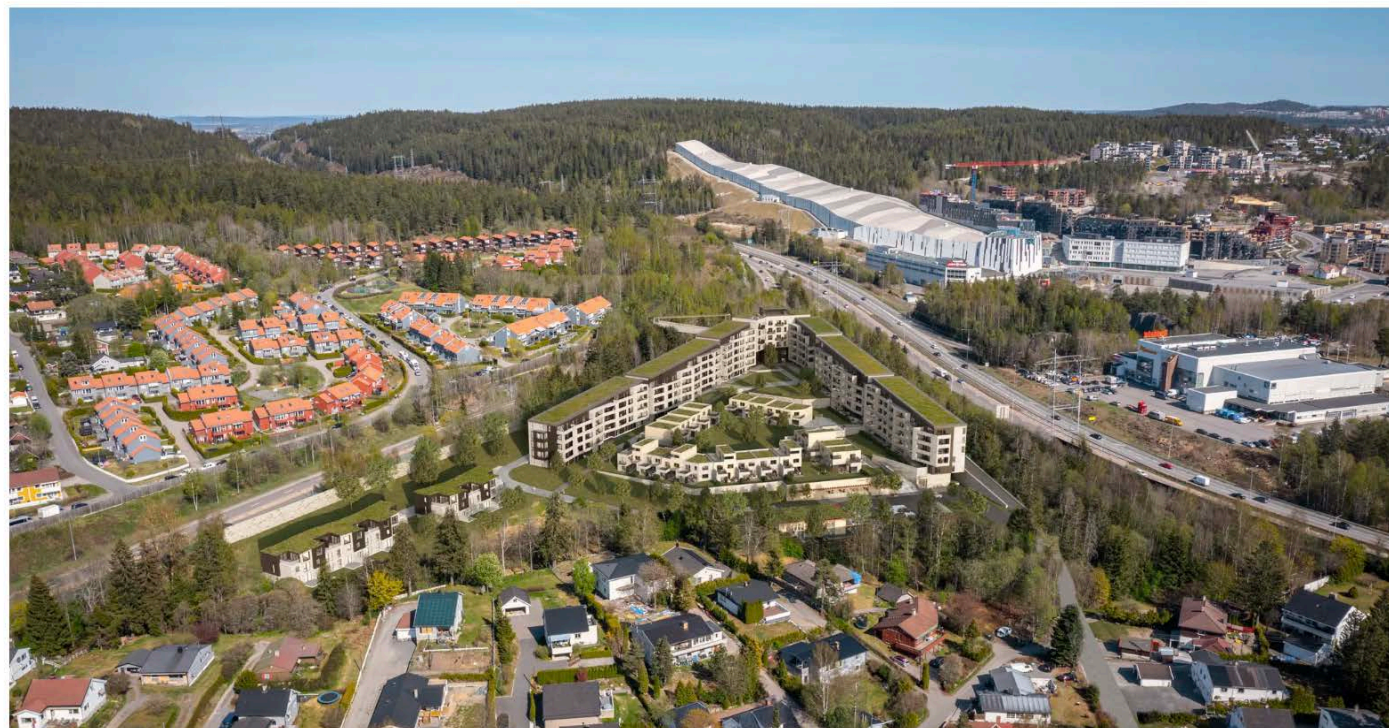
Lytt til saken • 4 minutter



1X



Heller boliger enn industri, sa Plan- og bygningsetaten. Syv år senere vil de ikke behandle planen for 350 boliger.



18 % UTNYTTELSE

60 % GRØNTAREAL

+ 25 ANDRE  
PUNKTER

= NESTEN UMULIG

## Dårlig nytt for eplehageutbyggere i Oslo - småhusplanen foreslår innskjerpet

Byrådet i Oslo vil stramme inn småhusplanen med mindre utbygging av hver tomt.



FORESLÅR INNSKJERPINGER: Byråd for byutvikling, Hanna E. Marcussen, tar til orde for innskjerping av småhusplanen for Oslo | Foto: Hanna Johre / NTB

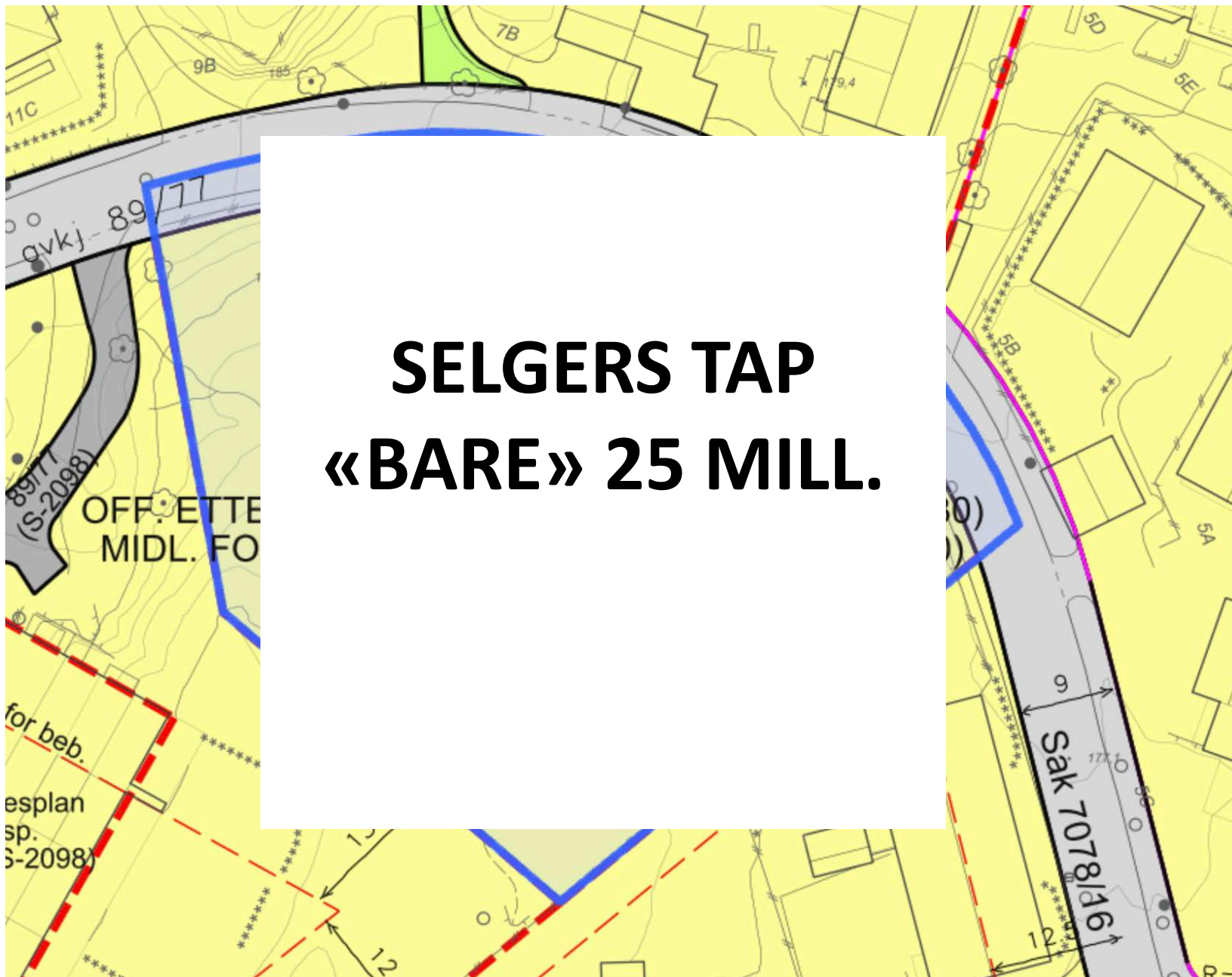


# SMÅHUSPLANEN I OSLO OG BÆRUM

VI ER PÅ FEIL VEI HER



- IKKE NOK 2 MÅL STORE TOMTER IGJEN FOR LØNNSOM UTVIKLING
- 6 AV 10 EPLEHAGEUTBYGGERE FORSVINNER
- VI VIL MANGLE 40% FAMILIEBOLIGER I OSLO OG BÆRUM INNEN 3 ÅR
- TRÆR OG PADDER VINNER OVER BOLIG
- POLITIKERNE FORSTÅR IKKE KONSEKVENSEN



**SELGERS TAP  
«BARE» 25 MILL.**

**GRÅKAMVEIEN**

TOMT 3440 KVM

NETTO 3000

2 TIL 3 HUS

PGA TRÆR



RE

10 REN

ELLER 6 EN

ED MYE LU





ER TRÆR OG SALAMANDER  
MER VERDT EN BOLIGER ?

ALDRI SÅ GALT,  
SÅ ER DET GODT FOR NOE(N)

## LØSNING

**20 %** BYA ISTEDE FOR 18%

MULIGHET FOR Å **REPLANTE**  
TRÆR

EGEN  
**REKKEHUSBESTEMMELSE**

**40 %** URØRT TERRENG, IKKE 60%

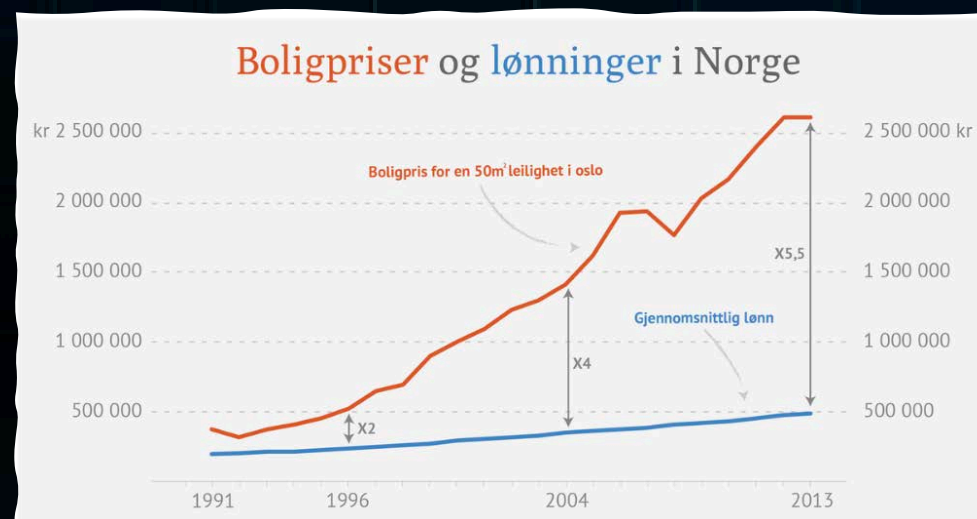




## KONSEKVENNS

- KAN STÅ FORAN UØNSKET STOR REKYL

- LITE BYGG
- RENTETOPPEN ER NÆR
- PLUTSELIG ER PROPPEN UTE



VI KAN FÅ **NESTEN** GJENTAGENDE EFFEKT SOM I PERIODEN 1991-2013. - 550%  
OM IKKE BOLIGPOLITIKKEN ENDRES I MANGE AV STORBYENE



KLASSEKILLE BY ?

ØNSKET ?

...NEPPE





# HOVEDÅRSÅKEN TIL ET RELATIVT SOLID BOLIGMARKEDET



1 DYRT Å LEIE

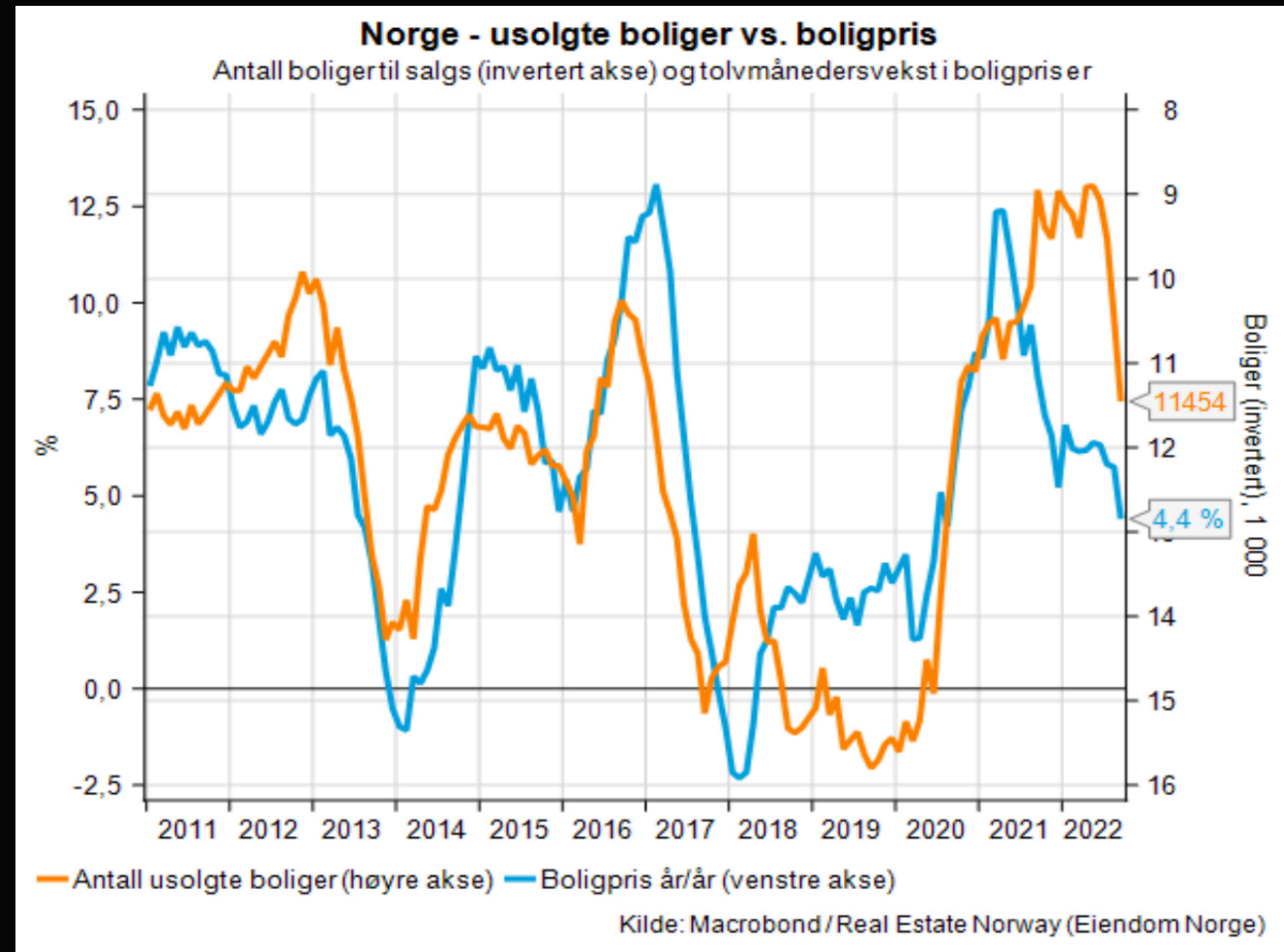
2 INVESTERING

3 HOME IS MY CASTLE

4 LIVSKVALITET

- Dermed det siste som ryker.
- Vi kutter forbruket kraftig fremover, det kan gå raskere enn ventet ned med renten når det først stopper opp..

- LEIEPRISEN GIR BOLIGPRISENE STYRKE
- MARKEDET SNUR NÅR ANTALL USOLGTE KRYSSER PRIS
- DYNAMIKK MED ETTERSLEP





BREMS UT ÅRET - 2-3%

DVS MARKEDET BARE HAR STEGET

1-2,5 % i 2023

= MEGET SOLID

KOMMUNEVALGET KAN HA NOE Å SI  
FOR BOLIGMARKEDET ...

HØR  
BERGET - FIRST HOUSE LITT SENERE

2023



# 2024

- OSLO + 4-5 % ELLER MER
  - NORGE + 3-4 %
- 
- NYBOLIG VINNER FRA MEDIO -24
  - JO LENGRE DE HOLDER RENTEN HØY, DESTO FLATERE TIL MODERAT
  - DETTE ER IKKE EN FINANSKRISE, DET ER EN BREMS.
  - RENTEN ER IKKE REELT SETT SÅ HØY.
  - ARBEIDSLEDIGHETEN HOLDER SEG LAV
  - INGEN FUCK UP`S FRA REGJERINGEN
  - FREMTIDSTROEN KOMMER TILBAKE

---

# 2025

- KRAFTIG BOLIGPRISHOPP



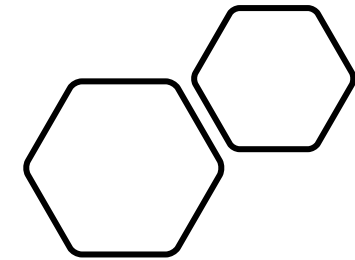


HUSK !

DET ER ALLTID  
NOEN SOM

BØR FLYTTE





**ALLTID  
NOEN SOM  
MÅ  
FLYTTE**



A black ceramic mug is the central focus, sitting on a rustic wooden surface. The mug is filled with coffee, and a wisp of white steam rises from the top. Scattered around the base of the mug are several dark coffee beans. The background is a warm, out-of-focus orange-brown color. The text 'TAKK FOR MEG' is printed in white, uppercase letters on the front of the mug.

TAKK FOR MEG

TINHOLT EIENDOM

2023



Norges  
Eiendomsmeglerforbund

**SELVAAG** BOLIG

# PAUSE

## Boligmarkedet 2023



Rett skal være rett. For alle.

**ambita**

**Finansavisen**





# Bestselgende prosjekter 2023



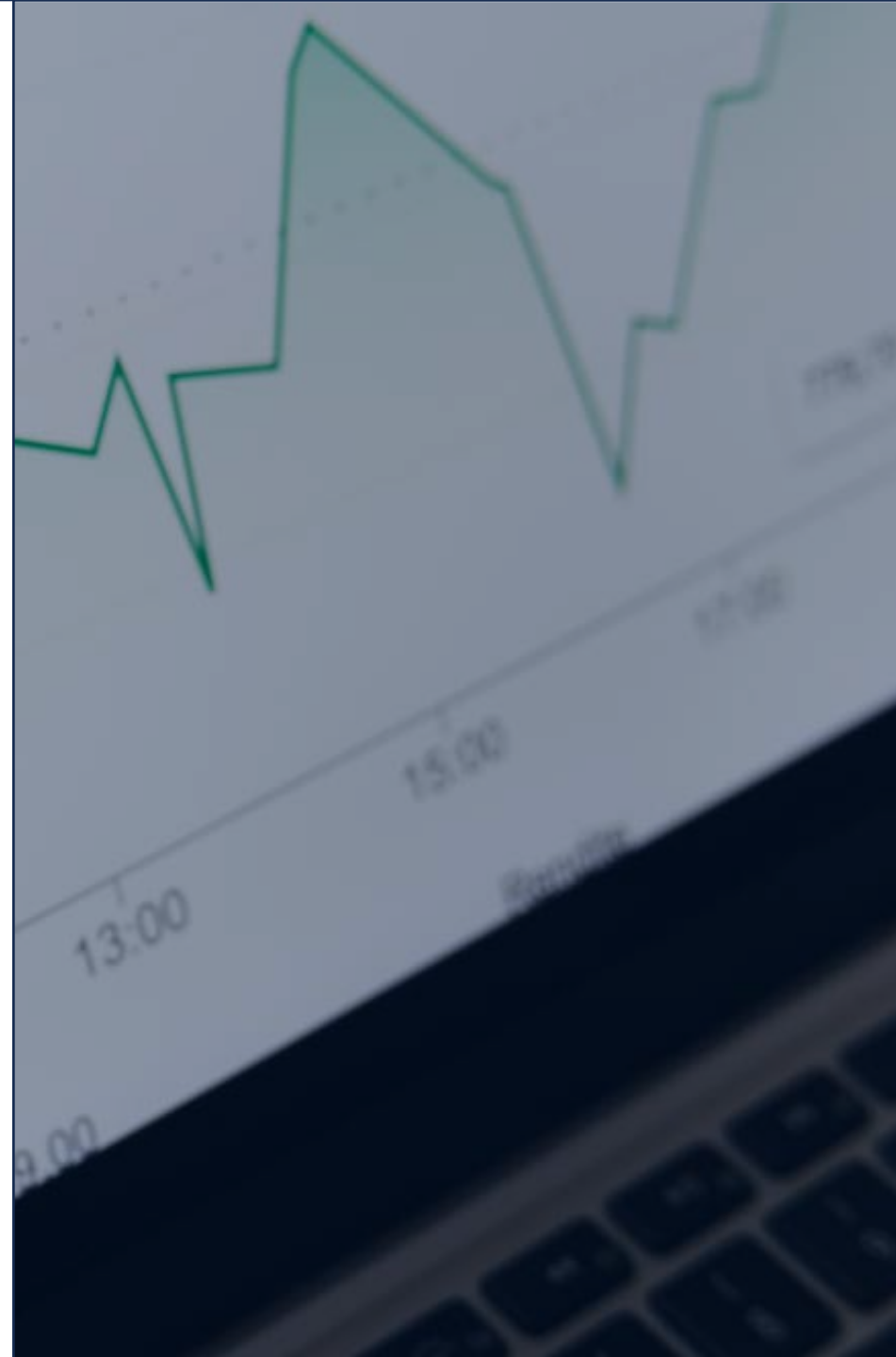
HAWII ANALYSE

# NYBOLIGSALGET MED EN DRAMATISK START PÅ 2023

- Salget første 7 måneder i 2023 **1631**
- Salget første 7 måneder i 2022 **3187**
- Salget første 7 måneder i 2021 **3694**

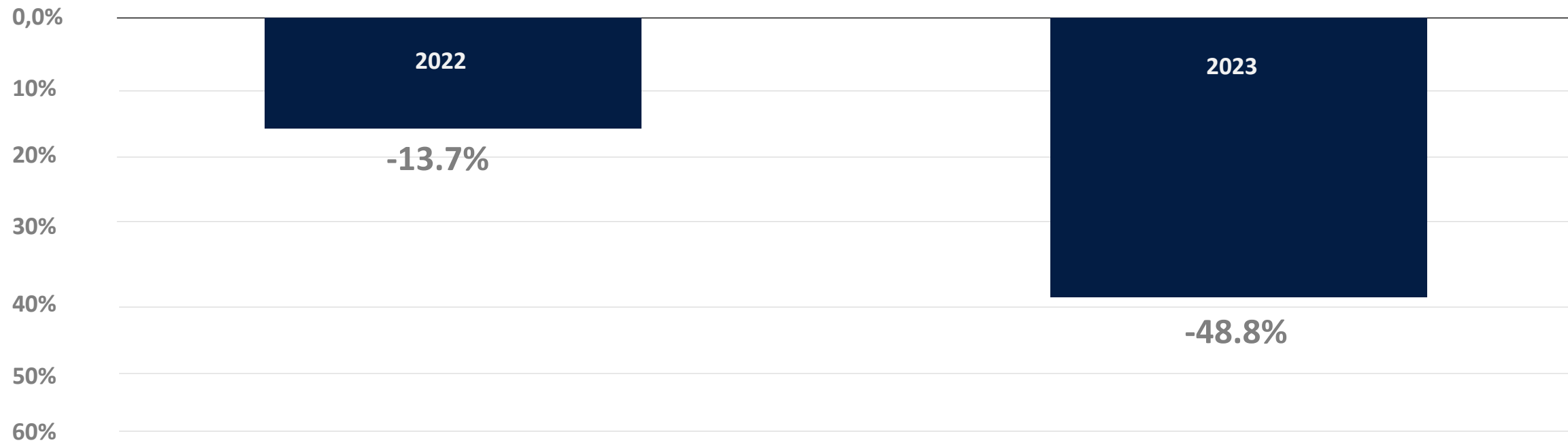
\*ikke justert for kontraktsposisjoner som blir kansellert i ettertid.

\*Gjelder storbyene (Oslo, Bergen, Trondheim, Stavanger) sammenlagt

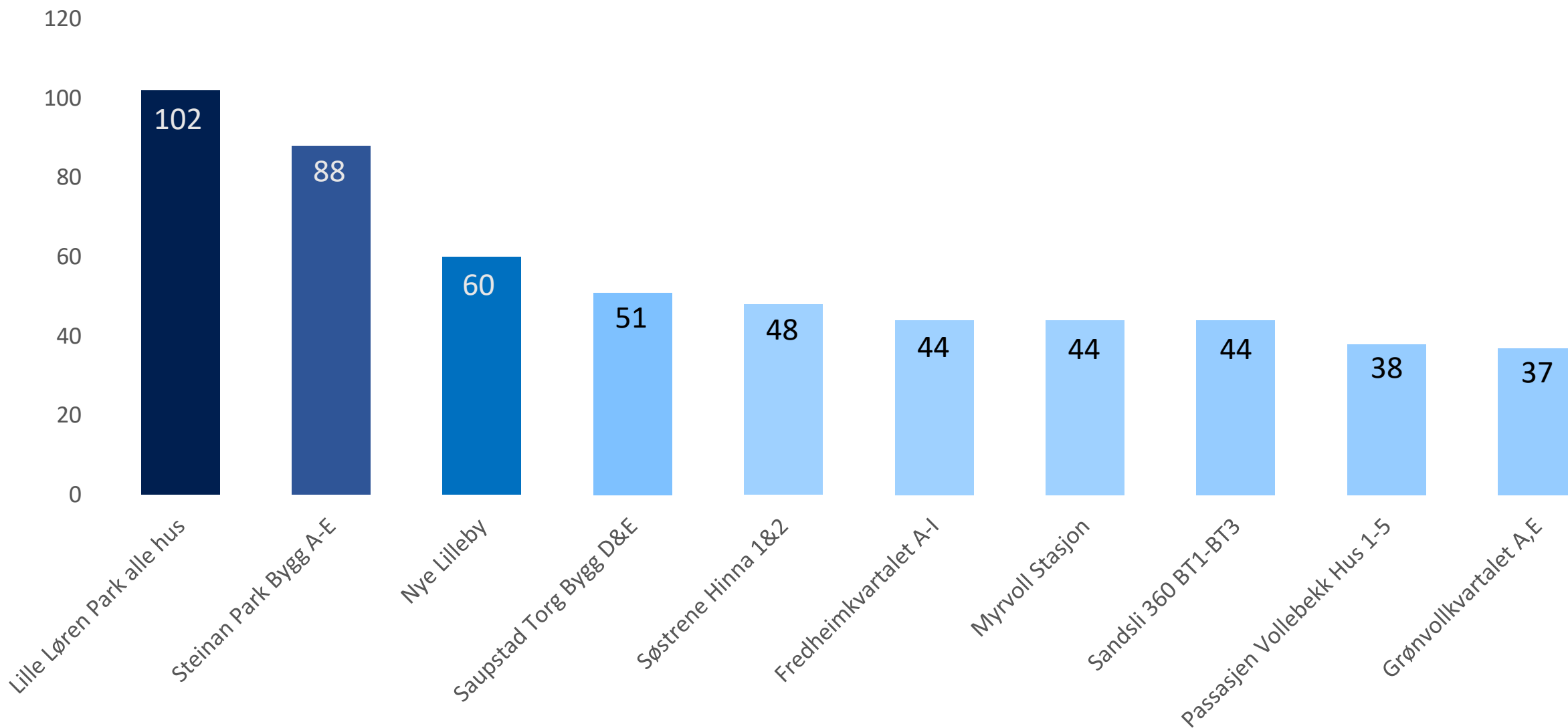




# ...OG SLIK SER DET UT I EN YOY-UTVIKLING



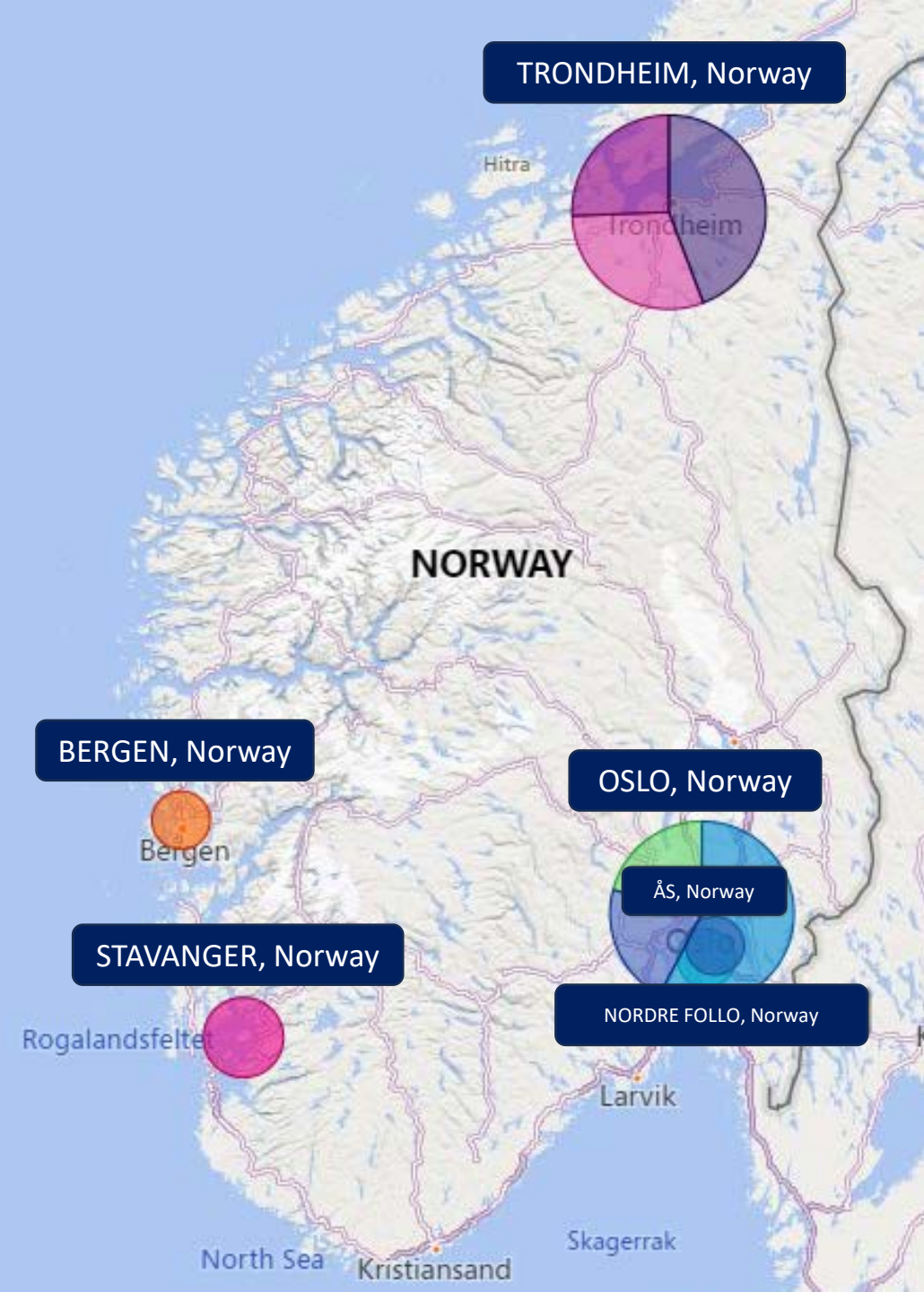
# MESTSELGENDE PROSJEKTER 2023



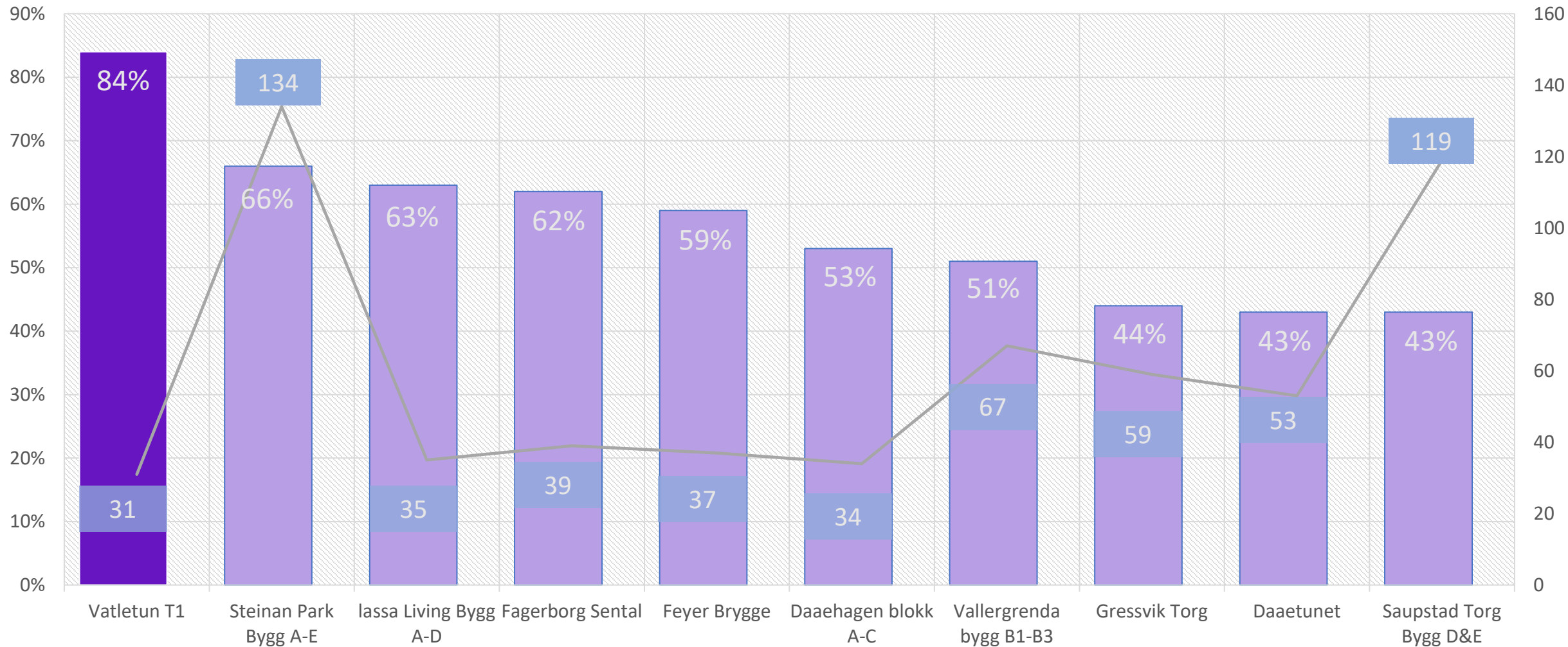


# ...KONSENTRERT I DE STØRSTE PRESSOMRÅDENE I LANDET

- Fredheimkvartalet A-I
- Grønvollkvartalet Bygg A,E
- Lille Løren Park alle hus
- Myrvoll Stasjon
- Nye Lilleby
- Passasjen Vollebekk Hus 1-5
- Sandsli 360 BT1-BT3
- Saupstad Torg Bygg D&E
- Søstrene Hinna 1&2
- Steinan Park Bygg A-E



# BESTSELGENDE PROSJEKTER 2023



\* Cut-off 15/08/2023

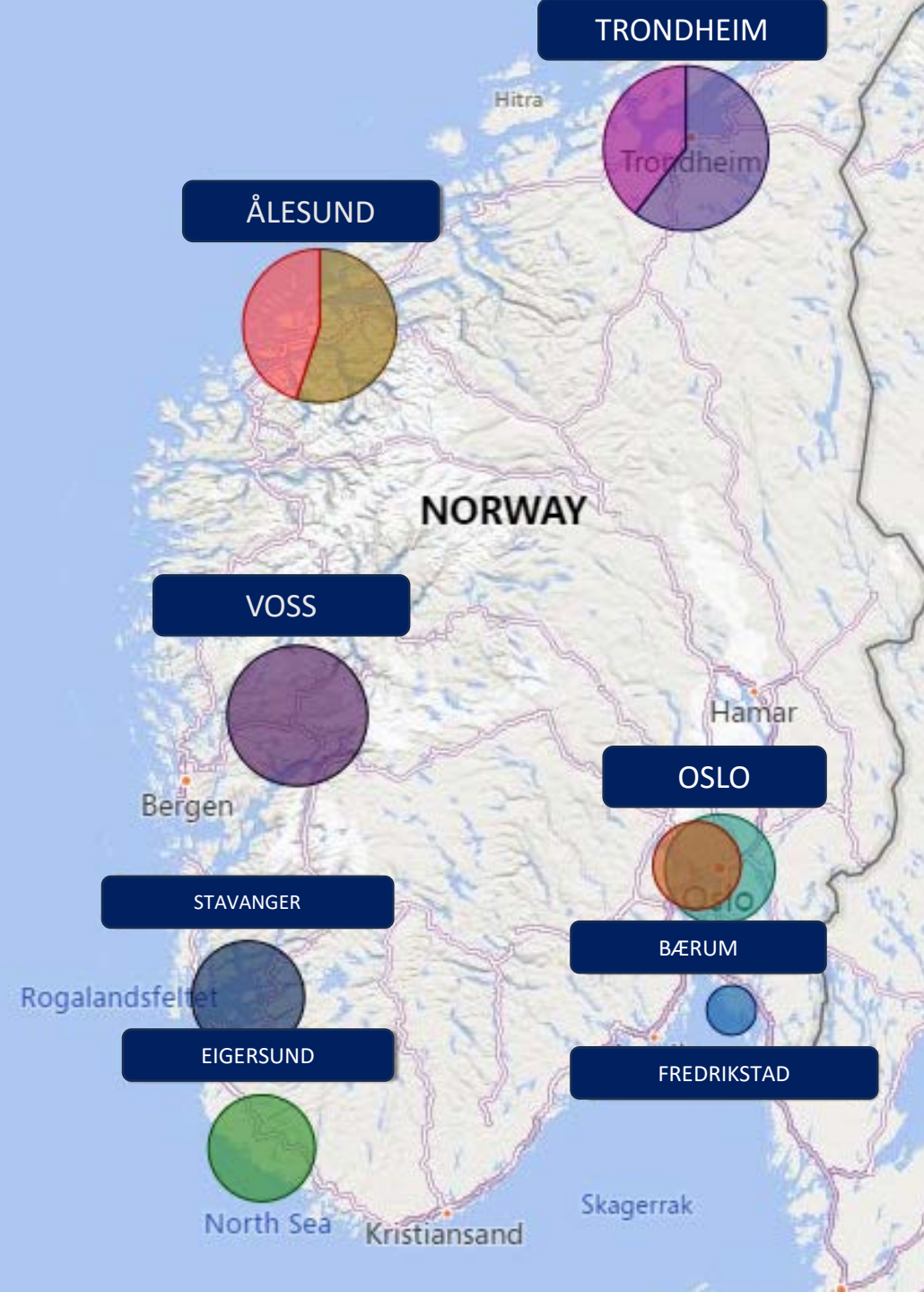
\*\*Prosjektet må ha solgt i markedet for å komme med

Filter: Prosjekter 30 enheter+



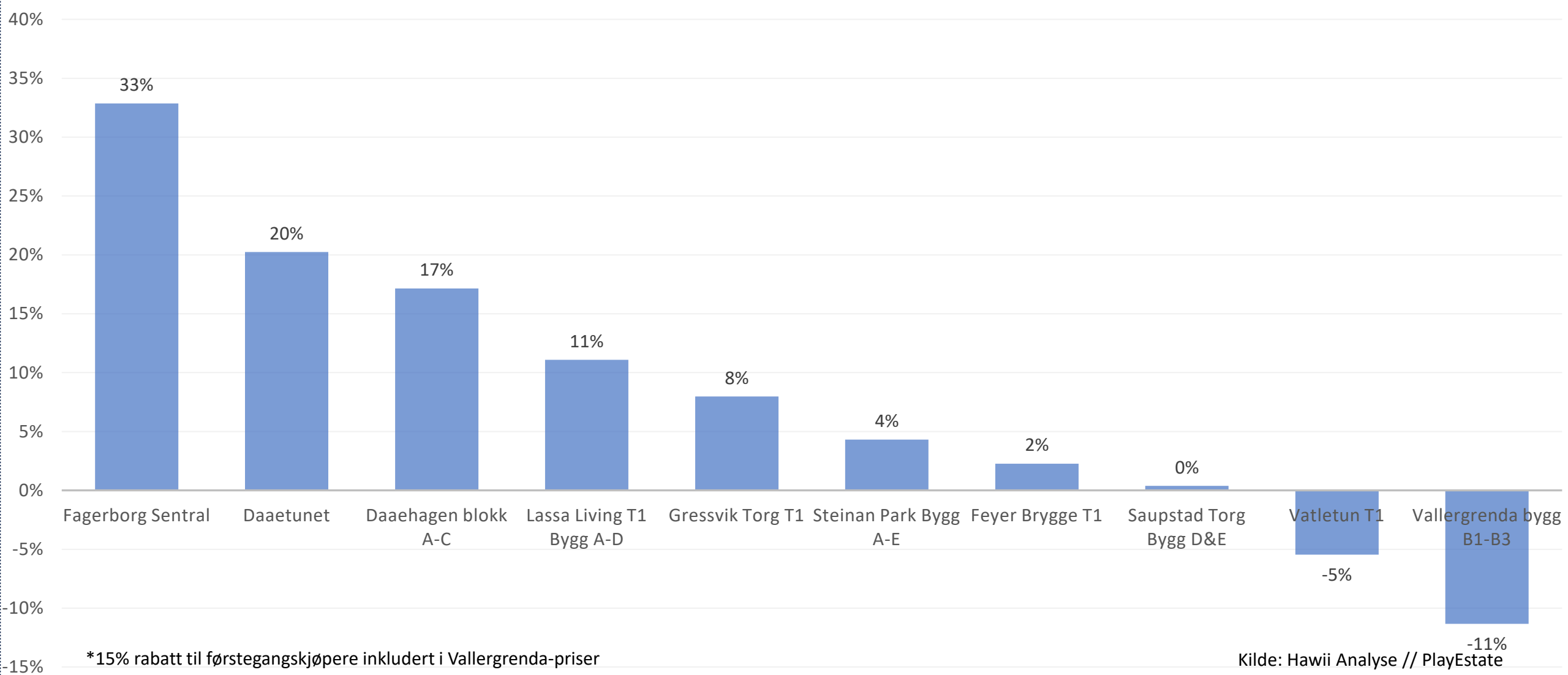
# ...OG DISSE ER MYE MER SPREDT

- Daaehagen blokk A-C
- Daaetunet
- Fagerborg Sentral
- Feyer Brygge
- Gressvik Torg
- Lassa Living Bygg A-D
- Saupstad Torg Bygg D&E
- Steinan Park Bygg A-E
- Vallegrenda Bygg B1-B3
- Vatletun T1



# FELLES FOR NESTEN ALLE PROSJEKTENE ER AT DE ER PRISET OVER SNITTET FOR SIN KOMMUNE

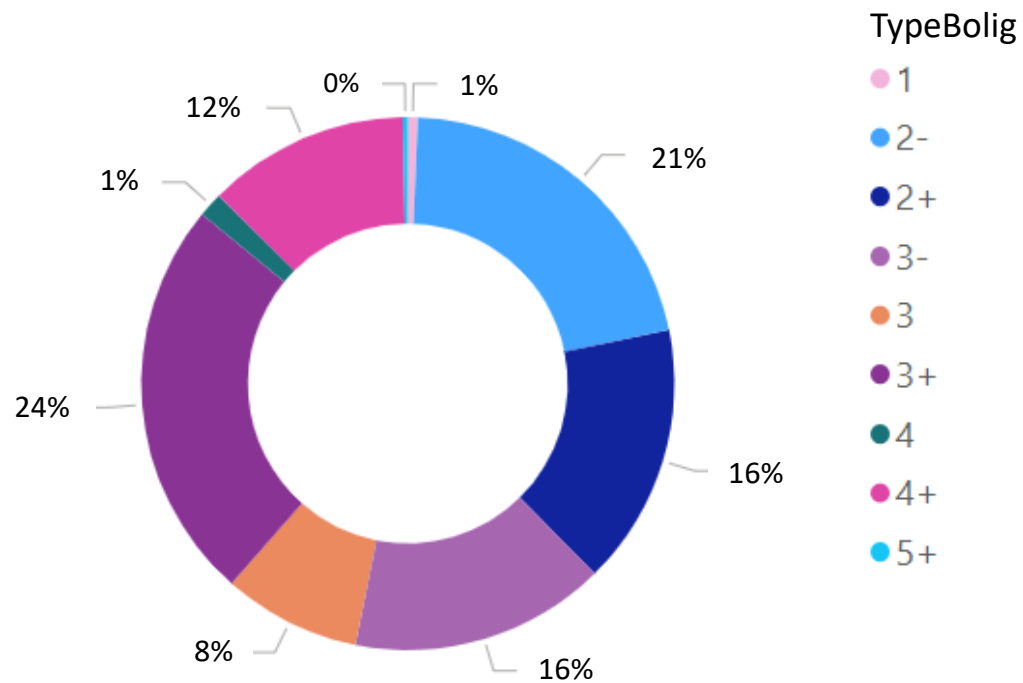
% Kvpris prosjekt/kommunen



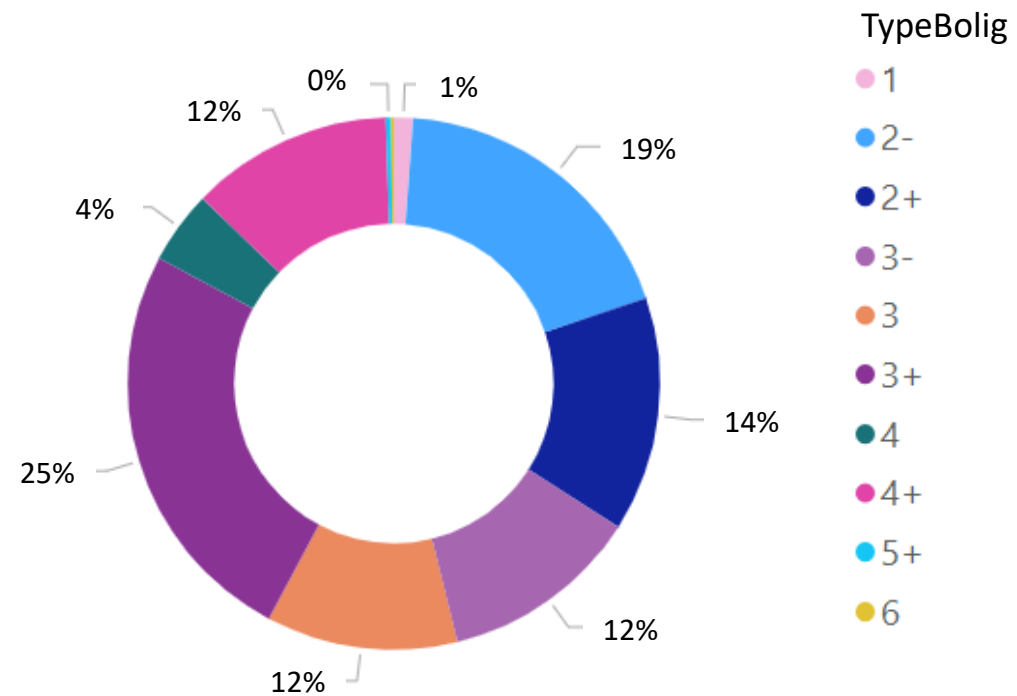


# RELATIVT JEVNT SALG AV BOLIGTYPER – IKKE BARE SMÅ LEILIGHETER

## Boligsammensetning Solgt

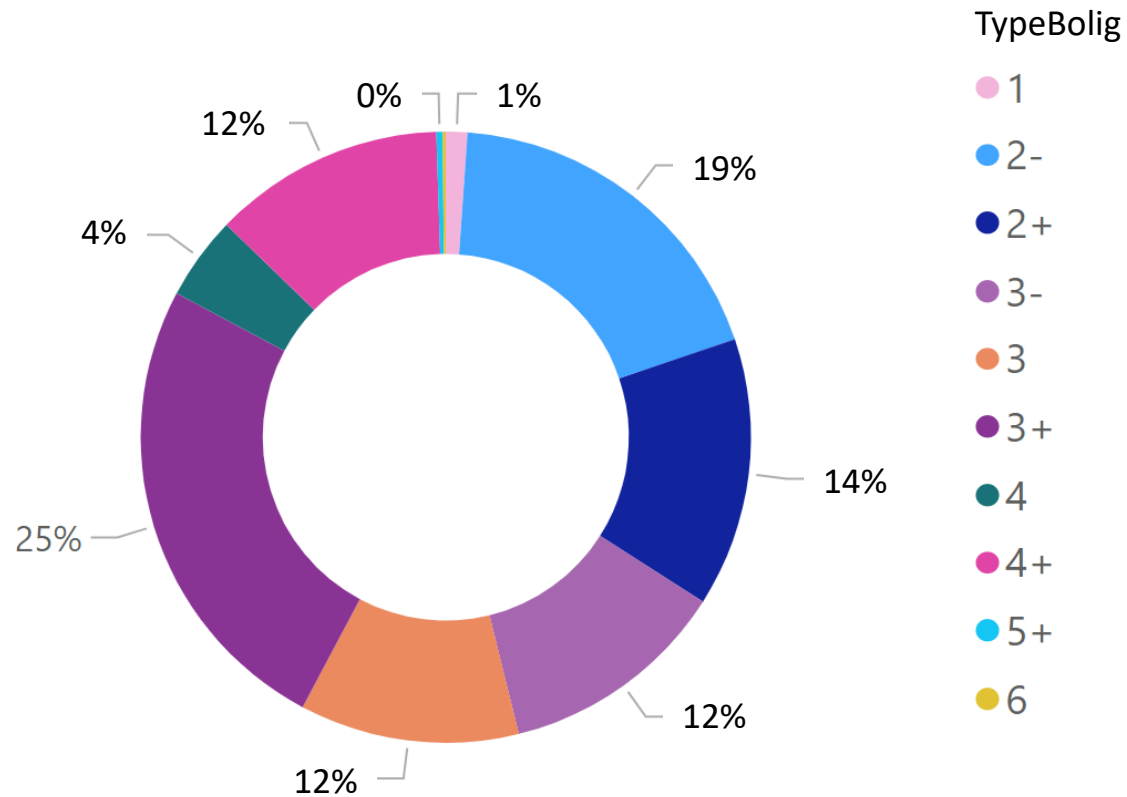


## Boligsammensetning Totalt

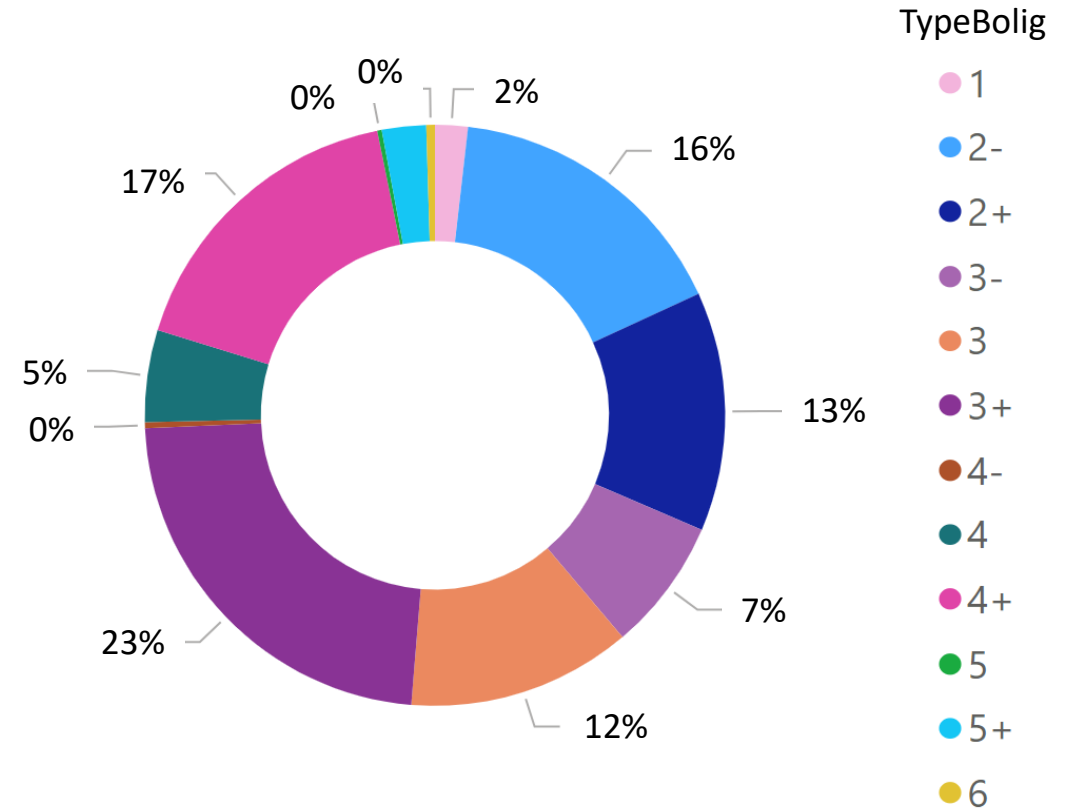


# SÅ HVORDAN SKILLER DE SEG FRA ANDRE PROSJEKTER I LANDET?

## Bestselgende prosjekter 2023



## Norge totalt prosjekter 30+

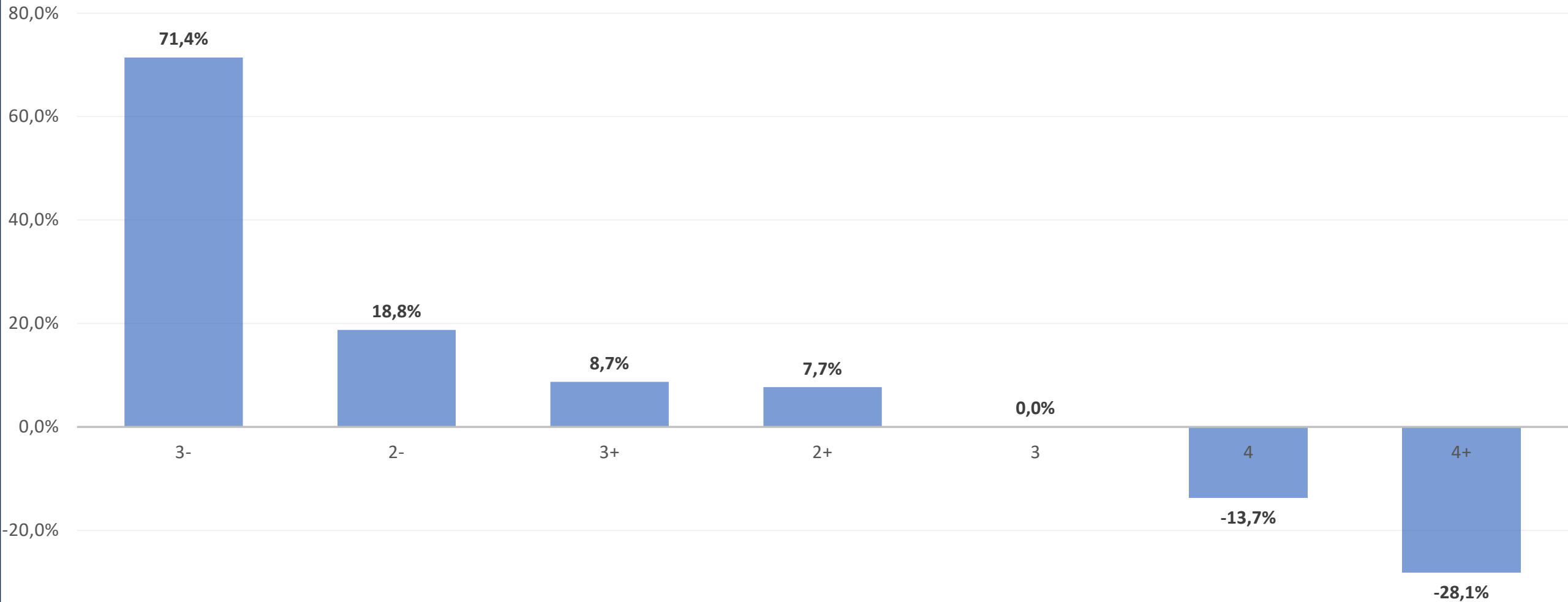


32K

Antall enheter



# ... HELE 70% FLERE SMÅ TREROMS ENN SNITTET FOR LIGNENDE PROSJEKTER PÅ LANDSBASIS



\*Fjernet boligtypene med marginale andeler av visuelle hensyn

Kilde: Hawii Analyse // PlayEstate

# VIKTIGSTE EGENSKAPENE ER VARIASJONEN

**8/10** har salgsstart i 2023.

**7/10** er organisert som selveier.

**5/10** har 10% i forskudd.

**2/10** har 0 kr i forskudd.

**3/10** har felles takterrasse.

**3/10** er et “sentrumsprosjekt”.

**1/10** er Breeam sertifisert.

**1/10** har innendørse fellesfasiliteter.





# HVA SIER UTBYGGERNE SELV OM DISSE PROSJEKTENE?

## Vatletun – Voss

- På ene siden er det en kombinasjon av beliggenhet, planløsninger, presentasjon og priser. På andre siden er dette resultat av opparbeidet godt samarbeid mellom Kaland&Partners Nybygg og BOB som kommer tydelig frem i for eksempel oppfølging av interessenter i forbindelse med salgsstart.
- Vatletun trinn 1 ble lansert i mars 2023, med 31 leiligheter. Vi mener at prosjektet har lyktes med en god kombinasjon av varierte boliger med livsløpsstandard. Alt fra 2-roms, mellomstore 3-roms og store 4-roms leiligheter, der alle boligene har private balkonger/terrasser, garasje eller utvendig parkeringsplass samt gode og praktiske planløsninger. Prosjektet ligger nært sentrum med gangavstand til det du måtte trenge i hverdagen. Samtidig har vi fokusert på å tilrettelegge for grønne, sosiale uterom mellom husene. Perfekt for hver og en, enten du er liten eller stor.
- Kvaliteter som gode materialvalg på standard leveranse og godt inneklima med avtrekksvarmepumpe for tappevann, oppvarming og balansert ventilasjon.
- BOB er Vestlandets største boligbyggelag og er ansett som en solid og pålitelig utbygger, noe vi tror er med på at interessenter føler seg trygge i en kjøpsprosess. I tillegg NBBL-forsikret som gjør at vi kan ha oppstart på færre salg. Det sikrer kjøperne trygghet for at vi gjennomfører og igangsetter som forventet. BOB sine medeiere i Campus Voss AS er erfarne boligutviklere som også har bidratt positivt til prosjektet.

God beliggenhet med kort gangavstand til alle servicetilbud

- Ombygging av gammelt internat/skole = kjent «destinasjon»
- Varierte planløsninger, heis, livsløpsstandard og garasje
- Forkjøpsrett for BOB medlemmer var attraktivt.
- Meglers dedikerte salgsteam med god oppfølging 1:1 av den enkelte interessent.
- Markedsført med «kommer for salg» i forkant, for å forberede markedet før lansering og salgsstart.
- Gode og riktige 3D bilder – pent materiell, visningscenter på tomten, boligvelger, hjemmeside++
- Valgt anerkjent entreprenør
- Vatletun passer for alle og passer kanskje ekstra godt for godt voksne som ønsker å flytte fra eks enebolig til leilighet. Dette har vært i tankene gjennom hele prosessen og Vatletun er skreddersydd kjøpergruppene.

Therese Fimland – Kaland & Partners



KALAND  
& PARTNERS  
EIENDOMSMEGLING

# HVA SIER UTBYGGERNE SELV OM DISSE PROSJEKTENE?

## Fagerborg Sentral – Oslo

Beliggenhet, beliggenhet, beliggenhet, kvaliteter i form av godt knadde planer og design innvendig og utvendig. Prosjektet har også særegenheter som ekstremt god takhøyde i tre av etasjene (3,7 m), utstrakt bruk av takvinduer og generell høy standard på materialet.

Fagerborg Sentral skiller seg tydelig ut fra andre prosjekter og det er ingen tvil om at denne unikiteten er tatt godt imot. Det er ikke dagligdags å kunne kjøpe en helt nybygget leilighet i en gammelt historisk bygg med beliggenhet sentralt på Majorstuen.

Det er interessant å se det store aldersspennet blant kjøperne og at alle leilighetstyper ble solgt. Her finnes det enslige, par og familier – noe som tydelig viser prosjektets brede appell.

**-Henning Strand – Salgs- og markedsdirektør – Fredensborg**



## Steinan Park – Trondheim

*1. Hvorfor tror du Steinan Park har greid å selge så bra i dagens krevende marked?*

- Beliggenheten; Nært NTNU. Nært marka. Nært Trondheim sentrum.
- Lavt utbud; av nye boliger generelt i Trondheim på lanseringstidspunktet, samt veldig få nye boliger som er bygget i området de senere årene
- Leilighetsmiks; grundig gjennomarbeidede planløsninger/størrelser som også har truffet etterspørselen på prisnivå
- Områdets tilstand; Den tidligere studentbyen fremstår i dag som et frodig, rolig og solrikt område, med nærhet til både natur og by. Her er det ikke industri, støv og støy. En følelse av å bo landlig i byen og mange kan lett forestille seg at her blir det godt å bo!
- Markedsmaterialet; Det høye nivået på markedsmaterialet, hvor det er lagt ned mye arbeid og ressurser i utarbeidelsen, får man igjen for i et marked med tøffere konkurranse.

*2. Er det noe som skiller Steinan Park fra resten? Har dere noen klare USP'r (Unique selling points) som dere har sett er ekstra ettertraktet?*

- Beliggenhet, bo landlig i byen
- Planløsningene
- Stille og lunt, uten gjennomgangstrafikk og støv/støy
- «Porten» til Estenstadmarka

**-Torkild Lenes – Prosjektsjef – Fredensborg**



# HVA SIER UTBYGGERNE SELV OM DISSE PROSJEKTENE?

## Lassa Living - Stavanger

Vi har hatt stor tro på Lassa Living helt fra begynnelsen.

### Beliggenhet:

Prosjektet Lassa Living har en unik beliggenhet i område Stokka som er et attraktivt område hvor det har vært underdekning over tid på nye boliger. Nærhet til natur og turområder samtidig som det er gåavstand til Stavanger Sentrum og Amfi Madla er attraktivt.

### Boligsammensetning:

Vi traff veldig godt på boligsammensetningen, og har hatt et jevnt salg over alle enhetstypene. Ikke kun små enheter, men heller større. Samtidig har leilighetene over to plan truffet bra mot barnefamilier.

### Fellesområder:

Vi har fått mange gode tilbakemeldinger på tunet mellom husene, så godt utførte uteområder har vært viktig for salget.

## Martha Block Watne – Salgsleder – Base Bolig



## Daaetunet – Ålesund

Prosjektet Daaetunet har en sentral beliggenhet nær Amfi Moa, et av landets største kjøpesentre. Leilighetene har flott utsikt mot fjord og fjell, og utbyggeren har gode referanseprosjekter i Ålesund, noe som gir trygghet.

Kvalitetsleverandører er valgt til boligene, og det er gjennomtenkte løsninger med gode fellesarealer. Boligkjøpere har tilgang til servicetilbud som lege, apotek, tannlege, treningssenter og kollektivtilbud i umiddelbar nærhet.

De fleste leilighetene har 2 soverom, 2 bad og store balkonger, med en hovedmiks på 80-100 m<sup>2</sup>, noe som appellerer til de som ønsker å flytte fra enebolig til leilighet.

Godt forarbeid er gjort for å forstå kjøperne, deres eierskap og kjøpekraft, noe som har bidratt til vellykket salg. Hovedgruppen av kjøpere er voksne mennesker og pensjonister.

Det er gjort et godt forarbeid for å analysere hvem kjøperne er, hva de eier og hvilken kjøpekraft de har når de skal kjøpe leilighet. Dette gjør at vi har truffet godt med salget. Hovedgruppen av kjøperne er voksne mennesker/pensjonister. Vi har jobbet med boligkjøperne ca 6 mnd før salgsstart i form av «kommer for salg» annonsering. Dette gjør at vi har vært ute hos ca 150 interessenter og gitt verddivurdering på bolig i god tid før salgsstart.

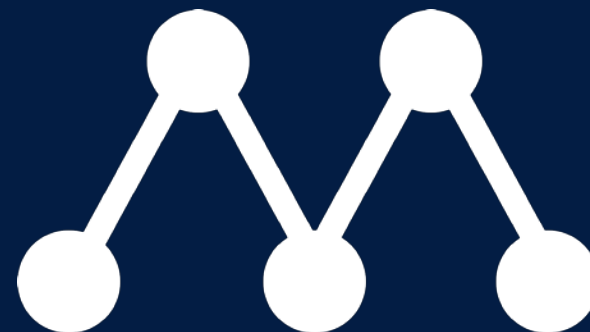
## Espen Johansen – Eiendomsmegler – Notar



# OPPSUMMERT:

- Det fins prosjekter som selger godt i dagens marked.
- “Vanlige prosjekter”
- Prisnivå heller høyt enn lavt for sitt område.
- Annerledes boligsammensetning enn i landet med flere komprimerte treroms og færre store fireroms.
- God beliggenhet og et godt utført produkt for sitt marked.





---

# Takk for meg!

Mail: [ravn@hawiianalyse.no](mailto:ravn@hawiianalyse.no)

Tlf: 469 04 505

Nettsted: [www.hawii.no](http://www.hawii.no)

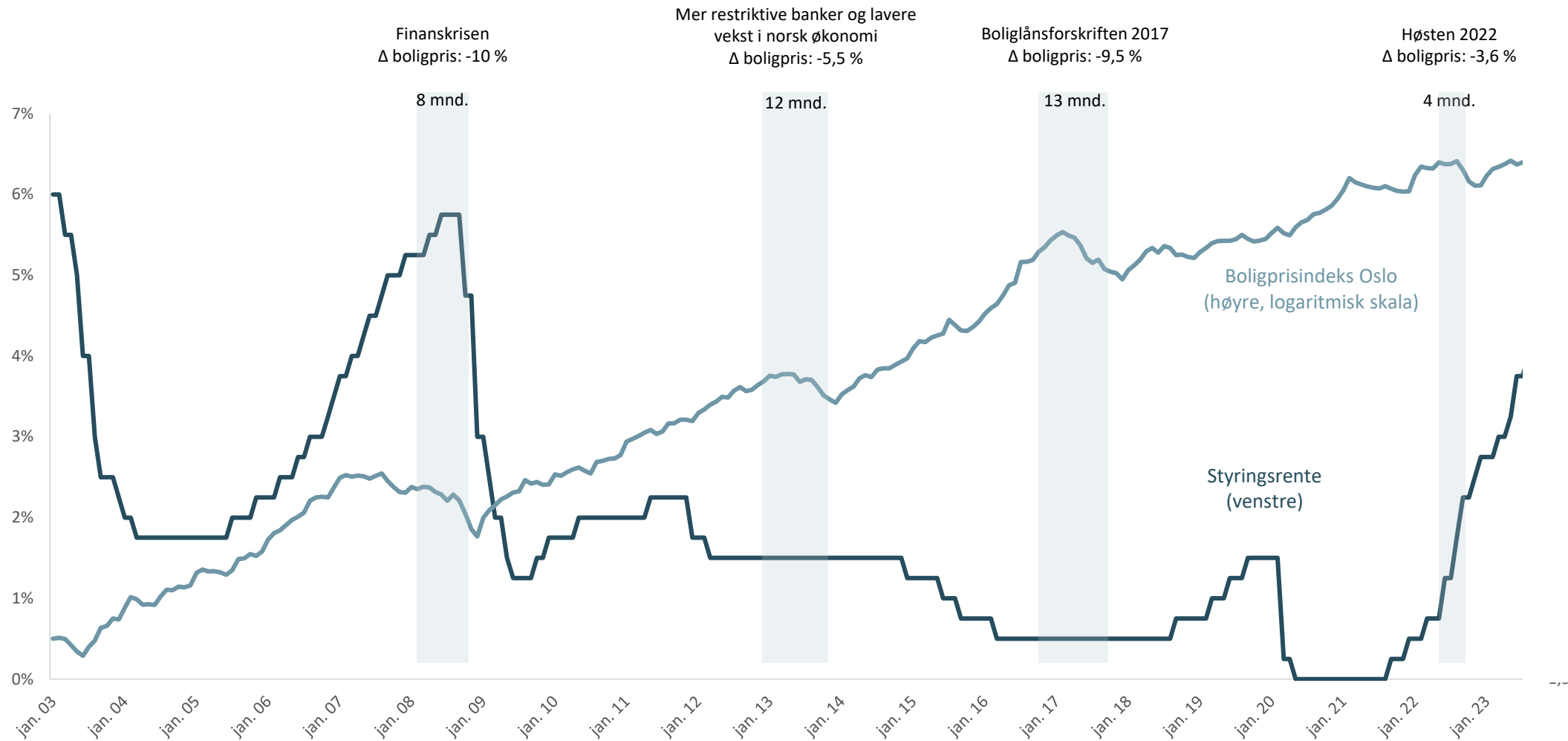
# MOTVIND FOR BOLIGUTVIKLERNE

HØYE ENTREPRISEKOSTNADER, KREVENDE  
FINANSIERING OG SVIKTENDE SALG



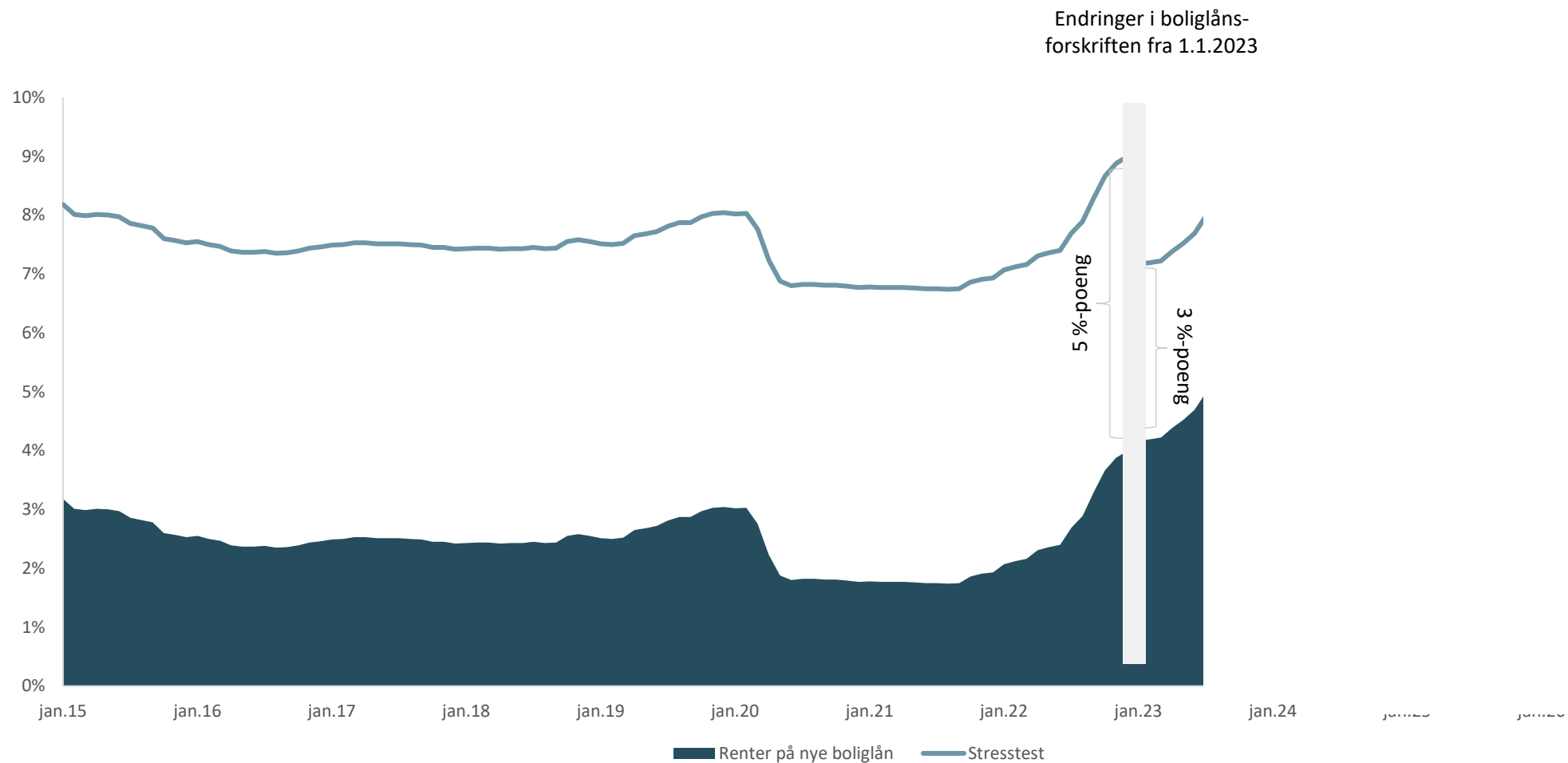
# Hvor mye har boligprisene falt tidligere?

BOLIGPRISINDEKS OSLO (SESONGJUSTERT) OG STYRINGSRENTEN



Kilde: Eiendom Norge, Macrobond

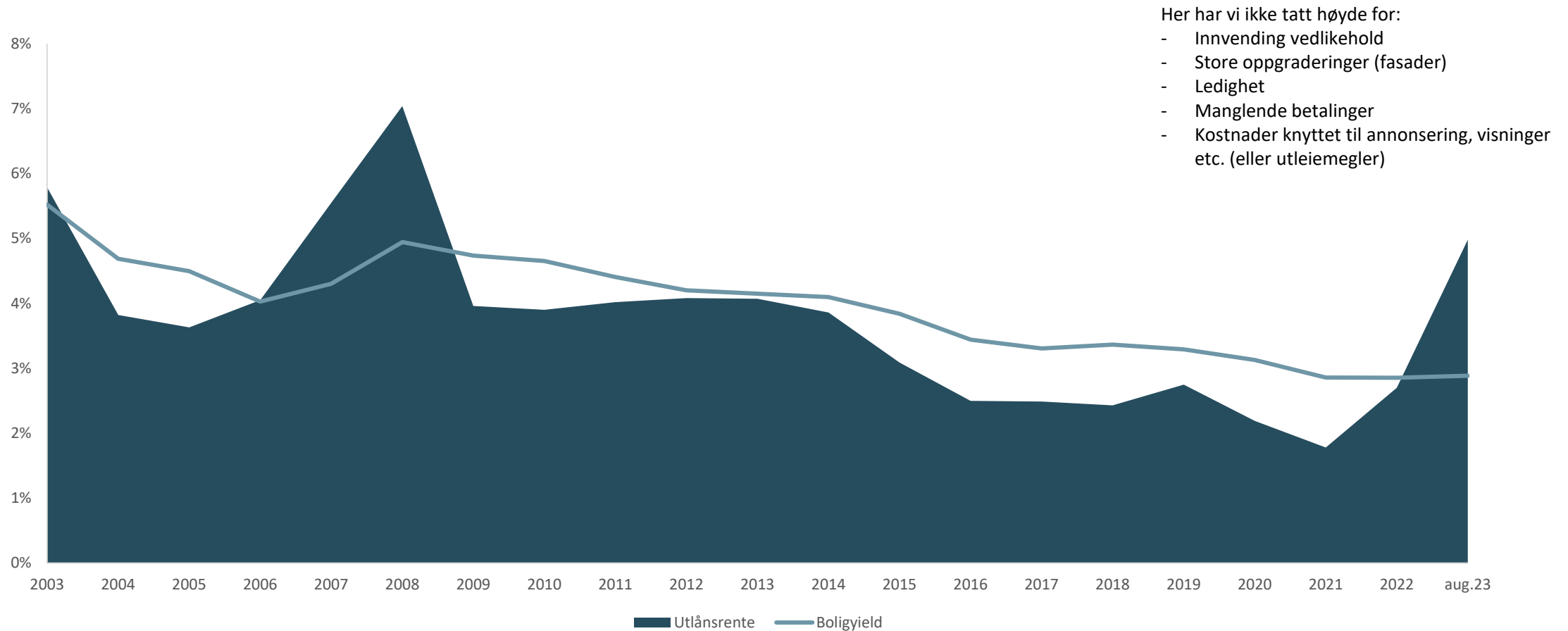
# Hvorfor har ikke boligprisene falt mer?





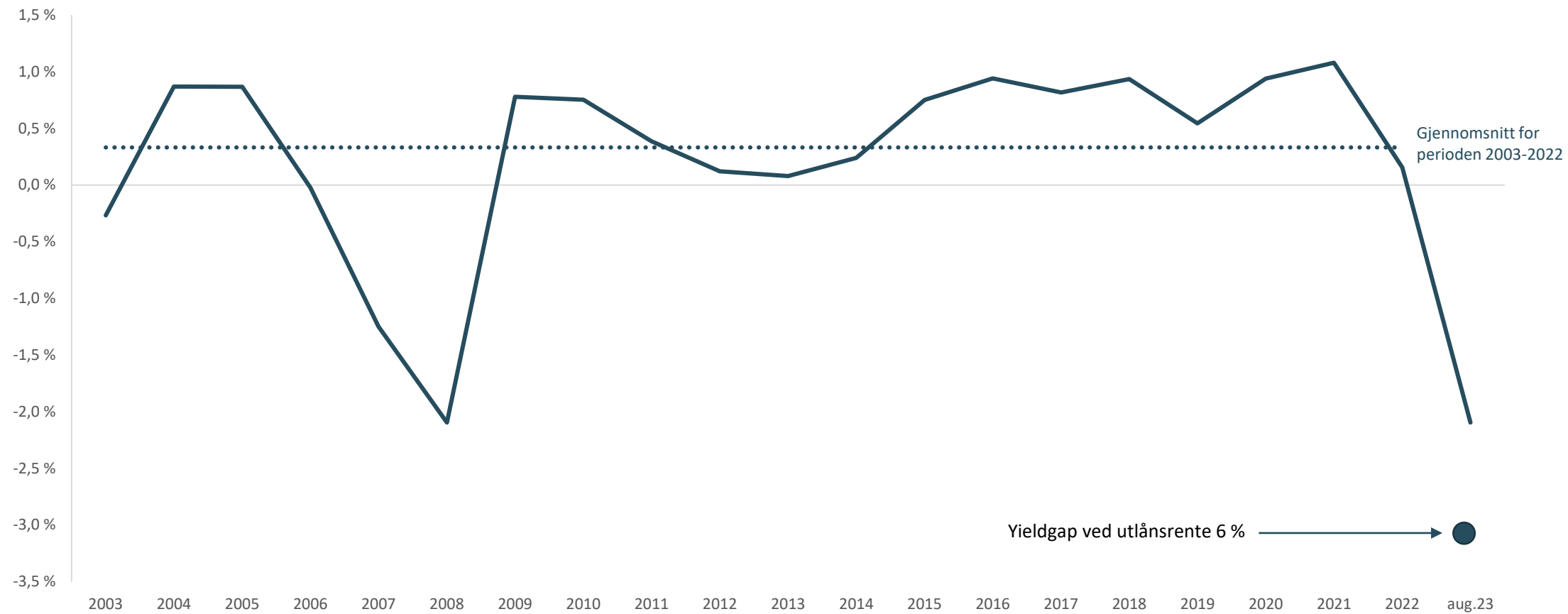
# Prisen på gjeld er høyere enn avkastning fra leien

ESTIMERT BOLIGYIELD FOR EN MEDIAN-LEILIGHET I OSLO



# Blodrøde regnestykker i boligmarkedet

BOLIGYIELD MINUS UTLÅNSRENTE





# Hjelper det at leien øker? Ja. Men det er neppe

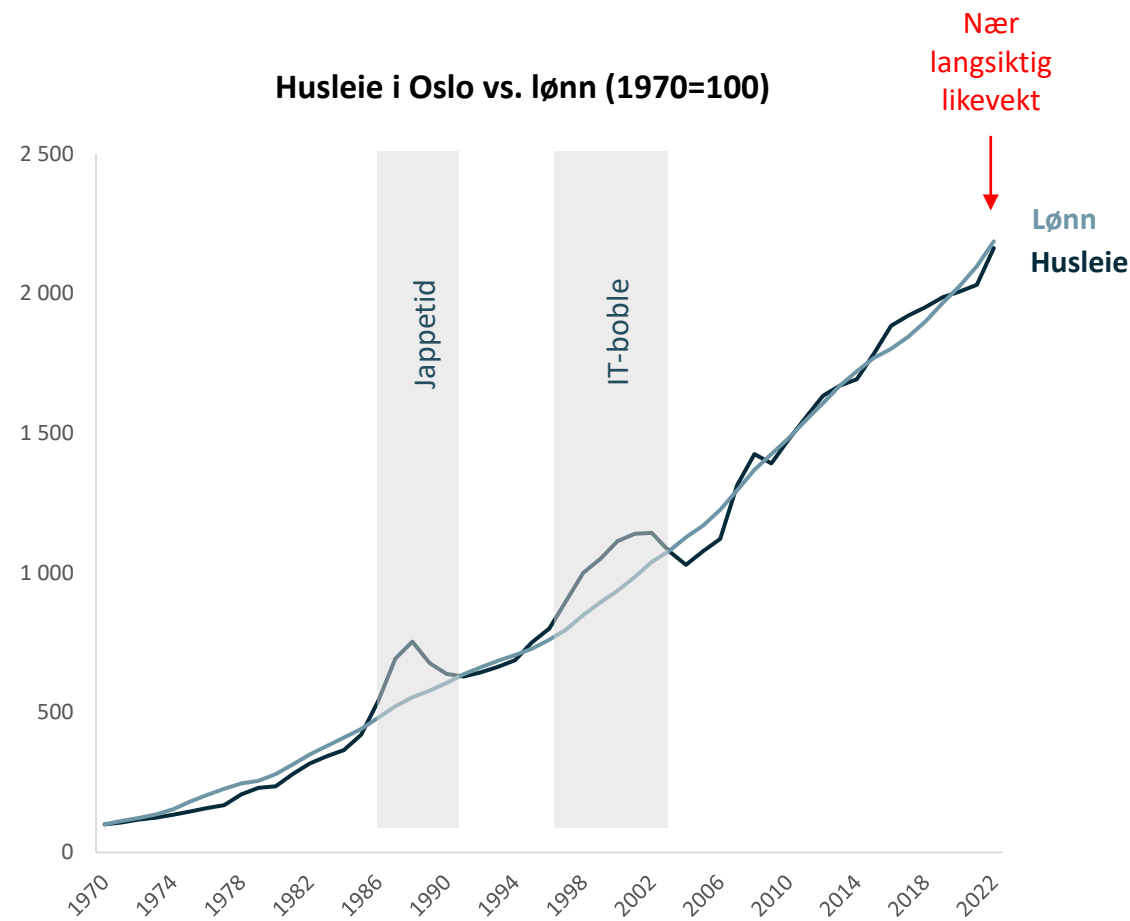
OG DET HAR VIST SEG VANSKELIG Å SLÅ LØNNSVEKSTEN OVER TID

## nok

### 12-mnd vekst i husleie (Oslo)



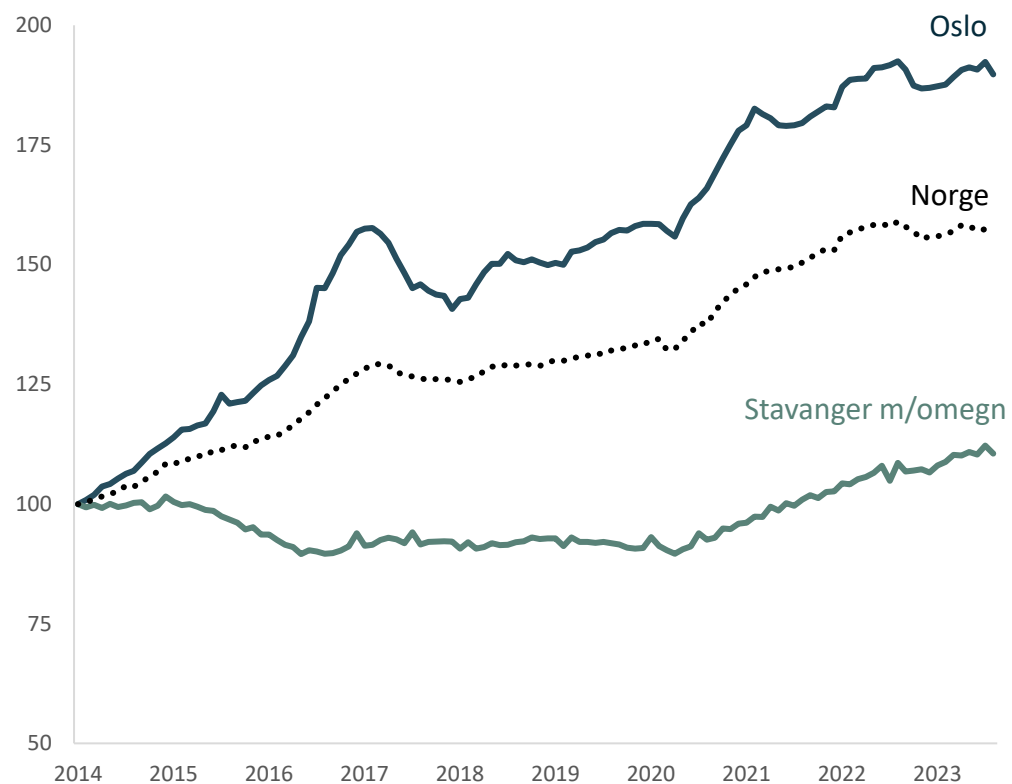
### Husleie i Oslo vs. lønn (1970=100)



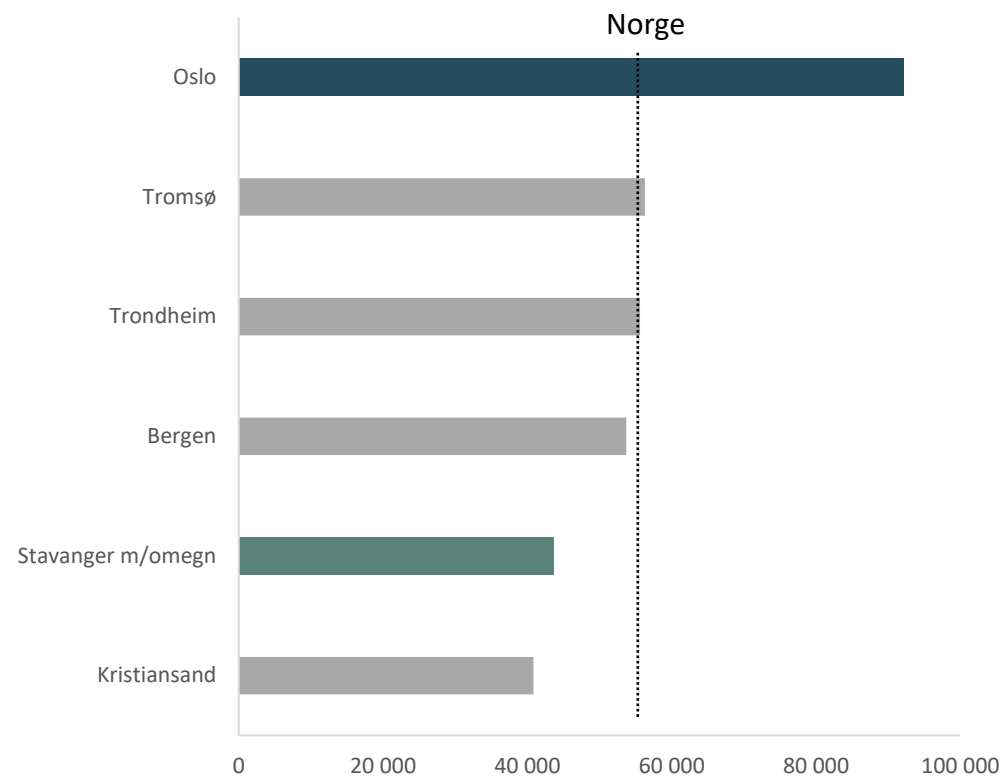
# Stavanger ligger langt etter de andre byene ...

OG PRISER DELVIS UNDER «REPLACEMENT COST»

Indeksert boligprisvekst (januar 2014 = 100)



Gjennomsnittlig bruktboligpris/m<sup>2</sup> (august 2023)

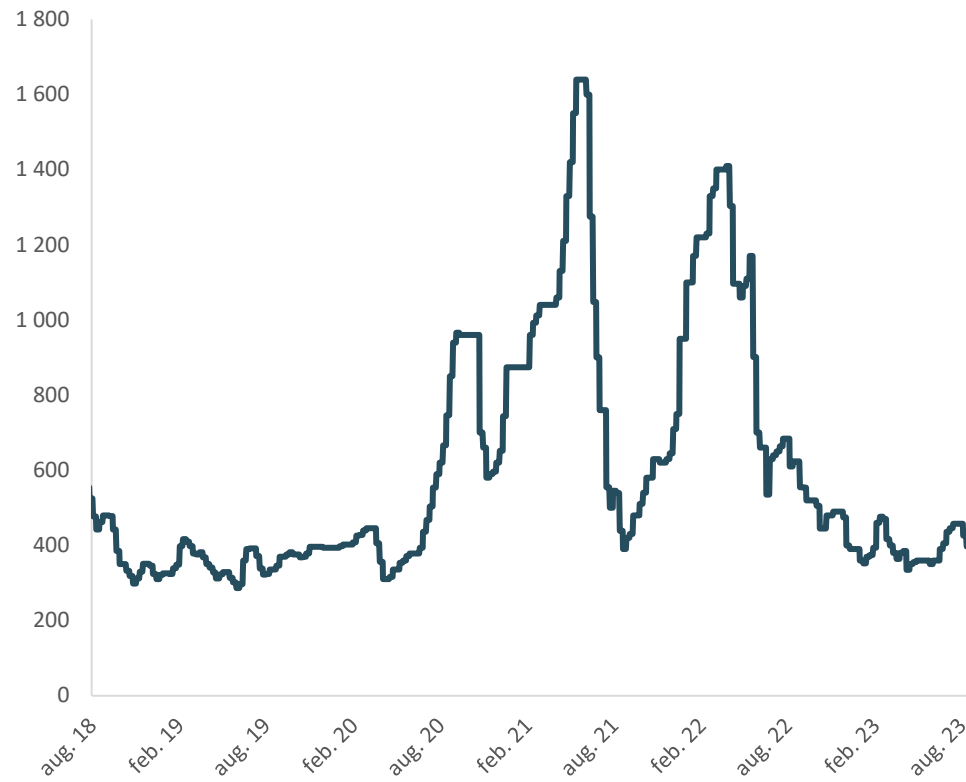


Kilde: Eiendom Norge  
Stavanger m/omegn: Stavanger, Sandnes, Sola og Randaberg

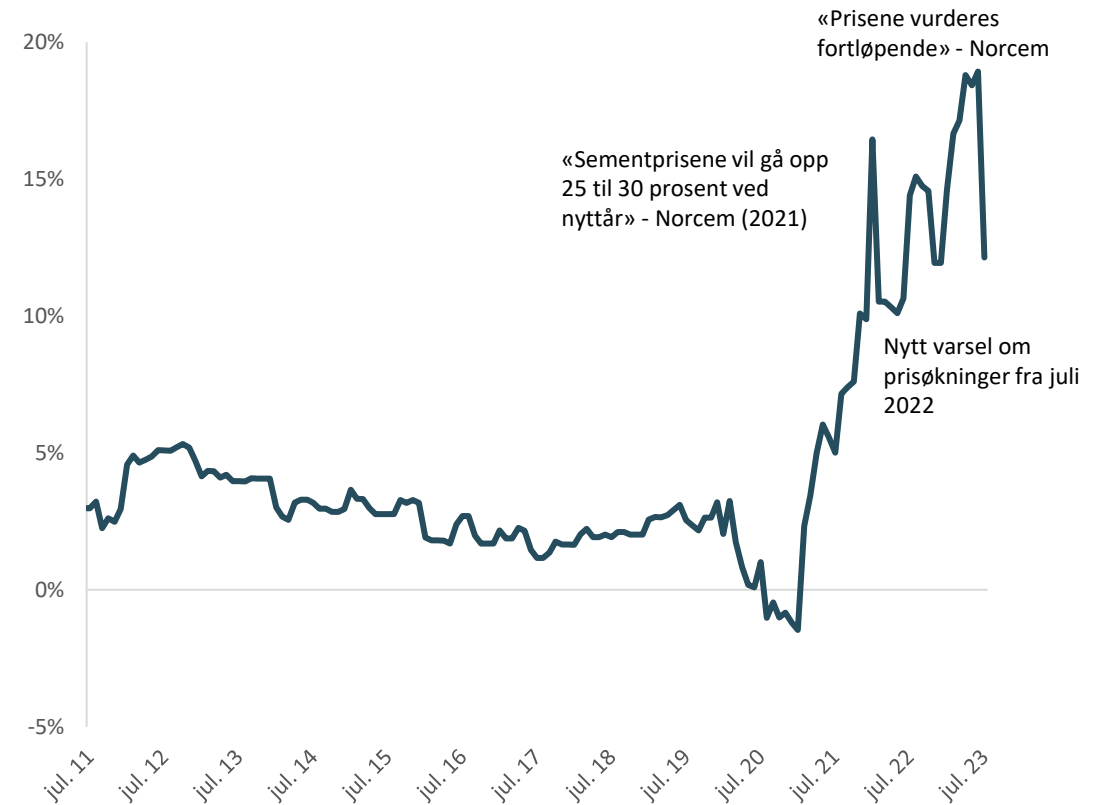


# Noen råvarepriser er tilbake, andre forblir høye

## Prisen på trevare



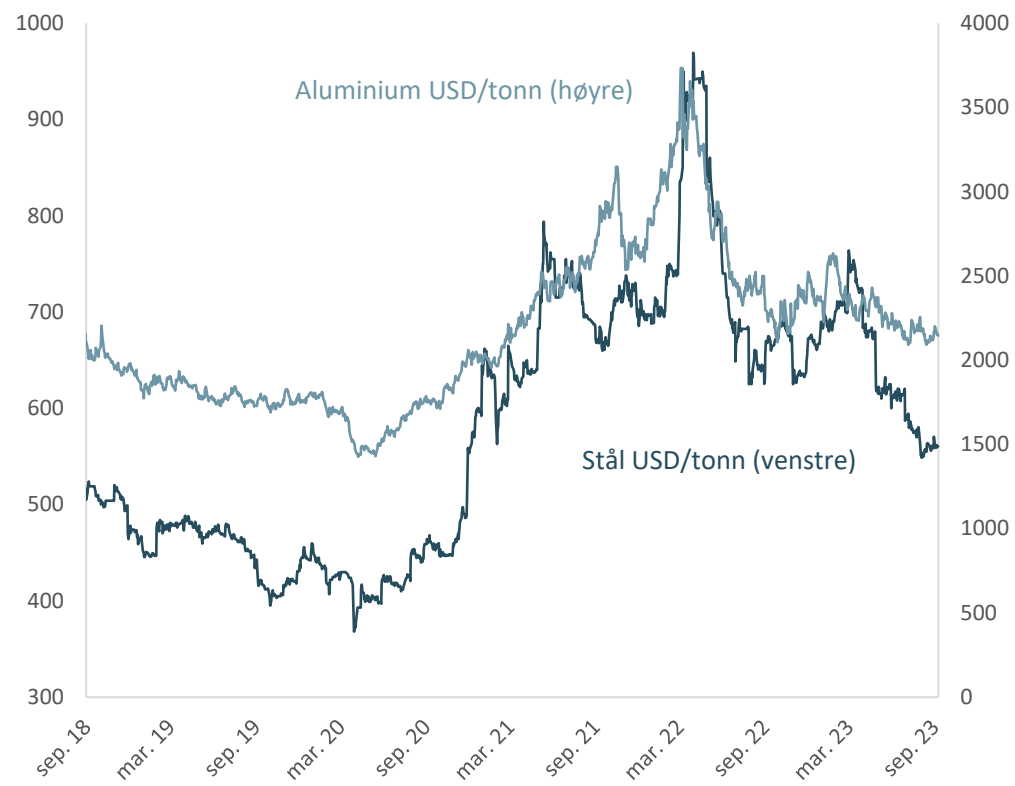
## Årlig vekst i betongpriser



# Svakere krone holder prisene høye

STÅL OG ALUMINIUM NÆRMER SEG 2018-NIVÅ, MEN I SAMME PERIODE HAR KRONEN DEPRESIERT

### Internasjonale stål- og aluminiumpriser



### NOK per USD

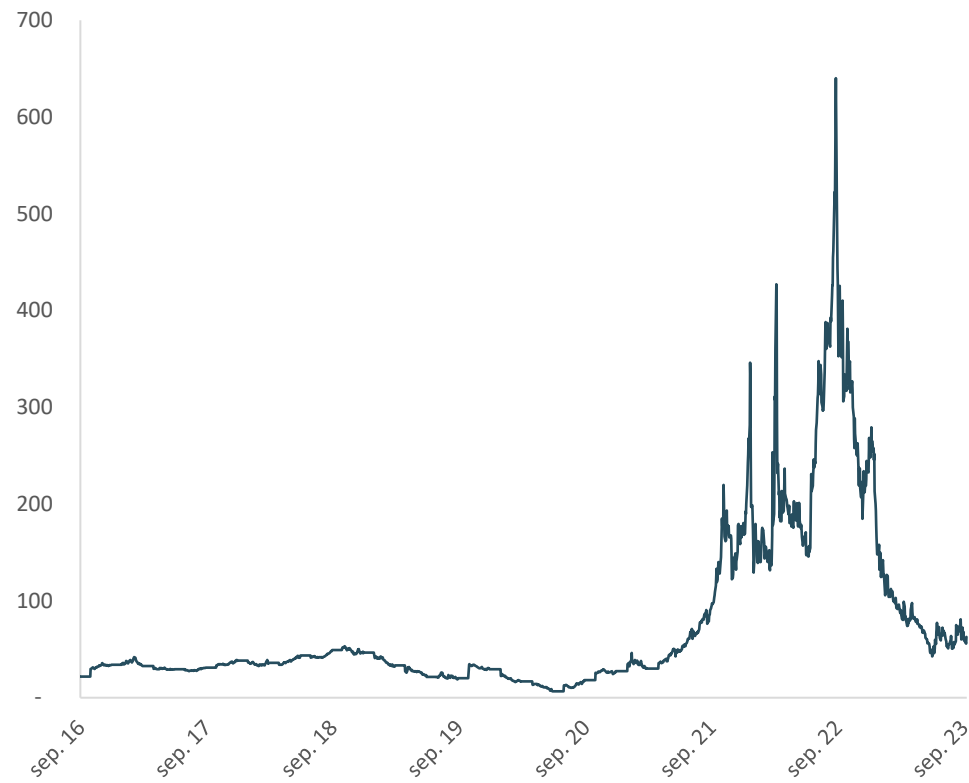




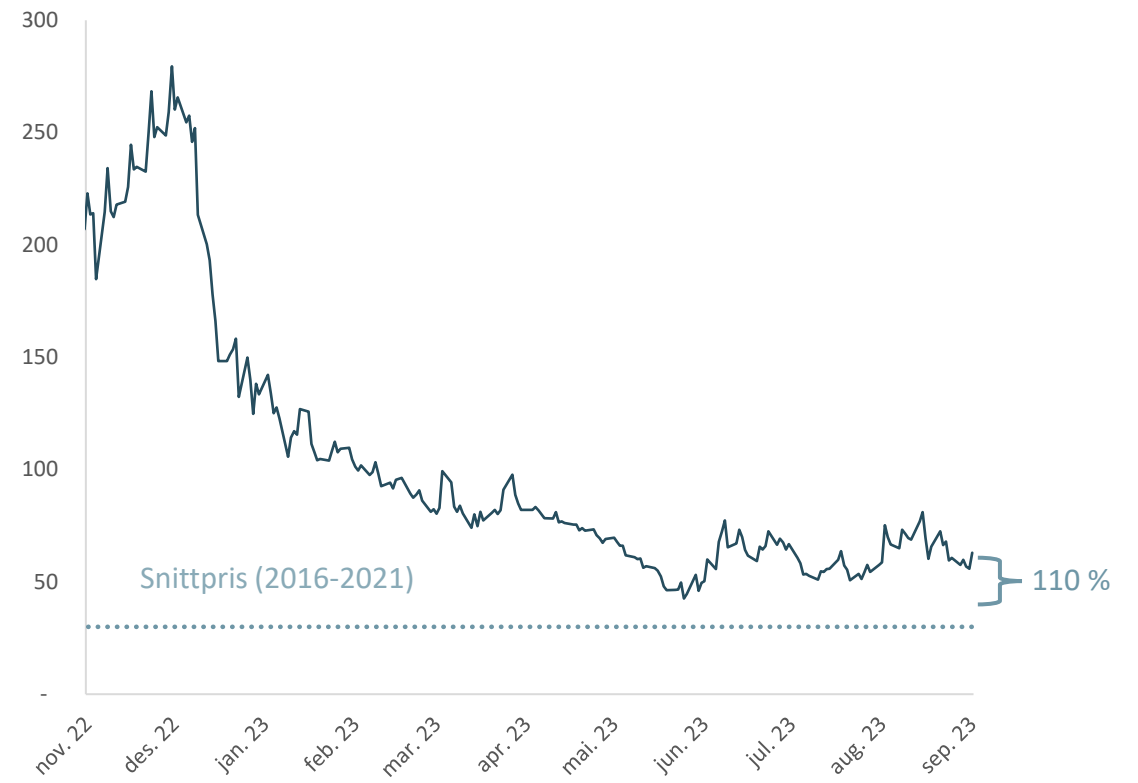
# Energikostnaden fortsatt dobbelt så høy som før

ENERGIKOSTNADENE NED FRA TOPPEN, MEN FREMDELES LANGT NED TIL «GAMMELT NIVÅ»

Prisen på gass (USD/fat oljeekvivalent)\*



Prisen på gass (USD/fat oljeekvivalent)\*

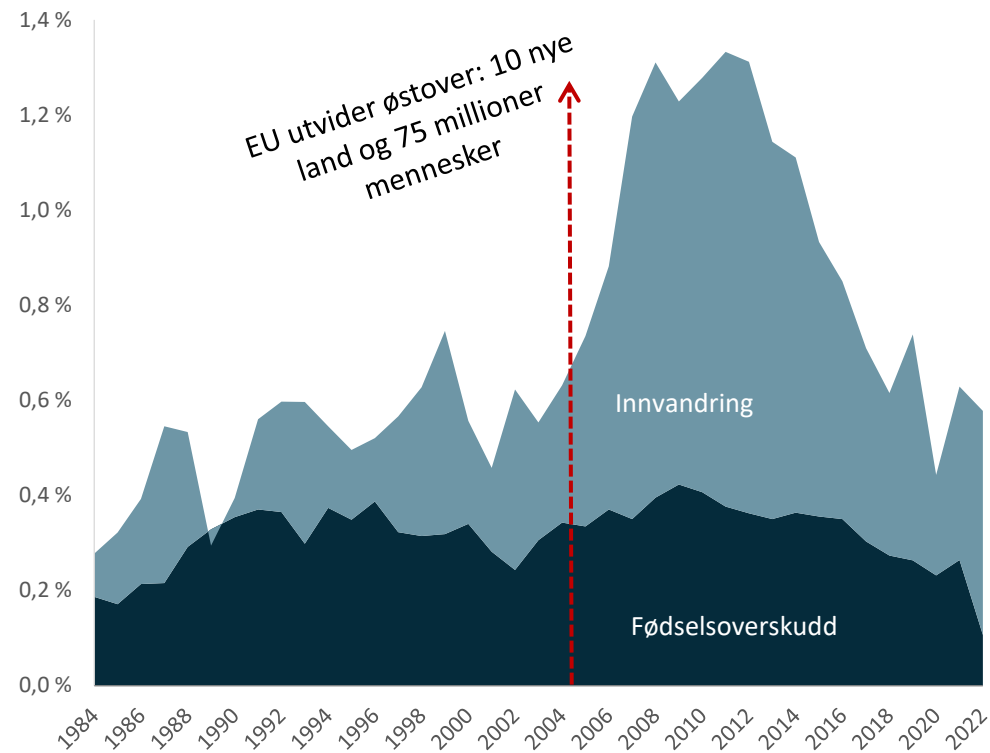


Kilde: Macrobond \*Regnet om fra EUR til USD gitt vekslingskurs 30.08.2023.

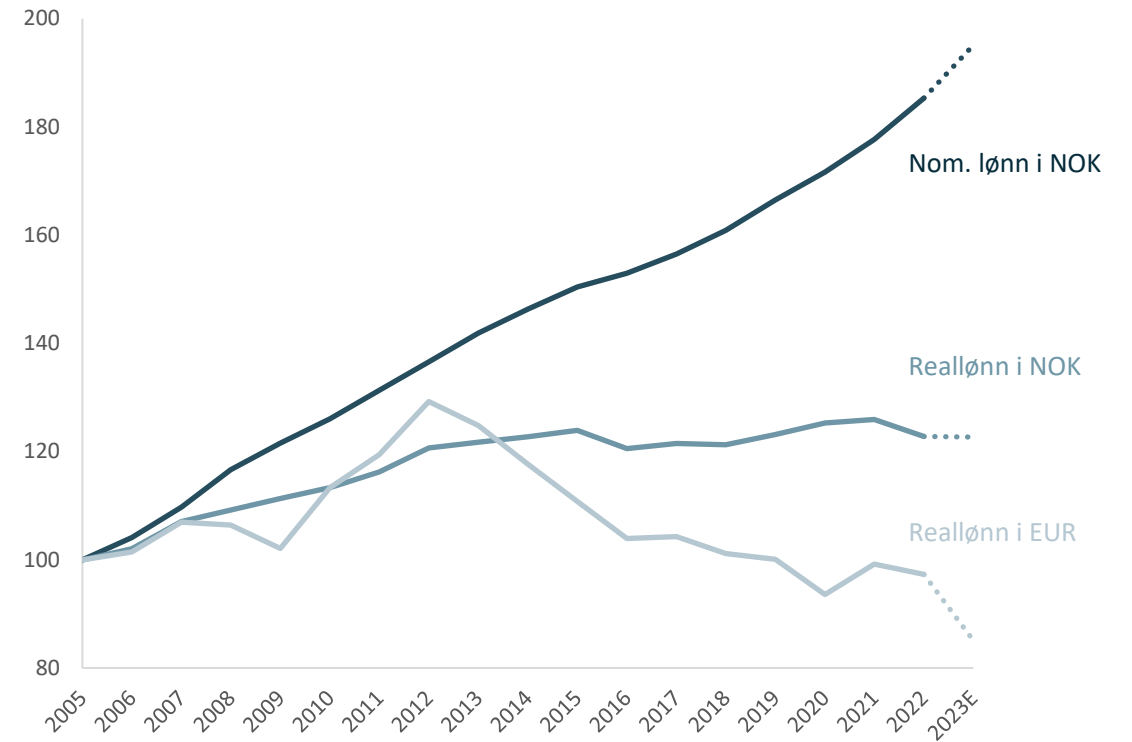
# Hvor attraktivt er det å jobbe i Norge nå?

KRAFTIG REALLØNNSNEDGANG FOR BYGNINGSARBEIDERE

### Befolkningsvekst i Norge\*



### Lønnsutvikling i bygg- og anlegg

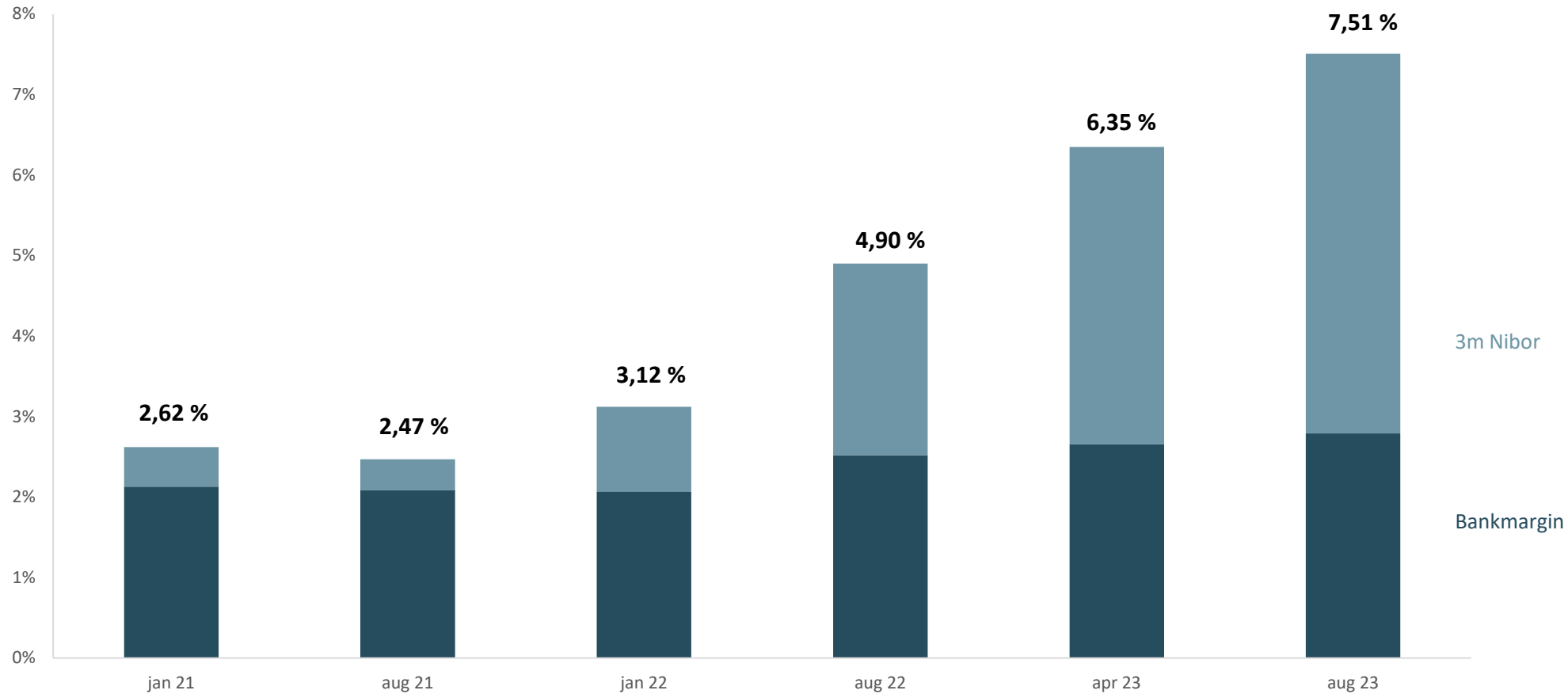


Kilde: SSB, NHO, Norges Bank, \*Utenom Ukraina



# Byggelånet har blitt tre ganger så dyrt

LÅNEFINANSIERINGSKOSTNADER BYGGELÅN



Kilde: UNION, Macrobond

# Igangsettingstillatelser i Oslo har falt betydelig

OSLO – RULLERENDE 12 MÅNEDERS VOLUM

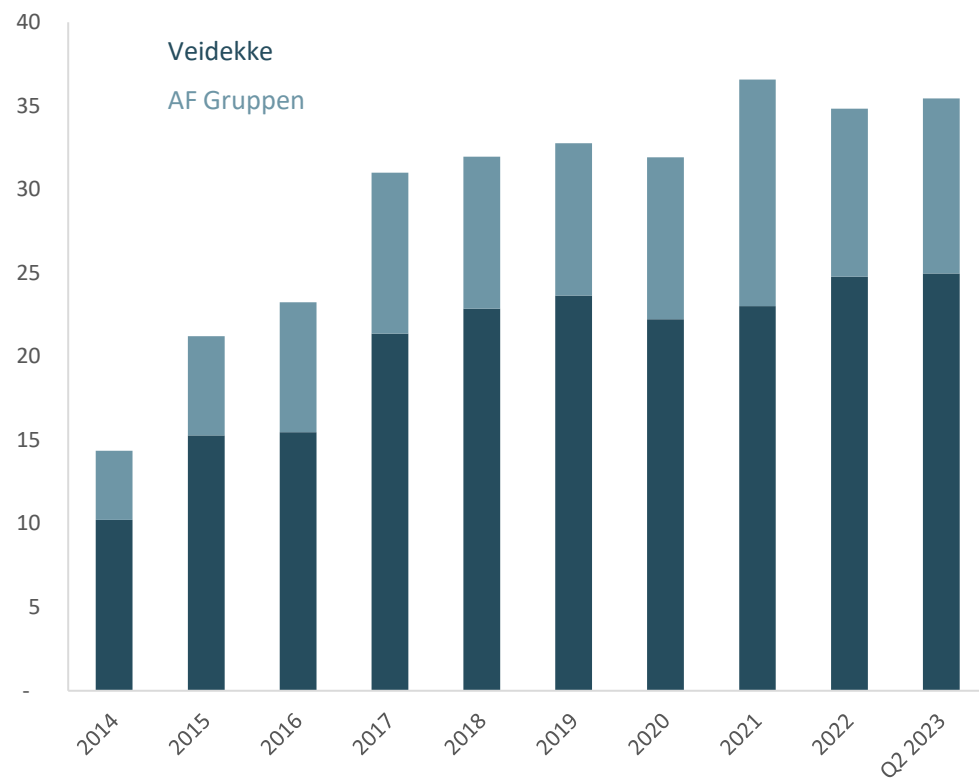


Kilde: SSB

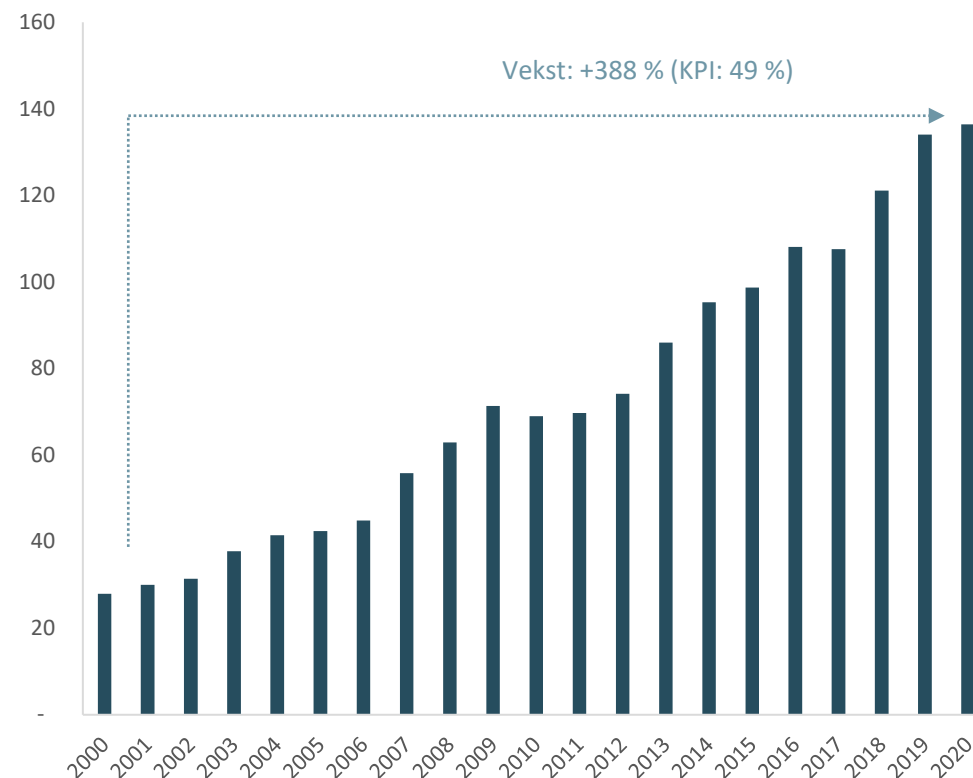
# Greit ordrerereserve for de store, ennå ...

MYE SKYLDDES TROLIG STORE INVESTERINGER I OFFENTLIG SEKTOR

### Ordreboken i Norge og Sverige (NOK mrd.)\*



### Offentlige investeringer i bygg- og anlegg



Kilde: Selskapsrapporter, SSB  
\*For byggevirksoheten





**UNION**

SKAPER VERDIER AV EIENDOM



# Prognosesenteret

NEF - Norges Eiendomsmeglerforbund

## Byggekostnadsutviklingen og kjøpekraft i norske husholdninger

NEF Boligmarkedet 2023

Peder Bjørnseth Hansen, [pbh@prognosesenteret.no](mailto:pbh@prognosesenteret.no)

Analitiker | Makroøkonom

Prognosesenteret AS

13.09.23

164



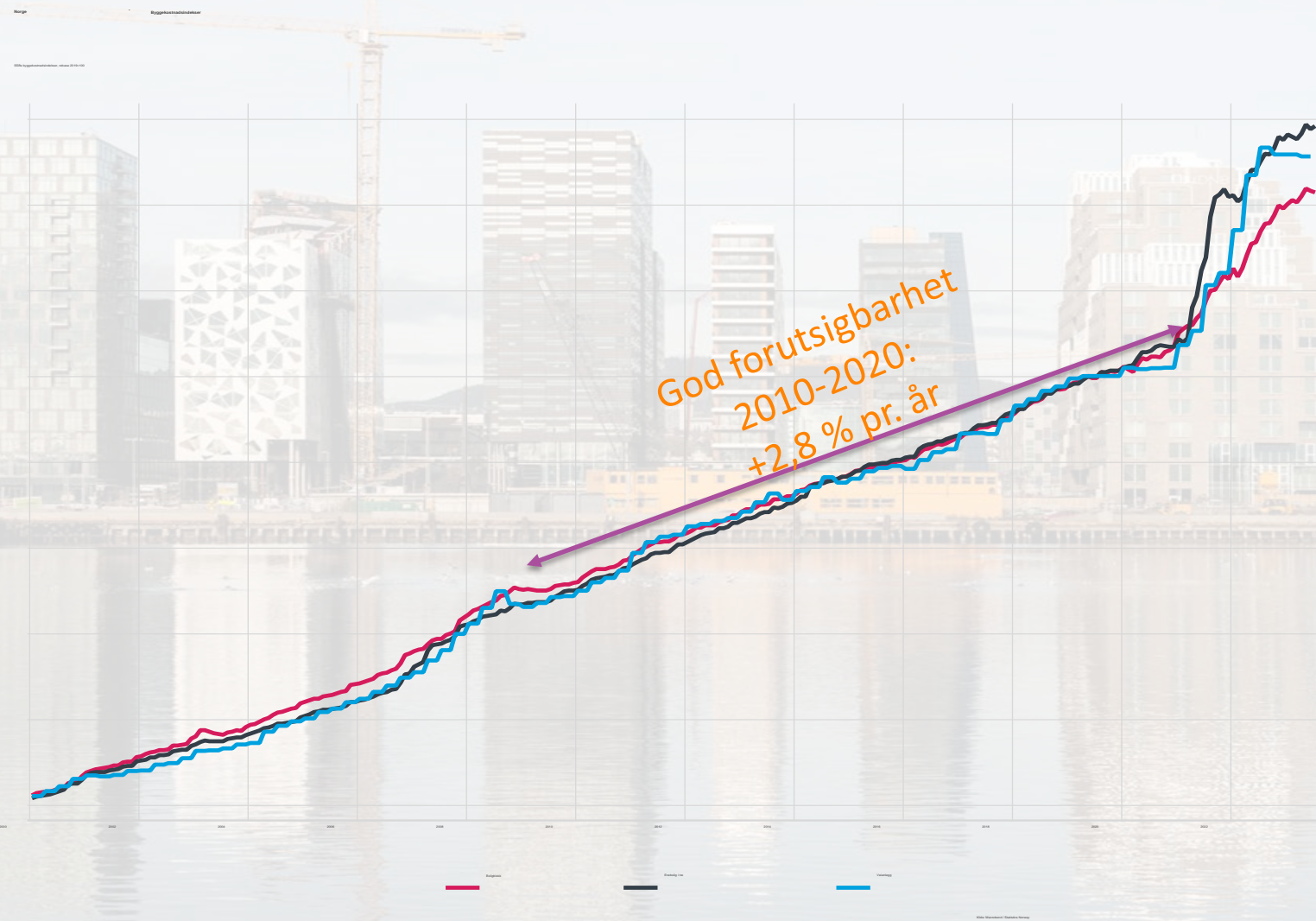
# Byggekostnader

Fortsetter uroen, eller har vi en stabilisering i vente?





# Byggekostnadsutviklingen siden 2020





## Byggekostnadsutviklingen siden 2020, forts.







## Byggekostnadsutviklingen fremover







## Konsekvenser av byggekostnadsveksten for boligkjøpere

- Første og mest åpenbare konsekvensen er økte priser på nye boliger.
- Dette skyldes både at prisen på nye prosjekter stiger, og at færre prosjekter ferdigstilles.
- Fallet i igangsettinger og generelt økte byggekostnader gjør at de de kommende par årene vil ferdigstilles færre nye boliger.
- Dette fører til ytterligere prispress oppover i et allerede presset marked
- Kombinert med renteøkninger og høy prisvekst ellers fører dette til at norske husholdninger isolert sett får redusert sin kjøpekraft i boligmarkedet.
- Dette gjelder spesielt de som selger brukt og kjøper nytt i boligmarkedet.





NEF – Boligmarkedet 2023

# Kjøpekraft

Hvor er nordmenns kjøpekraft på vei?



## Kjøpekraftsutviklingen i norske husholdninger

- Reallønnsveksten for nordmenn har vært meget sterk over lang tid.
- Grunnet høy prisvekst den siste tiden, har reallønnsveksten vært tilnærmet flat i gjennomsnitt siden 2015.
- Reallønnsøkninger over tid kombinert med lave renter har økt gjeldsbetjeningsevnen.
  - Vi forbruker noe mer varer og tjenester, men i hovedsak har vi kjøpt flere og dyrere boliger, flere biler og flere fritidsboliger.
- Dette har nedført at vi har mye mer gjeld i dag enn for f.eks. 20 år siden, noe som gjør rentebelastningen høyere ved renteøkninger.







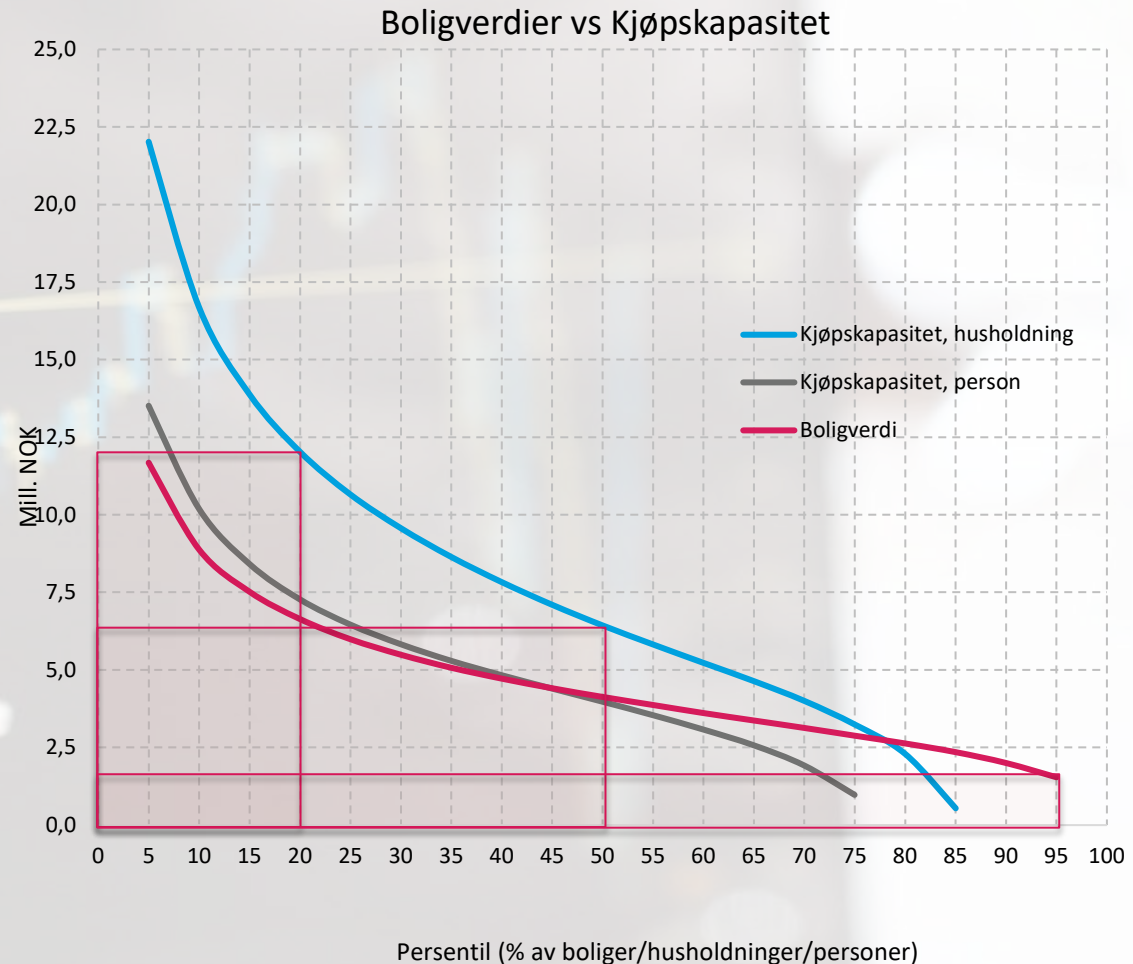
## Hva er nordmenns kjøpskapasitet i boligmarkedet?

- Kjøpskapasiteten i boligmarkedet kommer an på flere faktorer:
  - Inntekt
  - Verdien på boligen man vil kjøpe
  - Evt. verdien på bolig man selger
  - Boliglånsregulering
  - Renter
- **Fremover kan vi trolig vente oss:**
  - Lavere vekst i reallønninger
  - Høy boligprisvekst f.o.m. 2024 og utover
  - Høyere renter enn vi har blitt tilvendt de siste 15 årene
  - Dyrere nye boliger grunnet permanent økte byggekostnader og miljøkrav
  - Dette er ikke nødvendigvis problematisk for de som er inne i boligmarkedet
  - Men situasjonen forverres for de som står utenfor, og de som har svært høy belåningsgrad



## Hva er nordmenns kjøpskapasitet i boligmarkedet?

- Prognosesenteret lager beregninger av nordmenns kjøpskapasitet i boligmarkedet.
- Spredningsdiagrammet til høyre viser andelen husholdninger som har råd til en bolig av en gitt verdi, gitt rammene i boliglånsforskriften.
- I eksempelet til høyre baserer vi kjøpskapasiteten på «5-gangeren» i boliglånsforskriften.
- Bør presiseres at dette er et eksempel på kjøpskapasitet med **maksimal belåning**.
- Gjennomsnittlig norsk husholdning har gjeld på ca. 3,5 årlig husholdningsinntekt, så vanlig gjeld er litt lavere enn dette.
- Derimot ser vi at gjeldsveksten i de øverste desilene av belåningsgrad har vært høy de siste årene.





NEF – Boligmarkedet 2023

Takk for oppmerksomheten!





Norges  
Eiendomsmeglerforbund

**SELVAAG** BOLIG

# TAKK FOR I DAG!

## Boligmarkedet 2023

Finansavisen

ambita



 **HELP**  
Rett skal være rett. For alle.

 **Prognosesenteret**

  
SAMFUNNSØKONOMISK  
ANALYSE