

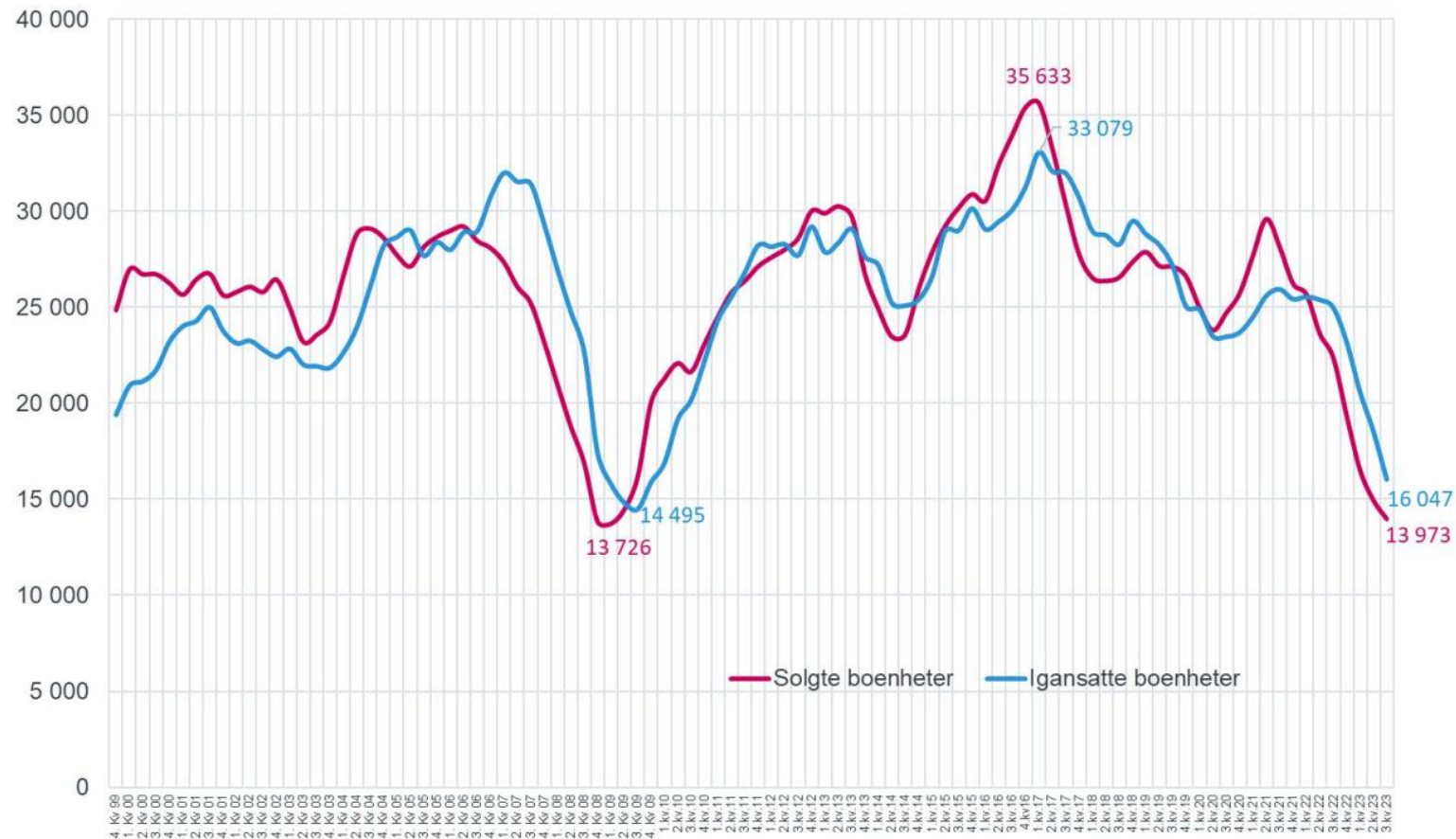
Hvilket boligmarked skal vi tilbake til?

Perspektiver fra Norges største boligbygger

Av Daniel Kjørberg Siraj
10.11.2023



Nyboligsalg og igangsetting på finanskrisenivå. Verste siden bankkrisen?



Siste 12 måneder:

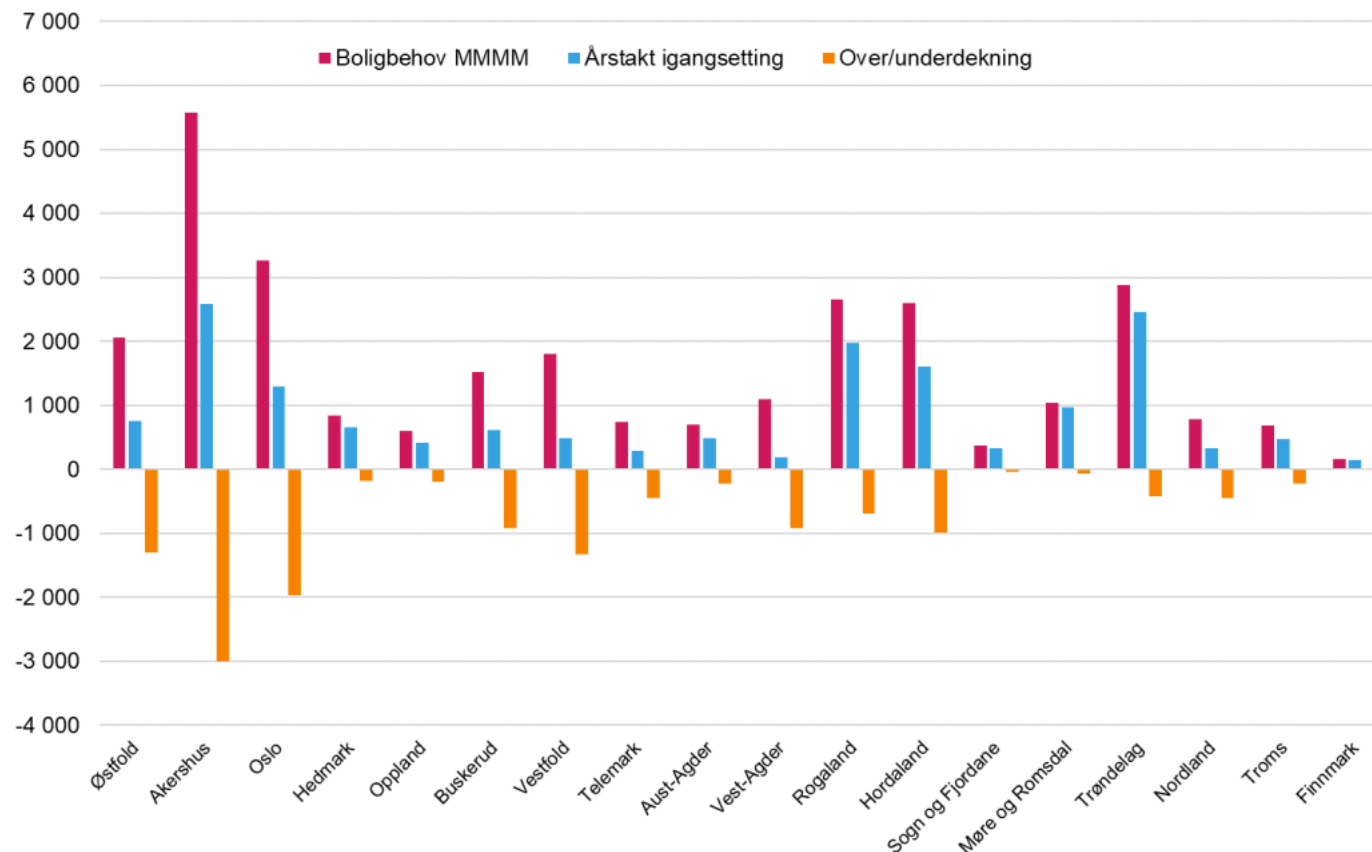
- Nyboligsalg ca. 14 000
- Igangsetting ca. 16 000

Folketilvekst på ca. 750 000 fra 1.1.2008 til 1.1.2023. Bygger mindre i forhold til folketallet nå enn under finanskrisen

Stort gap mellom boligbehov og bygging – særlig i Østlandsområdet

Framtidig boligbehov og tilførsel

Årstakt igangsetting sammenlignet med gjennomsnittlig årlig boligbehov neste 5 år (basert på MMMM for befolkningsendring/29 384 i årlig boligbehov)



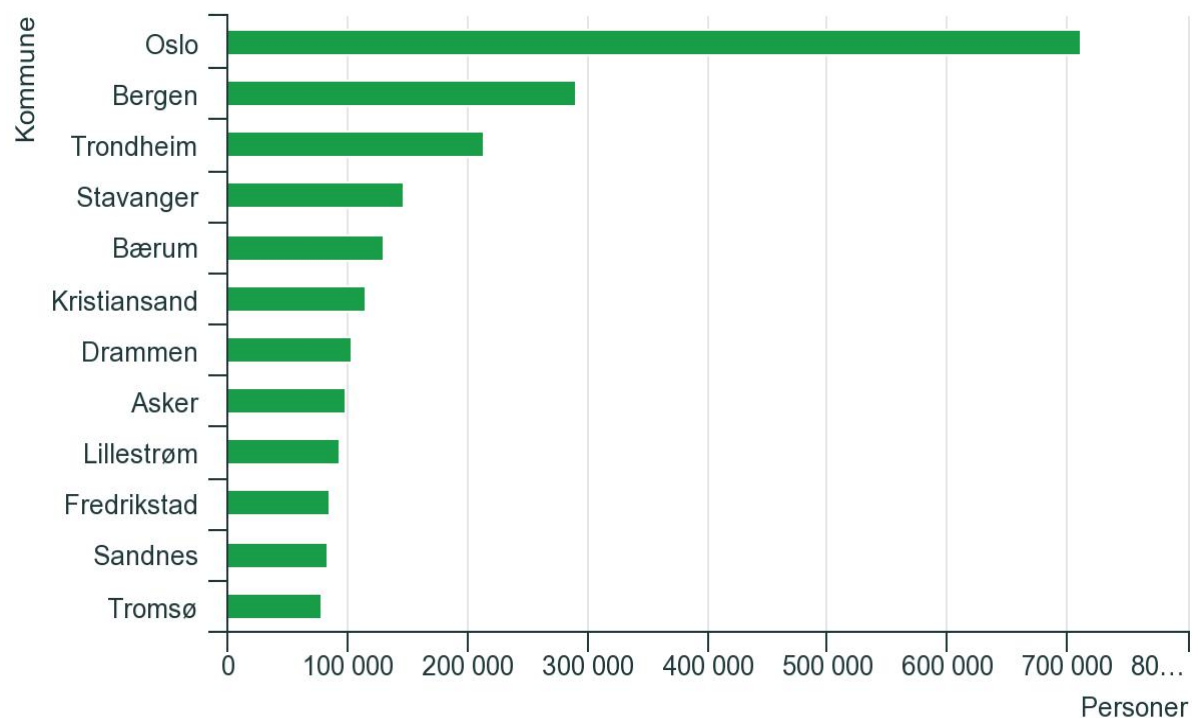
Kildedata boligbehov: SSBs befolkningsframskriving pr. juni 2022. I tillegg er den faktiske avgangen i boligmassen tatt med i beregningen.



Folketilvekst

Sentraliseringen fortsetter

De største kommunene



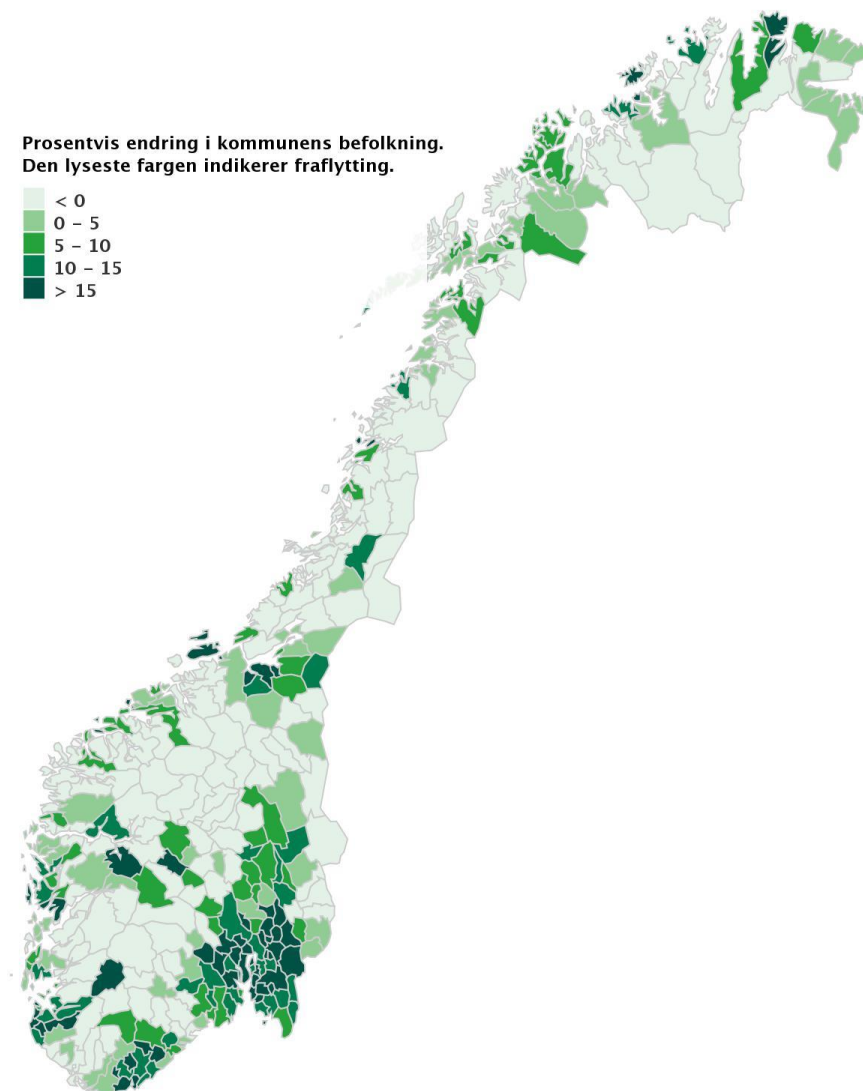
● 2. kvartal 2023

Kilde: Befolkning, Statistisk sentralbyrå

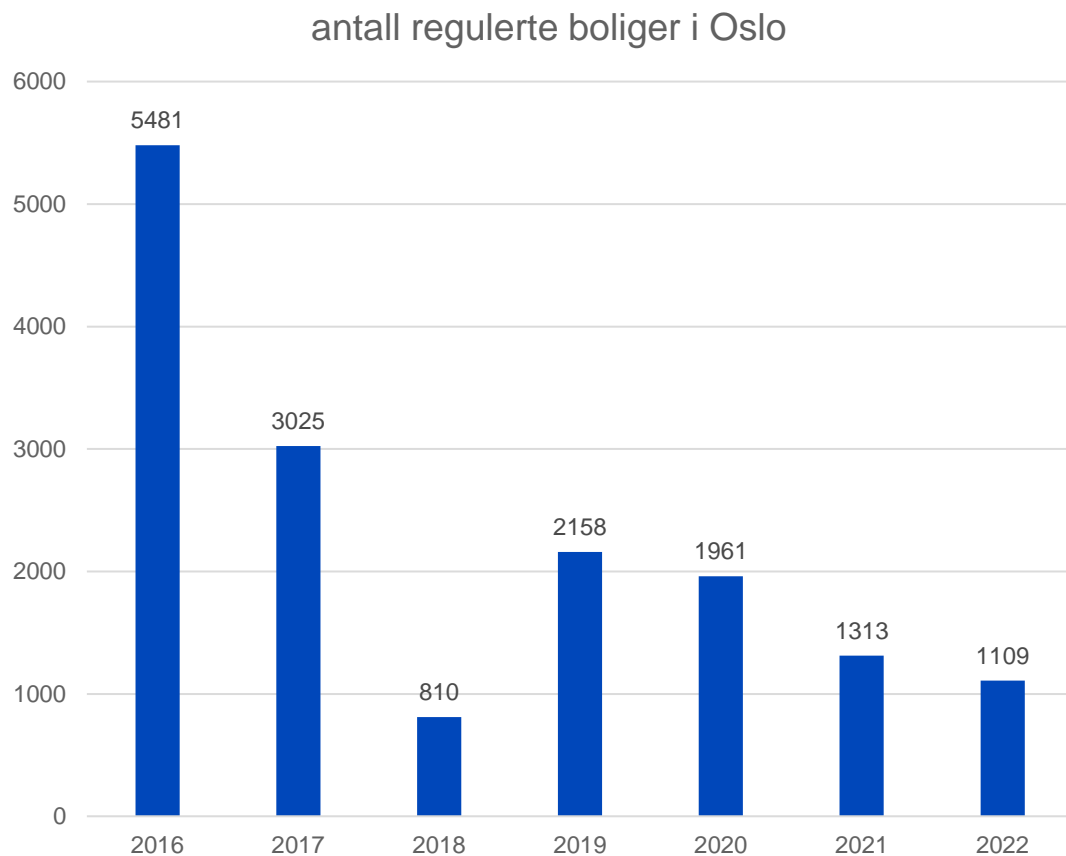
[Fakta om befolkningen - hvor mange bor det i Norge? \(ssb.no\)](https://www.ssb.no/befolkning)

[Folketallet vil krympe i 40 prosent av kommunene fram mot 2050 \(ssb.no\)](https://www.ssb.no/befolkning)

Forventet endring i befolkningen i Norges kommuner i 2050



Oslo: Få regulerte boliger og lang reguleringstid

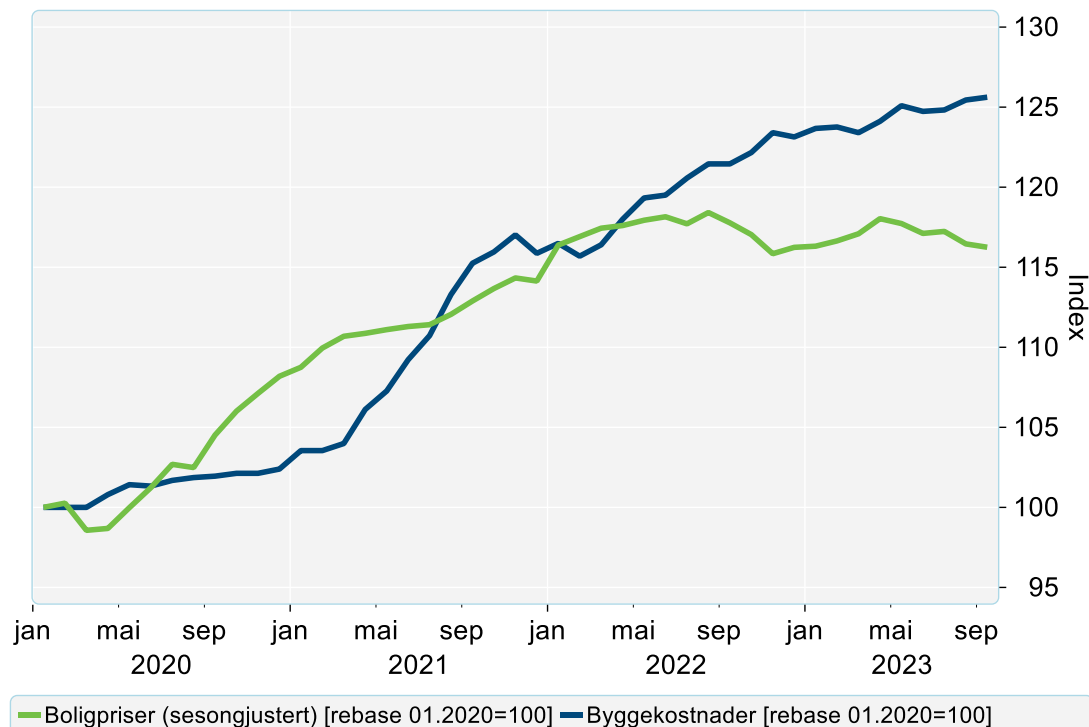


Tidsbruk på behandling av reguleringsplaner, 2044 dager (5,6 år) fra oppstartsmøte til endelig vedtak i kommunestyret (per 2021). Oslo har økt sin behandlingstid med 245 dager fra 2020.

Byggekostnadene øker i lavere takt, men fra høyt nivå. Gapet til boligprisene vokser.

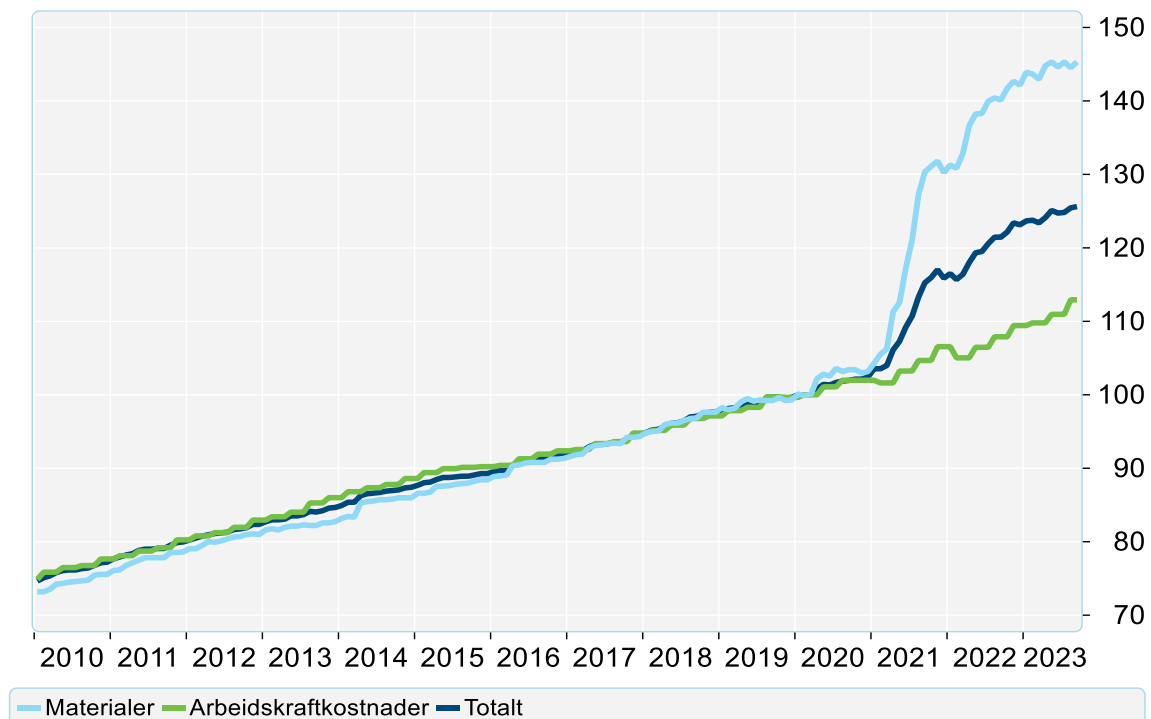
Materialprisene har flatet ut på høyt nivå. Arbeidskraftkostnadene øker mest.

Norge. Boligprisutvikling versus byggekostnader



Kilde: Macrobond/OBOS

Norge. Byggekostnadsindeksen mars 2020=100



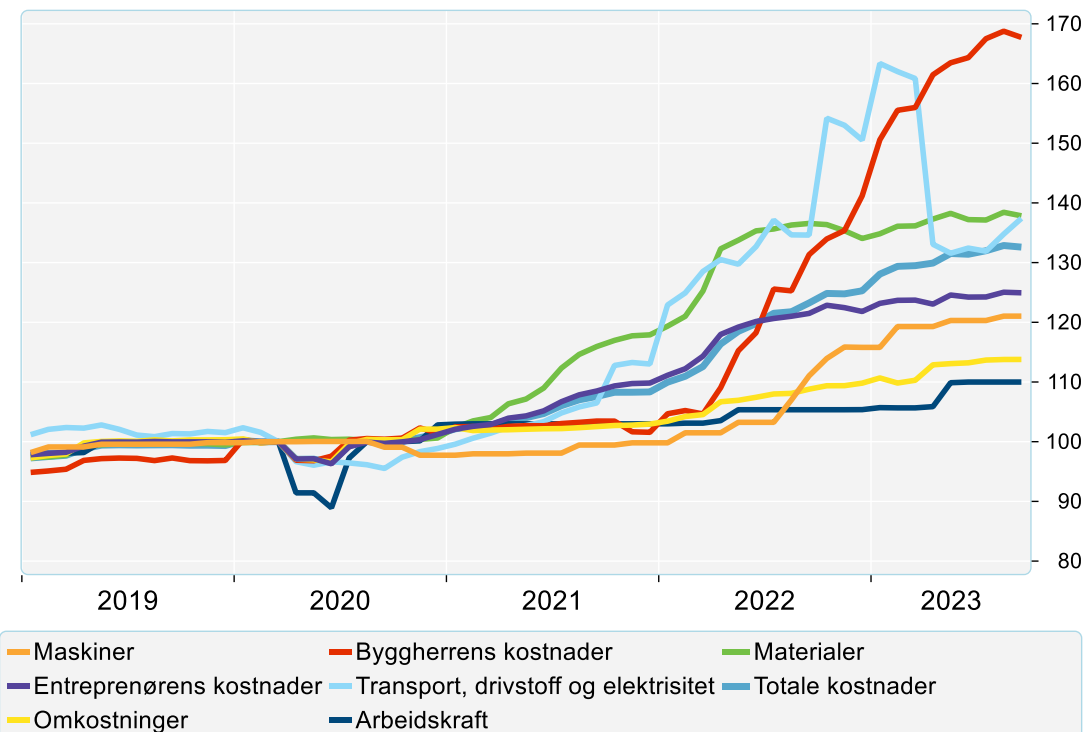
Kilde: Macrobond/SSB/OBOS



Rentekostnadene har løftet byggekostnadene kraftig

- Eksempel fra Sverige, men poenget gyldig også for Norge.
- Byggherrens kostnader (hovedsakelig rente) har økt mest (vekt 18%). Nesten 70% høyere enn i mars. Entreprenørkostnadene (vekt 82%) er opp ca. 25%.
- Eksempel fra OBOS' byggeprosjekt:
Finanskostnader opp fra 3000 til 8000 per m2 fra 2020 til 2023

Byggekostnader Sverige - blokk. Indeks mars 2020=100

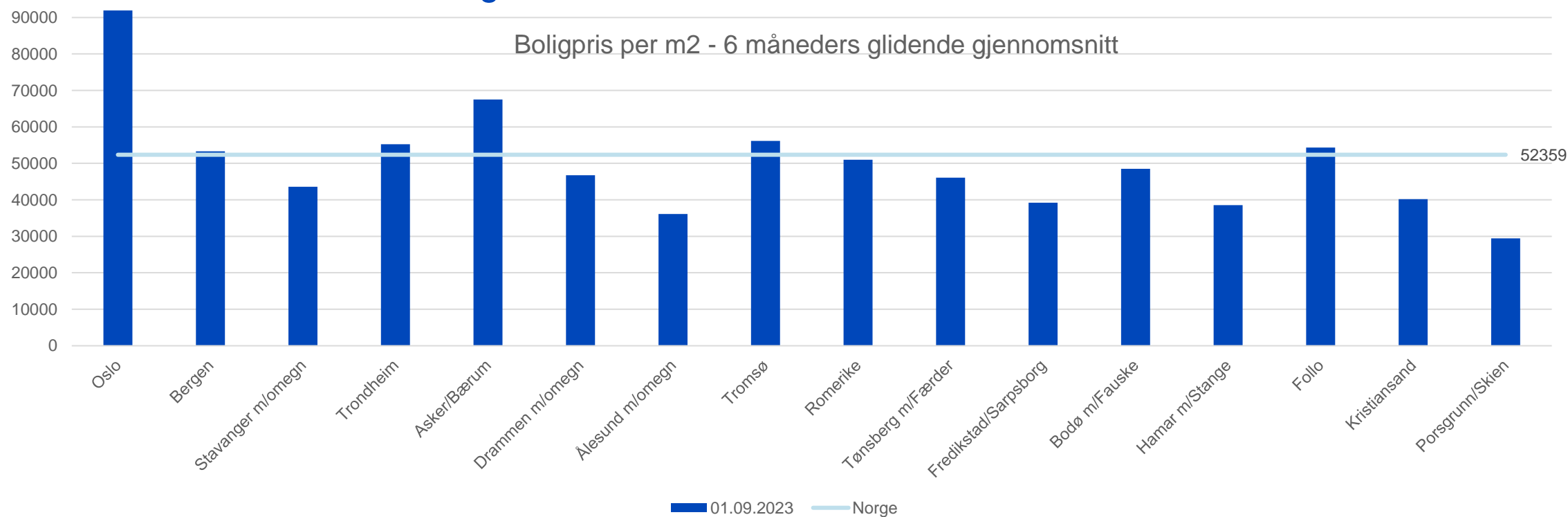


Kilde: Macrobond/OBOS



Gjennomsnittlig bruktboligpris omtrent lik entreprisestkost.

Må ha nyboligpris på 91 000 kr per m² (BRAs) for å få akseptabel dekningsgrad gitt dagens kostnader. Få steder hvor det går.



Tilgang på finansiering stopper boligbyggingen

- Økt krav til egenkapital er krevende for mange aktører i bransjen
- P.t. en bransje man ikke investerer i dersom man ikke allerede er investert
- Skjerpede krav egenkapital i prosjekter og krav om forhåndssalg stopper mange aktører
- Dette vil ha langvarige effekter
- Mange aktører vil ha mindre løfteevne når markedet snur og behovet er stort



Lavere kapasitet

- Innleiereglene har ført til at det er vanskelig å skalere opp og ned i forhold til markedssvingninger
- Nedbemanninger i bransjen vil føre til kompetanselekasje til andre bransjer som kan bli permanent
- Mange Øst-europiske arbeidstakere reiser hjem
- Behovet for gjenoppbygging av Ukraina vil påvirke tilgang på arbeidskraft i hele Europa







Hvilken normal skal vi tilbake til?

Flatere prisutvikling

- Redusert kjøpekraft
- Fra investeringsobjekt til velferdsgode

Større regionale forskjeller

- Befolkningsvekst
- Økonomisk utvikling
- Tomteverdier

Redusert volum på boligbyggingen

- Byggekostnader
- Finanskostnader
- Tilgang på kapital

Endret boligprodukt

- Mindre boliger
- Boligkjøpsmodeller
- Større grad av industrialisering

