

Alternative fakta om norsk økonomi og boligmarkedet

Nejra Macic, Prognosesenteret

Tiger Eiendomskompetanse, 29.11.2017

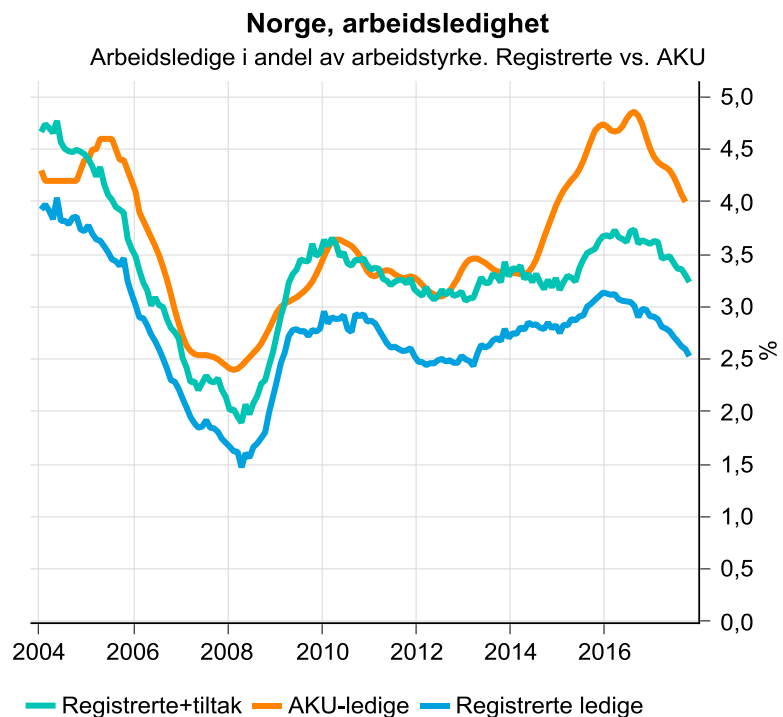


#1

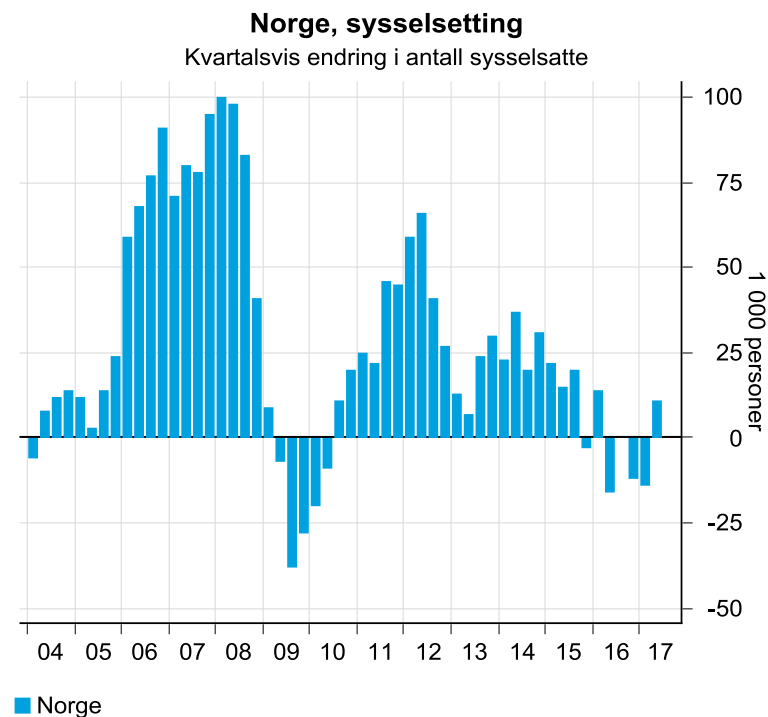
Arbeidsmarkedet kan friskmeldes. Hipp hurra!



Fallende ledighet, men kommer av at arbeidsstyrken skrumper inn – omtrent ikke noe sysselsettingsvekst



Kilde: Macrobond / NAV, SSB



Kilde: Macrobond / Statistics Norway



#2

Boligbyggingen står for «boblete» og «svimlende» 7 % av BNP



Boligbyggingen utgjør ikke 7 % av BNP, men nærmere 3 %..

Investeringer i nye boliger



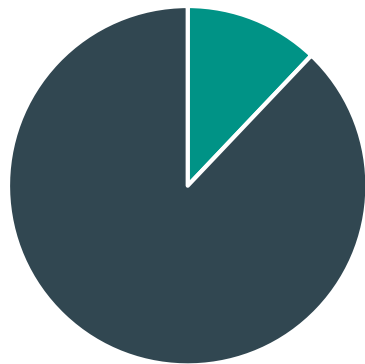
73 mrd. kr

ROT-bolig



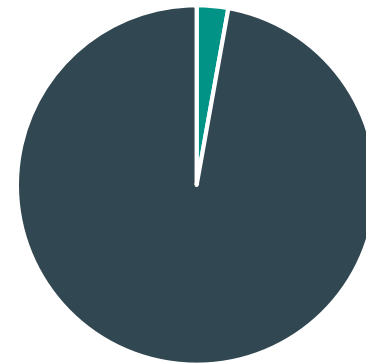
74 mrd. kr

Boliginv. andel av bruttoinvesteringer*



12 %

Boliginv. andel av BNP*



3 %

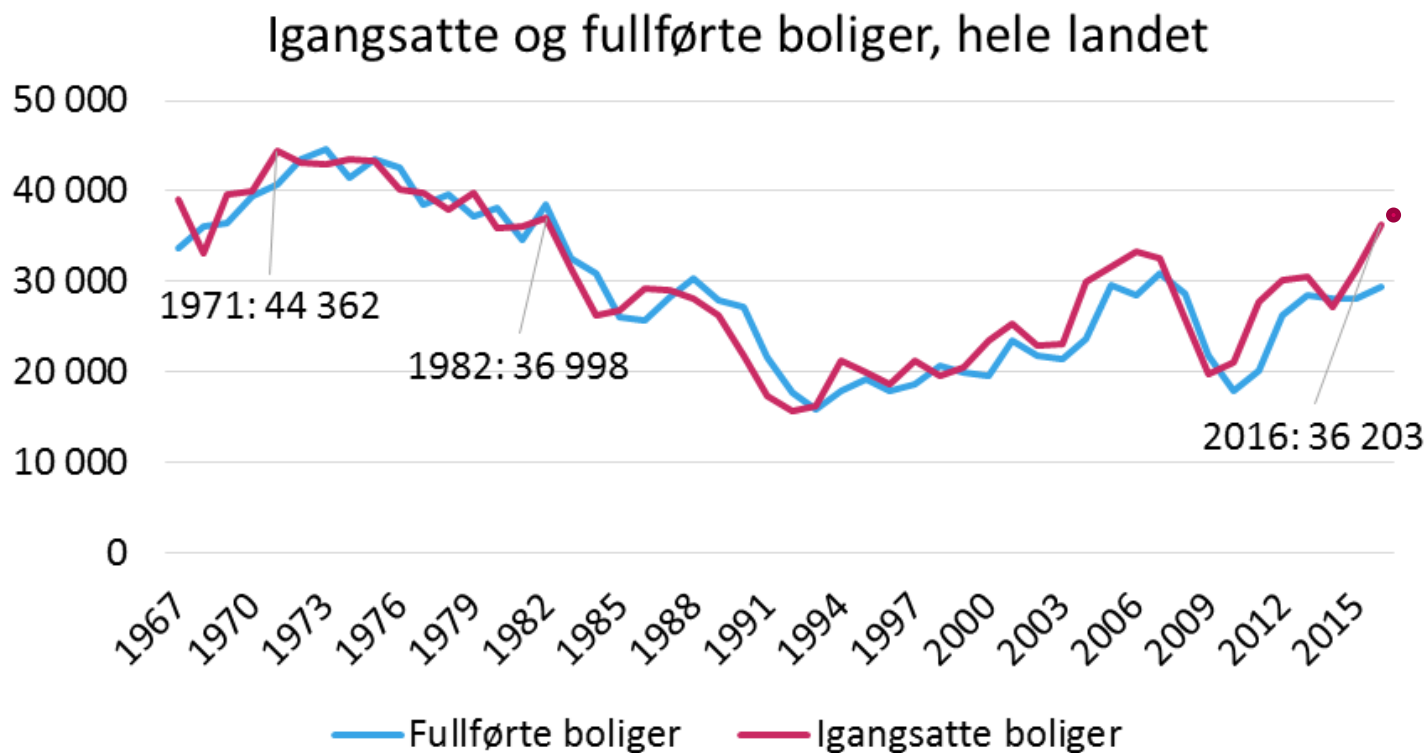


#3

Boligbyggingen er rekordhøy

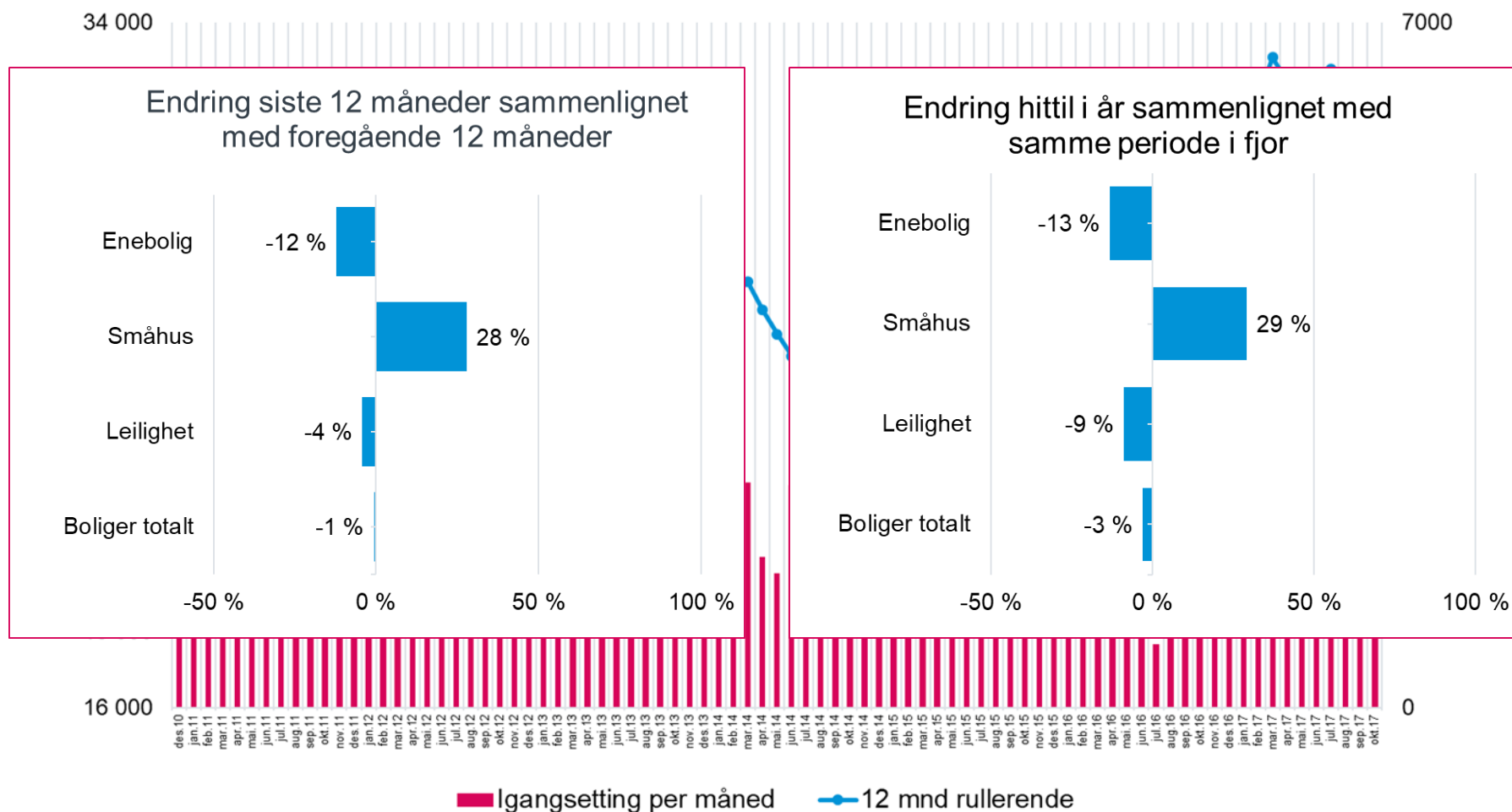


Igangsettingstillatelser i '16 høyeste siden '82





Faktisk igangsetting (spaden i jorda) – inkl. ikke studentboliger og omsorgsboliger



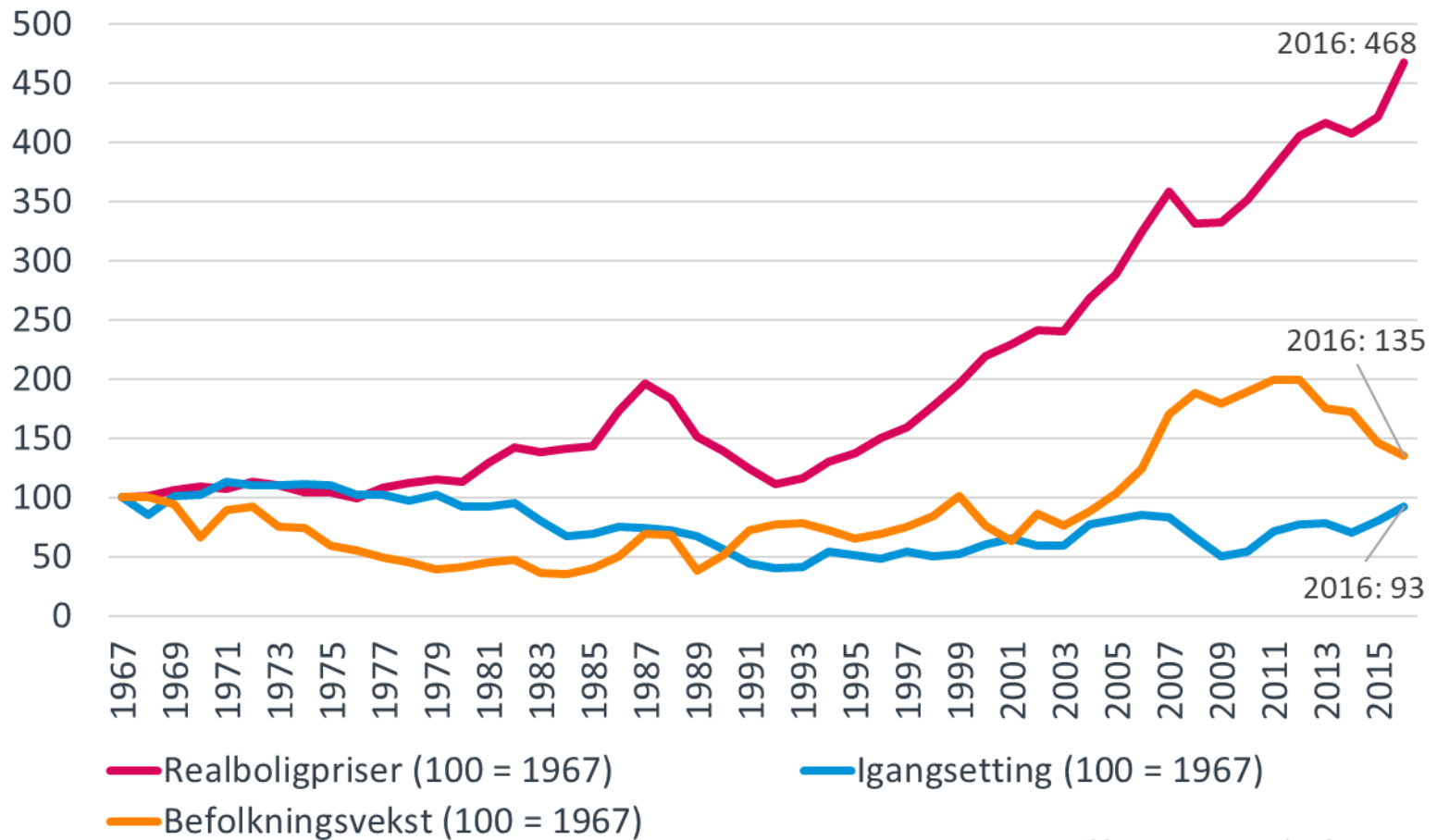


#4

Boligbyggingen har historisk respondert normalt på prisvekst



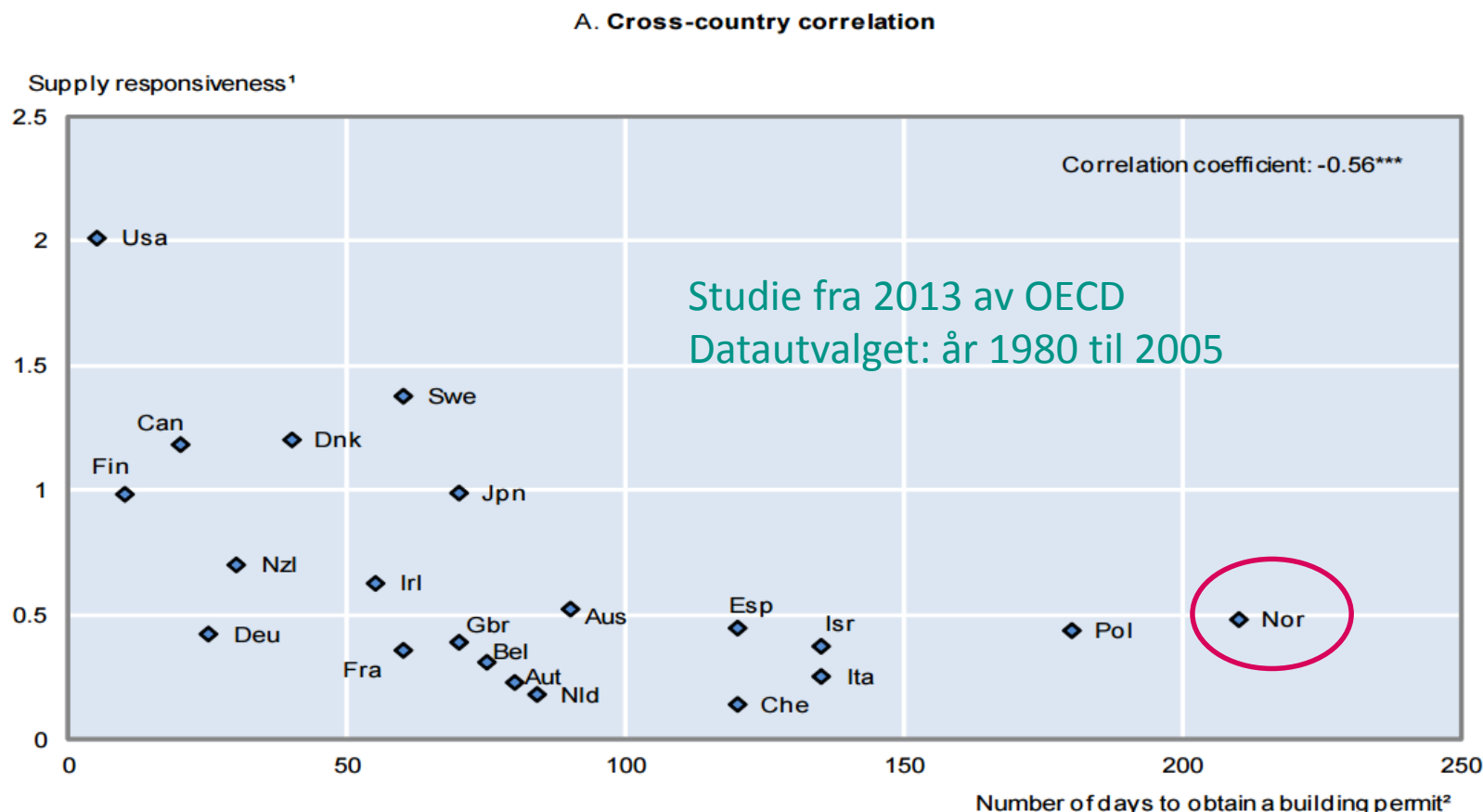
Utviklingen i realboligprisene og igangsettingen siden '67





Det norske boligmarkedets tilbudsrespons på økte priser

Figure 5. Price responsiveness of supply and land-use regulations





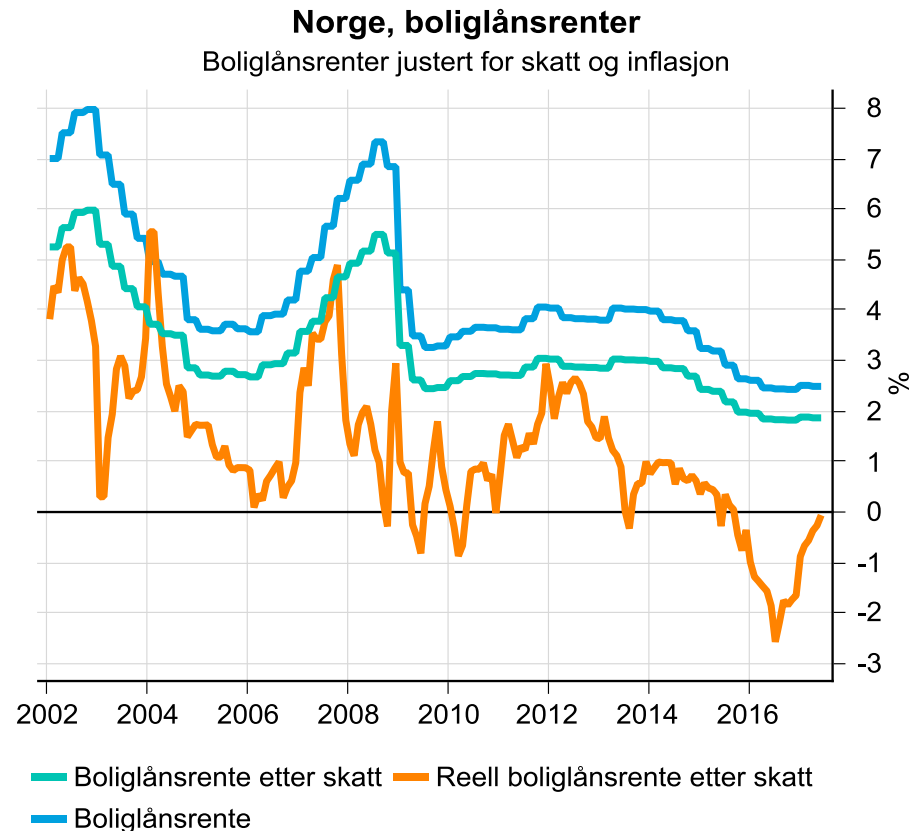
#5

Boligmangel førte til priseksplosjonen i 2016



Rentekuttet mars '16 overstimulerte boliggetterspørselen både for bo- og investeringsformål

Tilbudssiden påvirker prisene på lengre sikt, men ikke på kort sikt



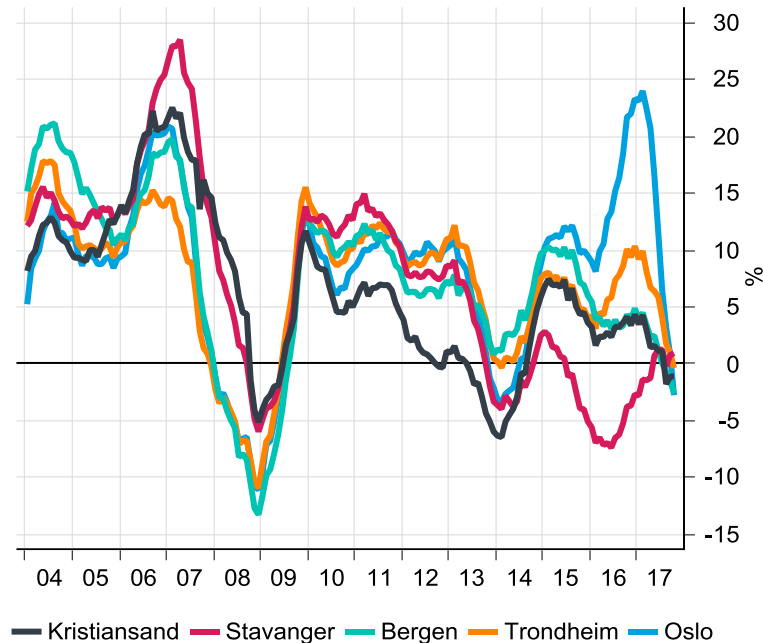
Kilde: Macrobond / Statistics Norway



Større geografiske forskjeller enn tidligere

Norge, Boligpriser

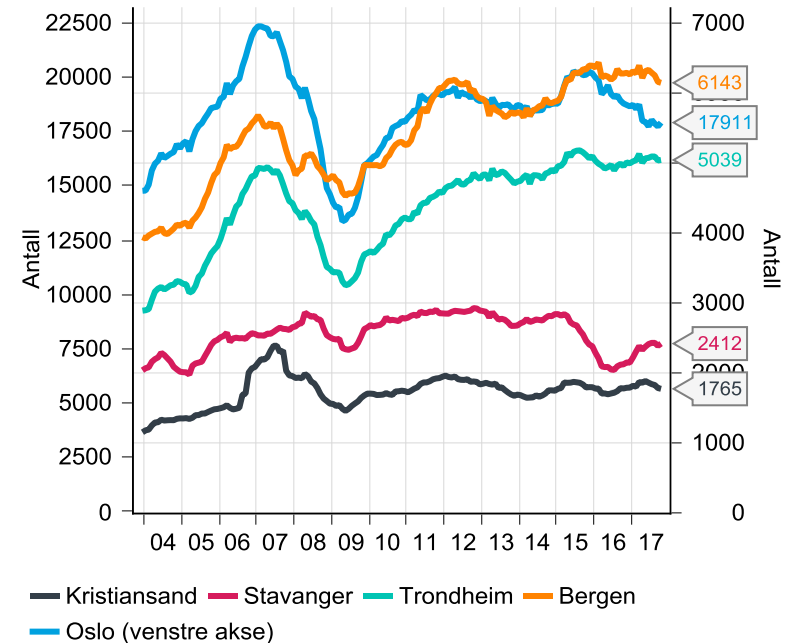
Boligprisvekst utvalgte byer. Prosentendring m/m-12



Kilde: Macrobond / Real Estate Norway (Eiendom Norge)

Utvalgte byer, antall boligomsetninger

Antall omsetninger. Glidende 12 mnd. gjennomsnitt.



Kilde: Macrobond / Real Estate Norway (Eiendom Norge)

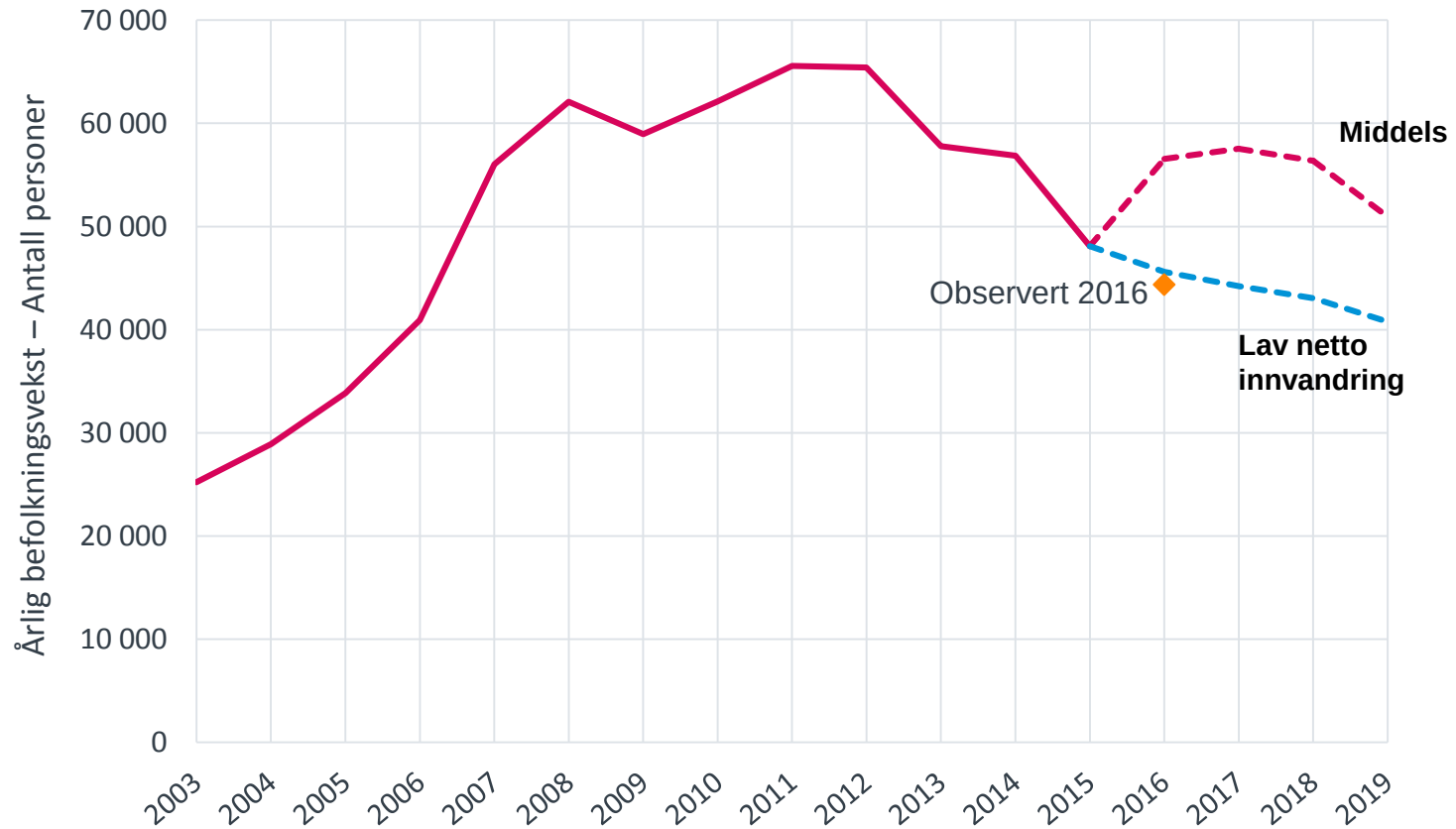


#6

Befolkningsveksten stopper opp – vi forbygger oss



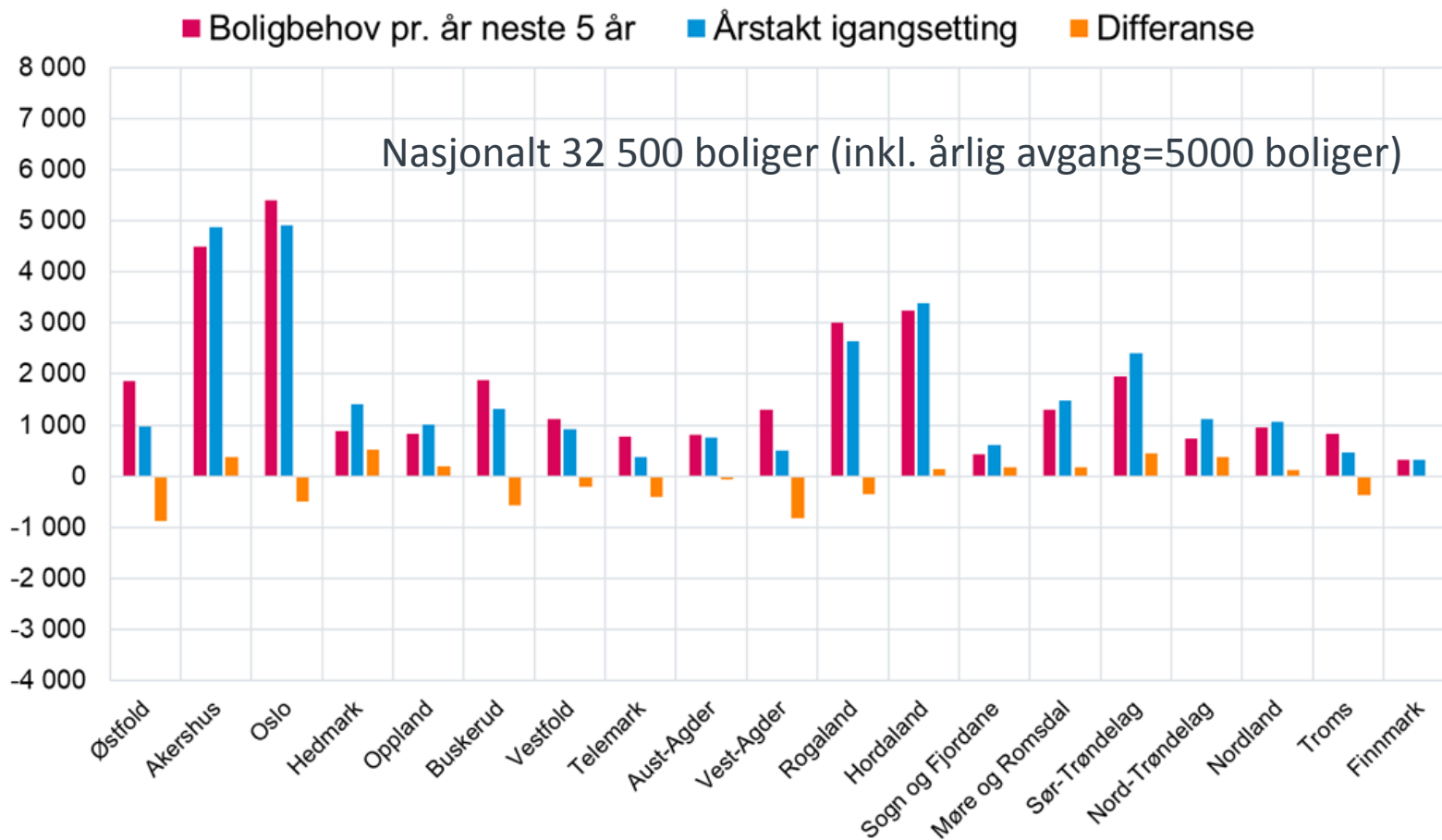
Befolkningsveksten avtar – Vi går fra MMMM til MMML





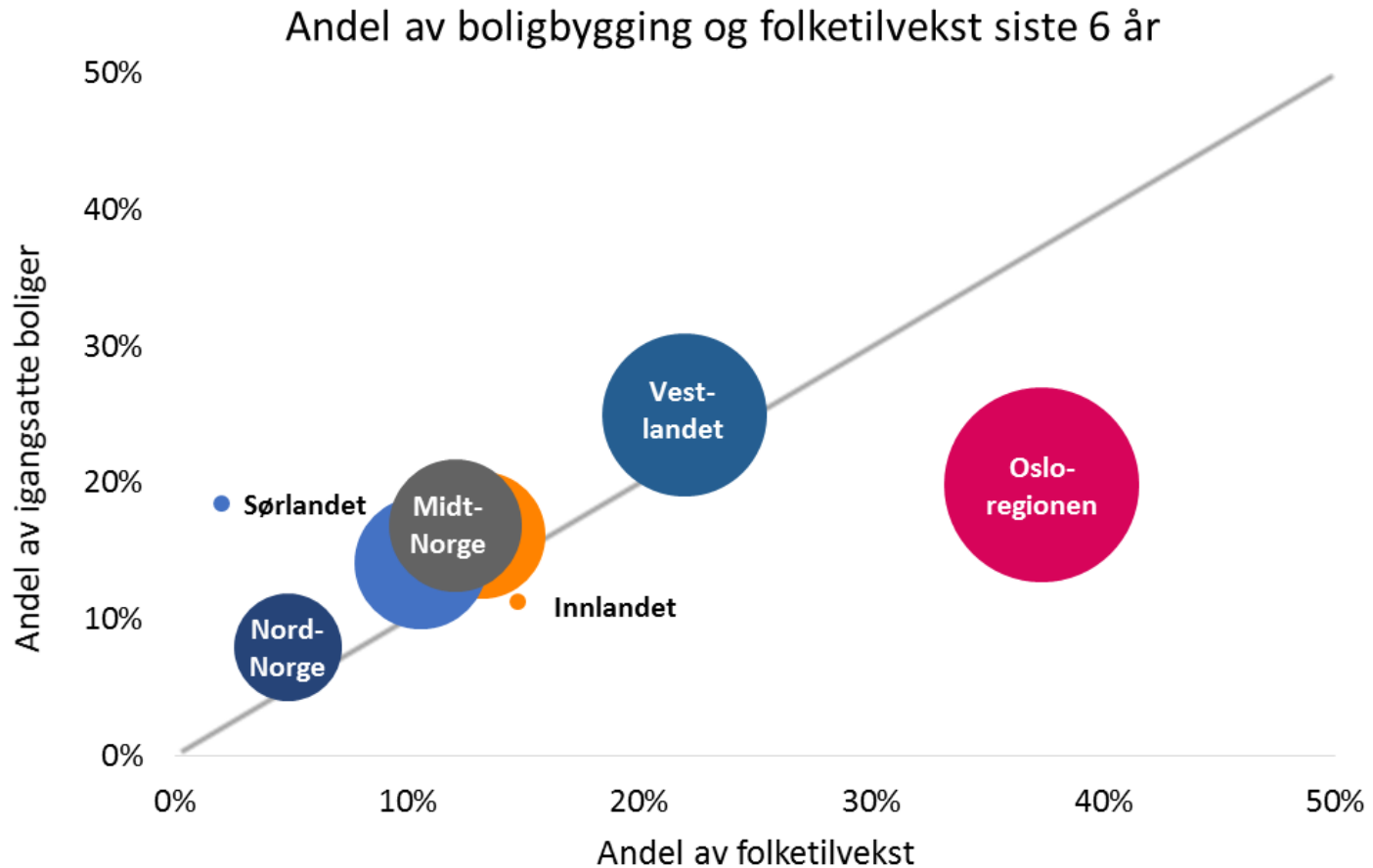
Estimert boligbehov og faktisk bygging siste 12 mnd.

Basert på lav nettoinnvandring (MMML) for befolkningsendring





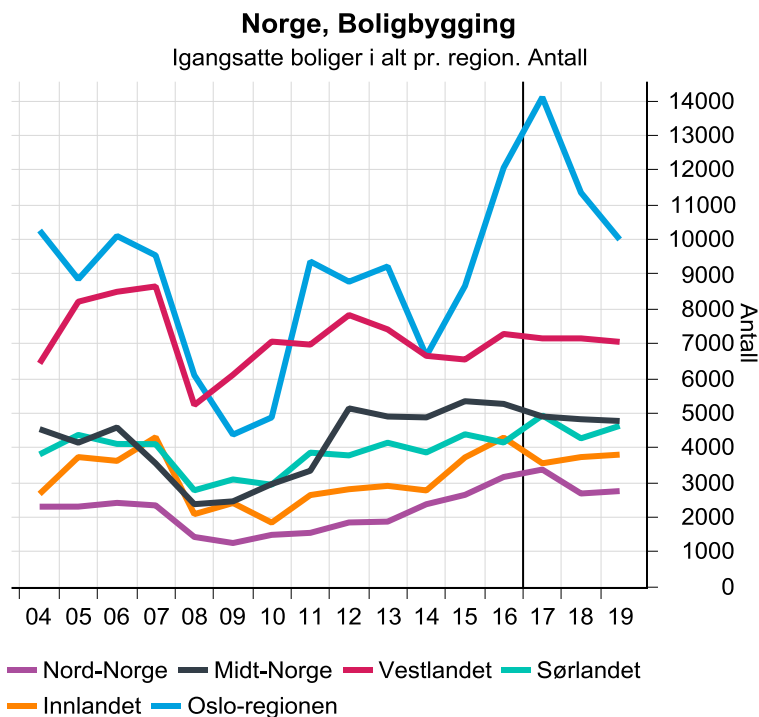
Oslo-regionen* har hatt 40 % av bef.veksten og 20 % av igangsettingen



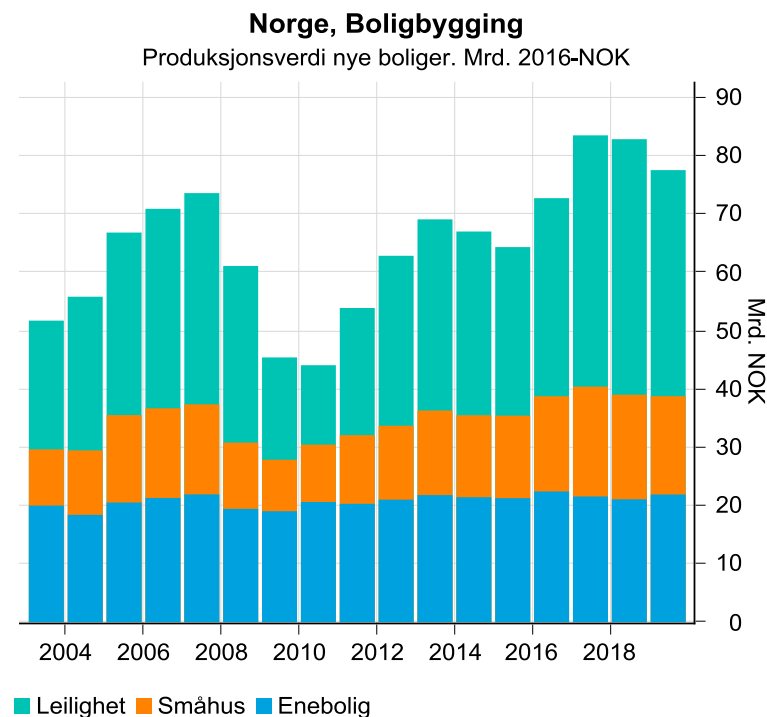
Kilde: SSB



Venter høyeste antall IG siden 1979 i 2017, men deretter nedgang – mest ned for leiligheter



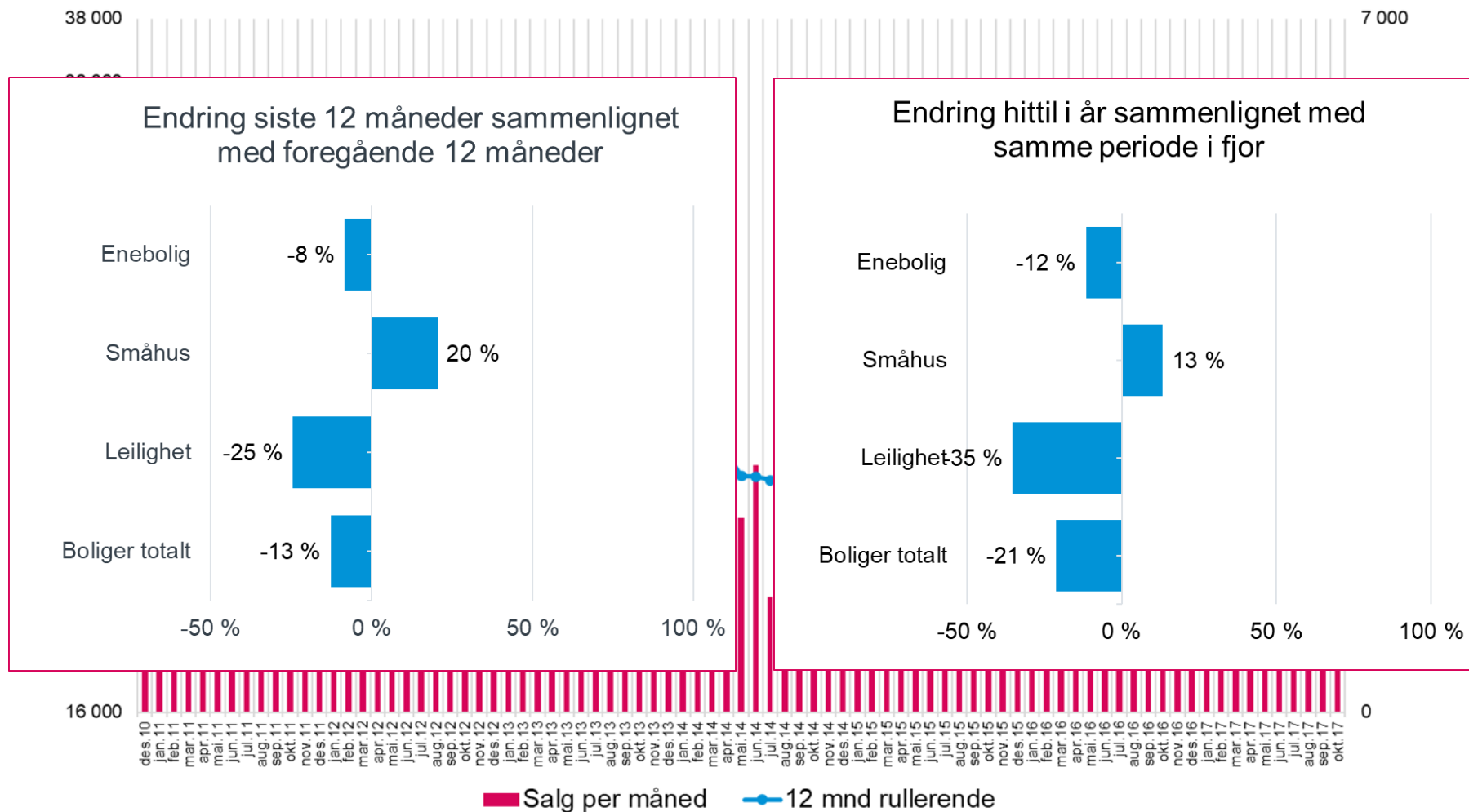
Kilde: Macrobond / Prognosesenteret



Kilde: Macrobond / Prognosesenteret

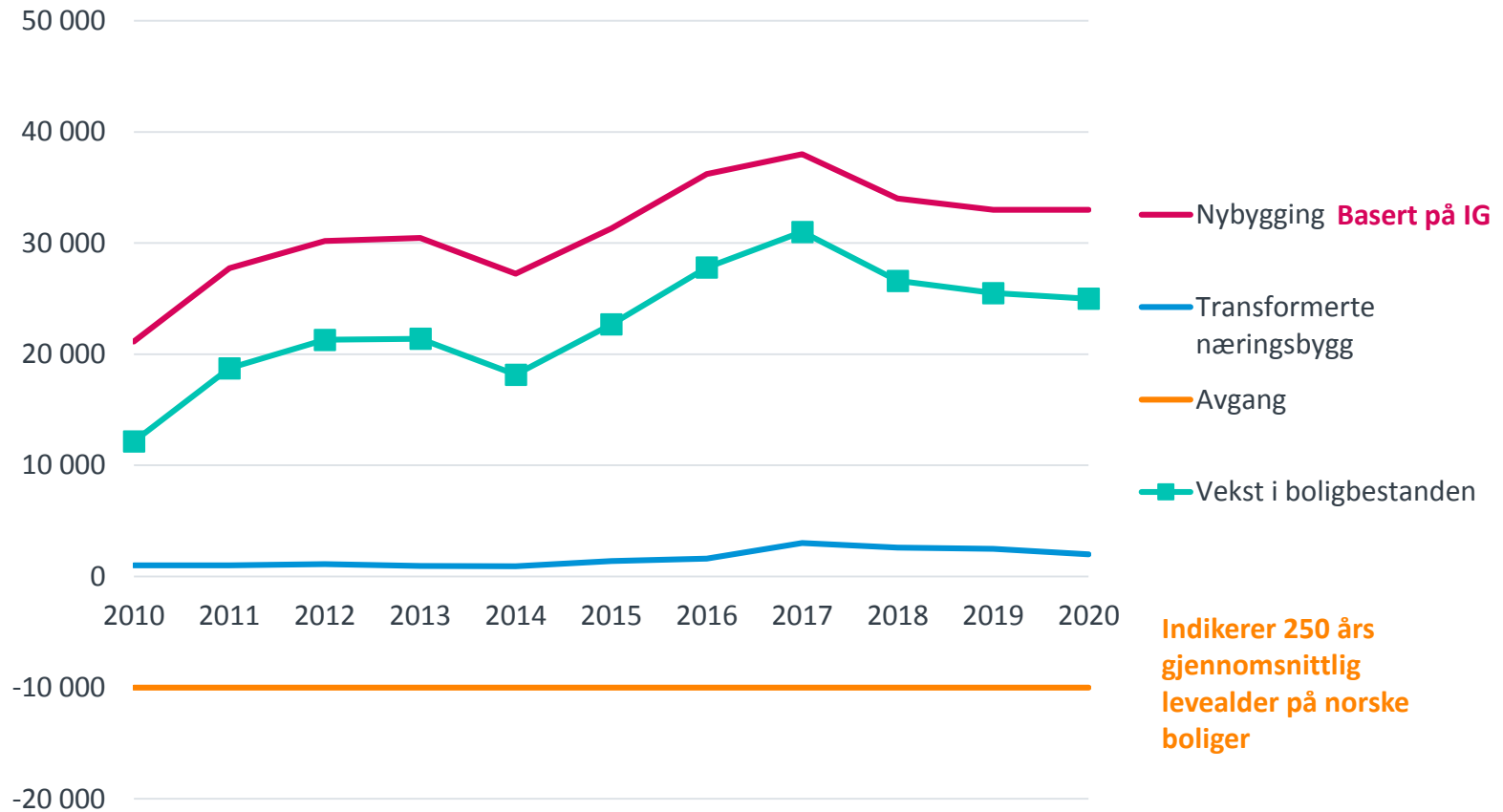


Sterkt nyboligsalg i 2016, nedgang i 2017





Med disse prognosene for igangsettingstillatelser... er det en fare for at vi forbygger oss?





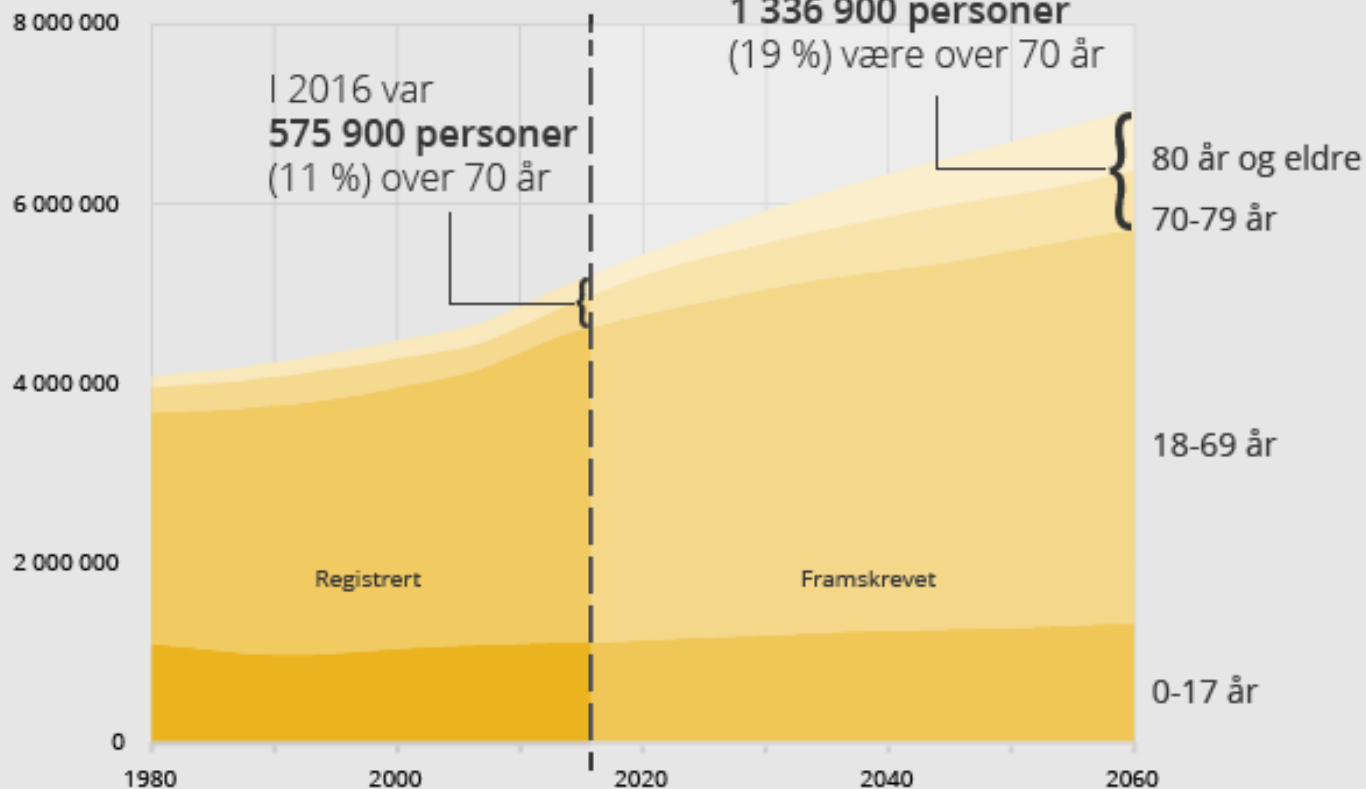
**På lengre sikt tilsier eldrebølgen økt behov
for leiligheter, uavhengig av hva som skjer
med nettoinnvandringen...**



Figur 2. Flere eldre

Folkemengden i fire aldersgrupper, registrert og framskrevet.

Hovedalternativet (MMMM)



Statistisk sentralbyrå
Statistics Norway

www.ssb.no/folkfram

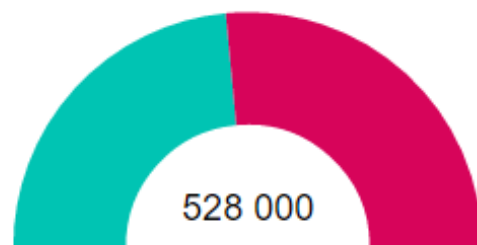


Målgruppen

Pensjonistene



Husholdninger



■ Par(47%) ■ Enslige(53%)



Flytteplaner

Kun 1% av pensjonistene har konkrete flytteplaner kommende år, 8% innen fem år.



Dagens bolig



130 kvm



3 sov



■ Leilighet ■ Småhus ■ Enebolig



Neste bolig



95 kvm



2,3 sov



■ Leilighet ■ Småhus ■ Enebolig
■ Vet ikke



Kjøpsevne

Gjennomsnittlig kjøpsevne for pensjonister er beregnet til 3,8 mill, pensjonistpar 4,3 mill og enslige pensjonister nesten 2,9 mill.



Kriterier

- Pris
- Boligtype
- Standard
- Solforhold