



BOLIGPRODUSENTENE

2025
BOLIGKONFERANSEN

20-21.MAI

Boligkonferansen 2025 – øke boligbygging

Adm dir Lars Jacob Hiim

20. mai 2025

Vi er opptatt av den norske boligmodellen

- Alle skal kunne bo trygt og godt
- Bred politisk oppslutning
- Eierlinja – selvhjulpen
- Gir trygghet for familie og økonomi
- Sikrer vedlikehold og verdiene

Eierlinja utfordres:

- Foreldrebanken viktigere
- Flere i leiemarkedet
- Bostedsløse øker

Godt boligmarked = nok boligbygging!



130 000 nye boliger innen 2030

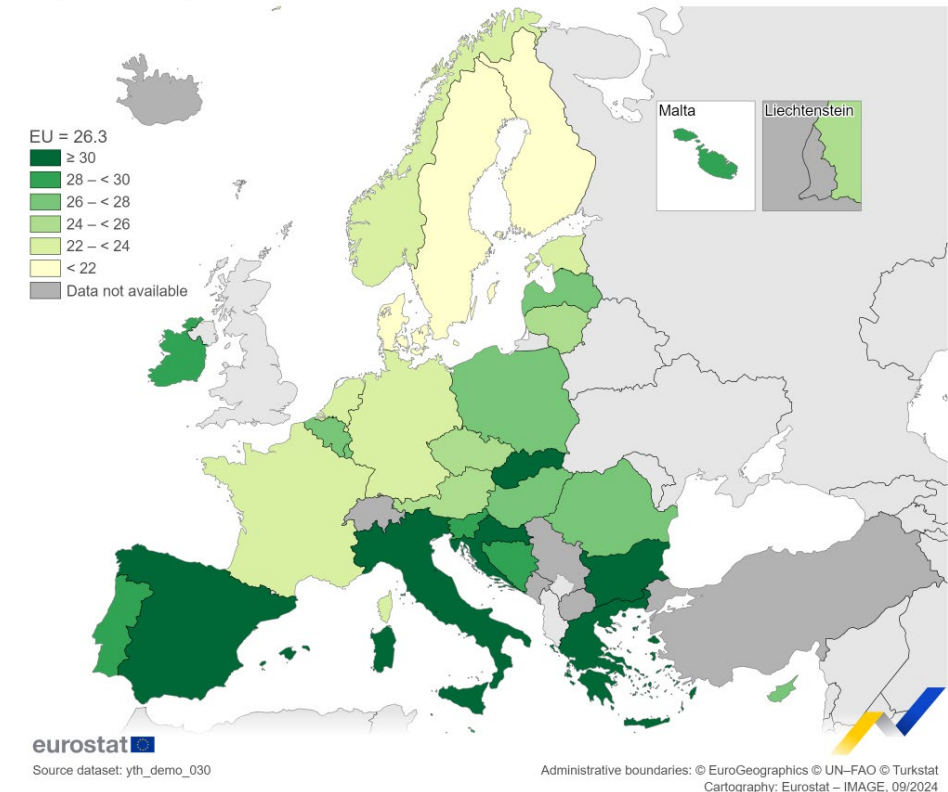
- Vi har etterlyst mål for boligbyggingen lenge
- Ambisiøst?
 - Ja, opp mot dagens lave aktivitet
 - Nei, ikke i forhold til beregnet boligbehov
- Realistisk?
 - Avhengig av endrede rammebetingelser
 - Fjerne flaskehalser
 - Haster å få fart på byggingen



Bolig er blitt et viktig tema internasjonalt!

- Gjennomsnittsalder for å flytte hjemmefra:
 - EU-snitt 26 år +
 - Norge 23 år
 - På bunnen Malta, Slovakia og Kroatia
 - Kroatia – gjennomsnitt 32 år
- Toppsak i valget i flere land
- Spania – Airbnb og ferieleiligheter
- For få boliger og for dyrt!

Estimated average age of people leaving their parental home, 2023
(age in years)



Hva gjør Europa?

- Dan Jørgensen
 - Ny EU kommisær for energi og **bolig**
- EU kommisjonen varsler en
«*European Affordable Housing Plan*»
- Arbeidsgruppe i EU parlamentet
- Mange land med tiltakspakker
- Mangler virkemidler, men
 - Forenkling
 - Investeringsbanken



Oppgang i starten av 2025

- Positive nyheter!
- Endring i utlånsforskriften
- Forventet rentenedgang
- Fart i bruktmarkedet
- Økte boligpriser
- FOMO
- Mye ferdig/lager
- Økt politisk oppmerksomhet
- Men...

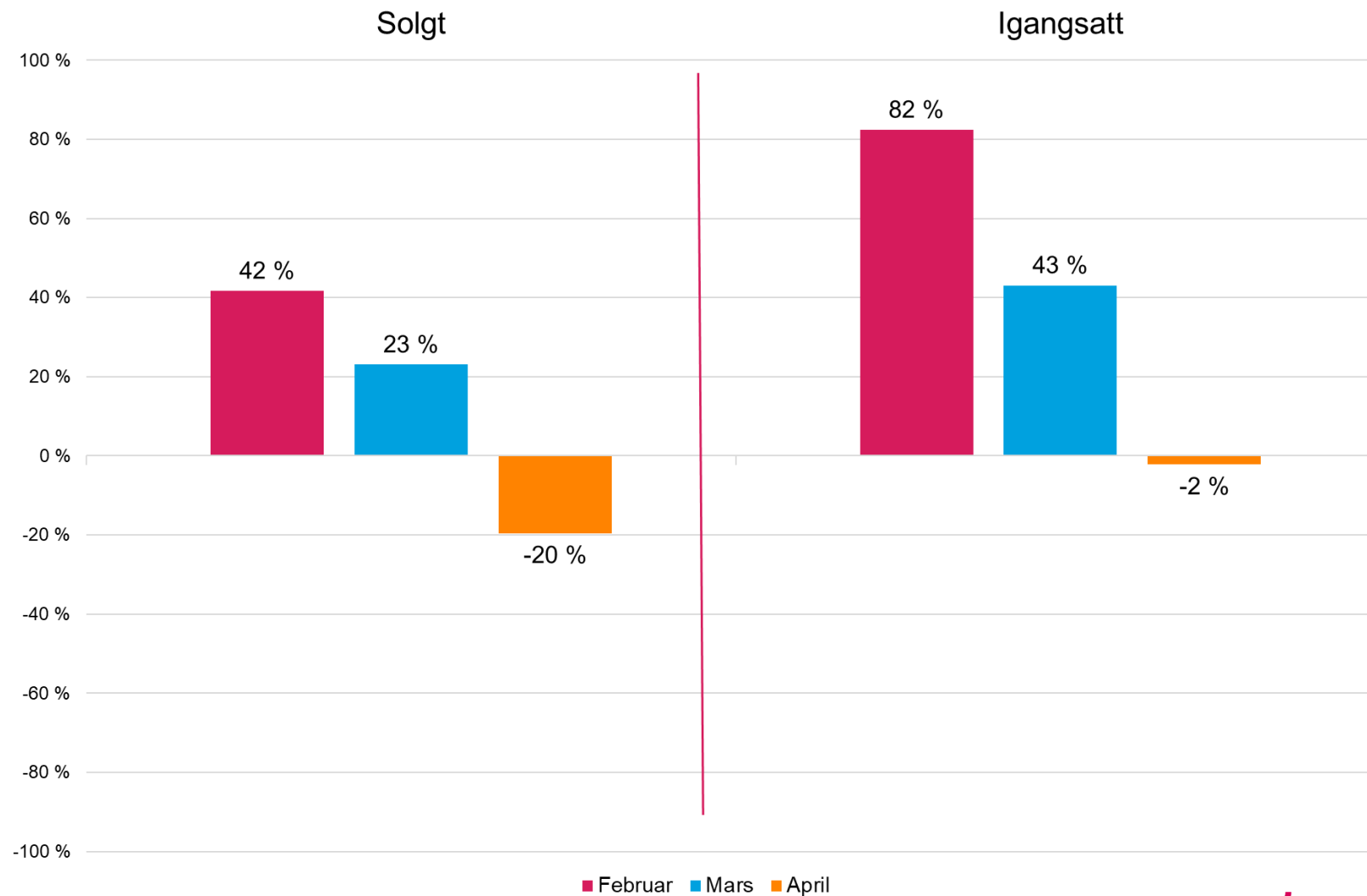


Nyboligmarkedet:

Kraftig salgshopp

Nyboligtallene for april

Endring salg og igangsetting tre siste mnd.



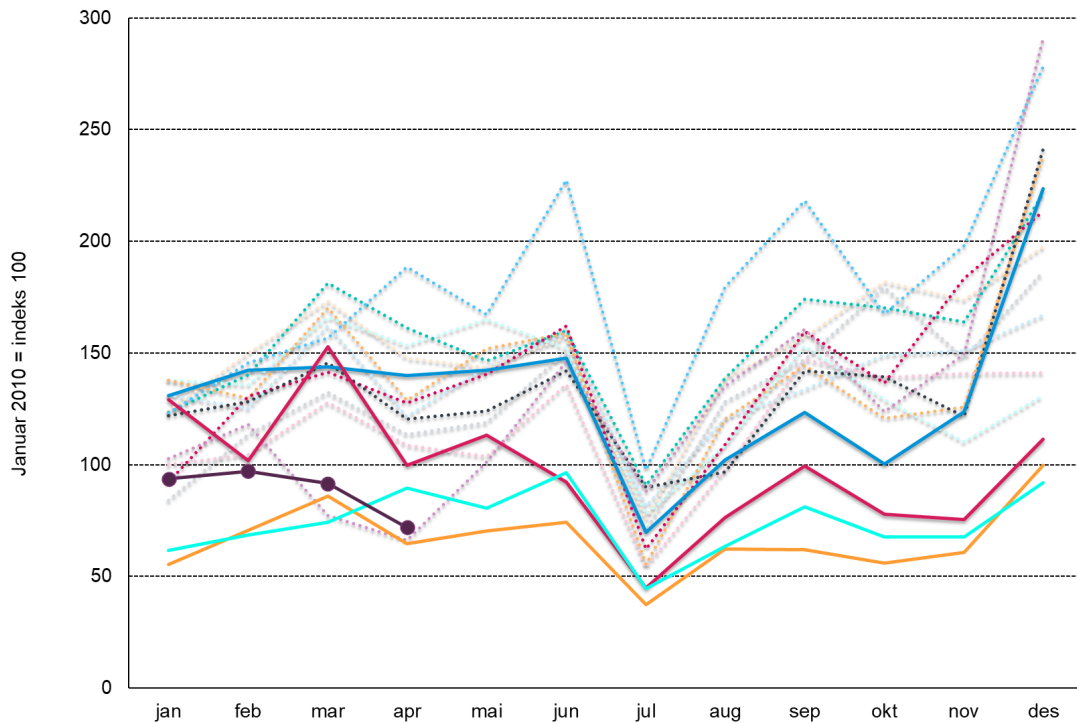
Endring salg og igangsetting siste tolv måneder, hittil i år, mars og april samlet og siste måned (april)



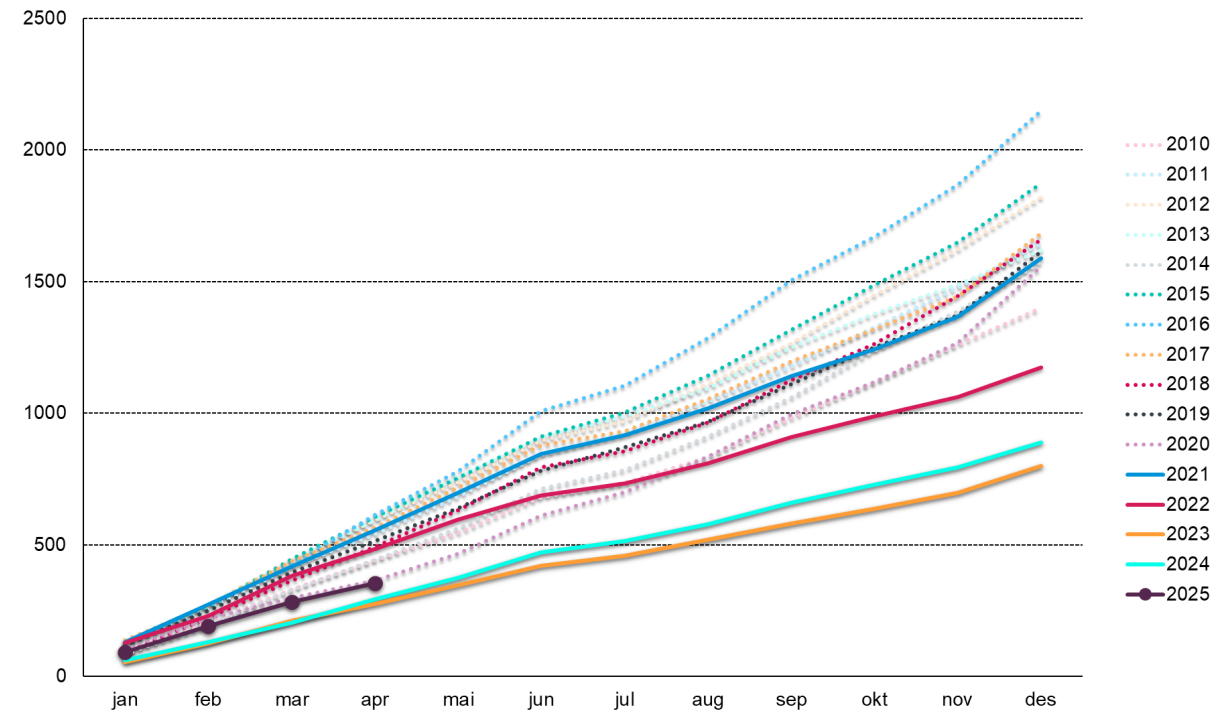
Salg, utvikling pr. måned og akkumulert

indeks 100 = 1. januar 2010

Salg - pr. måned

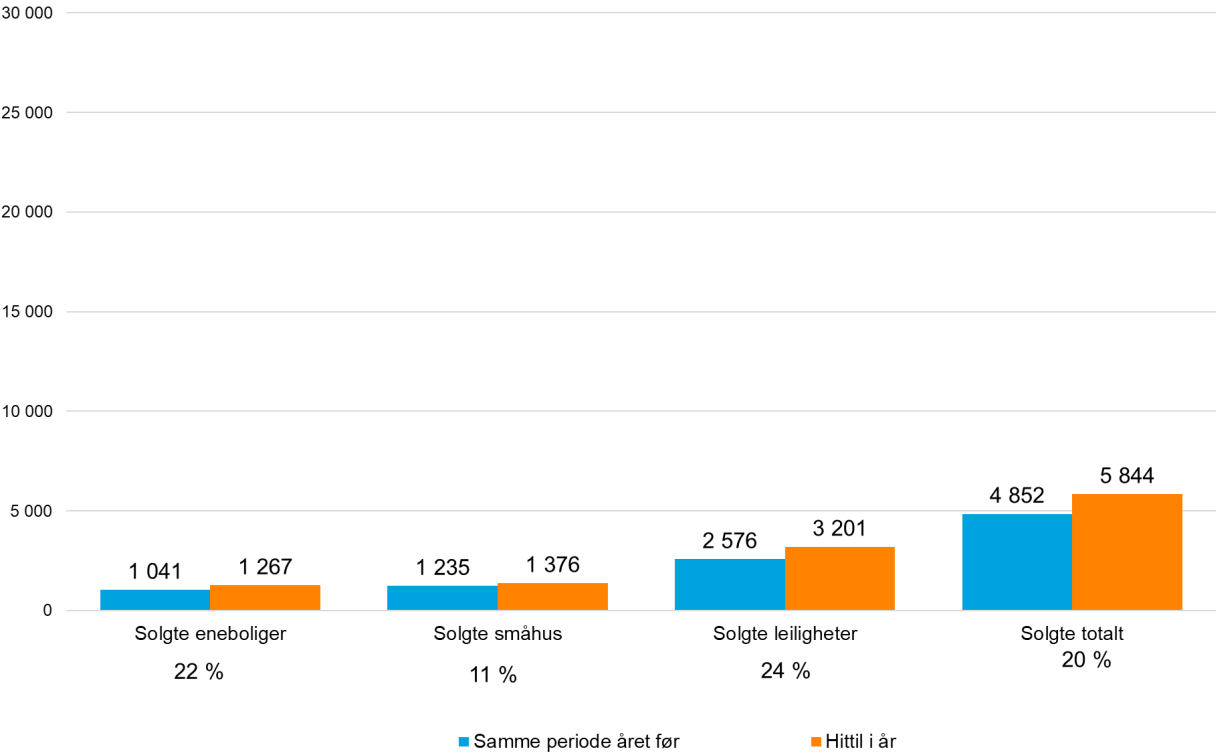


Salg - akkumulert

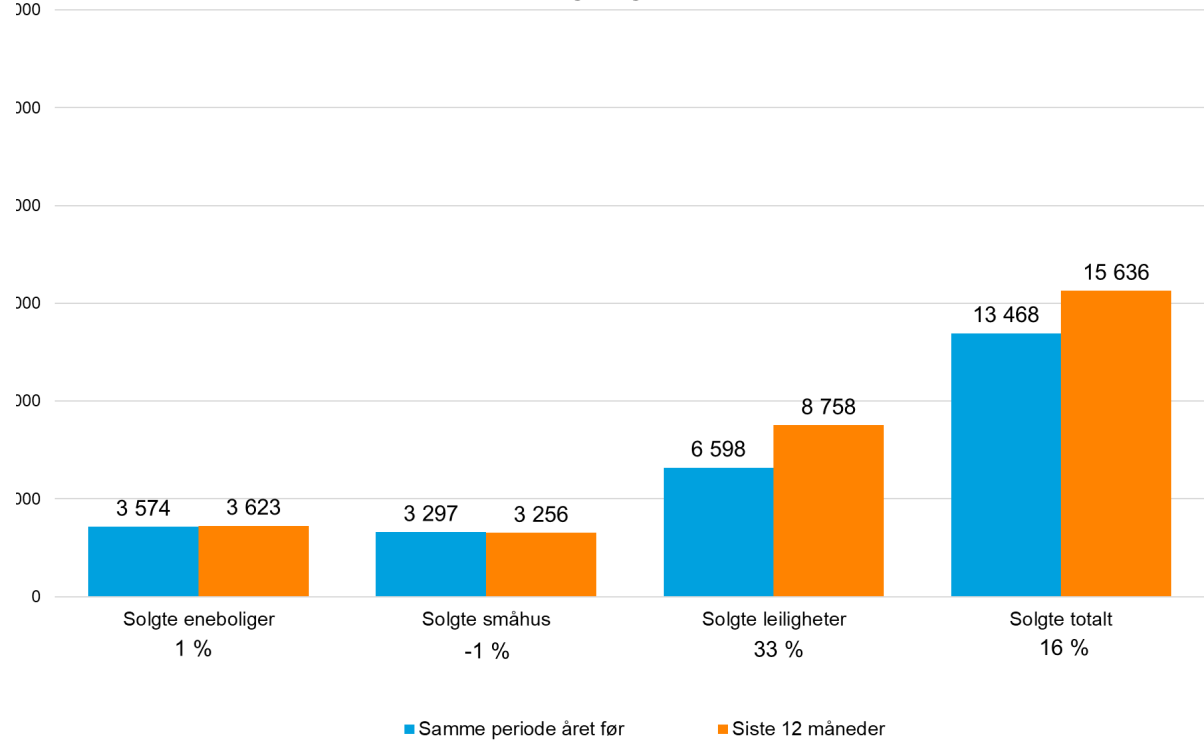


Salg, endring pr. boligtype hittil i år og siste tolv måneder

Endring solgte boenheter hittil i år



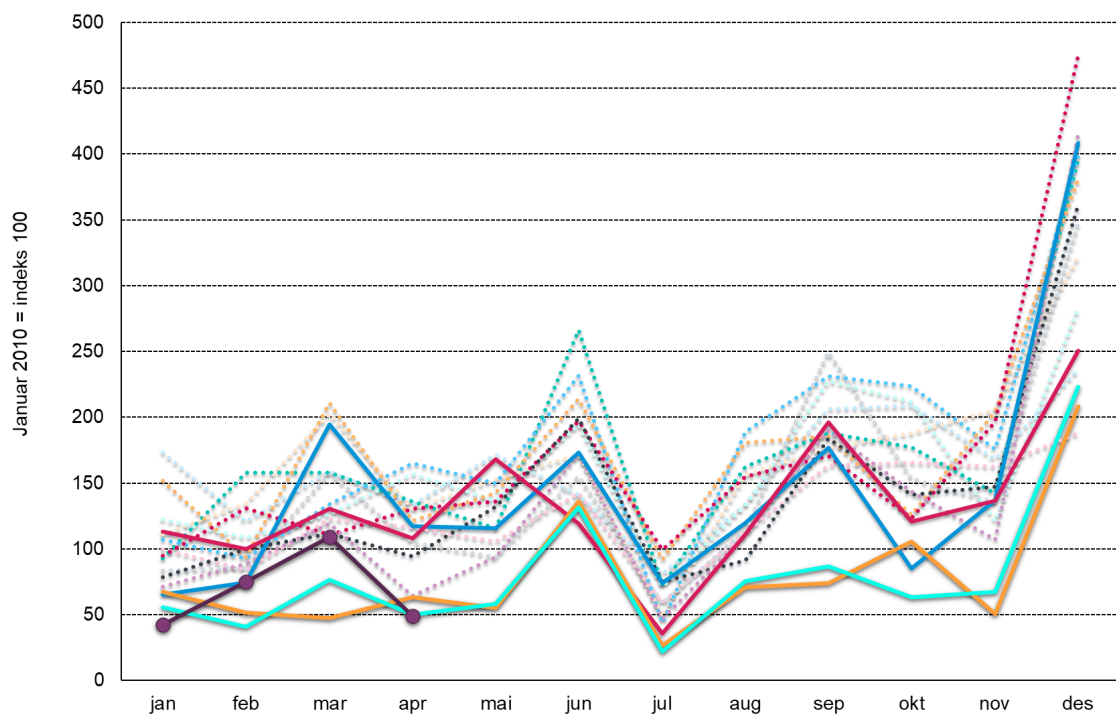
12 måneders endring solgte boenheter



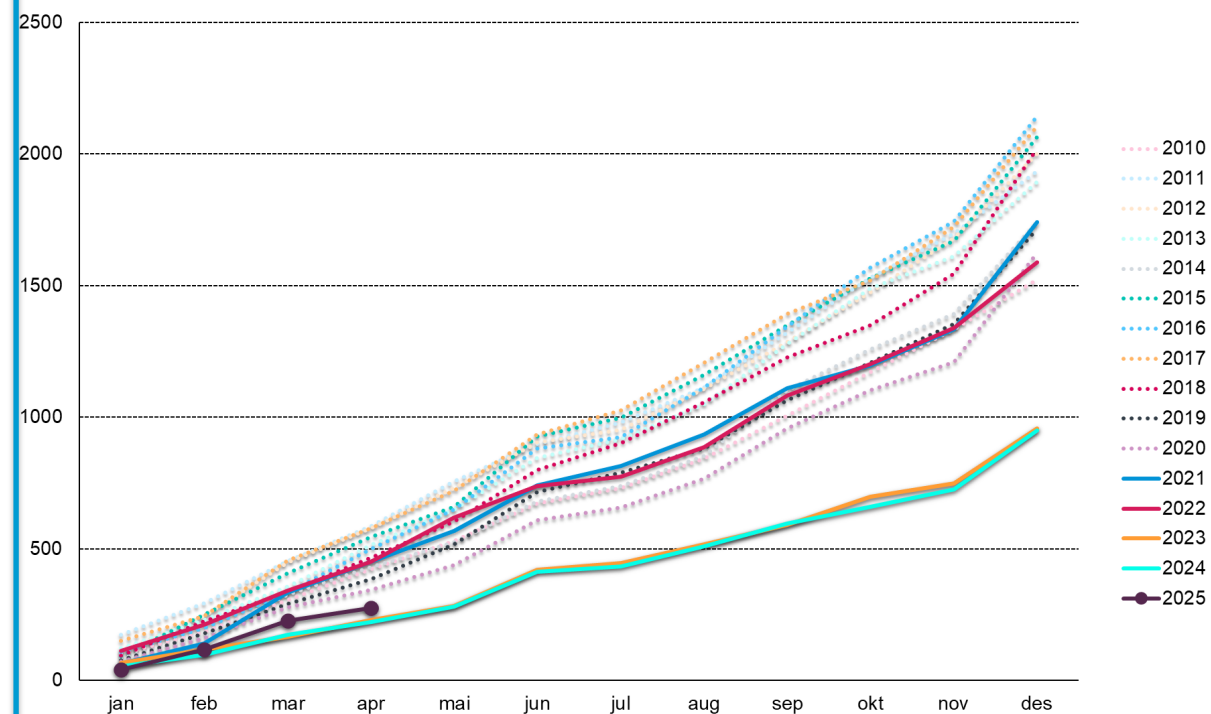
Igangsetting, utvikling pr. måned og akkumulert

indeks 100 = januar 2010

Igangsetting - pr. måned

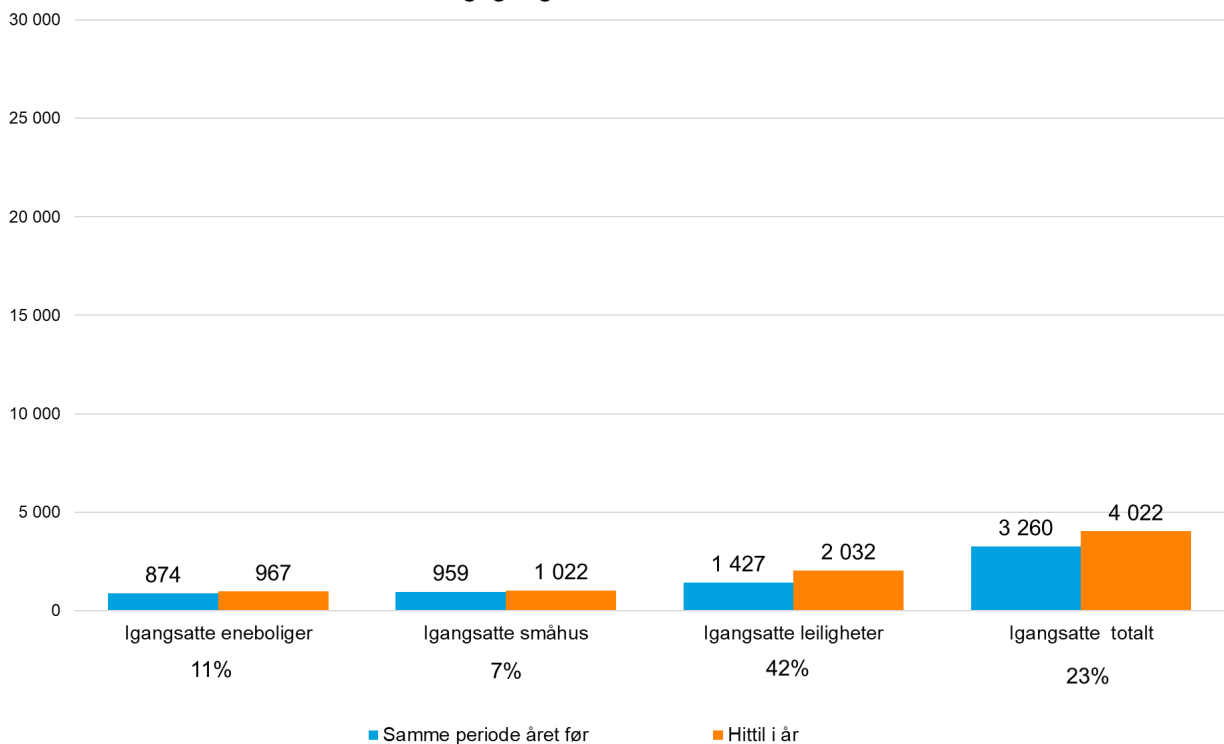


Igangsetting - akkumulert

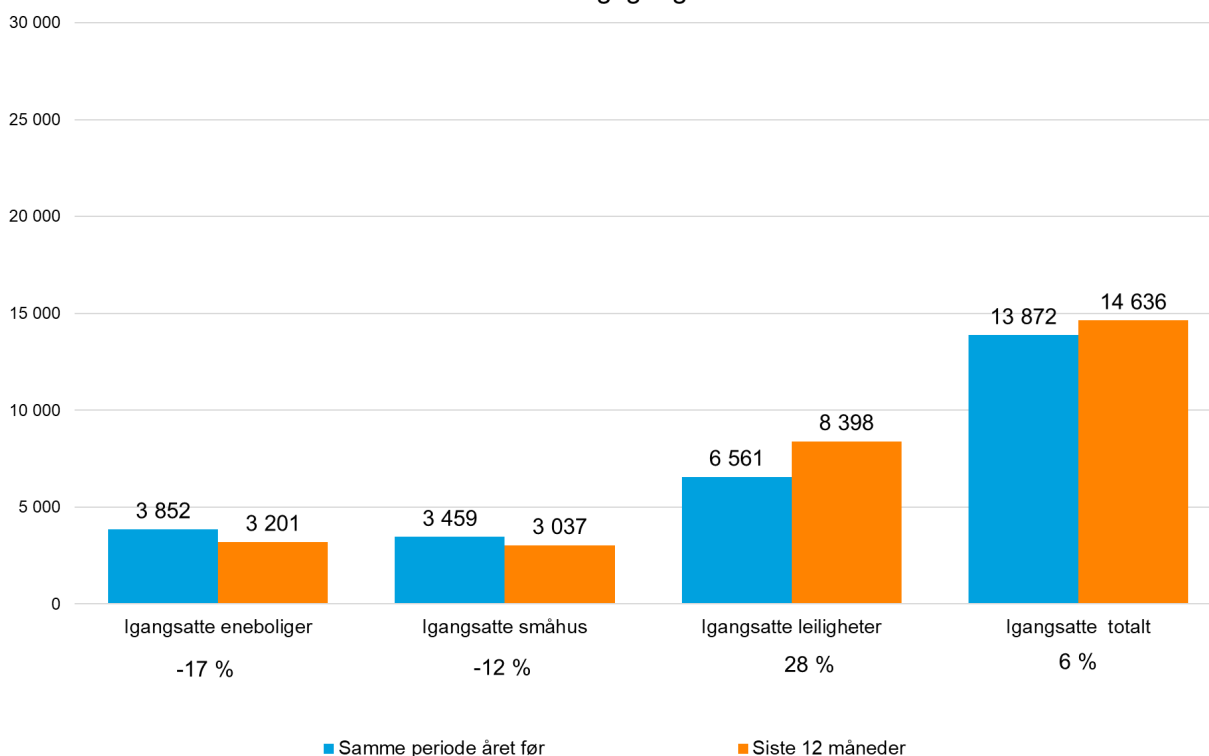


Igangsetting, endring pr. boligtype hittil i år og siste tolv måneder

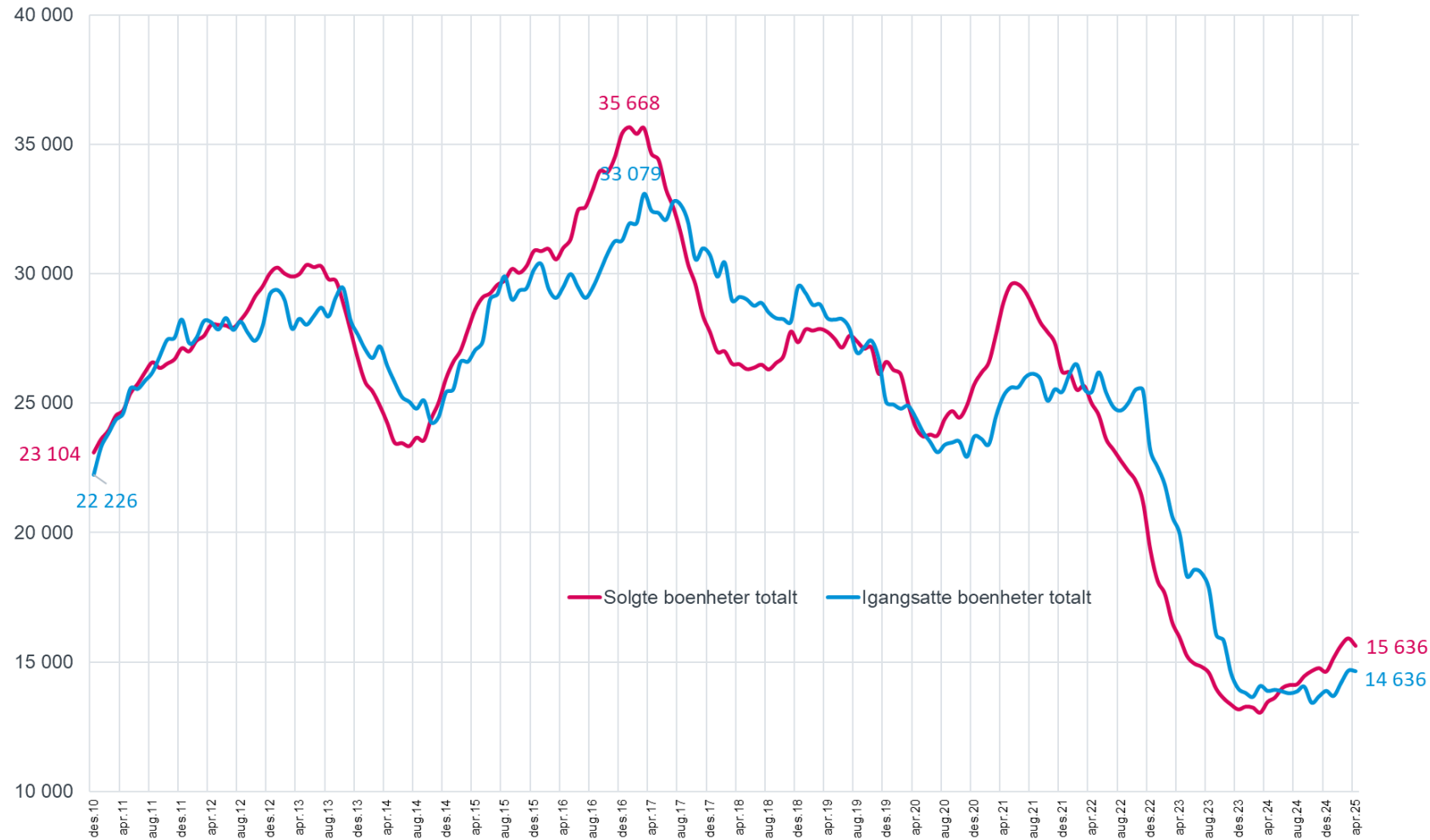
Endring igangsatte boenheter hittil i år



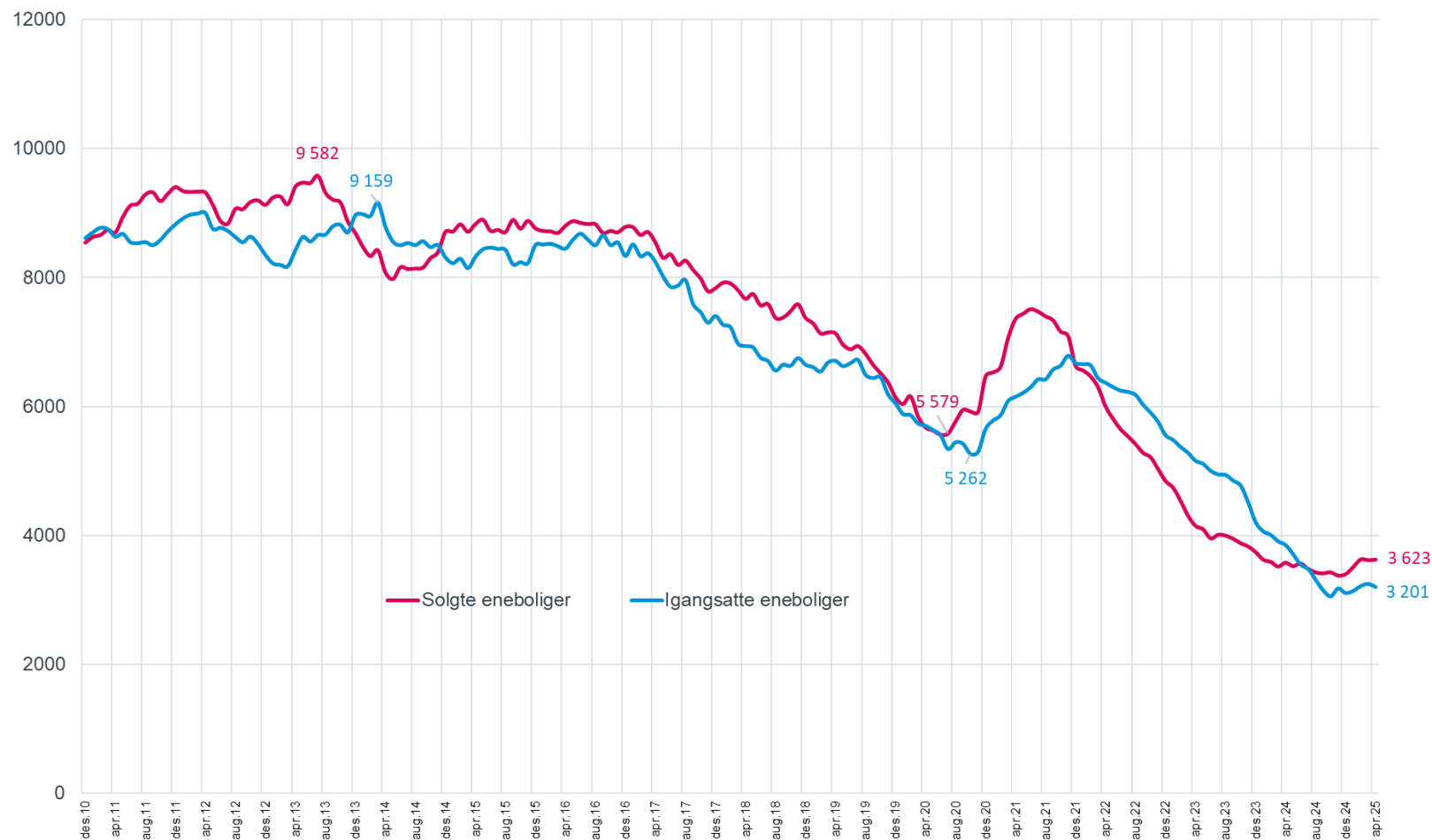
12 måneders endring igangsatte boenheter



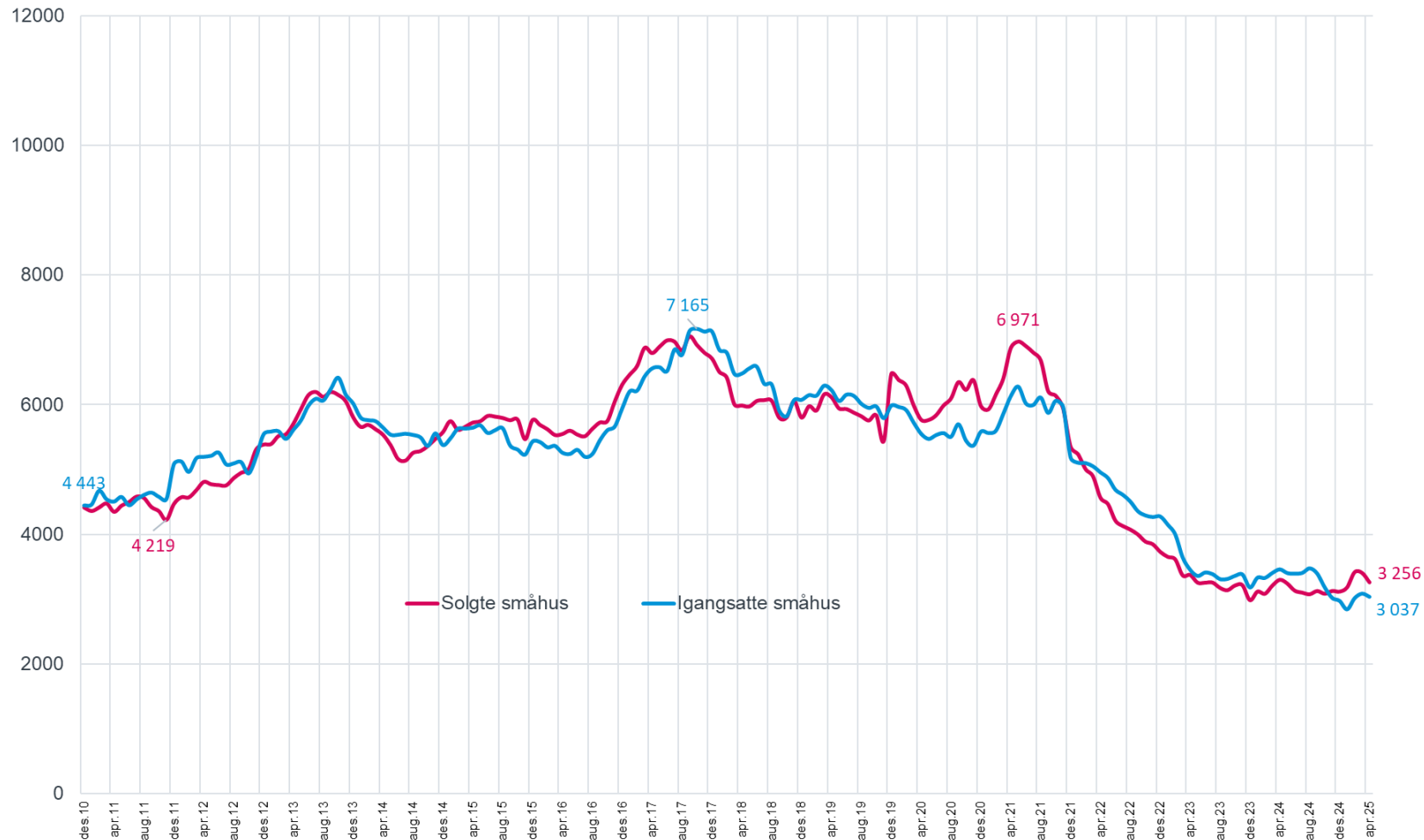
12-måneders rullerende salg og igangsetting



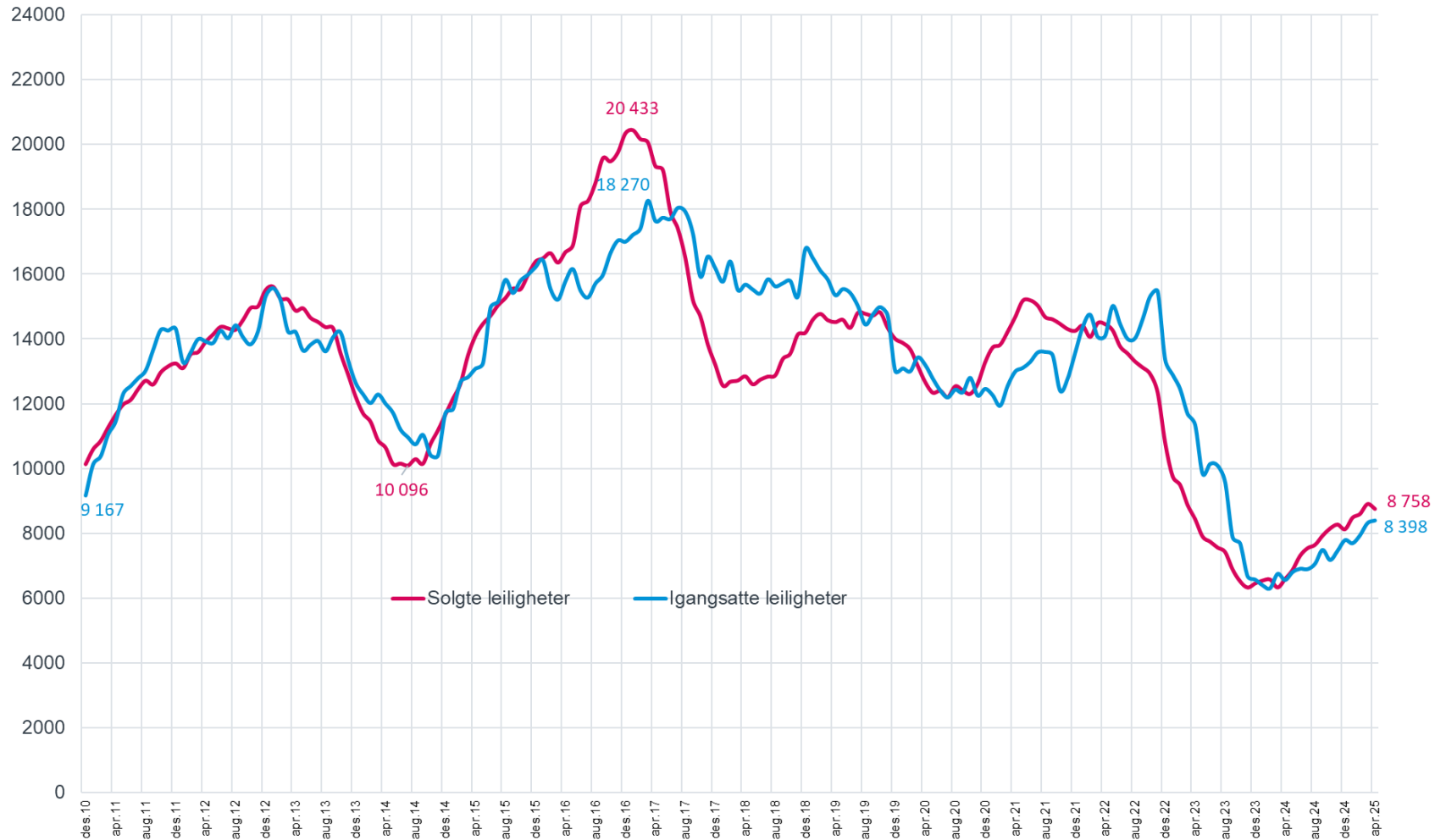
12-måneders rullerende salg og igangsetting eneboliger



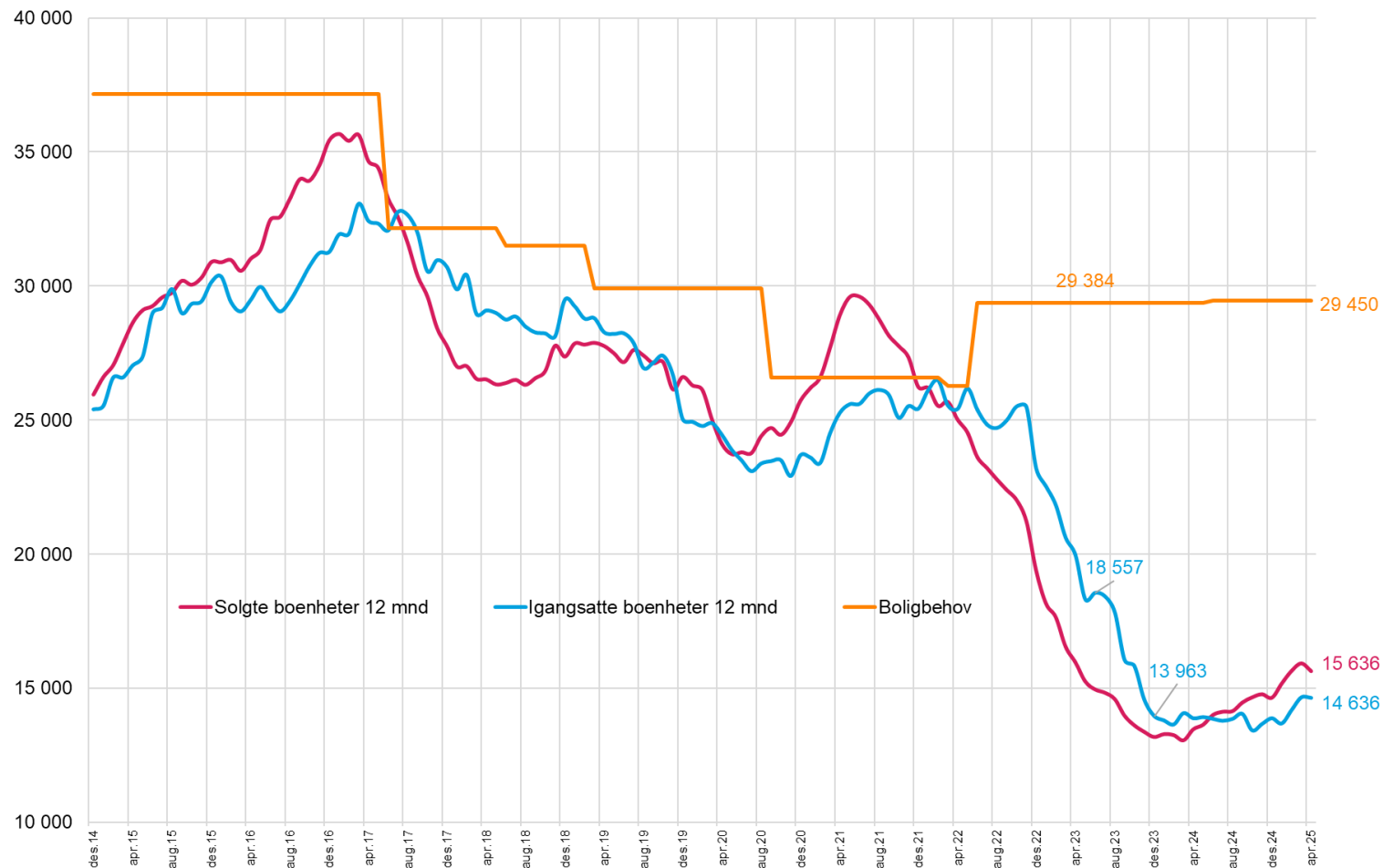
12-måneders rullerende salg og igangsetting småhus



12-måneders rullerende salg og igangsetting leiligheter

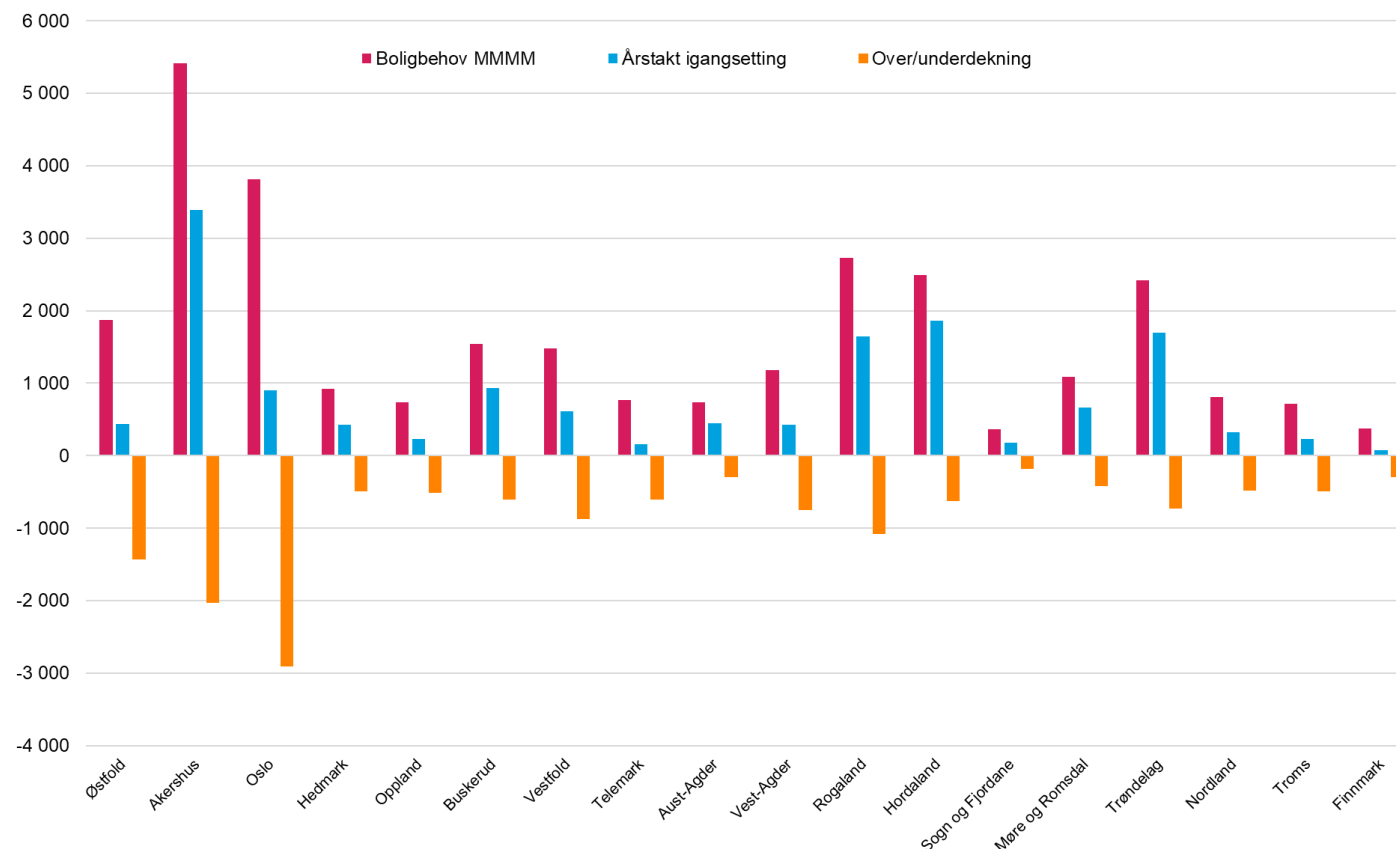


Boligbehov vs. salg og igangsetting



Framtidig boligbehov og tilførsel

Årstakt igangsetting sammenlignet med gjennomsnittlig årlig boligbehov neste 5 år
(basert på MMMM for befolkningsendring/29 450 i årlig boligbehov)



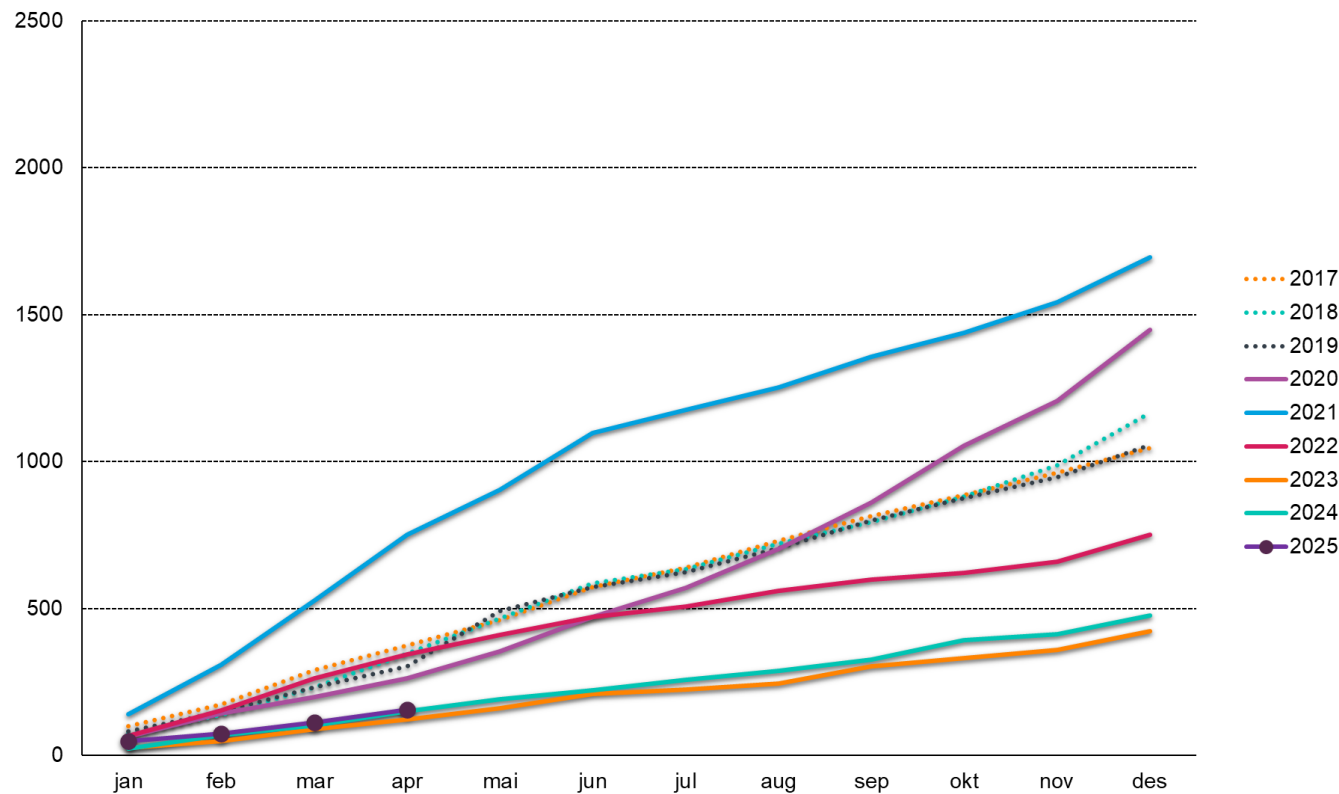
Solgte og igangsatte boenheter siste 12 måneder, samt gjennomsnittlig årlig boligbehov neste 5 år

	Salg siste 12 mnd.	Igangsetting siste 12 mnd.	Gj.snittlig årlig boligbehov neste 5 år	Over/under dekning
Østfold	512	435	1 869	-1 434
Akershus	3 198	3 389	5 416	-2 027
Oslo	1 700	898	3 810	-2 912
Hedmark	548	429	923	-494
Oppland	302	228	739	-511
Buskerud	698	932	1 540	-608
Vestfold	503	608	1 484	-877
Telemark	189	163	766	-604
Aust-Agder	389	445	738	-293
Vest-Agder	263	425	1 180	-755
Rogaland	2 030	1 644	2 725	-1 081
Hordaland	2 057	1 864	2 486	-623
Sogn og Fjordane	266	183	363	-180
Møre og Romsdal	687	668	1 086	-418
Trøndelag	1 483	1 697	2 422	-725
Nordland	350	326	811	-485
Troms	391	227	716	-489
Finnmark	71	75	374	-299
Norge	15 636	14 636	29 450	-14 814

Fritidsboliger

Salg fritidsboliger akkumulert

indeks 100 = januar 2017

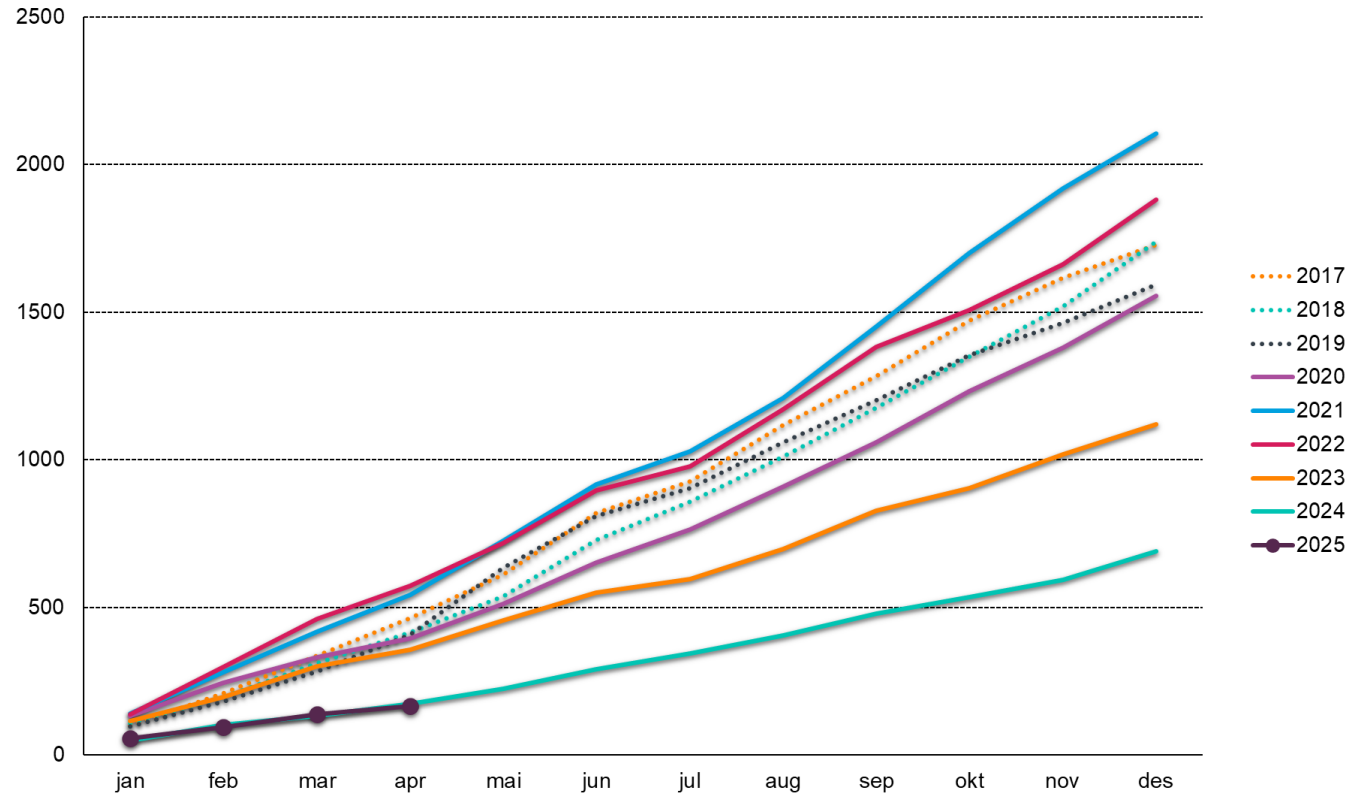


Endring solgte fritidsboliger:

- Endring hittil i år: +3 %

Igangsetting fritidsboliger akkumulert

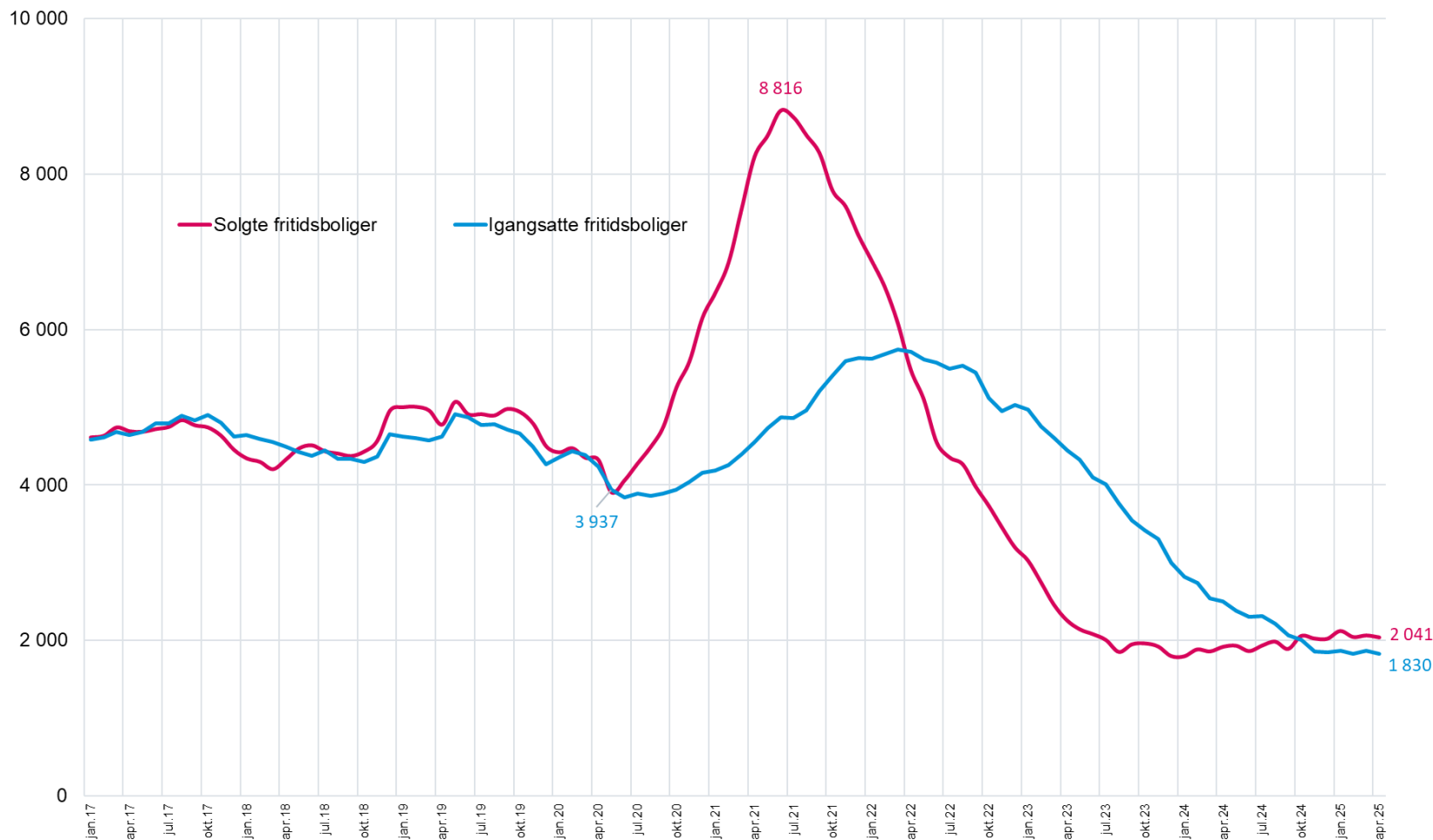
indeks 100 = januar 2017



Endring igangsatte fritidsboliger:

- Endring hittil i år: -4 %

12-måneders rullerende salg og igangsetting fritidsboliger



Solgte:

12 mnd. endring solgte
fritidsboliger: 6 %

Antall solgte fritidsboliger
siste 12 måneder: 2 041

Igangsatte:

12 mnd. endring igangsatte
fritidsboliger: -27 %

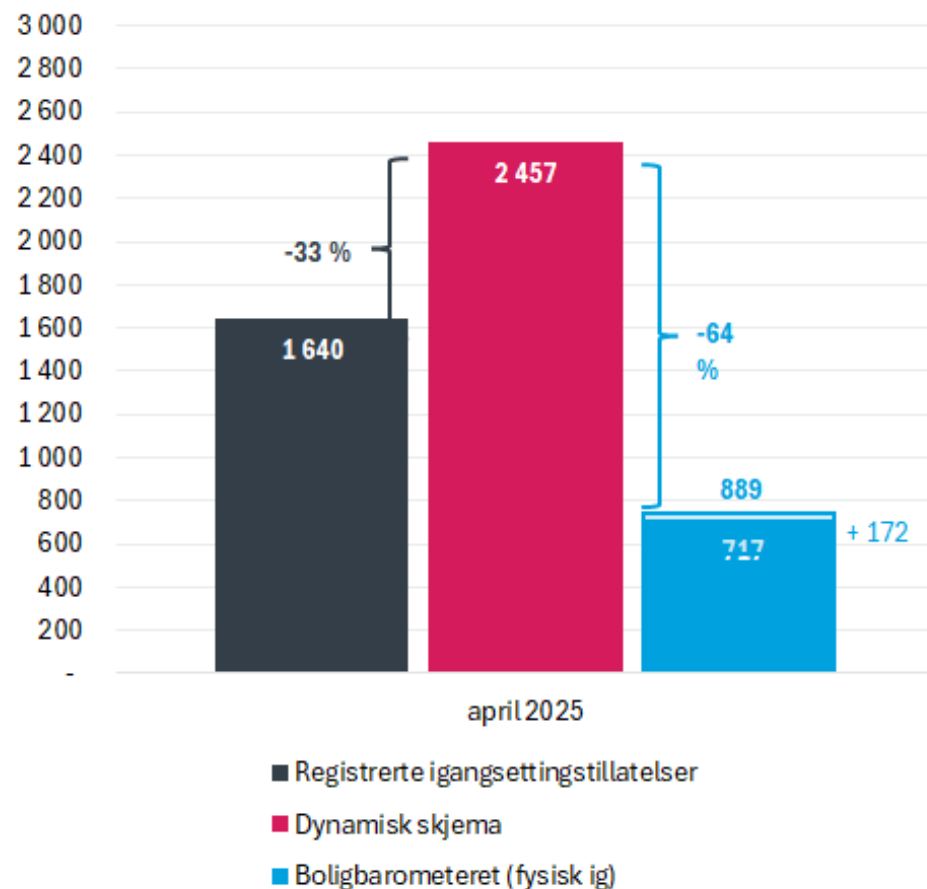
Antall igangsatte
fritidsboliger siste 12
måneder: 1 830

130 000 – er Norge i rute? Etter skjema?

Mot 130 000 boligenheter innen 2030 – april 2025 og akkumulert

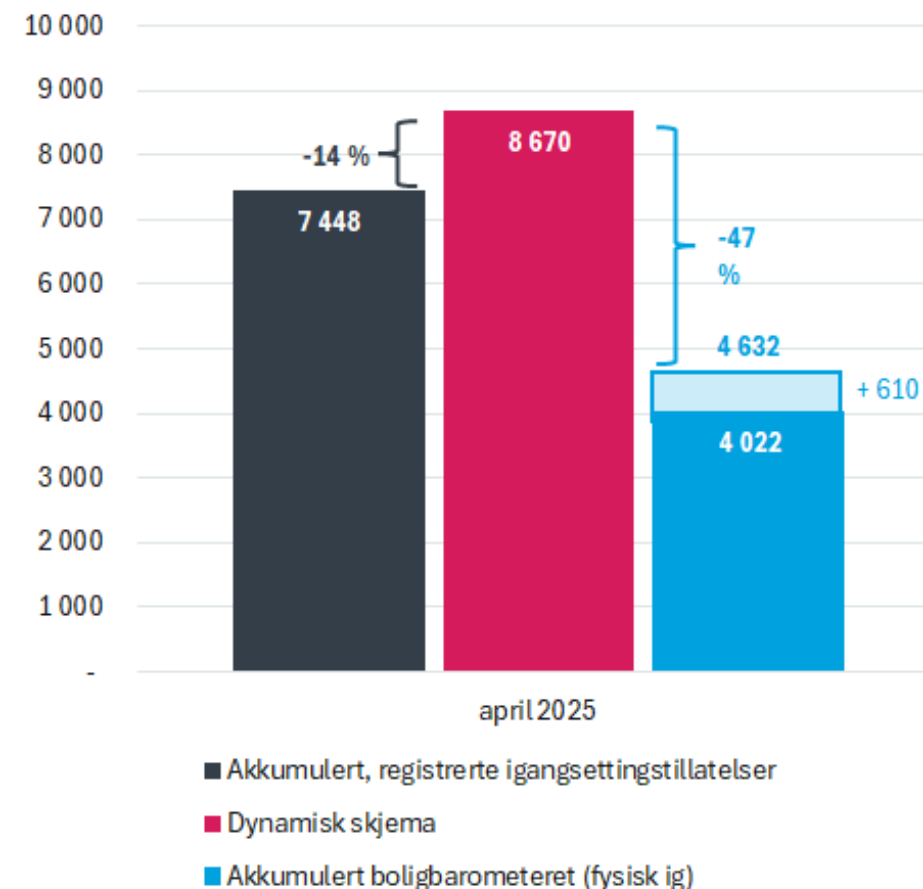
Månedssstatus

Registrerte igangsettingstillatelser mot dynamisk skjema
(hensyntar aggregert ig)



Månedssstatus, akkumulert

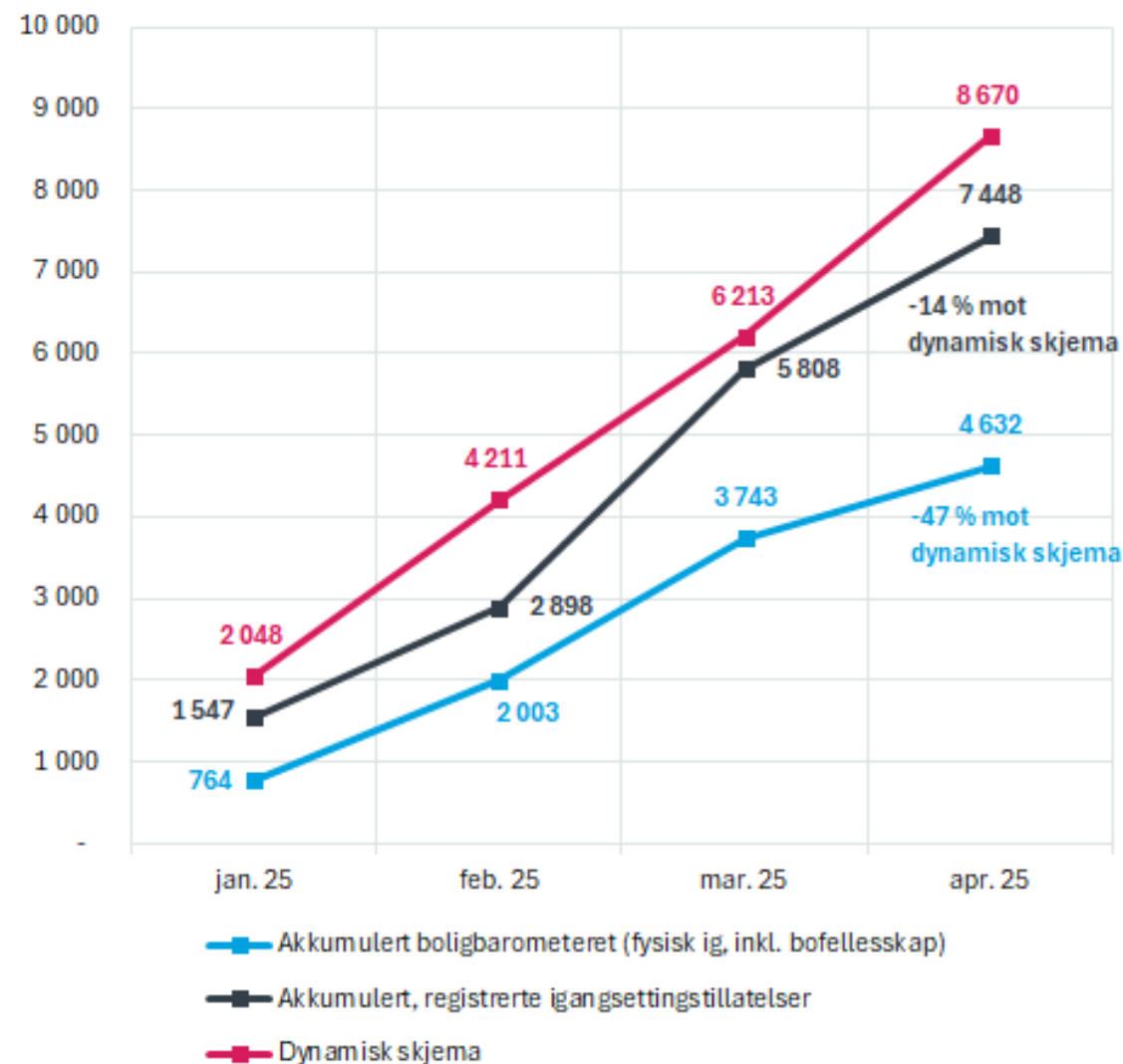
Registrerte igangsettingstillatelser mot dynamisk skjema
(hensyntar aggregert ig)



Mot 130 000 boligenheter innen 2030 – akkumulert

Akkumulert

Igangsetting mot dynamisk skjema (hensyntatt ig.t.om. aktuell mnd)



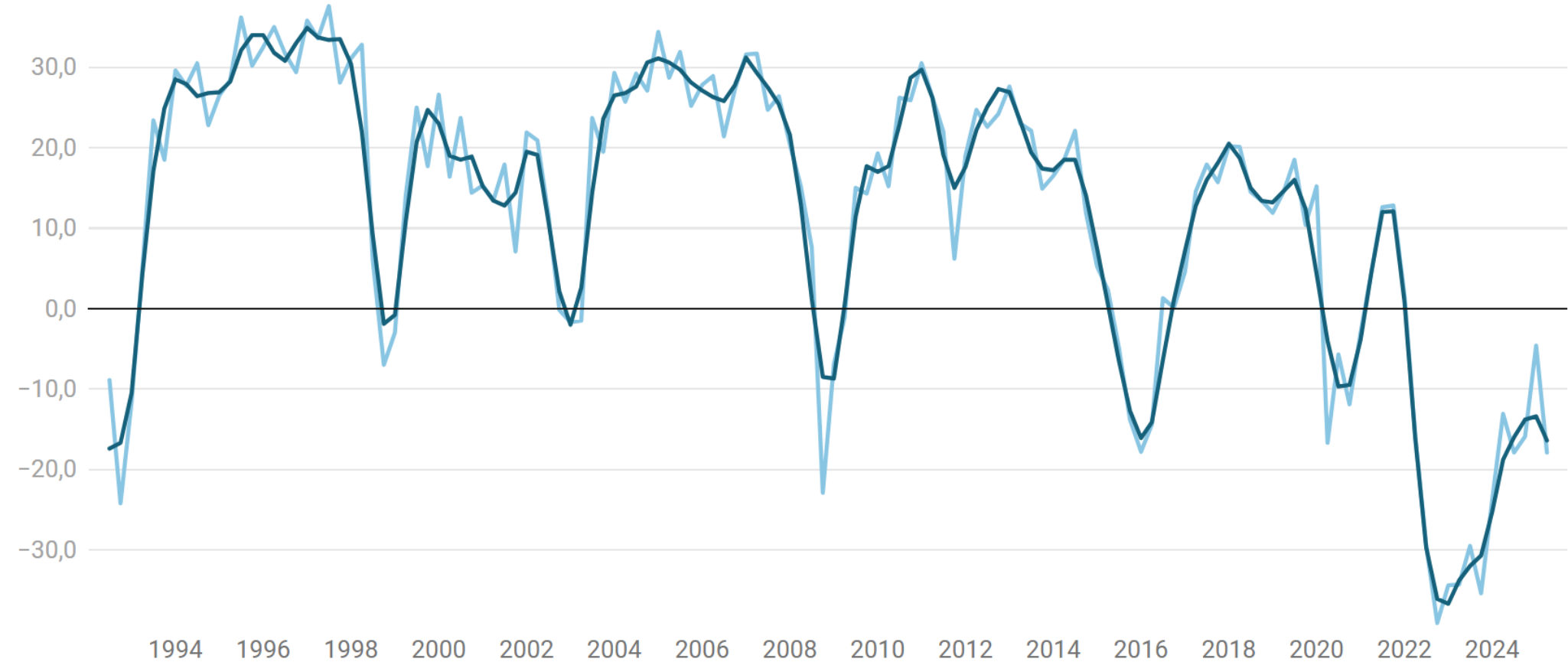
Vurderinger

Nå: utflating og stor usikkerhet

- Oppgangen har flatet ut
- Avlyst rentenedgang
- Bruktboligprisene flater ut
- Stor usikkerhet i verden
- Byggekostnadene øker fortsatt
- Husbanken tømt

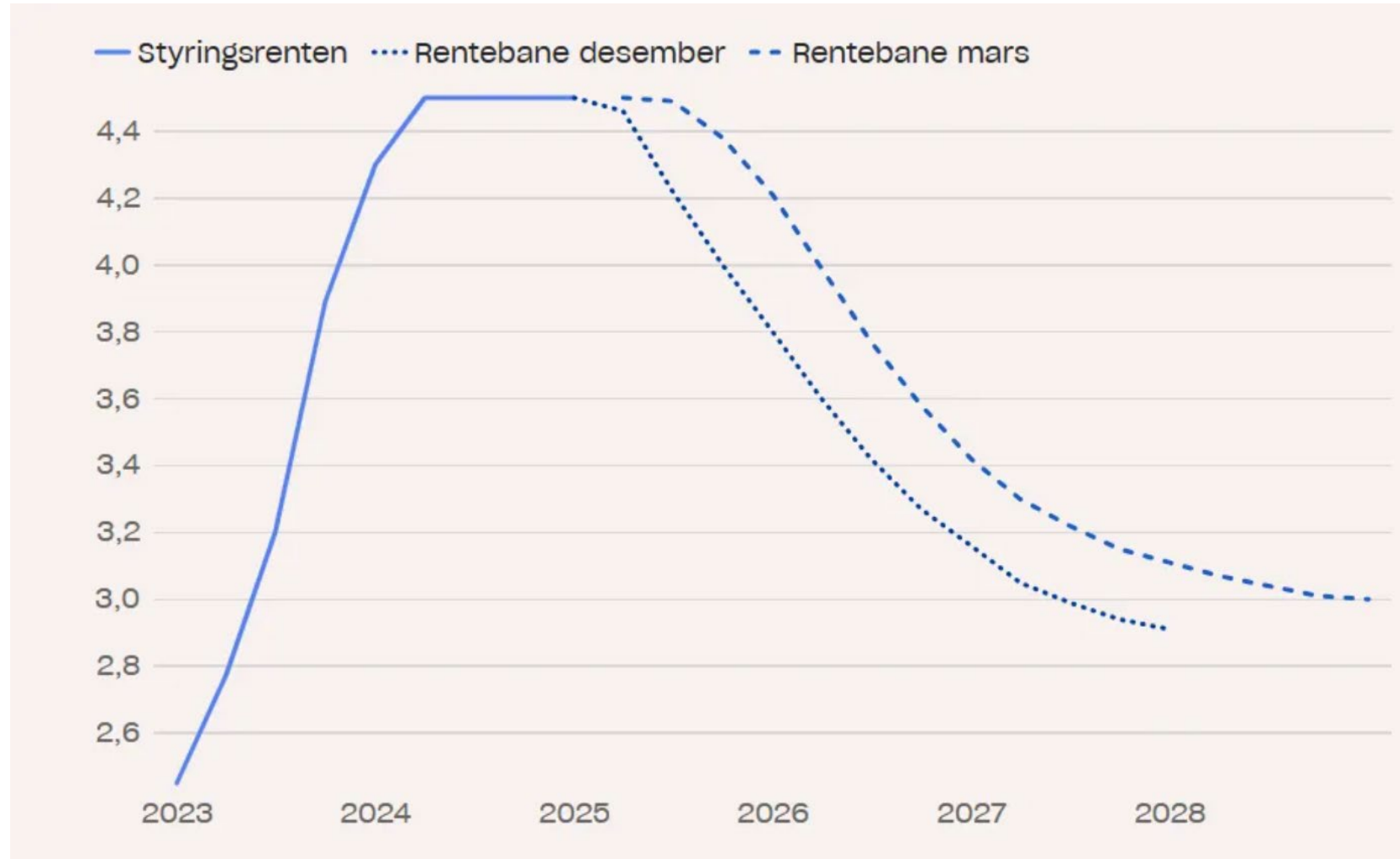


Forbrukerforventninger



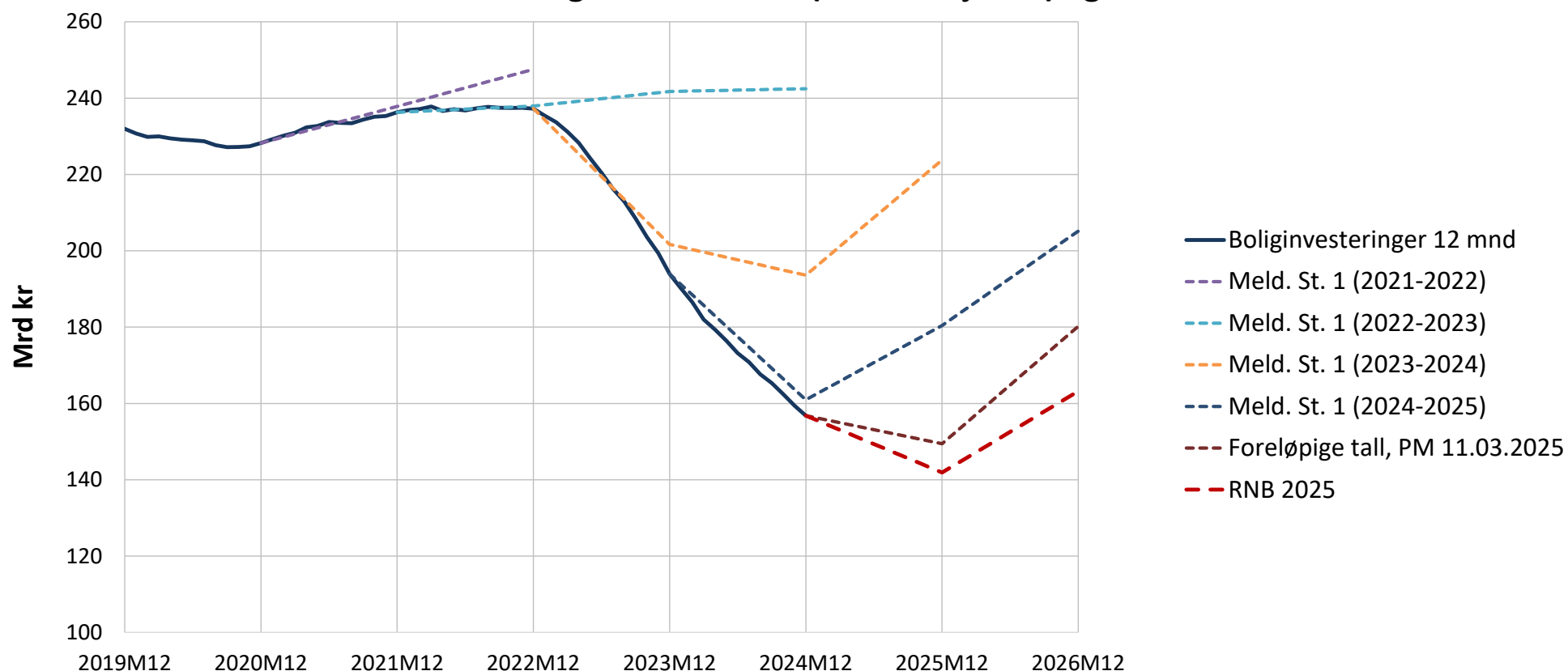
Kilde: Finans Norge og Verian

Rentenivået



Finansdepartementet har undervurdert nedgangen gang på gang

SSB - boliginvesteringer i nasjonalregnskapet (12 mnd rullerende, faste 2022-priser)
Framskrivninger i Meld. St. 1 (statsbudsjettet) og RNB



Politiske vurderinger

- Positivt med økt politisk oppmerksomhet
- Tettere samarbeid og dialog
 - Trenger konkret oppfølging
- Boligbygging må prioriteres!
 - Nasjonalt, regionalt og lokalt
- Rammebetingelsene må forbedres vesentlig om vi skal klare å nå 130 000



Rammebetingelsene må forbedres

- Rentenedgang
- Måltall for boligbygging lokalt og regionalt
- Ingen nye fordyrende krav
- Redusere kostnader
- Plan- og byggesak – arbeidsgruppe med forslag til forenklingstiltak
- Husbank
- Skattepolitikken – leie, eierlinja og bransjen



Kostandene må ned

Negativt:

- Utslippsfrie byggeplasser
- Tilfluktsrom i nye boligprosjekter

Til vurdering:

- Konsekvensutredninger
- Arealavgift
- Strengere energi- og klimagasskrav i TEK



Positivt:

- Nye regler for infrastrukturkostnader
- Reell saksbehandlingstid på 12 uker i byggesak

I arbeid:

- Konkret forenklingsliste
- Digitalisering og standardisering

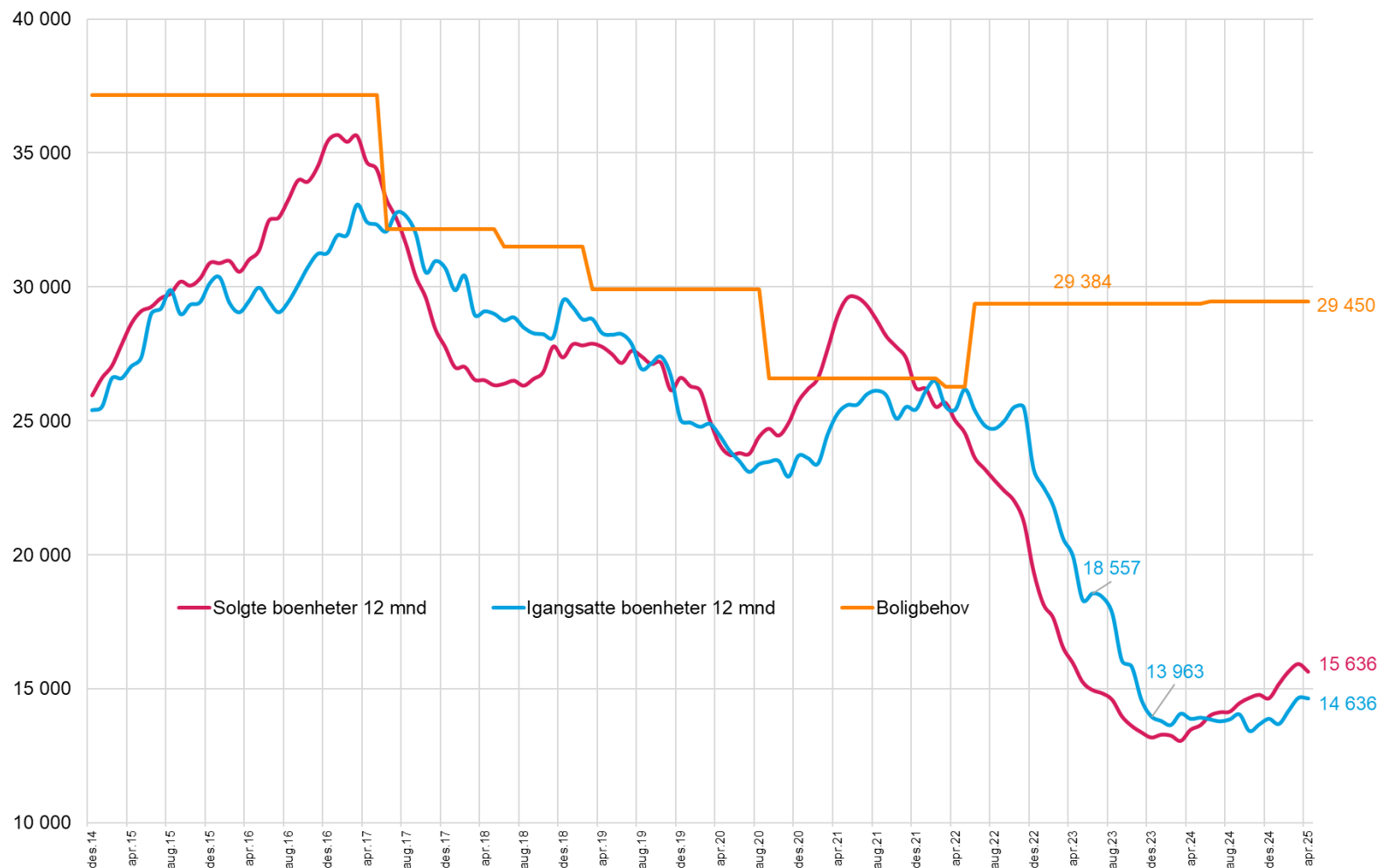
Husbanken tom før vinterferien – selv med økning i RNB

	2023		2024		2025	
	Søknad	Tilsagn	Søknad	Tilsagn	Søknad	Tilsagn
Antall boliger	3 494	2 050	5 703	3 858	4004	2 156
Beløp	11,4 mrd	5,5 mrd	19,2 mrd	11,3 mrd	15,2 mrd	8,4 mrd

- Positivt med økning i RNB - trengs mer!
- Skaper boligbygging
- Økte byggekostnader gir færre boliger
- I 2014 ble det gitt lån til over 9 500 boliger (ikke krise da)



Øk boligbyggingen!



**Ser frem til en spennende dag om fremtiden for Norsk
boligbygging!**