



BOLIGPRODUSENTENE



Boligstatistikk november 2023

Pressekonferanse

14. desember 2023

Deltagere

- Adm. direktør Lars Jacob Hiim, Boligprodusentene
- Marita Grande, Boligprodusentene
- Bjørn Birkeland, Prognosesenteret AS
- Heidi Bjørneng, Prognosesenteret AS

Oppsummering

Salg av nye boliger:

- Salget av nye boliger i november 2023 er 19 % under november 2022.
- Solgte nye boliger hittil i år er 11 532 boenheter, det er 34 % under samme periode i 2022. Salget pr. boligtyper hittil i år viser at eneboliger er 23 % under, småhus er 17 % under og leiligheter er 44 % under samme periode i 2022. Det er solgt 3 311 eneboliger, 2 574 småhus og 5 647 leiligheter hittil i år.
- Totalt antall solgte nye boliger i siste tolv månedersperiode er 13 372 boenheter, som er 37 % under forrige tolv månedersperiode. Antall solgte nye eneboliger er 3 825 boenheter, som er 24 % under forrige tolv månedersperiode. Antall solgte småhus er 3 212 boenheter, som er 16 % under forrige tolv månedersperiode. Antall solgte leiligheter er 6 335 boenheter, som er 49 % under forrige tolv månedersperiode.

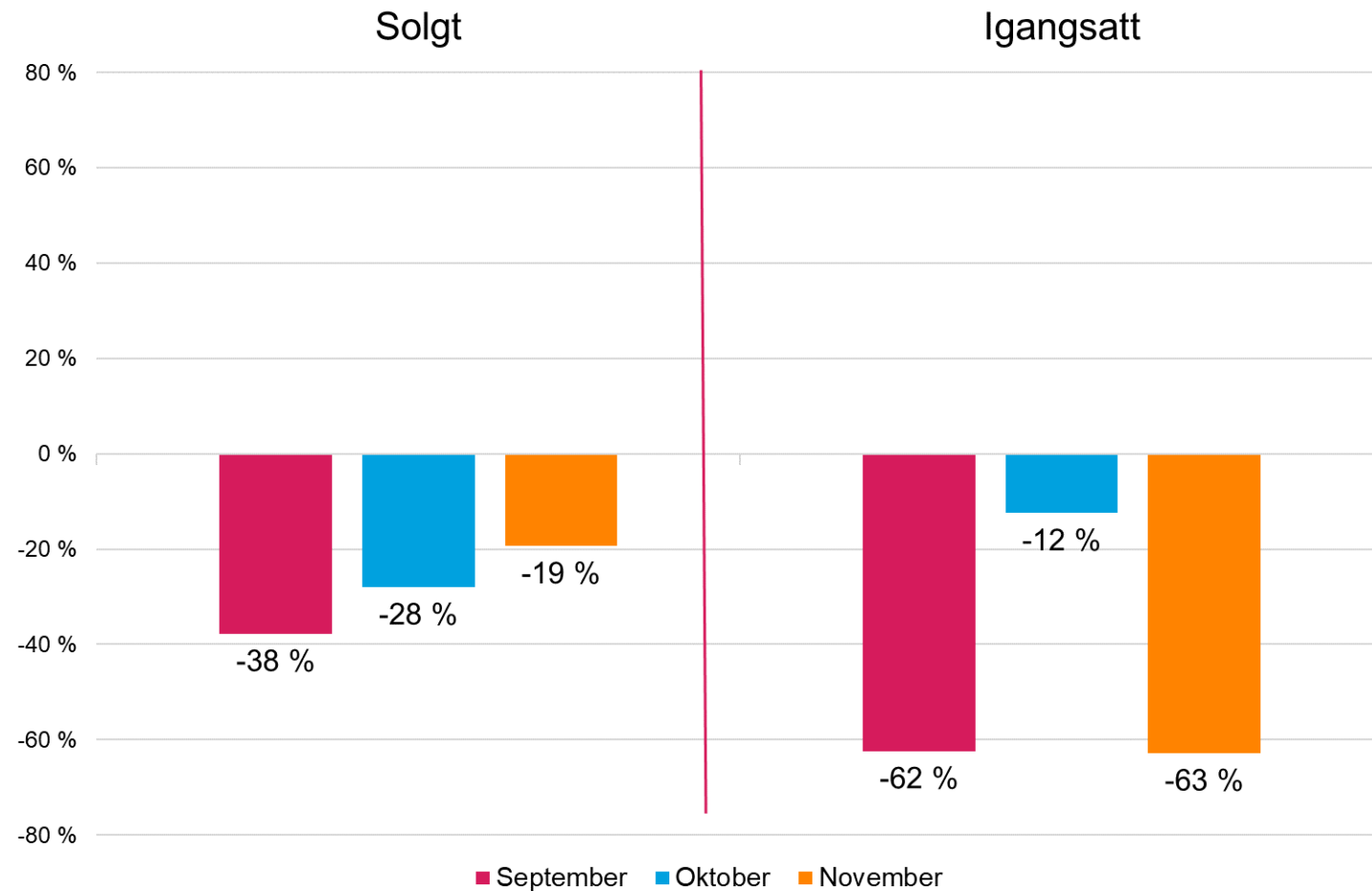
Igangsetting av nye boliger

- Igangsetting av nye boliger i november 2023 er 63 % under november 2022.
- Igangsatte nye boliger hittil i år er 10 921 boenheter, det er 44 % under samme periode i 2022. Igangsettingen pr. boligtype hittil i år viser at eneboliger er 22 % under, småhus er 26 % under og leiligheter er 59 % under samme periode i 2022. Det er igangsatt 3 669 eneboliger, 2 508 småhus og 4 744 leiligheter hittil i år.
- Totalt antall igangsatte nye boliger i siste tolv månedersperiode er 14 575 boenheter, som er 43 % under forrige tolv månedersperiode. Antall igangsatte eneboliger er 4 516 boenheter, som er 22 % under forrige tolv månedersperiode. Antall igangsatte småhus er 3 380 boenheter, som er 21 % under forrige tolv månedersperiode. Antall igangsatte leiligheter er 6 679 boenheter, som er 57 % under forrige tolv månedersperiode.

Fritidsboliger

- Solgte nye fritidsboliger hittil i år er 45 % under samme periode i 2022.
- Antall solgte nye fritidsboliger i siste tolv månedersperiode er 1 924 enheter, som er 44 % under forrige tolv månedersperiode.
- Igangsatte nye fritidsboliger hittil i år er 39 % under samme periode i 2022.
- Antall igangsatte nye fritidsboliger i siste tolv månedersperiode er 3 304 enheter, som er 33 % under forrige tolv månedersperiode.

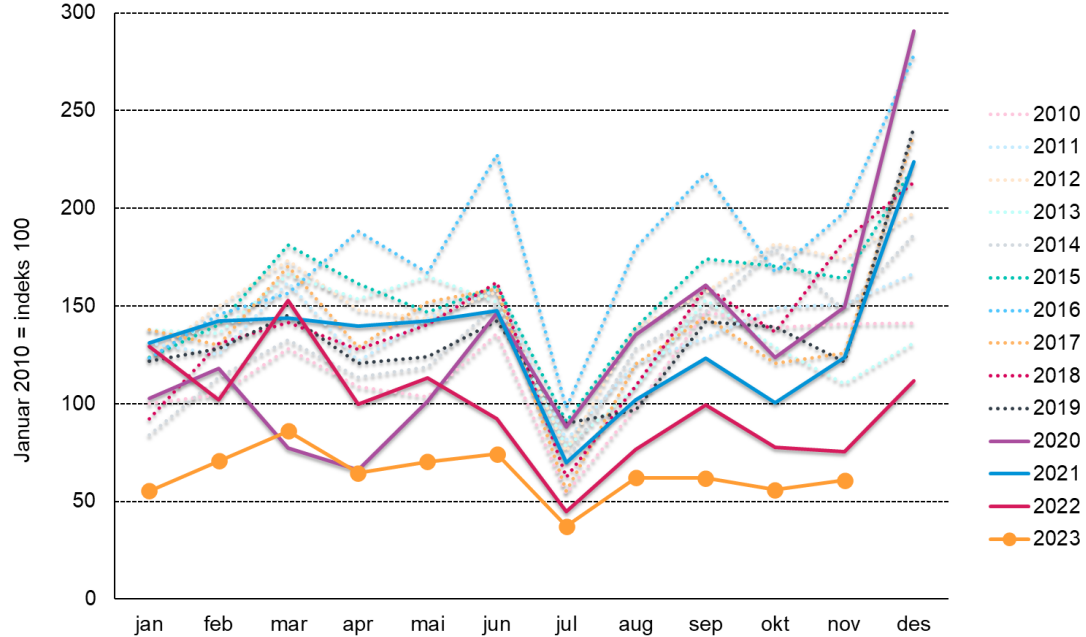
Salg og igangsetting tre siste mnd.



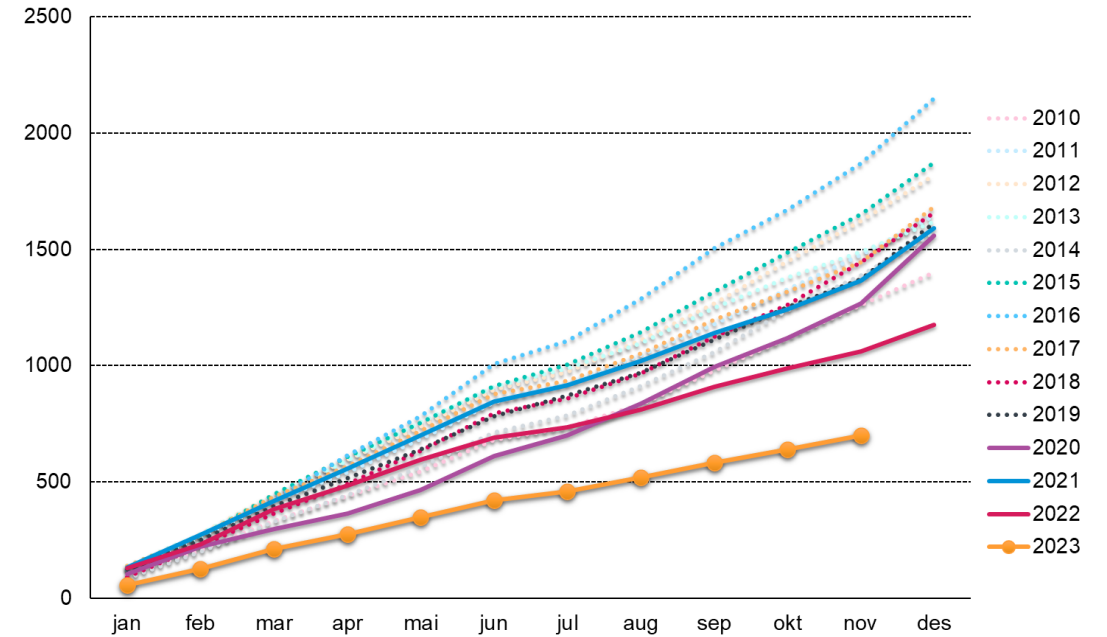
Salg, utvikling pr. måned og akkumulert

indeks 100 = 1. januar 2010

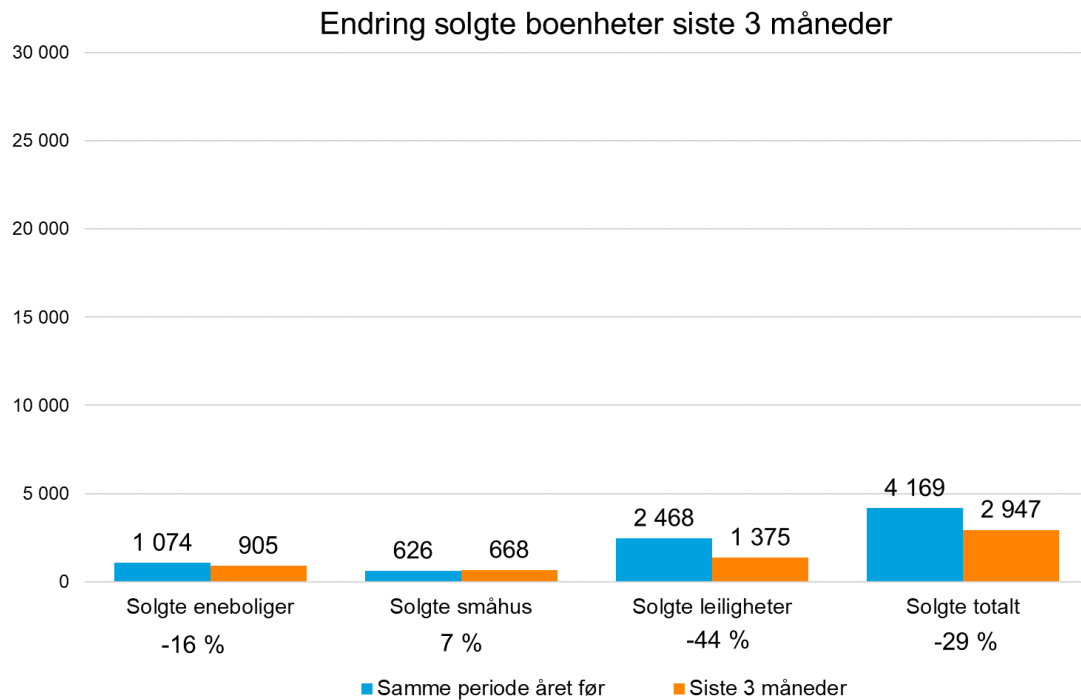
Salg - pr. måned



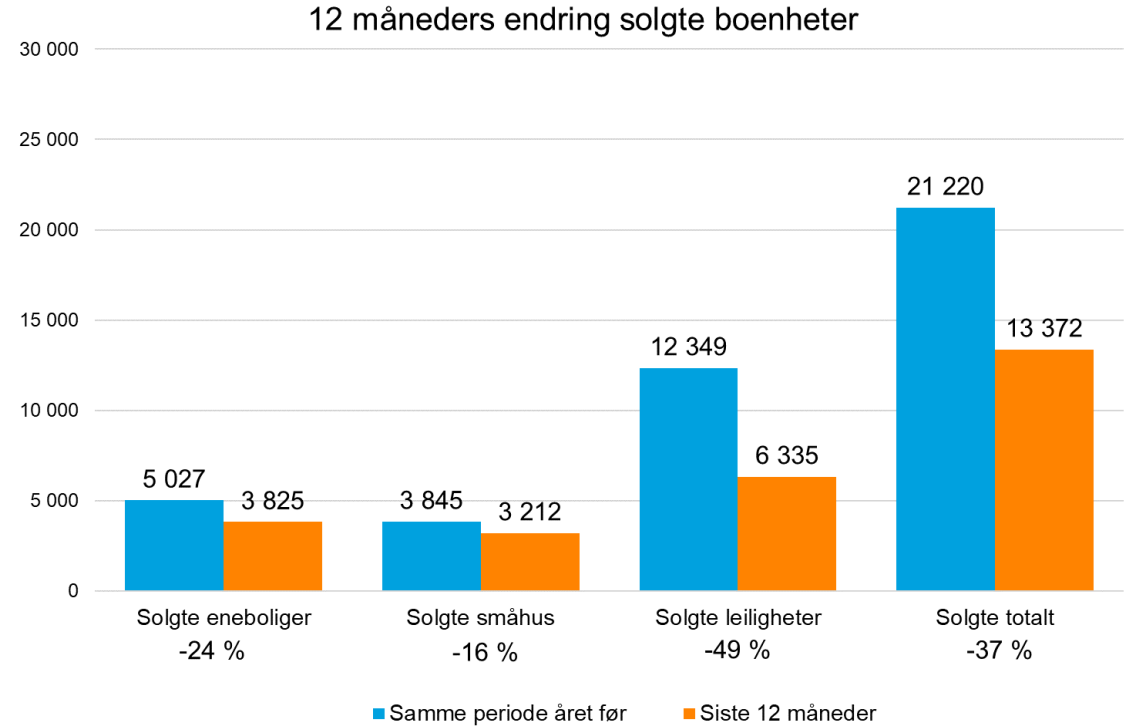
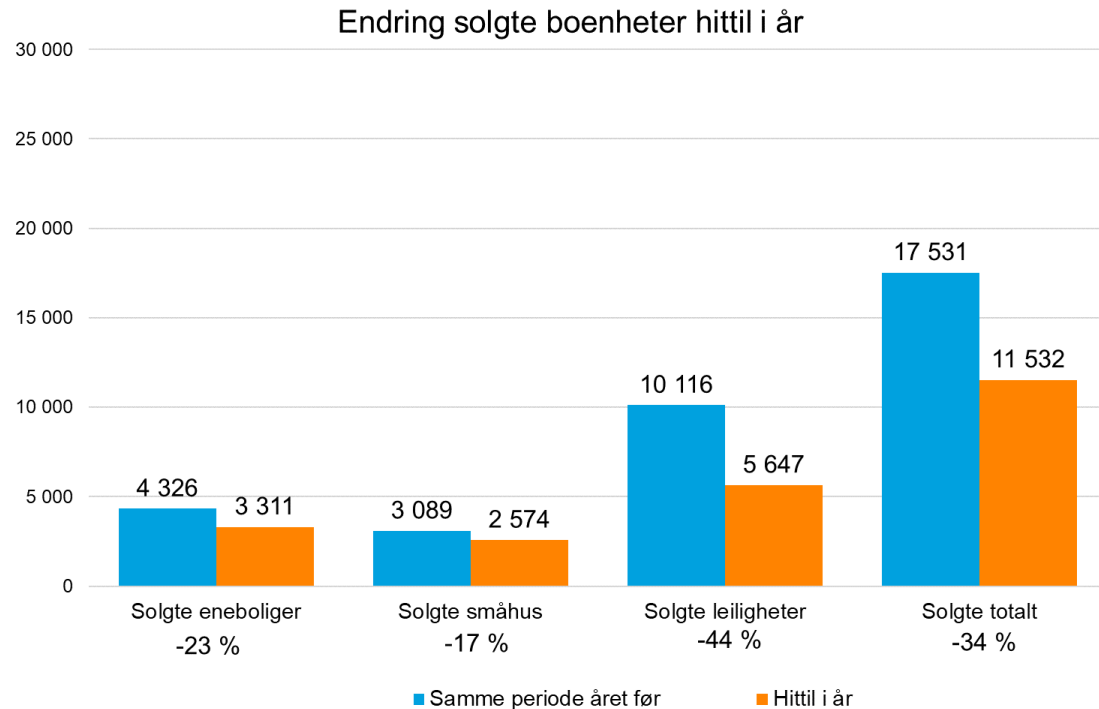
Salg - akkumulert



Salg, endring pr. boligtype siste 3. mnd.



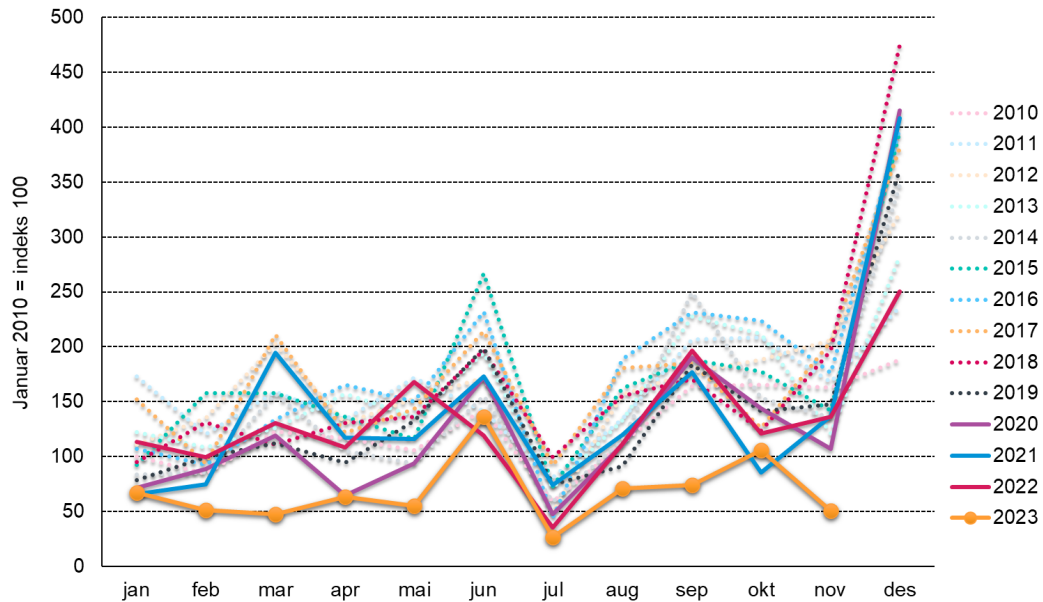
Salg, endring pr. boligtype hittil i år og siste 12 mnd.



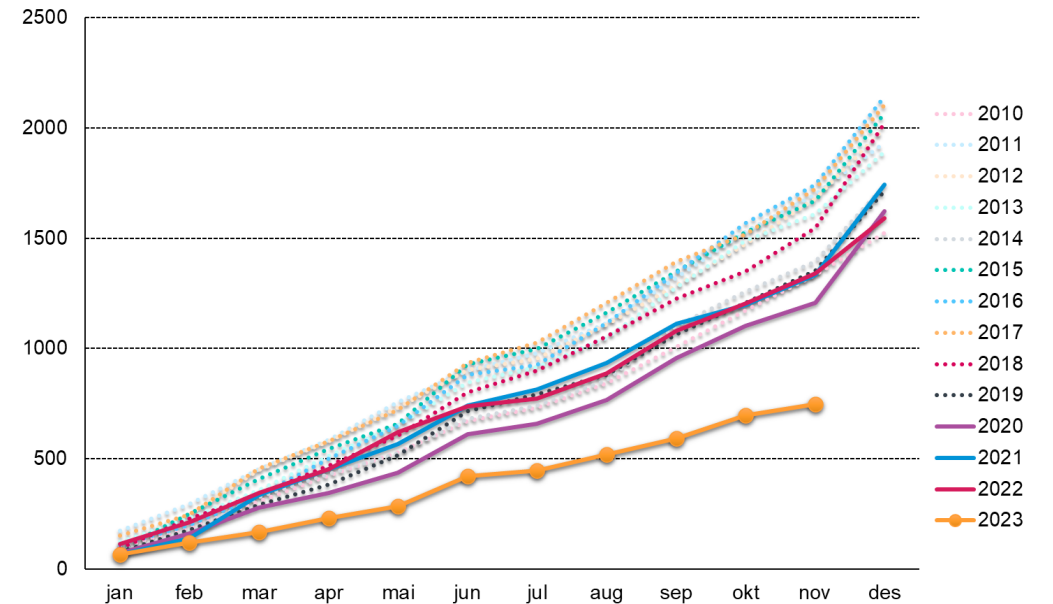
Igangsetting, utvikling pr. måned og akkumulert

indeks 100 = 1. januar 2010

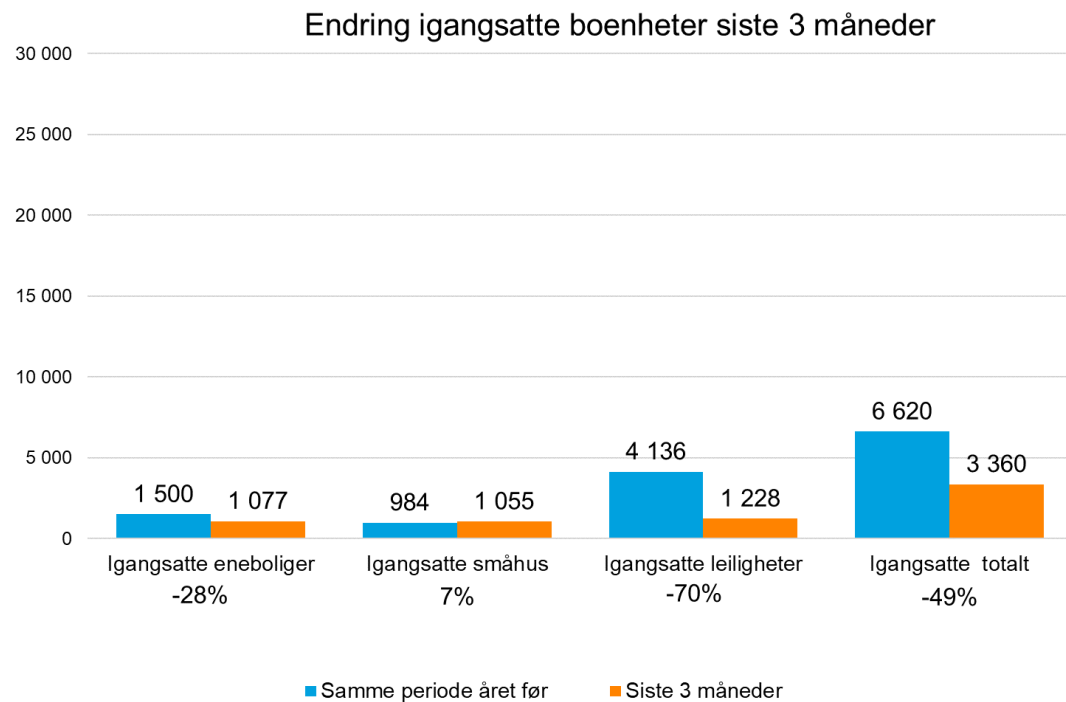
Igangsetting - pr. måned



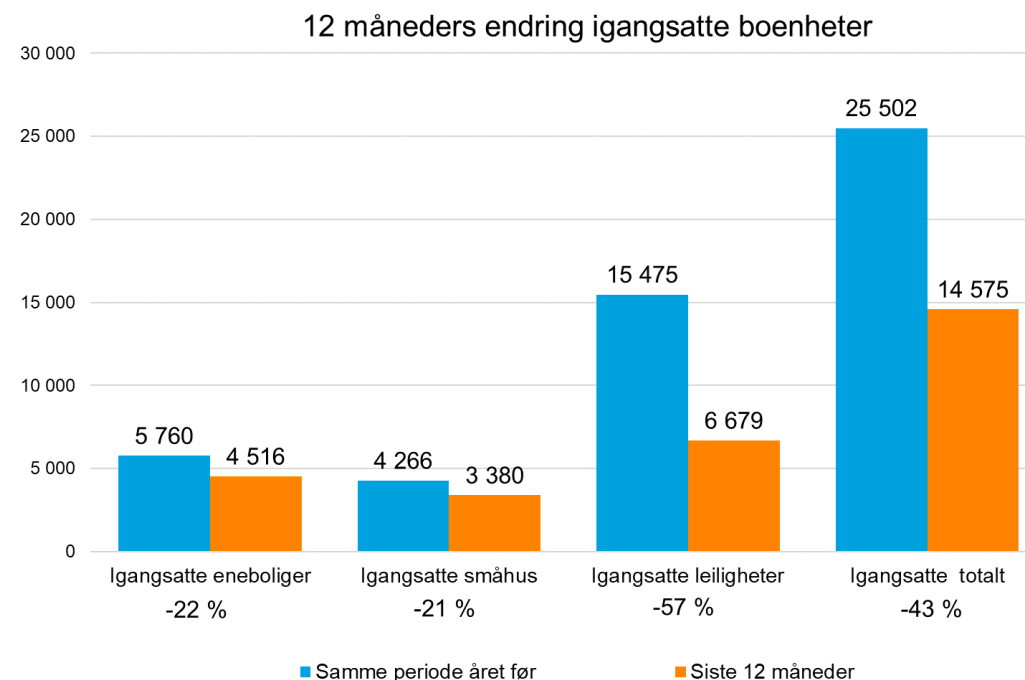
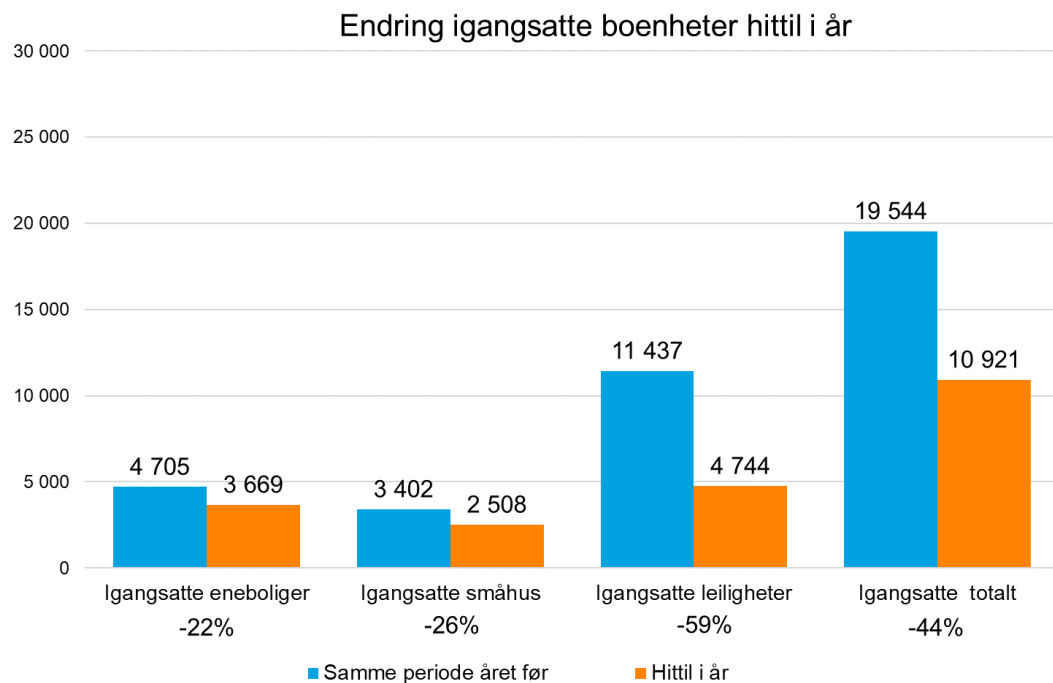
Igangsetting - akkumulert



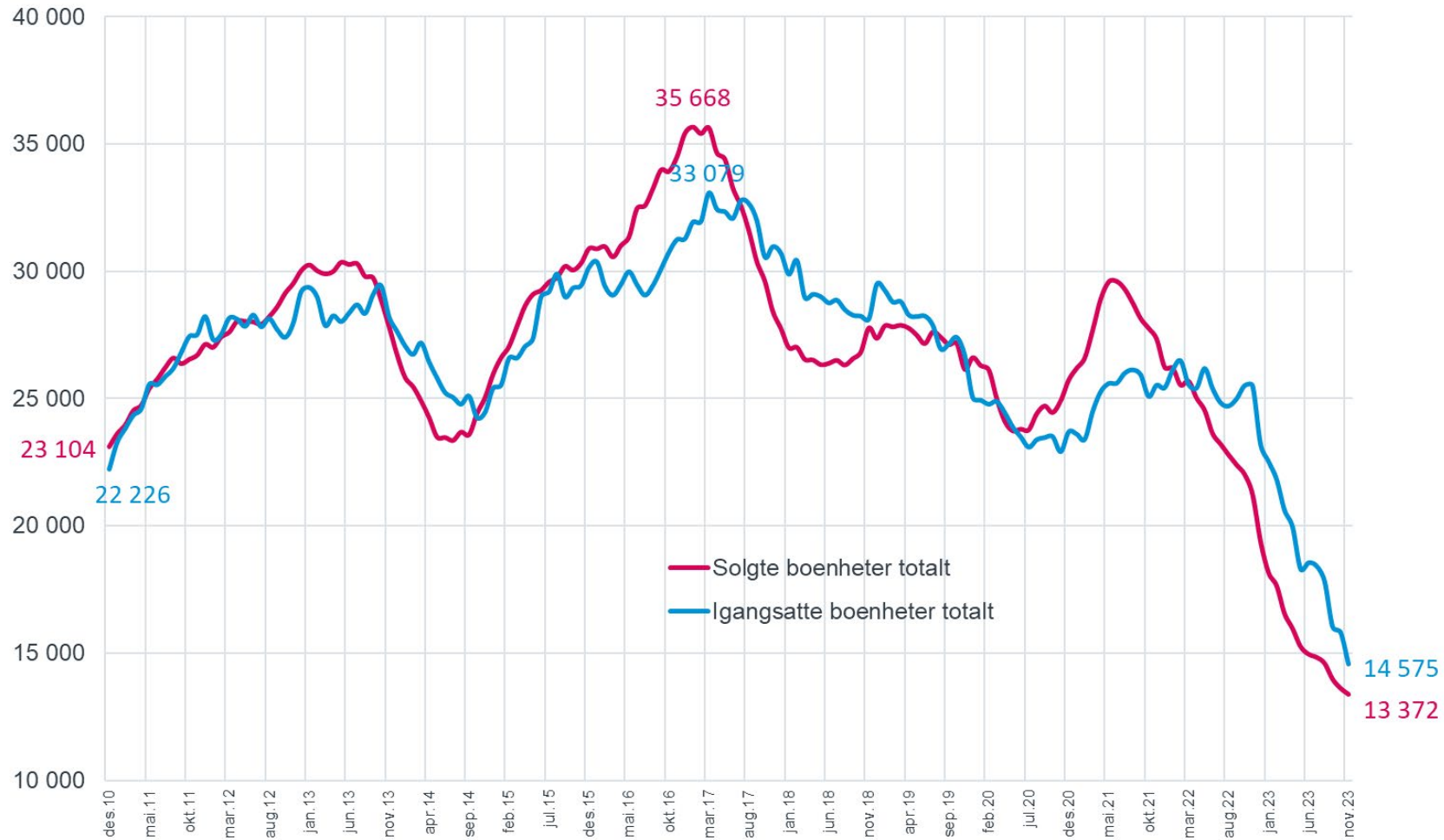
Igangsetting, endring pr. boligtype siste 3. mnd.



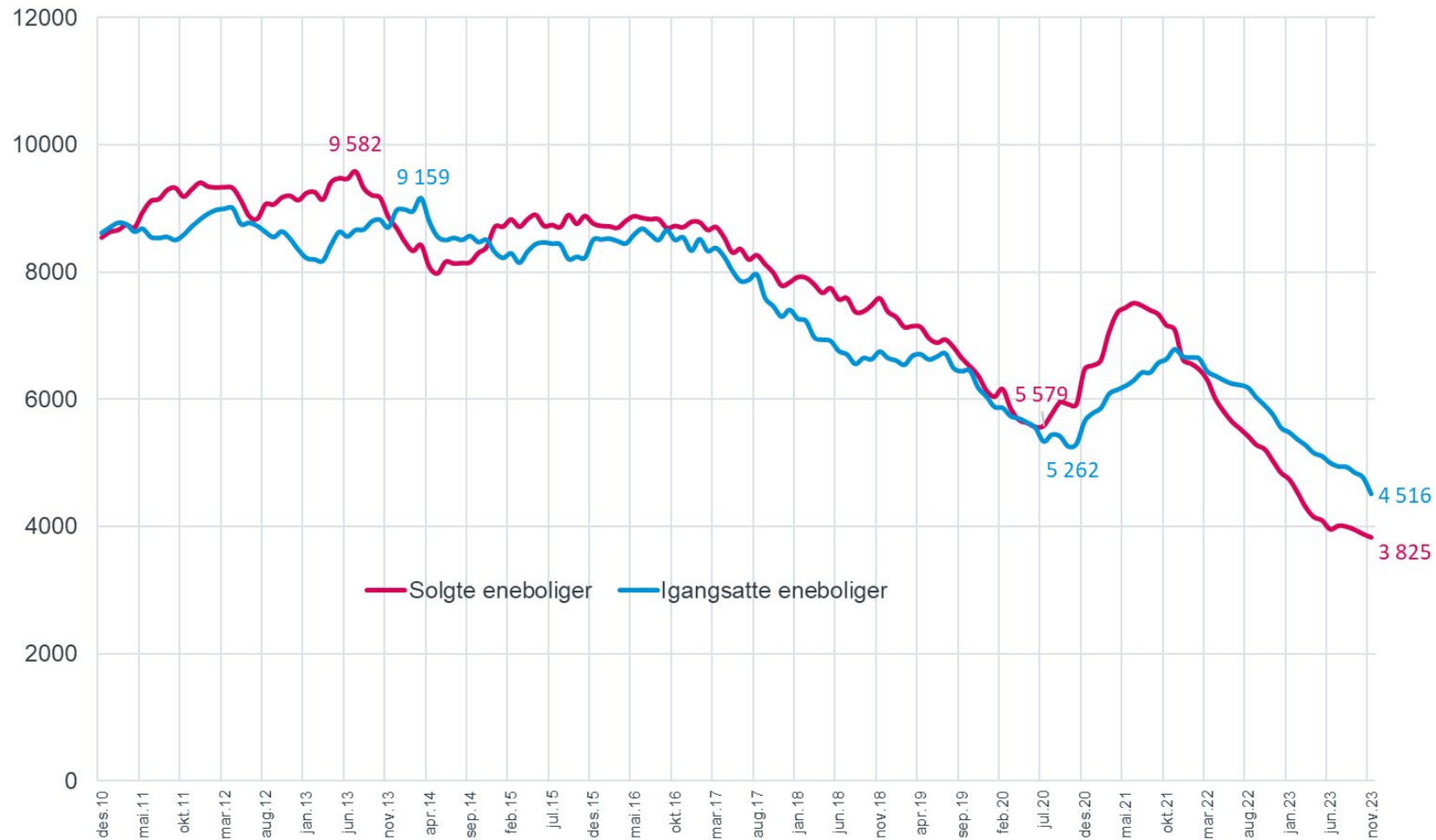
Igangsetting, endring pr. boligtype hittil i år og siste 12. mnd.



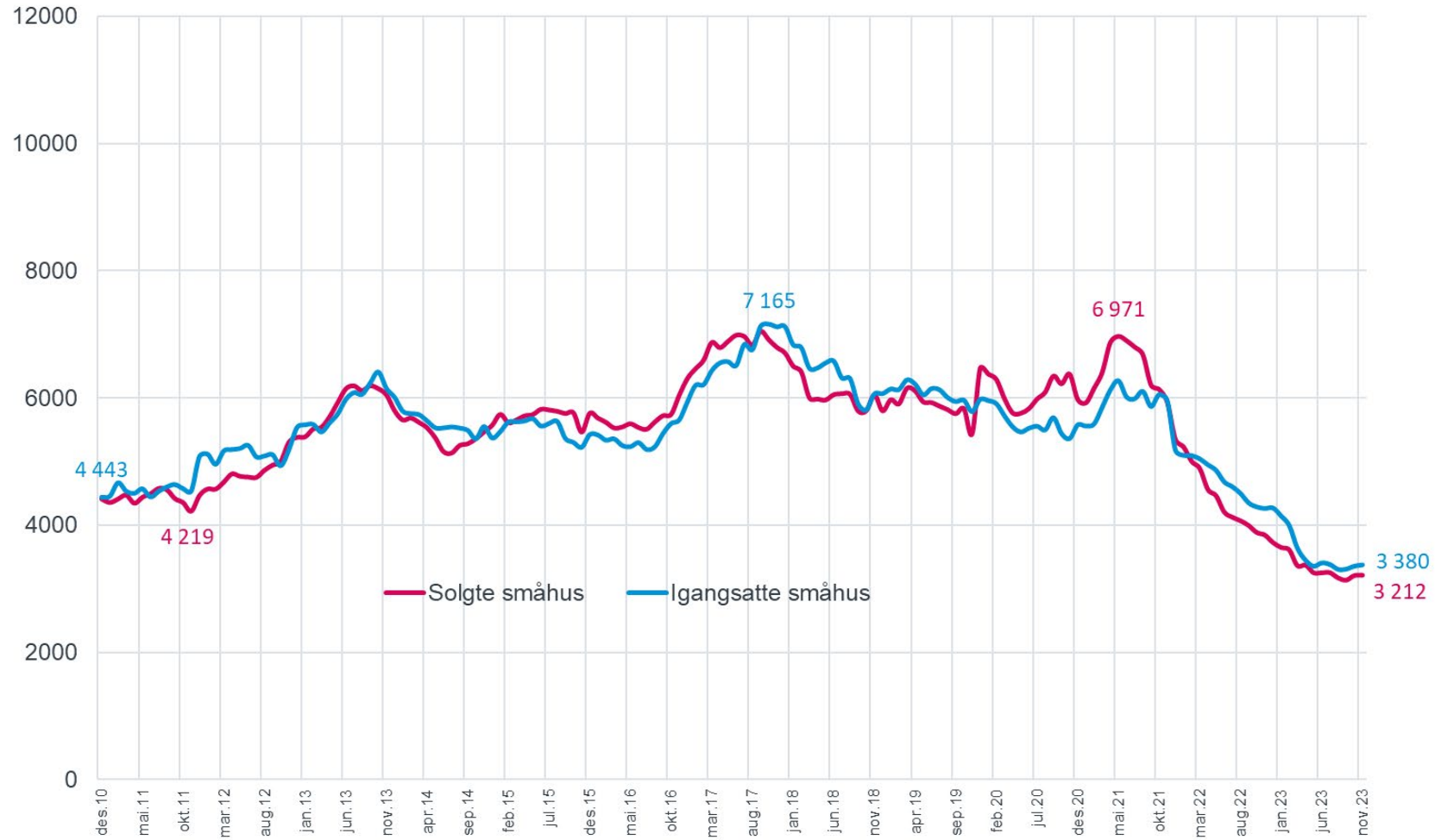
12-måneders rullerende salg og igangsetting



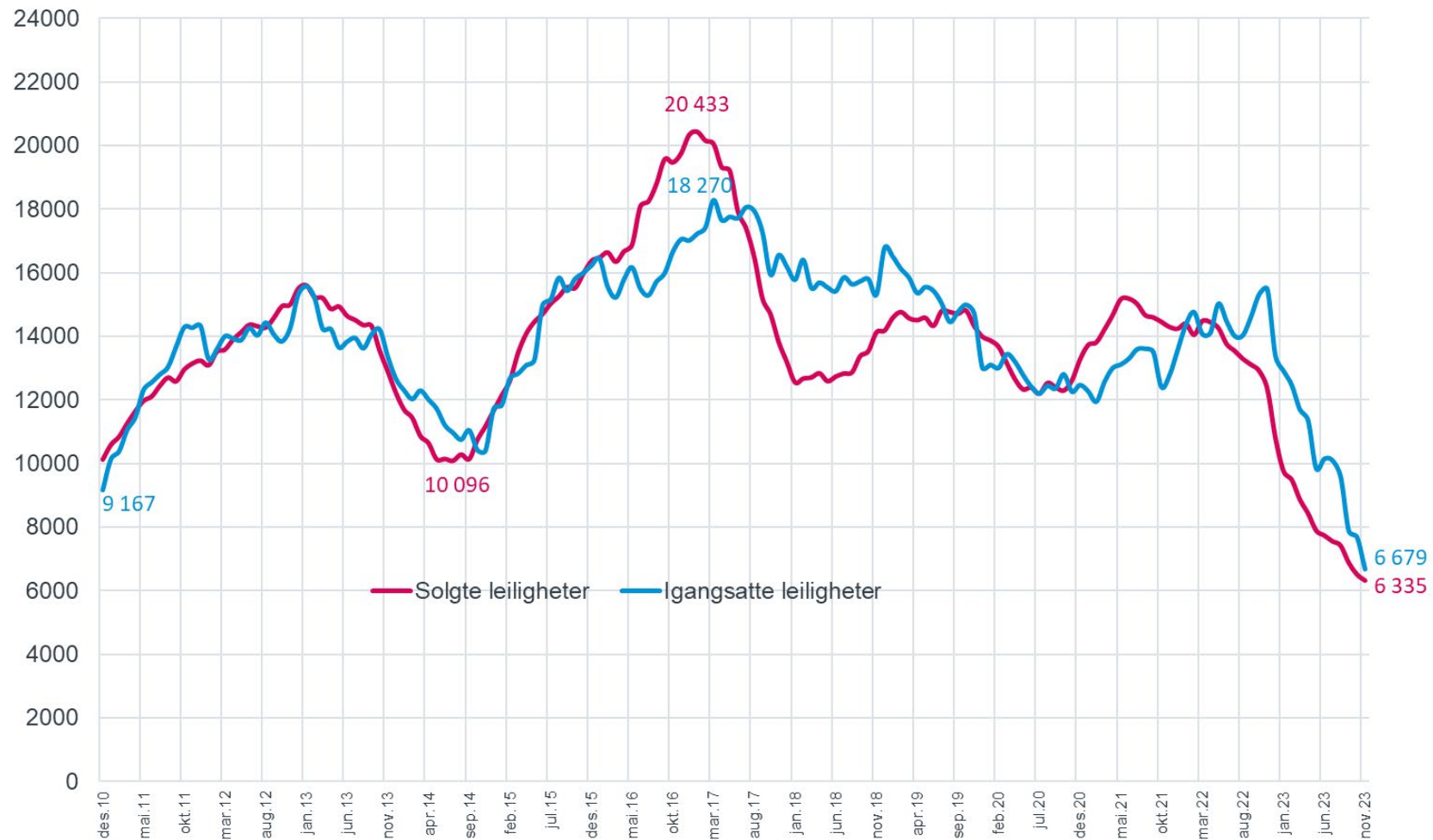
12-måneders rullerende salg og igangsetting eneboliger



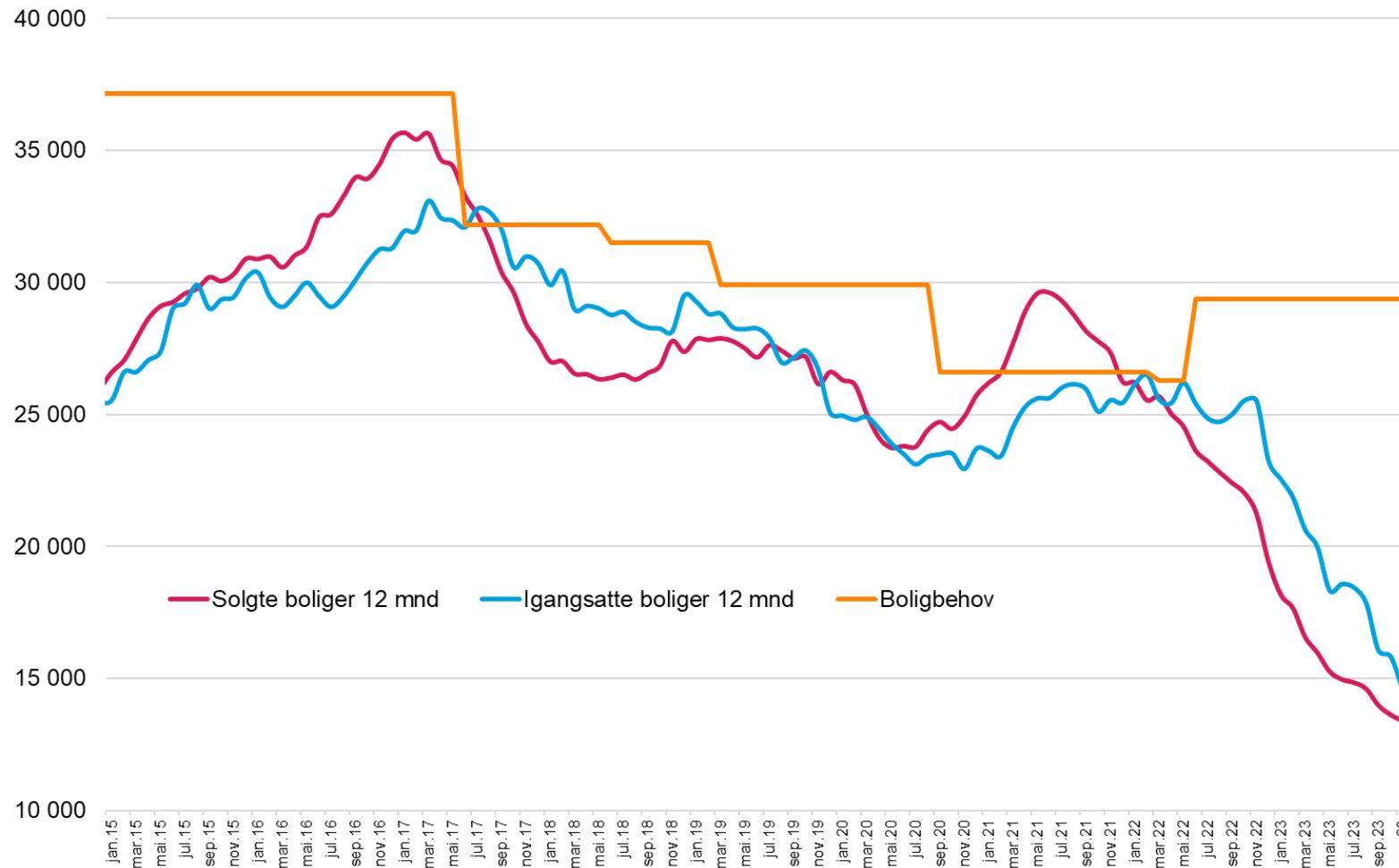
12-måneders rullerende salg og igangsetting småhus



12-måneders rullerende salg og igangsetting leiligheter

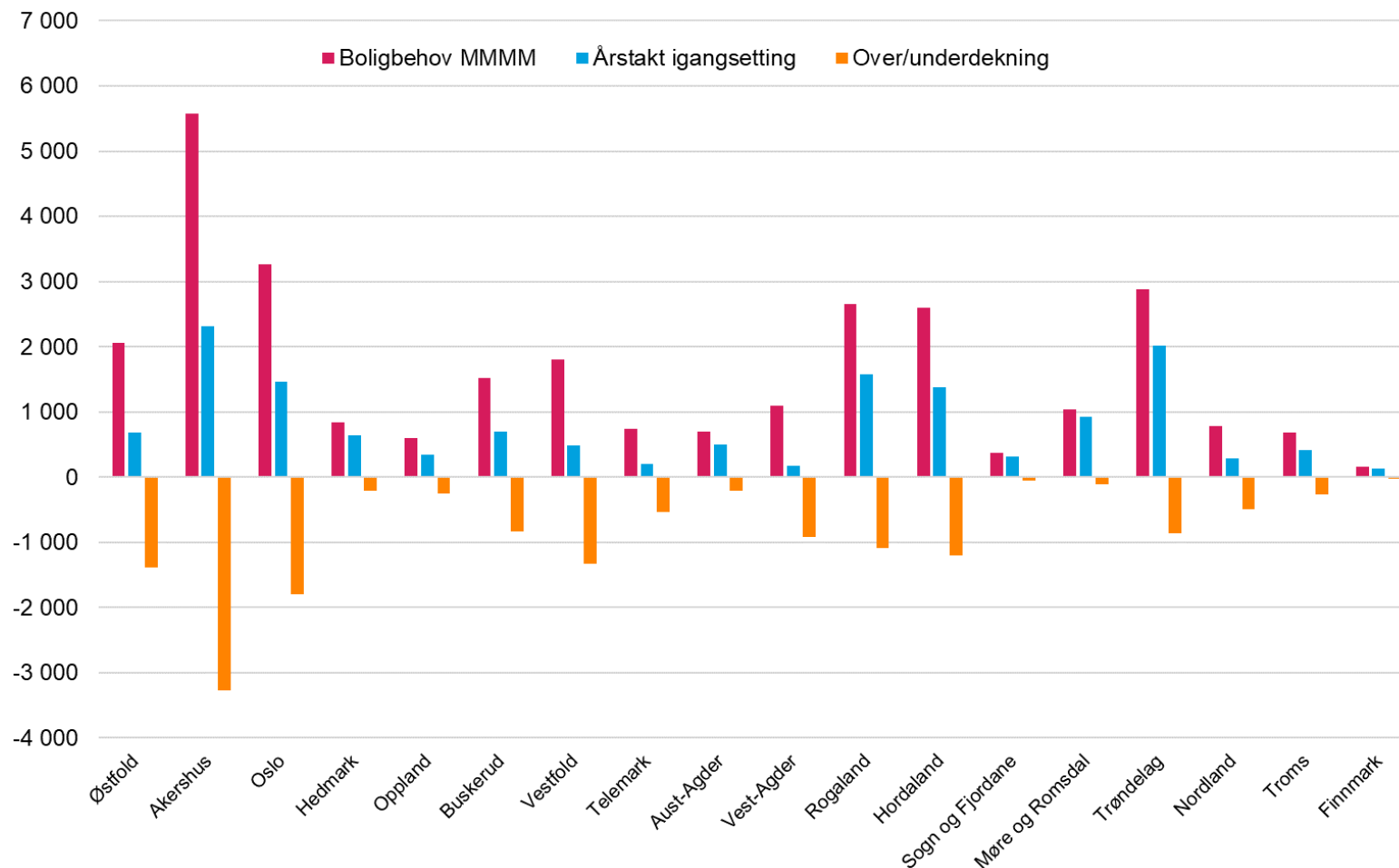


Boligbehov vs. salg og igangsetting



Framtidig boligbehov og tilførsel

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



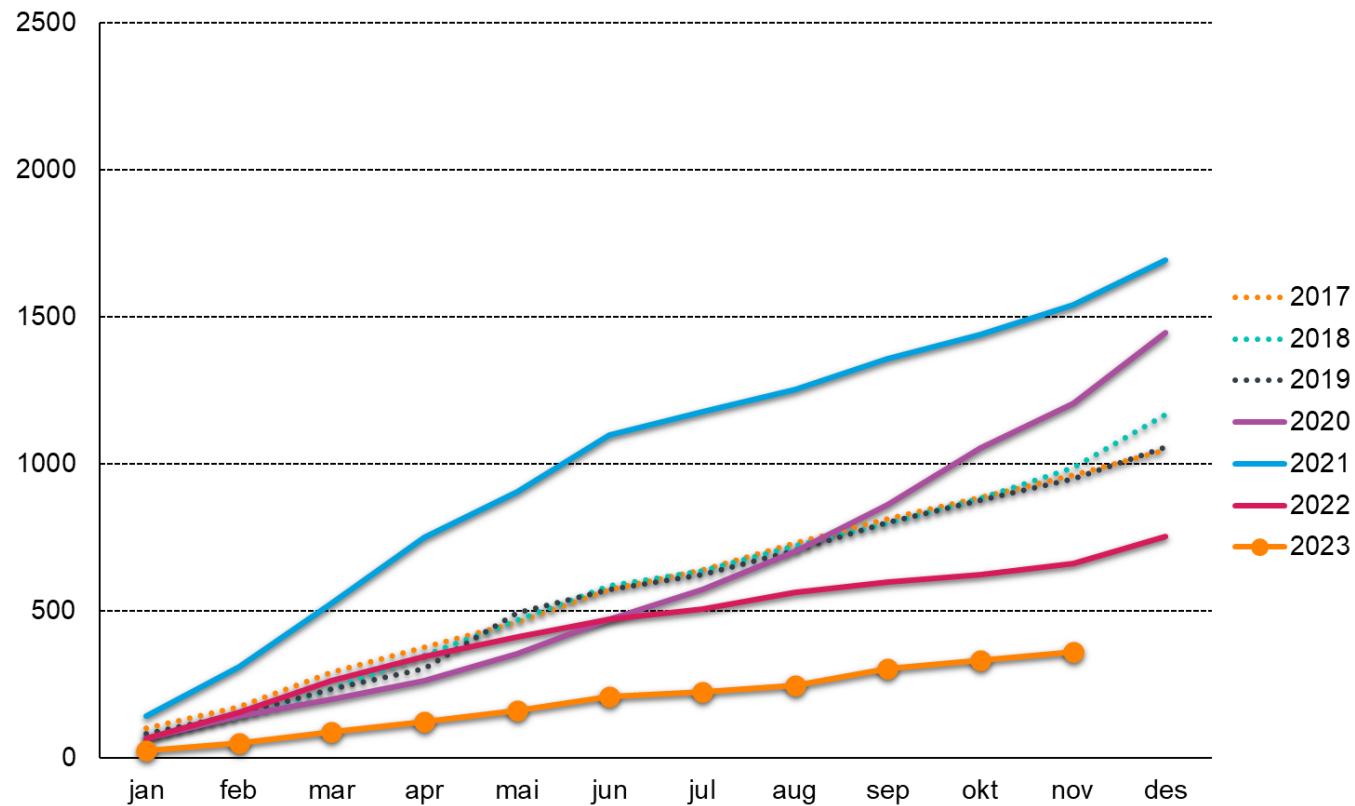
Fritidsboliger



BOLIGPRODUSENTENE

Salg fritidsboliger akkumulert

indeks 100 = 1. januar 2017



Endring solgte fritidsboliger mot tilsvarende periode året før:

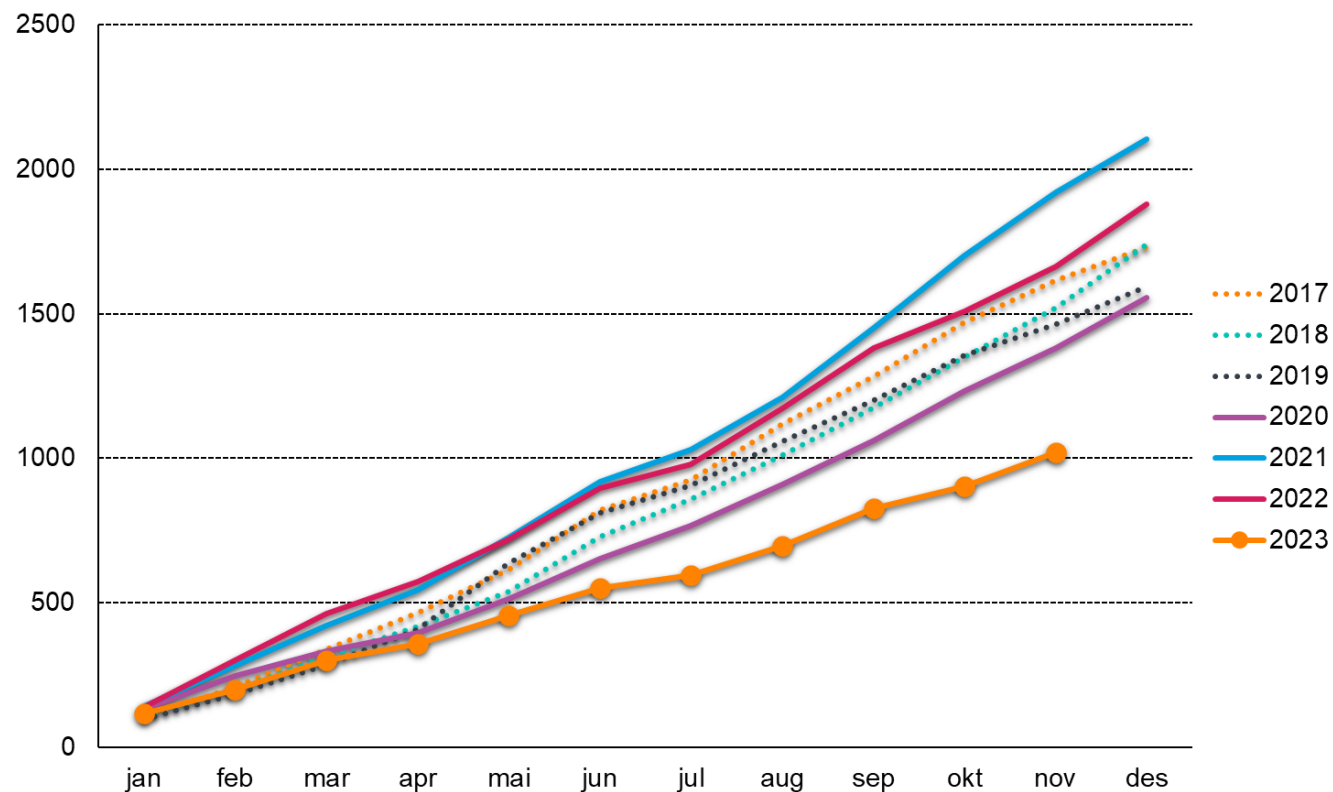
- Hittil i år: - 45 %



BOLIGPRODUSENTENE

Igangsetting fritidsboliger akkumulert

indeks 100 = 1. januar 2017



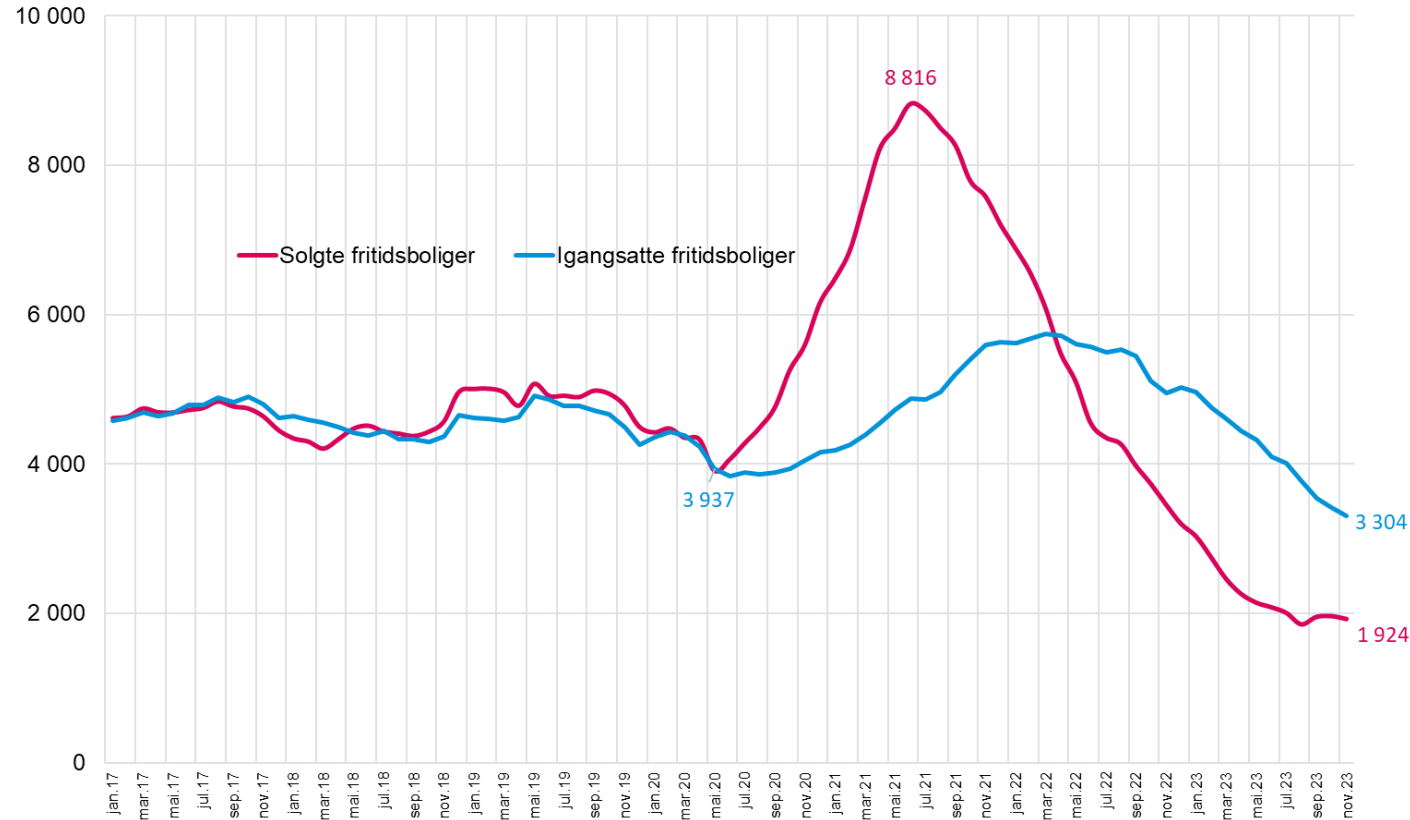
Endring igangsatte fritidsboliger mot tilsvarende periode året før:

- Hittil i år: - 39 %



BOLIGPRODUSENTENE

12-måneders rullerende salg og igangsetting fritidsboliger



Solgte:

12 mnd. endring solgte fritidsboliger: -44 %

Antall solgte fritidsboliger siste 12 måneder: 1 924

Igangsatte:

12 mnd. endring igangsatte fritidsboliger: -33 %

Antall igangsatte fritidsboliger siste 12 måneder: 3 304



Vurdering av situasjonen



Hvorfor

- Kostnadsutfordring
 - Dyrt å bygge
 - Plan- og byggesak tar for lang tid
 - For boligkjøper
- Finansieringsutfordring
 - Rente
 - Utlånsforskriften
 - Krav fra banker
 - Byggelån, krav om høy salgsgrad
 - Selge først
- Usikkerhet - før nå og fremover



Boligkrise - Langsiktige virkninger

Langsiktige virkninger av tapt boligforsyning:

- redusert mobilitet og økte transportbehov
- tap av arbeidsplasser
- voksne barn hjemme
- utsatt familieetablering

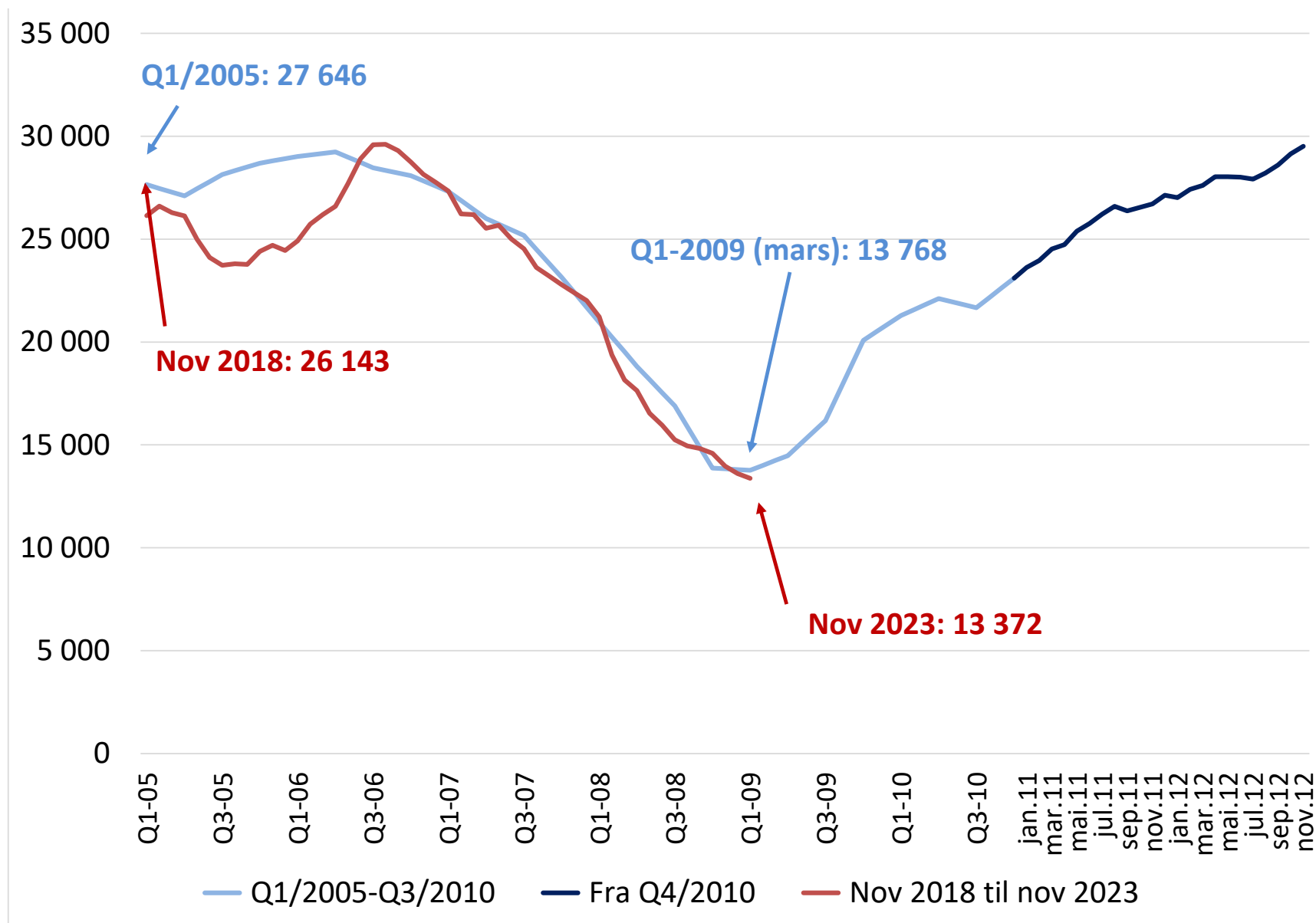
Redusert verdiskapning over tid!

Når boligprisvekst løper fra lønnsveksten:

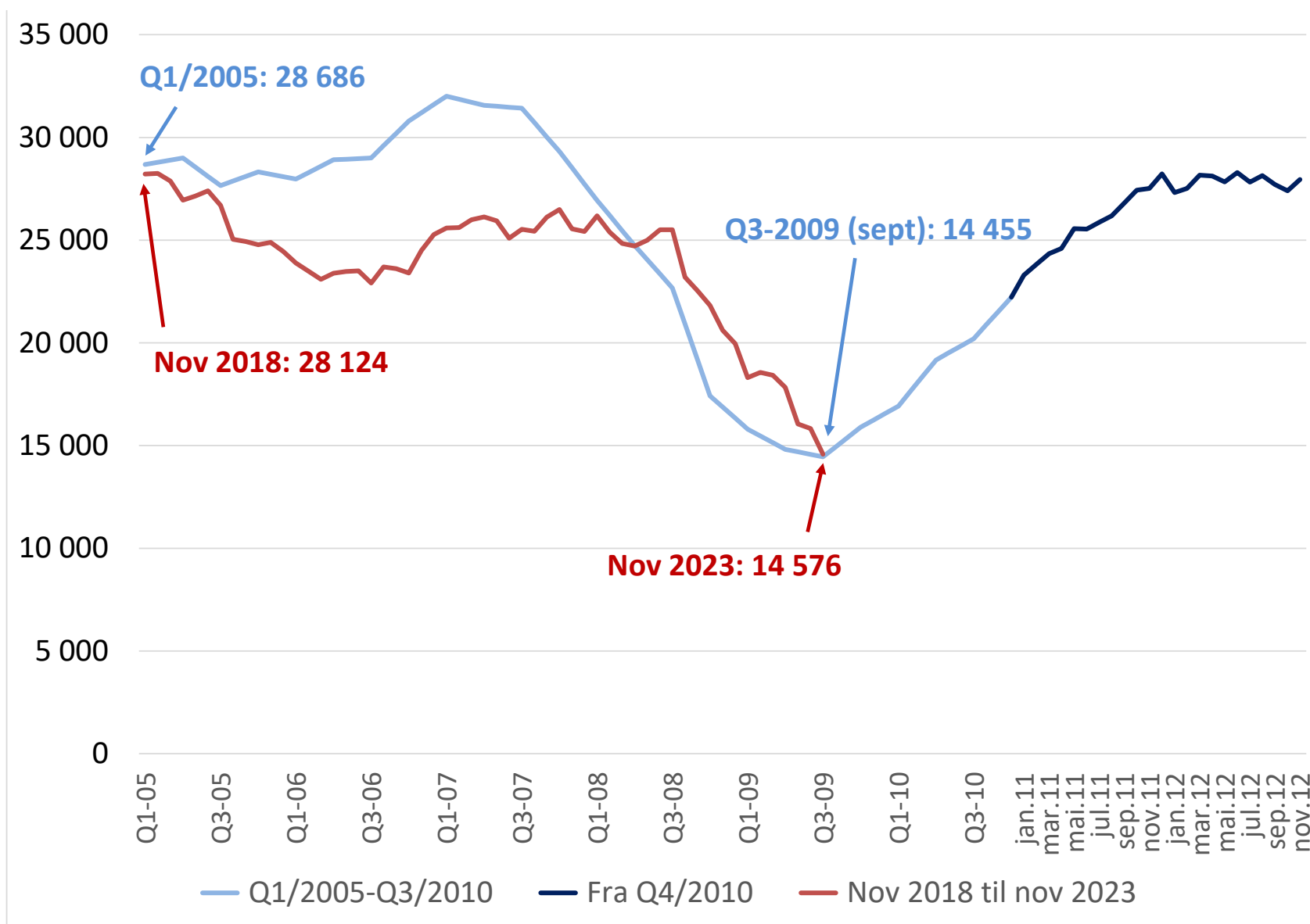
- forgjeldete husholdninger
- økonomisk innlåsing i leiemarkedet
- svekket evne til integrering og ny bosetting
- behov for offentlig subsidiert boligmarked



Salg – Sammenligning med finanskrisen



Igangsetting - Sammenligning med finanskrisen



Finanskrisen 2008/09 – Boligkrisen 2022/23?

Forutsetninger for boligbygging	Finanskrisen 2007 -2008	Boligkrisen 2022-2023?
Finansiering til utbygger	Stopp frem til 12.10	Skjerpede krav eller stengt bank for byggelån og annen finansiering
Finansiering til forbruker	Stopp frem til 12.10	Avkortet låneramme, råd om å selge før kjøp
Byggeklare reguleringsplaner	Ikke begrensende	Ikke økonomisk byggbare planer
Konkurranssevne, nye boliger/brukte boliger	Bruktprisene økte når finansiering ble tilgjengelig etter 12.10	Kostnadsutfordring gir for dyre nye boliger (byggkost, energipriser, kronekurs)
Arbeidskraft	Ja, tilgjengelig	Redusert kapasitet pga. oppsigelser, tap av innleie og fast ansatt utenlandsk arbeidskraft
Egenkapital	Lite påvirket	Svekket

Tiltak for å unngå langvarig krise

- Rentebanen
- Husbanken må brukes aktivt
 - Nok rammer og flere virkemidler
- Utlånsforskriften
 - Større fleksibilitet
 - Gunstigere betingelser for nye boliger og bærekraftstiltak
 - Juster stresstesten
- Flyktningeboliger
- Plan- og byggesak

