



BOLIGPRODUSENTENE

Miljø- og kvalitetsforum

Adm. Dir. Lars Jacob Hiim

8. Februar 2023

2022 - Svakeste året for nye boliger siden finanskrisen

- Fallende salg i hele 2022
 - Mange prosjekter er lagt på is eller kansellert
 - Fører til oppsigelser og permitteringer
- Stor usikkerhet har preget 2022
 - økte byggekostnader
 - høyere rente
 - Inflasjon
 - redusert kjøpekraft
 - energipriser
 - krig i Ukraina
 - ettervirkning av korona
 - langdryge plan- og byggesaksprosesser

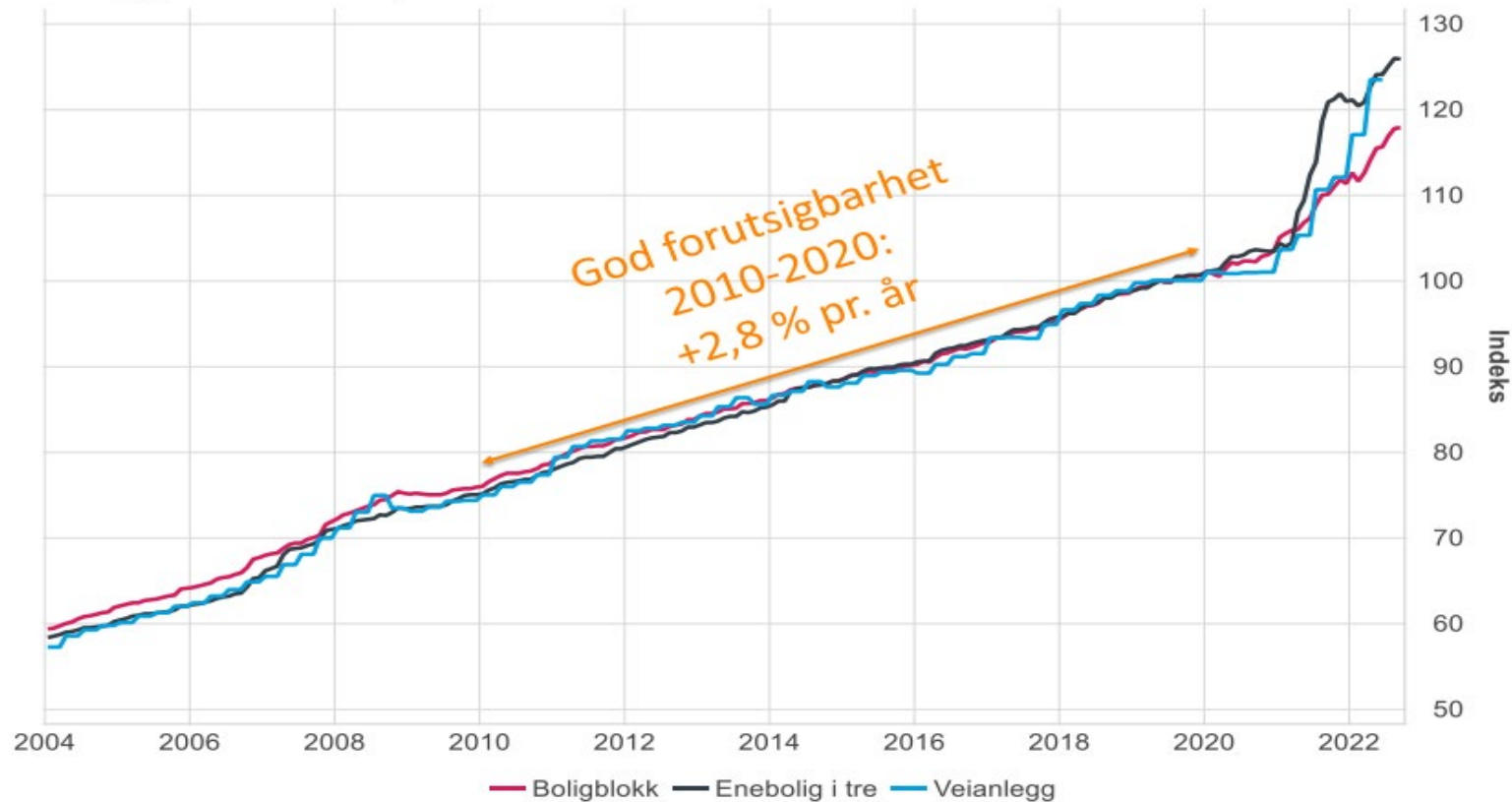


Byggekostnader

Kraftig økning i byggekostnadene i 2021 og 2022

Norge - Byggekostnadsindekser

SSBs byggekostnadsindekser, rebase 2019=100



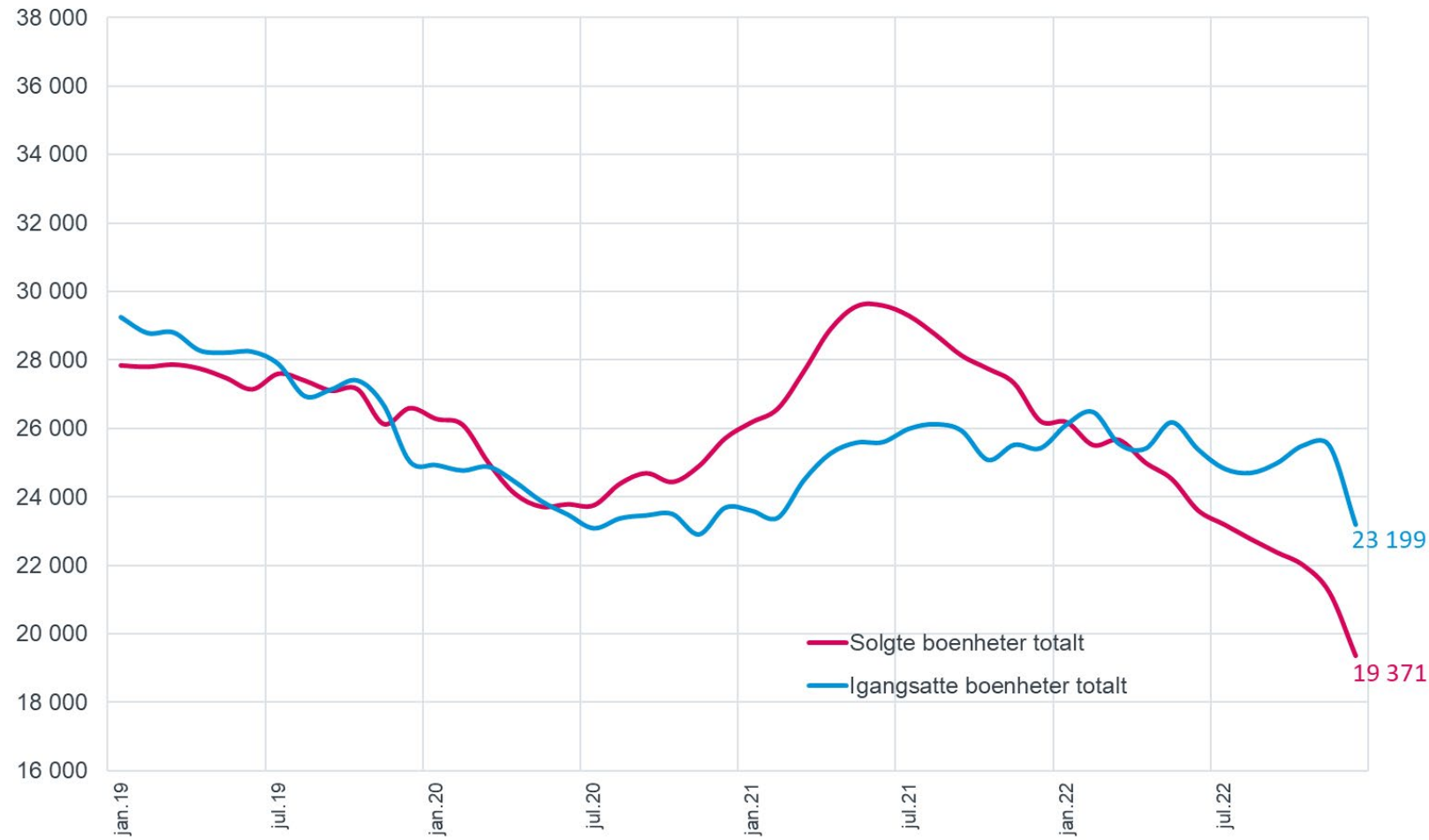
Kilde: Macrobond / Statistics Norway



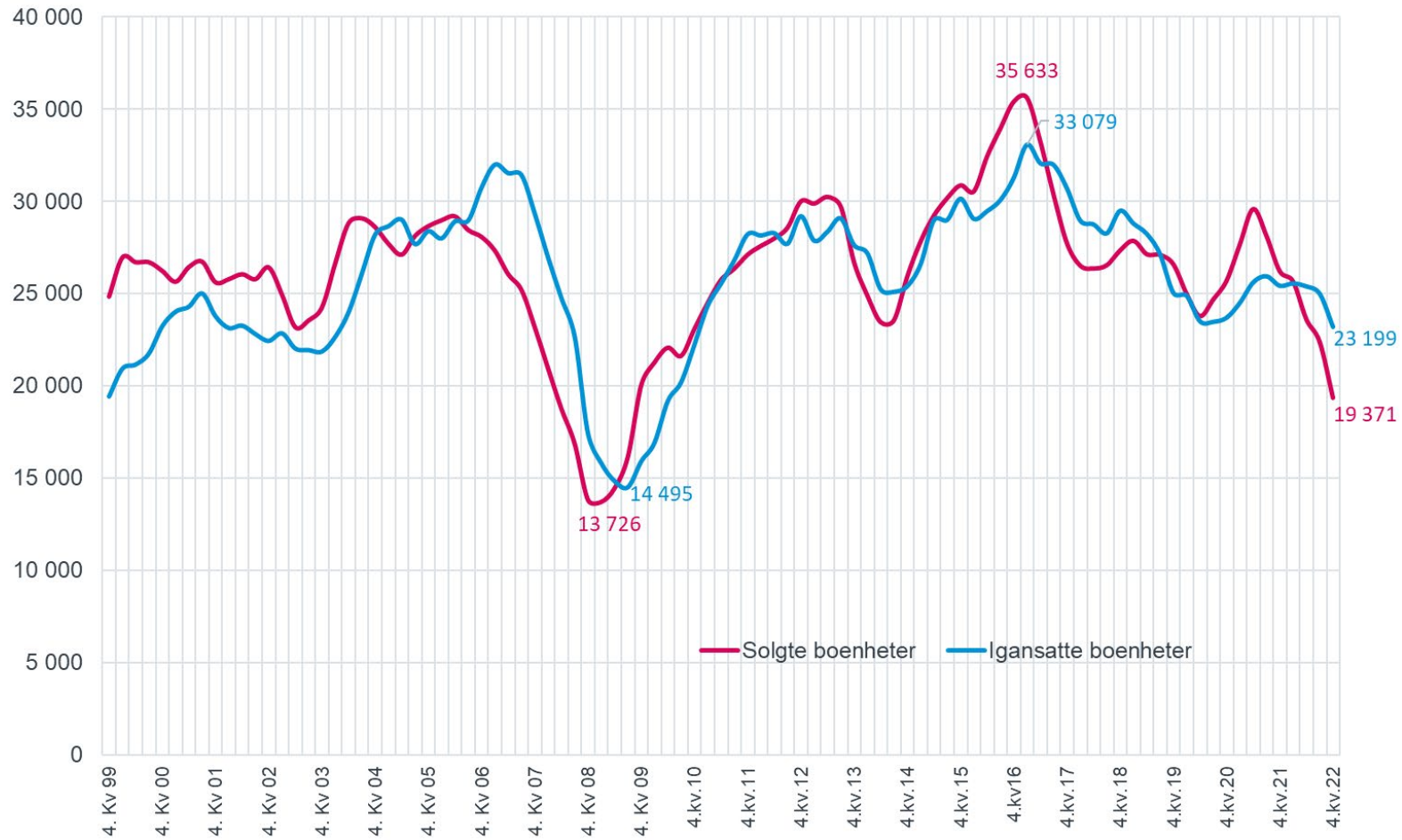
BOLIGPRODUSENTENE



12-måneders rullerende salg og igangsetting fra 2019



12-måneders rullerende salg og igangsetting tilbake til 1999



Geografiske områder – Salg siste kvartal og siste år

Områder	4. kvartal 21	4. kvartal 22	Endring
Østfold	408	334	-18 %
Akershus	2 146	566	-74 %
Oslo	434	279	-36 %
Hedmark	189	112	-41 %
Oppland	139	114	-18 %
Buskerud	253	281	11 %
Vestfold	243	173	-29 %
Telemark	22	120	455 %
Aust-Agder	134	169	26 %
Vest-Agder	108	47	-56 %
Rogaland	1 121	351	-69 %
Hordaland	564	677	20 %
Sogn og Fjordane	181	104	-42 %
Møre og Romsdal	200	214	7 %
Trøndelag	831	442	-47 %
Nordland	204	91	-55 %
Troms	145	271	87 %
Finmark	65	22	-66 %
Norge	7 387	4 367	-41 %

Områder	2021	2022	Endring
Østfold	1 219	1 090	-11 %
Akershus	6 166	3 880	-37 %
Oslo	2 739	1 948	-29 %
Hedmark	862	752	-13 %
Oppland	559	397	-29 %
Buskerud	1 412	948	-33 %
Vestfold	1 015	611	-40 %
Telemark	163	236	45 %
Aust-Agder	511	522	2 %
Vest-Agder	501	316	-37 %
Rogaland	3 181	2 021	-36 %
Hordaland	2 390	2 136	-11 %
Sogn og Fjordane	646	430	-33 %
Møre og Romsdal	1 096	893	-18 %
Trøndelag	2 451	2 197	-10 %
Nordland	742	383	-48 %
Troms	396	535	35 %
Finmark	178	76	-57 %
Norge	26 226	19 371	-26 %

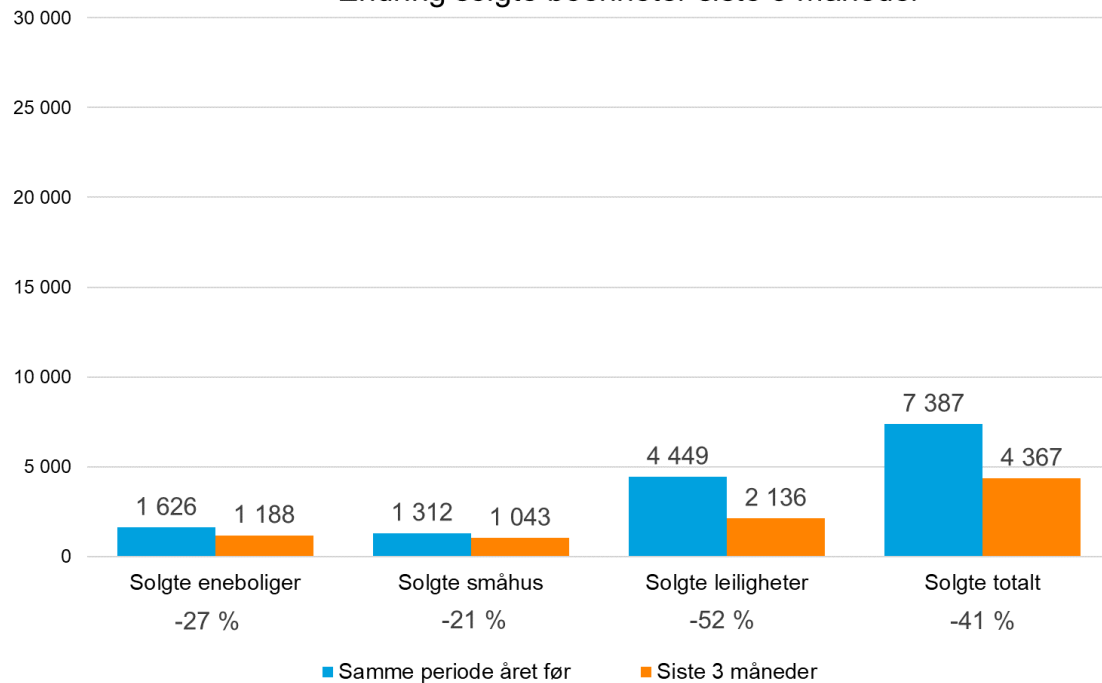
Geografiske områder – Igangsatt siste kvartal og siste år

	4. kvartal 21	4. kvartal 22	Endring
Østfold	472	339	-28 %
Akershus	2 541	1 126	-56 %
Oslo	366	667	82 %
Hedmark	193	352	82 %
Oppland	211	126	-40 %
Buskerud	278	250	-10 %
Vestfold	287	201	-30 %
Telemark	59	159	169 %
Aust-Agder	152	207	36 %
Vest-Agder	104	65	-37 %
Rogaland	833	965	16 %
Hordaland	951	711	-25 %
Sogn og Fjordane	311	112	-64 %
Møre og Romsdal	278	398	43 %
Trøndelag	1 626	1 327	-18 %
Nordland	291	129	-56 %
Troms	97	216	124 %
Finmark	153	57	-63 %
Norge	9 203	7 408	-20 %

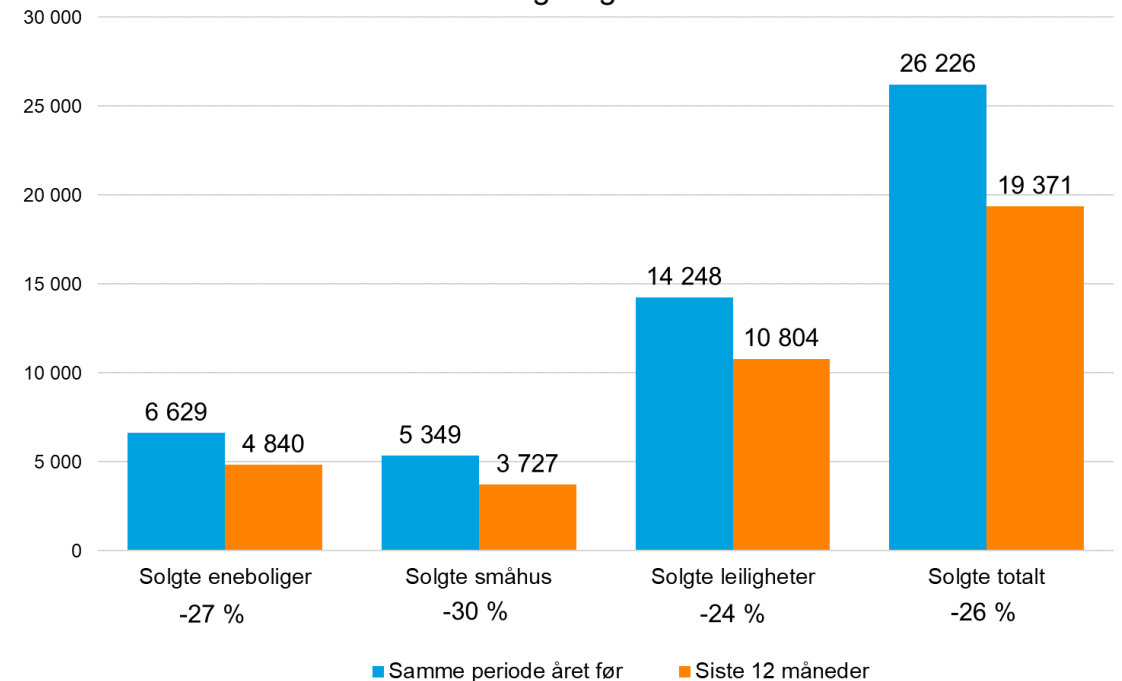
	2021	2022	Endring
Østfold	1 181	1 116	-6 %
Akershus	5 883	5 150	-12 %
Oslo	2 730	3 010	10 %
Hedmark	766	1 024	34 %
Oppland	497	484	-3 %
Buskerud	1 209	1 047	-13 %
Vestfold	691	709	3 %
Telemark	195	278	43 %
Vest-Agder	374	520	39 %
Aust-Agder	368	234	-36 %
Rogaland	2 380	2 382	0 %
Hordaland	2 451	2 226	-9 %
Sogn og Fjordane	709	406	-43 %
Møre og Romsdal	1 171	957	-18 %
Trøndelag	3 035	2 504	-17 %
Nordland	846	502	-41 %
Troms	659	517	-22 %
Finmark	284	131	-54 %
Norge	25 429	23 199	-9 %

Salg, endring pr. boligtype siste kvartal og siste år

Endring solgte boenheter siste 3 måneder

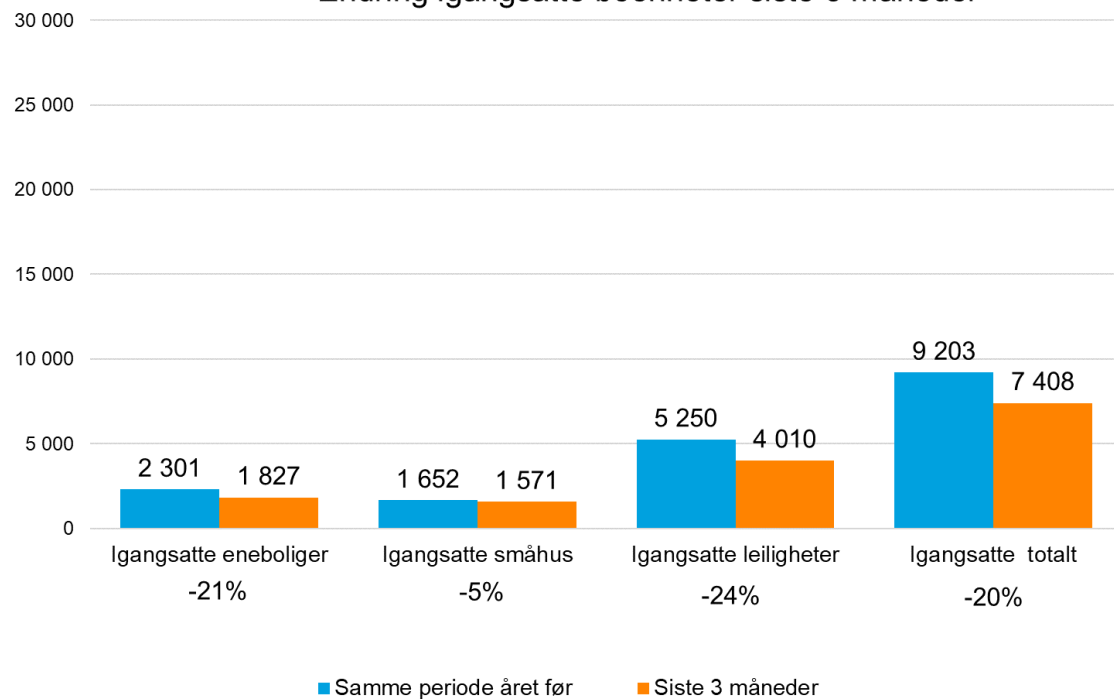


12 måneders endring solgte boenheter

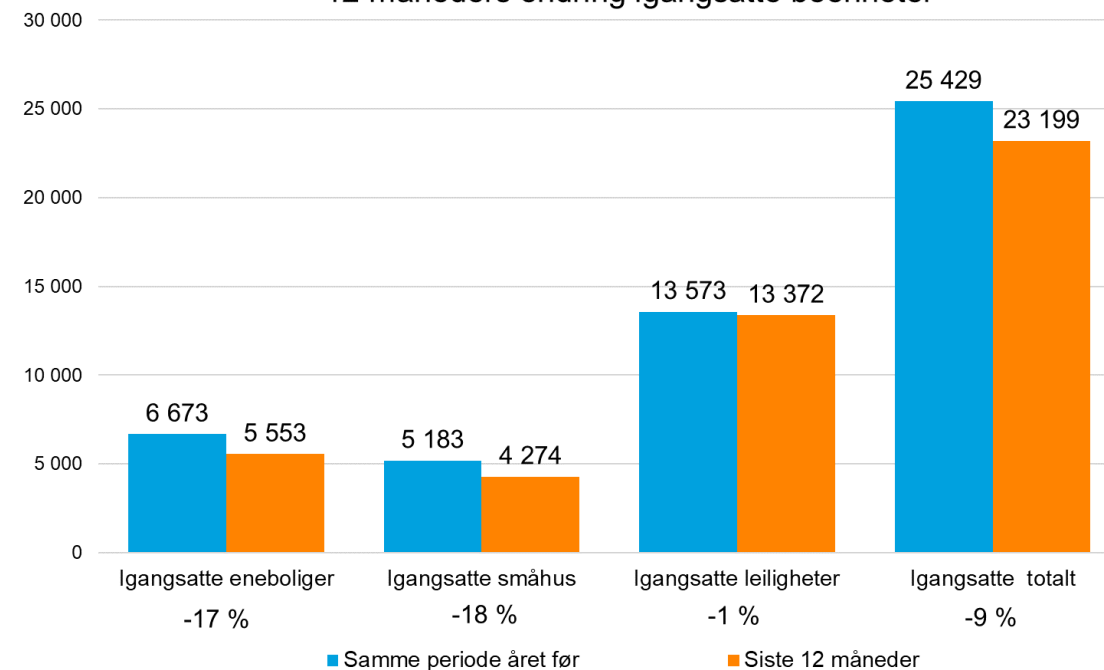


Igangsetting, endring pr. boligtype siste kvartal og siste år

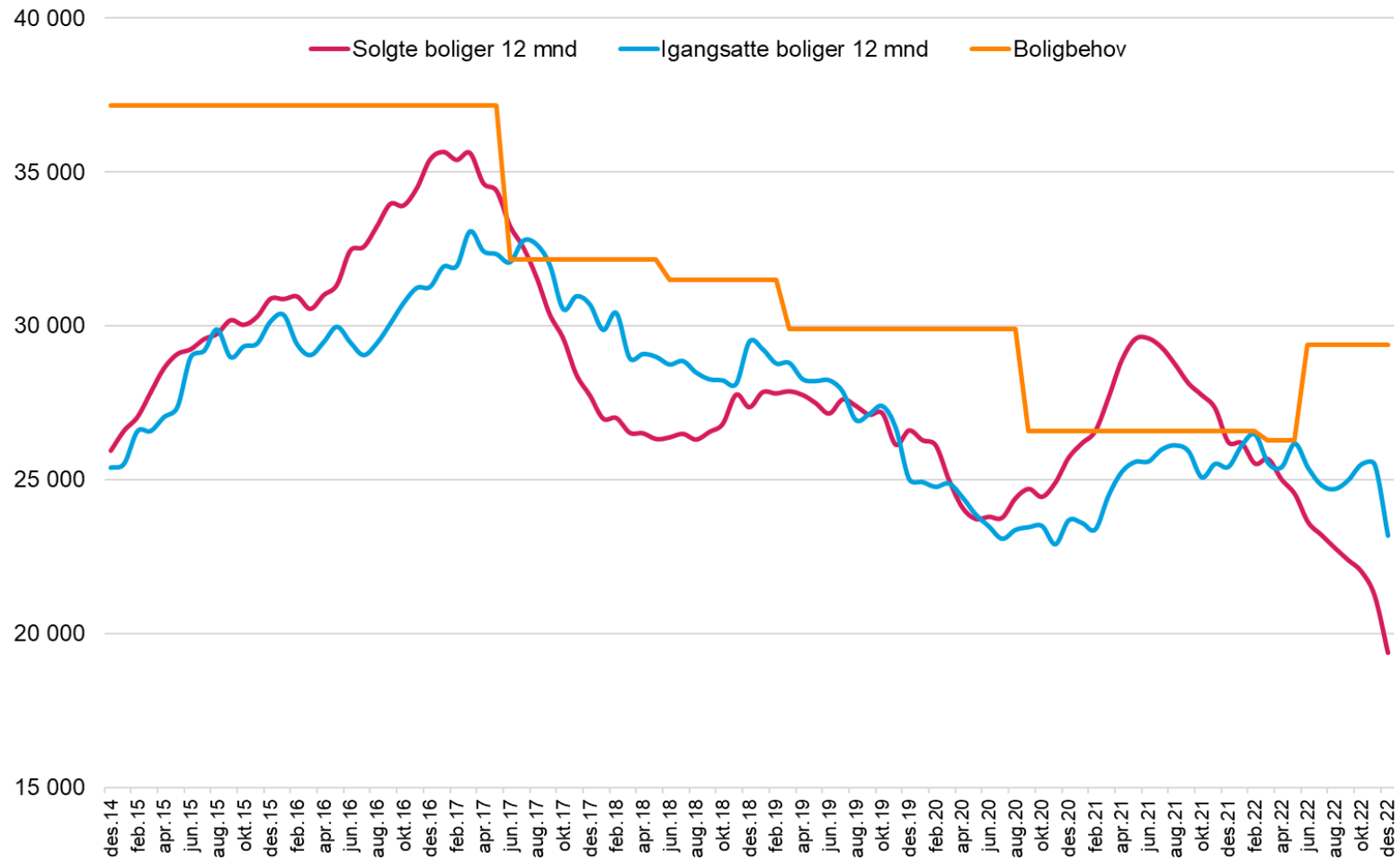
Endring igangsatte boenheter siste 3 måneder



12 måneders endring igangsatte boenheter

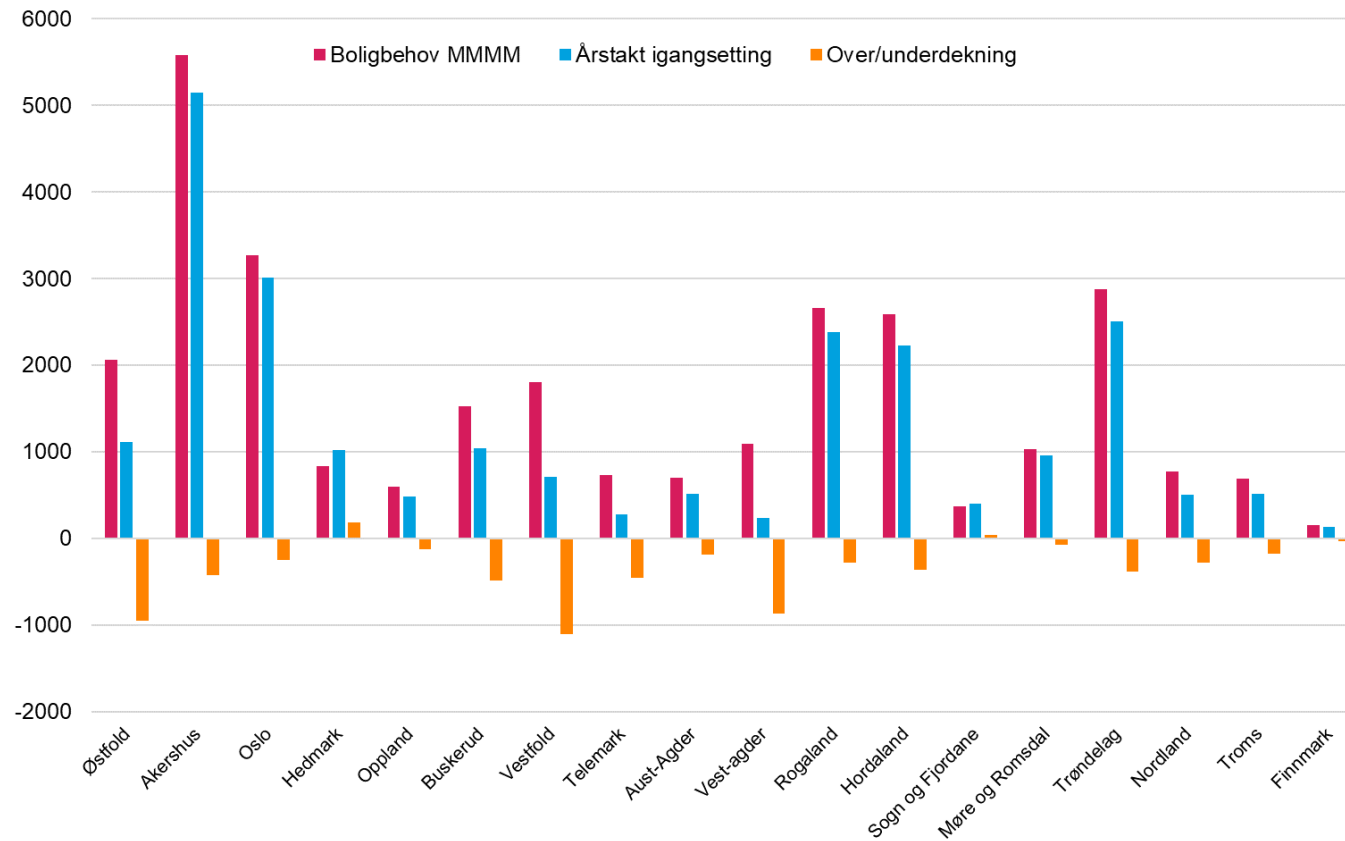


Boligbehov vs. salg og igangsetting



Framtidig boligbehov og tilførsel

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



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

For å sikre nødvendig boligbygging

- Bedriftene kutter kostnader og tilpasser seg et strammere marked

Tiltak

- Ikke sette opp renten
- Kontroll på inflasjon/byggekost
- Pris brukt må opp
- Plan- og byggesak
- Husbanken må brukes aktivt for å sikre nok boligbygging.

+ Økt interesse



Nå er det for dyrt å bygge nye boliger

Når prisene i bruktmarkedet går ned, svekkes nybygging av boliger:

- Lavere priser i bruktmarkedet utkonkurrer nye boliger: **Prosjekter utsettes og må omprosjekteres**
- Igangsetting av nye boliger må settes på vent inntil prisene i bruktmarkedet muliggjør nybygg:
 - Kostnadsdrivende kommunale planbestemmelser!
 - Mange planer tåler ikke ny økonomisk virkelighet
 - Utnyttelsesgraden må opp
 - Infrastrukturkostnader/utbyggingsavtaler

Full boligbrems: Obos har usolgte boliger for 14 milliarder

– Akkurat nå kjenner vi at smerteterskelen er nådd, sier toppsjef Daniel K. Siraj i Obos.



SER LYSERE PÅ NESTE ÅR: Konsernsjef Daniel K. Siraj har ledet boligbuuieren under nedgangstider

Sophie Lorch-Falch
Journalist

Line Tomter
Journalist

William Jobling
Fotograf

Publisert i går kl. 21:03
Oppdatert i går kl. 22:03

Hvordan kan vi få bygget flere boliger

- Politisk ambisjon om et høyere nivå for boligforsyningen – måltall for regulerte boliger i kommuneplan
- Omregulere prosjekter som nå er ulønnsomme
- Regulere flere boliger - øke utnyttelsen i by-områder
- Politikere må ikke endre planforutsetningene i planperioden
- Kompleksitet - Behov for forenkling av veiledere, normer, retningslinjer m.m.
- For mange detaljer for tidlig
- Infrastrukturkostnader – nivå og forutsigbarhet, hele MVA for infrastruktur må tilbake til utbygger
- Knutepunkt - småhus



Plan- og byggesaksbehandling må bli mer forutsigbar og raskere

- Gjensidig tillit – bedre dialog og avklaringer
- Hyppige skifter av saksbehandlere – fullmakter, stabilitet og system
- Kompleksitet - Behov for forenkling av veiledere, normer, retningslinjer m.m.
- Rolleavklaring for ulike etater, tydelighet i hva som skal vektlegges
- Innsigelser
- Frister for utsendelse av mangelbrev i byggesaker
- Bransjen må bli flinkere til å ta signaler og bidra i dialogen



Husbanken blir i slike tider viktigere!

- For de som trenger hjelp – startlån
- For å sikre boligforsyning – indirekte
- Krevende tider viktig for omstilling
 - Grønnere løsninger
 - Livsløpsstandard
 - Ombygging, oppgradering, tilbygg osv.
- Distrikt – særlig viktig nå



Husbanken



BOLIGPRODUSENTENE

Bærekraft, klima og miljø

- Klimaregnskap- og krav
- Strømkrise, støtteordninger og energieffektivisering
- Sirkulærøkonomi
- Overvann



Andre saker

- Undersøkelsen
- Lokalvalgkamp
- Boligskatt – Torvik
- Sosial boligpolitikk
 - Nye boligmodeller
- Ingen nye krav!
- Kommunikasjon med myndighetene
 - Finansdepartementet
 - Norges Bank

