

# Boligbehovet i storbyene



**Nejra Macic**  
Sjeføkonom  
[nm@prognosesenteret.no](mailto:nm@prognosesenteret.no)







**Hvordan definerer vi boligbehov?**







**Boligbehovet er den demografiske komponenten i boliggetterspørselen.**





# Andre viktige komponenter i boligetterspørselen er:

Utviklingen i økonomiske hovedstørrelser, som:

- Reallønnsvekst
- Renteutvikling
- Kredittilgang/kredittspiral
- Sysselsetting og arbeidsledighet
- Avkastningskrav på investeringer (investoratferd)

Politikk, kultur og psykologi, som

- Skattesystemet
- Myndighetsbestemte kredittrestriksjoner
- Bostedspreferanser
- Samlivsformer
- Skillsmissegrekkvenser
- Familiestørrelser
- Framtidsforventninger





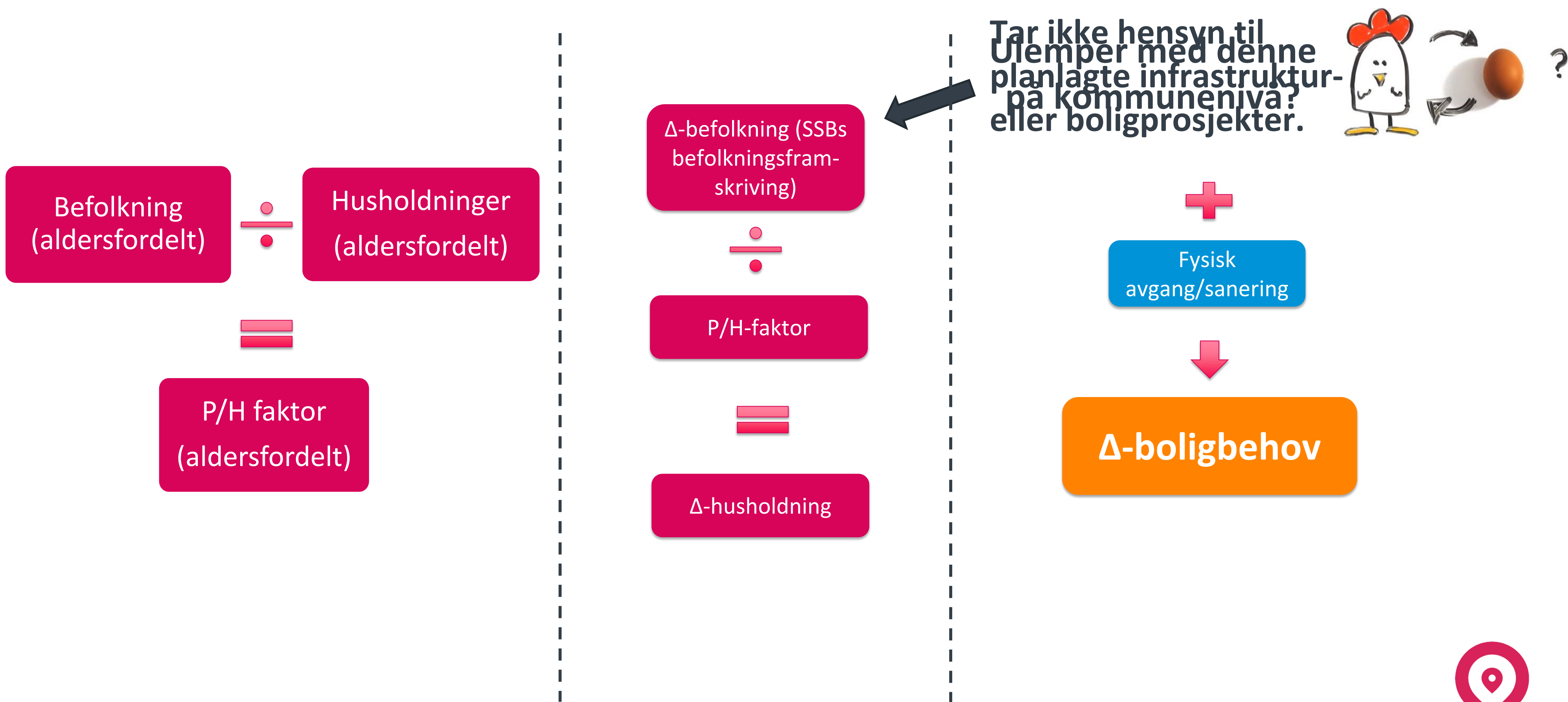


**Hvordan beregner vi boligbehovet?**





# Beregningen gjøres på kommunenivå



# Beregnet fremtidig boligbehov har blitt nedjustert de siste årene



Beregningene fra årene 2018, 2019 og 2020 er alle basert på MMML og viser gjennomsnittlig årlig boligbehov for kommende 5 år.



**Den nye oppdaterte beregningen tar hensyn til endringen i befolkningen og husholdningene siden sommeren 2020, og bygger på MMMM.**

År 2022

**26 284 boliger**

MMML: 23 911

Beregningen viser gjennomsnittlig årlig boligbehov for kommende 5 år.

\*I tillegg har det vært en mindre metodisk endring i hvordan boligavgangen beregnes.





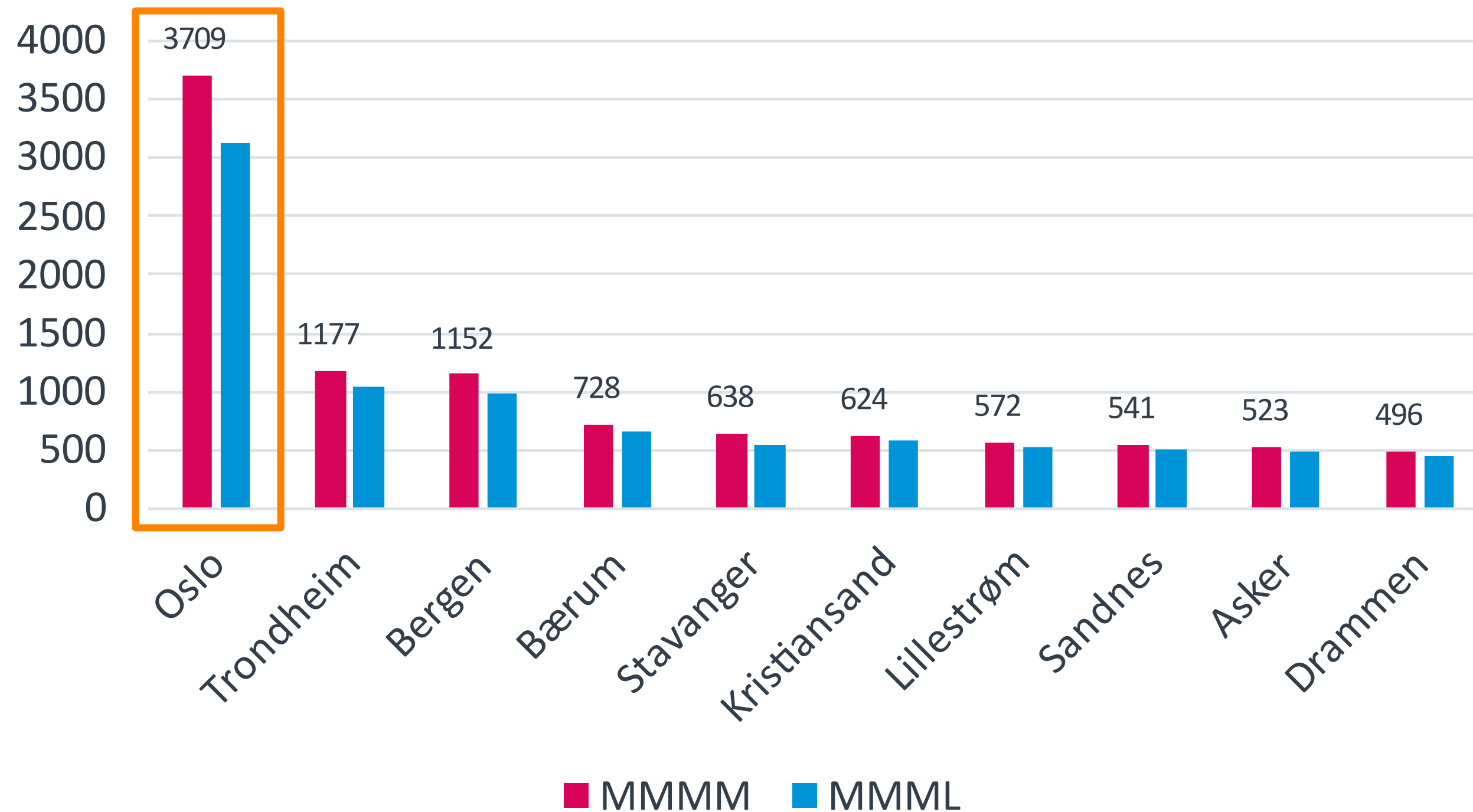
# Store og små kommuner i Norge har ulike behov





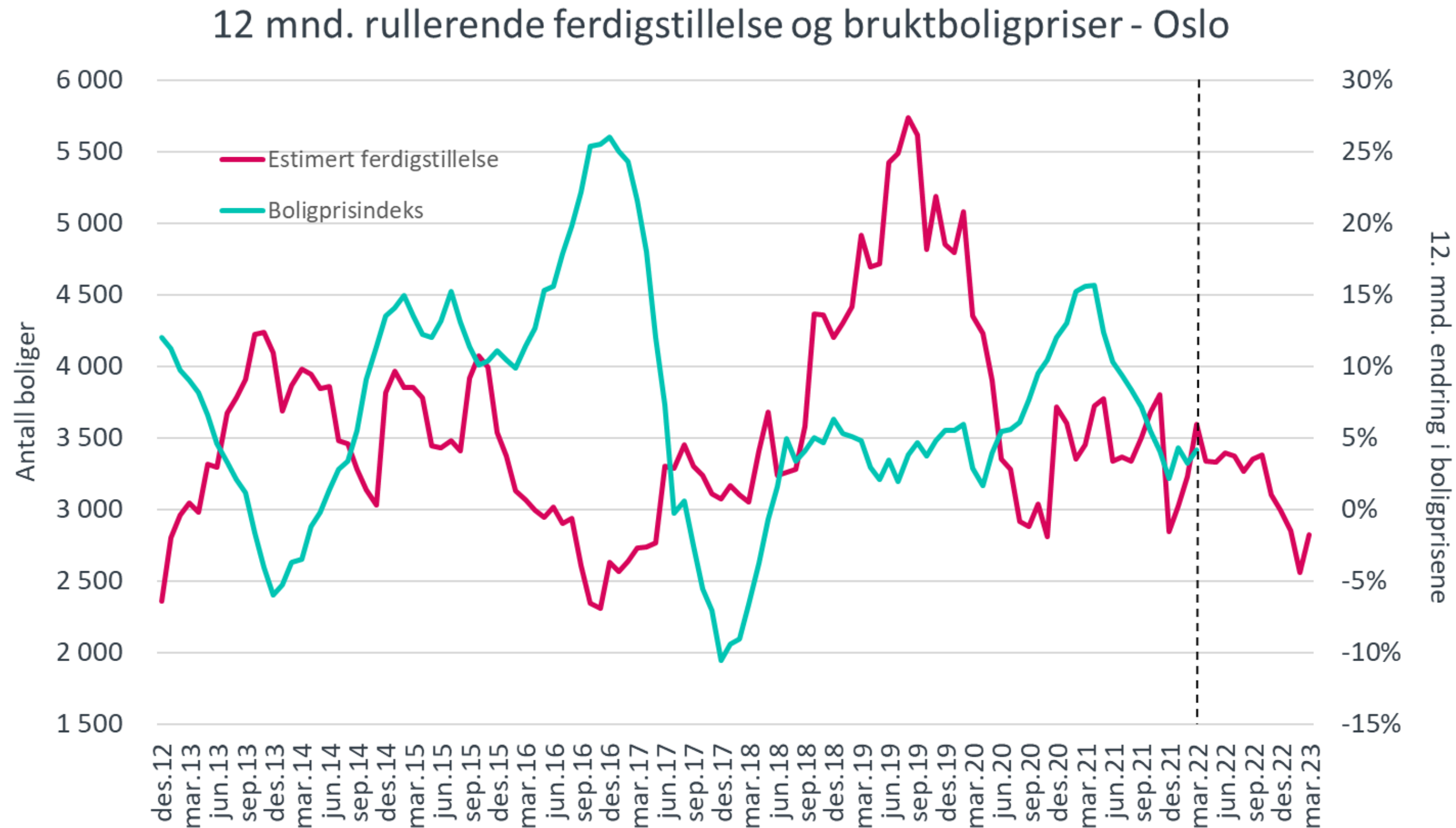
# Topp-10-kommuner står for ca. 40 % av det nasjonale boligbehovet

Boligbehovet - Årlig gjennomsnitt i perioden 2021-26





# Basert på innrapporterte tall for faktisk igangsetting i Oslo, estimerer vi fallende ferdigstillelse neste året – fra et allerede lavt nivå



Kilde: Boligprodusentene, Prognosesenteret, Eiendom Norge, finn.no og Eiendomsverdi







**Hva er de store driverne for boligmarkedet nasjonalt, i byer og i distriktene på lengre sikt?**



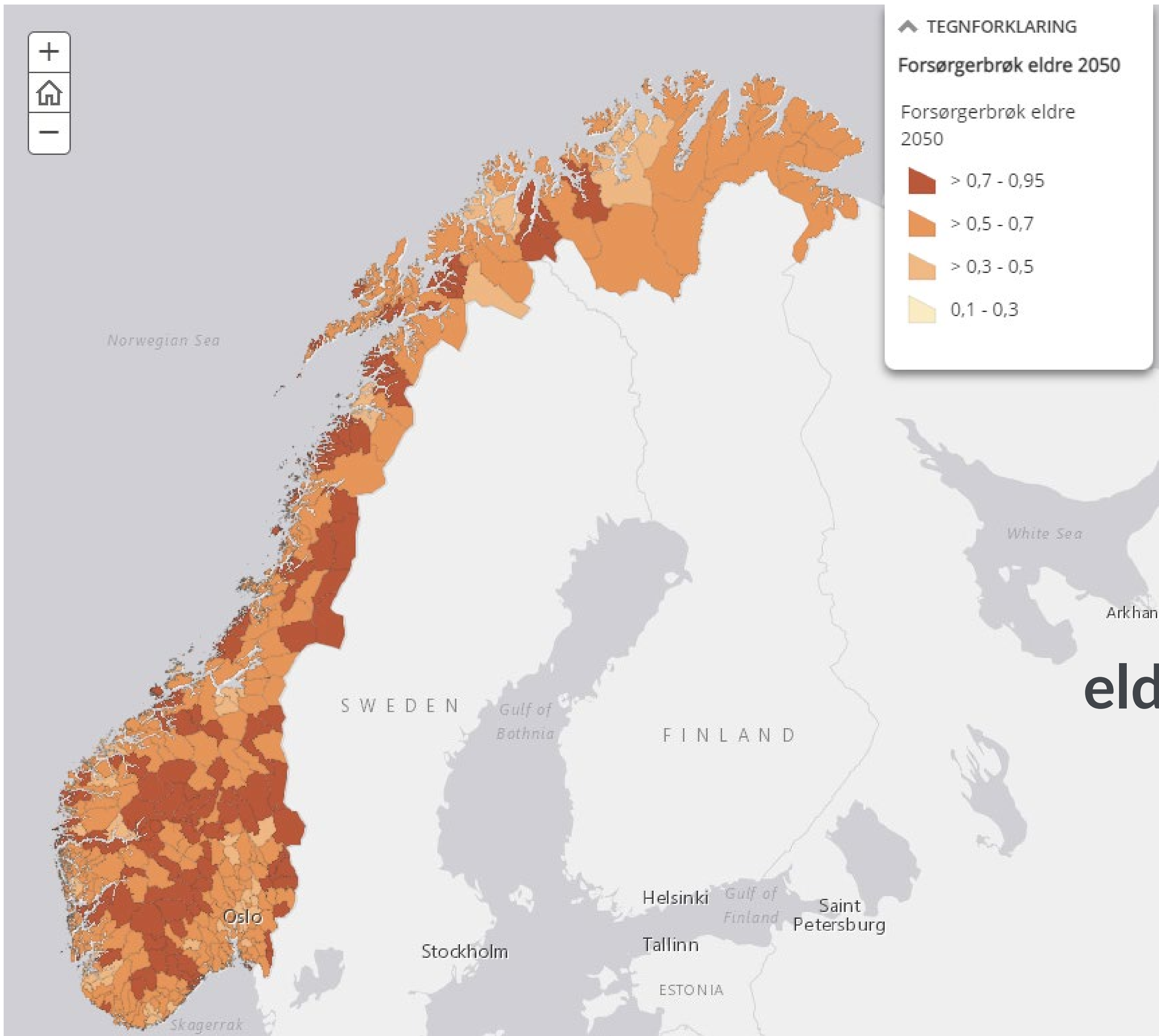




**Demografi:  
eldrebølgen og svakere befolkningsvekst**





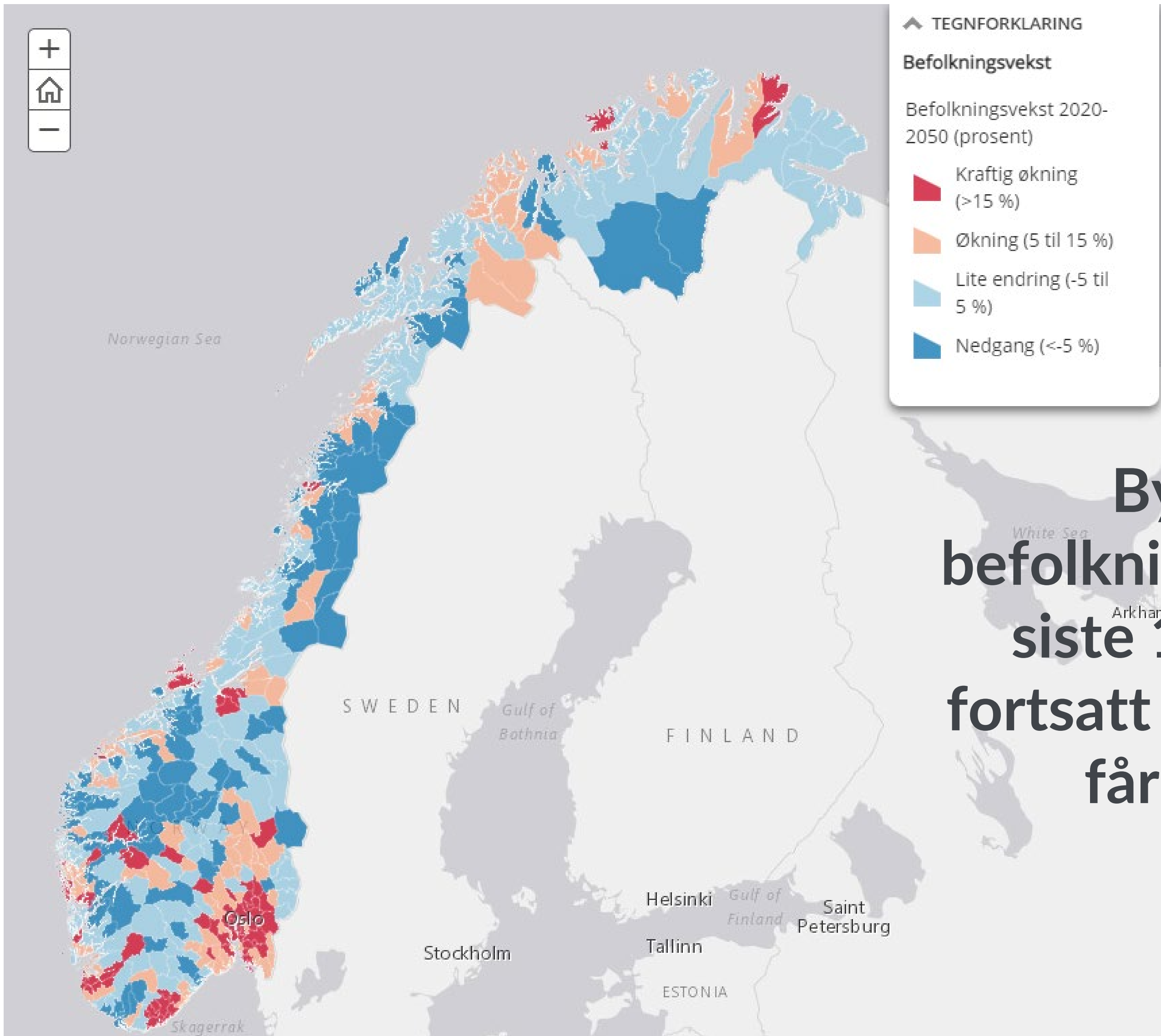


Beregnet som antallet som er over 64 år relativt til antallet i alderen 20-64 år.

**Byene har den yngste befolkningen og blir mindre truffet av eldrebølgen enn distriktene**








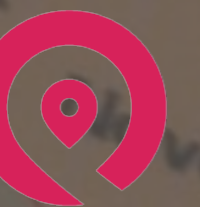
Byene får også lavere befolkningsvekst fremover enn de siste 15 årene, men byene vil fortsatt ha vekst mens distriktene får befolkningsnedgang





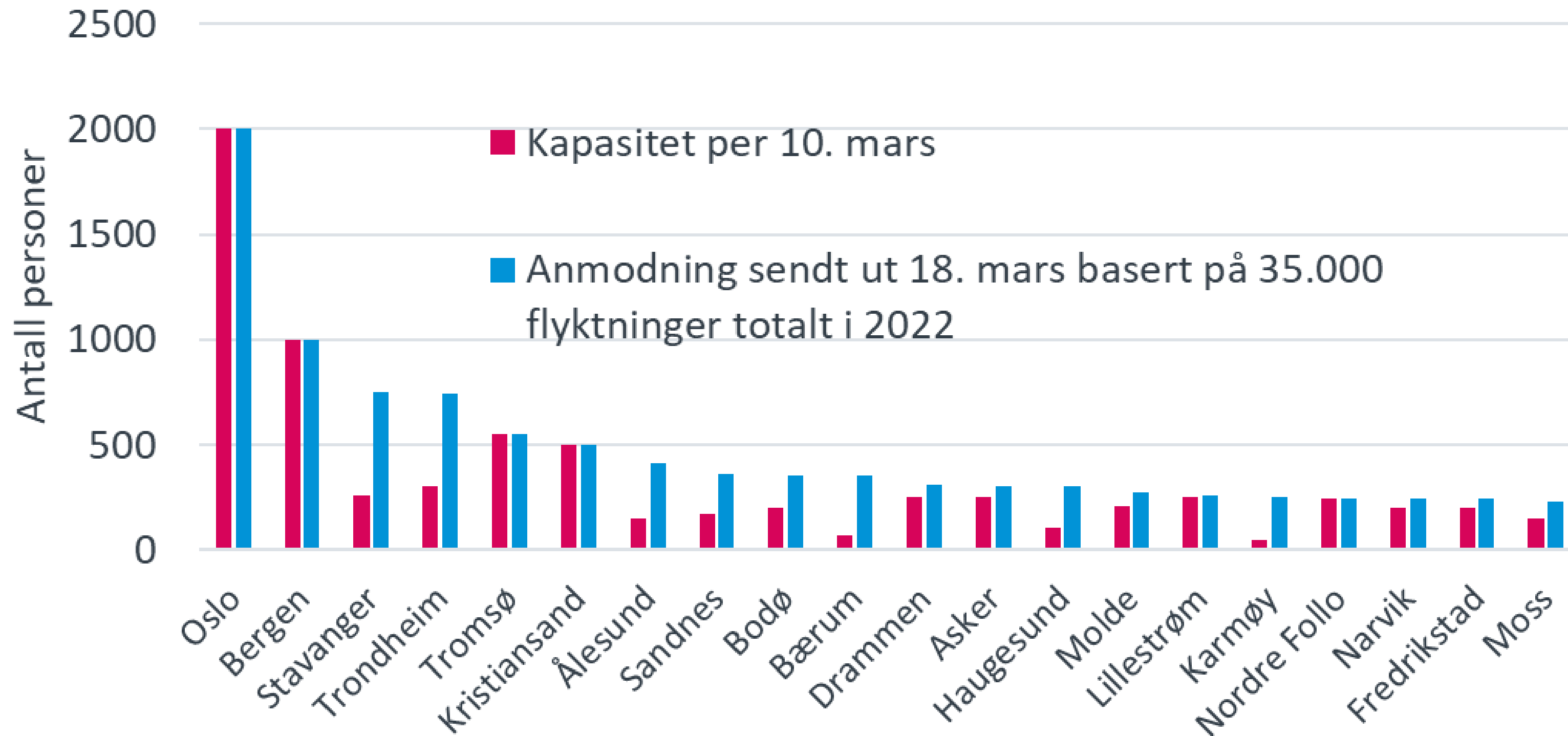


**Hvordan kan krigen i Ukraina og økt nettoinnvandring gjennom flyktninger påvirke boligmarkedet?**





# IMDIs anmodning om bosetting



Kilde: IMDI





- Antar at befolkningsveksten i Norge vil bli mer positiv enn vi forventet før krigen. Men det endelige antallet flyktninger og hvor lenge de blir værende er svært usikkert.
- Hensiktsmessig hvis kommunene uten et presset boligmarked (med lave boligpriser) bosetter flest.
- Antar at det vil påvirke leieetterspørselen i Norge positivt. Først fra kommunene som skal bosette, og etter hvert – dersom flyktningene blir værende – vil leieetterspørselen komme direkte fra dem. Leieprisene kan øke som følge av dette.
- Vil trolig påvirke bruktboligmarkedet og potensielt ROT mer enn nyboligmarkedet. Det står rundt 120.000 ubebodde boliger i Norge, som potensielt kan brukes.
- Til sammenligning hadde ikke flyktningsstrømmen i 2015/16 (eller 93/94) merkbare konsekvenser for boligmarkedet.





**Takk for oppmerksomheten!**



**Nejra Macic**  
Sjeføkonom  
[nm@prognosesenteret.no](mailto:nm@prognosesenteret.no)

