

Boligbyggingens betydning for norsk økonomi og næringsliv

Boligkonferansen 19. mai

Nejra Macic
Sjeføkonom



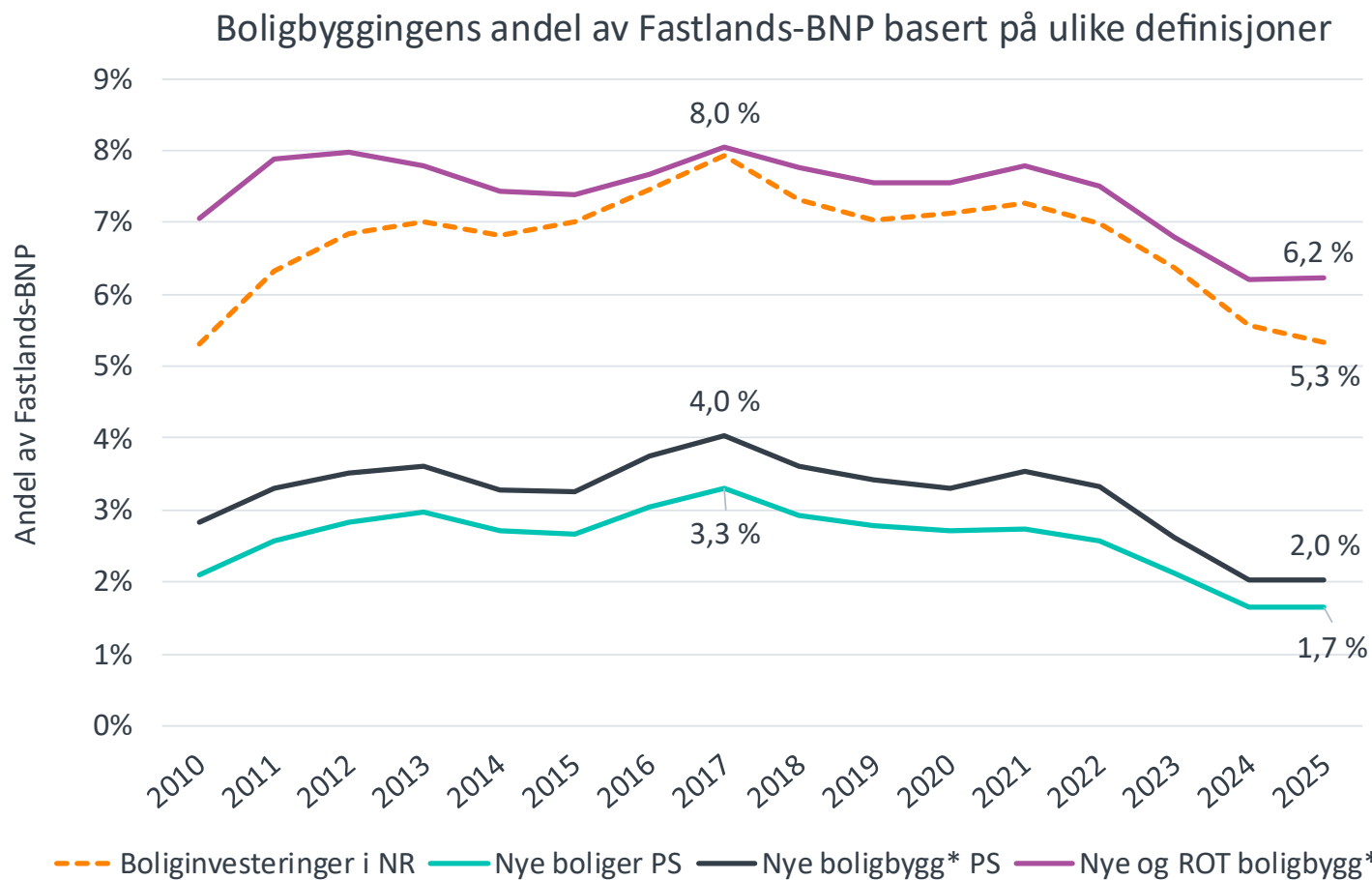
Prognosesenteret

A Hubexo Product





Boligbyggingen utgjør en vesentlig mindre andel av økonomien nå



*Boligbygg inkl. fritidsboliger og boliggarasjer.

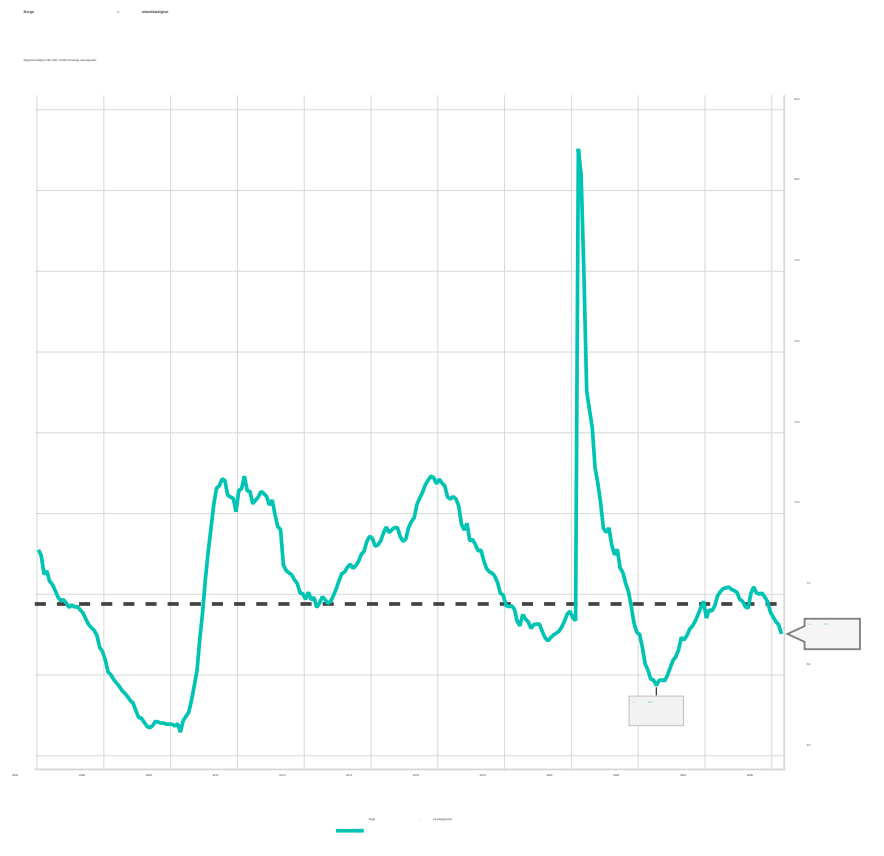
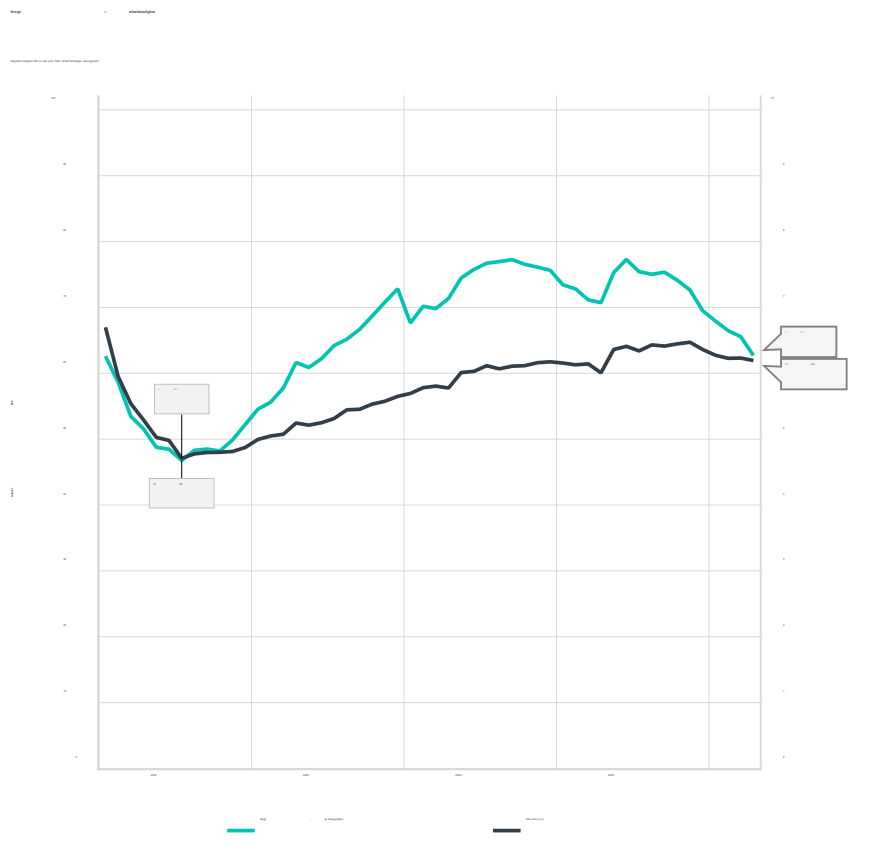
Kilde: SSB og PS

Boliginvesteringer i NR definisjon:

- Fritidsboliger, boliggarasjer og investeringsdelen av ROT-boligmarkedet er med.
- Foreløpige estimater for de to siste årene, så de endelige boliginvesteringene kommer først med to års etterslep.

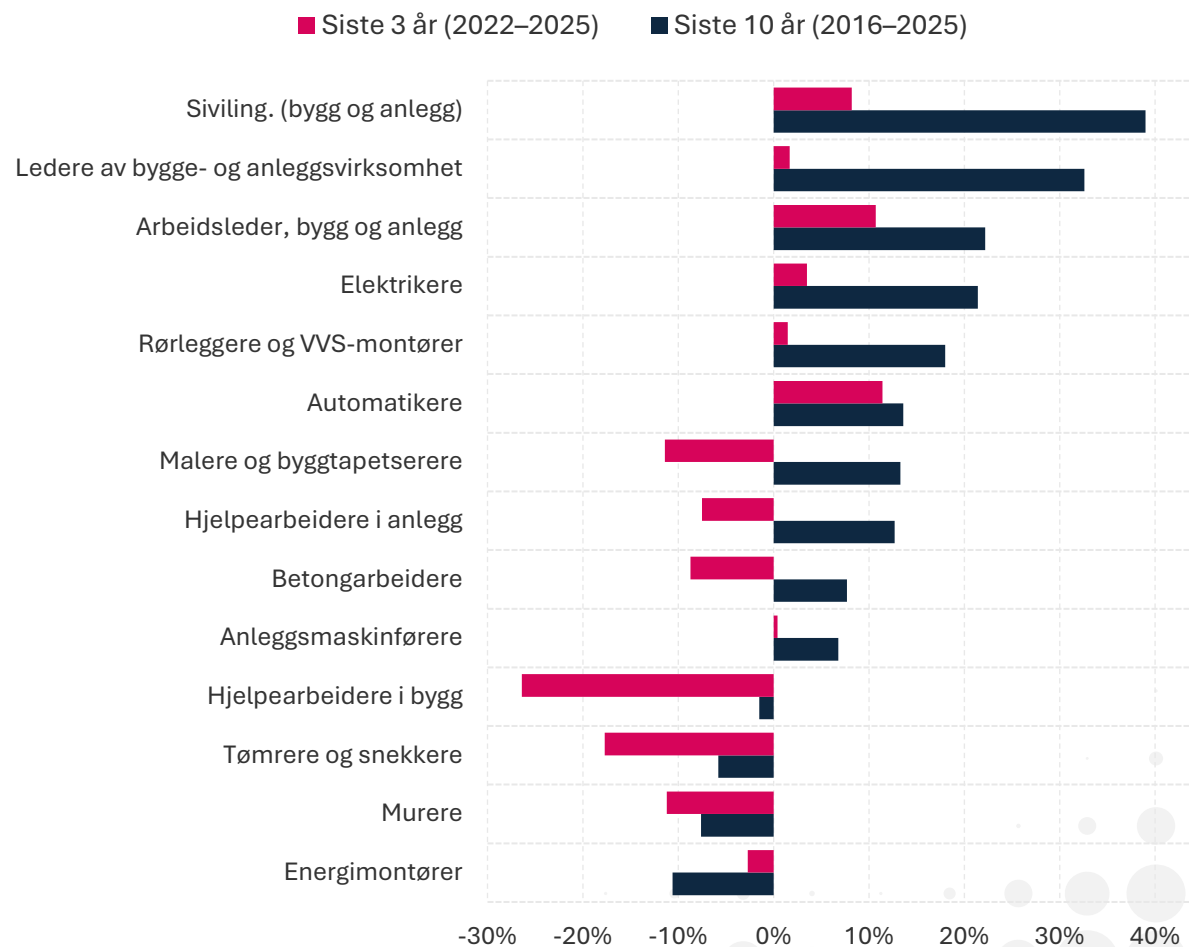
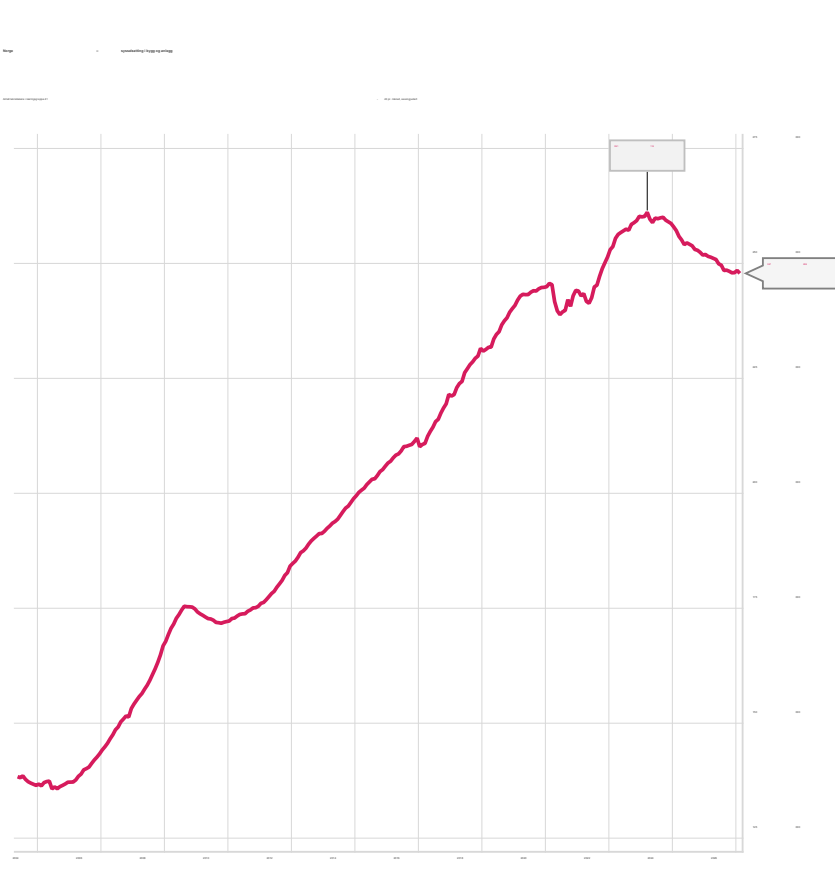


Lav ledighet innen bygg og anlegg til tross for kraftig nedgang i byggeaktiviteten





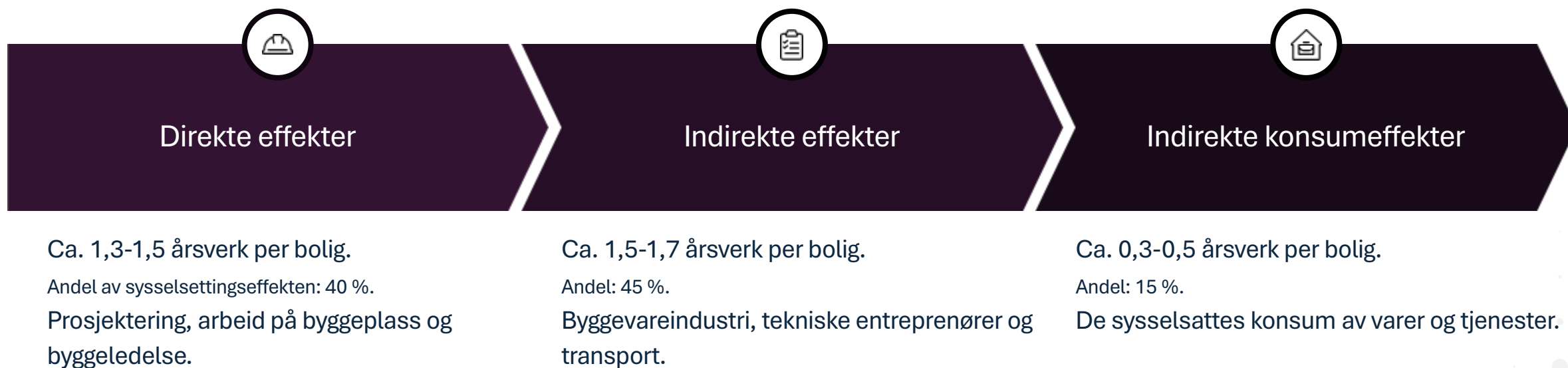
Sysselsettingen innen BA har falt mer enn arbeidsledigheten indikerer, men mindre enn aktivitetsfallet skulle tilsi.



Kilde: SSB tabell 11658. Antall lønnstakere, alle aldre. Vekst i prosent, årsgjennomsnitt. Fag med $\geq 4\ 000$ sysselsatte i 2025.



Verdikjeden: Fra prosjekt til ringvirkninger. Hvordan boligbygging skaper et bredt spekter av økonomisk aktivitet.



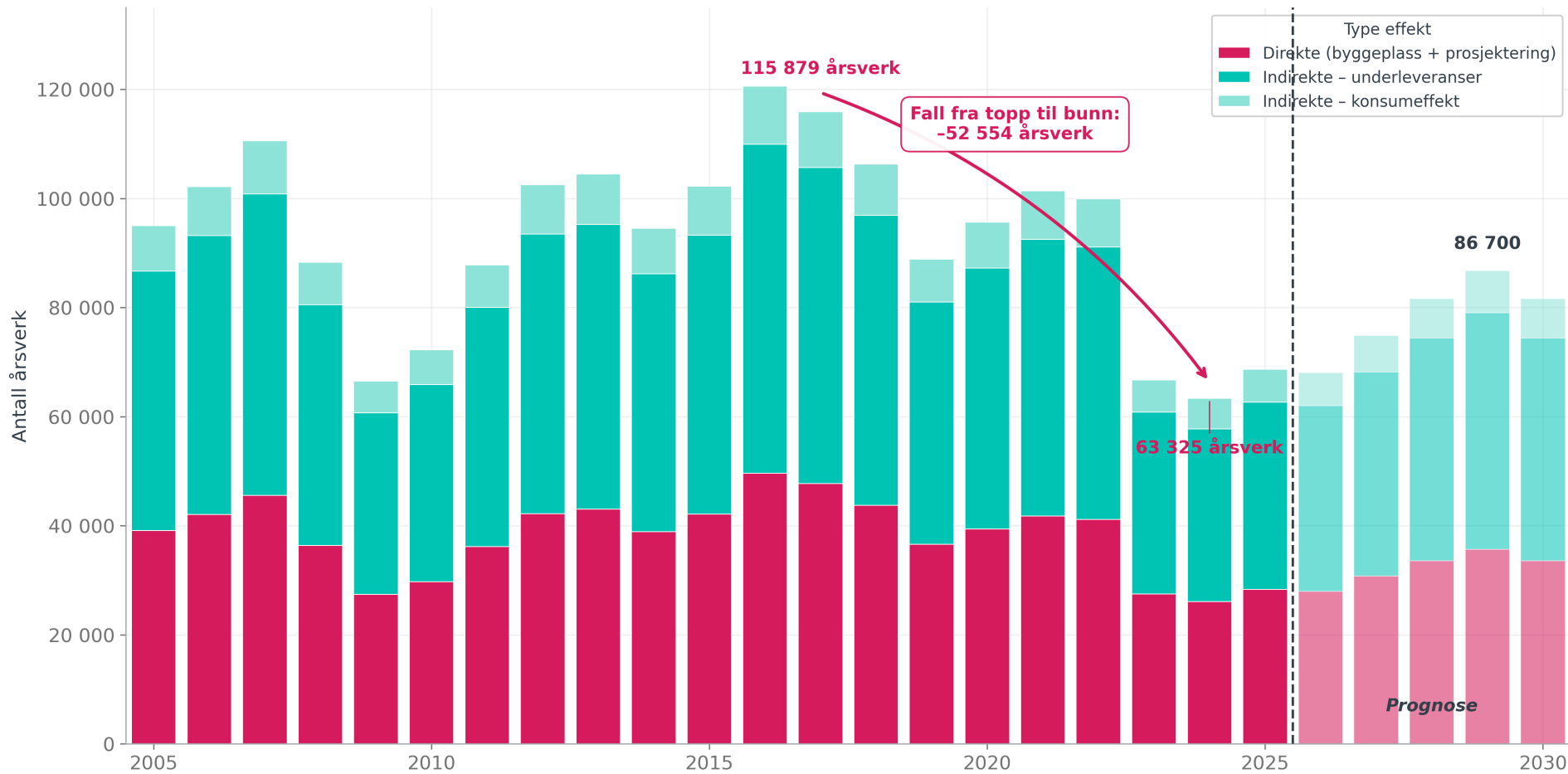
Som et eksempel er omtrent 2/3 av trelastindustriens produksjon er direkte knyttet til bygg- og anleggssektoren (ifølge SSBs kryssløpstabeller).



Beregnete ringvirkningseffekter på sysselsetting av boligbygging

Sysselsetting understøttet av nybyggingen av bolig, 2005-2030

Antall årsverk (3,4 per bolig: 1,4 direkte + 1,7 underleveranser + 0,3 konsum)



Kilde: Prognosesenteret, mai 2026. Oppdeling direkte/indirekte basert på Menon Economics (2020) og Kunnskapsbanken Nord-Norge (2024).



Viktige forbehold – Beregningen er en forenkling av virkeligheten

- 1. Boligtype spiller stor rolle.** Eneboliger er typisk mer arbeidsintensive per bolig (mer m² per enhet), mens leiligheter er mer arbeidsintensive per kvadratmeter på grunn av kompleksitet. 3,4 er et vektet gjennomsnitt.
- 2. Multiplikatoren er ikke universell.** Den varierer med kapasitetsutnyttelse. Ved full sysselsetting er den lavere fordi arbeidskraft må trekkes fra andre næringer. I lavkonjunktur er den nærmest «ren brutto».
- 3. Tallene gjelder selve byggefasen.** De omfatter ikke driftsfasen (vedlikehold, forvaltning) eller etterbrukskonsumeffekter som flytting, møbler og hvitevarer (det siste sitter ofte i "konsumeffekt"-leddet).
- 4. Sysselsettingsfallet vi har sett i statistikken er mindre dramatisk enn 3,4 × igangsettingsfall.** Det skyldes blant annet at en del registrerte igangsettingstillatelser ikke ble brukt, at utenlandske arbeidstakere forlot landet uten å bli ledighetsstatistikk, at noen aktører holdt på folk i håp om snart oppgang og ikke minst innleieforbudets effekt.



I tillegg til dette, har boligmarkedet (på godt og vondt) en viktig rolle som pengepolitisk kanal: renteendringer påvirker hele økonomien gjennom boligmarkedet.



Mekanismen

Høyere renter øker bokostnader, demper konsum, reduserer betalingsviljen for bolig, stabiliserer eller senker boligpriser, og reduserer lønnsomheten i nybygg.

Dette fører til lavere igangsetting og redusert sysselsetting i byggebransjen.



Forsterkende faktorer i Norge

Bolig utgjør den største formueskomponenten for husholdninger, og høy gjeld knyttet til bolig gjør dem sensitive for renteendringer.

Bruk av flytende rente sikrer rask overføring av pengepolitiske endringer.

Den høye andelen annuitetslån demper denne effekten noe.

Markedsutsikter 2026-2028:

Prognoser

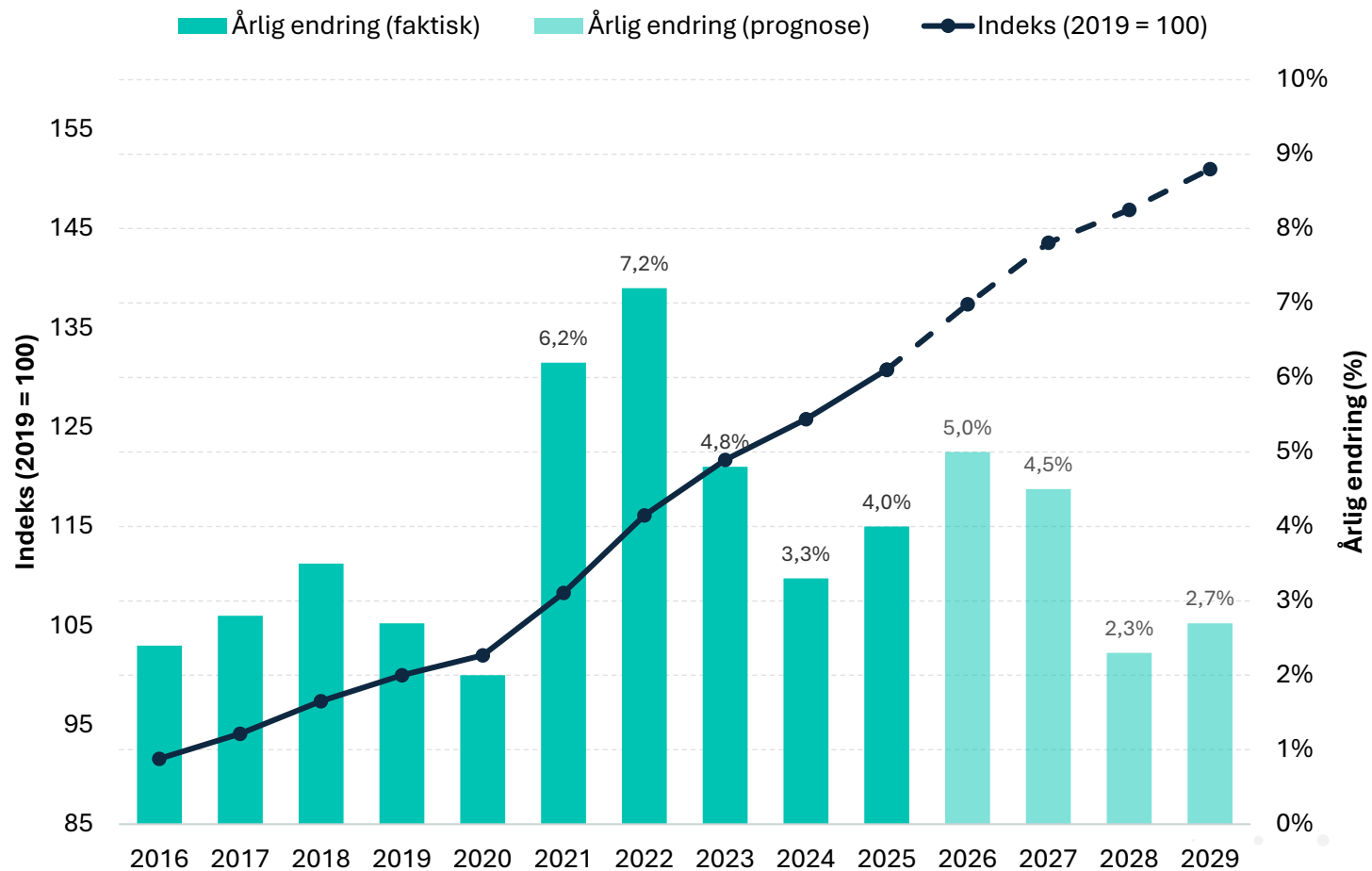


Prognosesenteret

A Hubexo Product



Hovedscenario byggekostnader: krigen i Midtøsten fører til økt veksttakt for BKI bolig, men ikke like mye som under pandemien.

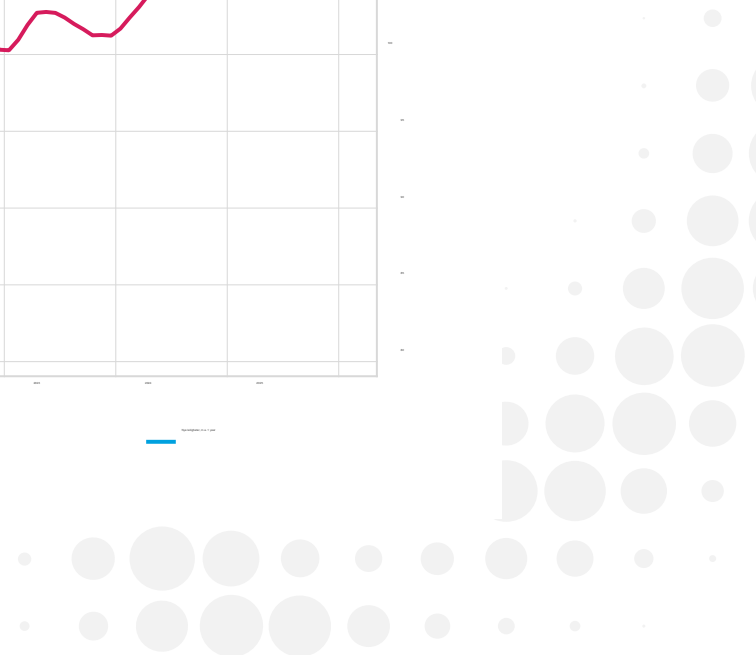
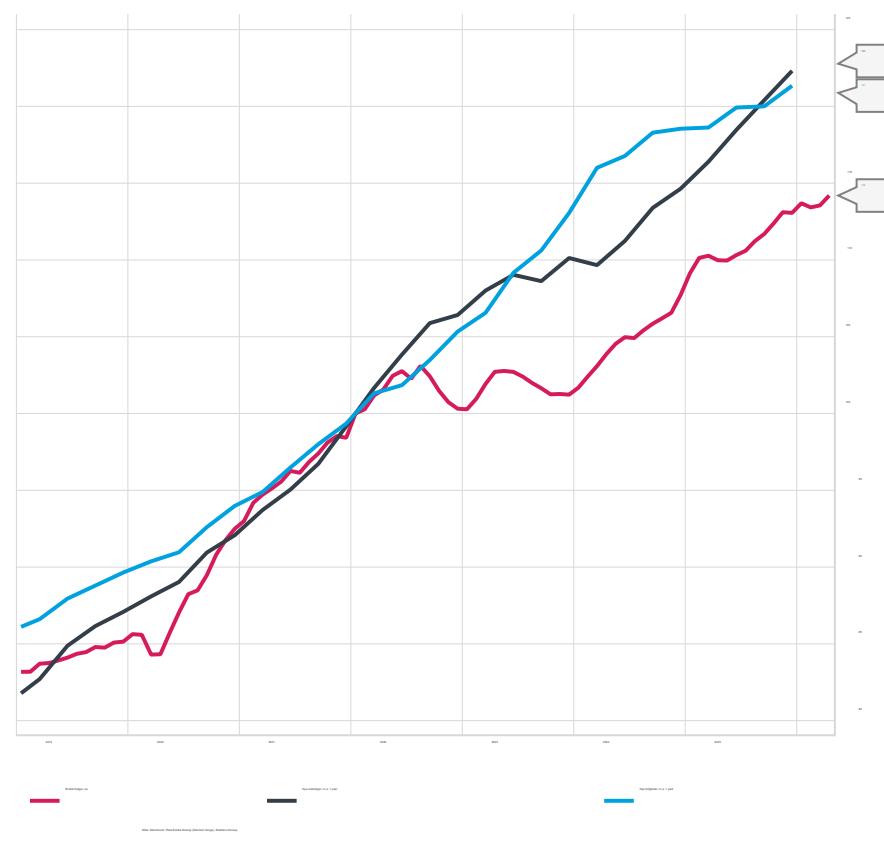
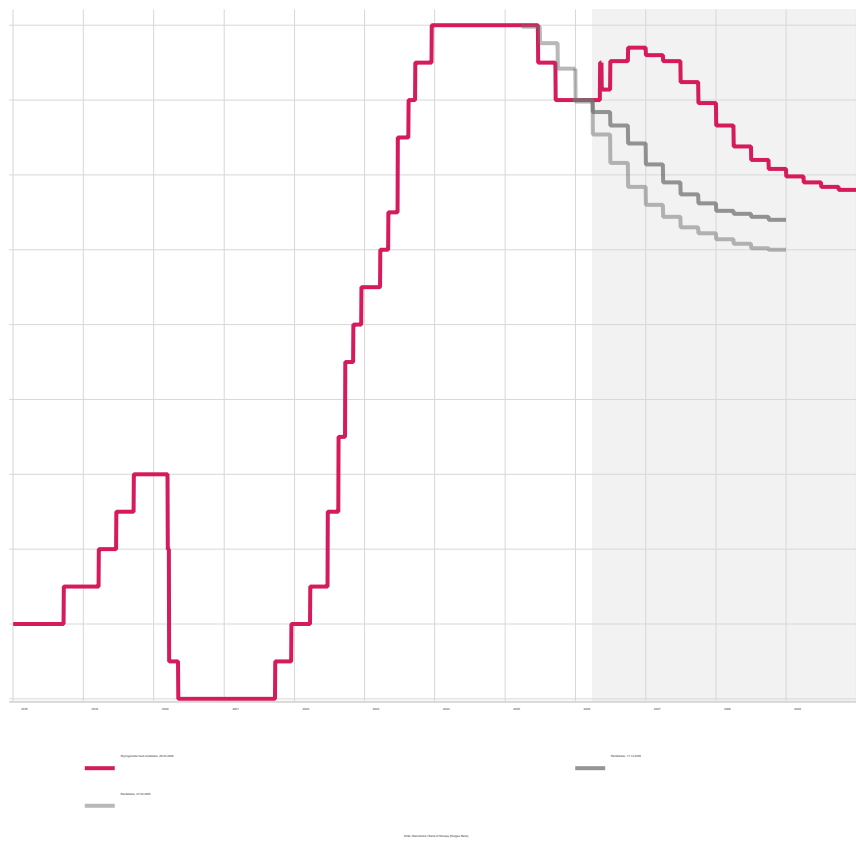


Kilde: SSB/Prognosesenteret. Indeks: 2019 = 100. BKI boligblokk totalt (I alt). Prognose fra 2026.



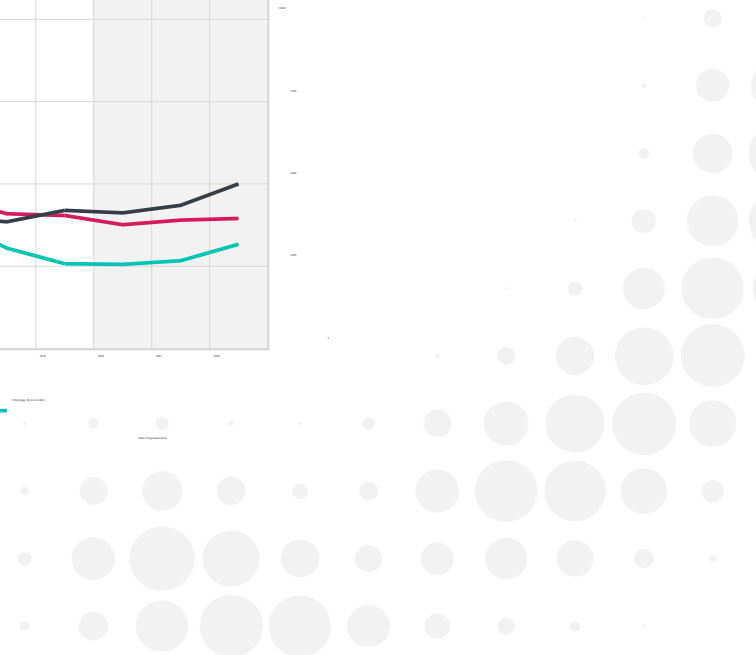
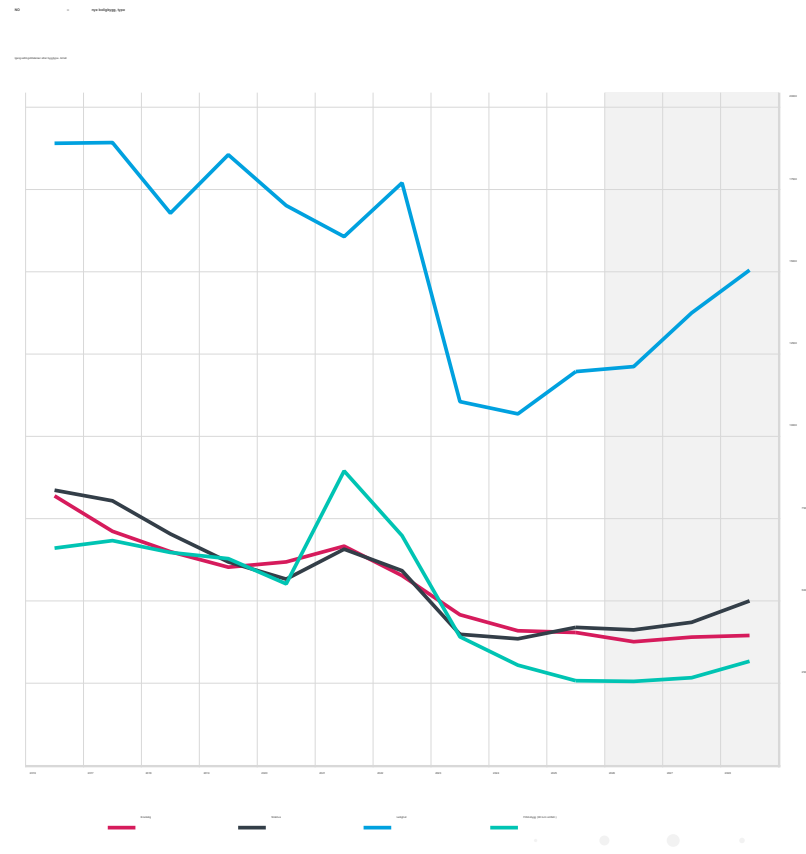
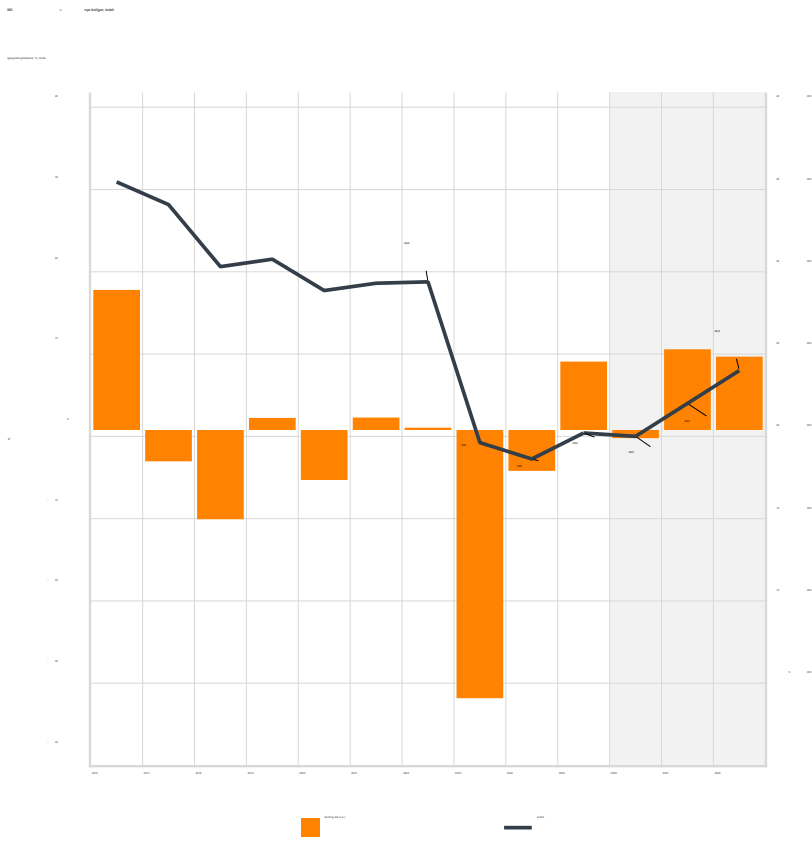
NB er bekymret for at prisveksten vil bite seg fast. Styringsrenten ble økt til 4,25 % og det er stor sannsynlighet for en renteøkning til ila året.

Bruktboligprisene vil stige mindre enn tidligere ventet, «gapet» tettes ikke igjen og lønnsomheten vil ikke bedres nok.





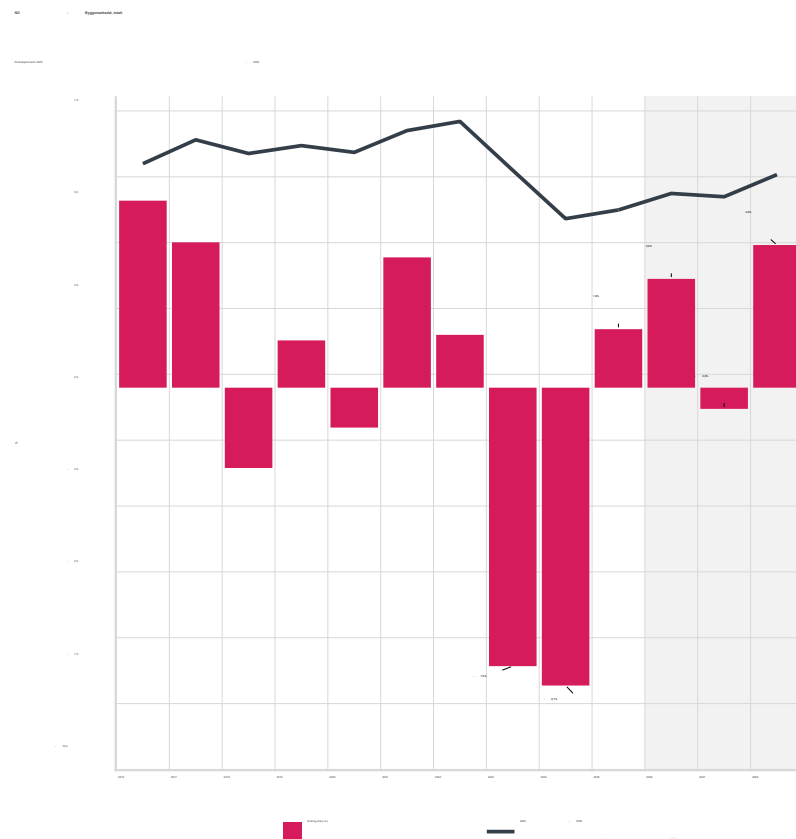
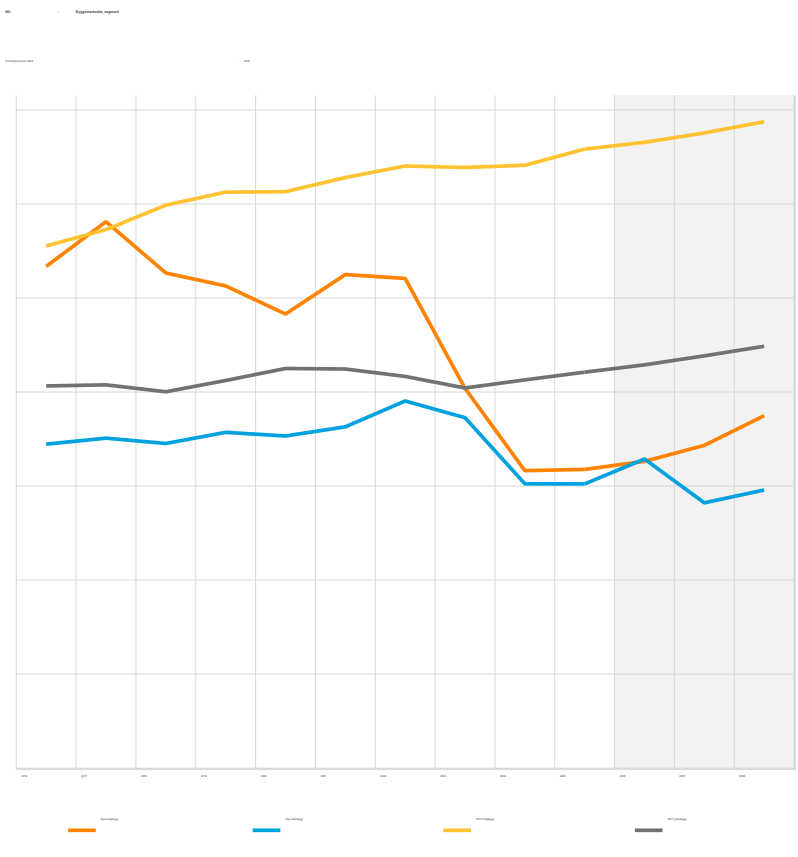
Prognosene for boligbyggingen har blitt nedjustert. Langt under nødvendig takt for å nå regjeringens boligmål. Igangsettingen av leiligheter vil ta seg opp, får drahjelp av flere studentboliger.





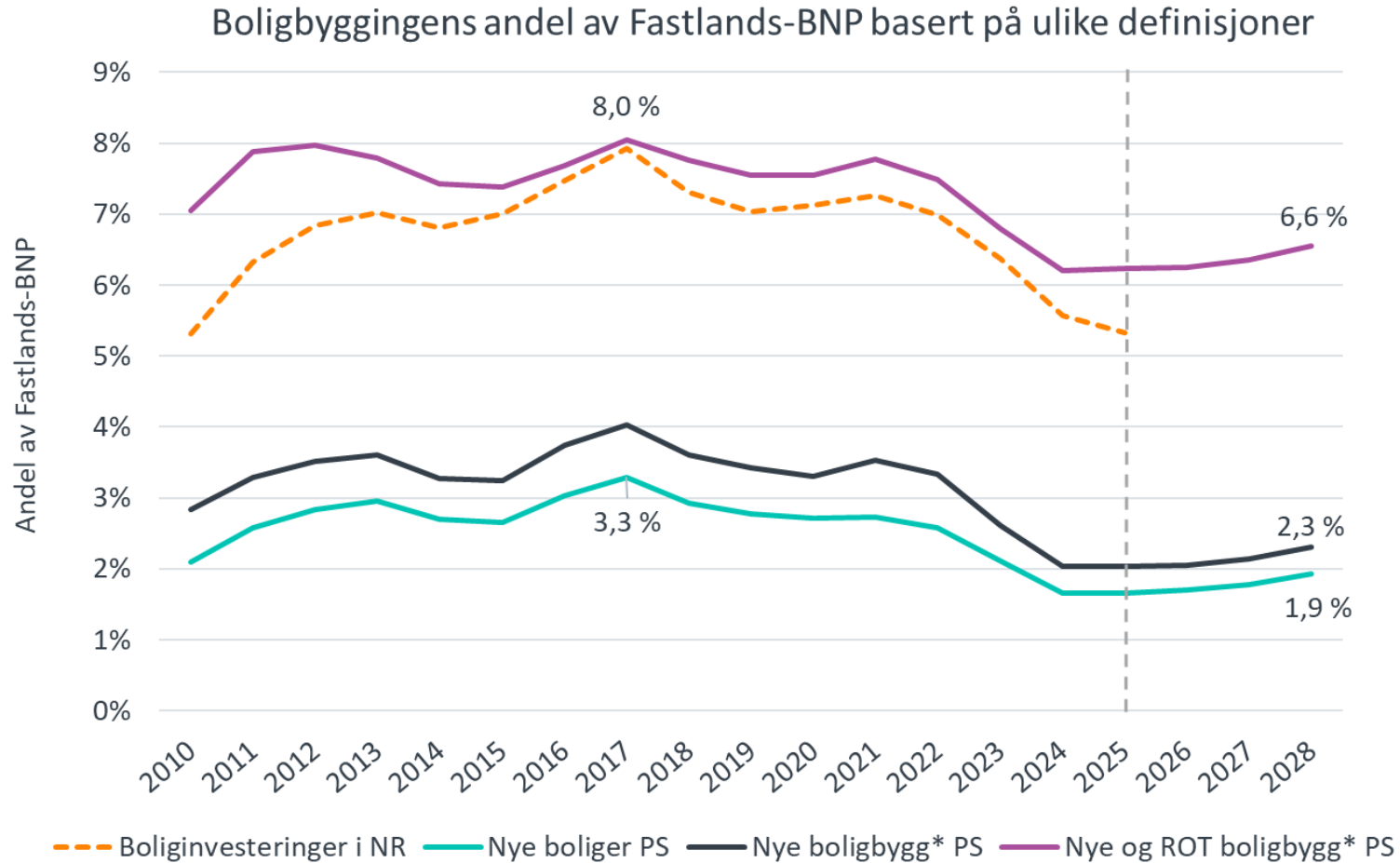
Nybygg kommer ikke opp til tidligere nivåer – ROT-andelen øker.

Produksjonsverdien av nye boligbygg ventes i 2028 fortsatt å ligge 28 % under 2022-nivået (målt i faste priser).





Basert på våre prognoser for byggemarkedet og Norges Banks prognoser for BNP, vil boligbyggingens andel av økonomien kun stige marginalt de neste par årene.



*Boligbygg inkl. fritidsboliger og boliggarasjer.

Kilde: SSB og PS

Takk for oppmerksomheten!