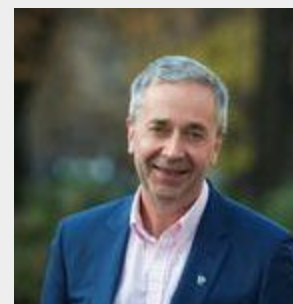


HYTTEFAGDAGENE 2022

Drømmen om hytta lever sterkt

- Men en salig blanding av frykt og fakta gir nå stor markedsusikkerhet



Bjørn-Erik Øye
Senior analytiker / Partner
beo@prognosesenteret.no



Noen hovedpunkter....

- Kriser kjø – en salig blanding av frykt og fakta
- Medialt skifte – fra eufori til katastrofe
- Hyttemarkedet – ikke som alle andre markeder
- Litt makro – frykt og fakta
- Bakgrunn og forsøk på forklaringer
- Miljø og bærekraft – alle krisers mor
- Byggekostnader
- En ganske subjektiv objektiv summering ..



Derfor står hyttedrømmen sterkere enn noensinne ...

- Demografi
- Sentralisering
- Fokus på (naturlig) fritid
- Teknologi
- Økonomi
- Miljø / bærekraft
- Trygghet
- Lykke



Medvind -> Medialt positivt trykk i 2 år



Omsetningsrekord

Fjellhytter, innenlandshytter, sjøhytter, fritidsleiligheter

Etterspørselsrekord

Rekordmange ønsket å kjøpe fritidsbolig

Prisrekord

Gjennomsnittspris, medianpris, kvadratmeterpris

2020 - 2021

Motvind -> Massiv medial katastrofefokus



PRISFALL: To år med et brennhett hyttemarked er tilsynelatende over. Foto: Mathias Kleiveland / TV 2



Hyttemarkedet:

Prisfallet har begynt: – Satt ned 500.000

I flere kommuner har de allerede merket et betydelig prisfall på fjellhytter. – Ville ikke satset på å selge hytta mi i vinter, sier analytiker.

– De desperate coronakjøperne er forduftet fra hyttemarkedet

Håkon Løtveit - Finansavisen
6. feb. 2022 17:01 – Oppdatert 6. feb. 2022 17:01



Holder pusten: - En katastrofe

I hyttekommunen Sigdal vokser bekymringene: - Veldig synd for Sigdal om hytter stenges for vinteren.



FRYKTER VINTEREN: Næringslivet i hyttekommunen Sigdal frykter et bortfall av hytteturister. Nå stålsetter bygda seg for det som kan bli en brutal vinter. Foto: Erik Johansen / NTB

Ferske tall: Nesten 30 prosent færre hyttesalg så langt i år

Antallet solgte hytter har falt kraftig så langt i år, men likevel har prisene holdt seg høye.

1 MIN | PUBLISERT: 30.08.22 — 10.48 | OPPDATERT: EN MÅNED SIDEN



Priskuttene i gang: – I verste fall kan vi få et prisfall på 15 prosent

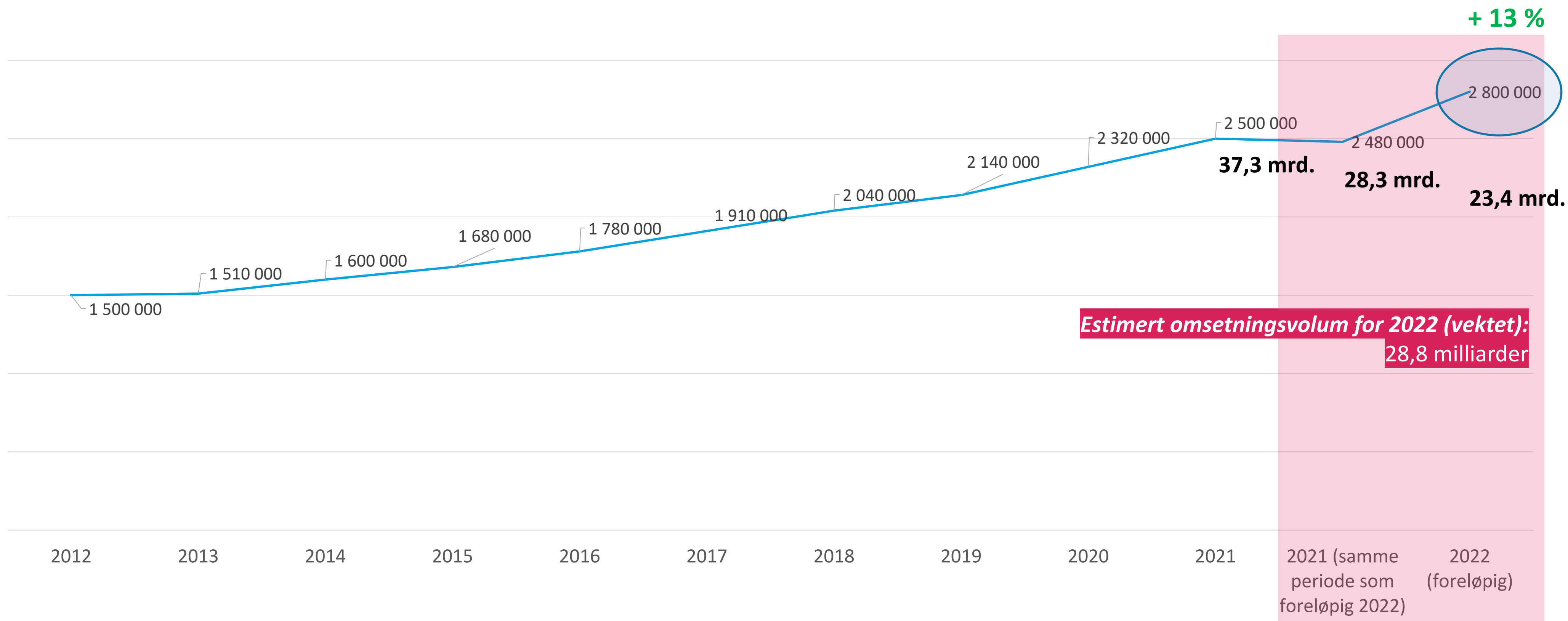
Etter flere år med ellevill prisvekst skal fjellhytteprisene justeres ned betydelig de neste årene, godt hjulpet av ekstreme strømutfgifter og stigende renter, mener fjellhytttemeglere.

PUBLISERT: 10.09.22 — 08.01 OPPDATERT: 20 DAGER SIDEN



2022

STATUS okt. 2022 -> Prisrekord – men kraftig omsetningsfall



Omsetningskriterier: (1) Tinglyst som fritidseiendomstransaksjon, (2) fritt salg, (3) bebygd eiendom, (4) kjøper og selger har ikke samme etternavn, (5) kun nye eiere registrert i tinglysningen og (6) at hele eiendommen er omsatt. **Kilde:** Grunnboka



TORS DAG 11. AUGUST 2022 | ÅRGANG 31 | NR. 183

Finansavisen

HEGNAR: Vestres damejakt

2. kvartal: Historisk sterk vekst i leieprisene

Kjendiser stor-kjøpte Akastor

Eks-konge: Kjøper hytte i Norge

Megleren etterlyser pengene

Must-familien: Tjente 6 milliarder

Seniorekonom Sara Midtgaard i Handelsbanken Capital Markets

Uventet lav inflasjon: Tror Fed nøyser seg med dobbeltheving

Skal rive: Kongelige byggeplaner.

Sultan Muhammad

Dolar	9,53	Øst-tur	23 747,42
Britiske pund	11,67	Spania	32 294,33
US 10 år rente	2,22	FTSE 100	7 494,79
		Nikkei 225	27 836,33
DOLLAR	124,42	EURO/USD	1,07
	-0,52%		-0,06
OSLO	11 847,18	NYTTI 100	94,24
	127,18		-2,18

SALG

Kjente merkevarer som Corneliani, Jacob Cohen, MooRIER, Herno, Lardini, Barba, Gimos, Piacenza med flere...

L'ESCALIER

www.lescalier.no

Dr. Mauds gate 1, 0250 Oslo Tel 22402855
Grei parkering under Konserthuset eller kortlid foran butikken.

Se siste nytt på facebook
www.lescalier.no

Hyttekjøperne 2022

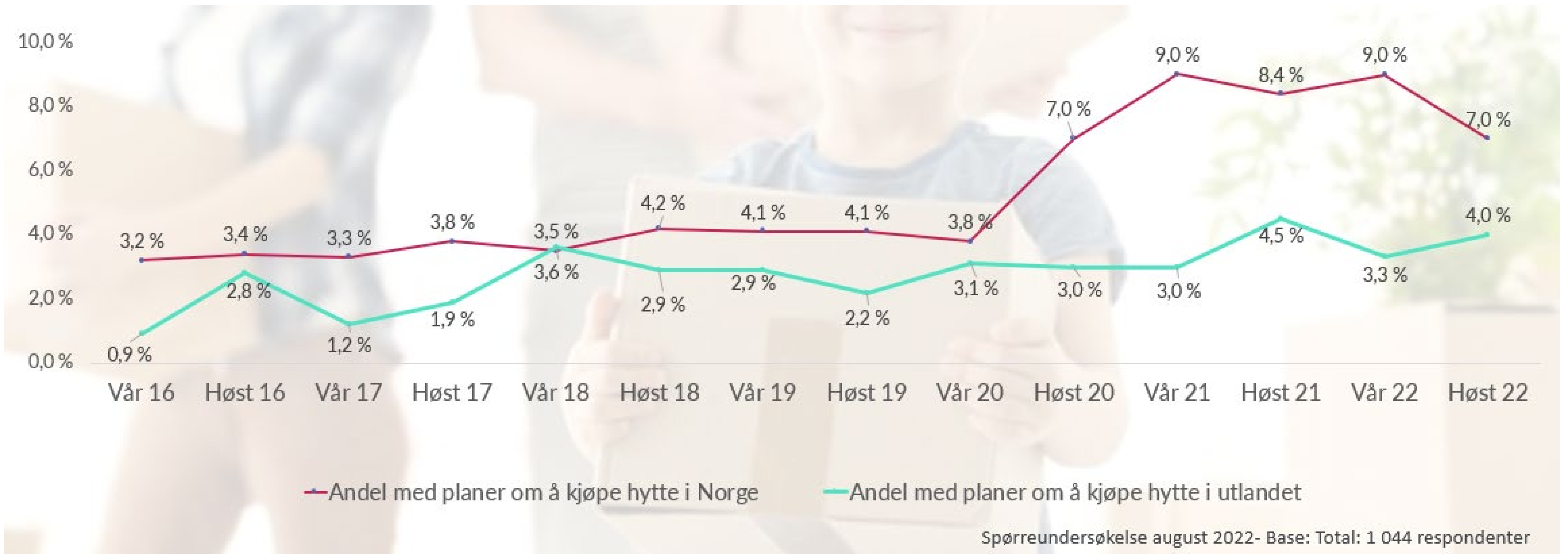
- 53 % menn
- 49 år gjennomsnittsalder
- 1/3 mellom 48-58 år
- 1/3 1+ mill bruttoinntekt
- Overrepresentert i det private næringslivet

Den demografiske sammensetningen har aldri vært så fordelaktig for hyttemarkedet noen gang.





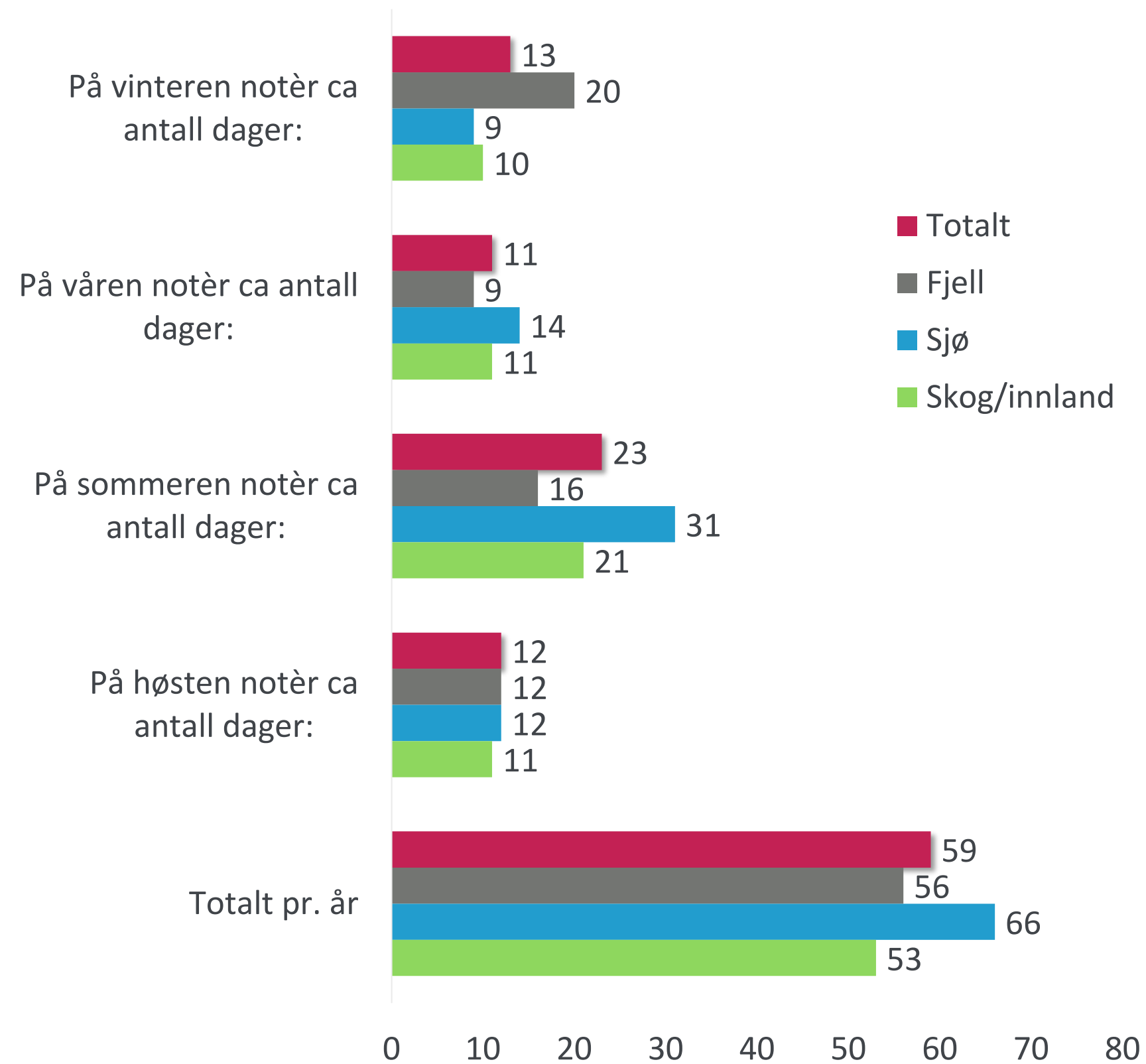
Fritidsbygg, planlagte kjøp



Bruk av fritidsboligen/hytta

Spørsmål:

Hvor mange dager brukte dere fritidsboligen i løpet av det siste året?



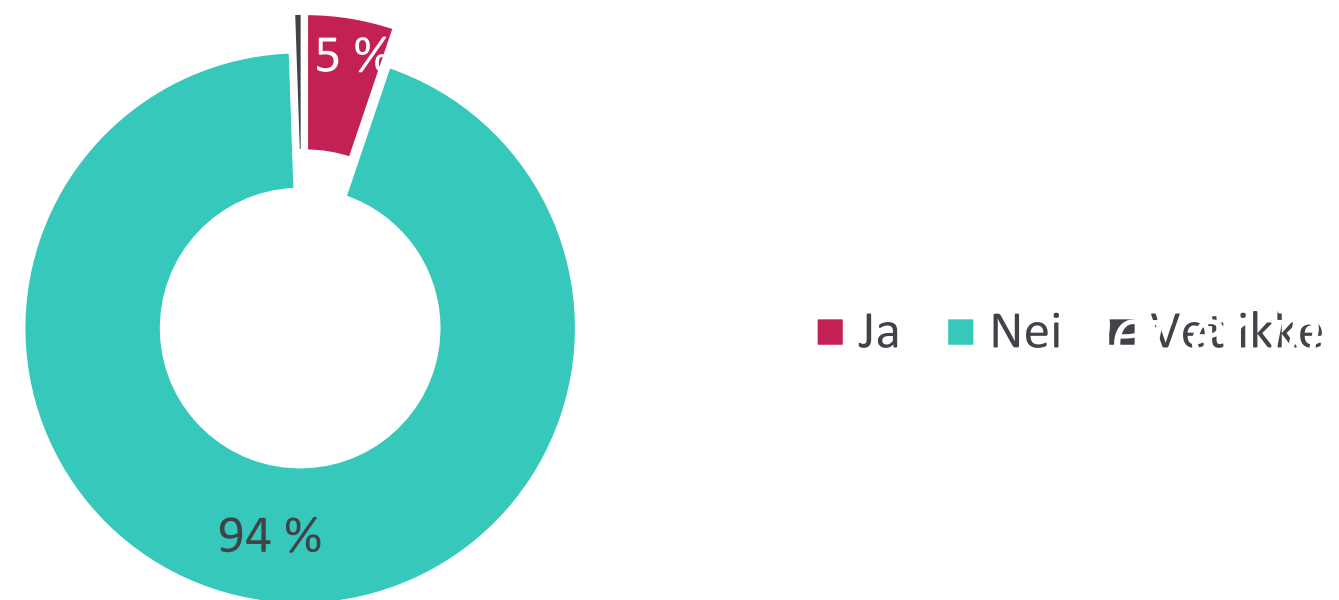
Base: Total: 366 respondenter



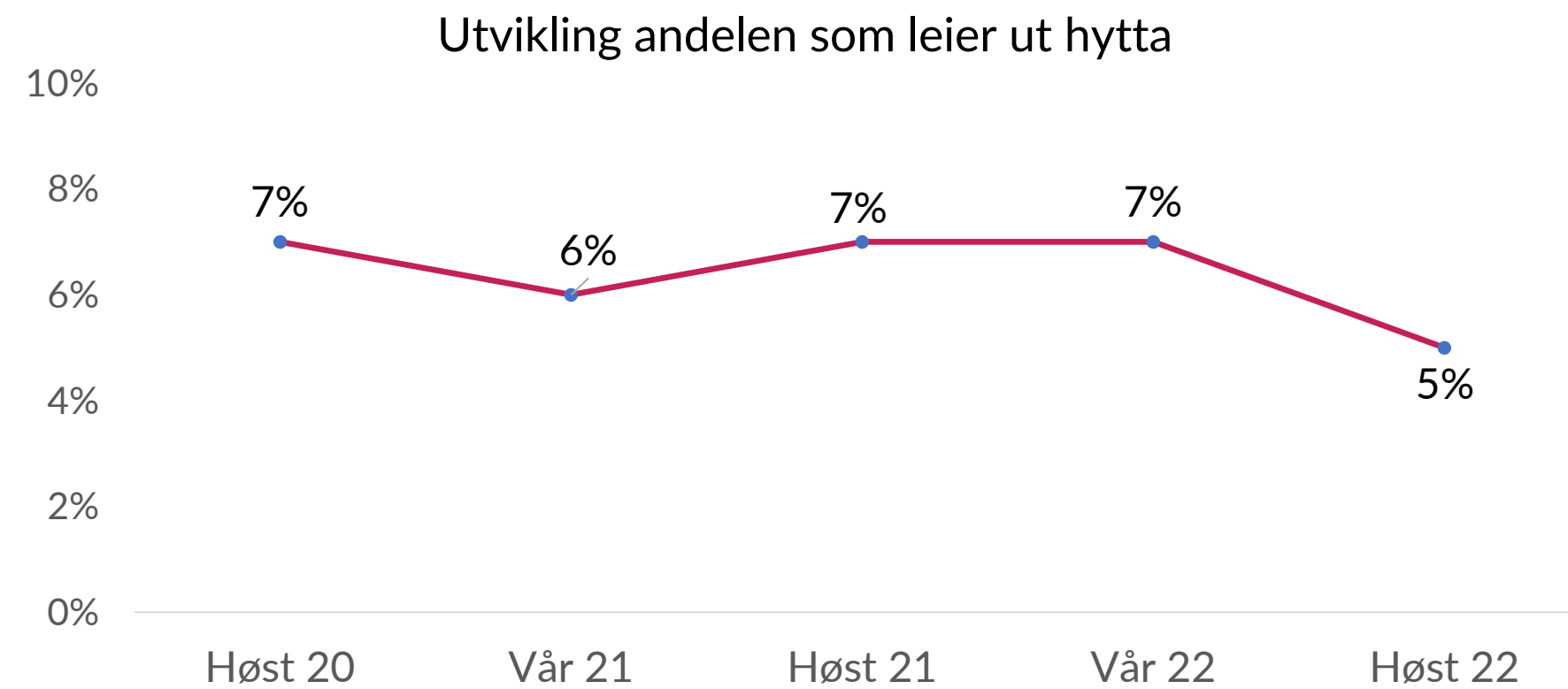
Utleie av hytta

Spørsmål:

Har du i løpet av de siste 12 månedene i perioder leid ut denne hytta/fritidsboligen?

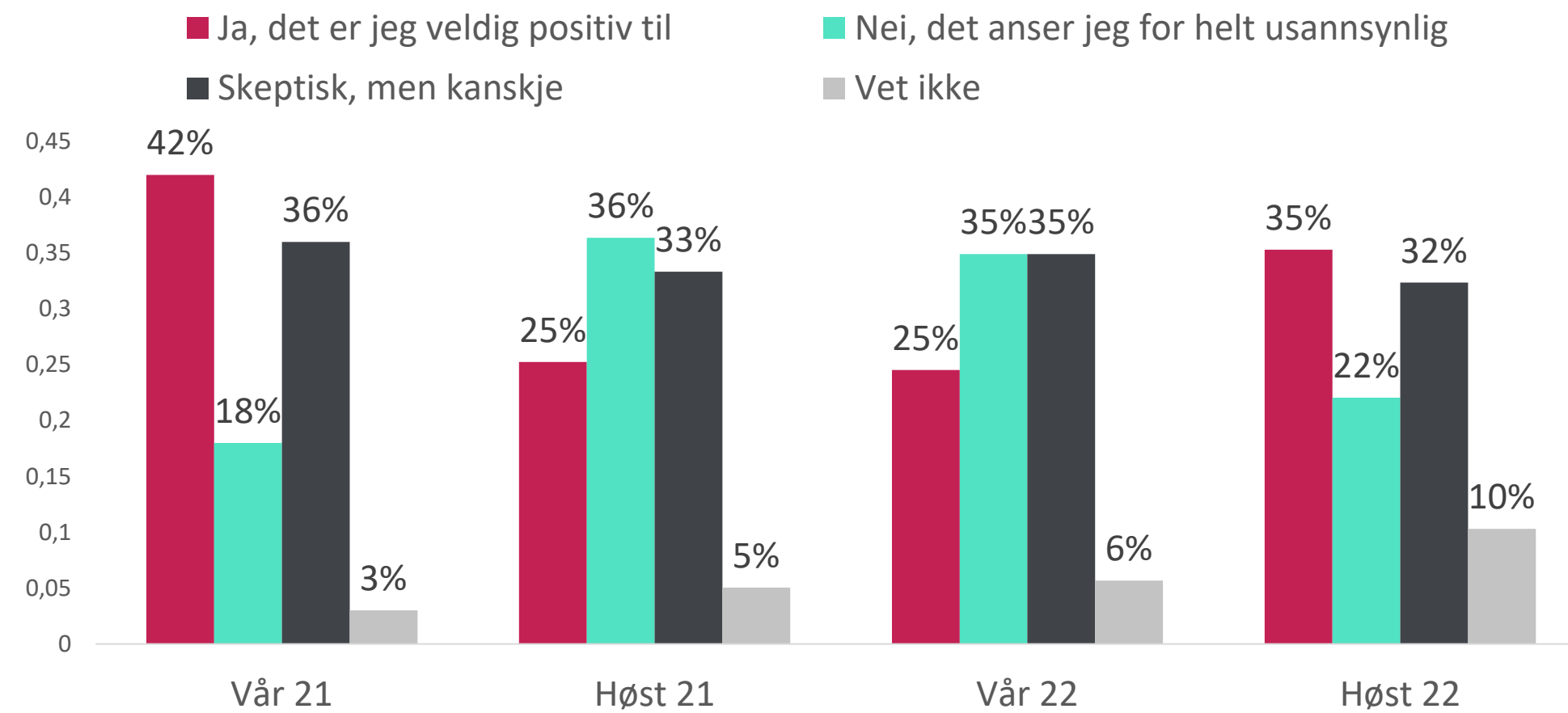


Base: Total: 366 respondenter



Planer om utleie

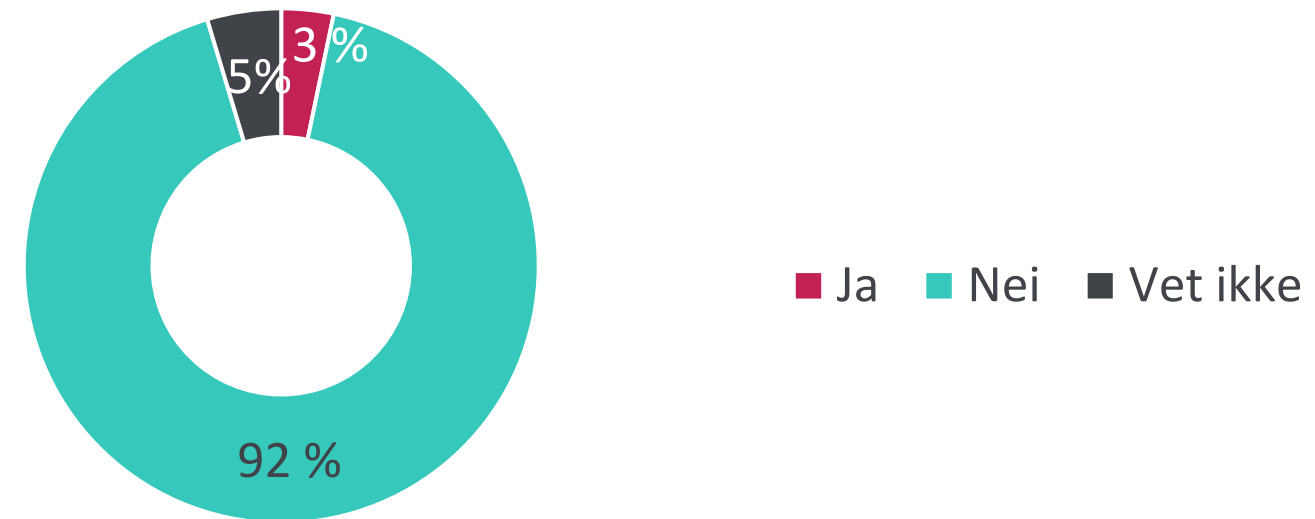
Spørsmål til de som planlegger å kjøpe fritidsbolig i Norge:
Har du planer om å leie ut denne hytta/fritidsboligen i perioder?



Salgsplaner

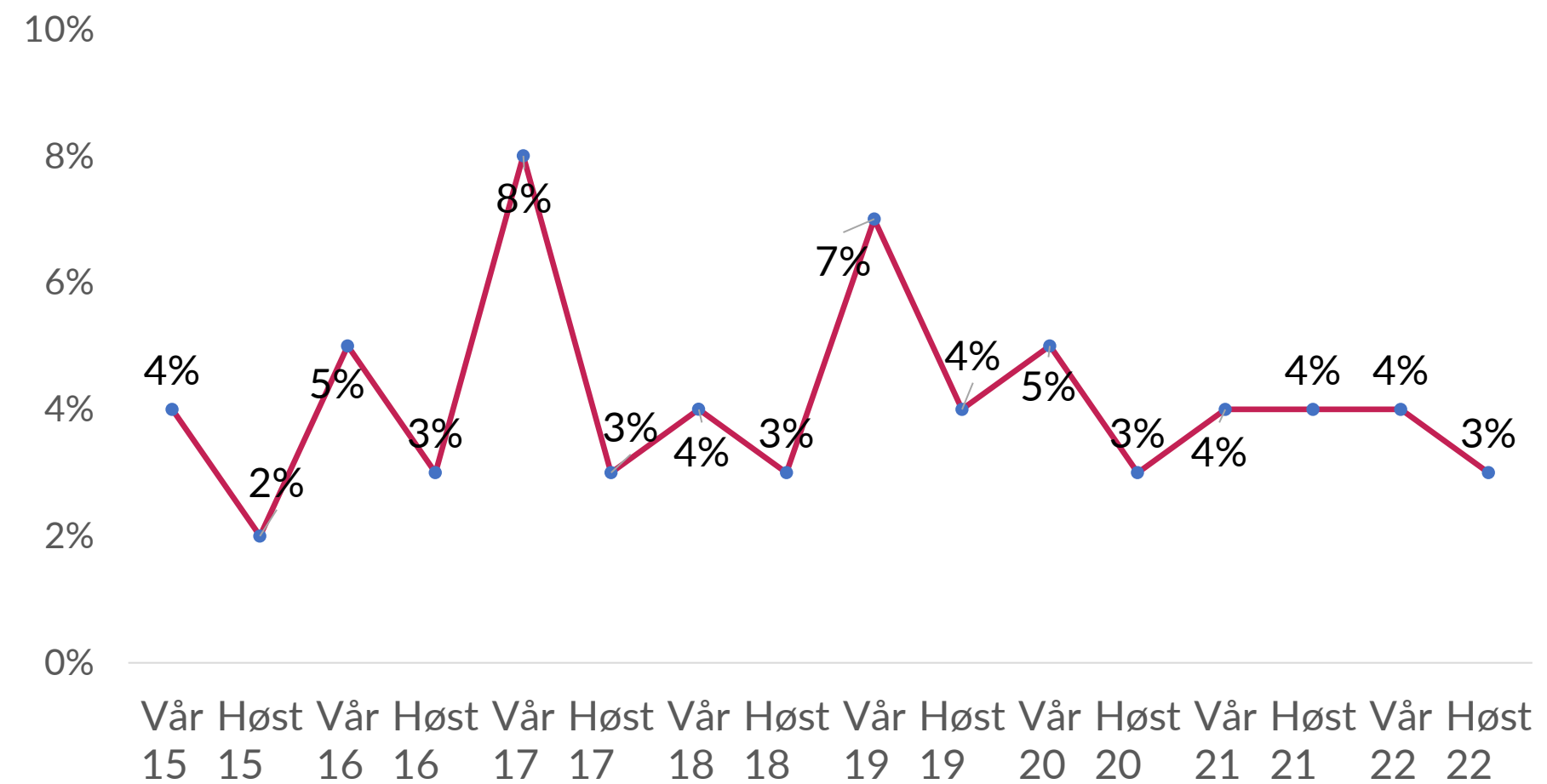
Spørsmål:

Har du planer om å selge hytta/fritidsboligen i løpet av de neste 12 måneder?



Base: Total: 366 respondenter

Utvikling i andel med salgsplaner





Litt makroøkonomi



Norsk økonomi er robust -> SPU

Prognose mot 2030 -> 20.000 mrd NOK !!!



[The fund](#)

[Publications](#)

[Organisation](#)

[Search](#) 🔍

[Norsk](#)

The fund's market value

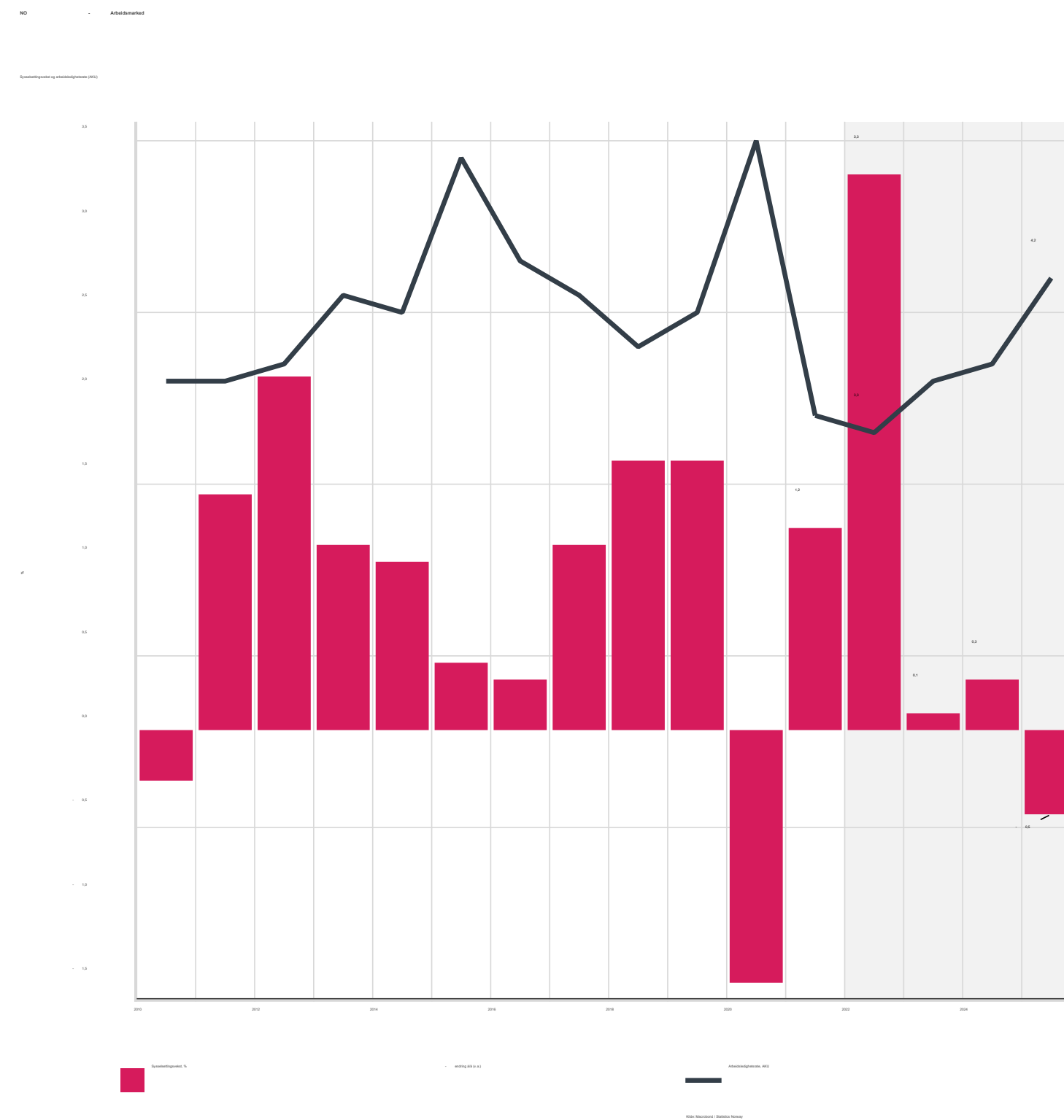
12 163 329 149 388 NOK

We work to safeguard and build financial wealth for future generations





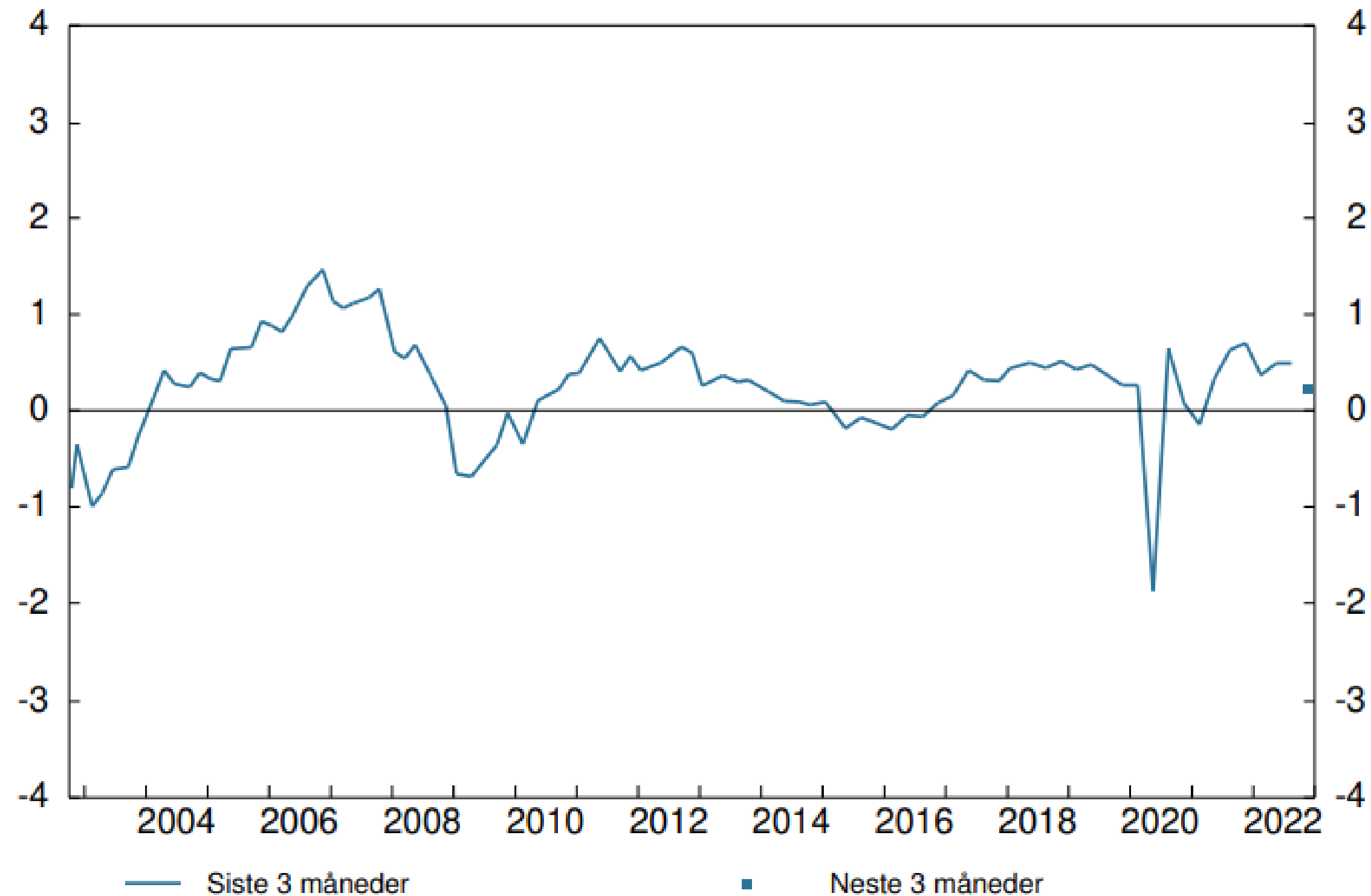
Norge -> Fortsatt robust økonomi og godt arbeidsmarked





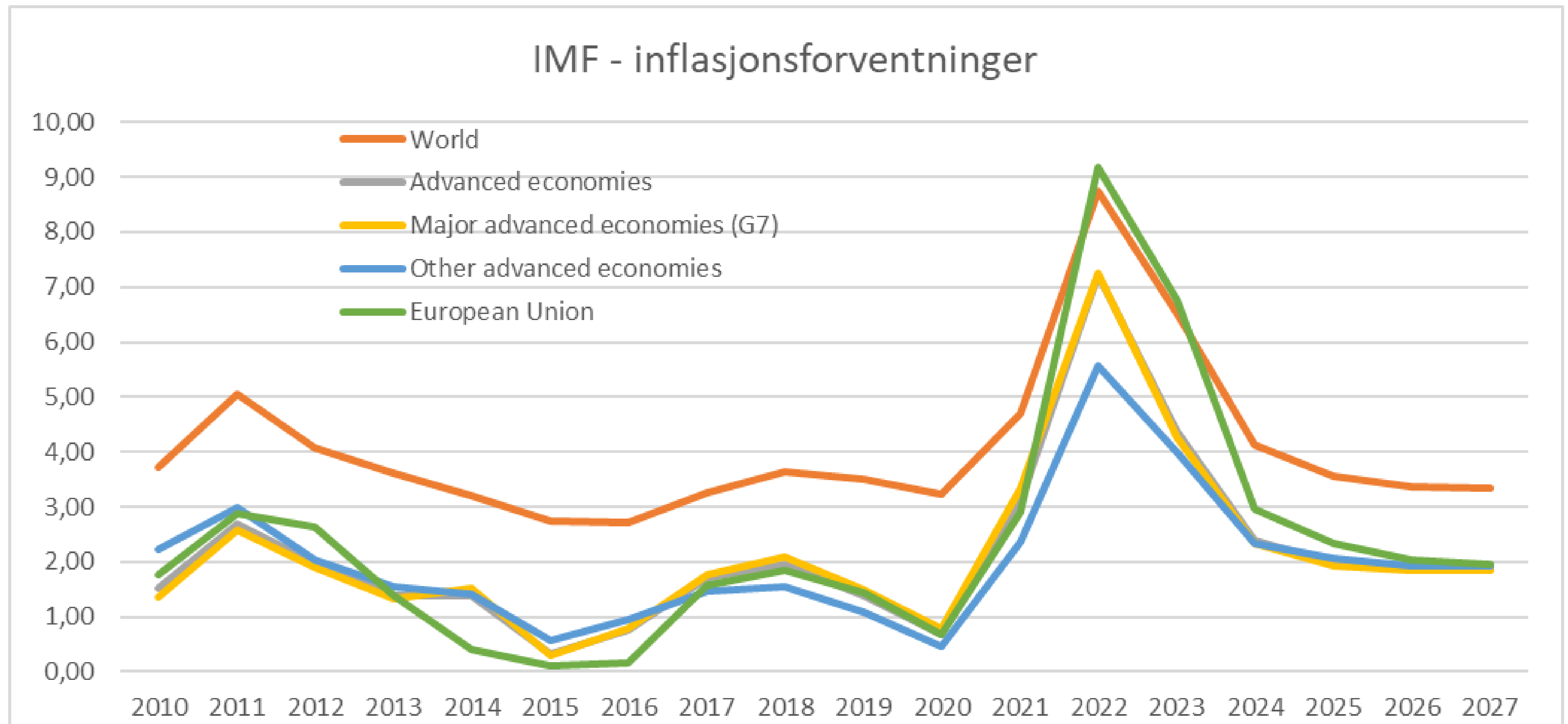
Fortsatt vekst i sysselsetting

11 Vekst i sysselsetting. Aggregert Siste 3 måneder og neste 3 måneder. Prosent



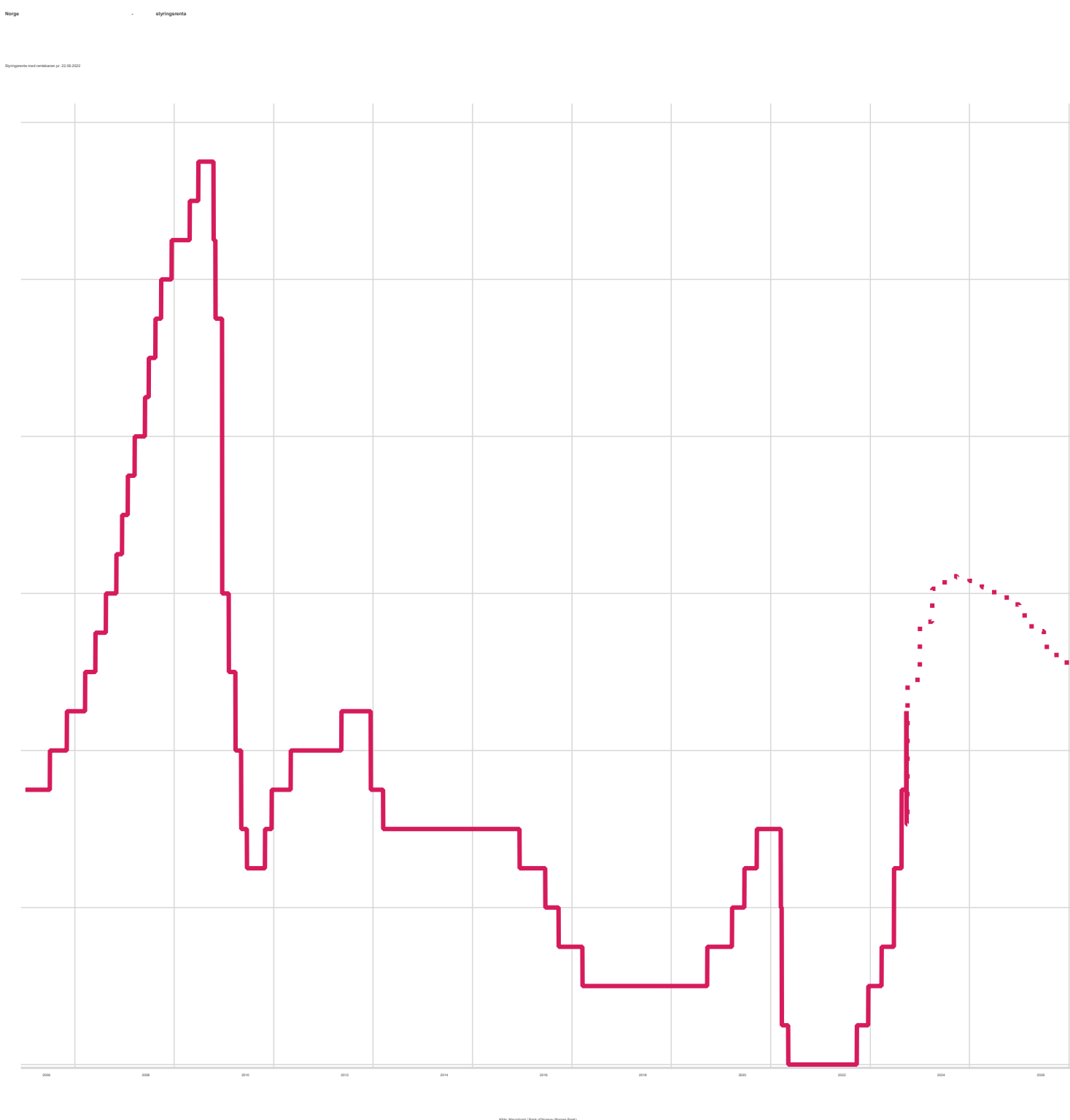
Kilde: Norges Banks regionale nettverk

Inflasjonsforventninger – lang horisont

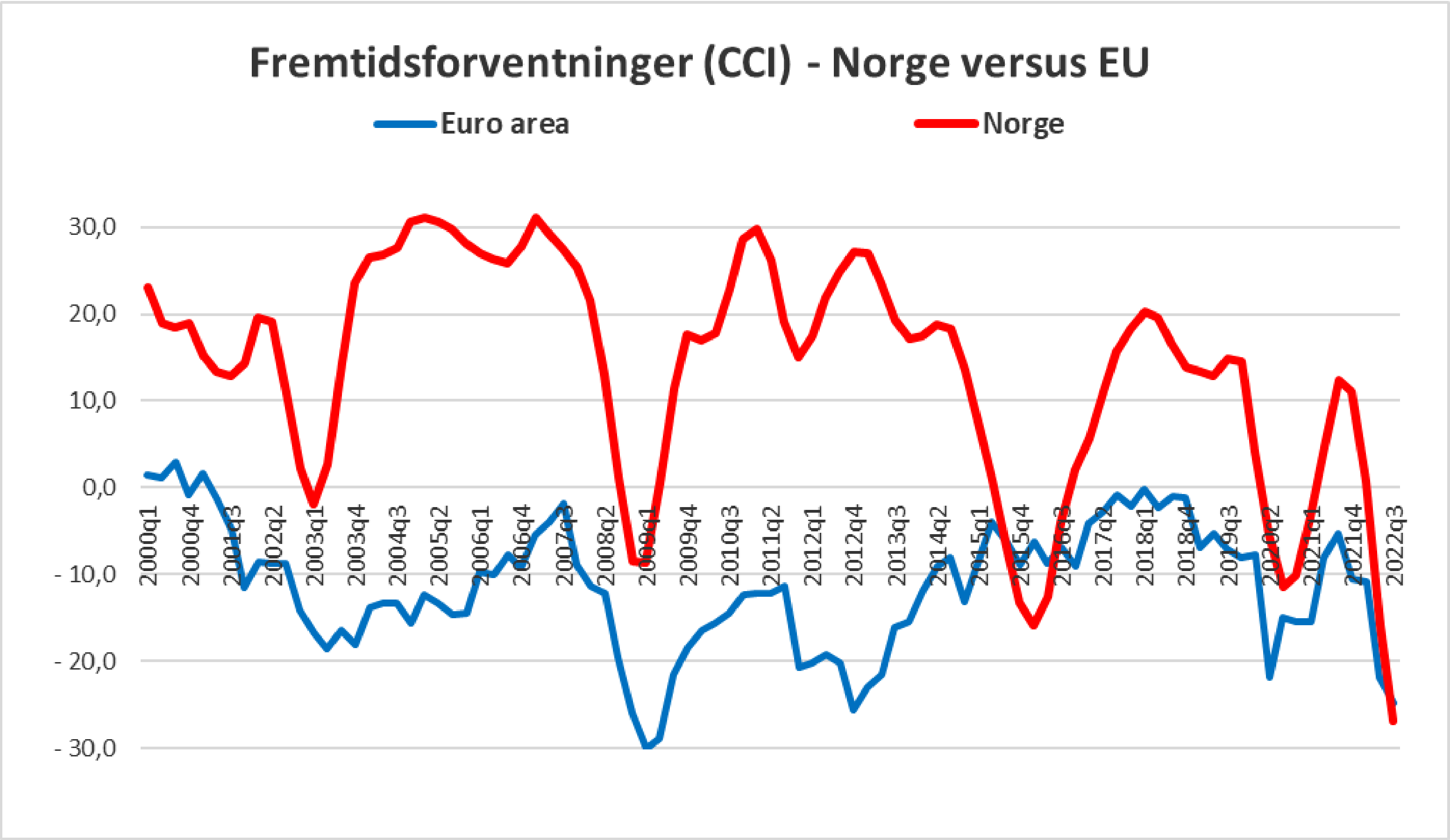




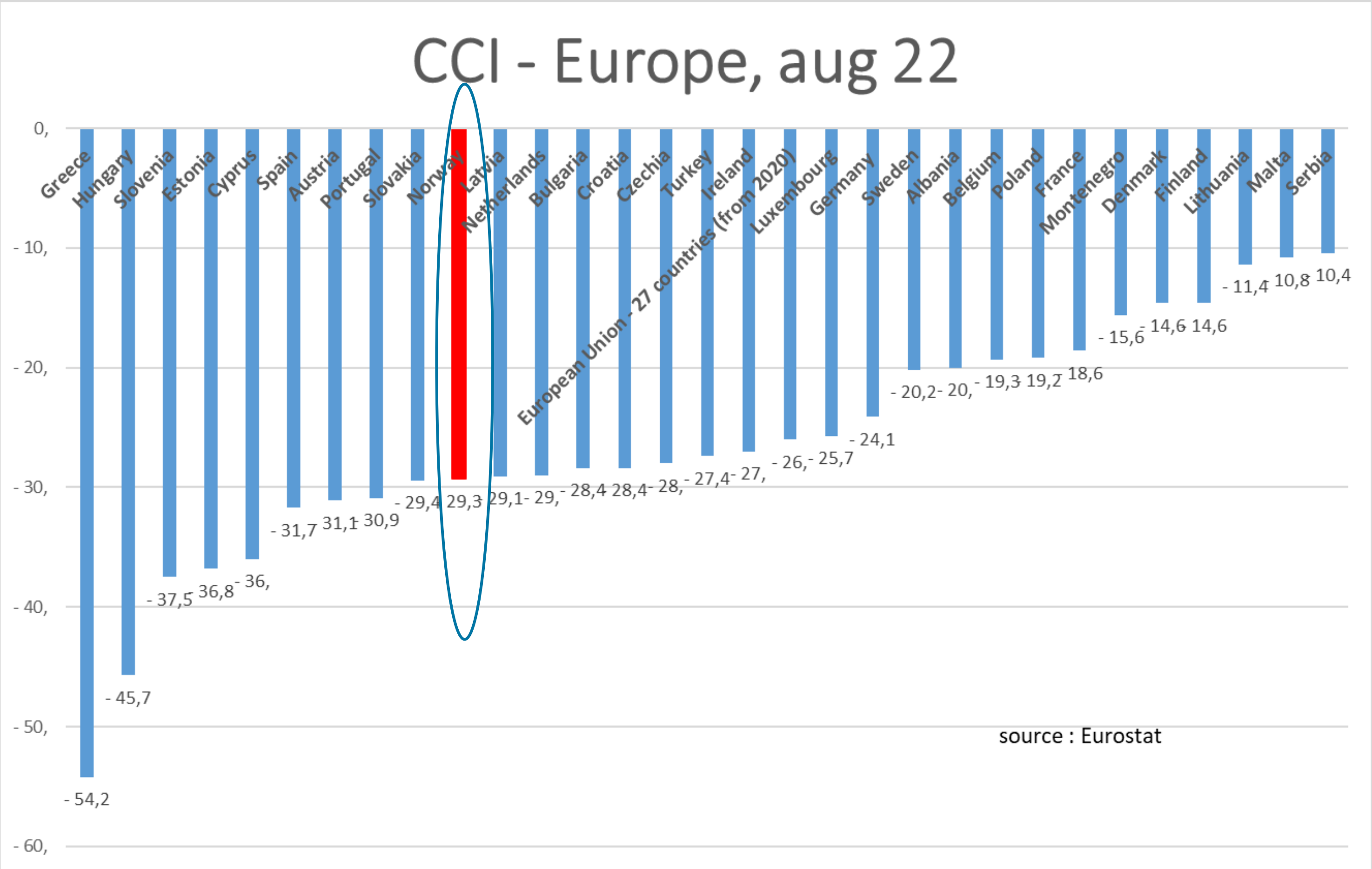
Norsk rente – rentetoppen er nær



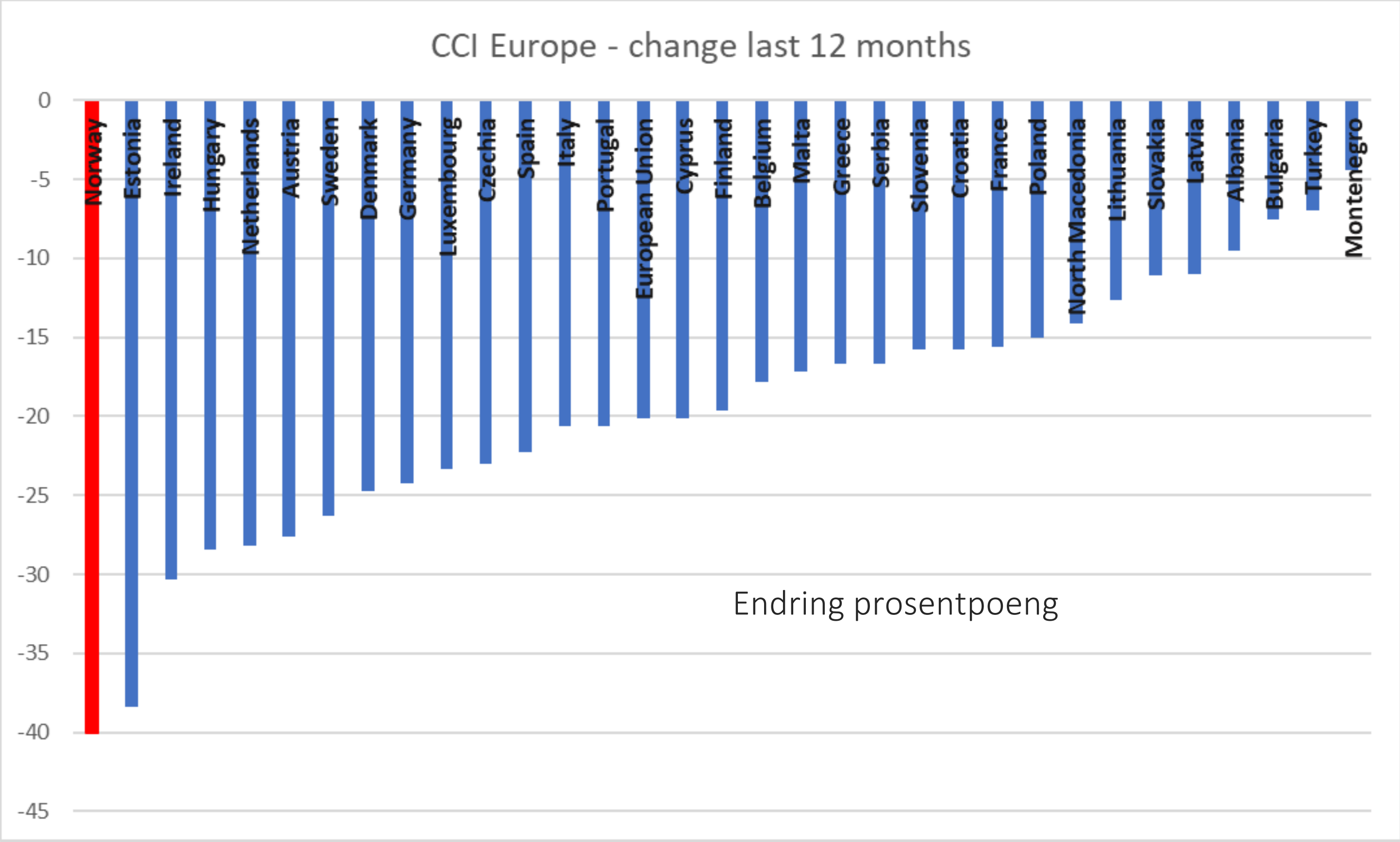
Framtidsforventninger (CCI)



Framtidsforventninger (CCI)



CCI Europa –endring siste 12 mnd !!!!



Mye om fritidsboligmarkedet



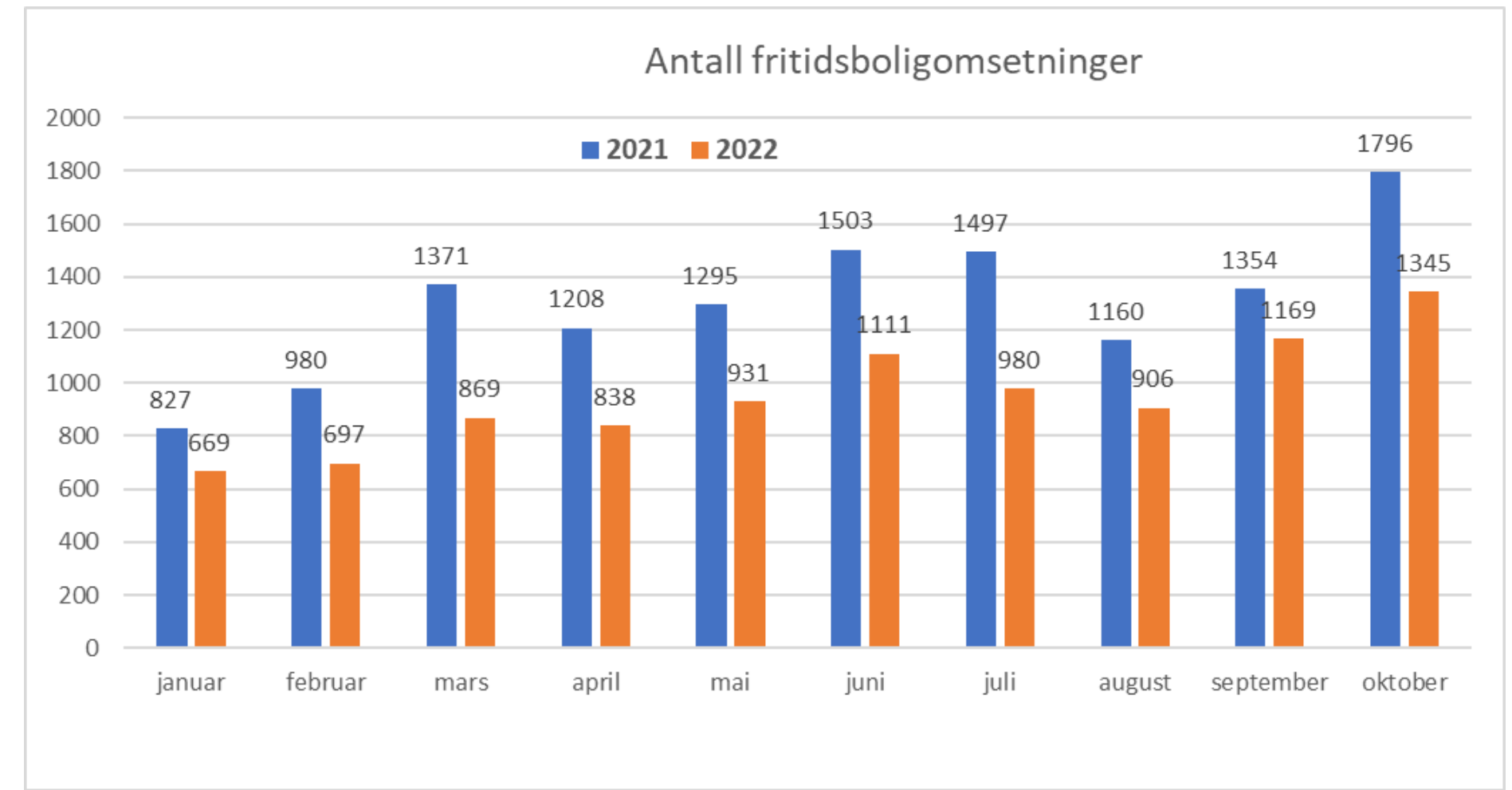
Tilbake til normalen

Antall fritidsboligomsetninger

Antall omsetninger (fritt salg)



Antall fritidsboligomsetninger



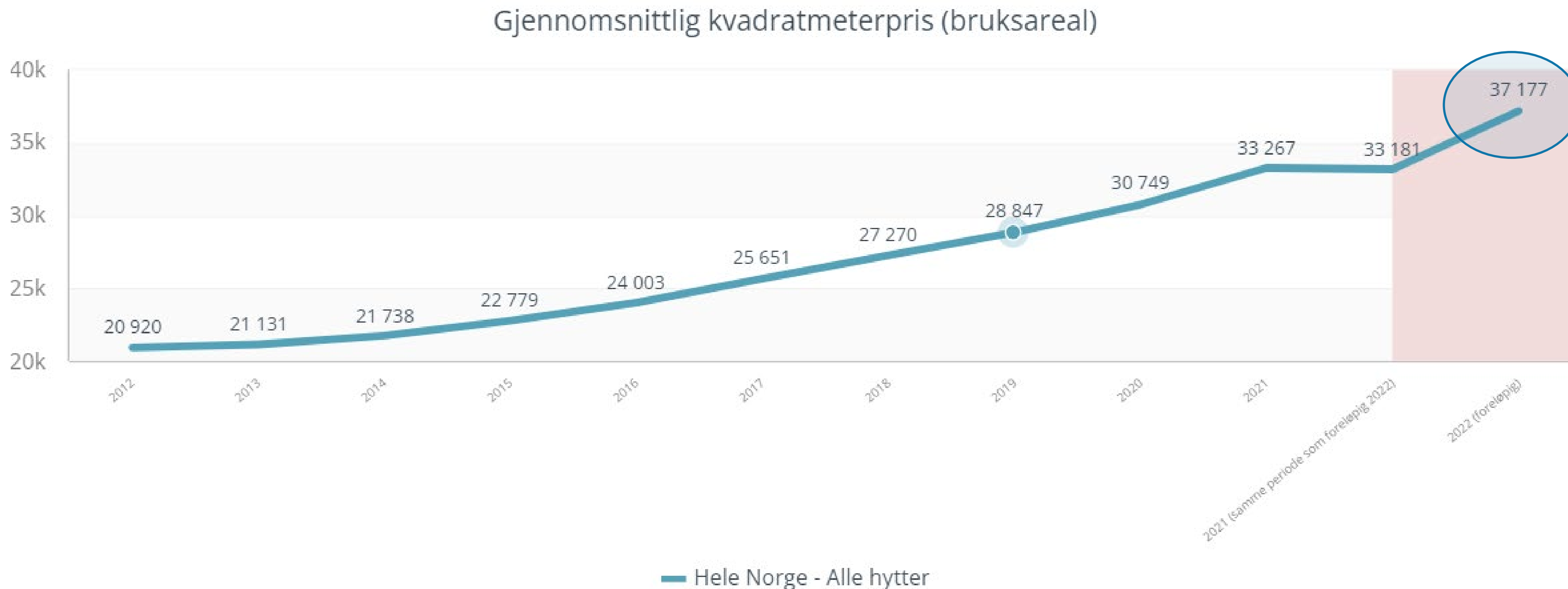
**Estimert antall omsetninger for 2022 (vektet):
10 300 omsetninger**



Prisrekord

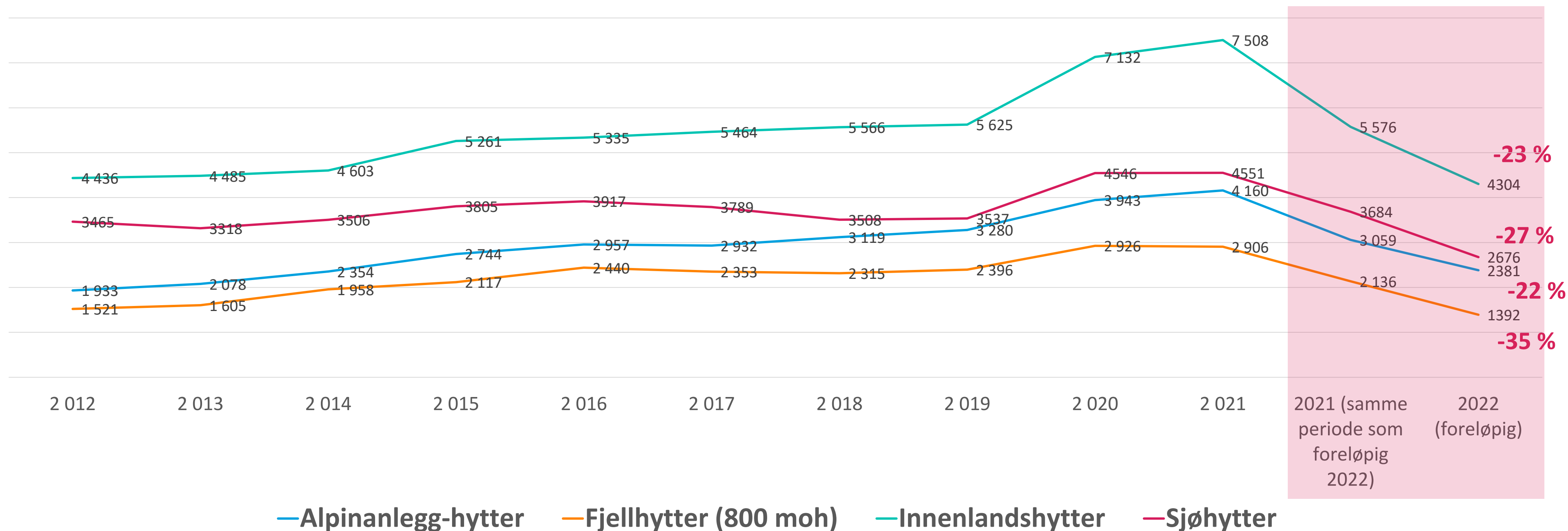
Gjennomsnittlig kvadratmeterpriser (bruksareal)

+ 12 %



Færre omsetninger i alle hyttesegmenter

Antall fritidsboligomsetninger



Omsetningskriterier: (1) Tinglyst som fritidseiendomstransaksjon, (2) fritt salg, (3) bebygd eiendom, (4) kjøper og selger har ikke samme etternavn, (5) kun nye eiere registrert i tinglysningen og (6) at hele eiendommen er omsatt. **Kilde:** Grunnboka



Omsetningsfall – lokale eksempler

Omsetninger til og med
24. oktober 2022

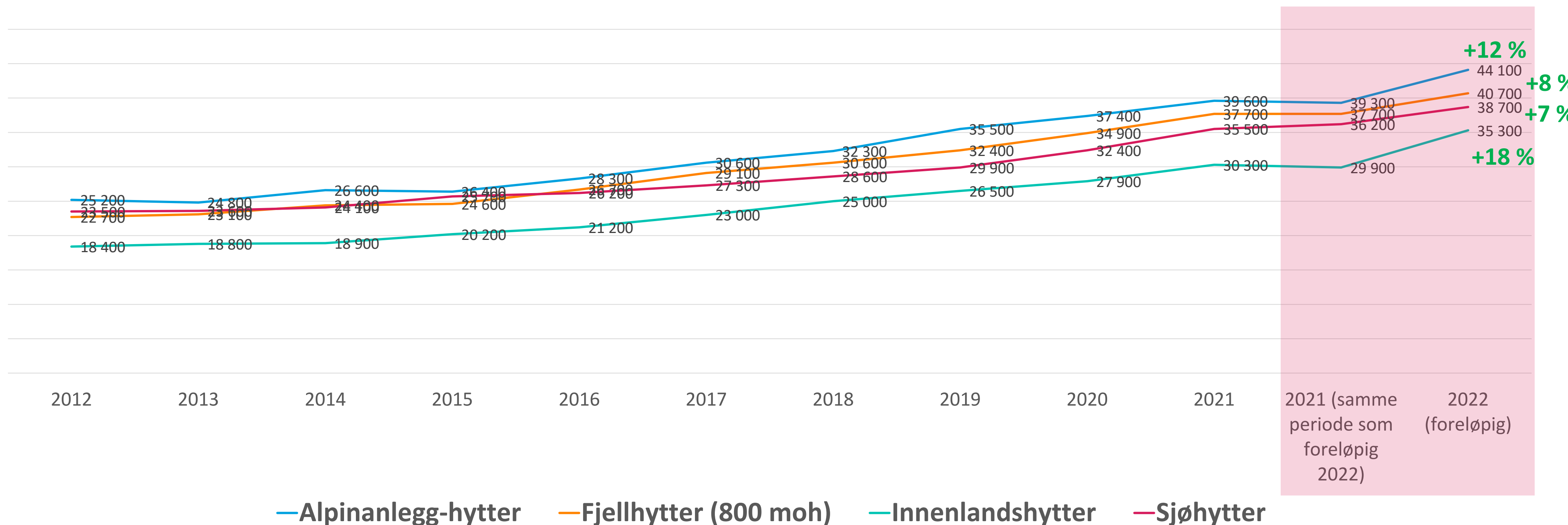
Region	Antall omsetninger	Antall omsetninger, endring (pst)
Nesbyen (Viken)	50	-51,0%
Flå (Viken)	30	-45,5%
Ål (Viken)	34	-44,3%
Ringebu (Innlandet)	63	-43,2%
Vinje (Vestfold og Telemark)	104	-42,9%
Rollag (Viken)	32	-41,8%
Øystre Slidre (Innlandet)	84	-41,3%
Bykle (Agder)	44	-39,7%
Nord-Aurdal (Innlandet)	51	-39,3%
Hol (Viken)	145	-34,1%
Gol (Viken)	47	-33,8%
Nore og Uvdal (Viken)	51	-29,2%
Øyer (Innlandet)	59	-25,3%
Sigdal (Viken)	71	-25,3%
Vestre Slidre (Innlandet)	35	-18,6%
Sør-Aurdal (Innlandet)	46	-17,9%
Trysil (Innlandet)	30	-16,7%
Ringsaker (Innlandet)	105	-15,3%
Tinn (Vestfold og Telemark)	94	3,3%

Omsetningskriterier: (1) Tinglyst som fritidseiendomstransaksjon, (2) fritt salg, (3) bebygd eiendom, (4) kjøper og selger har ikke samme etternavn, (5) kun nye eiere registrert i tinglysningen og (6) at hele eiendommen er omsatt. **Kilde:** Grunnboka og matrikkelen



Prisrekord i alle hyttesegmenter

Gjennomsnittlig kvadratmeterpriser (bruksareal)



Omsetningskriterier: (1) Tinglyst som fritidseiendomstransaksjon, (2) fritt salg, (3) bebygd eiendom, (4) kjøper og selger har ikke samme etternavn, (5) kun nye eiere registrert i tinglysningen og (6) at hele eiendommen er omsatt. **Kilde:** Grunnboka





ØKT DESTINASJONSKONKURRANSE

- 62 alpinanlegg (minst fem nedfarter)
- 6 km radius med utgangspunkt i anlegget
- Inkluderer både tradisjonelle hytter og fritidsleiligheter

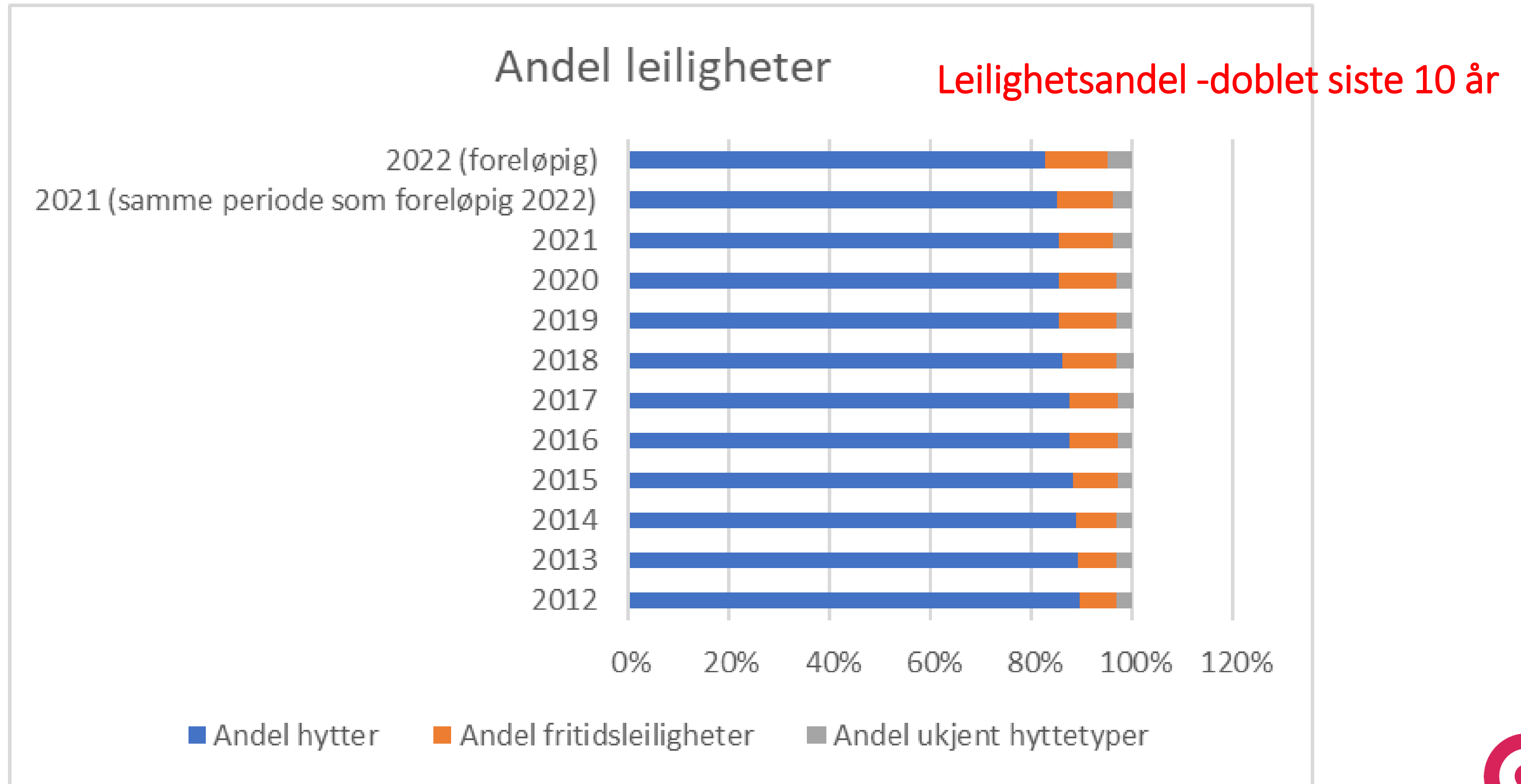


Kriterier for kjøp av fritidsbolig i Norge

Spørsmål til de som planlegger å kjøpe fritidsbolig i Norge:
Hva er de viktigste kriteriene for deg ved kjøp av hytte/fritidsbolig?

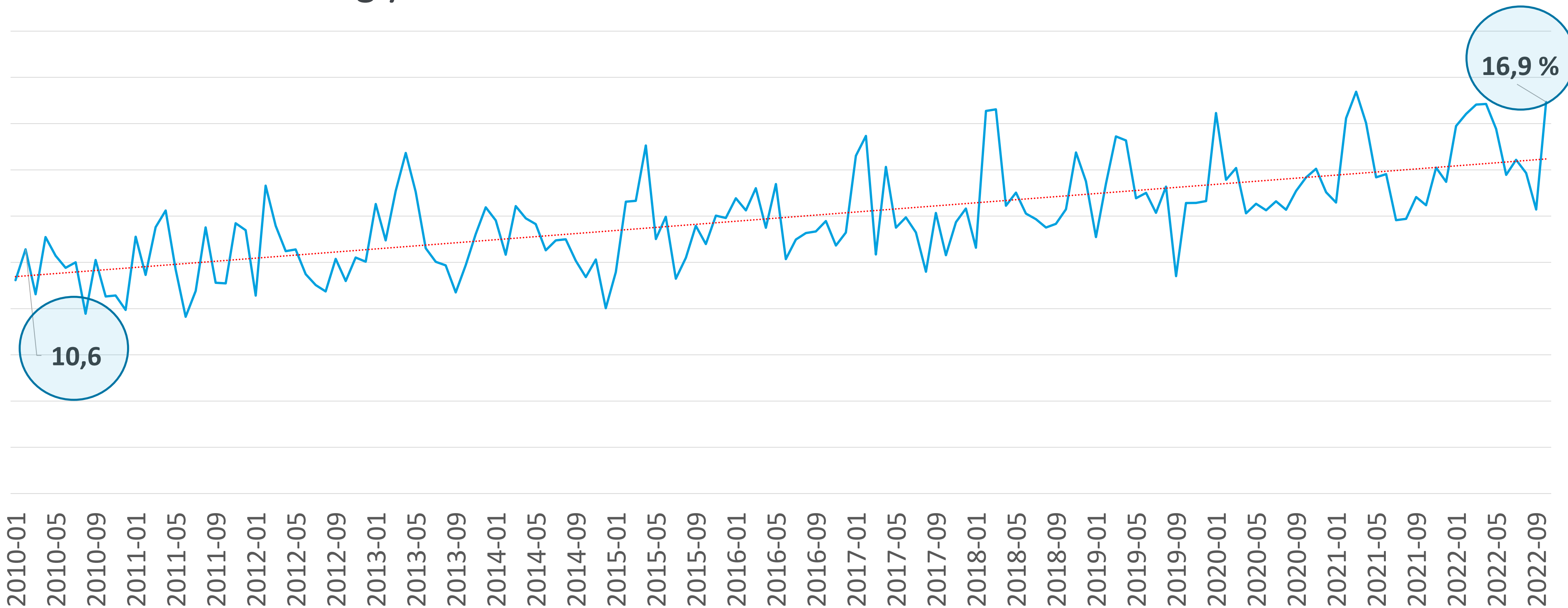


Jevn vekst i andel leiligheter – en trend som vil forsterkes



Andel av tinglyst fritidsbolig – kortere eietid

som sist ble tinglyst de siste fem år



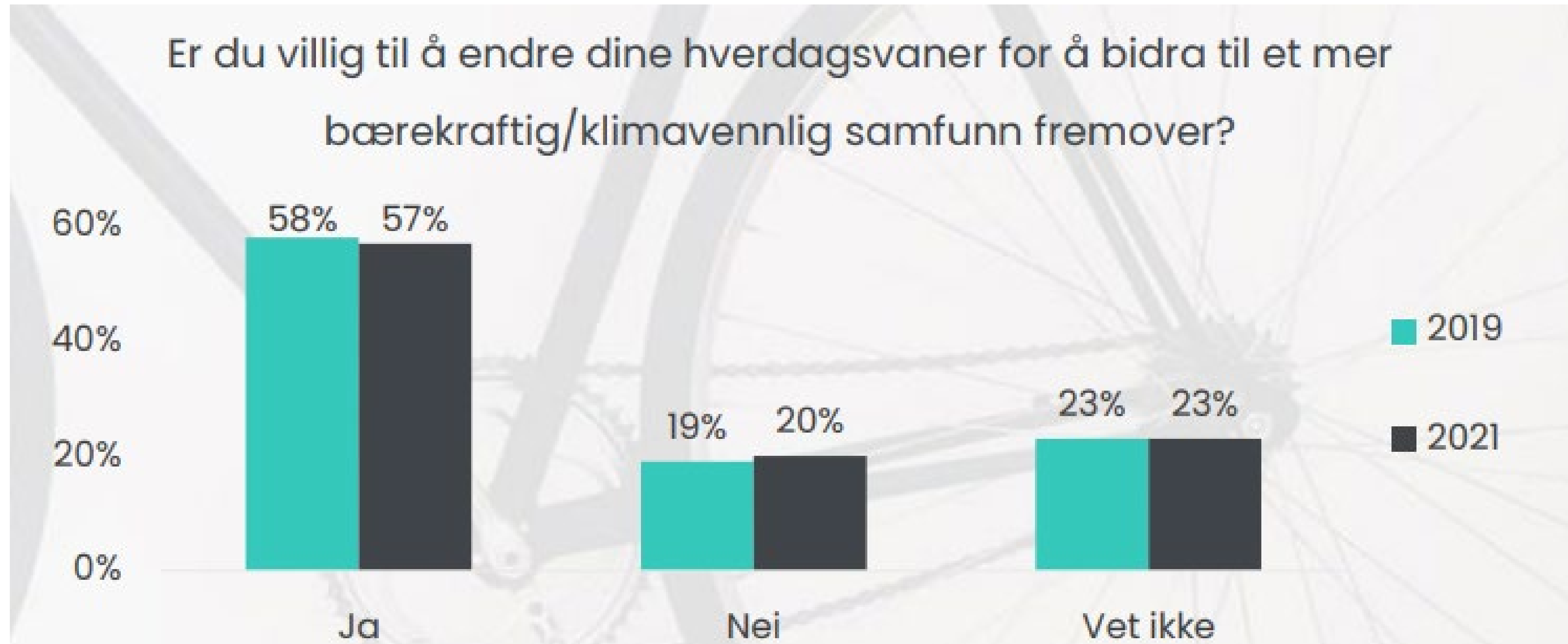
Omsetningskriterier: (1) Tinglyst som fritidseiendomstransaksjon, (2) fritt salg, (3) bebygd eiendom, (4) kjøper og selger har ikke samme etternavn, (5) kun nye eiere registrert i tinglysningen og (6) at hele eiendommen er omsatt. **Kilde:** Grunnboka



Miljø / klima



Er du villig til å endre hverdagsvaner for å bidra ?



Kilde : Future Living, sept 2021





Hva med
byggeaktiviteten?

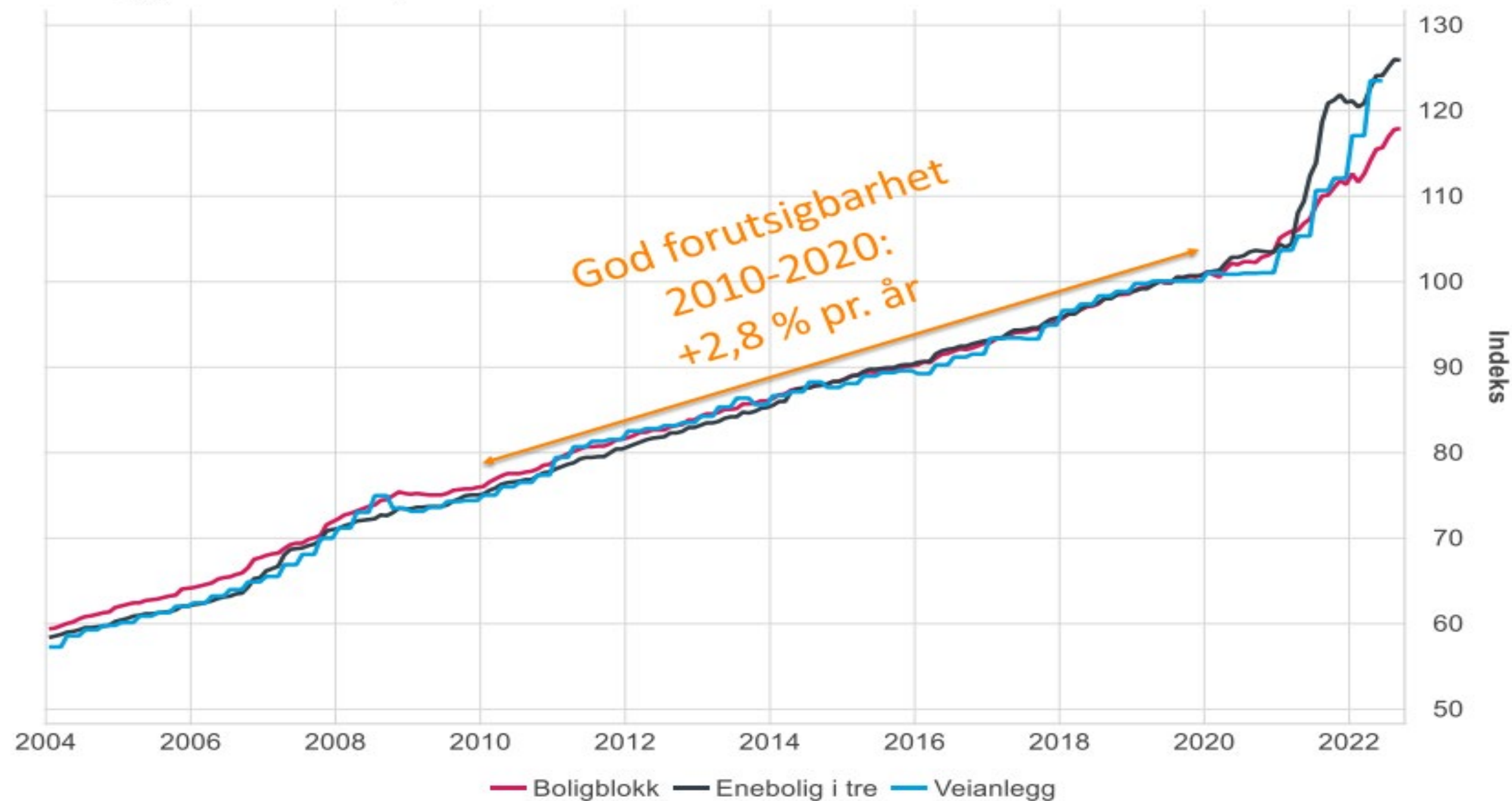


Byggekostnader

Kraftig økning i byggekostnadene i 2021 og 2022

Norge - Byggekostnadsindekser

SSBs byggekostnadsindekser, rebase 2019=100



Kilde: Macrobond / Statistics Norway



Byggekostnader – prissjokk også tidligere

Norge - Byggekostnadsindekser

SSBs byggekostnadsindekser, a.r. 1 year

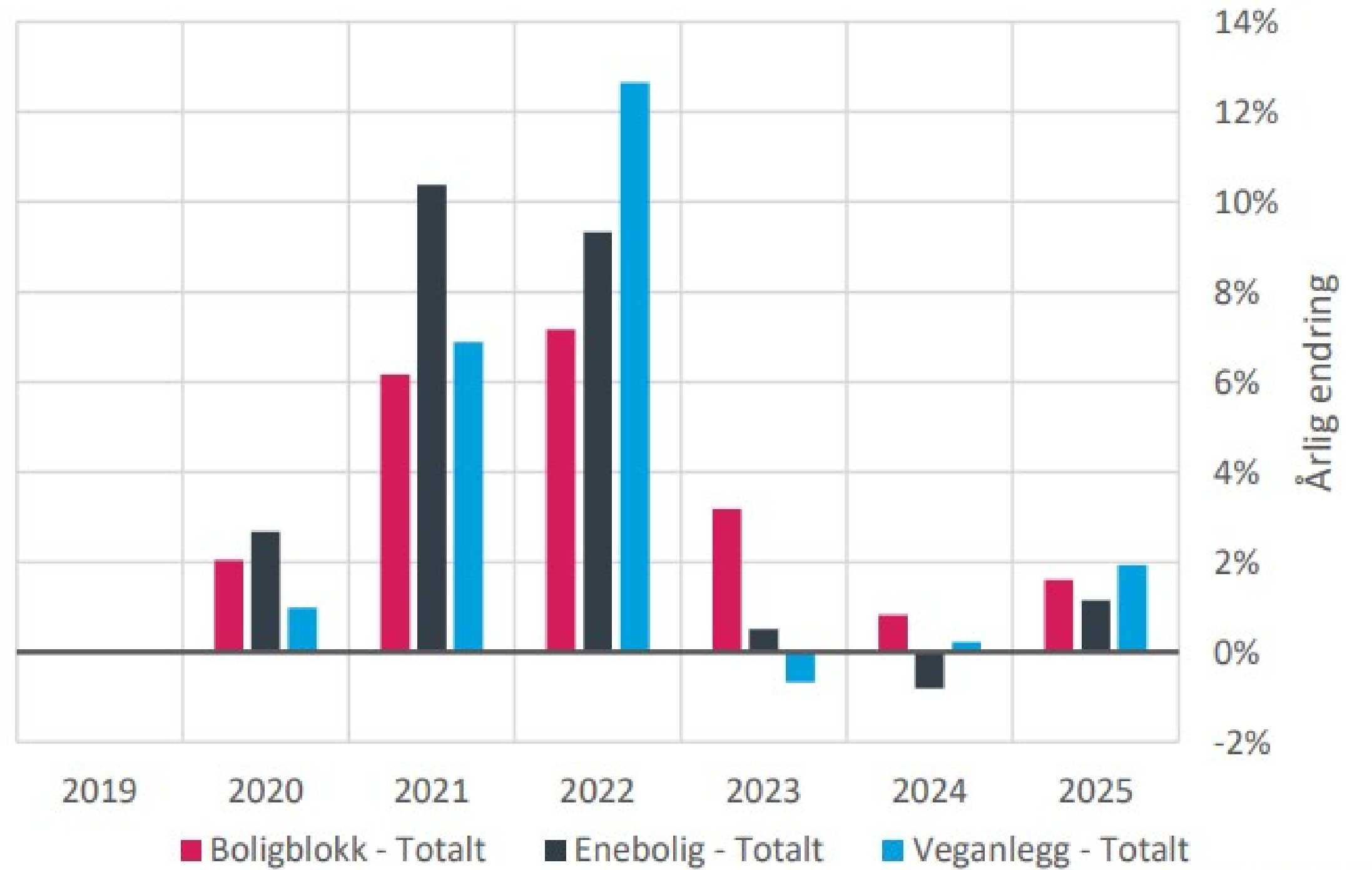


Kilde: Macrobond / Statistics Norway



Byggekostnader - prognose

Byggekostnadsvekst - prognoser

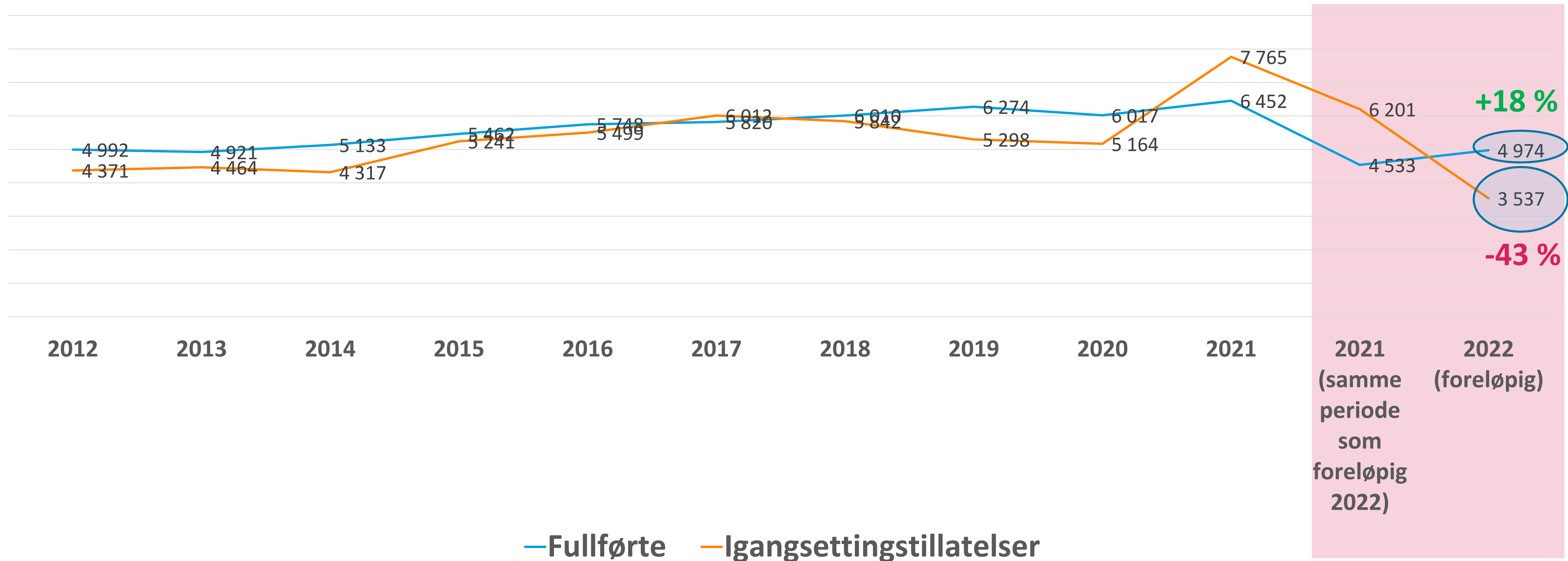


Kilde: SSB, Prognosesenteret



Igangsettingstillatelser og fullførte

Registrerte boliger (inkluderer tradisjonelle hyttebygg og fritidsleiligheter)



Forventer lavere trevare- og byggepriser i 2023 enn i 2022



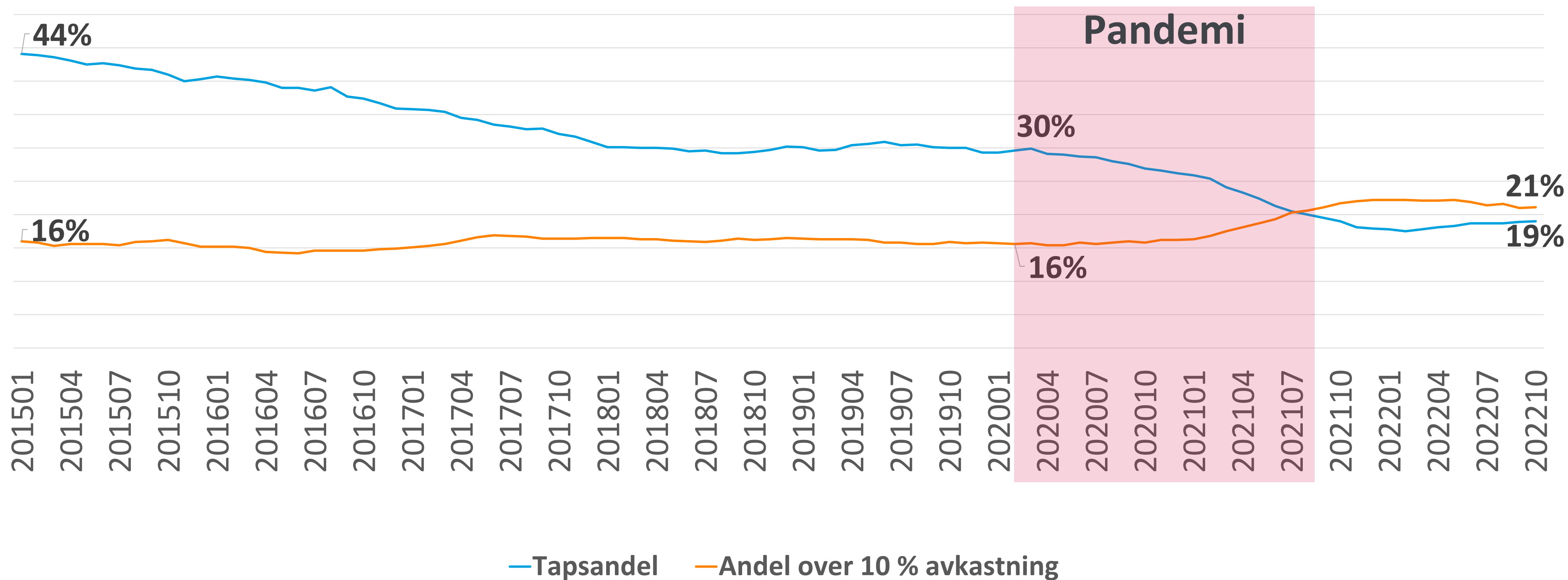


**Har fritidsboliger vært en god
investering?**



Realisert avkastning for bebygd fritidseiendom

I prosent

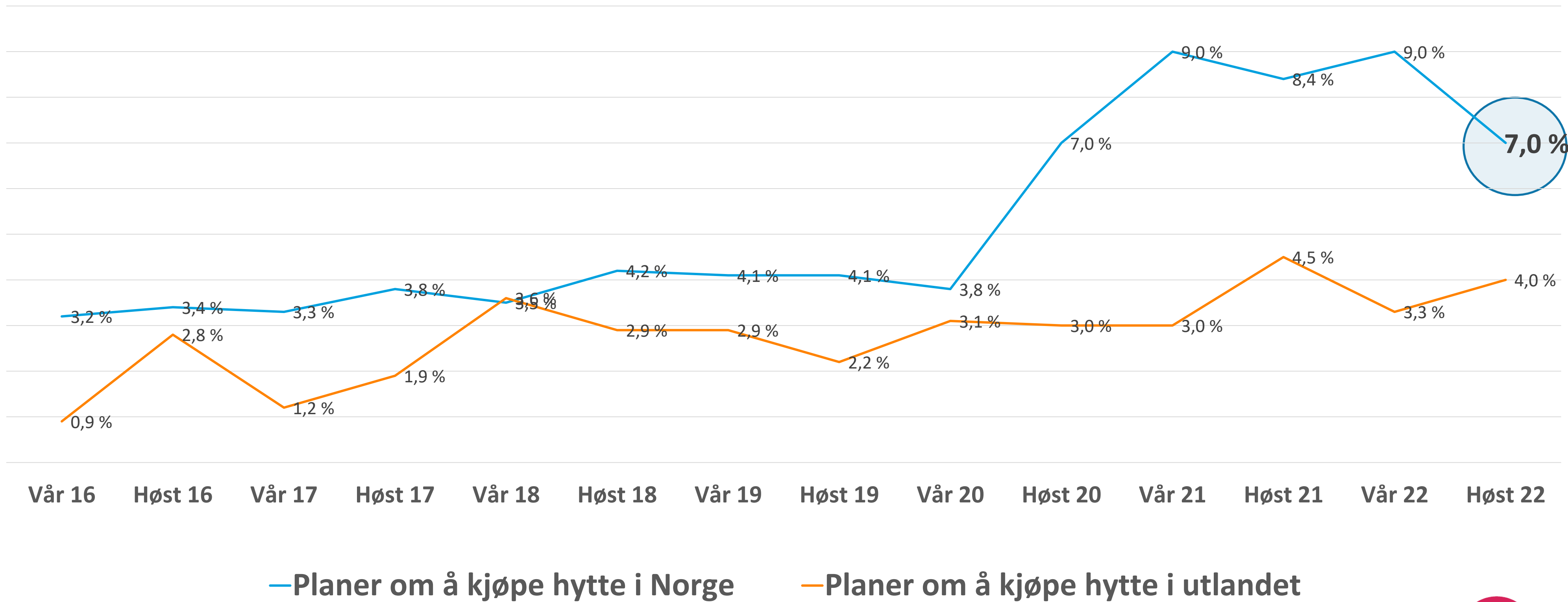


Hva med 2023?



Hyttemarkedet

Planlegger å kjøpe fritidsbolig neste tre år

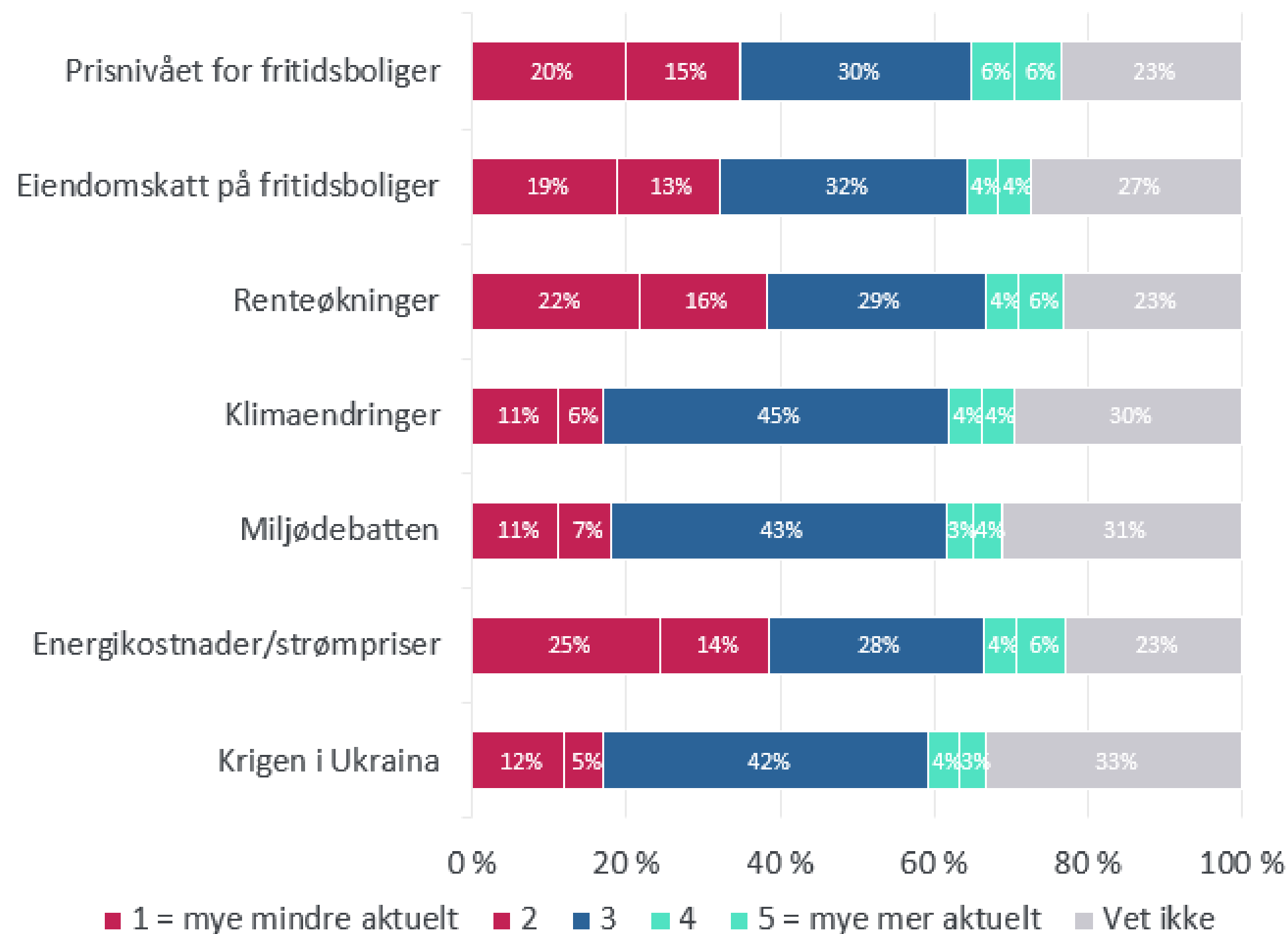




Fritidsbygg, forhold som gjør det mer eller mindre aktuelt å kjøpe

Spørsmål:

Har følgende forhold gjort det mer eller mindre aktuelt å kjøpe fritidsbolig i Norge?



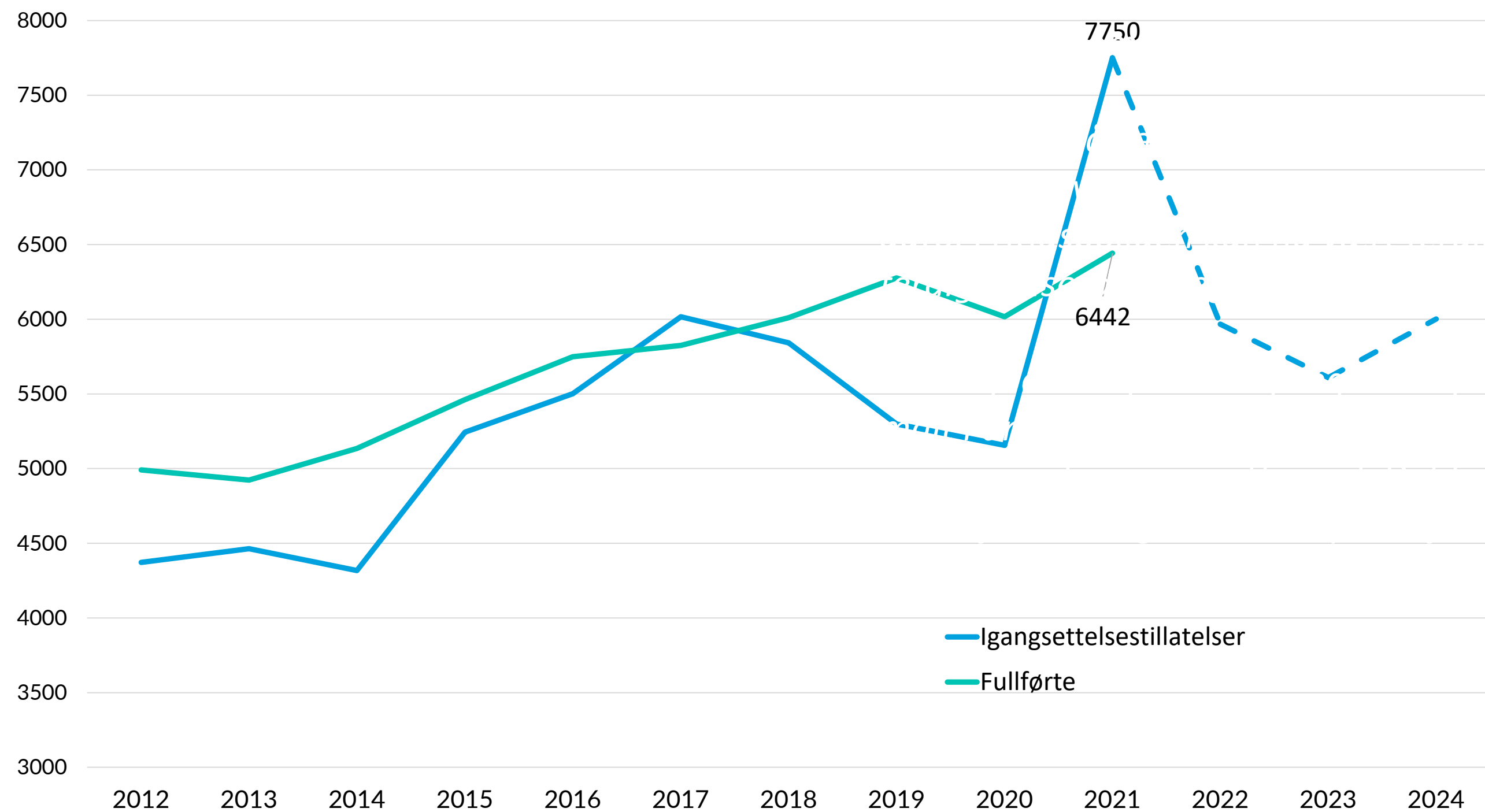


Tilbake til «normalen» – men hva betyr det ?



Nye fritidsboliger – statistikk og prognose

Igangsettingstillatelser til fritidsboliger, antall
(uten påbygg og tilbygg)



10 lyspunkter i høstmørket

1. Bunnsolid økonomi
2. Rentetoppen er er nær
3. Inflasjonen nærmer seg toppnivåer
4. Krigens effekt på mat og råvarepriser reduseres
5. Hytta – et trygt alternativ i en utrygg verden
6. Nye EL-vaner og kostnadsfokus – også på hytta
7. Positiv trend for det grønne skiftet
8. Fortsatt rekorantall som drømmer om egen fritidsbolig
9. Ekstrem fordelaktig demografi versus hyttemarkedet
10. Depresjonen slipper snart taket (kan vanskelig blir verre)

