

Boligbygging: Hvem må få ut fingern?

NBBL frokostmøte
18. mars 2025





Boligbygging

Hvem må få ut fingern?

Christian-Marius Stryken, Direktør Interessepolitikk og jus, NBBL

18.03.2025





Utsiktene for boligbygging:

Fra halv maskin til full fres?

Sjeføkonom Hilde Midsem, NBBL

18.03.2025

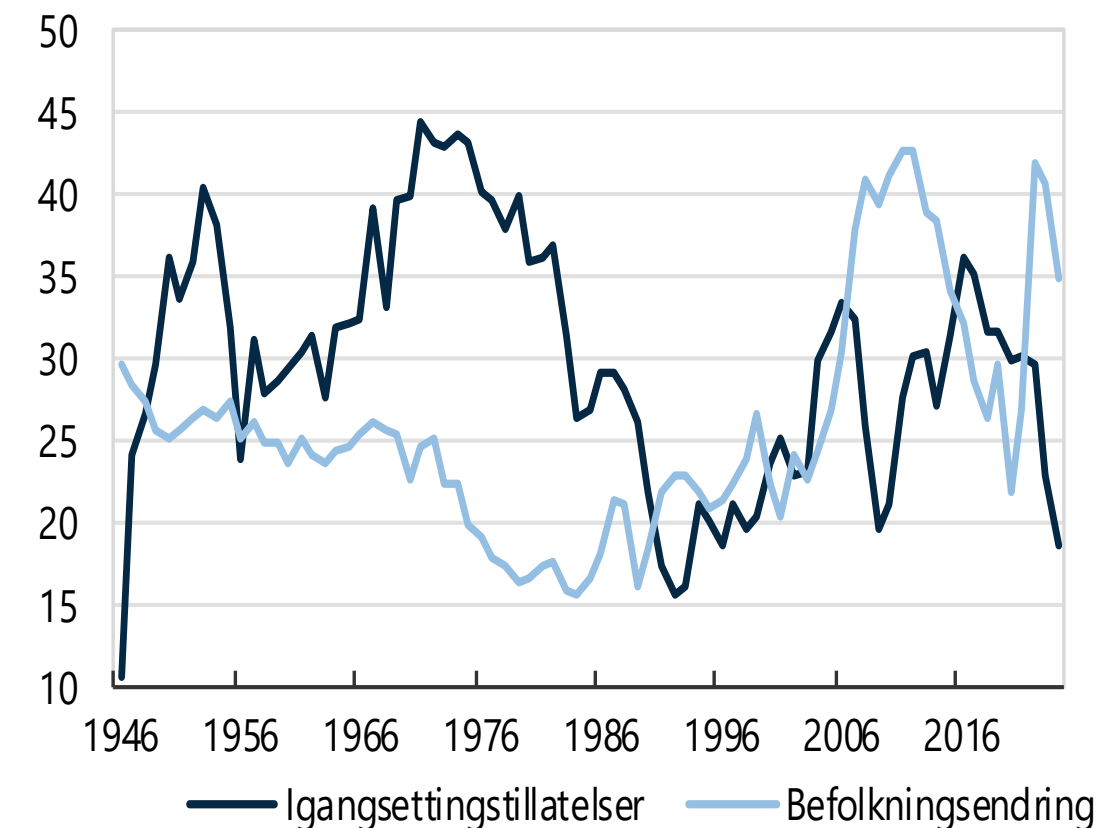


Boligbyggingen går for halv maskin

Siste 12 måneder: IG 17 700. Faktisk: 13 800. Solgte: 15k. Befolkningsvekst. Tegn til bedring.

Norge: Igangsetting av boliger

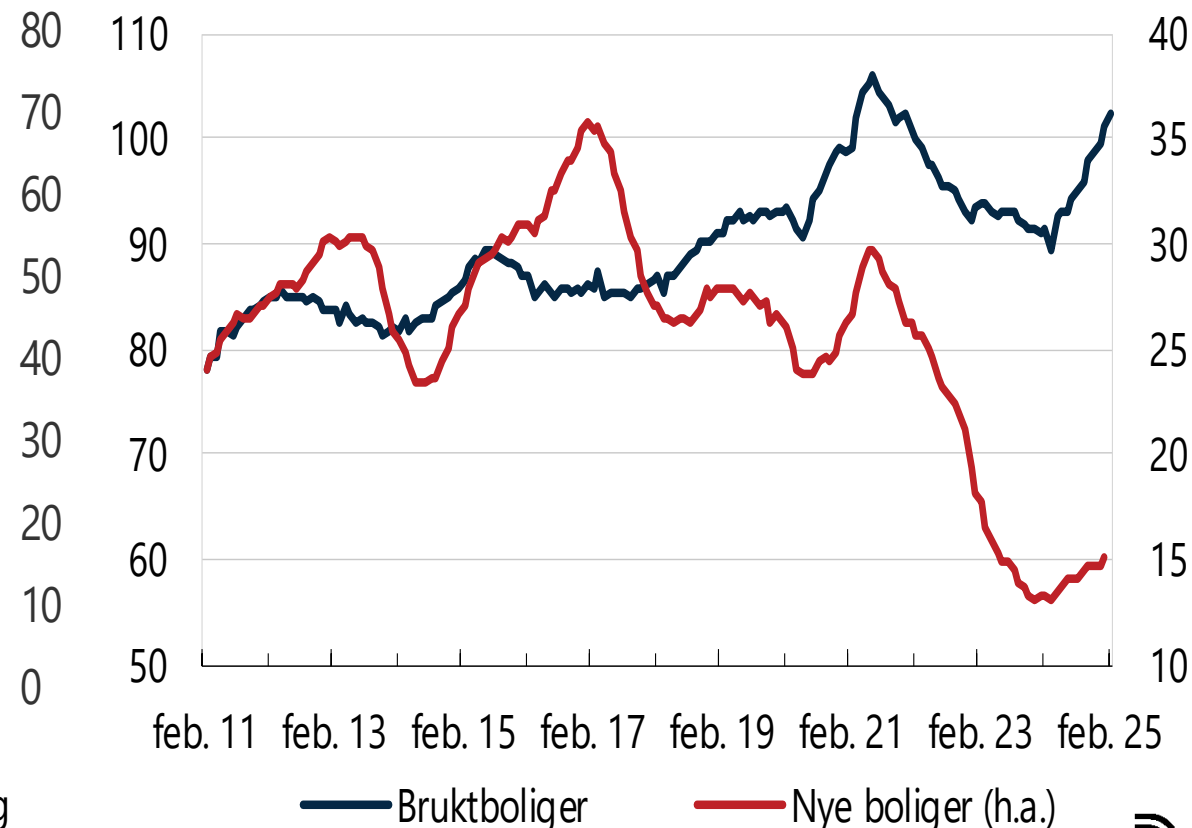
Antall i tusen.



Kilde: Statistisk sentralbyrå/ NBBL

Norge: Solgte boliger

Antall i tusen. 12 mnd. sum



Kilde: LSEG Datastream / Boligprodusentenes forening / EN / NBBL

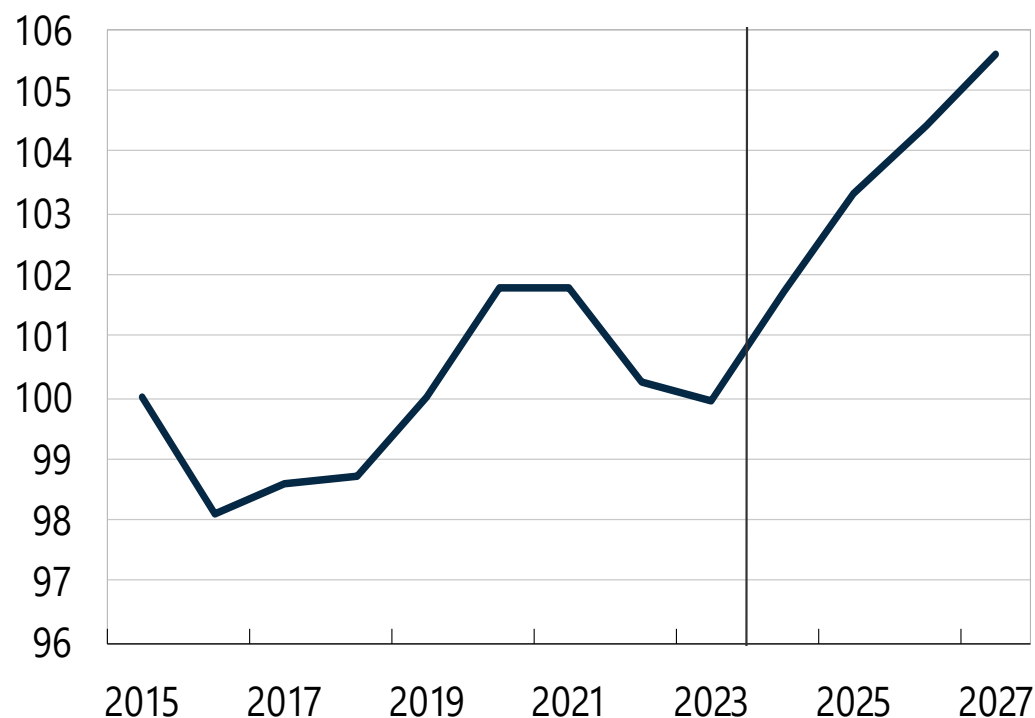


Boligetterspørselen vil trolig ta seg opp

Reallønnsvekst: SSB/NB prognose: 25-27: 1,6/1/1,2%. Lavere rente: FRA: 2 kutt før Q42026

Norge: Reallønn

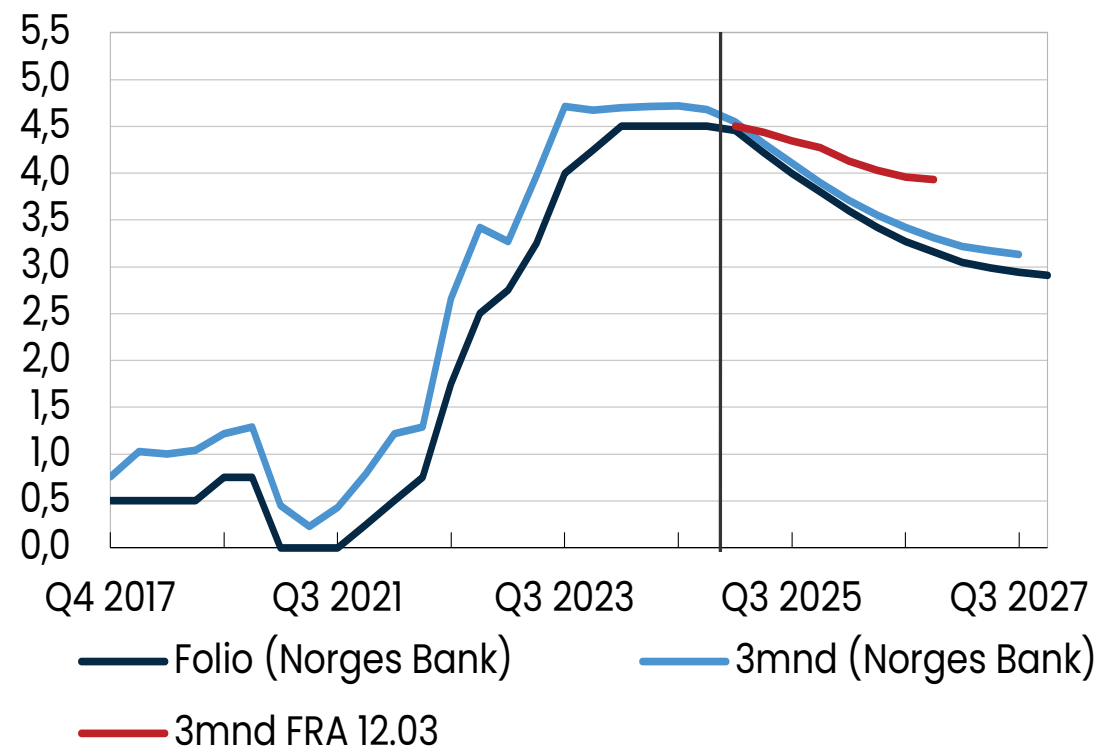
Indeks 2015= 100. Snitt SSB/Norges Bank prognoser



Kilde: Statistisk sentralbyrå / NBBL * Gjennomsnitt SSB og Norges Bank

Renter

Prosent



Kilde: LSEG Datastream / Norges Bank, PPR 4/2024 / NBBL

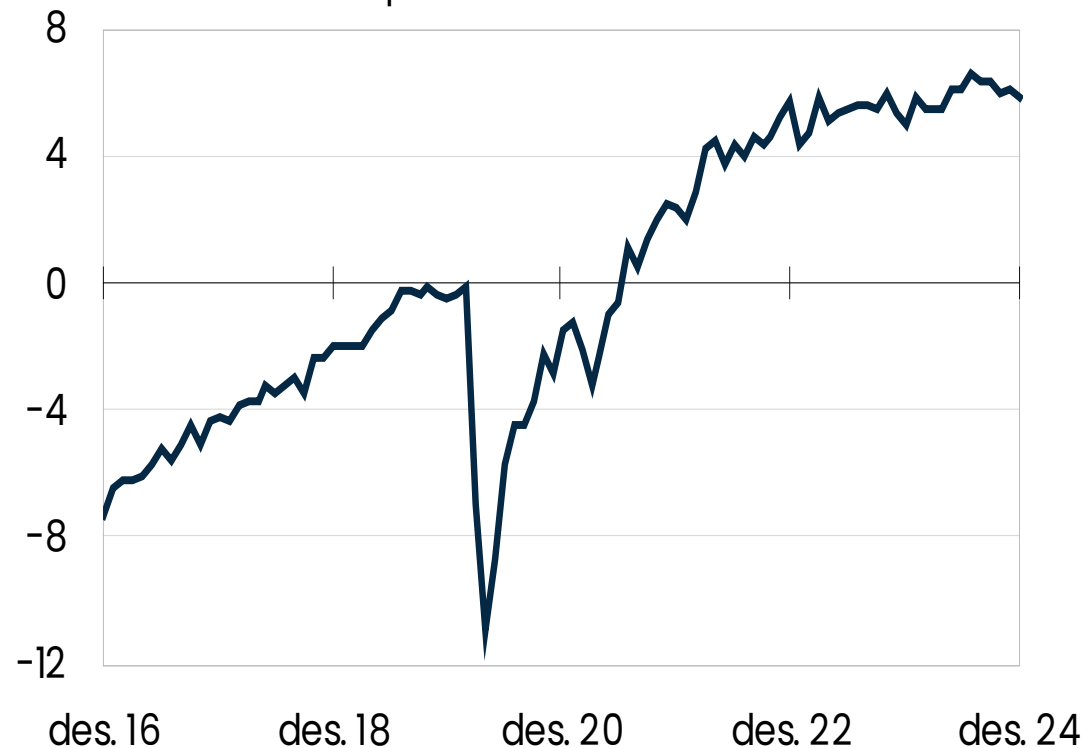


Utsikter til forsiktig oppsving i norsk økonomi

Tangerer trendvekst fra neste år. Driveere: Forbruk. Oljeinv. Off. ettersp. Arbeidsledighet fortsatt lav.

Fastlands-BNP

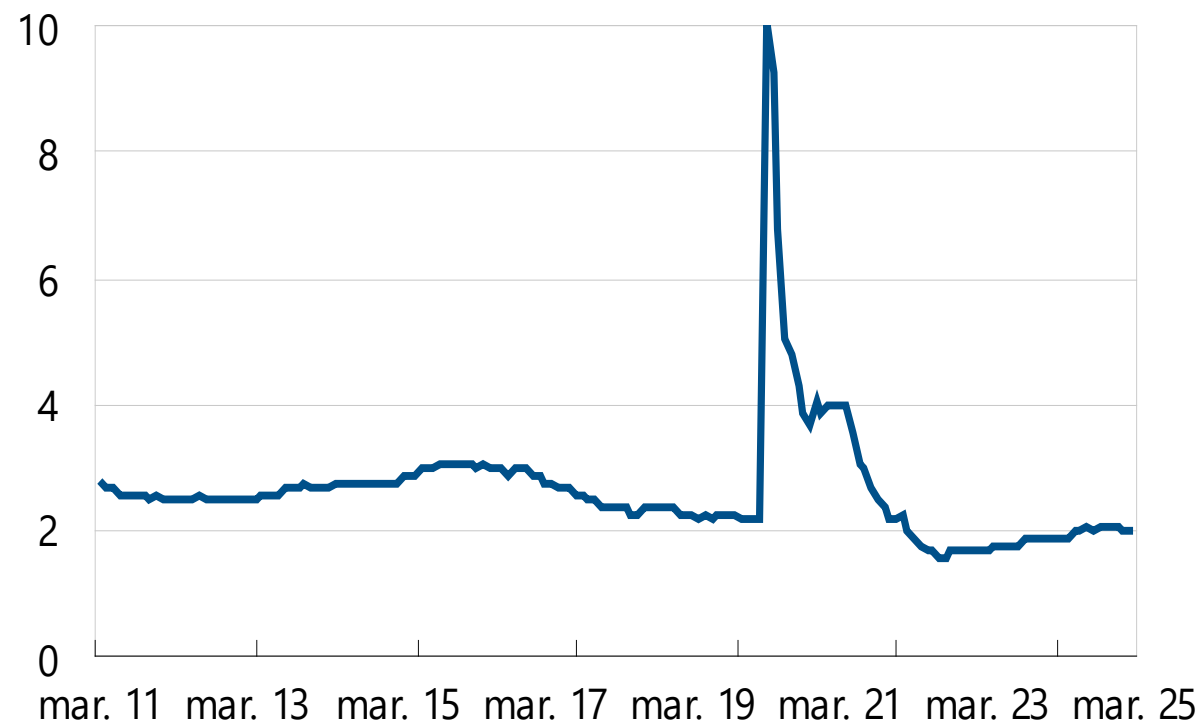
Mrd.kr faste basisår-priser.



Kilde: LSEG Datastream / Statistisk sentralbyrå / NBBL

Registrert arbeidsledighet

I prosent av arbeidsstyrken. 15-74 år.



Kilde: LSEG Datastream / NAV / NBBL

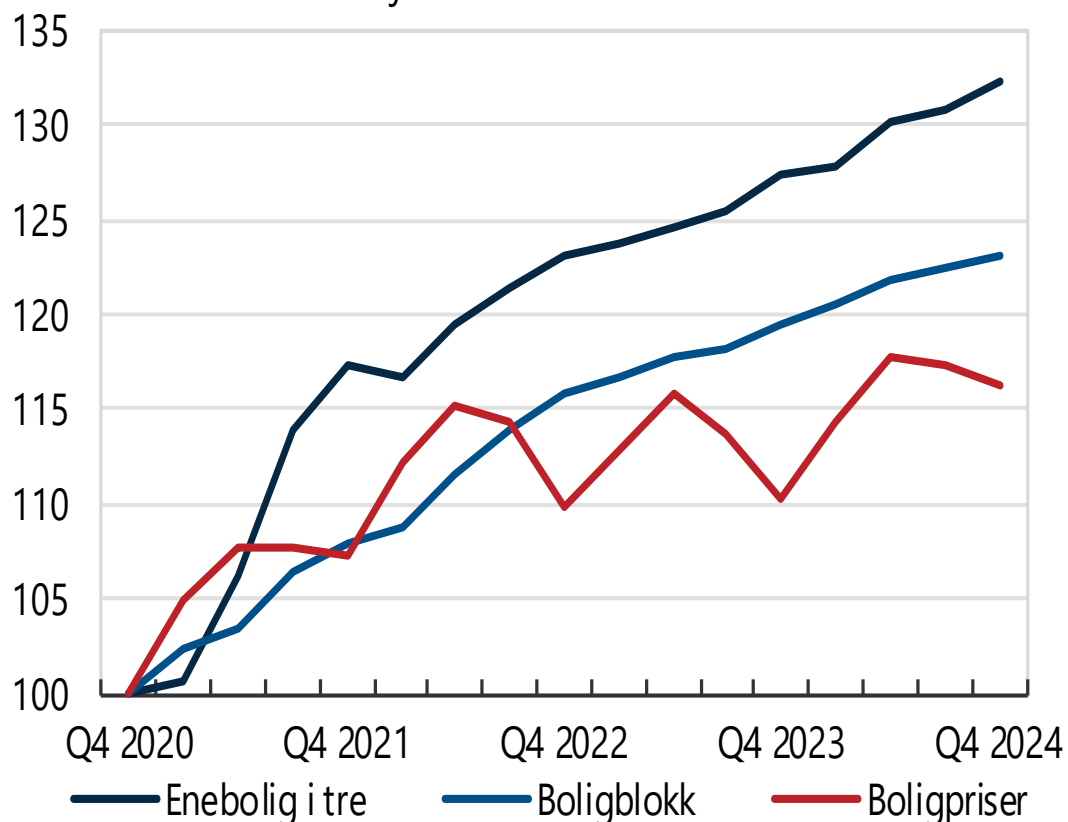


Sterk kostnadsvekst og høyere nyboligpriser

Q42020-Q42024: Byggekost: 29%. Brukboligpriser: 15%. Nyboligpriser: +25%. ~Doblet byggelånsrente

Norge: Byggekostnader og boligpriser

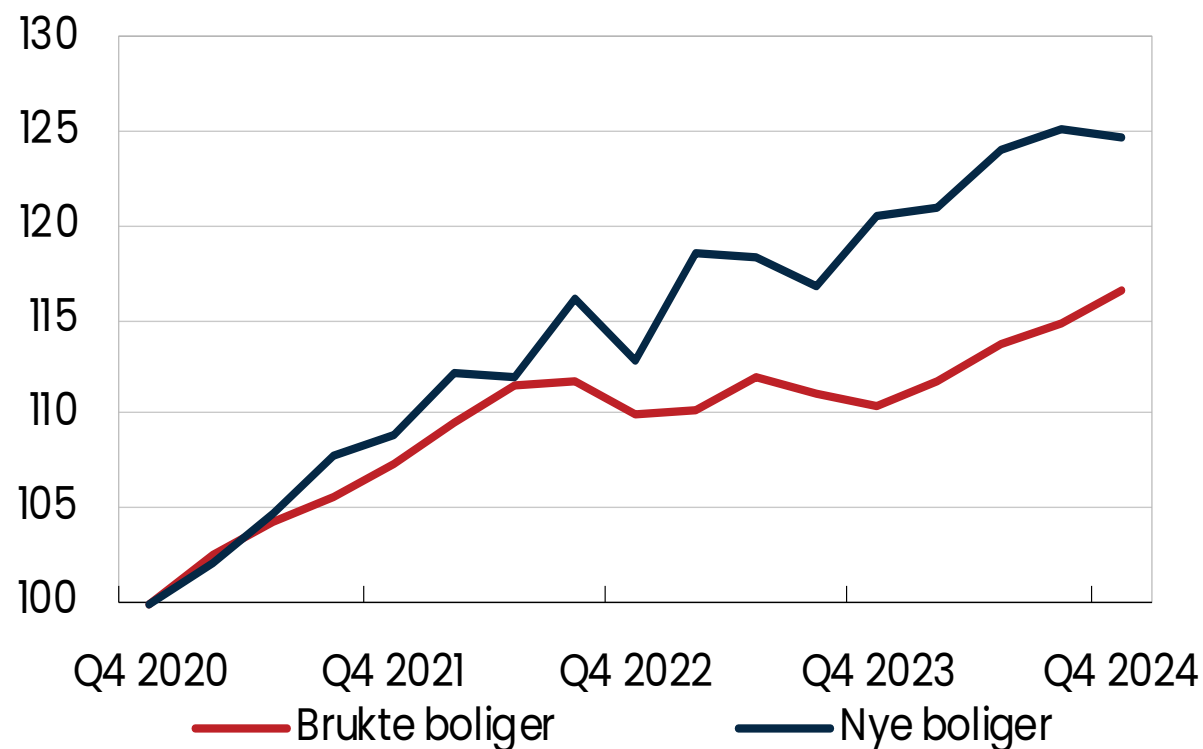
Indeks feb. 2020=100. Ujustert



Kilde: LSEG Datastream / Statistisk sentralbyrå / Eiendom Norge / NBBL

Boligpriser

Indeks Q42020= 100.



Kilde: LSEG Datastream / Statistisk sentralbyrå / NBBL



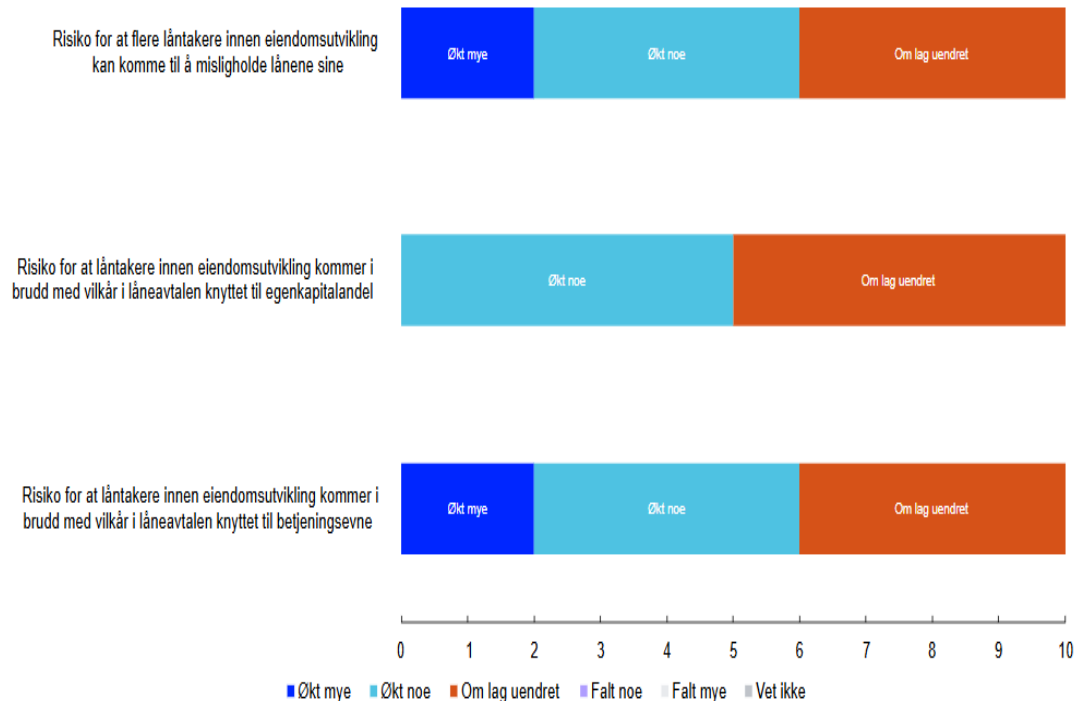
Markedssituasjonen er fortsatt elendig

Labre nyboligsalg og svak lønnsomhet i prosjektene. Bankene har strammet inn

Bankenes vurdering av foretak innen eiendomsutvikling

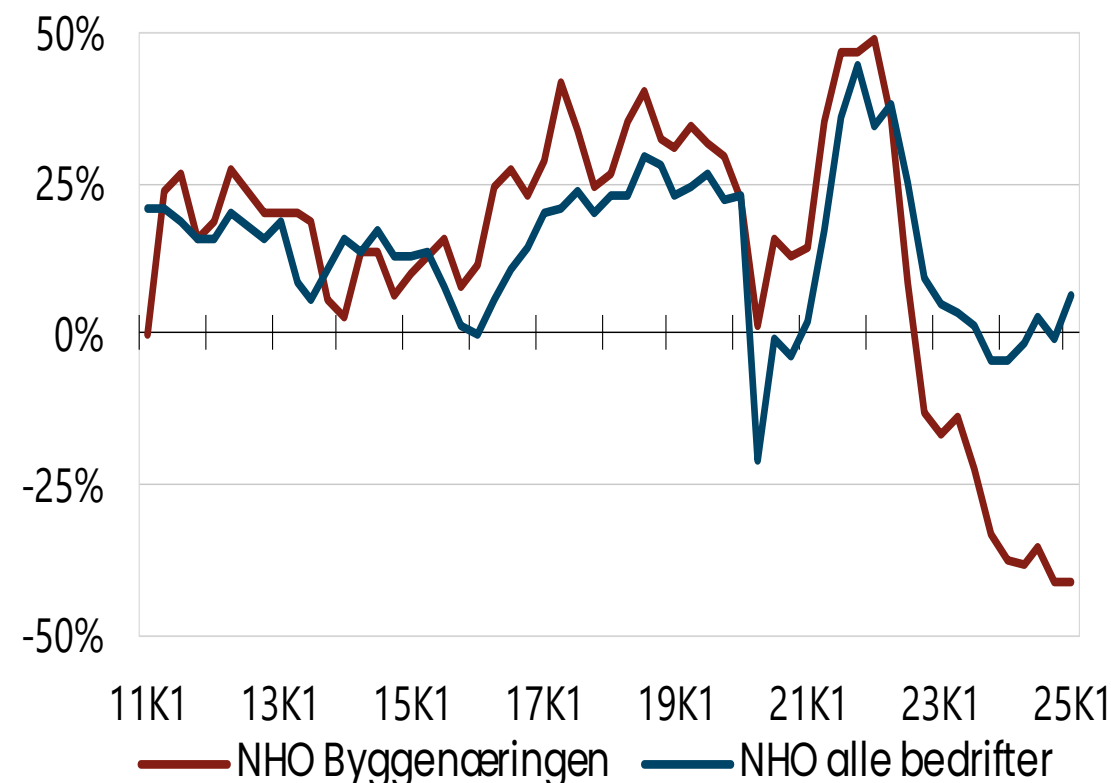


1. april– 30. september 2024, sammenliknet med samme periode året før



Vurdering av markedssituasjonen

Nettobalanse. %-enh



Hvordan vurderes markedssituasjonen i din bedrift?

Kilde: NHOs medlemsundersøkelse / NBBL

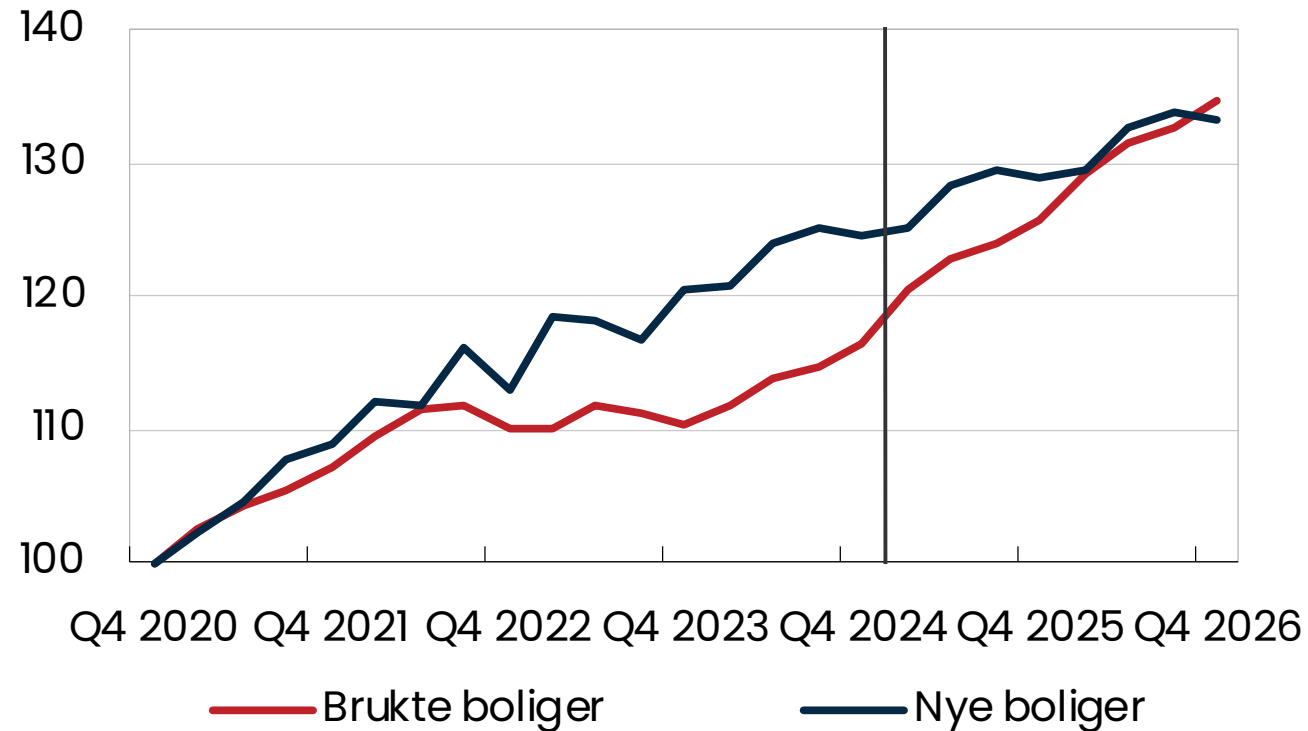


Det vil ta tid før nyboligprisene hentes inn

Lønnsomhet og etterspørsel. 2025-2027: Bruktbolig: 8%/7%/7%. Nybolig: (byggekostnadene) 3,5%/3,4%/3,1%

Boligpriser

Indeks Q42020= 100.



Kilde: LSEG Datastream / Statistisk sentrabyrå / NBBL

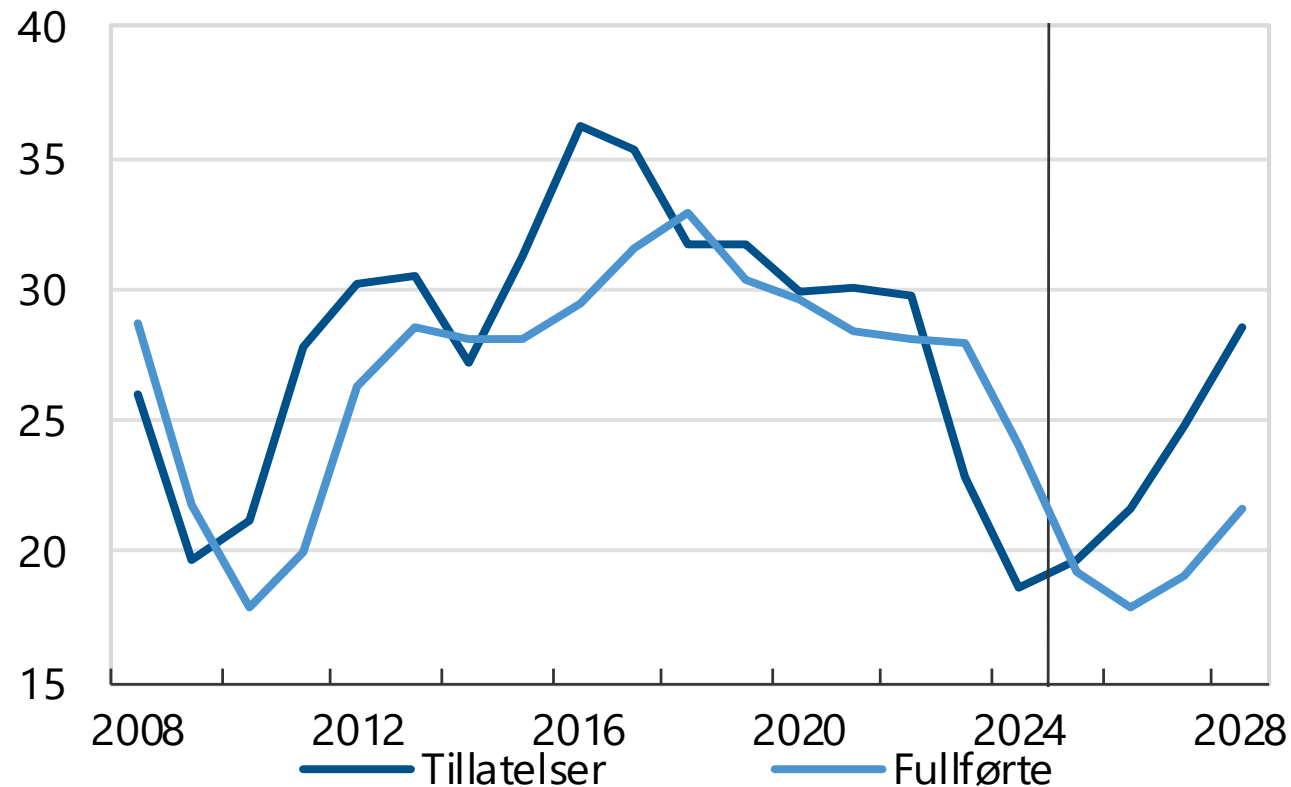


Konklusjon: Ingen rask rekyl i byggingen

Estimat 2028: Igangsettingstillatelser: 28,5". 25-27: 5%/10%/15%. Fullførte 2028: 22". Akk. underskudd 2030: ~ 40 000.

Norge: Igangsetting av boliger

Antall i tusen.



Kilde: Statistisk sentralbyrå/ NBBL



Takk for meg!



Erlend Eide Bø: Lønnsomhet og boligbygging



Lønnsomhet og boligbygging

Erlend Eide Bø - Statistisk sentralbyrå - eeb@ssb.no

NBBL frokostmøte

18.03.2025

Innledning

Bakgrunn:

- Innlegg i DN om forskningsartikkel (04.02.2025)

Venter med å bygge for å maksimere fortjenesten

Boliger bygges ikke når det er lønnsomt. De bygges når det er mest lønnsomt.



Erlend Elde Bø

Erlend Elde Bø, forsker i Statistisk sentralbyrå

● **Det bygges** for tiden få nye boliger i Norge. Det kan virke overraskende i en situasjon der boligprisene er relativt høye og det selges mange brukte boliger. For å forstå boligbygging, er det viktig å ta hensyn til forventet pris- og kostnadsvekst.

Når en boligutbygger vurderer et byggeklart prosjekt, er forventet profitt viktig. Utbyggeren starter ikke å bygge hvis forventet profitt er negativ. Men det holder heller ikke at utbygger forventer å tjene penger på prosjektet.

Utbygger vil gjerne ønske å maksimere profitten.

Utbygger vurderer altså ikke bare om salgsprisene ventes å være høyere enn



↑ Vanligvis er det *momentum* i boligmarkedet, det vil si at prisvekst i år også indikerer prisvekst neste år, ifølge artikkelforfatteren. Foto: Fartein Rudjord

nader estimeres separat. Variable kostnader er kostnader som varierer med størrelsen og standarden på boligen, faste kostnader er kostnader som kreves uansett hva som bygges.)

Modellen viser at vekst i boligpriser i større grad skyldes økt attraktivitet av områder enn vekst i byggekostnader. De

Forskningen

Hvem: Murphy, A. (2018)

Hva: A dynamic model of housing supply

Hvor: American economic journal: Economic policy, 10(4), 243–267.

Bakgrunn:

- Innlegg i DN om forskningsartikkel (04.02.2025)

Venter med å bygge for å maksimere fortjenesten

Boliger bygges ikke når det er lønnsomt. De bygges når det er mest lønnsomt.



Erlend Eide Bø

Erlend Eide Bø, forsker i Statistisk sentralbyrå

● **Det bygges** for tiden få nye boliger i Norge. Det kan virke overraskende i en situasjon der boligprisene er relativt høye og det selges mange brukte boliger. For å forstå boligbygging, er det viktig å ta hensyn til forventet pris- og kostnadsvekst.

Når en boligutbygger vurderer et byggeklart prosjekt, er forventet profitt viktig. Utbyggeren starter ikke å bygge hvis forventet profitt er negativ. Men det holder heller ikke at utbygger forventer å tjene penger på prosjektet.

Utbygger vil gjerne ønske å maksimere profitten.

Utbygger vurderer altså ikke bare om salgsprisene ventes å være høyere enn



↑ Vanligvis er det *momentum* i boligmarkedet, det vil si at prisvekst i år også indikerer prisvekst neste år, ifølge artikkelforfatteren. Foto: Fartein Rudjord

nader estimeres separat. Variable kostnader er kostnader som varierer med størrelsen og standarden på boligen, faste kostnader er kostnader som kreves uansett hva som bygges.)

Modellen viser at vekst i boligpriser i større grad skyldes økt attraktivitet av områder enn vekst i byggekostnader. De

Forskningen

Hvem: Murphy, A. (2018)

Hva: A dynamic model of housing supply

Hvor: American economic journal: Economic policy, 10(4), 243–267.

- Svar fra Molvik m.fl. (06.02.2025)

Vi driver ikke kasino – vi bygger boliger

Sverre Molvik, med flere (se full signatur i bunnen av innlegget)

● I DN 3. februar skriver SSB-forsker Erlend Eide Bø at utbyggere utsetter boligprosjekter selv om de hadde vært lønnsomme å gjennomføre («Venter med å bygge for å maksimere fortjenesten»). Det er selvfølgelig helt feil. Ingen

Jeg deler nok syn med de fleste andre her i dag

- Den beste måten å få flere boliger er å tillate bygging av flere boliger der folk vil bo
 - Enklere reguleringsprossesser
 - Færre fordyrende krav
 - Tillate økt tetthet på sentrale tomter
- Det er kommuner og stat som på lang sikt må tilrettelegge for nok bygging



Boligbygging i Norge markedsbasert

- Private bedrifter bygger nesten alle boliger
 - Boliger bygges når utbyggere velger å sette i gang bygging
 - Dermed blir deres valg av tidspunkt for bygging viktig
 - Forventede boligpriser og byggekostnader varierer over tid
 - Vil ønske å maksimere profitt
- Dette er det bedriftene skal gjøre!

- Artikkelen innlegget mitt var basert på, Murphy (2018)

American Economic Journal: Economic Policy 2018, 10(4): 243–267
<https://doi.org/10.1257/pol.20150297>

A Dynamic Model of Housing Supply[†]

By ALVIN MURPHY*

This paper estimates a dynamic microeconomic model of housing supply. The model features forward-looking landowners who optimally choose both the timing and the nature of construction while taking into account expectations about future prices and costs. The model is estimated using a unique dataset describing individual landowners in the San Francisco Bay Area. Results indicate that geographic and time-series variation in costs are key to understanding where and when construction occurs. Pro-cyclical costs provide an incentive for some landowners to build before price peaks. Results also indicate that landowners actively “time” the market, which reduces the elasticity of supply. (JEL C51, D12, E32, R21, R23, R31)

Maksimering av profitt kan føre til en utsetting av bygging

- Hvis utbygger kan tjene mer ved å bygge ut senere vil de ønske det
- Øker risiko noe, men firmaer er vant til å operere med forventet inntekt
 - Firmaer antas ofte å være relativt risikonøytrale
- Noen andre betraktninger
 - Kontinuitet, rekkefølge o.l.

Eksempel:

	Bygge nå	Bygge neste år
Alt. 1	-10 mill	10 mill
Alt. 2	10 mill	30 mill



Maksimering av profitt kan føre til en utsetting av bygging

- Hvis utbygger kan tjene mer ved å bygge ut senere vil de ønske det
- Øker risiko noe, men firmaer er vant til å operere med forventet inntekt
 - Firmaer antas ofte å være relativt risikonøytrale
- Noen andre betraktninger
 - Kontinuitet, rekkefølge o.l.
- Ekstremt lav bygging nå:
 - Relativt lav prisvekst
 - Høy forventet prisvekst
 - Kraftig kostnadssjokk i etterkant av koronapandemien

Eksempel:

	Bygge nå	Bygge neste år
Alt. 1	-10 mill	10 mill
Alt. 2	10 mill	30 mill



Artikkelen omhandler bygging av eneboliger i San Francisco-området

- Bygging tar ca. 1 år

Mye av det som bygges i Norge er leiligheter

- En annen prosess
 - Reguleringsplan, byggesak
 - Lengre byggetid



Artikkelen omhandler bygging av eneboliger i San Francisco-området

- Bygging tar ca. 1 år

Mye av det som bygges i Norge er leiligheter

- En annen prosess
 - Reguleringsplan, byggesak
 - Lengre byggetid
- Mer komplisert
 - Flere punkter i prosessen hvor timing kan vurderes
 - Samtidig er sammenhengen i prosessen viktig



Også i vår sammenheng vil dynamikken i priser og kostnader være relevant for bygging

- Relevant hvordan tiltak for økt boligbygging påvirker denne dynamikken
- Hvis man vil ha økt bygging nå, kan lettelser i plansak i fremtiden virke mot sin hensikt
- Tiltak som slår inn nå, men ikke påvirker fremtiden mest effektivt



Det er et åpenbart behov for regulering som tillater bygging av flere boliger

- Et stort flertall av nye boliger bygges av private aktører
- Og svingningene i boligbyggingen er overraskende store

Det finnes lite forskning på temaet boligbygging

- Artikkelen jeg har nevnt er ikke direkte overførbar til norsk byggebransje
- En viktig grunn er at data vanskelig tilgjengelig
- Hadde vært nyttig med mer kunnskap om hvordan markedet fungerer
- Et annet aspekt med behov for økt kunnskap: markedsrett
 - I den grad utbyggere har markedsrett påvirker det hvor mye som bygges (Quintero, 2023; Watson & Ziv, 2025)

Takk for oppmerksomheten!

eeb@ssb.no

Årsaker til manglende utbygging av tomter avsatt til boligformål

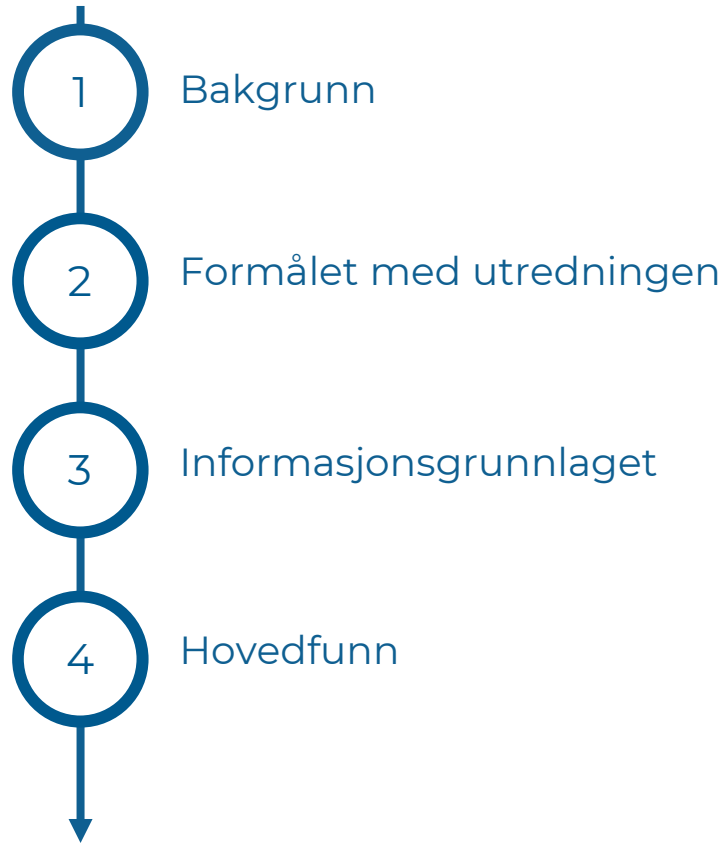
NBBLs frokostmøte, 18. mars 2025

Jan Petter Fedje, manager OE

oslo**economics**



Agenda



Bakgrunn



Hovedmålet med boligpolitikken er at «folk skal kunne bu i ein eigna bustad i heile landet» (Boligmeldingen, Meld. St. 13 (2023-2024)).

- Ett av satsingsområdene for å få til dette er å «Ta vare på bustadene vi har, og byggje dei vi treng».



For å oppnå målsetningen er det vist til et behov for å bygge flere boliger i møte med befolkningsvekst og demografiske endringer.



For å følge opp boligmeldingen skal det ses på tiltak som gjør at areal avsatt til boligformål blir bygget ut raskere.



Meld. St. 13

(2023–2024)

Melding til Stortinget

Bustadmeldinga

Ein heilskapleg og aktiv bustadpolitikk for heile landet



Formålet med utredningen

- Kartlegge og vurdere langsiktige trender og årsaker til at boligtomter ikke bygges ut.
- Fokus på områder med middels til høy etterspørsel etter boliger og områder der kommunene ønsker utbygging
- Avgrenset mot forhold som gjelder planprosessen (*«Undersøkelse av årsaker til høy tidsbruk i plansaker og forslag om mer effektive planprosesser»*, NIBR/Asplan Viak, 2025)
- Todelt prosjekt:
 - Del 1: Kartlegge omfang og årsaker til at regulerte tomter ikke bygges ut
 - Del 2: Casestudie av et utvalg prosjekter med fokus på økonomiske forutsetninger og årsaker til at prosjektene har vært utfordrende



Informasjonsgrunnlaget



Intervjuer med 12 kommuner, 16 boligutviklere og 3 bransjeorganisasjoner



Saksdokumenter fra kommunene



Skriftlig korrespondanse

Hovedfunn

- Regulerte boligtomter blir bygget ut i de områdene kommunene ønsker
- Tomter avsatt til boligformål blir ferdigregulert for sent
- Økt detaljeringsgrad i overordnede planer synes å ha ført til markedstilpasninger som kan bidra til svekket konkurranse i markedet
 - Mellom boligutviklere
 - Mellom ledd i verdikjeden

1

Økt behov for tomtebanker, men mulig økt bruk av opsjonsavtaler o.l.

2

Prioritering *mellom* prosjekter er viktigere enn tidligere

I liten grad utfordrende at regulerte boligtomter ikke bygges ut

- Endrede etterspørselsforhold og/eller økte kostnader er hovedårsaken til manglende utbygging av regulerte boligtomter
- I noen grad arbeid med rekkefølgekrav og trinnvis utbygging



Investeringer i tomtemarkedet

- Mange boligutviklere har en tomtebank, men størrelsen på denne avhenger av
 - utviklerens tilgang på finansiering
 - forutsigbarheten i reguleringsprosesser
 - graden av øvrig usikkerhet
- Flere boligutviklere opplyser at de tar mindre reguleringsrisiko enn tidligere og enkelte har opplyst at de ikke lenger ønsker å kjøpe uregulerte tomter
 - Endringer i reguleringsforhold tilsier behov for større tomtebanker
 - Reguleringsrisikoen kan reduseres gjennom å inngå opsjonsavtaler o.l.



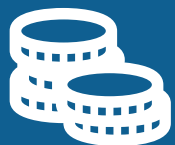
Tomter avsatt til boligformål reguleres for sakte

- I stor grad en sammenheng mellom tidsbruk og kompleksiteten til det enkelte prosjekt
 - Størrelsen på området som skal reguleres og antall enheter
 - Type område (eks. transformasjon, fortetting)
 - Behov for infrastruktur
 - Antall interesser som berøres
- Men flere opplever utfordringer med å få tomter regulert
 - Lengre reguleringsprosess eller senere planinitiativ
 - Viktigere for boligutviklere å prioritere mellom prosjekter
- Økt detaljering i overordnede planer kan være en årsak



Økt detaljering og økt andel planer som utfordres

Økt detaljering fører til:



En mer kostbar og
krevende prosess



Større avstand mellom
plan og marked



Lengre
reguleringsprosesser,
som kan brukes mer
strategisk for aktører
med større portefølje
av prosjekter



At en større andel av
prosjektene synes å
ende med en
forhandlingsløsning –
økt risiko for avvik
mellom overordnede
planer og hva som blir
bygget

Prioritering av eventuelle tiltak



Boligutviklerne forventer og planlegger for lengre reguleringsprosesser, noe som øker behovet for kapital og tomtetilgang



Kommunene gir uttrykk for en økt profesjonalisering og at boligutviklerne de møter i prosjektene er større



Økt innflytelse for boligutviklere kan på sikt både redusere graden av oppfyllelse av kommunens ønskede byutvikling, og styrke eksisterende store boligutviklere på bekostning av mindre og nye aktører i markedet

Prioritering av eventuelle tiltak



Overordnede planer bør være bindende og detaljeringsgraden bør derfor reduseres

- Må ikke møtes av tilsvarende krav i detaljreguleringen – likevel bedre enn at overordnede planer utfordres
- Forventes da økt antall planinitiativ grunnet forventning om færre og/eller mer tilpassede krav
- Økt fleksibilitet i detaljreguleringen vil forventes å kunne redusere forskjellene mellom kommunene – regel heller enn unntak at overordnet plan følges



Konkurransen mellom boligutviklere bør styrkes, men det må også bli tatt hensyn til at antall planinitiativ kan bli for høyt – reguleringsprosessen må ha en kostnad



Motvirke ubalanse i kompetanse mellom boligutviklere og bygningsmyndigheten

oslo**economics**

www.osloeconomics.no

A woman with blonde hair, wearing a brown corduroy jacket, stands in profile, looking towards the right. She is in a residential area with white buildings and trees with autumn foliage in the background. The scene is softly lit, suggesting a calm, overcast day.

Årsaker til manglende boligbygging





130.000 nye boliger innen 2030 Hvordan skal det skje?

Statssekretær Martin Østtveit-Moe, KDD (Foto: VG)



Meld. St. 13

(2023–2024)

Melding til Stortinget

Bustadmeldinga

Ein heilskapleg og aktiv bustadpolitikk for heile landet





Byggekrise og forsikring Øyeblikksbilde av markedsrisiko

Kan en fulltegningsforsikring få fart på
boligbyggingen?

Arne Vinorum, Adm. direktør NBBL Fulltegningsforsikring

18.03.2025



NBBL Fulltegningsforsikring



Nyboligmarkedet nå

- Vanskelig å selge nye boliger – vanskelig for mange kunder – likviditet
- Det kommer flere konkurser, entreprenører og utbyggere. Risikopremien for å være utbygger vil pga. dette og uforutsigbarhet på sikt øke -> høyere marginkrav -> dyrere boliger!
- Bedring fra lave salgsnivåer så langt i 2025
- Rekordlav igangsetting av nye boliger
- Det er mange litt dyrere prosjekter med spesielle kvaliteter som har lykket med å komme i gang i 2024
- Oslo, Stavanger og Bergen har hatt best marked for nye boliger i 2024



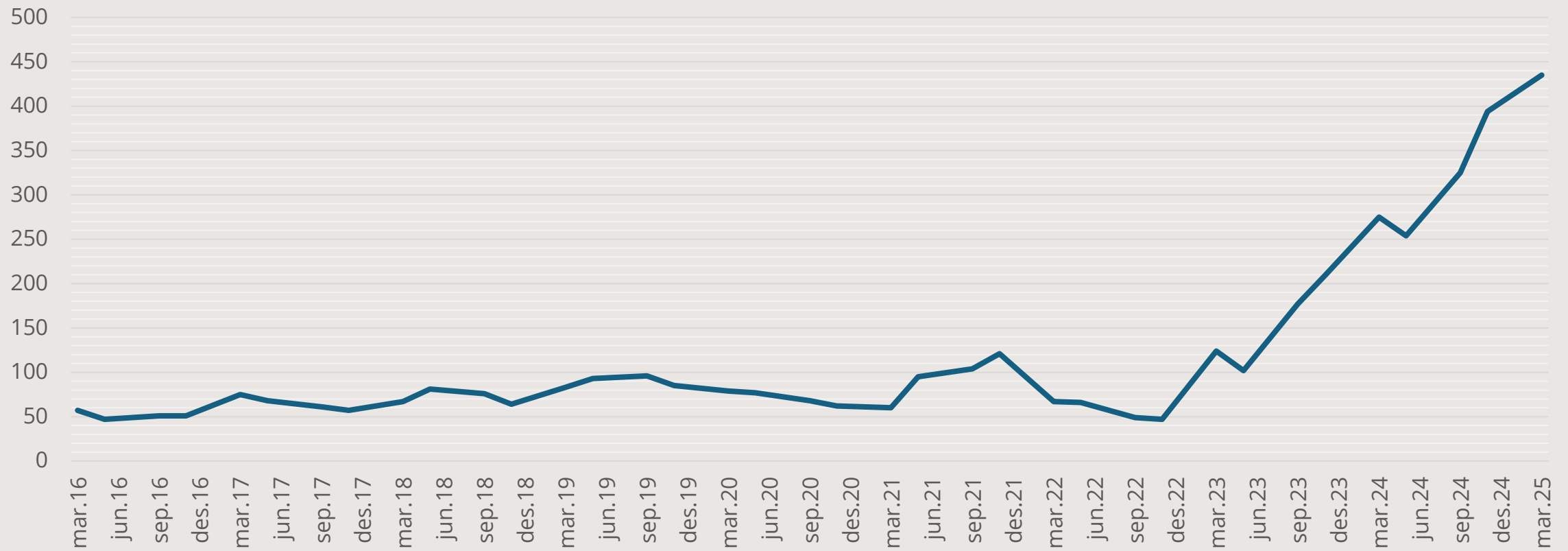
Nyboligmarkedet nå

- Grenland, Nord-Norge vanskeligere marked
- Økte entreprisekostnader og mer variasjon fra prosjekt til prosjekt
- Rentenivået stabilisert seg på et høyt nivå – boliglånsrente ca 5% på kort og lang sikt
- Nye boligprosjekter fremover blir dyrere enn dagens – det tar tid å evt. få tettet gapet mellom brukt og nytt



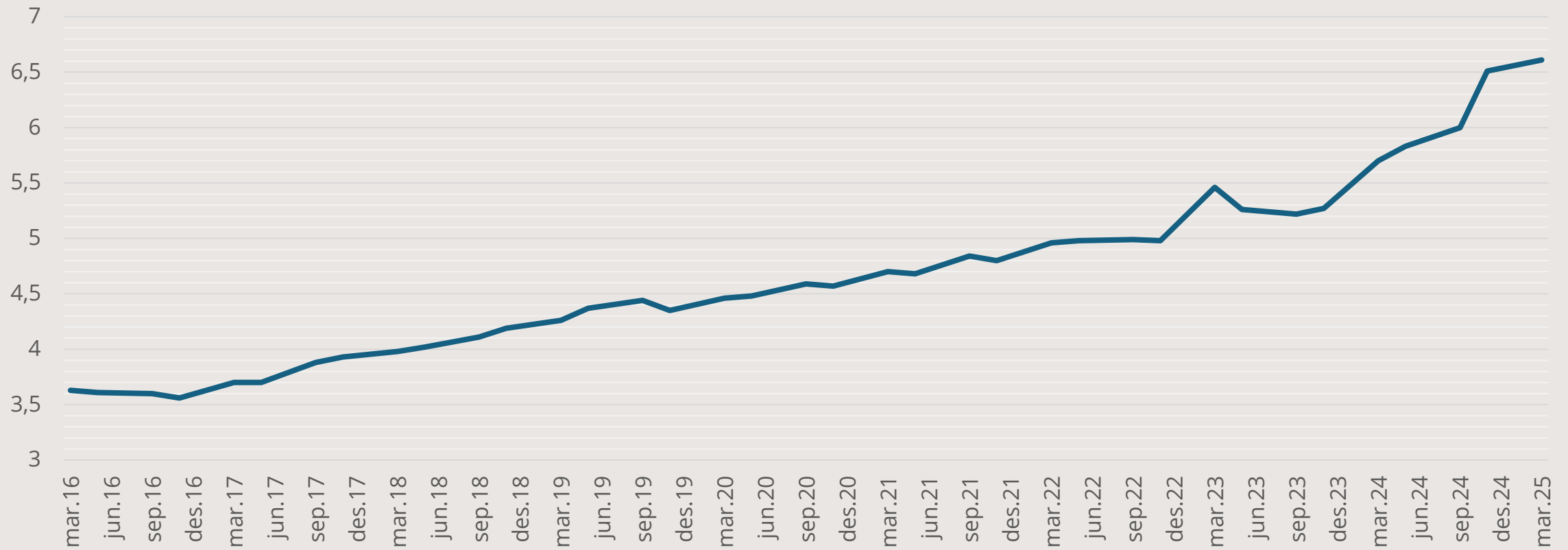
Forsikringsporteføljen

Antall usolgte ferdigstilte boliger



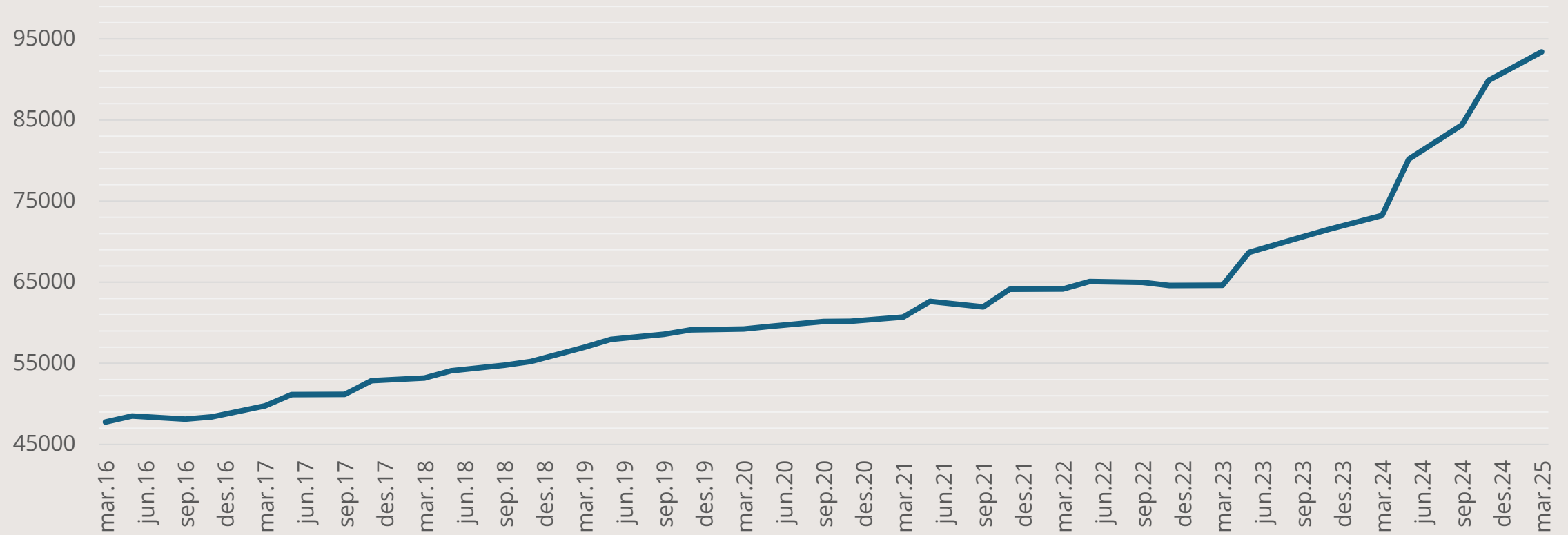
Forsikringsporteføljen

Snittpris nybolig under bygging (mill NOK)



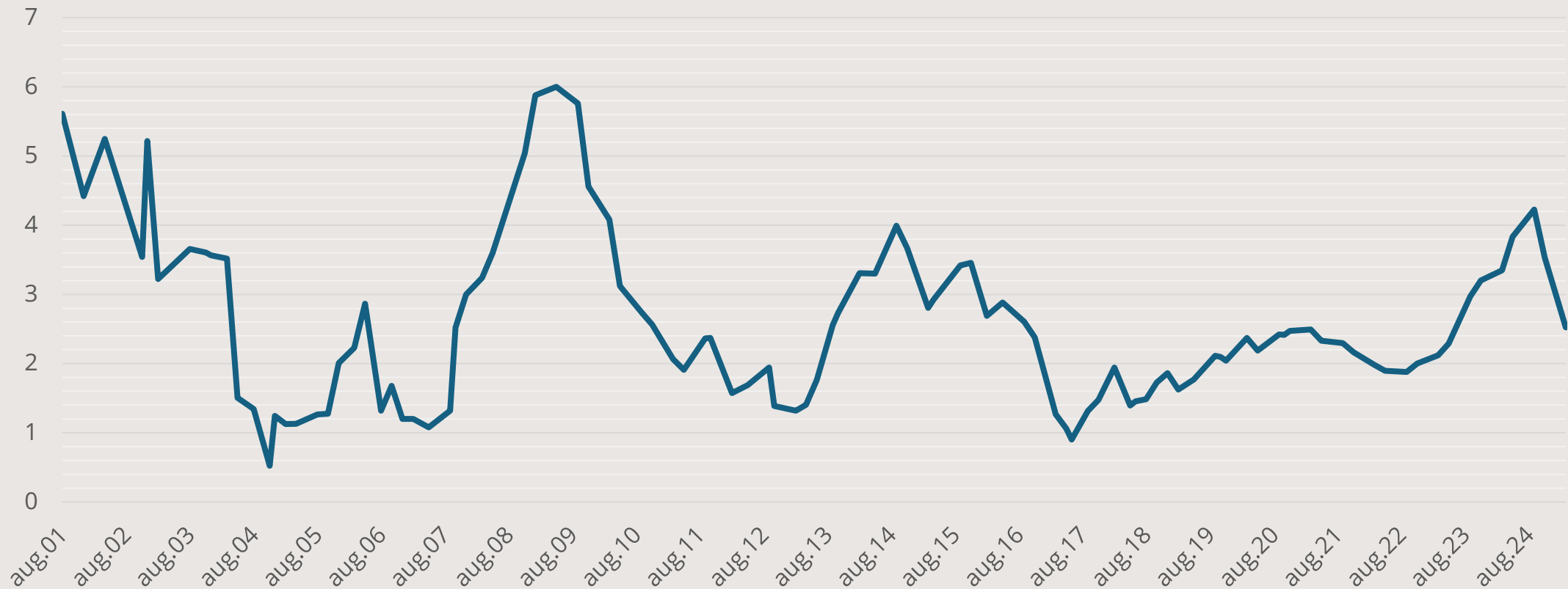
Forsikringsporteføljen

Snittpris BRA-i nybolig under bygging



Forsikringsporteføljen

Andel usolgt/antall mnd. til ferdigstilling – “Markedsindikator”



Linjen på Holtet Poseidon Properties



Villa Sogsti i Drøbak Backe Prosjekt



Madlalia i Stavanger

Solon Eiendom



Madlalia i Stavanger

Solon Eiendom





Sjøbodene Sandviken Gjelsten Bolig



Tiltak for å øke boligbyggingen

- Mva. - fritak entreprise
- Tilskudd til utbygger istedenfor å pålegge infrastrukturkostnader eller bomberom- tidsavhengig
- Økt låneutmåling i utlånsforskriften til nye boliger – ja det hjelper å få bruktpisene opp
- Økonomisk belønning til kommuner som regulerer mer og raskere
- Prioritere mer – kolonihager er fint, men vi må prioritere boliger
- Fjerne alt som kan minne om generelle leilighetsnormer
- Plan for hvordan entreprenørkapasiteten skal kunne økes 50 - 100% fremover – mer innleieforbud?

Tiltak for å øke boligbyggingen



HYBLIFISERT: Denne blokken i Oslo gikk fra 26 til 46 leiligheter ved at selskapet delte de 80 kvadratmeter store leilighetene i to, uten å søke om tillatelse.

SR, KPMG/BJ, GOOGLE STREETVIEW

Fikk ja til 26 leiligheter – bygget 46

For et par år siden fikk selskapet grønt lys til å oppføre 26 leiligheter i Oslo. Like før ferdigstillelse oppdaget derimot Plan- og bygg at blokken inneholdt hele 46 boliger. Dersom det ulovlige tiltaket ikke reverseres, vanker det store bøter.

ØIVIND EKÅS

Øivind Ekås@finansavisen.no

ha vært mangelfull, da oppdeling av boenhetene har ført til færre rømningsveier pr. bolig enn påkrevd. Hver og en av boligene er heller ikke en egen branncelle, slik de altså egentlig skal være.

Store bøter

PBE har også varslet at det vil komme store bøter om ikke ulovlighetene vil rettes opp i.

Selskapet har fått til disse 20 leilighetene ekstra ved å dele opp de 80 kvadratmeter store leilighetene i to.

Ferdigregulerte boliger er ikke alltid byggeklare

Case Karihaugveien 22 i Oslo

JM NORGE



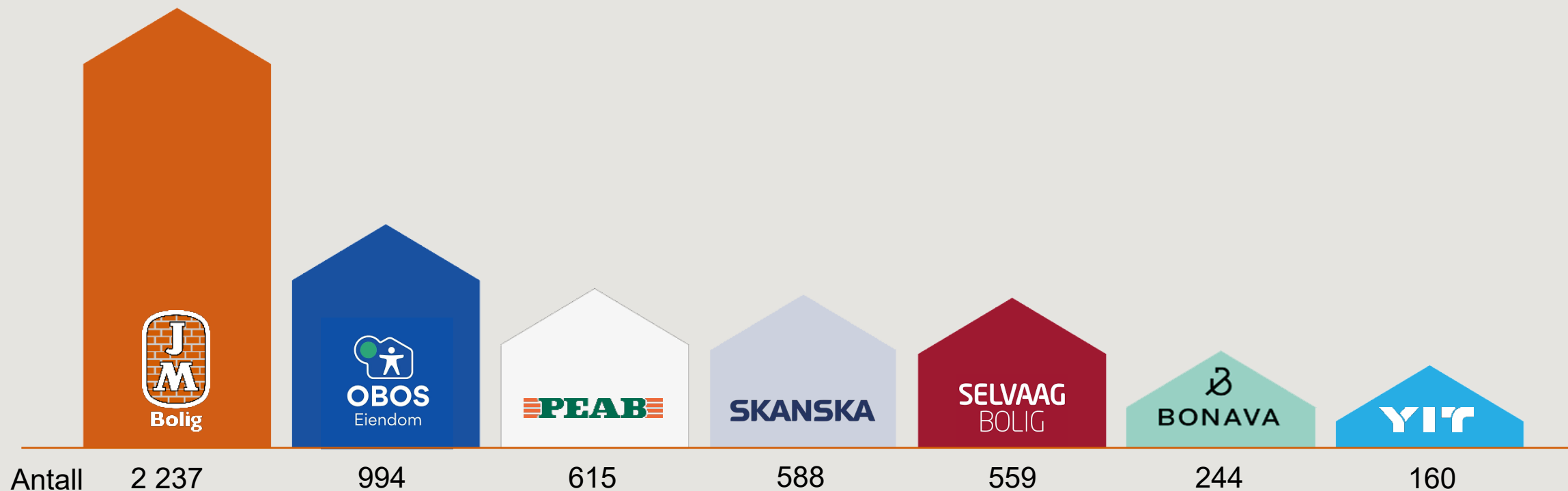
FROKOSTMØTE 18. MARS 2025

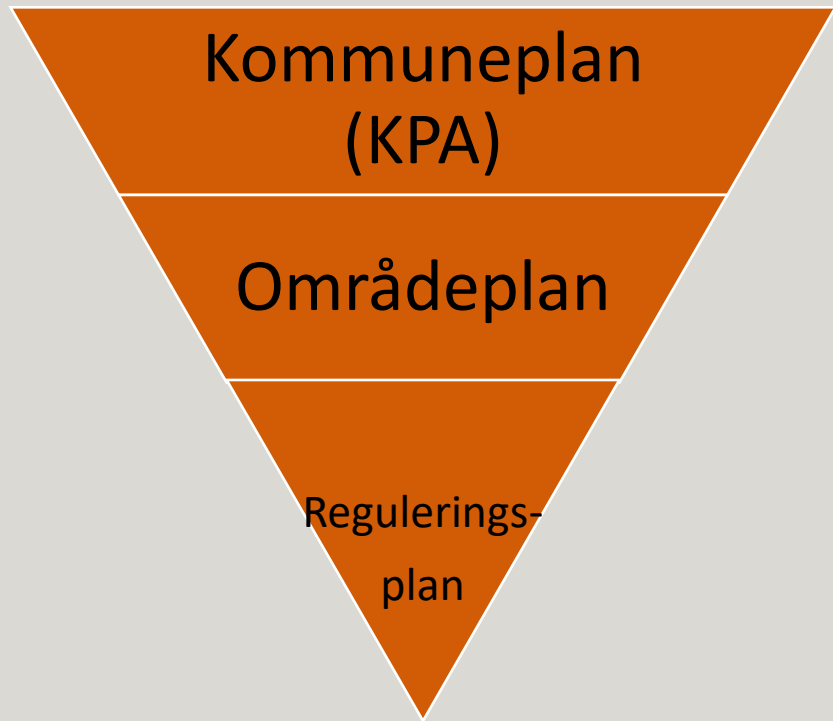
KJELL KVAREKVÅL

Vi bygger starter det vi kan

Nordiske aktører: Antall produksjonsstartede boliger januar–desember 2024

Kilde: Respektive virksomheters årsrapport e.l. Danske boligselskaper ikke inkludert.





?

Lettere å bygge
boliger

Ser på oss selv

Krav til offentlig
leveranse

Overordnet, ikke
person eller etat

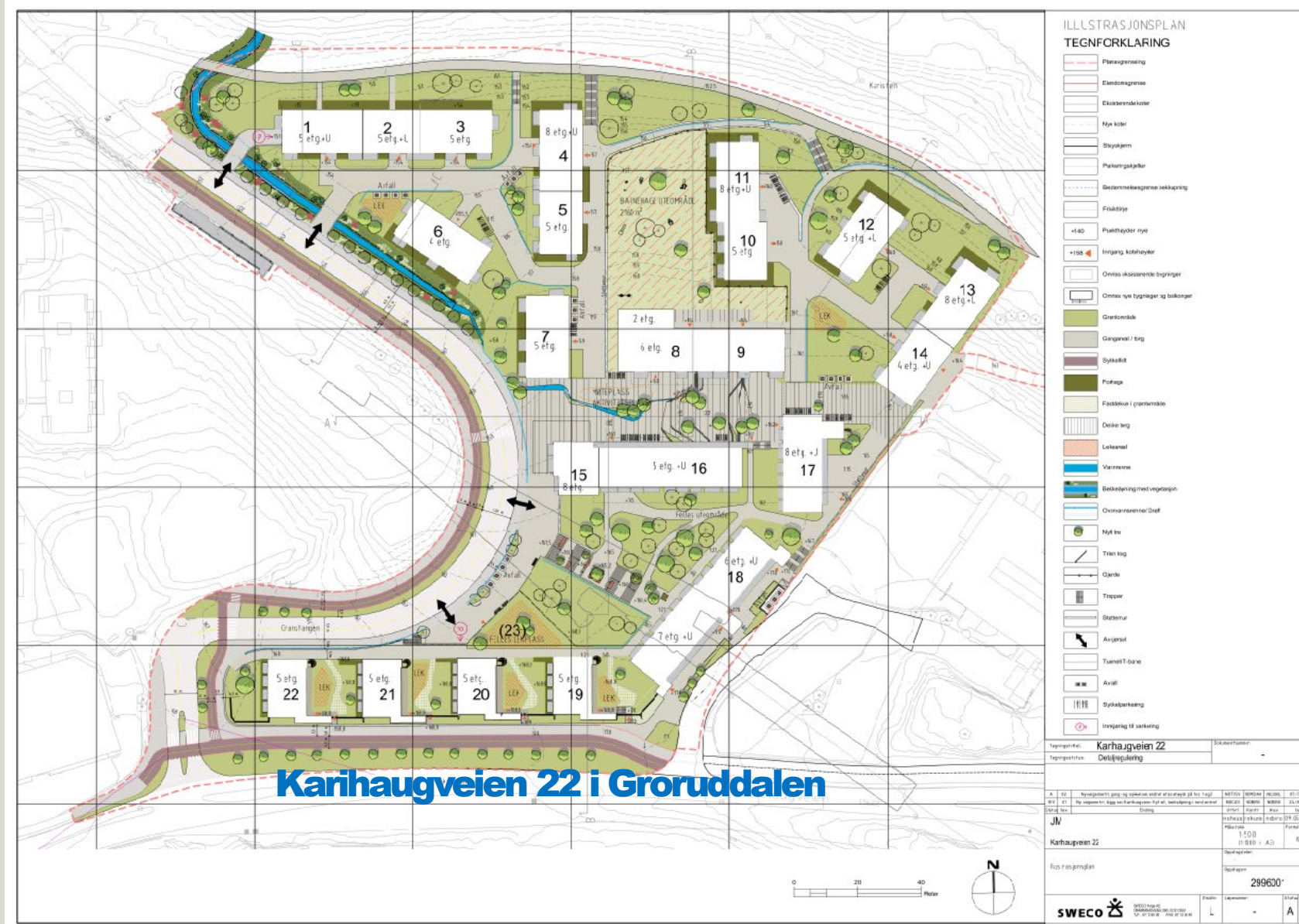
Case - Karihaugveien

Selv 3 år etter
planvedtak i
bystyret har vi
ikke tillatelse
(IG) for 600
boliger i Oslo

Byggestarten **er**
ferdig finansiert

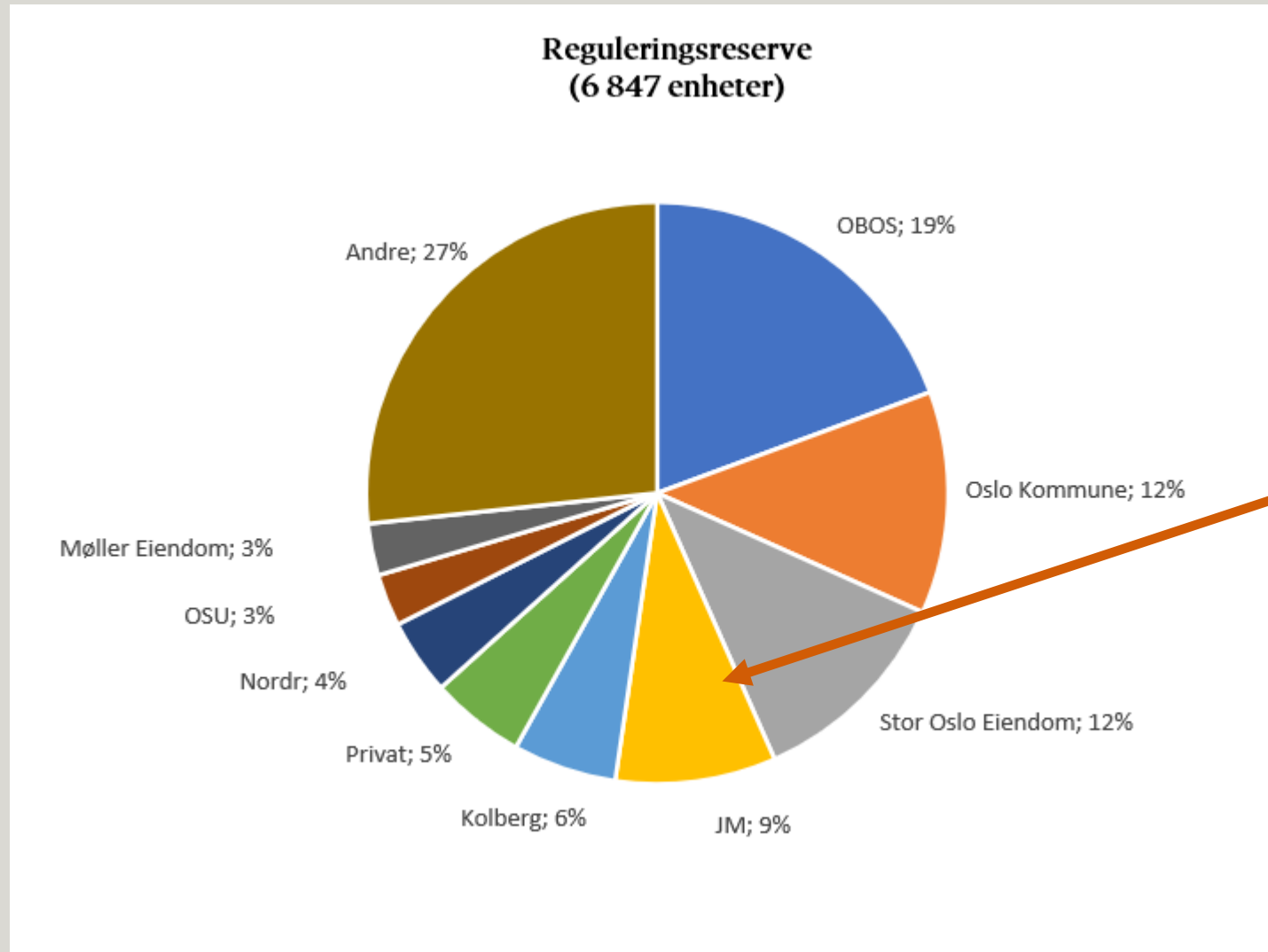


- **Planen UTGJØR**
alene 9-10% av
Oslos
reguleringsreserve



Reguleringsreserven i Oslo 6847 boliger

Justert for bl.a. utdaterte planer, og ekskl. student- og omsorgsboliger



«Alle» er enige om **boligbehovet** i Oslo

Skrekktall for boligmarkedet – snittpris på over 8 millioner

Boligprisene i Oslo vil stige med over 30 prosent de neste tre årene, om prognosene i en fersk rapport slår til. Og det ser ikke bedre ut for resten av landet.



[Kaspara Stoltze](#)
Journalist

[Ida Theresa Myklebost](#)
Journalist

[Andreas de Brito Jonassen](#)
Journalist

Meget god kapasitet og våre **fagarbeidere** står i fare for å bli **permittert**

FriFagbevegelse

M Magasinet for
fagorganiserte

Byggebransjen

Byggearbeidere frykter permitteringer på grunn av somling fra Oslo kommune

De 600 leilighetene er solgt og grunnarbeidene på tomta ferdig. Nå mangler det bare en siste tillatelse fra Oslo kommune før utbyggeren JM kan starte byggingen.



Håkon Straume på tomte på Furuset hvor JM vil bygge 600 leiligheter. Kommunal somling kan i verste fall føre til at mange bygningsarbeidere blir permittert.
Elev: Siljevard Eidehus

Bygg.no 26.2.2025.

Plan- og bygningsetaten:
«**erkjenner at**
koordineringen mellom
de kommunale etatene
ikke har vært optimal i
byggesaken»....

Groruddalssatsingen er samfunnsinvestering i milliardklassen der oppgraderte boliger er viktig



Groruddalssatsingen er organisert i følgende fire programområder:

1. Miljøvennlig transport i Groruddalen ([Samferdselsdepartementet](#) og Byrådsavdeling for miljø og samferdsel)
2. Alna, grønnstruktur, idrett og kulturmiljø (Miljøverndepartementet og Byrådsavdeling for miljø og samferdsel)
3. Bolig-, by- og stedsutvikling ([Kommunal- og regionaldepartementet](#) og Byrådsavdeling for byutvikling)
4. Oppvekst, utdanning, levekår, kulturaktiviteter og inkludering ([Arbeids- og inkluderingsdepartementet](#) og Byrådsavdeling for velferd og sosiale tjenester).

**Alt i alt
skulle det
kanskje
ligge til
rette for
ekstra rask
behandling,
men...**



Det har gått tregt å få godkjent plan for infrastruktur – vei, vann, mm

- Oppnår ikke tillatelse for bygging av boligene før alle etater har sagt ok til byggeplan
- Mange detaljer er allerede grundig drøftet underveis i mangeårig regulering og forhandling av utbyggingsavtale (vei, bekk, vann og avløp, overvann, etc.)
- JM skal bygge og betale for tilkomstvei, omlegging av eksisterende ledninger, mm
- Prosessen burde gått 1-2 år raskere

Vår vurdering av problemet

**Sektorinteresser med
motstridende syn.
Både mellom etater
og internt i etatene**

**Også lenge etter
regulering dukker det
opp nye og endrede
forutsetninger**

**Tidvis tidkrevende å
oppnå møter –
svekker dialog og
fremdrift**

For lite pragmatisme

En slik sammensatt infrastrukturutbygging trenger

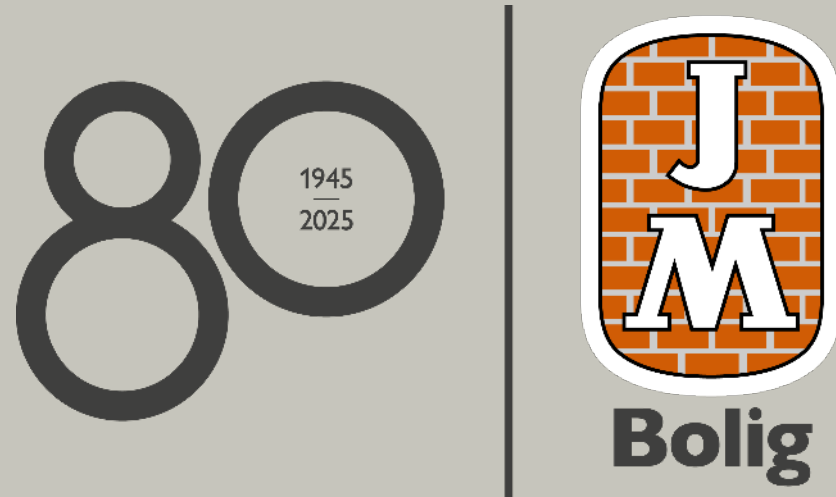
Tidlige grep

Fokus på fremdrift

Plan og struktur

Kommunal prosjektledelse for koordinering og med beslutnings- myndighet





Takk for meg!

Kjell.kvarekval@jm.no

NBBL Frokostmøte 18. mars 2025

Christian V. Dreyer
administrerende direktør
Boligbyggelaget Usbl



venter med
å bygge for
å maksimere
fortjenesten

Boliger bygges ikke når det er lønnsomt. De bygges når det er mest lønnsomt.



Erlend Elde Bø, forsker i Statistisk sentralbyrå

● Det bygges for tiden få nye holer i Norge. Det kan virke overaskende i en situasjon der boligprisene er relativt høye og det selges mange brukte boliger. For å forstå boligbygging, er det viktig å ta hensyn til forventet pris- og kostnadsvekst.

Når en boligbygghvervleder et byggeskilt prosjekt, er forventet profitt viktig. Utbygghverv starter ikke å bygge hvis forventet profitt er negativ. Men det holder heller ikke at utbygghverv forventer å tjene penger på prosjektet.

Utbygghverv vil gjerne ønske å maksimere profitten.

Utbygghverv vurderer altså ikke bare om salgsprisen ventes å være høyere enn

At byggekostnadene er medsykliske, motvirker at alt bygges når boligprisene er på sitt høyeste

byggekostnadene hvis byggingen starter i dag, men også om forventede endringer i priser og kostnader i fremtiden vil gjøre det mer lønnsomt å utsette byggestart.

En studie om boligbygging i San Francisco-området – «Bay Area» – tar dette som utgangspunkt. Studien samler data om ledige toaetter og byggetingspunkt, sammen med boligprisutvikling over tid for forskjellige bydelier. Disse dataene brukes til å modellere hvordan utbyggere optimaliserer byggingstilbudene basert på utviklingen i kostnader og priser.

(Forfatterne mangler data for byggekostnader, og estimerer derfor kostnader basert på byggetingspunkt og størrelsen på bygde boliger. Variable og faste byggekost-

den og størrelsen på de der er kostnader som kreves uansett hva som bygges.)

Modellen viser at vekst i boligpriser i større grad skyldes økt attraktivitet av områder enn vekst i byggekostnadene. De variable byggekostnadene er medskyldige i det vil si at kostnadene er høye i perioder med høy boligpris.

Faste kostnader, som inkluderer kostnader ved regulering, varierer både over tid og over geografi.

Når boligprisene stiger, henger det gjerne sammen med forventninger også om fremtidig boligprisevekst. Vanligvis er det *momentum* i boligmarkedet, det vil si at prisene ligger 4-5 år tidligere prisvekst nest på. Dette reduserer hvor raskt boligpriser responderer på økt etterspørsel og høyere boligpriser, siden høyere boligpriser i fremtiden gjør det mer fristende å utsette bygging.

At byggekostnadene er medskyldige motoriserer at alt bygges når boligprisene på sitt høyeste. Noen utbyggere vil ønske bygge for boligprisene er på det høyeste fordi de forventer at kostnadene da kommer til å være høye.

En svakhet ved studien er at den bruker informasjon om bygging av eneboliger. I store, norske byer er de fleste nye

hver: American economic journal: Economic policy, 10(4), 243-267.

Vi driver ikke kasino – vi bygger boliger

Det er ikke første gang vi hører vi utbyggere venter med boligbyggingen fordi det lønner seg. Det tåkelegger den egentlige årsaken til at boligbyggingen står i stampe nå.



Venter med å bygge for å maksimere fortjenesten

«Boliger bygges ikke når det er lønnsomt. De bygges når det er **mest lønnsomt.**»

«Utbyggeren starter ikke å bygge hvis forventet profitt er negativ.»

«Men det holder heller ikke at utbygger forventer å tjene penger på prosjektet. Utbygger vil gjerne ønske å **maksimere profitten.**»

«Utbygger vurderer altså ikke bare om salgsprisene ventes å være høyere enn byggekostnadene hvis byggingen starter i dag, men også om forventede endringer i priser og kostnader i fremtiden vil gjøre det mer lønnsomt å **utsette byggestart.**»

Eiendom Erlend Eide Bø



Venter med å bygge for å maksimere fortjenesten

Boliger bygges ikke når det er lønnsomt. De bygges når det er mest lønnsomt.



Erlend Eide Bø

Erlend Eide Bø, forsker i Statistisk sentralbyrå

● Det bygges for tiden få nye boliger i Norge. Det kan virke overraskende i en situasjon der boligprisene er relativt høye og det selges mange brukte boliger. For å forstå boligbygging, er det viktig å ta hensyn til forventet pris- og kostnadsvekst.

Når en boligutbygger vurderer et byggeklart prosjekt, er forventet profitt viktig. Utbyggeren starter ikke å bygge hvis forventet profitt er negativ. Men det holder heller ikke at utbygger forventer å tjene penger på prosjektet.

Utbygger vil gjerne ønske å maksimere profitten.

Utbygger vurderer altså ikke bare om salgsprisene ventes å være høyere enn

At byggekostnadene er medsykliske, motvirker at alt bygges når boligprisene er på sitt høyeste

byggekostnadene hvis byggingen starter i



↑ Vanligvis er det momentum i boligmarkedet, det vil si at prisvekst i år også indikerer prisvekst neste år, ifølge artikkelforfatteren. Foto: Fartein Rudjord

nader estimeres separat. Variable kostnader er kostnader som varierer med størrelsen og standarden på boligen, faste kostnader er kostnader som kreves uansett hva som bygges.)

Modellen viser at vekst i boligpriser i større grad skyldes økt attraktivitet av områder enn vekst i byggekostnader. De variable byggekostnadene er medsykliske, det vil si at kostnadene er høye i perioder med høye boligpriser.

Faste kostnader, som inkluderer kostnaden ved regulering, varierer både over tid og over geografi.

Når boligprisene stiger, henger det gjerne sammen med forventninger også om fremtidig boligprisvekst. Vanligvis er det

Forskningen

Hvem: Murphy, A. (2018)

Hva: A dynamic model of housing supply
Hvor: American economic journal: Economic policy, 10(4), 243–267.

boliger i leilighetsbygg. Leilighetsutbygging er en mer kompleks avgjørelse, både fordi byggeprosessen er lengre, og fordi en beslutning om å bygge ut også innebærer et valg av antall etasjer og boenheter. Det vil si at utbygger må tenke på kostnader og priser for en lengre periode frem i tid.

Dermed er det ikke sikkert at alle resultatene fra studien er overførbare til norske

JA

Vi bygger når det
er mest
lønnsomt

JA

Vi er avhengig av
profitt for å
igangsette

JA

Vi ønsker å
maksimere
profitt

NEI

Utsettelse av byggestart
er ikke løsningen

Vi driver ikke kasino – vi bygger boliger

Det er ikke første gang vi hører vi utbyggere venter med boligbygg
det lønner seg. Det tåkelegger den egentlige årsaken til at boligbygg
i stampe nå.



Tiden er utbyggenes verste fiende, skriver Sverre Molvik med flere. (Foto: Mikaela Berg)

Publisert 5. februar 2025, kl. 19.30

I DN 3. februar skriver SSB-forsker Erlend Eide Bø at utbyggere utsetter
boligprosjekter selv om de hadde vært lønnsomme å gjennomføre («[Vent
bygge for å maksimere fortjenesten](#)»). Det er selvfølgelig helt feil. Ingen u
gambler på at salgsprisen skal øke mens rentene løper på tomter til flere
millioner kroner.

Som de aller fleste som driver kommersiell virksomhet, vil utbyggere fors



Byggekostnader

Stadig flere offentlige krav
Infrastrukturbidrag
Mangel på arbeidskraft
Lønns- og prisvekst



Kommuner

Tidsbruk reguleringsplan
Uforutsigbar reguleringsprosesser
Lokale direktiver og tolkninger
Tomteutnyttelse



Diverse

Boligmarkedet
Norsk økonomi
Boliglånskrav
++

Tiden er vår verste fiende, spesielt i tider med høy rente.

Bygge- og rentekostnadene hovedårsakene til utilstrekkelig boligbygging

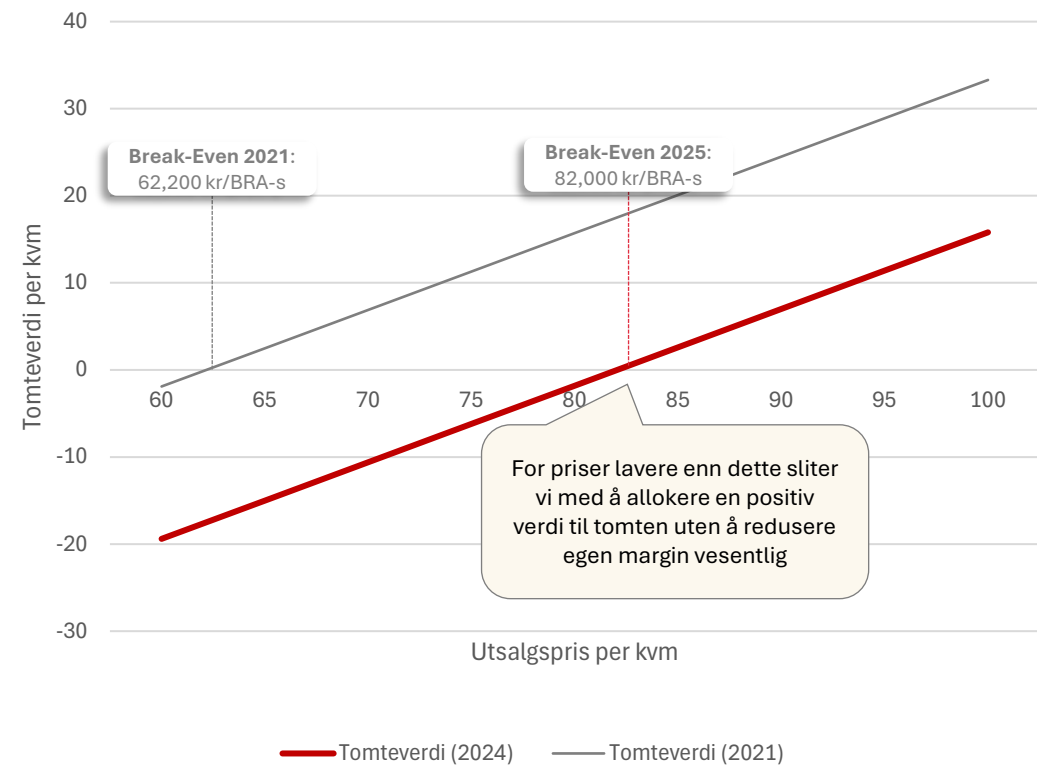
Regneeksempel på et standard-case i Hovinbyen ¹⁾

	Januar 2021	Februar 2025	Endring
A Utsalgspris nybolig (Hovinbyen)	94 100	105 000	12 %
Entreprensekost	42 700	55 000	
Byggherrebetaling	7 200	8 500	
Rekkefølgebestemmelser	3 000	3 000	
Finanskostnad	1 800	5 700	
Utviklingskostnader	54 700	72 200	32 %
Prosjektmargin (12 %)	11 300	12 600	
B Samlede kostnader	66 000	84 800	
A - B Tomtekostnad	28 100	20 200	-28 %

Ved forsinkelser
øker særlig denne

- Byggekostnadene har siden 2021 steget vesentlig mer enn utsalgsprisene
- Dette reduserer tomteverdiene – og i områder med lave utsalgspriser blir tomteverdiene i mange tilfeller negative for tradisjonell boligbygging

Enkel illustrasjon av tomteverdi som funksjon av utsalgspris



1) Totale utviklingskostnader gjelder for et standard leilighetsprosjekt i Hovinbyen med normale grunnforhold, parkeringsdekning og standard. Utsalgspriser nybolig baserer seg på gjennomsnittlig listepreis på leiligheter som ligger i markedet nå i det aktuelle området



**Forenkle
regelverket**



**Bedre samspill
mellom
kommuner og
utbyggere**



**Større
fleksibilitet**



**Redusere
urimelige
infrastruktur
og
rekkefølgekrav**





GBBL

NBBL Frokostmøte 18.03.2025

MORTEN BERGE, DIREKTØR GBBL

BOLIGBYGGGELAGENE

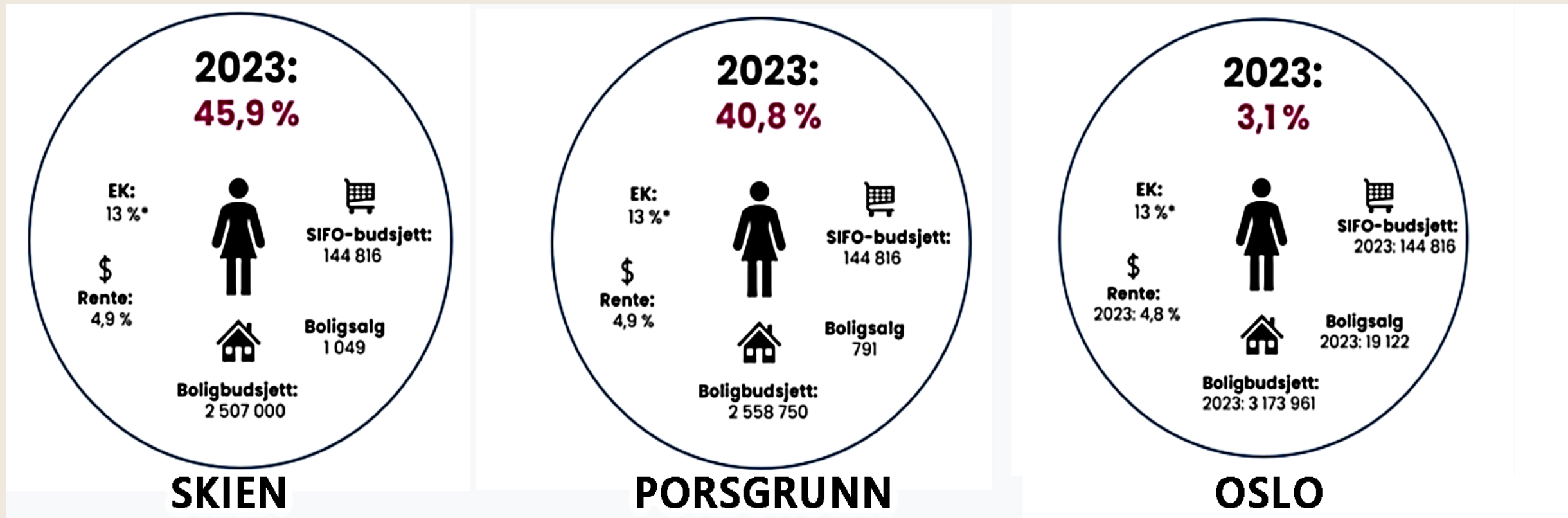
– HVA KAN VI BIDRA MED, OG HVA STOPPER OSS?



HVA STOPPER OSS?



STORE REGIONALE FORSKJELLER



FØRSTEHJEMINDEKSEN

BYGGEKOST – PRIS BRUKT/NYBOLIG - MYNDIGHETSKRAV



OMKAMPER MED OFFENTLIGE MYNDIGHETER LOKALE TOLKNINGER AV LOVER OG RUNDSKRIV



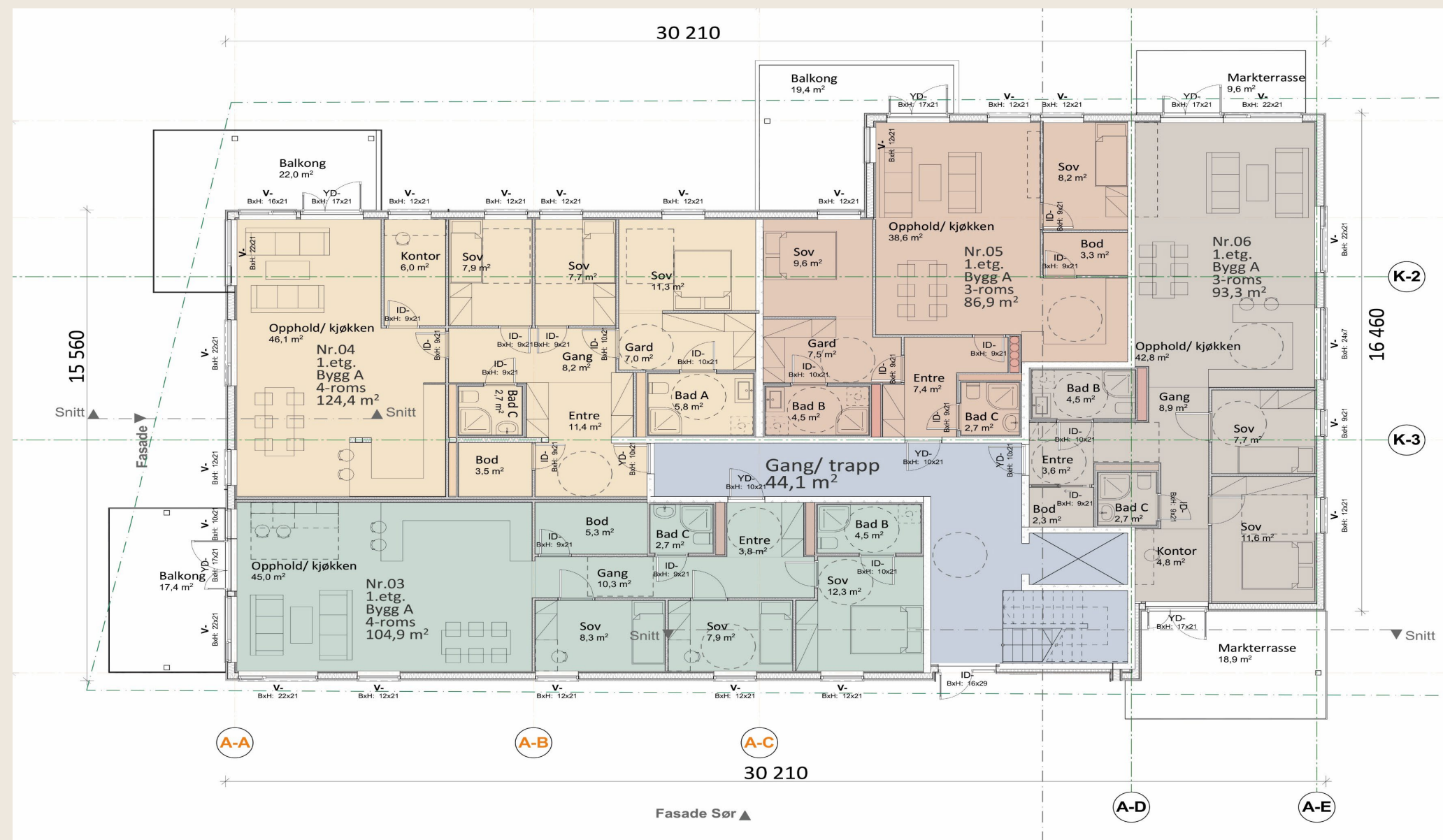
HVA KAN VI BIDRA MED?



NYTENKNING – KJØP MINDRE, FÅ MER - DELINGSØKONOMI



STØRRE KRAV TIL UTNYTTELSE OG LØNNSOMHET

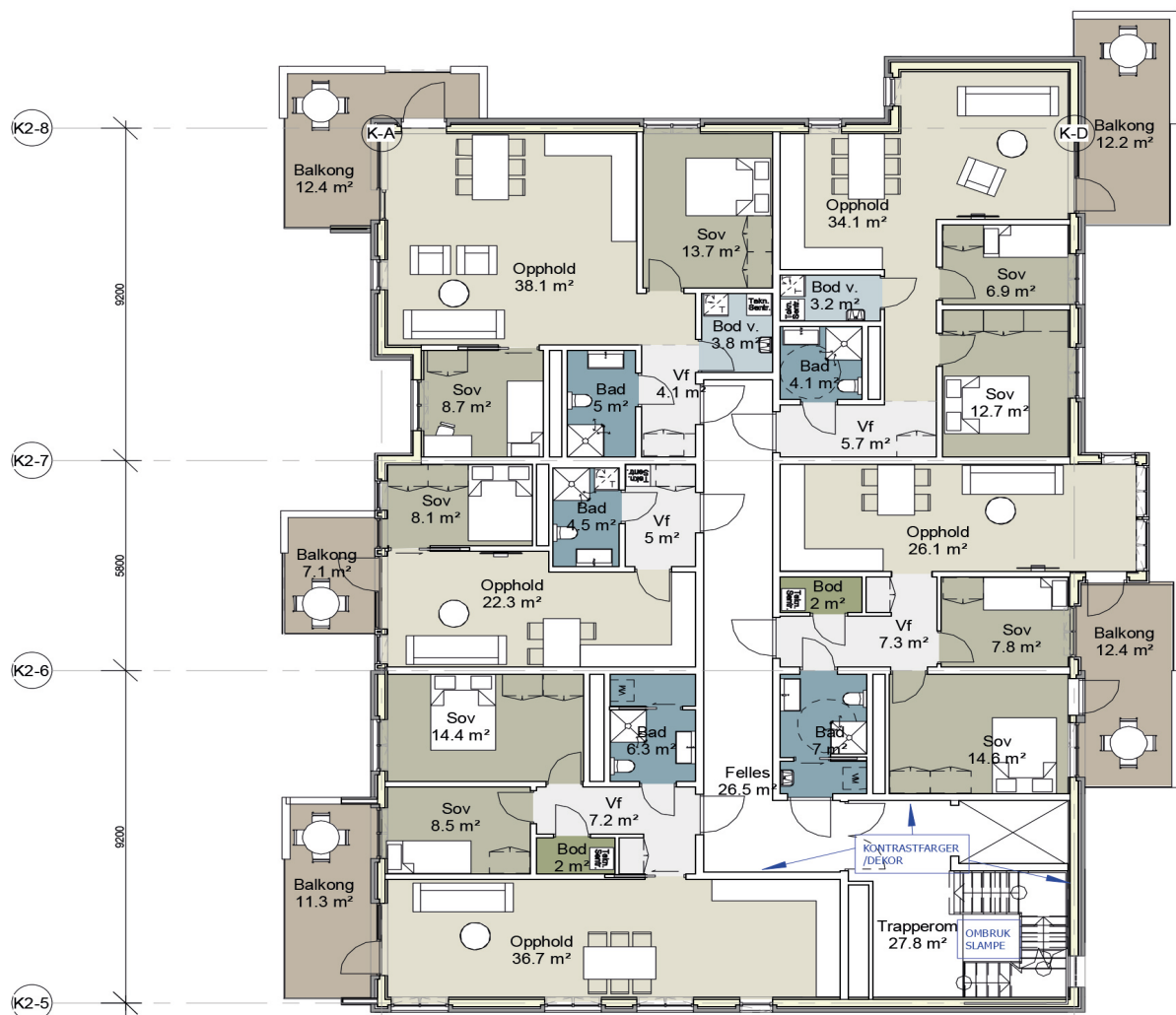


2020:

100m²



STØRRE KRAV TIL UTNYTTELSE OG LØNNSOMHET



2025:

75m²

HÅNDEN PÅ RATTET I REGULERINGSPROSESSER





Boligbygging: Hvem må få ut fingern?

