



# Hvordan øke boligbyggingen – og sikre stabil boligbygging i usikre tider?

**Bård Folke Fredriksen**  
Adm.direktør, NBBL

21.03.2023



Klima, miljø, jordvern, landskapsvern,  
kulturvern, naturvern, overvann,  
estetikk, helse, bomiljøer,  
samfunnssikkerhet, kriminalitet



Tilstrekkelig boligbygging

**Bård Folke Fredriksen**

Adm.direktør, NBBL





# Markedsituasjonen i nyboligmarkedet

Bjørn M. Birkeland  
Adm. direktør  
[bmb@prognosesenteret.no](mailto:bmb@prognosesenteret.no)





# Bakteppet



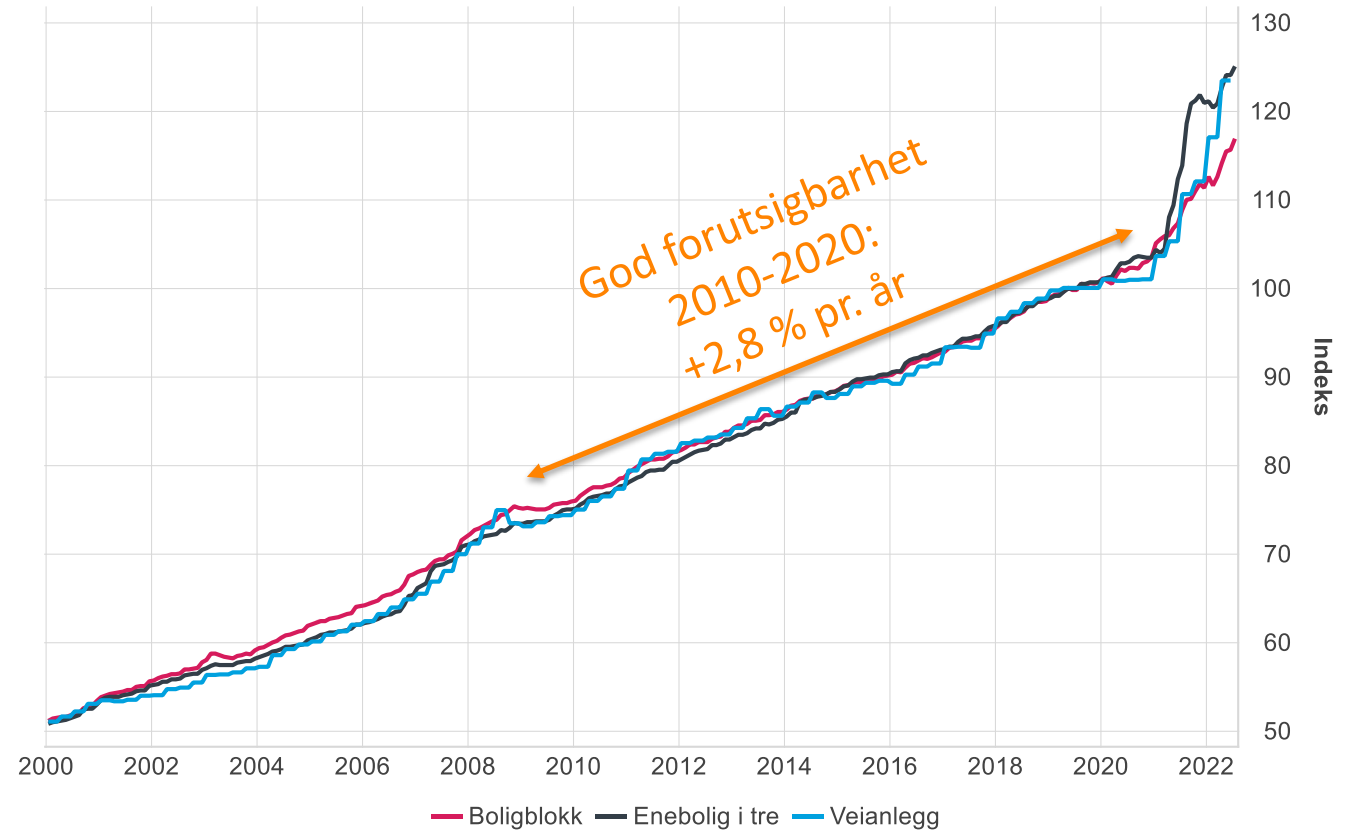


## Kraftig og skjev kostnadsvekst har skapt problemer i markedet på tilbudssiden

- Kraftig økte priser og lavere forutsigbarhet har redusert investeringsviljen/evnen.
- Mange planlagte prosjekter er satt på vent.
- Også salg i pågående/oppstartede prosjekter har fått en kraftig brems.
- Byggekostnadene vil (relativt sett) etablere seg på et varig høyere nivå – dog med en fallende veksttakt.

### Norge - Byggekostnadsindekser

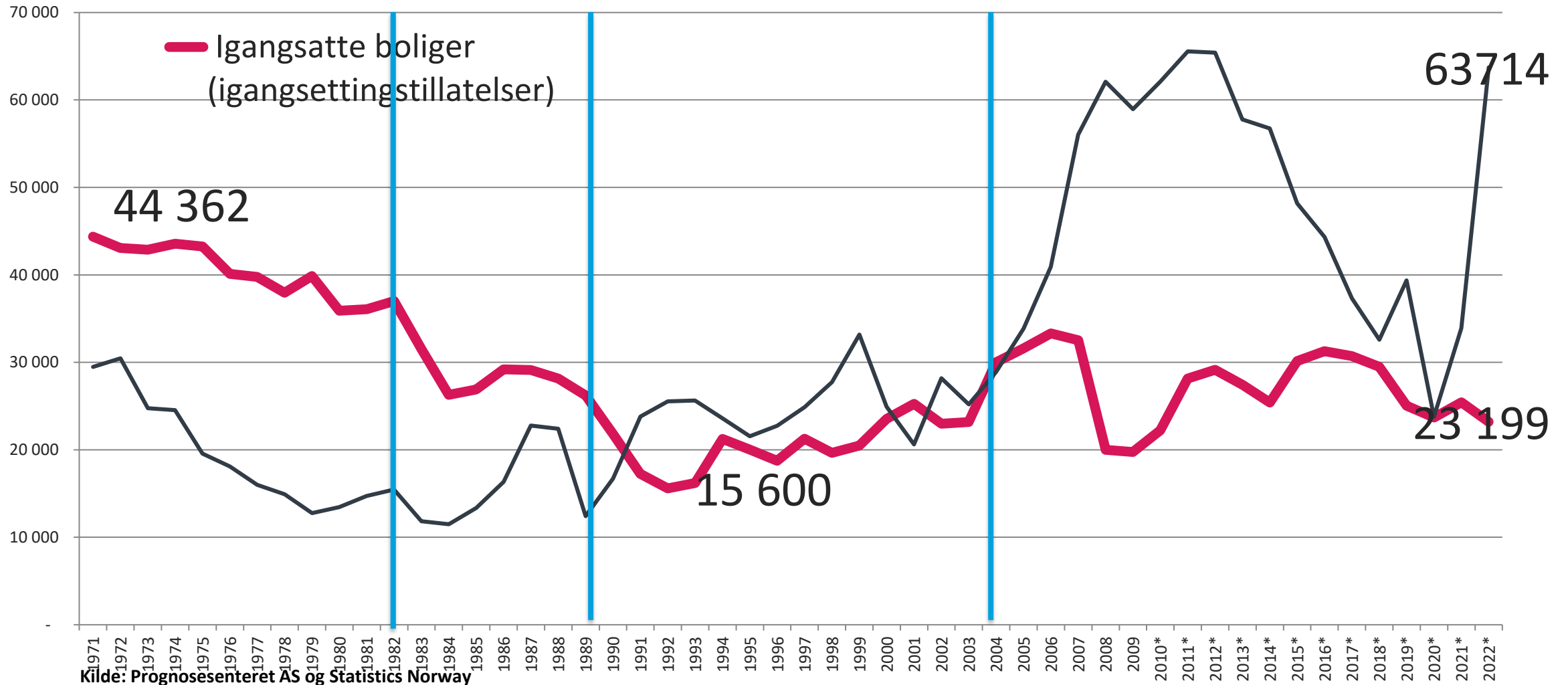
SSBs byggekostnadsindekser, rebase 2019=100



Kilde: Macrobond / Statistics Norway



# Forholdet mellom boligbygging og befolkningsutvikling



Kilde: Prognosesenteret AS og Statistics Norway

\* Fra 2010 er igangsettingen basert på data fra Prognosesenteret AS/Boligproducentenes forening

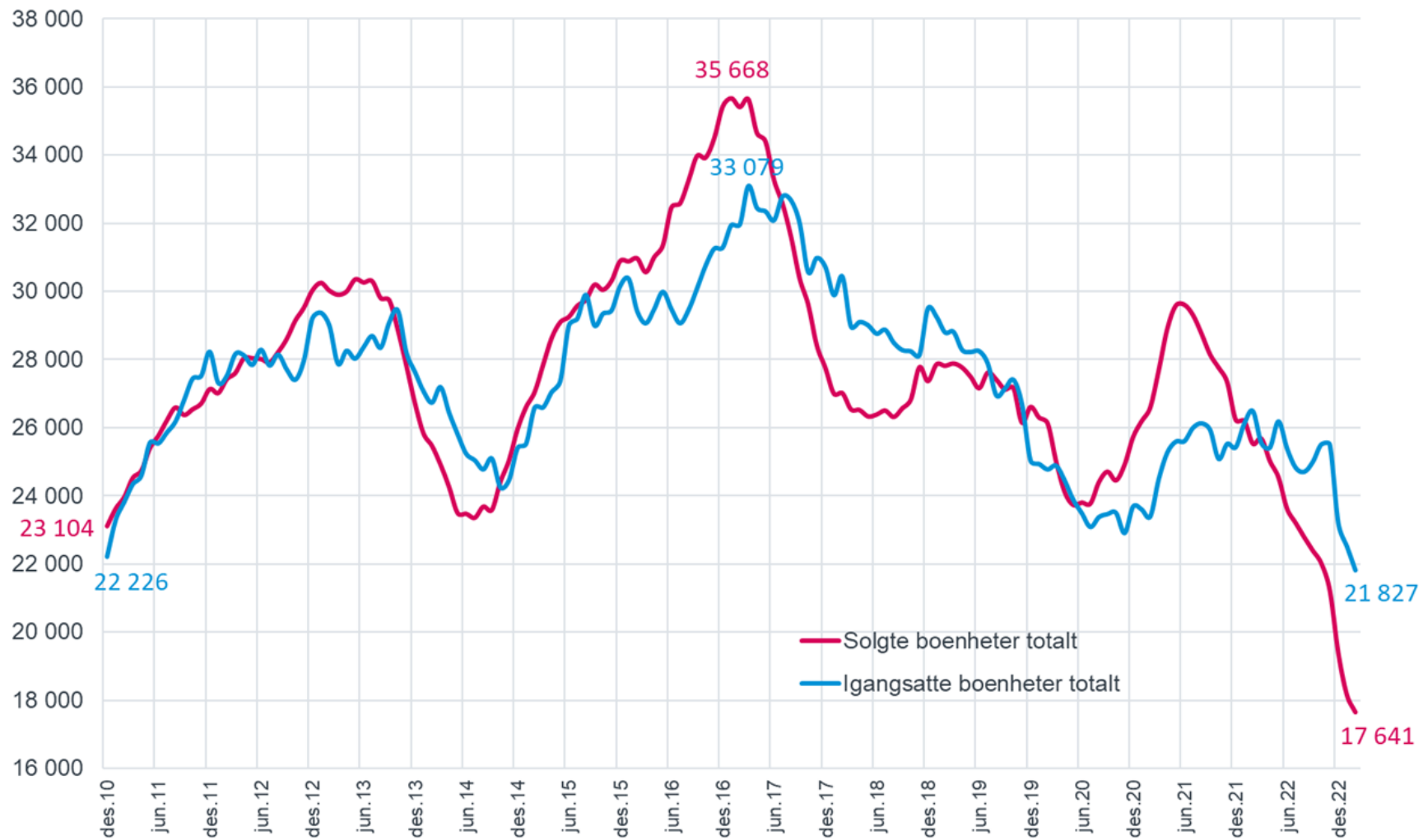


# Nyboligmarkedet

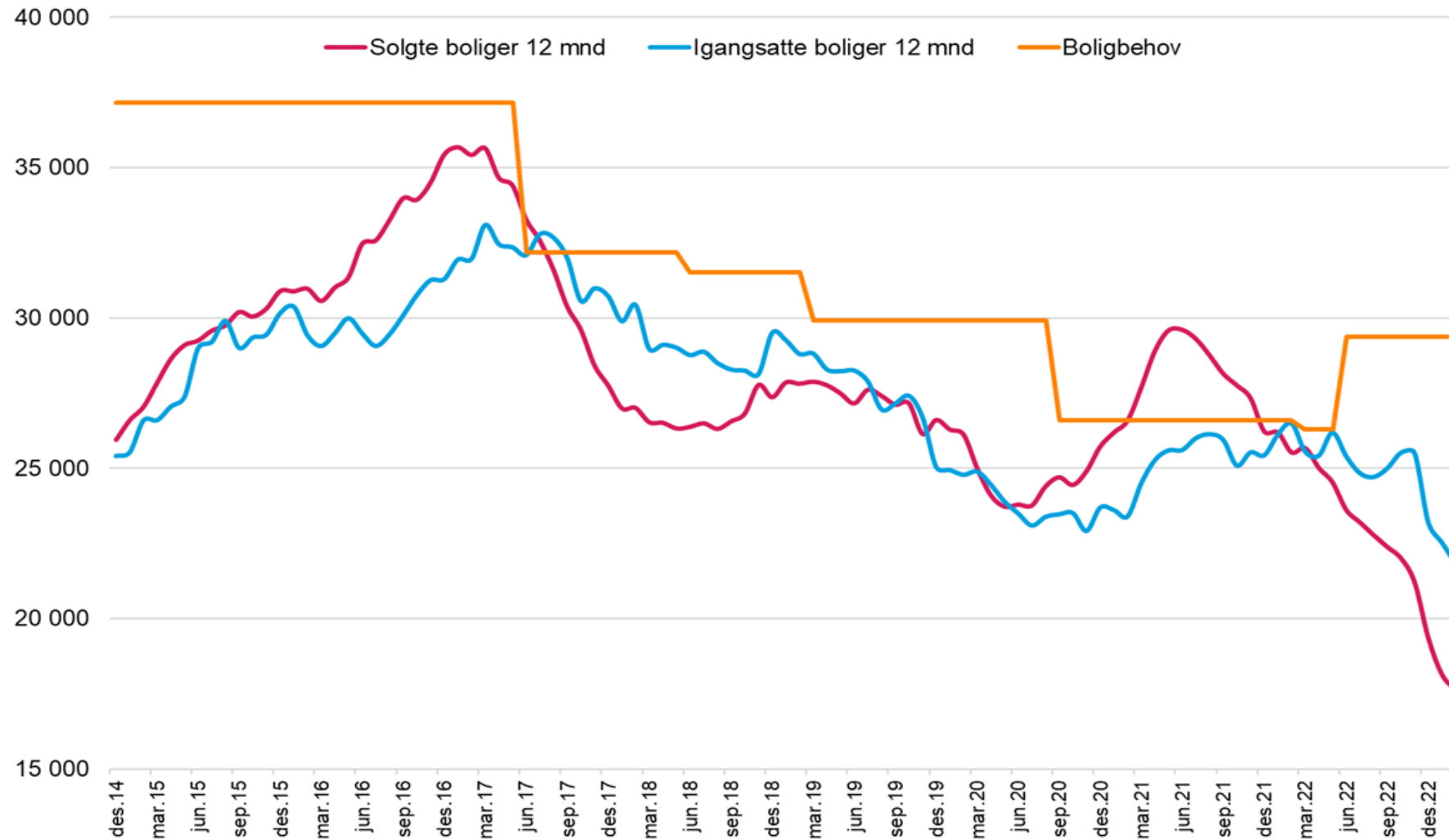




# Tolvmåneders rullerende salg og igangsetting totalt



# Boligbehov vs. salg og igangsetting





# Oppsummert

- Det er et stort misforhold mellom boligtilførselen og det underliggende boligbehovet
- Pr. Februar 2023 er differansen på 12-mnd årsbasis 11 000 boligenheter. Ubalansen forventes å bli ytterligere forverret gjennom 2023.
- Usikkerhet knyttet til kostnadsveksten og makrobildet for øvrig kan lede til nye prisspiraler i boligmarkedet.
- Uforutsigbarhet i både tilbuds- og etterspørselssiden påvirker boligforsyningen brutalt





# *Bakke*



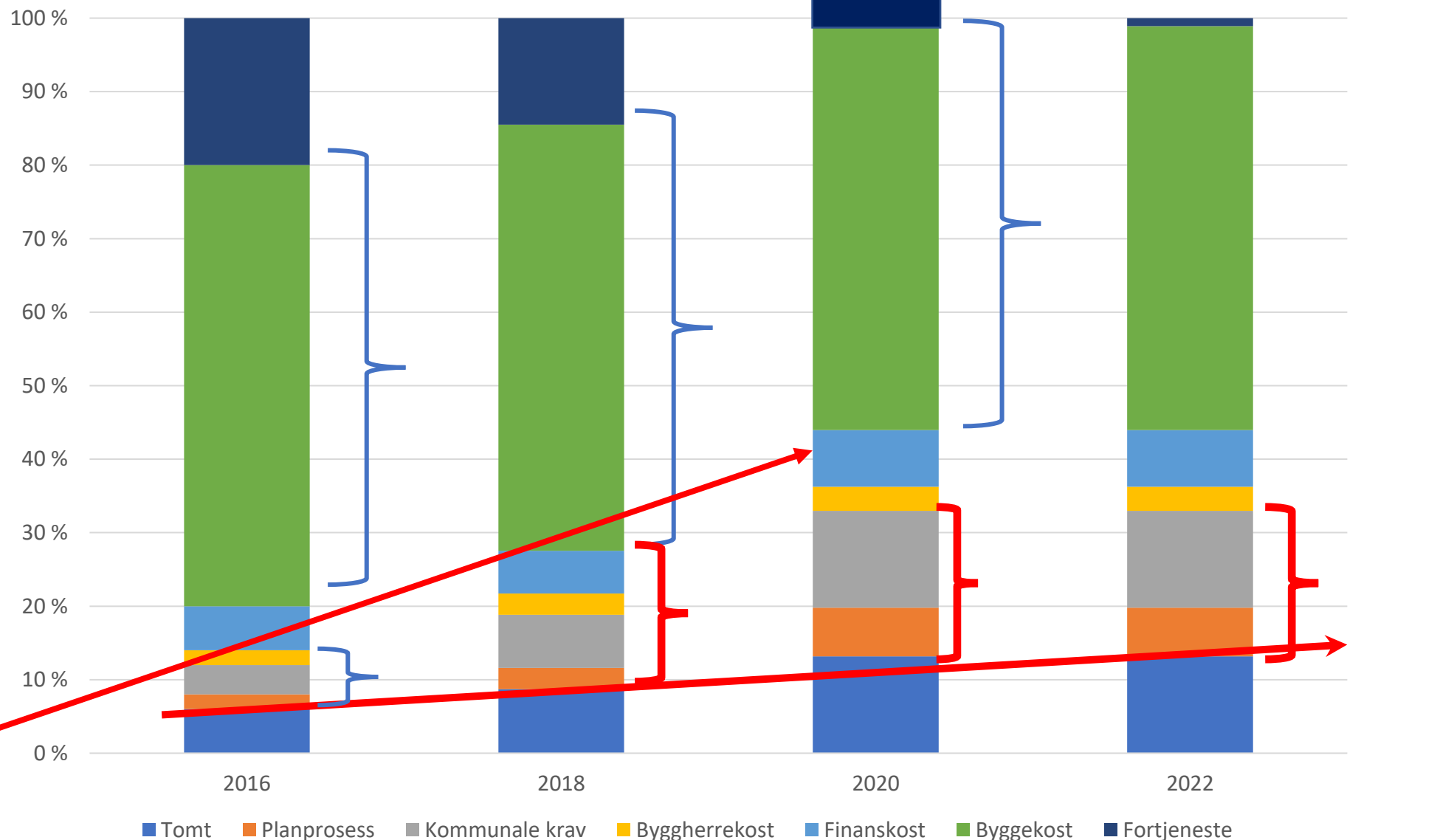
# Effekten av

- Lav reguleringstakt
- Økte offentlige krav (over tid)
- Økte renter
- Økte byggekostnader (inflasjon)

# Boligpris – sammensetning (prinsipp)

- Utredningskrav
- Økte utredningskrav

- Områderegulering + detaljregulering
- Økte utredningskrav
- Omkamper
- Rekkefølgekrav
- Redusert utnyttelse
- Omprosjektering
- Tidsbruk (4 – 10 år)
- Økt finanskost



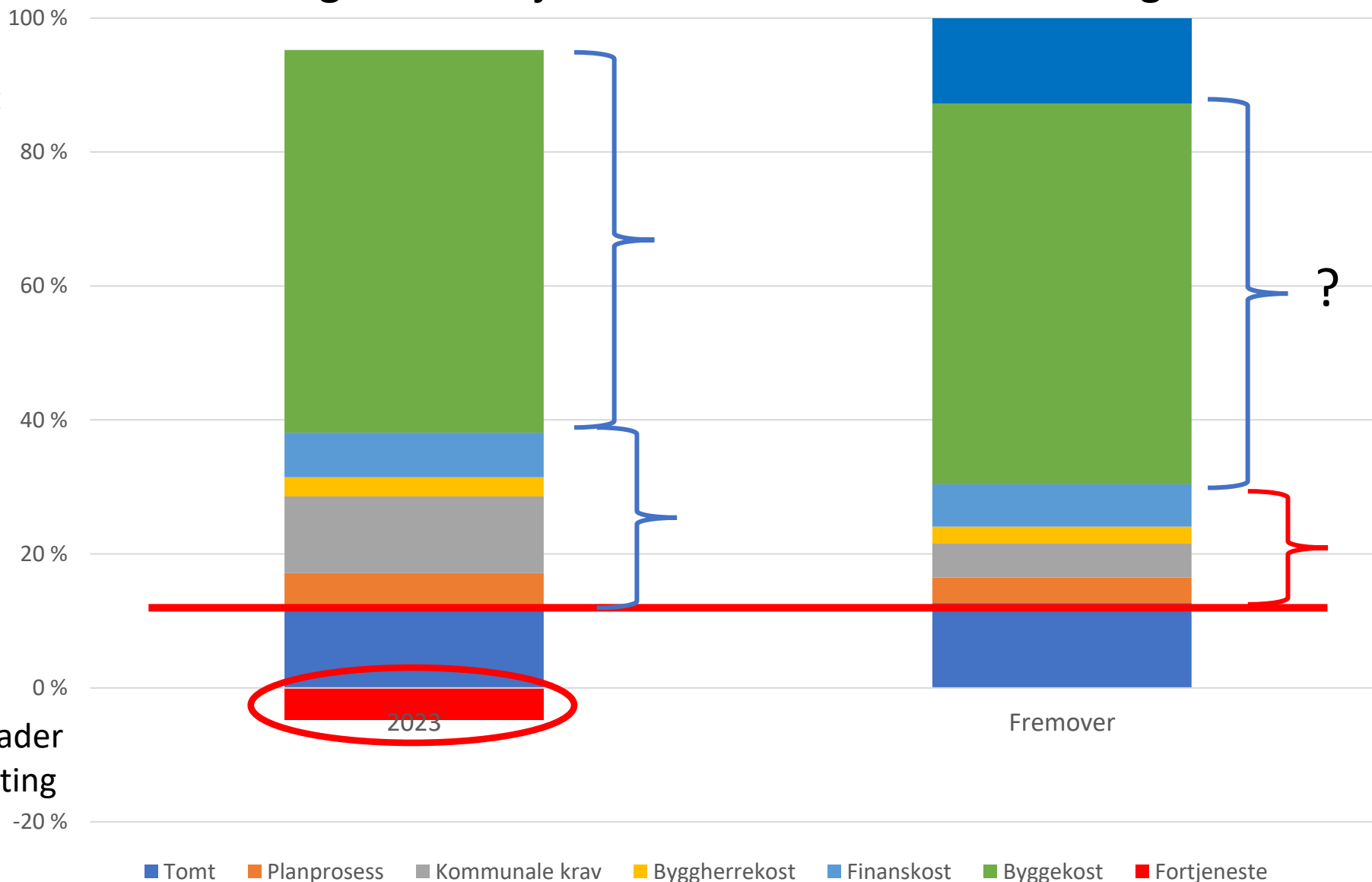


## Dagens situasjon

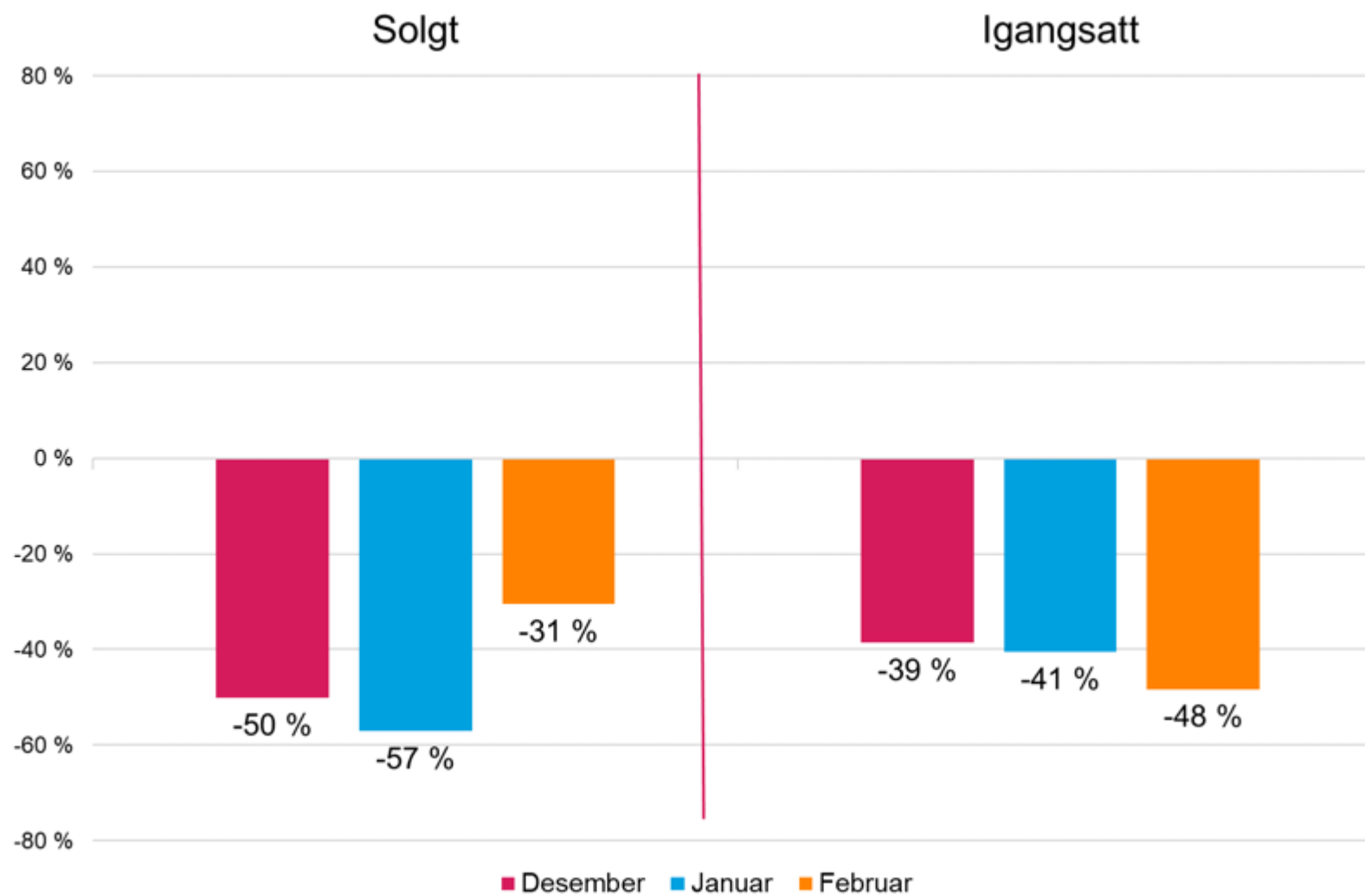
## Nødvendig

Fortsatt høy byggekost

- Høye offentlige krav
- Tomtene er betalt
- Begrenser prisfall
- Fortsatt for høye kostnader
- = fortsatt svak igangsetting



# Resultat

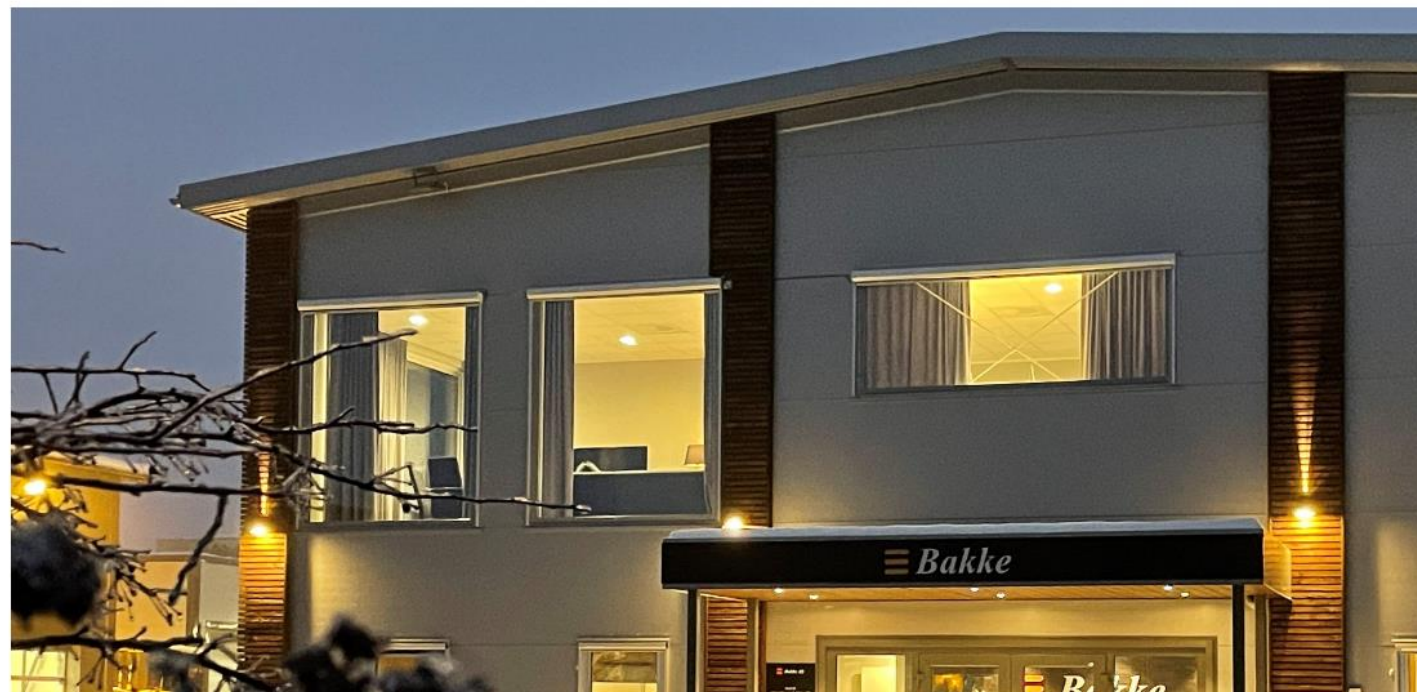


# Nyboligmarkedet fortsatt i fritt fall – frykter r bransjen

Samtidig er igangsetting av nye l  
februar i fjor.

NÆRINGSLIV ARBEIDSLIV PERMITTERINGER AURSKOG AURSMOEN

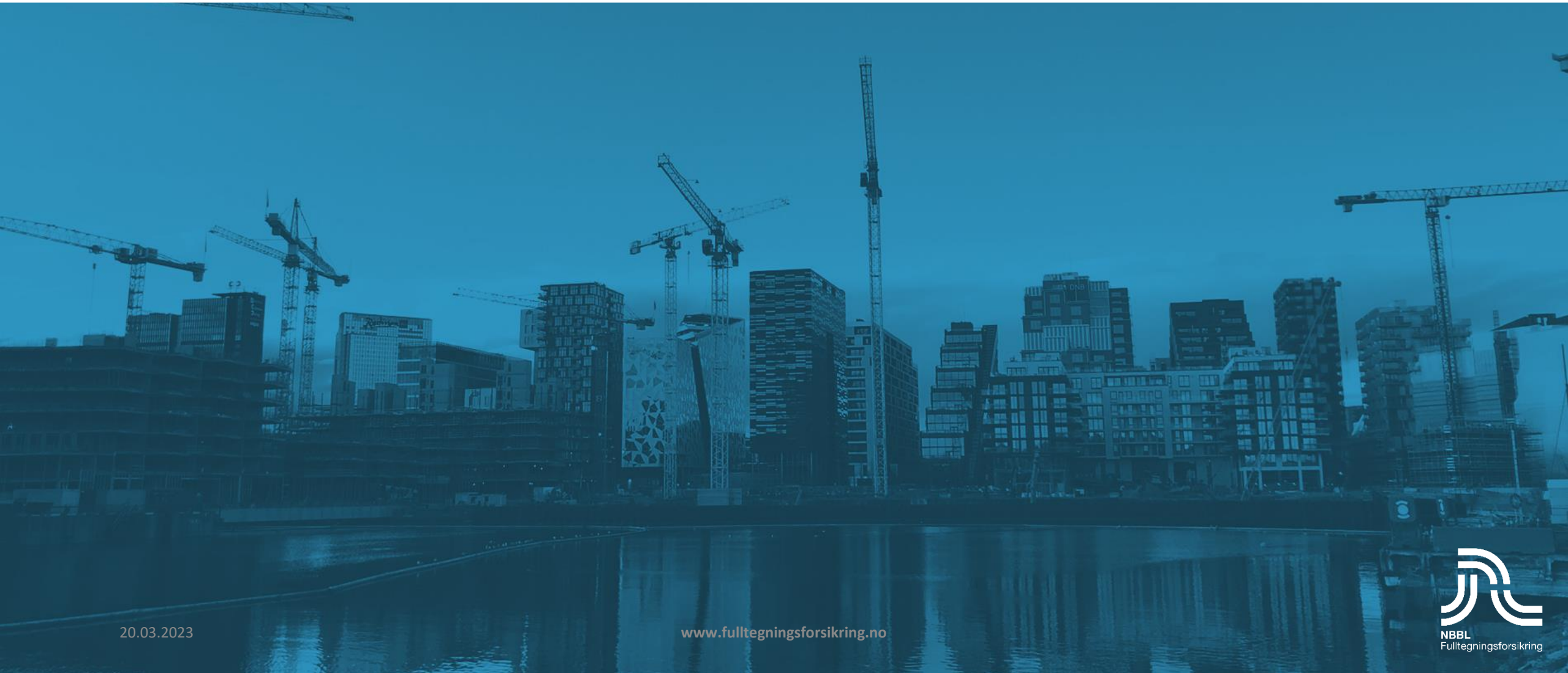
## Tøffe tider for Aurskog- selskap - må permittere enda flere





# Om utviklingen av markedsrisiko i nyboligprosjekter

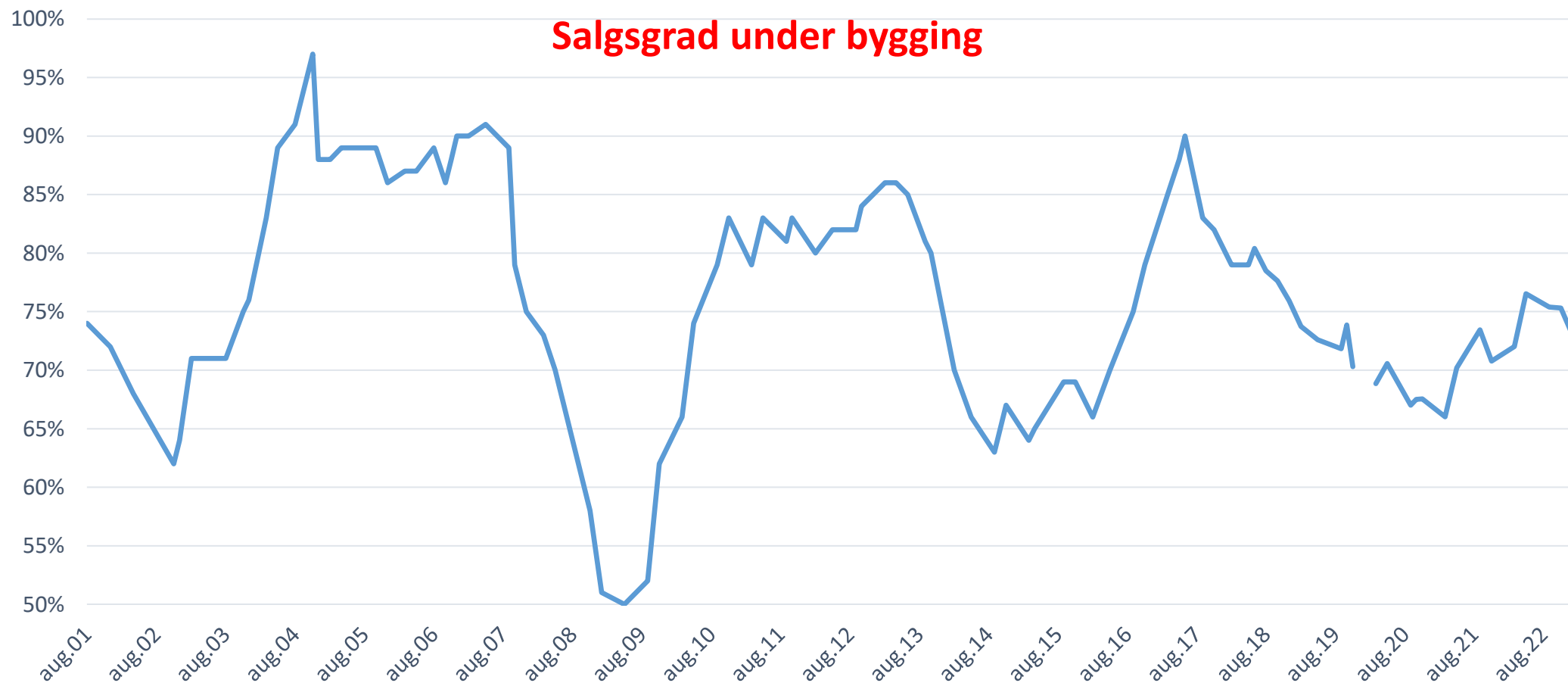
Arne Vinorum adm.dir. NBBL Fulltegningsforsikring AS



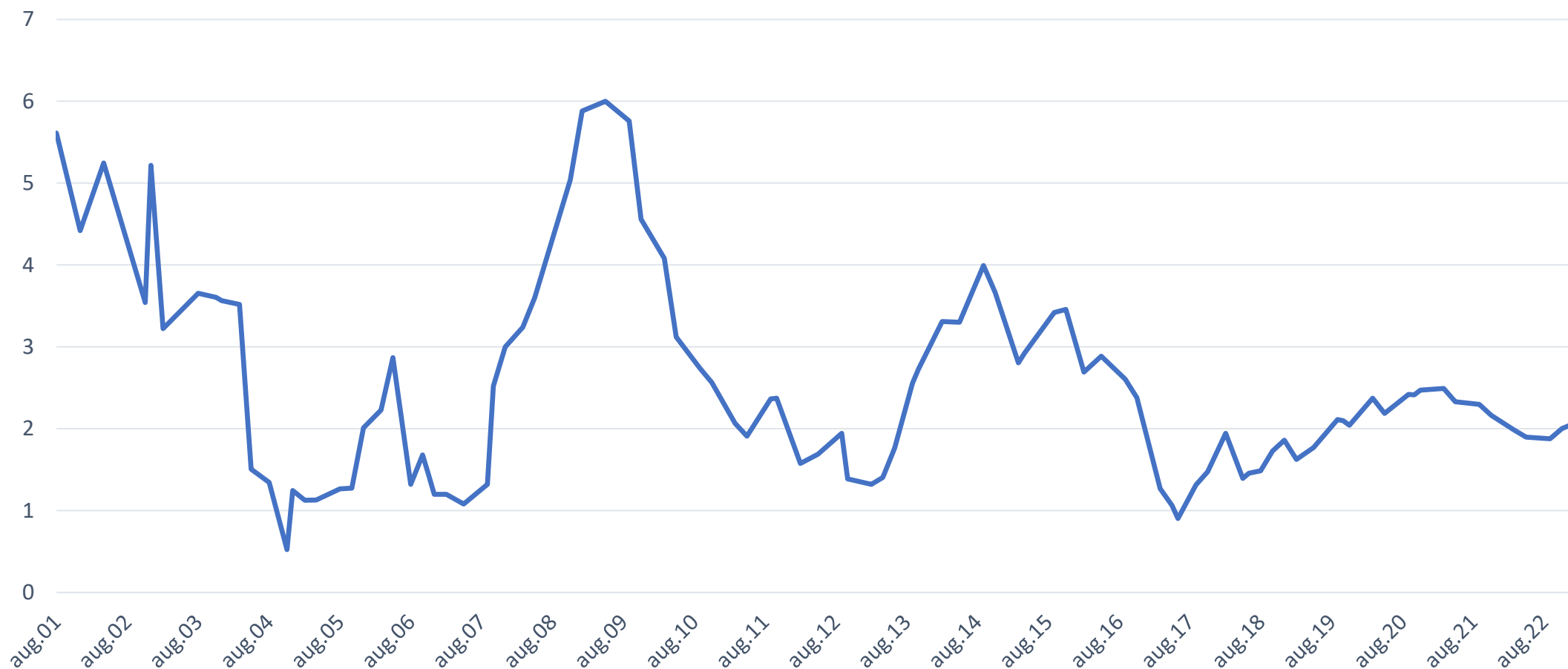
20.03.2023

[www.fulltegningsforsikring.no](http://www.fulltegningsforsikring.no)

# Forsikringsporteføljen – andel solgt under bygging



«Risikoindikator 1» = Andel usolgt/antall mnd. til ferdigstilling





# Nyboligmarkedet

- Dårligste salgsgrad for nye boliger siden Finanskrisen
- Mange prosjekter legges på is i påvente av bedre marginer – dvs lavere entreprisekostnader
- Økte finanskostnader
- Flere lar seg friste til lavere forskudd – bankene holder (heldigvis) noe igjen på dette
- Igangsettingen stuper
- Nyboligpriser vil etablere seg på et vesentlig høyere nivå vs brukt fremover
- Svært vanskelig å få positiv kontantstrøm på utleie av nye boliger på dagens prisnivåer og rentenivåer – hva skjer da med den frem til nå høye etterspørselen etter 2-roms mange steder ?
- Boliger mellom 70-80 BRAs viser seg ofte tungsolgt – gjennom mange år og mange områder
- Mest etterspørsel etter gode boliger til målgruppen 50+, de vil ha leiligheter på 90-110 BRA

ParkPluss  
Haugesund

58'/BRAs eks park





Midt – Lørenskog –  
OBOS/AF Gruppen  
83'/BRAs eks park





Røa X – Skanska  
Snitt 155'/BRAs  
eks park  
lansert 13. mars 2023





- Marstrandgt 9-11
- Salgsstart mars 2023
- 73 leiligheter
- 125'/BRAs eks park

3/20/2023



[www.fulltegningsforsikring.no](http://www.fulltegningsforsikring.no)





# Makroøkonomiske utsikter for boligmarkedet

**Hilde Karoline Midsem**  
Sjeføkonom i NBBL

20.02.23



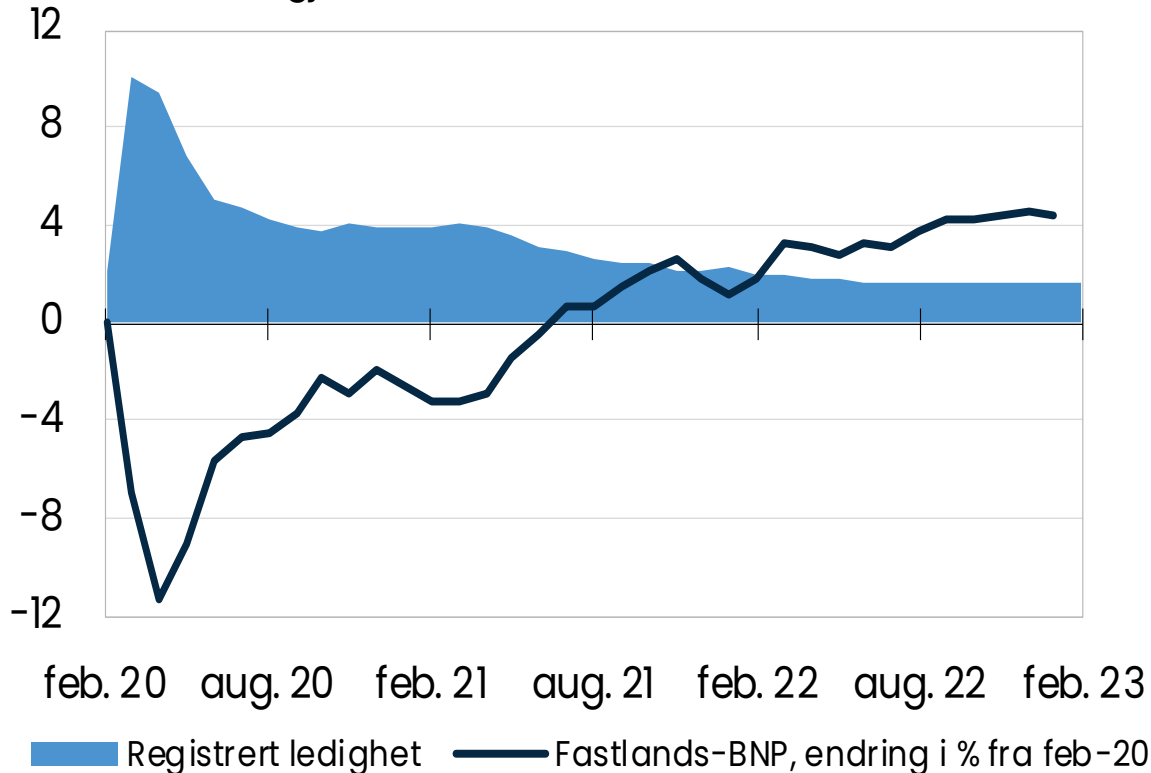


# Bakteppet: Høy aktivitet og lav ledighet.

Sterk jobbvekst. Fortsatt høy inflasjon feb23: 6,3/5,9% å/å -> Renten skal videre opp.

## Fastlands-BNP og registrert ledighet

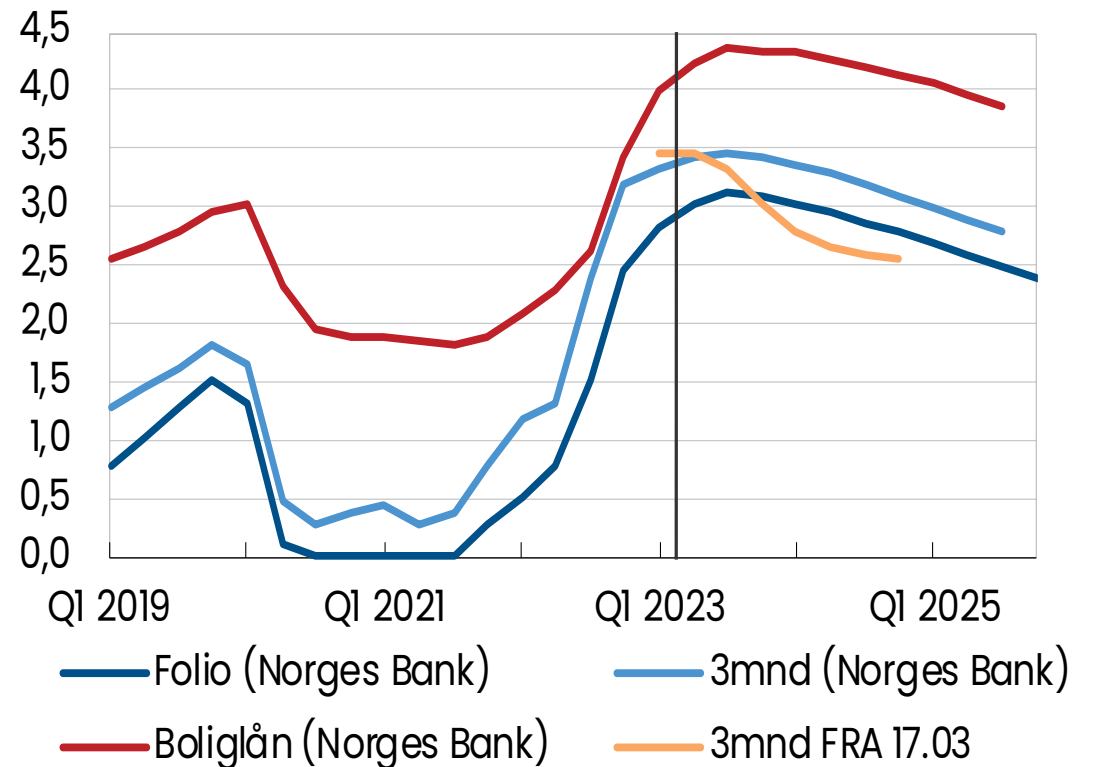
Prosent. Sesongjustert



Kilde: Refinitiv Datastream / Statistisk sentralbyrå / NBBL

## Renter

Prosent



Kilde: Refinitiv Datastream / Norges Bank, PPR 4/2022 / NBBL

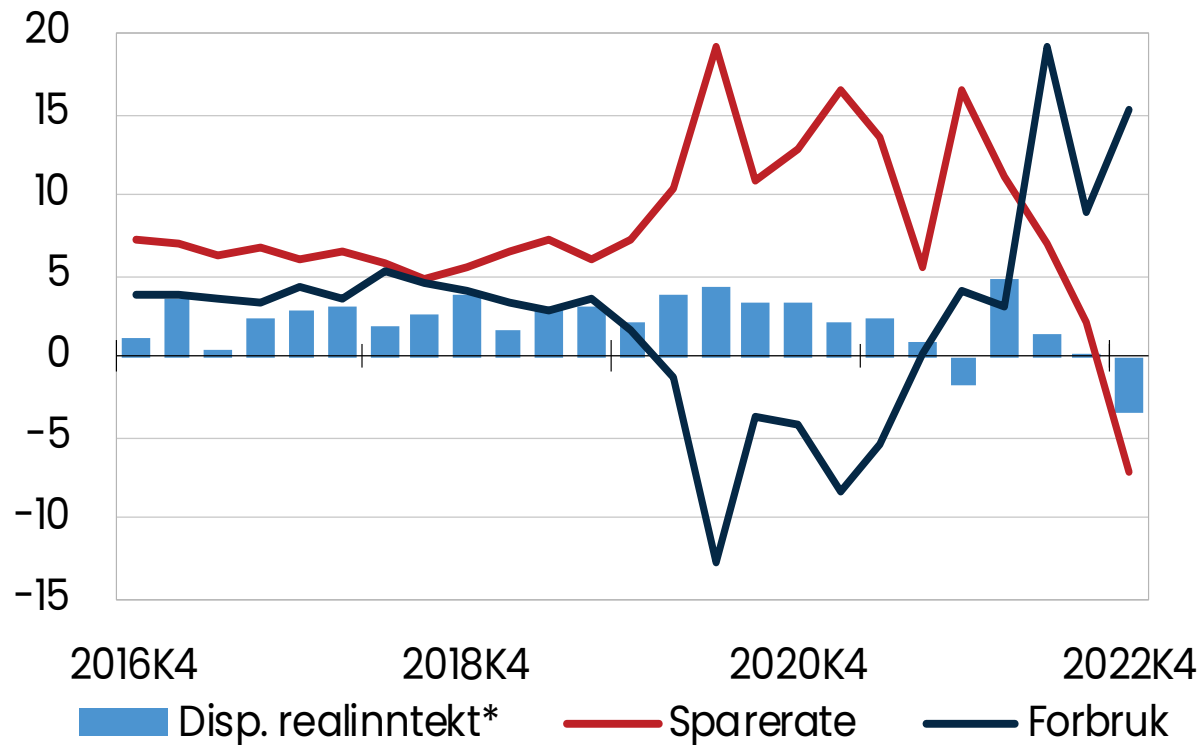


# Høyere renter og inntektssvikt demper boligprisene

1/3 > 2 mill. kr i lån. -> 2800 i økte utg./mnd. Reallønn 2022: -1,5% Prisforventningene har tatt seg opp. 40% /20%

## Husholdningenes inntekter og forbruk

Å/å-endring / andel av disp. inntekt. Prosent

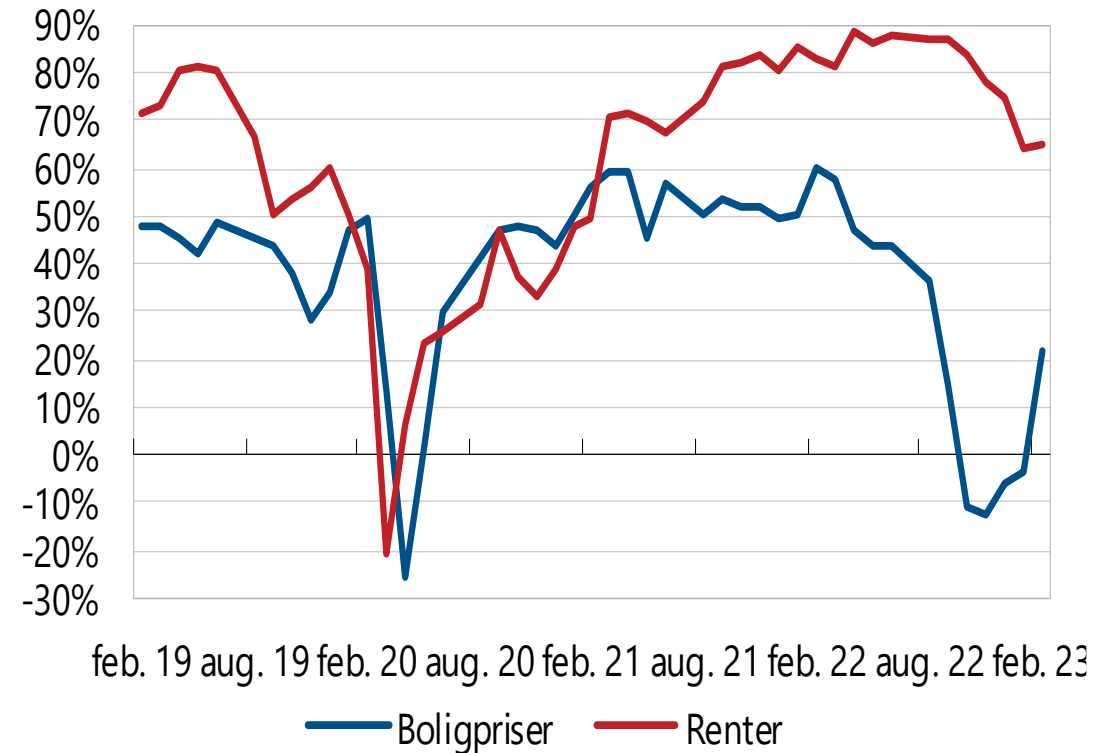


Kilde: Statistisk sentralbyrå / NBBL

\*eks. aksjeutbytte

## Boligmarkedsbarometeret

Nettobalanse. Prosenpoeng



\*Sammenlignet med i dag, hvordan tror du boligprisene vil være om 12 måneder?  
Kilde: Boligmarkedsbarometeret / Opinion / NBBL

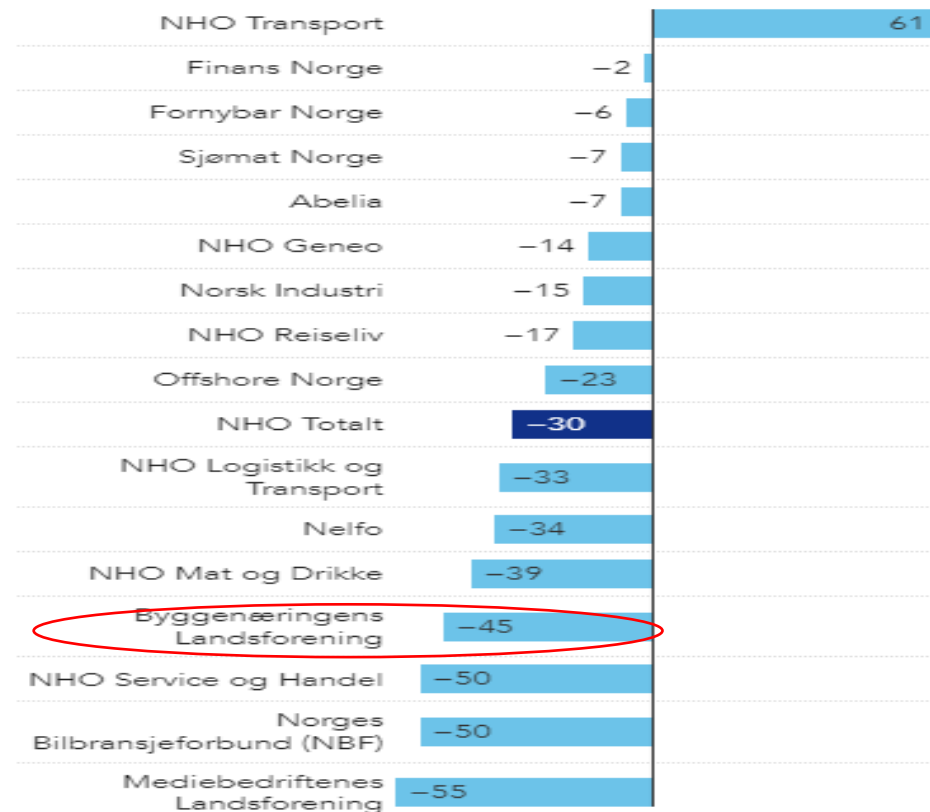


# Kostnadssjokk og sviktende salg vil dempe boligbyggingen

Bedriftene er negative. Nyboligsalg. Materialkostnader -> 40% opp fra feb20.

## Markedsutsiktene per NHO-LF

Differanse positive og negative svar i prosentpoeng

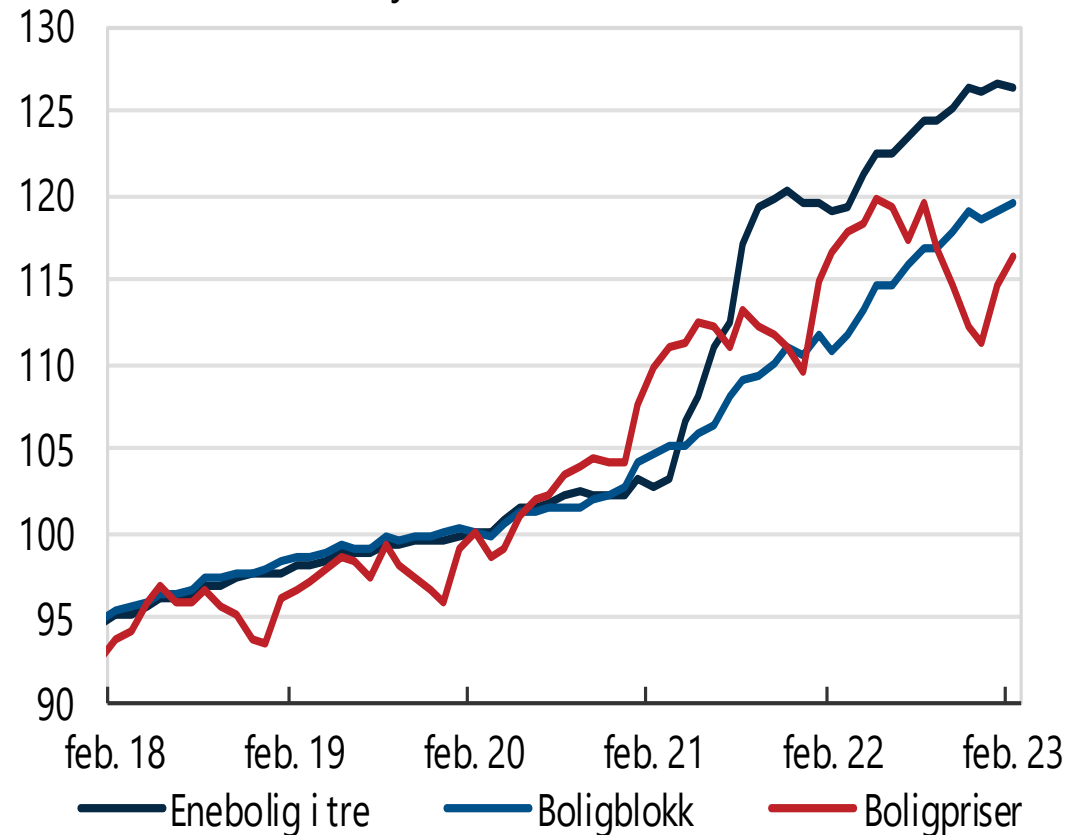


Tallene er vektet men ikke sesongjustert. Tall for 1. kvartal 2023.

Kilde: Næringslivets økonomibarometer/NHO • [Embed](#) • [Last ned bilde](#)

## Norge: Byggekostnader og boligpriser

Indeks feb. 2020=100. Ujustert



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



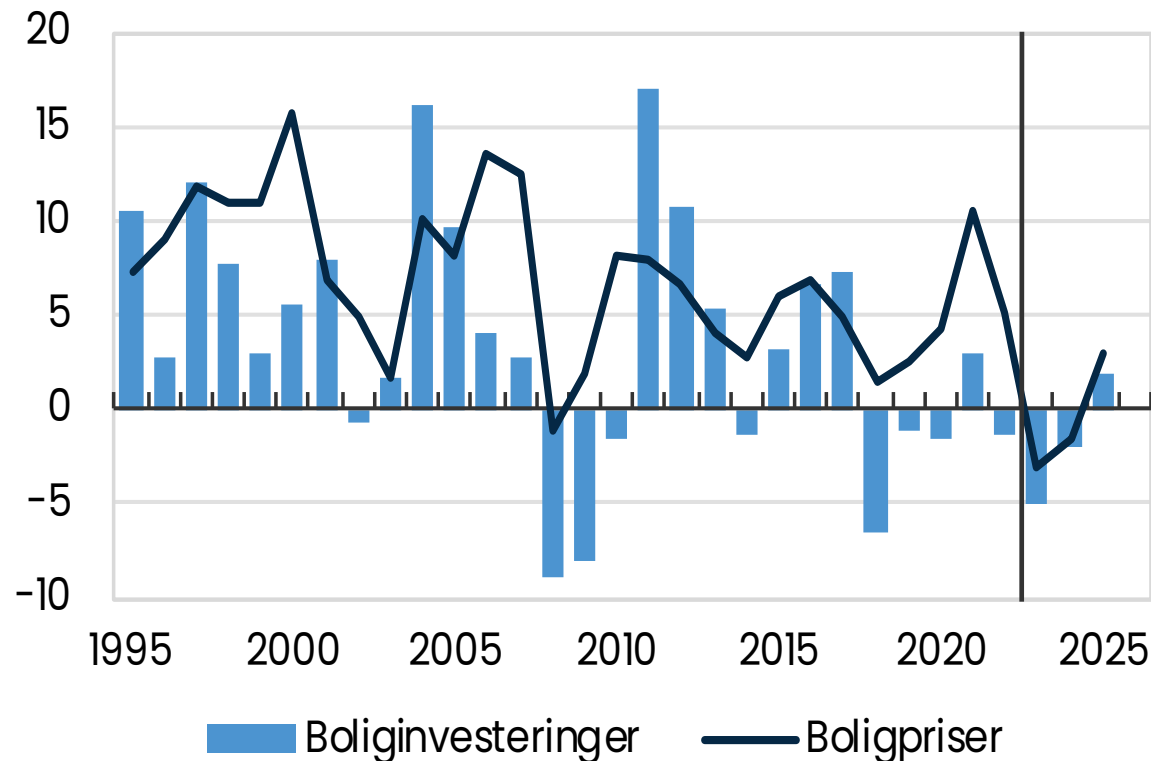


# Mer boligprisfall i vente. Boliginvesteringene skal ned

Rente. Inntekter. 2021-24: Boligpriser: 4,3/10,5/5,2/-3/-1,5%. Boliginvesteringer: 3/-1,4/-5/-2%

## Norge: Boligmarkedet

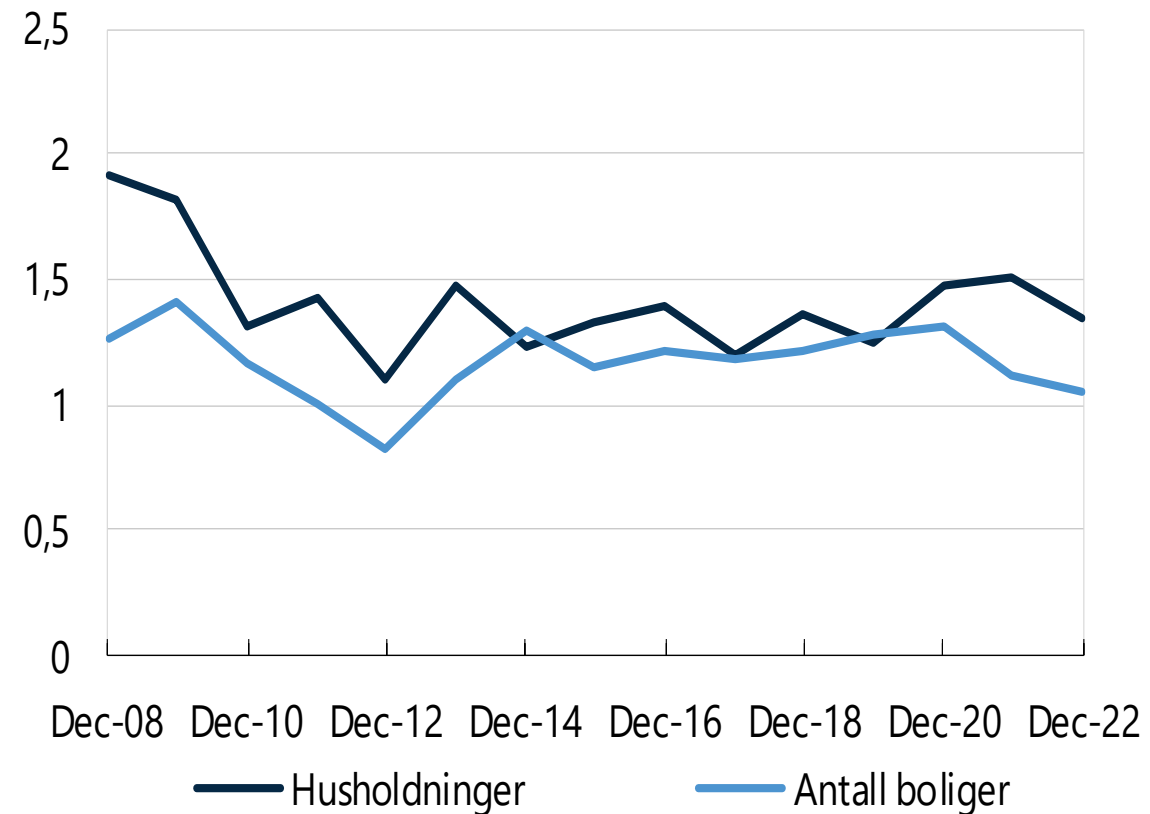
Å/år-endring i prosent



Kilde: Refinitiv Datastream / NBBL

## Norge: Husholdninger og boliger

År/år-endring i prosent.



Kilde: Refinitiv Datastream / Statistisk sentralbyrå / NBBL



Takk for meg!

