



Vestlandske Bygg- og anleggsdag 2023

Nedtur og / eller sutring ?

Bjørn-Erik Øye

beo@prognosesenteret.no

+47 900 111 86

+46 739 833 220



Nedtur eller sutring ?

Produksjonsverdi
bygg og anlegg

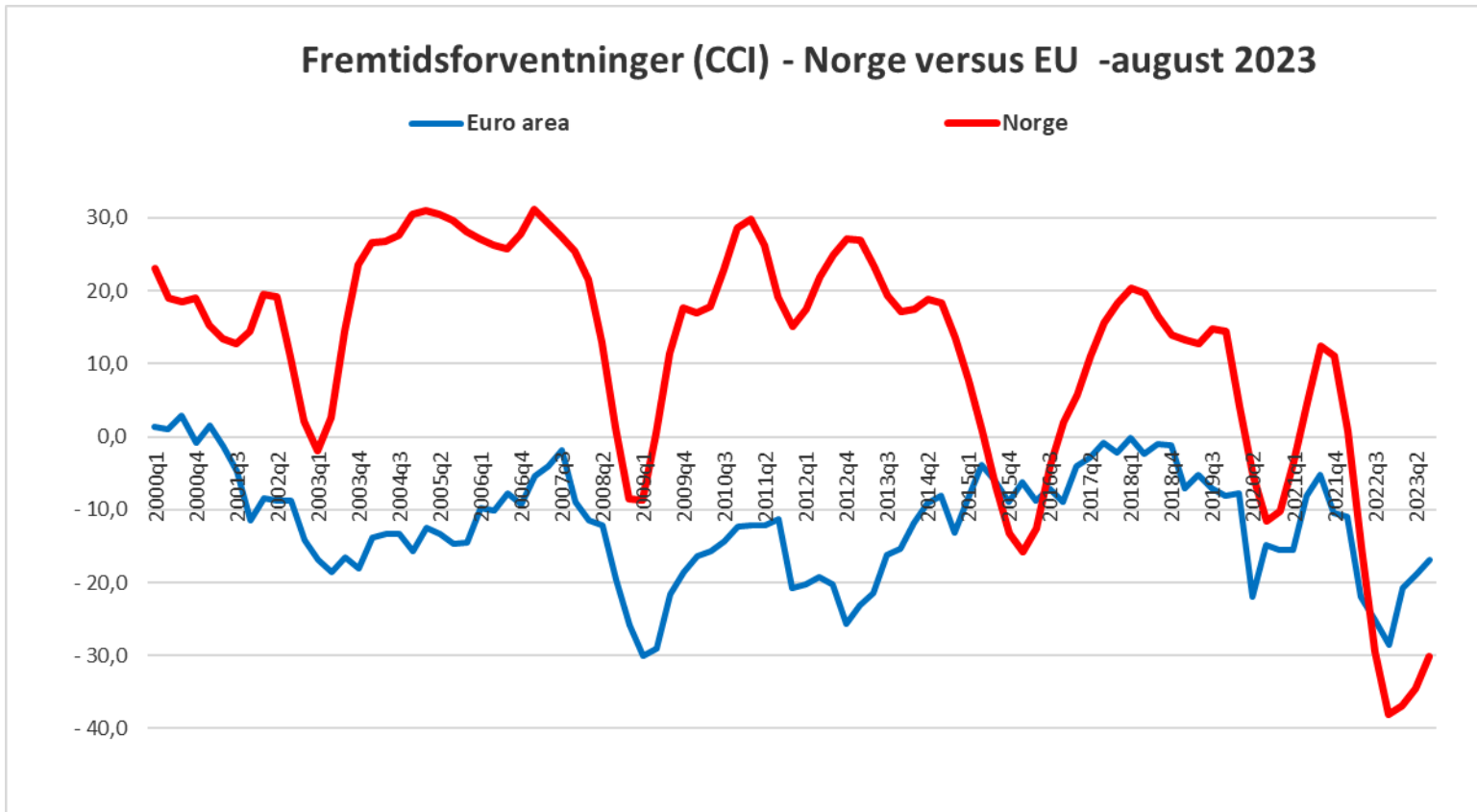
Faste mrd 23-kr

NORGE	2023	2024	2025
Nye Boliger	97,3	91,2	112
ROT Bolig	101,3	102,3	105,9
Nye Yrkesbygg	78,1	74,9	84,7
ROT Yrkesbygg	105	107	110
Nye Anlegg	80	84	87
ROT Anlegg	56,8	57,6	57,7
TOTAL	518,5	517	557,3
	-4 %	0 %	8 %

VESTLAND	2023	2024	2025
Nye Boliger	9,3	8,8	12
ROT Bolig	11,4	11,6	12
Nye Yrkesbygg	8,7	8,3	8,9
ROT Yrkesbygg	12	12	13
Nye Anlegg	11	12	13
ROT Anlegg	9,2	9,5	9,7
TOTAL	61,6	62,2	68,6
	-1 %	1 %	10 %



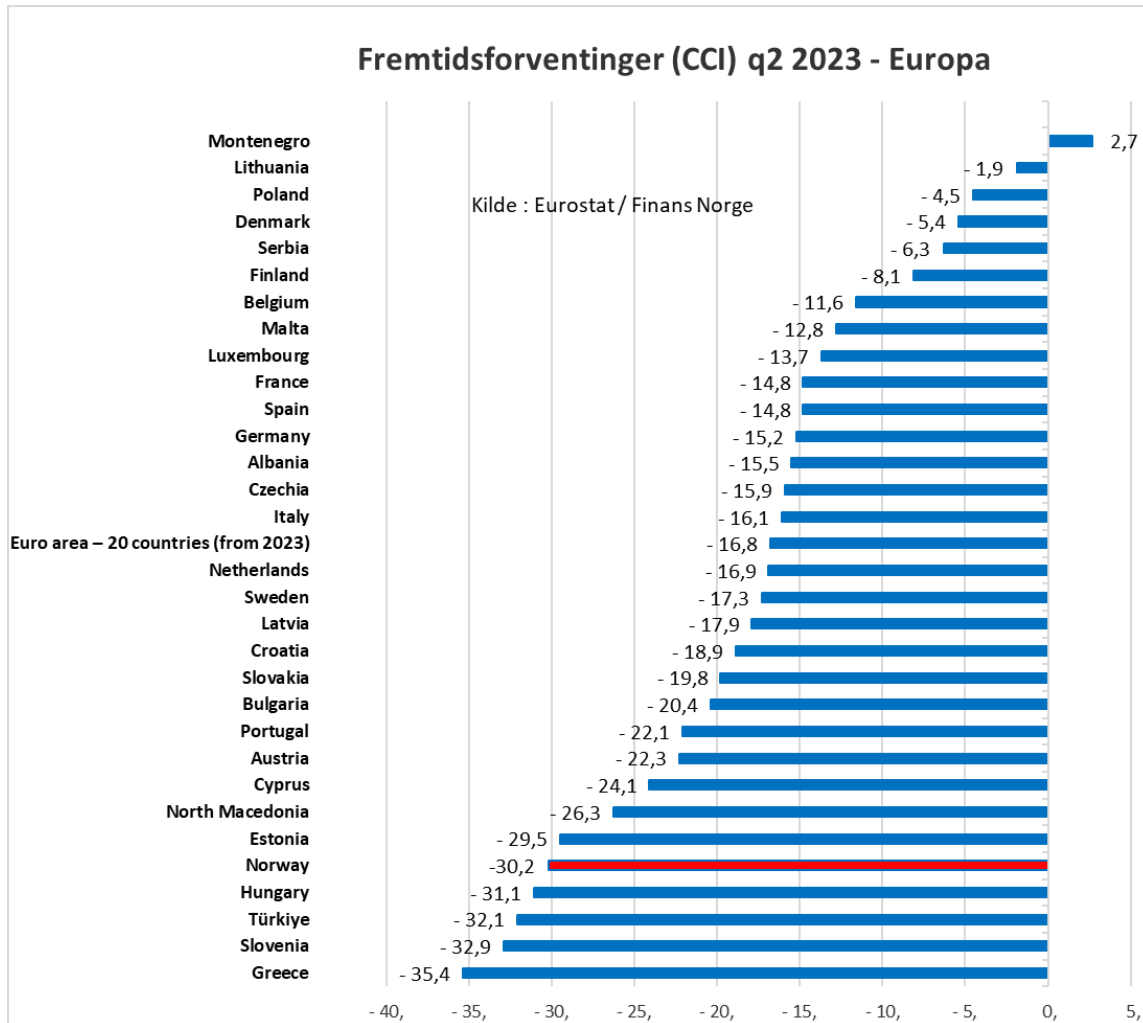
FREMTIDSPESSIMISME (= sutring) – del I



Kilde : Eurostat og Finans Norge



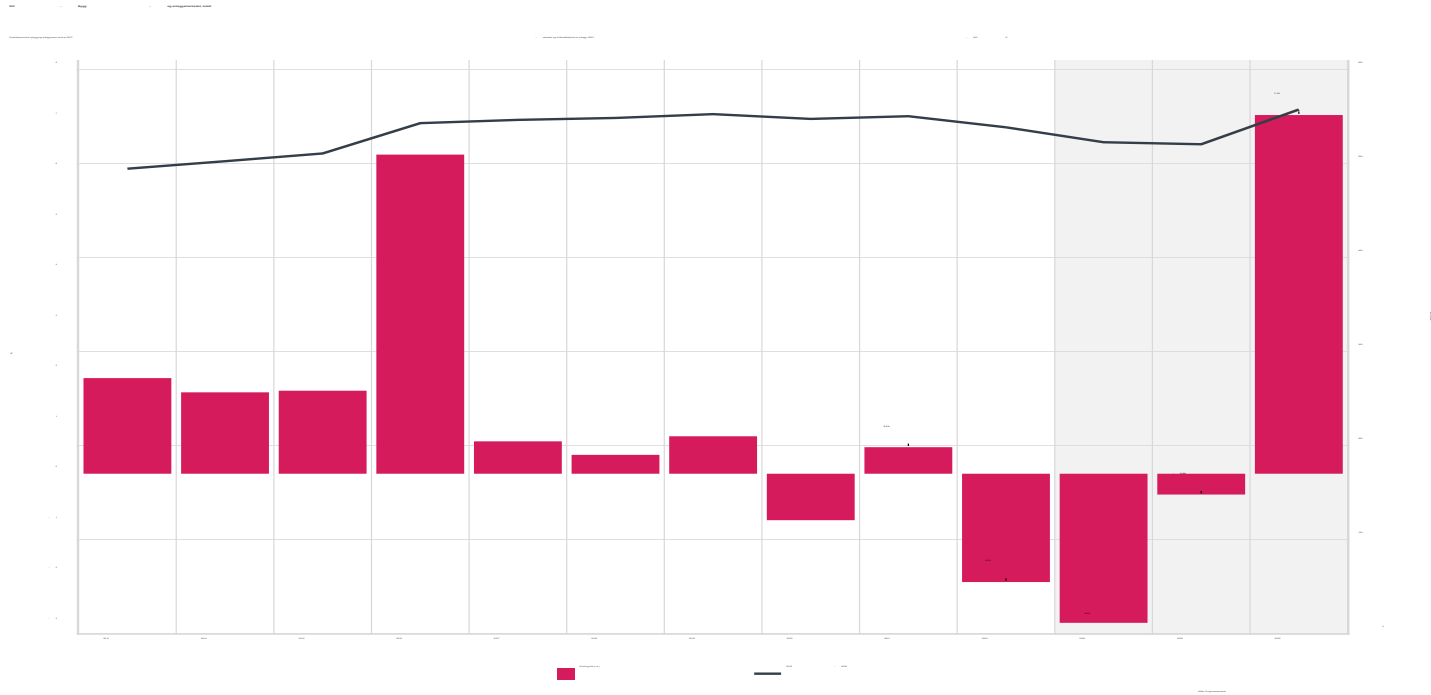
Sutring, rangert pr august 23 – del II



Kilde : Eurostat og Finans Norge



KONKLUSJON 1– BYGGEMARKEDENE → NEDTUR

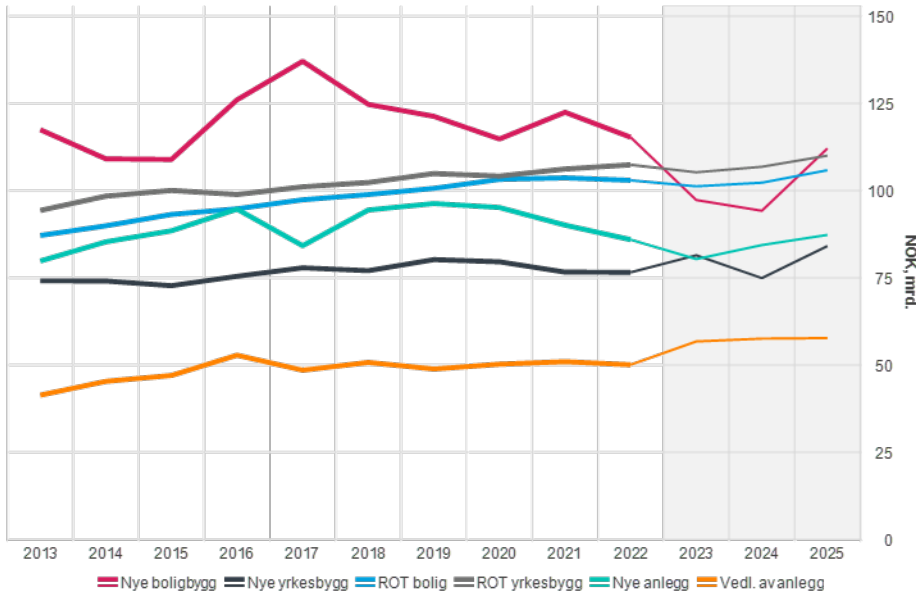




Konklusjon 3 – Segment – opptur og nedtur

NO - Bygg- og anleggsmarkedet, segment

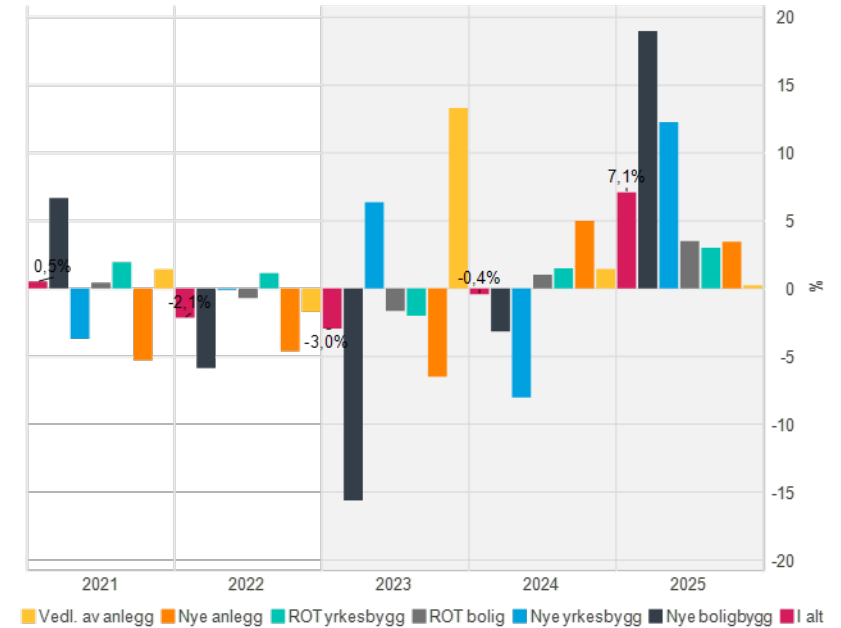
Produksjonsverdi nybygg og anlegg samt verdi av ROT-arbeider og drift/vedlikehold av anlegg, 2022-NOK



Kilde: Prognosesenteret

NO - Byggemarkedet, segment

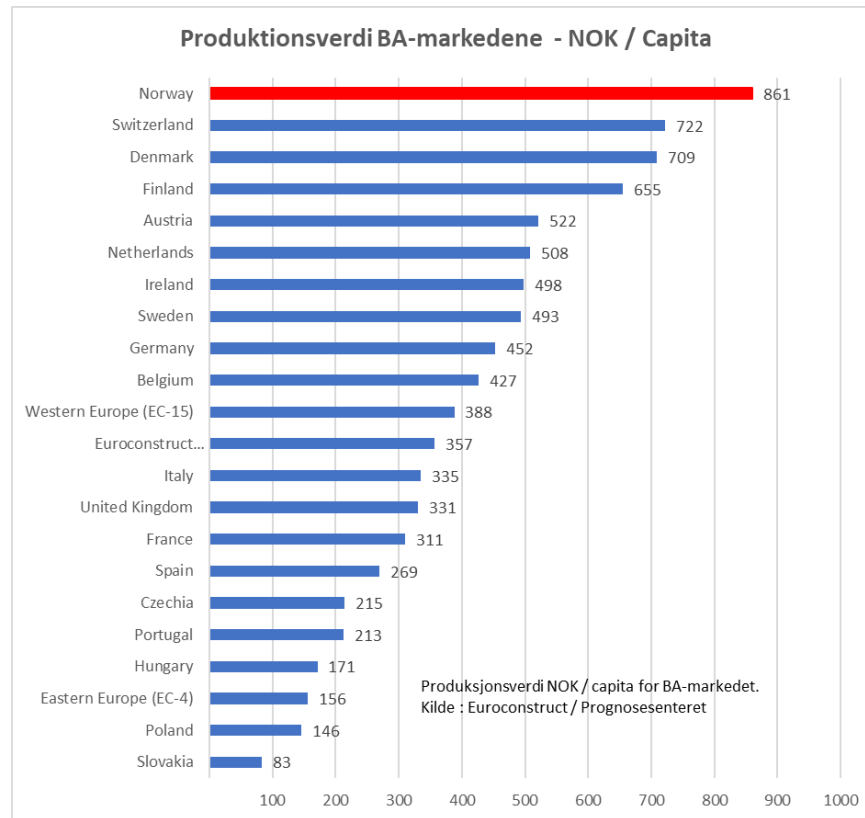
Produksjonsverdi. Volumendring åå



Kilde: Prognosesenteret

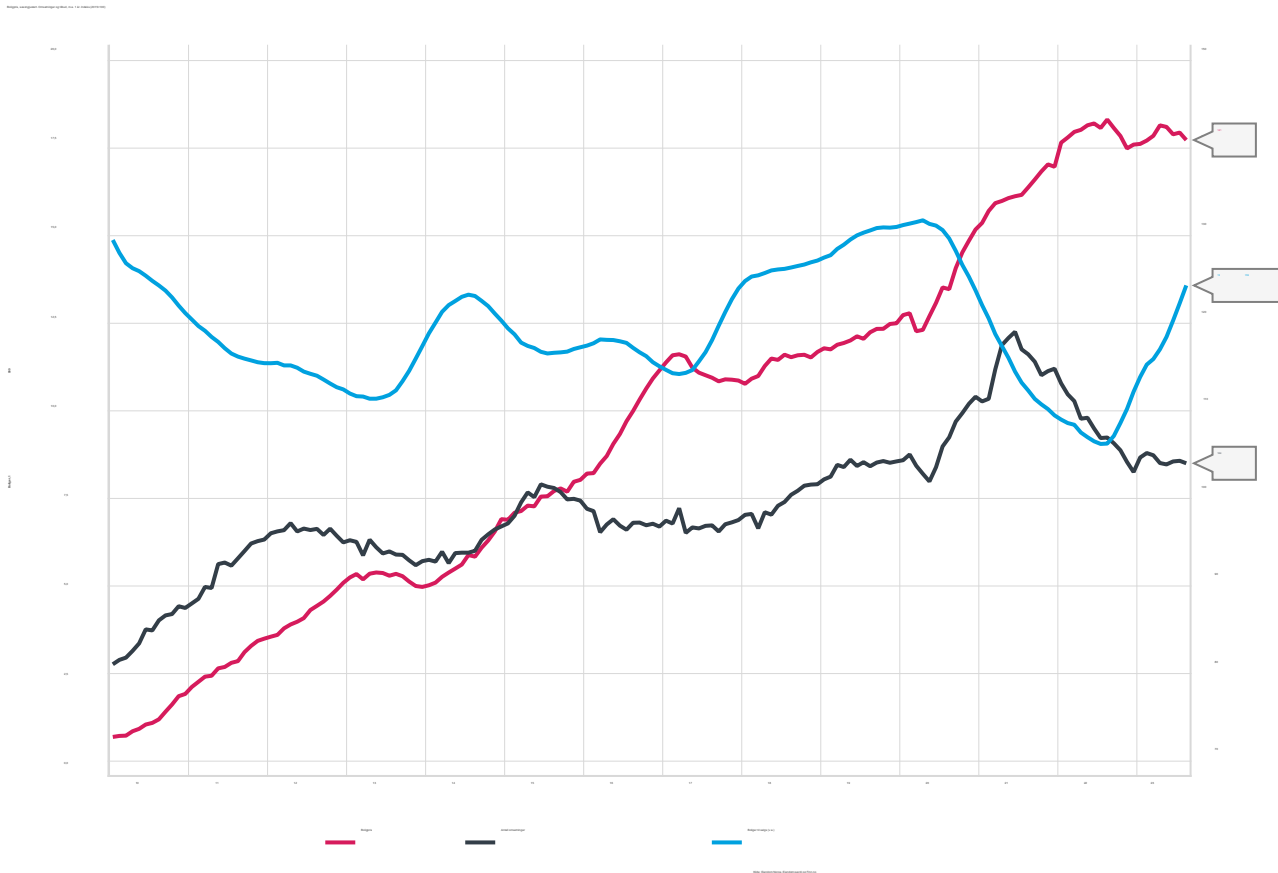


Konklusjon 5 – NORGEversus Europa - Opptur





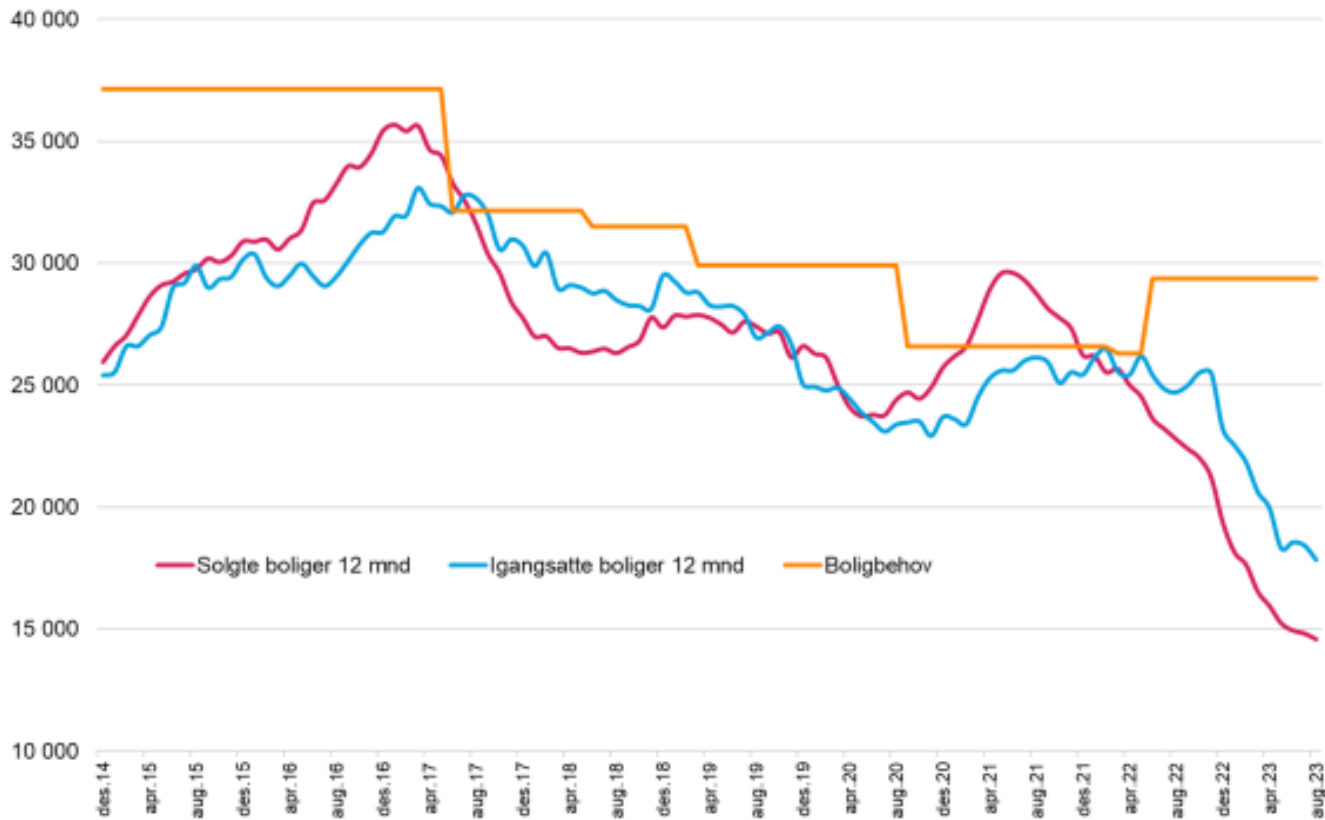
Konklusjon 6 – BOLIGPRISER OG OMSETNING



Kilde : Eiendom Norge, finn.no og Eiendomsverdi



Konklusjon 7 – BOLIGBYGGING – salg o igangsetting



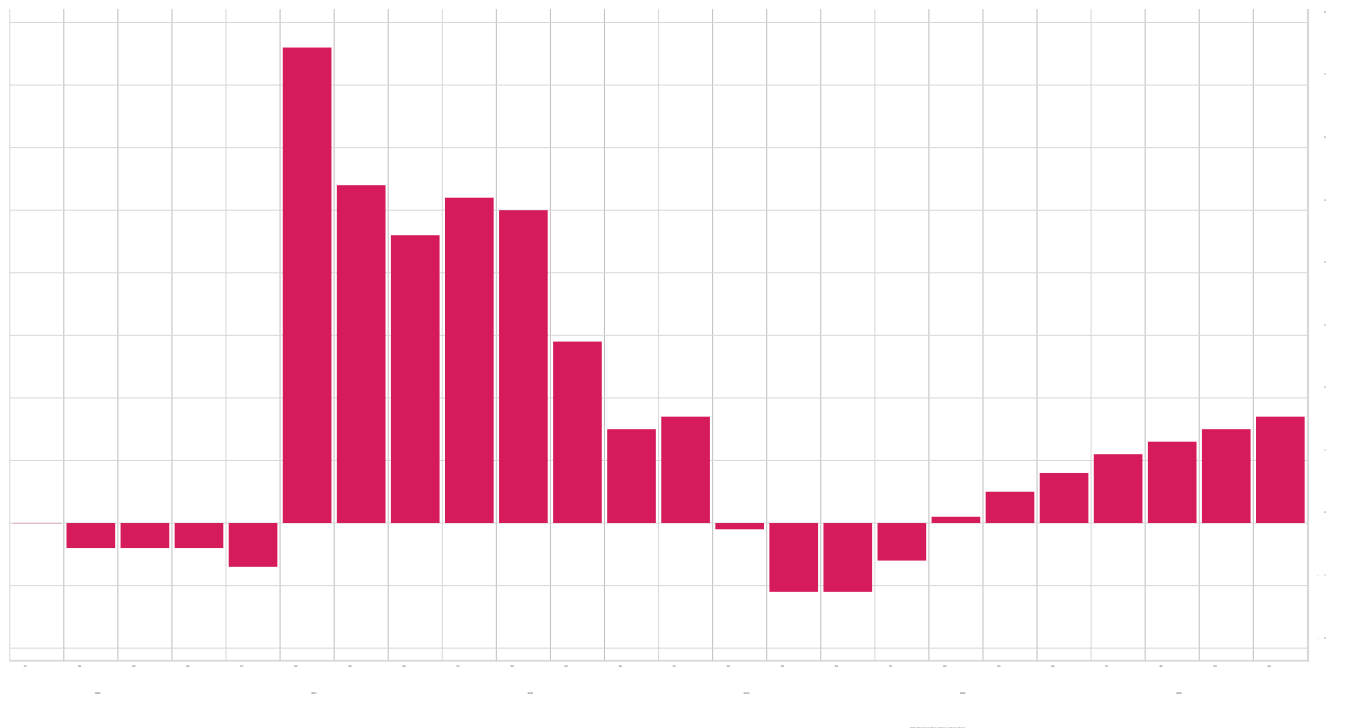


Litt makro – uten sutring



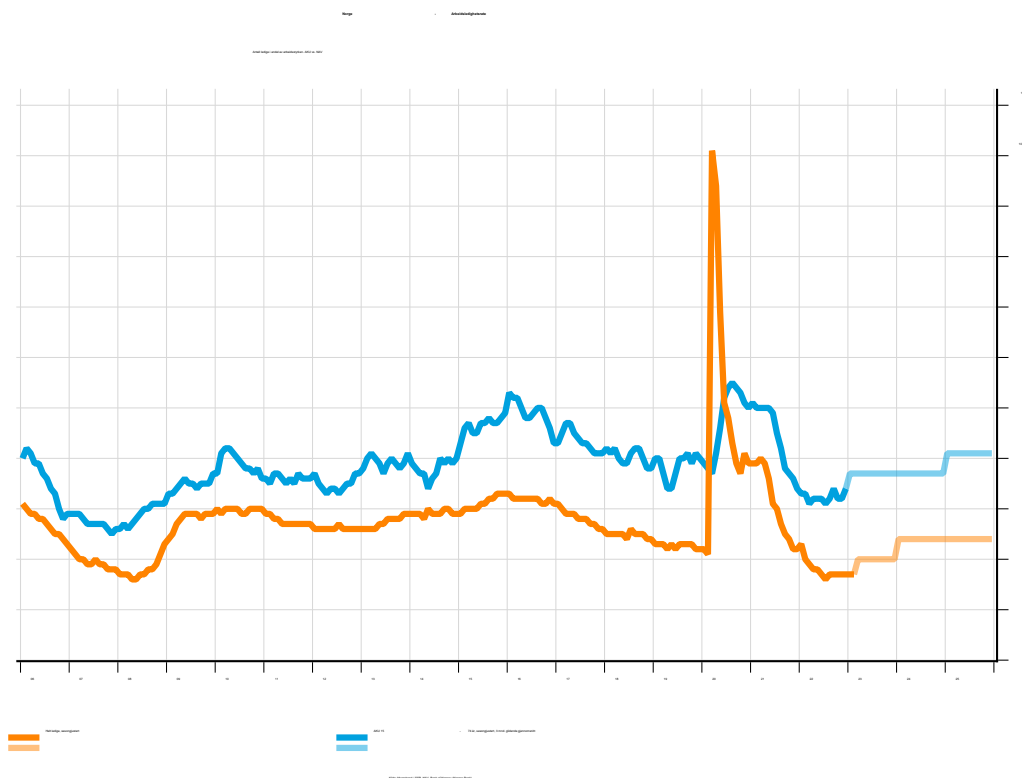
Norges Banks prognose for norsk økonomi , per kvartal og sesongjustert :

Source: NBP Economic Council for 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030





Arbeidsledigheten er veldig lav (for lav ?)





31/10 2023 kl. 11:35

Status SPU pr 31. okt 2023...



[The fund](#) [Responsible investment](#) [Publici](#)

The fund's market value

15 107 409 474 751 NOK

We work to safeguard and build financial wealth for future generations



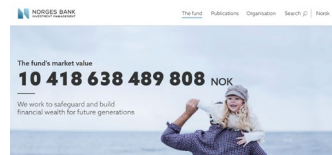
About the fund

The aim of the fund is to ensure responsible and long-term



Prognosesenteret AS

Status SPU pr jan. 2020 >>



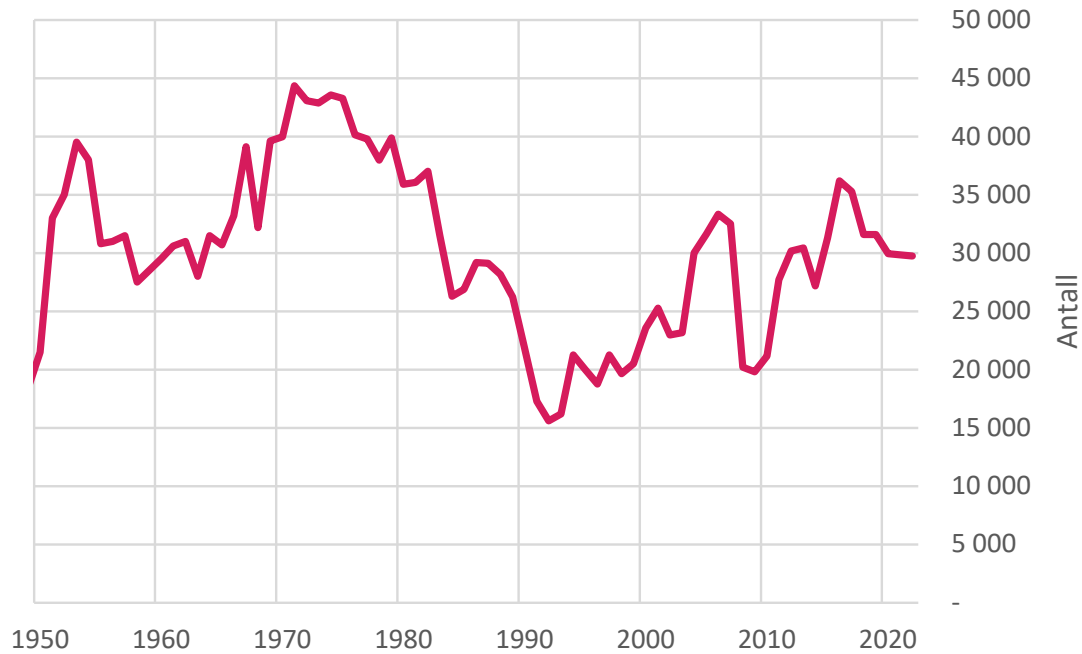
Om boligpriser, renter og sånn





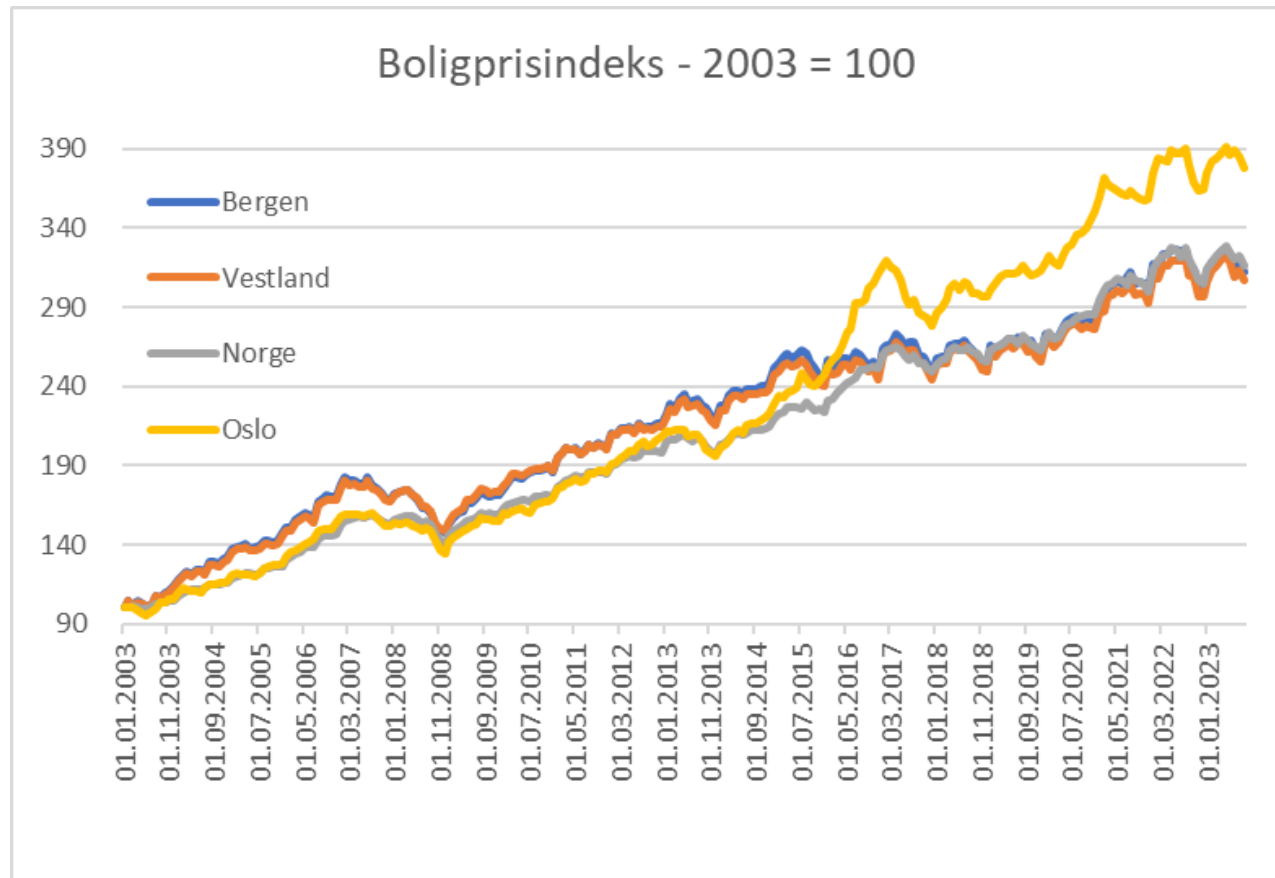
Hvorfor svinger boligetterspørselen så mye?

Norge - boligbygging



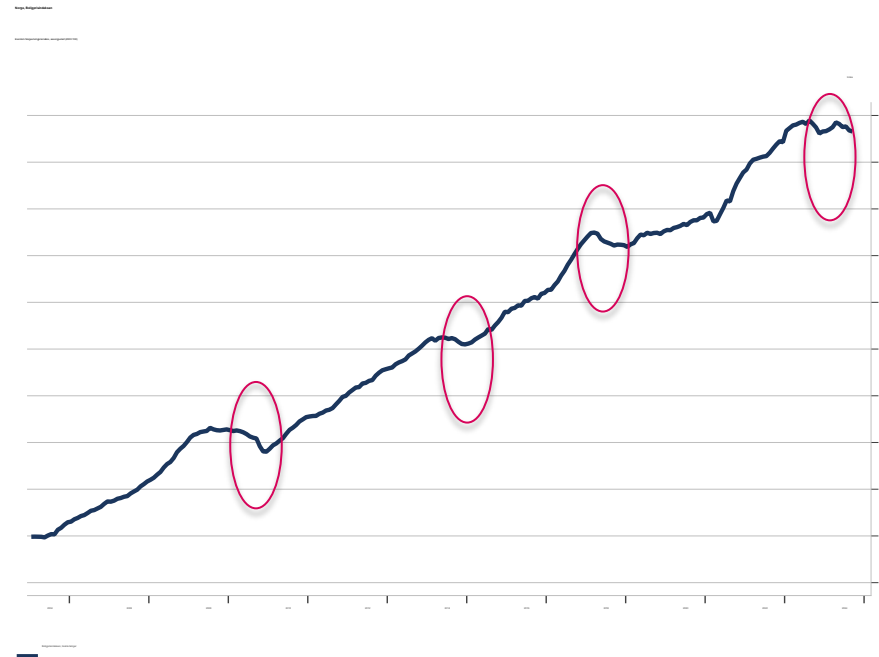
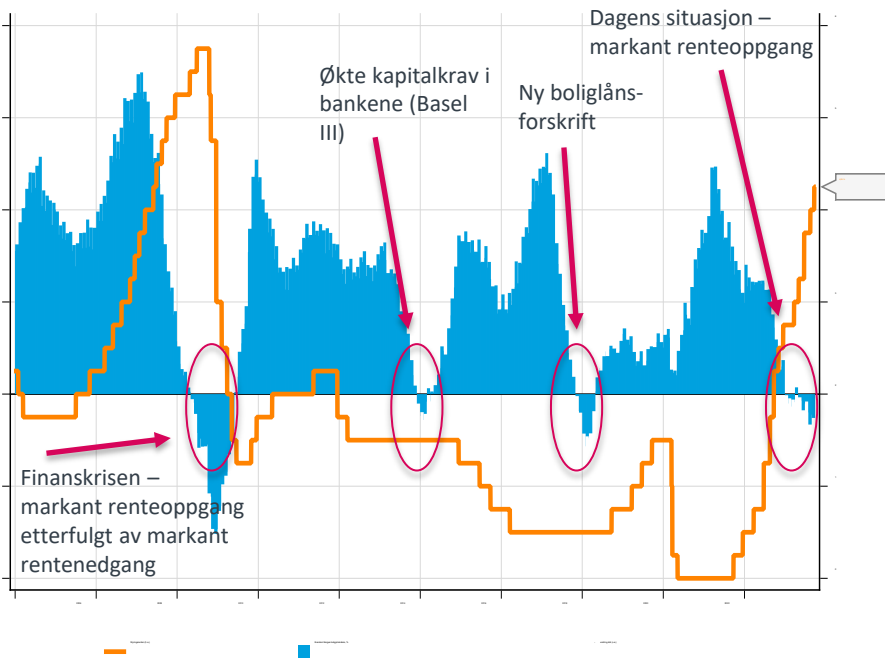


Boligpriser





Renten og boligmarkedet





Hva skjer i husholdningene?

Eksempelet til høyre antar:

- ✓ Opptak av et boliglån på 5 mill. kr i august 2021. Styringsrenten var da på 0 %, og settes så opp f.o.m. september 2021 til 4,5 % i desember i 2023, i dette eks.
- ✓ Det antas at boliglånsrentene følger veksten i styringsrenten eksakt, med et to måneders etterslep.

Rentebetaling i august 2021: kr 7 234,-

Rentebetaling i februar 2024: kr 24 157,-

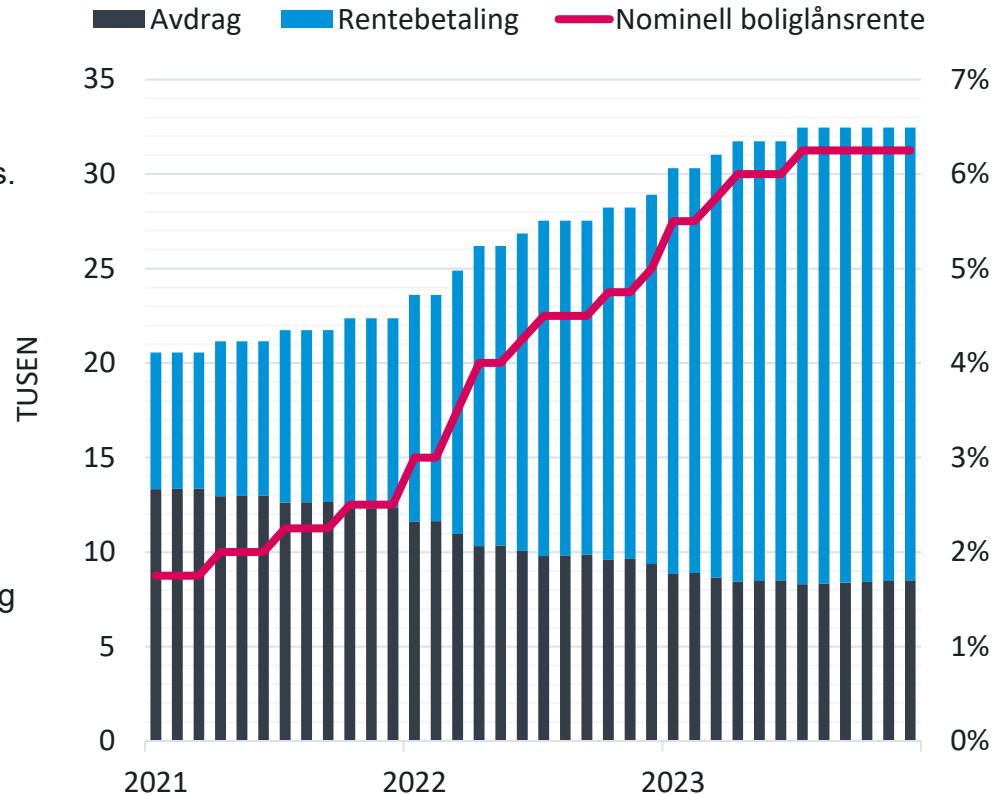
Månedlig kostnad i august 2021: kr 20 556,-

Månedlig kostnad i februar 2024: kr 32 453,-

Lånets totale rentekostnad: ca. 1,2 mill → 4,5 mill.

- Rentekostnaden mer enn triples:
 - Glattes ut av at avdragsbetalingene reduseres, og økte rentefradrag.
 - Likevel stiger kostnaden ved å ta opp dette boliglånet betraktelig.

Konsekvens?



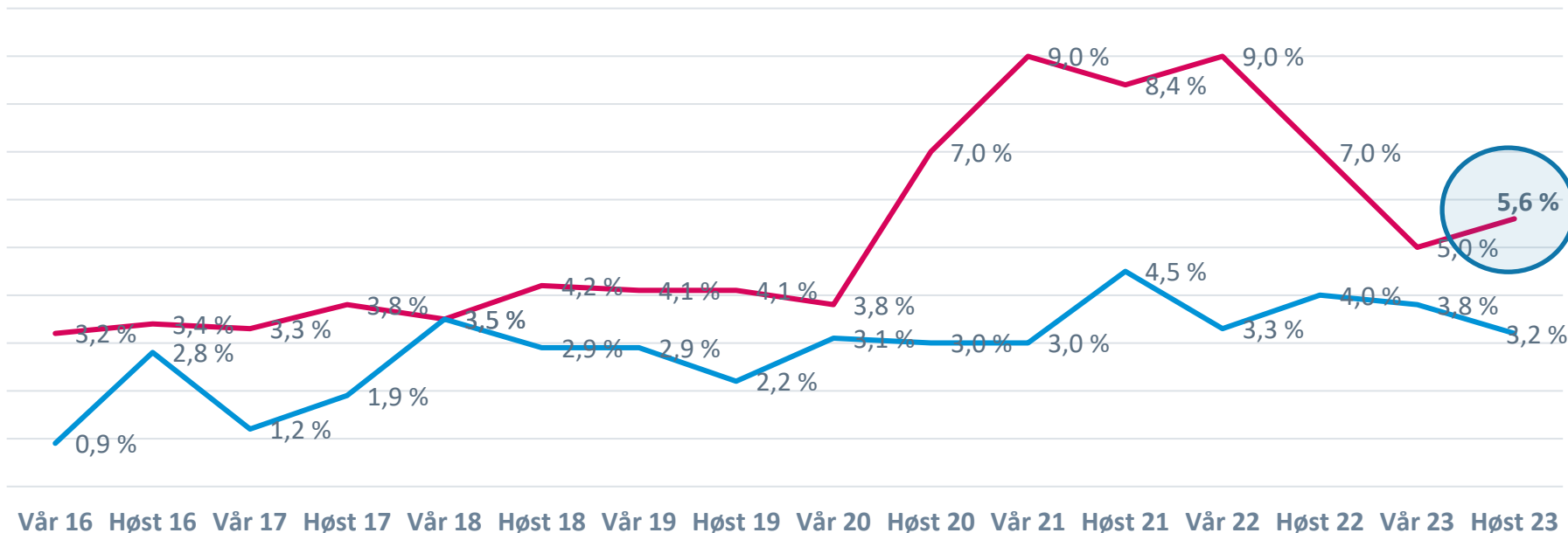


Pyttelitt om hyttemarkedet



Fritidsbyggmarkedet

Planlegger å kjøre fritidsbolig neste tre år



— Planer om å kjøpe hytte i Norge — Planer om å kjøpe hytte i utlandet

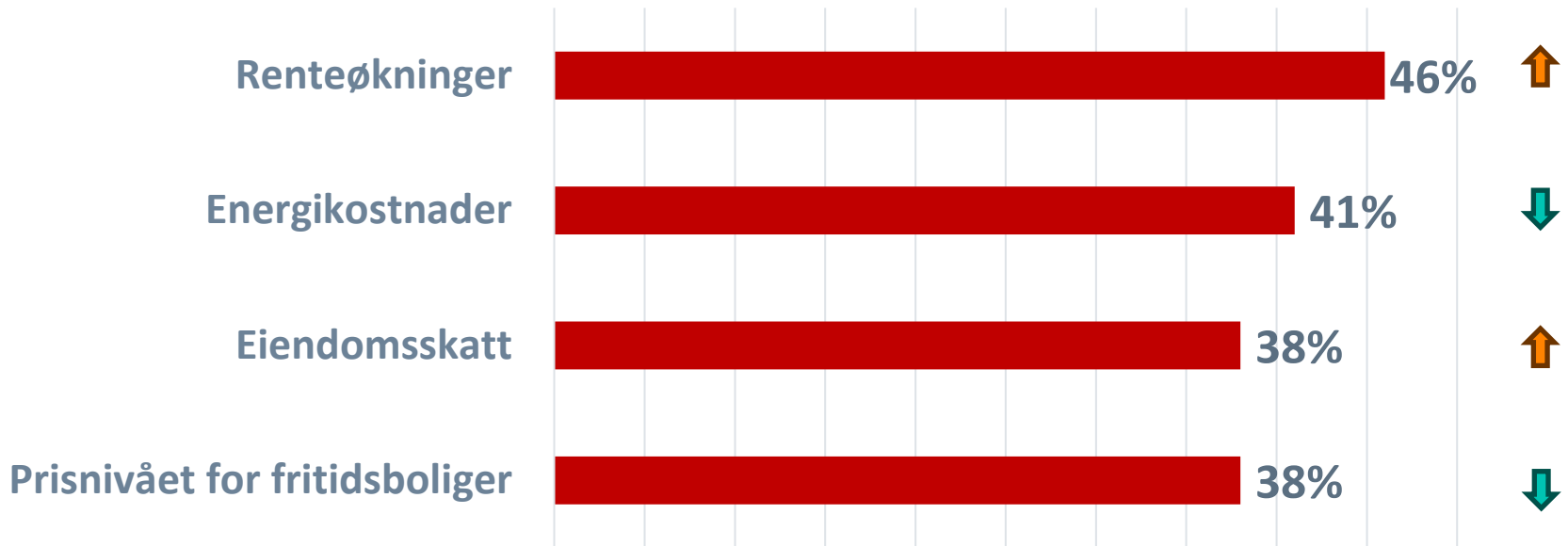
Kilde: Prognosecenterets fritidsboligundersøkelse september 2023 – Totalt 1065 respondenter





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

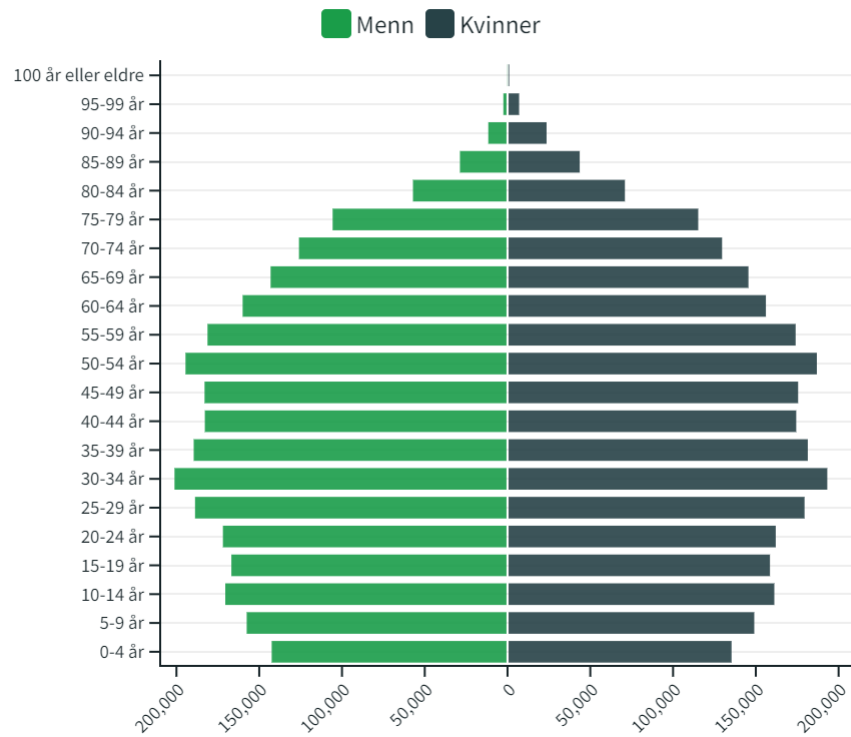
Mindre aktuelt:





Befolkningspyramiden

▶ ————— ● 2023





Motstand – miljø / utbygging

• Landstoppen på hyttehittelærer

Mener hyttebygging må begrenses framover

Antall byggetillatelser gitt til hytter i 2022 i hver kommune



I 2022 var Ringebu kommune en aktiv bidragsyter i hyttemarkedet. Noe 134 hytteprosjekter fikk grønt lys.



Oddvar Ringebu, deputy mayor, Ringebu kommune. Foto: ODDVAR RINGEBU

Året 2022 ble nok en rekordår for hyttebygging, og Ringebu kommune opplevde lang aktivitet i hyttemarkedet.

Antall tillatelse for å bygge ut hytter økte i 2022. Mange hytter som i fjor ble bygget, ble også bygget i år. Dette er en økning på 20 prosent fra 2021, da det ble iverksett 108 hytteprosjekter.

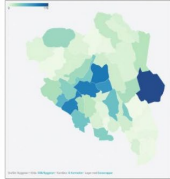


Arviden Aaboen, deputy mayor, Ringebu kommune



Hytter på etnede av Fustgall i Ringebu kommune. Foto: GORM KALLSTAD/NTB

Antall byggetillatelser til hytter i hverdel i 2022



Stor andeler av 2022 var også et rekordår – da ble det gitt rekordantall byggetillatelser til hytter. Det betyr at det ble gitt mer tillatelse til å bygge hytter enn i noen tidligere år.

Det er mange årsaker til dette. Det er flere årsaker til dette. Det er mange årsaker til dette. Det er mange årsaker til dette.

Ringebu kommune er en aktiv bidragsyter i hyttemarkedet. Noe 134 hytteprosjekter fikk grønt lys.

Året 2022 ble nok en rekordår for hyttebygging, og Ringebu kommune opplevde lang aktivitet i hyttemarkedet.

Antall tillatelse for å bygge ut hytter økte i 2022. Mange hytter som i fjor ble bygget, ble også bygget i år. Dette er en økning på 20 prosent fra 2021, da det ble iverksett 108 hytteprosjekter.

Stor andeler av 2022 var også et rekordår – da ble det gitt rekordantall byggetillatelser til hytter. Det betyr at det ble gitt mer tillatelse til å bygge hytter enn i noen tidligere år.

Det er mange årsaker til dette. Det er flere årsaker til dette. Det er mange årsaker til dette. Det er mange årsaker til dette.

Antall byggetillatelser til hytter i hverdel i 2022

Folk på bygda har fått nok: Halvparten mener hyttebygging må begrenses

Det er på tide å bremse hyttebyggingen, mener halvparten av de spurte i de største kommunene med fjellhytter.



Kjøp og bygging av hytter er fortsatt et populært valg for mange mennesker som ønsker å feriere i fjellet.

Men halvparten av de spurte i de største kommunene med fjellhytter mener at det er på tide å bremse hyttebyggingen.

Det er på tide å bremse hyttebyggingen, mener halvparten av de spurte i de største kommunene med fjellhytter.

Det er på tide å bremse hyttebyggingen, mener halvparten av de spurte i de største kommunene med fjellhytter.

Det er på tide å bremse hyttebyggingen, mener halvparten av de spurte i de største kommunene med fjellhytter.

Det er på tide å bremse hyttebyggingen, mener halvparten av de spurte i de største kommunene med fjellhytter.

Det er på tide å bremse hyttebyggingen, mener halvparten av de spurte i de største kommunene med fjellhytter.

Det er på tide å bremse hyttebyggingen, mener halvparten av de spurte i de største kommunene med fjellhytter.

Det er på tide å bremse hyttebyggingen, mener halvparten av de spurte i de største kommunene med fjellhytter.



Motstand – miljø / utbygging

Mener du kommunene bør begrense hyttebygging i årene framover?

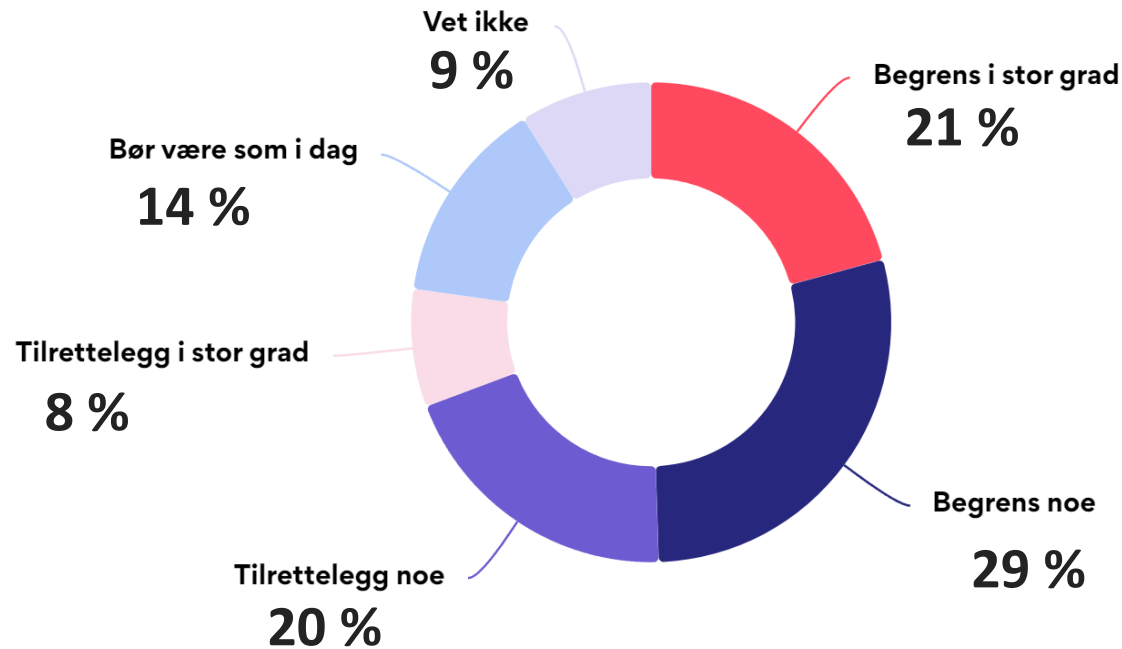


18873 stemmer totalt



Motstand – miljø / utbygging

Mener du kommunen bør begrense eller legge til rette for hyttebygging i årene framover?



Innbyggere i ti hyttekommuner. Svar i prosent.

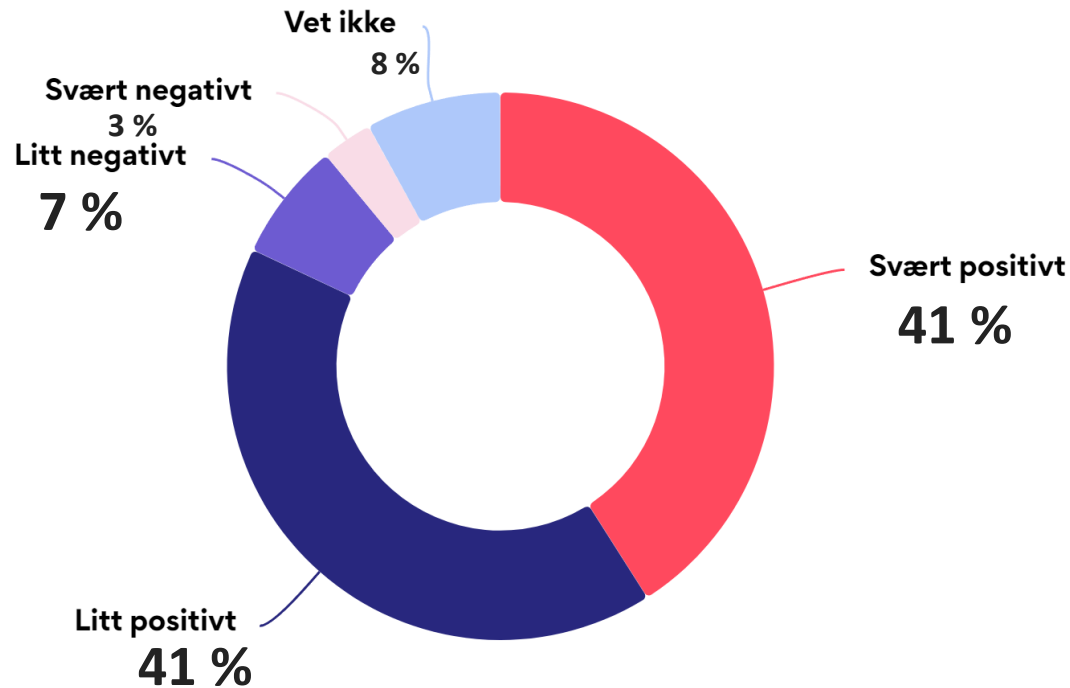
Norstat for NRK





Motstand – miljø / utbygging

Mener du at hytteturismen samlet sett bidrar positivt eller negativt til din kommune?



Innbyggere i ti hyttekommuner. Svar i prosent.

Norstat for NRK





Fotavtrykket til norske fritidsboliger

0,014 %

av fastlands-Norge eks. vann

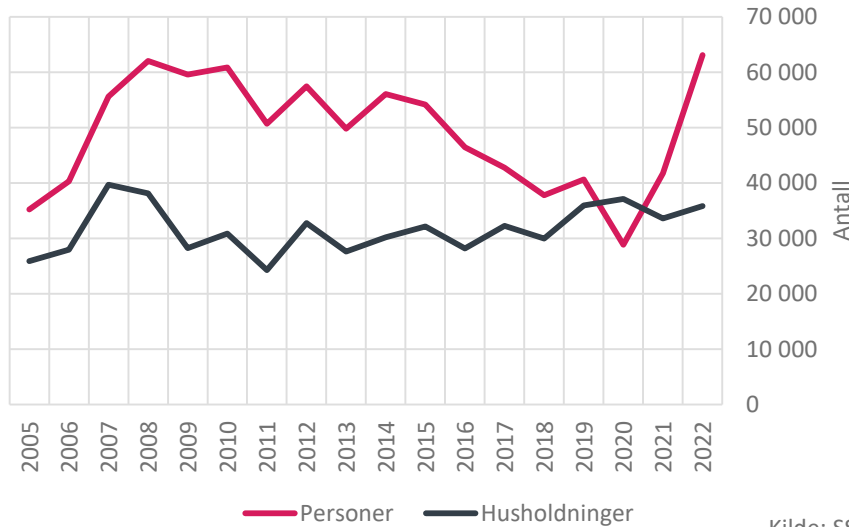
Et lite innspill om boligforsyning – hva er det ?





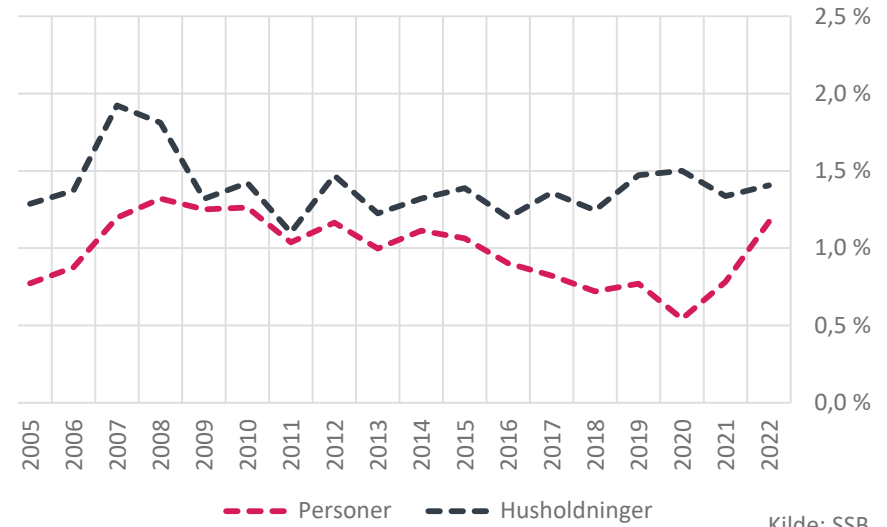
Husholdningsdannelsen er mer stabil og høyere enn befolkningsveksten

Norge - innbyggere og husholdninger. Endring å/å



Kilde: SSB

Norge - innbyggere og husholdninger. %-endring å/å



Kilde: SSB



Boligbehov basert på SSBs befolkningsframskriving

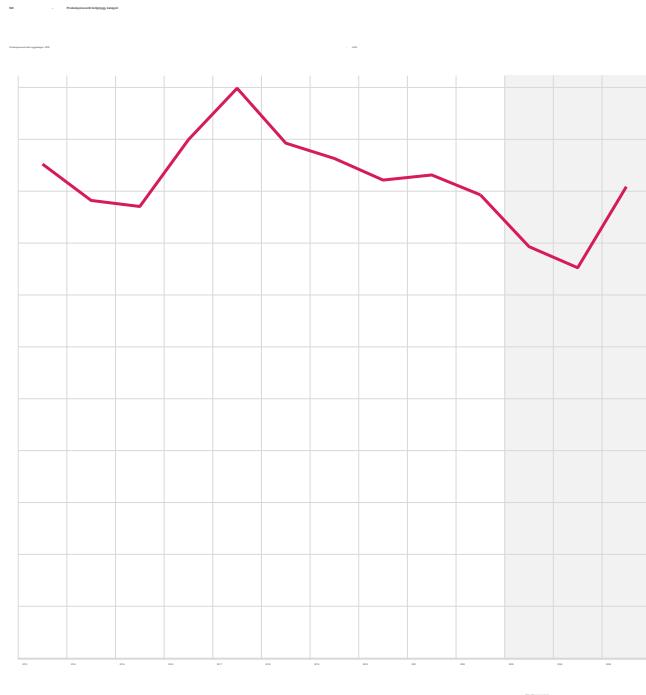
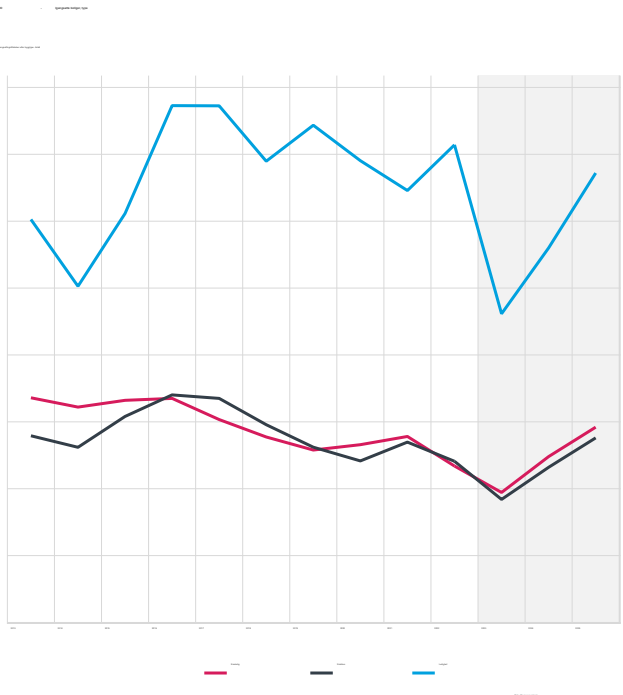
2022-2027:
29 384 boliger
MMML: 26 582

*Økning på ca. 3 000
boliger sammenlignet
med forrige SSB-
framskriving.*

Beregningen viser gjennomsnittlig årlig boligbehov i perioden 2022-27.



Boligbyggingen vil (=MÅ) ta seg markert opp i 2025

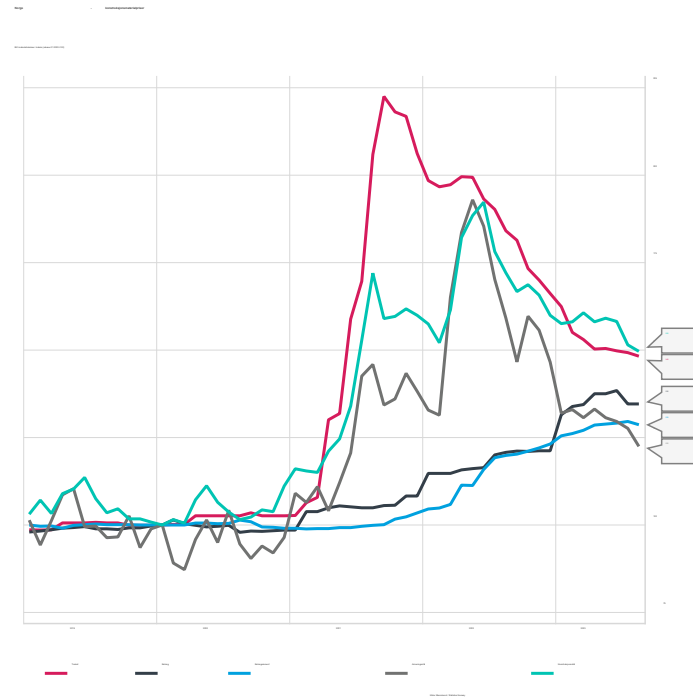
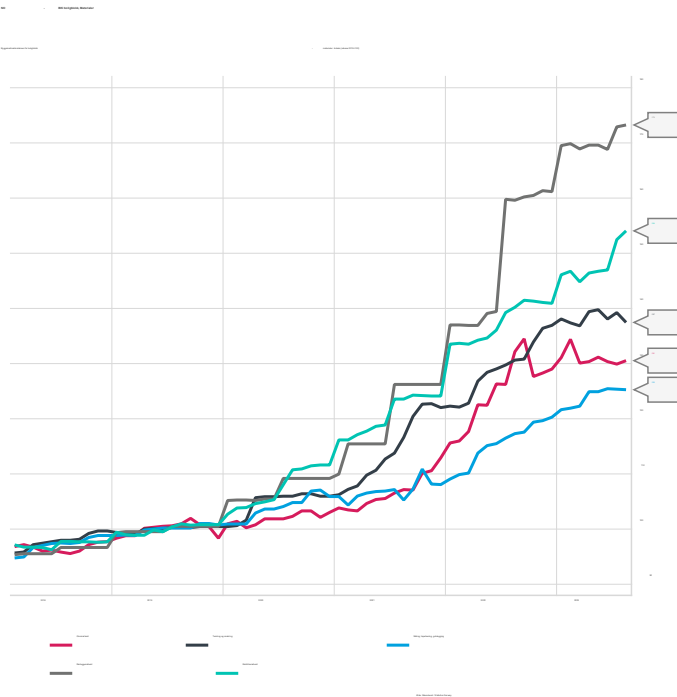


Byggeknostnader – også bransjens skyld !!!



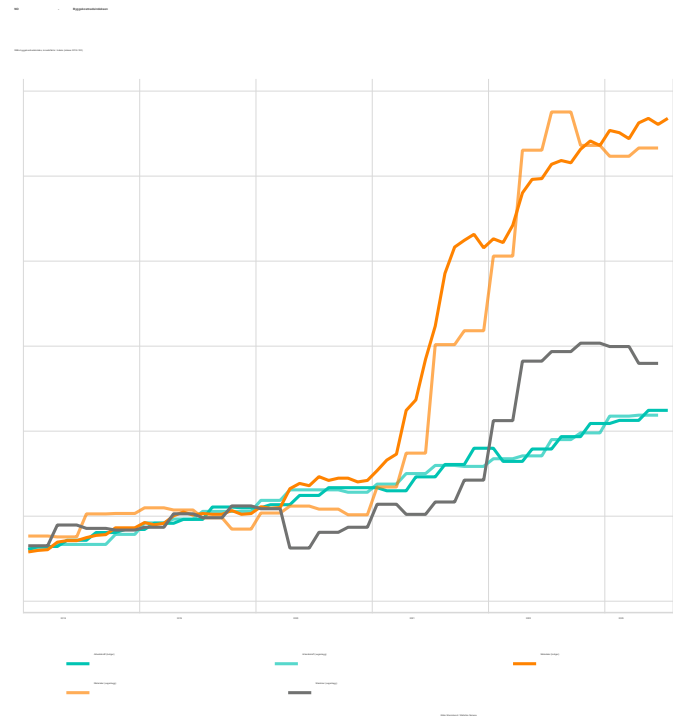
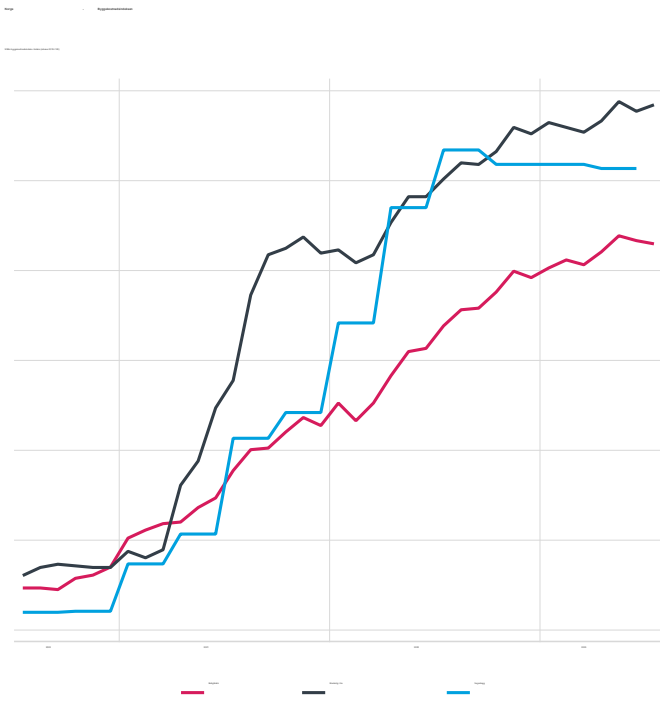


«Seige» materialpriser gjør det vanskelig å få ned prisene på nybygg





Fremdeles vekst i arbeidskraftkostnadene bidrar til høyt nivå i byggekostnadsindeksene

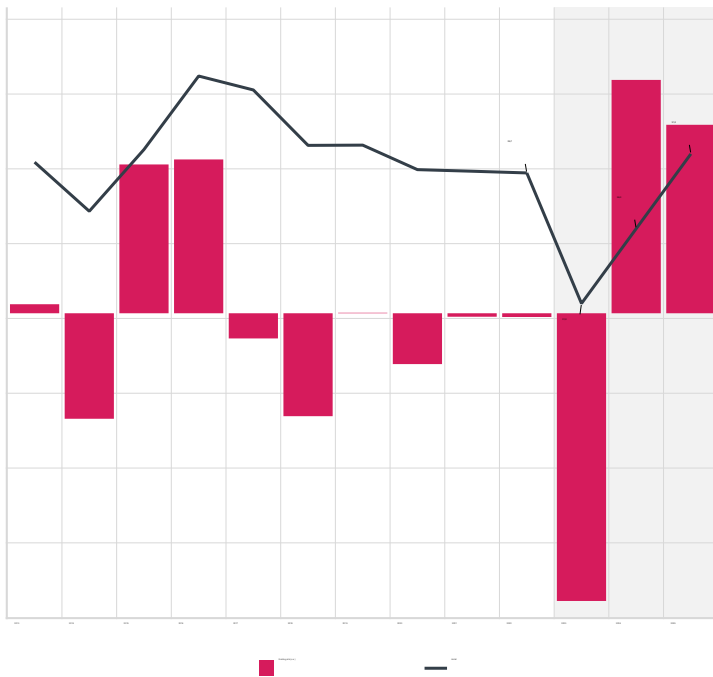




Prognoser pr delmarked



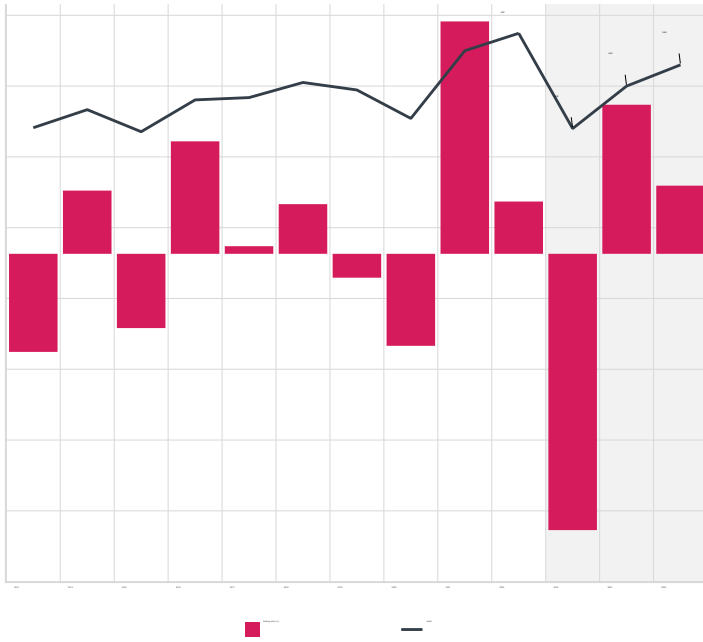
Kraftig brems for boliger i 2023



- 30 prosent nedgang i år, målt i antall igangsettingstillatelser
- Høy rente, høye byggekostnader og prisvekst gir svært lavt salg og bygging av nye boliger
- Aktiviteten tar seg opp i 2024 med stabile byggekostnader og mulig rentekutt
- Lav nybyggaktivitet kan presse opp prisene på sikt
- Demografisk boligbehov på omtrent 29 000 boliger



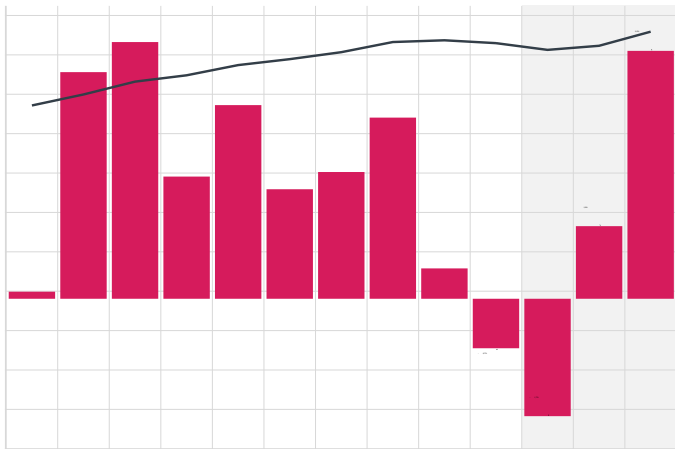
Nedgang fra høye nivåer for nye yrkesbygg



- Oppjustert prognosen med 100 000 kvm grunnet fremdeles høy lagerbygging
- 17 % nedgang i 2023 fra 2022, målt i antall kvm igangsatt
- 9 % vekst i 2024 fra året før
 - Trekkes opp av Nye Aker og Nye Rikshospitalet sykehus
- Mange planlagte prosjekter i 2025 trekker opp prognosen



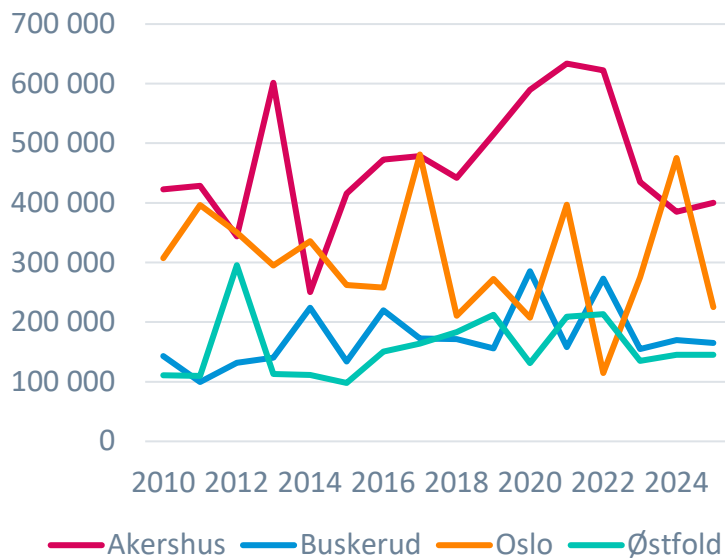
ROT-markedene på vei mot boom-tilstander ?





Ulike byggeprosjekter vil påvirke den regionale aktiviteten fremover

Kvm igangsatt til nye yrkesbygg regionalt



Igangsatt yrkesbyggareal, jan.-jul. 1000 kvm	2022	2023	Endring å/å
Viken	655	451	-31 %
Oslo	119	91	-23 %
Innlandet	134	154	15 %
Vestfold og Telemark	151	181	20 %
Agder	186	162	-12 %
Rogaland	264	159	-40 %
Vestland	178	237	34 %
Møre og Romsdal	97	120	23 %
Trøndelag	224	143	-36 %
Nordland	58	73	27 %
Troms og Finnmark	56	73	30 %
Norge	2 120	1 842	-13 %

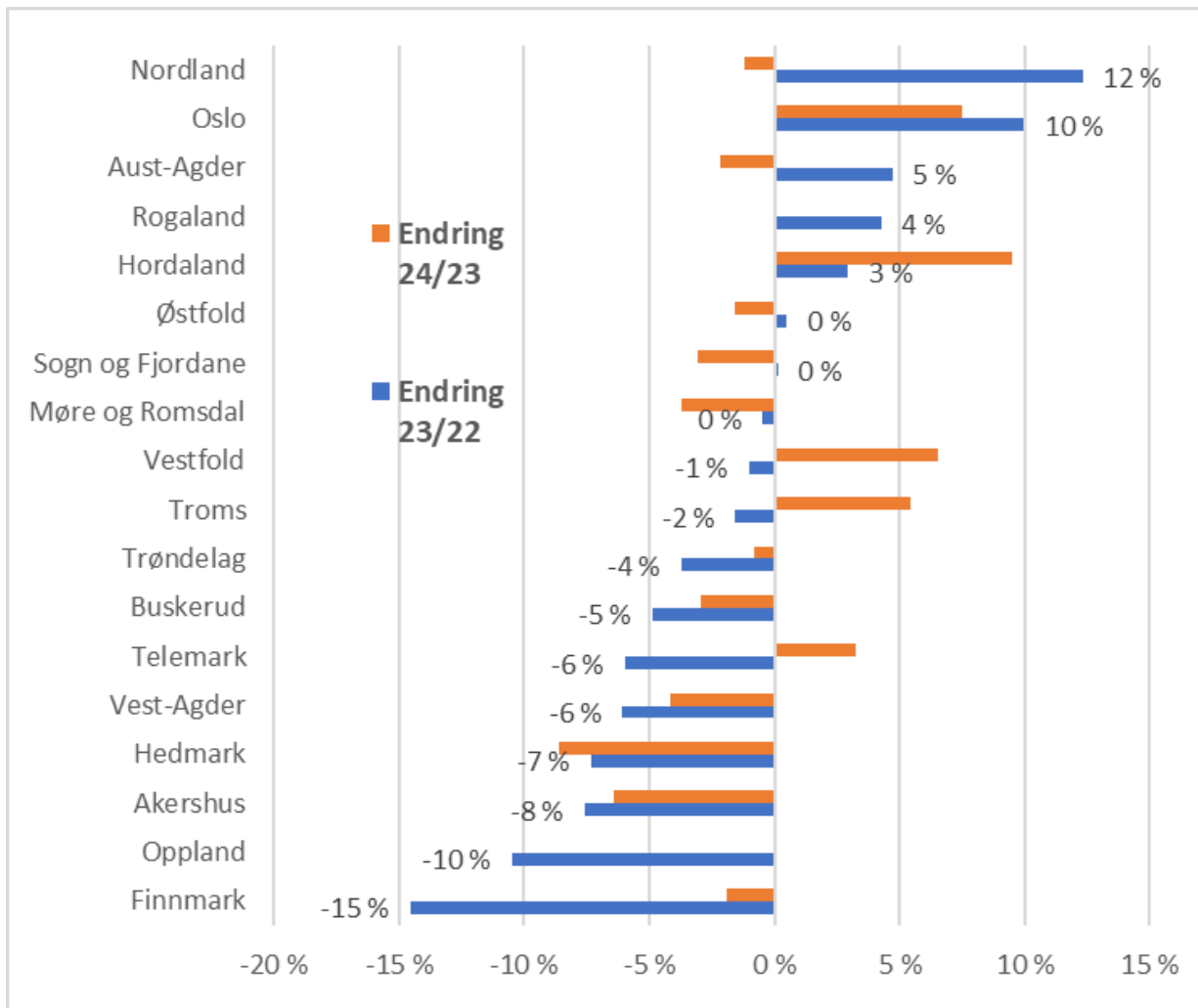


Litt oppsummering



Byggemarkedet etter fylke

%-endring produksjonsverdi





KONKLUSJON NORGE OG VESTLAND

%-endring produksjonsverdi

NORGE	2023	2024	2025
Nye Boliger	-16 %	-6 %	23 %
ROT Bolig	-2 %	1 %	4 %
Nye Yrkesbygg	-3 %	-4 %	13 %
ROT Yrkesbygg	-2 %	2 %	3 %
Nye Anlegg	-7 %	5 %	4 %
TOTAL	-4 %	0 %	8 %

VESTLAND	2023	2024	2025
Nye Boliger	-12 %	-5 %	36 %
ROT Bolig	-3 %	2 %	3 %
Nye Yrkesbygg	18 %	-5 %	7 %
ROT Yrkesbygg	-2 %	0 %	8 %
Nye Anlegg	-11 %	9 %	8 %
TOTAL	-1 %	1 %	10 %



M.a.o. :

Ingen grunn til sutring!

