



Innlegg på SR-Banks eiendomsseminar, Stord, 25. april 2017

På`an igjen?

Ny optimisme i eiendomsmarkedene

Bjørn-Erik Øye
beo@prognosesenteret.no
+47 900 111 86
+46 739 833 220

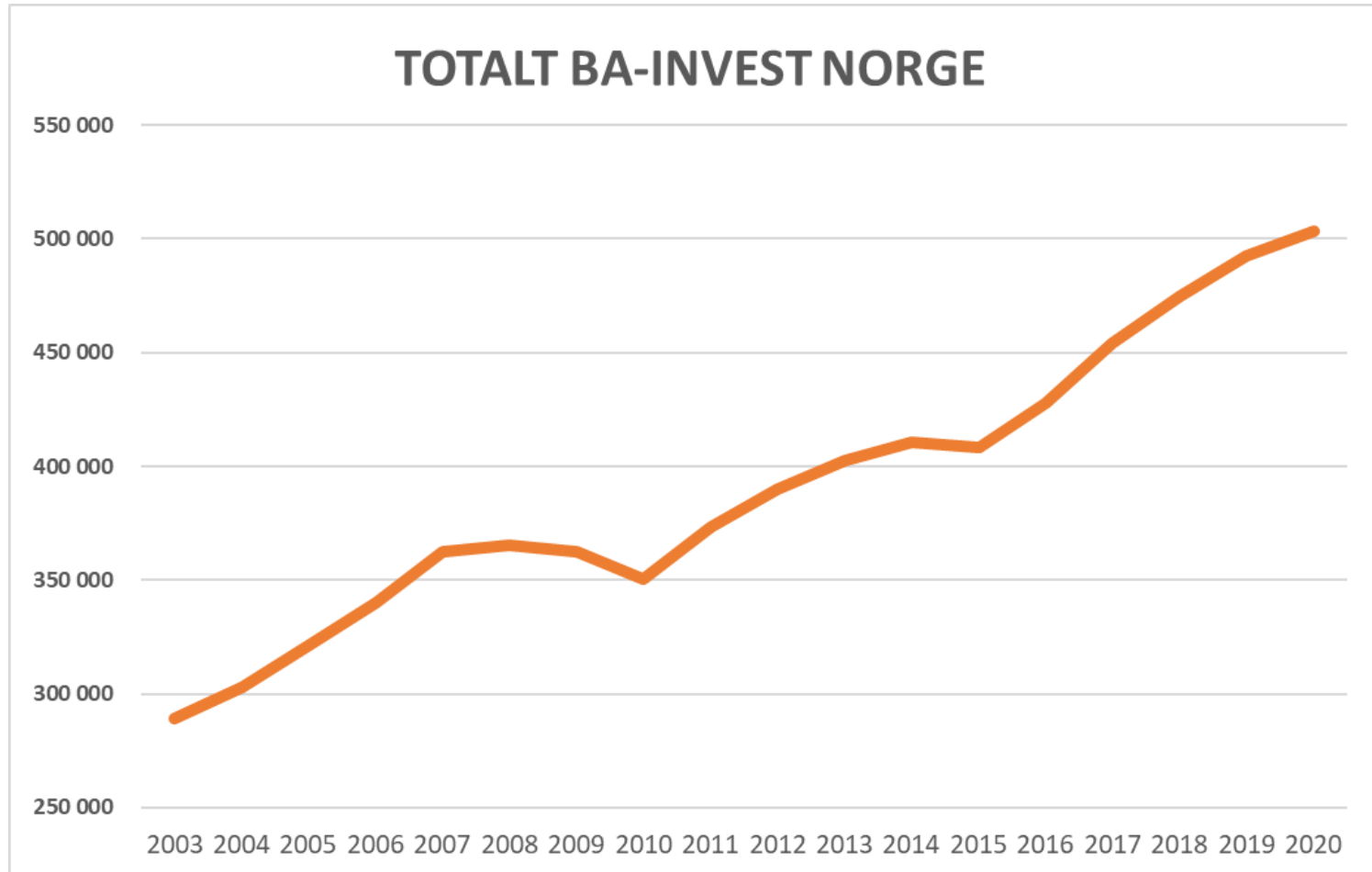


På'an igjen ?

- NYE rekorder på gang – men ØKT sårbarhet – (... i alle sektorer !!)
- Meget positiv utvikling norsk økonomi - (.. nå også i «åljå»)
- Fremtidstro – (nå går alt så MEGET bedre spesielt i Rogaland 😊)
- God kapasitet og produktivitetsvekst i BAE-verdikjeden – (hva skjer`a ?)
- Lave renter – (.. men IKKE til evig tid ...)
- Rentevekst – (... hvem bryr seg ?)
- Drømmer slår boliglånsforskrift - (.. og restriktive banker)
- Friskmelding av boligmarkedet - (.... har aldri vært sykt)
- 2017 ble et rekordår i boligmarkedet – (... både nybygg og totalt omsatt..)
- For høy boligproduksjon – (.. er det mulig ?)
- Fake news – (... løgn, forbannet løgn og statistikk)
- Breaking news – (... for mye tran ?)
- Sentralisering og eldrebølge – (bra mix for byggsektoren)
- Vekst totalt – (.... men bolig ned, yrkesbygg og anlegg opp)
- Boligpriser -

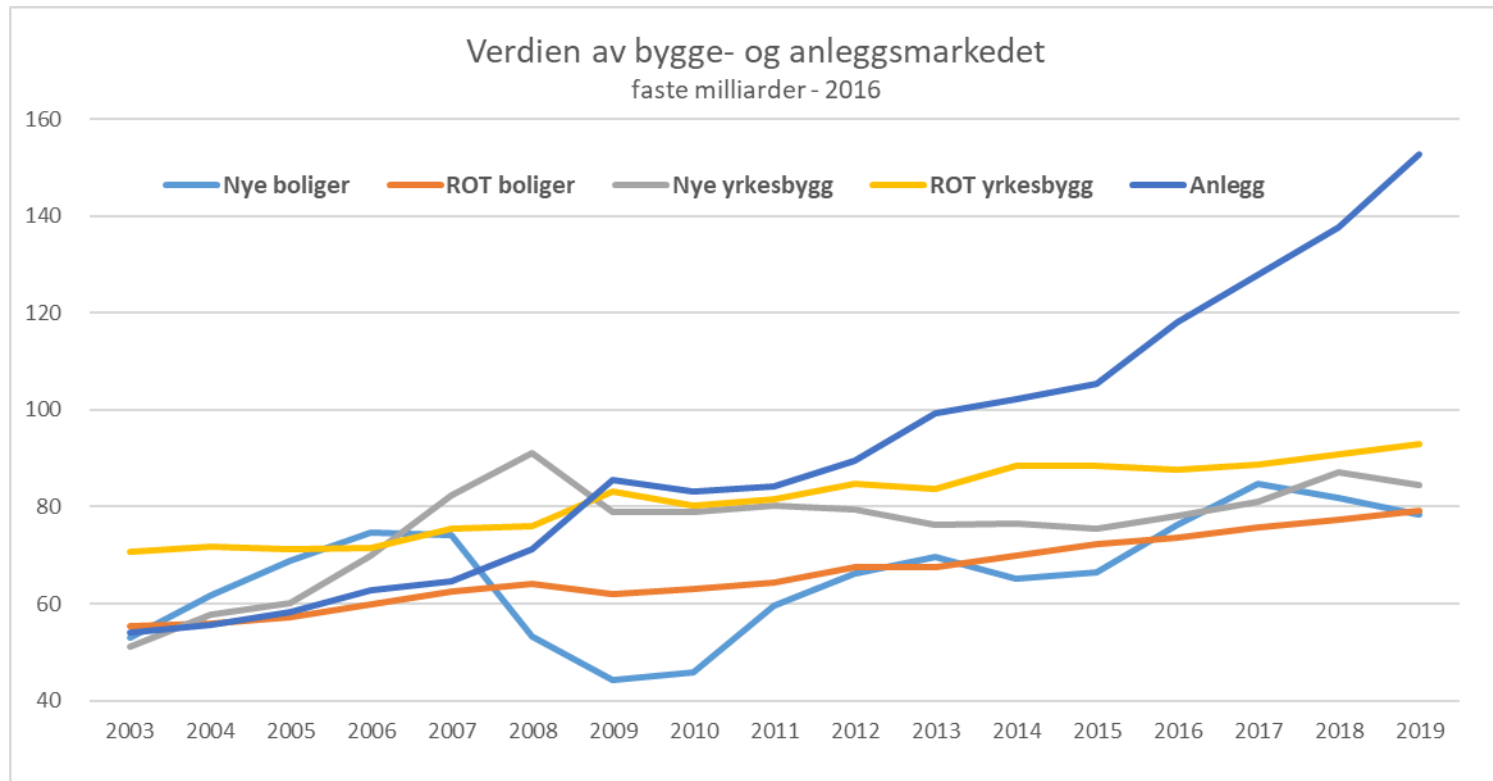


Nye rekorder på gang



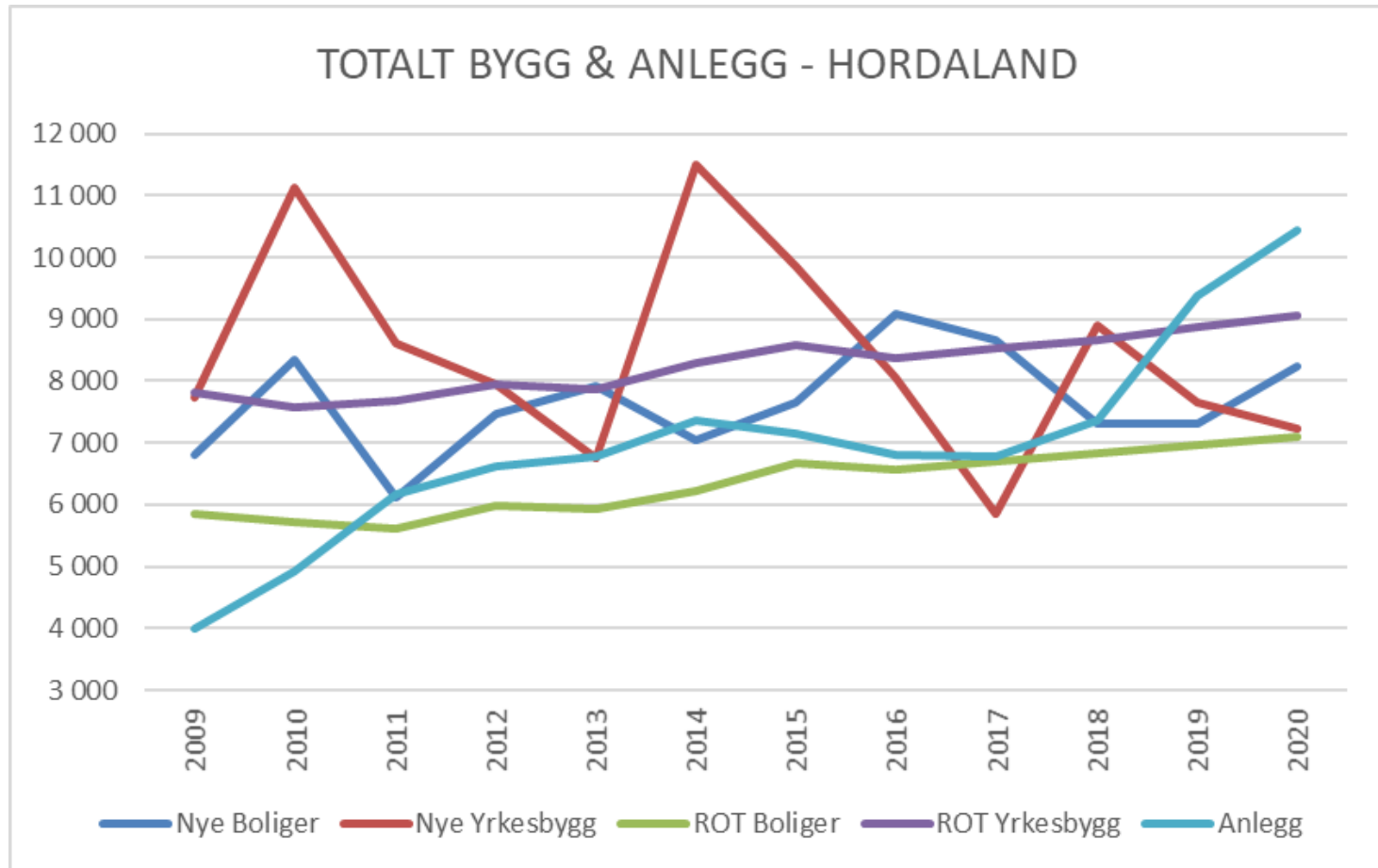


.. spesielt i Anlegg





.. Ikke så verst i Hordaland heller





23/4 kl. 1230

Ja de penga er (fortsatt) til bekymring ...

NORGES BANK
INVESTMENT MANAGEMENT

THE FUND INVESTMENTS RESPONSIBILITY TRAN

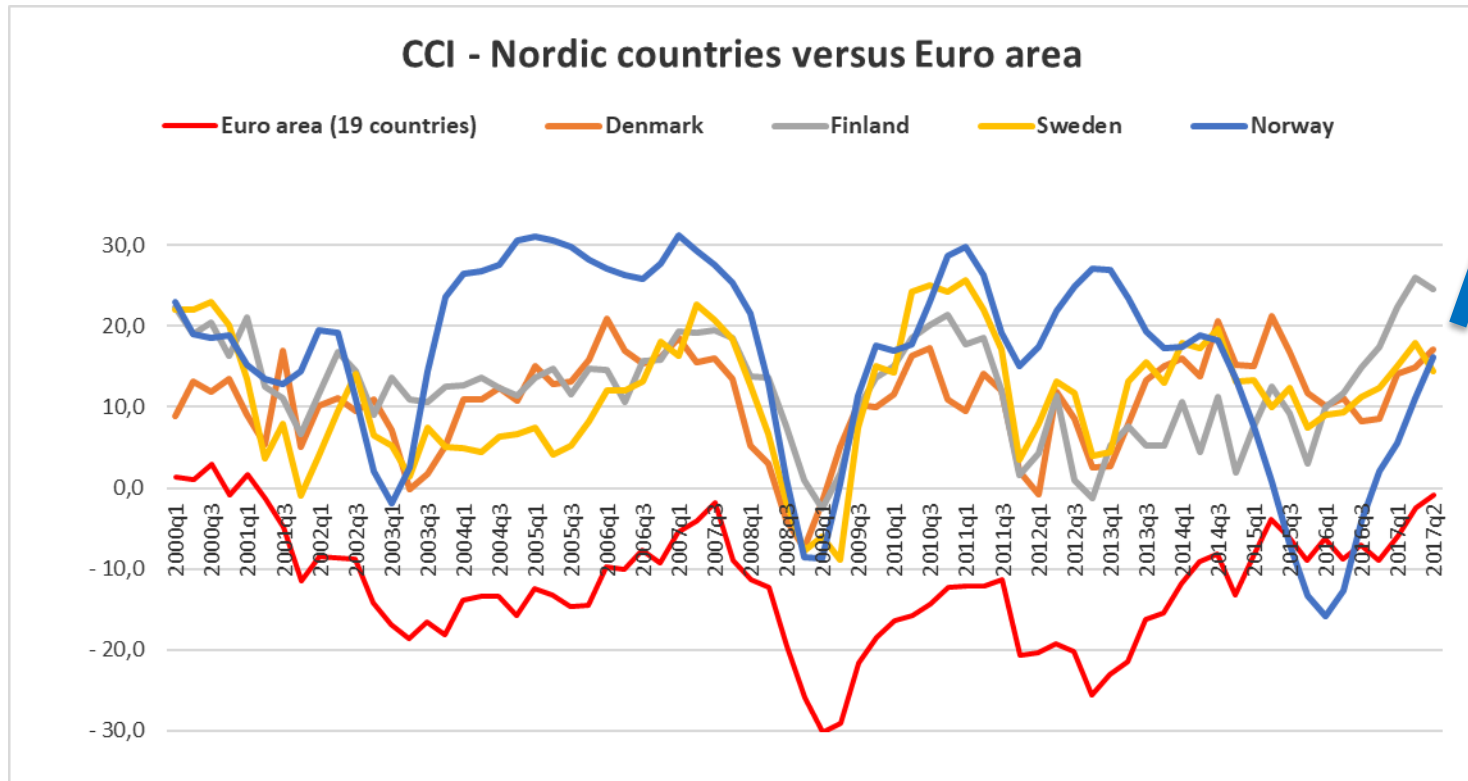
THE FUND'S MARKET VALUE

8 206 131 762 464 NOK

We work to safeguard and build
financial wealth for future generations



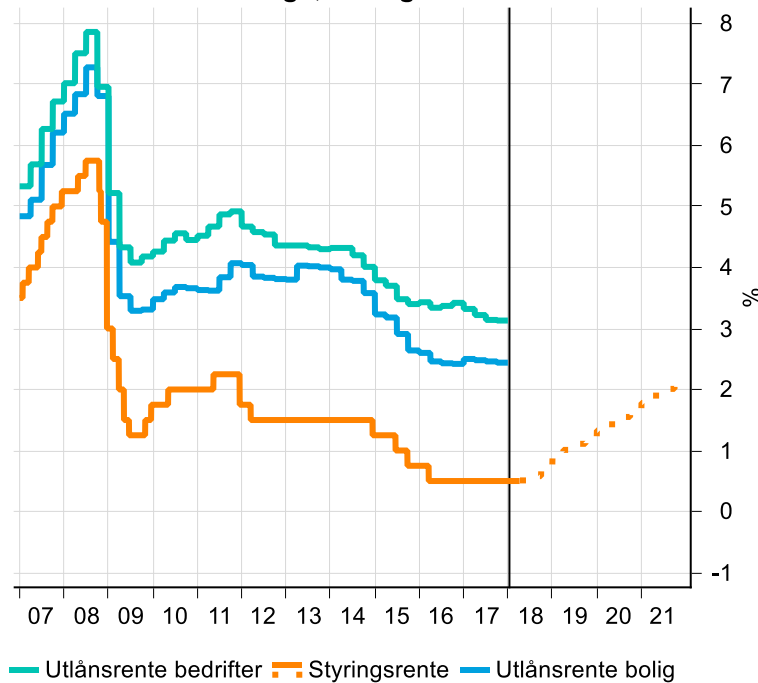
Ferdig med depresjonen for denne gang ...





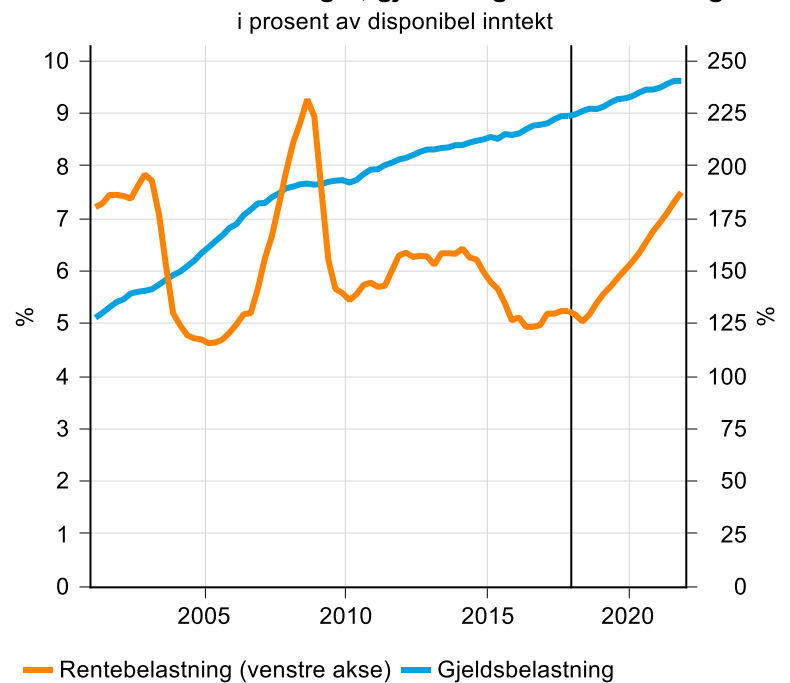
Renta fortsatt lav – men stigende ??

Norge, Utvalgte renter



Kilde: Macrobond / SSB, Norges Bank

Norske husholdninger, gjelds- og rentebelastning

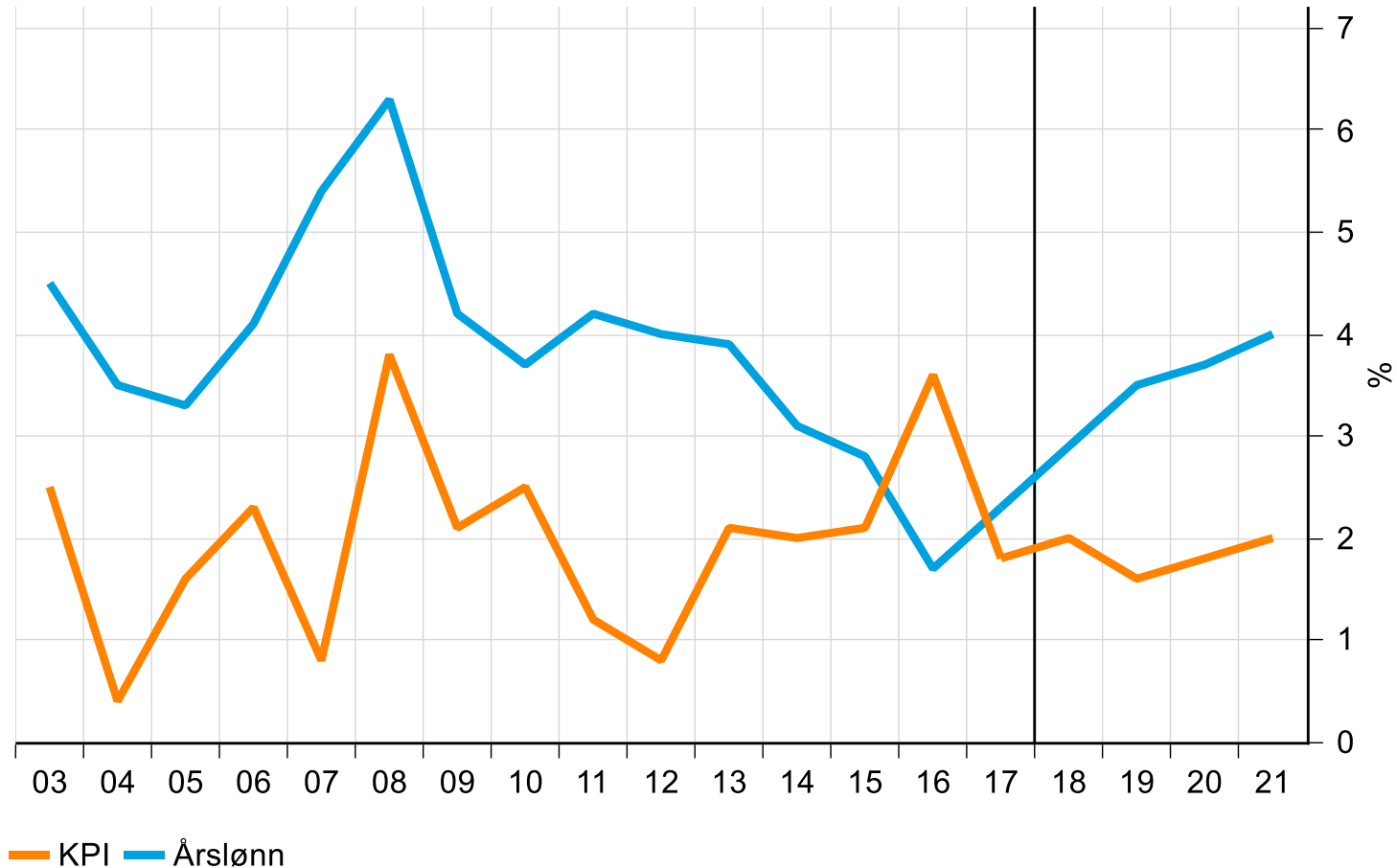


Kilde: Macrobond / Bank of Norway (Norges Bank)



Lønns- og prisvekst

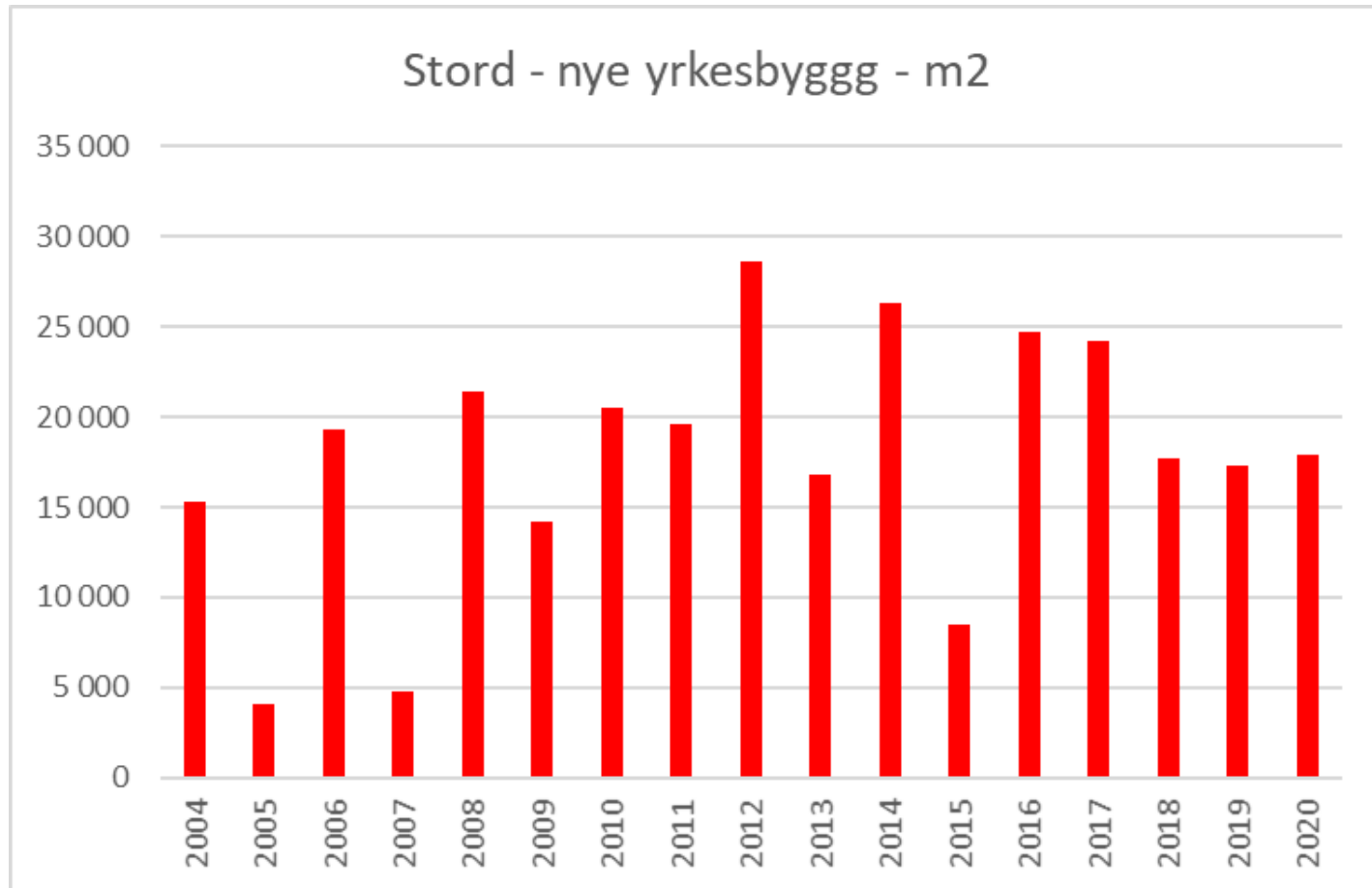
Norge, Lønns- og prisvekst
Prosentvis vekst i årslønn og konsumpriser



Kilde: Macrobond / Statistics Norway

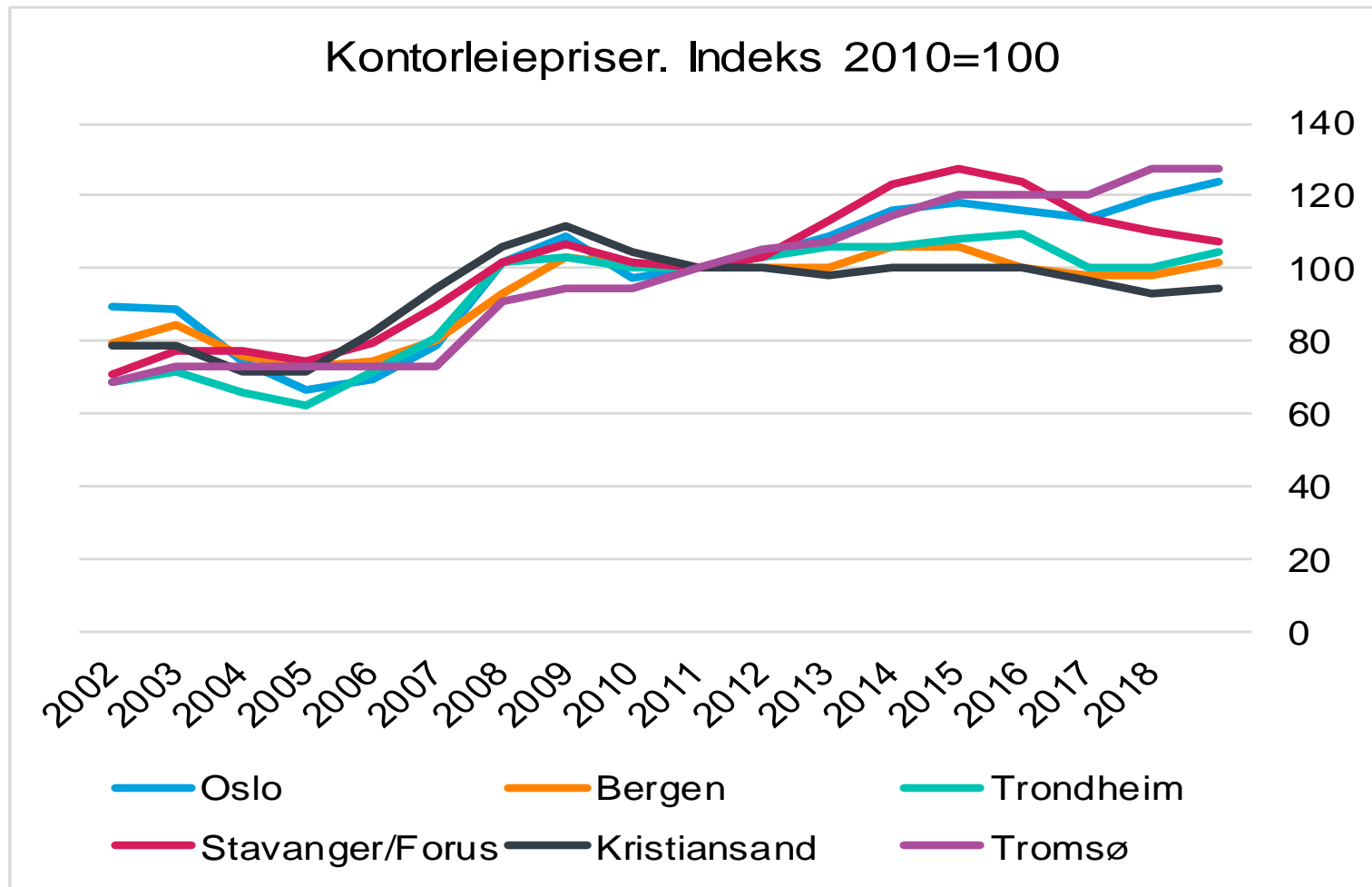


Igangsetting av nye yrkesbygg (off + privat)



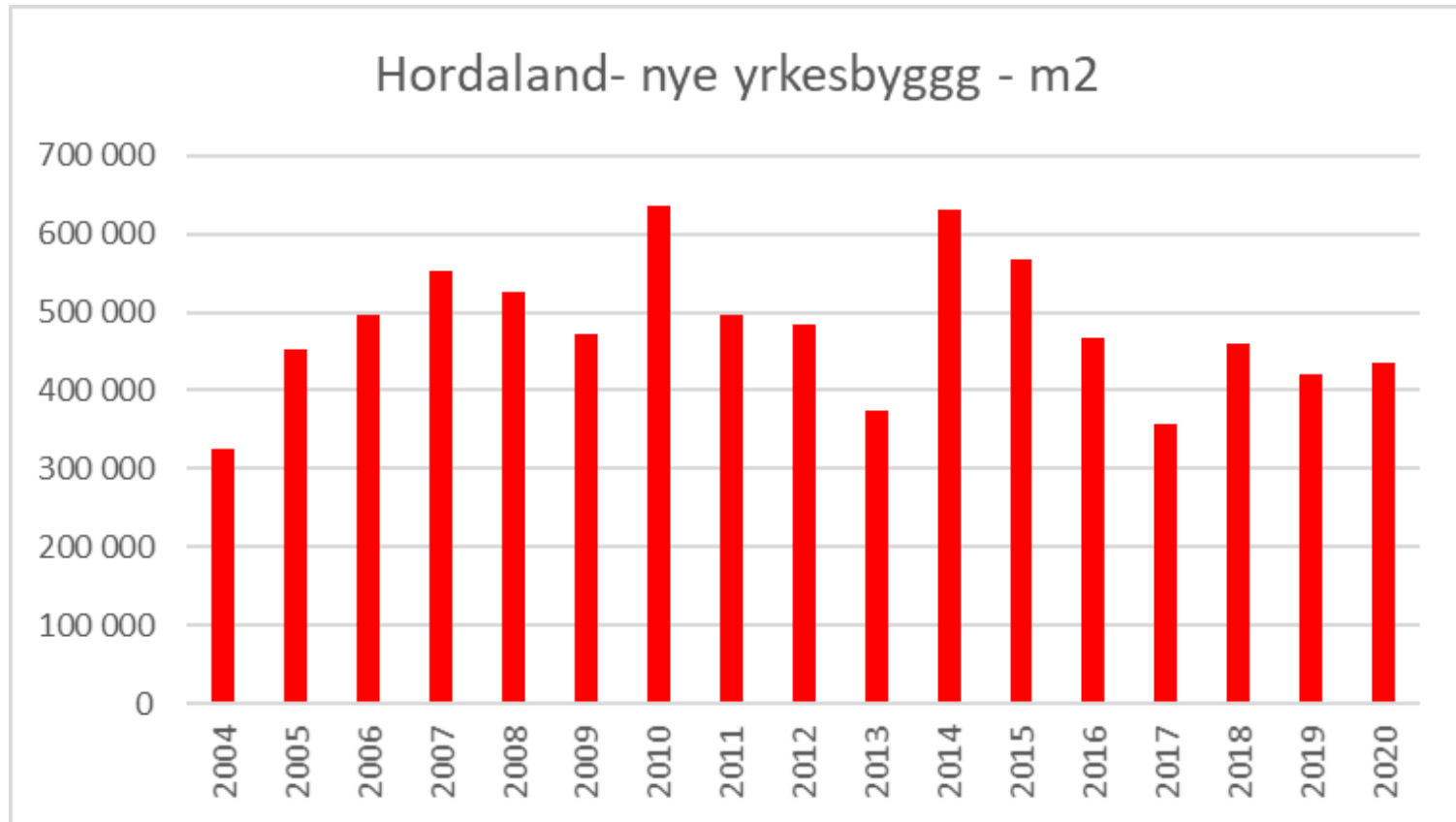


Kontorleiepriser





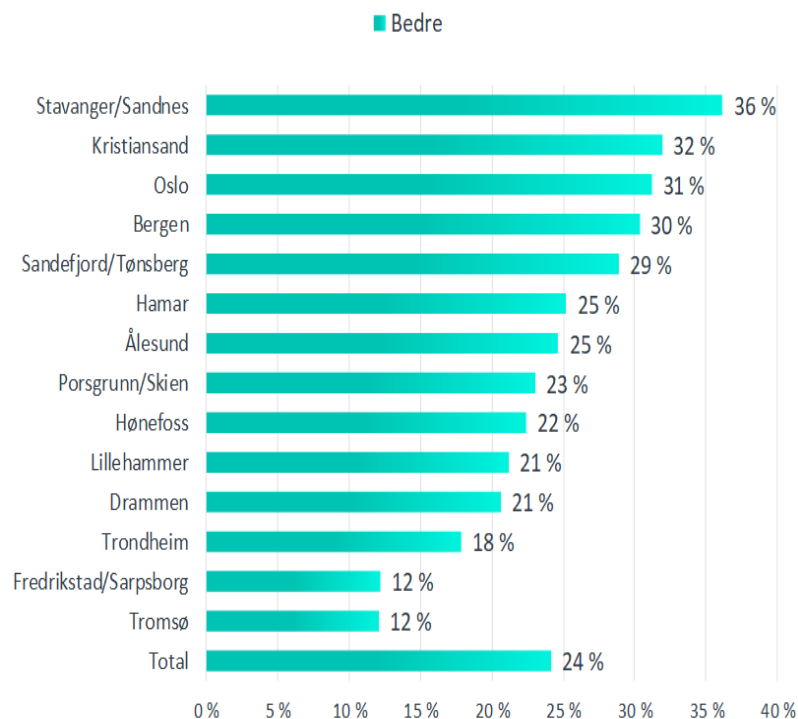
Igangsetting av nye yrkesbygg (off + privat)



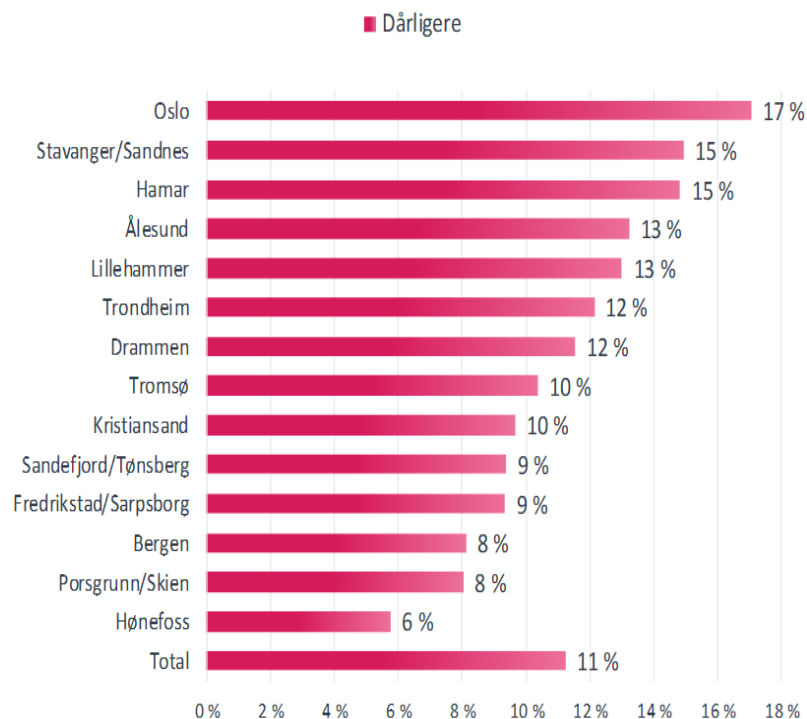


Ferdig med depresjonen for denne gang ... lokalt I

Opplevelsen av norsk økonomi i dag sammenlignet med for 12 måneder siden



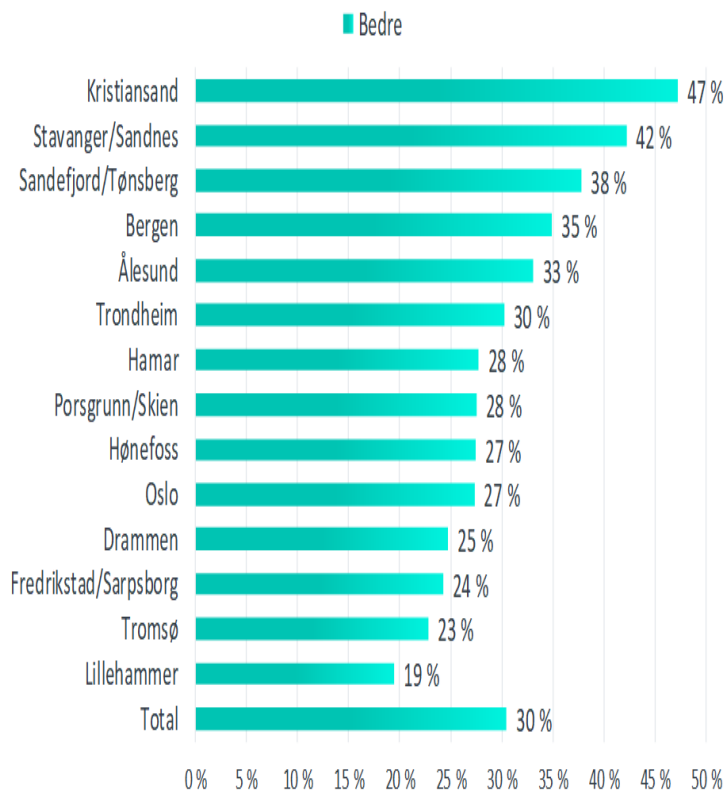
Opplevelsen av norsk økonomi i dag sammenlignet med for 12 måneder siden



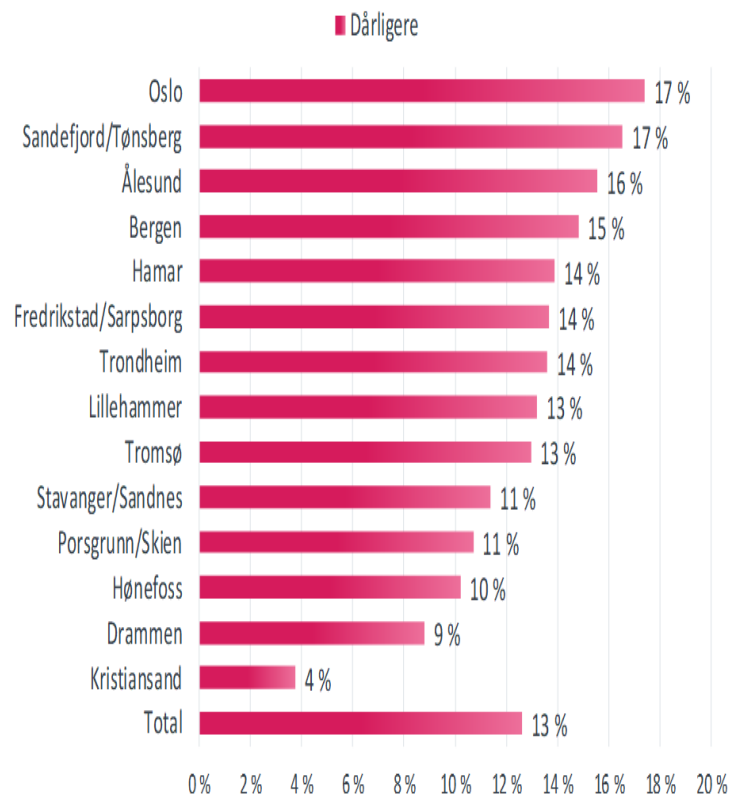


Ferdig med depresjonen for denne gang ... lokalt II

Forventning til norsk økonomi om 12 måneder



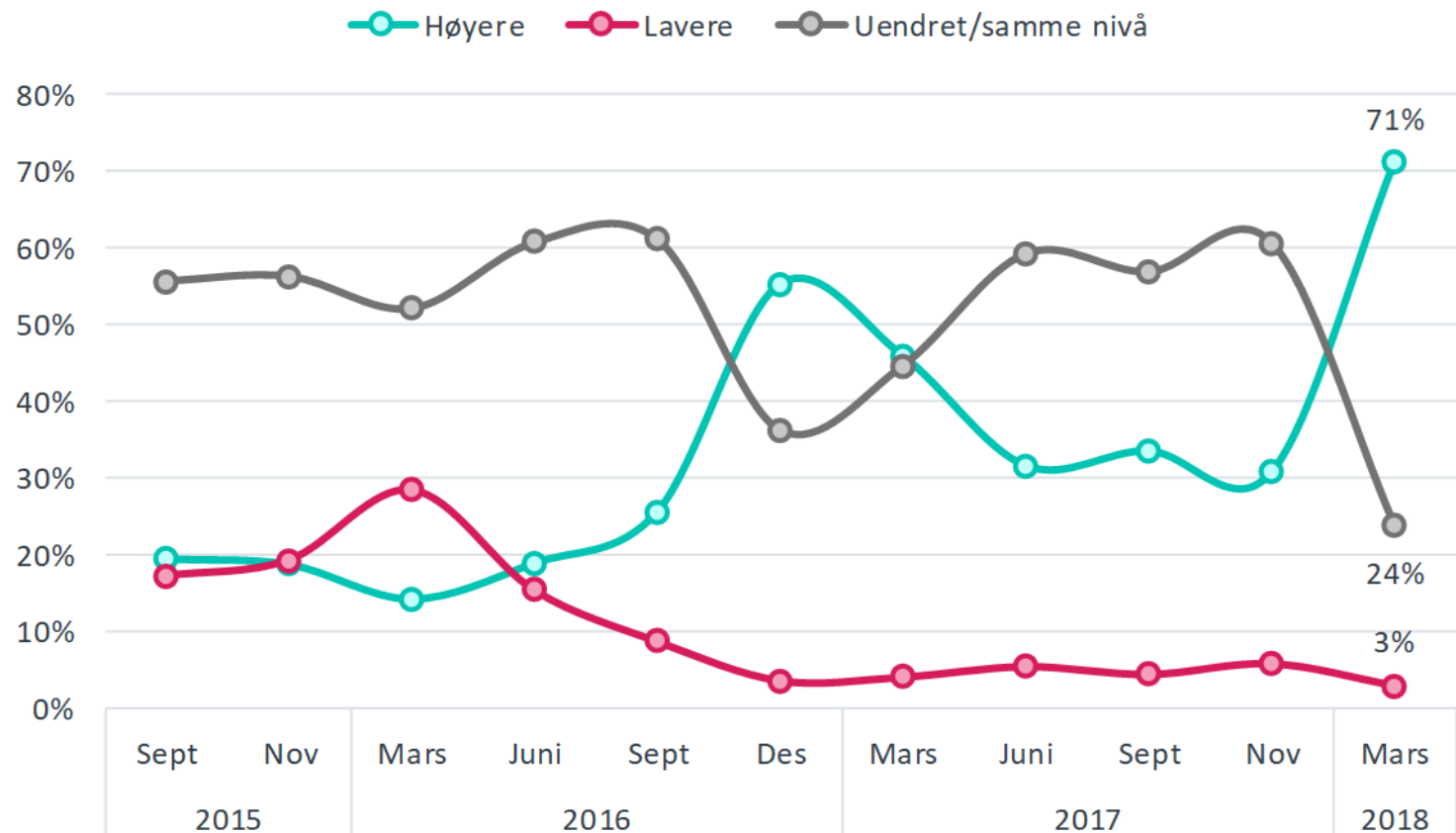
Forventning til norsk økonomi om 12 måneder





Forventninger til rentenivået

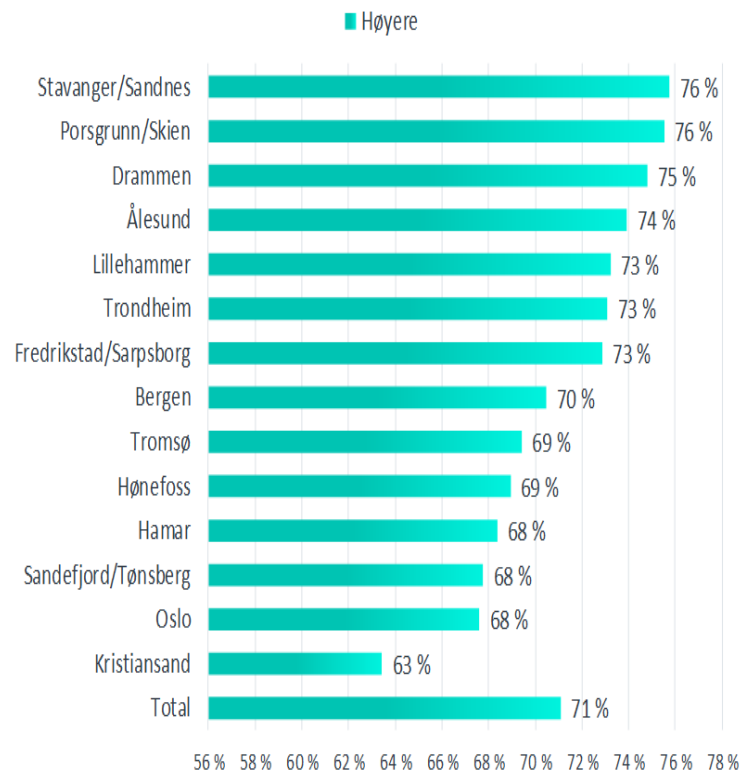
Hvordan tror du rentenivået i Norge vil være om 12 måneder?



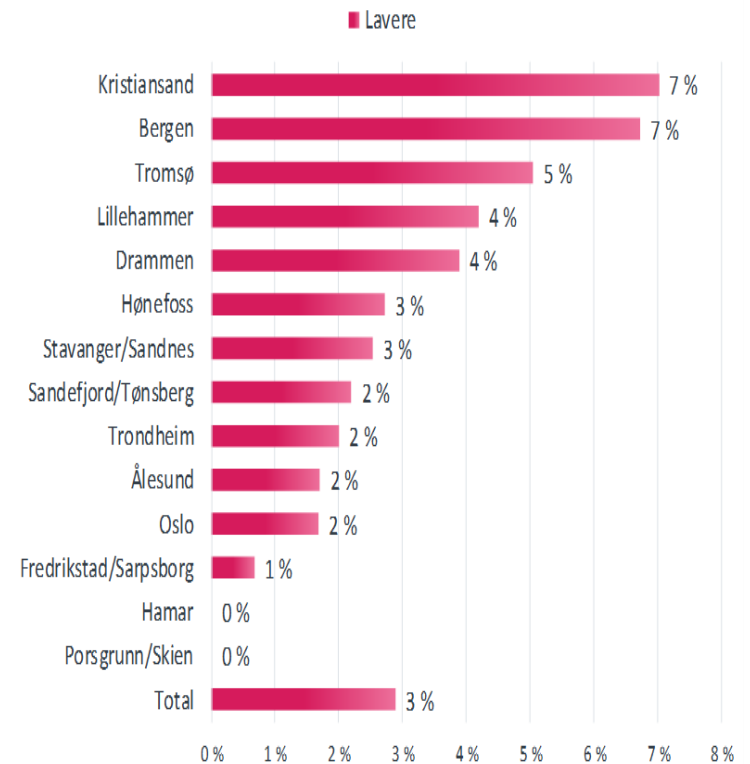


Forventninger til rentenivået - lokalt

Hvordan tror du rentenivået i Norge vil være om 12 måneder?



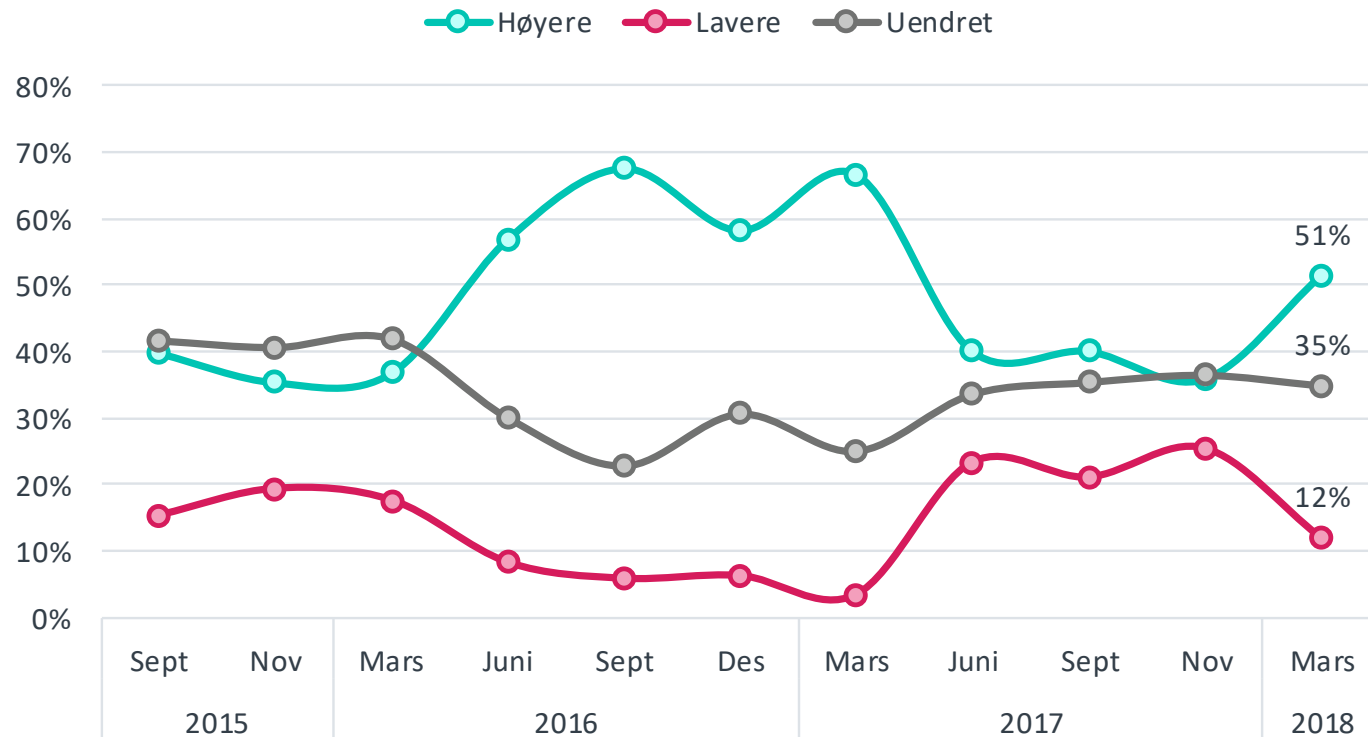
Hvordan tror du rentenivået i Norge vil være om 12 måneder?





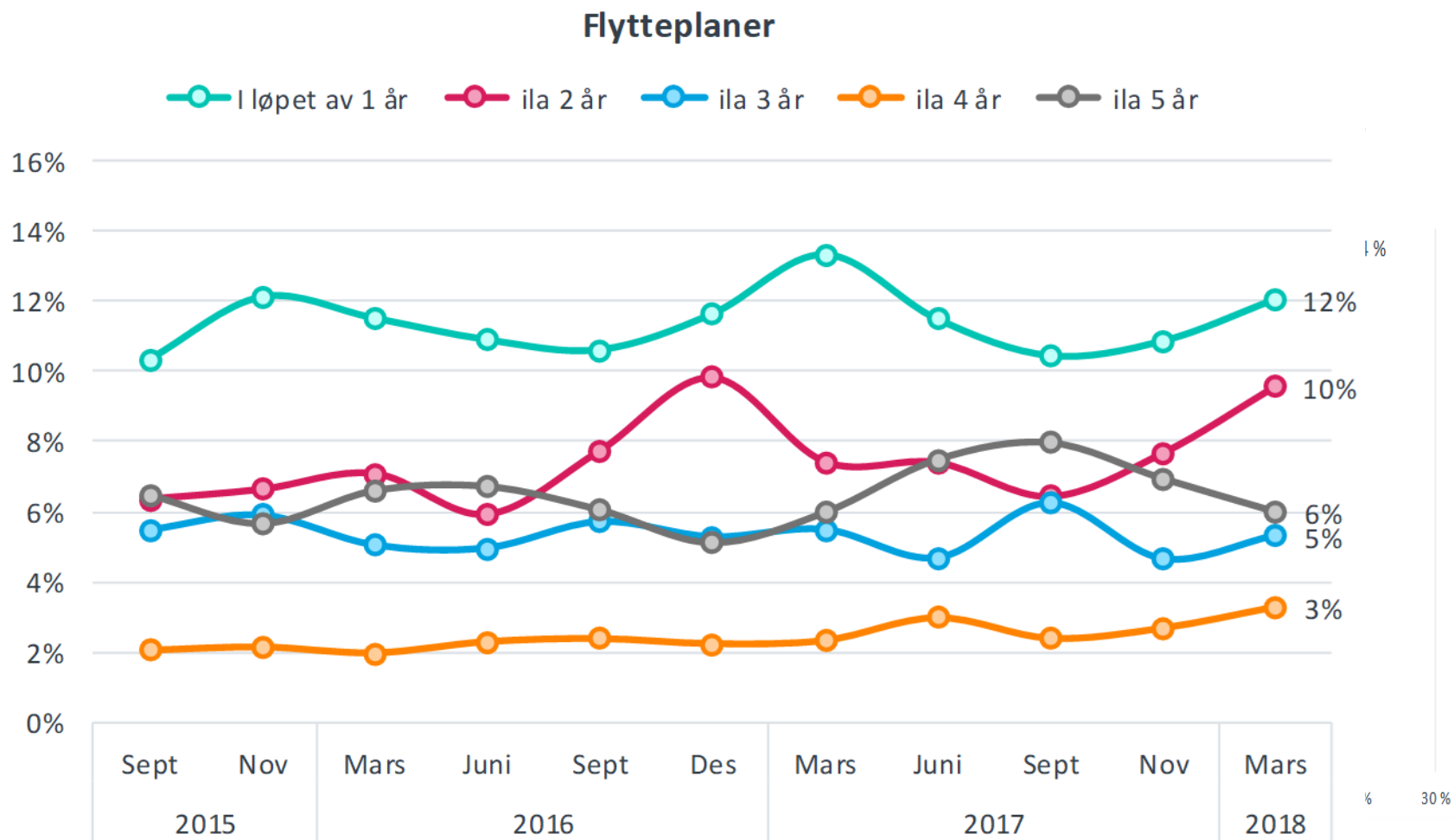
Forventninger til boligpris

Hvordan tror du boligprisene vil være der du bor om 12 måneder (ett år)? Vil de være høyere, lavere eller på samme nivå som i dag?



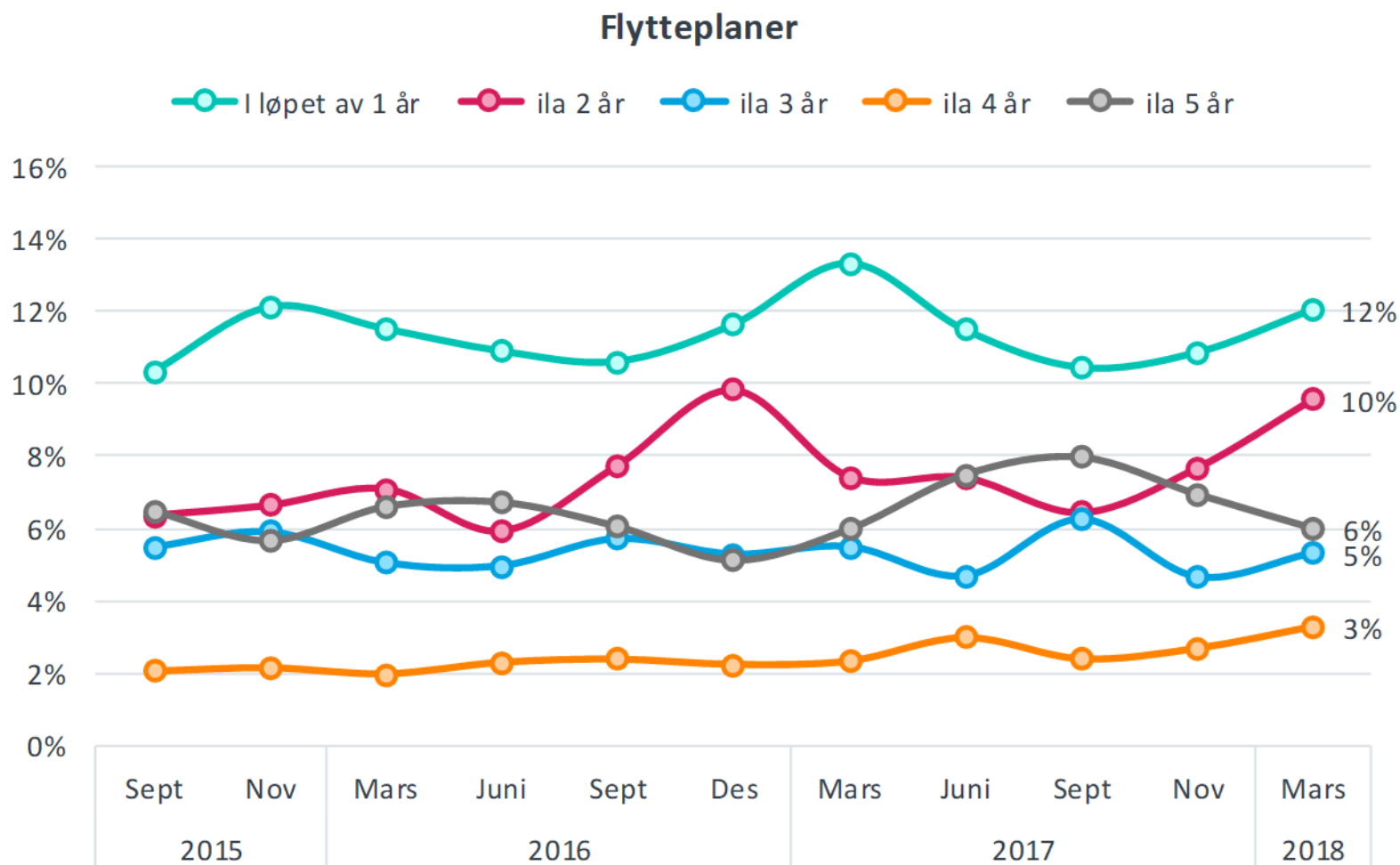


Forventninger til boligpris – lokalt



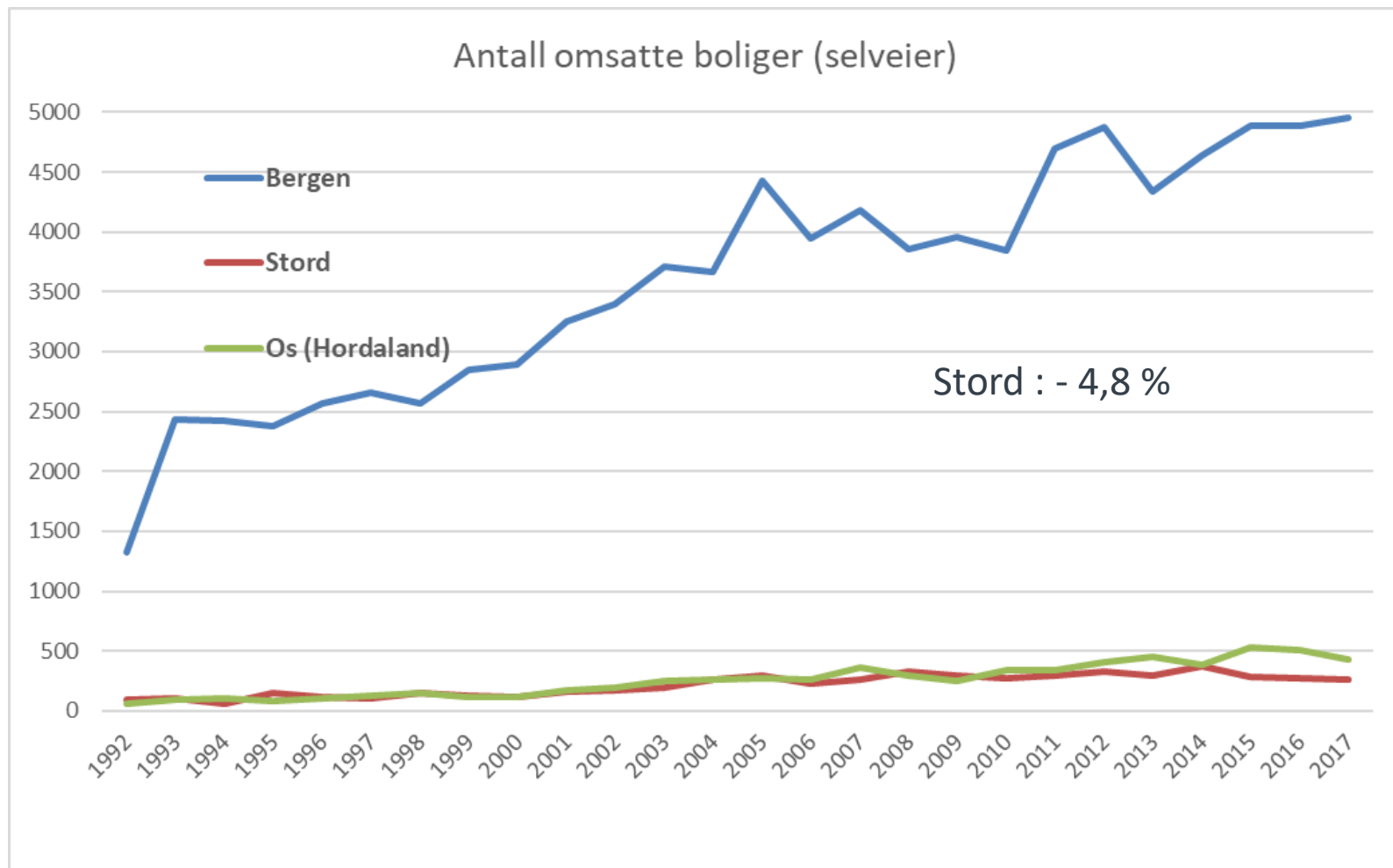


Flytteplaner



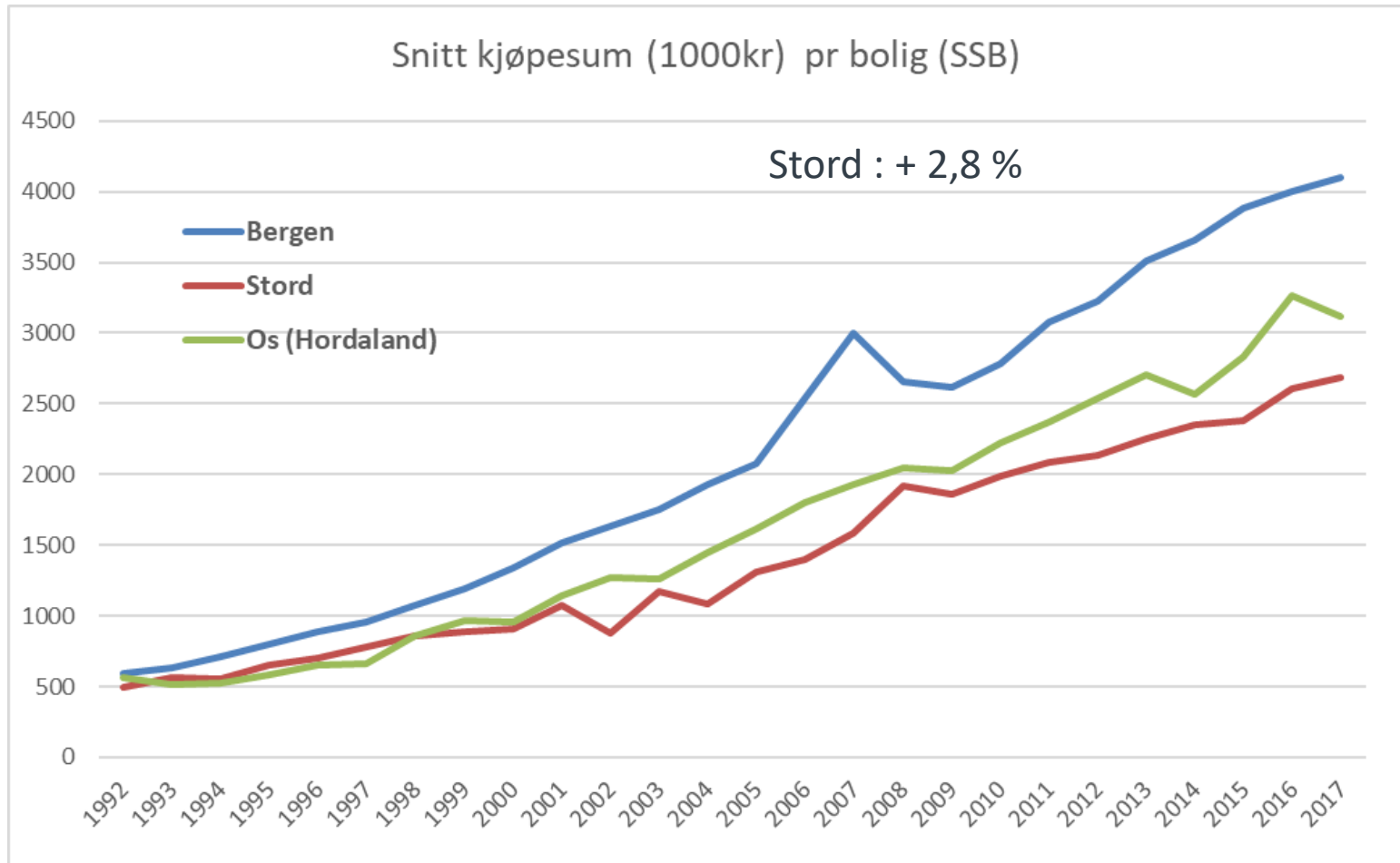


Antall omsetninger (selveier)





Snitt kjøpesum pr. boligomsetning (selveier)

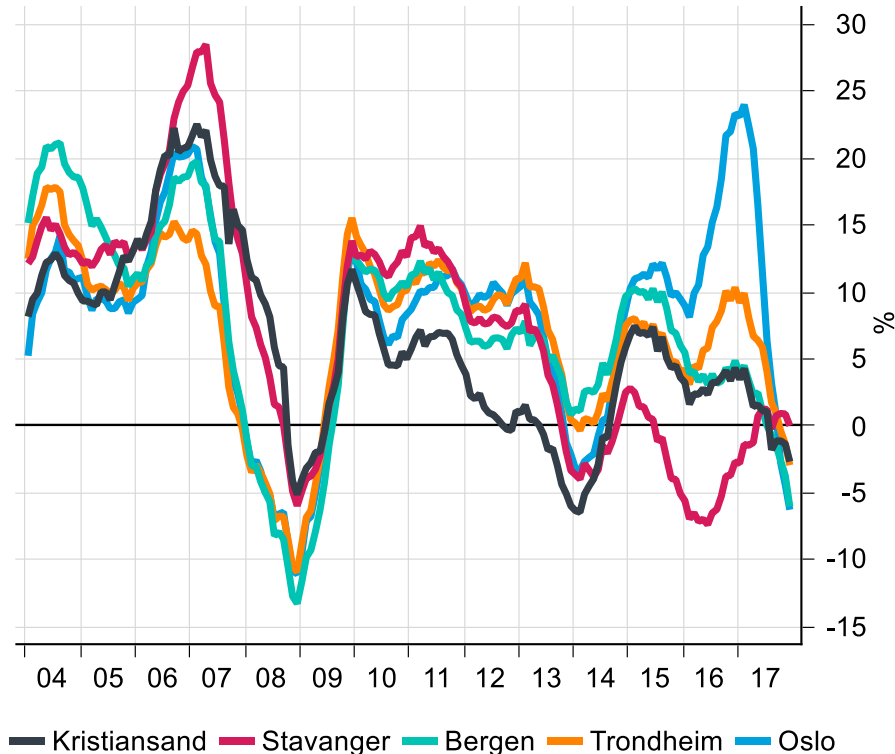




Priskorreksjonen i fjor var svært moderat etter den veldig sterke veksten i '16, litt for mye svartmaling

Norge, Boligpriser

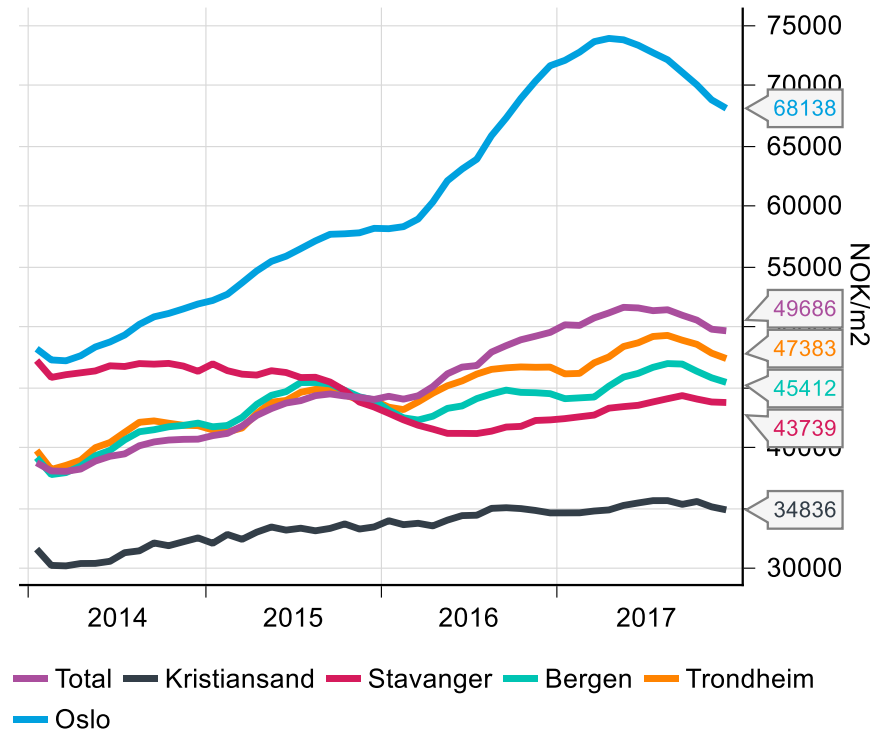
Boligprisvekst utvalgte byer. Prosentendring m/m-12



Kilde: Macrobond / Real Estate Norway (Eiendom Norge)

Boligpris, leiligheter

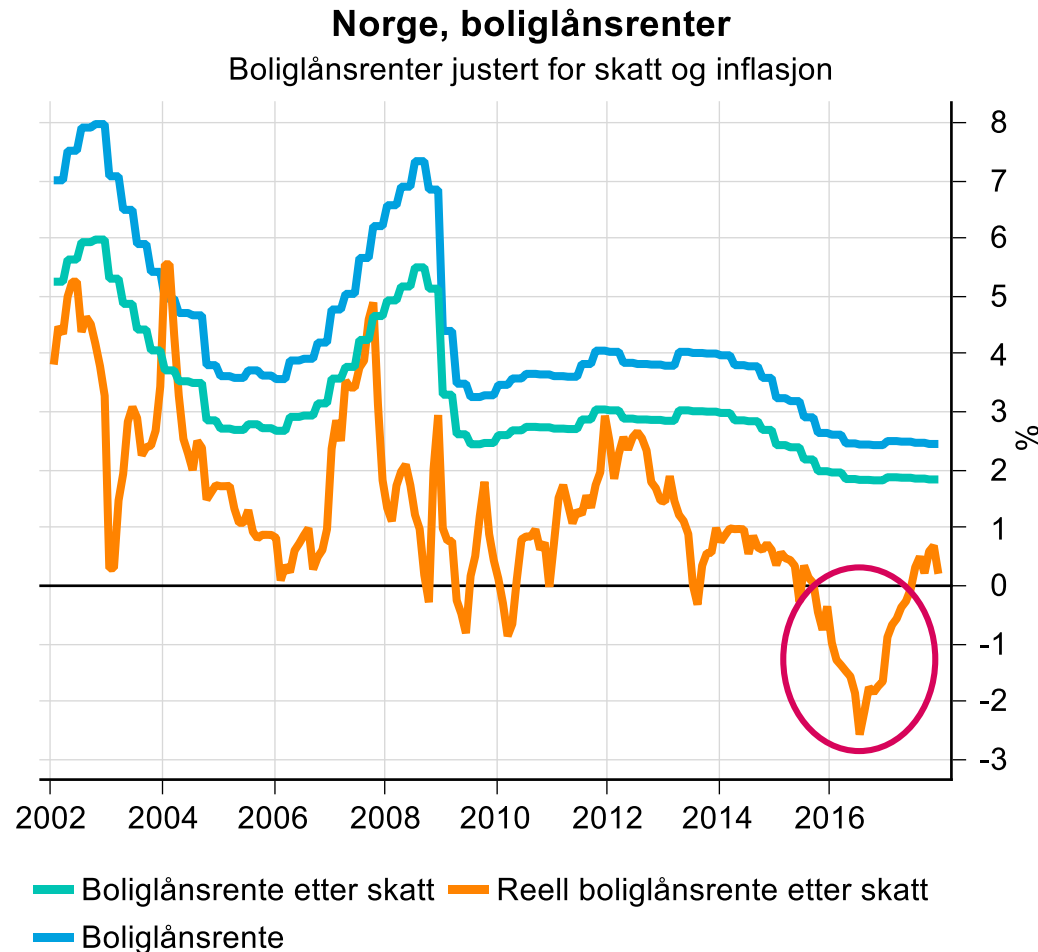
Gjennomsnittlig pris pr. m² omsatte boliger



Kilde: Macrobond / Real Estate Norway (Eiendom Norge)



Rentekuttet mars '16 overstimulerte boliggetterspørselen, den kommende renteøkningen vil dempe den tilsvarende

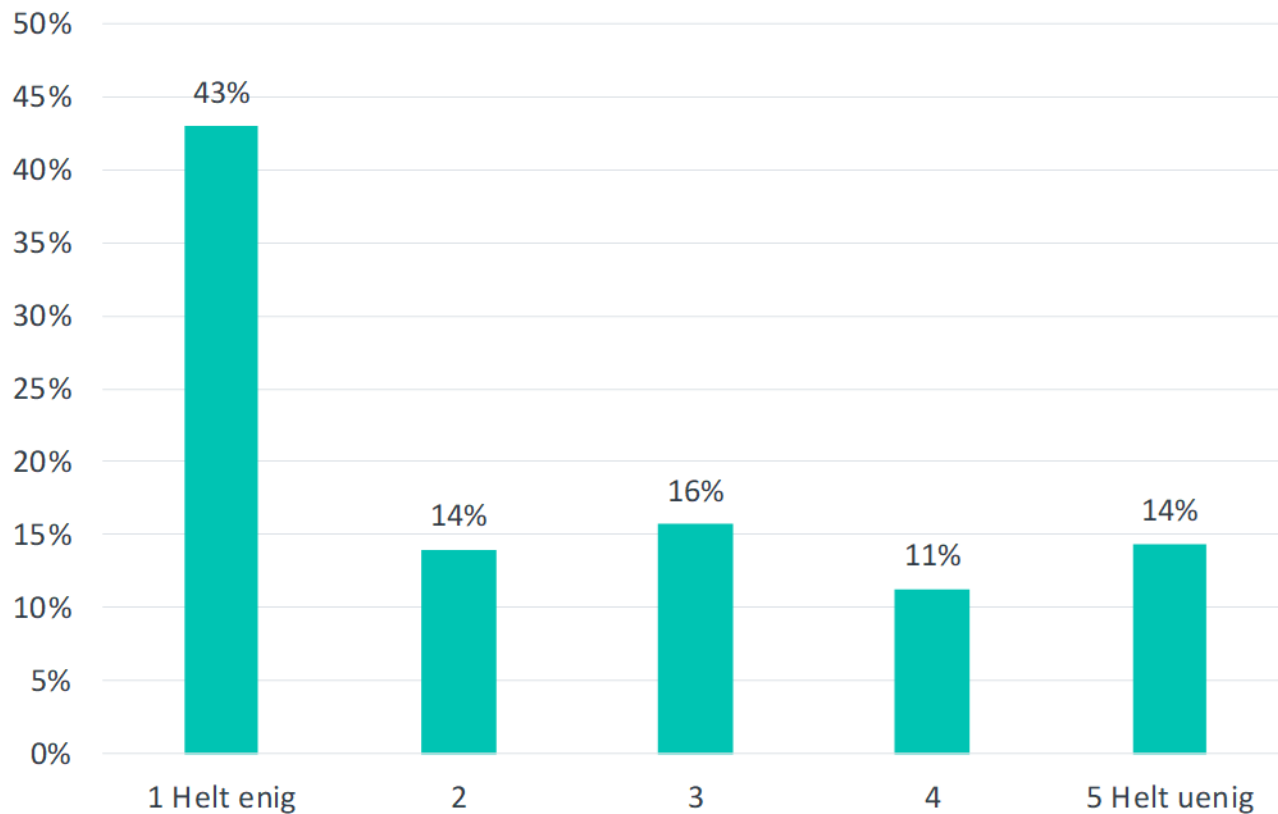


Kilde: Macrobond / Statistics Norway



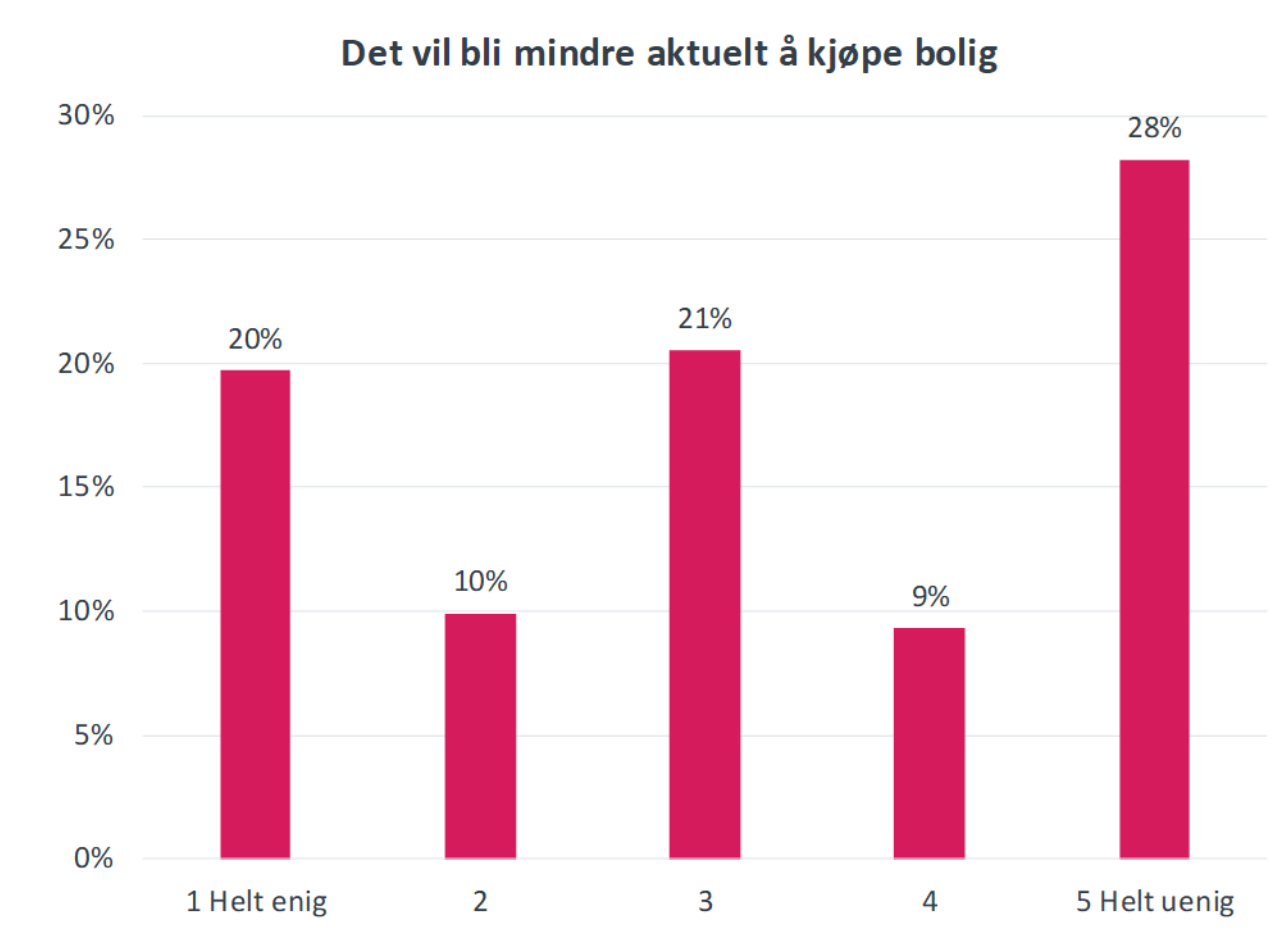
Konsekvens av rentevekst

En økning på 1%-poeng vil ikke ha noen konsekvens for husholdningen





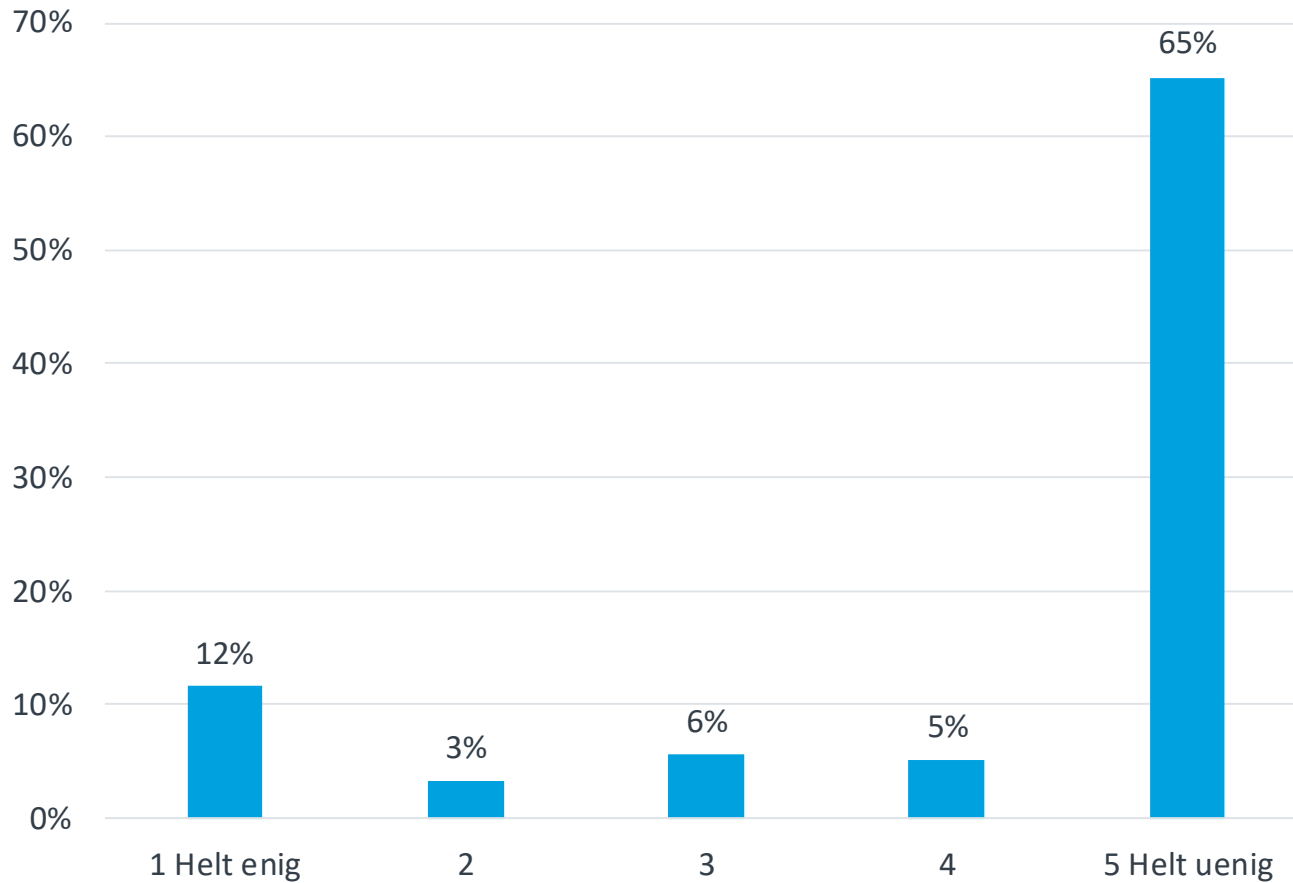
Konsekvens av rentevekst





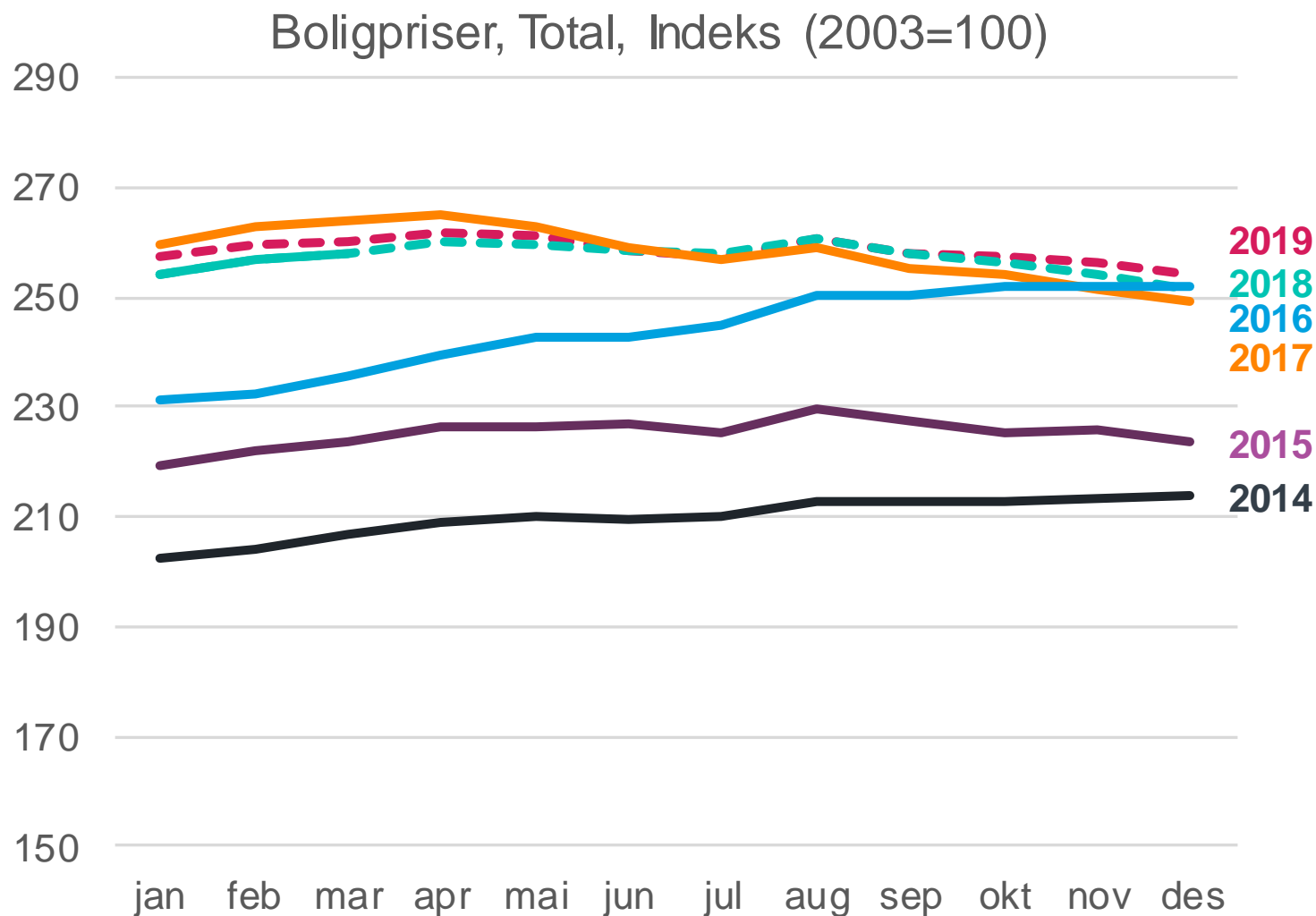
Konsekvens av rentevækst

Vi vil leie i stedet for å kjøpe bolig





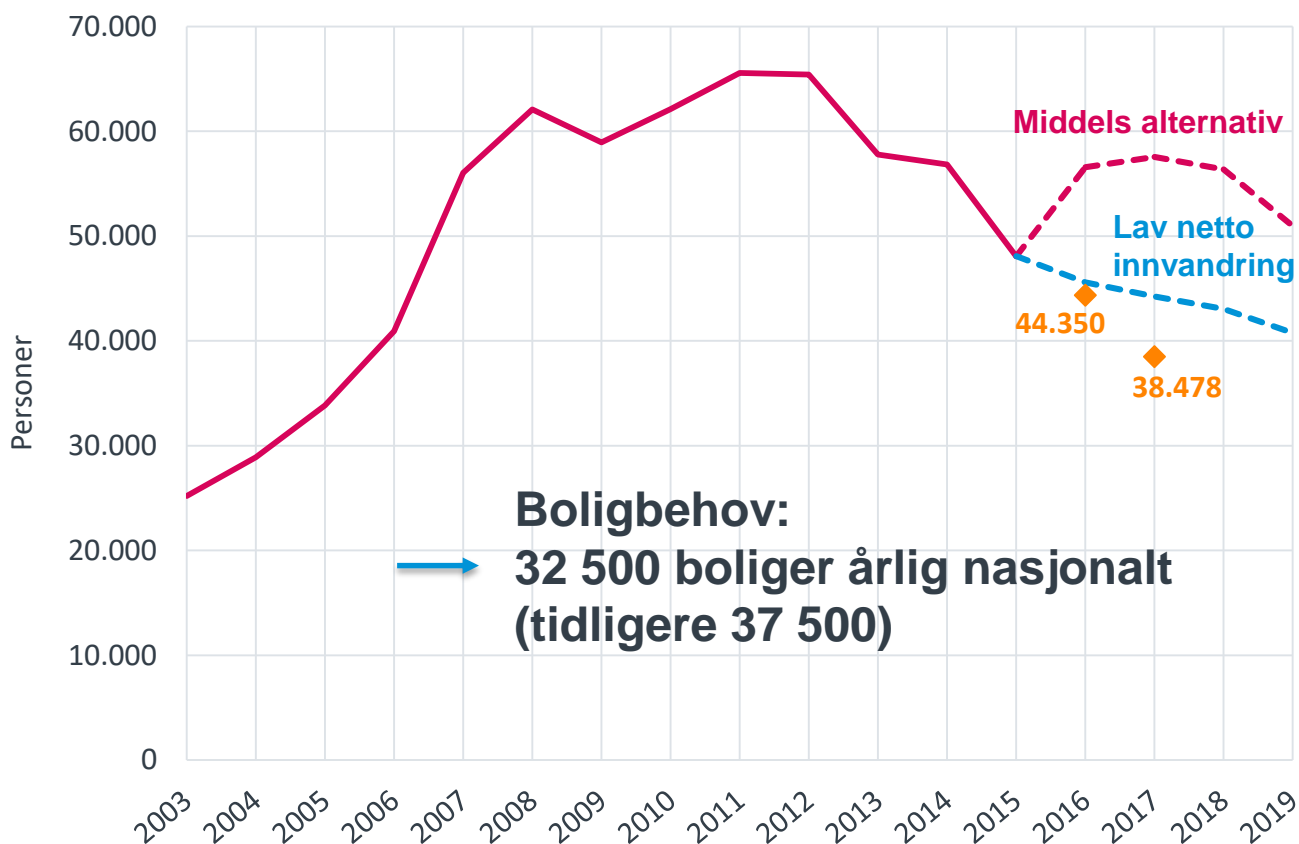
Boligpriser



Kilde: Eiendom Norge, FINN, Eiendomsverdi AS

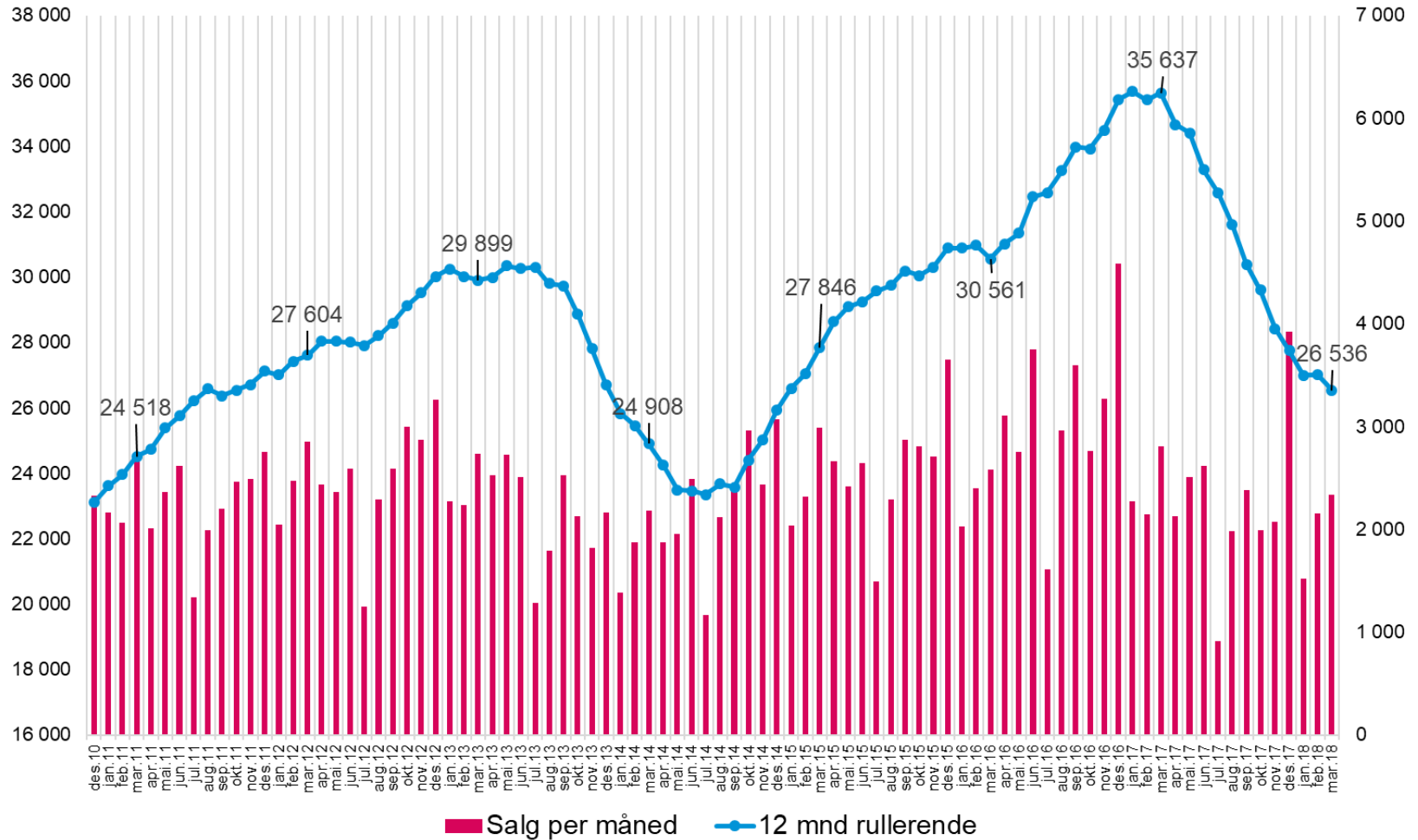


Befolkningsveksten avtar raskere enn ventet og påvirker boligetterpørselen negativt



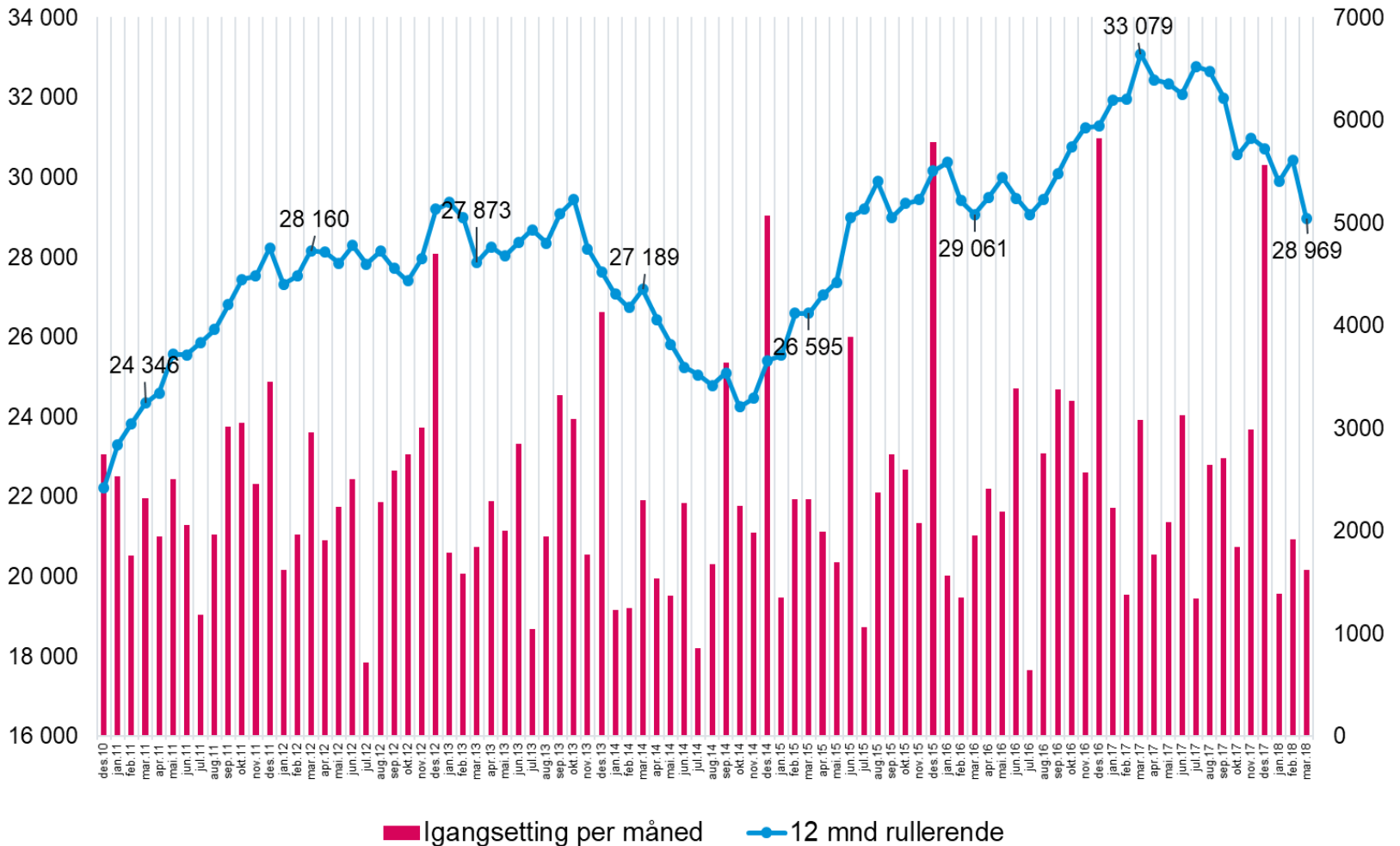


Nye boliger – salg (12 mnd)



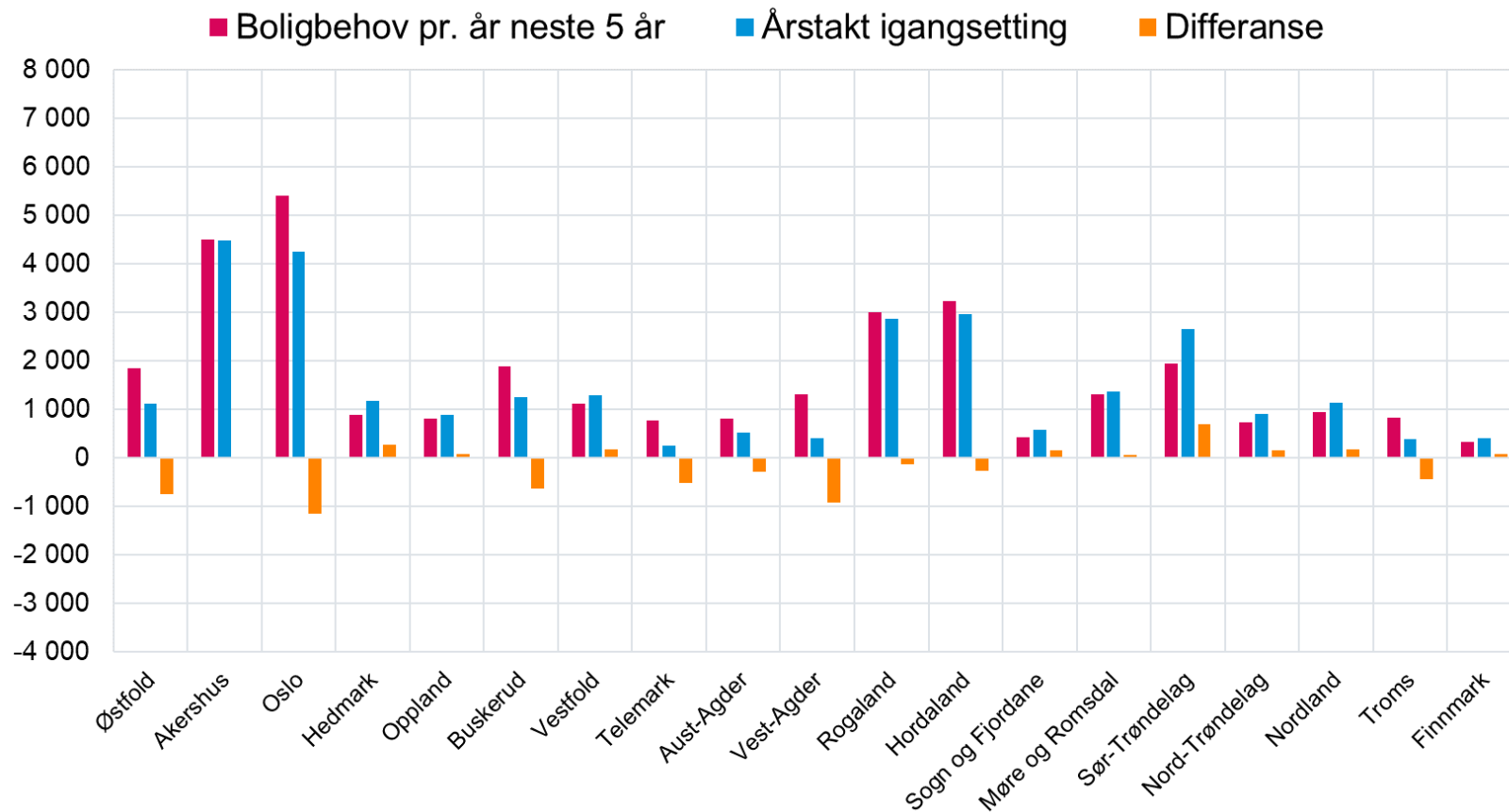


Nye boliger – igangsetting (12 mnd)



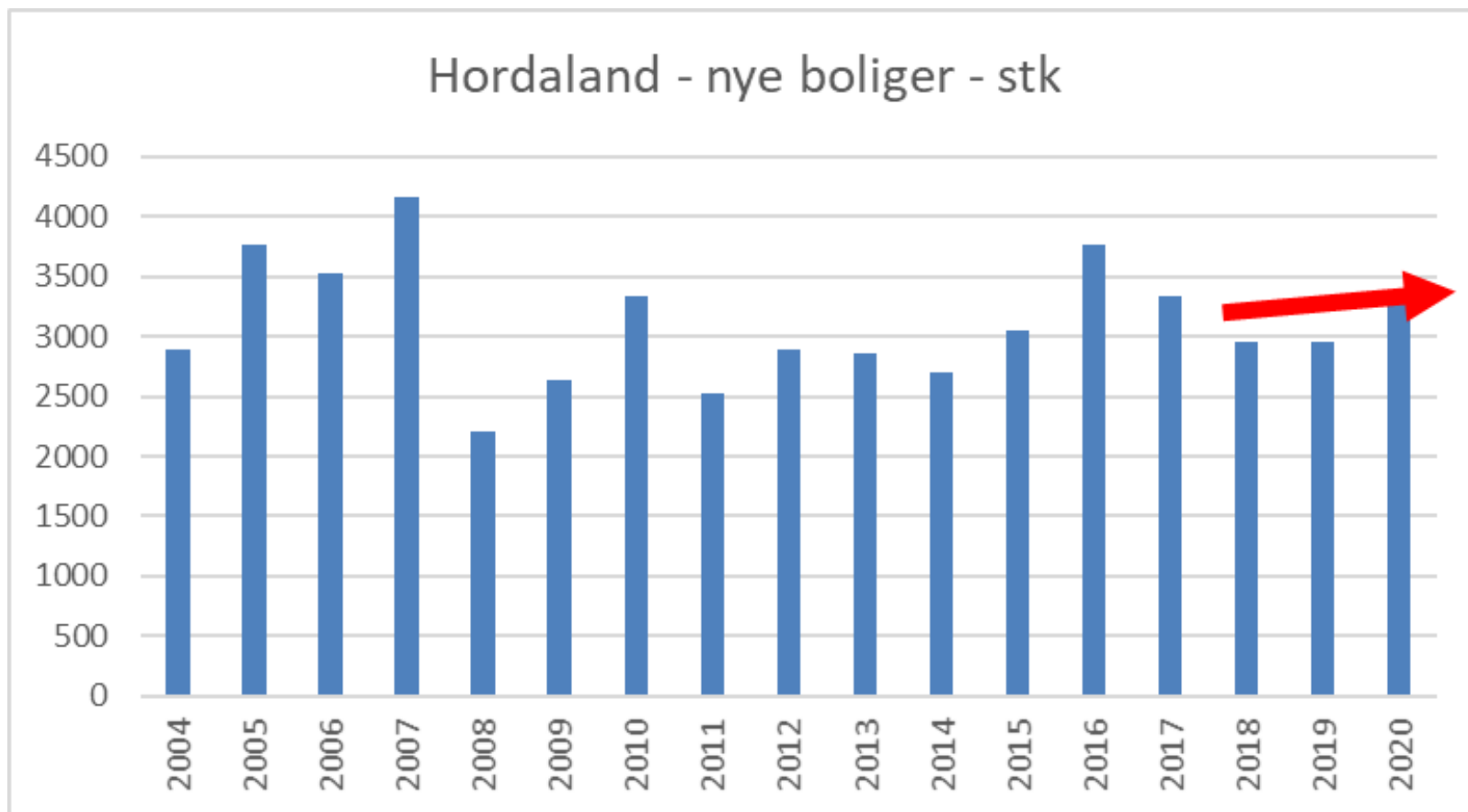


Nye boliger – igangsetting (12 mnd)



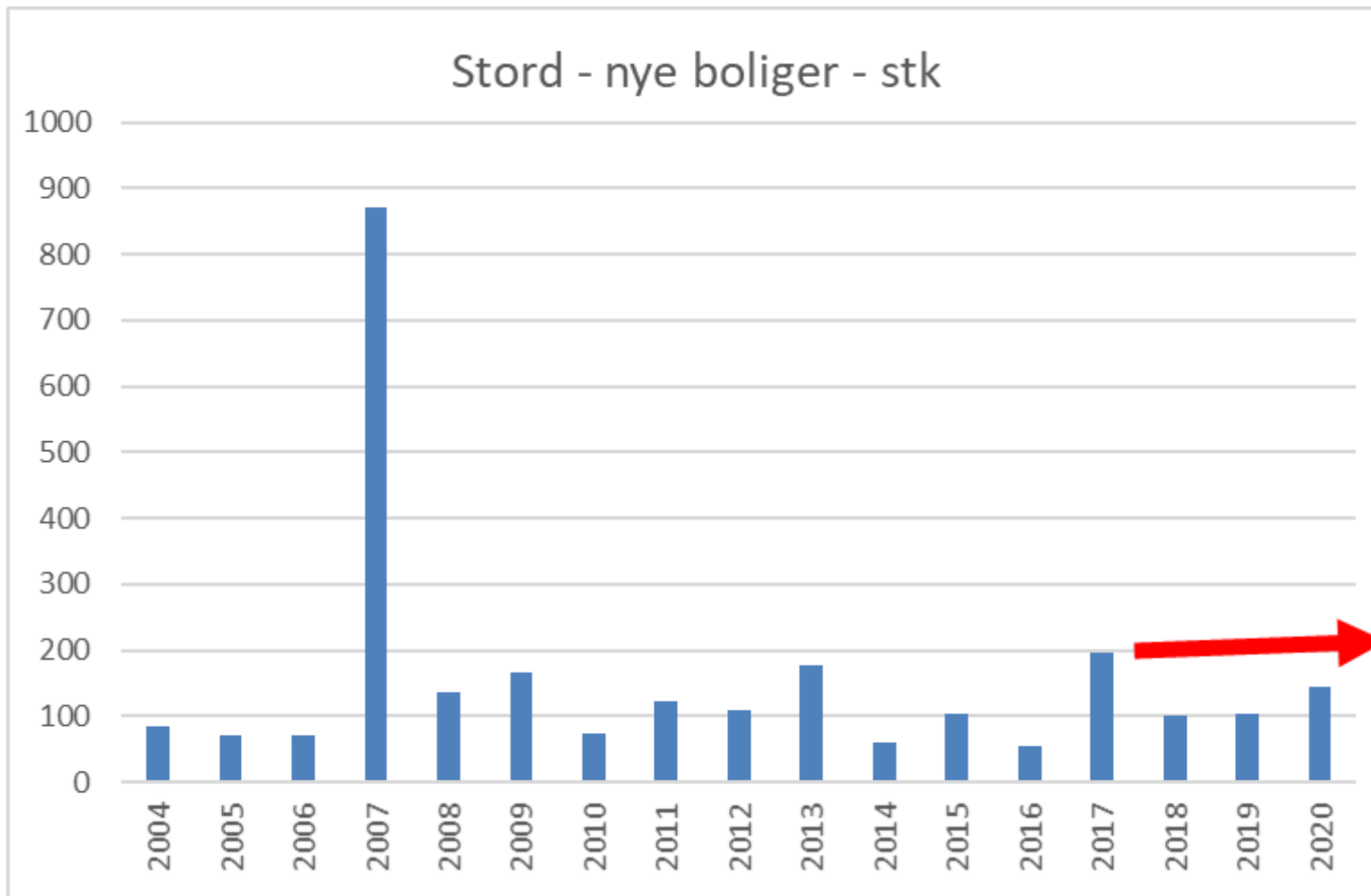


Nye boliger – igangsetting



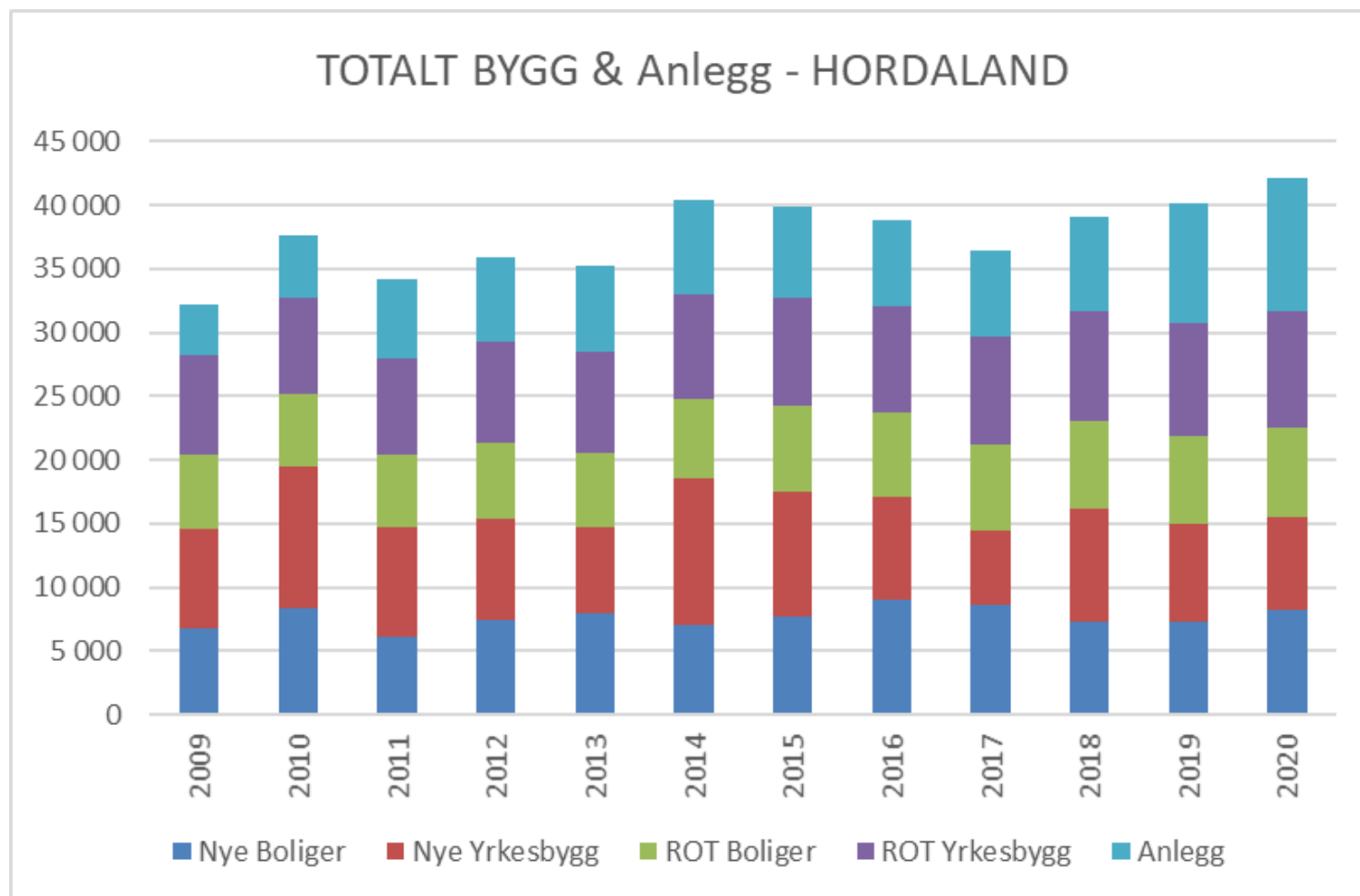


Nye boliger – igangsetting



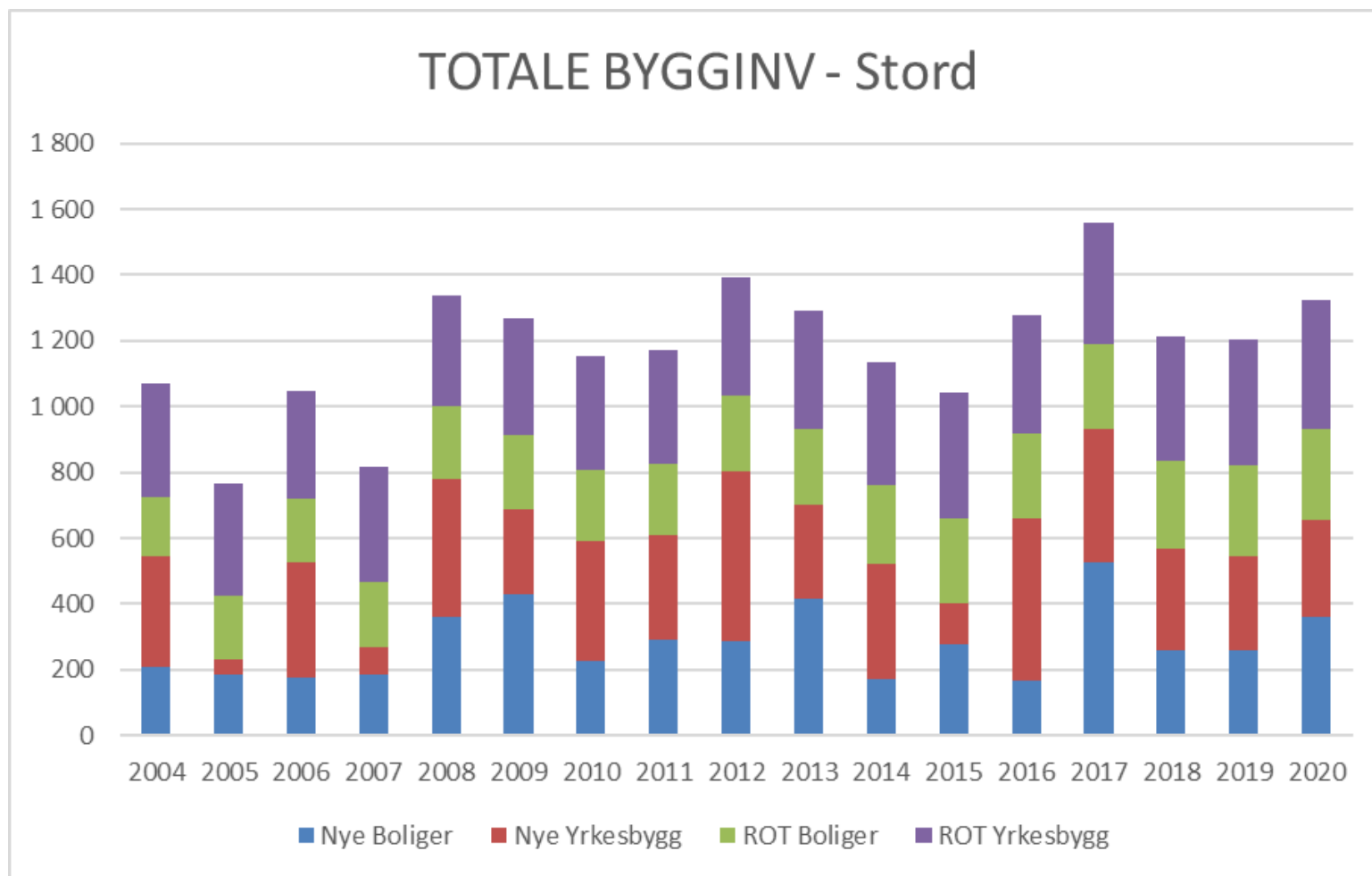


Bygg & Anlegg - investeringer



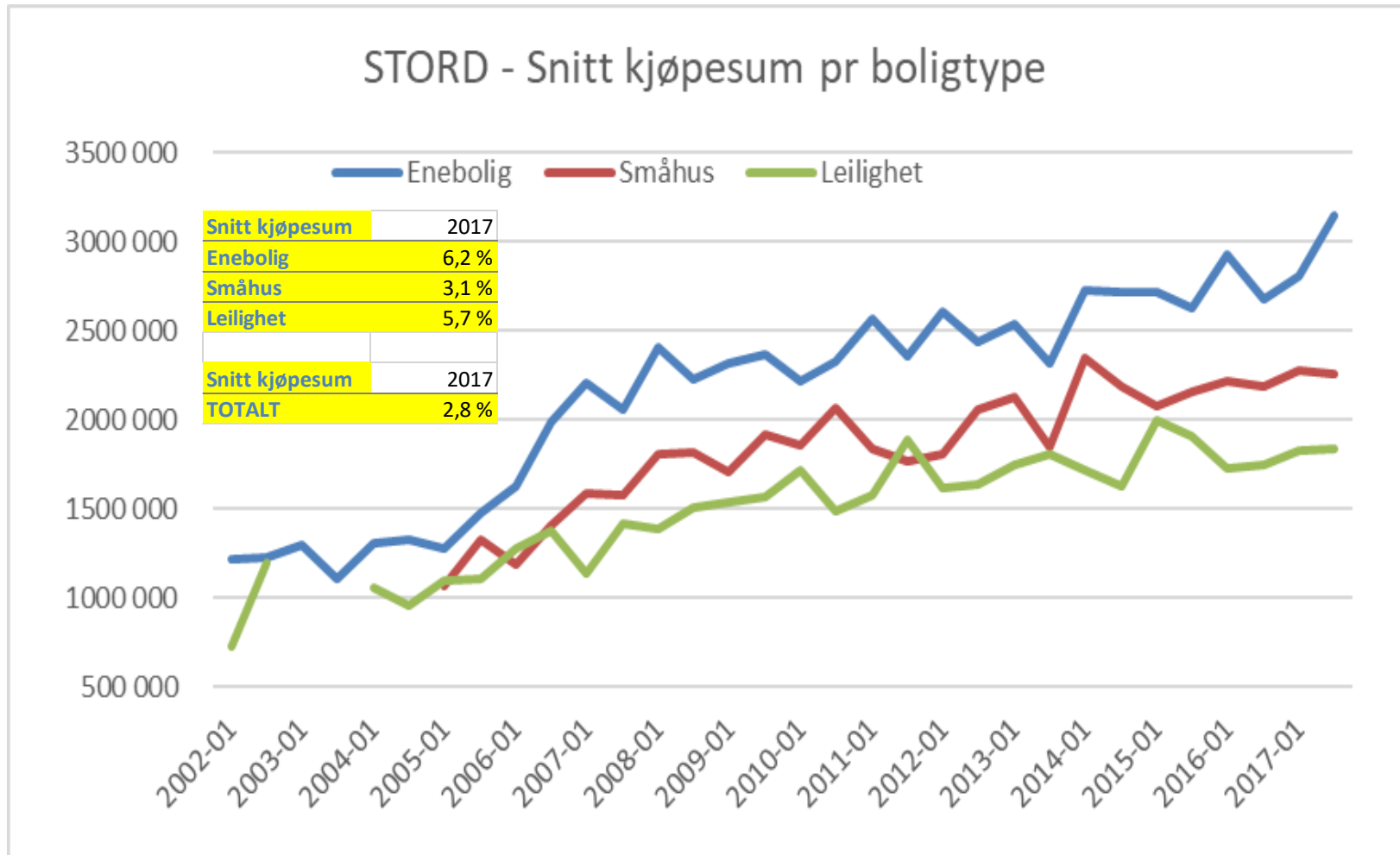


Byggsektorene - investeringer





Boligpriser - STORD





Boligpriser - STORD

Snitt kjøpesum	2017	2018
TOTALT	2,8 %	1,7 %



På`an igjen ?

Aktivitet :

HORDALAND	Nye Boliger	Nye Yrkesbygg	ROT Boliger	ROT Yrkesbygg	Anlegg	Totalt
2017	-5 %	-27 %	2 %	2 %	0 %	-6 %
2018	-16 %	52 %	2 %	2 %	8 %	7 %
2019	0 %	-14 %	2 %	2 %	27 %	3 %
2020	13 %	-6 %	2 %	2 %	12 %	5 %

Stord	Nye Boliger	Nye Yrkesbygg	ROT Boliger	ROT Yrkesbygg	Totalt
2017	213 %	-18 %	2 %	2 %	22 %
2018	-51 %	-23 %	2 %	2 %	-22 %
2019	1 %	-8 %	2 %	2 %	-1 %
2020	39 %	2 %	2 %	2 %	10 %

Boligpriser - STORD :

Snitt kjøpesum	2017	2018
TOTALT	2,8 %	1,7 %



Lykke til 😊

