

Boligmarkedet i kjølvannet av pandemien

Digitalt seminar

Oslo, 16. juni 2021



Møte med Finansdepartementet og Kommunal- og moderniseringsdepartementet

André Kallåk Anundsen og Erling Røed Larsen

16. juni, 2021

Den aktuelle situasjonen i boligmarkedet



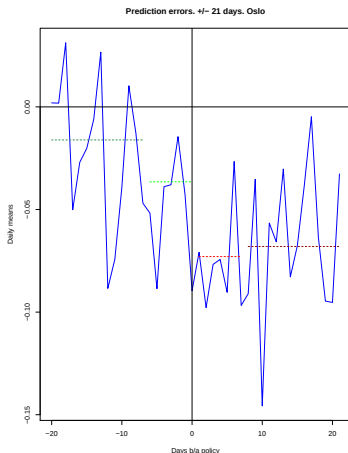
Nøkkeltall

Kilde: Eiendom Norge

- +0,6 % i mai (sesongkorrigert)
- +11,3 % siste år
- 43.895 boliger solgt hittil i år (15.7% mer enn i fjor)
- Oslo opp 12,4% siste 12 måneder; høyest vekst blant de store byene i Norge
- Varelageret (usolgte) lavest på 5 år

Covid-19 rammet det norske boligmarkedet

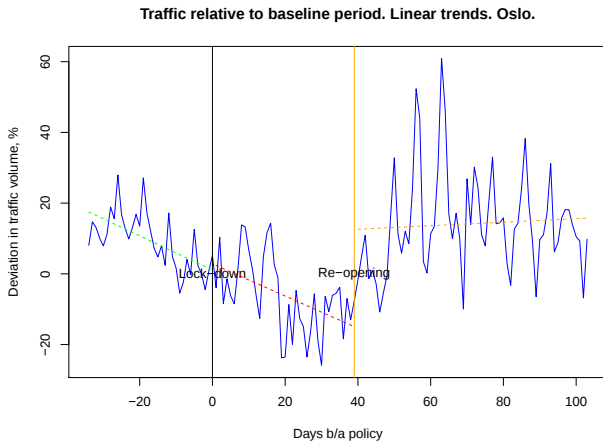
Kilder: Data fra Eiendom Norge og analyse fra Anundsen, Kivedal, Røed Larsen, og Thorsrud (2020)



Viktig funn: Folk endret atferd **FØR** lockdown

Folk beveget seg annerledes

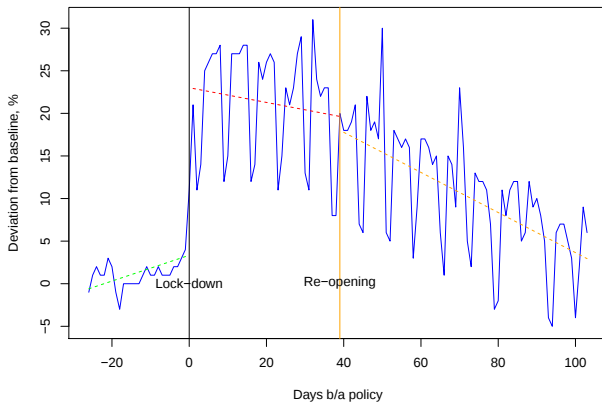
Kilder: Data fra Statens Vegvesen og analyse fra Anundsen, Kivedal, Røed Larsen, og Thorsrud (2020)



De holdt seg hjemme

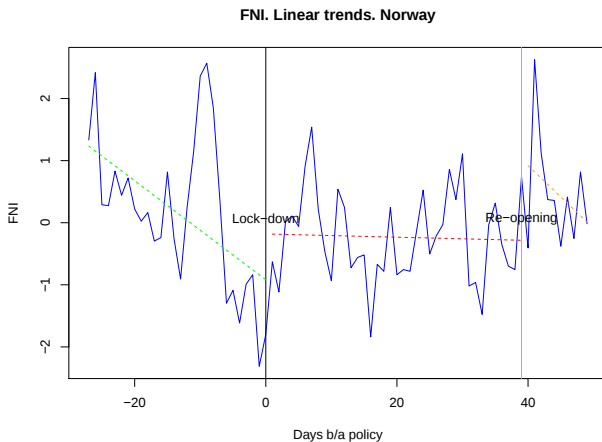
Kilder: Data fra Google og analyse fra Anundsen, Kivedal, Rød Larsen, og Thorsrud (2020)

Residential, deviation from baseline period. Subsample linear trends. Oslo.



Sentimentet endret seg

Kilder: Data fra CAMP og Retriever, og analyse fra Anundsen, Kivedal, Rød Larsen, og Thorsrud (2020)



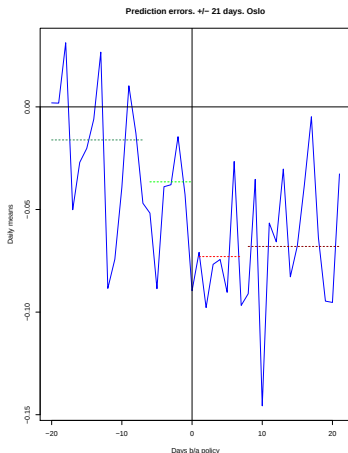
Budgivere ble mer “aggressive” og boligselgerne ble mer utålmodige

Kilder: Data fra DNB Eiendom og analyse fra Anundsen, Kivedal, Røed Larsen, og Thorsrud (2020)

Variable	To uker før	En uke før	En uke etter	To uker etter
Ant. budgivere	2.36	2.55	2.38	2.23
Ant. bud	7.30	8.10	7.47	7.91
Selgers tålmodighet	3.03	1.59	0.96	0.60
“Aggressive” bud	13.04	21.67	18.18	35.14

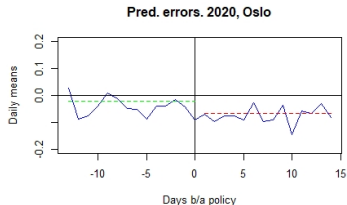
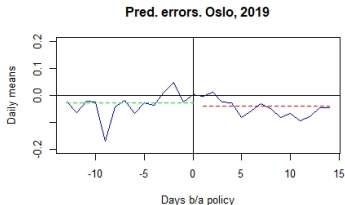
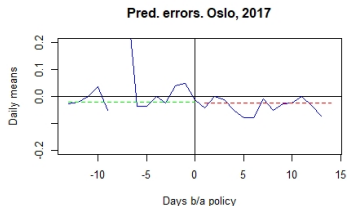
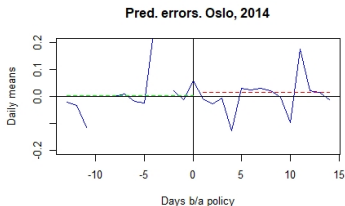
Og dette endret boligmarkedsatferden

Kilder: Data fra Eiendom Norge og analyse fra Anundsen, Kivedal, Røed Larsen, og Thorsrud (2020)



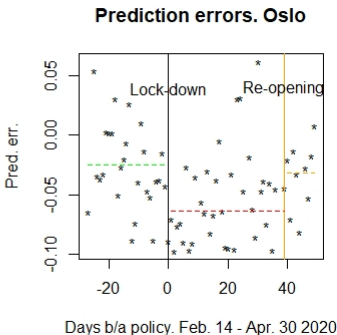
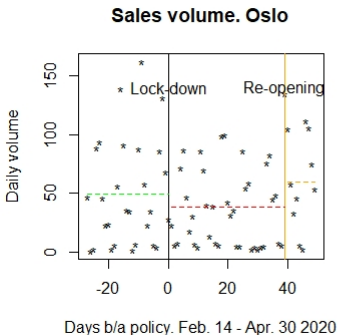
Slik atferdsendring så vi ikke i 2014, 2017 og 2019

Kilder: Data fra Eiendom Norge og analyse fra Anundsen, Kivedal, Røed Larsen, og Thorsrud (2020)



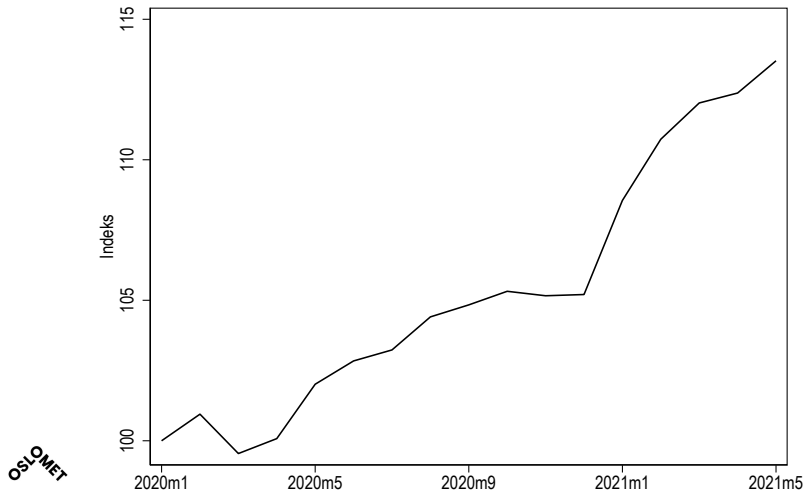
Etter gjenåpningen var boligmarkedet tilbake

Kilder: Data fra Eiendom Norge og analyse fra Anundsen, Kivedal, Røed Larsen, og Thorsrud (2020)



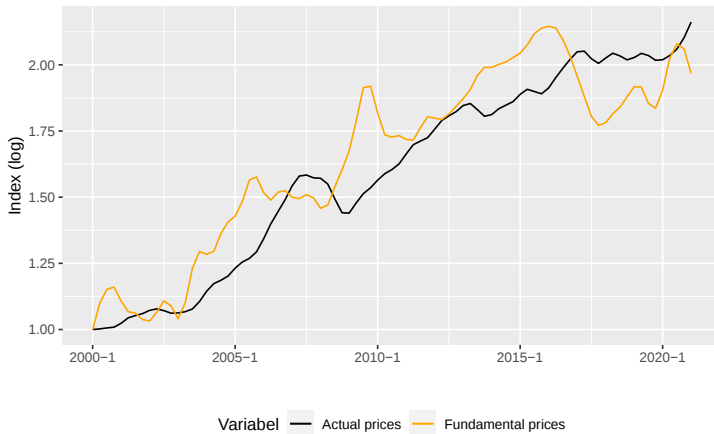
Det siste året har det vært full fart i boligmarkedet

Kilde: Eiendom Norge



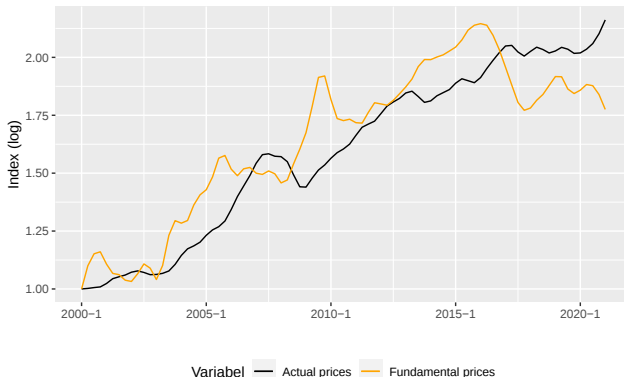
Boligprisene kan forklares av utvikling i fundamentale forhold

Kilder: Housing Lab og Anundsen (2019,2021). Data fra SSB



Det handler om tre ting: Renta, renta og renta (Med uendret rente siden 2020 $\Rightarrow$ 22% overvurdert)

Kilder: Housing Lab. Data fra SSB



Housing Labs boligprismodell

- Rente opp 1 prosentpoeng, likevektsboligpris ned 13,8 prosent
- Boligbeholdning opp 1 prosent, likevektsboligpris ned 3,5 prosent
- 10.000 boliger i Oslo $\Rightarrow$ 10 prosent prisreduksjon

Sterke renteeffekter også i andre land

Kilde: Williams (2016)

Table 1
Estimated effects of monetary policy shock after two years

Source	# of countries	House prices	Economic activity	Ratio
Baseline estimates based on Jordà, Schularick, & Taylor (2015a)				
Full sample	17	-6.3	-1.9	3.3
Postwar sample	17	-8.2	-1.4	5.7
International evidence				
Sá, Towbin, & Wieladek	18	-7.8	-7.6	1.0
Assenmacher-Wesche & Gerlach	17	-10.8	-3.0	3.6
Goodhart & Hofmann	17	-7.2	-1.7	4.2
Iacoviello & Minetti	4	-8.8	-2.1	4.2
Calza, Monacelli, & Stracca	19	-2.3	-0.3	7.9
U.S. evidence				
Fratantoni & Schuh		-1.7	-2.1	0.8
Ungerer		-7.2	-9.3	0.8
Otrok & Terrones		-5.7	-1.9	2.9
Jarocinski & Smets		-7.8	-1.3	6.0
Del Negro & Otrok		-10.4	-0.9	12.0
Median				3.9

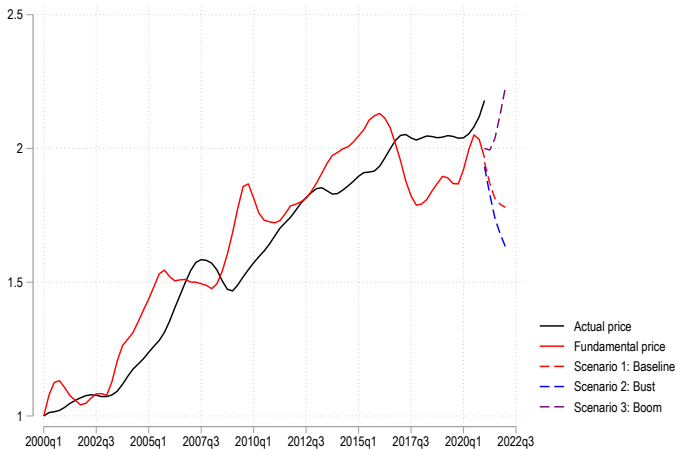
3 scenarier for fundamentalprisen

Neste 4 kvartaler:

- ❶ 3% inntektsvekst, boligbeholdning på kvartalsmedian, uendret befolkning, inflasjon på 2%, rente opp 0.25 % (baseline)
- ❷ 1% inntektsvekst, boligbeholdningsvekst 90 prosentil, uendret befolkning, inflasjon på 2%, rente opp 0.75 % (bust)
- ❸ 5% inntektsvekst, boligbeholdningsvekst på 10 prosentil, uendret befolkning, inflasjon på 2%, rente ned 0.75 (boom)

Ulike scenarier

Kilder: Housing Lab med data fra SSB

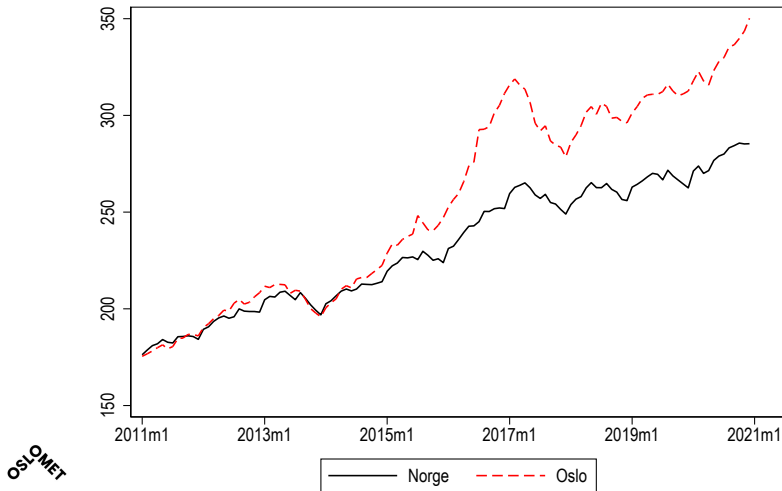


OSLOMET

Er det en endring på gang i internasjonale boligmarkeder?

Vi har sett den samme trenden i Norge

Kilde: Eiendom Norge



Forskningsresultater om agglomerasjonsgevinster

- Rosenthal og Strange (2008):
 - ◇ Antall arbeidere øker innenfor 8 km radius $\Rightarrow$ lønn opp 4,5 prosent
- Combes og Gobillon (2015)
 - ◇ Dobling av befolkningstetthet $\Rightarrow$ lønn opp 3-5 prosent
- Hsieh og Moretti (2019):
 - ◇ Normal bygging i SF, NYC, SJ $\Rightarrow$ USAs BNP 3,7 prosent høyere

Folk blir produktive rundt produktive folk

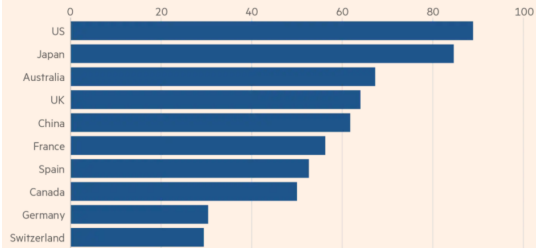
- Prof. Dunbar undersøkte idegenerering iologi
 - ◇ Oppstod ikke ved mikroskopet
 - ◇ Oppstod ved konferansebordet

Verden etter Covid-19 er trolig ikke lik verden før Covid-19

Kilde: Financial Times ("From peak city to ghost town: the urban centres hit hardest by Covid-19")

Surveyors expect greater office demand in the suburbs

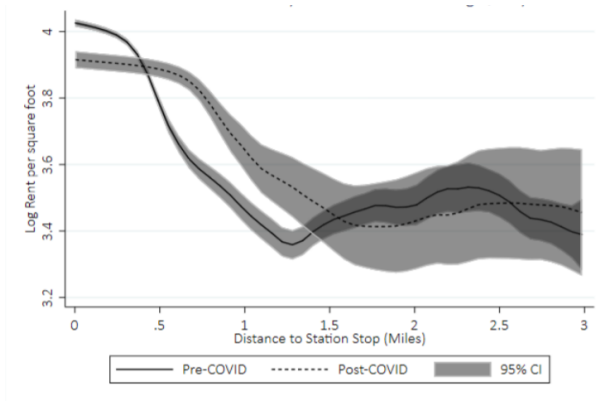
% of respondents saying 'yes strongly' or 'yes somewhat' when asked if demand would rise in next 2 years for suburban offices in place of urban locations



Source: RICS, July 2020
© FT

Utflating av sentralitetsgradient for næringseiendom

Kilde: Rosenthal (2021)



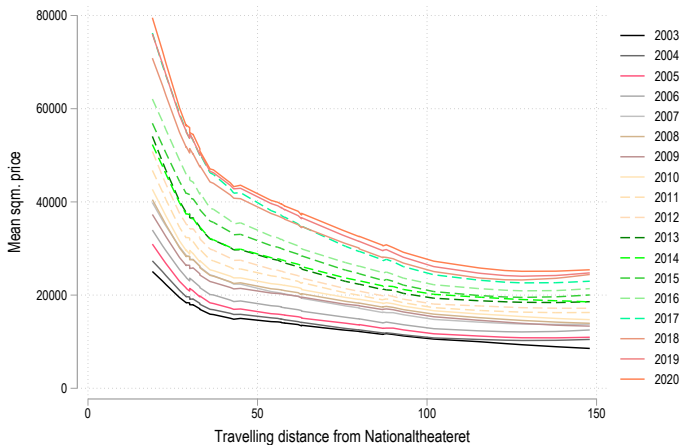
Man ser det samme i mange storbyer

- Zillow: “the great reshuffling”
- Tysklands 7 store byer:
 - ◊ På utsiden: +11%
 - ◊ På innsiden: +6%
- London: + 4%
- Sydney: + 3%
- New York City: - 4%
- Zillow: 15% på Manhattan (*The Economist*, 3. April 2021)

I mange år har utviklingen i Norge vært som dette

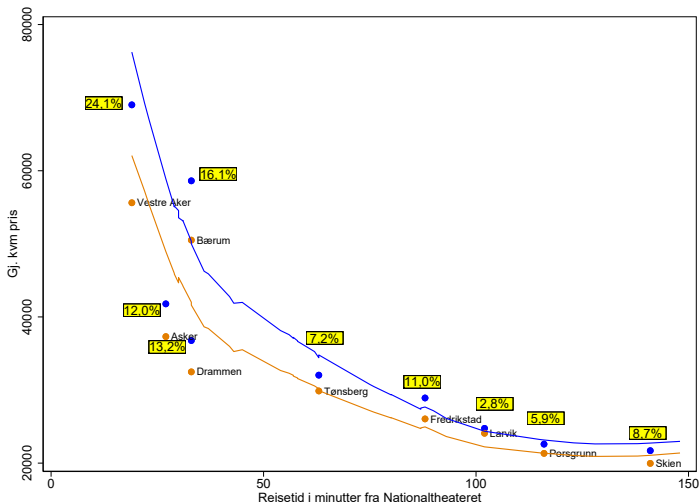
Sentralitetsgradient, 2003-2020

Kilde: Housing Lab, med data fra Eiendom Norge og Børsum (2020)



Se f.eks. 2016 vs 2017

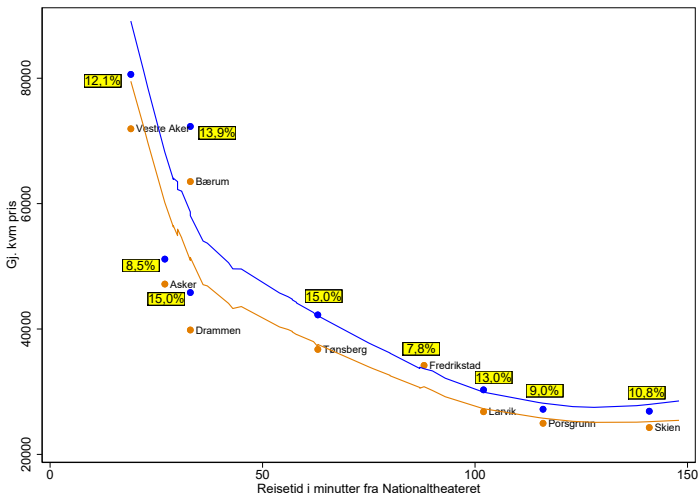
Kilde: Housing Lab, med data fra Eiendom Norge og Børsum (2020)



OSLOMET

Endring i sentralitetspremieren etter Covid?

Kilde: Housing Lab, med data fra Eiendom Norge og Børsum (2020)



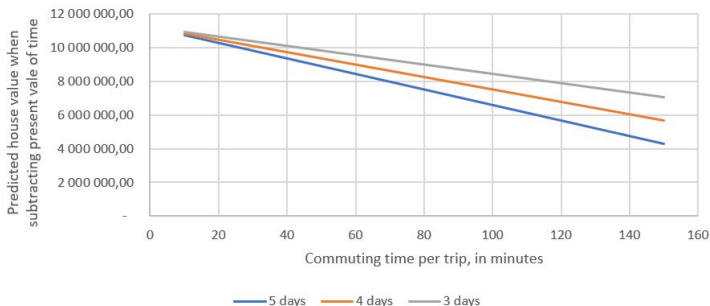
OSLOMET

Sentralitetspremium med nåverdi av tidsreisekostnad

Kilde: Housing Lab

- Start med 140 m² til 80 000 kr/m²
- Timeverdi: 300 kr/t
- 46 uker i året. Kapitaliseringsfaktor: 20

House values compared to default 140 m² at NOK 80 000/m². Discounting value of commuting days per week at NOK 300/h, 46 w/y, capitalization factor 20 as distance from Oslo center



OSLOMET

HOUSING LAB
Housing value to help production

Tilbudssiden i boligmarkedet

Kryssende hensyn i boligmarkedet

- *Finansiell stabilitet:*

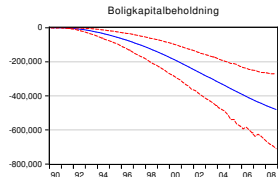
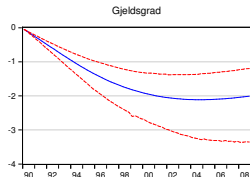
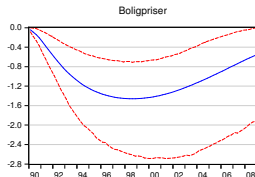
- ◊ Lavere gjeldsvekst og gjeldsgrad
- ◊ Begrensning på $5 \times$ inntekt, samt resten av forskriften
- ◊ Gir isolert sett lavere priser og mindre bygging

- *Utnytting av Norges talent ved at folk bor på "riktige" steder:*

- ◆ Mange bedrifter og husholdninger ønsker å lokalisere seg i Oslo-området
- ◆ Agglomerasjonsgevinster

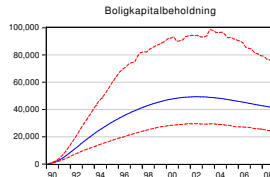
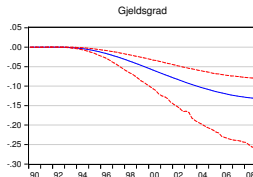
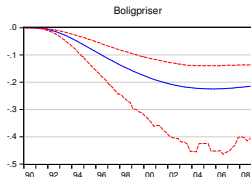
Reduksjon i kredittilgang $\Rightarrow$ Lavere gjeldsvekst $\Rightarrow$ Lavere boligpriser $\Rightarrow$ Mindre bygging $\Rightarrow$ Færre boliger

Kilder: Housing Lab og Anundsen og Jansen (2013)



Lempe på krav på boligbygging $\Rightarrow$ Mer bygging $\Rightarrow$ Flere boliger $\Rightarrow$ Lavere boligpriser $\Rightarrow$ Mindre gjeld

Kilder: Housing Lab og Anundsen og Jansen (2013)



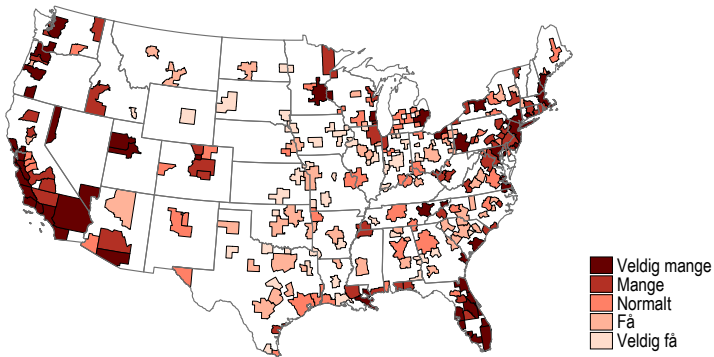
OSLOMET



Variasjoner i komplikasjoner på tilbudssiden i USA

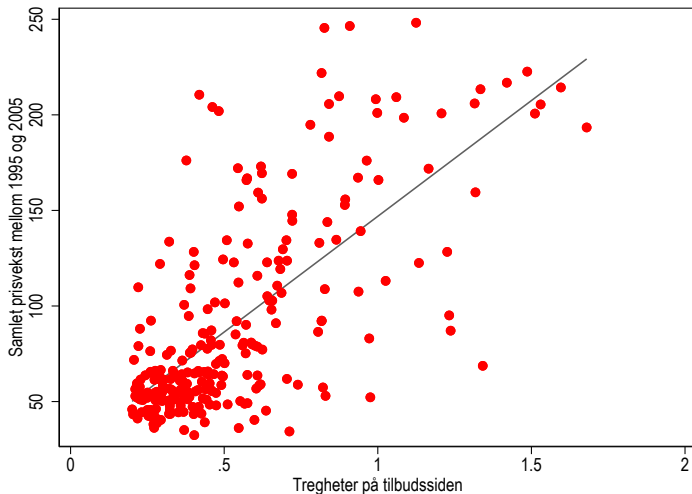
Kilder: Housing Lab og Saiz (2010)

Komplikasjoner i byggeprosessen



Som er assosiert med større boligprisoppgang

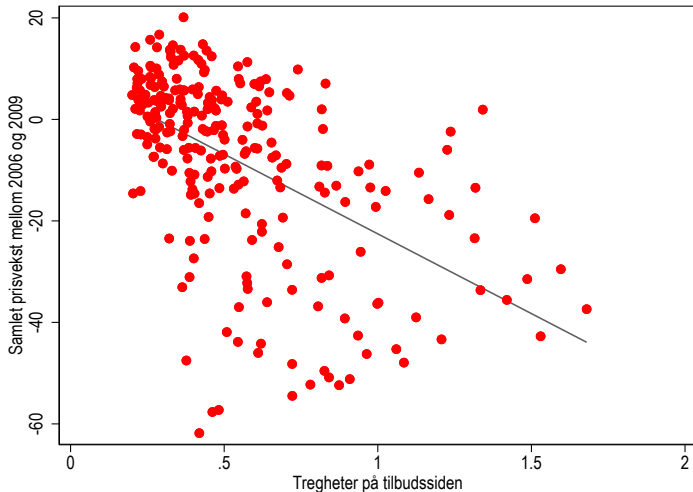
Kilder: Housing Lab, Saiz(2010) og FHFA



OSLOMET

Og, større boligprisfall....

Kilder: Housing Lab, Saiz(2010) og FHFA



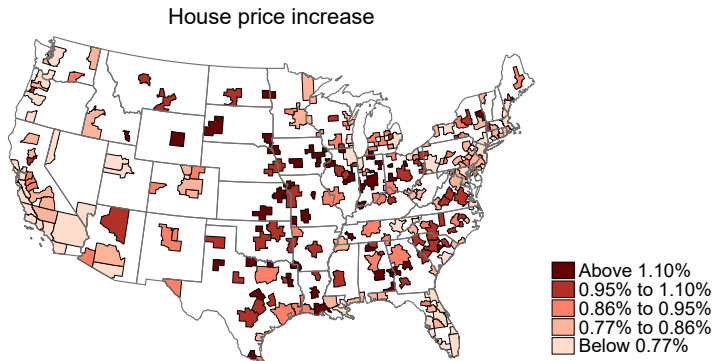
OSLOMET

OSLOMET



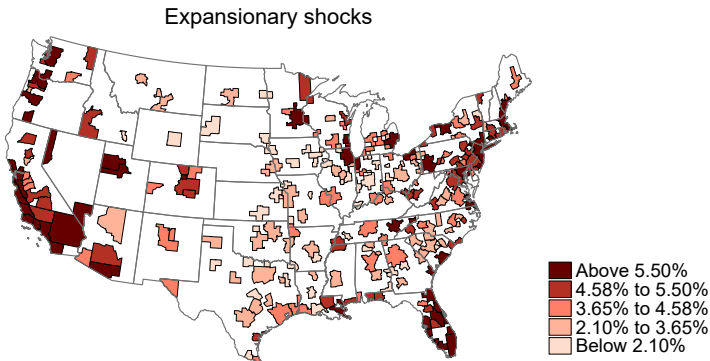
Mer komplikasjoner på tilbudssiden $\Rightarrow$ mindre økning i igangsetting ved boligprisøkninger

Kilde: Aastveit og Anundsen (2021)



Som fører til ulike boligprisendringer når f.eks renta settes ned

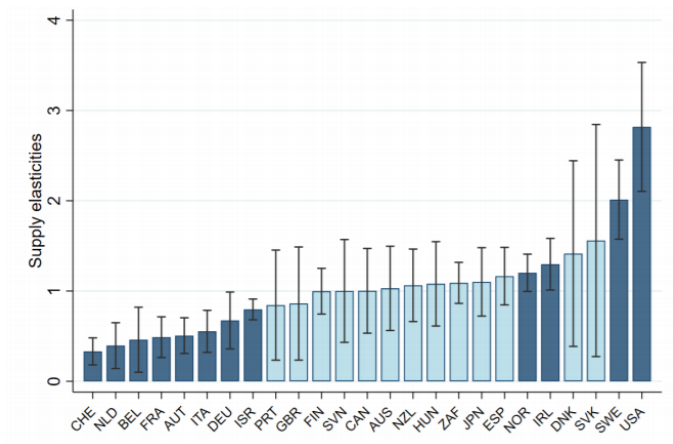
Kilde: Aastveit og Anundsen (2021)



Tror vi dette er relevant for Norge?

Større tregheter på tilbudssiden i Norge enn USA

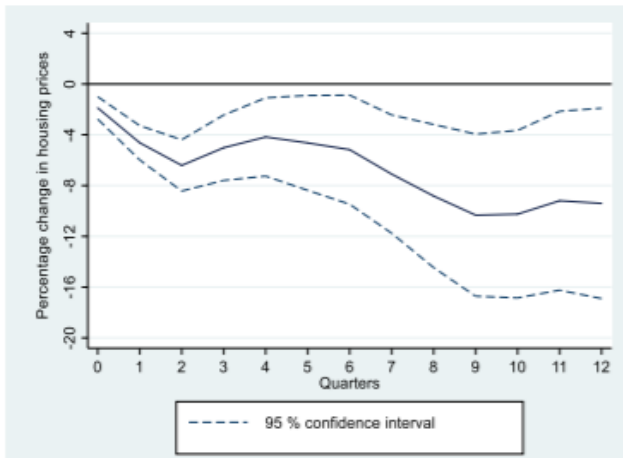
Kilde: Cavalleri, Cournède, og Özsögüt (2019)



OSLOMET

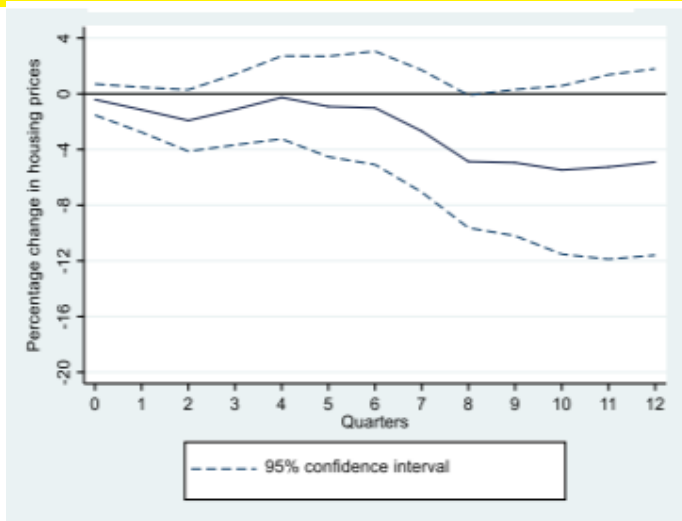
Ulike renteeffekter på tvers av områder også i Norge

Sentrale områder (Kilde: Midtgaard (2019))



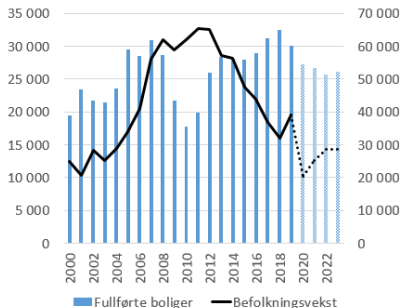
Ulike renteeffekter på tvers av områder

Ikke-sentrale områder (Kilde: Midtgaard (2019))

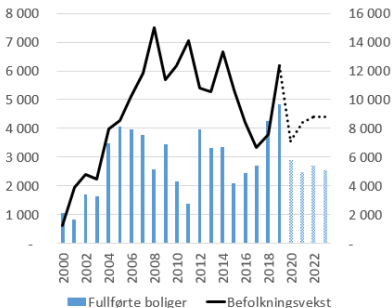


Lite bygging i Oslo

Norge: Antall fullførte boliger (venstre akse) og befolkningsvekst (høyre akse)



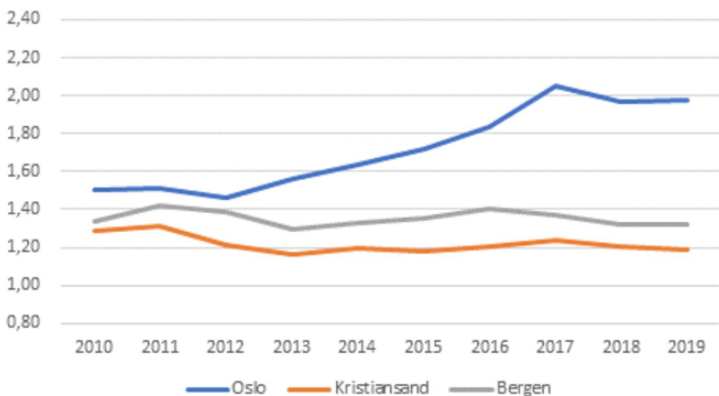
Oslo: Antall fullførte boliger (venstre akse) og befolkningsvekst (høyre akse)



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

Misforhold mellom boligpriser og oppføringskostnader

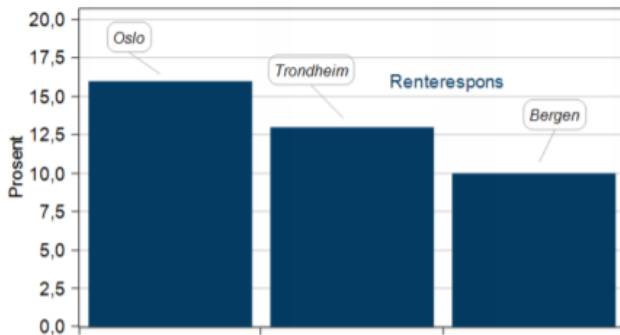
Tobins Q = boligpriser/minste lønnsomme produksjonskostnad



Kilde: Econ nye boliger, Norsk prisbok, Housing Lab

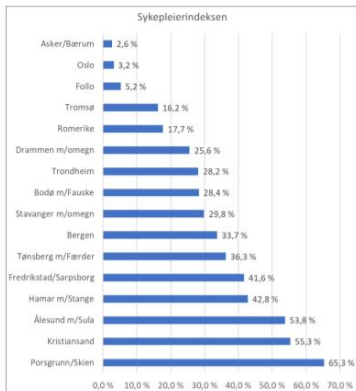
Som også er konsistent med dette

Kilde: Gonsholt Hov in NHMW 2021



Kilde: Marius Gonsholt Hov/Handelsbanken

Hvis etterspørselen øker mer enn tilbudet, er det prisen som sorterer



Figur 2. Sykepleierindeksen, utvalgte områder, 2019 Kilde: Eiendomsverdi

Norwegian House Watch 2020

OSLOMET

H
HOUSING LAB
Housing value to full potential



SAMFUNNSØKONOMISK
ANALYSE

En studie av kommunenes boligreserver og årsaker til at ferdigregulerte boliger ikke bygges ut

Bjørn Gran, Samfunnsøkonomisk analyse AS



To temaer for presentasjonen

1. Prosjekt «En studie av kommunenes boligreserver og reguleringsplaners egnethet for utbygging»
 - På oppdrag for Kommunal- og moderniseringsdepartementet
 - Samarbeid mellom Rambøll og Samfunnsøkonomisk analyse
 - Oppstart januar 2021 og endelig rapport i løpet av sommeren 2021.
2. Boligbyggingen i Norge de siste 10-20 årene – i et historisk perspektiv

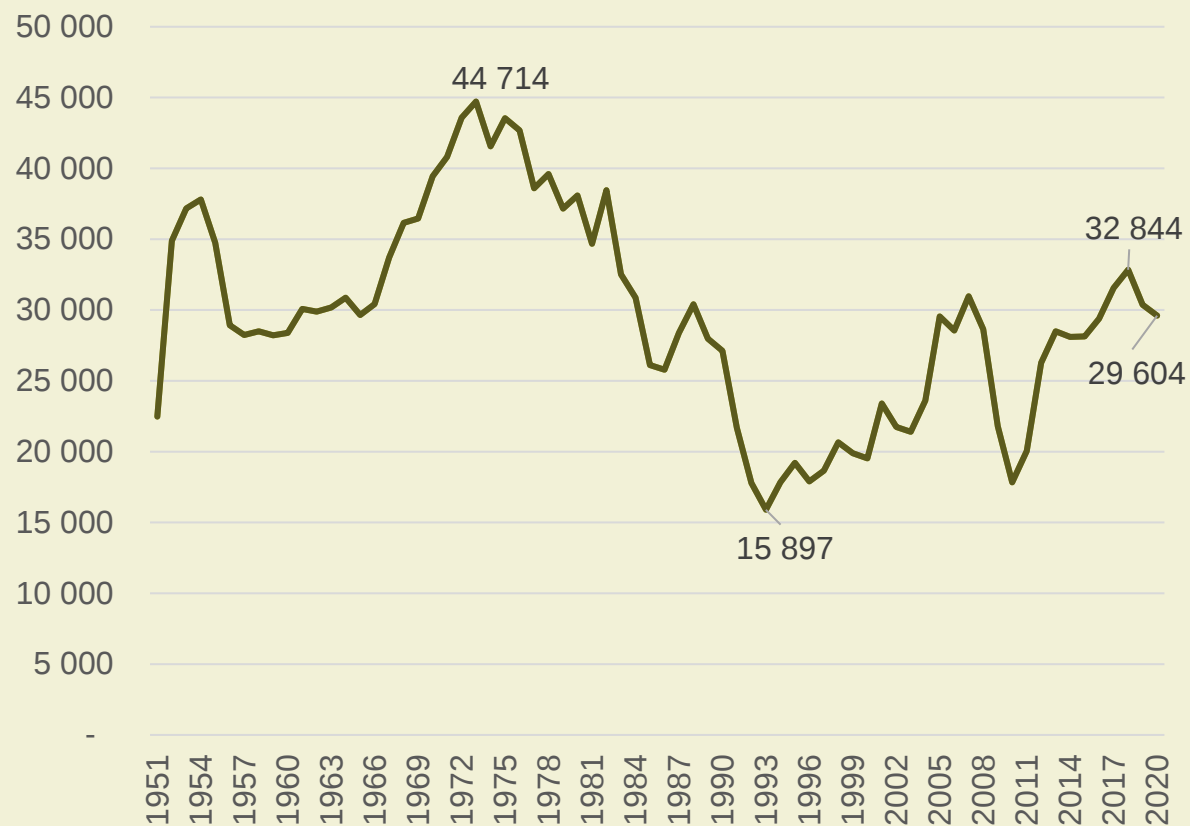
Antall innflyttingsklare boliger i 2020

29 604

Fullførte boliger (kilde: Statistisk sentralbyrå)

Boligbyggingen i Norge er på sitt høyeste nivå siden begynnelsen av 80-tallet

Fullførte boliger i Norge 1951-2020

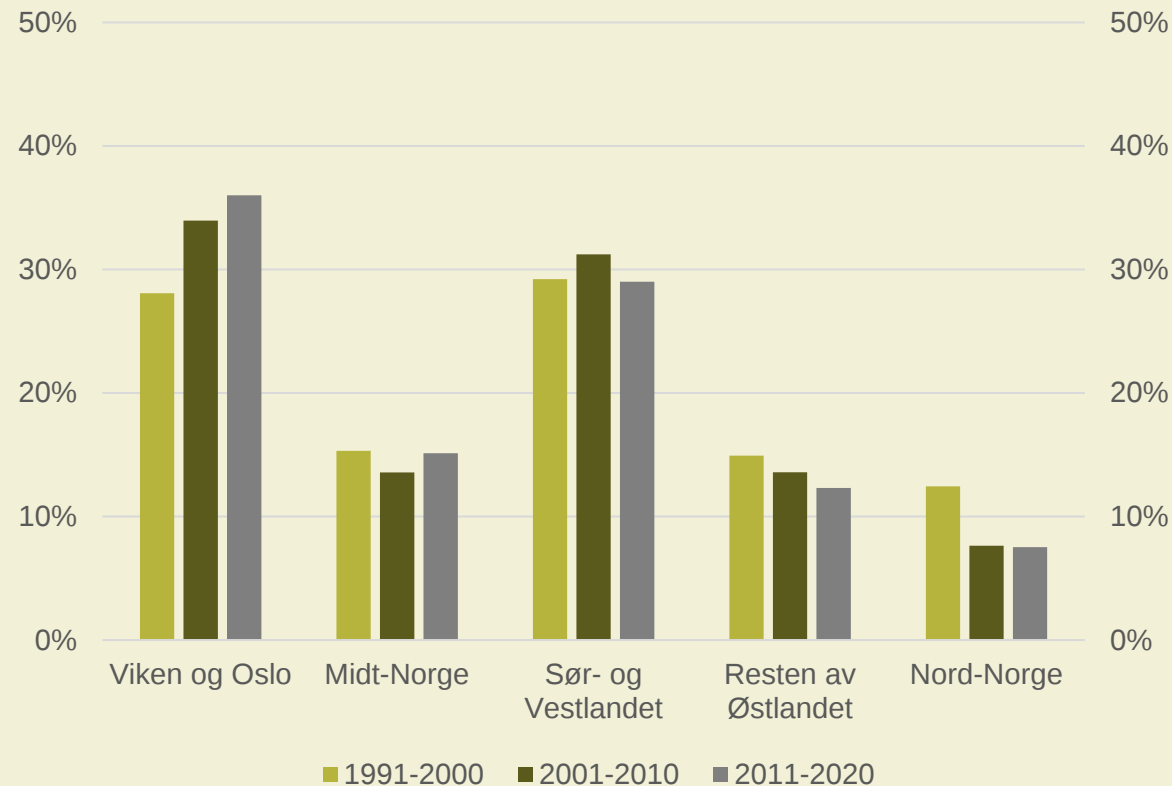


Kilde: SSB

- Høy boligbygging i etterkrigstiden
- Høyt boligbehov, sentralisering – subsidiering av boligbygging
- Lav boligbygging på 90-tallet
- Boligbygging tatt seg opp de siste 20 årene

Regional variasjon – Økningen størst i Viken og Oslo

Andelen av nasjonal boligbygging fordelt på landsdeler

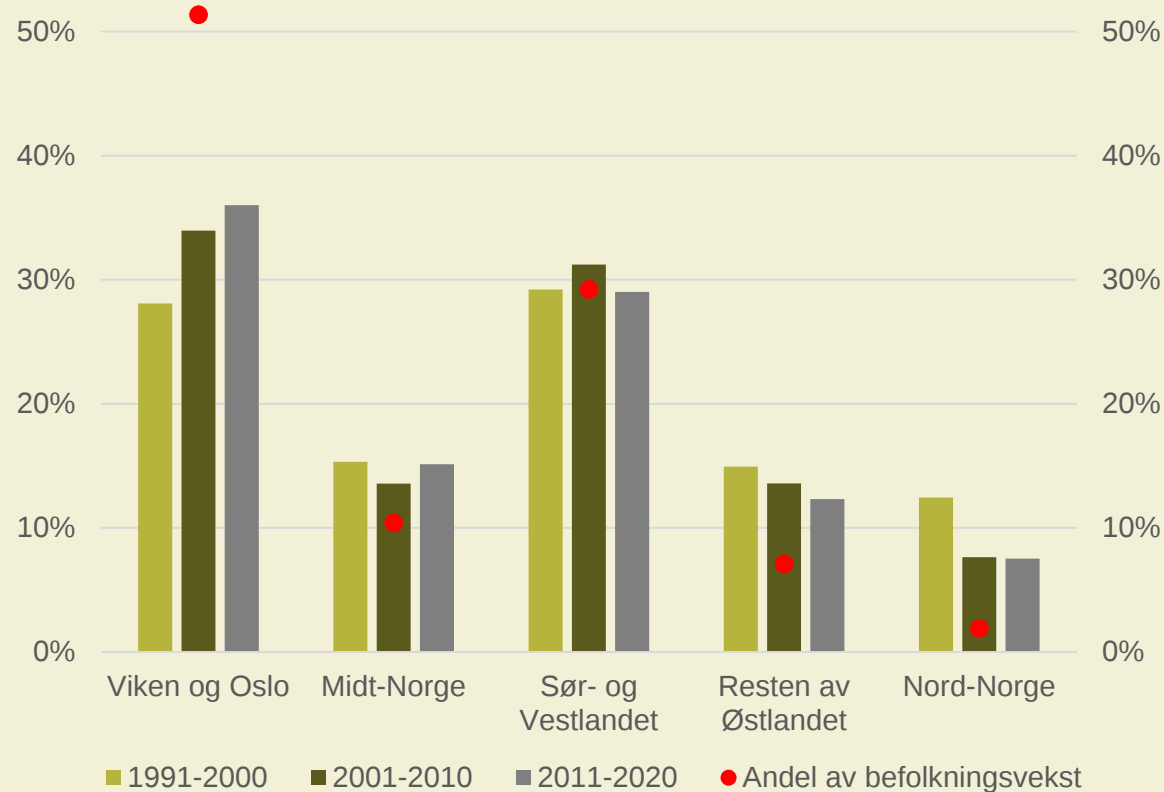


- Boligbyggingen økt i alle fylker siden 1990-tallet, med unntak av Nord-Norge
- Andelen har økt i Viken og Oslo, fra 28 til 36 prosent
- Nokså stabilt i Midt-Norge og Sør- og Vestlandet
- Nedgang i Østlandet for øvrig og Nord-Norge
- Sier ikke noe om boligbyggingen er tilstrekkelig for å møte boligbehovet.

Kilde: SSB

Relativt lav boligbygging i forhold til befolkningsvekst i Viken og Oslo

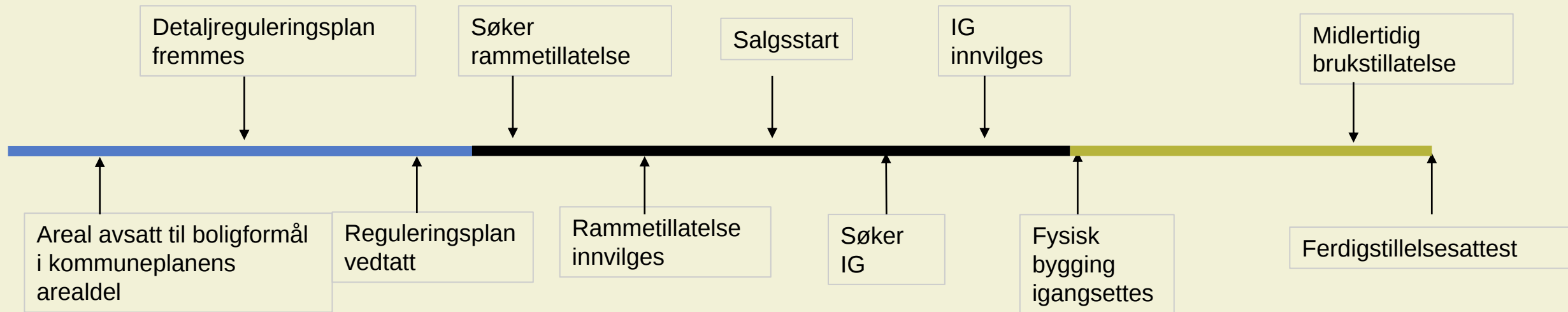
Andelen av nasjonal boligbygging (og befolkningsvekst) fordelt på landsdeler



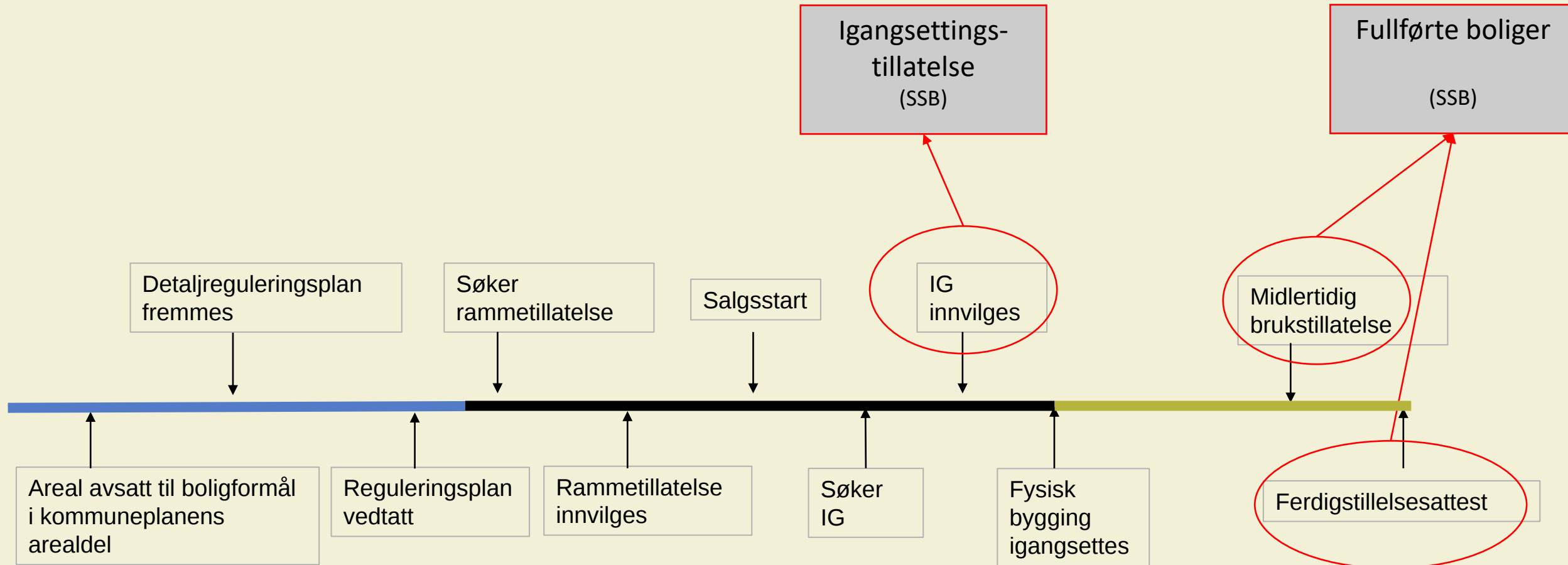
- Til tross for økt boligbygging, er boligbyggingen relativt lav sammenlignet med befolkningsveksten i Oslo og Viken
- Bedre samsvar i de andre landsdelene

Kilde: SSB

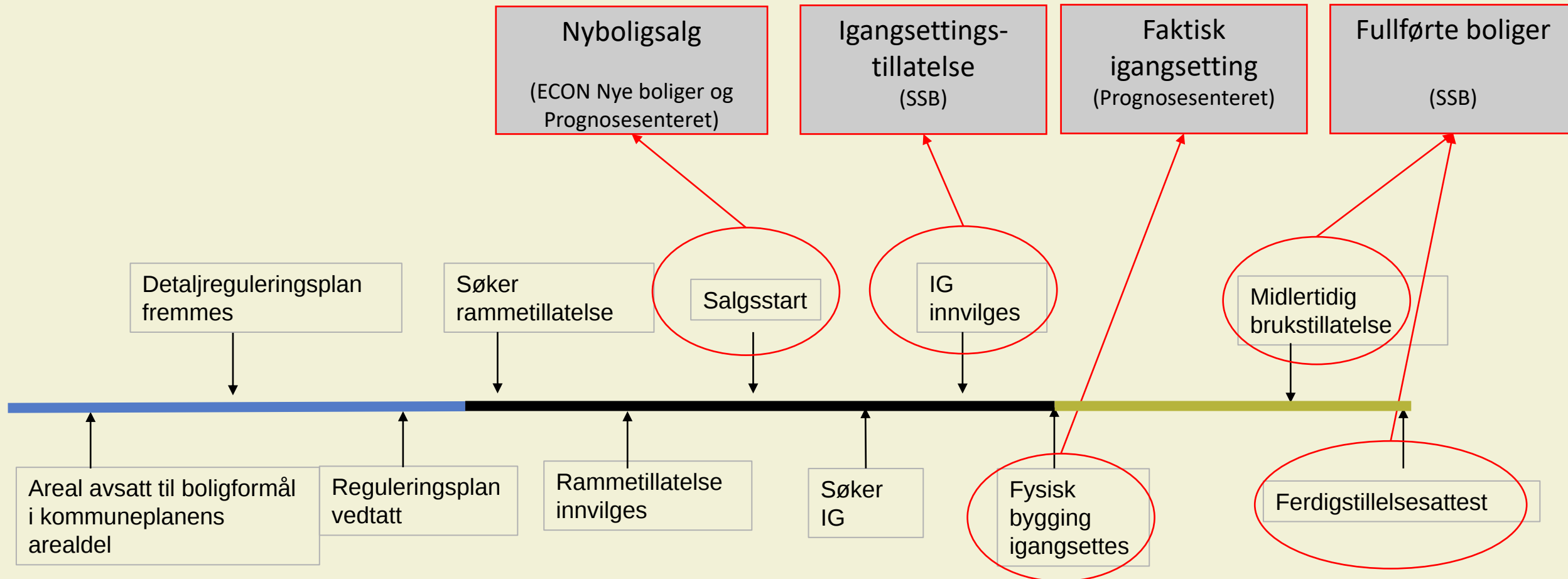
Tidslinje – typisk leilighetsprosjekt i bymiljø



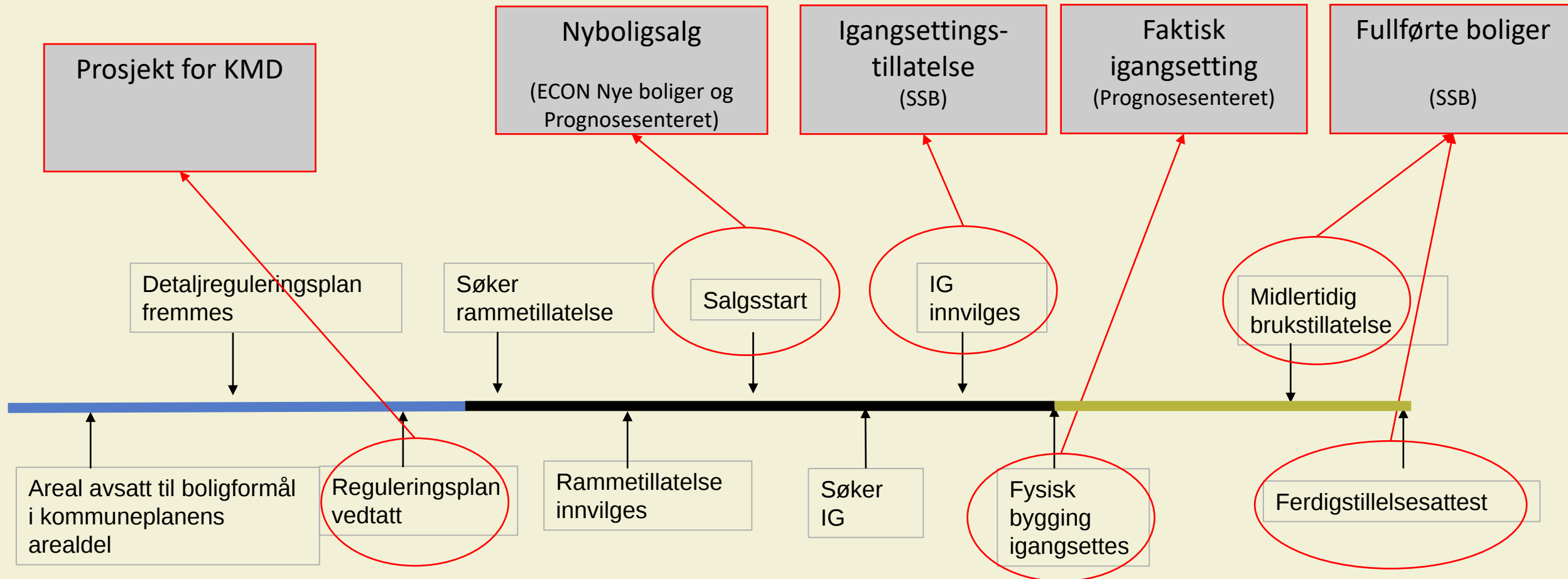
Tidslinje – typisk leilighetsprosjekt i bymiljø



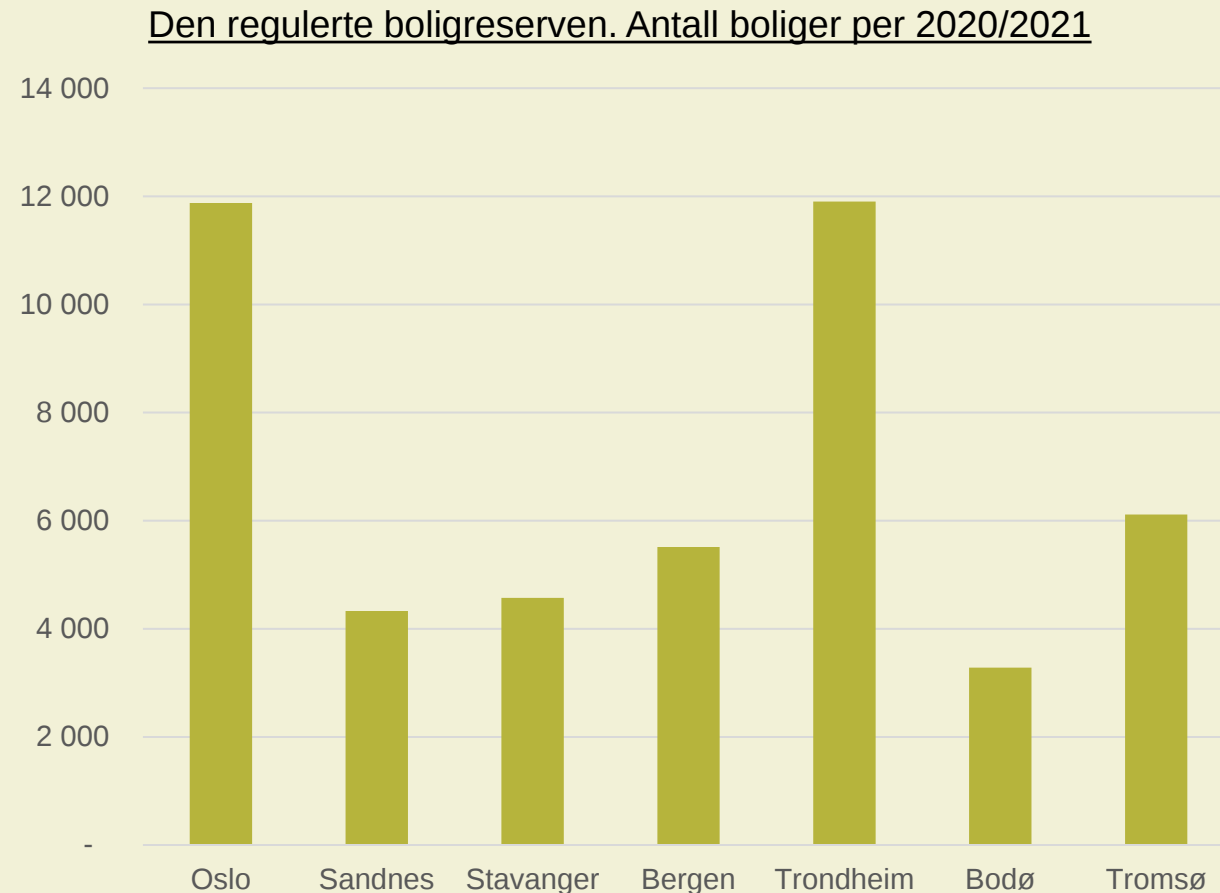
Tidslinje – typisk leilighetsprosjekt i bymiljø



Tidslinje – typisk leilighetsprosjekt i bymiljø



Den regulerte boligreserven i de syv kommunene



Alle boligtyper (herunder studentboliger og omsorgsboliger)

- Den regulerte boligreserven:
 - Boliger i vedtatte detaljreguleringsplaner, fratrasket boliger som har fått igangsettingstillatelse.
- Boligreserven målt i antall boliger er størst i:
 - Oslo og Trondheim – 12 000 boliger
 - Tromsø og Bergen – 5-6 000 boliger
 - Sandnes og Stavanger – 4 000 boliger
 - Bodø – 3 000 boliger

Vurdering av størrelsen på boligreserven

Størrelsen på den regulerte boligreserven sett opp mot vekst i antall husholdninger.
Antall år før boligreserven er «uttømt»

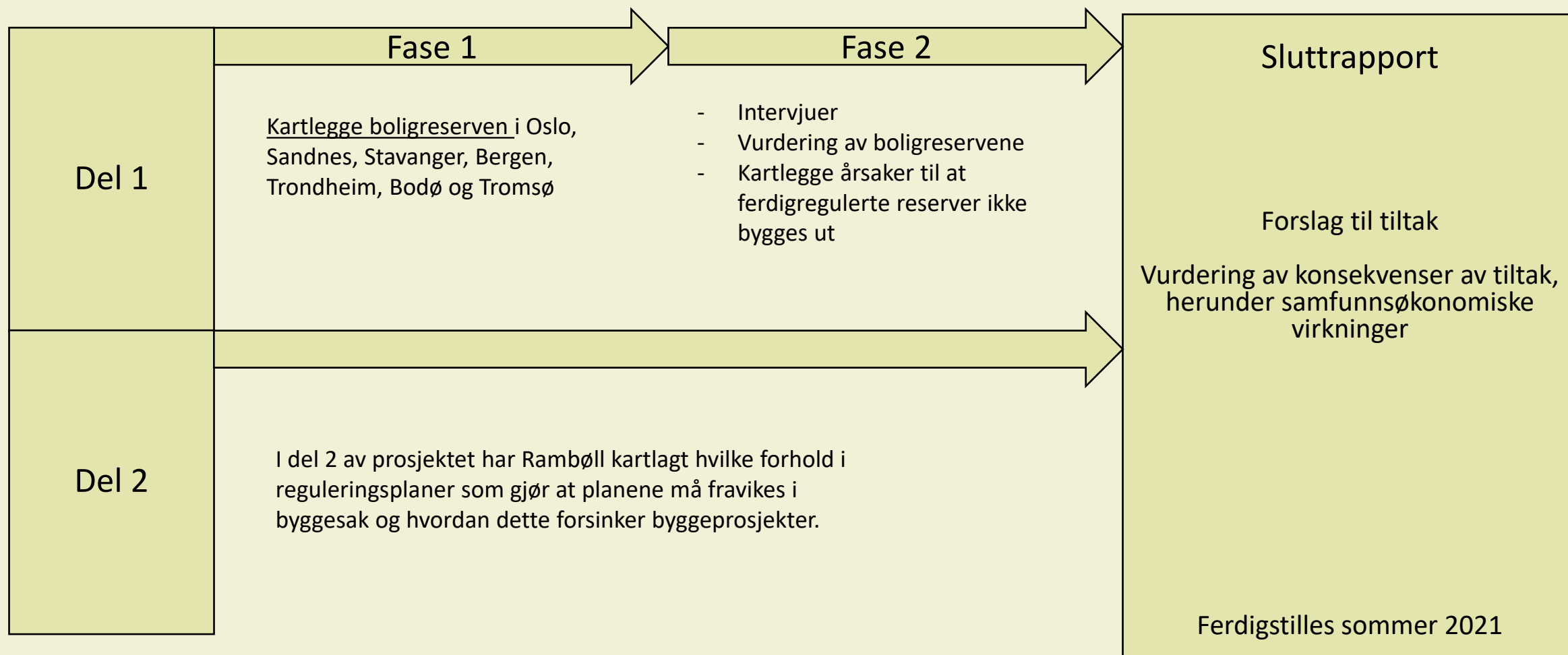


- Enkel indikator:
 - Hvor mange år tar det før boligreserven er «uttømt» - gitt en økning i antall husholdninger som gjennomsnittet fra 2016-2020
- Avhenger også av årlig regulering av boliger

Årsaker til at ferdigregulerte boligtomter ikke utnyttes

- Intervjuer med representanter fra kommunene og utbyggere
- Forhold som ble trukket fram i intervjuene:
 - Infrastruktur og finansiering av rekkefølgekrav
 - Markedsforhold (delområder og boligtyper)
 - Transformasjon er mer krevende enn feltutbygging
 - Saksbehandlingstid og medvirkning

Oppdrag for kommunal- og moderniseringsdepartementet





Takk for oppmerksomheten

Bjørn Gran

bjorn.gran@samfunnsokonomisk-analyse.no

Kan vi planlegge oss til et bærekraftig boligmarked?

Kjetil Olsen, sjeføkonom
16 juni 2021

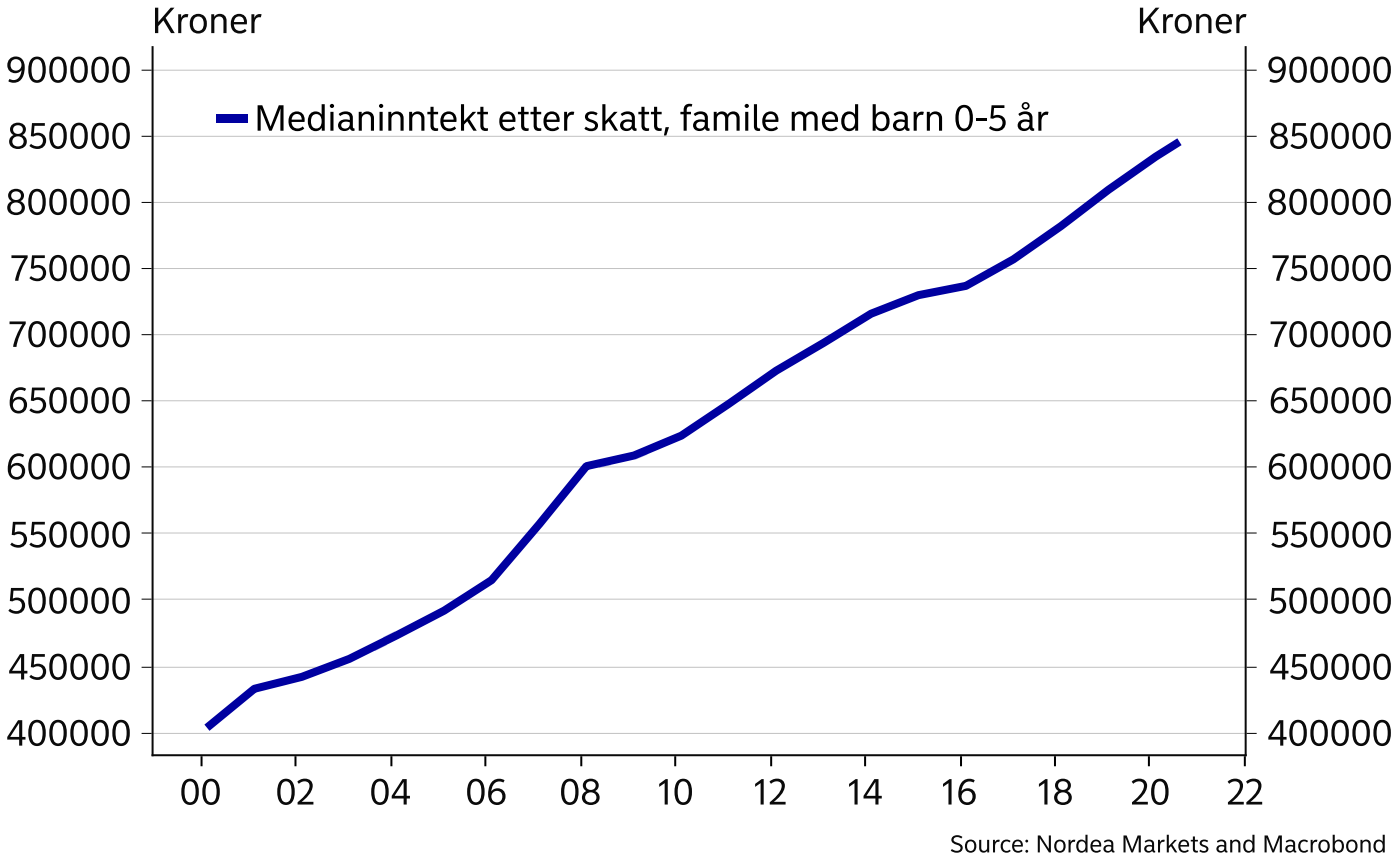


Hva er et bærekraftig boligmarked?

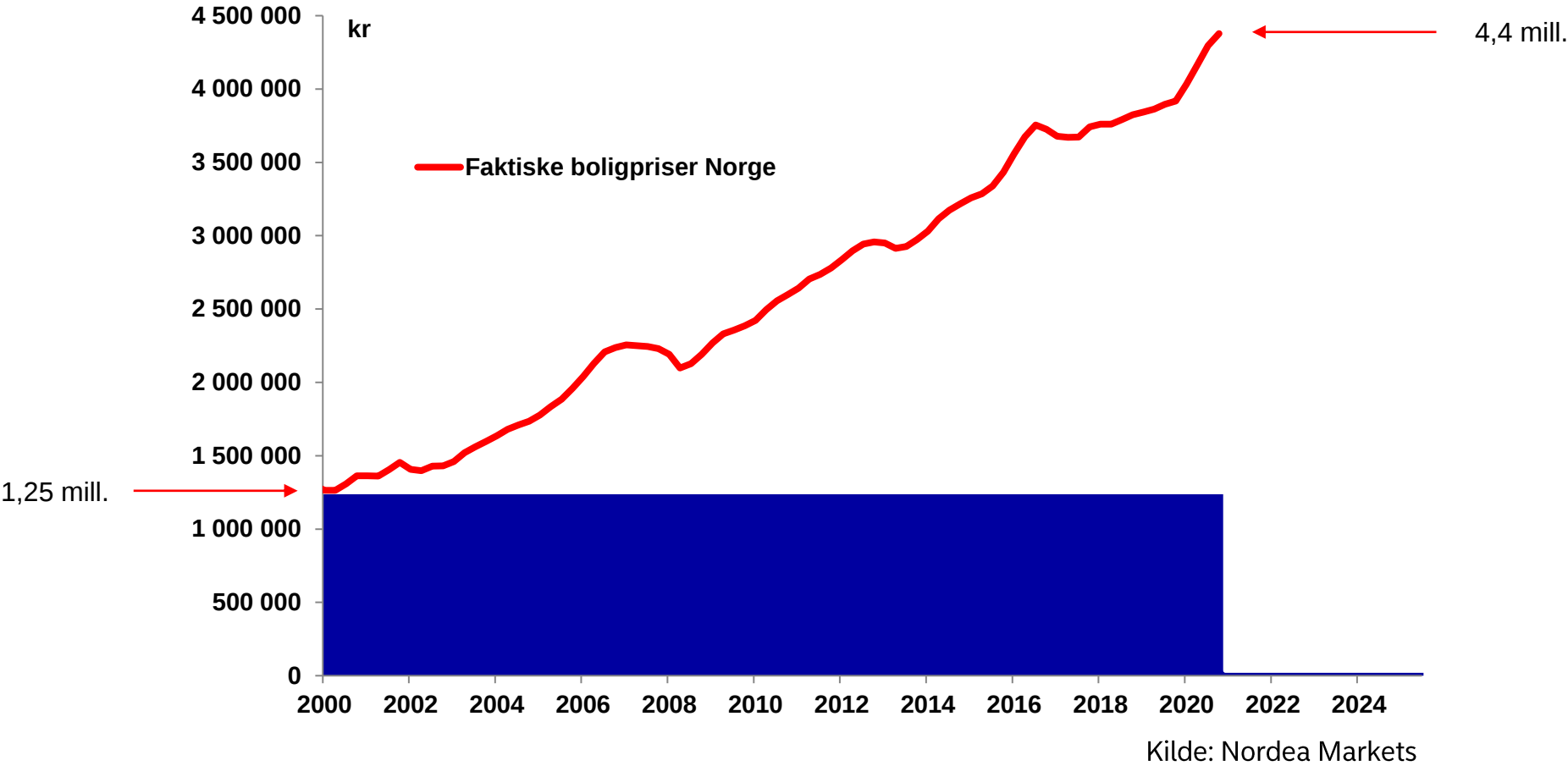
Hva er et bærekraftig boligmarked?

- Boligpriser som ikke løper fra inntektene

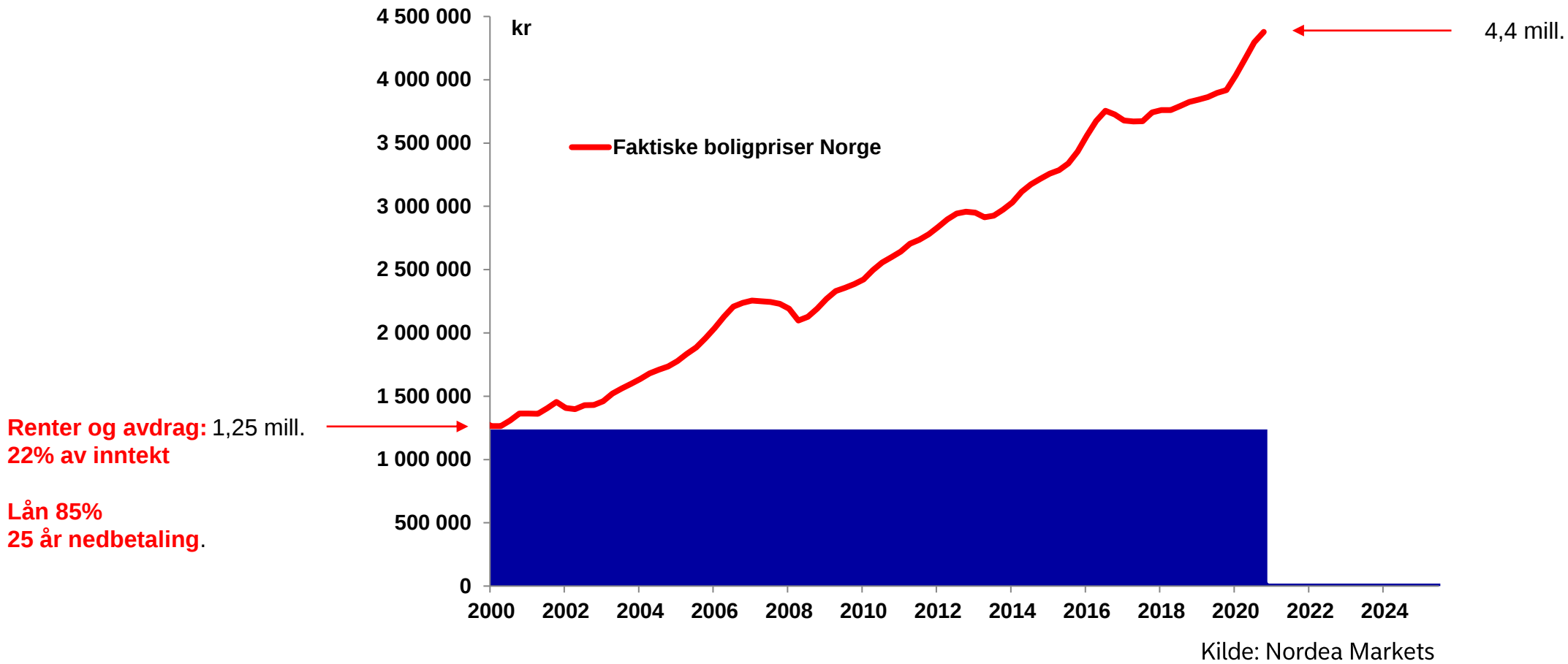
Den norske kjernefamilien har doblet inntekten siste 20 år



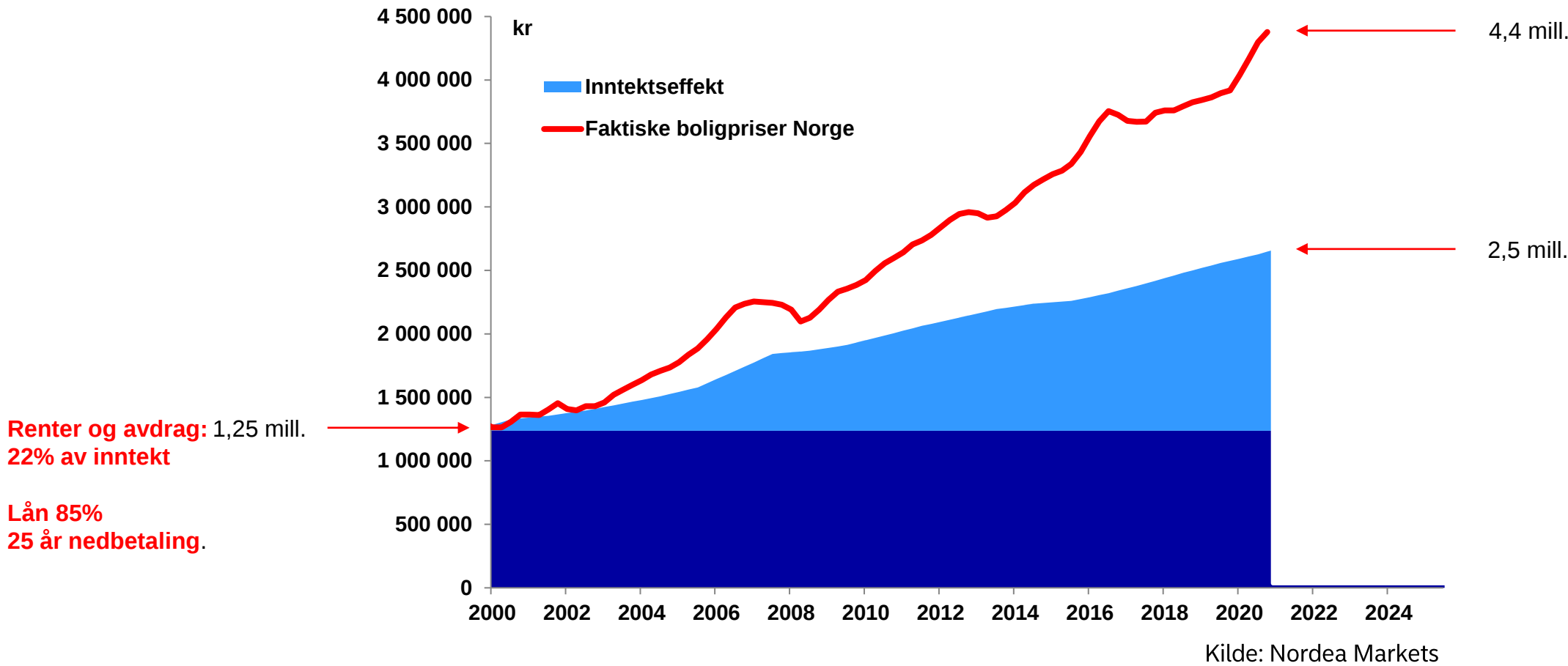
Men gjennomsnittsboligen har økt 3,5-gangern siste 20 år



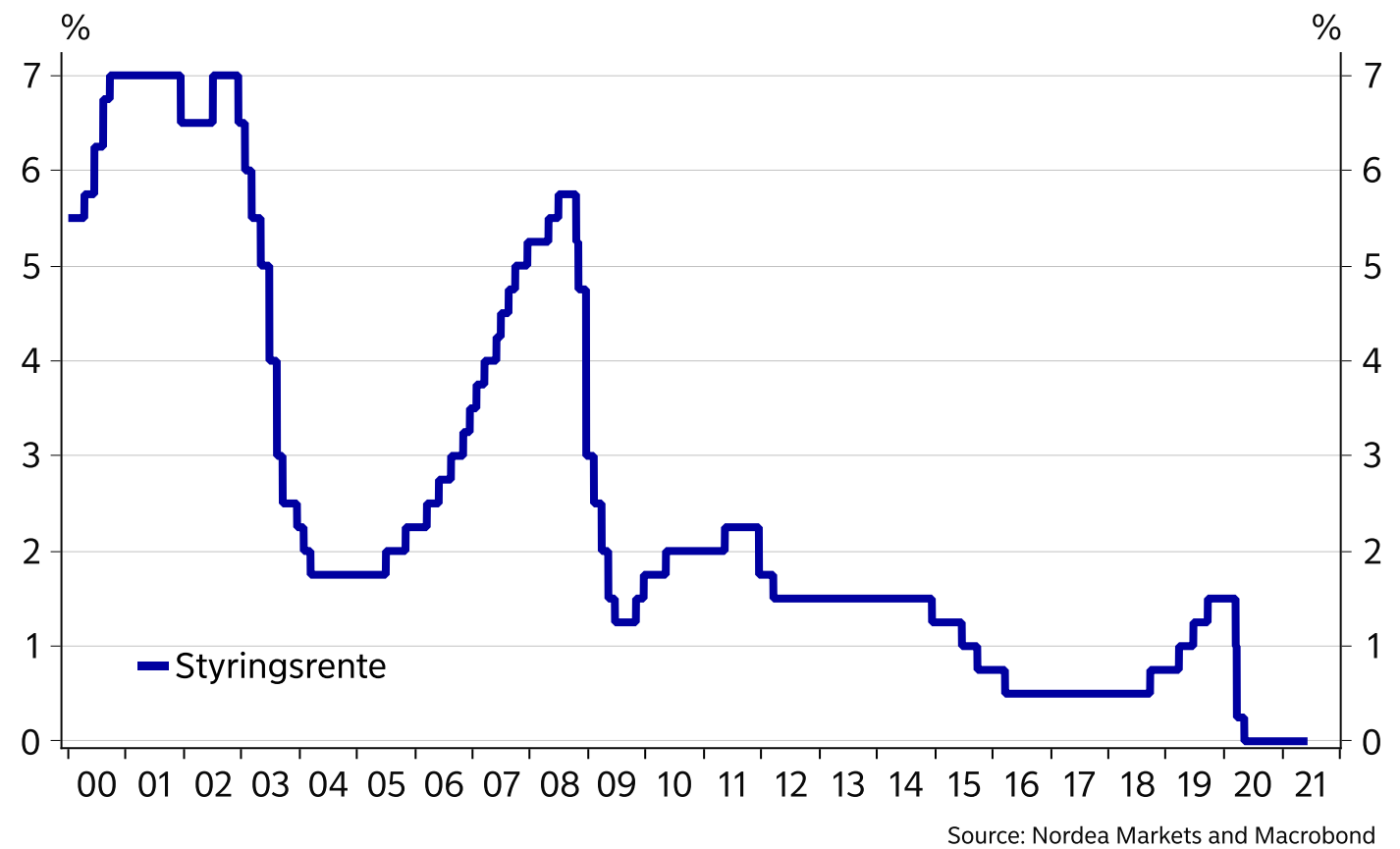
Men gjennomsnittsboligen har økt 3,5-gangern siste 20 år



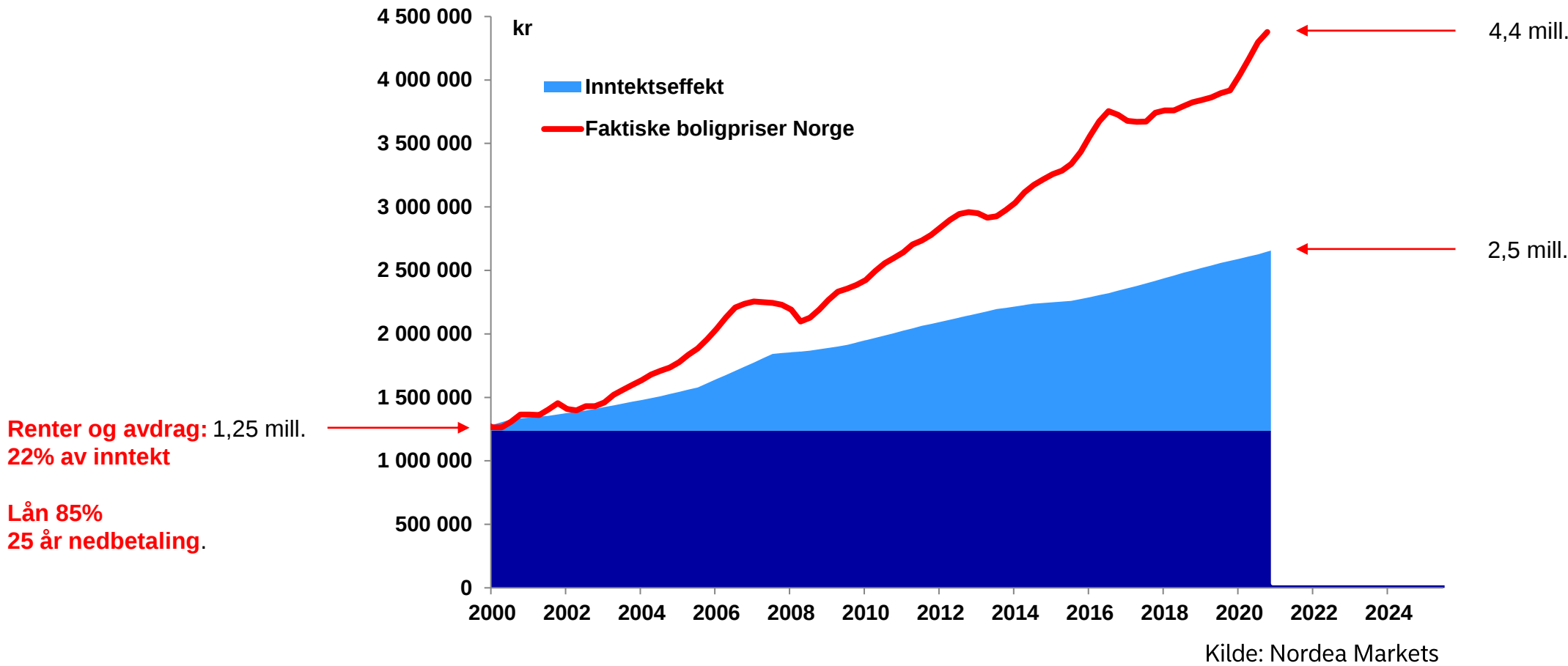
Boligprisene har «løpt fra» inntektene



Den store «synderen» i boligmarkedet



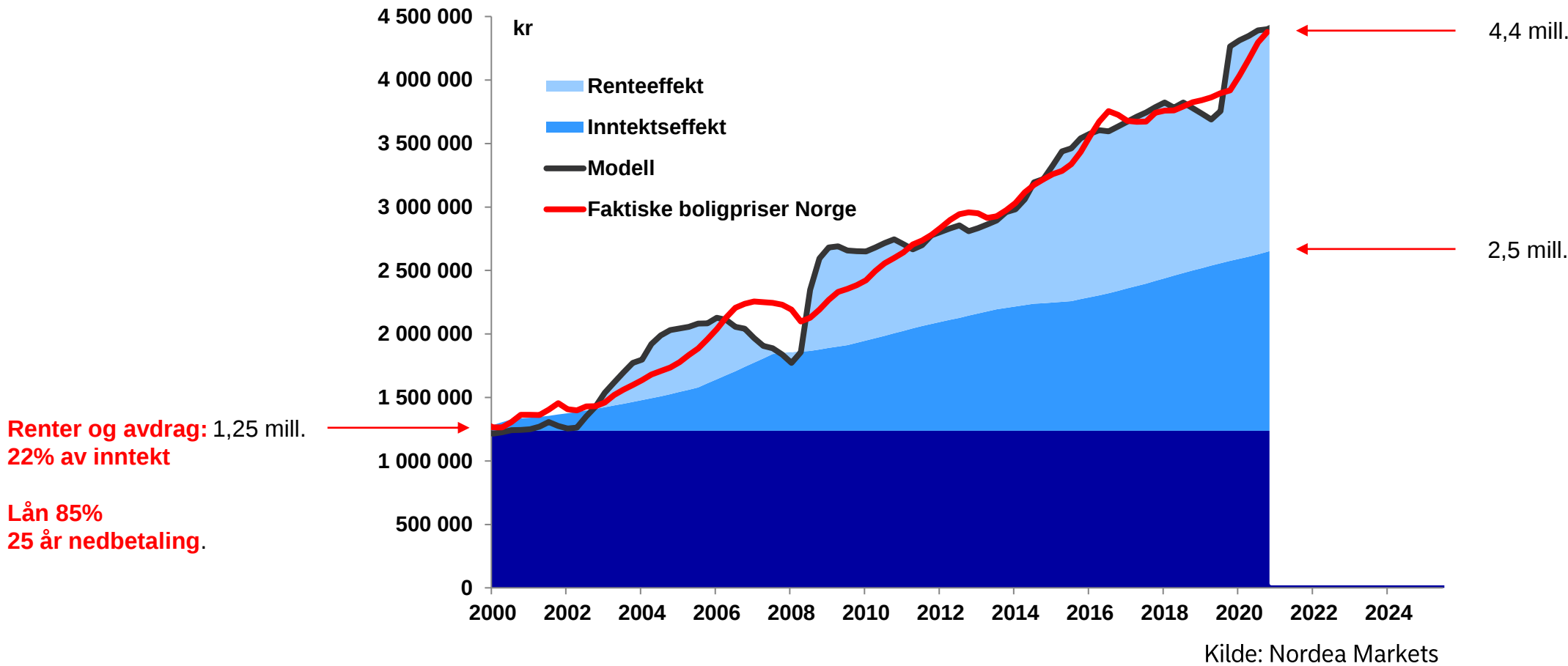
Boligprisene har «løpt fra» inntektene



Renter og avdrag: 1,25 mill.
22% av inntekt

Lån 85%
25 år nedbetaling.

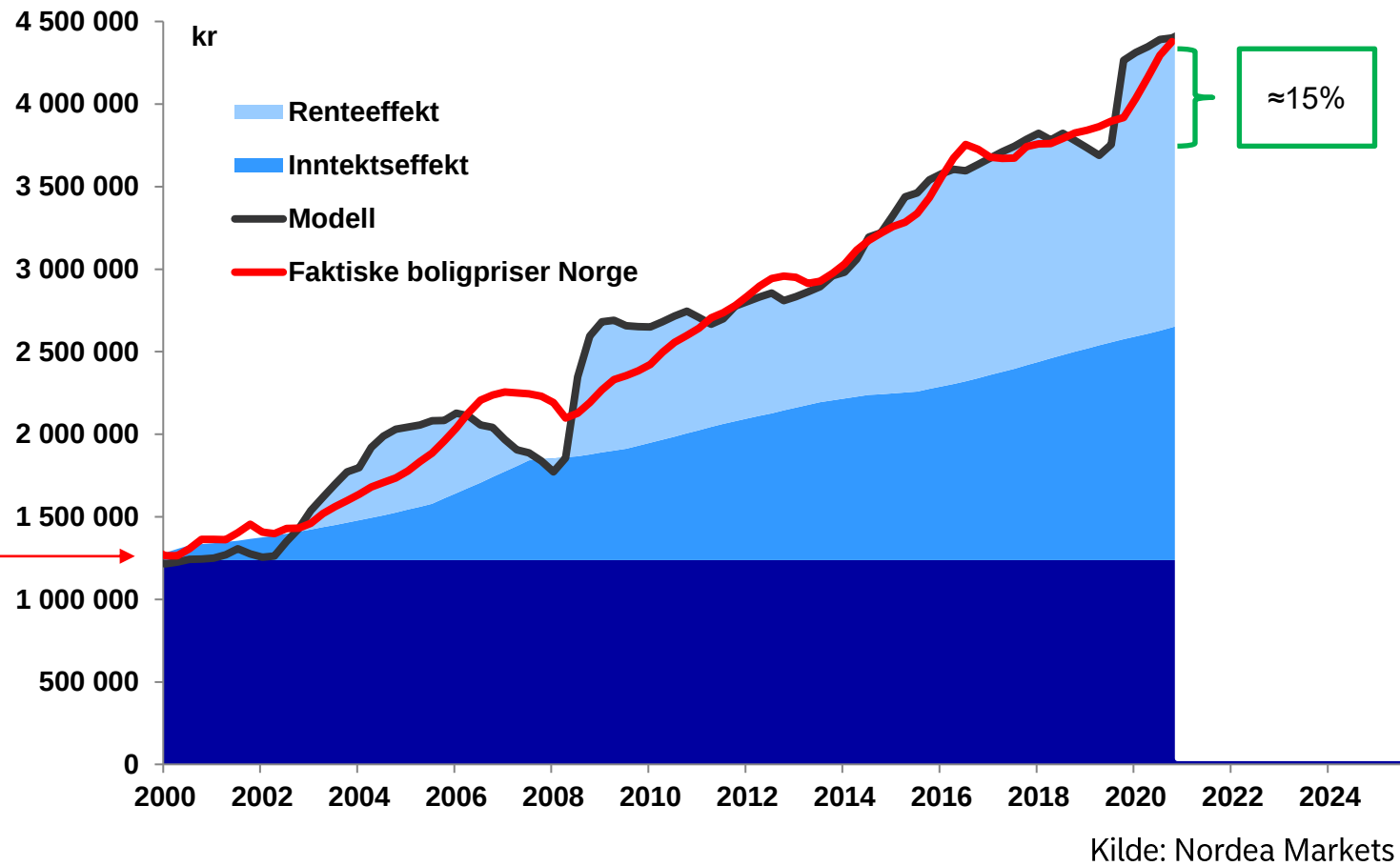
Lavere rente har gitt økt kjøpekraft



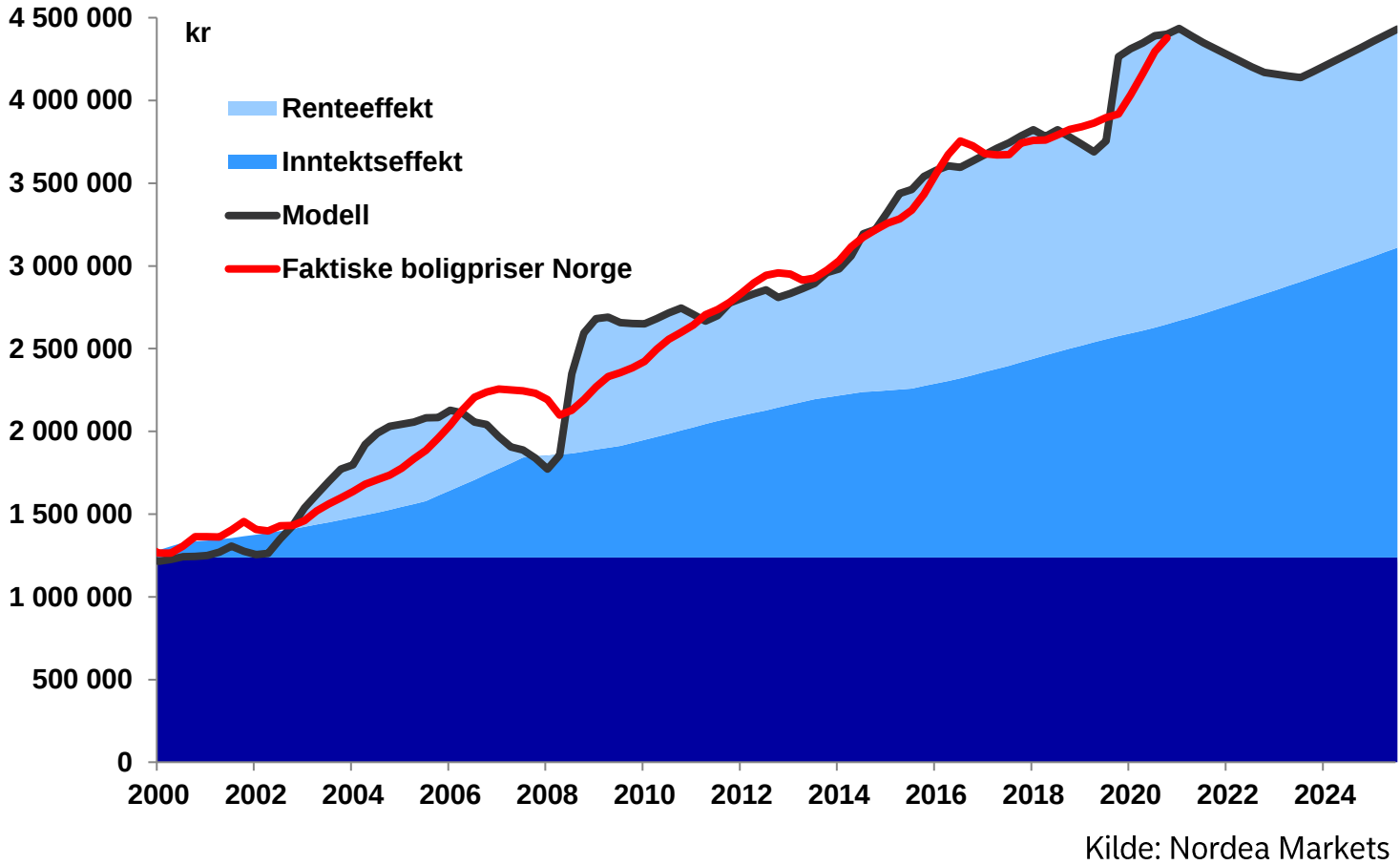
Nullrenta har skylda for det siste løftet

Renter og avdrag: 1,25 mill.
22% av inntekt

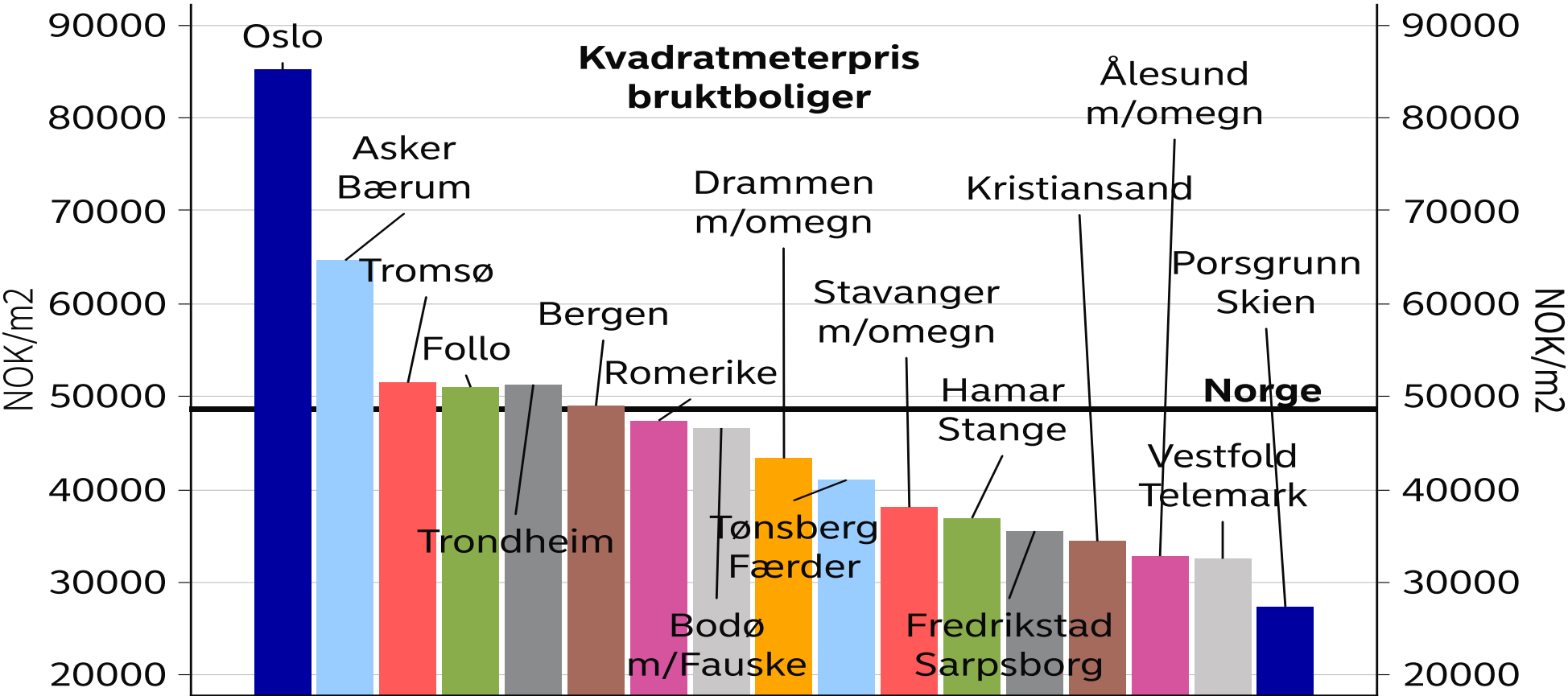
Lån 85%
25 år nedbetaling.



Renta kommer ikke lenger ned, framover får vi et mer «bærekraftig» boligmarked



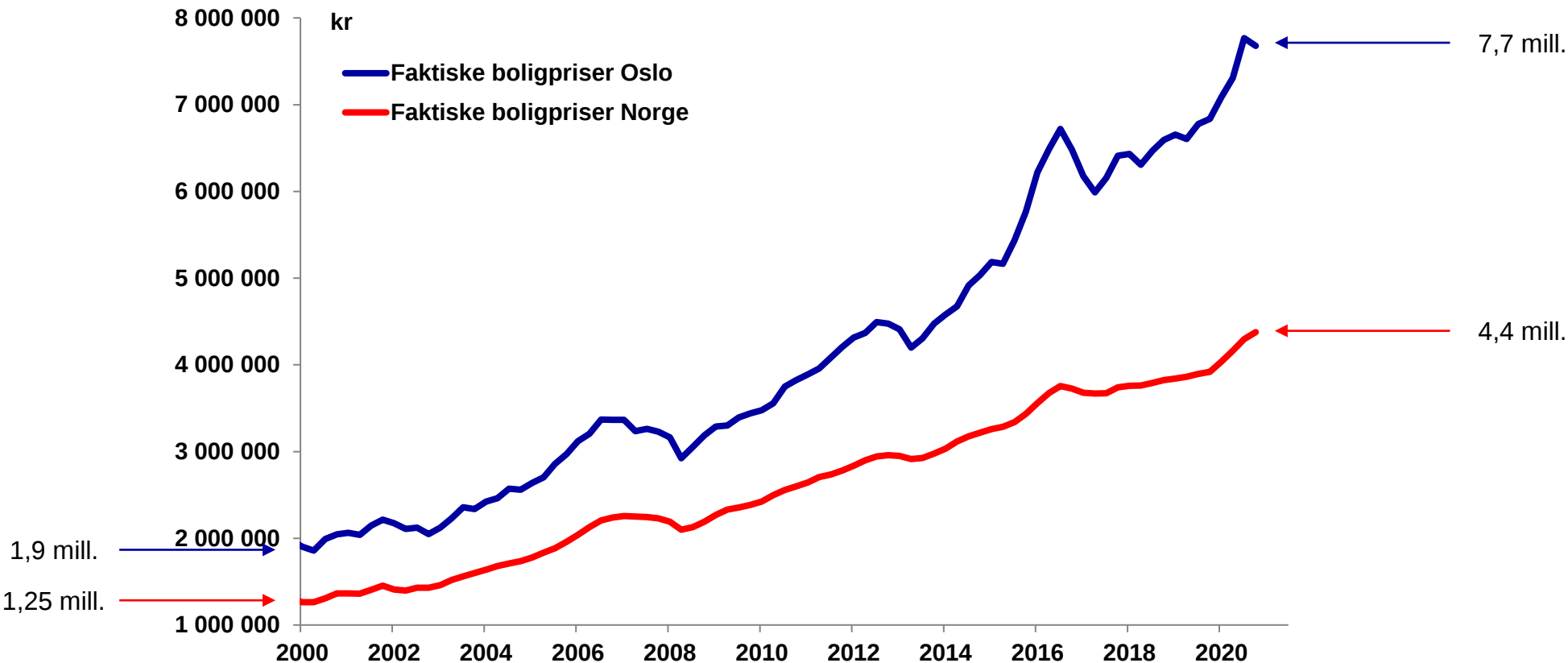
Boligmarkedet er lokalt



21

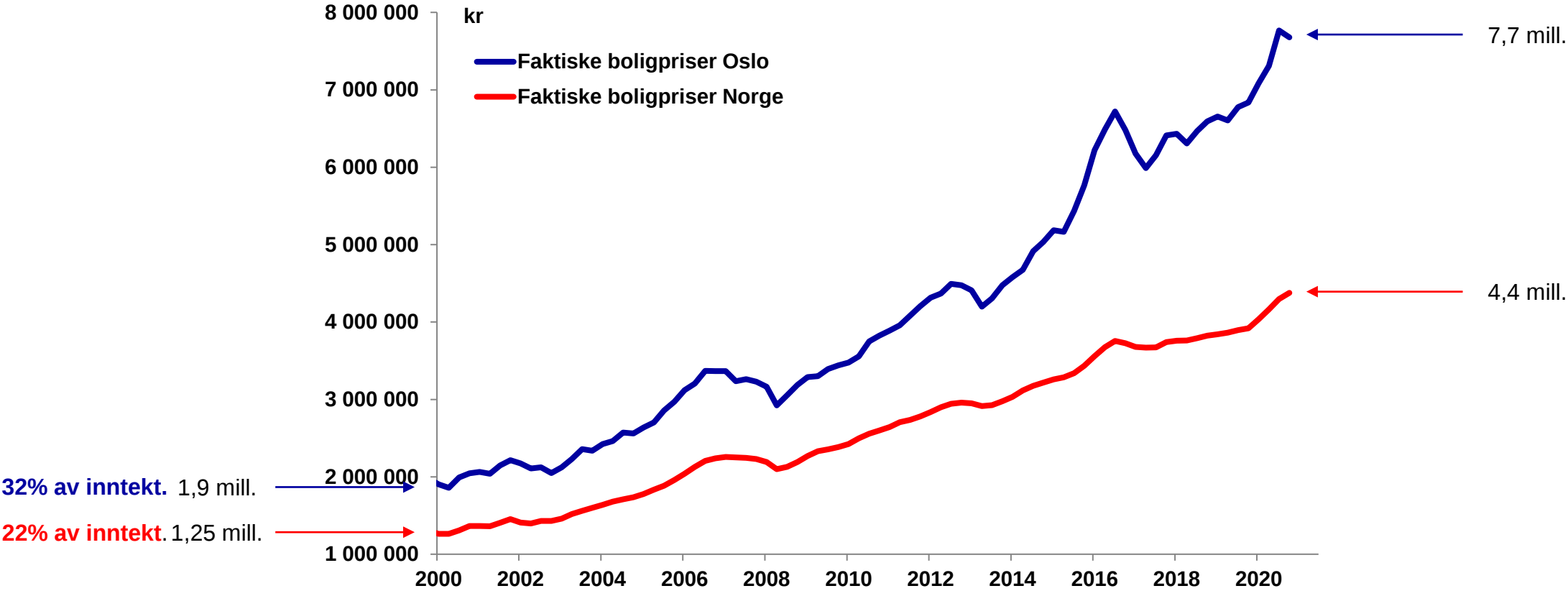
Source: Macrobond and Nordea

Oslo har alltid vært dyrere, men her har boligprisene gått 4-gangern siste 20 år



Kilde: Nordea Markets

Oslo har alltid vært dyrere, men her har boligprisene gått 4-gangern siste 20 år

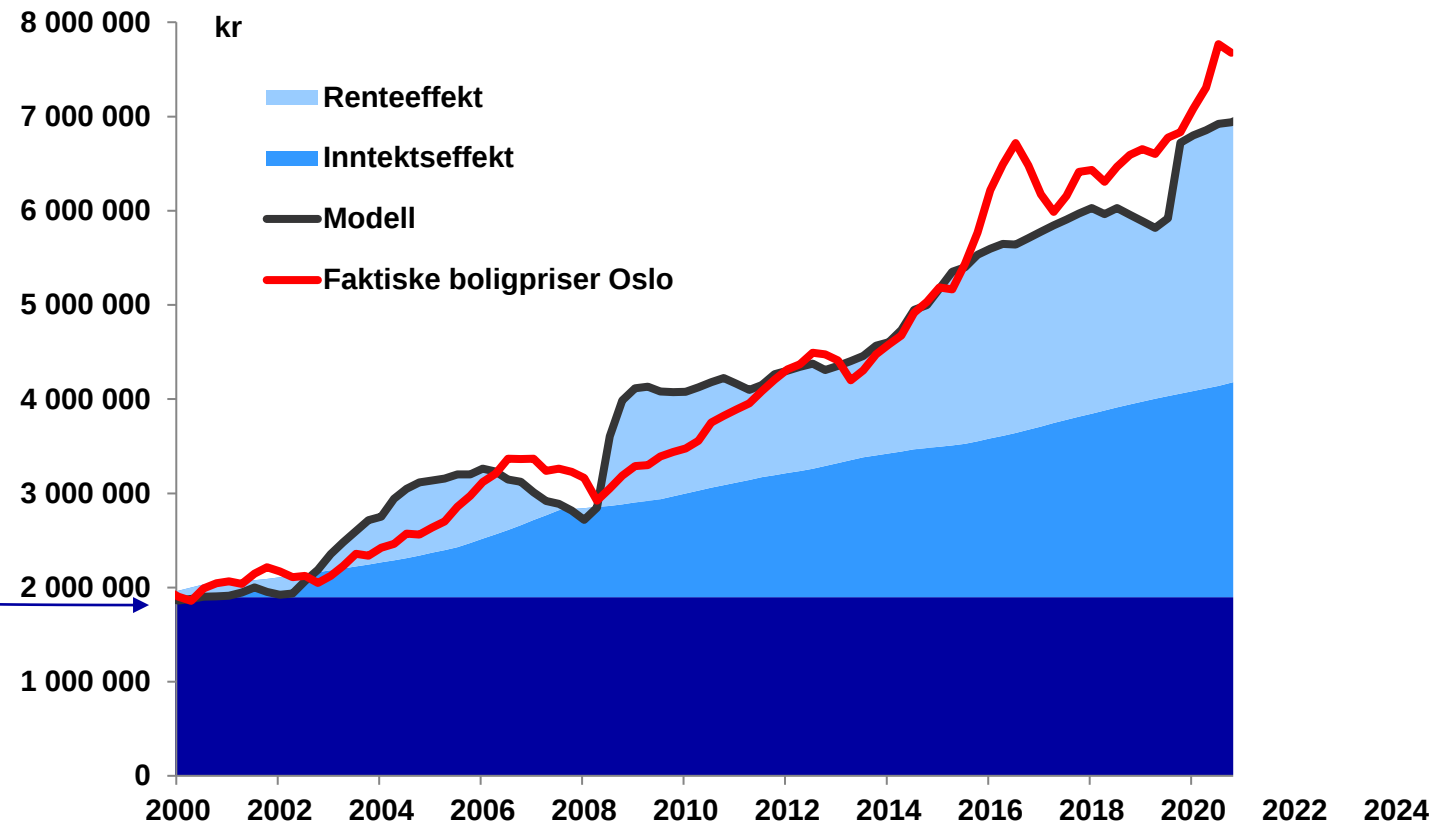


Kilde: Nordea Markets

Blitt riktig dyrt siden 2016

Renter og avdrag:
32% av inntekt

Lån 85%
25 år nedbetaling.

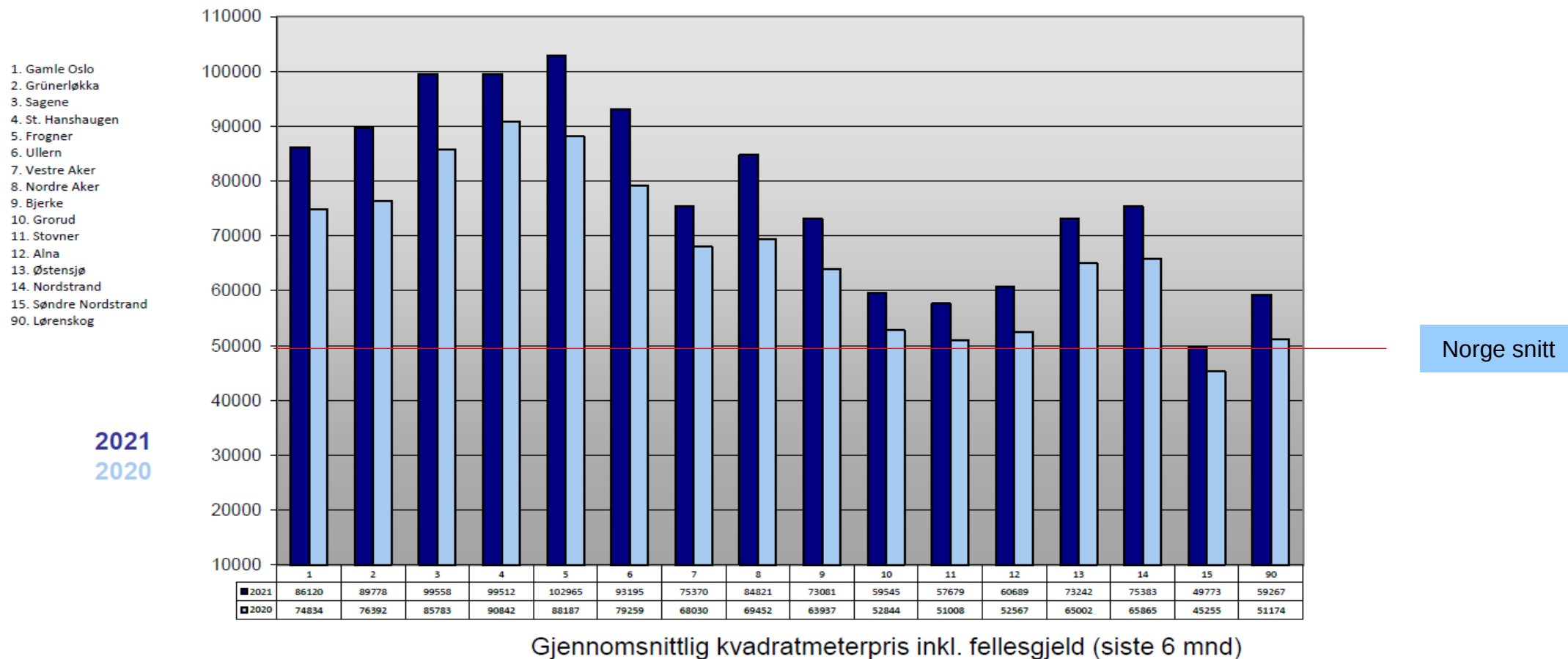


Kilde: Nordea Markets

Boligmarkedet er lokalt også i Oslo. Renta løfter alle båter, men de fineste mest



– Bydelspriser mai 2021 –



Planlegge oss til et bærekraftig boligmarked?

- Høyere inntekter og lavere renter forklarer langt på vei de høye boligprisene.
- Den lave renta er den største «synderen»
- Oslo har alltid vært, og vill alltid være, dyrere. Smitter til nærområdene
- «Alle» vil bo innenfor ring 3 i Oslo. Er det nok plass?

Kan vi planlegge oss til et bærekraftig boligmarked?

Kjetil Olsen, sjeføkonom
16 juni 2021



Boligmarkedet i kjølvannet av pandemien

Digitalt seminar

Oslo, 16. juni 2021



16.06.21

Tone Tellevik Dahl

Kan vi planlegge oss til et bærekraftig boligmarked

Hva er et bærekraftig boligmarked?



Myndighetenes verktøy

Finansielt:

- Rentenivå
- Boligbeskatning
- Boliglånforskrift
- Beskatning av leie til eie i borettslag
- Avgifter som påvirker byggekost (dok.avgift, utbyggingsbidrag mv)
- Husbankens ordninger – inkl ulike veier fra leie til eie, evt eie først.

Regulatorisk:

- Teknisk forskrift
- Detaljeringsnivå i planer
- Kommunale særkrav (leilighetsfordeling, normer for grønt/blått mv)
- Saksbehandlingskompetanse
- Saksbehandlingskapasitet
- Digitaliseringsgrad

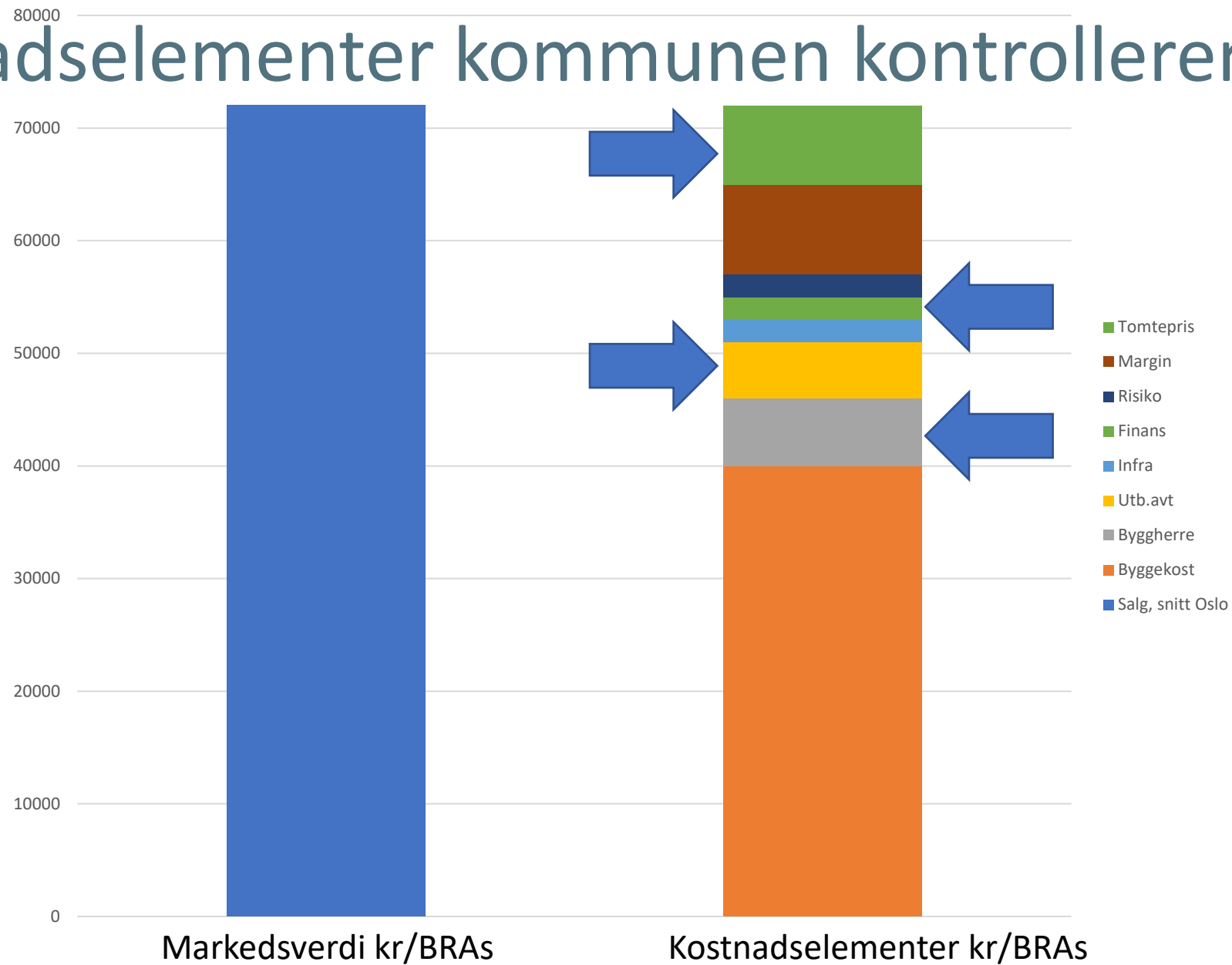
Bransjens verktøy

- Levere i tråd med plan
- Samarbeidsklima med lokale myndigheter
- Medvirkningsprosesser
- Variasjon i boligtyper
- Samarbeidsformer med offentlige aktører (3. boligsektor)
- Industriell produksjon - digitalisering

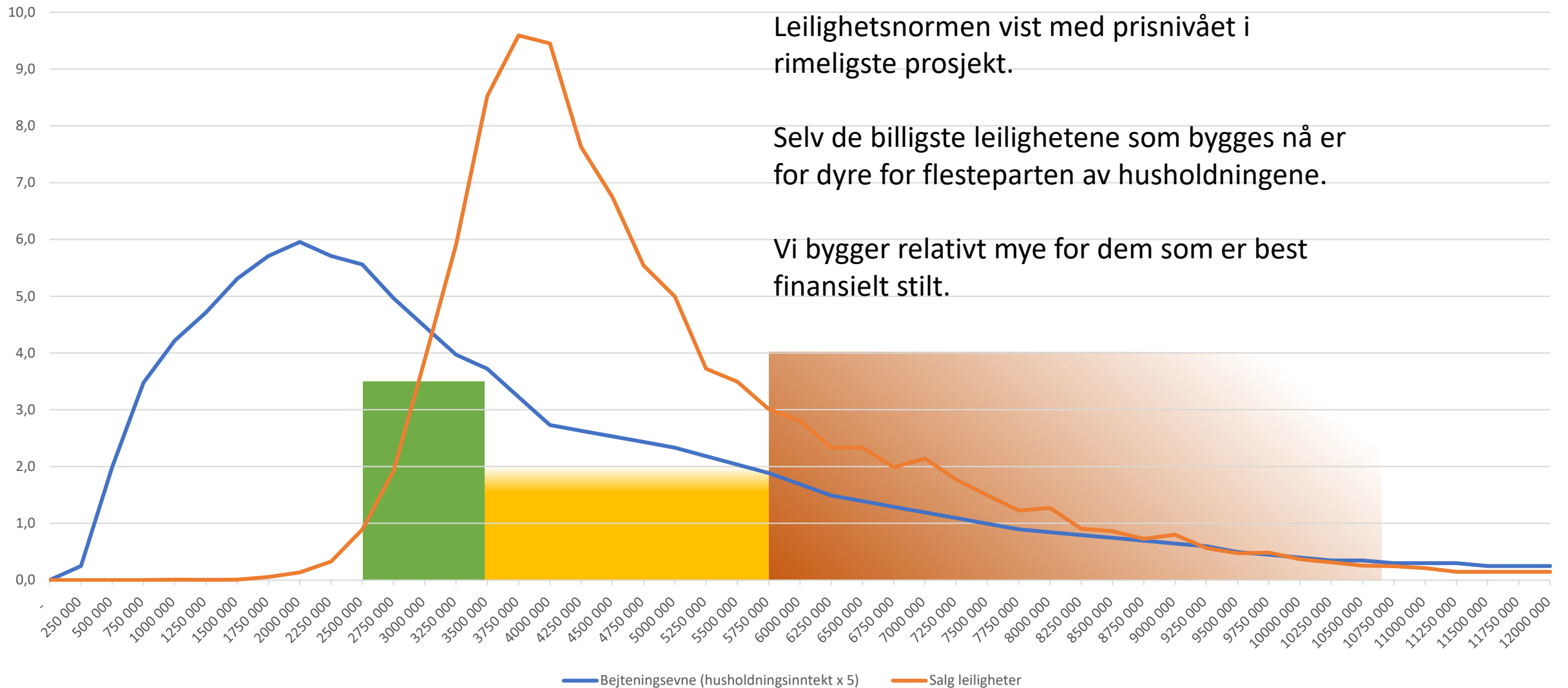
Utfordringer:

- Det er uansett betydelige byggekostnader som skal dekkes
- Noen kostnader er lite forutsigbare
- Balanse mellom bokvalitet og sluttpris
- Balanse mellom andre kvalitetskrav og sluttpris

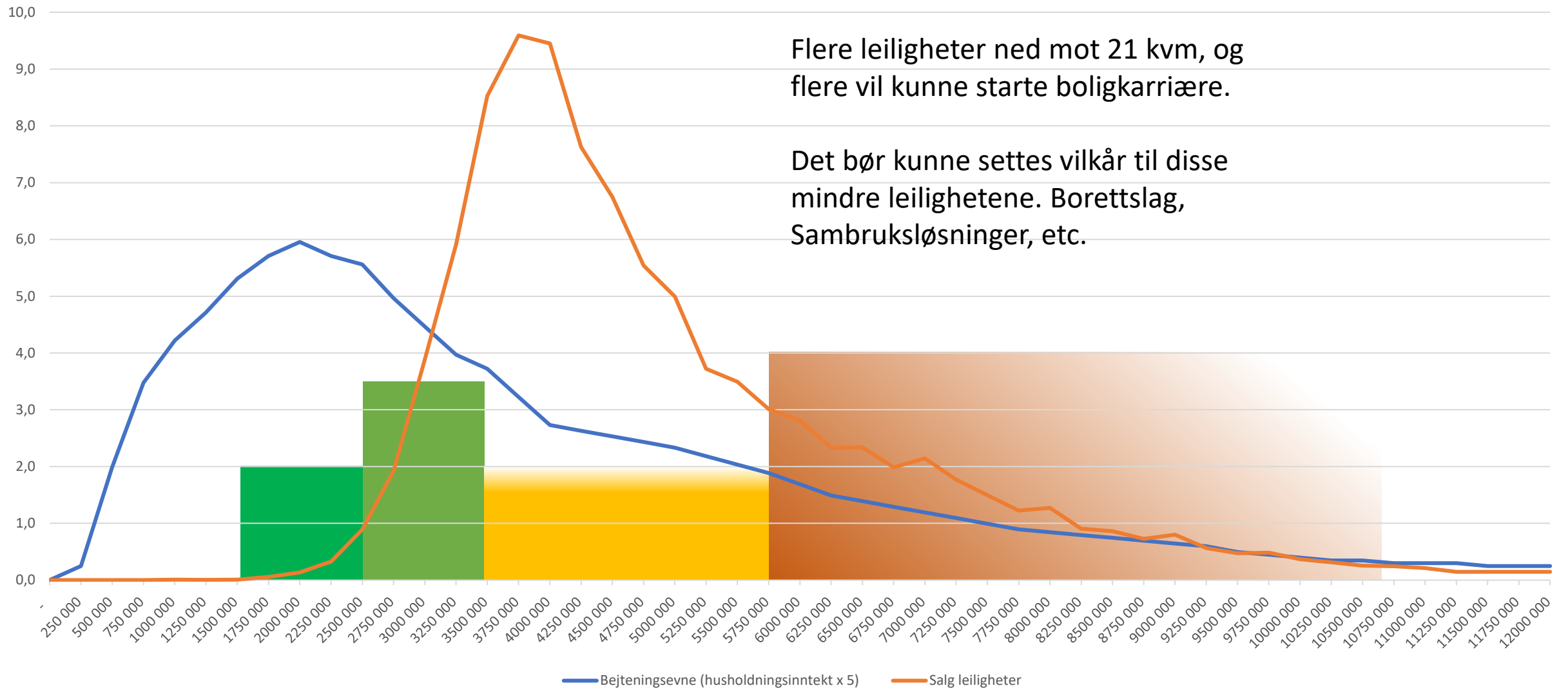
Kostnadselementer kommunen kontrollerer



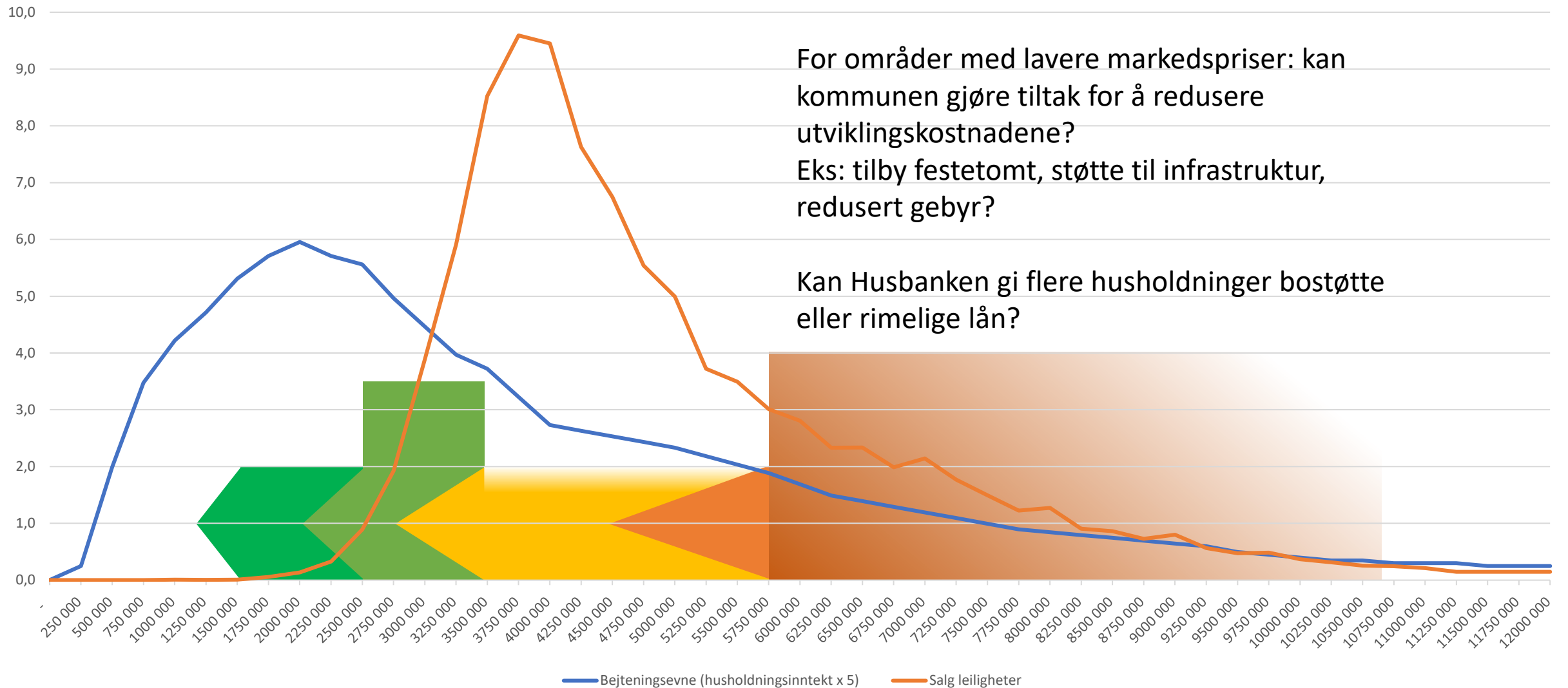
Leilighetsnormen



Leilighetsnormen



Leilighetsnormen



Trenger vi en ny Selvaagrunde?



Slik får vi et bærekraftig boligmarked

- Sentrale myndigheter
 - Boligånsrenten må opp fra 0
 - Boliglånforskriften bør målrettes mot dem som trenger den mest
 - Avgifter som fordyrer bærekraftig byggeri må endres
 - Regelverk for private og mandat til Husbanken bør legge bedre til rette for en 3. boligsektor
 - Brushe opp tomtefesteloven slik at den kan brukes effektiv for å redusere kjøpspris på bolig
- Lokale myndigheter
 - Kraftig reduksjon av plan- og byggesaksbehandling
 - Økt prosjektøkonomikompetanse
 - Unngå fordyrende krav som ikke går på bekostning av kvalitet
 - Økt forutsigbarhet på utbyggingsbidrag
- Bransjen
 - Ta en "Selvaagrunde" – bygge smartere og rimeligere – avdekke behov for regelendring
 - Være en kompetent og god diskusjonspartner for å kunne bygge mer og rimeligere til god kvalitet
 - Leverer med i tråd med plan

Takk for oppmerksomheten!



Tone Tellevik Dahl

Administrerende direktør

+47 975 09 225

ttd@noeiendom.no



NORSK
EIENDOM

Finansdepartementet og Kommunal- og moderniseringsdepartementet | 16. mai 2021

Boligmarkedet i kjølvannet av pandemien



Nejra Macic
Sjeføkonom
nm@prognosesenteret.no



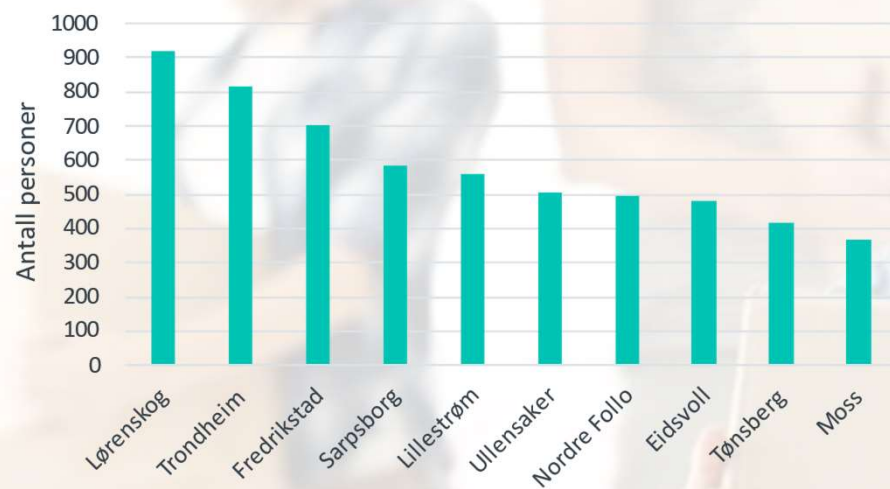
A blurred background image showing a family of three (a woman, a man, and a young boy) moving into a new home. They are holding cardboard boxes, and there are more boxes and a potted plant in the background. The image is dimmed to serve as a backdrop for the text.

Den innenlandske flyttingen er en viktigere
driver for boligmarkedet enn inn- og
utvandring.



Lørenskog på topp og Oslo på bunn i 2020. Er det pandemien som får folk til å flykte fra hovedstaden?

Innenlandsk nettoinnflytting 2020 - 10 på topp



Innenlandsk nettoinnflytting 2020 - 10 på bunn



Nja. Sånn har det vært i ganske mange år før pandemien, sistnevnte ser ut til å bare ha forsterket en eksisterende trend.



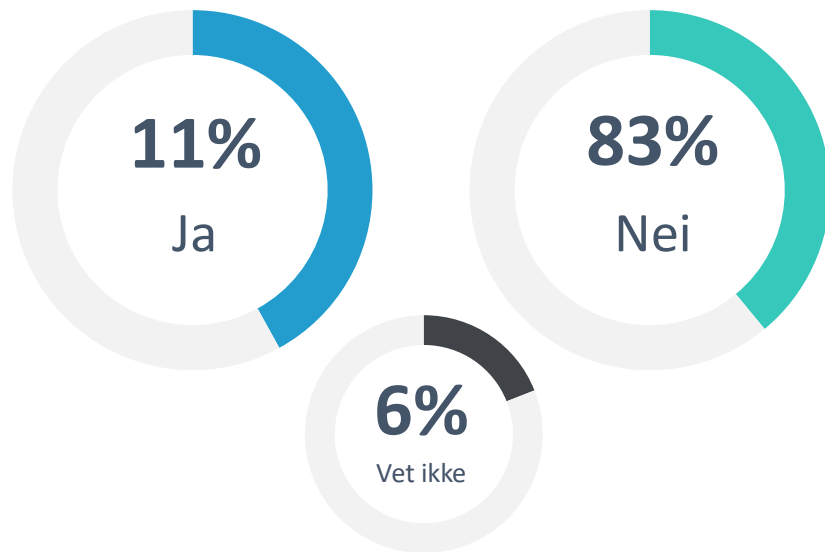
A blurred background image of a family moving. A young boy in the foreground is smiling and holding a cardboard box. Behind him, a man and a woman are also holding boxes. The scene is dimly lit, with a soft glow from the text overlay.

Det eneste som var nytt i 2020 var at
nettoinnvandringen ikke var stor nok til å
dekke opp for Oslos innenlandske flyttetap.



Spørsmål:

Har dine preferanser når det gjelder bo-område endret seg på grunn av korona?



Base: Total: 1013 respondenter (alle yrker)

«Flesteparten av forbrukerne har ikke endret preferanser når det gjelder bo-område som et resultat av korona. Vi ser imidlertid forskjeller når det gjelder alder»

- Høyere andel blant dem med flytteplaner (17 %).
- Høyere andel blant forbruker i alderen 25-34 år (27 %)



Har dine preferanser til neste bolig endret seg som en følge av korona?



Hva har endret seg?

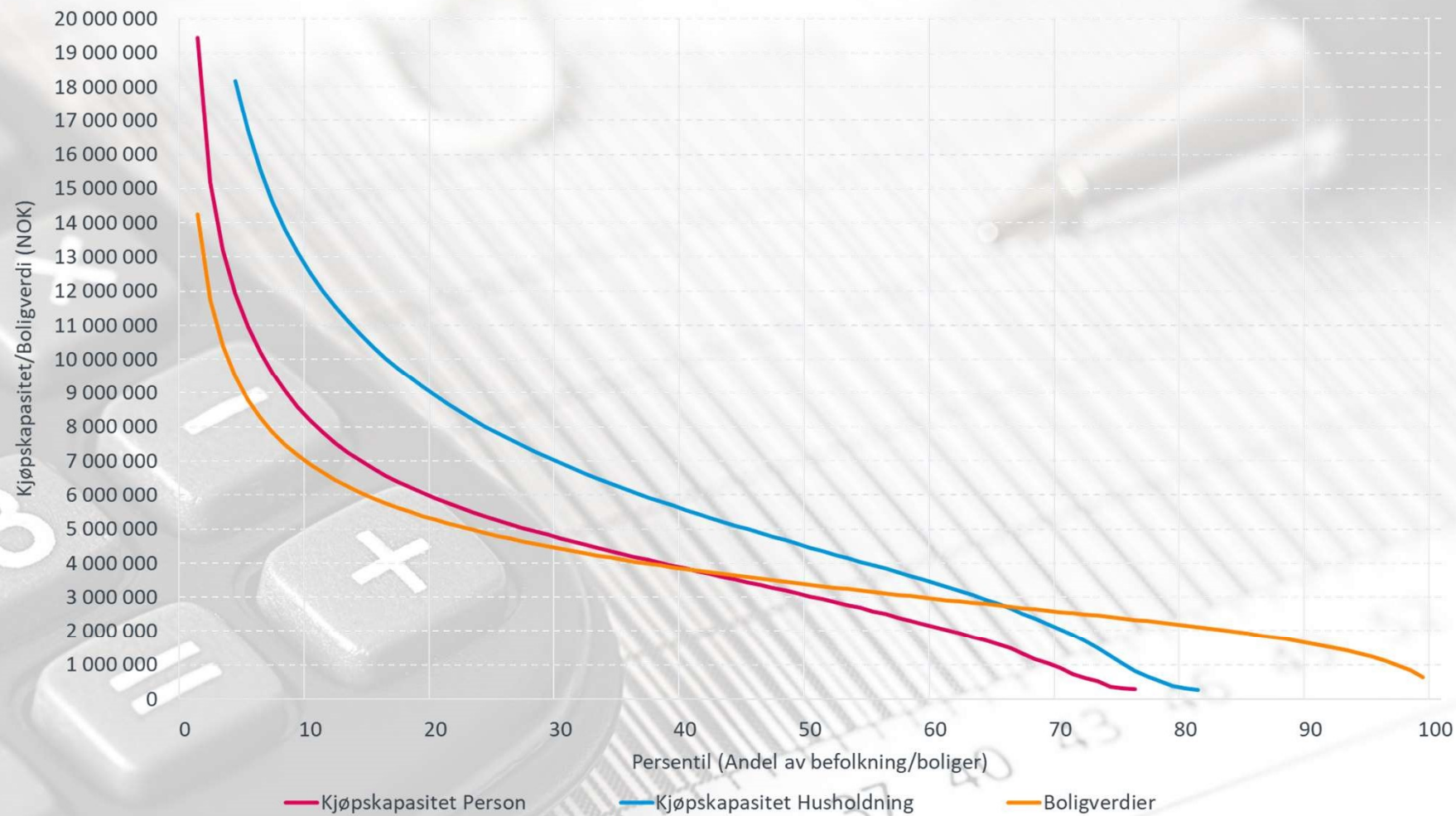


- Yngre mener i høyere grad at preferansene til neste bolig har endret seg hvis vi sammenligner med de eldre.
- Når vi spør om hva det er som har endret seg er de vanligste svarene «større plass».



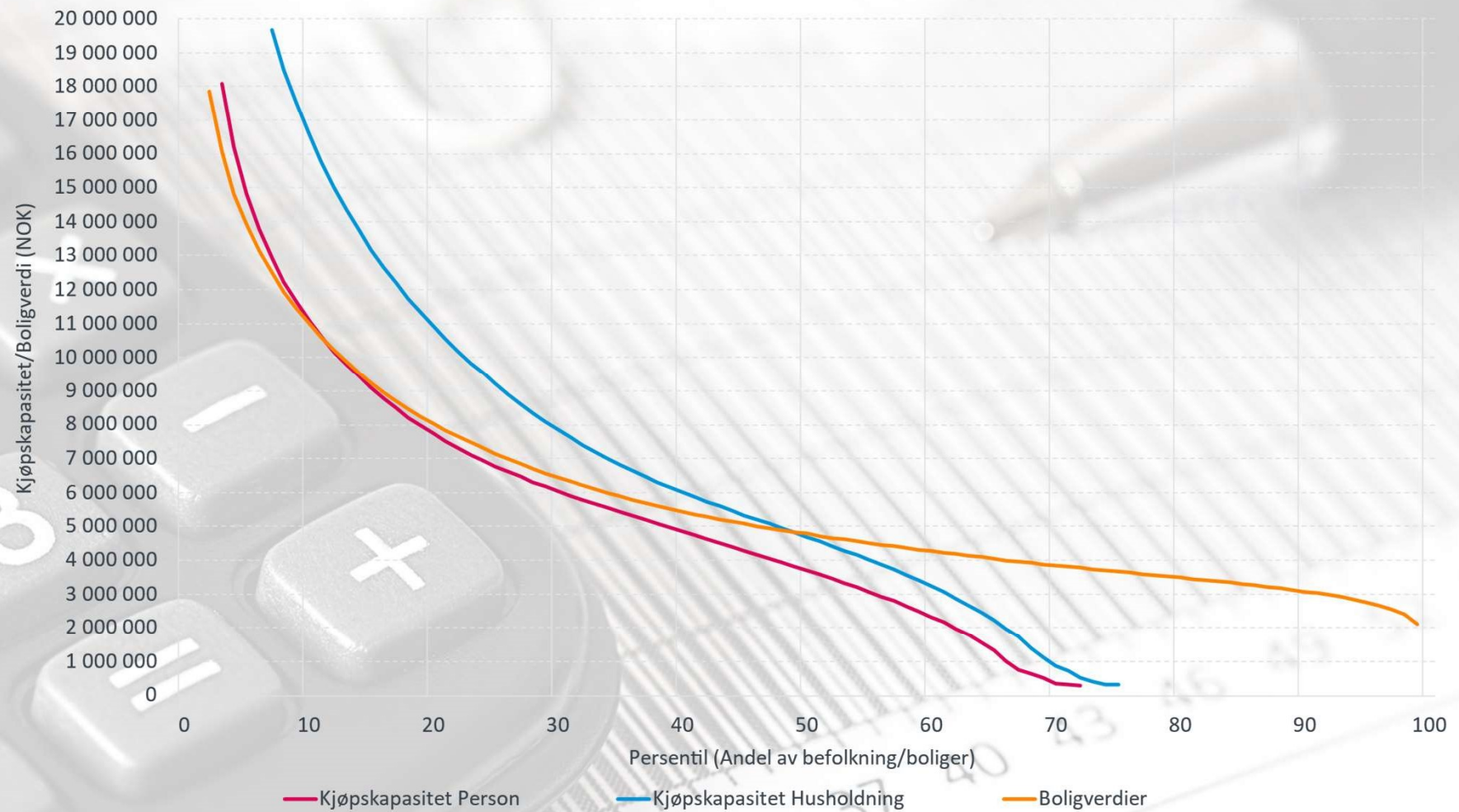
Kjøpskapasitet

Forholdet mellom kjøpskapasitet og boligverdier i Norge



Kilde: Prognosesenteret

Forholdet mellom kjøpskapasitet og boligverdier i Oslo



Kilde: Prognosesenteret

A woman with dark hair, wearing a white turtleneck and light-colored trousers, is sitting on a dark green sofa and looking at a laptop. A young child in overalls is standing on the sofa behind her. The background is a simple room with a plant on the left and a potted plant on the right.

Takk for oppmerksomheten!



Nejra Macic
Sjeføkonom
nm@prognosesenteret.no



Boligmarkedet i kjølvannet av pandemien

Digitalt seminar

Oslo, 16. juni 2021

