



Innlegg på VKE`s årskonferanse, Oslo, 26. april 2017

Bærekraftige aktivitetsrekorder til evig tid – eller?

Om utviklingen i norsk bygge- og anleggsaktivitet i årene fremover – med spesielt fokus på klimainstallasjoner.

Bjørn-Erik Øye

beo@prognosesenteret.no

+47 900 111 86

+46 739 833 220



Breaking news?

Tirsdag 24. april

Prognosesenteret AS

LEDER Dagbladet
Grundlagt 1868 av Theodor

La flere delta i boligeventyret

Av alle norske eventyr, er boligeventyret blant de mest folkekjære. Vi eier hjemmet vi bor i, mottar raske statlige subsidier, betaler ned lit, river gamle bad, og bygger opp kapittel. Har du fått en fot innadør i markedet, har du vanligvis en god start på økonomien i livet.

For det store flertallet er boligpolitikken, isolert sett, en suksesshistorie. De av fire husholdninger eier egen bolig. De fleste norske barn vokste opp i en bolig eid av en av foreldrene. Slik har det vært siden leirilæren. Det er langt bedre enn våre europeiske naboer, ifølge SSB. Vælstigningen på norske boliger har også vært, ja, eventyrlig. I flere perioder har mange økt egenkapitalen mer på norsk enn arbeid. Den norske boligpolitikken i alle disse er bolig knyttet den er så vanskelig å forstå. Det er ikke vanskelig å forstå når vi ser hva mange den har betalt.

Men som i eventyret: Når noe strikker av med halve kongeriket, blir det endre igjen til noen. En urovekkende rapport fra SSB viser at eiendomsdelen blant folk med lav inntekt, kort utdanning, eller mottakere av sosialhjelp og bostøtte, har falt med 10 prosentpoeng siden tidlig 2000-tall - fra 39 til 29 prosent, med et særlig stort fall etter 2012. Folk som allerede var aksjutselt, ser ut til å synke, og det ganske raskt.

Når stadig færre i den sosioøkonomisk mest utsatte delen av befolkningen ikke får ta del i boligmarkedet, øker også forskjellene. Det er en bakslags og uansett utvikling. Men når det gjelder boligpolitikk, er ikke det noe nytt. Den har alltid skapt et klasseskille. Har du lav inntekt, har du ofte ikke egenkapital nok til å få boligen. Dersom du ikke arver eller får hjelp fra hjemmebarn, kan det ta lang tid før man får spart opp nok. Er du boligløs nok til å kunne innadør, blir du kref- tig belønnet med statlige overføringer. Hvert år subsidieres boligene med flere titalls milliarder. Det voksende gapet SSBs ferske rapport peker på, er en viktig påminnelse om hvor ille det står til. Klasseskille var normalt, nå er det verre.

Det bør falle flere politiske partier svært tungt for brytes av boligpolitikken tar oss i en slik retning. Det finnes imidlertid både mål og midler for dem som vil gjøre noe med det. Skattepolitikken er et godt sted å starte. Økt formuesskatt, kutt i rentefradrag, gjennomsnittlig av arbeidsloven og foretaksbeskatning av å bo i egen bolig, er alle gode tiltak for å redusere forskjeller. Tiltak for å holde lønnsstrukturen sammenpresset, like så.

Upopulært eller ei: Det er på tide med en sosio-politisk i boligpolitikken.

Bygg og sprekk

Konflikt om det nye regjeringens budsjett kan ha en i seg. Det handler om byggingen av et kjellerbygg. Og vi som også ikke er ferdige med byggingens bygg og konstruksjonsprosjekt.



FOR DE RIKKE: Økte inntekter på boligmarkedet. (2012-2014) (Statistik) (2014)

Opplysningsvesenistatistik, Pb. 101 Sentrum, 0407 Oslo, Tlf. 22 00 00 00
Bilag av Jansen eller autorisert utgitt av Vite stoff og tjenester for videoproduksjon av ikke-tiltalt uten eller med Vite.

VERDENS GANG

ANSVARLIG REDAKTØR/ADM. DIREKTØR:
GARD STEIRO

NYHETSREDAKTØR: TORA BAKKE HÅNDELVIK
POLITISK REDAKTØR: HANNE SKARVTVEIT
DIGITALREDAKTØR: OLA E. STENBERG
MAGASINREDAKTØR: JANE THRONSEN

Partipolitikk og økonomisk fritt og uavhengig dagblad. Utgitt av Verdens Gang AS, Postboks 188 Sentrum, 0407 Oslo, Tlf. 22 00 00 00
Bilag av Jansen eller autorisert utgitt av Vite stoff og tjenester for videoproduksjon av ikke-tiltalt uten eller med Vite.

Leder

Skyver de unge foran seg

- I et hjalp om mer fart på eiendomsområdet har eiendomsregulering begynt å synes tydelig på ungdomstema.
- Unge i etableringsfasen tvinges ut av Oslo eller inn i leiemarkedet, sier administrerende direktør Carl Geving i Norges Eiendomsreguleringstilsynet til E24. Han foreslår å endre boliglånforskriften slik at færre unge får boligbrønnen knust av kravet til egenkapital.
- Og det kravet er svært høyt for mange. I Oslo er snittprisen på en bolig nå 4,8 millioner, mens den ligger på 3,6 millioner for resten av landet. Det sier selv at det skal mye til å spare det som trengs. Eiendomsreguleringstilsynet foreslår et unntak for unge med høy betalingsvane mot at de inngår avtale om fastrente på boliglånet.
- Men hvorfor bare de unge? Hva med alle de andre som skal kjøpe bolig? Å gi unge millioner i lån uten sikkerhet eller egenkapital, beres for oss mest ut som en god ide for inkassobyråene. Så er det nok heller ikke ungdoms eiendomsreguleringstilsynet tenker på. De vil naturligvis selge flere boliger, sammen med boligproduksjon, som også krever endringer i forskriften.
- Boligmarkedet har roet seg noe ned etter at finansminister Siv Jensen strammet til reglene for å få boliglån. Hun gjorde det for å dempe sterkt økende boligpriser, særlig i storbyene. Jensen innførte strenge regler i Oslo, hvor det er krav om 40 prosent egenkapital ved lån til sekundærbolig. For resten av Norge kreves 15 prosent i egenkapital for å få boliglån. En kunde skal heller ikke ha samlet lån som overstiger fem ganger brutto inntekt.
- For sommeren oppheves disse kravene, som var tidsbegrenset. Og Jensen må vurdere om hun vil innføre nye krav, eller om markedet er tilstrekkelig stabilt til at kravene kan fjernes.
- Her synes vi det er klokt å lytte til Finansstiftelsen, som argumenterer med å videreføre kravene stort sett som de er i dag. Norske husholdninger har svært høy gjeld. Mange hundre tusen vil slippe med en moderat renterestning. Og boligmarkedet har dessuten ikke stoppet opp. Det vil ha fått en korrekasjon etter en periode med svært høy prisvekst. Å dempe prisen for vi tro er mer til hjelp for ungdom og andre boligkjøpere, enn å gi dem lån opp til over pipa.

Støtende

- Fra neste år skal norsk politikk prøve ut nye elektro-sjokkvispen, melder NRK.
- Amnesty frykter at uskyldige skal bli volt-tatt.

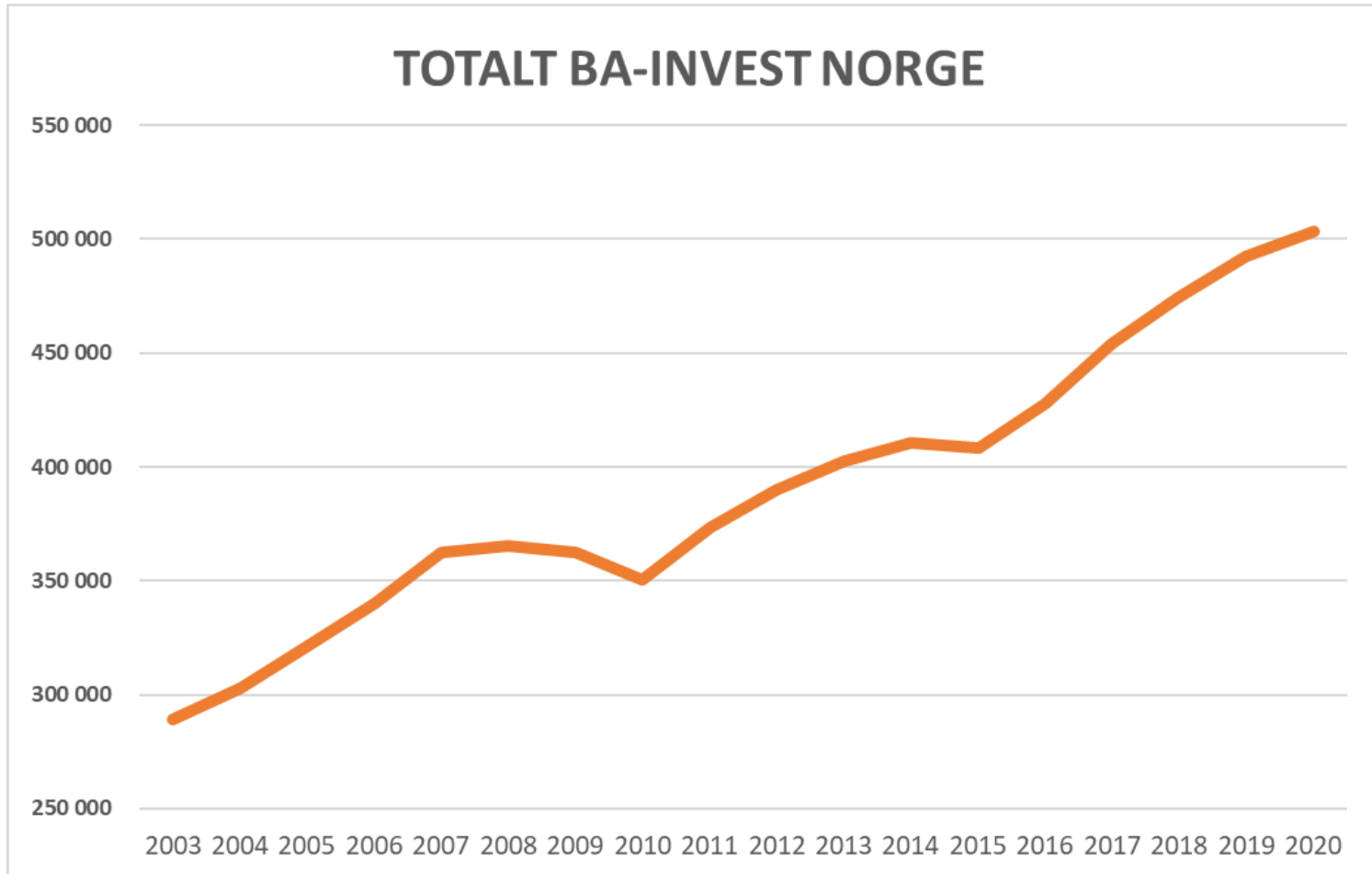


På'an igjen ?

- 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 -

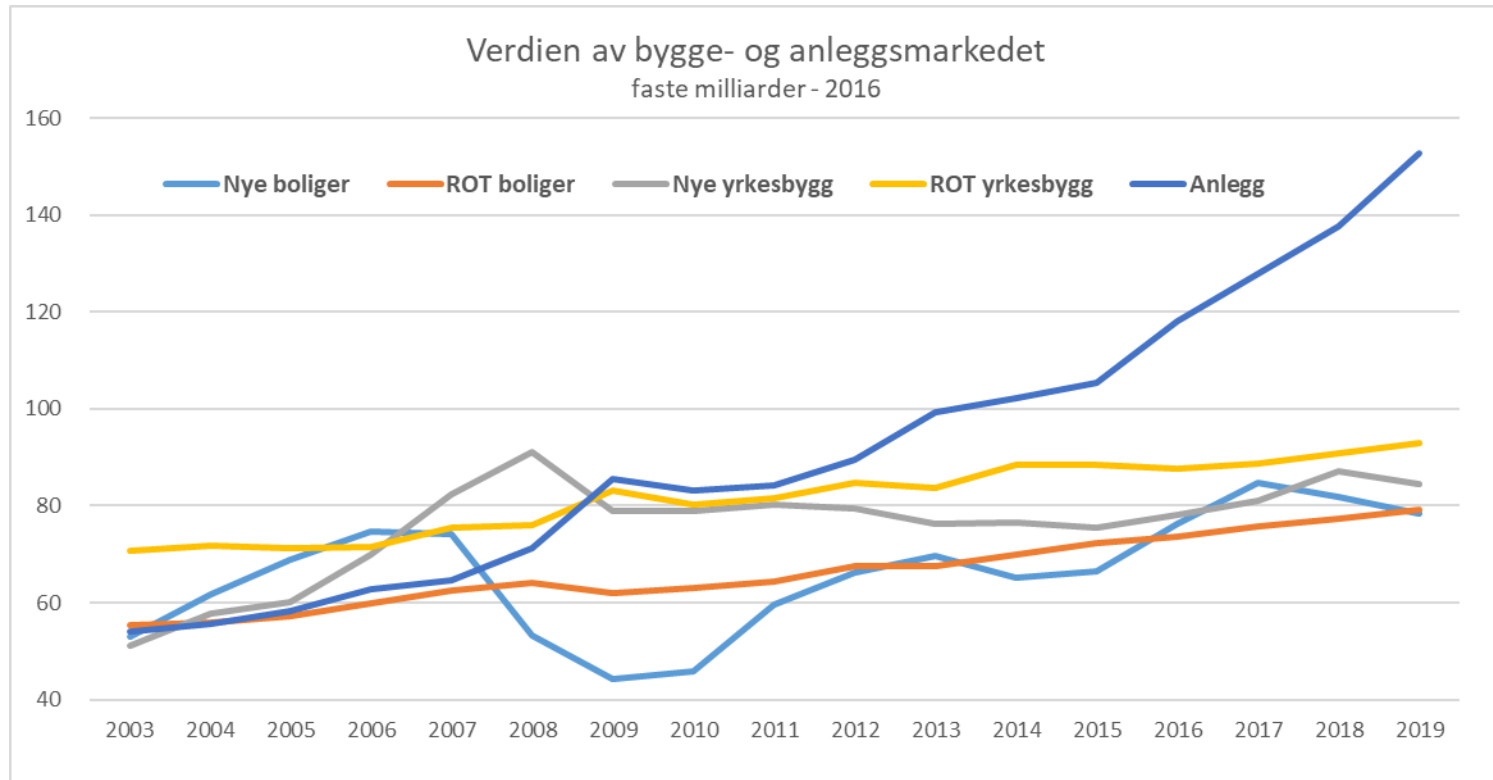


Nye rekorder på gang





.. spesielt i Anlegg





.. Ikke så verst i klimamarkedet heller





23/4 kl. 1230

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

NORGES BANK
INVESTMENT MANAGEMENT

THE FUND INVESTMENTS RESPONSIBILITY TRAN

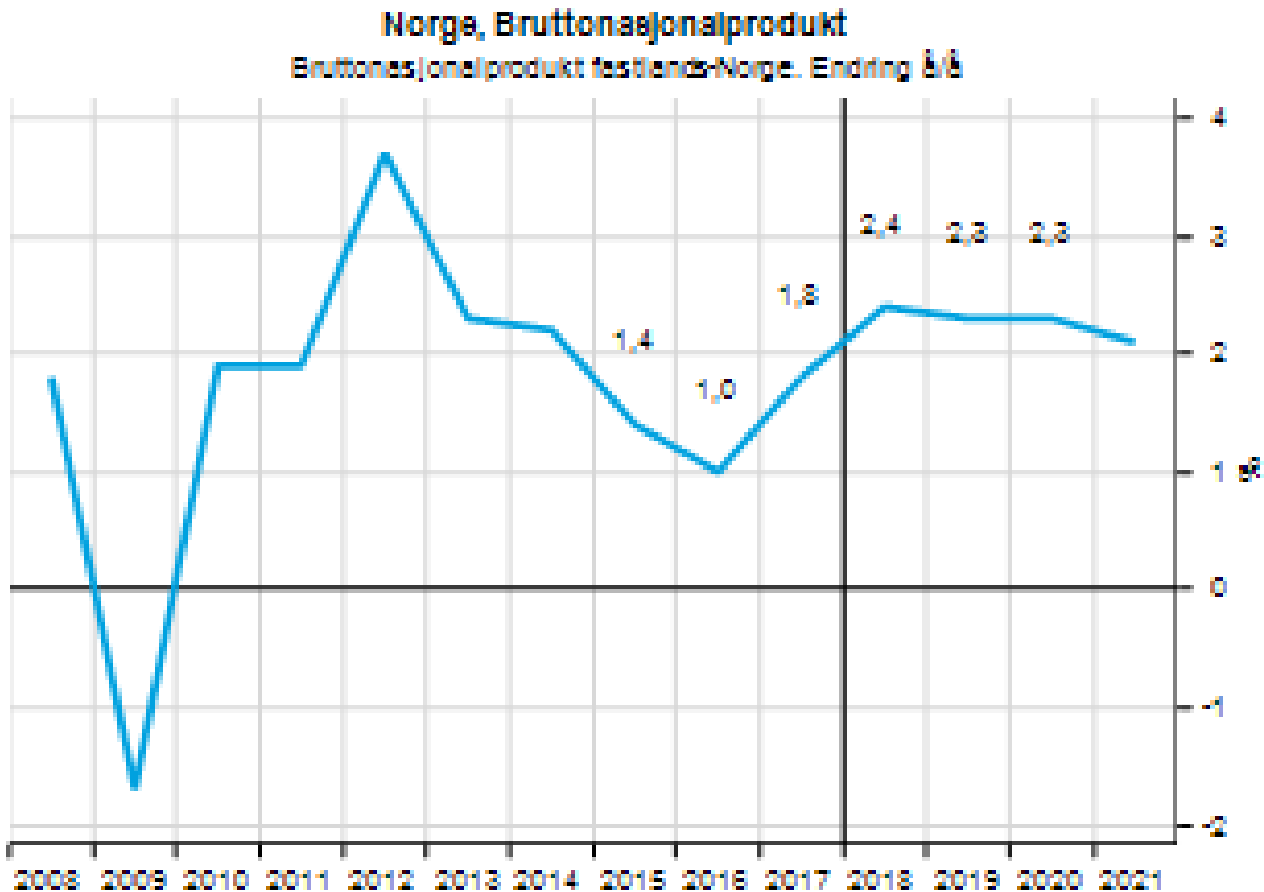
THE FUND'S MARKET VALUE

8 206 131 762 464 NOK

We work to safeguard and build
financial wealth for future generations



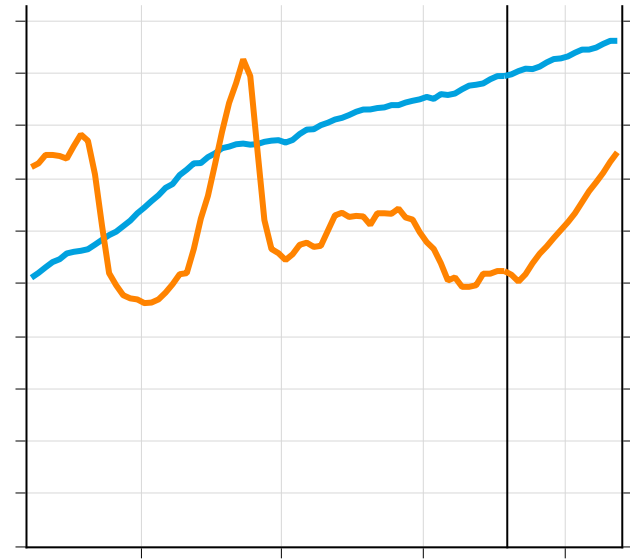
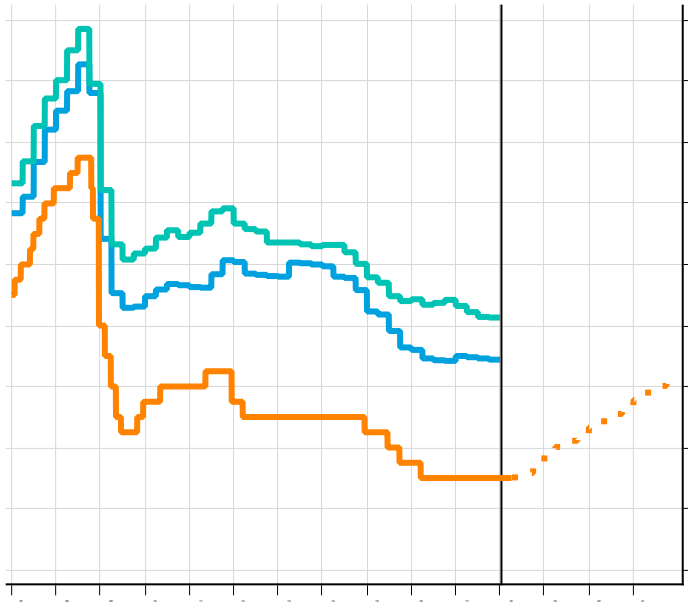
Hyggelige utsikter for norsk økonomi



Kilde: Macrobond / Statistics Norway



Renta fortsatt lav – men stigende ??

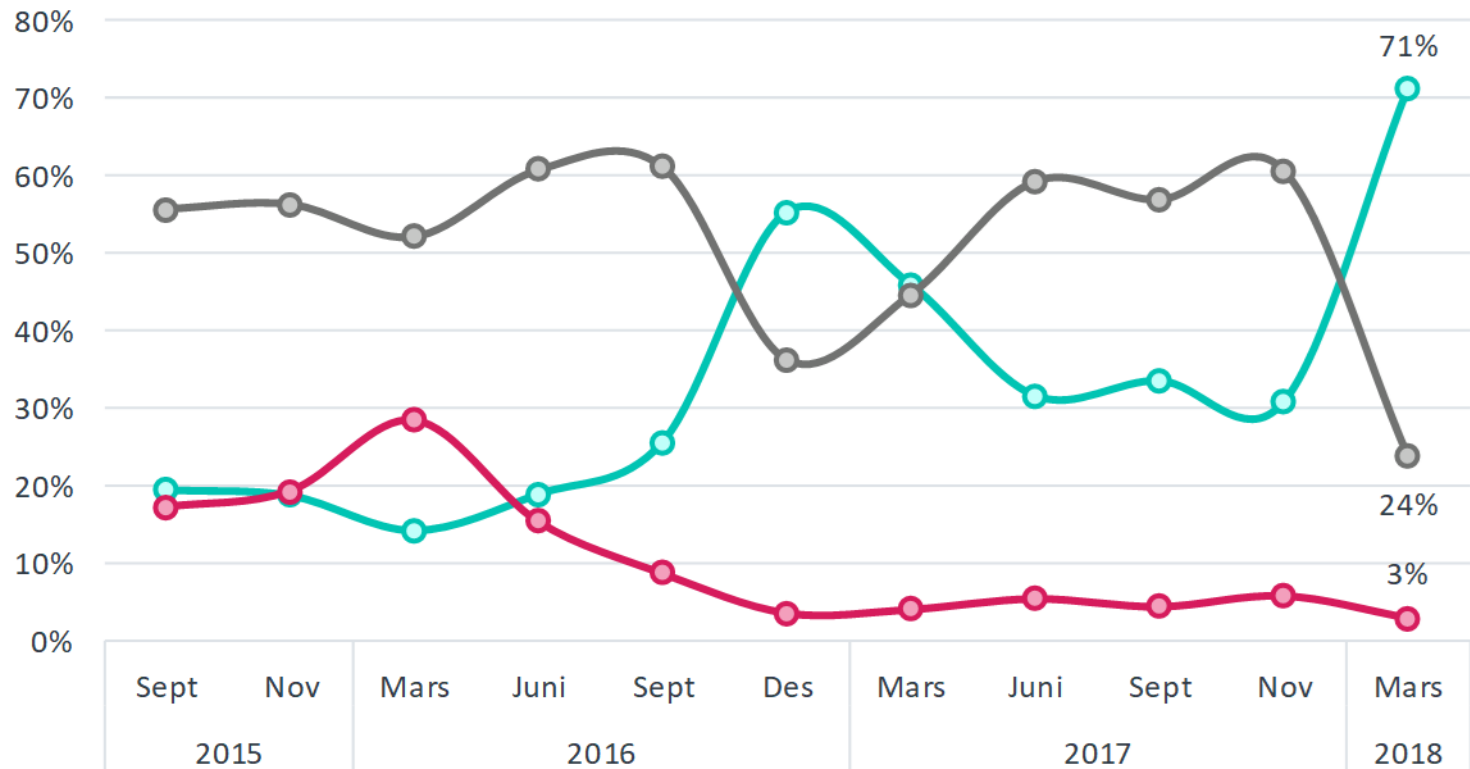




Forventninger til rentenivået

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

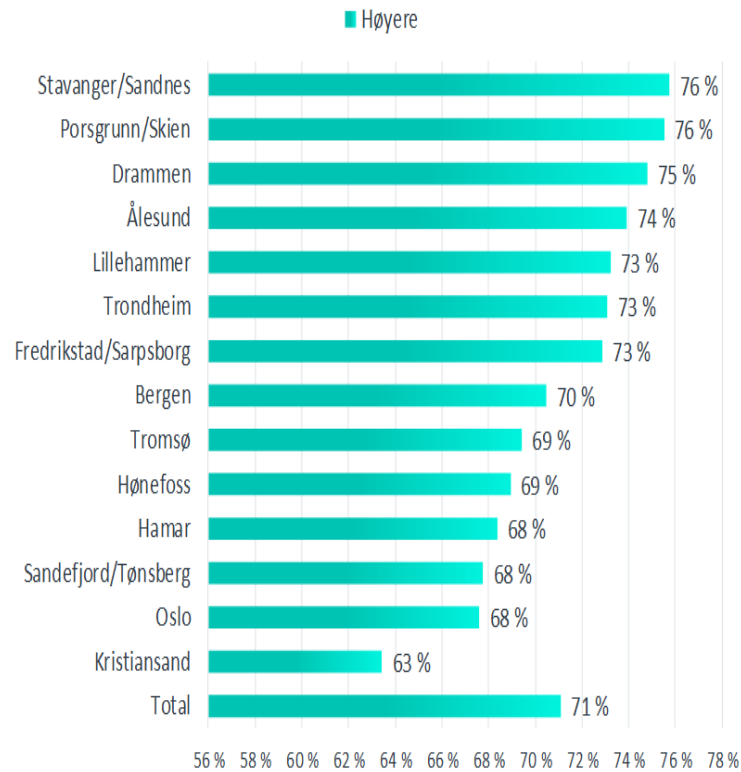
—○— Høyere —○— Lavere —○— Uendret/samme nivå



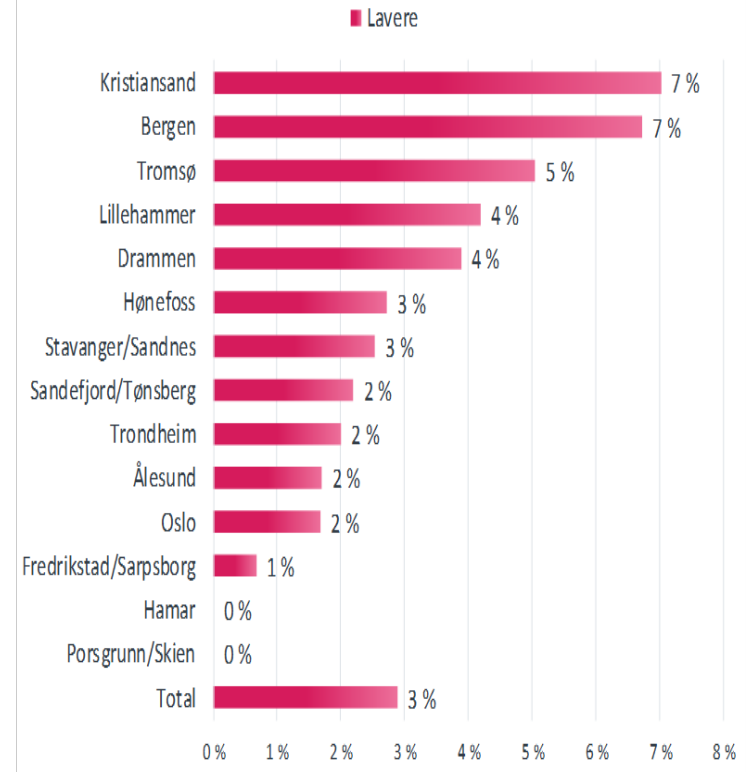


Forventninger til rentenivået - lokalt

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

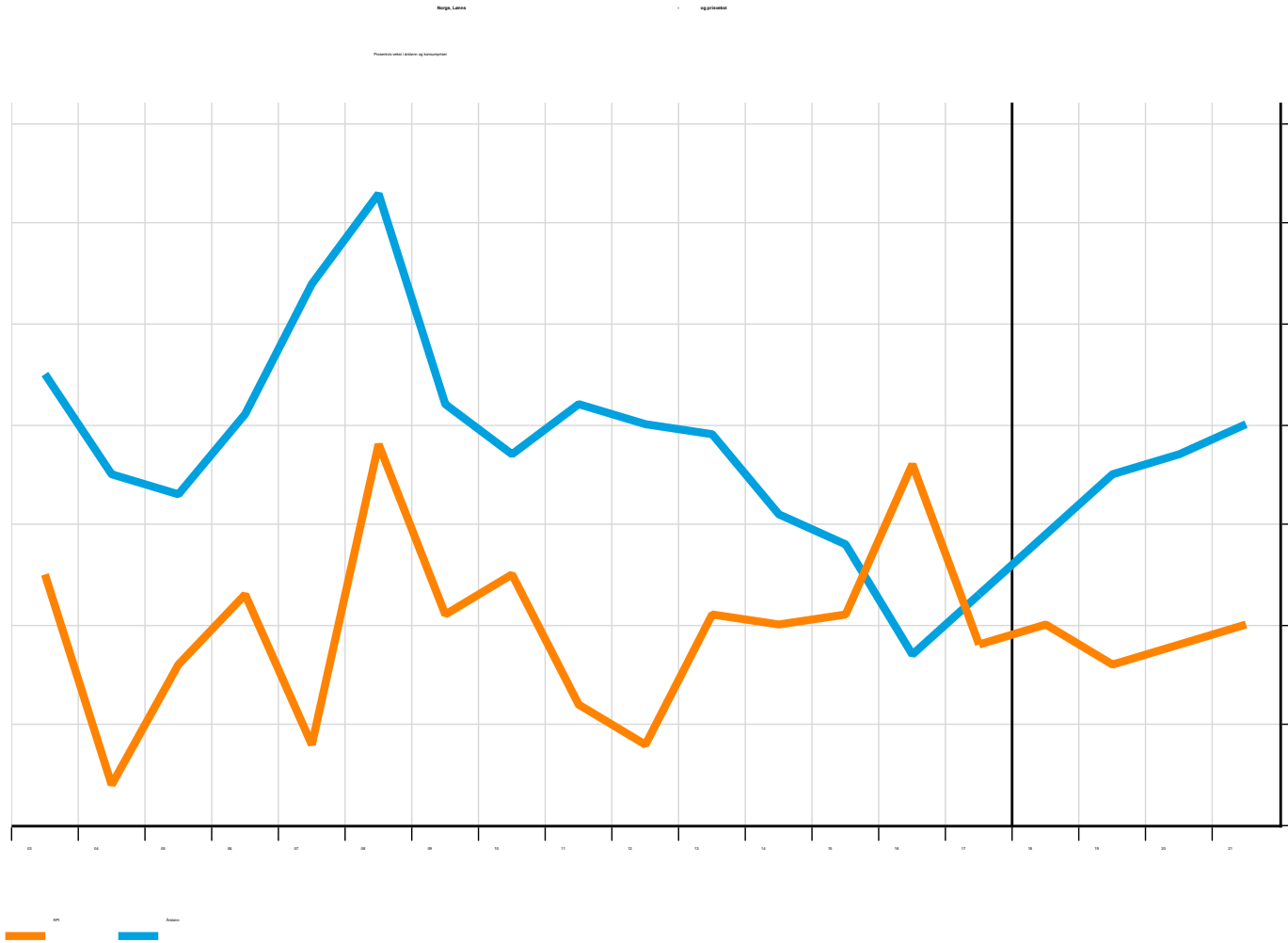


Hvordan tror du rentenivået i Norge vil være om 12 måneder?



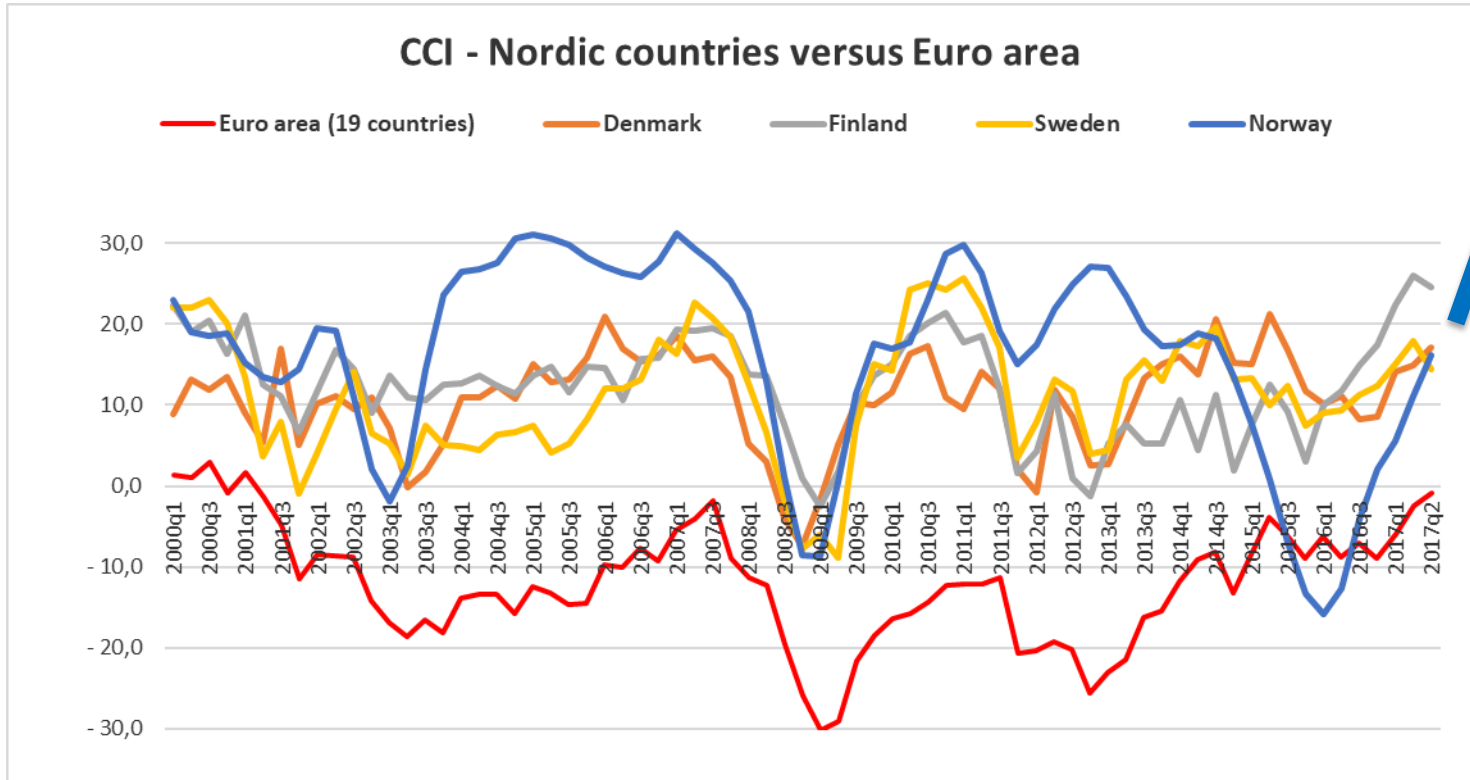


Lønns- og prisvekst



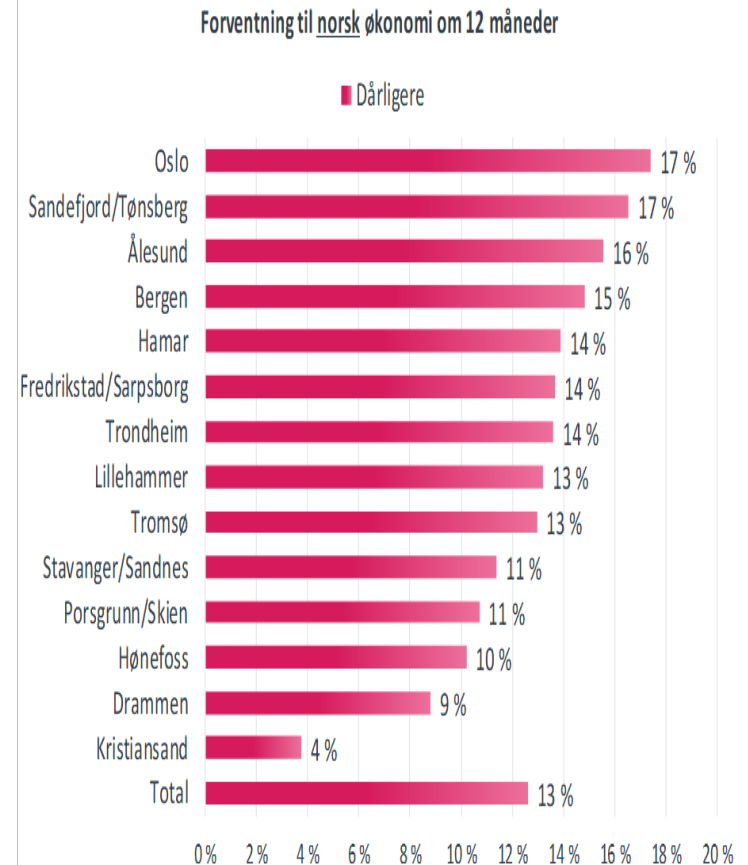
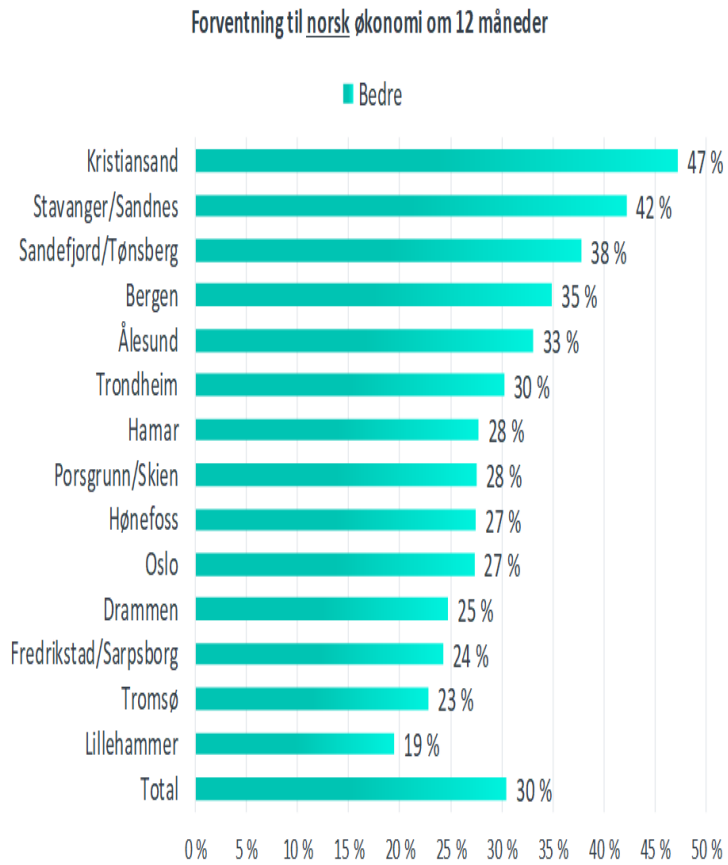


Ferdig med depresjonen for denne gang ...





Ferdig med depresjonen for denne gang ... lokalt

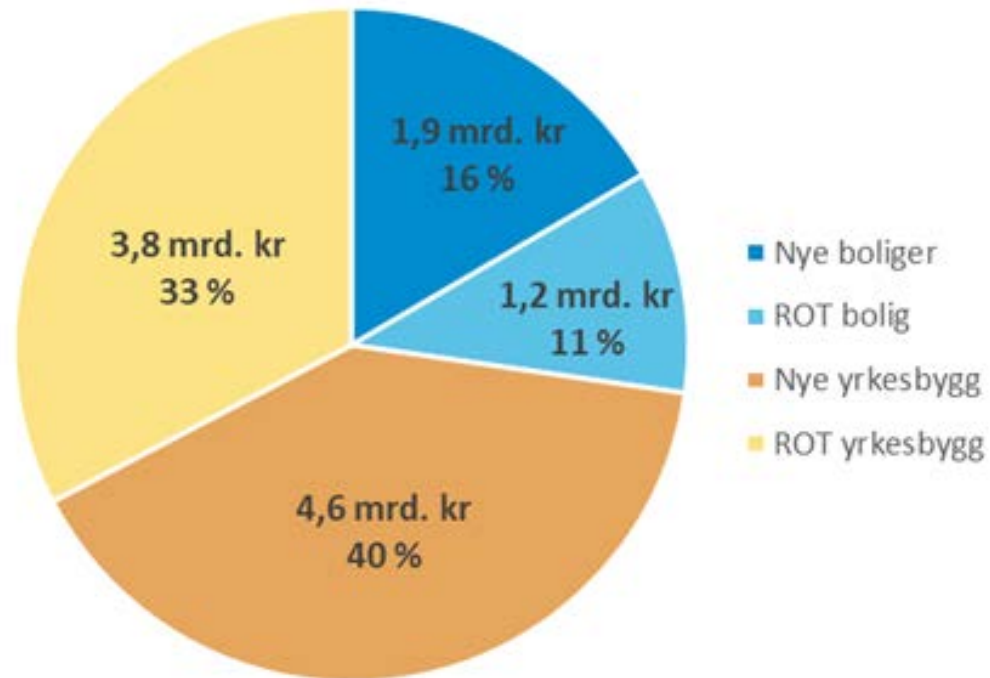




Klimamarkedet fordelt på sektorer

Sum 11.5 mrd i 2017) :

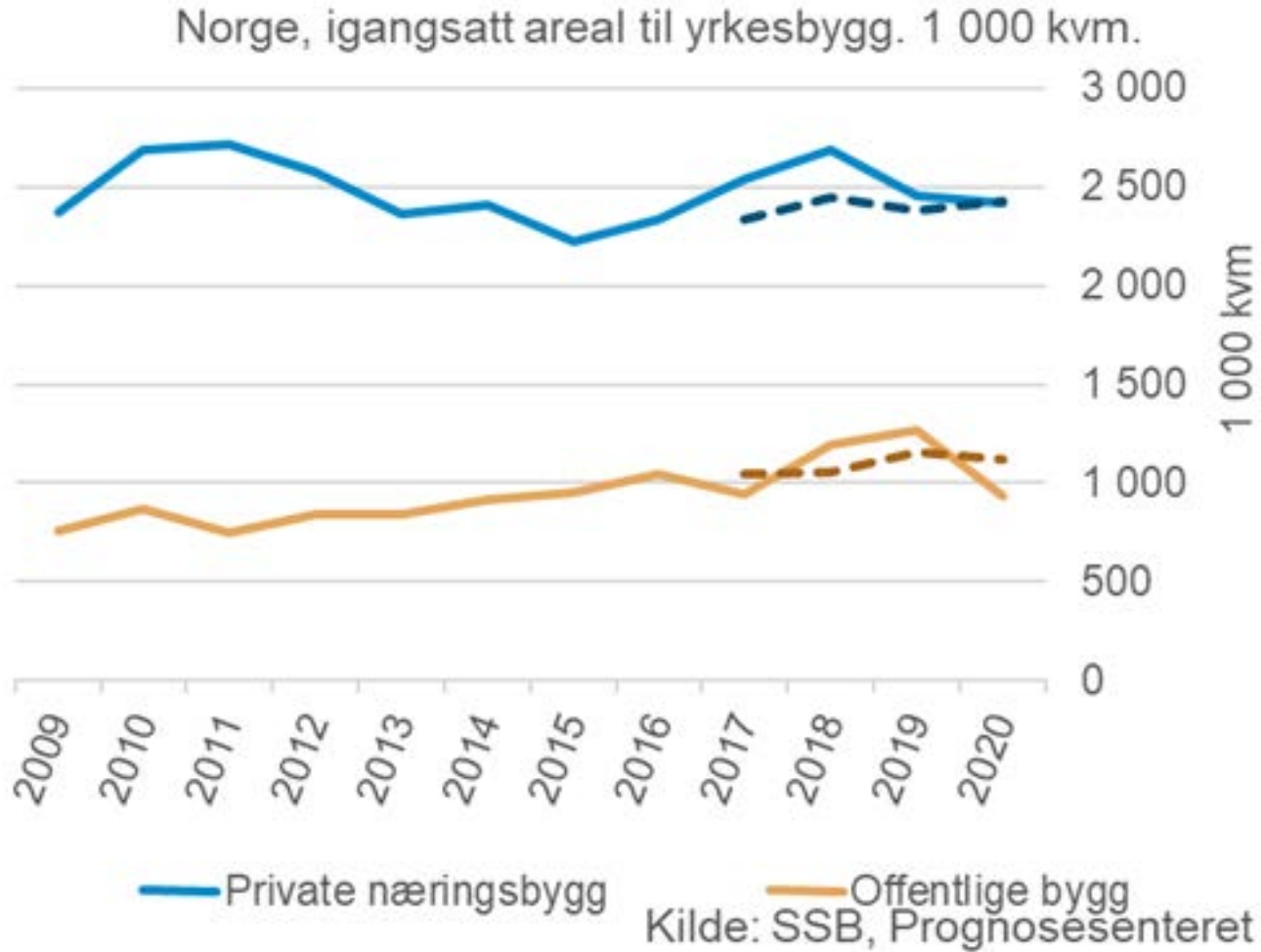
Norge, Klimamarkedet tilknyttet bygg. Mrd. 2017-NOK
ekskl. primærnæringsbygg



Kilde: Prognosesenteret



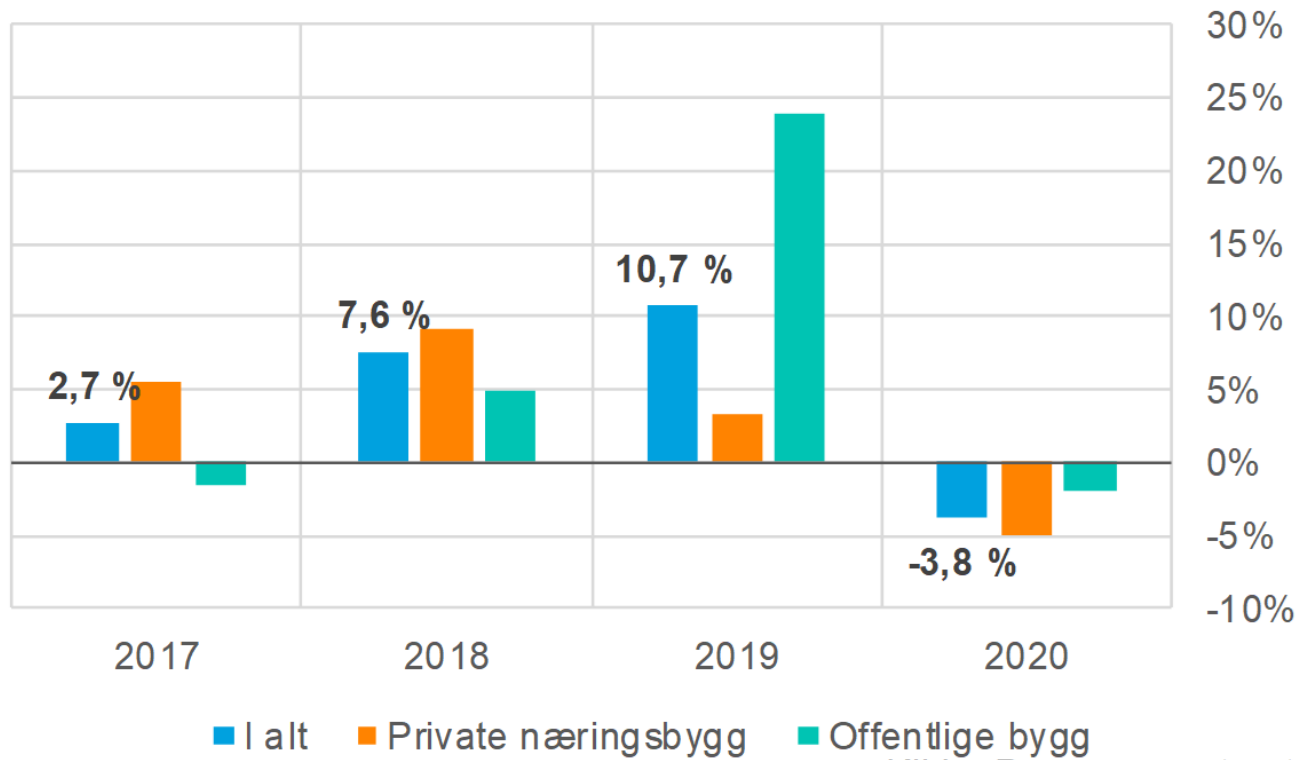
Igangsetting av nye yrkesbygg (off + privat)





NYE Yrkesbygg (40% av klimamarkedet)

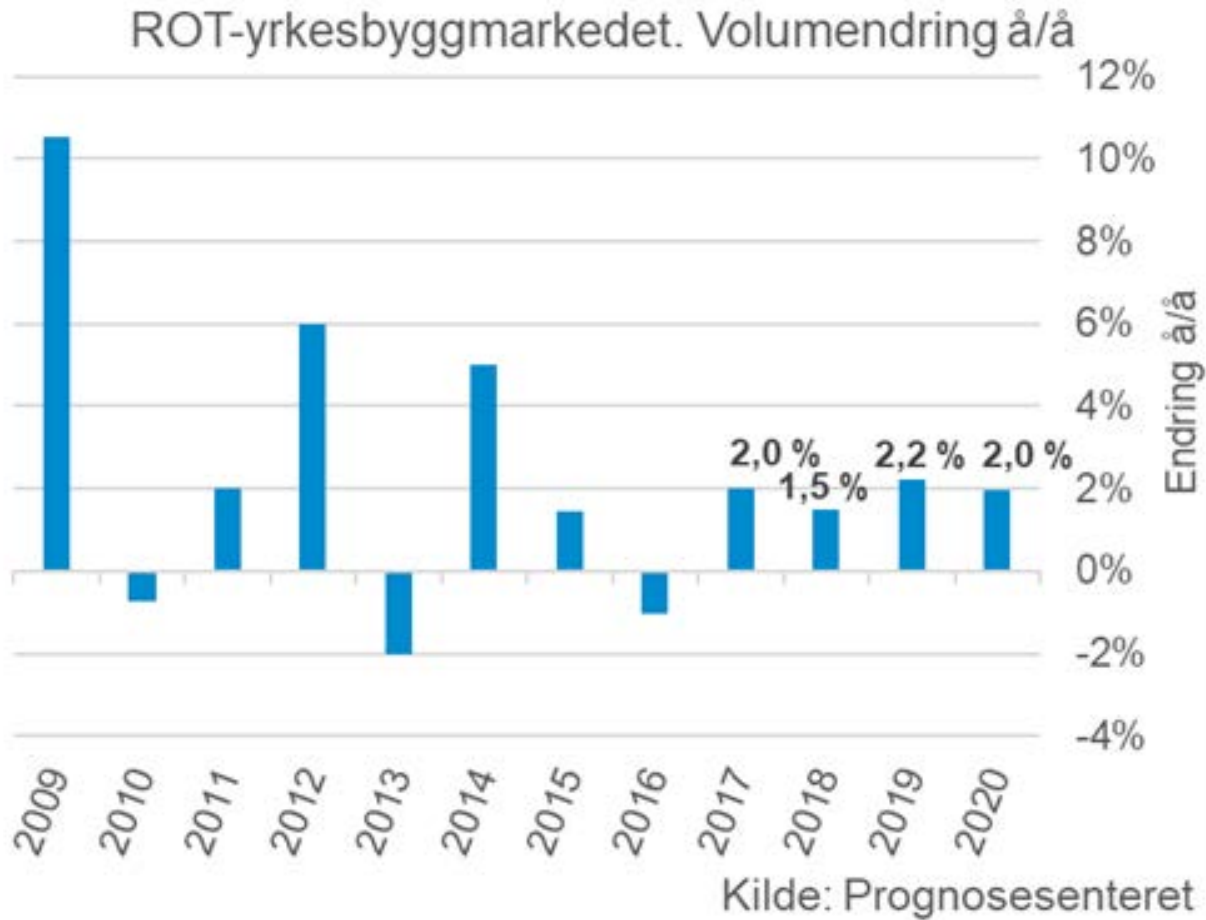
Norge, Yrkesbygg, Produksjonsverdi,
Volumendring å/å



Kilde: Prognosesenteret

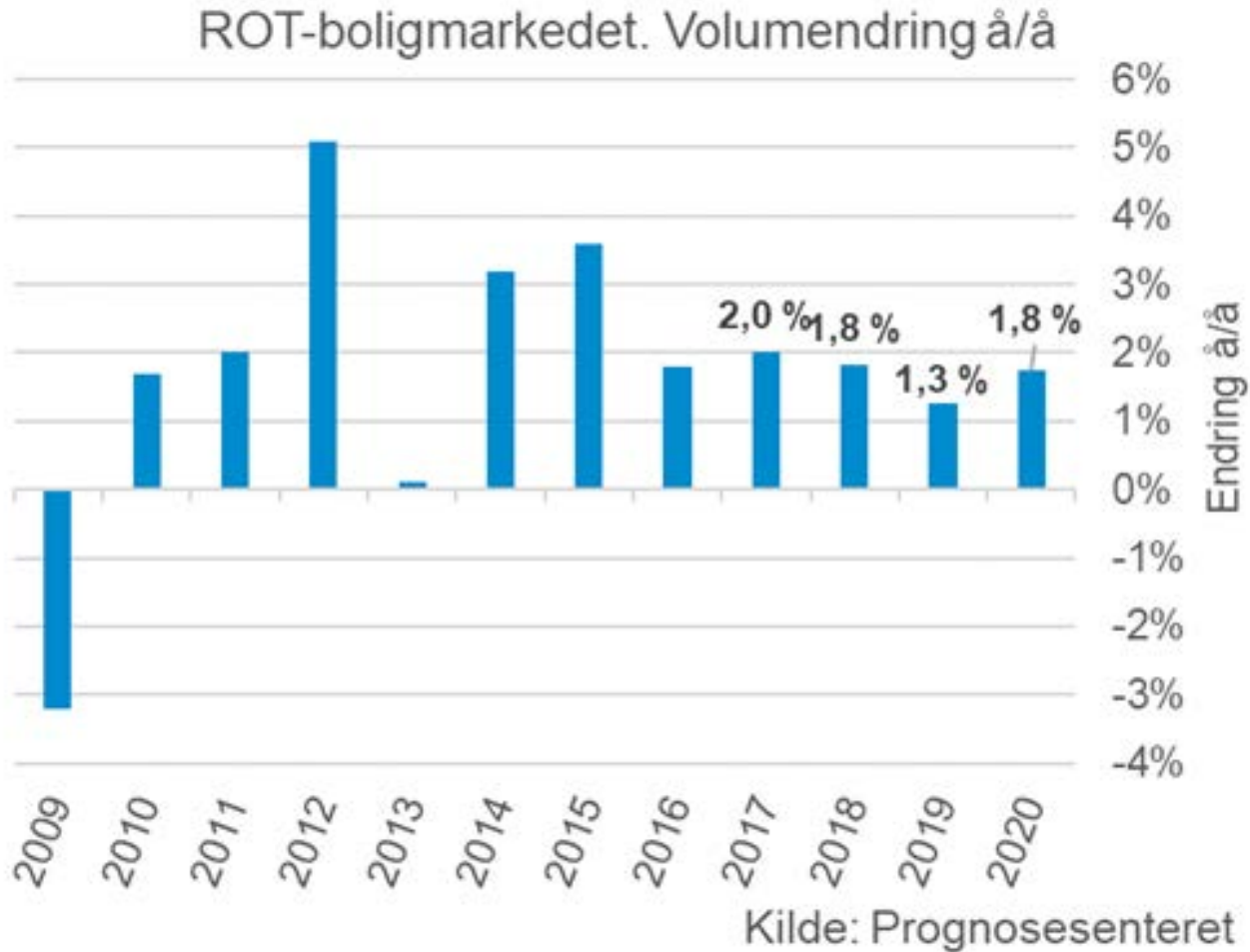


ROT Yrkesbygg (33 % av klimamarkedet)





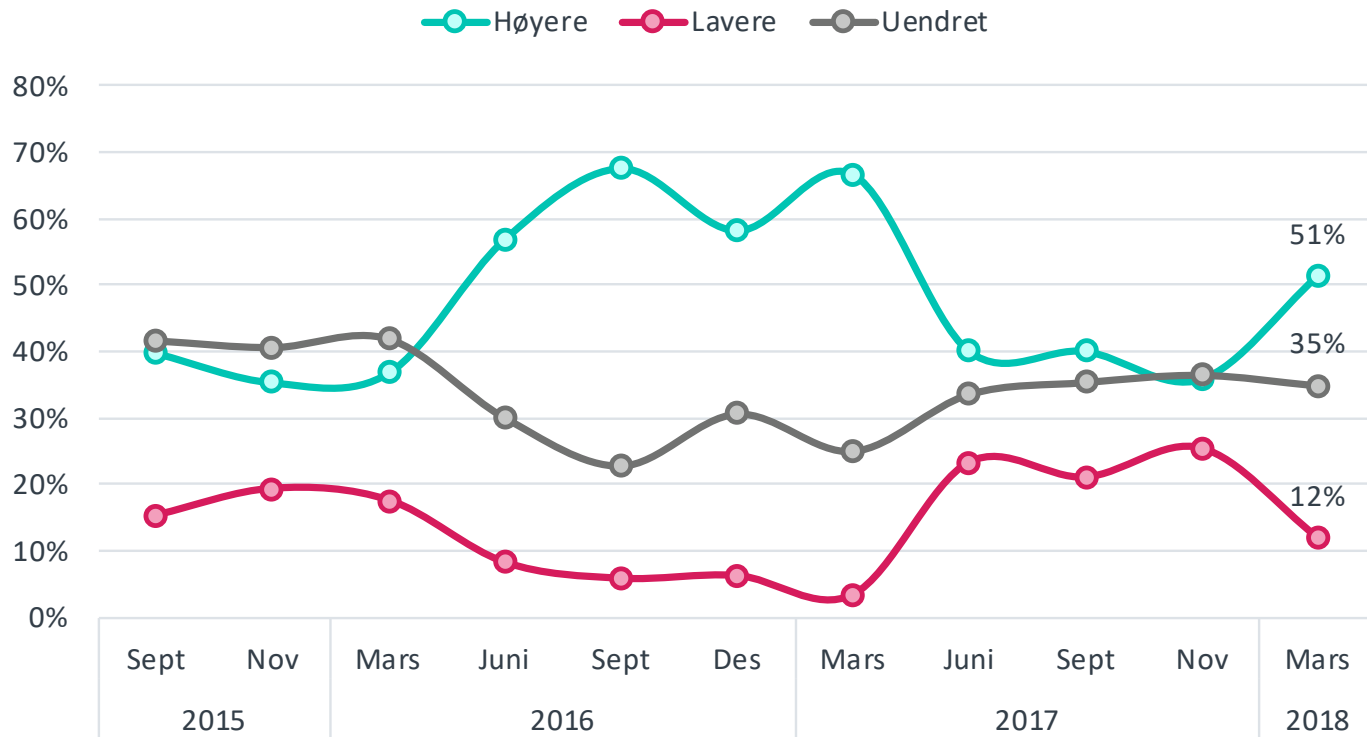
ROT Boliger (11% av klimamarkedet)





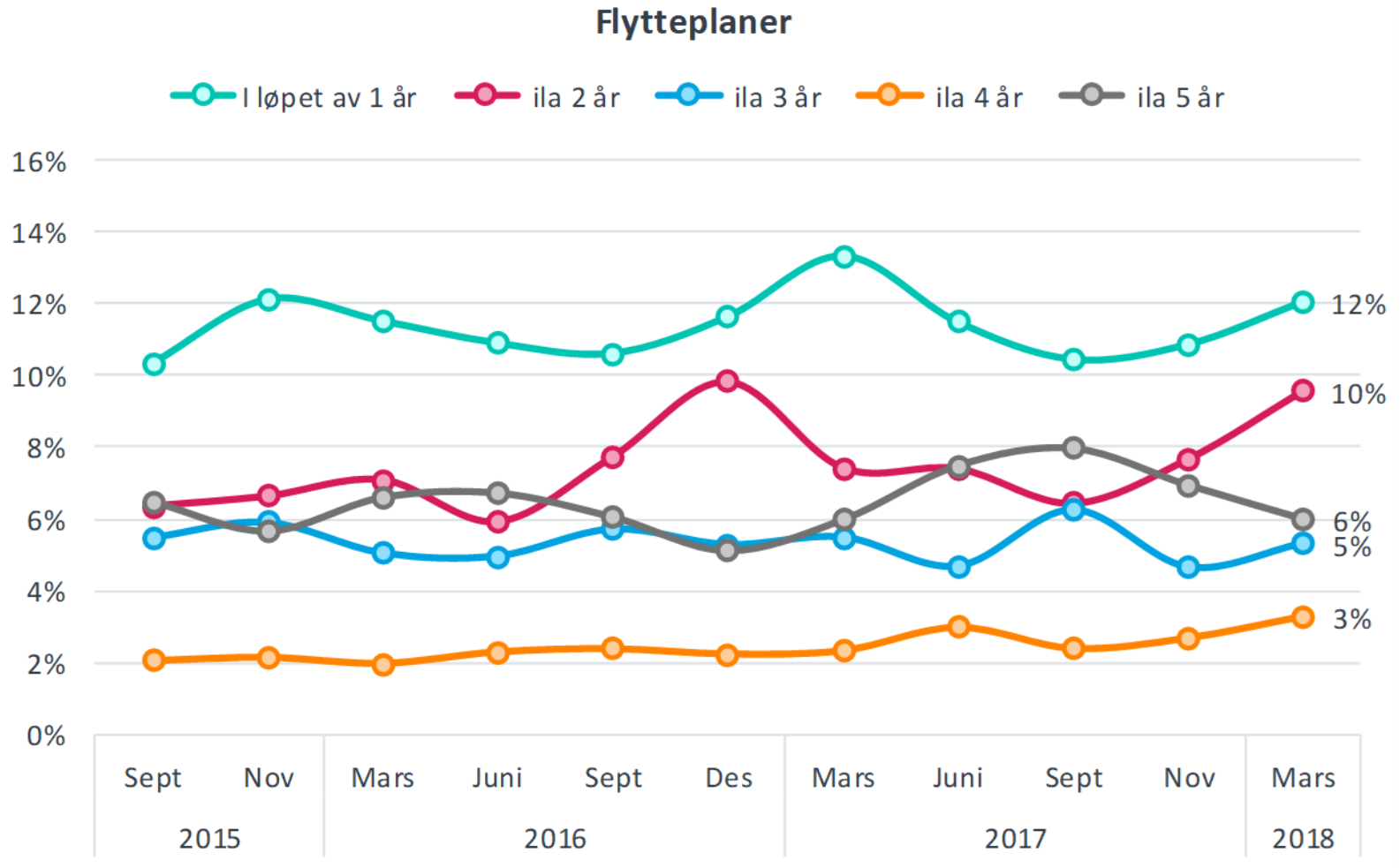
Forventninger til boligpris

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?



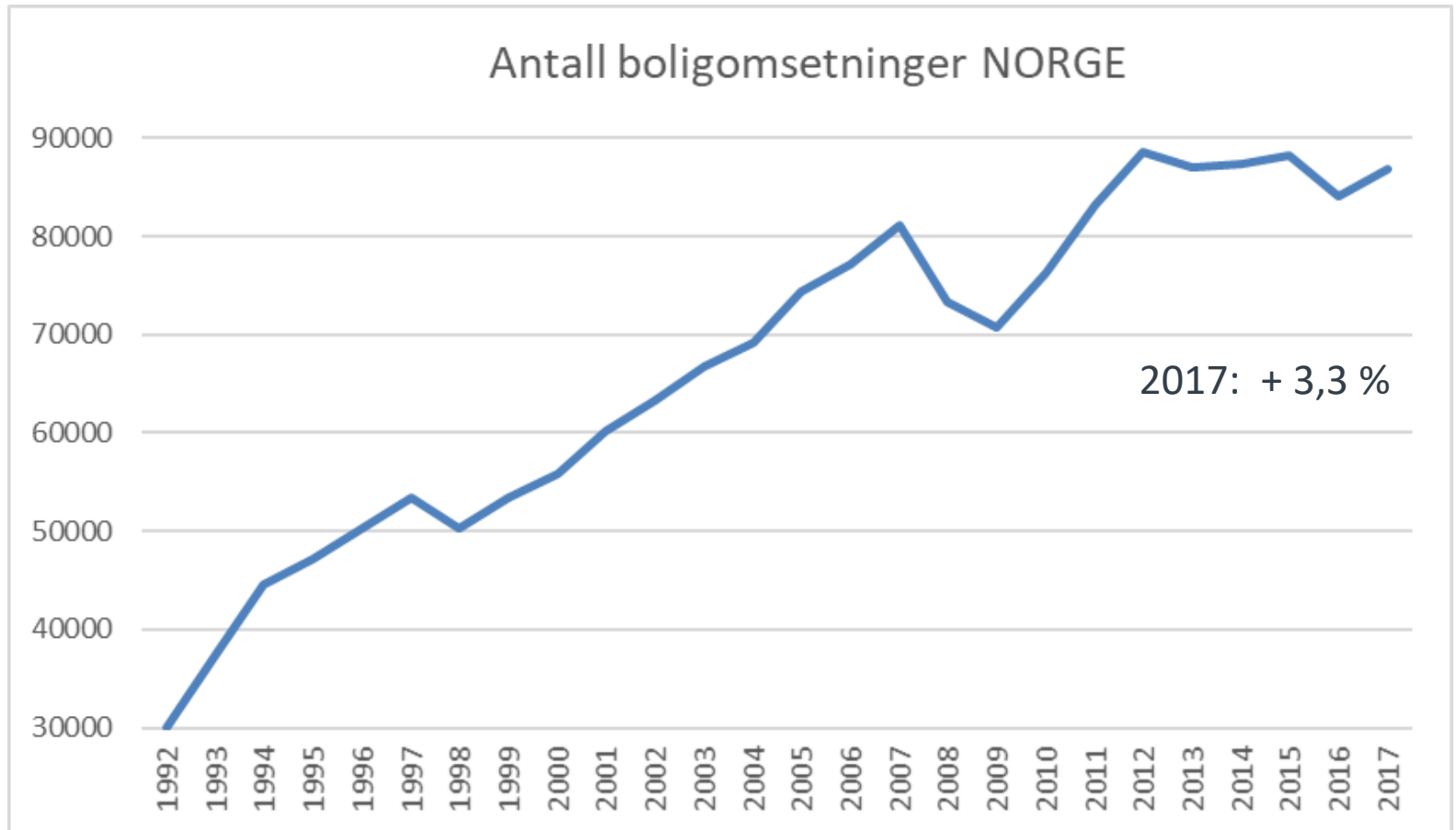


Flytteplaner



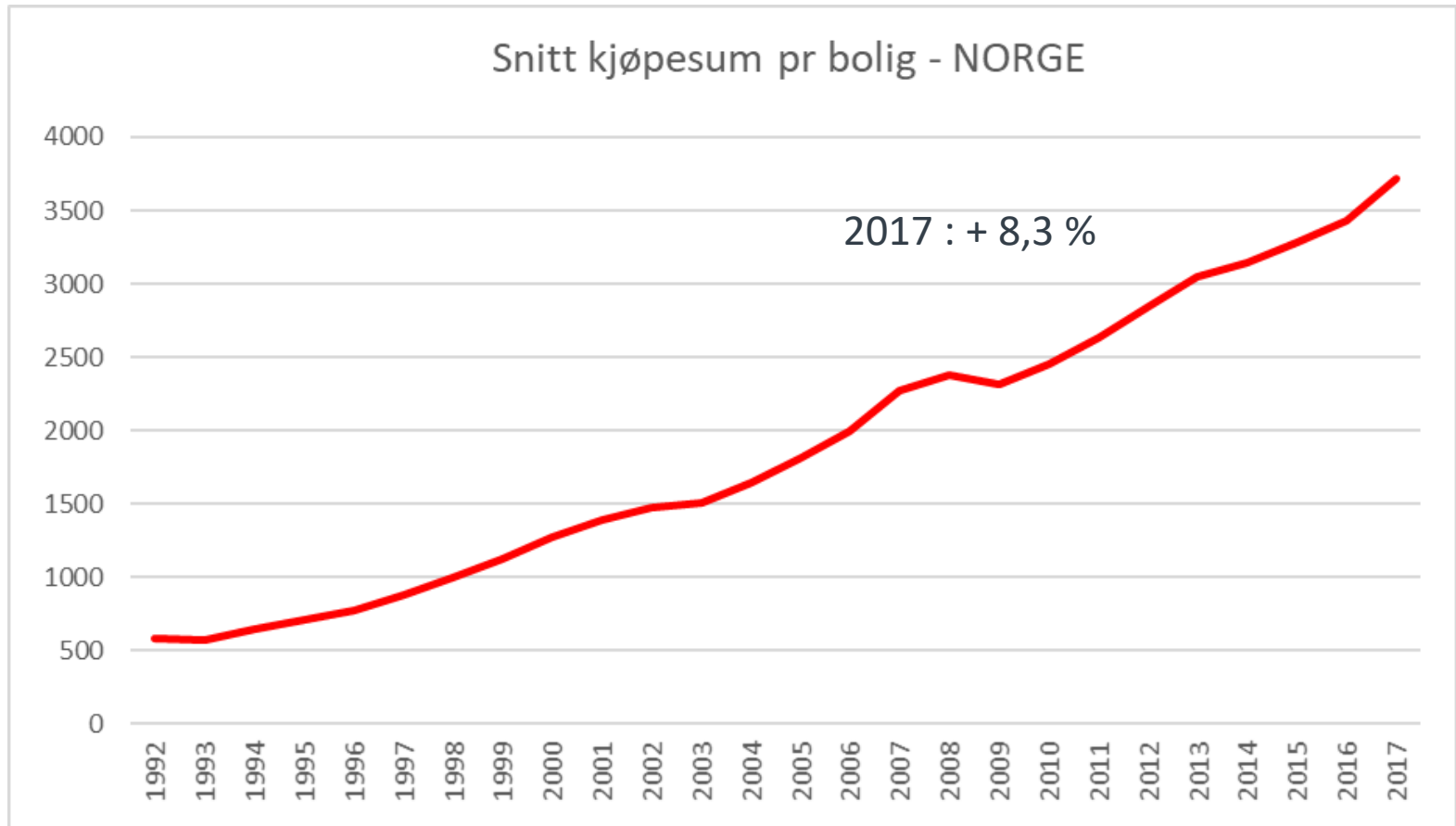


Antall omsetninger (selveier)



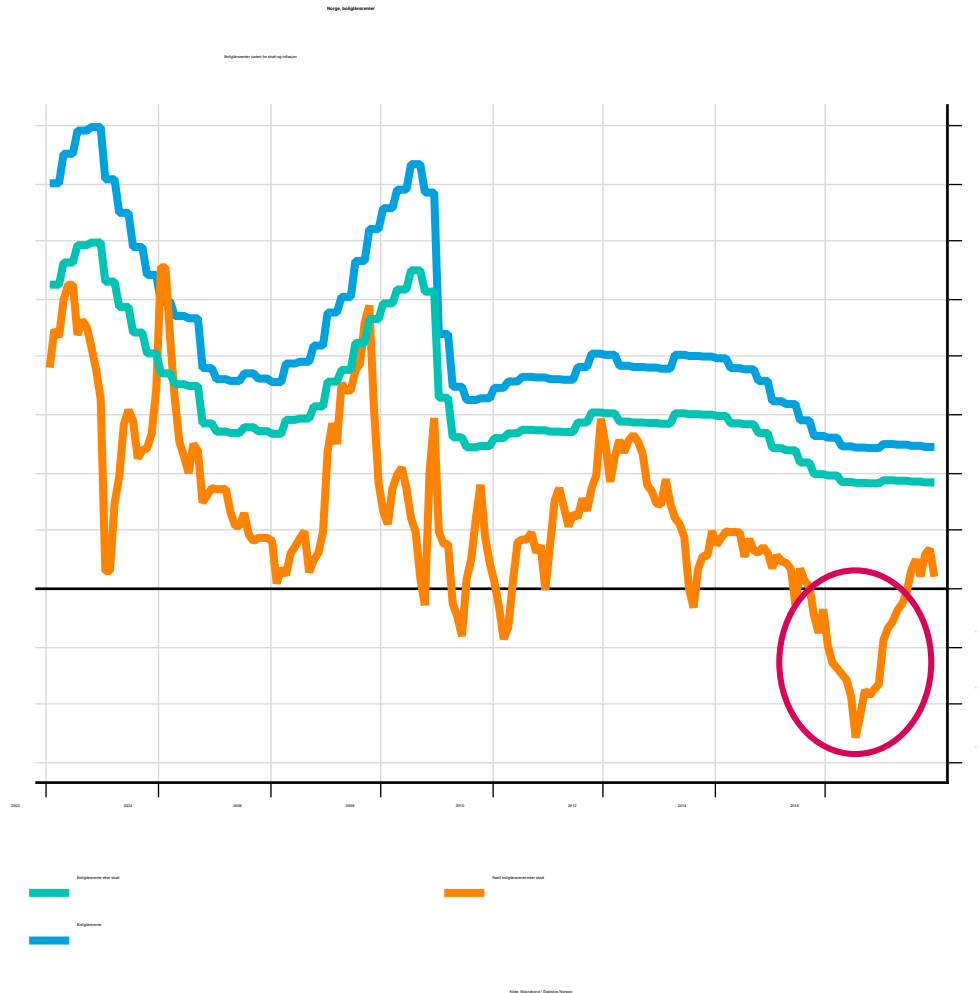


Snitt kjøpesum pr. boligomsetning (selveier)





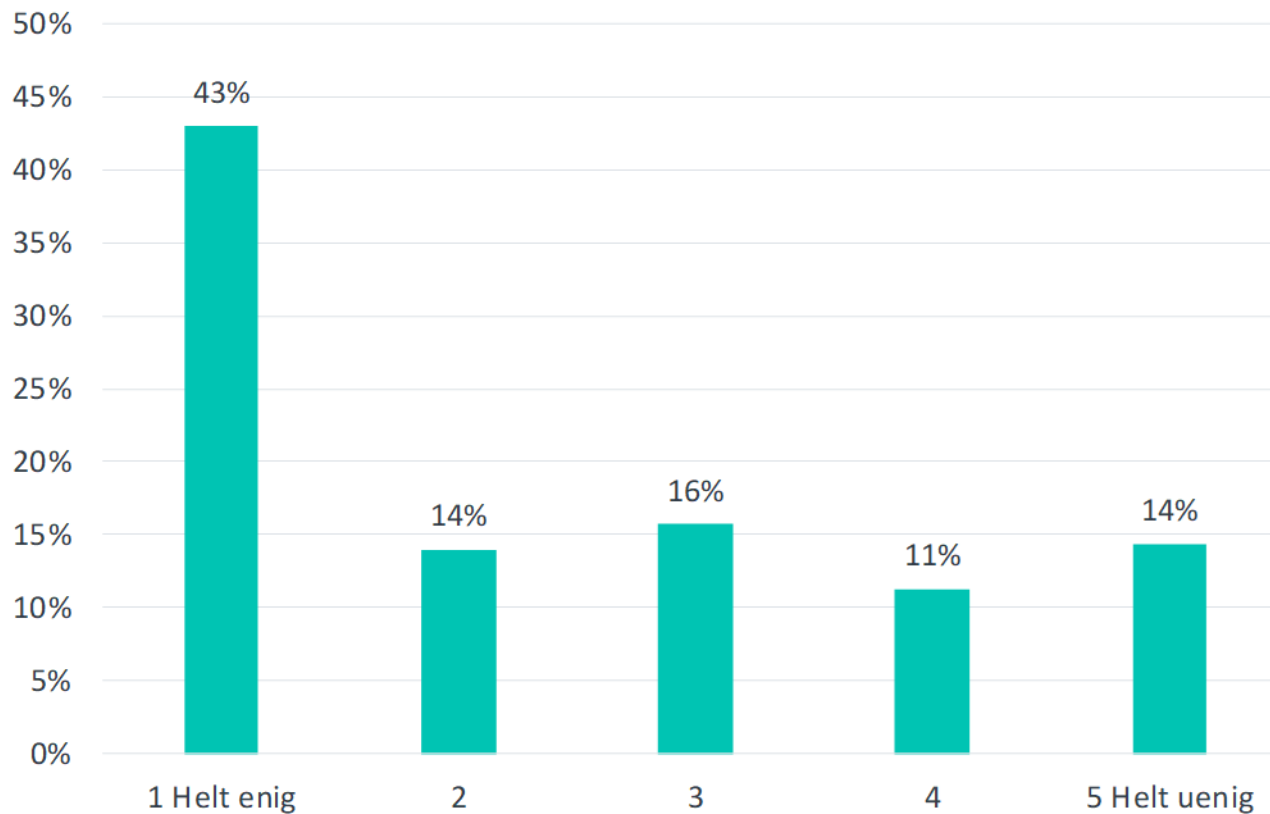
Rentekuttet mars '16 overstimulerte boliggetterspørselen, den kommende renteøkningen vil dempe den tilsvarende





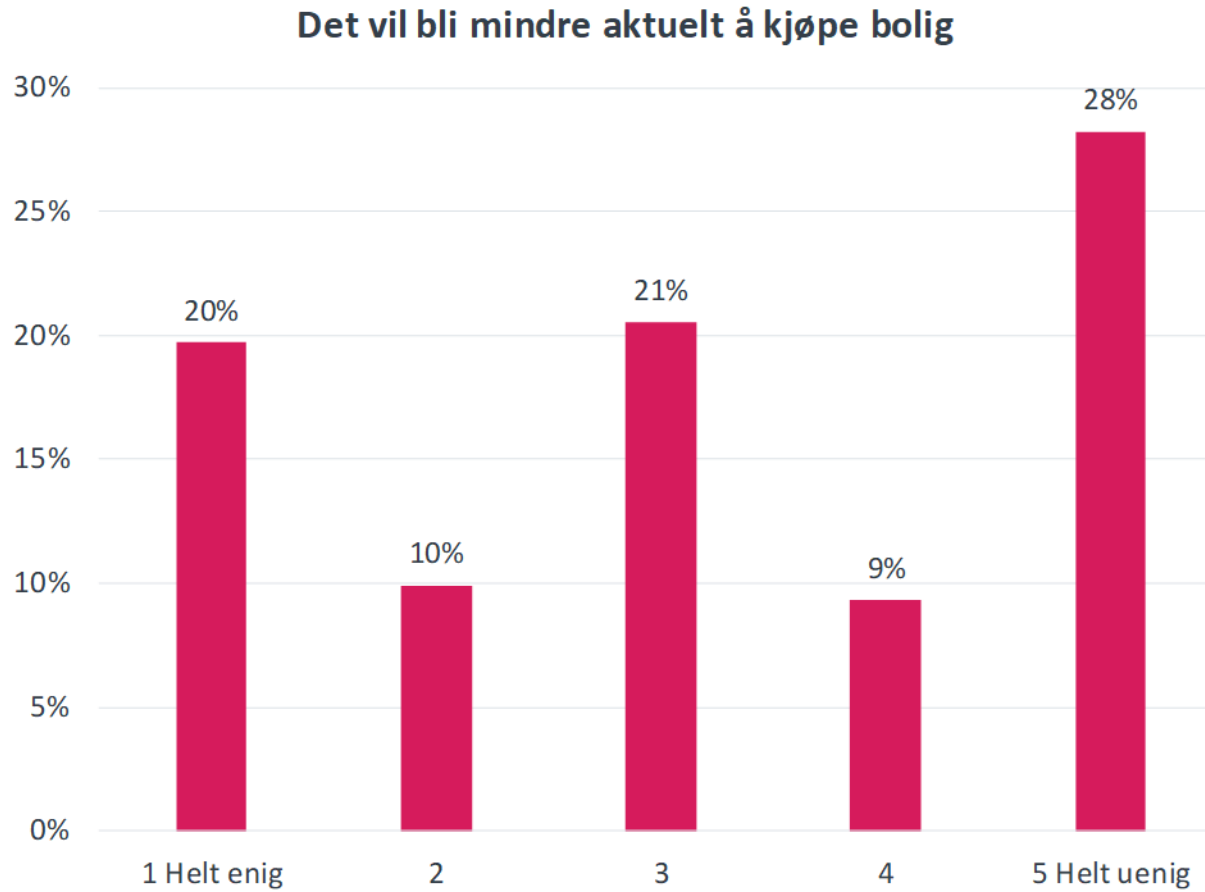
Konsekvens av rentevekst

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





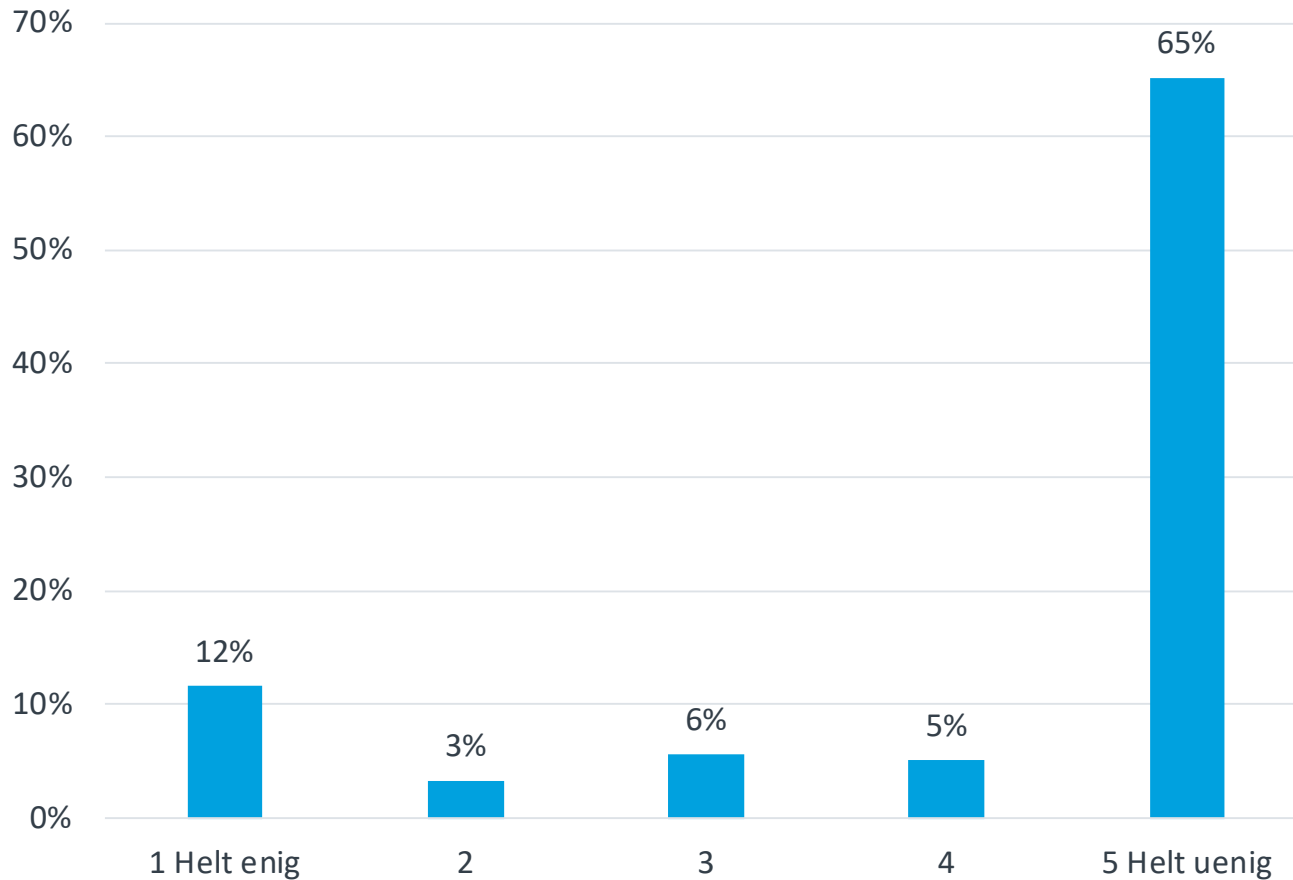
Konsekvens av rentevækst





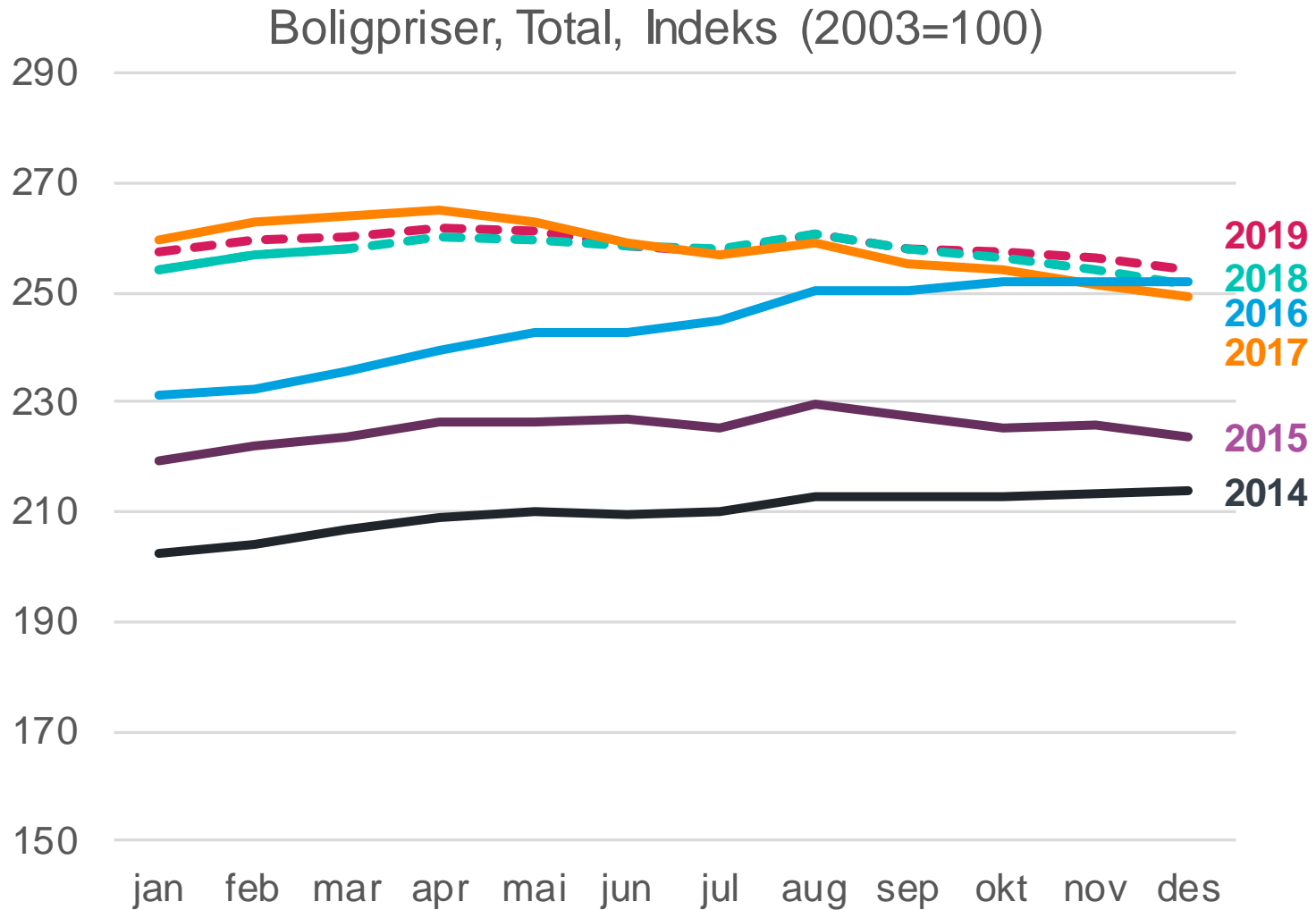
Konsekvens av rentevækst

Vi vil leie i stedet for å kjøpe bolig





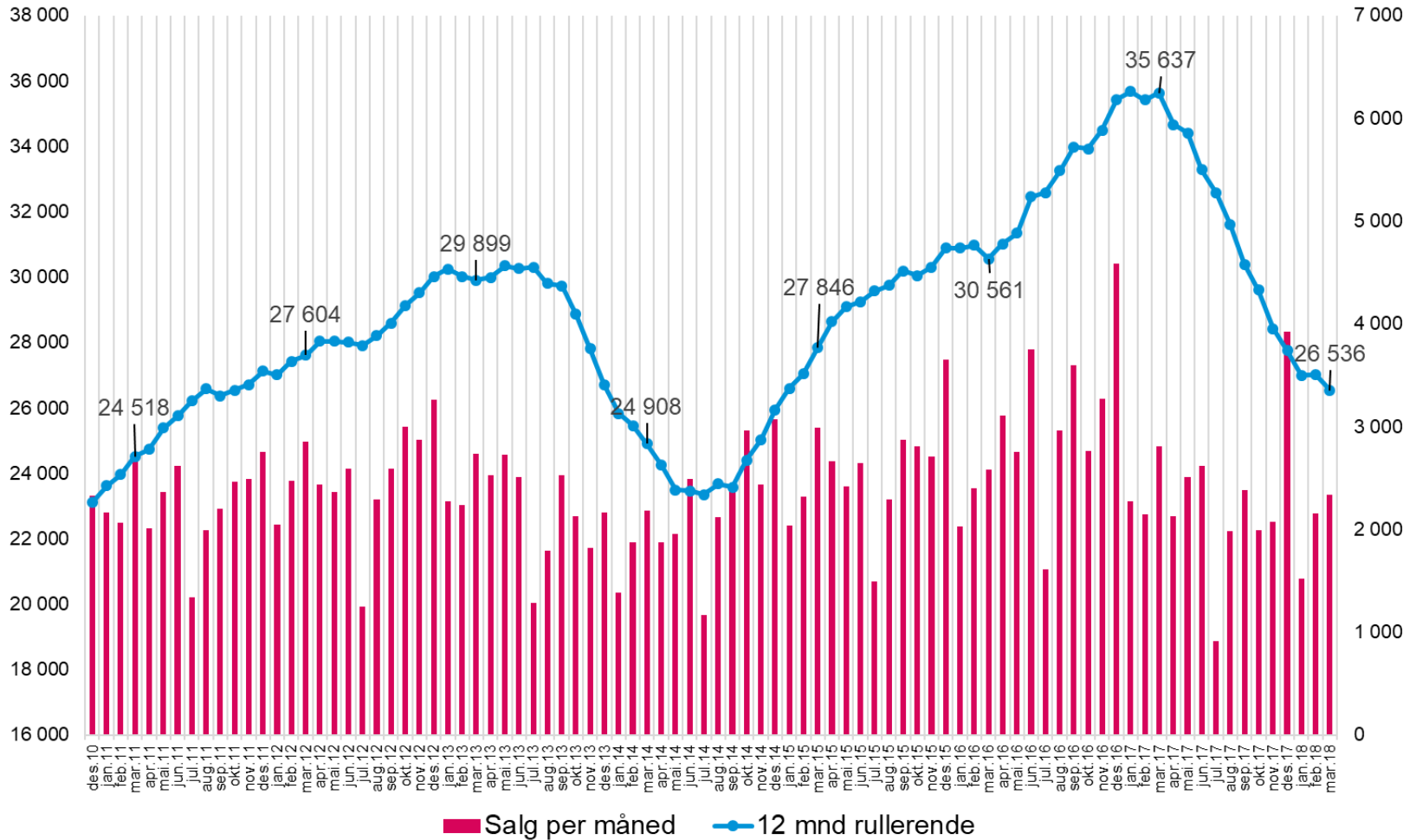
Boligpriser



Kilde: Eiendom Norge, FINN, Eiendomsverdi AS

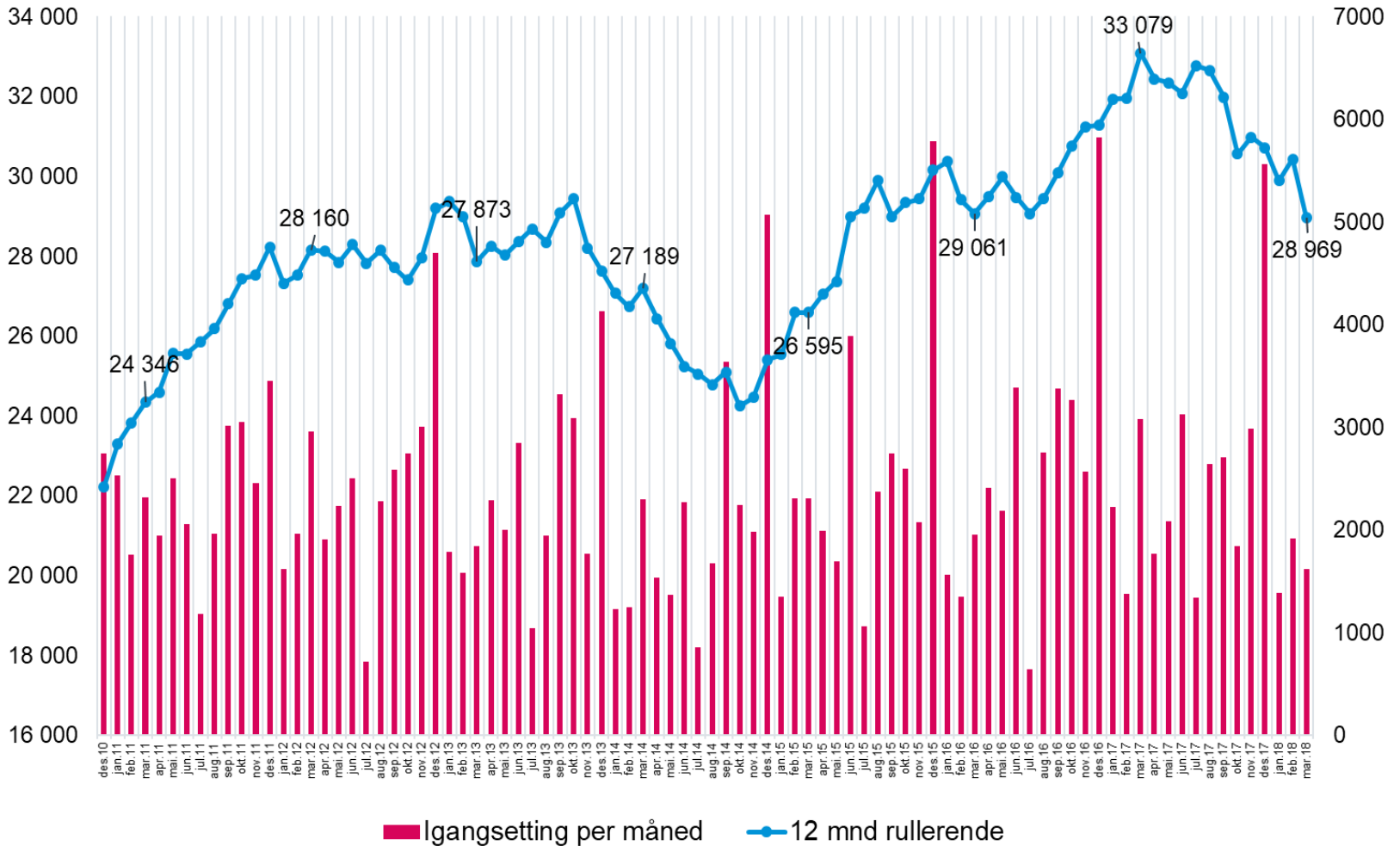


Nye boliger – salg (12 mnd)



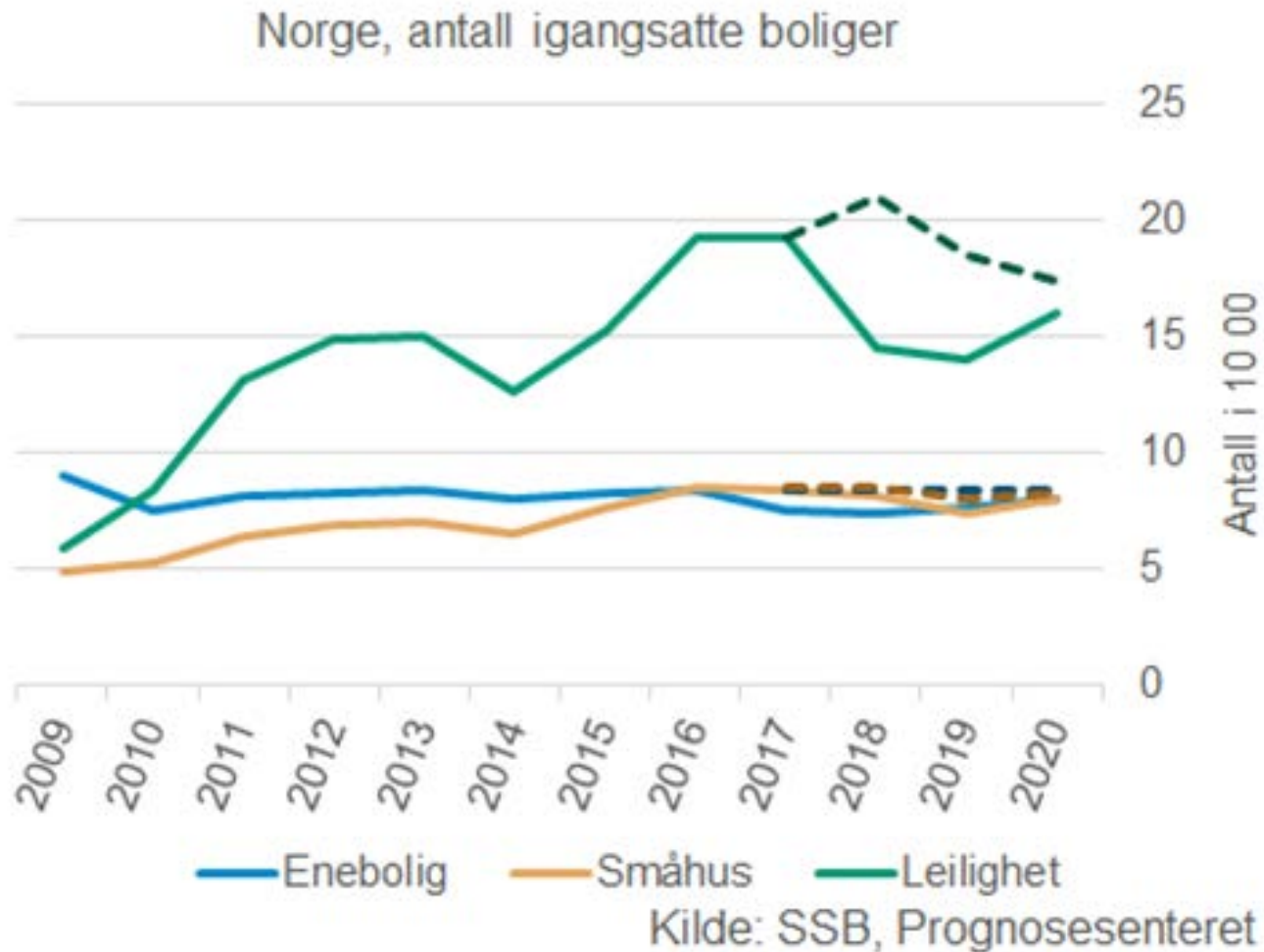


Nye boliger – igangsetting (12 mnd)



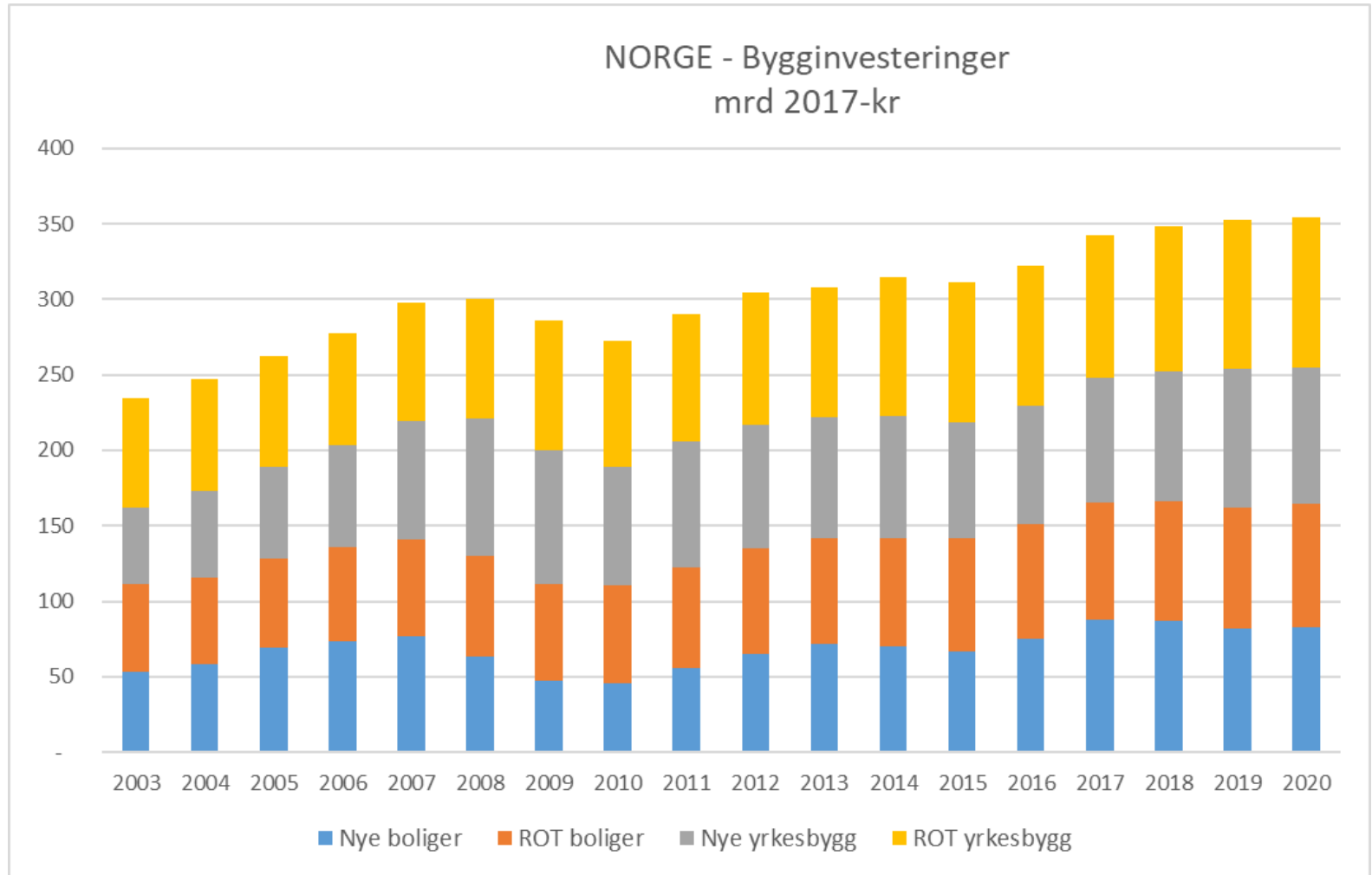


Nye boliger – igangsetting





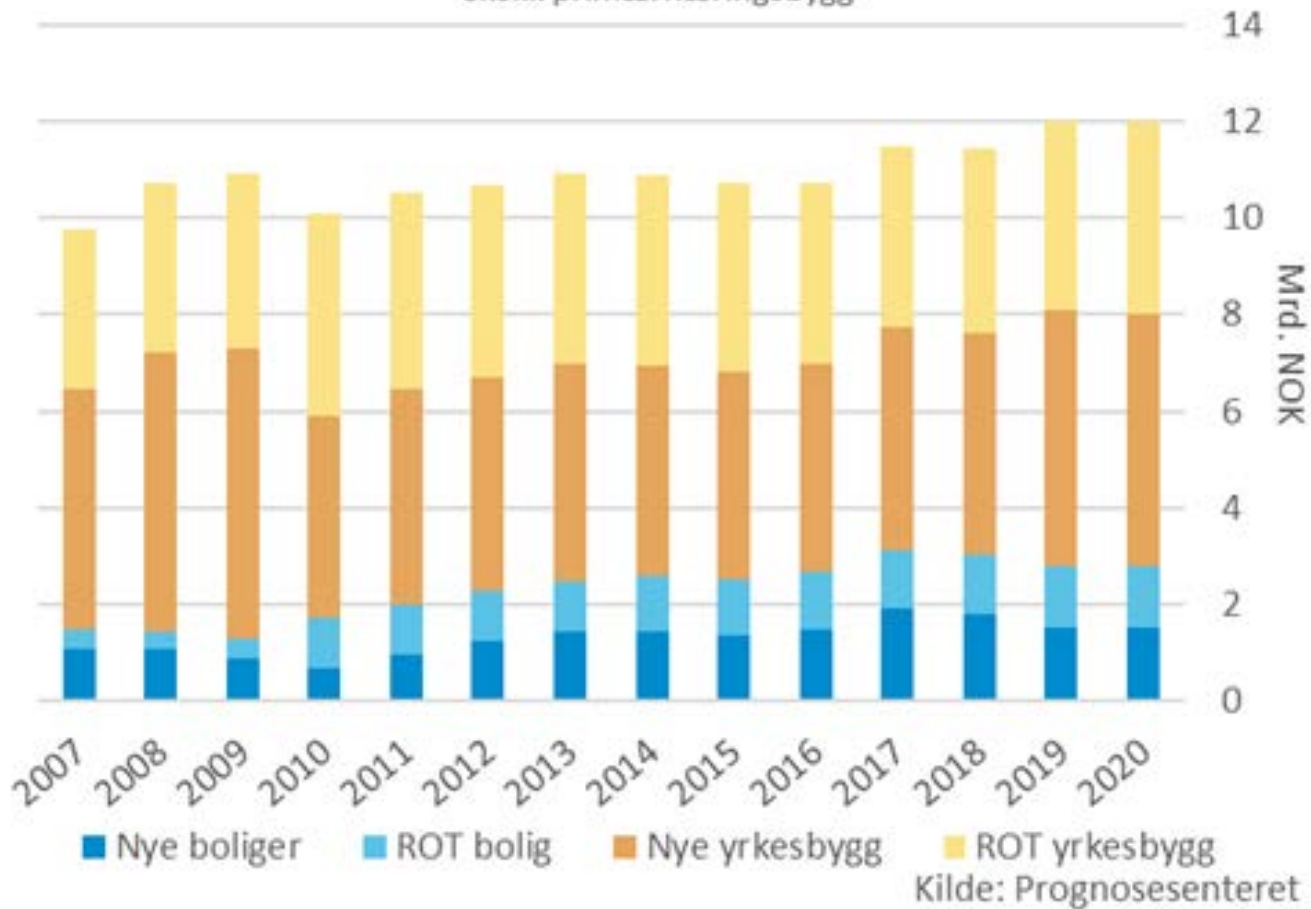
Bygg & Anlegg - investeringer





Konklusjon I

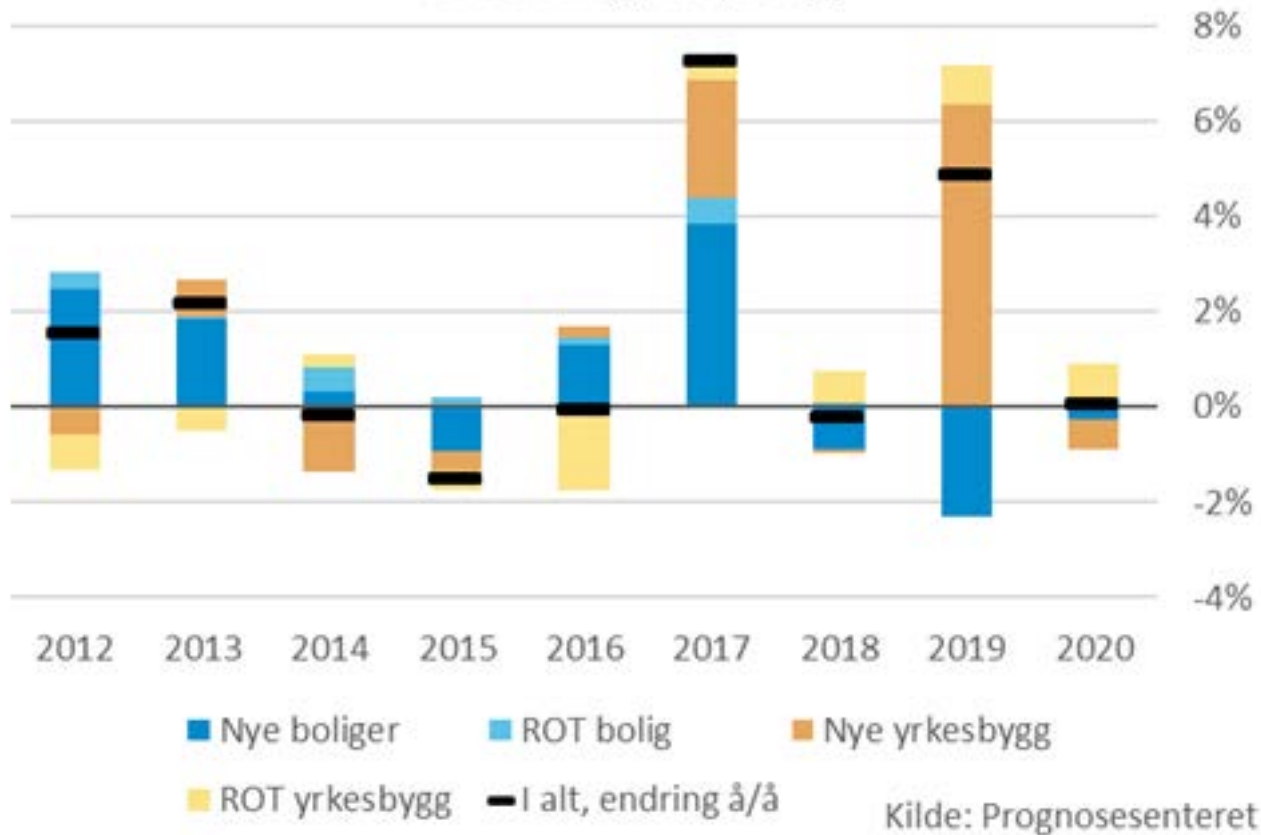
Norge, Klimamarkedet tilknyttet bygg. Mrd. 2017-NOK
ekskl. primærnæringsbygg





Konklusjon II

Norge, Klimamarkedet tilknyttet bygg.
Vekstbidrag i %-poeng





Lykke til 😊

