



Er det i år markedet snur?

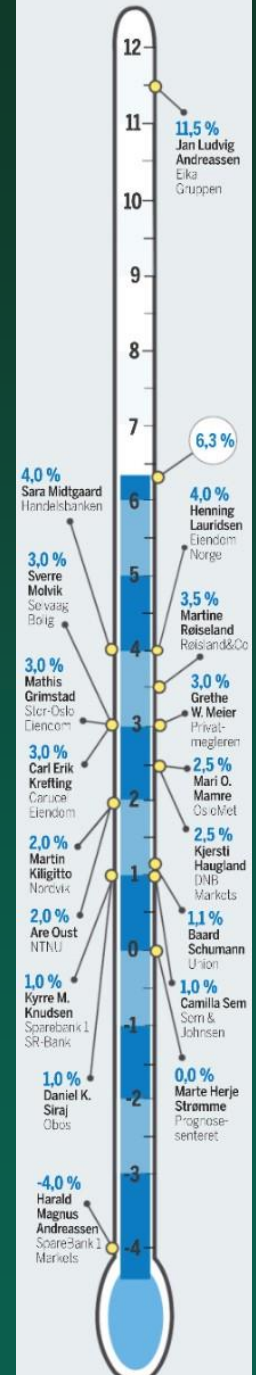
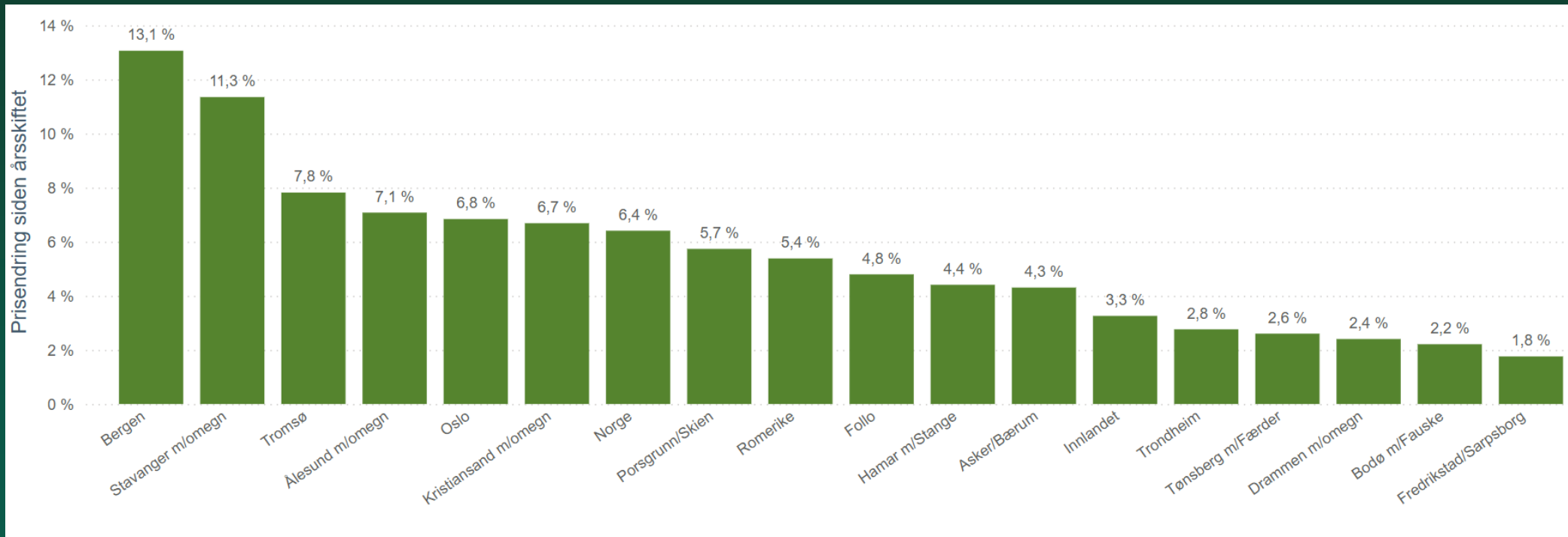


BYGGEBØRS 2025

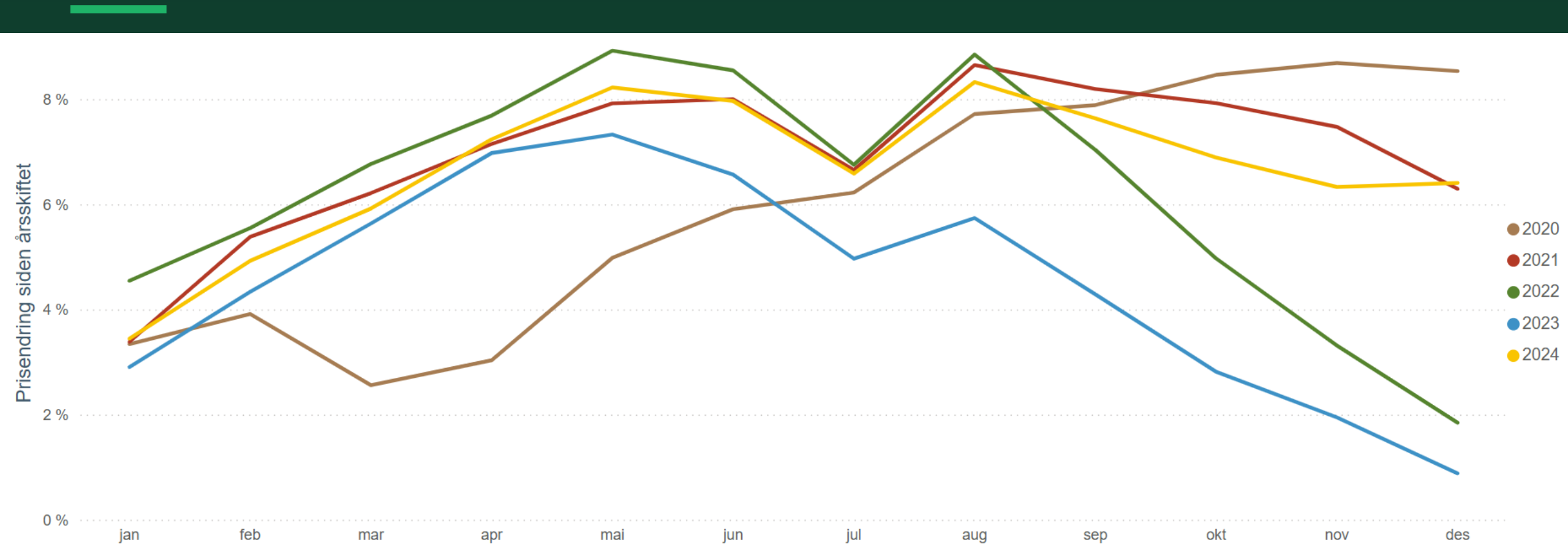
Henning Lauridsen,
Adm dir

Eiendom Norge

Tilbakeblikk på 2024 – forskjellenes år



Prisendring siden årsskiftet 2020-25



Bolig – og realboligpriser siste 10 år – Norge

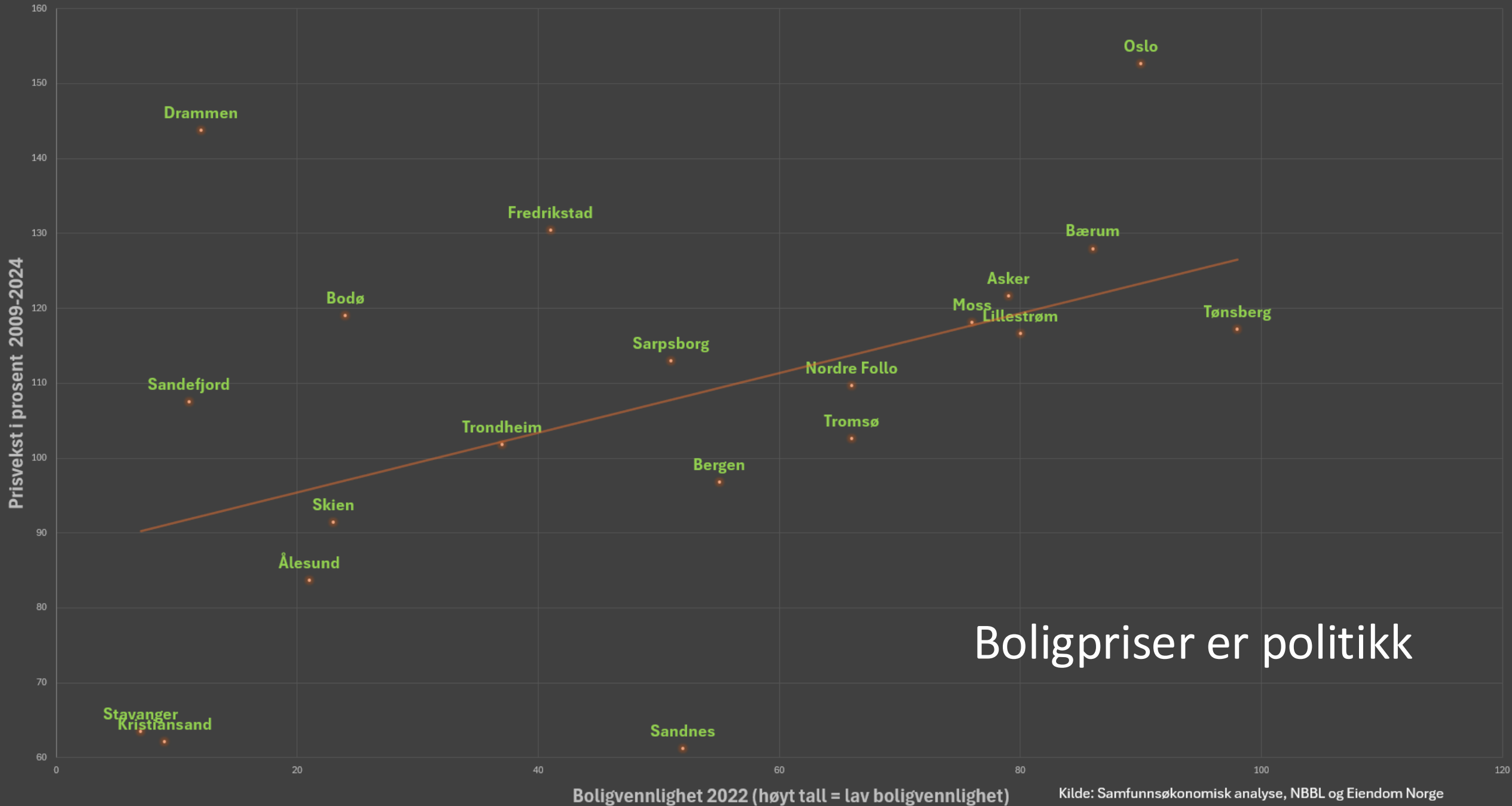


Korrigert for KPI har boligprisene falt de siste årene.

Prisene er lavere enn under toppen i 2017 og mye lavere enn i 2022.

I 2024 hentes noe av realboligprisfallet de siste to årene inn igjen.

Boligvennlighet og prisvekst



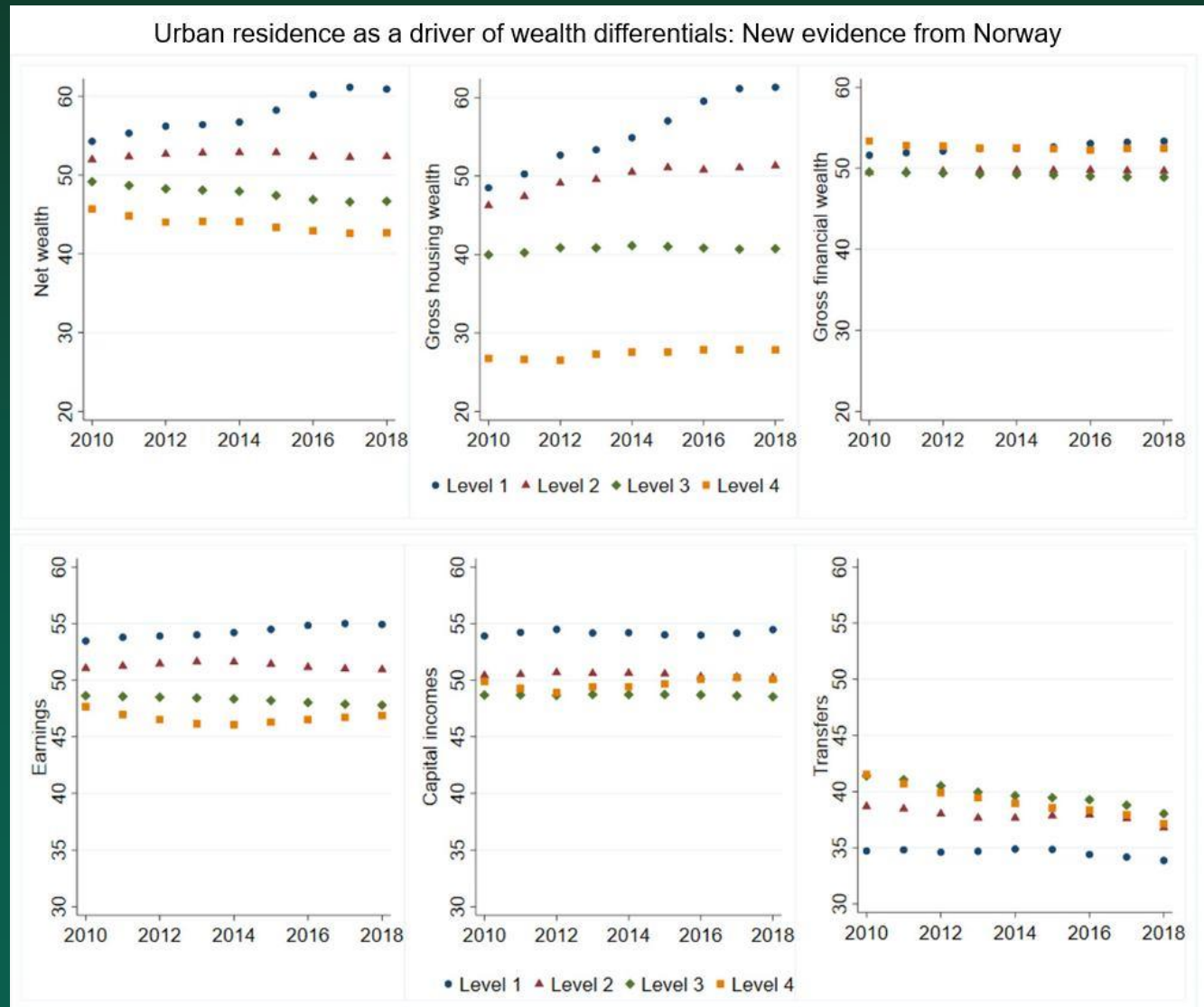
Boligpriser er politikk

01.01.2013-1.1.2023

Kilde: SSB og Eiendom Norge



Feil boligpolitikk som forskjellsdriver?



Debatt & meninger

Har du råd til ikke å flytte til Oslo?

Flytter du til Oslo, blir du rikere, mer produktiv og får høyere lønn. Oslo er Senterpartiets mareritt. Sterk boligprisvekst og høye boligpriser fører til stadig større formuesforskjeller mellom by og land.

Storbyene er de suverene vinnerne i den moderne økonomi. De som bor i en storby, er mer produktive og tjener mer enn de som bor i småbyer og på mindre steder.

Urbanisering blir en viktig driver. Det kan ha ulike årsaker: Ambisjøs unge med god utdanning søker til storbyene, bedriftene i storbyene er mer produktive, og storbyene gir et godt klima for å få de gode ideene og optimal kobling mellom ansatte og bedrift.

Når mange sjanse hoder samles på ett sted, øker sjansen for at de ansatte har lyst til å bo. Lønn er et flott sted, men man etablerer neppe bedriften sin der hvis man er på jakt etter 100 nye IT-spesialister.

Mange bedrifter har skjunt dette og leier dyre lokaler sentralt i Oslo, der det er lettere å rekruttere de mest attraktive arbeidstagerne. På 1970-tallet flyttet folk dit arbeidsplassene var. I dag etablerer kunnskapsbedriftene seg der de ansatte har lyst til å bo. Lønn er et flott sted, men man etablerer neppe bedriften sin der hvis man er på jakt etter 100 nye IT-spesialister.

Flinke folk som utvikler seg og finner på smarte ting, skaper et godt klima for enda mer produktive bedrifter. I tillegg kan plassering med nærhet til kunder, samarbeidspartnere og ansatte spare bedriftene for mange kostnader. Urbaniseringen blir en viktig driver for økt økonomisk vekst.

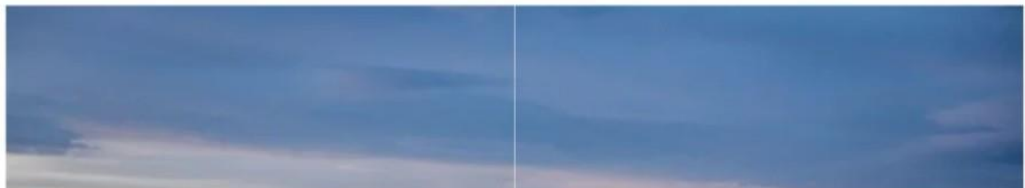
Gjør byene mer attraktive. George Galster og Terje Wessel viser i en forskningsartikkel fra 2024 at man tjener mer dess høyere man er i det urbane hierarkiet, med Oslo suverent på topp. Bergen, Stavanger og Trondheim kommer på annenplass, mens man finner de minst sentrale kommunene på bunn. De gode lønningene gjør byene attraktive.

Formuesfordelen ved å bo i Oslo er enda mer markant og er i ferd med å løpe fra de andre stedene i det urbane hierarkiet. Årsaken finner vi ikke i finansformue, men i siste års kraftige vekst i boligformue.

Eiendom Norges boligprisstatistikk viser hva som har skjedd. De siste ti årene har



Kronikk
Henning Lauridsen
Administrerende direktør, Eiendom Norge



2 LEDER & KOMMENTAR TIRSDAG 21. JANUAR 2025 BERGENS TIDENDE BERGENS TIDENDE TIRSDAG 21. JANUAR 2025 LEADER & KOMMENTAR 3

Leder & kommentar

Styrefredaktør:
Tord Olav Skrumera

Politisk redaktør:
Eirin Eikvold

Nyhetsredaktør:
Liv Sævi Øikenehuset

Kulturredaktør:
Jens Kihl

Utviklingsredaktør:
Jan Stian Vold

Redaksjonsjeff:
Liv Skutheim

Tippetipst:
Nagar Valde

Nyhetsstjeps:
Telefon: 02211
SMS: 2211
Epost: 2211@bt.no

Ikke fått avisen?
Gjennom bestillings- eller abonnementskontor

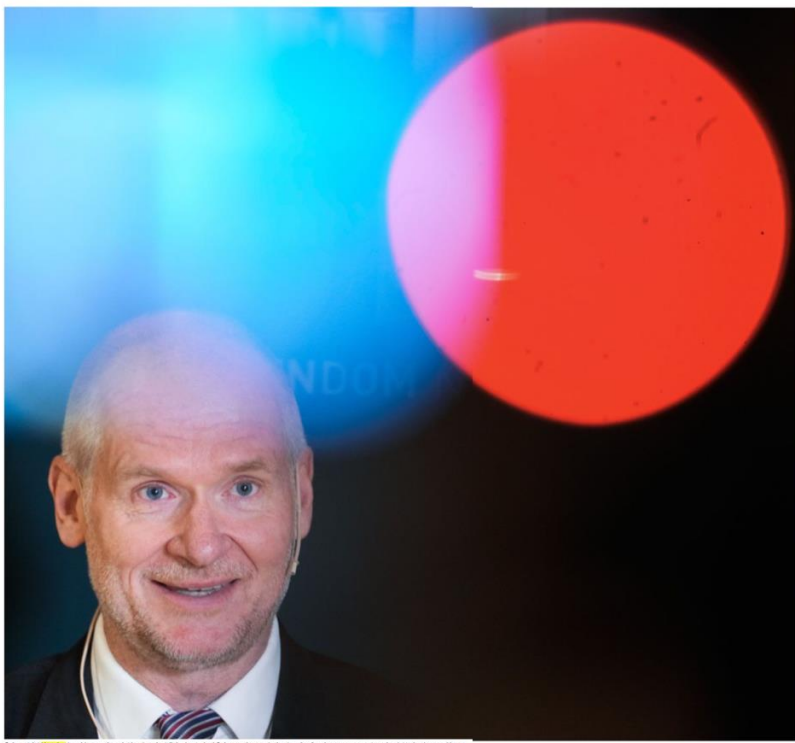
Adresse:
Bergens Tidende,
postboks 7040,
5020 Bergen.

Bestillingskontor:
Lars Fjellre gate 30/
0687 Faxtonen plus 5

facebook.com/bergenstidende

twitter.com/btno

instagram.com/btno



OLE BERG-RUSTEN / NTB
DER LAURIDSEN BILKAR BORT er når han står på et stort møte i et av de mange distrikta og byene i resten av landet. Han er administrerende direktør i Eiendom Norge.

Åtvarar om priseffekt i distrikta:

– Grunnen til å bli verande i Oslo vert styrka

Verdiutviklinga i eiendom har fort til ein stor formueforskjell i landet vårt, ifølgje administrerende direktør i Eiendom Norge, Henning Lauridsen.

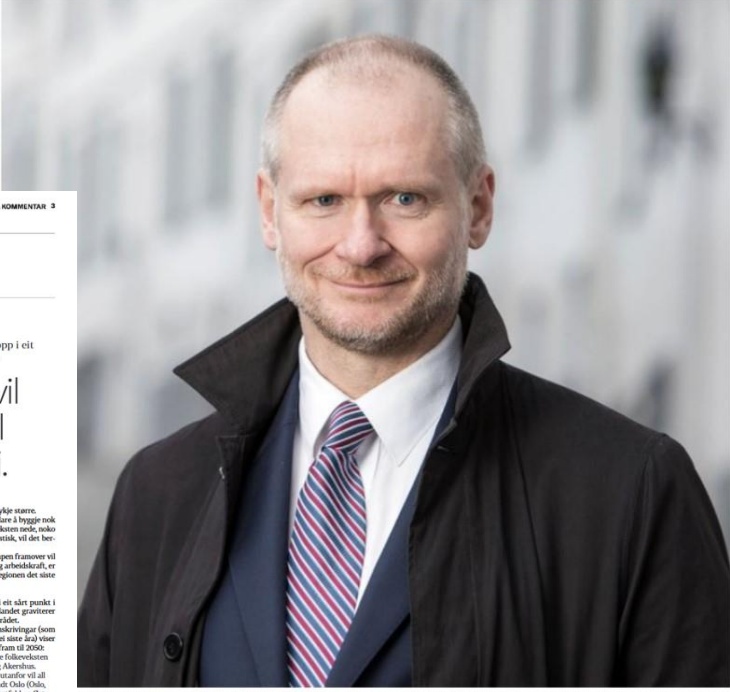


FOTO: OLE BERG-RUSTEN / NTB
dom i Oslo er langt høgare enn andre stadar i landet. Også i dei andre storbyane, kan Henning Lauridsen i Eiendom Norge fortelje.

” Du blir jo ikkje akkurat rik av å bruke enda meir av løna di på å bu.

Hans K. Mjelva, kommentar

KOMMENTAR: Stå på for Vestlandet, elles endar du opp i eit nitrist rekkehus i øydemarka rundt hovudstaden.

Eiendom Norge vil ha meir flytting til Oslo. Eg seier nei.

Hans K. Mjelva



Kommentar til BT hansen@nyttel.no

STEFEN FOR LANDETS eiendomsnæring, Henning Lauridsen i Eiendom Norge, prøver å sette i scene video på ein provokasjon. Eller var det det?

«Flytter du til Oslo, blir du rikere, mer produktiv og får høyere lønn», skriver den gamle NRK-nyhetsleieren i kronikken.

Det er jo ikkje sant. Lønningsene i «små» byane i Oslo, Gj. vis du så, og ein bustad har prisen som vore høgare der enn i resten av landet. Altså blir rikare, på papiret, ved å feriere. For du skal jo fort- setje å bu der, eller?

AD DETTE ER LITT I SPESJEL. Er så vore. Du blir jo ikkje akkurat rik av å bruke enda meir av løna di på å bu.

For lønningane til utvalgte folk er stort sett ikkje høgare i Oslo. Er du til dømes sjøbransje, kan du treve om tene langt meir i desentrale utkantkommuner.

Den såkalla sjøbransjeutviklingen viser i for si at du med å innlei på 40.000 kroner berre hadde tid til 2,4 prosent av bustadene i Oslo. I Bergen, det mest, hadde sjøbransjer tid til 30 prosent.

LAURIDSEN BILKAR BORT er når han står på et stort møte i et av de mange distrikta og byene i resten av landet. Han er administrerende direktør i Eiendom Norge.

Der Lauridsen bilkar mellom bustadene i Oslo og resten av landet ikkje vil sjå like mykje, og ei formidling i for-

” Lauridsen pirkar bort i eit sårt punkt i norsk samtid: Altså i dette landet graviterer akkurat no mot Oslo-området.

mede ikkje blir så mykje større. Mens vinn Oslo skulle klare å bygge nok bustadar til å halde produksjonen med, noko som ikkje er narsleg realistisk, vil det berre forverke tilflyttinga.

Når den viktigaste kampen framover vil hande om å tilretteleggje og arbeidskraft, er altså tilflytting til Oslo regionen det største resten av landet treng.

LAURIDSEN PIRKAR BORT i eit sårt punkt i norsk samtid: Altså i dette landet graviterer akkurat no mot Oslo-området.

Så er bustadmarknadsutviklinga (som er basert på utviklinga dei siste 24) viser følgjande om utviklinga fram til 2050:

- Nest halvparten av alle folkeskolen (43 %) vil skje i Oslo og Akershus.
- I høvd på prognosane våre står det at all folkeskole skje i og rundt Oslo (Oslo, Akershus, Buskerud, Vestfold og Østfold). Ellers er utskatta av Agder og Trøndelag.
- Alle vestlandsfylker vil ha nedgang.
- Det same gjeld for folk i arbeidsalder (16-64).
- Dei største utskatta for denne tidsrommen er det store byane, sein Bergen, Trondheim og Stavanger. Her vil folketallet auke i det fleste aldersgrupper, men ein ikkje så mykje som i Oslo.

” Oslo har dratt ifrå, og det skapar ulemper for landet, seier han. Mellom anna stoggar det mobilitet. Grunnen til å bli verande i Oslo vert styrka. Samstundes kan det vere vanskeleg å flytte til Oslo, noko som kan vere uheldig for arbeidsmarknaden.

Henning Lauridsen, administrerende direktør i Eiendom Norge

nsverdiar er noko rne vil sjå endringjer at kommune i problemstilling-

kelt handlar det nane i tettstaden gulering av eigenridsen. Han seier sjå på sentrale som står ubrukt, i eksempel som i distrikta meir like-lauridsen, må det øk byggast fleire lo. At sentraliserte betre løysing ved øre bustadmark-tettstaden Oslo, ande.

Stavanger og Trondheim, forklarar Lauridsen. Dette har Lauridsen frå ein

studie utført av George Galster og Terje Wessel, publisert i 2024.

Støy mot natur

– Du bur i eit av områda som har høg verdiutvikling. Påverkar dette ditt syn på formueforskjellen?

– På eit personleg plan kunne eg vore kynisk og sagt at formueforskjellen gnar meg, og eg ikkje vil ha fleire bustadar i Oslo. Men det er ikkje dette eg ønskjer, verken i personleg eller profesjonell samanheng, seier han.

Samtalen dreier seg mot Distrikts-Noreg og kva som må til for at folk skal trekkje seg ut av storbyar og til mindre kommunar. Lauridsen nemner to ting som er det store trekkplasteret.

– Det er veldig mange stader i distrikta som har natur i ein heilt anna klasse enn det Oslo har. I tillegg kjem du vekk frå stress og støy som høyrer ein storby til.

Noko som trekkjer folk til Oslo er arbeidsmogleikheitene. Då må det spørst, kva ville trekt ein veldig ambisjos person ut av Oslo?

– Det er vanskeleg å seie. Kanskje eit prosjekt av noko slag, noko ein engasjerer seg for. At du har ei drivkraft som lar deg realisere det du ønskjer, seier Lauridsen.

– Ville du råda folk som bur i Oslo til å bli buande?

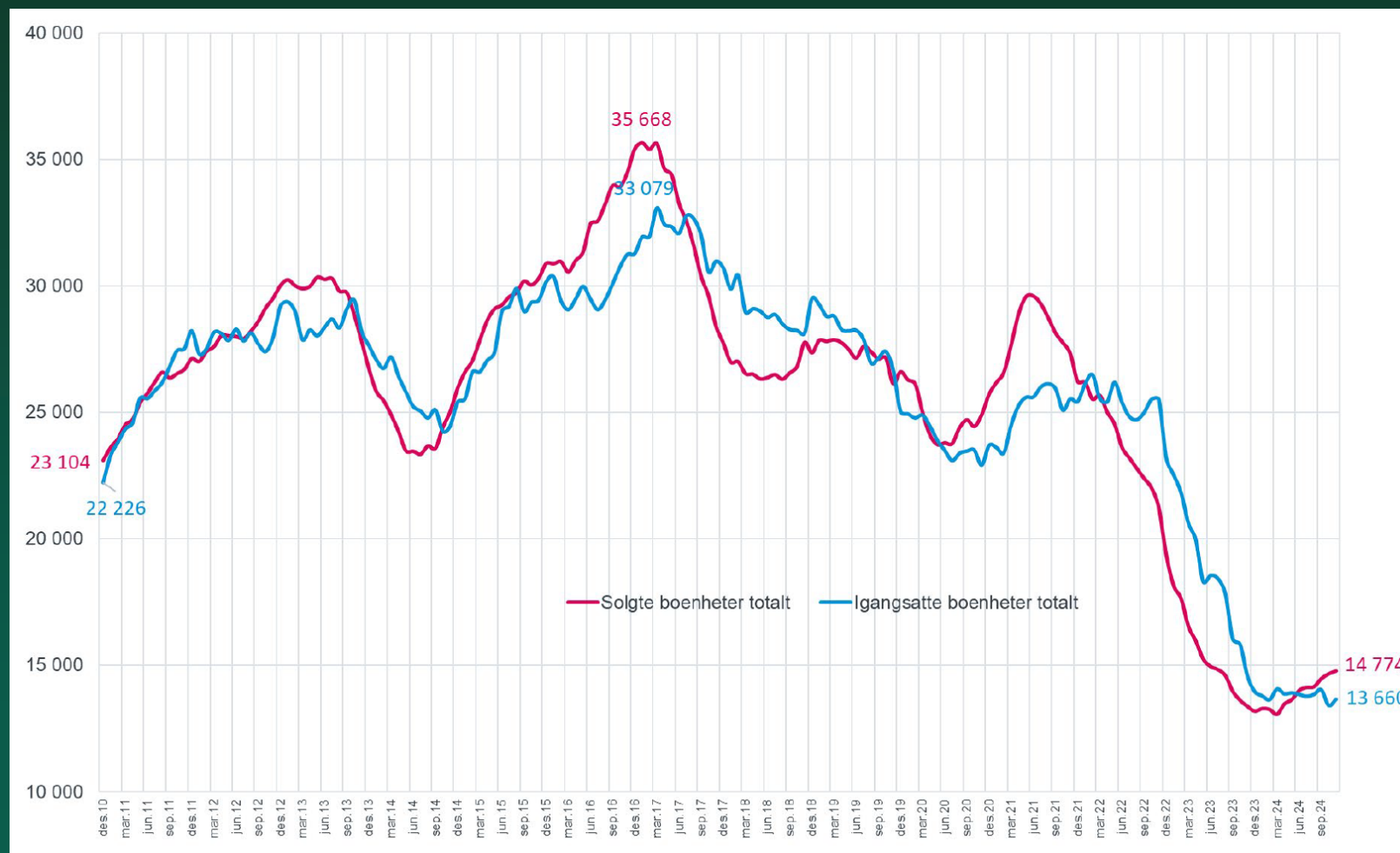
– Nei, slike perspektiv råd vil eg aldri gi. Bustadverdi kan ikkje vere styrende for kvar ein skal busette seg. Du skal kjøpe ein heim, då må det kjennest slikt, seier Lauridsen bestemt.

Politikk påvirker boligmarkedet – den glemte faktor

- Pengepolitikken
- Statsbudsjettet/finanspolitikken
- Skattepolitikken
- Utlånsregulering
- Ny boligleielov
- Utslippsfrie byggeplasser
- Krav om tilfluktsrom i boligblokker over 1000 m²
- Endringer i plan- og bygningsloven som skal gi kommunen mulighet til å bestemme eierform og eierforhold



Verste boligbyggings-krise siden 1946

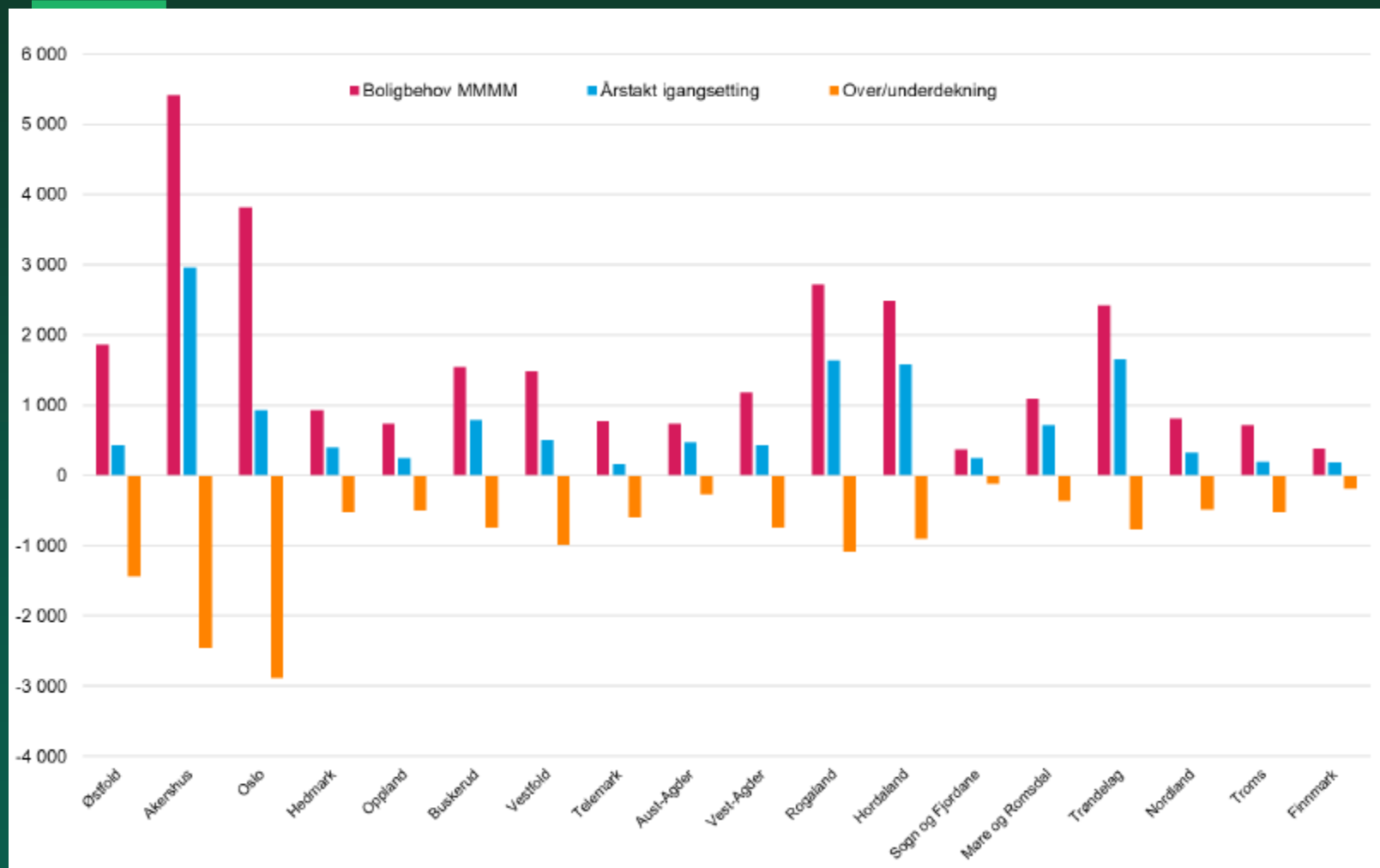


12-måneders rullerende salg og igangsetting

Kilde: Boligprodusentene og Prognosesenteret

- Ifølge Prognosesenteret er boligbyggingen den laveste siden siden 1946
- Krisen er sammensatt og skyldes en kombinasjon av en rekke faktorer
- Det blir et svært lavt antall byggestarter i 2024 og i 1. halvår 2025 – hva med 2 halvår?

Boligbehov og tilførsel

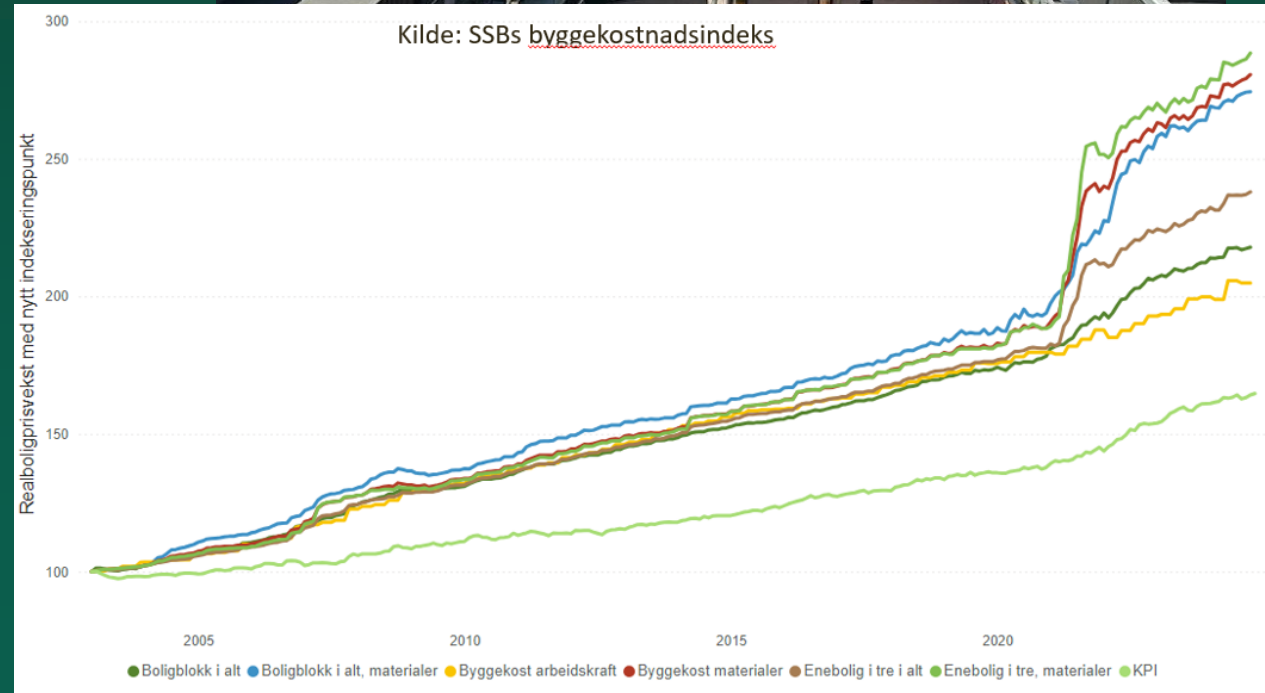


Kilde: Boligprodusentene og Prognosesenteret

Brems i nyboligmarkedet

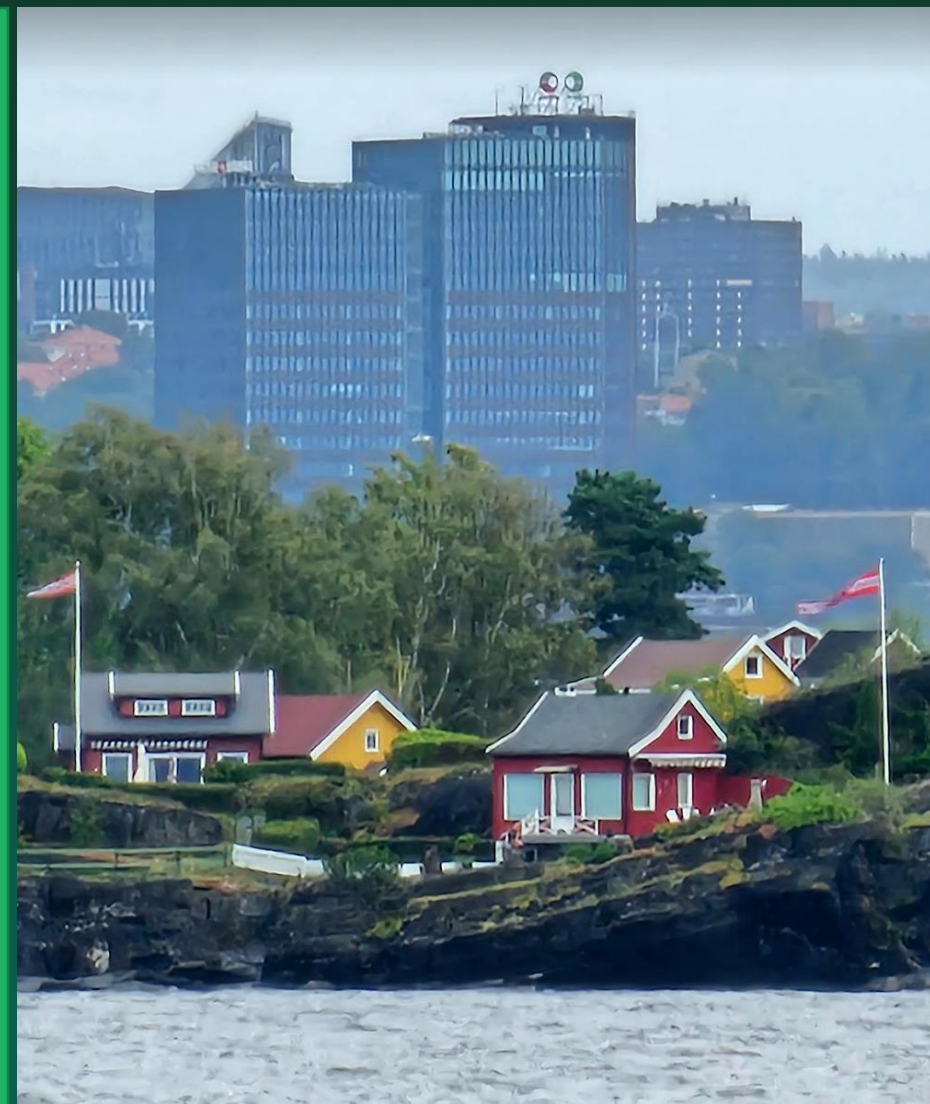
- Det begynte med barkebiller...
 - Så kom pandemi, krig, energikrise, svak krone og inflasjon
- Økte byggekostnader* gjør boliger for dyre
 - Veksten er 3,8% siste 12 måneder
 - En **enebolig i tre** som kostet kr 4 mill å bygge ved pandemistart, har nå en byggekostnad på kr 5,4 mill
 - En **blokkleilighet** som kostet 4 mill å bygge ved pandemistart har nå en byggekostnad på kr 5,1 mill
 - Nyboligpremie på snau 30% i Oslo – på 40-tallet flere steder

*Kilde: SSBs byggekostnadsindeks



Brems i nyboligmarkedet – hvorfor?

- Samtidig som byggekostnadene øker holdes kjøpekraften nede
 - Renten
 - Utlånsregulering på toppen av renten
- Nyboligsalg rammes av usikkerhet hos kjøperne
 - Usikkerhet om renteutviklingen
 - Usikkerhet om strømpriser
 - Usikkerhet om inflasjon
 - Usikkerhet om boligpriser ved ferdigstillelse av ny bolig. Fordi: Det tar typisk er 2-3 år mellom kjøp av nybolig og salg brukt bolig.
 - Ferdigstilt, eller nær ferdigstilt, nytt selger like bra som brukt



Vil boliginvesteringene ta seg opp?

Tabell 2.1 Hovedtall for norsk økonomi. Prosentvis endring fra året før, der ikke annet er angitt

	Mrd. kroner ¹				
	2023	2023	2024	2025	2026
Privat konsum.....	1 922,9	-0,8	1,2	2,6	2,5
Offentlig konsum ²	1 121,9	3,4	2,2	2,1	1,2
Bruttoinvesteringer i fast kapital.....	1 196,5	0,0	-2,8	1,9	1,8
Herav: Oljeutvinning og rørtransport.....	216,1	10,6	11,0	-1,0	-7,0
Bedrifter i Fastlands-Norge.....	499,3	4,0	-6,2	0,9	0,8
Boliger.....	207,7	-15,6	-17,0	12,1	13,7
Offentlig forvaltning.....	262,0	3,0	3,9	-0,3	2,3
Etterspørsel fra Fastlands-Norge ³	4 013,8	0,3	-0,2	2,5	2,4
Offentlig etterspørsel ²	1 383,8	3,3	2,5	1,6	1,4
Eksport.....	2 419,6	1,4	2,7	2,5	1,0
Herav: Råolje og naturgass.....	1 194,1	-1,1	2,7	1,5	-2,3
Varer og tjenester fra fastlandet.....	1 045,9	6,4	1,4	3,4	4,4
Import.....	1 664,4	0,7	1,0	3,0	2,9
Bruttonasjonalprodukt.....	5 126,5	0,5	1,1	2,1	1,2
Herav: Fastlands-Norge.....	3 855,4	0,7	0,7	2,3	2,1



Anslagene for boliginvesteringene i statsbudsjettet var feil i 2023 og 2024.

Stor fare for ny feil i 2025 – Finansdepartementet anslår opp 12,1% i statsbudsjettet.

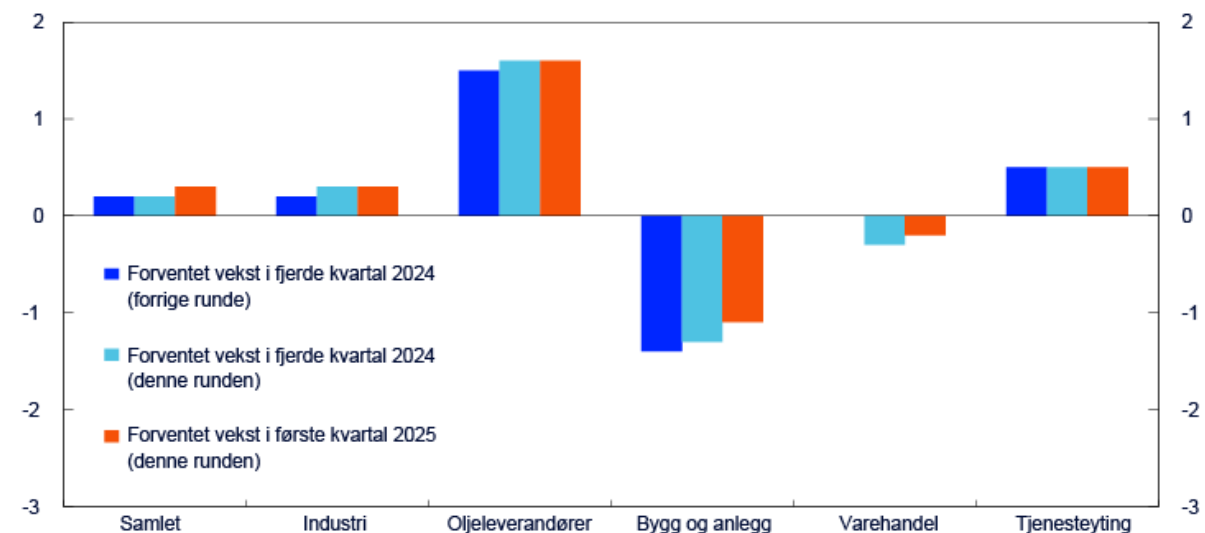
SSB nedjusterte nylig sin prognose til minus 9% i 2025.

Boliginvesteringene ned 70-80 milliarder siden 2022. Svekket norsk økonomi. Blir det svakere 2025?

Svake vekstforventninger i byggenæringen

Figur 2 Produksjonsvekst. Alle næringer ¹

Forventet vekst inneværende kvartal og neste kvartal. Sesongjustert. Prosent

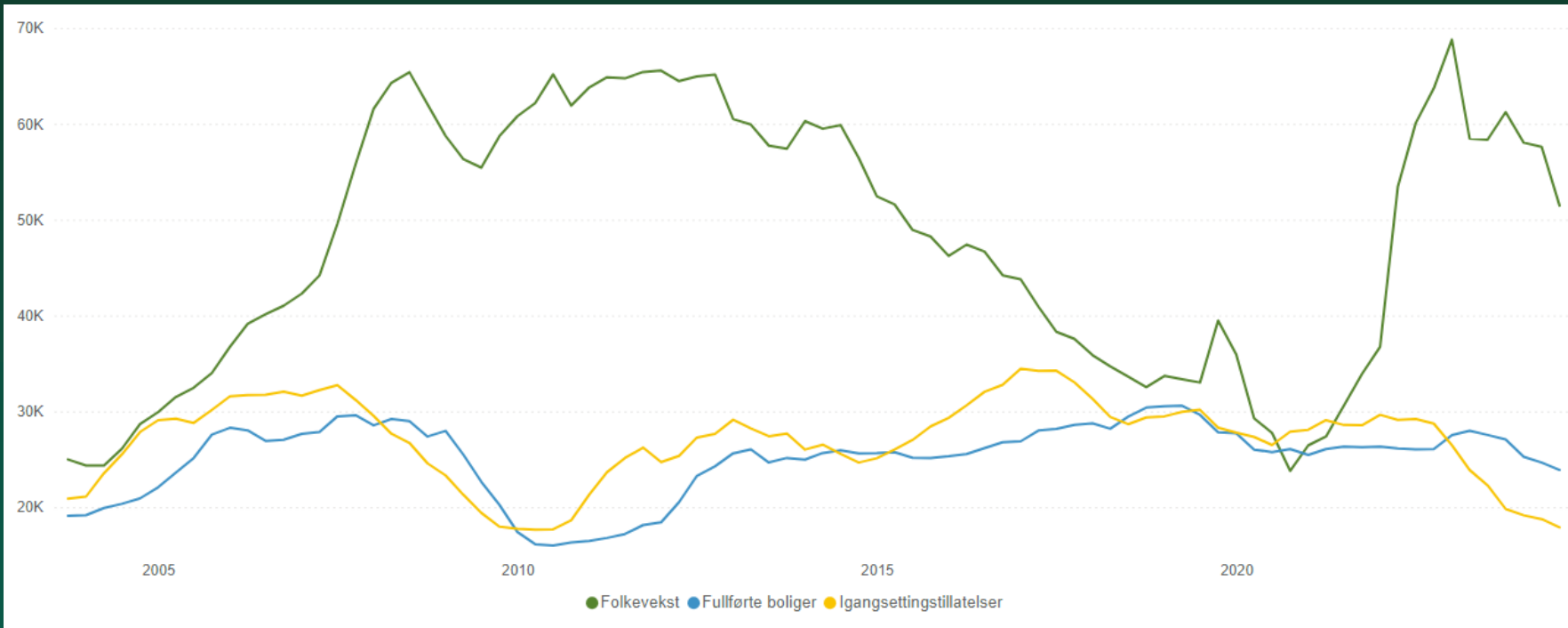


Norges Banks regionale nettverk viser fortsatt blandede vekstforventninger.

Fortsatt vekstforventninger i den eksportrettete olje- og gassektoren.

Det ser mørkt ut i byggenæringen i starten av 2025.

Igangsetting vs. befolkningsvekst



Frem til nå har det kommet i overkant av 89.000 flyktninger fra Ukraina.

1,6% av de som bor i Norge er flyktninger fra Ukraina. Det er flere enn antall innbyggere i Finnmark.

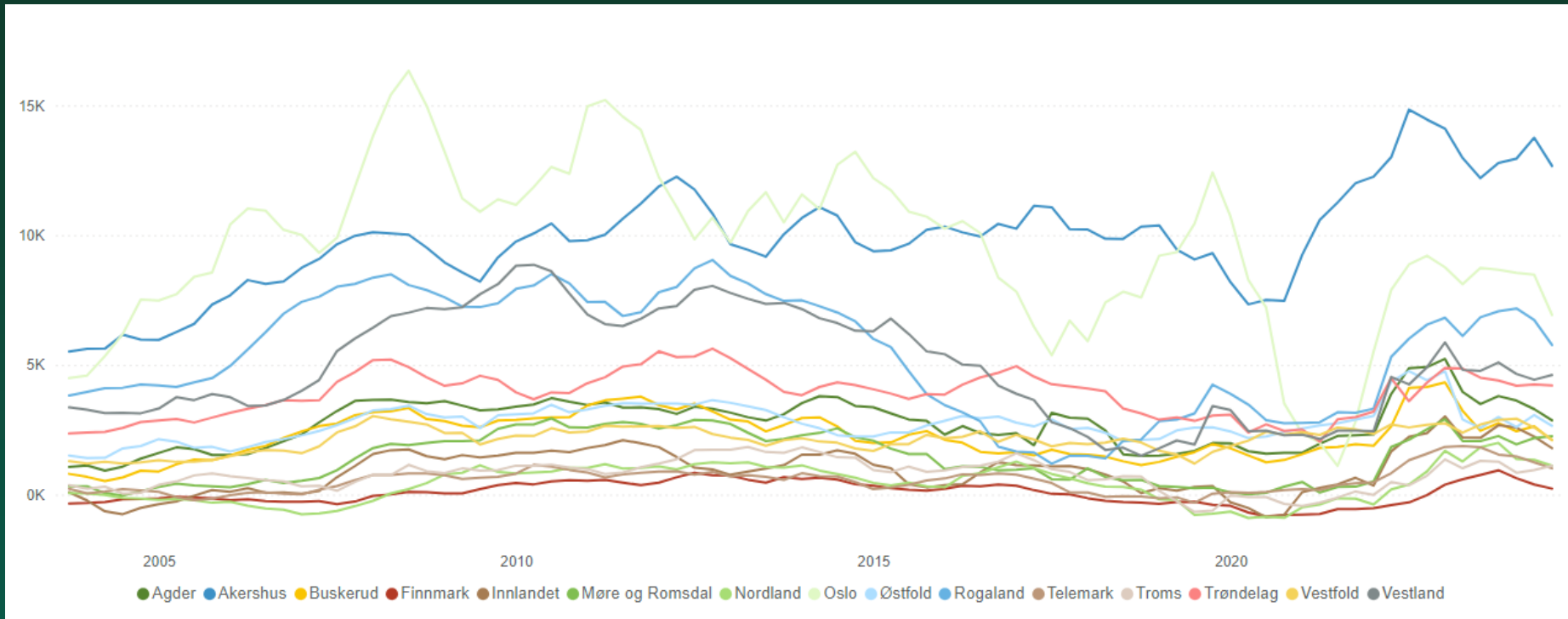
Skaper boliggetterspørrel, men har også økt tilbudet. Presset kommer først i leiemarkedet.

I flere kommuner er alle tilgjengelige boliger tatt i bruk og fortrengning kan bli et problem.

Over tid vil økt etterspørrel i leiemarkedet smitte over på boligprisene.

Høy befolkningsvekst og lav boligbygging er en uheldig kombinasjon

Lavere befolkningsvekst i 2024 – hva med 2025



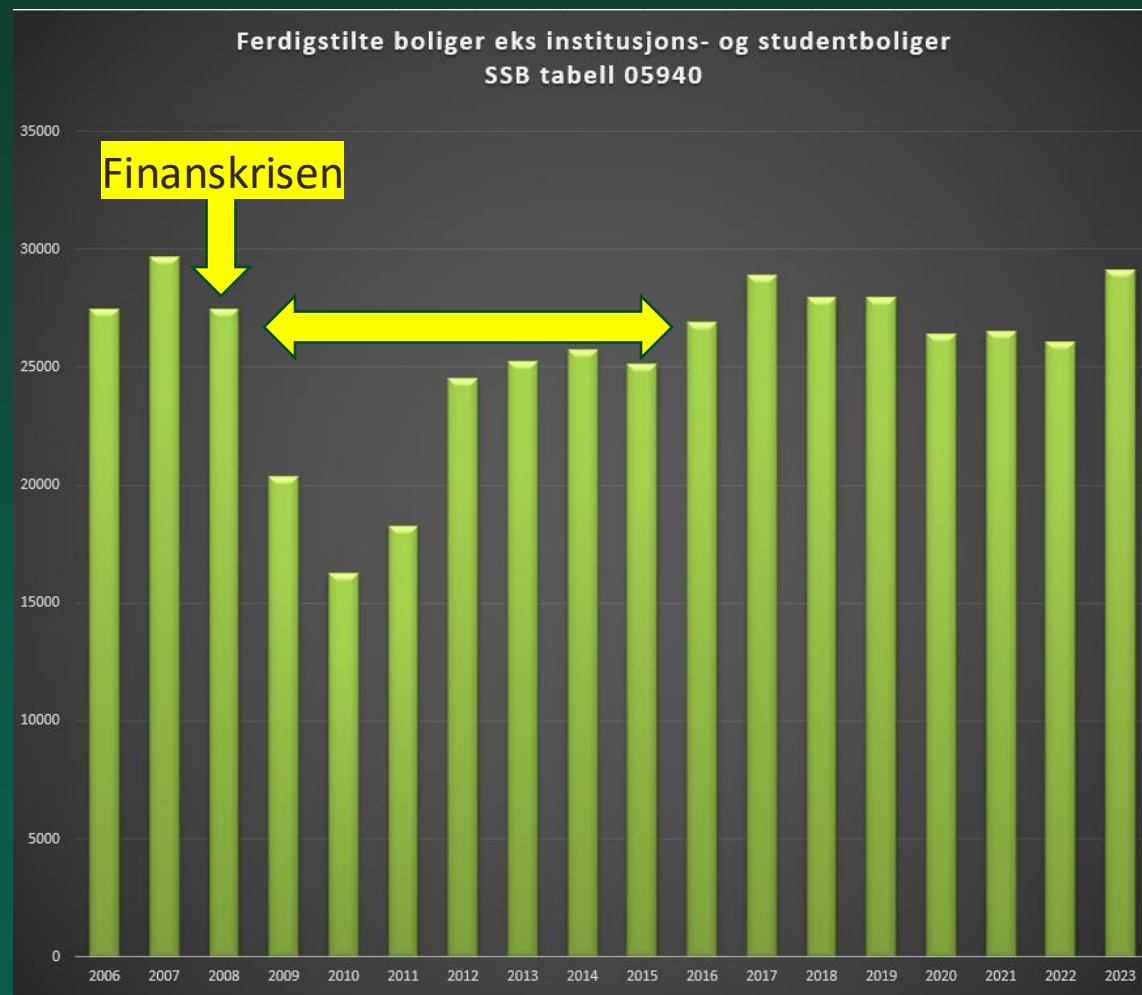
Etter sterk befolkningsvekst i 2022 og 2023 har veksten avtatt.

Men fortsatt på et høyt nivå. Vil befolkningsveksten vil falle mer tilbake i 2025?

Fødselsraten er historisk lav og trolig får vi lavere innvandring fremover.

Fra byggekrise i 2023-24 til boligkrise fra 2025

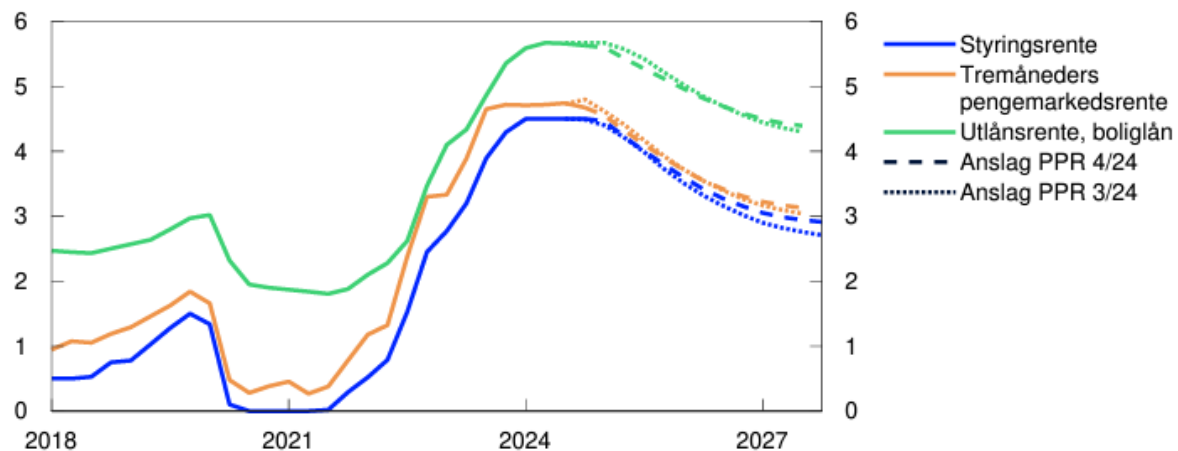
- Sviktende nyboligsalg i 2,5 år gir få ferdige boliger i 2025, 2026 og 2027.
- Det gikk mange år fra finanskrisen i 2008 til full boligproduksjonen var tilbake.
- Det samme vil skje nå



Styringsrente fra 4,50 % til 3,75%

Figur 2.1 Husholdningenes boliglånsrente avtar fra neste år

Renter. Prosent



Kilder: LSEG Datastream, Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

Norges Bank

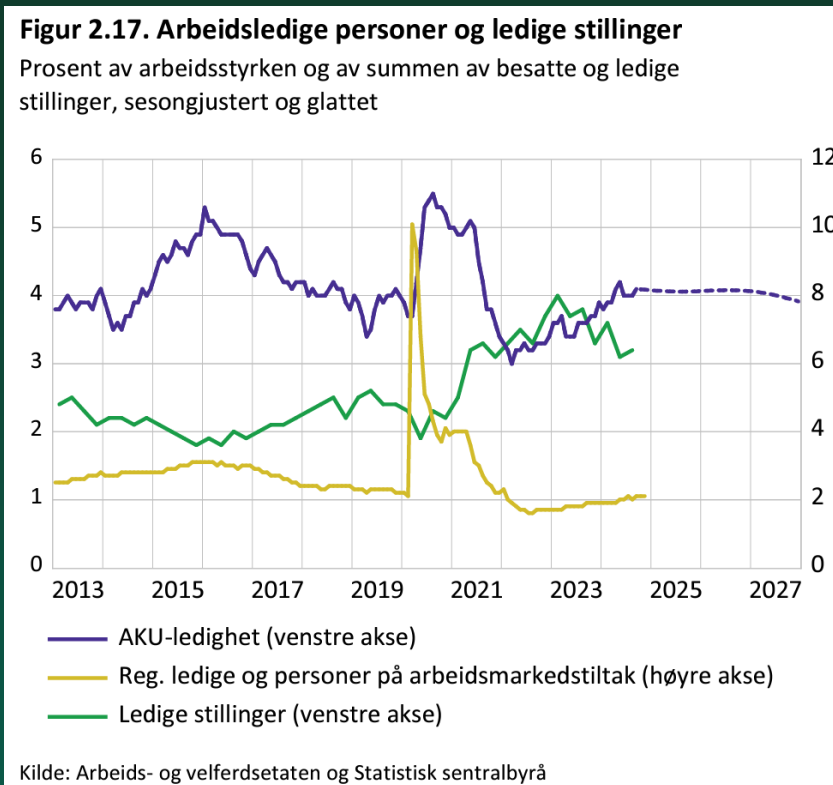
Pengepolitisk rapport 4/2024

I vår prognose legger vi til grunn 3 rentenedsettelsler i 2025 og den første i mars

I Konjunkturtendenser oppjusterte SSB til fem rentenedsettelsler i 2025.

Rentebanen flater ut på 3%, dvs samme nivå som etter rentemøtet 17.8.2023

Kommer arbeidsledigheten i 2025?



Reallønnsvekst i 2024 og utsikter til det samme i 2025 vil stimulere boligmarkedet

Spørsmålet er om arbeidsledigheten forblir lav

Og hvem som i tilfelle blir arbeidsledige

Redusert egenkapitalkrav gir lettelser for enkelte

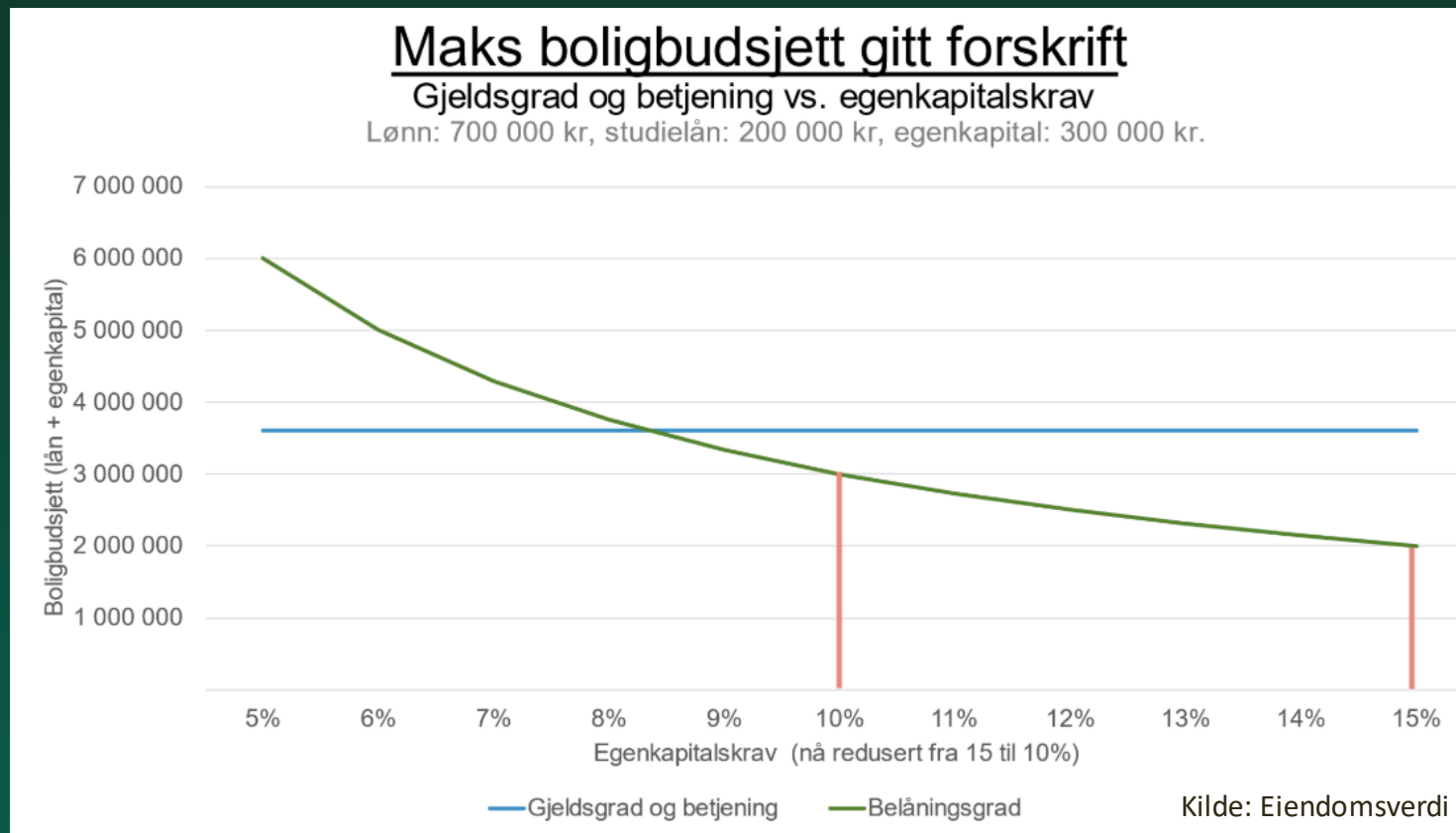
Redusert egenkapitalkrav gir først og fremst stimulans for førstegangskjøpere.

For en bolig til 3 millioner trenger man kr 300.000 i egenkapital i 2025 mot kr 450.000 nå.

Lettelsene burde ideelt sett ha kommet for to år siden da styringsrenten steg, slik at man hadde unngått så stort fall i boligbyggingen og ferdigstillelsen av nye boliger og samtidige lettelser i rente og forskrift.



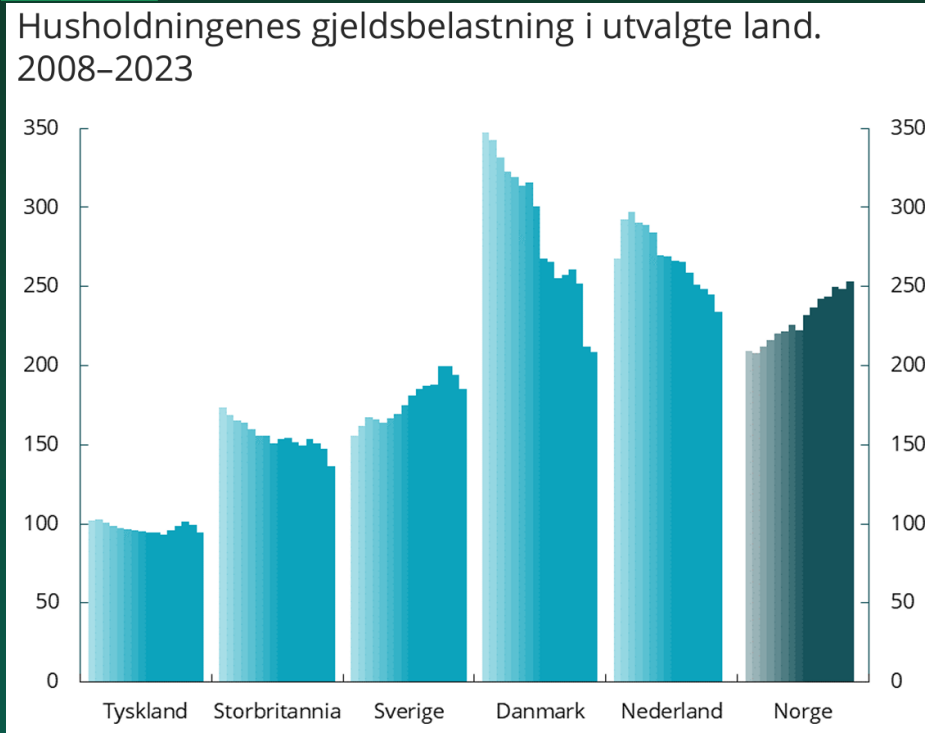
Effekten av reduksjon i EK-kravet



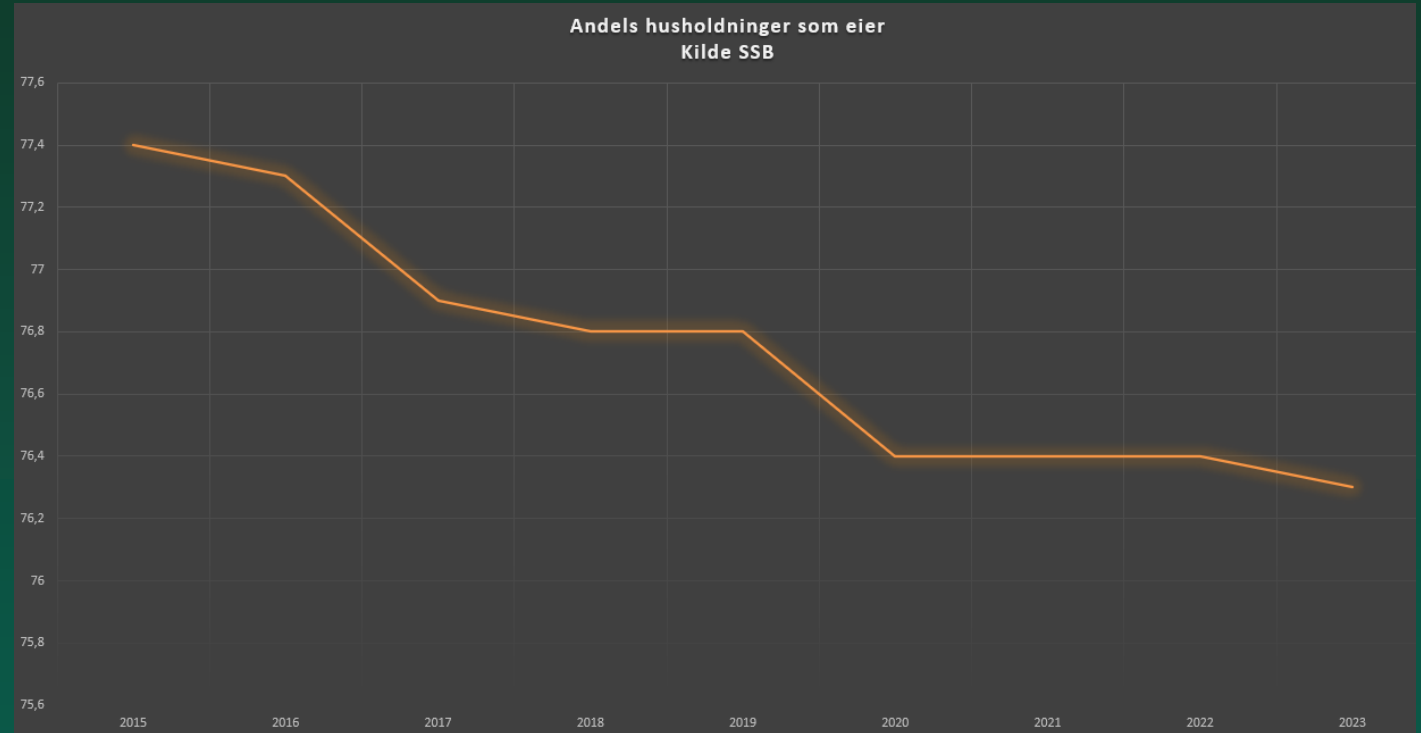
Selv med lettelser i EK-kravet i utlånsforskriften, vil boligmarkedet i Oslo være uopnåelig for de fleste førstegangskjøpere uten foreldrehjelp siden boligprisene er så høye. Det er knapt boliger under kr 3 mill

Lettelsene vil trolig ha større effekt der prisene er lavere enn i Oslo

Boligeierskap forutsetter tilgang på boliglån



Kilde: OECD



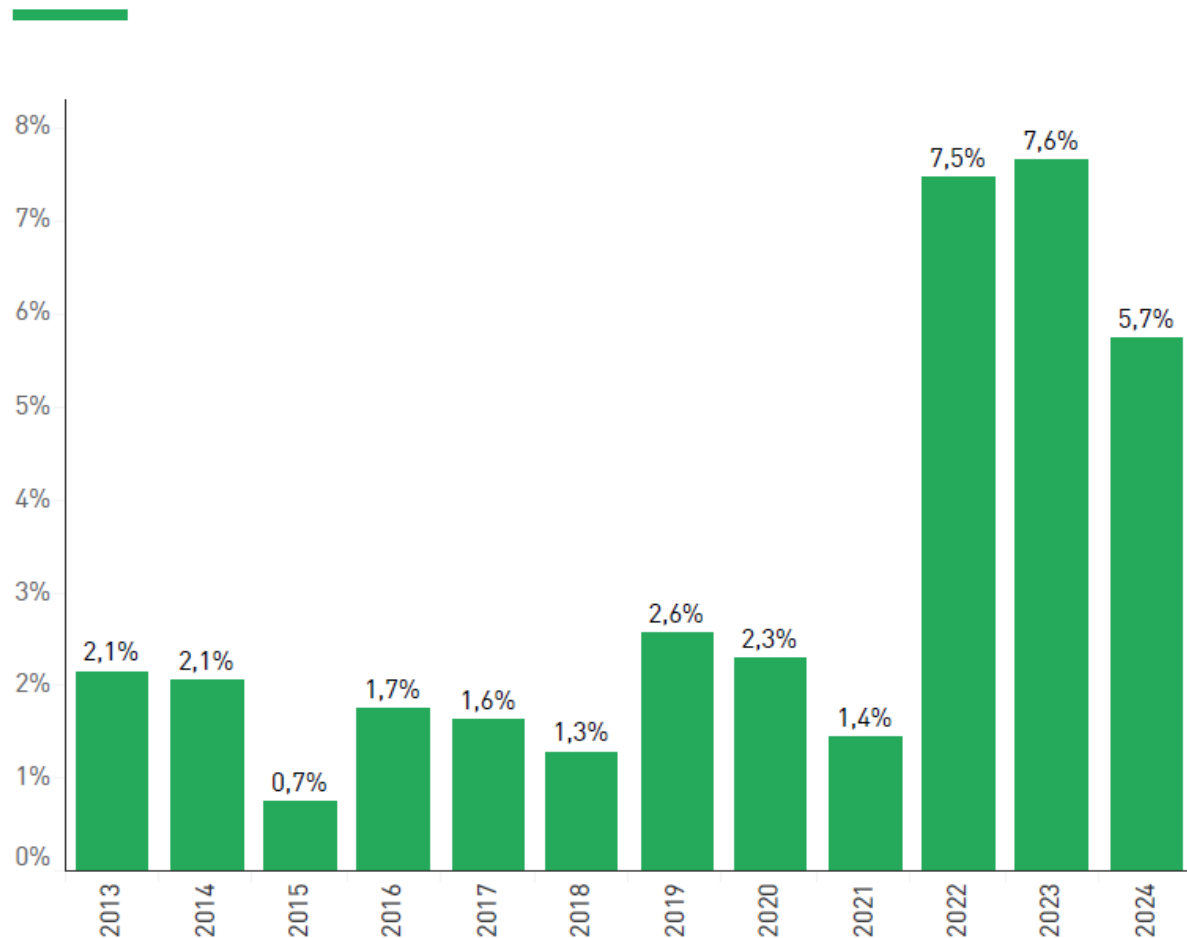
Hovedårsaken til nedgangen i gjeldsveksten skyldes at vi har fått færre boligeiere.

Høy eierrate = mer husholdningsgjeld

Lav eierrate = mer gjeld i andre sektorer enn husholdningene

Leieprisene øker, men forsvinner utleierne?

PRISUTVIKLING SISTE 4 KVARTALER, K4



- Stort etterspørsel etter leieboliger. Flyktnings situasjonen vil gi fortsatt press fremover
- Sterk vekst i utleiers kostnader (rente, økt formuesskatt, inflasjon mv)
- Mange investorer forlater leiemarkedet – flere vil følge
- 2 av 3 nyboligkjøpere av 1-3-roms i Oslo var investorer i 2024 (Kilde Røisland & Co)

Hva med 2025?

	Navn	Selskap	▼ Norge	Oslo
1	Christoffer Askjer	Sem&Johnsen	12.0%	15.0%
2	Terje Tinholt	Tinholt Eiendomsmegling	12.0%	13.5%
3	Karine Alsvik	Handelsbanken	11.5%	14.0%
4	Grethe Meier	Privatmegleren	10.5%	13.0%
5	Hilde Vatne	JM Norge	10.0%	13.0%
6	Henning Lauridsen	Eiendom Norge	10.0%	12.0%
7	Are Oust	NTNU	10.0%	10.0%
8	Sara Midtgaard	Nordea Markets	9.3%	12.2%
9	Jørn Are Skjelvan	Kvaler	9.0%	11.0%
10	Martine Røisland	Røisland&Co	8.7%	9.5%
11	Carl Erik Krefting	Carucel Eiendom	8.5%	10.0%
12	Mari O. Mamre	OsloMet	8.5%	9.5%
13	Baard Schumann	Union	8.0%	12.0%
14	Sverre Molvik	Selvaag Bolig	8.0%	11.0%
15	Daniel K. Siraj	Obos	8.0%	10.0%
16	Jan L. Andreassen	Eika Gruppen	8.0%	10.0%
17	Nejra Macic	Prognosesenteret	7.5%	10.0%
18	Kari Due-Andresen	Akershus Eiendom	7.0%	10.0%
19	Hedda Ulvness	EIE Eiendomsmegling	7.0%	8.5%
20	Kyrre M. Knudsen	Sparebank 1 SR-Bank	6.0%	8.0%
21	Andreas Benedictow	SØA	6.0%	8.0%
22	Harald M. Andreassen	Sparebank 1 Markets	6.0%	6.0%
23	Mathis Grimstad	NHO Byggenæringen	5.5%	12.0%
24	Erling Røed Larsen	OsloMet/Housing Lab	5.0%	10.0%

Table: Finansavisen • Get the data • Created with Datawrapper

FREDAG 10. JANUAR 2025 | ARGANG 34 | NR. 8

Finansavisen

LØSSALG KRONER 79,-

Finansavisen avslører:
Småsparere planlegger kurs-manipulasjon
SIDE 4 OG 5

Nobelprisvinner frykter storming av Federal Reserve:
Galskapspremie i rentene
Paul Krugman
SIDE 24 OG 25

EKSTRA MAGASIN:
Kapital
Norges største filantroper

18 av 24 eksperter:
Spår tosifret boligprisvekst i Oslo
SIDE 28 TIL 31

HEGNAR:
Applaus for Peggy
LEDER SIDE 2

John Arthur Olafsen og Solve Herdal tapte i retten
Må hoste opp 8 mill. til lånehai
SIDE 10

Dollar 11,4
Britiske pund 14,02
Svenske kr 1,02
US 30 år rente 4,65%

Nikkei 225 39.605
NASDAQ COMP. 19.385
Dow J. 17.100 423,96
Bitcojn 93.964

OSLO BIRS 1.412,83
BRENT 1. POS 76,78

0,43%
0,88

EURKURSEN 11,74
NASDAQ COMP. 19.385

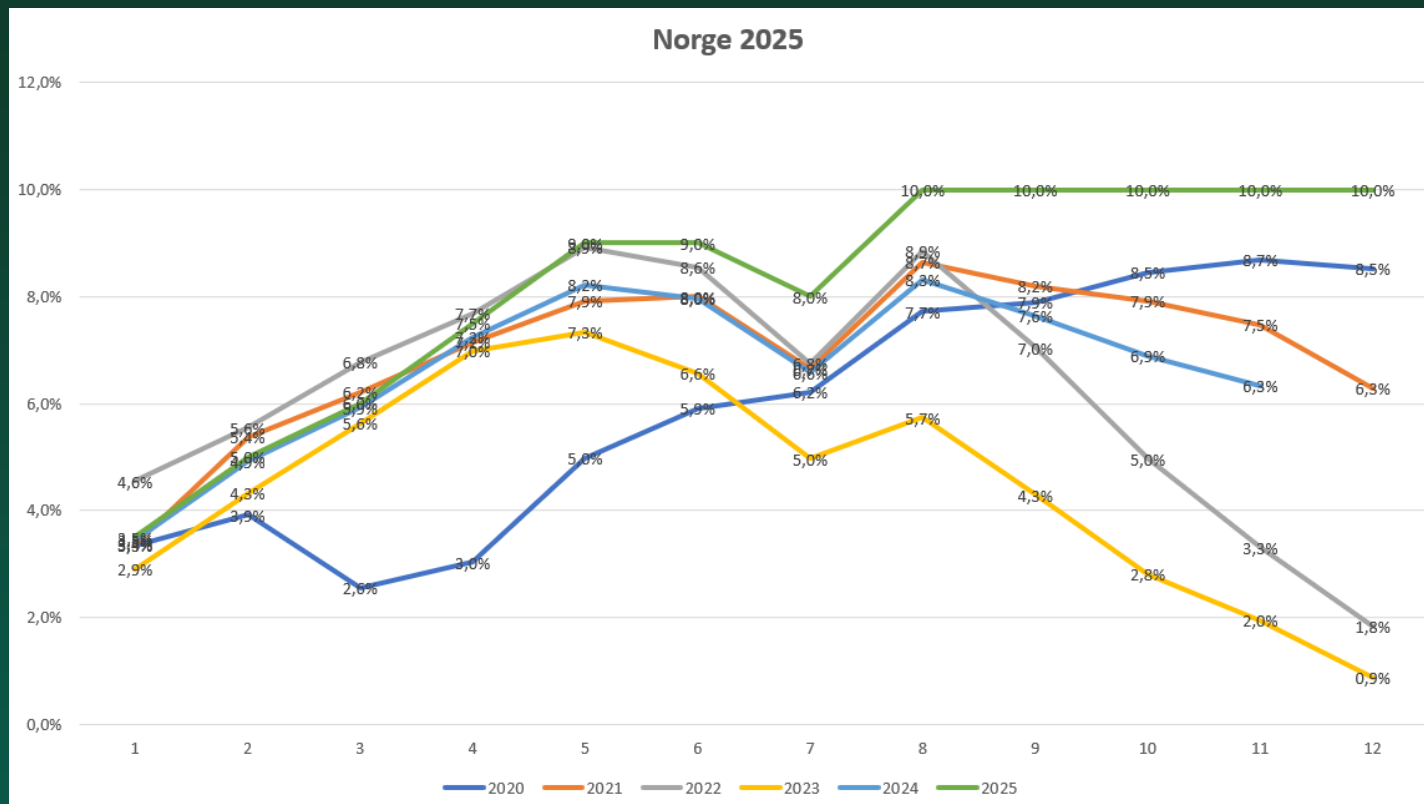
-0,03
-104,55



—
Prognose
Norge
2025



Norge 2025



Vi tror vi får en sterk økning i boligprisene i 2025 på 10%.

Rentenedsettelse, lav tilførsel av nye boliger, redusert egenkapitalkrav og lønnsvekst vil dra opp boligprisene.

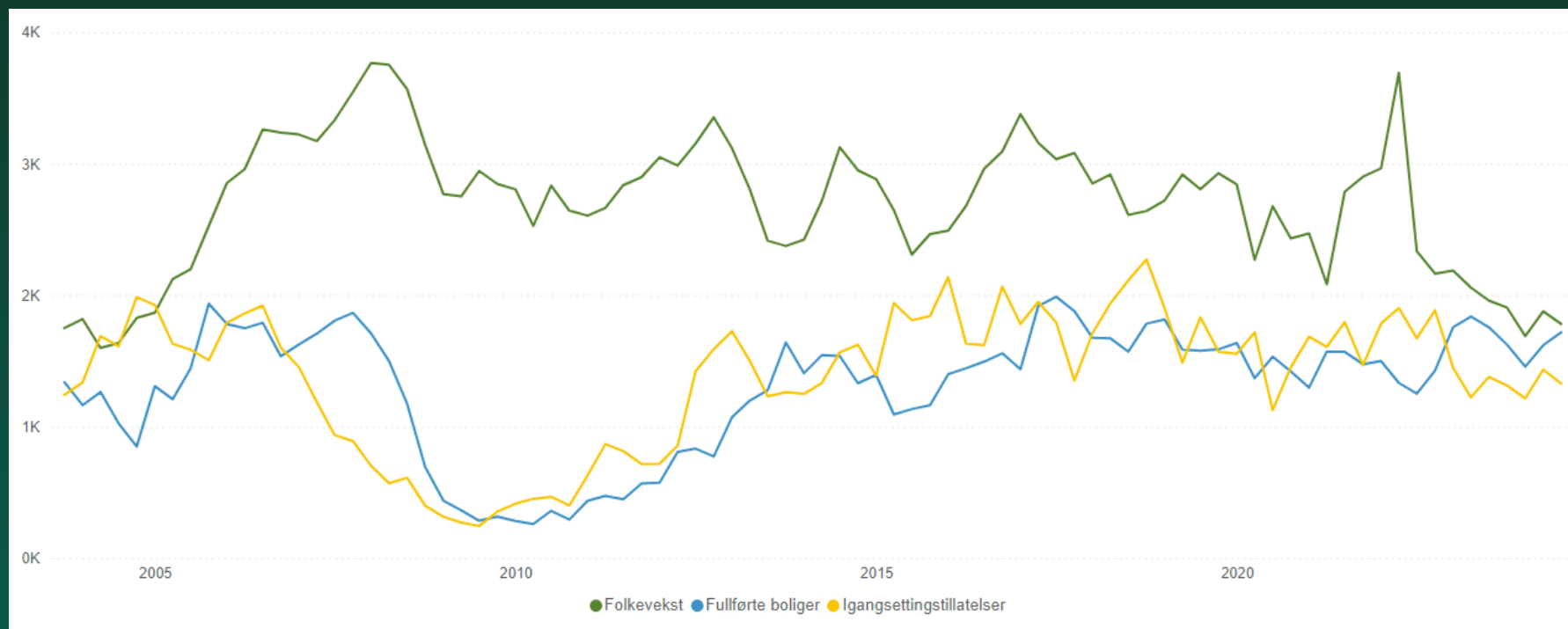
Målt som realboligpriser er dette likevel bare en innhenting av prisfallet de siste årene.



Prognose Trondheim

ANTIKVARIATET

Boligbygging og befolkningsvekst: Trondheim



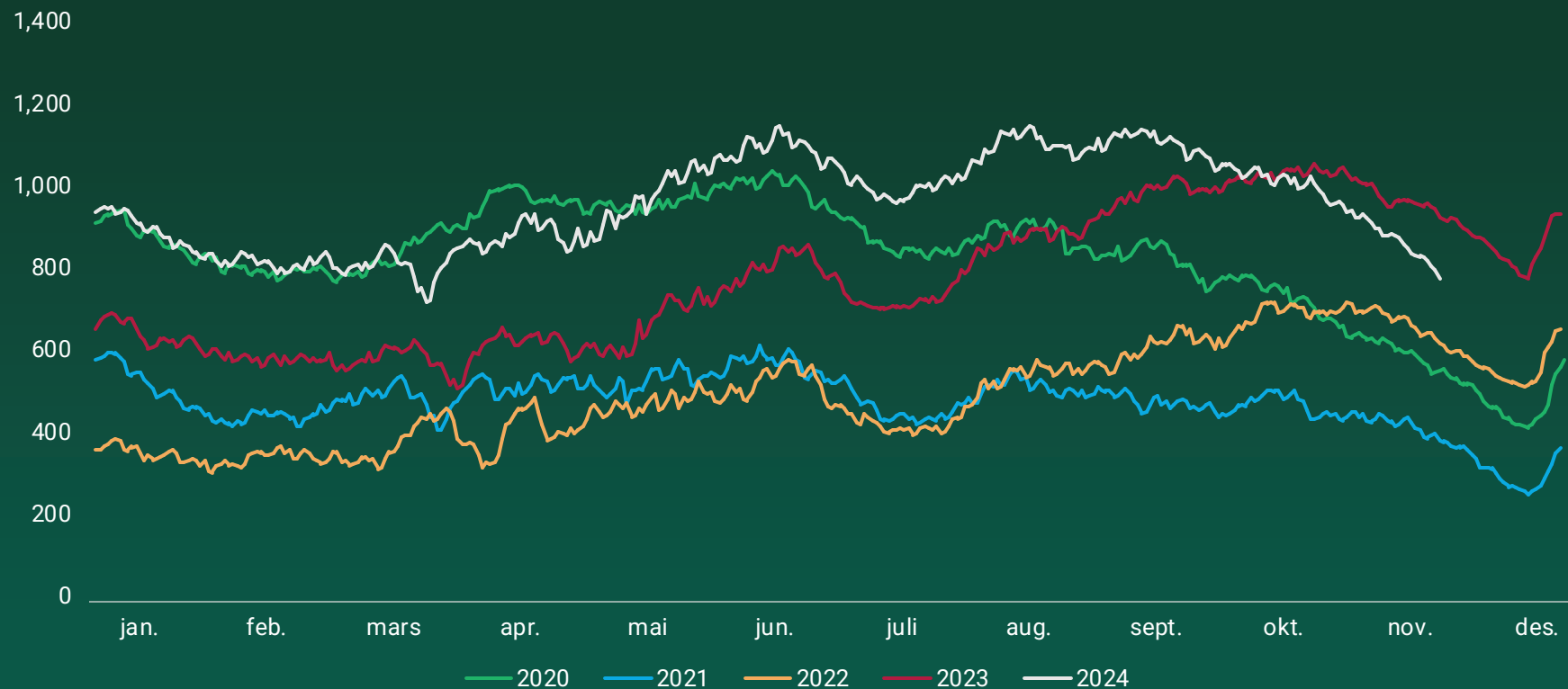
Trondheim skiller seg ut. Det fullføres nesten like mange nye boliger som det er befolkningsvekst.

Trondheim har hatt høy boligbygging i mange år.

Antall igangsettingstillatelser faller, men fra et høyt nivå.

Boligmarkedet // *Trondheim*

Antall boliger til salgs.
Daglige tall.

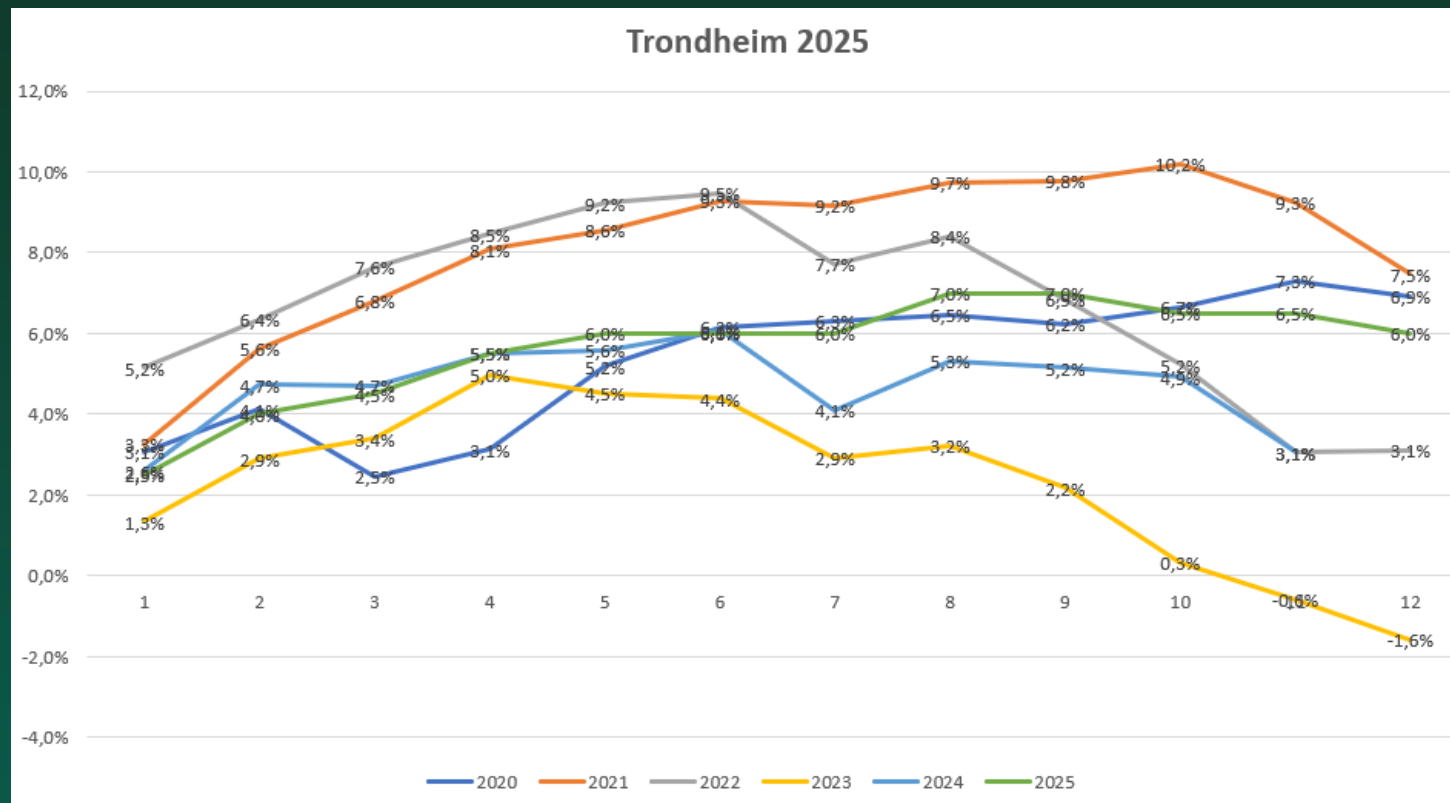


Det har vært en nedgang på tilbudssiden i Trondheim.

Men tilbudet av bruktboliger er høyere enn i de andre storbyene.

Trondheim 2025

Prisutvikling gjennom året



Vår prognose for Trondheim 2024 er en oppgang på 6%

Stort tilbud og høy bygging gir mer moderat prisvekst.

Et usikkerhetsmoment er den store nedgangen i befolkningsveksten.



EIENDOM NORGE

Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak