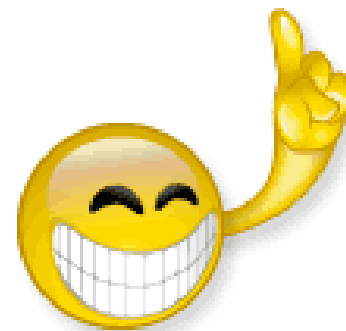


Tåler vi mer oppgang nå?



holmsbu, 5. september 07
v/ bjørn-erik øye

rammevilkår – internasjonalt ;

Myk landing i amerikansk økonomi -> Veksten i privat konsum (USA) avtar, men kompenseres av vekst i bedriftenes investeringer. Rentenedgang 2. halvår 07 ?

Dermed fortsetter også veksten i verdensøkonomien på tilfredstillende nivå, med fortsatt høye vekstrater i Kina og i andre østasiatiske land. Begynnende oppgang i Sør-Amerika fortsetter og tiltar mot 2010 . Gir likevel kun svake bidrag til verdensøkonomien pga at økonomiene relativt sett er små.

De store europeiske økonomiene er på bedringens vei , venter positiv vekstbaner mot 2010 både for Frankrike – Tyskland – kok i UK, spørsmålstegn ved italiensk økonomi.

Renten i Euro-området ventes å stige moderat. Veksten i de store økonomiene trekker rente-nivået opp.

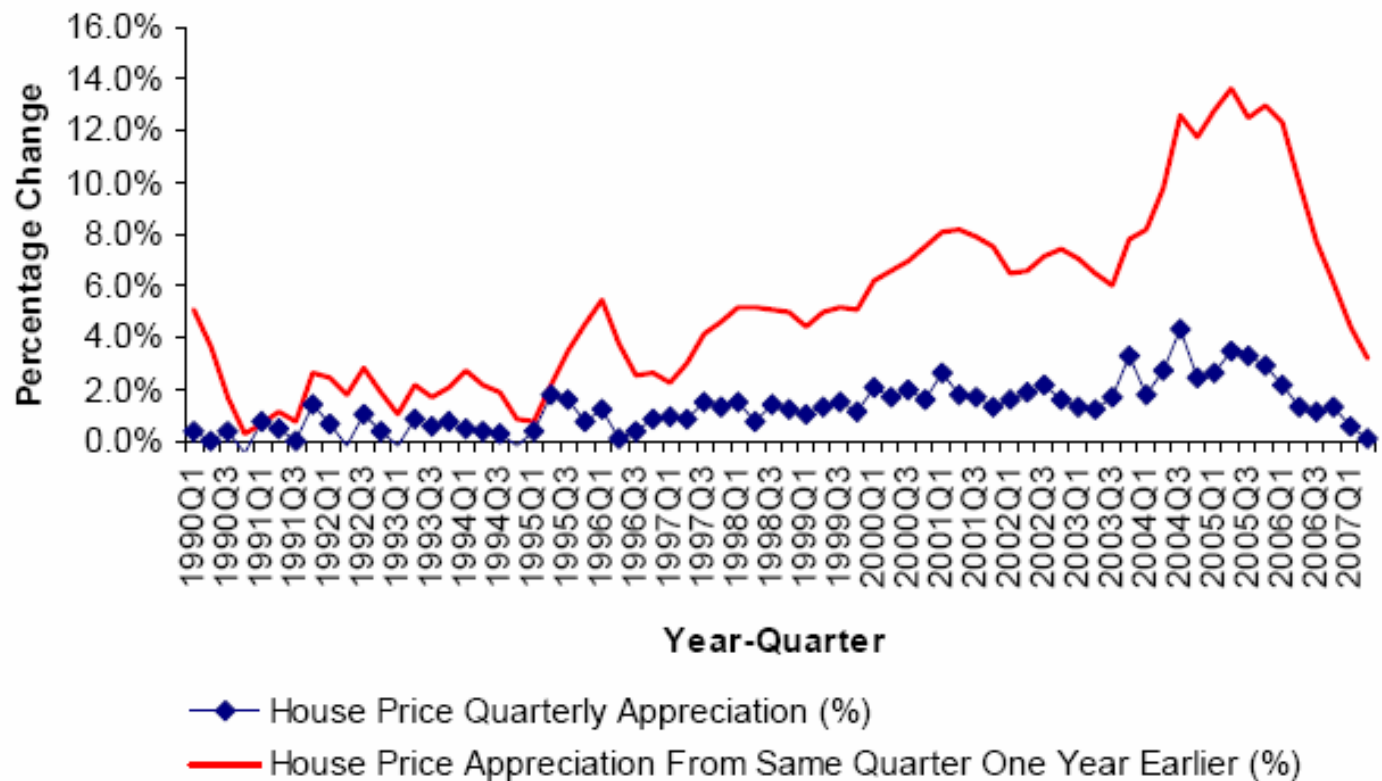


Uuuæææææ!!!!
....subprime – covlite -
nina ...hedge ..
Obligasjoner – rating ..
uuuæææææ



....boligprisutvikling - USA ...

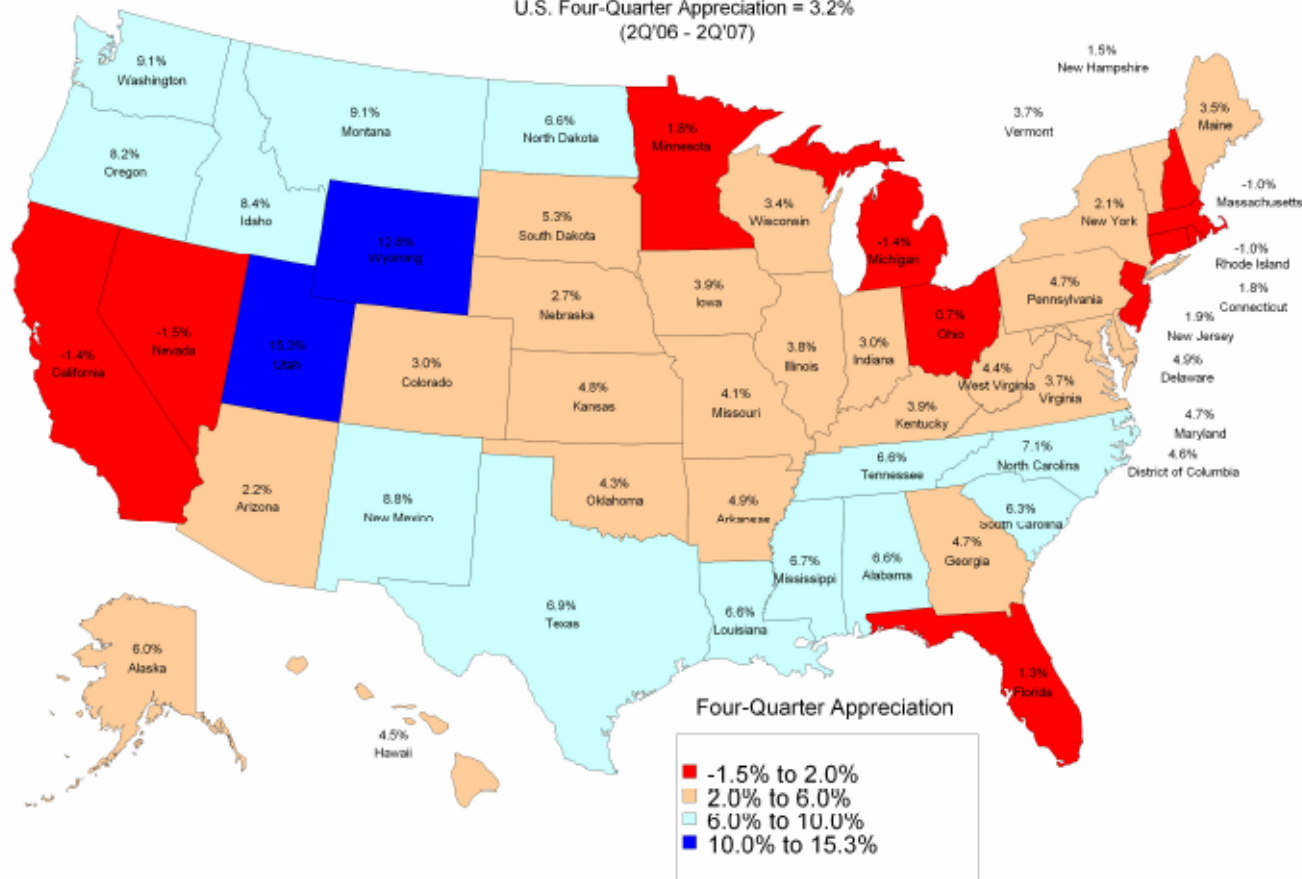
OFHEO HOUSE PRICE INDEX HISTORY FOR USA
1990Q1 - 2007Q2



....boligprisutvikling - USA ...

Four-Quarter Appreciation by State OFHEO HPI (Uses Purchase Prices and Appraisal Valuations)

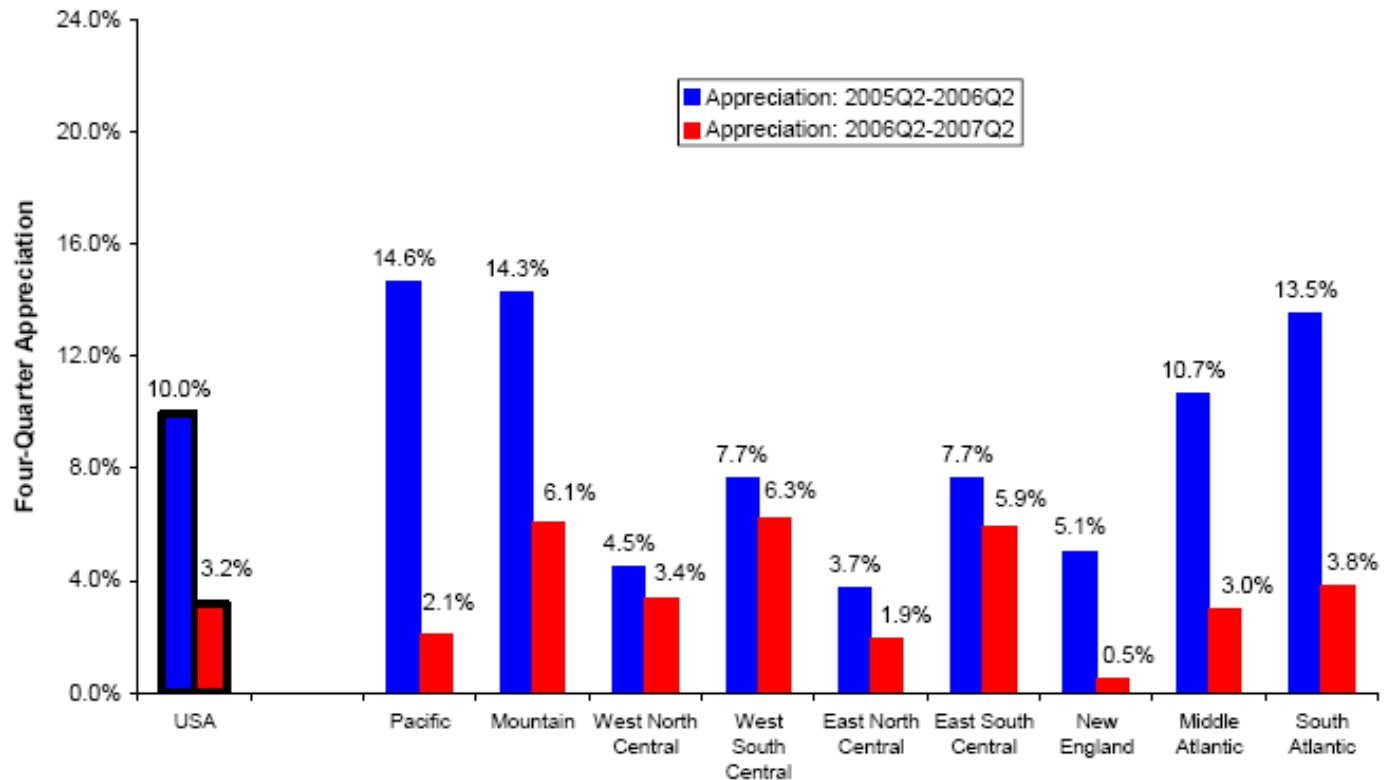
U.S. Four-Quarter Appreciation = 3.2%
(2Q'06 - 2Q'07)



....boligprisutvikling - USA ...

Four-Quarter Appreciation Rates: Most Recent Year vs. Prior Year

Estimates from HPI (Refinance and Purchase Data Included)



rammevilkår norge

Veksten i norsk økonomi fortsetter på kapasitetsgrensen. Isolert sett "fortjener" norsk økonomi høyere rente, men hensyn til valutakursen gjør at ikke nivået vil gå særlig over 5 % (3 mnd. Nibr) streken i 2007.

Boliggetterspørsel tilsier boligbygging på mer enn 40.000 boliger per år, men bransjekapasitet og mangel på byggeklare tomter holder nivået nede på rundt 30-35.000 pr. år.

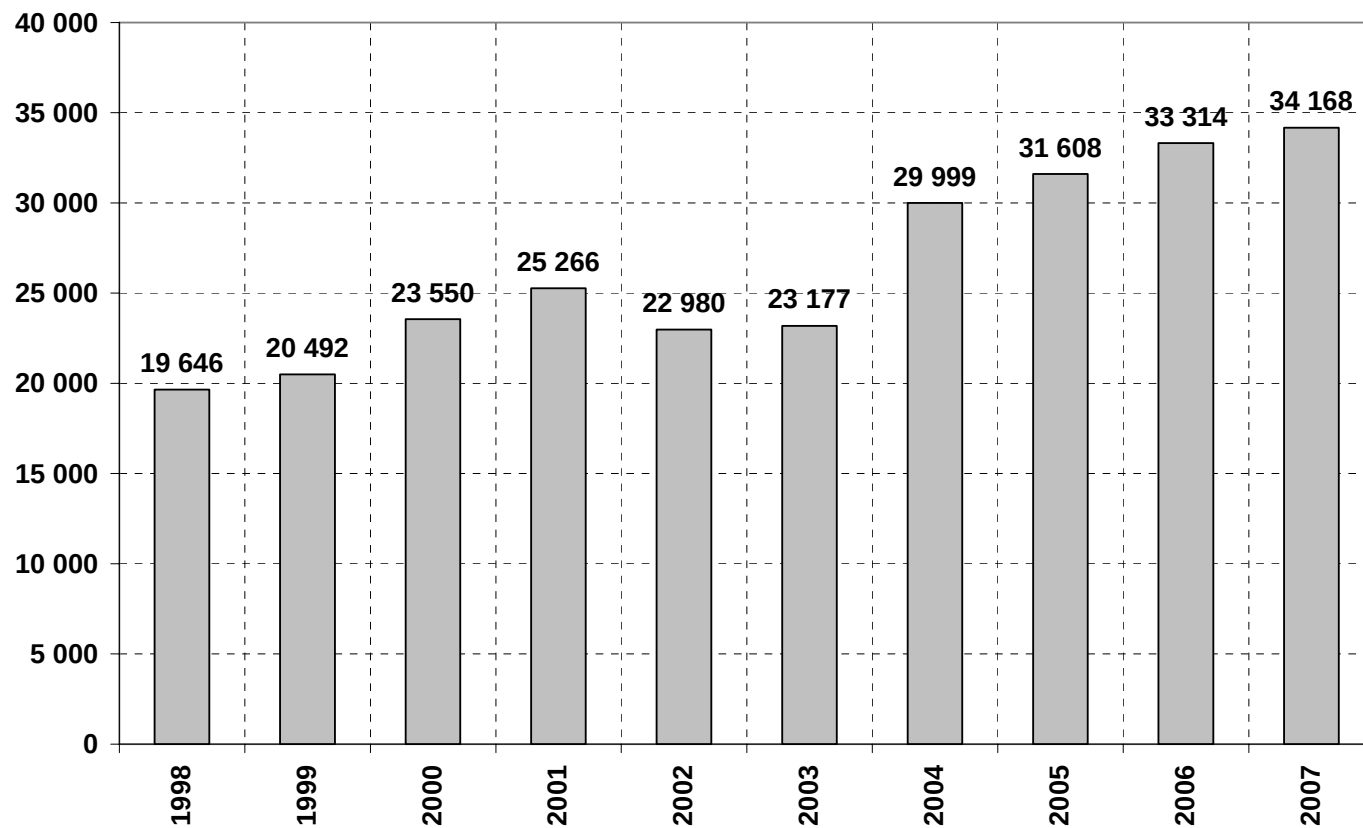
Igangsetting av off. og private næringsbygg er preget av de gode tidene og vil parkere på rekordhøye nivåer neste 2 år.

Konsumentmarkedet fortsetter å vokse, bl.a. med forankring i stigende boligpriser.

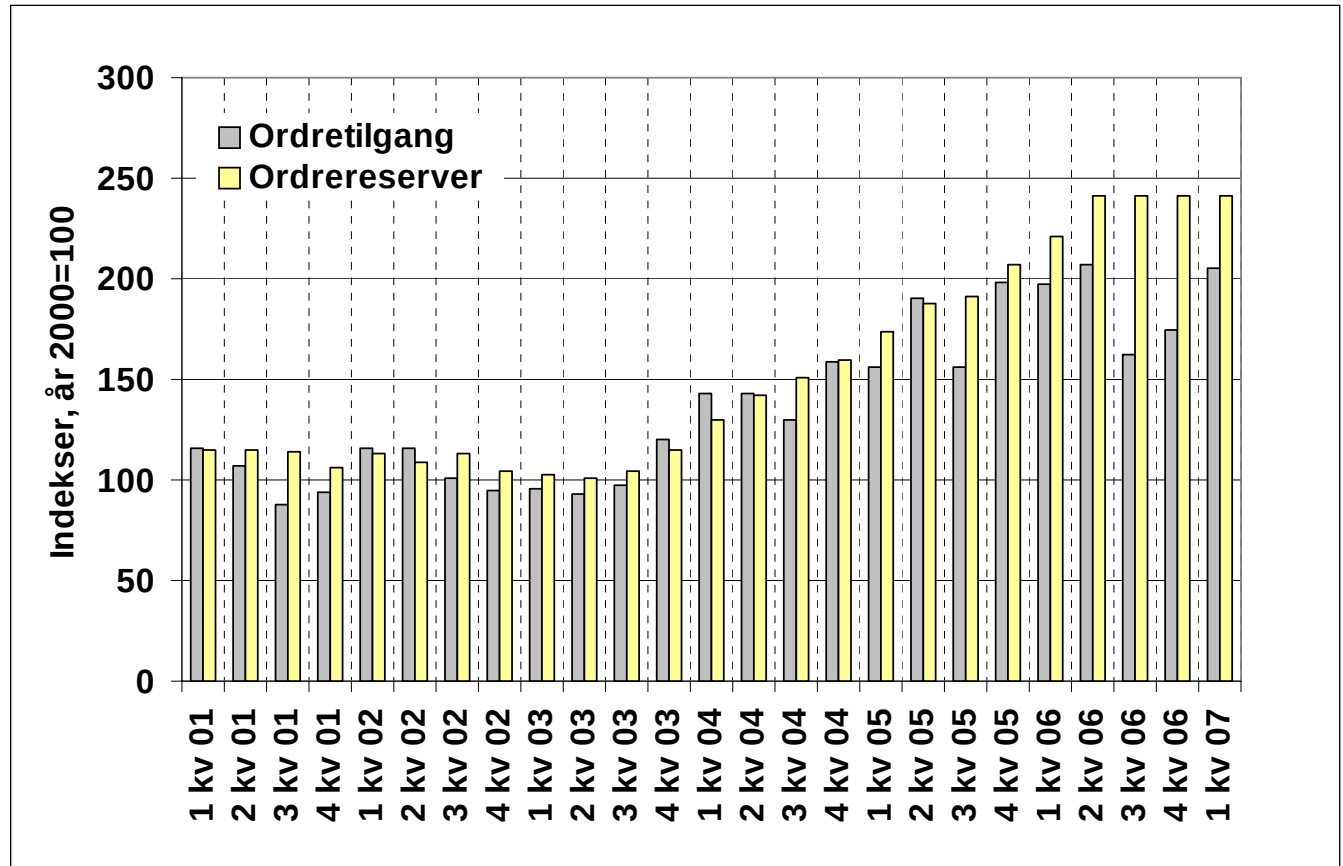
Veksttakten i boligprisene forventes å gå ned, men vil i hele perioden holde seg på nivåer over den generelle prisutviklingen.



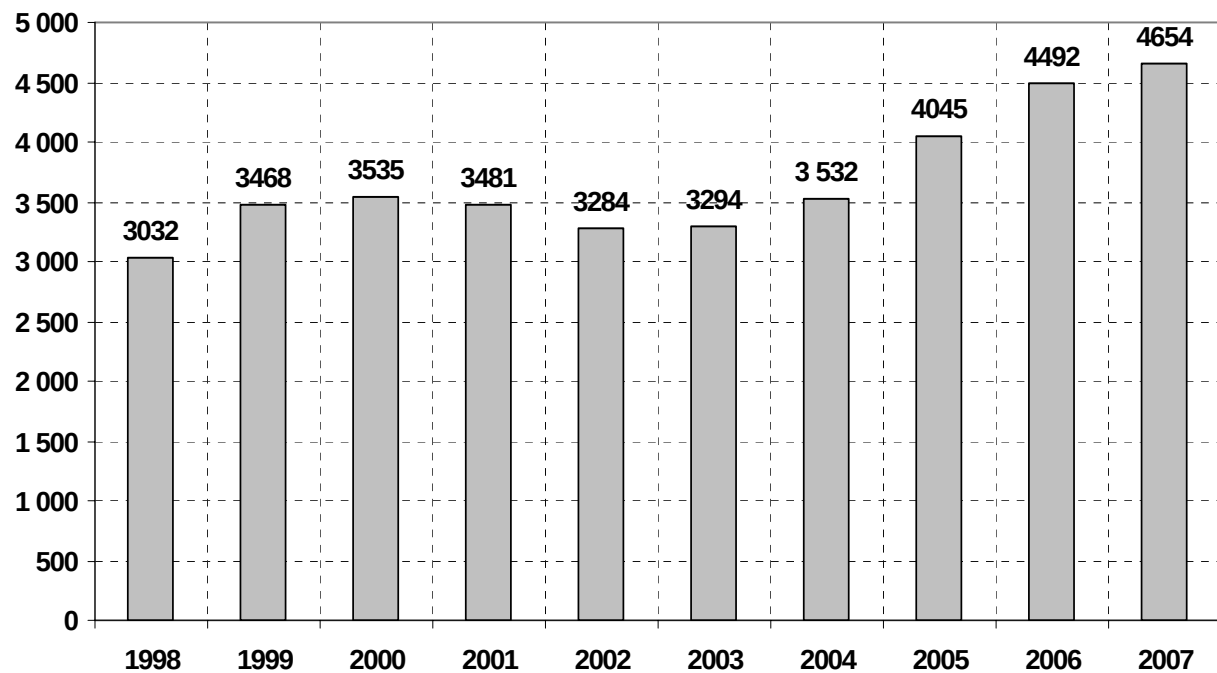
årstrend antall igangsatte boliger



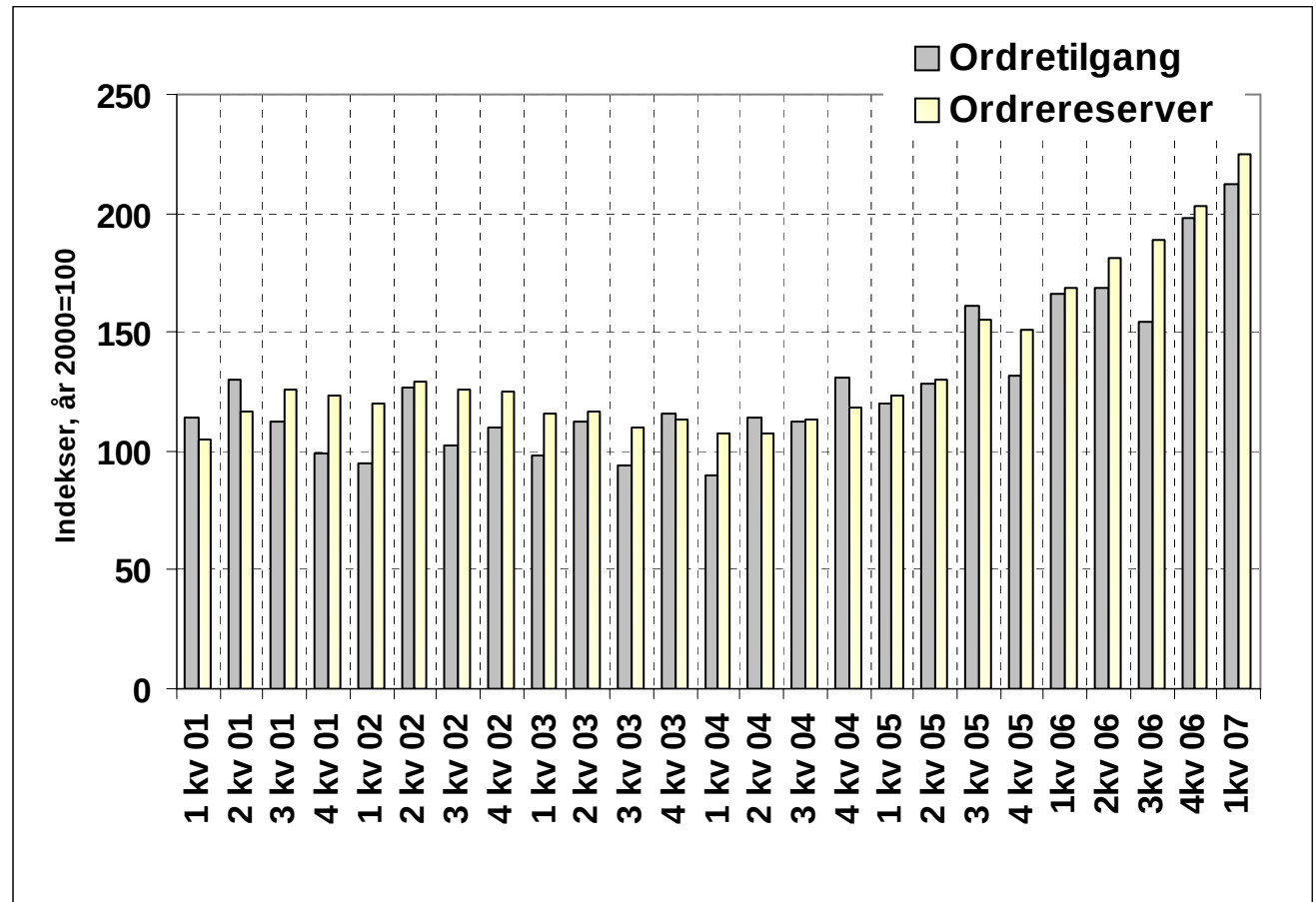
ordre-situasjonen boliger



årstrend igangsatte yrkesbygg (1000 m2)



ordre-situasjonen yrkesbygg





...mmmmhh..????

opp/ned – ned/opp

nøytral bane ??

små, men ikke hyppige ...

hallo

!!.....jeg
bestemmer ??



gjeldskrise ...ubalanse .. Ikke

OM, men NÅR

..likviditetsrisiko.....lånebo

mbe gjeldslaver

..bubblesmell "ta meglerne

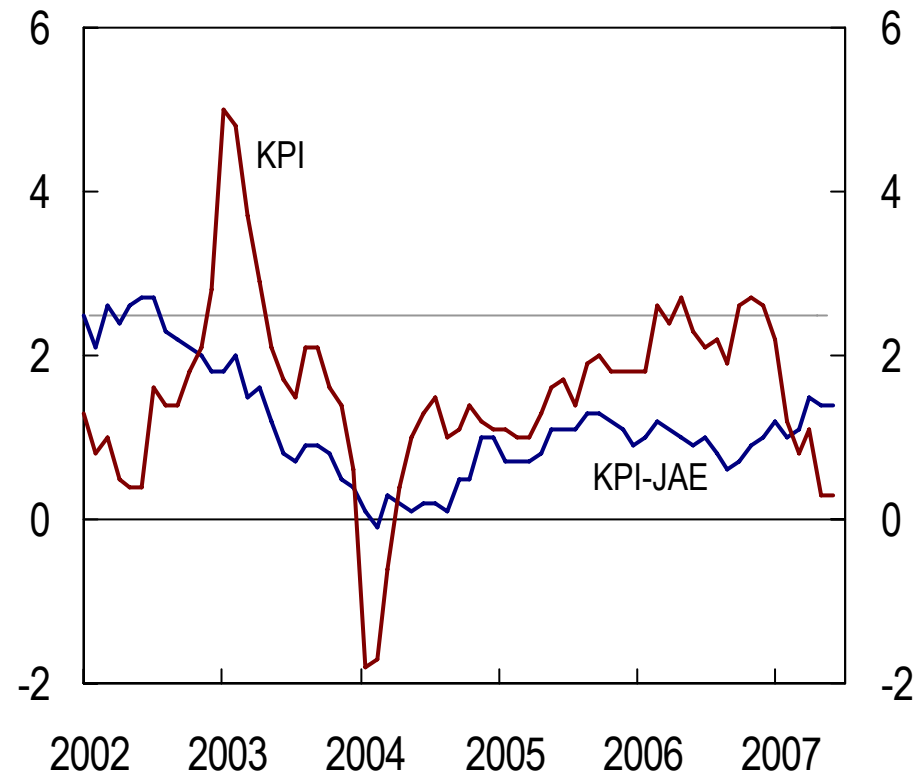
med en klype salt"



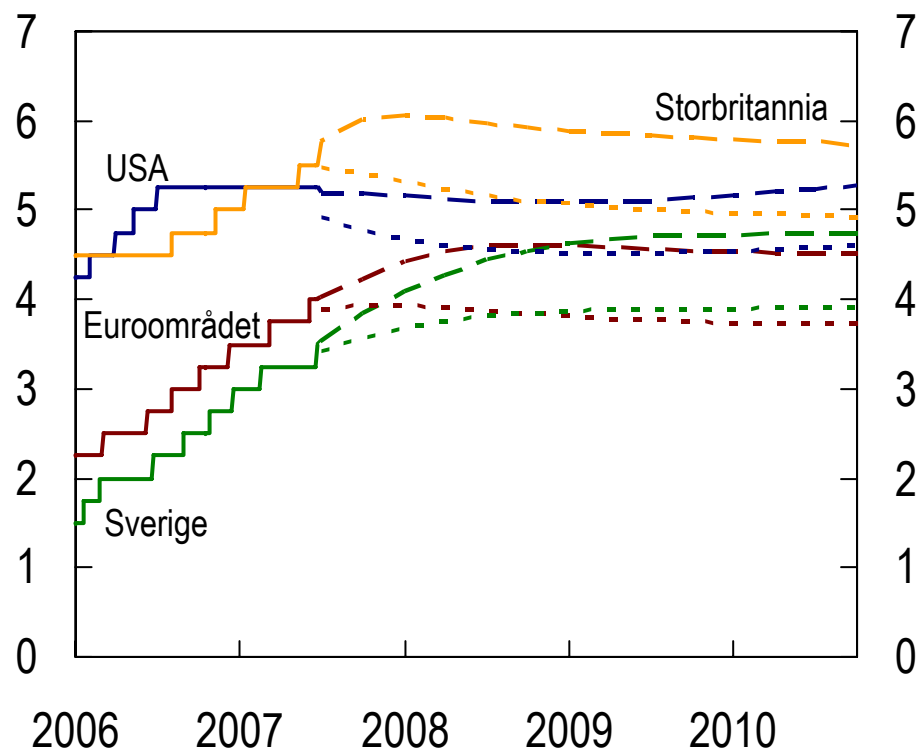
prognosesenteret

sep 07

prisvekst - ?

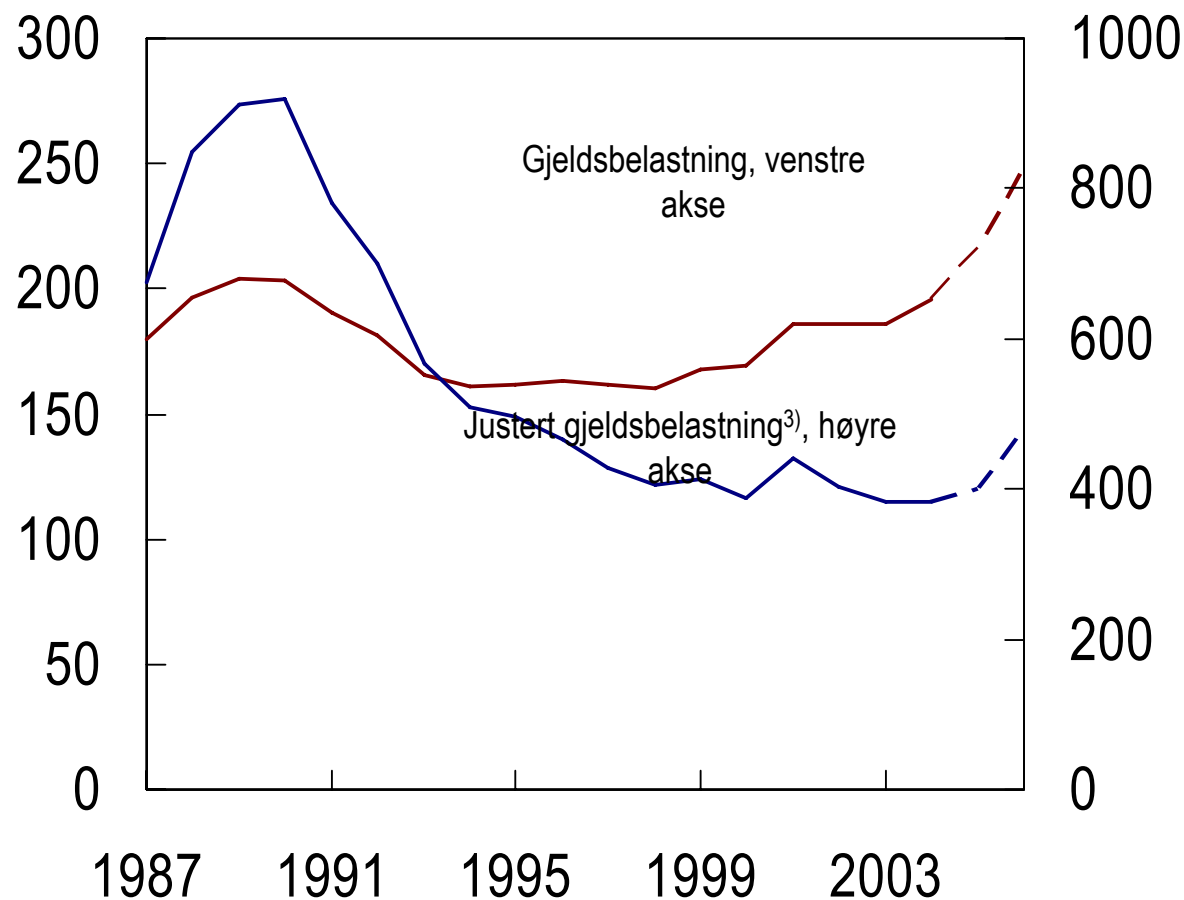


renteforventninger



----- 21. juni
..... 9. mars

husholdningens gjeldsbelastning

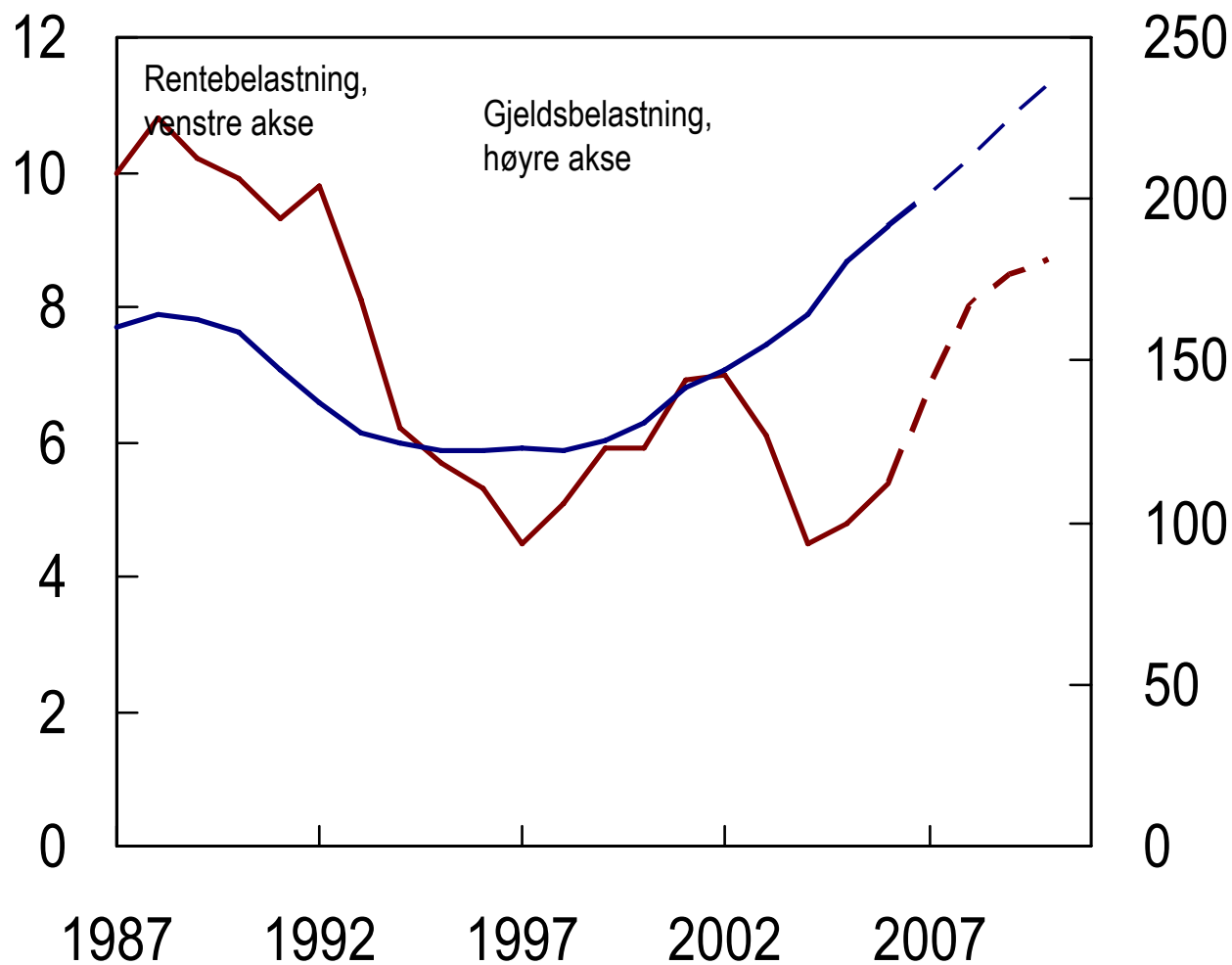


3) Disponibel inntekt er fratrasket alminnelige levekostnader slik de er beregnet av Statens institutt for forbruksforskning (SIFO)

prognosesenteret

sep 07

husholdningens gjeldsbelastning - prognose

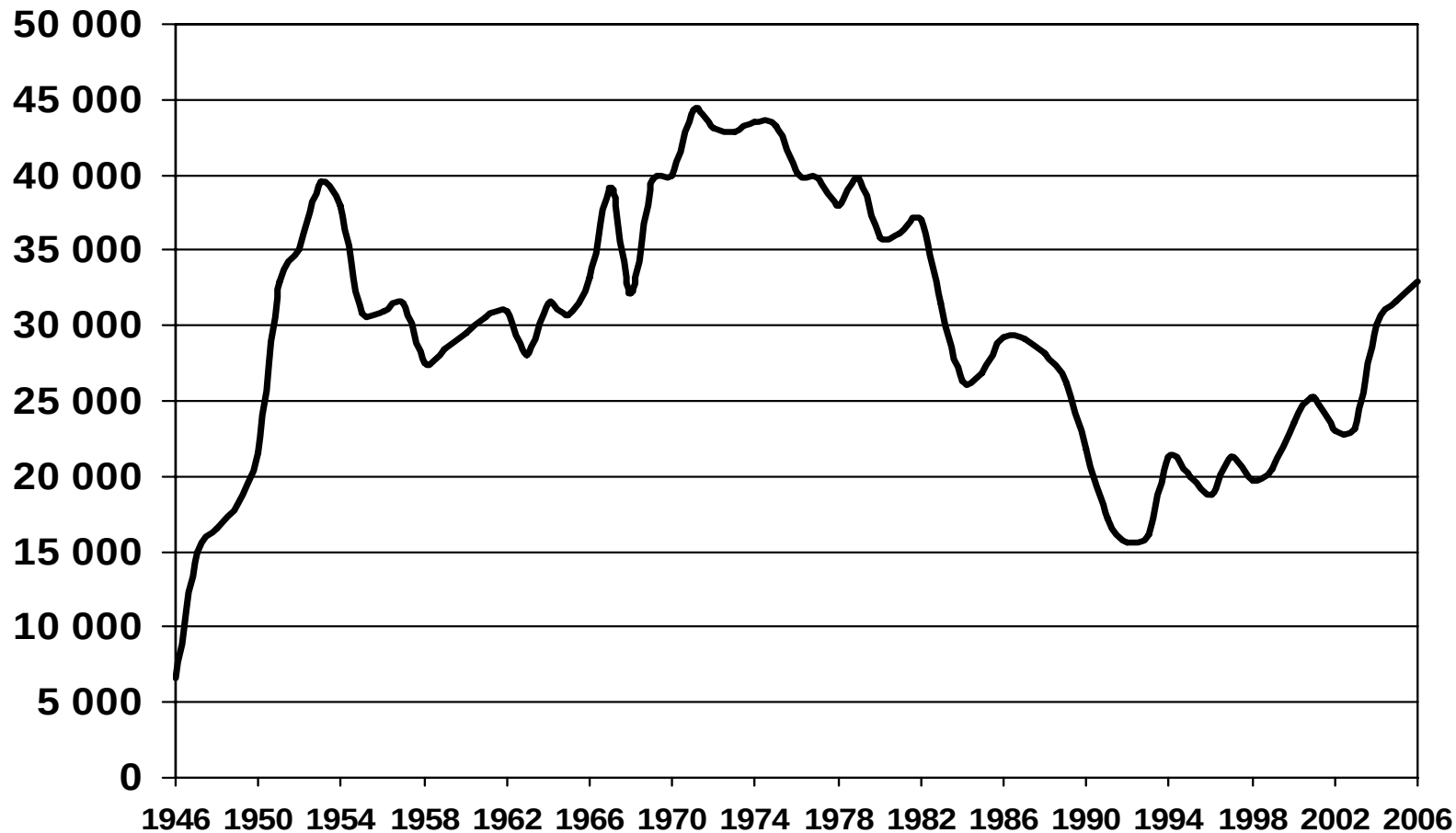




boligmarkedet

igangsatte boliger i Norge 1946-2006.

det bygges mye, men det er langt igjen til toppen!

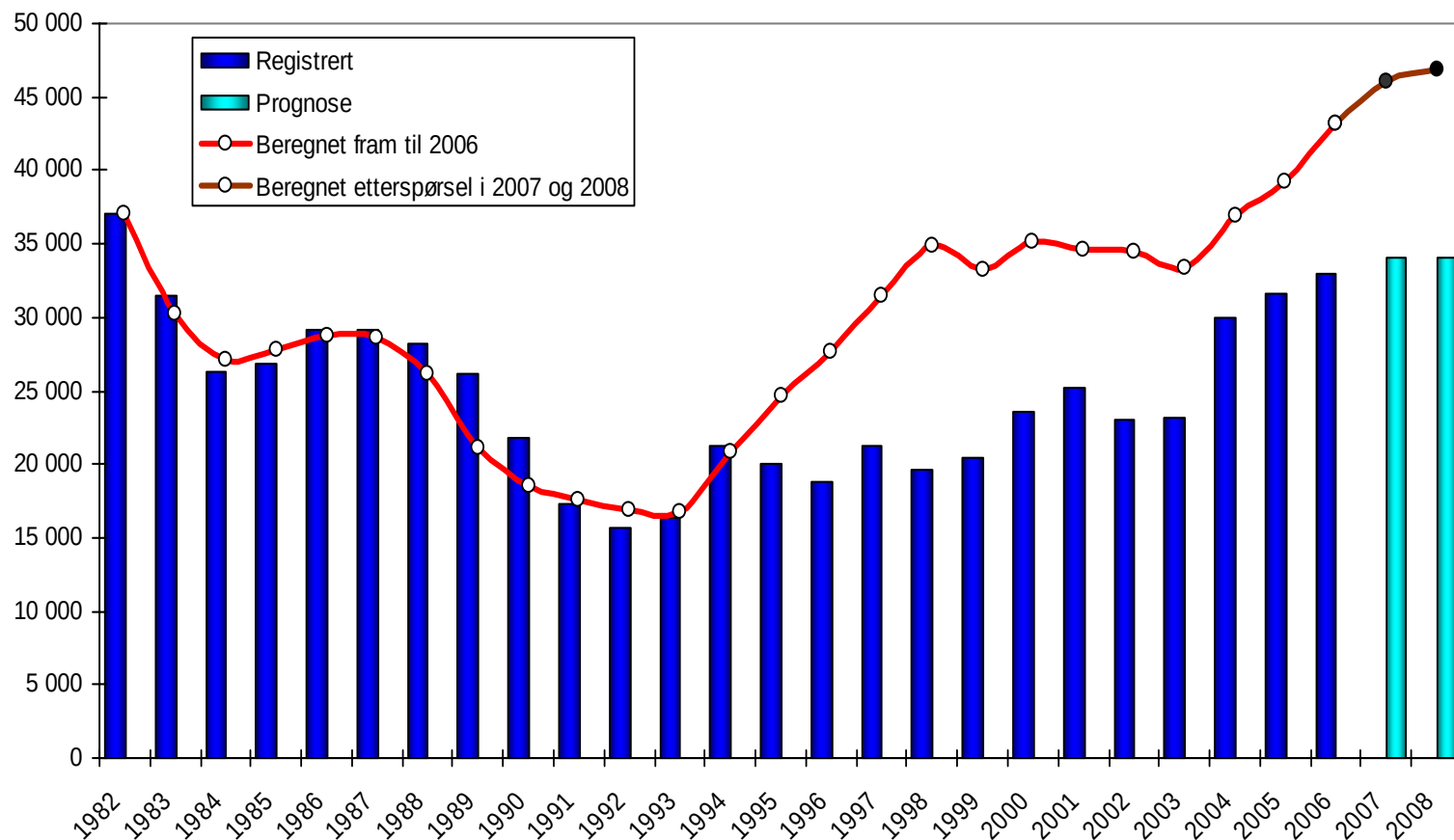




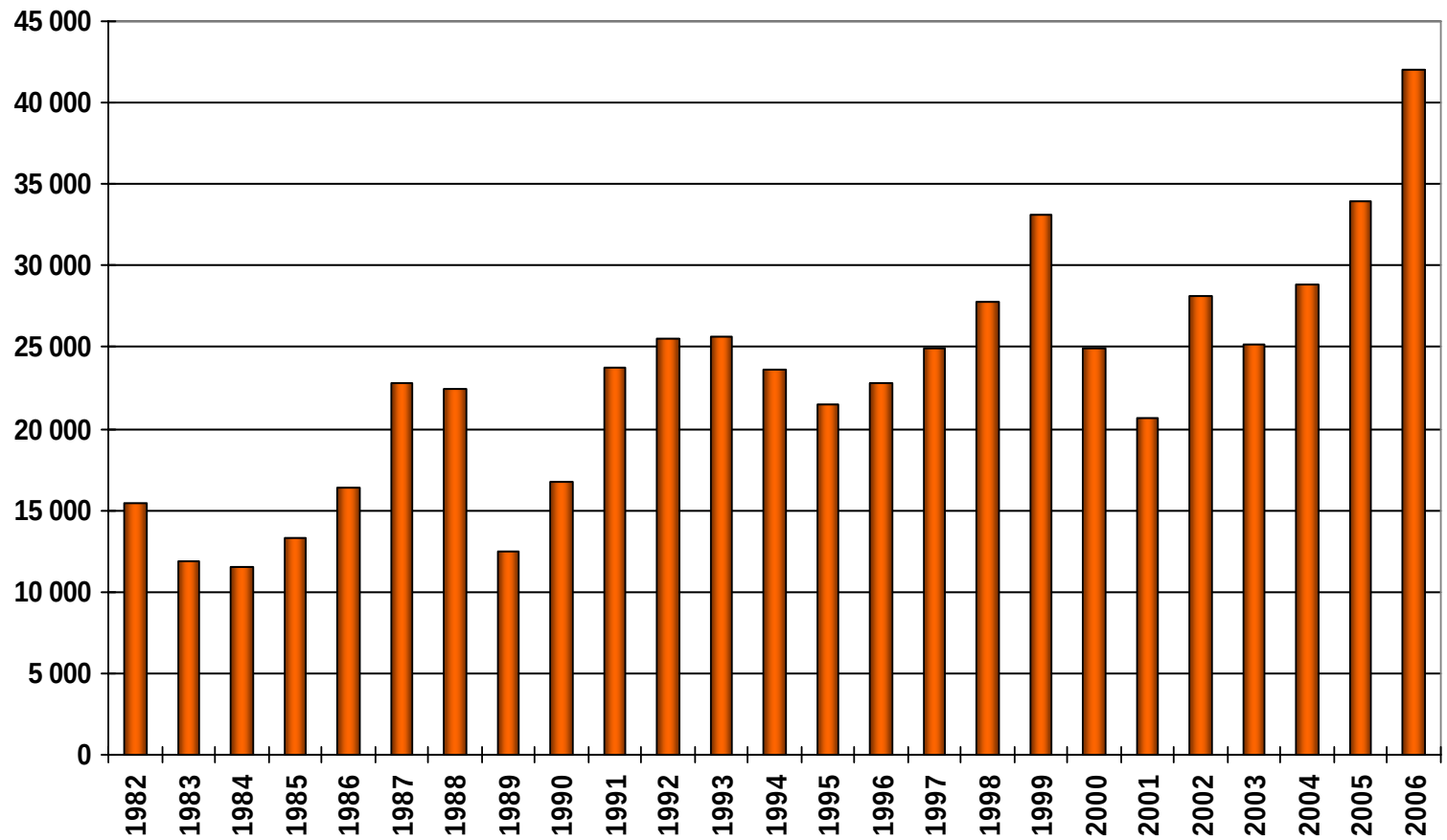
men likevel for få boliger i
forhold til etterspørselen!

registrert igangsetting av nye boliger og prognoser for 2007 og 2008

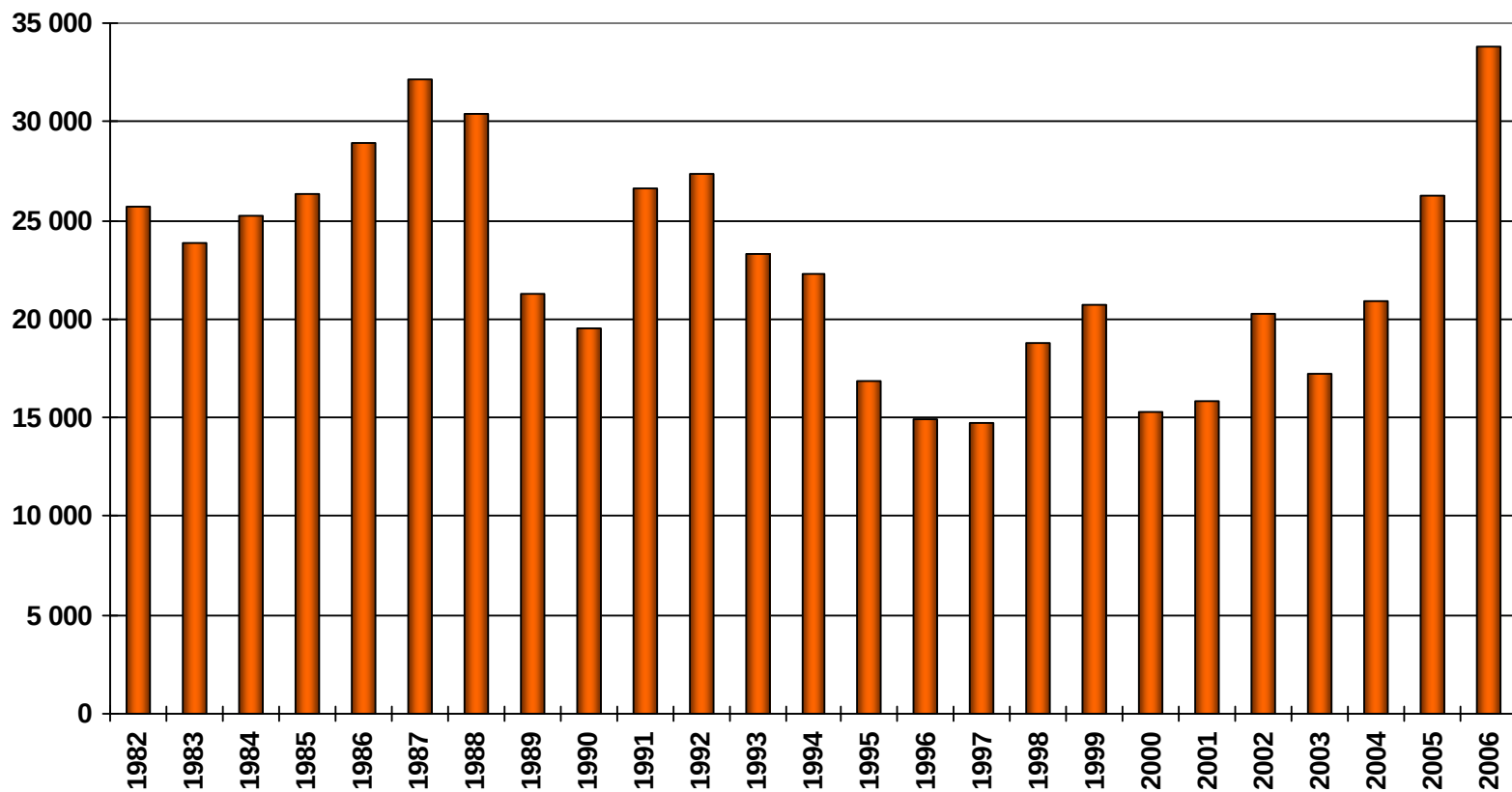
beregnet etterspørsel 1982-2008



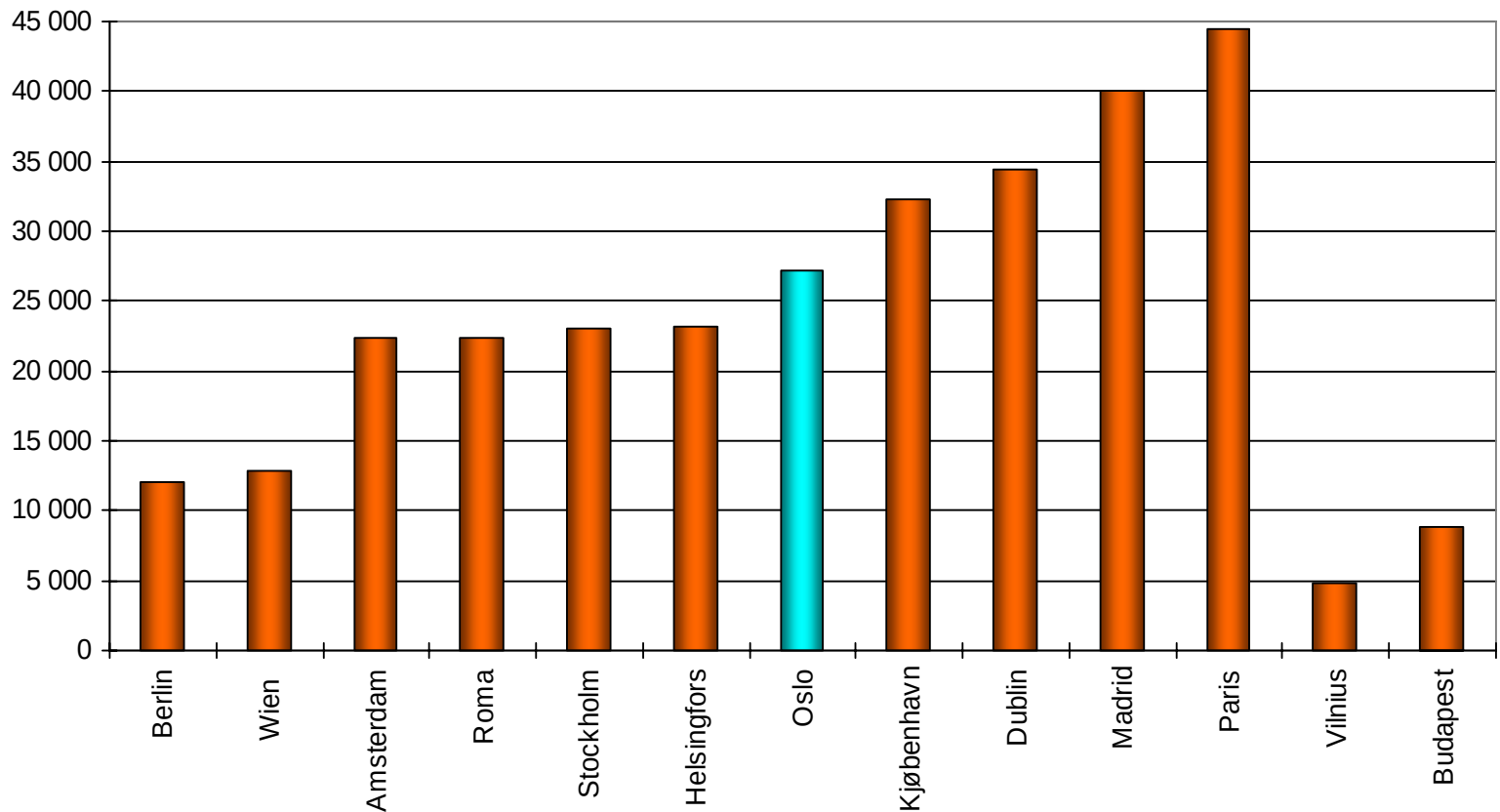
befolkningsvekst



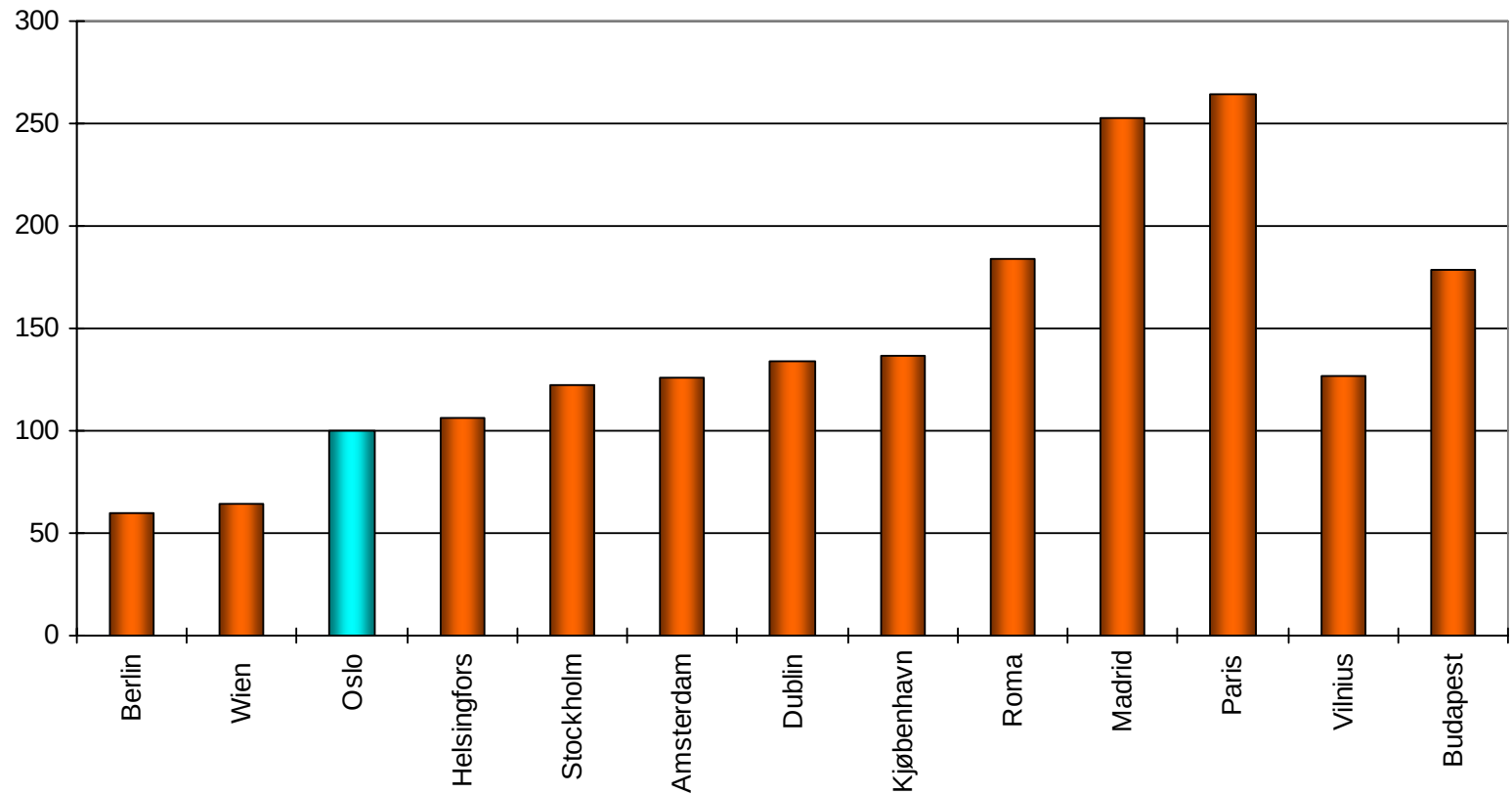
befolkningen som er over 20 år 1982-2006.



noen andre land – kr. pr / m²

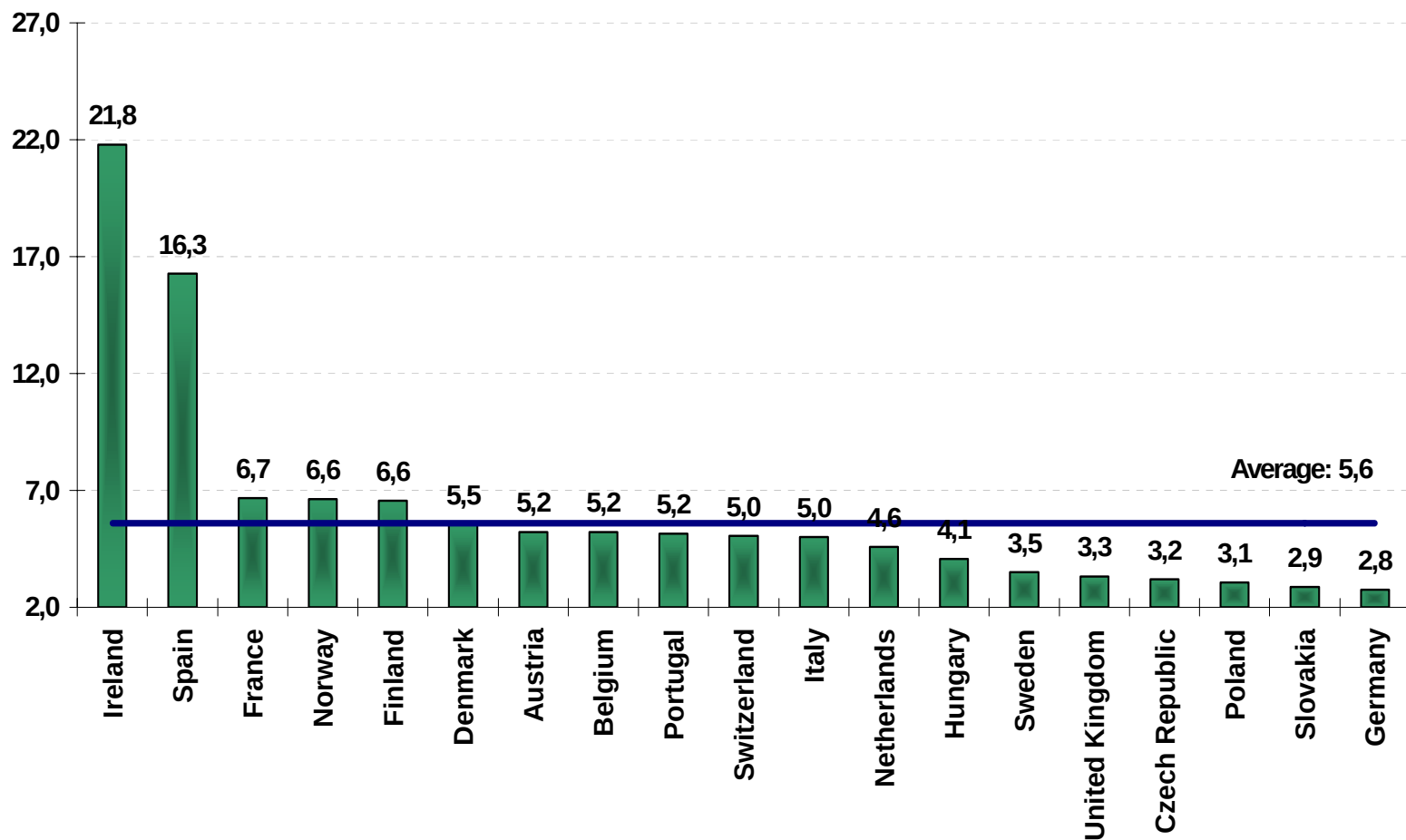


noen andre land – indeks korrigert for lønnsnivå



... ferdigstilte - 2006....

Completions for every 1000 inhabitants in the Euroconstruct area (2006)



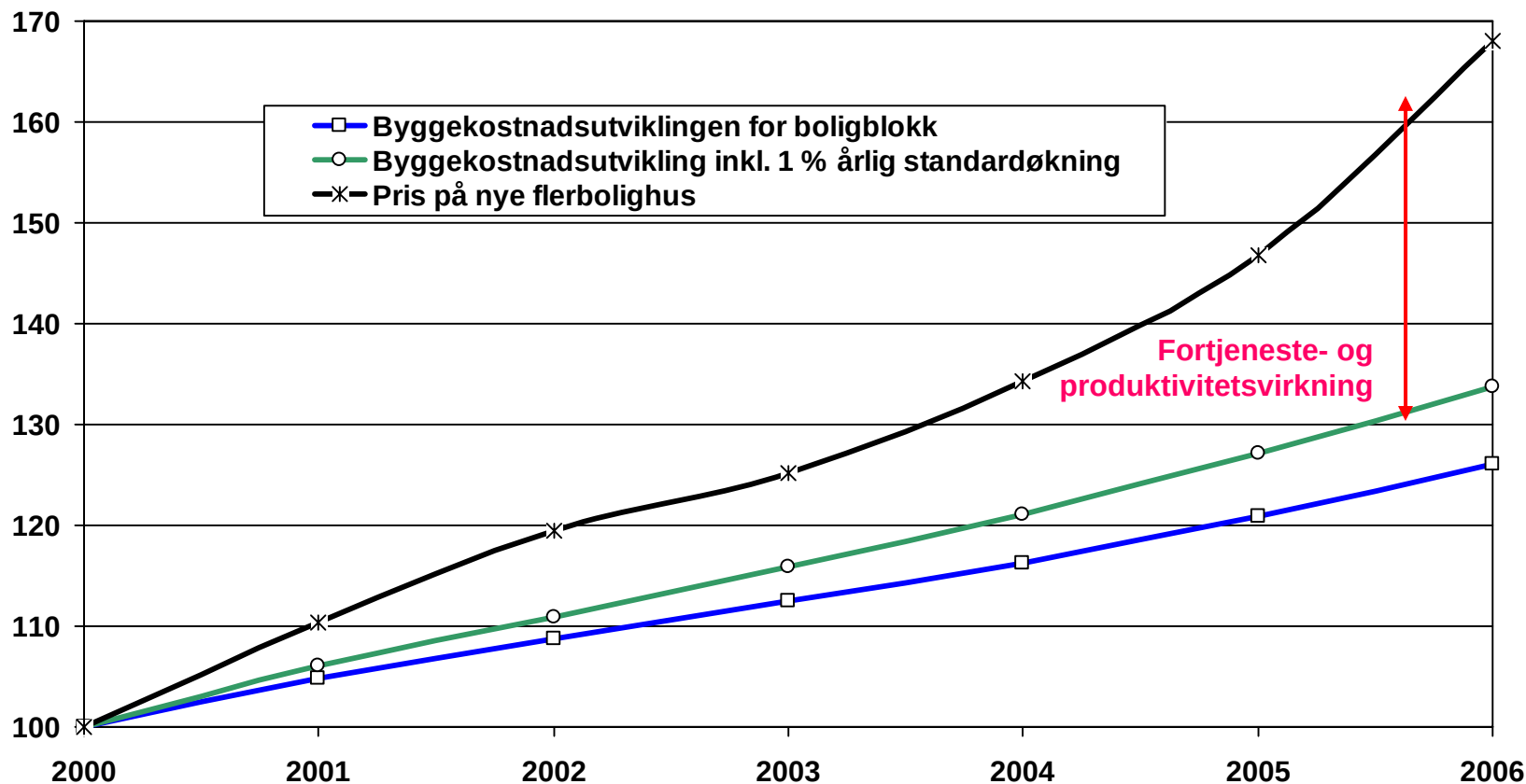


byggekostnad og byggskader –

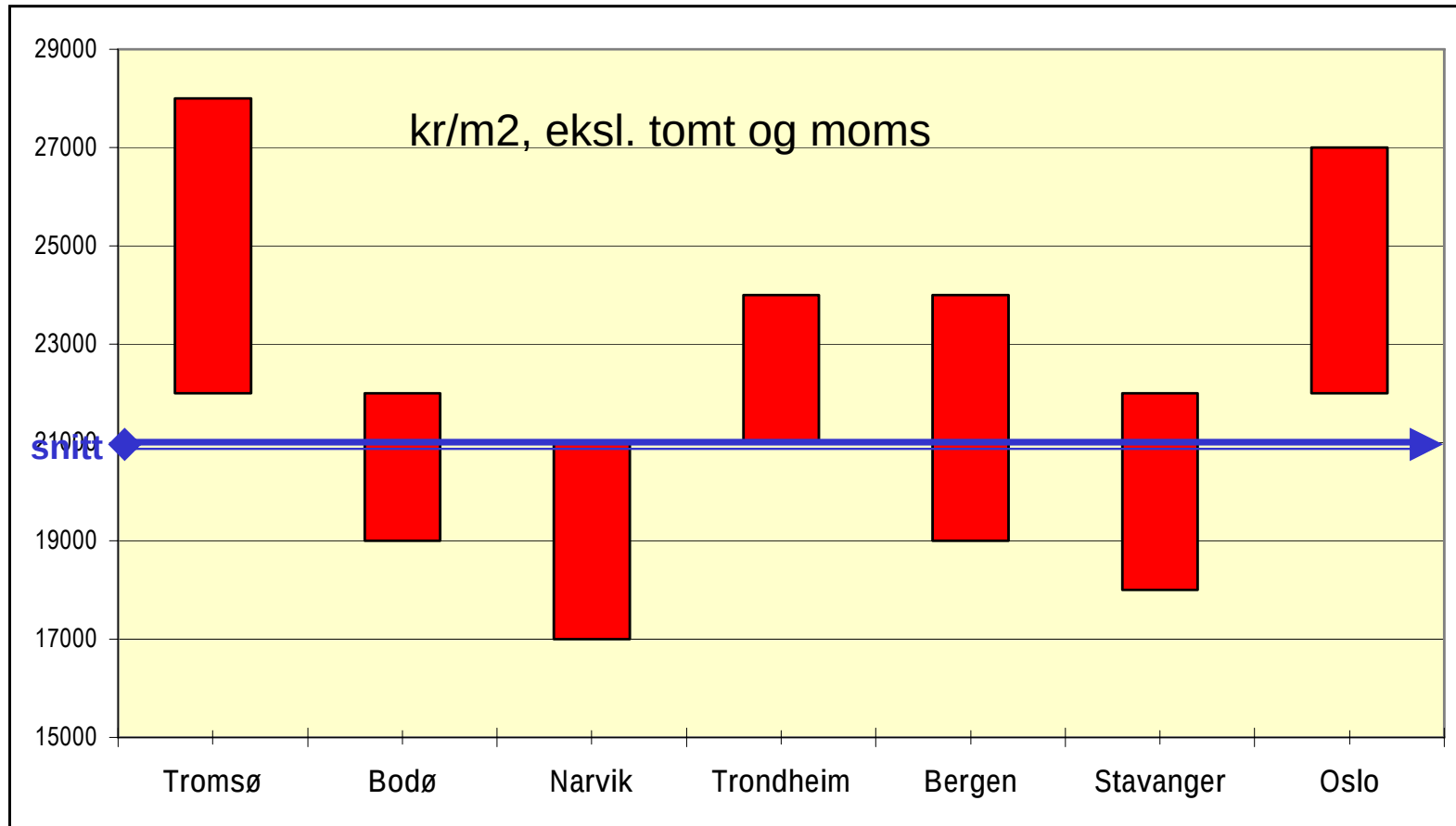
naturgitt eller selvforskyldt ?

utviklingen i byggekostnader, priser på nye boliger og priser på brukte boliger, hele landet

Indekser, 2000=100



..... byggekostnader nye boligblokker - sentrumsnært ... ?
prosjekteksampler vår 2007



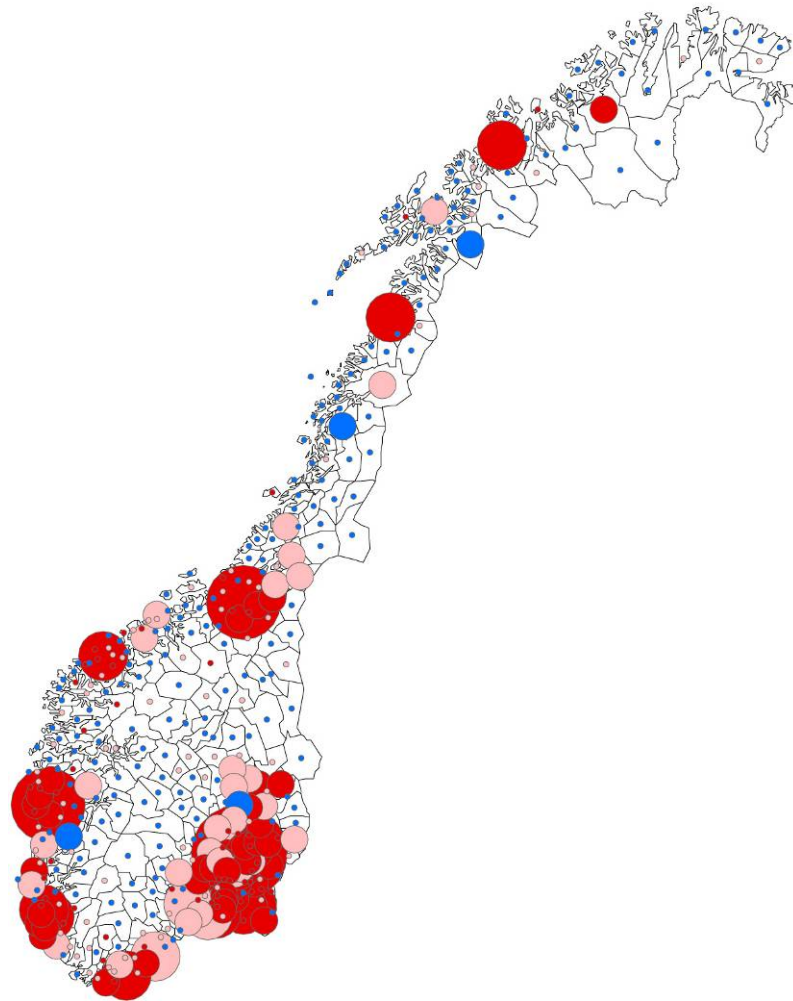
naturgitt eller **selvforskyldt** ?

- Bygge**boom** Norge – Europa - Verden
- Kapasitetsproblemer – **arbeidskraft**
- **Kapasitetsproblemer** – **materialer**
- Konkurrans**eintensitet**
- Byggesaks**behandling**
- Offentlige **avgifter**
- **Offentlige** pålegg
- Bygge**forskrifter**
- Små serier - uutnyttet **industrielt** potensiale
- Norge = høykostland
- **Produktivitet**
- **Avkastningsmål**
- **Slurv** – heft – mangler



demografi

... befolkningsvekst...

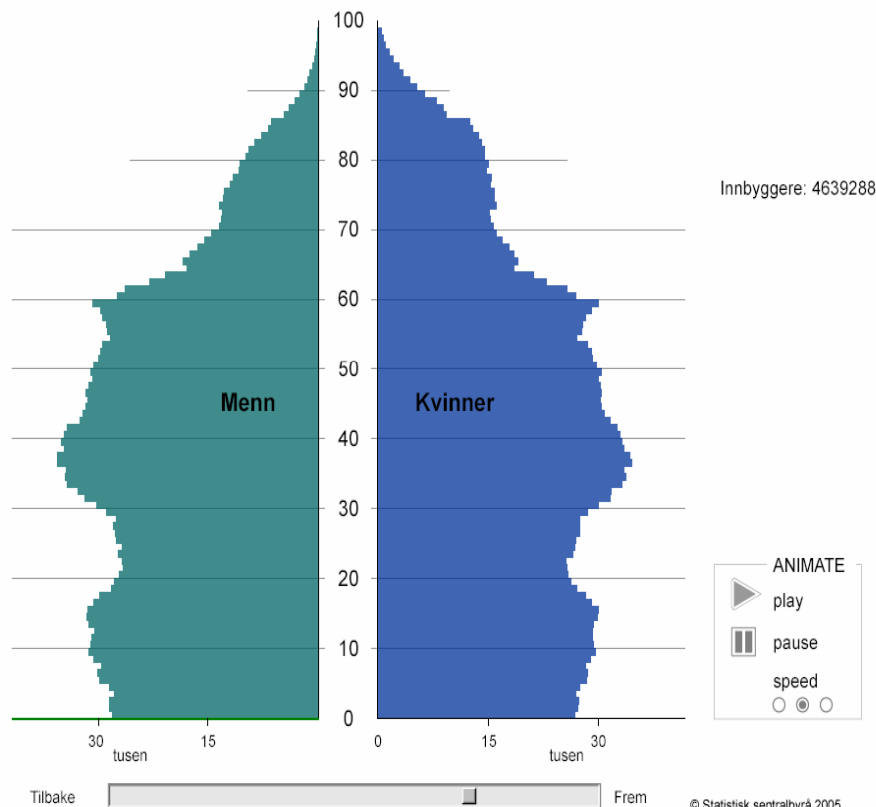


..... boligkjøperen 2006 ...



Aldersstruktur: 2006

Hele landet

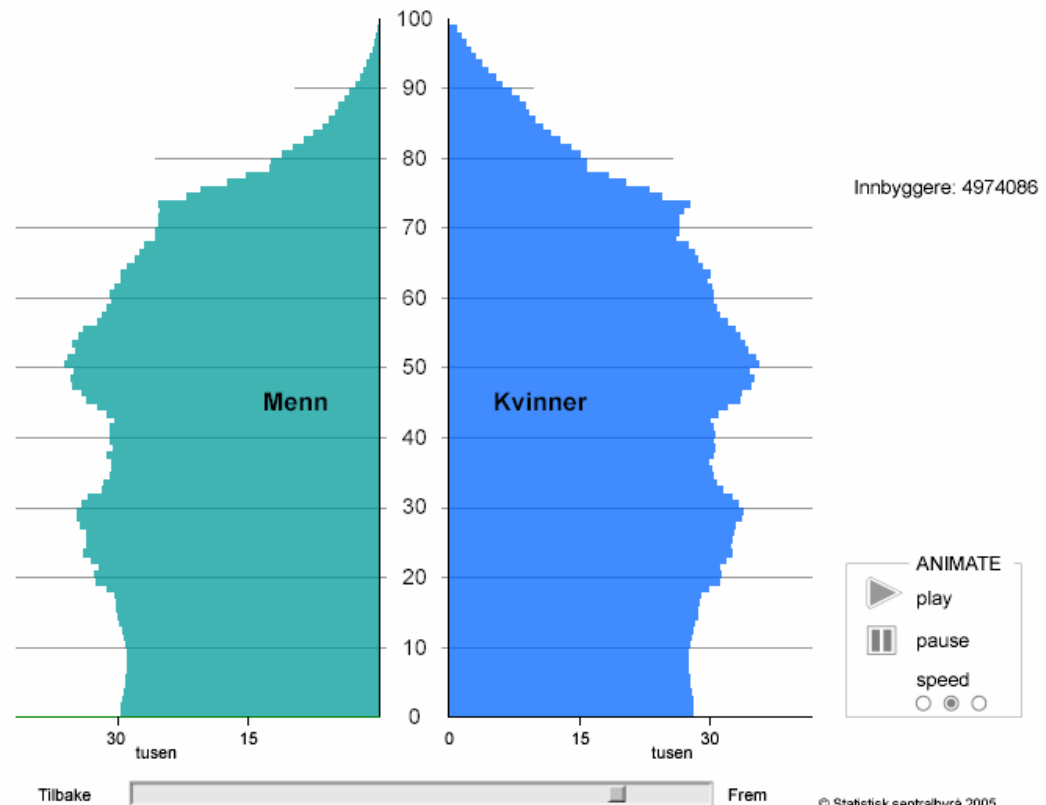


..... boligkjøperen 2020 ????

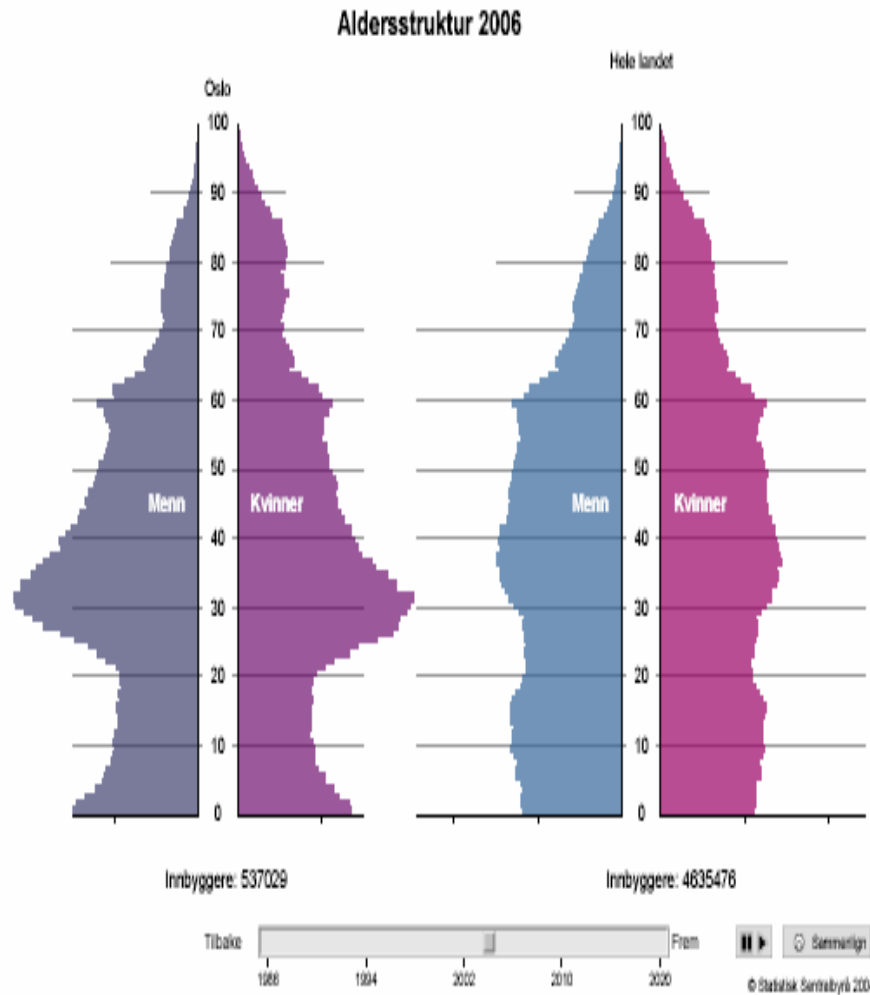


Aldersstruktur: 2020

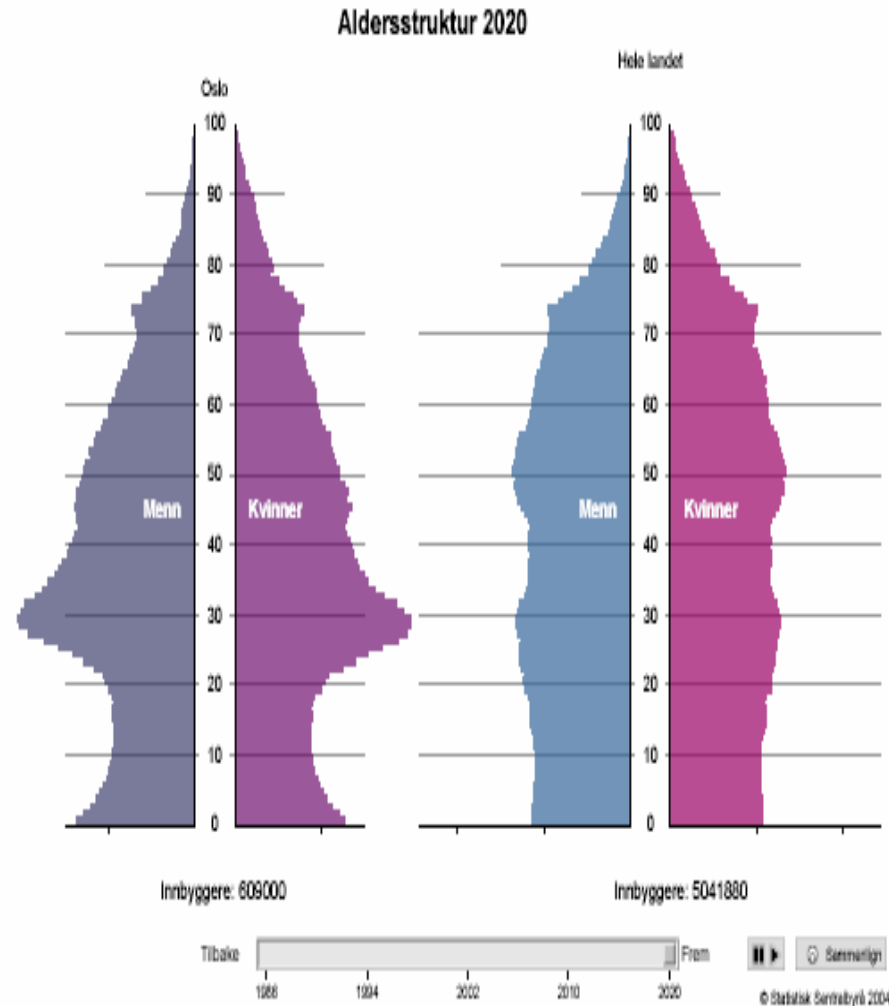
Hele landet



..... boligkjøperen 2006 ...



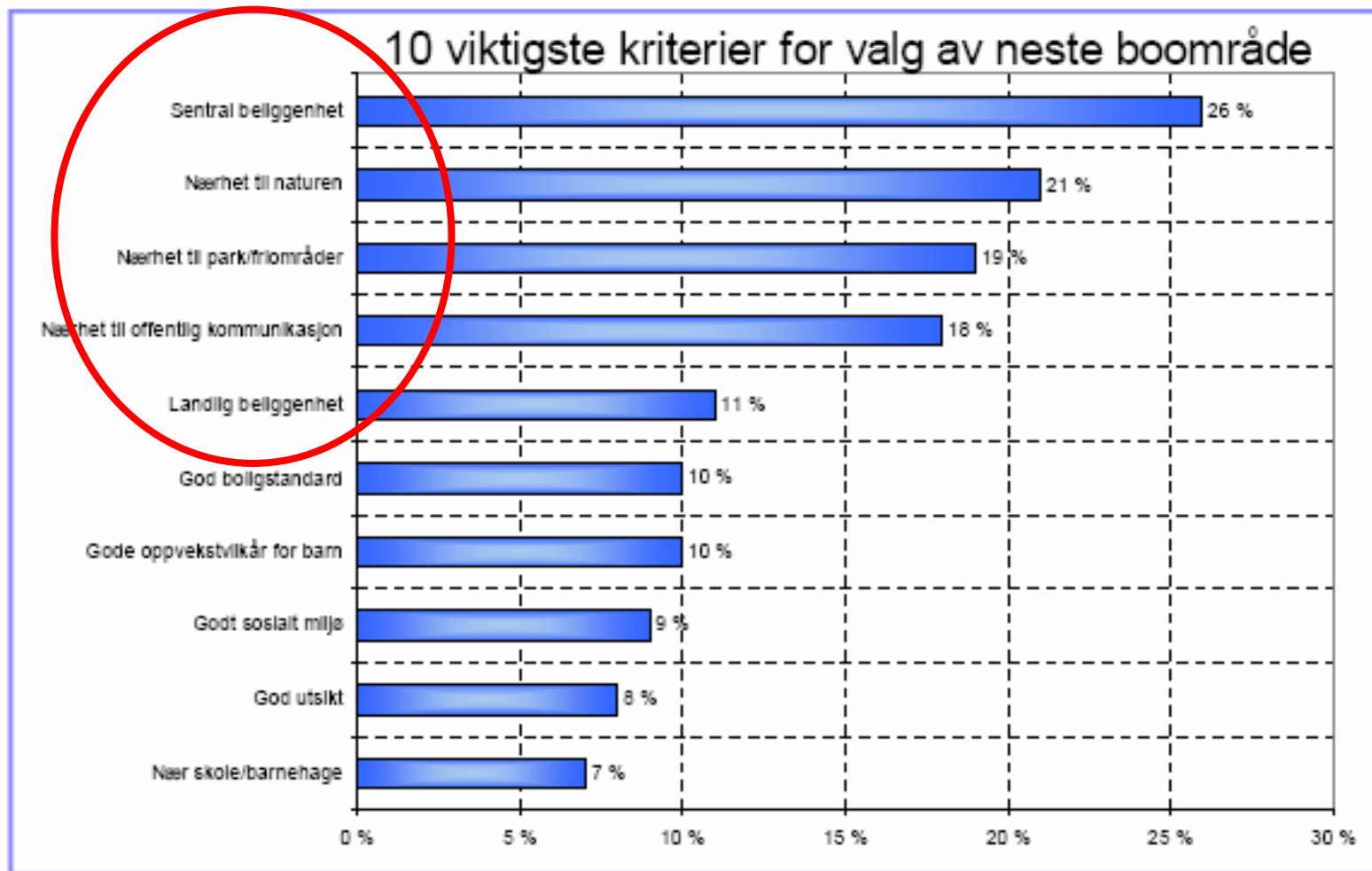
..... boligkjøperen 2020 ????



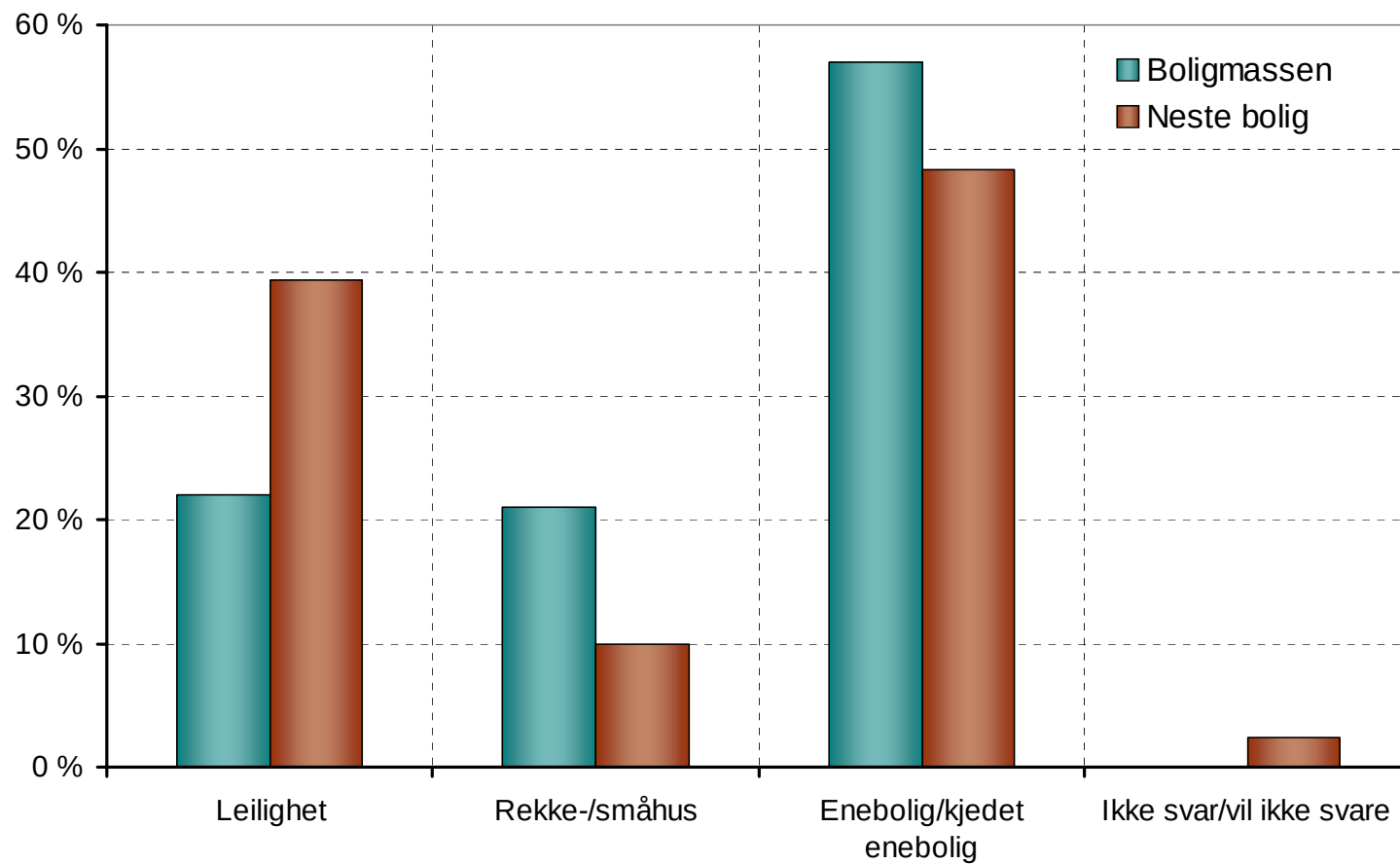


... boligmassen
≠
boligbehovet ...

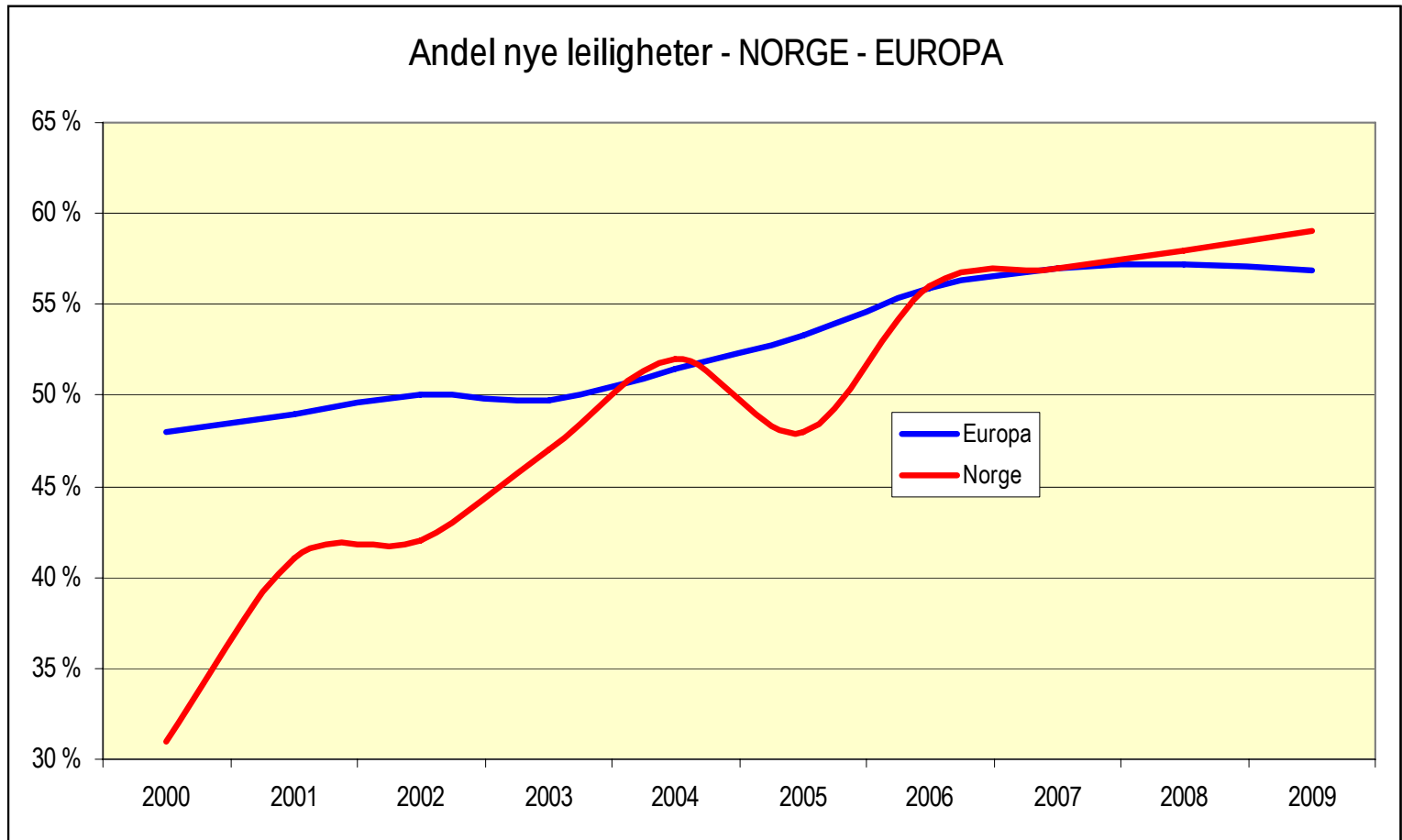
....valgkriterier....



boligmassen & preferansene



..... andel nye leiligheter.....



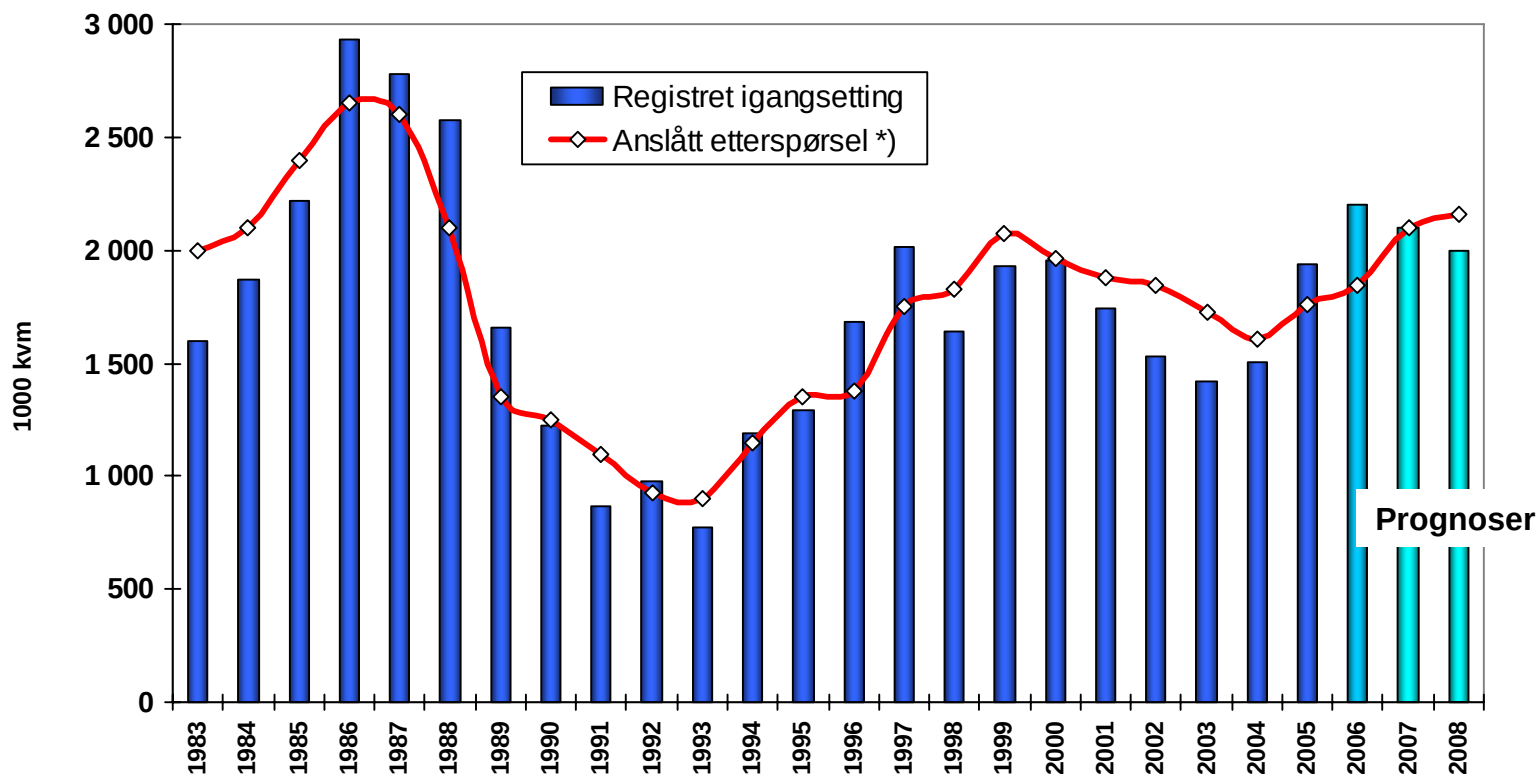
....by eller land....





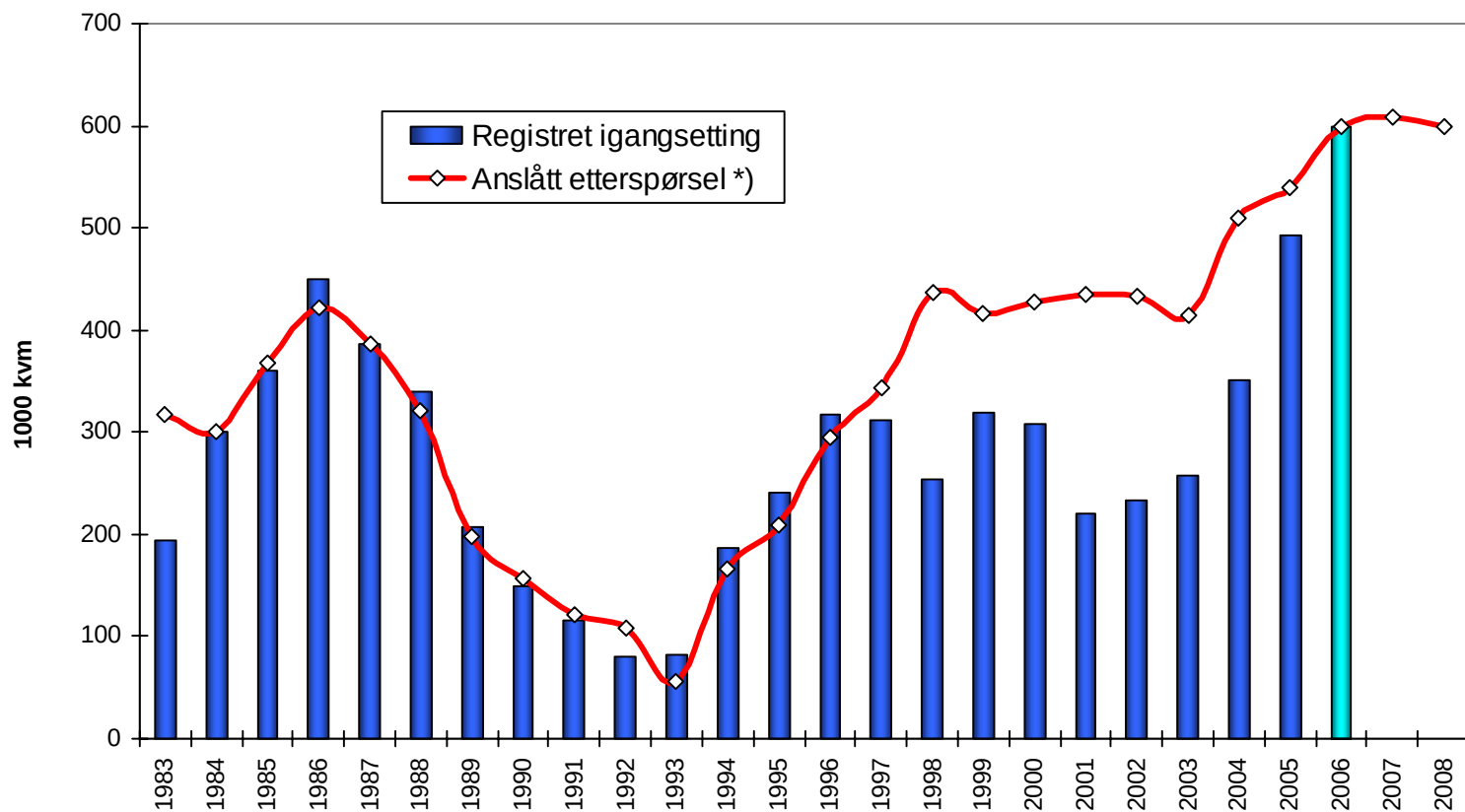
næringsbygg

private næringsbygg (industribygg, kontor- og forretningsbygg, lagerbygg, hoteller...) og norsk økonomi. Hele landet



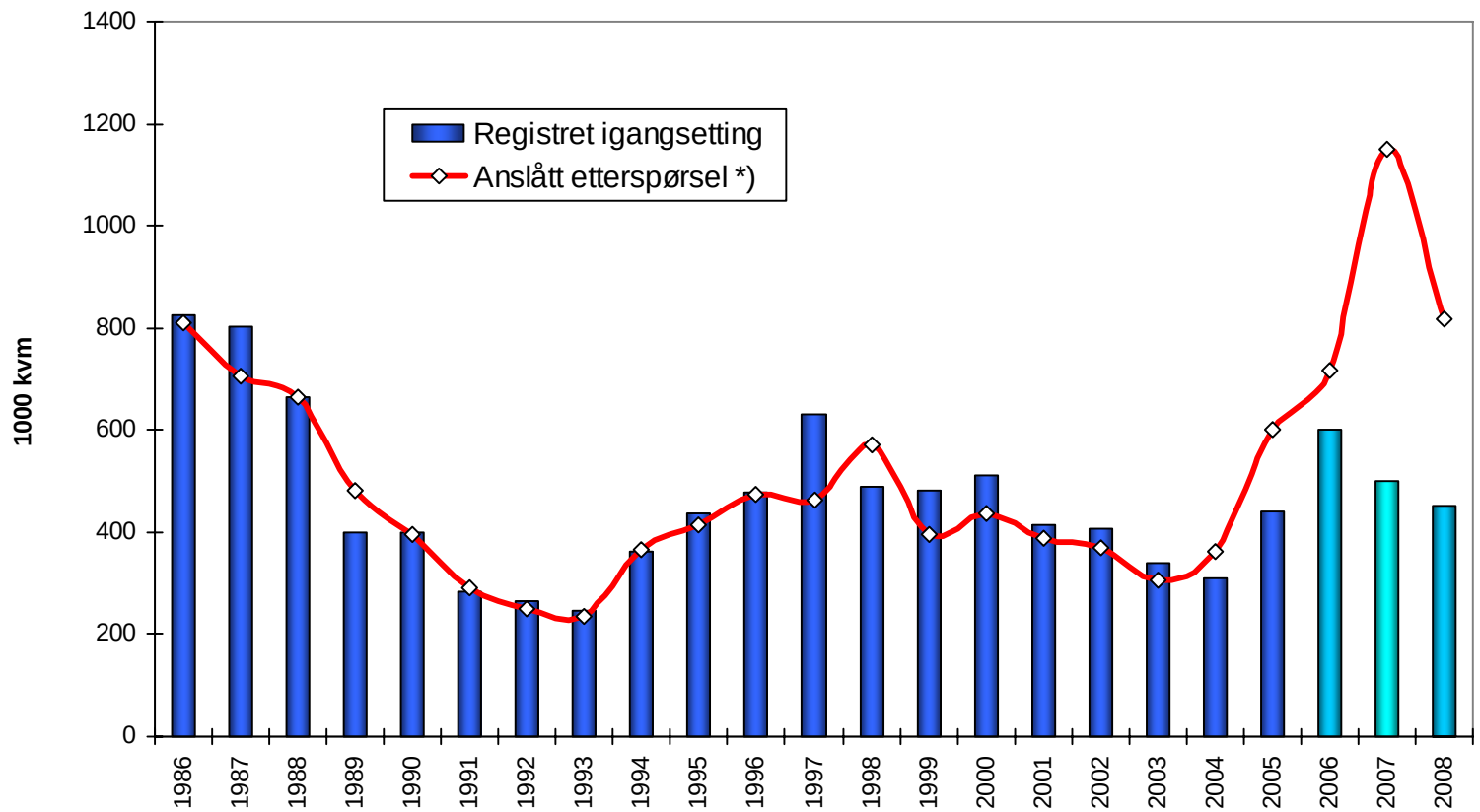
*) På bakgrunn av utviklingen i renter og arbeidsledigheten, $IPN=a+bR+cA$

igangsetting av areal til kjøpesentre, varehus og butikkbygg og norsk økonomi – og politikk. Landet



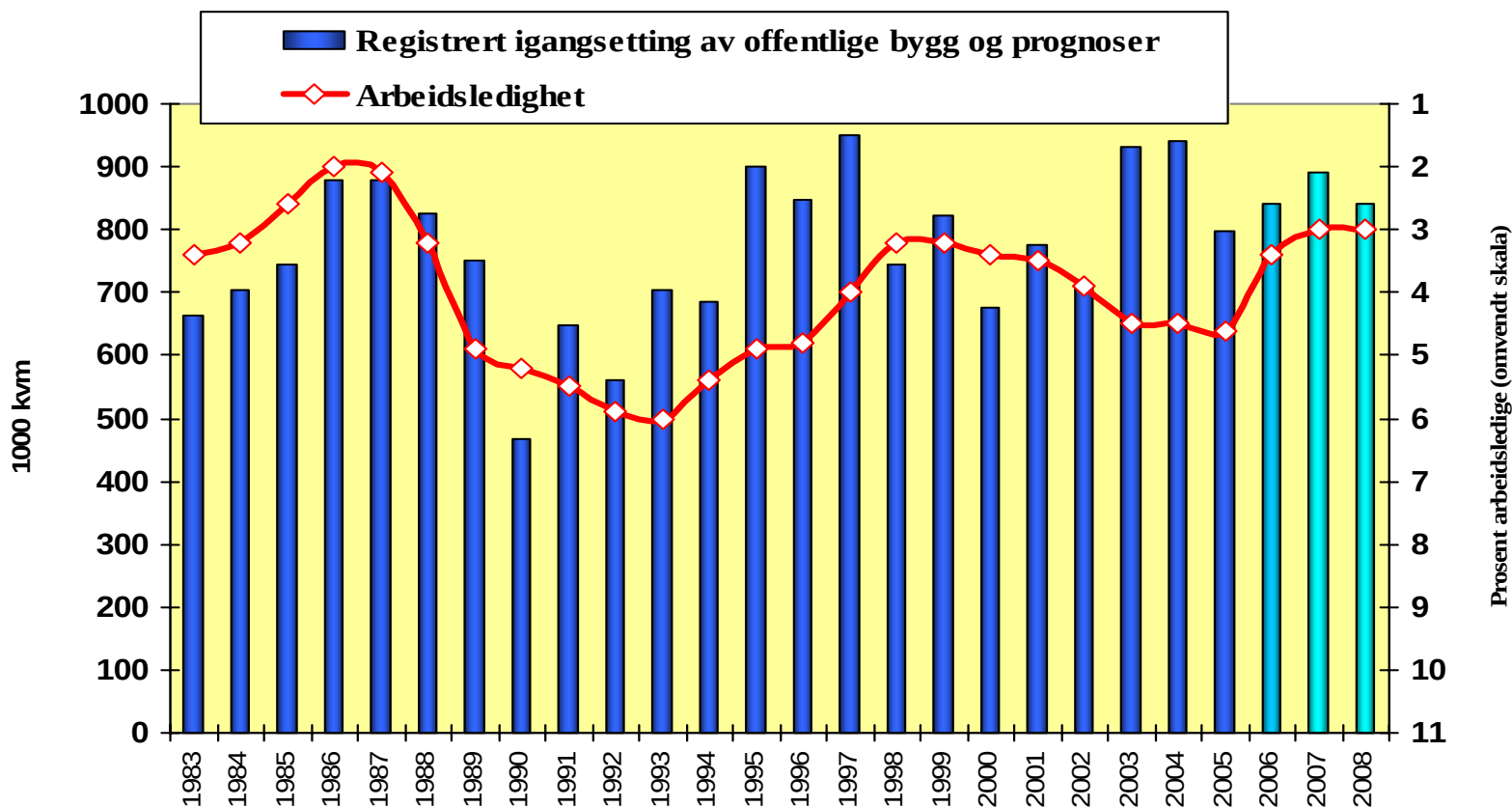
*) På bakgrunn av utviklingen i lønninger, renter, antall sysselsatte og utviklingen i varekonsumet

igangsetting av industribygg.



*) På bakgrunn av utviklingen i renter, arealavgang og industriproduksjon.

det er en **viss sammenheng** mellom offentlig byggevirkksomhet og konjunktorene, **men den er svak....**

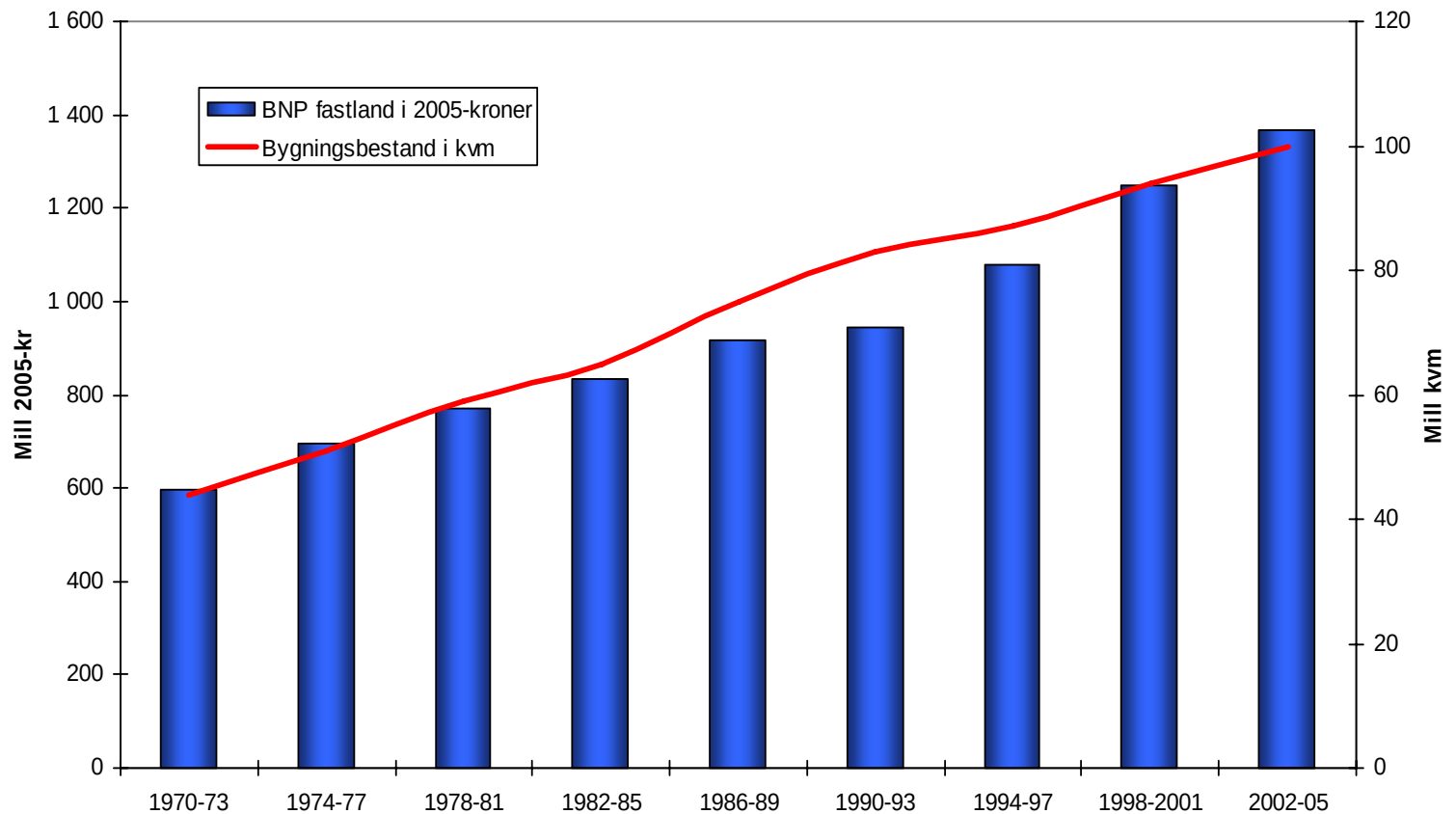




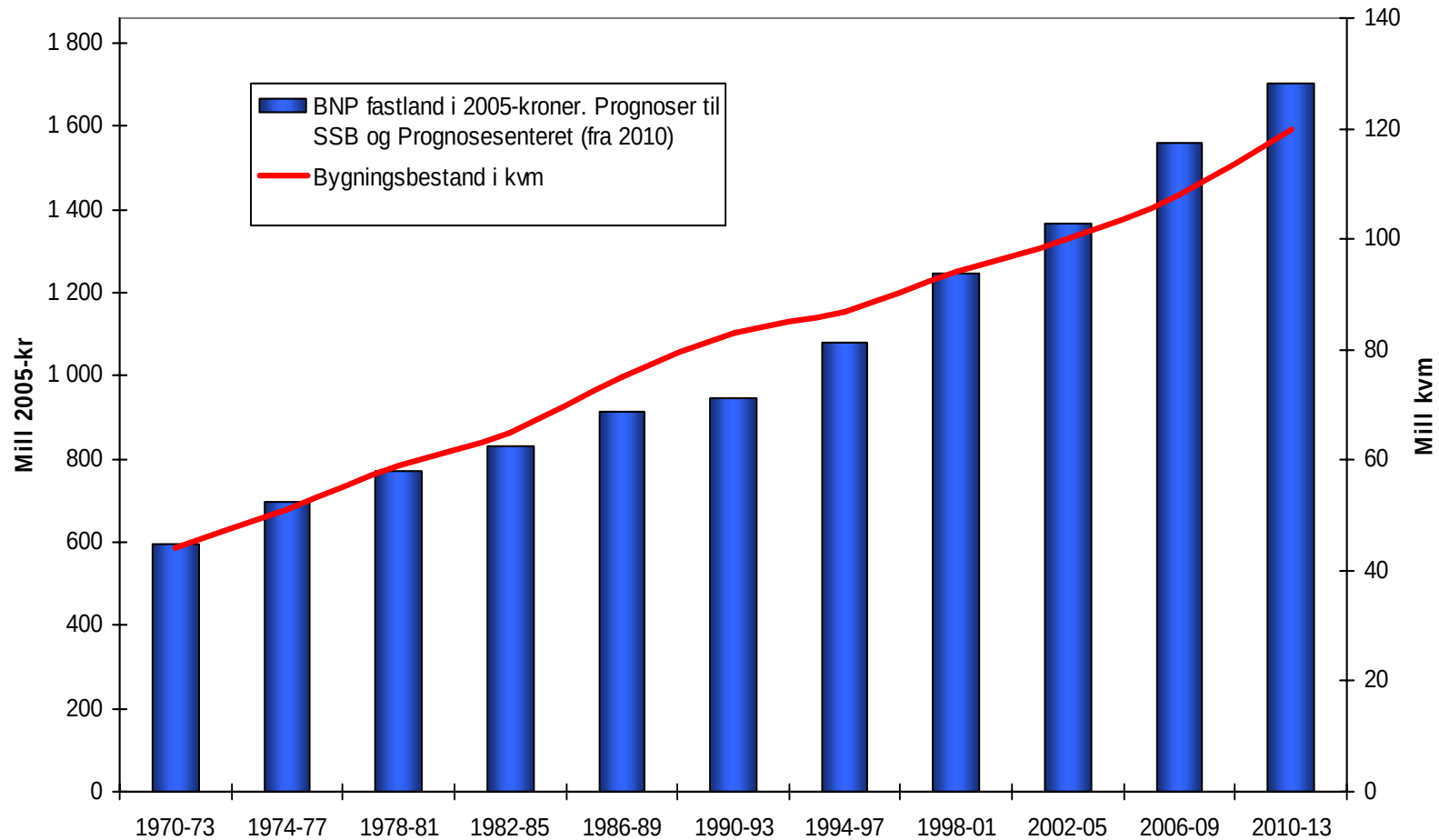
bygger vi nok private og
offentlige næringsbygg ?

på lang sikt er behovet for private og offentlige næringsarealer er bestemt av utviklingen i fastlands-norges økonomi.

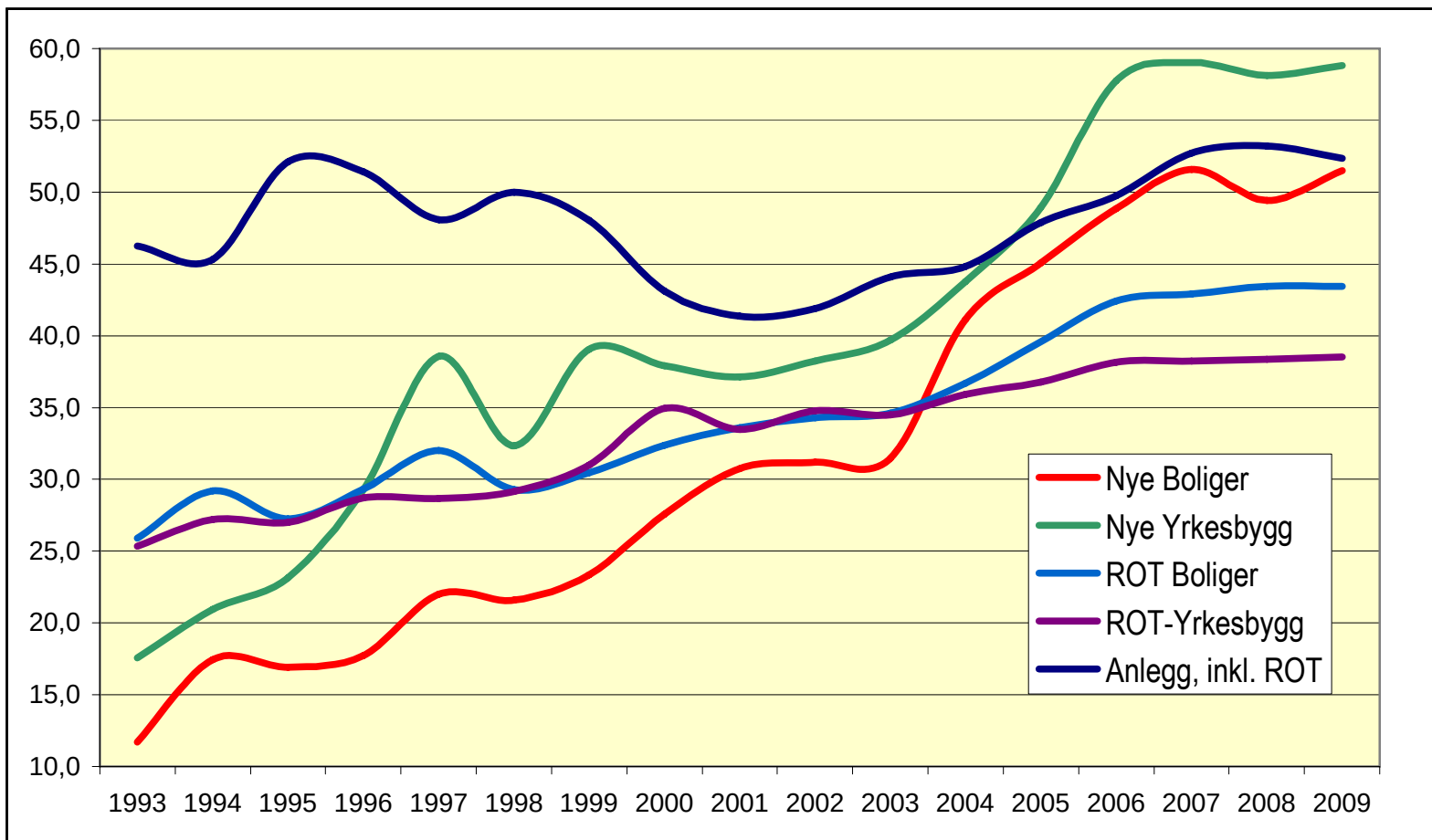
Nivået på mengden av næringsbygg sammenliknet med nivået på Fastlands-BNP i 4-års perioder



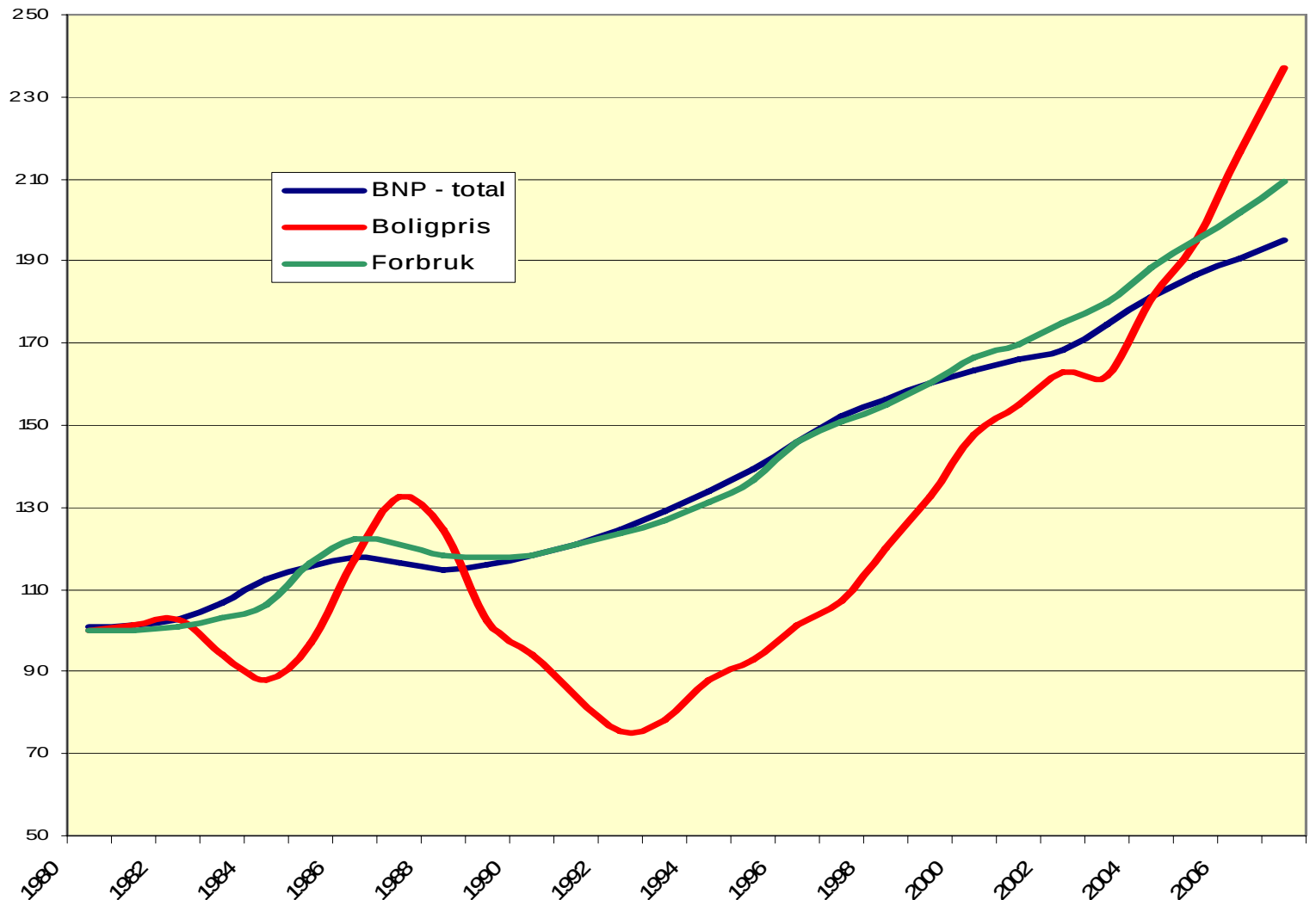
det likevel langt fra nok til at bygningsmassen vokser i takt med
Fastlands-BNP....
.... il så fall måtte fullført næringsareal øke til 8 mill. kvm...



totalinvesteringer pr. delmarked - 2009

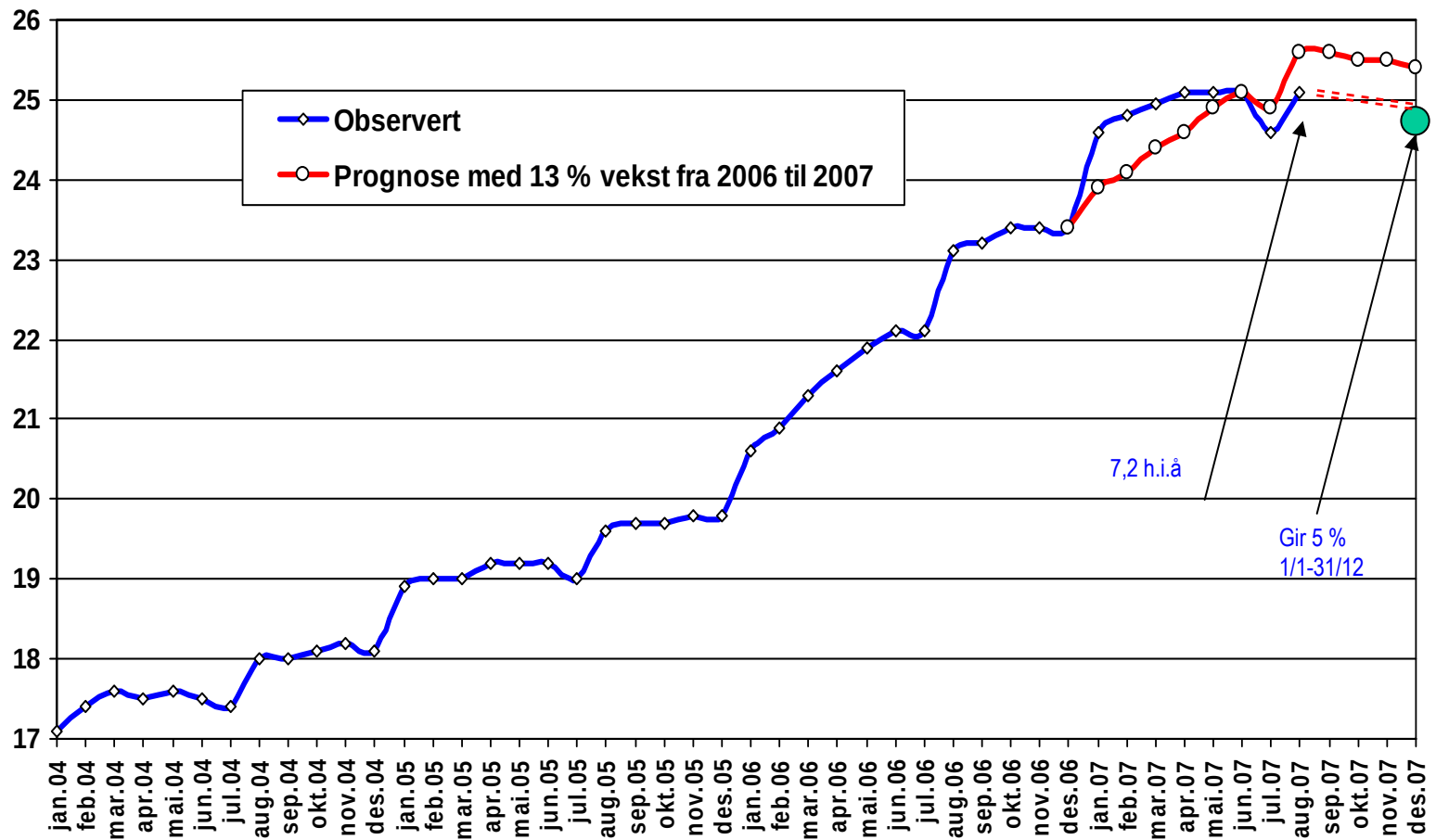


.... hei hvor det går - boligpriser....

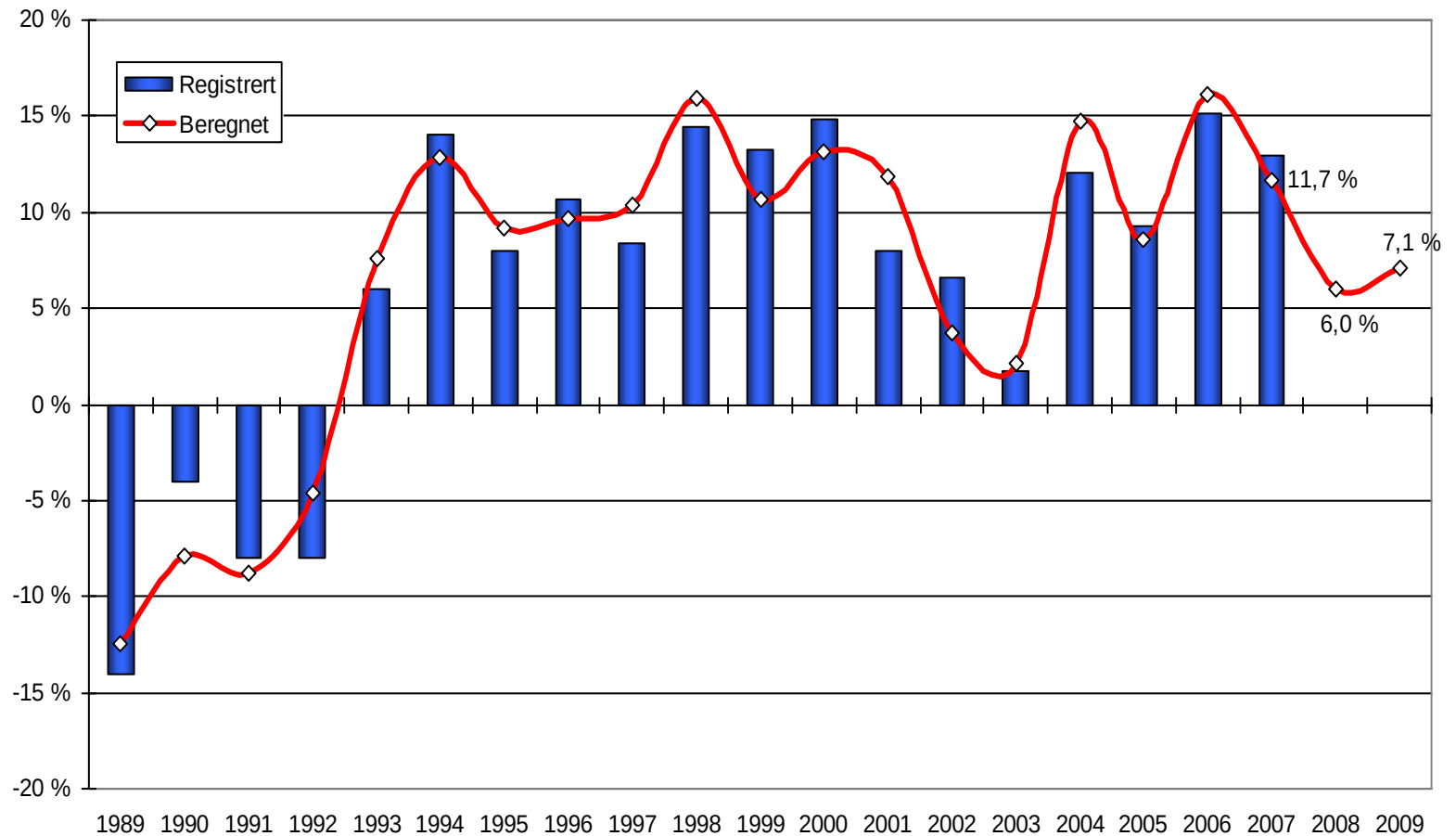


brukt boligpriser måned for måned

2007: Observert og prognose



observert og beregnet prisprisendring på bruktboliger



..... boligdrømmen...



boligkrakkoppskrift

- Ta bort særlige fordeler for boliger i skatteloven
- Fjern rentefradragsmuligheten
- Skjerp bankenes kredittkrav
- Få opp boligproduksjon til mer enn 40.000 enheter pr. år
- Kjør opp rente med 2-3 prosentpoeng på en gang
- Ekstra :
- Snarlig stopp i befolknings- og sysselsettingsveksten

Resultat

- Garantert smell !

....takk for meg ...

