



BOLIGPRODUSENTENE

Kva er utfordringane til utbyggjar?

Adm. dir. Lars Jacob Hiim, Boligprodusentenes Forening

5. November 2025

Boligprodusentenes Forening

(oppfører > 50 % av boligene, representerer over 800 bedrifter)



Leiligheter



Bolig

SELVAAG
BOLIG



 **Nåbo**

Småhus – huskjeder (franchise)

MG MESTERGRUPPEN

MESTERHUS
– det blir som avtalt

 **SYSTEMHUS**

 **BLINK HUS**

NORDBOHUS
Bygd for å vare

HELLVIK HUS

NORGESHUS
– det du vil ha

 **HIBA® HUS**

IdéHUS

 **Håndverksmur**

norhus

VESTLANDS HUS

BYGGMANN

 **Florvaag Hus**

Småhus – egneide/enkeltfirma

 **OBOS**
Block Watne

Øster Hus

NORDBOLIG

 **i-Bolig**

 **Bakke**

FJOGSTAD HUS
Etablert 1903

ALVSBYHUS

 **HEDALM ANEBYHUS**

faun®

SALTDALSHYTTA
DITT ANDRE HJEM

Østlaft BYGG AS

 **TINDE HYTTER**

Leve Hytter 

 **abc hus**

konsmo hus
Konsmo Fabrikker a.s



HA HUS
Vi bygger slik du ønsker

Fiskarhedenvillan

 **SELBUHUS**
Et godt hjem

... pluss mange flere!

Vi er en del av NHO Byggenæringen



Boligprodusentenes Forening
www.boligprodusentene.no



Byggevareindustriens Forening
www.byggevareindustrien.no



Entreprenørforeningen Bygg og
Anlegg
www.eba.no



Norsk Utleieforening
www.norskutleieforening.no



Norske Anleggsgartnere - miljø
og landskapsentreprenører
www.naml.no



Norske Trevarer
www.norsketrevarer.no



Rørentreprenørene Norge
www.romorge.no



Takentreprenørenes Forening
(TEF)
www.taktekker.no



Treindustrien
www.treindustrien.no



Ventilasjons- og
Blikkenslagerbedriftenes
Landsforbund
www.vbl.no



Ventilasjon, Kulde og Energi
www.vke.no



NHO Byggenæringen Håndverk
nhobyggenaringen.no/handverk/



NHO Byggenæringen Eiendom &
Byutvikling
nhobyggenaringen.no/eiendom/



BOLIGPRODUSENTENE

Vi er opptatt av den norske boligmodellen

- Alle skal kunne bo trygt og godt
- Eierlinja – selvhjulpen
- Gir trygghet for den enkelte og familien
- Viktig investeringsobjekt – økonomisk sikkerhet
- Sikrer vedlikehold og verdiene

Eierlinja utfordres:

- Foreldrebank 50 pst – 2/3 Oslo
- Leiemarkedet utfordres også

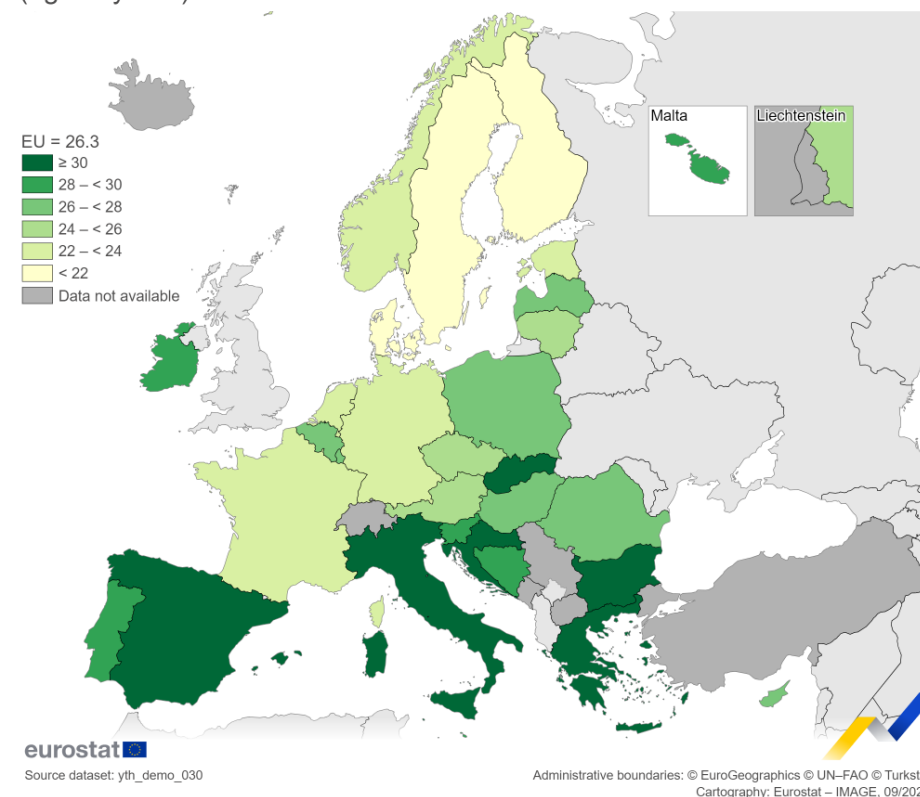
Godt boligmarked = nok boligbygging!



Bolig er blitt et viktig tema!

- Gjennomsnittsalder for å flytte hjemmefra:
 - Norge ca 22 år, men...
 - EU-snitt – 26 år +
 - På bunnen Malta, Slovakia og Kroatia
 - Kroatia – gjennomsnitt 32 år
- Toppsak i valget i Nederland og Irland
- Spania – AirBnB og Ferie leiligheter
- Er for få boliger og for dyrt!

Estimated average age of people leaving their parental home, 2023
(age in years)



Hva gjør Europa?

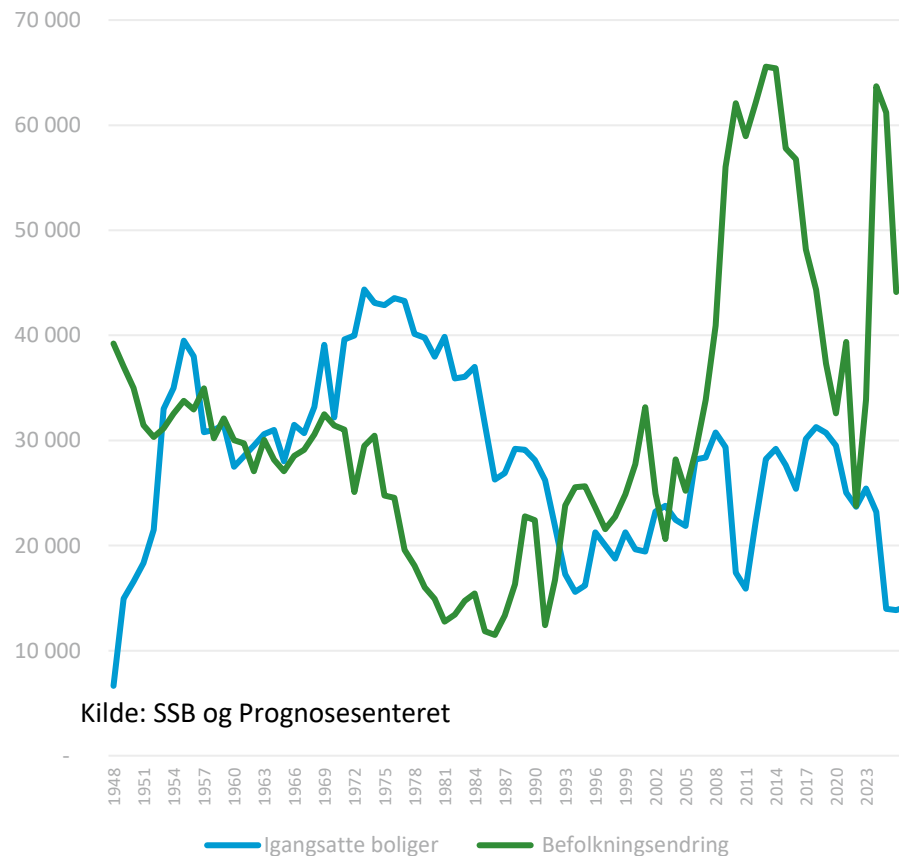
- Mange land med tiltakspakker
- Dan Jørgensen, kommisær energi og **bolig**
- Task Force i EU kommisjonen
- Huskomite i EU parlamentet
- Ikke rolle/politikk – men et europeisk problem
- Full public consultation – 4 mnd. nov.
- Affordable housing strategy som kommer 1. kvartal 2026.
 - Arbeidene fattige
 - Forenkling
 - Investeringsbanken - samfinansiering
 - Statsstøtte regelverket
 - BE – Bred tilnærming, viktig med både eie og leie



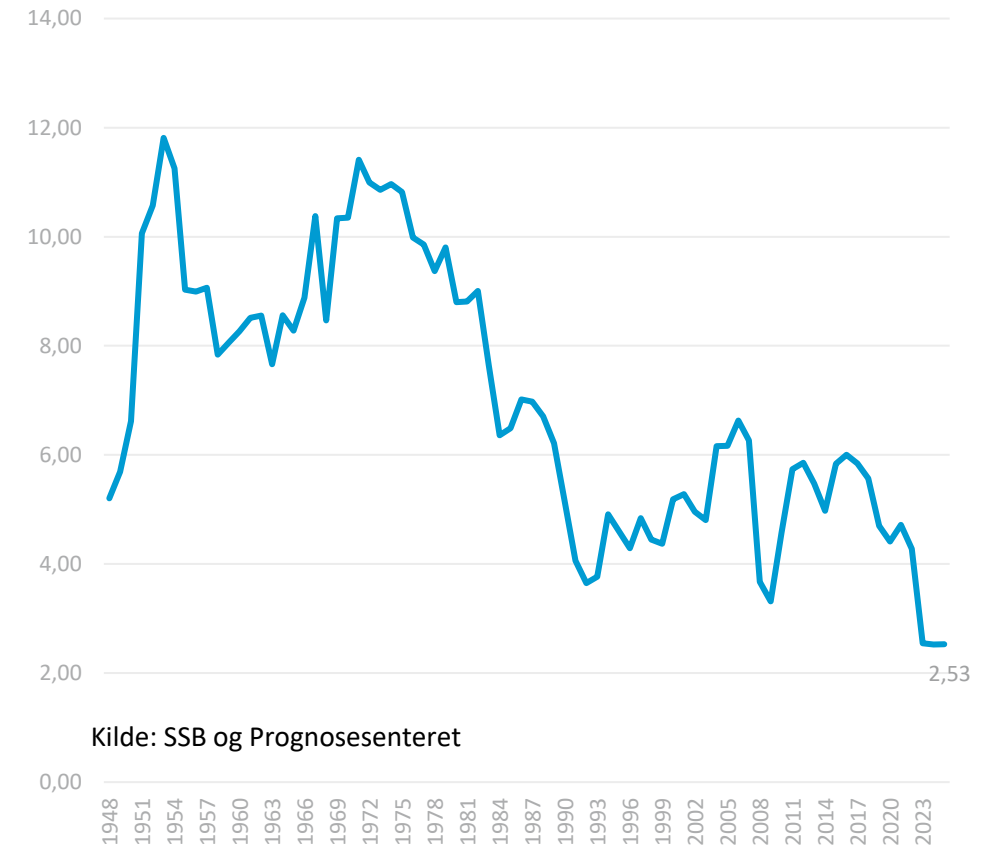


Nyboligmarkedet siden 1946 tom. 1. halvår 2025

Forholdet mellom boligbygging og befolkningsendring



Boligbygging per 1 000 innbyggere



130 000 nye boliger innen 2030

- Vi har etterlyst mål for boligbyggingen lenge
 - Positivt at det kommer nå!
- Ambisiøst?
 - Ja, opp mot dagens lave aktivitet
 - Nei, ikke i forhold til beregnet boligbehov

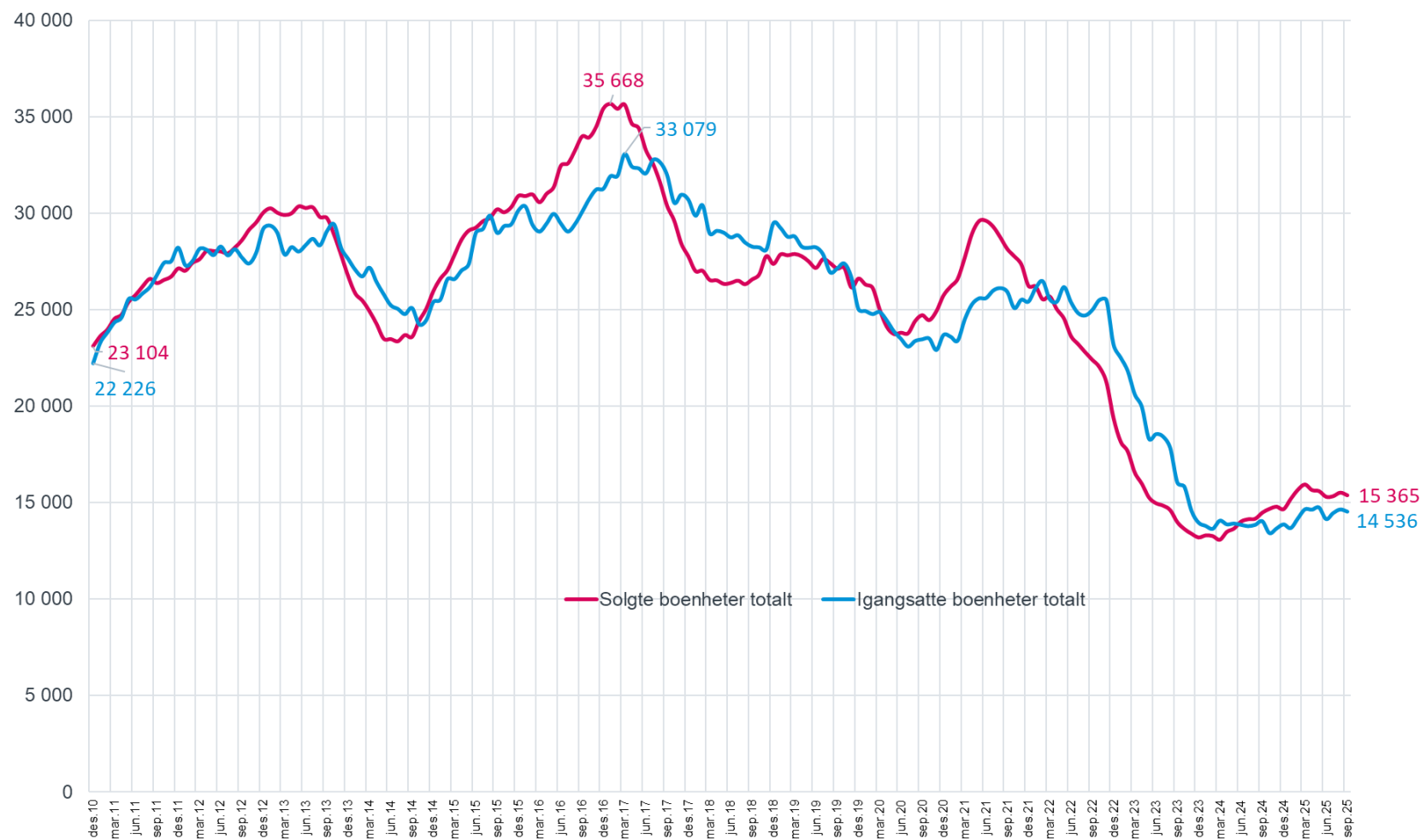
Hva skal til for å nå målet?

- Rammevilkårene må være på plass
- Da kan boligbyggerne levere

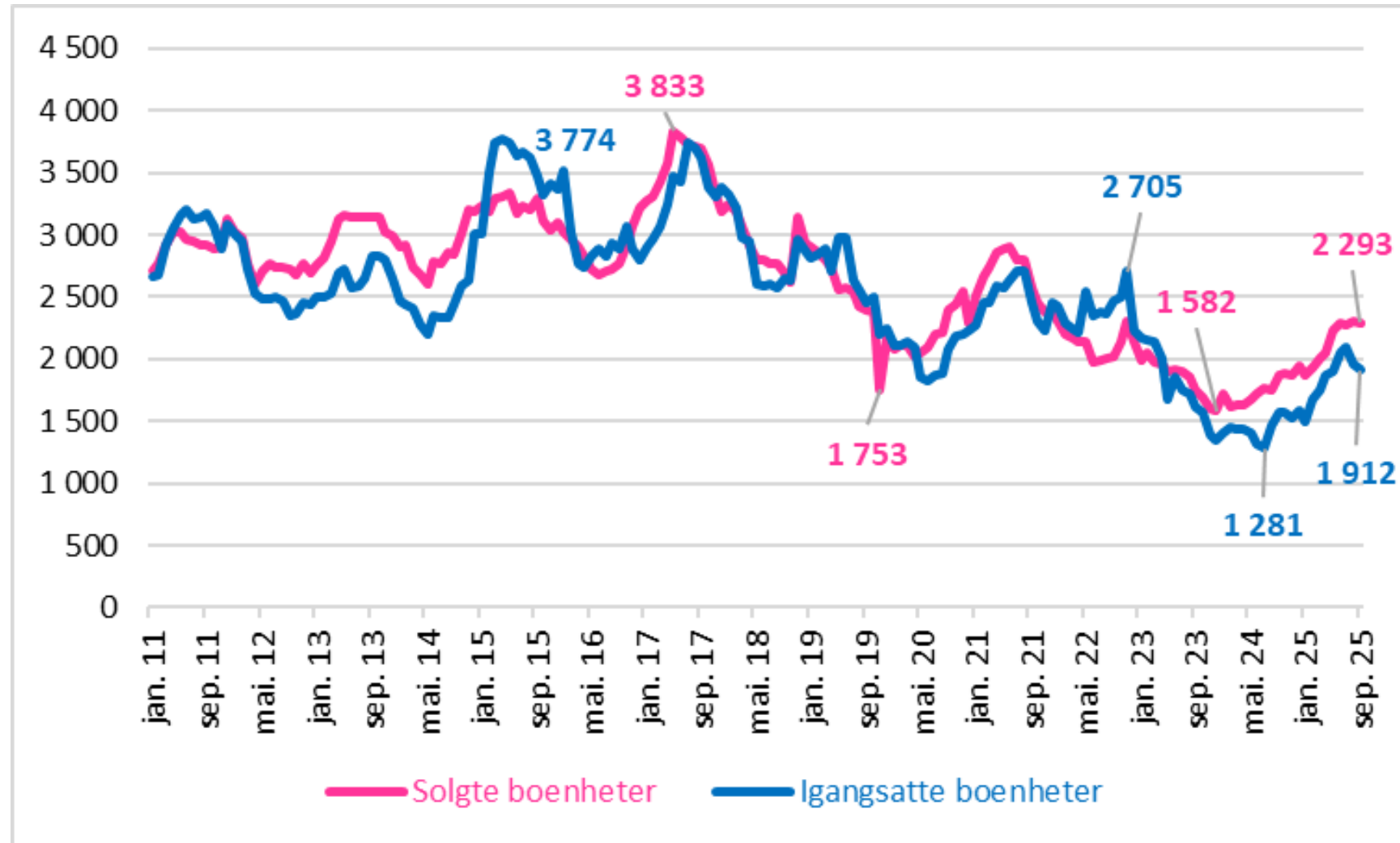


BOLIGPRODUSENTENE

12-måneders rullerende salg og igangsetting

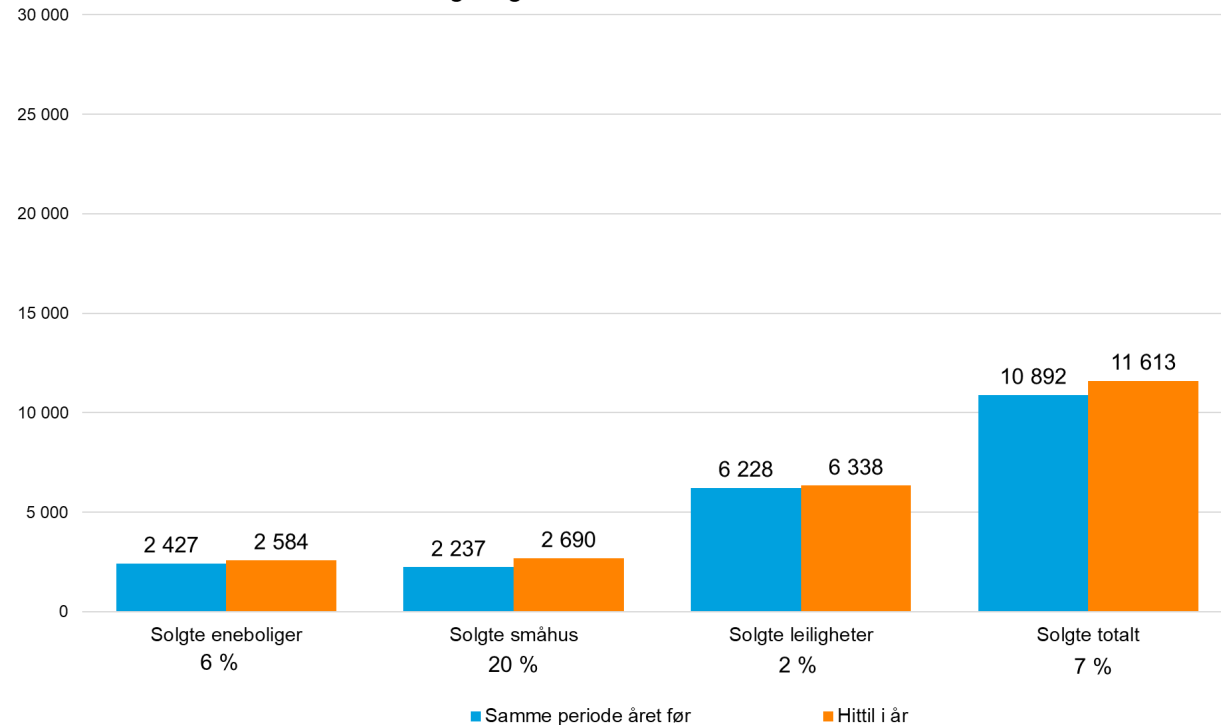


12-måneders rullerende salg og igangsetting – Hordaland

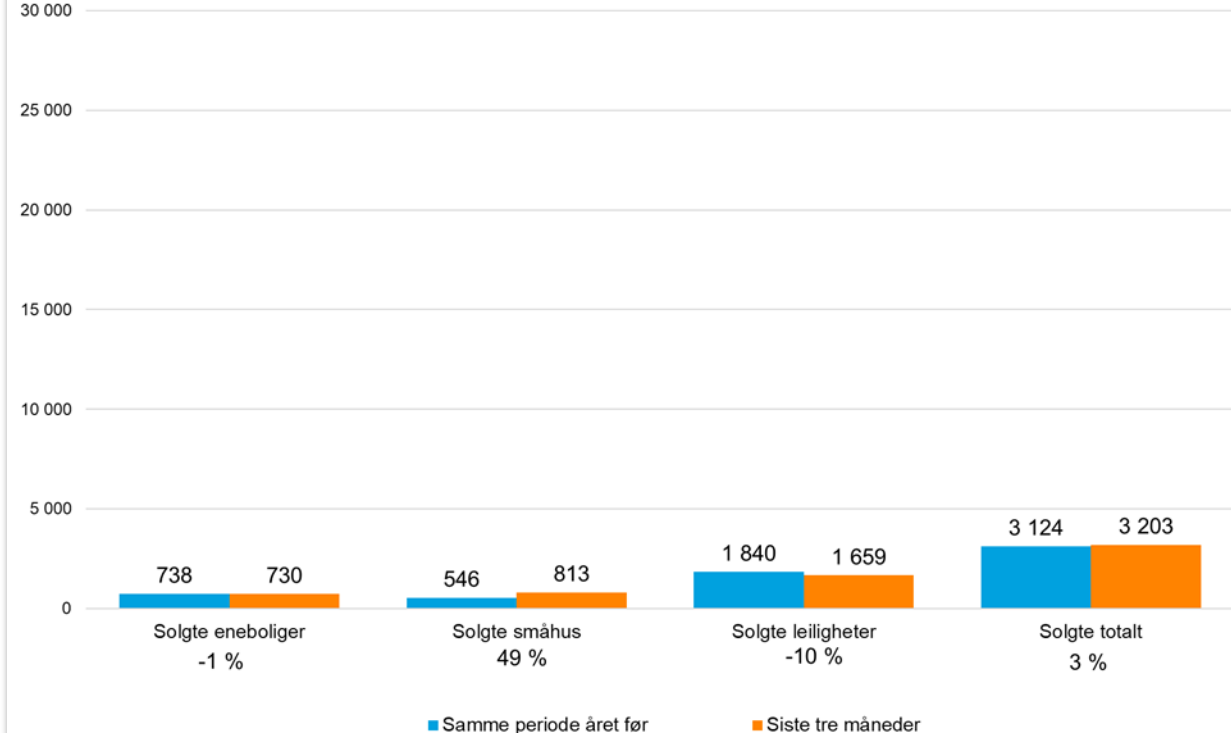


Salg, endring pr. boligtype hittil i år og siste tolv måneder

Endring solgte boenheter hittil i år



Endring solgte boenheter siste tre måneder



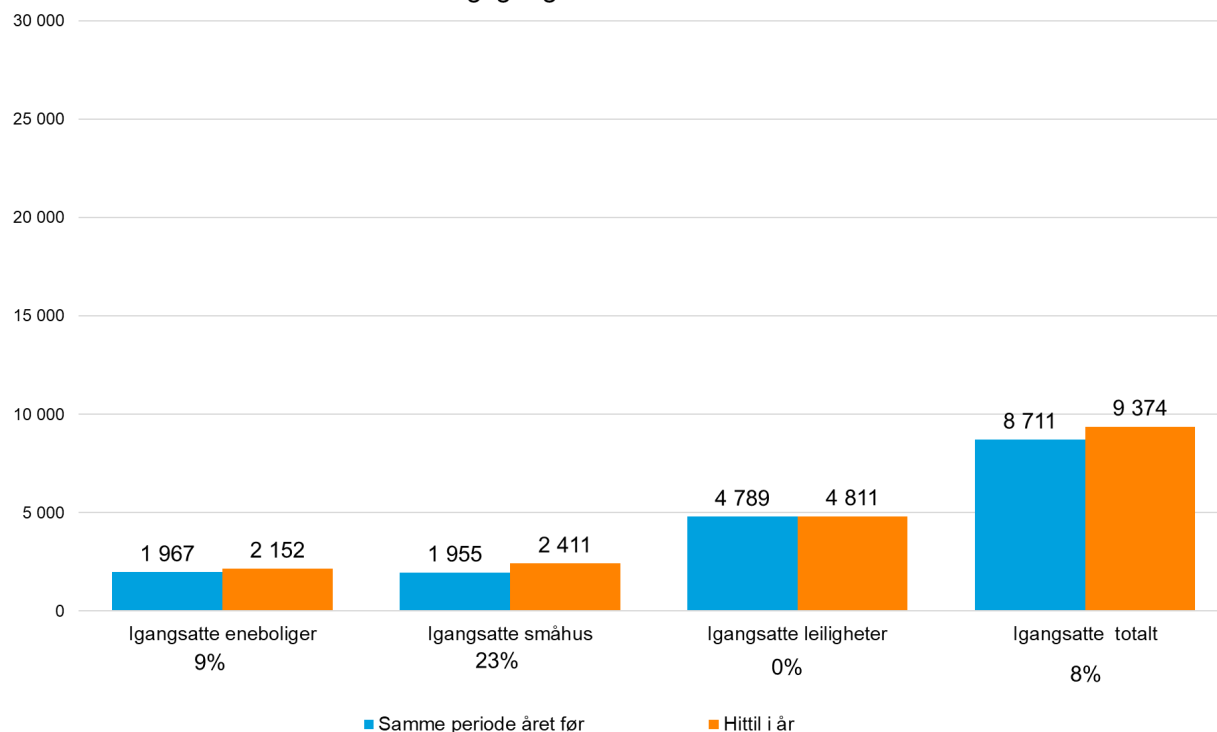
Geografiske områder – Salg tredje kvartal og hittil i år

Områder	3. kv. 24	3. kv. 25	Endring
Østfold	75	100	34 %
Akershus	532	695	31 %
Oslo	514	253	-51 %
Hedmark	141	79	-44 %
Oppland	59	45	-23 %
Buskerud	114	114	0 %
Vestfold	67	59	-12 %
Telemark	53	26	-52 %
Aust-Agder	51	75	46 %
Vest-Agder	69	39	-43 %
Rogaland	387	542	40 %
Hordaland	416	422	1 %
Sogn og Fjordane	35	51	44 %
Møre og Romsdal	141	206	46 %
Trøndelag	224	242	8 %
Nordland	179	39	-78 %
Troms	46	161	249 %
Finnmark	20	55	177 %
Norge	3 124	3 203	3 %

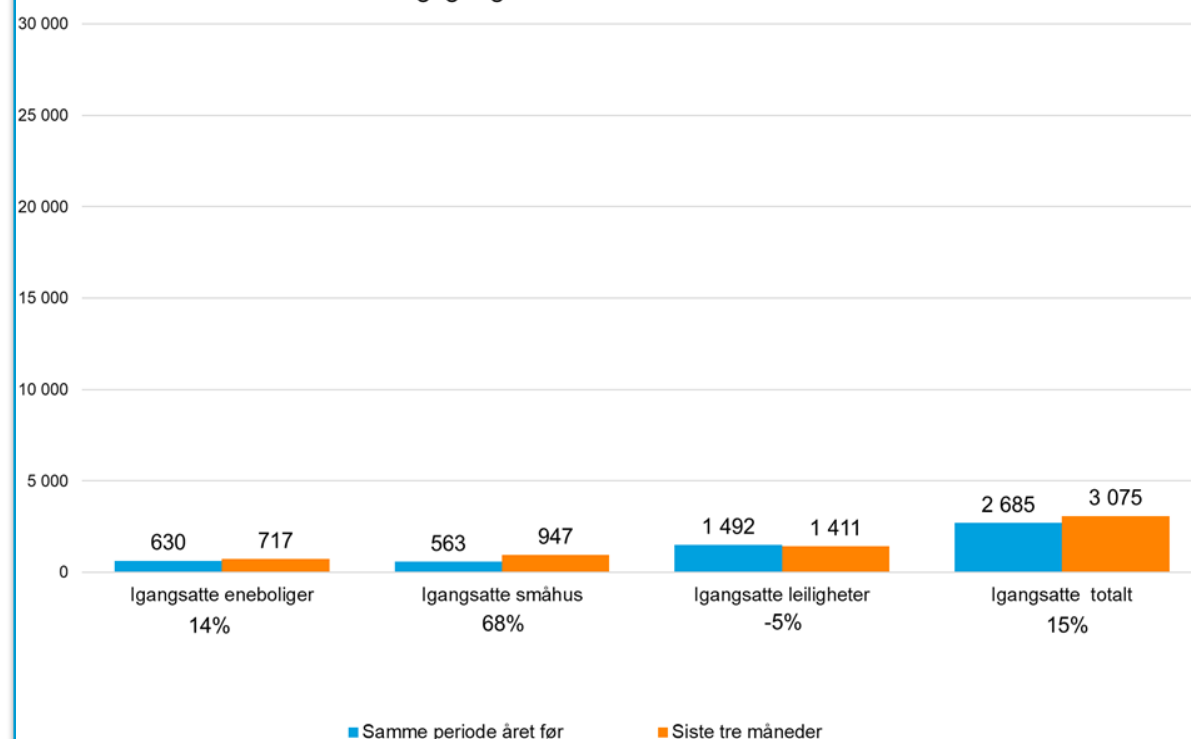
Områder	jan 2024 - sept 2024	jan 2025 - sept 2025	Endring
Østfold	304	269	-12 %
Akershus	2 237	2 504	12 %
Oslo	1 247	1 141	-9 %
Hedmark	442	446	1 %
Oppland	242	187	-23 %
Buskerud	516	536	4 %
Vestfold	408	249	-39 %
Telemark	90	141	57 %
Aust-Agder	259	263	2 %
Vest-Agder	279	145	-48 %
Rogaland	1 288	1 736	35 %
Hordaland	1 363	1 706	25 %
Sogn og Fjordane	187	177	-5 %
Møre og Romsdal	555	536	-3 %
Trøndelag	829	921	11 %
Nordland	361	165	-54 %
Troms	231	406	76 %
Finnmark	54	84	56 %
Norge	10 892	11 613	7 %

Igangsetting, endring pr. boligtype hittil i år og siste tolv måneder

Endring igangsatte boenheter hittil i år



Endring igangsatte boenheter siste tre måneder

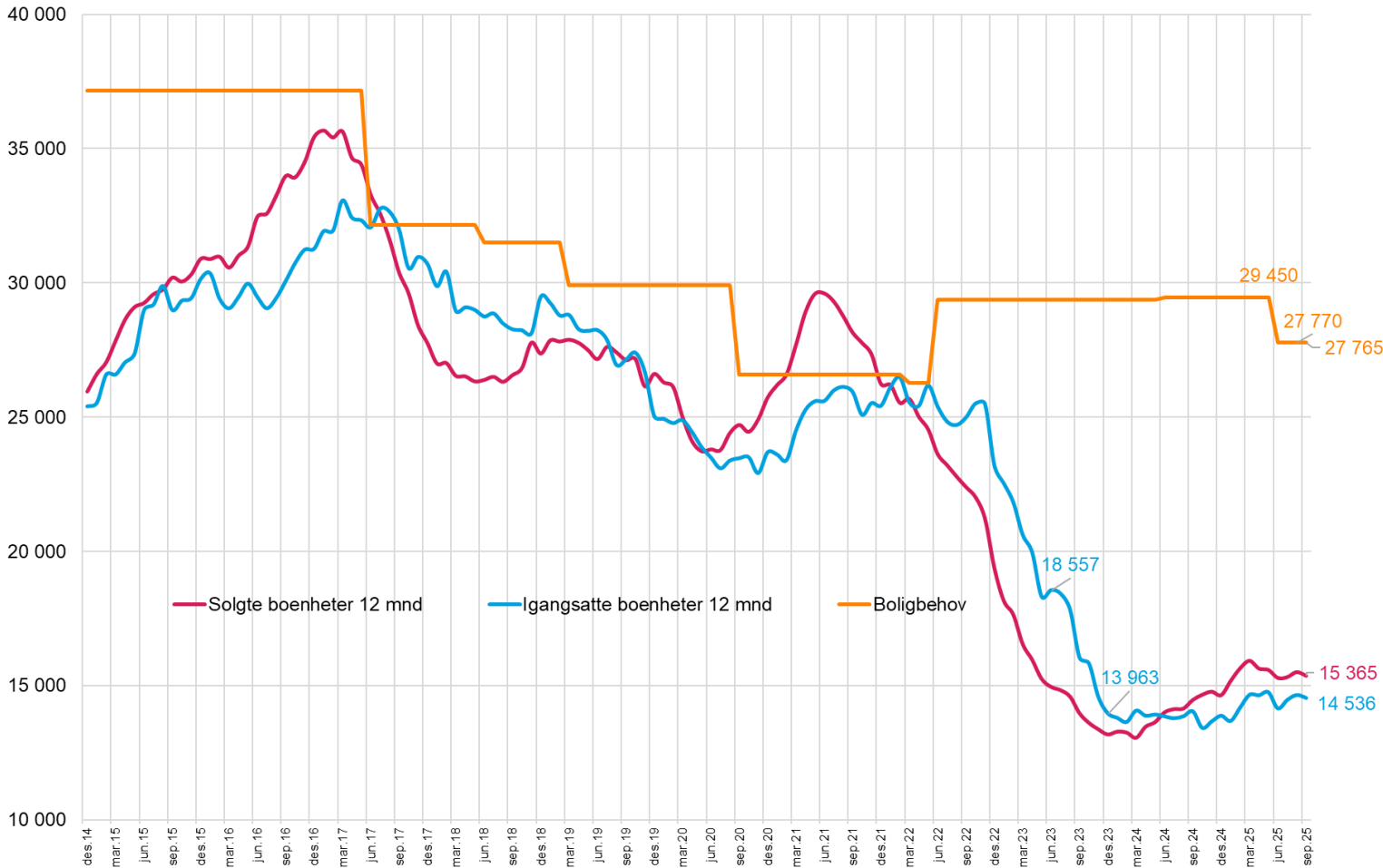


Geografiske områder – Igangsatt tredje kvartal og hittil i år

Områder	3. kv. 2024	3. kv. 2025	Endring
Østfold	150	165	9 %
Akershus	348	392	13 %
Oslo	297	453	53 %
Hedmark	79	108	36 %
Oppland	77	20	-74 %
Buskerud	118	93	-21 %
Vestfold	28	59	107 %
Telemark	22	20	-9 %
Aust-Agder	81	69	-15 %
Vest-Agder	49	12	-75 %
Rogaland	333	474	42 %
Hordaland	508	366	-28 %
Sogn og Fjordane	41	51	24 %
Møre og Romsdal	170	343	101 %
Trøndelag	163	187	15 %
Nordland	132	41	-69 %
Troms	71	161	126 %
Finnmark	16	61	275 %
Norge	2 685	3 075	15 %

Områder	jan 2024 - sept 2024	jan 2025 - sept 2025	Endring
Østfold	321	335	4 %
Akershus	1 902	2 067	9 %
Oslo	669	856	28 %
Hedmark	321	278	-13 %
Oppland	175	118	-33 %
Buskerud	374	427	14 %
Vestfold	242	228	-6 %
Telemark	87	96	9 %
Aust-Agder	272	150	-45 %
Vest-Agder	230	65	-72 %
Rogaland	1 130	1 469	30 %
Hordaland	1 119	1 443	29 %
Sogn og Fjordane	186	93	-50 %
Møre og Romsdal	536	585	9 %
Trøndelag	596	703	18 %
Nordland	278	138	-50 %
Troms	144	250	74 %
Finnmark	129	71	-45 %
Norge	8 711	9 374	8 %

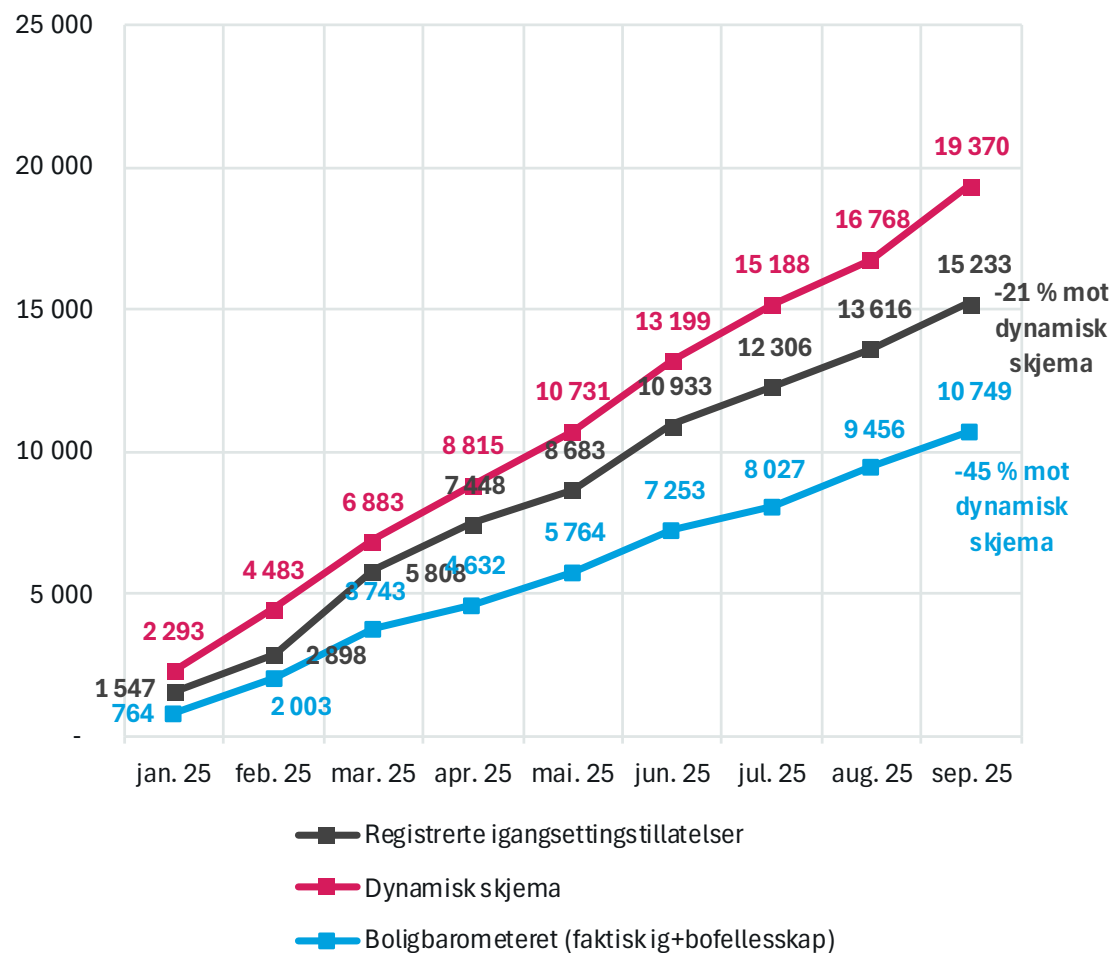
Gjennomsnittlig årlig boligbehov neste fem år (2025-2029) vs. tolv måneders rullerende salg og igangsetting



Mot 130 000 boligenheter innen 2030 – akkumulert

Boliger - igangsetting, akkumulert

Igangsetting vs. dynamisk skjema for å nå 130.000 boliger

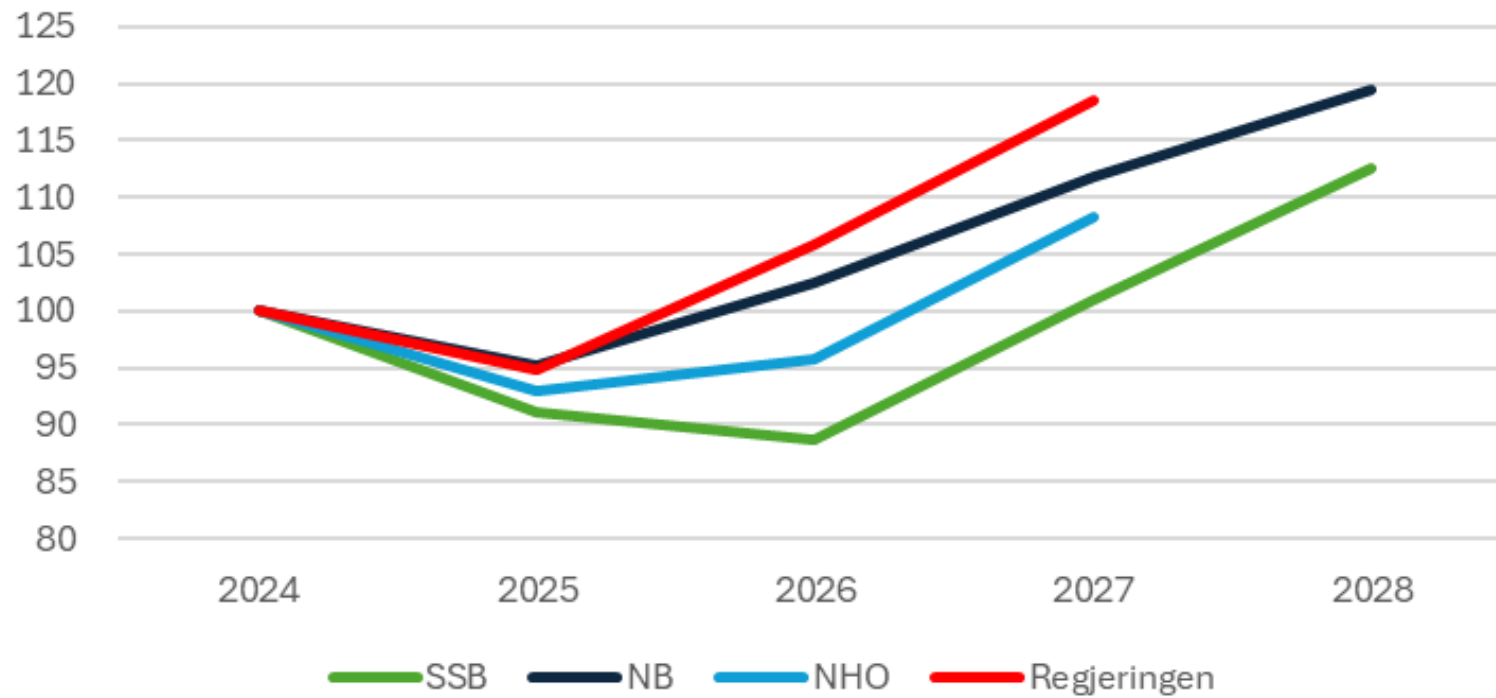


Markedsituasjonen

- Opp - ned - opp - ned
- Svakt og svingende
- Høye byggekostnader
- Ingen effekt av rentenedgangene, ennå?
- Småhus har høyest aktivitet
- Langt igjen til målet om 130 000



Boliginvesteringer: litt vel mye Møllers tran, Jens?



Kostnadene må ned

Negativt:

- Utslippsfrie byggeplasser (Oslo+)
- Tilfluktsrom i nye boligprosjekter
- Myrforbud

Til vurdering:

- Konsekvensutredninger
- Arealavgift
- Strengere energi- og klimagasskrav i TEK



Positivt:

- Oppfølging av tiltakslisten
- Nye regler for infrastrukturkostnader
- Reell saksbehandlingstid på 12 uker i byggesak

I arbeid:

- Konkret forenklingsliste
- Digitalisering og standardisering

Tiltak for raskere plan- og byggesaksprosesser

Hurtigarbeidende arbeidsgruppe overleverte 72 tiltak til statsråden 2. juni

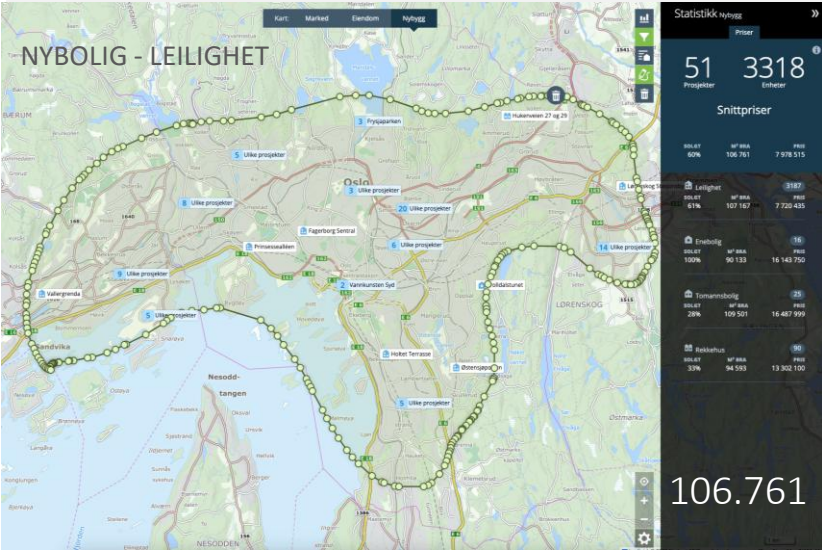
- Ingen nye fordyrende krav
- Detaljnivå i arealplaner bør begrenses til det nødvendige
- Tydeligere krav, standardbestemmelser og digitale verktøy vil gi økt forutsigbarhet
- Innsigelser fra sektormyndigheter må håndteres bedre og raskere
- Innføring av tidsfrister for alle aktører i planprosessen anbefales
- Endringer i tekniske krav – bygge godt nok
 - Lys, lyd, snusirkel, uteareal mm.



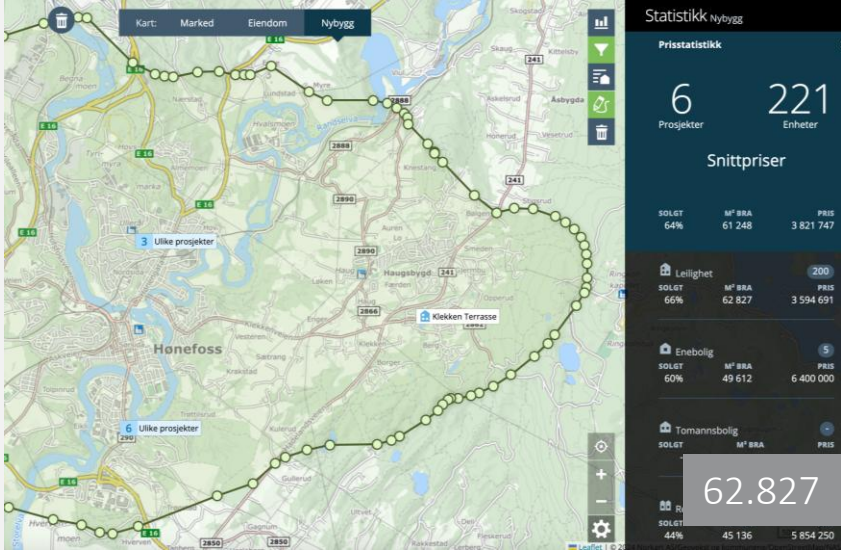
BOLIGPRODUSENTENE



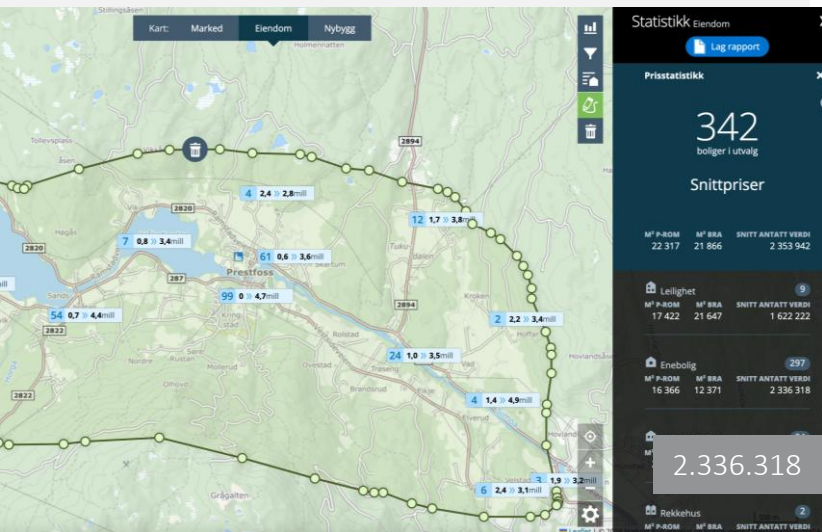
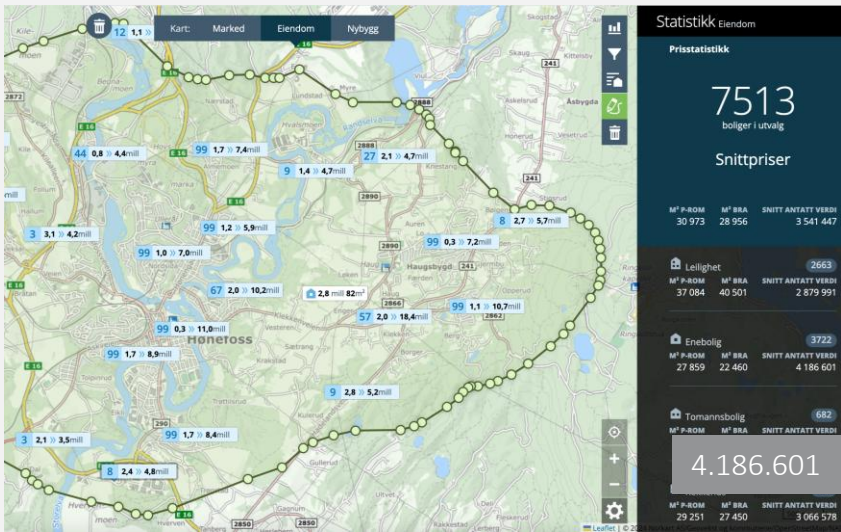
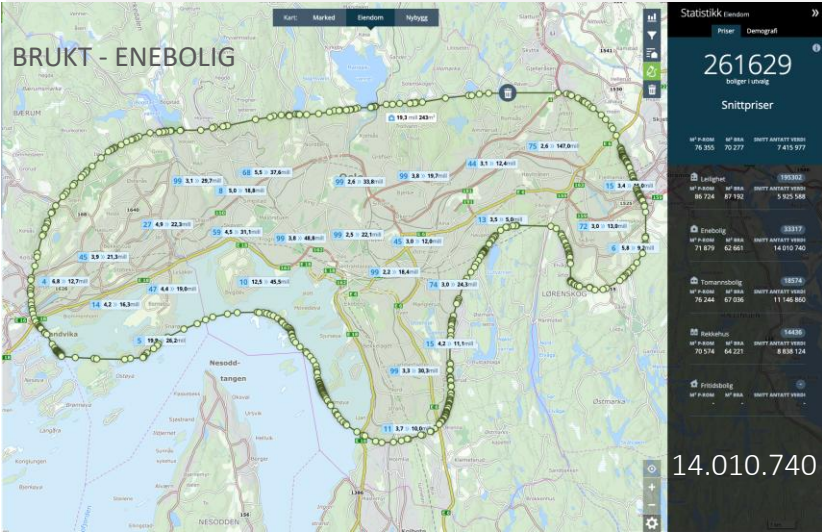
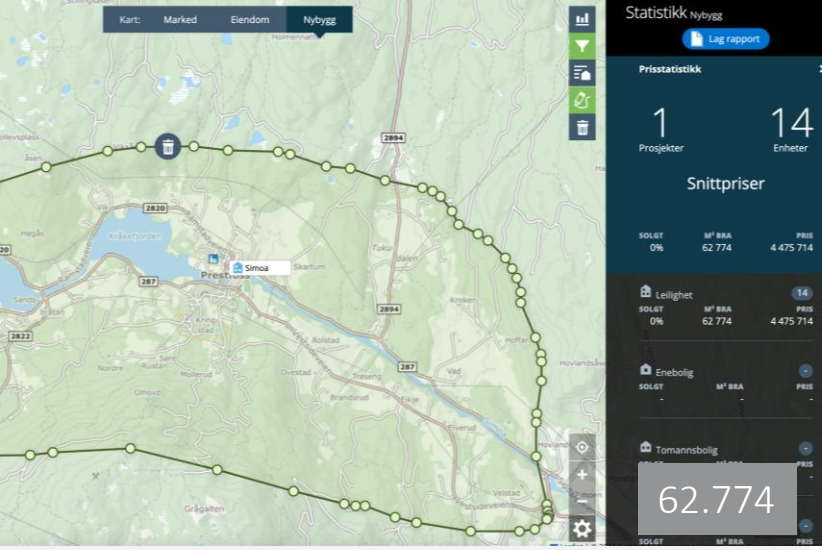
OSLO



HØNEFOSS



PRESTFOSS



131 KVM

67 KVM

37 KVM

Husbanken – Ingen økning i statsbudsjettet for 2026

	2023		2024		2025	
	Søknad	Tilsagn	Søknad	Tilsagn	Søknad	Tilsagn
Antall boliger	3 494	2 050	5 703	3 858	5 335	3 169
Beløp	11,4 mrd	5,5 mrd	19,2 mrd	11,3 mrd	18,5 mrd	12,5 mrd

- Det blir færre boliger i 2026
- Økte byggekostnader + 1 mill
- I 2014 ble det gitt lån til over 9 500 boliger (ikke krise da)

Statsbudsjettet for 2026

- Optimistisk anslag for boliginvesteringene – 11,7 % opp i 2026:
«Det er usikkerhet knyttet til hvor raskt boliginvesteringene vil øke. I denne meldingen legges det til grunn en markert økning, i tråd med tidligere erfaringer etter sterk nedgang i boliginvesteringene.»
- Ingen økonomiske tiltak (Husbanken og utleieboliger)
- Positivt signal om videre forenkling av plan- og byggesak
- Skatteinnstramming på borettslag – vil føre til dyrere boliger



Bransjens tiltak

- Nedbemanner
- Trekker eller utsetter prosjekt
- Søker Husbankordningene!
- Hjelper kunden
 - tar bolig i innbytte, salgsgaranti, nye boligmodeller, gratis parkeringsplass
- Bygger mindre enheter
- Ferdigstiller ikke alle rom eller etasjer
 - åpner for egeninnsats, og senere fullføring

