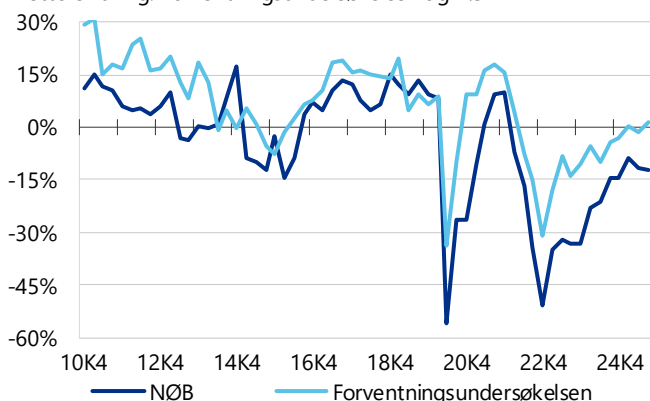


Denne uken kommer tall for **igangsetting og salg av nye boliger** fra Boligprodusentenes Forening på tirsdag og **utviklingen i nyboligprisene** fra SSB på torsdag. Høye renter og kraftig oppgang i materialkostnader har gitt lav aktivitet i nyboligmarkedet de siste tre årene. Lav igangsetting og ferdigstilling av nye boliger har på sin side økt knappheten og presset nyboligprisene opp. I andre kvartal var prisene 6,3 prosent høyere enn for ett år siden. Se for øvrig side 2 om Regjeringens trolig for optimistiske utsikter for boligbyggingen.

Torsdag publiseres **Norges Banks Forventningsundersøkelse for fjerde kvartal**. Forventningsundersøkelsen kartlegger forventninger til relevante økonomiske størrelser blant økonomiekspertene, partene i arbeidslivet, næringslivsledere og husholdninger. Resultatene fra tredje kvartal viste blant annet at forventningene til prisveksten på varer og tjenester de neste 12 månedene har avtatt noe for alle respondentgruppene. Forventningen til fremtidig prisvekst er høyest blant husholdningene og næringslivslederne, med henholdsvis 3,9 prosent og 4,0 prosent. Partene i arbeidslivet forventet sist en gjennomsnittlig årslønnsvekst på 3,6 prosent i 2026, 0,1 prosentpoeng lavere enn i andre kvartal. Andelen næringslivsledere som forventet bedret lønnsomhet i egen bedrift de neste 12 månedene økte noe i tredje kvartal. Over tid samvarierer disse lønnsomhetsforventningene med nettoutsiktene til fremtidig driftsresultat i NHOs medlemsundersøkelse, jf. figuren under. En overvekt av NHO-bedriftene venter svakere lønnsomhet fremover.

Lønnsomhet neste 12 mnd.

Netto endring. Forventningsundersøkelsen og NØB



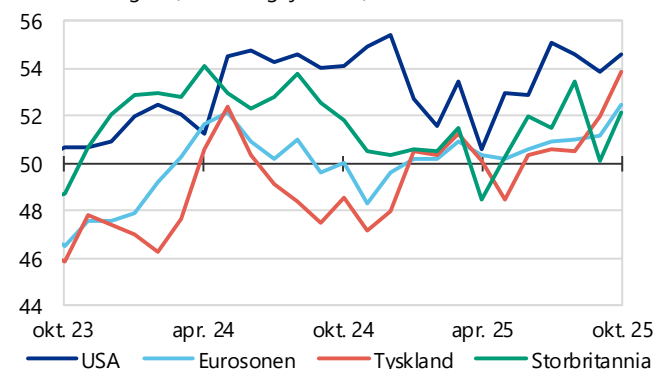
Kilde: Næringslivets økonomibarometer / Norges Bank / NHO

Fredag publiseres **tidligestimaterne for innkjøpssjefindeksene (PMI) for november**. PMI er en god indikator på aktivitetsutviklingen i næringslivet. Verdier over 50 indikerer økt aktivitet fra forrige måned, verdier under 50 lavere aktivitet. De siste månedene har PMI-ene tatt seg opp for de store økonomiene og ligger nå godt over 50. Det er særlig tjenestektoren som trekker opp indeksene. Industribedriftene meldte om lavere aktivitet i oktober både i Tyskland og i

Storbritannia, mens eurosonen totalt sett viste uendret aktivitet. I USA rapporterer industribedriftene om oppgang.

Verden: Innkjøpssjefindekser (PMI)*

Privat næringsliv (industri og tjenester)



*Diffusjonsindeks. Verdi over/under 50 markerer ekspansjon/kontraksjon.
Kilde: LSEG Datastream / S&P Global / NHO

Hvorvidt Norge blir stående på utsiden når EU implementerer beskyttelsestiltak for ferrolegeringer, som er en viktig innsatsfaktor blant annet i stålproduksjon, blir trolig avgjort i dag. Norge har tidligere fått unntak fra EUs ståltoll, men hvorvidt unntaket skulle omfatte ferrolegeringer har vært uavklart frem til nå. EU har sett en klar økning i importen av ferrolegeringer fra tredjeland (blant annet Kina og India). En vesentlig bidragsyter til at EØS-landene fikk unntak fra stålrestriksjonene innenfor WTO-regelverket er, foruten at de er tett integrert i EUs indre marked, at markedsandelen til EØS-landene er veldig liten. Derimot står Norge og Island alene for mer enn 46 prosent av EUs forbruk av ferrolegeringer og har dermed betydelige markedsandeler.

Etter at det amerikanske senatet i forrige uke vedtok en avtale som avslutter nedstengningen i USA, ventes tall for konsumprisindeksen (KPI) i oktober å publiseres i løpet av denne uken. Nedstengningen varte i 41 dager og innebærer at en rekke makroøkonomiske størrelser ikke har blitt publisert den siste halvannen måneden.

Eirik Ese

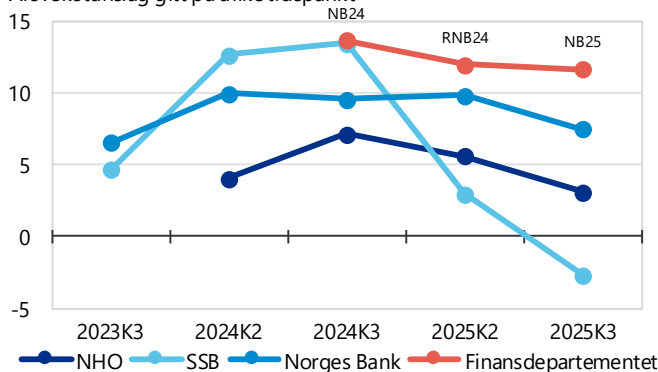
Kalender	Sist	Nå
Man 0800	NOR: Utenrikshandel varer okt.	
Man-Tir	EU-kommisjonen, legeringstoll	
Tir 1000	NOR: Nye boliger okt.	172,1
Ons 0800	GBR: KPI okt. år/år	3,8%
Tor 0800	NOR: Prisindeks nye boliger Q3	
Tor 1000	NOR: Forventningsundersøkelsen	
Fre 0930	DEU: HCOB Comp. PMI nov.	53,9
Fre 1000	ØMU: HCOB Comp. PMI nov.	52,5
Fre 1030	GBR: Flash Comp PMI nov.	52,2
Fre 1545	USA: S&PI Comp PMI nov.	54,6

Regjeringen satte i februar et mål om at det skal bygges 130 000 boliger innen 2030 (som vi også [omtalte i uke 7](#)). Målet ble senere konkretisert til 130 000 *igangsettingstillatelser* for boligbygging, dvs. tillatelser til å starte bygging heller enn faktisk fysisk byggestart og/eller ferdigstillelse.

Finansdepartementet venter også markant oppgang i boliginvesteringene de neste årene. Departementet anslår at boliginvesteringene vil falle 5,2 prosent i år, før de neste år anslås å øke med 11,7 prosent. Prognosen for 2026 er betydelig høyere enn hos de fleste andre analysemiljøer. I takt med at igangsettingen av nye boliger har latt vente på seg, har vi, SSB og Norges Bank nedjustert anslagene for boliginvesteringsprognosene. Finansdepartementets anslag i Nasjonalbudsjettet for 2026 er imidlertid tilnærmet uendret fra anslaget gitt i mai ved Revidert nasjonalbudsjett 2025, og bare svakt ned fra fjorårets budsjett, jf. figuren under. Samlet venter departementet at boliginvesteringene vil vokse 18 prosent fra 2024 til 2027, mot Norges Banks anslåtte 12 prosent, NHOs 8 prosent og SSBs moderate 1 prosent.

Norge: Boliginvesteringer i 2026

Årsvekstanslag gitt på ulike tidspunkt*



*Anslag fra nasjonalbudsjettet er plassert i K3 og RNB i K2.

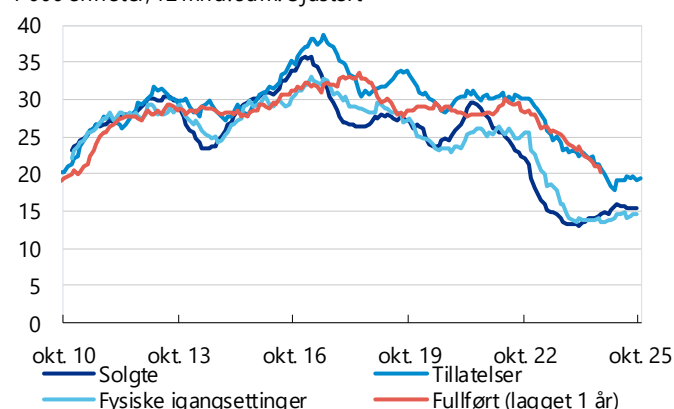
Kilde: Statistisk sentralbyrå / Norges Bank / Finansdepartementet / NHO

Hensyntatt at det fra og med februar er innvilget drøye 15 000 igangsettingstillatelser, tilsier Regjeringens mål at det de kommende årene må gis nærmere 28 000 igangsettingstillatelser i gjennomsnitt hvert år. Departementets boliginvesteringsanslag for neste år synes å være ganske konsistent med et slikt tall, men hvor realistisk det er kan diskuteres.

I et historisk perspektiv er ikke 28 000 igangsettingstillatelser et ekstremt høyt antall, jf. figuren under. Imidlertid har byggeaktiviteten de seneste årene vært svært lav, og de siste tolv månedene er det kun blitt gitt igangsettingstillatelse til 19 300 boliger. Det er heller ingen tegn til at boligbyggingen tiltar vesentlig. Bak den seige utviklingen i boligbyggingen ligger bl.a. økte byggekostnader og høyere renter. Byggekostnadene har presset opp nyboligprisene, som har økt mer enn bruktboligprisene de senere årene. Det har redusert etterspørselen etter nye boliger, og redusert byggeaktiviteten. I tillegg har den fysiske igangsettingen av boliger vært enda lavere. Det tilsier at mange tillatelser ligger ubrukt, og at bygging i mange prosjekter kan starte uten nye søknader dersom de igjen blir lønnsomme.

Norge: Boligbygging

1 000 enheter, 12 mnd. sum. Ujustert



Kilde: LSEG Datastream / Statistisk sentralbyrå / Boligprodusentenes Forening / NHO

Den lave byggeaktiviteten tilsier at regjeringens mål fremstår lite realistisk uten at det innføres tiltak for å fart på byggingen. Riktignok har regjeringen foreslått enkelte grep, som raskere plan- og byggesaksbehandling og økte lånerammer i Husbanken. Men gitt at byggekostnader og nyboligpriser har steget om lag 37 prosent siden 2019, mot 30 prosent for bruktboliger, skal det mye til før nyboligmarkedet igjen blir attraktivt for boligkøperne.

Å lage presise prognoser er krevende, særlig langt frem i tid. Det gjenspeiles i det store spriket mellom anslagene ovenfor, og anslagsjusteringene som har vært. Et raskere oppsving enn vi venter kan ikke utelukkes, men en byggebransje i knestående og fortsatt lave nyboligsalg, jf. figuren, peker mot en svakere utvikling enn Finansdepartementet legger til grunn, i alle fall den nærmeste tiden.

Ettersom Finansdepartementet også har sterkere vekstutsikter for fastlandsøkonomien, med en anslått vekst på 2,1 prosent neste år mot 1,5–1,8 prosent hos de øvrige analysemiljøene, kan et mer nøkternt syn på boligmarkedet også trekke dette vekstanslaget ned. Grovt beregnet vil en utvikling i boliginvesteringene som er mer i tråd med andres lavere anslag, kunne redusere BNP-veksten for Fastlands-Norge med rundt 0,1–0,5 prosentpoeng i 2026. En sentral del av Finansdepartementets optimisme for norsk økonomi synes dermed å hvile på et i overkant optimistisk syn på boligbyggingen.

Hallvard Mørck

Avdeling samfunnsøkonomi		
E-post	Ansvar	Mobil
oystein.dorum@nho.no	Sjeføkonom	907 88 762
eirik.ese@nho.no	Norsk økonomi	416 77 620
torill.lodemel@nho.no	Arbeidsmarked, lønn	924 25 850
hallvard.morck@nho.no	Norsk økonomi	970 75 067
espen.skretting@nho.no	Norsk økonomi	957 81 985
victoria.sparman@nho.no	Norsk økonomi	924 92 461
bard.ola.tjonneland@nho.no	Internasjonal økonomi	930 22 705

[Tidligere utgaver av NHOs Ukeblikk finnes her](#)