

Boligmarkedet i Ålesund ...

- et utfordrende marked
med store muligheter?

- Kåre Elnan, ke@prognosesenteret.no



Økonomiske utsikter?

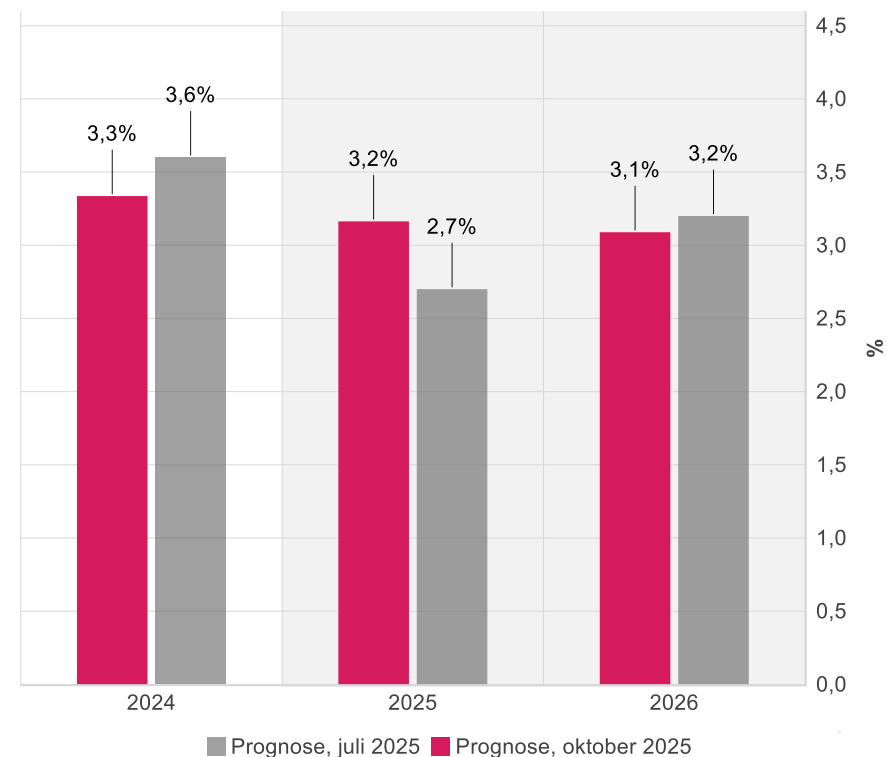


En urolig verden skaper fremdeles usikkerhet, men mindre enn tidligere



Verden – BNP

Bruttoprodukt, globalt. %-endring å/å



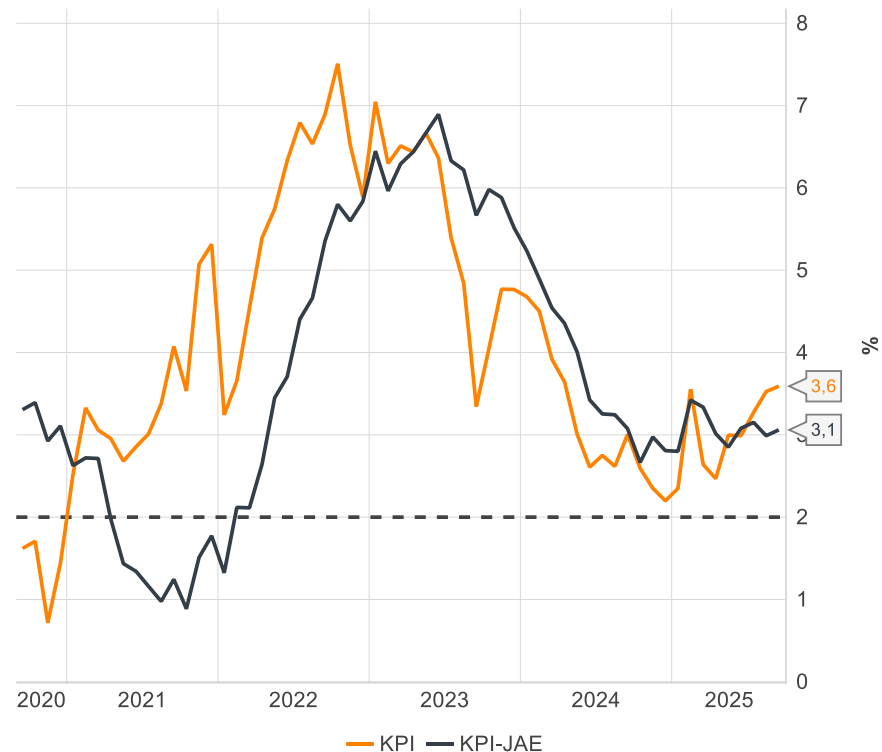
Kilde: Macrobond / International Monetary Fund (IMF)



Norges Bank overrasket med rentekutt i september – når kommer det neste?

Norge – konsumprisvekst

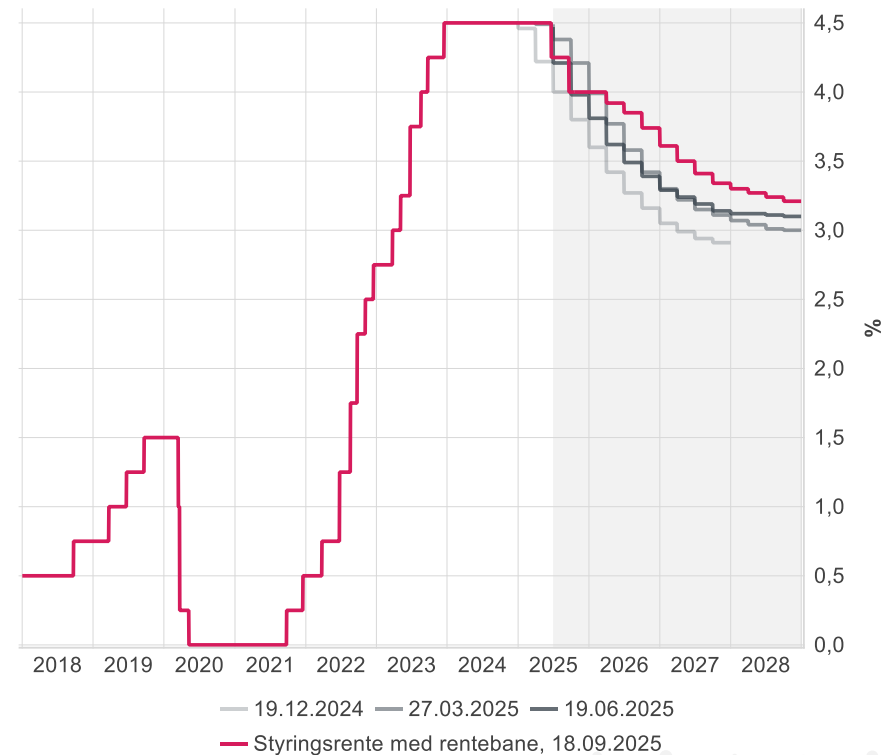
KPI og KPI justert for avgifter/uten energivarer (JAE). %-endring 12 mnd.



Kilde: Macrobond / SSB

Norge – styringsrente

Styringsrenta med rentebane



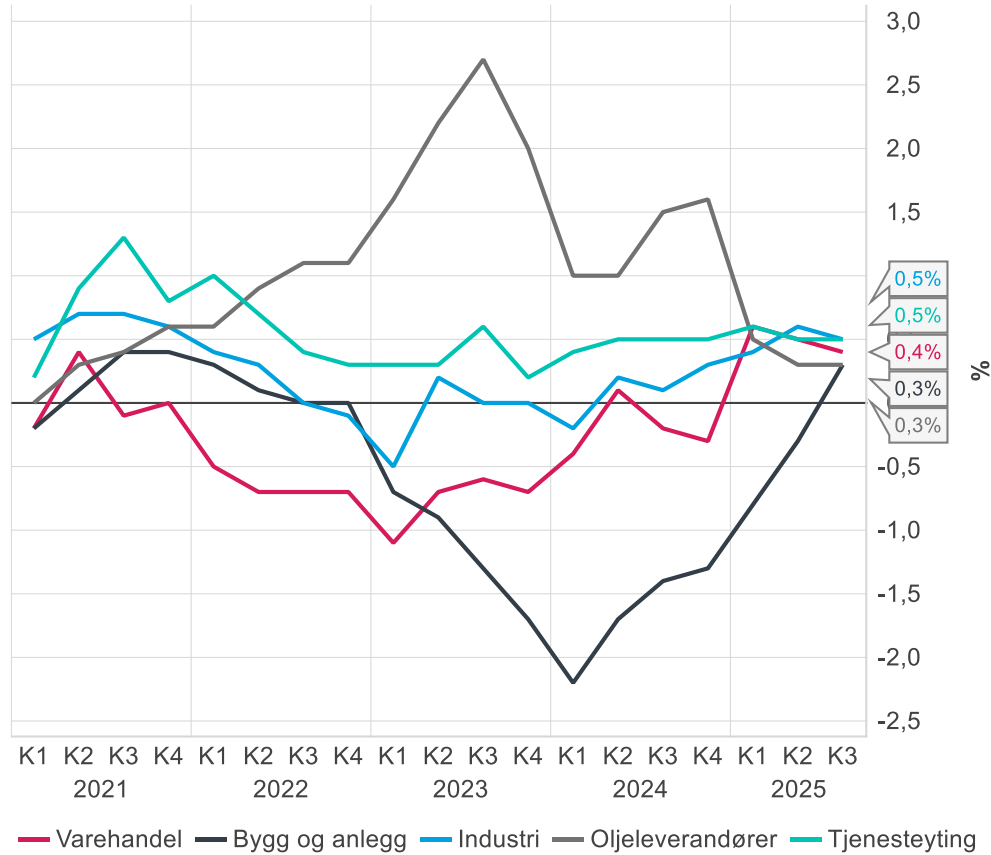
Kilde: Macrobond / Bank of Norway (Norges Bank)



«Samling i feltet» – den tydelige todelingen blant næringene minsker

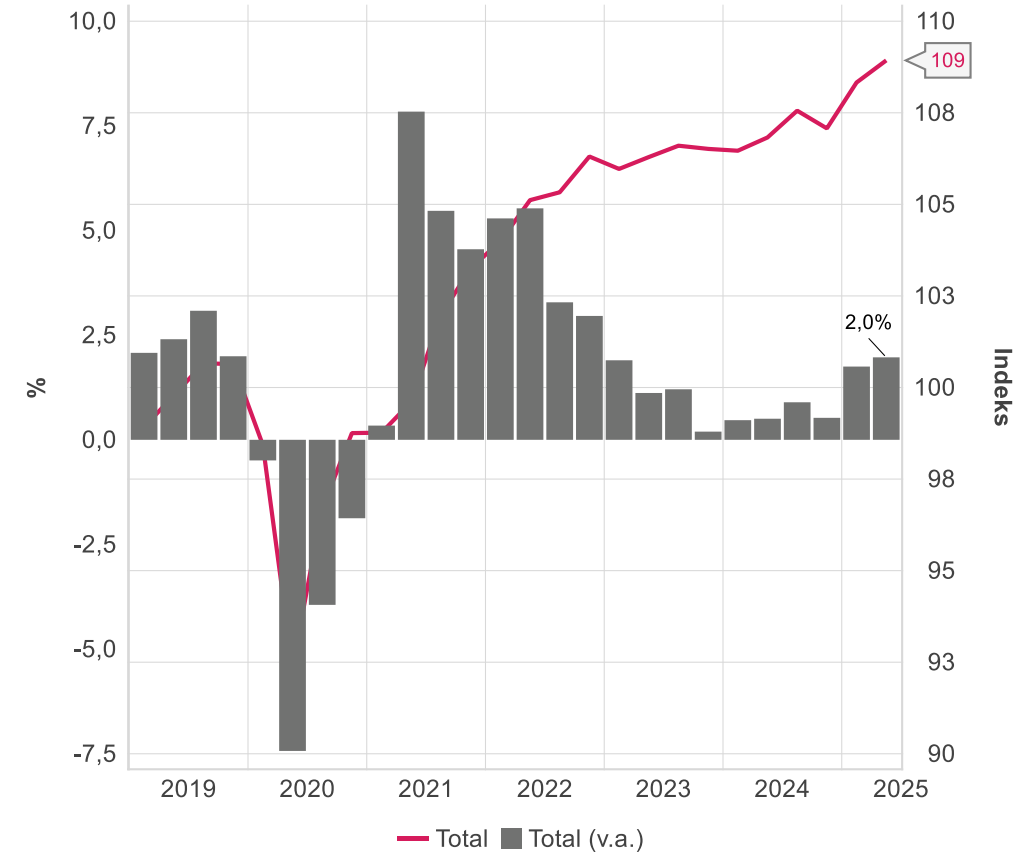
Norge – Regionalt nettverk

Produksjonsutvikling inneværende kvartal



Norge – BNP-fastland

Kvartal, sesongjustert. Indeks (rebase 2019=100, c.o.p. 1 year)





Boligmarkedet og bygge- kostnadene?

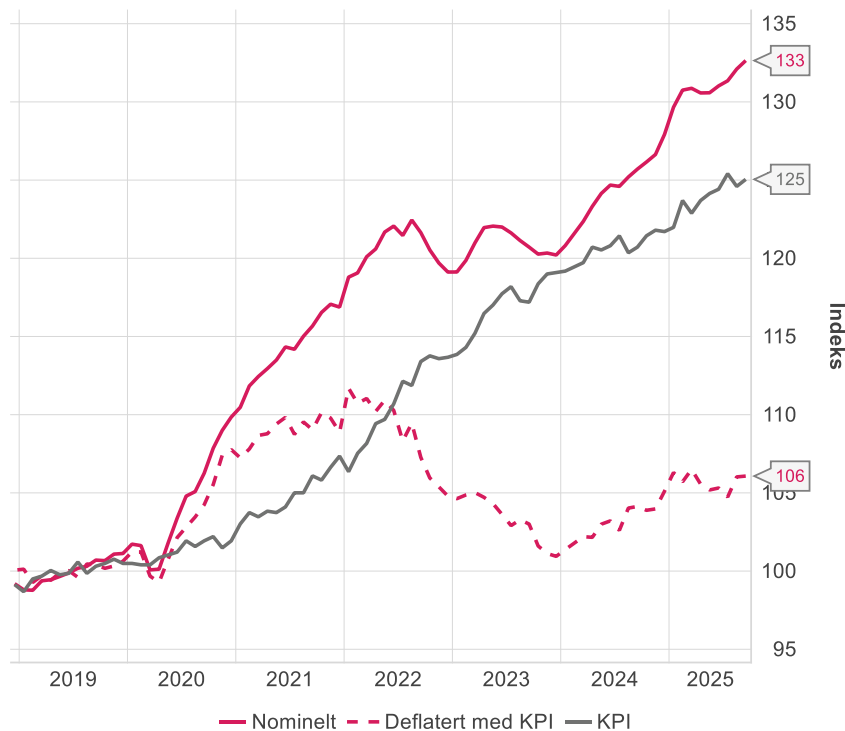


Bruktboligprisene har føket til værs til tross for høyt rentenivå. Men store regionale forskjeller og for ulike boligtyper

Gode nyheter: Fremover ventes prisgapet mellom brukt og ny bolig å tettes

Norge – bruktboligpriser

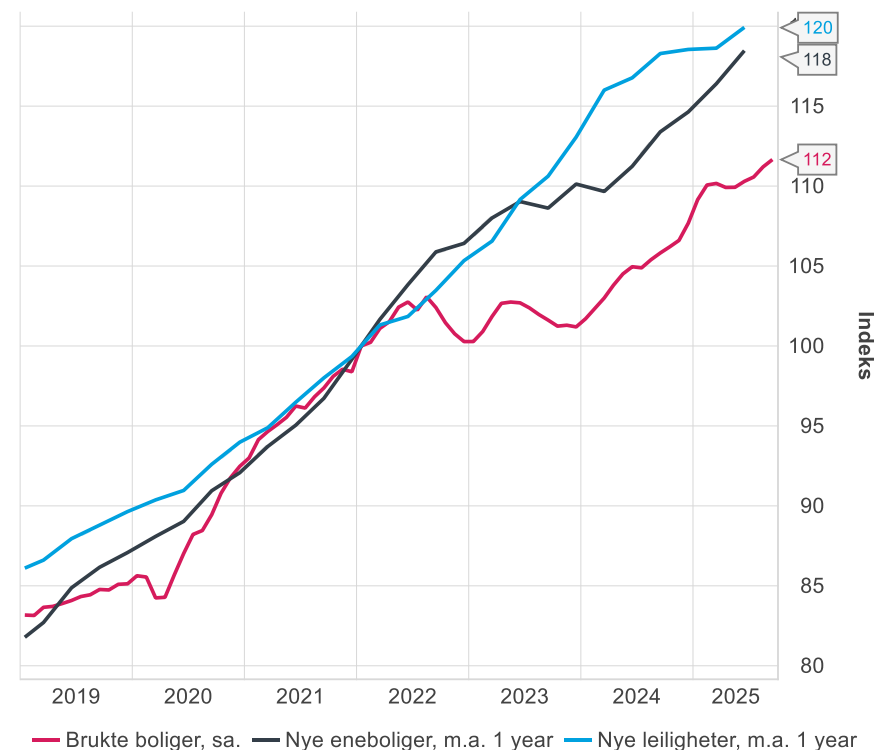
Bruktboligpriser, sesongjustert, nominelt og reelt. (rebase 2019=100)



Kilde: Macrobond / Real Estate Norway (Eiendom Norge), Statistics Norway

Norge – boligpriser

Brukte boliger (sesongjustert) vs. nye. rebase 01.2022=100, m.a. 1 year



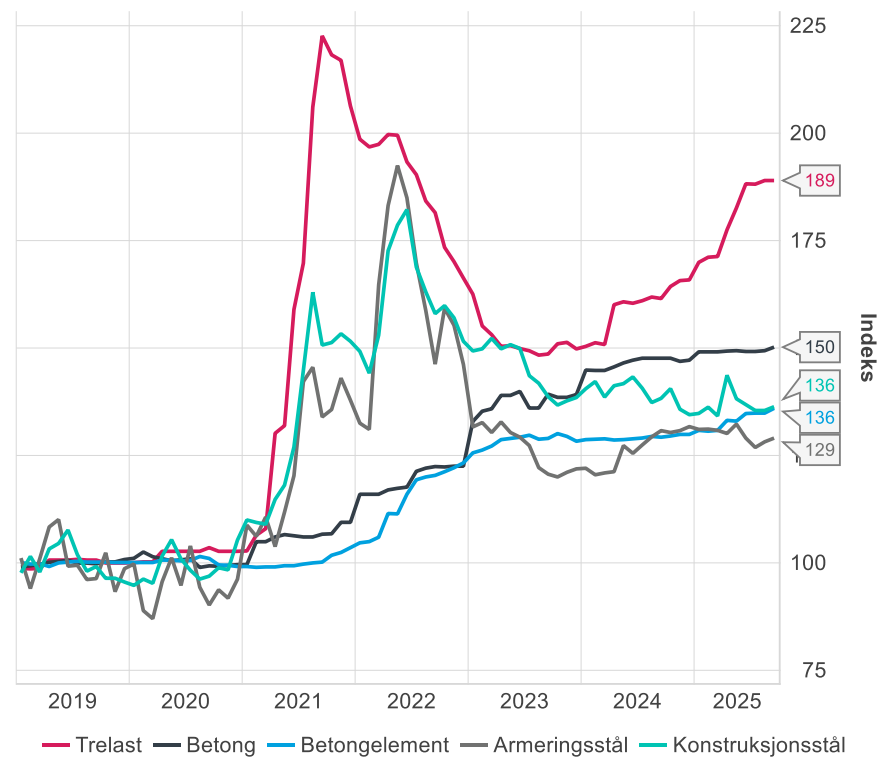
Kilde: Macrobond / Real Estate Norway (Eiendom Norge), Statistics Norway



Høye byggekostnader vil fortsatt dempe nyboligbyggingen – store forskjeller mellom materialer og fag

Norge – BKI boliger, materialindekser

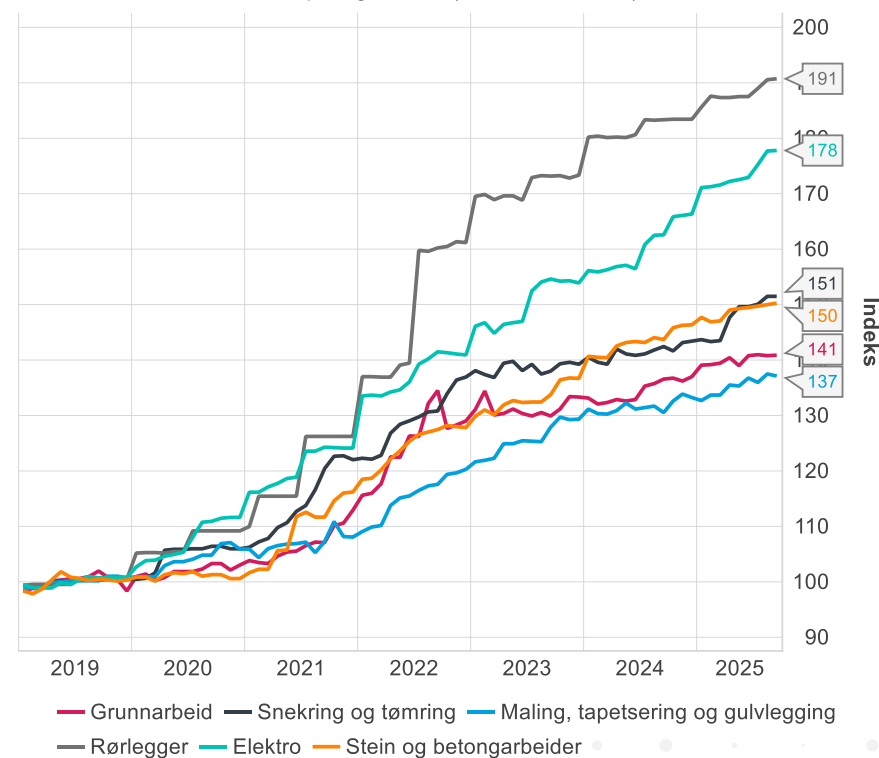
BKI materialindekser. Indeks (rebase 2019=100)



Kilde: Macrobond / Statistics Norway

Norge – BKI materialkostnader

BKI materialkostnadsindekser pr. fag. Indeks (rebase 2019=100)



Kilde: Macrobond / Statistics Norway

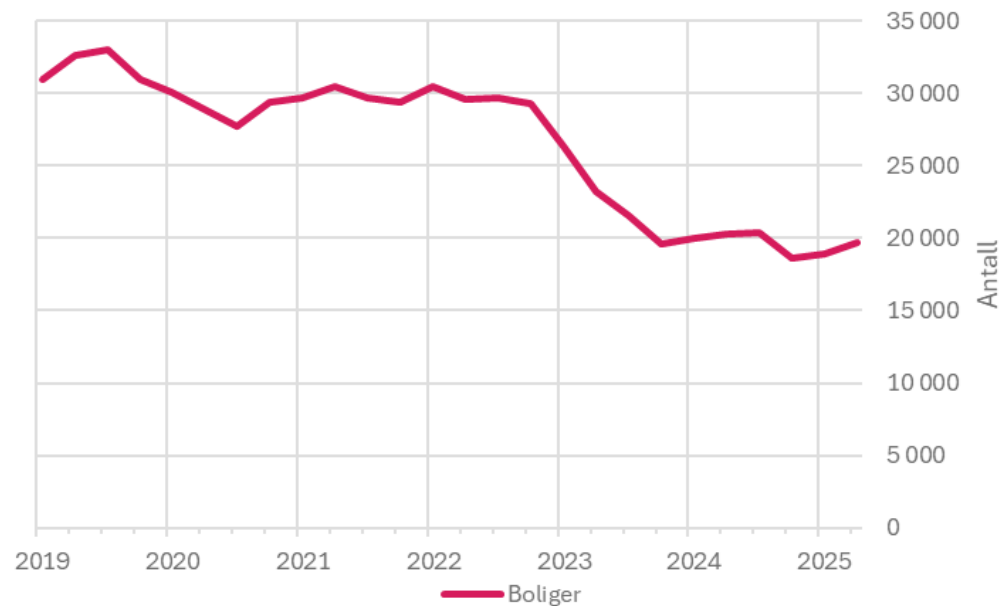


Siste 4 kv. (per 2. kv.) er det reg. tillatelser til rundt 20 000 boliger.

Til og med juli er det reg. 12 300 IG-tillatelser. Hvis den samme takten skulle fortsatt ut året, ville det endt på drøyt 21 000 boliger.

Norge – igangsatte boliger

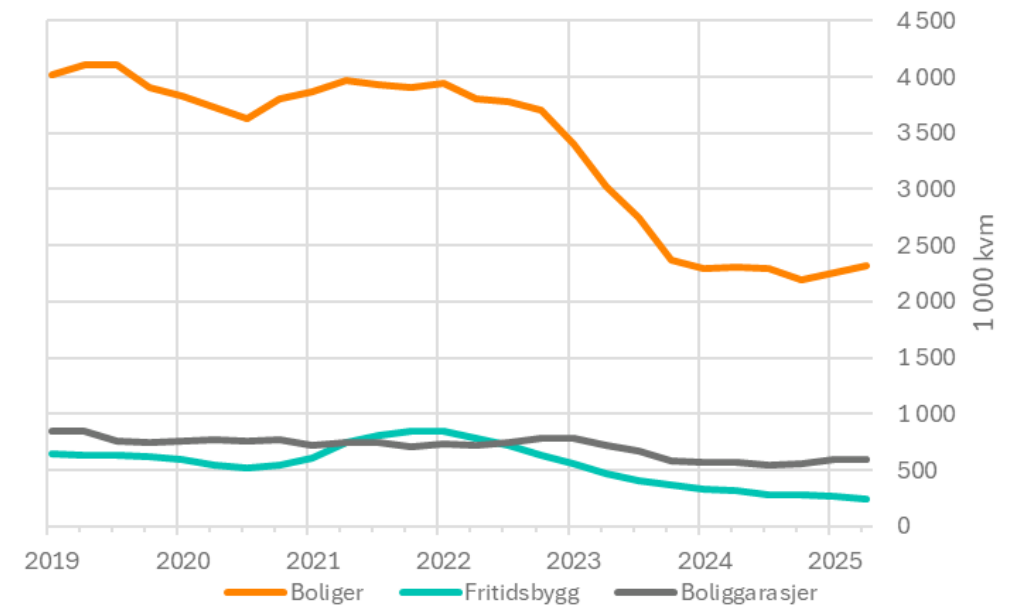
Registrerte igangsettingstillatelser, siste 4 kvartaler. Antall



Kilde: SSB, Prognosesenteret

Norge – igangsatte boligbygg

Registrerte igangsettingstillatelser, siste 4 kvartaler. 1 000 kvm



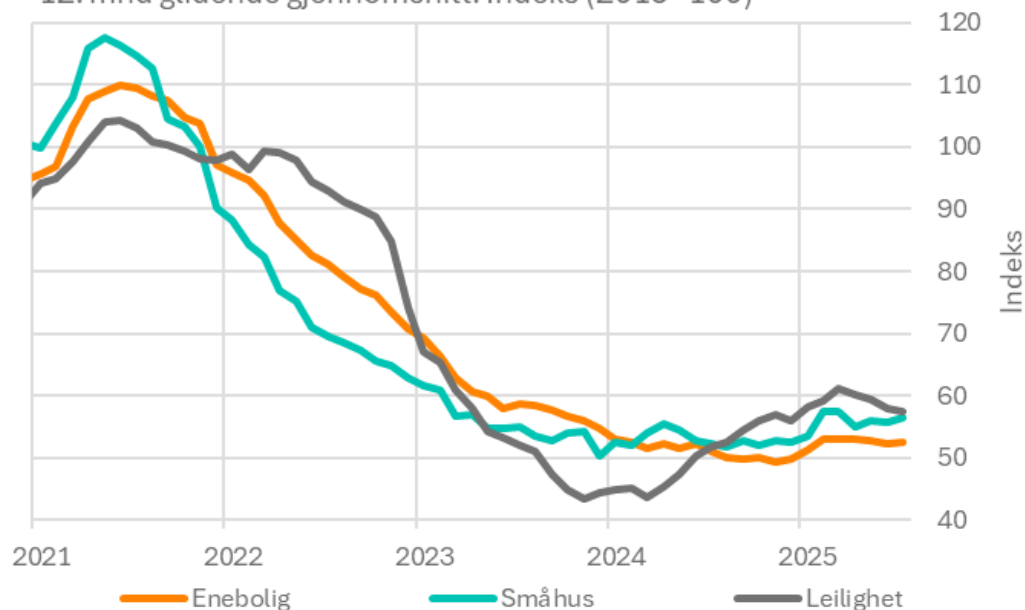
Kilde: SSB, Prognosesenteret



Salget av leiligheter tok seg opp i starten av året, men ser ut til å ha dabbet av etter at det forventede rentekuttet i mars uteble.

Norge – salg, nye boliger (innrapportert)

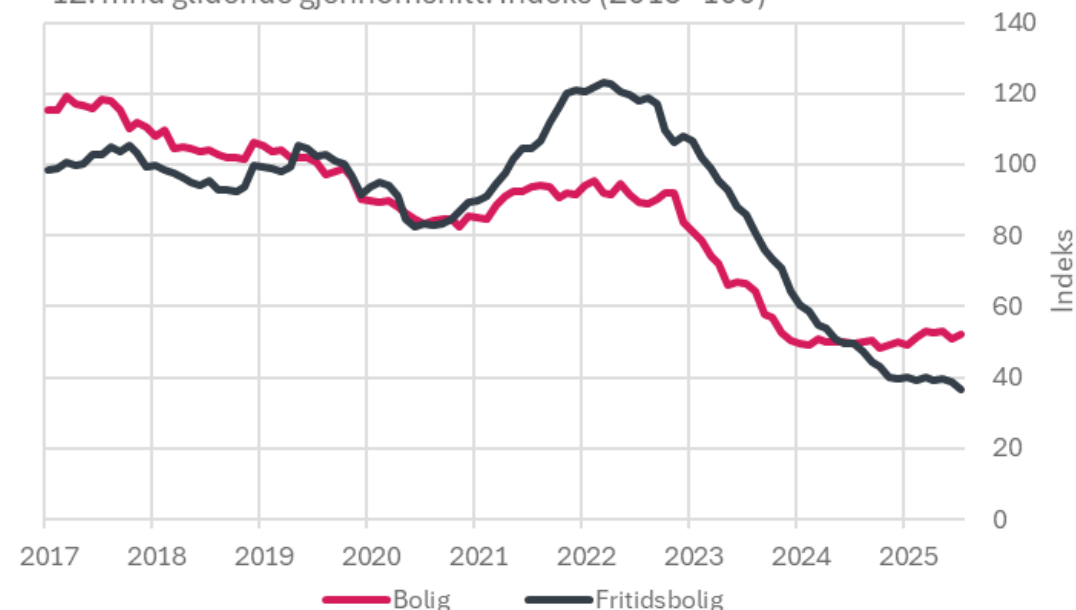
12. mnd glidende gjennomsnitt. Indeks (2019=100)



Kilde: Prognosesenteret, Boligprodusentenes foreni

Norge – salg, nye boliger

12. mnd glidende gjennomsnitt. Indeks (2019=100)



Kilde: Prognosesenteret, Boligprodusentenes forening



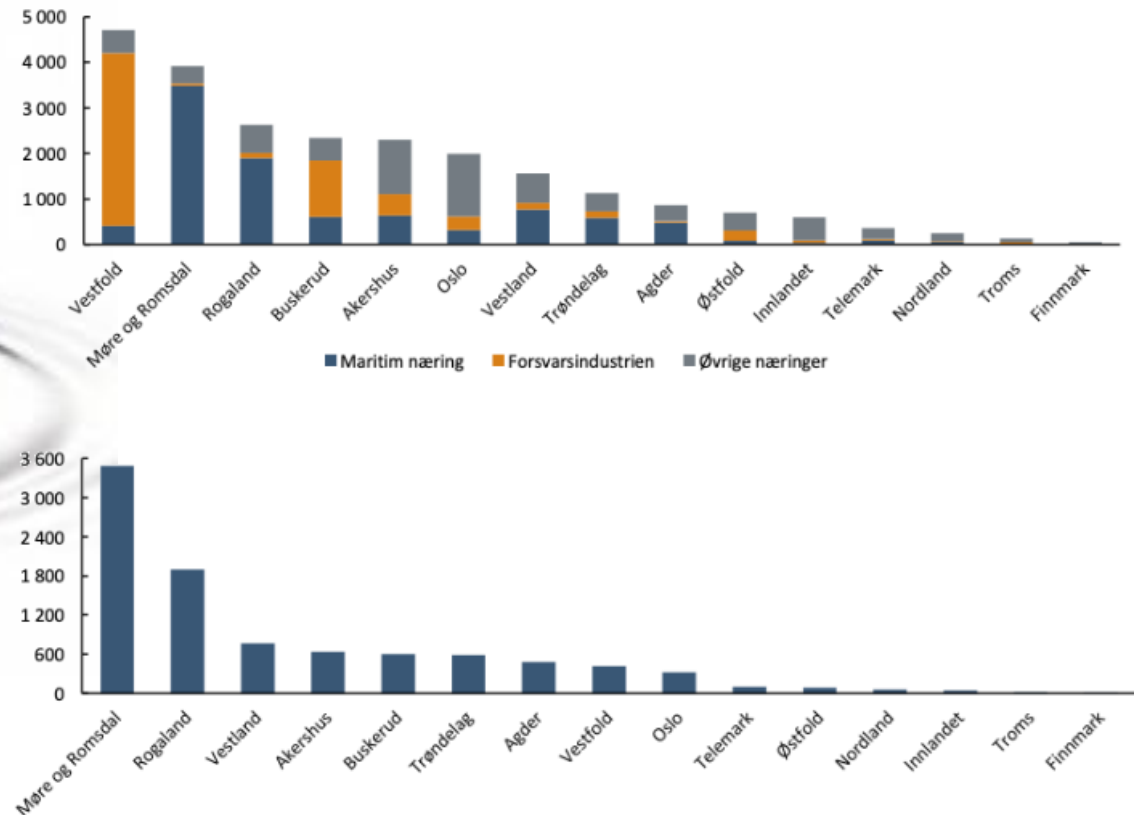
Hva vil påvirke
boligbyggingen i
Ålesund?



Forsvarsløftet – en viktig dråpe med store ringvirkninger?

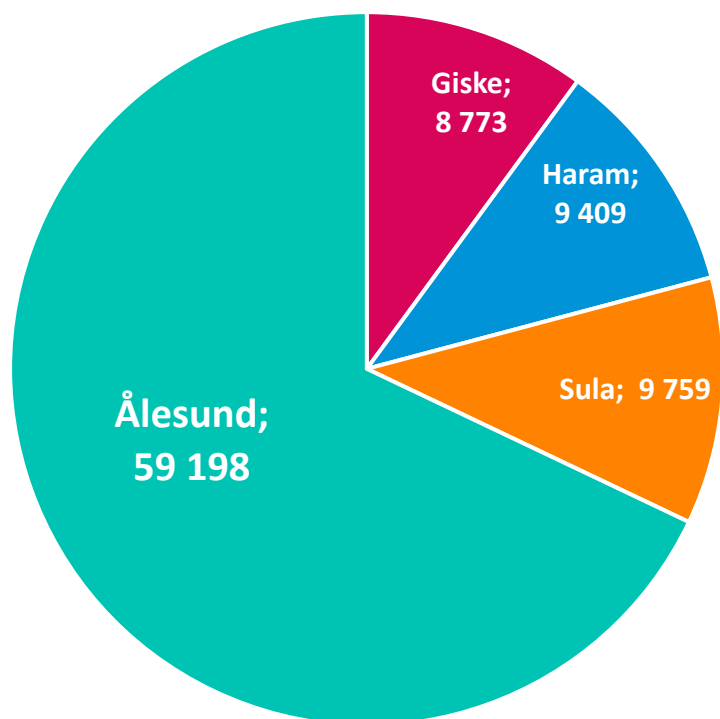


Geografisk fordeling av sysselsettingseffekter, samlet (øverst) og for maritim næring (nederst) som følge av bygging av 28 standardfartøy, fordelt på næring. Aggregert antall årsverk over en 12-årsperiode. Kilde: Menon Economics

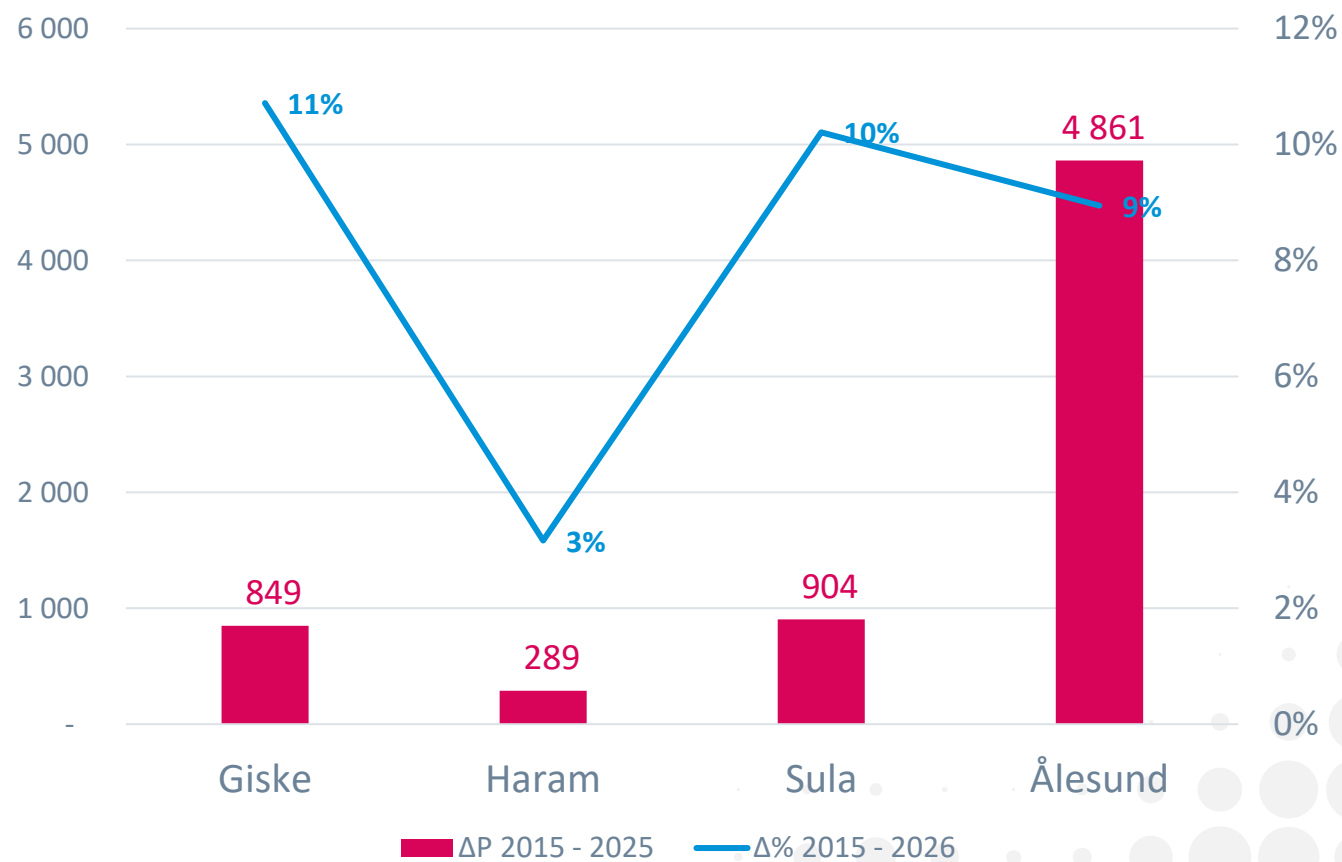




Befolkningen

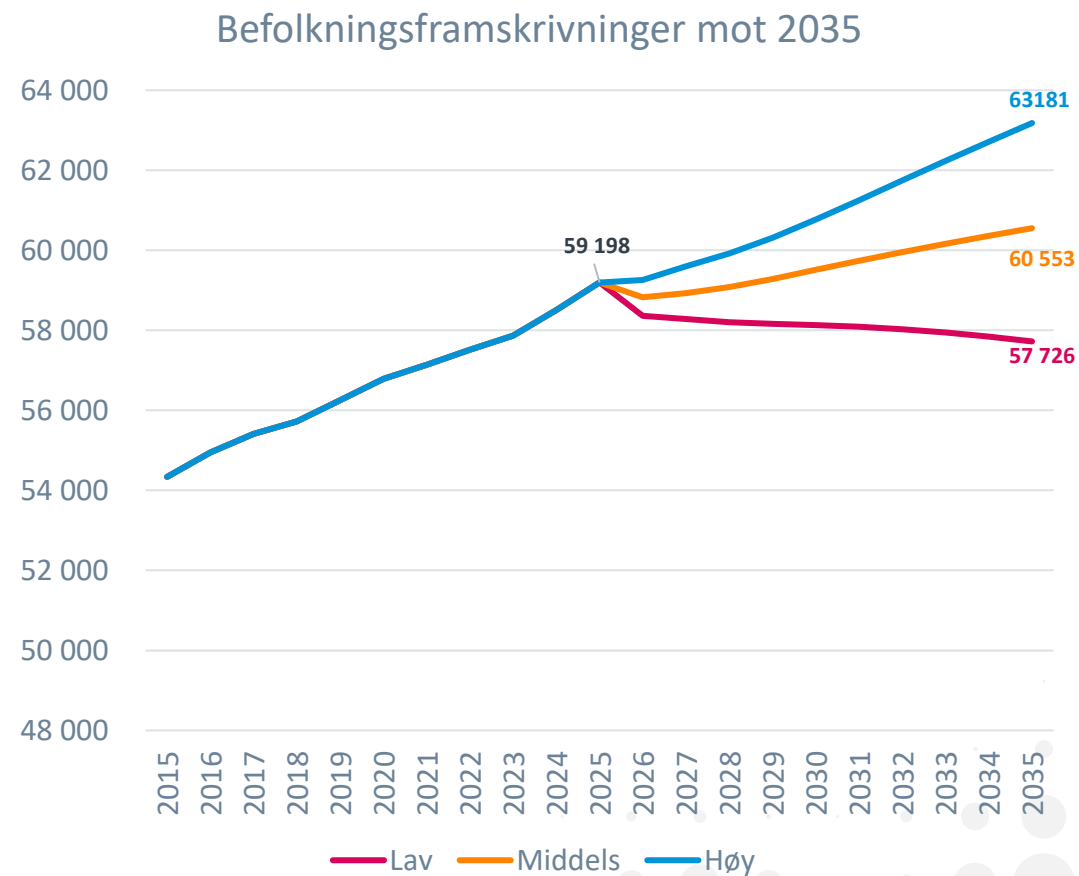
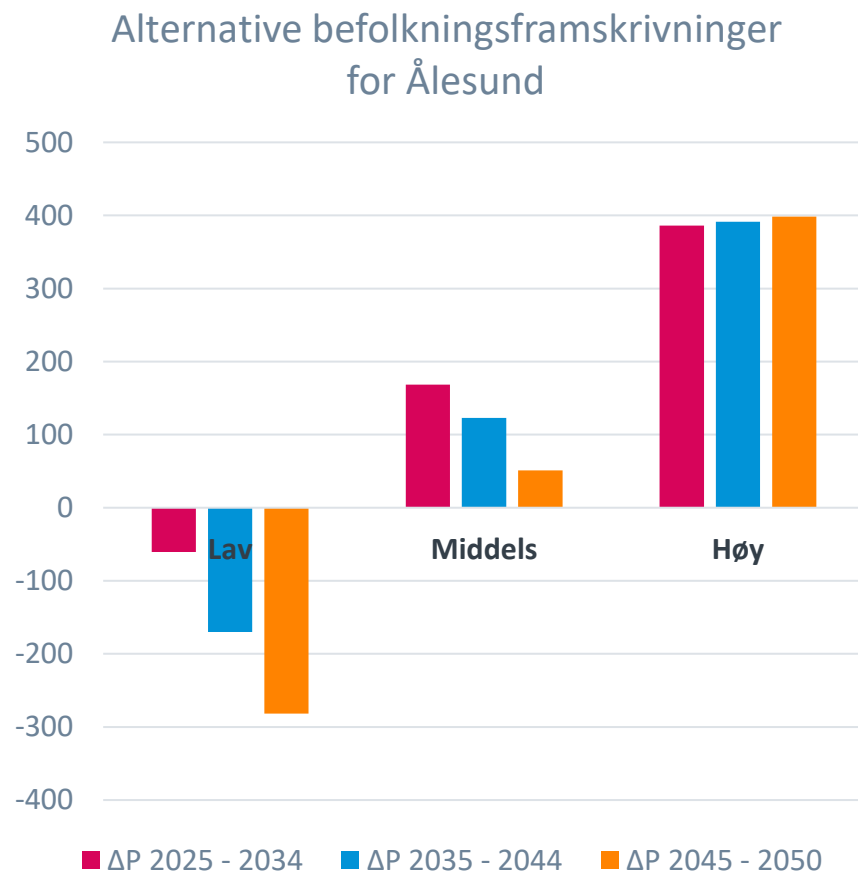


Befolkningsendringer 2015 - 2025

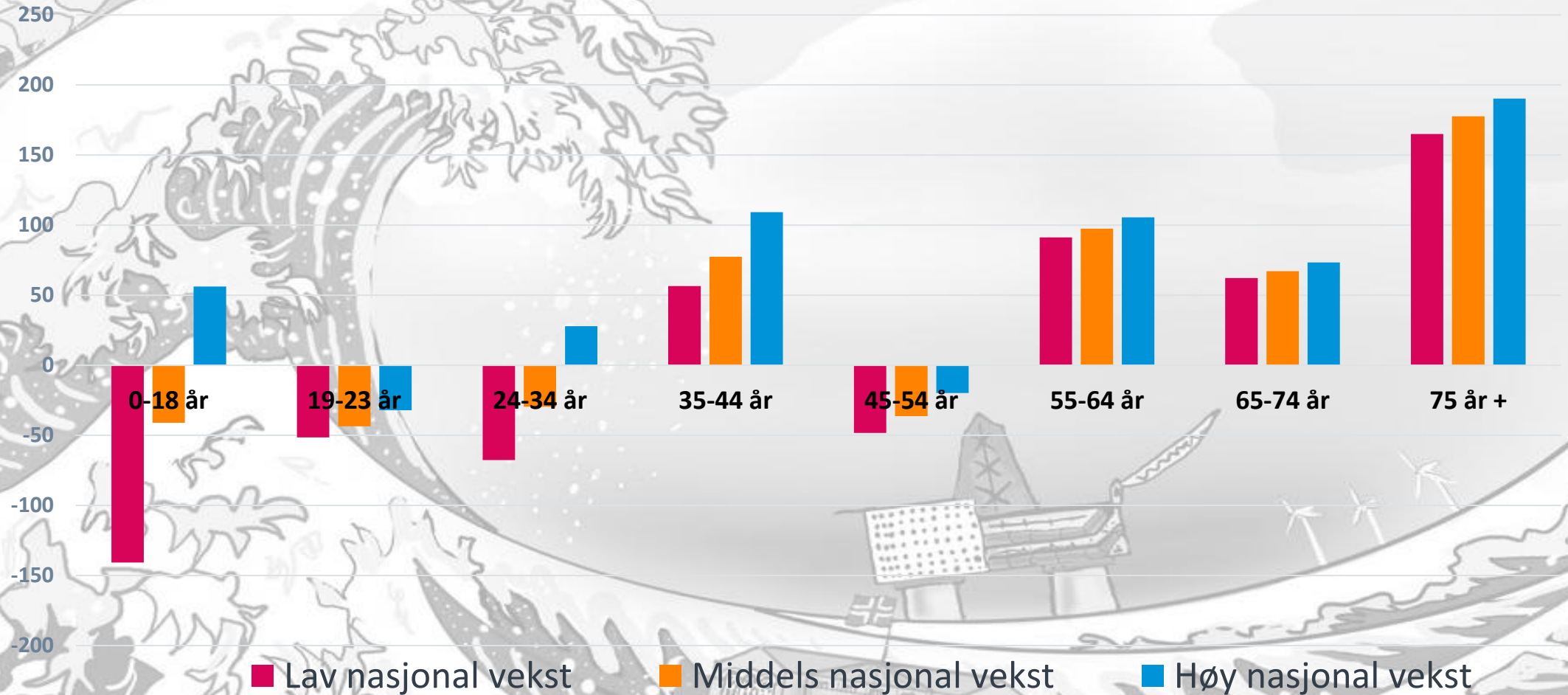




Store utfallsrom for befolkningsutviklingen mot 2050



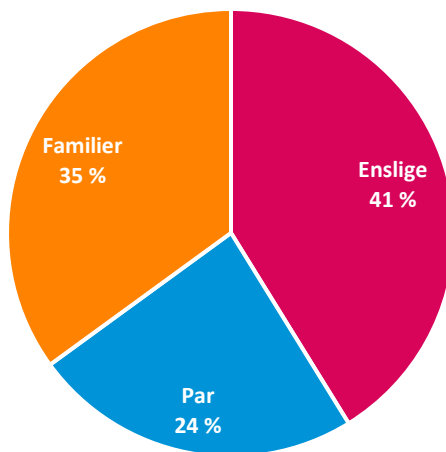
Det blir flere eldre – uansett ...



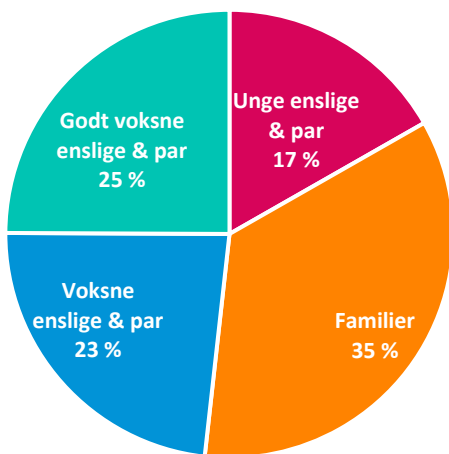


Husholdningene

Familietyperne



Unge og eldre ...

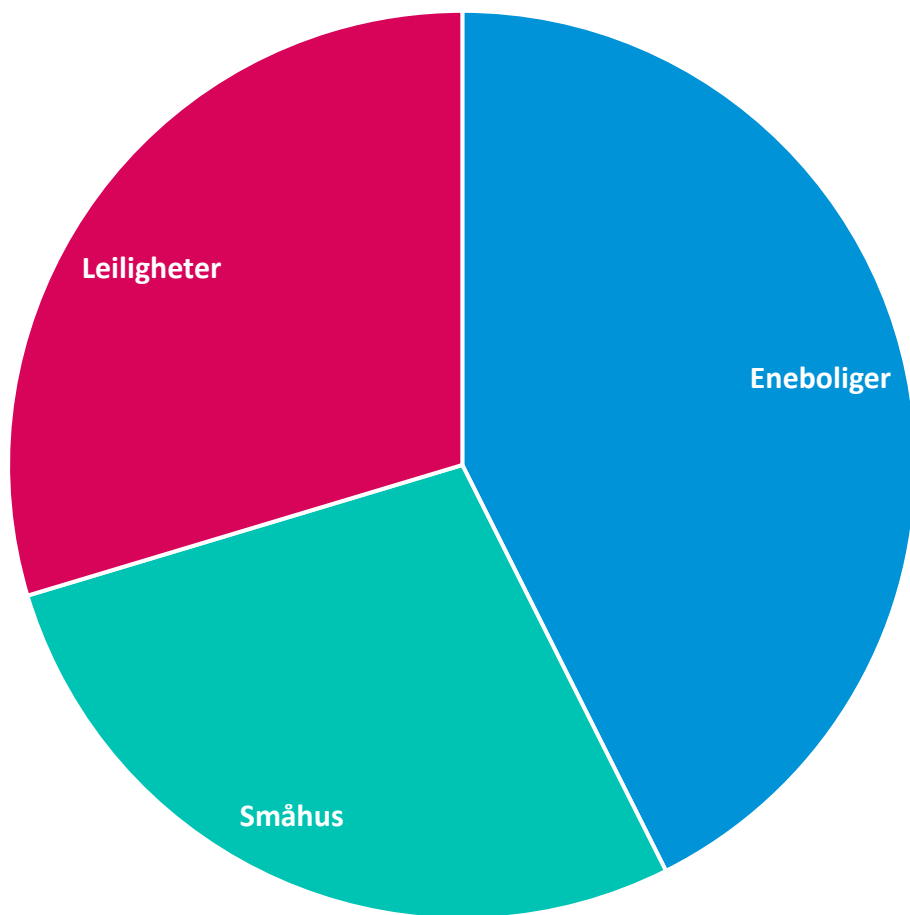


	Enslige	Par	Familier	TOTALT
Aspøy	63 %	18 %	19 %	100 %
Blindheim	27 %	27 %	47 %	100 %
Ellingsøy	26 %	27 %	47 %	100 %
Emblem	23 %	25 %	52 %	100 %
Hessøy	32 %	24 %	44 %	100 %
Nørvasund	37 %	24 %	40 %	100 %
Nørvøy Indre	48 %	21 %	31 %	100 %
Nørvøy Ytre	61 %	20 %	19 %	100 %
Sandøy	44 %	28 %	28 %	100 %
Skodje	32 %	26 %	42 %	100 %
Spjelkavik	40 %	23 %	36 %	100 %
Ørskog	36 %	29 %	35 %	100 %
Åse - Lerstad	37 %	27 %	36 %	100 %
Totalsum	41 %	24 %	35 %	100 %

	Enslige	Par	Familier	TOTALT
Aspøy	5 %	1 %	2 %	8 %
Blindheim	3 %	3 %	6 %	12 %
Ellingsøy	1 %	1 %	2 %	4 %
Emblem	1 %	1 %	1 %	3 %
Hessøy	2 %	1 %	3 %	6 %
Nørvasund	3 %	2 %	3 %	8 %
Nørvøy Indre	3 %	2 %	2 %	7 %
Nørvøy Ytre	9 %	3 %	3 %	15 %
Sandøy	1 %	1 %	1 %	2 %
Skodje	2 %	2 %	3 %	8 %
Spjelkavik	5 %	3 %	5 %	12 %
Ørskog	1 %	1 %	1 %	4 %
Åse - Lerstad	4 %	3 %	4 %	11 %
Totalsum	41 %	24 %	35 %	100 %



Boligmassen



Litt over 29 600 boliger i Ålesund, hvorav:

Boligtyper

- 43% eneboliger
- 28% småhus
- 30% leiligheter

Bruksareal

- 34% er mindre enn 80 m²
- 37% er 80-159 m²
- 29% er 160 m² eller større

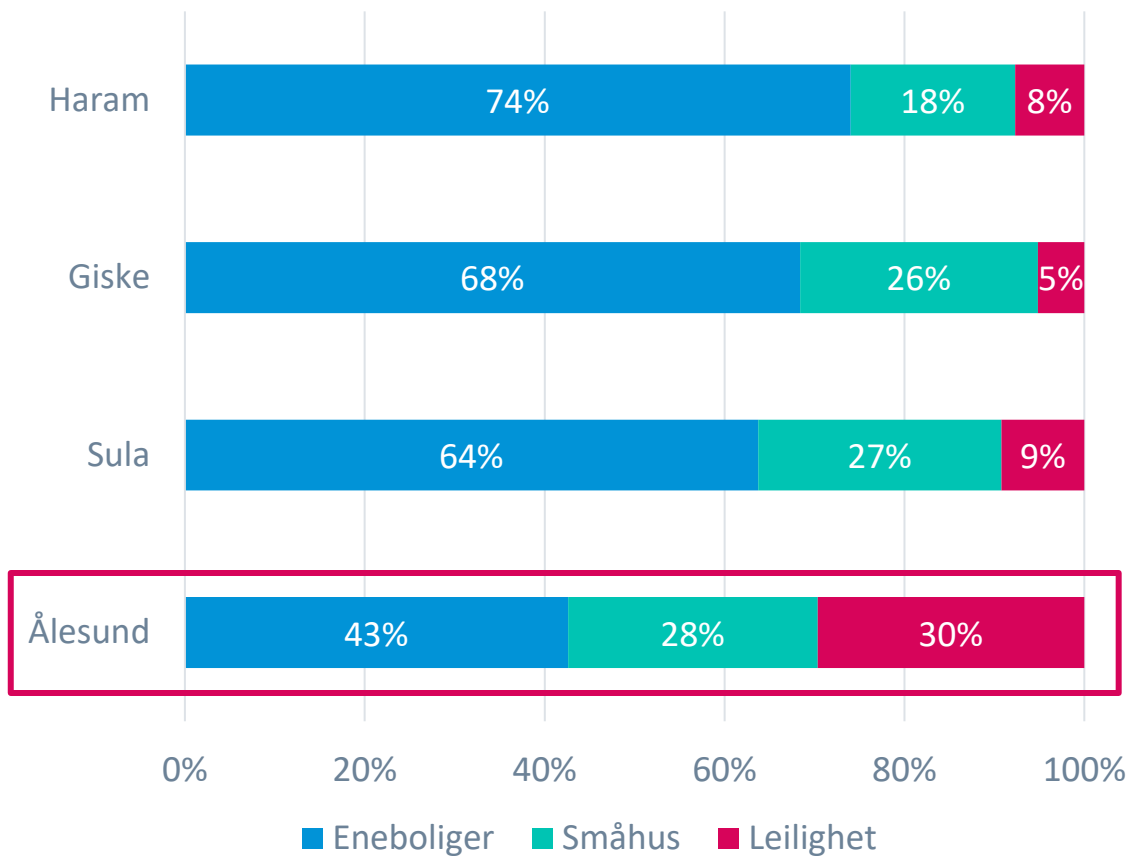
Energimerker

- 28% har energimerke A-C
- 27% har energimerke D-E
- 45% har energimerke F-G



Boligmassen

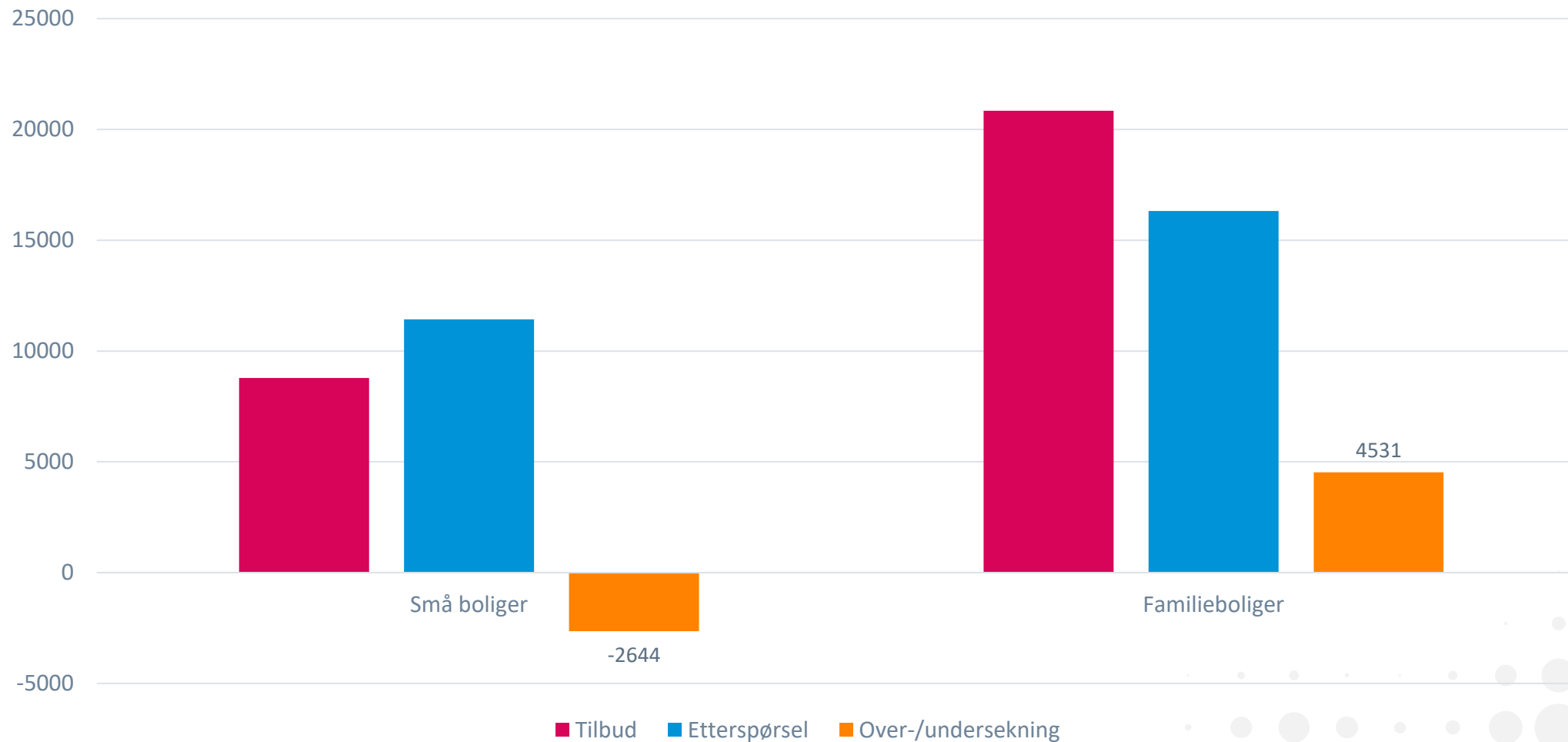
Bebodde og ubebodde boliger, 2025



	Enebolig	Småhus	Leilighet	SUM
Aspøy	3 %	23 %	74 %	100 %
Blindheim	57 %	33 %	10 %	100 %
Ellingsøy	67 %	21 %	12 %	100 %
Emblem	62 %	35 %	3 %	100 %
Hessøy	45 %	37 %	18 %	100 %
Nørvasund	46 %	39 %	15 %	100 %
Nørvøy Indre	27 %	23 %	50 %	100 %
Nørvøy Ytre	7 %	23 %	71 %	100 %
Sandøy	72 %	10 %	18 %	100 %
Skodje	63 %	28 %	9 %	100 %
Spjelkavik	41 %	28 %	31 %	100 %
Ørskog	62 %	22 %	16 %	100 %
Åse - Lerstad	45 %	25 %	30 %	100 %



Ubalanse i boligdekningen





Husholdnings- og boligstrukturen i Ålesund

	Enslige	Par	Familier
Aspøy	63 %	18 %	19 %
Blindheim	27 %	27 %	47 %
Ellingsøy	26 %	27 %	47 %
Emblem	23 %	25 %	52 %
Hessøy	32 %	24 %	44 %
Nørvasund	37 %	24 %	40 %
Nørvøy Indre	48 %	21 %	31 %
Nørvøy Ytre	61 %	20 %	19 %
Sandøy	44 %	28 %	28 %
Skodje	32 %	26 %	42 %
Spjelkavik	40 %	23 %	36 %
Ørskog	36 %	29 %	35 %
Åse - Lerstad	37 %	27 %	36 %
Totalsum	41 %	24 %	35 %

	Leilighet	Småhus	Enebolig
Aspøy	74 %	23 %	3 %
Blindheim	10 %	33 %	57 %
Ellingsøy	12 %	21 %	67 %
Emblem	3 %	35 %	62 %
Hessøy	18 %	37 %	45 %
Nørvasund	15 %	39 %	46 %
Nørvøy Indre	50 %	23 %	27 %
Nørvøy Ytre	71 %	23 %	7 %
Sandøy	18 %	10 %	72 %
Skodje	9 %	28 %	63 %
Spjelkavik	31 %	28 %	41 %
Ørskog	16 %	22 %	62 %
Åse - Lerstad	30 %	25 %	45 %
Totalsum	34 %	27 %	39 %

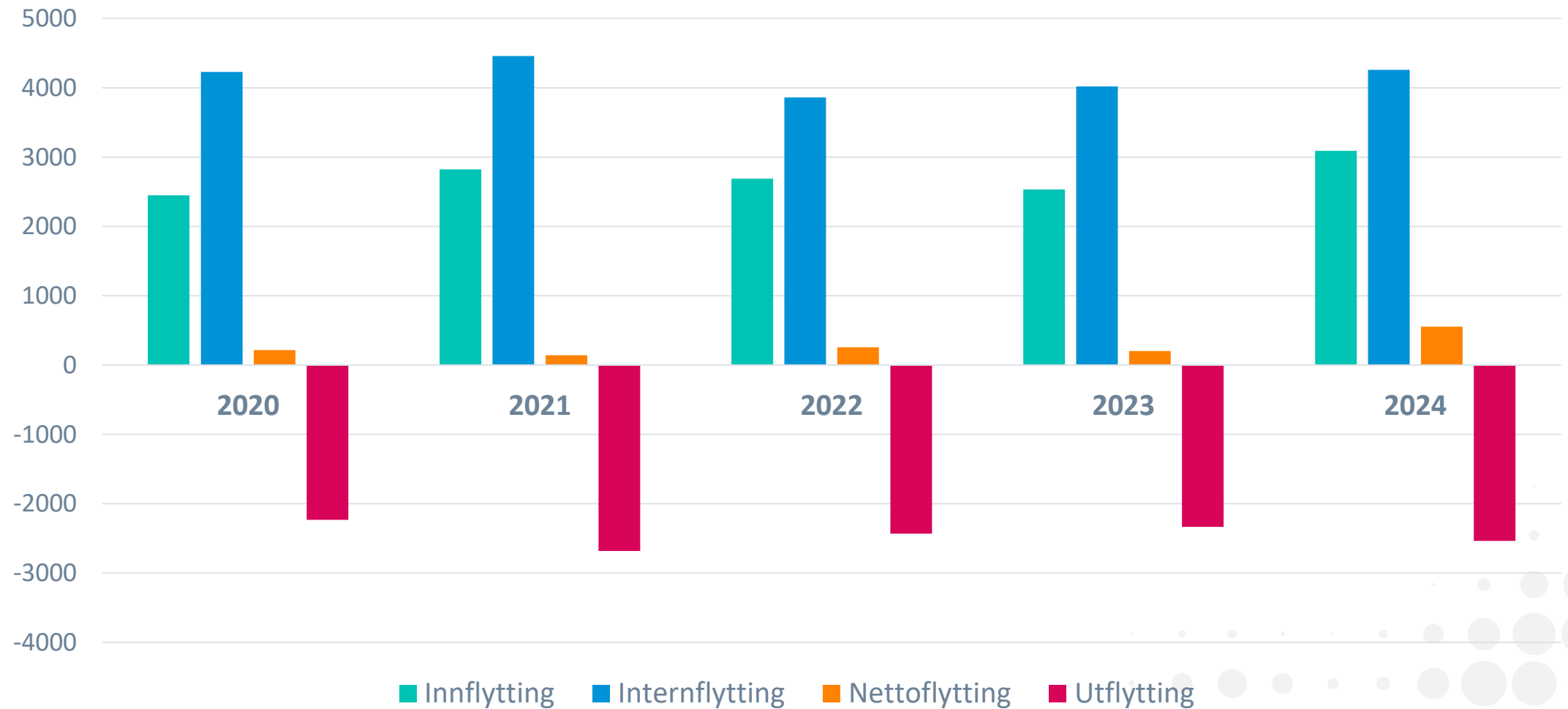
	Leilighet	Småhus	Enebolig
Aspøy	12 %	5 %	-16 %
Blindheim	-17 %	6 %	11 %
Ellingsøy	-14 %	7 %	20 %
Emblem	-21 %	10 %	10 %
Hessøy	-14 %	13 %	1 %
Nørvasund	-21 %	15 %	6 %
Nørvøy Indre	2 %	1 %	-4 %
Nørvøy Ytre	10 %	3 %	-12 %
Sandøy	-26 %	-18 %	44 %
Skodje	-23 %	2 %	21 %
Spjelkavik	-9 %	5 %	4 %
Ørskog	-20 %	7 %	27 %
Åse - Lerstad	-7 %	2 %	9 %
TOTALT	-7 %	3 %	4 %



Mobilitet – en driver i boliggetterspørselen



Inn-, ut-, intern- og nettoflytting i Ålesund





Hvor kommer man fra ...,

Fra kommune ...	Innflytting	Andel
Oslo	247	9 %
Sula	190	7 %
Trondheim	168	6 %
Bergen	152	5 %
Haram	142	5 %
Giske	115	4 %
Hareid	68	2 %
Ulstein	62	2 %
Molde	56	2 %
Vestnes	54	2 %
Sykkylven	52	2 %
Herøy (Møre og Romsdal)	50	2 %
Volda	47	2 %
Ørsta	35	1 %
Rauma	31	1 %
Andre kommuner	901	31 %
Utlandet	506	18 %
TOTALT	2 876	100 %

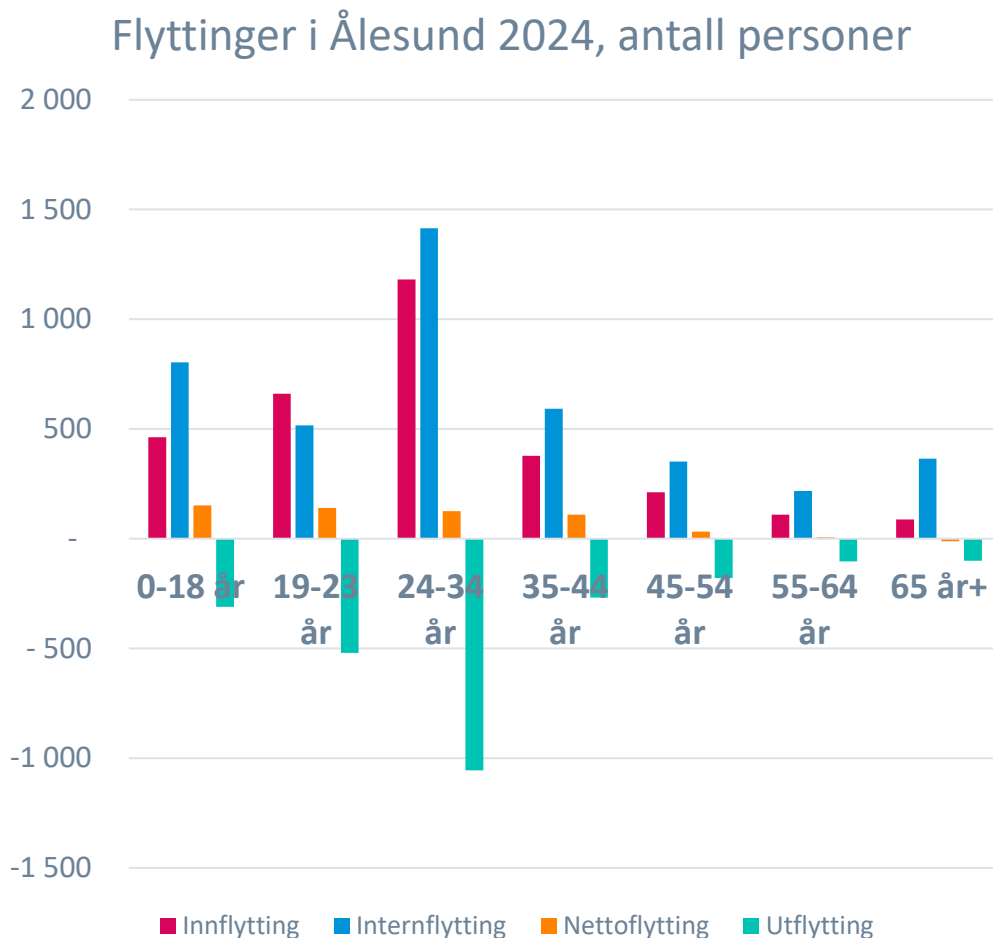


..., og hvor flytter man til?

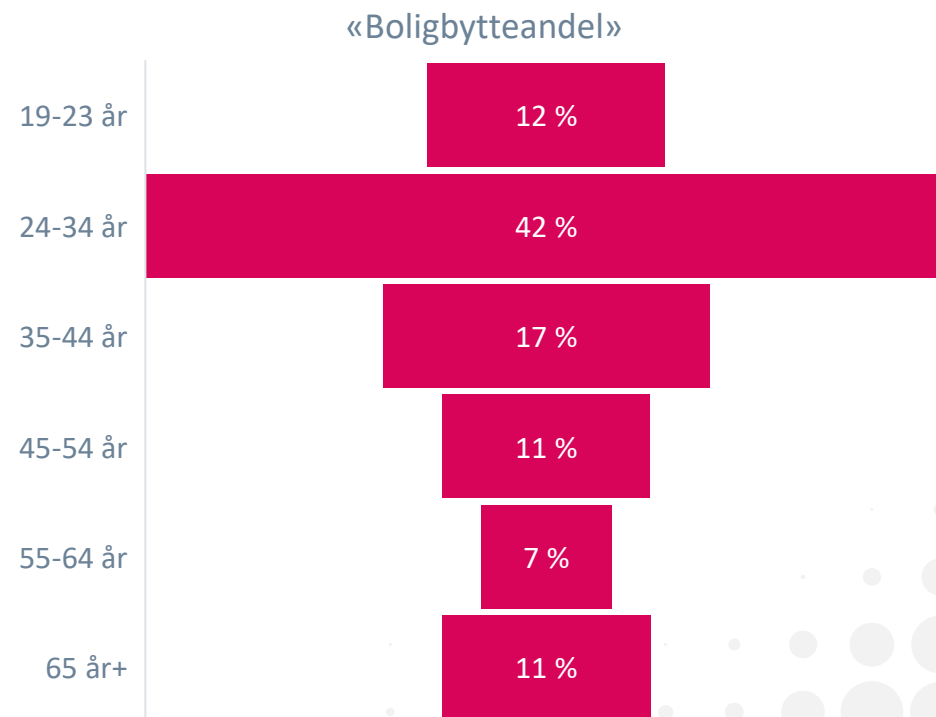
Til kommune ...	Utflytting	Andel
Oslo	293	12 %
Trondheim	176	7 %
Sula	159	7 %
Haram	131	5 %
Bergen	118	5 %
Giske	114	5 %
Molde	69	3 %
Stavanger	41	2 %
Vestnes	40	2 %
Bærum	39	2 %
Sykkylven	36	1 %
Volda	36	1 %
Herøy (Møre og Romsdal)	36	1 %
Kristiansund	36	1 %
Ørsta	33	1 %
Andre kommuner	735	30 %
Utlandet	320	13 %
TOTALT	2 412	100 %



Hva betyr flyttingen omregnet til boliggetterspørse?



**7 350 personer som flytter skaper nesten
3 500 boligbytter...**





Mobilitet og boligpreferansene

	19-23 år	24-34 år	35-44 år	45-54 år	55-64 år	65 år+	TOTALT
Eneboliger	3 %	58 %	21 %	11 %	5 %	3 %	100 %
Småhus	9 %	50 %	21 %	10 %	5 %	5 %	100 %
Leiligheter	19 %	34 %	12 %	10 %	8 %	16 %	100 %
Vet ikke	21 %	21 %	15 %	13 %	9 %	20 %	100 %
SUM	12 %	42 %	17 %	11 %	7 %	11 %	100 %

	19-23 år	24-34 år	35-44 år	45-54 år	55-64 år	65 år+	TOTALT
Eneboliger	1 %	21 %	8 %	4 %	2 %	1 %	36 %
Småhus	1 %	6 %	3 %	1 %	1 %	1 %	12 %
Leiligheter	6 %	11 %	4 %	3 %	3 %	5 %	32 %
Vet ikke	4 %	4 %	3 %	3 %	2 %	4 %	20 %
SUM	12 %	42 %	17 %	11 %	7 %	11 %	100 %



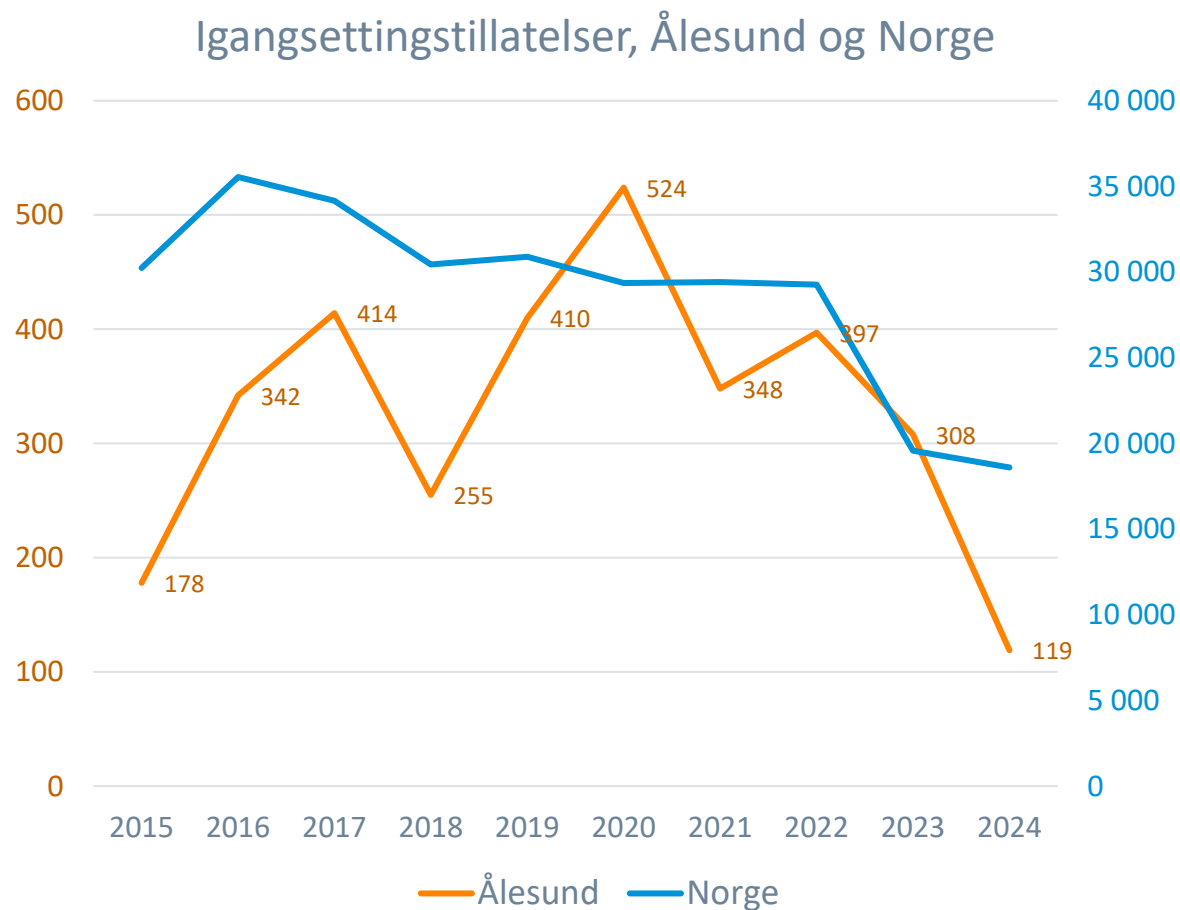
Pågående boligbygging...

IG + ramme	Enebolig	Småhus	Leilighet	TOTALT
2023	14	20	6	40
2024	6	16	78	100
2025	17	11	49	77
2026	31	65	40	136
2027		18	129	147
TOTALT	68	130	302	500

... mer enn 500 boliger med IG eller rammetillatelse som ikke har
registrert ferdigattest ...



Boligbyggingen



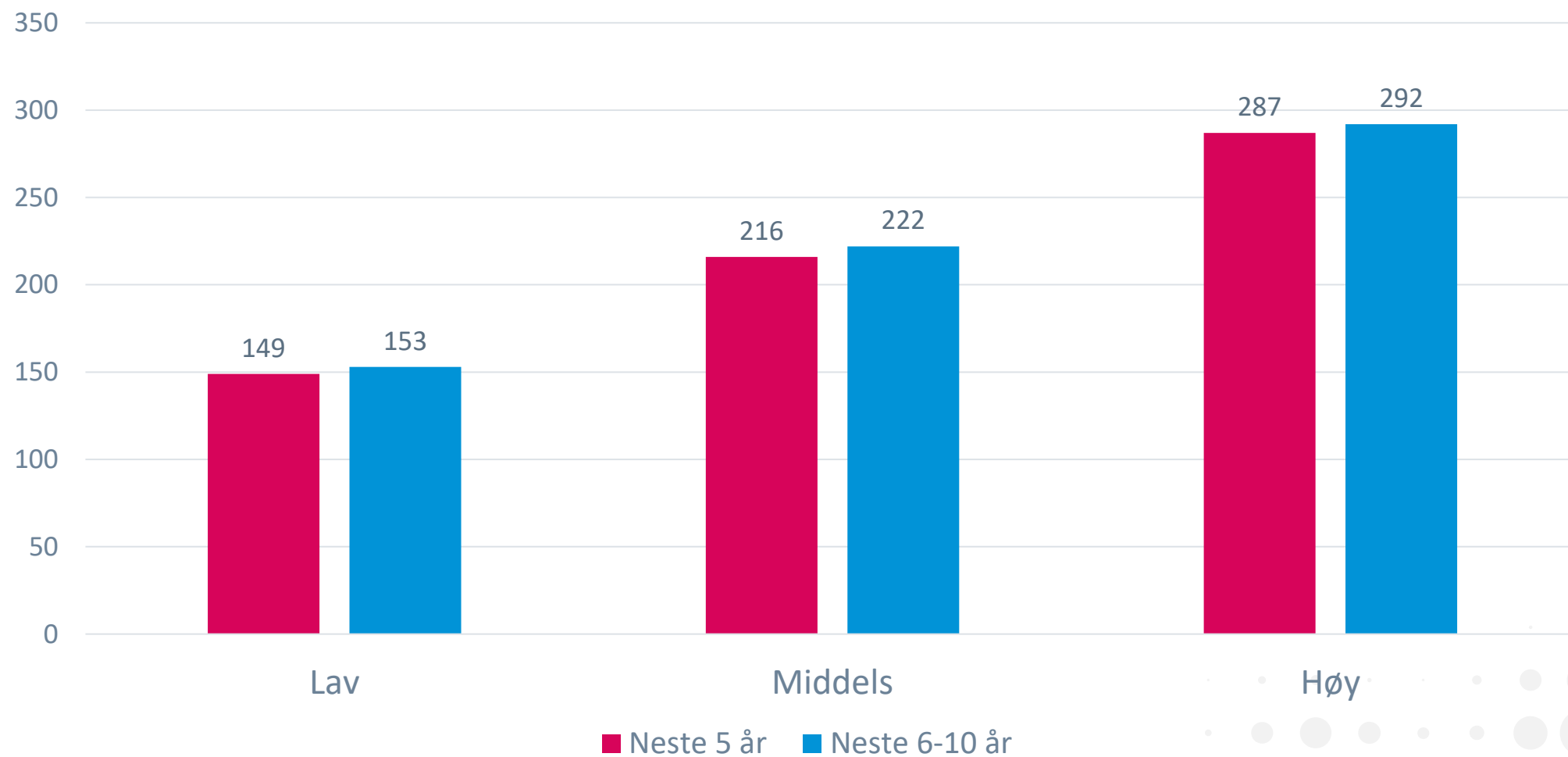
Boligbygging per 1000 innbygger
siste 10 år:

Norge: 4,4

Ålesund: 5,7



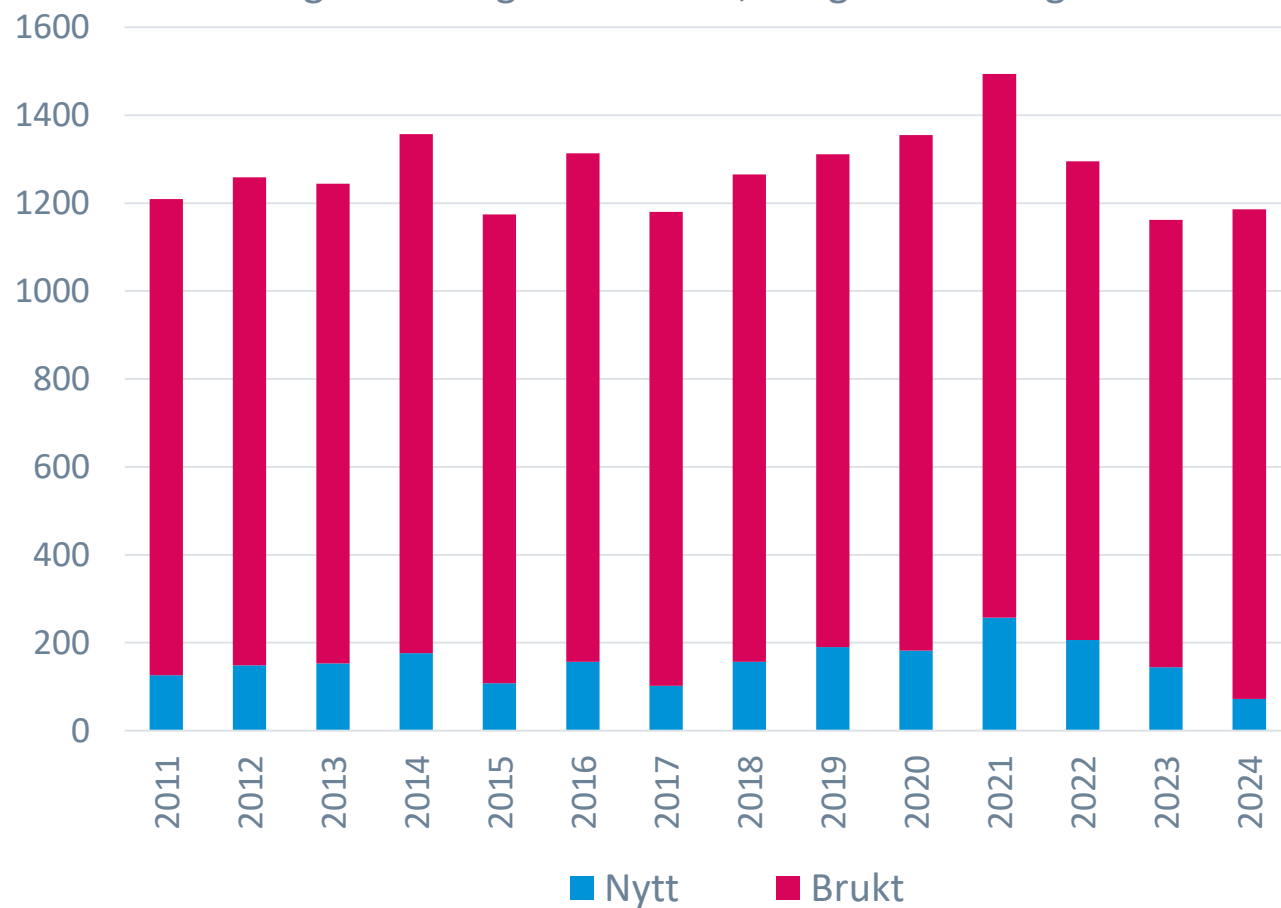
Boligbehovet ...





Boligomsetningen

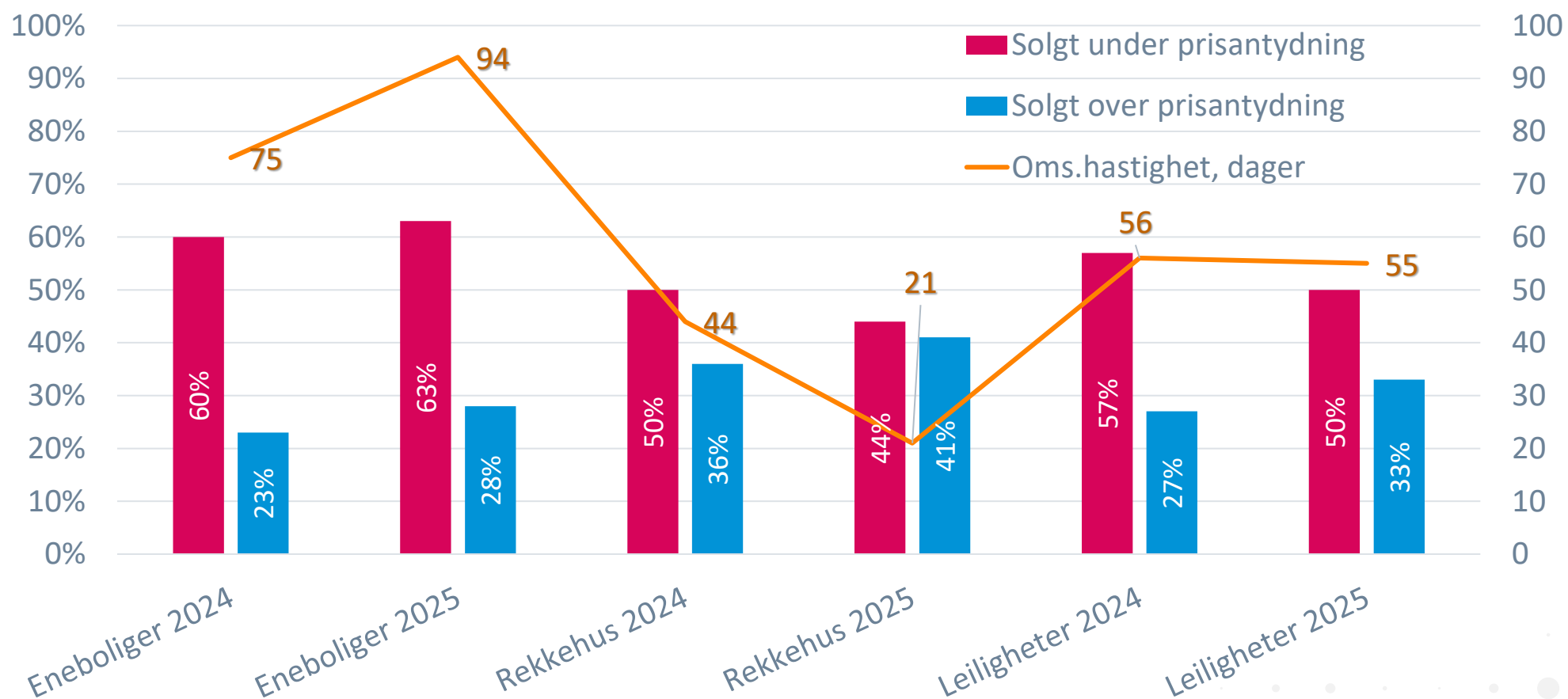
Boligomsetningen i Ålesund, boliger i fritt salg



År	Nytt	Brukt
2011	10 %	90 %
2012	12 %	88 %
2013	12 %	88 %
2014	13 %	87 %
2015	9 %	91 %
2016	12 %	88 %
2017	9 %	91 %
2018	12 %	88 %
2019	14 %	86 %
2020	13 %	87 %
2021	17 %	83 %
2022	16 %	84 %
2023	12 %	88 %
2024	6 %	94 %
'11 - '24	12 %	88 %

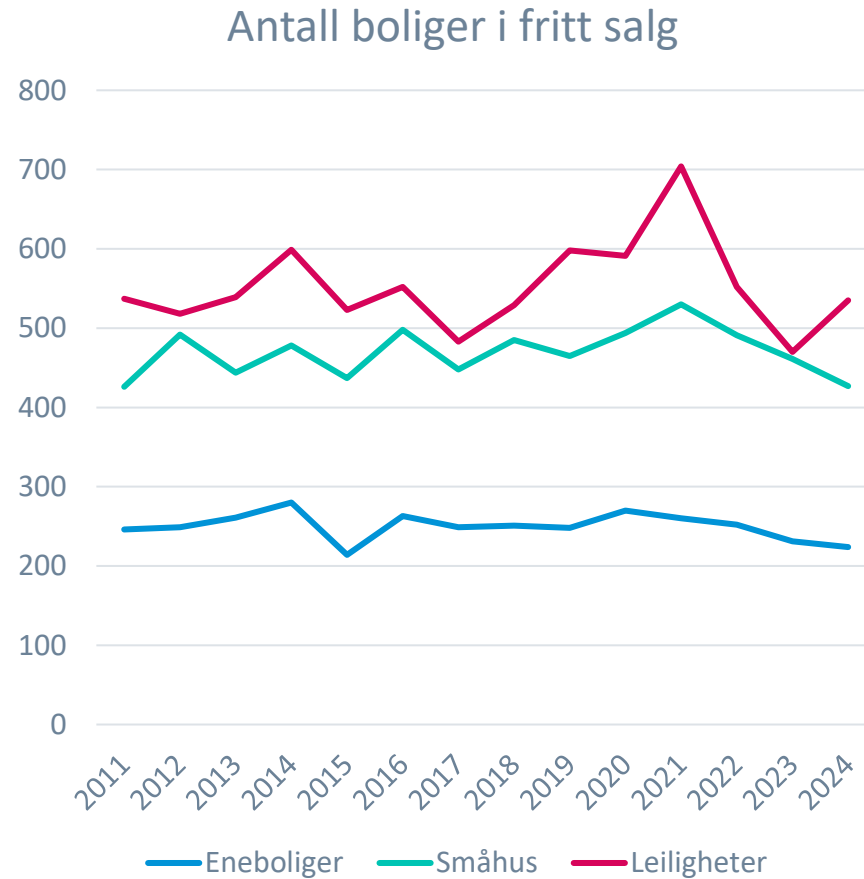


Nøkkeltall for boligomsetningen i Ålesund ...

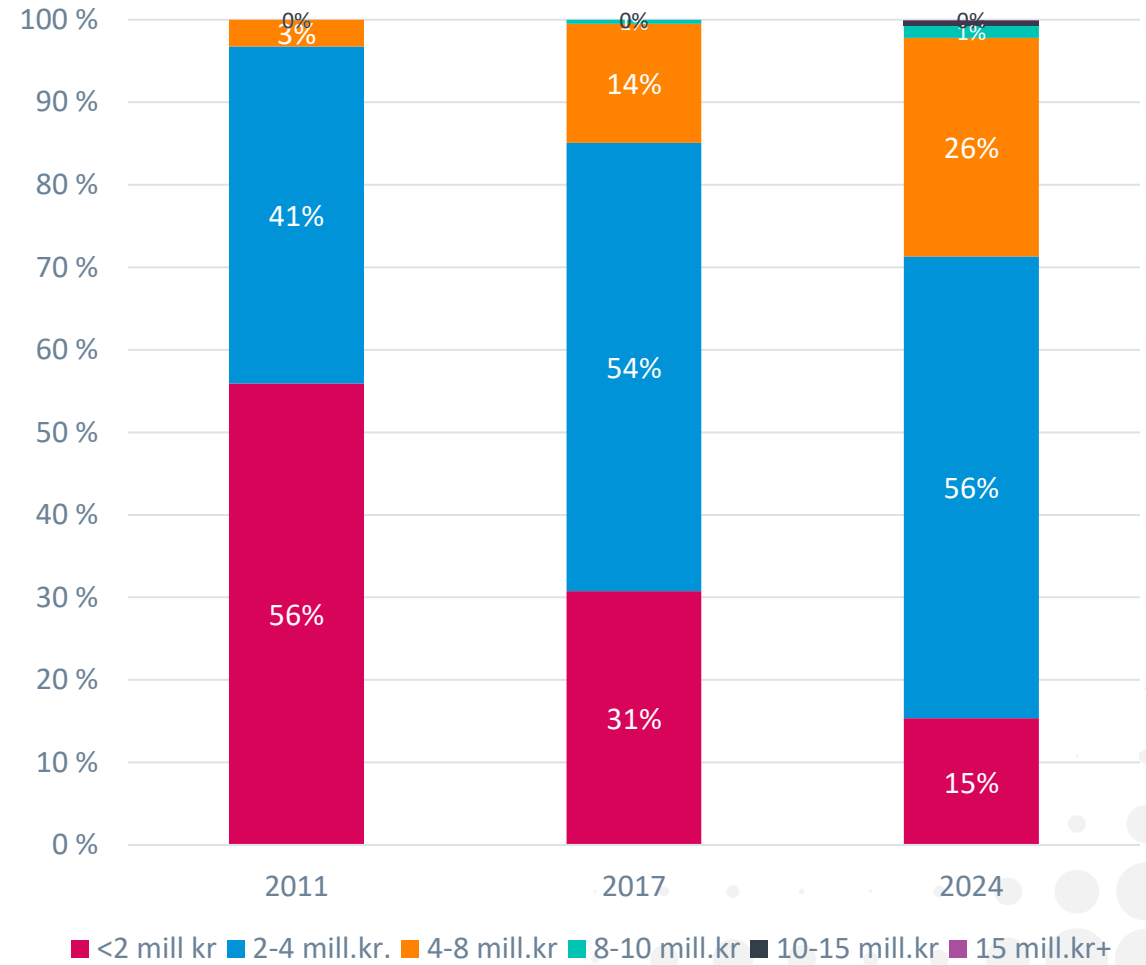




Boligomsetningen

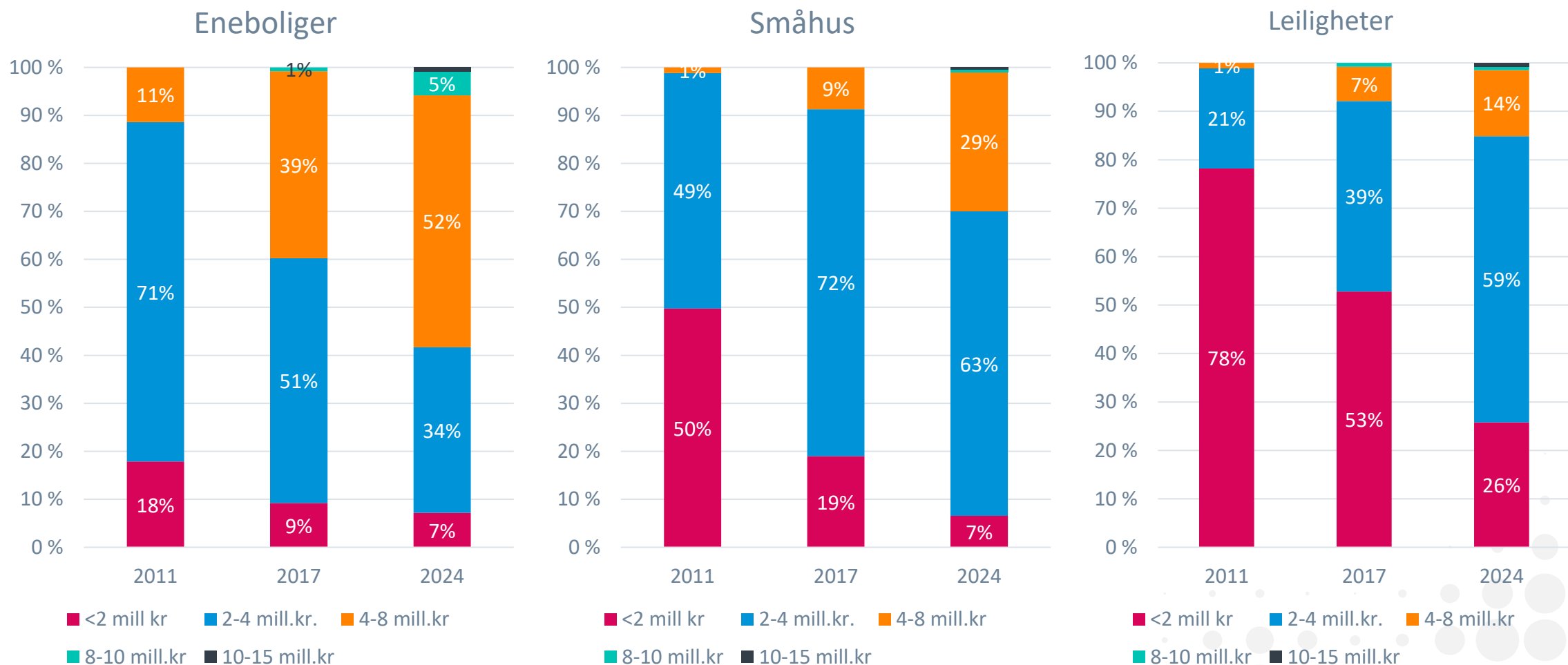


Boliger i fritt salg, fordelt på prisintervaller



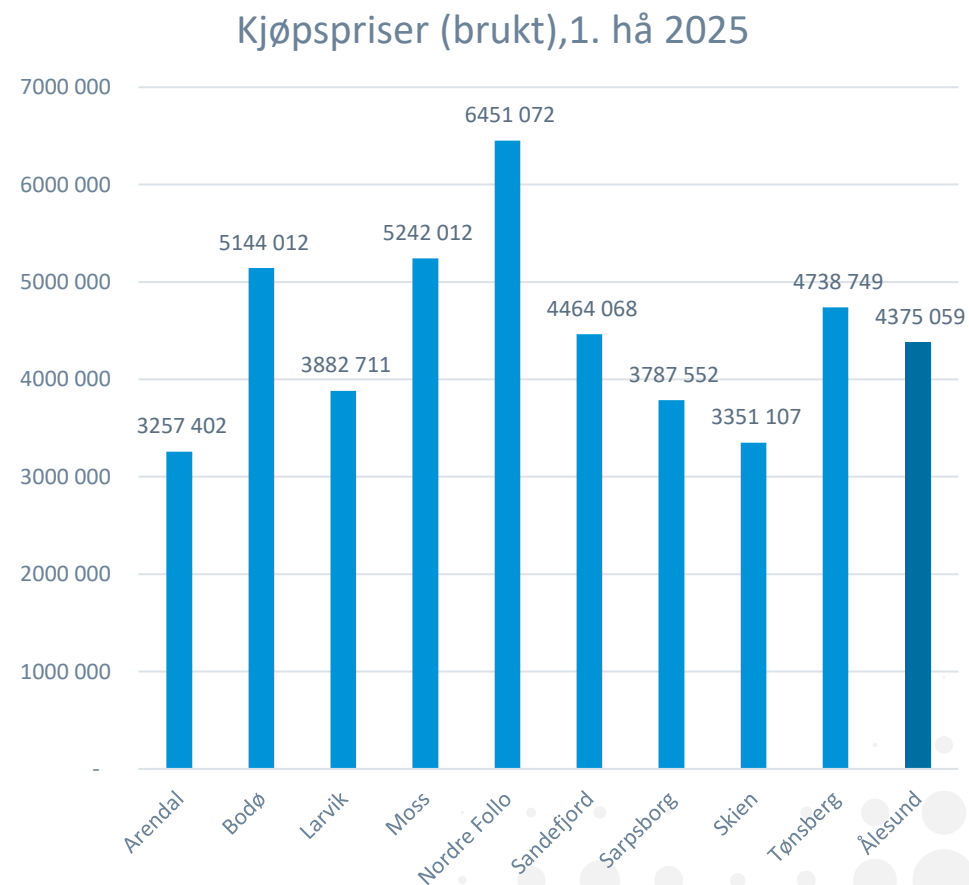
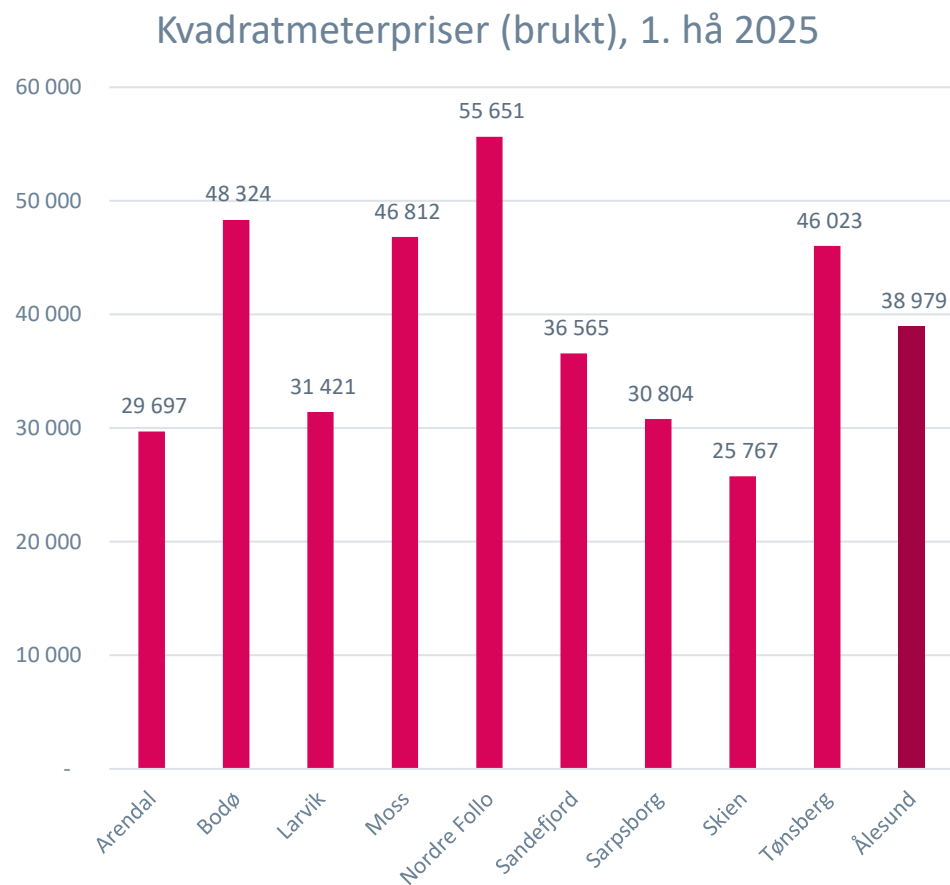


Boligomsetningen fordelt på prisintervaller





Bruktboligprisene, sammenlignet med noen andre byer





Bruktboligprisutviklingen, sammenlignet med noen andre byer

Ålesund	Enebolig	Småhus	Leilighet
Δ kr`17 - `25	6 122	13 500	14 450
Δ %`17 - `25	28 %	54 %	46 %

Ålesund	Enebolig	Småhus	Leilighet
Δ kr`17 - `25	1 408 797	1 620 355	1 142 290
Δ %`17 - `25	37 %	56 %	51 %

Moss	Enebolig	Småhus	Leilighet
Δ kr`17 - `25	8 824	9 423	18 620
Δ %`17 - `25	32 %	34 %	47 %

Moss	Enebolig	Småhus	Leilighet
Δ kr`17 - `25	2 049 781	1 663 944	1 476 116
Δ %`17 - `25	46 %	54 %	48 %

Bodø	Enebolig	Småhus	Leilighet
Δ kr`17 - `25	6 445	6 344	19 211
Δ %`17 - `25	22 %	20 %	48 %

Bodø	Enebolig	Småhus	Leilighet
Δ kr`17 - `25	1 749 890	1 502 383	1 149 167
Δ %`17 - `25	39 %	40 %	41 %

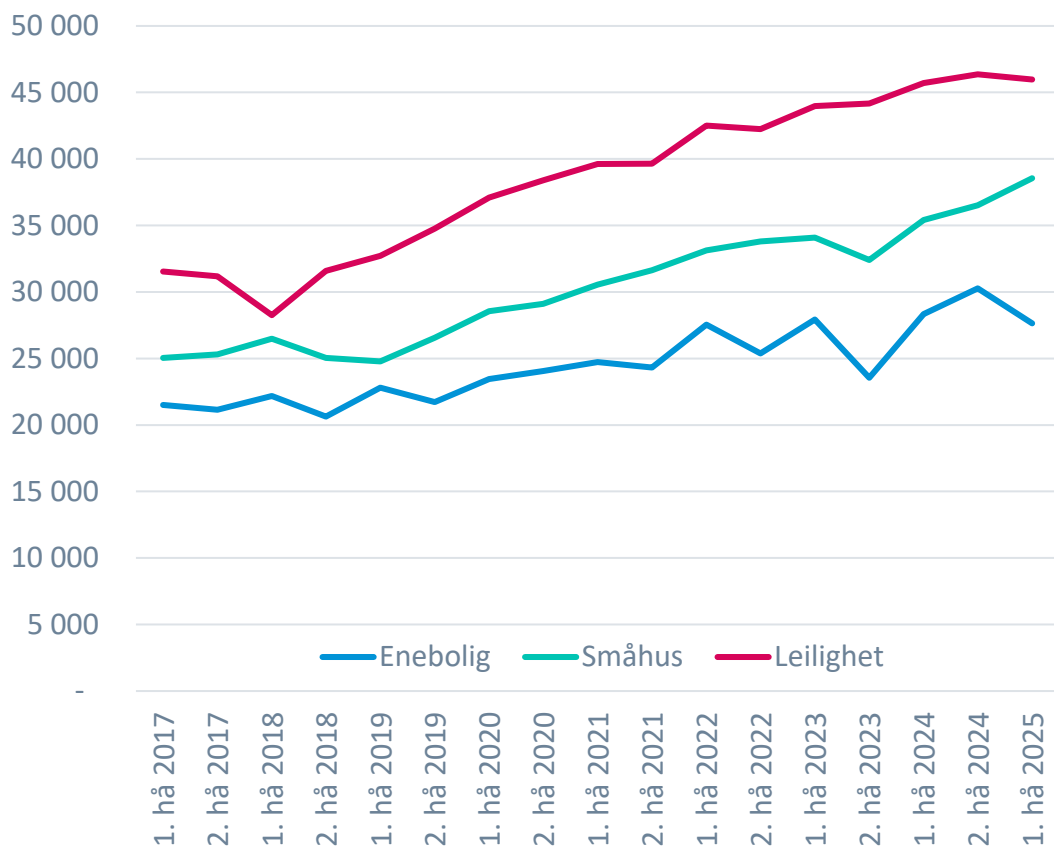
Arendal	Enebolig	Småhus	Leilighet
Δ kr`17 - `25	7 602	7 361	12 481
Δ %`17 - `25	43 %	40 %	47 %

Arendal	Enebolig	Småhus	Leilighet
Δ kr`17 - `25	1 666 650	807 172	843 509
Δ %`17 - `25	67 %	41 %	42 %

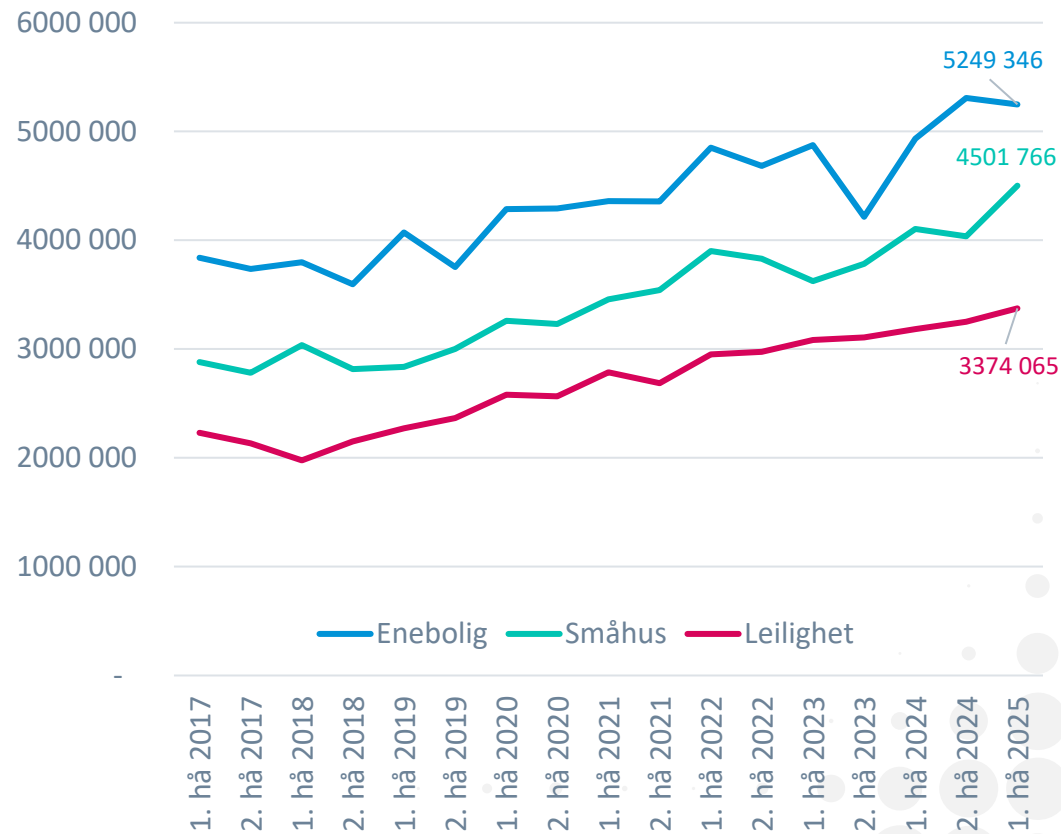


Bruktboligprisene

Kvadratmeterpriser, Ålesund



Kjøpspriser, Ålesund



Kilde: SSB



Boligprisutviklingen, nytt og brukt ...

Kr/m2, nye boliger	Enebolig	Småhus	Leilighet
2011	23 000	19 083	33 833
2012	23 300	25 667	37 833
2013	25 167	28 750	38 100
2014	27 375	24 813	43 667
2015	25 571	26 000	40 167
2016	28 583	29 900	40 333
2017	33 500	30 500	49 667
2018	35 300	31 688	42 000
2019	33 125	33 143	44 500
2020	33 333	32 722	49 625
2021	36 250	35 875	48 500
2022	38 750	40 188	53 300
2023	39 900	39 167	56 750
2024	47 750	41 500	61 125
2025	44 500	44 857	68 750
Δ% '11-'25	93 %	135 %	103 %

Kr/m2, brukt- boliger	Enebolig	Småhus	Leilighet
2011	15 077	21 042	27 125
2012	16 000	21 917	27 900
2013	17 833	22 667	28 278
2014	16 692	22 625	27 950
2015	20 038	24 750	33 389
2016	18 654	25 333	33 550
2017	18 385	25 708	32 136
2018	18 654	26 000	36 400
2019	19 923	27 292	34 045
2020	20 154	27 958	35 400
2021	20 308	30 375	35 958
2022	23 962	31 308	38 318
2023	22 962	31 423	41 917
2024	23 346	31 385	37 250
2025	22 115	35 125	42 750
Δ% '11-'25	47 %	67 %	58 %

Nybolig- premie	Enebolig	Småhus	Leilighet
2011	53 %	-9 %	25 %
2012	46 %	17 %	36 %
2013	41 %	27 %	35 %
2014	64 %	10 %	56 %
2015	28 %	5 %	20 %
2016	53 %	18 %	20 %
2017	82 %	19 %	55 %
2018	89 %	22 %	15 %
2019	66 %	21 %	31 %
2020	65 %	17 %	40 %
2021	79 %	18 %	35 %
2022	62 %	28 %	39 %
2023	74 %	25 %	35 %
2024	105 %	32 %	64 %
2025	101 %	28 %	61 %

Kilde: Matrikkelen, SSB



Boligprisnivået, nytt og brukt (2023-2025) ...

Kr/m2, nye boliger	Enebolig	Småhus	Leilighet
Aspøy			61 500
Blindheim	44 667	39 833	55 500
Ellingsøy		40 833	
Emblem	35 000	40 000	
Nørvasund		44 000	
Nørvøy Indre		44 500	
Nørvøy Ytre			65 500
Skodje	31 500	40 333	
Spjelkavik	43 500	47 333	62 250
Ørskog		37 000	
Åse - Lerstad	47 750	42 667	61 833

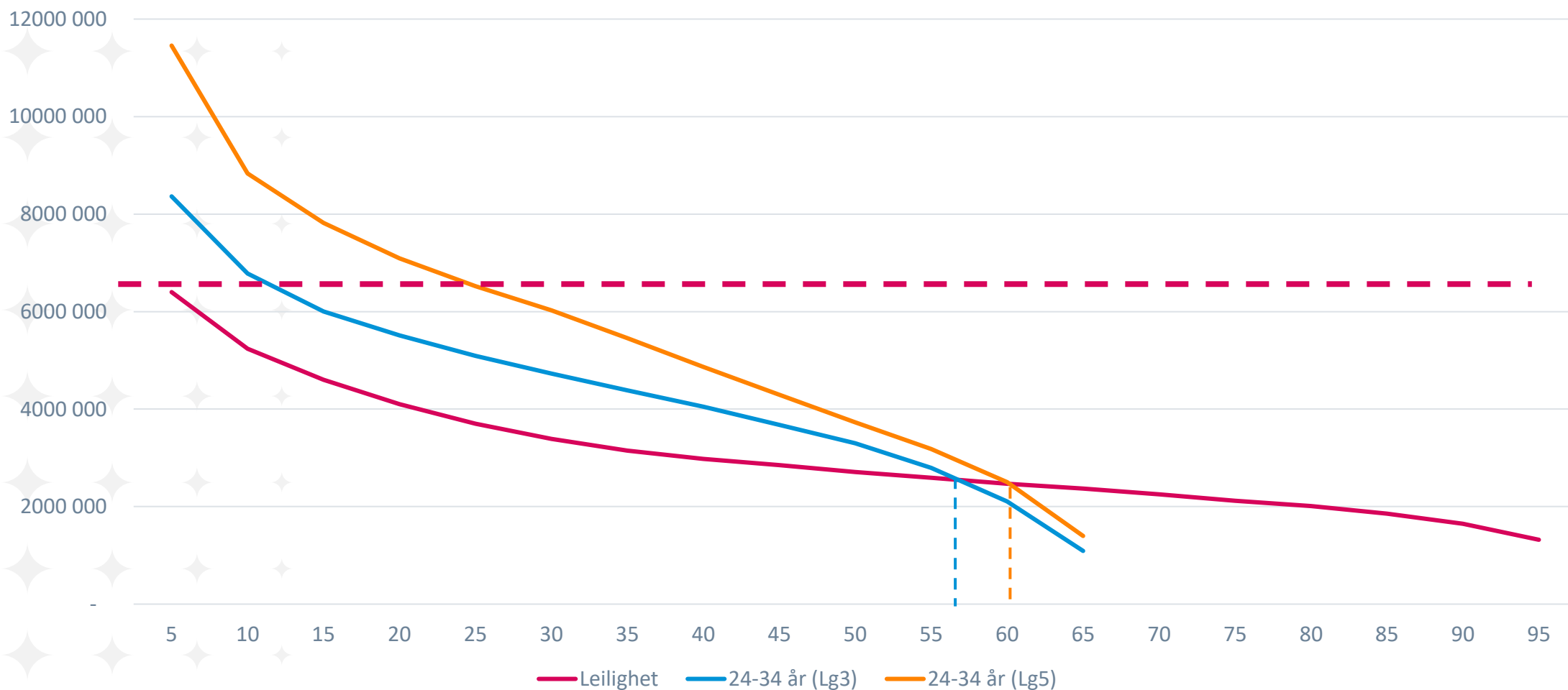
Kr/m2, brukt-boliger	Enebolig	Småhus	Leilighet
Aspøy	16 500	33 167	42 000
Blindheim	26 500	36 333	45 667
Ellingsøy	20 833	35 833	39 333
Emblem	29 667	34 667	49 750
Hessøy	21 333	26 500	32 667
Nørvasund	28 333	42 167	42 833
Nørvøy Indre	27 167	31 833	46 333
Nørvøy Ytre	29 000	35 167	45 833
Sandøy	11 333	15 750	11 500
Skodje	20 667	31 333	34 000
Spjelkavik	24 833	34 667	42 333
Ørskog	14 500	26 833	36 667
Åse - Lerstad	25 833	33 667	43 000

Kilde: Matrikkelen, SSB



Kjøpskapasitet og boligpriser

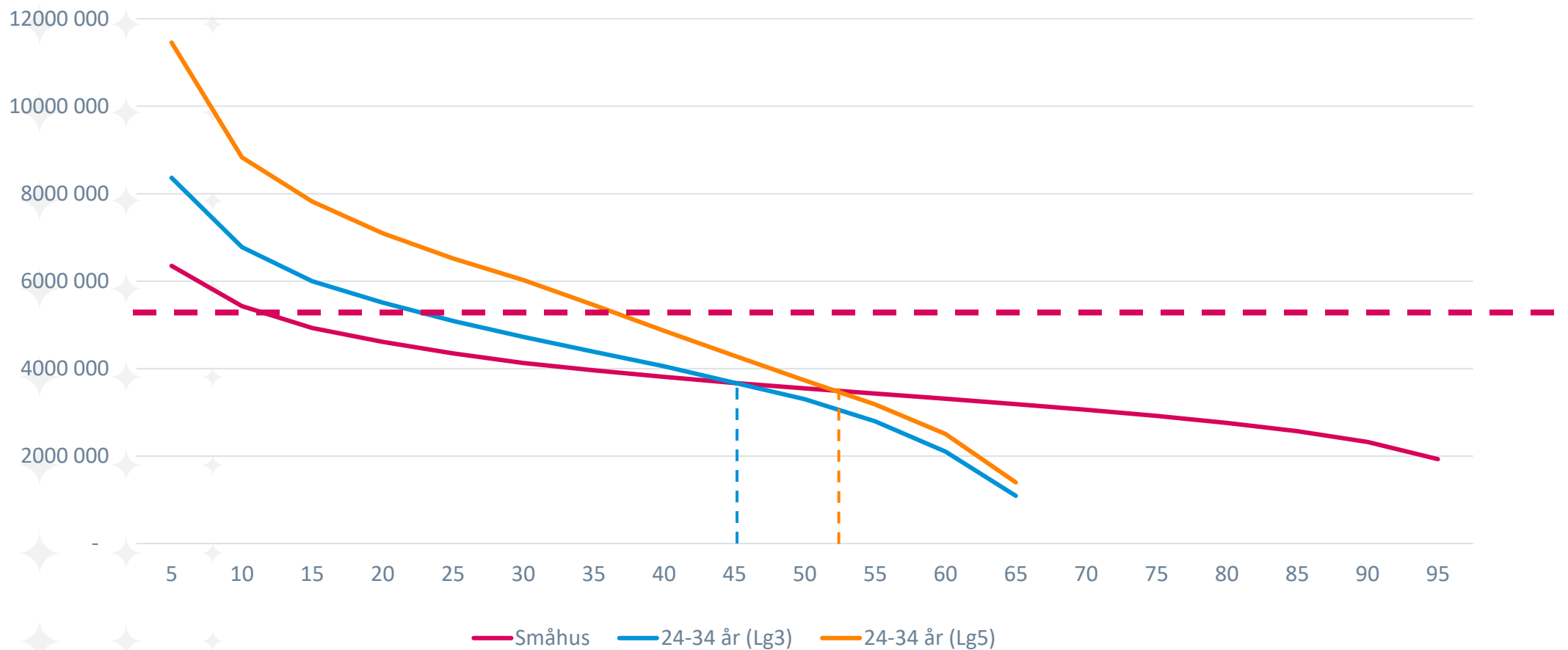
Leilighetsprisene og kjøpskapasitet, 24-34 år





Kjøpskapasitet og boligpriser

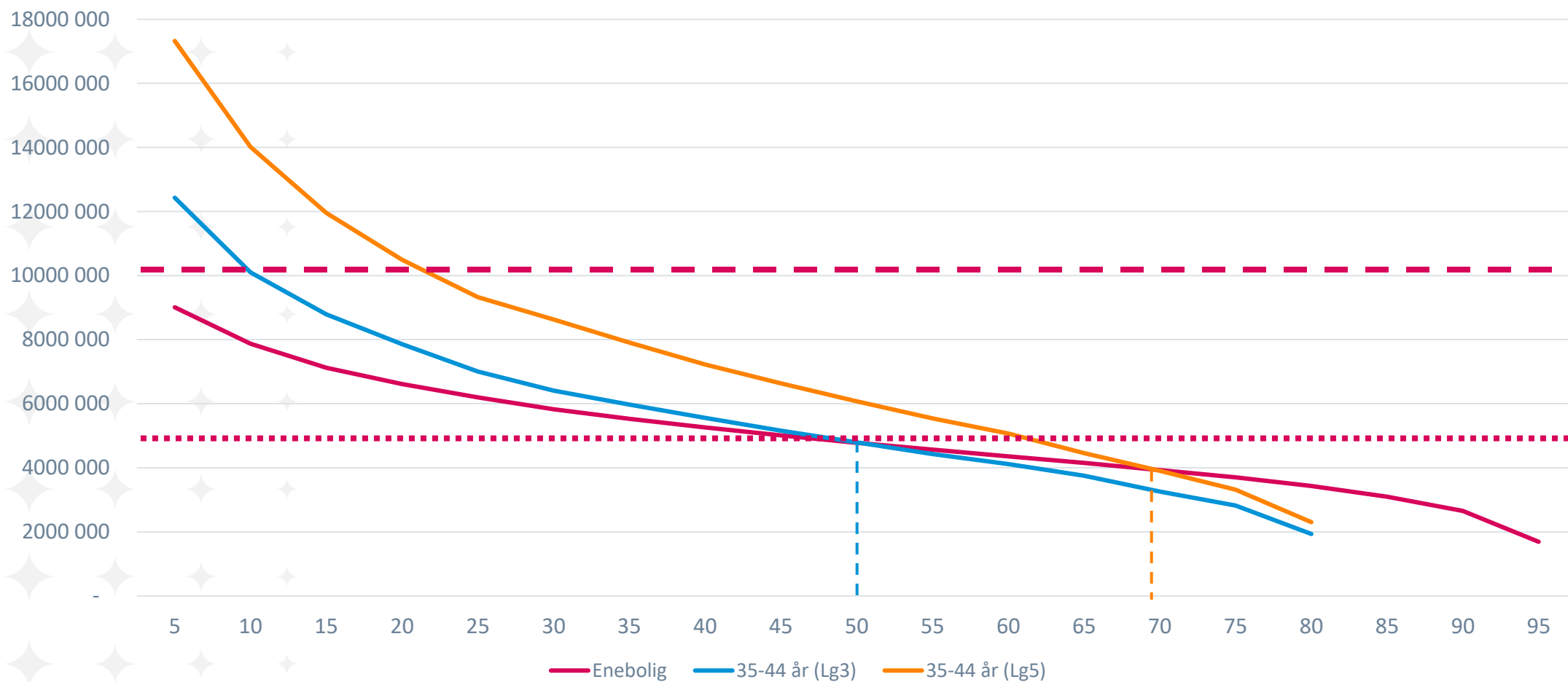
Småhusprisene og kjøpskapasitet, 24-34 år





Kjøpskapasitet og boligpriser

Eneboligpriser og kjøpskapasitet, 35-44 år





Pendlerstrømmene til og fra Ålesund

Innpendling til Ålesund	Sysselsatte	Andel
Sula	2 300	26 %
Giske	1 848	21 %
Haram	1 234	14 %
Sykkylven	412	5 %
Ulstein	264	3 %
Vestnes	245	3 %
Molde	229	3 %
Oslo	205	2 %
Ørsta	199	2 %
Hareid	190	2 %
Fjord	168	2 %
Volda	142	2 %
Trondheim	122	1 %
Herøy (M&R)	121	1 %
Bergen	94	1 %
Andre	1 171	13 %
TOTALT	8 944	100 %



Utpendling fra Ålesund	Sysselsatte	Andel
Sula	916	15 %
Haram	801	13 %
Oslo	626	10 %
Giske	546	9 %
Bergen	341	6 %
Trondheim	327	5 %
Molde	287	5 %
Sykkylven	238	4 %
Ulstein	182	3 %
Stranda	139	2 %
Vestnes	131	2 %
Fjord	122	2 %
Herøy (M&R)	116	2 %
Volda	70	1 %
Kristiansund	66	1 %
Andre	1 080	18 %
TOTALT	5 988	100 %

Oppsummering





Muligheter

- ✓ Rentene på vei ned
- ✓ Underdekning av leiligheter
- ✓ Økning i kjøpekraften
- ✓ Økende eldreandel
- ✓ Høy flytteaktivitet og netto innflytting, og pendling
- ✓ Netto innpendling
- ✓ Forsvarsløftet
- ✓ Energi-, klima og bærekraft

Utfordringer

- ✓ Høye byggekostnader
- ✓ Politisk usikkerhet
- ✓ Varierende i kjøpekraft
- ✓ Økende andel eldre
- ✓ Tilrettelegging for nyetableringer
- ✓ Tilrettelegging for boligbygging
- ✓ Fortsatt treg etterspørsel



Konklusjoner ...

Effekten av «forsvarsløftet» vil gi muligheter for vekst i sysselsetting, bosetting og boligproduksjon. Graden av proaktivitet og tilrettelegging fra markedsaktører og planmyndigheter kan være avgjørende for effekten over tid.

Underdekningen av leiligheter bør brukes som virkemiddel for å tilrettelegge for mer hensiktsmessige boliger for eldre, samt frigjøre eksisterende bruktboliger til yngre boligkjøpere med begrenset kjøpekraft.

År	Baseline ny bolig-produksjon (antall boliger)	Etter-spørse-løkning (forsvars-relatert)	Eldre-bølgen (redusere underdekning av leiligheter)	Justert bolig-produksjon
2026	150	0	50	200
2027	175	50	50	275
2028	200	60	50	310
2029	210	70	50	330
2030	220	75	50	345
2031	230	75	50	355
2032	240	75	50	365
2033	250	75	50	375
2034	260	100	50	410
2035	270	100	50	420

Takk for oppmerksomheten!

Kåre Elnan

M: 977 00 773

ke@prognosesenteret.no