

NBBLs onsdagsutsyn - uke 5

Uken som var

Husholdningene tror rentetoppen er nådd

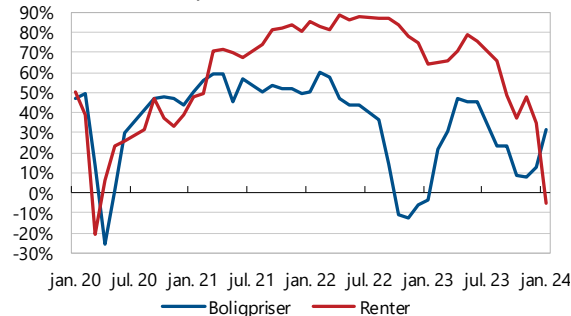
Husholdningenes forventninger til boligpris og -renter gjorde et klart skifte i optimistisk retning fra desember til januar. Det viser tall fra vårt Boligmarkedsbarometer som vi publiserte mandag.

Nær 8 av 10 ventet i januar at boliglånsrenten enten er lavere enn eller like høy som dagens nivå om tolv måneder. Et stort flertall av husholdningene mener med andre ord at rentetoppen er nådd.

Renteforventningene har kommet betydelig ned siden begynnelsen av desember. Lavere usikkerhet knyttet til boligpriser og -rente fremover kan ha betydning for boliggetterspørselen fremover.

Boligmarkedsbarometeret

Andel som svarer "høyere" fratrukket "lavere". %-enh*



Sammenlignet med i dag, hvordan tror du boligpriser/-renter vil være om 12 måneder?
Kilde: Boligmarkedsbarometeret / Opinion / NBBL

Uendret styringsrente

Forventningene sammenfaller godt med det Norges Bank formidlet under pressekonferansen i forrige uke. Der ble styringsrenten holdt uendret på 4,5 prosent. De viktigste budskapene som kom frem i pressekonferansen var på den ene siden at «det vil være behov for å holde renten oppe en god stund fremover» og samtidig at de vurderer at «renten nå er tilstrekkelig høy for å få prisveksten tilbake til målet innen rimelig tid». Konsumprisveksten har gradvis kommet ned gjennom høsten. I desember var tolv månedersveksten i KPI-JAE 5,5 prosent. Med andre ord er inflasjonen fortsatt et godt stykke over Norges Banks inflasjonsmål på 23 prosent. I sin Pengepolitiske rapport fra desember anslo Norges Bank at det kommer ett rentekutt mot slutten av året i år. Slik vi vurderer utsiktene nå, er det mulighet for to til tre kutt i år, men disse vil først komme etter sommeren.

40 prosent lavere boligbygging i fjor

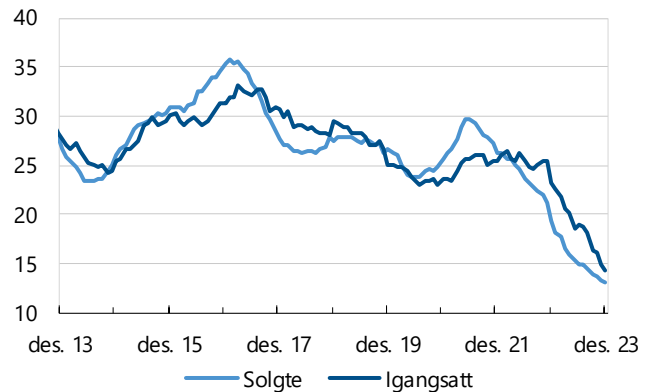
Forrige uke fikk vi Boligprodusentenes nyboligstatistikk for hele fjoråret, som viste at igangsettingen av nye boliger med 40 prosent fra

2022 til 2023. Totalt ble det igangsatt i underkant av 14 000 nye boliger. Mål opp mot Prognosesenterets anslåtte boligbehov på 30 000 boliger i året, peker det mot en betydelig underdekning av boliger de neste årene.

Den kraftige nedgangen i byggeaktiviteten har sammenheng med høye byggekostnader og lave salgstall. I desember falt salget videre fra svært lave nivåer, og var 10 prosent lavere enn på samme tid året før. At nyboligsalget fortsetter å falle peker mot at igangsettingene vil være lave en stund fremover. Et oppsving i salgstallene vil være en forutsetning for å få fart på byggetakten.

Norge: Nye boliger

Antall i tusen. 12 mnd. sum



Kilde: Boligprodusentenes forening / Prognosesenteret / NBBL

Det er sannsynlig at kjøpevilligheten etter nye boliger tar seg opp etter hvert som usikkerheten knyttet til inflasjon og flere rentøkninger dempes. Norske husholdningene opplevde riktignok et relativt kraftig kjøpekraftsfall i fjor. Norges Bank anslår at disponibel realinntekt falt med 1,5 prosent i fjor, når aksjeutbytte holdes utenom. Det er en sterk nedgang i historisk sammenheng. Dessuten er effekten av de mange rentøkningene er ennå ikke uttømt. Det vil trolig fortsette å dempe boliggetterspørselen en stund til.

Uken som kommer

Arbeidsmarkedstall for januar

Førstkommende torsdag får vi tall for den registrerte arbeidsledigheten i januar, når NAV publiserer hovedtall for arbeidsmarkedet. Gjennom fjoråret steg den registrerte arbeidsledighetsraten fra svært lave 1,7 prosent i januar til 1,9 prosent i august. Selv om selve raten holdt seg stabil gjennom høsten har antallet registrerte ledige økt litt gjennom høsten. Det er også tegn til at stramheten i arbeidsmarkedet har avtatt noe. Svak vekst i norsk økonomi fremover peker mot svak jobbvekst i år og

30.01.2024

noe økt ledighet. Det er et strekk i laget mellom næringer, og nedgangen i byggeaktiviteten har allerede gitt seg utslag i høyere ledighet i bygge- og anleggsnæringen. I Norges Banks regionale nettverk i fjerde kvartal meldte kontaktbedriftene om litt lavere sysselsetting i første kvartal i år. Bekymring knyttet til rekrutteringsproblemer når etterspørselen igjen tar seg opp har trolig bidratt til at bedriftene er restriktive med å permittere.

Hilde Midsem

Sjeføkonom i NBBL

Tlf. 984 886 43

Boligpriser i januar

Mandag neste uke får vi Eiendom Norges Boligprisstatistikk for januar. I desember falt prisene 0,9 prosent fra november på landsbasis. Justert for sesongvariasjoner steg prisene med 0,2 prosent.

Januar er vanligvis en god måned for boligmarkedet, og boligprisene pleier å øke denne måneden. Vi tror vi vil få et positivt fortegn på månedsveksten i januar, men at denne vil ligge litt under det som forklares av normal sesongvariasjon. Vi holder derfor en knapp på en sesongjustert nedgang i boligprisene fra desember til januar på 0,3 prosent.

Nytt siden før jul er at husholdningenes har fått en mer optimistisk holdning til boligpriser og renter fremover. Det kan ha betydning for boliggetterspørselen fremover. Norges Banks siste renteøkning i desember bidrar imidlertid til at rentekostnadene vil øke før de går ned. Ellers er de underliggende økonomiske forholdene ganske uendret fra i høst. Trolig står vi overfor noen måneder med relativt flat sesongjustert boligprisutvikling.

Rentebeslutning i USA og inflasjonstall for Eurosonen.

Onsdag ettermiddag denne uken annonserer den amerikanske sentralbanken sin rentebeslutning. Det er ventet at styringsrenten holdes uendret på 5,25-5,5 prosent. Det er samtidig knyttet spenning til sentralbankens vurderinger av rentesettingen fremover. Sterke nøkkeltall i USA har gjort muligheten for et kutt allerede i mars mindre sannsynlig, selv om markedet fortsatt priser inn en viss sannsynlighet for dette. I forrige uke fikk vi BNP-tall for fjerde kvartal, som kom inn sterkere enn det som på forhånd var ventet. Samtidig har inflasjonen gradvis kommet ned. Ifølge konsumprismålet PCE, som ble publisert i forrige uke, falt tolv månedersveksten i kjerneprisene fra 3,2 prosent i november til 2,9 prosent i desember.