

# NBBLs boligmarkedsrapport

## Innhold

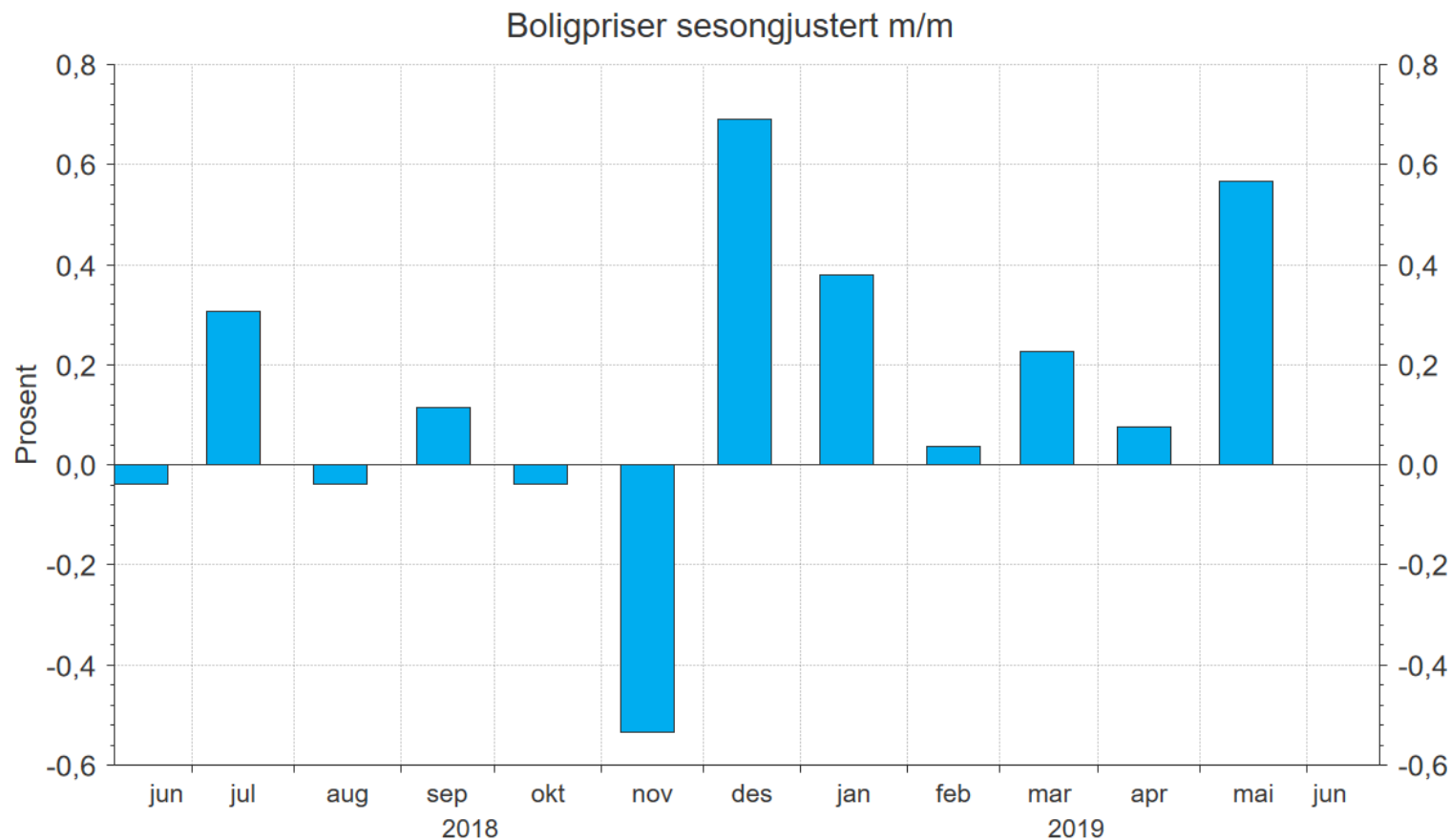
- Boligpriser
- Boligbygging
- Renten
- Finansiell stabilitet
- Norsk økonomi

Boligmarkedet tåler økt rente,  
men møter motvind utover  
høsten

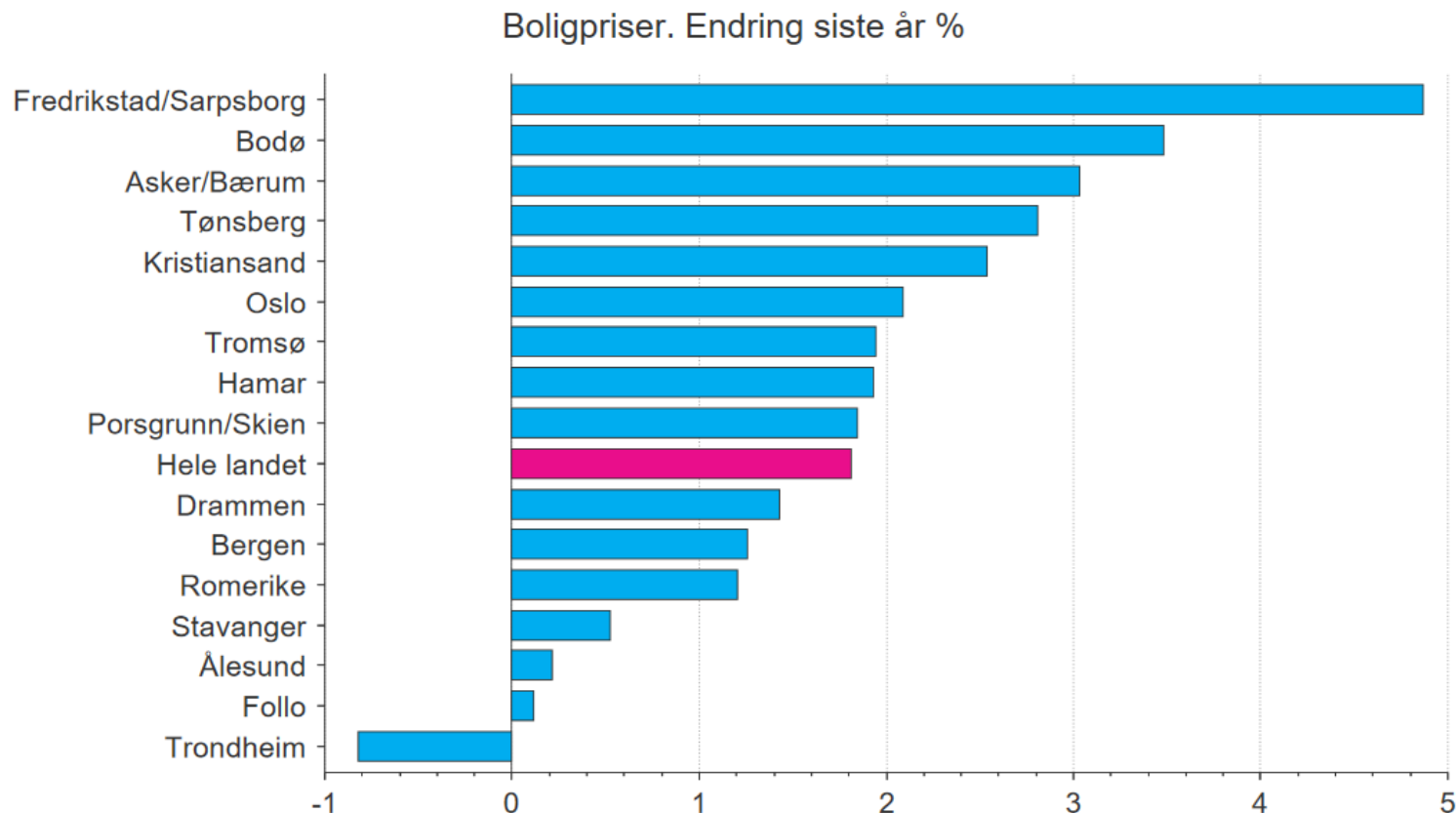


# I dag har vi et boligmarked i balanse

## Høyt tilbud, god etterspørsel og beskjeden prisvekst



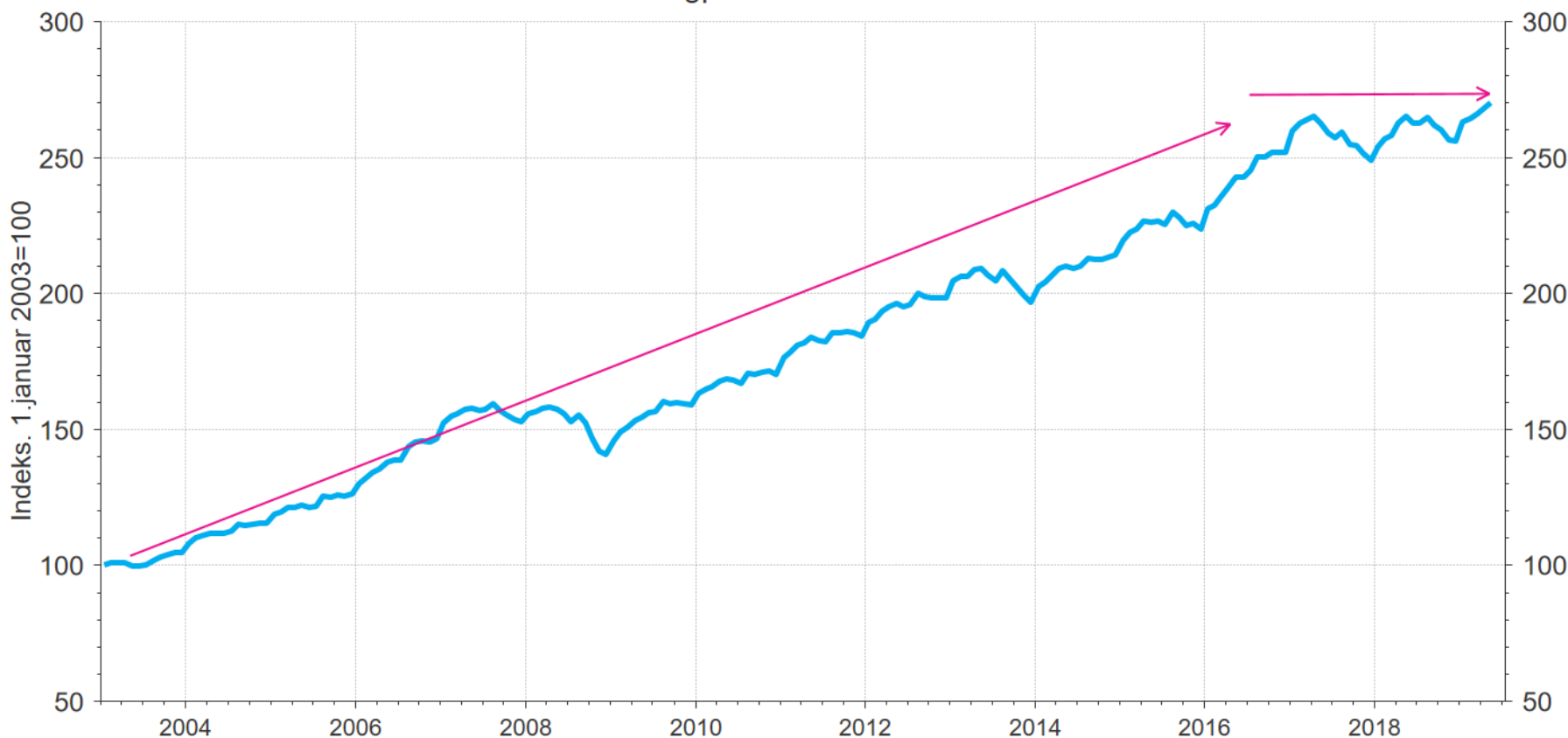
# Boligprisene har dermed steget med moderate to prosent det siste året



Kilde: Thomson Reuters Datastream og NBBL

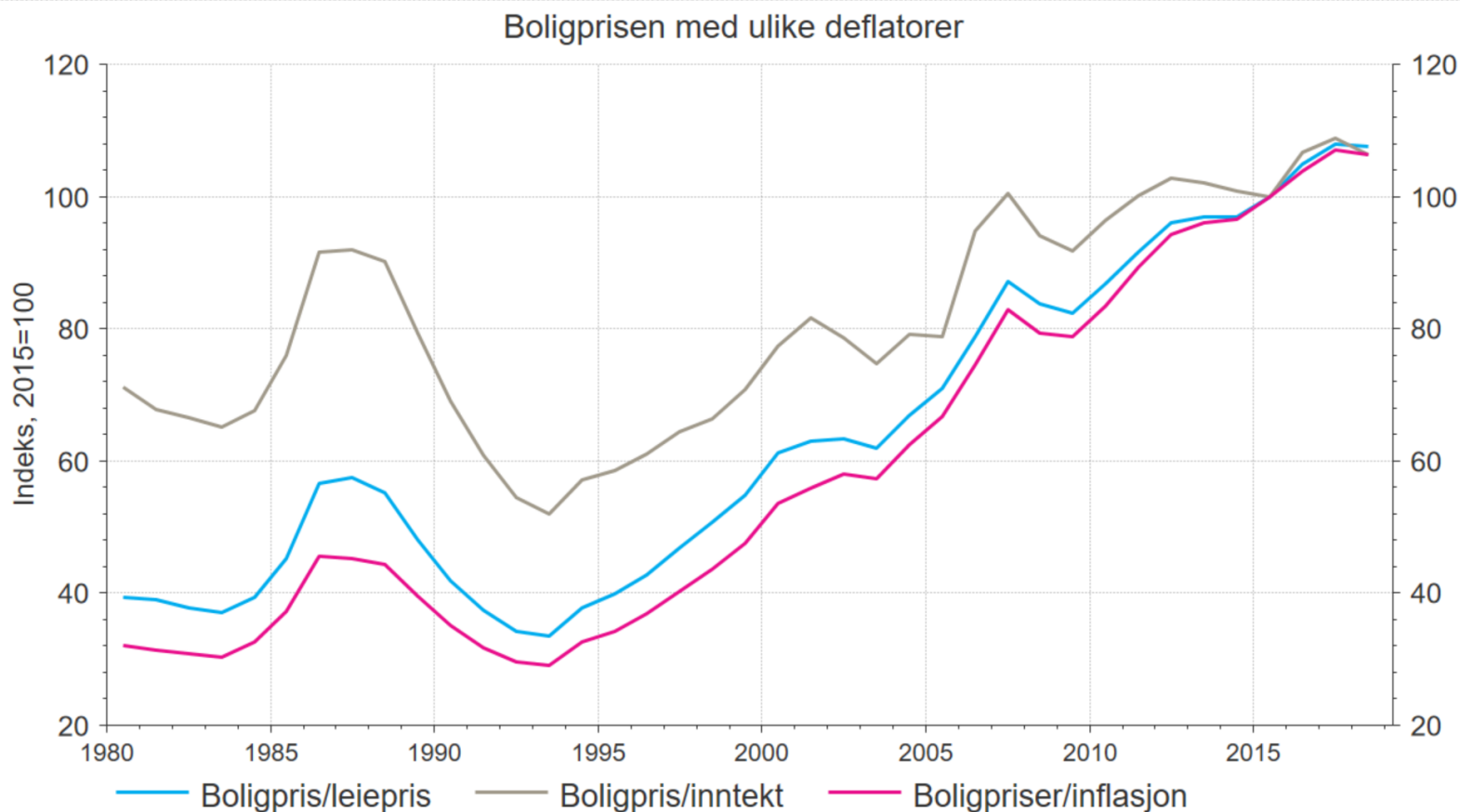
# Etter mange år med sterk prisvekst mener vi at det har vært et paradigmeskift og trendveksten er nå langt mer moderat

Boligpriser hele landet



Kilde: Thomson Reuters Datastream & NBBL

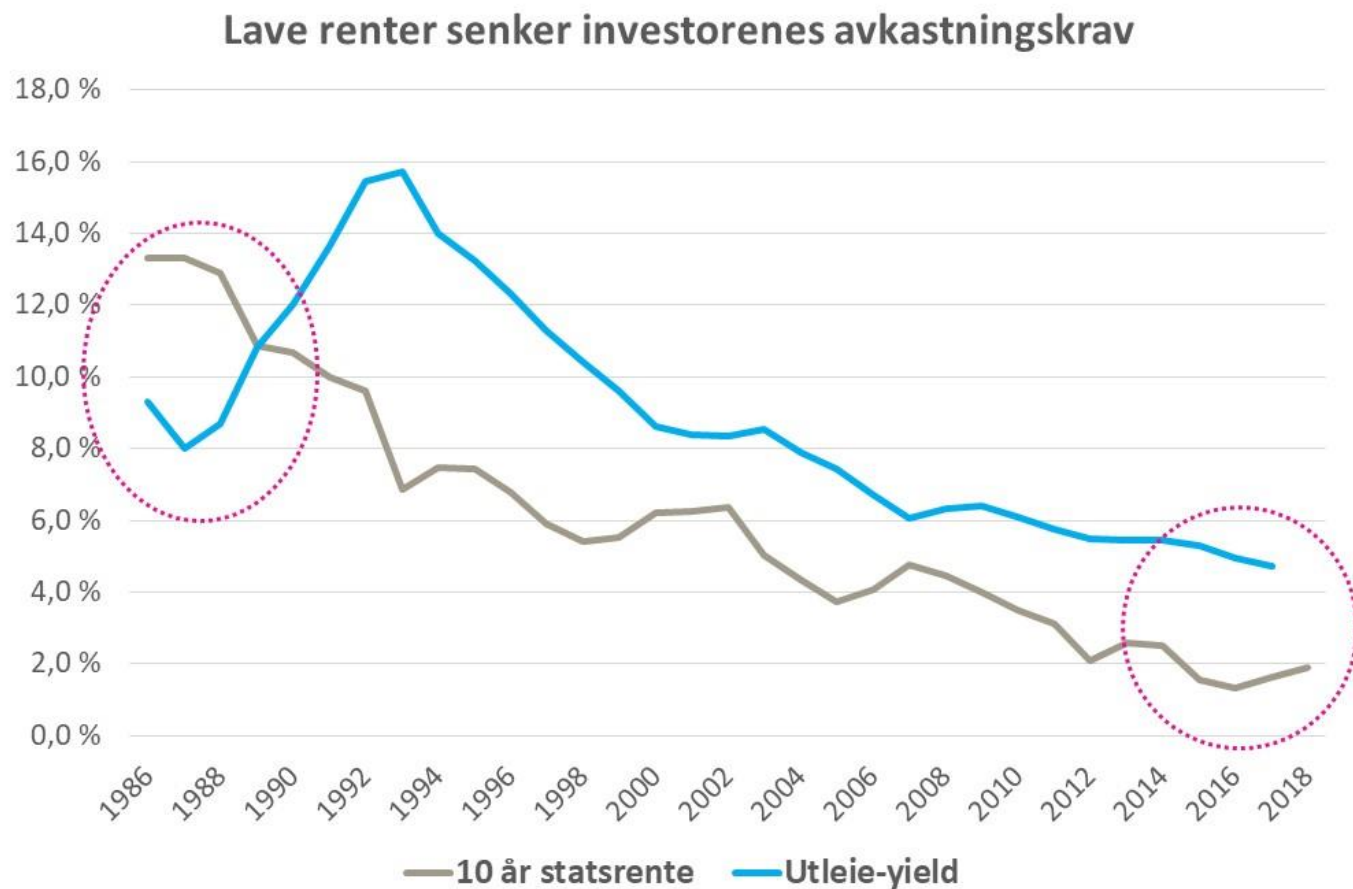
# For boligprisene er høye, historisk sett



Kilde: Thomson Reuters Datastream & NBBL

# ... og mye kan forklares av lavere renter

## Men rentebunnen er passert og nå stiger rentene



# Fortsatt er det fire faktorer som demper boligprisveksten

1. Først og fremst, renten stiger.
2. Høy boligbygging gir kjøper mye å velge mellom
3. Avtagende befolkningsvekst
4. Boliglånsforskriften demper gjeldsveksten

# Først og fremst: Renten stiger!

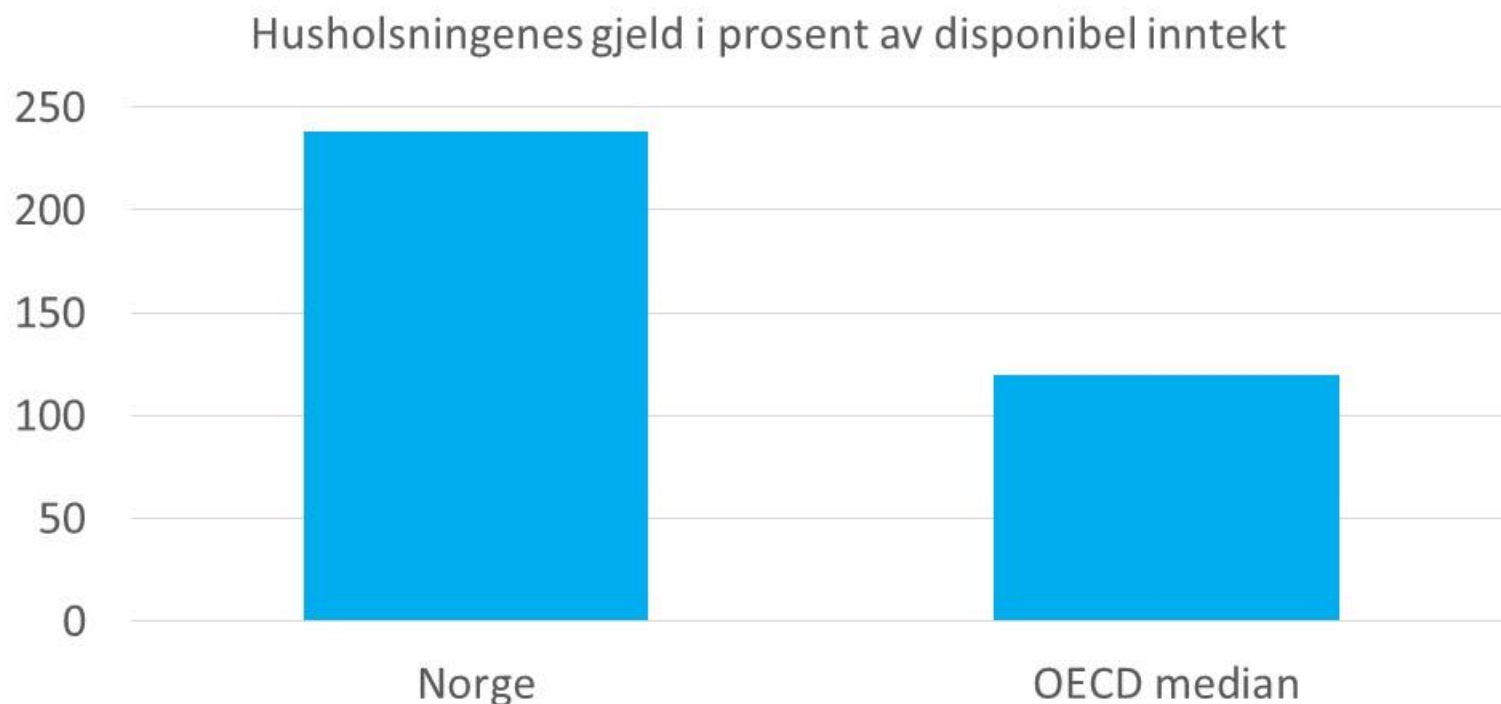
Norges Bank har økt renten tre ganger på ni måneder. Det ventes ytterligere én renteøkning til i løpet av året. Vi mener at det er fornuftig og at norsk økonomi tåler (og trenger) høyere rente.

## Rentebanen

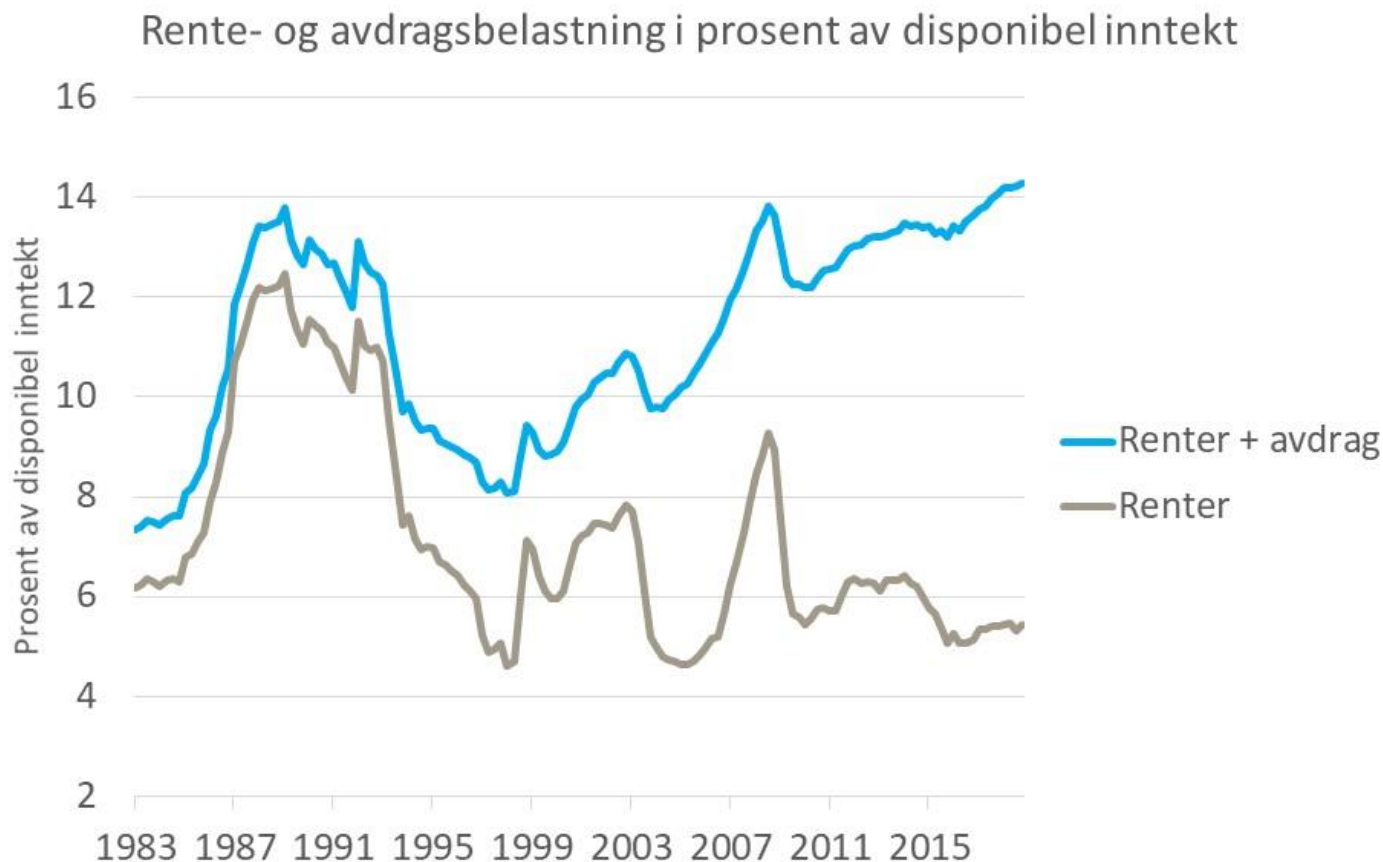
De stiplede linjene viser Norges Banks rentebane hhv i desember og mars



## Men renteøkninger biter hardt i et boligmarked basert på flytende rente og dobbelt så høy gjeldsgrad som OECD-snittet

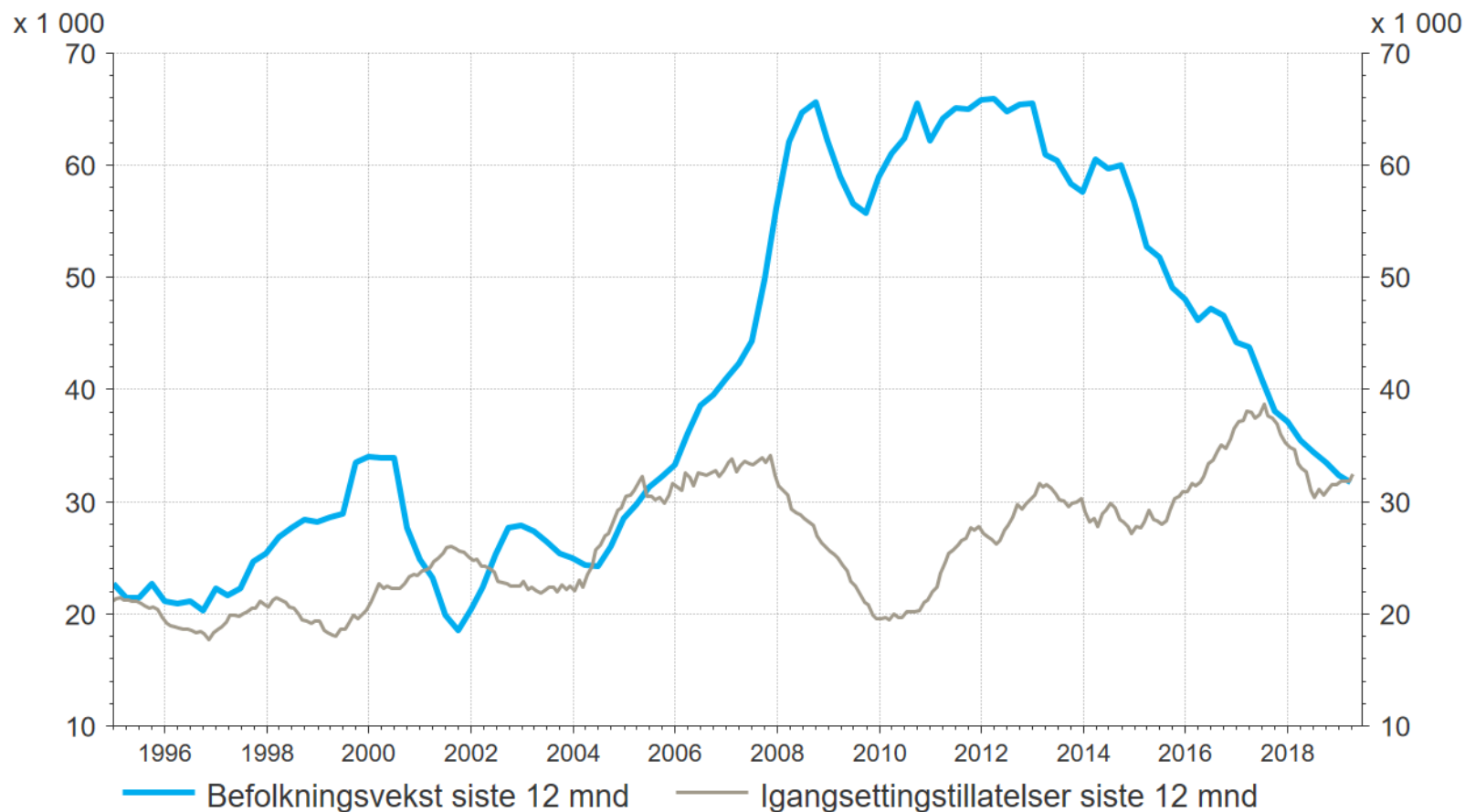


# Husholdningene tåler derfor ikke veldig mange renteøkninger



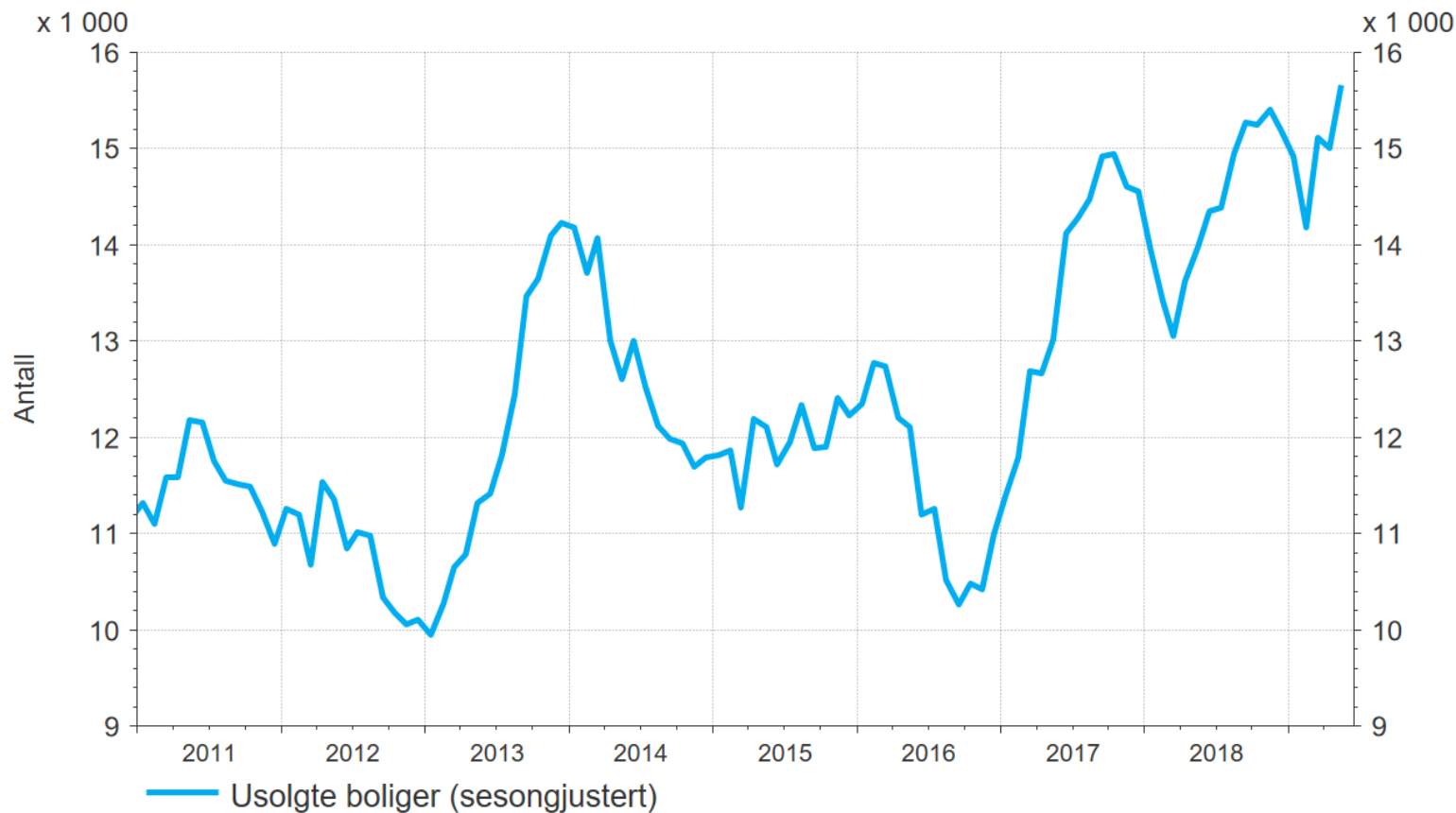
# Faktor #2: Det bygges mange boliger

Boligbyggingen er 1:1 med befolkningsveksten. I gjennomsnitt bor det 2,2 personer per husholdning.



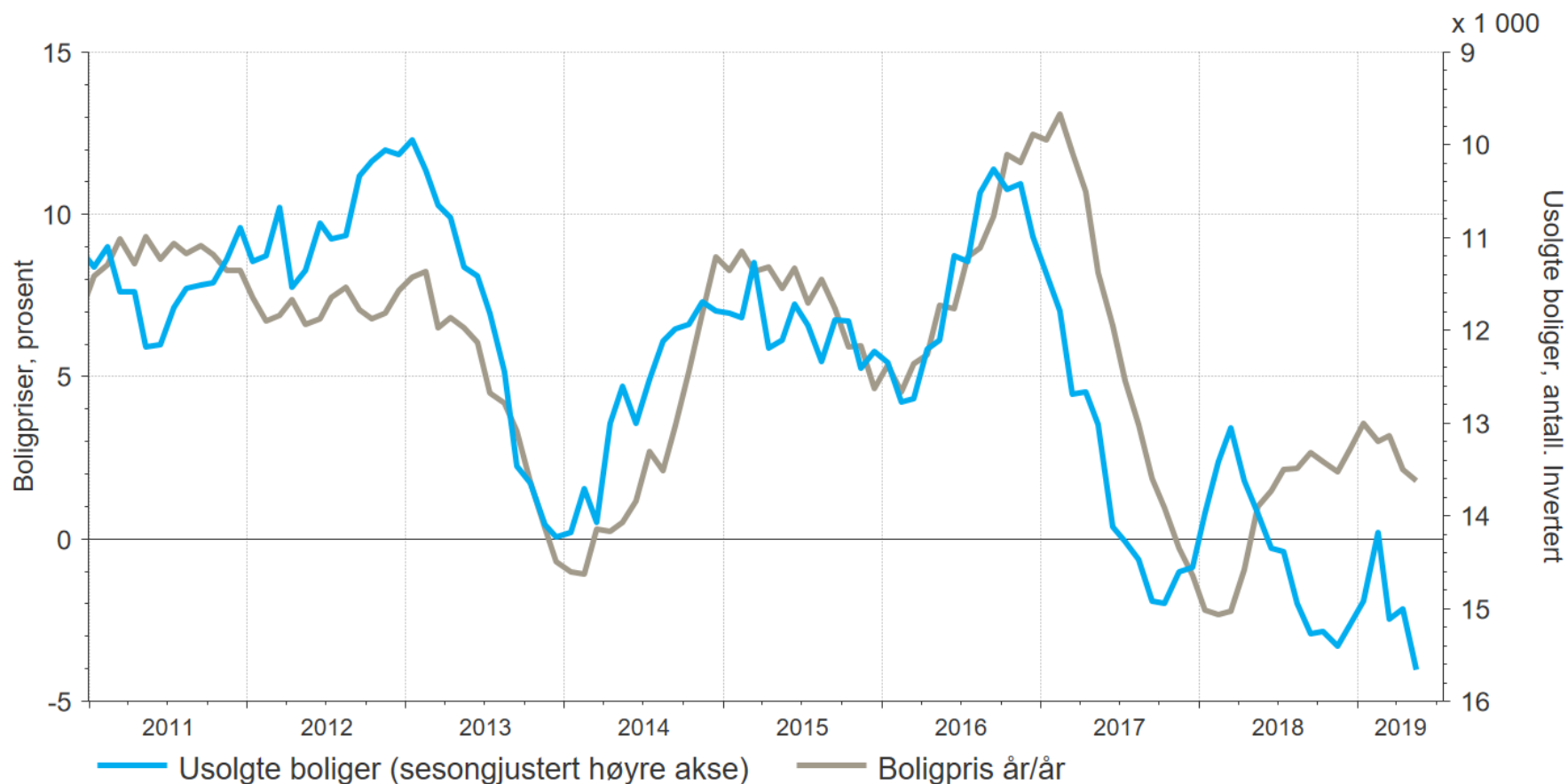
Kilde: Thomson Reuters Datastream og NBBL

## ... og antall boliger til salgs stiger fortsatt



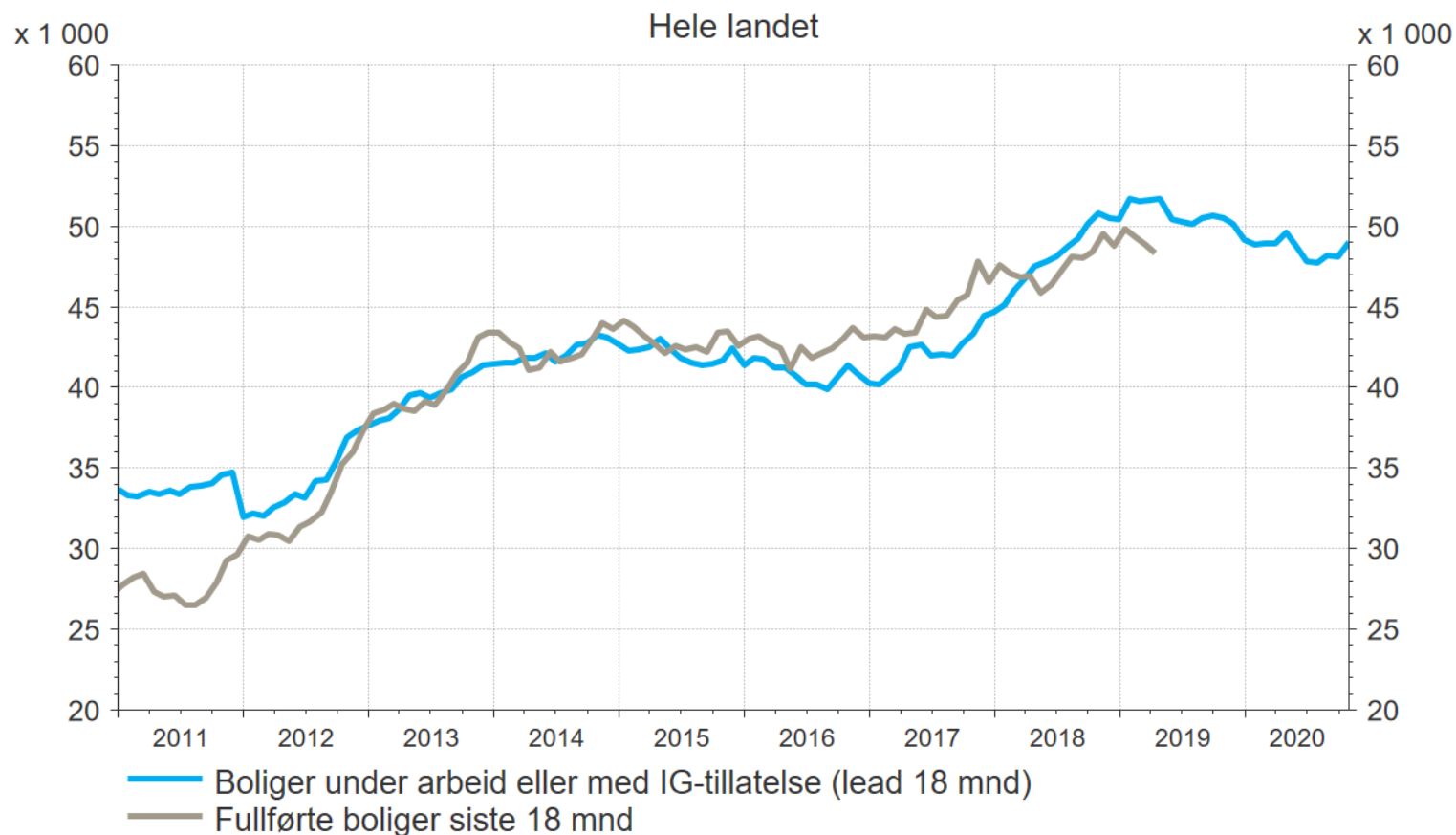
Kilde: Thomson Reuters Datastream & NBBL

## ... det har ofte ført til svakere prisutvikling



Kilde: Thomson Reuters Datastream & NBBL

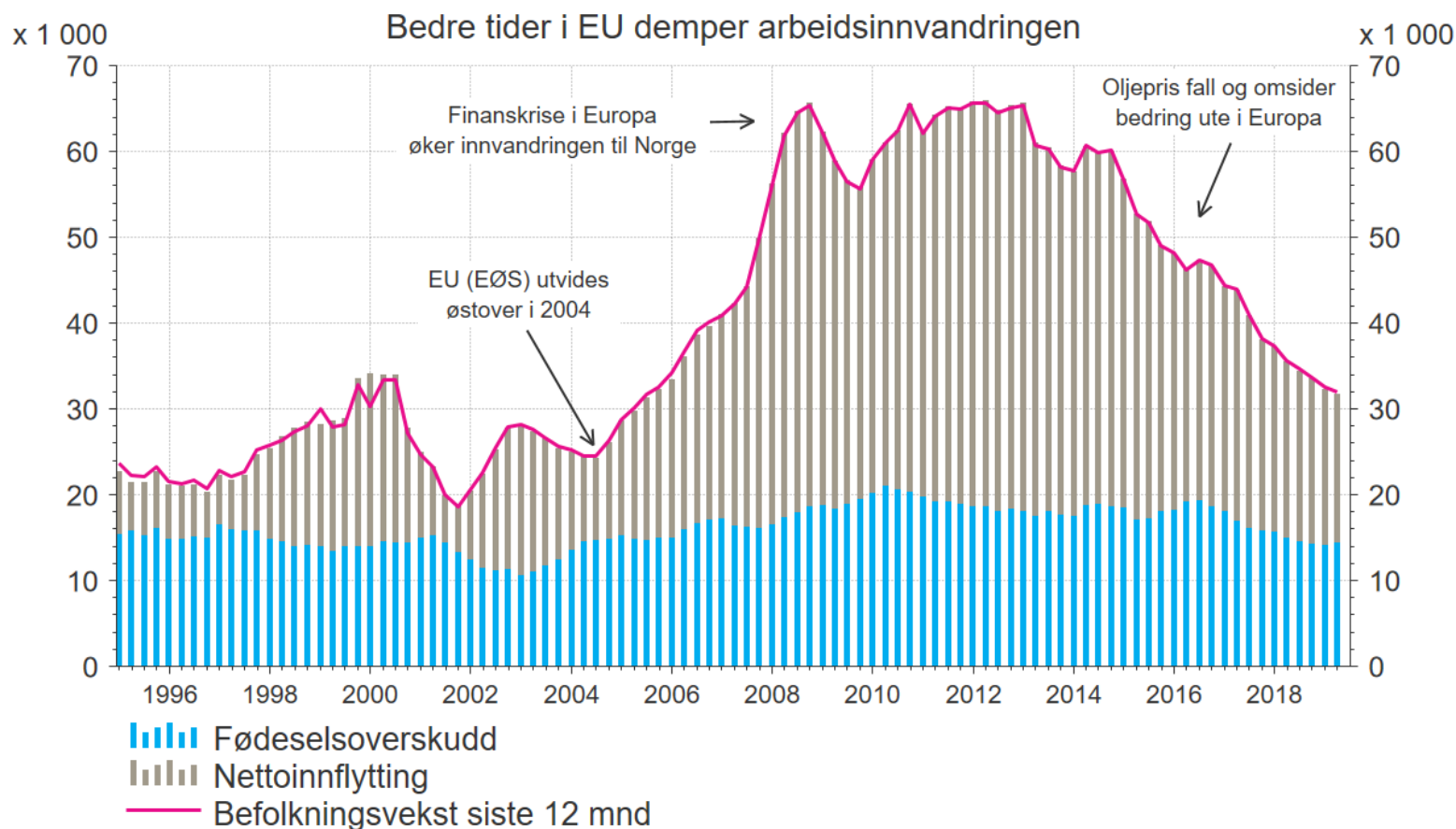
# Det ferdigstilles mange nye boliger, men toppen nåes i løpet av 2019



Kilde: Thomson Reuters Datastream & NBBL

# Faktor #3: Befolkningsveksten avtar fortsatt

## Svensker og polakker reiser hjem

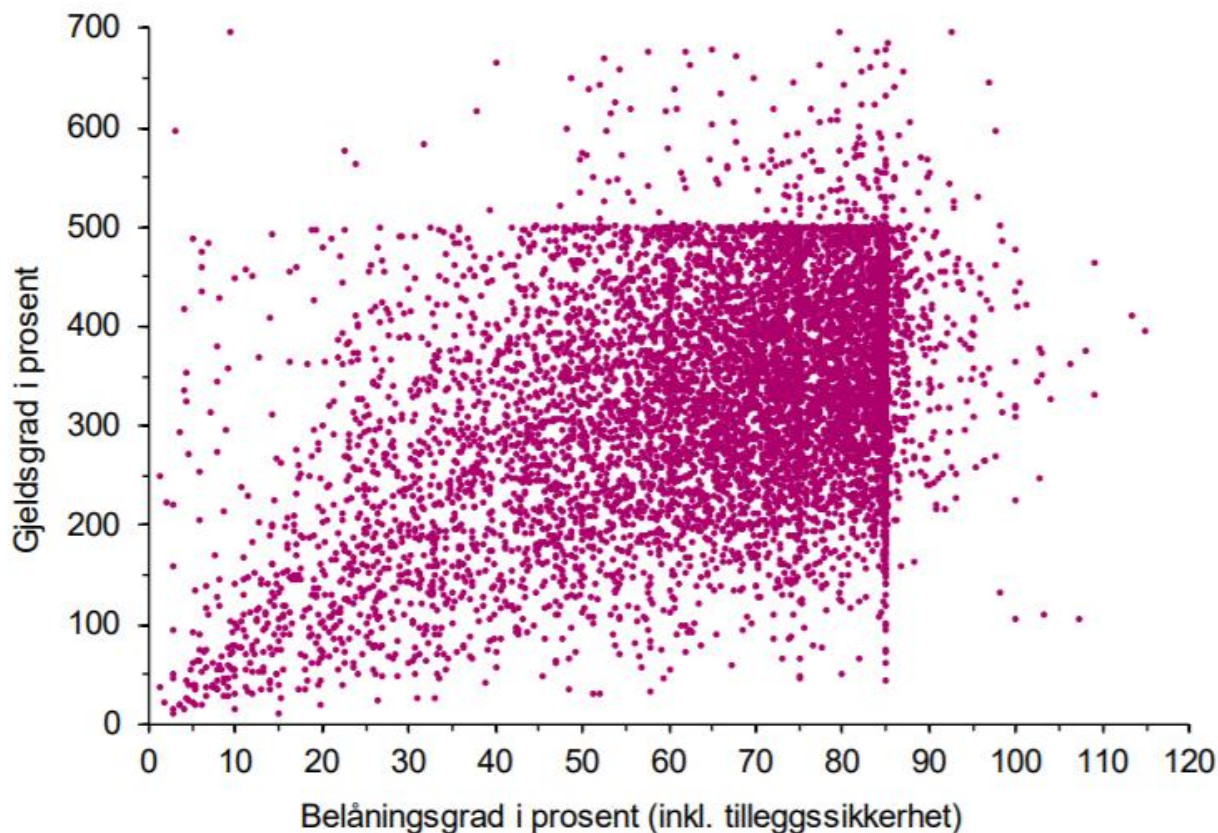


Kilde: Thomson Reuters Datastream og NBBL

# Faktor #4: Boliglånsforskriften

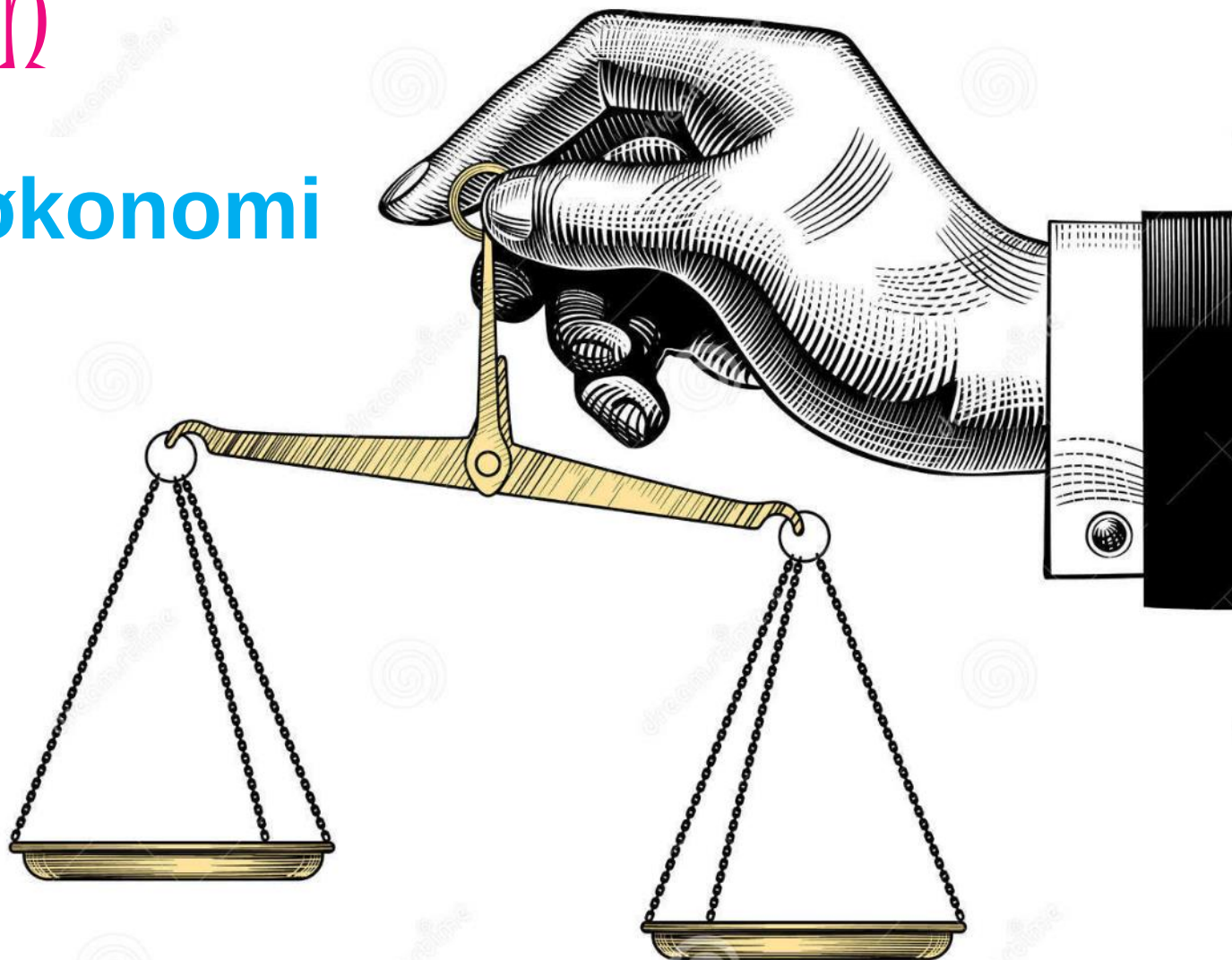
Det er en tydelig opphopning av boliglån nær grensene for 15% egenkapital og maks belåning på 5x inntekt. Det indikerer at gjelds- og boligprisveksten hadde vært høyere uten boliglånsforskriften.

Nye nedbetalingslån, etter gjeldsgrad og belåningsgrad



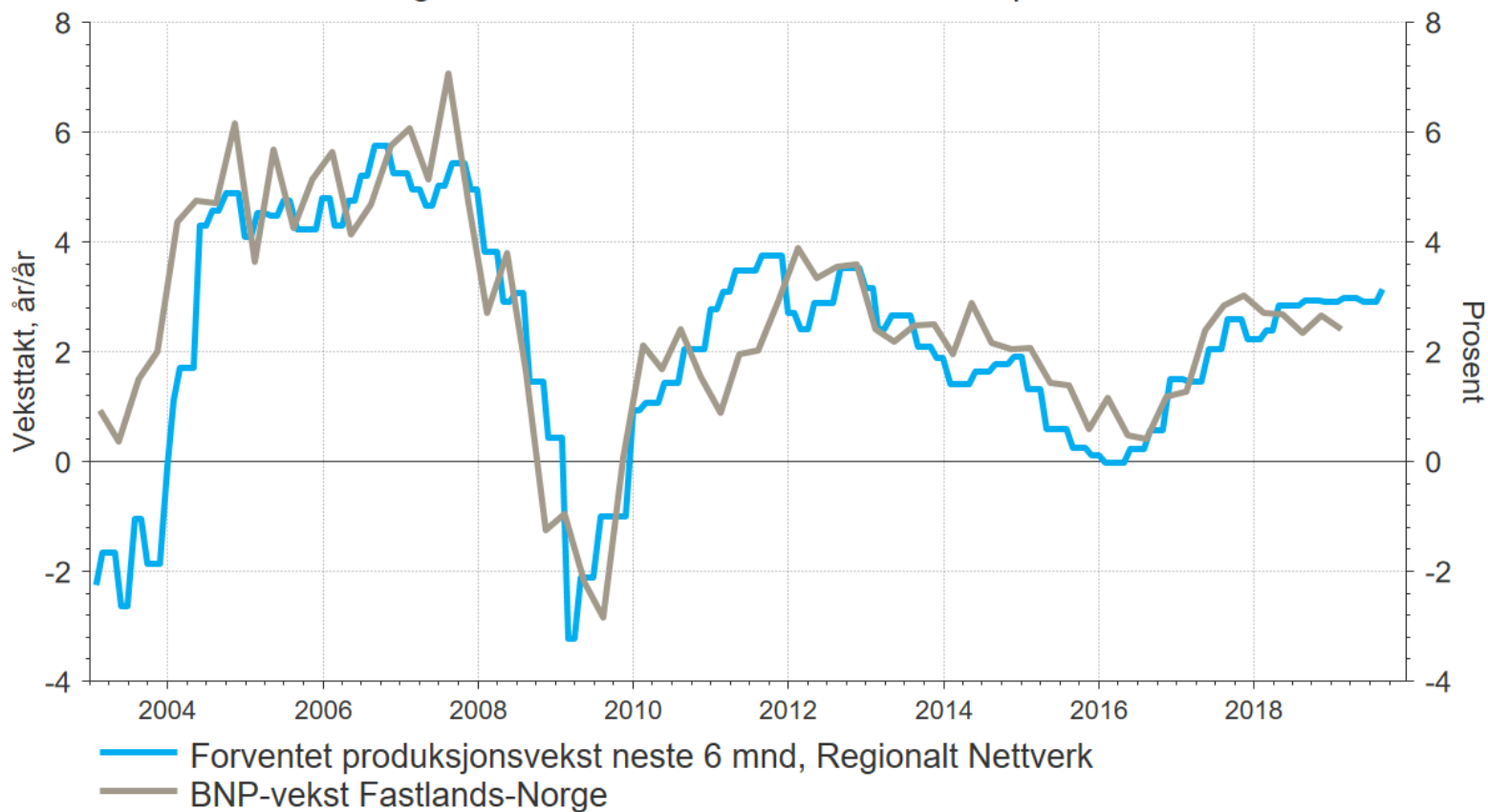
# Motvekten

## Norsk økonomi



# Stabil og god vekst i norsk økonomi

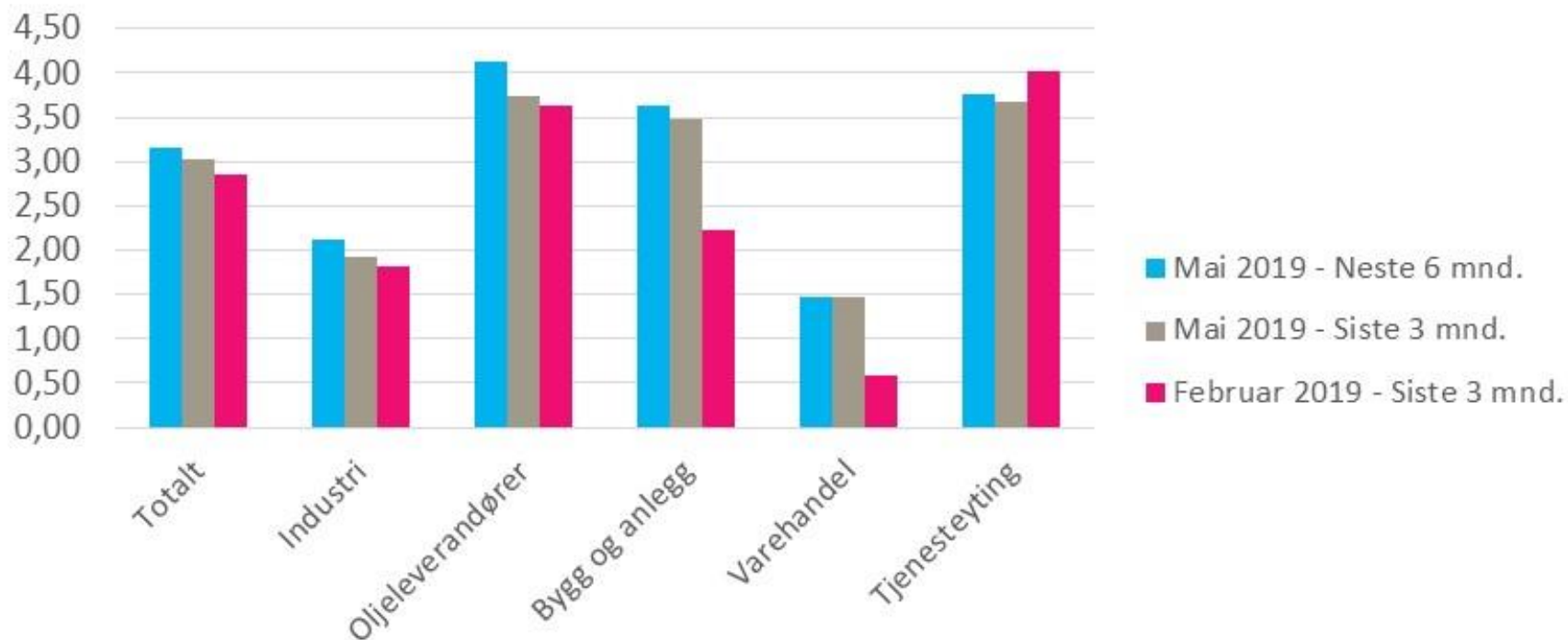
Regionalt nettverk indikerer vekst rundt 3 prosent



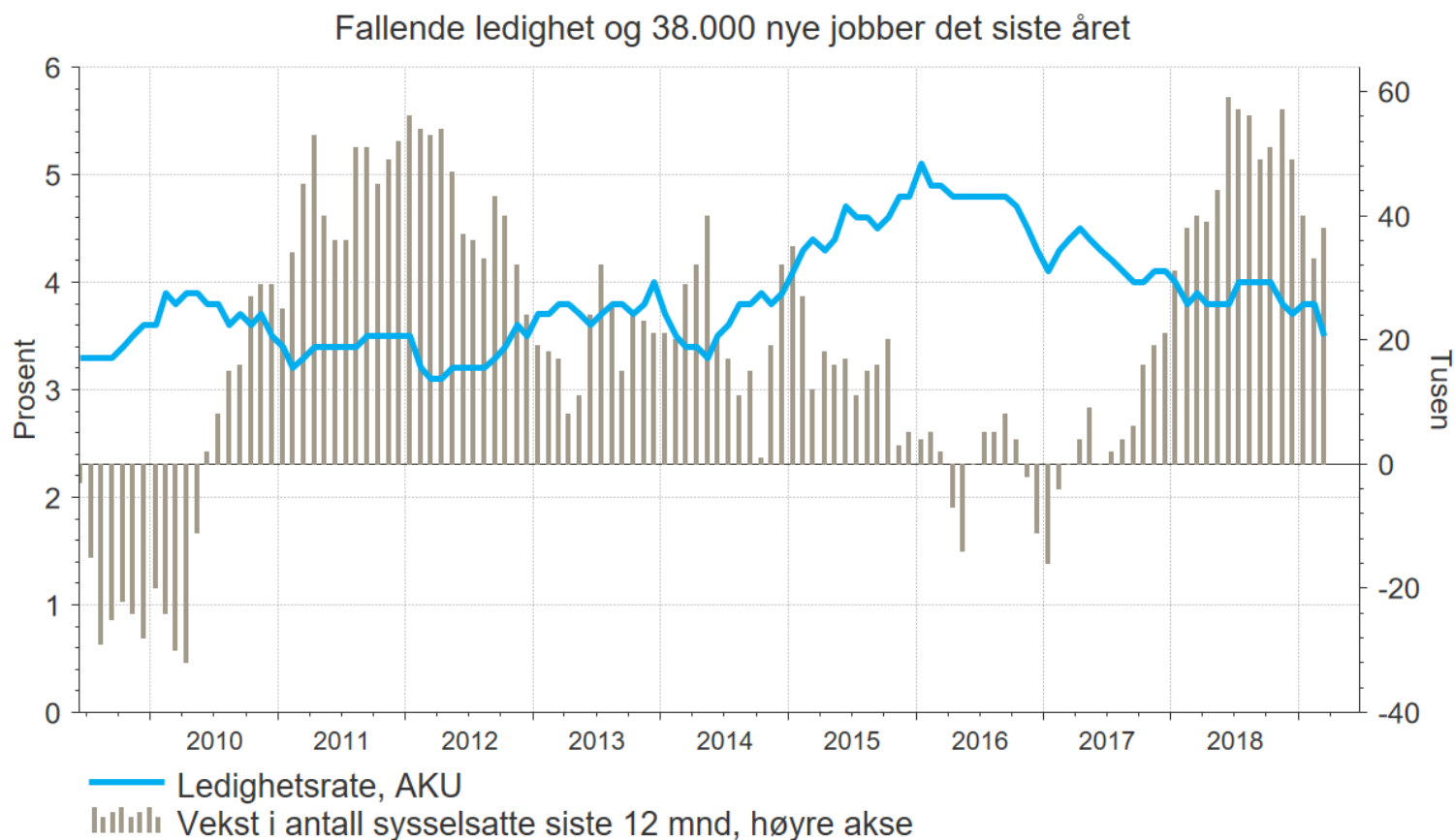
Kilde: Thomson Reuters Datastream og NBBL

# ... det meldes om bedre utsikter i de fleste næringer

Produksjonsvekst ulike næringer. Regionalt nettverk

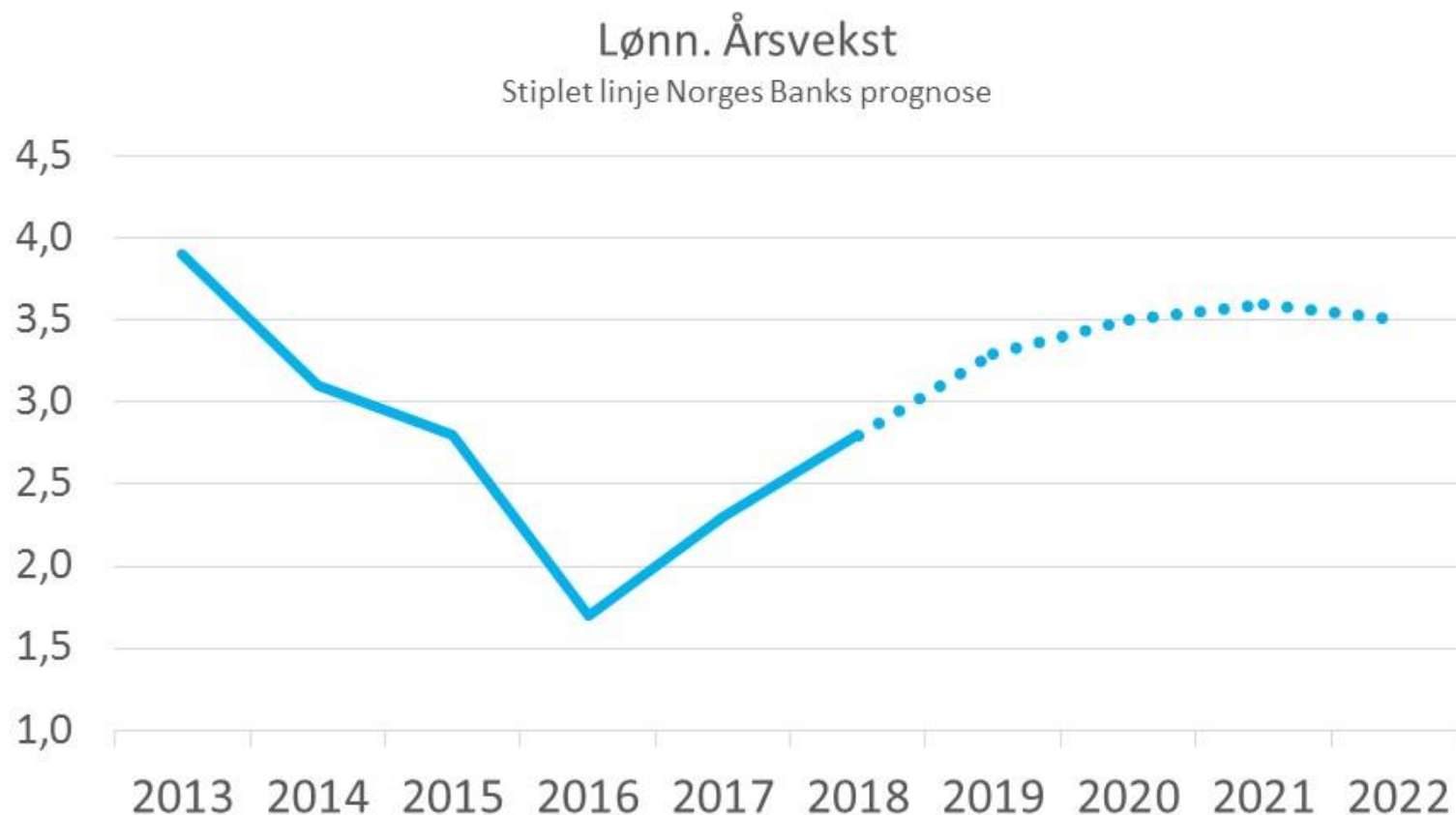


# Det skapes mange nye arbeidsplasser



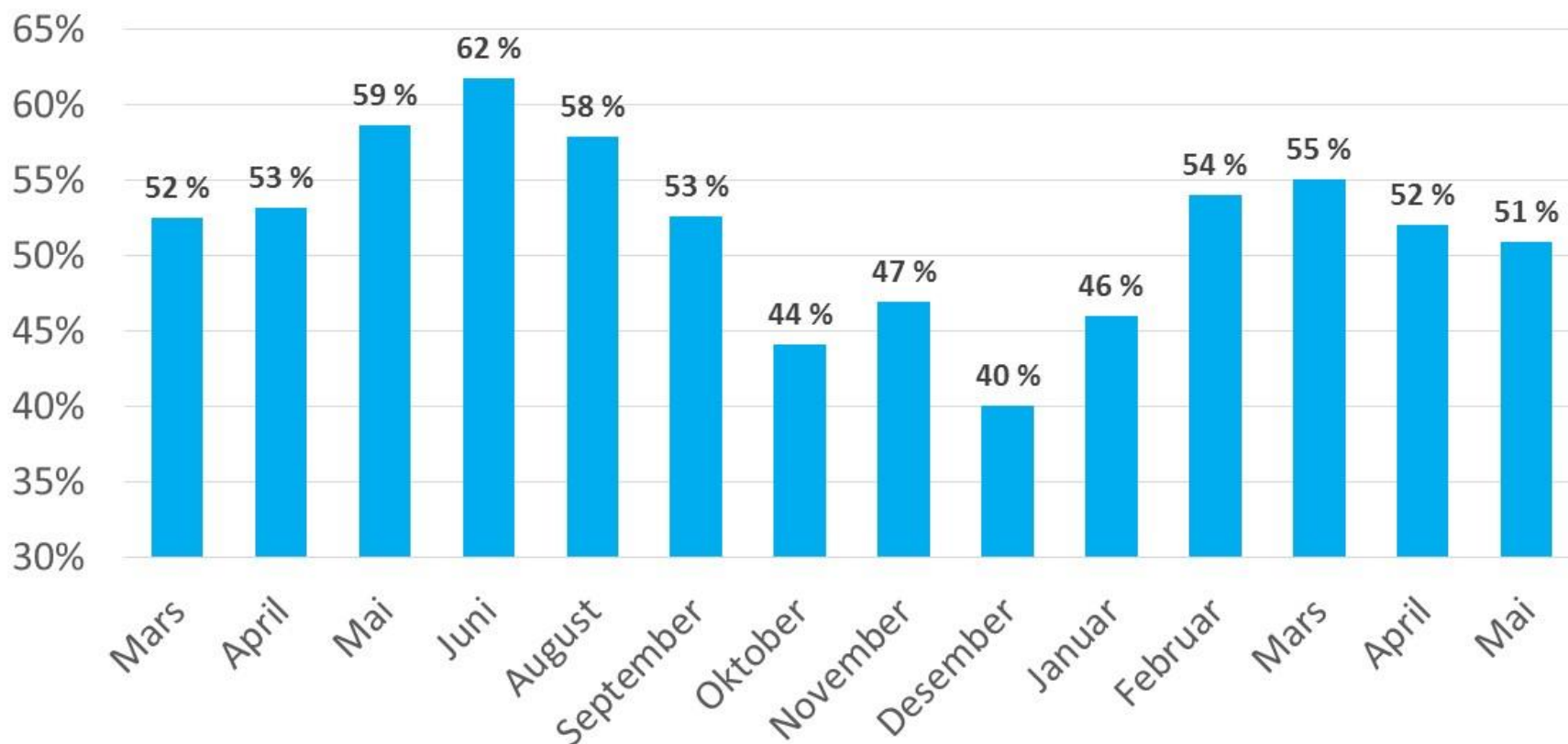
Kilde: Thomson Reuters Datastream og NBBL

# ... som gir stigende lønnsvekst og økt kjøpekraft



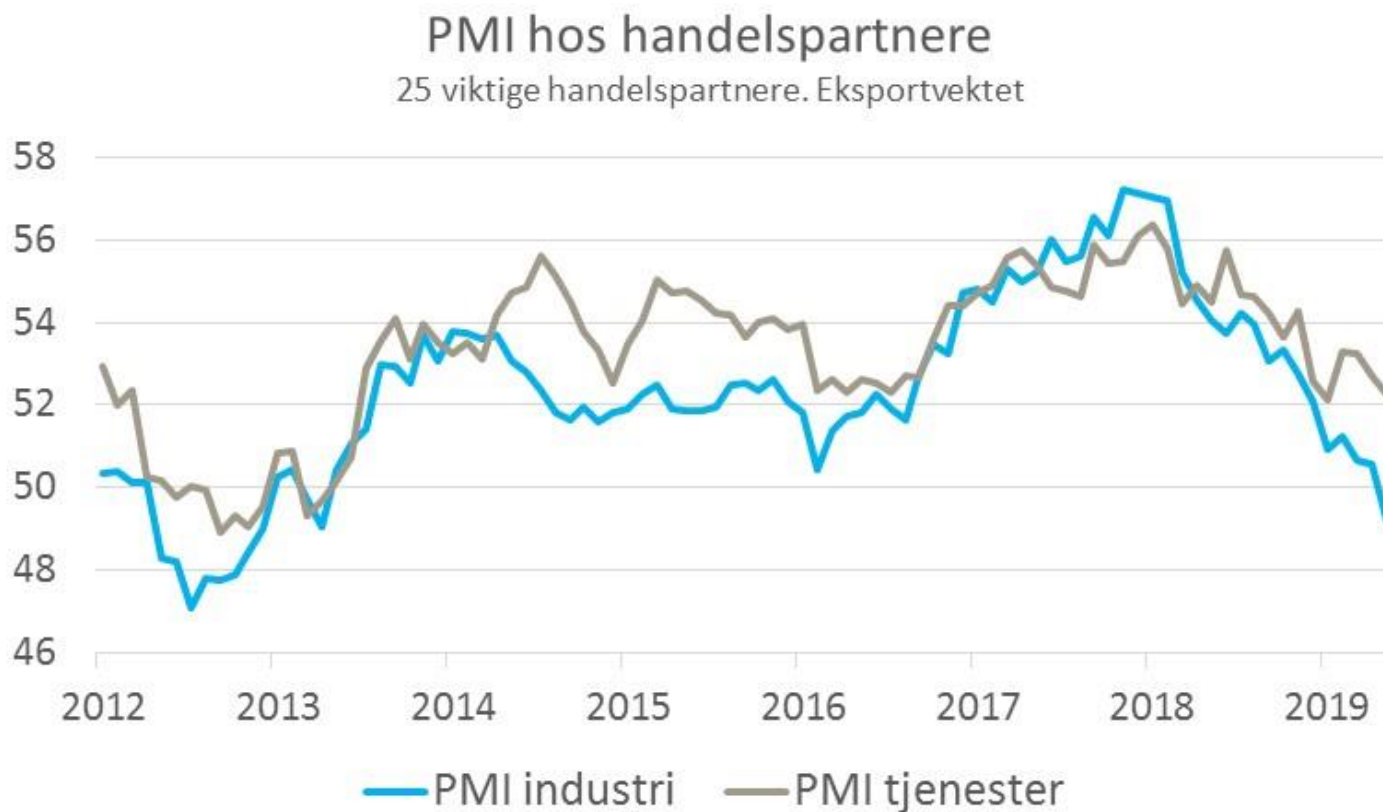
# Og den store x-faktoren, psykologien i boligmarkedet, indikerer stabilitet

Andel av befolkningen som tror på høyere boligpriser neste 12 måneder



# Risiko: Svakere internasjonal makro

Den største risikoen for boligmarkedet ser for øyeblikket ut til å komme utenfra. Tiltar svakhetene i internasjonal makro, vil det også ramme norsk økonomi.



## Boligmarkedet tåler økt rente, men møter motvind utover høsten

Norges Bank økte styringsrenten til 1,25%. Den tredje renteøkningen på ni måneder og det ventes ytterligere én renteøkningen til i løpet av andre halvår. NBBL mener det var en fornuftig avgjørelse. Norsk økonomi tåler (og trenger) noe høyere rente.

For veksten i økonomien er god og inflasjonen ligger over målet. Arbeidsledigheten er lav og lønnsveksten tiltagende. Det betyr at de fleste får mer å rutte med, til tross for at renten stiger. Samtidig vokser husholdningenes gjeld fortsatt raskere enn inntektene og det er godt driv i boligmarkedet. Det meste lå derfor til rette for en renteøkning. Fortsetter oppgangstidene i norsk økonomi, så blir det neppe den siste.

På kort sikt er det som før fire faktorer som demper prisveksten: 1) Økt rente 2) høy boligbygging 3) avtagende befolkningsvekst og 4) boliglånsforskriften.

Motvekten er som nevnt, sterk utvikling i norsk økonomi. Boligprisene har steget 5,5 prosent nominelt i løpet av årets første fem måneder. Det er omtrent som ventet, prisveksten er sterkest i første halvår. NBBL forventer derfor at boligprisene følger et historisk mønster og tror det blir et mindre prisfall i løpet av andre halvår. Ved inngangen til året ventet vi 4 prosent prisvekst, den prognosen står ennå.

Den største risikoen for boligmarkedet ser for øyeblikket ut til å komme utenfra, i form av økt usikkerhet i internasjonal økonomi. En betydelig svekkelse hos våre handelspartnere vil også ramme norsk økonomi og boligmarkedet. På litt lengre sikt er vi bekymret for den lave reguleringstakten i hovedstaden, noe som potensielt kan føre til en ny og uheldig periode med tiltagende prispress om et par år.

Boligmarkedet har vært gjennom et paradigmeskift de siste årene. Rentebunnen er passert og innfasingen av oljepenger er i hovedsak bak oss. Boligprisveksten vil derfor sannsynligvis svinge rundt en langt mer moderat trendvekst de kommende årene.

# Avslutningsvis ...

Uttalelsene i denne rapporten reflekterer NBBLs oppfatning på det tidspunkt analysen ble utarbeidet og oppdateres kvartalsvis. NBBL etterstreber at kildene vi baserer oss på, vurderes som pålitelige.

Rapporten skal ikke forstås som et tilbud eller anbefaling om kjøp eller salg av eiendom eller finansielle instrumenter. NBBL påtar seg intet ansvar for verken direkte eller indirekte tap eller utgifter som skyldes forståelsen av og/eller bruken av rapporten.

Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) er interesseorganisasjonen for boligbyggelag. Per 31.12.2018 var 41 boligbyggelag tilsluttet NBBL. Disse har 1.050.000 medlemmer og forvalter 530.000 boliger i 13.400 boligselskap over hele landet.

For nærmere informasjon om rapporten, kontakt sjeføkonom Christian Frengstad Bjerknes, [cb@nbbl.no](mailto:cb@nbbl.no) / 970 40 963

