

Boligmarkedsrapport og prisstatistikk NBBL 3. kvartal 2015



Innhold

NBBLs prisstatistikk

- Boligpriser flater ut s. 3
- Prisene på borettslagsboliger vs. «totalmarkedet» s. 5
- Gjennomsnittspriser 3-roms blokk og 4-roms småhus s. 6
- Sterkest prisvekst i Oslo det siste året s. 7
- Prisvekst i storbyene siden 2009 s. 8

Boligmarkedet

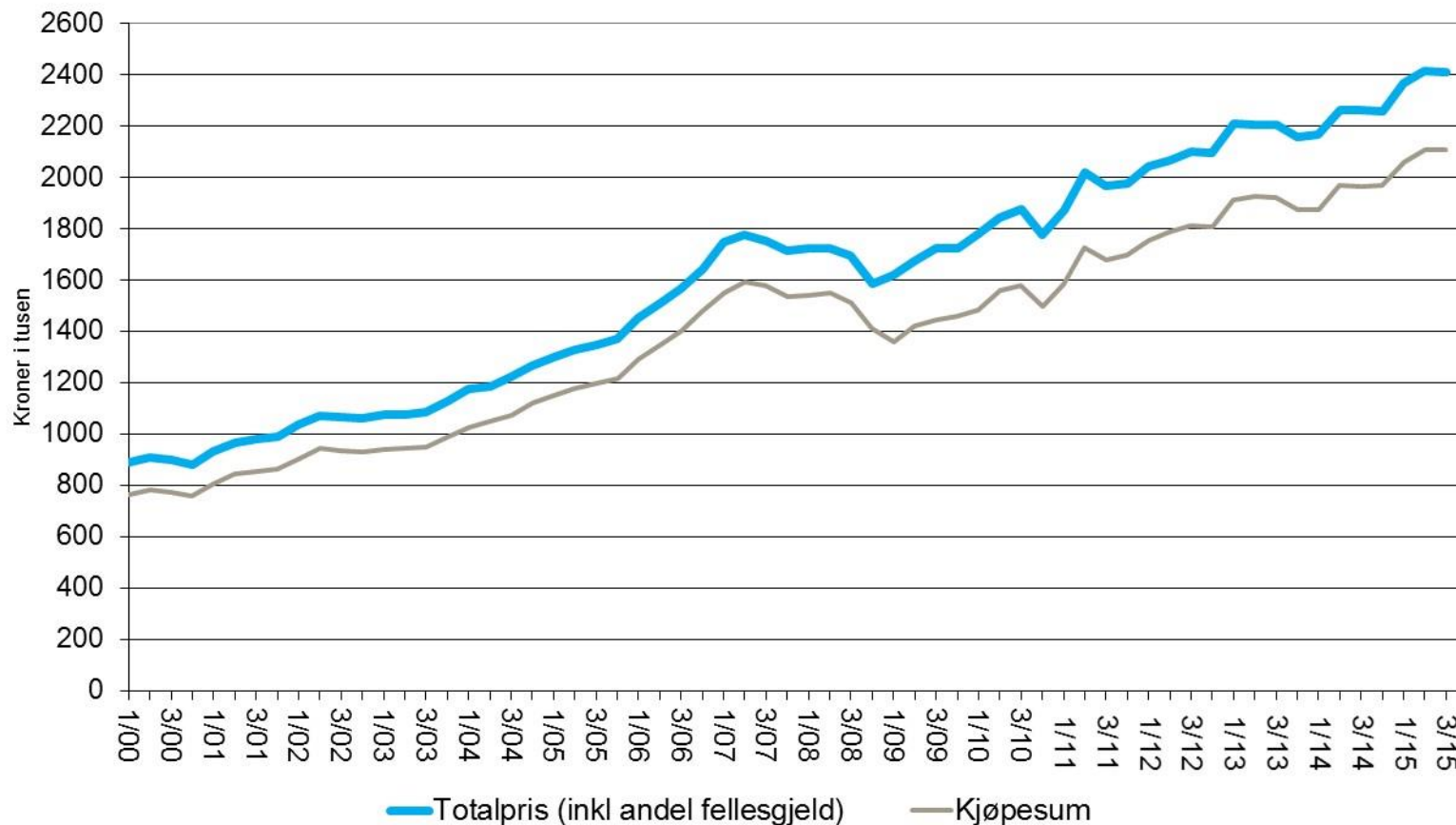
- Stadig mindre husholdninger fører til økt etterspørsel etter leiligheter s. 9
- Fallende rentekostnad til tross for stigende gjeld s. 10
- Byggeaktiviteten hittil i år tilsier en årstakt på om lag 30.000 nye boliger s. 11
- Boligbygging og befolkningsvekst s. 12
- Fortsatt lav formidlingstid. Omsetningen har flatet ut siden sist s. 13

Norsk økonomi

- Blir det en mild og kortvarig nedtur? s. 14
- Lavere ledighet internasjonalt, mens den norske ledigheten stiger s. 15
- Forbrukerne er fortsatt sterke i troen på egen økonomi, landets derimot... s. 16
- Styringsrenta ble kuttet til 0,75%, med åpning for ytterligere rentekutt s. 17

Boligprisene flater ut

Boligprisene falt med 0,2 prosent i 3. kvartal 2015



NBBL presenterte ny prisstatistikk fra 4. kvartal 2010. Statistikken viser tall beregnet etter ny modell fra 1. kvartal 2009 og framover. Det er endringer i utvalget for statistikken, endringer i beregningsmodellen og helt ny teknisk løsning. Utvalget av omsatte boliger i statistikken omfatter bare boligbyggelag som registrerer sine data i BBL DK og omfatter derfor bl.a. ikke OBOS-priser.

Boligprisene flater ut

Boligprisene falt med 0,2 prosent i 3. kvartal 2015

Boligprisstatistikken viser en marginal prisnedgang på borettslagsboliger på 0,2 prosent i 3. kvartal. Dette er på linje med utviklingen i 3. kvartal 2014 og betyr at boligprisene har økt med 6,5 prosent det siste året. Historisk har boligprisveksten vært betydelig høyere i første kontra andre halvår. Utviklingen i 3. kvartal tyder dermed på at dette mønsteret gjentar seg også i år, ved at den sterke prisveksten frem til sommeren flater ut utover høsten.

Det er som forventet at prisveksten avtar i andre halvår. I høst er det også spesielt mye oppmerksomhet rundt utviklingen i norsk økonomi, med lavere oljepriser og økning i arbeidsledigheten. Rentekuttet fra Norges Bank fungerer imidlertid som en motvekt og vil kunne stimulere boligprisveksten.

Nøkkeltall 3. kvartal 2015

Gjennomsnittlig totalpris:	Kr 2 406 884
Endring i totalpris:	-0,2%
Gjennomsnittlig kjøpesum:	Kr 2 107 910
Gjennomsnittlig fellesgjeld:	Kr 298 934
Fellesgjelden utgjør:	12,4% av totalpris
Omsatte boliger i utvalget	2 438
Oppgang i totalpris fra 2. kvartal 2014	6,5%

Prisene på borettslagsboliger vs. «totalmarkedet»



Figuren viser utviklingen i NBBL sin prisstatistikk, som består av borettslagsleiligheter, sammenlignet med Eiendom Norge sin prisstatistikk. Eiendom Norge sin statistikk baserer seg på salg formidlet av meglere og annonsert gjennom Finn.no.

Gjennomsnitt- og kvm. pris i regionene

3-roms blokk og 4-roms småhus 3. kvartal 2015

Priser på boliger i blokk

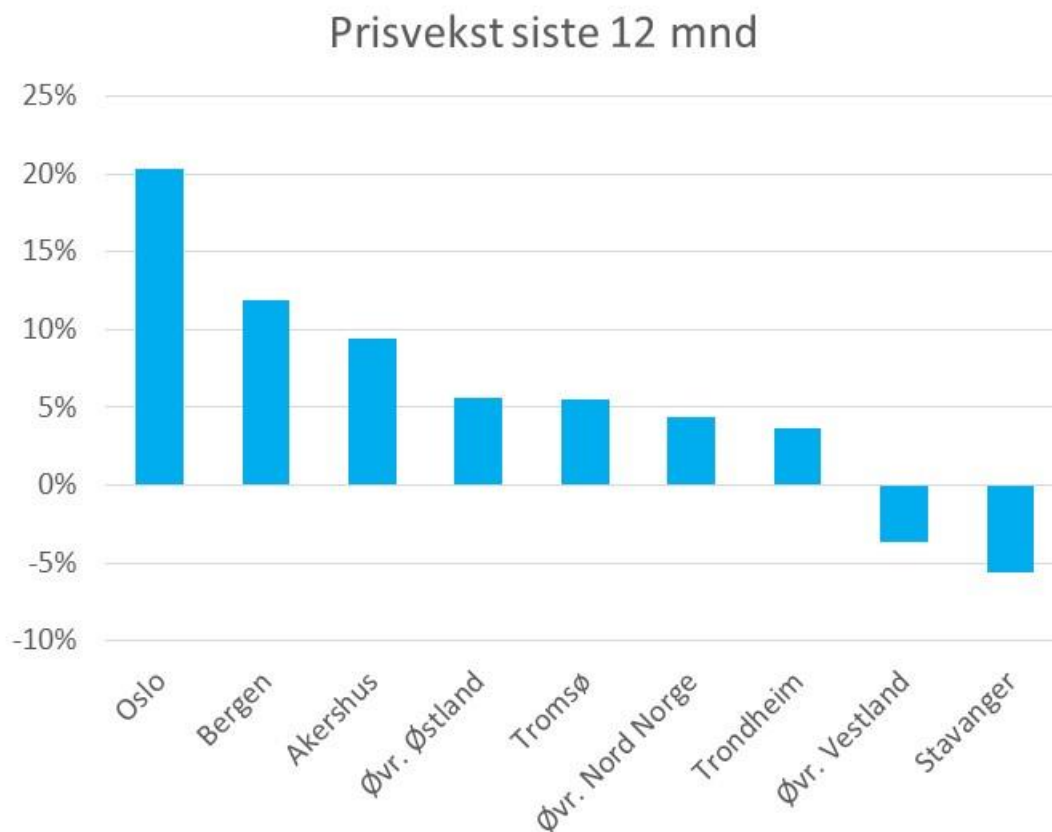
	Gjennomsnittspris		Kvm. pris	
	3-rom	Alle	3-roms	Alle
Oslo	3 346 933	3 071 089	47 923	52 425
Bergen	2 742 280	2 653 389	38 193	39 480
Trondheim	2 574 321	2 409 981	34 713	38 080
Stavanger	2 781 728	2 510 934	37 264	40 454
Tromsø	2 878 610	2 847 663	35 024	38 764
Akershus	2 616 832	2 393 867	36 666	38 488
Øvrig Østlandet	1 813 030	1 617 074	25 346	25 010
Øvrig Vestlandet	2 177 488	2 031 576	29 581	30 445
Øvrig Nord-Norge	2 012 239	1 986 412	29 855	30 805

Priser på boliger i småhus

	Gjennomsnittspris		Kvm. pris	
	4-roms	Alle	4-roms	Alle
Oslo	-	-	-	-
Bergen	3 457 451	3 304 809	34 389	34 252
Trondheim	3 314 952	2 997 644	29 846	34 939
Stavanger	3 471 388	3 189 967	36 338	36 908
Tromsø	3 550 148	3 550 148	35 357	35 357
Akershus	3 043 627	2 875 908	29 653	32 676
Øvrig Østlandet	2 071 659	1 805 525	21 973	22 720
Øvrig Vestlandet	2 258 176	1 816 728	21 913	22 793
Øvrig Nord-Norge	2 283 548	2 023 106	21 748	23 433

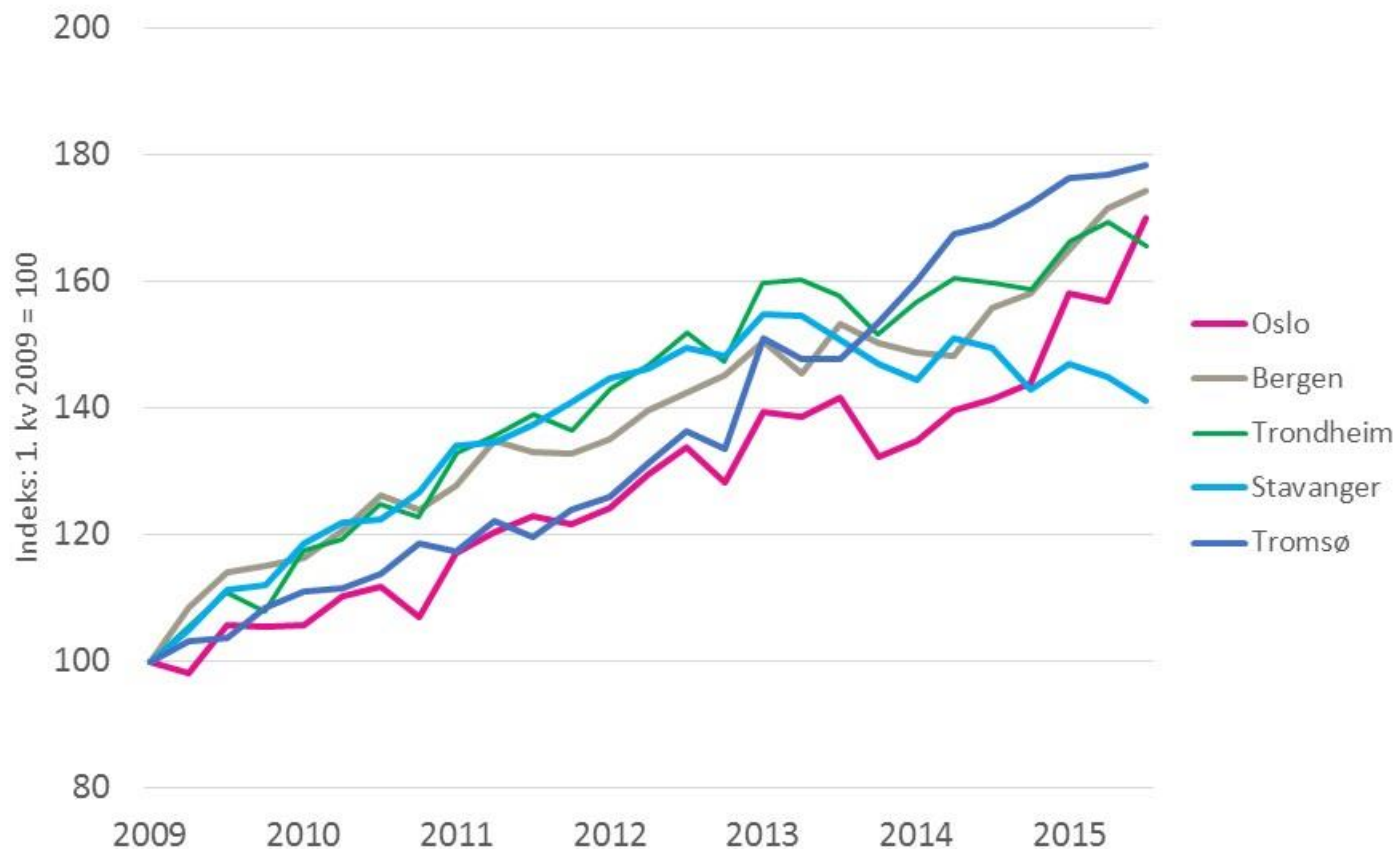
Tabellene viser regionale priser som en snittpris for alle omsatte boliger i utvalget presentert etter region for henholdsvis blokk og småhus. I tillegg til gjennomsnittsprisen velger vi å presentere prisen for 3-roms blokk og 4-roms småhus som er de mest vanlige boligstørrelsene. I utvalget vårt ble det omsatt for få 4-roms småhus i Oslo til at vi publiserer gjennomsnittprisene i 3 kvartal.

Regional prisvekst – siste år*



Regionalt ser vi at 3. kvartal var preget av sterk prisutvikling i Oslo, mens prisene faller i Stavanger. Også på årsbasis er utviklingen sterkest i Oslo, etterfulgt av Bergen. Stavanger-regionen er preget av nedturen i oljesektoren og er den eneste av de store byene som har hatt negativ prisvekst det siste året.

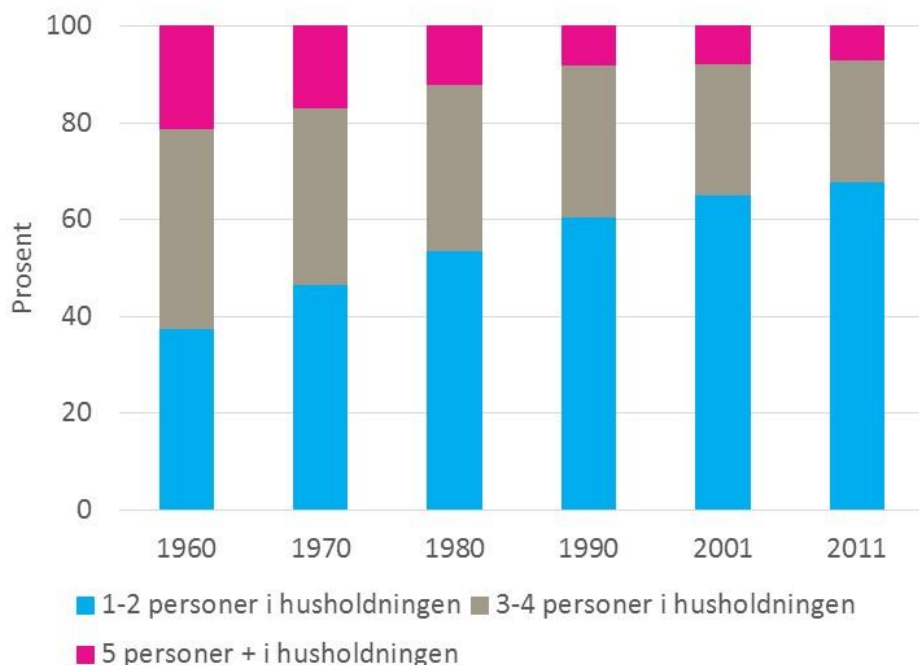
Prisvekst i storbyene siden 2009*



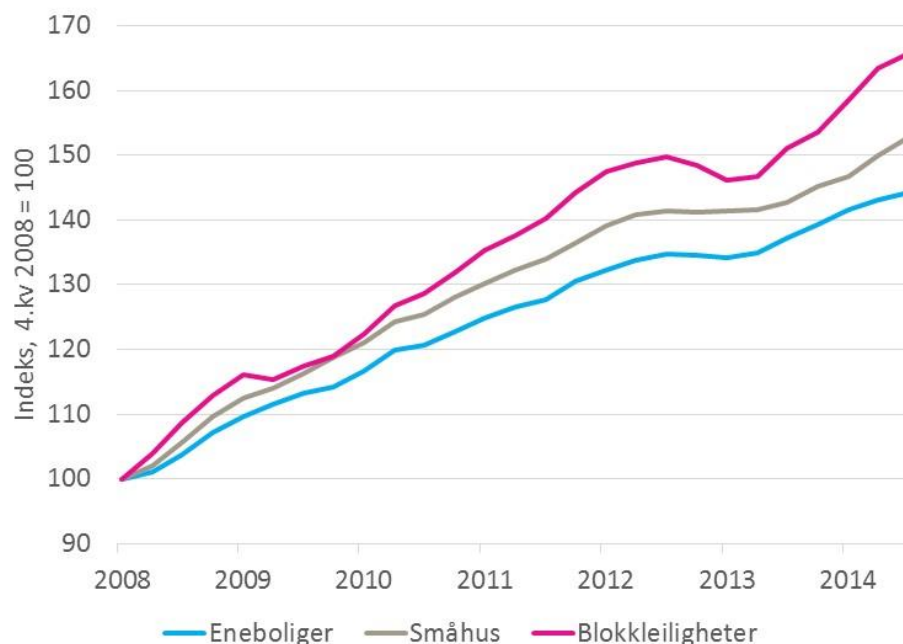
* Vi minner om at den regionale prisstatistikken er basert på et begrenset antall observasjoner, og tilfeldige utslag i priser og prisutvikling kan forekomme. Inneværende kvartal blir prisveksten i Oslo antagelig overdrevet som en følge av at det i vårt utvalg har vært solgt få, men relativt sett dyre småhus.

Stadig mindre husholdninger fører til økt etterspørsel etter leiligheter

Stadig mindre husholdninger

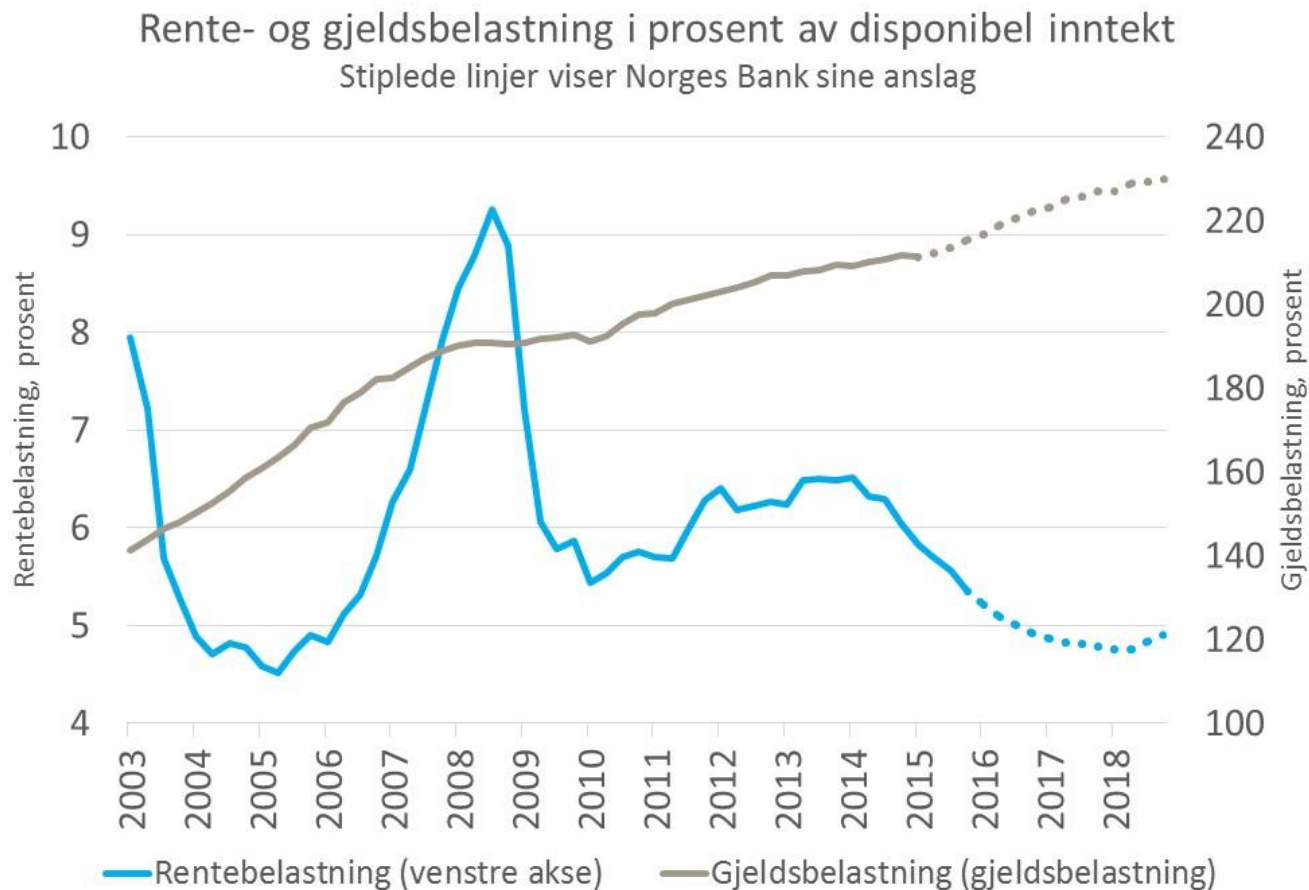


Sterk prisvekst på leiligheter de siste årene

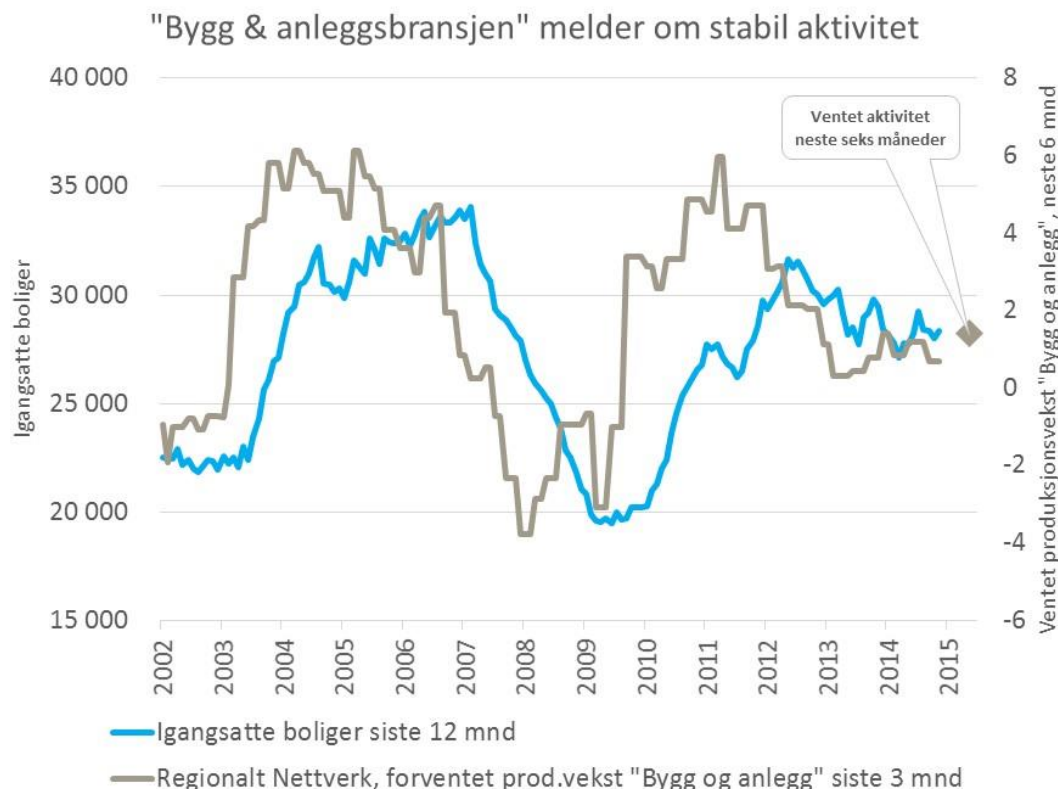


Gjeld- og rentebelastning i forhold til inntekt

Fallende rentekostnad til tross for stigende gjeldsgrad



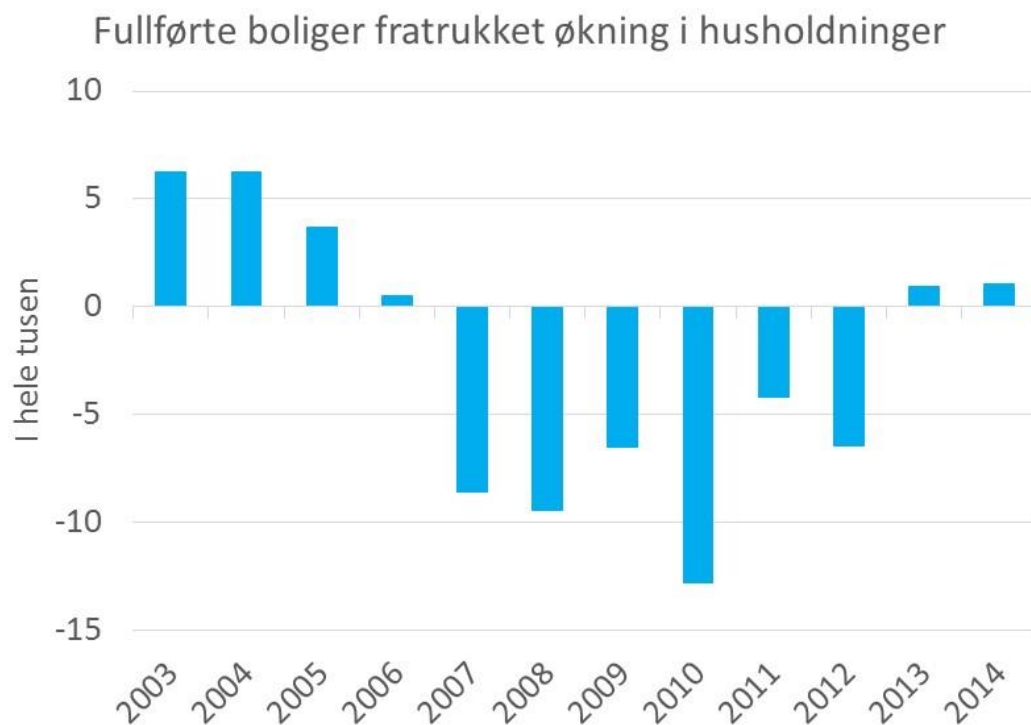
Byggeaktiviteten hittil i år tilsier en årstakt på om lag 30.000 nye boliger



Bygg og anleggsaktørene i Norges Bank sitt Regionale nettverk melder at veksten har avtatt litt i fra mai. Igangsettingstallene for årets åtte første måneder tilsier nå en årstakt på om lag 30.000 boliger, opp fra 27.130 boliger i 2014.

Vi registrerer imidlertid at de regionale forskjellene har økt. Sør- og Vestlandet melder om fallende aktivitet, mens region Øst (bestående Oslo, Akershus, Østfold og Buskerud) melder om markert vekst i aktiviteten.

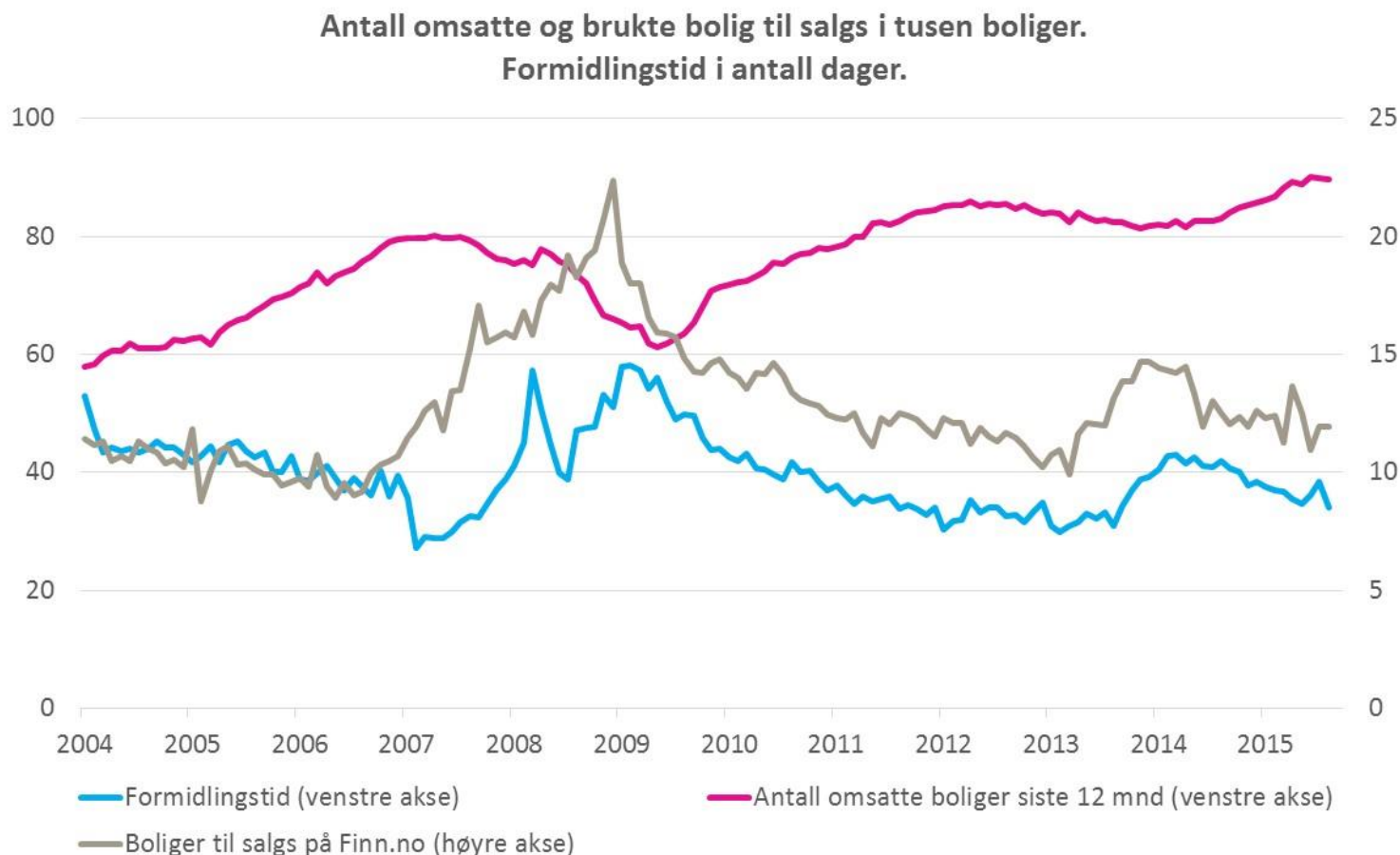
Boligbygging og befolkningsvekst



Siden 2007 har veksten i antall husholdninger vært betydelig høyere enn boligbyggingen. Denne skjevheten har imidlertid delvis korrigert seg de siste to årene, og det ser ut til at det nå er større samsvar mellom boligbyggingen og husholdningsveksten. Regionalt ser vi imidlertid fortsatt at det er enkelte ubalanser i pressområder.

Aktiviteten i boligmarkedet, august 2015

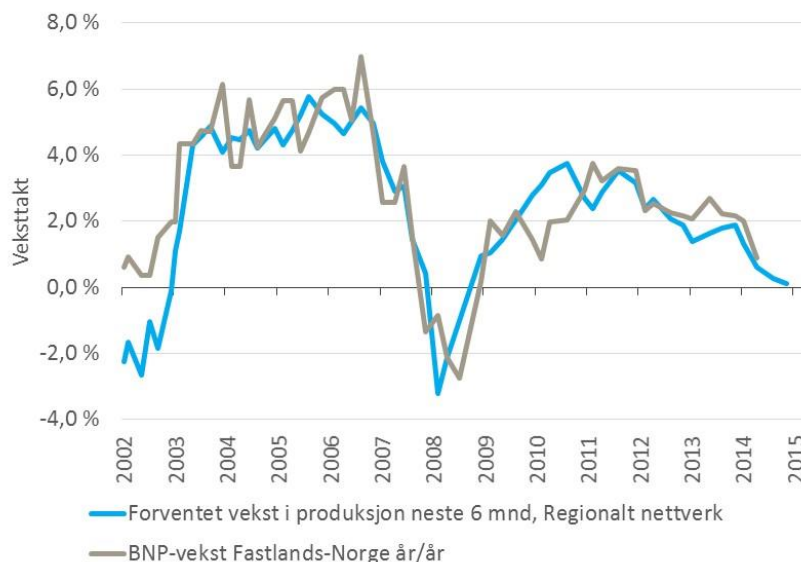
Fortsatt lav formidlingstid. Omsetningen har flatet ut siden sist



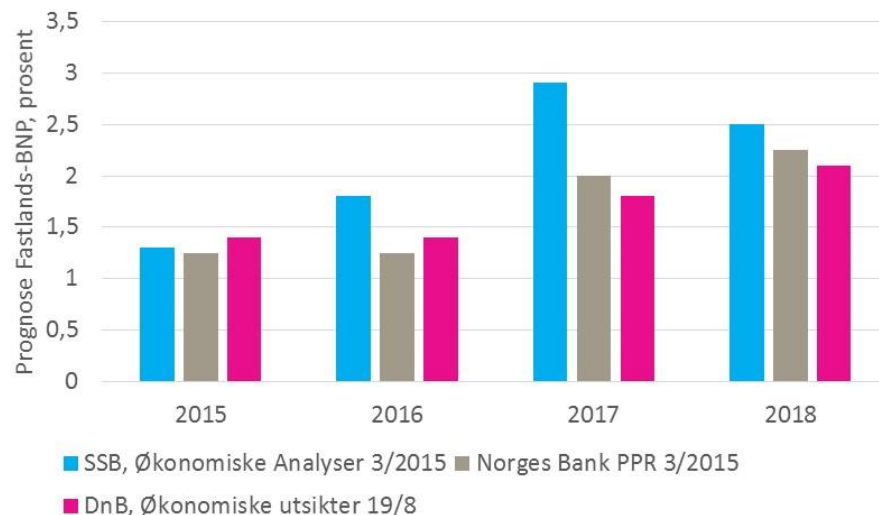
BNP-vekst

Blir det en mild og kortvarig nedtur?

Veksten i norsk økonomi ventes å gå mot "null" ...



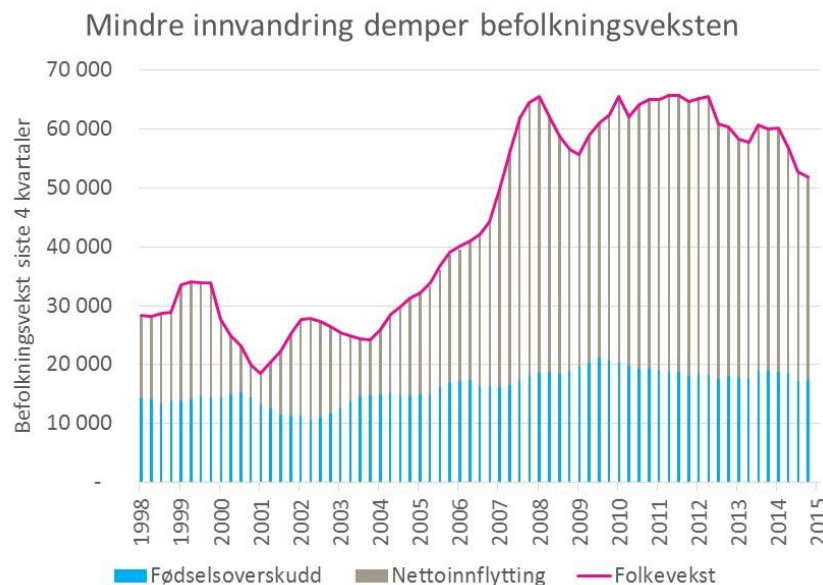
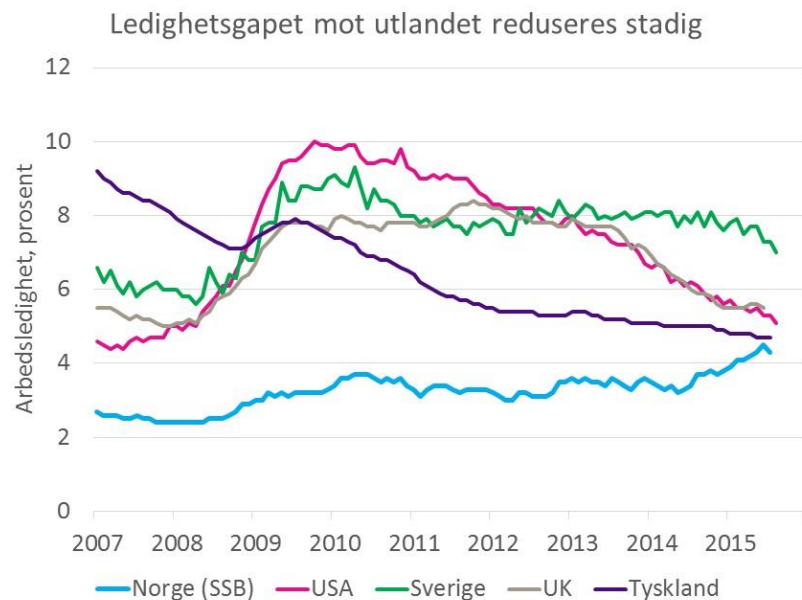
... utvalgte analysemiljø tror imidlertid fortsatt på en nokså kortvarig og mild nedtur



Norsk økonomi har i etterkant av finanskrisen hatt en veldig sterk utvikling sammenlignet med de fleste andre vestlige land. Denne perioden er imidlertid sannsynligvis over nå med den pågående omstillingen i oljesektoren. Næringslivet - gjennom Regionalt nettverk - melder nå om tilnærmet nullvekst i norsk økonomi. Økonomien er i hovedsak dratt ned av oljesektoren, mens smitteeffektene over på resten av økonomien så langt er begrensede. Analysemiljøer som Norges Bank, SSB og DnB fremstår for oss som nokså optimistiske og tror på en mild og begrenset nedtur – vi får håpe at de har rett!

Arbeidsmarkedet

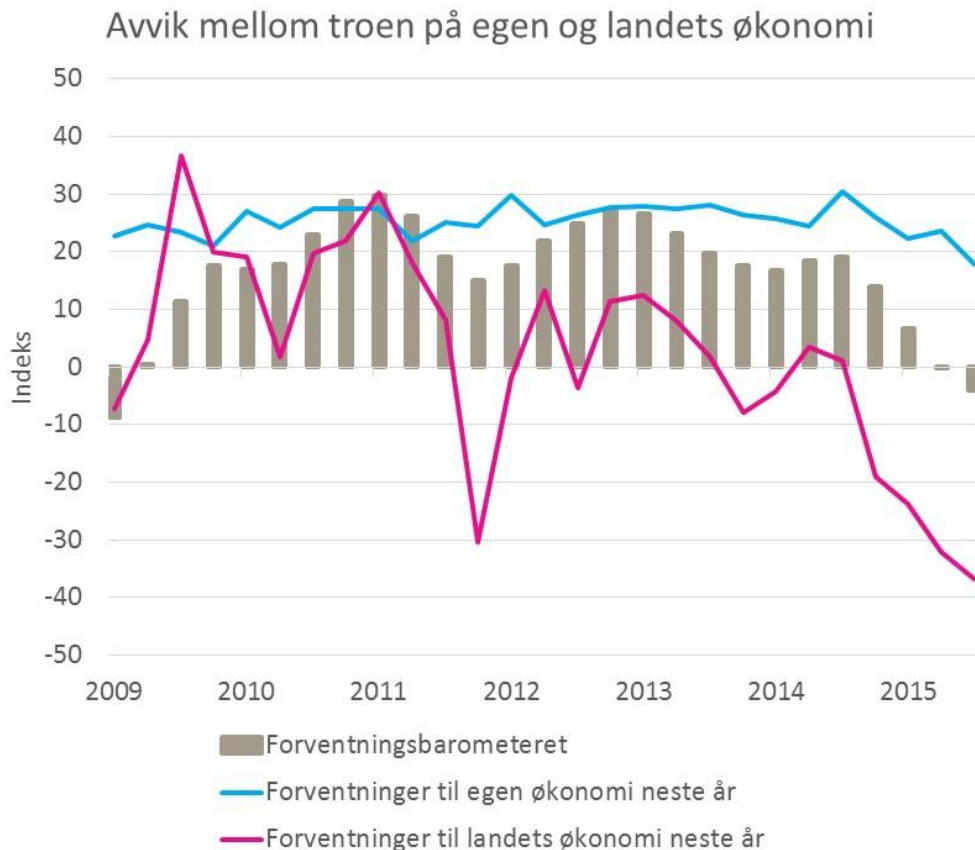
Lavere ledighet internasjonalt, mens den norske ledigheten stiger



Omstillingen i oljesektoren fører til at arbeidsledigheten stiger. Samtidig viser figuren til venstre at arbeidsledigheten hos flere av våre handelspartnere er fallende. Selv om Norge fortsatt har lav arbeidsledighet, vil den relativt sett bedre utviklingen hos våre naboland kunne dempe arbeidsinnvandringen til Norge - noe som igjen kan påvirke etterspørselen i boligmarkedet. Grafen til høyre viser at befolkningsveksten fortsatt er høy, men lavere nettoinnflytting demper befolkningsveksten. Med utsikter til ytterligere oppgang i arbeidsledigheten, ser vi ikke bort i fra at befolkningsveksten kan avta ytterligere.

Forbrukertillit

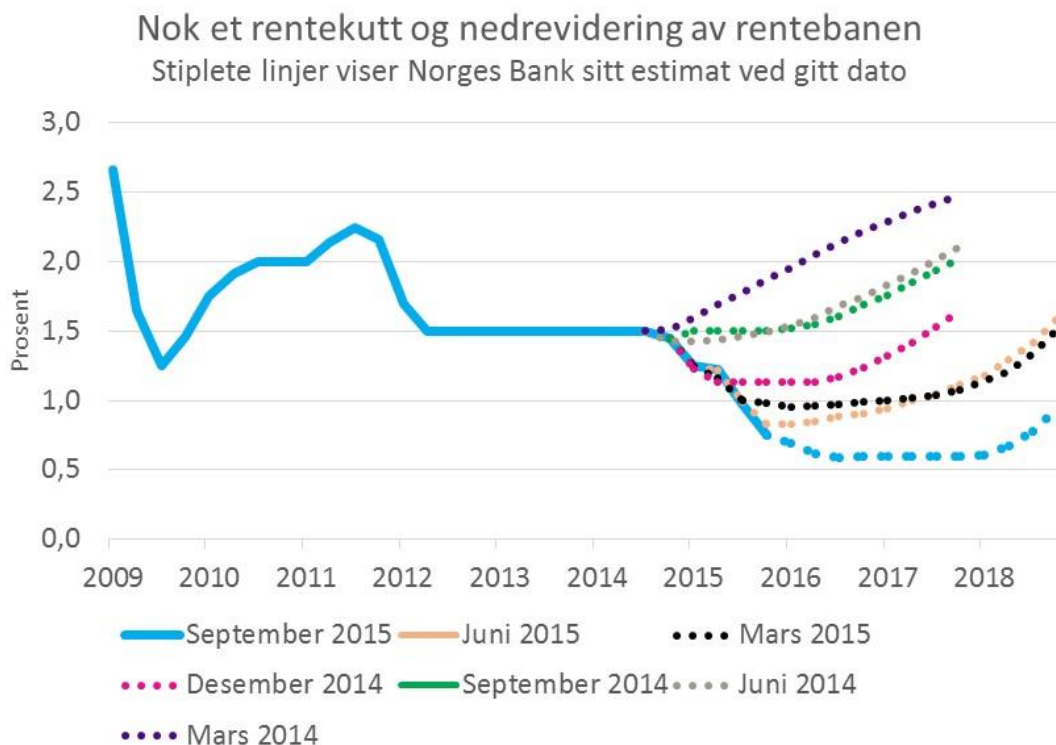
Forbrukerne er fortsatt sterke i troen på egen økonomi, landets derimot...



FNO sitt forventningsbarometer faller videre og er negativt for andre kvartal på rad, som vist i søylediagrammet. Ved å se på barometerets delindekser legger vi imidlertid merke til at det først og fremst er troen på landets økonomi som har kollapset. Troen på egen økonomi har også svekket seg, men det er fortsatt et betydelig flertall som tror på uendret eller bedre privatøkonomi neste år. Noe som kan forklare hvorfor f.eks. boligprisene fortsatt stiger samtidig som barometeret faller.

Pengepolitikk

Styringsrenta ble kuttet til 0,75%, med åpning for ytterligere rentekutt



På rentemøtet i september reduserte Norges Bank styringsrenten fra 1,0% til 0,75%. Rentekuttet skyldes svakere vekstutsikter for norsk økonomi (hovedsakelig drevet av lavere oljepris) og nedgang i rentenivået internasjonalt.

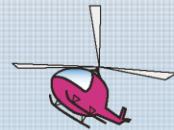
Som figuren til venstre viser reviderte Norges Bank samtidig ned rentebanen (sentralbankens egen prognose på styringsrenten). Den siste nedrevideringen føyer seg dermed inn i rekken av seks nedrevideringer på rad siden begynnelsen av 2014 og som man kan se av grafen åpnes det for ytterligere rentekutt i 2016.

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.

Om NBBL



Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) er interesseorganisasjonen for boligbyggelag. Per 31.12.2014 var 47 boligbyggelag tilsluttet NBBL. Disse har i overkant av 925.000 medlemmer og forvalter over 450.000 boliger i mer enn 10.000 boligselskap over hele landet.

For nærmere informasjon om rapporten, kontakt Christian Frengstad Bjerknes, cb@nbbl.no eller Bente Johansen, bj@nbbl.no

