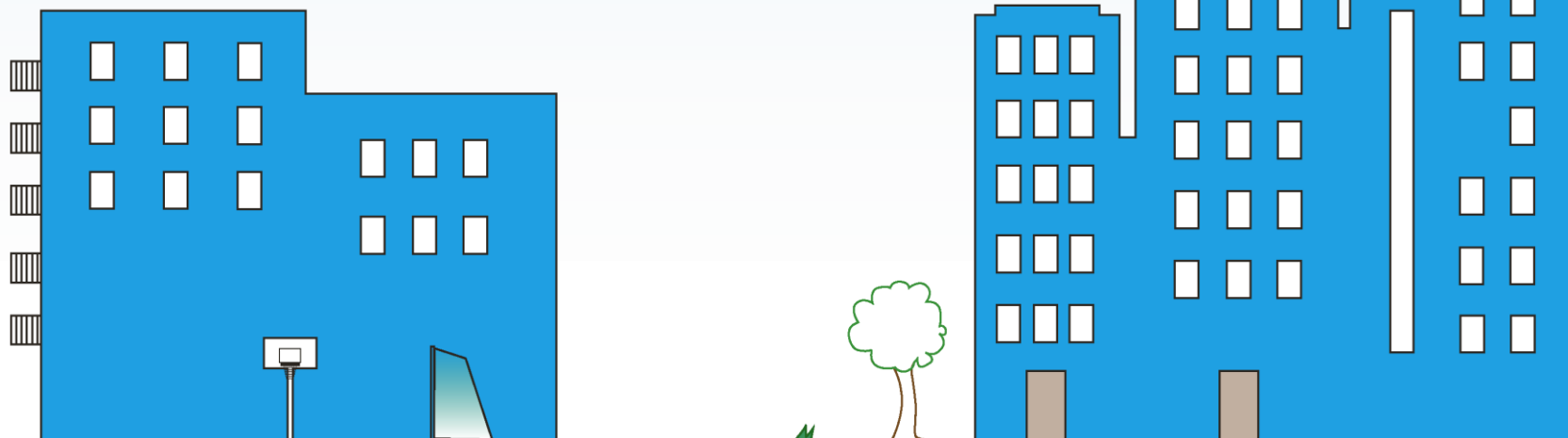


# Boligmarkedsrapport og prisstatistikk

## NBBL 4. kvartal 2015



# Markedssyn 2016

## Boligprisene «flater» ikke ut, men stiger om lag 5%

NBBL anslår at boligprisene vil stige om lag 5% i 2016. Ved inngangen til 2016 er usikkerheten knyttet til norsk økonomi større enn på lenge, noe som har ført til at flere forventer at boligprisene skal «flate ut». Historien viser imidlertid at dette sjelden er tilfelle. I perioden 1960 – 2014 har realprisveksten vært over 5% i nesten halvparten av årene, men samtidig har realprisene også falt mer enn 5% i enkelte år. Denne perioden er riktignok preget av veldig ulike bolig- og kredittpolitiske rammevilkår etc., men underbygger vår hypotese om at boligmarkedet sjelden «flater ut».

Utviklingen i norsk økonomi er den største bekymringen i forhold til boligprisprognosen. Men dersom utviklingen er på linje med prognosene fra Norges Bank og SSB mener vi at boligprisveksten burde bli 5%. Stigende gjeldsgrad i husholdningene og det faktum at boligprisene over flere år har økt mer enn både byggekostnadene og lønnsveksten er andre momenter som kan tale for en svakere prisutviklingen fremover. Vi finner imidlertid fire argumenter som veier tyngre og vil bidra til å løfte boligprisene også i 2016: 1) Boliglånsrenten er lav og det er ventet ytterligere rentekutt fra Norges Bank. 2) Det er langt billigere å lånefinansiere kjøp av egen bolig kontra å leie en tilsvarende bolig. 3) Tilbud-/etterspørselen etter boliger taler for stigende priser da befolkningsveksten fortsatt vil være høy og boligbyggingen er begrenset, spesielt i Osloregionen. 4) Sist, men ikke minst tyder antall omsetninger, antall boliger til salgs og formidlingstiden på at aktiviteten i markedet er høy. Dette er indikatorer som vi forventer at dempes i forkant av betydelig retningsendringer i boligprisutviklingen.

# Innhold

## 1. NBBLs prisstatistikk

- Boligprisene falt med 0,7% i 4. kvartal s. 4
- Gjennomsnittspriser 3-roms blokk og 4-roms småhus s. 6
- Prisene på borettslagsboliger vs. «totalmarkedet» s. 7

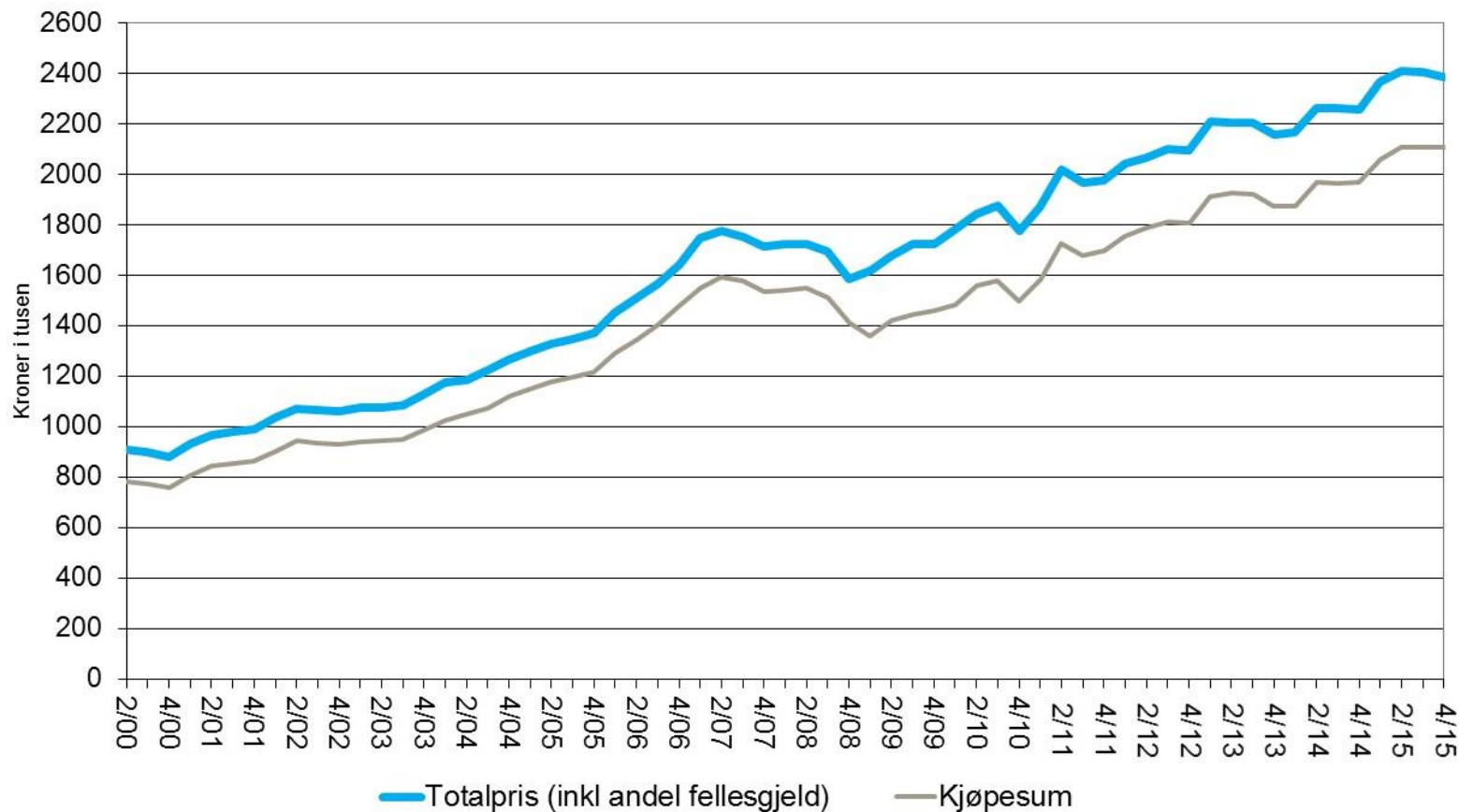
## 2. Boligmarkedet

- Boligprisveksten: Fortsatt prisoppgang i 2016 s. 8
- Fallende rentekostnad til tross for stigende gjeld s. 9
- Boligbyggingen kan falle under 30.000 igjen i 2016 s. 10
- Anslagsvis 18.000 asylsøkere skal bosettes i 2016 s. 11
- Fortsatt høy aktivitet – ingen tegn til nedkjøling s. 12

## 3. Norsk økonomi

- Kraftig fall i oljenæringen svekker norsk økonomi s. 13
- Hvor store blir smitteeffektene fra «oljebremsen»? s. 14
- Er «kjøpefesten» over for denne gang? s. 15
- Signaler om nye rentekutt til våren s. 16

# Boligprisene falt med 0,7% i 4. kvartal 2015



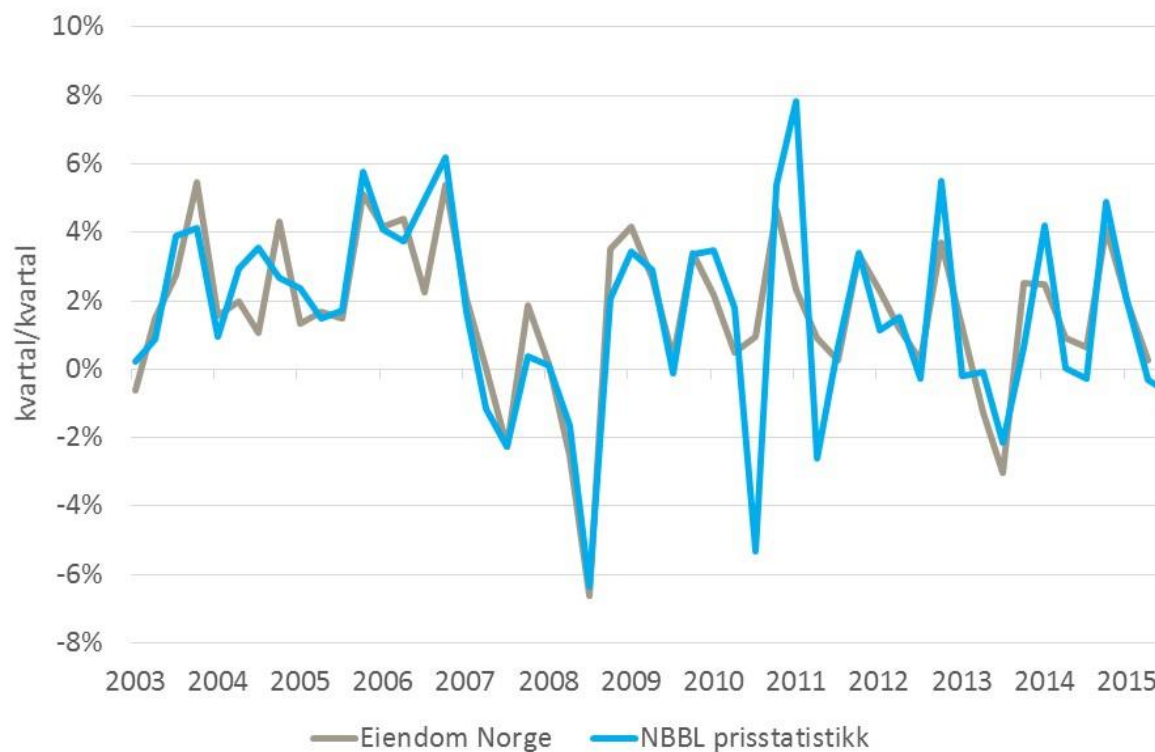
NBBL presenterte ny prisstatistikk fra 4. kvartal 2010. Statistikken viser tall beregnet etter ny modell fra 1. kvartal 2009 og framover. Det er endringer i utvalget for statistikken, endringer i beregningsmodellen og helt ny teknisk løsning. Utvalget av omsatte boliger i statistikken omfatter bare boligbyggelag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

# Boligprisene falt med 0,7% i 4. kvartal 2015

Nøkkeltall 4. kvartal 2015	
Gjennomsnittlig totalpris:	Kr 2 386 637
Endring i totalpris:	-0,7%
Gjennomsnittlig kjøpesum: Kr 2 106 174	
Gjennomsnittlig fellesgjeld:	Kr 280 463
Fellesgjelden utgjør:	11,8% av totalpris
Omsatte boliger i utvalget	2 149
Oppgang i totalpris fra 4. kvartal 2014	5,9%

Boligprisstatistikken viser en prisnedgang på borettslagsboliger på 0,7% i 4. kvartal 2015. 2015 følger dermed trenden fra tidligere år ved at prisveksten i stor grad kommer i første halvår. Avslutningen på året er imidlertid litt svakere enn normalt og hva NBBL hadde forventet. Til tross for prisnedgangen i 4. kvartal er boligprisene fortsatt 5,9% høyere enn hva de var ved utgangen av 2014. Det spesielle med prisutviklingen i 2015, er de store regionale forskjeller som har forsterket seg ut over året. Det er prisvekst på Østlandet, spesielt i Oslo er det solid oppgang. På Vestlandet derimot er utviklingen svakere, og da særlig Stavanger.

# 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. Tidsseriene er ikke sesongjustert.

# Gjennomsnitt- og kvm. pris i regionene

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

### Priser på boliger i blokk

	Gjennomsnittspris		Kvm. pris	
	3-rom	Alle	3-roms	Alle
<b>Oslo</b>	3 379 601	3 324 096	46 822	49 323
<b>Bergen</b>	2 621 211	2 522 197	36 230	37 740
<b>Trondheim</b>	2 611 970	2 453 115	34 701	36 793
<b>Stavanger</b>	2 715 851	2 396 005	34 059	36 872
<b>Tromsø</b>	2 741 237	2 666 915	33 897	37 413
<b>Akershus</b>	2 601 328	2 438 904	36 235	37 935
<b>Øvrig Østlandet</b>	1 768 686	1 626 749	24 589	24 983
<b>Øvrig Vestlandet</b>	2 401 094	2 011 958	30 819	29 232
<b>Øvrig Nord-Norge</b>	2 053 008	1 792 459	29 212	29 568

### Priser på boliger i småhus

	Gjennomsnittspris		Kvm. pris	
	4-roms	Alle	4-roms	Alle
<b>Oslo</b>	4 261 881	3 605 594	41 205	44 837
<b>Bergen</b>	3 207 078	3 207 078	29 169	29 169
<b>Trondheim</b>	3 184 093	3 043 518	28 957	33 168
<b>Stavanger</b>	3 204 350	2 871 376	34 944	34 775
<b>Tromsø</b>	3 763 411	3 763 411	37 335	37 335
<b>Akershus</b>	3 135 964	2 960 879	31 009	34 834
<b>Øvrig Østlandet</b>	2 162 845	1 815 415	22 176	22 918
<b>Øvrig Vestlandet</b>	1 884 442	1 734 565	17 997	21 795
<b>Øvrig Nord-Norge</b>	2 174 729	1 930 846	21 758	23 740

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.

# Boligprisene

## Fortsatt prisoppgang i 2016 (se side 2 for utfyllende tekst)

### Argumenter for høyere boligpriser i 2016



### Argumenter for lavere boligpriser i 2016

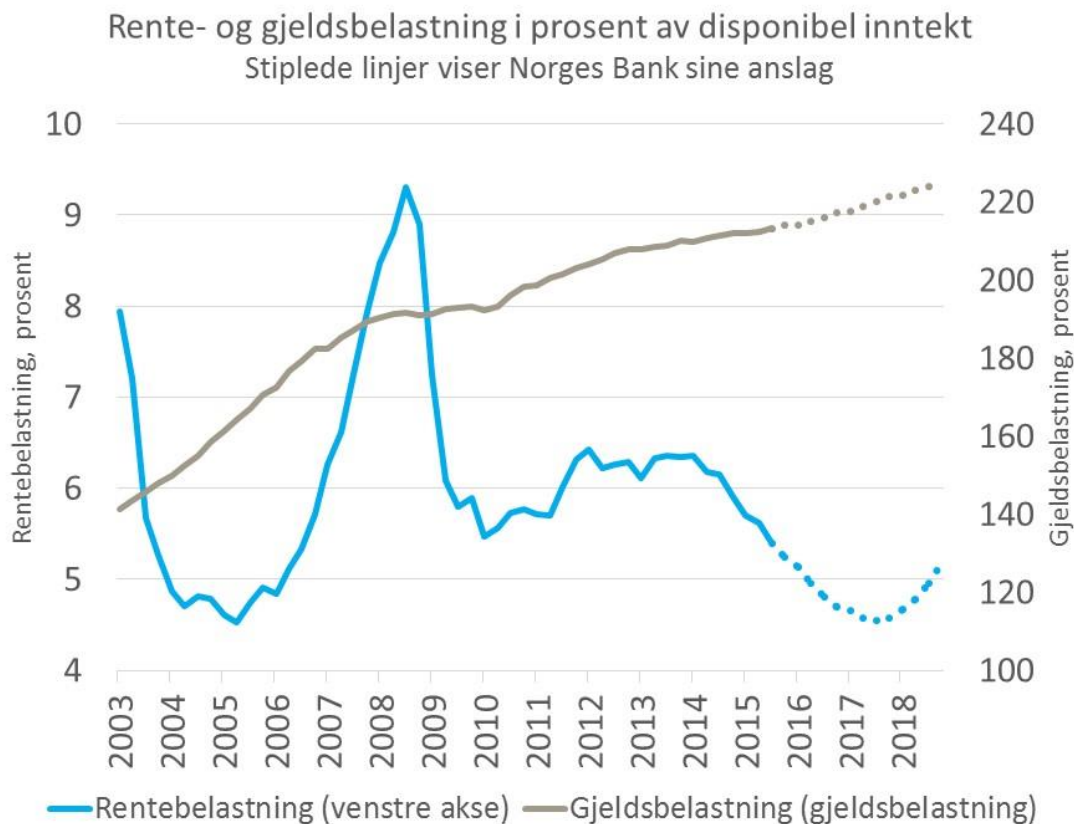


Boligpris-vekt



# Bokostnader

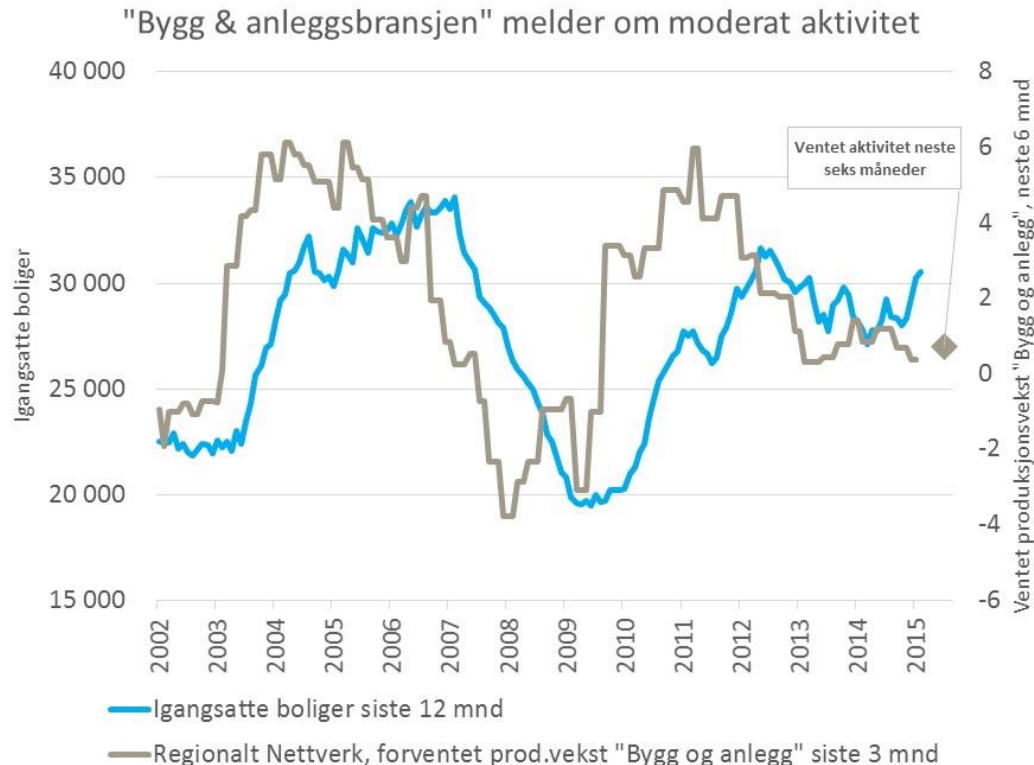
## Fallende rentekostnad til tross for stigende gjeldsgrad



Høyere boligpriser har gått hånd-i-hånd med stigende gjeldsgrad for husholdningene. At gjelden over tid har økt betydelig mer enn inntektene er bekymringsfullt og gjør husholdningene sårbare for eventuelle renteøkninger i fremtiden. Samtidig har imidlertid rentenivået falt kraftig, noe som har ført til at rentebelastningen for husholdningene faktisk er lav, historisk sett. Og med utsikter til flere rentekutt forventer Norges Bank at rentebelastningen skal falle ytterligere de nærmeste årene. Dette bidrar til å øke etterspørselen etter boliger (og prisene) da det med nåværende renteutsikter er betydelig billigere å lånefinansiere et boligkjøp kontra å leie en tilsvarende bolig.

# Byggeaktiviteten

## Boligbyggingen kan falle under 30.000 igjen i 2016

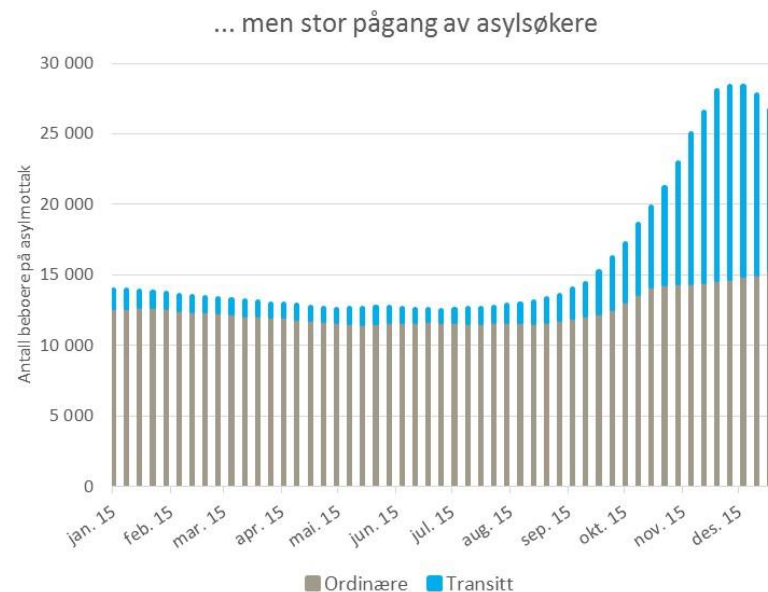
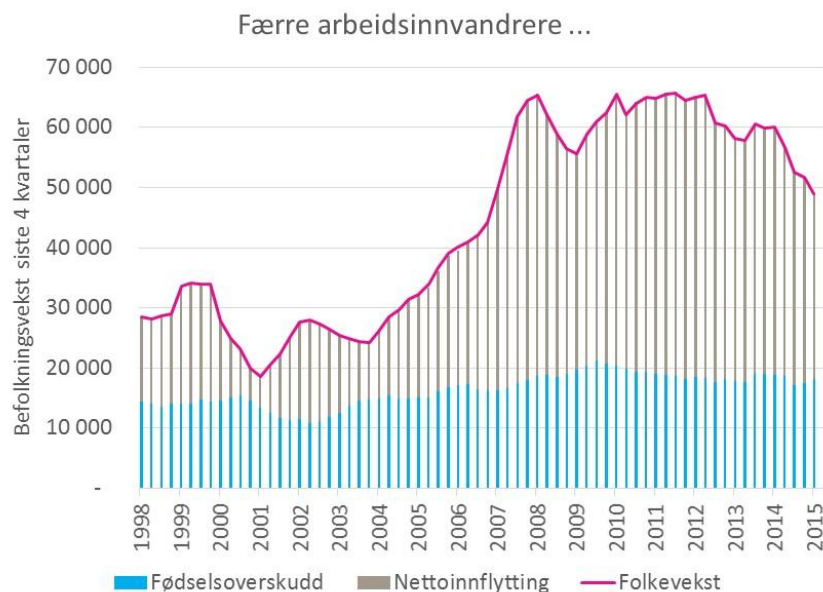


Bygg og anleggsaktørene i Norges Bank sitt Regionale nettverk melder samlet om en moderat vekst i boligbyggingen, men det er store regionale forskjeller. Spesielt på Østlandet ventes det god vekst i byggeaktiviteten, mens utvikling er svakere på Sør-Vestlandet.

Ved utgangen av november var det gitt 28.696 igangsettingstillatelser i 2015. Det er dermed sannsynlig at antallet vil bli i overkant av 30.000 i løpet av året, noe som innebærer en betydelig oppgang fra 27.130 igangsettingstillatelser i 2014. NBBL er imidlertid litt bekymret for at boligbyggingen igjen kan falle under 30.000 enheter i 2016, noe som kan være uheldig da tilbud-/etterspørselsbalansen allerede er ganske stram i enkelte pressområder.

# Befolkningsvekst

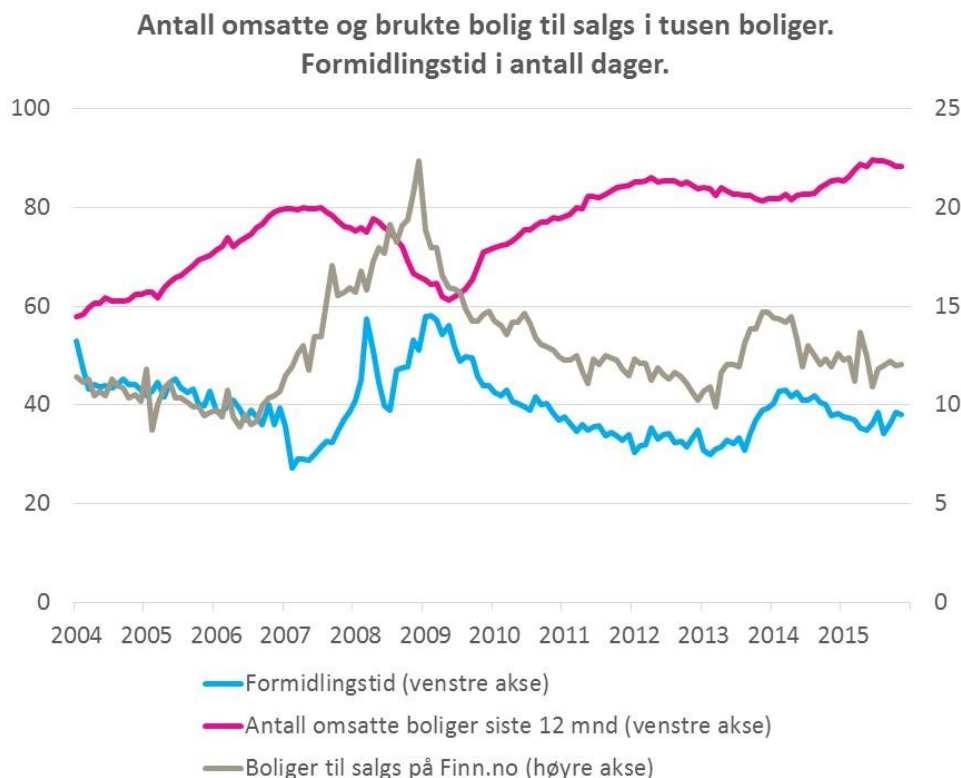
## Anslagsvis 18.000 asylsøkere skal bosettes neste år



Den kraftige veksten i arbeidsinnvandringen som begynte med EU-utvidelsen i 2004 og ble forsterket av finanskrisen i 2008 – har ført til økt boliggetterspørsmål det siste tiåret. Effektene av finanskrisen er imidlertid i ferd med og reverseres ved at arbeidsledigheten er stigende i Norge, mens den faller i flere land i Eurosonen. Dermed avtar arbeidsinnvandringen, riktignok fra et historisk høyt nivå. Isolert sett kan det tilsa lavere boliggetterspørsmål i 2016, men 2016 kommer også til å bli preget av den pågående flyktningkrisen i Europa. Antall asylsøkere økte kraftig i løpet av 4. kvartal og det er vanskelig å si noe sikkert om hvor stor pågangen vil bli i 2016 – noe som også skaper usikkerhet i forhold til boligbehovet de nærmeste årene. Estimer fra IMDi anslår at det må bosettes om lag 18.000 asylsøkere neste år. Dette vil i så fall ikke føre til noe mindre boligbehov i 2016.

# Temperaturen i markedet

## Fortsatt høy aktivitet – ingen tegn til nedkjøling

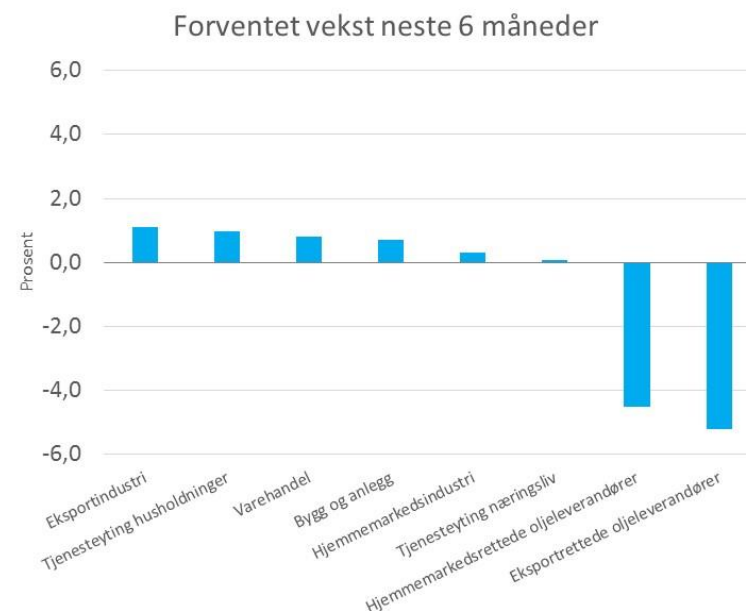
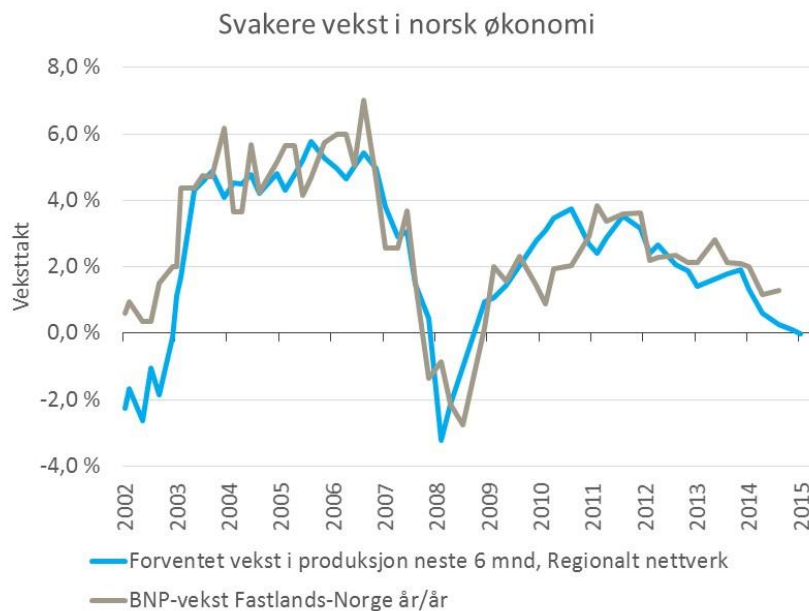


Tiden det tar å selge en bolig, antall boliger til salgs og hvor mange boliger som selges, er gode mål på aktiviteten i boligmarkedet. Sannsynligvis vil disse indikatorene svekkes betydelig i forkant av en eventuell prisnedgang i boligmarkedet, derfor mener vi at de fungerer som gode termometermålere på markedet.

Ved inngangen til 2016 er det ingen tegn til at aktiviteten faller i markedet, om vi har et overordnet blikk. Det er imidlertid verdt å merke seg at det er regionale forskjeller, og spesielt i Stavangerområdet er utviklingen svakere. På landsbasis er imidlertid formidlingstiden og antall boliger til salgs er lavere – og boligomsetningen høyere - enn gjennomsnittet de siste 12 årene. Aktiviteten er med andre fortsatt god til tross for at utsiktene for norsk økonomi generelt sett fremstår som usikre.

# BNP-vekst

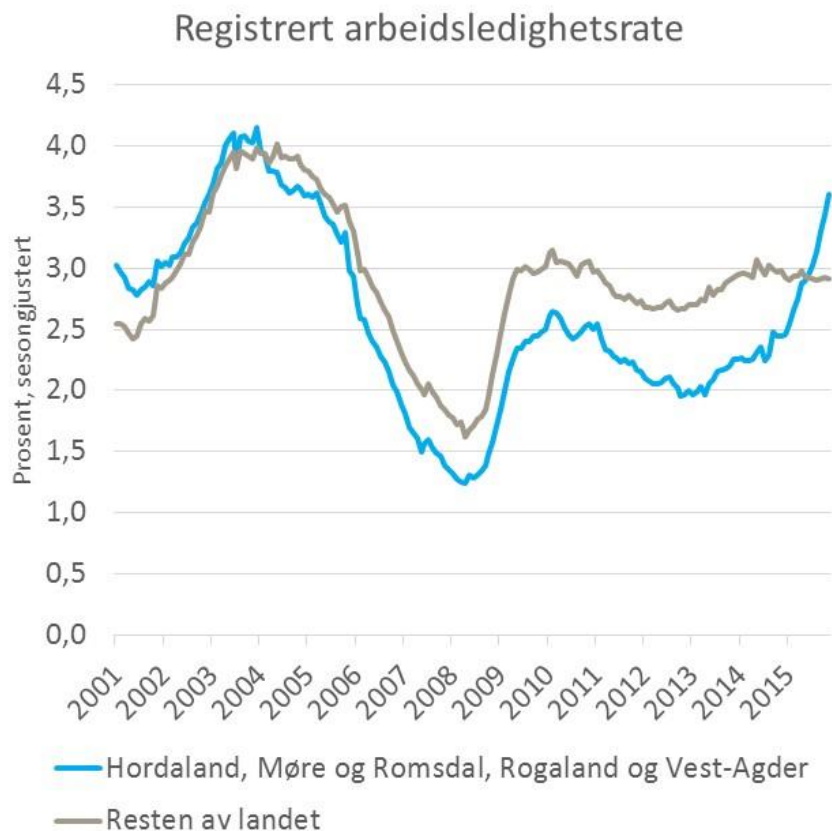
## Kraftig fall i oljenæringen svekker norsk økonomi



Omstillingen i oljesektoren svekker veksttaket i norsk økonomi. I grafen til venstre ser vi at næringslivet – gjennom Regionalt nettverk - melder om stadig svakere vekstutsikter. Så langt er imidlertid nedturen i stor grad isolert til oljesektoren. Og veksten i næringer som ikke er knyttet opp mot oljesektoren fremstår fortsatt som moderat. Denne utviklingen gjenspeiles i arbeidsmarkedet hvor oppgangen i ledigheten er konsentrert i de fylkene som er mest eksponert mot oljesektoren. Verken Norges Bank eller SSB tror på et BNP-fall i norsk økonomi og ledighetsraten antas å være nær toppen. I et slikt scenario tror vi at aktiviteten i boligmarkedet vil opprettholdes, ref. vår boligprisprognose på side 2. Vi frykter imidlertid at det kan være lange tidsetterlep og at smitteeffektene fra «oljesektoren» blir større enn det Norges Bank og SSB legger til grunn, noe som gjør at usikkerheten i anslagene for norsk økonomi muligens er større enn vanlig, i det vi går inn i 2016.

# Arbeidsmarkedet

## Hvor store blir smitteeffektene fra «oljebremsen»?



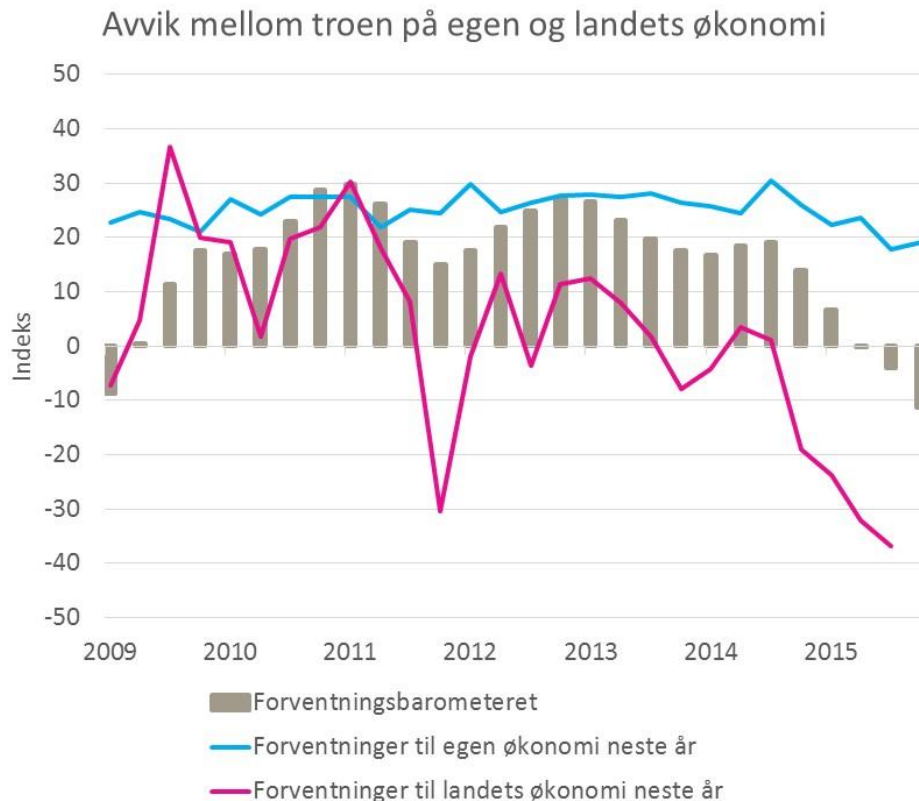
Omstillingen i oljesektoren fører til at arbeidsledigheten stiger. Det er imidlertid interessant å se at oppgangen i arbeidsledigheten så langt er isolert til de fylkene som har størst eksponering mot oljesektoren. Verken Norges Bank eller SSB forventer at arbeidsledigheten skal stige mye fra dagens nivå – Norges Bank sin prognose tilsier en oppgang i registrert ledighet fra 3,0% i 2015 til 3,3% i 2016.

NBBL mener at først og fremst den kraftige kronesvekkelsen, samt en ekspansiv penge- og finanspolitikk og en nokså fleksibel arbeidsinnvandring vil kunne dempe oppgangen i arbeidsledigheten. Likevel mener vi at risikoen på Norges Bank sitt ledighetsanslag ligger på oppsiden – altså at smitteeffekten fra nedturen i oljesektoren kan bli større enn antatt.

Som en følge av økende arbeidsledighet går det mot moderate lønnsoppgjør de nærmeste årene. Norges Bank anslår at lønnsveksten blir 2,8% i 2016. Det er på linje med den generelle prisstigningen og vil dermed føre til uendret kjøpekraft.

# Forbrukertillit

## Er kjøpefesten over for denne gang?

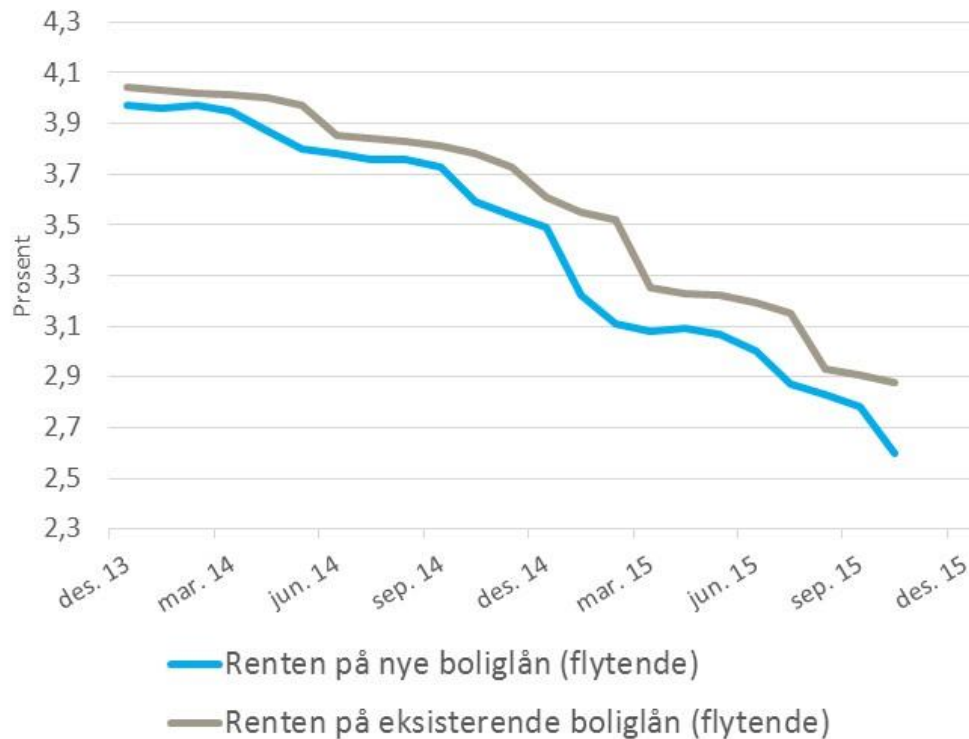


FNO sitt forventningsbarometer har falt fem kvartaler på rad og ligger nå på det laveste nivået siden 1992. Ved å se på barometerets delindekser, legger vi imidlertid merke til at det først og fremst er troen på landets økonomi som svekker seg kraftig. Troen på egen økonomi det neste året har faktisk bedret seg noe igjen. Dette kan forklare hvorfor f.eks. boligprisene fortsatt stiger, samtidig som barometeret faller. Det er imidlertid mye som tyder på «kjøpefesten» i norsk økonomi er over for denne gang, og det er ventet økt sparerate og kun moderat konsumvekst i 2016.

# Pengepolitikk

## Signaler om nye rentekutt til våren

Utlånsrentene blir stadig lavere



På rentemøtet i desember holdt Norges Bank styringsrenten uendret på 0,75 %. Utsiktene for norsk økonomi er litt svakere enn ventet, noe som isolert sett trekker i retning av et rentekutt. Samtidig har imidlertid kronen svekket seg og prisveksten tatt seg opp, noe som taler for høyere rente. En samlet vurdering gjorde dermed at Norges Bank valgte å bli sittende på gjerdet. Blir imidlertid utviklingen om lag som ventet vil de senke styringsrenten ytterligere i løpet av våren.

Som figuren til venstre viser, bidrar rentekuttene til at boliglånsrentene stadig faller. I følge finansportalen.no kan man få flytende boliglånsrenter helt ned mot 2 %, gitt at man har visse medlemskap.



# 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. 43 boligbyggelag er tilsluttet NBBL. Pr. 31.12 2014 hadde disse 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 Frenstad Bjerknes, [cb@nbbl.no](mailto:cb@nbbl.no) eller Bente Johansen, [bj@nbbl.no](mailto:bj@nbbl.no)

