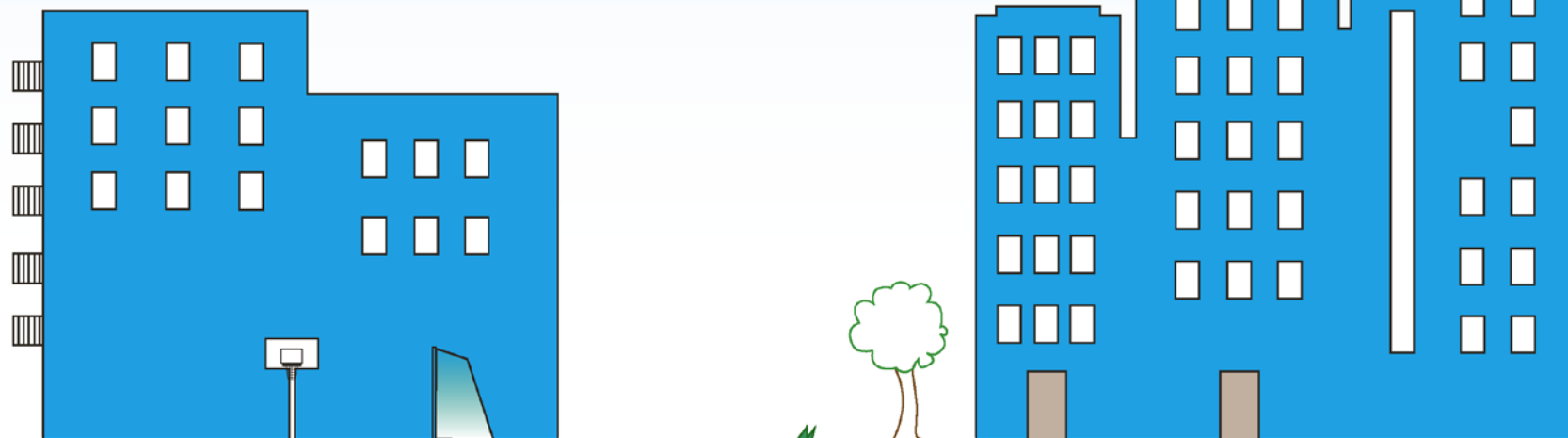


# Boligmarkedsrapport og prisstatistikk NBBL 1. kvartal 2016



# Markedssyn

## «Summer is coming»

NBBLs prisstatistikk for borettslagsboliger viser en prisoppgang på 1,6 prosent i årets første kvartal. Med tanke på at første kvartal historisk har stått for om lag halvparten av den årlige prisveksten, var dette noe svakere enn ventet. NBBL anslo i forrige rapport en boligprisvekst på 5 prosent i 2016. Til tross for den moderate prisutviklingen i 1. kvartal, mener NBBL at utviklingen i norsk økonomi fortsatt støtter vår prognose og vi forventer nå at en større del av prisveksten kommer frem mot sommeren. Det er imidlertid store regionale forskjeller. Mens det er utfordrende tider i Stavanger, er aktiviteten i hovedstadsregionen høy. Våre egne erfaringer viser også at det er god aktivitet andre steder i landet. For eksempel jobber NBBL fulltegningsforsikring med nybyggingsprosjekter i Sørum, Opegaard, Molde, Kristiansand og Hamar hvor prisene har blitt justert opp pga. god etterspørsel.

I forrige rapport vurderte NBBL det slik at svakere utvikling i norsk økonomi, høy gjeldsgrad og fundamentalt sett høye boligpriser som faktorer som talte for en svakere boligprisutvikling i 2016. Av de tre faktorene vurderte vi utviklingen i norsk økonomi som den største risikofaktoren det nærmeste året. Vi hadde imidlertid fire argumenter som vi mente veide tyngre: 1) Lave renter. 2) Det er billigere å eie enn å leie. 3) Tilbuds-/etterspørselsbalansen taler for økt prispress, spesielt i Oslo. 4) Sist, men ikke minst er omsetningstakten høy, det er få boliger til salgs og formidlingstiden er kort. Dette er indikatorer som vi forventer at vil svekkes i forkant av betydelige retningsskift i boligprisutviklingen.

I løpet av første kvartal har todelingen av norsk økonomi vedvart og man ser fortsatt overraskende lite til ringvirkningene fra oljenæringen ellers i landet. Samtidig har Norges Bank kuttet både styringsrenten og signalisert ytterligere kutt i løpet av året. Dette mener vi vil at vil øke prispresset i boligmarkedet. Sentralbanksjef Øystein Olsen sa i årstalen «Nå kommer vinteren»\*. Det kan vi naturligvis ikke avskrive, men før vinteren eventuelt er her - kommer vårsleppet og sommeren i boligmarkedet. NBBL tror derfor på et sterkt andre kvartal. **«Summer is coming»**

# Innhold

## 1. NBBLs prisstatistikk

- Boligprisene økte med 1,6% i 1. kvartal s. 4
- Gjennomsnittspriser 3-roms blokk og 4-roms småhus s. 6
- Prisene på borettslagsboliger vs. «totalmarkedet» s. 7

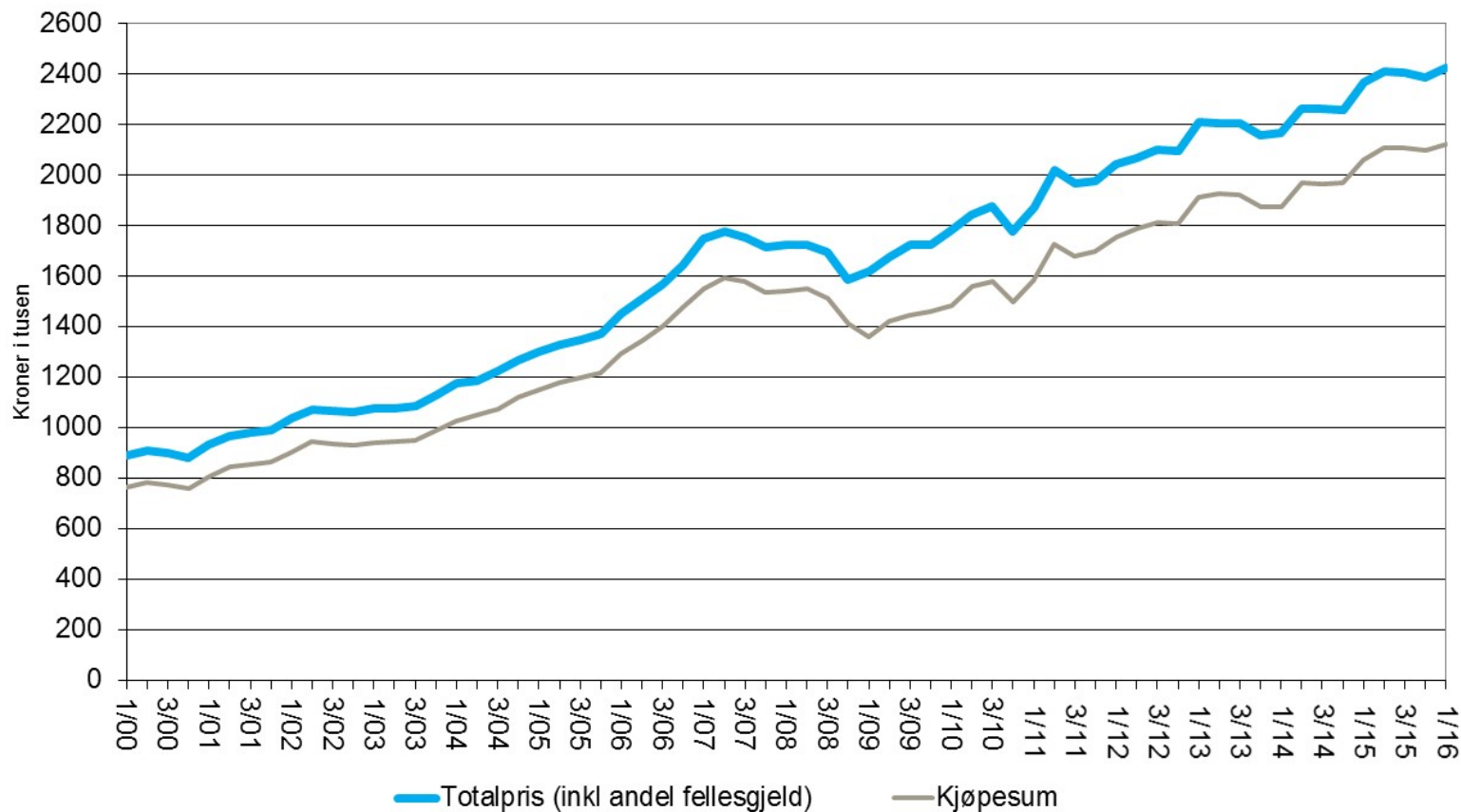
## 2. Boligmarkedet

- Dyrt å leie – billig å eie s. 8
- Mindre prisforskjell på ny og brukt bolig i de store byene s. 9
- Rentekostnaden faller videre til tross for stigende gjeldsgrad s. 10
- Frisk start på boligbyggingen i 2016 s. 11
- Regionale forskjeller i tilbuds-/etterspørselsbalansen s. 12
- Full fart i Oslo – utfordrende i Stavanger s. 13

## 3. Norsk økonomi

- Norsk økonomi, bedre enn sitt rykte? s. 14
- Klare tegn til todeling mellom olje- og fastlandsøkonomien s. 15
- Overdreven forbrukerpessimisme eller grunn til bekymring? s. 16
- Styringsrenta nærmer seg null s. 17

# Boligprisene økte med 1,6 prosent i 1. kvartal 2016



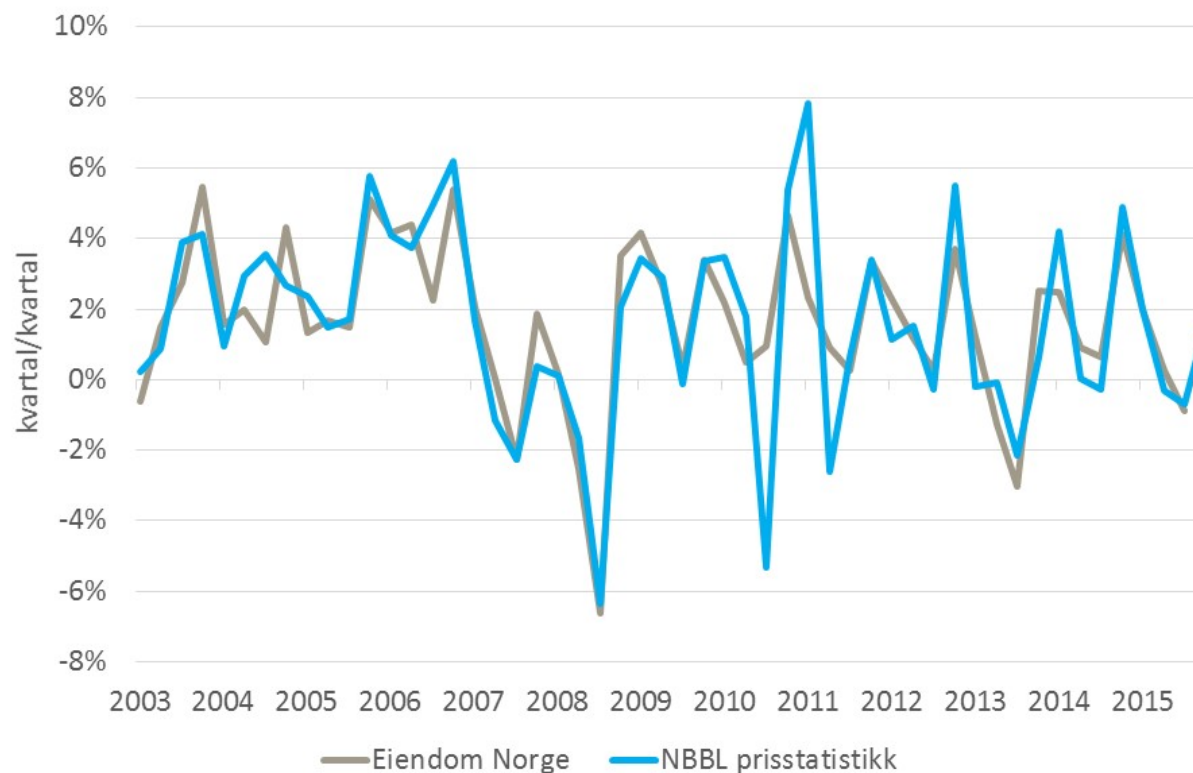
NBBL presenterte ny prisstatistikk fra 4. kvartal 2010. Statistikken viser tall beregnet etter ny modell fra 1. kvartal 2009 og framover. Det er endringer i utvalget for statistikken, endringer i beregningsmodellen og helt ny teknisk løsning. Utvalget av omsatte boliger i statistikken omfatter bare boligbyggelag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

# Boligprisene økte med 1,6 prosent i 1. kvartal 2016

Nøkkeltall 1. kvartal 2016	
Gjennomsnittlig totalpris:	Kr 2 424 000
Endring i totalpris:	1,6%
Gjennomsnittlig kjøpesum:	Kr 2 120 000
Gjennomsnittlig fellesgjeld:	Kr 305 000
Fellesgjelden utgjør:	12,5% av totalpris
Omsatte boliger i utvalget	2 135
Oppgang i totalpris fra 1. kvartal 2015	2,5%

NBBLs prisstatistikk viser at prisen på borettslagsboliger økte med 1,6 prosent i 1. kvartal. Boligprisene har dermed steget 2,5 prosent det siste året. Historisk har gjennomsnittlig prisvekst i 1. kvartal vært 3,7 prosent og stått for bortimot halvparten av prisveksten på borettslagsboliger i løpet av året. NBBLs analyser tilsier en prisvekst på 5 prosent i 2016 og NBBL hadde derfor ventet en noe høyere prisvekst i første kvartal, denne veksten tror vi imidlertid at vil komme frem mot sommeren.

# 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 1. kvartal 2016

### Priser på boliger i blokk

	Gjennomsnittspris		Kvm. pris	
	3-rom	Alle	3-roms	Alle
<b>Oslo</b>	3 731 174	3 412 009	50 117	50 241
<b>Bergen</b>	2 700 340	2 411 482	36 850	37 200
<b>Trondheim</b>	2 744 365	2 558 722	37 011	37 905
<b>Stavanger</b>	2 426 492	2 345 412	32 658	34 465
<b>Tromsø</b>	2 756 974	2 737 776	34 987	36 828
<b>Akershus</b>	2 737 708	2 589 961	38 119	39 423
<b>Øvrig Østlandet</b>	1 854 810	1 701 052	25 619	26 131
<b>Øvrig Vestlandet</b>	1 934 149	1 900 500	27 059	27 800
<b>Øvrig Nord-Norge</b>	1 851 185	1 829 934	27 397	28 687

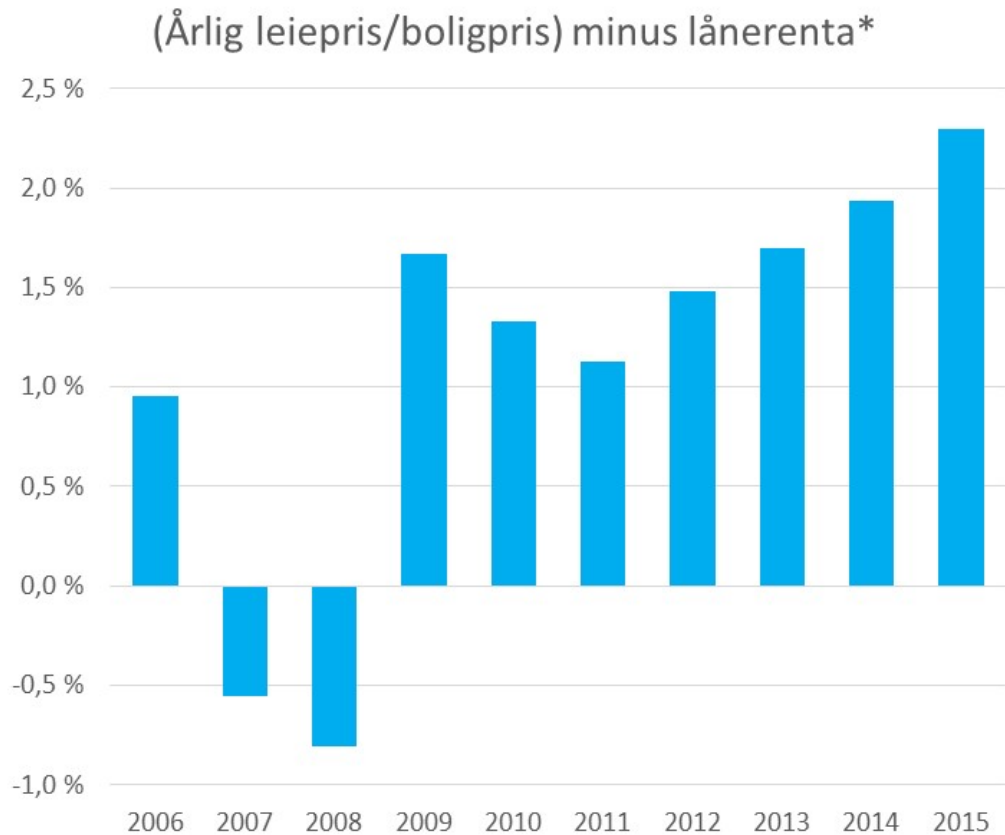
### Priser på boliger i småhus

	Gjennomsnittspris		Kvm. pris	
	4-roms	Alle	4-roms	Alle
<b>Oslo</b>	4 818 889	4 818 889	43 492	43 492
<b>Bergen</b>	2 895 714	2 826 484	26 294	27 436
<b>Trondheim</b>	3 383 950	3 112 235	31 810	37 271
<b>Stavanger</b>	3 322 531	3 009 415	33 235	34 824
<b>Tromsø</b>	3 477 928	3 477 928	33 400	33 400
<b>Akershus</b>	3 309 994	3 002 298	31 802	33 529
<b>Øvrig Østlandet</b>	2 217 641	1 858 575	22 910	24 147
<b>Øvrig Vestlandet</b>	2 287 504	1 572 252	23 080	20 504
<b>Øvrig Nord-Norge</b>	2 224 244	1 938 988	22 316	25 043

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 vårt utvalg.

# Boligprisene

## Dyrt å leie – billig å eie



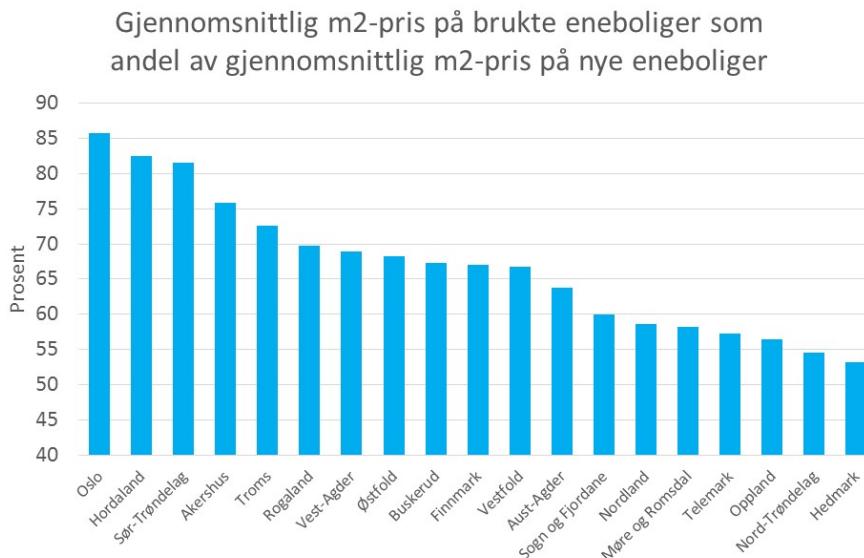
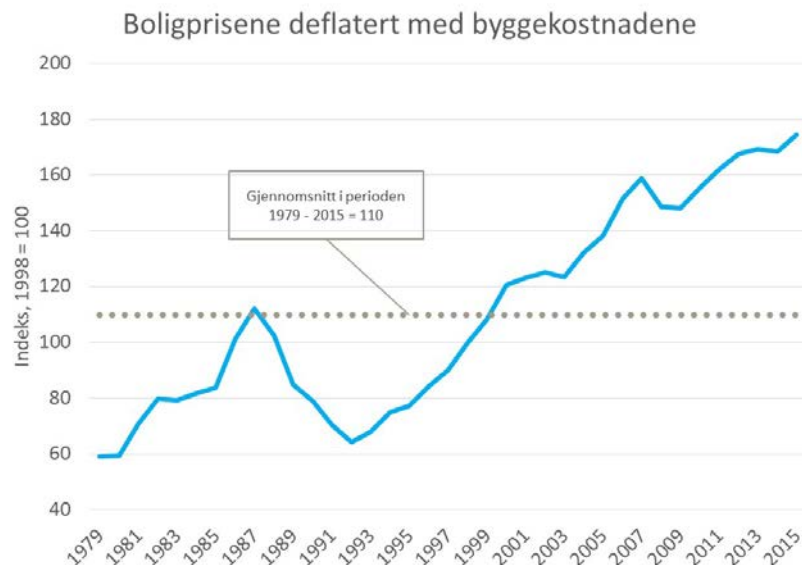
Når man vurderer hvorvidt man skal leie eller eie sin egen bolig er det mange faktorer som spiller inn. En av disse faktorene er direkteavkastningen ved utleie av bolig sammenlignet med finansieringskostnaden ved kjøp av bolig – som vist i grafen. Til tross for stigende boligpriser ser vi at en fallende rentekostnad de siste årene relativt sett har gjort det stadig mer attraktivt å eie egen bolig kontra å leie. Med forventninger om ytterligere rentefall tror NBBL at det vil bidra til å holde prispresset oppe i boligmarkedet.

\* Årlig leiepris er hentet fra SSB sin Leiemarkedsundersøkelse hvor vi ser på leieforhold inngått i det aktuelle året og året før. Boligprisene baserer seg på borettslagsleiligheter. Rentekostnaden er hentet fra SSB, totale utlån med pant i bolig (ekskl. Statens pensjonkasse)



# Boligprisene II

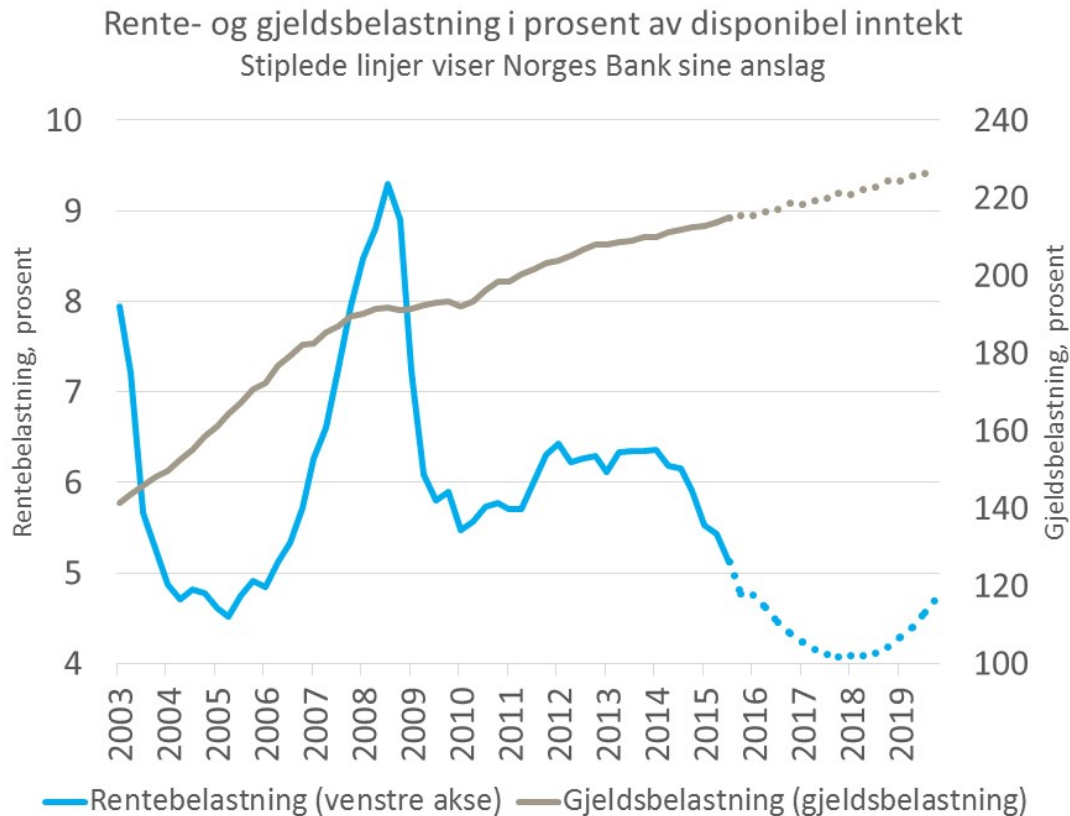
## Mindre prisforskjell på ny og brukt bolig i de store byene



Siden tidlig på nittitallet har boligprisene steget mer enn byggekostnadene (materialer og arbeidskraft). Nå skal man ikke se seg blind på grafen til venstre da økte tomtepris og skjerpede tekniske/formelle krav også har bidratt til å øke boligprisen. Det er likevel interessant å se nærmere på prisforholdet mellom nye og brukte boliger. Figuren til høyre sammenligner prisforholdet per fylke og finner - ikke overraskende - at forskjellen er langt mindre i de store byene. Øverst finner vi Oslo hvor en brukt enebolig koster i overkant av 85 prosent av en ny enebolig, nederst finner vi Hedmark på 53 prosent. Landsgjennomsnittet ligger på 69,2 prosent.

# Bokostnader

## Rentekostnaden faller videre 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

## Frisk start på boligbyggingen i 2016

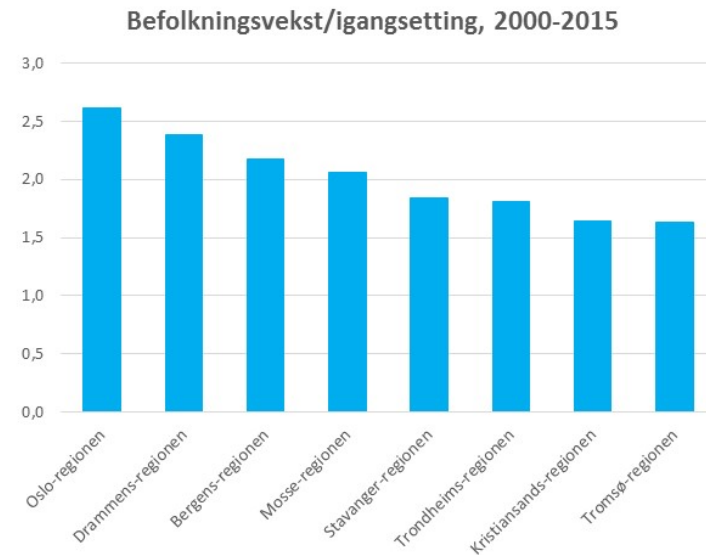
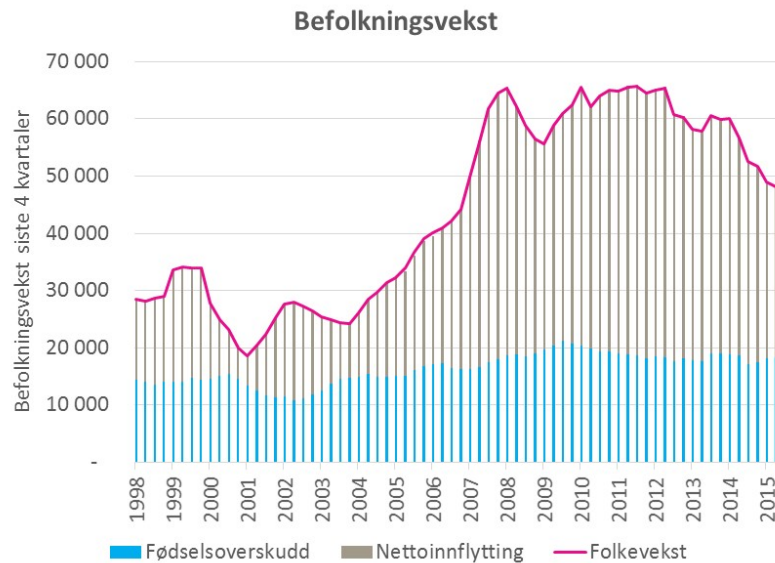


Boligbyggingen virker å ha fått en sterk start på året. Blant annet i Sør-Trøndelag, Hordaland, Akershus og Troms har det vært gode igangsettingstall sammenlignet med fjoråret. Det har bidratt til at tolv månedersveksten i igangsettingstillatelsene har steget til hele 31 615, det høyeste tallet på tre år og på høyde med den aktive perioden før finanskrisen i 2008. Det er imidlertid også her tydelige forskjeller på tvers av landet og aktiviteten i Rogaland er naturlig nok nokså lav.

Bygg og anleggsaktørene i Norges Bank sitt Regionale nettverk melder samlet om en moderat vekst i boligbyggingen, men som i de foregående spørre rundene er det store regionale forskjeller. Det meldes om kraftig vekst i boligbyggingen på Østlandet, mens boligbyggingen på Sør-Vestlandet fortsatt faller. Aktørene ser for seg en stabil vekst de kommende seks månedene, Østlandet skiller seg ut med forventninger om fortsatt høy vekst i igangsettingen.

# Befolkningsvekst

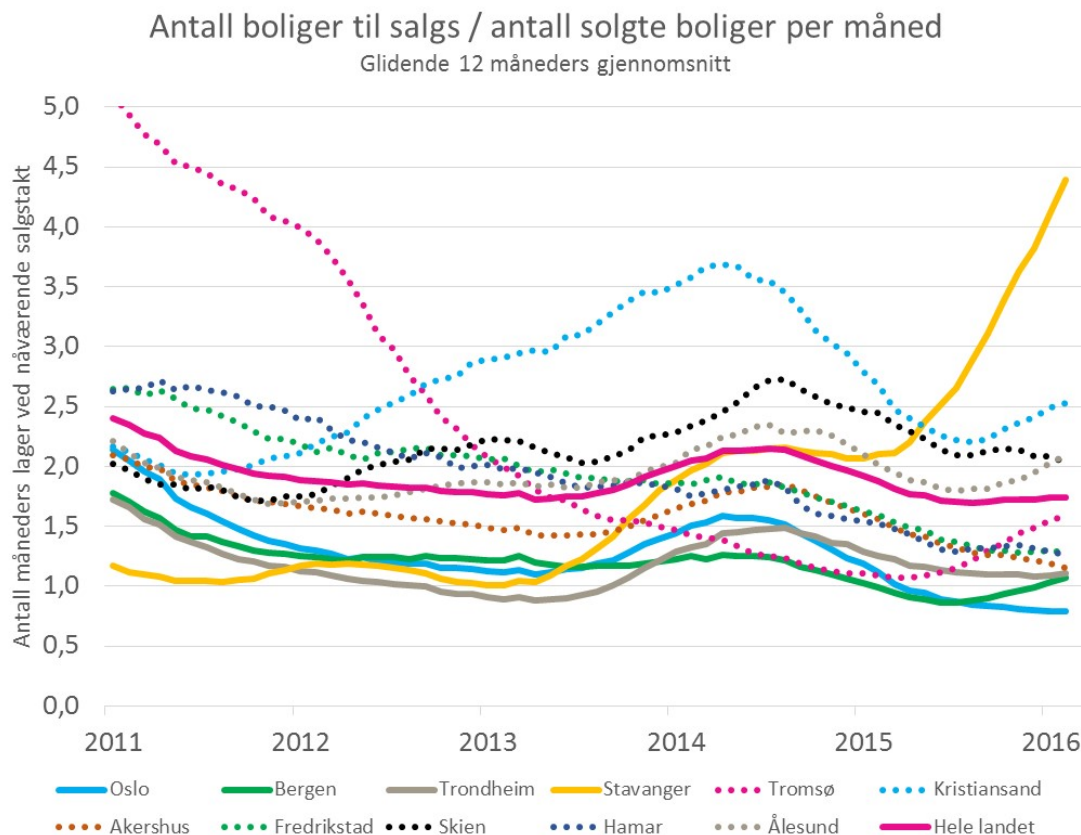
## Regionale forskjeller i tilbuds-/etterspørselsbalansen



Den kraftige veksten i arbeidsinnvandringen som begynte med EU-utvidelsen i 2004 og ble forsterket av finanskrisen i 2008 – har ført til økt boligetterspørsel det siste tiåret. Effektene av finanskrisen er imidlertid i ferd med og reverseres ved at arbeidsledigheten er stigende i Norge og at kronkursen har svekket seg. Dermed avtar arbeidsinnvandringen, riktignok fra et historisk høyt nivå. Det er imidlertid store forskjeller mellom de ulike regionene. I Stavanger dempes befolkningsveksten raskt, mens den i Oslo fortsatt er høy. Grafen til høyre viser befolkningsvekst delt på antall igangsettingstillatelser fra 2000-2015.\* NBBL forventer at etterslepet av den høye befolkningsveksten vil fortsette å presse prisene i Oslo-regionen, mens lavere befolkningsvekst vil virke negativt på et allerede presset boligmarked i Rogaland. På landsbasis vil også fjorårets asyltilstrømming fortsatt virke prisdrivende gjennom økt etterspørsel etter bolig.

# Temperaturen i markedet

## Full fart i Oslo, utfordrende i Stavanger

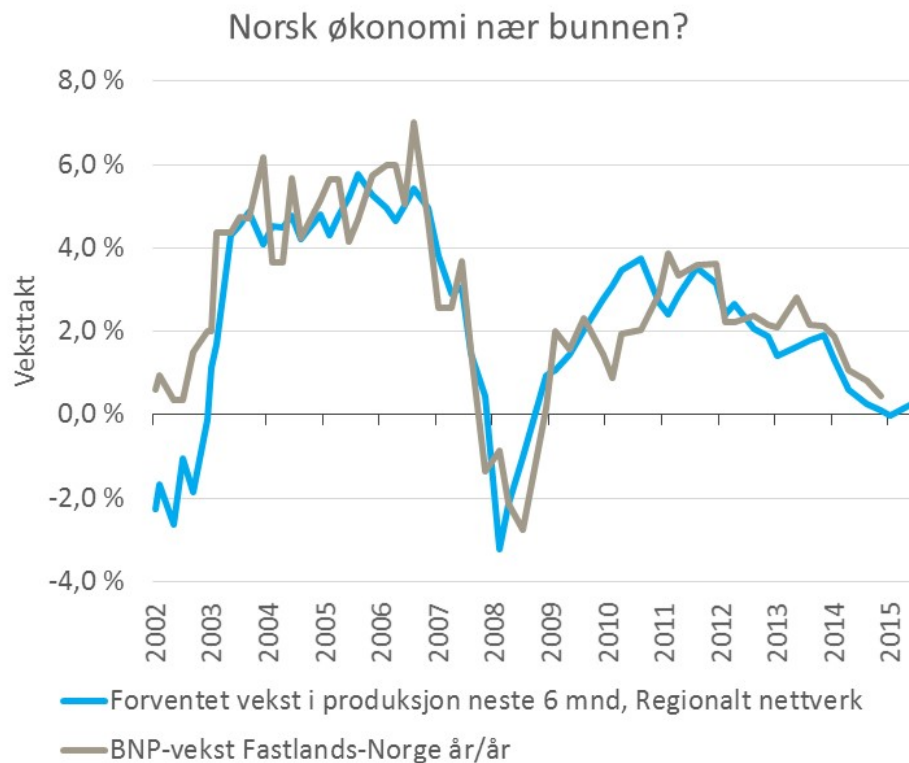


I NBBL følger vi markedsindikatorer som formidlingstid, lager av usolgte boliger og antall solgte boliger med stor interesse, da dette ofte vil være ledende indikatorer/temperaturmålere på fremtidig prisutvikling i boligmarkedet.

Figuren ser på antall usolgte boliger og salgstakten i en rekke utvalgte byer. Som ventet skiller Stavanger seg ut i negativ retning. I tillegg merker vi oss at grafen indikerer litt avtagende press i byer som Tromsø, Kristiansand og Ålesund. Aktiviteten i hovedstadsområdet fremstår imidlertid som meget høy. Også i andre byer på Østlandet som Fredrikstad, Skien og Hamar tyder grafen på høy og stigende aktivitet. For landet samlet vurderer NBBL aktiviteten i boligmarkedet som god, noe som underbygger forventningen om et positivt boligmarked frem mot sommeren.

# BNP-vekst

## Norsk økonomi, bedre enn sitt rykte?



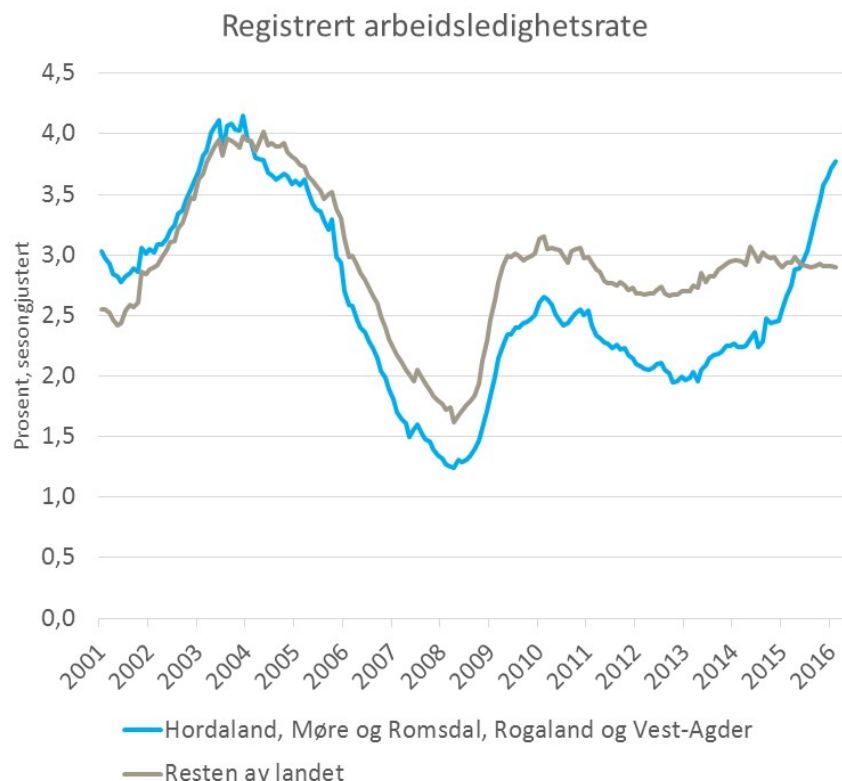
Ved inngangen til året trakk vi frem utviklingen i norsk økonomi /arbeidsledigheten som den kanskje største risikofaktoren for utviklingen i boligmarkedet i 2016. Med vår prognose på 5 prosent boligprisvekst støttet vi oss imidlertid på Norges Bank og SSB sine prognoser om at Norge ville unngå en resesjon og at økningen i arbeidsledigheten var nær toppen. Utviklingen siden årsskiftet gir støtte til hypotesen om en todeling av norsk økonomi, der ringvirkningene fra oljenæringen til resten av landet/fastlandsøkonomien blir begrensete.

Som grafen viser, stiger forventningsindeksen i Regionalt Nettverk for første gang siden august 2014. Riktignok er det altfor tidlig å konkludere med at bunnen er nådd, men også de underliggende detaljene er oppløftende. Av de åtte ulike næringene som utgjør indeksen, melder hele syv næringer om litt bedre utsikter i februar 2016 kontra desember 2015.

Det sies imidlertid at «en svale gjør ingen sommer» og vi utelukker slett ikke at det kan være lange tidsetterslep på ringvirkningene fra oljenæringen. Men denne utviklingen gjør oss litt sterkere i troen på at vi styrer klar av en resesjon, selv om usikkerheten fortsatt er stor i norsk økonomi.

# Arbeidsmarkedet

## Klare tegn til todeling mellom olje- og fastlandsøkonomien



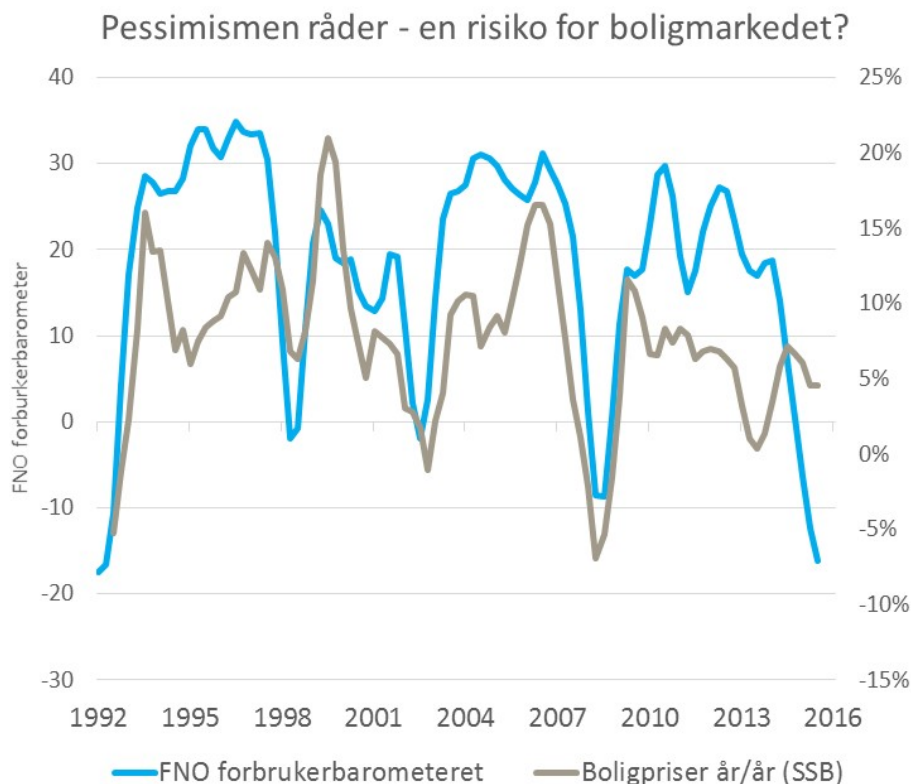
Vi er ekstra oppmerksomme på utviklingen i arbeidsmarkedet i disse dager. Omstilling i oljesektoren har ført til at arbeidsledigheten har økt betydelig på Vestlandet. Spesielt Rogaland er hardt rammet, noe som også gjenspeiles i boligmarkedet. I forrige rapport fokuserte vi imidlertid på at det så langt ikke har vært noen synlige ringvirkninger til fastlandsøkonomien. Denne todelingen har vedvart også i årets tre første måneder, noe NBBL mener er en positiv utvikling.

Selv om det er for tidlig å avskrive at utfordringene i oljenæringen også vil spre seg til resten av landet så er «sidelengs» utviklingen i ledigheten i «resten av landet» nå gode nyheter. Kanskje kan det være slik at den kraftige kronesvekkelsen, rentekutt og ekspansiv finanspolitikk er nok til å dempe de negative impulsene fra oljenæringen.

Utviklingen i arbeidsmarkedet gjør at vi går mot et moderat lønnsoppgjør i 2016. Norges Bank forventer en lønnsvekst på 2,6 prosent. Med en inflasjonsprognose på 3,0% innebærer det svekket kjøpekraft (negativ reallønnsvekst) for forbrukerne. Utsiktene bedres imidlertid i løpet av prognoseperioden og i 2019 forventer Norges Bank en reallønnsvekst på 2 prosent.

# Forbrukertillit

## Overdreven pessimisme eller grunn til bekymring?



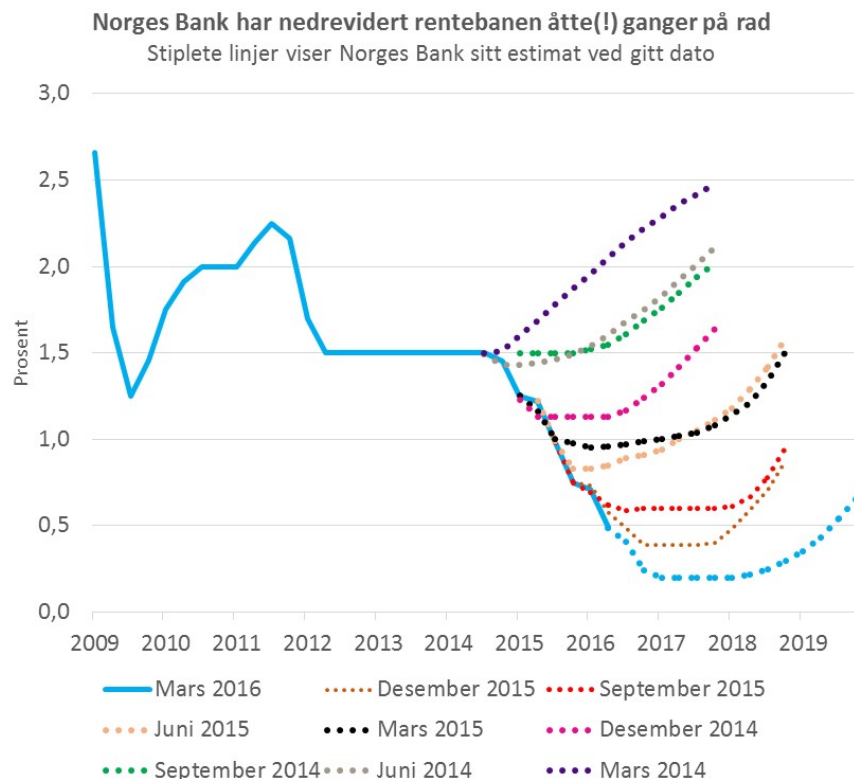
I følge FNO sitt forventningsbarometer råder pessimismen i norsk økonomi om dagen. Forventningsbarometeret har falt seks kvartaler på rad og er på sitt laveste nivå siden bank- og boligkrisen tidlig på 90-tallet. Det er flere som melder om at de vurderer å møte trangere tider med å utsette større anskaffelser og bruke mindre tid på bil og reiser. Dersom dette blir en realitet vil det naturligvis også påvirke etterspørselen i boligmarkedet negativt.

Historisk er det en korrelasjon på 0,63 mellom tolv månedersveksten i boligprisene og forbrukerbarometeret, noe som kan gi grunnlag for bekymring. På den andre siden - hvis norsk økonomi er i ferd med å stabilisere seg og vi unngår en betydelig resesjon - er det naturlig å anta at forbrukertilliten vil ta seg noe opp igjen de nærmeste kvartalene. Norges Bank anslår at privat konsum vil stige med 1,6 prosent i 2016.



# Pengepolitikk

## Styringsrenta nærmer seg null



Sentralbanksjef Øystein Olsen fulgte opp budskapet årstalen sin - «nå kommer vinteren» - og senket styringsrenten til 0,5 prosent. Norges Bank velger samtidig å gjøre et kraftig kutt i rentebanen. De begrunner rentekuttet og nedrevideringen av rentebanen først og fremst med noe svakere vekstutsikter både her hjemme og internasjonalt. NBBL er også usikre på utviklingen i norsk økonomi. Vi har imidlertid vanskelig for å se at den har gått i negativ retning siden det forrige rentemøte i desember. Registrert arbeidsledighet har holdt seg relativt stabil og Regionalt nettverk brøt sin fallende trenden og bikket litt opp igjen i februar. Når vi i tillegg ser at kronen er svakere og inflasjonen høyere enn det Norges Bank la til grunn i desember, synes NBBL den betydelige nedrevideringen av rentebanen er litt overraskende og det vil isolert sett bidra til økte boligpriser.

Norges Bank har nå senket rentebanen åtte ganger på rad siden mars 2014. Den nye rentebanen indikerer at styringsrenta blir kuttet til 0,25 prosent i september (tidligst i juni). Deretter har Norges Bank lagt inn en 20 prosent sannsynlighet for ytterligere rentekutt og nullrente fra slutten av året/begynnelsen av 2017. Bli norsk økonomi utsatt for nye store forstyrrelser utelukker heller ikke Norges Bank negative styringsrenter.

# 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 31.12.2015 var 43 boligbyggelag tilsluttet NBBL. Disse har om lag 955.000 medlemmer og forvalter over 465.000 boliger i nesten 11.000 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)

