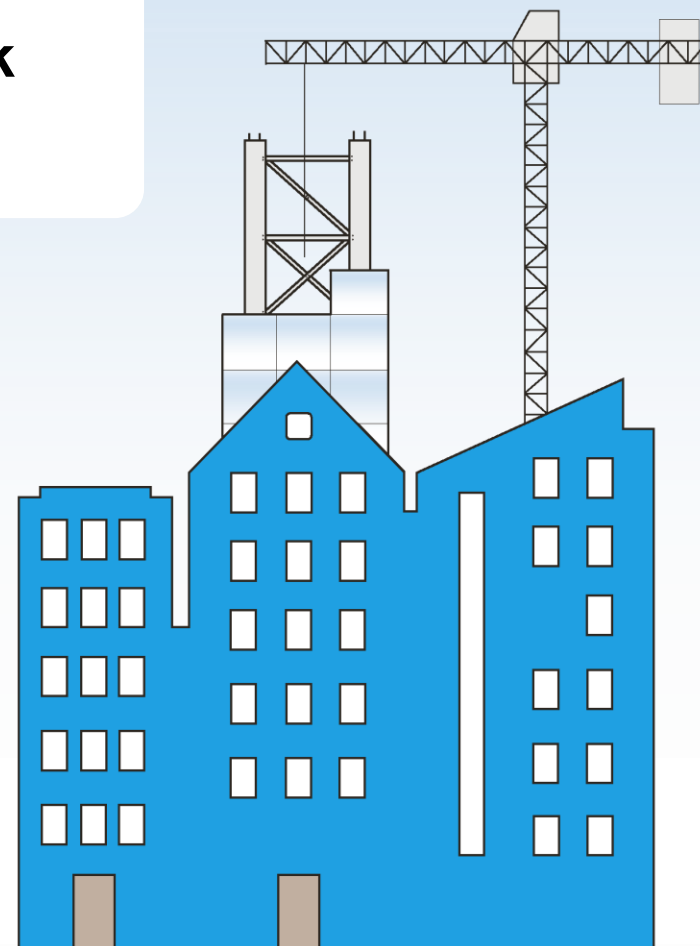
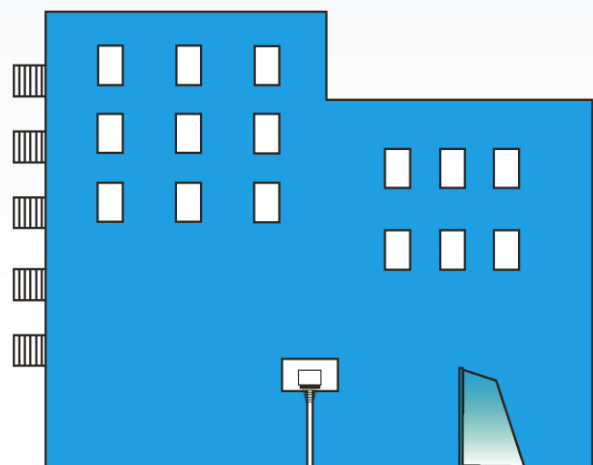


Boligmarkedsrapport og prisstatistikk

NBBL 2. kvartal 2016



Markedssyn

«Et helt halvt år» i boligmarkedet

Som vi forventet i forrige rapport - «*Summer is coming*» - har kombinasjonen av rentekutt og stabilisering i arbeidsmarkedet ført til sterk boligprisvekst i første halvår. Faktisk har veksten vært så sterk at vi tror at en betydelig del av årets prisvekst allerede er «tatt ut» – «**et helt halvt år**» i **boligmarkedet** – og vi ser for oss mer moderat prisoppgang i siste halvdel av 2016.

Ved inngangen til året anså vi ringvirkninger fra oljen og utviklingen i arbeidsmarkedet som den største risikofaktoren for vår prognose. Den siste tiden har det imidlertid kommet stadig flere tegn på at den største smittefaren fra oljesektoren er over, noe som naturligvis er godt nytt for boligmarkedet. Høy og stadig økende gjeldsgrad er imidlertid en vedvarende utfordring og risiko på litt lengre sikt. De underliggende driverne for fortsatt boligprisoppgang er likevel fortsatt til stede: 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.

Ellers så er det uvanlig store regionale forskjeller om dagen. Spesielt i Oslo-regionen er det veldig stort prispress, og behovet for økt boligbygging blir stadig mer prekært. Stavanger har derimot i lang tid vært motsatsen og prisene har falt betydelig de siste årene, naturligvis drevet av krise og omstilling i oljesektoren. I rapporten ser vi imidlertid nærmere på situasjonen i Stavanger og finner grunn til beskjeden optimisme og tror at bunnen er nær.

I hele markedet samlet er omsetningsaktiviteten generelt sett god. I tillegg til Oslo/Akershus viser Trondheim og østlandsbyer som Fredrikstad, Hamar og Skien økt aktivitet, mens det i kystbyer som Kristiansand, Bergen, Ålesund og Tromsø er tegn til litt lavere aktivitet.

Innhold

1. NBBLs prisstatistikk

- Boligprisene økte med 3,3 prosent i 2. kvartal s. 4
- Gjennomsnittspriser 3-roms blokk og 4-roms småhus s. 6
- Prisene på borettslagsboliger vs. «totalmarkedet» s. 7

2. Boligmarkedet

- Lave renter senker investorenes avkastningskrav på bolig s. 8
- Gjeldsbelastningen mot 300? s. 9
- Økt boligsalg → økt boligbygging s. 10
- Regionale forskjeller i tilbuds-/etterspørselsbalansen s. 11
- Høyt press på Østlandet generelt, og Oslo spesielt s. 12
- Nærmer Stavanger seg bunnen? s. 13

3. Norsk økonomi

- Bedre utvikling i norsk økonomi, på marginen s. 14
- Færre arbeidsledige – kan ledigheten ha toppet ut? s. 15
- Negativ reallønnsvekst demper handlelysten s. 16
- Styringsrenta kuttes til 0,25 prosent i høst s. 17

Boligprisene økte med 3,3 prosent i 2. 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.

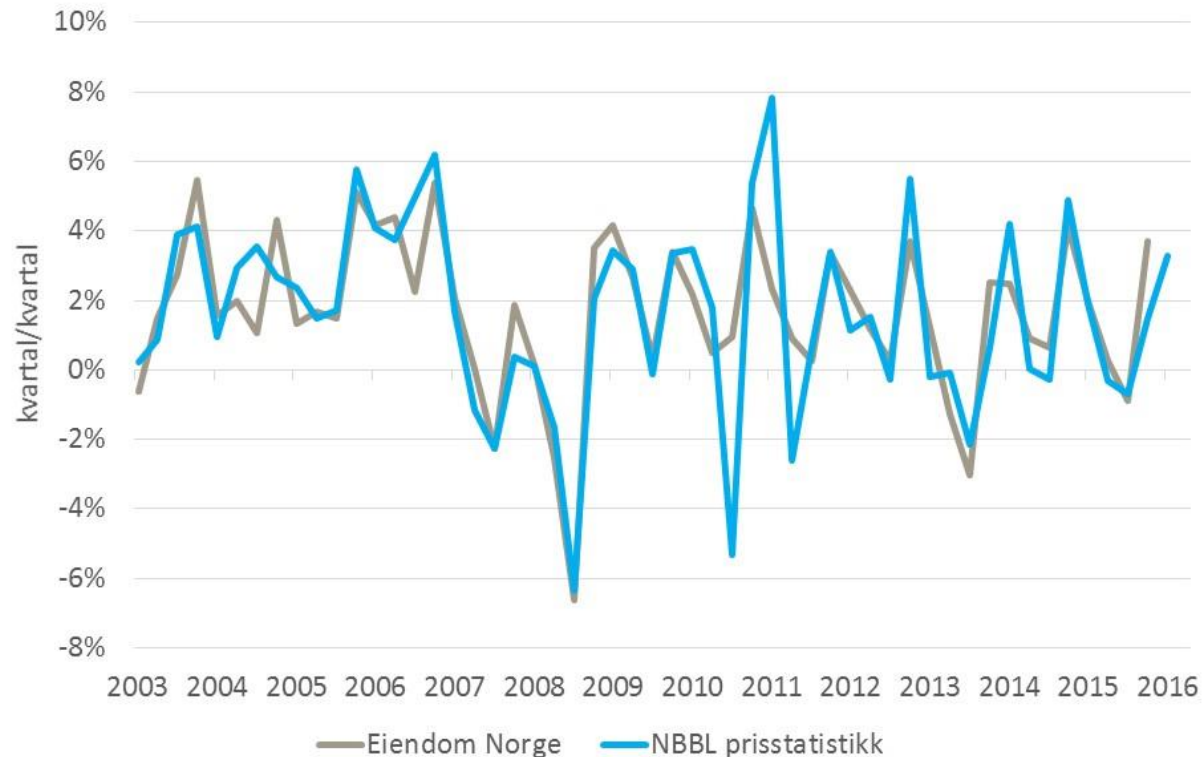
Boligprisene økte med 3,3 prosent i 2. kvartal 2016

Nøkkeltall 2. kvartal 2016	
Gjennomsnittlig totalpris:	Kr 2 498 000
Endring i totalpris:	3,3%
Gjennomsnittlig kjøpesum: Kr 2 205 000	
Gjennomsnittlig fellesgjeld:	Kr 294 000
Fellesgjelden utgjør:	11,8% av totalpris
Omsatte boliger i utvalget	2 793
Oppgang i totalpris fra 2. kvartal 2015 3,6%	

NBBLs prisstatistikk viser at prisen på borettslagsboliger økte med 3,3 prosent i 2. kvartal. Prisene i vår statistikk har dermed økt med 4,8 prosent nominelt i løpet av første halvår. Det er uvanlig store regionale forskjeller i prisutviklingen om dagen. Mens prisene i Oslo-regionen viser sterk vekst, er det fortsatt fallende priser i Stavanger-regionen. Generelt sett så er det stort sett moderat prisutvikling i resten av landet.

Kvadratmeterprisen i Oslo ligger nå 35-40 prosent over prisenivået i de øvrige storbyene. Bare siden nyttår har boligprisene i Oslo steget 8,9 prosent (nominelt).

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 2. kvartal 2016

Priser på boliger i blokk

	Gjennomsnittspris		Kvm. pris	
	3-rom	Alle	3-roms	Alle
Oslo	3 664 758	3 497 905	50 758	53 705
Bergen	2 792 290	2 640 894	38 707	38 429
Trondheim	2 831 272	2 634 764	38 463	39 839
Stavanger	2 326 877	2 270 189	32 184	34 294
Tromsø	2 849 042	2 702 221	34 953	40 996
Akershus	2 812 613	2 616 078	39 080	40 744
Øvrig Østlandet	1 941 536	1 749 928	27 079	27 108
Øvrig Vestlandet	2 358 084	2 133 667	31 589	30 144
Øvrig Nord-Norge	2 113 774	1 988 036	30 782	31 169

Priser på boliger i småhus

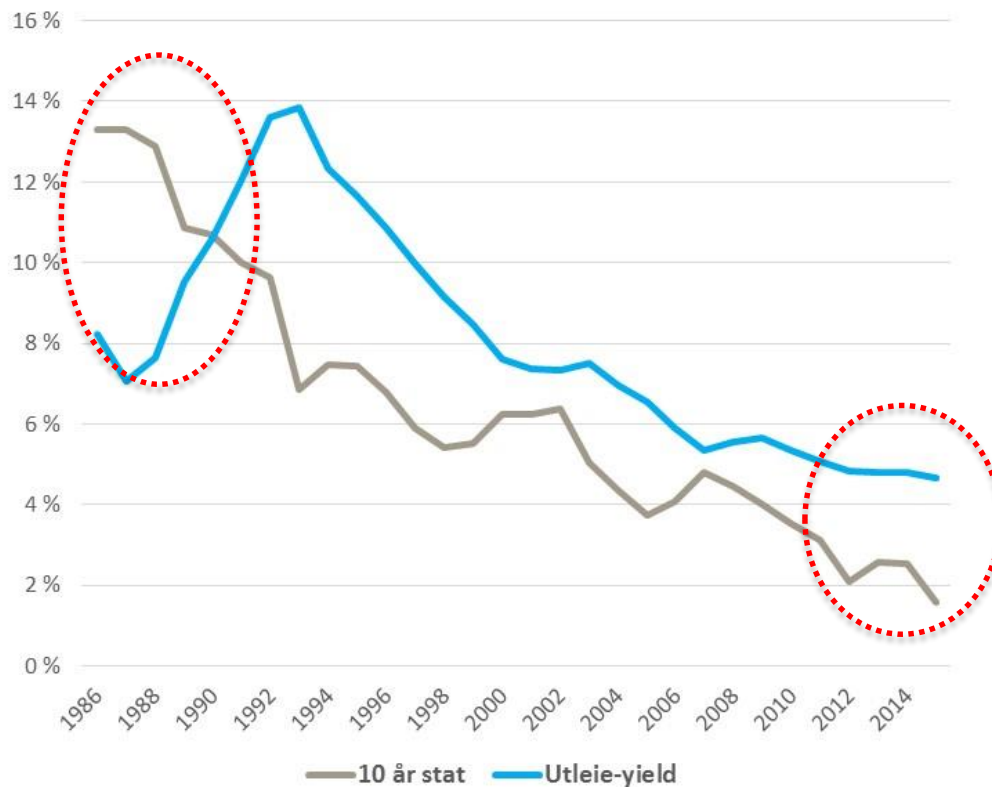
	Gjennomsnittspris		Kvm. pris	
	4-roms	Alle	4-roms	Alle
Oslo	4 691 027	4 328 129	43 809	48 166
Bergen	3 190 747	2 748 176	32 230	30 674
Trondheim	3 397 750	3 185 182	31 426	34 791
Stavanger	3 301 854	3 025 628	33 896	35 323
Tromsø	3 652 945	3 652 945	35 789	35 789
Akershus	3 512 092	3 080 791	32 245	35 992
Øvrig Østlandet	2 207 751	1 880 793	22 931	24 296
Øvrig Vestlandet	2 505 813	1 897 550	25 242	24 227
Øvrig Nord-Norge	2 346 449	2 023 674	24 091	25 433

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 vårt utvalg.

Boligprisene

Lave renter senker investorenes avkastningskrav på bolig

Leiepris/boligpris-raten følger rentenivået

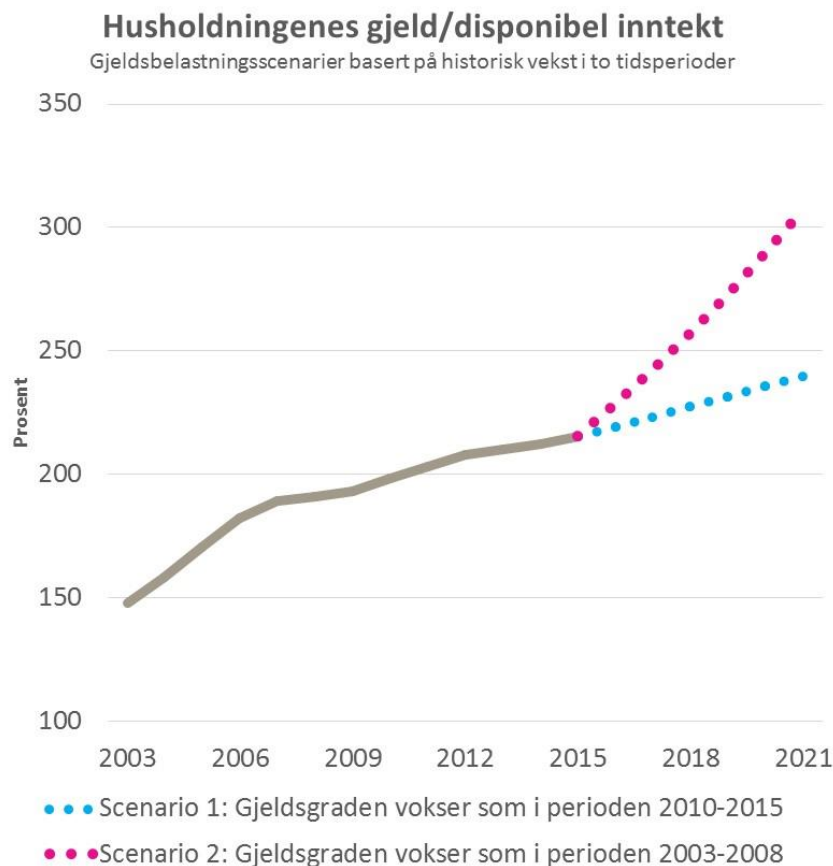


Det er mange måter å vurdere hvorvidt boligprisene er høye eller lave. Ett mye brukt mål er utleieavkastningen, altså potensielle leieinntekter delt på boligprisen. I takt med at boligprisene har økt mer enn leieprisene har denne avkastningen falt - og dette forholdet blir ofte trukket frem som et argument for at boligprisene er for høye.

Det er imidlertid viktig å korrigere for det fallende rentenivået - lavere rente senker investorenes avkastningskrav. Som figuren viser lar dagens lave utleieavkastning seg i stor grad forklare av det lave rentenivået – noe som ikke var tilfellet i forkant av boligpriskrakket tidlig på 90-tallet.

Bokostnader

Gjeldsbelastningen mot 300? Ett urovekkende scenario...



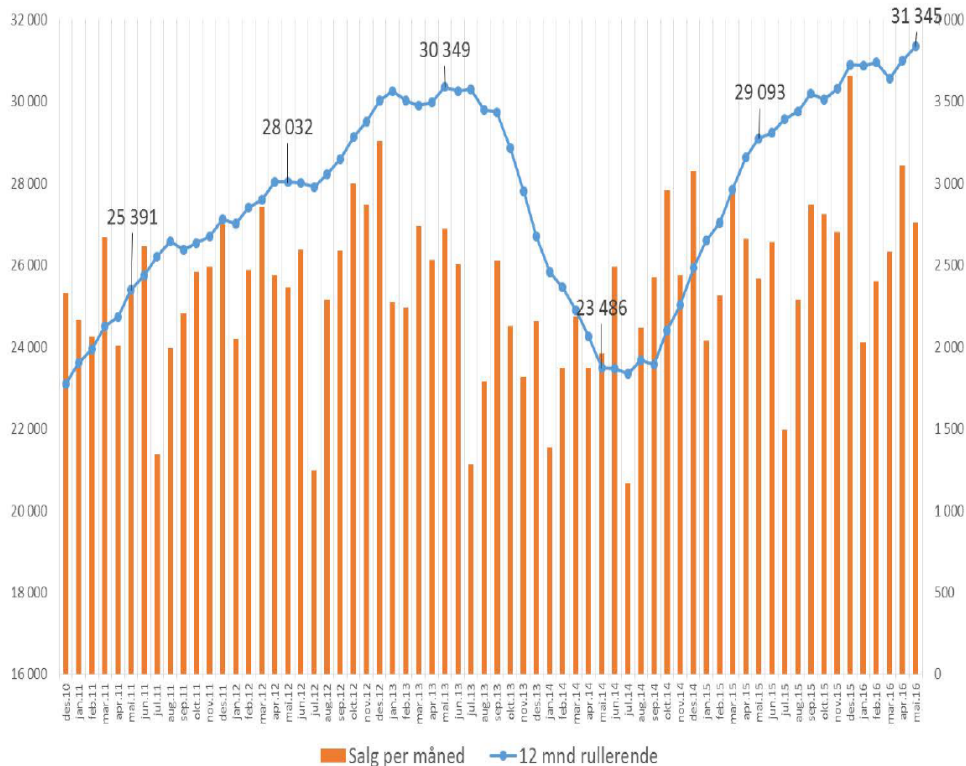
Husholdningenes gjeldsgrad har økt fra 141 prosent i 2003 til 215 prosent i dag, til tross for at inntektsveksten har vært høy i perioden. Stadig lavere boliglånsrenter har imidlertid gjort sitt til at husholdningenes renteutgifter likevel har holdt seg på et lavt nivå, historisk sett.

Til tross for forventninger om lave renter lenge, er den stadig økende gjeldsgraden bekymringsfull. Siden 2003 har andelen husholdninger med gjeldsbelastning over 500 prosent av disponibel inntekt økt fra 6,6 prosent til 13,4 prosent. Den dagen rentene eventuelt stiger vil dermed mange husholdninger være sårbare.

Og nå som inntektsveksten er ventet å bli mer moderat - samtidig som boligprisveksten har skutt fart - er det et urovekkende scenario dersom gjeldsgraden igjen begynner å stige slik vi så i perioden 2003-2008.

Byggeaktiviteten

Økt boligsalg → økt boligbygging

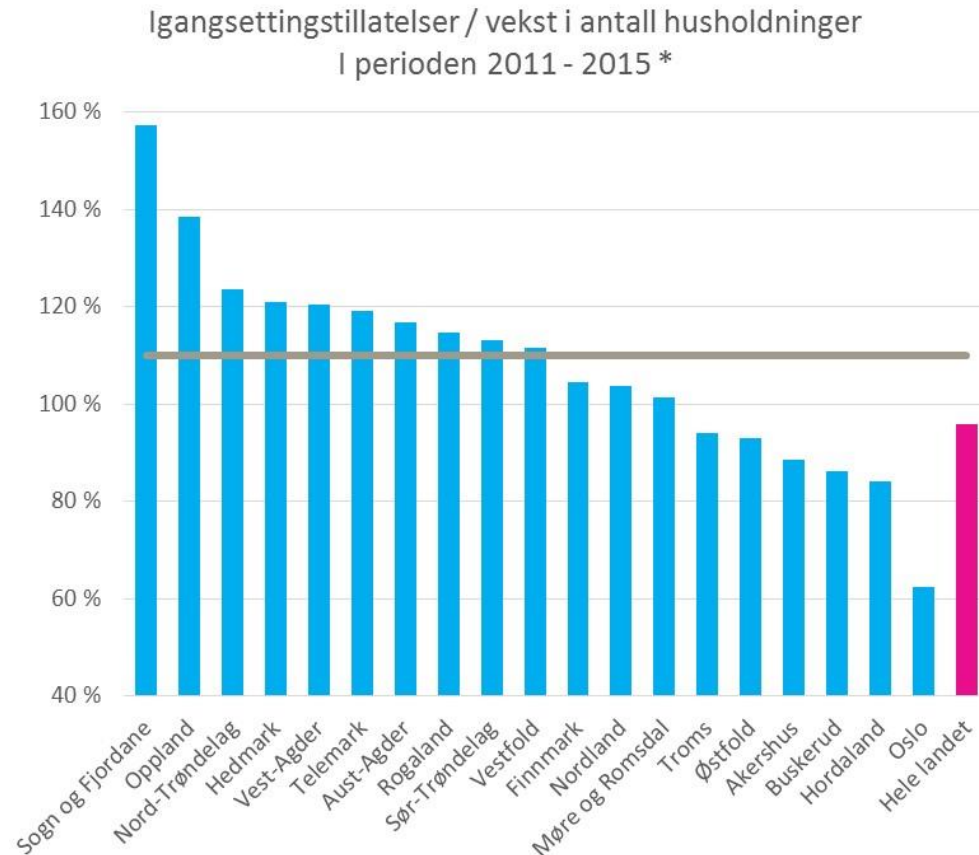


Stigende boligpriser har bidratt til å løfte igangsettingen i 2016. SSB sine igangsettingstillatelser for årets første fem måneder ligger 15 prosent høyere enn gjennomsnittet de siste fem årene. Det er spesielt Østlandet og Nord-Norge som bidrar til oppgangen, men også i Hordaland og Sogn og Fjordane øker antall igangsettingstillatelser. Til tross for oppgangen er det likevel grunn til å tro at det fortsatt bygges for lite i Oslo-regionen. For øvrig faller naturlig nok antall igangsettingstillatelser i Stavanger som en følge av tregere salg og nedgang i boligprisene der.

For landet som helhet har det blitt gitt 32.304 igangsettingstillatelser det siste året, noe som innebærer enn oppgang på 3.923 enheter fra mai 2015. Med fortsatt god fart i boligsalget er det ventet at igangsettingen vil holde seg på et høyt nivå også fremover.

Befolkningsvekst

Oslo sliter med å møte befolkningsveksten, mens det på landsbasis er mer nyansert

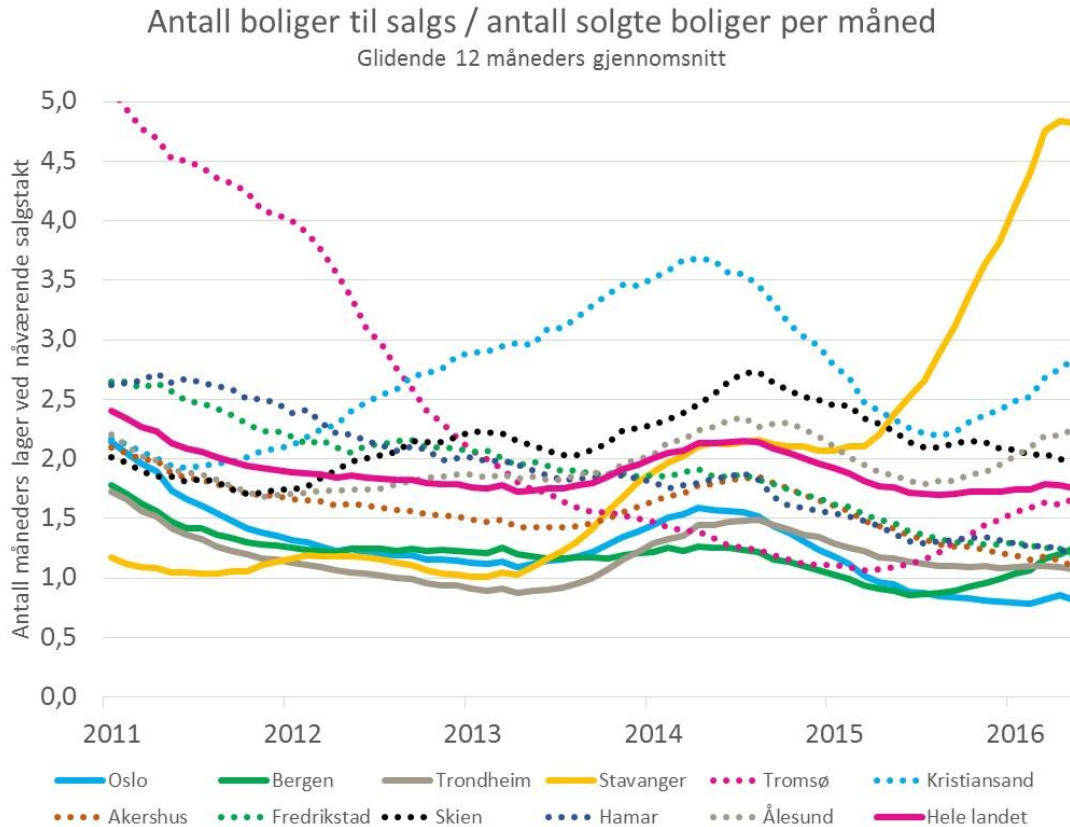


Økningen vi har sett i boligbyggingen det siste året er etterlengtet. Spesielt i Oslo-regionen har det blitt bygd for få boliger de siste årene. Dette kan være med å forklare den høye prisveksten vi har sett i hovedstaden. Også på landsbasis kan man argumentere for at det bygges for lite, men bildet noe mer nyansert.

* Ettersom ikke alle igangsettingstillatelser faktisk blir brukt, fullføres det alltid færre boliger enn antall igangsettingstillatelser tilsier. Tar vi også høyde for avgang av boliger, så er det mye som tyder på at likevekten bør ligge noe høyere enn 100%.

Temperaturen i markedet

Høyt press på Østlandet generelt, og Oslo spesielt

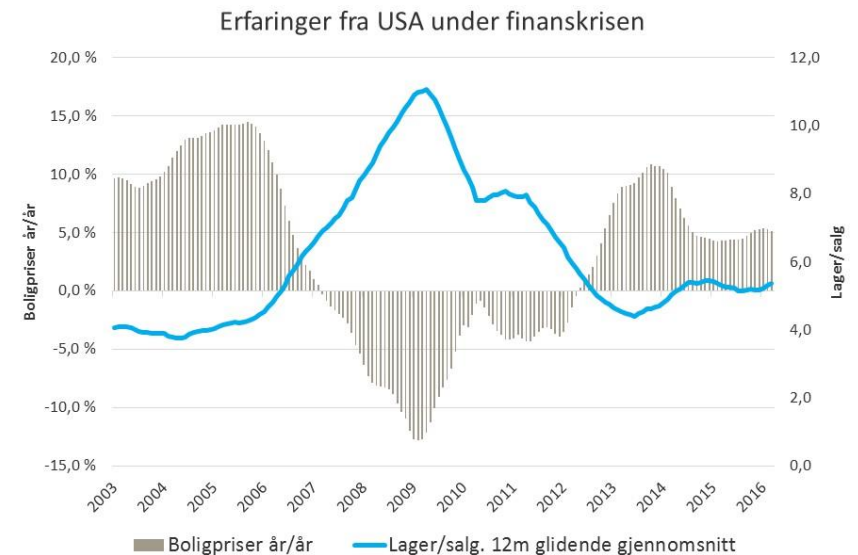
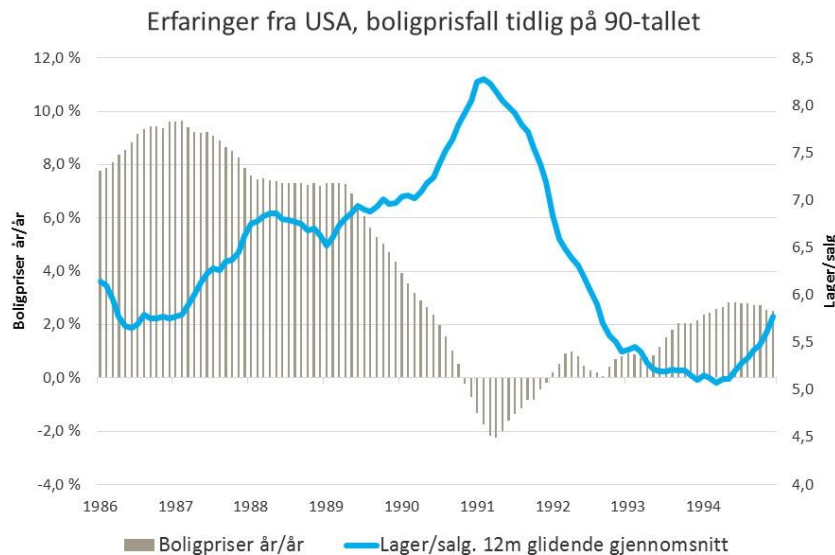


I NBBL følger vi markedsindikatorer som formidlingstid, lager av usolgte boliger og antall solgte boliger med stor interesse, da dette ofte vil være ledende indikatorer/temperaturmålere på fremtidig prisutvikling i boligmarkedet.

Figuren ser på antall usolgte boliger og salgstakten i en rekke utvalgte byer. Stavanger skiller seg ut i negativ retning. Det er imidlertid verdt å merke seg at det faktisk var et lite tegn til bedring i mai. Ellers så ser vi at det er tegn til litt avtagende press i byer som Kristiansand, Bergen, Ålesund og Tromsø. Mens det på Østlandet generelt, og Oslo spesielt, er høyt press i boligmarkedet. For landet samlet sett vurderer NBBL aktiviteten i boligmarkedet som god.

Temperaturen i markedet II

Nærmer Stavanger seg bunnen?

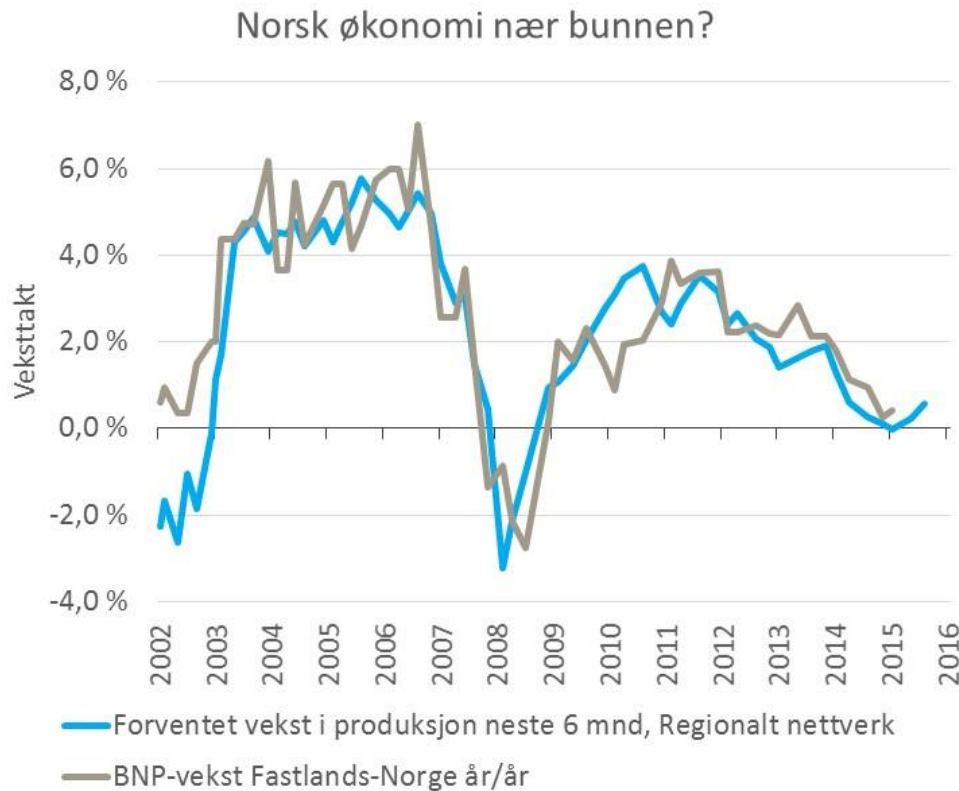


Erfaringene fra USA (i mangel på gode norske data ser vi over Atlanteren) indikerer at lager av usolgte boliger delt på salgstakten er en god indikator på prisutviklingen. Boligprisene stiger en stund etter at lager/salg-indikatoren svekkes – og vice versa faller de en stund etter at indikatoren bedres. Bunnen i 12-måneders boligprisvekst sammenfaller i begge disse nedturene med det kvartalet som lager/salg-indikatoren toppet ut. Noen interessante bemerkninger mtp. Stavanger:

- Lager/salg-indikatoren kan nå ha toppet ut i Stavanger. Basert på de amerikanske dataene kan boligprisene falle ytterligere, men 12-månedersveksten vil bli mindre og mindre negativ de kommende månedene – altså bunnen er nær.
- I USA tok det om lag ett år fra lager/salg-indikatoren bunnet ut til boligprisveksten igjen ble positiv.

BNP-vekst

Bedre utvikling i norsk økonomi, på marginen



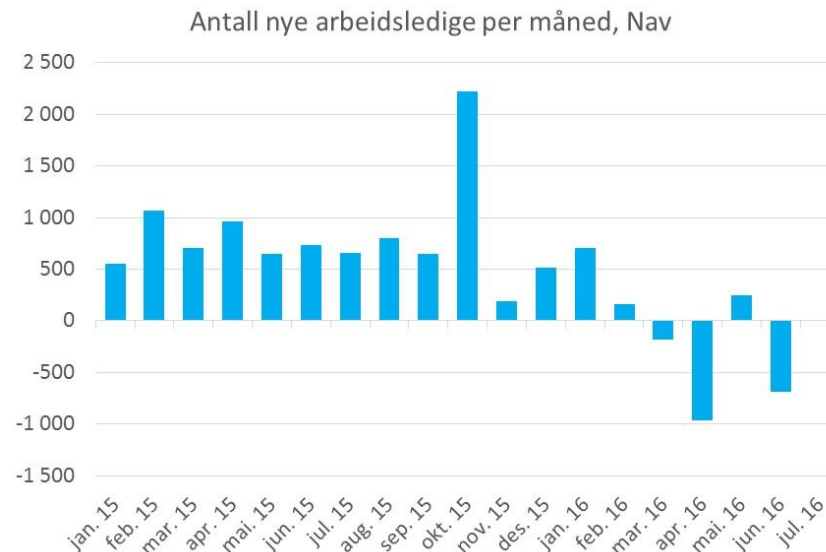
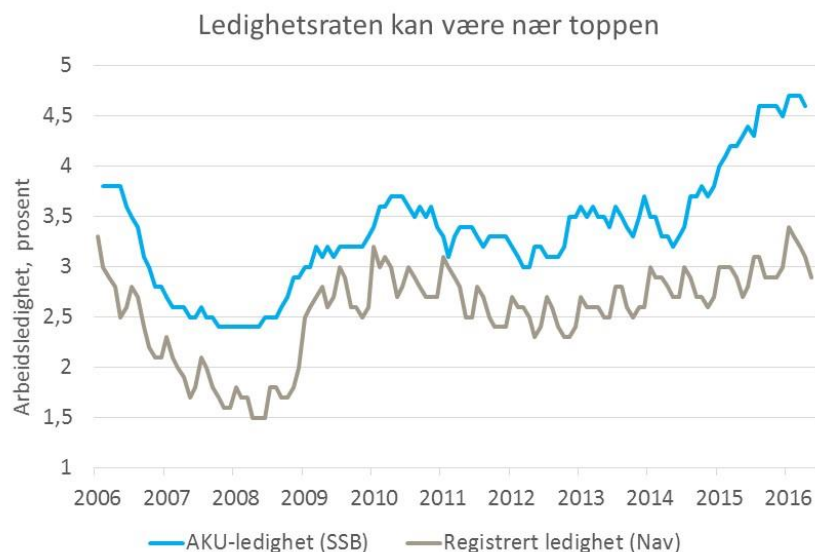
Områder som er relatert til oljedelen av norsk økonomi har vært og er svak, men ringvirkningene til resten av økonomien har vært begrensede og mindre enn fryktet. Nå ser vi enkelte lysglimt som tyder på at økonomien, på marginen, begynner å ta seg opp igjen.

Som grafen viser, har forventningsindeksen i Regionalt Nettverk steget både i februar og i mai. Det er for tidlig til å konkludere med at norsk økonomi har tatt den verste støyten etter oljebremsen, men desto lenger tid det går uten synlige smitteeffekter desto mindre sannsynlig er det at de faktisk kommer.

Også de underliggende detaljene i Norges Banks regionale nettverksrapport er oppløftende. Av de åtte ulike næringene som utgjør indeksen, melder hele seks næringer om litt bedre utsikter i mai kontra februar. Bortsett fra i oljebransjen forventes det vekst i alle næringene det neste halvåret.

Arbeidsmarkedet

Færre arbeidsledige – ledighetsraten stabiliseres



Kraftig fall i oljeprisen førte til at arbeidsledigheten økte betydelig i siste halvdel av 2014 og gjennom 2015. Ringvirkningene fra oljenæringen til fastlandsøkonomien har imidlertid vært overraskende små. Dette skyldes nok en kombinasjon av lavere renter, ekspansiv finanspolitikk og ikke minst den kraftige kronesvekkelsen.

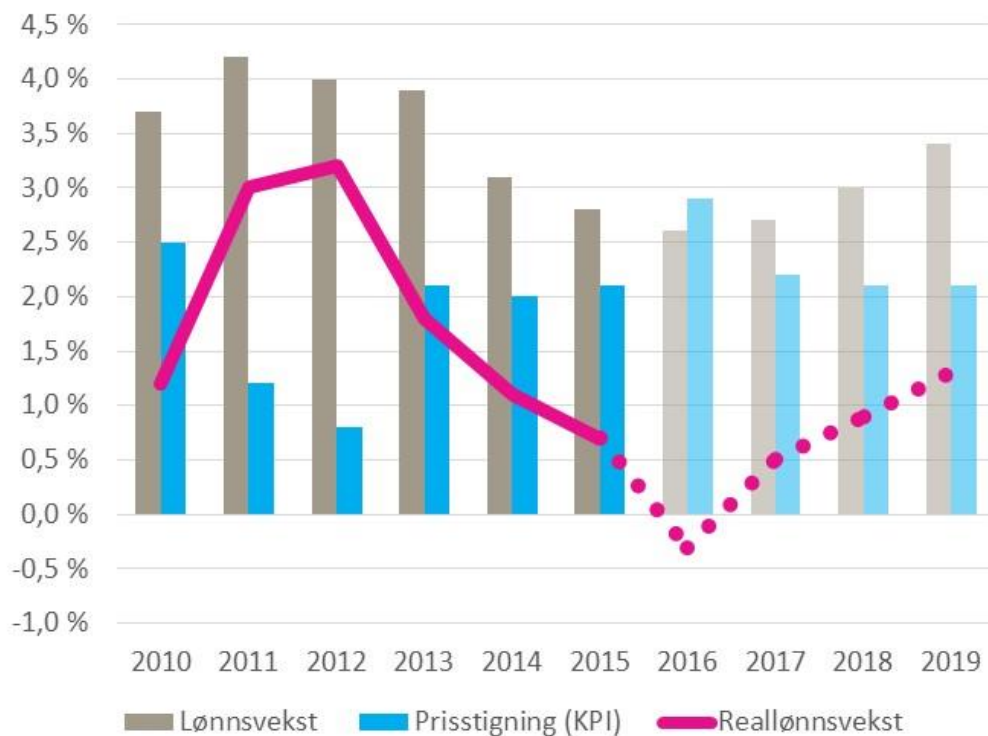
De siste månedene har utviklingen i arbeidsmarkedet vært oppmuntrende. Oppgangen i arbeidsledighetsraten har stoppet opp og etter 14 måneder på rad med oppgang, har antall registrerte arbeidsledige falt i tre av de fire siste månedene. Det er fortsatt for tidlig å avskrive en smitteeffekt fra oljebremsen, men for hver måned som går uten tegn til smitteeffekter reduseres denne risikoen.

Privat konsum

Negativ reallønnsvekst demper handlelysten

Negativ reallønnsvekst i 2016

2016-2019 er estimater fra SSB

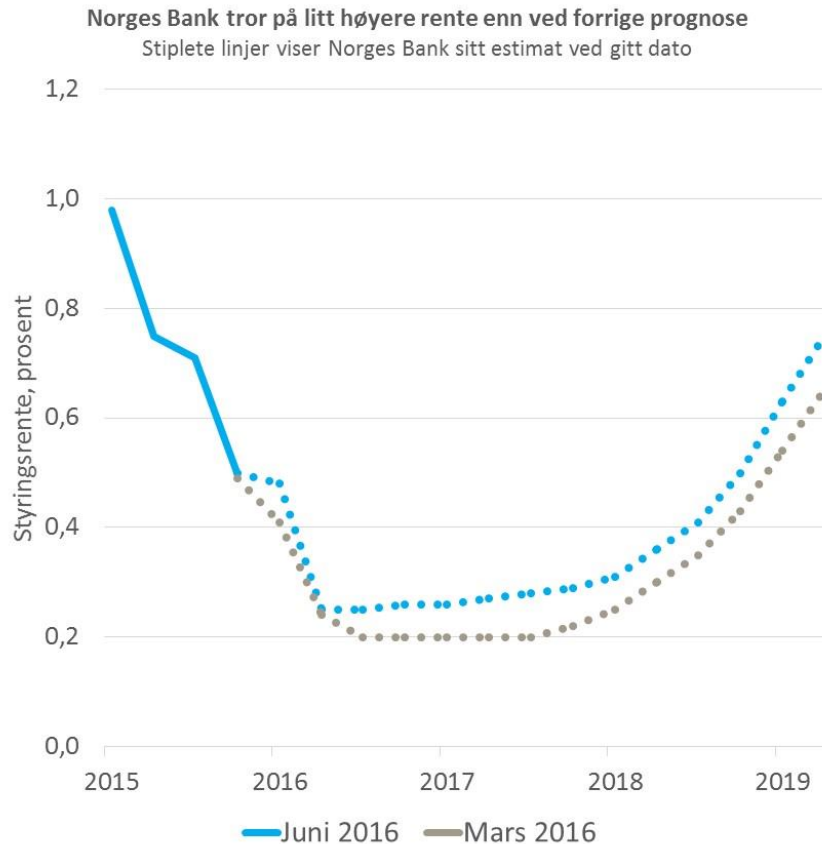


Lavere lønnsvekst og høyere inflasjon gjør at reallønnsveksten kan bli negativ i 2016. SSB anslår en lønnsvekst på 2,6 prosent i 2016, samtidig som inflasjonen er ventet å bli 2,9 prosent. Det innebærer i så fall at husholdningene for første gang på mange år faktisk mister kjøpekraft.

Mindre kjøpekraft antas å påvirke konsumveksten i husholdningene som er ventet å falle fra 2 prosent i 2015 til 1,3 prosent i 2016. Dette underbygges av at FNO sitt forventningsbarometer har falt til -16,5, det laveste nivået siden bolig- og bankkrisen tidlig på 90-tallet. Vi har i tidligere rapporter sett at det er en historisk korrelasjon på 0,63 mellom boligprisutviklingen og FNO sitt forventningsbarometer. Denne utviklingen taler således for at boligmarkedet kjøles ned utover høsten.

Pengepolitikk

Styringsrenten kuttes til 0,25 prosent i høst (antageligvis)



Rentemøtet 23. juni var omtrent som ventet. Norges Bank holdt styringsrenten uendret på 0,5 prosent. Samtidig forventer de fortsatt å senke styringsrenten ytterligere til 0,25 prosent i løpet av høsten, sannsynligvis i september.

Det er imidlertid verdt å merke seg at Norges Bank hevet rentebanen. Det er nye takter, frem til dette rentemøtet hadde de senket rentebanen åtte ganger på rad siden mars 2014. Høyere oljepris, boligpriser og inflasjon sammen med lavere arbeidsledighet enn ventet trekkes frem som forklaringer. Mens lavere rente internasjonalt, utlånsmarginer, sterkere kroneutvikling og lavere lønnsvekst trakk i motsatt retning og sørget for at rentebanen kun ble hevet marginalt. Det betyr at rentebanen først er tilbake på dagens nivå – 0,5 prosent – i juni 2019. De lave rentene forsvinner med andre ord ikke med det første.

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 eller Bente Johansen, bj@nbbl.no

