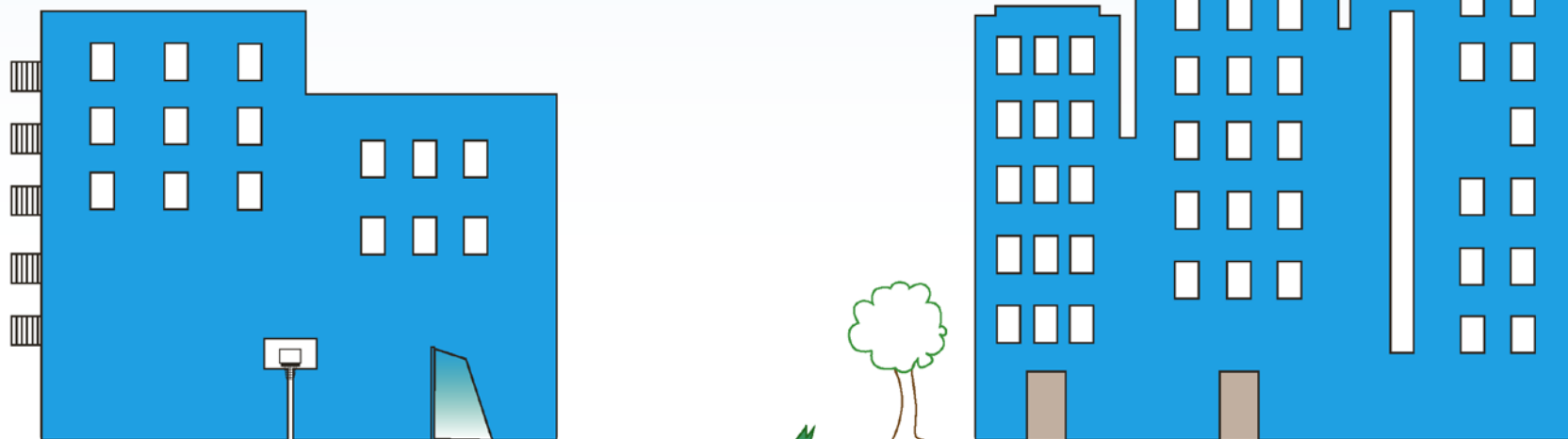




Boligmarkedsrapport og prisstatistikk

NBBL 3. kvartal 2016



Markedssyn

«Hett marked krever kalde hoder»

Prisveksten hittil i år har vært overraskende sterk - og har fortsatt med uforminsket styrke i 3. kvartal. I denne rapporten peker vi på tre hoveddrivere bak denne utviklingen:

1. Lav rente – gjør at vi låner mer
2. Norsk økonomi har snudd – til det bedre
3. Psykologi – forventningen om at den sterke prisveksten vil vedvare

Markedet er imidlertid preget av regionale forskjeller. Mens Oslo og deler av Østlandet «koker», så er prisveksten mer moderat andre steder i landet. Og på Sør-Vestlandet, hvor oljenæringen er størst, er prisene fortsatt fallende. Men nå er det mye som tyder på at bunnen er nær også i Stavanger-regionen.

I dagens hete boligmarked bør man holde hodet kaldt. Det gjelder boligkjøpere, så vel som myndighetene (les mer om Finanstilsynets boliglånsforskrift på neste side), for:

- Boligmarkedet er mer enn Oslo, hvor etterspørselen delvis drives av investorer
- Rentenbunnen kan være nådd
- Vekstutsiktene for norsk økonomi er bedret, men fortsatt kun moderate

Og ikke minst:

- Boligbyggingen er raskt stigende. Vi må helt tilbake til tidlig på 80-tallet sist gang det ble gitt like mange igangsettingstillatelser

NBBL forventer dermed at den elleville boligprisveksten vi har sett i Oslo, og deler av Østlandet, vil dempes utover høsten.

Finanstilsynets forslag*

NBBL mener at fleksibiliteten er avgjørende

8. september publiserte Finanstilsynet sine forslag til videreføring og innstramming av den midlertidige boliglånsforskriften som løper ut ved nyttår. NBBL ønsker en stabil og bærekraftig utvikling i boligmarkedet. Vi har derfor i utgangspunktet forståelse for Finanstilsynets bekymring for gjeldsveksten i norske husholdninger. NBBL advarer likevel mot uheldige konsekvenser av å ta bort all fleksibilitet i kredittgivningen.

Bankene har i dag en unntaksregel som sier at 10 prosent av utlånene kan fravike fra forskriften. Å fjerne eller innskrenke denne regelen i for stor grad fremstår som en rigid og lite treffsikker løsning. Spesielt førstegangskjøpere og de med lavest inntekt rammes hardt. Det finnes tilfeller der låntager gjennom andre kriterier kan sannsynliggjøre en god betalingsevne og dermed ikke burde utestenges fra kredittmarkedet. I slike tilfeller bør regelverket åpne for at bankene kan gjøre et godt bankhåndverk gjennom unntaksregelen.

Å eie en egen bolig er et fundament i den norske velferdsmodellen basert på en bevisst og ønsket politikk – det er viktig å huske at denne eierlinjen i norsk boligpolitikk forplikter.

Eksisterende forskrift	Foreslåtte endringer
Krav om 15 prosent egenkapital	Uendret
Låntaker må tåle 5 prosent renteoppgang	Uendret
Ingen begrensninger ift. maksimal gjeldsgrad	Maksimal gjeldsgrad på fem ganger brutto inntekt
Krav om avdragsbetaling for alle lån med belåningsgrad over 70 prosent	Krav om avdragsbetaling for alle lån med belåningsgrad over 60 prosent
Maksimal belåningsgrad for rammelån er 70 prosent	Maksimal belåningsgrad for rammelån reduseres fra 70 til 60 prosent.
Bankene har en unntaksregel som sier at 10 prosent av utlånene per kvartal kan fravike fra forskriften.	Unntaksregelen fjernes i sin helhet, alternativt reduseres til 4 prosent av utlånene.

* NBBL leverer en mer utfyllende høringsuttalelse om dette temaet til Finansdepartementet innen 24. oktober.

Innhold

1. NBBLs prisstatistikk

- Boligprisene økte med 1,3 prosent i 3. kvartal s. 5
- Gjennomsnittspriser 3-roms blokk og 4-roms småhus s. 7
- Prisene på borettslagsboliger vs. «totalmarkedet» s. 8

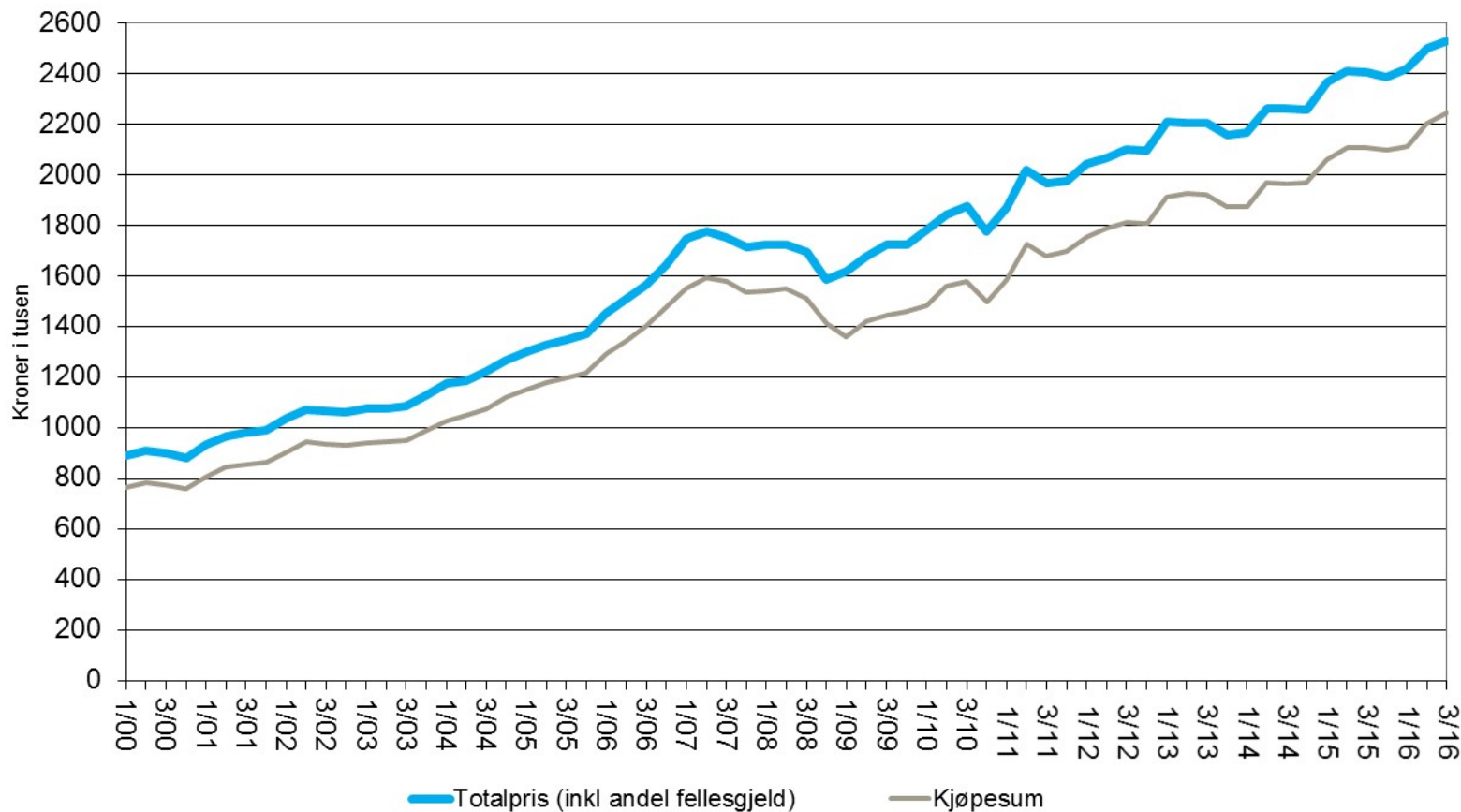
2. Boligmarkedet

- Boligprisene er høye – historisk sett s. 9
- Stigende gjeldsbelastning s. 10
- Høyeste boligbygging siden tidlig på 80-tallet s. 11
- Sterkt boligsalg → økt boligbygging s. 12
- Urbanisering gir prispress i storbyene s. 13
- Brennhett marked på Østlandet... s. 15
- ... mer moderat i resten av landet s. 16

3. Norsk økonomi

- Lysere utsikter for norsk økonomi s. 17
- Registrert ledighet faller, men AKU forundrer s. 18
- Forbrukertilliten bedres s. 19
- Styringsrenten nær 0,5 prosent de neste par årene s. 20

Boligprisene økte med 1,3 prosent i 3. 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 1,3 prosent i 3. kvartal 2016

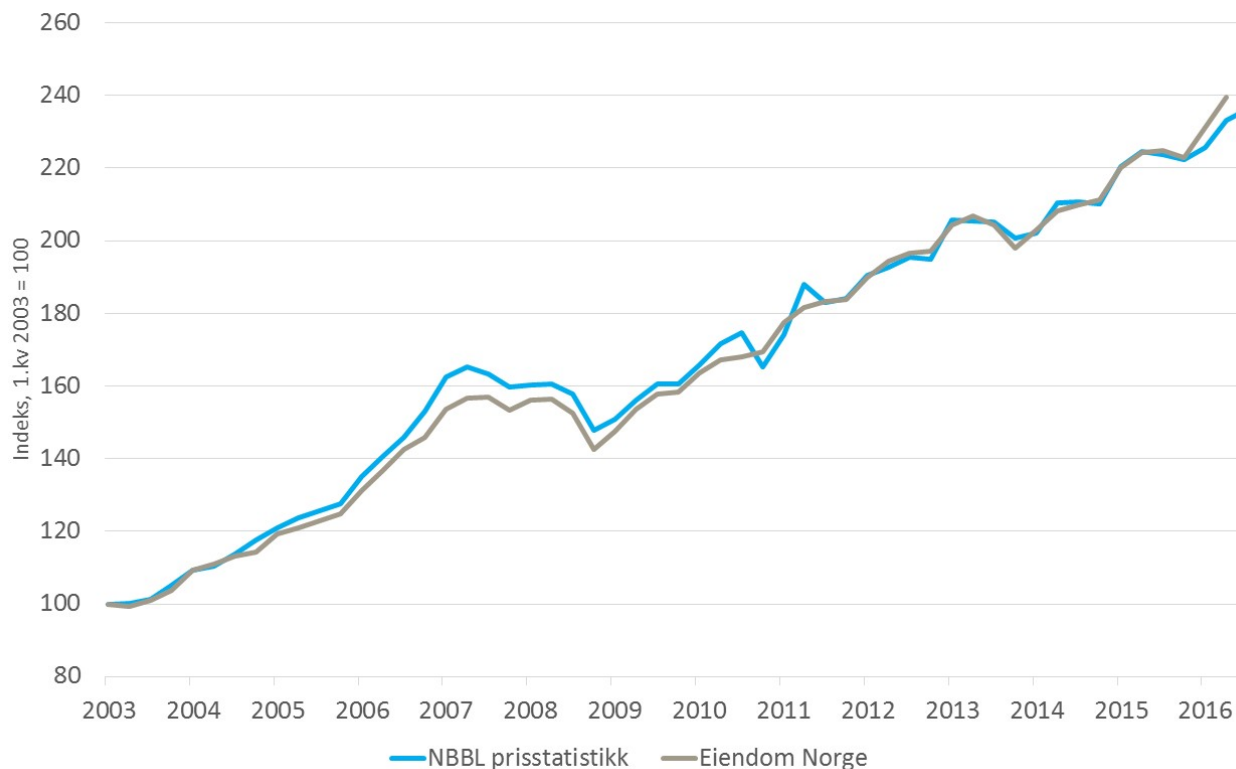
Nøkkeltall 3. kvartal 2016	
Gjennomsnittlig totalpris:	Kr 2 529 000
Endring i totalpris:	1,3%
Gjennomsnittlig kjøpesum:	Kr 2 247 000
Gjennomsnittlig fellesgjeld:	Kr 283 000
Fellesgjelden utgjør:	11,2% av totalpris
Omsatte boliger i utvalget	2 185
Oppgang i totalpris fra 3. kvartal 2015	5,3%

Historisk har 3. kvartal vært preget av moderat vekst i boligprisene. Prisveksten ligger dermed noe over det historiske gjennomsnittet på 0,7 prosent.

Flere faktorer tyder på at utviklingen i norsk økonomi har snudd til det bedre. Kombinert med lave renter har det ført til en sterk boligprisvekst i år. Siden nyttår har prisen på borettslagsboliger økt med 6,1 prosent.

Boligmarkedet er imidlertid preget av regionale forskjeller. Prisveksten er høy på Østlandet, og da spesielt i Oslo. Andre steder i landet er prisveksten generelt sett mer moderat. I Stavanger hvor boligprisene i lang tid har falt, ser vi nå enkelte tegn til bedring.

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 kvartalsvise og ikke sesongjusterte.

Gjennomsnitt- og kvm. pris i regionene

3-roms blokk og 4-roms småhus 3. kvartal 2016

Priser på boliger i blokk

	Gjennomsnittspris		Kvm. pris	
	3-rom	Alle	3-roms	Alle
Oslo	4 204 325	3 595 153	59 108	62 833
Bergen	2 766 041	2 590 492	39 224	39 887
Trondheim	2 809 662	2 643 028	36 834	39 787
Stavanger	2 512 203	2 470 609	33 685	36 652
Tromsø	2 785 604	2 803 766	34 733	37 737
Akershus	2 877 108	2 768 473	40 420	43 015
Øvrig Østlandet	1 933 303	1 790 675	26 971	27 297
Øvrig Vestlandet	1 986 610	1 933 555	27 657	29 934
Øvrig Nord-Norge	2 107 333	1 987 148	30 169	30 104

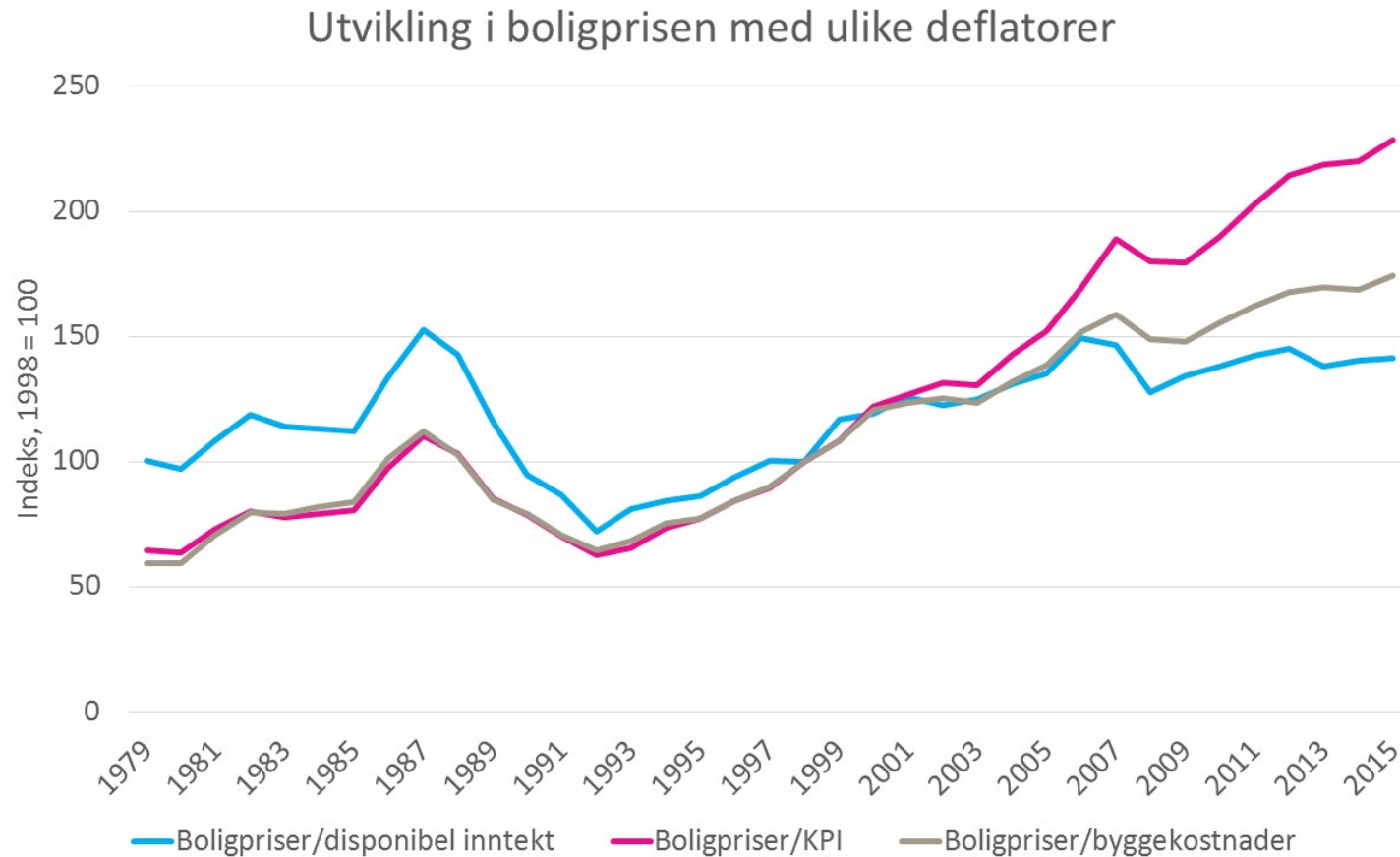
Priser på boliger i småhus

	Gjennomsnittspris		Kvm. pris	
	4-roms	Alle	4-roms	Alle
Oslo	4 619 144	3 944 173	44 522	50 531
Bergen	3 233 610	3 071 312	31 270	31 357
Trondheim	3 277 884	3 135 206	31 153	34 429
Stavanger	3 216 323	2 893 838	33 288	35 348
Tromsø	3 605 946	3 605 946	34 346	34 346
Akershus	3 512 126	3 046 863	34 429	36 320
Øvrig Østlandet	2 256 159	1 940 512	23 519	25 157
Øvrig Vestlandet	2 337 085	1 907 083	23 865	23 117
Øvrig Nord-Norge	2 481 204	2 084 614	23 996	24 332

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.

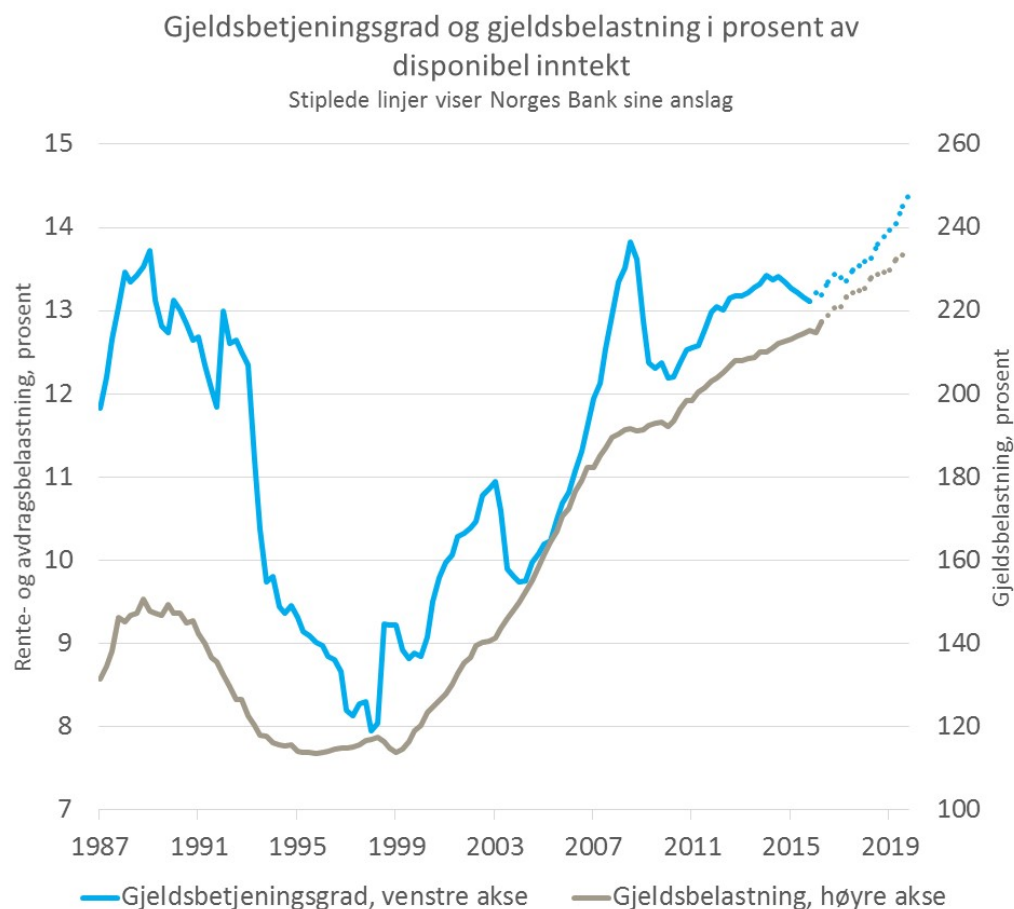
Boligprisene

Boligprisene er høye – historisk sett



Bokostnader

Stigende gjeldsbelastning

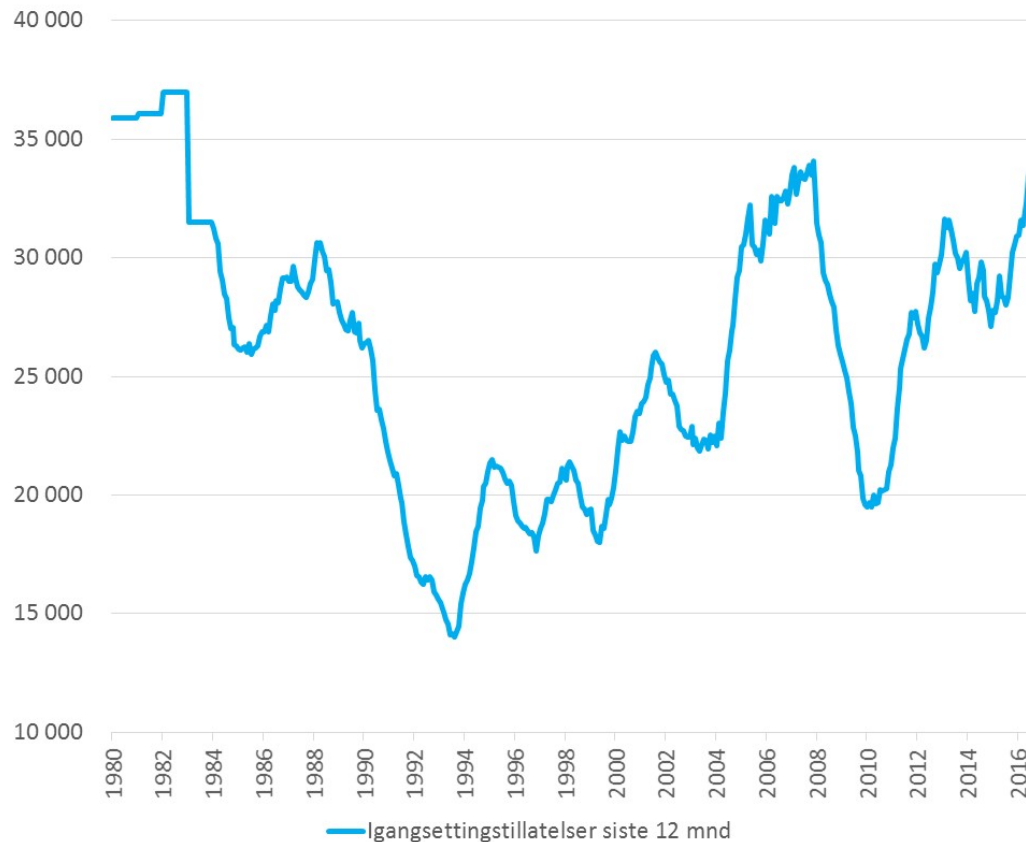


Den sterke veksten i boligprisene har en bakside ved at den driver med seg gjeldsveksten. Grafen viser hvor stor del av disponibel inntekt som brukes på avdrag og renter (gjeldsbetjeningsgraden), samt hvor stor andel gjelden utgjør av disponibel inntekt (gjeldsbelastningen).

Både gjeldsbetjeningsgraden og gjeldsbelastningen er nå historisk sett høye. Husholdningene er dermed sårbare for en eventuell renteoppgang. Norges Bank forventer likevel at begge målene skal stige videre de nærmeste årene.

Byggeaktiviteten

Høyeste boligbyggingen siden tidlig på 80-tallet



Stigende boligpriser har løftet igangsettingen i 2016. På landsbasis har ikke antall igangsettingstillatelser vært høyere siden tidlig på 80-tallet. Det er spesielt økt boligbygging på Østlandet som drar opp byggetallene, men også i Hordaland, Sogn og Fjordane og Troms er det solid vekst i igangsettingen.

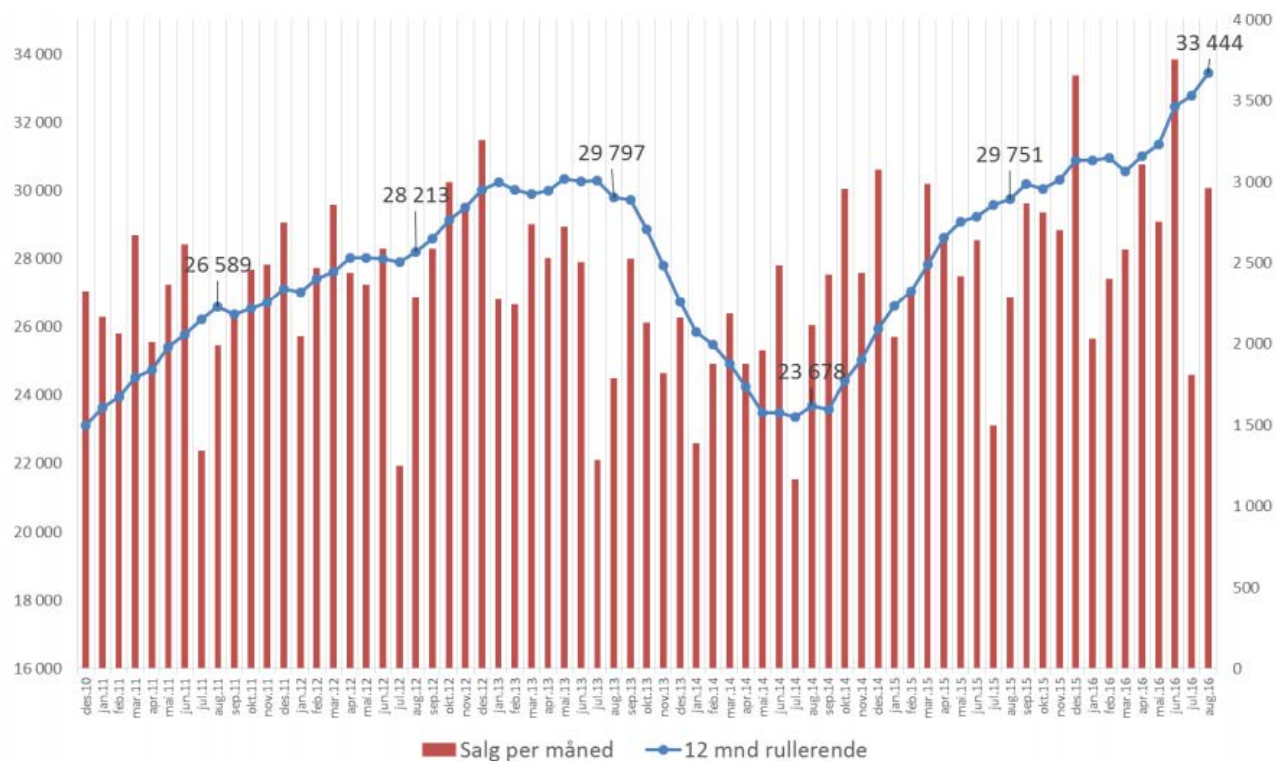
Det meste tyder på at boligbyggingen vil forbli høy da:

1. Boligprisveksten er høy
2. Salget av nye boliger er høyt
3. Kontaktene i Regional nettverk melder om økende aktivitet
4. Etterslep i Oslo-regionen pga. for lav boligbyggingen de siste årene

Byggeaktiviteten II

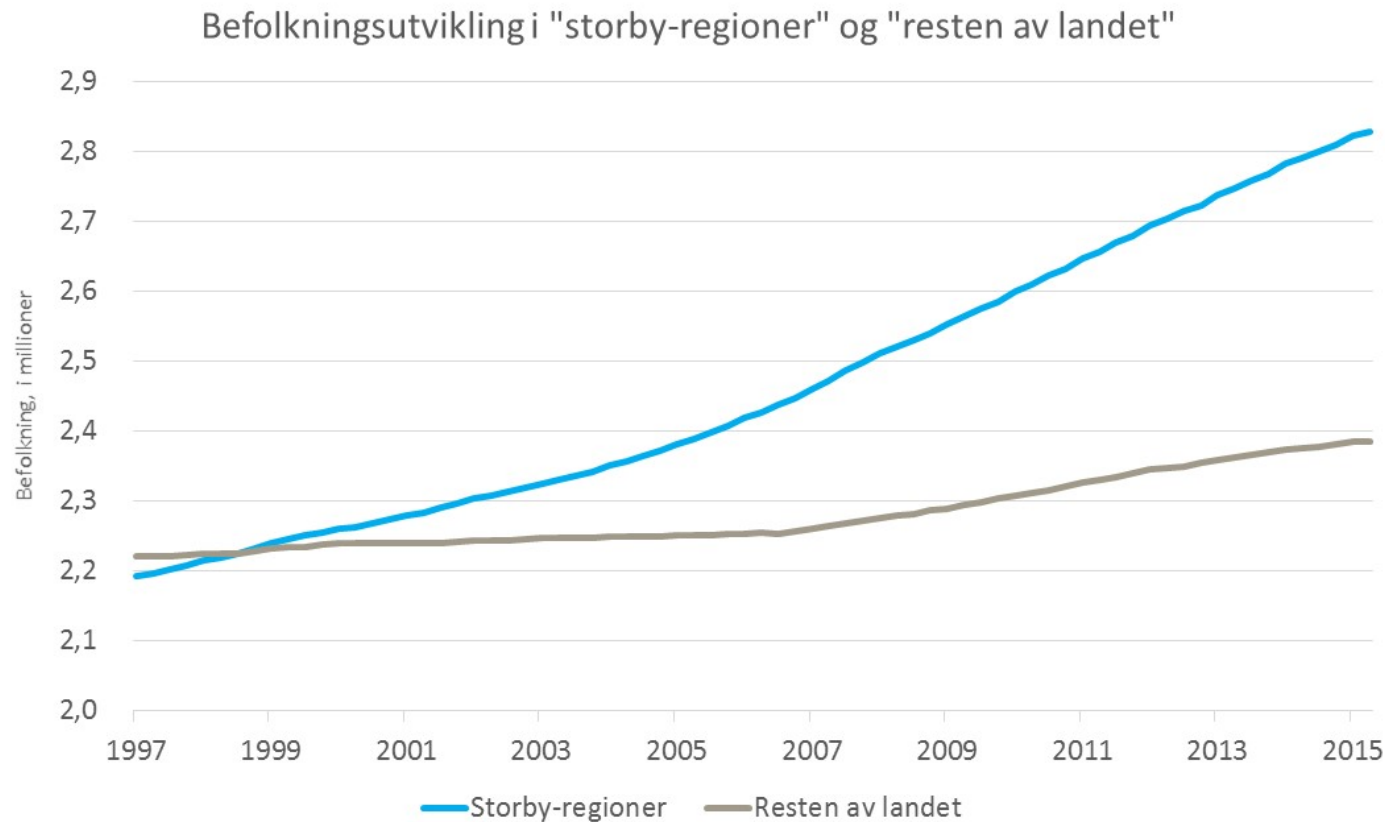
Sterkt boligsalg → økt boligbygging

Salg pr. måned og 12 mnd. rullerende



Befolkningsvekst I

Urbanisering gir prispress i storbyene*

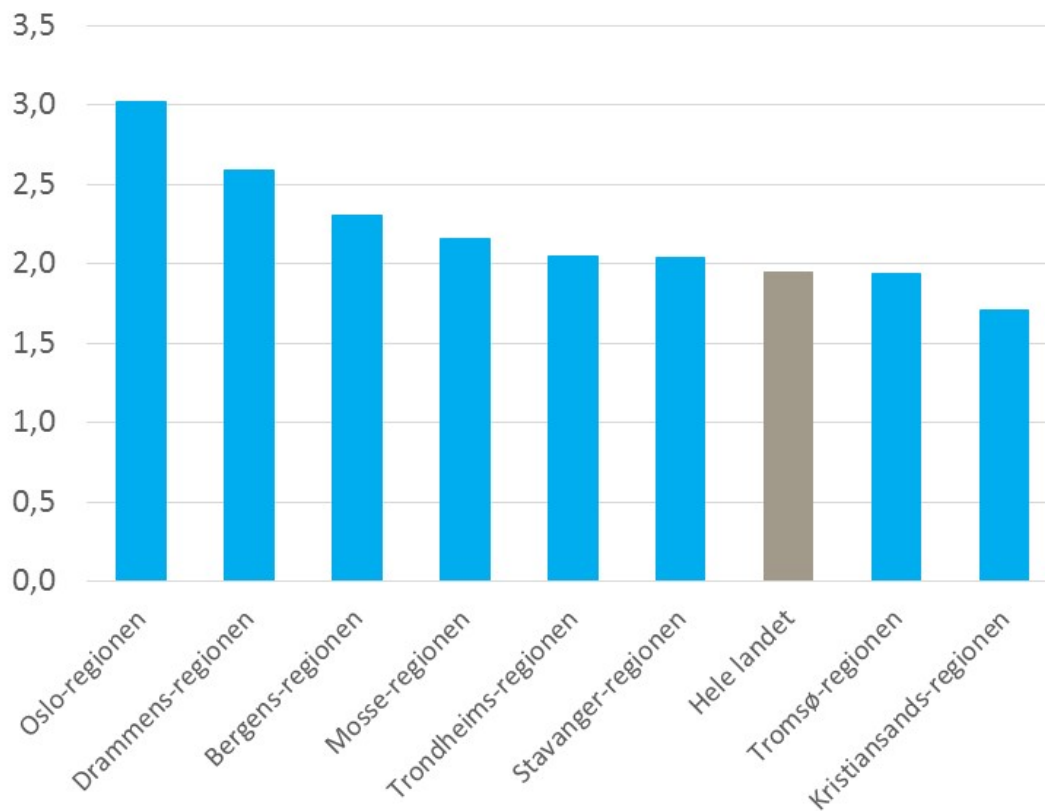


* Følgende storbyregioner inngår; Oslo, Bergen, Stavanger, Trondheim, Kristiansand, Tromsø, Moss, Drammen - som definert hos SSB

Befolkningsvekst II

Urbanisering gir prispress i storbyene*

Befolkningsvekst/igangsettingstillatelser, 2005-2015

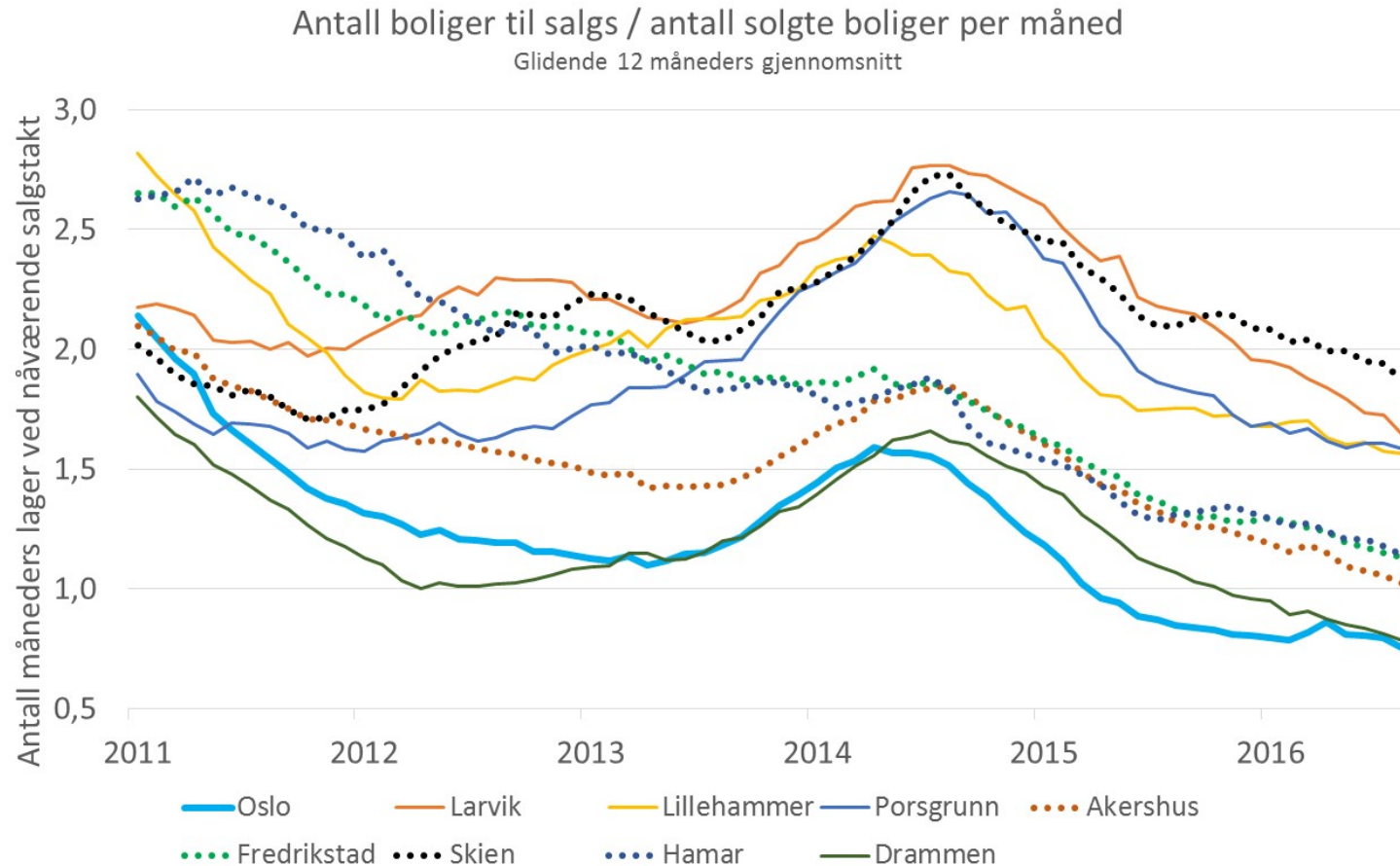


Økningen vi har sett i boligbyggingen det siste året er etterlengtet. Spesielt i Oslo-regionen har det blitt bygd for få boliger de siste årene. Dette kan være én (av flere) forklaringsfaktorer på den høye prisveksten i hovedstaden.

På landsbasis er bildet langt mer nyansert. Svakere utvikling i norsk økonomi de siste to årene har dempet befolkningsveksten. Det siste året har befolkningen økt med 47.391 – tilsvarende igangsettingstall på 34.569 tyder på at boligbyggingen er i ferd med å hente inn etterslepet som har bygget seg opp de siste årene. I gjennomsnitt, så bor det 2,2 personer per husholdning.

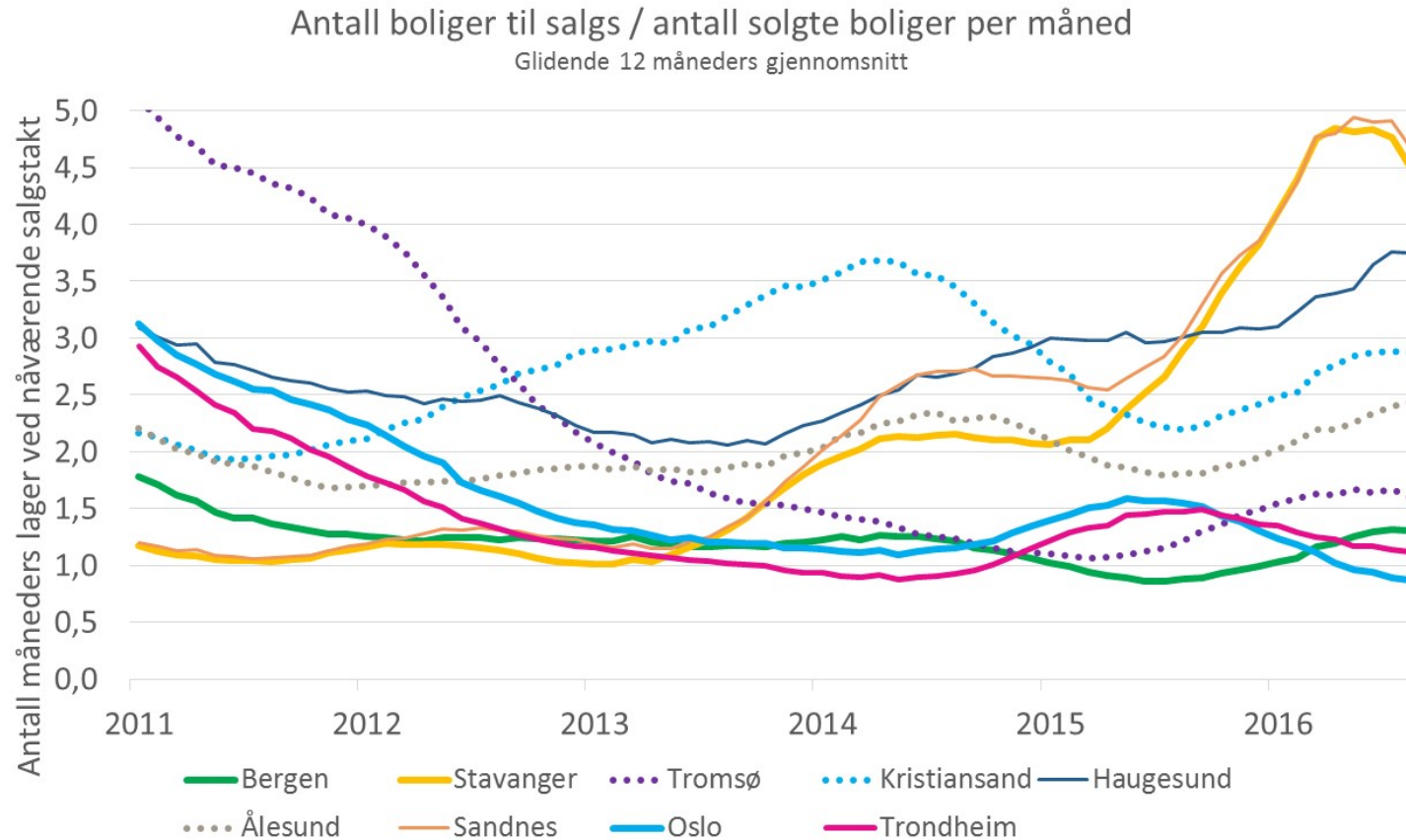
Temperaturen i markedet I

Brennhett marked på Østlandet...



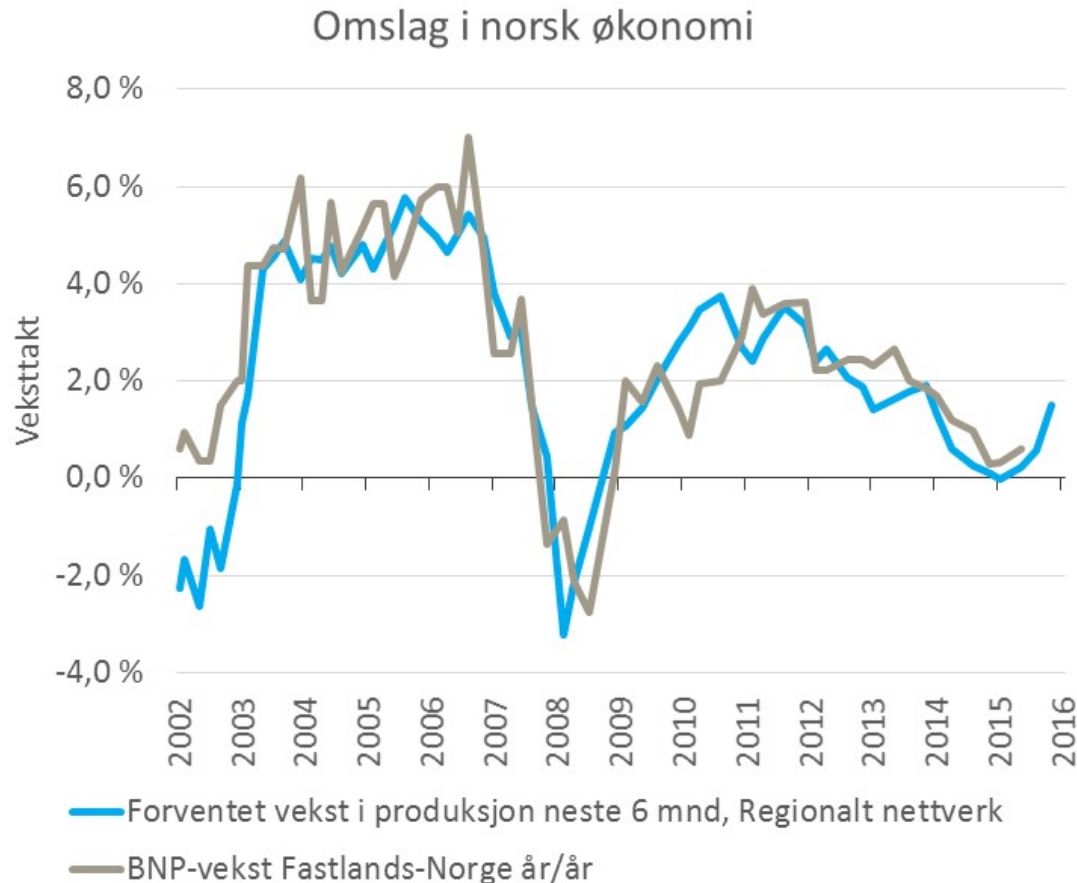
Temperaturen i markedet II

... mer moderat i resten av landet. Har Stavanger bunnet ut?



BNP-vekst

Lysere utsikter for norsk økonomi

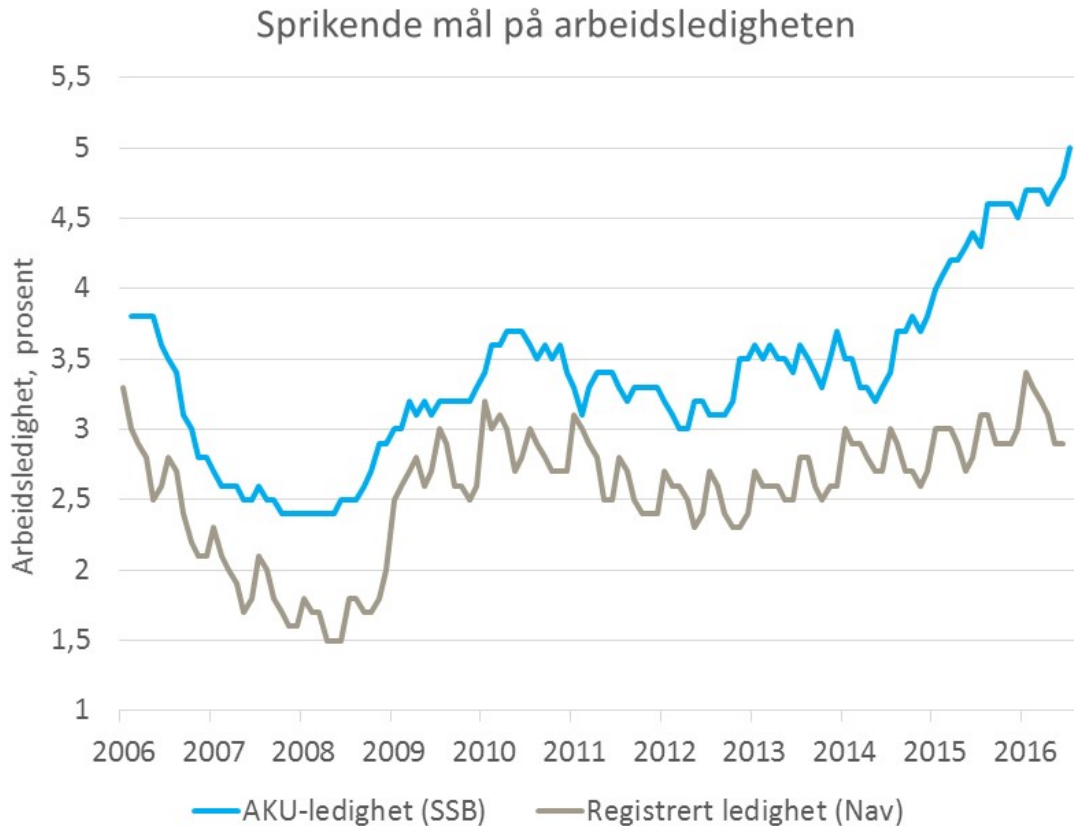


I løpet av de siste kvartalene har det vært et omslag i norsk økonomi, til det bedre. Grafen viser at kontaktene i Regionalt nettverk nå er langt mer positive til vekstutsiktene. Historisk har dette vært en god indikator på at BNP-veksten er stigende.

Oljenæringen vil fortsatt dempe den økonomiske veksten, men i mindre grad enn tidligere. Samtidig nyter andre næringer godt av ekspansiv penge- og finanspolitikk samt den svake krone utviklingen. Bygg og anlegg er blant de næringene som melder om sterkest vekst.

Arbeidsmarkedet

Registrert ledighet faller, men oppgangen i AKU-ledigheten forundrer



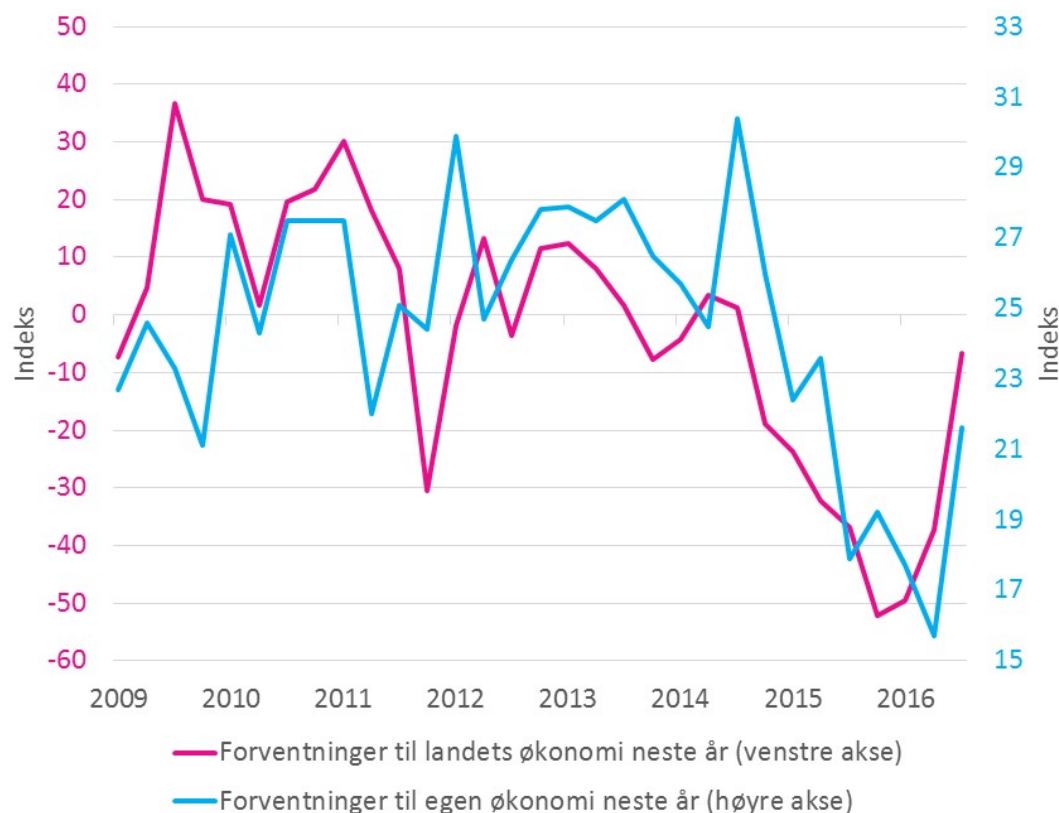
Norsk økonomi har visst seg å være overraskende robust i møte med «oljebremser». Ledighetsoppgangen har derfor i stor grad begrenset seg til de områdene hvor oljenæringen er størst. Etter hvert som nedturen i oljenæringen har blitt dempet ser vi at arbeidsmarkedet i resten av landet har nytt godt av lave renter og ikke minst svak kronekurs.

Registrert ledighet hos Nav er kun 2,8 prosent og antall ledige har falt jevnt og trutt gjennom 2016. Samtidig skaper imidlertid oppgangen i AKU-ledigheten noe forundring, da den har økt fra 4,6 til 5,0 prosent siden forrige boligmarkedsrapport i juli, se graf.

Privat konsum

Stemningen er i ferd med å snu

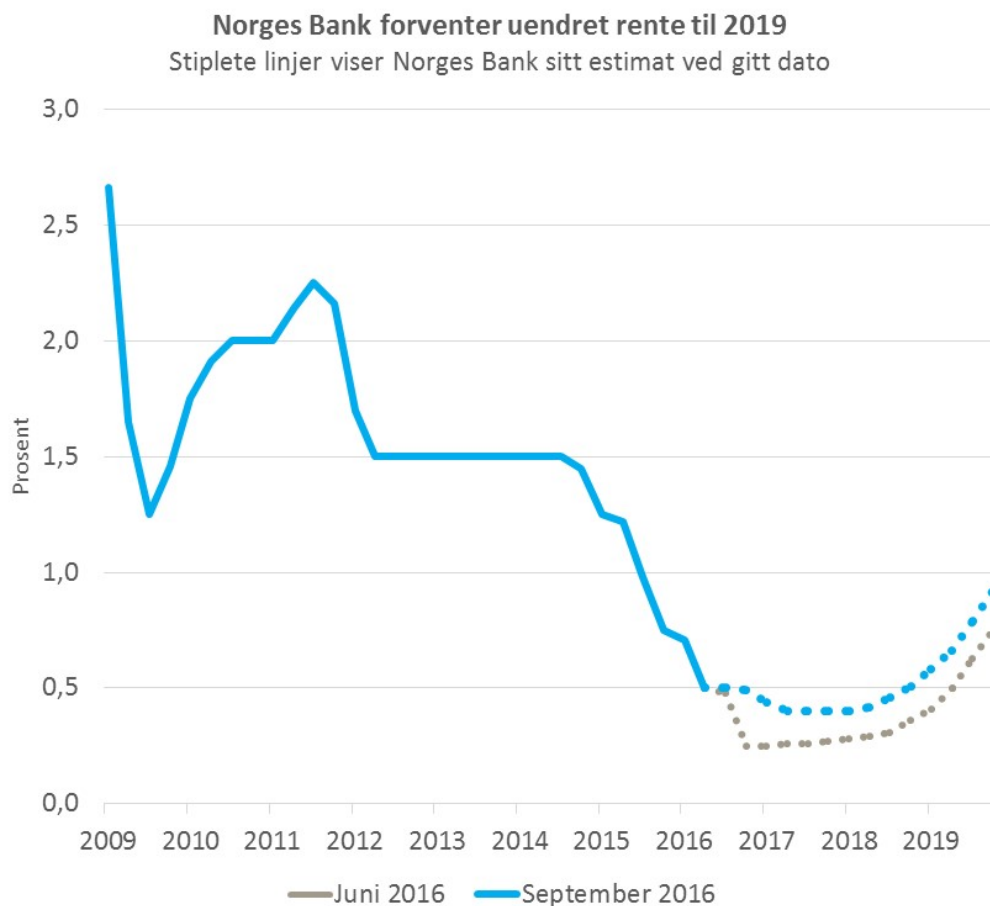
Optimismen stiger



I følge Finans Norges sitt Forventningsbarometer er nordmenn i ferd med å riste av seg sjokket av lavere oljepris og reduserte investeringer i oljenæringen. Hovedindeksen viser imidlertid fortsatt en liten overvekt av pessimistiske svar. Etter å ha vært på det laveste nivået siden bolig- og bankkrisen tidlig på 90-tallet tidligere i år, er det mye som tyder på at stemningen i folket er i ferd med å snu.

Pengepolitikk

Styringsrenten nær 0,5 prosent de neste par årene



Før sommeren forventet Norges Bank å kutte styringsrenta til 0,25 prosent i løpet av høsten. Sterkere utvikling i norsk økonomi, økt inflasjon og et hett boligmarked førte imidlertid til at sentralbanken valgte å holde styringsrenten uendret på 0,5 prosent.

I den nye rentebanen som Norges Bank presenterte indikerer de nå at styringsrenta vil bli liggende nær 0,5 prosent helt frem til 2019. Samtidig innebærer prognosen at det er litt mer sannsynlig for at styringsrenten settes ned enn opp det nærmeste året. NBBL forventer dermed at de lave rentene fortsatt vil bidra til stigende boligpriser.

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 42 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

