

NBBLs boligmarkedsrapport

- Prisutvikling
- Temperaturen i markedet
- Tilbud/Etterspørsel
- Norsk økonomi
- Finansiell stabilitet

Hva tror NBBL om
boligprisene? Utålmodig?
[Klikk her](#)

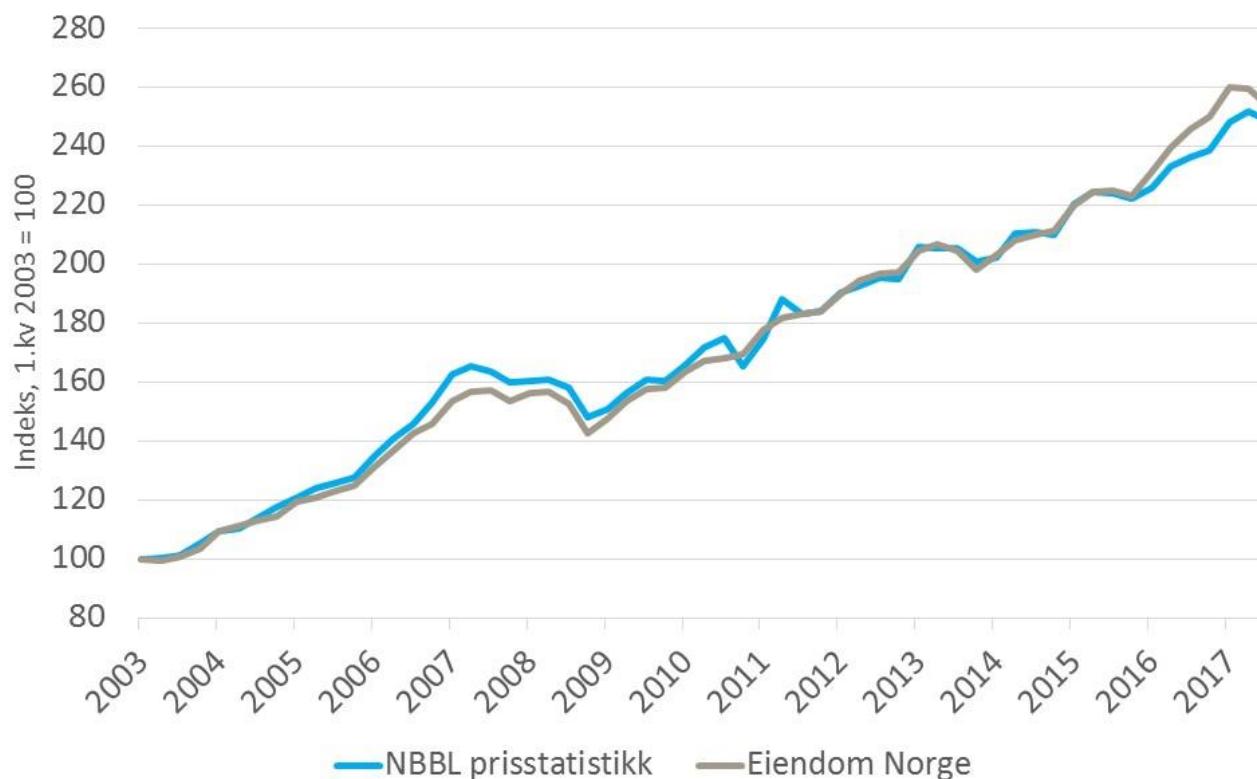


Fire grunner til at boligprisene faller



- 1) **Boligbyggingen** har ikke vært høyere siden tidlig på 80-tallet.
- 2) **Befolkningsveksten** avtar raskere enn ventet.
- 3) **Boliglånsforskriften** gjør det vanskeligere å få lån/demper etterspørselen.
- 4) **Kraftig prisvekst.** Sett i lys av den kraftige prisveksten i store deler av landet i 2016, er det ikke uventet med en korreksjon.

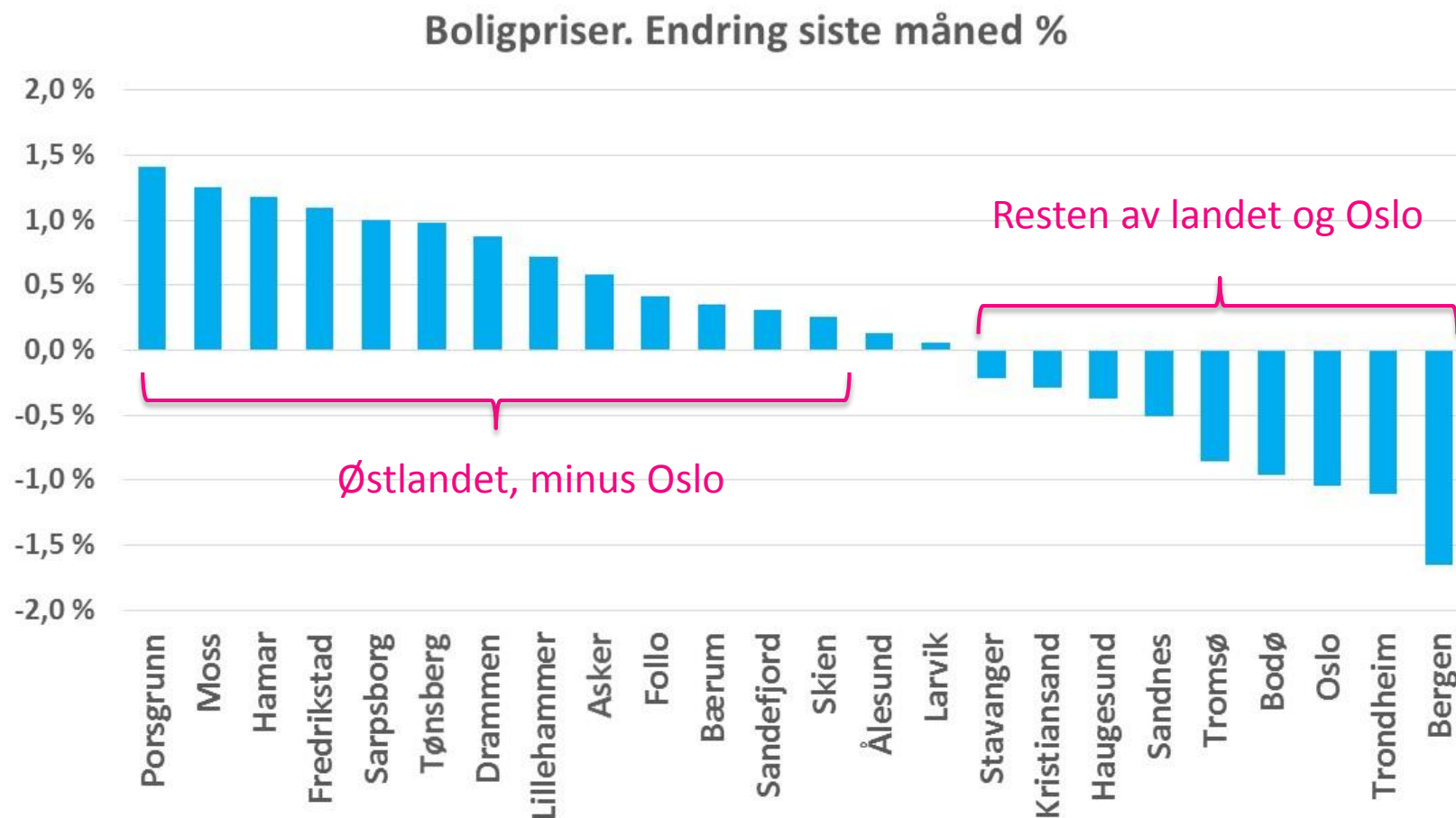
... men la oss ikke glemme det store bildet



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 nominelle.

Se på Østlandet.

Ok, ikke hovedstaden da...

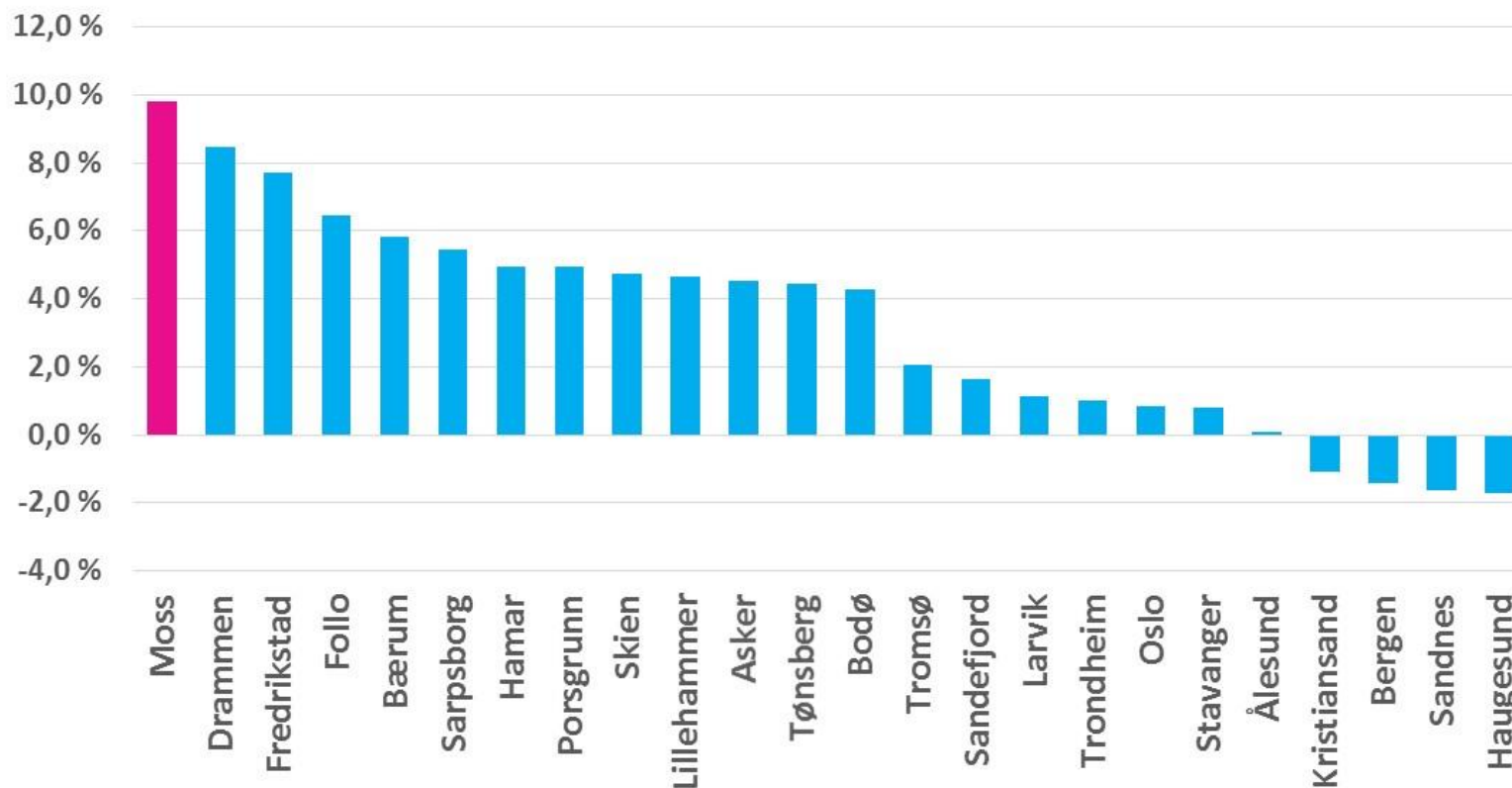


Pendlerbyene er prisvinnerne

Boliglånsforskriften?



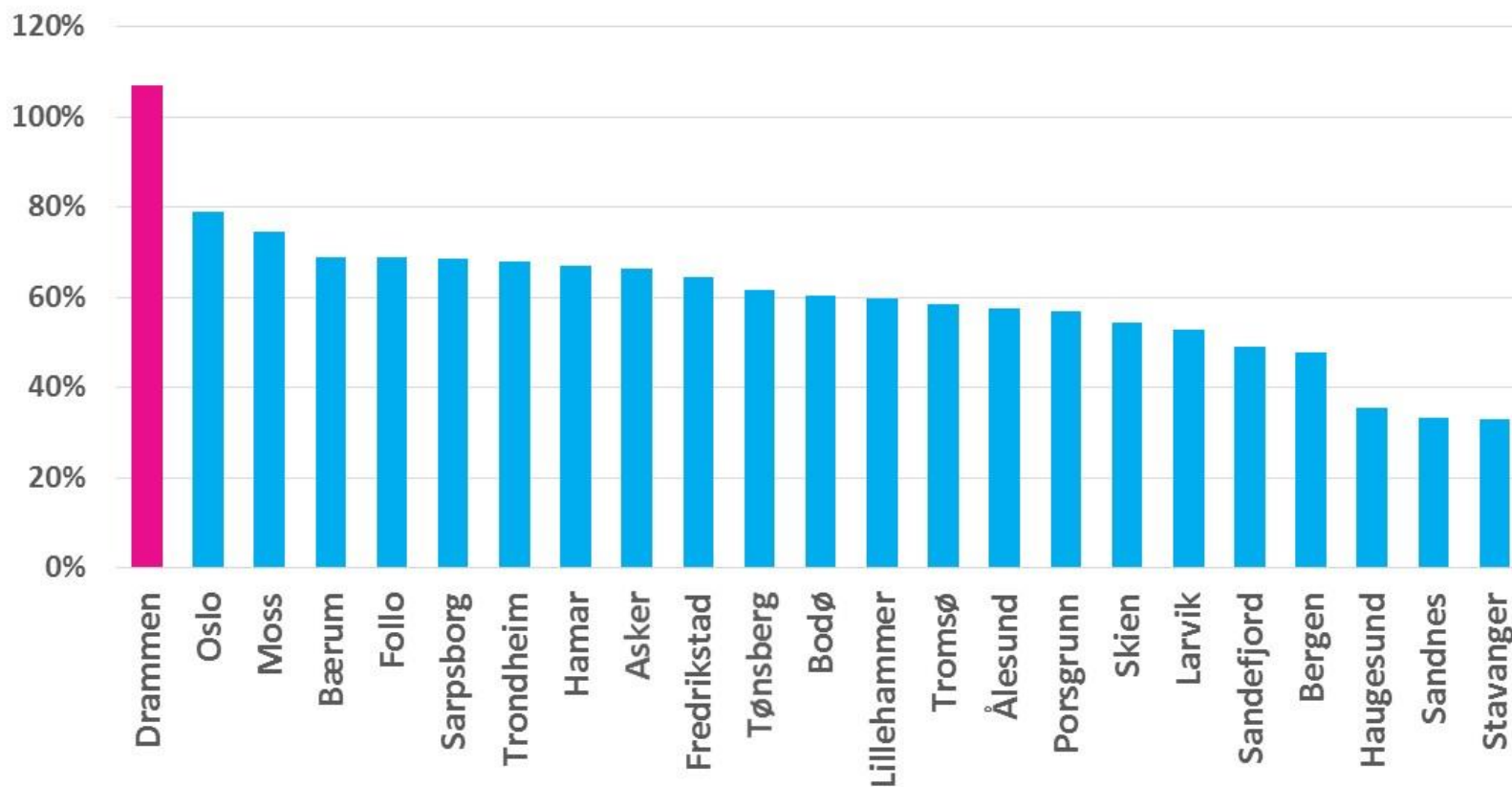
Boligpriser. Endring siste år %



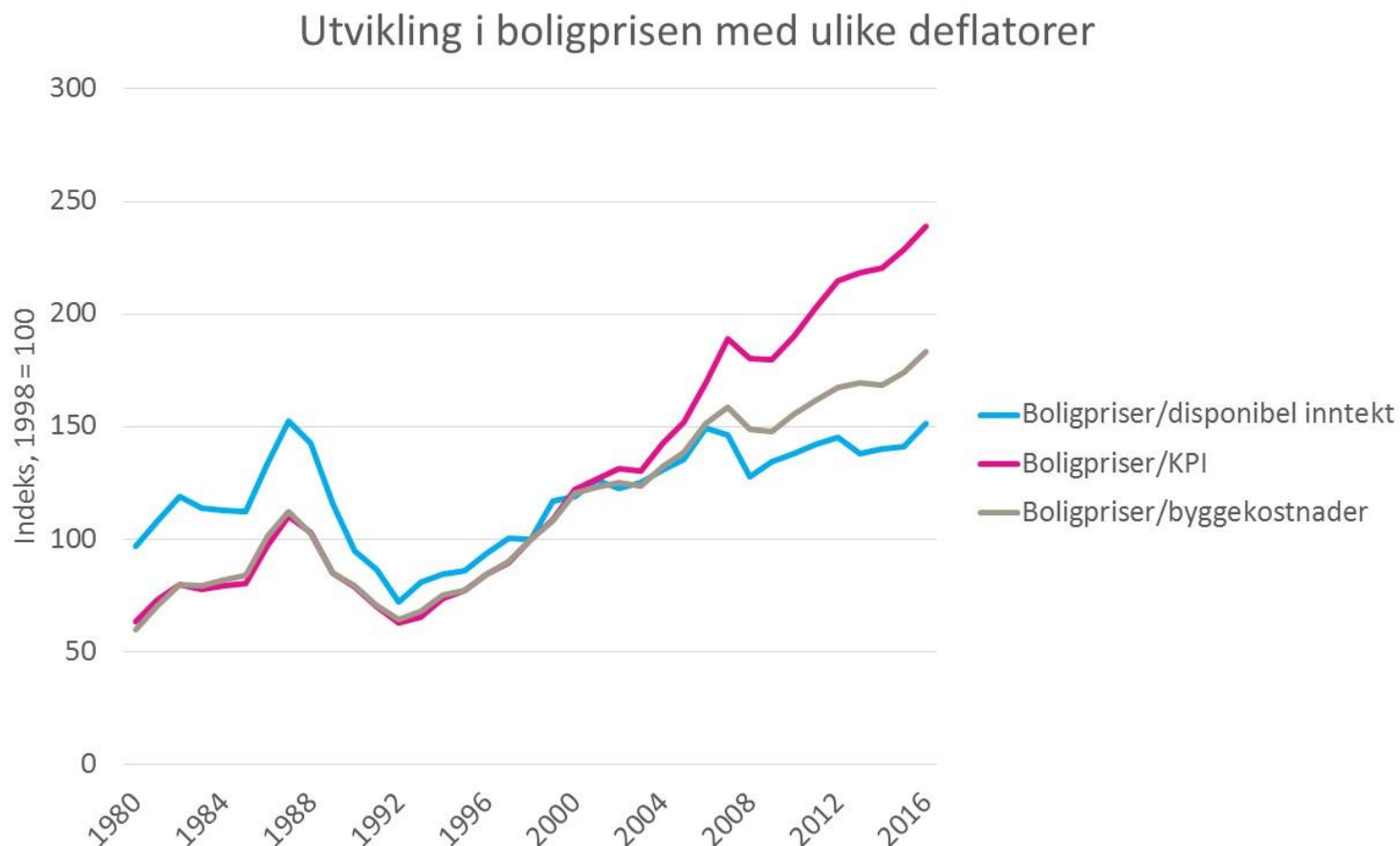
Hvem sa det var bedre med én dram i timen, enn én time i Drammen?



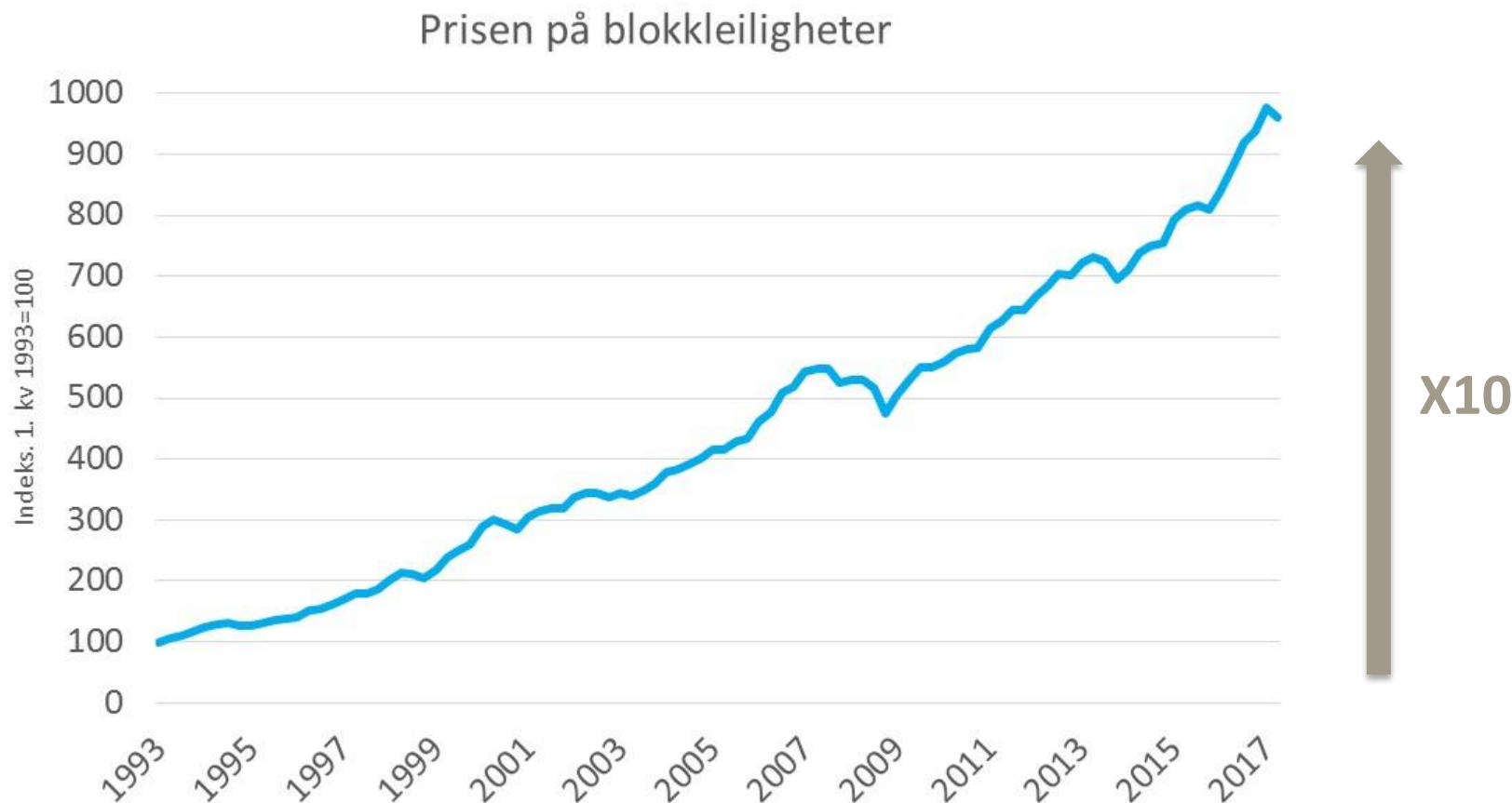
Boligpriser, endring siste 10 år %



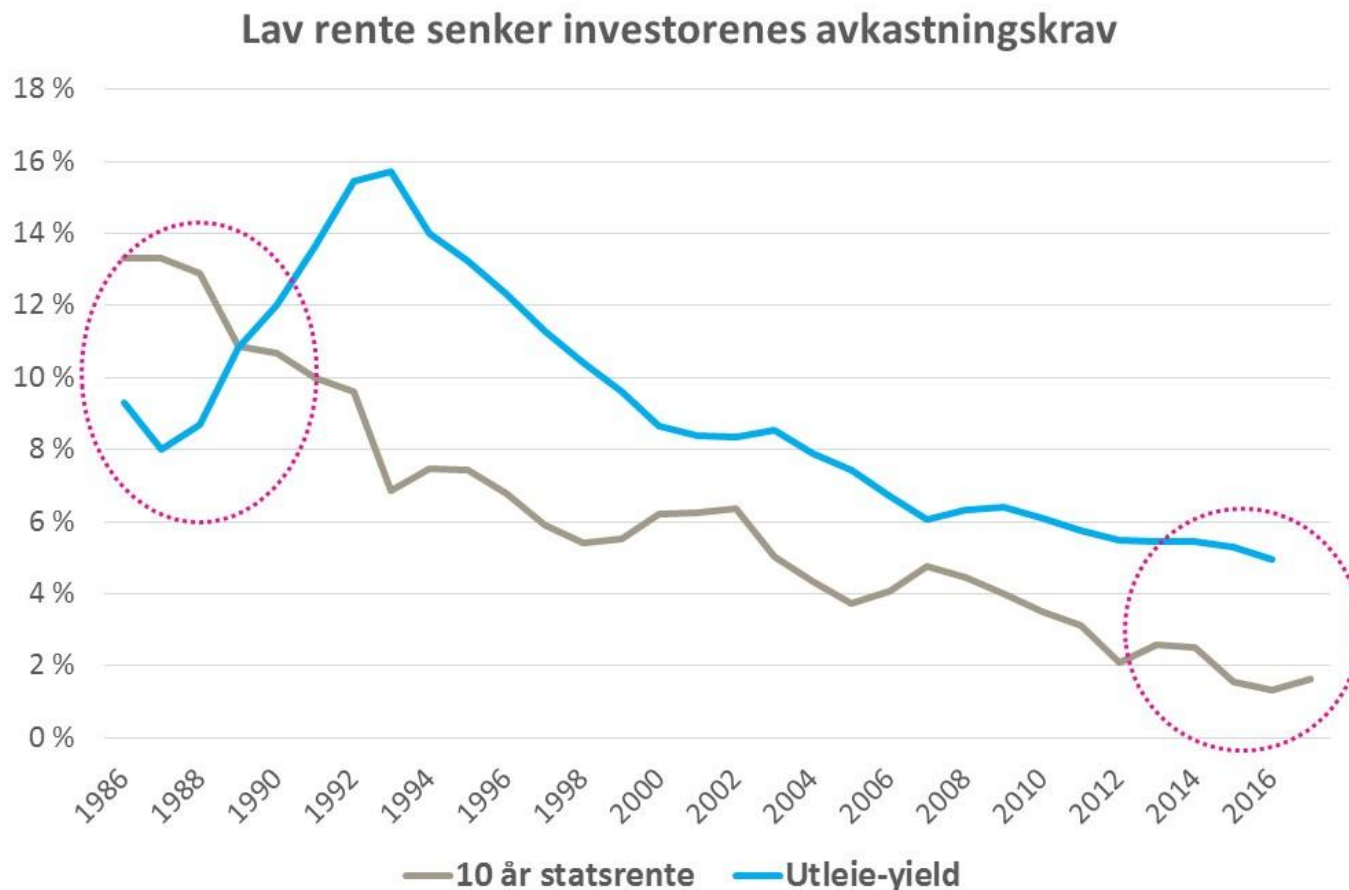
Boligprisene er høye, historisk sett



... kanskje ikke så rart når leilighetsprisene har 10-doblet seg på 25 år!



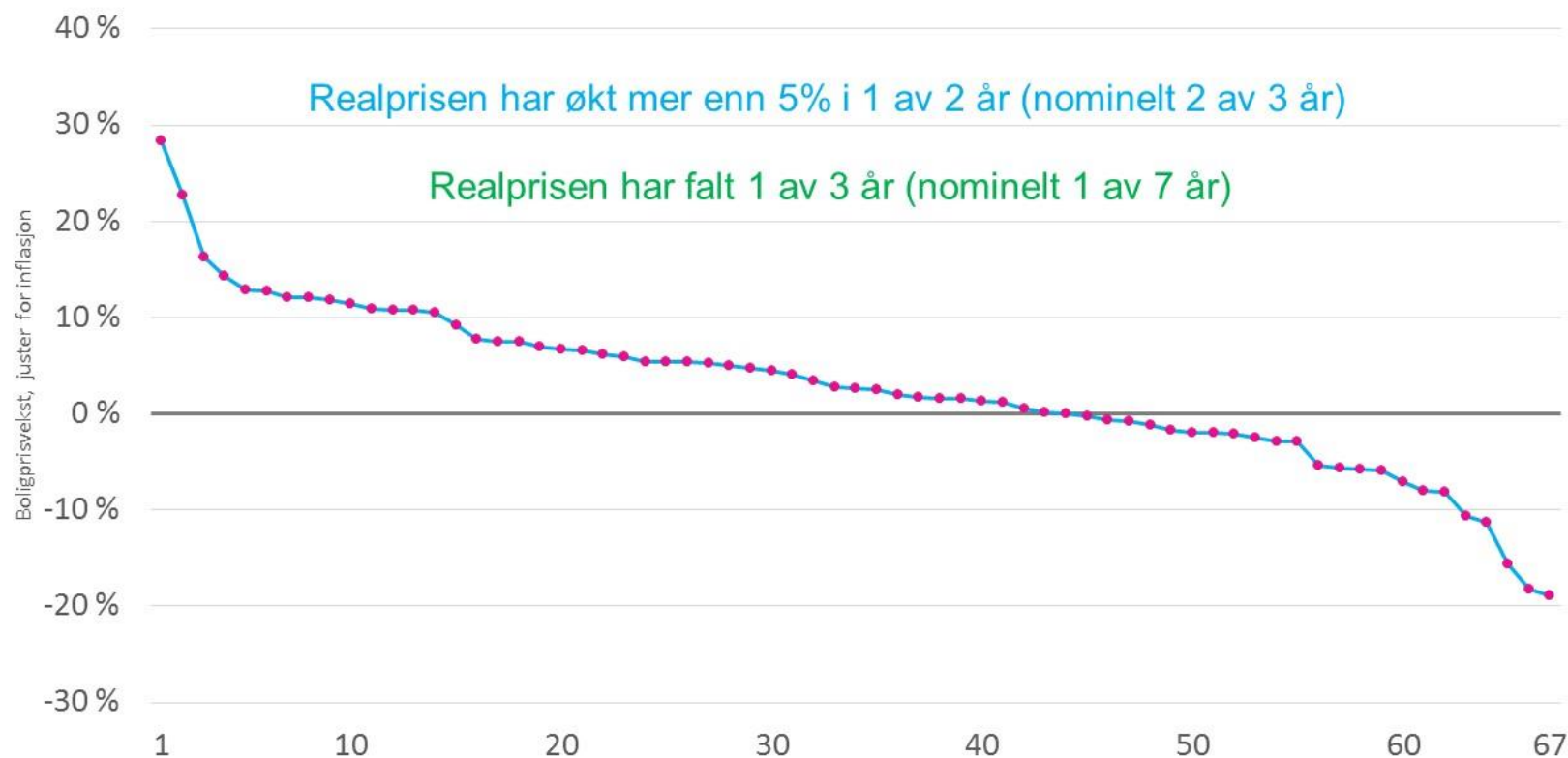
De lave rentene «forsvarer» prisveksten



Beregningen er basert på leiepriser fra LMU og utviklingen over tid fra KPI leiepriser. Boligprisene er hentet fra Eiendom Norge.

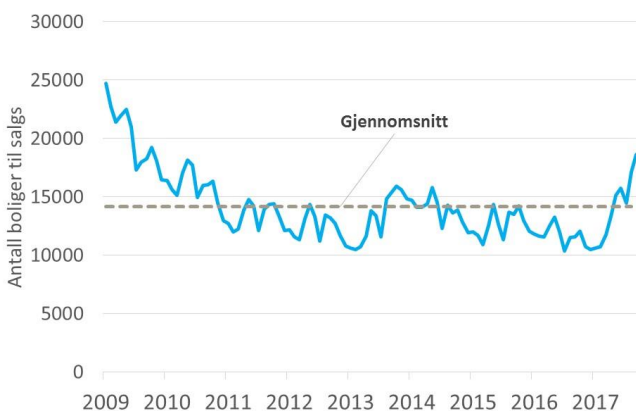
Til ettertanke, boligprisene flater sjelden ut

Årlig boligprisvekst, korrigert for prisstigningen.
Rangert fra høyest til lavest i årene 1950 til 2016

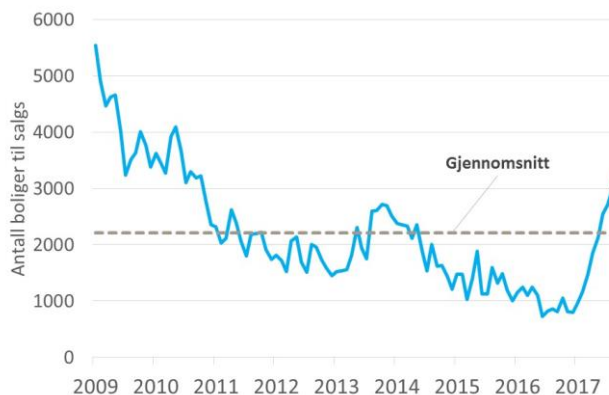


Hodepinen – antall boliger til salgs

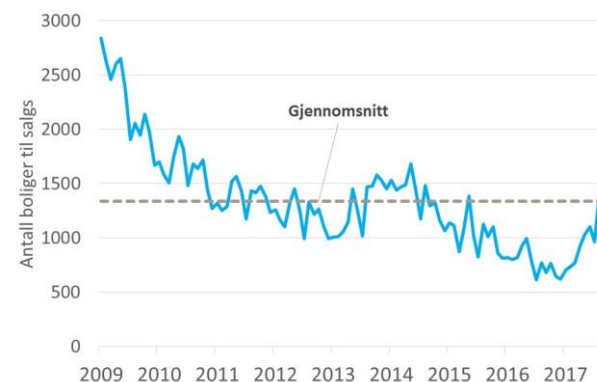
Hele landet



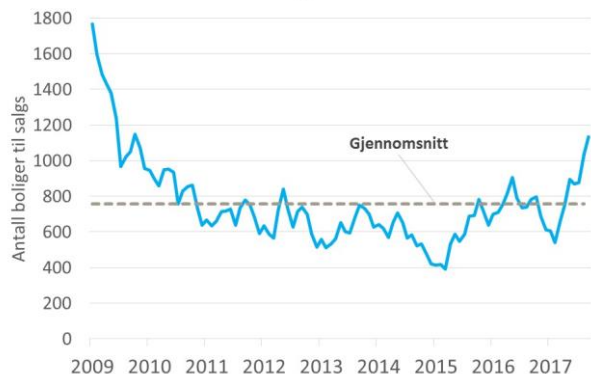
Oslo



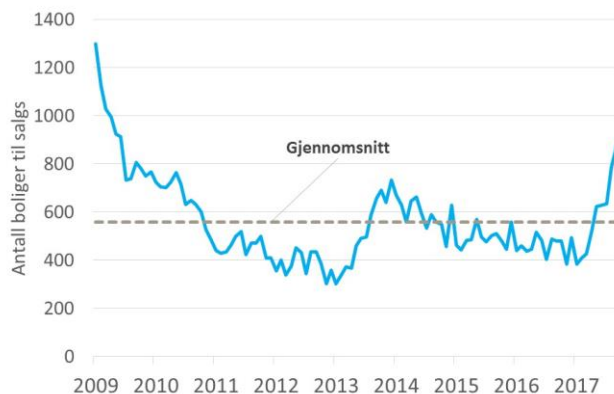
Akershus



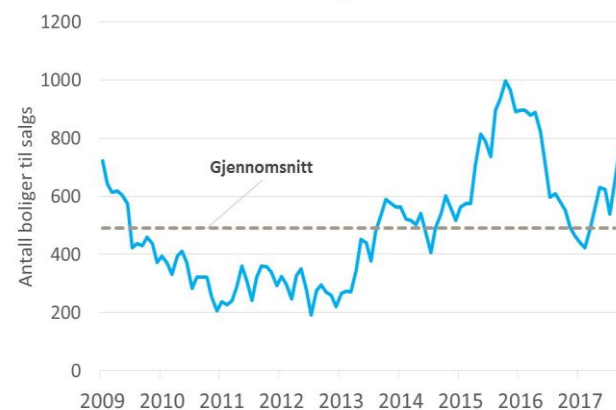
Bergen



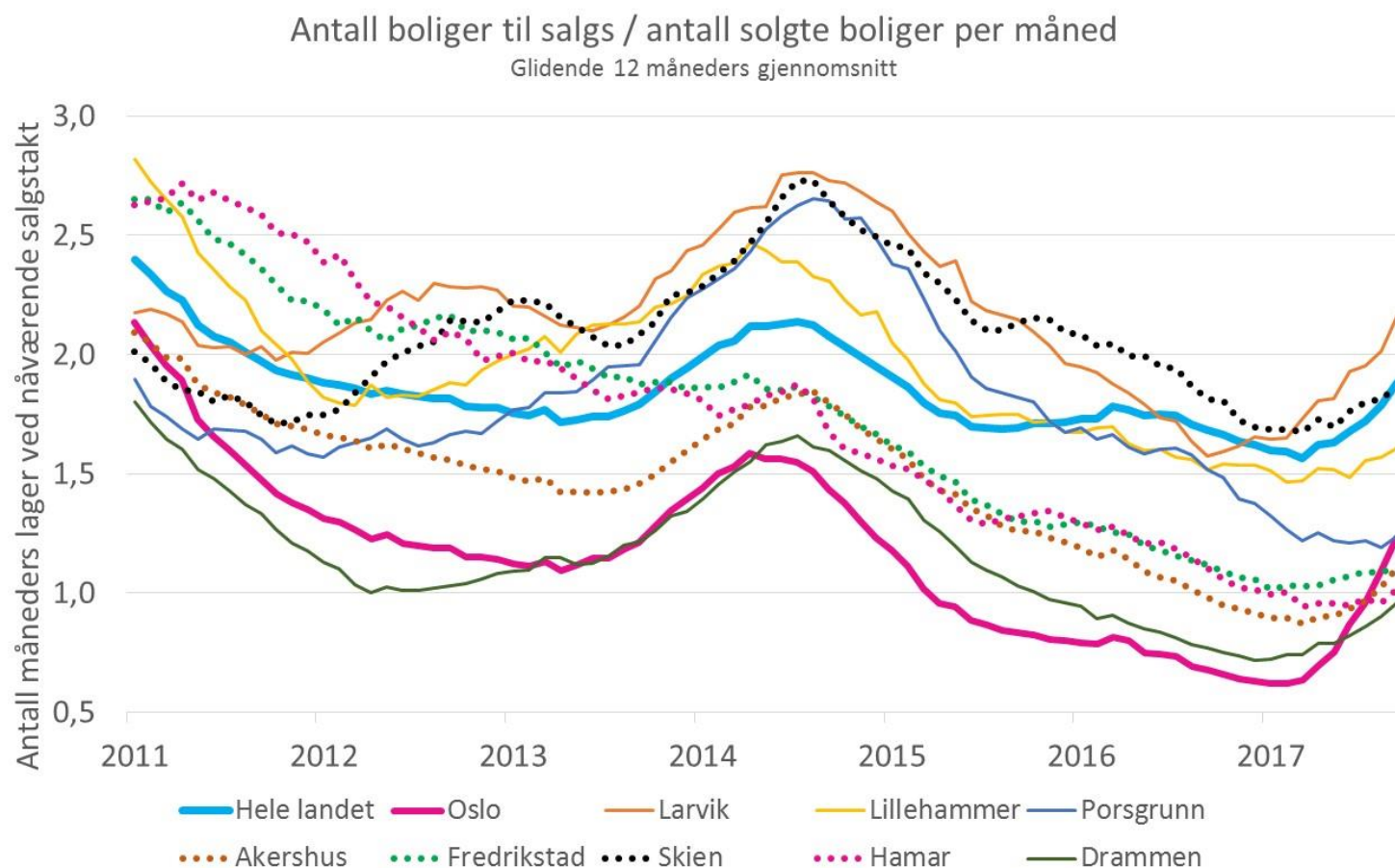
Trondheim



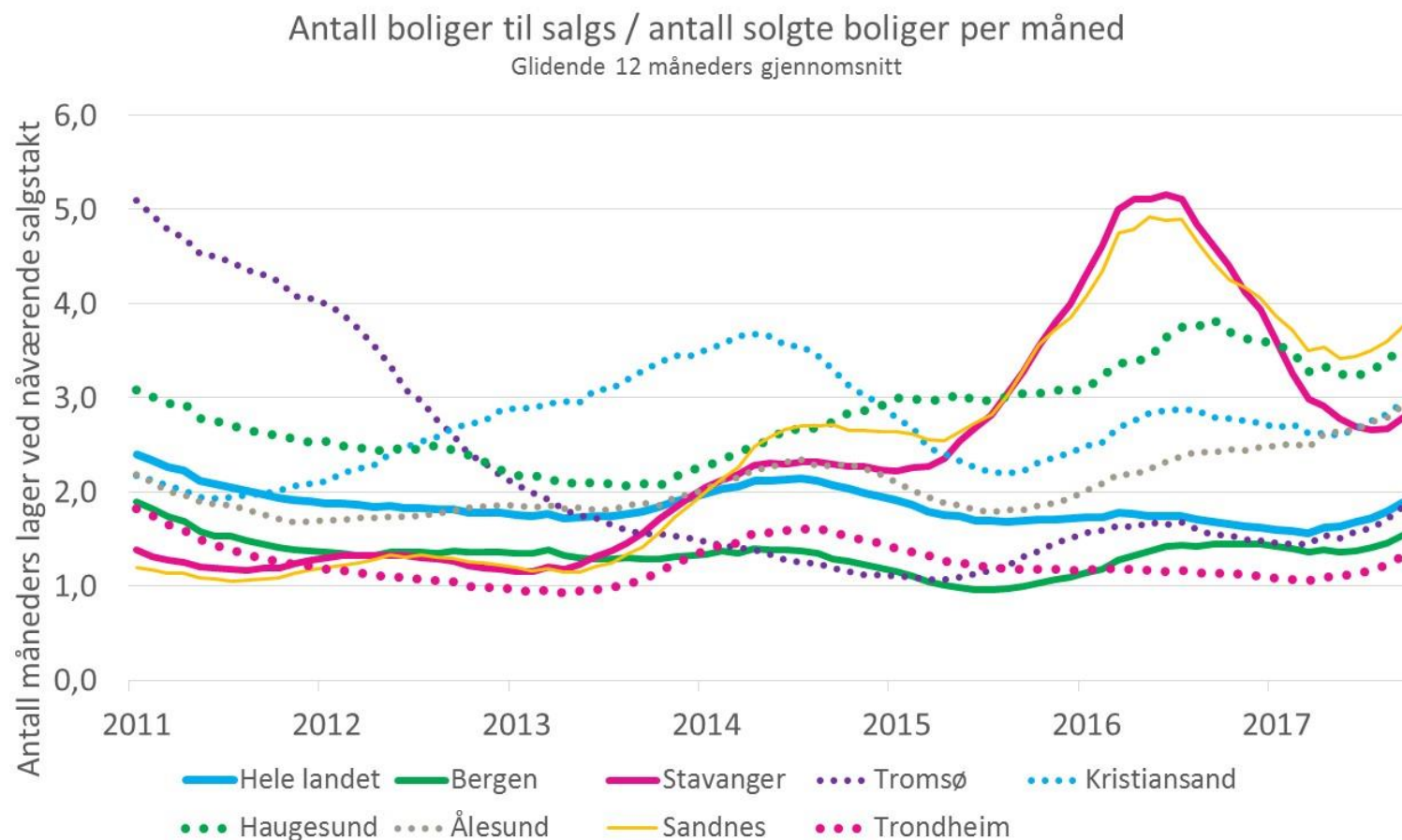
Stavanger



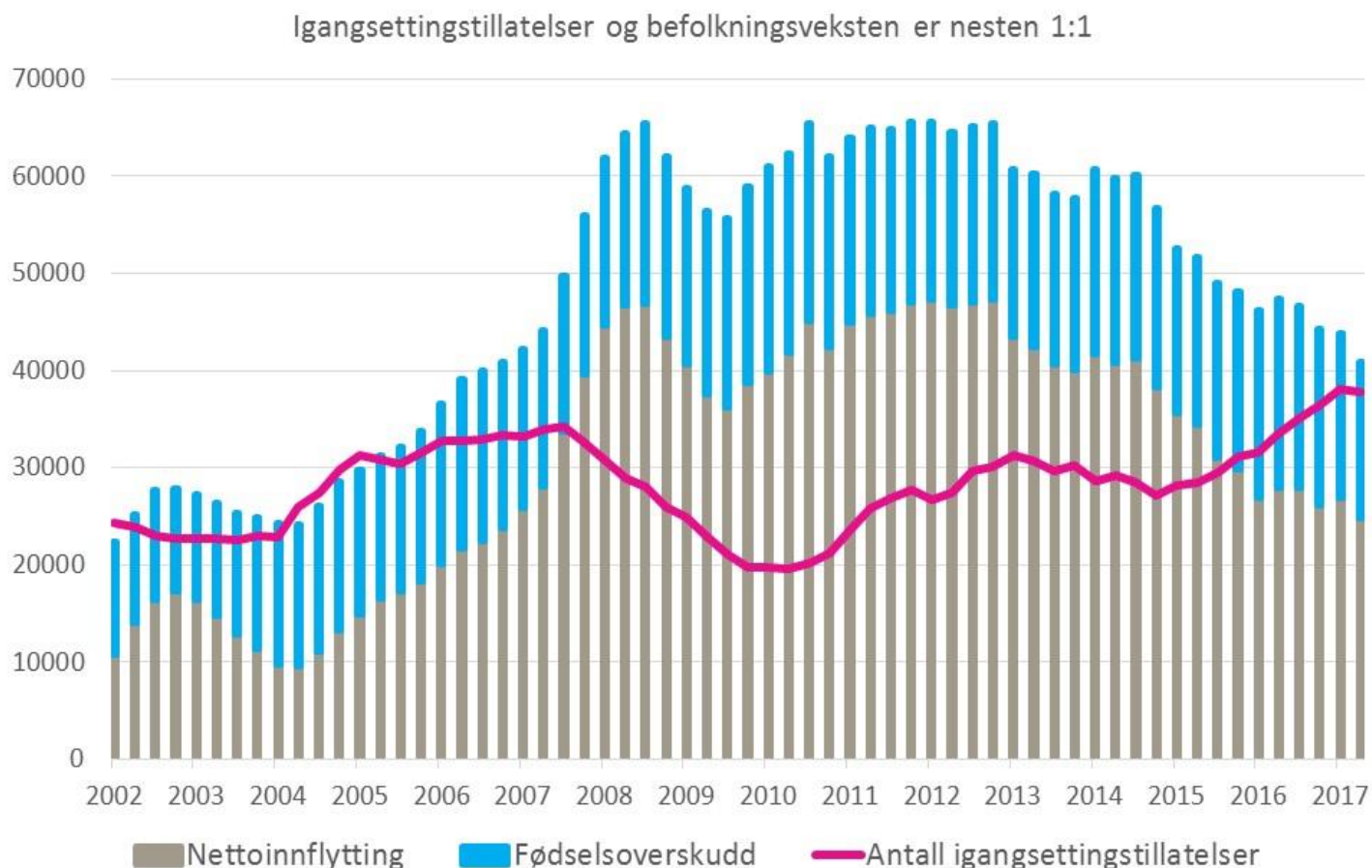
Fra eufori til bekymring i hovedstaden



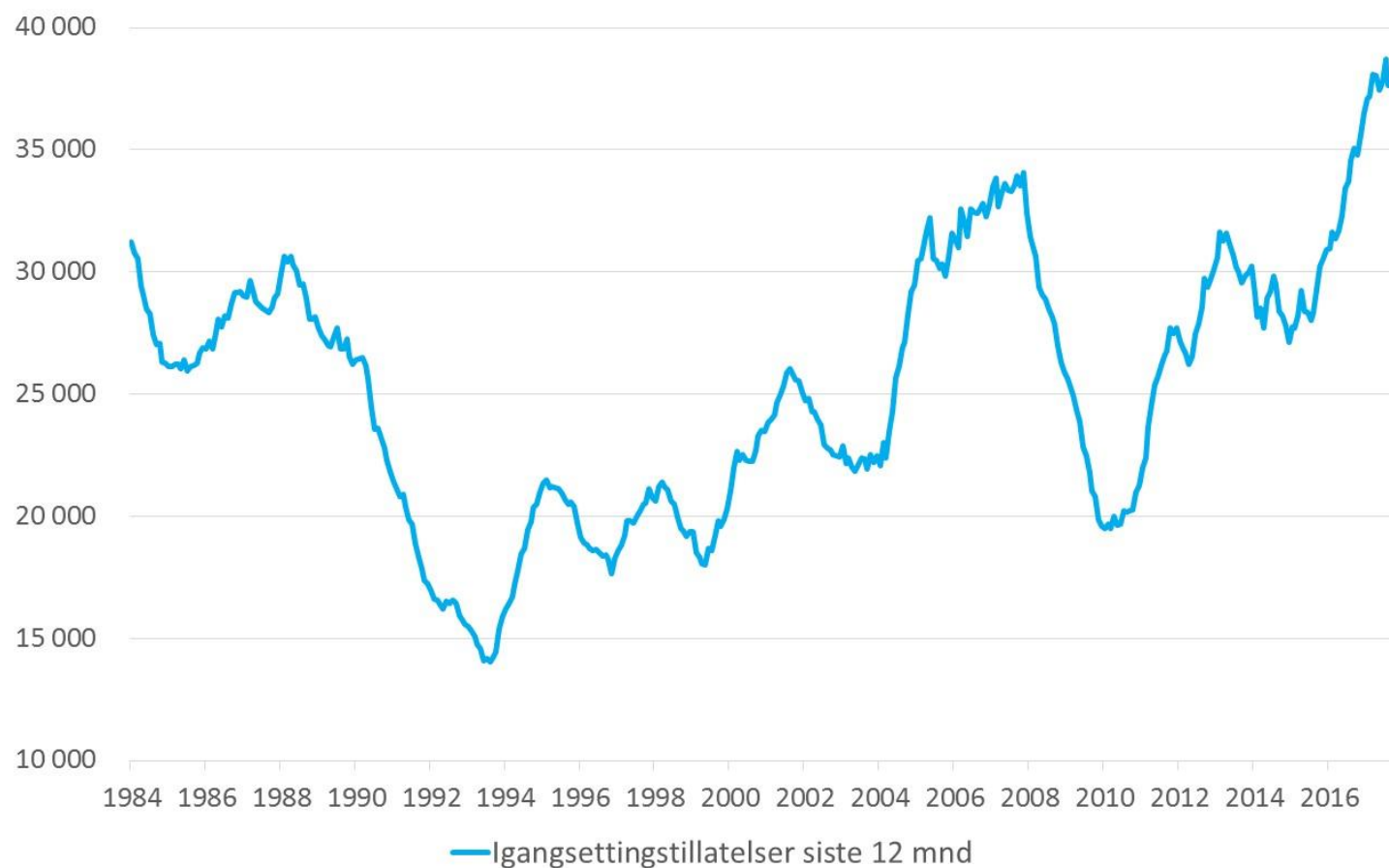
... ringvirkningene treffer resten av landet



Det var kanskje ikke slik at alle ønsket å bo og arbeide her i «vårt lille land» allikevel?

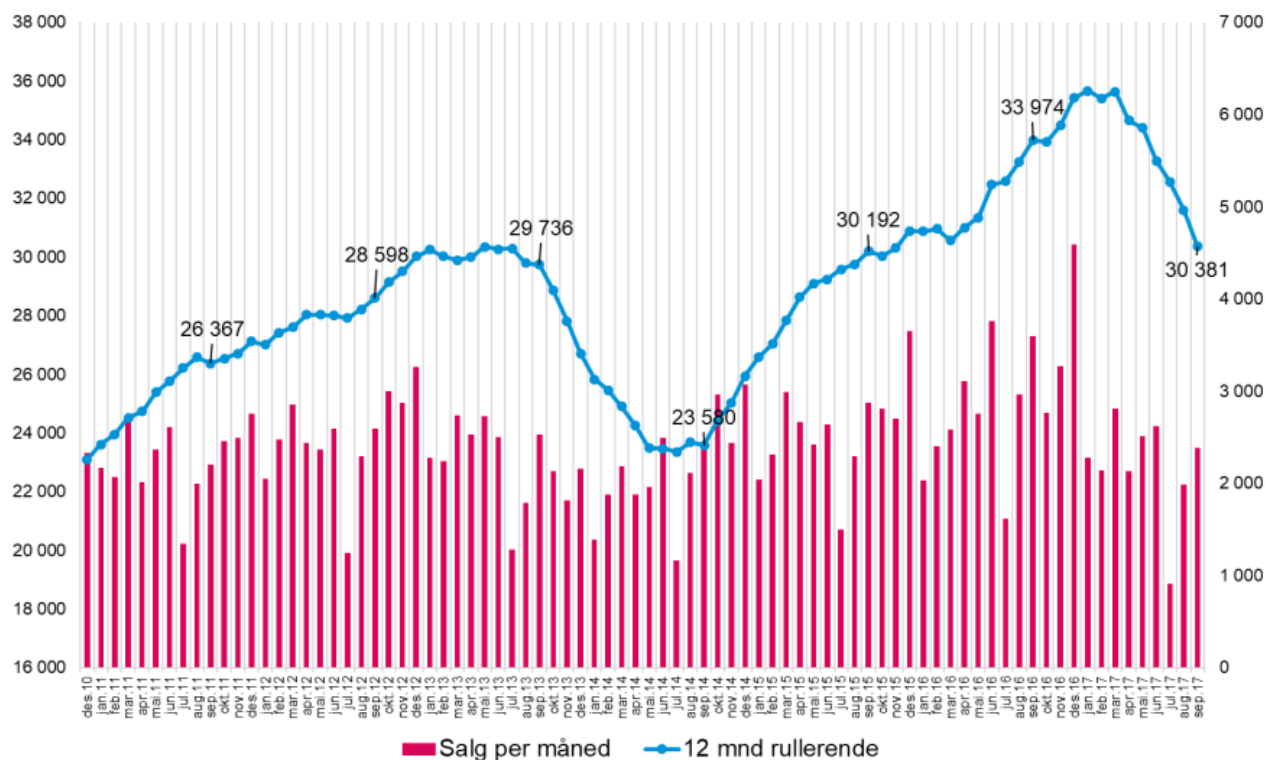


... og nå er boligbyggingen svært høy

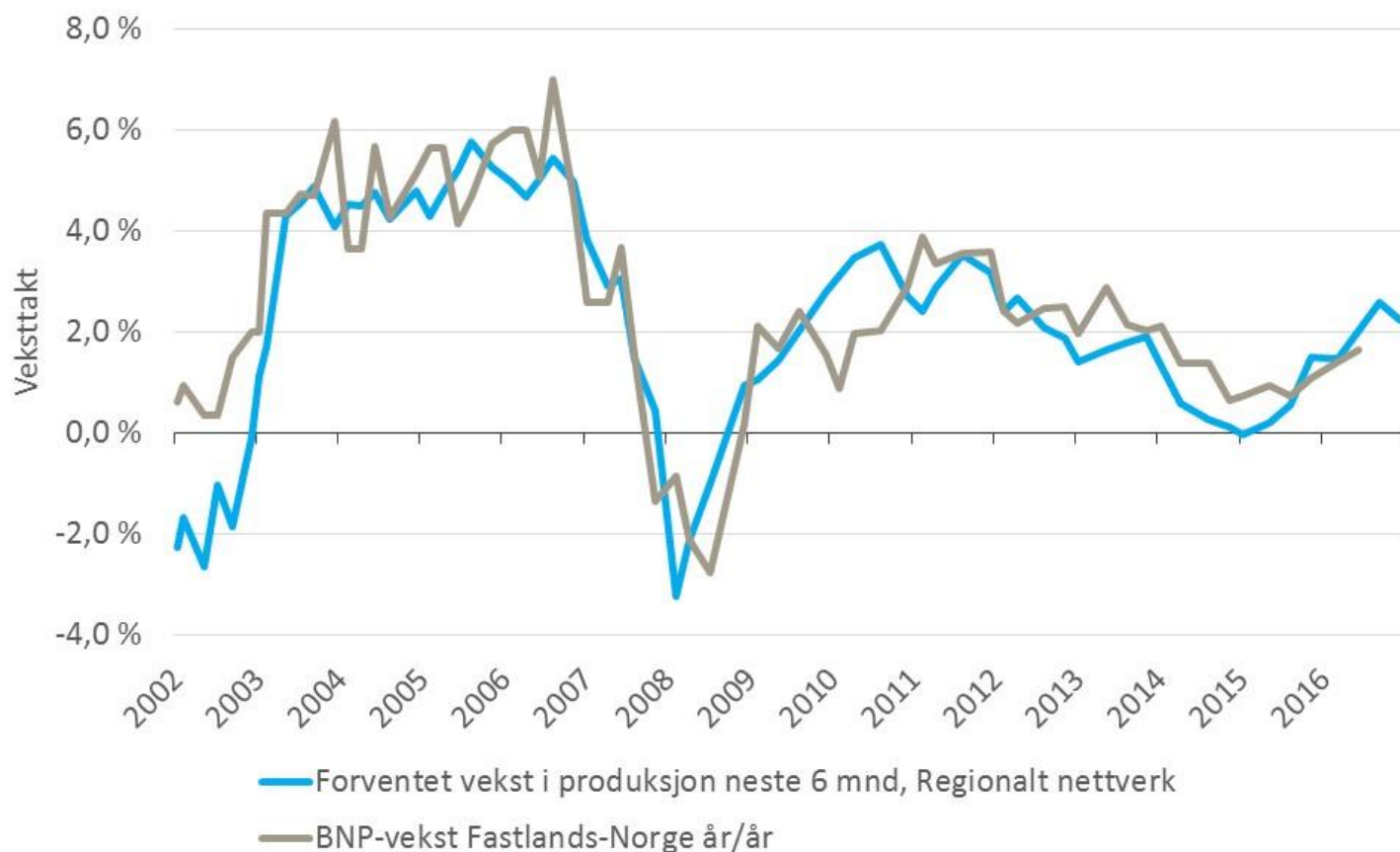


... toppen er imidlertid passert og boligbyggerne vil tilpasse seg

Salg pr. måned og 12 mnd. rullerende

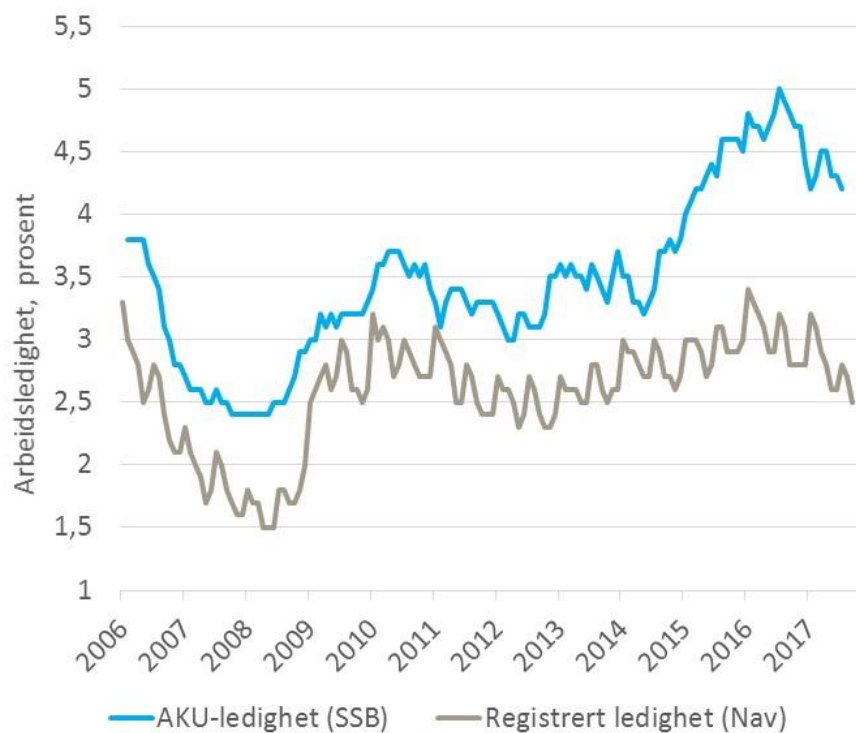


Redningen. Norsk økonomi er tilbake

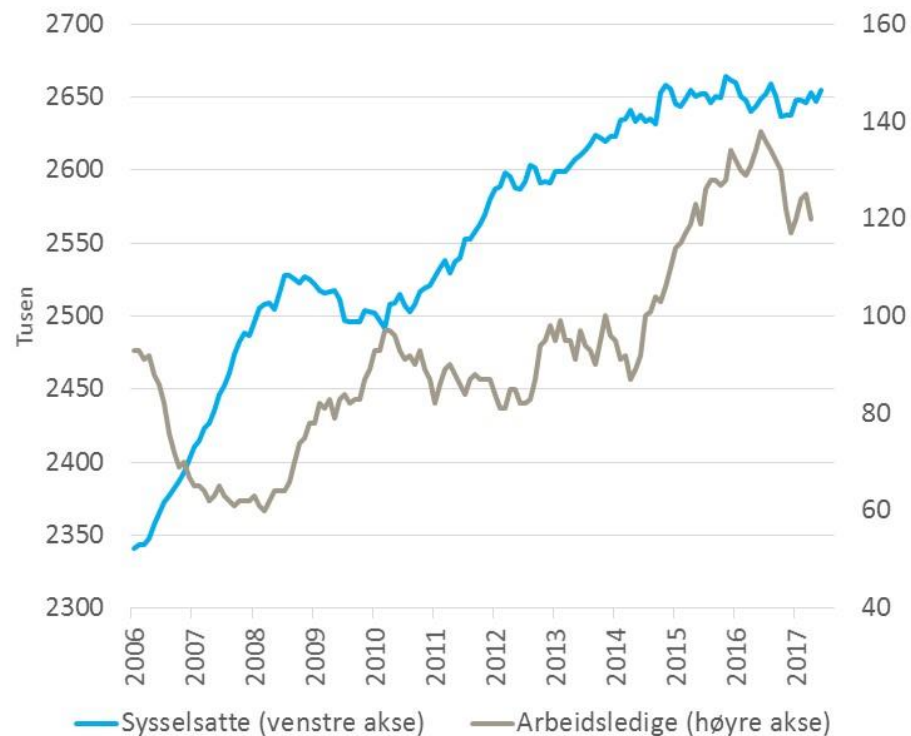


Arbeidsmarkedet bedres

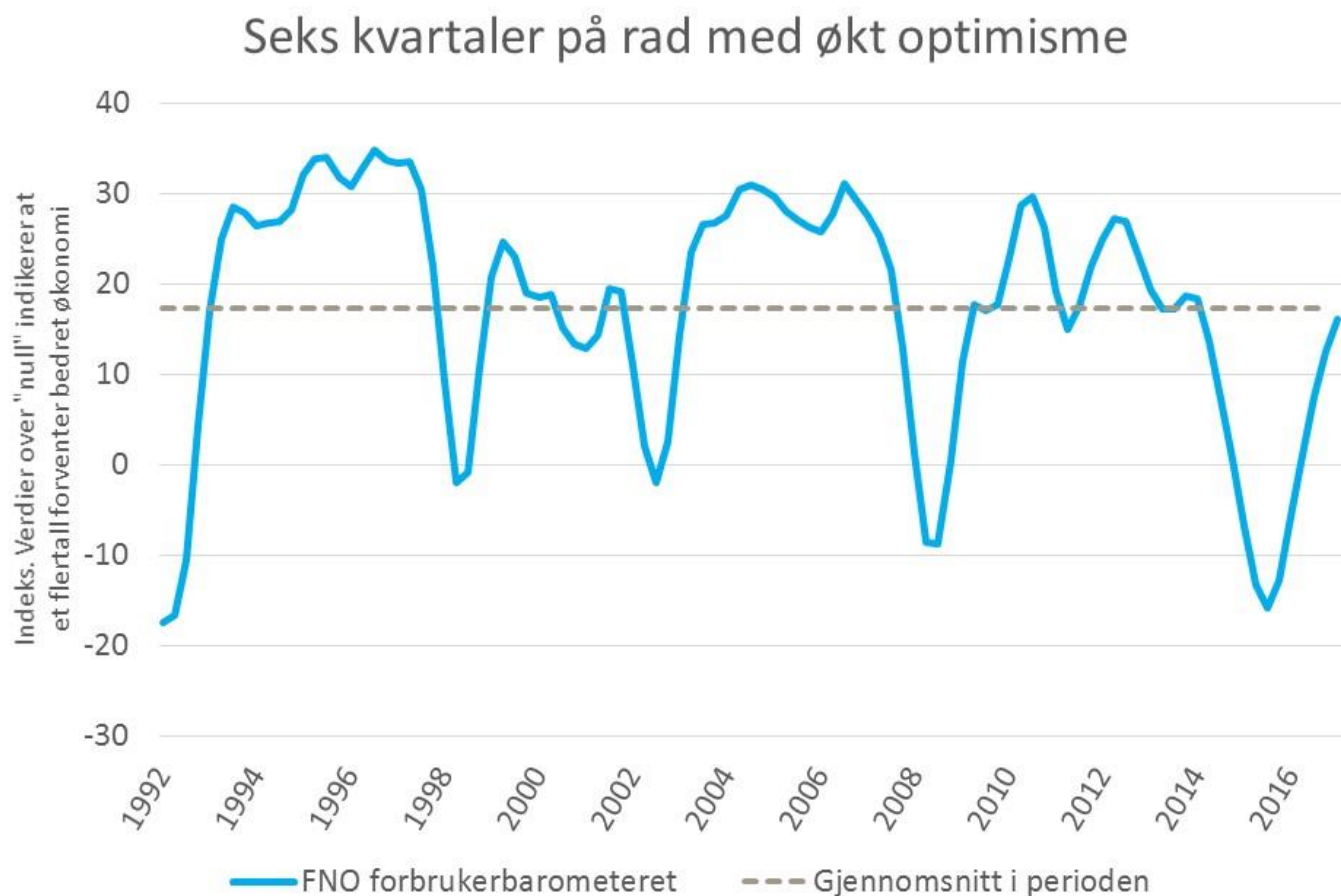
Arbeidsledighet



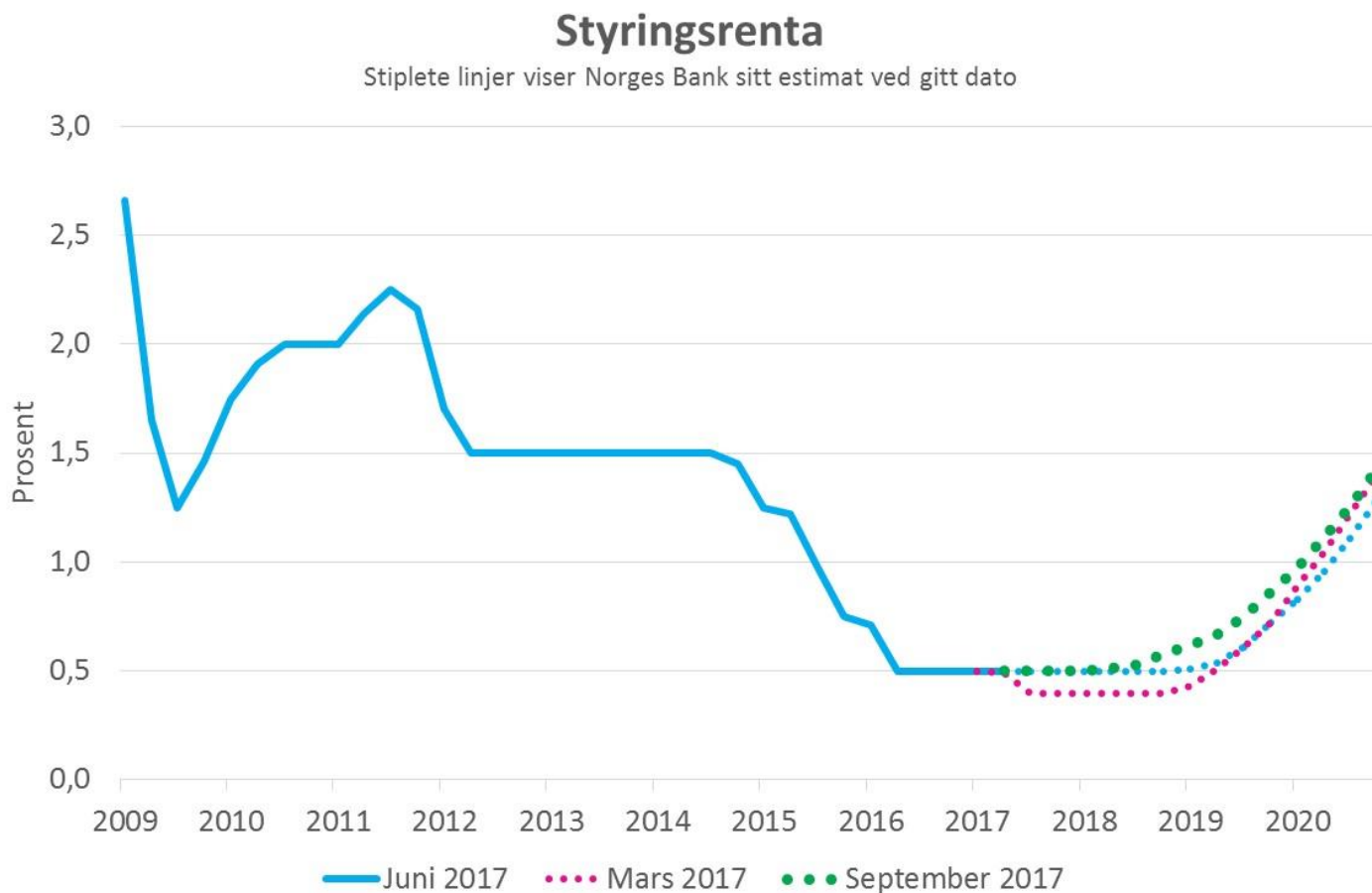
Antall sysselsatt og ledige, AKU



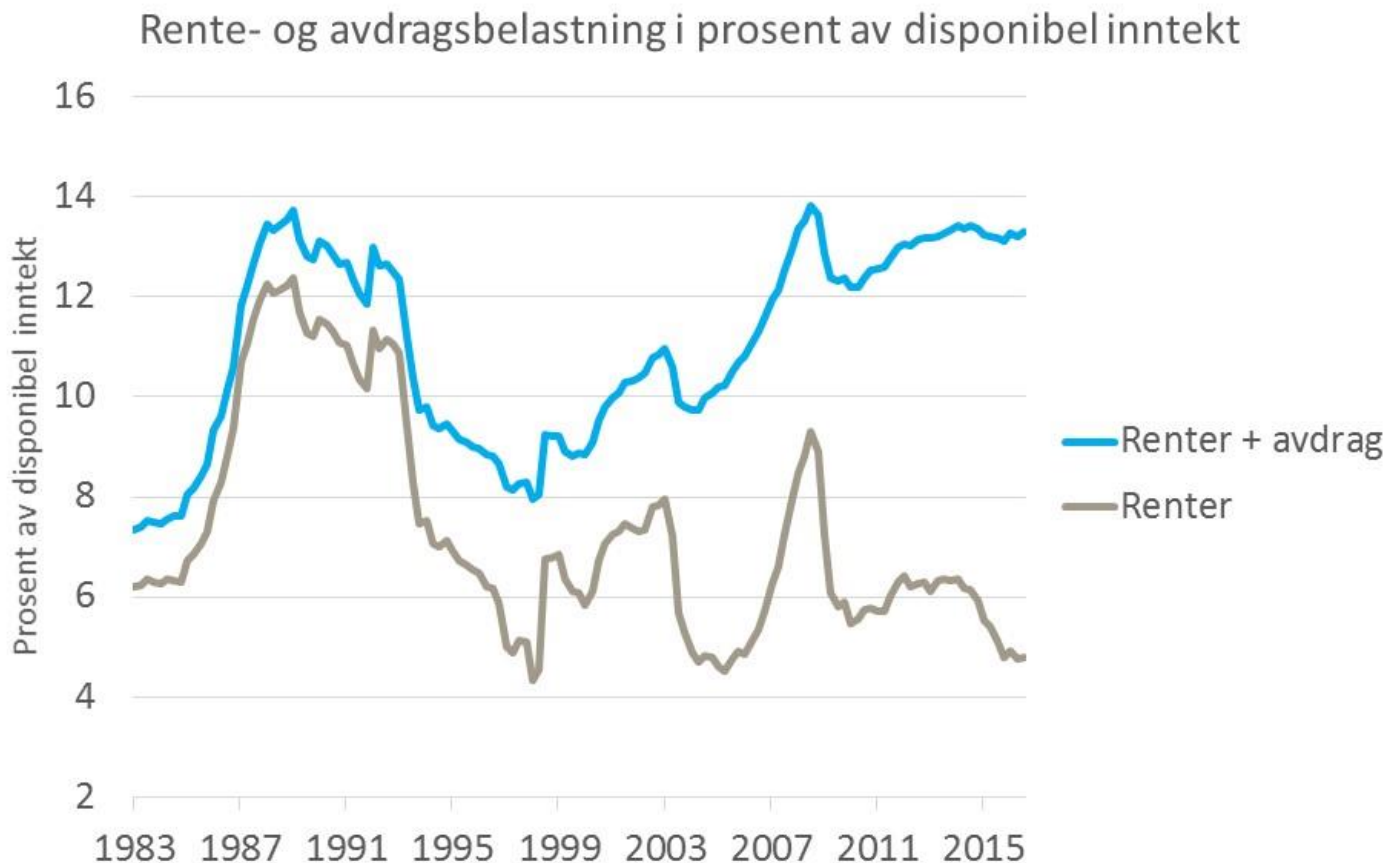
...og optimismen stiger i husholdningene



Og viktigst av alt, fortsatt lave renter!

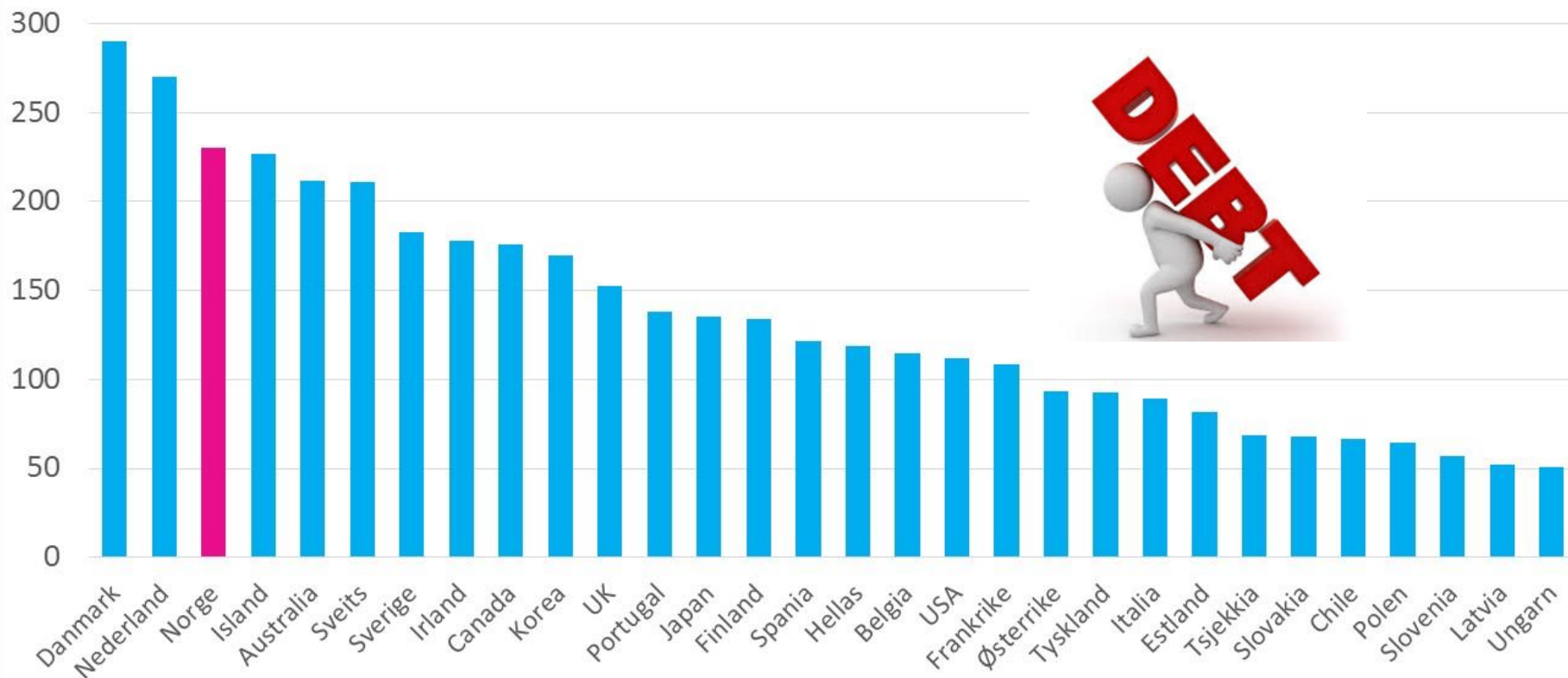


...det gir lave bokostnader (men høy sårbarhet)



... for husholdningene er nå inne på «gjelds-pallen».

Husholdningenes gjeld i prosent av disponibel inntekt
2016 eller siste tilgjengelige observasjon



NBBLs markedssyn

Boligprisene flater sjelden ut, ny vekst i 2018

Horisont	Forventning	Begrunnelse
Resten av 2017	Fortsatt fallende boligpriser	Høy boligbygging, avtagende befolkningsvekst og boliglånsforskriften bidrar til fallende boligpriser og må sees i sammenheng med at markedspsykologien har snudd fra eufori til bekymring. Det er umulig å si nøyaktig hvor lenge dette vil vare, men med stadig flere boliger til salgs er det vanskelig å se for seg noe annet enn fallende priser ut året.
De neste 1-2 årene	Stigende boligpriser	Mange forventer nå at boligprisene flater ut de nærmeste årene. Historien tilsier imidlertid at det er lite sannsynlig. Boligprisene stiger enten langt mer enn den generelle prisveksten, eller så faller de. Boligprisene flater sjelden ut over tid. Det er vanskelig å forutsi psykologien i markedet, og gitt den pågående korreksjonen i boligprisene, er det naturligvis en ikke ubetydelig risiko også på mellomlang sikt. Likevel, bedringen i norsk økonomi og rekordlave boliglånsrenter gjør oss optimistiske med tanke på at prisfallet blir kortvarig. Gitt historien om boligprisene som sjelden flater ut, kan prisveksten dermed overraske positivt allerede i 2018.
Lang sikt. Neste 10-året	Moderat boligprisvekst, med større svingninger	Det har vært kraftig prisvekst i boligmarkedet siden tidlig på 90-tallet, og leilighetsprisene har 10-doblet seg. Boligeventyret kan i stor grad forklares av to grunner: 1) Rentenivået har falt som en stein siden slutten av 80-tallet. 2) Samtidig har en oljesmurt norsk økonomi bidratt til høy vekst og velstandøkning. Effekten av dette avtar nå. Rentene blir ikke særlig lavere og vekstimpulsen fra oljenæringen dempes. Hva betyr det for boligprisene? Jo, boligprisene vil fortsatt stige, nominelt. Likevel, det blir vanskelig å gjenta de siste 25 årene. Vi går dermed inn i en æra der boligprisene i større grad vil svinge med de økonomiske konjunkturerne.

Boligprisvekten for 2018

Argumenter for høyere boligpriser



Argumenter for lavere boligpriser



Boligpris-
vekt

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 31.12.2016 var 42 boligbyggelag tilsluttet NBBL. Disse har passert 1 million medlemmer og forvalter over 490.000 boliger i over 12.000 boligselskap over hele landet.

For nærmere informasjon om rapporten, kontakt
Christian Frengstad Bjerknes, cb@nbbl.no

