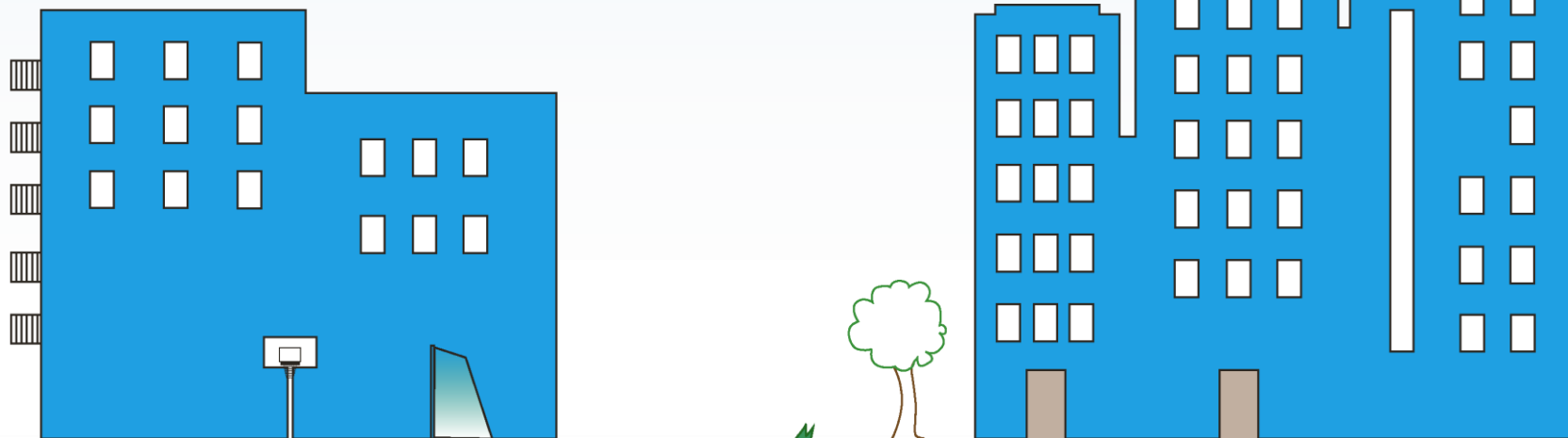


**Boligmarkedsrapport 1. kvartal 2017**  
**«På nachspiel med Norges Bank»**



# Nachspiel med Norges Bank kan gi 5 prosent boligprisvekst i 2017

Ved inngangen til 2017 går boligmarked på høygir, dog med svakere utvikling i de regionene hvor oljenæringen står sterkt. Per 30. november var 12-månedersveksten 12 prosent på landsbasis, og hele 22 prosent i Oslo. Det betyr at gjennomsnittsboligen i Oslo hadde en prisvekst på 2.400 kroner dagen, hver eneste dag i 2016\*\*. Prisveksten har vært så høy at Boliglånsforskriften ble strammet inn med virkning fra 1. januar. NBBL mener imidlertid at innstrammingen er såpass beskjeden at den kun vil legge en liten demper på prisveksten..

Historien viser at boligprisene sjelden «flater ut», men at selvforsterkende krefter gjerne fører til enten fallende priser eller sterk prisoppgang. Siden 1960 har realprisveksten\*\* faktisk vært over fem prosent i omtrent halvparten av perioden. Det er kraftig prisvekst.

I det lange løp er det flere faktorer som driver boligprisene, men de to viktigste driverne bak den sterke boligprisveksten siden tidlig på 90-tallet er:

1. Lavere renter (drevet av internasjonale forhold).
2. Særnorsk høy vekst (i stor grad drevet av oljenæringen)

Norsk økonomi har fått stadig lavere rente til tross for at økonomien har vært sterk. Altså både i pose og sekk.

# Nachspiel med Norges Bank kan gi 5 prosent boligprisvekst i 2017

Utfordringen fremover er at disse sterke driverne dempes/reverseres, se side 4. Boliglånsrentene er nær bunnen og med stigende renter internasjonalt er det fare for at rentene kan bli satt opp raskere enn ventet. Utsiktene i norsk økonomi er fortsatt gode, men det foregår en omstilling i oljenæringen. Og fallende oljeinvesteringene legger en demper på vekstutsiktene de nærmeste årene.

Norges Bank planlegger imidlertid å holde renta lav. Første renteøkning anslås først i 2019. Med så lav rente er det rom for ytterligere boligprisvekst. Investorene følger alternativavkastningen og den er lav, i motsetning til hva som var tilfelle før boligkrakket tidlig på 90-tallet, se side 5.

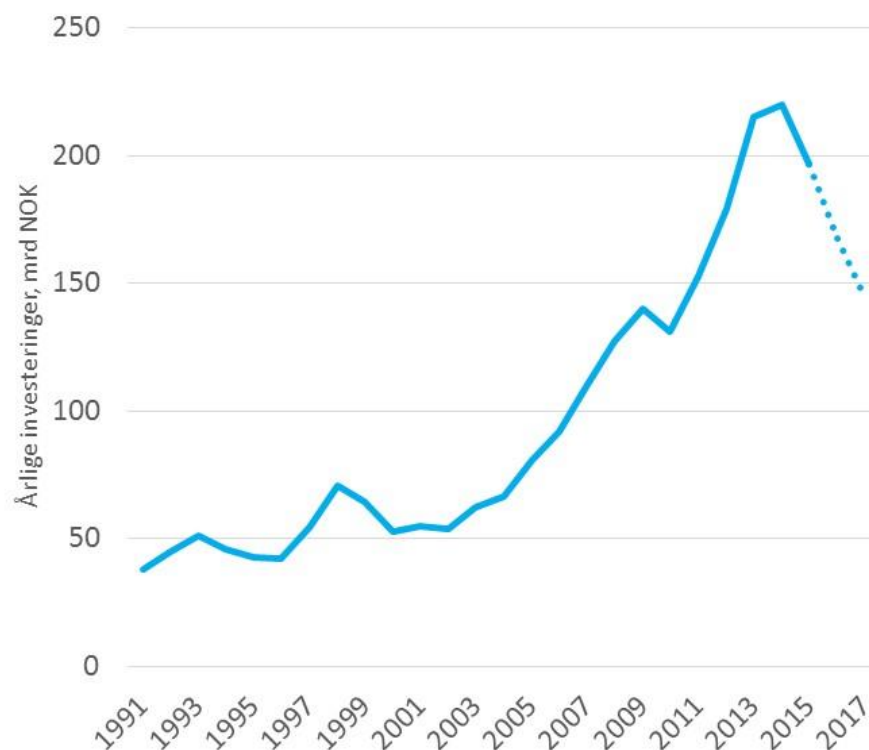
Den utrolige boligprisvekst i 2016 vil modereres i 2017. Det er det ukontroversielt hevde. Høy gjeldsvekst og økt rentefølsomhet fører også til at risikoen for bakrus har økt. Likevel så lenge Norges Bank holder «rentefesten» i gang så tror vi på solid prisvekst også i år. NBBL forventer at boligprisene vil stige med fem prosent fra dagens nivå.\* Veksten vil i stor grad komme i løpet av første halvår og som i 2016 forventer vi at prisveksten vil være sterkest i Oslo-regionen.

# Full fest i mange år ... men baren er snart tom!

## Rentene blir ikke lavere

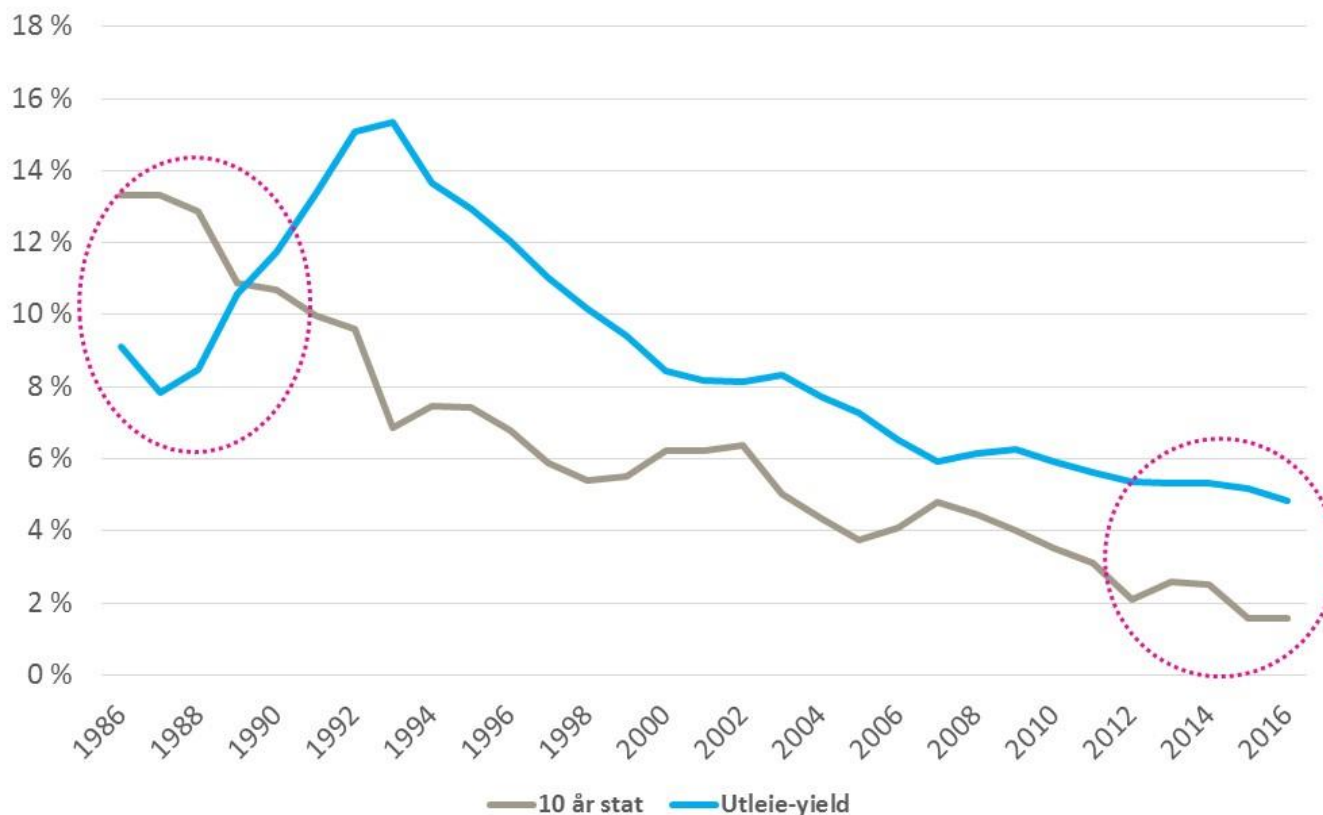


## Oljeinvesteringene har passert toppen



# Tross nye prisrekorder, er utgiftene likevel fortsatt til å leve med i «rentebaren»

## Lav rente senker investorenes avkastningskrav



I beregningen av utleie-yielden henter vi dagens nivået på dagens leiepris fra LMU og utviklingen over tid fra KPI leiepriser. Boligprisene er hentet fra Eiendom Norge.

# Innhold

## 1. NBBLs prisstatistikk

- Boligprisene økte med 1,0 prosent i 4. kvartal s. 7
- Gjennomsnittspriser 3-roms blokk og 4-roms småhus s. 9
- Prisene på borettslagsboliger vs. «totalmarkedet» s. 10

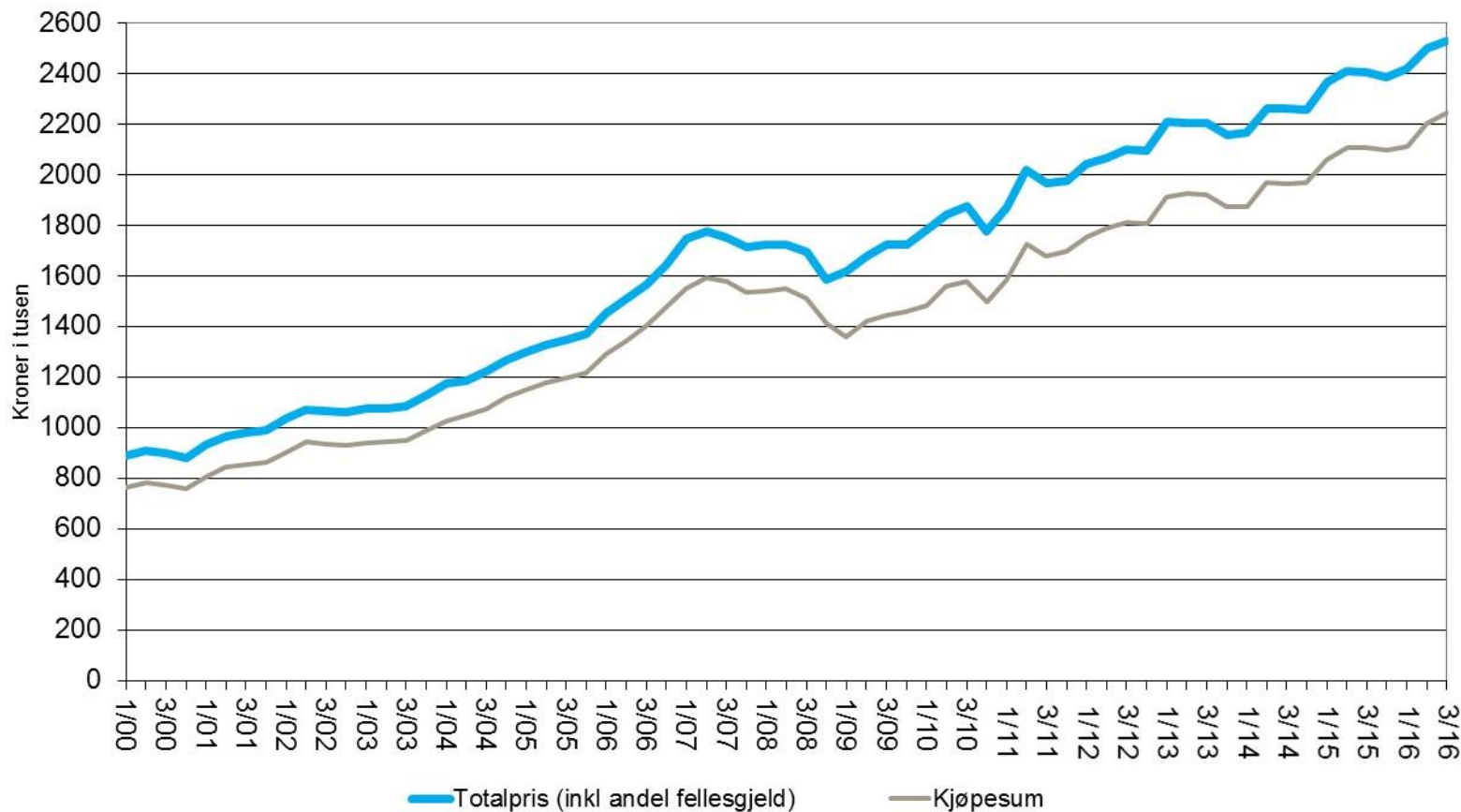
## 2. Boligmarkedet

- Boligprisene er høye – historisk sett s. 11
- Myten om indrefilet og stagnasjon i boligmarkedet s. 12
- Høy gjeldsvekst gjør husholdningene sårbare for økt rente s. 13
- Sterkt boligsalg → økt boligbygging s. 14
- Høy igangsetting, men bygges det nok i Oslo? s. 15
- Ubalanse i tilbud/etterspørsel korrigeres s. 16
- Brennhett marked i Oslo, bedring i Rogaland s. 17

## 3. Norsk økonomi

- «Ingen» bekymringer i norsk økonomi s. 19
- Stabilt arbeidsmarked s. 20
- Nordmenn tror på lysere utsikter s. 21
- Første renteøkning ventes først i 2019 s. 22

# Boligprisene økte med 1,0 prosent i 4. 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 1,0 prosent i 4. kvartal 2016

Nøkkeltall 4. kvartal 2016	
Gjennomsnittlig totalpris:	Kr 2 558 000
Endring i totalpris:	1,0%
Gjennomsnittlig kjøpesum:	
	Kr 2 274 000
Gjennomsnittlig fellesgjeld:	
	Kr 283 000
Fellesgjelden utgjør:	11,1% av totalpris
Omsatte boliger i utvalget	2 158
Oppgang i totalpris fra 4. kvartal 2016	
	7,1%

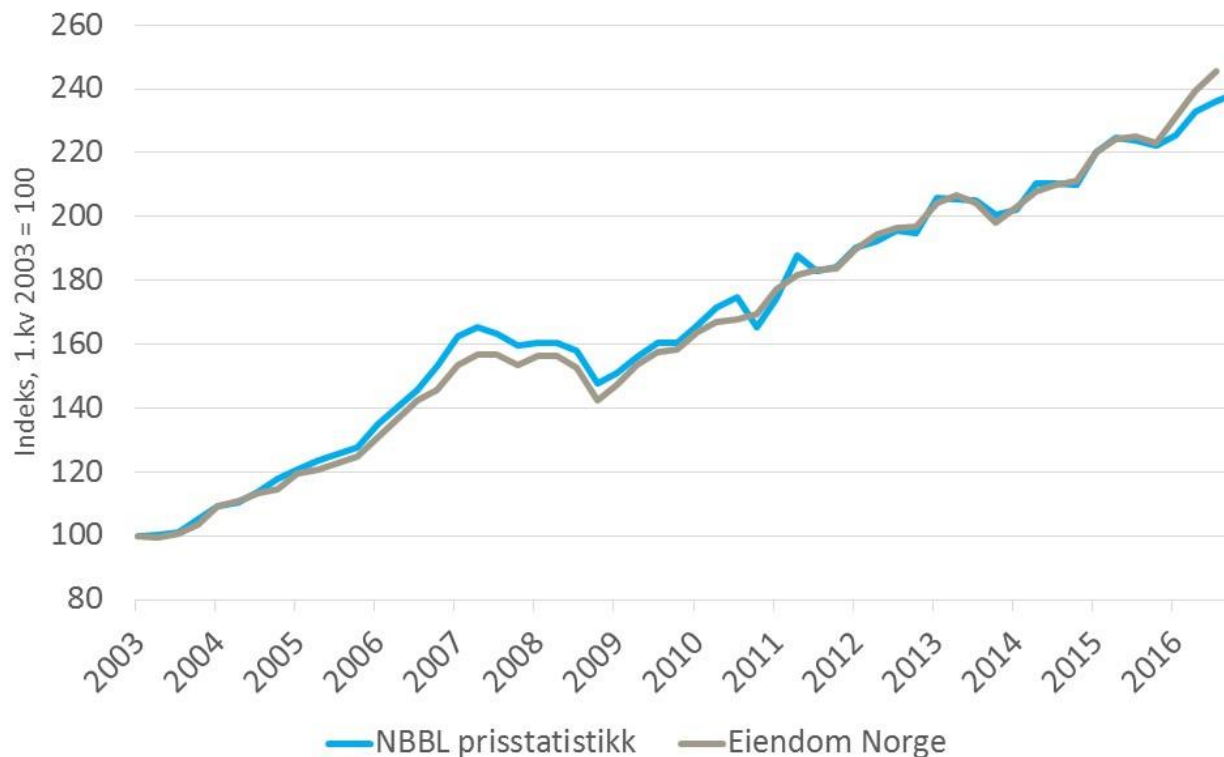
4. kvartal er historisk sett et svakt kvartal i boligmarkedet. Siden år 2000 har prisutviklingen i gjennomsnitt vært flat i årets siste kvartal, og dette er i en periode hvor den årlige boligprisveksten i snitt har vært 7,0 prosent. En prisvekst på 1,0 prosent nominelt vitner dermed om et sterkt marked. Og vi må tilbake til 2006 sist prisveksten var høyere i 4. kvartal.

NBBL mener at de viktigste driverne for den høye boligprisveksten er lav rente, bedring i norsk økonomi, samt ubalanse mellom tilbud og etterspørsel i Oslo-regionen.

Prisstatistikken fra siste kvartal stadfester at det er et eget prisnivå i Oslo. Mens en 3-roms borettslagsbolig i blokk i gjennomsnitt har en pris på 3,9 mill. kroner i Oslo, koster en tilsvarende bolig 2,7-2,8 mill. kroner i Bergen, Trondheim, Stavanger og Tromsø. Gjennomsnittsboligen med 3 rom er på ca. 72 kvm. i alle byene.



# 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 4. kvartal 2016

### Priser på boliger i blokk

	Gjennomsnittspris		Kvm. pris	
	3-rom	Alle	3-roms	Alle
<b>Oslo</b>	3 892 257	3 593 118	54 119	60 621
<b>Bergen</b>	2 793 909	2 555 342	39 081	37 304
<b>Trondheim</b>	2 709 400	2 553 616	35 962	38 325
<b>Stavanger</b>	2 772 524	2 461 265	36 849	36 602
<b>Tromsø</b>	2 848 088	2 836 194	34 771	40 638
<b>Akershus</b>	2 964 997	2 829 829	41 678	44 797
<b>Øvrig Østlandet</b>	1 985 862	1 804 665	27 260	26 956
<b>Øvrig Vestlandet</b>	2 404 030	2 143 326	32 918	32 115
<b>Øvrig Nord-Norge</b>	2 239 669	2 076 600	31 877	32 305

### Priser på boliger i småhus

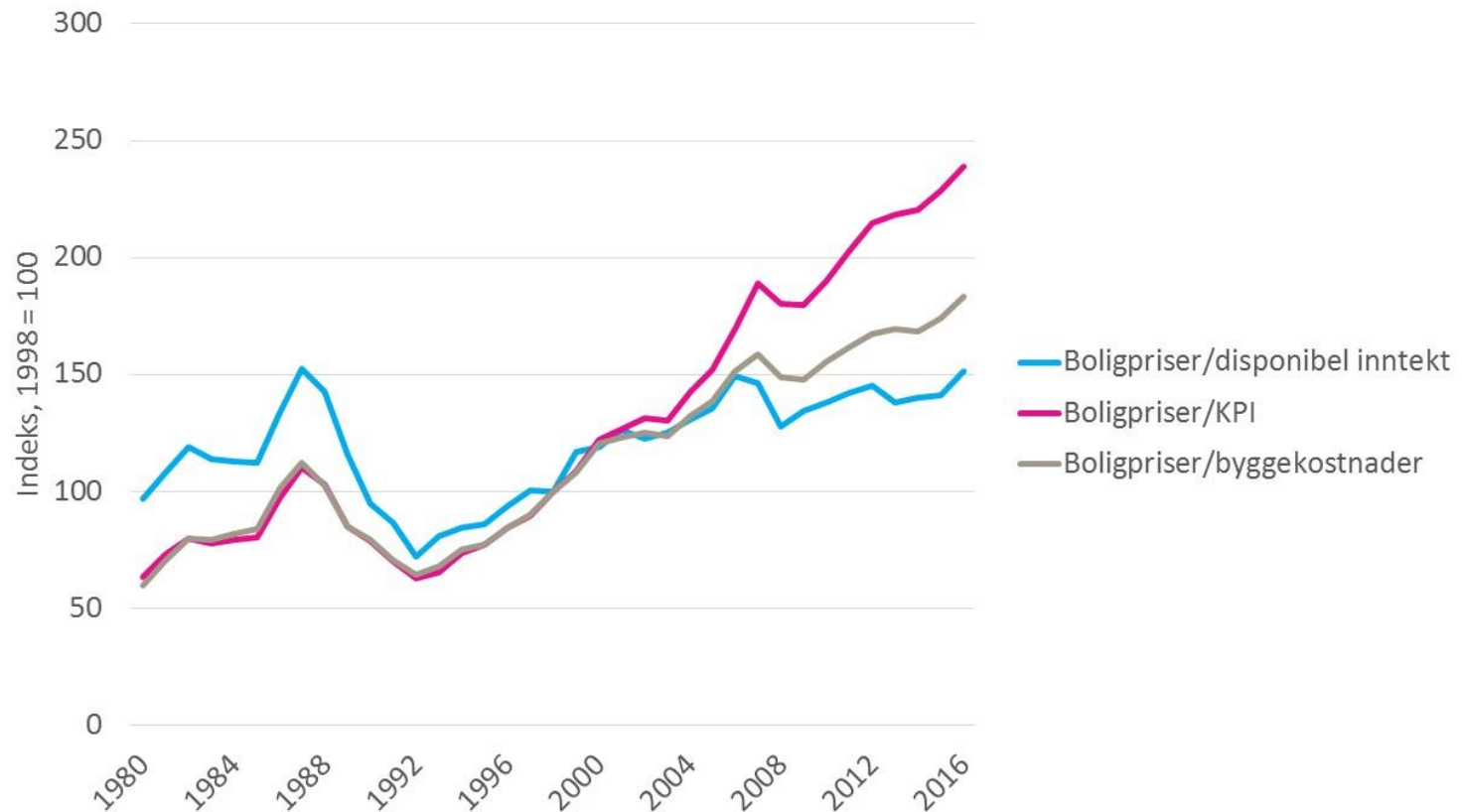
	Gjennomsnittspris		Kvm. pris	
	4-roms	Alle	4-roms	Alle
<b>Oslo</b>	5 399 099	4 613 479	54 295	56 302
<b>Bergen</b>	3 383 199	3 222 036	31 950	33 342
<b>Trondheim</b>	3 475 986	3 307 919	31 586	34 463
<b>Stavanger</b>	3 224 622	2 852 049	32 707	33 781
<b>Tromsø</b>	3 850 733	3 850 733	36 674	36 674
<b>Akershus</b>	3 629 866	3 296 015	33 794	39 010
<b>Øvrig Østlandet</b>	2 304 459	1 939 658	23 626	24 510
<b>Øvrig Vestlandet</b>	2 240 154	1 614 079	23 457	24 203
<b>Øvrig Nord-Norge</b>	2 320 132	2 089 369	23 160	26 593

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

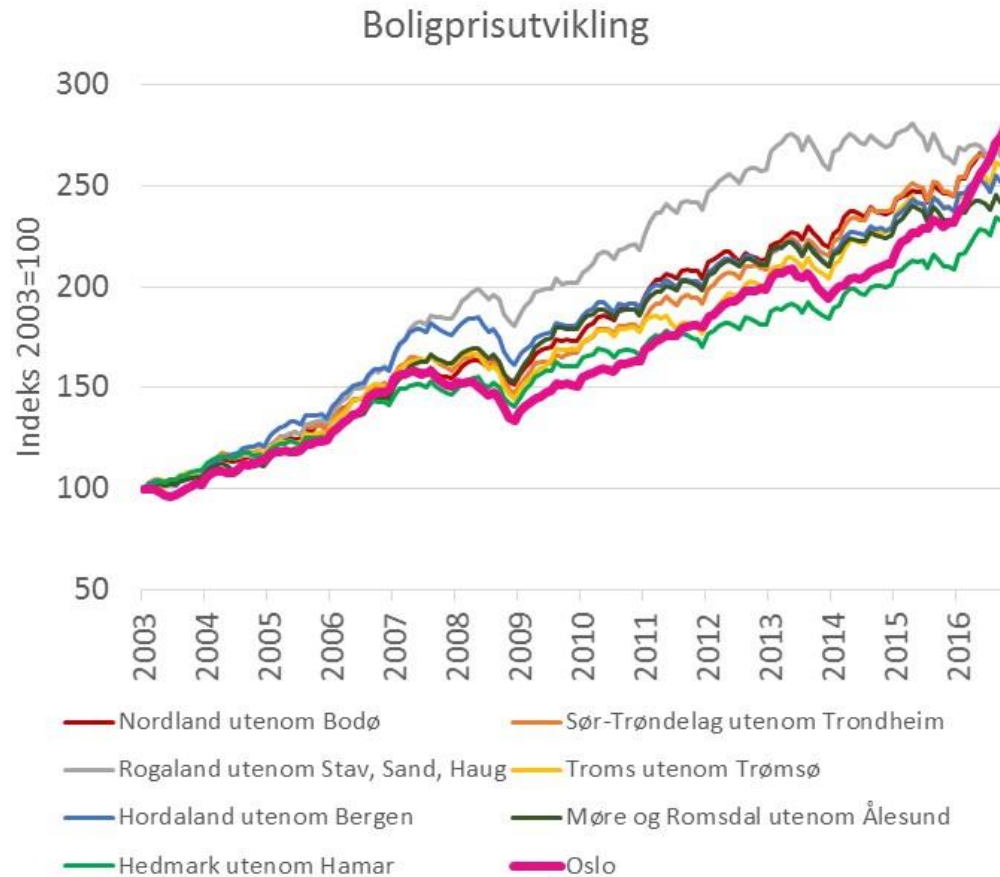
## Boligprisene er høye – historisk sett

Utvikling i boligprisen med ulike deflatorer



# Boligprisene II

Historien om differensierte markeder med indrefilet og stagnasjon utenfor pressområder er en sannhet med modifikasjoner

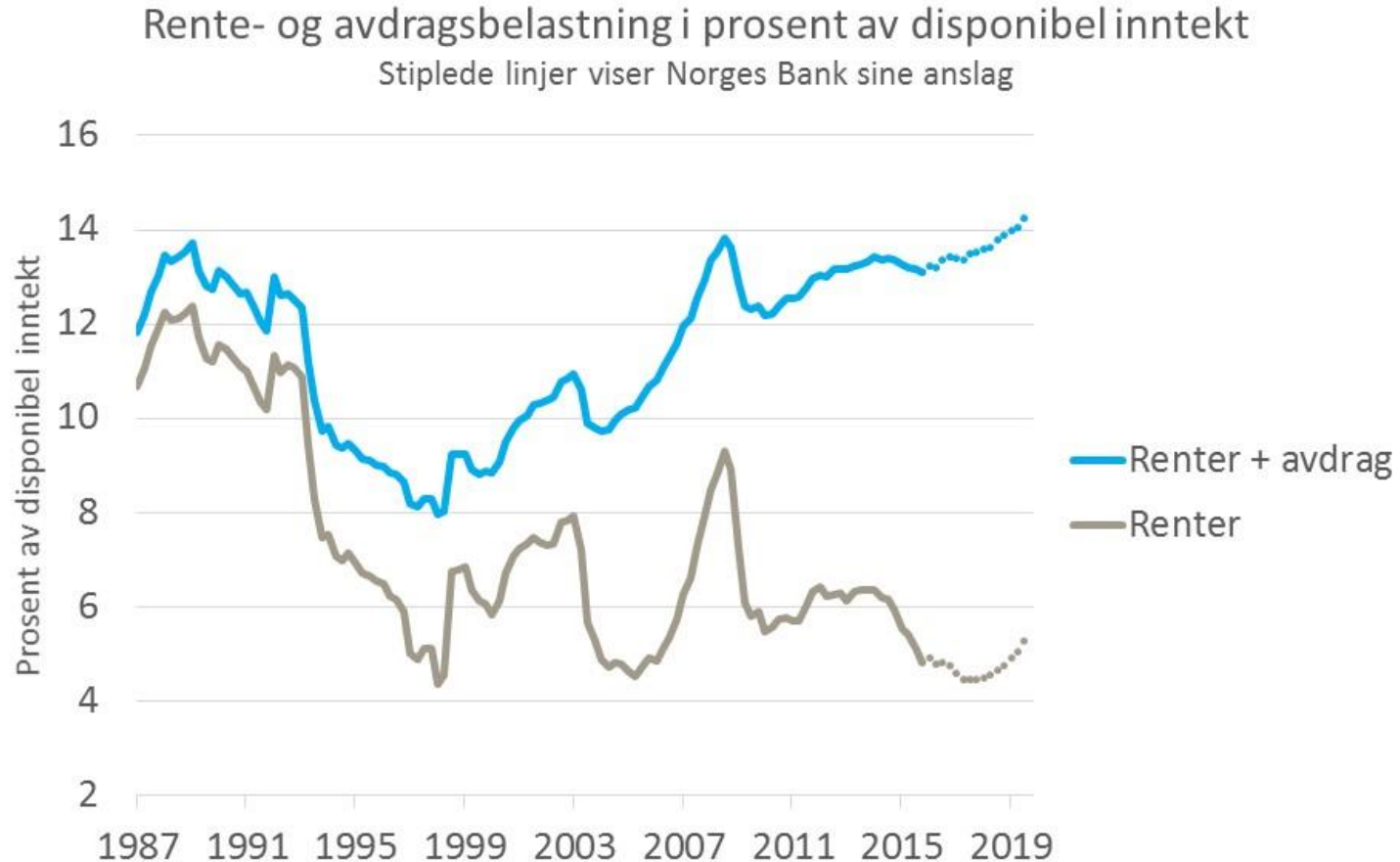


I dag kl 08:21

**- Kun indrefiletet som går veggimellom prismessig**

# Bokostnader

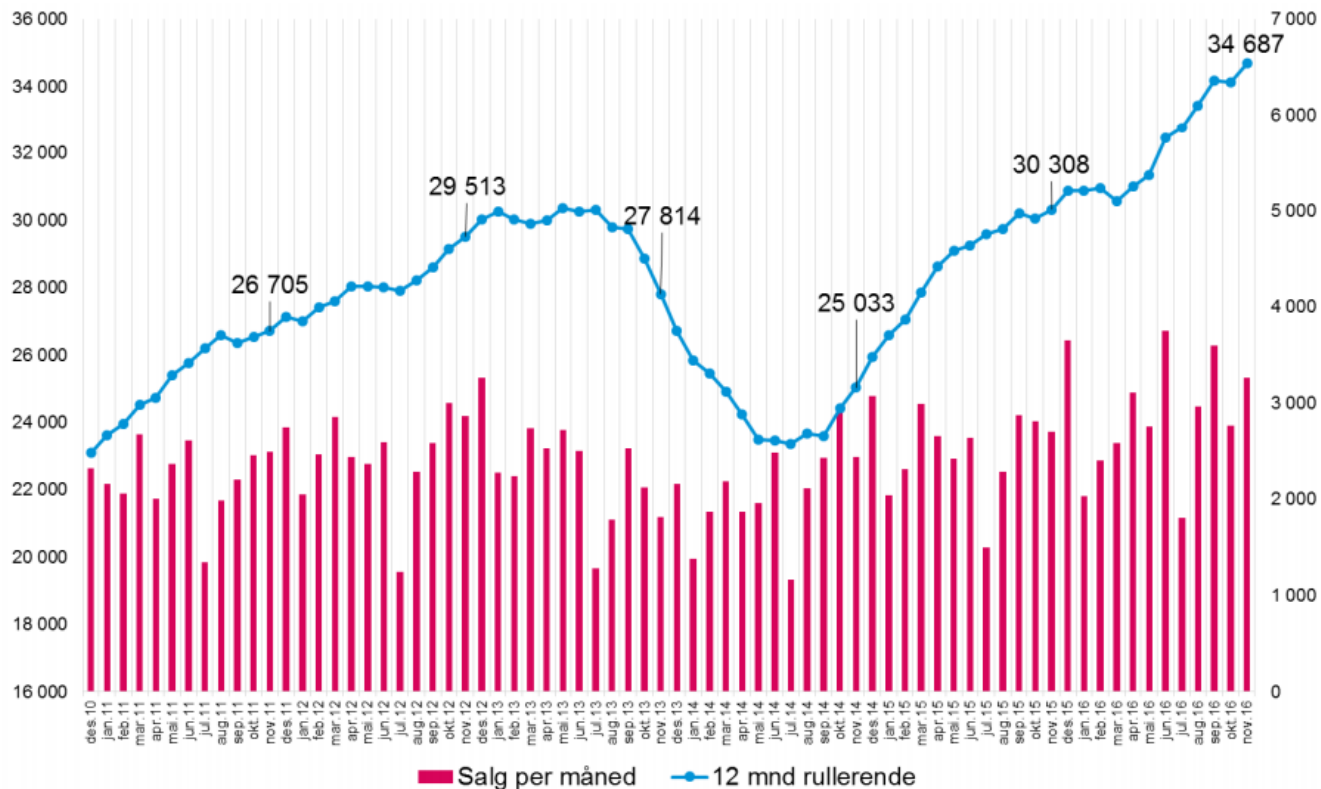
## Høy gjeldsvekst gjør husholdningene sårbare for økt rente



# Byggeaktiviteten

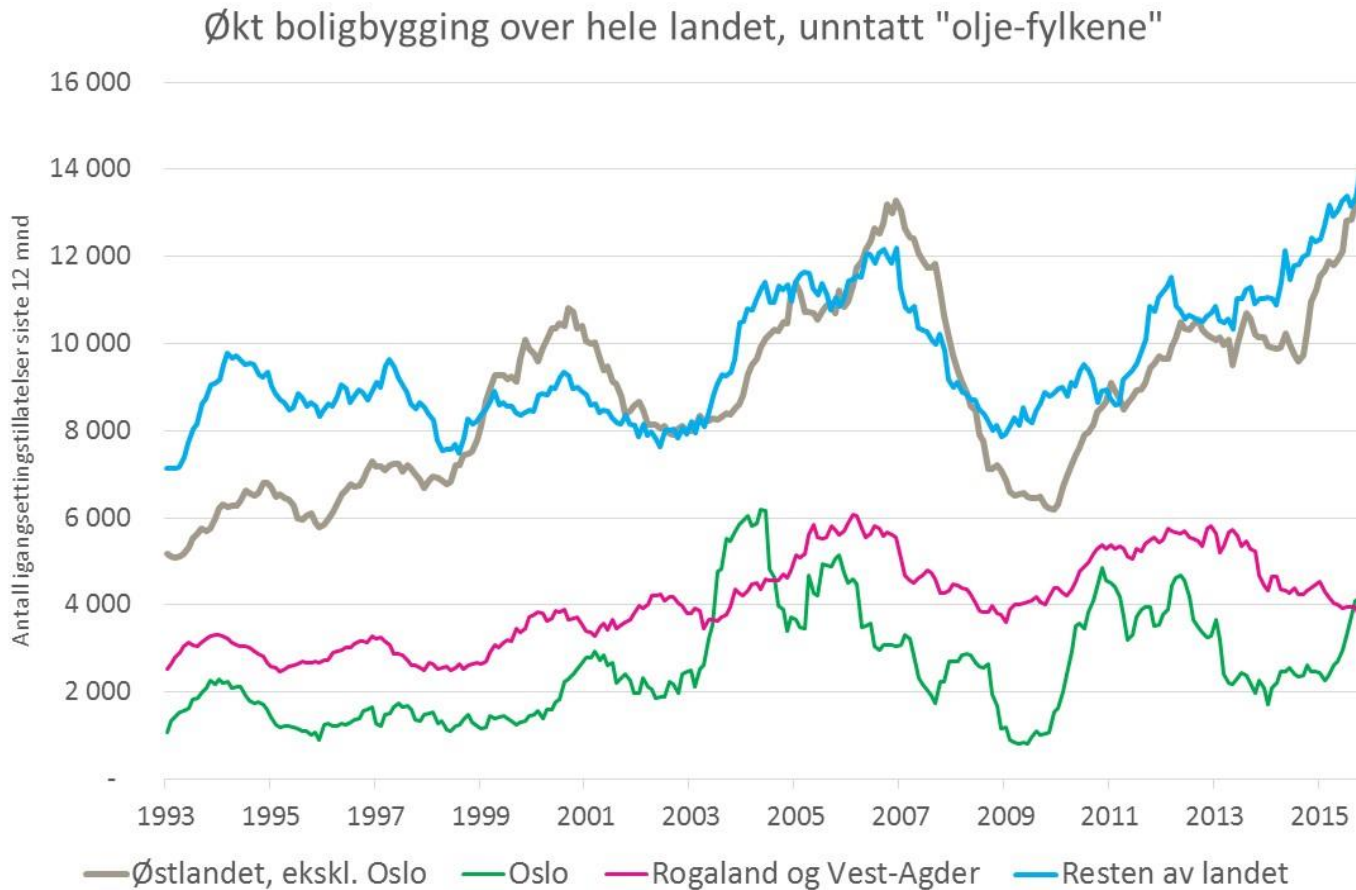
## Sterkt boligsalg → økt boligbygging

### Salg pr. måned og 12 mnd. rullerende



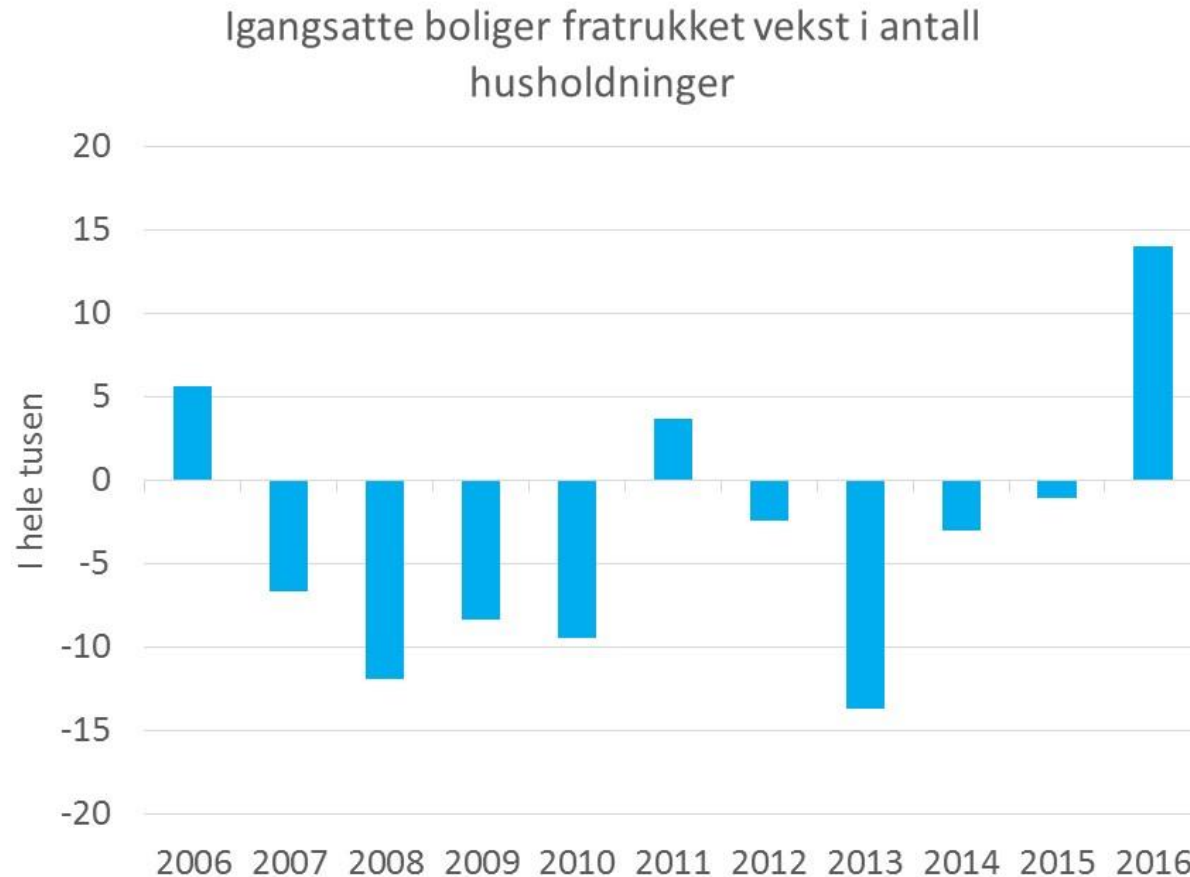
# Byggeaktiviteten II

## Høy igangsetting, men bygges det nok i Oslo?



# Befolkningsvekst

Lavere befolkningsvekst (og økt boligbygging) korrigerer nå etterslepet mellom tilbud/etterspørsel i boligmarkedet

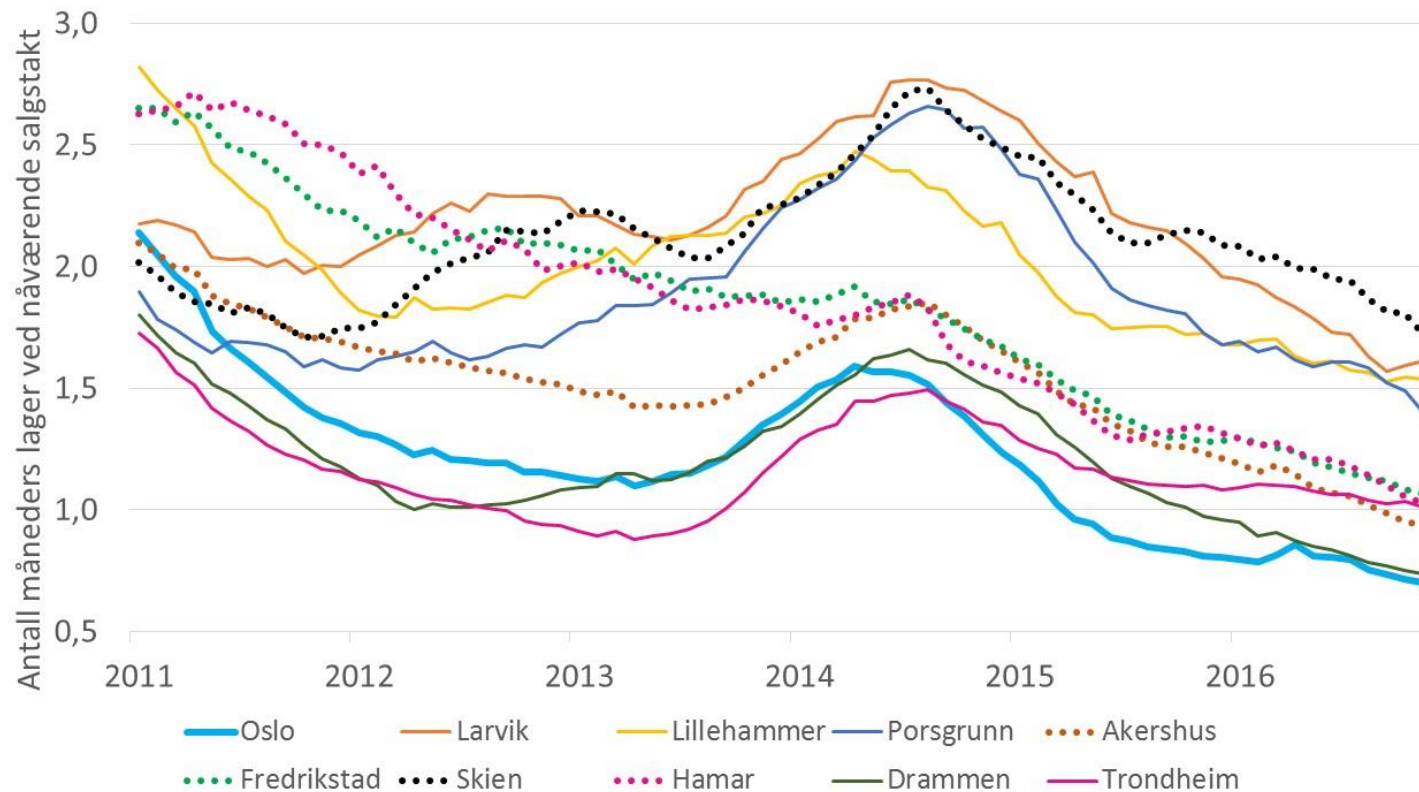




# Temperaturen i markedet I

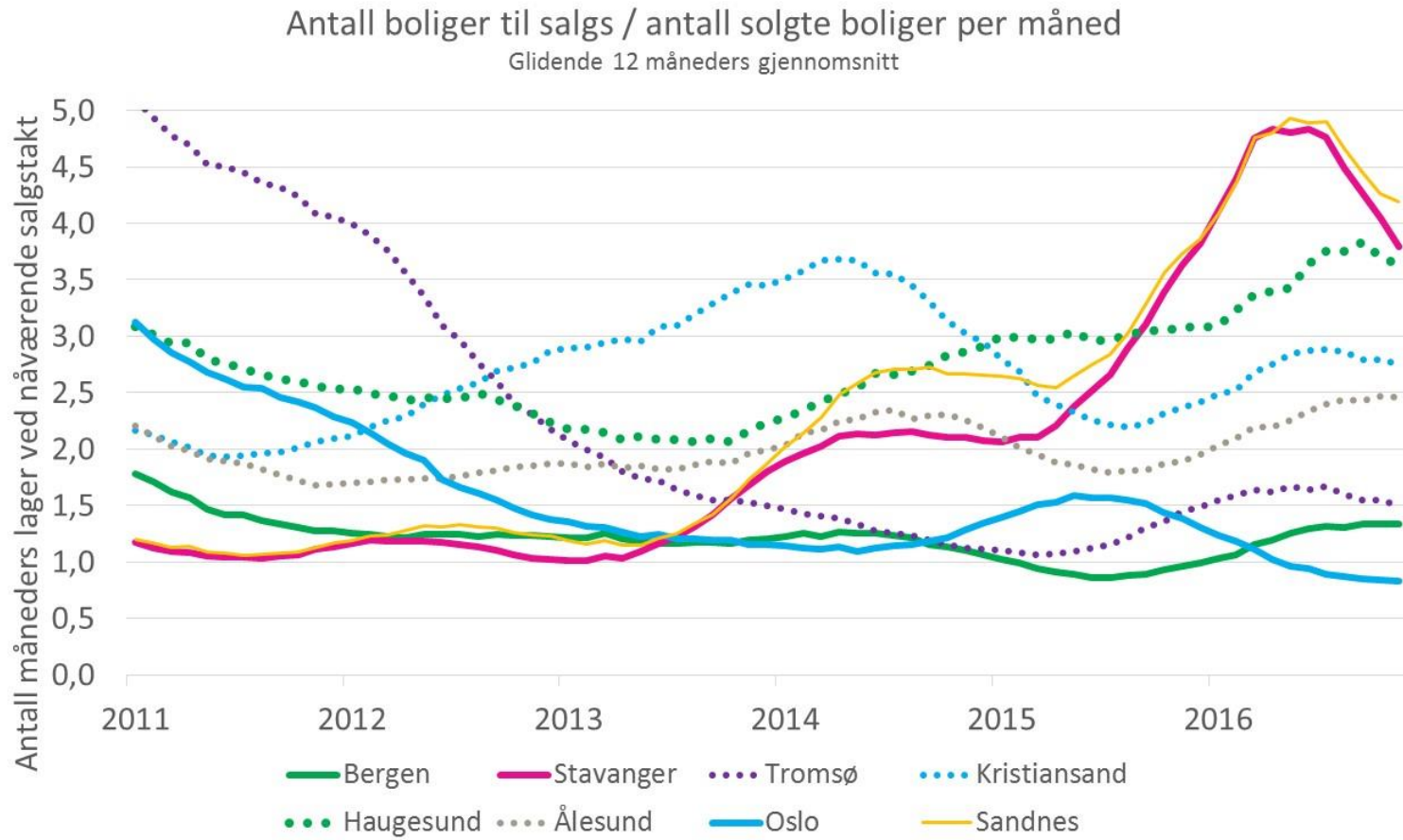
## Hett marked på Østlandet (og Trondheim) ...

Antall boliger til salgs / antall solgte boliger per måned  
Glidende 12 måneders gjennomsnitt



# Temperaturen i markedet II

... mer moderat i resten av landet. Markant bedring i Rogaland



# Norsk økonomi

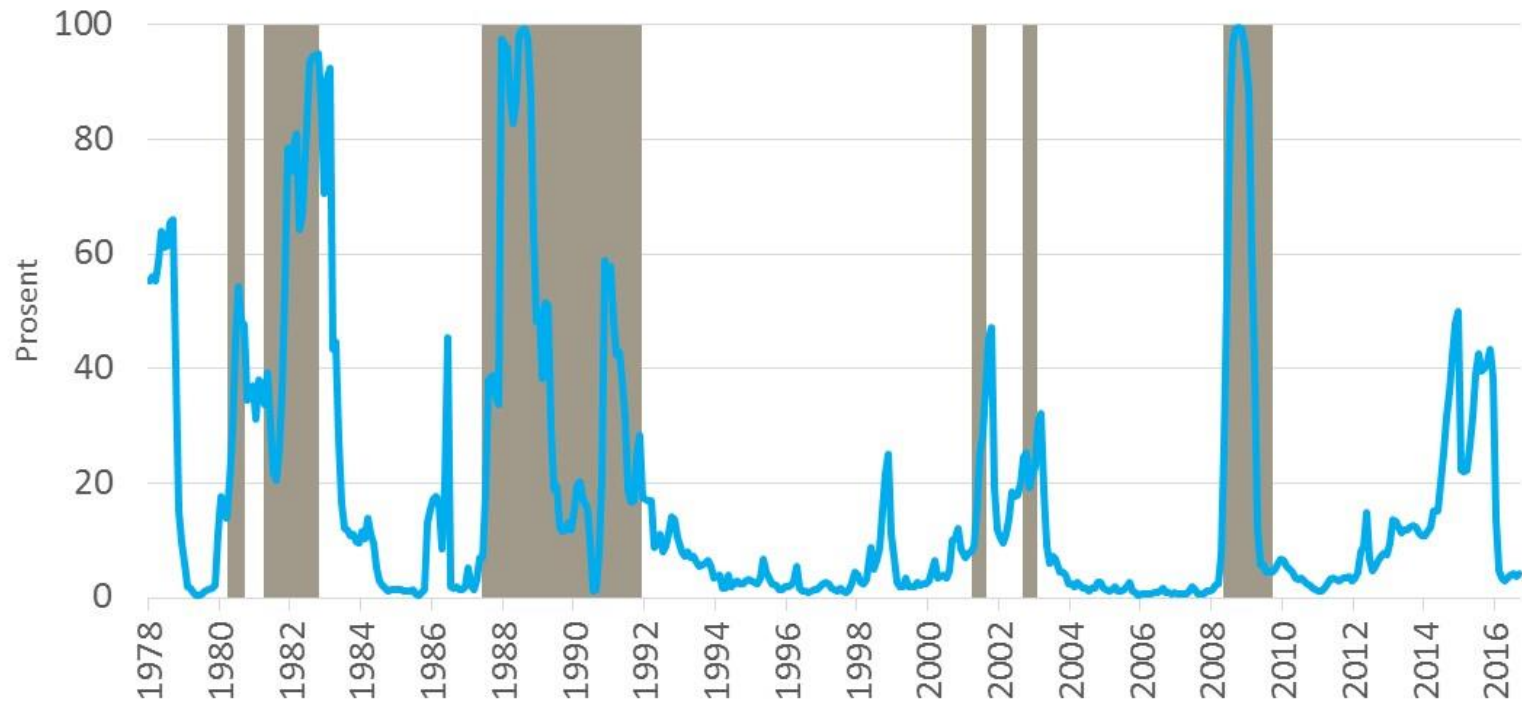
## Ingen grunn til å miste nattesøvnen

### - liten fare for tilbakeslag, ifølge Norges Bank

#### Estimert resesjonssannsynlighet

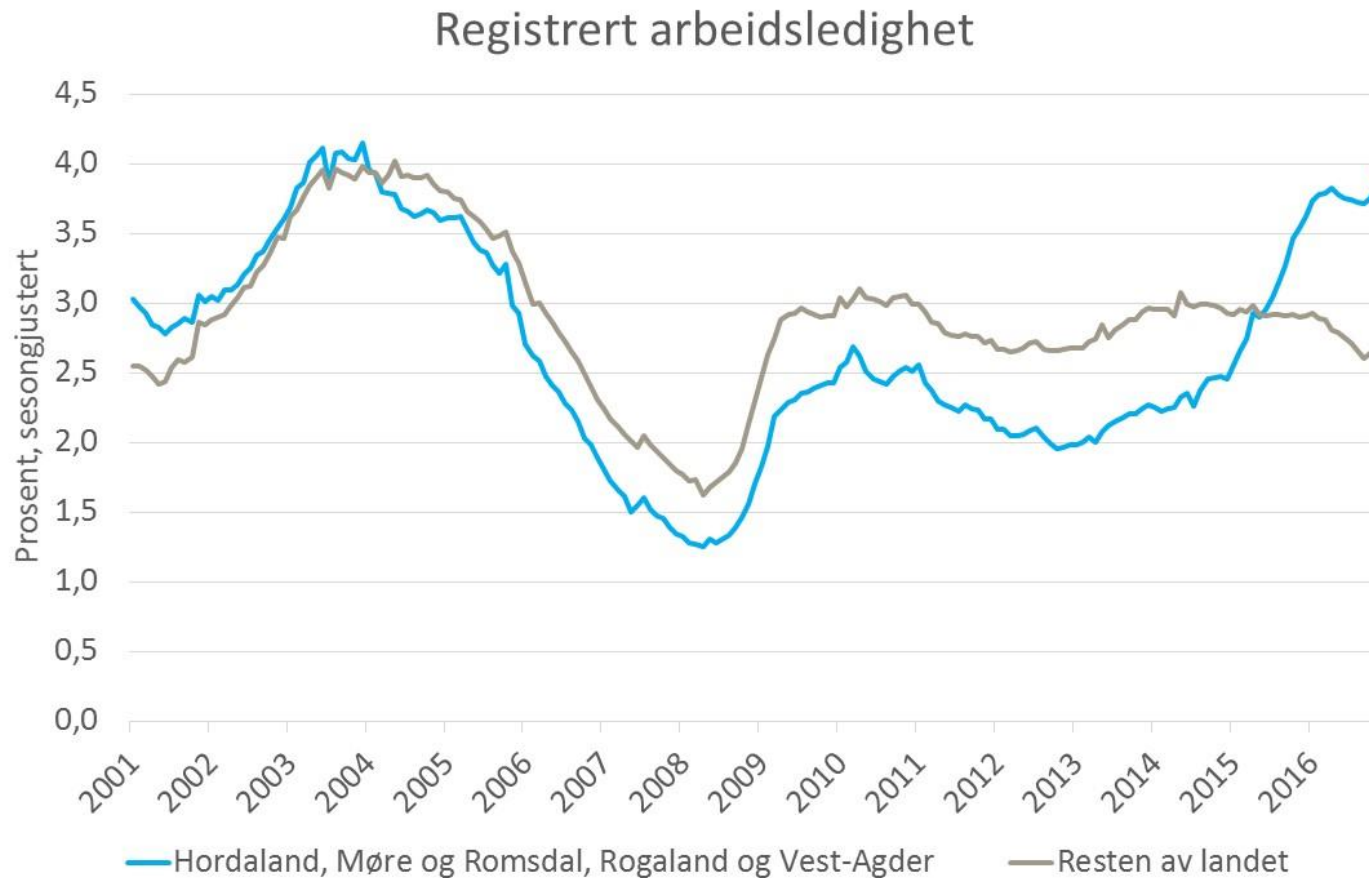
Basert på arbeidsmarkedet, oljepris, industriproduksjon og detaljomsetning

Faktiske resesjoner markert i grått



# Arbeidsmarkedet

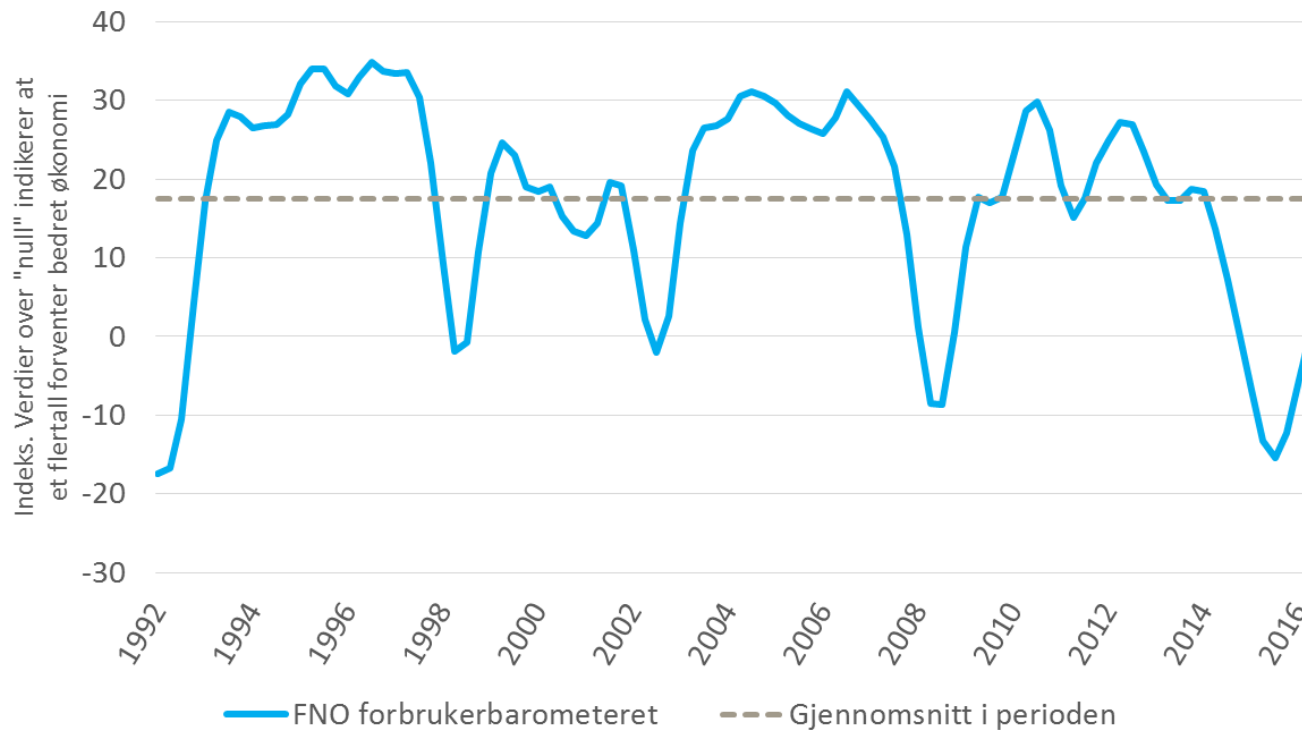
## Ledigheten stabiliseres i «olje-fylkene» – begrensede ringvirkninger og fallende ledighet i resten av landet



# Privat konsum

## Nordmenn ser nå på oljekrisen som et tilbakelagt kapittel og tror på lysere utsikter

Optimistene i flertall igjen, selv om forbrukertilliten fortsatt er under historisk snitt

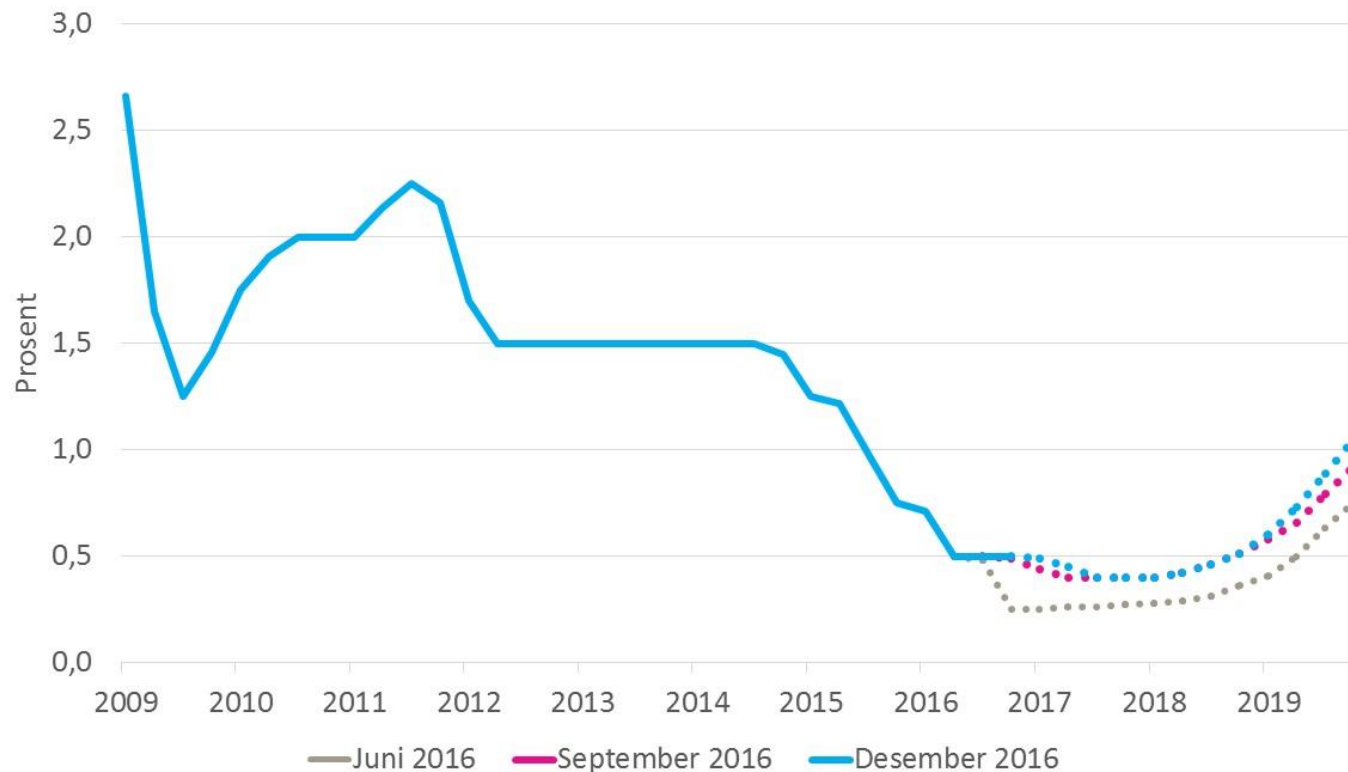


# Pengepolitikk

Det ventes at styringsrenten forblir uendret på 0,5 prosent til 2019  
Men stigende renter i USA øker risikoen for raskere renteoppgang

## Norges Bank forventer uendret rente ut 2018

Stiplede linjer viser Norges Bank sitt estimat ved gitt dato



# 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](mailto:cb@nbbl.no) eller Bente Johansen, [bj@nbbl.no](mailto:bj@nbbl.no)

