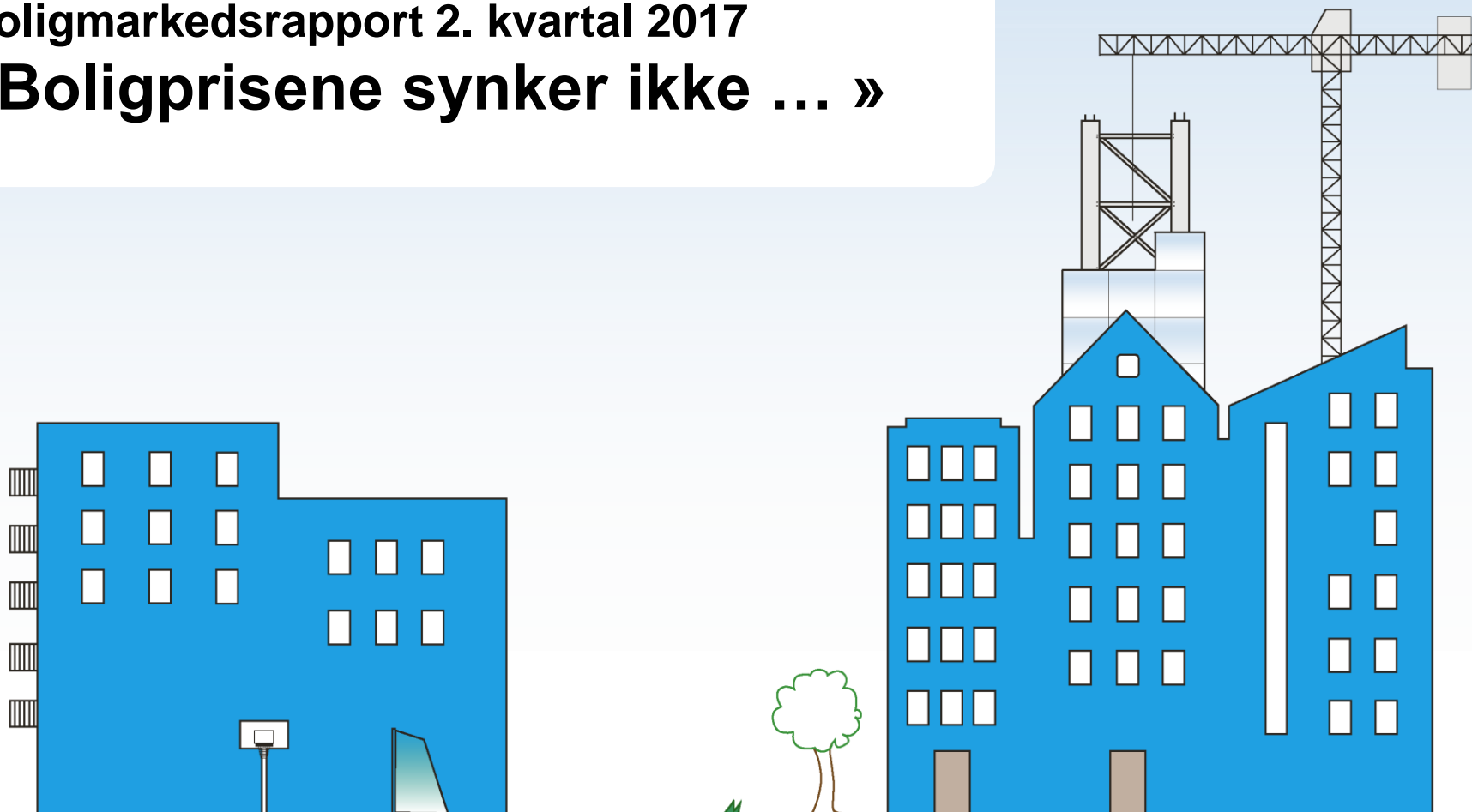


Boligmarkedsrapport 2. kvartal 2017
«Boligprisene synker ikke ... »



... de flyter på lav rente og bedre utsikter i norsk økonomi

Siden forrige rapport har det vært et tydelig omslag i boligmarkedet. Euforien i hovedstaden forsvant med vårsolen, mens det er tegn til at Rogaland spirer og gror igjen. Utviklingen er dermed omtrent som ventet. Fjorårets bonanza i Oslo-regionen var ikke bærekraftig og omslaget måtte tvinge seg frem, før eller siden.

Ved inngangen til året forventet vi altså dempet prisutvikling i 2017, noe som nå materialiseres fordi:

- Ytterligere rentekutt virker usannsynlig
- Boligbyggingen har ikke vært høyere siden tidlig på 80-tallet
- Befolkningsveksten avtar
- Bankenes utlånspolitikk har blitt mer konservativ, blant annet på grunn av boliglånsforskriften
- Boligprisene er historisk sett høye sammenlignet med både byggekostnader og inntekt
- Husholdningenes gjeldsbelastning er rekordhøy

Svakere prisutvikling de siste månedene har ført til spekulasjoner om en kraftig korreksjon, og da særlig i hovedstaden. Vi er uenig, og tror at risikoen for prisfall er mer reell den dagen renten og/eller arbeidsledigheten stiger. Bedringen i norsk økonomi gir grunn til optimisme med tanke på utviklingen i boligmarkedet. Samtidig forventer Norges Bank å holde renten uendret helt til 2019. Med tiltagende økonomisk vekst vil dermed dagens rentenivå fortsatt være stimulerende for norsk økonomi og boligprisene.

I etterkant av den enorme prisoppgangen i fjor, kan vi likevel ikke utelukke en ruglete sommer i hovedstaden. Utsiktene i norsk økonomi og de lave rentene gjør det imidlertid mer sannsynlig at boligprisene vil fortsette opp, enn at de vil falle de nærmeste årene.

Innhold

1. NBBLs prisstatistikk

- Boligprisene økte med 1,4 prosent i 2. kvartal s. 4
- Gjennomsnittspriser 3-roms blokk og 4-roms småhus s. 6
- Prisene på borettslagsboliger vs. «totalmarkedet» s. 7

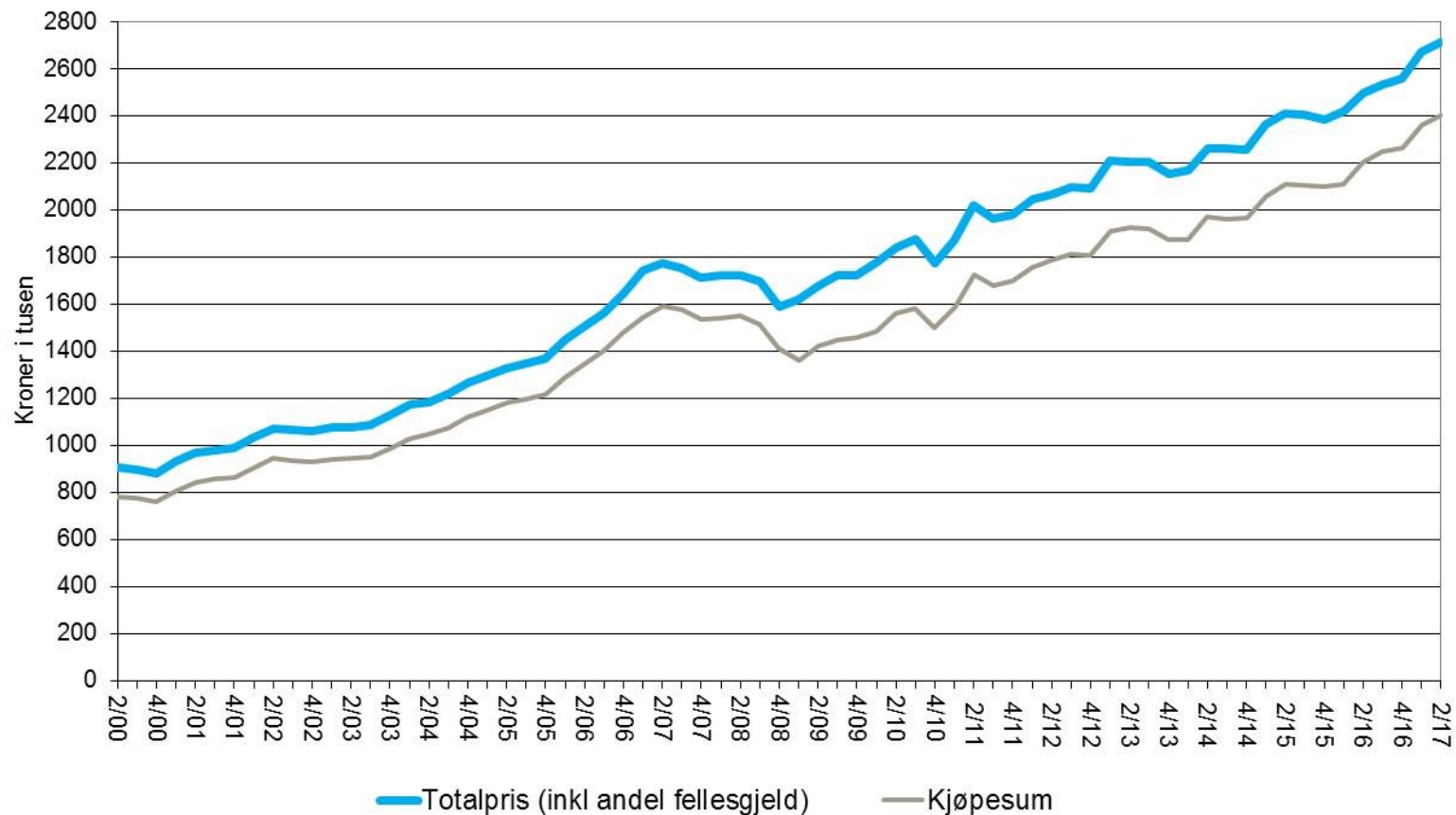
2. Boligmarkedet

- Boligprisene er høye – historisk sett s. 8
- De lave rentene «forsvarer» prisveksten ... s. 9
- ... det er imidlertid regionale forskjeller s. 10
- Høy gjeldsvekst gjør husholdningene sårbare for økt rente s. 11
- Salgstakten på nye boliger dempes ... s. 12
- ... byggeaktiviteten kan dermed ha toppet ut s. 13
- Befolkningsveksten avtar s. 14
- Aktiviteten dempes i Oslo ... s. 15
- ... men tiltar i Rogaland s. 16

3. Norsk økonomi

- Tilstanden i norsk økonomi bedres stadig s. 17
- Stabil utvikling i arbeidsmarkedet s. 18
- Optimismen stiger i husholdningene ... s. 19
- ... uten at vi skal bli altfor komfortable av den grunn s. 20
- Uendret rente helt til 2019 s. 21

Boligprisene økte med 1,4 prosent i 2. kvartal 2017



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 1,4 prosent i 2. kvartal 2017

Nøkkeltall 2. kvartal 2017	
Gjennomsnittlig totalpris:	Kr 2 710 000
Økning i totalpris:	1,4%
Gjennomsnittlig kjøpesum:	Kr 2 400 000
Gjennomsnittlig fellesgjeld:	Kr 310 000
Fellesgjelden utgjør:	11,4% av totalpris
Omsatte boliger i utvalget	2 723
Økning i totalpris fra 2. kvartal 2016	8,5%

NBBLs prisstatistikk viser at prisen på borettslagsboliger økte 1,4 prosent fra 1. kvartal 2017 til 2. kvartal 2017. Prisene på borettslagsboliger holder seg på et høyt nivå, og de ligger 8,5 prosent over prisene 2. kvartal i fjor.

NBBLs prisstatistikk for borettslagsboliger har ikke sett tilsvarende sterke svingninger som prisutviklingen for hele boligmarkedet presentert av Eiendom Norge, selv om vi ser samme tendenser. Det gjaldt både oppgangen i fjor og nedgangen i år.

NBBLs prognoser med en utflating i løpet av året, stadfestes så langt ved tallene som her presenteres. Ytterligere rentekutt virker usannsynlig. Innstramming i boliglånsforskrift, lavere befolkningsvekst og økning i boligbyggingen fører til et mer balansert marked.

Prisstatistikken fra siste kvartal viser nå at etter flere kvartaler med liten vekst eller fall i vest, erstattes i all hovedsak av prisvekst. Prisene i Stavanger for 3-roms blokk øker med ca. 5 pst. Mens vi har et prisfall i Oslo.

Gjennomsnitt- og kvm. pris i regionene

3-roms blokk og 4-roms småhus 2. kvartal 2017

Priser på boliger i blokk

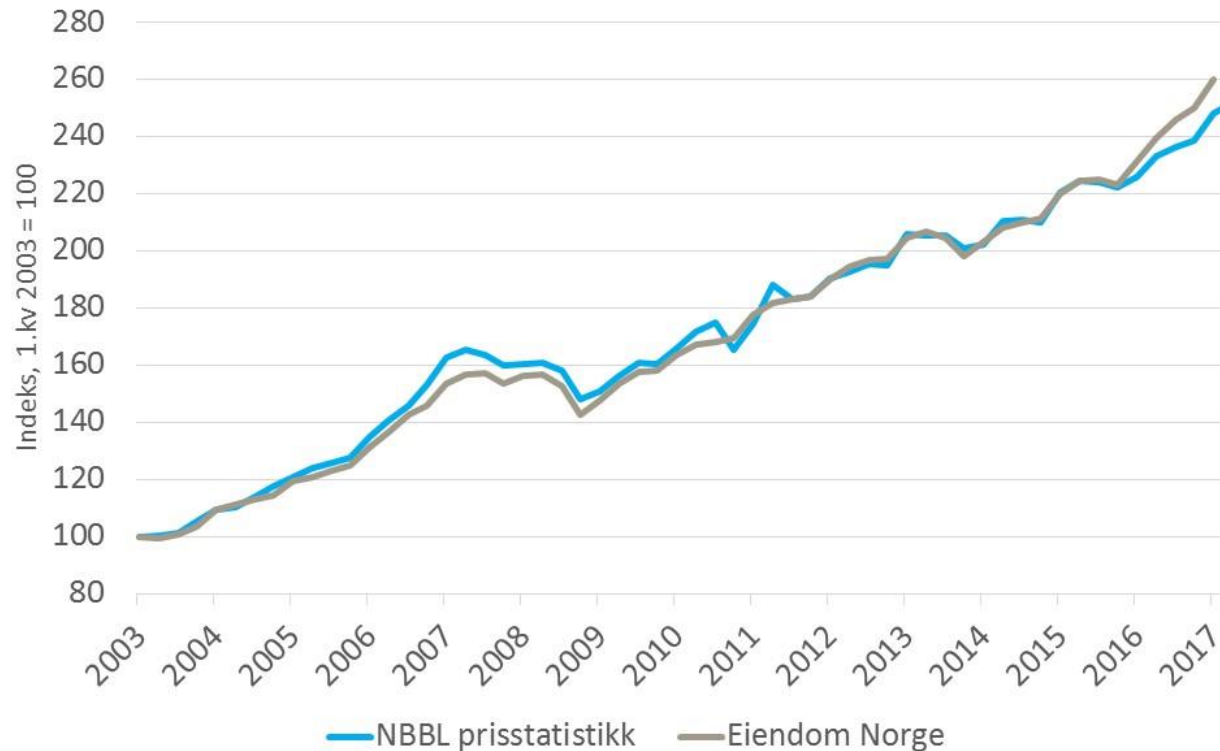
	Gjennomsnittspris		Kvm. pris	
	3-rom	Alle	3-roms	Alle
Oslo	4 168 195	3 964 203	57 437	63 643
Bergen	2 803 219	2 481 552	39 299	37 337
Trondheim	2 894 046	2 727 577	39 748	41 117
Stavanger	2 869 997	2 666 389	39 817	39 575
Tromsø	2 904 965	2 998 603	35 944	39 605
Akershus	3 325 502	3 162 849	46 446	48 267
Øvrig Østlandet	2 099 401	1 909 431	29 175	29 147
Øvrig Vestlandet	2 715 104	2 408 231	34 148	33 288
Øvrig Nord-Norge	2 524 676	2 201 447	35 399	34 960

Priser på boliger i småhus

	Gjennomsnittspris		Kvm. pris	
	4-roms	Alle	4-roms	Alle
Oslo	5 690 550	5 690 550	54 346	54 346
Bergen	3 428 012	3 292 391	33 628	33 800
Trondheim	3 523 727	3 257 826	32 375	36 433
Stavanger	3 333 892	3 050 657	34 638	35 924
Tromsø	3 635 339	3 635 339	36 986	36 986
Akershus	3 907 710	3 422 911	38 656	40 583
Øvrig Østlandet	2 576 853	2 060 842	26 037	26 243
Øvrig Vestlandet	2 498 693	1 972 456	25 360	25 050
Øvrig Nord-Norge	2 547 914	2 291 145	25 612	27 493

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.

Prisene på borettslagsboliger vs. «totalmarkedet»

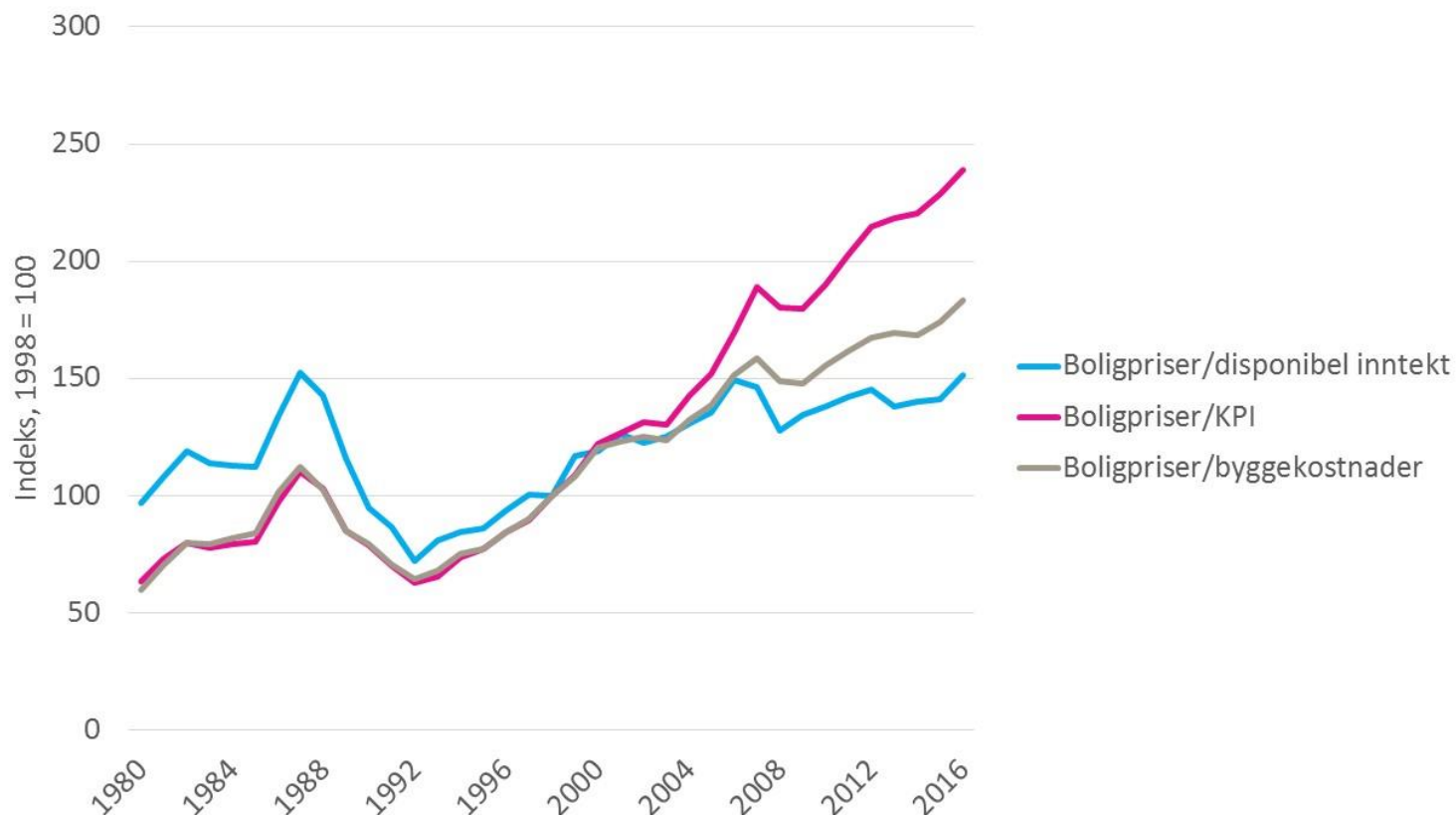


Figuren viser utviklingen i NBBL sin prisstatistikk, som består av borettslagsleiligheter, sammenlignet med Eiendom Norge sin prisstatistikk. Eiendom Norge sin statistikk baserer seg på salg formidlet av meglere og annonsert gjennom Finn.no. Tidsseriene er kvartalsvise og ikke sesongjusterte.

Boligprisene

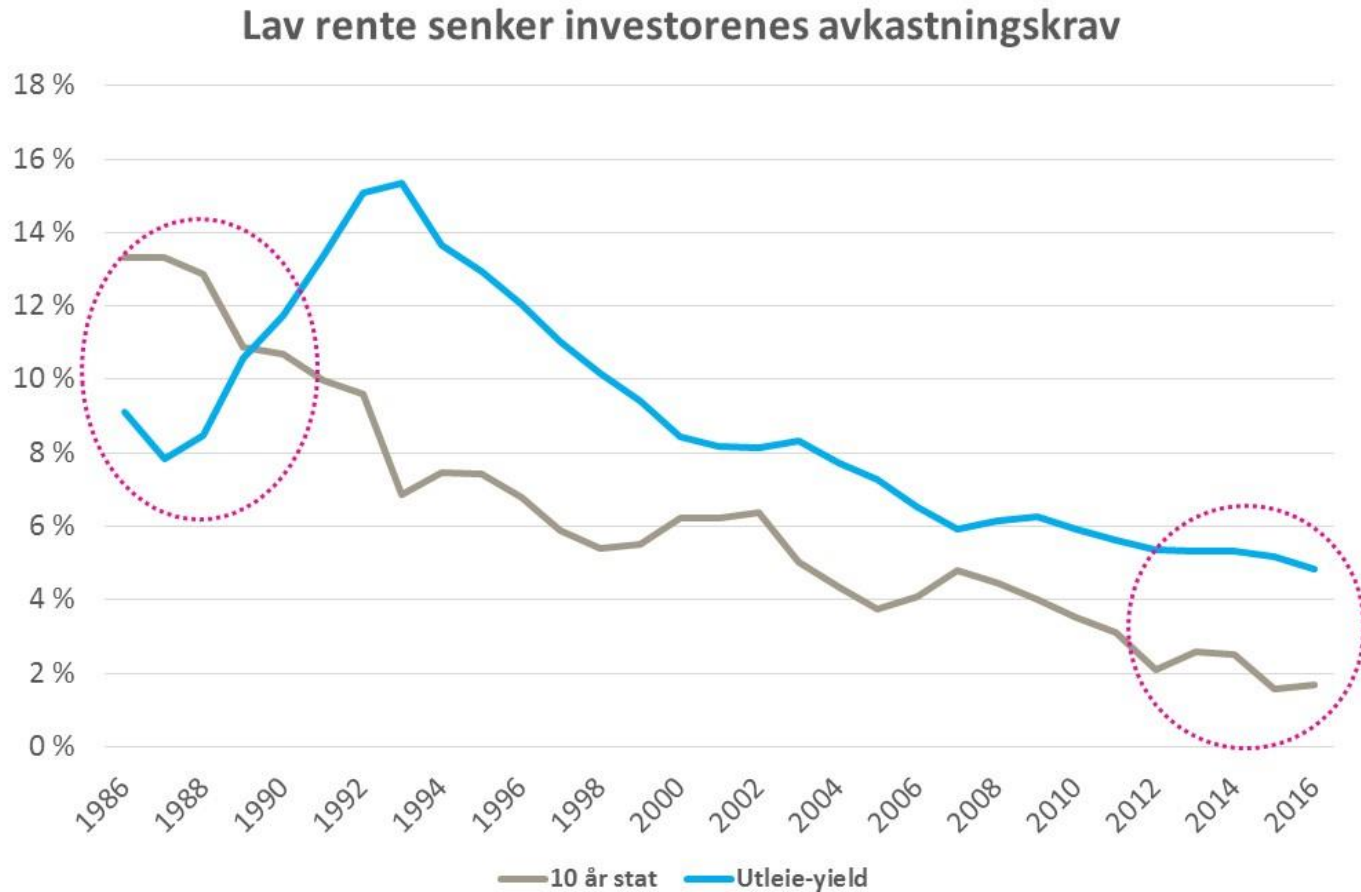
Boligprisene er høye – historisk sett

Utvikling i boligprisen med ulike deflatorer



Boligprisene II

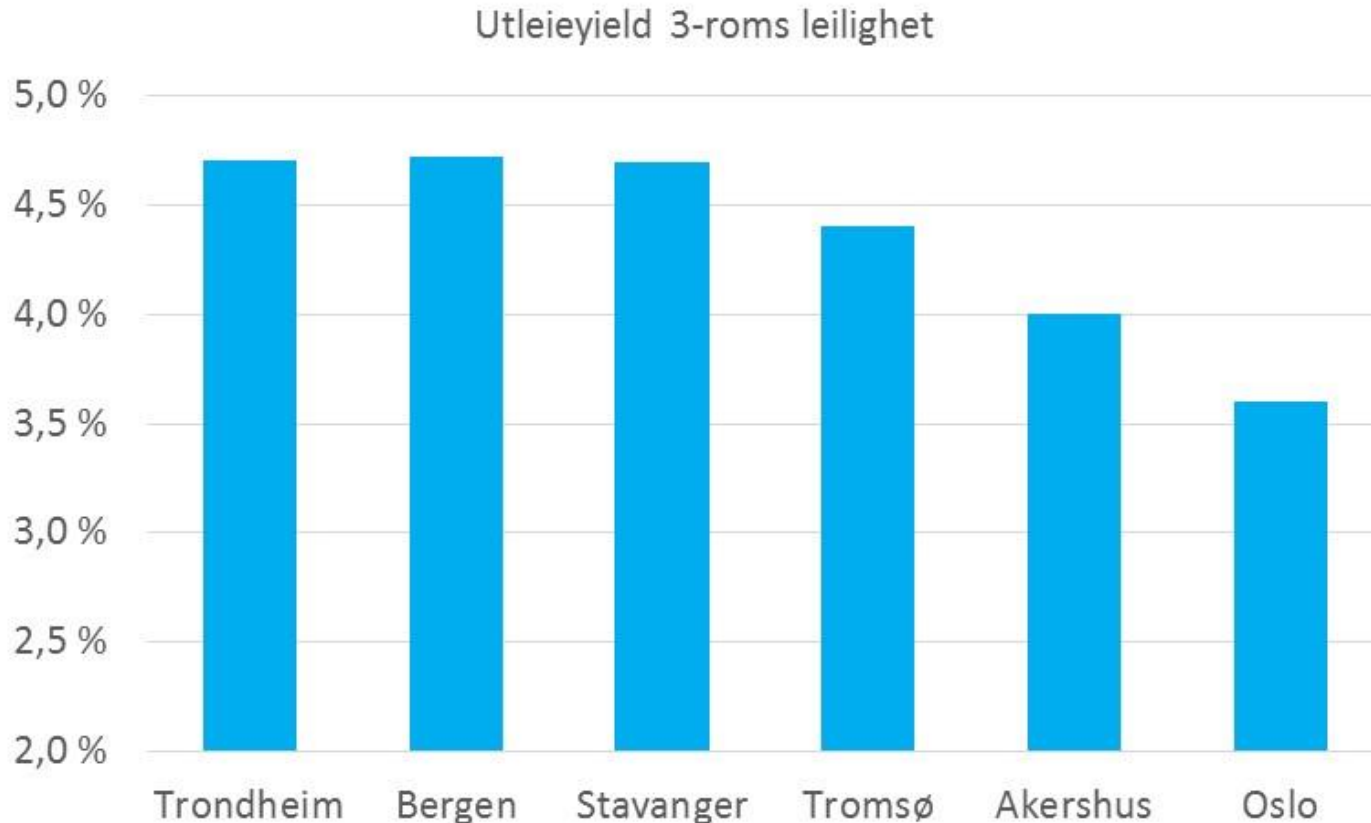
De lave rentene «forsvarer» prisveksten ...



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

Boligprisene III

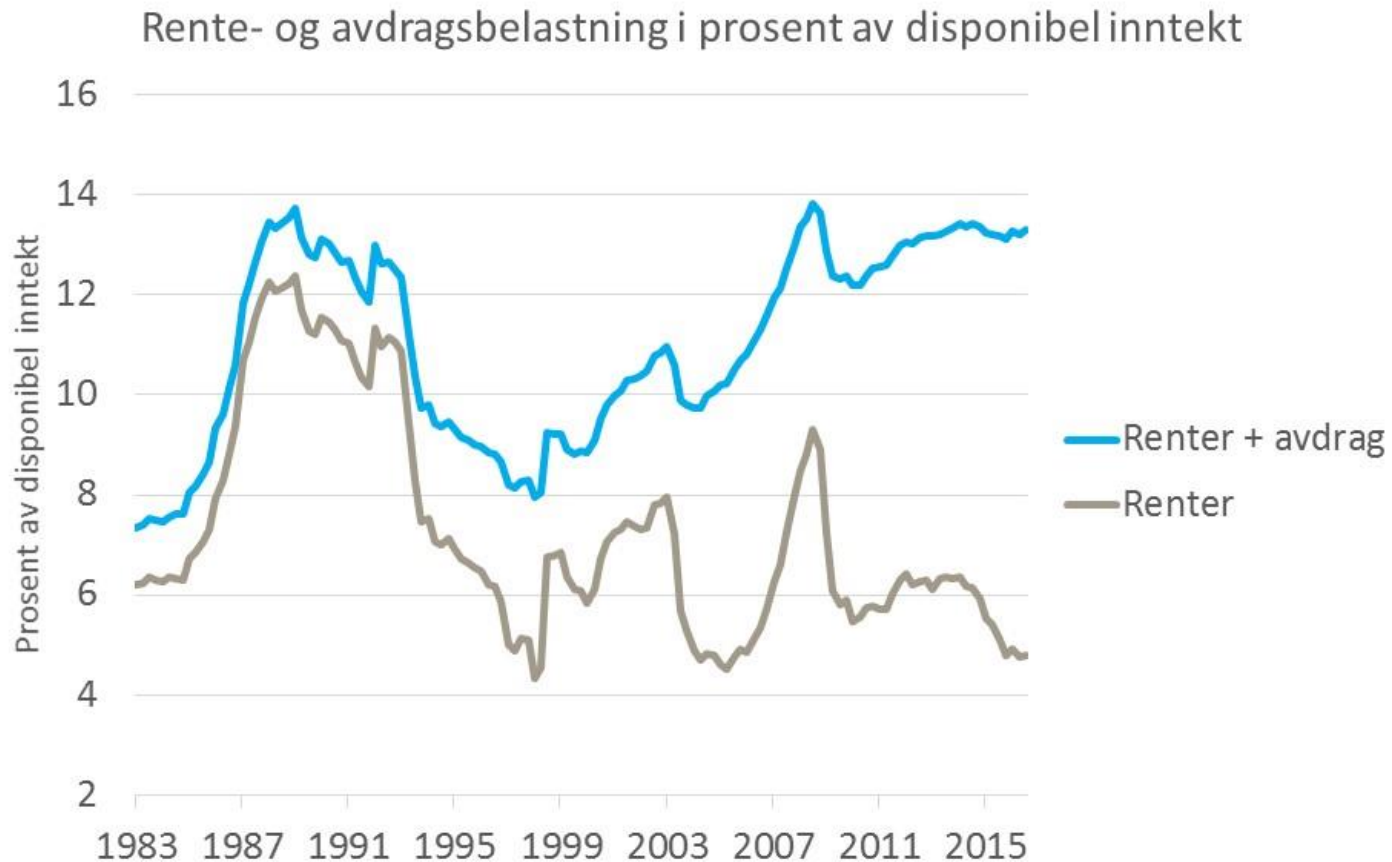
... det er imidlertid regionale forskjeller



Beregningen er basert på gjennomsnittlig utleiepriser på 3-roms fra SSBs Leiemarkedsundersøkelse og gjennomsnittlig pris på 3-roms leiligheter i NBBLs boligprisstatistikk.

Bokostnader

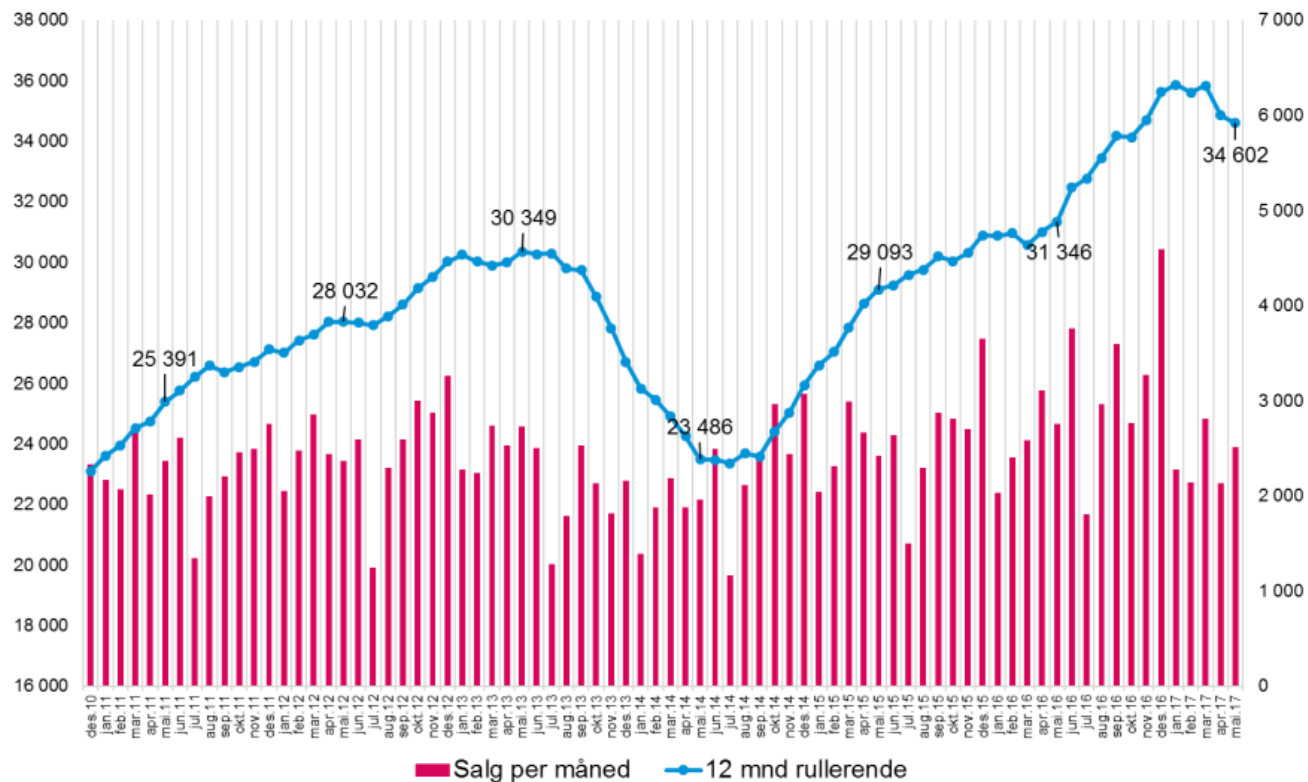
Høy gjeldsvekst gjør husholdningene sårbare for økt rente



Byggeaktiviteten

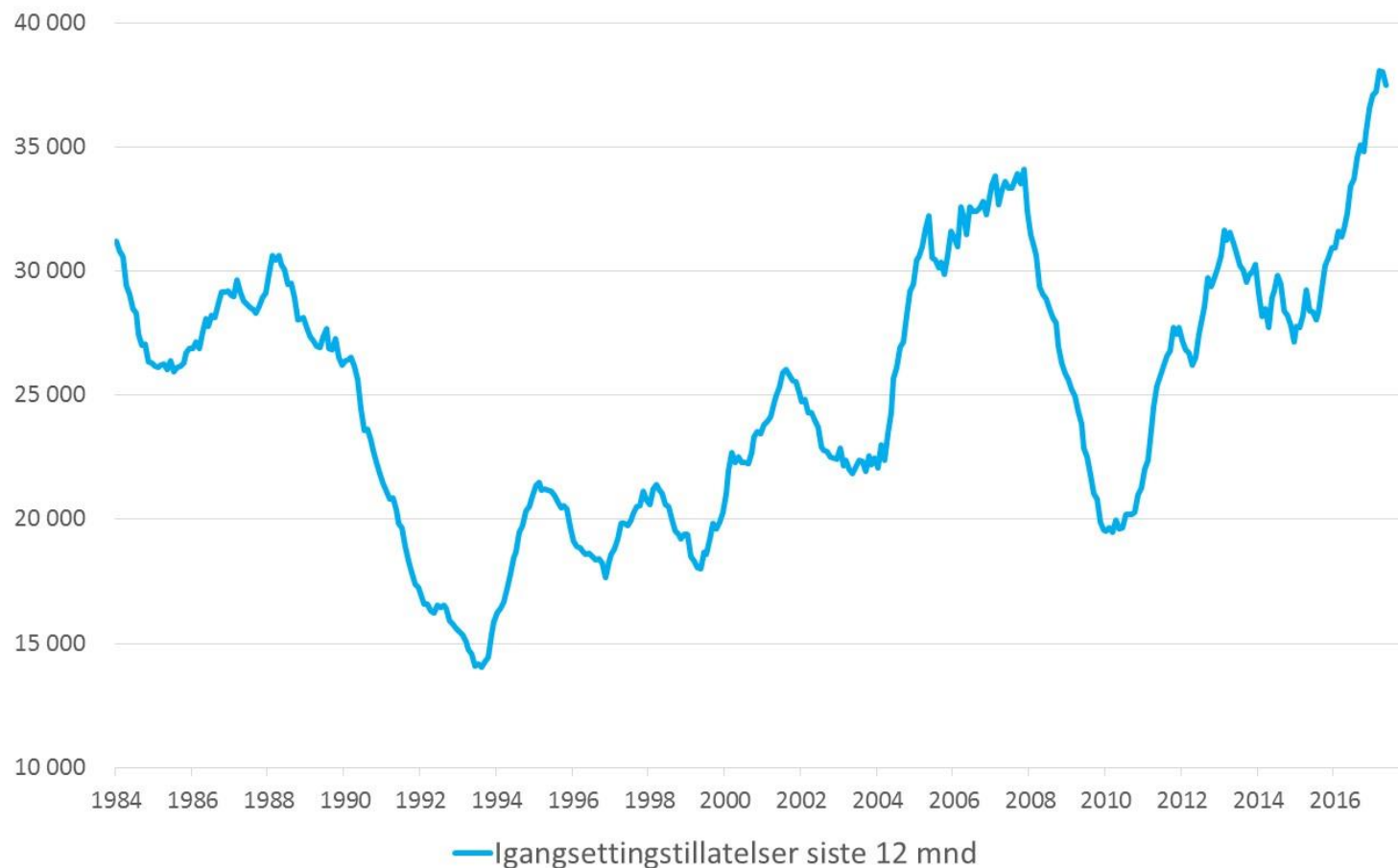
Salgstakten på nye boliger dempes...

Salg pr. måned og 12 mnd. rullerende



Byggeaktiviteten II

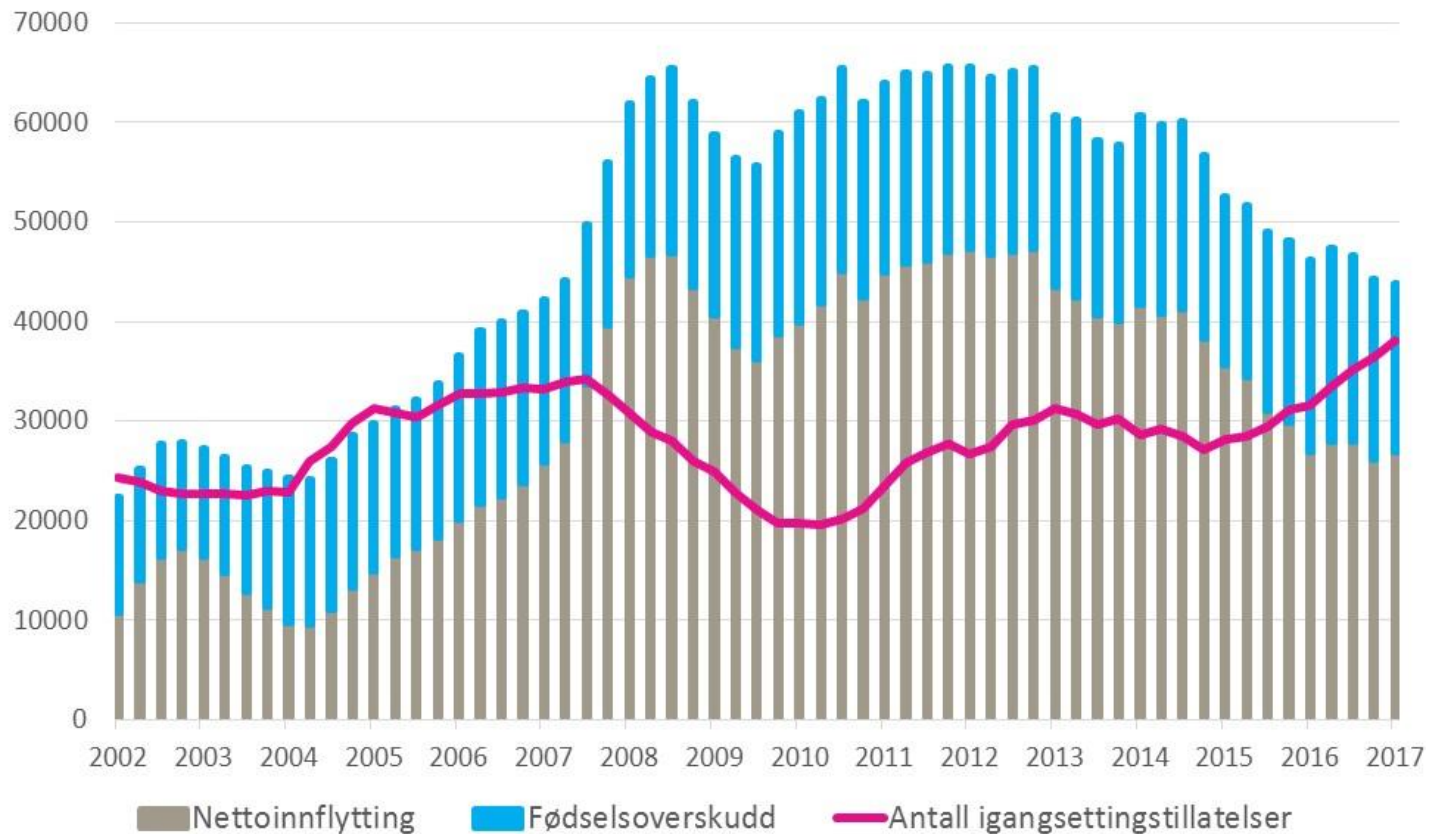
... byggeaktiviteten kan dermed ha toppet ut



Befolkningsvekst

Det bygges mye, samtidig som befolkningsveksten avtar

Igangsettingstillatelser og befolkningsveksten er nesten 1:1

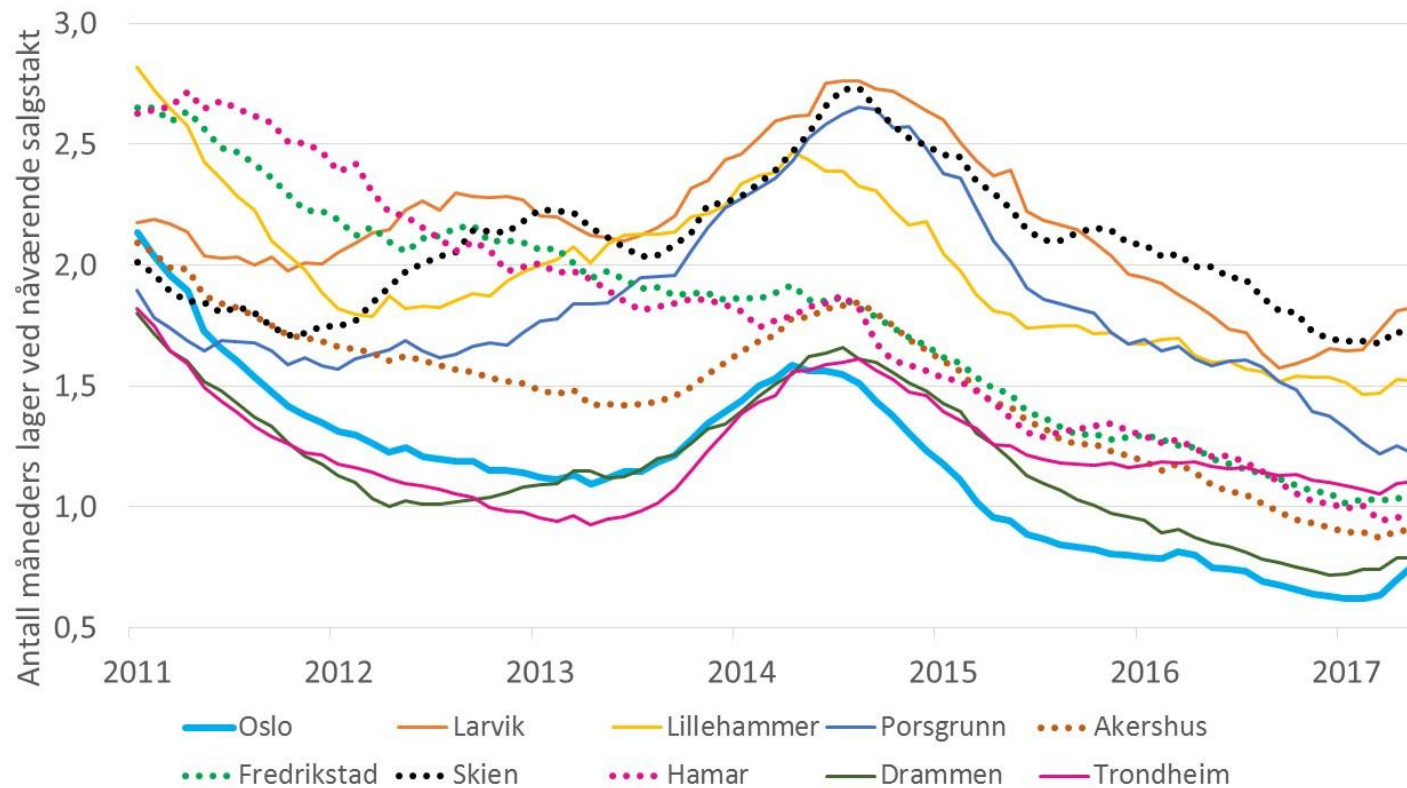


Temperaturen i boligmarkedet

Aktiviteten dempes i Oslo...

Antall boliger til salgs / antall solgte boliger per måned

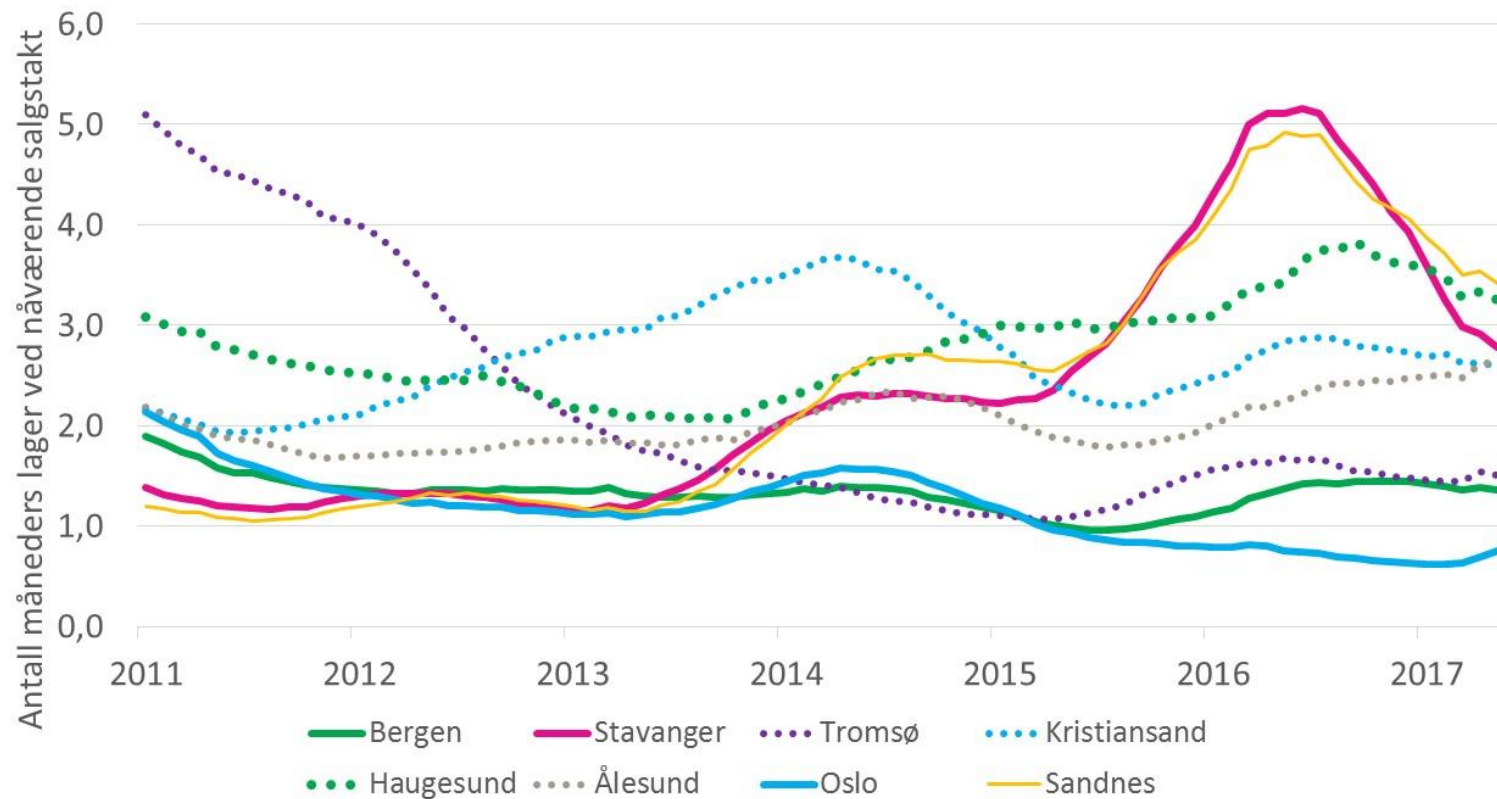
Glidende 12 måneders gjennomsnitt



Temperaturen i boligmarkedet II

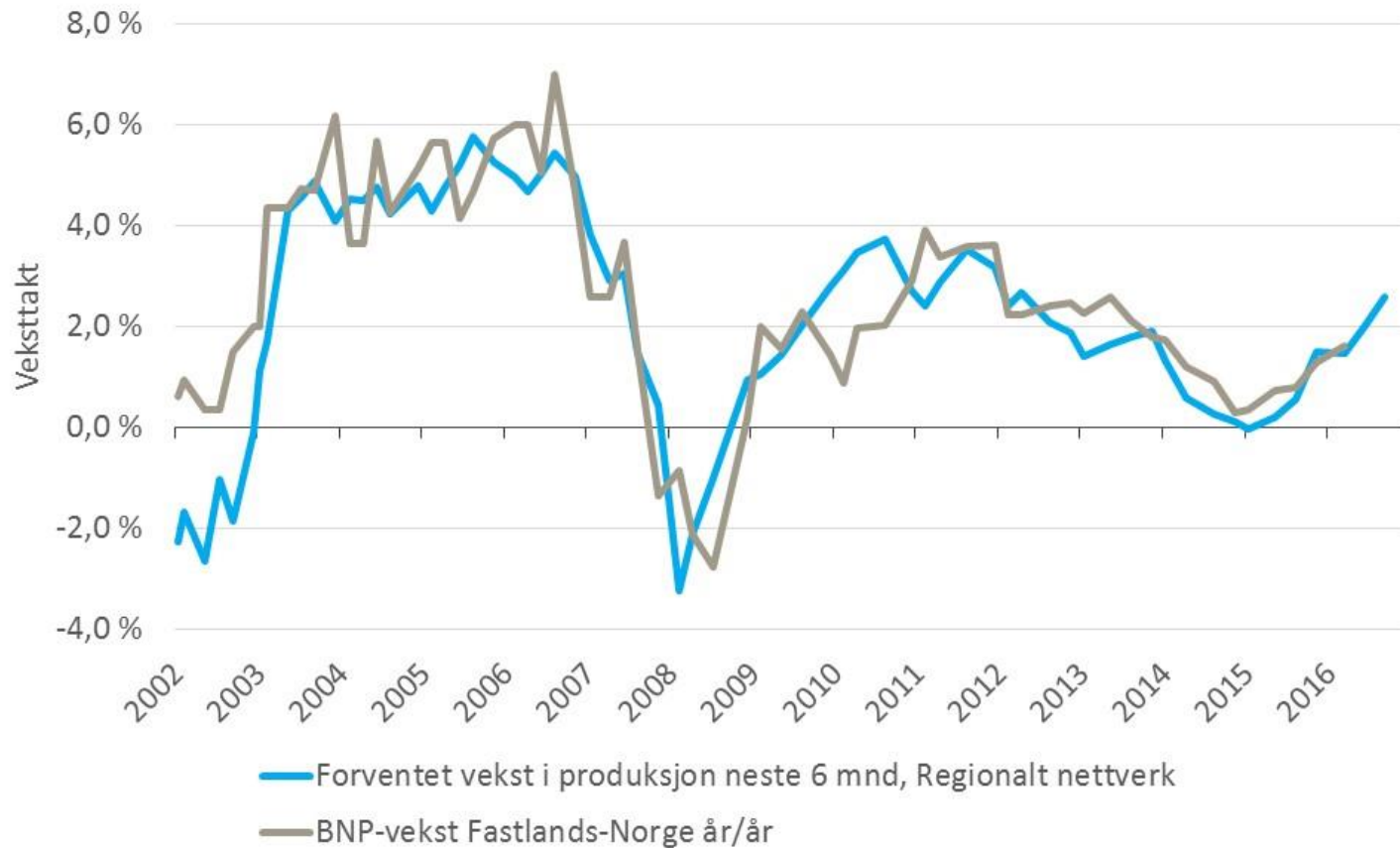
... men tilter i Rogaland

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



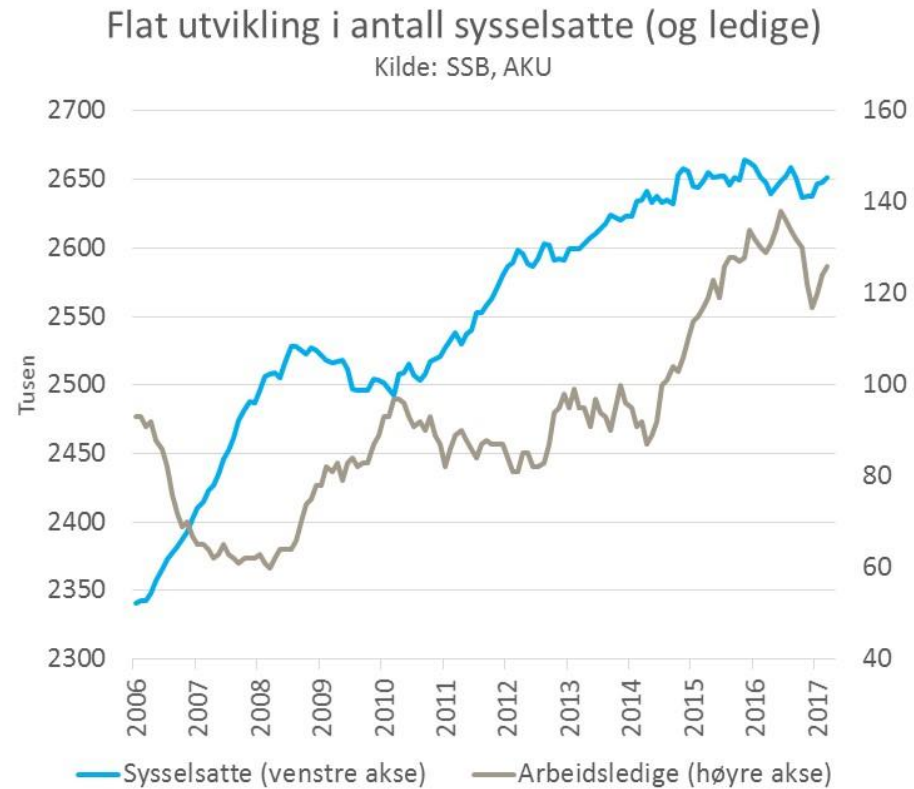
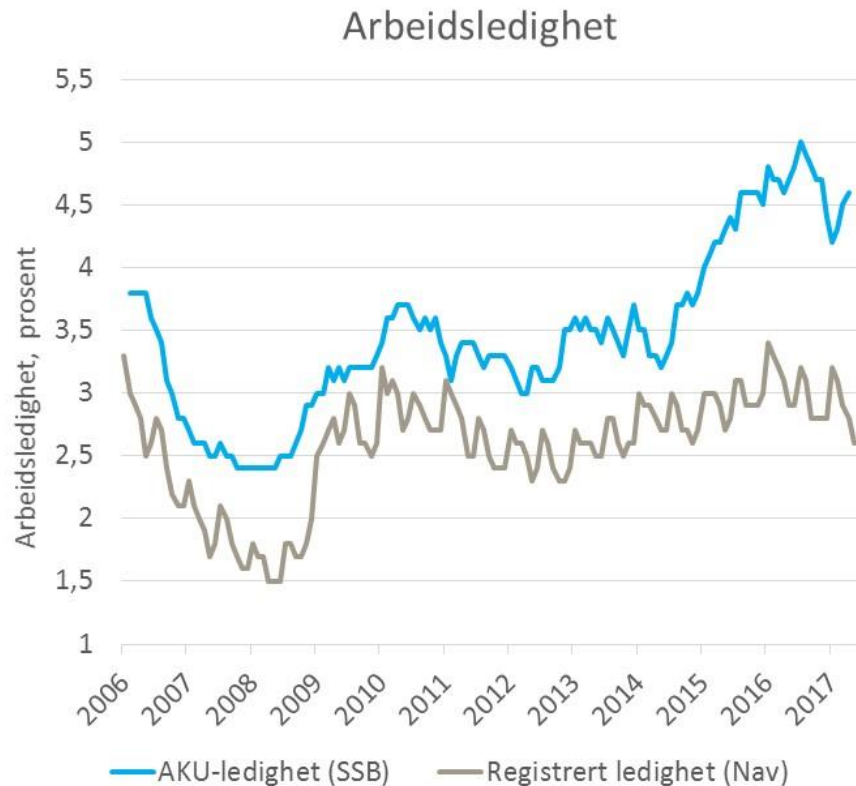
Norsk økonomi

Tilstanden i norsk økonomi bedres stadig



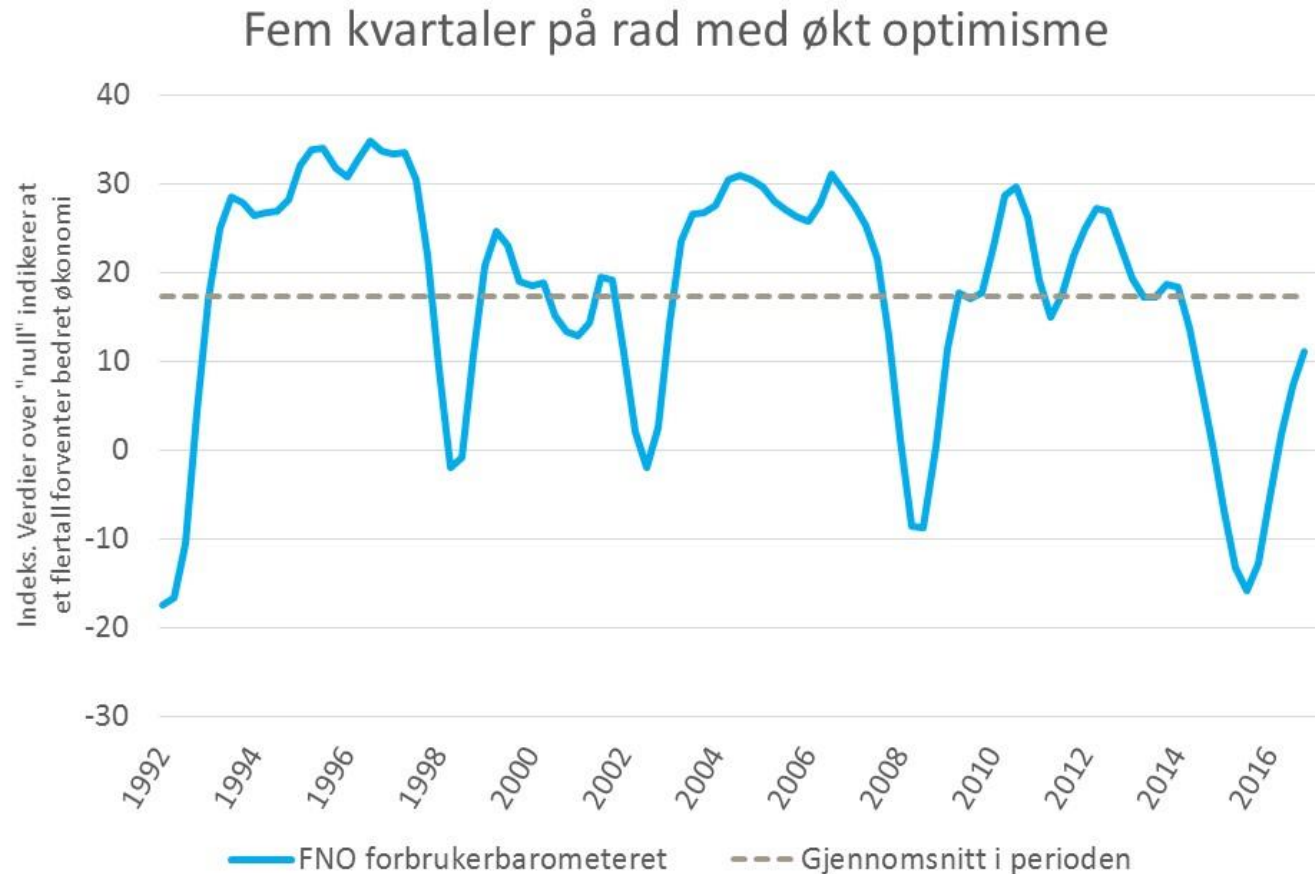
Arbeidsmarkedet

Stabil utvikling i arbeidsmarkedet



Privat konsum

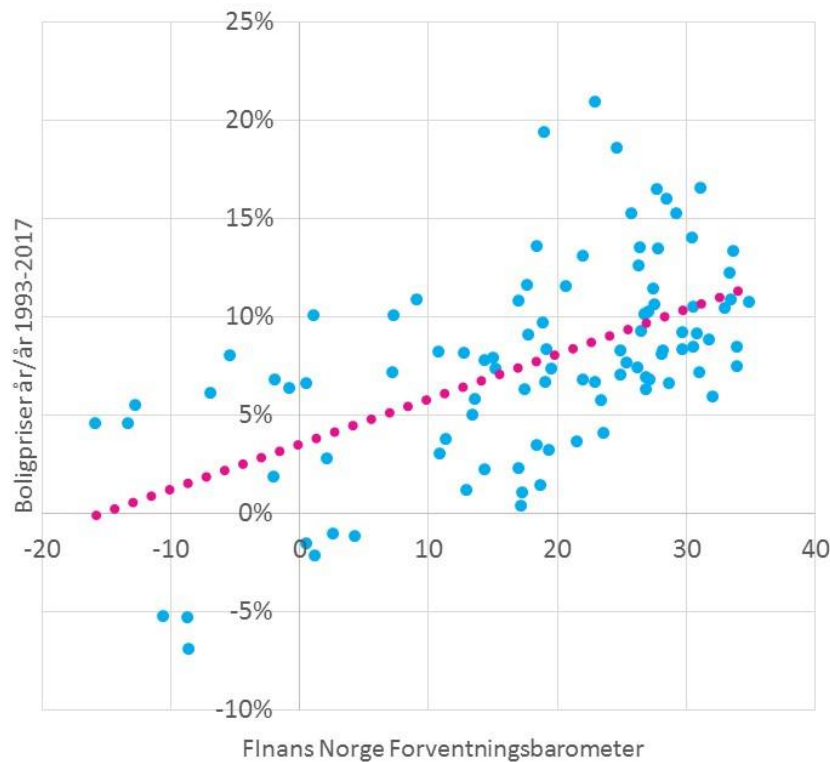
Optimismen stiger i husholdningene...



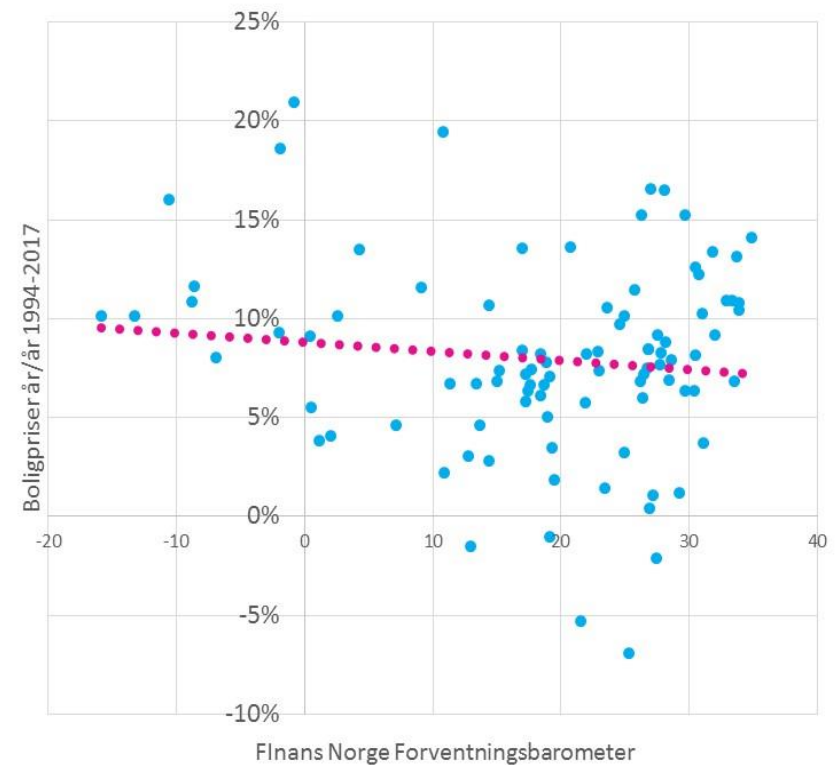
Privat konsum II

... uten at vi skal bli altfor komfortable av den grunn

Forventningsbarometeret og boligprisene
siste 12 måneder

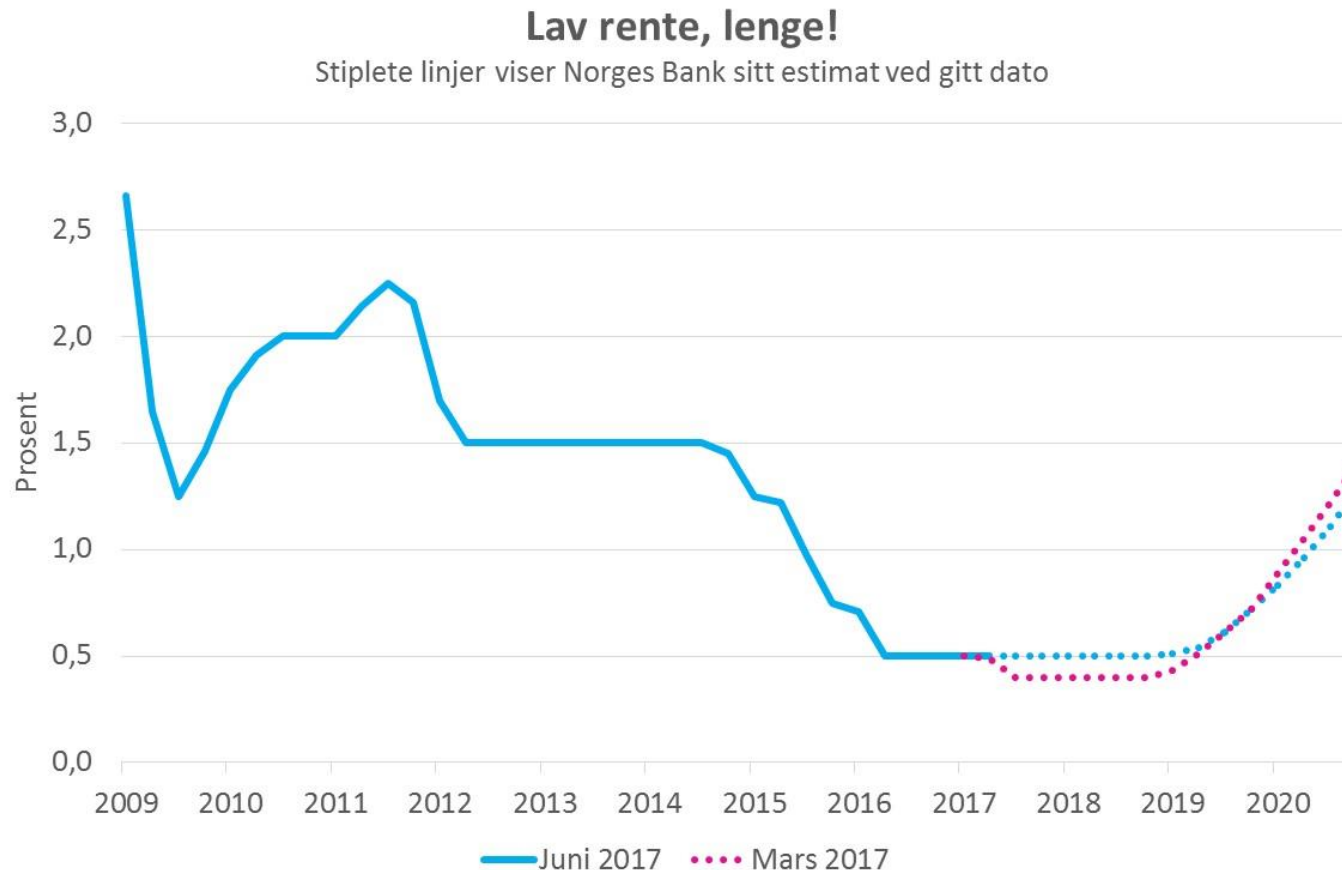


Forventningsbarometeret og boligprisene
neste 12 måneder



Pengepolitikk

Norges Bank forventer uendret helt til 2019



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

