

NBBLs boligmarkedsrapport

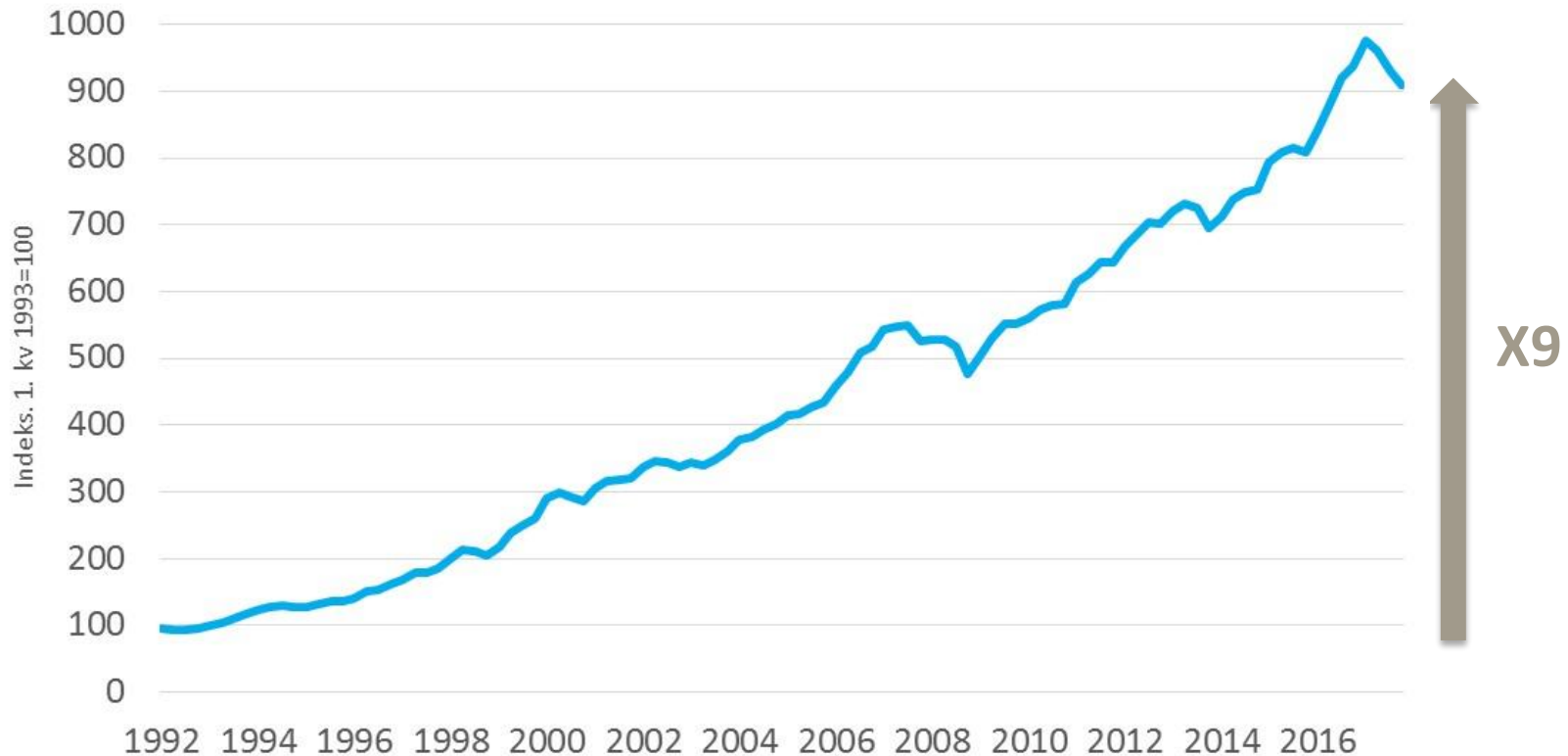
- Prisutvikling
- Temperaturen i markedet
- Tilbud/Etterspørsel
- Norsk økonomi
- Finansiell stabilitet

Hva tror NBBL om
boligprisene? Utålmodig?
Klikk her



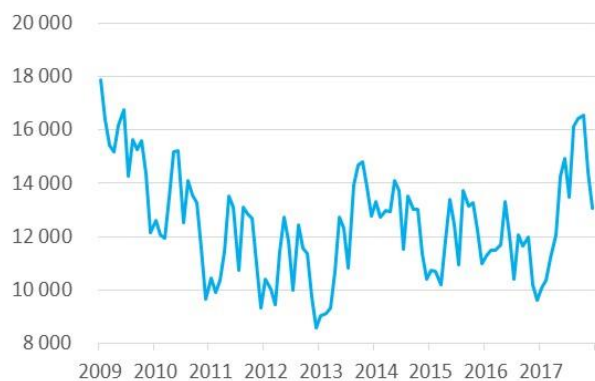
Etter mange år med høy prisvekst starter boligmarkedet 2018 på defensiven...

Prisen på blokkleiligheter er likevel 9-doblet siste 25 år

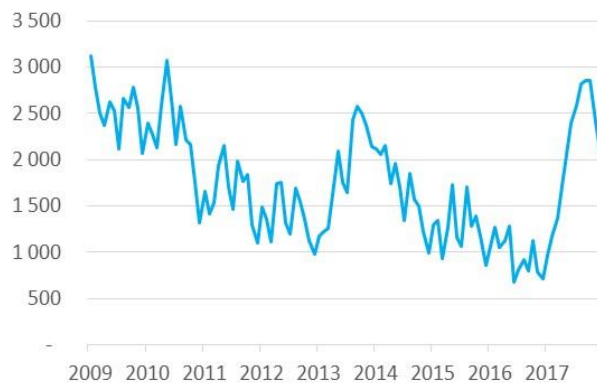


... med mange boliger til salgs

Hele landet



Oslo



Bergen



Trondheim



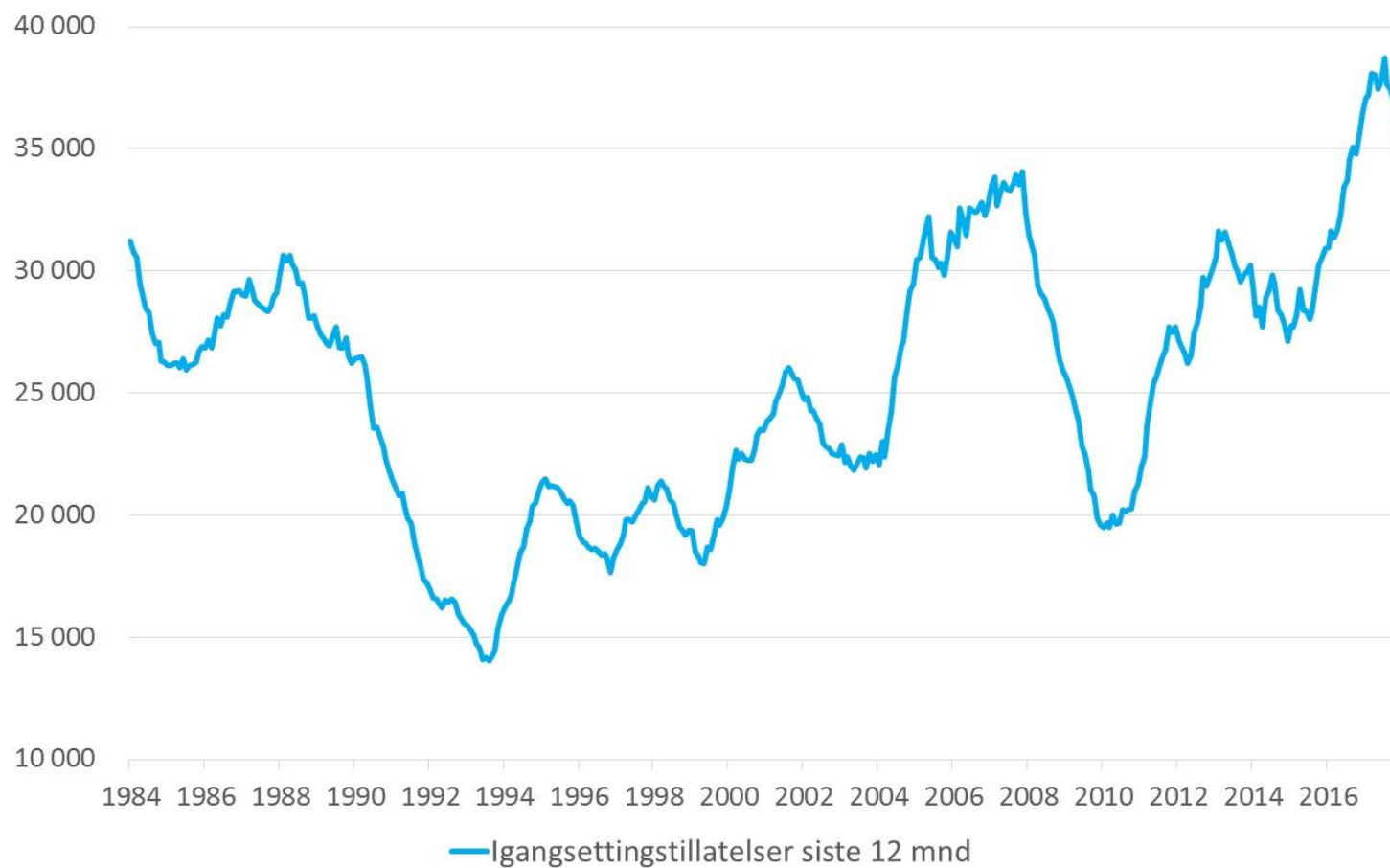
Stavanger m/omegn



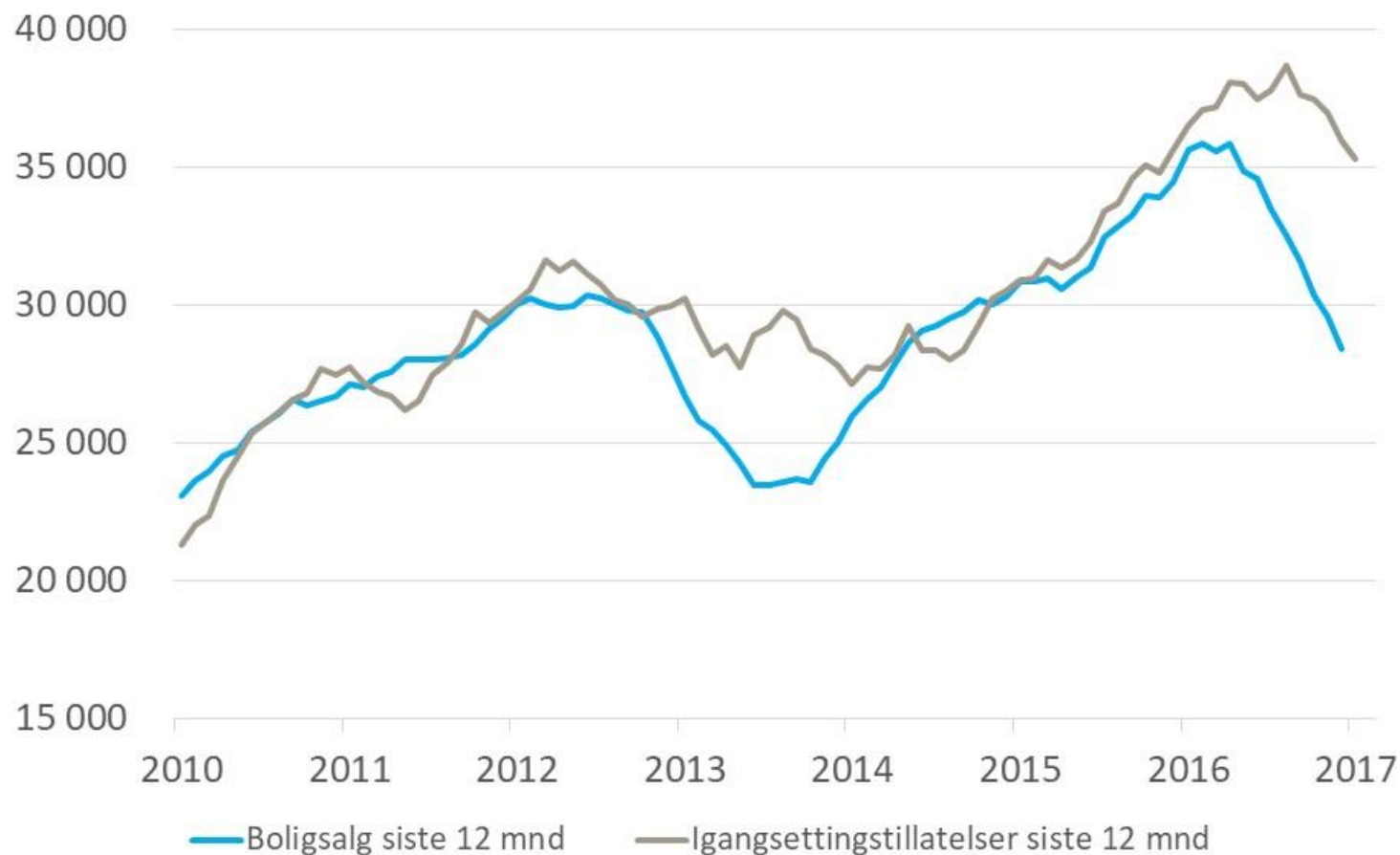
Tromsø



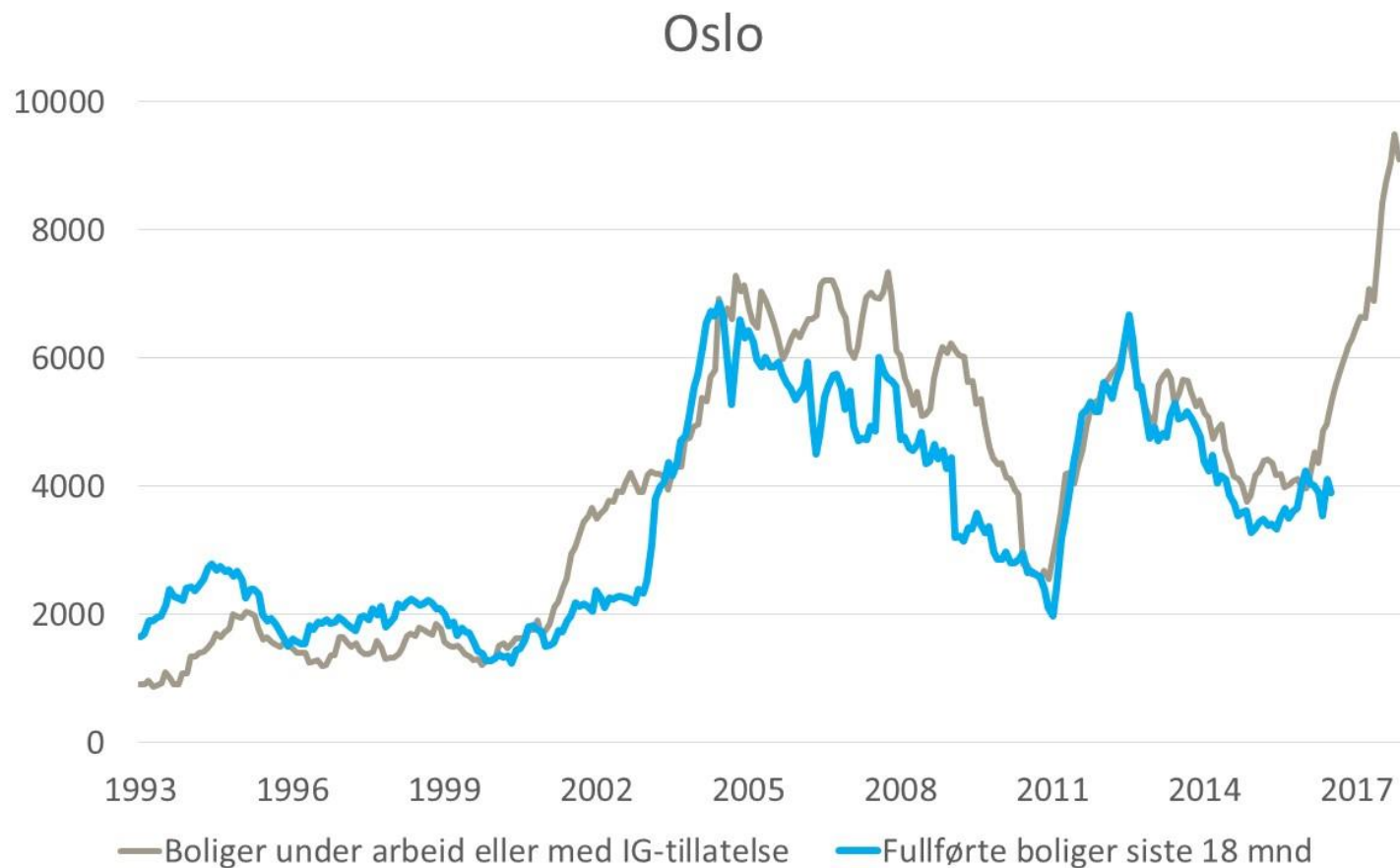
... og høy boligbygging



Boligbyggerne vil tilpasse seg lavere salg. Og igangsettingen vil falle ytterligere.

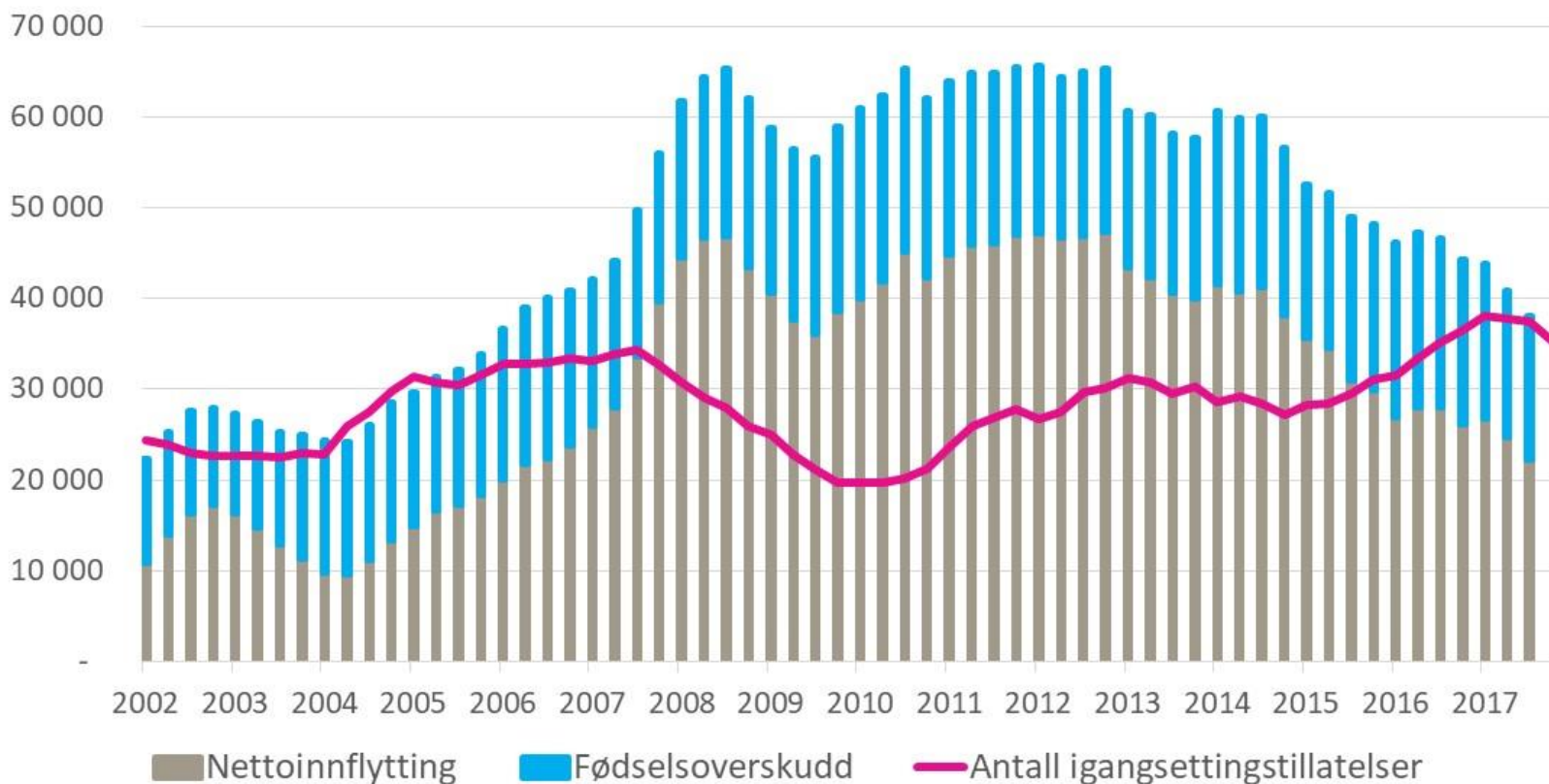


... og en del prosjekter kan bli utsatt

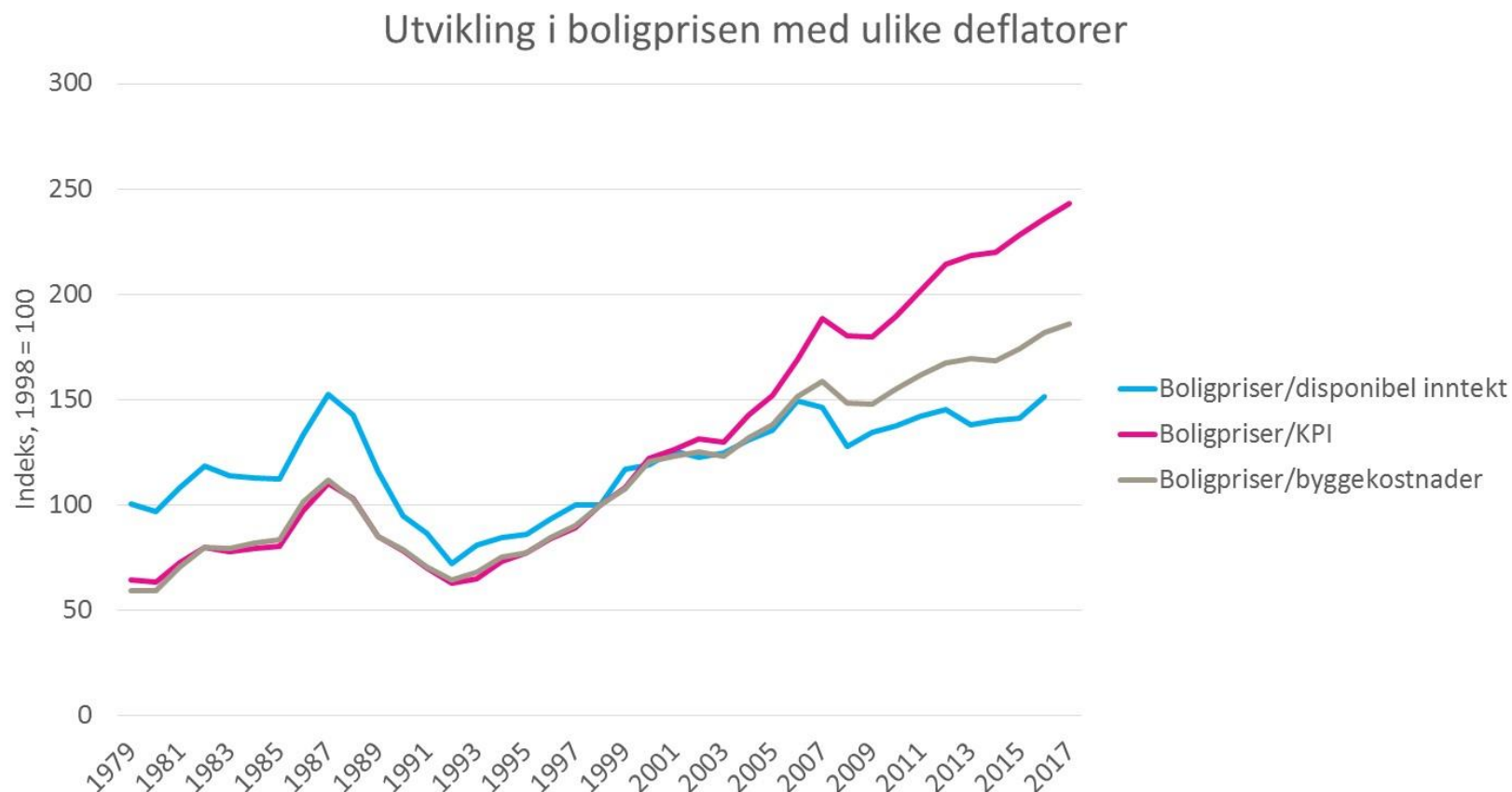


Lavere befolkningsvekst legger også en demper på boligbehovet

Bedre tider i Europa demper arbeidsinnvandringen til Norge

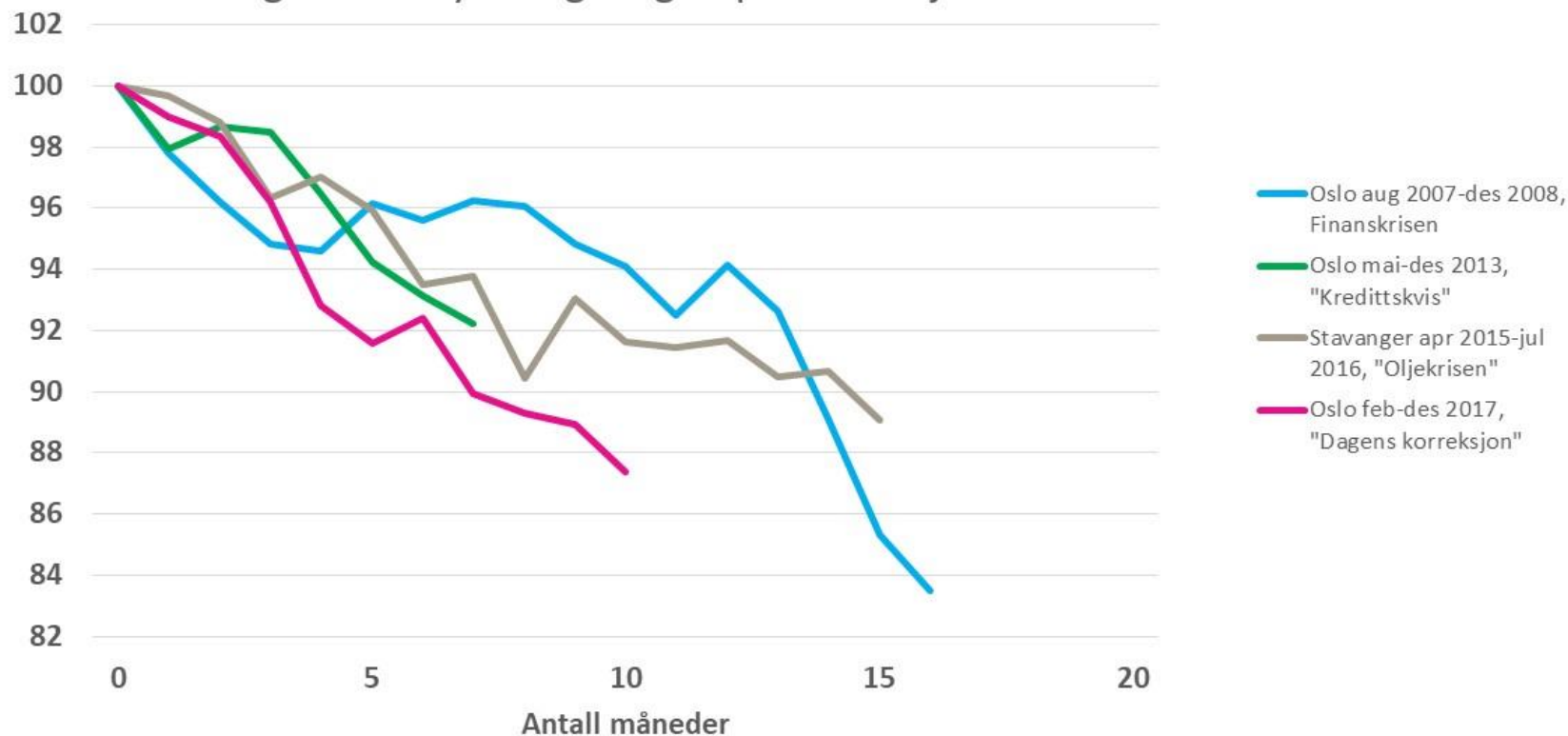


Boligprisene er høye, historisk sett

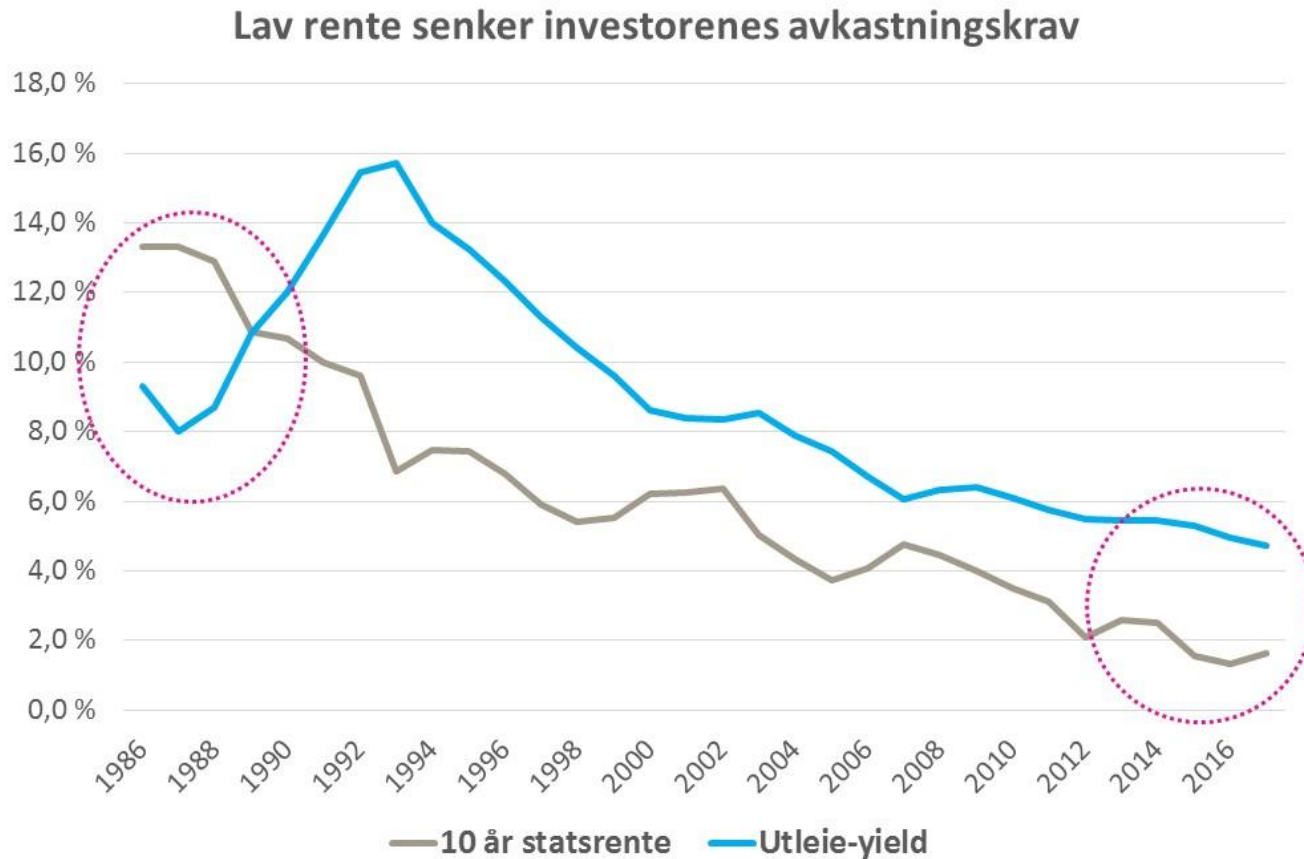


Frykten er et selvforsterkende prisfall. Vi tror imidlertid at sannsynligheten har avtatt de siste månedene. Dessuten står ønsket om å eie egen bolig fortsatt sterkt i det norske folk.

Begrenset styrke og lengde på korreksjonene det siste 10-året

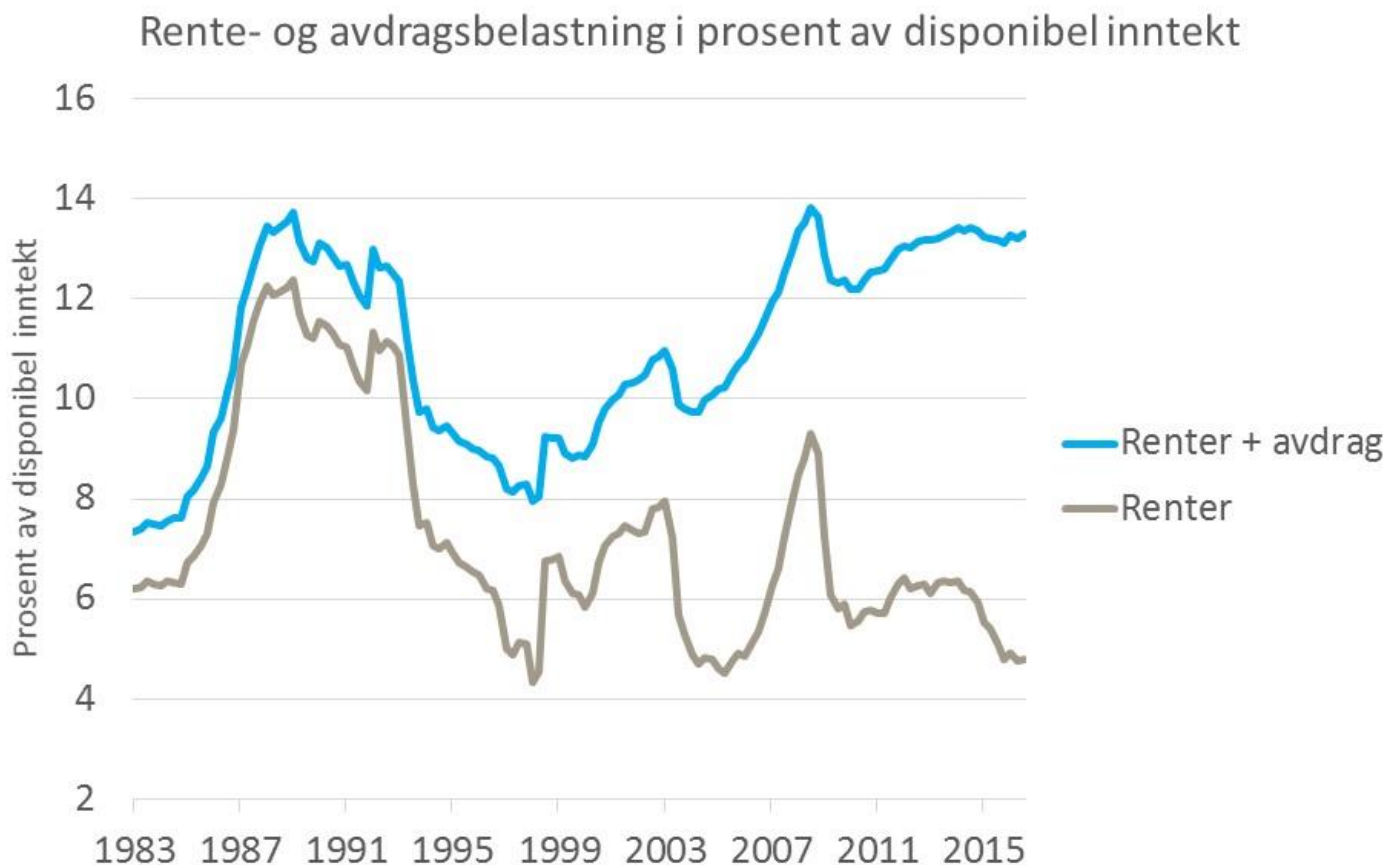


Hva med krakket på tidlig 90-tall sier du kanskje? Vel... renta er den store forskjellen



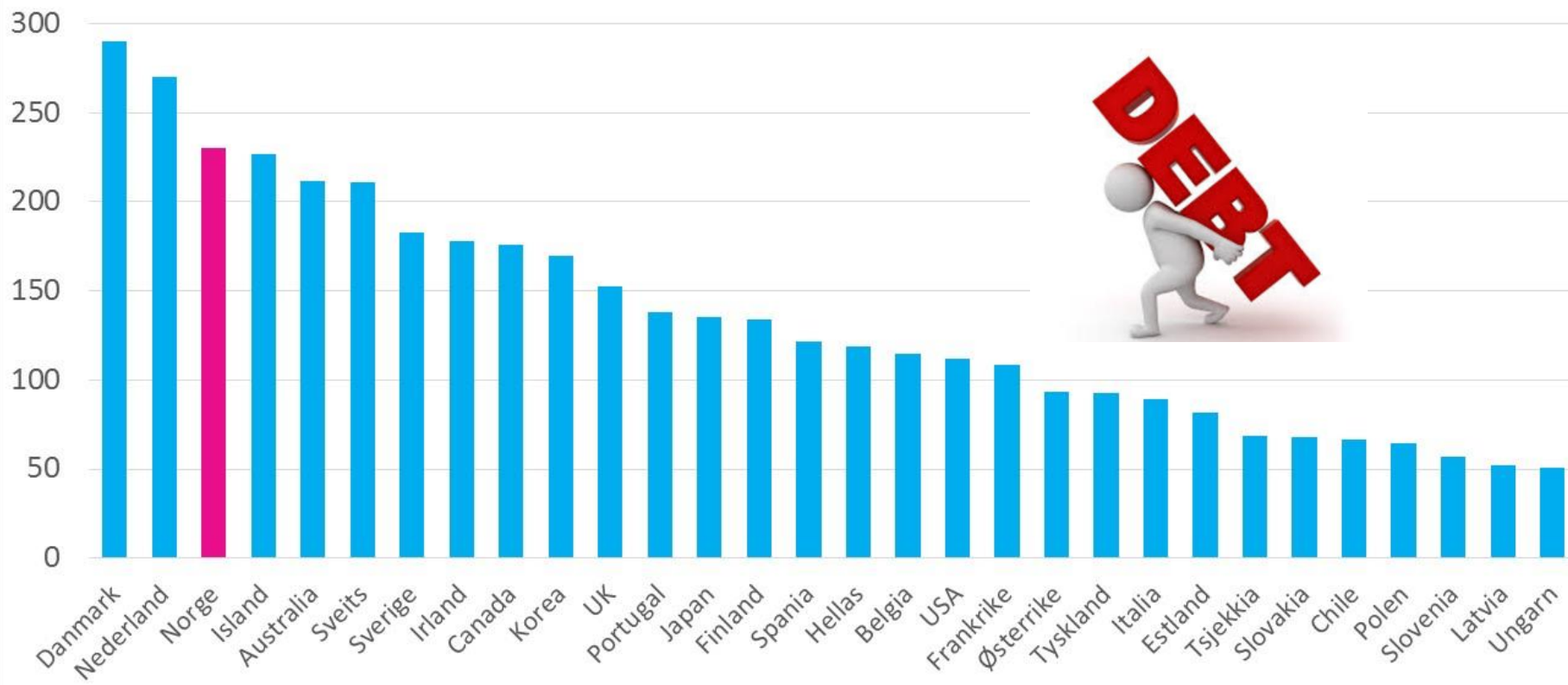
Beregningen er basert på leiepriser fra LMU og utviklingen over tid fra KPI leiepriser. Boligprisene er hentet fra Eiendom Norge.

Lave renter gir lave bokostnader (men baksiden av medaljen er økt sårbarhet)



... for gjeldsbelastningen i husholdningene er høy

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

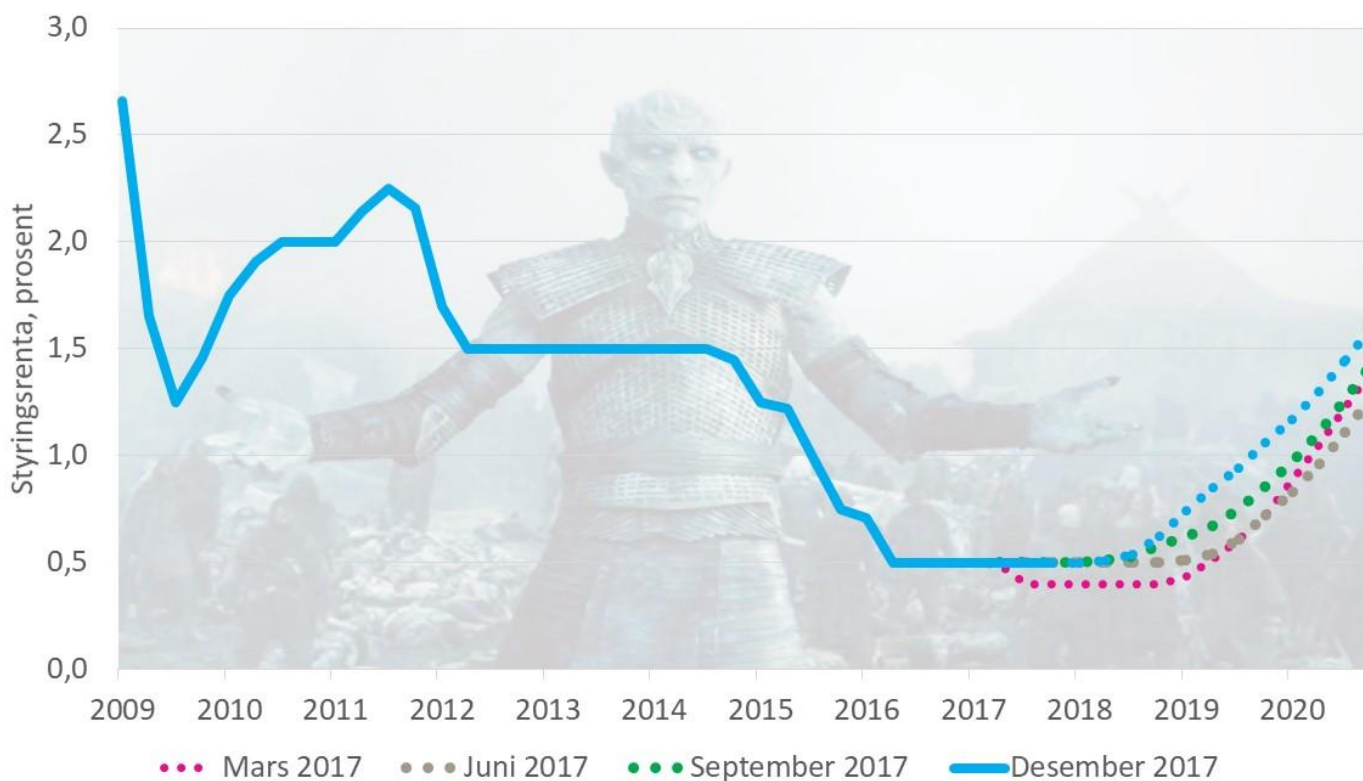


300.000 boligeiere har aldri opplevd rentehopp!

Er vi forberedt på stigende rente mot slutten av året?

Winter is coming?

De stiplede linjene viser at Norges Bank gjennom 2017 stadig fremskyndet første renteøkning

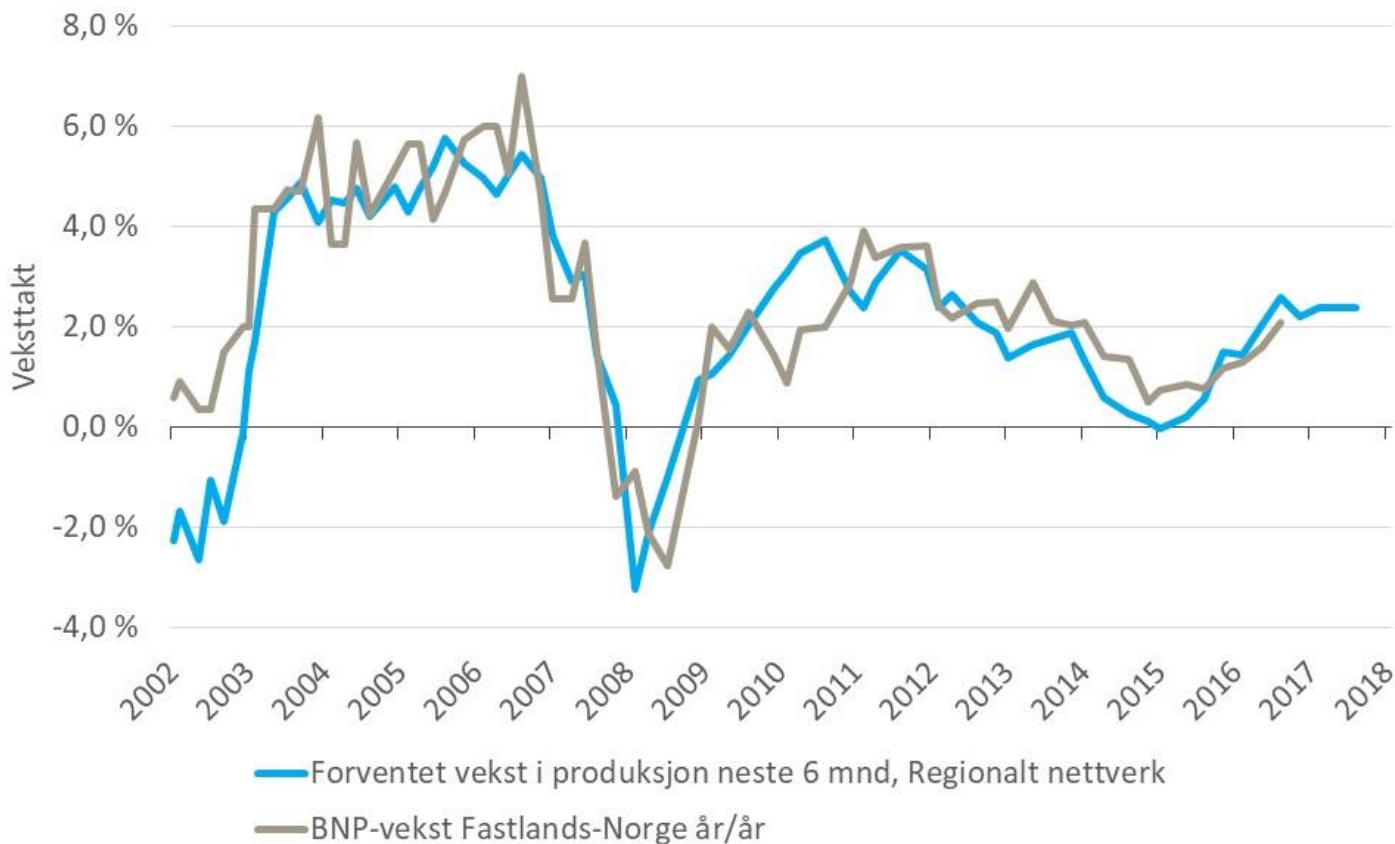


Største risikoer for boligprisen i 2018

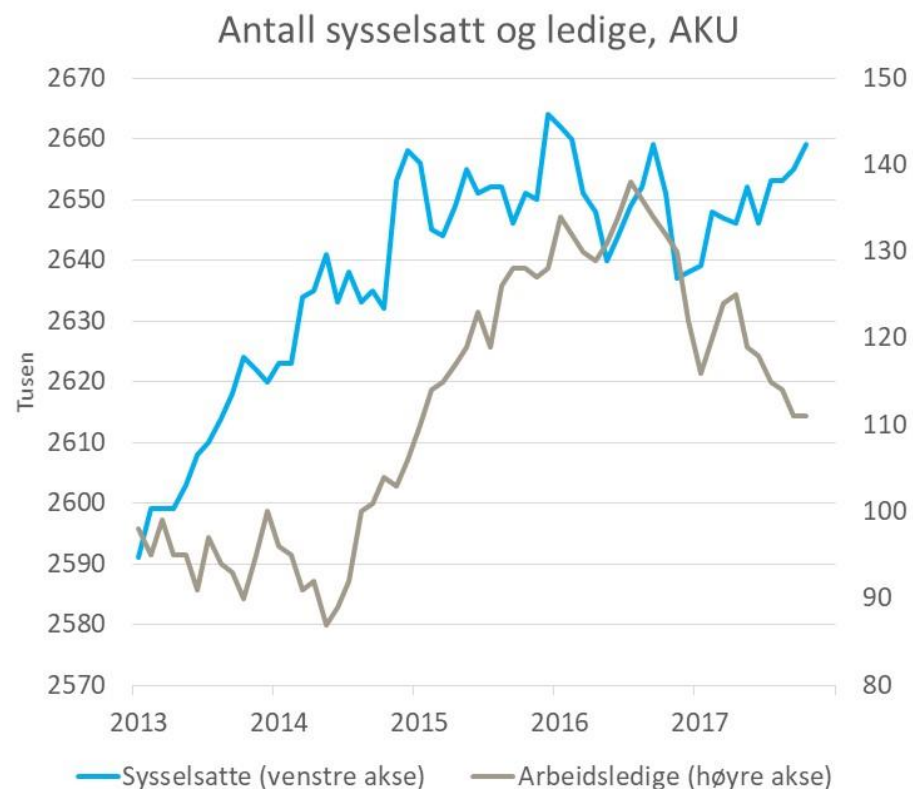
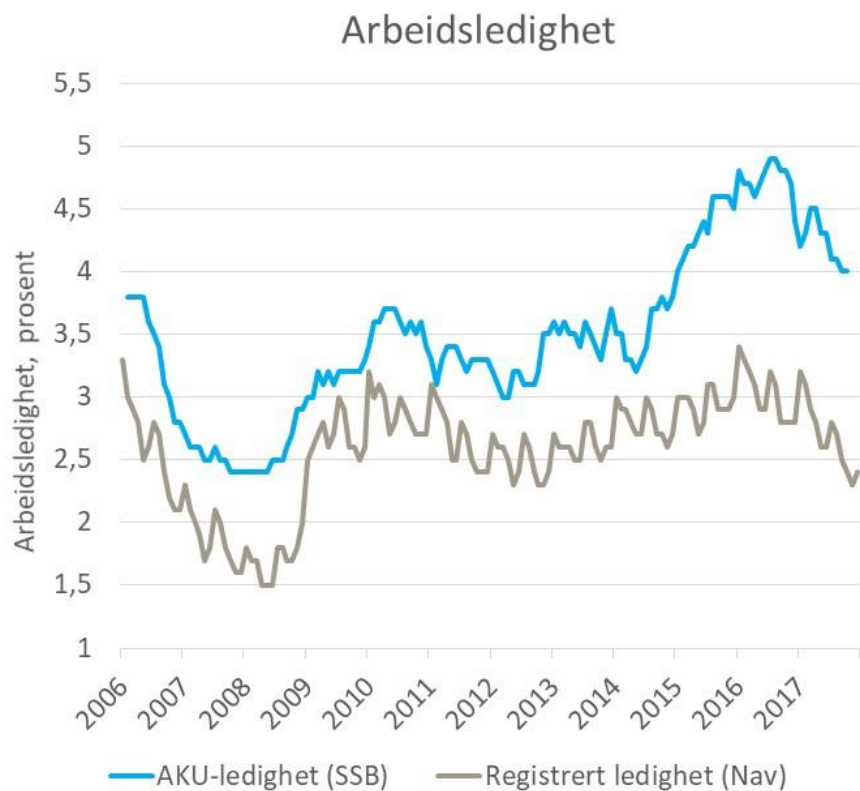
- 1) Høy boligbygging
- 2) Lavere befolkningsvekst
- 3) Høye boligpriser og risiko for selvforsterkende prisfall
- 4) Høy gjeld og mulig renteoppgang



Tross et utfordrende 2017 er vi likevel optimistiske. Hvorfor? Robuste makroutsikter!

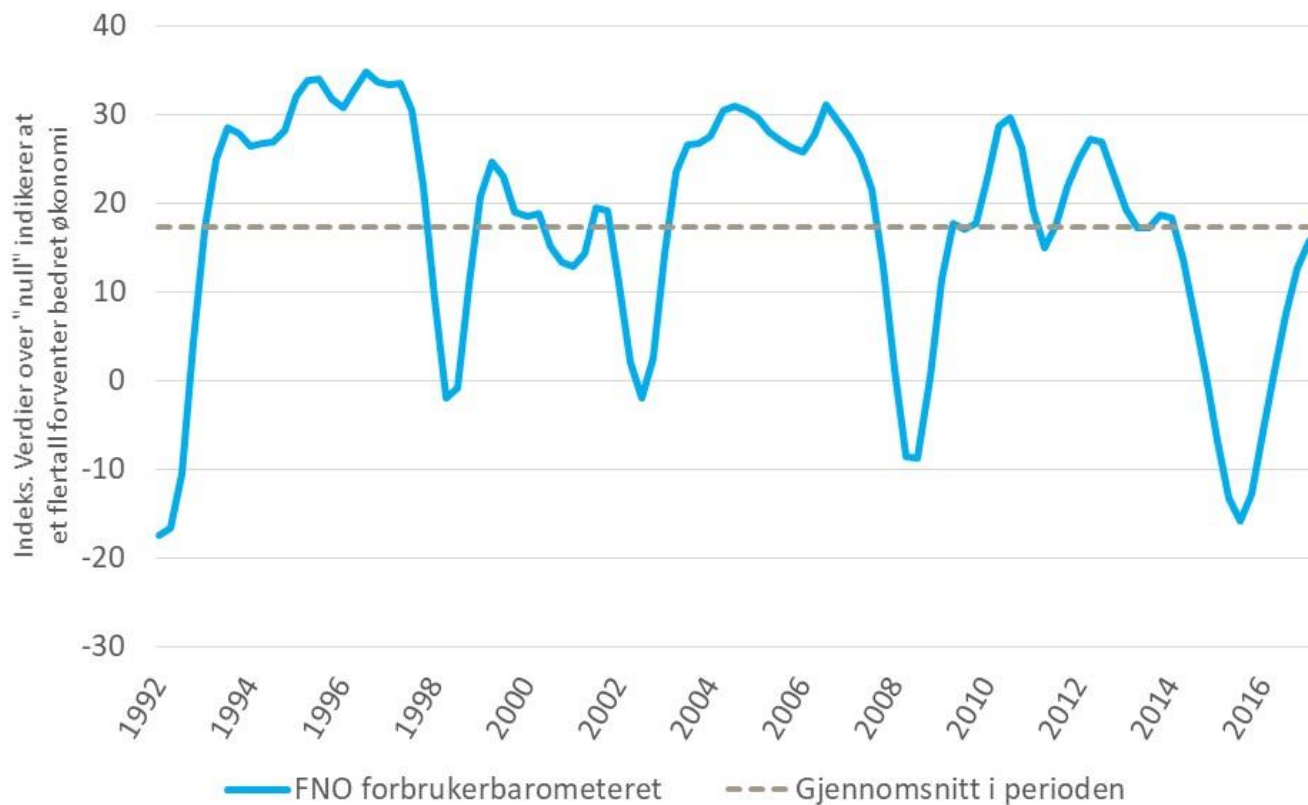


Arbeidsmarkedet bedres ...



... optimismen stiger

Syv kvartaler på rad med økt optimisme



Og penger er fortsatt så å si «gratis»

For hver million du låner, betaler du kun 1.283 kroner ekstra per måned!*



Lånebeløp* Boligverdi* B.grad Nedbetalingstid* Din alder*

Sammenligne med annen bank?

Vis alle lån

Lagre data til neste gang

Nr	Bank, Produktnavn	Effektiv rente	Månedlig betaling	Alt inkludert ↑	Detaljer
1.	Boligkreditt.no (Sparebanken Øst Boligkreditt AS) Boliglån 50 %	1,89 %	12 527,-	Ja	▼
2.	Boligkreditt.no (Sparebanken Øst Boligkreditt AS) Boliglån 60 %	2,05 %	12 759,-	Ja	▼
3.	NORDirektebank (Skagerrak Sparebank) Gull 60 %	2,10 %	12 829,-	Ja	▼

Nyttig om bank

Du kan sammenlikne alle tilbud ved å velge "Alle" under "Krav om annet produkt", i filteret under, som vises etter utført søk.

Du kan spisse resultatet her

Markedsområde i

- Alle
 Hele landet
 Lokal/regional

Krav om annet produkt i

- Alle
 Ja
 Nei

Forutsetter medlemskap i

- Alle
 Ja
 Nei

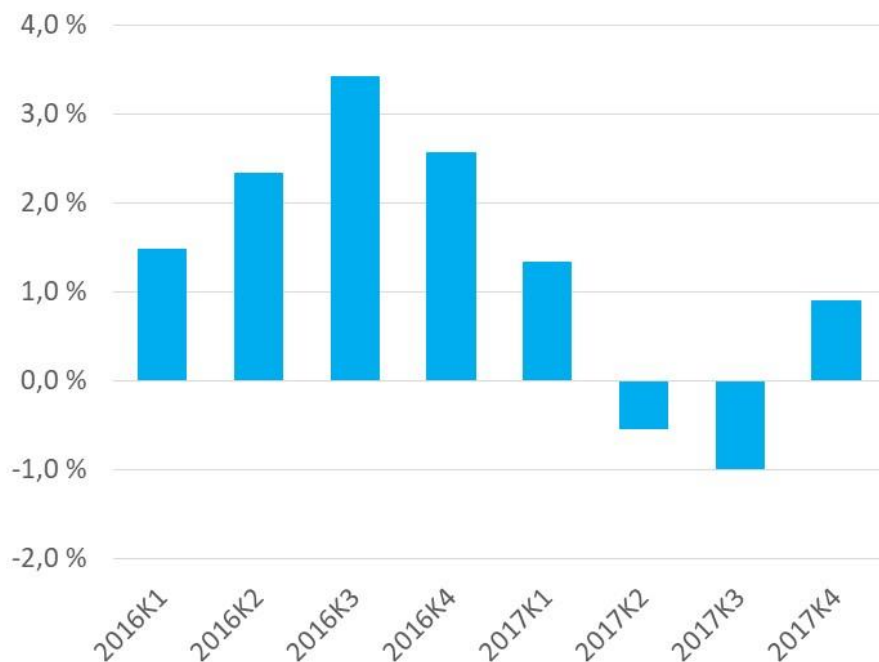
* Rentekostnad etter skatt ved 2% boliglånsrente. Etter skatt blir det en rente på 1,54%, noe som sannsynligvis gir en negativ realrente gitt inflasjonsmålet på 2,5%. Derav, uttrykket «gratis penger».

Stemningsskifte i løpet av høsten. Er bunnen passert?



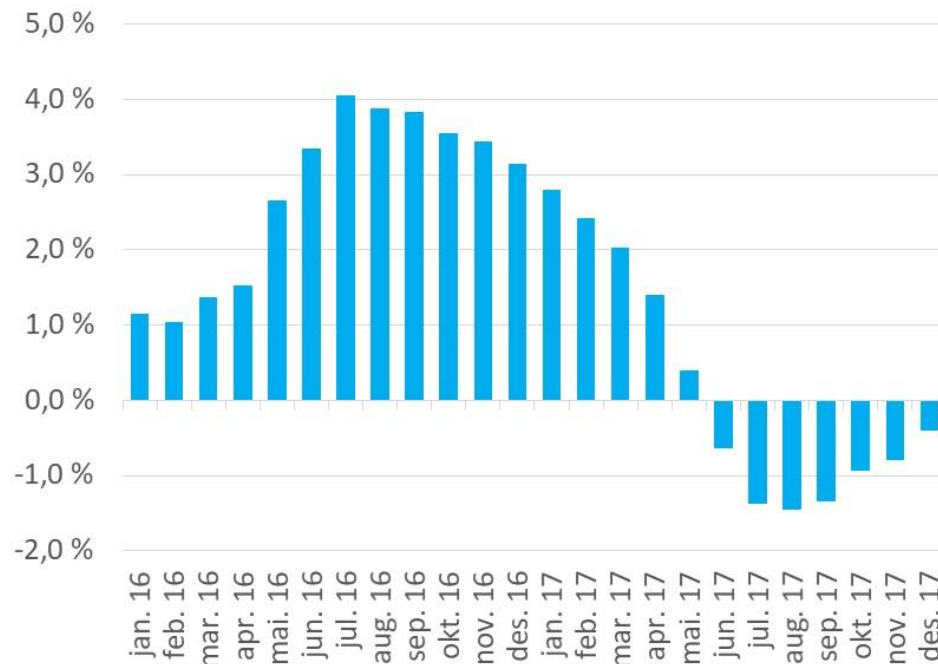
Kvartalsvis vekst i boligprisene, sesongjustert

Kilde: SSB



3 måneders glidende utvikling i boligprisene

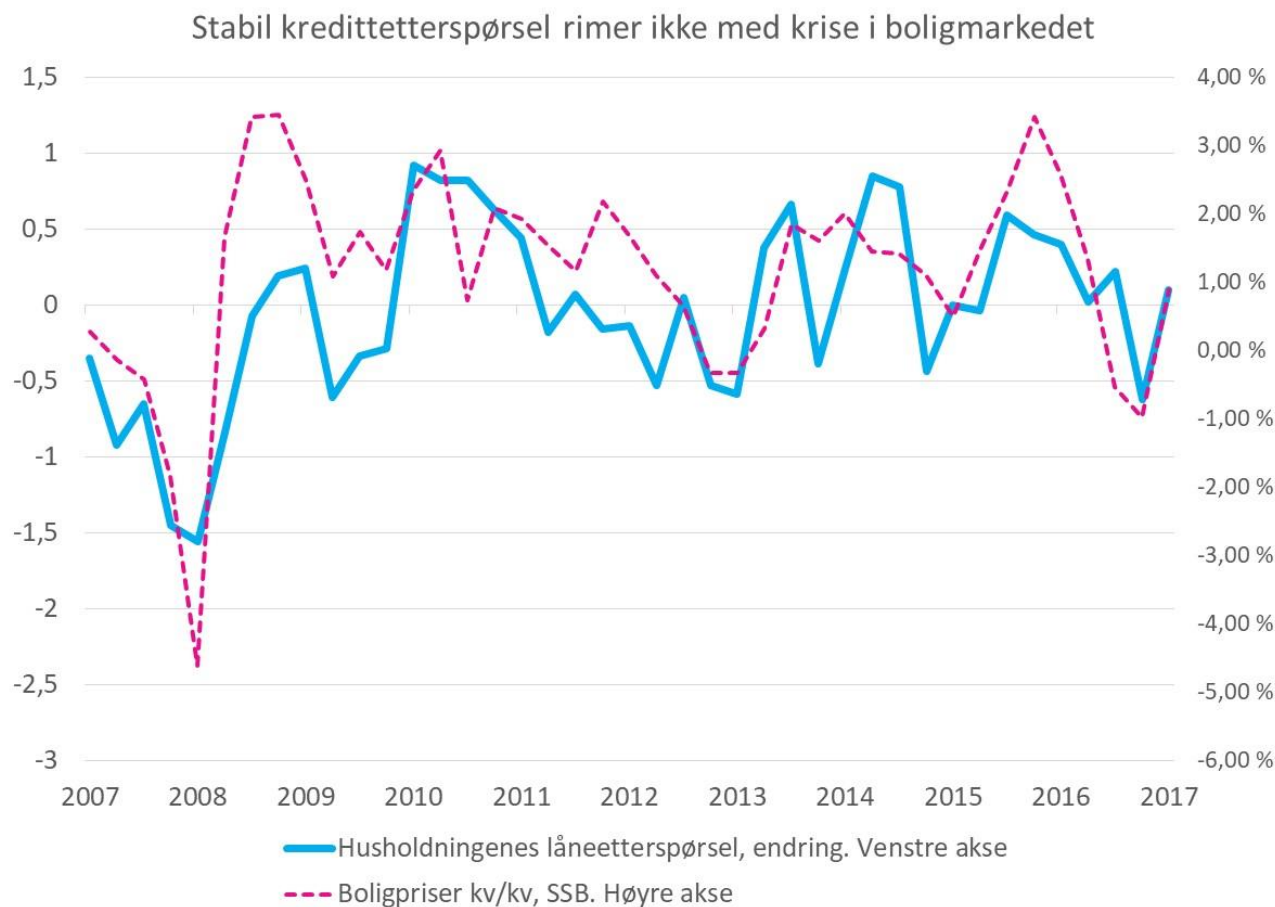
Kilde: Eiendom Norge



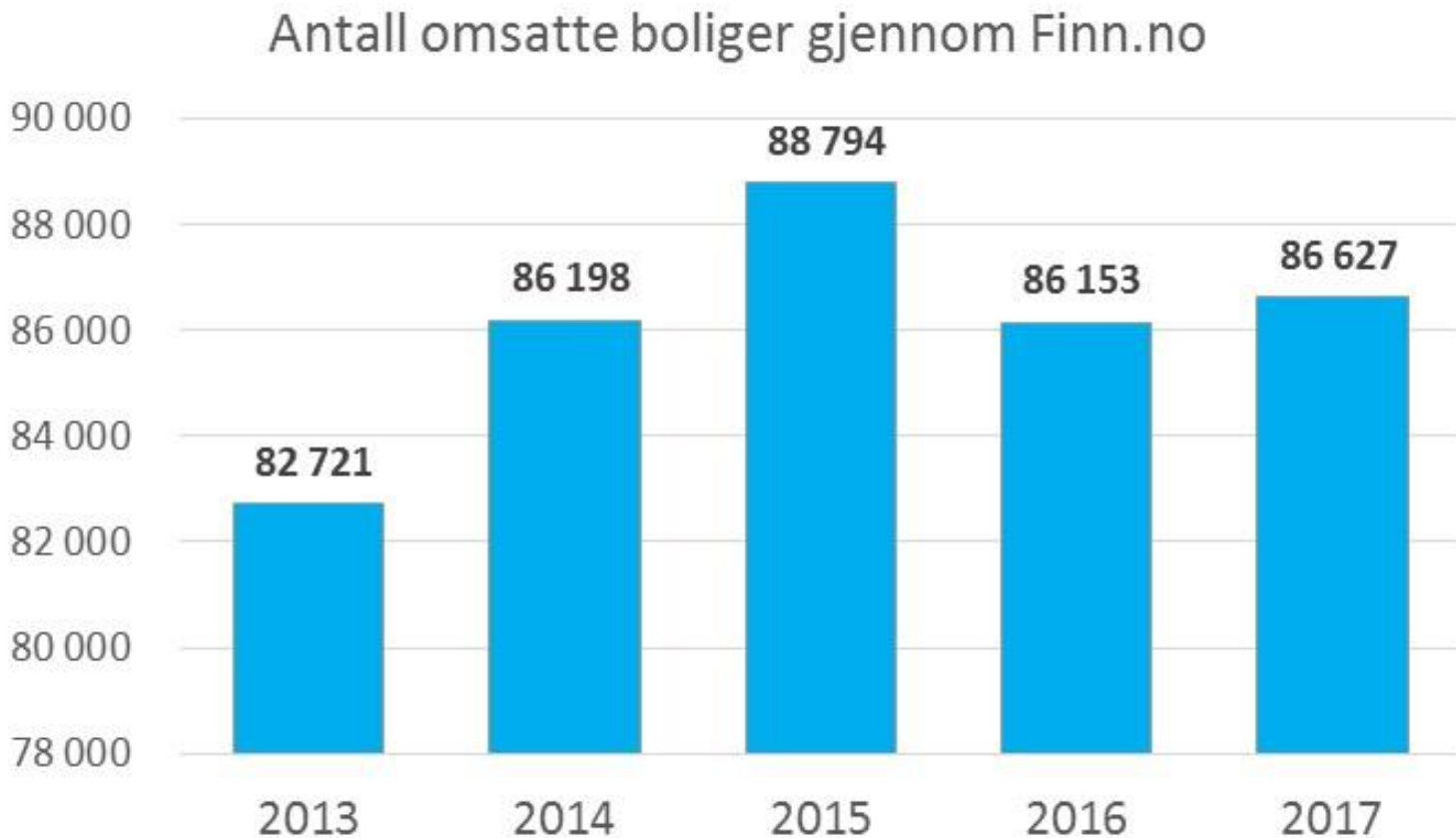
Kilde: SSB boligpriser, Eiendom Norge, Finn, Eiendomsverdi og NBBL.

Bankene melder om stabil låneetterspørsel

Husk! På kort sikt er boligmarkedet etterspørselsdrevet



... og boligkjøperne er fortsatt til stede i markedet



NBBLs markedssyn

Boligmarkedet kan snart friskmeldes

Etter prisfallet i fjor er boligmarkedet preget av en avventende holdning ved starten av året. Det er mange boliger til salgs, høy boligbygging og dempet befolkningsvekst. Boligbyggerne vil sannsynligvis tilpasse seg lavere salg ved at de skyver på en del prosjekter og at igangsettingen reduseres gjennom året. Frykten er naturligvis at fjorårets korreksjon skal fortsette og utvikle seg til å bli selvforsterkende. NBBL mener imidlertid at sannsynligheten for dette har avtatt de siste månedene.

Først og fremst så baserer vi dette på **to fundamentale argumenter**:

1. Makroutsiktene er positive med god økonomisk vekst, fallende arbeidsledighet og økt optimisme i husholdningene.
2. Renten er fortsatt på et historisk lavt nivå og holder bokostnadene nede.

Samtidig ser vi at dette reflekteres i **flere positive tegn** som indikerer at boligmarkedet nærmer seg friskmelding.

1. Det var et stemningsskifte i høst. Prisfallet har avtatt i styrke og bunnen kan allerede være passert.
2. Bankene melder om stabil låneetterspørsel. Og husholdningenes gjeldsvekst økte igjen forrige måned.
3. Boligomsetningen er høy. Faktisk ble det omsatt flere boliger tross fallende priser i 2017 enn i 2016. Verken punkt to eller tre er konsistent med et boligmarked i krise.

Før nyttår forventet NBBL at boligprisene ville stige med tre prosent i løpet av 2018 (januar til desember). Vi holder på den prognosen inntil videre, selv om utviklingen de siste ukene altså har vært bedre enn ventet.

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 31.12.2017 var 41 boligbyggelag tilsluttet NBBL. Disse har passert 1 million medlemmer og forvalter over 500.000 boliger i nesten 13.000 boligselskap over hele landet.

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

