

NBBLs boligmarkedsrapport

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

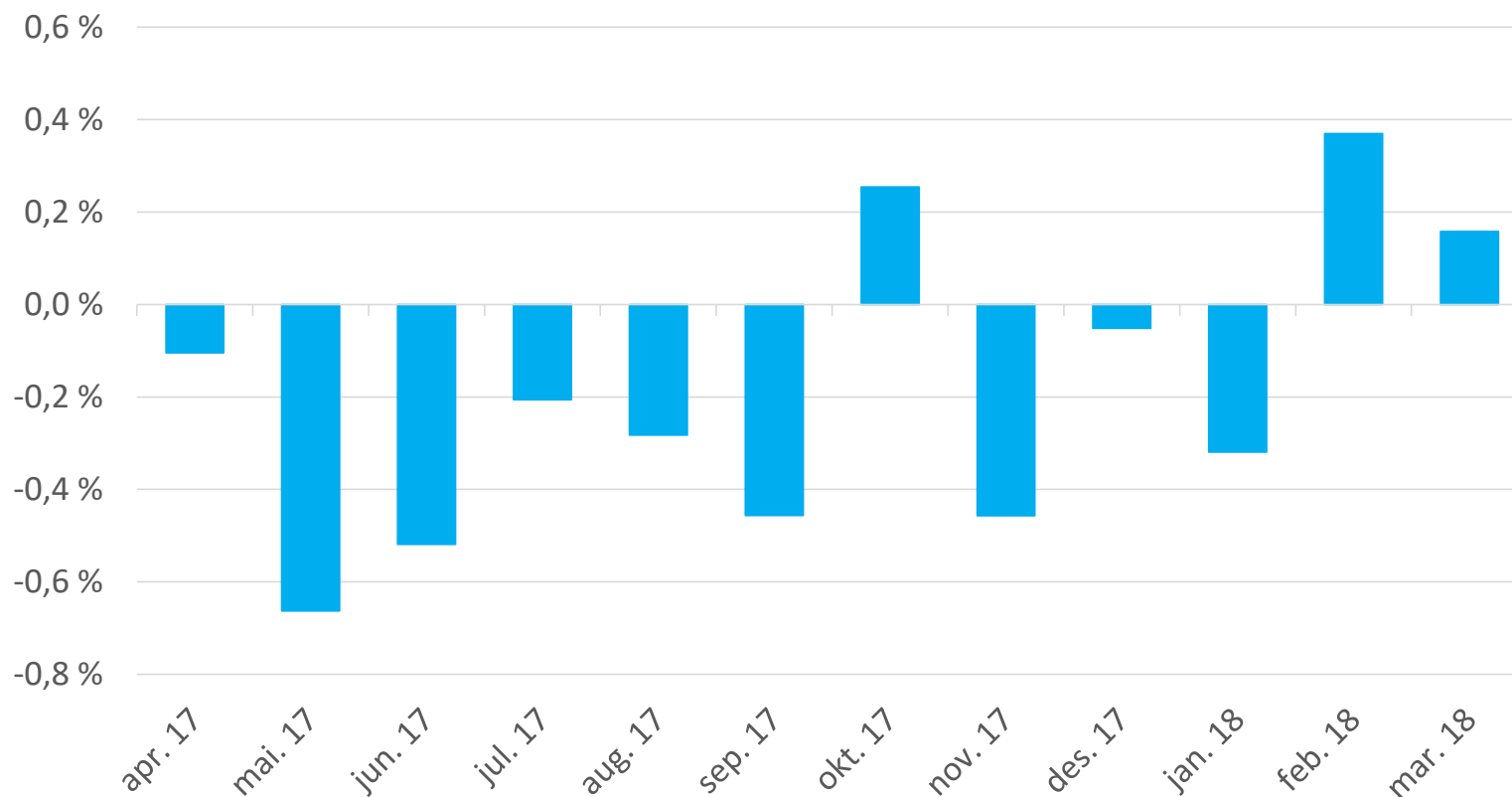
En sårbar boligprisoppgang. Klikk her for å komme rett til oppsummering/markedssyn



«Nu går alt så meget bedre»

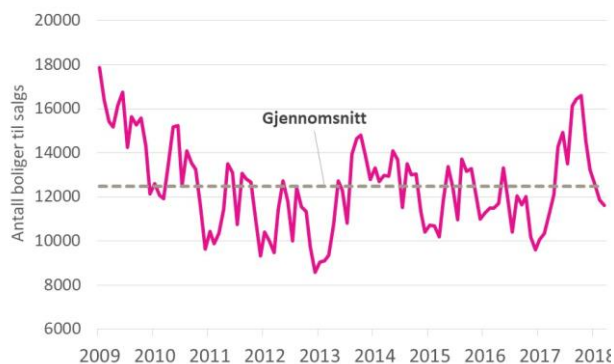


To måneder på rad med stigende boligpriser

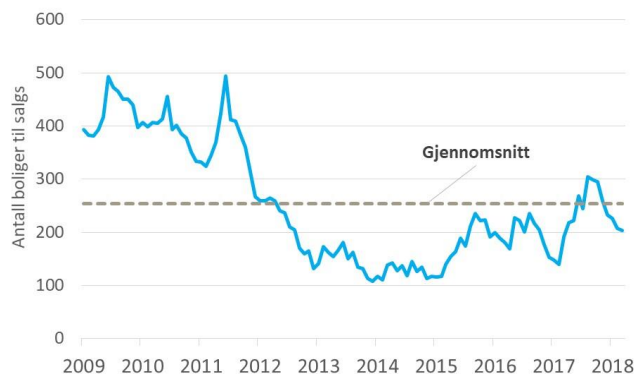


Antall boliger til salgs normaliseres...

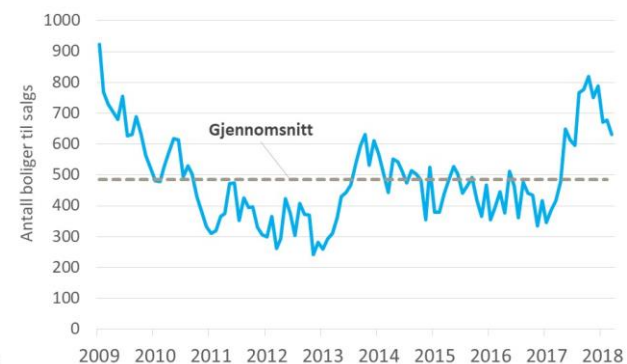
Hele landet



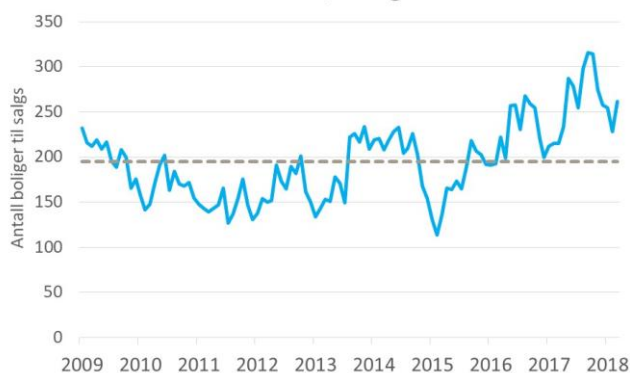
Tromsø



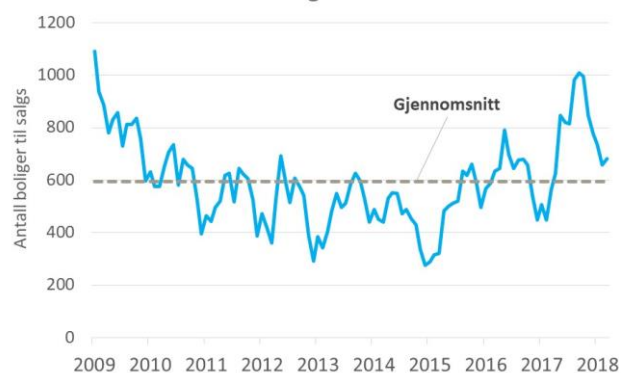
Trondheim



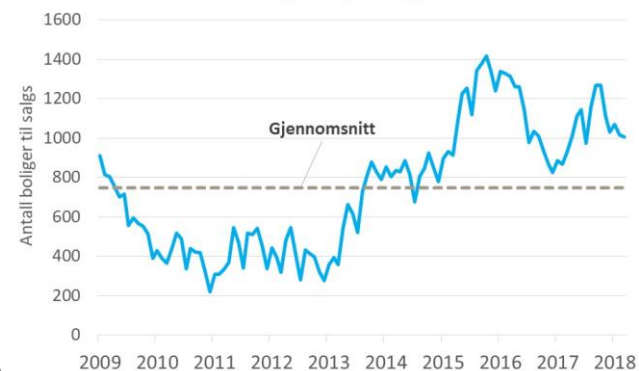
Ålesund m/omegn



Bergen

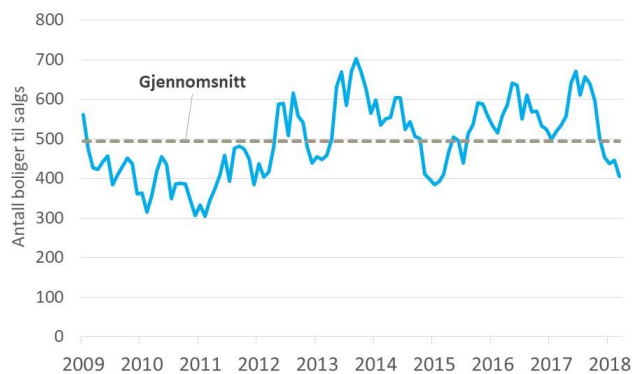


Stavanger m/omegn

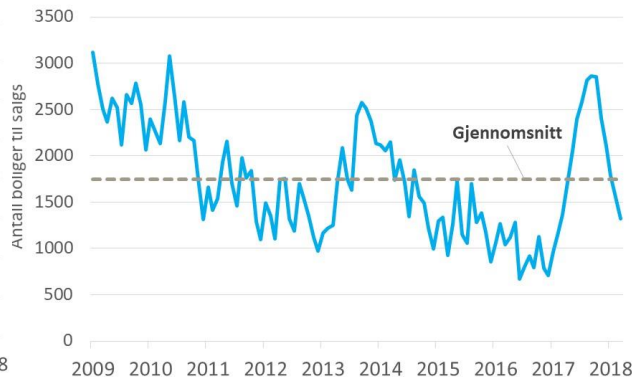


... særlig i Oslo er bedringen markant

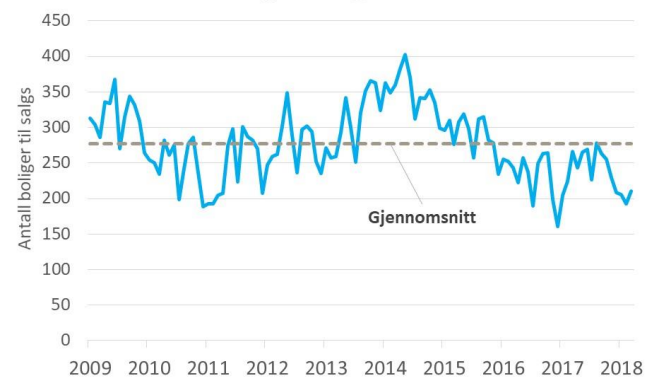
Kristiansand



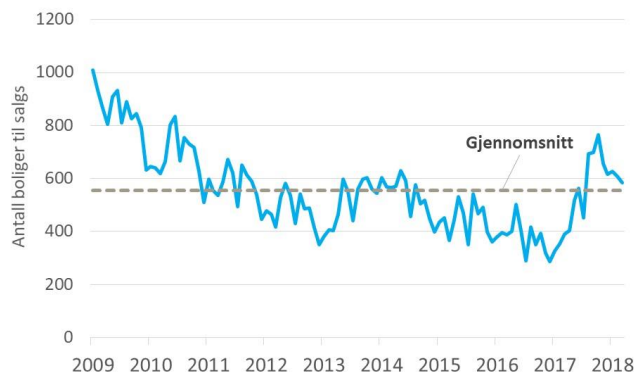
Oslo



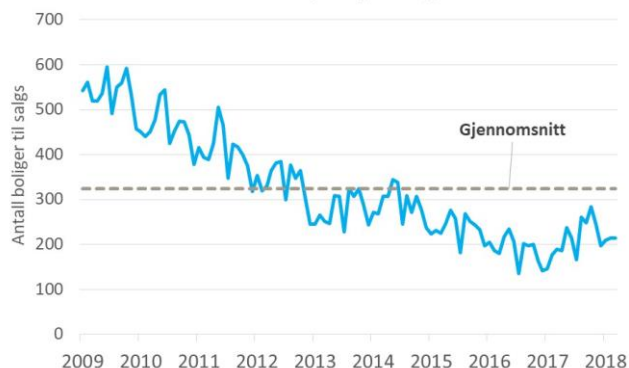
Porsgrunn og Skien



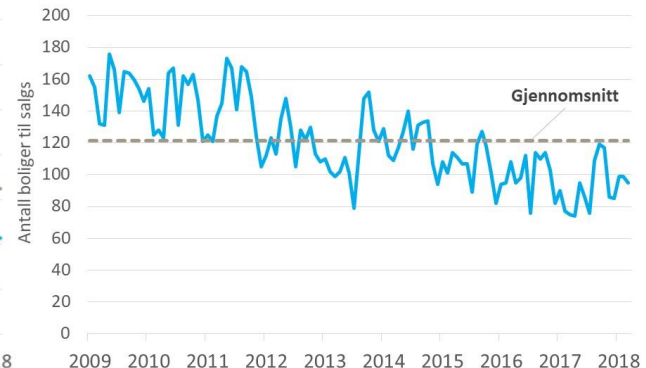
Romerike



Fredrikstad/Sarpsborg

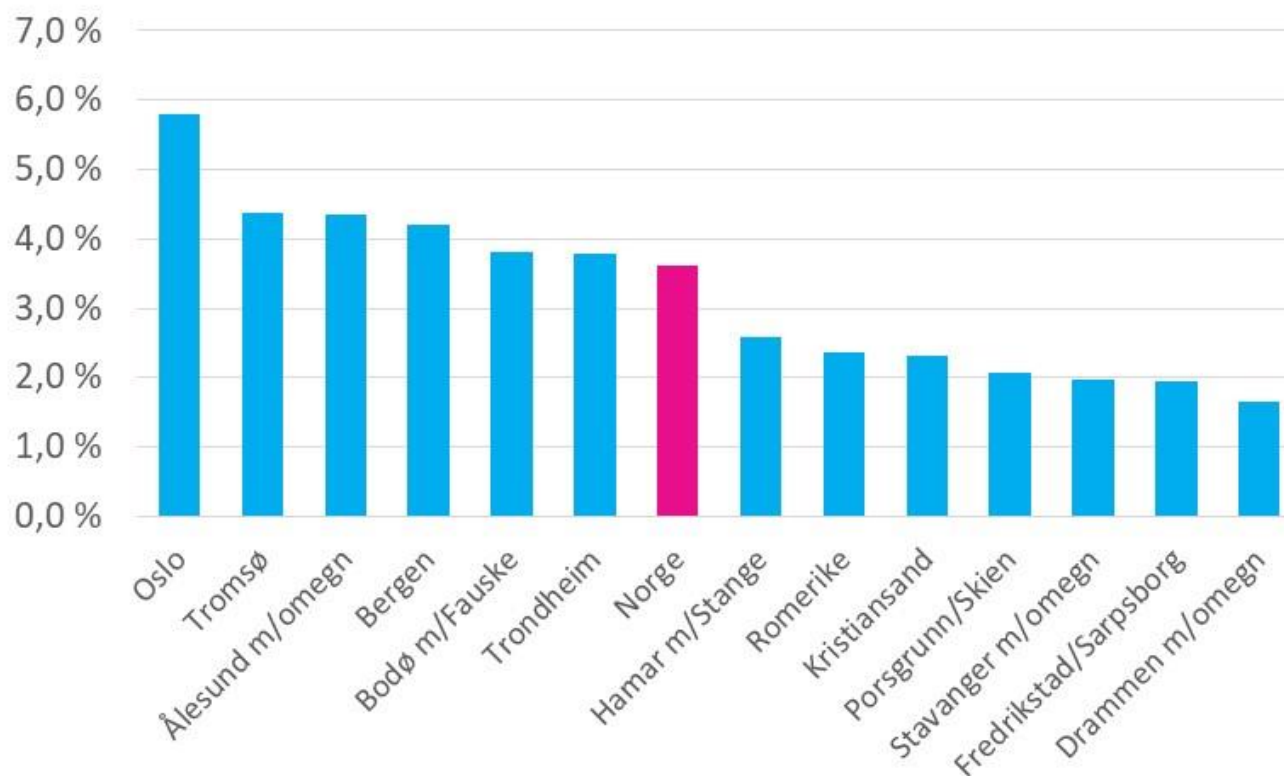


Hamar m/Stange

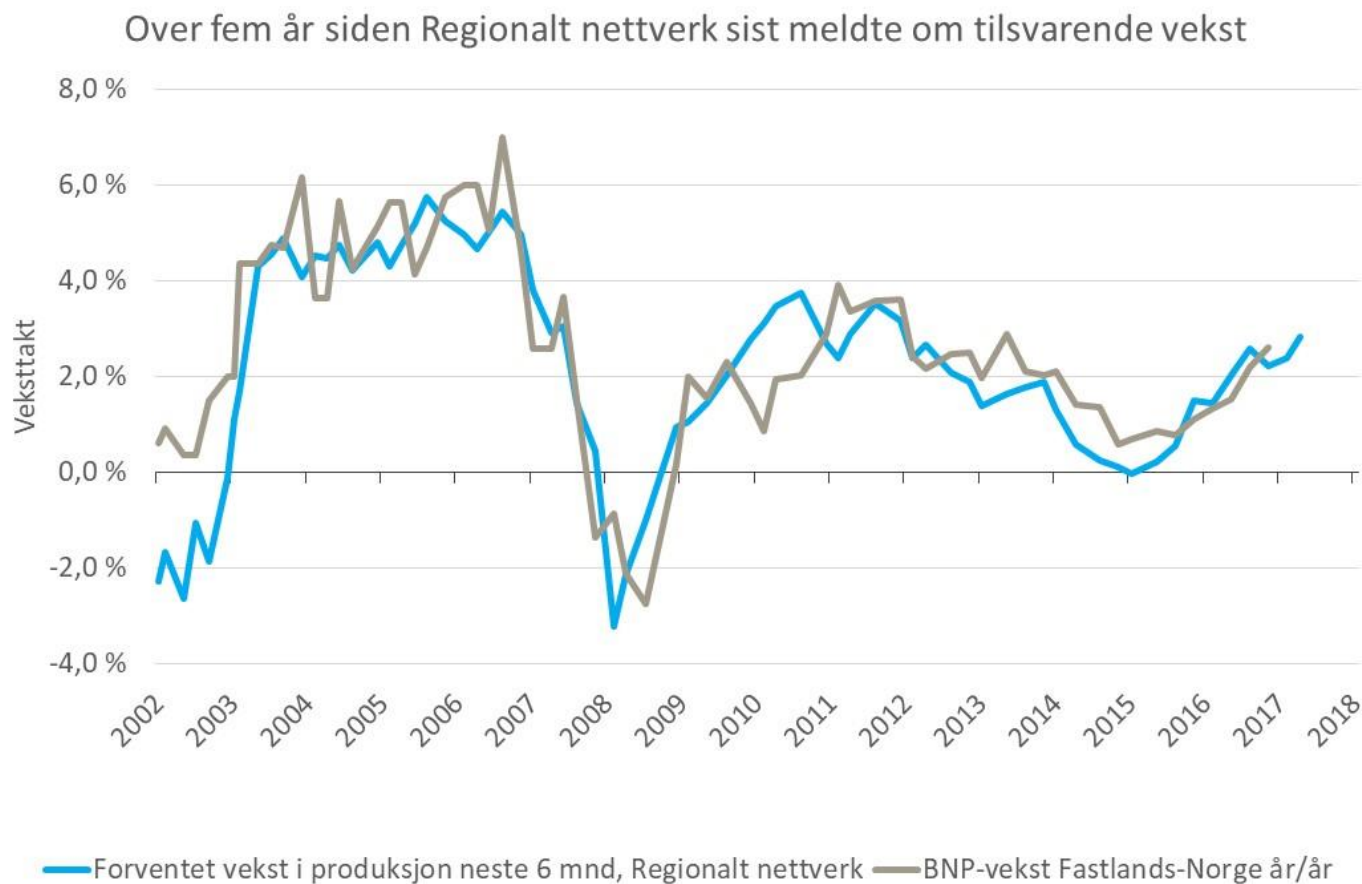


Det gjenspeiles også i prisutviklingen

Nominell prisvekst i første kvartal 2018

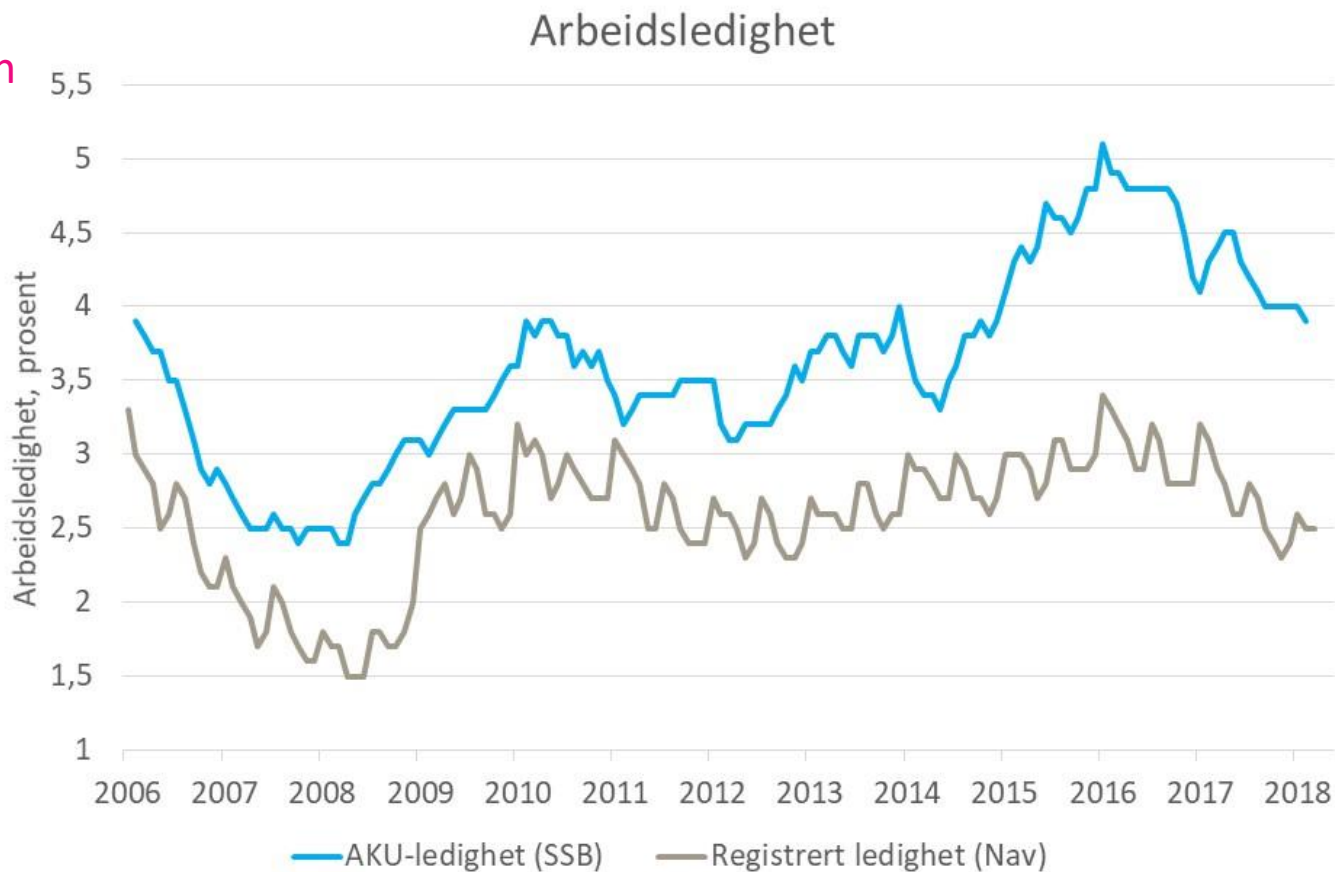


Tiltagende vekst i norsk økonomi

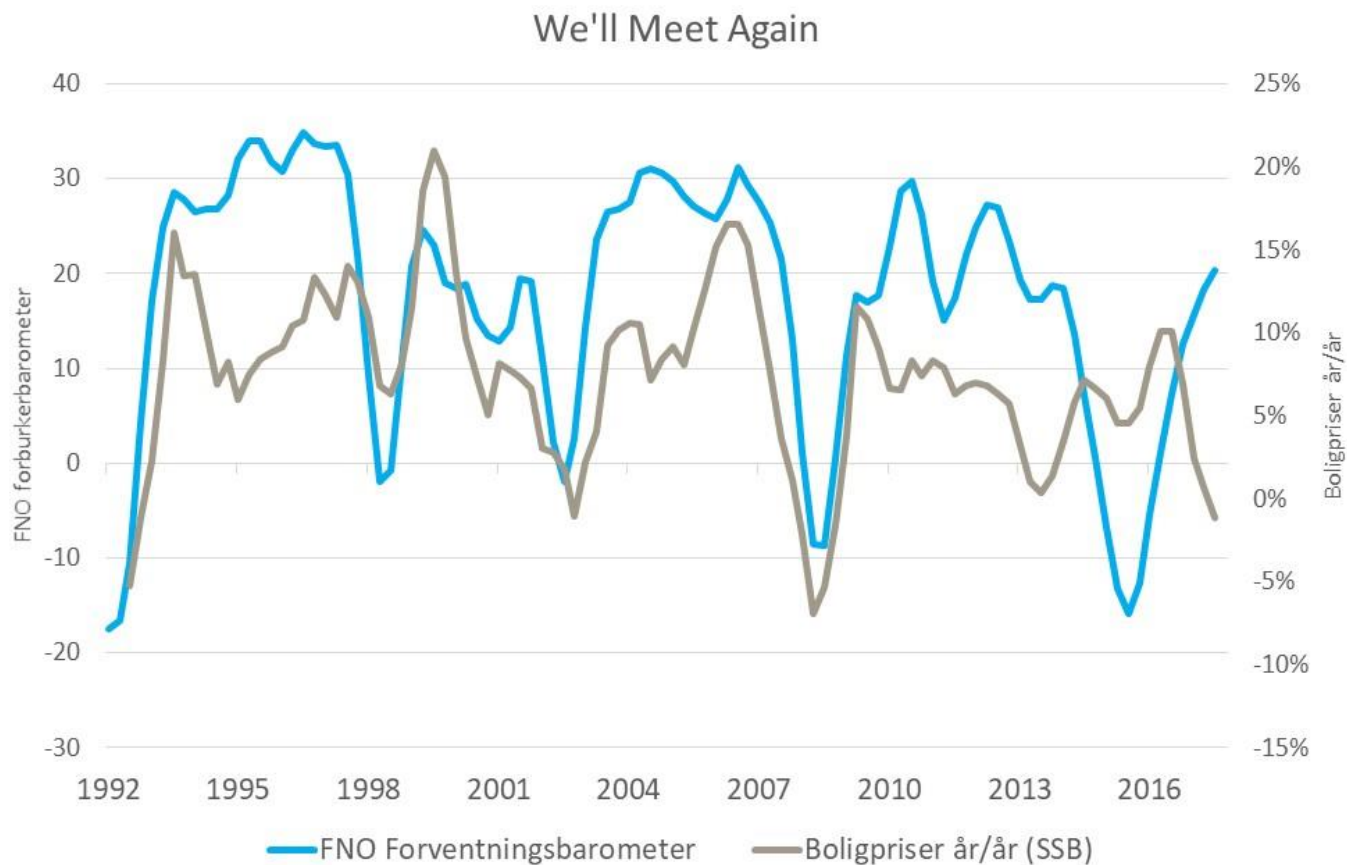


... og arbeidsledigheten faller

38.000 flere
sysselsatt siden
juni i fjor!

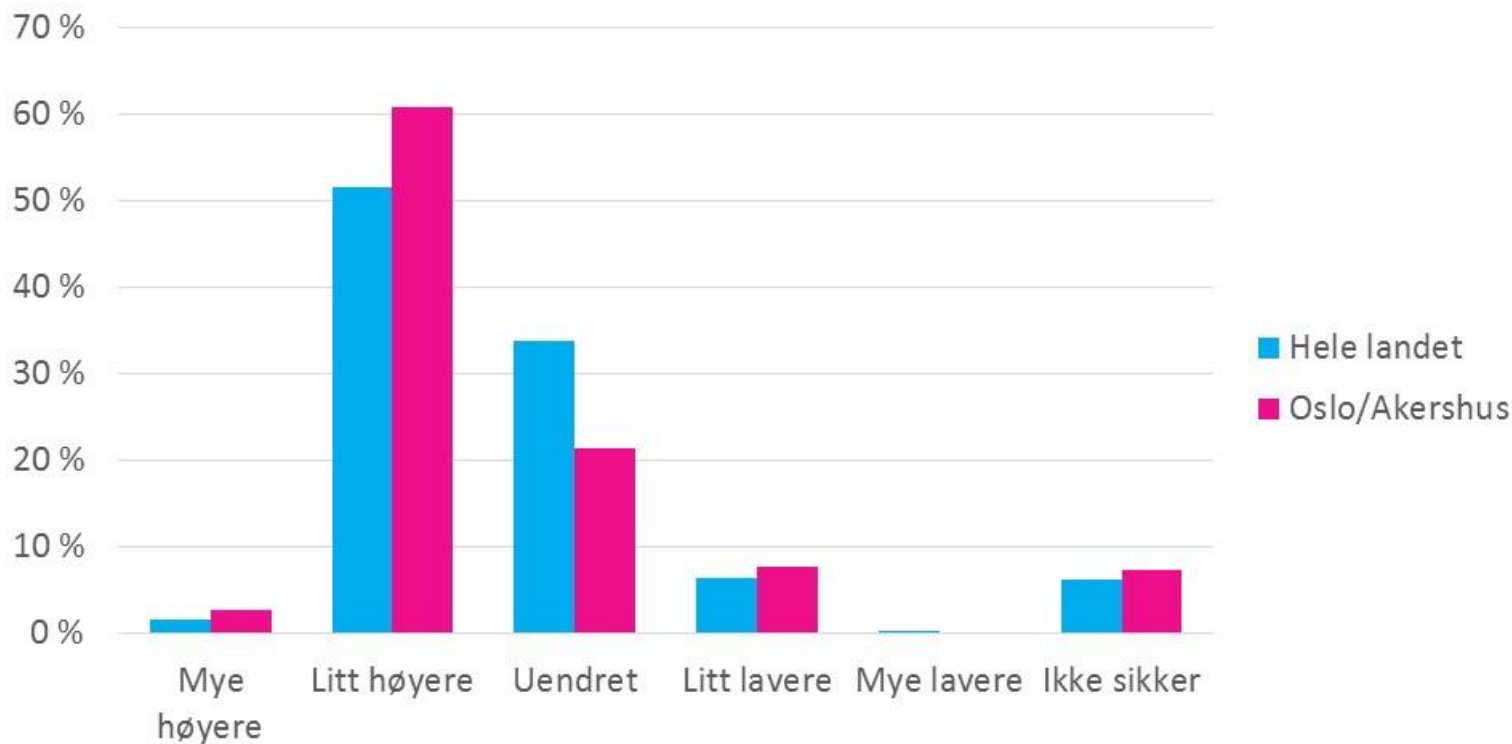


Dermed er optimismen tilbake



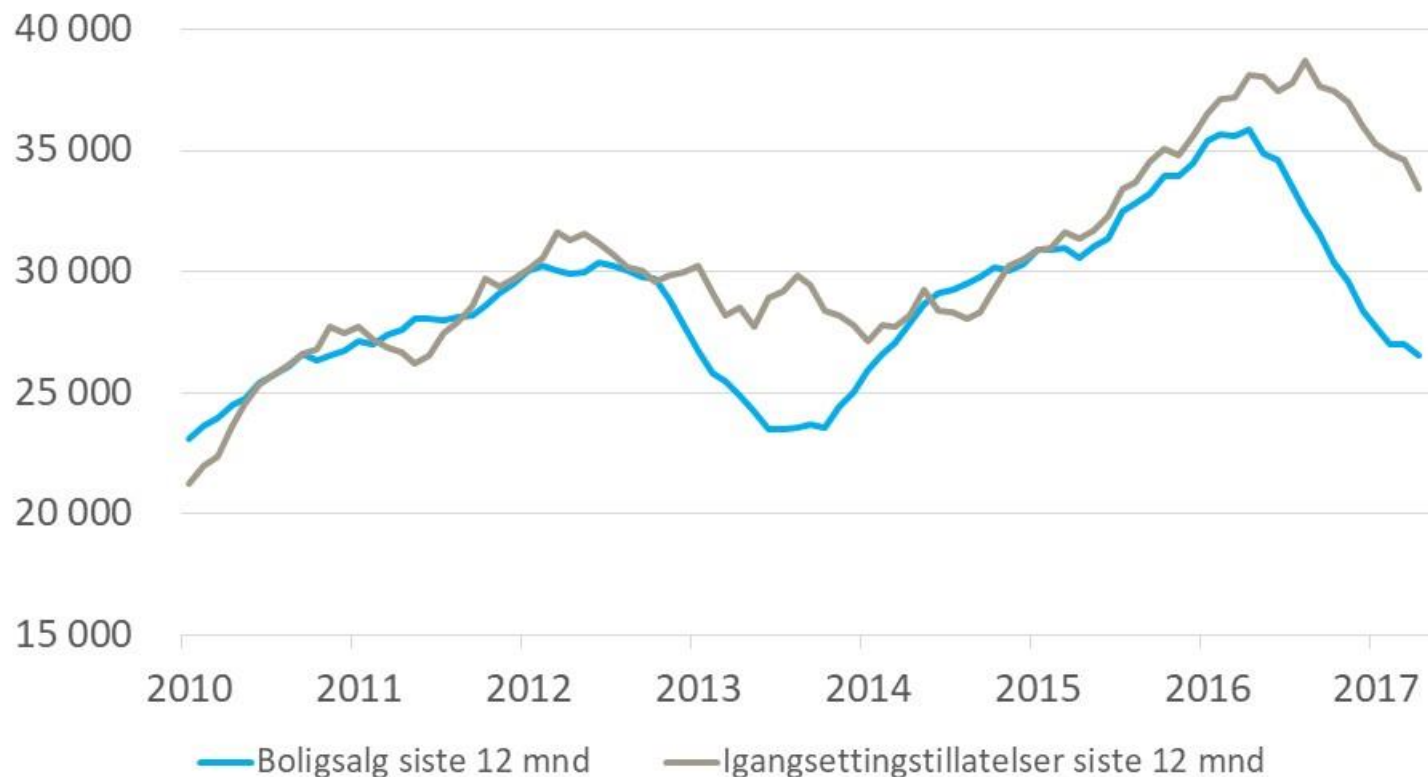
Folk flest tror på stigende boligpriser

Sammenlignet med i dag, hvordan tror du nivået på boligprisene der du bor vil være om 12 måneder?

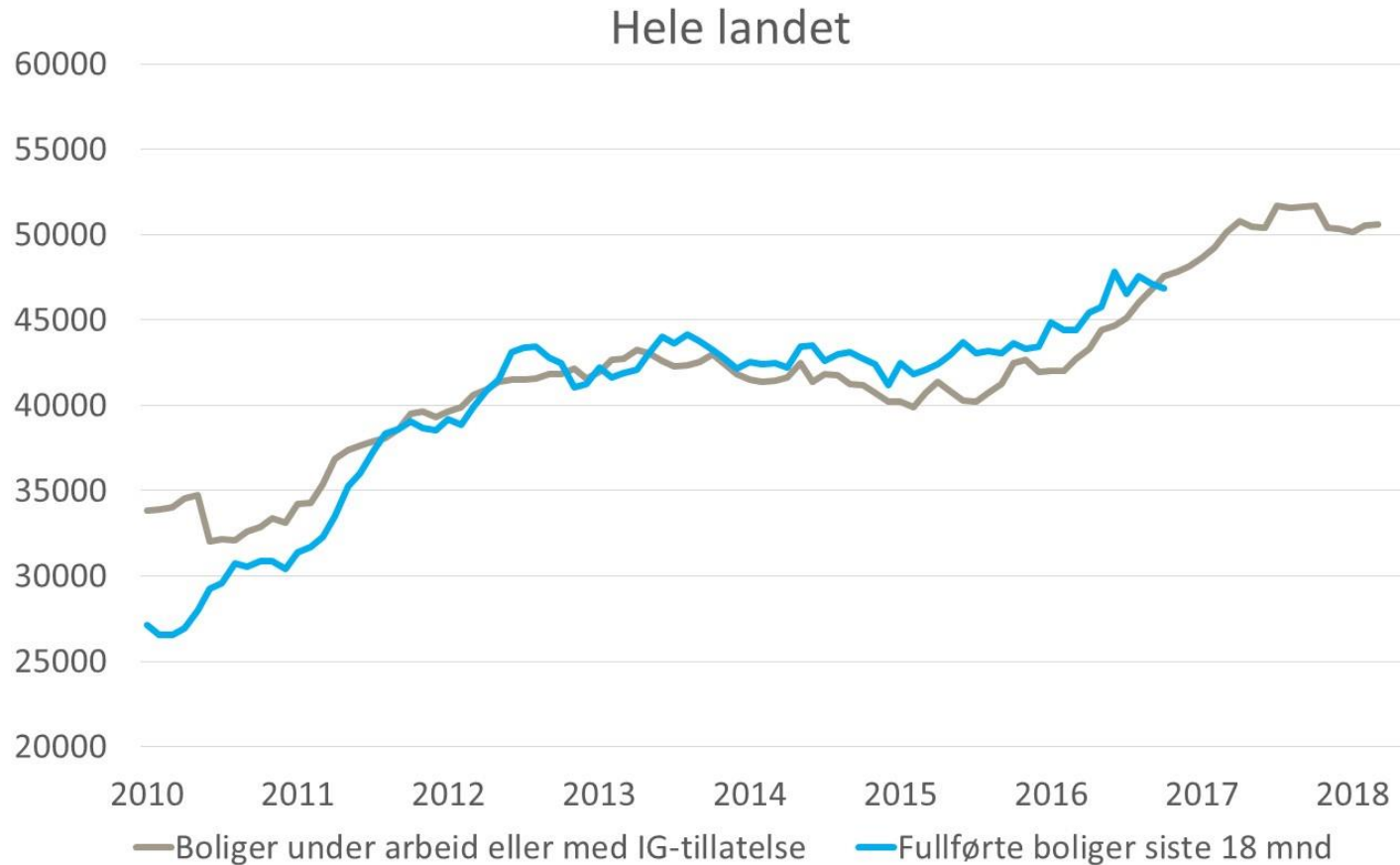


Boligsalget bedres, men igangsettingen vil falle videre fra et høyt nivå

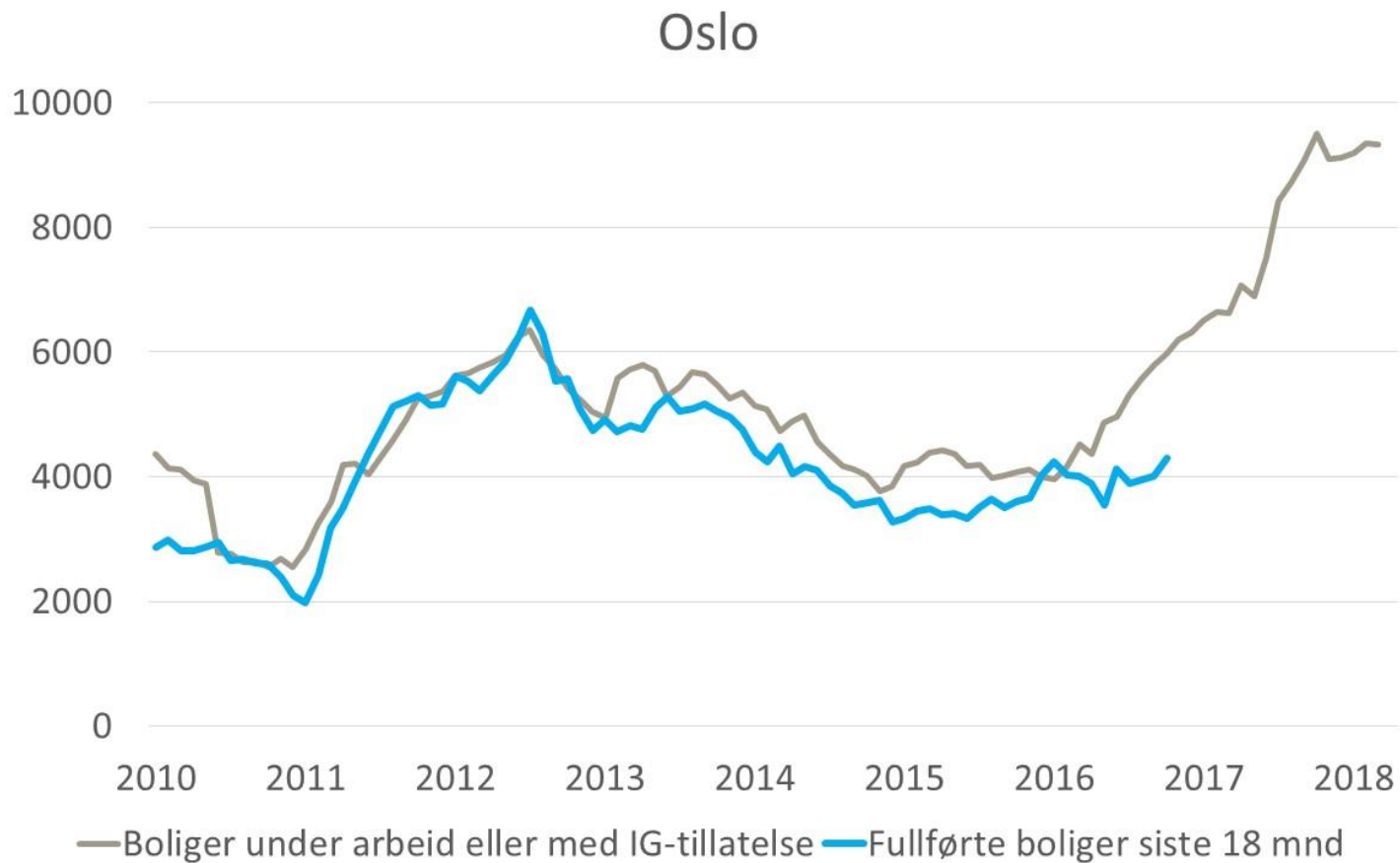
Etter en periode med svakt nyboligsalg, tar etterspørselen seg opp. Den brå nedgangen i mars skyldes i stor grad sesongeffekter pga påskens plassering



For det kommer mange nye boliger på markedet...

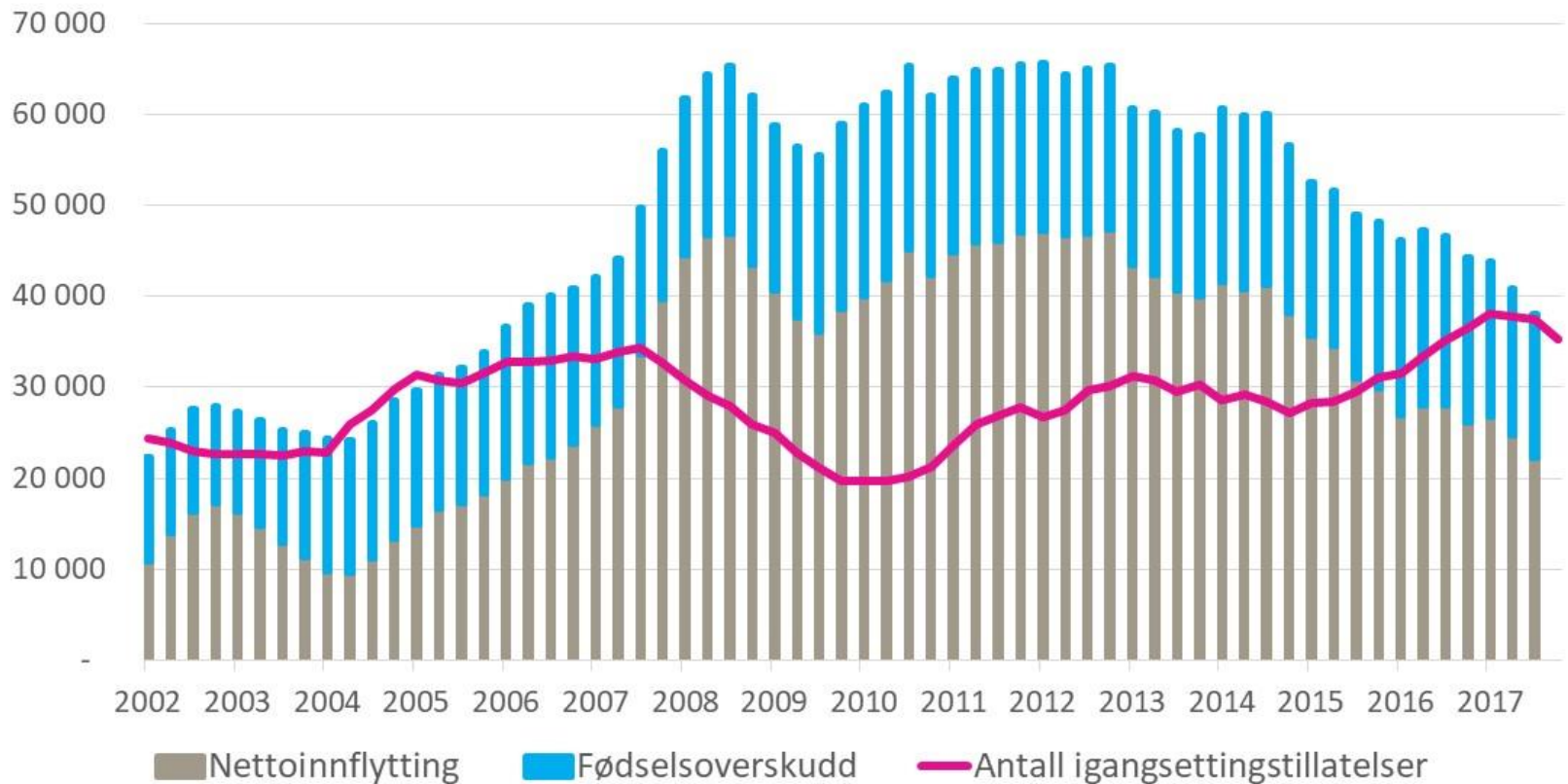


... særlig i Oslo



Samtidig demper lavere befolkningsvekst boligbehovet

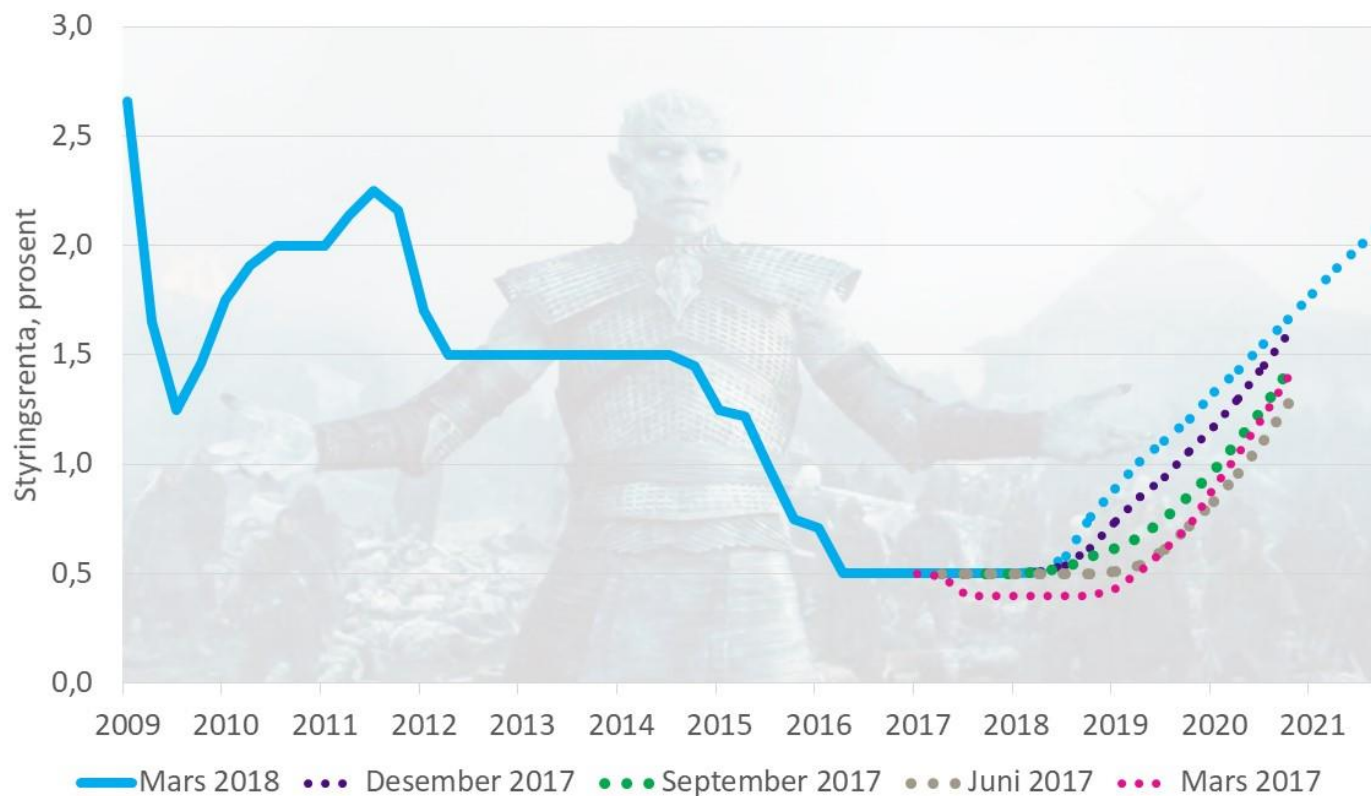
Bedre tider i Europa demper arbeidsinnvandringen til Norge



Winter is coming?

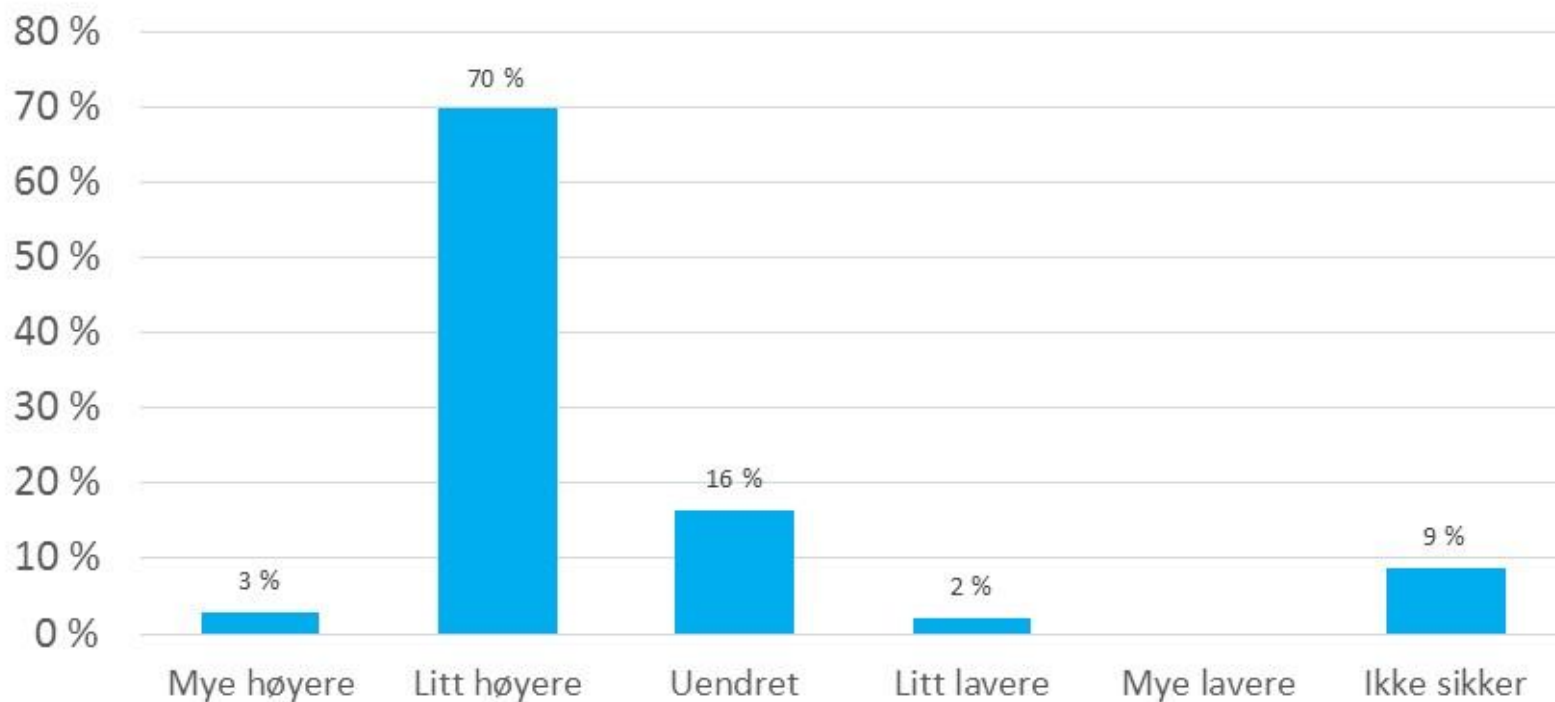
Nå ventes det rentehopp på sensommeren

Stiplede linjer viser Norges Bank sitt estimat ved gitt dato



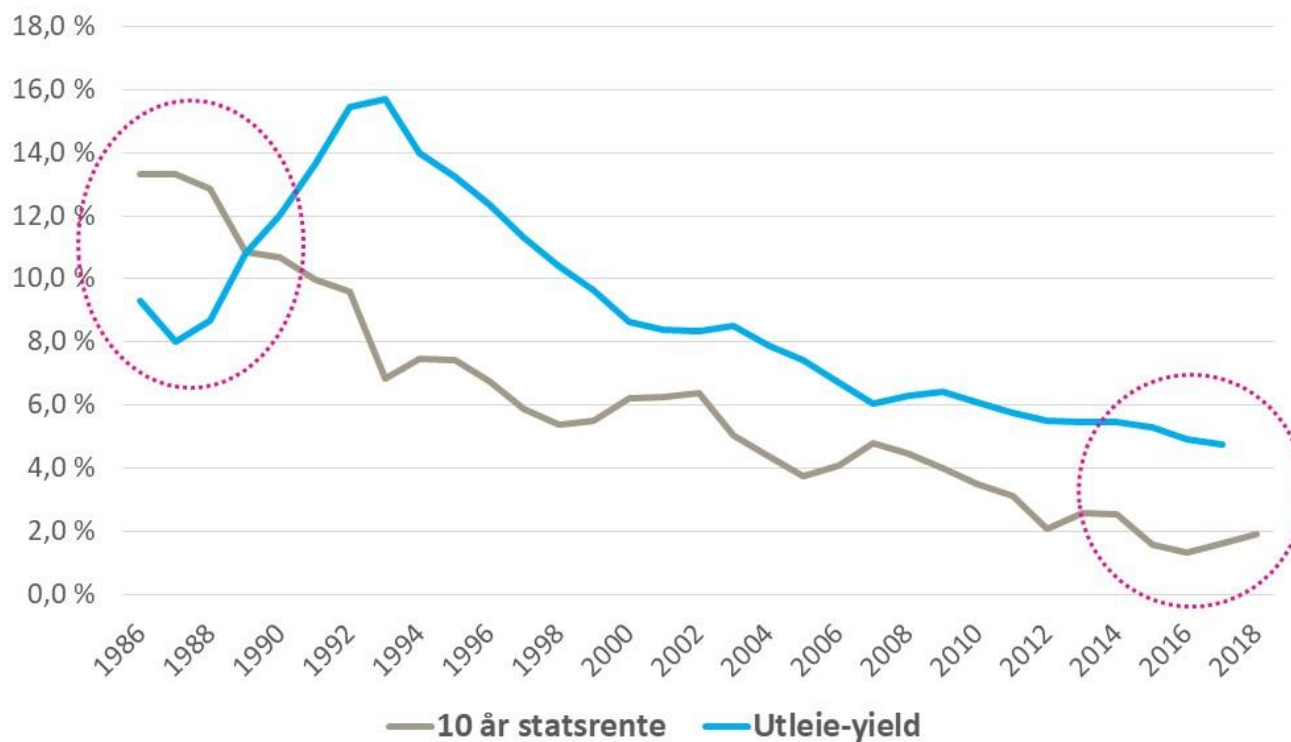
Ikke nødvendigvis. Folk flest er tilsynelatende forberedt på den kommende renteoppgangen

Sammenlignet med i dag, hvordan tror du rentene på boliglån vil være om 12 måneder?



Men hvor stor renteoppgang tåler vi egentlig?

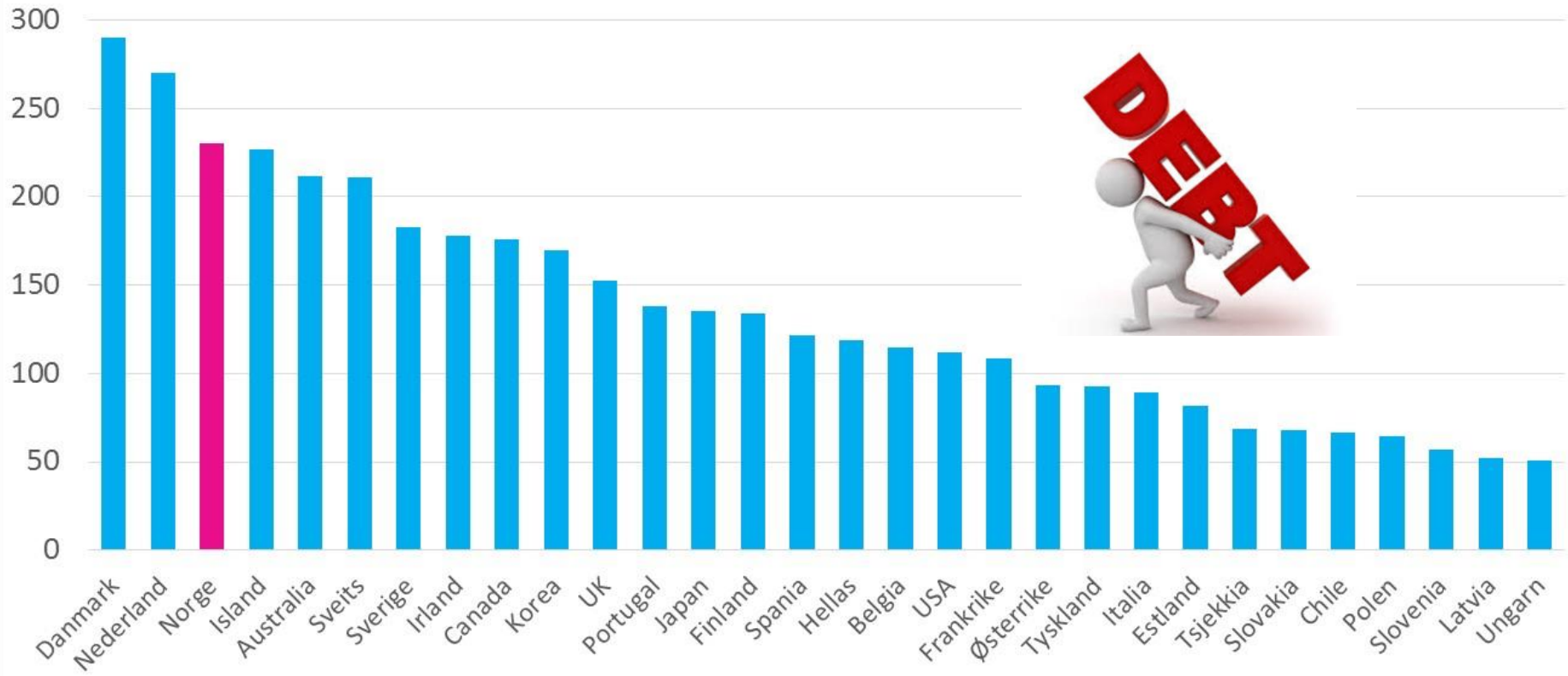
Heldigvis er vi ikke der vi var på slutten av 80-tallet.
Lav rente senker investorenes avkastningskrav.



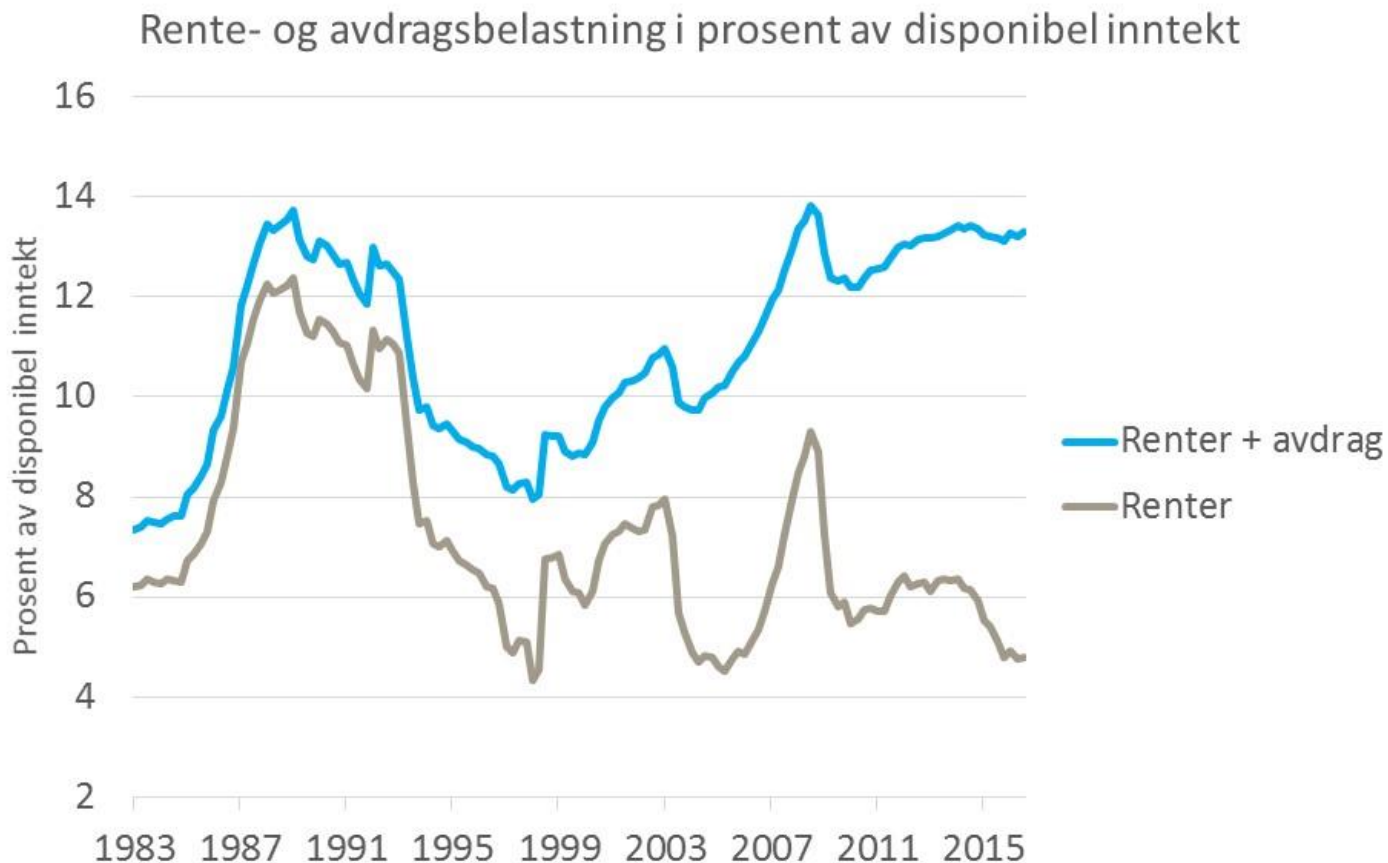
Beregningen er basert på leiepriser fra LMU og utviklingen over tid fra KPI leiepriser. Boligprisene er hentet fra Eiendom Norge.

Det er nemlig ikke mange som har mer gjeld enn oss

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



... det gjør oss sårbare for renteøkninger



Dermed er boliglånsforskriften er fortsatt nødvendig, dessverre!

Boliglånsforskriften løper ut 30. juni. Det meste tyder imidlertid på at forskriften videreføres. Historien viser at kraftig gjeldsoppbygging over tid sjelden ender godt. Vi behøver ikke gå lenger tilbake enn til finanskrisen i 2008 for å finne en rekke eksempler.

I Norge har gjelden steget mer enn inntekten siden slutten av 90-tallet. Det har derfor oppstått et behov for å dempe gjeldsveksten gjennom boliglånsforskriften, dessverre vil nok mange, inkludert NBBL, si. Vi tror derfor at boliglånsforskriften videreføres i dagens form med en nasjonal fleksibilitetskvote på 10 prosent.

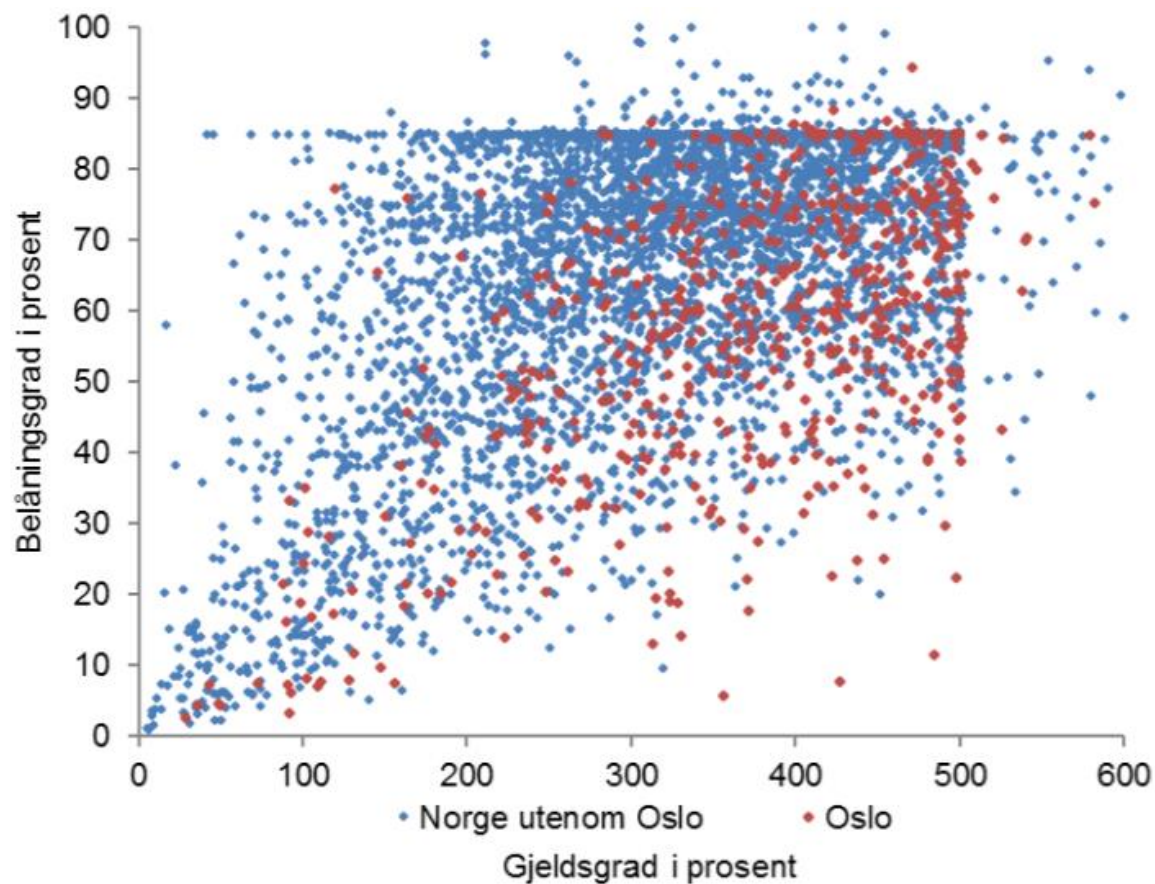
Gjeldende boliglånsforskrift:

1. Krav om 15 prosent egenkapital
2. Maks belåning på fem ganger inntekt
3. Låntaker må tåle fem prosent renteoppgang
4. Obligatorisk 2,5% årlig nedbetaling av lån over 60% av boligverdi
5. Bankenes fleksibilitetskvote på 10%

Særegne Oslo-krav:

- Krav om 40% egenkapital ved kjøp av sekundærbolig
- Bankenes fleksibilitetskvote er kun 8%

Forskriften har hatt en betydelig effekt



Oppsummering og NBBLs markedssyn

Sårbar boligprisoppgang

Den positive utviklingen har fortsatt siden forrige rapport. Husholdningenes forventningsbarometer viser økt optimisme for åttende kvartal på rad. Samtidig tiltar veksten i norsk økonomi og arbeidsledigheten faller.

Bedringen reflekteres også i boligmarkedet. Boligene selges raskere og lageret av usolgte boliger reduseres. Boligprisene har så vidt begynt å stige igjen og et stort flertall av husholdningene forventer ytterligere prisoppgang kommende 12 måneder.

Det er likevel en sårbar boligprisoppgang:

1. Norske husholdninger har høy gjeld, og nå ventes første rentehopp allerede på sensommeren.
2. Den rekordhøye igangsettingen de siste årene fører til at det ferdigstilles mange nye boliger de neste årene.
3. Samtidig har befolkningsveksten falt betydelig.

Boligmarkedet bærer dermed preg av «på den og den andre siden» for øyeblikket. Den tidligere amerikanske presidenten Harry S. Truman får derfor ikke ønsket sitt om «a one-handed economist» helt oppfylt.

Vi tror likevel på stigende boligpriser de kommende månedene. Hovedargumentet baserer seg på at optimismen og den positive utviklingen i økonomien veier tyngre enn den kommende renteoppgangen. Kåre Willoch sa en gang, «nu går alt så meget bedre». Så gjenstår det å se hvor lenge den økonomiske oppgangskonjunktoren varer. I mellomtiden bør imidlertid ikke gjeldsveksten tilta igjen, derfor støtter NBBL at boliglånsforskriften videreføres, gitt tilstrekkelig fleksibilitet.

Dagens sammenligning

Boligverdiene og Oljefondet side om side

OLJEFONDETS MARKEDSVERDI

8 212 832 803 389 NOK

2,5 mill.
boliger i Norge

3,5 mill.
gjennomsnittspris

Boligverdier:

8 750 000 000 000 NOK

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 500.000 boliger i 13.000 boligselskap over hele landet.

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

