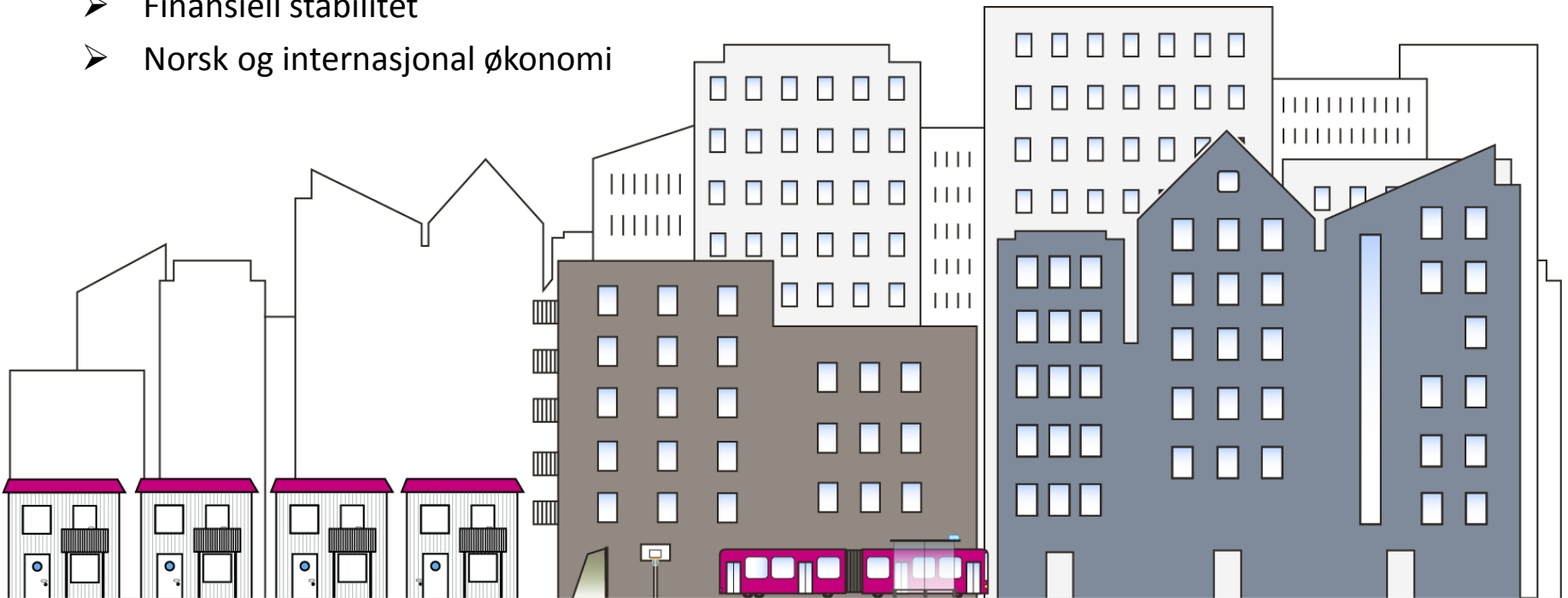


NBBLs boligmarkedsrapport

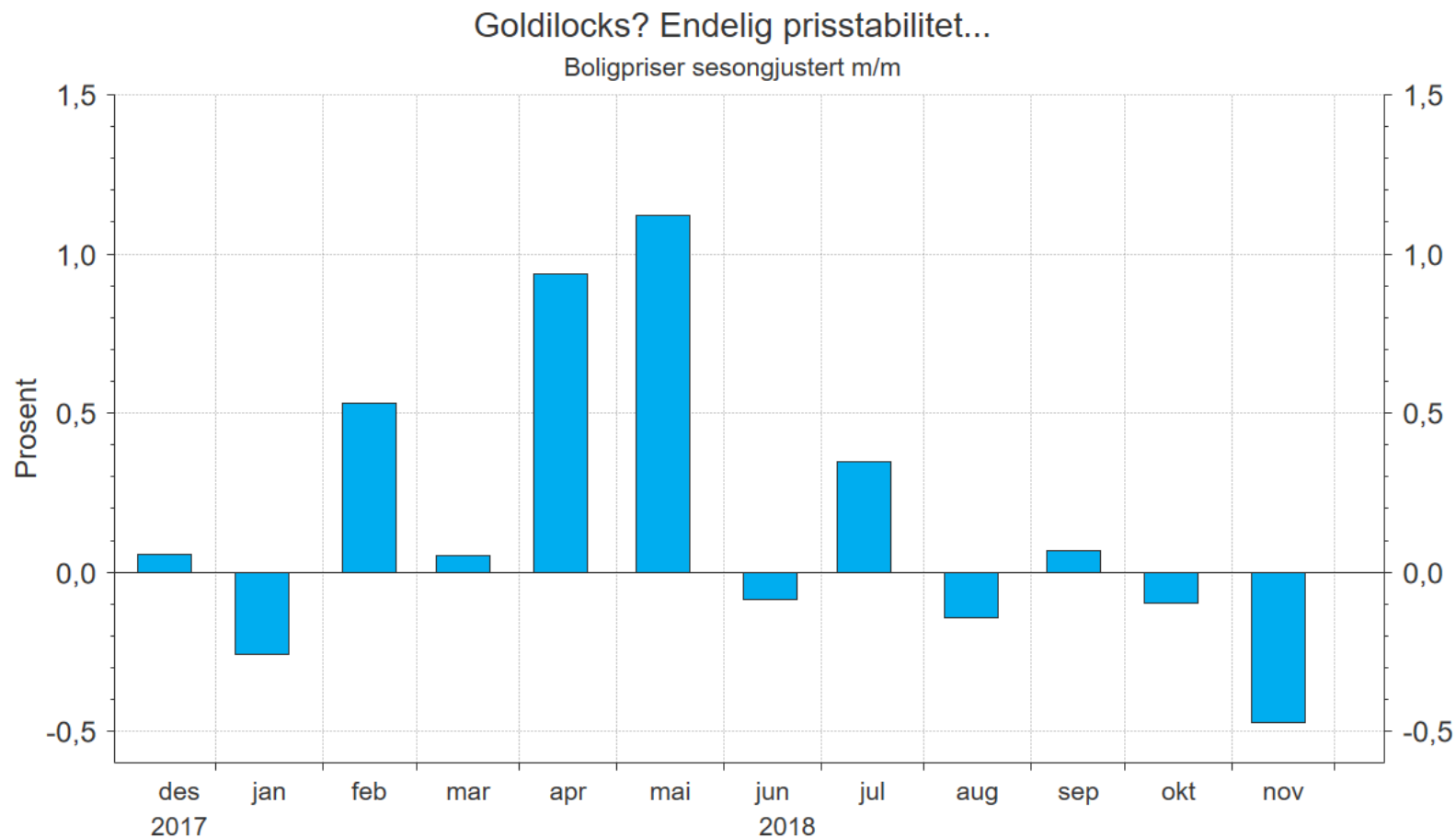
Innhold

- Boligpriser
- Boligbygging
- Renten
- Finansiell stabilitet
- Norsk og internasjonal økonomi

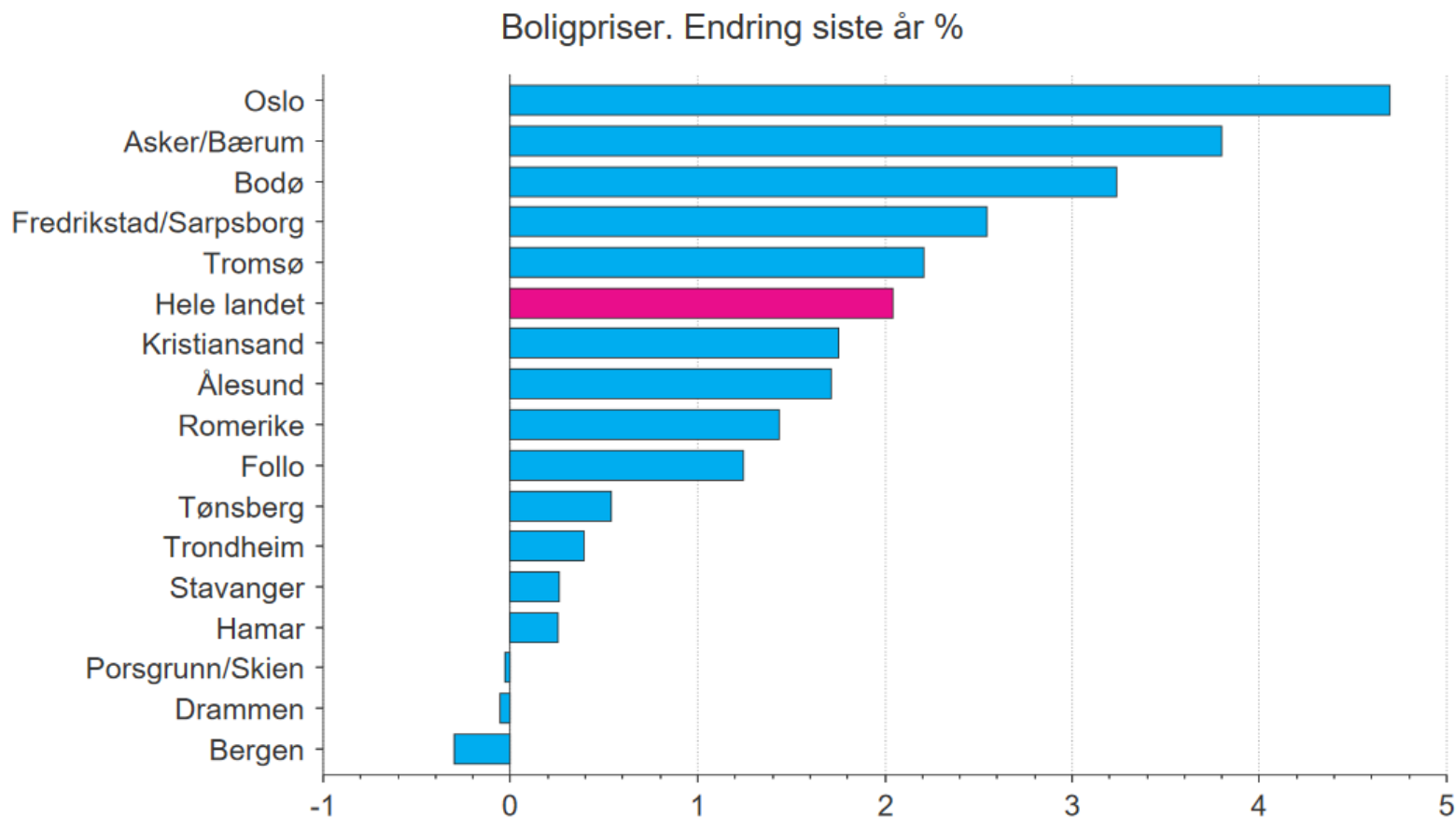
Klikk her for å komme rett til boligprisprognosen for 2019



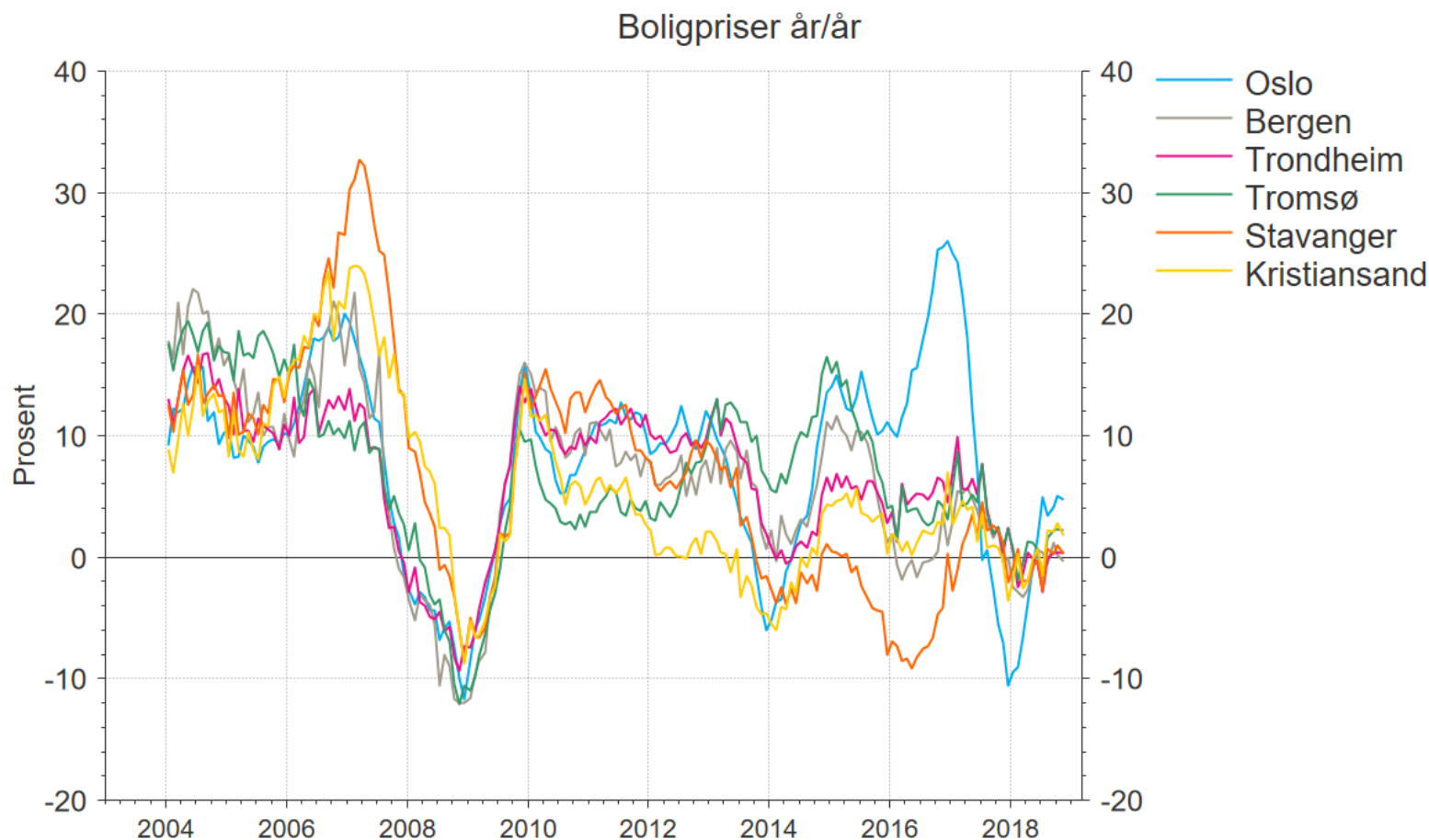
En liten advarsel i november. Men ingen game-changer, tror vi. Det store bildet viser utflating i løpet av 2018



Prisveksten har vært høyest i Oslo, moderate to prosent på landsbasis

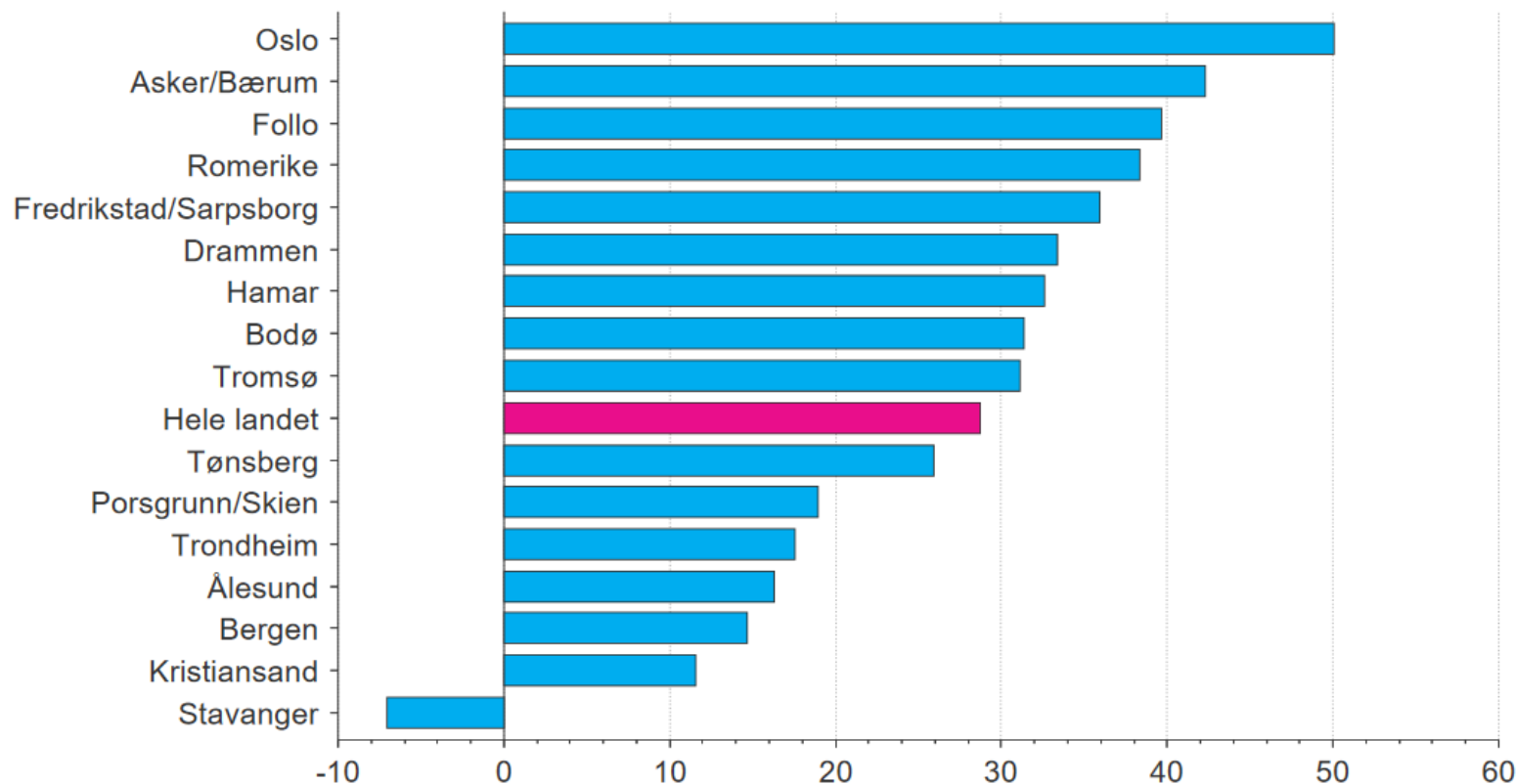


Overordnet ser vi imidlertid igjen en normalisering og nokså homogen prisutvikling over det ganske land, etter store regionale utslag foregående år. Vi tror det fortsetter i 2019



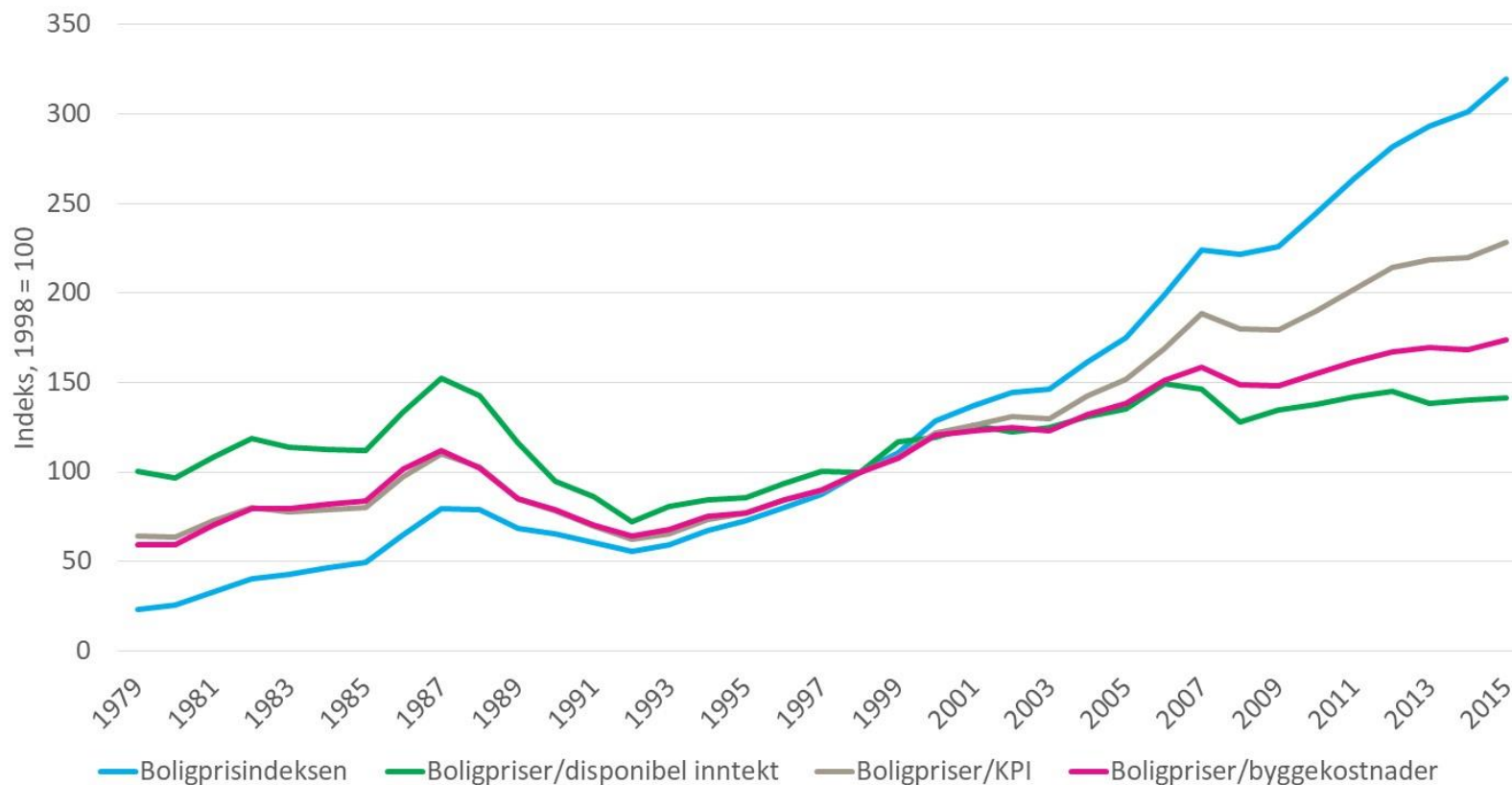
De siste fem årene har Oslo-prisene steget 50 prosent. Preget av lavere etterspørsel ifm. oljeprisfallet i 2014 har Stavanger derimot falt syv prosent

Boligpriser. Endring siste 5 år i prosent

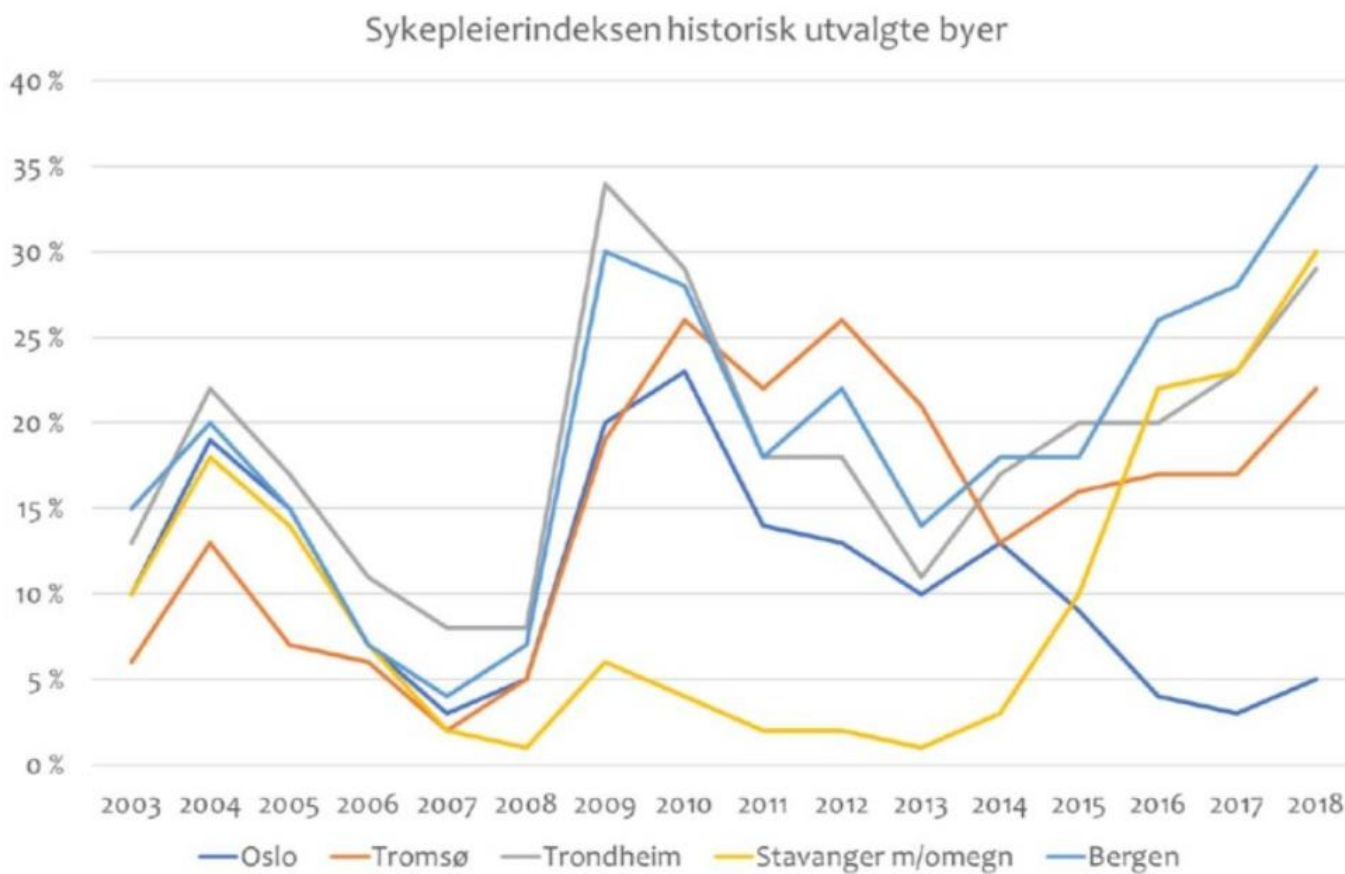


Boligprisene er høye, historisk sett

Utvikling i boligpriser med ulike deflatorer

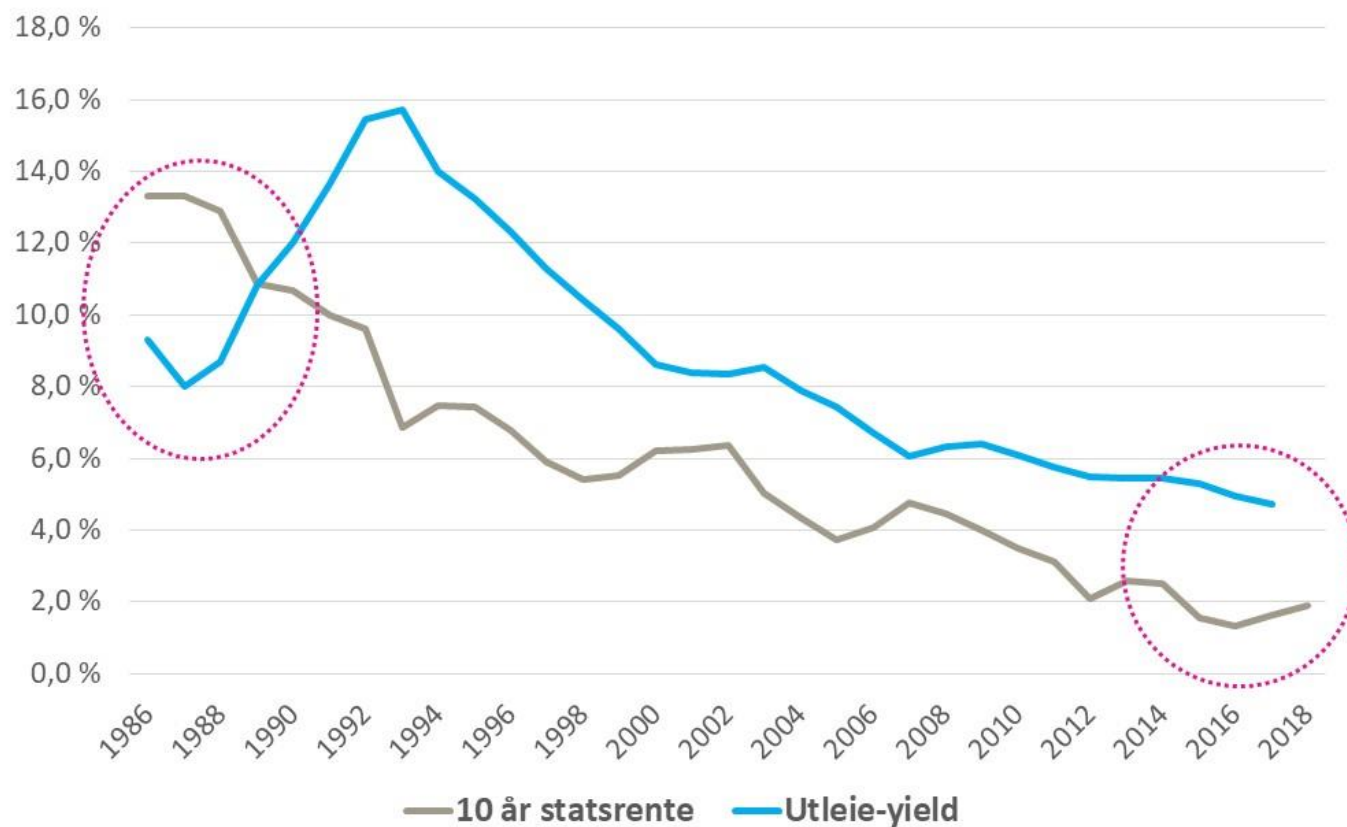


... men, det er regionale forskjeller



... og mye forklares av de lave rentene

Lave renter senker investorenes avkastningskrav



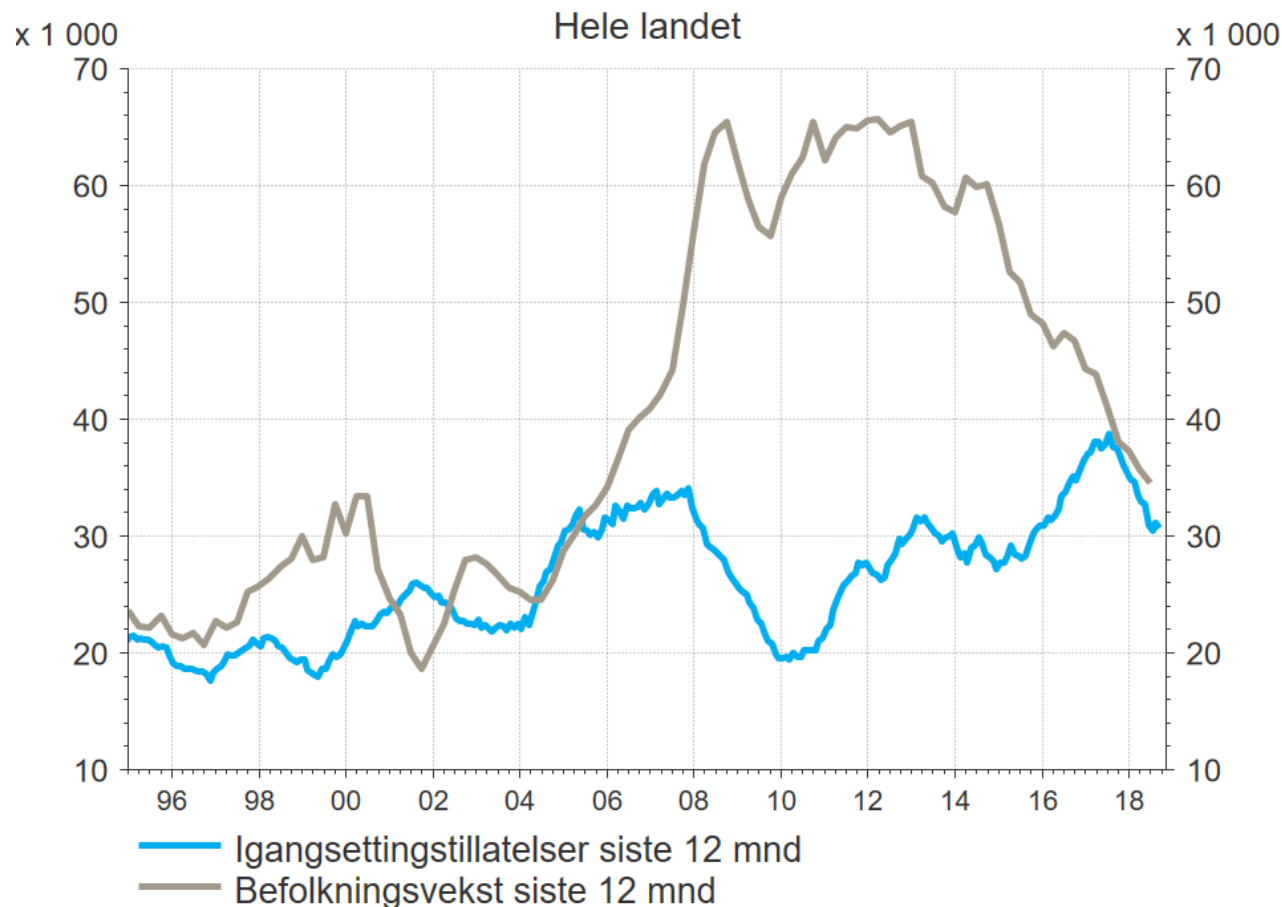
Skyer i horisonten?

4 risiker

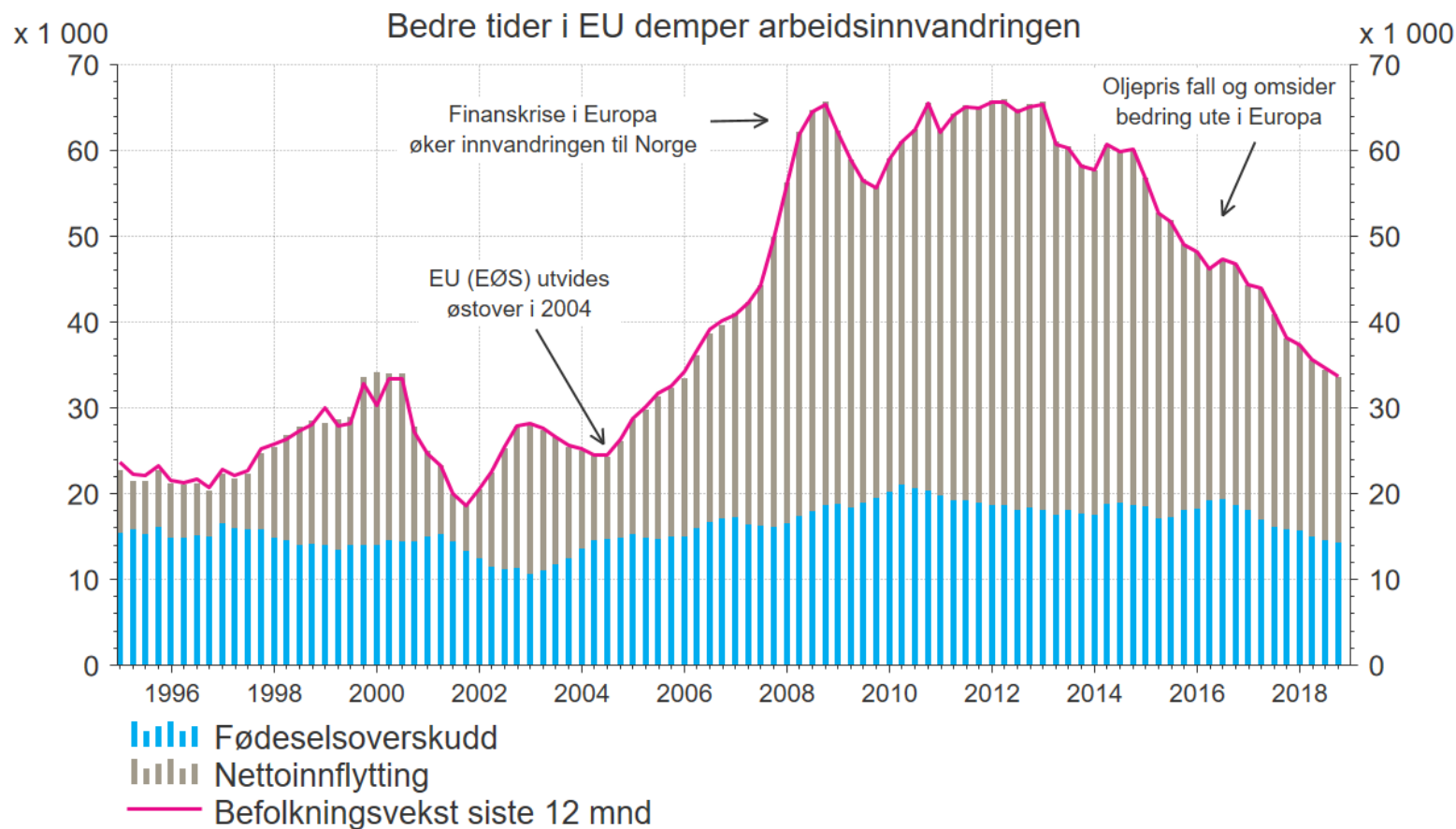
Tre vi har omtalt i lengre tid og èn «ny»
bekymring

Risk #1: Det bygges, masse!

(Etter en lengre periode med for lav boligbygging synes vi naturligvis at det er bra, men i denne analysen bidrar det isolert sett til lavere boligpriser)

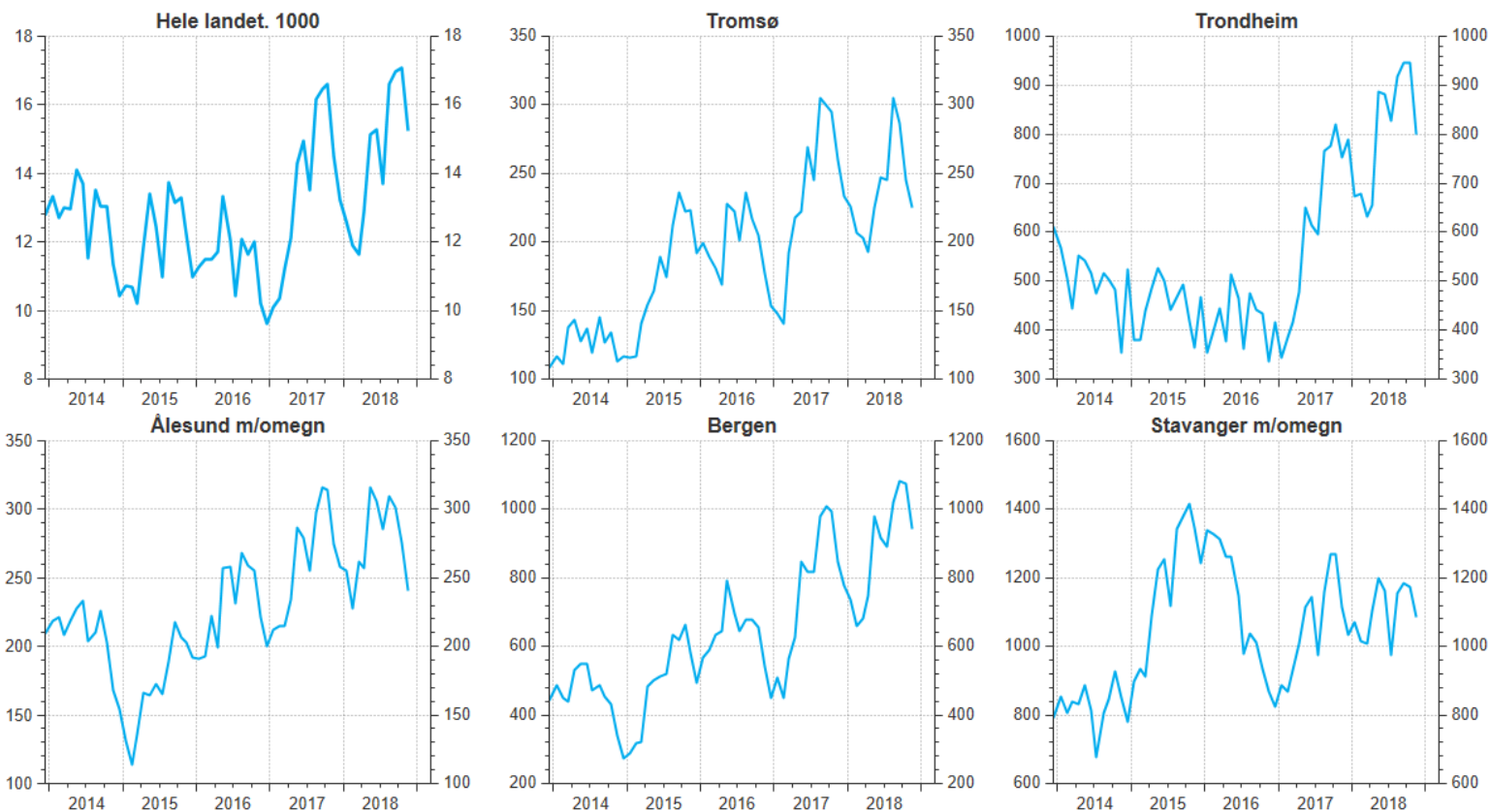


Risk #2: Befolkningsveksten dempes (sannsynligvis nær en ny normal)



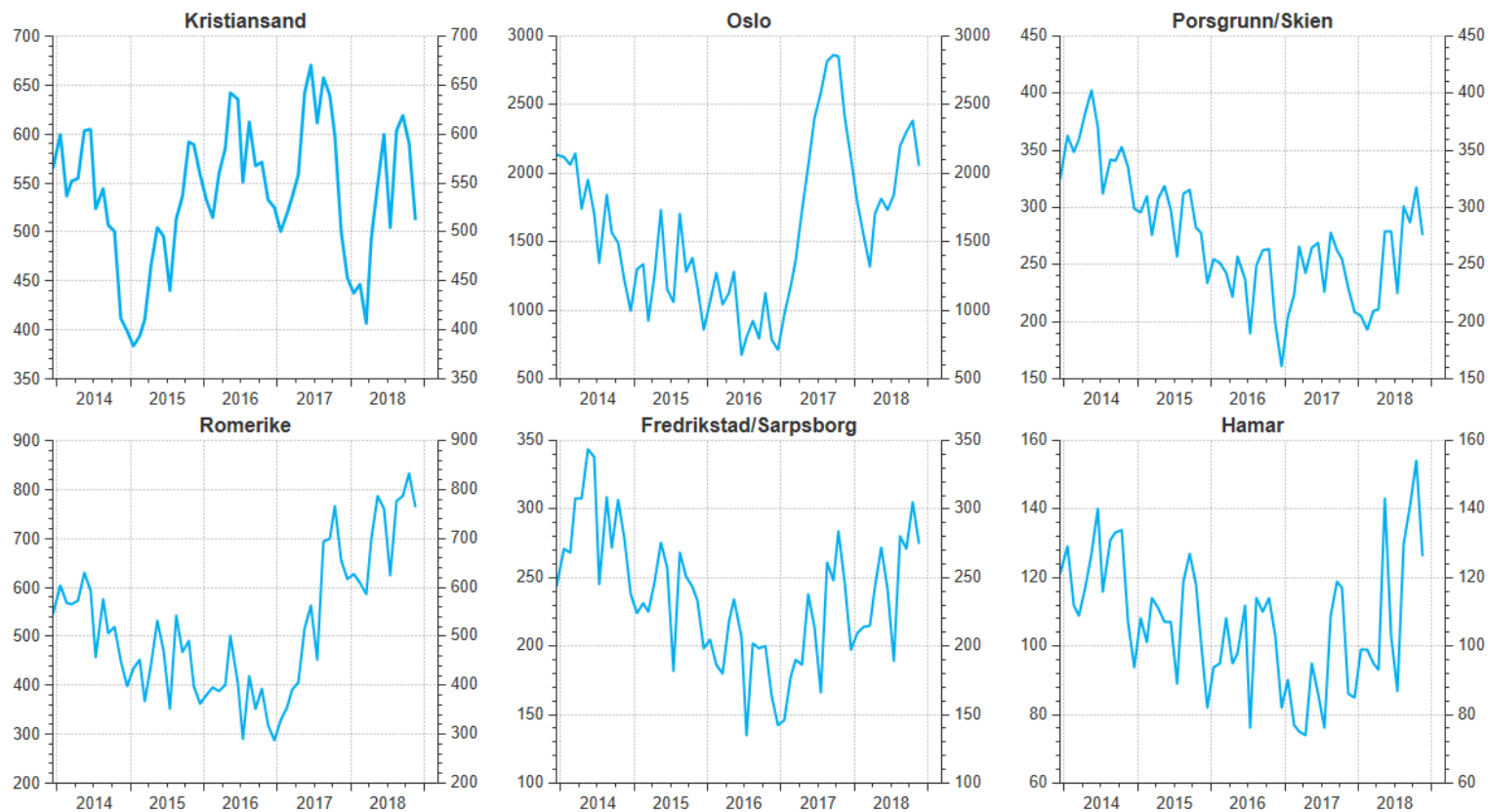
... dermed blir det flere boliger til salgs

Antall boliger til salgs

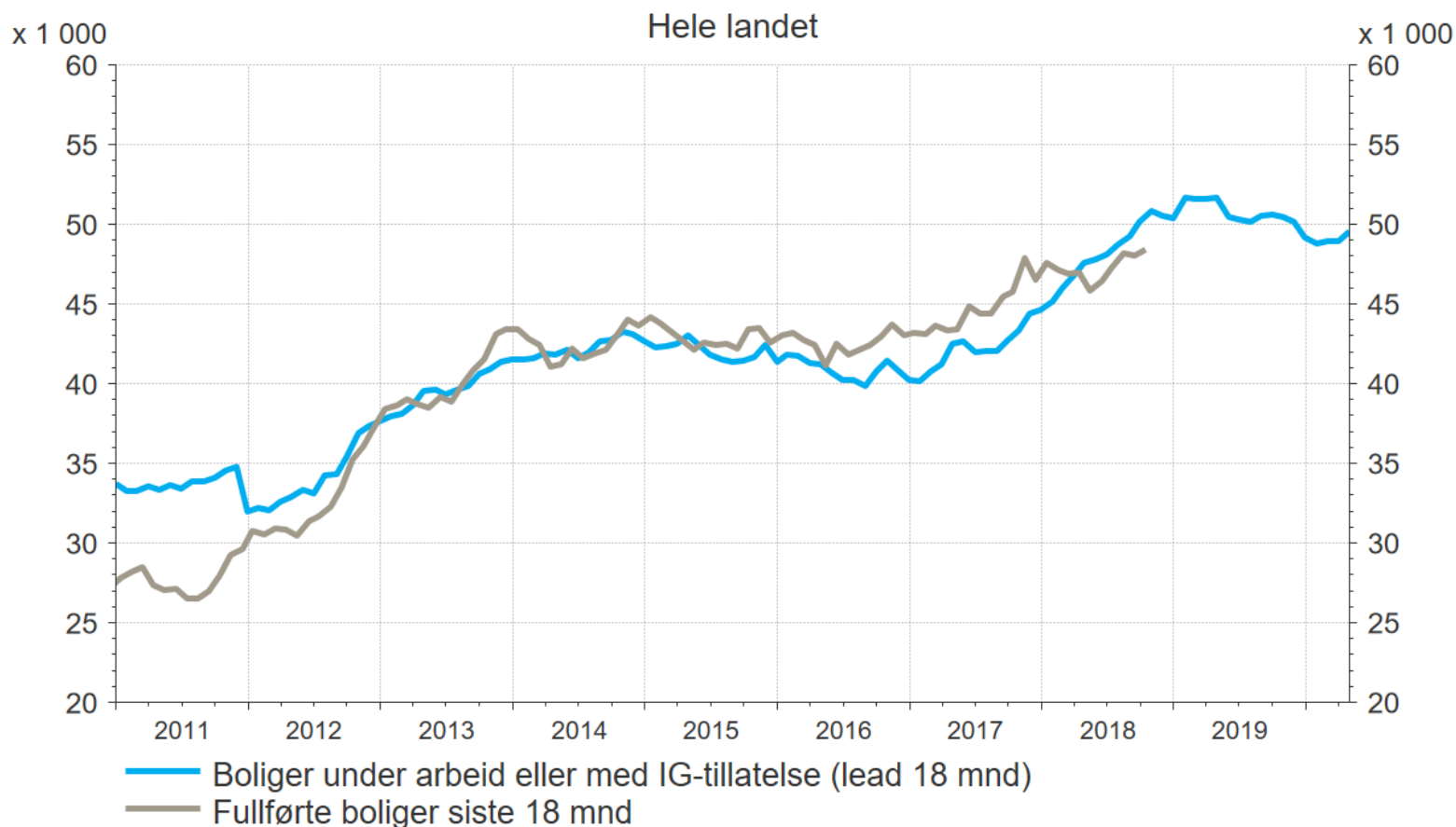


... mange boliger til salgs over hele landet

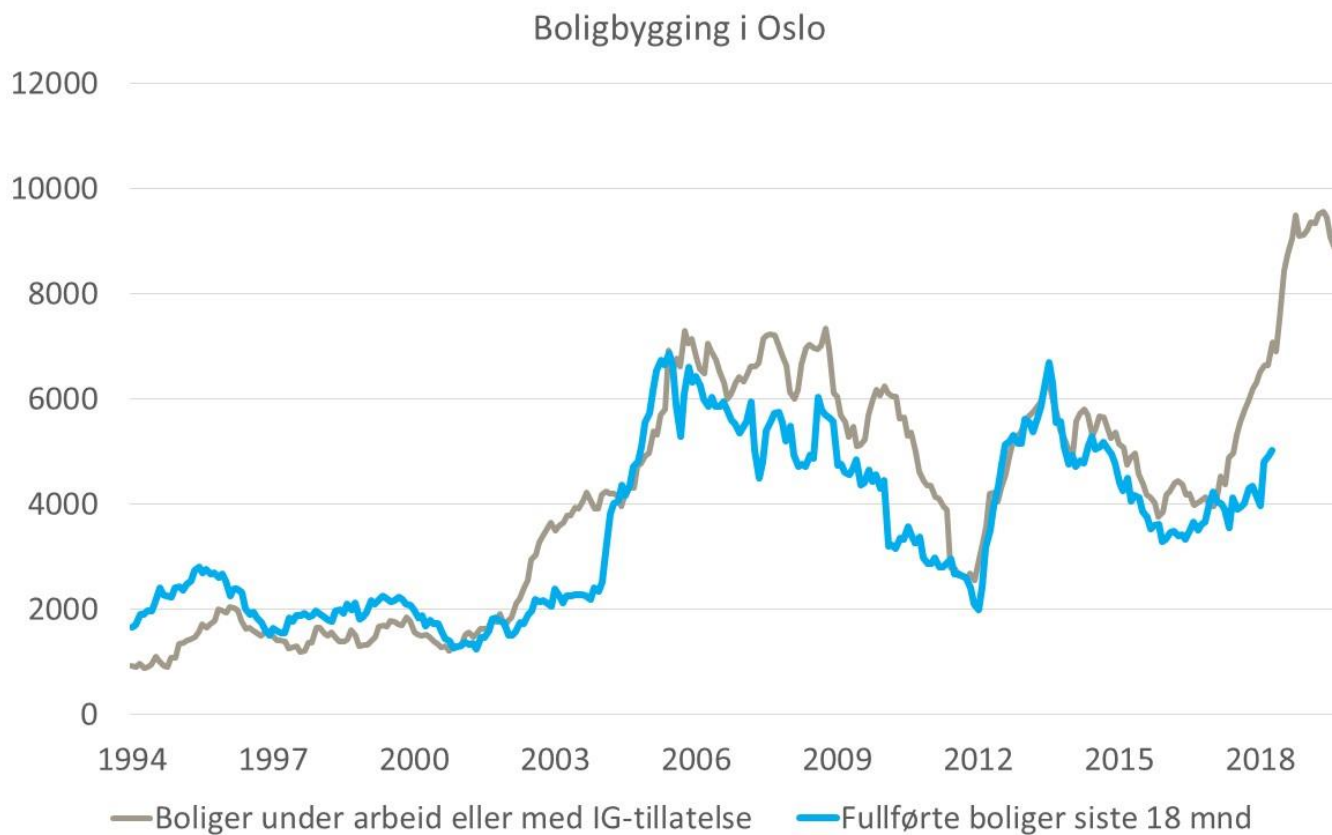
Antall boliger til salgs



Og presset avtar ikke med det første. Det ferdigstilles mange nye boliger i 2019

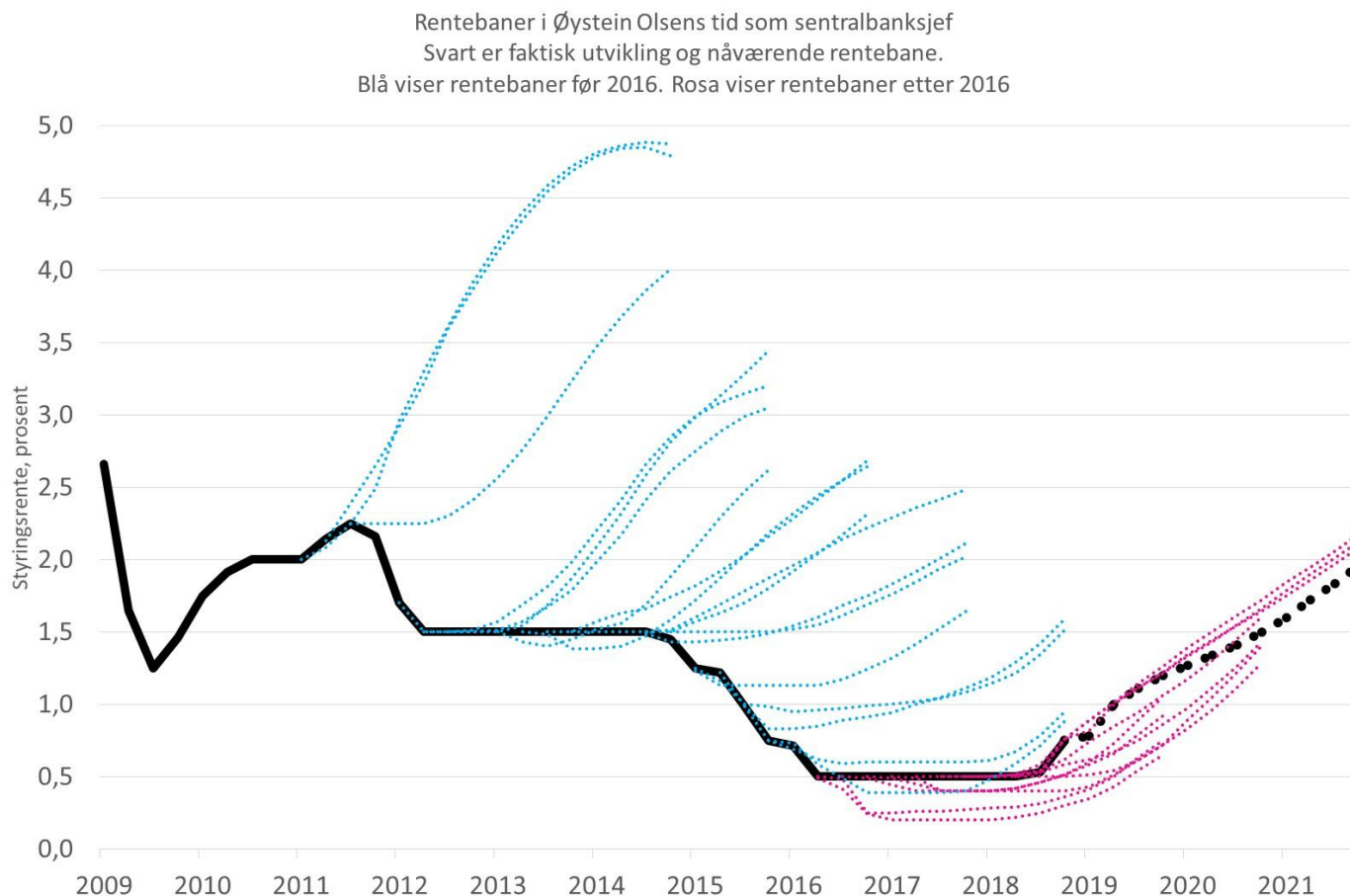


... særlig i Oslo



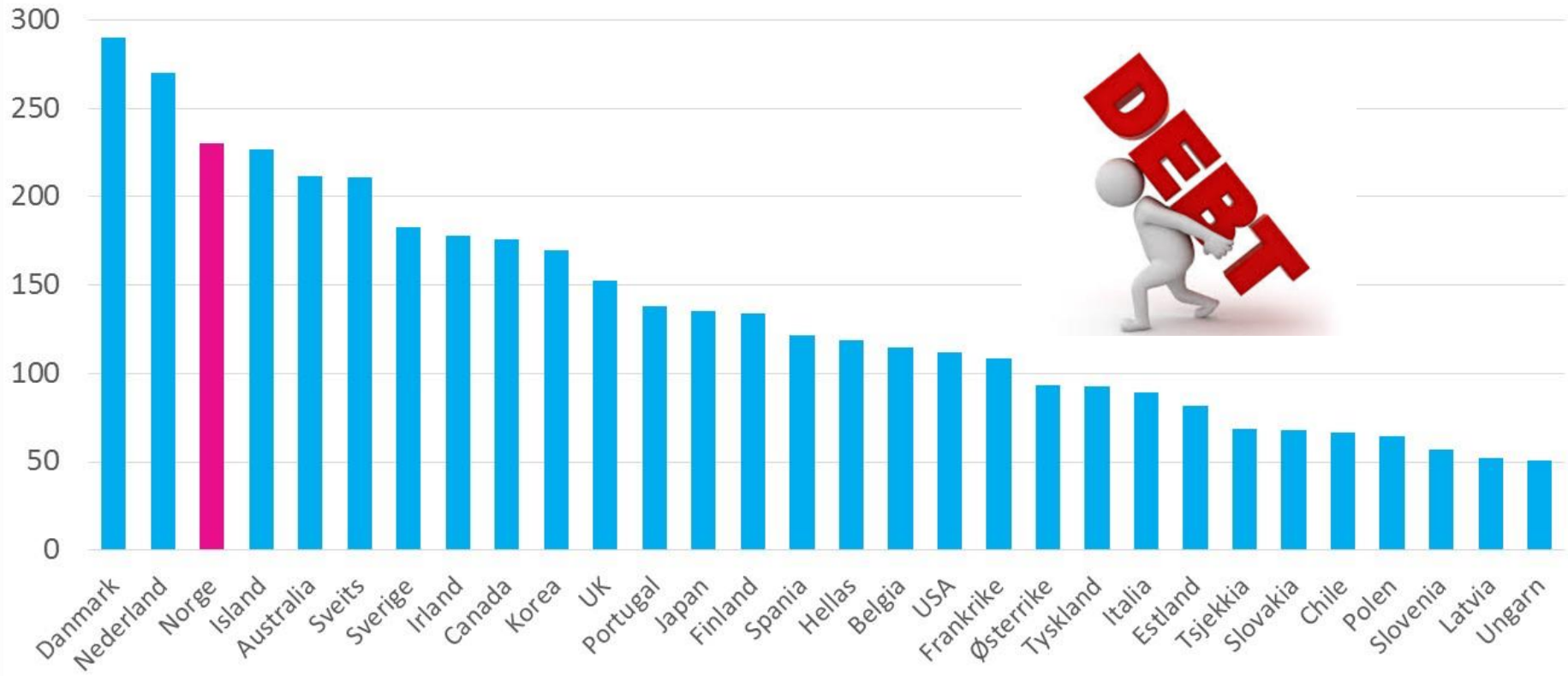
Risk #3: Samtidig gir stigende rente motvind

Ser du et mønster i Øystein Olsens tid som sentralbanksjef? Fra 2011 til 2016 utsatte de stadig renteoppgangen, men fra 2016 har de stadig fremskyndet renteoppgangen. Nå ventes det to renteøkninger i 2019, den første i mars.

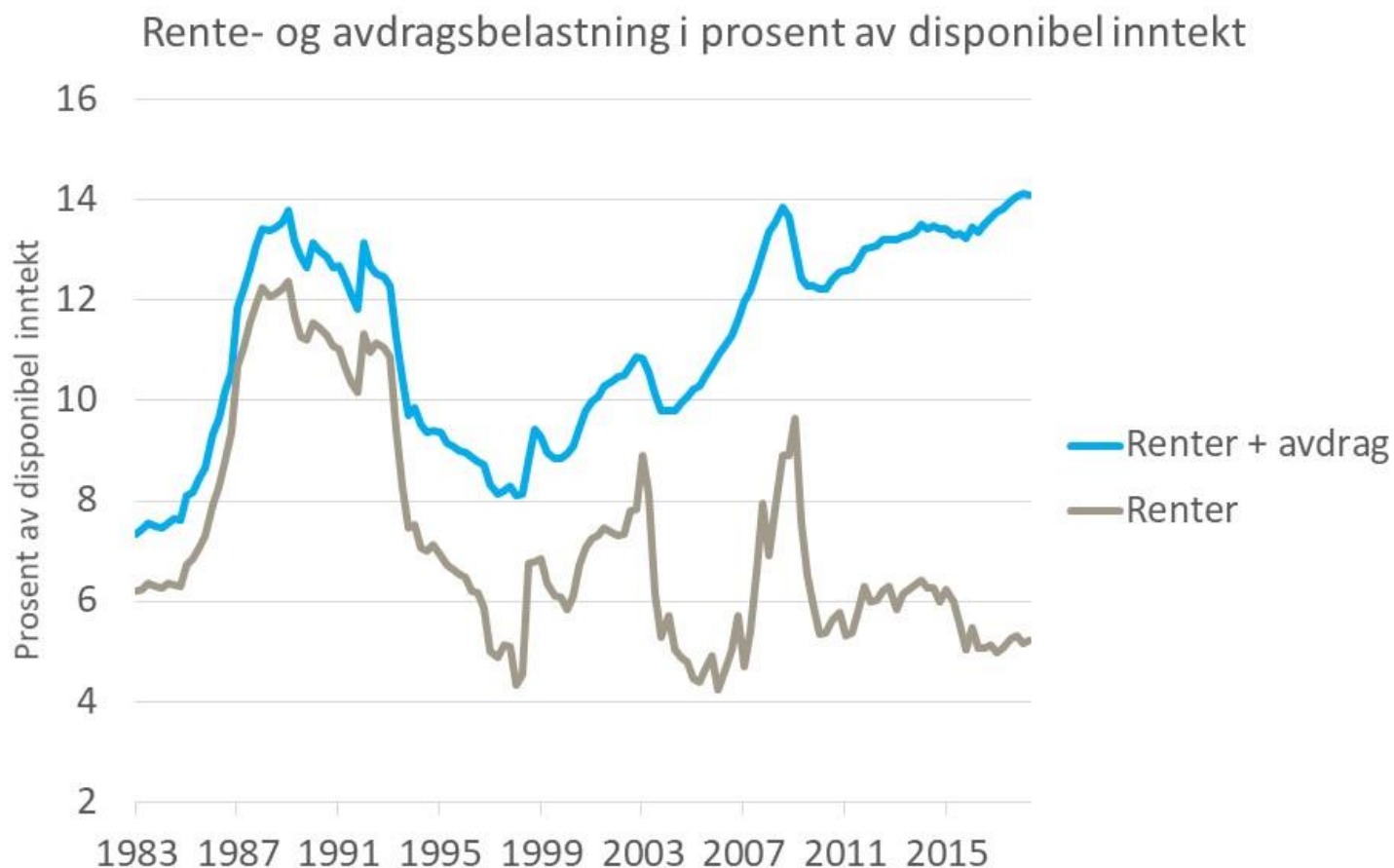


Det er nemlig ikke mange som har mer gjeld enn oss

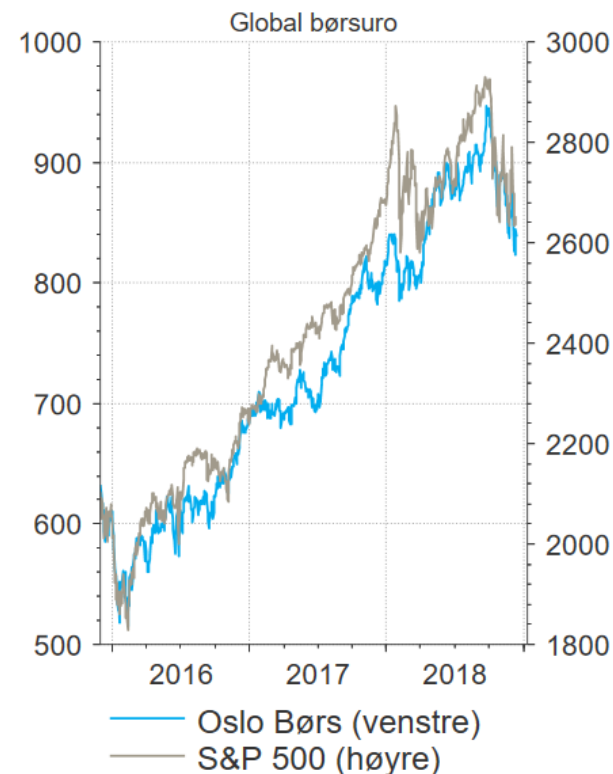
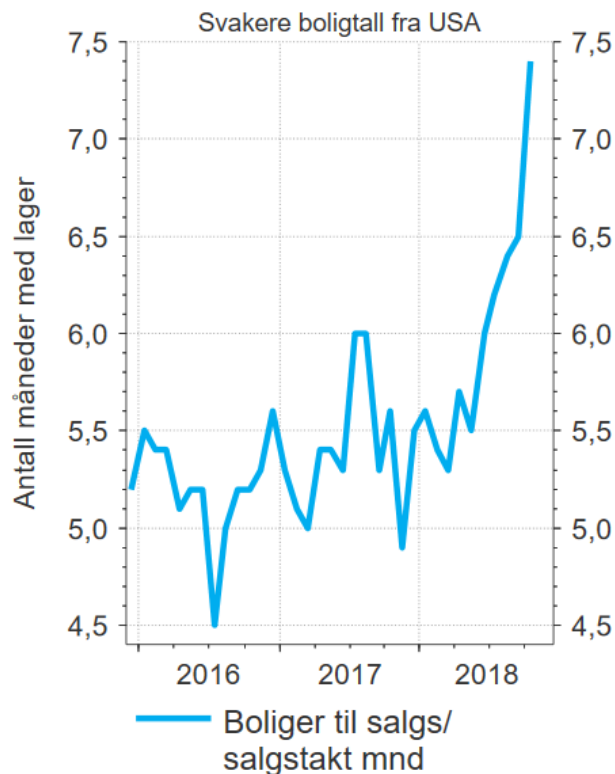
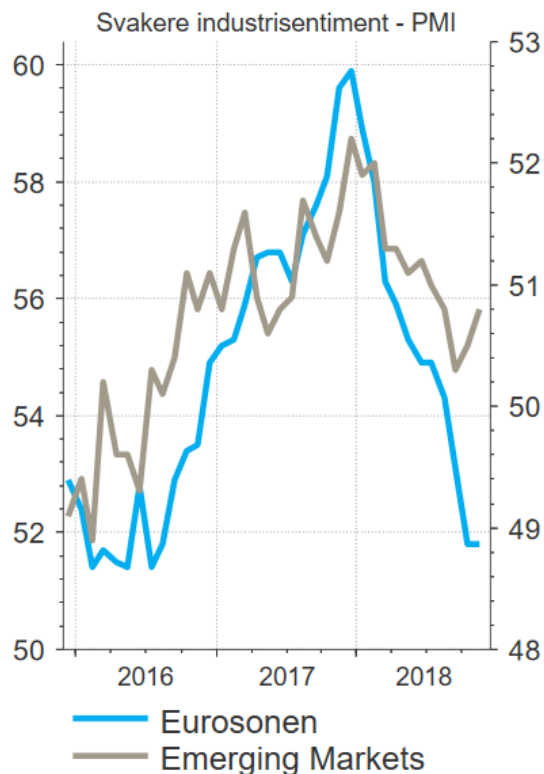
Husholdningenes gjeld i prosent av disponibel inntekt
2016 eller siste tilgjengelige observasjon



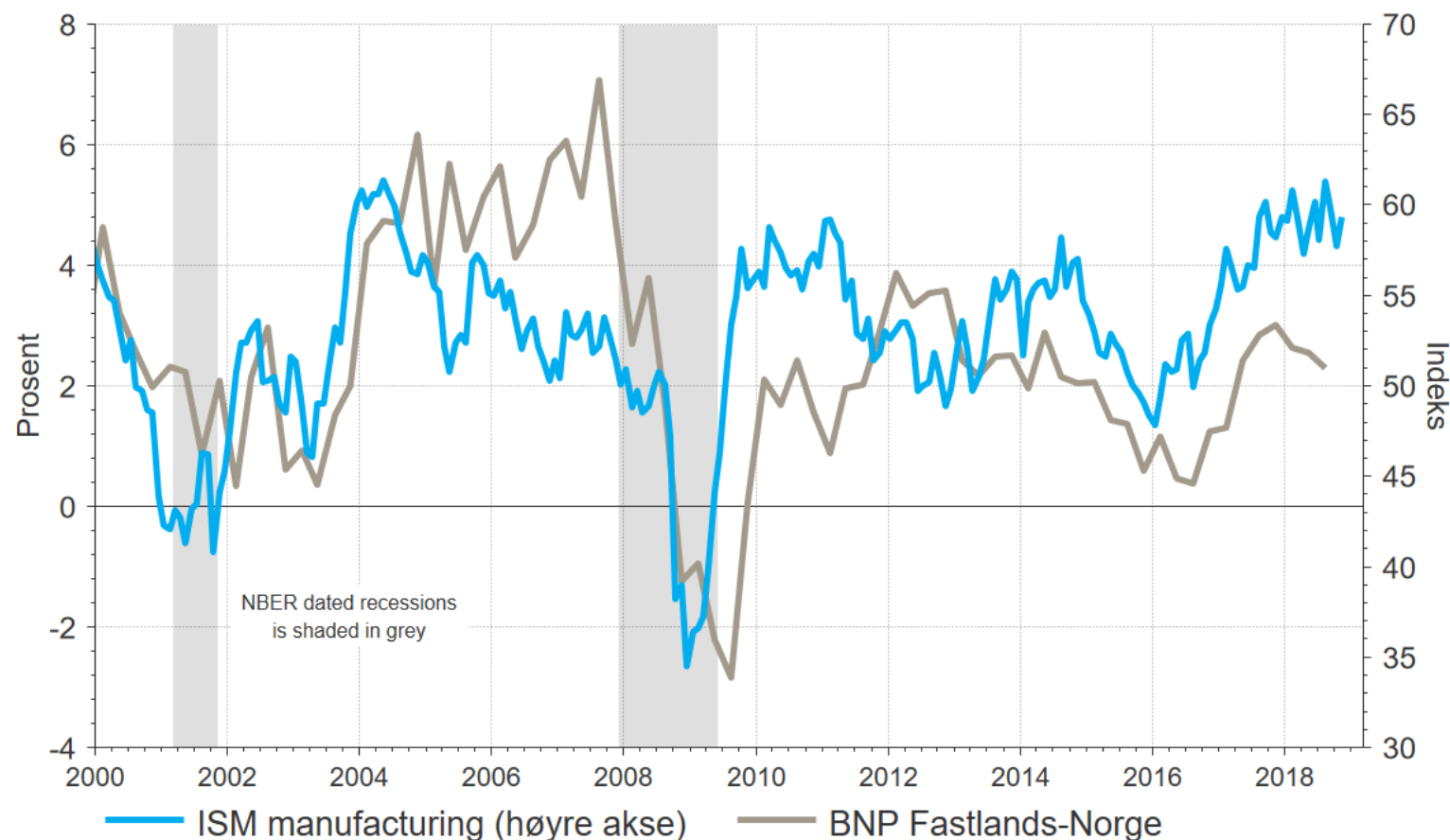
Sårbarheten og risikoen for «policy-feil» fra Norges Bank er dermed høy



Risk #4: En «ny» bekymring. Det er n viss avmatning i internasjonal makro. Veksten er fortsatt god, men en moden oppgangskonjunktur varer ikke evig. Børsuro, slow down i EU og Emerging markets, samt svakere tall fra det amerikanske boligmarkedet KAN være tegn på at oppgangen ebber ut.

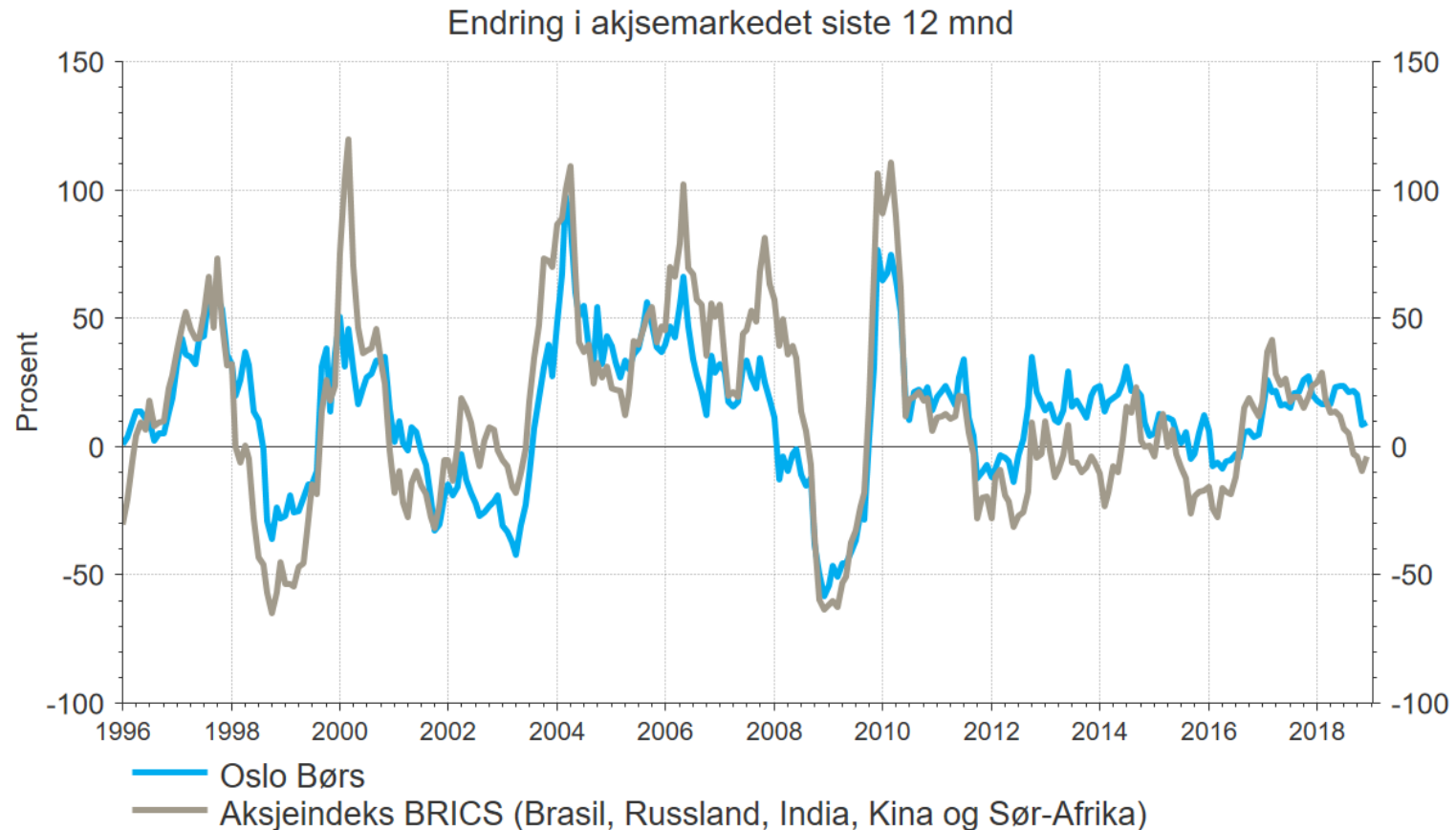


... og en liten åpen, meget oljetung økonomi er særdeles avhengig av internasjonale forhold



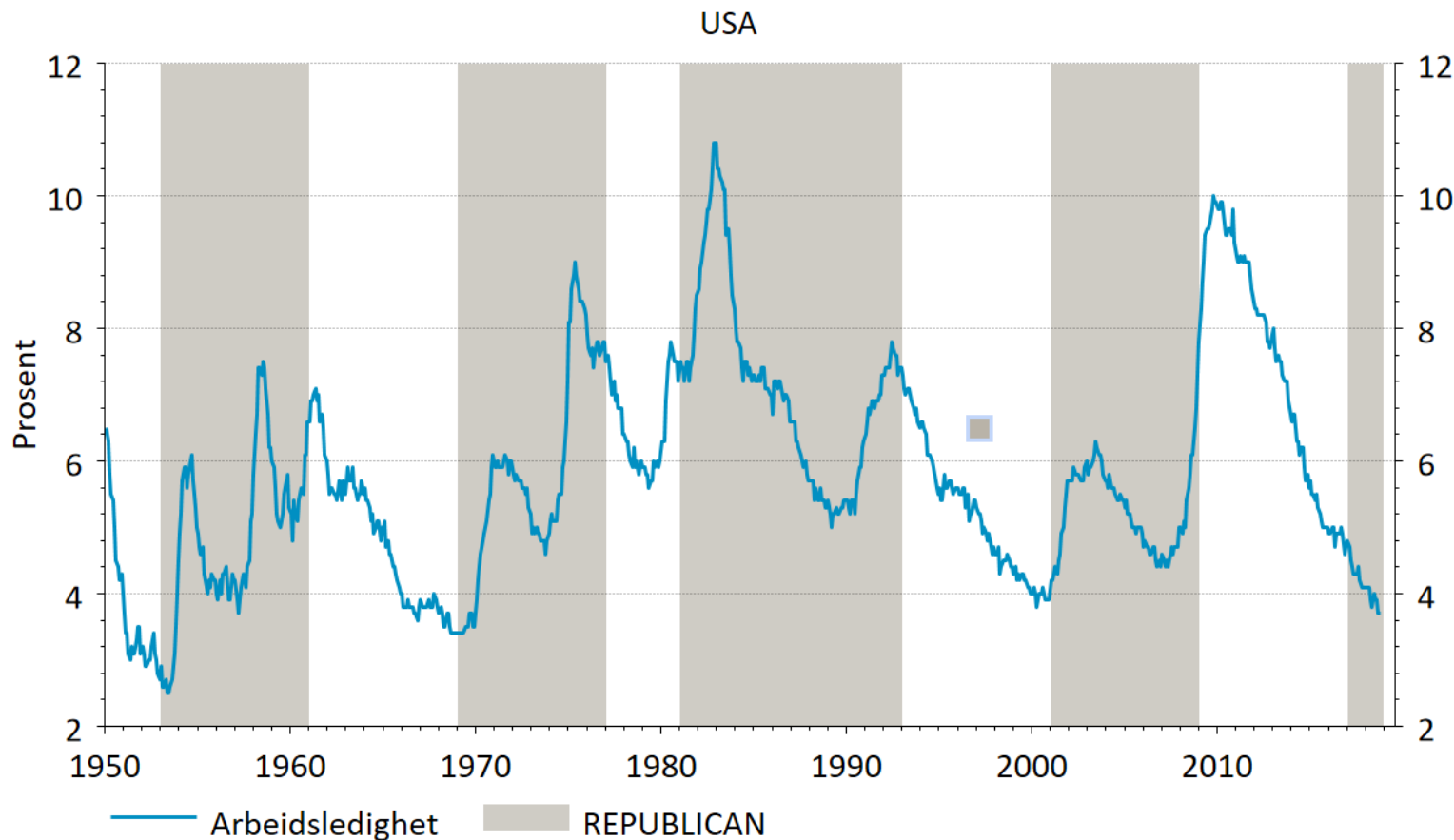
Og vi er ikke bare påvirket av Europa/USA

Norsk økonomi har mange av de samme driverne som emerging markets...



Vi trenger imidlertid å se flere tegn til svakhet før vi kan avblåse de gode tider

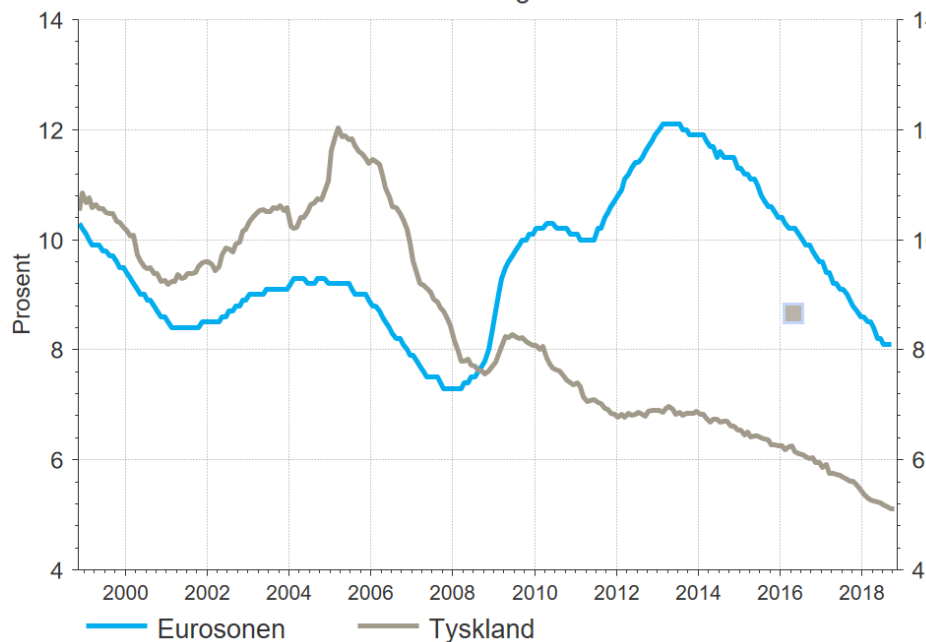
I USA har ikke ledigheten vært lavere på 50 år! (På tross av Trump)



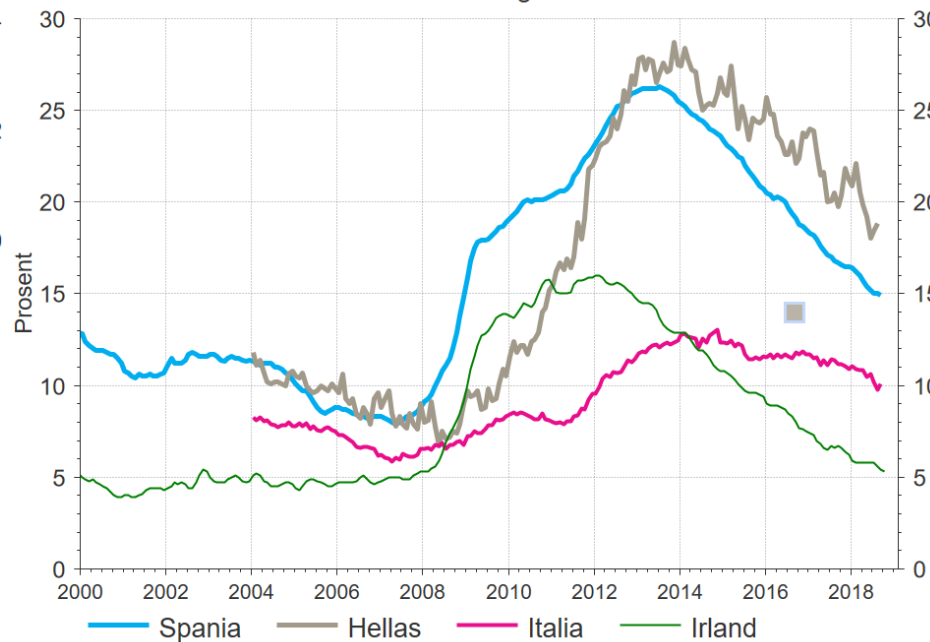
Eurosonen er også på rett kjøøl, endelig

Vi ser imidlertid mest til USA. Det er der oppgangskonjunktoren har kommet lengst. Vi holder derfor en knapp på at varslene om at de gode tidene går mot slutten først kommer fra den siden av Atlanteren.

Arbeidsledighet



Arbeidsledighet



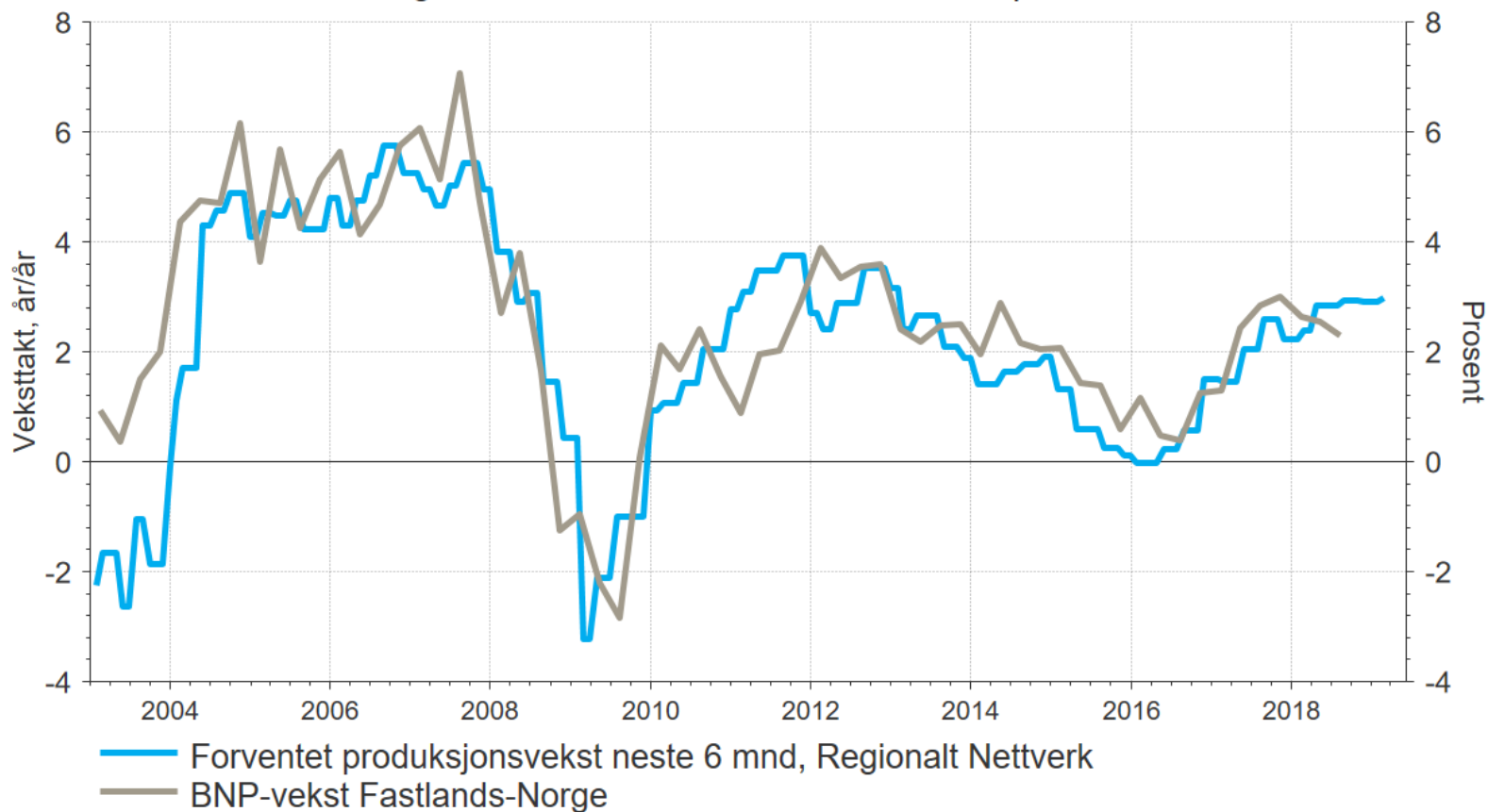
Motvekten

Norsk økonomi

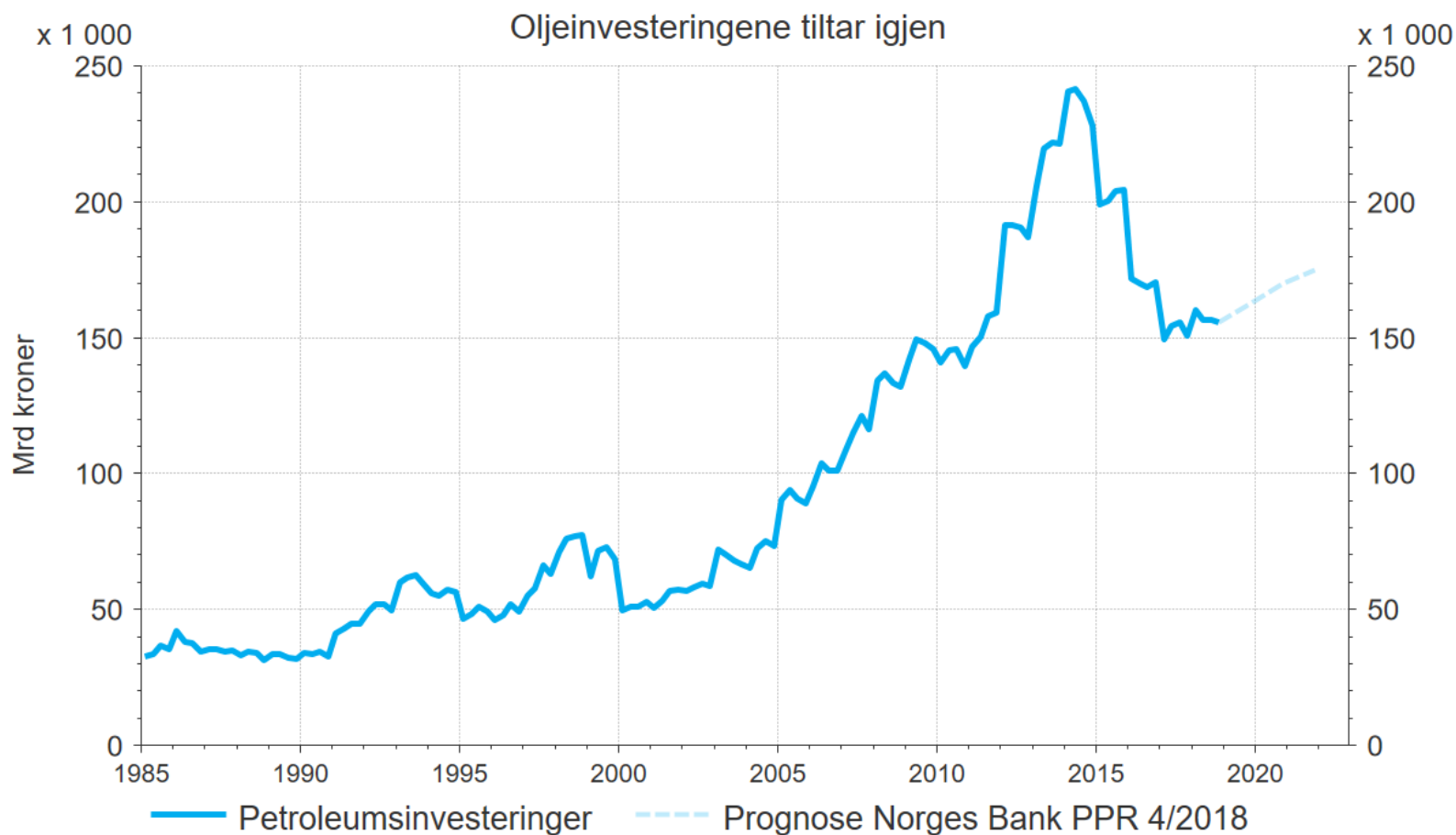


Stabil og god vekst i norsk økonomi

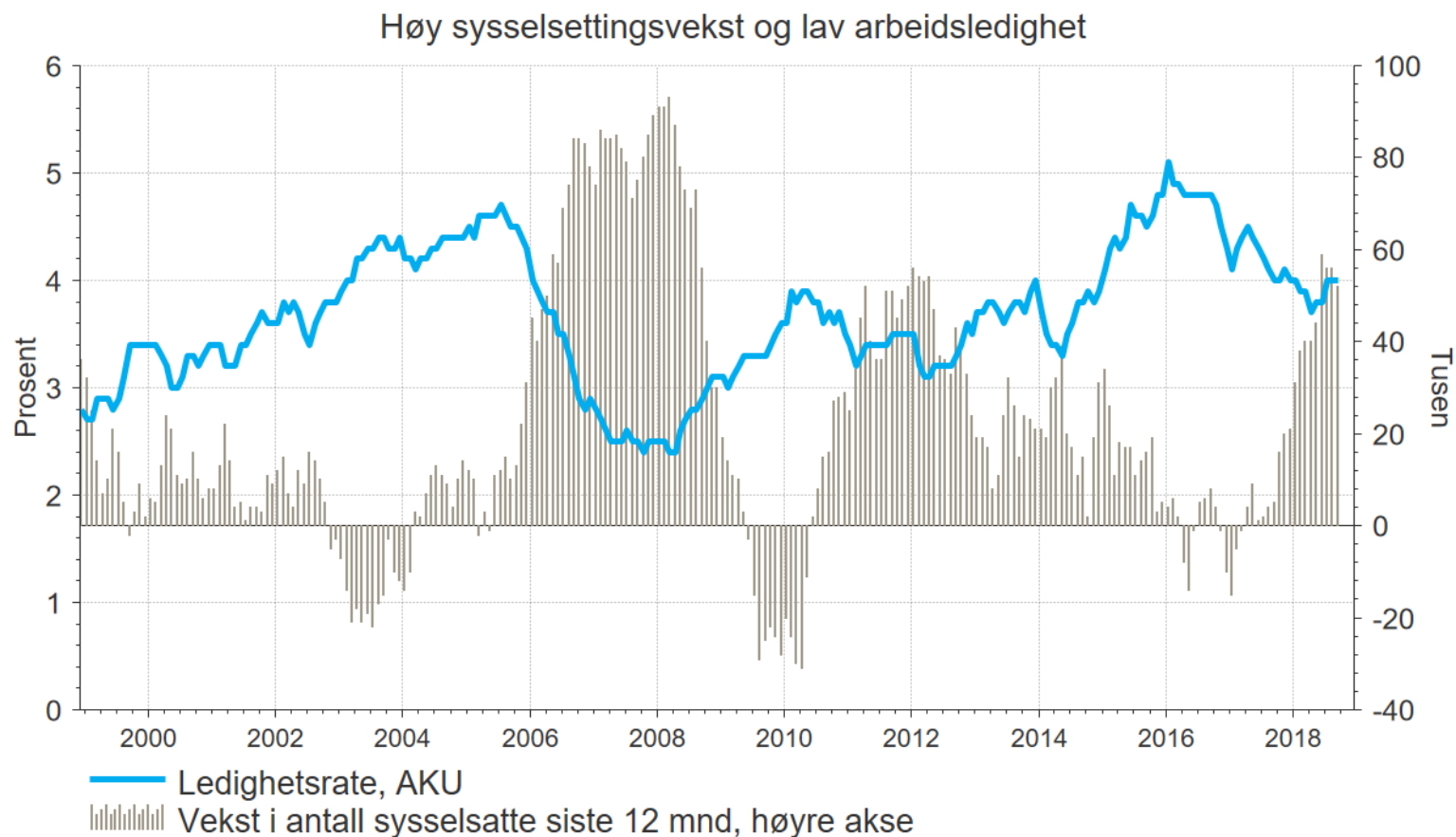
Regionalt nettverk indikerer vekst rundt 3 prosent



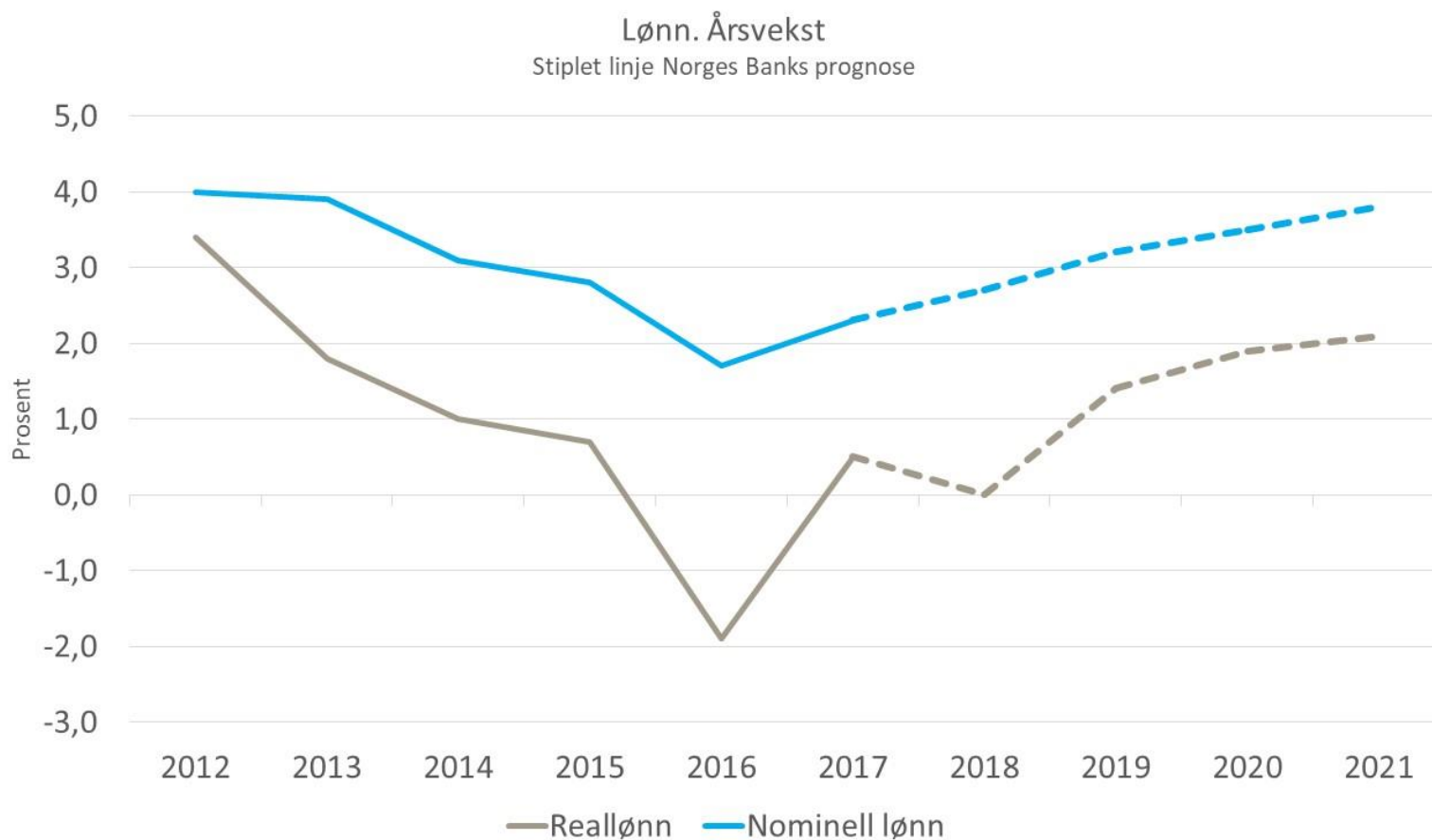
Vår viktigste næring tar seg opp igjen



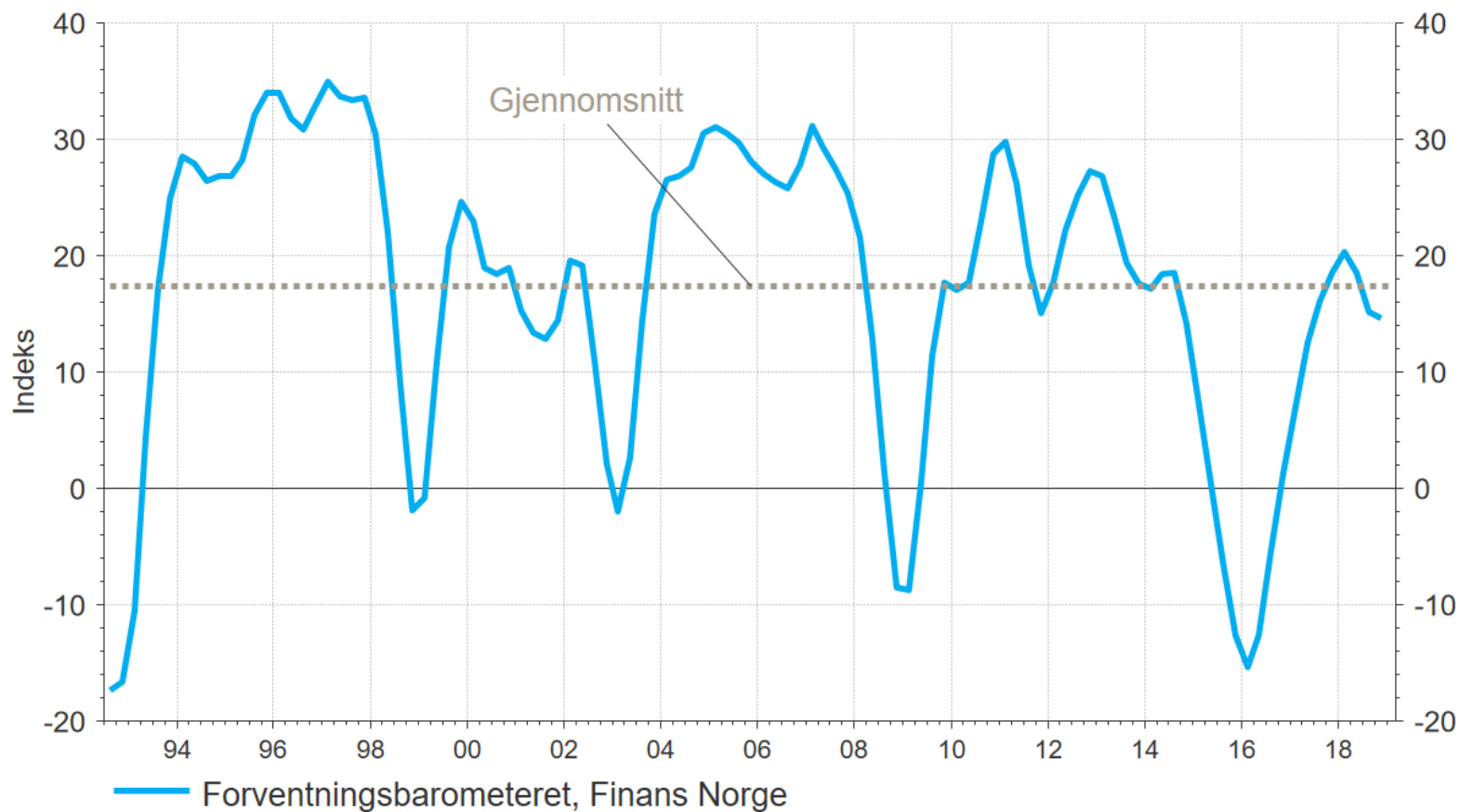
Det skapes mange nye arbeidsplasser



... samt stigende lønnsvekst og økt kjøpekraft

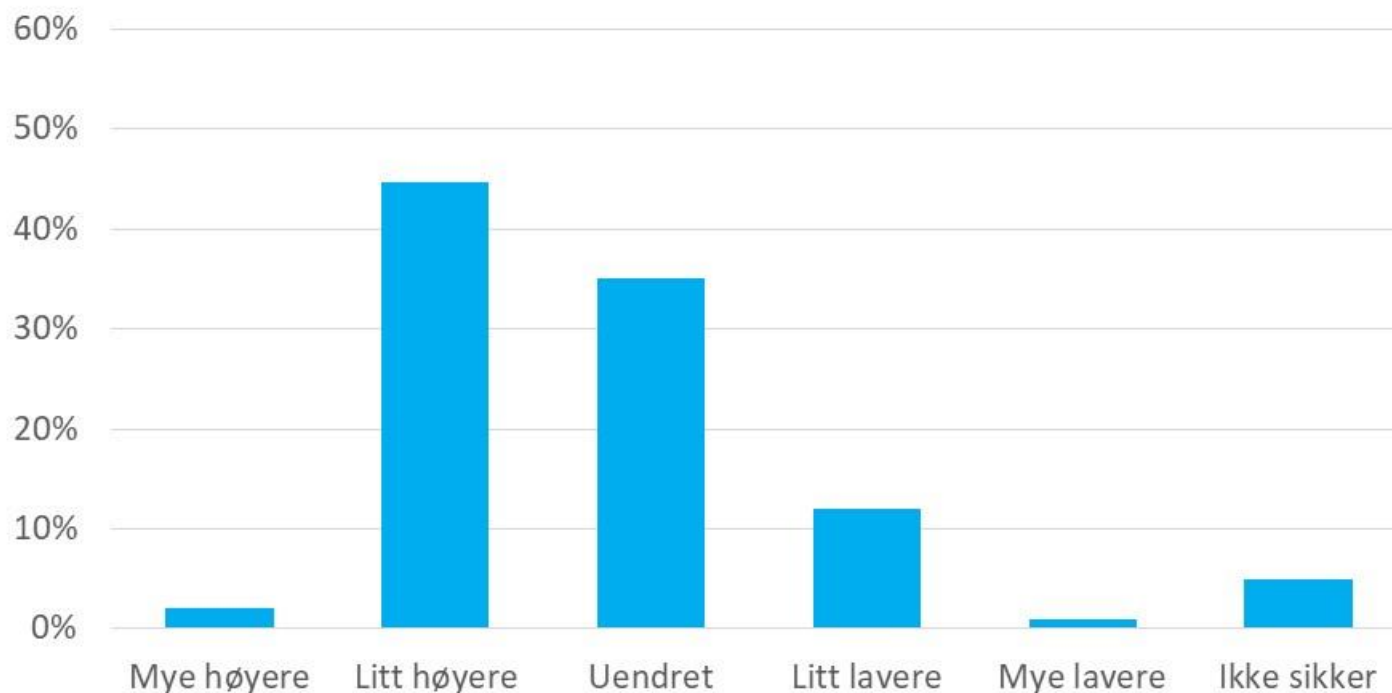


Dermed er optimismen tilbake



... og folket tror på moderat boligprisvekst

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



... og det gjør vi også. NBBLs markedssyn

Boligprisene stiger fire prosent i 2019

Boligmarkedet befinner seg for øyeblikket i en ønsket situasjon, med beskjeden prisvekst og høy boligbygging. SSB kom nylig med en ny rapport der de forventer om lag uendrede boligpriser de neste tre årene. Men hvor sannsynlig er det?

Vi vet at boligprisene sjelden flater ut over lengre tidsperioder. Siden 1950 og frem til i dag har realprisen på bolig steget mer enn fem prosent i halvparten av tiden. Samtidig har realprisen falt ett av tre år. Med andre ord det svinger av boligprisene.

Stort sett har det imidlertid svingt opp. Boligprisoppgangen de siste 10-årene har vært særlig drevet av to megatrender:

- 1) Rentenivået har vært mer eller mindre fallende siden begynnelsen av 90-tallet. Det har gjort oss i stand til å ta opp stadig mer boliggjeld samtidig som lavere rente har holdt bokostnadene nede.
- 2) Oljerikdommen har gitt en stor velstandsøkning. Det gir prispress på skjermede goder, som bolig.

Sammen har disse to megatrendene vært dynamitt for boligprisene. På landsbasis koster en leilighet i dag ni ganger så mye som tidlig på 90-tallet.

Effekten av disse megatrendene dempes nå. Rentebunnen er nådd og i september hevet Norges Bank renta for første gang på syv år. Vi forventer to renteøkninger til i løpet av 2019. Oljen forblir naturligvis vår viktigste næring i lang tid fremover, men vekstimpulsene inn i norsk økonomi avtar.

Konklusjonen er at boligprisene sannsynligvis vil stige langt mindre det neste tiåret.

I boligmarkedet har det i lengre tid vært klart at boligprisene i 2019 møter motvind fra tre kanter; 1) Lavere befolkningsvekst, 2) høy boligbygging og 3) stigende rente. Motvekten har vært sterk utvikling i norsk økonomi med lav arbeidsledighet og høy lønnsvekst. Det er imidlertid tegn til avmatning i internasjonal makro, ref. børsmarkedet i høst. Svekket konjunkturløp samtidig som renten er på vei opp kan det smitte over på boligmarkedet.

Vi holder imidlertid enn så lenge en knapp på fortsatt god utvikling i norsk økonomi. I vårt hovedscenario tror vi derfor på stigende boligpriser også i 2019, og har en prognose på fire prosent. Risikoen for at vi tar feil er imidlertid større enn vanlig – kanskje så stor som 30 prosent.

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 sjeføkonom Christian Frenstad Bjerknes, cb@nbbl.no

