

NBBLs boligmarkedsrapport

Innhold

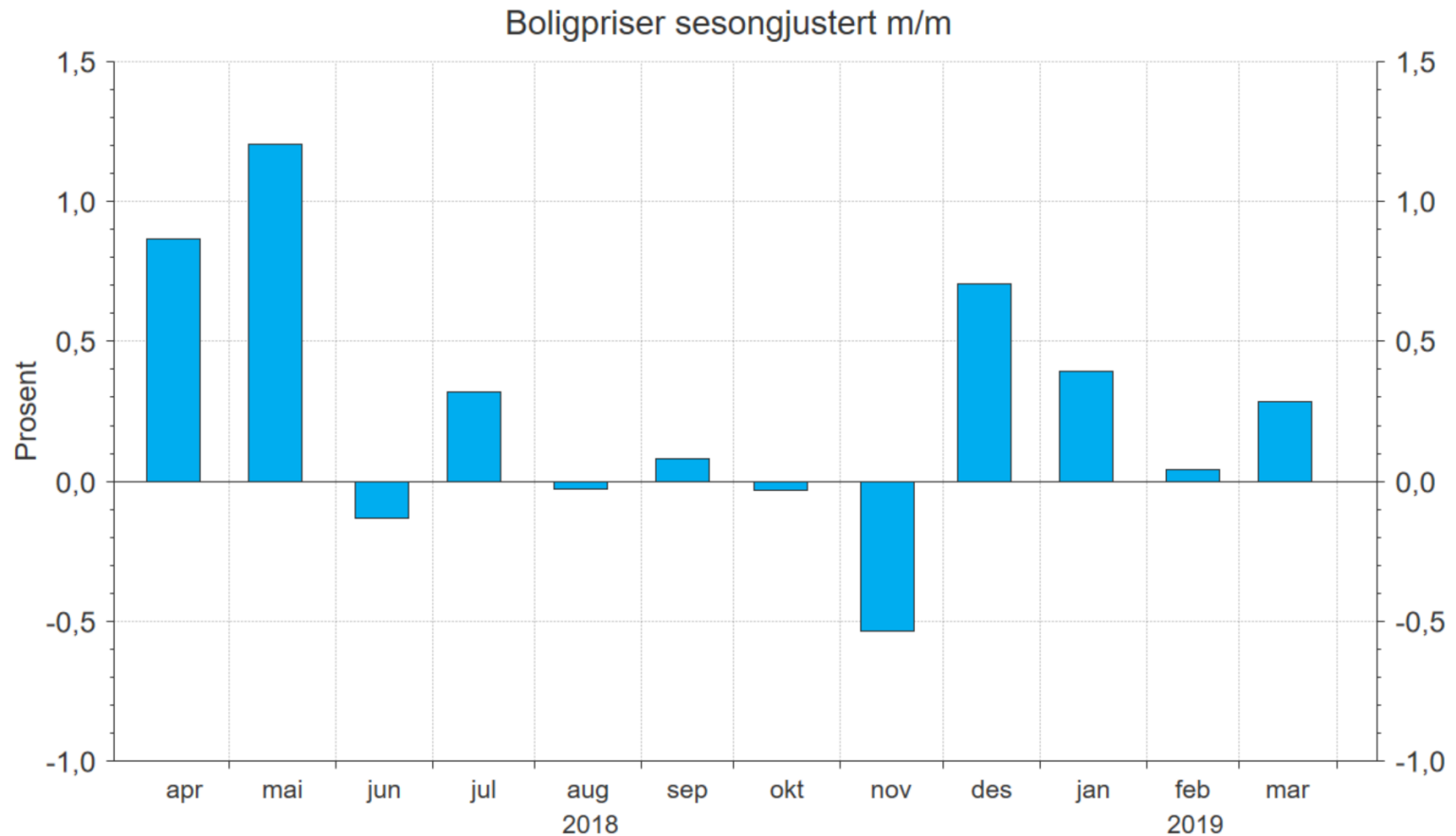
- Boligpriser
- Boligbygging
- Renten
- Finansiell stabilitet
- Norsk økonomi

Fire faktorer demper
boligprisveksten



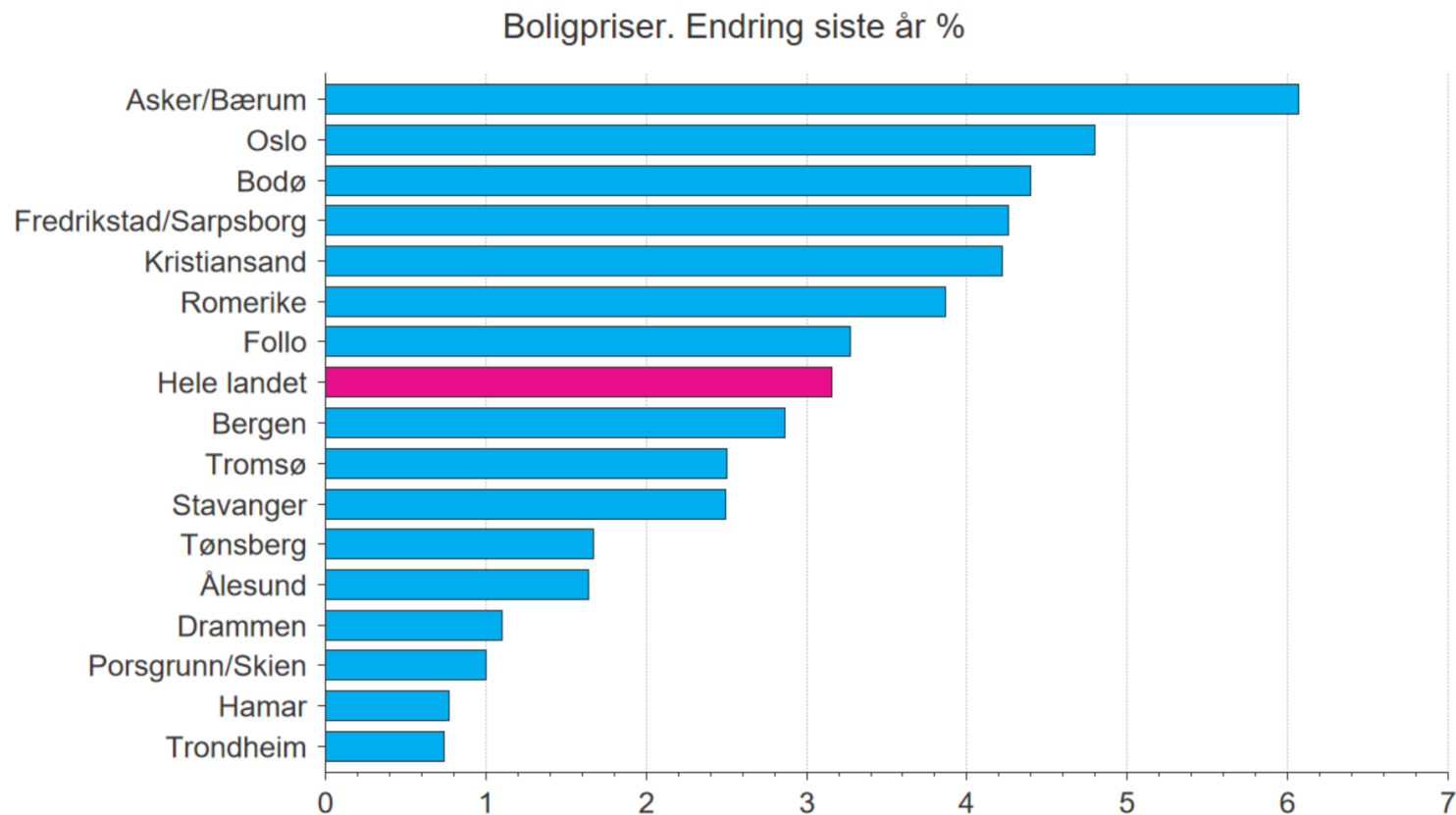
Et boligmarked i balanse

Høyt tilbud, god etterspørsel og beskjeden prisvekst



Kilde: Thomson Reuters Datastream og NBBL

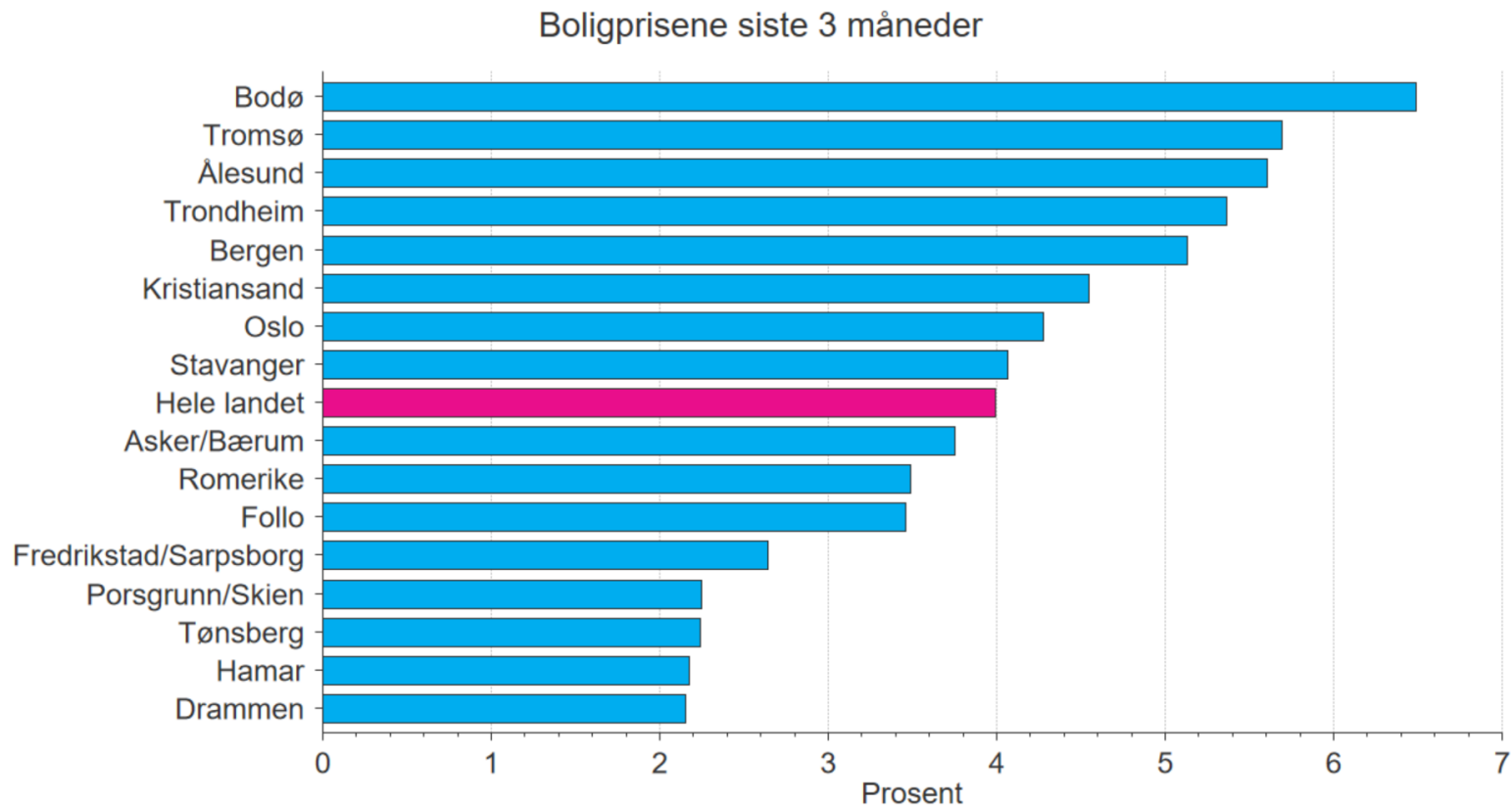
Boligprisveksten er på linje med inntektsveksten det siste året



Kilde: Thomson Reuters Datastream og NBBL

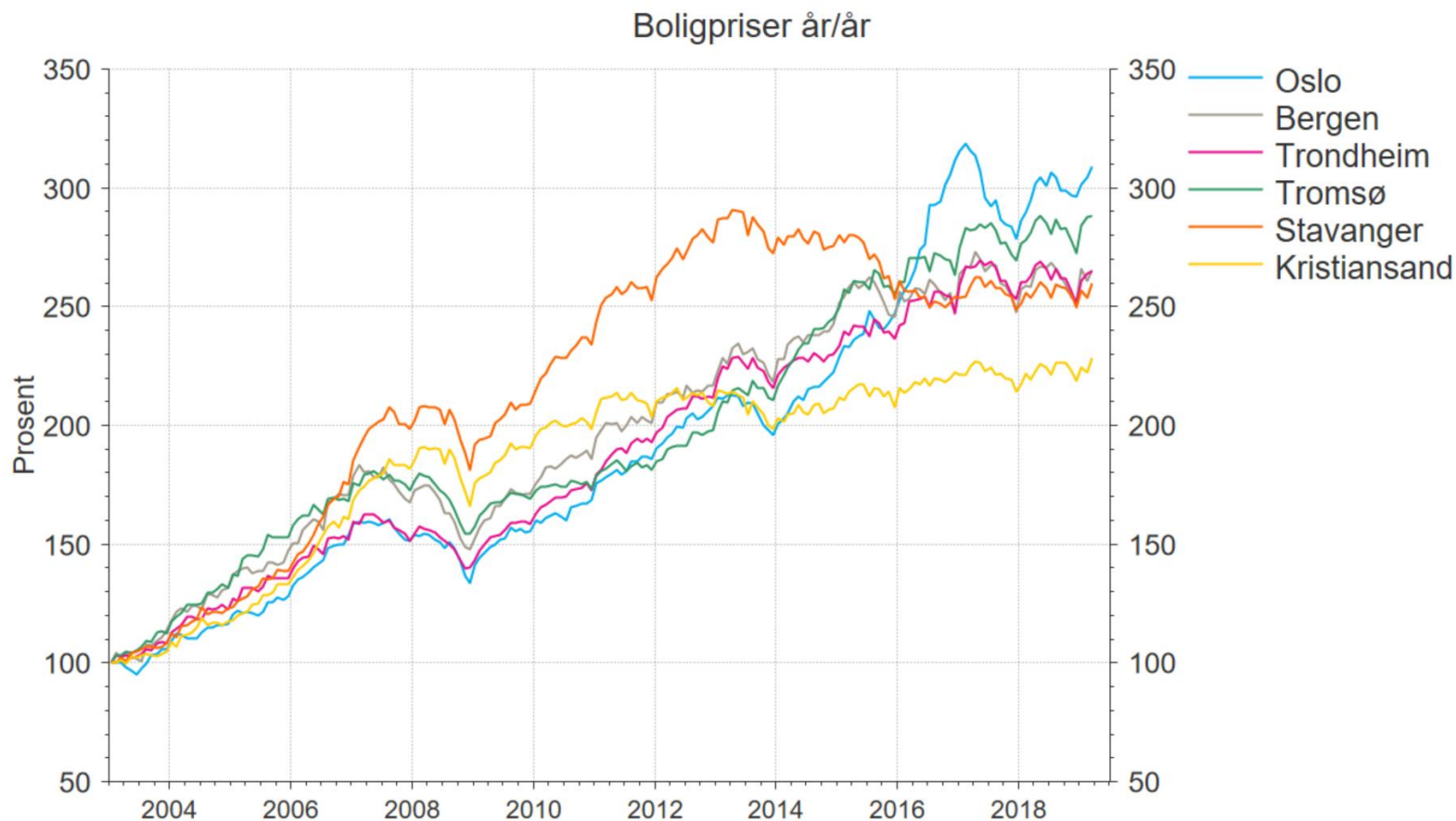
Sterkest vekst i nord så langt i 2019

På landsbasis er vår årsprognose på fire prosent prisvekst i 2019 allerede nådd. Går prisveksten i dvale da kanskje?



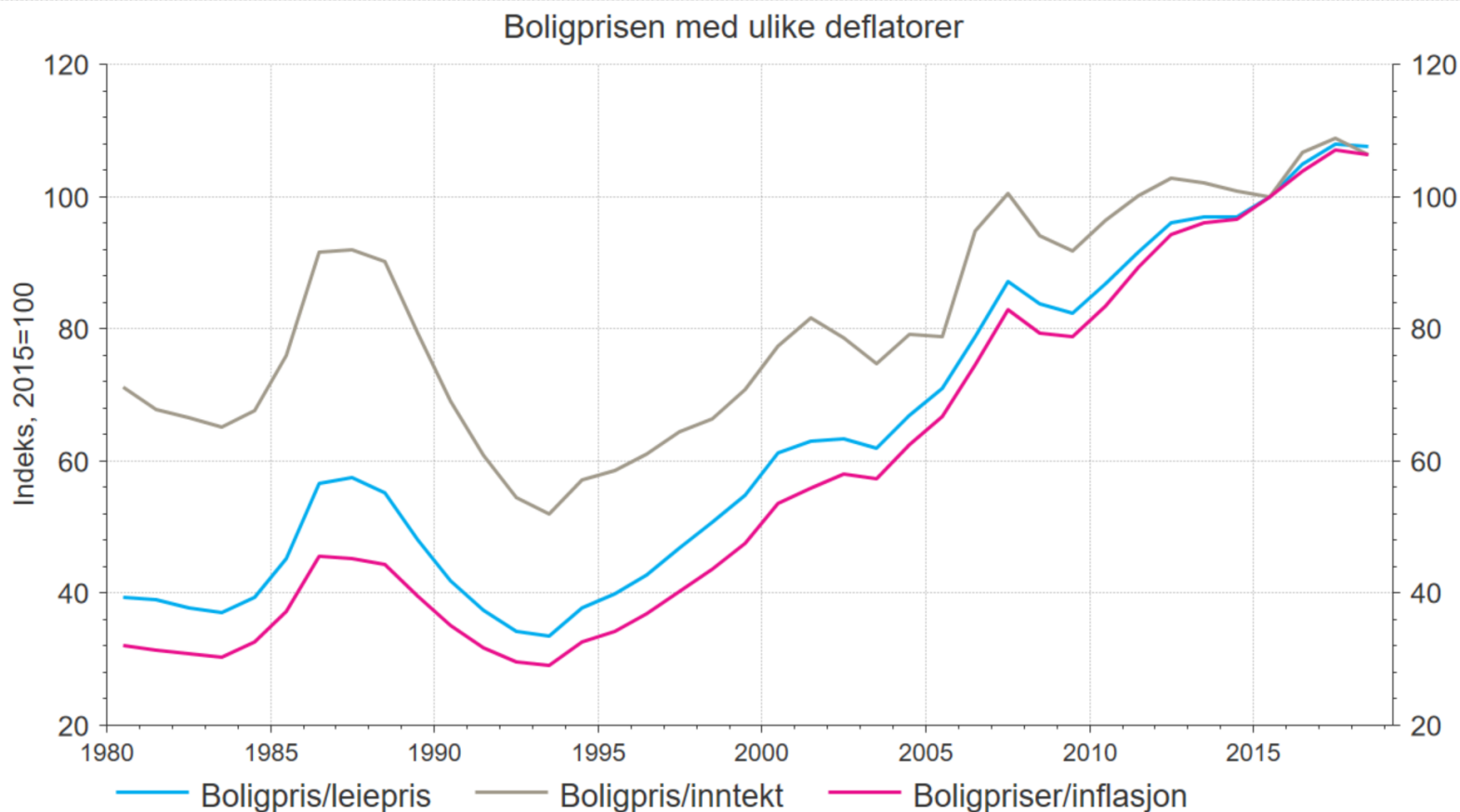
Kilde: Thomson Reuters Datastream og NBBL

Etter mange år med sterk prisvekst har trenden flatet ut de siste årene



Kilde: Thomson Reuters Datastream og NBBL

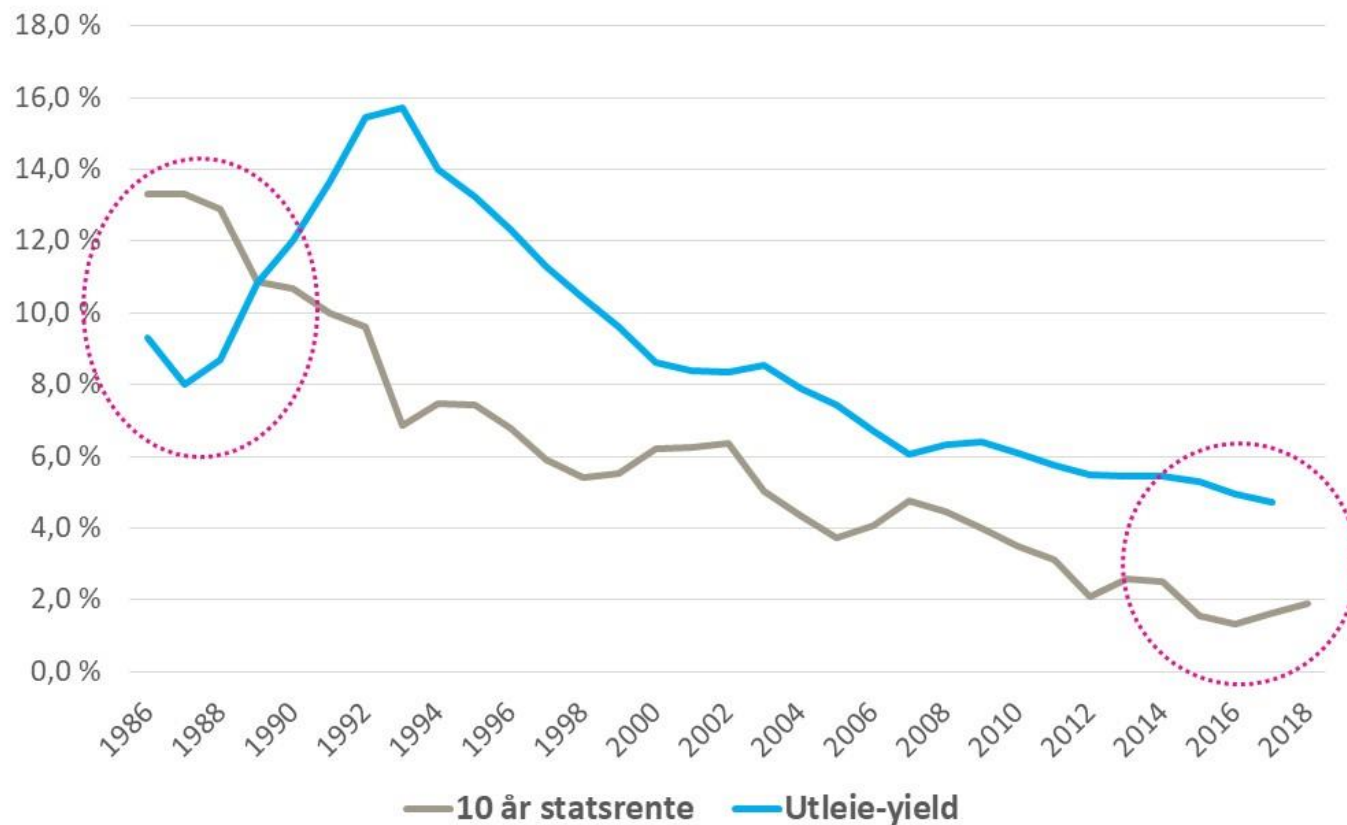
Boligprisene er høye, historisk sett



Kilde: Thomson Reuters Datastream & NBBL

... men mye forklares av de lave rentene

Lave renter senker investorenes avkastningskrav

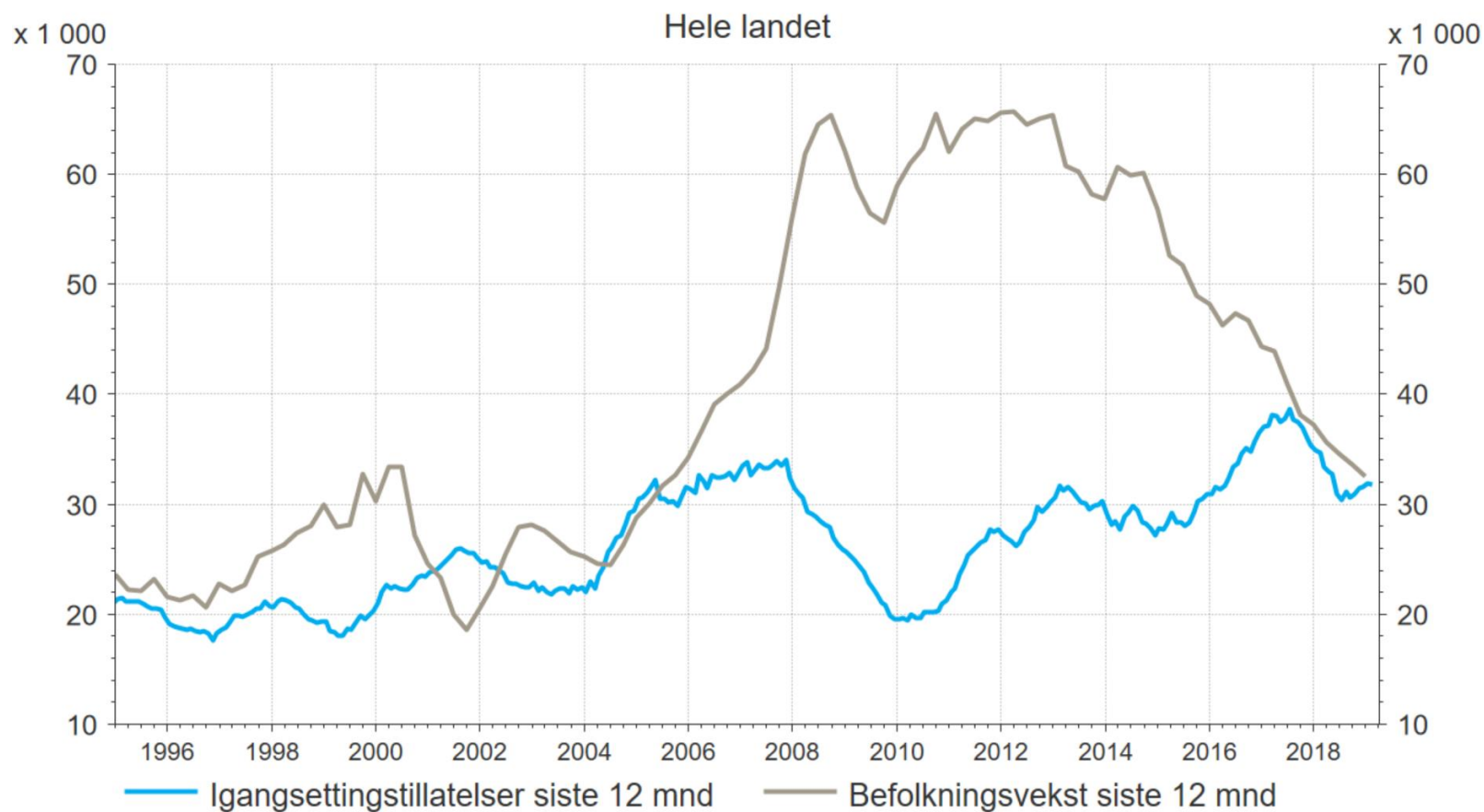


Fire faktorer demper boligprisveksten

1. Mange usolgte boliger gir kjøper mye å velge mellom.
Samtidig ferdigstilles det mange boliger ut året
2. Avtagende befolkningsvekst (halvert fra toppen i 2012)
3. Høy gjeld og flere renteøkninger fra Norges Bank
4. Boliglånsforskriften demper gjeldsveksten

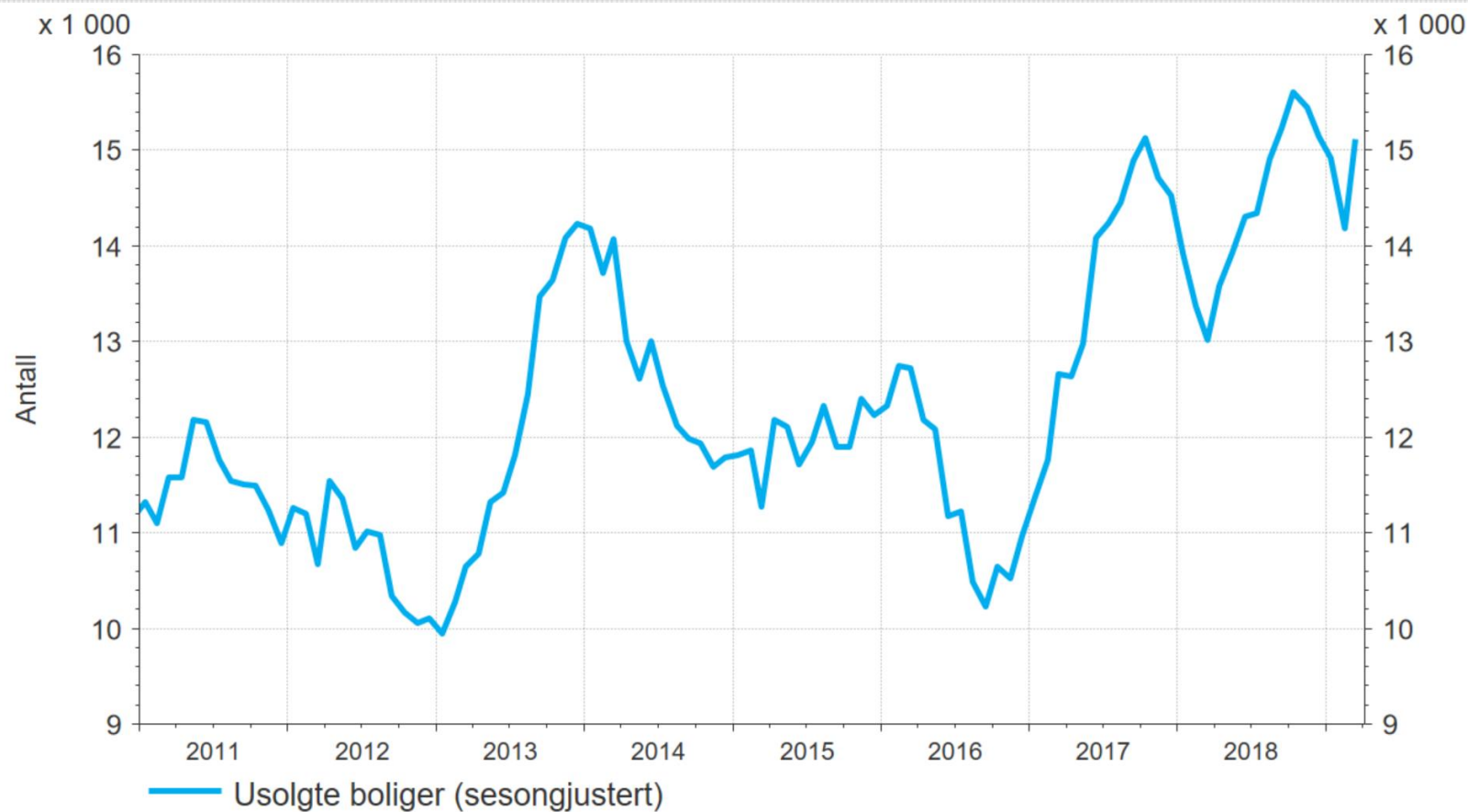
Faktor #1: Det bygges mange boliger

Boligbyggingen er nesten 1:1 med befolkningsveksten



Kilde: Thomson Reuters Datastream og NBBL

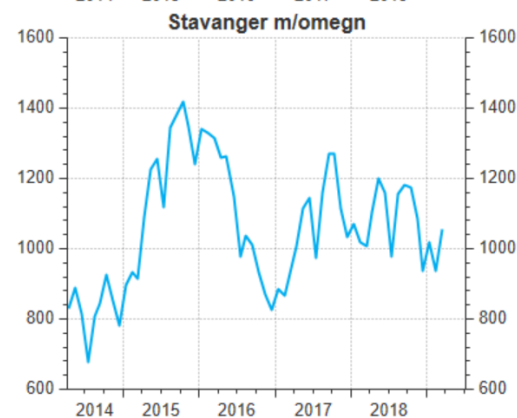
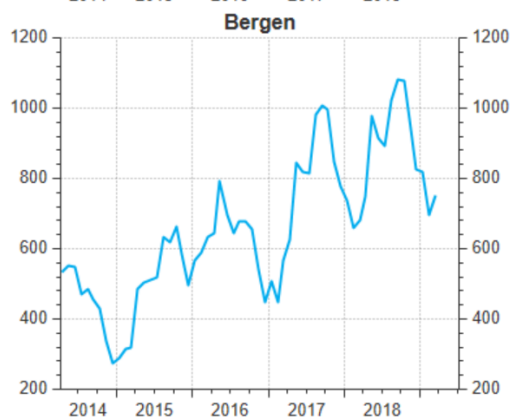
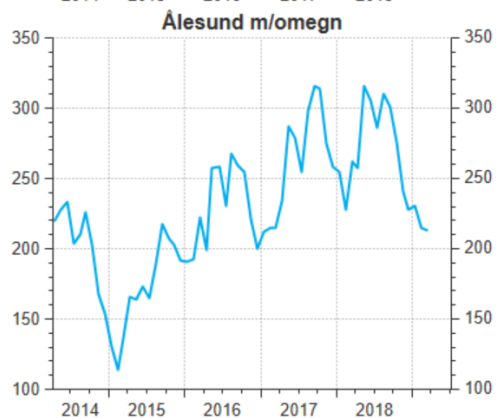
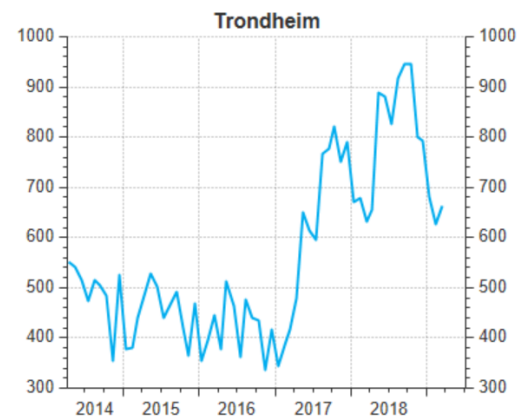
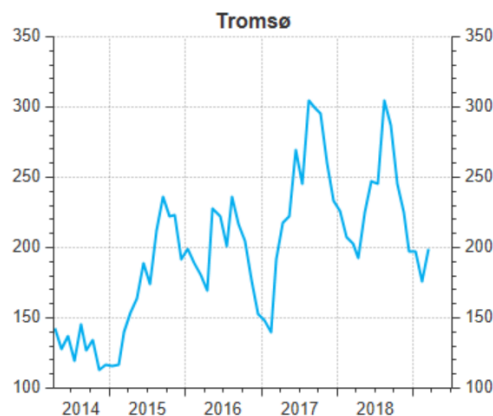
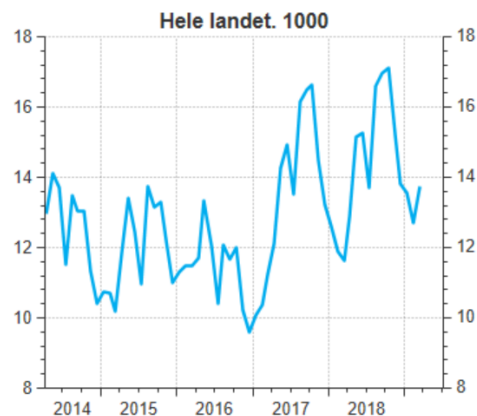
... og det er mange boliger til salgs



Kilde: Thomson Reuters Datastream & NBBL

... over hele landet

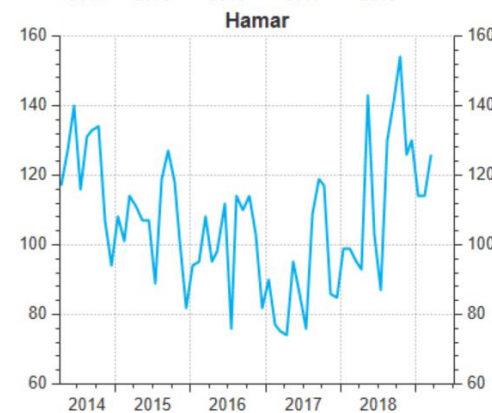
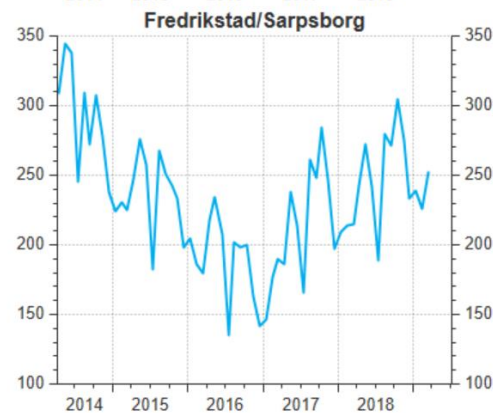
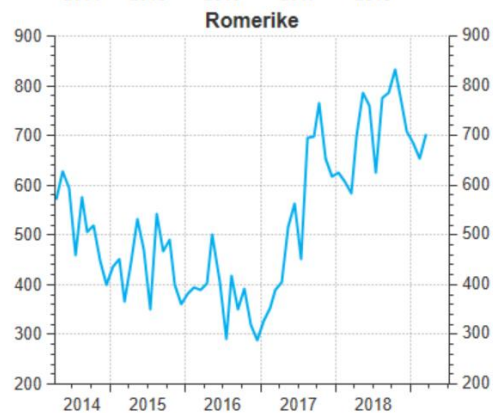
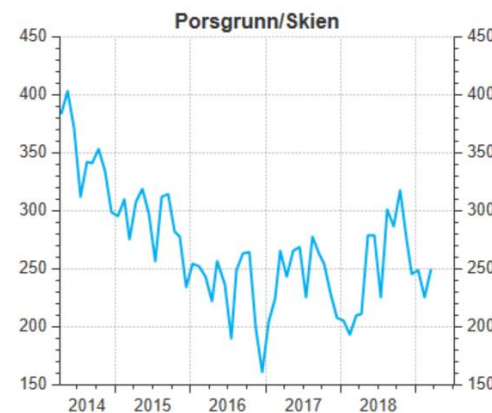
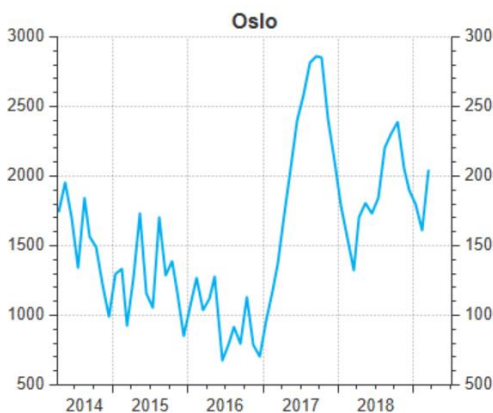
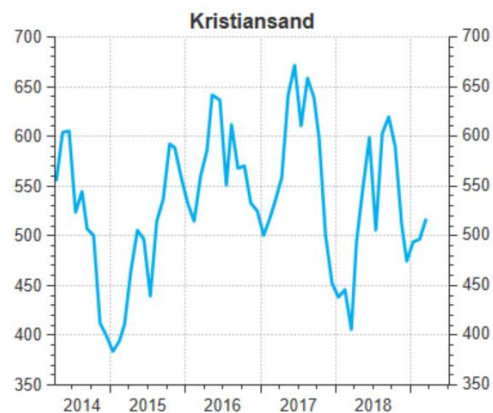
Antall boliger til salgs



Kilde: Thomson Reuters Datastream og NBBL

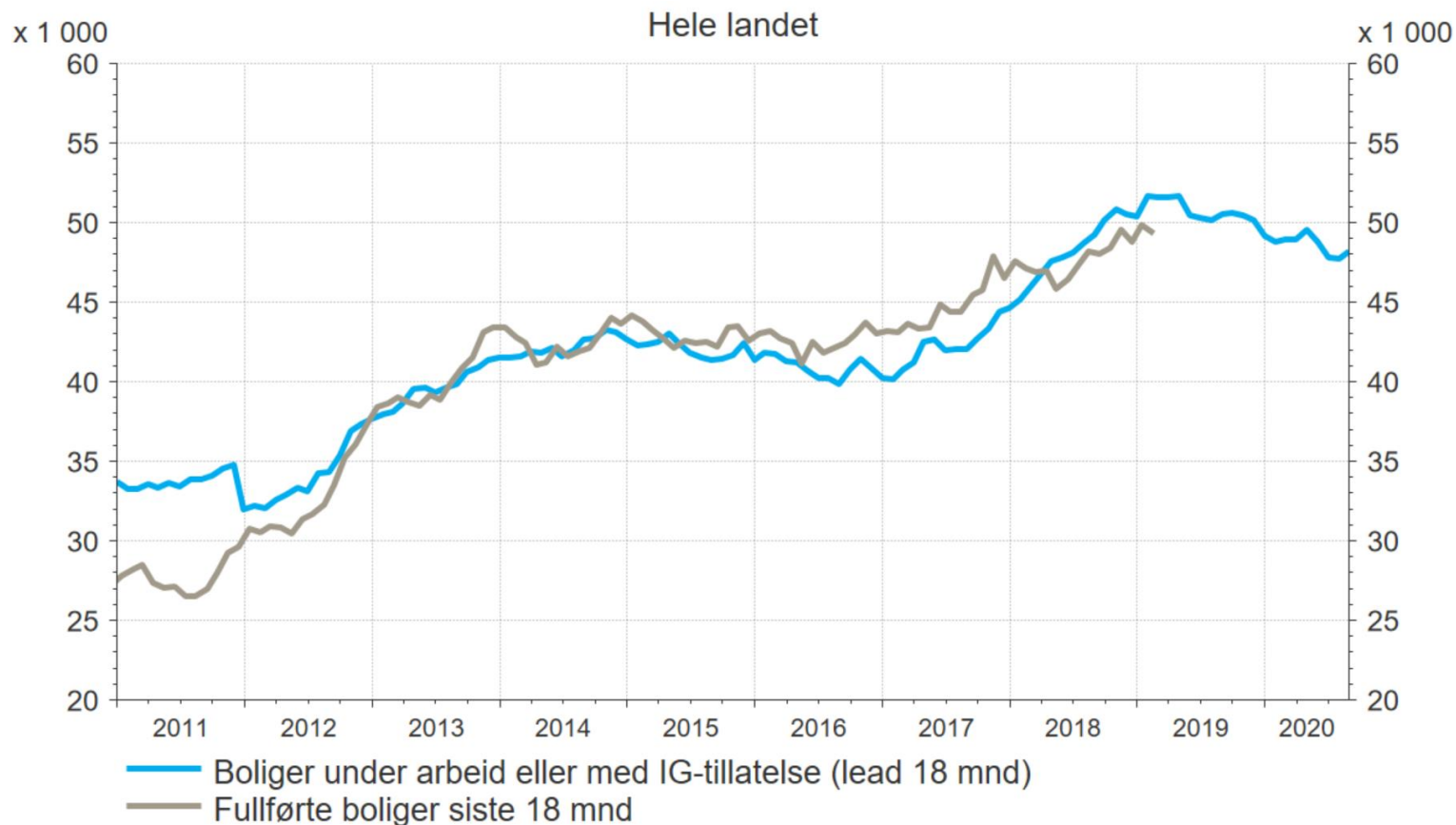
... over hele landet forts.

Antall boliger til salgs



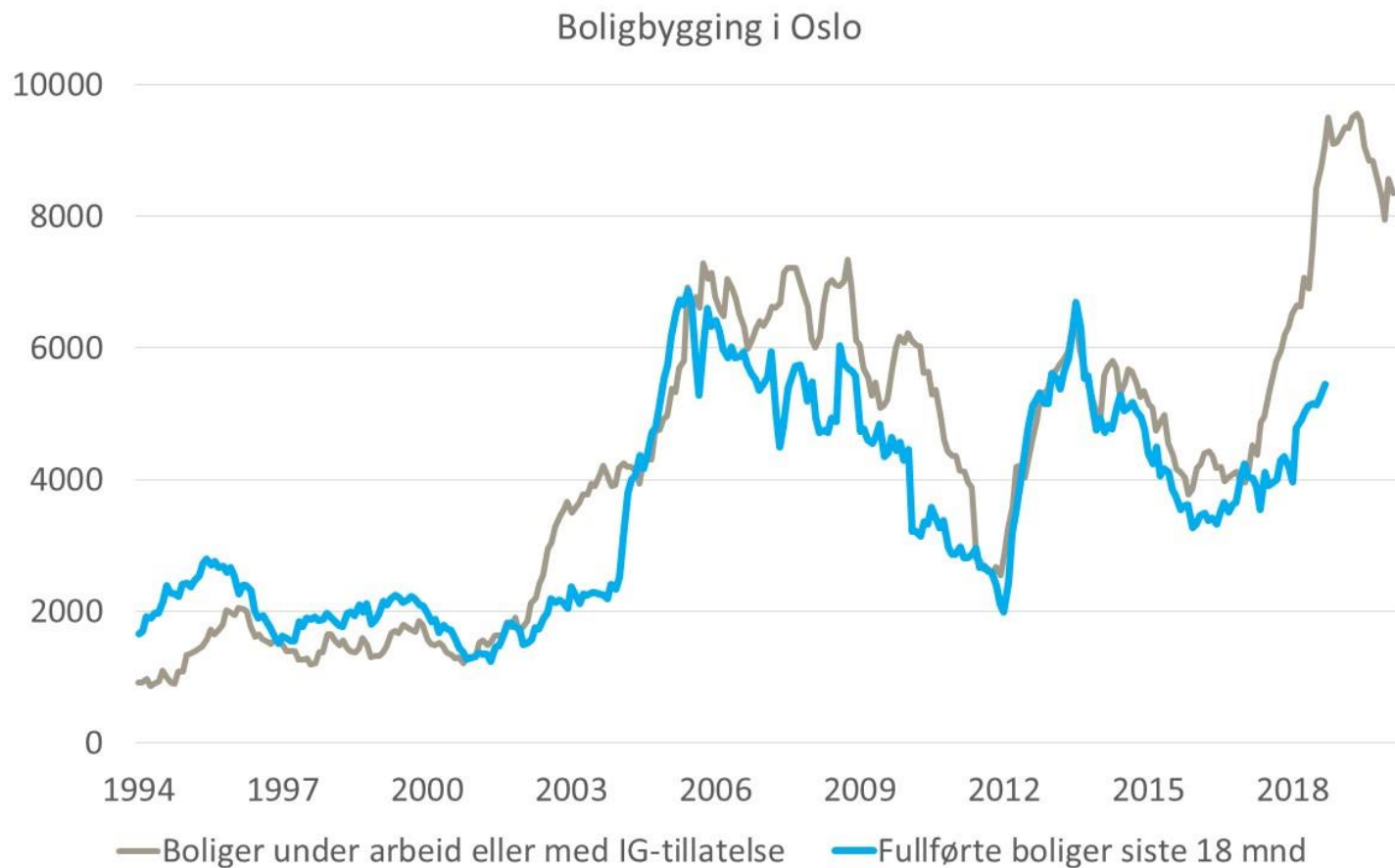
Kilde: Thomson Reuters Datastream og NBBL

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



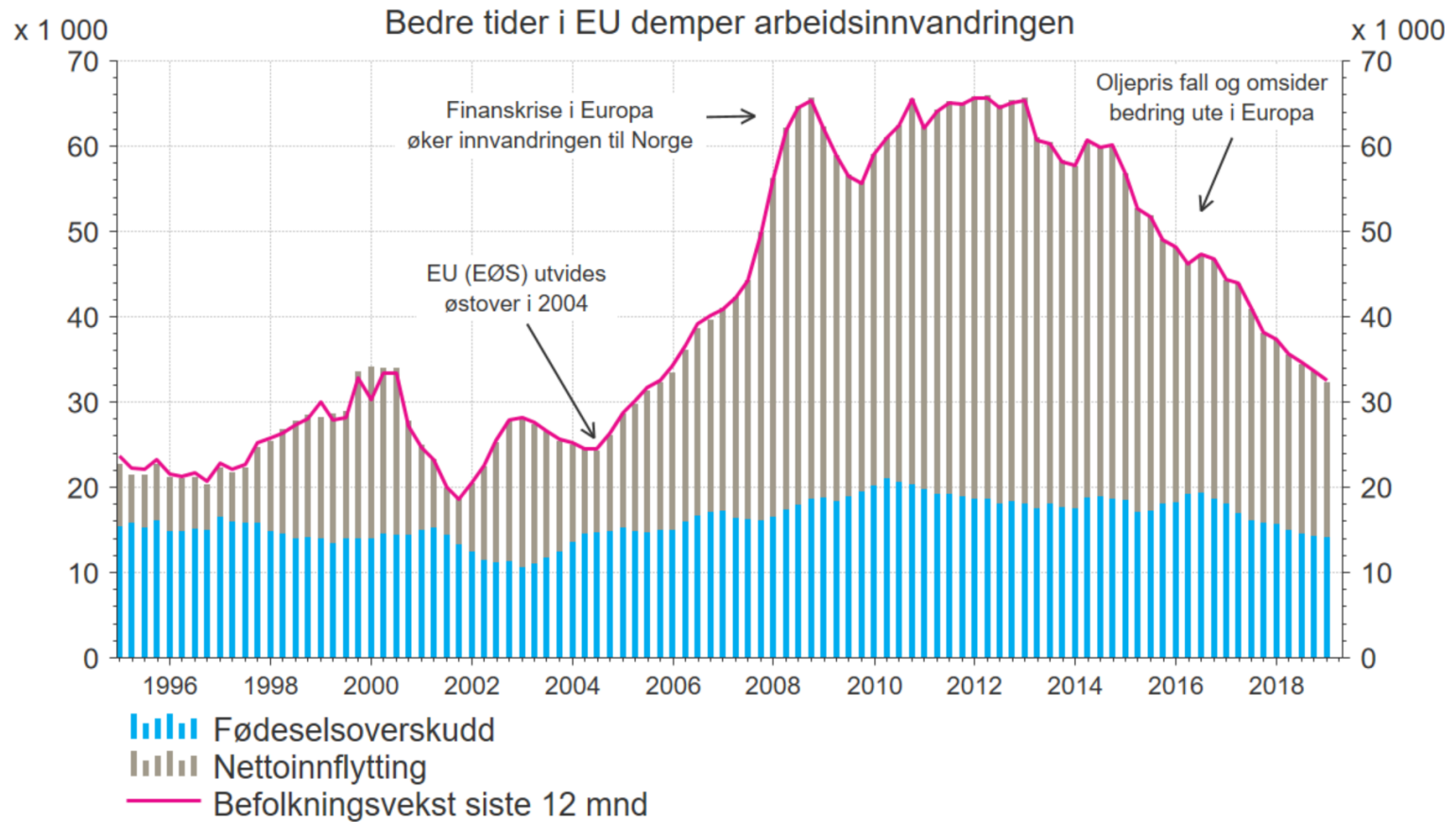
Kilde: Thomson Reuters Datastream og NBBL

... særlig i Oslo



Faktor #2: Befolkningsveksten avtar fortsatt

Snart normalisert?



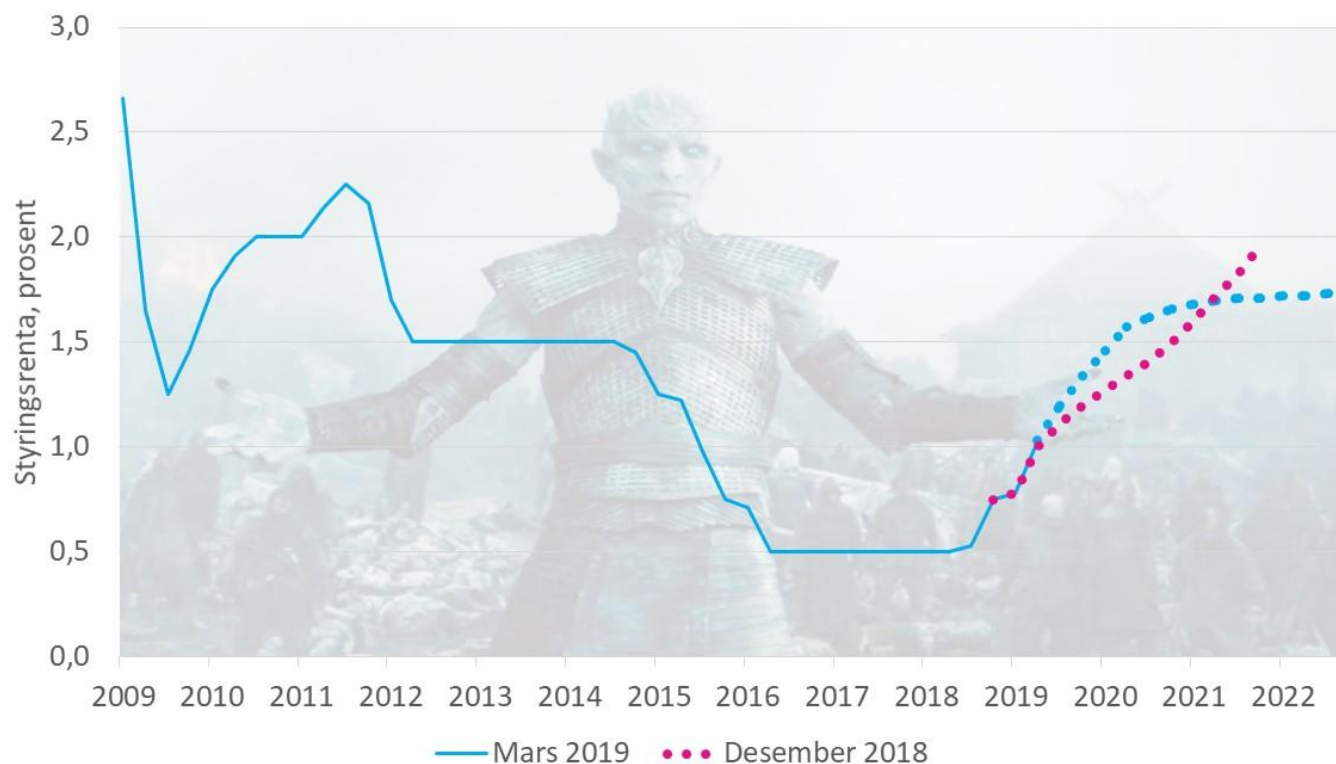
Kilde: Thomson Reuters Datastream og NBBL

Faktor #3: Renten stiger

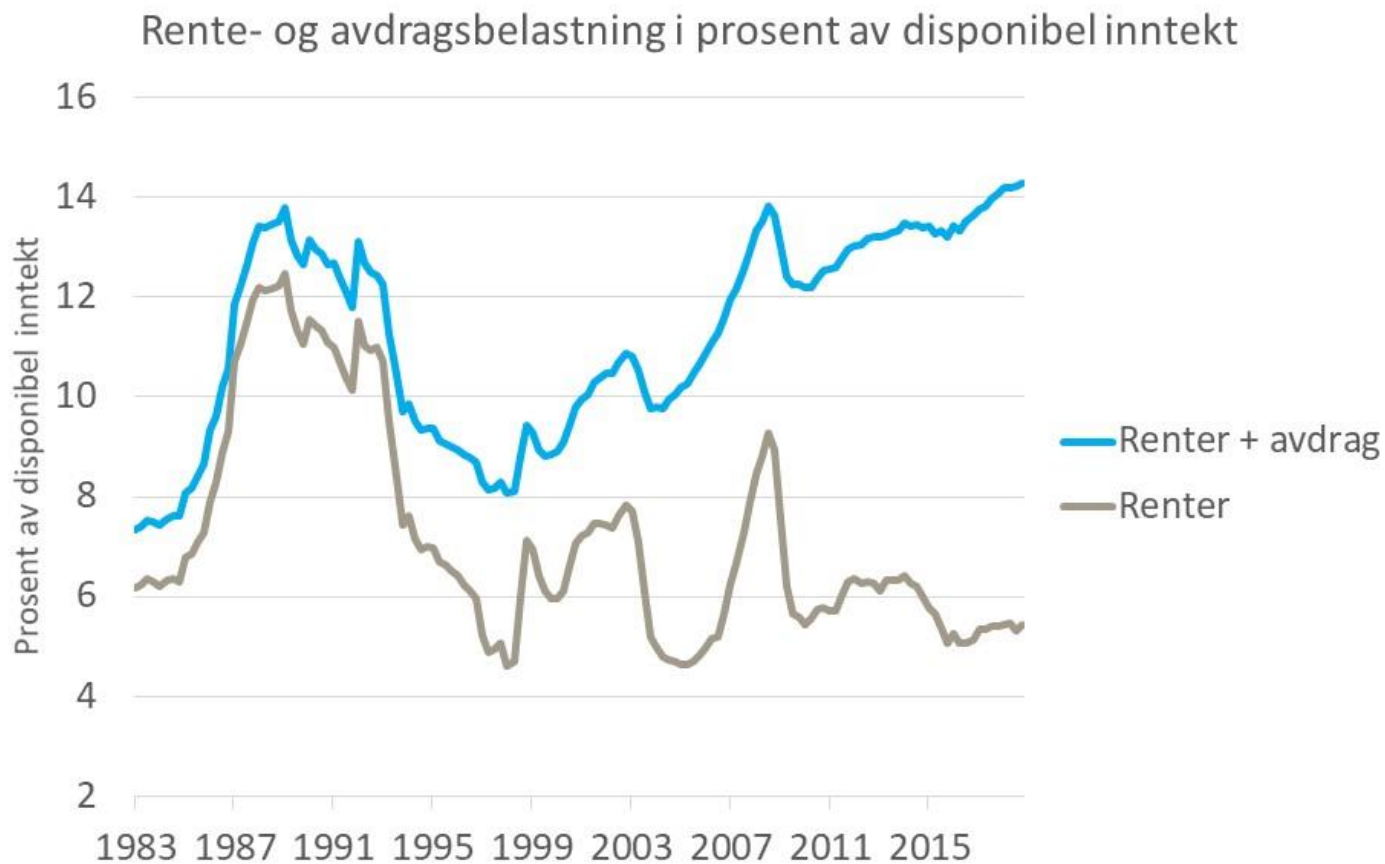
Norges Bank økte styringsrenten til 1,0 prosent i mars og forventer én eller to renteøkninger til i løpet av 2019.

Winter is coming?

De stiplede linjene viser Norges Banks rentebane hhv i desember og mars

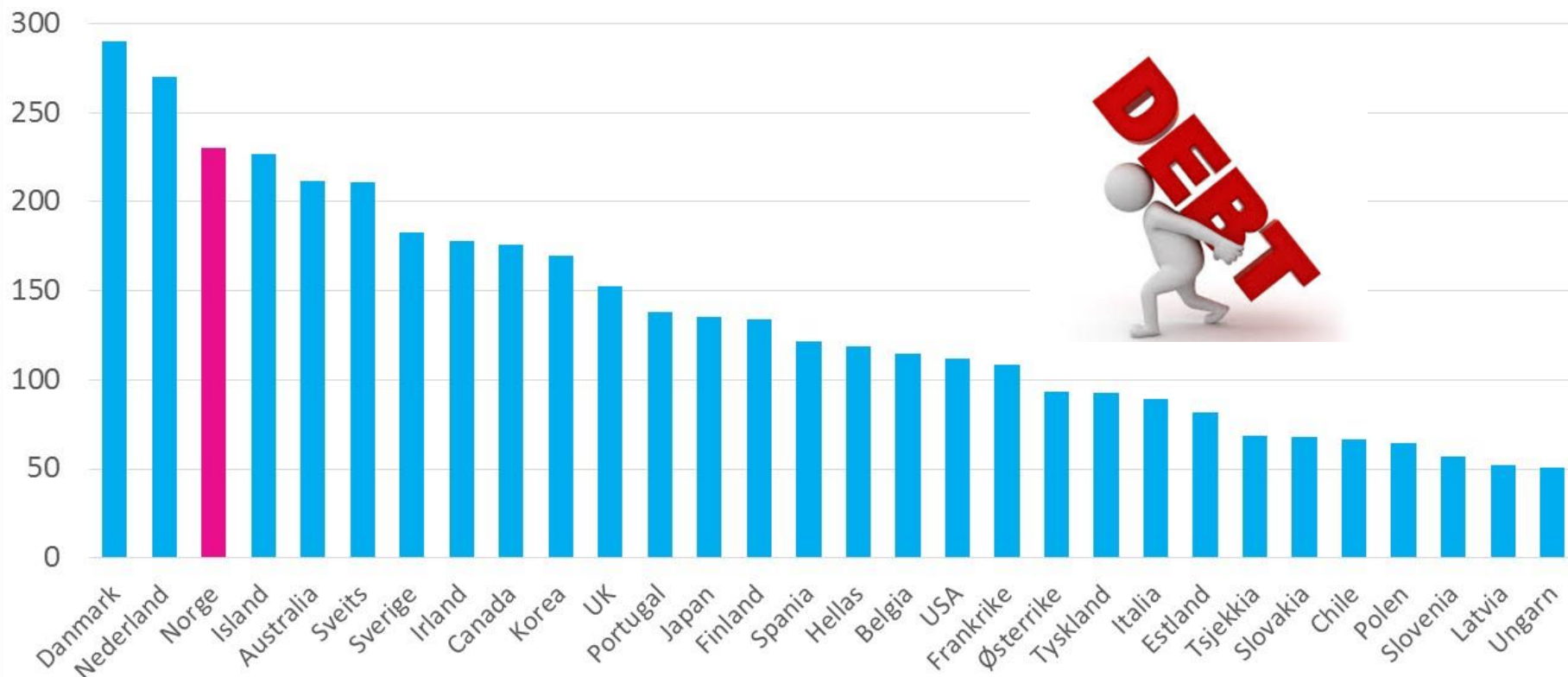


Husholdningene er sårbare for økt rente



Det er nemlig ikke mange som har mer gjeld enn oss

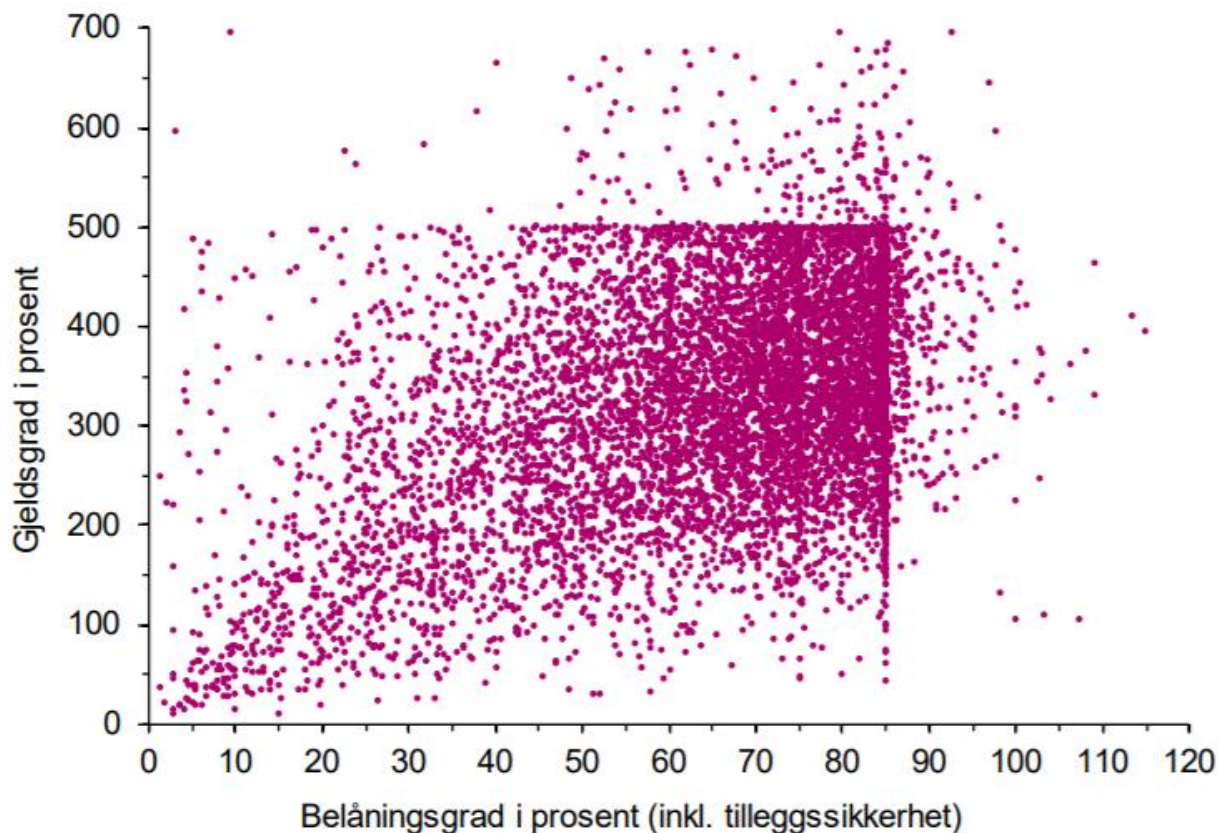
Husholdningenes gjeld i prosent av disponibel inntekt
2016 eller siste tilgjengelige observasjon



Faktor #4: Boliglånsforskriften

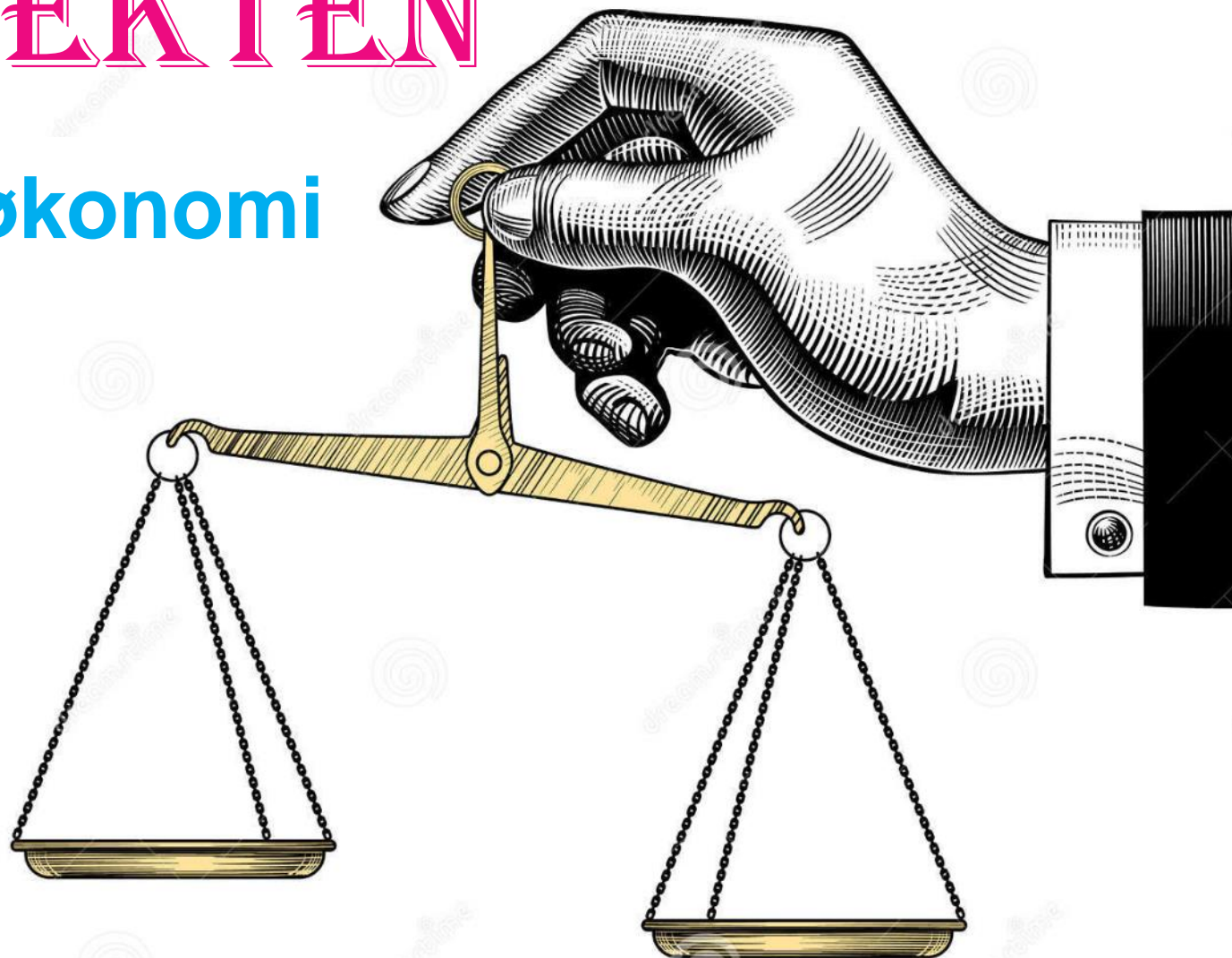
Det er en tydelig opphopning av boliglån nær grensene for 15% egenkapital og maks belåning på 5x inntekt. Det indikerer at gjelds- og boligprisveksten hadde vært høyere uten boliglånsforskriften.

Nye nedbetalingslån, etter gjeldsgrad og belåningsgrad

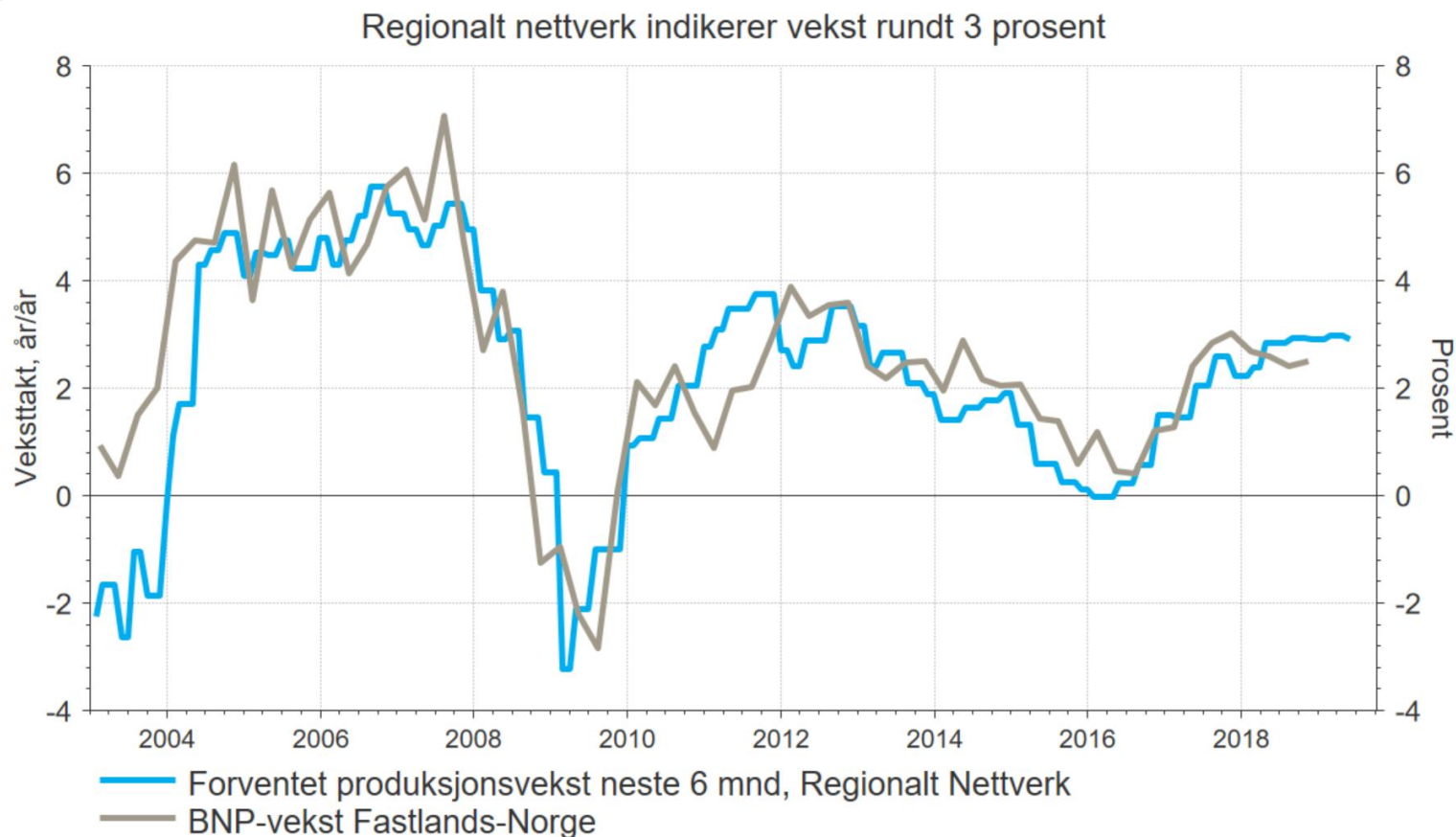


MOTVEKTEN

Norsk økonomi



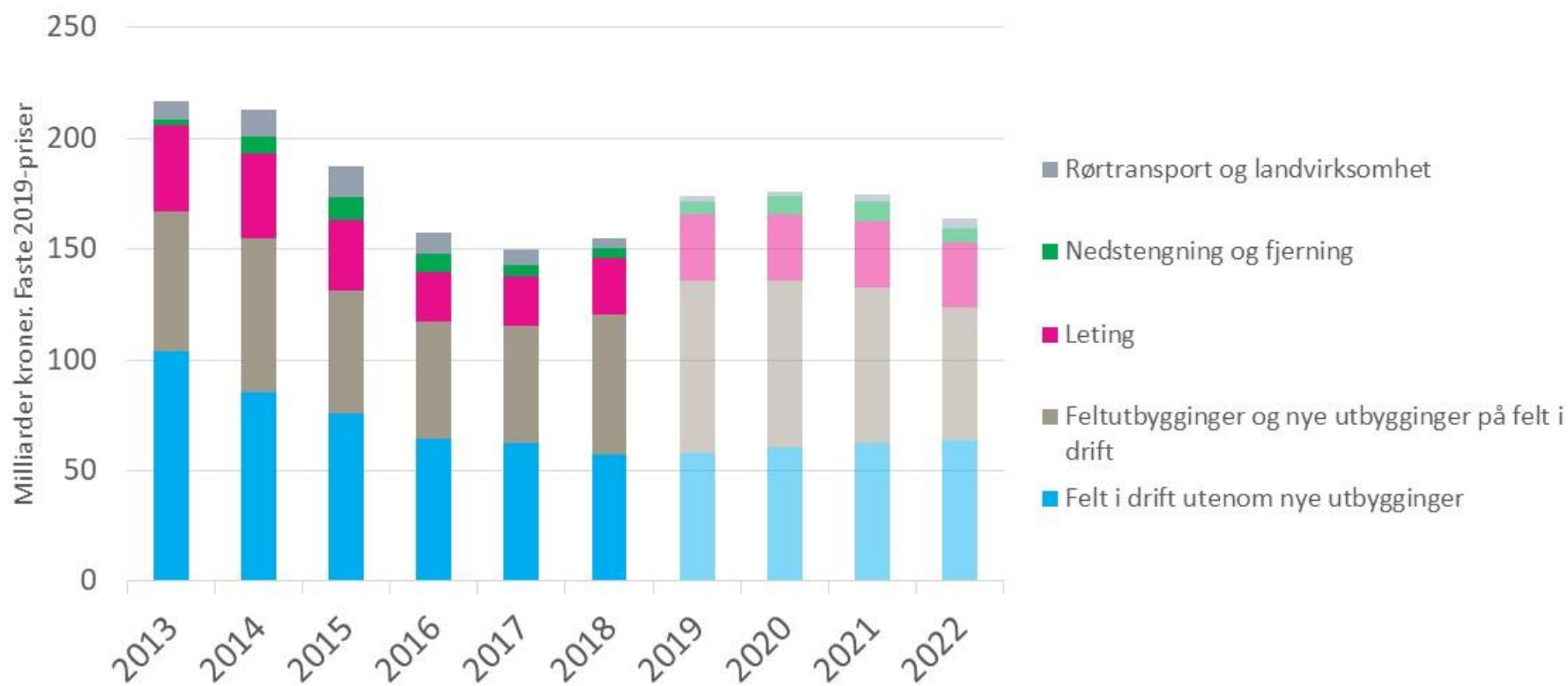
Stabil og god vekst i norsk økonomi



Kilde: Thomson Reuters Datastream og NBBL

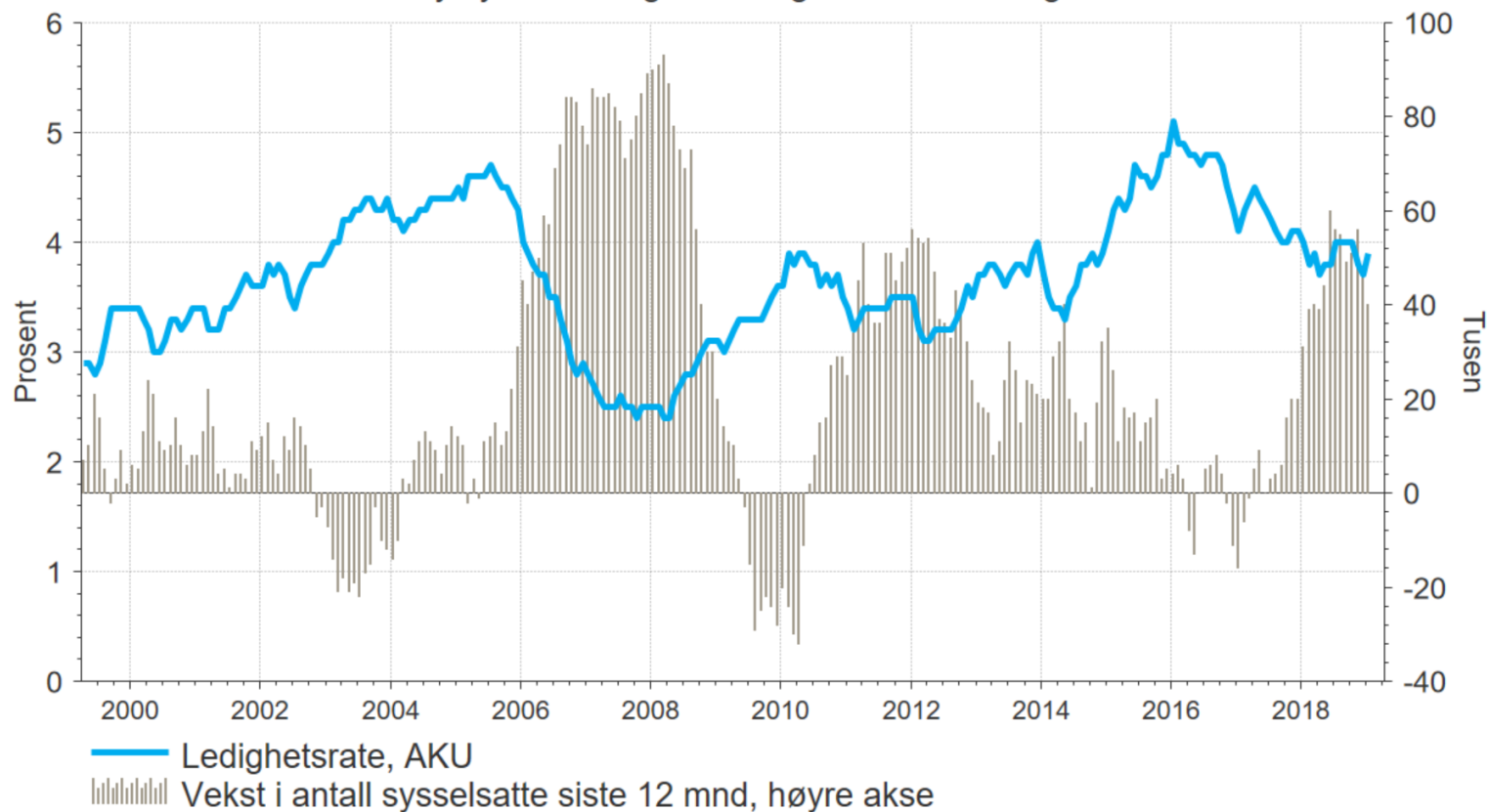
Vår viktigste næring tar seg opp igjen i år

Oljeinvesteringer - Prognose 2019-2022



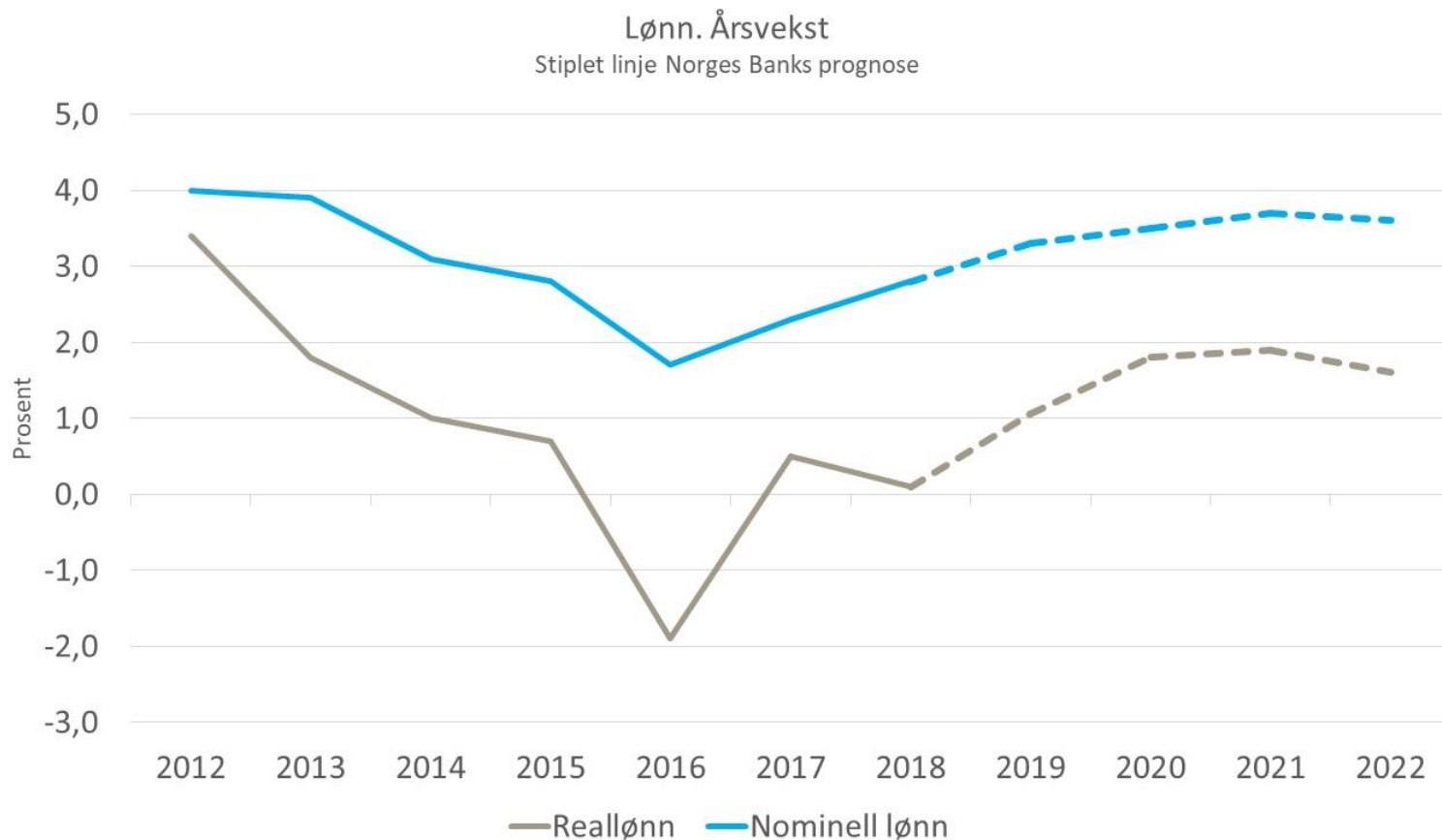
Det skapes mange nye arbeidsplasser

Høy sysselsettingsvekst og lav arbeidsledighet



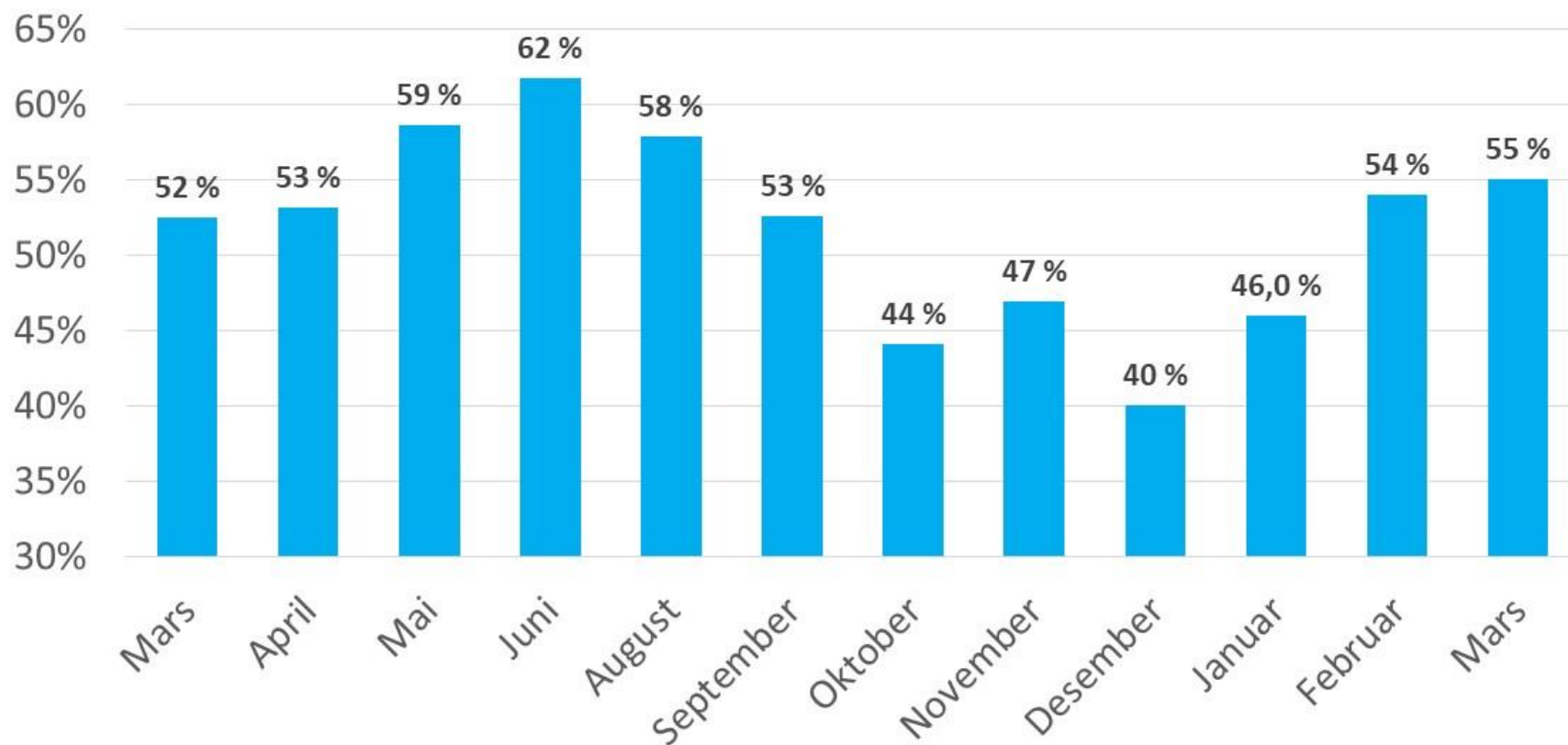
Kilde: Thomson Reuters Datastream og NBBL

... samt stigende lønnsvekst og økt kjøpekraft



... og folket tror på stigende boligpriser

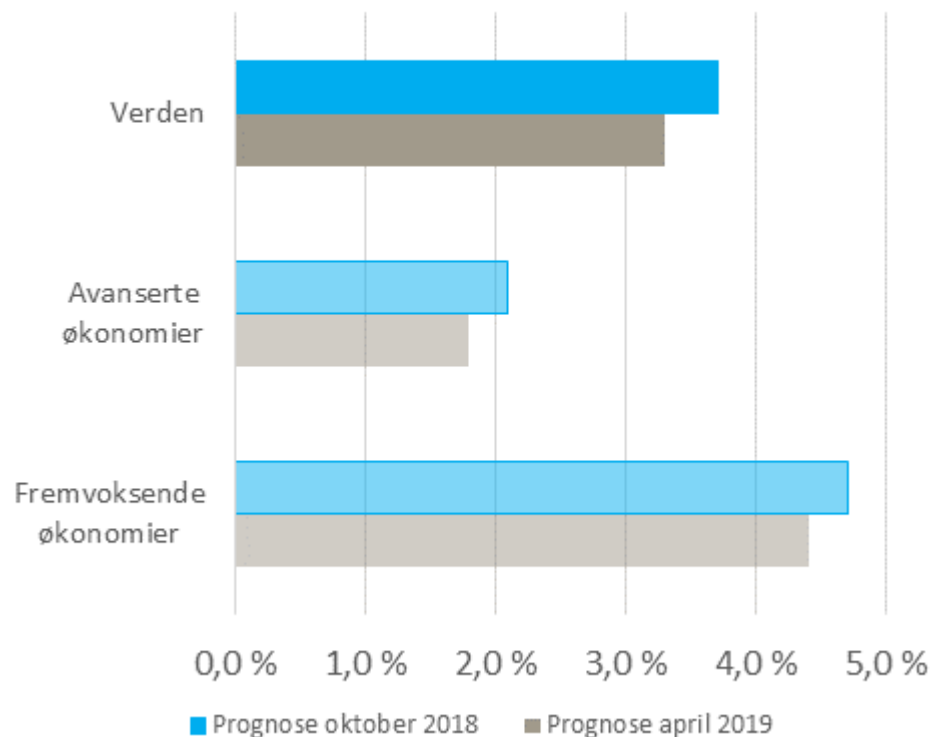
Andel av befolkningen som tror på høyere boligpriser neste 12 måneder



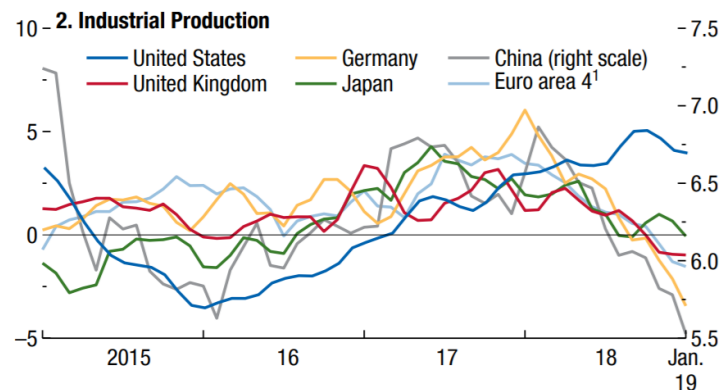
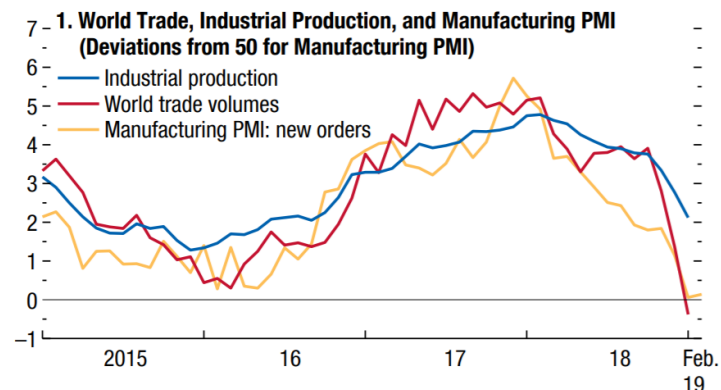
Risiko: Svakere internasjonal makro

IMF reviderer ned vekstutsiktene for 2019. Dersom svakhetene vedvarer vil det også kunne påvirke norsk økonomi og boligmarkedet.

IMF reviderer ned BNP-prognosene for 2019



Indicators of global activity have generally softened since the second half of 2018.



NBBLs markedssyn

Fire faktorer demper boligprisveksten

Boligprisene har steget fire prosent i løpet av årets tre første måneder, på linje med NBBLs prognose for hele 2019. Det er imidlertid normalt at mesteparten av prisveksten blir tatt ut tidlig på året. Vår vurdering av utsiktene i boligmarkedet er fundamentalt sett uendret fra forrige rapport i desember. Prognosen tilsier en moderat prisvekst gjennom 2019 og at årets prisoppgang derfor i stor grad allerede er hentet ut. Følgende fire faktorer gir beskjeden prisvekst ut året:

1. **Høy boligbygging.** Det er mange boliger til salgs i dag, noe som gir boligkjøperne mye å velge mellom. Samtidig vet vi at det er mange boliger som nå er under bygging og som snart ferdigstilles. Tilbudssiden forblir dermed høy ut året.
2. **Avtagende befolkningsvekst.** Befolkningsveksten har i løpet av få år blitt halvert. Bedre utvikling hos våre europeiske naboland har ført til lavere arbeidsinnvandring. Boligbyggingen klarte tidligere ikke å holde tritt med befolkningsveksten. Men i dag bygger vi om lag 1:1 med befolkningsveksten, mens det bor ca 2,2 personer per bolig.
3. **Stigende rente.** Norske husholdninger har doblet gjeldsgraden (gjeld/inntekt) siden begynnelsen av 2000-tallet. Det har vært mulig fordi stadig lavere rentenivå har holdt rentekostnadene lave. Nå ventes det ytterligere 1-2 renteøkninger i løpet av året. Den høye gjelden gjør norske husholdninger sårbare og renteøkninger «biter» hardere enn før.
4. **Boliglånsforskriften.** Boliggetterspørselen er tett korrelert til kredittilgangen. Boliglånsforskriften, med krav om blant annet 15 prosent egenkapital og maks belåning på 5 ganger inntekt på boliglån, begrenser låneetterspørselen og demper boligprisveksten.

God utvikling i norsk økonomi med høy sysselsetting og stigende reallønnsvekst fungerer som en motvekt til disse fire faktorene. Det gir en ønsket situasjon i boligmarkedet, med høy boligbygging og dempet prisvekst. Vi forventer altså at denne utviklingen fortsetter ut 2019.

Vi har i tidligere rapporter pekt på at de siste 10-årene med kraftig boligprisvekst har vært ekstraordinære og drevet av fallende rentenivå og en spesielt god utvikling blant annet som følge av innfasingen av oljepenger i norsk økonomi. Disse effektene antas å snu eller avta de kommende årene. Da vil også boligprisveksten bli mer moderat på lang sikt. Vi mener allerede å ha sett et trendbrudd de siste to årene. Boligprisene vil fortsatt kunne svinge, ofte med konjunktorene, men med en lavere trendvekst enn før.

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 31.12.2018 var 41 boligbyggelag tilsluttet NBBL. Disse har 1.050.000 medlemmer og forvalter 530.000 boliger i 13.400 boligselskap over hele landet.

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

