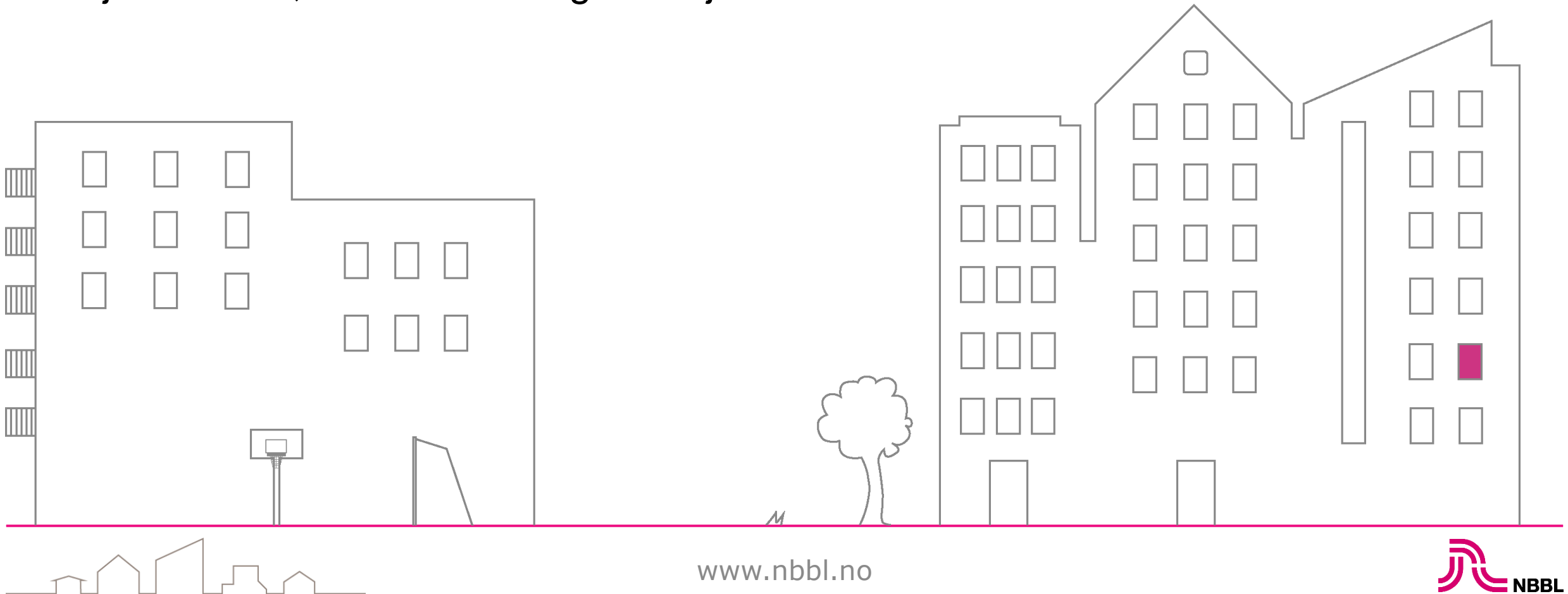


Slik utvikler boligmarkedet seg

Desember 2019

Sjeføkonom, Christian Frengstad Bjerknes



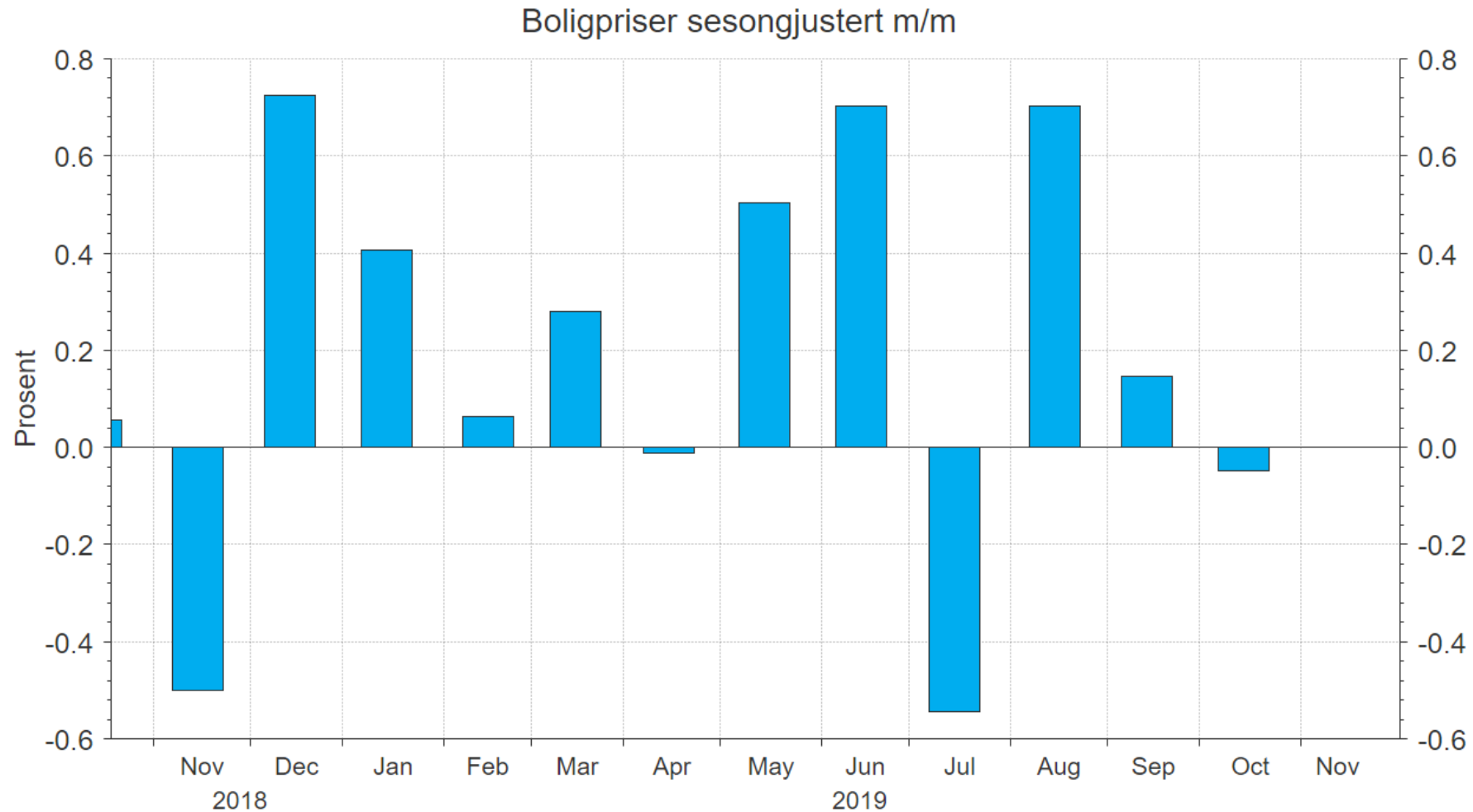
Innhold

- Status i boligmarkedet
- Renteoppgang og høyboligbygging demper temperaturen i boligmarkedet
- Svakere utvikling i internasjonal økonomi er kanskje den største risikoen inn i 2020
- Fortsatt god utvikling i norsk økonomi fungerer som en motvekt til renteoppgang, høy boligbygging og uro i internasjonal makro
- Prognose: Neste år blir kjøpers marked. Renteoppgang og høy boligbygging gir uendrede boligpriser i 2020



Boligmarkedet anno 2019 var i god balanse

Det bygges mange boliger, etterspørselen er høy og prisveksten moderat



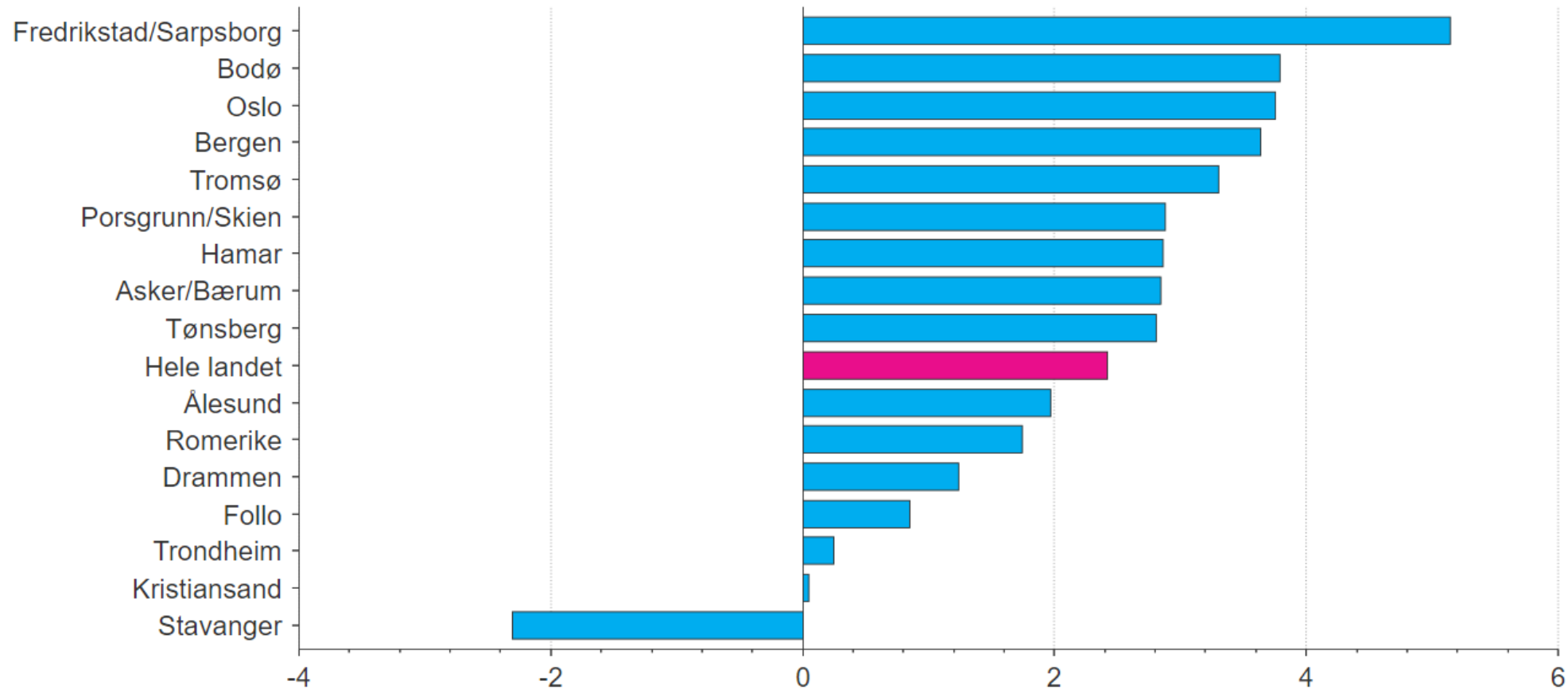
Source: Refinitiv Datastream og NBBL



Høyest prisvekst i Østfold siste 12 mnd

Drøye to prosent på landsbasis

Boligpriser. Endring siste år %

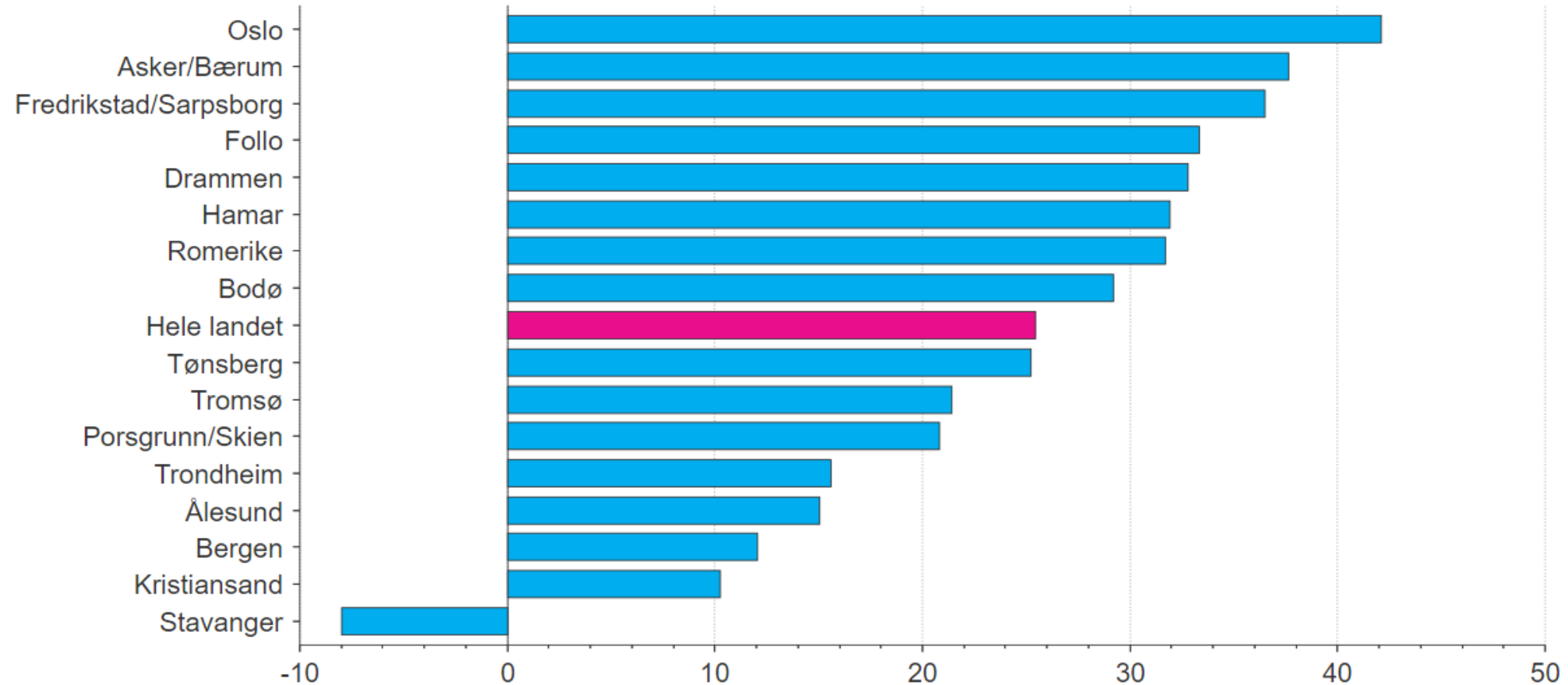


Source: Refinitiv Datastream og NBBL

Hovedstanden leder an på litt lengre sikt

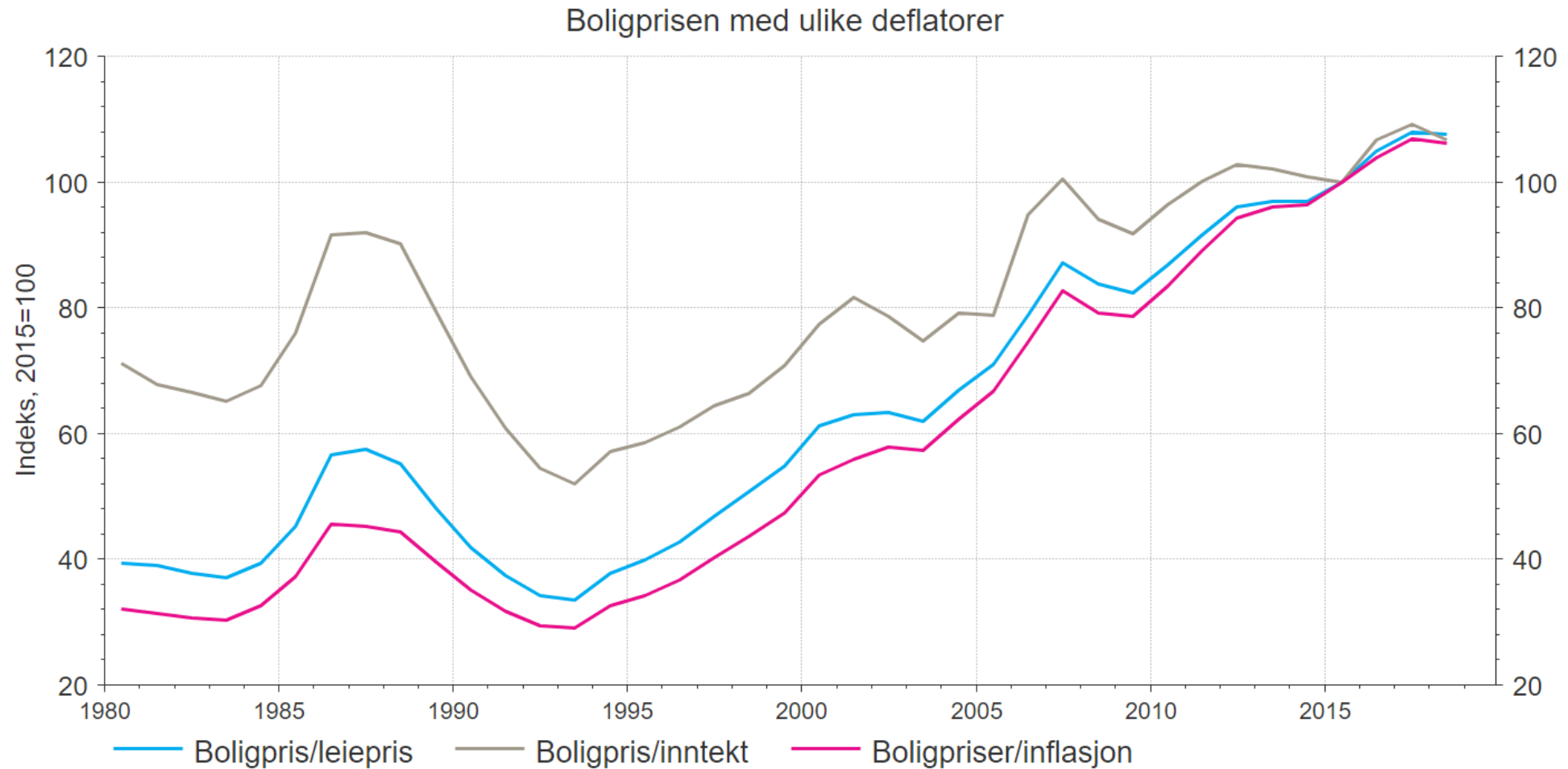
Mind the gap! 50 prosent forskjell på Oslo vs. Stavanger

Boligpriser. Endring siste 5 år i prosent



Source: Refinitiv Datastream & NBBL

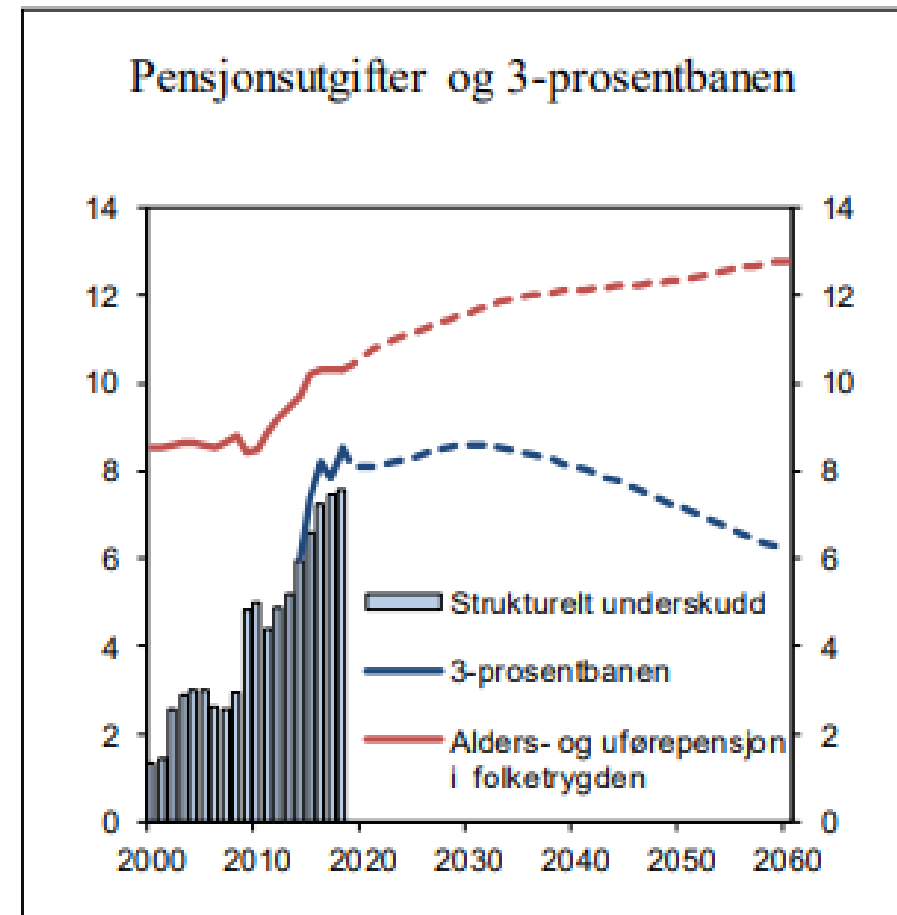
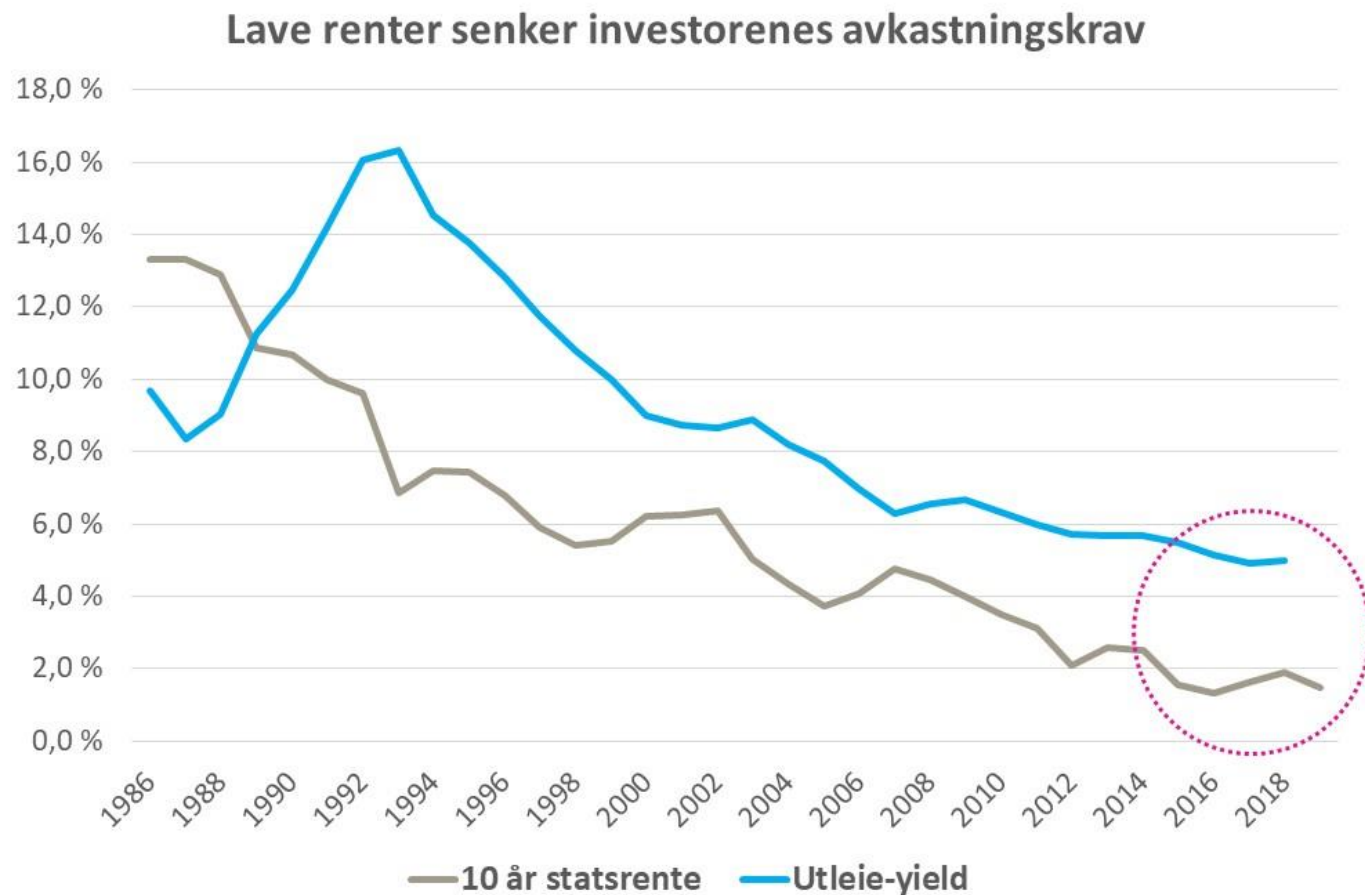
Boligprisene er høye, historisk sett



Source: Refinitiv Datastream & NBBL

Mye kan forklares av to megatrender

Lavere rente og innfasing av oljepenger i norsk økonomi, men begge snur nå

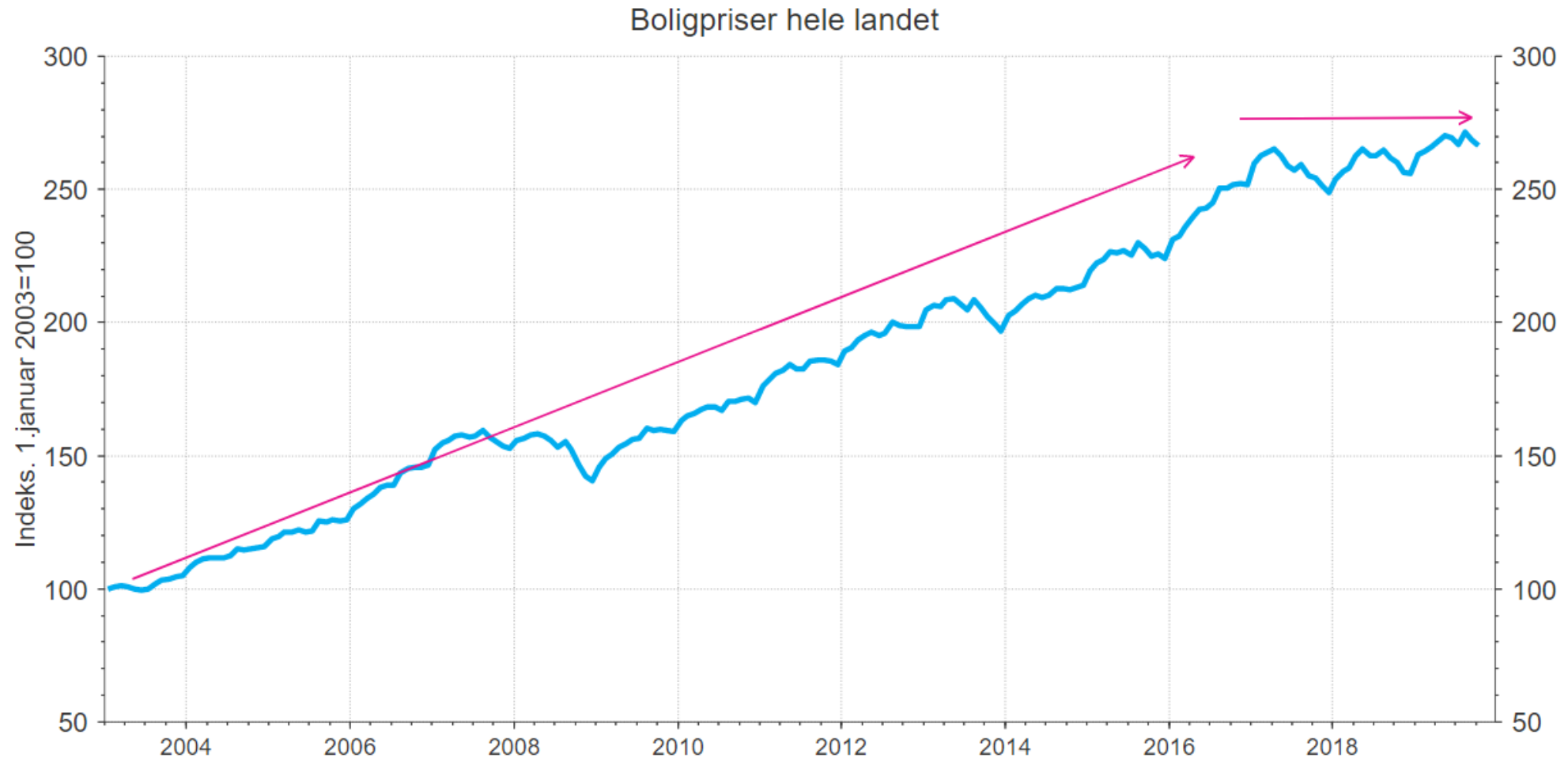


Kilder: NBBL, SSB og Nasjonalbudsjettet 2019

www.nbbl.no

Det gir et paradigmeskifte i boligprisveksten

På lang sikt svinger veksten nå rundt en lavere trendvekst



Source: Refinitiv Datastream & NBBL

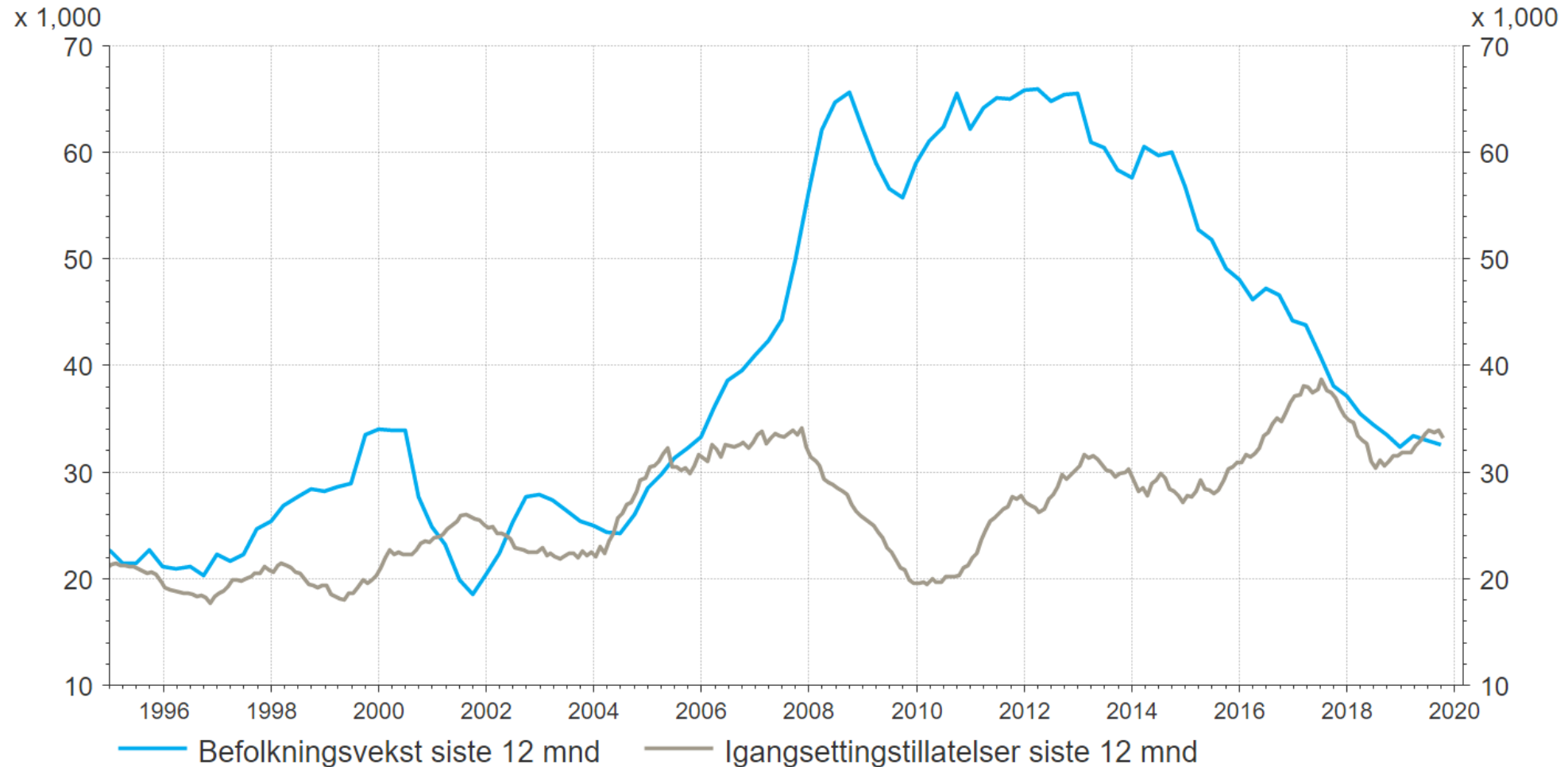
Renteoppgangen og høy boligbygging

To faktorer som demper temperaturen i boligmarkedet



Boligbyggingen er høy

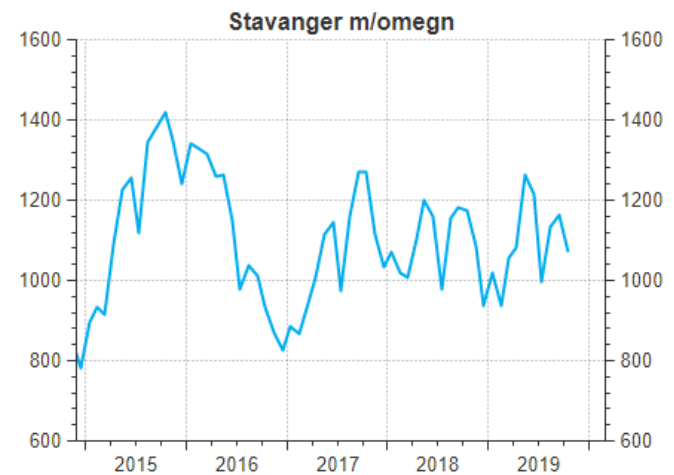
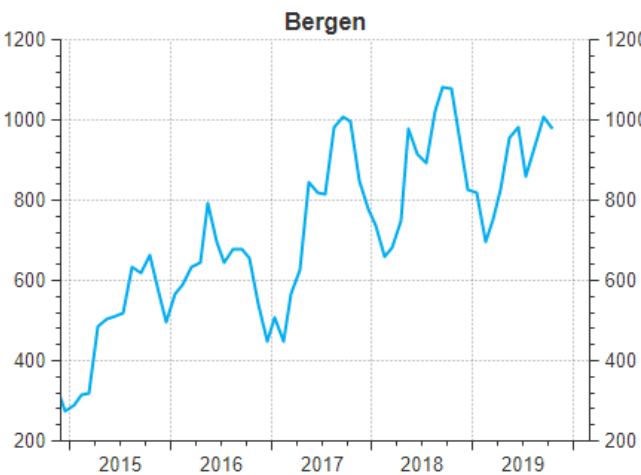
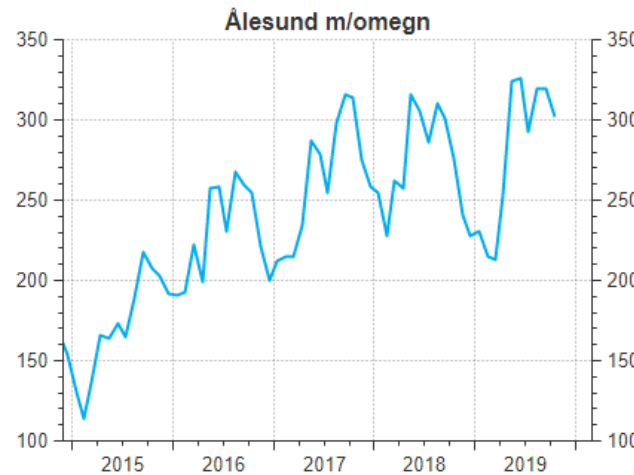
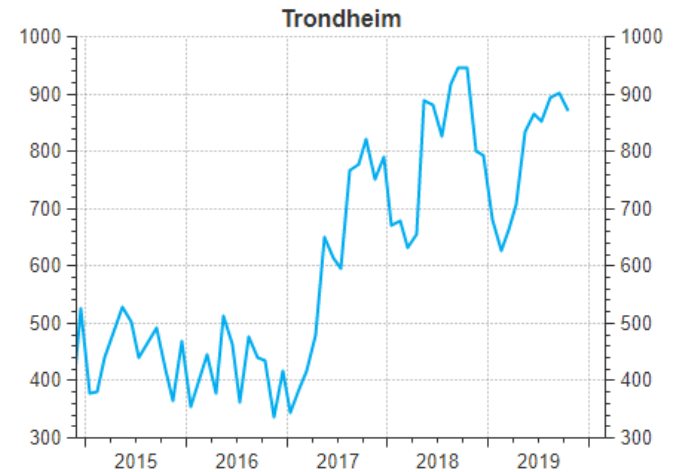
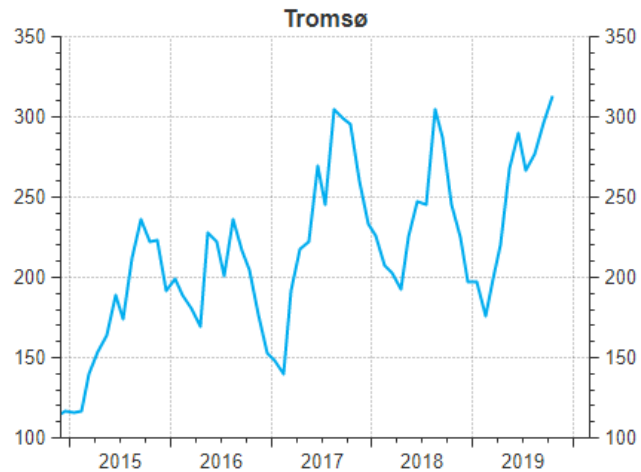
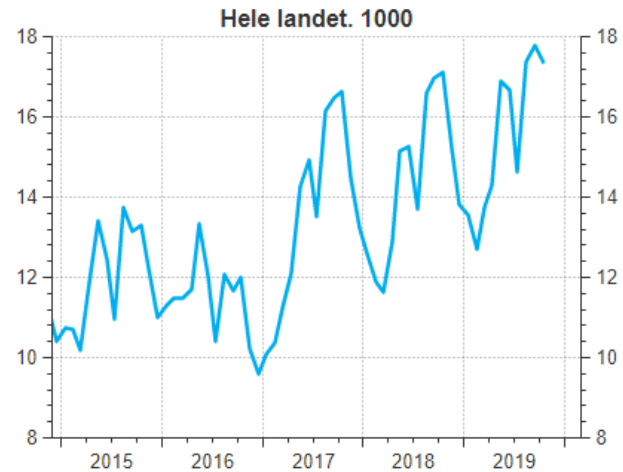
Det gir boligkjøper mye å velge mellom og demper presset i budrunder



Source: Refinitiv Datastream og NBBL

Dermed er det mange boliger til salgs

Antall boliger til salgs

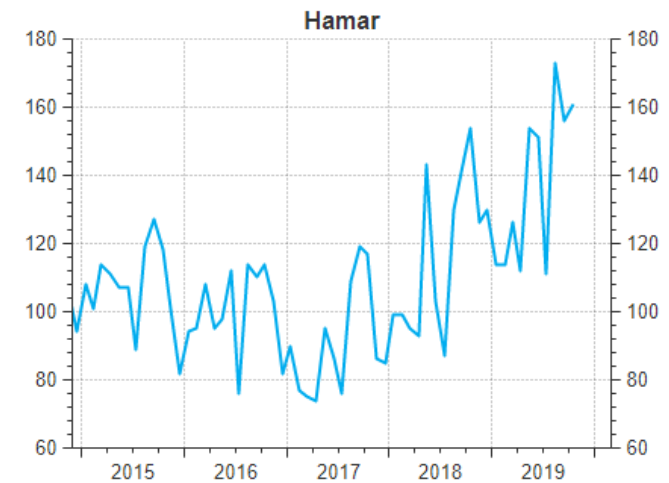
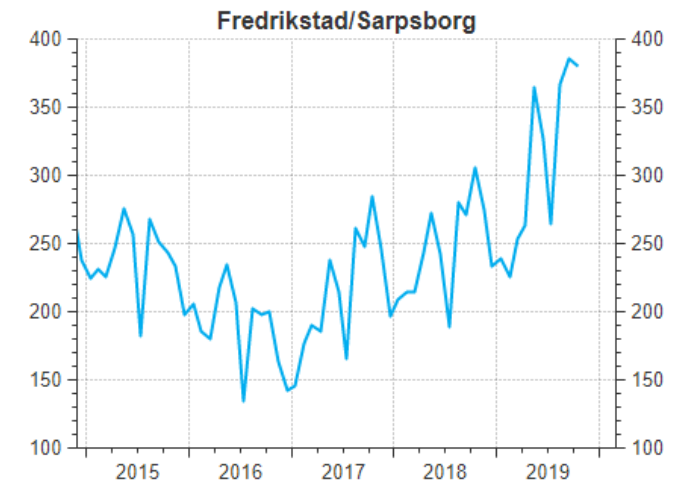
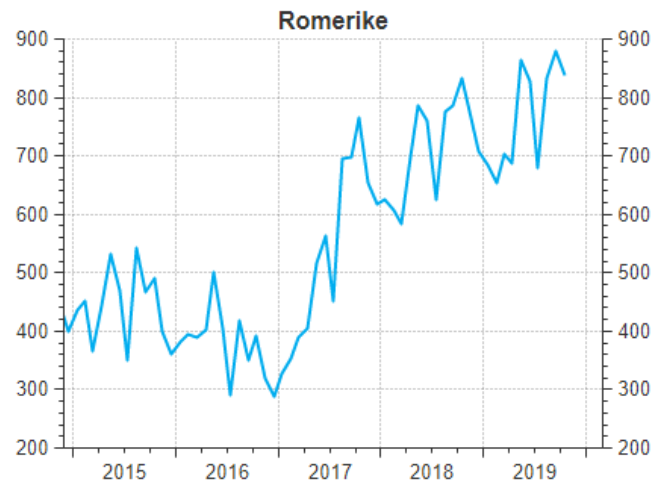
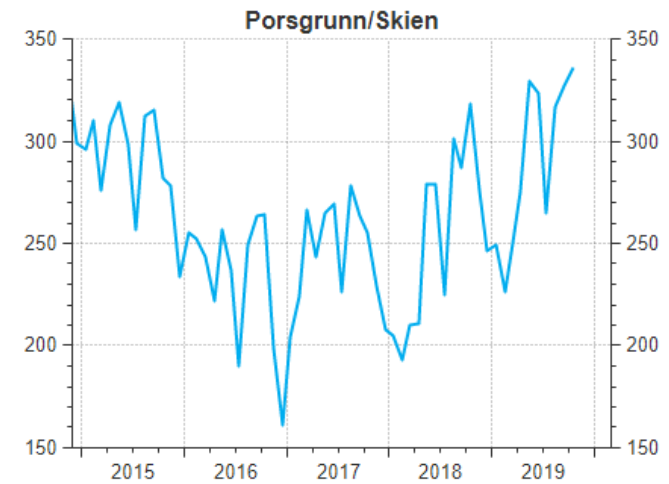
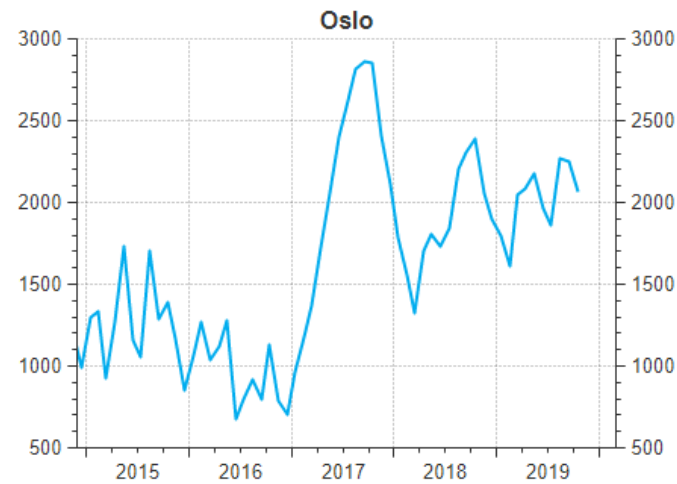
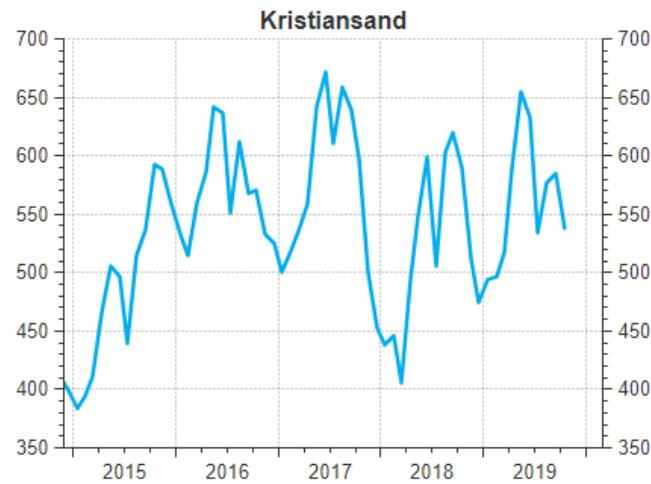


Source: Refinitiv Datastream og NBBL



... stort sett over hele landet

Antall boliger til salgs

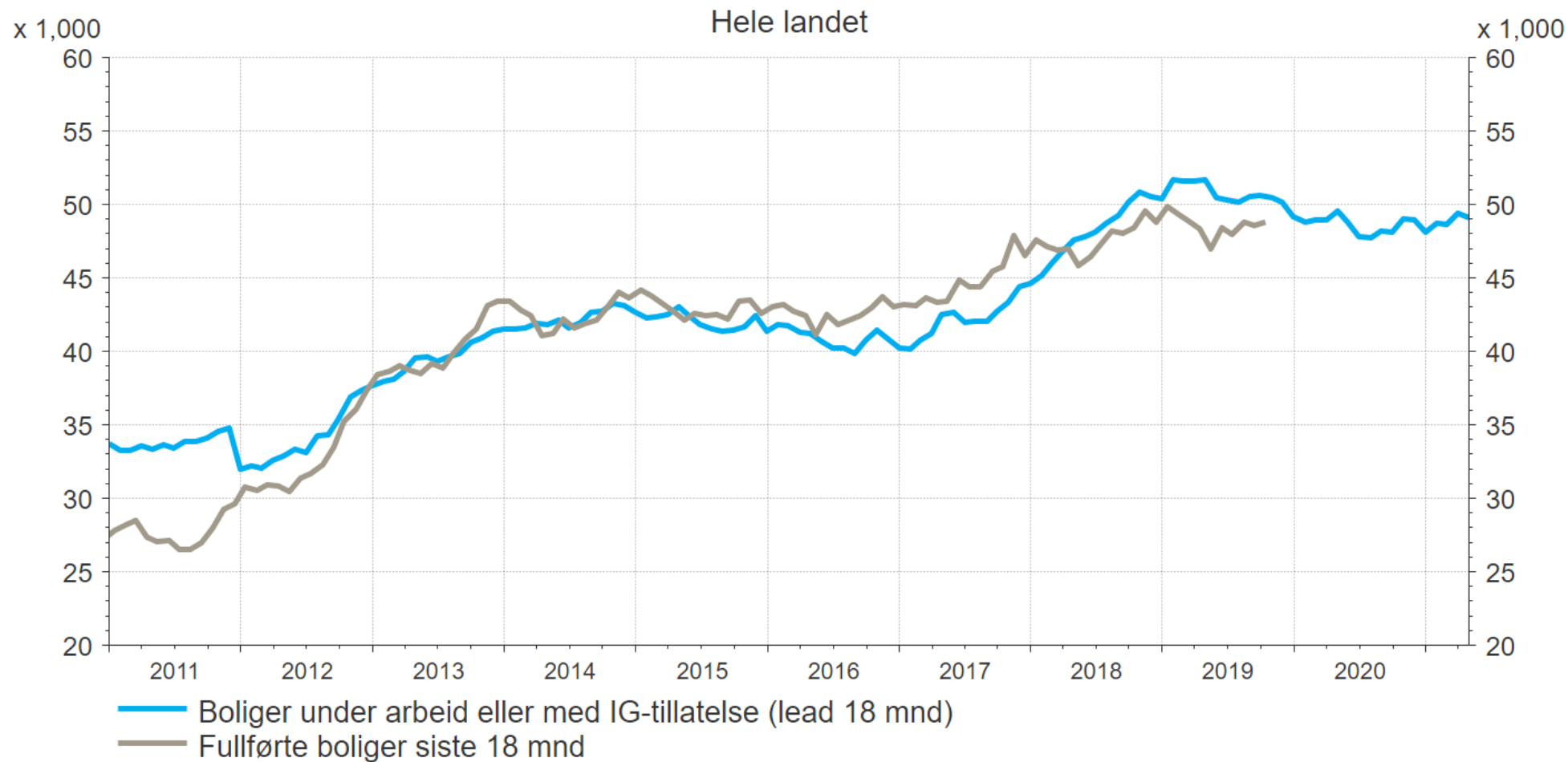


Source: Refinitiv Datastream og NBBL



Og presset avtar ikke med første

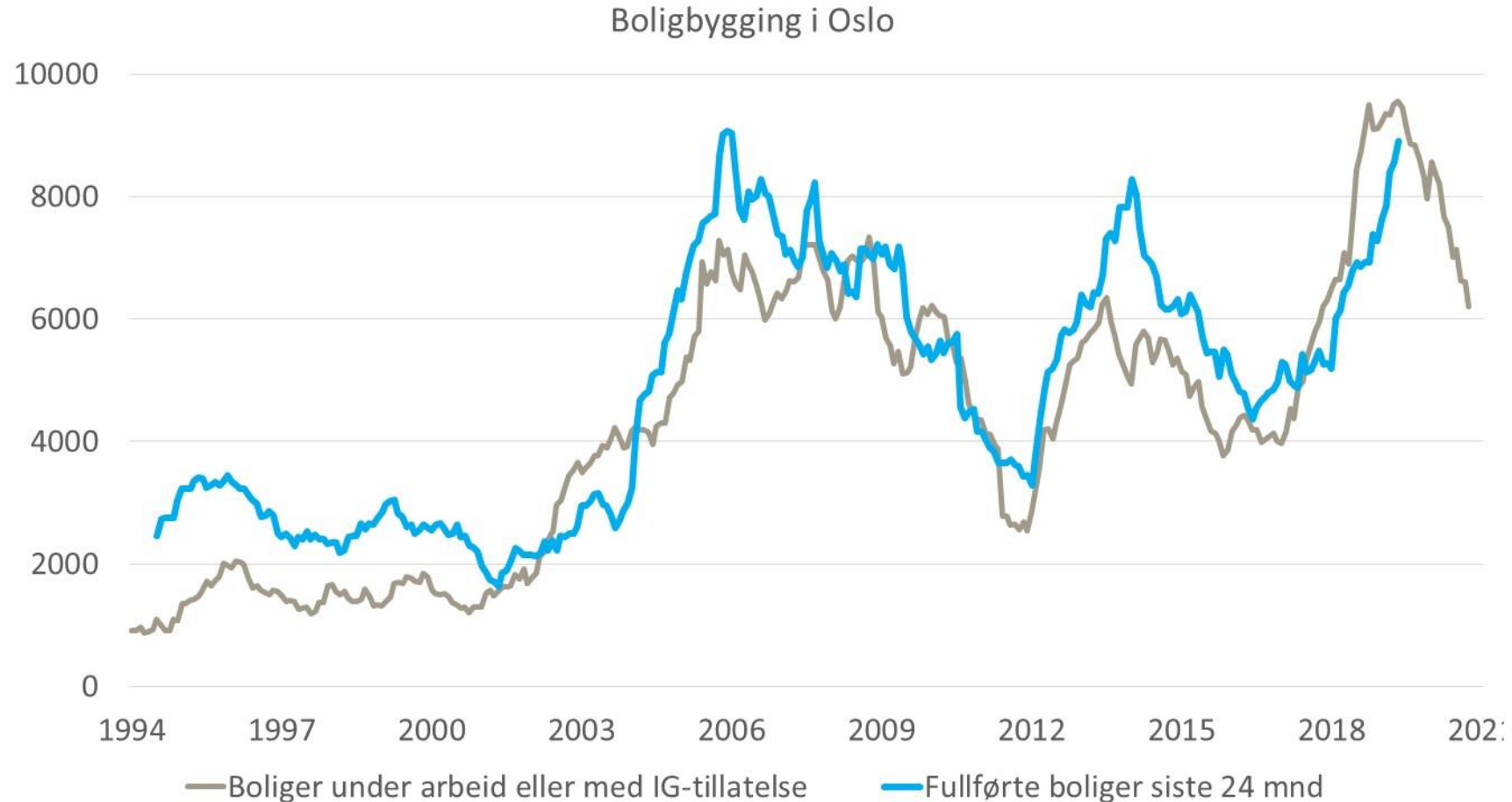
50.000 boliger under bygging indikerer en årlig rate på om lag 30.000 ferdigstilte



Source: Refinitiv Datastream og NBBL

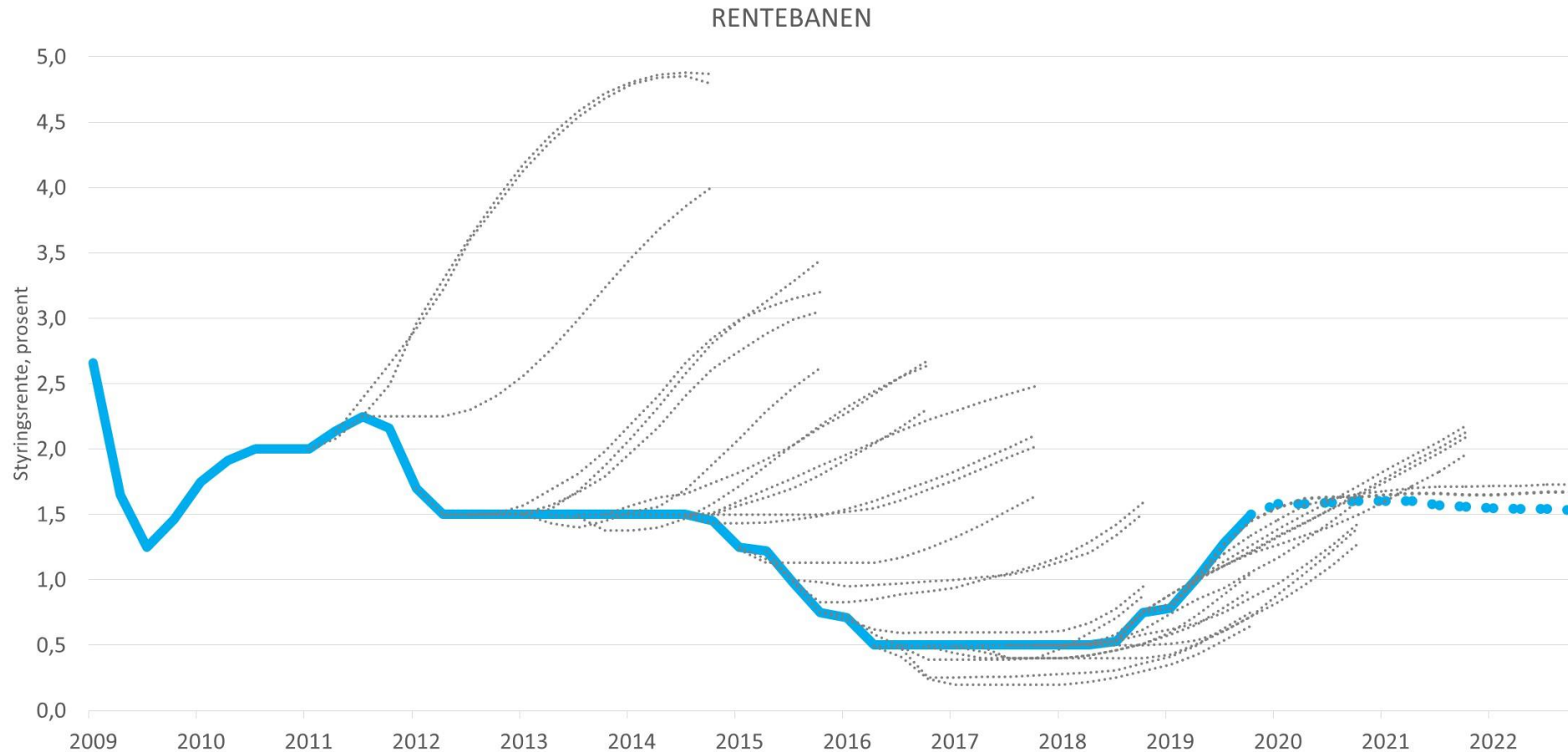
Men, er det grunn til å rope varsku i Oslo?

Boligbyggingen er høy i dag, men antall regulerte boliger har falt kraftig siste to år. Det kan gi grunnlag for boom-bust i boligbyggingen. Det er verdt å minne om at boligprisene i hovedstaden har steget 4 prosent det siste året, til tross for renteoppgang og rekordhøy boligbygging.



Fire renteøkninger demper prispresset

Etter med syv år med «ulv ulv», hevet endelig Norges Bank renten



Kilder: NBBL og Norges Bank

www.nbbl.no

Renten opp - boligprisen ned 10 prosent?

Alt annet like altså. Internasjonal forskning anslår at en renteøkning på ett prosentpoeng reduserer boligprisene med opp mot 10 prosent. Og det tar 2-3 før renteøkningen får full effekt på prisutviklingen.

Figure 1

Estimated effects of monetary policy shock

B. Real house prices

Percent

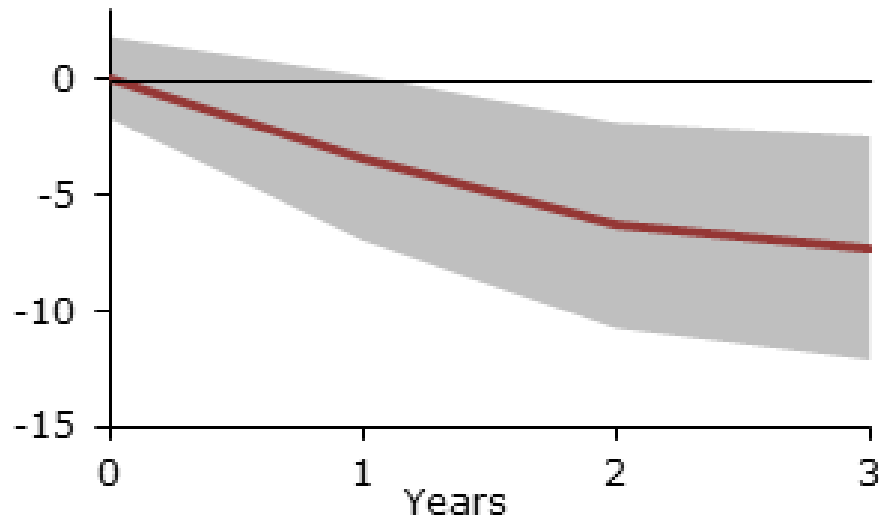


Table 1

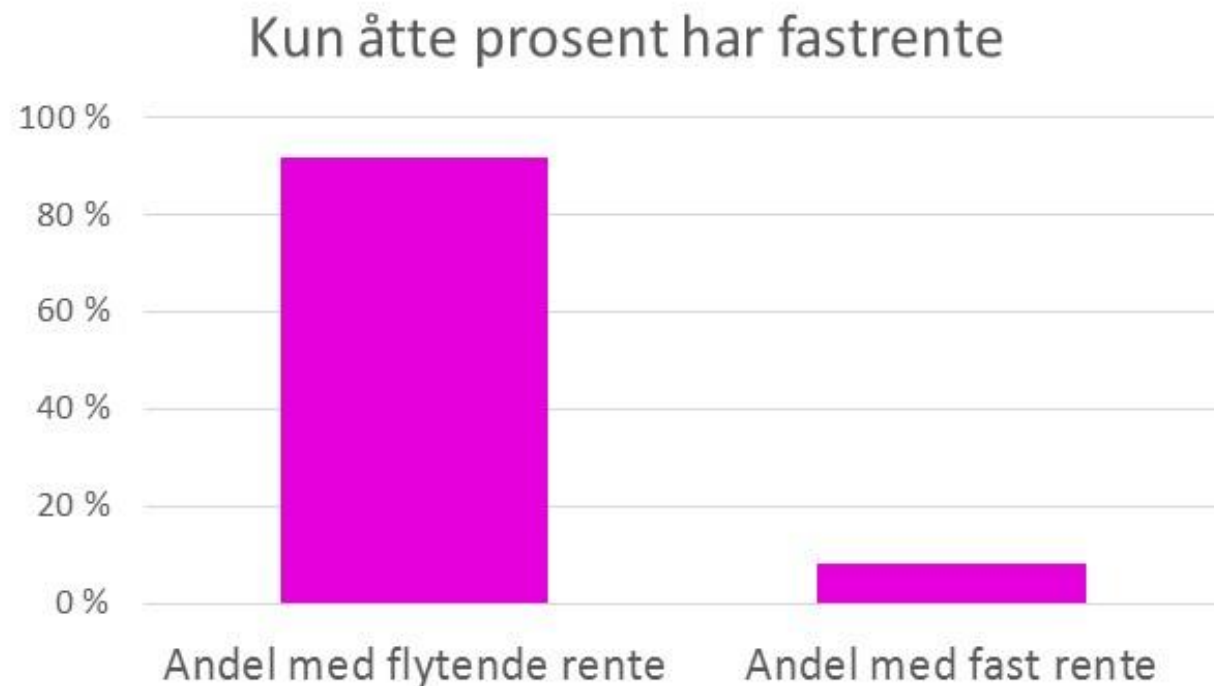
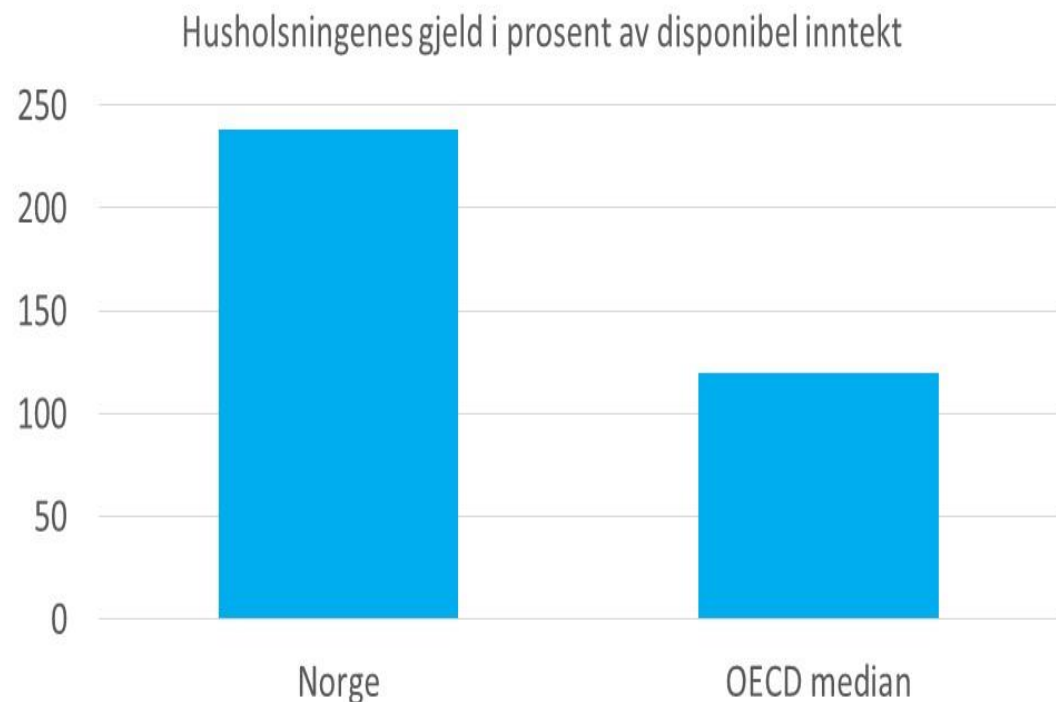
Estimated effects of monetary policy shock after two years

Source	# of countries	House prices	Economic activity	Ratio
Baseline estimates based on Jordà, Schularick, & Taylor (2015a)				
Full sample	17	-6.3	-1.9	3.3
Postwar sample	17	-8.2	-1.4	5.7
International evidence				
Sá, Towbin, & Wieladek	18	-7.8	-7.6	1.0
Assenmacher-Wesche & Gerlach	17	-10.8	-3.0	3.6
Goodhart & Hofmann	17	-7.2	-1.7	4.2
Iacoviello & Minetti	4	-8.8	-2.1	4.2
Calza, Monacelli, & Stracca	19	-2.3	-0.3	7.9
U.S. evidence				
Fratantoni & Schuh		-1.7	-2.1	0.8
Ungerer		-7.2	-9.3	0.8
Otrok & Terrones		-5.7	-1.9	2.9
Jarocinski & Smets		-7.8	-1.3	6.0
Del Negro & Otrok		-10.4	-0.9	12.0
Median				3.9

Note: Responses reported as percent change two years after the shock. Economic activity measured as real GDP except for the following: Otrok & Terrones, global GDP; Sá, Towbin, & Wieladek and Calza, Monacelli, & Stracca, private consumption; Ungerer, industrial production; Fratantoni & Schuh, real non-housing GDP; and Jordà, Schularick, and Taylor, real GDP per capita.

Norge antas å være blant de mest rentefølsomme

På grunn av høy gjeldsgrad og en forkjærlighet for rentegambling



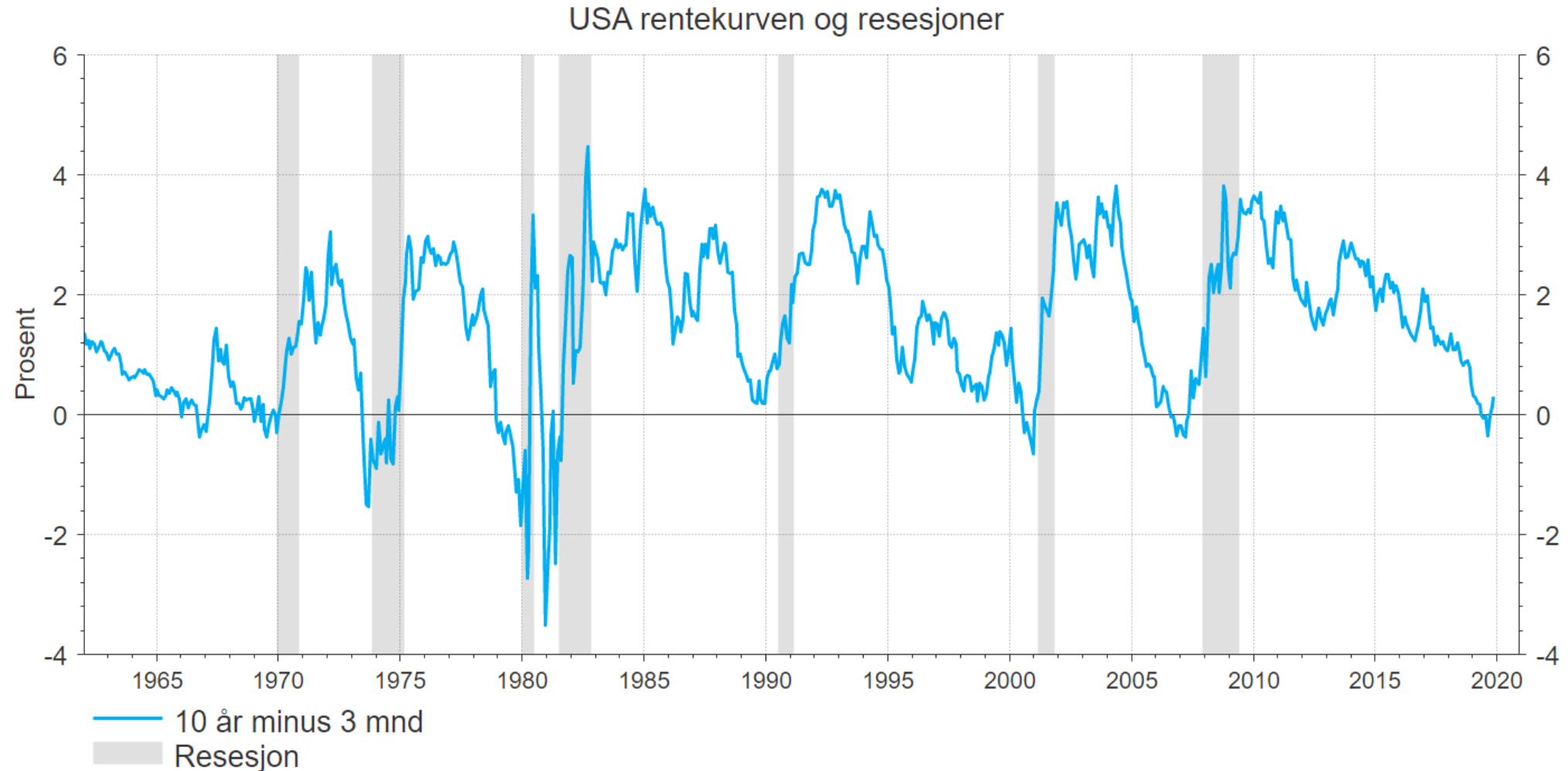
Internasjonal økonomi

Handelskrig, svakere makrotall og en moden syklus KAN påvirke norske boligpriser



Rentekurven signaliserer en moden oppgangsperiode

Da rentekurven blir negativ pleier det å følge en resesjon

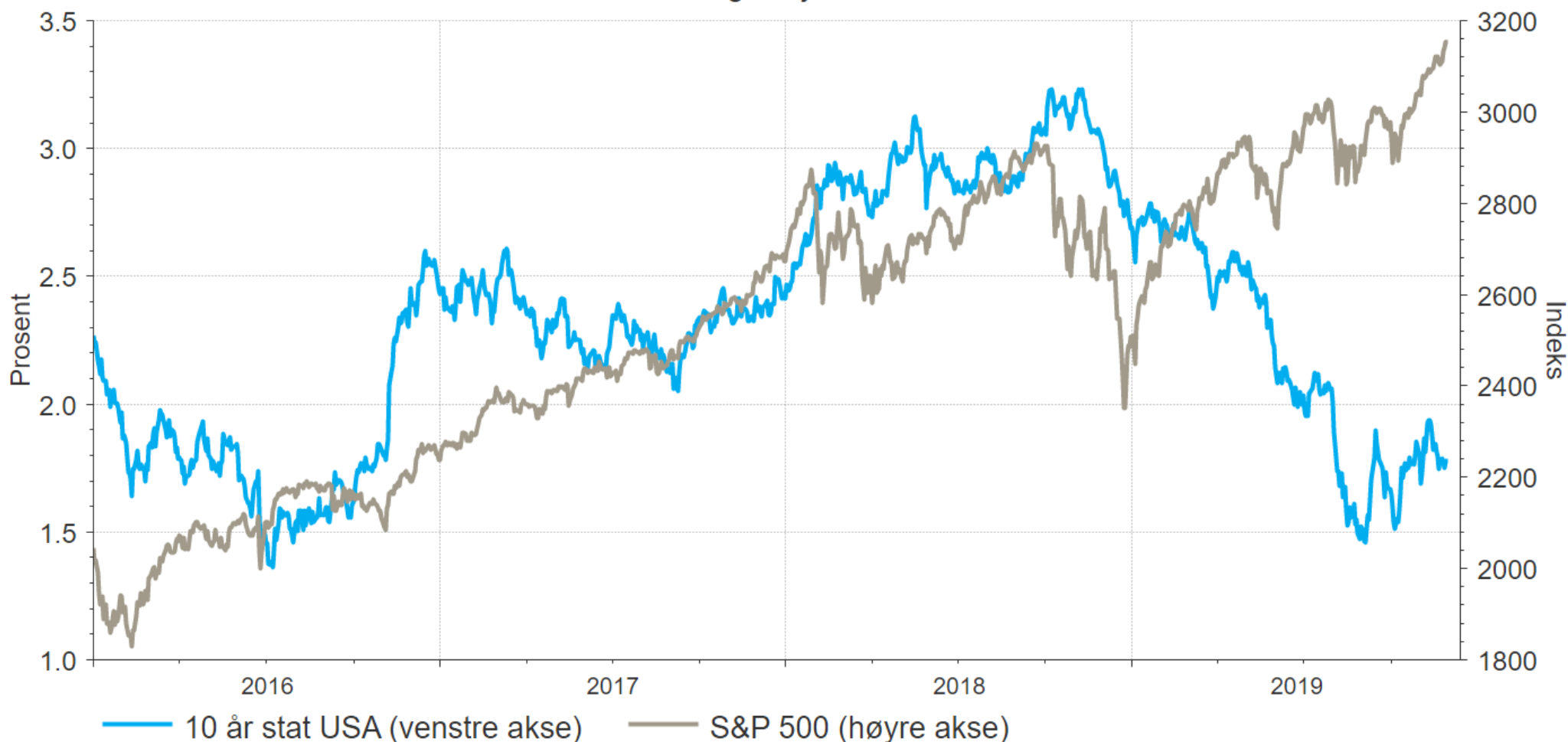


Source: Refinitiv Datastream & NBBL

Noen har tatt høyde for dårlige tider... rentemarkedet Andre ikke... aksjemarkedet



Rente og aksjemarkedet



Source: Refinitiv Datastream & NBBL

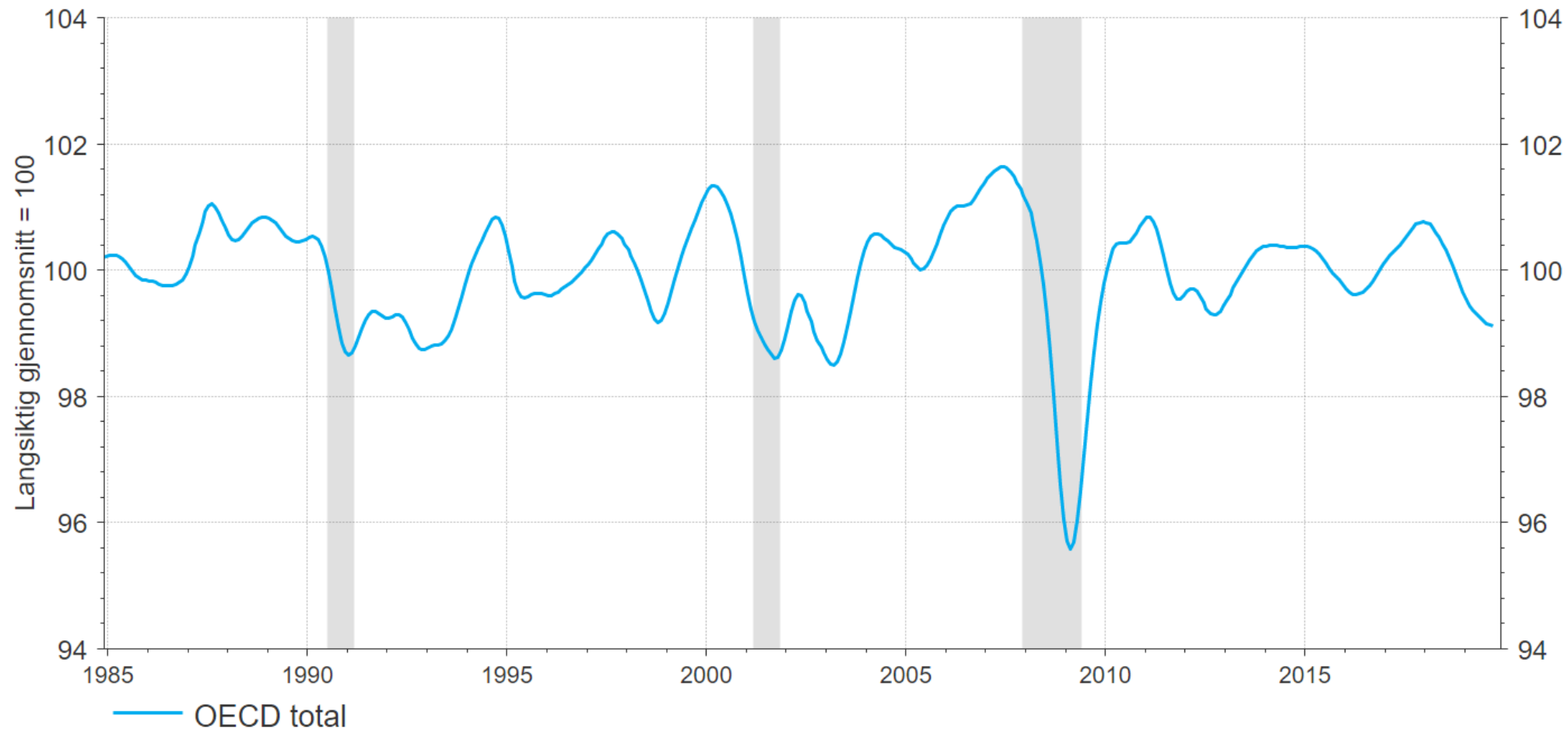
www.nbbl.no



Tegn til svakere makrotall internasjonalt

Men med kronisk volatile nøkkeltall er det naturligvis altfor å konkludere

OECD ledende indikatorer



Source: Refinitiv Datastream & NBBL

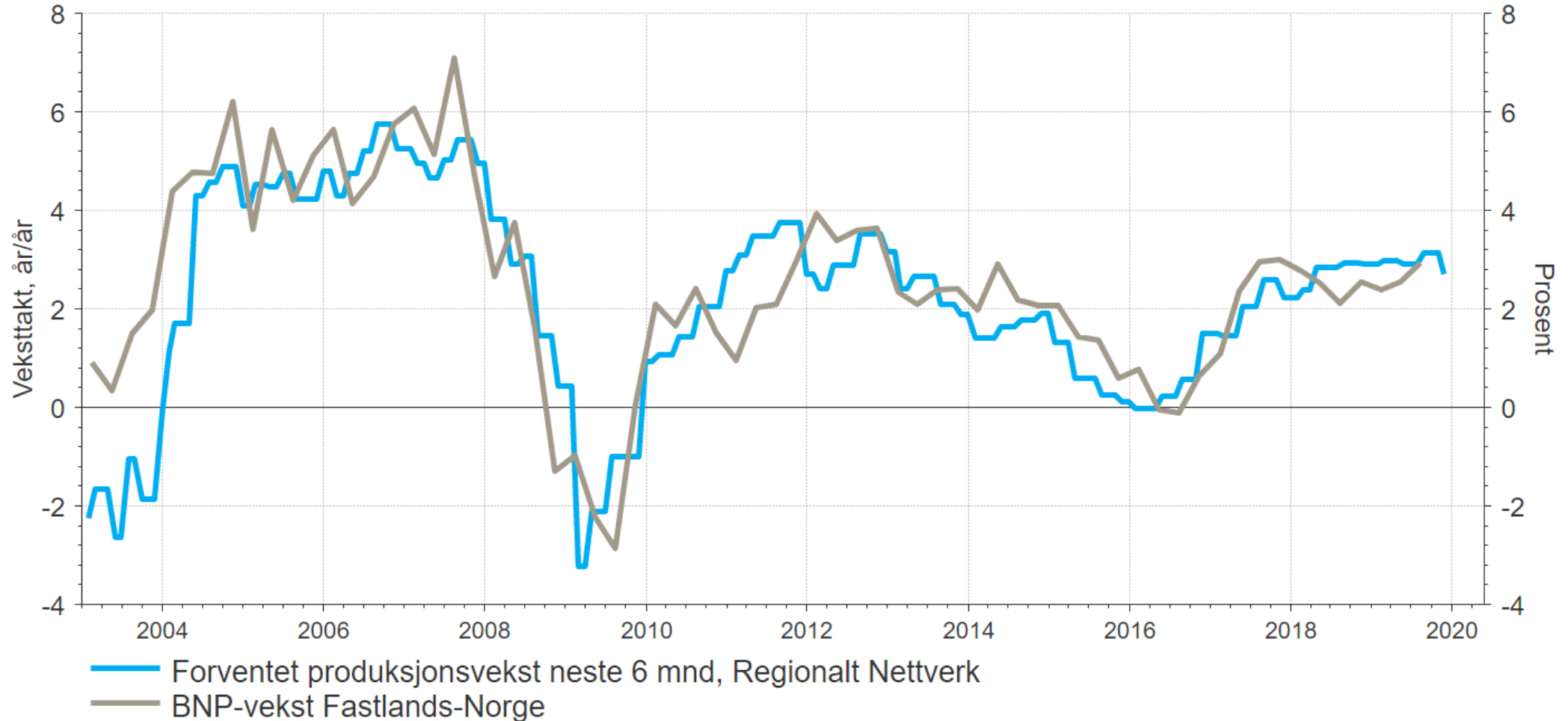
Norsk økonomi

Fortsatt solid utvikling gir en motvekt til økte rente, høy boligbygging og uro i internasjonal økonomi



God vekst i norsk økonomi

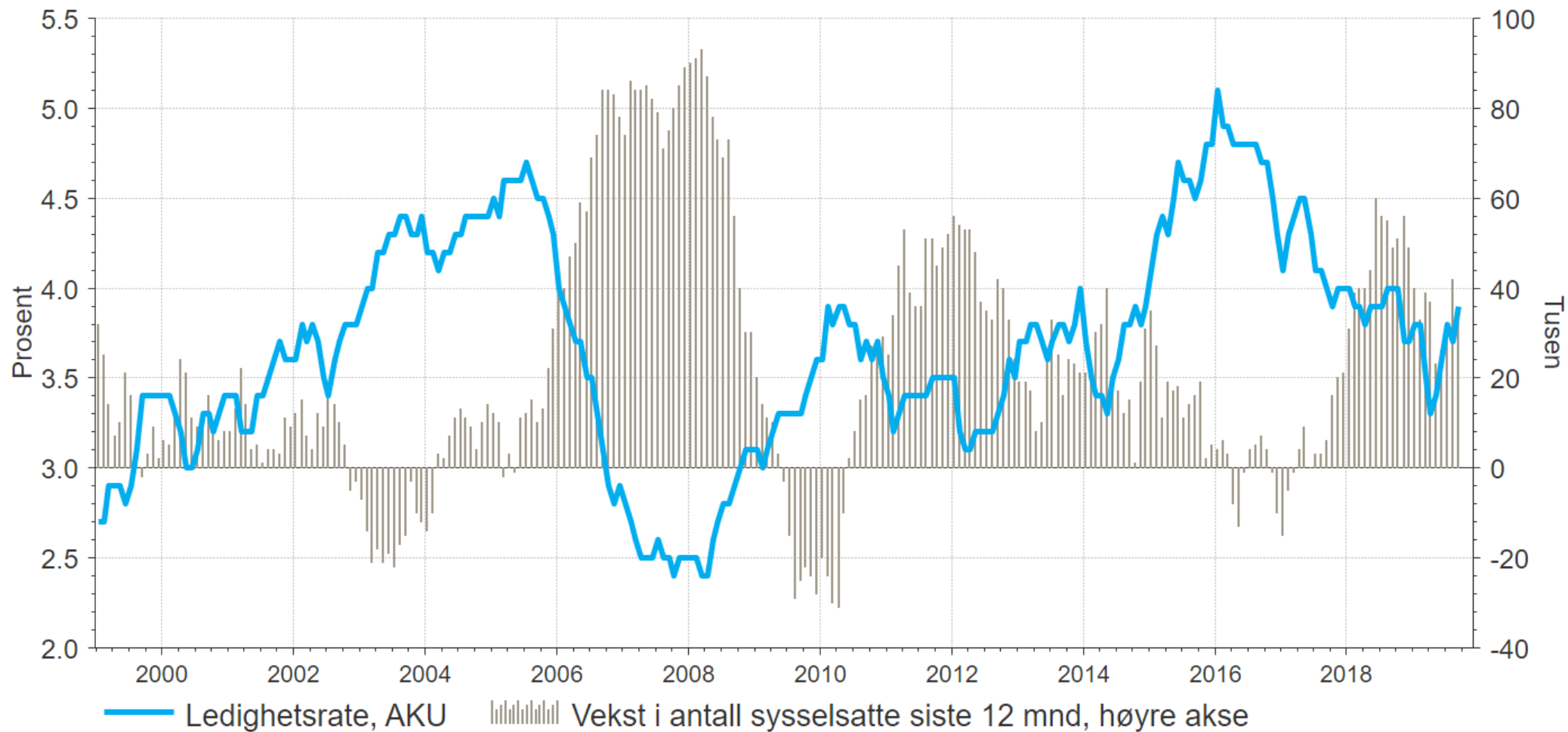
Regional nettverk indikerer en vekst på om lag tre prosent



Source: Refinitiv Datastream og NBBL

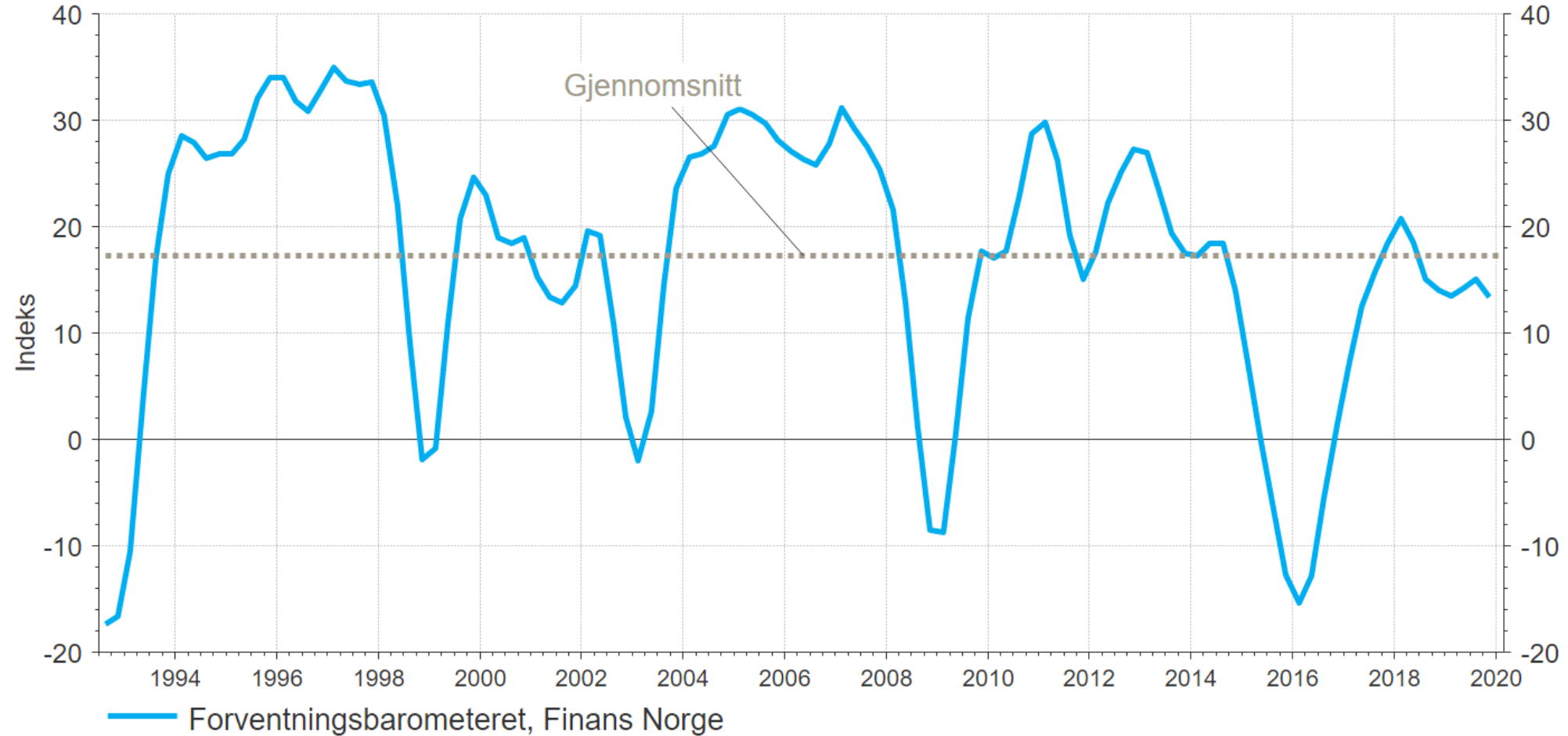
Arbeidsledigheten er lav

Og det ventes tiltagende lønnsvekst



Source: Refinitiv Datastream og NBBL

Husholdningene er nokså optimistiske



Source: Refinitiv Datastream og NBBL

Neste år blir kjøpers marked

Renteoppgangen og stor tilbudsside gir uendrede boligpriser i 2020

Det har vært en positiv utvikling i boligmarkedet de siste to årene, med høy boligbygging, god etterspørsel og moderat boligprisvekst. NBBL forventer at presset i markedet dempes ytterligere ett knepp inn i 2020 – noe som tilsier uendrede boligpriser. Forventningen baserer seg i hovedsak på to faktorer:

1. Norges Bank har økt styringsrenten fra 0,5 til 1,5 prosent. Det har vært en fornuftig og godt kommunisert innstramning fra sentralbanken. Norsk økonomi og boligmarkedet trengte noe strammere pengepolitikk. Forskning indikerer at en renteøkning på 1 prosentpoeng, alt annet like, reduserer boligprisene fra seks til ti prosent. Høy gjeldsgrad og stor andel flytende gir grunn til å anta at Norge ligger i øvre del av intervallet.
2. Det har blitt bygd rekordmange boliger de siste årene. Det bidrar til at det er mange boliger til salgs og at boligkjøper har mye å velge mellom, dermed blir det mindre press på visninger og lavere prisvekst. Det tar lang tid fra et byggeprosjekt starter opp til boligen står klar, vi har derfor god oversikt over tilbudssiden på kort sikt og det vil fortsatt ferdigstilles mange boliger også i 2020.

Historisk så vet vi at boligprisene sjelden flater ut og at svingningene innenfor et enkelt år kan være store. Det går fortsatt godt i norsk økonomi, men slik vi ser det er utviklingen i internasjonal økonomi som er den største risikofaktoren for boligmarkedet her hjemme i 2020. Vi har en lang oppgangsperiode bak oss og når ressursene begynner å bli knappe vris utfallsrommet og liten tue kan velte stort lass.

På lengre sikt har vi imidlertid lenge predikert at vi er inne i en ny æra for boligprisene. Rentebunnen er passert og innfasingen av oljepenger er i hovedsak bak oss. Boligprisveksten får dermed mindre drahjelp fremover og vil sannsynligvis svinge rundt en langt mer moderat trendvekst de kommende årene. En snikende bekymring her er imidlertid den lave reguleringstakten i hovedstaden. Høy boligbygging og lavere prisvekst de siste årene har vært ønsket både av politikere og næringen selv. Det er imidlertid ingen grunn til å hvile på laurbærene. Dersom boligbyggingen stopper opp, kan det føre til en ny priskarusell i hovedstaden om et par år. Det vil være særdeles uheldig i en tid der eierlinjen allerede presses og flere sliter med å etablere seg i boligmarkedet.



www.nbbl.no

