

28. februar 2022

Nye regler for boligsalg påvirker psykologien i boligmarkedet

Boligprisforventningene har tiltatt betydelig den siste måneden. Andelen som forventer stigende boligpriser har økt fra 59 til 65 prosent. - Noe av oppgangen kan sannsynligvis tilskrives nye boligsalgsregler, sier Christian Frengstad Bjercknes, sjeføkonom i NBBL.

NBBL fryktet flere juridiske konflikter da de nye reglene for kjøp og salg av boliger (avhendingsloven) ble innført ved nyttår.

– En bieffekt de færreste så for seg var effekten de nye reglene ville få for boligforsyningen. Balansen i boligmarkedet har vært mye mer sensitivt for lovendringene enn ventet, sier Christian Frengstad Bjercknes, sjeføkonom i NBBL.

Forventningsstyrt prisspiral

Strengere krav til tilstandsrapporter har medført at selgerne nå bruker lengre tid på å forberede boligen for salg. Færre boliger ute på markedet skjerper kampen om objektene. Konsekvensen ble den høyeste registrerte prisveksten noensinne i januar.

– NBBL forventer at effekten av avhendingsloven på boligtilbudet vil være midlertidig. Bortfallet av boliger vi nå opplever vil sannsynligvis bli tatt igjen i løpet av vårmånedene. Fundamentalt sett burde priseffekten over tid derfor være nokså moderat.

– Men det forutsetter at ikke psykologien i markedet har blitt endret. Svarene i Boligmarkedsbarometeret indikerer nemlig at forventningene til fremtidig prisstigning har tiltatt. I så fall kan det skape uheldige prisspiraler, der høyere prisforventninger og høyere prisvekst driver hverandre gjensidig, sier Frengstad Bjercknes.

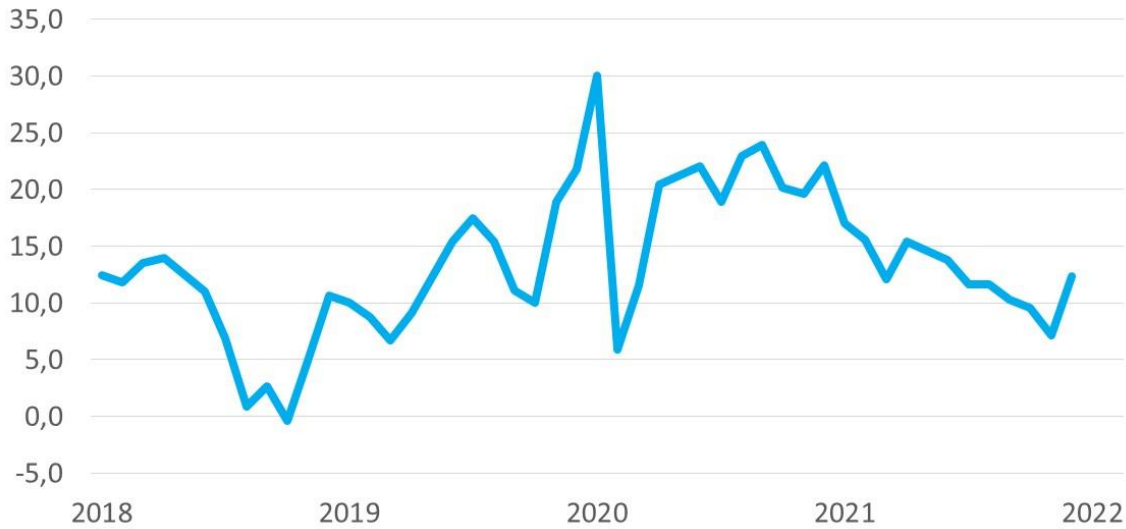
Fakta om undersøkelsen

Boligmarkedsbarometeret er en diffusjonsindeks basert på et landsrepresentativt utvalg på 1.000 personer som svarer på deres forventninger til boligprisutviklingen, boliglånsrenten og arbeidsmarkedet.

Blant de 1.000 spurte i februar tror 65 prosent på stigende boligpriser det neste året. Kun fem prosent tror på boligprisfall. Resterende respondenter tror enten på uendrede boligpriser eller har ingen formening. Samtidig forventer hele 85 prosent av respondentene høyere boliglånsrente det neste året. Kun fem prosent av respondentene oppgir at de frykter å miste jobben det neste året. Samlet innebærer det at Boligmarkedsbarometeret stiger fra 7,1 til 12,3 i februar. Oppgangen skyldes først og fremst at flere forventer høyere boligpriser. Det er kun mindre endringer i forventningene til boliglånsrenten og arbeidsmarkedet.

Boligmarkedsbarometeret

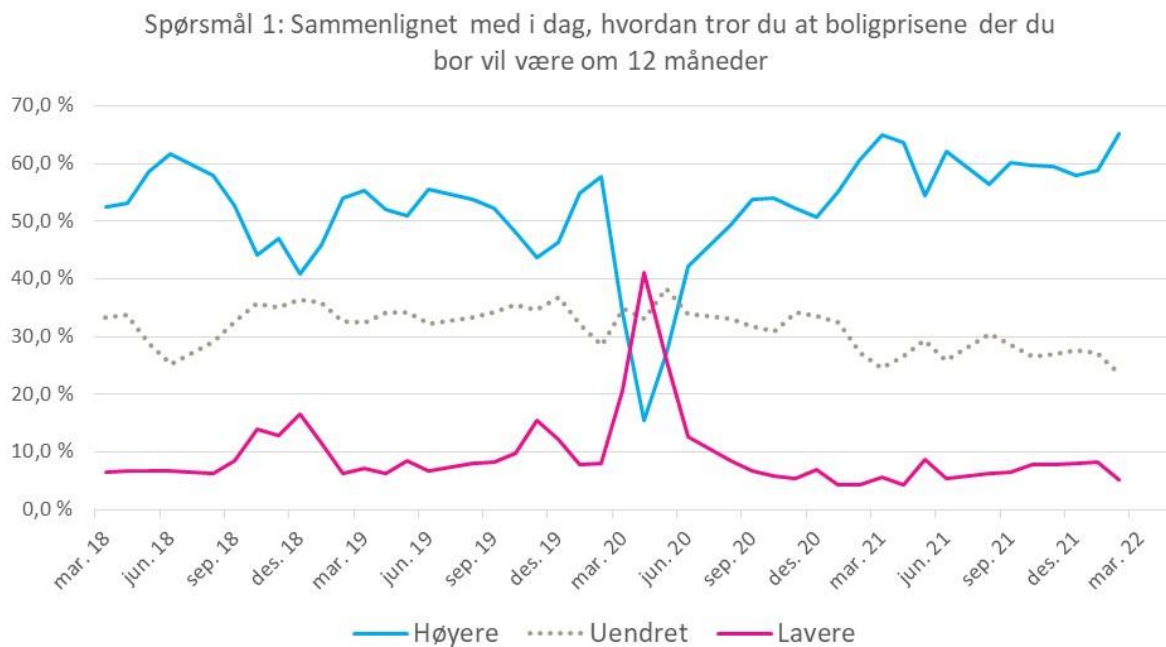
En diffusjonsindeks bestående av tre delspørsmål med forventninger til boligprisutviklingen, boliglånsrenten og egen arbeidssituasjon.



Kilde: NBBL og Opinion AS

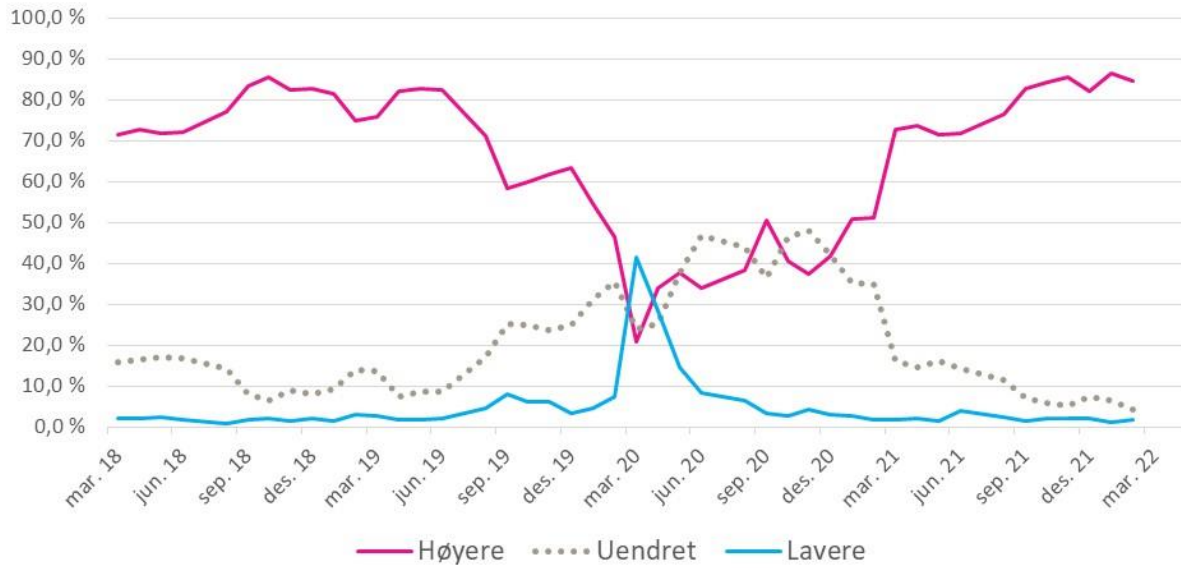
Svarfordeling på delspørsmålene

Boligprisforventninger



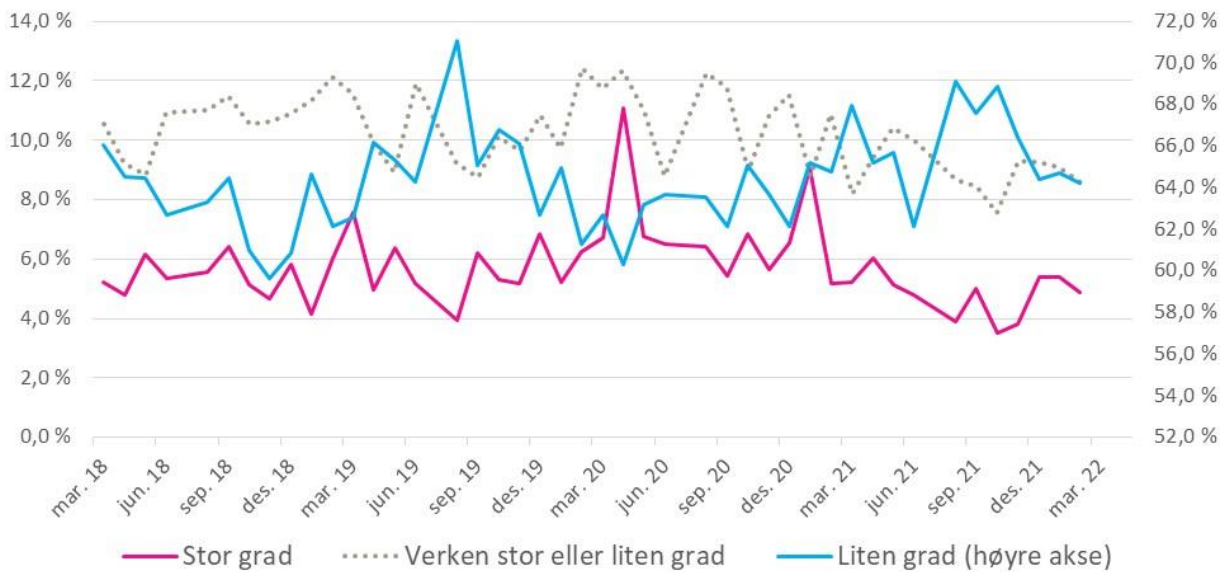
Renteforventninger

Spørsmål 2: Sammenlignet med i dag, hvordan tror du rentene på boliglån vil være om 12 måneder



Forventninger til arbeidsmarkedet

Spørsmål 3: hvilken grad er du bekymret for å miste jobben de neste 12 måneder



Faktaboks om undersøkelsen

Undersøkelsen er gjennomført av Opinion AS på et landsrepresentativt utvalg 18 år+, med 1000 respondenter. Data er vektet på kjønn, alder og geografi for å gjenspeile sammensetningen i befolkningen. Resultatene på de tre enkeltspørsmålene må tolkes innenfor feilmarginer på +/- 1,4-3,1 prosentpoeng. Målingen er gjennomført i perioden 8-14. februar. Samme spørsmålsbatteri vil stilles hver måned.

De tre spørsmålene som stilles hver måned

Spørsmål 1: Sammenlignet med i dag, hvordan tror du nivået på boligprisene der du bor vil være om 12 måneder?

Alternativer: Mye høyere – Litt høyere – Uendret – Litt lavere – Mye lavere – Ikke sikker

Spørsmål 2: Sammenlignet med i dag, hvordan tror du rentene på boliglån vil være om 12 måneder?

Alternativer: Mye høyere – Litt høyere – Uendret – Litt lavere – Mye lavere – Ikke sikker

Spørsmål 3: I hvilken grad er du bekymret for å miste jobben de neste 12 månedene?

Alternativer: I svært stor grad – I ganske stor grad – I verken stor eller liten grad – I ganske liten grad – I svært liten grad – Ikke sikker/Ingen formening.

Barometeret beregnes etter følgende metode:

Q1 = Netto antall som forventer litt eller mye høyere boligpriser minus netto antall som forventer litt eller mye lavere boligpriser

Q2 = Netto antall som forventer litt eller mye lavere boliglånsrente minus netto antall som forventer litt eller mye høyere boliglånsrente

Q3 = Netto antall som i ganske eller svært liten grad er bekymret for å miste jobben minus netto antall som ganske eller svært stor grad er redd for å miste jobben

Boligmarkedsbarometeret = $(Q1+Q2+Q3)/3$

Beregning inneværende måned = $(60,1-82,7+59,6) / 3 = 12,3$