

28.april 2022

Trenden snur: nå tror færre på økte boligpriser

Ny måling viser at troen på høyere boligpriser faller fra rekordhøye nivåer og at flere forventer økt rente. – Kombinasjonen indikerer at den sterke boligprisveksten vi har sett hittil i 2022 avtar, sier Christian Frengstad Bjerknes, sjeføkonom i NBBL.

Boligmarkedsbarometeret er en månedlig undersøkelse fra NBBL som måler nordmenns forventninger til utviklingen i boligmarkedet.

- Den kraftige boligprisveksten etter nyttår har sendt boligprisforventningene til rekordnivåer. Apriltallene viser at tiden med kraftig prisoppgang er forbi, og at vi nå går mot et taktskifte i boligmarkedet. Nivået er fortsatt høyt, men det kan tolkes som at økt rente og kostnadsnivå begynner å bite på husholdningenes forventninger, sier Christian Frengstad Bjerknes, sjeføkonom i NBBL.

Prisveksten ble forsterket av endringene i avhendingsloven fra nyttår og forsinkelser i boligforsyningen i årets første måneder. NBBL mener at effekten har vært midlertidig og at vårslippet av boliger blir normalt. Renteoppgang og økt kostnadspress for husholdningene vil sannsynligvis dempe prisveksten ut året.

Flere forventer kraftig renteoppgang og boligprisforventningene dempes

Andelen som tror på høyere boligpriser det neste året har falt fra 65 til 58 prosent. Nivået er imidlertid fortsatt nokså høyt sammenlignet med et gjennomsnitt på 53 prosent siden barometerets oppstart i mars 2018.

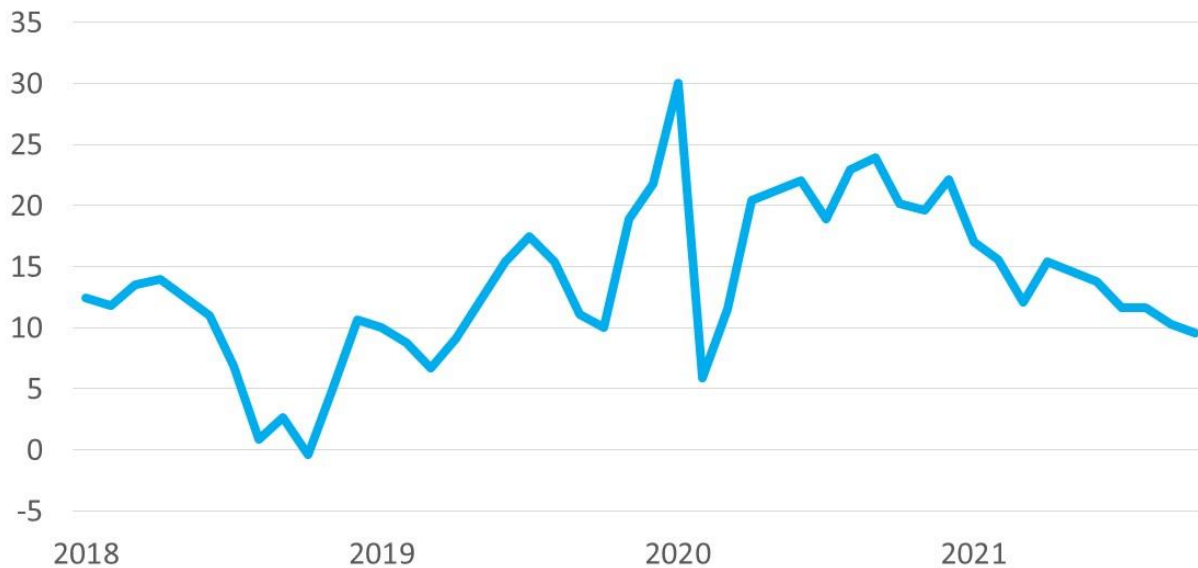
Hele 90 prosent av respondentene forventer høyere boliglånsrente det neste året. Her er det også verdt å merke seg at andelen som tror på en mye høyere rente om ett år har steget til 24 prosent. Til sammenligning var tilsvarende andel på kun fire prosent for ett år siden.

Kun 3,8 prosent av respondentene oppgir at de frykter å miste jobben det neste året. Det laveste nivået siden barometerets oppstart. Nivået reflekterer den store etterspørselen etter arbeidskraft vi ser i norsk økonomi. Høy grad av jobbtrygghet er en viktig faktor for husholdningene når de skal gjøre større investeringer, slik som boligkjøp.

Samlet innebærer de tre komponentene at Boligmarkedsbarometeret faller fra 11,7 i mars til 6,3 i april. Forventningene til boligprisene og boliglånsrenten trekker ned i april. Arbeidsmarkedet trekker isolert sett opp denne måneden, men altså ikke nok til å hindre en nedgang i barometeret.

Boligmarkedsbarometeret

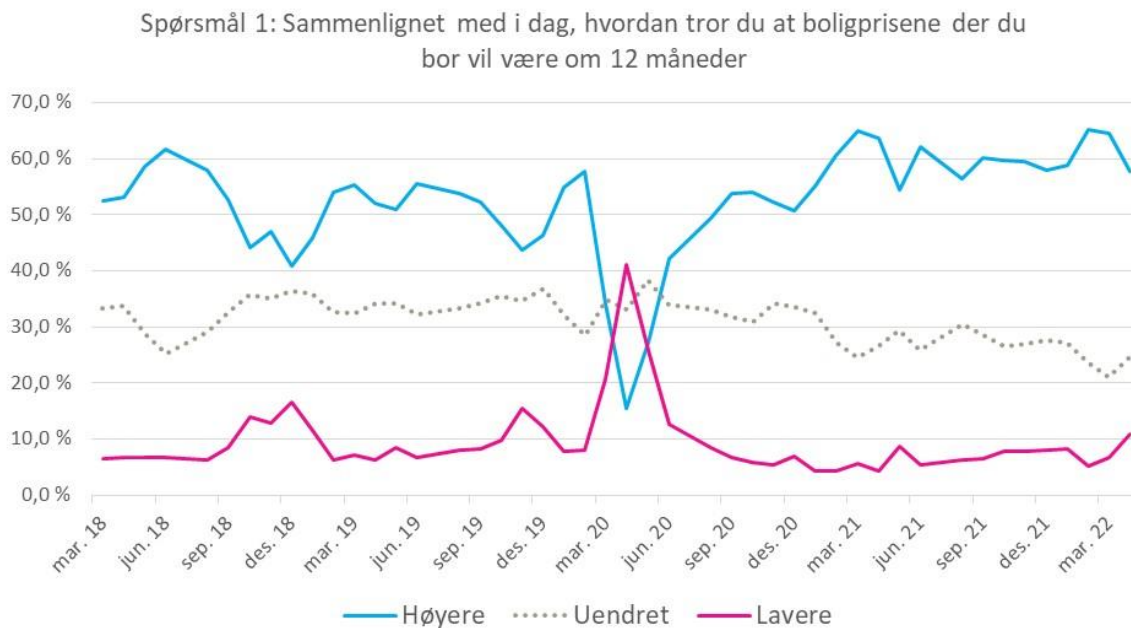
Boligmarkedsbarometeret er en diffusjonsindeks basert et landsrepresentativt utvalg på 1.000 personer som svarer på deres forventninger til boligprisutviklingen, boliglånsrenten og arbeidsmarkedet.



Kilde: NBBL og Opinion AS

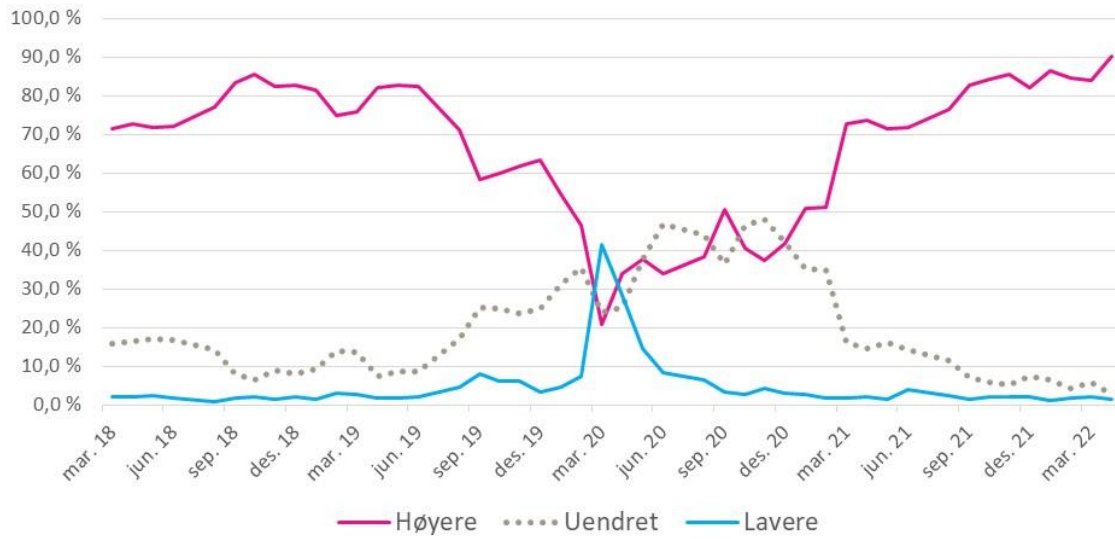
Svarfordeling på delspørsmålene

Boligprisforventninger



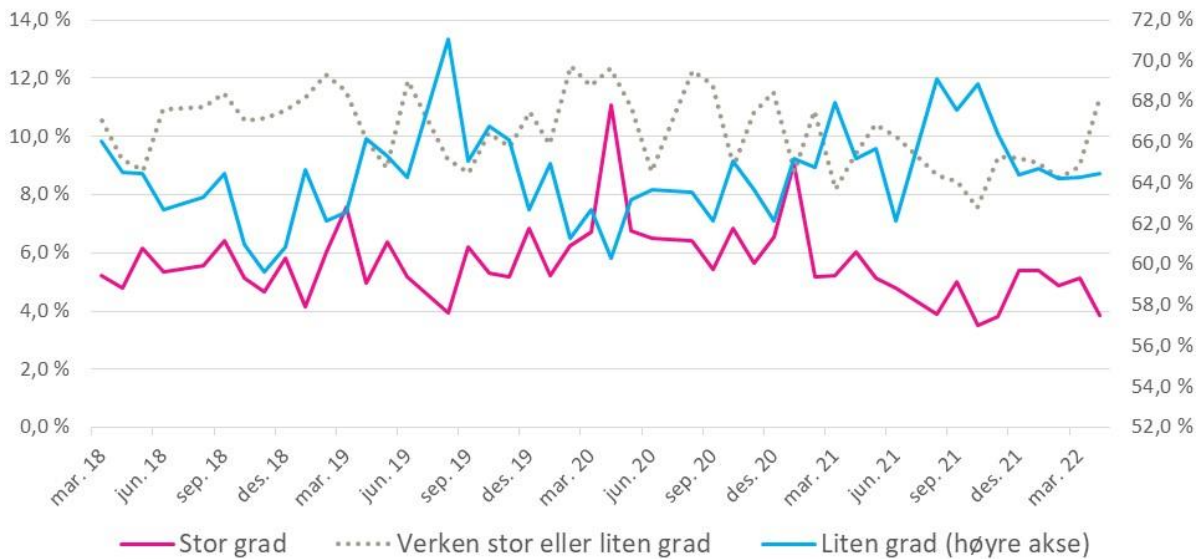
Renteforventninger

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 12-18. april. 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 = $(46,9-88,6+60,6) / 3 = 6,3$