

# Boligmarkedet 2017



---

# **BOLIGFAKTA**

Nr. 1 – 2017

# Boligprisene vil øke med 7-9 prosent i 2017

## Hovedtrekk for boligmarkedet i 2017

Ringvirkningene fra oljenedturen var mer begrenset enn fryktet og ledigheten går noe ned. Rentebunnen er nådd.



En raskere bedring i norsk økonomi enn først antatt og fortsatt lave renter bidrar til høy temperatur i boligmarkedet i 2017. Rentene er lave og husholdningenes forventninger er stigende. Høyere boligtilførsel og noe lavere ledighet trekker i hver sin retning. Huseiernes Landsforbund venter høy boligprisvekst i 2017.

Stigende boligpriser mange steder i landet, spesielt i andre halvår av 2016, har en tendens til å skape høye prisforventninger også fremover. Og motsatt drar gjerne en svak utvikling forventningene ned. Mange nordmenn, spesielt på Østlandet føler seg også rike grunnet stigende boligformuer. Vi venter at forventninger bidrar til et sterkt marked i 2017.

Det ekstreme trykket i Oslo-markedet fortsetter inn i 2017 og avtar først i 2018. Byene i randsone til Oslo blir med på veksten.

Østlandet opplever svært god prisvekst i 2017, med Oslo som motor. Byene i randsonen til hovedstaden som Drammen, Hamar og byer/tettsteder i Akershus og Østfold har også høy vekst. I Oslo er fortsatt underskuddet av boliger stort og boliggetterspørselen svært høy, også etter sekundærboliger.



De store og mellomstore byene i øvrige deler av landet bortsett fra i Vest, har også moderat til god vekst i boligprisene i 2017. Lave renter, et bedret arbeidsmarked og investeringer i bolig til utleieformål i byene trekker opp. Trondheim og Bodø får en sterk utvikling og Bergen og Tromsø er ventet å få moderat vekst. Vi tror fortsatt på en svak utvikling i Rogaland og spesielt Stavanger, selv om det er flere tegn til bedring i regionen.

# Huseiernes Landsforbunds boligprisprognose

## Store regionale forskjeller i boligbalansen

Sterk vekst i igangsettingstallene har ført til bedre boligbalanse i mange områder sammenlignet med i fjor. Østlandet bidrar imidlertid til et boligunderskudd nasjonalt på rundt 2000 boliger.

Boligunderskuddet i Oslo er på hele 3 900 boliger, mens balansen er positiv i Akershus. Det er derfor ventet økt befolkningsvekst til Akershus, og dermed et større boligbehov enn anslått her. Det er et overskudd av boliger i Tromsø og et lite overskudd i Bergen som drar ned prisprognosen for de respektive byene. Stavanger og Rogaland er i tilnærmet balanse etter en periode med boligoverskudd.

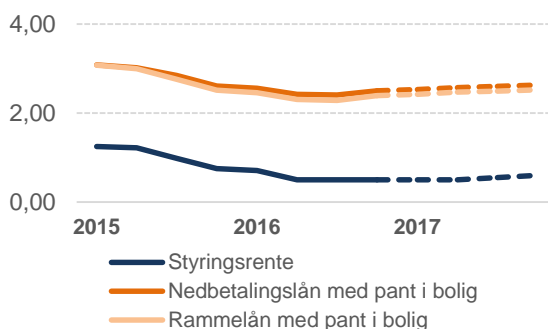
Kilde: Prisprognosene viser til snittveksten i årspriser fra Eiendom Norge, Finn.no og Eiendomsverdi og er inkludert overheng.

By/region	Prisprognose 2017	Vekst i boligbehov	Forventet nye boliger	Bolig-overskudd
Norge	7 - 9	33 500	31 500	-2 000
Oslo	12 - 13	7 500	3 900	-3 600
Akershus	9 - 10	3 800	4 350	550
Drammen	9 - 10	600	600	0
Hamar	8 - 9	160	100	-60
Østfold	7.5- 8.5	1 800	1 400	-400
Fredrikstad	7 - 8	500	400	-100
Kristiansand	3 - 4	650	600	-50
Trondheim	7 - 8	1 400	1 800	400
Ålesund	4 - 5	300	200	-100
Bodø	6.5 - 7.5	300	350	50
Bergen	5 - 6	1 500	1 700	200
Tromsø	4 - 5	450	900	450
Stavanger	-1 - 0	350	400	50
Rogaland	0 - 1	2 700	2 650	-50

## De viktigste faktorene bak boligprisdannelsen i 2017

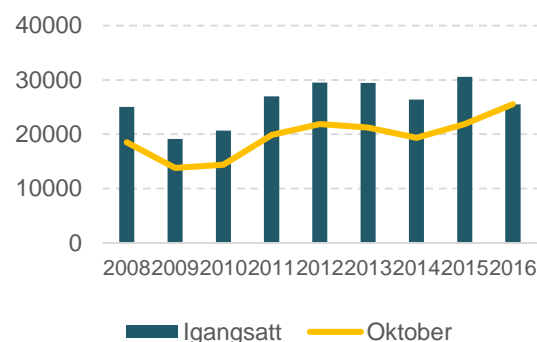
### Stabile lave renter

Flere banker har oppjustert boliglånsrentene sine den siste tiden og det forventes en svak renteoppgang de neste årene. Rentene er imidlertid fortsatt ventet å være stabilt lave i hele 2017, noe som bidrar til høy fart i boligmarkedet.



### Bedring i boligbalansen

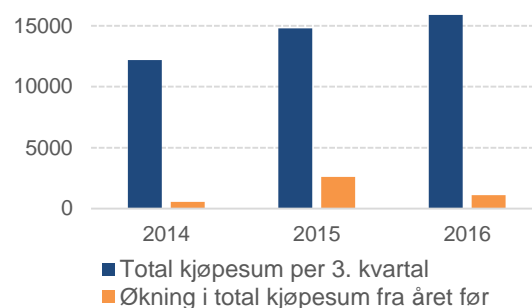
Antall igangsatte boliger har vært høyt det siste året. Spesielt er dette tilfellet i flere av de store byene hvor prisveksten har vært svært høy de siste to årene. Bedre samsvar mellom etterspørsel og tilbud av boliger er forventet å dempe veksten i boligprisene regionalt. Unntaket er det store boligunderskuddet i Oslo som forplanter seg videre i Østlandsregionen.



### Norsk økonomi på vei opp

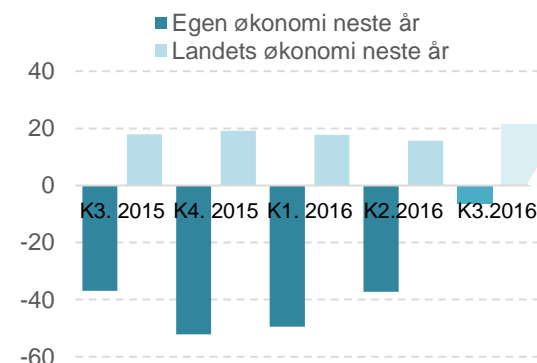
Norsk økonomi er på vei til å ta seg opp. Det er ventet økt inntektsvekst og sysselsettingsrate i 2017. Vi ser en tendens til økt forbruk av luksusgoder blant husholdningene. Økt boligformue som følge av sterk prisvekst i boligmarkedet er sammen med lave renter viktige bidragsyttere til dette.

### Omsetning av fritidsboliger (mill)



### Økt optimisme hos husholdningene

Stadig flere i den norske befolkningen er positive til både landets økonomi og egen økonomi. Spesielt har andelen som tror på en bedret nasjonal økonomi det neste året økt betraktelig den siste tiden. Positive fremtidsutsikter gir optimisme også i boligmarkedet.



Kilder: Rentestatistikk er fra Norges Bank og SSB. Renteprognoiser for 2017-2018 fra NyAnalyse. Igangsettingstall og fritidsboligstatistikk er fra SSB. Forventninger om egen og landets økonomi neste er fra Finans Norges Forventningsbarometer.

## Dette påvirker boligprisene i 2017

### Forsiktige renteøkninger fra bankene

Den sterke boligprisveksten i 2016 er særlig begrunnet i at boliglånsrentene er nede på ca. 2 prosent i store kundesegmenter. Dette er en halvering fra rentenivået i 2013/2014 og gjør det mulig å låne mer enn tidligere til lavere kostnad.

En ny utvikling de siste månedene er at flere av de største bankene har økt sine boliglånsrenter med 0,1-0,2 prosentpoeng. Dette skyldes at det utenlandske pengemarkedet er blitt noe dyrere. Psykologien i boligmarkedet kan snu hvis kundene tolker den forsiktige renteoppgangen som starten på en betydelig renteoppgang. Vi ser blant annet at betydelig flere har bundet renten sin den siste tiden. Dette signaliserer at flere forventer ytterligere økning eller usikkerhet rundt rentenivået de kommende årene. Hvordan rentene kommer til å utvikle seg er et av usikkerhetsmomentene knyttet til boligprognosene i 2017.

I mars satte sentralbankrenten ned styringsrenta til historisk lave 0,5 prosent. Dette skyldes i hovedsak to ting. En kraftig nedgang i oljeprisen som gjorde at sentralbanken var nødt til å stimulere forbruk og investeringer med lavere rente. Den andre årsaken er at europeiske land har hatt nullrenter og at Norge ikke kan føre en rentepolitikk uavhengig av våre handelspartnere uten at kronen styrkes betydelig. Det ville vært meget uheldig hvis kronen styrket seg når andre eksportnæringer trenger bedre konkurransevne. Norges Bank har gjennom sine senere pengepolitiske rapporter lagt opp til oppjusteringer av rentebanen og ser mulighet for å øke renten så snart internasjonale renter øker.

Konkurransen på bankmarkedet i Norge, funding-kostnader og Finanstilsynets reguleringsiver vil også påvirke lånerenter og boligprisutviklingen.

### Boligunderskudd i Oslo

I 2016 var det et beregnet nettunderskudd på ca. 4000 boliger i Norge. Imidlertid ser vi bedring i dette. Per oktober 2016 har antall igangsatte boliger økt med omtrent 17 prosent på landsbasis sammenlignet med fjoråret. Det er spesielt i områder med sterk prisvekst igangsettingstallene har vært høyest. Denne utviklingen øker samsvaret mellom tilbud og etterspørsel av boliger og vil være med på å dempe boligprisene. Imidlertid er svært mange av de igangsatte boligene allerede kjøpt og det er fortsatt underskudd regionalt. Spesielt for Oslo ventes underskuddet å gi høy temperatur i markedet i hele 2017.

### Forventningene snur



Forventningsbarometeret (Finans Norge) viser at forventningene til landets økonomi har vært svært lave og at disse nådde et bunnpunkt i andre kvartal 2016. Når befolkningen blir spurt om forventninger til norsk økonomi neste år i tredje kvartal 2016 er disse mer positive, selv om andelen pessimistiske svar er litt flere enn de mer optimistiske. Nordmenn er også langt mer positive i sine svar på spørsmål knyttet til egen økonomi i 2016. Og enda flere oppgir at de er positive til privatøkonomien i 2017.

Økt optimisme i forventningene til egen og nasjonal økonomi i 2017 skyldes nok blant annet at arbeidsledigheten ikke ser ut til å bli like høy som man fryktet samt at utsiktene til lave renter fortsatt er gode. Inntekstveksten er også ventet å ta seg opp.

## Utsikter for norsk økonomi 2017



Norsk økonomi er inne i en utfordrende omstilling, bort fra en situasjon hvor høye oljeinvesteringer driver veksten, og over til en situasjon hvor andre næringer betyr mer enn tidligere. I Statsbudsjettet for 2017 la regjeringen frem en ny prognose for norsk økonomi hvor det er flere positive signaler. Veksten i fastlandsøkonomien er forventet å øke fra kun 1 prosent i år til 1,7 prosent i 2017. Sysselsettingsveksten er forventet å forbedre seg fra svake 0,2 prosent i år til 0,7 prosent i 2017. Et mer stabilt makrobilde bidrar til godt driv i boligmarkedet på generelt grunnlag.

### Høy oljepengebruk

En ekspansiv finanspolitikk bidrar til høyere aktivitet i norsk økonomi. For 2017 er det anslått en oljepengebruk på 226 milliarder. Det er blant annet store samferdsels-prosjekter innen vei og jernbane samt tiltakspakker på Vestlandet (4 milliarder) og mer til kommune-Norge som skaper økt aktivitet. Det er i stor grad næringer som bygg & anlegg, reiseliv og offentlig sektor som holder hjulene i gang, men flere næringer venter bedring i 2017. Høy bruk av oljepenger på Statsbudsjettet bidrar til å stabilisere arbeidsmarkedet og indirekte skape trygghet for boligkjøpere i flere deler av landet.

### Svakt arbeidsmarkedet, men noe bedring i 2017

Arbeidsledigheten har steget betydelig, særlig i norsk målestokk, gjennom det siste året og arbeidsmarkedet er preget av stor usikkerhet. Det er i dag rundt 4,9 prosent av arbeidsstyrken som er arbeidsledige ifølge

Statistisk sentralbyrå (AKU). Det er noe mindre fare for at arbeidsmarkedet forverres ytterligere i 2017.

Tabell. Anslag for økonomisk vekst og arbeidsmarkedet i Statsbudsjett for 2017

	2015	2016	2017
Arbeidsledighet, SSB	4,4 %	4,7 %	4,6 %
Arbeidsledighet, NAV	3,0 %	3,1 %	3,1 %
Vekst BNP-fastland	1,1 %	1,0 %	1,7 %
Sysselsettings-vekst	0,3 %	0,2 %	0,7 %

Kilde: Statsbudsjett 2017.

Som tabellen over viser er det forsiktig optimisme i anslagene i forbindelse med Statsbudsjettet for 2017 ved at veksten øker og ledigheten er forventet å redusere seg marginalt. Dette skyldes også at tallene fra NAV om permitteringer og oppsigelser er mindre negative i oktober/november enn før sommeren.

### Moderat lønnsvekst og formueseffekt

I følge SSB vil norske lønninger øke med 2,7 prosent i 2017, som er en stigning fra kun 2,3 prosent i år. Det er en moderat lønnsvekst i norsk forstand, og det betyr at kjøpekraften til husholdningene øker noe mer i 2017 enn i 2016. I 2016 blir faktisk prisstigning høyere enn lønnsveksten. Privat konsum er også anslått å stige i 2017.

Kjøp av luksusgoder som blant annet hytter og eksklusive reiser har gått opp den siste tiden. Spesielt er etterspørselen høy i regioner hvor prisveksten på boliger har vært sterk. Konsum av slike varer er vanligvis noe av det første til å gå ned dersom man forventer dårligere tider og motsatt. Dette forbruksmønsteret skyldes nødvendigvis ikke kun inntektsvekst da denne har vært moderat. Sannsynligvis bidrar en økning i boligformuen sammen med skattelette og lave utgifter til lån blant mange husholdninger til økt kjøpekraft og økt konsum av disse godene.

## Regionale forskjeller

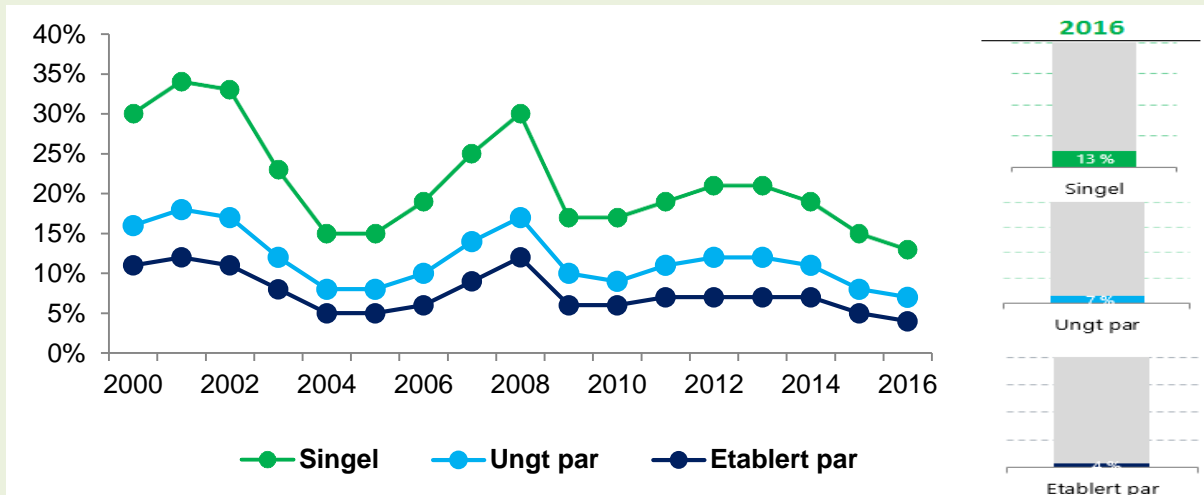
Oljekrisen har rammet ulike regioner på forskjellige måter. Dette skyldes ulike næringsstrukturer i ulike deler av landet. Svak kronekurs har bidratt positivt til andre eksportnæringer og gitt noen regioner drahjelp. Rogaland, Vest-Agder og Hordaland er regionene som er blitt rammet hardest, mens Akershus, Hedmark og Oslo er eksempler på regioner som i mindre grad er blitt påvirket av krisen. Dette medfører naturligvis at boligmarkedet også vil bli påvirket i ulik grad. Mens store deler av Østlandet har hatt en svært høy prisvekst på boliger, har Rogaland og spesielt oljebyen Stavanger opplevd negativ prisvekst i 2016. Økonomisk asymmetri mellom regioner gjør at nasjonale myndigheter må tilrettelegge finanspolitikken deretter. Store

tiltaks pakker på Vestlandet kan bidra til en økning i sysselsettingen og gi bedring over tid. På Østlandet og spesielt i hovedstadsområdet, har boligprisene nådd nye nivåer. Sammen med lave renter er et stort underskudd av boliger en av de viktigste årsakene til dette. Imidlertid ser man en økning av igangsatte boliger i Oslo-området. Per oktober 2016 er det igangsatt over 3500 boliger i Oslo-regionen. Dette er en økning på over 97 prosent sammenlignet med fjoråret. Det er imidlertid ventet at overskudds-etterspørselen er så stor at disse boligene blir absorbert raskt av markedet. I tillegg tar det tid før mange av boligene står klare.

## Rekordlave renteutgifter på boliglån

Figuren under viser at renteutgiftene som andel av disponibel inntekt nådde rekordlave nivåer i 2016. Avdrag på boligen kommer i tillegg, men med stigende boligpriser kan man se på dette som sparing. Renteutgiftene er beregnet fratrukket rentefradrag (netto renteutgifter) for tre eksempelholdninger: Et etablert par som kjøper en typisk enebolig, et ungt par som kjøper et rekkehus og en singel husholdning som kjøper leilighet. Det sees kun på nye boliglån.

Figur Netto renteutgifter som andel av disponibel inntekt. Tre eksempelholdninger.



Kilde: 2000-2013 Eff og Pöyry. 2014-2016 NyAnalyse.

Et etablert par som kjøper en typisk enebolig betaler i 2016 kun 4 % av disponibel inntekt i netto renteutgifter på lånet. Tidligere laveste nivå på indikatoren er 5 %. Et ungt par som kjøper et typisk rekkehus betaler 7 % av felles disponibel inntekt i renteutgifter. En enslig singel person betaler typisk 13 % av inntekten i rentekostnader. Lave renteutgifter gjør boligkreditt billig og vil i mange tilfeller gi en prisgevinst. De lave låneomkostningen gir derfor insentiver til å investere i bolig for alle typer av husholdninger.

## Stadig høyere prisvekst øst i Oslo

Hva som er nivået på boligprisene i Oslo avhenger av hvor i byen du ønsker å bosette deg. Normalt har prisstigningen vært klart høyest på hovedstadens vestkant. Grünerløkka er også et eksempel på en bydel med et sterkt press i boligmarkedet. Boligprisstatistikk fra Eiendom Norge viser imidlertid at man den siste tiden har sett et skifte mot Øst og Sør i Oslo når det kommer til bydeler med høy prisvekst. Boligprisene i Grorud bydel har steget 14,5 prosent i årsvekst per november 2016, hakk i hæl med sentrumsbydelene Grünerløkka og Gamle Oslo. Prisnivået er derimot fortsatt høyere i disse populære bydelene. Oslos dyreste bydel er Frogner med en gjennomsnittlig kvadratmeterpris pålydende 83 500 kr og Oslos billigste bydel er Søndre Nordstrand med nesten halve prisen pålydende 42 500 kr. Merk at også boligene generelt er større i mindre sentrumsnære bydeler, noe som drar kvadratmeterprisen ned.

Bydel	Årlig prisvekst			Kvadratmeterpris
	2014	2015	2016	2016
Grünerløkka	0,9 %	13,6 %	14,8 %	74 700
Gamle Oslo	1,1 %	12,8 %	14,7 %	71 500
Grorud	0,6 %	11,1 %	14,5 %	48 600
Bjerke	0,6 %	11,4 %	14,2 %	56 400
Østensjø	1,2 %	10,1 %	14,1 %	55 500
Alna	0,4 %	11,5 %	13,8 %	49 000
Sagene	0,3 %	12,7 %	13,2 %	76 300
Oslo	0,8 %	10,9 %	13,2 %	69 000
St. Hanshaugen	0,3 %	11,0 %	13,1 %	79 000
Søndre Nordstrand	1,6 %	7,5 %	12,8 %	42 500
Nordre Aker	1,0 %	8,3 %	12,6 %	73 000
Frogner	0,3 %	10,1 %	11,9 %	83 500
Nordstrand	1,7 %	9,7 %	11,6 %	59 400
Stovner	1,7 %	9,3 %	11,4 %	43 100
Ullern	1,3 %	7,3 %	10,8 %	71 500
Vestre Aker	-0,1 %	7,5 %	10,4 %	63 900

Kilde: Prisvekst fra Eiendom Norge. Kvadratmeterpriser fra Krogsvæn. Tall per oktober 2016.





Huseiernes Landsforbund (HL) er en landsomfattende interesseorganisasjon for eiere av hus, leiligheter, sameier, borettslag og gårdeiere. Forbundet har over 220 000 medlemmer. Rundt 215 000 norske husholdninger er medlemmer av Huseiernes Landsforbund. Det betyr at nesten en av ti nordmenn er medlem av forbundet.

**Kontaktpersoner Huseiernes Landsforbund:**

Generalsekretær Peter Batta

tlf. 900 30 048

Leder, samfunnsavdelingen Kristin Gyldenskog

tlf. 41 40 27 47

