

# Boligmarkedet 2016



---

**BOLIGFAKTA**

Nr. 1 - 2016

# Boligprisene vil øke med 3-4 prosent i 2016

## Slik blir boligmarkedet i 2016

**Historisk lave renter og begrensede ringvirkninger fra oljekrakket**

Økt ledighet, utsikter til svak inntektsvekst og nedgangskonjunktur bidrar til svakere vekst i boligmarkedet i 2016. Ytterligere rentekutt og et nasjonalt underskudd av boliger neste år trekker opp. Huseiernes Landsforbund venter en moderat boligprisvekst i 2016.



Flyktningstrømmen bidrar til press på boligmassen over tid. I første runde er det ventet et press på å skaffe til veie mange kommunale boliger. Med titusener av flyktninger å bosette er det grunn til å tro at mange private boliger vil leies ut til dette formål, i stedet for å selges eller leies ut som normalt.

**Fortsatt svak prisvekst i boligmarkedet i Rogaland. Svak utvikling i Finnmark. God vekst i boligprisene i Stor-Oslo.**

Ringvirkningene fra oljekrisen sprer seg sørover mot Kristiansand og Agderfylkene og til en viss grad mot nordvest og Bergen. I tillegg til fortsatt svak vekst i boligmarkedet i Rogaland og spesielt Stavanger, ventes det en svak utvikling i Kristiansand og omegn. I innlandsfylkene og Buskerud ventes en moderat utvikling. Det ventes en svak utvikling i Finnmark.



Stor-Oslo opplever god vekst i boligprisene i år. Et bredt sammensatt næringsliv, lav ledighet og befolkningsvekst taler for fortsatt sterk etterspørsel. Her vil mange oppleve en bedring i sin private økonomi, og boligbyggingen har i mange områder vært lav. Østfold og Vestfold bidrar også oppover, sammen med Tromsø. Det er ventet moderat vekst i Trondheim.

# Huseiernes Landsforbunds Boligprisprognose

For å opprettholde dagens nivå på antall boliger sett i forhold til befolkningsmengden, må det bygges rundt 35 000 nye boliger i 2016 på landsbasis. Etter våre estimater vil vi mangle rundt 4000 boliger for å nå dette målet. Det ventes prispress i Stor-Oslo, Østfold, Vestfold og Tromsø samt Hordaland. Lavest vekst ventes i Rogaland og Stavanger.

## Prisprognoser 2016 for noen av de største byene/fylkene

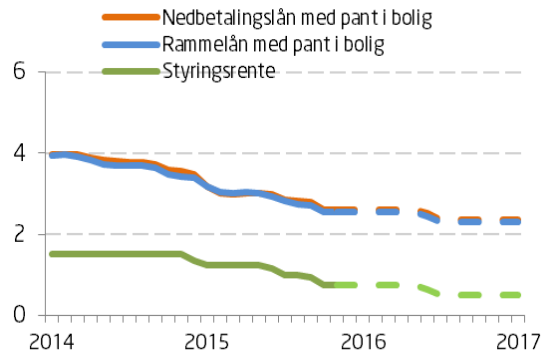
	Prisvekst 2016	Vekst i boligbehov 2016	Forventet nye boliger	Under- dekning
Norge	3 - 4	35 000	31 000	4 000
Akershus	4 - 5	4 200	4 400	-200
Oslo	5 - 6	6 000	2 000	4 000
Fredrikstad	4 - 5	650	400	250
Kristiansand	2 - 3	800	1 200	-400
Stavanger	-2 - -3	0	300	-300
Rogaland	-1 - -2	3 900	3 200	700
Bergen	4 - 5	1 700	950	750
Trondheim	2.5 - 3.5	500	2 000	-1 500
Tromsø	4 - 5	400	750	-350

Kilde: NyAnalyse.

## De viktigste bidragsyterne bak boligprisdannelsen i 2016.

### Lave renter

Historisk lave renter bidrar til sterk etterspørsel etter boligkreditt. Det er ventet enda lavere utlånsrenter i 2016 og vi legger til grunn minst ett kutt i styringsrenten frem til sommeren 2016.

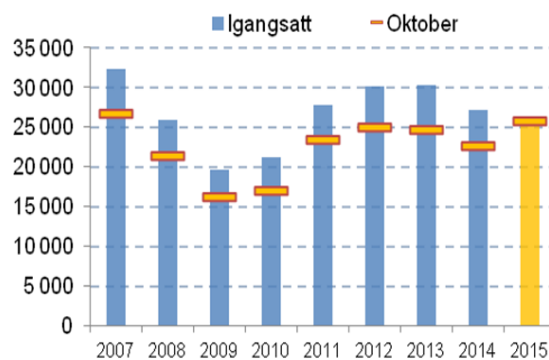


### Bidrag prispress



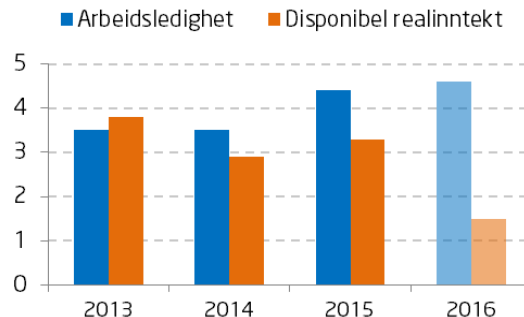
### For få boliger

Høy prisvekst og høye boliginvesteringer har gitt høyere igangsetting av boliger i 2015. Vi venter bedre samsvar mellom boligbyggingen og befolkningsveksten enn før nasjonalt, men fortsatt en underdekning på rundt 4 000 boliger i 2016.



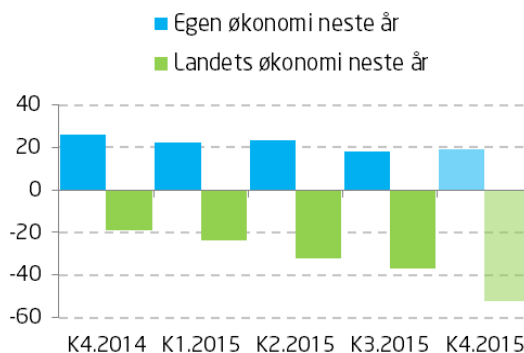
### Svak inntektsvekst

Veksten i husholdningenes disponible inntekter er ventet å bremse ned fra drøyt 3 til 1,5 prosent. Høy ledighet svekker lønnsveksten generelt og utsiktene til fremtiden for de som er rammet.



### Sprikende forventninger

Forventningene til norsk økonomi har nådd et foreløpig bunnpunkt. Det er vesentlig bedre optimisme knyttet til egen økonomi, og andelen som tror på en bedring i privatøkonomien øker.



Kilde: Renteprognoiser og prognoser for boligbalanse fra NyAnalyse AS. Prognose for inntekt og ledighet fra SSB. Tall fra Eiendom Norge, Finn.no og Eiendomsverdi, SSB og Norges Bank.

# Dette påvirker boligprisene i 2016

## Lave renter

Internasjonal lavkonjunktur og renter nær null hos våre viktigste handelspartnere har holdt norske renter nede i hele 2015 og det vil fortsette gjennom 2016.

Situasjonen i internasjonal økonomi bidrar til å holde norske renter nede. I september kuttet Norges Bank renten til 0,75 prosent. Huseiernes landsforbund tror på ytterligere kutt i 2016. Rentene vil være lave en lang periode fremover og billige lån fortsetter å gi prispress i boligmarkedet gjennom hele 2016.

Året som har gått viser hvor viktig lave renter og robuste kredittmarkeder er for boligprisene. Etterspørselen etter boliger er fortsatt høy etter et svært utfordrende økonomisk år. Samlet sett mener vi at de positive faktorene vil oppveie de negative og at vi i 2016 vil oppleve en moderat vekst i boligprisene.

Boliglånsrenten i Norge har aldri vært lavere enn hva tilfellet er i dag. Når man kan betale en årlig kostnad per million på under 20.000 kroner etter skatt, er det mange som lar seg friste.

## Positive til egen økonomi

Forventningsbarometeret viser at flertallet av forventningene til norsk økonomi har nådd et bunnpunkt i 4. kvartal 2015, etter å ha falt gjennom hele 2015.

Det er imidlertid vesentlig høyere optimisme knyttet til egen økonomi, og andelen som tror på en bedring i privatøkonomien øker. Til tross for at deler av norsk økonomi preges av en kraftig nedgang er det viktig og huske på at de som har en trygg jobb og utsikter til stabil inntekt trolig vil få en svak bedring i kjøpekraften neste år som følge av lønnsvekst og lave lånerenter.

Dermed er det ikke overraskende at flertallet av husholdninger tror på uendret eller bedret privatøkonomi neste år.

## Faktorer som drar ned

Det er likevel fundamentale forhold i økonomien som tilsier begrenset vekst i 2016. Økt arbeidsledighet, lav oljepris, svake utsikter fra Norges Banks regionale nettverk, økende arealledighet i næringseiendom og stor usikkerhet om norsk økonomi trekker ned.

Utbyggingen av boliger økte noe per 4. kvartal i 2015, samtidig som befolkningsveksten er ventet å bli litt lavere. Dette vil bedre balansen mellom tilbud og etterspørsel etter boliger. I tillegg forventes det at realinntekten vil bremse ned i 2016. Konsumvekst vil trekke ned i takt med inntektsveksten. SSB rapporterer om en noe svakere gjeldsvekst som kan indikere en utflating i boligprisene. I tillegg har finansieringskostnadene for norske bedrifter økt og det ventes innstramminger i kredittpraksisen fra 4. kvartal i 2015, både samlet sett og for næringseiendom.

Dette kan føre til at færre bedrifter får vokst slik norsk økonomi trenger i møte med kraftig ledighetsvekst fra oljesektoren.



## Oljesektoren hardt rammet

Oljeprisene fortsatte å falle gjennom hele 2015. Statistisk sentralbyrå tror at fallet i oljeinvesteringene dempes fremover, men reduksjonen vil fortsatt være betydelig gjennom 2016.

De lave oljeinvesteringene har ført til en økning i arbeidsledighet.

Arbeidsledigheten økte gjennom 2015 fra 4 til 4,6 prosent. Deler av økningen i ledighet er knyttet til nedgangen i deler av norsk næringsliv og noe kan forklares av en økning i arbeidsstyrken. Det er spesielt virksomheter som holder til på Sør-Vestlandet som er berørt.

De som er hardest rammet er i følge NAV personer med ingeniørbakgrunn, samt arbeidere i industrien, spesielt de som jobber med boring og på plattformer. Felles for gruppene som har opplevd høyest arbeidsledighet er at de arbeider i oljerelaterte virksomheter. Det er dermed grunn til å tro at arbeidsledigheten er bransjespesifikk og vil begrenses i stor grad til oljenæringen.

## Svak krone styrker eksportnæringen

Det forventes at investeringer i fastlandsnæringene trekker opp i 2016. Store industriprosjekter har fortsatt høy vekst innen kraftforsyning og eksportnæringene vokser som følge av lav kronekurs og noe bedre internasjonale konjunkturer.

Statistisk sentralbyrå tror veksten i brutto nasjonalprodukt tar seg gradvis opp. Bygg- og anleggsbransjen venter positiv vekst i første halvår som følge av god vekst i

utbyggingen av offentlige bygg og samferdselsprosjekter. Den svake kronen vil bedre situasjonen for reiselivsnæring og deler av tradisjonell eksportindustri utenom oljeklyngen. Taktskiftet i økonomien kan være noe av årsaken til at arbeidsledigheten har gått ned i blant annet Hedmark, Vestfold, Troms og Østfold.

## Flyktningkrise og ekspansiv finanspolitikk



Som mange andre land var Norge preget av flyktningstrømmen i 2015. Dette vil påvirke boligmarkedet på kort og lang sikt. En økning i asylsøkere gir noe sterkere vekst i offentlig konsum i 2016.

Samlet sett kan dette innebære at norsk økonomi holder farten og optimismen oppe, selv med store utfordringer på Sør-Vestlandet og deler av Sørlandet.

**Boligprisene vil kunne øke videre med 3-4 prosent nasjonalt, men med betydelige regionale variasjoner.**



Huseiernes Landsforbund (HL) er en landsomfattende interesseorganisasjon for eiere av hus, leiligheter, sameier, borettslag og gårdeiere. Forbundet har nesten 220 000 medlemmer.

**Kontaktpersoner Huseiernes Landsforbund:**

Generalsekretær Peter Batta

tlf. 900 30 048

Leder, samfunnsavdelingen Kristin Gyldenskog

tlf. 41 40 27 47