

Boligmarkedet i Norge og i Sverige – status og utsikter

Bedrede utsikter for norsk økonomi og fortsatt god vekst i svensk økonomi koblet med fallende arbeidsledighet, lave renter lenge, og optimisme blant husholdningene tilsier at mange av de fundamentale faktorene for et godt boligmarked er på plass i begge land.

Men i Sverige vil svakere vekst i husholdningenes inntekter, etter hvert noe oppgang i rentene fra rekordlavt nivå, økt tilbud av boliger og noe lavere folketilvekst dempe prisene. Det samme vil strengere amortiseringskrav gjøre, dersom de innføres fra 1.1.2018. Det er ventet at prisveksten fortsetter å være noe svakere i Stockholm enn i Gøteborg og særlig i Malmø pga. et allerede høyt prisnivå og at amortiseringskravet har større effekt jo høyere prisnivået er.

I Norge vil også det at rentebunnen er nådd, boligtilbudet øker og folketilveksten avtar, dempe prisene. I tillegg virker boliglånforskriften dempende på etterspørselen. Økning i husholdningenes inntekter virker motsatt.

Norge

Det er gitt flere igangsettingstillatelser hittil i år (per august) enn på samme tid i fjor, og særlig gjelder det Oslo. Men det kan synes som om byggeinteressen er på vei ned da det ble søkt om færre tillatelser i august i år enn i fjor i alle OBOS fylkene (unntatt Rogaland) og på landsbasis.

Bruktboligomsetningen holder seg høy selv om den er noe lavere enn i fjor, og det er et positivt tegn. Det er omsetningstiden og at det legges flere boliger ut for salg som bidrar til at bruktboliglageret er rekordhøyt – særlig i Oslo, men det har heller ikke vært høyere siden 2009/2010 i Trondheim og Bergen. Det kommer en del nye boliger ut i markedet fremover, men disse utgjør en relativt liten andel av totalen som omsettes.

Omsetningstiden i Akershus har økt mindre enn i storbyene. Kun Stavanger har nedgang, men fra høyt nivå.

Bruktboligprisene holder seg bra oppe på deler av Østlandet. Stavanger er annerledesbyen, og prisene faller mindre her enn i de øvrige storbyene.

Når kan det snu? I Oslo var prisfallet størst i sommer, mens sesongjustert har prisfallet avtatt de siste månedene. Det kan være et tegn på at det kan gå mot en stabilisering, men samtidig vil det ta tid å få ned det store boliglageret. Bankene kan være med på å forsterke nedgangen ved å kreve at de som allerede eier bolig må selge før de kjøper, samtidig kan rimeligere boliglån (som noen av bankene nå går ut med) virke positivt. Vi vil se svak utvikling og fall i 12 måneders veksten fremover, og særlig i Oslo da denne måles mot kraftig prisvekst frem mot påske. Dette kan påvirke markedets psykologien negativt. Oslo vil få en svakere prisutvikling fremover enn Østlandet for øvrig, bl.a. Akershus. Et allerede høyt prisnivå, strengere kredittpraksis enn ellers i landet, markant lavere folketilvekst og et høyt boligtilbud trekker ned. Gapet mellom nyboligpris og bruktboligpris i Oslo har også økt, noe som kan trekke ned interessen for nye boliger når usikkerheten er stor fra før av. Men gapet er fortsatt mye mindre enn i de andre storbyene og for eksempel i Bærum. Bedre utsikter for oljesektoren taler for forsiktig prisoppgang i Stavanger. I Bergen og Trondheim kan høyt boligtilbud gi et svakt prisfall. I Oslo kan det ligge an til svak negativ årsvekst fra 2017 til 2018. Da er det lagt til grunn en oppgang fra desember til januar, deretter flat utvikling t.o.m. april og så ca. 0,5% økning per måned resten av 2018. Med en slik utvikling, som ligner på den i 2013/2014, vil prisene i Oslo i desember 2018 være tilbake på nivå med desember 2016.

På landsbasis ventes om lag nullvekst i boligprisene (årsveksten) fra 2017 til 2018.

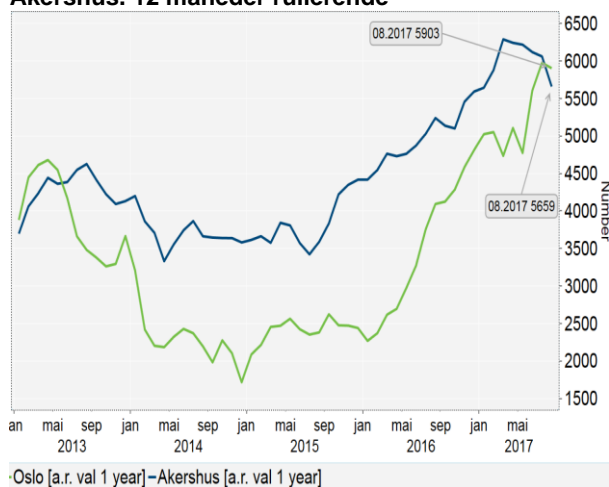
Boligbygging (igangsettingstillatelser)

Igangsettingstillatelser per august 2017				
	Aug.17	Aug.16	Jan-aug.17	Jan-aug.16
Oslo	354	426	4286	3196
Akershus	139	540	3433	3366
Hordaland	209	556	2176	2540
Sør Trøndelag	91	293	1724	1777
Rogaland	296	232	1883	1751
Norge	2286	3340	24120	23004

Bruktboligomsetning

Antall transaksjoner september og hittil i år				
	sep.17	sep.16	snitt per mnd jan-sep.17	snitt per mnd jan-sep.16
Oslo	1747	1879	1557	1661
Akershus	1157	1159	904	906
Bærum	236	233	178	192
Bergen	525	621	549	561
Trondheim	448	511	464	460
Stavanger	214	256	209	183
Norge	8681	9402	7536	7620

Igangsettingstillatelser. Alle boliger. Oslo og Akershus. 12 måneder rullerende



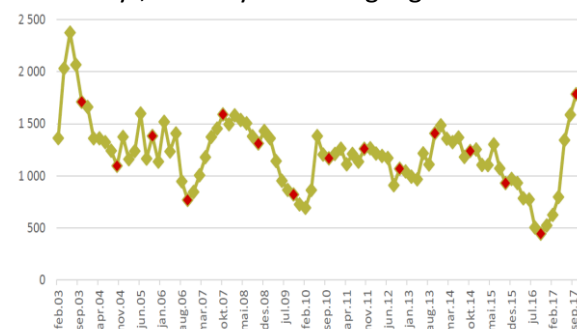
Antall boliger lagt ut for salg				
	sep.17	sep.16	snitt per mnd jan-sep.17	snitt per mnd jan-sep.16
Oslo	1998	1863	1868	1702
Akershus	1248	1103	1025	935
Bærum	241	227	203	198
Bergen	628	674	644	616
Trondheim	537	513	524	470
Stavanger	323	234	260	199
Norge	10289	9679	8863	8165

Omsetningstid (brukte boliger)

Omsetningstid brukte boliger per september (antall dager)				
	sep.17	sep.16	snitt per mnd jan-sep.17	snitt per mnd jan-sep.16
Oslo	27	13	20	15
Akershus	23	20	21	24
Bergen	30	23	24	25
Trondheim	28	20	22	23
Stavanger	49	77	57	87
Norge	38	34	38	38

Nyboligsalg

Nybygg Oslo per okt. 2017. Antall solgte rekordhøyt, men mye er ikke igangsatt¹

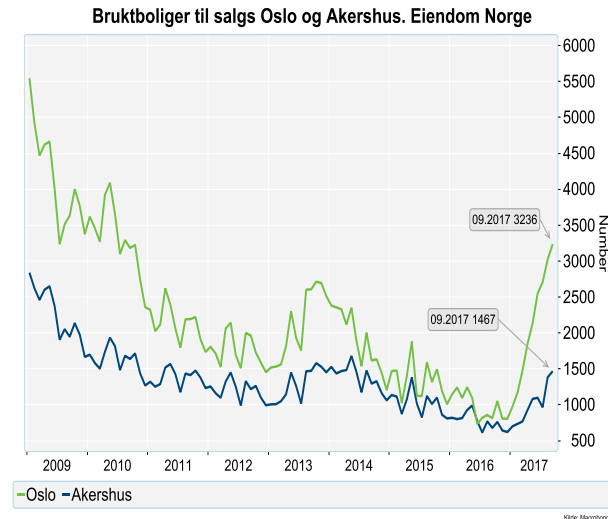


Region	Totalt	Ikke igangsatt	Igangsatt	Ferdigstilt
Oslo	1785	1455	329	1
- Oslo vest / sentrum	503	449	53	1
- Oslo øst / syd	531	390	141	0
- Oslo nord	751	616	135	0

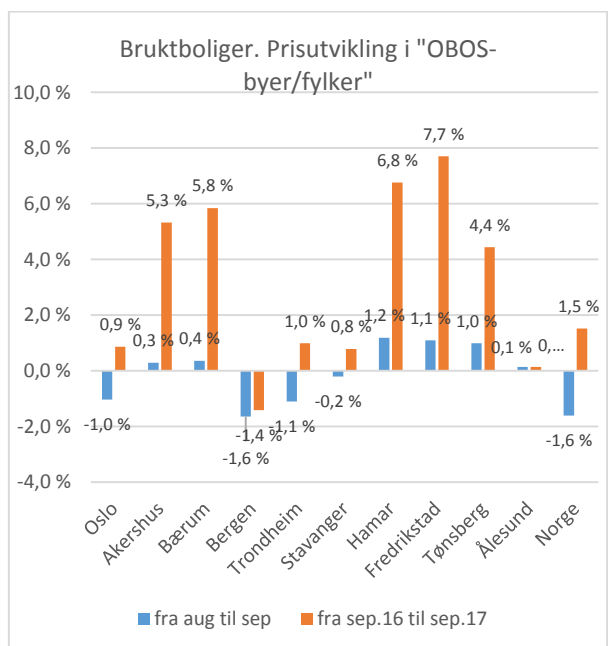
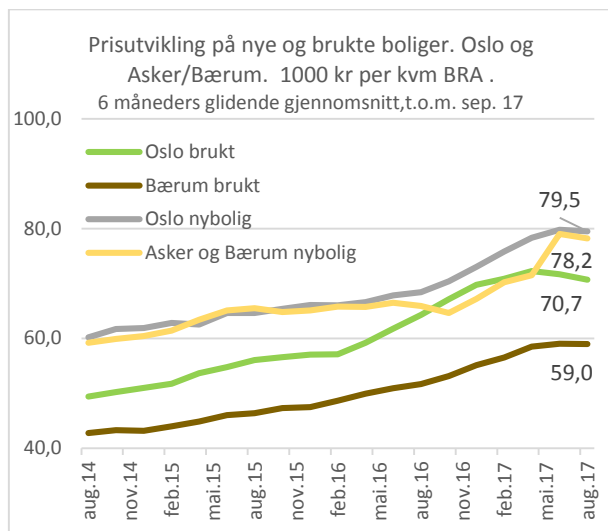
Bruktboliglager

Antall brukte boliger til salgs per september				
	Sep.17	Sep.16	snitt per mnd jan-sep.17	per mnd jan-sep.16
Oslo	2896	663	1887	822
Akershus	677	248	436	307
Bærum	183	55	106	75
Bergen	786	495	554	524
Trondheim	612	335	410	322
Stavanger	432	328	319	457
Norge	9381	5163	7028	5591

¹ Econ Nye Boliger 5/2017



Boligpriser

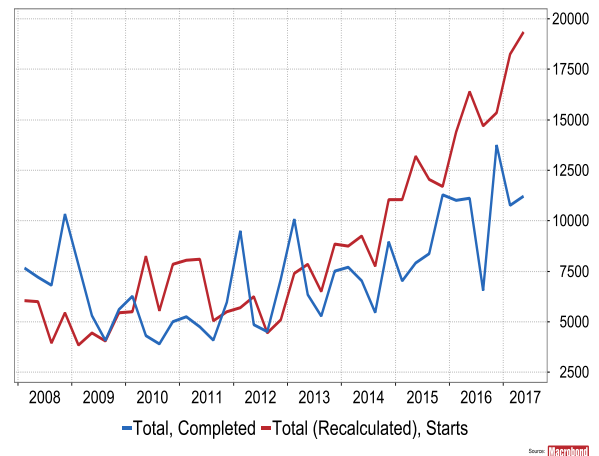


Sverige

Boliginvesteringer og boligkonsum har vært en viktig drivkraft i svensk økonomi, men nå er det tegn på avmatning, bl.a. er det blitt vanskeligere å selge nye boliger og det er flere eksempler på at nyboligprosjekter omgjøres fra bostadsrätter til hyresrätter.

Boligprisene falt markant i september – og nedgangen var større for bostadsrätter enn for småhus. Bostadsrätter i Stockholm falt mest. Prisfallet må ses i lys av at boligprisene sesongmessig pleier å utvikle seg svakt i september, men det er ingen tvil om at farten i boligmarkedet avtar. Det er flere som stiller spørsmål om det bygges for mye. Boligbyggingen er nå den høyeste på 25 år i alle regioner og fylker. I 1. halvår i år er det påbegynt drøyt 37 000 boliger, dvs. 20% flere enn året før. I Stockholm, Uppsala, Skåne og Ørebro er byggetakten like høy som under millionprogrammet på 70-tallet. Mange kommuner (255 av 299) melder likevel om boligmangel (jf. Boverket), men det kan skyldes at de overdriver sin attraktivitet og hvor stort det reelle behovet er.

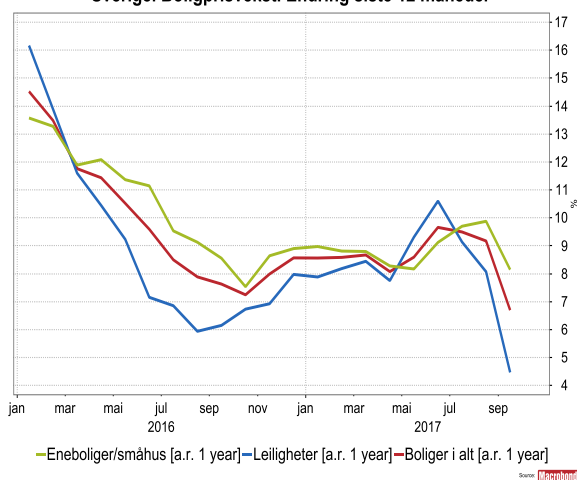
Sverige, Boligbygging. Antall påbegynte og fullførte boliger per kvartal.



Gode økonomiske utsikter og sterk sysselsetningsvekst både i Vest Sverige, Sør Sverige og Stockholm indikerer isolert sett fortsatt bra boligterspørsel. Byggenæringen i disse områdene med unntak av Stockholm, er optimistisk. I Stockholm venter næringen en avmatning i 2018.

Kjøpekraften til boliger målt per Q2 i år, steg for første gang på 7 kvartaler. Det viser Swedbanks Boindex². Økningen i indeksen gjelder Sverige totalt, Stockholm og Gøteborg og forklares av noe lavere priser på bostadsrätter, høyere disponibel inntekt og en viss rentenedgang. Malmø var unntaket, noe som må ses i lys av økte priser på småhus og leiligheter. Generelt indikerer indeksen en lavere prisøkningstakt for boliger i Sverige på lengre sikt.

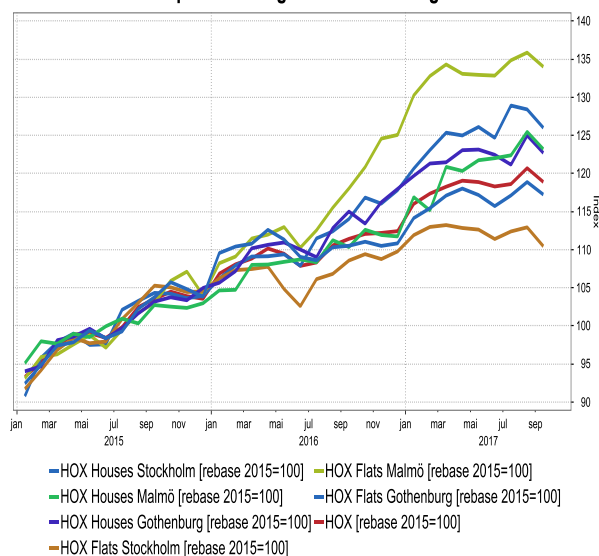
Sverige. Boligprisvekst. Endring siste 12 måneder



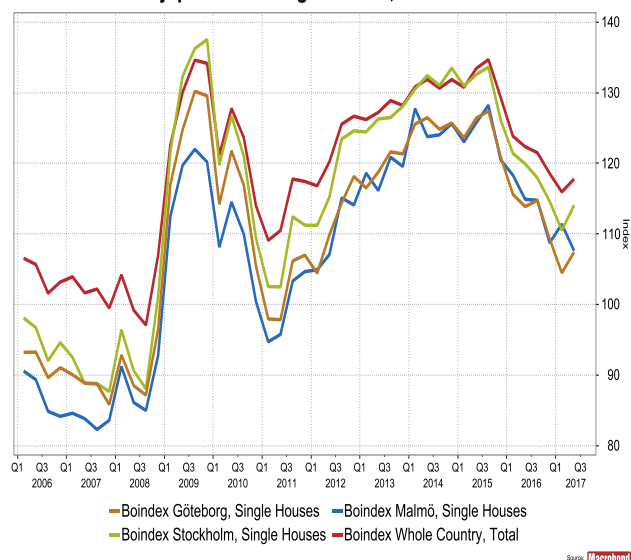
Boligpriser per september (HOX index)		
	Siste måned	Siste 12 måneder
Sverige i alt	-1,5%	+6,7%
Bostadsrätter		
Sverige	-1,9%	+4,5%
Stockholm	-2,2%	+1,7%
Gøteborg	-1,9%	+10,5%
Malmø	-1,4%	+13,5%
Villaer		
Sverige	-1,3%	+8,1%
Stockholm	-1,4%	+6,1%
Gøteborg	-1,8%	+6,7%
Malmø	-1,8%	+11,7%

² Forskning viser at når andelen disponibel inntekt som går til å finansiere boligkjøp overstiger 30 prosent får mange problemer. Det kan derfor ses som et brytningspunkt, og Swedbank har definert at det tilsvarer en indeks på 100. Boindex på over 100

Sverige, boligprisindeksen. Villaer/småhus og leiligheter. 2015=100. Nasdaq OMX Valueguard-KTH Housing Index



Kjøpekraft til bolig. Boindex, Swedbank



uttrykker bedre kjøpekraft blant husholdningene enn den fastlagde normen, mens en indeks under 100 tyder på at den er lavere.