

BOLIGMARKEDET

VÅREN 2023



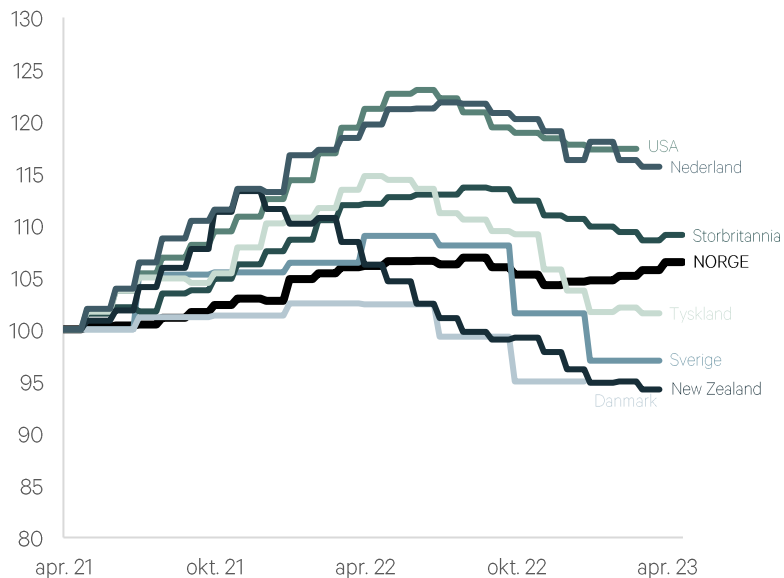
UNION

Oppsummering

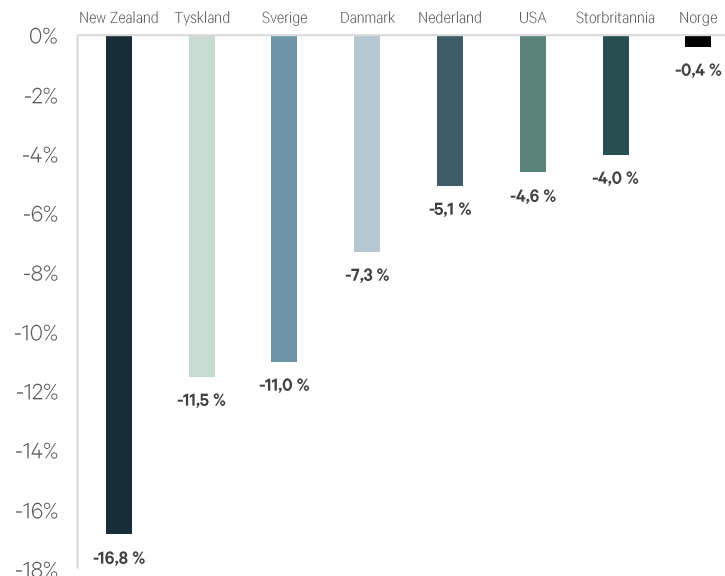
- Etter at vi så en bråbrems i etterspørselen i fjor høst, har det vært et klart omslag i boligmarkedet så langt i år. Det er stor grunn til å anta at oppmykningen i boliglånforskriften er hovedforklaringen til at utviklingen i boligprisene tok en helomvending fra nyttår.
- Tilbudssiden, definert som antall boliger lagt ut for salg, har vært relativt konstant over lang tid. Også i fjor høst. Antall usolgte boliger har imidlertid falt betydelig i tråd med at etterspørselen har kommet tilbake i markedet. I tillegg er det god grunn til å anta at flere har blitt «tvunget» over i bruktmarkedet ettersom nyboligmarkedet har stoppet opp av flere årsaker.
- Lønnsveksten er ventet å bli høy i år, noe som isolert sett vil virke positivt på boligprisene. Mye tyder imidlertid at vi fortsatt er et stykke unna rentetoppen, og boliglånrentene er ventet å stige til over 5 prosent. «Femganger'n» har typisk vært begrensningen for mange låntakere de siste årene. I fjor høst var det stresstesten som reduserte «låneevnen» til mange, før regjeringen effektivt fjernet denne begrensningen på nyåret. Ettersom nye rentehevinger inntreffer vil imidlertid stresstesten igjen komme i spill på samme måte som i fjor høst da boligprisene begynte å falle. Det kan derfor fort bli mer motvind utover året.
- Det er likevel god grunn til å anta at boligmarkedet vil være ganske robust. Risikoen for et stort boligprisfall er relativt liten. Høye råvarepriser, svakere krone, økte finanskostnader og høy lønnsvekst gjør det krevende for utviklerne å regne på nye boligprosjekter, og følgelig har mange blitt lagt i skuffen. Dette bidrar til at det bygges betydelig mindre enn «vanlig». Lang reguleringstid skaper også hodebry for utviklerne. I tillegg påpeker flere utviklere at den politiske risikoen er større enn før.
- Prisene på attraktive tomter i Oslo har likevel stått seg overraskende godt, gitt utviklingen i kostnadsnivået og uroen i markedet. Det er imidlertid grunn til å tro at noe er kamuflert gjennom at kjøper ofte får bedre oppgjørsstrukturer, og at selger må være med på å dele risikoen i større grad enn tidligere.
- Regnestykket for utleieboliger i Oslo ser dårlig ut, med svært lave yielder og raskt stigende finansieringskostnader. I tillegg kommer effekten av økt skattetrykk. Trøsten er hurtig stigende markedsleier. Men det er neppe nok til å berge regnestykket.

Boligprisene faller «overalt», men robust her hjemme?

Boligprisutvikling i uvalgte land (april 2021 = 100)

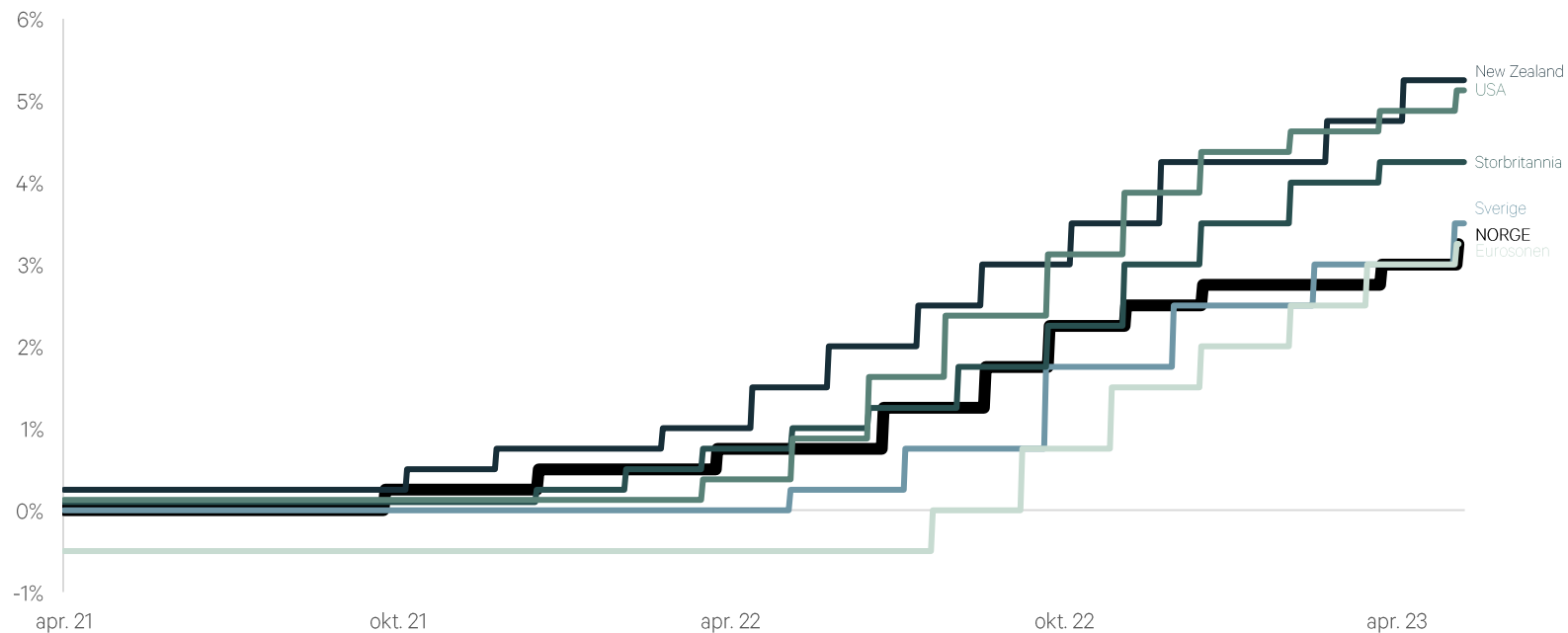


Boligprisfall fra topp til siste observasjon



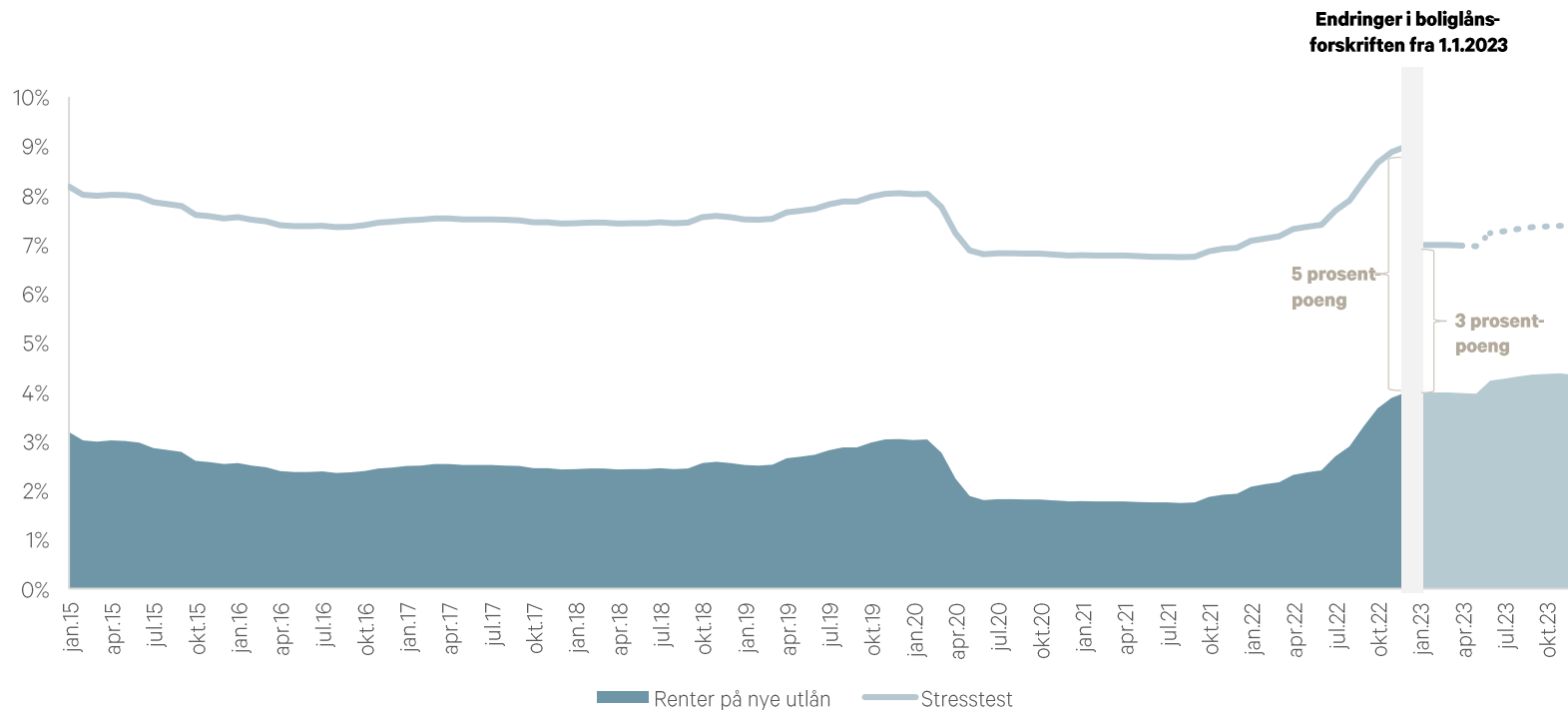
Rentene stiger ikke like raskt her og ...

STYRINGSRENTER I UTVALGTE LAND



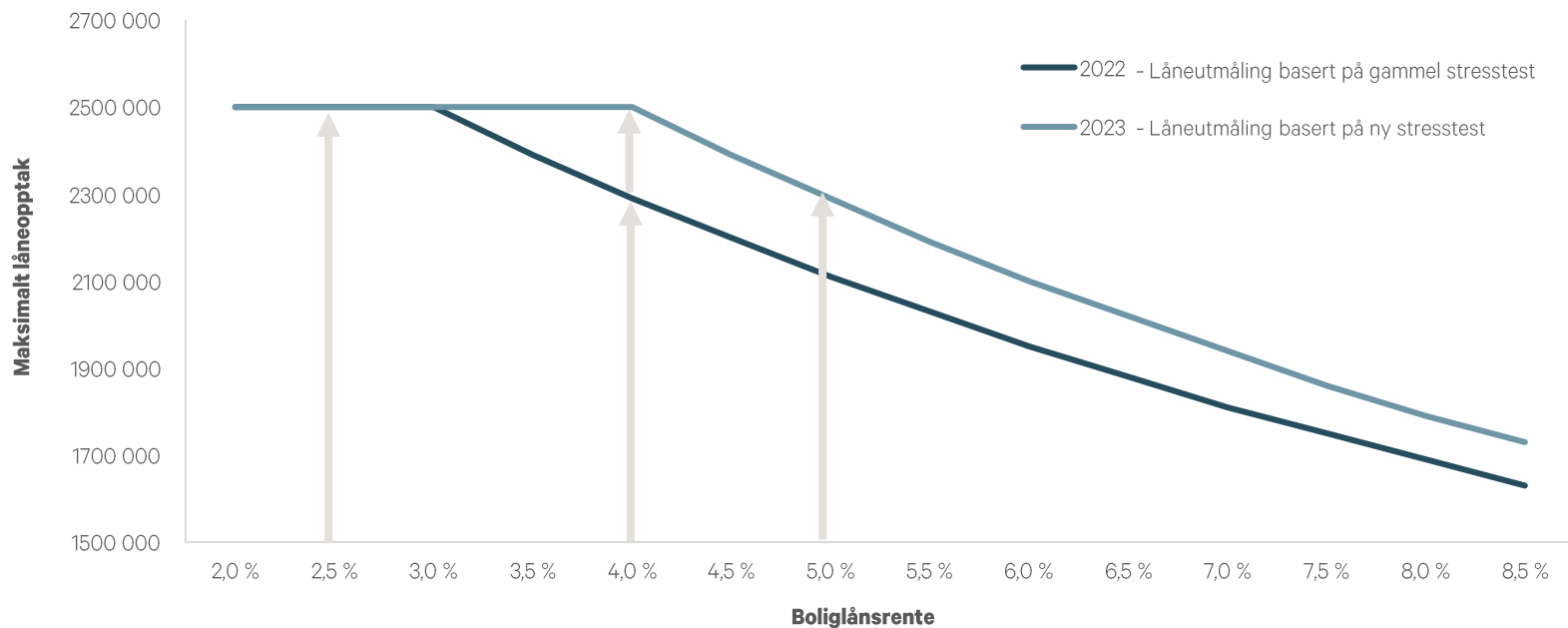
... oppmykningen av forskriften øker «låneevnen»

OGSÅ KALT «JANUAREFFEKTEN»



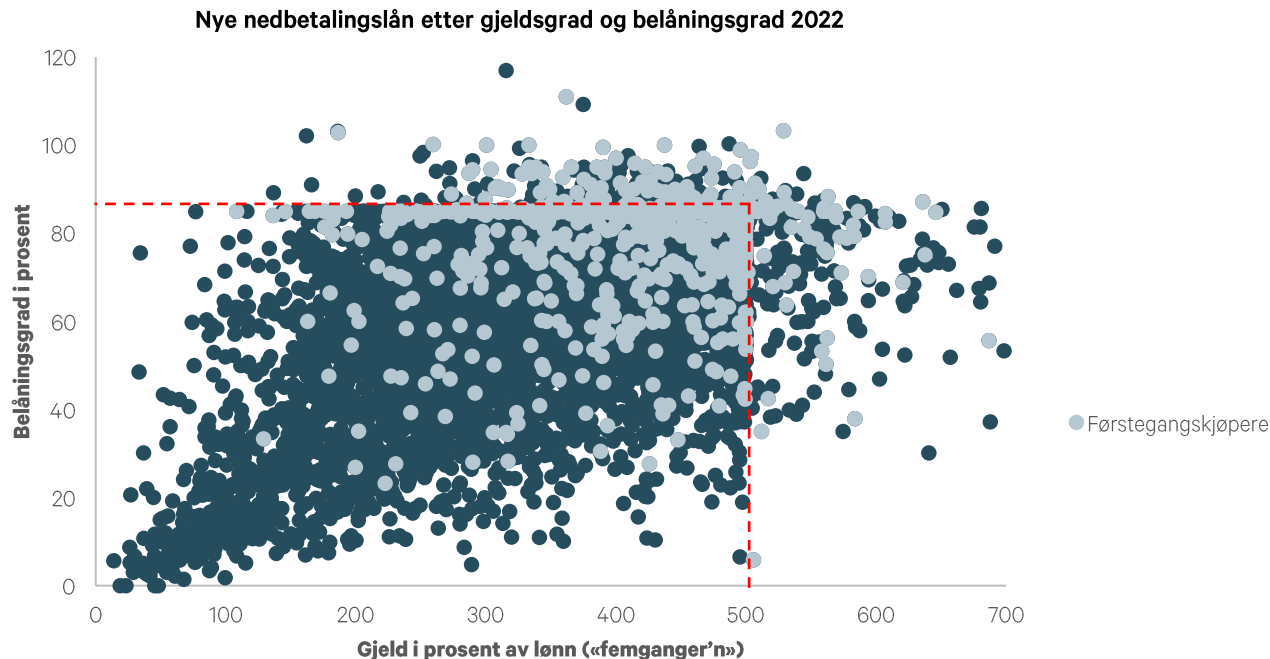
De første rentehevingene har dermed liten effekt

EFFEKT AV REDUSERT STRESSTEST (SINGEL HUSHOLDNING, 500 000 KRONER I INNTEKT)



Prisene reflekterte heller aldri full betalingsvilje?

FORDI STATEN HOLDER FOLK I ØRENE

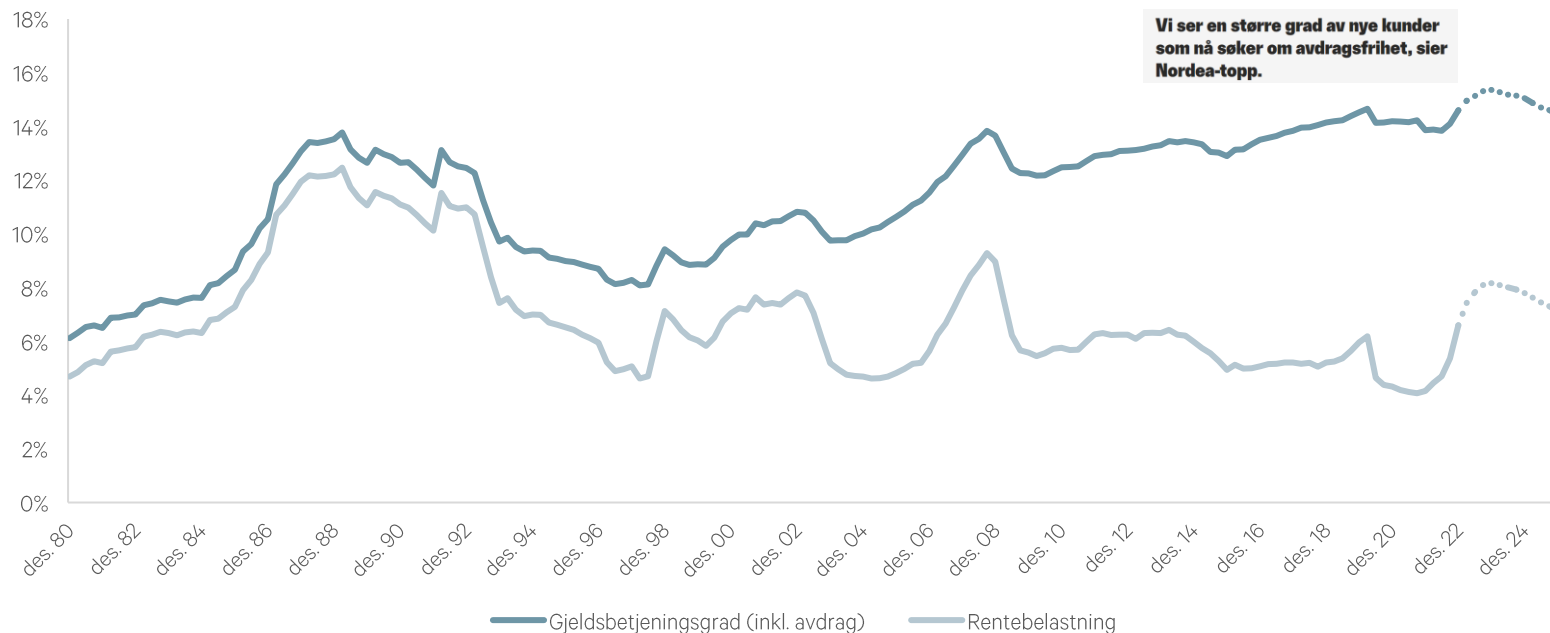


Gjeldsbetjeningsgraden til et historisk høyt nivå

GJELDSBETJENINGSGRAD OG RENTEBELASTNING FOR NORSK HUSHOLDNINGER

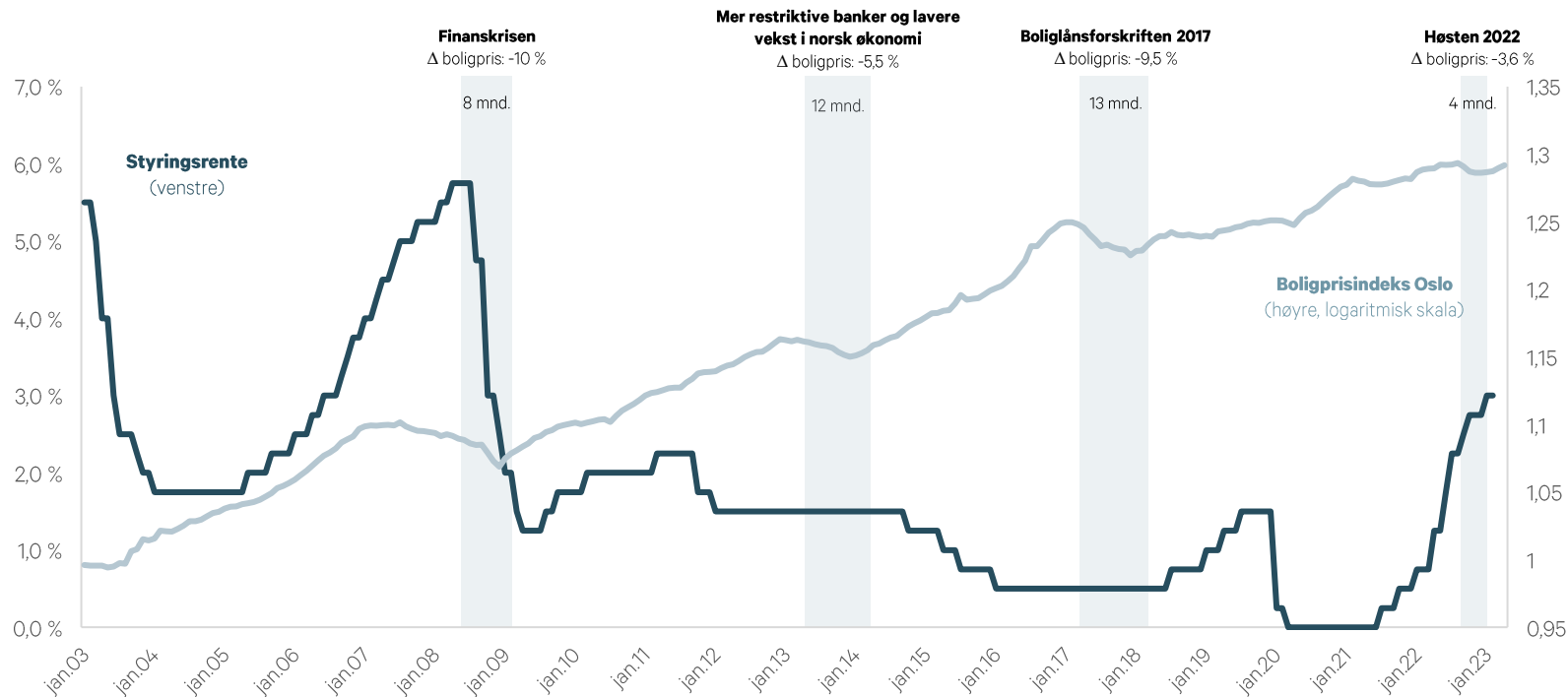
Nå sliter låntakerne: – Antallet som søker om avdragsfrihet er doblet

Vi ser en større grad av nye kunder som nå søker om avdragsfrihet, sier Nordea-topp.



Hvor mye har boligprisene falt tidligere?

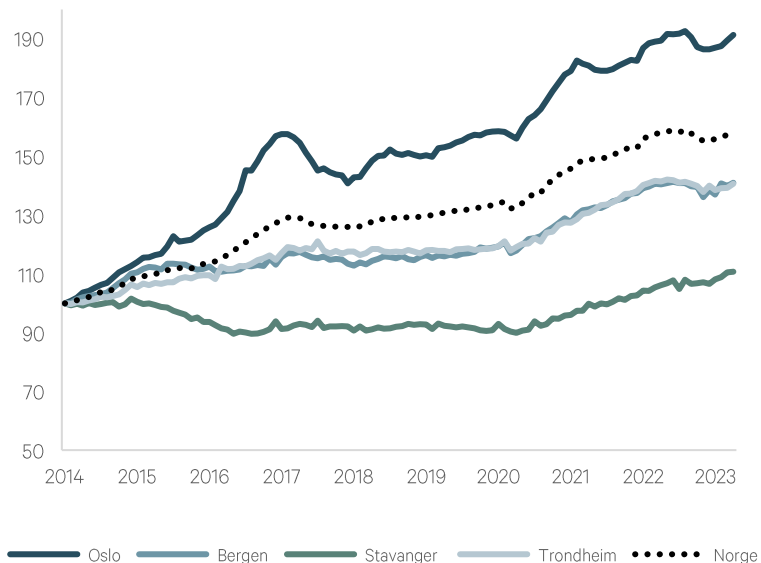
BOLIGPRISINDEKS OSLO (SESONGJUSTERT) OG STYRINGSRENTEN



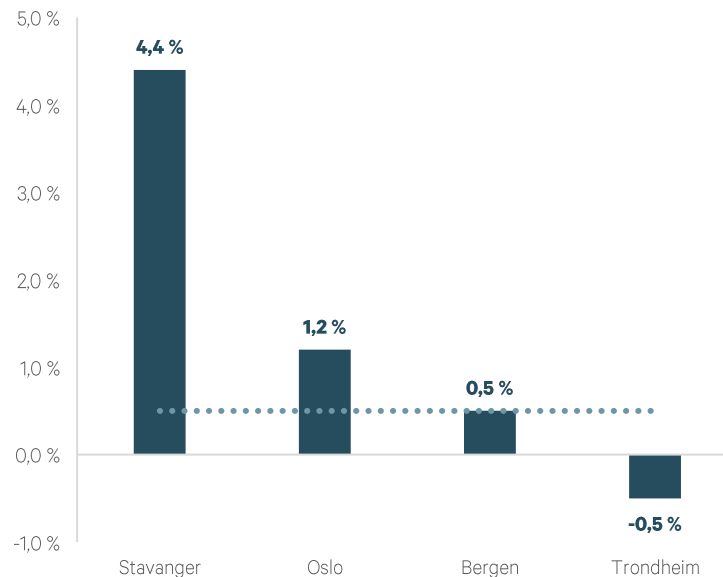
Det er store forskjeller mellom byene

STAVANGER HAR HATT DEN KLART STERKESTE PRISVEKSTEN I LØPET AV DE SISTE 12 MÅNEDENE

Indeksert boligprisvekst (januar 2014 = 100)

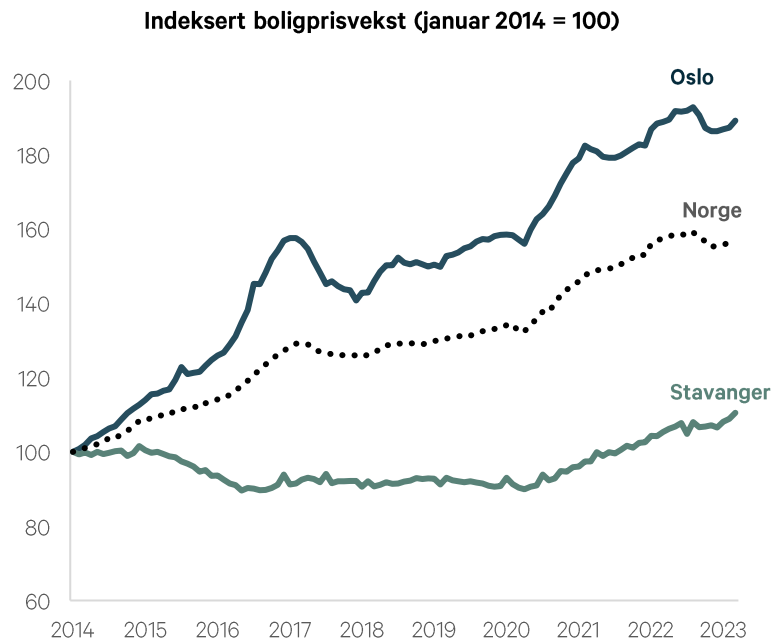


12-månedersvekst (april 2022 – april 2023)



Stavanger ligger langt etter de andre byene ...

OG PRISER DELVIS UNDER «REPLACEMENT COST»

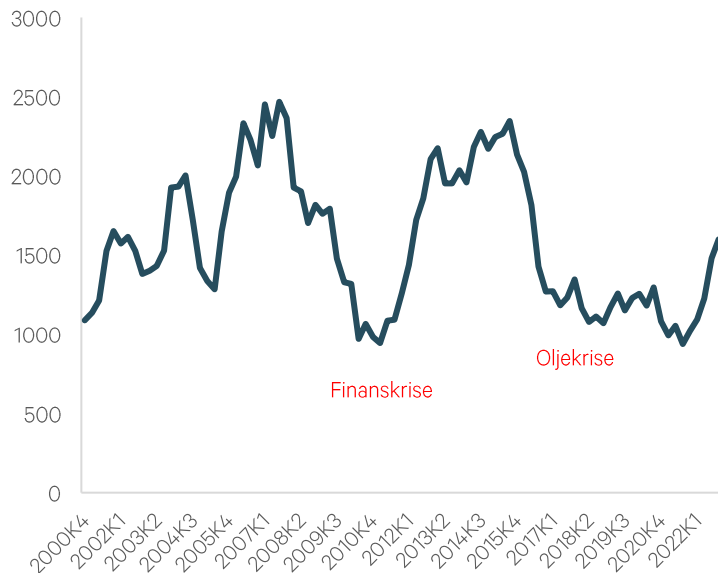


By	Gjennomsnittlig bruktboligpris/m ² (april 2023)
Oslo	88 862
Tromsø	54 902
Trondheim	54 667
Norge	51 305
Bergen	50 968
Stavanger	42 403
Kristiansand	39 066

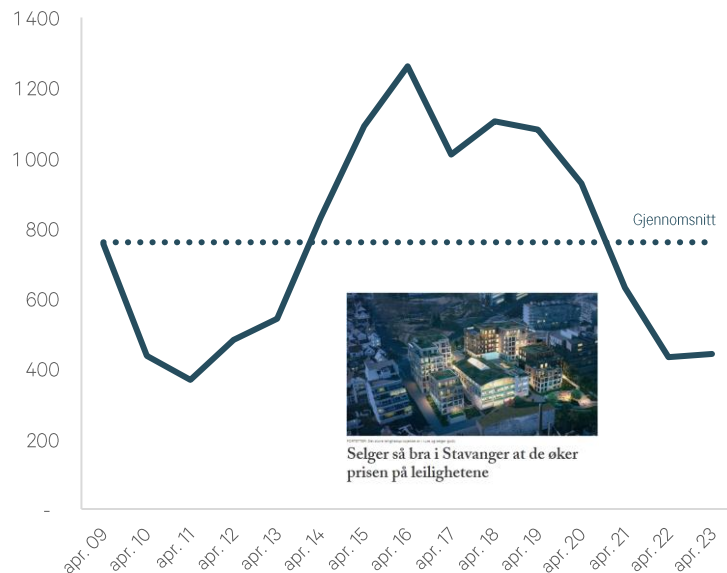
Men det hjelper med mange år med lav nybygging

SLIK AT MAN FÅR RYDDET OPP I TILBUDSOVERSKUDDET

Ferdigstillelse av nye boliger i Stavanger og omegn



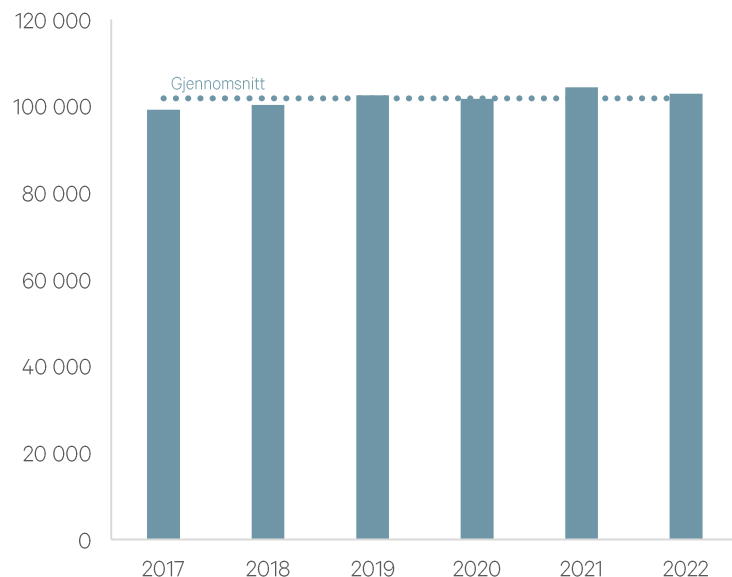
Antall usolgte bruktboliger i Stavanger (april hvert år)



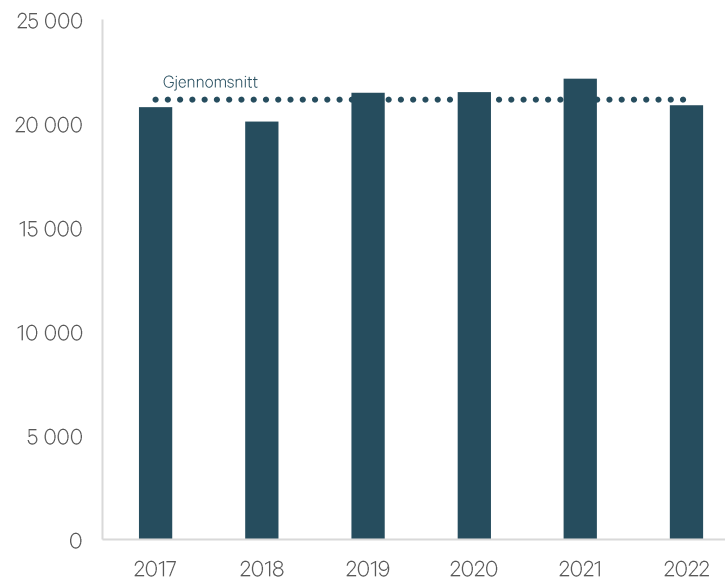
Tilbudssiden i bruktboligmarkedet er stabil

ANTALL BRUKTBOLIGER LAGT UT FOR SALG

Hele landet

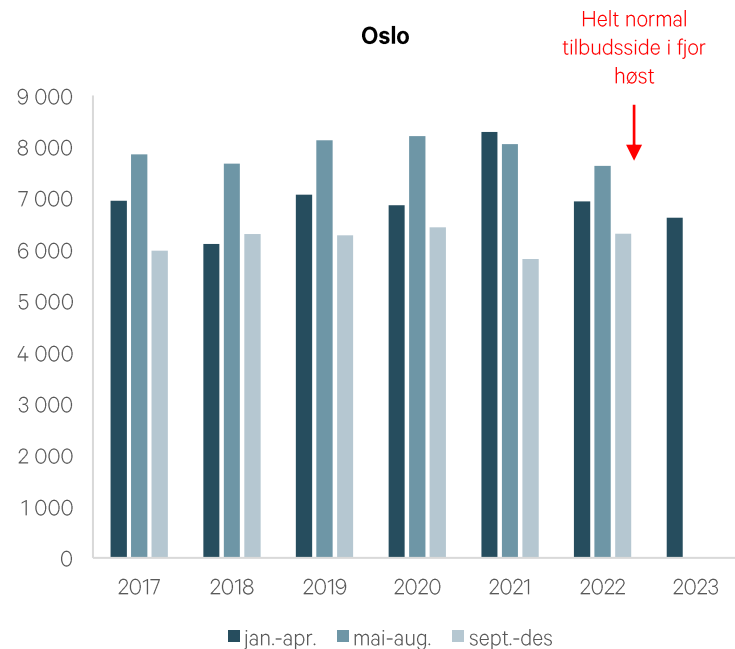
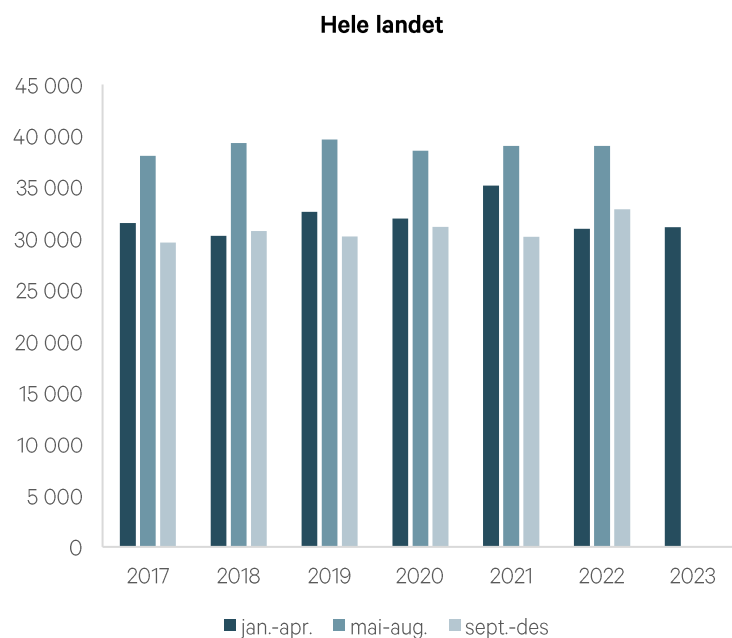


Oslo



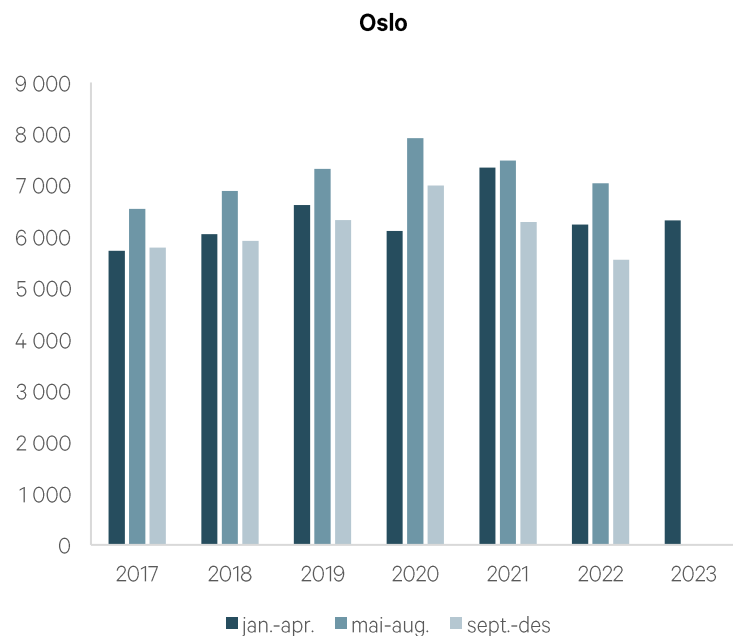
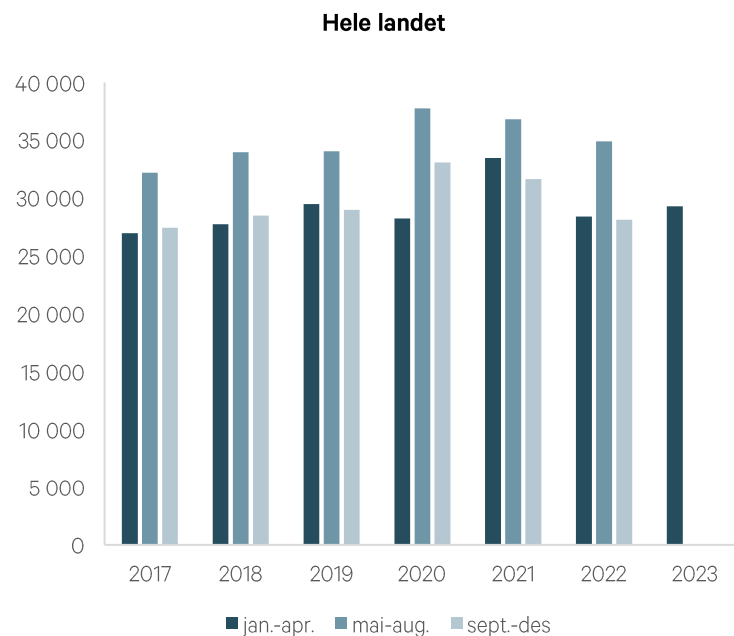
Tilbudssiden i bruktboligmarkedet er stabil

ANTALL BRUKTBOLIGER LAGT UT FOR SALG



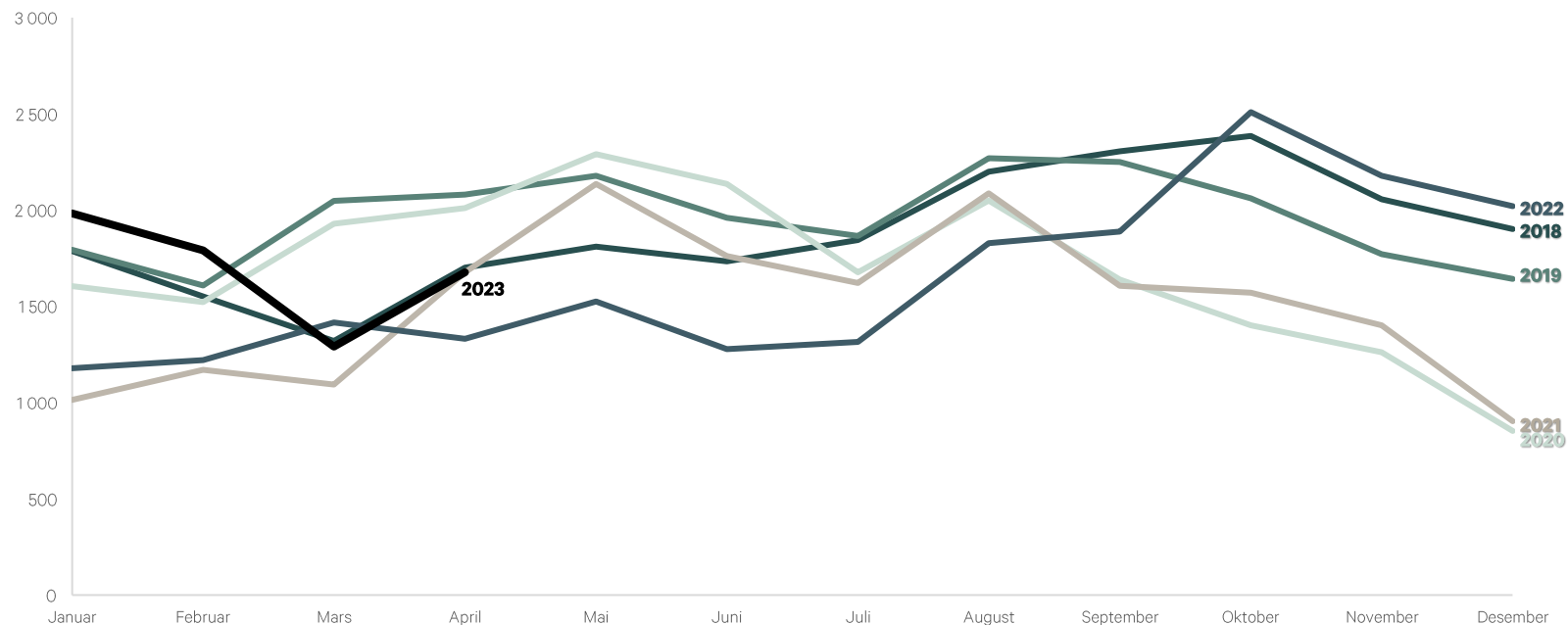
Tilbake i vanlig omsetningsfart etter litt rolig høst

ANTALL SOLGTE BRUKTBOLIGER



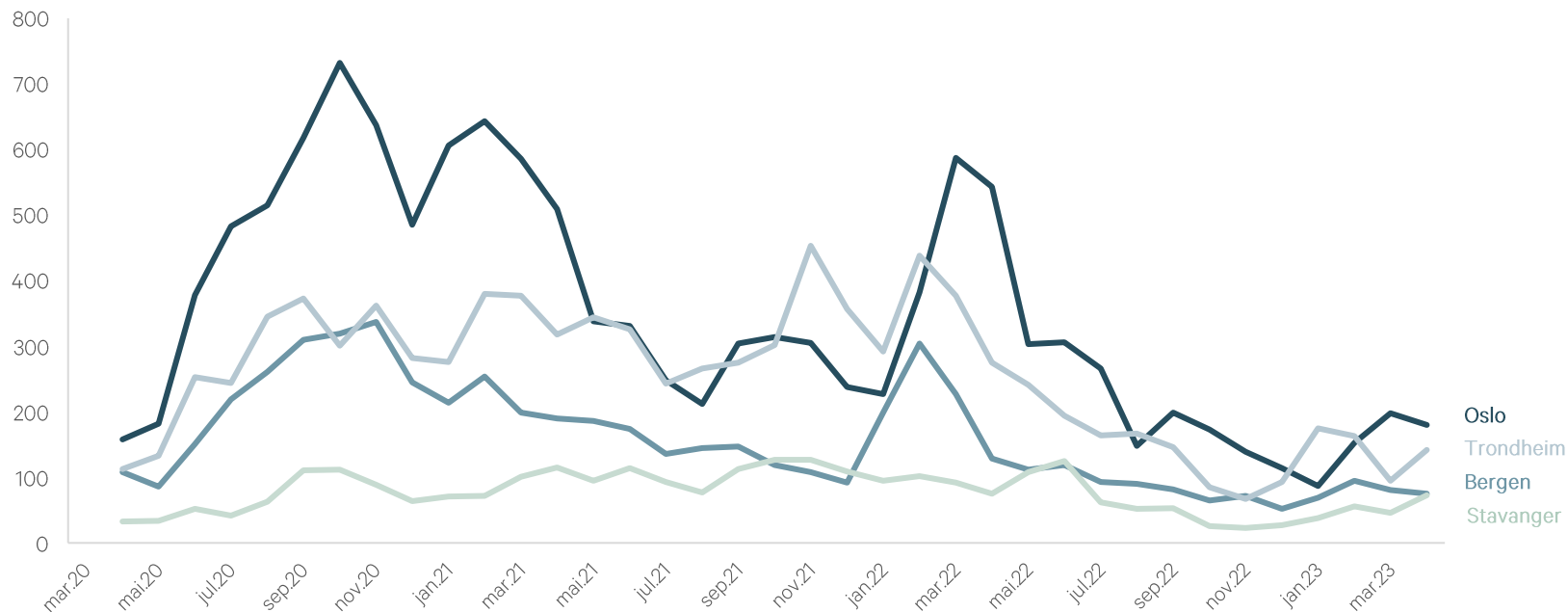
Og «varelageret» i Oslo har kommet betydelig ned

ANTALL USOLGTE BRUKTBOLIGER



Kanskje også hjulpet av at nyboligsalget stuper?

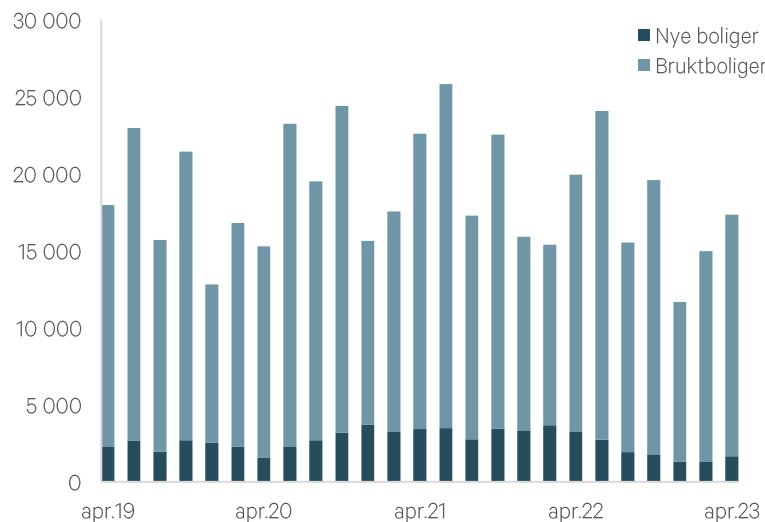
ANTALL NYE BOLIGER SOLGT SISTE TO MÅNEDER



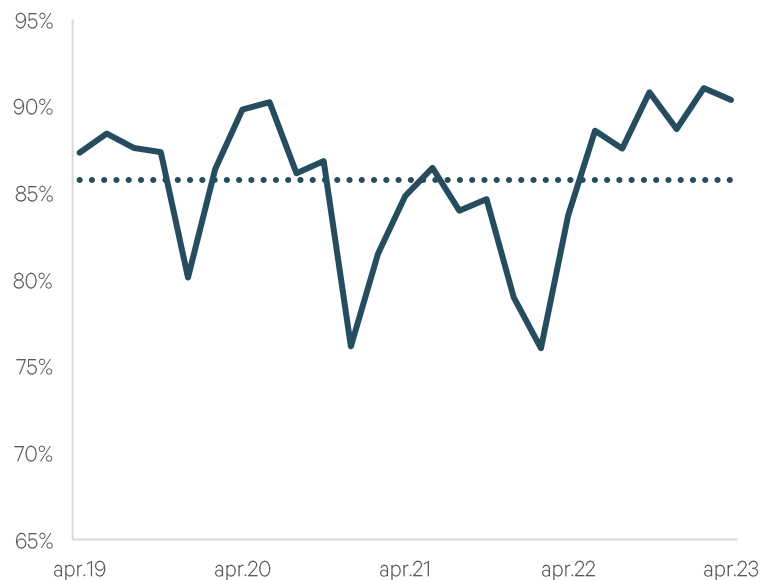
Bruktboligmarkedet tar en større andel av kaken

ANTALL SOLGTE BOLIGER I NORGE DE SISTE TO MÅNEDENE

Antall solgte boliger siste to måneder



Andel bruktboligsalg av totalt antall solgte boliger (siste to måneder)



Dramatisk fall i ferdigstillelser, mens behovet øker i Oslo

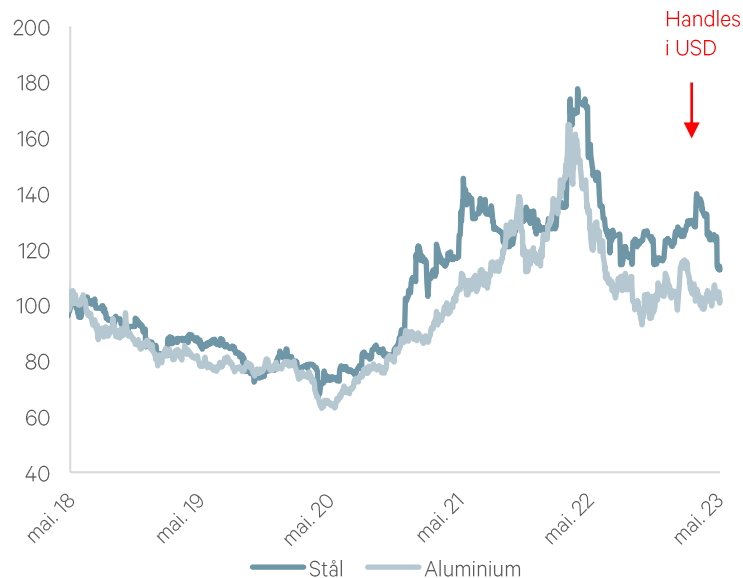
OG DET BLIR NEPPE BEDRE MED DAGENS SALGSTAKT (SE SIDE 17)



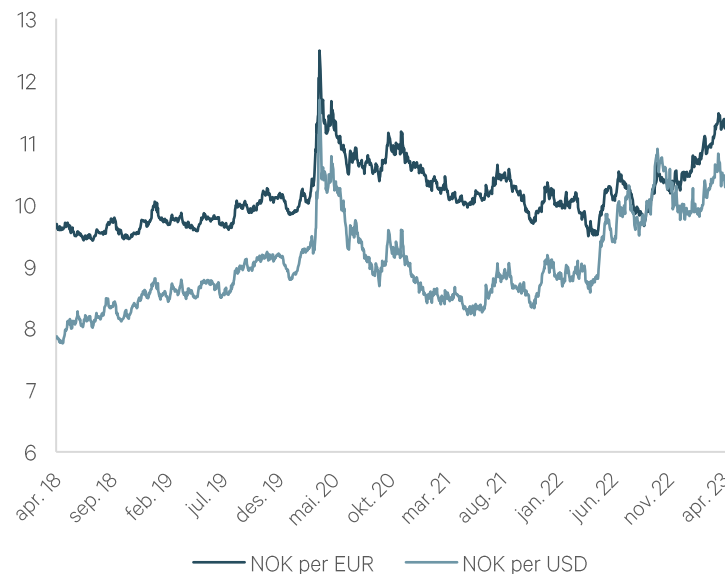
Kilde: SSB. Bearbejdet av UNION. *Estimert basert på befolkningsvekst

Fortsatt høye råvarepriser, og svak krone ...

Stål og aluminium (mai 2018 = 100)

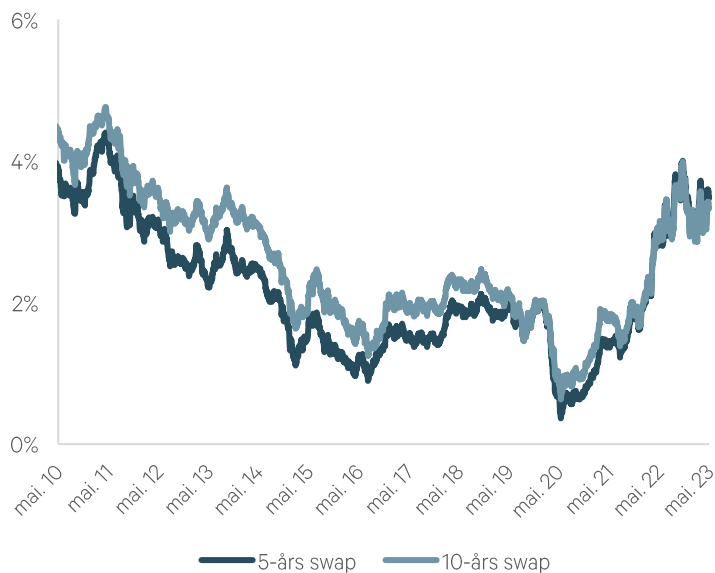


Valutakurser

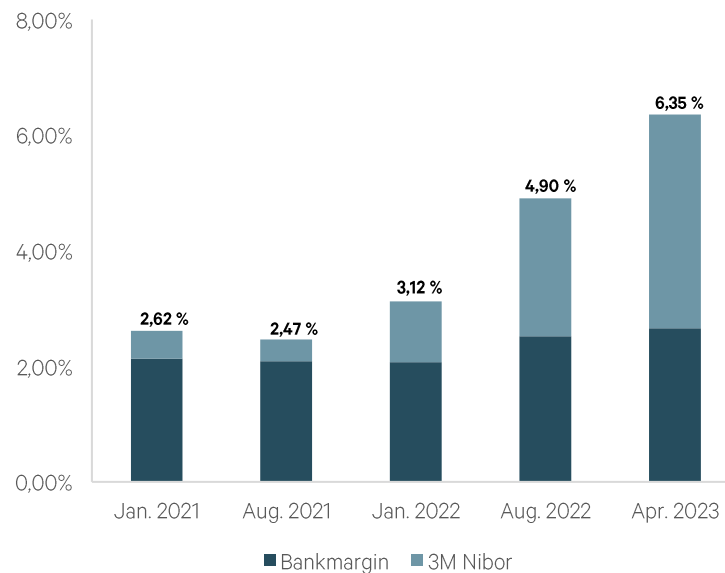


I tillegg har lånekostnadene økt betydelig

Utviklingen i lange renter

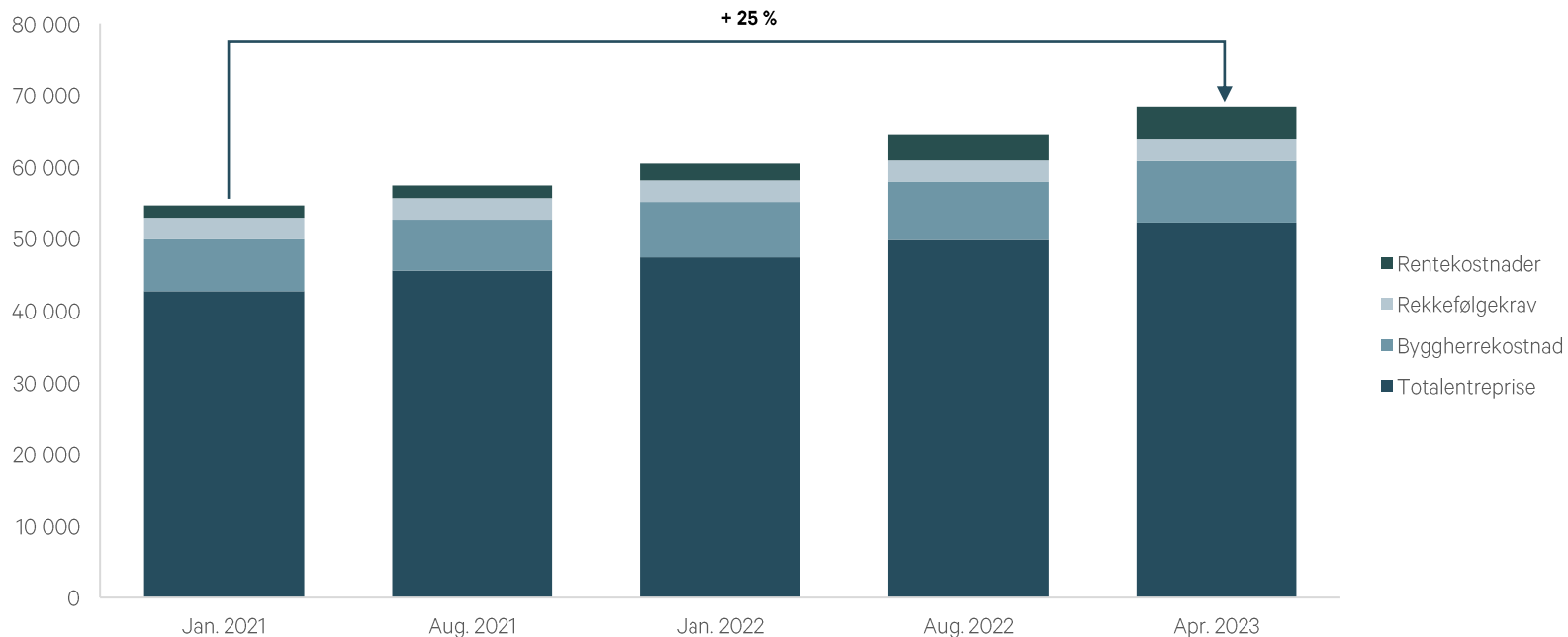


Lånefinansieringskostnader boligutviklere



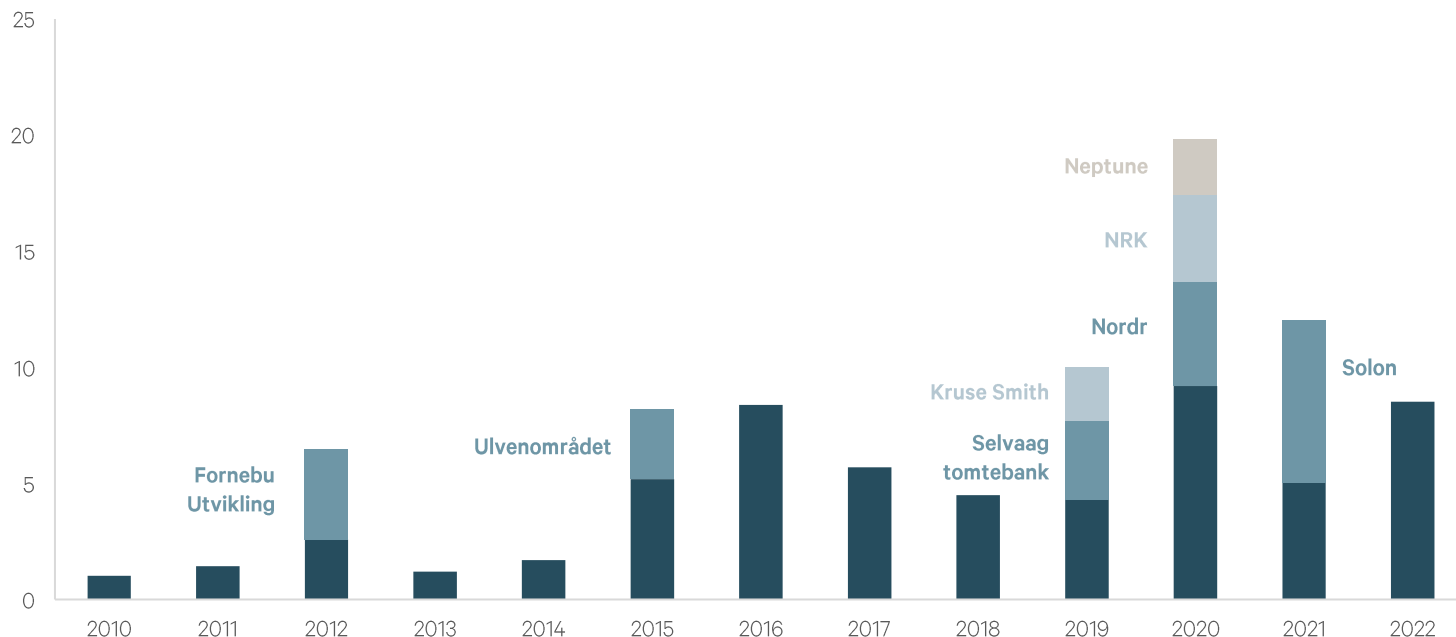
Dette har gitt stor økning i totale kostnader

FOR ET STANDARD PROSJEKT I HOVINBYEN MED 50 LEILIGHETER (NOK/BRA-s)



Men fortsatt høy appetitt for (sentrale) tomter

TRANSAKSJONSVOLUM BOLIGUTVIKLINGSEIENDOM (MRD KR)



Og tomteprisene holdes tilsynelatende oppe

Viser at investorene enten tror på:

(i) høye boligpriser på sikt

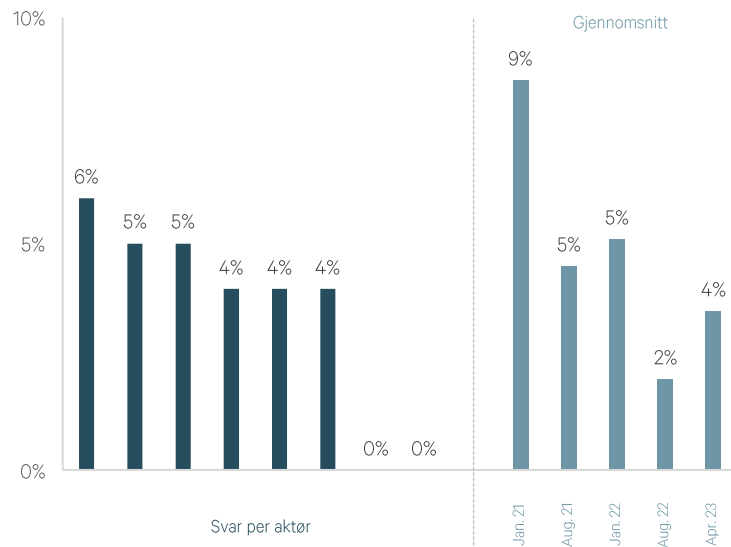
eller

(ii) fallende entrepriser

«Alt» trekker egentlig i retning av fallende tomteverdier for øyeblikket. Bortsett fra tilbudssiden:

→ Mange vedder på at plan- og bygningsetaten (fortsatt) ikke skal gjøre jobben sin

Hvordan forventer utviklerne at nyboligprisene i Oslo utvikler seg neste 12 mnd.?



Og tomteprisene holdes tilsynelatende oppe

Viser at investorene enten tror på:

(i) høye boligpriser på sikt

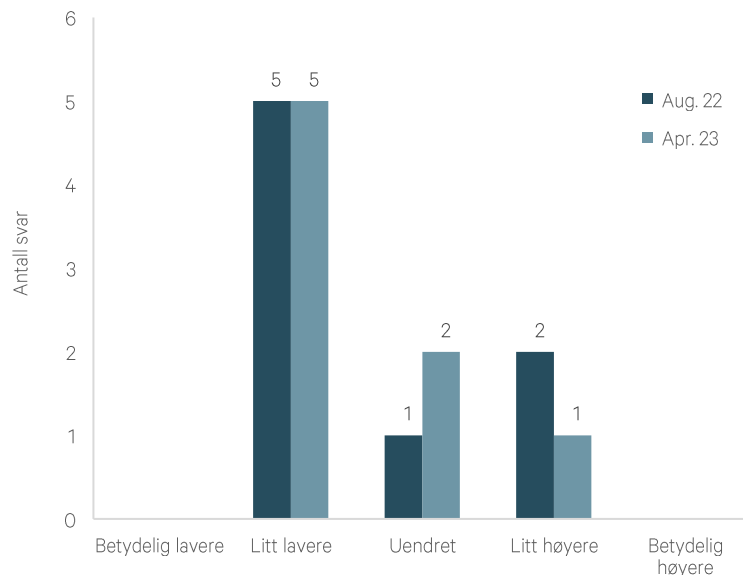
eller

(ii) fallende entrepriser

«Alt» trekker egentlig i retning av fallende tomteverdier for øyeblikket. Bortsett fra tilbudssiden:

→ Mange vedder på at plan- og bygningsetaten (fortsatt) ikke skal gjøre jobben sin

Hva tror utviklerne om utviklingen i entreprisen neste 12 måneder?



Og tomteprisene holdes tilsynelatende oppe

Viser at investorene enten tror på:

(i) høye boligpriser på sikt

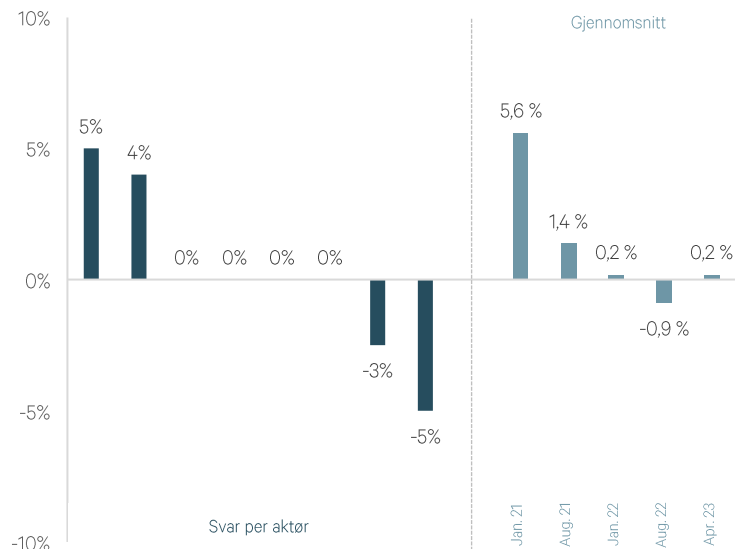
eller

(ii) fallende entrepriser

«Alt» trekker egentlig i retning av fallende tomteverdier for øyeblikket. Bortsett fra tilbudssiden:

→ Mange vedder på at plan- og bygningsetaten (fortsatt) ikke skal gjøre jobben sin

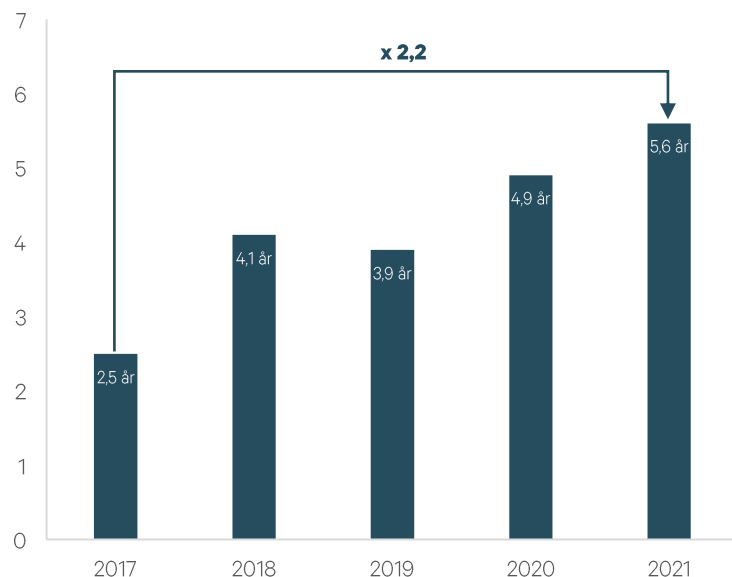
Hvordan forventer utviklerne at tomteprisene i Oslo utvikler seg neste 12 mnd.?



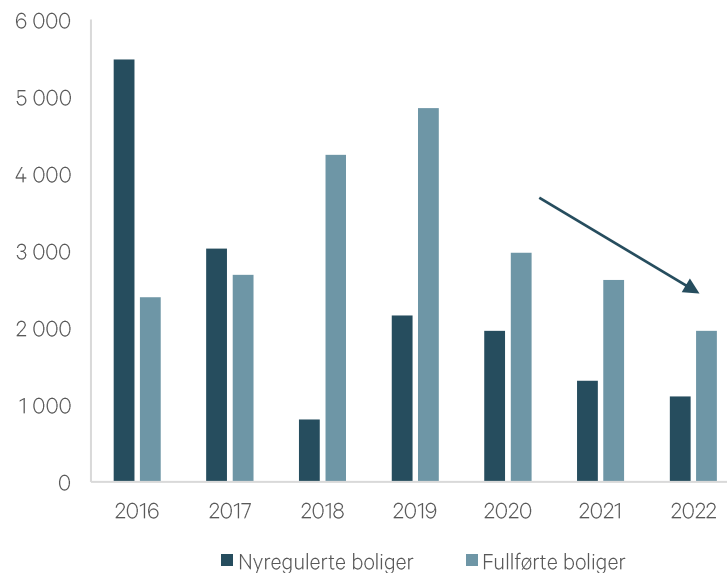
Saksbehandlingstiden til Oslo kommune øker mye

OG ANTALL REGULERTE OG FULLFØRTE BOLIGER FALLER

Saksbehandlingstiden i Oslo kommune



Boligbygging i Oslo

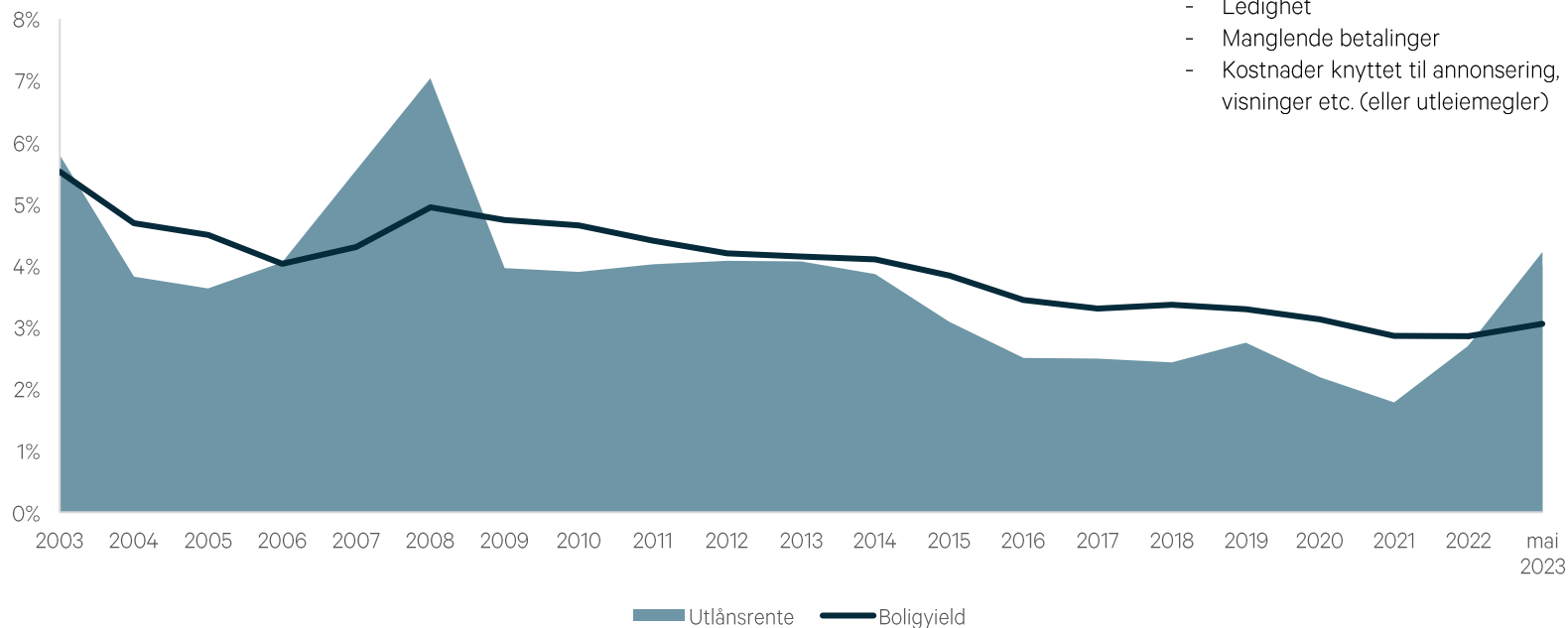


Prisen på gjeld er høyere enn avkastning fra leien

ESTIMERT BOLIGYIELD FOR EN MEDIAN-LEILIGHET I OSLO

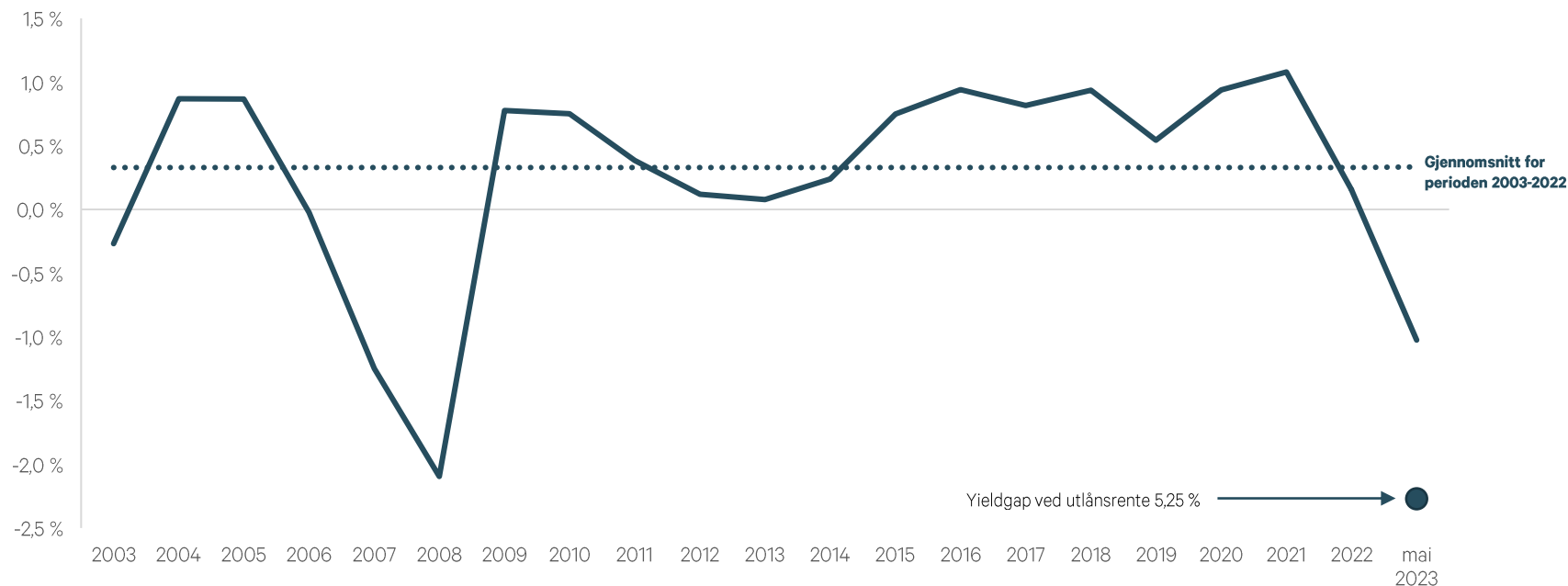
Her har vi ikke tatt høyde for:

- Innvendig vedlikehold
- Store oppgraderinger (fasader)
- Ledighet
- Manglende betalinger
- Kostnader knyttet til annonsering, visninger etc. (eller utleiemegler)



Yieldgapet har falt i negativt terreng

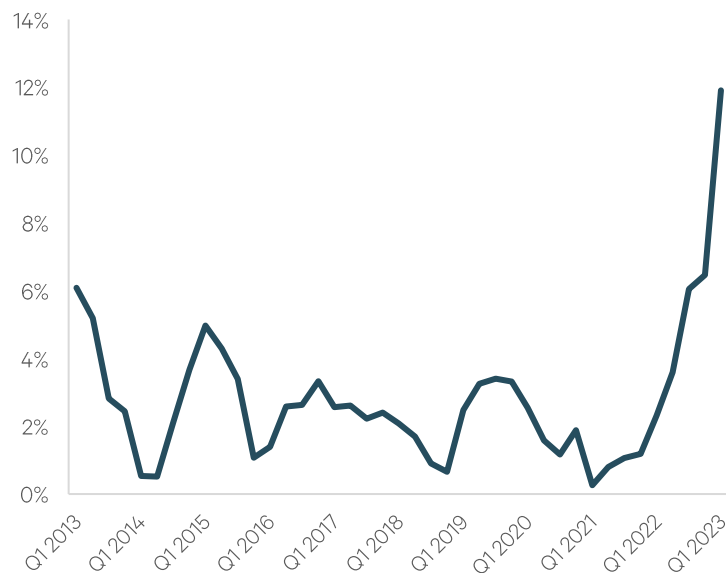
BOLIGYIELD MINUS UTLÅNSRENTE



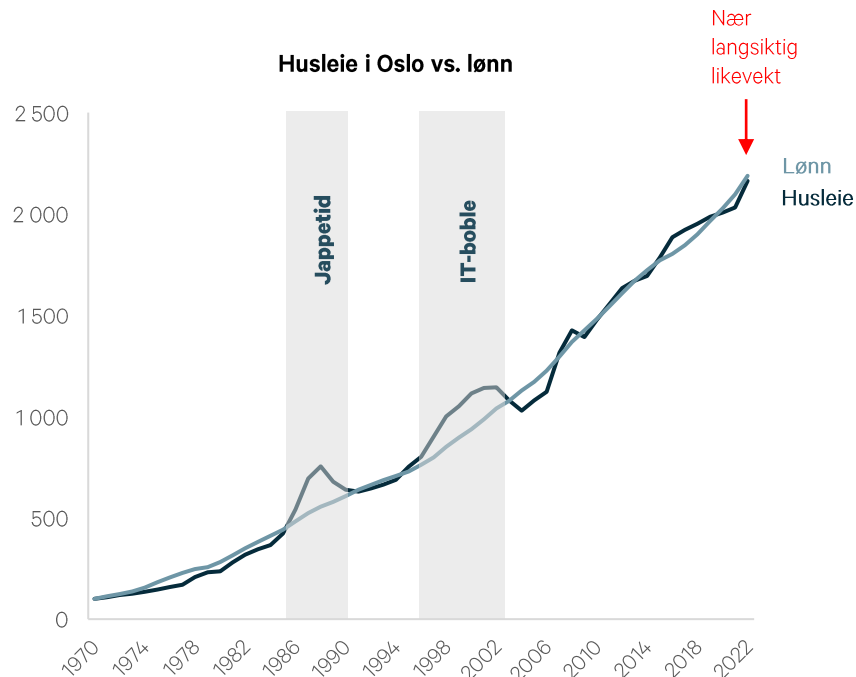
Hjelper det at leien øker? Ja! Men det er neppe nok

OG DET HAR VIST SEG VANSKELIG Å SLÅ LØNNSVEKSTEN OVER TID

12-mnd vekst i husleie (Oslo)

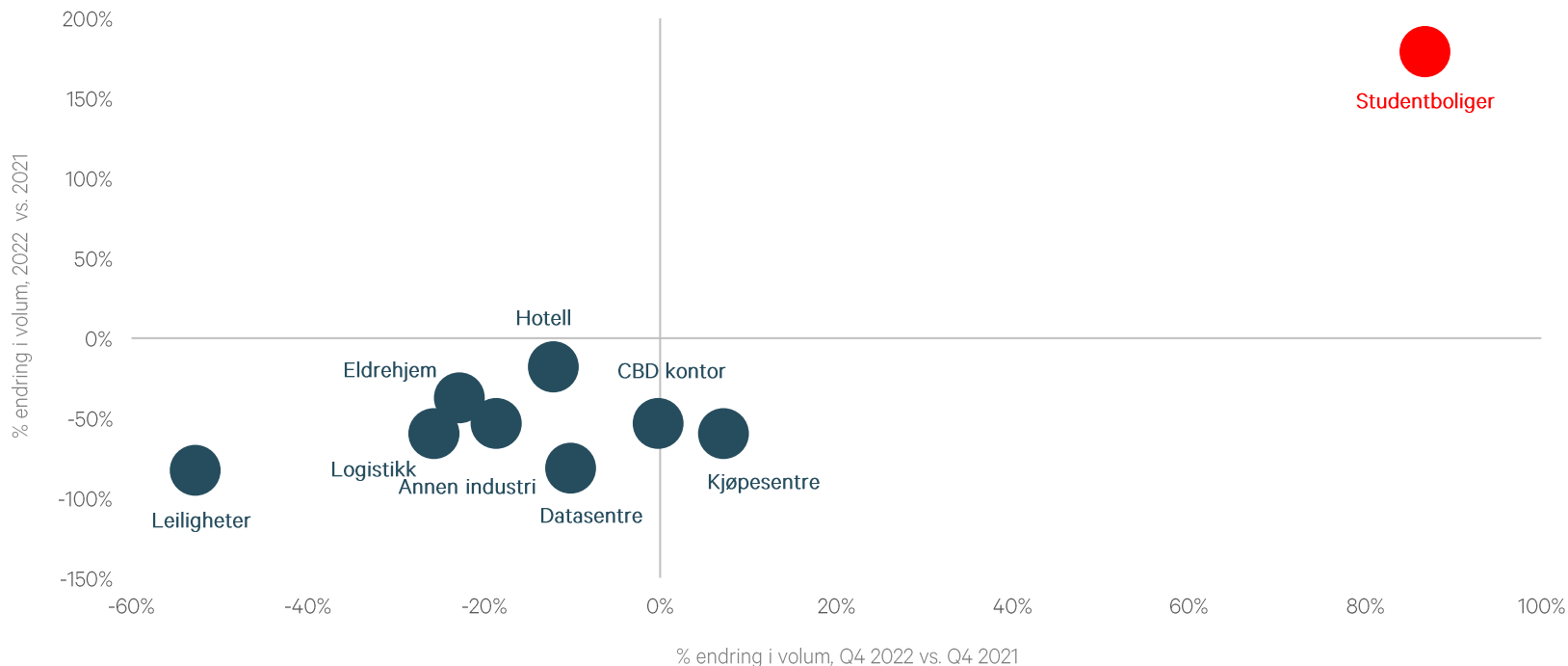


Husleie i Oslo vs. lønn



Mindre aktivitet i alle segmenter: én utligger

ENDRING I INVESTERINGSVOLUM I ULIKE SEGMENTER I EUROPA

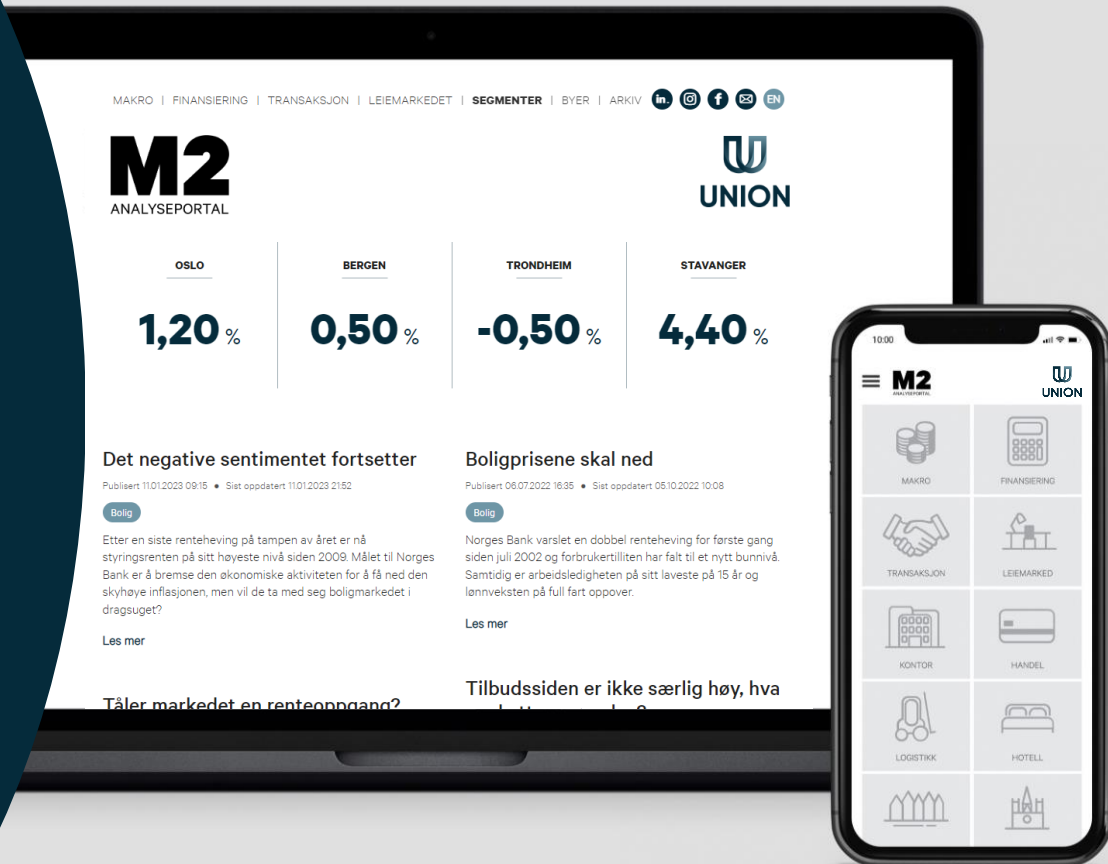


M2

ANALYSEPORTAL

WWW.M2.UNION.NO

Les mer om UNIONs syn på
boligmarkedet her





UNION

SKAPER VERDIER AV EIENDOM