



Landrapport fra Norge

NBOs styremøte

26. mai 2016

Reykjavik

Nøkkeltall for Norge

Folketall	5 223 256
Forventet BNP-utvikling	0,8 %
Inflasjonsstakt	3,2 %
Arbetsledighetsrate	4,6 %
Styringsrente	0,50%
Gjeld/disponibel inntekt	215%

Boligbygging – prognose

Antall boliger 2015	30 927
Antall boliger 2016	30 500

Norsk økonomi

I forrige rapport trakk vi frem utviklingen i norsk økonomi /arbeidsledigheten som den kanskje største risikofaktoren for utviklingen i boligmarkedet i 2016. Med vår prognose på 5 prosent boligprisvekst støttet vi oss imidlertid på Norges Bank og SSB sine prognoser om at Norge ville unngå en resesjon, samt at økningen i arbeidsledigheten var nær toppen. Utviklingen siden årsskiftet gir støtte til hypotesen om en todeling av norsk økonomi, der ringvirkningene fra oljenæringen til resten av landet/fastlandsøkonomien blir begrensede.

Som grafen under viser, stiger forventningsindeksen i Regionalt Nettverk for første gang siden august 2014. Riktignok er det for tidlig å konkludere med at bunnen er nådd, men også de underliggende detaljene er oppløftende. Av de åtte ulike næringene som utgjør indeksen, melder hele syv næringer nå om litt bedre utsikter enn ved inngangen til 2016.

Det sies imidlertid at «en svale gjør ingen sommer» og vi utelukker slett ikke at det kan være lange tidsetterslep på ringvirkningene fra oljenæringen. Men utviklingen siden sist gjør oss litt sterkere i troen på at vi styrer klar av en resesjon, selv om usikkerheten fortsatt er betydelig i norsk økonomi.



Kilder: Norges Bank Regionalt Nettverk, SSB og NBBL

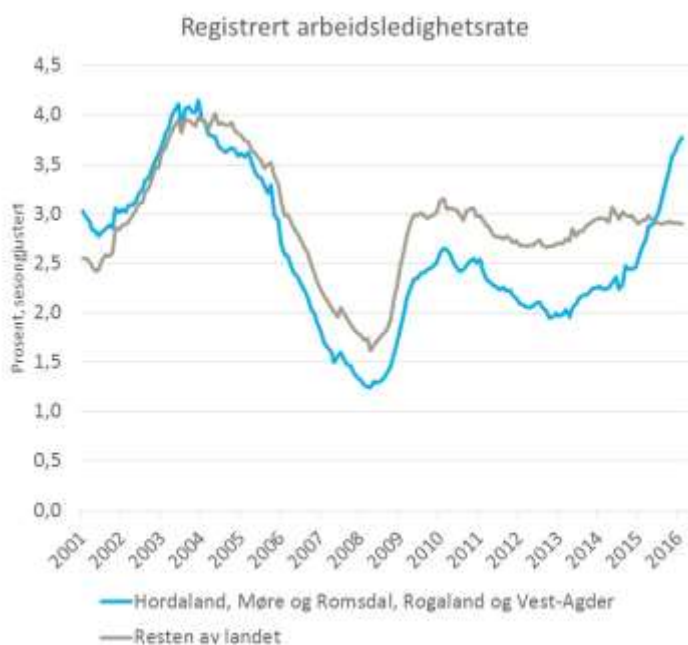
Klare tegn til todeling mellom olje- og fastlandsøkonomien

Vi er ekstra oppmerksomme på utviklingen i arbeidsmarkedet i disse dager. Omstilling i oljesektoren har ført til at arbeidsledigheten har økt betydelig på Vestlandet. Spesielt Rogaland er hardt rammet, noe som også gjenspeiles i boligmarkedet. I forrige rapport fokuserte vi imidlertid på at det så langt ikke har

vært noen synlige ringvirkninger til fastlandsøkonomien. Denne todelingen har fortsatt utover våren, noe NBBL mener er en positiv utvikling.

Selv om det er for tidlig å avskrive at utfordringene i oljenæringen også vil spre seg til resten av landet så er «sidelengs» utviklingen i ledigheten i «resten av landet» nå gode nyheter. Kanskje kan det være slik at den kraftige kronesvekkelsen, rentekutt og ekspansiv finanspolitikk er nok til å dempe de negative impulsene fra oljenæringen.

Utviklingen i arbeidsmarkedet gjør imidlertid at vi går mot et moderat lønnsoppgjør i 2016. Norges Bank forventer en lønnsvekst på 2,6 prosent. Med en inflasjonsprognose på 3,0% innebærer det svekket kjøpekraft (negativ reallønnsvekst) for forbrukerne. Utsiktene bedres imidlertid i løpet av prognoseperioden og i 2019 forventer Norges Bank en reallønnsvekst på 2 prosent.



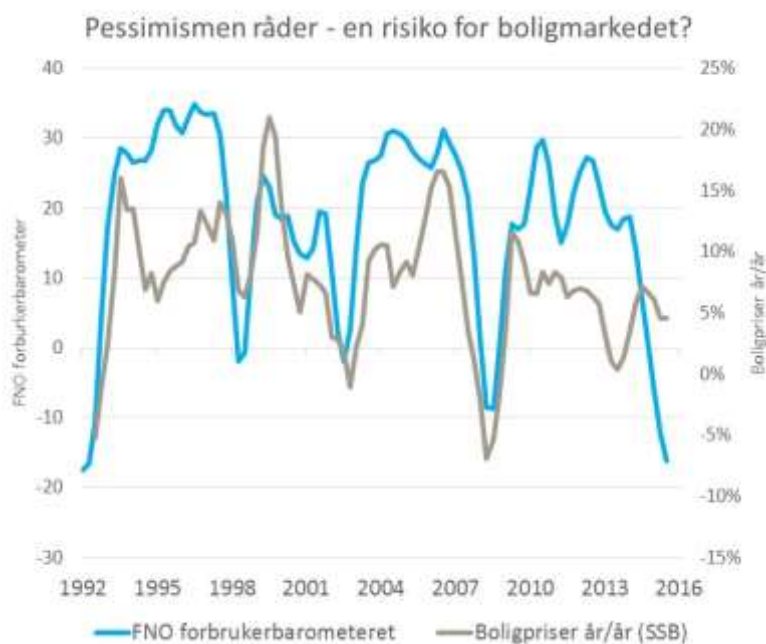
Kilder: Pengepolitisk rapport 1/2016 og NBBL

Overdreven forbrukerpessimisme?

I følge FNO sitt forventningsbarometer råder pessimismen blant forbrukerne om dagen. Forventningsbarometeret har falt seks kvartaler på rad og er på sitt laveste nivå siden bank- og boligkrisen tidlig på 90-tallet. Det er flere som melder om at de vurderer å møte trangere tider med å utsette større anskaffelser og bruke mindre tid på bil og reiser. Dersom dette blir en realitet vil det naturligvis også påvirke etterspørselen i boligmarkedet negativt.

Historisk er det en korrelasjon på 0,63 mellom tolv månedersveksten i boligprisene og forbrukerbarometeret, noe som kan gi grunnlag for bekymring. På den andre siden - hvis norsk økonomi er i ferd med å stabilisere seg og vi unngår en betydelig resesjon -

er det naturlig å anta at forbrukertilliten vil ta seg noe opp igjen de nærmeste kvartalene. Norges Bank anslår at privat konsum vil stige med 1,6 prosent i 2016.



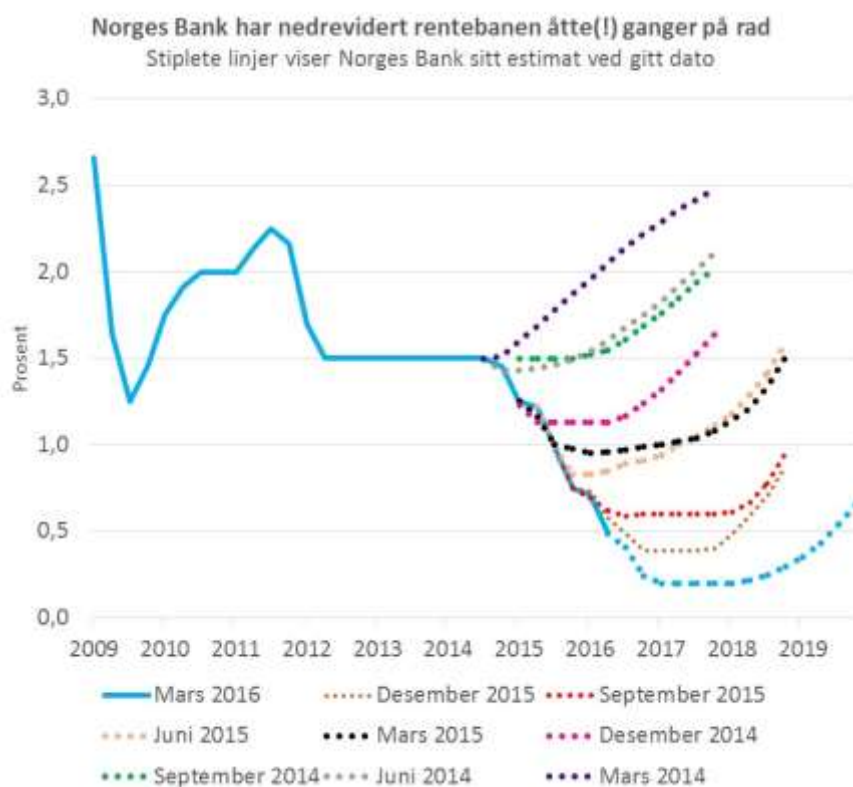
Kilder: FNO, SSB og NBBL

Styringsrenta nærmer seg null

Sentralbanksjef Øystein Olsen fulgte opp budskapet fra årstalen sin - «nå kommer vinteren» - og senket styringsrenten til 0,5 prosent i mars. Norges Bank gjorde samtidig et kraftig kutt i rentebanen. De begrunner rentekuttet og nedrevideringen av rentebanen først og fremst med noe svakere vekstutsikter både her hjemme og internasjonalt. Som ventet ble styringsrenten holdt uendret på rentemøtet i mai.

NBBL er også usikre på utviklingen i norsk økonomi. Vi finner imidlertid enkelte tegn til lysglimt siden årsskiftet. Registrert arbeidsledighet har stabilisert seg og Regionalt nettverk har brutt sin fallende trend. Når vi i tillegg ser at kronen er svakere og inflasjonen høyere enn det Norges Bank la til grunn i desember, synes NBBL den betydelige nedrevideringen av rentebanen er litt overraskende. Vi forventer dermed at rentekuttene isolert sett vil bidra til økte boligpriser.

Norges Bank har nå senket rentebanen åtte ganger på rad siden mars 2014. Den nye rentebanen indikerer at styringsrenta blir kuttet til 0,25 prosent i september (tidligst i juni). Deretter har Norges Bank lagt inn en 20 prosent sannsynlighet for ytterligere rentekutt og nullrente fra slutten av året/begynnelsen av 2017. Blir norsk økonomi utsatt for nye store forstyrrelser utelukker heller ikke Norges Bank negative styringsrenter.



Kilde: Norges Bank og NBBL

Anslag på makroøkonomiske hovedstørrelser fra Norges Bank

	Prosentvis endring fra foregående år (der ikke annet fremgår)				
	2015	2016	2017	2018	2019
Priser og lønninger					
KPI	2,1	3,1	2,3	2,1	1,7
KPI-JAE	2,7	3	2,5	2,1	1,7
Årslønn	2,8	2,6	2,80	3,30	3,7
Realøkonomi					
BNP for Fastlands-Norge	1,0	0,8	1,8	2,3	2,5
AKU-ledighet (rate, nivå)	4,4	4,6	4,4	4,1	3,9
Registrert ledighet (rate, nivå)	3,0	3,3	3,50	3,40	3,3
Rente og valutakurs					
Styringsrente (nivå)	1,0	0,5	0,2	0,2	0,5
Importveids valutakurs I44 (nivå)	103,5	108,4	108,0	106,3	104,3

Kilde: Norges Bank; Pengepolitisk Rapport 1/2016

Boligmarkedet

Prisene på borettslagsboliger økte med 1,6 prosent i 1. kvartal

NBBLs prisstatistikk viser at prisen på borettslagsboliger økte med 1,6 prosent i 1. kvartal. Prisene på borettslagsboliger har dermed steget 2,5 prosent det siste året. Historisk har gjennomsnittlig prisvekst i 1. kvartal vært 3,7 prosent og stått for bortimot halvparten av prisveksten på borettslagsboliger i løpet av året. NBBLs analyser tilsier en prisvekst på 5 prosent i 2016 og NBBL hadde derfor ventet en noe høyere prisvekst i første kvartal. Denne veksten tror vi imidlertid at vil komme frem mot sommeren. Prisutviklingen regionsvis viser at tendensen fra 2015 med vekst i øst og nord, og nedgang i vest fortsetter, men med en mer moderat vekst.



Kilder: NBBL

Nokså god start på boligbyggingen i 2016

Boligbyggingen virker å ha fått en ok start på året. Spesielt på Østlandet, men også i Nord-Norge har det vært gode igangsettingstall sammenlignet med fjoråret. Det har bidratt til at tolv månedersveksten i igangsettingstillatelsene nå ligger på 31 378.

Bygg og anleggsaktørene i Norges Bank sitt Regionale nettverk melder samlet om en moderat vekst i boligbyggingen, men som i de foregående spørre rundene er det store regionale forskjeller. Det meldes om kraftig vekst i boligbyggingen på Østlandet, mens boligbyggingen på Sør-Vestlandet fortsatt faller. Aktørene ser for seg en stabil vekst de kommende seks månedene, Østlandet skiller seg ut med forventninger om fortsatt høy vekst i igangsettingen.

Behovet for økt boligbyggingen er mest presserende i Oslo. Og til tross for at antall igangsettingstillatelser og regionalt nettverk vitner om økende aktivitet, er nivået på igangsettingen fortsatt for lavt. NBBL ser dermed med bekymring på at antall nyregulerte tomter i hovedstaden har falt kraftig hittil i år. Dersom dette vedvarer vil

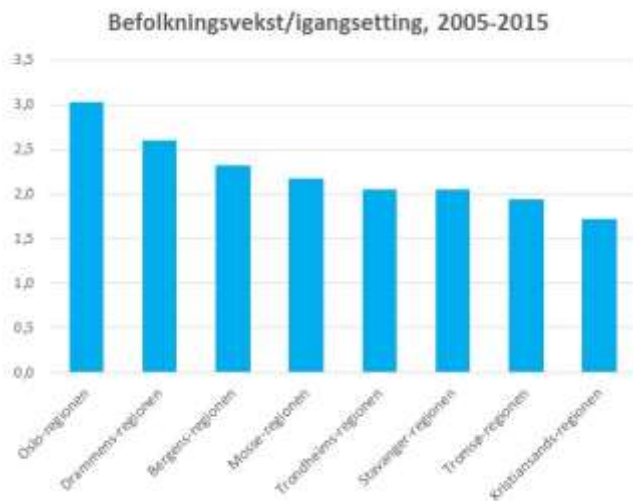
det i neste omgang redusere antall igangsettingstillatelser – noe som vil være svært uheldig i et område/marked hvor behovet for økt boligbygging er stort.



Kilder: Norges Bank Pengepolitisk rapport 1/2016 og NBBL

Regionale forskjeller i tilbuds-/etterspørselsbalansen

Den kraftige veksten i arbeidsinnvandringen som begynte med EU-utvidelsen i 2004, og forsterket av finanskrisen i 2008 – har ført til økt boligetterspørsel det siste tiåret. Effektene av finanskrisen er imidlertid i ferd med og reverseres ved at arbeidsledigheten er stigende i Norge og at kronkursen har svekket seg. Dermed avtar arbeidsinnvandringen, riktignok fra et historisk høyt nivå. Grafen under viser befolkningsvekst delt på antall igangsettingstillatelser i perioden 2000-2015. NBBL forventer at etterslepet av den høye befolkningsveksten vil fortsette å presse prisene i Oslo-regionen, mens lavere befolkningsvekst vil virke negativt på et allerede presset boligmarked i Rogaland. På landsbasis vil også fjorårets asyltilstrømming fortsatt virke prisdrivende gjennom økt etterspørsel etter bolig.

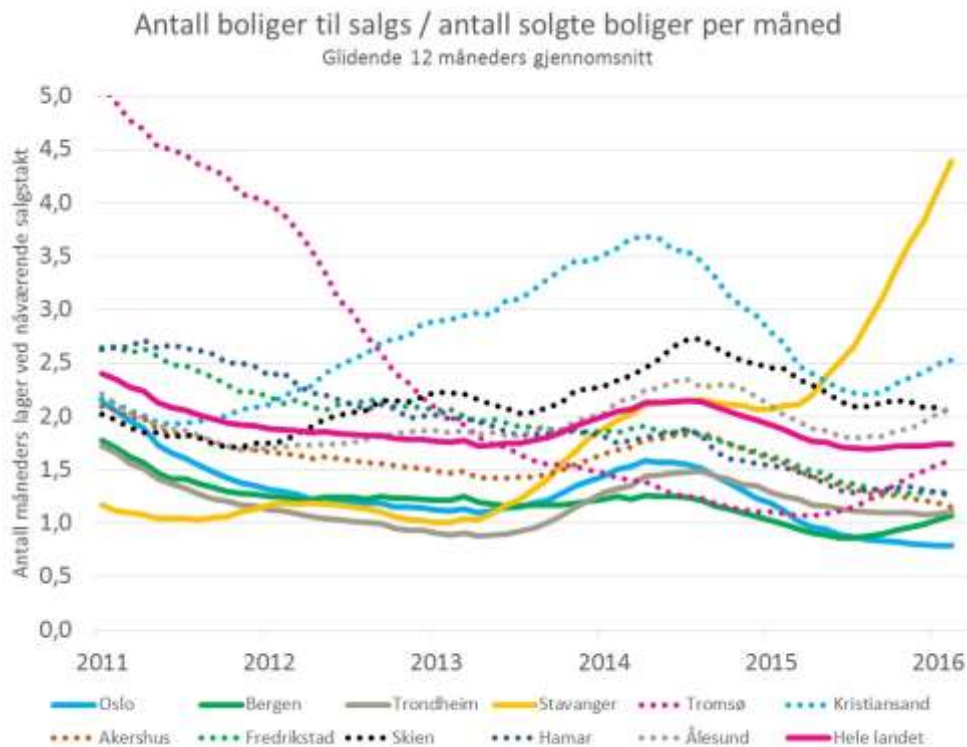


Kilder: SSB og NBBL

Full fart i Oslo, utfordrende i Stavanger

I NBBL følger vi markedsindikatorer som formidlingstid, lager av usolgte boliger og antall solgte boliger med stor interesse, da dette ofte vil være ledende indikatorer/temperaturmålere på fremtidig prisutvikling i boligmarkedet.

Figuren ser på antall usolgte boliger og salgstakten i en rekke utvalgte byer. Som ventet skiller Stavanger seg ut i negativ retning. I tillegg merker vi oss at grafen indikerer litt avtagende press i byer som Tromsø, Kristiansand, Ålesund og Bergen. Aktiviteten i hovedstadsområdet fremstår imidlertid som meget høy. Også i andre byer på Østlandet som Fredrikstad, Skien og Hamar tyder grafen på høy og stigende aktivitet. For landet samlet vurderer NBBL aktiviteten i boligmarkedet som god, noe som underbygger forventningen om et positivt boligmarked de neste kvartalene.



Kilder: Eiendom Norge, Eiendomsverdi, Finn.no og NBBL

Aktuell boligpolitikk

Arbeiderpartiet til angrep på regjeringens boligpolitikk

Siden regjeringsskiftet har det vært ganske stille fra opposisjonen på Stortinget om boligpolitikk. Det ønsker nå Arbeiderpartiet å gjøre noe med – og har nylig fremmet 10 konkrete forslag til en mer aktiv boligpolitikk. Forslagene er frontet av to av Arbeiderpartiets yngste stortingsrepresentanter som begge vil «hjelp ungdom inn på boligmarkedet». NBBL stiller seg i all hovedsak positiv til Arbeiderpartiets forslag:

<http://www.nbbl.no/Nyheter/articleType/ArticleView/articleId/7125/Arbeiderpartiet-til-angrep-pa-regjeringens-boligpolitikk>

Boliger og energi

Med virkning fra sist årsskiftet ble det foretatt lempinger i de tekniske forskriftene for nye boliger (TEK), særlig når det gjelder reglene om energi; herunder at det er tillatt med kun elektrisitet til oppvarming i boligbygg opp til 1000 m², samt at det for bygg over 1000 m² er tilstrekkelig at det er avsatt plass til installasjon av alternativ energikilde i framtiden. I et representantforslag på Stortinget har partiene SV og Venstre foreslått at de ovennevnte lempinger i TEK skal reverseres. Forslaget har fått stor oppslutning fra miljøorganisasjoner og deler av leverandørindustrien. NBBL (samt OBOS m.fl.) gikk imot dette forslaget når saken var på høring på Stortinget, og det ble heller ikke flertall for forslagene.

Derimot samlet et flertall seg for å gjenninnføre et krav om at 60% av energidekningen i bygg over 1000 kvm må komme fra andre (fosilfrie) energikilder enn elektrisitet. Samtidig ble forslaget om kommunenes adgang til å pålegge tilrettelegging for fjernvarme vedtatt, noe som i praksis vil innebære at store boligblokker vil måtte legge inn vannbåren varme. "Boligminister" Sanner har understreket at dette dreier seg om en lov- og forskriftsendring som vil kreve en ny full høringsrunde, og at saken må tilbake til Stortinget. Hvordan det endelige utfallet i saken vil bli, er derfor ganske usikkert. Det store strids spørsmålet dreier seg om hvor store ekstrakostnader et slikt krav vil medføre for boligbyggingen, og om dette forsvarerer noe mindre bruk av (ren) elektrisk energi. Det florerer for tiden mange forskjellige påstander om hvor store ekstrakostnader forslaget vil medføre.

Regjeringen har også nylig lagt fram en stortingsmelding om energipolitikken, der NBBL deltok i høringsmøte på Stortinget. NBBL understreket bl.a. her at:

- ENOVA (statens organ for energieffektivisering) må gis en klarere og større rolle som aktør overfor boligsektoren.
- Tilknytningsplikten til fjernvarme må oppheves.
- Forutsetningene for at boligselskaper kan produsere egen energi, må bedres.
- Energimerkeordningen bør gjennomgås.

<http://www.nbbl.no/Nyheter/articleType/ArticleView/articleId/7130/NBBL-nsker-mer-kraft-til-endring>