



Tross spådommer om en svak utvikling, har boligprisene på ny skutt fart inn i 2023.

Etter et krapt fall i boligprisene gjennom høsten i 2022 endte boligprisutviklingen gjennom fjoråret på 1,5 prosent, ifølge *Eiendom Norges boligprisstatistikk*. I 2022 fikk vi sjeldent store svingninger i boligmarkedet. Først med en historisk sterk oppgang i første halvår på grunn av den nye avhendingsloven. Siden med kraftig fall i kjølvannet av Norges Banks renteøkninger gjennom høsten.

Så langt i 2023 har boligprisene i Norge steget med 5,8 prosent, og mesteparten av boligprisfallet gjennom høsten er hentet inn igjen.

Sett i lys av at styringsrenten nå er kommet opp på det høyeste nivået siden 2008 er dette oppsiktsvekkende. Vi knytter utviklingen til at det fortsatt er en sterk utvikling i norsk økonomi, et sterkt arbeidsmarked og lettelsene i utlånsforskriften fra 1. januar 2023.

Da renten raskt ble satt opp i høst gjorde dette at stresstesten på fem prosentpoengs rentepåslag slo hardt inn i marginalkjøperens boligbudsjett og reduserte disses kjøpekraft betydelig. Med reduksjonene i stresstesten fra fem til tre prosentpoeng rentepåslag fra nyttår har dette gjort at kjøpekraften for marginalkjøperen omtrent er tilbake nivået den var sommeren 2022.

Tilbud og etterspørsel

På kort sikt er det etterspørselssiden som avgjør boligprisutviklingen. På lang sikt er det tilbudssiden gjennom boligbyggingen som avgjør. For øyeblikket går utviklingen på tilbudssiden gjennom nyboligsalg fra vondt til verre, og det gir svært dystre prognoser for boligbyggingen i de nærmeste årene. Lavt boligsalg nå vil ha negativ effekt norsk økonomi og sysselsetting frem i tid, tillegg til å ikke øke boligtilbudet.

Vi har nå det laveste salget av nye boliger siden finanskrisen og vi kan snart tangere bunnpunktet. Salget har tikkert sakte, men sikkert nedover fra en topp på i underkant av 30 000 solgte nyboliger sommeren 2021 til en nær halvering av dette nivået i mars 2023. Trolig vil salgstakten fortsette nedover de neste månedene.

Dette er en paradoksalt fordi befolkningsveksten igjen har skutt fart og er nå på det høyeste siden 2012 etter flere år med mer moderat utvikling. Det er særlig et stort antall flyktninger fra Ukraina som gjort at befolkningsveksten har tatt seg opp. Når det i tillegg har vært for lav boligbygging spesielt på det sentrale Østlandet over mange år målt mot befolkningsveksten, er det trolig dette vil skape ubalanser i boligmarkedet fremover. En markant redusert tilførsel av nye boliger de kommende årene vil gi press på boligprisene og det spesielt i pressområdene i Norge.

Hvem skal ut: Byggekostnadene eller boligprisene?

Vi risikerer nå den paradoksale situasjonen at boligprisene forsetter å stige samtidig som renten stiger og gjeldsveksten tikkert sakte nedover. Salgsnedgangen i nyboligmarkedet forklares med både økte

EIENDOM NORGE

Org.Nr. 984 756 925
Postboks 1107 Sentrum, 0104 Oslo
+47 22 42 15 75
post@eiendommnorge.no
eiendommnorge.no



finansieringskostnader og økte byggekostnader som gjør det krevende å regne hjem prosjekter med en tilstrekkelig profittmargin målt mot risikoen.

Ifølge SSBs *byggekostnadsindeks* har byggekostnadene kommet noe ned etter den sterke veksten i byggekostnadene gjennom 2021 og inn i 2022, men nivået er fortsatt mye høyere enn før pandemien. Enten så må byggekostnadene ned eller så må boligprisene opp. Når byggekostnadene hovedsakelig avgjøres av internasjonale materialpriser og energipriser, samt norske reguleringer og norske lønninger, er det lite sannsynlig at byggekostnadene vil komme mye ned det kommende året, med mindre regjeringen gjør noe med byggereglene.

Derfor er det mest sannsynlige scenarioet at boligprisene vil fortsette å stige, da byggekostnadene vil utgjøre et gulv for hvor lave boligprisene kan være. Med markant høyere byggekostnader nå enn før pandemien betyr det at det nå er langt flere områder, og da særlig i distriktene, hvor bygging av nye boliger ikke er regningsssvarende.

Vi mener derfor at regjeringen må fortgang med sin bebudede boligmelding til Stortinget som først er annonsert i 2024. Meldingen må adressere hva regjeringen kan gjøre for å redusere byggekostnadene og løse problemet med manglende boligbygging.

Vi mener også utlånsforskriften må oppheves. Jo høyere renten er, jo mindre legitime grunner er det for å regulere kreditt direkte på denne måten, da prisen på kreditt vil regulere dette i tilstrekkelig grad alene. Dessuten er hensynet til finansiell stabilitet ivaretatt av andre reguleringer, da spesielt bankenes kapitalkrav.

Med vennlig hilsen

Eiendom Norge

Henning Lauridsen

Administrerende direktør

Erik Lundesgaard

Sjef for kommunikasjon og politikk

EIENDOM NORGE

Org.Nr. 984 756 925
Postboks 1107 Sentrum, 0104 Oslo
+47 22 42 15 75
post@eiendommnorge.no
eiendommnorge.no