

Notat 3. mai 2023

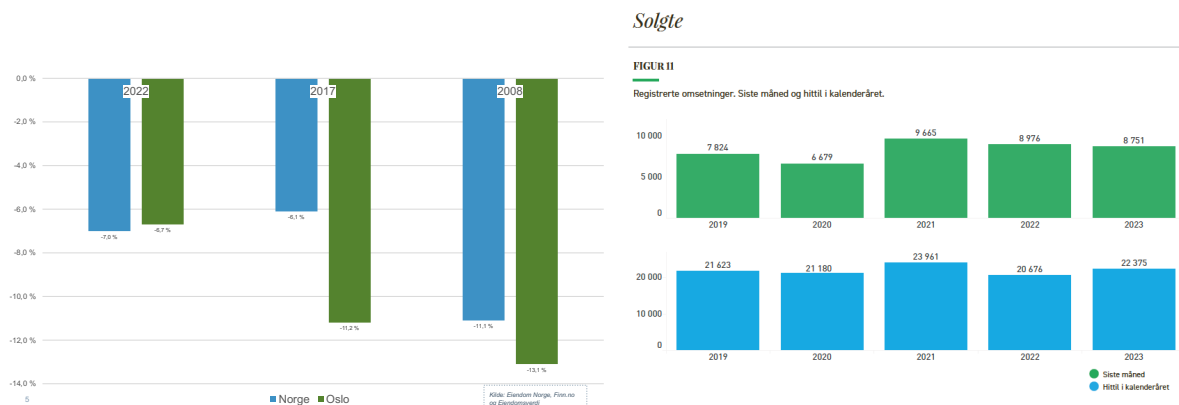
Fra: Norges Eiendomsmeidlerforbund

Til: Finanskomiteen

Høring – Finansmarkedsmeldingen 2023

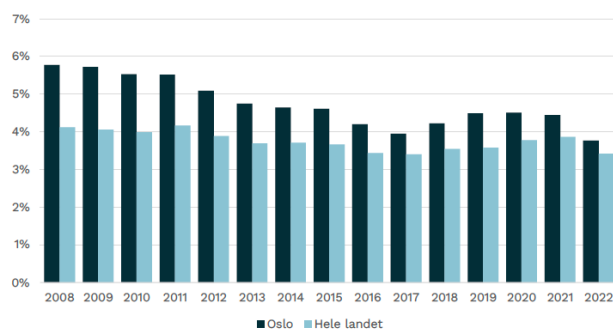
NEF vil knytte en kort kommentar til utviklingen i boligmarkedet, og risikobildet.

Renteoppgangen i fjor høst utløste en midlertidig avkjøling i bruktmarkedet, preget av usikkerhet og lavere etterspørsel. I løpet av høsten korrigerte bruktpriene ned med 7 prosent nominelt. Dette utgjorde det nest største prisfallet målt de siste 20 år. Fra årsskiftet er det igjen full aktivitet i bruktmarkedet. Til tross at de fleste prognosemakerne har spådd prisfall gjennom 2023, fortsetter bruktpriene å stige. Antallet solgte bruktboliger er ifølge Eiendom Norges statistikk hittil i år det nest høyeste av de siste 5 år, bare slått av rekordåret 2021.



Samtidig falt både antall og andel førstegangskjøpere til bunnivå gjennom 2022, ifølge statistikk fra NEF, Ambita og Samfunnsøkonomisk Analyse:

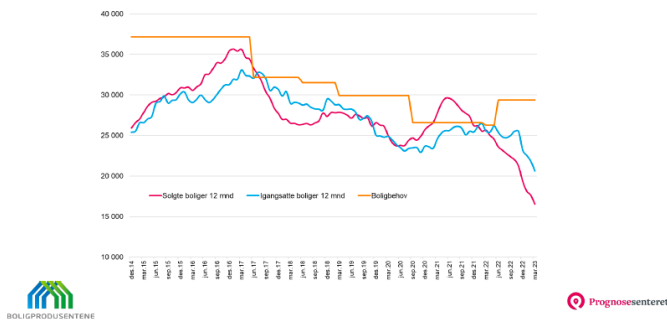
Figur 2 Norge og Oslo Førstegangskjøpere som andel av befolkningen i aldersgruppen 20-39 år. 2008 – 2022.



Hvordan kan disse tallene forklares? Fallet blant førstegangskjøpere kan i hovedsak forklares med at denne gruppen er mer rente- og prisfølsomme enn andre. Vi ser at etablerte kjøpere med robust økonomi er mer dominerende i boligmarkedet etter renteoppgangen. Samtidig ser vi at langt flere enn normalt har preferanse for bruktbolig, mens høye bygge- og finansieringskostnader har presset nyboligprisene opp og skapt større usikkerhet i markedet

for nye boliger. Statistikk fra Boligprodusentene viser at salg og igangsetting av nye boliger har falt til svært lave nivåer.

Boligbehov vs. salg og igangsetting



Ser man bruktboligmarkedet isolert har altså bruksalget steget, men ser man det i sammenheng med nyboligmarkedet har det totale boligsalget i Norge falt.

Dette betyr at det underliggende boligbehovet i større grad enn normalt dekkes gjennom bruktmarkedet. Dette forklarer i hovedsak hvorfor bruktboligprisene utvikler seg relativt sterkt til tross for høyere renter. I tillegg har nedjusteringen av rentestressterskelen i utlånsforskriften bidratt til en viss bedring i kjøpekraften, som kan ha bidratt til å dempe fallet i etterspørsel fra førstegangskjøpere.

I lys av disse utviklingstrekkene vil vi påpeke at renteoppgangen biter vesentlig sterkere på nyboligmarkedet enn bruktmarkedet. NEF har tidligere påpekt overfor Finanskomiteen at både Finansdepartementet og Norges Bank har operert med alt for optimistiske anslag for boliginvesteringene, med forventning om en vekst i 2023 og 2024. I praksis styrer vi nå mot et kraftig fall i boliginvesteringer i 2023 og sannsynligvis et nytt fall i 2024. Samfunnsøkonomisk Analyse har anslått et fall i boliginvesteringer på 6,8 prosent i 2023 og 1,6 prosent i 2024.

NEF er alvorlig bekymret for hva som vil skje med tilbudssiden om 12-18 måneder når vi får full effekt av det lave nyboligsalget. Parallelt med befolkningsvekst og endringer i det demografiske boligbehovet (eldrebølgen, etc) ligger det an til at det vil bli ferdigstilt alt for få nye boliger i forhold til behovet i pressområdene de nærmeste årene.

Erfaringen fra årene etter finanskrisen tilsier at det kan ta lang tid å øke byggevolumene til bærekraftige nivåer. I mellomtiden er det fare for at bruktboligprisene blir presset videre opp. Med høyere finansiering- og bokostnader frykter vi at relativt mange vil bli tvunget til å leie bolig til relativt høy pris i et presset leiemarked. Vi tror at en slik utvikling vil svekke eierlinjen i den norske boligmodellen.