



NYTT  
OM  
NYBYGG



# Godt aktivitetsnivå i Stavangerregionen

## - store ubalanser i reguleringstakt

DNB Eiendom

[Les rapporten](#)



*Et tregt bruktmarked hindrer planlegging og igangsetting av nybygg et par år frem og risiko for senere opphopning*

**Eivind Chr. Dahl**

*Leder for Nybygg Rogaland/Agder*

**Det er gledelig** å se at det både lanseres og selges flere nye boliger i Stavangerregionen nå enn under de siste årene, sier Eivind Chr. Dahl, leder for Nybygg Rogaland/Agder. I Stavanger ble det omsatt 29% flere nye boliger i 2019 enn i 2018, og i Sandnes 18% flere – opp fra et lavt nivå i 2018. I Sandnes økte omsetningen under siste kvartal med nesten det dobbelte sett opp mot samme periode året før. Men antallet lanseringer har også økt markant på kort tid, og antallet for salg er kun 17% lavere nå i Stavanger enn under toppen i desember 2013 og kun 11% lavere i Sandnes enn under toppen i juni 2015.

Med den fortsatt storstilte utbyggingen som er planlagt i Sandnes ligger det an til knallhard konkurranse, og for mange prosjekter på samme tid i år og til neste år, samtidig som antall ferdigstillelser vil bli for lavt i år og neste år med det lave antallet for salg og den lave igangsettingsraten som vi har hatt nå et par år. Dette er klassisk situasjon på at et tregt bruktmarked i nåtid hindrer planlegging og igangsetting av nybygg et par år frem, og så får vi plutselig opphopning frem i tid som vi ser nå, sier Dahl.

På Jæren har det også vært et lavt antall for salg i både Klepp, Time og Hå frem til og med

sommeren i fjor. Med flere lanseringer i høst har også omsetningen økt totalt, men med store forskjeller mellom prosjektene. Flere av de nyeste lanserte prosjektene spesielt i Time har betydelig høyere priser enn snittet for disse områder, samtidig som solgte i området har lavere pris enn snittet totalt medregnet disse prosjektene. Det er helt essensielt at det som lanseres prises etter kvalitet og hva som faktisk etterspørres, påpeker Dahl.

Det har vært et jevnt høyt antall for salg over tid både i Aust- og Vest-Agder, med unntak av under det siste halvannet året. På høsten i 2018 ble det lansert få nye boliger i begge fylker, og spesielt i Vest-Agder med kun et titalls lanserte enheter. På våren i fjor økte imidlertid antallet lanseringer markant i begge fylker, særlig i Vest-Agder med lansering av ca. 300 enheter, likevel er dette 4% færre enn ved samme tid i 2018. Faren er at vi nå får en tilsvarende utvikling her som i Stavangerregionen med reguleringstakt, lanseringer og igangsettingsrater.

**God lesing!**





## Solid oppgang for nybyggsalget i Stavanger

*Antall omsetninger økte med 29% i Stavanger og 18% i Sandnes i 2019.*

**Etter en treg** start på året ga et stort vårslipp av nye boliger en solid salgsøkning for nybygg i Stavanger. Antall omsetninger steg med hele 29 % sammenliknet med 2018, mens nybyggsalget i Sandnes gikk opp med 18 %. Den positive veksten kom riktignok opp fra et lavt nivå i 2018, men er likevel svært hyggelig lesing, sier Eivind Chr. Dahl.

Nybyggsalget var ikke minst godt under siste kvartal, med nær en dobling i Sandnes og en økning på 20 % i Stavanger. Til tross for den gode veksten er salget fortsatt langt under toppårene i 2012 og 2013.

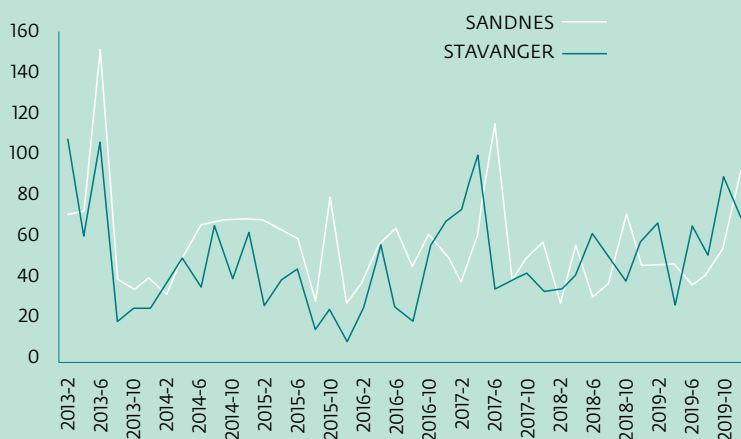


# Venter tøff konkurranse i Sandnes

**Mens Sandnes** har vært gjennom en lengre periode med lav nybyggaktivitet og få nye boliger til salgs, har det blitt lansert flere store prosjekter det siste året og det er planlagt stortilt utbygging her de neste årene. Et høyt antall enheter for salg på samme tid vil naturligvis føre til ubalanse mellom tilbud og hva det er behov for og en opphopning av antall for salg med

knallhard konkurranse om kjøperne. Samtidig vil antall ferdigstillelser ligge på et for lavt nivå de neste to årene som følge av lav byggeaktivitet de siste par årene. Situasjonen i Sandnes er på mange måter et klassisk eksempel på hvordan et tregt bruktmarked i nåtid reduserer planlegging og igangsetting av nye boliger frem i tid, med for mange nye boliger ut i markedet på sikt.

## Salgsutvikling Stavanger/Sandnes



Etter en lengre periode med lav aktivitet har antallet lanseringer og omsetning økt, men med planlagt stortilt utbygging fremover vil konkurransen bli knallhard.



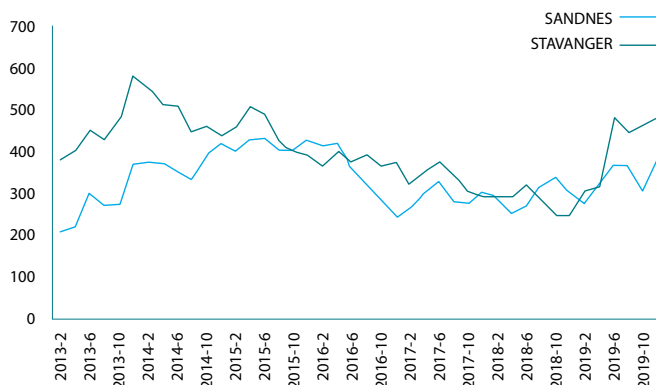
*Et tregt bruktmarked hindrer planlegging og igangsetting av prosjekter, og bidrar til opphopning av prosjekter frem i tid.*



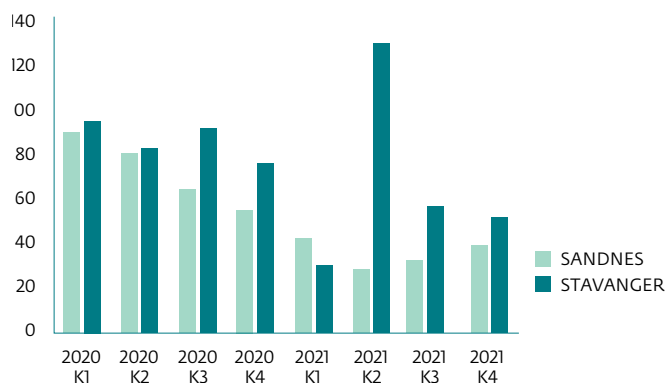
Et lavt antall igangsettelse for et par år siden gir et lavt antall ferdigstillelser sett opp mot behov i Sandnes og Stavanger fra fjerde kvartal i år og i 2021. Med planlagt storstilt utbygging nå er situasjonen snudd på hodet.



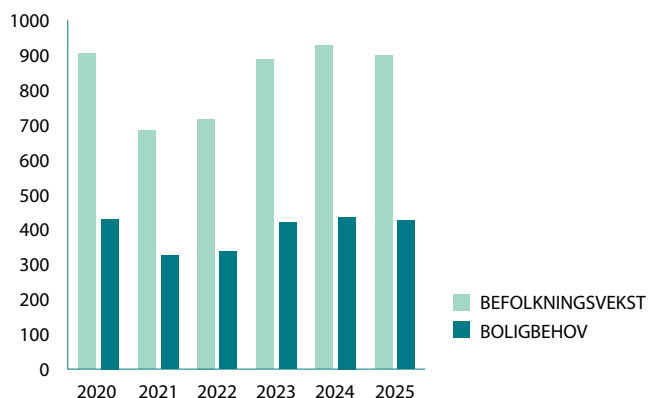
Antall for salg Stavanger/Sandnes



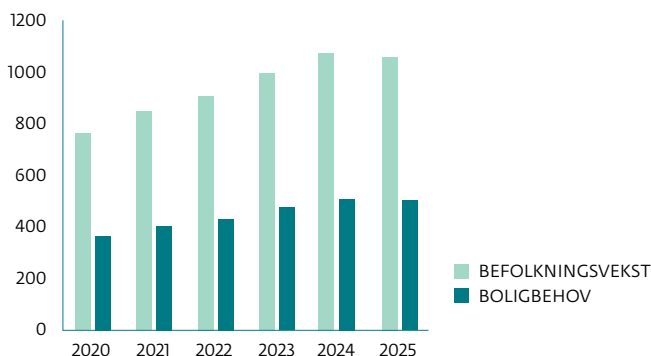
Antatt ferdigstillelser Stavanger/Sandnes



Befolkningsvekst +boligbehov Stavanger



Befolkningsvekst +boligbehov Sandnes





## Moderat prisvekst

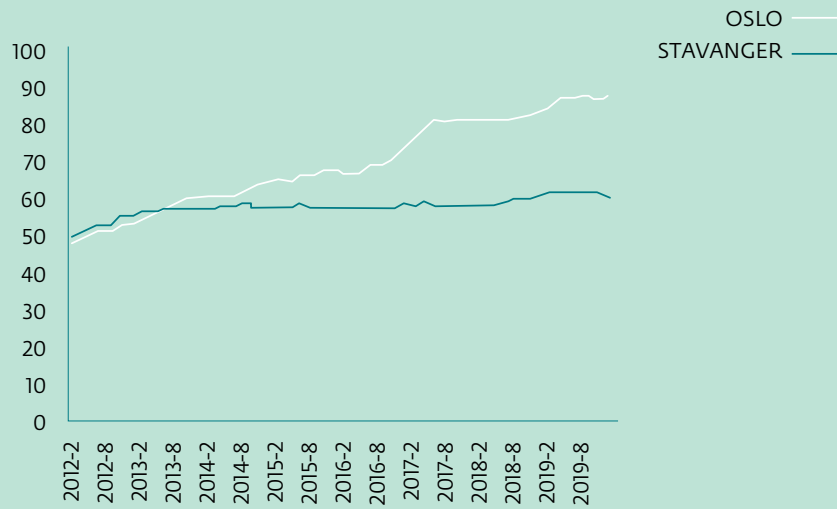
*I Stavanger har prisene vært tilnærmet uendret. I Sandnes gikk prisene opp med 2,9% og Rogaland var det økning på 1,3%*

Prisutviklingen i Stavanger, Sandnes og Rogaland for øvrig var imidlertid relativt beskjeden i 2019. I Sandnes gikk prisene opp med 2,9 %, i Stavanger var prisene tilnærmet uendret, mens i Rogaland for øvrig var det en økning på 1,3%. At prisveksten var relativt moderat i fjor, er et resultat av et 2018 preget av høy prisvekst med knapphet på nye boliger og lansering av flere høyt prisede prosjekter samt at prosjekter lansert tilbake i tid ble utsolgt.

I Stavanger har imidlertid prisveksten for nybygg ligget på et spesielt moderat nivå siden toppårene for fem-seks år siden. Tidlig høst 2012 var eksempelvis prisenivået høyere enn i Oslo. Siden den gang har prisenivået økt med cirka 35K i hovedstaden og kun 10K i Stavanger.



## Prisutvikling Stavanger og Oslo



Frem til 2013 var prisnivået i Stavanger høyere enn i Oslo, siden den gang har prisnivået økt med cirka 35K i hovedstaden og kun cirka 10K i Stavanger.



## Flere nye prosjekter i Randaberg og Sola

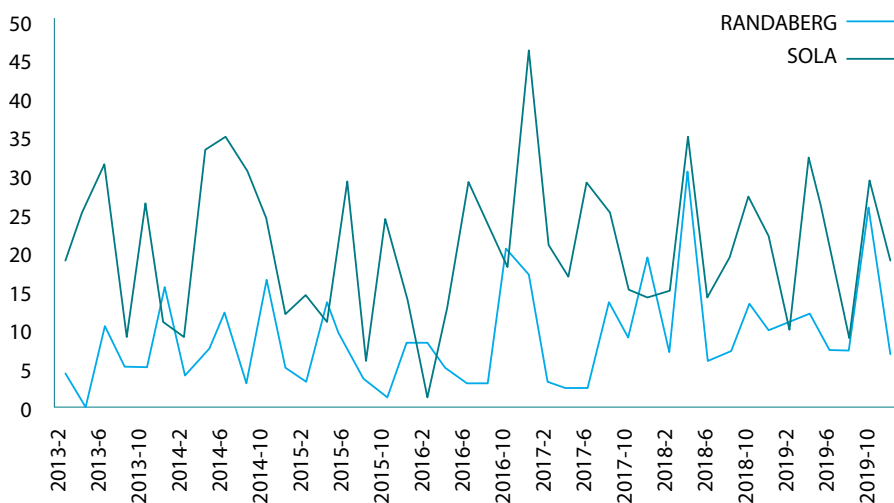
I nabokommunene Randaberg og Sola økte også antall lanseringer i fjor, og omsetningen med henholdsvis 6 % og 9 %. I 2019 økte prisene i Randaberg med moderate 1 %, mens prisene gikk ned med 0,8 prosent i Sola.

Prisnivået på Sola er fortsatt lavere enn ved toppen i 2015, samtidig som vi venter god vekst her fremover. På Sola er det i motsetning til i Sandnes betydelig bedre samsvar mellom planlagte prosjekter sett opp mot det fremtidige boligbehovet.



*I Randaberg og på Sola økte antall lanseringer i 2019 med 6% og 9%.*

### Salgsutvikling Randaberg/Sola







## Lav aktivitet på Jæren

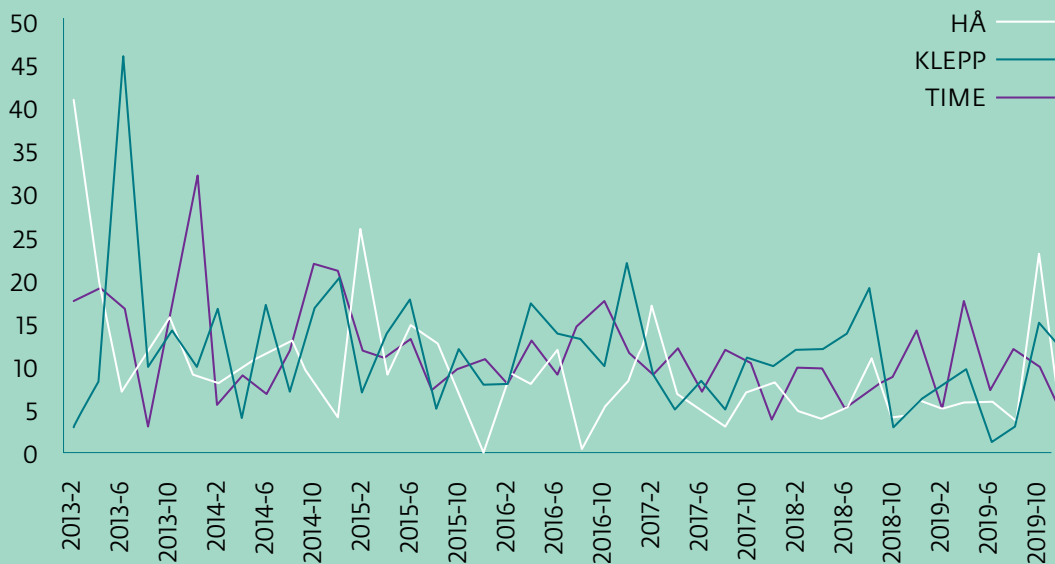
I **Klepp, Time og Hå** var det et lavt antall nye boliger for salg gjennom fjoråret. Sammenliknet med toppene i 2015 og 2016 gikk antall boliger ned med cirka. 50% per juni i fjor. Med et lavt tilbud og mindre variert utvalg av boliger var også omsetningsnivået lavt frem til i høst da vi fikk en markant økning i både lanseringer og omsetning i alle tre kommuner.

Totalt for året ble det imidlertid omsatt kun 2 % flere i Time i 2019 enn i 2018, med et lavt antall for salg spesielt i første halvår. I Klepp ble det omsatt 26% færre i samme periode, men her gikk salget markant opp i andre halvår. I Hå ble det derimot omsatt 29 % flere boliger i fjor enn i 2018.

Med en økning i antall nye boliger for salg og bedre tilbud, venter vi økt omsetning totalt i disse områdene i tiden fremover, men konkurransen er knallhard. Ser vi på prisutviklingen i fjor var den på 5,8% i Time, med flere høyt prisede prosjekter på Bryne. På Klepp økte prisene med 3,1%, mens prisveksten i Hå var på 4,4%. Det er verdt å merke seg at til tross for at omsetningen har økt totalt med flere lanseringer, er det store forskjeller mellom prosjektene hvor godt de selger, og flere av de siste lanserte prosjektene med høyere prisnivå enn snittet for området selger dårlig. Prisenivået på solgte er lavere enn snittet for området medregnet de siste lanserte prosjektene. Dette vil endres lite fremover.



## Salgsutvikling Jæren



Det ble omsatt flere nye boliger i Time og Hå i 2019 enn i 2018, men det var en nedgang i Klepp. Det er imidlertid store forskjeller i prisnivå og i hvor godt prosjektene selger.

## Antall for salg Jæren



Det er lansert flere nye boliger på Klepp, Time og Hå det siste halvåret, med sterkst økning i Time. Antallet for salg er betydelig høyere nå enn for et år siden på hele Jæren.





## Agderfylkene

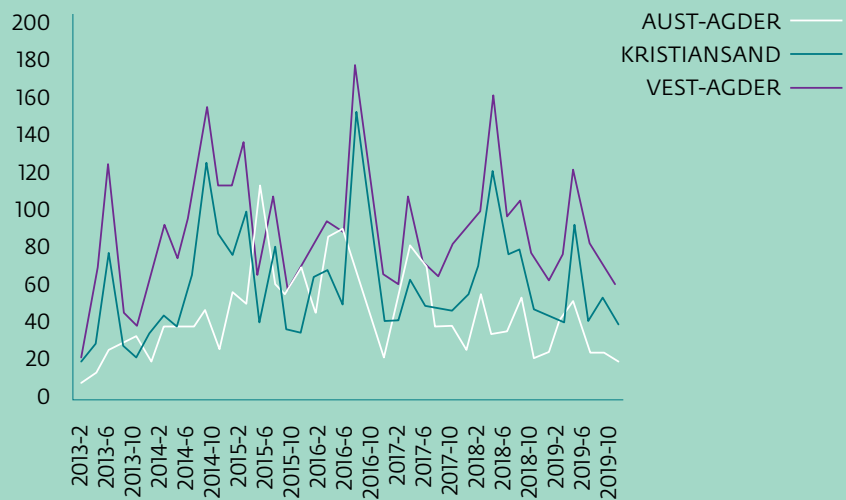
I **Kristiansand** var antallet for salg 12 % høyere i fjor enn i 2018, men 11% lavere enn toppen i juni 2015. Det ble imidlertid omsatt 29% færre nye boliger i 2019 enn året før. Sammenligner vi siste kvartal i fjor mot samme periode i 2018 var antallet omtrent likt. Det var spesielt nivået under første halvår i fjor som trakk ned omsetningsnivået totalt i fjor.

De neste kvartalene venter vi gode salgstall i Kristiansand. Med god utvikling i viktige næringer i regionen, økt tilflytting og befolkningsvekst fra et lavt nivå under de siste vil omsetningen også øke. Samtidig er det nylig lansert flere attraktive boligprosjekter, og det siste året økte prisnivået for nybygg med hele 7 % i Kristiansand. Flere høyere prisede prosjekter i sentrumsområdet trekker opp nivået, og i tillegg er flere prosjekter lansert tilbake i tid begynt å bli utsolgt. Men det er fare for tilsvarende utvikling her som i Stavangerregionen med for mange lanseringer på samme tid, og som på Jæren at prisnivået ikke står i stil med kvaliteten i flere av nylanseringene.

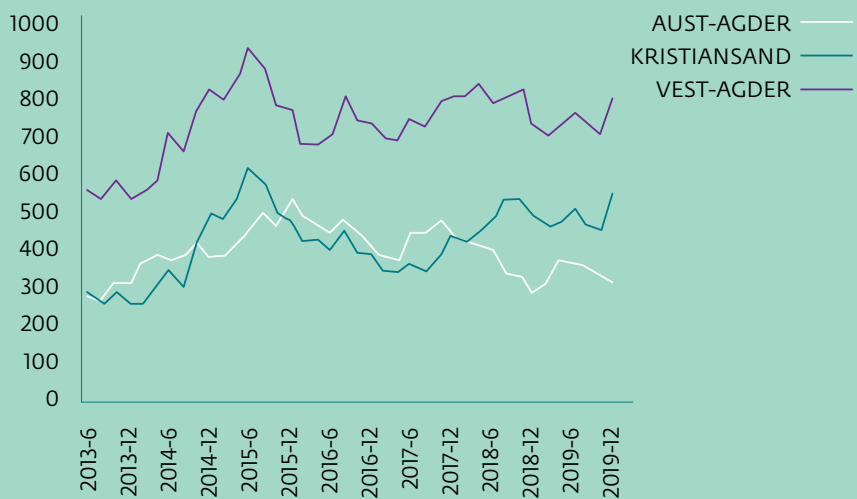
*Det er omsatt 29% færre nye boliger i 2019 sammenlignet med 2018.*



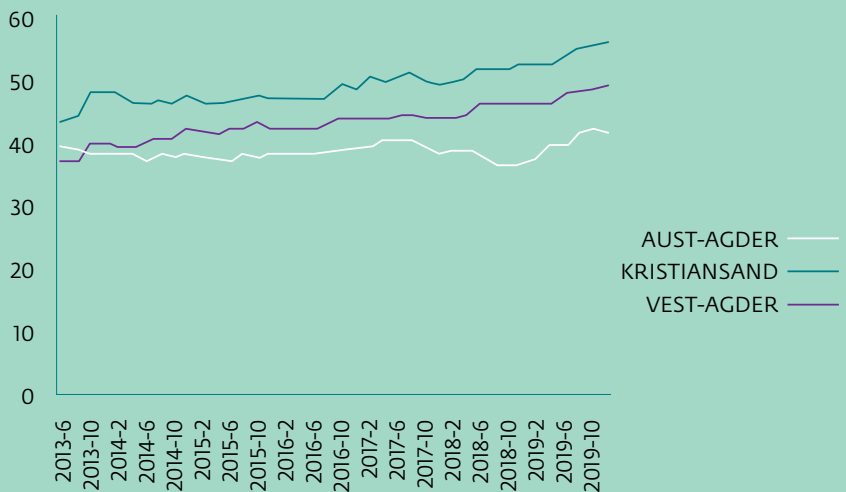
### Salgsutvikling Agder



### Antall for salg Agder



### Prisutvikling Agder



## Høyt antall for salg over tid i begge fylker

**Ser vi på Agder** samlet har det vært et jevnt høyt antall nye boliger for salg over tid, med unntak av det siste halvannet året. På høsten i 2018 ble det lansert få nye boliger i begge fylker, og spesielt i Vest-Agder med kun et titalls lanserte enheter.

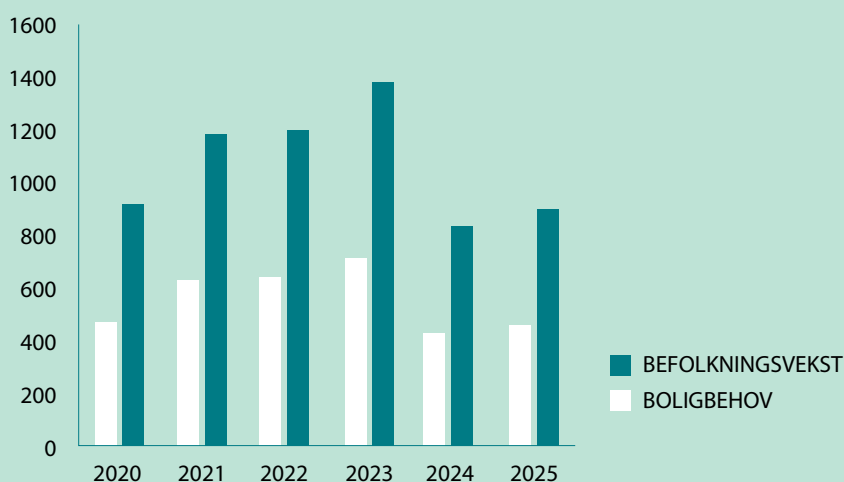
På våren i fjor økte imidlertid antallet lanseringer markant i begge fylker, særlig i Vest-Agder med lansering av cirka 300 enheter. Dette er likevel 4 % færre enn ved samme tid i 2018. Omsetningen økte også markant i Vest-Agder på vårparten i fjor og var 54 % høyere enn under første kvartal.

Antallet nye boliger for salg i Vest-Agder er nå 14 % lavere enn ved toppen i juni 2015 og 6 % høyere enn ved samme tid i fjor. I Aust-Agder er antallet for salg 36 % lavere enn ved toppen i desember 2015, og 10 % høyere enn ved samme tid i fjor. Omsetningen var dog 15 % lavere i Aust-Agder i 2019 enn i 2018, mens den i Vest-Agder var 24 % lavere. En bedring i Kristiansand vil imidlertid påvirke tallene i Agder i stor grad.



*Færre lanseringer på våren i 2019 i Agder og Vest-Agder enn samme tid i 2018.*

### Befolkningsvekst Kristiansand



Det er ventet tiltagende befolkningsvekst i Kristiansand frem til 2023 og god aktivitet i nybyggmarkedet de neste kvartalene.



PROSJEKTER  
SØR-VEST-  
LANDET



# Eplestien

## – Et leilighetsprosjekt i massivtre

I Eplestien tilbyr utbygger Ineo Eiendom, bærekraftige og arkitekt-tegnede boliger til fordelaktige priser. Leilighetene kommer i varierte størrelser og med svært godt gjennomtenkte planløsninger for alle aldersgrupper og livssituasjoner.

Siden Eplestien ligger på Tastas kanskje luftigste tomt, så er utviklingen av romslige balkonger en prioritet. Her får du fritt utsyn i flere retninger og glimrende solforhold. Leilighetene oppføres i massivtre, noe som vil gi deg et hjem med sunt inneklima på grunn av treets gode fukttransporterende, temperaturregulerende og lyddempende egenskaper.

Salget av trinn 1 startet i november i fjor, og på få dager ble hele 26 leiligheter solgt. Dette kalles en salgssuksess!

Nå planlegges trinn 2 som forventes ut i markedet i løpet av kort tid.

*Boligene er innflyt-  
tingsklare i årskifte  
2021/2022*



PROSJEKTER  
SØR-VEST-  
LANDET

### **Kristoffers Hage**

Her kommer flotte leiligheter på 47 til 152 kvadrater i sentrum av Bryne. Prosjektet ligger sentralt, men samtidig litt tilbaketrukket. Beliggenheten er solrik og lun, med hage mellom byggene. Dette blir et sted for å nyte rolige og behagelige dager i grønne omgivelser. Leilighetene har praktiske og gode planløsninger, og store balkonger. Her har vi tenkt på alt. Og litt til.

Utbygger Backe Prosjekt.



### **Hove Home Vest**

Midt mellom Stokkelandsvatnet i øst og Sandvedparken i vest ligger Hove Home. Nå skal Backe Prosjekt lansere fire bygg med størrelser fra 54 kvm til 113 kvm, under navnet Hove Home Vest.

Som navnet tilsier blir dette stilrene leiligheter, og de fleste med balkong mot vest.

Under prosjektering og forventet salgsstart 1. kvartal 2020.



### **Mitt Hillevåg**

Midt i hjertet av Hillevåg ligger prosjektet Mitt Hillevåg. Det er en flott beliggenhet ved Gandsfjorden med turstier og umiddelbar nærhet til Kilden kjøpesenter og alle servicetilbud. Fra Hillevåg er det en kort kjøretur til både Forus og Stavanger sentrum.

Trinn en ble godt mottatt i markedet og er nå reist som det første bygget i Mitt Hillevåg. Nå lanseres trinn to, Mitt Hillevåg Høyden, som vil bestå av ca. 60 leiligheter, fordelt i ett høyhus på hele 14. etasjer.

Lansering 1. kvartal 2020. Utbygger Køhlergruppen AS.



KONTAKT  
OSS



Hilde Jensen  
Prosjektmegler  
Agder  
Telefon 920 63 265



Jan Rune Berås  
Markedsansvarlig/Prosjektmegler  
Agder  
Telefon 906 73 170



Nils-Petter Taraldsen  
Prosjektmegler  
Agder  
Telefon 938 70 816



Christian H. Skjelbakken  
Prosjektmegler  
Stavanger  
Telefon 915 28 850



Bente Aasland  
Prosjektmegler  
Stavanger  
telefon 454 88 800



Hanna Kverneland  
Markedsansvarlig/Prosjektmegler  
Jæren  
Telefon 952 96 651

*Vi er klare for  
å hjelpe deg!*



Miriam Klungtveit  
Prosjektmegler  
Jæren  
Telefon 928 29 333



Eivind Chr. Dahl  
Leder for Nybygg  
Rogaland/Agder  
Telefon 411 44 040





KONTAKT  
OSS



*Eivind Chr. Dahl*

Leder Nybygg Rogaland/Agder

411 44 040

[eivind.chr.dahl@dnbeiendom.no](mailto:eivind.chr.dahl@dnbeiendom.no)

*Jørn Are Skjelvan*

Leder Nybygg Norge

913 27 535

[jon.are.skjelvan@dnbeiendom.no](mailto:jon.are.skjelvan@dnbeiendom.no)

*Sofie Hagerup Mørkved*

Leder Analyse

948 16 083

[sofie.hagerup.morkved@dnbeiendom.no](mailto:sofie.hagerup.morkved@dnbeiendom.no)

*DNB Eiendom ønsker  
alle et godt nytt salgsår!*

