


↑
NYTT
OM
NYBYGG



Etterspørselen
etter nye boliger
øker i Stavanger
og Sandnes

Etter noen trege år i boligmarkedet
ser vi nå tegn til bedring.

[Les rapporten](#)

30%

I fjor ble det solgt nesten 30 prosent flere nye boliger i Stavanger enn hva det ble i 2016

95%

Det ble solgt 95 prosent flere nye boliger i 2017 enn i 2015

➔ Etter noen trege år i boligmarkedet i Stavanger og Rogaland ser vi nå flere og flere tegn til bedring, sier Eivind Christian Dahl, vår områdeleder i Rogaland. Det går såpass bra nå at vi har begynt å bekymre oss for tilbudssiden litt lenger fram. For samtidig som etterspørselen nå stiger, ser vi at antallet nye boliger for salg er på et lavt nivå. Faktisk må man tilbake til 2012 for å finne et tilsvarende nivå i Stavanger.

Dette er mer eller mindre klassisk, sier han. For DNB som selger boliger både i brukt- og nybyggmarkedet, ser vi hvordan et tregt marked i nåtid hindrer planlegging og igangsettelse av nybygg et par år fram.

Utfordringen er at etterspørselen i boligmarkedet kan snu relativt raskt, noe jeg mener vi ser tegn til nå.



Områdeleder for nybygg i Rogaland
Eivind Christian Dahl.

Salget av nye boliger har gått kraftig opp

I fjor ble det solgt nesten 30 prosent flere nye boliger i Stavanger enn hva det ble i 2016. Sammenligner vi mot 2015, da oljekrisen traff oss for alvor, ser vi at salget er nær doblet siden den gang med 95 prosent høyere omsetning i fjor. Sammenliknet med 2014 ser det også lyst ut med 7,5 prosent flere solgte nye boliger i fjor.



Salget er nær doblet siden oljekrisen

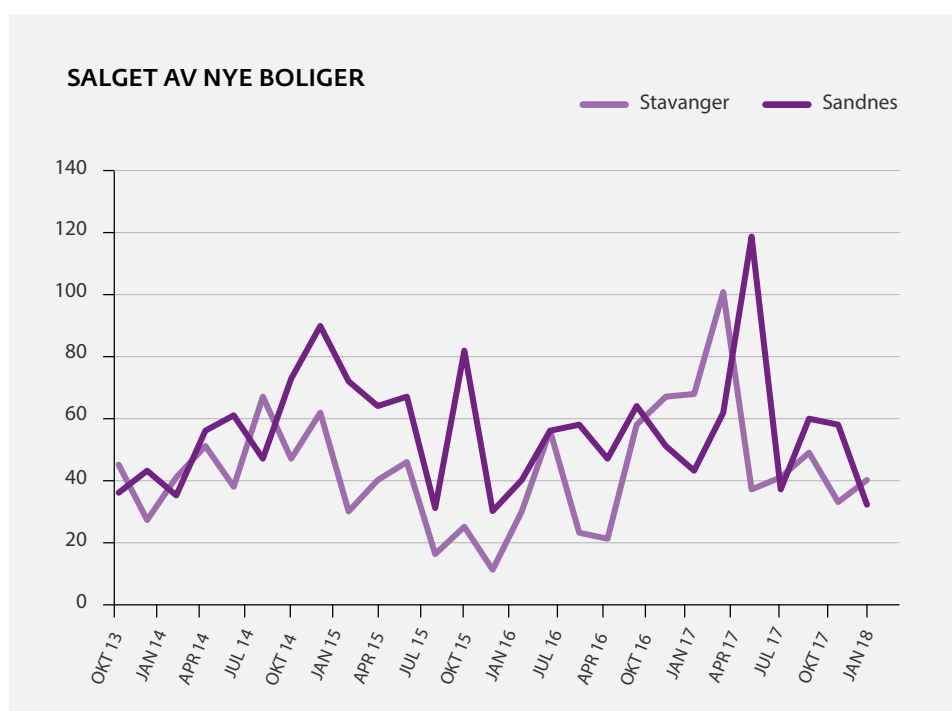


Foto: Shutterstock

I Sandnes er det noe av den samme tendensen: Det ble solgt 19 prosent flere nye boliger i fjor sammenliknet med 2016, 9,5 prosent flere enn i 2015 og 4,7 prosent flere enn i 2014.

I Rogaland for øvrig ble det solgt 8,7 prosent færre nye boliger i 2017 i forhold til i 2016.

– Men det mener vi delvis skyldes at det ble lansert 22,3 prosent færre nye boliger enn året før. Til sammenlikning gikk også antallet nye boliger lagt ut for salg ned med hele 55,8 prosent fra desember til februar i år sett opp mot samme periode i 2016.



➔ **Figur 1: Endelig peker salgstallene oppover igjen i Stavanger og Sandnes, og skal vi tro tall fra SSB og signaler fra oljemarkedet vil pilene fortsette å peke opp de neste årene.**



Varelagrene av nye boliger har sunket markant



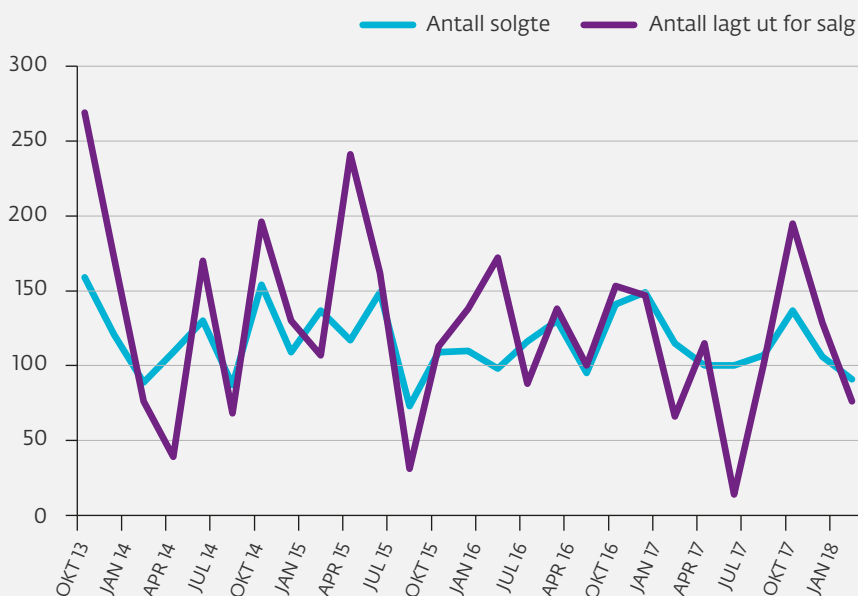
Antallet nye boliger for salg er nesten halvert siden toppen i desember 2013 i Stavanger og juni 2015 i Sandnes, sier Dahl. I fjor ble det solgt 329 nye boliger samtidig som det ble lansert 270. I Sandnes ble det omsatt 379 nye boliger, man lansert 329. Vi bygger med andre ord ned lagrene

av nye boliger nå. Siden toppen i desember 2013 har det totale antallet nye boliger for salg falt markant, sier Dahl.

«I Stavanger er det nå 51,3 prosent færre nye boliger ute enn det var i desember for fem år siden.»

I Sandnes har det vært en tilsvarende trend fra desember til februar, men nedgangen i antall lagt ut for salg har vært enda større enn i Stavanger i denne perioden. Også her har det vært en markant nedgang i varelagrene siden toppen i juni 2015 med 35,8 prosent færre nye boliger ute nå sammenlignet med da.

SALG AV NYBYGG



← **Figur 2:** Her ser vi utviklingen i salget av nye boliger siden 2013. Salget har i stor grad fulgt tilbudssiden, jo flere lanseringer, jo flere solgte. Det som bekymrer nå er den fallende trenden på tilbudssiden. Varelageret i Stavanger er nå 51 prosent under toppen i 2013, mens det er nær 36 prosent under toppen i Sandnes samme år.



Etterspørselen etter nye boliger vil fortsette å øke fremover



26%

26 prosent økning i folketallet de neste 10-12 årene vil gi økt etterspørsel etter boliger

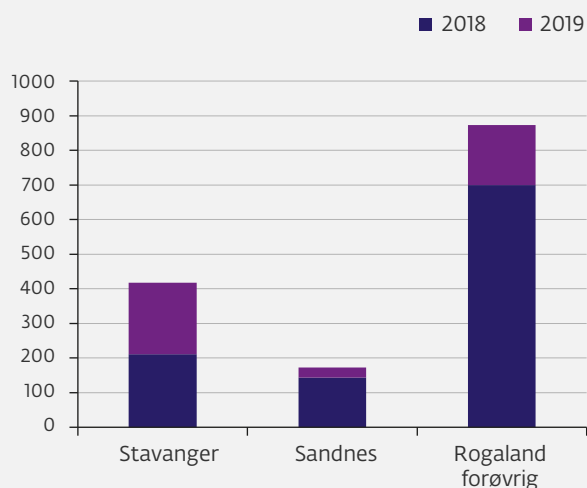
Den viktigste årsaken til økende omsetning i 2017 var tiltagende oljeinvesteringer og aktivitet i næringslivet i vårt område, sier Dahl. Aktiviteten i næringslivet, arbeidsmarkedet og boligmarkedet henger sammen som erteris, det er knapt noen hemmelighet. Vi ser at sysselsettingen har gått opp og er stigende, kjøpekraften øker, fraflyttingen er i ferd med å avta og fremtidsoptimismen økende. Skal vi tro Statistisk sentralbyrå (SSB) vil denne

trenden fortsette, de spår en 26 prosent økning i folketallet i vår region de neste 10-12 årene.

Det er altså all grunn til å tro på at etterspørselen etter boliger vil fortsette å øke framover og at boligmarkedet i Stavanger og Rogaland for alvor snur, i alle fall om vi får de varslede oljeinvesteringene, og ingenting drastisk skjer med rentenivået.

Hvor mange nye boliger som vil bli solgt i år og de neste to-tre årene vil først og fremst begrenses av tilbudssiden, mener Dahl. Gitt dagens byggetakt er det ventet en markant nedgang i antallet ferdigstillelser i 2019 og 2020 – spesielt i Sandnes. Det kan fort bli et tilbudsunderskudd sett opp mot tilflyttingen, sier han.

FERDIGSTILTE BOLIGER



← **Figur 3: Stolpene viser at antall ferdigstilte boliger i Stavanger/Sandnes/Rogaland for øvrig vil være lavt i år og neste år – spesielt i Sandnes i 2019.**



Store forskjeller i prisutviklingen i ulike områder



Prisnivået i Rogaland er

35,4%

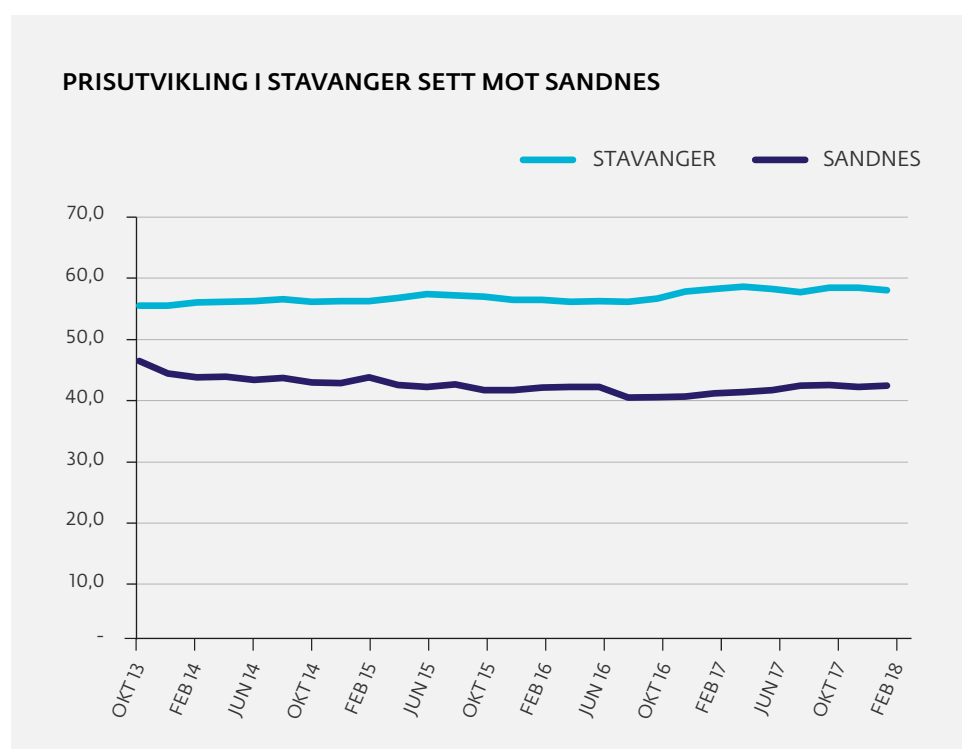
lavere enn snittet i Stavanger

I Stavanger har prisene på nye boliger i snitt gått ned med 0,3 prosent siste tolv måneder.

I Sandnes derimot gikk kvadratmeterprisene på nybygg opp med 3,1 prosent og i Rogaland for øvrig gikk nyprisene opp med 0,4 prosent. Bare fra desember i fjor og fram til nå har prisene falt med 0,6 prosent i Stavanger, mens

de har økt med hhv. 0,3 og 0,1 i Sandnes og resten av fylket. Vel og merke fra ulike nivåer.

Prisnivået i Rogaland utenom Stavanger og Sandnes ligger i utgangspunktet 35,4 prosent lavere enn snittet i Stavanger. Nivået i Sandnes er også fremdeles 26,9 prosent lavere enn snittet i Stavanger.



← **Figur 4:** Her ser vi prisutviklingen i Stavanger sett opp mot Sandnes. Per februar var prisendringen på -0,3 prosent for nybygg i Stavanger siste tolv måneder.



Prisene spriker også i Stavangers ulike bydeler



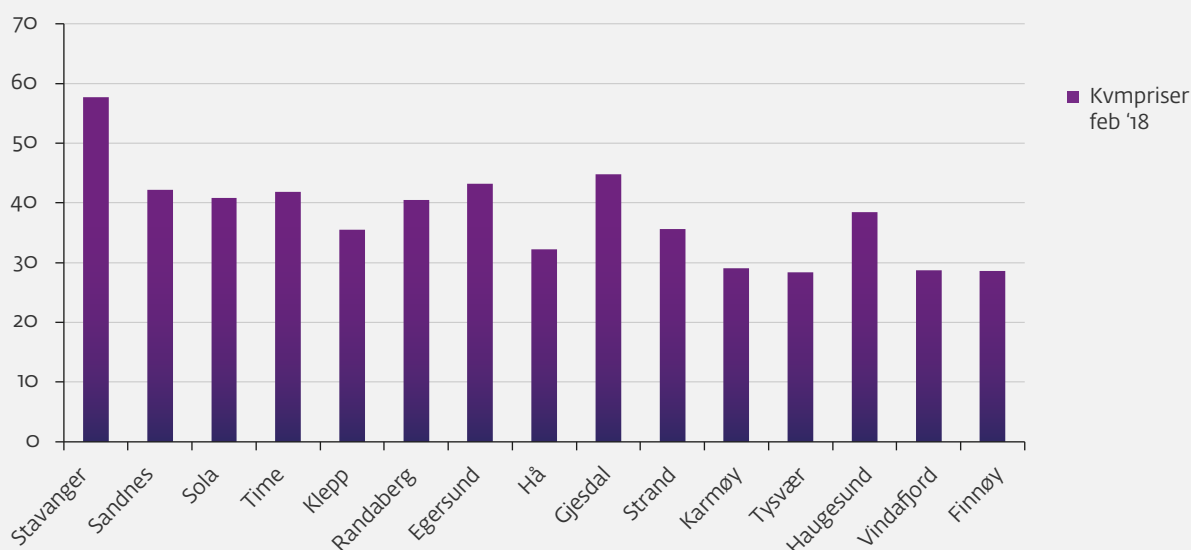
Vi ser også at prisutviklingen spriker inne i Stavanger by, og selv om prisfallet på nybygg i snitt har vært 0,3 prosent siste tolv måneder på nybygg, har prisene økt kraftig i enkelte bydeler. Gjennomsnittsprisene har økt med prosjektene Innseilingå og Byfjordparken som har trukket

opp snittet i Tasta og Nore Sunde i Madla. Her gikk bruktpriene samtidig kun svakt opp, med hhv. 1,5 prosent og 0,1 prosent. De aller høyeste prisene finner vi imidlertid fremdeles i bydelen Eiganes. Her er kvadratmeterprisen per februar 2018 på 68 100 kroner.

Sammenligner vi Stavangerregionen mot for eksempel Oslo ser vi at mens bruktpriene i Oslo falt kraftig i fjor, gikk nybyggprisene opp med nesten 10 prosent. I vår region er brukt og nytt mer på linje. Bruktpriene her sto som uendret gjennom året, null prosent endring fra 1.1. til 31.12, mens nybyggprisene steg med 1,1 prosent.

Med økt etterspørsel og lavere tilbud venter vi nå moderat prisvekst i 2018, både på brukt og nytt.

PRISNIVÅ NYBYGG PER KVADRATMETER I ROGALAND



↑ **Figur 4: Prisnivå på nybygg i ulike områder i Rogaland – høyest nivå i bydel Eiganes og Våland med 68KNOK**





Foto: Schutterstock

Vi i DNB Eiendom tilbyr deg skreddersydde analyser!



Gjennom hele fjoråret så vi at boligkjøperne ble stadig mer selektive. Dette mønsteret tror vi vil fortsette fremover. Det vil derfor bli stadig viktigere å velge ulike løsninger til ulike kjøpergrupper. Du må vite hva som selger til hvilken pris i et gitt område. Denne innsikten vil være avgjørende for å sikre høy nok omsetning og god lønnsomhet. Vi i DNB Eiendom tilbyr skreddersydde analyser i investeringsfasen og ved prosjektering, uansett hvor i landet ditt marked befinner seg.

↓ DNB Eiendom er Norges største prosjektmegler og har spesialkompetanse innenfor kjøp og salg av nye boliger. Vi bistår utbygger helt fra starten og kjenner derfor prosjektene svært godt. Dyktige meglere med lang erfaring, god lokalkunnskap og Norges største bank i ryggen gir det beste resultatet for byggeprosjekter.

Våre eiendomsmeglere i Stavanger og Rogaland nybygg spesialiserer seg i kjøp og salg av ny eiendom og har spisskompetanse på nye prosjekter i Stavangerregionen og Rogaland.

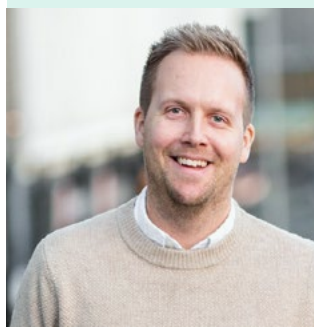
VÅRE MEGLERE



Nina Sandvik
Telefon 93 40 47 20



Cecilie Grimsrud
Telefon 95 89 32 90



Anders Ege Tjoflåt
Telefon 95 89 43 64



Eivind Chr. Dahl
Telefon 41 14 40 40



DNB Eiendom – en verdifull samarbeids- partner



Vi tilbyr blant annet følgende:

- Skreddersydde analyser på hva som selger av boligtyper, kvaliteter og priser i hele Norge (>5 enheter).
- Antall boliger og boligtyper for salg med konkurranseanalyse per område.
- Total salgsgrad og hva som selger av type objekter per område over tid.
- Prisnivå per leilighets-/objekttype totalt per område og sammenligning over tid.
- Skreddersydde analyser ved investeringsfase eller prosjektering, med prognoser på etterspørsel, tilbud og pris per område.
- Konkurranseanalyser av spesifikke områder – eksempelvis med prognoser på befolkningsvekst/tilflytting, kjøpekraft, aldersfordeling, boligarealer og priser, sammenligning nytt vs. brukt.

DNB Analyse – et konkurranse- fortrinn for deg som kunde



Skreddersydde analyser
uansett behov



Bransjens beste verktøykasse



DNB Eiendom har bransjens desidert beste system for å identifisere, følge opp og ta vare på alle kundemuligheter, om det er å følge opp riktig kunde til riktig objekt eller å sikre trygghet og rask finansiering.

Treffer opptil

40 %

flere relevante
boligkjøpere på nett



- Smart Solgt er kåret til verdens fremste digitale boligannonsering av Facebook Business. Les mer om [digital boligannonsering](#).
- Treffer opptil 40 prosent flere relevante boligkjøpere på nett.
- Kombinerer markedsføring i trykte-, digitale- og sosiale kanaler – tilbyr skreddersøm og intelligente annonseløsninger.

[Les mer om Smart solgt-annonsering](#)

[Les mer om Smart solgt i "Alt om bolig"](#)

Eivind Chr. Dahl / Leder Nybygg Rogaland / 41 14 40 40 / eivind.chr.dahl@dnbeiendom.no

Jørn Are Skjelvan / Leder Nybygg Norge / 913 27 535 / jorn.are.skjelvan@dnbeiendom.no

Sofie Hagerup Mørkved / Leder Analyse / 948 16 083 / sofie.hagerup.morkved@dnbeiendom.no

Kilder: ECON Nybyggrapport 20.2.2018, Eiendomsverdi, SSB og Eiendom Norge

Forside: Bilde av Stavanger, foto: Istock

Forsiden