

Opp, opp, opp

DNs boligpanel tror lite kan stagge boligmarkedet i byene neste år. Oslo går fra hett i 2016 til rekordhett i 2017.



EIENDOM

Anita Hoemsnes
Oslo

Er du på boligjakt er det liten grunn til å legge inn noen pauser selv om julen nærmer seg. Ifølge DNs boligpanel vil boligprisene i de store byene – med Oslo på topp – stige med mellom åtte og 15 prosent neste år. Og det fra et allerede rekordhøyt nivå.

Det er i hovedsak de små leilighetene som kommer til å fortsette prisgaloppen. For eneboliger og rekkehus blir det roligere.

Små leiligheter rives bor

Prognosene fra DNs boligpanel underbygges av den siste prissta-

tistikken fra Eiendom Norge. Den viser at prisveksten på leiligheter har vært dobbelt så høy som prisveksten på eneboliger det siste året. 14,9 prosent mot 7,1 prosent landet sett under ett.

– Det er prisene på de små leilighetene som øker mest, mens økningen blir lavere på enebolig og rekkehus, sier administrerende direktør Baard Schumann i Selvaag Bolig. Han tror på en prisvekst på hele 15 prosent i Oslo i 2017.

Uvanlige periode i markedet

Schumann og de tre andre deltagere i DNs Boligpanel har bedre bakgrunn enn de fleste for å forstå hvordan boligmarkedet fungerer med sine til sammen 70 års erfaring fra ulike sider av boligmarkedet.

Mens Schumann og Eiendomssjef Tone C. Krange i DNB Eien-

dom har henholdsvis bygget og solgt boliger de siste tiårene, har forskningssjef og professor Erling Røed Larsen i Eiendomsverdi og samfunnsøkonom Mari Mamre i Ny Analyse forsket på årsakene til at boligmarkedet oppfører seg som det gjør.

Sjelden har de fire sett tider som nå.

– Jeg har vært i eiendomsmarkedet siden 1988. Jeg vet at boligmarkedet har sett veldig annerledes ut enn i dag, sier Krange.

Hun tror nordmenns trang til å eie egen bolig er et stort bidrag til den sterke prisveksten de siste årene.

– Det har eskalert noe så vanvittig. Jeg jobber i Bjørvika, og ser at små leiligheter som legges ut i et prosjekt der har 60 budgivere. Jeg håper virkelig politikerne våkner og ser at de må åpne opp for å

bygge flere små leiligheter, sier hun.

Det gjenstår å se. Tirsdag la Boligvekstutvalget som Oslo Kommune satt ned tidligere i år frem forslag om å øke utbyggernes anledning til å bygge små leiligheter i sine prosjekter fra 35 prosent til 50 prosent, men det er opp til politikerne å vedta dette. Byrådet i Oslo har tidligere vært splittet i dette spørsmålet.

«Rente, rente, rente»

Erling Røed Larsen utpeker én faktor som trumfer alt annet når forklaringen på boligprisveksten skal skrives.

– Det viktigste av alt er renten. Renten er historisk lav. Vi kan bytte ut meglernes mantra om beliggenhet, beliggenhet, beliggenhet med rente, rente, rente, sier Larsen.

En annen viktig bidragsyter er urbaniseringen i Norge – flere trekkes mot byene, sier han.

Mari Mamre er enig, og sier sentraliseringstrenden vil føre til at alle de største norske byene vil oppleve prisvekst neste år.

– Vi tror denne trenden blir sterkere neste år. Pessimismen og usikkerheten har løst seg opp ganske nylig i de store byene. Vi ser at arbeidsledigheten faller, og i takt med det øker boligprisene. Trondheim og Tromsø vil stige, mens vestlandsbeltet fortsatt vil være svakt. Vi tror ikke veksten blir sterk på bygda, sier Mamre.

Krange tror det blir dyrt for mange å bosette seg i byen.

– Det vi ser fremover er at det kommer til å bli større forskjeller i prising mellom by og land. Det kommer til å bli mye dyrere å bo i