

Fakta om boligmarkedet

Januar 2023

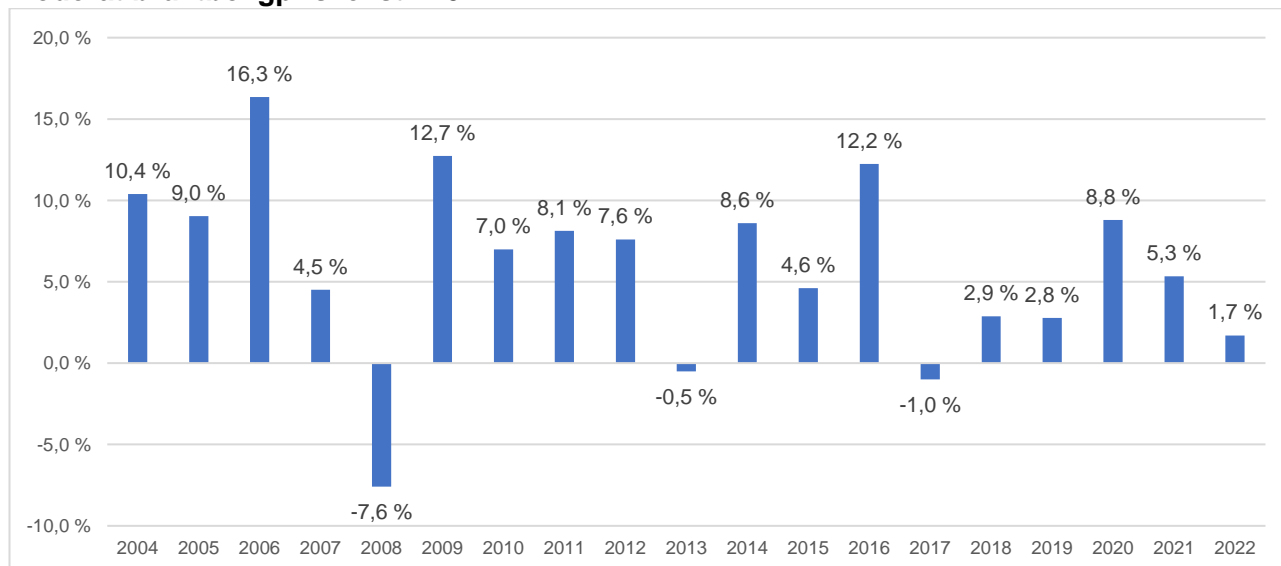
Årsrapport – Boligmarkedet i Norge 2022

I denne månedens Fakta om boligmarkedet gjør vi opp status for det norske boligmarkedet i 2022. Vi ser på aktiviteten og prisutvikling i bruktmarkedet, utviklingen i sykepleierindeksen, aktiviteten i boligproduksjonen, befolkningsvekst og utviklingen i leiepriser.

Boligmarkedet i 2022 – Norge - Oppsummert

- De sesongjusterte boligprisene var 1,7 prosent høyere ved utgangen av 2022 enn de var ved utgangen av 2021
- I gjennomsnitt var prisene 4,9 prosent høyere i hele året 2022 enn i hele året 2021. Gjennomsnittsboligen kostet 4 400 000 (51 200 per kvadratmeter)
- Kristiansand hadde høyest prisvekst med 5,0 prosent, samtidig falt prisene i Follo med 1,7 prosent
- Oslo har Norges høyeste priser (89 100 kr. per kvadratmeter)
- Andelen tilgjengelige boliger for normale inntekter, målt ved Eiendomsverdis sykepleierindeks, falt fra 30,8 i 2021 til 27,7 prosent i 2022
- Antall bruktboliger lagt ut for salg var på nivå med tidligere år, mens antall prosjekterte boliger lagt ut for salg falt markert.
- Etterspørselen etter bolig var høy i første halvår, men lavere enn tilbudet i andre halvår
- Leieprisene steg med 5,4 prosent i storbyene (Oslo, Bergen, Trondheim og Stavanger) for nyingåtte leiekontrakter

Moderat bruktboligprisvekst i 2022

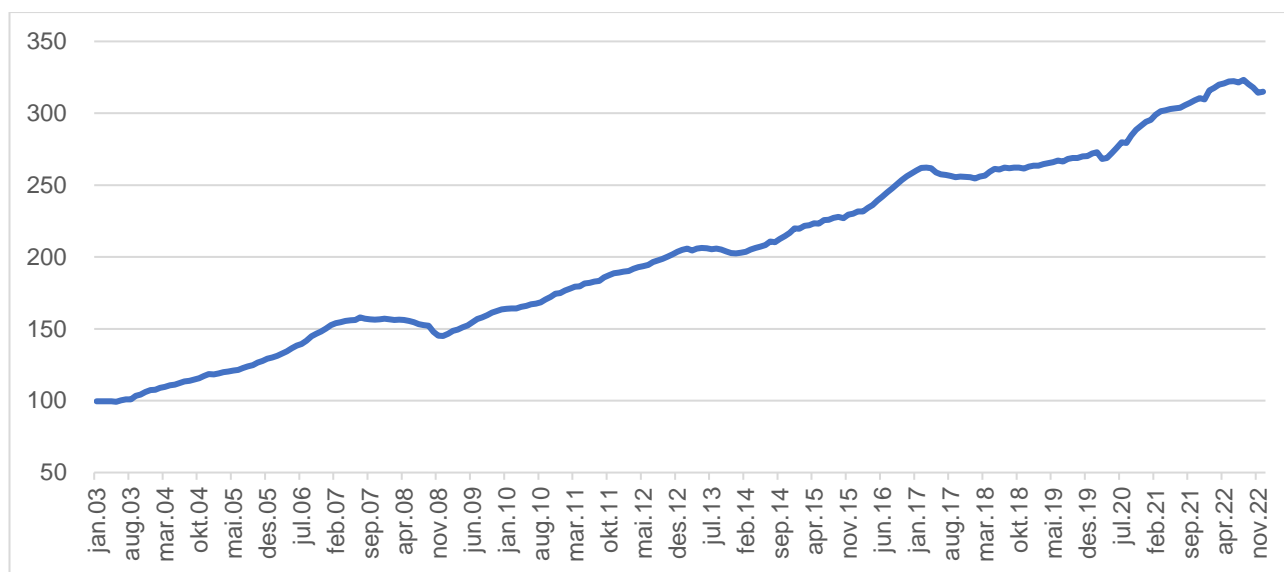


Figur 1. Sesongjustert boligprisutvikling siste 12 måneder målt ved utgangen av året

Kilde: Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no

Fakta om boligmarkedet

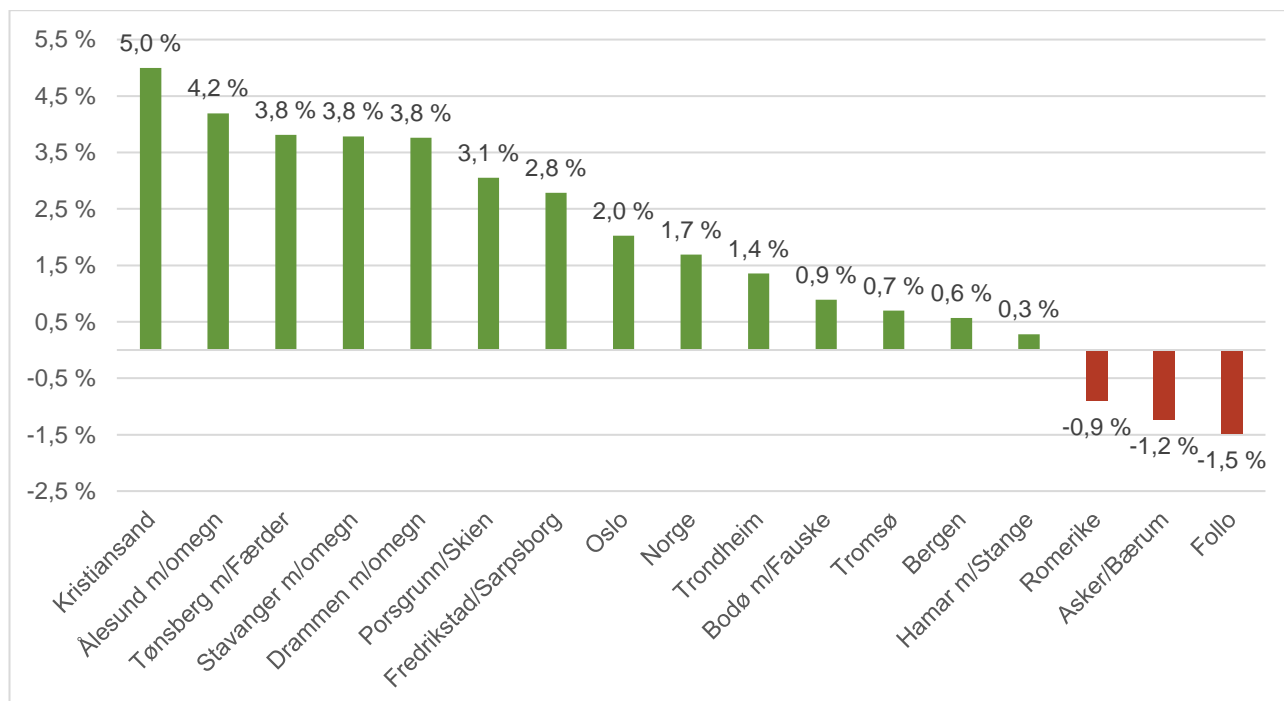
Januar 2023



Figur 2. Boligprisutviklingen siden 2003

Kilde: Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no

Boligprisene steg med 1,7 prosent i løpet av 2022, det er en avtagende prisvekst sammenliknet med 2021 da prisene steg med 5,3 prosent; se figurene 1 og 2. I andre halvår falt de sesongjusterte prisene med 2,3 prosent mot en prisvekst på 4,1 prosent første halvår.



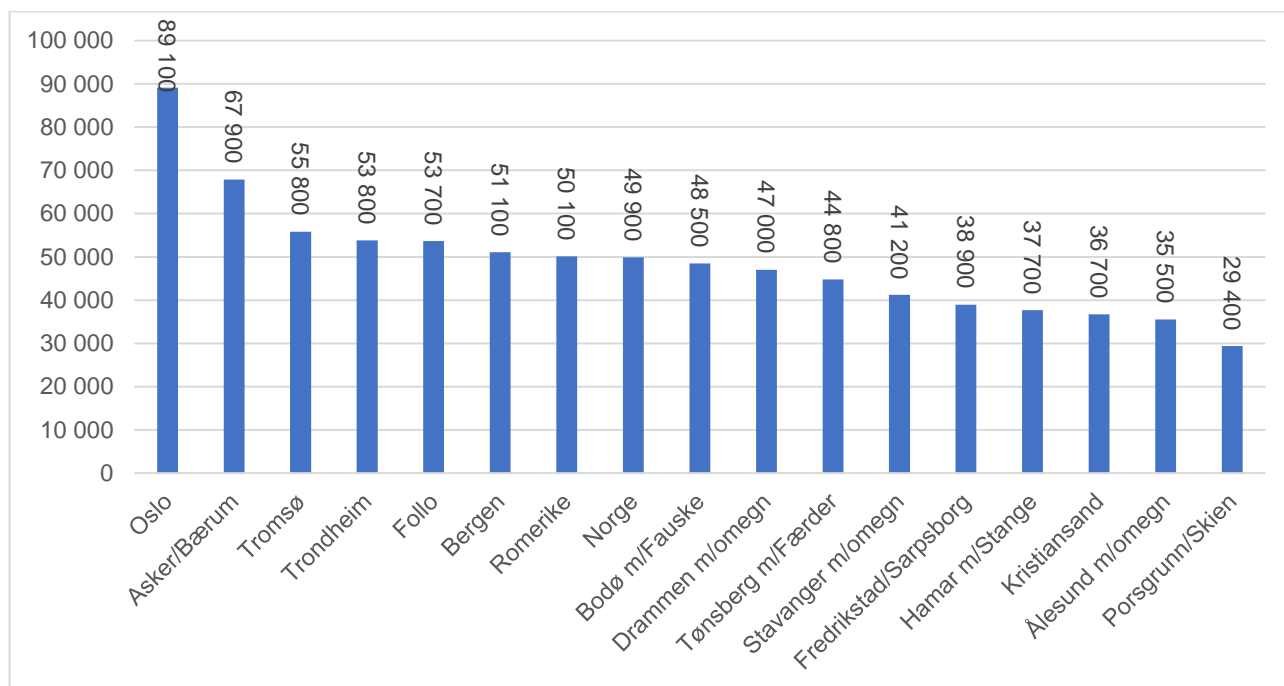
Figur 3. Boligprisutvikling siste 12 måneder - Største byer

Kilde: Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no

Fakta om boligmarkedet

Januar 2023

Det er geografiske forskjeller i prisutviklingen i Norge, som vist i figur 3. Kristiansand har hatt den største prisveksten på 5,0 prosent. Follo ligger i andre enden av skalaen med et prisfall på 1,5 prosent prisvekst.

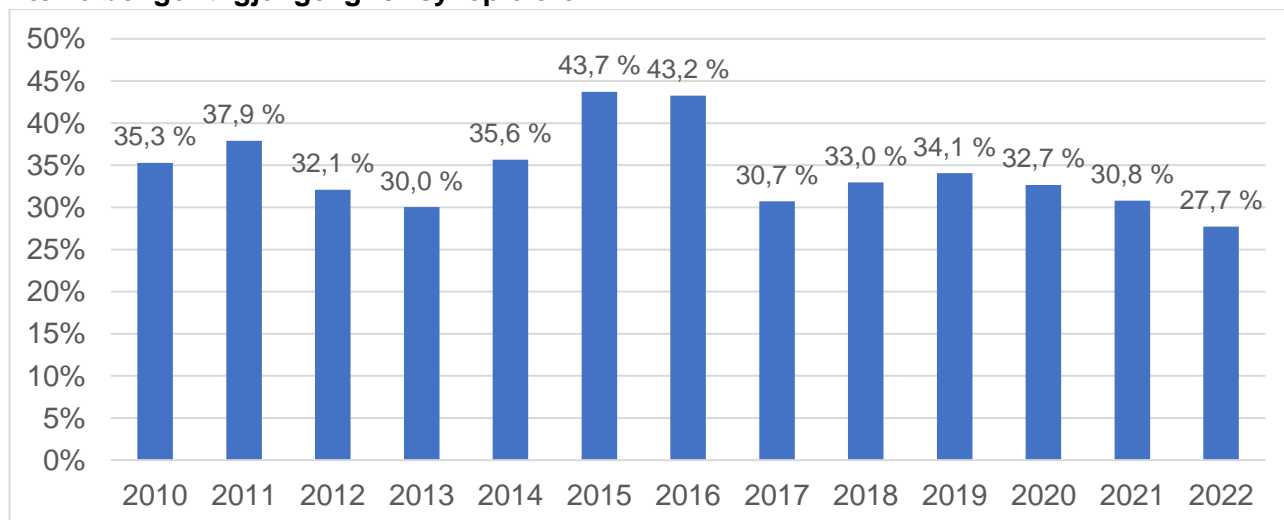


Figur 4. Gjennomsnittlig kvadratmeterpris 2022

Kilde: Eiendomsverdi

Oslo har Norges høyeste kvadratmeterpriser. Porsgrunn og Skien har lavest kvadratmeterpriser blant våre største boligmarkeder. Det er også verdt å notere at Kristiansand er blant våre rimeligste boligmarkeder på tross av høyest prisvekst i 2022.

Færre boliger tilgjengelig for sykepleieren

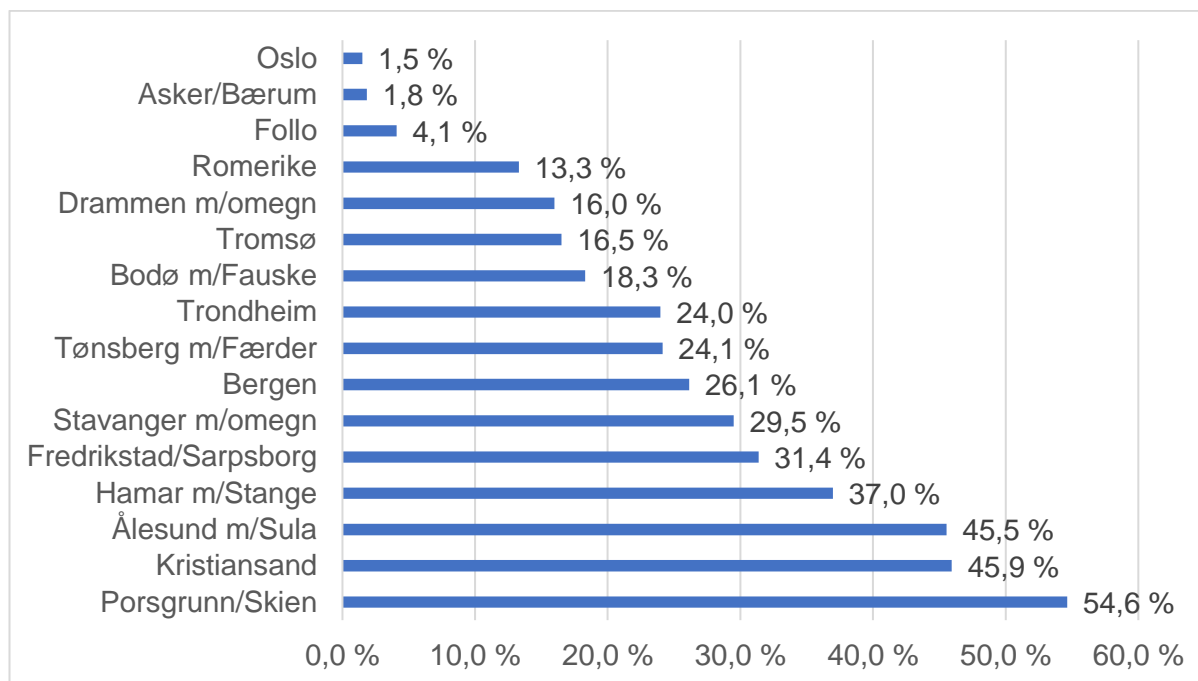


Figur 5. Sykepleierindeksen Norge historisk

Kilde: Eiendomsverdi

Fakta om boligmarkedet

Januar 2023



Figur 6. Sykepleierindeksen utvalgte områder 2022

Kilde: Eiendomsverdi

Sykepleierindeksen, vist i figur 5 og 6, måler hvor stor andel av omsatte boliger en singel sykepleier kan kjøpe. Hensikten med indeksen er å måle hvor tilgjengelig bolig er for normale inntekter. I 2022 kunne en singel sykepleier kjøpe 27,7 prosent av alle boliger omsatt i Norge. Dette er en nedgang fra 30,8 prosent i 2021. Nedgangen kommer av at boligbudsjettet til sykepleieren har økt mindre enn boligprisene. Generelt er tilgangen på boliger god for normal inntekt i Norge, med unntak av Oslo-regionen. Boligbudsjettet til sykepleieren begrenses av maksimal gjeldsgrad, ikke av betjeningsevnen og har dermed ikke blitt påvirket av stigende priser og høyere renter.

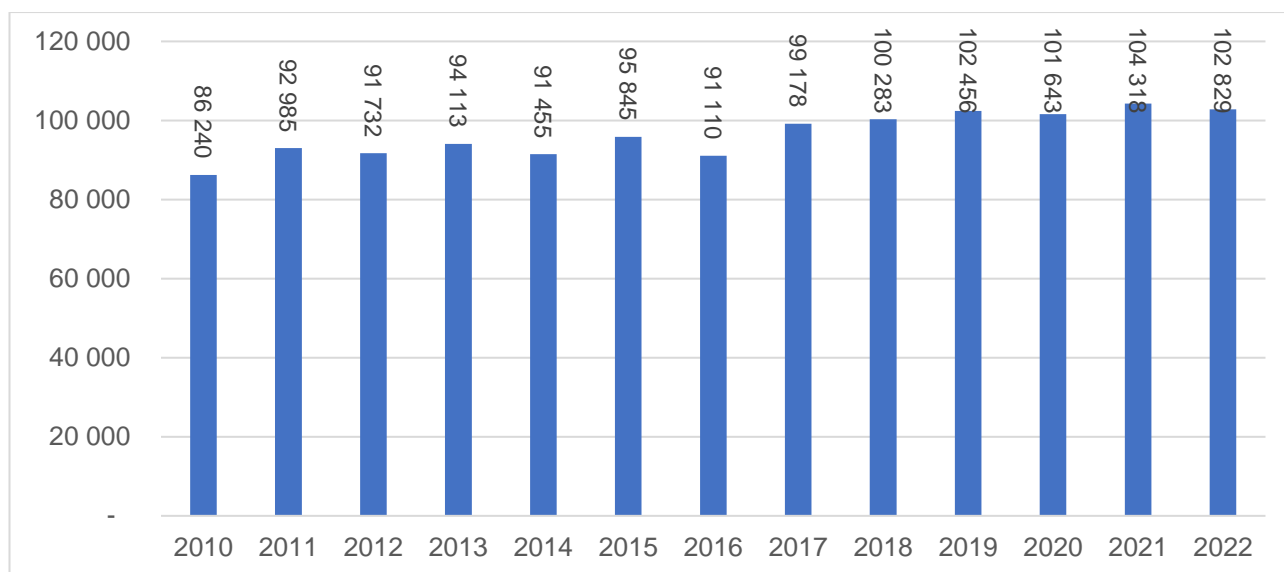
Tilbudssiden

Det er naturlig å dele tilbudssiden i boligmarkedet i to:

- Eksisterende boliger lagt ut for salg
- Prosjekterte boliger lagt ut for salg

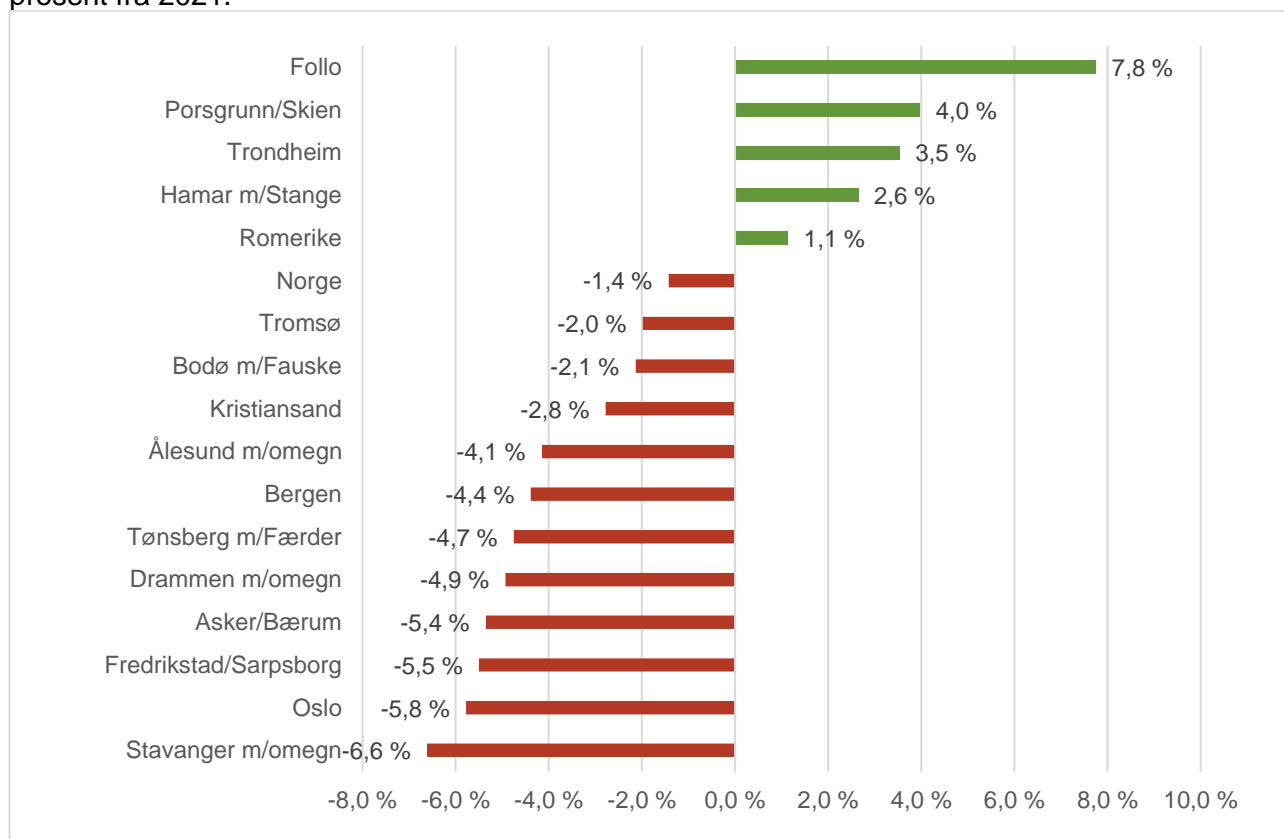
Fakta om boligmarkedet

Januar 2023



Figur 7. Antall eksisterende boliger lagt ut for salg årlig - Norge
Kilde: Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no

I 2022 ble det lagt ut 102 829 eksisterende boliger til salgs på Finn.no. Dette er en nedgang på 1,4 prosent fra 2021.



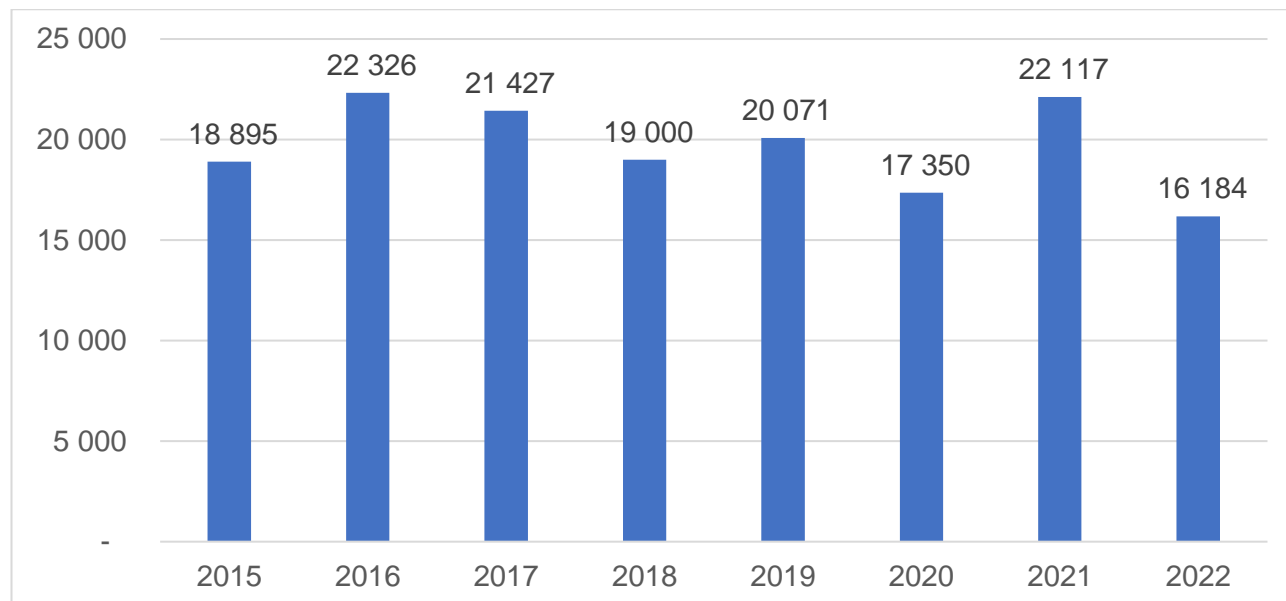
Figur 8. Relativ endring antall lagt ut for salg 2022 mot 2021 – Største byer
Kilde: Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no

Fakta om boligmarkedet

Januar 2023

Det er regionale forskjeller i antall boliger lagt ut for salg som vist i figur 8. I Follo ble det lagt ut 7,8 prosent flere boliger for salg i 2022 enn i 2021. I Stavanger m/omegn ble det lagt ut 6,6 prosent færre.

Det er sjeldent vi ser store skift i tilbudssiden for eksisterende boliger. Typisk vil slike store skift komme dersom mange blir nødt til å selge sin bolig samtidig. Høy arbeidsledighet kombinert med høye renter kan utløse slike skift.

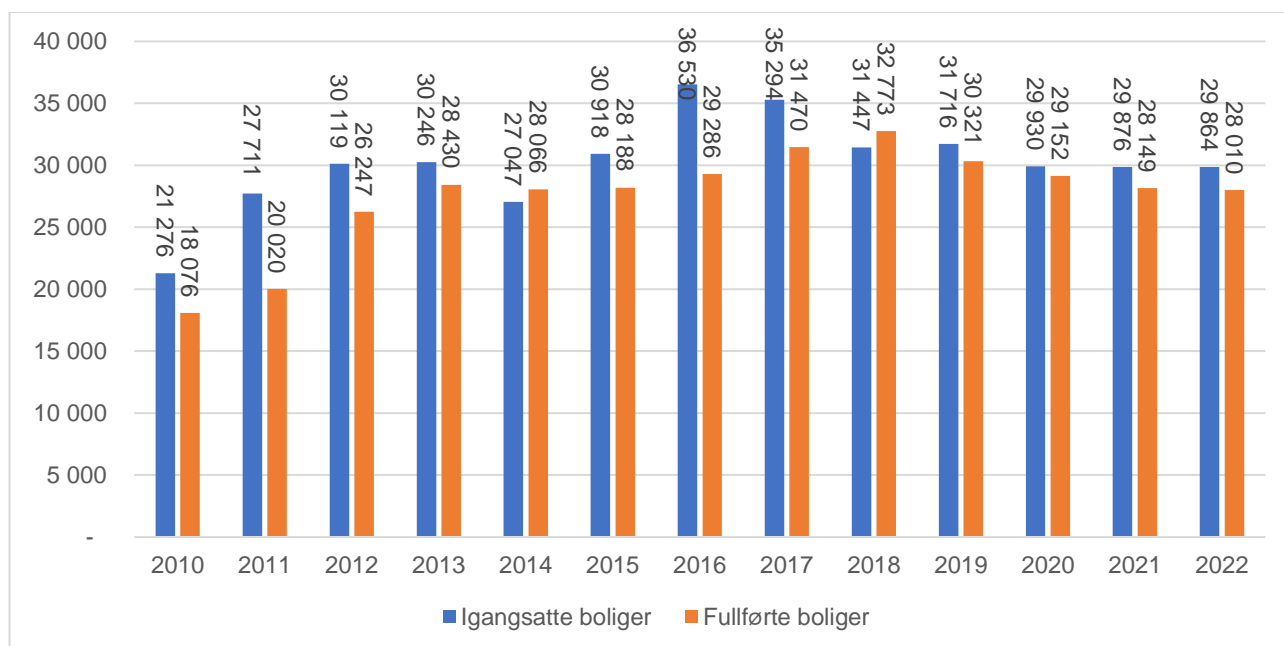


Figur 9. Prosjekterte boliger lagt ut for salg - Norge
Kilde: Eiendomsverdi

Eiendomsverdi registrerer alle nybyggprosjekter med minst ti enheter. I 2022 registrerte vi 16 184 nye prosjekterte boliger lagt ut for salg. Det er en nedgang på 26,8 prosent fra 2021.

Fakta om boligmarkedet

Januar 2023



Figur 10. Igangsatte og fullførte boliger - Norge
Kilde: SSB

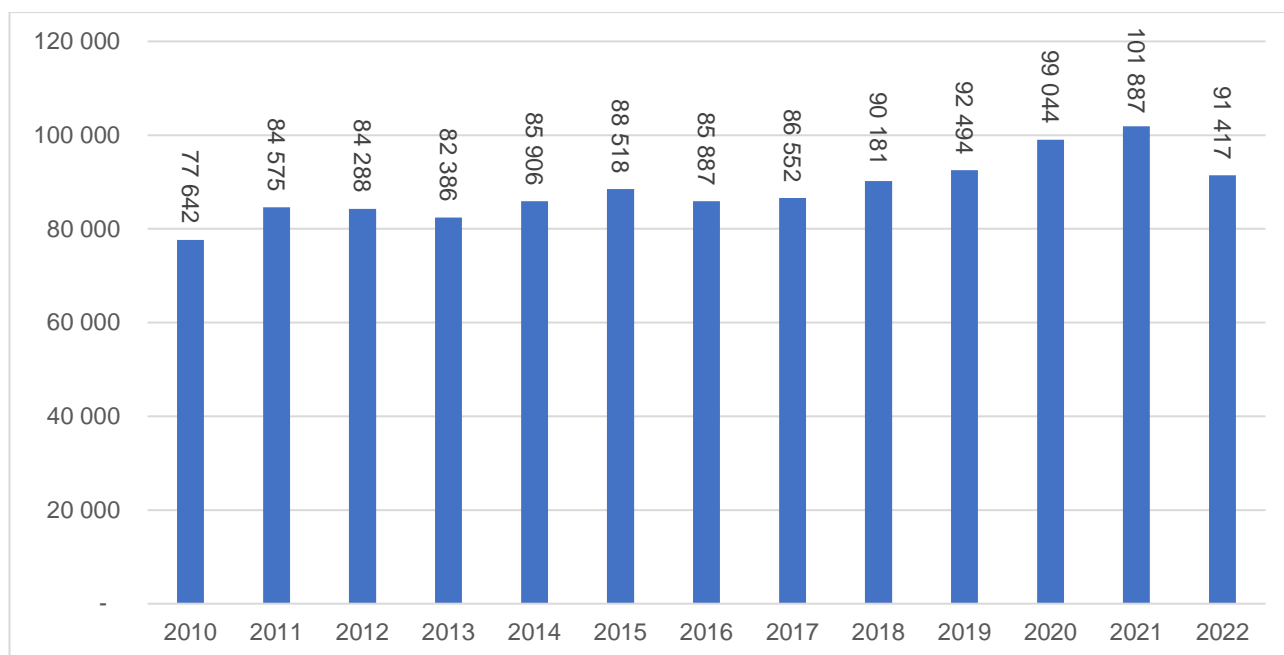
Statistisk sentralbyrå teller alle igangsatte og fullførte boliger i Norge, se figur 10. Definisjonen deres for en igangsatt bolig er når det gis igangsettingstillatelse. Boligen teller som fullført når det enten er gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Det ble gitt omtrent like mange igangsettingstillatelser i 2022 som i 2021. Antall fullførte boliger var 0,5 prosent færre enn i 2021. Totalt sett har det vært godt med boliger tilgjengelig for salg i 2022.

Høy etterspørsel første halvår, deretter markert fall

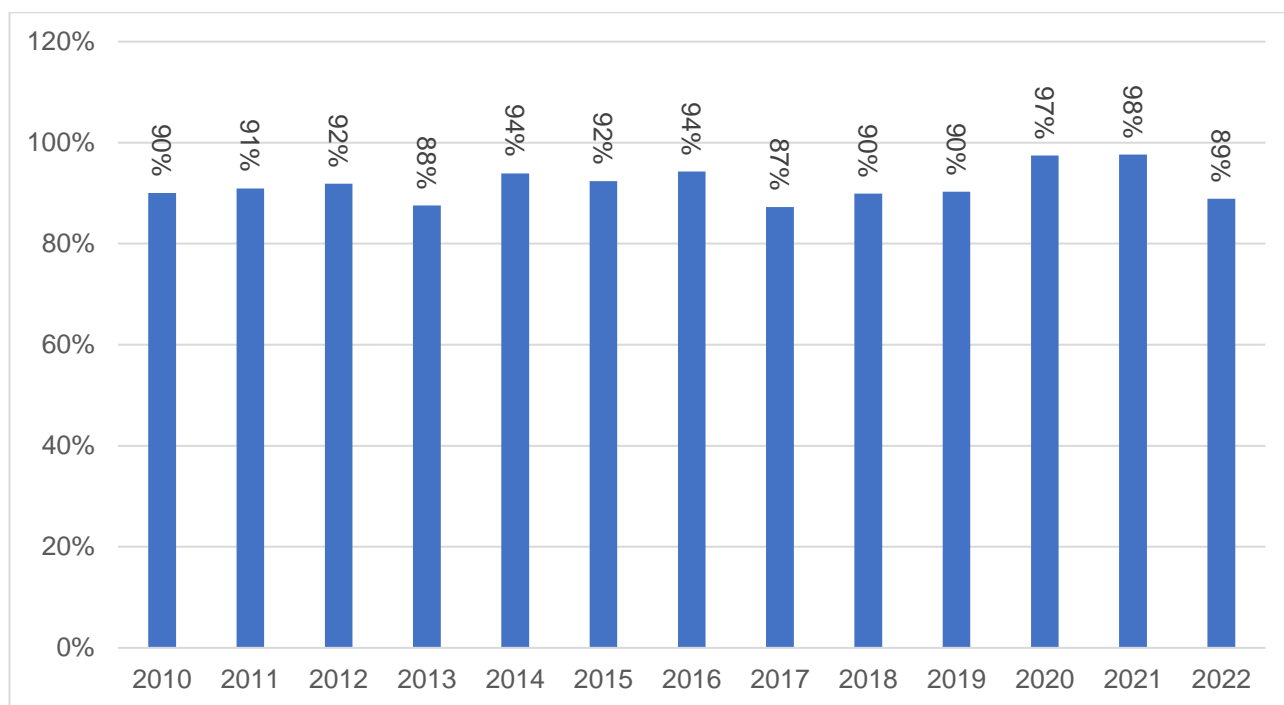
Det er flere faktorer som har påvirket etterspørselen etter bolig. Utlånsrente, husholdningenes inntekt, befolkningsendringer og husholdningenes preferanser er alle viktige størrelser. Boliglånsrenten var stigende gjennom hele 2022. Det har ført til at husholdningene kan betjene mindre gjeld, men vi så ikke utslag i prisdannelsen før 2. halvår. Det er krevende å måle den aggregerte etterspørselen direkte, ettersom den er en uobserverbar størrelse, men vi har noen mål som kan gi oss noen indikasjoner.

Fakta om boligmarkedet

Januar 2023



Figur 11. Antall eksisterende boliger solgt årlig - Norge
Kilde: Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no

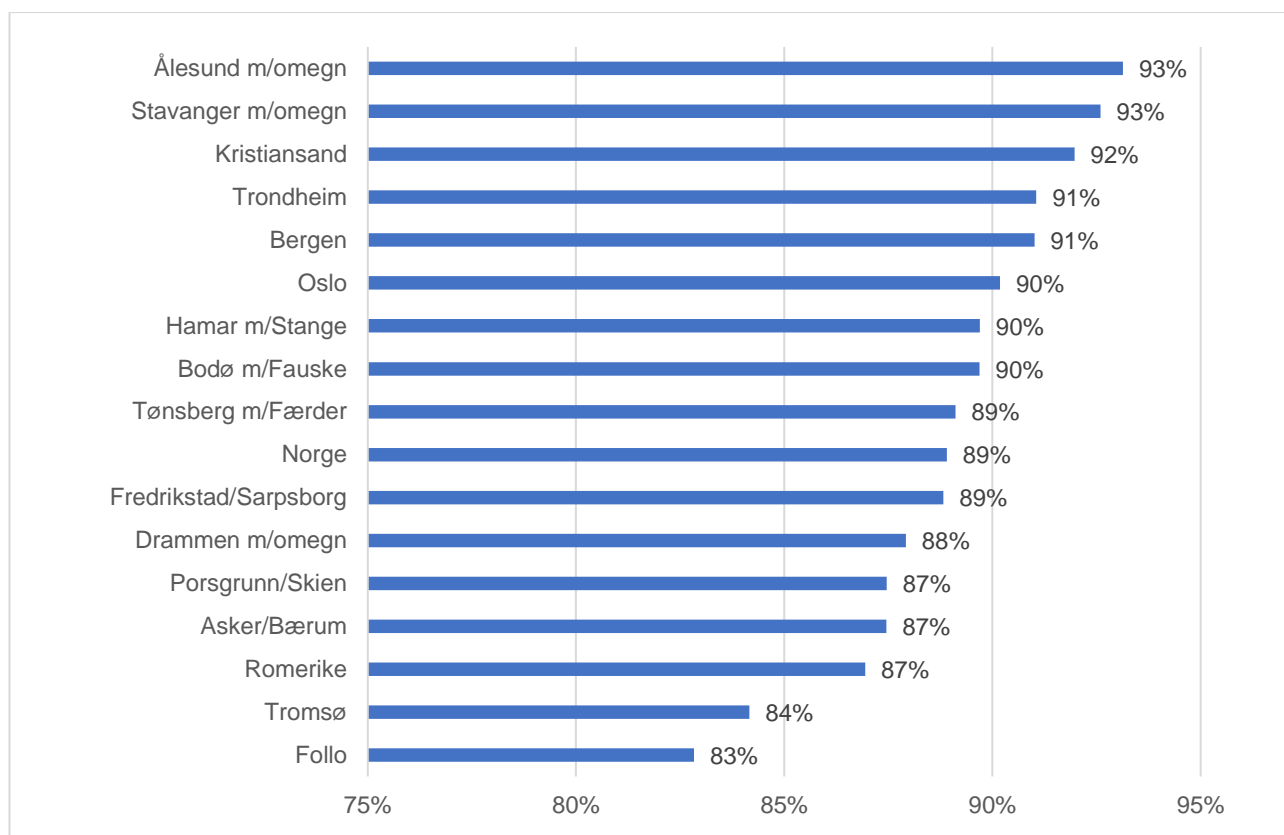


Figur 12. Antall solgte boliger relativt til antall boliger lagt ut for salg årlig - Norge
Kilde: Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no

Det ble solgt 91 417 boliger i 2022. Det er en nedgang på 10,3 prosent i forhold til 2021. 89 av 100 boligselgere lyktes med salget. Det er en betydelig nedgang fra 2021 og på nivå med andre år med moderat prisutvikling (2013, 2017, 2018 og 2019).

Fakta om boligmarkedet

Januar 2023



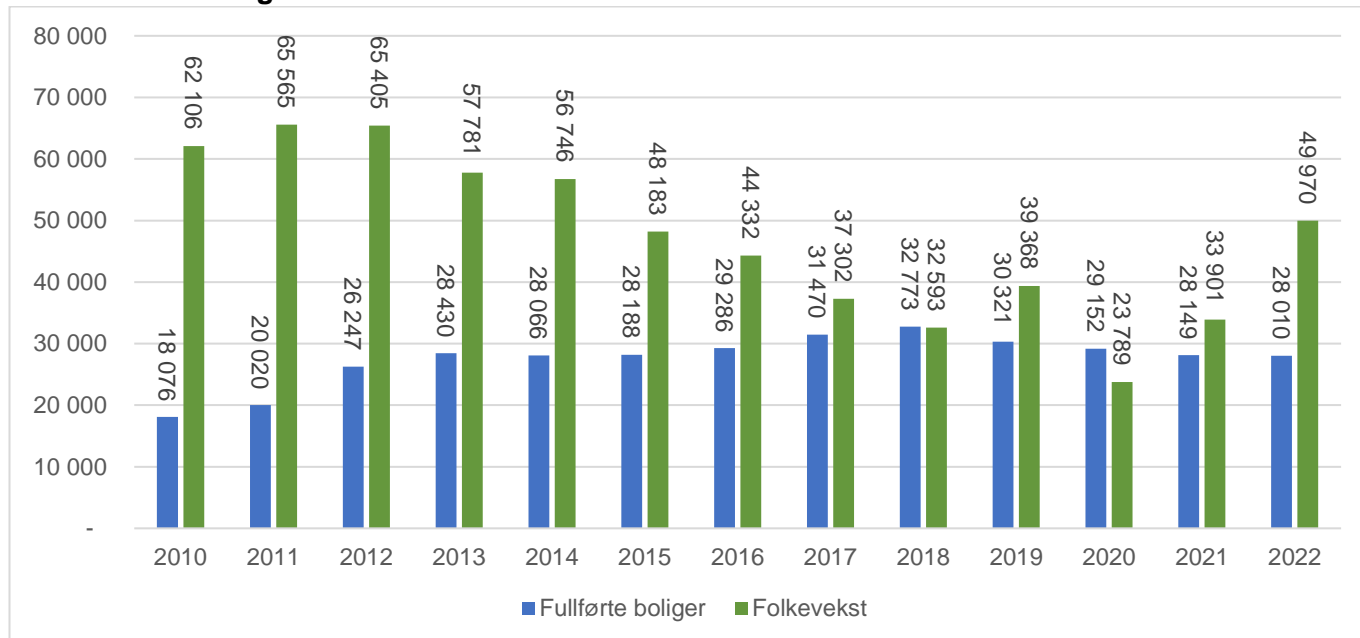
Figur 13. Antall solgte boliger relativt til antall boliger lagt ut for salg 2022 – Største byer
Kilde: Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no

Forholdstallet mellom antall lagt ut og antall solgte var lavest i Follo i 2021 og høyest i Ålesund og Stavanger. De geografiske forskjellene er i stor grad sammenfallende med områdenes prisendring i 2022.

Fakta om boligmarkedet

Januar 2023

Økende befolkningsvekst

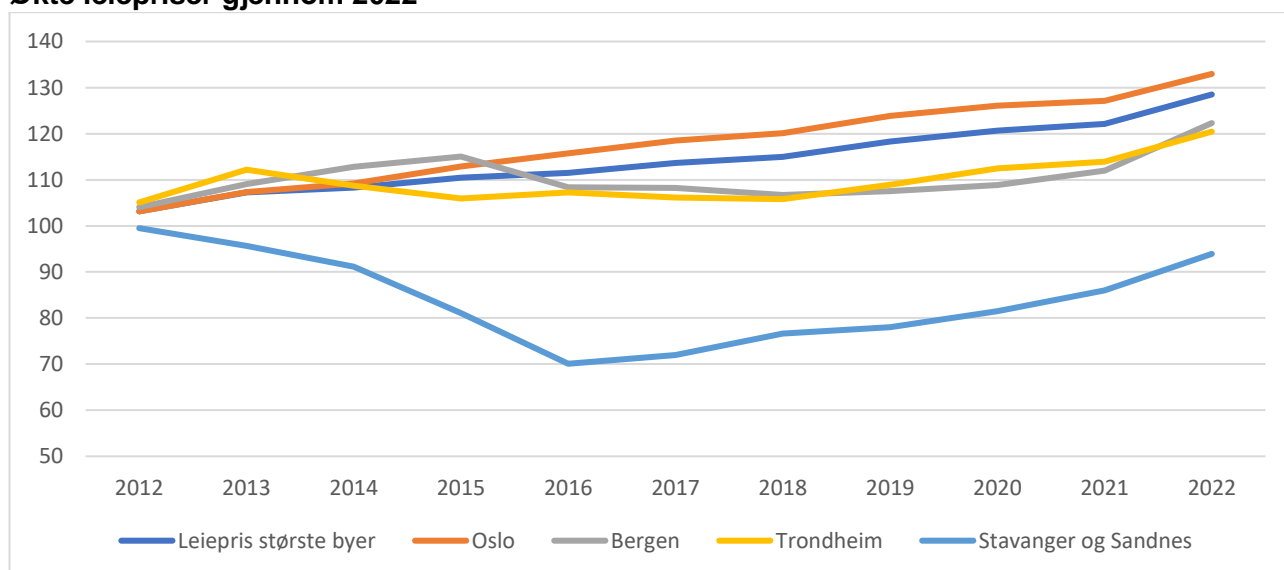


Figur 14. Fullførte boliger og folkevekst årlig - Norge
Kilde: SSB (Befolkningsvekst til og med 3. kvartal 2022.)

Det ble fullført 28 010 nye boliger i 2022, befolkningsveksten til og med tredje kvartal var 49 970. Veksten i befolkningsvekst kommer av økt nettoinnvandring.

Prisfall andre halvår og økende antall usolgte boliger tyder på at tilbudet var høyere enn etterspørselen i 2022. Det er naturlig å anta at renteøkningen er viktigste årsak.

Økte leiepriser gjennom 2022



Figur 15. Leieprisutvikling største byer

Fakta om boligmarkedet

Januar 2023

Kilde: Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no

Eiendomsverdi samarbeider med Eiendom Norge, Finn.no og profesjonelle utleieaktører for å samle inn utleiedata. Statistikken omfatter nye markedskontrakter. Områdene som dekkes av utleiestatistikken er: Oslo, Bergen, Trondheim og området Stavanger og Sandnes. I 2022 steg leieprisene med 5,3 prosent, se figur 15. Leieprisene steg mest i Bergen og Stavanger/Sandnes 9,2 prosent. Tilsvarende tall for Oslo og Trondheim var hhv. 4,6 og 5,7 prosent.