



# HVOR I STAVANGER BØR EN INVESTOR KJØPE BOLIG, OG HVILKEN BOLIGTYPE?

MASTEROPPGAVE 2019

Executive Master of Business and Administration  
Universitetet i Stavanger

Veileder: Lars Atle Kjøde

Roger Dybedal Lillejord



Universitetet  
i Stavanger

**HANDELHØGSKOLEN VED UiS  
MASTEROPPGAVE**

STUDIEPROGRAM:

Executive Master og Business and  
Administration (E-MBA300)

ER OPPGAVEN KONFIDENSIELL? NEI  
(NB! Bruk rødt skjema ved konfidensiell oppgave)

TITTEL:

Hvor i Stavanger bør en investor kjøpe bolig og hvilken boligtype?

ENGELSK:

Where in Stavanger should an investor buy a property and what type of housing?

FORFATTER(E)		VEILEDER:
Kandidatnummer: 237283 .....	Navn: ROGER DYBEDAL LILLEJORD .....	Lars Atle Kjøde

## Forord

Denne masteroppgaven utgjør den avsluttende delen av Executive Master of Business and Administration (EMBA) som jeg har gjennomført ved Universitetet i Stavanger.

Jeg har valgt å skrive en oppgave som omhandler boligpriser da boligmarkedet har vært en stor del av mitt liv, helt siden jeg startet på Eiendomsmeglerstudiet ved Handelshøyskolen BI i 2001. Etter endt studie har jeg jobbet tett på boligmarkedet som eiendomsmegler i Stavanger og nå som leder for salg og markedsavdelingen hos en større boligbygger i regionen. I tillegg eier jeg et lite investeringsselskap som i hovedsak investerer i eiendom for utleie. På bakgrunn av dette er temaet for oppgaven interessant for meg personlig, men jeg mener også at oppgaven er interessant for andre som er opptatt av boligmarkedet. Oppgaven vil gi en dypere innsikt i mekanismene i boligmarkedet, samt forskjellene som faktisk oppstår. Leseren av oppgaven vil få et mer differensiert bilde av boligmarkedet lokalt i Stavanger, enn det mediene skriver om, når Eiendom Norge slipper boligprisstatistikken i begynnelsen av hver måned.

Funnene i oppgaven ble til slutt så interessante at det vil medføre at investeringsstrategien til mitt investeringsselskap endres.

Jeg vil rette en takk til Eiendomsverdi for tilgang til deres database med historiske eiendomspriser. Takk til min veileder Lars Atle Kjøde for konkret og konstruktiv tilbakemelding, dette var med å danne grunnlaget for at oppgaven var mulig å fullføre ved siden av jobb og familieliv. I tillegg vil jeg takke min kone Elin, som har tatt et ekstra tak hjemme, samt mine tre unger, Jonathan, Jacob og Tobias. Det har vært mange helger som har blitt ofret for at jeg skulle få satt av tid til å skrive denne oppgaven. Det hadde ikke vært mulig å gjennomføre oppgaven uten den støtten.

## Sammendrag

Boligpriser er noe de fleste nordmenn har et forhold til da tre av fire eier sin egen bolig. Det er et tema det skrives mye om i media og alle som eier bolig vil bli påvirket av endringer i boligprisene. For Stavanger sin del har boligprisene hatt et negativt fokus de siste årene med prisnedgang. Prisnedgang er en situasjon som mange i boligmarkedet ikke har opplevd før. Kombinert med myndighetenes skjærpede utlånskrav til bankene har mange boligeiere fått føle en manglende fleksibilitet i forbindelse med at de ønsker å bytte bolig eller refinansiere lån.

Det er innhentet datagrunnlag fra Eiendomsverdi med alle boligpriser i Stavanger for perioden 2007-2018. Dataene er sortert for å få frem endringen i boligprisene år for år. Disse er videre analysert, ned på bydelsnivå og boligtype.

Oppgaven tar et teoretisk utgangspunkt i Jacobsen og Naug(2004) sin boligprismodell hvor de viktigste driverne av boligmarkedet som nybygging, rente, arbeidsmarked og inntekt blir drøftet opp mot funnen i oppgaven.

I tillegg til en analyse av historiske boligpriser drøftes også myndighetenes byutviklingsstrategi gjennom kommuneplanen (Stavanger Kommune, 2015) for Stavanger kommune, samt de vedtatte utbyggingene i aktuelle bydeler. På bakgrunn av dette skal problemstillingen nedenfor besvares:

*Hvor i Stavanger bør en investor kjøpe bolig, og hvilken boligtype?*

Analysen viser at det er store forskjeller fra bydel til bydel, samt mellom boligtypene. Funnene viser at boliger i attraktive bydeler reduseres mindre i verdi i nedgangstider enn mindre attraktive bydeler, samt at i oppgangstider så stiger de mindre attraktive bydelene mer enn de mest attraktive, målt i prosent utvikling. Rekkehus er boligtypen med de største variasjonene mellom oppgangstider og nedgangstider. Rekkehus er også den boligtypen som har steget mest i verdi fra 1992 og frem til 2018. På bydelsnivå utpeker Vaulen/Hinna seg som mest robust med den beste utviklingen på rekkehus både i nedgangs- og oppgangstider. Eneboliger som investeringsobjekt er interessant med utgangspunkt i byutviklingsstrategien som ikke tillater at det vil bli store utbygginger av eneboligfeltet slik de fremstår i dag. Hundvåg som bydel vil kunne få en ekstra god utvikling på eneboliger når etterspørselen øker.

# Innholdsfortegnelse

<b>FORORD</b> .....	<b>2</b>
<b>SAMMENDRAG</b> .....	<b>3</b>
<b>TABELLOVERSIKT</b> .....	<b>6</b>
<b>FIGUROVERSIKT</b> .....	<b>8</b>
<b>OVERSIKT OVER VEDLEGG</b> .....	<b>9</b>
<b>1. INNLEDNING</b> .....	<b>10</b>
1.1 PROBLEMSTILLING .....	10
1.2 AVGRENSNING.....	10
1.3 UTVIKLING I BOLIGPRISENE I STAVANGER DE SISTE 35 ÅRENE .....	10
1.3 MÅLSETNING FOR OPPGAVEN .....	13
1.4 OPPBYGGING AV OPPGAVEN .....	13
<b>2 BOLIGMARKEDET</b> .....	<b>14</b>
2.1 HUSHOLDNINGER SOM BOLIGEIERE .....	14
2.2 BOLIGTYPER.....	14
2.3 TILBUD OG ETTERSØRSEL .....	15
2.3.1 <i>Drivere av tilbud og etterspørsel</i> .....	15
2.3.2 <i>Tilbud</i> .....	16
2.3.2.1 <i>Nybygging</i> .....	16
2.3.3 <i>Etterspørsel</i> .....	17
2.3.3.1 <i>Rente</i> .....	17
2.3.3.2 <i>Arbeidsmarked</i> .....	19
2.3.3.3 <i>Inntekt husholdning</i> .....	21
2.3.4 <i>«Huset på Prærien»</i> .....	22
2.4 MYNDIGHETENES REGULERING AV MARKEDET .....	23
2.4.1 <i>Retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis for lån til boligformål</i> .....	23
2.4.2 <i>Boliglånsforskriften 2015</i> .....	25
2.4.3 <i>Boliglånsforskriften 2017</i> .....	25
2.4.4 <i>Boliglånsforskriften 2018</i> .....	26
<b>3 METODE OG DATA</b> .....	<b>27</b>
3.1 DATAINNSAMLING .....	27
3.2 VALIDITET OG RELABILITET .....	28
3.3 KRITIKK AV OPPGAVEN .....	29
<b>4 ANALYSE AV DATA</b> .....	<b>30</b>
4.1 PRISUTVIKLING PÅ ULIKE BOLIGTYPER.....	30
4.2 BOLIGTYPER PER BYDEL.....	30
4.2.1 <i>Enebolig per bydel</i> .....	30
4.2.2 <i>Rekkehus per bydel</i> .....	32
4.2.3 <i>Leilighet per bydel</i> .....	33
4.2.4 <i>Tomannsbolig per bydel</i> .....	34
<b>5 DRØFTELSE</b> .....	<b>36</b>
5.1 MYNDIGHETENES BYPLANLEGGING.....	36

5.2	FUNNENE I ANALYSEN .....	37
5.2.1	<i>Boligtyper</i> .....	37
5.2.2	<i>Boligtyper og bydeler</i> .....	38
5.2.2.1	Enebolig og Leilighet Madla .....	38
5.2.2.2	Enebolig Hundvåg .....	41
5.2.2.3	Rekkehus Vaulen/Hinna .....	43
	Rekkehus Storhaug .....	45
5.2.2.4	Leilighet Tasta .....	46
<b>6</b>	<b>KONKLUSJON</b> .....	<b>48</b>
	<b>REFERANSE</b> .....	<b>51</b>

## Tabelloversikt

<b>Tabell 1</b> Boligpriser Stavanger i perioden 1989-1990. Egen fremstilling, tall fra www.eiendomsverdi.no.....	11
<b>Tabell 2</b> Boligpriser Stavanger i perioden 1992-2008.Egen fremstilling, tall fra www.eiendomsverdi.no.....	11
<b>Tabell 3</b> Boligpriser Stavanger i perioden 2008-2009. Egen fremstilling, tall fra www.eiendomsverdi.no.....	12
<b>Tabell 4</b> Boligpriser Stavanger i perioden 2009-2013. Egen fremstilling, tall fra www.eiendomsverdi.no.....	12
<b>Tabell 5</b> Boligpriser i Stavanger i perioden 2013-2018. Egen fremstilling, tall fra www.eiendomsverdi.no.....	13
<b>Tabell 6</b> Antall folkeregistrerte per bydel. Egen fremstilling, tall fra www.erikbolstad.no....	21
<b>Tabell 7</b> Finanstilsynets retningslinjer i 2010 for forsvarlig utlånspraksis boliglån. Egen fremstilling av de viktigste punktene. Hentet fra www.finanstilsynet.no.....	24
<b>Tabell 8</b> Finanstilsynets retningslinjer i 2011 for forsvarlig utlånspraksis boliglån. Egen fremstilling av de viktigste punktene. Hentet fra www.finanstilsynet.no.....	24
<b>Tabell 9</b> Oversikt over de viktigste retningslinjene i boliglånsforskriften 2015. Egen fremstilling, hentet fra www.lovdata.no.....	25
<b>Tabell 10</b> Oversikt over de viktigste retningslinjene i boliglånsforskriften 2017. Egen fremstilling, hentet fra www.lovdata.no.....	26

<b>Tabell 11</b> Bydel med oversikt over postnummr og folkeregistrerte. Egen fremstilling, tall hentet fra <a href="http://www.finn.no">www.finn.no</a> og <a href="http://www.erikbolstad.no">www.erikbolstad.no</a> .....	28
<b>Tabell 12</b> Boligpriser i Stavanger i perioden 2007-20018 fordelt på boligtype. Egen fremstilling, tall fra <a href="http://www.eiendomsverdi.no">www.eiendomsverdi.no</a> .....	30
<b>Tabell 13</b> Kvadratmeterpris på enebolig per bydel i perioden 2007-2018. Egen fremstilling, tall fra <a href="http://www.eiendomsverdi.no">www.eiendomsverdi.no</a> .....	31
<b>Tabell 14</b> Kvadratmeterpris på rekkehus per bydel i perioden 2007-2018. Egen fremstilling, tall fra <a href="http://www.eiendomsverdi.no">www.eiendomsverdi.no</a> .....	32
<b>Tabell 15</b> Kvadratmeterpris på leilighet per bydel per perioden 2007-2018. Egen fremstilling, tall fra <a href="http://www.eiendomsverdi.no">www.eiendomsverdi.no</a> .....	34
<b>Tabell 16</b> Kvadratmeterpris på tomannsbolig per bydel i perioden 2007-2018. Egen fremstilling, tall fra <a href="http://www.eiendomsverdi.no">www.eiendomsverdi.no</a> .....	35
<b>Tabell 17</b> Gjennomsnittsverdi og gjennomsnittsstørrelse for eneboliger på Storhaug og Eiganes. Egen fremstilling, tall fra <a href="http://www.eiendomsverdi.no">www.eiendomsverdi.no</a> .....	48



## Figuroversikt

<b>Figur 1</b> Tilbud og etterspørselskurve for boligmarkedet på kort og lang sikt. Hentet 13.04.19 fra <a href="https://www.researchgate.net">https://www.researchgate.net</a> .....	17
<b>Figur 2</b> Styringsrenta til Norges bank i perioden 2007-2018. Egen fremstilling, tall fra <a href="http://www.ssb.no">www.ssb.no</a> .....	19
<b>Figur 3</b> Nettoinnflytting Stavanger. Egen fremstilling, tall fra <a href="http://www.ssb.no">www.ssb.no</a> .....	20
<b>Figur 4</b> Kart over Stavanger Kommune som viser Medianinntekt 2017 per postnummer. Hentet fra Stavanger Aftenblad 17.02.19.....	22
<b>Figur 5</b> Byutviklingsstrategi for Stavanger kommune. Hentet fra kommuneplanen for Stavanger kommune.....	36

## Oversikt over vedlegg

<b>Vedlegg 1</b> Nybygging i perioden 2007-2018 fordelt per bydel. Egen fremstilling, tall fra <a href="http://www.eiendomsverdi.no">www.eiendomsverdi.no</a> .....	55
<b>Vedlegg 2</b> Medianinntekt og snitt formue fordelt per postnummer per. 31.07.17. Egen fremstilling, tall fra Stavanger Aftenblad.....	56
<b>Vedlegg 3</b> Intervju(epost) med områdeleder i DNB Eiendom AS .....	57

# 1. Innledning

## 1.1 Problemstilling

Hvor i Stavanger bør en investor kjøpe bolig, og hvilken boligtype?

For å svare på denne problemstillingen skal en undersøke og analysere historiske boligpriser og se på utvikling av disse. Boligprisene i perioden Januar 2007 - Desember 2018 vil bli lagt til grunn. Denne perioden er interessant med tanke på at det har vært to store globale utfordringer som har satt boligmarkedet på prøve. «Finanskrisen» og «Oljekrisen» er begge utfordringer som har påvirket Stavanger. Det skal undersøkes hvorvidt det er lokale forskjeller mellom bydeler i Stavanger og ulike boligtyper. Eventuelle forskjeller skal analyseres og forsøkes forklart. I tillegg vil det bli sett nærmere på myndighetenes planer for utbygging, samt de konkrete utbyggingsplanene i bydelene.

## 1.2 Avgrensning

Det finnes ikke statistikk på leiepriser fordelt per bydel i Stavanger da antall observasjoner vil være for få til å danne et statistisk godt grunnlag. I forhold til boligtyper, så finnes det god statistikk for leiligheter i Stavanger som helhet, men for øvrige boligtyper er det ikke statistikk som kan brukes i denne oppgaven. Dermed vil det ikke være mulig å vurdere leieinntekt i ulike bydeler eller boligtype som en variabel for investeringen. Denne avgrensningen gjør at oppgaven forutsetter at leieprisnivået fluktuierer jevnt med boligprisene, mellom bydeler og ulike boligtyper. Leieinntekter settes lik den løpende kostnaden ved investeringen, med dette menes finansieringskostnad, løpende utgifter og nødvendig vedlikehold. Ved å isolere leieinntekter på denne måten vil oppgaven utelukkende fokusere på endring i boligpriser.

## 1.3 Utvikling i boligprisene i Stavanger de siste 35 årene

Jappetiden varte i perioden 1983-1987. «Jappe» kom i fra engelsk YAP (Young Aspiring Professionals). I denne perioden var næringsliv og samfunnsliv preget av en stor fremvekst av ambisiøse, dynamiske og individualistiske mennesker, med holdninger som mer enn tidligere handlet om personlig gevinst, kalt japper (Wikipedia, 2019). I tillegg hadde Norge store oljefunn i Nordsjøen som bidro til økt velferd. Veksten i norsk økonomi var formidabel og det medførte at norske bedrifter også fikk tilgang til økt kreditt. I 1986 falt oljeprisen kraftig og statlige inntekter ble kraftig redusert. I 1987 startet en kraftig nedgangskonjunktur og bankkrise. De neste årene var preget av konkurser både hos investorer, bedrifter og privatpersoner. Man

opplevde et voldsomt boligkrakk i 1988-1989 og en kan nærmest betrakte det som om Norge måtte gjenoppbygges økonomisk. Det er få statistiske data tilgjengelig fra denne perioden, men kvadratmeterpris på eneboliger i Stavanger falt med 44% fra 1989 til 1990.

Boligtype	Snitt 1989	Snitt 1990	Endring
Enebolig	8 128	4 552	-44 %

Tabell 1 Boligpriser Stavanger i perioden 1989-1990. Egen fremstilling, tall fra [www.eiendomsverdi.no](http://www.eiendomsverdi.no)

Etter at boligkrakket hadde lagt seg og gjenoppbyggingen var i gang, var det en sammenhengende oppgang i økonomien og boligprisene i 16 år, fra 1992 og frem til høsten 2008. I denne perioden steg boligprisene formidabelt. I tabellen nedenfor ser en utviklingen i denne perioden med utgangspunkt i gjennomsnittlig kvadratmeterpris. Rekkehus var den boligtypen som hadde den beste utviklingen.

Boligtype	Snitt 1992	Snitt Jan-Aug 2008	Endring
Enebolig	4 972	26 114	425 %
Rekkehus	4 618	25 038	442 %
Leilighet	7 334	34 572	371 %
Tomannsbolig	4 862	25 878	432 %

Tabell 2 Boligpriser Stavanger i perioden 1992-2008. Egen fremstilling, tall fra [www.eiendomsverdi.no](http://www.eiendomsverdi.no)

15 september 2008 gikk den amerikanske storbanken Lehman Brothers konkurs og mye av tilliten mellom bankene forsvant. Det ble store tap på boliglån i amerikanske banker og kredittlinjene tørket opp. Selv om Norge ble mindre rammet grunnet høye oljeinntekter som gav sterke statsfinanser, (Norges Bank, 2008) ble boligmarkedet i Stavanger likevel påvirket, i alle fall en kort periode. Det var en negativ utvikling i boligprisene frem mot sommeren 2009. I tabellen nedenfor ser en utviklingen basert på endring i kvadratmeterpriser fordelt per boligtype. Det var eneboliger som endret seg mest i pris i denne perioden.

Boligtype	Snitt jan-aug 2008	Snitt jan-juni 2009	Endring
Enebolig	26 114	24 293	-7 %
Rekkehus	25 038	24 697	-1 %
Leilighet	34 572	32 677	-5 %
Tomannsbolig	25 878	24 982	-3 %

Tabell 3 Boligpriser Stavanger i perioden 2008-2009. Egen fremstilling, tall fra [www.eiendomsverdi.no](http://www.eiendomsverdi.no)

Boligmarkedet i Stavanger tok seg raskt opp igjen. Styringsrenta hadde gått fra 5,75% i september 2008 til 1,25% i september 2009. Dette medførte at det ble mye rimeligere å låne penger til bolig og i Stavanger ble det forsterket av et godt arbeidsmarked. Fra høsten 2009 og frem til utgangen av 2013 steg prisene igjen kraftig i Stavanger. Boligmarkedet i Stavanger steg mer enn resten av landet og på et tidspunkt var kvadratmeterprisen for leiligheter i Stavanger høyere enn i hovedstaden (Stavanger Aftenblad, 2013). Tabellen nedenfor viser utviklingen i denne perioden med utgangspunkt i endring i kvadratmeterpris. Det var en jevn utvikling mellom de ulike boligtypene, foruten leiligheter som hadde en noe bedre utvikling. Noe av dette kan sannsynligvis forklares med at det i denne perioden ble bygget mange nye leiligheter, med tilhørende høy kvadratmeterpris, som gir utslag i kvadratmeterpris på omsatte boliger.

Boligtype	Snitt jan-juni 2009	2013	Endring
Enebolig	24 293	34 347	41 %
Rekkehus	24 697	34 906	41 %
Leilighet	32 677	47 978	47 %
Tomannsbolig	24 982	35 233	41 %

Tabell 4 Boligpriser Stavanger i perioden 2009-2013. Egen fremstilling, tall fra [www.eiendomsverdi.no](http://www.eiendomsverdi.no)

Med utgangspunkt i kvadratmeterprisene på boligene som ble omsatt per år, så er 2013 det året hvor boligprisene var på sitt høyeste i Stavanger. Noen måneder tidligere, var prisen for et fat Nordsjøolje, heretter «oljeprisen» 126,22 dollar, noe som var en prisrekord dersom en ser bort fra perioden før finanskrisen (Oljeprisen har sin all time high 03.07.2008 med 146,08 dollar). I juli 2014 stupte oljeprisen og hadde sin laveste pris i nyere tid. Da ble oljen omsatt for rundt 27 dollar per fat. Tallene er hentet fra E24 sin kursutvikling på BRENT SPOT (E24, 2019). Oljeselskapene sine inntekter var kraftig redusert og konsekvensen av dette var at oljeselskapene reduserte bemanningen og 50 000 oljejobber forsvant (Fanghol, 2017). Alle arbeidsplassene var ikke i Stavanger som sådan, men som Norges Oljehovedstad var byen sterkt drevet av oljenæringen, på tvers av de fleste næringer. Innleide konsulenter flyttet etter hvert som de mistet jobbene sine og mange innbyggere i Stavanger ble arbeidsledige. Dette skapte et

tilbudsoverskudd av boliger og boligprisene har siden toppen i 2013 sunket. Ved utgangen av 2018 er boligprisene i Stavanger ca. 10% lavere enn på sitt høyeste i 2013. Tabellen nedenfor viser utviklingen basert på kvadratmeterpris. Det har vært en jevn utvikling uavhengig av boligtyper, men en kan se at eneboliger har hatt en noe mindre nedgang enn øvrige boligtyper.

Boligtype	2013	2018	Endring
Enebolig	34 347	31 657	-8 %
Rekkehus	34 906	31 379	-10 %
Leilighet	47 978	43 394	-10 %
Tomannsbolig	35 233	31 682	-10 %

Tabell 5 Boligpriser i Stavanger i perioden 2013-2018. Egen fremstilling, tall fra [www.eiendomsverdi.no](http://www.eiendomsverdi.no)

### 1.3 Målsetning for oppgaven

Målsetningen med oppgaven er å se nærmere på om det er lokale forskjeller på tvers av bydelene i Stavanger, både i oppgangstider, men også nedgangstider. Eventuelle forskjeller skal forsøkes forklart. Det vil bli etablert en god oversikt over bydelene og hvorvidt noen av de fremstår mer robuste enn andre. Det vil bli forsøkt å finne hvor det største potensialet ligger, basert på historiske tall. Oppgaven vil videre se nærmere på eventuelle forskjeller mellom boligtyper. Oppgaven vil også drøfte myndighetenes retningslinjer for byutvikling. Konklusjonen skal gi en investor en anbefaling på hvor i Stavanger en bør kjøpe bolig, samt hvilken boligtype.

### 1.4 Oppbygging av oppgaven

Oppbyggingen av oppgaven er tradisjonell med inndeling i ulike kapitler. Hvert hovedkapittel har flere underkapitler. Kapittel 1 omhandler innledning med historikken til boligmarkedet. Kapittel 2 tar for seg selve boligmarkedet og teori om hvordan boligmarkedet fungerer. Kapittel 3 omhandler hvordan data er samlet inn og metodene som er brukt. Kapittel 4 er en analyse av det historiske tallmaterialet og kapittel 5 er en drøftelse av funnene samt en overordnet gjennomgang myndighetenes føringer for byutvikling. Konklusjonen på oppgaven er presentert i kapittel 6.

## 2 Boligmarkedet

### 2.1 Husholdninger som boligeiere

Boligmarkedet i Norge er preget av at husholdninger eier sin egen bolig. Hele 75% av Norges husholdninger eier sin egen bolig (Revolv, 2017). Dette kan trolig relateres den historiske organiseringen av boligmarkedet og hvordan husholdninger allerede for ca. 100 år siden fikk gode insentiver for å eie sin egen bolig. Et godt eksempel på dette er OBOS (tidligere OOB) sin organisering på 1920- og 1930 tallet. Oslo kommune stilte med rimelige og byggeklare festetomter og OBOS tilbydde sine medlemmer enkle, men solide boliger til selvkost (OBOS, 2019). Et annet eksempel er Husbanken som ble opprettet i 1946 for å bygge opp landet igjen etter krigen, men ble raskt Statens sitt redskap for å finansiere den allmenne boligbyggingen (Husbanken, 2019).

Prisregulering av boliger var også et verktøy som deler av boligmarkedet var underlagt. Dette medførte at prisene på boliger var faste og ble kun justert i henhold til indeks. Målsetningen var å sikre at boliger skulle være rimelige og tilgjengelige for folk flest. Dereguleringene på 80-tallet fjernet de siste prisreguleringene på boligmarkedet (Grytten, 2012).

I dag er det de frie markedskreftene med tilbud og etterspørsel som styrer boligmarkedet. Det er også sterke insentiver og fordeler ved å eie sin egen bolig i dag. Vi har skattefritak på gevinst ved salg av egen bolig såfremt en har bebodd boligen siste 12 måneder før salg, redusert ligningsverdi på fast eiendom som gir lavere skatteteknisk formue, samt skattefradrag på renteutgifter.

### 2.2 Boligtyper

Det finnes flere måter å definere boligtyper på. I denne oppgaven defineres fire forskjellige boligtyper. Det er enebolig, rekkehus, tomannsbolig og leilighet.

**Enebolig** «*En enebolig er en frittliggende bolig for én familie (husholdning)*» (Rygh, 2018). Per 01.01.2018 er det registrert 20.681 eneboliger i Stavanger kommune (Stavangerstatistikken, 2019).

**Rekkehus** «*Rekkehus, sammenkoblede, like bolighus, enten i en jevn rekke eller med horisontal eller vertikal forskyvning av de enkelte hus*» (Rygh, 2009). Per 01.01.2018 er det registrert

11.198 rekkehus i Stavanger kommune (Stavanger-statistikken, 2019). Dette tallet inkluderer også vertikalt delte tomannsboliger, som bli beskrevet nedenfor.

**Tomannsbolig** «Tomannsbolig, frittliggende bygning med to boenheter som er noenlunde likeverdige i størrelse og utforming. Tomannsboliger kan være vertikalt eller horisontalt delt, og boenhetene kan ha separat eller felles inngang.» (Anderssen, 2009). Det finnes ikke datamateriale på hvor mange vertikalt delte tomannsboliger det finnes i Stavanger. Disse boligene er inkludert i rekkehus, se ovenfor. Per 01.01.2018 er det registrert 10.684 horisontalt delte tomannsboliger i Stavanger hvor over halvparten av disse er lokalisert i bydelene nær sentrumskjernen (Stavanger-statistikken, 2019).

**Leilighet** «En leilighet er en del av en bygning som blir benyttet som bolig. (Wikipedia, 2014). Per 01.01.2018 er det registrert 15.757 leiligheter i Stavanger kommune (Stavanger-statistikken, 2019).

## 2.3 Tilbud og etterspørsel

Det er de frie markedskreftene med funksjoner som tilbud og etterspørsel styrer dagens boligmarked, der tilbud og etterspørsel møter hverandre er likevekt (Idsøe, 2014). En mer folkelig forklaring for likevekt er «markedsprisen» for boligmarkedet. Denne markedsprisen vil hele tiden være dynamisk og justeres i forhold til tilbudet og etterspørselen. Ved et tilbudsoverskudd vil prisene bli presset nedover, mens med etterspørselsoverskudd vil prisene bli presset oppover. I boligmarkedet omtales dette gjerne som «kjøpers marked» og «selgers marked» og sier noe om mekanismene i markedet. I «kjøpers marked» oppleves det et stort utvalg for kjøper å velge mellom og kjøper kan dermed forhandle på prisen. I et slikt marked må selger ofte akseptere en lavere pris enn hva utgangspunktet var. I «selgers marked» er det et lite utvalg i forhold til antall kjøpere og prisene fastsettes ofte ved budrunder. For å kjøpe bolig må kjøper normalt være den som er villig til å strekke seg høyest i pris.

### 2.3.1 Drivere av tilbud og etterspørsel

Det som påvirker hvor stort tilbudet av boliger er og hvor stor etterspørselen er, kalles driverne av markedet. Det er mange drivere som påvirker boligmarkedet og det har vært skrevet mye om drivere av boligpriser opp gjennom årene, både i Norge og internasjonalt. Dag H. Jacobsen og Bjørn E. Naug utviklet en boligprismodell som ble publisert av Norges bank (Jacobsen & Naug, 2004). Dette er gjerne den mest anerkjente drøftelsen av driverne i Norge. De finner i sitt studie



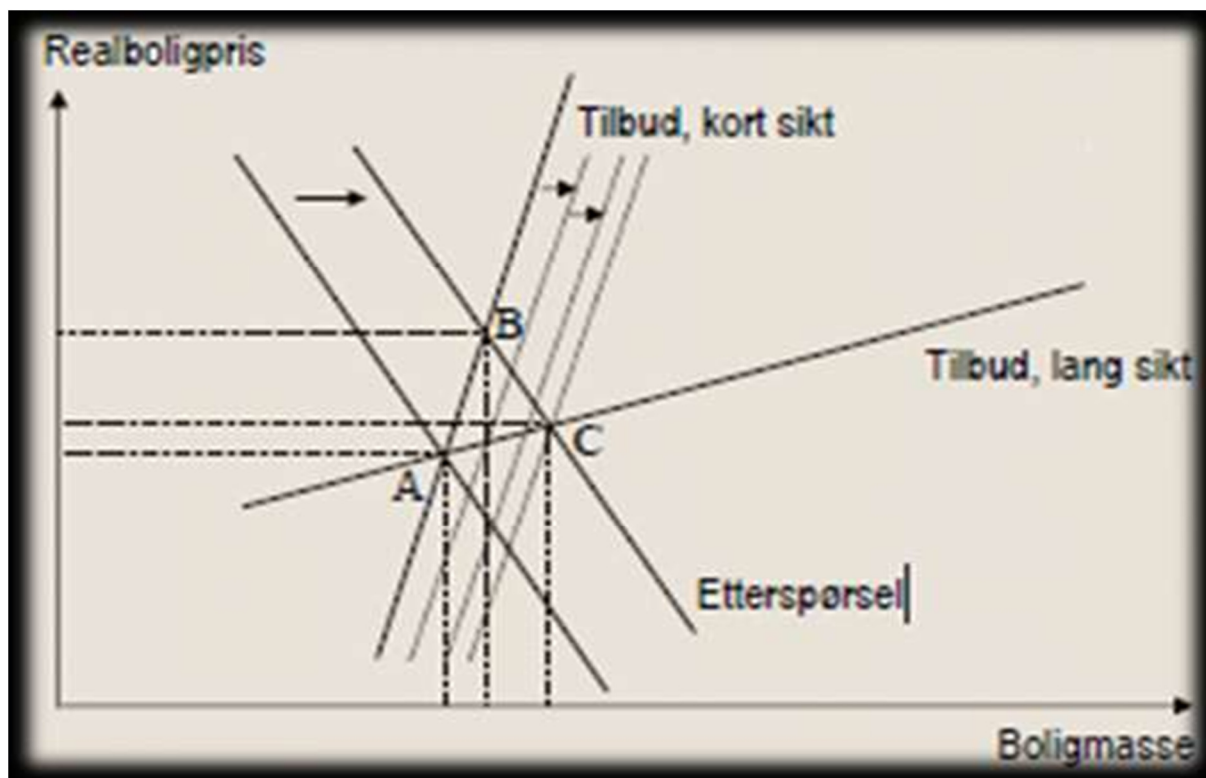
at rente, nybygging, arbeidsledighet og husholdningens inntekter er de viktigste forklaringsfaktorene for boligprisene. Nybygging vil påvirke markedet fra tilbudssiden, mens rente, arbeidsledighet og husholdningens inntekter vil påvirke etterspørselen av boliger. Det er disse driverne som vil bli drøftet videre i oppgaven.

## 2.3.2 Tilbud

### *2.3.2.1 Nybygging*

På kort sikt vil tilbudet av boliger i markedet være stabilt, siden det tar tid å bygge nye boliger og at nybyggingen per år er lav i forhold til den totale boligmassen. Figuren nedenfor viser en tilbuds- og etterspørselskurve hvor en ser at tilbudet på kort sikt er stabilt med små økninger i boligmassen. En endring i etterspørselen vil da være hovedårsaken til endring i pris. I figuren er det vist en økning i etterspørsel som bidrar til en betydelig økning i pris, vist som punktene markert fra A til B i figuren. Dersom etterspørselen hadde gått ned, ville det vært en tilsvarende reduksjon i pris.

På lang sikt vil boligmassen tilpasse seg etterspørselen, sentrale faktorer her vil være bygge kostnader og tomtekostnader sett opp mot betalingsviljen i markedet. Boligbyggere vil være avhengig av å klare å produsere frem prosjekter som bidrar til forsvarlig økonomi. Er boligprisene i markedet høye vil utbyggere utvikle tomtene de eier og selge boliger i markedet. Dette vil bli gjort i ustrakt grad, helt frem til det tidspunktet hvor tomtekostnadene og bygge kostnadene (inkl. boligbyggers krav til lønnsomhet) overstiger likevekts punktet med boligprisene. På dette tidspunktet er det ikke lenger lønnsomt for utbygger å utvikle tomtene sine og tomtebanken boligbyggerne besitter vil forbli ubyggd, inntil etterspørselen igjen bidrar til at prisene endres. Dette likevekts punktet(markedsprisen) er markert som Punkt C i figuren.



Figur 1 Tilbud og etterspørselskurve for boligmarkedet på kort og lang sikt. Hentet 13.04.19 fra <https://www.researchgate.net>

I Eiendomsverdi sin oversikt over nybygg er det registrert 4.264 nye boliger i Stavanger i perioden 2007-2018. Fordeling per bydel og boligtype kan sees i Vedlegg 1. Denne oversikten tar ikke hensyn til enkle prosjekter som går under kategorien «eplehagefortetting» i form av at det skilles ut en tomt hvor det bygges mindre enn fem enheter. Eiendomsverdi sitt tallmateriale innehar de store prosjektene og vil danne et godt bilde av den totale nybyggingen i de ulike bydelene og i Stavanger samlet.

### 2.3.3 Etterspørsel

#### 2.3.3.1 Rente

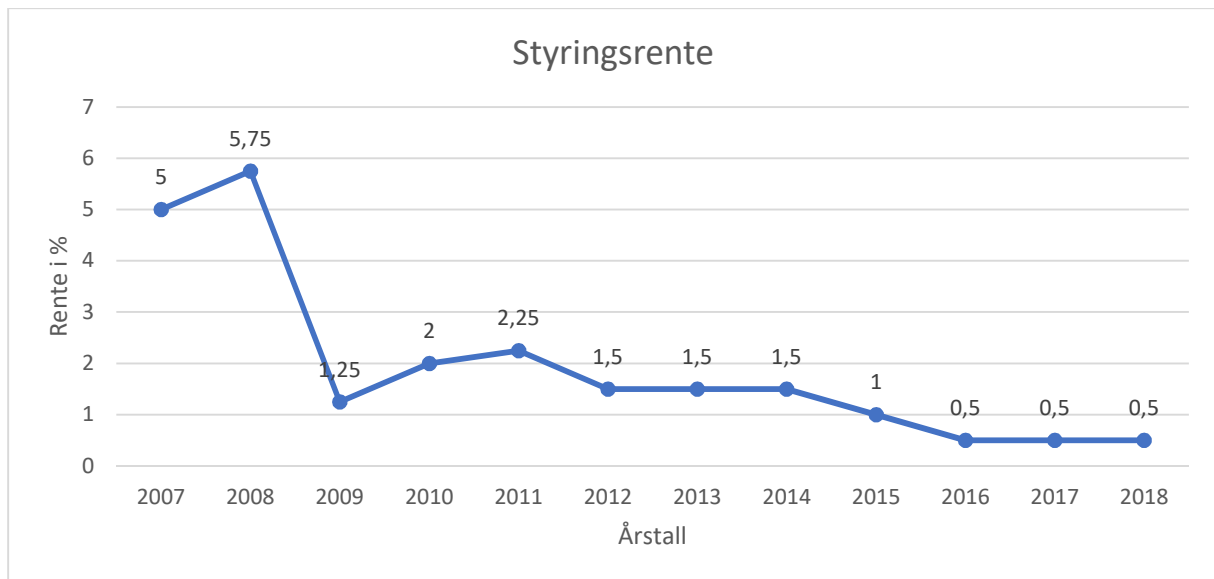
Ved kjøp av bolig, så står en i hovedsak ovenfor to måter å finansiere pengene som kreves for å betale for boligen. Det ene alternativet er å benytte egenkapital/oppsparte midler. Tilgang på slik kapital er begrenset for de fleste. Dersom en ikke har arvet penger i forkant av at en skal kjøpe seg bolig, vil en normalt sett måtte bruke lang tid på å spare nok penger til å kjøpe bolig. Dermed må en utsette kjøp av bolig i den perioden det tar å spare opp midlene. En person som har mulighet å spare kr. 150.000,- per år, vil bruke 20 år på å spare nok penger til å kjøpe en bolig til kr. 3.000.000,- Da er ikke kapitalinntekter tatt hensyn til. Slik den historiske boligprisutviklingen har vært, har boligprisene utviklet seg så mye at det som 20 år tidligere kostet kr. 3.000.000,- vil ha en langt høyere pris når spareperioden er ferdig og en vil likevel

ikke ha nok kapital tilgjengelig til å kjøpe boligen. Denne måten å finansiere boligkjøp på, vil dermed være usikker, både i forhold til om en i hele tatt får muligheten til å kjøpe bolig, men også at en bruker store deler av sitt yrkesaktive liv til å få spare opp pengene, før en kan bo i sin egen bolig. I mellomtiden må en også bruke penger på å leie seg en plass å bo, noe som begrenser muligheten til å spare penger. Det andre alternativet til å finansiere et boligkjøp er å låne penger. Dersom en låner penger vil en være i stand til å kjøpe boligen på et mye tidligere tidspunkt og dermed vil en kunne bo i sin egen bolig i hele perioden, i tillegg vil en ikke ha utgift med å leie seg en plass å bo. Låne penger er ikke gratis og kostnaden med dette kalles rente.

Rente er «*kostnaden for å leie kapital, alternativt uttrykt som leieprisen for penger og en godtgjørelse utlåner får for å ha stilt penger til rådighet for andre.*» (Kristoffersen, 2012).

De aller fleste låner penger til å betale hoveddelen av kjøpesum når de skal kjøpe bolig. I dag sier myndighetene noe om hvor stor andel av et boligkjøp som kan være lån, dette skal jeg diskutere senere i oppgaven. Rentenivået vil dermed være med å påvirke en husholdning sine løpende utgifter. I artikkelen «Hva driver boligprisene» (Jacobsen & Naug, 2004), indikerer analysen forfatterne har foretatt at boligprisene reagerer raskt og sterkt på renteendringer. En husholdning vil ha et minimumsbehov for kapital som går til nødvendig livsopphold. Overskuddet etter disse utgiftene kan benyttes til lån i form av rente og avdrag(sparing). Dersom det er en høy rente på de lånte pengene, vil husholdningen ha lav betjeningsevne og tilgangen til lån blir lavere. Dersom renta er lav, vil husholdningen ha mulighet til å betjene et større lån. Lav rente vil være med å bygge opp under boligprisvekst. Likevel påpekes det i artikkelen at boligprisene ikke trenger å falle når renten økes gradvis, siden renteøkningen kan avspeile at lønningene og sysselsettingen vokser raskt.

Det er bankene som setter nivået for lånerenten til kundene, men endringer kan ofte sees i sammenheng med styringsrenta i Norge. Styringsrenta er «*renten en sentralbank som Norges Bank setter ved innskudd fra, eller utlån til, bankene. Innskudds- og utlånsrenten i Norges Bank utgjør henholdsvis gult og tak i lånemarkedet for privatkunder*» (Thomassen, 2014). Det har vært store endringer i styringsrenta i perioden som drøftes i denne oppgaven. I Figuren nedenfor ser en utviklingen av styringsrenta. I 2008 var det en rentetopp på 5,75%, mens den de siste årene har vært stabil på 0,5%.

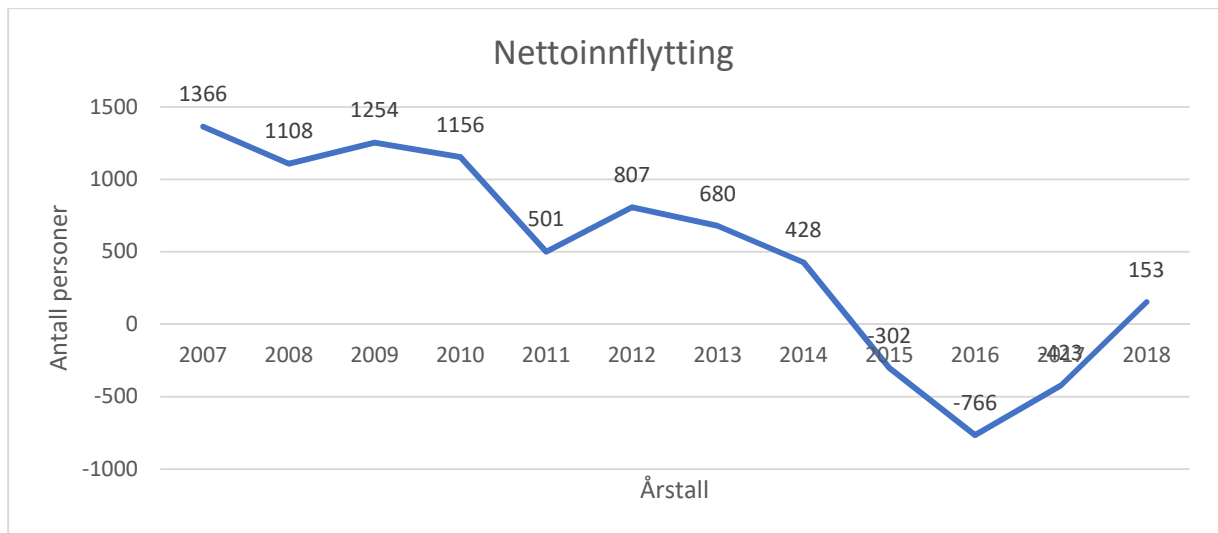


Figur 2 Styringsrenta til Norges bank i perioden 2007-2018. Egen fremstilling, tall fra [www.ssb.no](http://www.ssb.no)

### 2.3.3.2 Arbeidsmarkedet

Arbeidsmarkedet kan defineres som «det samlede tilbud av, og etterspørsel etter arbeid innenfor et geografisk område. Det består av delmarkedet for de ulike typer arbeidskraft som for eksempel ufaglært, faglært, arbeidskraft med høyere utdanning og så videre» (Stokke, 2018).

Ut fra definisjonen kan vi se at arbeidsmarkedet også er sammensatt av funksjonene tilbud og etterspørsel. En økt etterspørsel etter arbeidskraft vil gi et bedre arbeidsmarked. Flere vil komme i arbeid, som igjen vil medføre at flere har betjeningsevne til lån og kan kjøpe bolig. Dette vil medføre at etterspørselen etter boliger øker. Dersom etterspørselen etter arbeidskraft reduseres vil det medføre at arbeidstagere står uten lønnsinntekt og betjeningsevne for lån reduseres. Arbeidstagere vil flytte på seg for å skaffe seg arbeid. Konsekvensen av dette kan være fraflytting, noe som påvirker etterspørselen etter boliger negativt. I boligprismodellen til Jacobsen og Naug(2004) hadde arbeidsledighet en signifikant effekt på boligprisene. Tilpasningen viste seg derimot å ta tid. Økt arbeidsledighet påvirket husholdningenes forventninger til norsk økonomi raskt, men det tar tid før husholdningene justerte forventningene til sin egen økonomi. Nedenfor er det en oversikt over nettoinnflyttingen i Stavanger. Som en ser så har kommunen en netto fraflytting i årene etter «oljekrisen».



Figur 3 Nettoinnflytting Stavanger. Egen fremstilling, tall fra [www.ssb.no](http://www.ssb.no)

I tillegg til fra- og tilflytting påvirkes kommunen også av befolkningsendring i form av fødsler og dødsfall. Antall folkeregistrerte per bydel er gjengitt i tabellen nedenfor. Tallene er hentet fra [www.erikbolstad.no](http://www.erikbolstad.no). Denne nettsiden har en oversikt over antall folkeregistrerte per postnummer. Disse dataene er behandlet og slått sammen til de enkelte bydeler. Nettsiden har ikke tilgjengelig data for 2013 og utgangen av 2018. Det er dermed benyttet de nærmeste datoene som er inngangen av 2012 og 2018. Det vil ikke gi en helt nøyaktig oversikt, men vil vise trendene på en god måte, da endringen fra år til år er relativ liten.

Alle bydeler har hatt en befolkningsøkning i perioden 2007-2018. Storhaug har hatt den største veksten med 30,7%. Hundvåg og Kvernevik skiller seg ut med betydelig lavere befolkningsvekst enn de andre bydelene. Ser vi på nedgangsperioden kan vi se at Kvernevik har hatt befolkningsnedgang, mens Hundvåg er marginalt positiv.

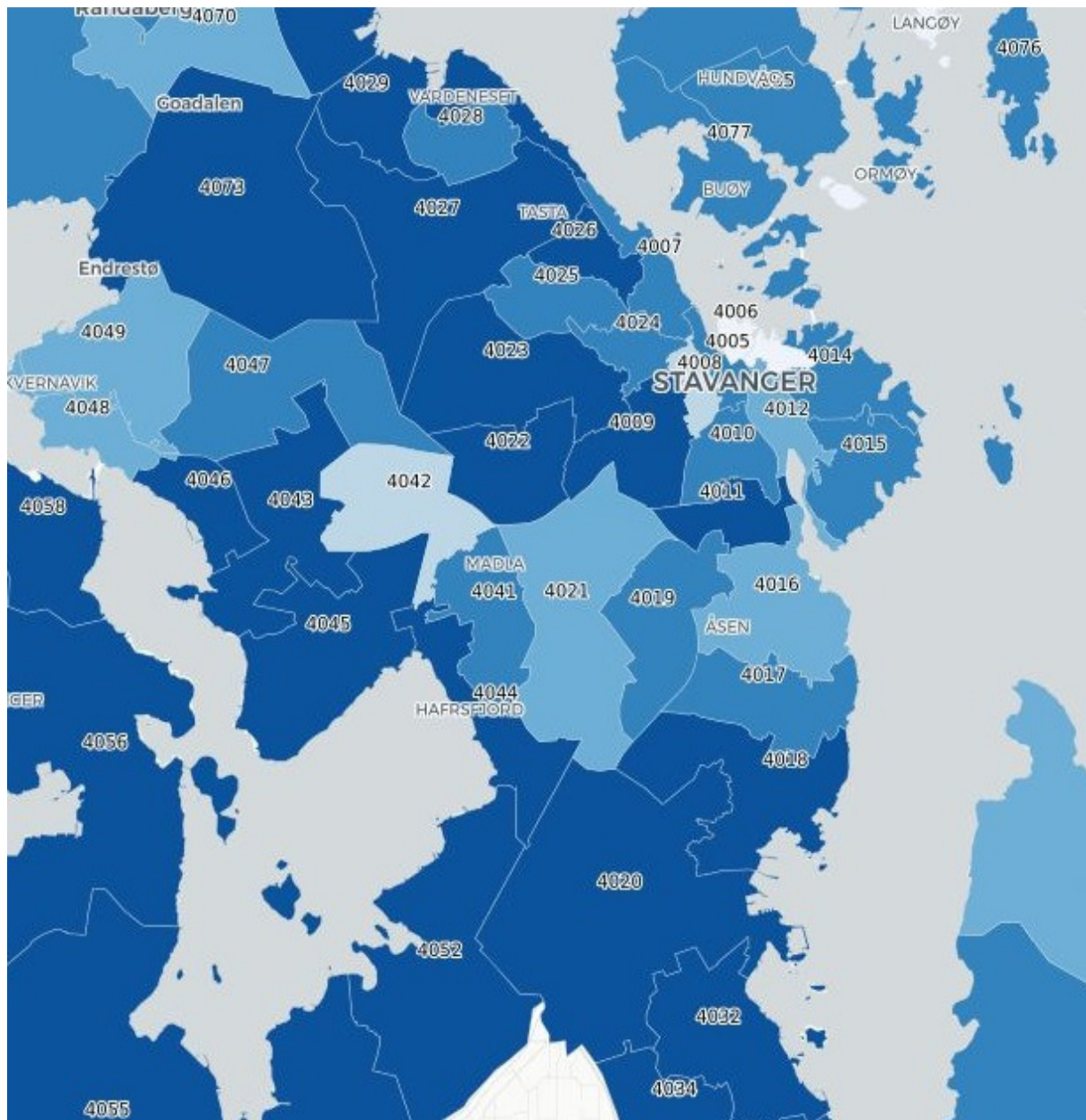
Bydel	01.01.2007	Endring	01.01.2012	Endring	01.01.2018	Endring hele perioden
Eiganes	10886	11,1 %	12099	3,6 %	12532	15,1 %
Forus/Gausel	9347	10,1 %	10290	13,4 %	11670	24,9 %
Vaulen/Hinna	9207	16,6 %	10734	2,1 %	10964	19,1 %
Hundvåg	13326	5,0 %	13995	0,4 %	14045	5,4 %
Kvernevik	5570	4,2 %	5803	-3,0 %	5630	1,1 %
Madla	17469	8,1 %	18889	4,3 %	19710	12,8 %
Stavanger S	9936	14,4 %	11370	4,9 %	11932	20,1 %
Storhaug	12171	13,6 %	13830	15,0 %	15907	30,7 %
Tasta	14303	2,9 %	14721	10,6 %	16283	13,8 %
Tjensvoll	14486	6,1 %	15369	2,4 %	15736	8,6 %

Tabell 6 Antall folkeregistrerte per bydel. Egen fremstilling, tall fra [www.erikbolstad.no](http://www.erikbolstad.no)

### 2.3.3.3 Inntekt husholdning

Husholdningers inntekt er ifølge boligprismodellen til Jacobsen og Naug (2004) en driver som har stor innvirkning på boligprisene. Dersom en har inntekt som overstiger den minimumskapitalen en trenger for nødvendig livsopphold, vil det bidra til frie midler som kan brukes til å skaffe seg betjeningsevne for lån. For 40 år siden besto kjernefamilien i Norge av yrkesaktiv far og hjemmeværende mor som tok seg av hus og barn (Larsen & Sommervoll, 2004). Dette har endret seg kraftig siden da og langt flere familier består nå av to yrkesaktive, far og mor. En slik familie vil ha en betydelig høyere inntekt og vil ha en betjeningsevne for et langt høyere lån enn tidligere. Byer vil naturlignok tiltrekke seg denne type husholdninger i større grad, da jobbtilbudet er større og mer variert. Det er dermed flere muligheter for at begge skal få seg jobb. Økt inntekt vil være med å presse etterspørselen. Dersom inntekt faller bort, som for eksempel ved at arbeidsplasser forsvinner, vil etterspørselen etter boliger reduseres og påvirke prisene direkte.

I Stavanger kan vi i kartet nedenfor se at det er forskjeller på inntektsnivået fra bydel til bydel. Dette kartet viser medianinntekten per postnummer i 2017. Til mørkere blåfargen er, til høyere er medianinntekten. Oversikten over medianinntekt i kroner kan sees i vedlegg 2. I denne oversikten finnes også oversikt over gjennomsnittsformue, fordelt per postnummer.



Figur 4 Kart over Stavanger Kommune som viser Medianinntekt 2017 per postnummer. Hentet fra Stavanger Aftenblad 17.02.19

#### 2.3.4 «Huset på Prærien»

For å beskrive driverne som er diskutert ovenfor på en enkel måte, gjentar jeg en tankeramme som er beskrevet av Larsen og Sommervoll(2004).

*«For å sette opp et hus, trenger en byggherre materialer, arbeidskraft og tomt. Hvis tomteprisene er lave - slik som på prærien - er kostnadene ved å produsere et hus røft lik prisen på byggearbeid og materialer. La oss for enkelhet skyld tenke at alle husene som bygges, er like. Vi kan da meget grovt si at prisen på et hus er produksjonskostnaden. I denne tenkte præriebyen blir boliger lagt ut for salg etter at beboerne dør av alderdom eller kommer på*



*gamle hjem. Unge flytter hjemmefra idet de begynner å arbeide og etterspør boliger. De har da valget mellom å kjøpe en eksisterende bolig eller bygge en ny lik bolig selv. Kanskje vil de betale en litt høyere pris for en allerede oppført bolig, hvis nybygg medfører en uønsket ventetid. Eller omvendt: kanskje har de høyere betalingsvillighet for et nytt hus. Men differansen i pris mellom nye og brukte boliger kan aldri bli særlig høy. I denne stiliserte tankerammen har boligprisene en automatisk korreksjon i nypris som i dette tilfellet er knyttet til teknisk standard.*

*En viktig premis i dette resonnementet er at det er en likevekt mellom antall boliger og antall boliginnehavere og boligsøkere. Hva skjer med prisene hvis denne sannsynligvis hårfine balansen forrykkes? La oss tenke oss at en bedrift etablerer seg på prærien, og at dette gir en netto uforutsett tilflytting. Siden boligmassen på et gitt tidspunkt er fast, blir det nå en konkurranse om eksisterende boliger. De som har høyest betalingsvillighet og betalingsevne, vil sikre seg de boligene som er lagt ut til salg. Boligetterspørerne i markedet vil gjøre en avveining mellom å få en bolig i dag kontra å bygge en selv som først vil bli innflyttingsklar på et senere tidspunkt. Uansett vil det være slik at etter en tid, når de tilflyttede alle er under tak i sine små præriehus, vil igjen boligprisen ligge nær opptil nypris, og alt være som før med unntak at noen flere hus er bygget. Vi sier i et slikt tilfelle at boligprisene korrigeres på lang sikt av byggekostnader.*

*Dersom bedriften går konkurs, og mange flytter andre steder på jakt etter arbeid, får vi en helt annen situasjon. Det er ikke sikkert at en selger finner noen som vil bo i sitt hus, hvis vedkommende ønsker å flytte. Selv en spottpris lokker kanskje ikke fram en potensiell kjøper. I et slikt marked oppleves ikke korreksjon fra nypris; selv ikke på lang sikt.»*

## 2.4 Myndighetenes regulering av markedet

### 2.4.1 Retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis for lån til boligformål

Finanstilsynet så i 2010 behov for å utarbeide retningslinjer til bankene som tok for seg hva som var en forsvarlig utlånspolitikk. Finanstilsynet viste til tidligere kriser hvor en så faren ved sterk økning i gjeld og boligpriser. Det er en markant økning i boligpriser, noe som gir norske husholdningers tilgang til høy kreditt og lave, flytende renter. I tillegg er det lite avdragsbetaling. Formålet med retningslinjene var finansiell stabilitet gjennom en mer robust boligfinansiering og større stabilitet i boligmarkedet. De fastsatte 10 punkter som bankenes interne retningslinjer må oppfylle. (Finanstilsynet, 2010). Det stilles krav til betjeningsevne,



belåningsgrad, avdragsbetaling og buffer som kan håndtere eventuell renteøkning. De viktigste presiseringene er gjengitt i tabellen nedenfor.

<b>- Tilstrekkelig betjeningsevne</b> Lånekunders totale økonomiske situasjon, inkludert all gjeld og andre utgifter skal hensyntas ved vurdering av betjeningsevne.
<b>- Belåningsgrad</b> Lån skal normalt sett ikke overstige 90% av boligens markedsverdi.
<b>- Avdrag</b> Lån som medfører en høy belåningsgrad bør normalt etableres med avdragsbetaling.
<b>- Belåningsgrad for rammekreditter</b> Referanseverdi for forsvarlig gjeldsgrad settes til 75% av boligens verdi.
<b>- Konsekvenser av renteøkning</b> Banken må ta høyde for at renten kan øke betydelig fra aktuelle nivå.

Tabell 7 Finanstilsynets retningslinjer i 2010 for forsvarlig utlånspraksis boliglån. Egen fremstilling av de viktigste punktene. Hentet fra [www.finanstilsynet.no](http://www.finanstilsynet.no)

I 2011 iverksetter Finanstilsynet nye og presiserte retningslinjer (Finanstilsynet, 2011). Dette blir en ytterligere innstramming i bankenes utlånspraksis både med belåningsgrad for boliglån og rammekreditter, krav til avdragsbetaling og buffer ved eventuell renteøkning. Presiseringene er gjengitt i tabellen nedenfor.

<b>- Belåningsgrad</b> Endres fra 90% til 85% av boligens markedsverdi.
<b>- Konsekvenser av renteøkning</b> Ta høyde for en renteøkning på minst 5% ved vurdering av kundenes betalingsevne.
<b>- Belåningsgrad for rammekreditter</b> Rammekreditt uten avdragsplikt skal ikke overstige Referanseverdien for forsvarlig gjeldsgrad endres fra 75% til 70%.
<b>- Avdrag</b> Avdragsbetaling skal normalt sett avtales når det etableres lån med gjeldsgrad over 70%

Tabell 8 Finanstilsynets retningslinjer i 2011 for forsvarlig utlånspraksis boliglån. Egen fremstilling av de viktigste punktene. Hentet fra [www.finanstilsynet.no](http://www.finanstilsynet.no)

### 2.4.2 Boliglånsforskriften 2015

Selv om retningslinjene satt føringer for bankene fortsatte boligprisene å stige på landsbasis og i 2015 valgte Finanstilsynet å benytte seg av lovhjemmel §1-7 i Finansforetaksloven(2015) til å fastsette nærmere krav til banker for å fremme finansiell stabilitet. Det ble utarbeidet en forskrift (Boliglånsforskriften, 2015) som skal ivareta stabiliteten og forskriften trådte i kraft 01.07.2015 med gyldighet til 31.12.2016. Boliglånsforskriften tok utgangspunkt i retningslinjene fra 2011, men med noen presiseringer som krav til størrelse på avdrag på enkelte lån. I tillegg la forskriften føringer for hvilken fleksibilitet bankene har til å avvike fra forskriften. De viktigste presiseringene er gjengitt i tabellen nedenfor.

- <b>Tilstrekkelig betjeningsevne</b> Bankene skal ta hensyn til en renteøkning på minst 5%
- <b>Belåningsgrad</b> Skal ikke overstige 85% av boligens markedsverdi. Rammekreditter uten avdragsplikt skal ikke overstige 70% av boligens markedsverdi.
- <b>Avdrag</b> Ved lån som overstiger 70% av boligens markedsverdi skal det betales avdrag minimum 2,5% årlig.
- <b>Fleksibilitet</b> Bankene kan innvilge lån som avviker fra disse kriteriene for inntil 10% hvert kvartal, målt i innvilgende lån

Tabell 9 Oversikt over de viktigste retningslinjene i boliglånsforskriften 2015. Egen fremstilling, hentet fra [www.lovdatab.no](http://www.lovdatab.no)

### 2.4.3 Boliglånsforskriften 2017

Finansdepartementet fastsatt 14.12.16 en ny forskrift gjeldende fra 01.01.2017 til og med 30.06.2018 som en videreføring av boliglånsforskriften fra 2015, men med flere innstramminger (Boliglånsforskriften, 2016). Det ble en maksbegrensning på gjeldsgrad, belåningsgrad og krav til avdrag. I tillegg ble det innført særregler for Oslo. De viktigste presiseringene er gjengitt i tabellen nedenfor.

- <b>Gjeldsgrad</b> Lån skal ikke innvilges dersom kundens samlede gjeld overstiger fem ganger brutto årsinntekt.
- <b>Belåningsgrad</b> Rammekreditter uten avdragsplikt skal ikke overstige 60% av et forsvarlig verdigrunnlag for boligen.
- <b>Avdrag</b> Ved lån som overstiger 60% av boligens markedsverdi skal det betales avdrag minimum 2,5% årlig.
- <b>Særregler Oslo</b> I tillegg var det presisert noen særregler for sekundærboliger i Oslo, uten at vi skal gå nærmere inn på det i denne oppgaven.

Tabell 10 Oversikt over de viktigste retningslinjene i boliglånsforskriften 2017. Egen fremstilling, hentet fra [www.lovdata.no](http://www.lovdata.no)

#### 2.4.4 Boliglånsforskriften 2018

Finansdepartementet fastsatt 19.06.18 en videreføring av prinsippene boliglånsforskriften 2017 med varighet til 31.12.2019 og det er denne forskriften som er gjeldende i dag (boliglånsforskriften, 2018).

## 3 Metode og data

### 3.1 Datainnsamling

Jeg har innhentet boligpriser for Stavanger i perioden 2007-2018 fra Eiendomsverdi. Eiendomsverdi har ikke et system hvor jeg systematisk kan lage ønskede rapporter eller eksportere de til egnet analysesystem, så jeg har manuelt plottet de inn i et Excel dokument, slik at dataene er blitt sortert på boligtype, bydel og periode. Eventuelt underlag som ikke medfølger oppgaven kan ettersendes hvis ønskelig. Ta i så tilfelle direkte kontakt med undertegnede.

Eiendomsverdi benytter fire kategorier av boligtyper, enebolig, rekkehus, tomannsbolig og leilighet. Denne fordelingen er benyttet videre i oppgaven. Videre kan en hente ut tall fra Eiendomsverdi på de fleste nivåer:

- Landet under ett
- By
- Postnummer
- Gateadresse

I oppgaven vil sammenligningsgrunnlaget per postnummer bli svært lite og det er dermed er det mest interessant å se på forskjellene basert på bydelsnivå. I og med at Eiendomsverdi ikke har forhåndsdefinert bydeler å ta ut informasjon på, bygger oppgaven på finn.no sin fordeling i henhold til geografiske søk. Finn.no har tilnærmet monopol på opplisting av boliger for salg og er en side hvor alle eiendomsmeglerselskaper og utbyggere er tilknyttet. Det gir oss 10 ulike bydeler som er basert på boligkjøpers søkemønster. Det ble lenge vurdert å bruke Stavanger kommune sin måte å dele inn byen på, noe som gir 7 bydeler, men ble valgt bort da f.eks. bydeler som Madla og Kvernevik ville ha havnet i bydel. Det ble vurdert at det var riktig å nyansere det noe mer for å se på reelle forskjeller, selv på geografisk små områder. Ved å benytte finn.no sin fordeling er det vektlagt hva boligkjøpere får opp som sammenlignbare adresser, dersom de søker etter bolig på en bestemt bydel på finn.no. Madla bydel ville også blitt uforholdsmessig stor ved å benyttet Stavanger Kommune sin inndeling, noe som ville gitt upresise tall. For at fordelingen skal bli fordelt riktig, er alle byens postnummer (som det har vært boligomsetning i) fordelt per bydel. Fordelingen er listet opp i tabellen nedenfor.

Bydel	Postnummer	Antall folkeregistrerte per 01.01.2018
Eiganes	4009,4022,4023,4024	12532
Forus/Gausel	4031, 4032, 4034	11670
Vaulen/Hinna	4018, 4020	10964
Hundvåg	4076,4077,4083,4085,4154	14045
Kvernevik	4048,4049	5630
Madla	4041,4042,4043,4044,4045,4046,4047,4052	19710
Stavanger S	4005,4006,4007,4008,4010,4011	11932
Storhaug	4012,4013,4014,4015	15907
Tasta	4025,4026,4027,4028,4029	16283
Tjensvoll	4016, 4017,4019,4021	15736

Tabell 11 Bydel med oversikt over postnummr og folkeregistrerte. Egen fremstilling, tall hentet fra [www.finn.no](http://www.finn.no) og [www.erikbolstad.no](http://www.erikbolstad.no)

Dette gir oss Kvernevik som den minste bydelen med 5630 folkeregistrerte, mens Madla er den største med 19.710 folkeregistrerte. I grensene mot nabokommuner vil det kunne være enkelte boliger som har riktig postnummer og som dermed er tatt med i datagrunnlaget, men som ligger i nabokommune. Dette gjelder postnummer 4044 (Madla) som grenser mot Sola og postnummer 4027 (Tasta) som grenser mot Randaberg. Dette er likevel enkeltboliger og ikke noe som vil gi seg utslag på datagrunnlaget som er benyttet.

Postnummer 4000-4004,4033, 4035, 4036, 4064-4069, 4080-4082, 4084 og 4086-4099 er ikke tatt med i denne oversikten da det ikke har noen boligomsetninger i perioden 2007-2018. Fritidsboliger og boliger som er lagt ut i markedet, men ikke solgt, er ikke tatt med i statistikken.

### 3.2 Validitet og reliabilitet

Validitet omhandler gyldighet av dataene som er benyttet i oppgaven, mens reliabilitet omhandler påliteligheten. Alle innhentede data fra Eiendomsverdi er faktiske salgssummer for boligene som er med i datagrunnlaget. De boligene som ikke har vært ute på det åpne markedet, vil det kunne være en usikkerhet til i forhold til markedsverdi, da salgssummen er en enighet mellom to parter, ofte internt i familier. Det kan tenkes at disse salgssommene tidvis er noe lave, men dette dreier seg normalt sett om få enheter som ikke vil gi utslag i datagrunnlaget. For å regne ut kvadratmeterpriser trengs også boligens størrelse. I eiendomsverdi så benyttes arealet som megler har lagt til grunn ved salg av boligen. Meglerne har et ansvar for å innhente eksterne oppmålinger av areal, normalt sett via Takstmann. Dette medfører at arealgrunnlaget har stor grad av pålitelighet. For de boliger som selges utenfor markedet, benyttes arealet som er byggemeldt.

### 3.3 Kritikk av oppgaven

Utleiemarkedet er ikke hensyntatt i oppgaven som følge av manglende data som sier noe om leienivået på andre boligtyper enn leiligheter, samt at det ikke føres statistikk på bydelsnivå/postnummer. Det kan tenkes at enkelte boligtyper i enkelte bydeler vil oppnå bedre leieinntekt enn andre og således kunne påvirke beslutningen om hvor og hvilken boligtype en bør investere i. Eksempel på dette er at det kan tenkes at en leilighet vil være enklere å leie ut enn en stor enebolig, da gruppen av potensielle leietagere normalt sett er mindre til høyere leieprisen blir. Det kan også tenkes at den prosentvise forskjellen mellom leiepriser i de ulike bydeler er større enn den prosentvise forskjellen i boligpris.

Opgaven tar for seg å besvare problemstillingen med å analysere endringer i kvadratmeterpris i de ulike bydelene. Det er altså ikke den faktiske prisutviklingen som analyseres. Når man sammenligner gjennomsnittlige kvadratmeterpriser fra år til år kan man få endringer som ikke viser seg å være riktige. Eksempel på dette kan være boligenes gjennomsnittsstørrelse og gjennomsnittsalder er forskjellig fra år til år. Spesielt sårbart er dette dersom det er mye nybygging over få år. Der hvor dette kan tenkes relevant, er det påpekt i oppgaven.

## 4 Analyse av data

Vi skal i denne analysen se på ulike oppsett av de data som er innhentet. Det er interessant å se både på forskjeller på de ulike boligtypene samt forskjellene mellom bydeler, og kombinasjonen av disse. Tallene er delt i ulike tidsperioder for å skille periodene med prisøkning og prisreduksjon. I analysen videre vil det bli presentert gjennom tre perioder. Årene 2007 til 2013 blir benevnt som «oppgangsperioden», 2013 til 2018 blir benevnt som «nedgangsperioden» og 2007 til 2018 blir benevnt som «hele perioden».

### 4.1 Prisutvikling på ulike boligtyper

Prisutviklingen på de ulike boligtypene er forskjellig fra periode til periode. Dersom vi først ser på nedgangsperioden så har eneboliger hatt minst nedgang i «nedgangsperioden» med en nedgang på 7,8% mens rekkehus og tomannsboliger har hatt den største nedgangen med 10,1%. Leiligheter hadde nedgang på 9,6%.

I oppgangsperioden hadde rekkehus den beste utviklingen med 44,5%, mens tomannsbolig hadde den dårligste utviklingen i oppgangsperioden med en økning på 37,4%. Verdien til enebolig og leilighet økte henholdsvis med 37,8% og 39,8% i oppgangsperioden.

Ser vi hele perioden under ett har rekkehus hatt den beste utviklingen med en økning på 29,9%, mens tomannsbolig hadde den dårligste utviklingen med en økning på 23,5%. Enebolig og leilighet økte henholdsvis med 27% og 26,5% i hele perioden.

Periode	Enebolig	Rekkehus	Leilighet	Tomannsbolig
2007-2013	37,8 %	44,5 %	39,8 %	37,4 %
2013-2018	-7,8 %	-10,1 %	-9,6 %	-10,1 %
2007-2018	27,0 %	29,9 %	26,5 %	23,5 %

Tabell 12 Boligpriser i Stavanger i perioden 2007-20018 fordelt på boligtype. Egen fremstilling, tall fra [www.eiendomsverdi.no](http://www.eiendomsverdi.no)

### 4.2 Boligtyper per bydel

#### 4.2.1 Enebolig per bydel

Det er store forskjeller mellom bydelene. De bydelene som har kvadratmeterpris over gjennomsnittet har alle også hatt en bedre utvikling i nedgangsperioden enn gjennomsnittet, med unntak av Stavanger sentrum.

Den bydelen som har hatt best utvikling i nedgangsperioden er Vaulen/Hinna, den har som eneste bydel hatt en positiv utvikling med 3%. Samtidig hadde bydelen den laveste utviklingen i oppgangsperioden med en økning på 30,1%. Samlet sett for hele perioden har Vaulen hatt en god utvikling med en økning på 34,0%.

Madla har klart seg bra i nedgangsperioden med en nedgang på bare 4,4%. I oppgangsperioden hadde Madla en god utvikling med en økning på 45,4 prosent. Madla er den bydelen som har hatt den beste utviklingen over hele perioden.

Hundvåg hadde den største økningen i oppgangsperioden med 46,4%, men hadde en betydelig nedgang i nedgangsperioden med en nedgang på 14%. Hundvåg er en bydelen som har hatt størst variasjon mellom oppgang- og nedgangsperioden.

Kvernevik er den bydelen som hadde størst nedgang i nedgangsperioden med en nedgang på 17,3%. Dette er betydelig mer enn gjennomsnittet. Kvernevik hadde en god økning i oppgangsperioden med en økning på 40,4%. Dette til tross, i hele perioden er dette bydelen med dårligst utvikling, en økning på bare 16,2% på de 11 årene som er med i analysen.

Kvernevik og Hundvåg er også de to bydelene som skiller seg ut med de laveste kvadratmeterprisene på eneboliger. Det er de eneste bydelene som har kvadratmeterpris under kr. 30.000,- på eneboliger i 2018.

Enebolig						
Bydel	Kvm-pris 2007	Kvm-pris 2013	Kvm-pris 2018	2007-2013	2013-2018	2007-2018
Eiganes	26 540	38 081	35 307	43,5 %	-7,3 %	33,0 %
Forus/Gausel	25 706	34 138	31 231	32,8 %	-8,5 %	21,5 %
Vaulen/Hinna	25 562	33 254	34 260	30,1 %	3,0 %	34,0 %
Hundvåg	22 226	32 547	27 975	46,4 %	-14,0 %	25,9 %
Kvernevik	21 447	30 122	24 920	40,4 %	-17,3 %	16,2 %
Madla	22 263	32 361	31 028	45,4 %	-4,1 %	39,4 %
Stavanger S.	27 663	38 009	32 602	37,4 %	-14,2 %	17,9 %
Storhaug	25 971	34 907	34 727	34,4 %	-0,5 %	33,7 %
Tasta	24 313	33 055	30 033	36,0 %	-9,1 %	23,5 %
Tjensvoll	24 249	34 613	32 673	42,7 %	-5,6 %	34,7 %
<b>Snitt</b>	<b>24 931</b>	<b>34 347</b>	<b>31 657</b>	<b>37,8 %</b>	<b>-7,8 %</b>	<b>27,0 %</b>

Tabell 13 Kvadratmeterpris på enebolig per bydel i perioden 2007-2018. Egen fremstilling, tall fra [www.eiendomsverdi.no](http://www.eiendomsverdi.no)



#### 4.2.2 Rekkehus per bydel

Variasjonen mellom bydelene er stor. De bydeler som har kvadratmeterpris over gjennomsnitt har alle hatt en bedre utvikling enn gjennomsnittet i nedgangsperioden, med unntak av Eiganes som har hatt en marginalt lavere utvikling.

Bydelene Hundvåg og Kvernevik er de bydelene som har hatt den dårligste utviklingen i nedgangsperioden med henholdsvis en nedgang på 18,1% og 16,1%. Bydelene har sunket betydelig mer enn gjennomsnittet. De klarte seg gjennomsnittlig i oppgangsperioden med en økning på hhv. 43,6% og 44,3%. Samlet sett de to bydelene med dårligst utvikling i hele perioden med en økning på hhv. 17,6% og 21,1%. Bydelene har også de laveste kvadratmeterprisene på rekkehus. Kvadratmeterprisen er under kr. 30.000,- for rekkehus i 2018.

Vaulen/Hinna og Storhaug er de bydelene som har hatt den beste utviklingen i nedgangsperioden med en nedgang på 6,1%. Det er også de to bydelene som hadde den største endringen i oppgangsperioden med en økning på hhv. 69,6% og 62,0%.

Samlet sett for hele perioden så har Vaulen/Hinna og Storhaug hatt en utvikling som er betydelig bedre enn øvrige bydeler med en økning på hhv. 59,3% og 52,2%. Storhaug har også den høyeste kvadratmeterprisen på rekkehus med kr. 39.411,- i 2018.

Rekkehus						
Bydel	Kvm-pris 2007	Kvm-pris 2013	Kvm-pris 2018	2007-2013	2013-2018	2007-2018
Eiganes	27 200	38 617	34 227	42,0 %	-11,4 %	25,8 %
Forus/Gausel	24 080	37 637	34 878	56,3 %	-7,3 %	44,8 %
Vaulen/Hinna	21 394	36 293	34 072	69,6 %	-6,1 %	59,3 %
Hundvåg	24 281	34 862	28 545	43,6 %	-18,1 %	17,6 %
Kvernevik	22 006	31 759	26 659	44,3 %	-16,1 %	21,1 %
Madla	25 144	34 525	31 369	37,3 %	-9,1 %	24,8 %
Stavanger S.	23 049	33 838	31 704	46,8 %	-6,3 %	37,6 %
Storhaug	25 901	41 960	39 411	62,0 %	-6,1 %	52,2 %
Tasta	24 048	34 927	30 579	45,2 %	-12,4 %	27,2 %
Tjensvoll	24 089	33 259	30 337	38,1 %	-8,8 %	25,9 %
<b>Snitt</b>	<b>24 151</b>	<b>34 906</b>	<b>31 379</b>	<b>44,5 %</b>	<b>-10,1 %</b>	<b>29,9 %</b>

Tabell 14 Kvadratmeterpris på rekkehus per bydel i perioden 2007-2018. Egen fremstilling, tall fra [www.eiendomsverdi.no](http://www.eiendomsverdi.no)

### 4.2.3 Leilighet per bydel

De bydeler som har kvadratmeterpris over gjennomsnitt har alle hatt en bedre utvikling enn gjennomsnittet i nedgangsperioden, med unntak av Stavanger sentrum som var marginalt lavere med nedgang på 10,1%.

Vaulen/Hinna er den bydelen som hadde den beste utviklingen i nedgangsperioden med en nedgang på 5,1%. Samtidig har bydelen hatt den dårligste utviklingen i oppgangsperioden med en oppgang på 34,6%. For hele perioden har bydelen hatt en gjennomsnittlig utvikling.

Tasta hadde en god utvikling i nedgangsperioden med en nedgang på 5,9%, i oppgangsperioden var økningen 40,8% og Tasta er den bydelen som har hatt den beste utviklingen i hele perioden med en økning på 32,5%.

Madla har hatt den største endringen i nedgangsperioden med en nedgang på 15,5%. I oppgangsperioden var Madla også den bydelen med den største endringen med en økning på 48,9%. Madla er den bydelen med størst variasjon mellom oppgangs og nedgangstidene. Samlet sett har Madla hatt en gjennomsnittlig utvikling.

Forus/Gausel har også hatt en stor endring i nedgangsperioden med en nedgang på 15,4%. Oppgangen i oppgangsperioden var ikke like stor som Madla da økningen var på 43,2% og dermed er variasjonene noe mindre i denne bydelen enn på Madla. Samlet for hele perioden så er Forus/Gausel den bydelen som har hatt den dårligste utviklingen.

Leilighet						
Bydel	Kvm-pris 2007	Kvm-pris 2013	Kvm-pris 2018	2007-2013	2013-2018	2007-2018
Eiganes	33 735	48 557	44 386	43,9 %	-8,6 %	31,6 %
Forus/Gausel	30 120	43 119	36 482	43,2 %	-15,4 %	21,1 %
Vaulen/Hinna	36 484	49 107	46 619	34,6 %	-5,1 %	27,8 %
Hundvåg	30 682	44 503	39 405	45,0 %	-11,5 %	28,4 %
Kvernevik	24 883	35 145	30 480	41,2 %	-13,3 %	22,5 %
Madla	32 456	48 330	40 855	48,9 %	-15,5 %	25,9 %
Stavanger S.	37 828	52 176	46 929	37,9 %	-10,1 %	24,1 %
Storhaug	37 336	52 577	49 136	40,8 %	-6,5 %	31,6 %
Tasta	30 394	42 797	40 274	40,8 %	-5,9 %	32,5 %
Tjensvoll	31 406	44 602	38 087	42,0 %	-14,6 %	21,3 %
<b>Snitt</b>	<b>34 314</b>	<b>47 978</b>	<b>43 394</b>	<b>39,8 %</b>	<b>-9,6 %</b>	<b>26,5 %</b>

Tabell 15 Kvadratmeterpris på leilighet per bydel per perioden 2007-2018. Egen fremstilling, tall fra [www.eiendomsverdi.no](http://www.eiendomsverdi.no)

#### 4.2.4 Tomannsbolig per bydel

For tomannsboliger er det bare bydelen Vaulen/Hinna og Tjensvoll som har kvadratmeterpriser over gjennomsnittet som også har klart en bedre utvikling i nedgangsperioden enn gjennomsnittet. Vaulen/Hinna har hatt den beste endringen i nedgangsperioden med en økning på hele 7,7%, samtidig var det den bydelen som klarte seg dårligst i oppgangsperioden med en økning på 20,6%. Samlet for hele perioden så er den nest beste bydel med en økning på 30%, bare slått av Eiganes.

Eiganes falt mer enn gjennomsnittet i nedgangsperioden med en nedgang på 14,5%, samtidig som det var den bydelen som hadde den største endringen i oppgangsperioden med en økning på 52,4%. Bydelen har store variasjoner mellom oppgangs- og nedgangsperiodene. Samlet for hele perioden er Eiganes den bydelen med den største økningen på 30,3%.

Kvernevik hatt den største endringen i nedgangsperioden med en nedgang på 21%. Dette er over det dobbelte av gjennomsnittet og det største enkeltutslaget, uavhengig av bydel og boligtype. I oppgangsperioden hadde Kvernevik en god utvikling med en økning på 46,2%. Kvernevik har stor variasjon mellom oppgangs og nedgangsperiodene.

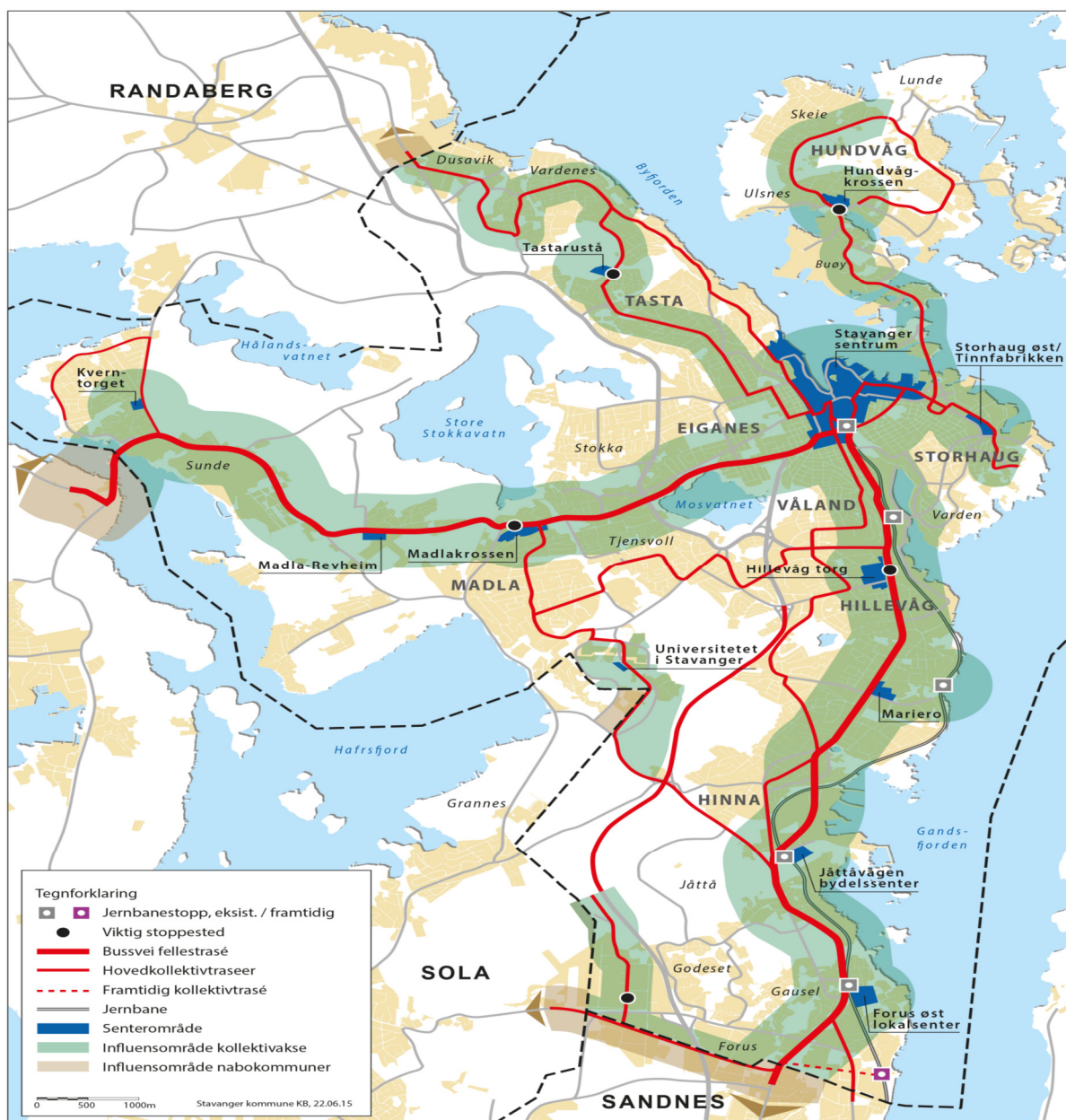
Tomannsbolig						
Bydel	Kvm-pris 2007	Kvm-pris 2013	Kvm-pris 2018	2007-2013	2013-2018	2007-2018
Eiganes	24 273	36 986	31 625	52,4 %	-14,5 %	30,3 %
Forus/Gausel	25 589	32 006	29 826	25,1 %	-6,8 %	16,6 %
Vaulen/Hinna	27 345	32 990	35 543	20,6 %	7,7 %	30,0 %
Hundvåg	23 068	31 149	28 037	35,0 %	-10,0 %	21,5 %
Kvernevik	23 999	35 096	27 735	46,2 %	-21,0 %	15,6 %
Madla	26 160	36 290	32 369	38,7 %	-10,8 %	23,7 %
Stavanger S.	26 334	37 088	32 602	40,8 %	-12,1 %	23,8 %
Storhaug	25 887	34 907	31 391	34,8 %	-10,1 %	21,3 %
Tasta	25 992	33 798	31 222	30,0 %	-7,6 %	20,1 %
Tjensvoll	25 074	34 941	32 337	39,4 %	-7,5 %	29,0 %
<b>Snitt</b>	<b>25 649</b>	<b>35 233</b>	<b>31 682</b>	<b>37,4 %</b>	<b>-10,1 %</b>	<b>23,5 %</b>

Tabell 16 Kvadratmeterpris på tomannsbolig per bydel i perioden 2007-2018. Egen fremstilling, tall fra [www.eiendomsverdi.no](http://www.eiendomsverdi.no)

## 5 Drøftelse

### 5.1 Myndighetenes byplanlegging

Kommuneplanen(2015) for perioden 2014-2029 legger føringer for hva hvordan kommunen skal legge til rette for og hva de vil tillate av nybygging. Det legges opp til at det på sikt vil bo dobbelt så mange mennesker i Stavanger som i dag. Det skal bygges ut kollektivakser som er tett knyttet til byutviklingsstrategien. Langs disse aksene skal det være en høy andel fortetting og utbygging, da spesielt langs jernbanestoppene, kollektivtraseene og langs traséene for bussvei 2020. 70% av boligbyggingen skal skje ved byomforming og fortetting. Det vises da til influensområdet langs kollektivaksen, slik som vist på figuren nedenfor.



Figur 5 Byutviklingsstrategi for Stavanger kommune. Hentet fra kommuneplanen for Stavanger kommune

Arealdelen i kommuneplanen sier videre at utnyttelsesgraden av tomteareal i dette influensområdet skal være fra 70% til 300% BRA. Det vil si at for hver 1000 kvadratmeter tomt, skal det bygges mellom 700 kvadratmeter og 3000 kvadratmeter bolig. For å klare å oppfylle dette arealkravet kreves det at det bygges tett og mye tettere enn de klassiske «eneboligområdene» som eksisterer i dag. Det vil medføre en høy andel av leiligheter, med innslag av småhus, gjerne som rekkehus.

Det som omtales som eneboligområder er områder hvor en har en enebolig på 150-300 kvadratmeter og 500-1000 kvadratmeter tomt. Slike områder vil en ikke ha mulighet til å bygge ut i fremtiden med de kravene til tetthet som kommuneplanen legger opp til. Unntak fra dette er den generelle «eplehagefortettingen», hvor en river en enebolig og bygger to nye, eventuelt bygger bolig i hagen til eksisterende bolig. Med det utgangspunkt at antall eneboliger ikke vil øke, vil eksisterende eneboligområder, uavhengig av bydel sannsynligvis oppleve en økt etterspørsel etter hvert som antall innbyggere/husholdninger øker. Dette vil medføre en knapphet som vil presse prisen oppover og vil dermed kunne være gode investeringsobjekter.

## 5.2 Funnene i analysen

### 5.2.1 Boligtyper

Med utgangspunkt i analysen av datamaterialet som inneholder boligtyper, uten å ta hensyn til bydeler, så er rekkehus den boligtypen som har de største svingningene. Rekkehusene hadde den største positive endringen i oppgangsperioden og samtidig den største negative endringen i nedgangsperioden. Med det utgangspunkt at en ikke med sikkerhet kan si hvor boligmarkedet vil bevege seg i tiden fremover vil denne boligtypen, vurdert fra historisk utvikling, kunne gi store variasjoner, enten positivt eller negativt. Store variasjoner vil tilsi høy risiko for en investor. I en oppgangsperiode vil rekkehus være et foretrukket alternativ å investere i, på lik linje med at det i en nedgangsperiode vil være det dårligste alternativet. Tomannsbolig har mindre variasjoner mellom oppgangsperioder og nedgangsperioder og vil på bakgrunn av dette være et alternativ som har lavere risiko enn rekkehus.

Samtidig så har tomannsboliger hatt den dårligste utviklingen i hele perioden. Både eneboliger og leiligheter hadde en bedre utvikling i nedgangsperioden og økte mer i oppgangsperioden. Tomannsbolig vil dermed være den boligformen som er minst interessant å investere i. Datamaterialet til tomannsbolig har en svakhet i at det ikke skiller mellom vertikalt delte

tomannsboliger og horisontalt delte tomannsboliger. Vertikalt delte tomannsboliger har mange av de samme egenskapene som rekkehus og horisontalt delte tomannsboliger har mange av de samme kvalitetene som leiligheter. Kjøpegruppen til de to ulike boligtypene er gjerne også forskjellig, da de som kjøper vertikalt delte boliger ofte er familier som trenger mye plass, mens horisontalt delte boliger er enslige/par/mindre familier som likegodt kunne bodd i en leilighet. Når en legger så ulike boformer sammen i en boligtype vil det svekke kvaliteten til tallene og de vil være vanskelig å sammenligne opp mot rene tall for hhv. rekkehus og leiligheter. Dersom vi bryter tomannsbolig ned på bydelsnivå så finner vi også ekstremutslagene i analysen. Variasjonene på bydelsnivå mellom oppgangs- og nedgangsperioden underbygger at her kan det være sammensetningen mellom vertikalt delte boliger og horisontalt delte boliger som bidrar til å gjøre større utslag på bydelsnivå enn Stavanger sett under ett. Med bakgrunn i denne svakheten vil ikke oppgaven videre vurdere tomannsbolig nærmere, men det vil i konklusjonen stå noe om hvordan en likevel kan bruke tomannsboliger som et investeringsobjekt.

### 5.2.2 Boligtyper og bydeler

Drøftelsen videre vil ta utgangspunkt i endringene som er analysert for de ulike boligtypene i de ulike bydelene og en vil bruke funn som:

1. Boligtype i bydel som har gjort det best over tid.
2. Boligtype i bydel med størst variasjon mellom oppgangsperiode og nedgangsperiode.

#### 5.2.2.1 Enebolig og Leilighet Madla

Madla bydel er spennende å diskutere da en opplever svært forskjellig utvikling mellom enebolig og leilighet. Eneboliger på Madla har hatt en god utvikling både i oppgangsperioden, samt i nedgangsperioden hvor det har vært en mindre nedgang på 4,1%. Dette er den bydelen som har hatt den beste utviklingen for enebolig i hele perioden. Det er bare registrert 21 nye eneboliger i området. Alle boligene ble registrert bygget i oppgangsperioden. I tillegg kommer «eplehagefortetting» som tidligere beskrevet. Med tanke på at bydelen har et stort antall eneboliger fra før (stavanger-statistikken, 2019) utgjør nybyggingen et svært lite tall.

Medianinntekten i postnumrene tilknyttet bydelen er høy, målt opp mot øvrige bydeler. Vi kan også lese ut av oversikten at gjennomsnitt formue også er betydelig. Husholdningene i bydelen har god økonomi og vil være mindre sårbar for innstramningene som ble gjort i boliglånsforskriften. Det vil si at selv om myndighetene krever at en skal ha mer egenkapital

for å kjøpe/bytte bolig og i tillegg har en større buffer i forhold til renteøkning, så er husholdningene i denne bydelen bedre rustet for dette enn i enkelte andre bydeler, hvor inntekt og formue er lavere. Dette er sannsynligvis en medvirkende årsak til at bydelen har holdt seg så godt prismessig, også i nedgangsperioden.

Rentenivået er også en funksjon av etterspørselssiden og det er liten tvil om at det lave rentenivået som har vært siden høsten 2009 har medført at de som har hatt inntekt har fått mer penger til rådighet.

Arbeidsmarkedet er nok det som har påvirket etterspørselen negativt de siste årene. Hele Stavanger har vært drevet av oljenæringen og svært mange blir påvirket av dette, selv om en ikke jobber direkte i et oljeselskap. Ringvirkningene av «oljekrisen» var enorm og påvirket de fleste, kanskje med unntak av noen offentlig ansatte.

Likevel så ser en at befolkningsendringen i bydelen har vært positiv med en økning på 2.241 personer i hele perioden, noe som tilsvarer en økning på hele 12,8%. Det kan dermed antas at relativt få har flyttet fra bydelen for å bosette seg et rimeligere sted og i de tilfellene dette har skjedd, så har bydelens attraktivitet gjort at tilstrømmingen av husholdninger som ønsker å bo i området, har medført en mindre prisjustering enn gjennomsnittet. Videre kan en vurdere det slik at når bydelen har hatt den befolkningsøkningen, så er de få eneboligene som er bygget naturligvis altfor lite for å dekke det nye behovet for boliger, så mye av denne befolkningsøkningen er tatt opp av andre boligtyper, da gjerne leiligheter som det er bygget mange av i samme periode. Det betyr ikke nødvendigvis at tilflytterne har kjøpt leilighet, det kan likegodt være at et pågående generasjonsskifte gjør at de voksne kjøper seg leilighet og overlater eneboligene til neste generasjon, enten som er i familie, eller som kjøper boligen på det åpne markedet. Dette underbygger at etterspørselen i eneboligmarkedet fungerer godt i bydelen.

Tilbudet av nye eneboliger i bydelen har vært lav og dersom vi ser nærmere på de områder som skal bygges ut, så er Hafrsby (Hafrsby, 2019) den store utbyggingen i denne bydelen. Når Hafrsby er ferdig utbygd, estimert i 2050, vil bydelen ha fått 4000 nye boliger, eget lokalsenter, 30.000 kvadratmeter næringslokaler, idrettsanlegg, skoler og flere barnehager. Hafrsby vil i tråd med kommuneplanen ha en høy tetthet, noe som gjør at eneboliger i den forstand de fremstår i bydelen i dag, ikke vil bli bygget. Det vil bli mange leiligheter, kombinert med



rekkehus. Tilbudssiden vil altså ikke klare å justere seg nevneverdig i forhold til endring i etterspørselen. Det vil medføre at det er etterspørselssiden som vil være den styrende i forhold til prisutvikling på eneboliger.

Til likhet med eneboliger har leiligheter på Madla hatt en svært god utvikling i oppgangsperioden med en økning på 48,9%. I nedgangsperioden, så har det vært den bydelen som har hatt den største nedgangen i Stavanger med 15,5%. Det har blitt bygget 173 leiligheter i bydelen, hoveddelen av dette i oppgangsperioden. Prosjektet Møldalshagen er den største utbyggingen i bydelen de siste årene og med utgangspunkt i at det er ca. 1/3 så mange leiligheter i bydelen som enebolig (Stavanger-statistikken, 2019), så har den prosentvise økningen vært mye høyere. Med tanke på at hovedvekten av disse nye leilighetene var bygget i oppgangsperioden, kan prisene de ble solgt for ha vært med på å heve gjennomsnittlig kvadratmeterpris i bydelen slik at økningen fremstår som høyere enn hva den reelt har vært.

I nedgangsperioden har bydelen, på tross av at det er kommet en stor del ny boligmasse inn i statistikken hatt en kraftig reduksjon i prisene. Hvorfor er prisene blitt så kraftig redusert? Det har som drøftet tidligere vært et tilskudd på tilbudssiden, men det er vanskelig å forklare at de nye leilighetene har hatt en slik prisutvikling at boligmassen i sin helhet har sunket så mye. Det må altså være andre faktorer som utgjør denne forskjellen. De elementene en kan peke på ut fra denne oppgaven er at selv om inntekten og formue er god i området, så kan det tenkes at det har vært nok til å holde seg inne med banken i forhold til sin egen enebolig og eventuelt hytte, men at det ikke har vært rom for å hjelpe barn ut i boligmarkedet. I og med at det er en dyr bydel, så vil færre av de unge ha mulighet til å ordne finansiering selv, med de kravene som stilles i boliglånsforskriften. I tillegg kan det pekes på at en nedgang i antall studenter på Universitetet (Hvamstad, 2016) har bidratt til at leiemarkedet har svekket seg og at enkelte investorer har solgt unna porteføljen. Dette kan tvilsomt være hele forklaringen og dermed må jeg kikke dypere ned i tallmaterialet til Eiendomsverdi for å se om det kan være utslag basert på lavt antall omsetninger.

I 2013 ble det omsatt 119 leiligheter og i 2018 ble det omsatt 140 leiligheter. Det som dukker opp i denne undersøkelsen som ble gjort var at gjennomsnittspris for omsetningene i 2013 var kr. 3.205.000,- mens det i 2018 var kr. 3.247.000,-. Denne endringen er dermed positiv i nedgangsperioden og står i strid med nedgangen i gjennomsnittlig kvadratmeterpris. Dette vil si at det er betydelig forskjell i gjennomsnittsstørrelsen som er solgt i 2013 og 2018. Ved å

regne dette ut basert på antall omsetninger og kvadratmeterpris finner jeg at gjennomsnittsstørrelsen i 2013 er 66,2 kvadratmeter, mens den i 2018 er 78,2 kvadratmeter. Dette er overraskende, men siden mindre leiligheter i gjennomsnitt vil ha en høyere kvadratmeterpris enn større leiligheter gir dette indikasjoner på at nedgangen i pris for leiligheter i Madla bydel er langt mindre enn det som statistikken viser.

Med utbyggingen av Hafrsby i årene fremover vil det skapes mange nye boliger og arbeidsplasser. Det vil i tillegg bli mange nye arbeidsplasser i bydelen i forbindelse med at Universitetssykehuset flyttes fra Våland til Ullandhaug, like nedenfor Universitet i Stavanger. Det vil være viktig at det blir en balanse mellom tilbud og etterspørsel for å holde et sunt og godt boligmarkedet. Boligbyggere kan delvis regulere dette ved å bygge i en utbygningstakt som står i samsvar med etterspørselen, men det er ingen tvil om at dersom det skal bygges 4000 boliger på 30 år, så skal den økte etterspørselen være betydelig.

Fortettingen som kommuneplanen legger opp til vil gi et betydelig antall leiligheter i denne bydelen og det kan stilles spørsmål med om leiligheter da vil være det beste investeringsobjektet, sett opp mot eneboliger i samme bydel. Det er også en større utbygging pågående i nærområdet, Nore Sunde som ligger noen kilometer unna. Dette prosjektet skal fylles med 700 enheter fordelt på leiligheter og rekkehus. Denne utbyggingen vil også påvirke etterspørselen i området.

#### *5.2.2.2 Enebolig Hundvåg*

Hundvåg er en bydel som er blant de minst attraktive, vurdert ut fra kvadratmeterpris. Kvadratmeterprisen for eneboliger på Hundvåg er betydelig lavere enn gjennomsnittet i byen. Bydelen hadde likevel den beste utviklingen i oppgangsperioden med 46,4%. Det ble bygget 49 nye eneboliger i bydelen med tillegg av «eplehagefortetting», samtidig som befolkningen økte med 669 personer. Det utgjør 5% befolkningsøkning på de 7 årene som er omhandlet som oppgangsperioden i denne oppgaven. Dette er med å forklare noe av oppgangen, men det er et annet viktig element som vi også må ha med i drøftelsen.

I oppgangsperioden steg boligprisene kraftig, det var et press på boligmarkedet og en tilstand som ble benevnt tidligere i oppgaven som «selgers marked». Igjen er det etterspørselssiden som påvirker prisene på enebolig mest. Godt arbeidsmarked med tilhørende gode inntekter og betydelig reduksjon i rentenivået i 2009 la grunnlaget for at flere hadde råd til å kjøpe en dyrere

bolig. Dette medførte at prisene steg kraftig og mange kjøpere opplevde at de ikke har råd til å kjøpe bolig der de i utgangspunktet hadde sett for seg. De utvider da horisonten og vurderer nye områder for å finne seg en enebolig. Hundvåg var en bydel som var rimelig, sett opp mot de fleste andre bydeler og trakk dermed til seg en ny kjøpegruppe som gjorde at det ble press på prisene også i denne bydelen. Dette ble også understreket av områdeleder i DNB Eiendom AS i forbindelse med en henvendelse jeg rettet til han. Hele tilbakemeldingen kan sees i vedlegg 3.

I nedgangsperioden sank prisene på enebolig i dette området mer enn gjennomsnittet og hadde en av de dårligste utviklingene av bydelene, nedgangen var på 14%. Tilbudssiden har ikke hatt noen påvirkning, i dette tilfellet ble det ikke bygget et eneste nytt eneboligprosjekt i perioden. Det er dermed endringer i etterspørselen som vil være forklaringen på nedgangen.

Medianinntekten på Hundvåg er betydelig lavere enn Madla, det samme gjelder gjennomsnittet av formuen. Befolkningen i bydelen har lavere inntekt og mindre formue og dermed er de mer sårbare for endringene i boliglånsforskriften. De har ikke de samme mulighetene til å håndtere bufferen på renten, samt det økte kravet til egenkapital. Det medfører at de som bor der i dag, ikke har de ressursene som skal til for at bankene skal kunne gi dem lån til å skifte bolig. Lavere inntekt og formue gjør også at det vil være færre som vil kunne bli behandlet i banken i forhold til avviksregelen i boliglånsforskriften.

De som bor i leilighet og rekkehus som gjerne er naturlige kjøpere av enebolig i området, vil altså sitte «fastlåst» i sin egen bolig i påvente av nedbetaling av lån, økt inntekt eller økt boligpris. Dersom myndighetene endrer rammevilkårene, så kan dette selvsagt også påvirke situasjonen.

Når markedet nå er «kjøpers marked» og tilbudet av boliger er stort, vil kjøper kunne forhandle frem lavere priser i markedet, noe som gjør at prisnedgangen er markant. I forhold til arbeidsmarkedet vil også denne bydelen være påvirket av «oljekrisen» med tilhørende fraflytting. Det som er forskjellen mellom Madla og Hundvåg, er at nå når det er «kjøpers marked» så vil ikke Hundvåg oppleve den samme tilstrømmingen av nye husholdninger, da de som har mulighet å kjøpe seg enebolig, vil ha et godt utvalg der de ønsker å bo og blir dermed ikke presset inn i de «mindre attraktive» bydelene. Når regionen på nytt vil oppnå et press på boligprisene, vil Hundvåg igjen bli en bydel som kan oppnå de samme endringene igjen. Det

vil si at i en eventuell oppgangsperiode vil sannsynligvis Hundvåg ha en markant økning i prisene på enebolig.

Andre forhold som er verdt å drøfte for Hundvåg som bydel er at det er satt av et større område til boligbygging. Områdeplanen er kalt Atlanteren (Stavanger Utvikling KF, 2019) og utbyggingen skal inneholde rundt 900 boliger, næringsområde, sykehjem, barnehage med mer. Utbyggingen vil i tråd med kommuneplanen også ha en høy grad av tetthet, med leiligheter og rekkehus som boligmasse. Når denne utbyggingen er underveis, vil en ha en befolkningsvekst og etter hvert som de har ønske om eneboliger, vil en kunne oppleve et press på den eksisterende boligmassen i dag.

I tillegg er Hundvågtunellen (Statens Vegvesen, 2017) under bygging og ventes ferdigstilt i slutten av 2019. Denne tunellen vil gi en stor endring i bydelens infrastruktur. I dag må all trafikk til og fra bydelen gå over Bybroa, gjennom Stavanger sentrum og fremstår som en «flaskehals» for de som skal til og fra arbeidsplasser som ikke er lokalisert i bydelen/sentrum. Trafikken har vært på grensa av hva infrastrukturen tillater, noe som medførte at kommunen innførte byggestopp for nye prosjekter på Hundvåg i 2009 (Jupskås, 2009), gjeldende til det som i dag er Hundvågtunellen eller annen fastlandsforbindelse var på plass. Når Hundvågtunellen åpner vil den strekke seg fra Hundvåg, under Stavanger sentrum og til motorveien på sørsiden av Stavanger. Dette vil gi en helt annen fremkommelighet til og fra bydelen og kan være et bidrag til å øke attraktiviteten til bydelen.

#### *5.2.2.3 Rekkehus Vaulen/Hinna*

Vaulen/Hinna har hatt en meget god utvikling, både i oppgangs og nedgangsperioden. Det er spesielt rekkehus som skiller seg ut med en oppgang på hele 59,3% i hele perioden. Det har vært bygget få nye rekkehus, 33 boliger i hele perioden. Det vil si at den utviklingen som har skjedd, i all hovedsak har skjedd på eksisterende boligmasse. I og med at tilbudet ikke har endret seg av betydning, er det etterspørselssiden som har drevet endringene. Vaulen/Hinna har mange likhetstrekk med Madla, høy inntekt, god formue og dermed mulighet for buffer i forhold til boliglånsforskriften. I tillegg har bydelen mange arbeidsplasser internt i bydelen og like utenfor. Gode kollektivtilbud med buss og tog gir også bydelen kort avstand til arbeidsplasser som ligger litt lenger unna. Det er en attraktiv bydel hvor husholdninger har flyttet til og bidratt til at det har vært et pressområde i oppgangstidene.

I nedgangstidene har det vært nye husholdninger i markedet for å kjøpe de boligene som ble lagt for salg, noe som har gitt bydelen en begrenset nedgang på 6,1% i nedgangsperioden. Både enebolig og rekkehus har gjort det godt i bydelen og det er ingen klare holdepunkter for hvorfor rekkehus har hatt en bedre utvikling enn eneboliger, likevel så kan kanskje begrunne det med inngangsprisen. Inngangsprisen på en enebolig er høy, mens den er lavere for et rekkehus. Rekkehus vil på mange måter dekke det samme behovet som en enebolig, bare at alt er komprimert. Det kan være et kompromiss som husholdninger inngår, nettopp for å bo i bydelen.

Bydelen har også hatt en betydelig befolkningsvekst på 1 757 personer i hele perioden, noe som utgjør hele 19,1%. Det er bygget flest leiligheter i bydelen de siste 11 årene og det er disse som i all hovedsak har bidratt til befolkningsveksten. De som har kjøpt leilighet og etter hvert trenger en familiebolig/større bolig vil også være med å legge press på prisene.

Vaulen/Hinna ligger i bybåndet mellom Stavanger og Sandnes og dermed langs jernbanen. Det gjør at det er mange arbeidsplasser internt i bydelen. De er i all hovedsak lokalisert langs jernbanesporet og i tilknytning til jernbanestoppene. Det største knutepunktet her er Jåttåvågen hvor det i tillegg til Sr-Bank Arena (Viking Stadion) med kjøpesenter i bunn, har etablert seg en klynge med oljeselskaper, rådgivningselskaper, advokater, helsetjenester, spisesteder med mer (Hinna Park, 2019). Dette var det første trinnet i utbyggingen og består totalt av 850 boliger og 8 000 arbeidsplasser. I årene fremover skal trinn 2 utvikles. Dette er en stor utbygging på hele 300 dekar (Jupskås, 2019). Til sammenligning så er dette seks ganger større enn hele sentrumshalvøya i Stavanger. Jåttåvågen skal fylles med ytterligere 6 000 arbeidsplasser og 1 500 boliger. I denne utbyggingen som både har umiddelbar nærhet til mange arbeidsplasser, bussvei og jernbanen må en forvente at krav til tetthet er høyt. Det vil i så tilfelle medføre mange leiligheter, samt rekkehus. Det er i tillegg regulert inn et område på Jåttå (BYGGfakta, 2018), som ligger i skråningen ned mot Jåttåvågen. Denne utbyggingen skal huse ca. 760 boliger.

Slike utbygginger vil kreve en betydelig befolkningsøkning for å balansere tilbudet av boliger. Det som gjør dette spennende og som sannsynligvis vil gi en balanse i forholdet mellom tilbud og etterspørsel, er etableringen av mange arbeidsplasser. I tillegg vil Jåttåvågen med både bussvei og jernbane ha færre parkeringsplasser knyttet til arbeidsplassene i tråd med kommuneplanen. Dette vil medføre at selv om kollektivtilbudet er godt, så vil flere vurdere å bo i området, nettopp for å ha kort vei til jobb, enten det er med kollektivtransport, sykkel eller gange. Gode kollektivløsninger som gir kort vei til mange arbeidsplasser, også på utsiden av

bydelen legger til rette for at det kan være enkelt å bo i bydelen, selv om den ene i husholdningen jobber et annet sted. Det nye Universitetssykehuset i Stavanger bygges bare få kilometer fra bydelen. Arbeidsmarkedet er her det som kan være med å påvirke denne bydelen mest i årene fremover og bidra til god etterspørsel etter bolig.

I forhold til boligtype, så vil det bli bygget mange leiligheter og en kan anta at det er den boligformen det gjerne vil være minst press på, da det i større og mindre grad vil være en fortetting i lang tid fremover. Rekkehus er boformen som ligger mellom leilighet og enebolig rent prismessig i dagens marked og har vist seg å hatt den største utviklingen i dette området. Dersom utviklingen av bydelen vil skape balanse mellom arbeidsplasser og befolkning vil det være gode holdepunkter for at rekkehus vil kunne være en god investering i årene fremover. Med tanke på tidligere drøftelse om eksisterende eneboliger så vil det ikke bli bygd flere slike felter i denne bydelen heller, så det er naturlig å tro at det også her kan bli en etterspørsel etter disse boligene som vil drive prisene oppover.

### *Rekkehus Storhaug*

Storhaug hadde en svært god utvikling på rekkehus i hele perioden, da spesielt i oppgangsperioden med en økning på 62%. Som vi ser ut fra Stavanger-statistikken så er det relativt få rekkehus i bydelen fra tidligere, mens det ble bygget 37 nye rekkehus i hele perioden. Det kan være en medvirkende årsak at når de salgene registreres, så vil ny boligmasse med høy kvadratmeterpris, være en så stor andel av omsetningene at det gir en kunstig høy utvikling. Dette underbygges også med at snitt kvadratmeterpris er høyest i byen, ingen andre bydeler har et like høyt gjennomsnitt. Det er dermed langt fra sikkert at den eksisterende boligmassen har hatt en så god utvikling som tallene sier.

Storhaug er en bydel under kraftig endring. Bydelen har vært preget av mye gammel bebyggelse, hovedsakelig horisontalt delte tomannsboliger og eneboliger som er bygget før 2.verdenskrig. Det er pågående en stor transformasjon og utbygging i det som i dag kalles Stavanger Øst. Et område på 600 dekar transformeres fra gammelt industriområde til en ny bydel med lokalsentrum og høy tetthet av boliger. Guidecompaniet som blant annet livnærer seg på å fortelle Stavangers historie omtaler Stavanger Øst som fra «byens bakgård» til «Hipster Paradise». (Guidecompaniet, 2019). Bydelen har hatt en massiv utbygging av leiligheter. 1165 leiligheter i en 11 års periode er høyt og det er ingen bydeler som er i nærheten av en så høy

ferdigstillelse av nye boliger. Storhaug har også hatt en befolkningsøkning på over 30% noe som er den største økningen for en bydel i Stavanger.

Ser vi på medianinntekt og formuen til de som bor i bydelen, er det i det lavere sjiktet og det vil i utgangspunktet tilsi at en del vil få utfordringer med å tilfredsstille kravene til buffer på rente og egenkapitalkrav og kan bli låst i sin egen bolig. Det kan tenkes at «Hipster Paradise» består av en stor andel av en ung generasjon, som har god utdanning og framtidsutsikter. Dermed kan de i større grad blir behandlet iht. reglene om avvik hos bankene.

Storhaug bydel vil i årene fremover fortsette transformeringen av gammel industribebyggelse i Stavanger Øst og det vil bygges med en høy tetthet. Utover dette er mesteparten av bydelen vernet i henhold til reglene om trehusbyen (Stavanger Kommune, 2018) og en fortetting i dette området vil ikke være naturlig. Foruten en del servicetilbud og offentlige tjenester, vil de fleste arbeidsplasser ligge på utsiden av denne bydelen. Det kan tenkes at den massive økningen av leiligheter vil sette press på de få rekkehusene som finnes i bydelen, men samtidig så må en ta hensyn til at i så sentrumsnære områder, så er leiligheter attraktivt å bo i.

#### *5.2.2.4 Leilighet Tasta*

Leiligheter på Tasta er de leilighetene som har hatt den beste utviklingen gjennom hele perioden med en økning på 32,5%. Sammenligner vi det med rekkehus som drøftet ovenfor, er utviklingen betydelig dårligere, men det vil uansett være interessant å se på hva som gjør at Tasta har hatt den beste utviklingen.

Det er spesielt i nedgangsperioden bydelen har klart seg godt, med en reduksjon på 5,9%, noe som er godt under gjennomsnittet for byen. Ser vi på endringen av tilbudet så ser vi at Tasta er den bydelen som har hatt mest bygging av leiligheter på utsiden av Sentrum/Storhaug. Det er i hele perioden bygget 542 nye leiligheter. Befolkningsveksten har vært på 13,8% og gjenspeiler antall nye boliger. Vi ser at befolkningsveksten i hovedsak har kommet i nedgangsperioden, noe som vil tilsi at ferdigstillelsen av leilighetene har vært i denne perioden. Det at det er et så stort antall leiligheter som er bygget og omsatt i markedet vil være deler av årsaken til at prisnivået i nedgangsperioden har holdt seg så godt. Det vil si at det er kommet mye ny boligmasse til, som er med på å dra opp gjennomsnittlig kvadratmeterpris. Områdeleder i DNB Eiendom AS, har også trukket ut dette som hovedforklaringen til prisnivået på leiligheter i bydelen. Han påpeker videre svakheten med tallene og at de opplever at de nye boligene som

har blitt omsatt i annenhåndsmarkedet ikke nødvendigvis har holdt seg bedre i pris enn utviklingen i andre bydeler.

Utbyggingen av Tastarusta skal fortsette og det gjenstår fremdeles en del prosjekter som skal realiseres. Etter dette er det ingen store områder som er avsatt til bolig og det er tegn på at tilbudet ikke vil kunne endres betydelig på lang sikt. Vi er da tilbake til at det på lang sikt er etterspørselen som vil påvirke prisnivået i området. De historiske tallene gir oss ingen klare indikasjoner på at bydelen som helhet vil utvikle seg betydelig bedre enn andre, hverken i oppgangstider eller nedgangstider (dersom en tar bort forstyrrelsene til nybyggingen) og det kan tenkes at det finnes bedre investeringsalternativer enn leiligheter i denne bydelen.



## 6 Konklusjon

Denne masteroppgaven har som hensikt å se nærmere på de lokale forskjellene på boligprisene mellom de ulike bydelene i Stavanger, fordelt på boligtyper. Oppgaven har utelukkende analysert endringen i boligprisene, ikke boligprisenes absolutte nivå. Det vil si at selv om kvadratmeterprisene for enebolig på Eiganes og Storhaug nesten er like, så betyr det ikke at verdien (salgspris) på boligene er like. Tabellen nedenfor er et eksempel på at forskjellen mellom de to bydelene er betydelig, selv om kvadratmeterprisen nesten er lik. Dette forklares i at kvalitetene knyttet til boligene er svært forskjellige. Som eksempel kan en si at på Storhaug er mange av boligene 100 år eller eldre, de ble bygget som små, arbeiderboliger på små tomter. På Eiganes er noen av boligene også 100 år gamle, men her bodde direktørene og bedriftseierne. Boligene her er mye større enn på Storhaug og har romslige tomter. Bydelen har også et mye større innslag av boliger bygget i senere tidsepoker.

Bydel	Snitt størrelse enebolig	Snitt salgspris enebolig 2018
Storhaug	130 kvm	4 528 137
Eiganes	208 kvm	7 515 959

Tabell 17 Gjennomsnittsverdi og gjennomsnittsstørrelse for eneboliger på Storhaug og Eiganes. Egen fremstilling, tall fra [www.eiendomsverdi.no](http://www.eiendomsverdi.no)

Det er store forskjeller i prisutviklingen mellom bydelene og det er tydelig at de bydelene som er mest attraktive, sett ut fra kvadratmeterpris, også er de bydelene som klarer seg best i «nedgangsperioden». Husholdningene vil, når det er mye å velge mellom i markedet, trekkes til de attraktive bydelene og bidra til at prisene synker mindre enn gjennomsnittet. Dette gjør at bydelene som er mindre attraktive vil nærmest kunne oppleve fraflytting. En slik endring i etterspørsel, vil medføre at prisnivået reduseres kraftig i disse bydelene. Dette samsvarer med figur 1 i kapittel 2.

I «oppgangsperioden» er det til dels motsatt effekt. De mindre attraktive bydelene har en høyere prisstigning enn de mest attraktive. Etterspørselen i de attraktive bydelen er stor, også i «oppgangsperioden», men prisnivået gjør at en nærmer seg et tak for hva markedet har mulighet til å betale for boligene. Etter hvert som dette taket nærmer seg, tvinges flere og flere til å se etter alternativer og da vil andre bydeler og eventuelt mindre boliger vurderes. Etterspørselen i de mindre attraktive bydelene blir da større og siden tilbudet på kort sikt er tilnærmet uendret vil det gi en kraftig prisstigning. Dette har medført at disse bydelene har hatt en svært god

økning. Dette er en teoretisk forklaring ut fra driverne av boligmarkedet som blir i stor grad underbygget av de innhentede dataene.

Kommuneplanen for Stavanger(2015) legger opp til en betydelig fortetting i kommunen og det vil være nødvendig å bygge mange leiligheter i nye utbyggingsprosjekter for å innfri denne planen. Det vil si at det vil bli bygget mange leiligheter i de fleste utbyggingsområder, noe som vil øke tilbudet til dels kraftig. Ser vi på utviklingen av leiligheter generelt, så er det vanskelig å se at etterspørselen etter leiligheter vil øke mer enn tilbudet. Det vil si at leiligheter sannsynligvis ikke vil være gjenstand for knapphet og press fra etterspørselssiden i årene fremover. Det vil selvsagt være enkelte prosjekter som vil fremstå som svært populære og som det vil være stor etterspørsel etter, men boligtypen sett under ett er mindre interessant for en investor som ønsker prisstigning på sin investering.

Rekkehus er den boligtypen som varierer mest mellom «oppgangsperioden og «nedgangsperioden», uavhengig av bydel. Dette skaper muligheter for en investor. Riktig «timing» vil være å kjøpe rekkehus på «bunn av markedet», da vil en ha et godt utgangspunkt for en god prisstigning siden rekkehus er den boligtypen som stiger mest i oppgangstider. Hvorvidt vi i skrivende stund er på «bunn av markedet» er det ingen som kan gi et eksakt svar på, i løpet av de siste 6 årene er dette det absolutt beste tidspunktet å gå inn i markedet på. Det har vært en nedgangsperiode de siste 6 årene, hovedsakelig relatert «oljekrisen». Nedgangen har vært lokal, det vil si at andre byer, som Stavanger gjerne sammenlignes med, ikke har hatt den samme nedgangen. Det meldes nå om bedring i oljesektoren med mange nye arbeidsplasser (Haugen, 2019), noe som vil skape et økt boligbehov. Det kan tenkes at innflyttere i starten vil leie bolig, da de er usikre på hvor lenge de blir værende, samt at «oljekrisen» langt fra er glemt. På sikt vil de som blir værende normalt sett kjøpe bolig. Både leietagere og kjøpere vil bidra til økt etterspørsel etter bolig. Nå i første omgang vil det store tilbudet som er tilstede i markedet ta unna etterspørselen, men på sikt vil det kunne medføre knapphet. Dette er en prosess som vil ta noe tid og det er vanskelig å si noe konkret om når en vil oppleve at etterspørselen er større enn tilbudet. Når det skjer, vil det bli prisstigning i markedet.

Ser vi ned på bydelsnivå vil rekkehus på Vaulen/Hinna fremstå som et godt investeringsobjekt. Rekkehusene i bydelen hadde den beste utviklingen både i «nedgangsperioden» og «oppgangsperioden». Dette skiller seg litt fra de generelle betraktningene som er gjort ovenfor, men kanskje forklares med at markedet har hatt et ønske om å bo i bydelen og etter hvert som

prisene nærmet seg taket, så vurderte flere i eneboligsegmentet at de heller ville kjøpe rekkehus i bydelen, snarere enn å kjøpe enebolig i en annen bydel. Utviklingen av bydelen er også svært spennende med de store utbyggingsplanene i forhold til arbeidsplasser, kollektivsatsning og boliger.

Vertikalt delte tomannsboliger og rekkehus har normalt sett svært like egenskaper, både i innhold, tomt og beliggenhet. Dersom en vurderer å investere i rekkehus, vil en kunne anta at vertikalt delte tomannsboliger vil ha tilnærmet samme markedsutvikling.

Enebolig på Hundvåg er også en spennende investering hvor en på lik linje med rekkehus vil kunne få en god prisutvikling ved å treffe «bunnen av markedet». Dersom en gjør det, vil et press i markedet gi en god prisstigning på eneboliger. Hundvåg er spesielt spennende siden bydelen står ovenfor en helt ny veiforbindelse (Hundvågtunellen) til og fra bydelen som åpner i slutten av 2019. Bompengenivået for tunellen vil omtrent ligge på samme nivå som det beboerne i bydelen betaler over bybroa (Jøssang, 2019). Det vil kunne medføre at bydelen øker i attraktivitet og at et større marked vil vurdere bydelen. Det kan spesielt tenkes at tilflytterne til regionen som ikke har noe forhold til de ulike bydelene fra før, vil kunne oppleve at den økte fremkommeligheten til og fra bydelen gjør at de får «value for money» og dermed vil bosette seg her.

Byutviklingen i Stavanger som helhet vil skape en knapphet på eneboliger i form at av befolkningen øker, mens tilbudet av eneboliger vil forbli tilnærmet uendret. Det er vanskelig å si noe om dette vil være dominerende for prisutviklingen for enebolig på kort sikt da befolkningsøkningen er liten per år, men på lang sikt vil de teoretiske aspektene tilsi at etterspørselen vil presse prisene på eneboliger kraftig oppover. En investor som skal investere langsiktig bør dermed vurdere enebolig som investeringsobjekt på generelt grunnlag, uavhengig av bydel.

Kort oppsummert bør en investor vurdere rekkehus på bakgrunn av de store svingningene mellom oppgangs- og nedgangsperiodene og enebolig som en langsiktig investering som følge av byutviklingsstrategien. På bydelsnivå er rekkehus på Vaulen/Hinna og enebolig på Hundvåg spesielt interessante investeringsobjekter.

## Referanse

Anderssen, H.B. (2009, 15. februar). Tomannsbolig. Hentet fra <https://snl.no/tomannsbolig>

Boliglånsforskriften. (2015). Forskrift om krav til nye utlån med pant i bolig (FOR-2015-06-15-634). Hentet fra <https://lovdata.no/dokument/SFO/forskrift/2015-06-15-634>

Boliglånsforskriften. (2016). Forskrift om krav til nye utlån med pant i bolig (FOR-2016-12-14-1581). Hentet fra <https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/2016-12-14-1581>

Boliglånsforskriften. (2018). Forskrift om krav til nye utlån med pant i bolig (FOR-2018-06-19-906). Hentet fra <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2018-06-19-906?q=boliglansforskrift>

BYGGfakta. (2018, 4.juli). BASE og INEO skaper ny bydel på Jåttå. Hentet fra <https://www.byggfakta.no/base-og-ineo-skaper-ny-bydel-pa-jatta-124893/nyhet.html>

E24. (2019, 11.mai). BRENT SPOT. Hentet fra <https://bors.e24.no/#!/instrument/C:PBROUSDBR%5CSP.IDCENE>

Fanghol, T.A. (2017, 19.januar). 50.000 oljejobber forsvunnet. *Sysla*. Hentet fra <https://sysla.no/50-000-oljejobber-borte/>

Finansforetaksloven(2015). Lov om finansforetak og finanskonsern (LOV 2015-04-10-17). Hentet fra <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2015-04-10-17>

Finanstilsynet (2010, 3.mars). *Retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis for lån til boligformål*. (Rundskriv 11/2010). Hentet fra [https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=2ahUKEwici77ruqTiAhWS1aYKHQYzDWIQFjAAegQIARAC&url=https%3A%2F%2Fwww.husbanken.no%2Fboligrett%2Fkjop-og-salg-av-bolig%2F%2F%2Fmedia%2FBoligjuss%2FRundskriv\\_11\\_2010.ashx&usg=AOvVaw2zF76vRJ40g0qfyz2puuXH](https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=2ahUKEwici77ruqTiAhWS1aYKHQYzDWIQFjAAegQIARAC&url=https%3A%2F%2Fwww.husbanken.no%2Fboligrett%2Fkjop-og-salg-av-bolig%2F%2F%2Fmedia%2FBoligjuss%2FRundskriv_11_2010.ashx&usg=AOvVaw2zF76vRJ40g0qfyz2puuXH)

Finanstilsynet (2011, 1.desember). *Retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis for lån til boligformål*. (Rundskriv 29/2011). Hentet fra <https://lovdata.no/static/RFT/rft-2011-0029.pdf>

Grytten, O. H. (2012, 10.august). Slik har boligpriser utviklet seg gjennom de siste 200 årene. Hentet fra <https://www.nrk.no/norge/boligpriser-gjennom-200-ar-1.8273402>

Guidecompaniet (u.å). Stavanger ØST. Hentet 28.04.19 fra <https://guidecompaniet.no/aktivitet/stavanger-ost/>

Hafsrby (u.å). Velkommen til Hafsrby. Hentet 28.04.19 fra <http://www.hafsrby.no/>

Haugen, A. (2019, 25.april). Sjøføkonom venter 5.000 nye jobber i Rogaland i år. Hentet fra <https://e24.no/makro-og-politikk/rogaland/sjefoekonom-venter-5-000-nye-jobber-i-rogaland-i-aar/24609619>

Hinna Park. (u.å). Hentet 28.04.19 fra <http://www.hinna-park.no/hjem>

Hvamstad, E. (2016, 14.mai). Studenter rømmer fra oljestudier. *Hegnar*. Hentet fra <https://www.hegnar.no/Nyheter/Naeringsliv/2016/05/Studenter-roemmer-fra-oljestudier>

Husbanken. (2017, 28.november). Historia. Hentet fra <https://www.husbanken.no/om-husbanken/historikk/>

Idsøe, J. (2014, 30.mai). Markedsliekevekt. Hentet fra <https://snl.no/markedsliekevekt>

Jacobsen, D.H. & Naug B.E. (2004) Hva driver boligprisene. *Penger og kreditt*, 04/2004.

Jensen, S. (2017, 22.mars). Foredrag Norges Eiendomsmeglerforbund. Hentet fra <https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/foredrag-norges-eiendomsmeglerforbund/id2545220/>

Jupskås, S.H. (2009, 10.september). Bred enighet om Byggestopp på Hundvåg. *Stavanger Aftenblad*. Hentet fra <https://www.aftenbladet.no/lokalt/i/8xQL1/Bred-enighet-om-byggestopp-pa-Hundvag>

Jupskås, S.H. (2019, 8.januar). Stavanger kommune søker partner til gigantutbygging i jåttåvågen. Stavanger Aftenblad. Hentet fra

<https://www.aftenbladet.no/lokalt/i/4daokg/Stavanger-kommune-soker-partner-til-gigantutbygging-i-Jattavagen>

Jøssang, T.I. (2019, 10.januar). Vegvesenet: Dette må du betale i Ryfast. Hentet fra

<https://www.aftenbladet.no/lokalt/i/OnKkvO/Vegvesenet-Dette-ma-du-betale-i-Ryfast>

Kristoffersen, T. (2012). *Årsregnskapet - en grunnleggende innføring* (3. utg.). Oslo. Fagbokforlaget.

Larsen & Sommervoll (2004, 29.april). Hva bestemmer boligprisene. Hentet fra

<https://www.ssb.no/priser-og-prisindekser/artikler-og-publikasjoner/hva-bestemmer-boligprisene>

Norges Bank. (2008, 12. oktober). Finanskrisen i 2008. Hentet fra [https://www.norges-bank.no/Om-Norges-Bank/Tidslinje/Pengepolitikk-finansiell-stabilitet-og-](https://www.norges-bank.no/Om-Norges-Bank/Tidslinje/Pengepolitikk-finansiell-stabilitet-og-kapitalforvaltning/Finansiell-stabilitet/2008-krisen/)

[kapitalforvaltning/Finansiell-stabilitet/2008-krisen/](https://www.norges-bank.no/Om-Norges-Bank/Tidslinje/Pengepolitikk-finansiell-stabilitet-og-kapitalforvaltning/Finansiell-stabilitet/2008-krisen/)

OBOS (u.å.). En av Nordens største boligbyggere. Hentet 14.04.2019 fra

<https://www.obos.no/dette-er-obos/var-historie>

Revoll, M.K. (2017, 13.september). Stort flertall eier boligen. Hentet fra

<https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/stort-flertall-eier-boligen>

Rygh, P. (2009, 14. februar). Rekkehus. Hentet fra <https://snl.no/rekkehus>

Rygh, P. (2018, 07. september). Enebolig. Hentet fra <https://snl.no/enebolig>

Statens Vegvesen. (2017, 5.januar). Prosjektomtale. Hentet fra

<https://www.vegvesen.no/vegprosjekter/ryfast/Fakta/Prosjektomtale>

Stavanger-statistikken. (2019, 06.mai). Boligmasse 1.januar 2018. Hentet 11.05.2019 fra <https://public.tableau.com/profile/stavanger.statistikken#!/vizhome/Boligbygging/Historiskboligbygging>

Stavanger Aftenblad. (2013, 01.juli). Stavanger er ikke lenger Norges dyreste by. *Stavanger Aftenblad*. Hentet fra <https://www.aftenbladet.no/okonomi/i/8jLzw/Stavanger-er-ikke-lenger-Norges-dyreste-by>

Stavanger kommune. (2015, 15.juni). Kommuneplan for Stavanger 2014-2029. Hentet fra <https://www.stavanger.kommune.no/siteassets/samfunnsutvikling/planer/kommuneplan/kommuneplan-2014-29-trykkeversjon.pdf>

Stavanger Kommune. (2018, 16.mai). Regler for bygging i trehusbyen. Hentet fra <https://www.stavanger.kommune.no/bolig-og-bygg/byantikvaren/bygging-i-trehusbyen/>

Stavanger Utvikling KF (u.å). Atlanteren. Hentet 28.04.2019 fra <https://stavanger-utvikling.no/prosjekt/atlanteren/>

Stokke, T.A. (2018, 12.februar). Arbeidsmarked. Hentet fra <https://snl.no/arbeidsmarked>

Thomassen, E. (2014, 30.juni) Styringsrente. Hentet fra <https://snl.no/styringsrente>

Wikipedia. (2014, 30.juni). Leilighet. Hentet fra <https://no.wikipedia.org/wiki/Leilighet>

Wikipedia. (2019, 06.mars). Jappetiden. Hentet fra <https://no.wikipedia.org/wiki/Jappetiden>

*Vedlegg 1* Nybygging i perioden 2007-2018, fordelt per bydel. Egen fremstilling, tall fra [www.eiendomsverdi.no](http://www.eiendomsverdi.no)

	Nybygg antall			Nybygg antall		
	2007-2013	2014-2018	Sum 2007-2018	2007-2013	2014-2018	Sum 2007-2018
	<b>Eiganes</b>			<b>Forus/Gausel</b>		
Enebolig	52	0	52	0	0	0
Leilighet	257	25	282	8	33	41
Rekkehus	22	0	22	0	16	16
Tomannsbolig	0	0	0	0	0	0
Sum	331	25	356	8	49	57
	<b>Vaulen</b>			<b>Hundvåg</b>		
Enebolig	5	0	5	49	0	49
Leilighet	441	67	508	0	109	109
Rekkehus	33	0	33	0	20	20
Tomannsbolig	0	0	0	0	0	0
Sum	479	67	546	49	129	178
	<b>Kvernevik</b>			<b>Madla</b>		
Enebolig	0	0	0	21	0	21
Leilighet	0	26	26	161	12	173
Rekkehus	0	39	39	13	0	13
Tomannsbolig	0	0	0	0	0	0
Sum	0	65	65	195	12	207
	<b>Stavanger S</b>			<b>Storhaug</b>		
Enebolig	0	0	0	0	0	0
Leilighet	282	441	723	929	236	1165
Rekkehus	18	14	32	27	10	37
Tomannsbolig	0	0	0	0	0	0
Sum	300	455	755	956	246	1202
	<b>Tasta</b>			<b>Tjensvoll</b>		
Enebolig	5	0	5	0	0	0
Leilighet	510	32	542	162	89	251
Rekkehus	93	7	100	0	0	0
Tomannsbolig	0	0	0	0	0	0
Sum	608	39	647	162	89	251
	<b>Stavanger samlet</b>					
Enebolig	132	0	132			
Leilighet	2750	1070	3820			
Rekkehus	206	106	312			
Tomannsbolig	0	0	0			
Sum	3088	1176	4264			



**Vedlegg 2** Medianinntekt og snitt formue fordelt per postnummer per. 31.07.17. Egen fremstilling, tall fra Stavanger

Aftenblad

Medianinntekt				Snitt formue			
Postnr		Postnr		Postnr		Postnr	
4005	kr 274 420	4026	kr 313 611	4005	kr 1 532 128	4026	kr 821 207
4006	kr 150 000	4027	kr 306 563	4006	kr 314 033	4027	kr 684 500
4007	kr 273 464	4028	kr 295 082	4007	kr 976 266	4028	kr 577 126
4008	kr 238 225	4029	kr 300 257	4008	kr 559 516	4029	kr 724 387
4009	kr 359 064	4032	kr 319 374	4009	kr 3 173 482	4032	kr 979 700
4010	kr 277 585	4034	kr 314 595	4010	kr 603 738	4034	kr 687 236
4011	kr 308 691	4041	kr 286 669	4011	kr 694 644	4041	kr 1 026 289
4012	kr 264 527	4042	kr 245 229	4012	kr 830 530	4042	kr 1 068 324
4013	kr 226 204	4043	kr 298 398	4013	kr 460 294	4043	kr 2 242 599
4014	kr 269 438	4044	kr 340 947	4014	kr 544 455	4044	kr 2 391 611
4015	kr 280 146	4045	kr 319 076	4015	kr 707 135	4045	kr 1 062 521
4016	kr 256 911	4046	kr 326 232	4016	kr 606 037	4046	kr 972 068
4017	kr 280 732	4047	kr 285 444	4017	kr 1 052 762	4047	kr 726 720
4018	kr 322 468	4048	kr 255 239	4018	kr 1 441 786	4048	kr 437 478
4019	kr 288 620	4049	kr 259 147	4019	kr 506 728	4049	kr 501 324
4020	kr 316 045	4076	kr 289 711	4020	kr 1 210 620	4076	kr 407 370
4021	kr 267 849	4077	kr 284 245	4021	kr 619 227	4077	kr 823 819
4022	kr 340 623	4083	kr 279 301	4022	kr 1 532 398	4083	kr 607 578
4023	kr 347 053	4085	kr 287 602	4023	kr 1 567 725	4085	kr 947 455
4024	kr 288 752	4154	kr 292 589	4024	kr 615 896	4154	kr 880 036
4025	kr 271 345			4025	kr 1 008 352		

**Fra:** Roger Lillejord [<mailto:roger@oster-hus.no>]

**Sendt:** 14. april 2019 10:37

**Til:** Hjertenes, Thor

**Emne:** Intervju i forbindelse med Masteroppgave

Hei,

Jeg skriver en masteroppgave med arbeidstittelen **«Hvor i Stavanger bør en investor kjøpe bolig, og hvilken boligtype?»**

I den anledning tar jeg et dypdykk i boligprisene fra 2008 og frem til 2018. De mest interessante funnene finner jeg i perioden 2013-2018. Denne perioden er preget av boligprisnedgang og jeg finner at det internt i Stavanger er store forskjeller i boligprisutviklingen fra bydel til bydel. Jeg ønsker å finne forklaringsvariabler til dette. Jeg besitter en del teori som kan forklare noe av det, men vil gjerne få en uttalelse fra deg som jobber tett på bransjen og sitter med dette daglig.

I vedlagte fil ser du oversikten per bydel og boligtype. Jeg har markert ekstremutslagene i begge retninger med hhv. rødt og grønt.

Jeg nevner her tre eksempler som understreker funnene jeg ser:

1. Kvernevik og Hundvåg er de to rimeligste bydelene målt i kvm. pris. Det er også de bydelene som har sunket mest i nedgangsperioden 2013-2018, uavhengig av boligtype.
2. Forus/Gausel og Madla har hatt en svært dårlig utvikling på leiligheter
3. Vaulen/Hinna er den bydelen, med størst positiv avvik i forhold til snittet, uavhengig av boligtype.

Forskjellene mellom disse bydelene er betydelige. Det er også flere andre ekstremutslag.

Jeg håper du kan ta deg tid til å svare på følgende spørsmål:

Hva mener du kan være årsaken til de store forskjellene? Hva er det som gjør at boligprisene synker betydelig mer i enkelte bydeler enn andre?

Jeg håper du kan gi meg en tilbakemelding innen torsdag 25.04.19.

Med vennlig hilsen

**Roger Lillejord**

**Fra:** Hjertenes, Thor [<mailto:Thor.Hjertenes@dnbeiendom.no>]

**Sendt:** onsdag 24. april 2019 12.10

**Til:** Roger Lillejord <[roger@oster-hus.no](mailto:roger@oster-hus.no)>

**Emne:** SV: Intervju i forbindelse med Masteroppgave

Hei

Skal forsøke å forfatte et svar ut fra underlaget du har sendt meg.

Årsaker til at boligpriser utvikler seg ulikt i forskjellige bydeler:

#### **Renovering av boliger:**

Ressurssterke mennesker kjøper boliger i de mest attraktive områdene og har ønske og økonomisk frihet til å renovere. De får også bedre «valuta» for renoveringen de gjennomfører da denne typen mennesker legger til grunn høyere kvalitet og mer tidsriktig stil.

#### **Finansieringsevne:**

Ressurssterke menneskers finansieringsevne blir mindre utfordret av nedgang i økonomien (bruker en lavere andel av sin betalingsevne til boligkjøp).

Ressurssvake mennesker er langt mer avhengig av boligprisvekst for å «komme seg videre» i boligmarkedet da generell lønnsvekst er svakere. De betaler også ned mindre av sitt boliglån og det blir vanskelig å skaffe seg finansiering til kjøp av neste bolig når det har vært svak eller negativ prisutvikling. Det blir en slags «negativ spiral» om du skjønner.

#### **Endring av områder:**

Ser Storhaug f.eks. kommer bedre ut enn andre områder og det skyldes nok utbyggingen i området, det bygges «utelukkende» leiligheter, når behovet for noe større (rekkehus/enebolig) melder seg så ønsker ofte personer å bli boende i den bydelen de har bosatt seg. Kan egentlig bruke bomiljøutvikling som en forklaring, Storhaug har fått sitt eget «bydelssentrum» i Østre bydel.

#### **Sammensetning av boligmarked:**

Områder med stort fall i pris f.eks på leilighetsmarkedet har gjerne overvekt av en boligtype (f.eks. Forus/Gausel med stor andel leiligheter) kombinerer du det med lite utbygging de siste årene så vil det påvirke kvadratmeterprisene. Tasta som godt ut på utviklingen av kvm pris skyldes nok svært mye utbygging på Tastarusta som er med å løfter kvm pris i det området, uten at det nødvendigvis har vært positiv utvikling for de nye boligene, de har nok falt i pris like mye som andre steder (det er bare blitt langt flere nye boliger på markedet).

Eneboliger og gjerne kombinert med store tomter er mangelvare, de bygges heller ikke lengre. Knapp faktor gjør det svært attraktivt, kombiner det med pressområder der folk stort sett ønsker å bo så har noe av forklaringen.

#### **Press på boligmarkedet:**

I 2012-2013 var det så stort press på boligmarkedet i hele Stavanger kommune at flere kjøpere nok i større grad tok til takke med mindre attraktive områder (f.eks. Kvernevik/Hundvåg), uten press på boligmarkedet blir de mindre attraktive områdene mer utsatt. Her kan man gjerne ta eksempler som Jåsund/Bogafjell/Sviland/Rennesøy/Finnøy som er utbyggingsområder som bortimot er «sjanseløse» i dagens boligmarked fordi manglende press på mer sentrale områder gjør at ingen vurderer å kjøpe bolig i de områdene. Husker godt da det var ca 10 bruktboliger for salg i Randaberg kommune til enhver tid, da måtte personer se seg om etter andre omkringliggende områder som f.eks Rennesøy og Finnøy.

Lykke til videre, slå på tråden eller skriv om du ønsker mer kjøtt på beina enn det jeg gir deg her.

Hilsen

**Thor Hjertenes**  
Områdeleder

[Thor.Hjertenes@dnbeiendom.no](mailto:Thor.Hjertenes@dnbeiendom.no)

+4799746197

DNB Eiendom AS  
Klubbgata 2  
4013 Stavanger

[www.dnbeiendom.no](http://www.dnbeiendom.no)

