



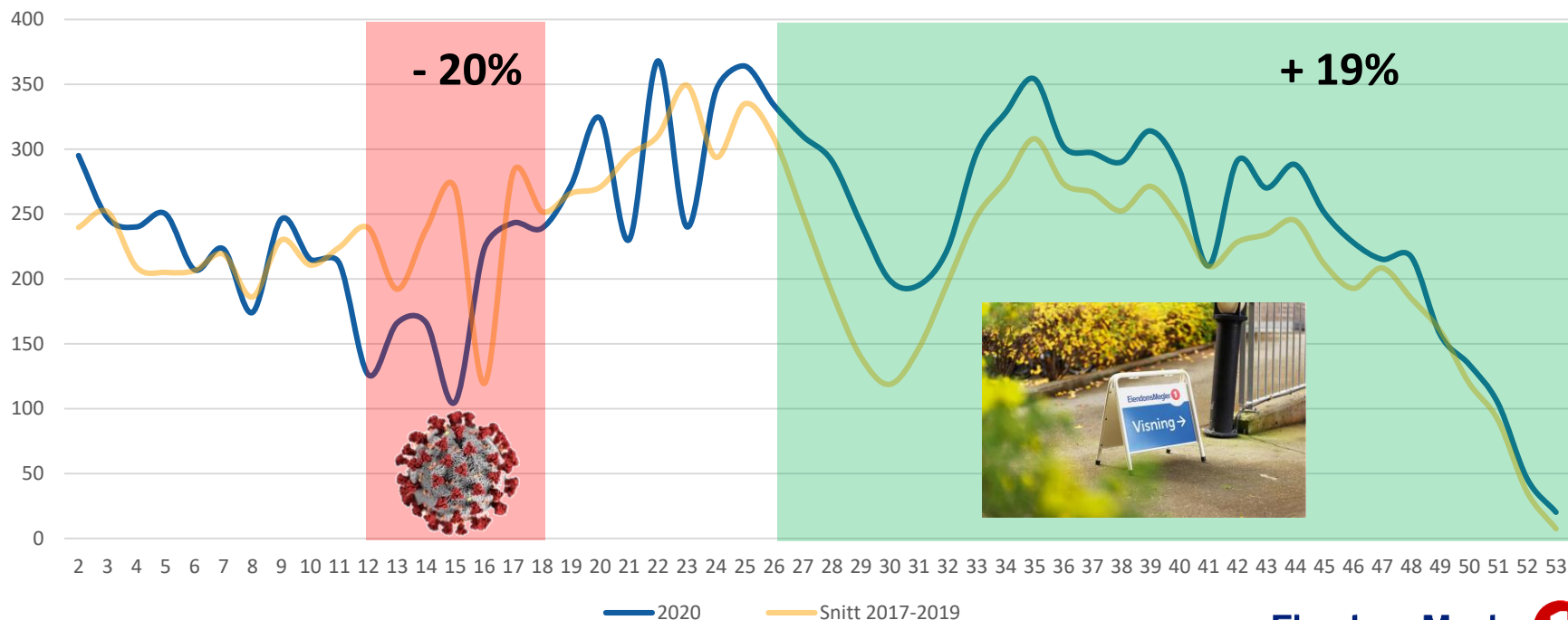
Korona og boligmarkedet: Sterk medisin til en frisk pasient? ...og hva betyr det fremover?

Jan Håvard Valstad, Leder strategi og analyse EM1

Webinar Næringsforeningen i Værnesregionen, 27.5.2021

Midt-Norge: Koronaåret ble rekordåret i boligmarkedet – i omsetninger, prisutvikling og «rydding» i varelageret

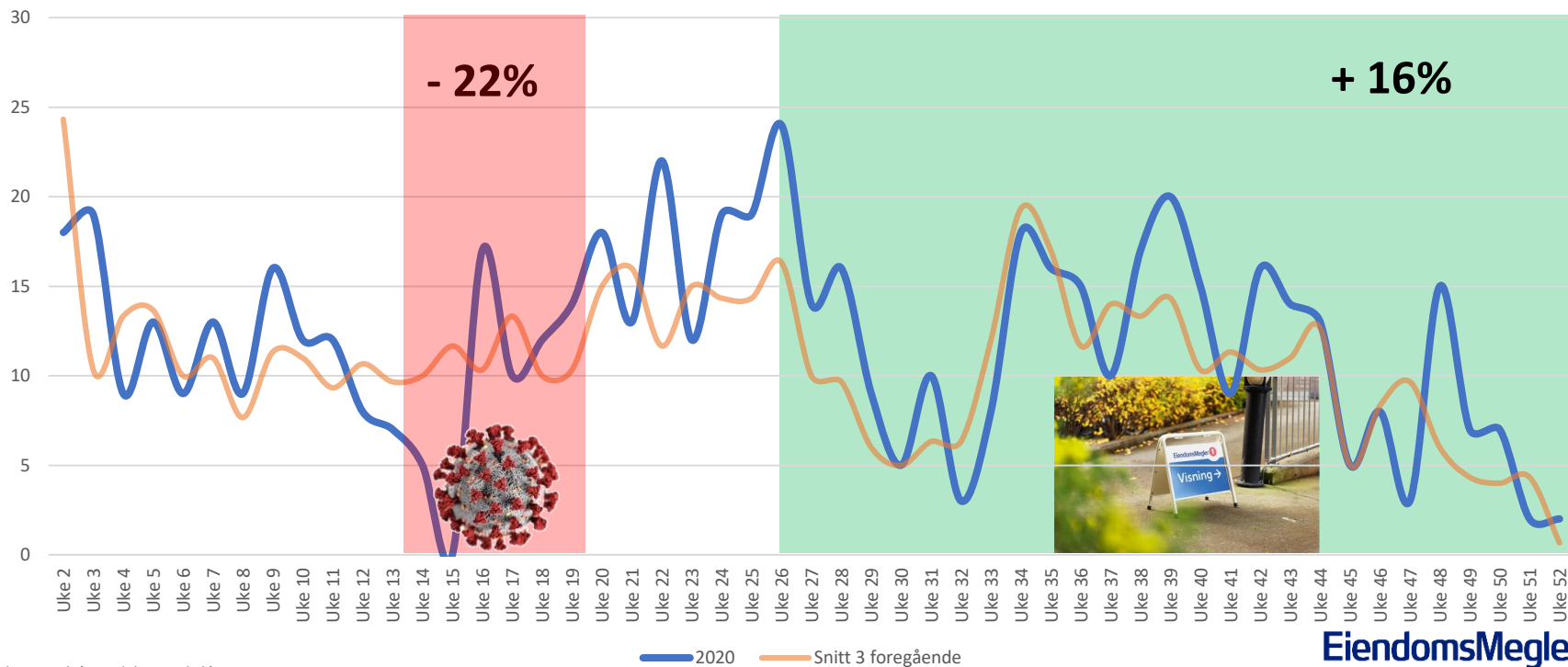
Bruktboligsalg, Midt-Norge, ukentlig 2017-2021



Stjørdal og Malvik fulgte utviklingen som resten av Midt-Norge

Boligmarkedet tar seg kraftig inn igjen og totalmarkedet øker med totalt 10 % gjennom året

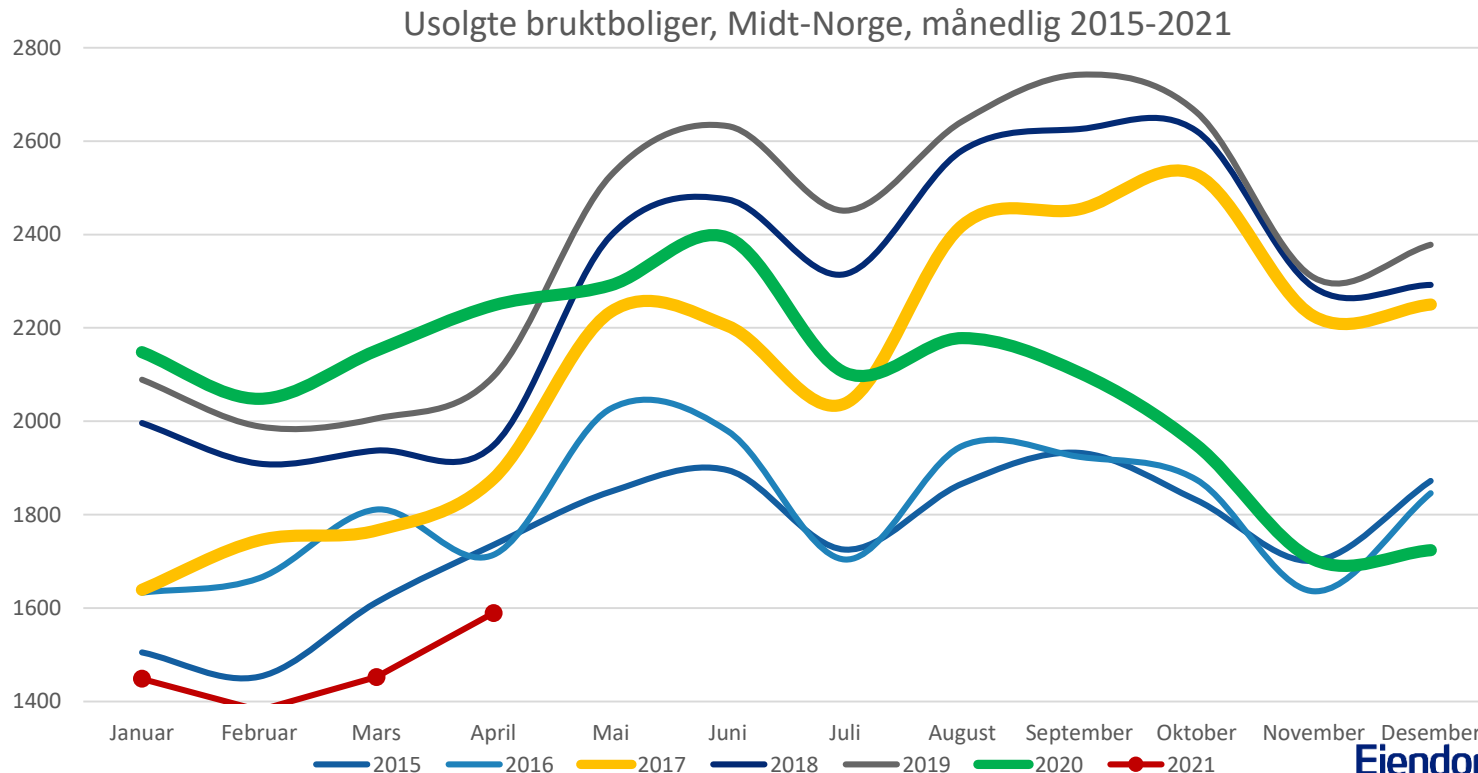
Bruktboligsalg, Stjørdal og Malvik kommune, ukentlig 2017-2020



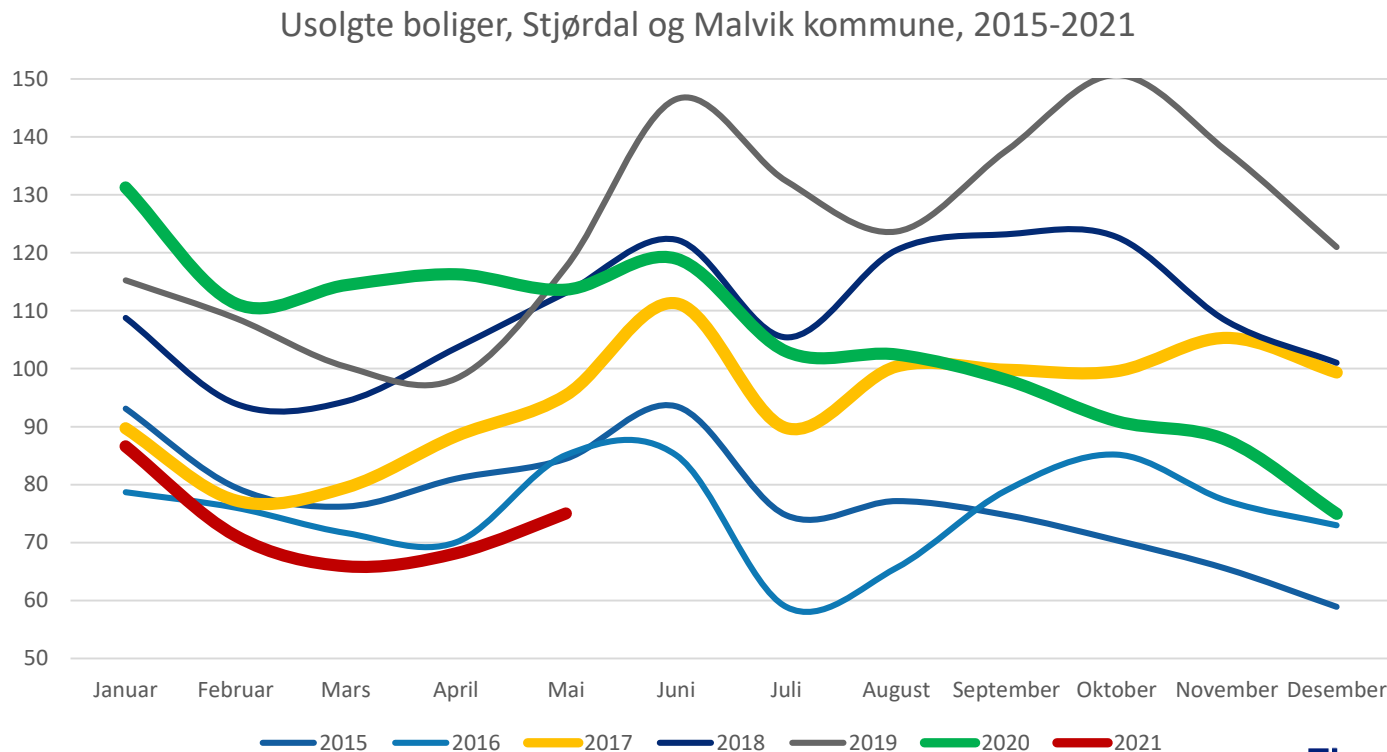
Midt-Norge:

Høy boligetterpørsel har «ryddet opp i» lageret av usolgte boliger.

Vi gikk fra kjøpers marked til selgers marked på åtte måneder i fjor



Gjennom 2020 ble varelageret av usolgte boliger redusert med ca. 40% i Stjørdal og Malvik – antall boliger for salg har ikke vært lavere siden 2013. Bra for selger, men krevende for de som er på boligjakt?

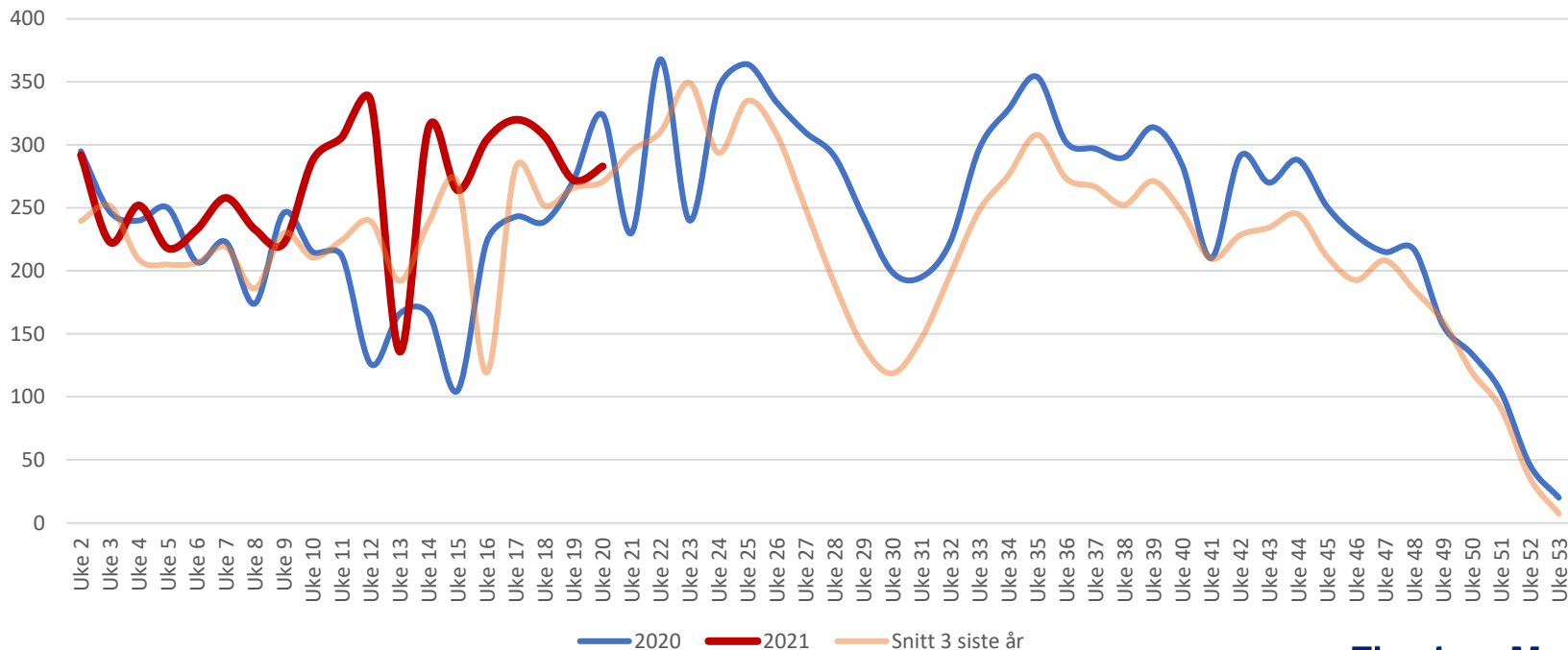


Midt-Norge:

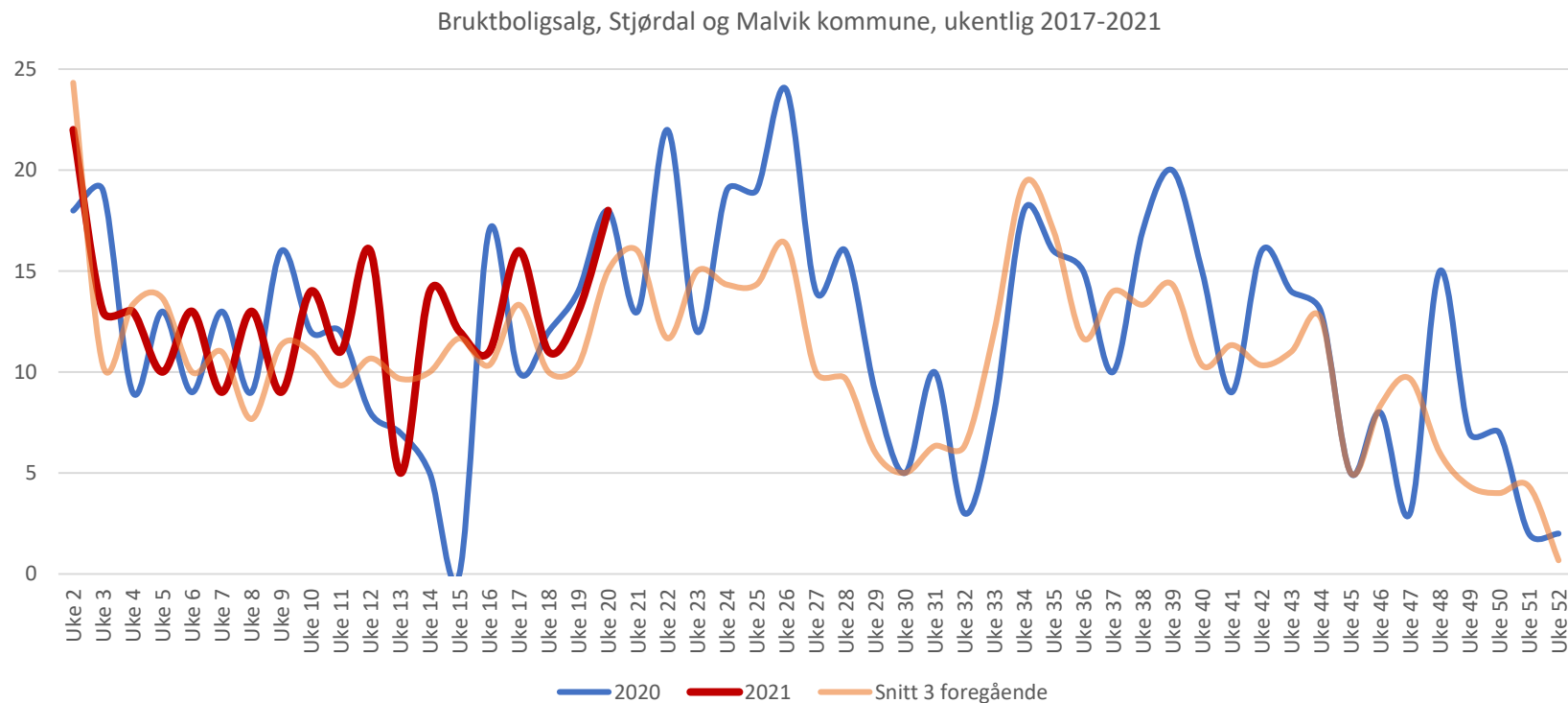
2021 er i ferd med å overgå 2020 målt i antall boligsalg – hvor lenge varer det?

Det er solgt 21 % flere boliger i år enn på samme tidspunkt i fjor

Bruktboligsalg, Midt-Norge, ukentlig 2017-2021



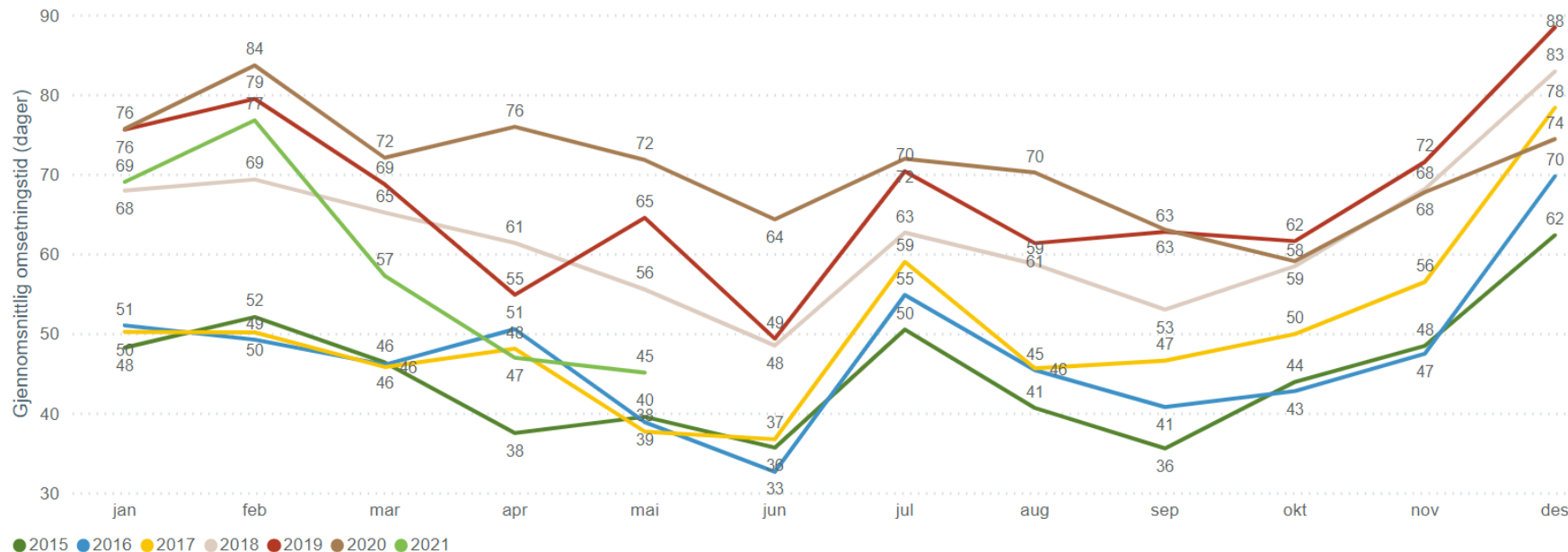
Boligsalget i Stjørdal og Malvik i år ligner foreløpig mye på 2020, men er 10% høyere i år enn i fjor



Midt-Norge:

Etter at varelageret er utsolgt er det nå ferskvare som selges.
Gjennomsnittlig tid fra annonsering til salg går kraftig ned.

Omsetningstid solgte brukte boliger Trøndelag og Møre og Romsdal 2015 til 2021, månedlig

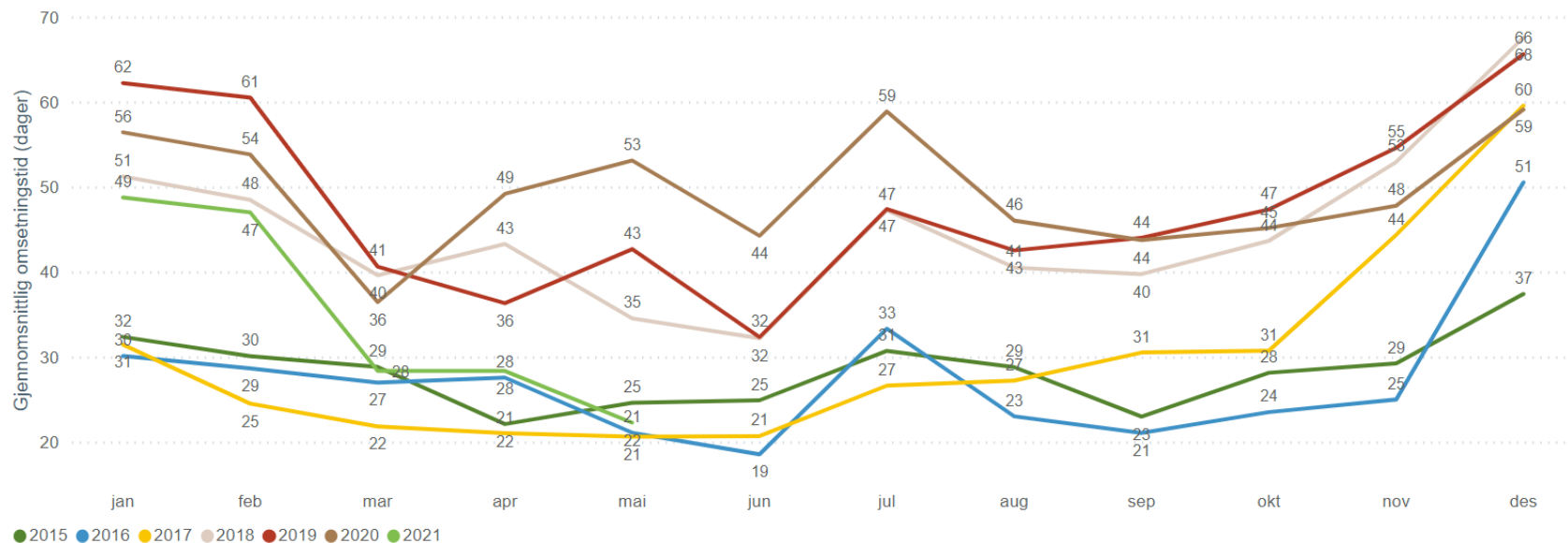


Trondheim:

Etter at varelageret er utsolgt er det nå ferskvare som selges.

Gjennomsnittlig salgstid går kraftig ned

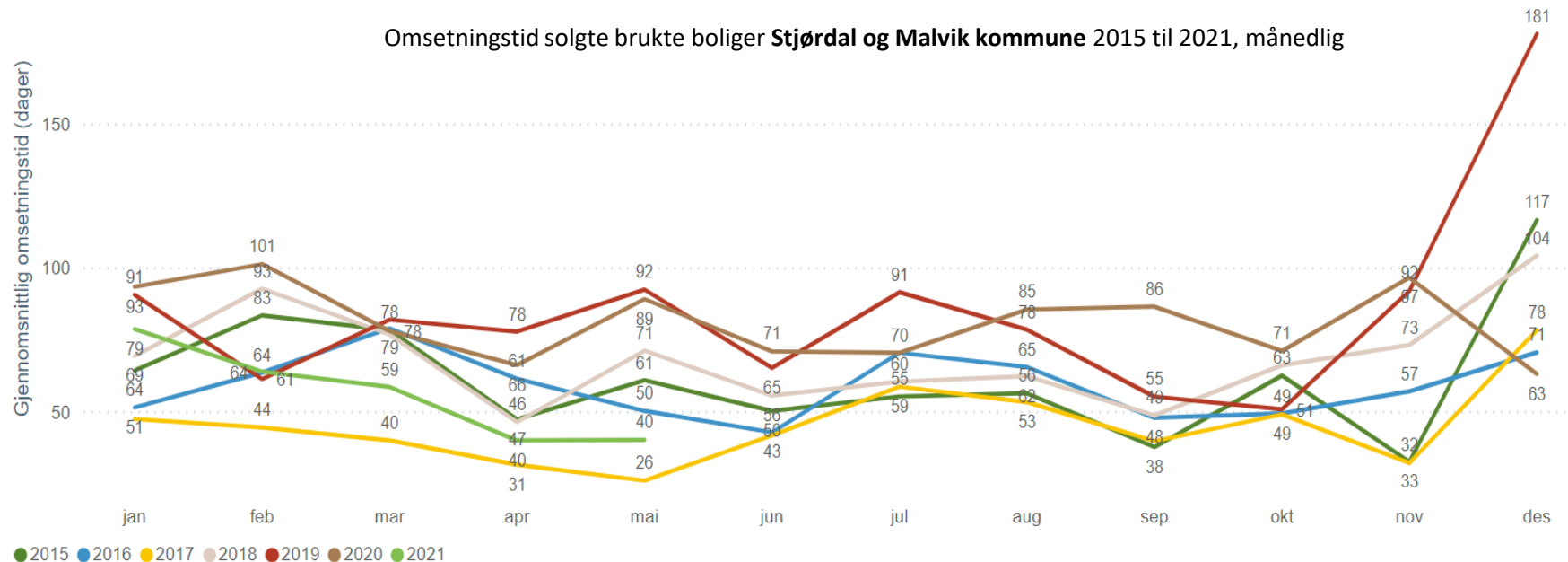
Omsetningstid solgte brukte boliger **Trondheim** 2015 til 2021, månedlig



Stjørdal og Malvik:

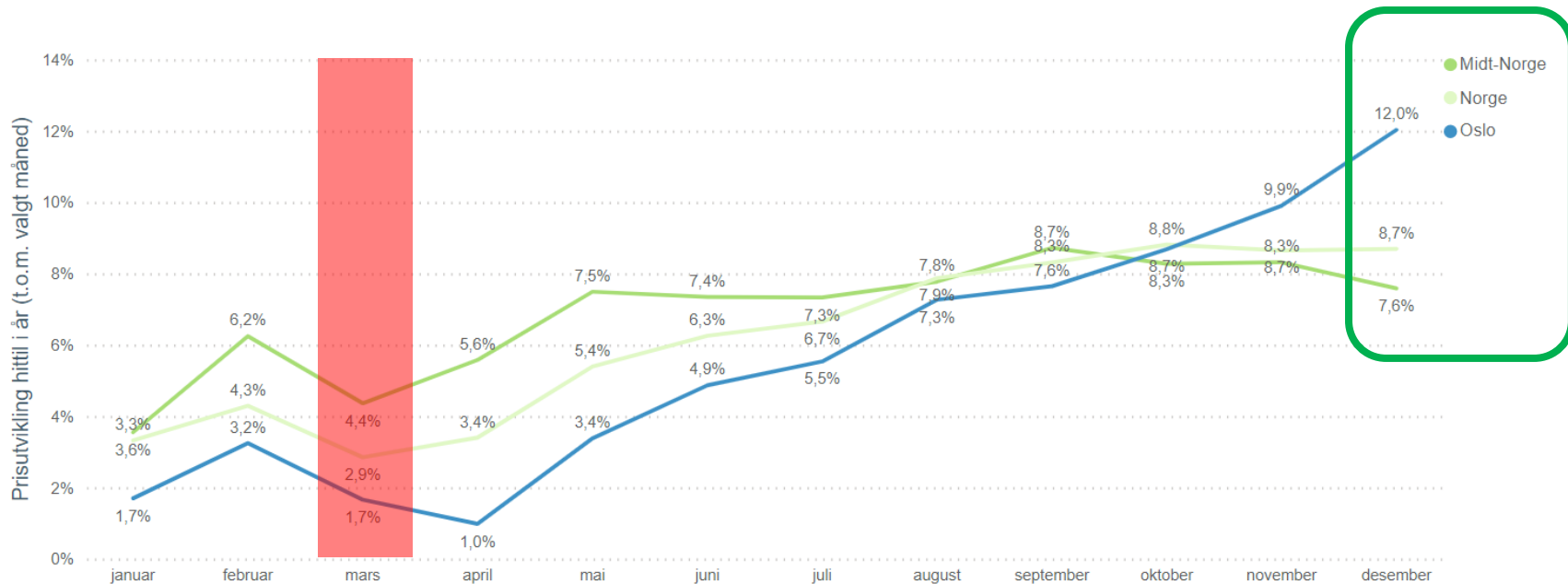
Redusert varelager vises direkte i tiden det tar å selge hver bolig – færre boliger å velge mellom gir press på det som er i markedet. Salgstiden ned fra mellom 70-90 dager gjennom 2020 til mellom 40 til 60 dager så langt i 2021

Omsetningstid solgte brukte boliger **Stjørdal og Malvik kommune** 2015 til 2021, månedlig



Midt-Norge:

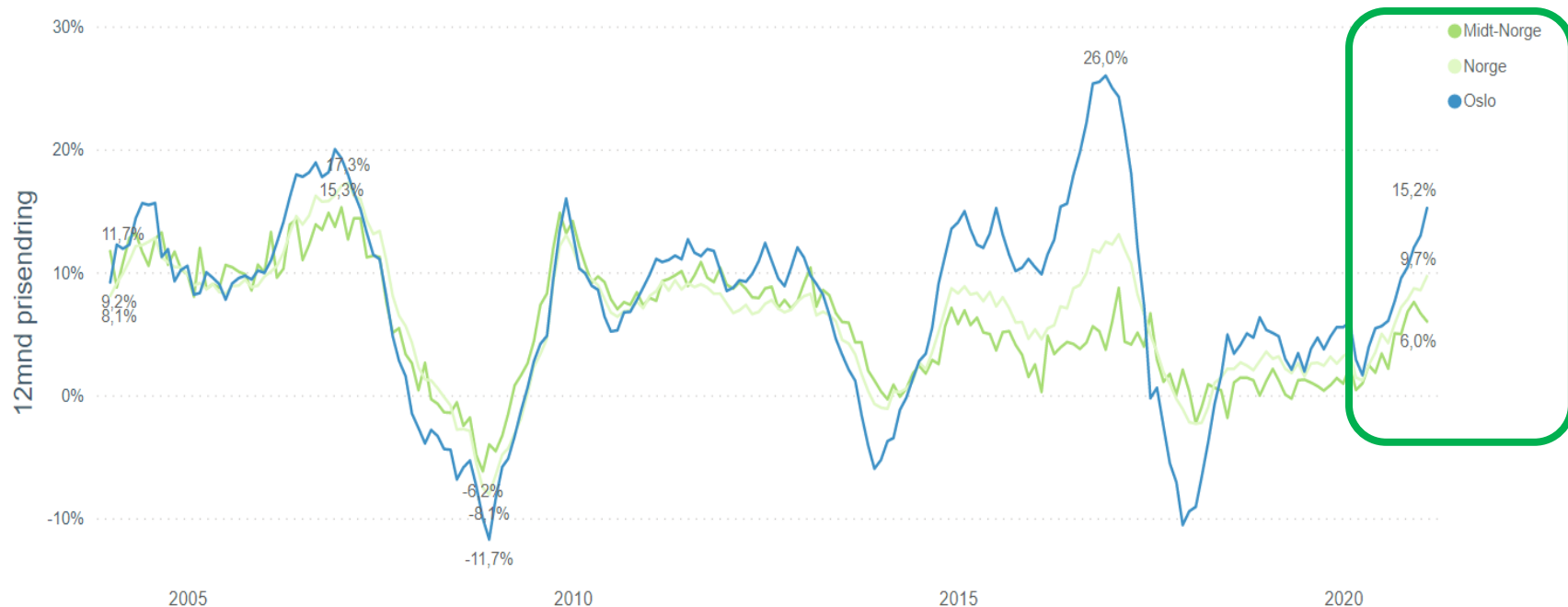
Prisutviklingen gjennom 2020 viser en liten korreksjon i mars, og deretter jevnt stigende boligpriser gjennom resten av året. Stjørdal og Malvik følger noe lavere enn øvrige randkommuner rundt Trondheim



Midt-Norge:

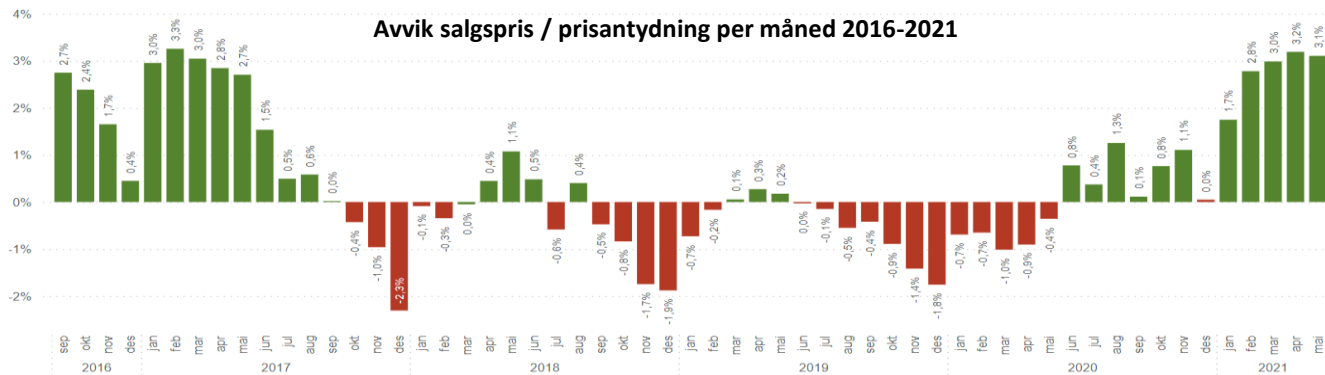
Prisutviklingen i Midt-Norge er veldig lik på tvers av by og land.

Midt-Norge har en edruelig 12-månedersvekst sammenlignet med Østlandet.

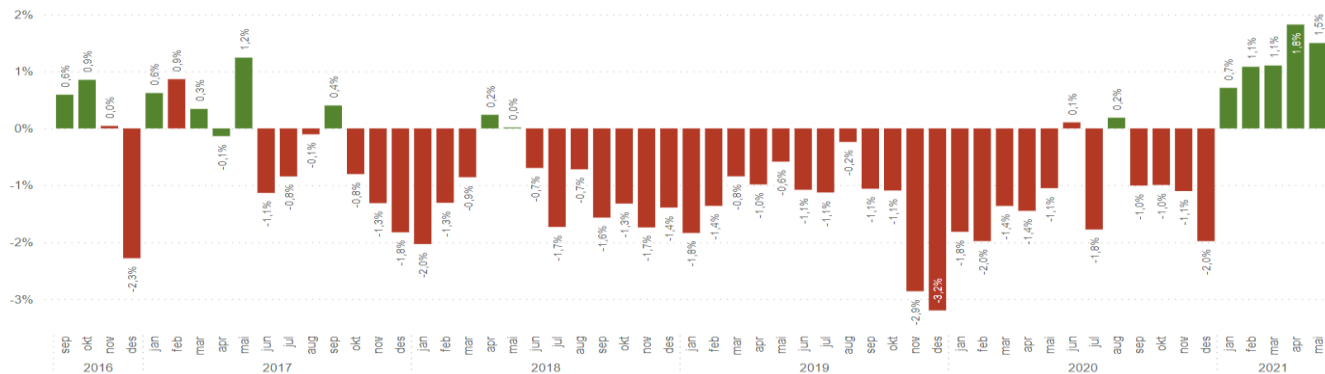


Avvik mellom prisantydning og oppnådd pris kan beskrive stemningen i markedet. I Trøndelag selges boliger til i snitt 3,1 % over prisantydning, **Stjørdal og Malvik har hatt 'grønn utvikling' i 2021**

Trøndelag

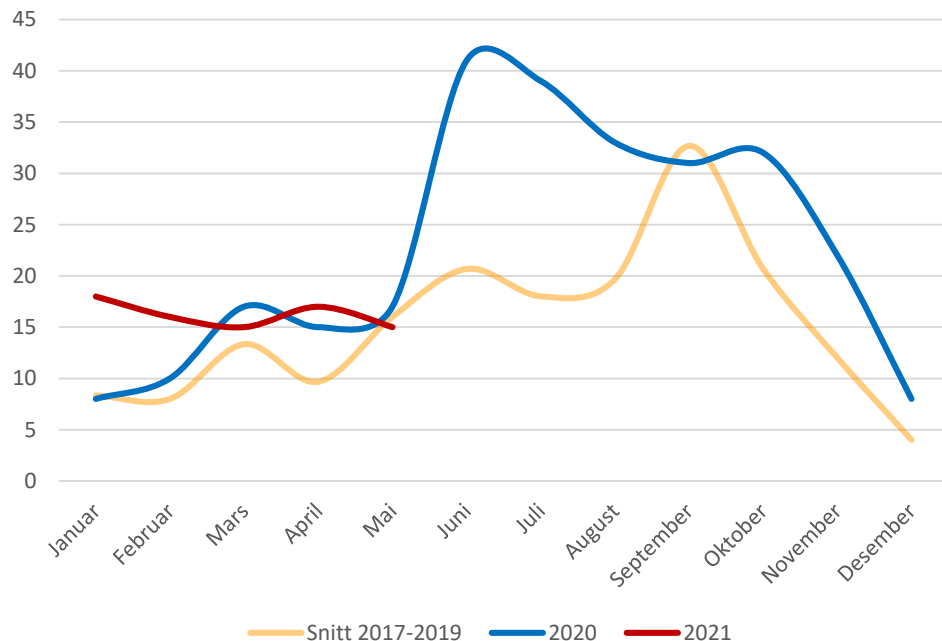


Stjørdal og Malvik



Fritidsbolig Værnesregionen: Rekordhøy interesse for fritidsbolig, og 50 % økning i salget i fjor - og fortsatt økning i år. Trolig hett marked for sommer-/ sjøfritidsbolig i sommer

Solgte fritidsboliger, utvalgte kommuner i Trøndelag nord,
månedlig 2017-2021



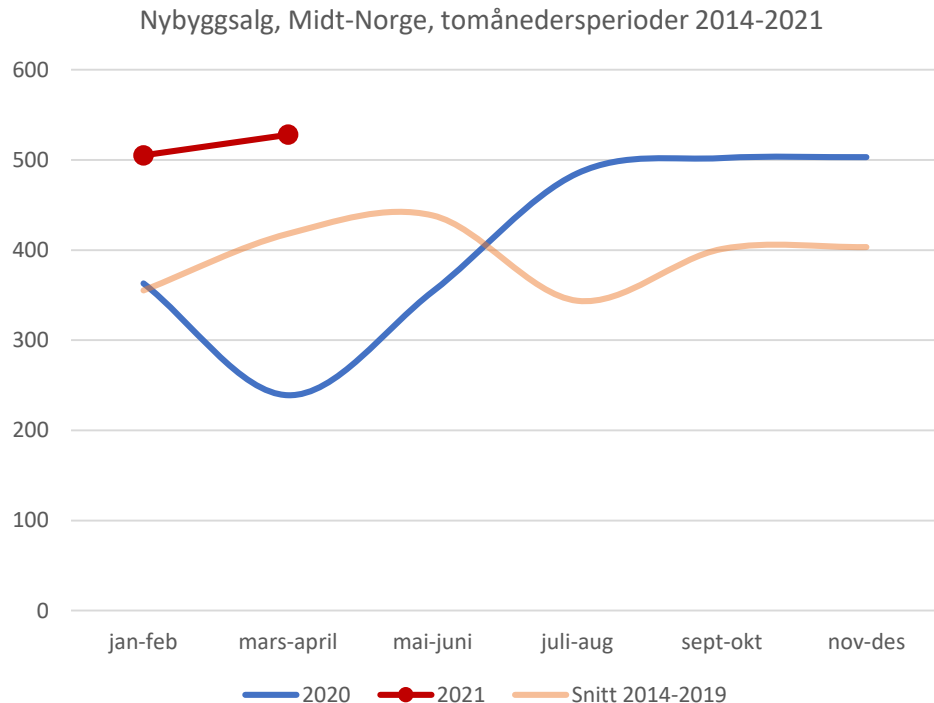
- Hittil i år er det solgt 81 fritidsboliger mellom Malvik og Steinkjer – i samme periode i 2020 ble det solgt 67.
- Det er i dag 31 usolgte hytter i markedet – halvparten av hva som var tilgjengelig i oktober. MEN; nå våkner sjø/fjordhytte-markedet tradisjonelt til live!
- Hytter solgt så langt i mai har i snitt gått 6,7% over prisantydning.

Meglerne i Trøndelag ser én tydelig trend i hyttemarkedet

– Markedet tørster etter flere hytter. Trønderske meglere mener vi også i år vil oppleve at mange ønsker seg hytte.



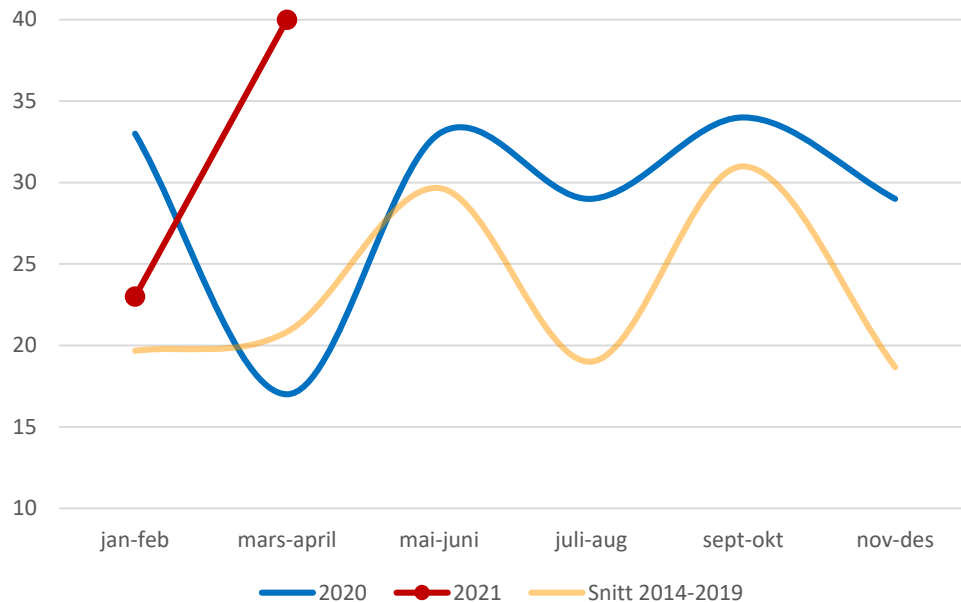
Nybolig Midt-Norge: Historisk godt salg også av nybygde boliger siste 12 måneder, særlig i Trondheim – både til sluttbruker og investorer.



- I 2020 ble det solgt 2.450 nybyggenheter i Midt-Norge, som er **20% opp fra 2019**.
- Rekordhøyt salg av nybygg i Trondheim i Q1
- Stabilt marked med lokale variasjoner i resten av Trøndelag
- Stabilt/rolig marked i Møre og Romsdal
- Etter reduksjon av varelager i nyboligmarkedet i Trondheim lanseres flere større og nye prosjekter til høsten (avhengig av skolekapasitet)
- Fortsatt stort tilbud av nye boliger for salg
- Kvadratmeterprisen har økt med 4,3% i Midt-Norge (apr-20 til apr-21). Prisene steg med 2,1% i Trondheim, og 3,1 % i Møre&Romsdal

Nybolig Stjørdal og Malvik: Flere salgsstarter og svært godt nybyggssalg både på Stjørdal og Malvik i 2020 og så langt i 21. Med få brukte boliger for salg er det mange som kjøper drømmehjemmet på tegning

Nybyggssalg, Stjørdal og Malvik kommune, tomånedersperioder
2014-2021



- I 2020 ble det solgt 175 nybyggenheter i Stjørdal og Malvik, som er 26% opp fra snittet 2014-2019.
- Nybyggstilbudet i Stjørdal og Malvik var på sitt laveste i perioden 2016-2019, siden den gang er tilbudet doblet.
- Flere prosjekter sentralt i Stjørdal, Hommelvik og Vikhammer har kommet ut i markedet (og blitt tatt unna)
- Kvadratmeterprisen har økt med 11,8% i Stjørdal (feb-20 til feb-21 og 7,8% i Malvik)

Nybolig Midt-Norge:

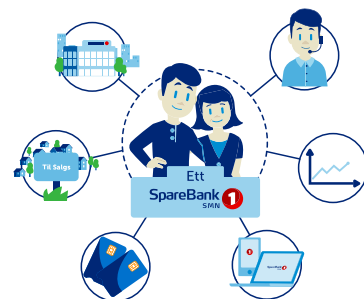
Bærekraft har for alvor tatt steget inn i nyboligmarkedet. Fremover vil langt flere boligprosjekter ha grønne sertifiseringer og tydeligere miljøprofil



Faksimile Byggeindustrien 21.april 2021



Faksimile Adresseavisen 30.mars 2021



Hvordan er det mulig med så sterk boliggetterspørsel under en global pandemi?

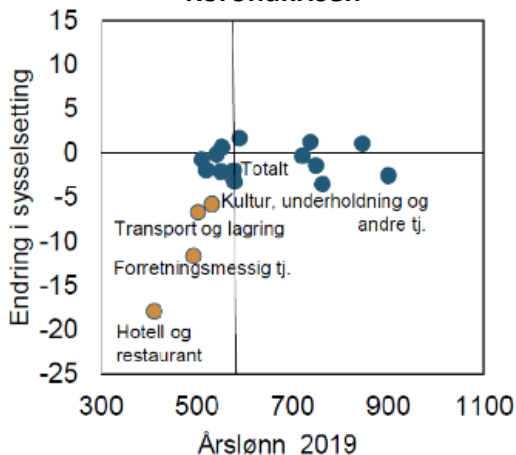
Arbeidsledighet og etterspørsel?

Koronakrisen har rammet veldig skjevt privatøkonomisk.

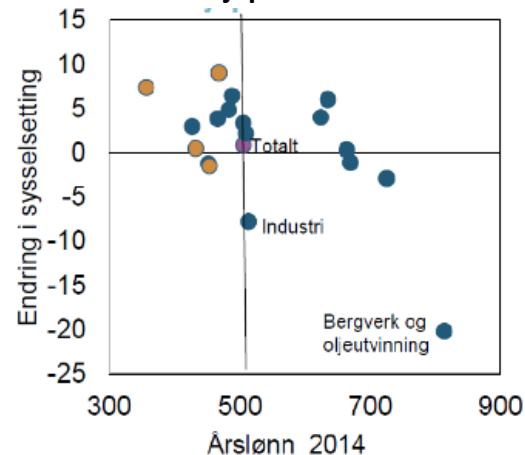
Boligmarkedet har blitt mer stimulert av krisepakker og rentekutt enn det er dempet av økt arbeidsledighet og usikkerhet

Endring i sysselsetting ved resesjon* og årslønn fordelt på næringer.
Sesongjustert. Prosent.

Koronakrisen



Oljeprisfallet



*Endring fra henholdsvis 4. kvartal 2019 til 3. kvartal 2020, og 4. kvartal 2014 til 4. kvartal 2016.



Faksimile Adresseavisen 7.4.21

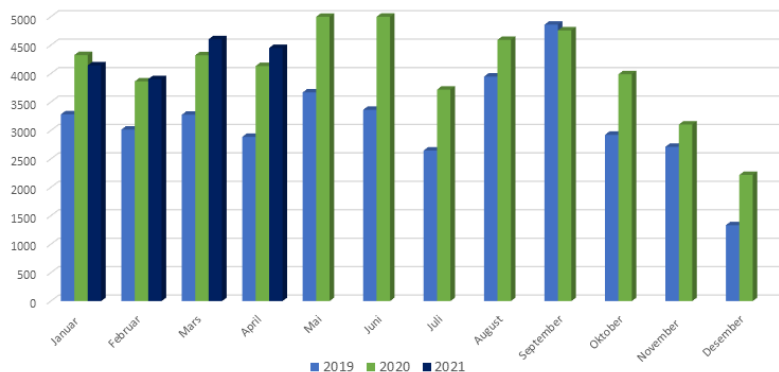
Boliglånsfinansiering og etterspørsel?

Den høye boligetterspørselen fortsetter – inntil videre. Tidspunktet renten snur opp kan bli avgjørende for hvor lenge

Tilgangen på billig finansiering driver markedet

- Boligkjøper har høy appetitt på lån
- Kreditt er tilgjengelig for «alle som vil ha»
- SMN: 30 % flere lånesøknader i T1 '21 enn '19

Antall lånesøknader



Antall lånesøknader til SB1 SMN PM

Høy etterspørsel etter bolig første halvår

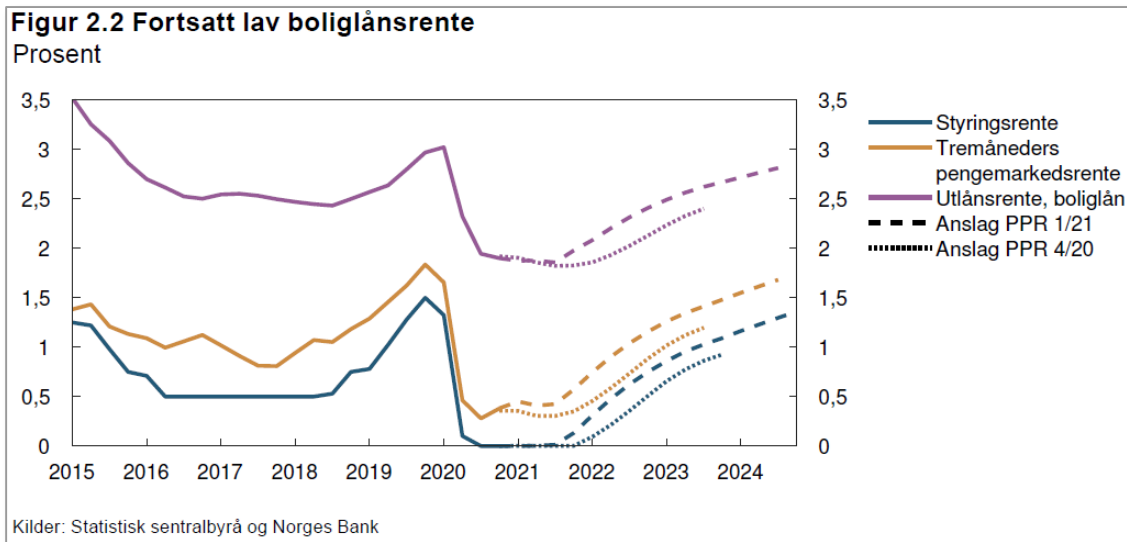
- **Konkurser og arbeidsledigheten** kan øke, men rammer skjevt, og rammer i mindre grad boligmarkedet
- **Boliglånsforskriften** videreføres, men er i liten grad en begrensning i Midt-Norge
- **Vaksinering gir økt fremtidstro**
- **Førstegangskjøpere og investorer** er med

Renteutvikling kan bli avgjørende:

- .. for NÅR etterspørselen snur tilbake mot normalen
- .. kan stor renteendring gi motsatt effekt?

Boliglånsrente og etterspørsel?

Norges Bank signaliserte i mars at styringsrenten blir gradvis justert opp fra høsten. Boliglånsrente vil følge etter, men trolig fortsatt ei lav boliglånsrente.



Hvor mye og hvor brått må rentene øke for at boligappetitten påvirkes negativt – så markedet normaliseres eller bremser opp?

**Hva betyr dette for de som eier eller
ønsker å kjøpe eller selge primærbolig,
sekundærbolig eller hytte?**

Hva betyr dette for de som eier eller ønsker å kjøpe eller selge primærbolig, sekundærbolig eller hytte?

Boligeiere:

- Ha lav puls og nyt sommeren, men ikke kjøp båt, atv og campingvogn på huslånet med forventning om at verdistigninga «spiser det opp» før jul

Boligselgere:

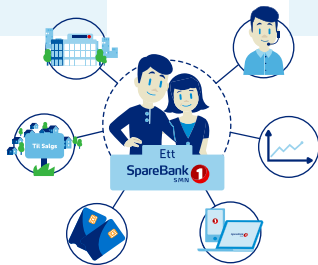
- Utnytt sterk etterspørsel og få boligen ut for salg og test hva markedet vil betale for din bolig nå

Boligkjøpere - primærbolig:

- Tenk gjennom hva du trenger, hvor lenge du skal bo og hva du vil betale. Gjør gode forberedelser og være klar når rett bolig er for salg
- Det vil bo folk i Værnesregionen også i fremtiden...

Boligkjøpere – sekundærbolig/ hytte:

- Ha en tydelig plan, støtt deg på ekspertise. Vurder nybygget bolig og beliggenheten på fritidsbolig



EiendomsMegler 1 Midt-Norge presiserer:

- Analyser og uttalelser i denne presentasjonen må sees på som markedsføringsmateriale og ikke som et råd om å investere i bestemte eiendommer eller i eiendom generelt.
- EiendomsMegler 1 Midt-Norge er ikke ansvarlig for skade eller tap som skyldes innholdet i denne presentasjonen. Dette gjelder direkte eller indirekte tap, uteblitt fortjeneste eller inntekter og andre tap som skyldes at innholdet er feil, vises eller presenteres på feil måte, eller helt uteblir på grunn av en feil fra EiendomsMegler 1 Midt-Norge, eller skyldes andre forhold.
- På tilsvarende vis er ikke EiendomsMegler 1 Midt-Norge ansvarlig for leverandører eller samarbeidsparter eller deres materiale.
- Denne presentasjonen er EiendomsMegler 1 Midt-Norge sin eiendom, og må ikke brukes av andre uten samtykke fra EiendomsMegler 1 Midt-Norge.

Takk for oppmerksomheten

EiendomsMegler 