



EIENDOM NORGE



Eiendom Norge-direktør Henning Lauridsen. Foto: Johnny Vaet Nordskog.

22-12-2020 08:00 CET

## Prognose for boligmarkedet 2021

**Eiendom Norges prognose for boligmarkedet er en oppgang på 7,5 prosent.**

Prognosen bygger på en forventet utvikling i nominelle priser gjennom 2021 (12-måneders vekst).

Eiendom Norge venter en bred oppgang i boligprisene i Norge neste år. Enkelte byer vil få en sterkere oppgang, noe som i sum vil gi en sterk oppgang i boligprisene i landet under ett i 2021.

- Ingen har truffet med sine prognoser for boligmarkedet i 2020, noe som skyldes at null-rentebeslutningen fra Norges Bank den 7. mai var umulig å forutsi. Dette samme gjelder tiltakene mot koronapandemien som først ga et kraftig fall i omsetning og priser i mars og april, og siden med nullrenten som ga en bred og sterk oppgang i boligprisene og aktiviteten i hele landet, sier administrerende direktør i Eiendom Norge, Henning Lauridsen.

- Renten har vært den sentrale driveren i boligmarkedet i 2020 og vil også være det i 2021. Øvrig drivere i boligmarkedet gjennom boligbygging, befolkningsvekst og utlånsregulering er nøytrale. Lave renter i kombinasjon med særlig lav boligbygging i Oslo gjør at vi forventer en sterk oppgang i boligprisene her i 2021. Økt innenlandsk konsum og vridning av konsum bidrar trolig også til høyere boligpriser.

- Et usikkerhetsmoment i 2021 er om Norges Bank vil heve renten tidligere, da en for sterk boligprisvekst skaper risiko for finansiell ustabilitet. Etter vårt syn bør Norges Bank vurdere å sette opp renten tidligere. En for sterk boligprisutvikling er ikke sunt for økonomien, sier Lauridsen.

### **Første renteøkning**

Norges Bank rentebante per desember 2020 tyder på første renteheving i første halvår 2022. SSB på sin side tror på renteoppgang på 0,50 i midten av 2021.

- Det er sannsynlig at styringsrenten kan bli satt opp allerede mot slutten av 2021. Spørsmålet er om dette er nok for å dempe boligmarkedet i 2021. Av erfaring vet vi det kan ta litt tid før renteheving slår inn i markedet, sier Lauridsen.

- Slik det står nå forventer vi en rekordsterk oppgang i boligprisene i første halvår 2020. Utover høsten tror vi på en moderat utvikling, som normalt i boligmarkedet for andre halvår, sier han.

### **Moderat boligbygging og befolkningsutvikling**

Nyboligsalget bremset opp våren 2020, men har siden tatt seg opp. Igangsetting og fullførte boliger er lavere enn de foregående årene, men fortsatt høyere og mer stabilt enn sammenlignet med tidligere perioder.

- Det svakere nyboligsalget vil gi lavere boligbygging de kommende årene, men samtidig er befolkningsveksten også redusert som gir lavere boligbehov, sier Lauridsen.

- En utfordring er at fordelingen av befolkningsveksten er ikke proporsjonal over landet, og at mye av veksten kommer på det sentrale Østlandet, hvor boligbyggingen dessverre har vært for lav over tid. Dette bidrar til høyere boligpriser, sier han.

### **Utlånsregulering og økt innenlandsk konsum**

I desember fastsette finansminister Jan Tore Sanner (H) at en ny utlånsregulering (tidligere boliglånsforskriften) blir mer eller mindre uendret fra 1. januar 2021. Varigheten er fire år med evaluering etter to år.

- Selv om vi ønsket lettelser i utlånsreguleringen, spesielt for førstegangskjøpere, så er vi tilfreds med at den ikke ble strammet inn, og at det de kommende årene vil være en viss forutsigbarhet i kredittilgangen, sier Lauridsen.

- Ti tross for dette tror vi imidlertid at økt innenlandsk konsum på grunn av reiserestriksjonene i kombinasjon med null-renten øker etterspørselen etter bolig i Norge, noe som gir høyere boligpriser, sier han.

### **Prognoser for de store byene**

Våre prognoser for 12 måneders veksten fra januar og ut desember 2021 for de store byene er:

**Oslo:** Oppgang på 9,5 prosent

**Bergen:** Oppgang på 6 prosent

**Trondheim:** Oppgang på 5 prosent

**Stavanger:** Oppgang på 4,5 prosent

- Lavere igangsetting de siste årene i Oslo vil gi færre ferdigstilte nye boliger i 2021 enn årene før. Samtidig er det stor byggeaktivitet i gamle Akershus, og boligmarkedet i Oslo og gamle Akershus må sees i sammenheng. Kombinasjonen av lav rente og lav bygging gir enda høyere boligpriser i Oslo, sier Lauridsen.

- Mange år med stor boligproduksjon har bidratt til en stor tilbudsside i Bergen. Den blir likevel lavere ved inngangen til 2021 enn de tre foregående årene. Boligproduksjonen er på vei ned, men folkeveksten har tatt seg noe opp igjen. Dette i kombinasjon med den lave renten tror vi bidrar til en god økning i boligprisene i Bergen etter flere moderate år, sier Lauridsen.

- Det er blitt bygget mange boliger i Trondheim de siste årene, men byggetakten har nå krøpet kraftig nedover siden sommeren 2020. Folke- og husholdningsveksten har sunket og stabilisert seg. På grunn av dette tror vi boligprisveksten blir noe svakere enn i Bergen i 2021, sier Lauridsen.

- Boligproduksjonen i Stavanger har holdt seg oppe etter oljeprisfallet til tross for kraftig nedgang i folkeveksten. Men nå har befolkningsveksten tatt seg opp. Vi ser ved utgangen av november at tilbudssiden på bruktboliger har gått markant ned. Nullrenten i kombinasjon med lavere bygging, folke- og husholdningsvekst gjør at vi nå tror på oppgang i prisene i 2021, avslutter Lauridsen.

[Lytt også til Eiendom Norge episode av podkasten Boligbobla her.](#)

*Tema: Rentefakter og boligmarkedet 2021. Gjester: phd-stipendiat Mari Mamre (NMBU) og sjefsøkonom Øystein Børsum (Swedbank).*

---

Eiendom Norge er bransjeorganisasjonen for norske eiendomsmeglingsforetak.

Ved årsskiftet 2019/2020 hadde Eiendom Norge 71 foretaksmedlemmer. Disse igjen hadde 810 kontorer/filialer.

Medlemmene står for cirka 98 % av alle boligtransaksjoner i Norge. Det utgjorde i 2018 139 313 transaksjoner.

Eiendom Norges medlemsbedrifter hadde ved årsskiftet 5216 ansatte.

Eiendom Norge utarbeider og publiserer Eiendom Norges prisstatistikk i samarbeid med [Eiendomsverdi AS](#) og [Finn.no](#). Statistikken har en viktig funksjon for det norske boligmarkedet, norsk økonomi og det norske samfunnet.

Organisasjonen ble stiftet 4. april 2001.

## Kontaktpersoner



### **Erik Lundesgaard**

Pressekontakt

Sjef for kommunikasjon og politikk

Eiendom Norge

[el@eiendomnorge.no](mailto:el@eiendomnorge.no)

95881987



### **Henning Lauridsen**

Pressekontakt

Administrerende direktør

Eiendom Norge

[hl@eiendomnorge.no](mailto:hl@eiendomnorge.no)

997 20 485