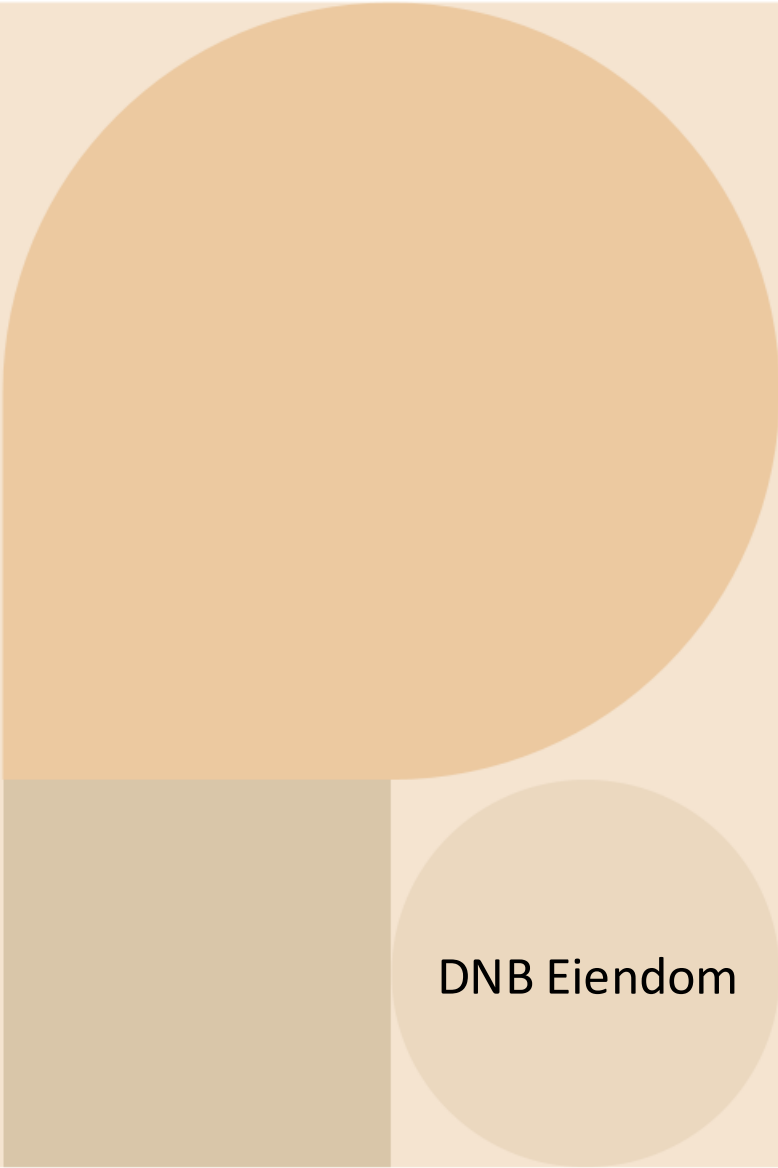




Markedsanalyse for Vestfold



DNB Eiendom



Innholdsfortegnelse

Markedsanalyse for Vestfold

Side 4	Demografi og eldres boligpreferanser
Side 13	Hva er viktig for den eldre gruppe
Side 20	Utsikter for boligmarkedet
Side 34	Oppsummering demografi, boligpreferanser samt hva som er viktig for den eldre gruppe
Side 35	Oppsummering boligmarkedet
Side 36	Disclaimer



Innledning

Denne rapporten innleder med en beskrivelse og vurdering av den demografiske utviklingen i Vestfold, med fokus på eldrebefolkningen (60 år+).

Rapporten beskriver også flyttemønstrene fra dagens boligtype til neste. Til slutt i avsnittet vurderes det om det bygges riktige boligtyper i Vestfold, basert på dagens boligmasse.

Neste avsnitt tar for seg eldres boligpreferanser med hensyn til vurderinger ved flytting samt øvrige preferanser for neste bolig.

Til slutt følger en analyse av boligmarkedet. Først gjennomgås bruktboligmarkedet, deretter nybyggmarkedet, avsluttet med en byggeanalyse.



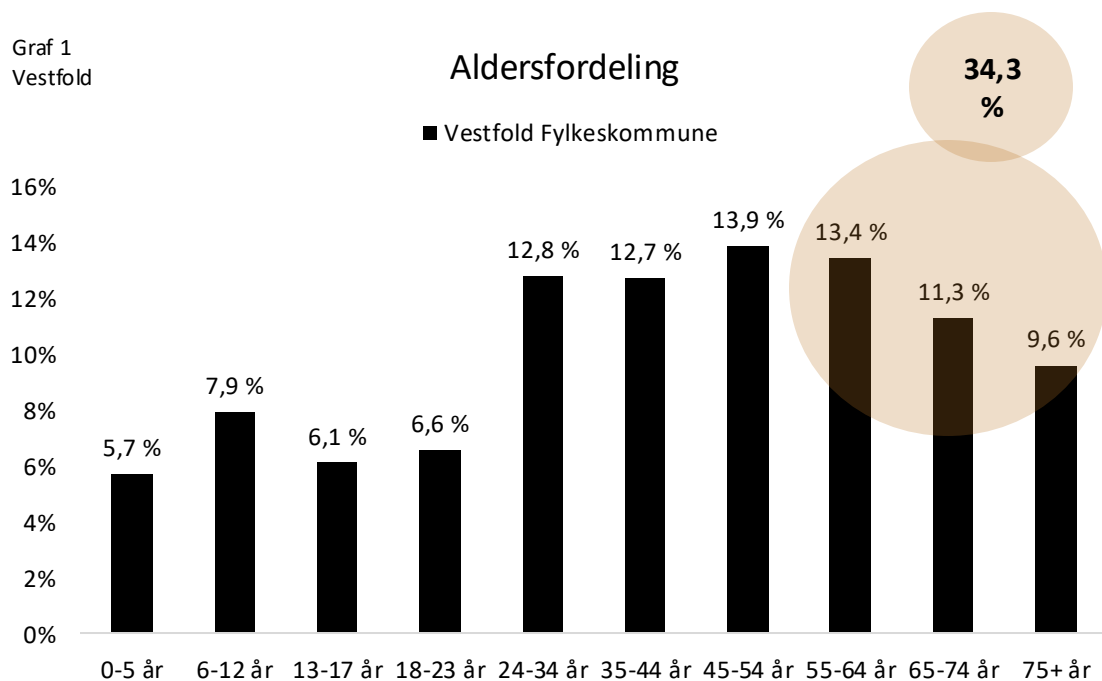
Demografi og Eldres boligpreferanser

Målgruppe: 60 år +

Dette avsnittet tar for seg den demografiske utviklingen i Vestfold, med fokus på den eldre befolkningen fra 60 år og oppover. I tillegg belyses flyttemønstre fordelt per boligtype samt preferanser for neste bolig.



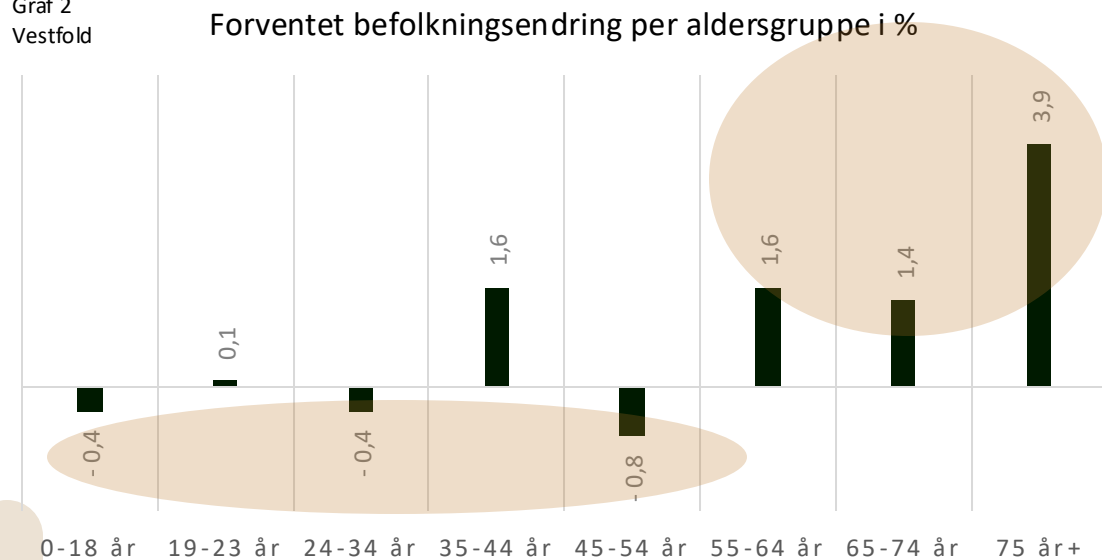
Graf 1
Vestfold



Grafen viser befolkningen i Vestfold fylkeskommune fordelt på aldersgrupper i intervaller på 10 år.

De tre eldste befolkningsgruppene utgjør til sammen 34,3 % av befolkningen og er samtidig den gruppen som forventes å øke mest (se graf nedenfor). Innen en periode på fem år vil aldersgruppen 55–64 år være den største, tett fulgt av de to eldre gruppene. Særlig pensjonistene vil utgjøre en betydelig større andel fremover.

Graf 2
Vestfold

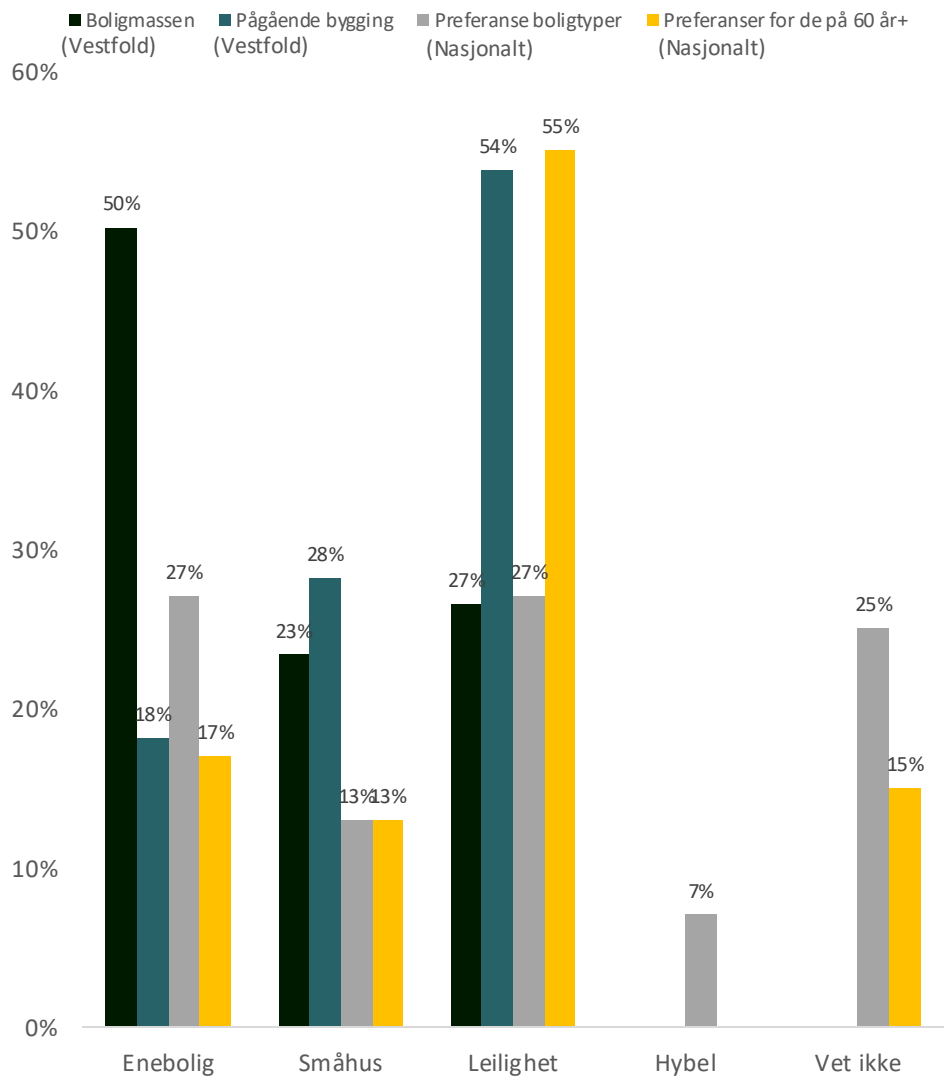


Grafen viser den forventede befolkningsendringen for Vestfold fylkeskommune, fordelt på åtte aldersintervaller.

I løpet av de neste fem årene forventes aldersgruppen 75 år og eldre å øke med 3,9 %. Samlet sett vil gruppen 55 år og eldre øke med 6,9 %, mens de øvrige aldersgruppene i snitt kun vil øke med 0,1 %. Denne veksten skyldes utelukkende en økning på 1,6 % i aldersgruppen 35–44 år. Dersom vi ser bort fra denne gruppen, vil utviklingen for de resterende aldersgruppene reduseres med et gjennomsnitt på -0,38 %.

Graf 3
Nasjonalt/
Vestfold

Sammenlikning mellom boligmasse, bygging og preferanser



Grafen viser fordelingen av boligmassen i Vestfold, samt fylkeskommunens pågående boligbygging fordelt på boligtype. I tillegg presenteres befolkningens preferanser for neste boligtype dersom de skal flytte, med et særskilt fokus på aldersgruppen 60 år og eldre. De to sistnevnte preferanseundersøkelsene er gjennomført på nasjonalt nivå, men gitt Vestfolds størrelse og demografiske sammensetning, forventes det at fylket i stor grad vil følge det nasjonale mønsteret.

Flyttemønstrene viser at yngre familier foretrekker eneboliger og småhus, mens eldre i økende grad flytter til leiligheter. Ifølge Prognosesenterets nyeste preferanseundersøkelse oppgir 27 % av respondentene at de ønsker enebolig som sin neste boligtype, mens et tilsvarende antall foretrekker leiligheter.

For befolkningsgruppen 60 år og eldre er preferansene tydeligere. Her svarer 55 % at de ønsker en leilighet som neste bolig, mens kun 17 % foretrekker enebolig og 13 % småhus. I tillegg er boliger med 2–3 soverom de mest etterspurte – særlig blant eldre, hvor 58 % ønsker 2 soverom og 26 % ønsker 3 soverom. Eldre følger dermed den generelle trenden, men i enda større grad, med en tydelig preferanse for mindre boliger med 2 soverom. Dette henger sammen med at eldre ofte flytter fra større boliger og, grunnet husholdningsstørrelse og vedlikeholdsbehov, ikke lenger har behov for like mye plass.

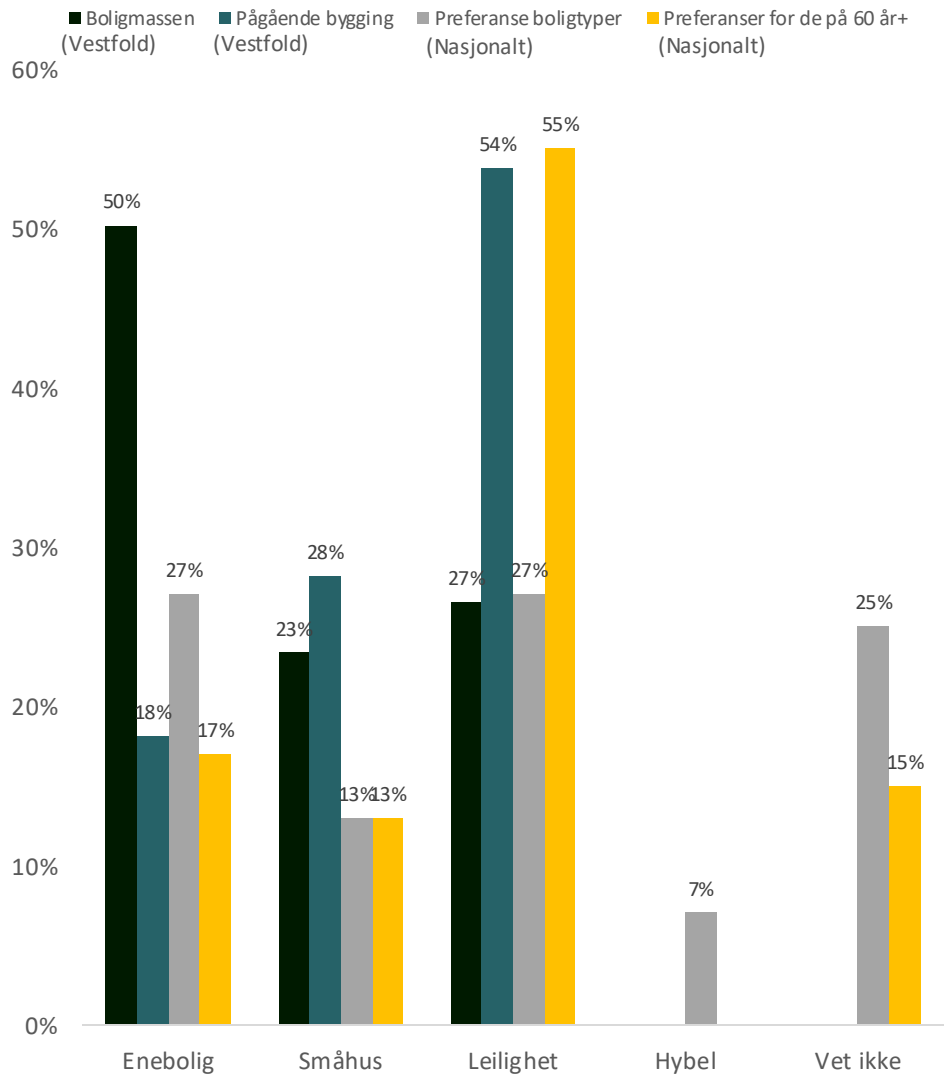
Ser vi på hele utvalget og korrigerer for andelen som svarer "vet ikke", viser undersøkelsen en langsiktig trend der stadig flere har behov for leilighet. Det er også tydelige aldersbaserte forskjeller i preferanser. Blant forbrukere i den eldste målgruppen (65+) er leilighet den mest sannsynlige boligtypen i fremtiden (66 %), selv om 4 av 10 i dag bor i enebolig. Sannsynligheten for å velge enebolig er størst i aldersgruppen 25–44 år, hvor barnefamilier ofte har behov for større boliger.

Fortsettes på neste side



Graf 3
Nasjonalt/
Vestfold

Sammenlikning mellom boligmasse, bygging og preferanser



Bygges der riktig type boliger i Vestfold?

Ifølge Prognosesenterets kommunemonitor er det årlige boligbehovet i Vestfold fylkeskommune estimert til 1 484 boliger per år de neste fem årene. Basert på de siste fem årene har det i gjennomsnitt blitt bygget 1 482 boliger per år, noe som indikerer at boligbyggingen i antall samsvarer med behovet.

Fordelingen av pågående boligbygging:

- Leiligheter: 53,7 % (1 350 av 2 512 boliger under bygging)
- Småhus: 28,1 % (707 boliger)
- Eneboliger: 18,1 % (455 boliger)

Dette tyder på at leiligheter bygges i et volum som samsvarer med etterspørselen, mens eneboliger bygges i en lavere andel enn det befolkningen ønsker.

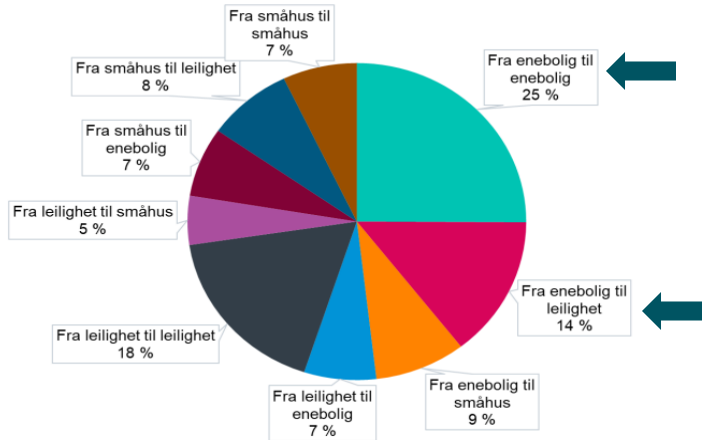
I lys av befolkningsprognosene fra Prognosesenterets kommunemonitor, som viser en betydelig vekst i aldersgruppen 75 år og eldre (+3,9 %) de neste fem årene, samt moderate økninger i aldersgruppene 55–64 år (+1,6 %) og 65–74 år (+1,4 %), kan det være fornuftig å prioritere flere leiligheter for å møte eldres boligbehov.

I tillegg er den eksisterende boligmassen sterkt dominert av eneboliger (50,1 %), noe som understøtter behovet for økt fokus på mindre boliger.



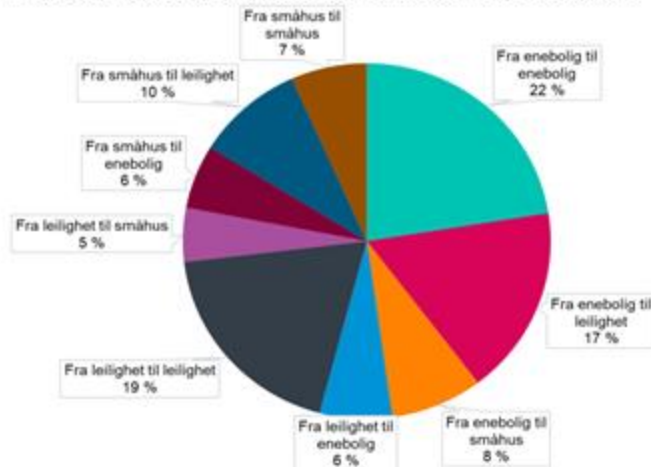
Graf 4
Nasjonalt

Flyttingene i aldersgruppen 60-64 år fordelt på fra og til boligtype



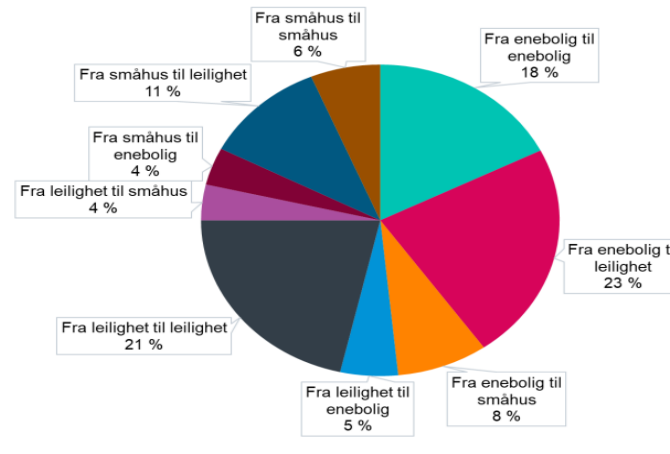
Graf 5
Nasjonalt

Flyttingene i aldersgruppen 65-69 år fordelt på fra og til boligtype



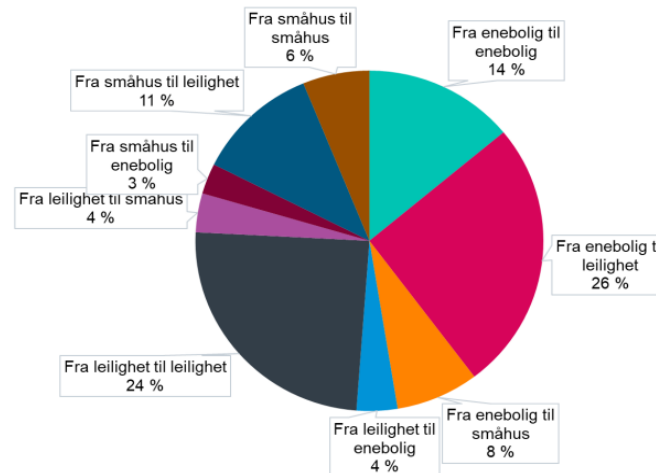
Graf 6
Nasjonalt

Flyttingene i aldersgruppen 70-74 år fordelt på fra og til boligtype



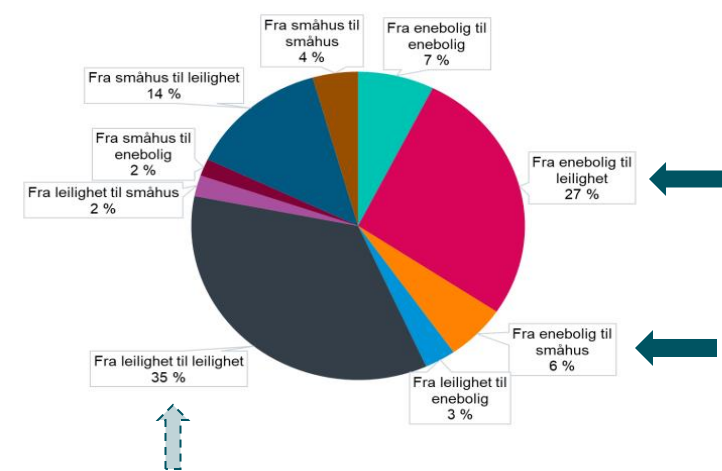
Graf 7
Nasjonalt

Flyttingene i aldersgruppen 75-79 år fordelt på fra og til boligtype



Graf 8
Nasjonalt

Flyttingene i aldersgruppen 80 år + fordelt på fra og til boligtype



Grafene viser flyttemønstrene fordelt på aldersgruppe i nasjonal sammenheng.

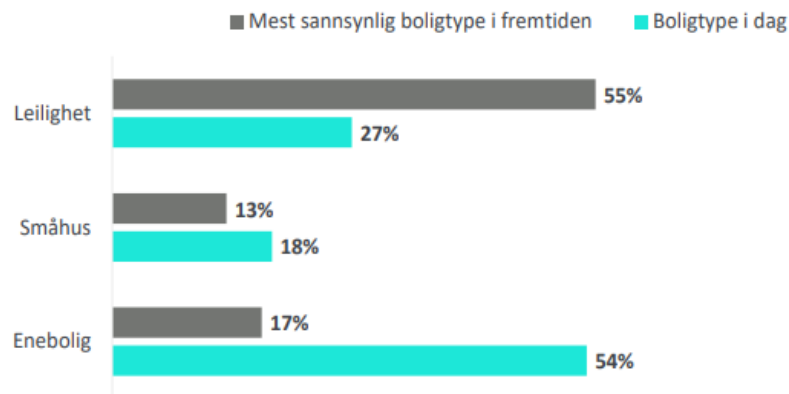
Aldersgruppene er heretter delt opp i boligtyper og, hvilken boligtype folk flytter fra/til.

Kort fortalt øker andelen som flytter fra enebolig og til leilighet relativt desto eldre aldersgruppe. Samme er gjeldene for segmentet leilighet til leilighet, hvilket trolig kan forklares med boligtilpasninger og dermed et tydelig ønske om mer eldrevennlige leiligheter i aldersgruppen 80 år+.

Se utviklingen fra graf 5 til graf 9 for det større trendskifte basert på flytting ift. aldersgruppe.

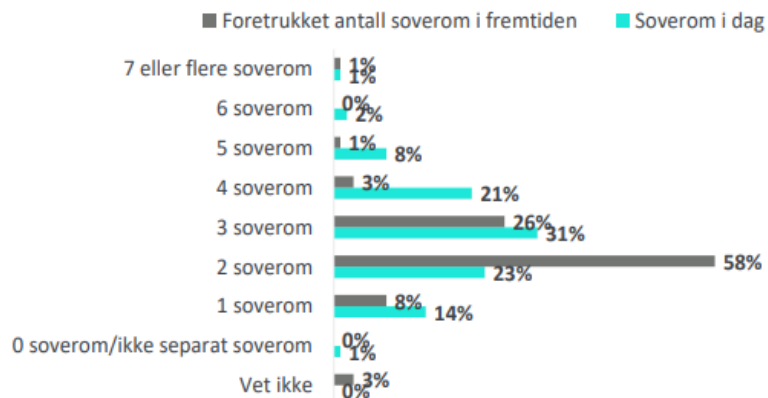
Spørsmål:

Hvilken type bolig er du bosatt i nå, og hvilken type bolig er mest sannsynlig at du vil flytte til?



Spørsmål:

Hvor mange soverom har du i dag og hvor mange soverom vil du foretrekke i fremtiden?



Antall svar: 265 (De med flytteplaner)

«Blant de med flytteplaner bor over halvparten i enebolig i dag, men det er leilighet som flest ser som mest sannsynlig i fremtiden»

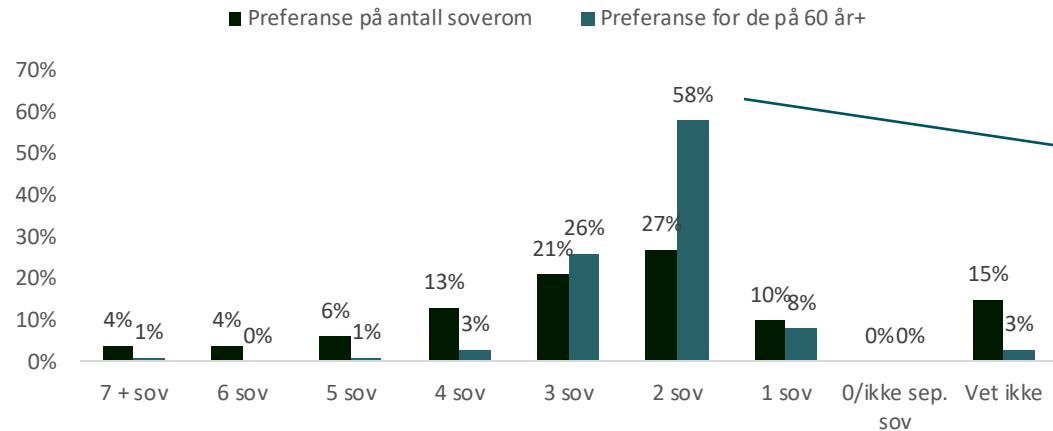
- Hvilken boligtype man har i dag og hvilken type av bolig man ser som mest sannsynlig i fremtiden gjenspeiles også i antall soverom. I dag bor 63% i en bolig med 3 eller flere soverom. 31% bor i en bolig med 3 soverom og 21% i en bolig med 4 soverom.
- Når vi ser på hva de over 60 år foretrekker i fremtiden ser vi en tydelig overvekt på 2 soverom. 6 av 10 av de eldre med flytteplaner foretrekker 2 soverom i fremtiden hvilket henger sammen med at to tredjedeler i denne målgruppen ser leilighet som mest sannsynlig boligtype i fremtiden.





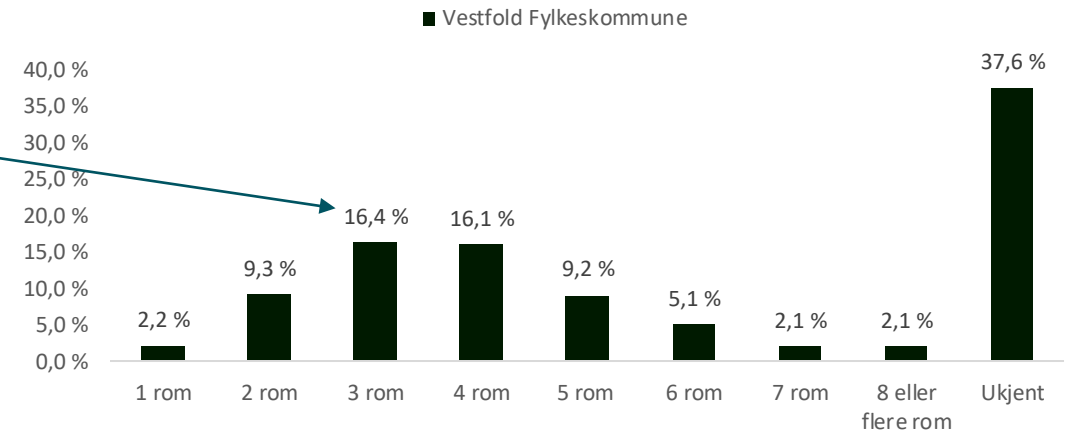
Graf 10
Nasjonalt

Preferanse på antall soverom



Graf 11
Vestfold

Boligmassens fordeling på antall rom



Graf 10 viser, hvilke preferanser boligkunden har når det gjelder antall soverom i sin neste bolig. Stolpene viser prosentandelen som ønsker det gitte antall soverom. Boligpreferansene er basert på resultater fra Prognosesenterets Future Living undersøkelse, og tar utgangspunkt i preferansene i de ulike aldergruppene i Norge totalt. Resultatet som er presentert her for Vestfold har tatt utgangspunkt i dette, men er basert på aldersfordelingen på befolkningen i fylkeskommunen.

Graf 11 viser dagens boligmasse i Vestfold fordelt på antall rom i prosent.

Dersom vi fremstiller de tidligere nevnte funnene i søylediagrammer, ser vi ønskede boligpreferanser for neste bolig fordelt på antall rom, samt fordelingen av dagens boligmasser etter romstørrelse.

For det første viser dataene at den eldre befolkningen i stor grad følger den generelle trenden når det gjelder leilighetstyper, men med enda tydeligere preferanser for boliger med tre og fire rom. Dagens boligmasser er også i hovedsak representert i disse kategoriene.

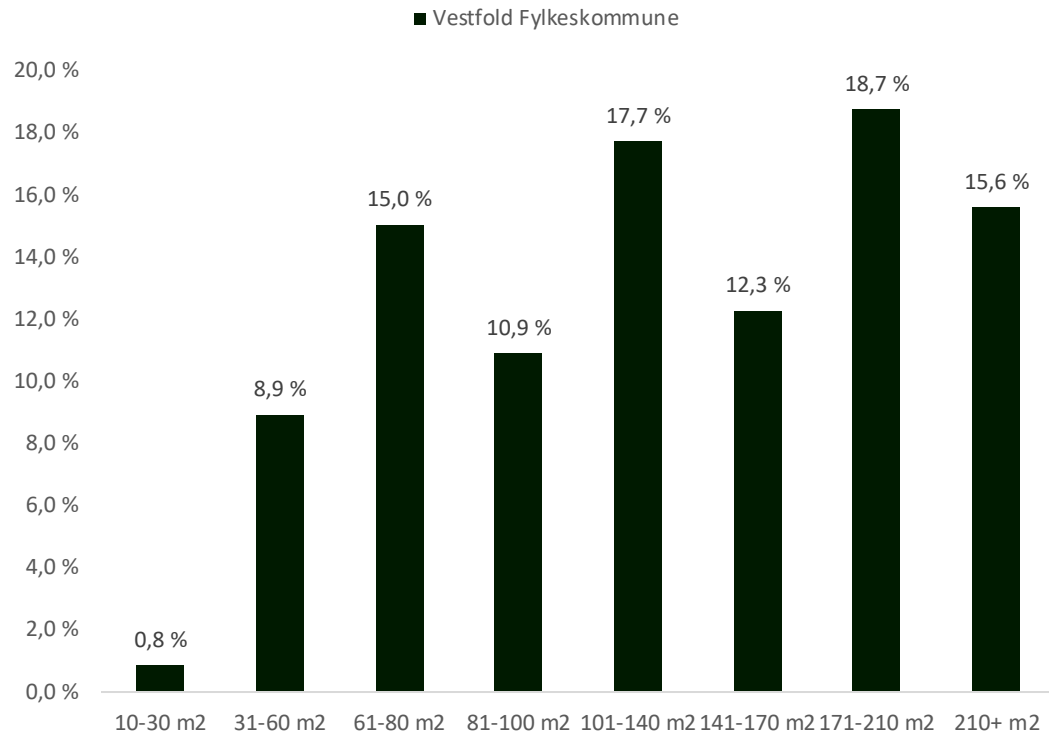
Sammenlignet med den generelle trenden for tre- og fireromsboliger er imidlertid leiligheter med to soverom fortsatt underrepresentert.

Det er verdt å merke seg at en relativt stor andel er kategorisert som «Ukjent». Det er mulig at en del av disse faktisk er treromsboliger, noe som kan bety at forskjellen ikke er like stor som den fremstår i de grafiske fremstillingene.



Graf 12
Vestfold

Boligmassens fordeling på størrelse



Graf 12 viser, dagens boligmasse for Vestfold fordelt på kvm. Intervaller.

Grafen viser at de største boligene utgjør hoveddelen av boligmassen, med den største gruppen i intervallet 171–210 kvm. Leiligheter finnes oftest i størrelsesintervallet 10–100 kvm, hvor den største andelen er klassiske treromsleiligheter på 61–80 kvm.

Som tidligere beskrevet, vil det være hensiktsmessig å fokusere fremtidig boligbygging på leiligheter i størrelser som både er økonomisk tilgjengelige og arealeffektive. Det forventes at treromsleiligheter vil dekke en stor del av det fremtidige boligbehovet, særlig blant eldre. Boligmassen vil derfor trolig skifte fra å være dominert av større boliger til å inkludere flere leiligheter, spesielt i intervallet 61–80 kvm.

Besvarelse



Demografien i Vestfold

Vestfold har hatt en høyere befolkningsvekst de siste fem årene (4,6 %) sammenlignet med landsgjennomsnittet på 3,6 %.. Frem mot år 2050 forventes der ifølge middelsalternativet fra SSB at Vestfolds befolkning vil øke med 12%, hvor andelen av eldre relativ til befolkningen vil øke markant. Bare de neste 5 årene forventes det at de i alderen 75 år+ vil øke med 3,9%. Summert vil gruppen 55 år+ øke med 6,9% mens de øvrige grupper i snitt vil øke med bare 0,1%- Økningen skjer utelukkende grunnet en økning på 1,6% i aldersgruppen 35-44 år. Tar vi bort denne gruppen vil utviklingen av de resterende aldersgruppe reduseres med i snitt -0,38%.

Aldersfordelingen viser at Vestfold har en større andel eldre innbyggere sammenlignet med landsgjennomsnittet. Den største aldersgruppen i Vestfold er 45-54 år (13,9 %), tett fulgt av 55-64 år (13,4 %) og 35-44 år (12,7 %). Til sammenligning er den største aldersgruppen i Norge 24-34 år (15,1 %), noe som viser at Vestfold har en noe eldre befolkning enn landet som helhet. Andelen eldre over 75 år er også høyere i Vestfold (9,6 %) enn i Norge (8,5 %), mens andelen barn (0-5 år) er lavere (5,7 % i Vestfold vs. 6,1 % nasjonalt).

Husholdningsfordelingen viser at Vestfold har en noe lavere andel aleneboende (39,3 %) enn Norge som helhet (40,6 %). Andelen par er noe høyere i Vestfold (26,2 % mot 24,4 % nasjonalt), mens andelen barnefamilier er nesten lik (30,5 % i Vestfold vs. 30,2 % i Norge).

Økonomisk sett har Vestfold en gjennomsnittlig bruttoinntekt på 571 000 kr, noe som er litt lavere enn landsgjennomsnittet på 591 000 kr. Den gjennomsnittlige kjøpskapasiteten i Vestfold er 4 482 000 kr, som også ligger under Norgesnivået på 4 512 000 kr. Dette tyder på at innbyggerne i Vestfold har litt lavere inntekter og kjøpekraft enn landsgjennomsnittet.

For den eldre gruppe som eier bolig fra før vil egenkapitalen på en større bolig bety at kjøpekraften for blir inntak. Allikevel forverres utfordringene ytterligere av at nybygg ofte er dyrere enn brukte boliger. Nybygg og dennes 2-3 roms leiligheter vil fortsatt være tilgjengelig for den eldre gruppe med egenkapital, som gjør et «bytte». Motsatt er gjeldene for førstegangskjøperen som nesten stenges ute av nybyggsegmentet.

Eldres boligpreferanser

Flyttemønstrene viser at yngre familier foretrekker eneboliger og småhus, mens eldre i økende grad flytter til leiligheter. Ifølge Prognosesenterets nyeste preferanseundersøkelse oppgir 27 % av respondentene eneboliger som ønsket boligtype, mens et tilsvarende antall foretrekker leiligheter. Ser vi derimot på befolkningsgruppen i alderen 60 år+, så er preferansene umiddelbart mer tydelig! Her svarer 55% at de ønsker en leilighet som neste bolig og bare 17% en enebolig og lavest er 13% som foretrekker småhus. I tillegg er boliger med 2–3 soverom de mest etterspurte – særlig hos den eldre del av befolkningen, hvor 58% ønsker 2 soverom og 26% 3 soverom. Preferansen hos eldre følger den generelle trenden, bare enda mer tydelig ift. mindre boliger på 2 soverom. Dette skal også ses i lyset av at eldre ofte flytter fra større boliger og grunnet husholdningsstørrelsen ikke trenger så mye plass, samt ønsker mindre vedlikehold.

Ser vi på hele utvalget og korrigerer for andelen som svarer "vet ikke", ser vi en langsiktig trend mot en økende andel som har behov for leilighet. Det er heller ikke overraskende forskjeller i preferanser basert på alder. Blant forbrukere i den eldste målgruppen (65+) er det tydelig at leilighet er den mest sannsynlige boligtypen i fremtiden (66 %), selv om 4 av 10 i dag bor i enebolig. Sannsynligheten for å velge enebolig er størst blant personer i aldersgruppen 25–44 år, hvor vi finner en større andel barnefamilier som ofte har behov for en større bolig.



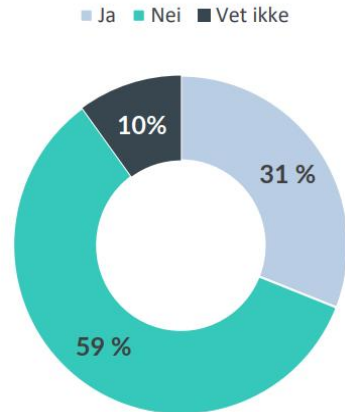
Hva er viktig for den eldre gruppe?

Dette avsnittet tar for seg spørsmålet: Hva er viktig for den eldre befolkningen i forbindelse med flytteprosessen? I tillegg belyses hva den eldre generasjonen foretrekker i sin neste bolig.



Spørsmål:

Ønsker du en enklere boform enn den du har i dag?



Antall svar: Totalt=1003

Spørsmål:

Hva er årsaken til at du ønsker en enklere boform?



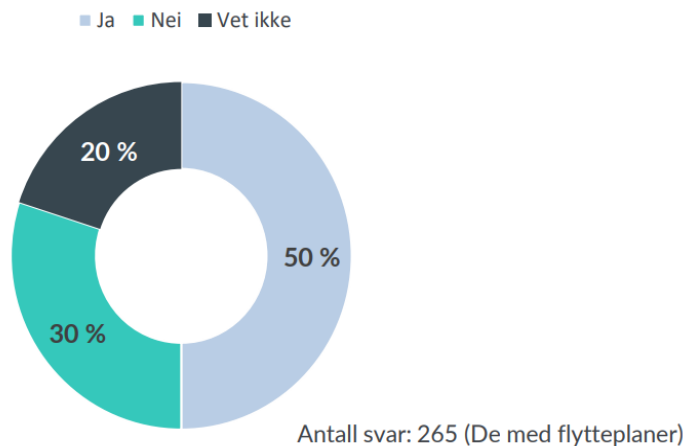
Antall svar: Ønsker enklere boform = 300

«3 av 10 forbrukere ønsker enklere boform
enn den man har i dag»

- Vi ser tydelige forskjeller når det gjelder boligtype og hvordan man ser på dette med enklere boform. Det er ikke helt overraskende en mindre andel blant de som bor i leilighet i dag som ønsker en enklere boform (11%). Blant de som i dag bor i enebolig er det 42% som ønsker en enklere boform og blant de som bor i småhus er det 38%.
- I de åpne svarene kan vi se at de vanligste årsakene til at man ønsker en enklere boform er alder og at man ikke har de samme forutsetningene som tidligere. Man nevner også dette med vedlikehold og at man ønsker å legge ned mindre tid på dette.

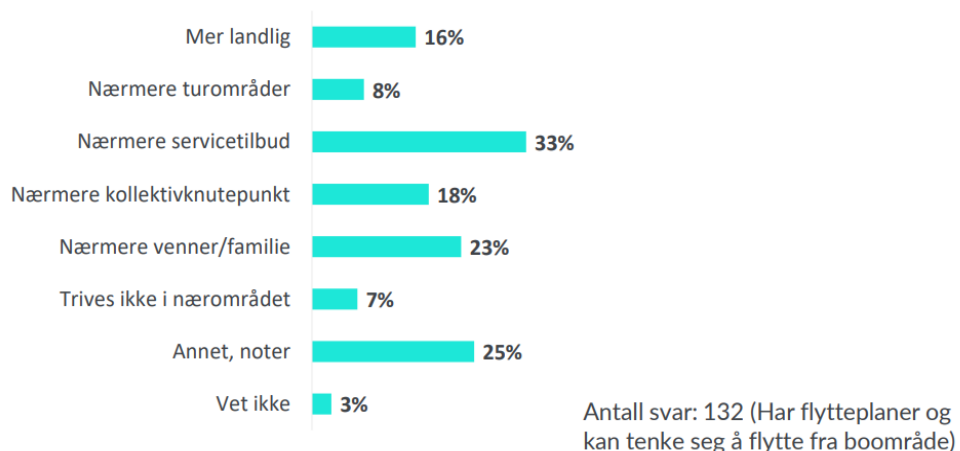
Spørsmål:

Kunne du tenkt deg å flytte fra ditt nåværende nærområde?



Spørsmål:

Hva er årsaken til at du kan tenke deg å flytte fra ditt nærområde?



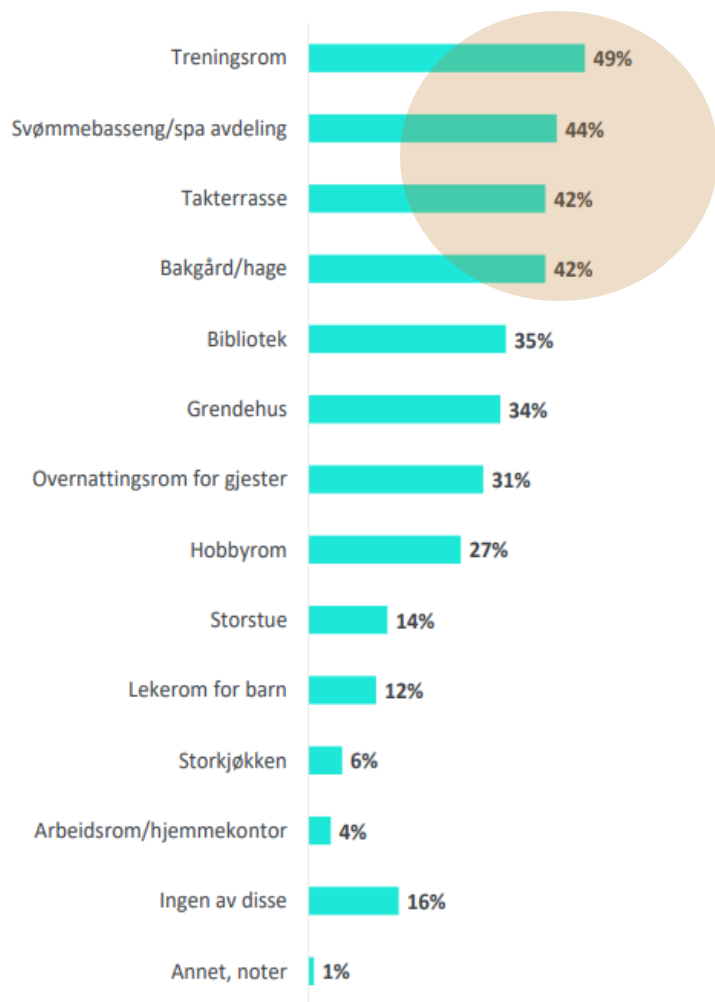
«Halvparten av de med flytteplaner kan tenke seg å flytte fra nåværende nærområde»

- Totalt sett ønsker de fleste å bli boende i nåværende boområde. Ser vi på gruppen som har planer om å flytte de neste fem årene er resultatet imidlertid annerledes. Halvparten av de eldre med flytteplaner svarer at de kunne tenkt seg å flytte fra sitt nærområde mens 3 av 10 svarer at de ikke kunne tenkt seg dette. 2 av 10 er usikre.
- De vanligste årsakene til at man kan tenke seg å flytte fra nærområdet er å komme nærmere servicetilbud eller venner og familie. Nærhet til kollektivknutepunkt og å få det mer landlig er andre faktorer.
- Andre ting som nevnes er at man ønsker å flytte til leilighet, men at dette ikke finnes i nærområdet og at nærområdet har forandret seg slik at det ikke er like fint som tidligere.



Spørsmål:

Hvilke areal/rom kunne du tenkt deg å dele med andre beboere? Du kan velge flere alternativ



Antall svar: Totalt=1003

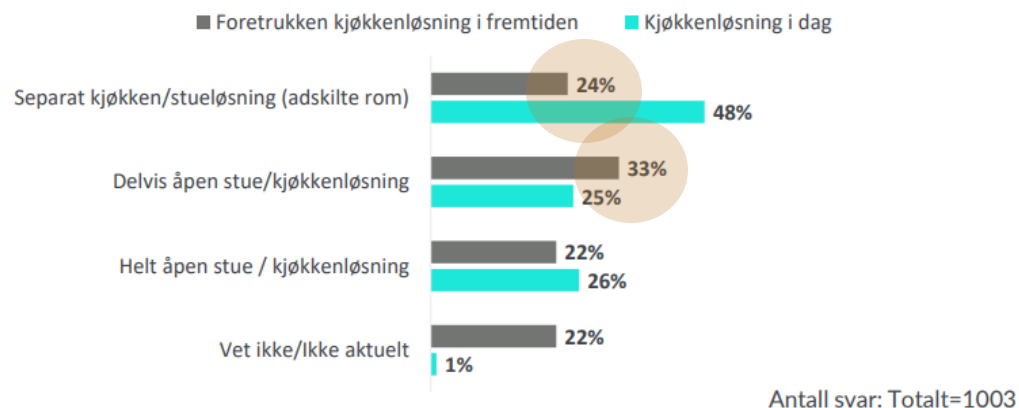
«Det er riktig nok noen innvendige rom som forbrukerne kunne tenke seg å dele med andre beboere»

- Når det gjelder hvilke areal/rom man kan tenke seg å dele med andre beboere kjenner vi igjen resultat fra undersøkelsen som omhandlet Boform. Det er treningsrom som havner på topp etterfulgt av svømmebasseng/spa avdeling, takterrasse og bakgård/hage.
- Denne målgruppen har også interesse for litteratur og det er en god del som svarer at de kan tenke seg å ha et felles bibliotek.
- Hvert å notere seg er det også at en lav andel i denne målgruppen kan tenke seg å dele storkjøkken ogorststue til tross for at mat og drikke og venner og familie er vanlige interesser. Dette har vi også sett i tidligere undersøkelser.
- Når det gjelder forskjeller mellom ulike grupper ser vi at de med høyere inntekt kan tenke seg å dele treningsrom og svømmebasseng/spa avdeling i større grad sammenlignet med de med lavere inntekt.
- Kvinner virker også mer villig til å dele ulike rom/areal og det blir ekstra tydelig når det gjelder overnattingsrom for gjester hvilket vi også har sett i tidligere undersøkelser (boform).



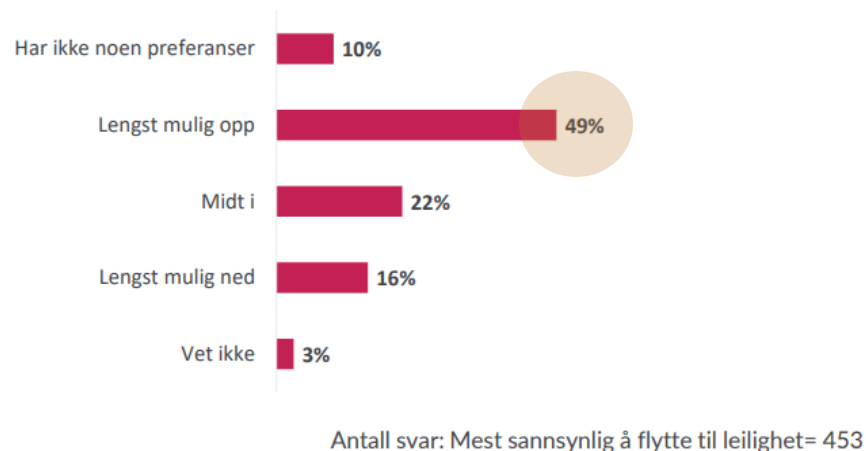
Spørsmål:

Hvilken kjøkkenløsning har du i din nåværende bolig, og hvilken kjøkkenløsning vil du foretrekke i fremtiden?



Spørsmål:

Hvis du tenker deg et leilighetsbygg med flere etasjer, hvor foretrekker du å bo?



«Nærmere halvparten av de over 60 år har en separat kjøkkenløsning i nåværende bolig, men det er den delvis åpne som er mest foretrukket i fremtiden»

- Blant de som bor i enebolig i dag er det 60% som har en lukket kjøkkenløsning, men det er bare 25% som foretrekker det i fremtiden.
- De fleste som bor i leilighet i dag har en helt åpen kjøkkenløsning og det er den delvis åpne sammen med den helt åpne som er mest foretrukket. De som bor i småhus er mer lik de som bor i enebolig i det at de fleste har en separat løsning i dag, mens de foretrekker en delvis åpen løsning i fremtiden.
- Ser vi på gruppen som mener at leilighet er mest sannsynlig boligtype i fremtiden foretrekker nærmere halvparten å bo lengst mulig opp i bygget. Vi hadde kanskje forventet at det skulle være større forskjeller mellom ulike aldersgrupper når det gjelder hvilken etasje man foretrekker, men dette er ikke noe vi ser i denne undersøkelsen.





Aldersbasert ønske om enklere boform samt ønske om å flytte fra nærområdet samt øvrige funn

En betydelig andel av befolkningen vurderer å endre sin nåværende boform til en enklere variant. En undersøkelse viser at 31 % av respondentene ønsker en enklere boform, mens 59 % ikke har et slikt ønske. 10 % er usikre. Totalt har 1003 personer deltatt i undersøkelsen.

Ønsket om en enklere boform varierer avhengig av nåværende boligtype. Blant dem som i dag bor i leilighet, er det relativt få som ønsker en enklere boform (11 %). For beboere i eneboliger er andelen derimot 42 %, mens 38 % av dem som bor i småhus, ønsker en endring.

Når de som ønsker en enklere boform blir spurt om årsaken, peker de åpne svarene på flere faktorer. Alder er en av de viktigste grunnene – mange opplever at de ikke lenger har de samme forutsetningene som tidligere. Videre nevnes vedlikehold som en sentral faktor, der flere ønsker å bruke mindre tid og ressurser på å opprettholde boligen. Dette er tydelig reflektert i ordskyen, hvor ord som alder, mindre, vedlikehold og enklere fremstår som fremtredende.

De fleste ønsker å bli boende i sitt nåværende boområde, men blant dem som planlegger å flytte de neste fem årene, er situasjonen annerledes. Halvparten av disse svarer at de kan tenke seg å flytte fra sitt nærmiljø, mens tre av ti oppgir at de ikke ønsker dette. To av ti er usikre. Undersøkelsen omfatter 265 respondenter med flytteplaner.

Blant de som vurderer å flytte fra sitt nærmiljø, er de vanligste årsakene et ønske om kortere avstand til servicetilbud som butikker, helsetjenester og andre nødvendige fasiliteter. Mange oppgir også at de ønsker å bo nærmere venner og familie, noe som spiller en viktig rolle i beslutningen om å flytte. For flere er også tilgang til kollektivtransport avgjørende, da nærheten til kollektivknutepunkter kan gjøre hverdagen enklere.

Noen ønsker en mer landlig beliggenhet og ser flytting som en mulighet til å få et roligere og mer naturnært bomiljø. Andre trekker frem nærheten til tur- og rekreasjonsområder som en viktig faktor. Enkelte oppgir at de ikke trives i sitt nåværende nærmiljø og ønsker derfor en endring. Flere nevner også at boligtilbudet i nærområdet ikke samsvarer med deres behov og ønsker, eller at området har forandret seg over tid og ikke lenger oppleves like attraktivt som tidligere.

Totalt har 132 personer svart på dette spørsmålet, og resultatene viser at ønsket om å flytte fra nærmiljøet ofte handler om en kombinasjon av praktiske behov, sosiale forhold og personlige preferanser.

Det er verdt å merke seg at selv om mat og drikke samt sosialt samvær med venner og familie er vanlige interesser, er det relativt få i denne målgruppen som ønsker å dele storstue og storkjøkken. Dette samsvarer med funn fra tidligere undersøkelser.

Videre ser vi forskjeller mellom ulike grupper når det gjelder preferanser for fellesarealer. Personer med høyere inntekt er i større grad interessert i å dele treningsrom og svømmebasseng/spa-avdeling sammenlignet med dem med lavere inntekt. Kjønn ser også ut til å spille en rolle, da kvinner generelt er mer villige til å dele ulike fellesrom og arealer. Dette kommer særlig til uttrykk når det gjelder overnattingsrom for gjester, noe som også har blitt påvist i tidligere undersøkelser.

Undersøkelsen omfatter totalt 1003 respondenter og gir et tydelig bilde av hvilke fellesarealer som oppleves som attraktive i et bofellesskap.

Deleområder i fremtidig bolig?

Når det gjelder hvilke arealer og rom beboere kan tenke seg å dele med andre, er treningsrom det mest populære alternativet, med 49 % av respondentene som svarer at de kunne ønske seg dette. Deretter følger svømmebasseng og spa-avdeling med 44 %, mens både takterrasse og bakgård/hage er attraktive alternativer for 42 % av de spurte. Undersøkelsen viser også at en betydelig andel, 35 %, har interesse for et felles bibliotek, mens 34 % kunne tenke seg et grendehus. Overnattingsrom for gjester er ønsket av 31 %, mens hobbyrom ligger noe lavere med 27 %.

Blant de mindre populære alternativene finner vi storstue, som kun 14 % oppgir at de kunne tenke seg å dele. Lekerom for barn er enda mindre etterspurt, med en oppslutning på 12 %, mens kun 6 % viser interesse for et felles storkjøkken. Arbeidsrom eller hjemmekontor er det færreste som ønsker å dele, med bare 4 % som oppgir dette som et alternativ.

Kjøkkenløsning samt plassering i bygget

Når det gjelder kjøkkenløsninger, viser undersøkelsen tydelige forskjeller mellom hva folk har i dag og hva de foretrekker i fremtiden. Blant respondentene har 48 % i dag en separat kjøkken- og stueløsning med adskilte rom, men bare 24 % ønsker denne løsningen fremover. Den delvis åpne stue- og kjøkkenløsningen er mest populær for fremtiden, med 33 % som foretrekker denne, mens 25 % har den i dag. En helt åpen kjøkkenløsning er noe mindre etterspurt, men 26 % har dette i dag, og 22 % ser for seg en slik løsning i fremtiden. Samtidig er det en relativt høy andel, 22 %, som svarer at de er usikre eller ikke anser dette som aktuelt.

Blant dem som bor i enebolig i dag, har 60 % en lukket kjøkkenløsning, men kun 25 % ønsker dette videre. De fleste som bor i leilighet i dag, har en helt åpen løsning, men det er den delvis åpne som foretrekkes fremover. For de som bor i småhus, ser vi et lignende mønster som hos eneboligbeboere – mange har en separat kjøkkenløsning i dag, men foretrekker en mer åpen variant i fremtiden.

Når det gjelder valg av etasje i et leilighetsbygg, foretrekker nesten halvparten av de som vurderer å flytte til leilighet, å bo så høyt som mulig i bygget. 49 % ønsker å bo i øverste etasje, mens 22 % foretrekker midten av bygget. Kun 16 % vil helst bo på den laveste etasjen, mens 10 % har ingen spesifikke preferanser, og 3 % er usikre.

Blant dem som ser leilighet som den mest sannsynlige boligtypen i fremtiden, viser undersøkelsen at preferansen for å bo i de øverste etasjene er sterk. Vi kunne kanskje forventet større forskjeller mellom ulike aldersgrupper når det gjelder valg av etasje, men dette er ikke noe som kommer tydelig frem i denne undersøkelsen.





Utsikter for boligmarkedet i Vestfold

Brukt og Nytt

Dette avsnittet gir et overblikk over boligmarkedet i Vestfold, fordelt på både bruktboliger og nybygg. I tillegg presenteres en byggeanalyse som beskriver utfordringene knyttet til dagens byggenivå.





Bruktboligmarkedet i Vestfold





Brukt: Januar

Vestfold	4%	0,6%	4%	4,9%	0,4%	99
	Nominell pris	Sesongjustert pris	Pris hittil i år	Årlig pris	Endring Usolgte	Omsetningstid i dager
Tønsberg	5,2%	1,4%	5,2%	4,3%	0,2%	97
	Nominell pris	Sesongjustert pris	Pris hittil i år	Årlig pris	Endring Usolgte	Omsetningstid i dager
Norge	4,4%	1,4%	4,4%	7,3%	-0,6%	66
	Nominell pris	Sesongjustert pris	Pris hittil i år	Årlig pris	Endring Usolgte	Omsetningstid i dager

Oversikten ovenfor viser viktige parametere per januar 2025 for valgte områder som ses til venstre i bildet.

De markerte nøkkeltallene anses som de viktigste å følge med på for øyeblikket. Årsaken til dette er forventningen om at 2025 blir et år med relativt høy prisvekst, kombinert med en markant nedgang i antall usolgte bruktboliger i markedet (varelageret).

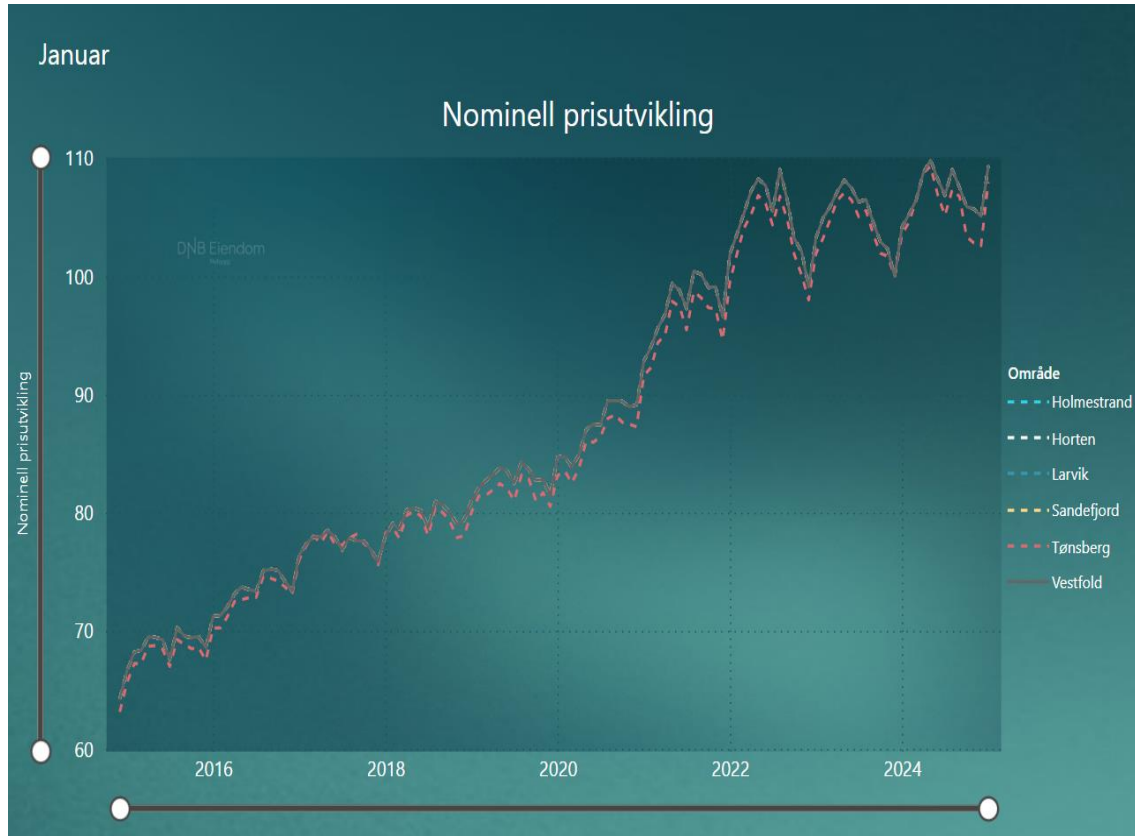
Ser vi først på bruktboligmarkedet i Vestfold for 2024, var det en relativt kraftig prisøkning på 5,1 %. Justert for inflasjon tilsvarer dette en realprisutvikling på 2,8 %. Likevel er den samlede realprisutviklingen fortsatt negativ, målt mot analyseperiodens utgangspunkt (indeks 100) i desember 2020, med en nedgang på 1,5 prosentpoeng.

I januar 2025 steg prisene med 4 %, en markant sterkere utvikling enn forventet, og sesongjustert økte prisene med ytterligere 0,6 %. Antall usolgte boliger økte riktignok med 0,4 %, men den underliggende trenden viser en utflating. Vi forventer derfor en nedgang i antall usolgte boliger i løpet av våren. Nasjonalt har denne nedgangen allerede begynt å materialisere seg, særlig i byområder. For eksempel er økningen i antall usolgte boliger lavere i Tønsberg enn i resten av Vestfold, samtidig som prisveksten der allerede er markant sterkere. Denne utviklingen forventes å spre seg videre utover våren.



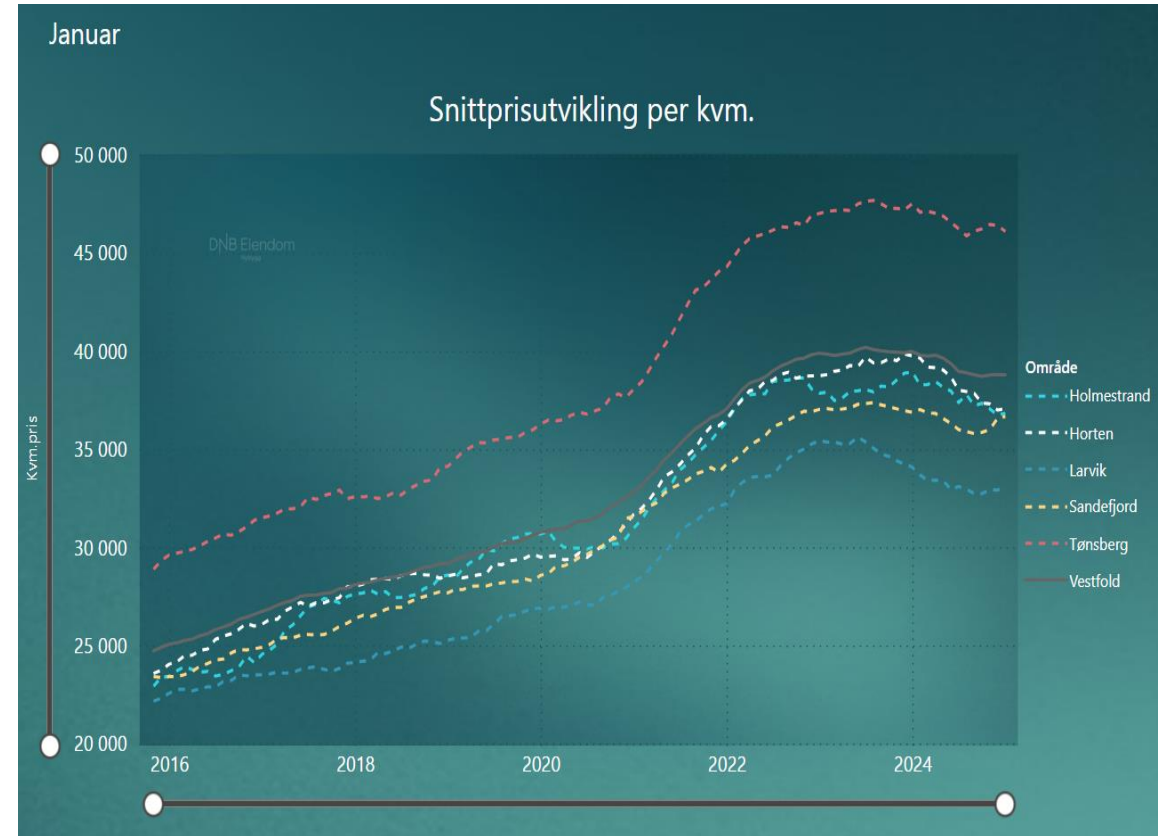
Bilag, Prisutvikling, brukt

Graf 21



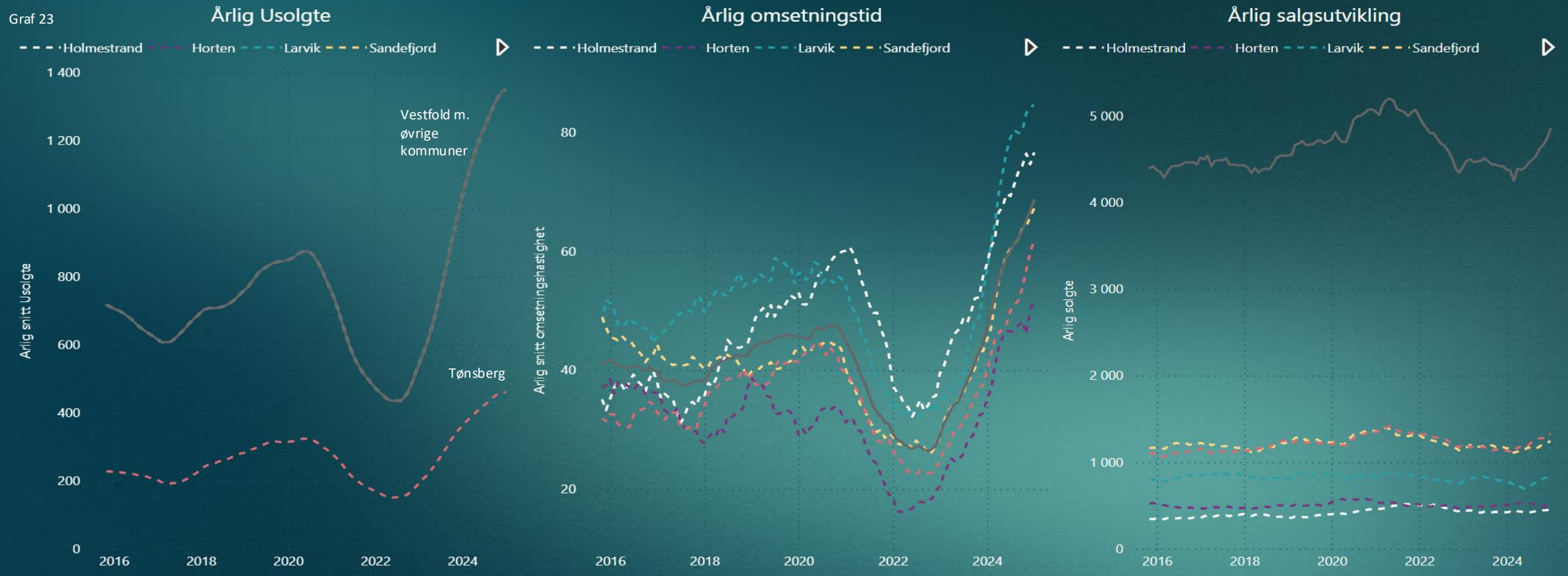
Grafen viser den offisielle prisutvikling fra Eiendom Norge med indeks 100 i desember 2023. Ujustert for januar og etterfølgende samme mnd. i fjor. Vestfold (4% og 4,9%), Tønsberg (5,2% og 4,3%)

Graf 22



Grafen viser den rullerende gjennomsnittlige kvm. pris over en periode på 12 mnd. Kvm.pris: Vestfold (38.788), Tønsberg (46.091), Sandefjord (36.671), Larvik (33.152), Horten (37.055), Holmestrand (36.835)

Kilde: Eiendomsverdi



Graf 23 viser tre grafer som viser de viktigste trender for bruktboligmarkedet; Usolgte, omsetningstiden og salgsutviklingen. Alle måles for en rullerende og akkumulert 12 mnd. periode.

Bekymringen for bruktboligmarkedet i Vestfold er knyttet til det høye nivået av usolgte boliger kombinert med lang omsetningstid. Sistnevnte har hatt en økende trend på et allerede høyt nivå, noe som skaper usikkerhet i markedet. Vi forventer imidlertid at denne negative trenden med økende omsetningstider vil snu i løpet av våren og falle i takt med at antall tilgjengelige boliger i markedet reduseres.

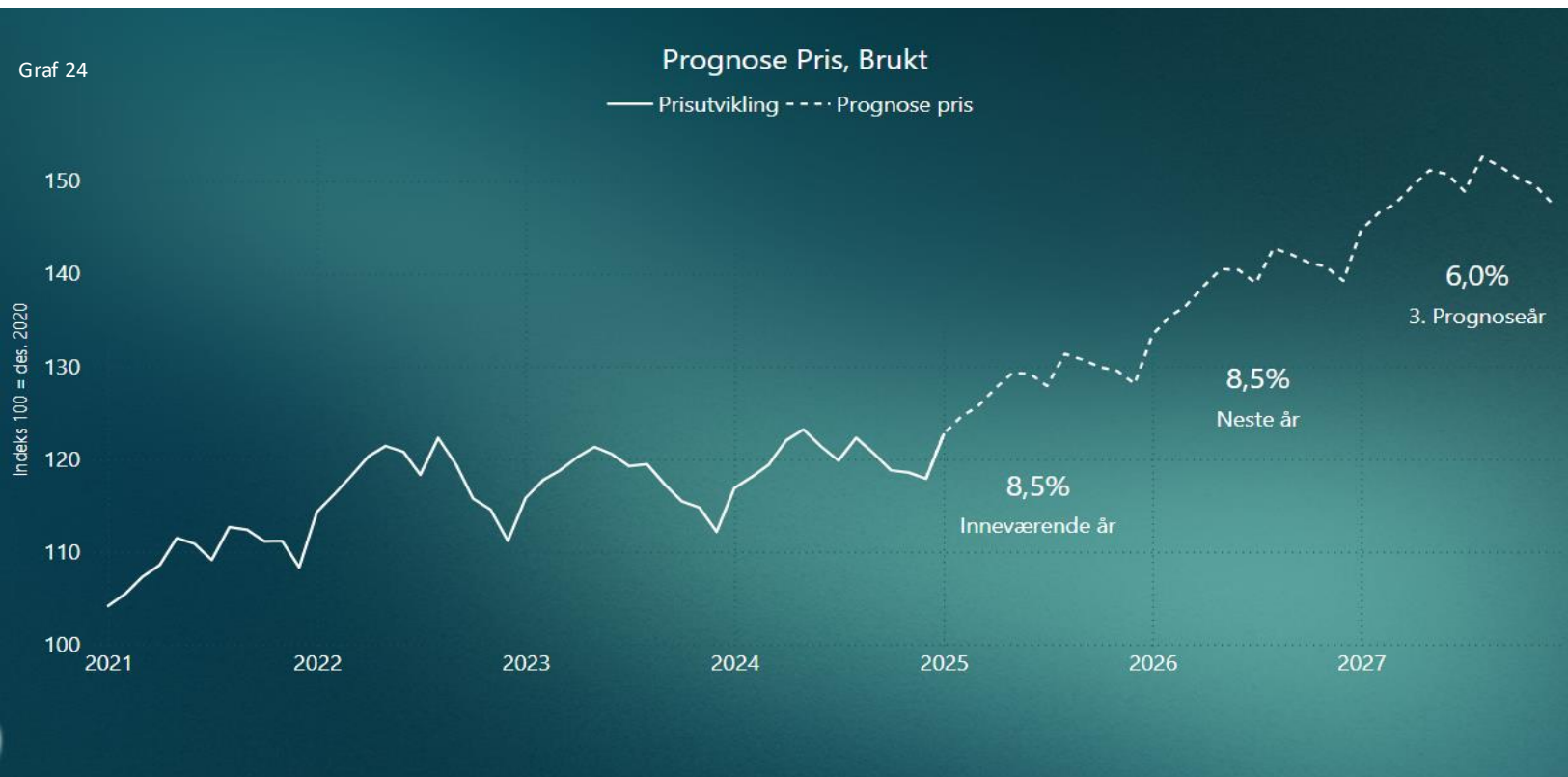
Antallet usolgte boliger (varelageret) ligger fortsatt rundt 50 % over normalnivået fra 2019. Dette indikerer at salget sannsynligvis vil vokse ytterligere i 2025, ettersom varelageret forventes å falle. Denne utviklingen forsterkes av en utføling i antall nye boliger som legges ut for salg, noe som trolig vil føre til en reduksjon gjennom 2025. Salgstrenden fortsetter sin sterke vekst. Etter en lengre periode med nedgang etter pandemien, har antall salg i 2024 steget til rett over 4 700, noe som er tilnærmet likt det årlige salgsnivået i 2019 – som regnes som det siste «normale» året i bruktboligmarkedet.

Samlet sett forventes dette å resultere i en kraftig økning i boligprisene, som trolig vil vokse betydelig mer enn normalt de neste 2–3 årene. Årsaken til dette er sammensatt, men hovedforklaringene inkluderer:

- 1) Krise i nybyggmarkedet, hvor høye priser sammenlignet med bruktboliger fører til at flere kjøpere vender seg mot bruktboligmarkedet.
- 2) Underskudd av fullførte boliger i Vestfold sammenlignet med boligbehovet, en trend som sannsynligvis vil fortsette de kommende årene.



Prognose for bruktmarkedet i Vestfold



Graf 24 viser den faktiske prisutviklingen for Vestfold, hvor indeks 100 tilsvarende desember 2020. I tillegg presenteres prognoser for de neste tre årene.

Vi forventer at Vestfold vil følge den nasjonale utviklingen, med en prisøkning på rundt 8,5 % i inneværende år. En slik økning er langt over normalen, og sesongjustert vil året trolig ende med en vekst på 4–5 %. Vi forventer en kraftig oppgang frem mot sensommeren, etterfulgt av en mindre prisnedgang gjennom høsten og vinteren. Prognosene for 2026 tilsier et lignende mønster, og først om tre år forventes prisveksten å avta – selv om den fortsatt vil ligge over det som regnes som normalt.

Den primære årsaken til denne kraftige veksten er krisen i byggebransjen, hvor byggeaktiviteten for nye boliger har falt markant. Dette vil føre til et underskudd av boliger i forhold til etterspørselen, noe som vil drive prisene oppover. I tillegg spiller økt kjøpekraft en viktig rolle, men det er primært den lave boligtilgangen som er den mest vesentlige faktoren bak prisveksten.



Nybyggmarkedet i Vestfold





Nybygg: Januar

Vestfold	0,2%	4,4%	0,2%	3,6%	0%
	Prisendring denne mnd.	Årlig prisendring	Prisendring hittil i år	Endring i solgte	Endring i Usolgte
Tønsberg	0,4%	6%	0,4%	7,7%	1,2%
	Prisendring denne mnd.	Årlig prisendring	Prisendring hittil i år	Endring i solgte	Endring i Usolgte
Norge	0,3%	5,6%	0,3%	5,3%	-0,5%
	Prisendring denne mnd.	Årlig prisendring	Prisendring hittil i år	Endring i solgte	Endring i Usolgte

Oversikten ovenfor viser viktige parametere per januar 2025 for valgte områder som ses til venstre i bildet.

Det som er markert anses som viktigste nøkkeltall å følge med på i disse tider. Med dagens lave byggeaktivitet er salgsutviklingen samt nivået av Usolgte (varelageret) i markedet særdeles viktig å følge for å kunne vurdere muligheten for nybygg fremover.

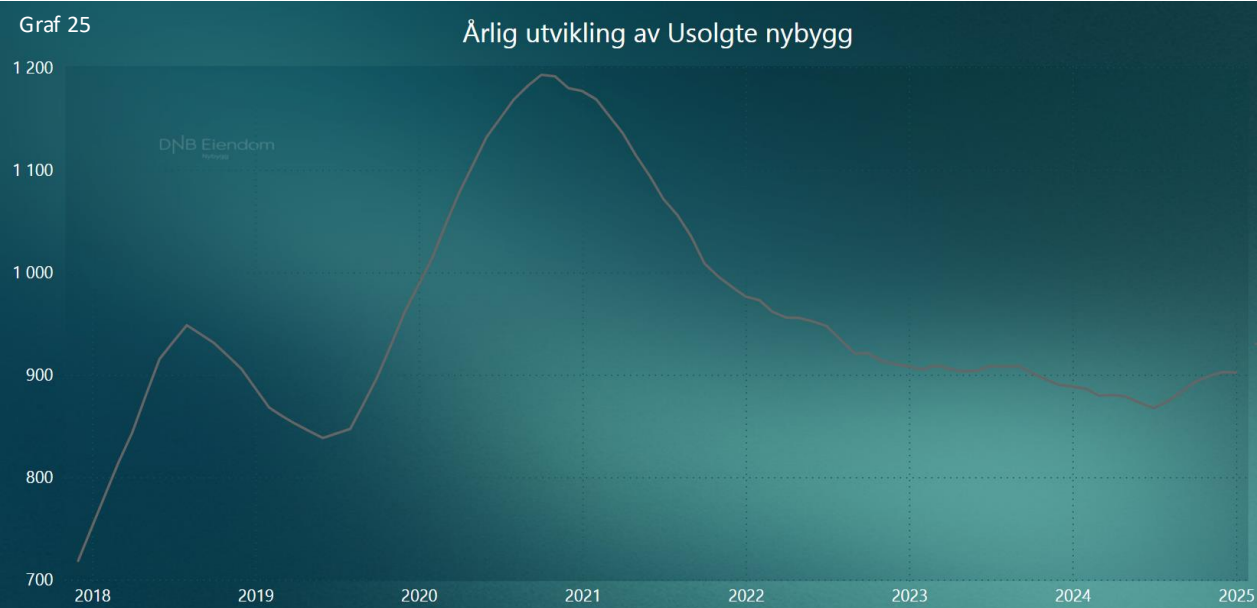
Innen vi kommenterer de markerte faktorer er det verd å bemerke at prisutviklingen for nybygg i hovedsak følger utviklingen for byggekostnad. Dette er også forventet fremover. Kostnaden vil være høyere enn før pandemien, men mer forutsigbar for utbyggerne. Tønsberg har per januar hatt en betydelig høyere prisutvikling, men dette er vanlig for byene, som drives av relativ høye tomtekostnader i tillegg til underliggende kostnadsøkninger.

Salgsutviklingen har snudd og går sakte, men sikkert oppover. Vestfold har en svakere utvikling enn det nasjonale nivået, men Vestfold var også 3-4 mnd. senere inne i krisen, hvorfor vi forventer Vestfold etter hvert vil følge den nasjonale trenden. Usolgte var uendret i Vestfold per januar, mens Tønsberg så en mindre økning. Vi forventer at flere planlegger salgsstarter rundt våren og vi derfor vil få en relativ kraftig økning her også.

Se utdypning på neste side.



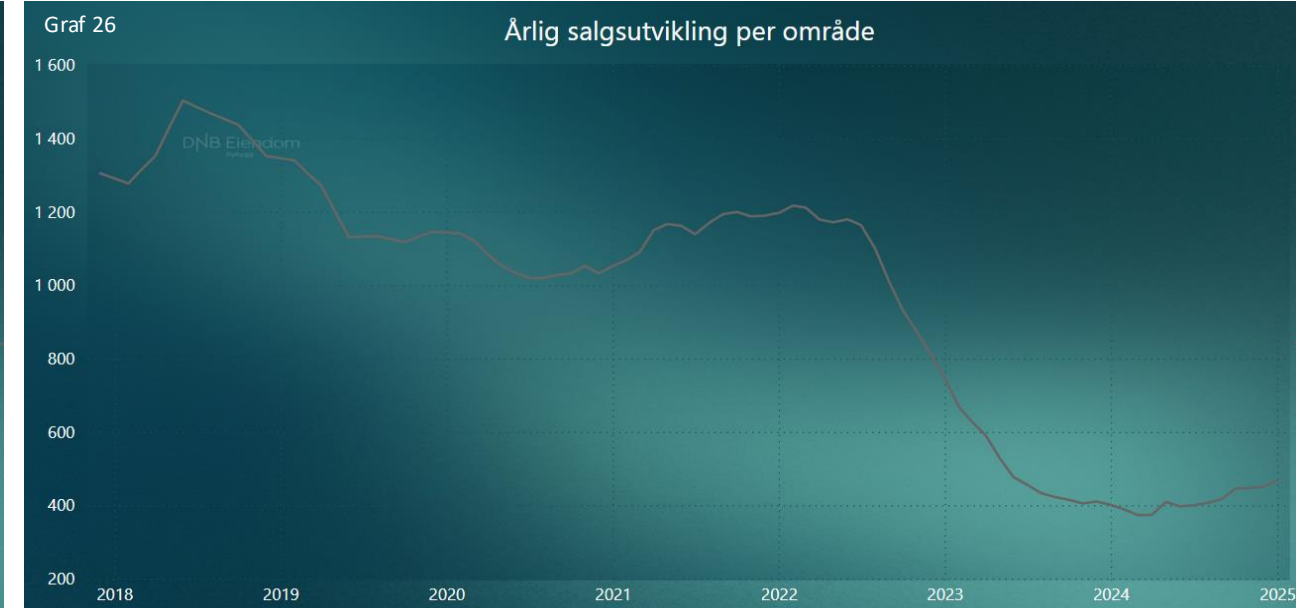
Salgsutviklingen i Vestfold



Graf 25 viser den 12 mnd. gjennomsnittlige rullerende utvikling for Usolgte nybyggenheter i Vestfold fra desember 2017 frem til og med januar 2025.

Ved utgangen av 2024 var det gjennomsnittlige årlige antallet usolgte nybygg 903 enheter, noe som snarere indikerer en utflating enn en reell økning. Sammenlignet med forrige 12-månedersperiode økte antallet med kun 1,4 %. 12-månedersregistreringen viste 902 usolgte boliger per januar 2025, mens det ved samme tidspunkt var 850 boliger tilgjengelig i markedet. Trenden er utflatende, og med det nåværende nivået av nye boliger som legges ut, forventes antallet å falle ytterligere frem mot våren.

Til sammenligning lå 12-månedersregistreringen før pandemien også på rundt 900 boliger, mens nivået under pandemien stabilt var over 1 000. Vi forventer en økning i tilbudet i løpet av våren og frem mot sommeren. I motsetning til bruktmarkedet er det avgjørende for nybyggmarkedet at tilbudet økes for å stimulere salgstallene, noe som igjen vil kunne bidra til økt byggeaktivitet. Imidlertid kan de høye byggekostnadene gjøre det utfordrende å gjennomføre prosjekter med realistiske salgsspriser.



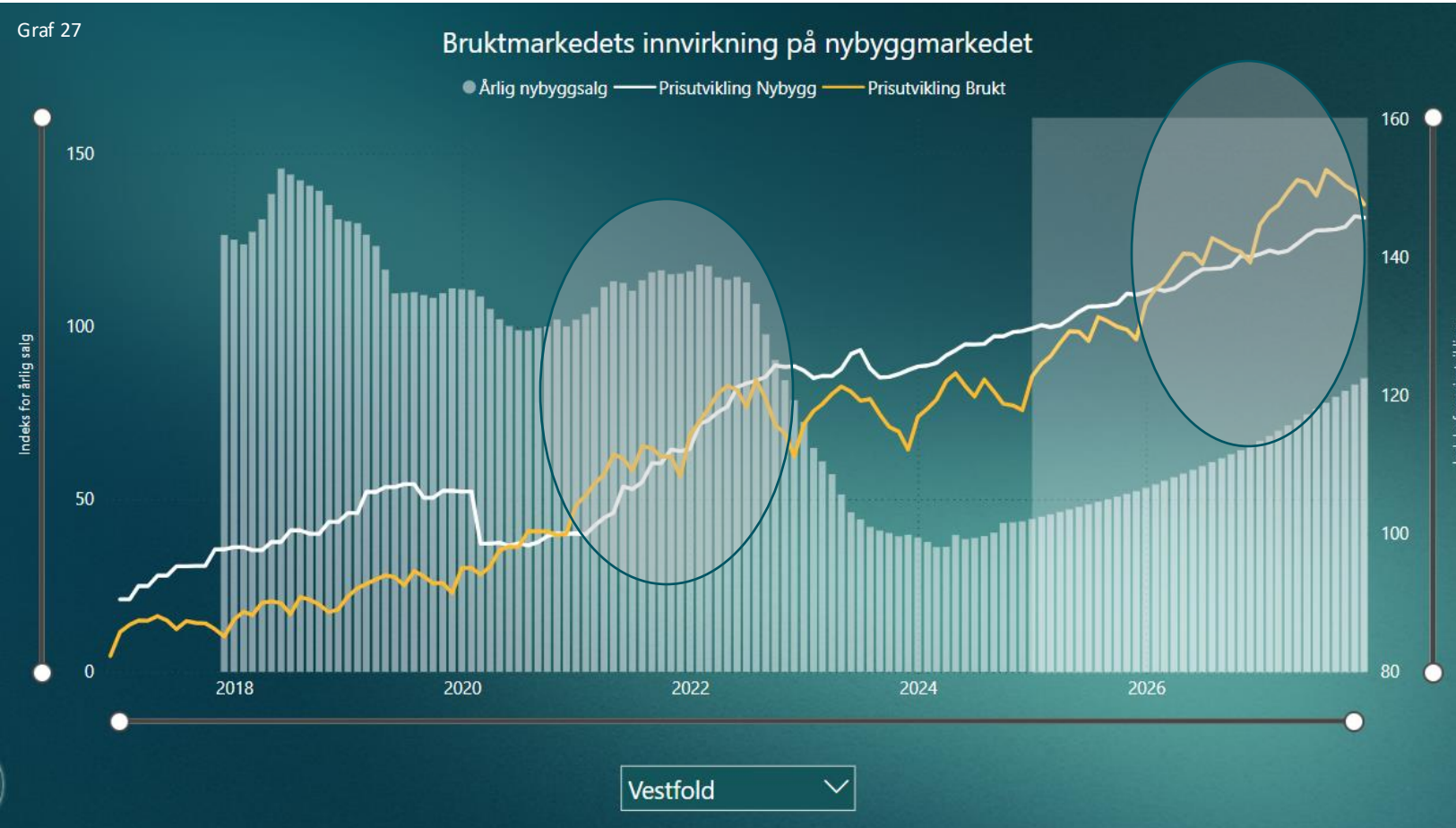
Grafen viser den 12 mnd. rullerende utvikling for antall solgte nybyggenheter i Vestfold fra desember 2017 frem til og med januar 2025.

Salgstrenden nådde definitivt bunnen i 2024, og fra dette bunnivået i mars har salget økt med 20,5 % ved årets slutt. Fra desember 2023 har salget økt med 16,7 %.

Selv om prosentøkningene kan virke høye, må de sees i lys av utgangspunktet – som var rekordlave nivåer. I faktiske salgstall tilsvarer dette kun en oppgang på 77 salg fra mars-nivået, med totalt 450 salg for hele 2024. Til sammenligning lå salgsvolumet i et normalt marked før pandemien på mellom 1 000 og 1 200 boliger per år.



Bruktmarkedets innvirkning på nybygg



Graf27 viser den faktiske prisutvikling på både brukt og nybygg for Vestfold, hvor indeks 100 = desember 2020. I tillegg prognoser for de neste 3 årene.

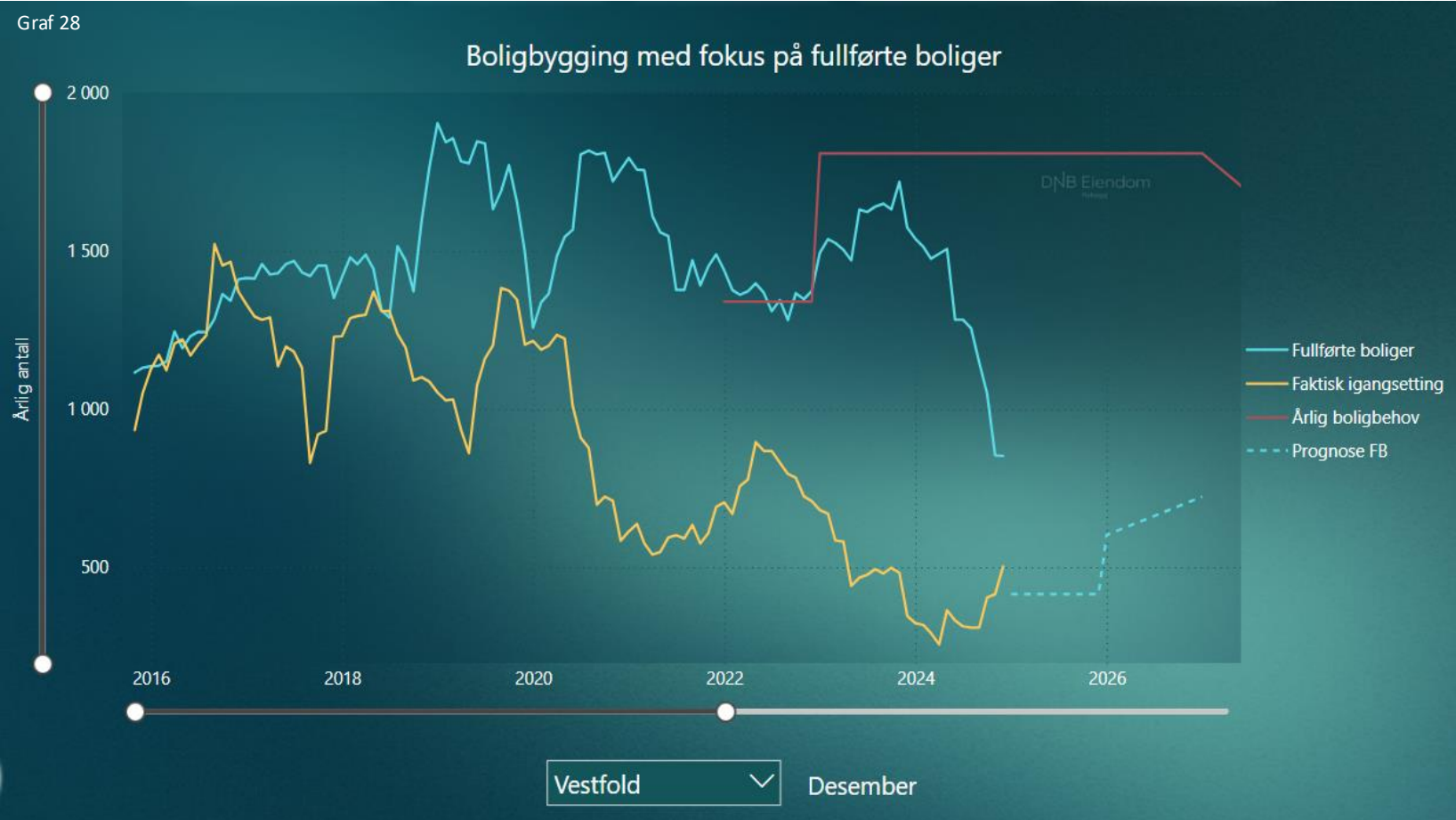
Grafen viser prisutviklingen for både nybygg (hvit) og bruktboligmarkedet (oransje), samt nybyggsalget (lyse søyler). Grafen illustrerer hvordan nybyggsalget økte i takt med at bruktboligprisene steg relativt mer enn nybyggprisene. Da bruktprisene stagnerte, falt også nybyggsalget. Forventningen er at nybyggmarkedet vil normalisere seg i 2026, samtidig som bruktboligmarkedet forblir sterkt. Det er verdt å merke seg at vi ikke forventer et fullstendig tilbakevending til tidligere nivåer, men at nybyggsalget fortsatt vil ligge 15–20 % under nivåene fra 2020.

Årsaken til denne utviklingen er både psykologisk og økonomisk. Psykologisk sett kjøper folk nybygg med betaling og overtakelse opptil to år frem i tid, men vurderer kjøpet ut fra dagens boligmarked. Et usikkert marked gjør det vanskelig å forutsi hvor enkelt det vil være å selge egen bolig i fremtiden, noe som også har økonomiske implikasjoner. De fleste kjøpere har hoveddelen av egenkapitalen bundet i egen bolig, og dersom de frykter fall i boligverdien, blir kjøp av nybygg med betaling om to år en risikofylt investering.

De underliggende faktorene for nybyggsalgets oppgang under pandemien var også annerledes enn i dag. Den gang var renten nær null, mens byggekostnadene nå har økt betraktelig, i tillegg til at inflasjonen generelt er høy. Man kan derfor ikke trekke enkle konklusjoner ved å sammenligne dagens situasjon direkte med tidligere perioder. Likevel viser historikken at nybyggmarkedet ofte følger utviklingen i bruktboligmarkedet.



Bruktmarkedets innvirkning på nybygg



Graf 28 viser byggeaktiviteten i Vestfold målt på den rullerende årlige leveranse av boliger (Fullførte boliger) og den faktiske igangsetting av boliger. I tillegg det estimerte boligbehov fra Prognosesenteret samt DNB Eiendom sin prognose for Fullførte boliger de neste 3 år.

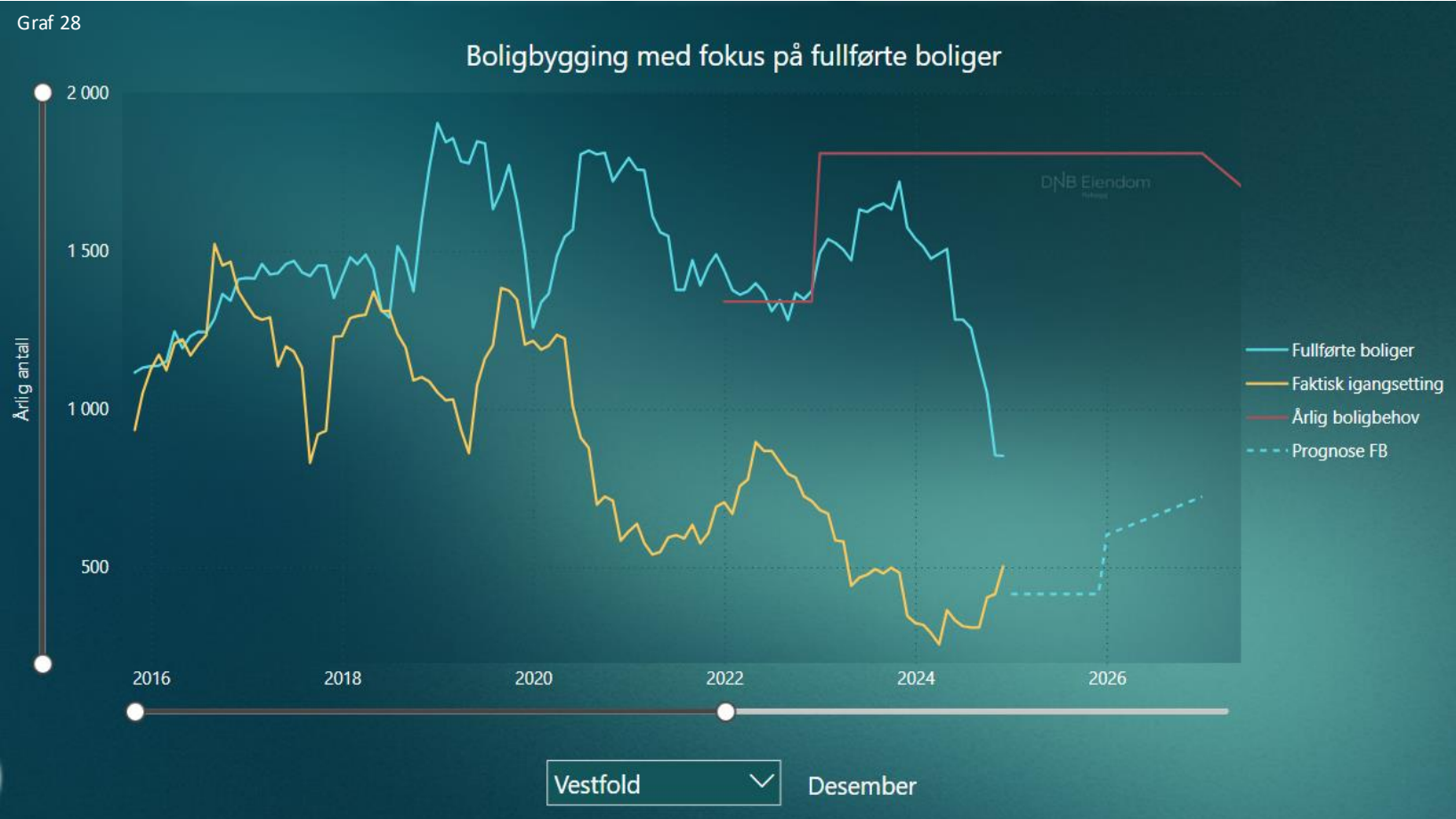
Per desember 2024 lå antallet fullførte boliger ifølge SSB 52,9 % under boligbehovet estimert av Prognosesenteret. Vår prognose i DNB tilsier at denne forskjellen vil øke til 77 % i 2025 før situasjonen gradvis bedres i årene som kommer. Likevel forventer vi ikke at boligbehovet vil bli imøtekommet før om minimum fem år.

Leveransen av fullførte boliger har variert de siste ti årene, men ser ut til å ha dekket boligbehovet relativt godt frem til den nåværende krisen. I 2019 og delvis i 2020 ble det fullført langt flere boliger enn det var behov for, mens leveransen var altfor lav i 2015 og 2016. Utviklingen i antall igangsettingstillatelser (IG) har hatt en fallende trend siden 2018, med et markant fall da krisen inntraff i 2022. I 2024 ble det kun utstedt 851 igangsettingstillatelser, sammenlignet med et snitt på rundt 1 500–1 600 IG per år i perioden 2016–2021. Prognosen tilsier at dette nivået vil være uendret ved utgangen av 2025 før det tar seg opp til 1 300 i 2026 og 1 430 i 2027. Det er viktig å merke seg at ikke alle som mottar IG faktisk starter byggingen, og at dette tallet derfor bør ligge noe over det estimerte boligbehovet på 1 809 boliger per år i Vestfold.

Fortsettes på neste side



Bruktmarkedets innvirkning på nybygg

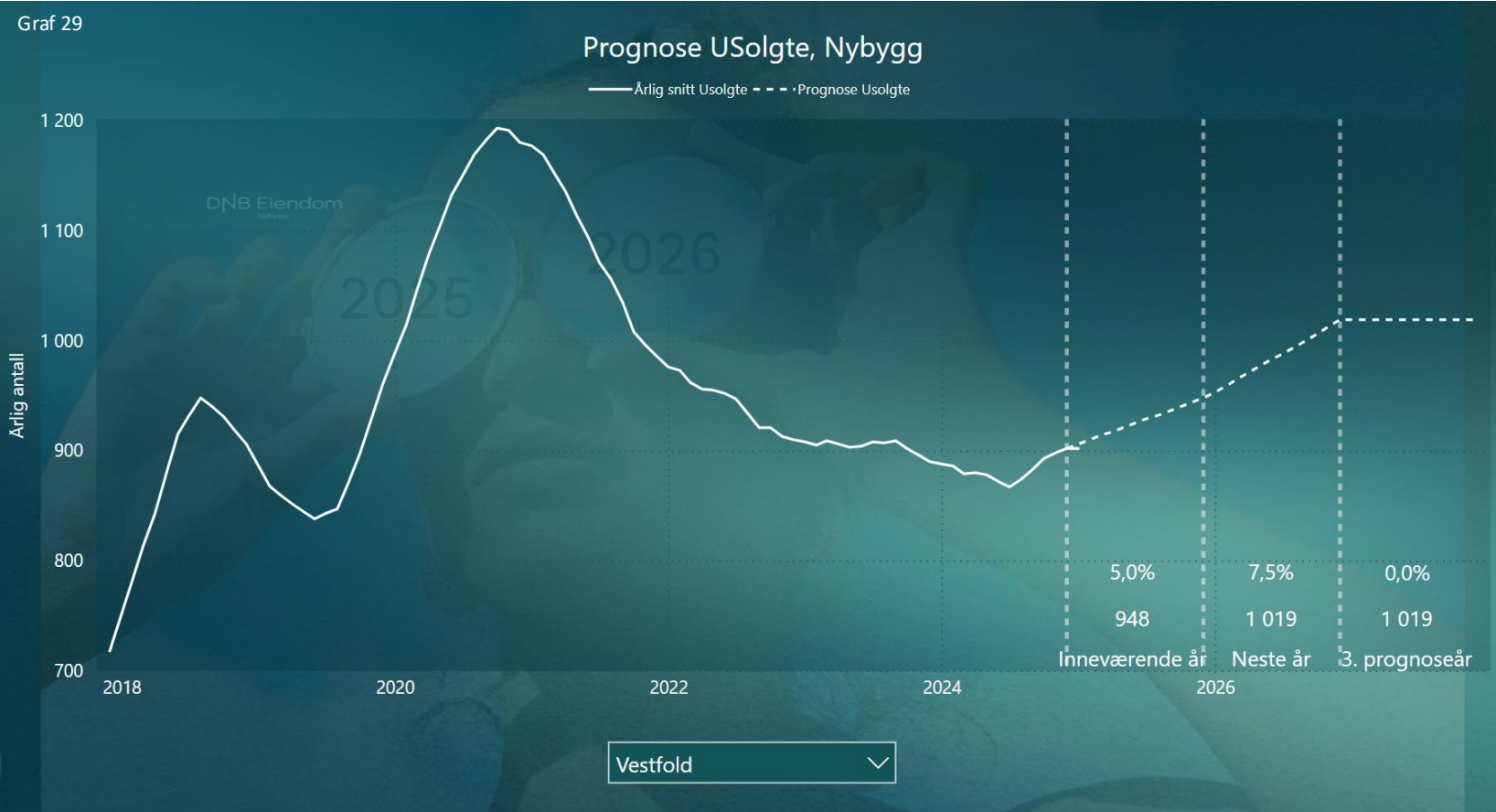


Den faktiske igangsettingen har fulgt samme fallende trend og nådde et rekordlavt nivå i 2024, med kun 502 igangsettinger. Til sammenligning var gjennomsnittet før pandemien rundt 1 200. (Faktisk igangsetting inkluderer ikke studentboliger og kommunalboliger, og det reelle tallet er trolig 15–20 % lavere enn fullførte boliger. Dette betyr at tallet ikke bør sammenlignes direkte med boligbehovet). Forventningen er at igangsettingen vil ta seg sakte opp i takt med økende nybyggsalg, ettersom disse historisk har fulgt hverandre tett.

Konklusjon:

Dagens situasjon vil føre til et akutt boligunderskudd, som vil smitte over i bruktboligmarkedet og resultere i urealistisk høye prisstigninger. Dette kan forsterke de økonomiske forskjellene i samfunnet ytterligere. Vestfold ble rammet av nybyggkrisen noen måneder senere enn resten av landet, og vil trolig også være forsinket i den nasjonale effekten av boligunderskuddet. Samtidig har Vestfold i større grad imøtekommet boligbehovet over tid sammenlignet med enkelte andre regioner.

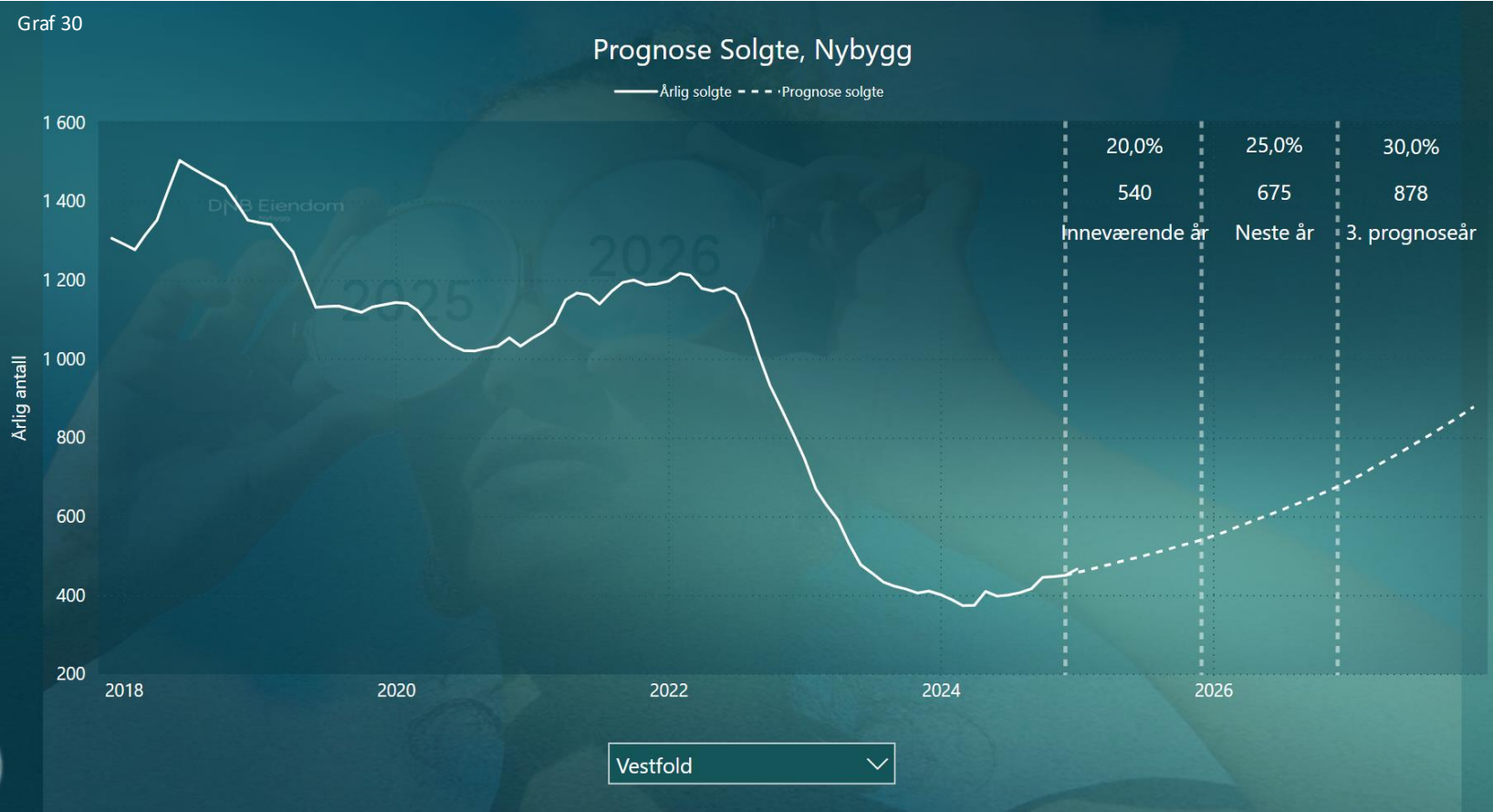
Som nevnt innledningsvis i dette avsnittet, forventer vi ikke at boligbehovet vil bli dekket med det første. Det vil trolig ta minst fem år før igangsettingen når nødvendige nivåer.



Graf 29 viser den 12 mnd. gjennomsnittlige rullende utvikling for Usolgte nybyggenheter i Vestfold fra desember 2017 frem til og med 2024. Herfra prognoser for utviklingen de neste 3 årene.

Vi forventer at det vil bli lagt ut et relativt høyt antall nye prosjekter i løpet av våren og frem mot sommeren. Dette vil føre til en vekst i 12-månedersregistreringen på rundt 5 % ved årets slutt. Veksten vil deretter tilta i 2026, hvor vi anslår en økning på omtrent 7,5 %. Dette vil bringe tilbudet i markedet opp til et gjennomsnitt på rundt 1 000 nybyggenheter i løpet av 2026. Derfra forventes tilbudsnivået å forbli uendret året etter.

Økningen skjer i takt med en styrking av bruktboligmarkedet gjennom 2025 og inn i 2026. Etter hvert som bruktmarkedet stabiliserer seg, vil det også bli enklere å regne hjem prosjekter basert på nødvendige nybyggpriser.



Graf 30 viser den 12 mnd. rullerende utvikling for solgte nybyggenheter i Vestfold fra desember 2017 frem til og med 2024. Herfra prognoser for utviklingen de neste 3 årene.

Vi forventer at salget vil øke med rundt 20 % i 2025, deretter ytterligere 25 % i 2026 og ytterligere 30 % i 2027.

Selv om prosentene isolert sett kan virke høye, er det viktig å huske at veksten skjer fra et rekordlavt nivå. Til tross for tre år med økning, vil salgstallet i 2027 fortsatt ligge omtrent 20 % under det som regnes som et normalt år i Vestfold, med rundt 1 000 registrerte salg.

Det er stor usikkerhet knyttet til prognosene for 2026 og 2027, da mange faktorer kan både styrke og svekke utviklingen.

- Oppsiderisiko:
Et sterkere bruktboligmarked enn forventet kan trekke med seg nybyggmarkedet og gi en positiv effekt.
- Nedsiderisiko:
Byggekostnadene kan bli påvirket av global uro, for eksempel tollkrig eller gjenoppbygging etter krigene i Ukraina og Gaza dersom de avsluttes. En uforholdsmessig økning i byggekostnader kan skape uforutsigbare forhold for utbyggere og nødvendigvis høyere nyboligpriser. Dersom prisene på nybygg blir for høye i forhold til bruktmarkedet, kan det bli vanskelig å igangsette nye prosjekter uten tilstrekkelig betalingsvilje i markedet.



Oppsummering demografi

Befolkningen vil øke – drevet av den eldste del av befolkningen

Boligmassen på vei til å endre seg med fokus på leiligheter

Vestfold ser ut til å ha rett fokus målt på historisk og igangværende fordeling

Størst behov på 3 roms (2 soverom)

Flytting fra enebolig til leiligheter øker relativt til økning i alder

Eldre er ikke umiddelbar redd for å flytte fra sitt nærområde...

... avhenger i høy grad av servicetilbudet med kortere reisevei fra bolig





Oppsummering boligmarkedet

Varmt bruktmarked smitter over på nybygg

Tre rentenedsettelse vil trolig bidra til bedringen

Fortsatt høye byggekostnader, men mer stabile

Økning i nybyggtilbudet = økning i nybyggsalget = mer stabilt bruktmarked

Tilbake på før-pandemi salgsnivå slutt 2026





Disclaimer

DNB Eiendom Nybygg fraskriver seg ethvert ansvar for eventuelle feil eller mangler i data som benyttes i denne analysen. De presenterte tallene stammer fra eksterne leverandører og kilder som DNB Eiendom Nybygg ikke har kontroll over eller mulighet til å verifisere fullt ut. Vi påtar oss derfor ikke ansvar for eventuelle konsekvenser som måtte oppstå som følge av feil, unøyaktigheter eller mangler i de mottatte dataene. All bruk av informasjonen skjer på mottakerens eget ansvar.

DNB Eiendom Nybygg, Senior markeds- og eiendomsanalytiker Thomas Gjerde Dideriksen