



ETTER LENGRE TID MED EKSTREMMARKED...

Vi har hatt en lang periode med et marked preget av få boliger til salgs, høy prisvekst og uforutsigbarhet.

Har denne trenden nå snudd?

Vil prisene gå ned? Er det en boligbølge?

Det vi kan konstatere er at i Oslo har antall boliger for salg steget betraktelig og salgshastigheten har økt i siste del av Mai.

Hva med forstatene Asker og Bærum?

Det så ut til at også i disse områdene skulle utbudet ta seg opp etter påske, og det gjorde det, hvert fall litt. Men så avtok økningen igjen og vi ser fortsatt færre boliger for salg enn hva man skulle ønske.

Hvorfor er det slik?

Boligmarkedet er preget av kortsiktige svingninger som ofte dannes av at det er veldig sensitivt for psykologisk påvirkning. Dette kan være fra media eller andre «ryktebørser».

Slik vi ser nå, i månedsskifte mai/juni, ser

det ut til at noen tar en pust i bakken og avventer hva som skjer. De fleste synes at dette er bra og at det demper prisforventningene. Og det er det jo også, om det hadde vedvart og flatet ut. Men at det er færre på visning på 2-roms leiligheter i Oslo betyr ikke at behovet for familieboliger i Asker er mindre. Dette er i hovedsak veldig forskjellige kjøpegrupper med forskjellige behov. Og førstnevnte er mer basert på et ønske. Et ønske om sin første bolig, om en utleieleilighet, en mer sentral beliggenhet osv. Familieboliger dekker større og viktigere behov og folk vil være mer villige til å bruke mer penger for å få et bedre liv.

Sannheten er at boligmarkedet på lang sikt styres mer av faktabaserte påvirkingskrefter.

Er det dyrt å låne penger?

Nei. Og man kan fortsatt låne masse selv om det er satt noen begrensninger i det siste med fem ganger inntekt.

Bygges det nok boliger?

Nei det gjør det ikke, og etterslepet tar mange år og ta igjen.

Er det stor økning i arbeidsledighet?

Nei det er det ikke. Det har vært en marginal tendens til økning men altfor liten til at det har noe å si for boligmarkedet. Alle disse tre tingene er det som ligger til grunn for etterspørselbalansen, og ingen av dem er sannsynlig å forandre seg vesentlig i nær fremtid.

God sommer!

Hilsen daglig leder
Proaktiv Eiendomsmedling

Fredrik von Krogh