

Store tanker om storbyen



Sjeføkonom

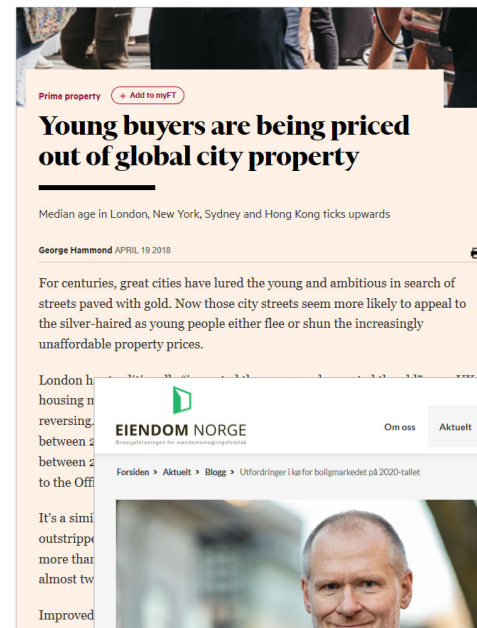
Øystein Børsum

+47 995 00 392

oystein@swedbank.no

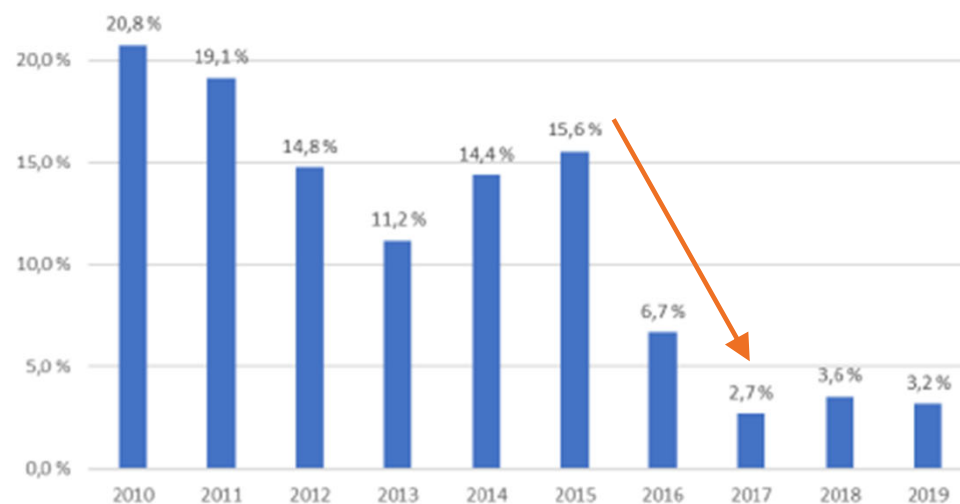
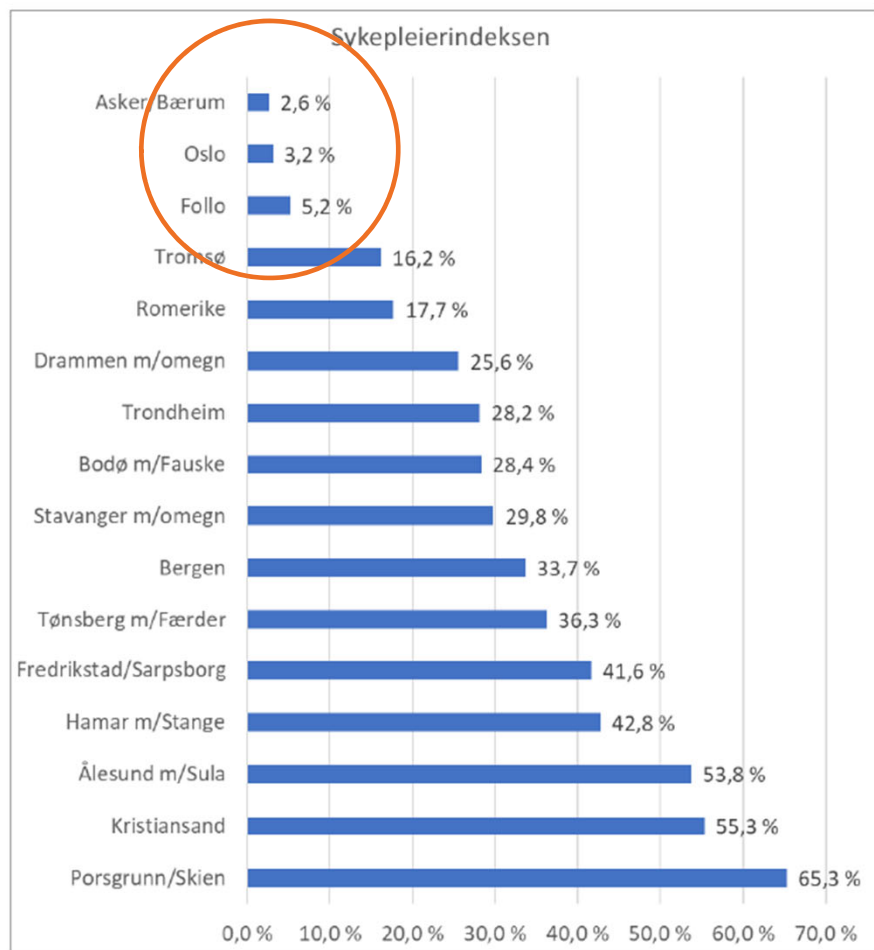
Bekymring for boligprisutviklingen i storbyer over hele verden

En god boligpolitikk innebærer at alle vanlige folk har råd til egnede boliger (“Affordability”)



Sykepleierindeksen peker særlig på Oslo

Det er nå veldig lite som er tilgjengelig i Oslo hvis man ikke allerede “sitter godt i det”



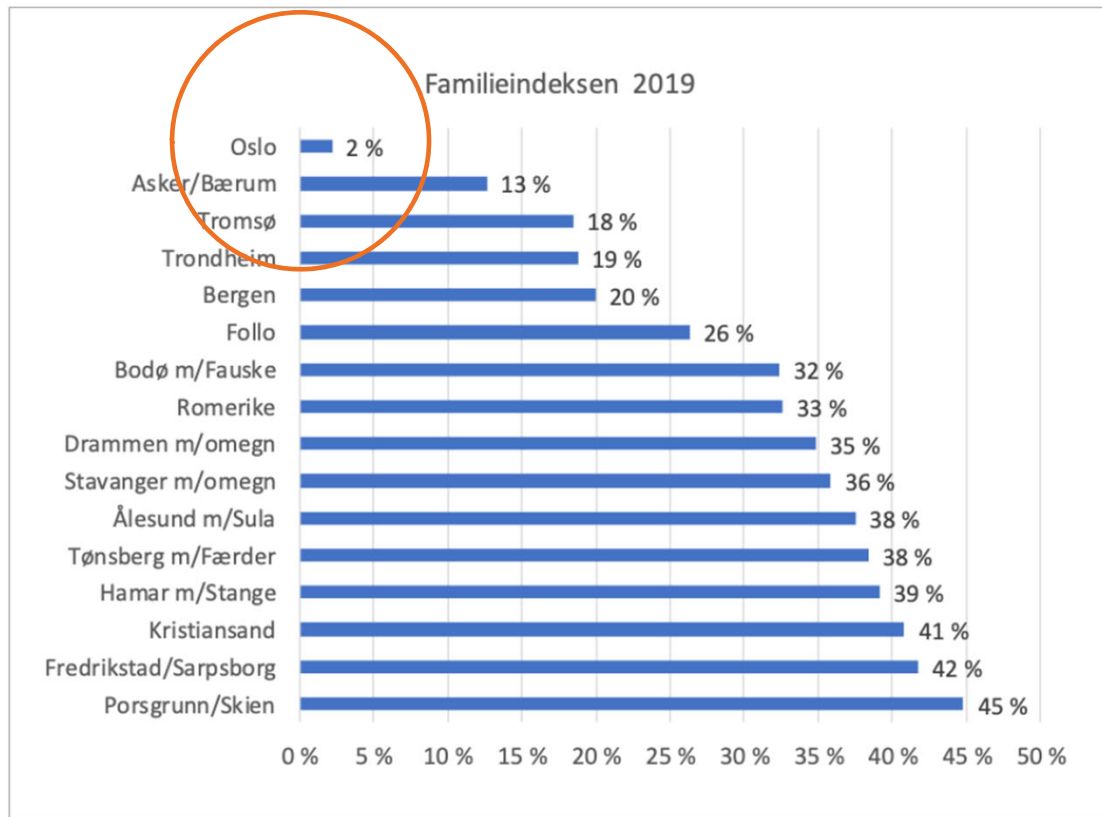
Sykepleierindeksen, Oslo, 2010-2019

Figur 13. Kilde: Eiendomsverdi

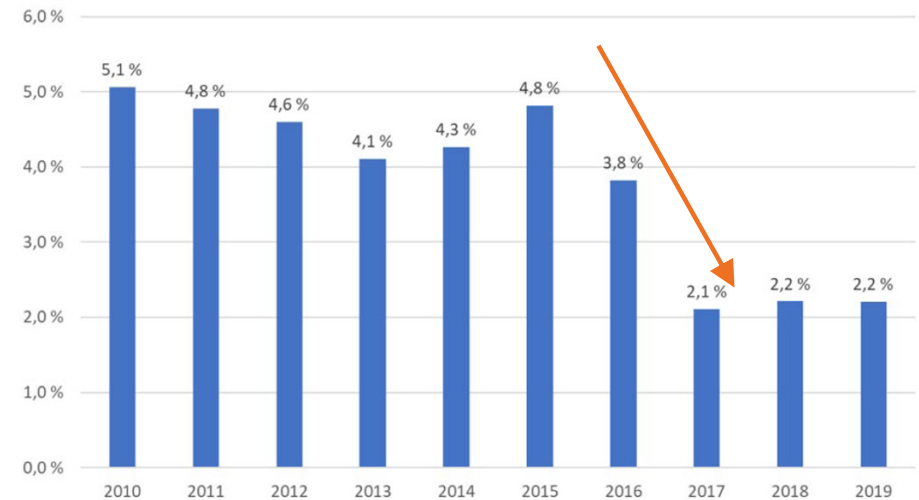
Figur 2. Sykepleierindeksen, utvalgte områder, 2019 Kilde: Eiendomsverdi

Familieindeksen for Oslo er faktisk enda verre

Det er nå veldig lite som er tilgjengelig i Oslo hvis man ikke allerede “sitter godt i det”



Figur 5. Familieindeksen, utvalgte områder, 2019. Kilde: Eiendomsverdi



Familieindeksen, Oslo, 2010-2019

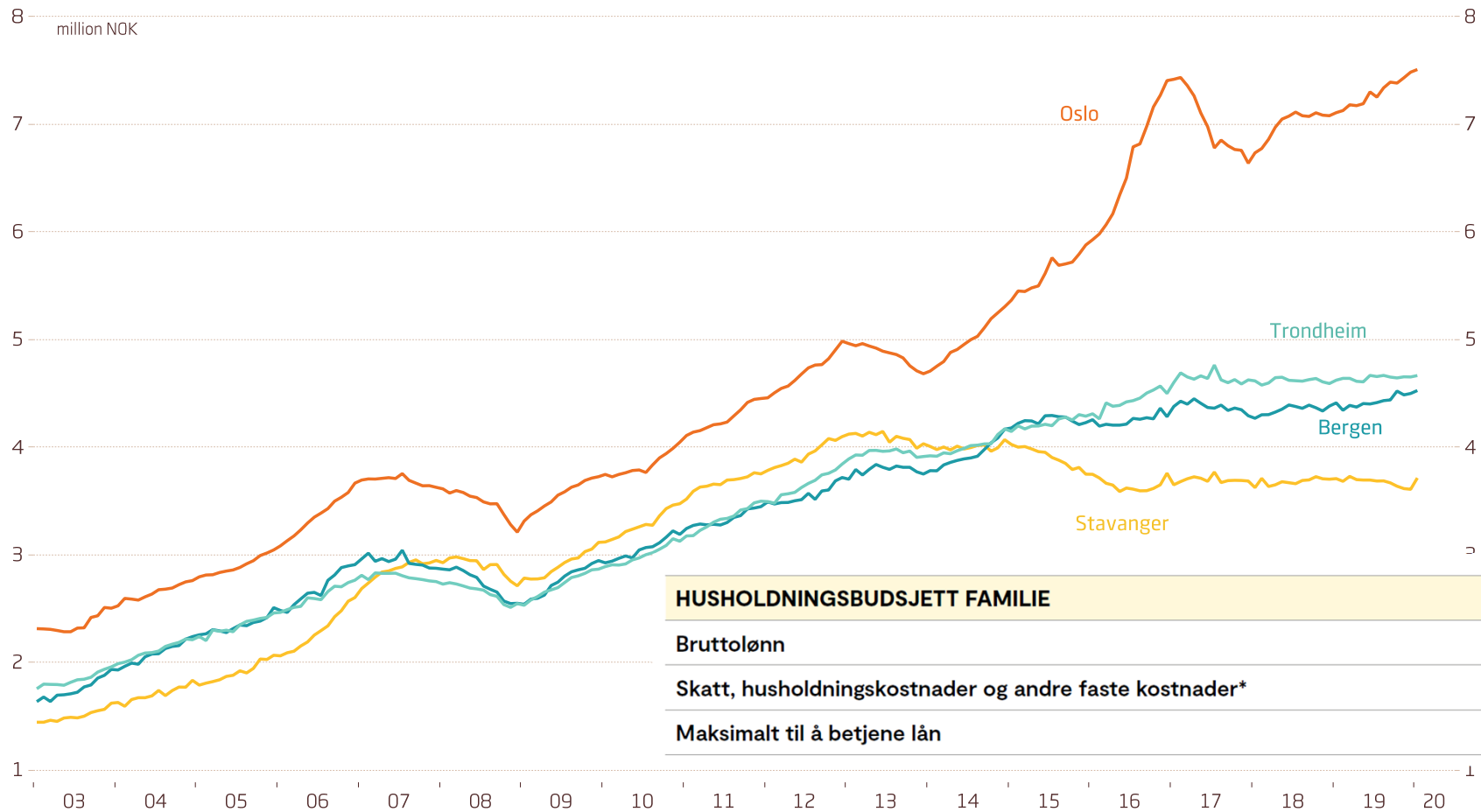
Figur 14. Kilde: Eiendomsverdi

“Affordability” er nå en reell problemstilling i Oslo

Prisveksten i Oslo har vært kraftig over tid – mer enn i andre byer – og det fortsetter opp

Norway: Price of 100 m2 home

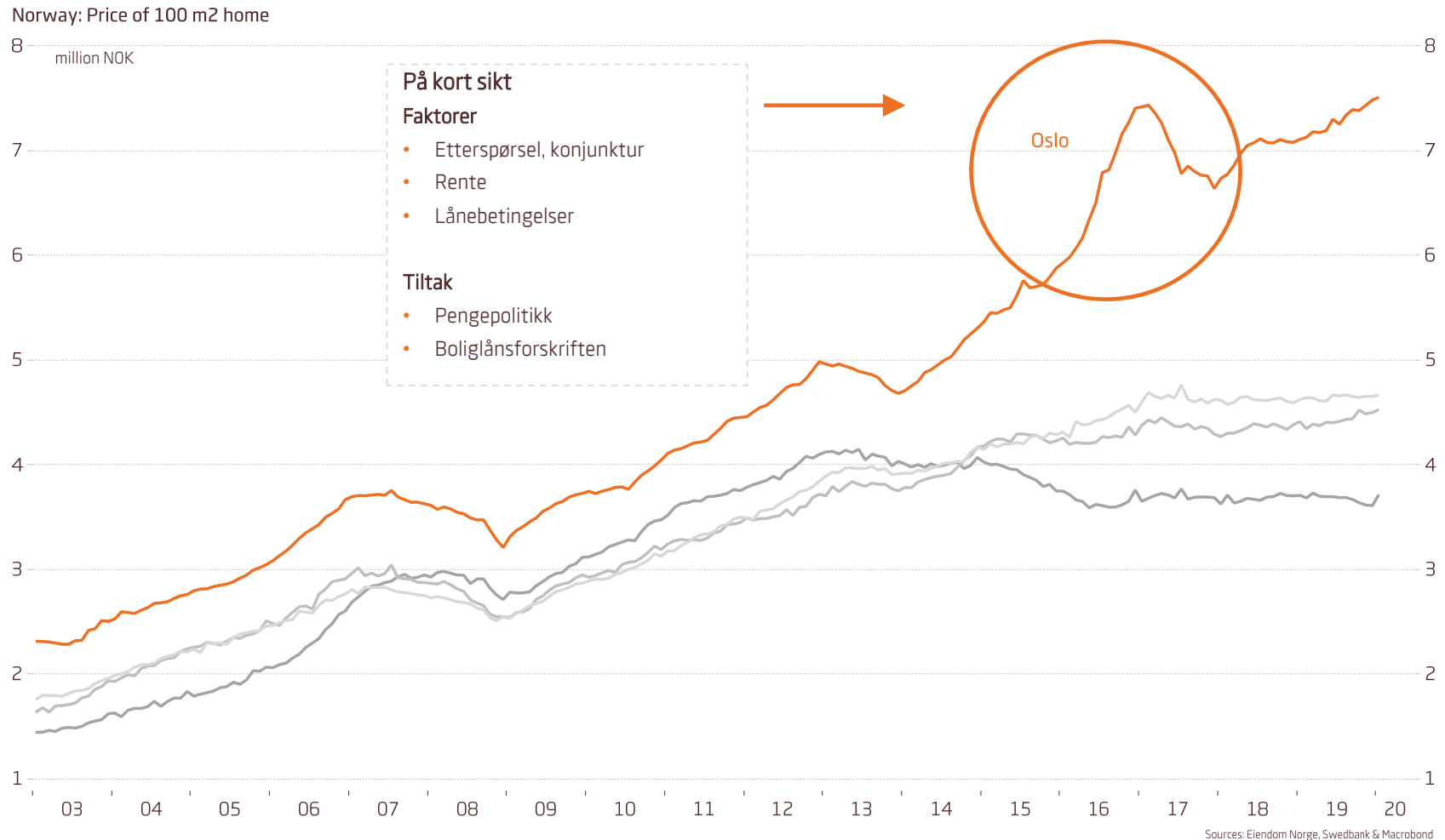
million NOK



Sources: Eiendom Norge, Swedbank & Macrobond

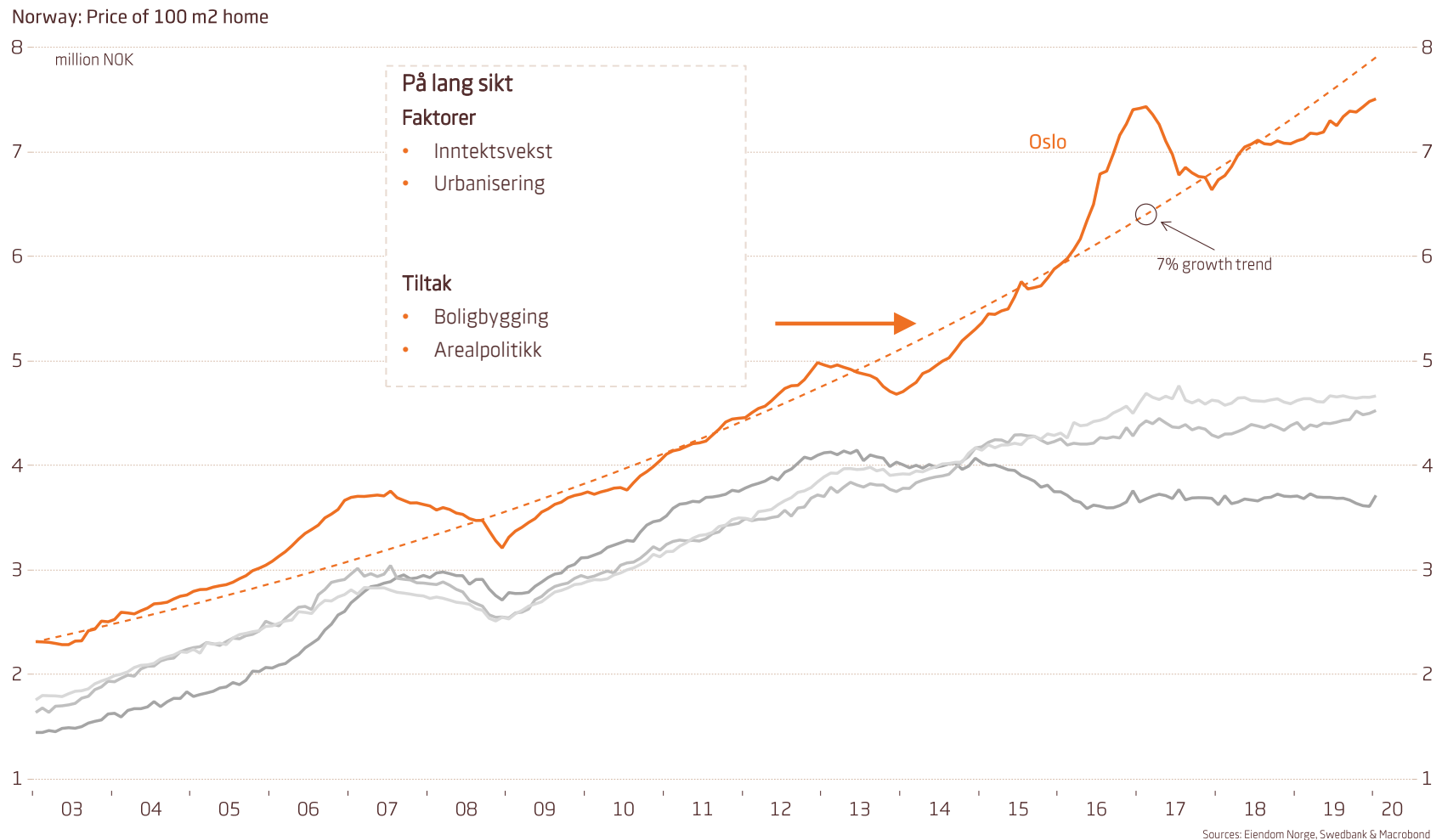
“Affordability” er nå en reell problemstilling i Oslo

På kort sikt ble prisveksten stagget av boliglånsforskriften



“Affordability” er nå en reell problemstilling i Oslo

På lang sikt drives prisveksten av andre faktorer – og det krever andre politikktiltak



Hva driver boligprisene i Osloregionen?

Vår analyse viser at sentralitet er blitt den viktigste egenskapen ved en bolig i Osloregionen

Motivasjon og hypotese

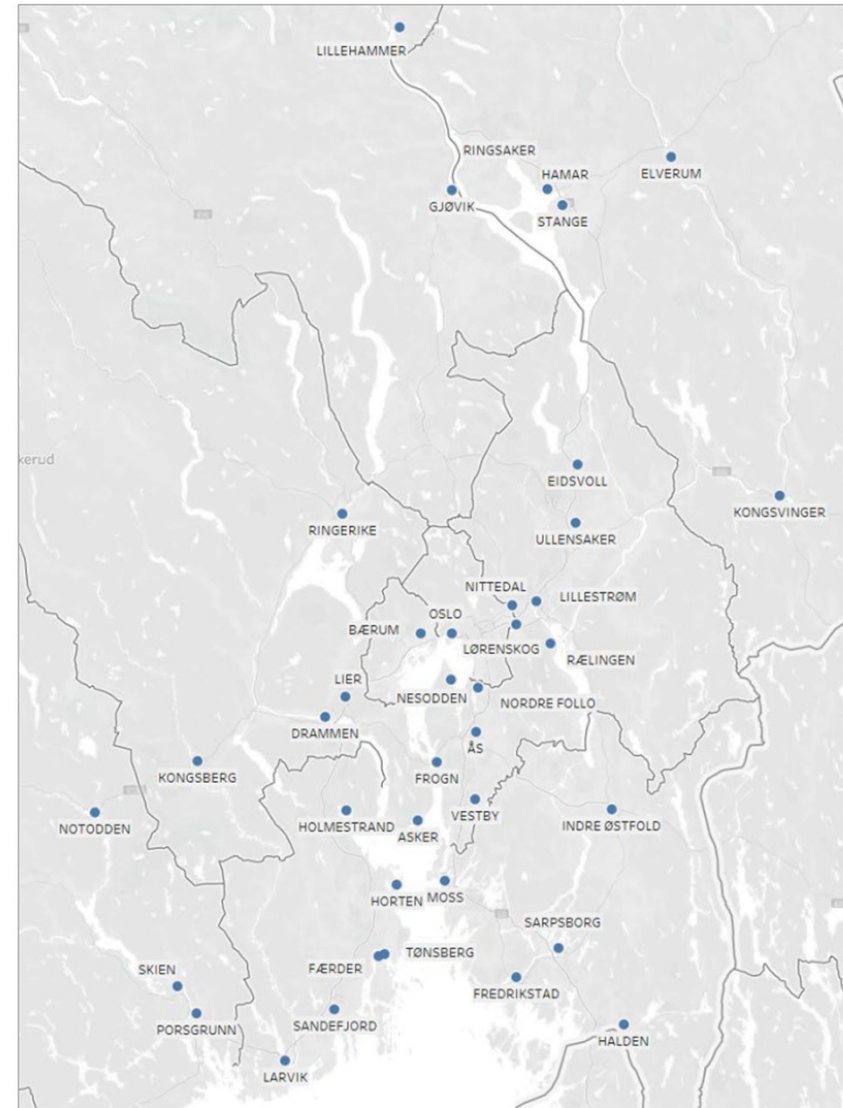
- Storbyen gir agglomerasjonsgevinster
- Attraktivt arbeidsmarked både for folk og bedrifter
- Hypotese: Sentralitet er en stadig knappere faktor

Datagrunnlag

- Data: Alle områdene i den offisielle boligprisstatistikken
- Periode: fra 2003 til i dag

Metode

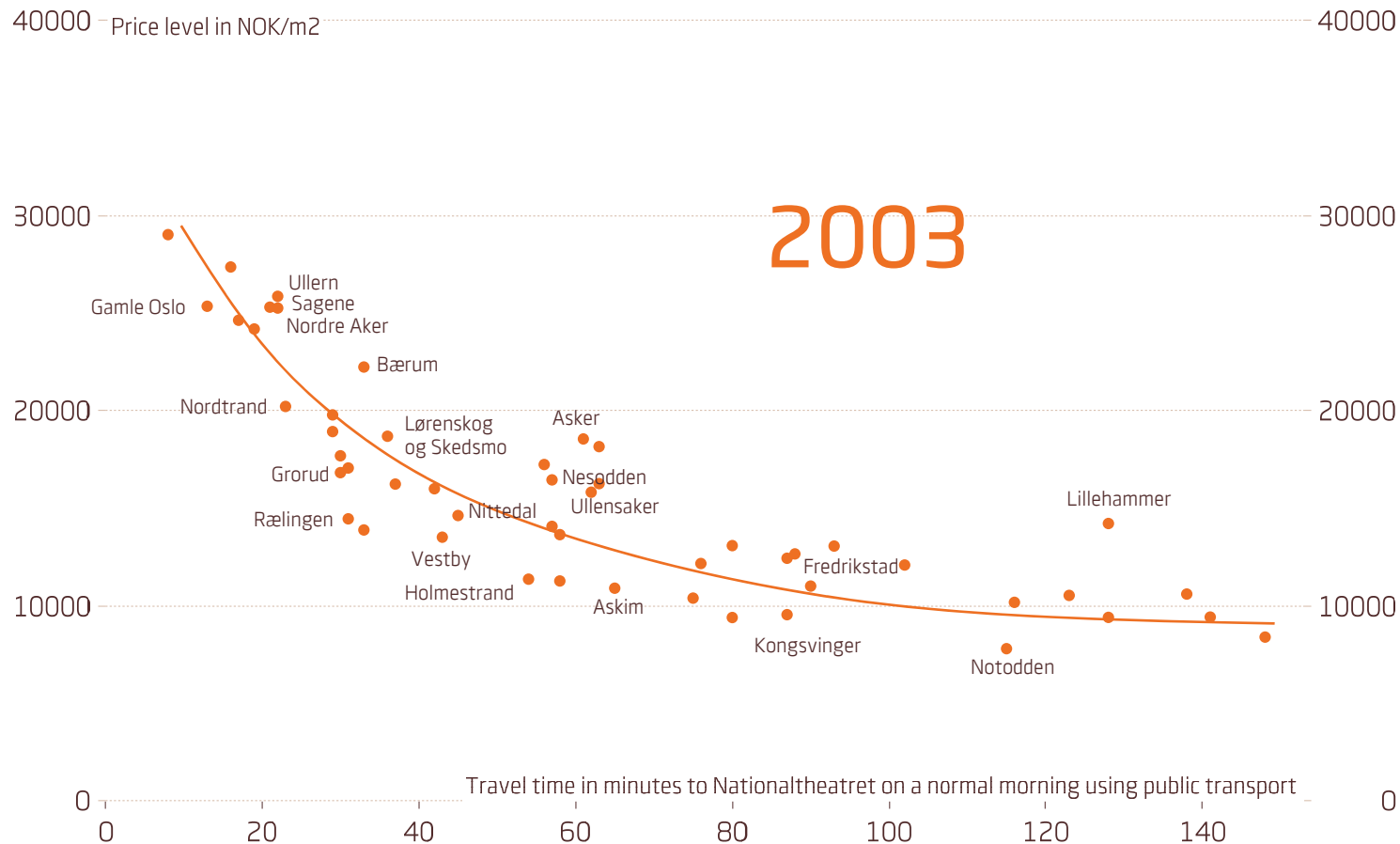
- Reisetid som mål på sentralitet
- Mange i de omliggende områdene reiser inn til Oslo for jobb
- Måler reisetid ved hjelp av Google maps
- Tid til Nationaltheatret med kollektivtransport på en vanlig ukedag



Sentralitet blir stadig mer verdifullt

Prisnivået er alltid høyere i sentrum. Men utviklingen på 2000-tallet har vært eksplosiv

Oslo: House prices and Travel time to City centre



Sources: Eiendom Norge, Google, Swedbank & Macrobond

Sentralitet blir stadig mer verdifullt

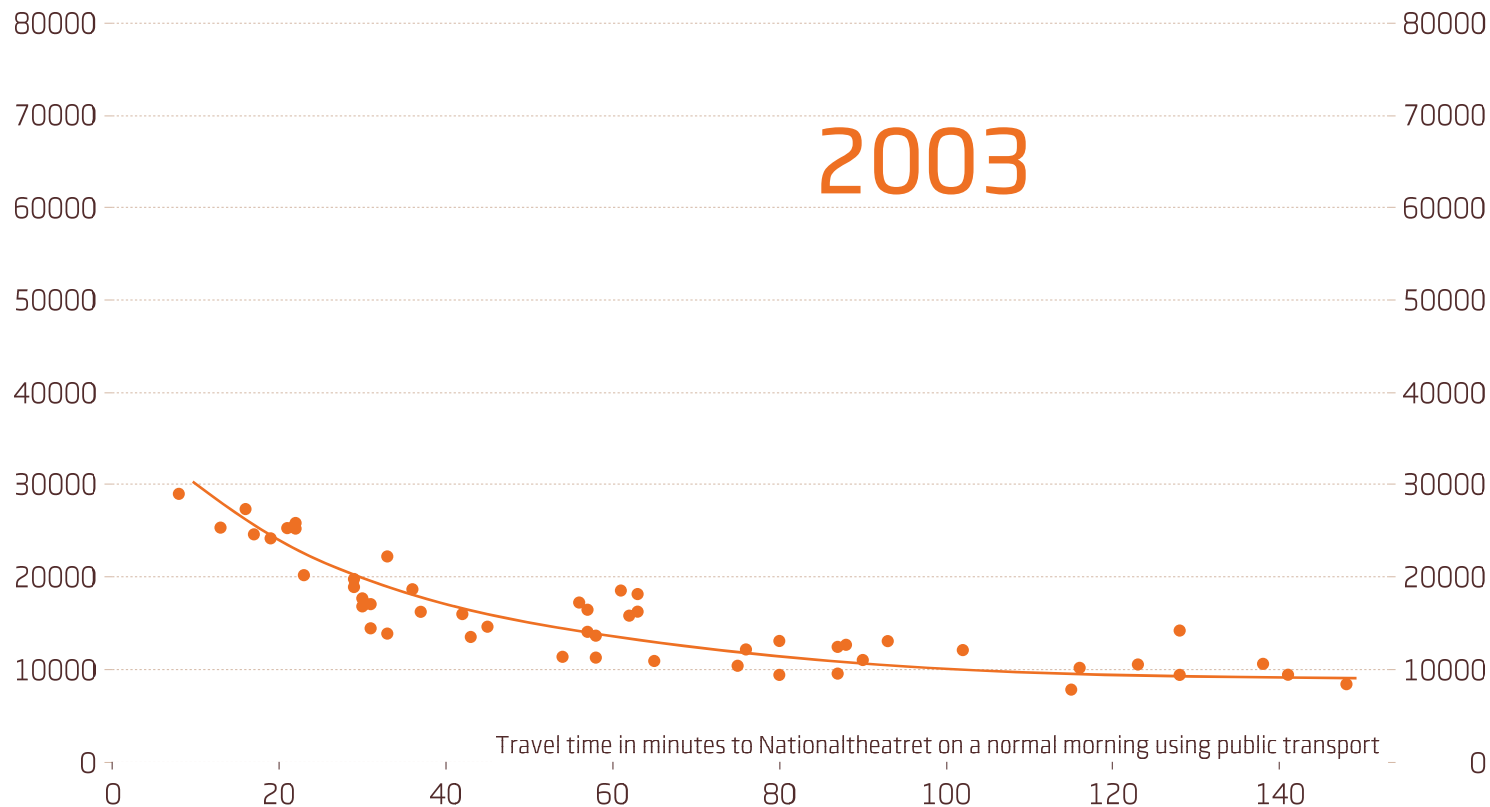
Prisnivået er alltid høyere i sentrum. Men utviklingen på 2000-tallet har vært eksplosiv

Oslo: House prices and Travel time to City centre

90000 — Price level in NOK/m²

Flipp gjennom de neste sidene for å se hvordan kurven løfter seg over tid !

2003

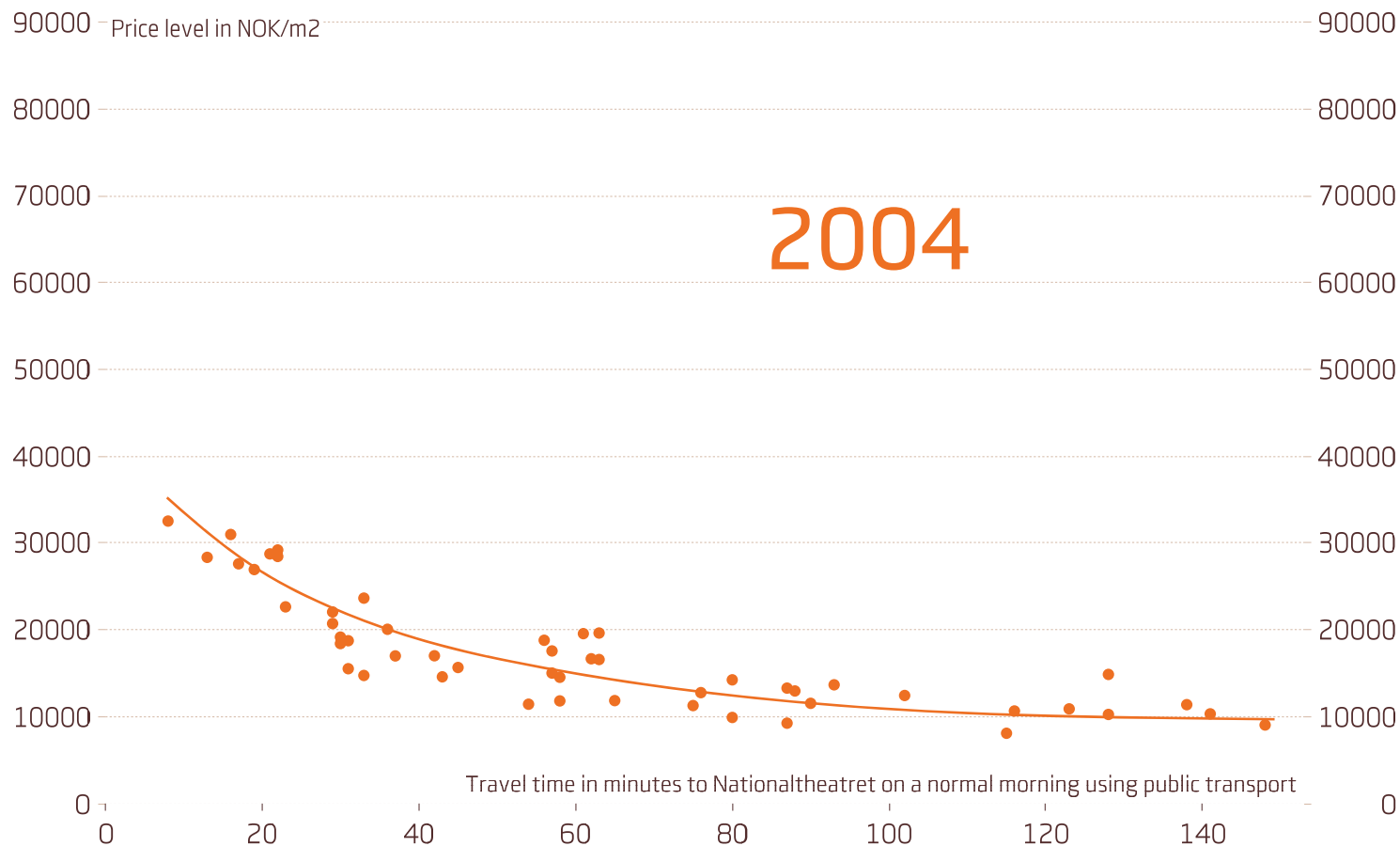


Sources: Eiendom Norge, Google, Swedbank & Macrobond

Sentralitet blir stadig mer verdifullt

Prisnivået er alltid høyere i sentrum. Men utviklingen på 2000-tallet har vært eksplosiv

Oslo: House prices and Travel time to City centre

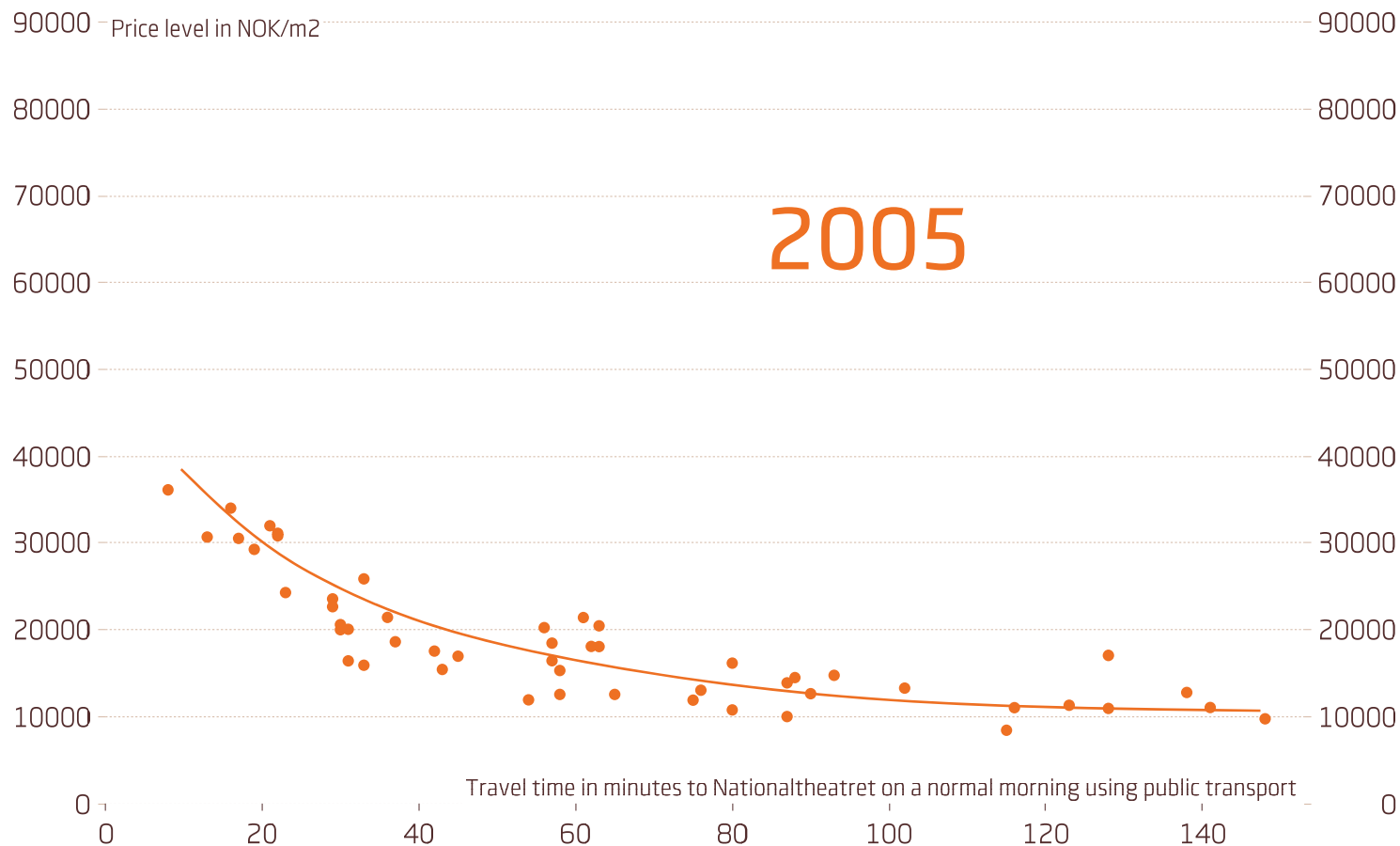


Sources: Eiendom Norge, Google, Swedbank & Macrobond

Sentralitet blir stadig mer verdifullt

Prisnivået er alltid høyere i sentrum. Men utviklingen på 2000-tallet har vært eksplosiv

Oslo: House prices and Travel time to City centre

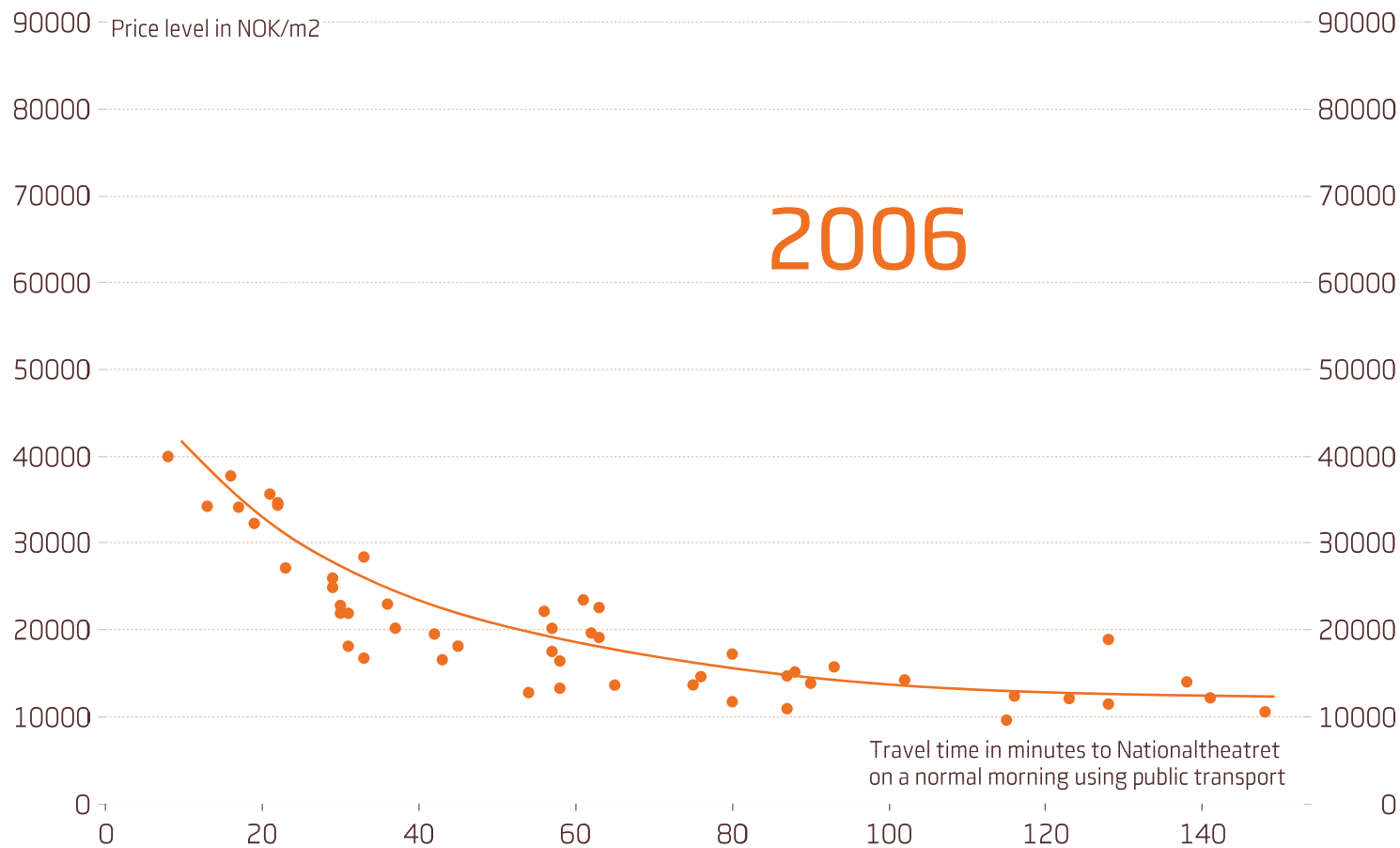


Sources: Eiendom Norge, Google, Swedbank & Macrobond

Sentralitet blir stadig mer verdifullt

Prisnivået er alltid høyere i sentrum. Men utviklingen på 2000-tallet har vært eksplosiv

Oslo: House prices and Travel time to City centre

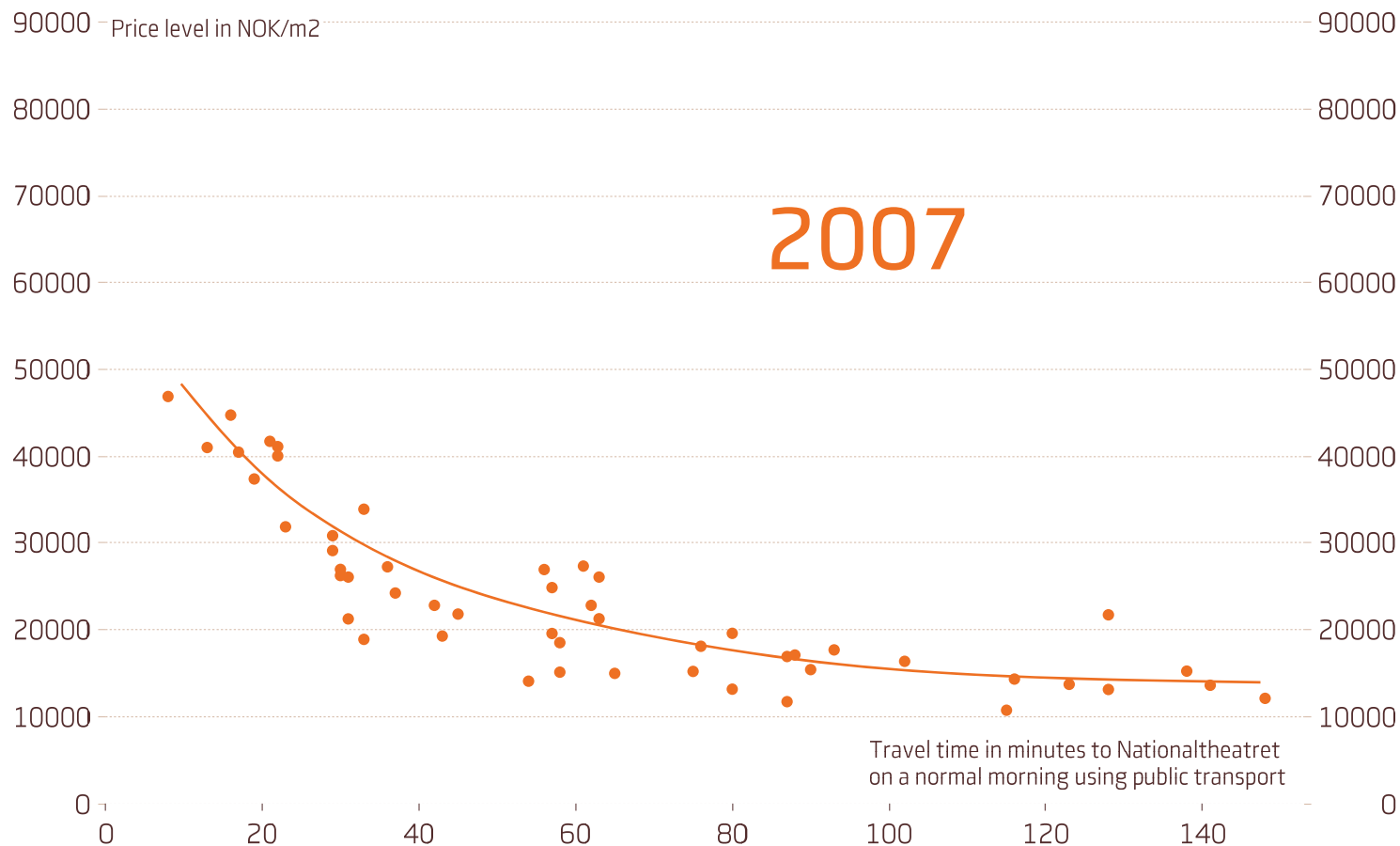


Sources: Eiendom Norge, Google, Swedbank & Macrobond

Sentralitet blir stadig mer verdifullt

Prisnivået er alltid høyere i sentrum. Men utviklingen på 2000-tallet har vært eksplosiv

Oslo: House prices and Travel time to City centre

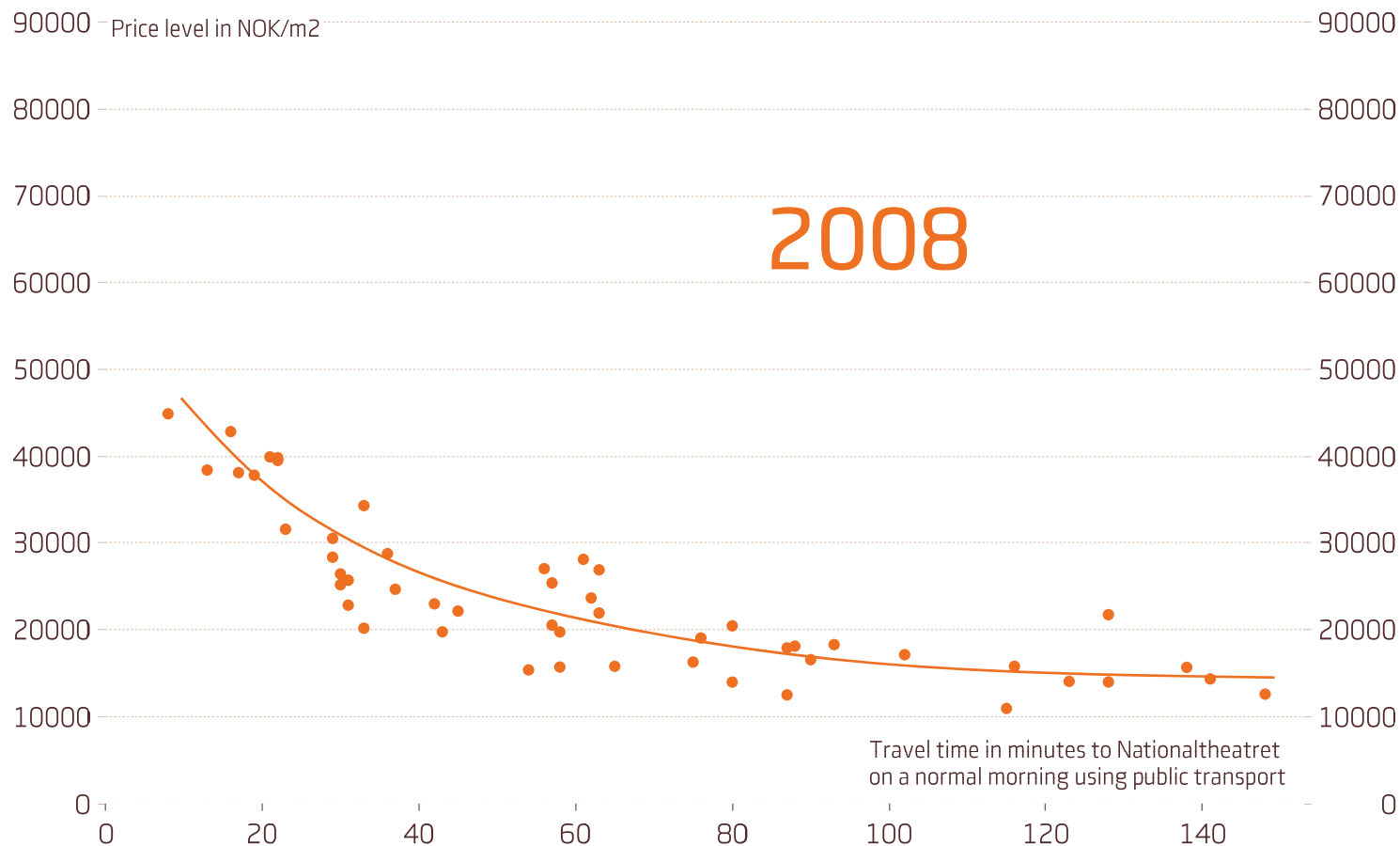


Sources: Eiendom Norge, Google, Swedbank & Macrobond

Sentralitet blir stadig mer verdifullt

Prisnivået er alltid høyere i sentrum. Men utviklingen på 2000-tallet har vært eksplosiv

Oslo: House prices and Travel time to City centre

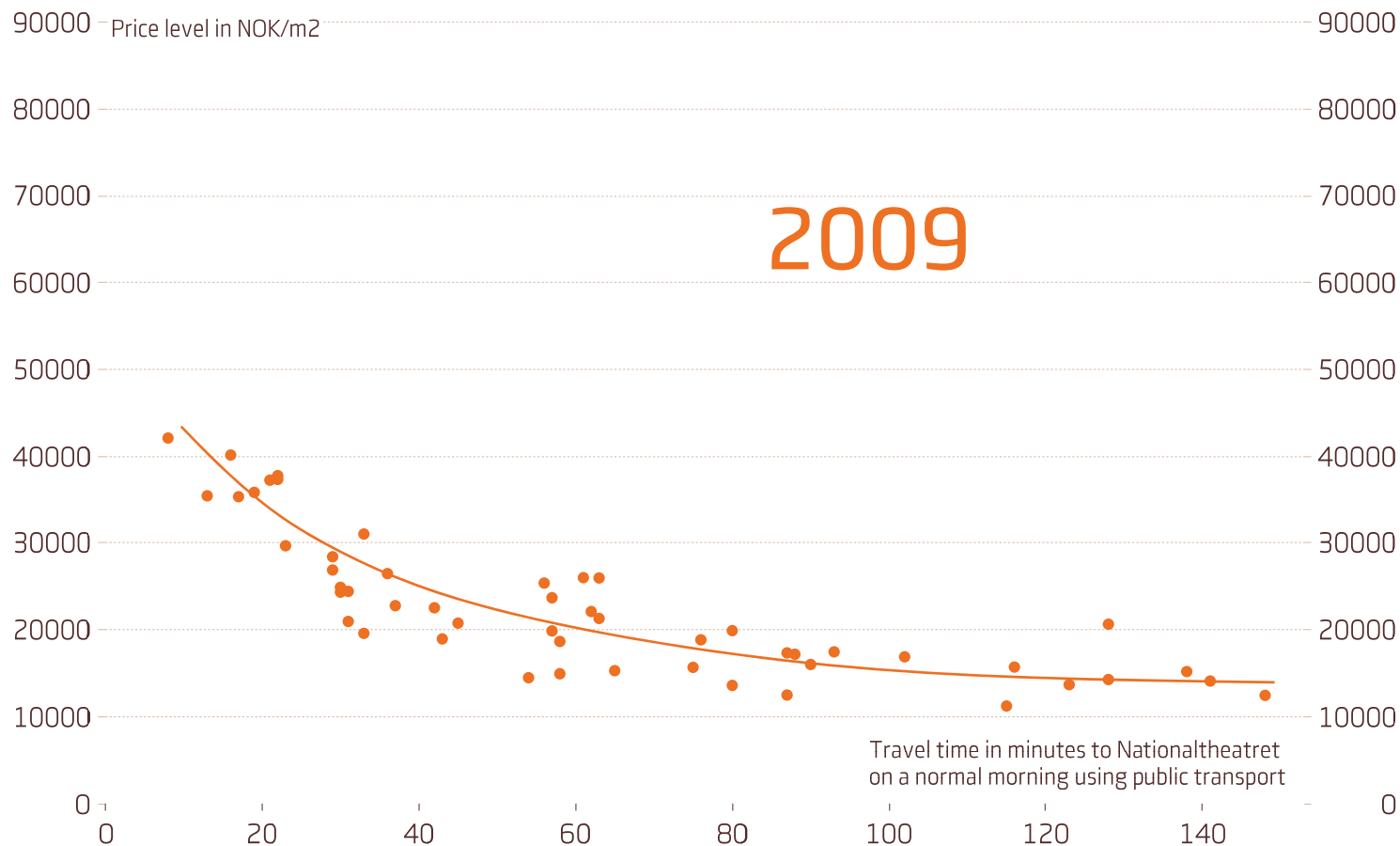


Sources: Eiendom Norge, Google, Swedbank & Macrobond

Sentralitet blir stadig mer verdifullt

Prisnivået er alltid høyere i sentrum. Men utviklingen på 2000-tallet har vært eksplosiv

Oslo: House prices and Travel time to City centre



Sources: Eiendom Norge, Google, Swedbank & Macrobond

Sentralitet blir stadig mer verdifullt

Prisnivået er alltid høyere i sentrum. Men utviklingen på 2000-tallet har vært eksplosiv

Oslo: House prices and Travel time to City centre

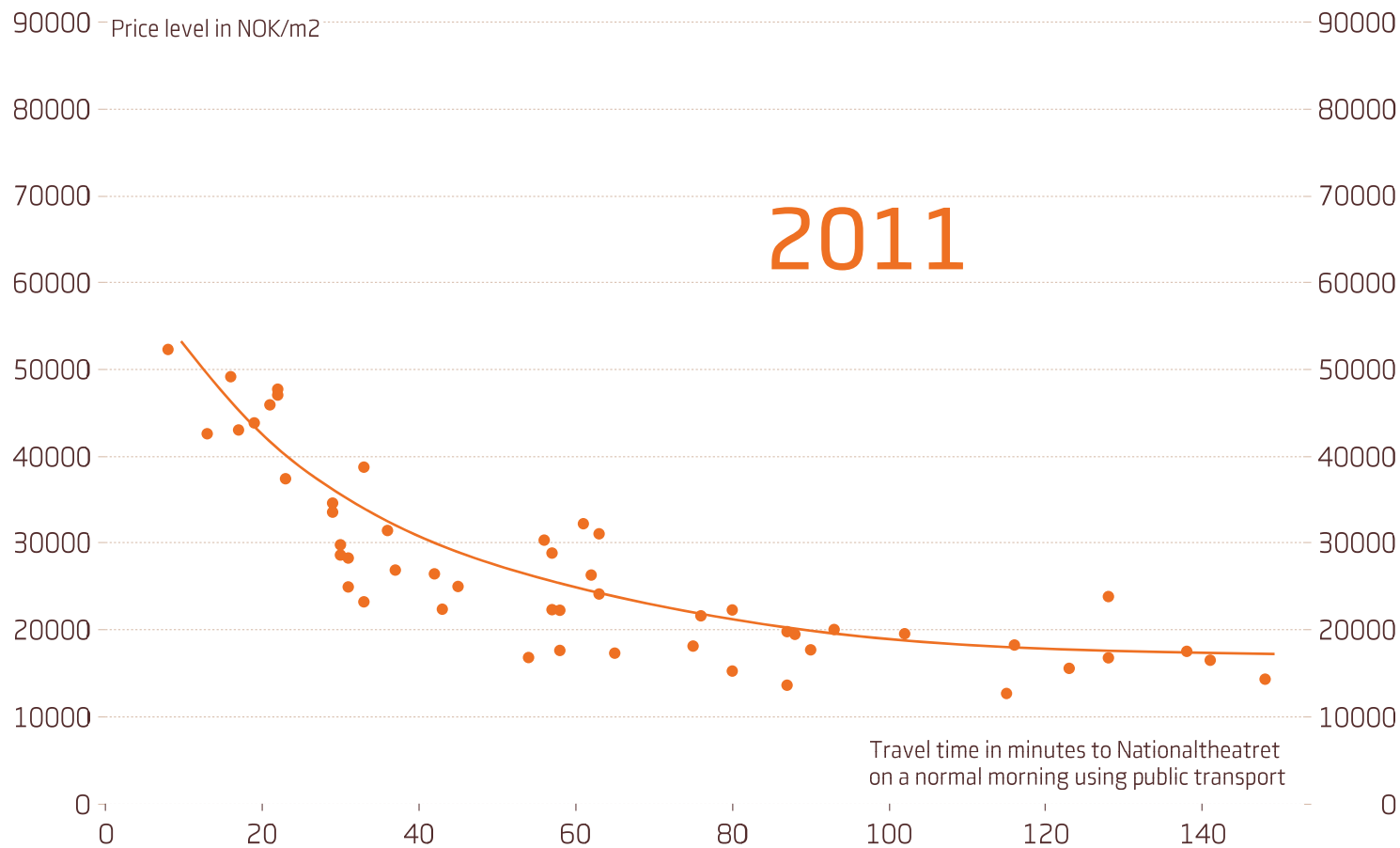


Sources: Eiendom Norge, Google, Swedbank & Macrobond

Sentralitet blir stadig mer verdifullt

Prisnivået er alltid høyere i sentrum. Men utviklingen på 2000-tallet har vært eksplosiv

Oslo: House prices and Travel time to City centre

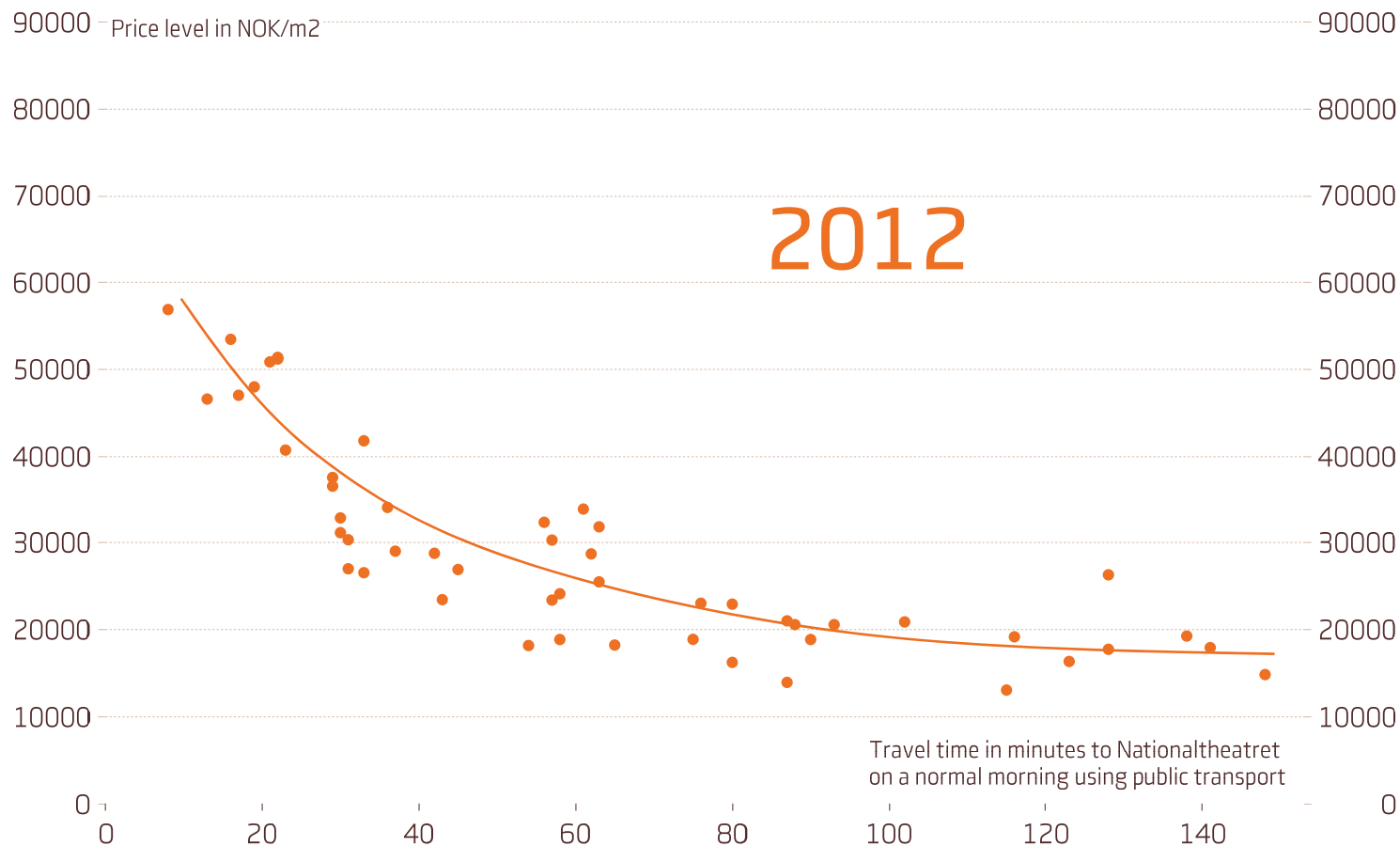


Sources: Eiendom Norge, Google, Swedbank & Macrobond

Sentralitet blir stadig mer verdifullt

Prisnivået er alltid høyere i sentrum. Men utviklingen på 2000-tallet har vært eksplosiv

Oslo: House prices and Travel time to City centre

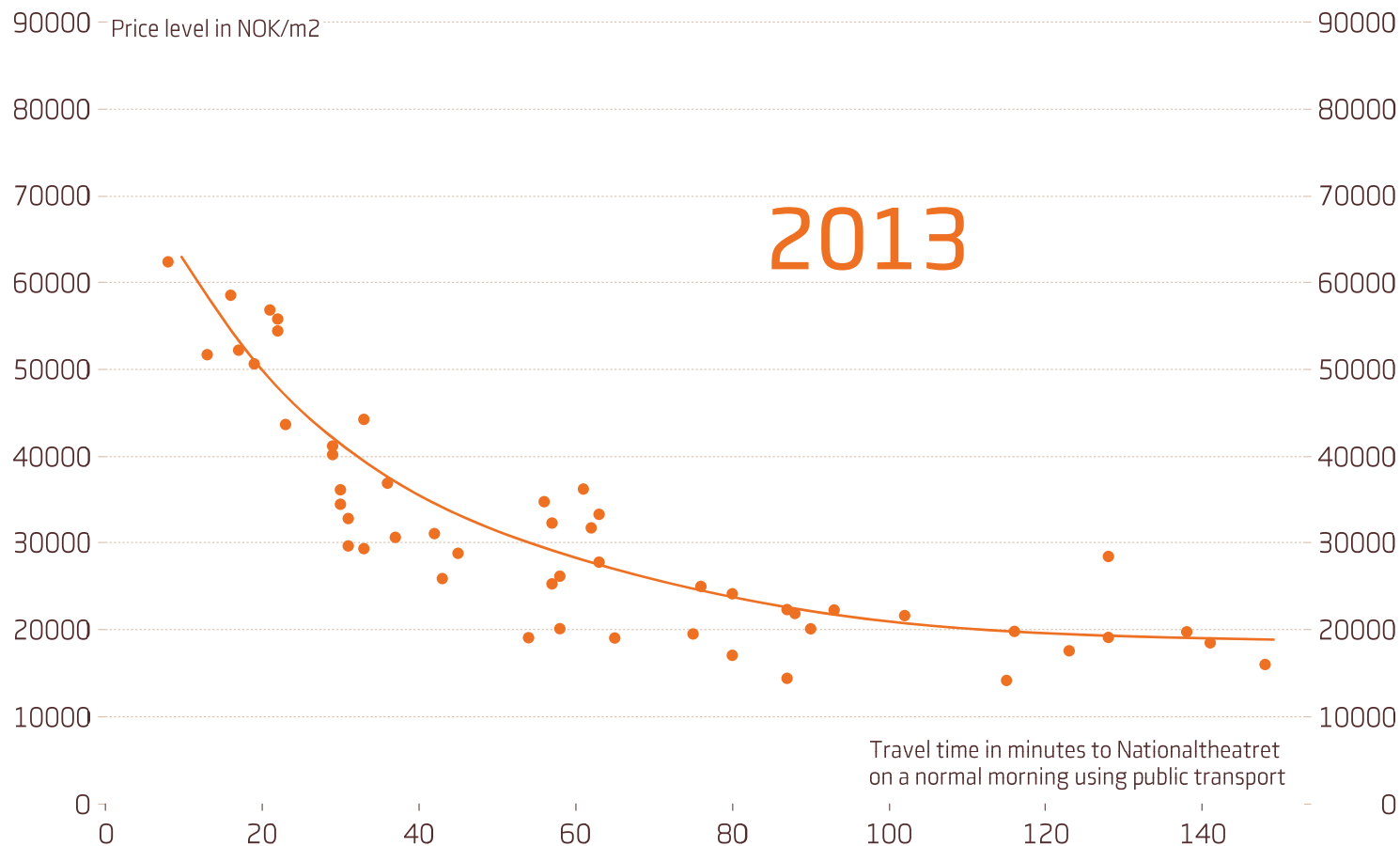


Sources: Eiendom Norge, Google, Swedbank & Macrobond

Sentralitet blir stadig mer verdifullt

Prisnivået er alltid høyere i sentrum. Men utviklingen på 2000-tallet har vært eksplosiv

Oslo: House prices and Travel time to City centre

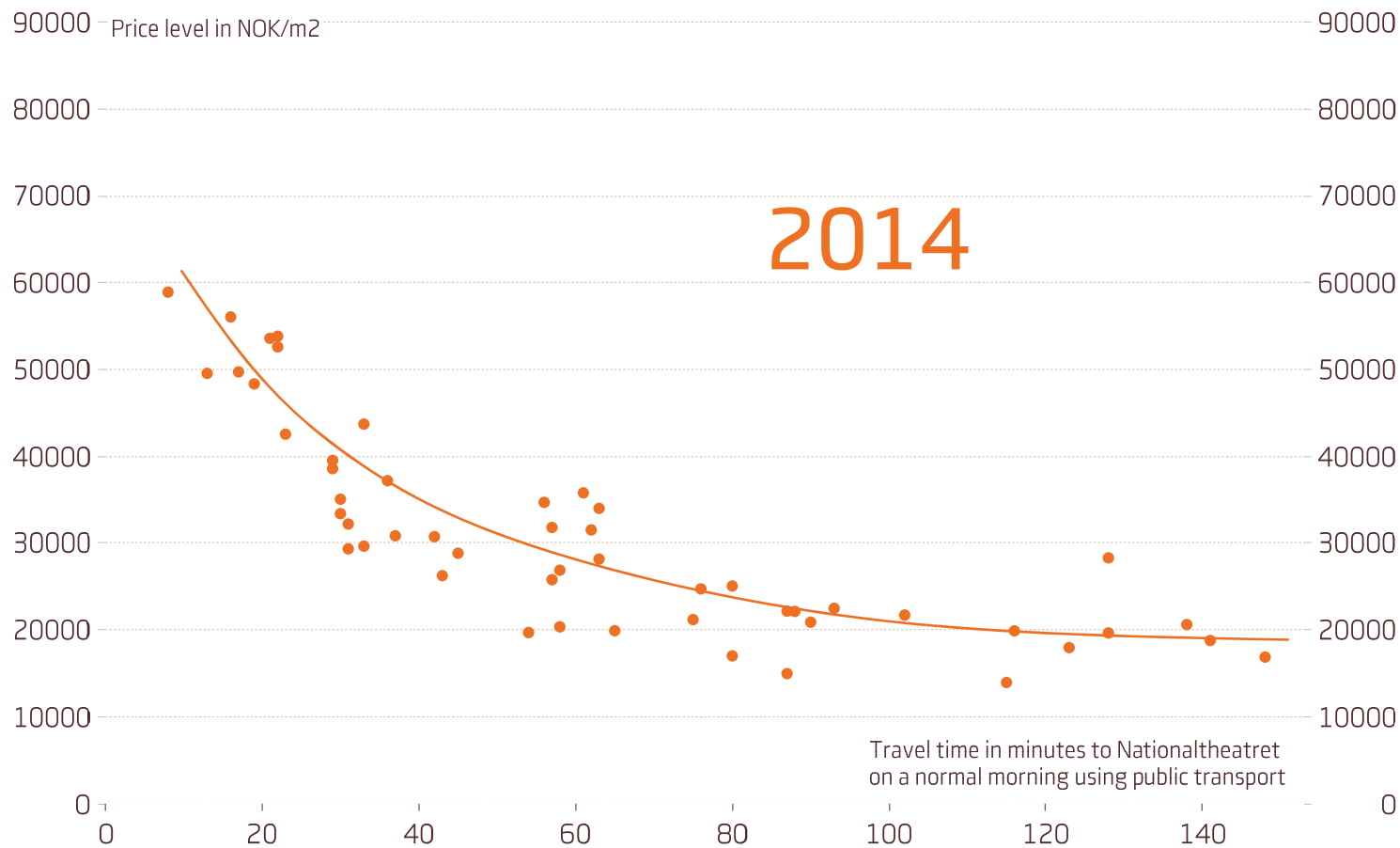


Sources: Eiendom Norge, Google, Swedbank & Macrobond

Sentralitet blir stadig mer verdifullt

Prisnivået er alltid høyere i sentrum. Men utviklingen på 2000-tallet har vært eksplosiv

Oslo: House prices and Travel time to City centre

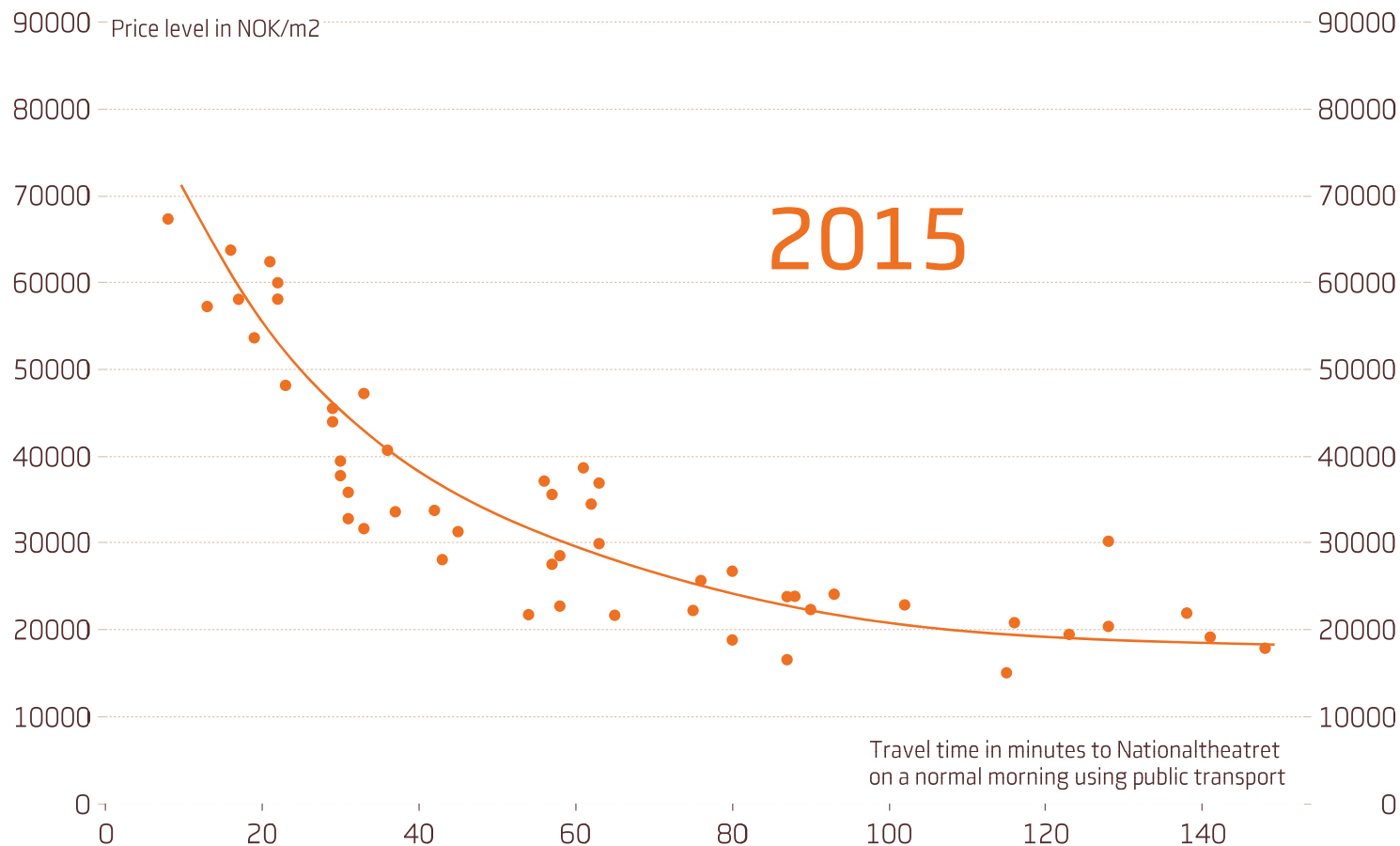


Sources: Eiendom Norge, Google, Swedbank & Macrobond

Sentralitet blir stadig mer verdifullt

Prisnivået er alltid høyere i sentrum. Men utviklingen på 2000-tallet har vært eksplosiv

Oslo: House prices and Travel time to City centre

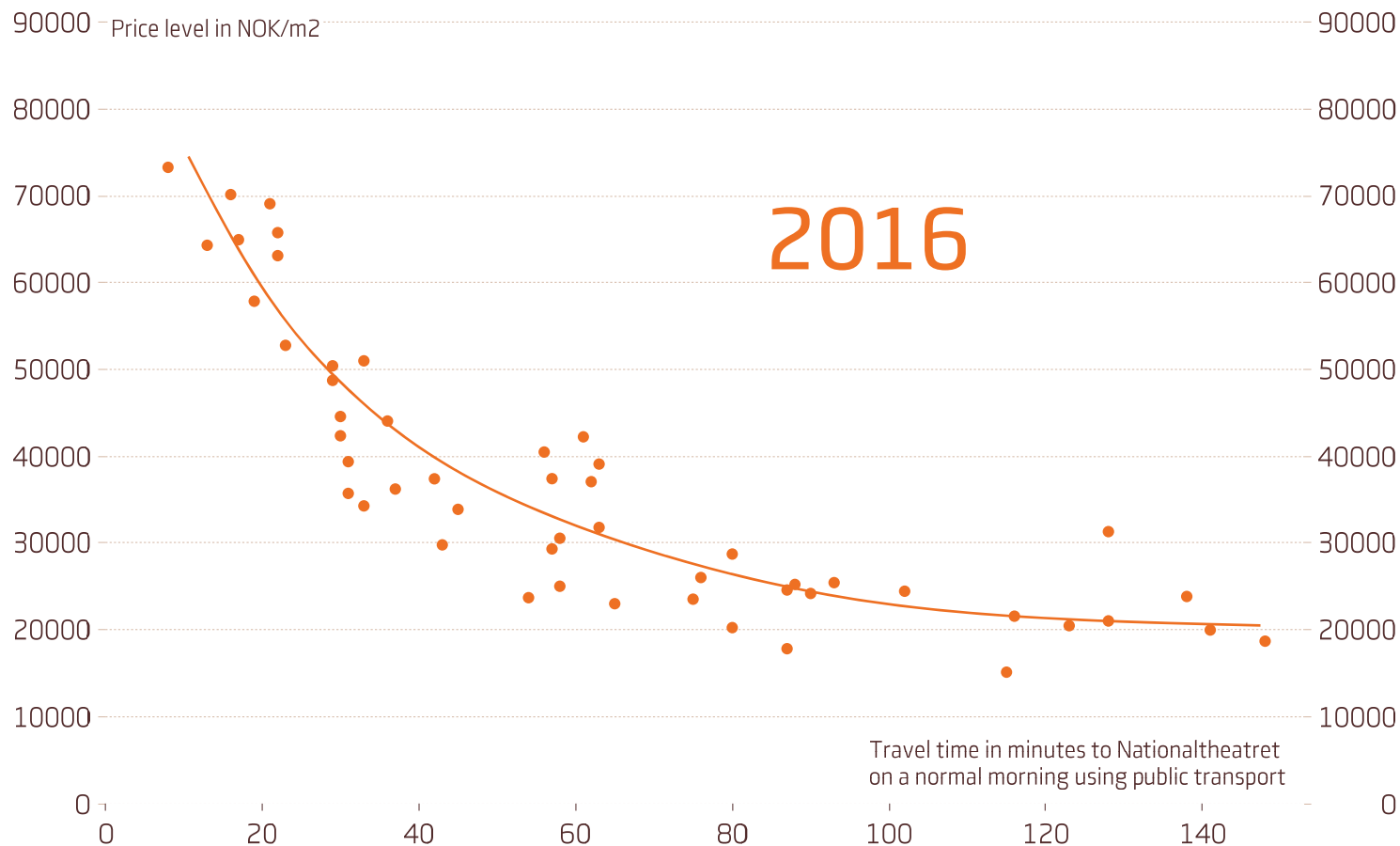


Sources: Eiendom Norge, Google, Swedbank & Macrobond

Sentralitet blir stadig mer verdifullt

Prisnivået er alltid høyere i sentrum. Men utviklingen på 2000-tallet har vært eksplosiv

Oslo: House prices and Travel time to City centre



Sources: Eiendom Norge, Google, Swedbank & Macrobond

Sentralitet blir stadig mer verdifullt

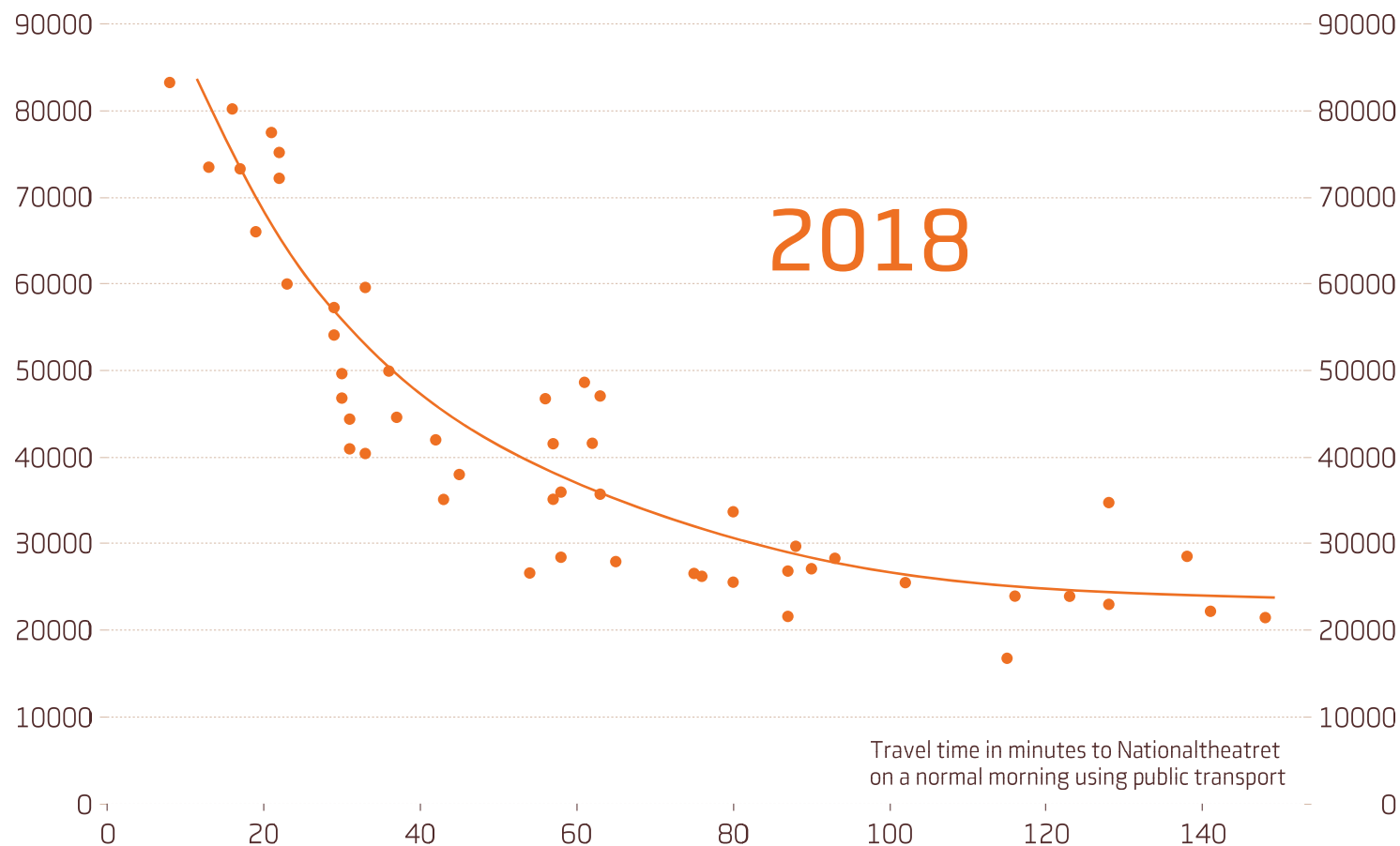
Prisnivået er alltid høyere i sentrum. Men utviklingen på 2000-tallet har vært eksplosiv



Sentralitet blir stadig mer verdifullt

Prisnivået er alltid høyere i sentrum. Men utviklingen på 2000-tallet har vært eksplosiv

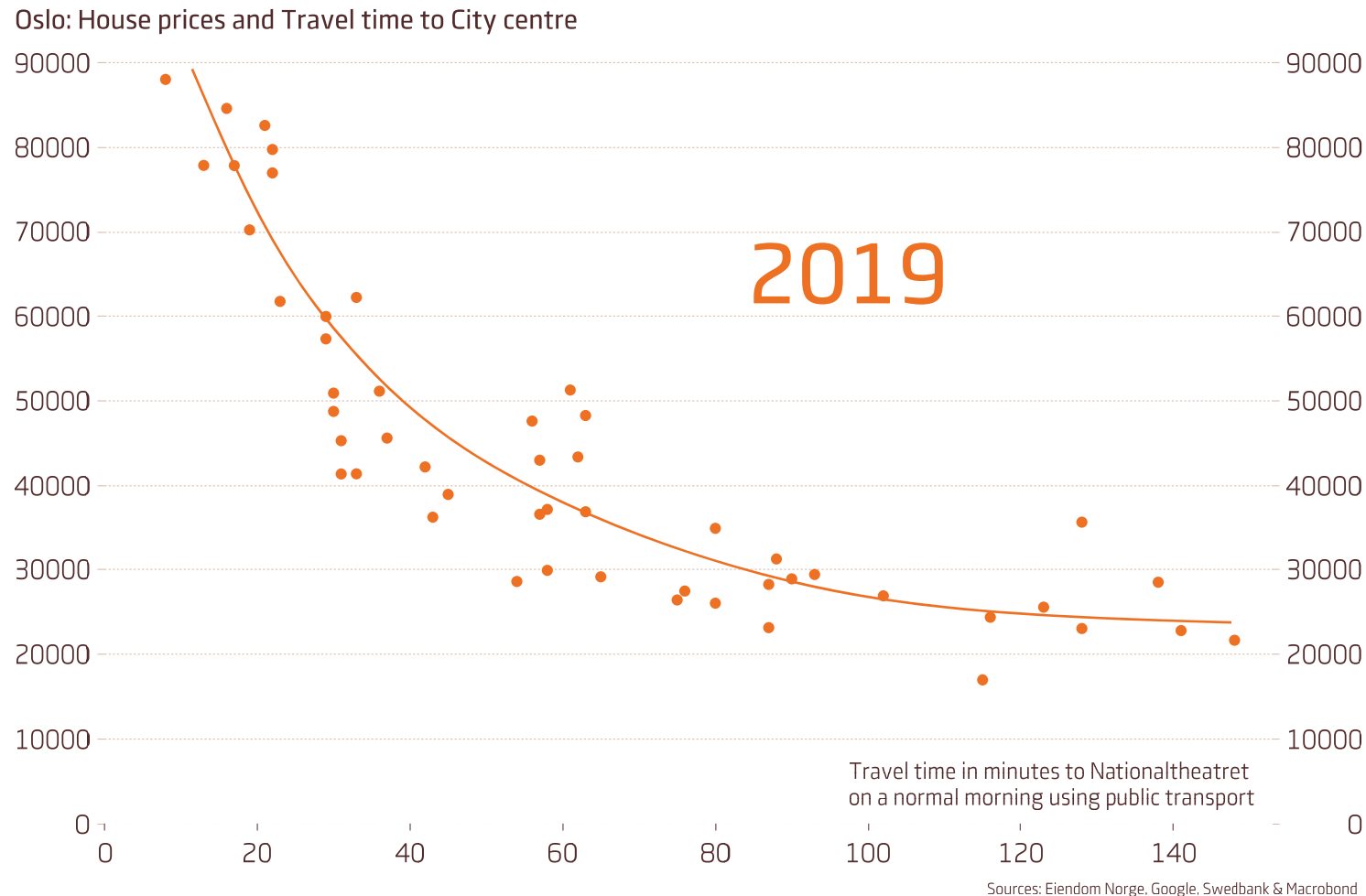
Oslo: House prices and Travel time to City centre



Sources: Eiendom Norge, Google, Swedbank & Macrobond

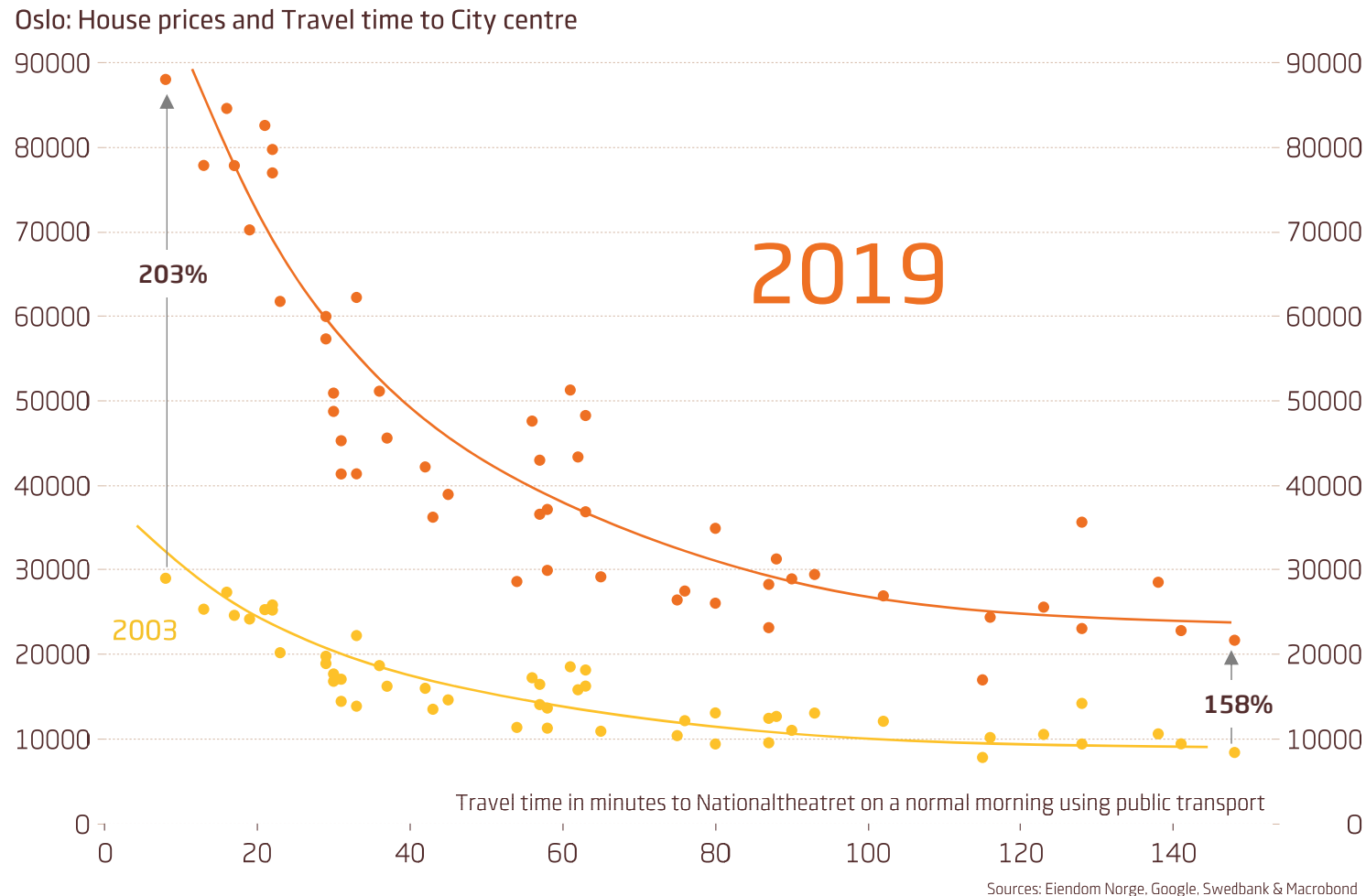
Sentralitet blir stadig mer verdifullt

Prisnivået er alltid høyere i sentrum. Men utviklingen på 2000-tallet har vært eksplosiv



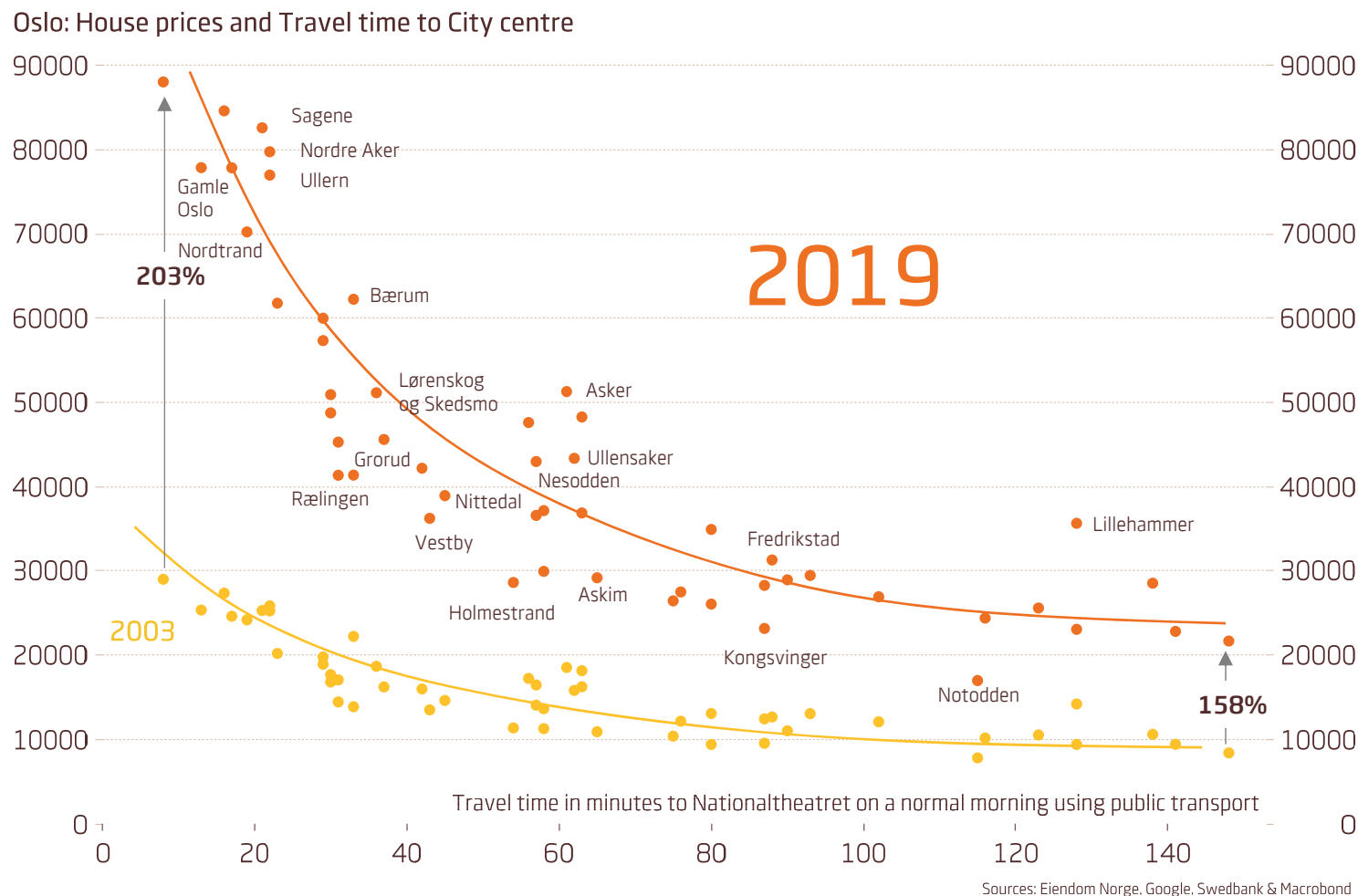
Sentralitet blir stadig mer verdifullt

Prisnivået er alltid høyere i sentrum. Men utviklingen på 2000-tallet har vært eksplosiv

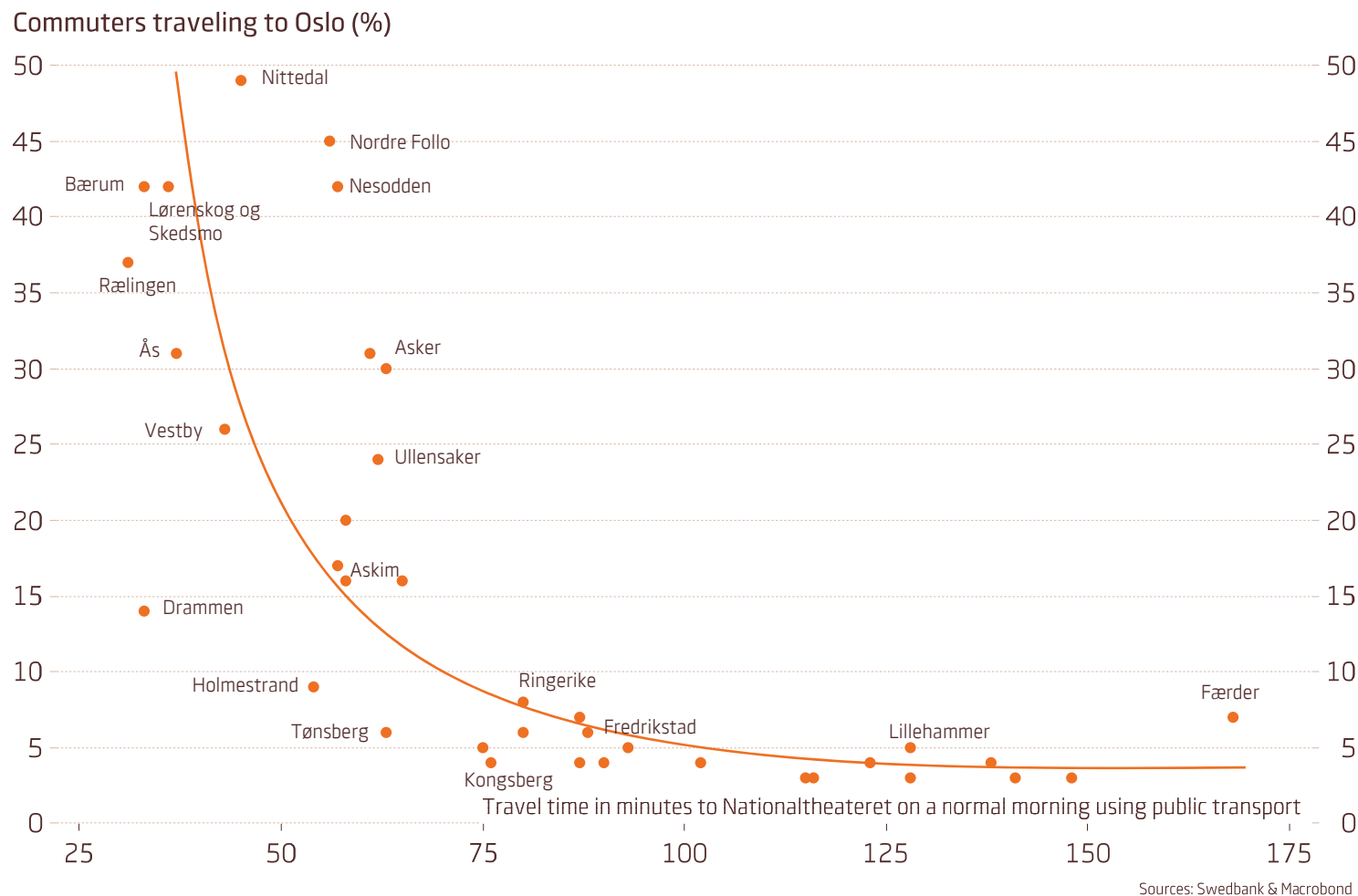


Sentralitet blir stadig mer verdifullt

Prisnivået er alltid høyere i sentrum. Men utviklingen på 2000-tallet har vært eksplosiv

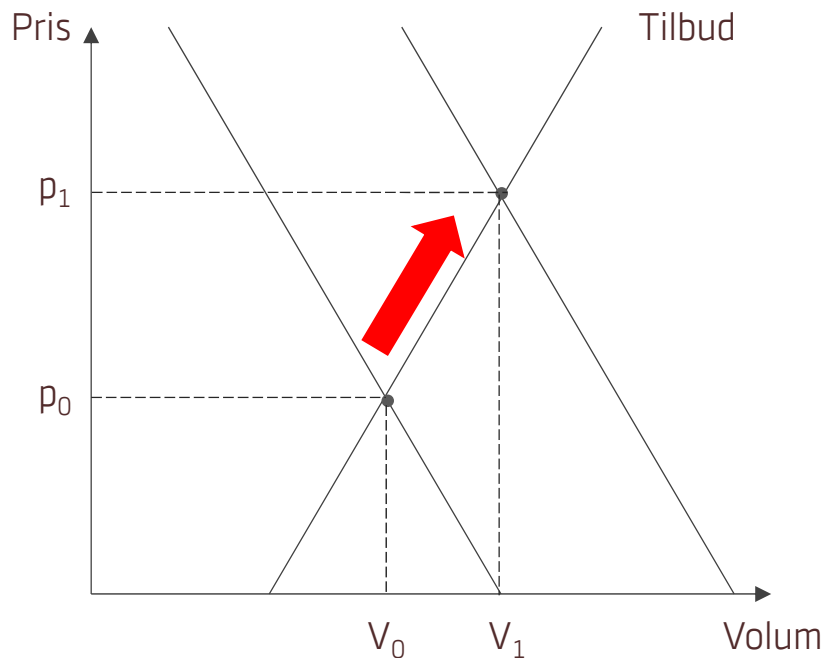


Innenfor én times reisetid øker pendlerandelen til Oslo kraftig

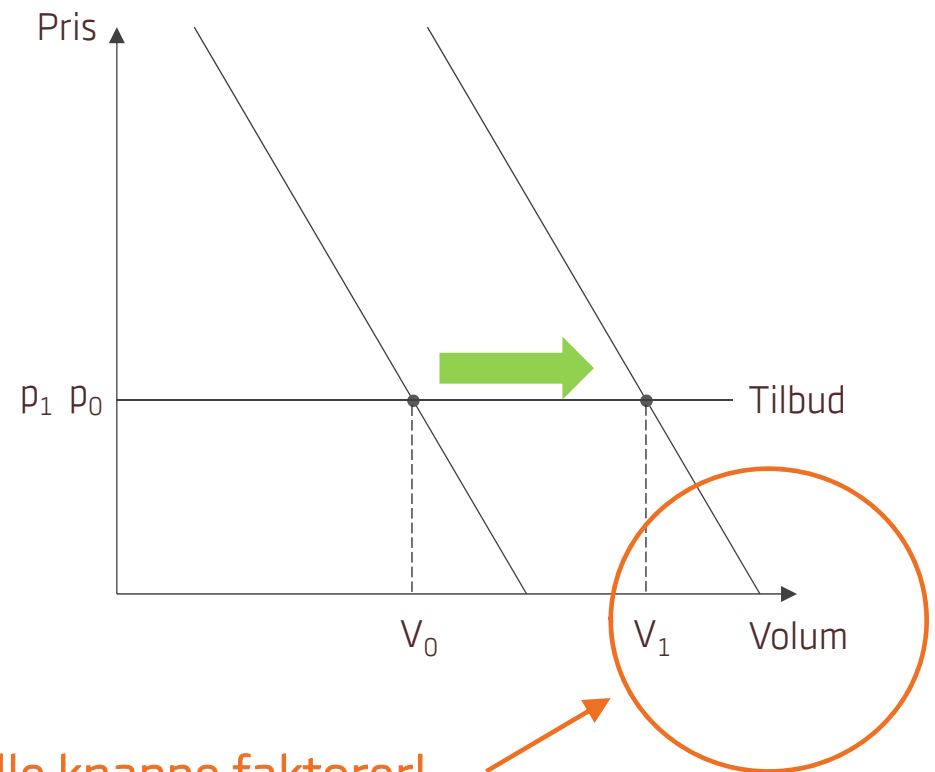


«Teori» - Økt etterspørsel er tegn på byens suksess. Men tilbudssiden må få lov til å respondere tilsvarende

Slik det er i dag: Økt etterspørsel gir kraftig prisøkning



Slik det burde være: Økt etterspørsel gir økt boligbygging



Teoriens "volum" er alle knappe faktorer!
Boligbygging er ikke ensbetydende med antall enheter

Sentralitet kan bygges: «20 min» avstand fra Oslo sentrum

Storbyen har gradvis blitt utvidet, men det er fortsatt mer å gå på. Vi må tenke stort



Analyse av tre prosjekter

1. Bydel Ringerike. Mye mer attraktivt med ny bane
2. Bydel Nittedal. Stort volumpotensial
3. Bydel Sogsvann. Kontroversielt, men mye enklere og billigere

1. Bydel Ringerike. Mye mer attraktivt med ny bane

Konsept

- Ringeriksbanen vil redusere reisetiden fra Hønefoss til Oslo fra 80 min til 30min⁽¹⁾
- Kortere reisetid til sentrum gjør området mer attraktivt
- Dette skaper verdier både for dagens innbyggere og for nye etablerere

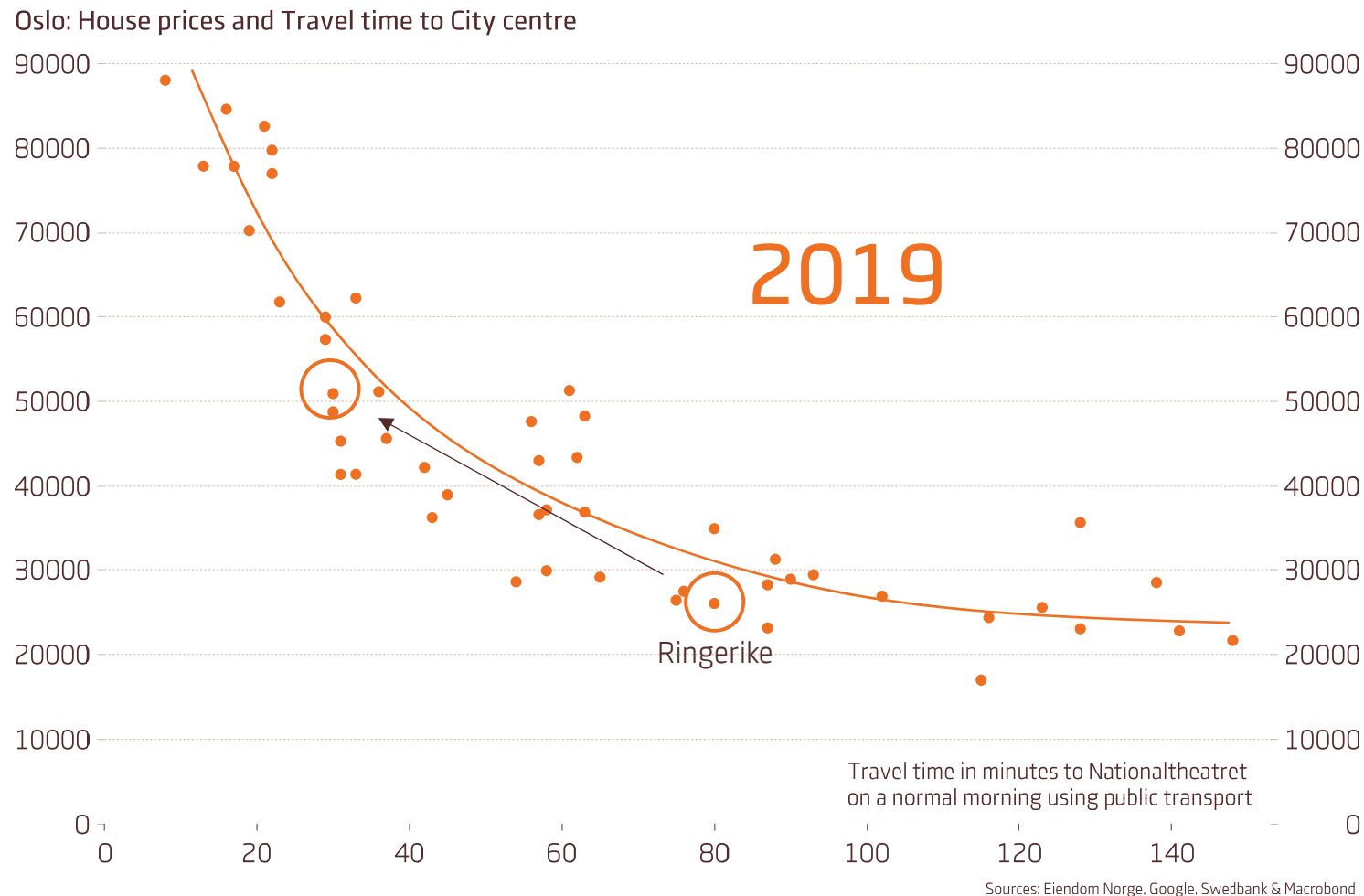
Datagrunnlag

- Rapport fra Høgskolen i Sørøst-Norge⁽²⁾ anslår en befolkningsøkning fra ca. 43 000 i dag til totalt ca. 100 000 innbyggere i Ringeriksregionen innen 2045
- Tilsvarer anslagsvis 14 000 nye boliger



1. Bydel Ringerike. Kommer nærmere Oslo

Ringeriksbanen vil redusere reisetiden inn til Oslo fra 80 min til 30 min



1. Bydel Ringerike. Samfunnsøkonomisk overskudd

Selv om banen er relativt dyr så er det samfunnsøkonomiske overskuddet betydelig

	Nye boliger	Eksisterende boliger
Antall	14 000 ⁽¹⁾	11 350 ⁽²⁾
Størrelse (m ²)	100	100
Antall m² total	1 400 000	1 135 000
Kostnad/pris pr m ² i dag (NOK)	30 000	26 000
Salgspris pr m ² (NOK)	53 000	53 000
Samfunnsøkonomisk overskudd (NOK)	23 000	27 000
Total (NOK)	32 mrd	31 mrd

Ringeriksbanen	Estimat (NOK mrd.)
Nytt dobbeltsporet Ringeriksbanen	33.9 ⁽³⁾
Sum	33.9

Netto samfunnsøkonomisk overskudd (NOK mrd)	
Nye boliger	32
Eksisterende boliger	31
Infrastrukturutbyggelse	-34
Sum	29

Totalt samfunnsøkonomisk overskudd på 29 milliarder kroner

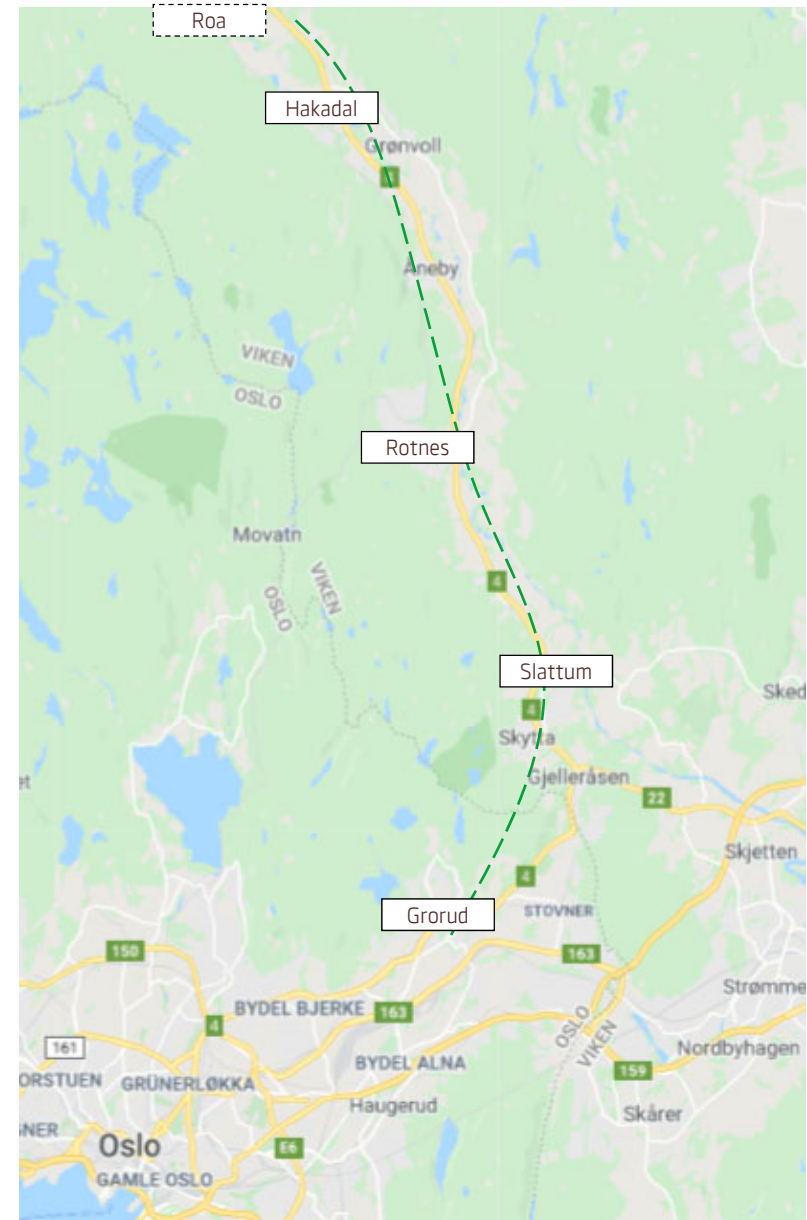
2. Bydel Nittedal. Stort volumpotensial

Konsept

- Kort avstand til Nittedal fra Oslo sentrum (rundt 30 km)
- I dag er bebyggelsen ganske konsentrert, men med ny bane kan hele dalen gjøres tilgjengelig med enda kortere reisetid enn før
- Vi anslår gjennomsnittlig reisetid ned fra 45 min til 25 min
- Nittedal blir det nye Lillestrøm. Fantastisk bokvalitet med nærhet til marka

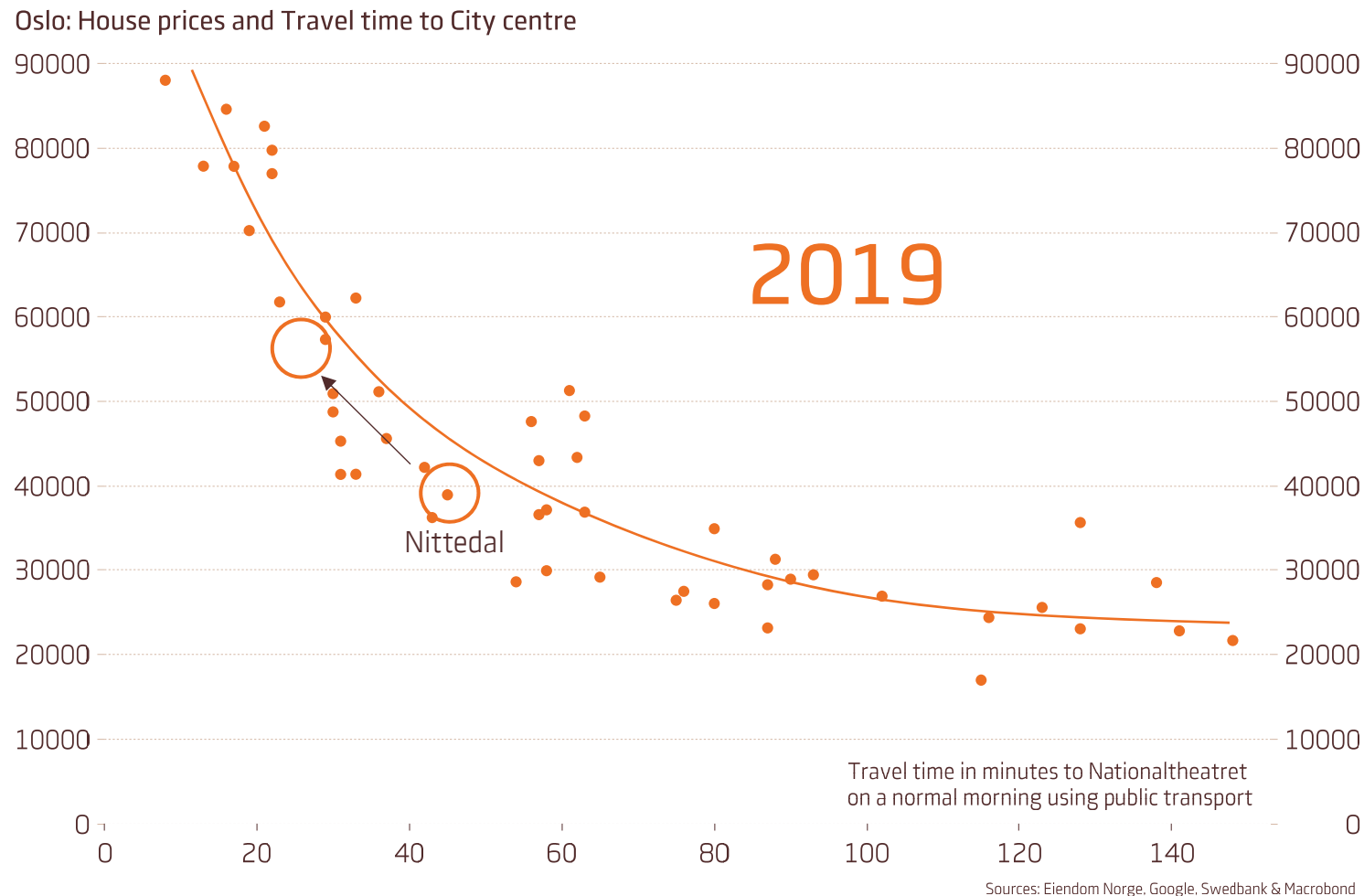
Datagrunnlag

- Hele dalen opp til Hakadal utgjør ca. 40km²
- Med en befolkningstetthet lik bydel Nordre Aker⁽²⁾ ville det bety 135 000 innbyggere (mot dagens 24 000⁽³⁾).
- Tilsvarende anslagsvis 45 000 nye boliger



2. Bydel Nittedal. Hele dalen kommer nærmere sentrum

Med Nittedalsbanen kan reisetiden mellom Nittedal og Oslo halveres



2. Bydel Nittedal. Samfunnsøkonomisk overskudd

Stort potensial for nye og attraktive boliger indikerer et enormt samfunnsøkonomisk overskudd

	Nye boliger	Eksisterende boliger
Antall	45 000	9 000 ⁽¹⁾
Størrelse (m ²)	100	100
Antall m² total	4 500 000	900 000
Kostnad/pris pr m ² i dag (NOK)	30 000	39 000
Salgspris pr m ² (NOK)	58 000	58 000
Samfunnsøkonomisk overskudd (NOK)	28 000	19 000
Total (NOK)	126 mrd	17 mrd

Nittedalsbanen	Estimat (NOK mrd.)
Nytt dobbeltspor ved Grorud	1.6
Nytt dobbeltspor ved Grorud - Roa	18
Sum	20 ⁽²⁾
Netto samfunnsøkonomisk overskudd (NOK mrd)	
Nye boliger	126
Eksisterende boliger	17
Infrastrukturutbyggelse	-20
Sum	123

Totalt samfunnsøkonomisk overskudd på 123 milliarder kroner

1) <https://www.nittedal.kommune.no/globalassets/02-dokumenter/teknisk-og-eiendom/kommuneplan-2019-2030/planbeskrivelse-kommuneplan-for-nittedal-2019-2030.pdf>

2) <https://www.jernbanedirektoratet.no/contentassets/7ab4526560254e83990e80e0db59a64f/oslo-navet-godstrafikk-pa-jernbane-vedlegg-10a.pdf>

Skal vi bygge bane dit det ikke bor folk?

Steder blir attraktive *fordi* banen kommer. Hvorfor er det så vanskelig å bygge ny, stor infrastruktur?

Lambertseter før utbygging. Nordstrandveien / Enebakkveien i forgrunnen. 1950. Kilde: Widerøe og Oslobilder.no



Hva hvis vi ikke lykkes med ny, stor infrastruktur?

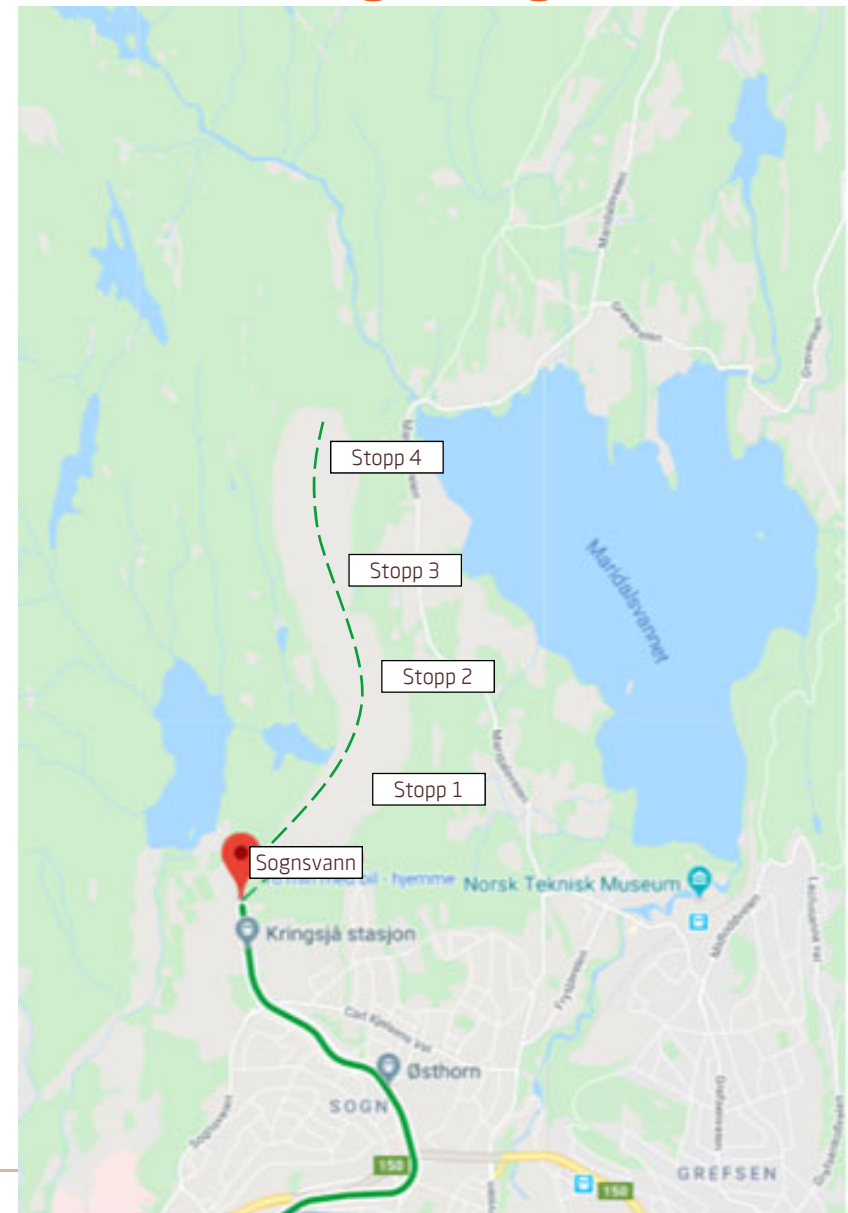
Bydel Sognsvann. Kontroversielt, men enklere og billigere

Konsept

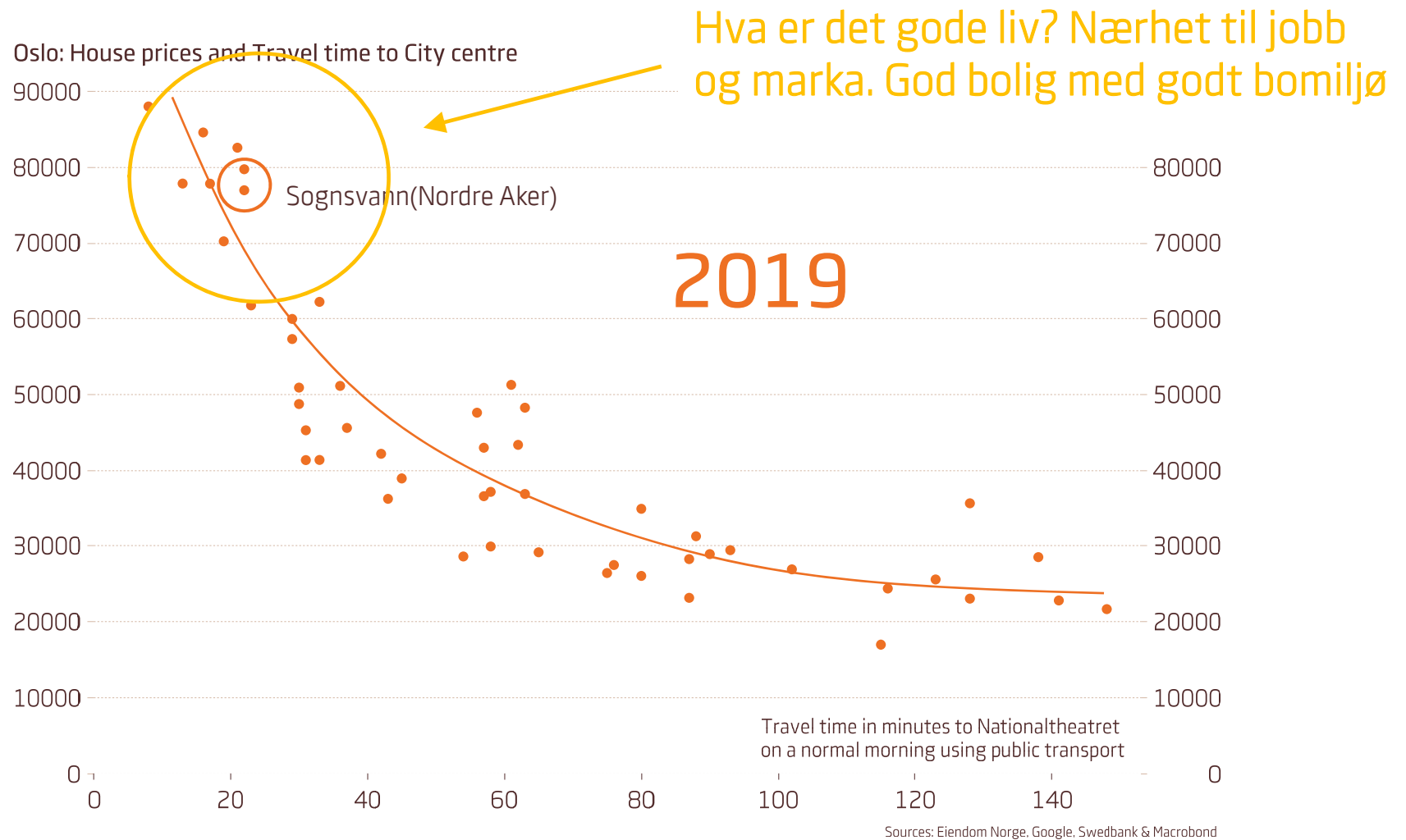
- Helt nødvendig å se på alle muligheter
- Ny, stor infrastruktur viser seg vanskelig å gjennomføre
- Forlengelse av Sognsvannsbanen er enklere og billigere
- Prosjekt: Begrense inngrep i Marka, men forsøke å oppnå volum

Datagrunnlag

- Ingen andre har prosjektert dette
- Vi har spyttet på blyanten og resultatet er talende



3. Bydel Sognsvann. Alt det folk vil ha.



3. Bydel Sognsvann. Høyt samfunnsøkonomisk overskudd. Men ett prosjekt vil ikke være nok til å dekke storbyens behov.

Konsept

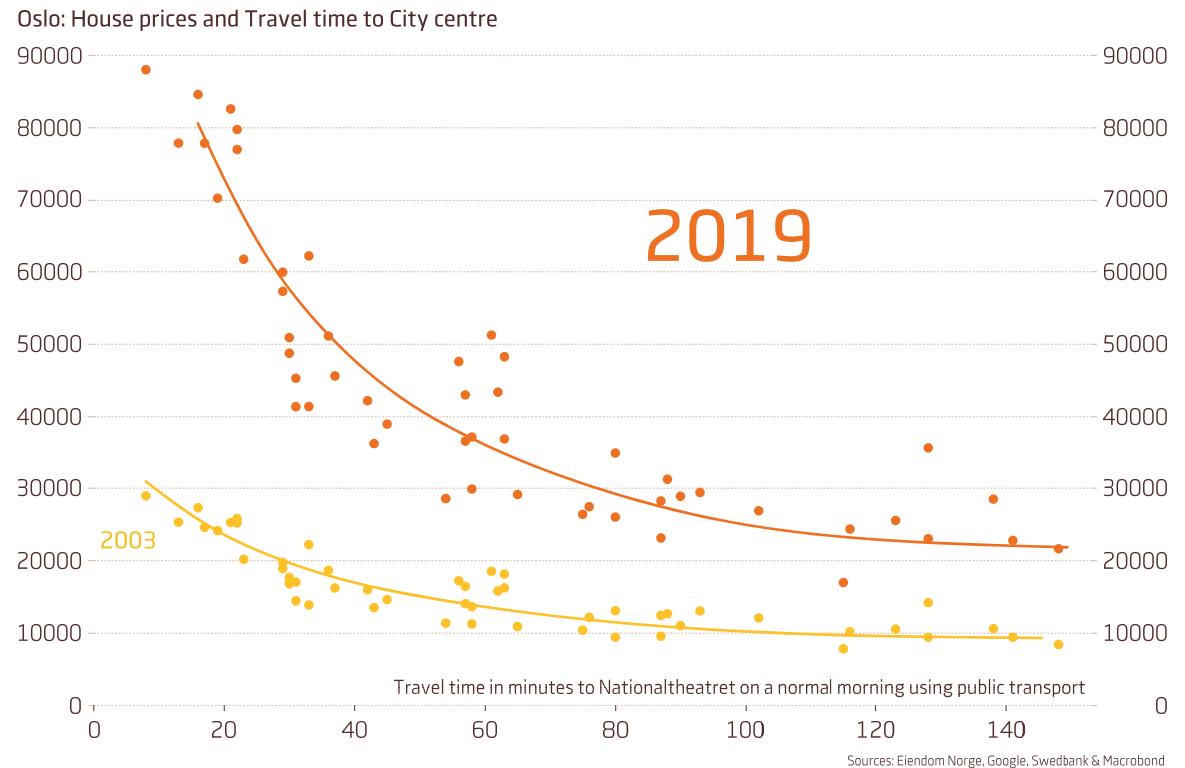
	Nye boliger
Antall	10 000
Størrelse (m ²)	100
Antall m² total	1 000 000
Kostnad/pris pr m ² i dag (NOK)	30 000
Salgspris pr m ² (NOK)	80 000
Samfunnsøkonomisk overskudd (NOK)	50 000
Total (NOK)	50 mrd

Infrastruktur	Estimat (NOK mrd.)
Fire stopp på t-bane	4
Sum	4
Netto samfunnsøkonomisk overskudd (NOK mrd)	
Nye boliger	50
Infrastrukturutbyggelse	-4
Sum	46

Totalt samfunnsøkonomisk overskudd på 46 milliarder kroner

Oppsummering og formaning: Bygg banen først!

1. Sentralitet, Sentralitet, Sentralitet
2. Sentralitet kan bygges, og må bygges først
3. Det er superlønnsomt for samfunnet



Hele rapporten her: <https://housinglab.oslomet.no/norwegian-housing-market-watch-2020/>

Ønsker du å bruke slides eller figurer herfra? Mail meg på oystein@swedbank.no

Store tanker om storbyen



Sjeføkonom

Øystein Børsum

+47 995 00 392

oystein@swedbank.no

Swedbank Research's disclaimer

This report has been compiled by analyst(s) at Swedbank Macro Research, a unit within Swedbank Research that belongs to Swedbank Large Corporates & Institutions ("LC&I"). Macro Research are responsible for preparing reports on economic developments in the global and domestic markets. Macro Research consists of research departments in Sweden, Norway, Finland, Estonia, Latvia, and Lithuania.

What our research is based on

Swedbank Macro Research bases the research on a variety of aspects and analysis. For example: A fundamental assessment of the cyclical and structural economic, current or expected market sentiment, expected or actual changes in credit rating, and internal or external circumstances affecting the pricing of selected FX and fixed income instruments. Based on the type of investment recommendation, the time horizon can range from short-term up to 12 months.

Recommendation structure

Recommendations in FX and fixed income instruments are done both in the cash market and in derivatives. Recommendations can be expressed in absolute terms, for example attractive price, yield or volatility levels. They can also be expressed in relative terms, for example long positions versus short positions. Regarding the cash market, our recommendations include an entry level and our recommendation updates include profit and often, but not necessarily, exit levels. Regarding recommendations in derivative instruments, our recommendation include suggested entry cost, strike level and maturity. In FX, we will only use options as directional bets and volatility bets with the restriction that we will not sell options on a net basis, i.e. we will only recommend positions that have a fixed maximum loss.

Analyst's certification

The analyst(s) responsible for the content of this report hereby confirm that notwithstanding the existence of any such potential conflicts of interest referred to herein, the views expressed in this report accurately reflect their personal views about the securities covered. The analyst(s) further confirm not to have been, nor are or will be, receiving direct or indirect compensation in exchange for expressing any of the views or the specific recommendation contained in the report.

Issuer, distribution & recipients

This report by Macro Research is issued by the business area LC&I within Swedbank AB (publ) ("Swedbank"). Swedbank is under the supervision of the Swedish Financial Supervisory Authority (Finansinspektionen). In no instance is this report altered by the distributor before distribution.

In Finland this report is distributed by Swedbank's branch in Helsinki, which is under the supervision of the Finnish Financial Supervisory Authority (Finanssivalvonta).

In Norway this report is distributed by Swedbank's branch in Oslo, which is under the supervision of the Financial Supervisory Authority of Norway (Finanstilsynet).

In Estonia this report is distributed by Swedbank AS, which is under the supervision of the Estonian Financial Supervisory Authority (Finantsinspektsioon).

In Lithuania this report is distributed by "Swedbank" AB, which is under the supervision of the Central Bank of the Republic of Lithuania (Lietuvos bankas).

In Latvia this report is distributed by Swedbank AS, which is under the supervision

of The Financial and Capital Market Commission (Finanšu un kapitāla tirgus komisija).

This document is being distributed in the United States by Swedbank and in certain instances by Swedbank Securities U.S. LLC ("Swedbank LLC"), a U.S. registered broker dealer, only to major U.S. institutional investors, as defined under Rule 15a-6 promulgated under the US Securities Exchange Act of 1934, as amended, and as interpreted by the staff of the US Securities and Exchange Commission. This investment research is not intended for use by any person or entity that is not a major U.S. institutional investor. If you have received a copy of this research and are not a major U.S. institutional investor, you are instructed not to read, rely on or reproduce the contents hereof, and to destroy this research or return it to Swedbank or to Swedbank LLC. Analyst(s) preparing this report are employees of Swedbank who are resident outside the United States and are not associated persons or employees of any US registered broker-dealer. Therefore, the analyst(s) are not subject to Rule 2711 of the Financial Industry Regulatory Authority (FINRA) or to Regulation AC adopted by the U.S. Securities and Exchange Commission (SEC) which among other things, restrict communications with a subject company, public appearances and personal trading in securities by a research analyst.

Any major U.S. Institutional investor receiving the report, who wishes to obtain further information or wishing to effect transactions in any securities referred to herein, should do so by contacting a representative of Swedbank LLC. Swedbank LLC is a U.S. broker-dealer registered with the Securities and Exchange Commission and a member of Financial Industry Regulatory Authority and the Securities Investor Protection Corporation. Its address is One Penn Plaza, 15th Fl., New York, NY 10119 and its telephone number is 212-906-0820. For important U.S. disclaimer, please see reference:

<http://www.swedbanksecuritiesus.com/disclaimer/index.htm>

In the United Kingdom this communication is for distribution only to and directed only at "relevant persons". This communication must not be acted on – or relied on – by persons who are not "relevant persons". Any investment or investment activity to which this document relates is available only to "relevant persons" and will be engaged in only with "relevant persons". By "relevant persons" we mean persons who:

- Have professional experience in matters relating to investments falling within Article 19(5) of the Financial Promotions Order.
- Are persons falling within Article 49(2)(a) to (d) of the Financial Promotion Order ("high net worth companies, unincorporated associations etc").
- Are persons to whom an invitation or inducement to engage in investment activity (within the meaning of section 21 of the Financial Services and Markets Act 2000) – in connection with the issue or sale of any securities – may otherwise lawfully be communicated or caused to be communicated.

Limitation of liability

All information, including statements of fact, contained in this research report has been obtained and compiled in good faith from sources believed to be reliable. However, no representation or warranty, express or implied, is made by Swedbank with respect to the completeness or accuracy of its contents, and it is not to be relied upon as authoritative and should not be taken in substitution for the exercise of reasoned, independent judgment by you.

Be aware that investments in capital markets – such as those described in this document – carry economic risks and that statements regarding future assessments comprise an element of uncertainty. You are responsible for such risks alone and we recommend that you supplement your Decision-making with that material which is assessed to be necessary, including (but not limited to) knowledge of the financial instruments in question and the prevailing requirements as regards trading in financial instruments.

Opinions contained in the report represent the analyst's present opinion only and may be subject to change. In the event that the analyst's opinion should change or a new analyst with a different opinion becomes responsible for our coverage, we shall endeavor (but do not undertake) to disseminate any such change, within the constraints of any regulations, applicable laws, internal procedures within Swedbank, or other circumstances.

If you are in doubt as to the meaning of the recommendation structure used by Swedbank in its research, please refer to "Recommendation structure".

Swedbank is not advising nor soliciting any action based upon this report. If you are not a client of ours, you are not entitled to this research report. This report is not, and should not be construed as, an offer to sell or as a solicitation of an offer to buy any securities.

To the extent permitted by applicable law, no liability whatsoever is accepted by Swedbank for any direct or consequential loss arising from the use of this report.

Conflicts of interest

In Swedbank Macro Research, a unit within Swedbank Research, internal guidelines are implemented in order to ensure the integrity and independence of the research analysts. For example:

- Research reports are independent and based solely on publicly available information.
- The analysts are not permitted, in general, to have any holdings or any positions (long or short, direct or via derivatives) in such Financial Instruments that they recommend in their investment analysis.
- The remuneration of staff within the Swedbank Macro Research department may include discretionary awards based on the firm's total earnings, including investment banking income. However, no such staff shall receive remuneration based upon specific investment banking transactions.

Planned updates

An investment recommendation is normally updated twice a month. This material may not be reproduced without permission from Swedbank Research, a unit within LC&I. This report is not intended for physical or legal persons who are citizens of, or have domicile in, a country in which dissemination is not permitted according to applicable legislation or other Decisions.

Produced by Swedbank Research, a unit within LC&I, Stockholm.

Address

Swedbank LC&I, Swedbank AB (publ), SE-105 34 Stockholm.

Visiting address: Malmkillnadsgatan 23, 111 57 Stockholm

