**Store verdier i hus og hytter i Østfold**

*En oppdatert oversikt over eiendomsverdiene i Østfold viser at boligeierne har 335 milliarder kroner nedsyltet i sine eiendommer i fylket. I tillegg har Østfold en stor bestand av fritidseiendommer som er verdsatt til 60 milliarder kroner, slik at det befinner seg verdier i hus og hytter for hele 396 milliarder kroner i fylket.*

Vår samarbeidspartner Eiendomsverdi, som lager den månedlige boligprisstatistikken, har nylig oppdatert sin oversikt over alle boliger (vel 2 millioner enheter) og hytter (vel 400 000 enheter) i landets kommuner, og deretter anslått eiendommenes verdi basert på den siste tids omsetninger i det lokale markedet. Samlet verdi for landet sett under ett har passert 8 000 milliarder kroner og ligger dermed på nivå med Statens Pensjonsfond Utland - oljefondet - som nå ved inngangen til november passerte 8 200 milliarder kroner.

På tross av at husholdningene i Østfold har en gjeld på 137 milliarder kroner, er det store nettoverdier som er samlet i eiendom i fylket. Med 396 milliarder kroner i eiendomsverdier utgjør egenkapitalen 259 milliarder kroner eller 65 prosent selv om en del av fritidsboligene eies av folk fra andre deler av landet. Mange østfoldinger sparer til pensjon gjennom arbeidsgiverens ordninger, men det er liten tvil om at den viktigste pensjonssparingen skjer gjennom egen eiendom, nedbetaling av gjeld på boligen i tillegg til at noen har «pæ’eng» på bok selv om banksparingen blir en liten størrelse i denne sammenheng. Østfoldingenes bankinnskudd er 57 milliarder kroner, og utgjør dermed bare 14 prosent av verdiene på hus og hytter.

De største og mest verdifulle eiendomsporteføljene ligger i Fredrikstad med 111,7 milliarder kroner, Sarpsborg med 68,0 milliarder kroner, Moss med 46,5 milliarder kroner og Halden med 35,2 milliarder kroner. I en utpreget hyttekommune som Hvaler utgjør eiendomsverdiene hele 28,4 milliarder kroner.

Selv om priser på boliger og hytter på kort sikt både kan gå opp og ned, har det å kjøpe eiendom vist seg som en god investering. Det å etablere et hjem og ha en tilhørighet kan ikke omregnes i penger. Men også som finansiell investering, er det vanskelig å finne et bedre «verdipapir» som sikrer realverdier og gir god beskyttelse mot inflasjon.

*\*) Beregningene av eiendomsverdier er gjennomført av selskapet Eiendomsverdi pr september 2017. Anslag på husholdningenes gjeld og innskudd er basert på SSB’s fylkesstatistikk pr 31. desember 2016 og oppdatert med den nasjonale veksten i husholdningenes gjeld/innskudd fra årsskiftet til og med august 2017.*

*\*\*) Ikke med: Gårdsbruk, aksje- og obligasjonsleiligheter, hybelhus eller næringseiendom som inneholder boenheter.*