

NR. 5/2006

EIENDOMSMARKEDET - PRISUTVIKLINGEN FOR BOLIGER I OSLO OG OMEGN

OPAK har for attende året på rad foretatt en "vårundersøkelse" av boligprisene i Oslo og omegn. Denne undersøkelsen er et supplement til den årlige "høstundersøkelsen" i uke 48, som vi nå har gjennomført i 24 år. Undersøkelsen er basert på de opplysninger som fremkom i boligannonse i Aftenpostens morgenutgave i uke 19.

Undersøkelsen baserer seg på annonsenes opplysninger om selgers prisantydning, eventuelt verditakst. Oppgitt areal er boligareal (BOA). Det er ikke undersøkt til hvilken pris boligene faktisk er solgt, eller om de i det hele tatt er blitt solgt.

Undersøkelsen er basert på i alt 748 annonser, fordelt på 94 eneboliger, 91 rekkehus/tomannsboliger, 265 selveierleiligheter, 19 aksjeleiligheter og 279 borettslagsleiligheter.

I tillegg til de registrerte annonser, er det annonser med flere ledige boligenheter på samme felt og utbud som ikke kan registreres på grunn av manglende opplysninger.

| BOLIGTYPE | UKE 19 2005 | UKE 48 2005 | UKE 19 2006 | ENDRING | ENDRING | TOPPUNKT 1987/88 | Prisendring fra topp- punkt 1987/88 |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|---------------------|--|
| | Kr/m ² | Kr/m ² | Kr/m ² | Siste 12 mndr. | Siste 6 mndr. | Kr/m ² | |
| Eneboliger | 23.314 | 18.430 | 24.945 | + 7,0% | + 35,3% | 8.910 | + 188 % |
| Rekkehus/ tomannsboliger | 23.384 | 21.535 | 24.987 | + 6,9% | + 16,0% | 8.870 | + 182 % |
| Selveier- leiligheter | 31.738 | 32.919 | 34.236 | + 7,9% | + 4,0% | 10.730 | + 219 % |
| Aksje- leiligheter | 28.339 | 29.658 | 29.513 | + 4,1% | - 0,5% | 9.970 | + 196 % |
| Borettslags- leiligheter | 24.528 | 24.996 | 27.429 | + 11,8% | + 9,7 % | 8.760 | + 213 % |
| Konsumprisindeks | 115,2 | 115,9 | 117,9 | + 2,3 % | + 1,7 % | | |
| SSBs bygg- kostnadsindeks for boligblokk | 120,4 | 123,1 | 125,2 | + 4,0 % | + 1,7 % | | |

Prisene er ikke justert for prisstigning.

.....

OSLO - HOVEDKONTOR:

OPAK AS
POSTBOKS 128 SKØYEN
0212 OSLO
E-post: firmapost@opak.no
ORG. NR. NO 960 816 862

STAVANGER:

OPAK AS
Maskinveien 6
BERGEN:
OPAK AS
PB 2363 Solh.viken

Tlf. 51 44 38 38
Pb. 113, 4065 STAVANGER
Tlf. 55 38 77 90
5824 BERGEN

TRONDHEIM:

OPAK AS
Klæbuveien 196 B
TROMSØ:
OPAK AS
Skarveien 6

Tlf. 73 82 46 00
7037 TRONDHEIM
Tlf. 22 51 77 00
9020 TROMSDALEN



Andel av fellesgjeld som påhviler borettslagsleiligheter og aksjeleiligheter er tillagt prisene. Fellesgjelden er den gjeld som kjøper forplikter seg til å overta i tillegg til kjøpesummen.

Eneboliger har hatt en prisoppgang siste år på 7,0 %, til kr. 24.945 pr. m². Siste halvår var det en prisoppgang på 35,3 %. Dette er en korreksjon på den sterke nedgangen som ble registrert men dessverre ikke kommentert for eneboliger i uke 48/2005.

Prisene for eneboliger er nå 180 % over prisene på toppnivået høsten 1987.

Gjennomsnittseneboligen har et boligareal på 193 m², og tilbys for ca. 4,8 mill. kr.

Rekkehus/tomannsboliger har hatt en prisoppgang på 6,9 % siste år, til kr. 24.987 pr. m².

Siste halvår har det vært en oppgang på 16,0 %,

Fra toppnivået høsten 1987 har disse boligene hatt en prisoppgang på ca. 182 %.

Gjennomsnittlig boligareal er 130 m², og gjennomsnittsprisen er ca. 3,2 mill. kr.

Selveierleiligheter har hatt en prisoppgang på 7,9 % siste år, og prisoppgang på 4,0 % siste halvår. Gjennomsnittlig m²-pris er nå kr. 34.236. Toppnivået for denne boligtypen hadde vi høsten 1987, og i forhold til dette er prisene ca. 219 % høyere.

De selveierleiligheter som utbys har et gjennomsnittlig boligareal på ca. 81 m², og en pris på ca. 2,8 mill. kr.

Aksjeleiligheter har hatt en prisoppgang på 4,1 % siste år, og en prisnedgang på 0,5 % siste halvår. Gjennomsnittlig m²-pris er nå kr. 29.513. Fra toppåret våren 1988 har det vært en oppgang på ca. 196 %.

De utbudte aksjeleiligheter er på 71 m² i gjennomsnitt, og tilbys for ca. 2,1 mill. kr., inkludert andel av fellesgjeld.

Borettslagsleiligheter har hatt en prisoppgang siste år på 11,8 %, og en prisoppgang på 9,7 % siste halvår, til kr. 27.429 pr. m². Fra toppunktet våren 1988 er prisøkningen ca. 213 %.

Gjennomsnittsarealet er på 64 m², som tilbys for ca. 1,7 mill. Den gjennomsnittlige fellesgjeld utgjør kr. 167.203, eller kr. 2.595 pr. m².

Tomter

Vi har registrert 9 tomter med en gjennomsnittspris på ca. kr. 1.987 pr. m².

ANALYSE AV STATISTIKKMATERIALE

OPAKs halvårlige prisstigningsrapporter som omhandler prisutvikling for boliger i Oslo og omegn, betrakter vi som et supplement til eiendomsmeglerbransjens (NEFs) boligstatistikk. Forskjellen er at NEFs undersøkelser baseres på historiske tall for faktisk omsetning, mens OPAKs undersøkelser baseres på selgers forventninger til pris ved et forestående salg.

Ved annonsering kan selgere taktisk prissette boliger for å skape konkurranse ved budgivning. Både NEFs og OPAKs statistikkmateriale viser prisoppgang på alle typer boliger det siste året, hvorav den vesentligste endringen har skjedd det siste halve året.

Hvilke signaler kan vi trekke av forskjellige statistikkmateriale og de synspunkter markedsinnspill gjennom media gir oss i dag?

Boligprisrapporten for mai 2006 utgitt av OBOS oppgir at det i mai var en gjennomsnittlig kvadratmeterpris for alle brukte OBOS-tilknyttede boliger på 27.038,- kroner. OBOS oppgir at kvadratmeterprisen er 1,4% høyere enn i april og 16% høyere enn i mai 2005.

OSLO - HOVEDKONTOR:

OPAK AS
POSTBOKS 128 SKØYEN
0212 OSLO
E-post: firmapost@opak.no
ORG. NR. NO 960 816 862

STAVANGER:

OPAK AS Tlf. 51 44 38 38
Maskinveien 6 Pb. 113, 4065 STAVANGER
BERGEN:
OPAK AS Tlf. 55 38 77 90
PB 2363 Solh.viken 5824 BERGEN

TRONDHEIM:

OPAK AS Tlf. 73 82 46 00
Klæbuveien 196 B 7037 TRONDHEIM
TROMSØ:
OPAK AS Tlf. 22 51 77 00
Skarveien 6 9020 TROMSDALEN



NS-EN ISO
9001 KS
14001 MILJØ
SERIFISERT



Den oppgitte kvadratmeterprisen i OBOS prisoversikt er helt sammenfallende med OPAKs undersøkelse i uke 19/2006 kr. 27.429,-, men OPAKs undersøkelse viser en noe lavere vekst på 11,8% på årsbasis.

Utbudet av boliger i uke 19/2006 pr. annonsert salg har vært større enn på samme tid i 2005. Med unntak av gruppen aksjeleiligheter, inneholder øvrige boligtyper et stort nok utvalg til at de oppgitte gjennomsnittspriser vurderes å være representative på annonseringstidspunktet.

Resymé fra eiendomsmeglerbransjens (NEFs) boligstatistikk

- prisene på eneboliger var 12,3 % høyere enn i mai 2005
- prisene på delt bolig var 14,1 % høyere enn i mai 2005
- prisene på leiligheter var 15,5 % høyere enn i mai 2005

Hvilke innspill har markedsaktører gitt om fremtiden?

- Dagens Næringsliv (DN) omtaler 29.06.2006 at sesongjustert boligprisvekst hittil i år er 8,3%, og at ekspertene forventer en gjennomsnittlig prisvekst på 8,4% for neste år. Prognose tall for boligprisvekst for 2006 og 2007 som DN har hentet fra 6 sentrale aktører viser:

| | 2006 | 2007 |
|------------------|------|-------|
| DnB NorMarkets | 14% | 9-10% |
| Econ Analyse | 12% | 10% |
| First Securities | 14% | 8% |
| Prognosesenteret | 13% | 8% |
| Byggholt | 14% | 8% |
| Boligbygger | 12% | 6-8% |

- OBOS nye boligprosjekter selger bra. Halvparten av leilighetene gikk nylig unna på salgsmøte på boligprosjektet Mikkelsløgda på Mortensrud syd i Oslo. Alle leiligheter ble solgt da 87 nye leiligheter ble lagt ut for salg i første byggetrinn i Kværnerbyen i Oslo.
- 47 av 57 leiligheter ble solgt ved salgsmøte for andre byggetrinn av boligprosjektet Sofies Hage i Oslo omtalt i Aftenposten den 15.05.2006.
- Boligspekulanter kan bidra til å danne prisene. Skanska sjef Geir Magne Aarstad ga i DN 03.06.2006 boligspekulantene mye av skylden for de galopperende boligprisene. Seniorøkonom Kyrre Aamdal i DnB Nor Markets er ubekymret over de høye boligprisene.
- Tilbudet av eneboliger til salg faller bratt over hele landet ifølge DN den 03.05.2006. Samtidig står boligkjøperne i kø. De driver prisene og omsetningshastigheten til rekordnivåer.
- Ifølge NEF signaliseres det at: "eiendomsmeglere tror på 10 % prisvekst i året som kommer, selv om rekordmange boliger nå legges ut for salg. Vanligvis avtar prisveksten noe frem mot sommeren, men i år stopper den ikke. Jeg kan ikke huske at vi har hatt en så sterk prisvekst i årets fem første måneder noen gang tidligere. Vi har hatt en makeløs stigning", sier direktør Finn Tveter i NEF.
- Bygge- og anleggsvirksomheten er ifølge SSBs hjemmeside utsatt for betydelige konjunktursvingninger. I første kvartal gikk byggeproduksjonen opp med 13,2% sammenlignet med i fjor. Antall igangsatte boliger gikk opp 16,1% og prisindeksen gikk opp 9,3%.
- DN 29.06.2006 betegner 2006 som tidenes toppår i byggebransjen grunnet høye bygge- og anleggspriser og lav lønnsvekst de seneste år.

.....

OSLO - HOVEDKONTOR:

OPAK AS
 POSTBOKS 128 SKØYEN
 0212 OSLO
 E-post: firmapost@opak.no
 ORG. NR. NO 960 816 862

STAVANGER:

OPAK AS Tlf. 51 44 38 38
 Maskinveien 6 Pb. 113, 4065 STAVANGER
BERGEN:
 OPAK AS Tlf. 55 38 77 90
 PB 2363 Solh.viken 5824 BERGEN

TRONDHEIM:

OPAK AS Tlf. 73 82 46 00
 Klæbuveien 196 B 7037 TRONDHEIM
TROMSØ:
 OPAK AS Tlf. 22 51 77 00
 Skarveien 6 9020 TROMSDALEN



- Prisene på nye flerbolighus økte ifølge SSBs prisindeks for 2. halvår 2005 med 10%, blokker hadde den sterkeste veksten med 12,3%, mens småhus økte med 6,6% i løpet av fjoråret.
- Byggekostnadene for boliger økte med 0,5% fra april til mai i år og materialkostnadene steg med 0,2% i samme periode ifølge SSB.

Noen tankekors i disse oppgangstider:

De mange og store nye boligprosjektene selger for tiden bra, og bedre enn for ett år siden. Store deler av de nye og ikke ferdigstilte boligprosjektene er solgt allerede 1-2 år før de er ferdige.

Mange kjøpere ser ut til å vente med å selge sin nåværende bolig fordi de tror markedet fortsatt vil gå opp. Tradisjonelt selges imidlertid de beste objektene først og de dårligste til slutt, og det blir spennende å se hvorledes det går med salget av de resterende boligene når disse bruktboligene legges ut i markedet på et senere tidspunkt. De store prosjektene er avhengig av at alt selges for å sikre økonomien i prosjektene.

Norges Bank vedtok 29.06.2006 å beholde styringsrenten på 2,75%, etter at renten er økt to ganger med 0,25% enheter i første halvår. Dette er i tråd med bankens signaler om at renten bør ligge i intervallet 2,75% - 3,75% frem til november, og at en gradvis økning av renten vil bidra til å dempe veksten bl.a. i boligpriser. Historien viser at det over tid skjer korreksjoner i markedsutvikling, også i boligmarkedet. De siste renteøkningene ser ikke ut til å ha noen særlig innvirkning på veksten i boligprisene. Spørsmålet er imidlertid om nye renteøkninger på sikt vil dempe prisveksten?

OPAKs månedlige prisstigningsrapporter vil i løpet av kort tid bli distribuert til abonnentene elektronisk. Neste Prisstigningsrapport kommer ca. 10. august og omtaler prisutviklingen for kontorlokaler.

Vi ønsker alle våre lesere en riktig god sommer og ser frem til en spennende eiendomshøst.

Oslo, 04.07.2006

for **OPAK AS**



Roar Nielsen
sivilingeniør

- Vedlegg 1: Prisutvikling for boliger i Oslo og omegn
 Vedlegg 2: Antall medtatte annonser
 Vedlegg 3: Boligenes gjennomsnittlige størrelse
 Vedlegg 4: M²-priser for selveierleiligheter og borettslagsleiligheter

.....

OSLO - HOVEDKONTOR:

OPAK AS
 POSTBOKS 128 SKØYEN
 0212 OSLO
 E-post: firmapost@opak.no
 ORG. NR. NO 960 816 862

STAVANGER:

OPAK AS Tlf. 51 44 38 38
 Maskinveien 6 Pb. 113, 4065 STAVANGER
BERGEN:
 OPAK AS Tlf. 55 38 77 90
 PB 2363 Solh.viken 5824 BERGEN

TRONDHEIM:

OPAK AS Tlf. 73 82 46 00
 Klæbuveien 196 B 7037 TRONDHEIM
TROMSØ:
 OPAK AS Tlf. 22 51 77 00
 Skarveien 6 9020 TROMSDALEN

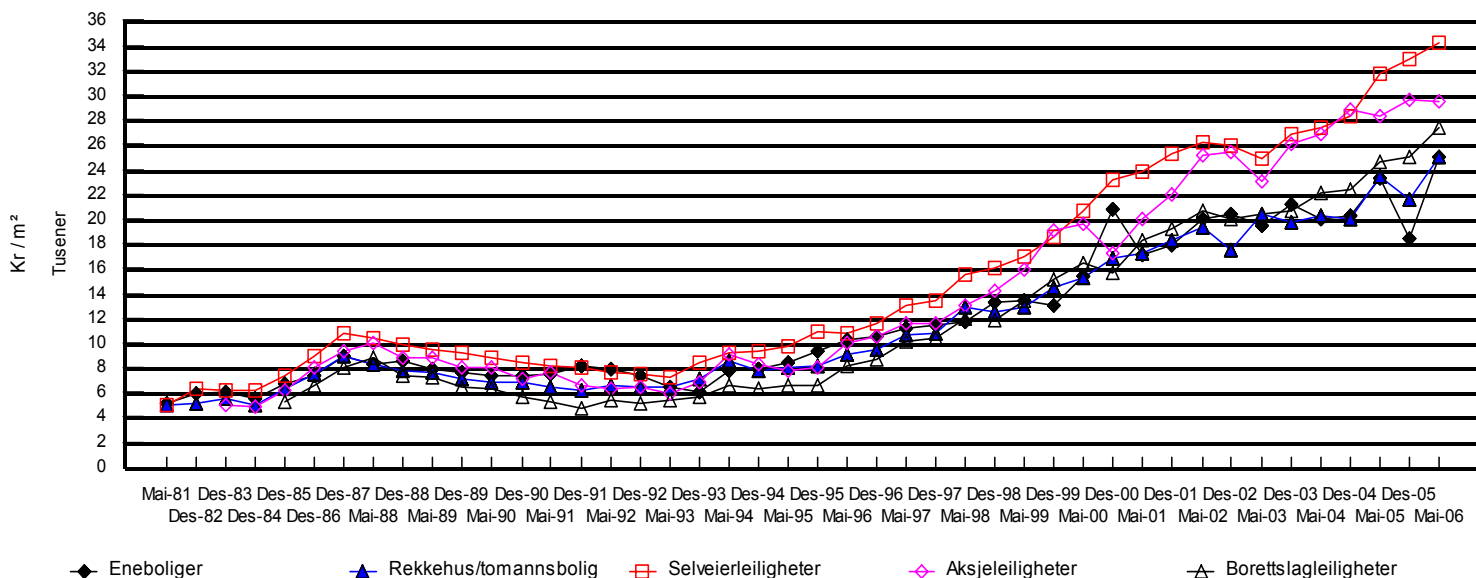


NS-EN ISO
 9001 KS
 14001 MILJØ
 SERIFISERT



BOLIGUNDERSØKELSEN

PRISTUVIKLING FOR BOLIGER I OSLO OG OMEGN

**OSLO - HOVEDKONTOR:**

OPAK AS
 POSTBOKS 128 SKØYEN
 0212 OSLO
 E-post: firmapost@opak.no
 ORG. NR. NO 960 816 862

HOVFARET 13
 Tlf. 22 51 77 00
 Faks 22 51 77 93

STAVANGER:

OPAK AS
 Maskinveien 6
BERGEN:
 OPAK AS
 PB 2363 Solh.viken

Tlf. 51 44 38 38
 Pb. 113, 4065 STAVANGER
 Tlf. 55 38 77 90
 5824 BERGEN

TRONDHEIM:

OPAK AS
 Klæbuveien 196 B
TROMSØ:
 OPAK AS
 Skarveien 6

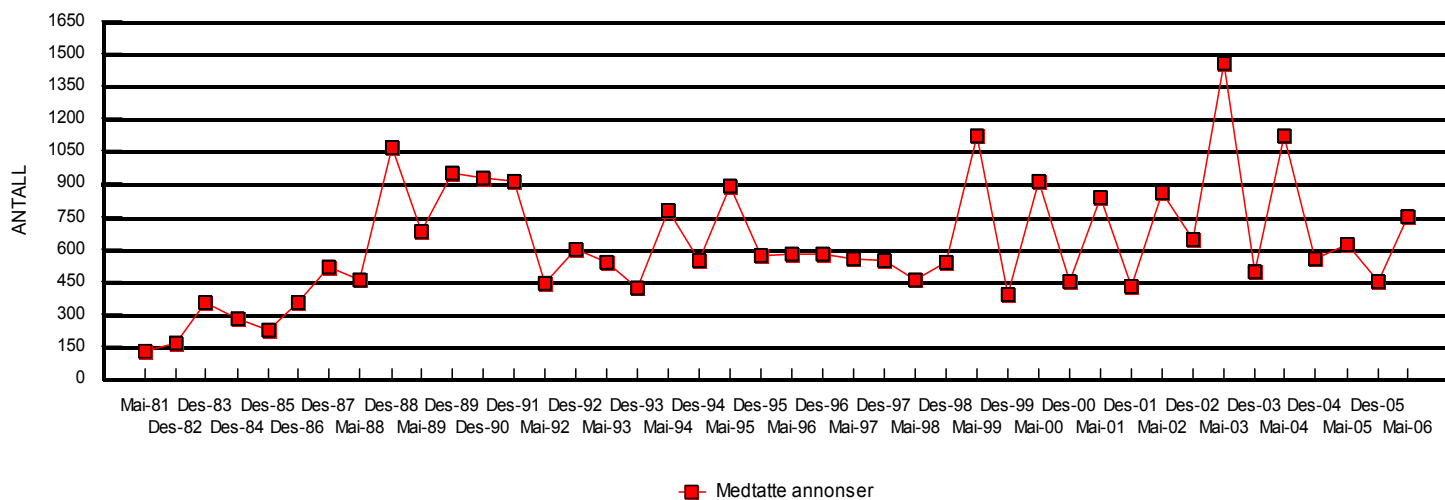
Tlf. 73 82 46 00
 7037 TRONDHEIM
 Tlf. 22 51 77 00
 9020 TROMSDALEN



ISO 9001
 14001 MILJØ
 SERIFISERT
 BUREAU



BOLIGUNDERSØKELSEN ANNONSER



Mai-81 Des-83 Des-85 Des-87 Des-88 Des-89 Des-91 Des-92 Des-93 Des-94 Des-95 Des-96 Des-97 Des-98 Des-99 Des-00 Des-01 Des-02 Des-03 Des-04 Des-05
Des-82 Des-84 Des-86 Mai-88 Mai-89 Des-90 Mai-92 Mai-93 Mai-94 Mai-95 Mai-96 Mai-97 Mai-98 Mai-99 Mai-00 Mai-01 Mai-02 Mai-03 Mai-04 Mai-05 Mai-06

OSLO - HOVEDKONTOR:

OPAK AS
POSTBOKS 128 SKØYEN
0212 OSLO
E-post: firmapost@opak.no
ORG. NR. NO 960 816 862

STAVANGER:

OPAK AS Tlf. 51 44 38 38
Maskinveien 6 Pb. 113, 4065 STAVANGER
BERGEN:
OPAK AS Tlf. 55 38 77 90
PB 2363 Solh.viken 5824 BERGEN

TRONDHEIM:

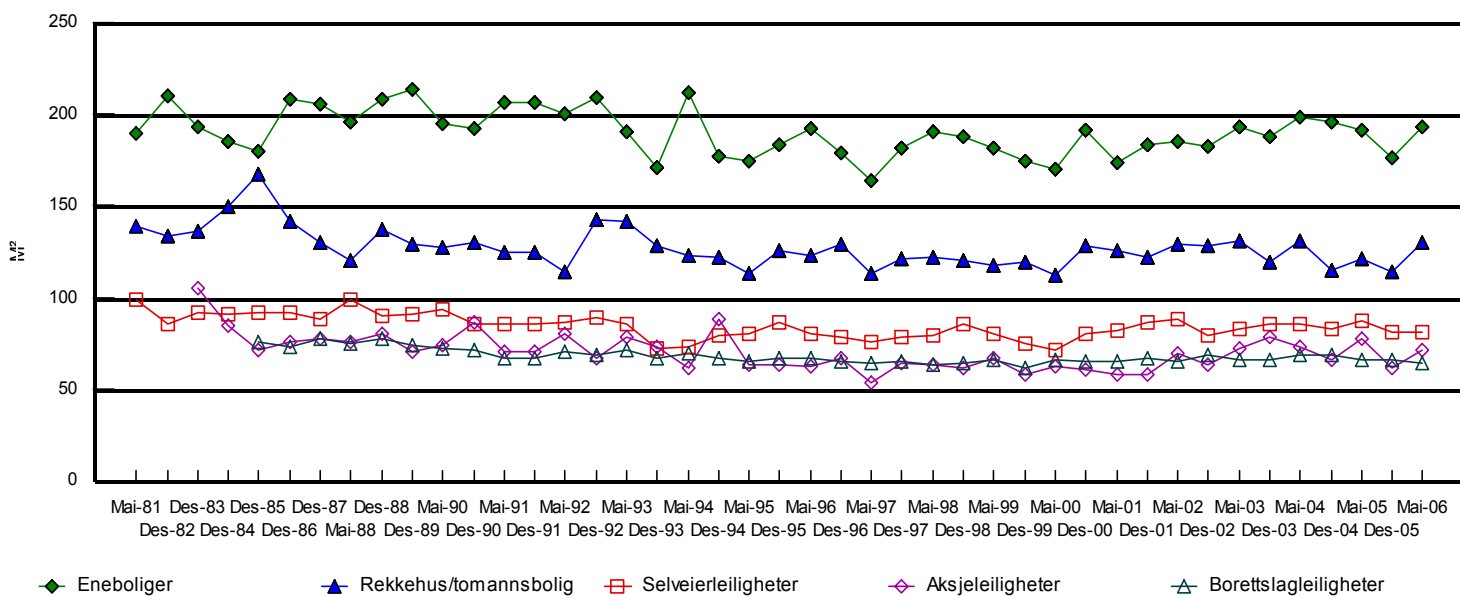
OPAK AS Tlf. 73 82 46 00
Klæbuveien 196 B 7037 TRONDHEIM
TROMSØ:
OPAK AS Tlf. 22 51 77 00
Skarveien 6 9020 TROMSDALEN



NS-EN ISO
9001 KS
14001 ANLØB
SERIFISERT
BEKREFT



BOLIGUNDERSØKELSEN, AREALER I M²



OSLO - HOVEDKONTOR:
 OPAK AS
 POSTBOKS 128 SKØYEN
 0212 OSLO
 E-post: firmapost@opak.no
 ORG. NR. NO 960 816 862

HOVFARET 13
 Tlf. 22 51 77 00
 Faks 22 51 77 93

STAVANGER:

OPAK AS
 Maskinveien 6
BERGEN:
 OPAK AS
 PB 2363 Solh.viken

Tlf. 51 44 38 38

Pb. 113, 4065 STAVANGER

Tlf. 55 38 77 90

5824 BERGEN

TRONDHEIM:

OPAK AS
 Klæbuveien 196 B
TROMSØ:
 OPAK AS

Tlf. 73 82 46 00

7037 TRONDHEIM

Tlf. 22 51 77 00

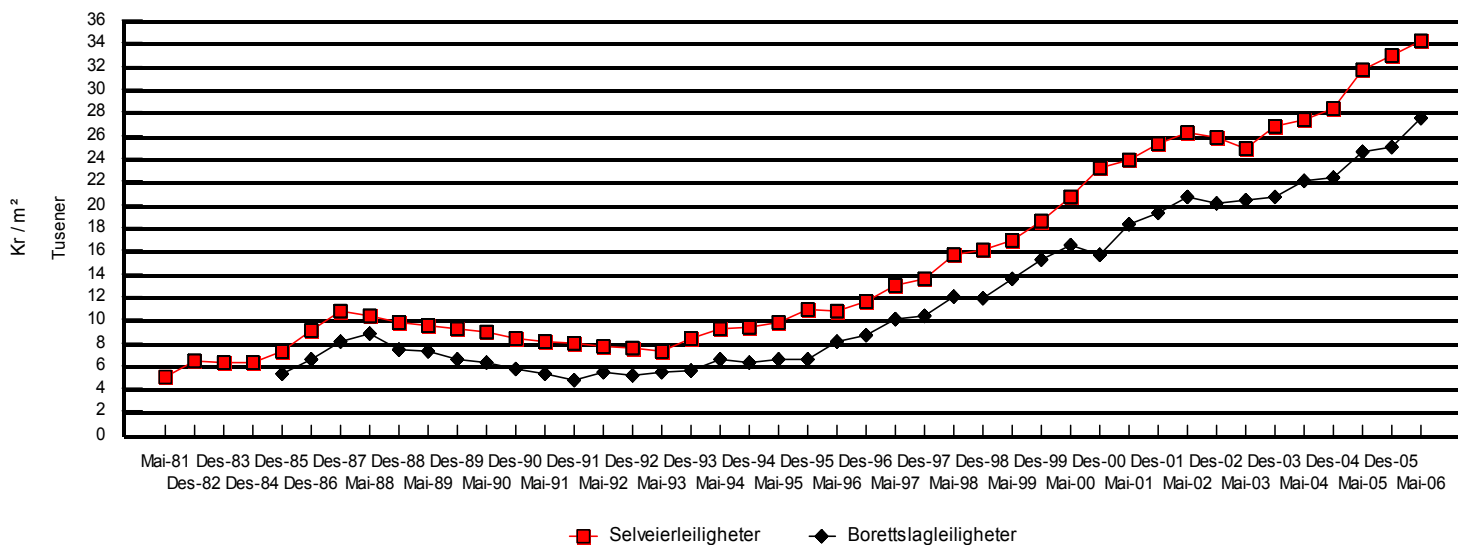
9020 TROMSDALEN



ISO 9001
 14001 MILJØ
 SERIFISERT
 BEGRÆNSET



BOLIGUNDERSØKELSEN

M² - PRISER
OSLO - HOVEDKONTOR:

OPAK AS
 POSTBOKS 128 SKØYEN
 0212 OSLO
 E-post: firmapost@opak.no
 ORG. NR. NO 960 816 862

STAVANGER:

OPAK AS
 Maskinveien 6
BERGEN:
 OPAK AS
 PB 2363 Solh.viken

Tlf. 51 44 38 38

Pb. 113, 4065 STAVANGER

Tlf. 55 38 77 90

5824 BERGEN

TRONDHEIM:

OPAK AS
 Klæbuveien 196 B
TROMSØ:
 OPAK AS
 Skarveien 6

Tlf. 73 82 46 00

7037 TRONDHEIM

Tlf. 22 51 77 00

9020 TROMSDALEN

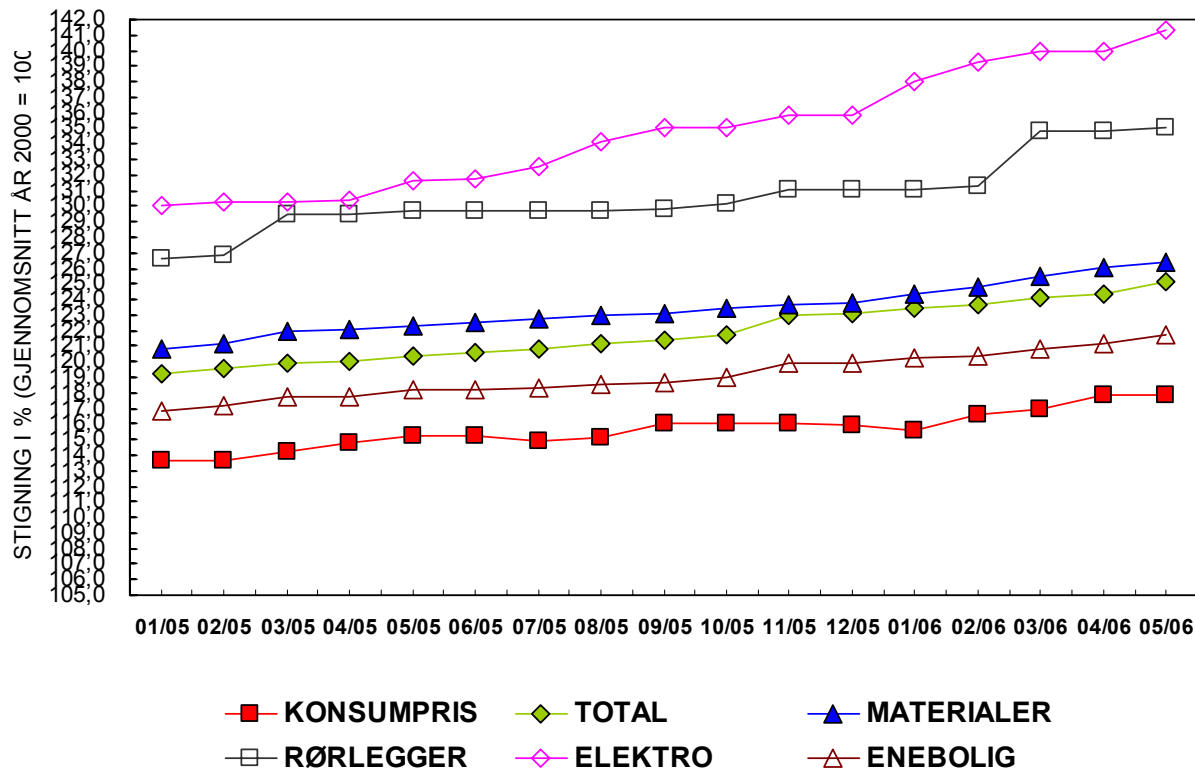


ISO 9001
 14001
 SERIFISERT
 BEKREFT



NR. 5/2006

INDEKSER PR.15.05.2006



NB! Basisen er nå endret fra januar 2000=100 til gjennomsnitt år 2000=100.

| MAI 2006 | | | ENDR. | | | ENDR. | | |
|----------------|----------|----------|-------|----------|------|----------|-------|--|
| SSB's INDEKSER | 15.05.06 | 15.04.06 | 1 MND | 15.05.05 | 1 ÅR | 15.05.04 | 2 ÅR | |
| KONSUMPRIS | 117,9 | 117,9 | 0,0% | 115,2 | 2,3% | 113,4 | 4,0% | |
| BOLIGBLOKK: | | | | | | | | |
| TOTAL i alt | 125,2 | 124,4 | 0,6% | 120,4 | 4,0% | 115,7 | 8,2% | |
| MAT. i alt | 126,4 | 126,1 | 0,2% | 122,3 | 3,4% | 115,0 | 9,9% | |
| RØR i alt | 135,0 | 134,8 | 0,1% | 129,7 | 4,1% | 123,5 | 9,3% | |
| EL. i alt | 141,3 | 140,0 | 0,9% | 131,6 | 7,4% | 123,8 | 14,1% | |
| ENEBOLIG: | | | | | | | | |
| TOTAL i alt | 121,7 | 121,2 | 0,4% | 118,2 | 3,0% | 114,2 | 6,6% | |