



# Prisstigningsrapporten

NR. 12/2006

**OPAK** 

[www.opak.no](http://www.opak.no)

## OPAKs boligundersøkelse uke 48/2006:

OPAK AS har siden mai 1981 foretatt undersøkelser vår og høst av prisene i boligmarkedet i Oslo og omegn, dvs. Oslo, Asker, Bærum, Akershus nord og Akershus syd. Høstundersøkelsen er basert på uke 48, og vi har registrert de opplysninger som fremkommer i salgsannonse i Aftenpostens morgenutgave. Undersøkelsen baserer seg på annonsenes opplysninger om verditakst, eventuelt prisantydning, og reflekterer selgers forventninger til pris ved et forestående salg. 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 i uke 48/2006 er basert på i alt 375 annonser, fordelt på 29 eneboliger, 38 rekkehus / tomannsboliger, 154 selveierleiligheter, 4 aksjeleiligheter og 150 leiligheter i borettslag. I tillegg til de registrerte annonser er det flere utbud som ikke kan registreres på grunn av manglende opplysninger, annonser med flere ledige boligheter på samme felt, og utbud som ikke kan registreres på grunn av manglende opplysninger.

## Tallene fra boligundersøkelsen i Oslo og omegn i uke 48/2006 er:

BOLIGTYPE	UKE 48 2005	UKE 19 2006	UKE 48 2006	ENDRING	ENDRING	TOPPUNKT 1987/88	Prisendring fra topp- punkt 1987/88
	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/m <sup>2</sup>	Siste 12 mndr.	Siste 6 mndr.	Kr/m <sup>2</sup>	
Eneboliger	18.430	24.945	28.224	+ 53,1%	+ 13,1%	8.910	+ 217 %
Rekkehus/ tomannsboliger	21.535	24.987	25.056	+ 16,4%	+ 0,3%	8.870	+ 183 %
Selveierleiligheter	32.919	34.236	35.928	+ 9,1%	+ 4,9%	10.730	+ 235 %
Aksjeleiligheter	29.658	29.513	30.589	+ 3,1%	+ 3,6%	9.970	+ 207 %
Borettslags- leiligheter	24.996	27.429	31.575	+ 26,3%	+ 15,1 %	8.760	+ 260 %
Konsumprisindeks	115,9	117,9	118,5	+ 2,2 %	+ 0,5 %		
SSBs bygg- kostnadsindeks for boligblokk	123,1	125,2	130,0	+ 5,6 %	+ 3,8 %		

Prisene er ikke justert for prisstigning.

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.

## Kommentarer til boligundersøkelsen:

OPAKs boligundersøkelse i uke 48/2006 viser at:

- prisene på **eneboliger** steg med 53,1 % fra uke 48/2005 til uke 48/2006 til 28.224,- kr./m<sup>2</sup>. Siste halvår har det vært en oppgang på 13,1 %. Fra toppnivået høsten 1987 har disse boligene hatt en prisoppgang på 217 %. Gjennomsnittlig boligareal er 194 m<sup>2</sup>, og gjennomsnittsprisen er ca. 5,4 mill. kr. Den store prisøkningen de siste 12 måneder skyldes at i uke 48/2005 ble det for eneboliger registrert en særlig lav gjennomsnittspris som følge av at hovedtyngden av annonsene var fra utkantkommuner med lavere boligpriser.
- prisene på **rekkehus/tomannsboliger** steg med 16,4 % fra uke 48/2005 til uke 48/2006 til 25.056,- kr./m<sup>2</sup>. Siste halvår har det vært en oppgang på 0,3 %. Fra toppnivået høsten 1987 har disse boligene hatt en prisoppgang på 183 %. Gjennomsnittlig boligareal er 119 m<sup>2</sup>, og gjennomsnittsprisen er ca. 3,0 mill. kr.
- prisene på **selveierleiligheter** steg med 9,1 % fra uke 48/2005 til uke 48/2006 til 35.928,- kr./m<sup>2</sup>. Siste halvår har det vært en oppgang på 4,9 %. Fra toppnivået høsten 1987 har disse boligene hatt en prisoppgang på 235 %. Gjennomsnittlig boligareal er 78 m<sup>2</sup>, og gjennomsnittsprisen er ca. 2,8 mill. kr.
- prisene på **aksjeleiligheter** steg med 3,1 % fra uke 48/2005 til uke 48/2006 til 30.589,- kr./m<sup>2</sup>. Siste halvår har det vært en oppgang på 3,6 %. Fra toppnivået høsten 1987 har disse boligene hatt en prisoppgang på 207 %. Gjennomsnittlig boligareal er 50 m<sup>2</sup>, og gjennomsnittsprisen er ca. 1,5 mill. kr.
- prisene på **borettslagsleiligheter** steg med 26,3 % fra uke 48/2005 til uke 48/2006 til 31.575,- kr./m<sup>2</sup>. Siste halvår har det vært en oppgang på 15,1 %. Fra toppnivået høsten 1987 har disse boligene hatt en prisoppgang på 260 %. Gjennomsnittlig boligareal er 64 m<sup>2</sup>, og gjennomsnittsprisen er ca. 2,0 mill. kr.
- vi har registrert 20 **tomter**, og gjennomsnittsprisen for disse er ca. kr. 1.435 pr. m<sup>2</sup>.

OPAKs boligundersøkelse betrakter vi som et supplement til eiendomsmeglerbransjens boligprisstatistikk, som baseres på historiske tall for faktiske boligsalg. I det etterfølgende har vi også sammenlignet med boligundersøkelser foretatt av OBOS med kvadratmeterpriser for omsatte og brukte borettslagsleiligheter og Statistisk Sentralbyrås boligprisindeks.

## EIENDOMSMEGLERBRANSJENS BOLIGPRISSTATISTIKK FOR OSLO, NOVEMBER 2006

Ifølge eiendomsmeglerbransjens boligstatistikk (Norges Eiendomsmeglerforbund og Eiendomsmeglerforetakenes Forening) har prisutviklingen i Oslo de siste tolv måneder vært:

OSLO  
HOVFARET 13, PB. 128 SKØYEN  
0212 OSLO  
T: 22 51 77 00  
F: 22 51 77 93

STAVANGER:  
Maskinveien 6  
PB. 113  
4065 STAVANGER  
T: 51 44 38 38

BERGEN:  
Solheimsgaten 16  
PB. 2363 Solheimsviken  
5824 BERGEN  
T: 55 38 77 90

TRONDHEIM  
Kløbbeveien 196 B  
7037 Trondheim  
T: 73 82 46 00

TROMSØ  
T: 22 51 77 00

firmapost@opak.no

www.opak.no

ORG. NR. NO 960 816 862 MVA



- prisene på **eneboliger** steg til 30.500,- kr./m<sup>2</sup> pr. november 2006, og prisene var 15,5 % høyere i november 2006 enn i november 2005
- prisene på **delte boliger** steg til 28.100,- kr./m<sup>2</sup> pr. november 2006, og prisene var 17,6 % høyere i november 2006 enn i november 2005
- prisene på **leiligheter** steg til 33.600,- kr./m<sup>2</sup> pr. november 2006, og prisene var 19,2 % høyere i november 2006 enn i november 2005.

Ifølge denne statistikken er kvadratmeterprisen for eneboliger nå nesten dobbelt så høy i Oslo som i snitt på landsbasis, mens forskjellen er ca. 43 % for delte boliger og ca. 18 % for leiligheter.

## OBOS' PRISSTATISTIKK FOR BORETTSLAGSLEILIGHETER I OSLO-OMRÅDET, PR. NOVEMBER 2006

Statistikken er basert på faktisk registrerte overdragelser i de nær 60.000 boligene i OBOS-tilknyttede borettslag i Oslo og omegn. I november 2006 ble det omsatt 670 boliger mot 636 boliger i november 2005. OBOS' prisstatistikk for november 2006 viser at:

- prisene på brukte **borettslagsleiligheter** steg til 30.259,- kr./m<sup>2</sup> pr. november 2006, og prisene var 22 % høyere i november 2006 enn i november 2005.

## STATISTISK SENTRALBYRÅS BOLIGPRISINDEKS PER 3. KVARTAL 2006

Statistisk Sentralbyrås (SSB) boligprisindeks for hele landet viser at boligprisene i 3. kvartal 2006 var 14,5 % høyere enn i 3. kvartal 2005. Prisutviklingen var som følger:

- prisene på **eneboliger** steg med 13,5 % fra 3. kvartal 2005 til 3. kvartal 2006
- prisene på **småhus** steg med 14,9 % fra 3. kvartal 2005 til 3. kvartal 2006
- prisene på **blokkleiligheter** steg med 17,8 % fra 3. kvartal 2005 til 3. kvartal 2006.

I samme periode steg boligprisene i Stavanger, Bergen og Trondheim med 19 % i gjennomsnitt, og tilsvarende tall for Oslo og Bærum var 16,2 %.

## KOMMENTAR TIL BOLIGUNDERSØKELSENE

Mot slutten av 2005 var det mange spådommer om en prisoppgang på mellom 5 % og 10 % i 2006. Alle undersøkelser viser imidlertid en prisoppgang de siste 12 måneder på 10 % til 20 % for de fleste typer boliger.

Ifølge eiendomsmeglerbransjens boligprisstatistikk for november 2006 fremgår det at kvadratmeterprisene er omtrent sammenfallende med tallene fra OPAKs statistikk.

Den oppgitte kvadratmeterprisen 30.259,- kr./m<sup>2</sup> pr. november 2006 i prisoversikten fra OBOS er omtrent sammenfallende med OPAKs tall 31.575,- kr./m<sup>2</sup> for uke 48/2006.

## HVILKE INNSPILL HAR MARKEDSAKTØRER GITT OM FREMTIDEN?

Mot slutten av 2006 var mange aktørers spådommer at boligprisene vil fortsette å stige, i hvertfall i 2007, som følge av at kjøpekraft og etterspørsel vil øke, og at det er lite i norsk økonomi som tilsier en nedgang i boligprisene i 2007. Dette henger sammen med en betydelig vekst i fastlandsøkonomien.

Her er noen av aktørenes spådommer for veksten i boligmarkedet i 2007:

- Eiendomsmegler Petter A. Poppe:	15-20 %
- Steinar Juel i Nordea Markets:	15 %
- Prognosesenteret AS:	10 %
- Eiendomsmeglerforetakenes Forening:	12-14 %
- Petter Batta i Huseiernes Landsforbund:	10 %
- Norges Eiendomsmeglerforbund:	10 %
- Eiendomsinvestor Ola Mæle:	10 %
- Dagens Næringslivs "faste boligpanel":	10 %
- Martin Mæland i OBOS:	5-10 %
- Kapital:	5-10 %
- Olav Thon:	Boligprisene flater ut.

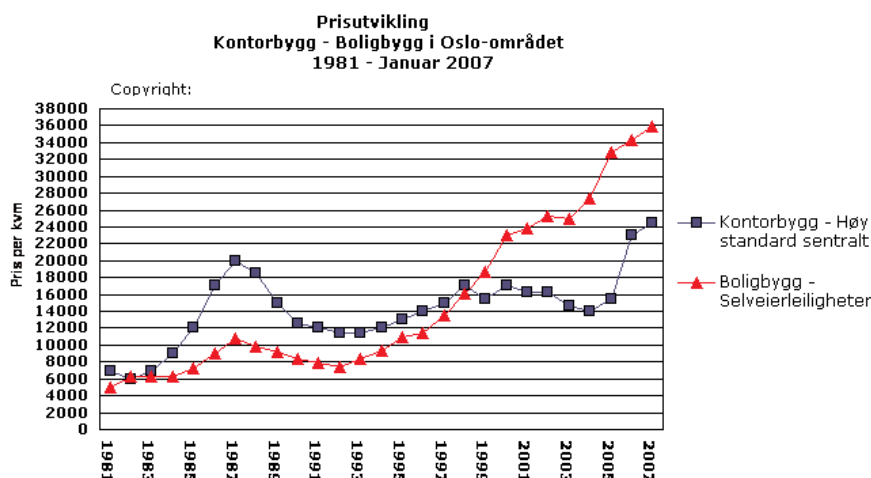
Flere av aktørene mener at det er stor sannsynlighet for at det etter 2007 kan komme en korreksjon i markedet, og at boligprisene vil falle noe.

Noen aktører mener imidlertid at det kan bli et fall i boligmarkedet allerede i 2007:

- Christian Ringnes i Eiendomsspar:	Knekken i boligmarkedet skjer i 2007/2008
- Per Jæger i Foreningen Boligprodusentene:	Fall i boligprisene
- NHH-professor Terje Hansen:	Boligprisene skal ned.

## SLUTTKOMMENTAR

Som det fremgår av kurven under (rød kurve) har det har vært en sammenhengende vekst i boligprisene i Oslo og omegn de siste 15 år etter boligkrisen 1987-1992:



De siste par årene har det også vært en betydelig prisstigning for kontorbygg (blå kurve), og det bygges som aldri før i Oslo-området også i denne del av byggenæringen. Det er for øvrig stort sett de samme aktører som er i begge bransjer.

Prisstigningen skyldes bl.a. kostnadsutviklingen i byggenæringen, en bransje som for tiden har sprengt kapasitet, og som sliter med mangel på fagfolk og råvarer. Bransjen selv er engstelig for den økonomiske risikoen problemene i byggenæringen medfører, og faren for at vi kan få dyre bygg med dårlig kvalitet øker.

Sentralbankens gradvise økning av styringsrenten og signaler om at rentenivået skal opp enda et par prosent-poeng har hittil ikke stoppet investeringslysten i boligmarkedet. De siste månedene har boligprisene steget selv om rentene har steget.

Etterspørselen etter boliger er fremdeles høyere enn tilbudet, særlig i sentrumsnære områder i byer og tettsteder. Dette kan medvirke til fortsatt å drive prisene oppover. Dette henger sammen med den historisk lave arbeidsledigheten, det fortsatt lave rentenivået, veksten i antall husholdninger, reduksjonen i ledige utbyggingstomter, økte byggekostnader og gunstig boligbeskatning.

Sannsynligheten for en korreksjon i boligmarkedet over tid øker imidlertid jo mer prisene stiger. De store risikofaktorene er primært utviklingen i arbeidsmarkedet og rentenivået.

Oslo, 18.01.2007

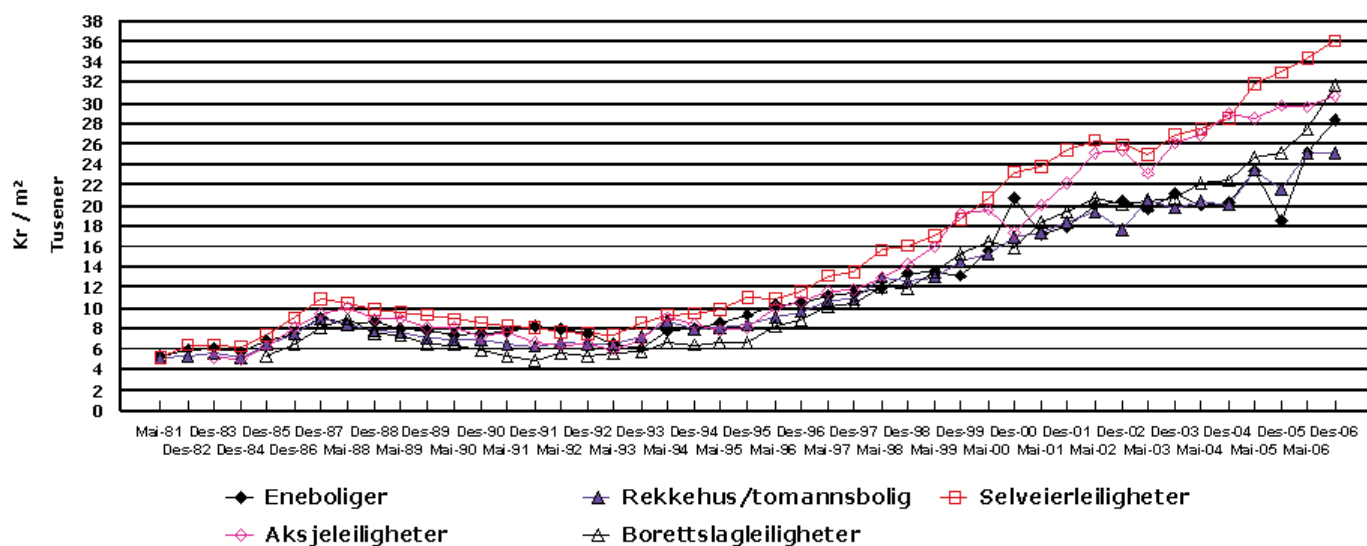
for **OPAK AS**

Fredrik Sverdrup Dahl  
sivilingeniør

- Vedlegg 1: Prisutvikling for boliger i Oslo og omegn
- Vedlegg 2: Antall medtatte annonser
- Vedlegg 3: Boligenes gjennomsnittlige størrelse, arealer i m<sup>2</sup>
- Vedlegg 4: M<sup>2</sup>-priser for selveierleiligheter og borettslagsleiligheter
- Vedlegg 5: Prisutviklingen kontorbygg-boligbygg i Oslo 1981-2007
- Vedlegg 6: Prisindekser pr. 15.12.2006

**VEDLEGG 1**

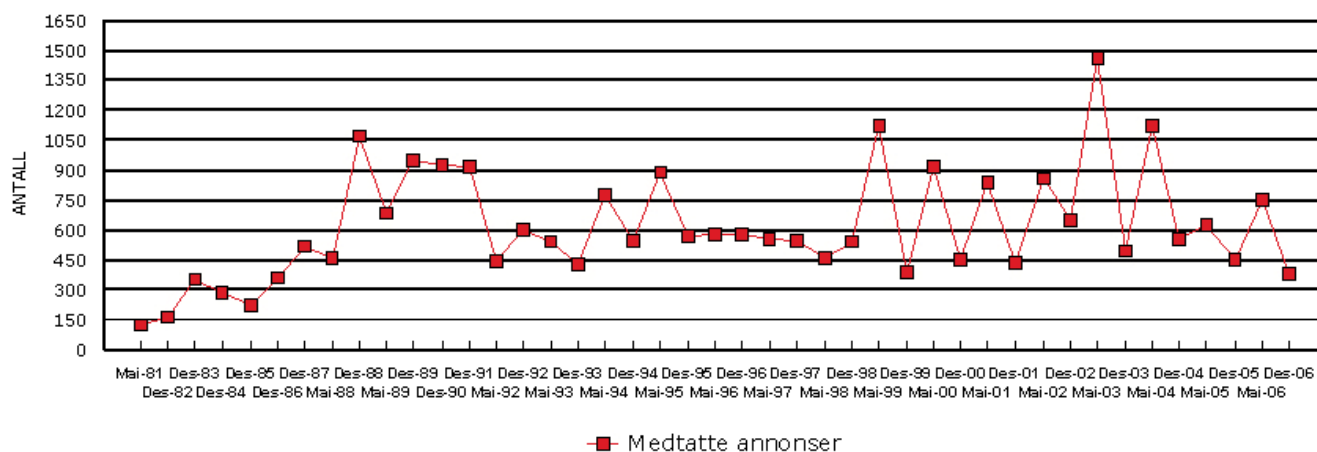
## BOLIGUNDERSØKELSEN PRISUTVIKLING FOR BOLIGER I OSLO OG OMEGN



## VEDLEGG 2

## BOLIGUNDERSØKELSEN

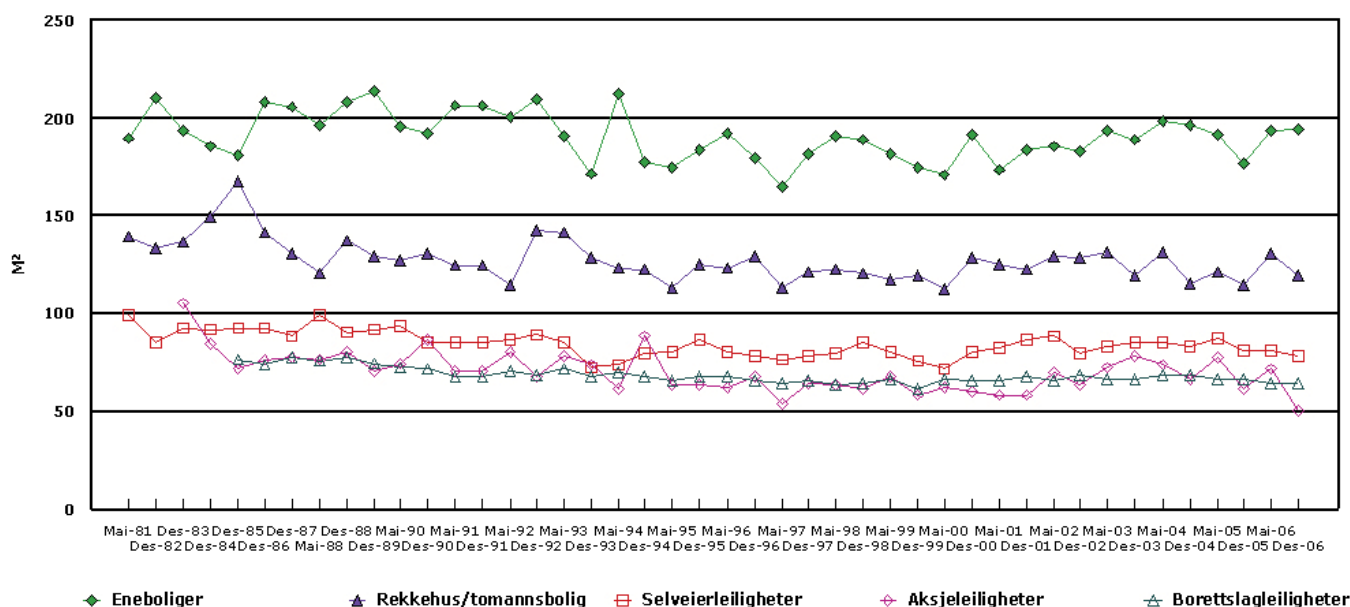
### ANNONSER



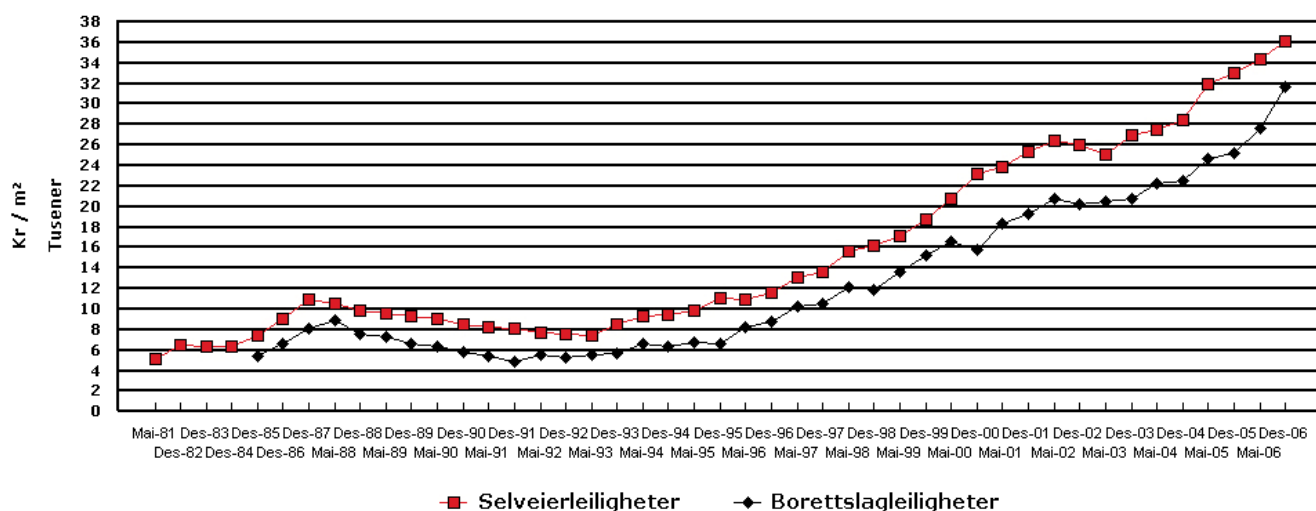


## VEDLEGG 3

### BOLIGUNDERSØKELSEN, AREALER I M<sup>2</sup>



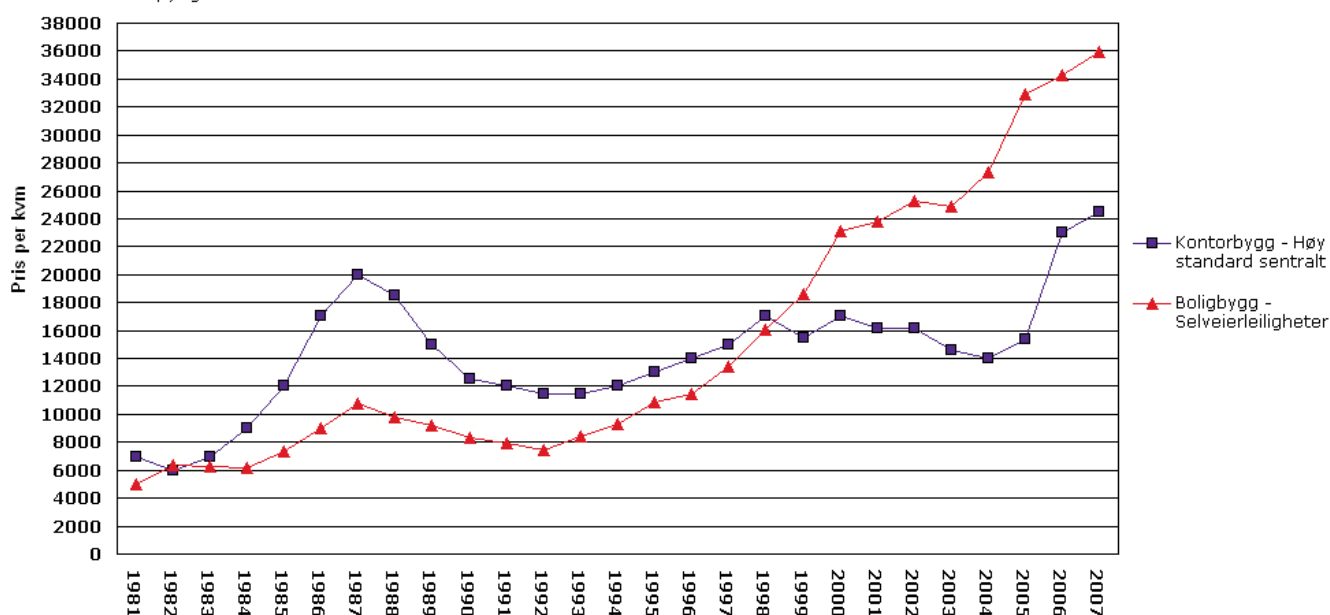
## BOLIGUNDERSØKELSEN M<sup>2</sup> - PRISER



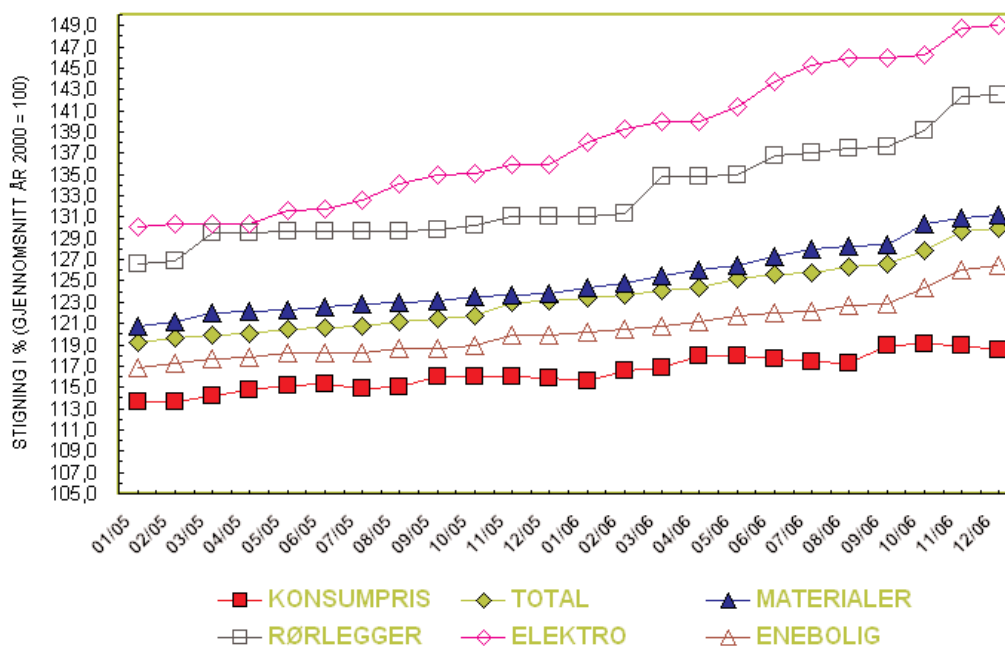
## VEDLEGG 5

### Prisutvikling Kontorbygg - Boligbygg i Oslo-området 1981 - Januar 2007

Copyright: OPAK AS



## NR. 12/2006 INDEKSER PR.15.12.2006



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

DESEMBER 2006 SSB's INDEKSER	15.12.06	15.11.06	ENDR. 1 MND	15.12.05	ENDR. 1 ÅR	15.12.04	ENDR. 2 ÅR
KONSUMPRIS	118,5	119,0	-0,4%	115,9	2,2%	113,8	4,1%
BOLIGBLOKK:							
TOTAL i alt	130,0	129,7	0,2%	123,1	5,6%	118,9	9,3%
MAT. i alt	131,2	130,9	0,2%	123,8	6,0%	119,9	9,4%
RØR i alt	142,5	142,4	0,1%	131,1	8,7%	126,6	12,6%
EL. i alt	149,0	148,8	0,1%	135,9	9,6%	128,0	16,4%
ENEBOLOG:							
TOTAL i alt	126,4	126,1	0,2%	119,9	5,4%	116,5	8,5%