



Prisstigningsrapporten

NR. 05/2007

OPAK 

www.opak.no

OPAKs boligundersøkelse uke 19/2007 (07.-13.mai):

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. Vårundersøkelsen er basert på uke 19, 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 19/2007 er basert på i alt 977 annonser, fordelt på 115 eneboliger, 86 rekkehus / tomannsboliger, 391 selveierleiligheter, 13 aksjeleiligheter og 372 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 boligenheter på samme felt, og utbud som ikke kan registreres på grunn av manglende opplysninger.

BOLIGTYPE	UKE 19 2006	UKE 48 2006	UKE 19 2007	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	24.945	28.224	31.777	+ 27,4%	+ 12,6 %	8.910	+ 257 %
Rekkehus/ tomannsboliger	24.987	25.056	28.167	+ 12,7%	+ 12,4%	8.870	+ 218 %
Selveier- leiligheter	34.236	35.928	39.347	+ 14,9 %	+ 9,5%	10.730	+ 267 %
Aksje- leiligheter	29.513	30.589	37.781	+ 28,0 %	+ 23,5%	9.970	+ 279 %
Borettslags- leiligheter	27.429	31.575	30.954	+ 12,9%	÷ 2,0%	8.760	+ 253 %
Konsumprisindeks	117,9	118,5	118,3	+ 0,3 %	÷ 0,2 %		
SSBs bygg- kostnadsindeks for boligblokk	125,2	130,0	133,0	+ 6,2 %	+ 2,3 %		

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 19/2007 (7. - 13. mai) for Oslo og omegn viser at:

- prisene for **eneboliger** var 31.777,- kr./m² i uke 19/2007. Prisene var 27,4 % høyere enn i uke 19/2006 og 12,6 % høyere enn i uke 48/2006.
Fra toppnivået høsten 1987 har denne type boliger hatt en prisoppgang på 257 %. Gjennomsnittlig boligareal er 208 m², og gjennomsnittsprisen er ca. 6,6 mill. kr. Den store prisøkningen de siste 6-12 måneder skyldes at i det i 2006 ble registrert noe lavere gjennomsnittspriser som følge av at en større andel av annonsene var fra utkantkommuner med generelt sett lavere boligpriser.
- prisene for **rekkehus/tomannsboliger** var 28.167,- kr./m² pr. uke 19/2007. Prisene var 12,7 % høyere enn i uke 19/2006 og 12,4 % høyere enn i uke 48/2006.
Fra toppnivået høsten 1987 har disse boligene hatt en prisoppgang på 218 %. Gjennomsnittlig boligareal er 129 m², og gjennomsnittsprisen er ca. 3,6 mill. kr.
- prisene for **selveierleiligheter** var 39.347 kr./m² i uke 19/2007. Prisene var 14,9 % høyere enn i uke 19/2006 og 9,5 % høyere enn i uke 48/2006.
Fra toppnivået høsten 1987 har disse boligene hatt en prisoppgang på 267 %. Gjennomsnittlig boligareal er 80 m², og gjennomsnittsprisen er ca. 3,1 mill. kr.
- prisene for **aksjeleiligheter** var 37.781,- kr./m² i uke 19/2007. Prisene var 28 % høyere enn i uke 19/2006 og 23,5 % høyere enn i uke 48/2006.
Fra toppnivået høsten 1987 har disse boligene hatt en prisoppgang på 279 %. Gjennomsnittlig boligareal er 64 m², og gjennomsnittsprisen er ca. 2,4 mill. kr.
- prisene for **borettslagsleiligheter** var 30.954 kr./m² i uke 19/2007. Prisene var 12,9 % høyere enn i uke 19/2006 og ÷2,0 % lavere enn i uke 48/2006.
Fra toppnivået høsten 1987 har disse boligene hatt en prisoppgang på 253 %. At det vises en nedgang de siste 6 måneder skyldes at det i uke 48/2006 ble registrert forholdsvis flere sentralt beliggende boliger enn i uke 19/2007.
- vi har registrert 8 **tomter** for salg, og gjennomsnittsprisen for disse er ca. kr. 1.732 pr. m².

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

EIENDOMSMEGLERBRANSJENS BOLIGPRISSTATISTIKK I OSLO PR. MAI 2007

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

- prisene for **eneboliger** i Oslo var 33.000,- kr./m² pr. mai 2007. Prisene var 15,0 % høyere enn i mai 2006 (landsgjennomsnittet var 17.500,- kr./m² og 14,4 %).
- prisene for **delte boliger** i Oslo var 30.600,- kr./m² pr. mai 2007. Prisene var 16,3 % høyere enn i mai 2006 (landsgjennomsnittet var 21.400,- kr./m² og 16,3 %).
- prisene for **leiligheter** var 35.800,- kr./m² pr. mai 2007. Prisene var 15,1 % høyere enn i mai 2006 (landsgjennomsnittet var 30.000,- kr./m² og 14,5 %).

OBOS' PRISSTATISTIKK FOR BORETTSLAGSLEILIGHETER I OSLO OG OMEGN PR. MAI 2007

Statistikken er basert på faktisk registrerte overdragelser i de nær 60.000 boligene i OBOS-tilknyttede borettslag i Oslo og omegn. I mai 2007 ble det foretatt 711 eierskifter mot 670 i november 2006 og 686 i mai 2006. OBOS' prisstatistikk for mai 2007 viser at:

- prisene for brukte **borettslagsleiligheter** var 31.566,- kr./m² pr. mai 2007, og prisene var 16,8 % høyere enn i mai 2006.

STATISTISK SENTRALBYRÅS BOLIGPRISINDEKS FOR OSLO MED BÆRUM PR. 1. KVARTAL 2007

Ifølge Statistisk Sentralbyrås (SSB) boligprisindeks for Oslo med Bærum har prisutviklingen for boliger fra 1. kvartal 2006 til 1. kvartal 2007 vært:

- prisene for **eneboliger** var 19,4 % høyere i 1. kvartal 2007 enn i 1. kvartal 2006.
- prisene for **småhus** var 20,5 % høyere i 1. kvartal 2007 enn i 1. kvartal 2006.
- prisene for **blokkleiligheter** var 18,2 % høyere i 1. kvartal 2007 enn i 1. kvartal 2006.

I samme periode steg boligprisene i Stavanger, Bergen og Trondheim 18,2 % i gjennomsnitt for alle typer boliger. Tallene for 2. kvartal er ikke klare før i august.

GENERELL KOMMENTAR TIL BOLIGUNDERSØKELSENE

Alle statistikker viser en generell prisoppgang det siste året, på 15 % til 20 %. Prisoppgangen har generelt sett vært noe mindre de siste seks måneder.

Prisene i Oslo-området er for tiden, i gjennomsnitt:

- prisene for **eneboliger** er 32.000,- til 33.000,- kr./m².
- prisene for **rekkehus/tomannsboliger/småhus** er 28.000,- til 30.000,- kr./m².
- prisene for **selveierleiligheter** er 36.000,- til 39.000,- kr./m².
- prisene for **borettslagsleiligheter** er ca. 31.000,- kr./m².

SLUTTKOMMENTAR

I Norge har vi nå hatt en sammenhengende prisoppgang i boligmarkedet i 15 år. Mot slutten av 2006 var mange aktørers spådommer at boligprisene ville fortsette å stige i hvertfall ut 2007, og det ble spådd en prisoppgang på mellom 5-10 % og 15-20 %. Noen aktører mente imidlertid at pristoppen var nådd, og at fallet vil komme allerede i 2007.

Det kan konstateres at boligprisene i Oslo har fortsatt å stige også i 2007. Prisstigningen hittil i 2007 har vært:

- 9,3 % for eneboliger, 9,7 % for delte boliger og 5,0 % for leiligheter i hht. Eiendomsmeidlerbransjens boligprisstatistikk.
- 5,0 % for borettslagsleiligheter i hht. prisstatistikken fra OBOS.

Selv om boligbyggingen fortsatt er høy, er aktivitetsnivået redusert med over 60 % sammenlignet med første kvartal i fjor, i følge Statistisk Sentralbyrå. Den store veksten i byggekostnader de siste månedene har bidratt til fortsatt økning i boligprisene. Ett eksempel på dette er de nye OBOS-boligene i Kværnerbyen i Oslo, hvor salgsprisene er gått opp 24 % på ett år.

Økte byggekostnader og tregere kommunal saksbehandling har medvirket til at flere nye prosjekter enten er blitt forsinket, er satt "på vent", eller er lagt på is.

Vi ser også at enkelte aktører i eiendomsbransjen går over fra boligmarkedet til næringsmarkedet. Kontorleiene øker spesielt i attraktive og sentralt beliggende strøk. Eiendomsselskapene kan tjene mer på å bygge kontorer enn boliger. De mest forutseende aktører har fått planmyndighetenes aksept for noe fleksibilitet i reguleringsplaner, slik at prosjektene i større grad kan tilpasses markedssvingninger.

I kommuneplan "Oslo mot 2025" er det prognosert med et folketall på 632.000. I januar 2007 var folketallet i Oslo 548.617, og behovet for nye boliger er anslått til 50.000, dvs. 2.800 per år. Det viser seg imidlertid at Oslos befolkning vokser med rekordfart, det er grunn til å tro at veksten kan bli høyere enn prognosert. Dersom kommunepolitikerne ønsker at boligveksten skal skje innenfor byens grenser og ikke utover i nabokommunene, forutsetter dette at politikerne planlegger for dette. Det vil bli behov for fortetning og omdisponering av arealer.

En fortsatt boligvekst i Oslo vil gi ytterligere utfordringer for kollektivtrafikken for å ivareta de økende miljøkrav som følge av klimautviklingen.

Oslo, 25.06.2007

for **OPAK AS**

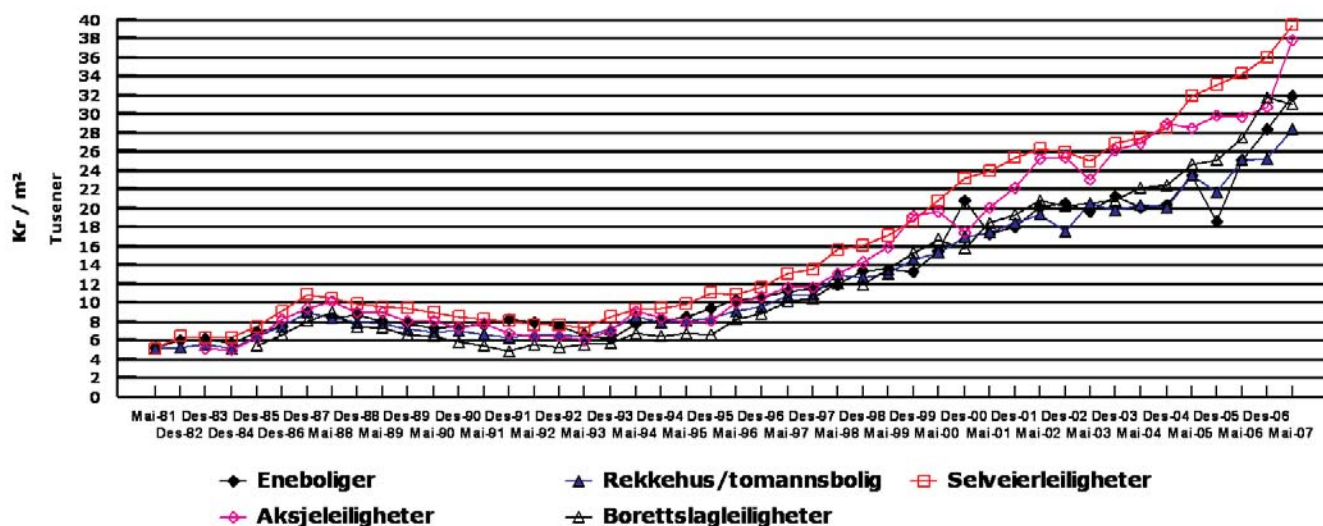
Fredrik Sverdrup Dahl

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 m²
- Vedlegg 4: M²-priser for selveierleiligheter og borettslagsleiligheter
- Vedlegg 5: Prisindekser pr. 15.05.2007

VEDLEGG 1

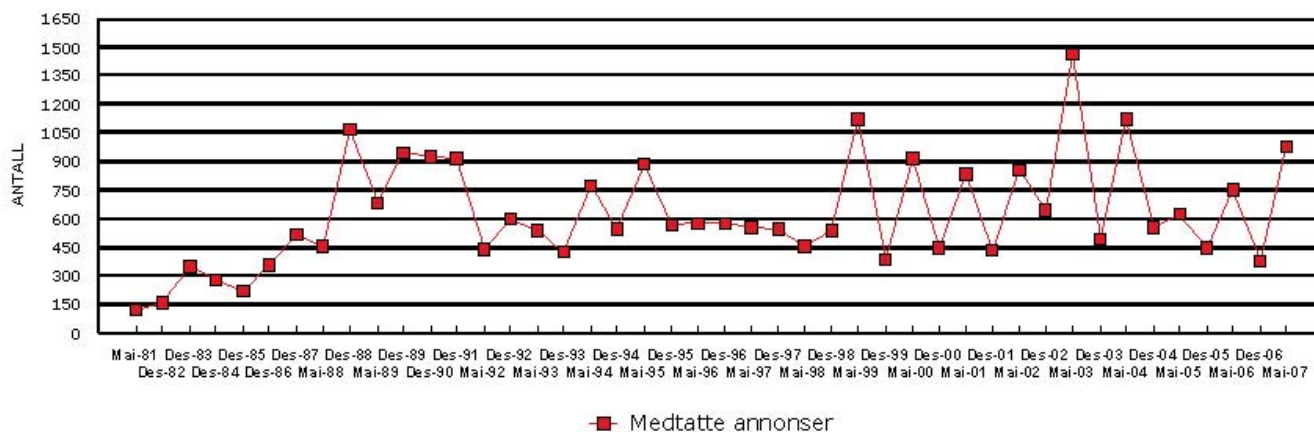
BOLIGUNDERSØKELSEN PRISUTVIKLING FOR BOLIGER I OSLO OG OMEGN



VEDLEGG 2

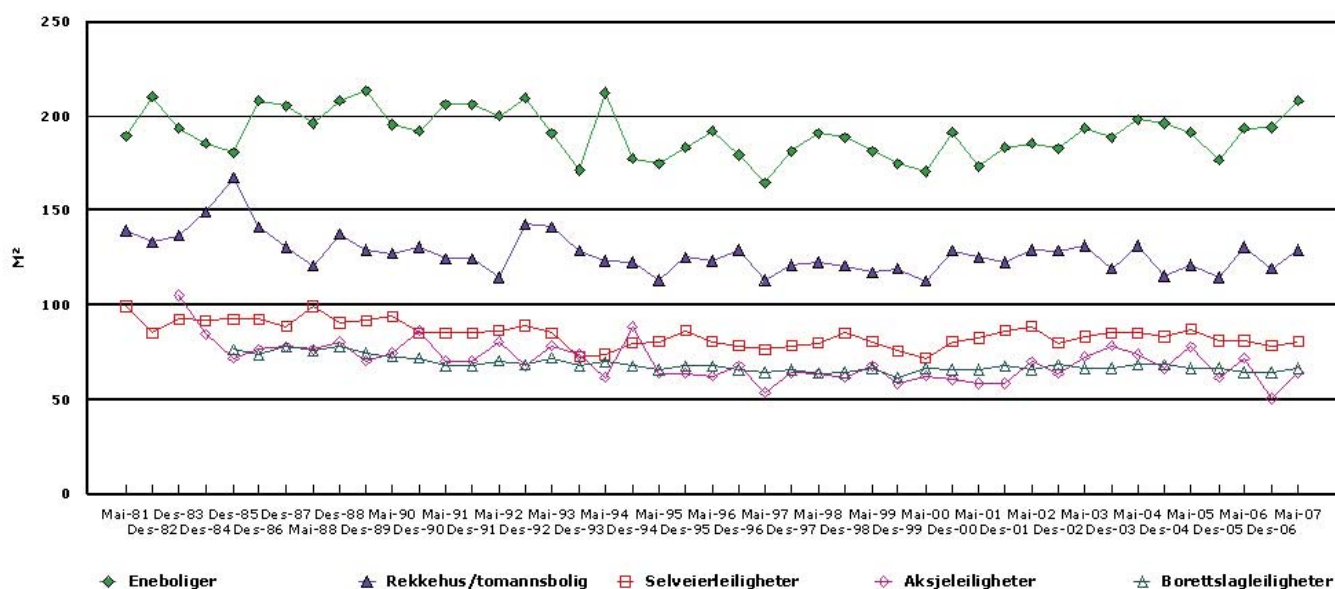
BOLIGUNDERSØKELSEN

ANNONSER



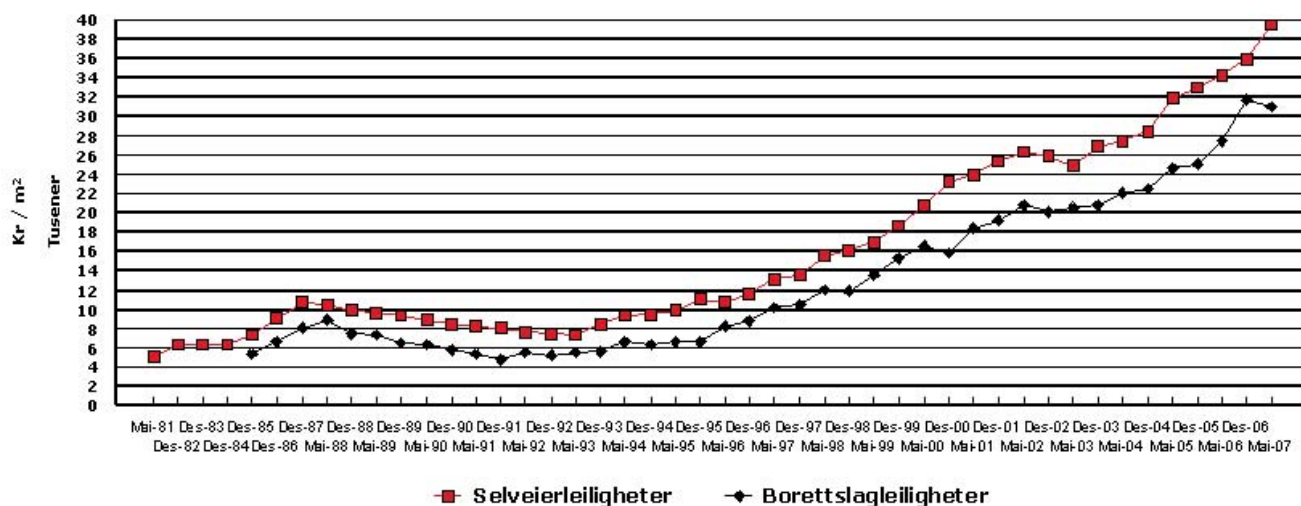
VEDLEGG 3

BOLIGUNDERSØKELSEN, AREALER I M²

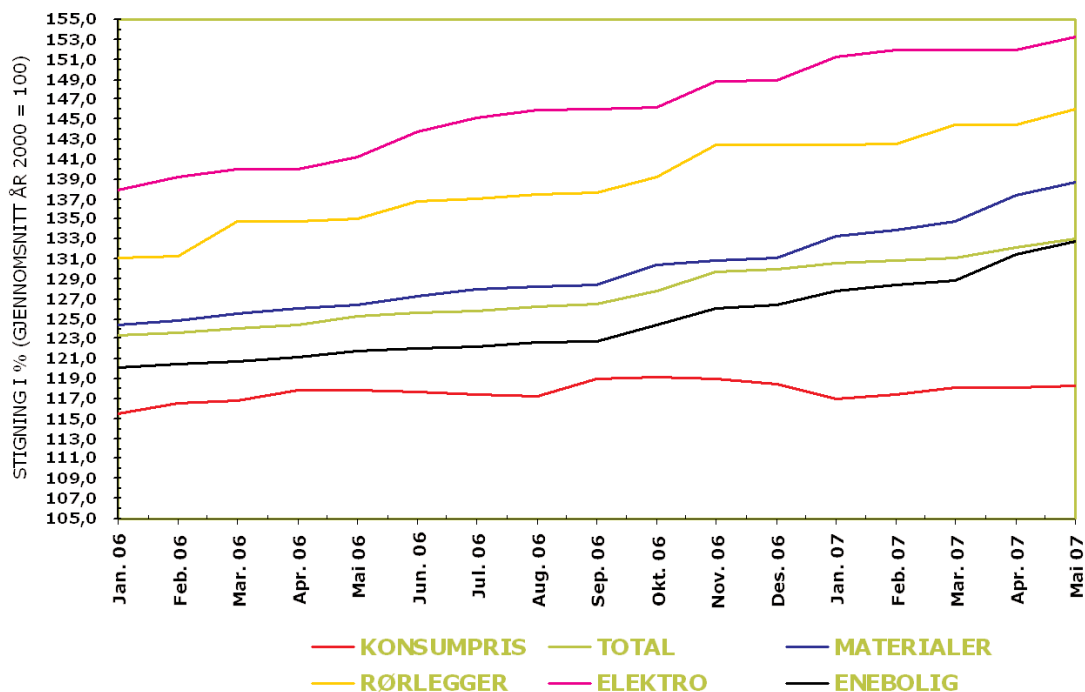


BOLIGUNDERSØKELSEN

M² - PRISER



NR. 05/2007 INDEKSER PR.15.05.2007



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

MAI 2007	ENDR.			ENDR.		ENDR.	
SSB's INDEKSER	15.05.07	15.04.07	1 MND	15.05.06	1 ÅR	15.05.05	2 ÅR
KONSUMPRIS	118,3	118,2	0,1%	117,9	0,3%	115,2	2,7%
BOLIGBLOKK:							
TOTAL i alt	133,0	132,2	0,6%	125,2	6,2%	120,4	10,5%
MAT. i alt	138,6	137,3	0,9%	126,4	9,7%	122,3	13,3%
RØR i alt	146,1	144,4	1,2%	135,0	8,2%	129,7	12,6%
EL. i alt	153,3	151,9	0,9%	141,3	8,5%	131,6	16,5%
ENEBOLIG:							
TOTAL i alt	132,7	131,5	0,9%	121,7	9,0%	118,2	12,3%