

Prisstigningsrapport nr. 5 - 2009

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
Kløbuveien 196 B
7037 Trondheim
T: 73 82 46 00

SKI
Idrettsveien 11
1400 SKI
T: 22 51 77 00



NS-EN ISO
9001 KS
14001 MILJØ
SERTIFISERT
BEDRIFT



OPAKs BOLIGUNDERSØKELSE I UKE 19/2009 (04.05. - 10.05.2009):

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 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 prisantydning/verditakst. De reflekterer selgers forventninger til pris ved et forestående salg. Det er ikke undersøkt til hvilken pris boligene faktisk er solgt, eller om de i det hele tatt er blitt solgt. Oppgitt areal er primærrrom (P-ROM), dvs oppholdsrom, soverom, kjøkken, bad, og entre, samt ganger og trapper mellom rommene. Arealet av P-ROM er primærrommens nettoareal og arealet av innvendige vegger mellom disse. Undersøkelsen i uke 19/2009 er basert på i alt 986 annonser, fordelt på 184 eneboliger, 137 rekkehus / tomannsboliger, 351 selveierleiligheter, 28 aksjeleiligheter og 286 leiligheter i borettslag. I tillegg til de registrerte annonser er det flere utbud som ikke kan registreres på grunn av manglende opplysninger og annonser med flere ledige boligenheter på samme felt.

Tallene fra boligundersøkelsen i Oslo og omegn er:

| BOLIGTYPE | UKE 19 2008 | UKE 48 2008 | UKE 19 2009 | ENDRING | ENDRING | TOPPUNKT 1987/88 | Prisendring fra topp- punkt 1987/88 |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|---------------------|--|
| | Kr/m ² | Kr/m ² | | Siste 12 mndr. | Siste 6 mndr. | Kr/m ² | |
| Eneboliger | 29.852 | 28.120 | 29.815 | ÷ 0,1 % | + 6,0 % | 8.910 | + 235 % |
| Rekkehus/ Tomannsboliger | 28.906 | 27.915 | 28.445 | ÷ 1,6 % | + 1,9 % | 8.870 | + 221 % |
| Selveier- Leiligheter | 39.891 | 38.152 | 40.915 | + 2,6 % | + 7,2 % | 10.730 | + 281 % |
| Aksje- Leiligheter | 38.034 | 33.559 | 37.557 | ÷ 1,3 % | + 11,9% | 9.970 | + 277 % |
| Borettslags- Leiligheter | 32.706 | 31.069 | 31.742 | ÷ 2,9 % | + 2,2 % | 8.760 | + 262% |
| Konsumprisindeks | 122,0 | 124,4 | 125,7 | 3,0 % | 1,0 % | | |
| SSBs bygg- kostnadsindeks for boligblokk | 141,0 | 144,4 | 144,1 | 2,2 % | ÷ 0,2 % | | |

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 19/2009 (04.05.-10.05.) for Oslo og omegn viser at prisene for:

- **eneboliger** er 29.815 kr./m² i uke 19/2009. Prisene er 6,0 % høyere enn i uke 48/2008 og 0,1 % lavere enn i uke 19/2008. Fra toppnivået høsten 1987 har denne type boliger hatt en prisoppgang på 235 %. Gjennomsnittlig boligareal er 203 m², og gjennomsnittsprisen er ca. 6 mill. kr.
- **rekkehus/tomannsboliger** er 28.445 kr./m² i uke 19/2009. Prisene er 1,9 % høyere enn i uke 48/2008 og 1,6 % lavere enn i uke 19/2008. Fra toppnivået høsten 1987 har disse boligene hatt en prisoppgang på 221 %. Gjennomsnittlig boligareal er 127 m², og gjennomsnittsprisen er ca. 3,6 mill. kr.
- **selveierleiligheter** er 40.915 kr./m² i uke 19/2009. Prisene er 7,2 % høyere enn i uke 48/2008 og 2,6 % høyere enn i uke 19/2008. Fra toppnivået høsten 1987 har disse boligene hatt en prisoppgang på 281 %. Gjennomsnittlig boligareal er 82 m², og gjennomsnittsprisen er ca. 3,3 mill. kr.
- **aksjeleiligheter** er 37.557 kr./m² i uke 19/2009. Prisene er 11,9 % høyere enn i uke 48/2008 og 1,3 % lavere enn i uke 19/2008. Fra toppnivået høsten 1987 har disse boligene hatt en prisoppgang på 277 %. Gjennomsnittlig boligareal er 79 m², og gjennomsnittsprisen er ca. 2,9 mill. kr.
- **borettslagsleiligheter** er 31.742 kr./m² i uke 19/2009. Prisene er 2,2 % høyere enn i uke 48/2008 og 2,9 % lavere enn i uke 19/2008. Fra toppnivået høsten 1987 har disse boligene hatt en prisoppgang på 262 %. Gjennomsnittlig boligareal er 69 m², og gjennomsnittsprisen er ca. 2,1 mill. kr.
- femten **tomter** er for salg, og gjennomsnittsprisen for disse er ca. kr. 1.682,- pr. m². Tolv av tomtene ligger i utkanten av de undersøkte områdene, noe som trekker snittprisen ned.

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 eiendomsmeglerbransjen, OBOS og Statistisk Sentralbyrå.

EIENDOMSMEGLERBRANSJENS BOLIGPRISSTATISTIKK I OSLO, MAI 2009

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

SKI
Idrettsveien 11
1400 SKI
T: 22 51 77 00

- **eneboliger** er 32.000 kr./m² i mai 2009. Prisene er 1,3 % høyere enn i november 2008 og 5,1 % lavere enn i mai 2008. Landsgjennomsnittet er 17.100 kr./m² i mai 2009, dvs. 9,6 % høyere enn i november 2008 og 2,3 % lavere enn i mai 2008
- **delt boliger** er 30.000 kr./m² i mai 2008. Prisene er 4,2 % høyere enn i november 2008 og 4,5 % lavere enn i mai 2008. Landsgjennomsnittet er 20.600 kr./m² i mai 2009, dvs. 9,0 % høyere enn i november 2008 og 1,9 % lavere enn i mai 2008
- **leiligheter** er 33.700 kr./m² i mai 2009. Prisene er 8,0 % høyere enn i november 2008 og 2,0 % lavere enn i mai 2008. Landsgjennomsnittet er 28.300 kr./m² i mai 2009, dvs. 9,3 % høyere enn i november 2008 og 0,7 % lavere enn i mai 2008.

OBOS' PRISSTATISTIKK FOR BORETTLAGSLEILIGHETER I OSLO OG OMEGN, MAI 2009

Statistikken er basert på faktisk registrerte overdragelser i de nær 60.000 boligene i OBOS-tilknyttede borettslag i Oslo og omegn. I mai 2009 ble det foretatt 607 eierskifter mot 569 i mai 2008. OBOS' prisstatistikk for mai 2009 viser at prisen for:

- brukte **borettslagsleiligheter** er 29.407 kr./m² i mai 2009. Prisene er 9,5 % høyere enn i november 2008 og 2,3 % lavere enn i mai 2008.

STATISTISK SENTRALBYRÅS BOLIGPRISINDEKS FOR OSLO MED BÆRUM, 1. KVARTAL 2009

De sist kjente tall fra Statistisk Sentralbyrå (SSB) er fra første kvartal 2009. Dette er noe forut for de sammenlignbare tallene fra mai 2009 fra eiendomsmeglerbransjen, OBOS og OPAK. I følge SSBs boligprisindeks for Oslo med Bærum har prisene endret seg fra 1. kvartal 2008 til 1. kvartal 2009:

- **eneboliger** er 5,7 % lavere i 1. kvartal 2009 enn i 1. kvartal 2008
- **småhus** er 9,7 % lavere i 1. kvartal 2009 enn i 1. kvartal 2008
- **blokkleiligheter** er 4,2 % lavere i 1. kvartal 2009 enn i 1. kvartal 2008

BOLIGPRISENE I OSLO-OMRÅDET I MAI 2009

Alle statistikker viser en generell prisnedgang i perioden mai 2008 – november 2008. Deretter har prisene steget, men de er fremdeles lavere i mai 2009 enn i mai 2008. I Oslo-området er prisene i mai 2009 for:

- **eneboliger** ca. 29.800 til 32.000 kr./m².
- **rekkehus/tomannsboliger** ca. 28.500 til 30.000 kr./m².

- **selveierleiligheter** ca. 33.700 til 40.000,- kr./m²
- **borettslagsleiligheter** ca. 29.400 til 31.700 kr./m²

Priser er fremdeles høyere for nye, enn for brukte boliger.

NORGES BANK – PENGEPOLITISK RAPPORT 1/2009

Norges Bank skriver i sin siste pengepolitiske rapport 1/2009, datert 25.03.2009:

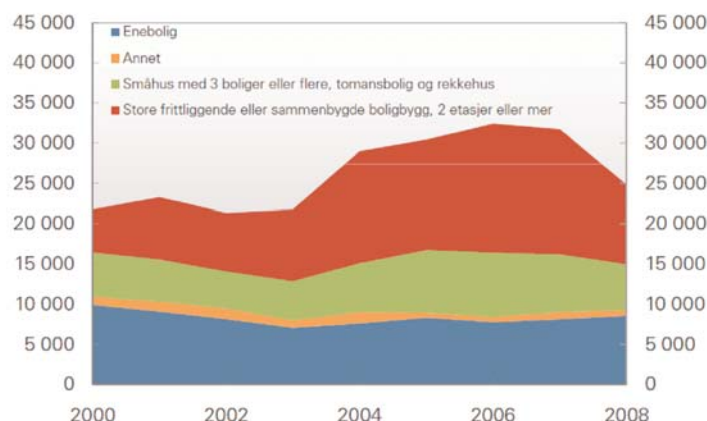
”Samlet er det utsikter til at aktiviteten i norsk økonomi vil falle kraftigere enn vi tidligere har anslått. Lavkonjunkturen ute ser ut til å bli enda dypere enn vi ventet i desember. Vi anslår et fall i aktiviteten hos våre handelspartnere på 3 prosent i 2009, i så fall den største nedgangen i etterkrigstiden. Det vil ta tid før veksten tar seg opp. Fall i aktiviteten ute vil føre til en betydelig nedgang i norsk eksport fremover. Svakere utvikling i eksportnæringene vil få ringvirkninger for andre deler av norsk næringsliv. Mindre tilgang på kapital og lavere kapasitetsutnyttning kan føre til at bedriftsinvesteringene faller fremover.

Utsikter til svakere vekst og lavere inflasjon enn tidligere antatt tilsier en lavere rente enn vi så for oss i desember. Det er dessuten risiko for at lavkonjunkturene ute blir dypere og mer langvarig enn vi ser for oss. Det vil i så fall føre til at veksten her hjemme ikke tar seg like raskt opp og inflasjonen faller mer enn vi nå legger til grunn. Hensynet til å unngå et kraftig tilbakeslag i norsk økonomi taler isolert sett for at renten raskt settes ned til et lavt nivå.

Vi anslår nedgangen i boliginvesteringene på litt over 20 prosent i år. Igangsetting av boliger har fortsatt å falle ifølge byggearealstatistikken. Ordrestatistikken for bygg og anlegg viser nedgang i både ordretilgangen og ordreservene av boligbygg. Vi legger til grunn at igangsettingen av nye boliger vil falle til rundt 20 000 i 2009. Det er lavere enn i 2003/2004, men noe høyere enn på begynnelsen av 1990-tallet. Vi venter spesielt at det settes i gang bygging av færre leiligheter, som det ble bygd mye av i perioden vi har bak oss. Vi venter at fallet i boliginvesteringene avtar gjennom året, etter hvert som bedre tilgang på kreditt og en lavere renten øker etterspørselen etter boliger.”

Utviklingen i boligproduksjonen etter 2000 er vist på grafen under, fra Norges Bank, Pengepolitisk rapport 1/2009, side 31:

Figur 2.16 Antall igangsatte boliger etter boligtype. 2000 – 2008



Kilder: Statistisk Sentralbyrå og Norges Bank

BYGGNÆRINGENS LANDSFORENING (BNL)

Byggenæringen registrerer at ordreservene fortsatt synker for bygg, selv om salget tok seg noe opp i årets første måneder. Totalt ligger ordreservene i 1. kvartal 2009 hele 23 % lavere enn tilsvarende kvartal i 2008.

Selv om salget har blitt noe bedre så langt i 2009 sammenlignet med høsten 2008, hindrer ikke dette at ordreservene for bygg fortsatt peker nedover. Boligmarkedet ser ut til å flate ut på et lavt nivå, og ordretilgangen er fortsatt så lav at reservene faller. BNLs prognoser tilsier et fortsatt sterkt fall innen private næringsbygg.

For anlegg er utviklingen mer positiv, som følge av de statlige tiltakspakkene som har kommet.

BNL er bekymret for manglende finansiering for både bolig, næringsbygg og for industridelen innen byggenæringen. Bankvesenet fungerer fortsatt ikke normalt. Den internasjonale utviklingen gir også grunn til bekymring for aktivitetsnivået i norsk økonomi utover i 2009, og arbeidsløsheten er ventet å stige fremover.

OPPSUMMERING

Finanskrisen sist høst er etterfulgt av en økonomisk krise, som berører det aller meste av privat sektor i næringslivet, spesielt eksportrettet industri og næring knyttet til bygge- og anleggsbransjen. Dette får også ringvirkninger til andre deler av næringslivet.

Norges Banks nedsettelse av styringsrenten til 1,5 % er et klart signal om at økonomien forventes å gå vanskelige tider i møte med høyere arbeidsledighet. Høy arbeidsledighet medfører normalt et press nedover på boligprisene, mens rentenedsettelse gjør det stikk motsatte.

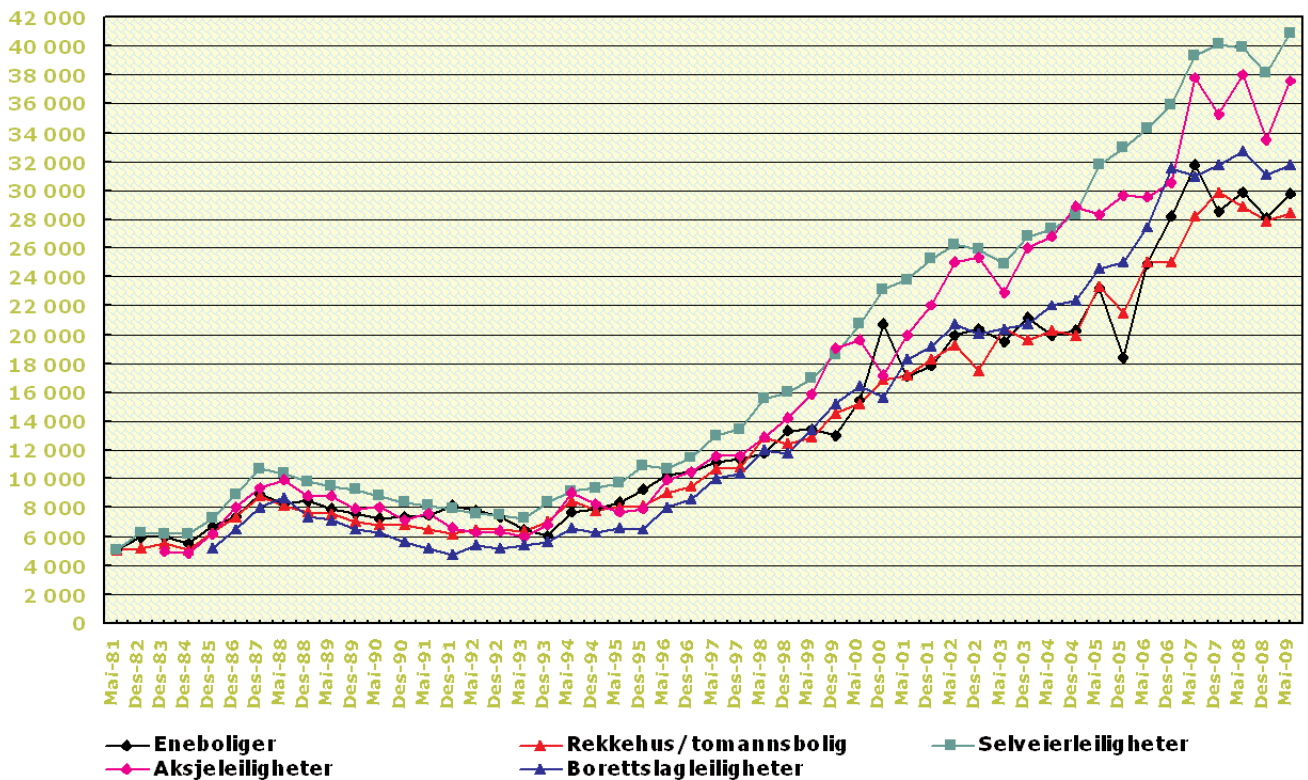
Oppgangen i boligprisene det siste halvåret samsvarer lite med de generelle økonomiske rammebetingelser som stadig forverres for store deler av næringslivet. Rentenedsettelsen har kommet, og store deler av husholdningene – de med sikre arbeidsplasser – opplever for tiden økonomisk gunstige rammebetingelser, noe som fortsatt kan øke presset på boligprisene oppover. Dette, og at det igjen har blitt enklere å få lån til bolig, kan være en av forklaringene på prisveksten i boligmarkedet det siste halvåret.

Arbeidsledigheten er fremdeles lav i Norge, men den forventes å stige de neste to årene. Årsaken er at Norge kan være i ferd med å gå inn i en periode på to-tre år med lavkonjunktur. Hvis dette slår til, er det få grunner til å tro at boligprisene vil fortsette å stige de neste månedene. Hittil er det grunn til å tro at det er rentenedsettelsene som har påvirket prisveksten i boligmarkedet det siste halvåret, mens de økende arbeidsledighetstallene hittil ikke har nådd toppen og påvirket prisene nedover i boligmarkedet.

VEDLEGG 1

BOLIGUNDERSØKELSEN PRISUTVIKLING FOR BOLIGER I OSLO OG OMEGN

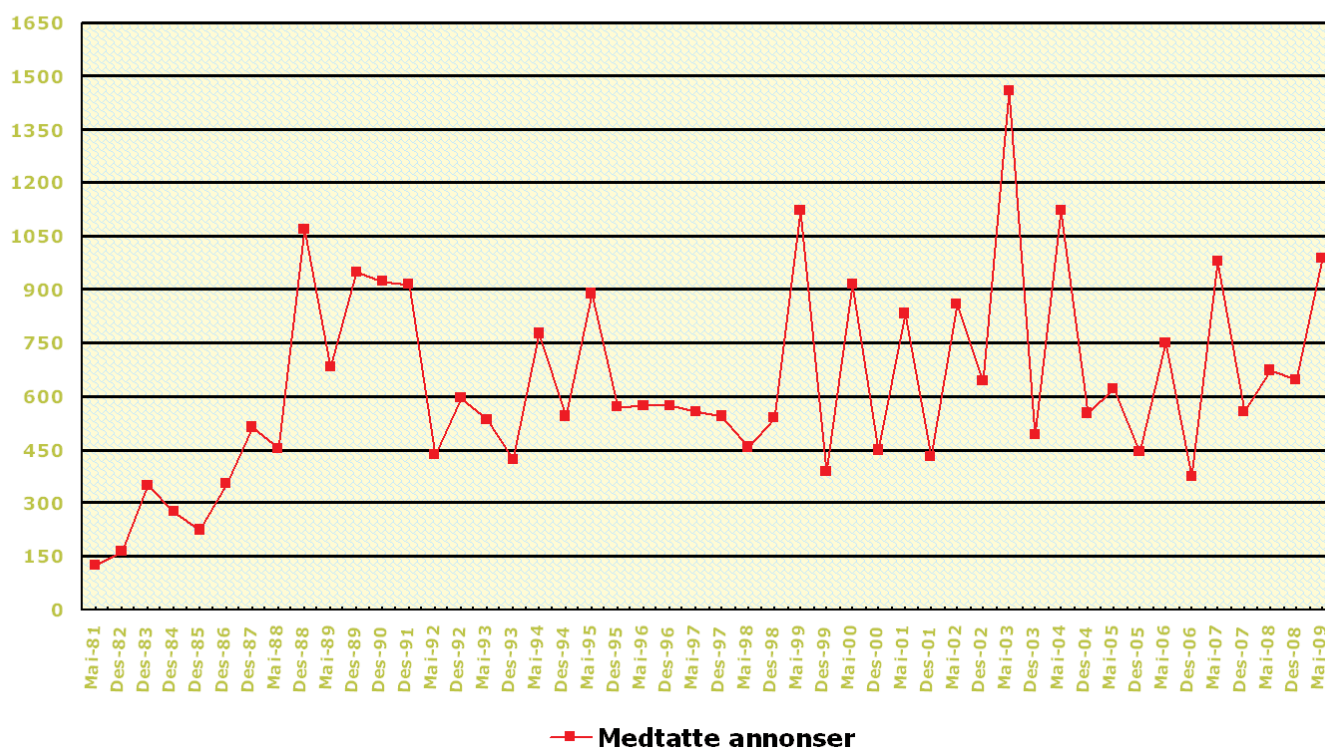
Kr / m² Copyright: OPAK AS



VEDLEGG 2

BOLIGUNDERSØKELSEN ANNONSER

ANTALL



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

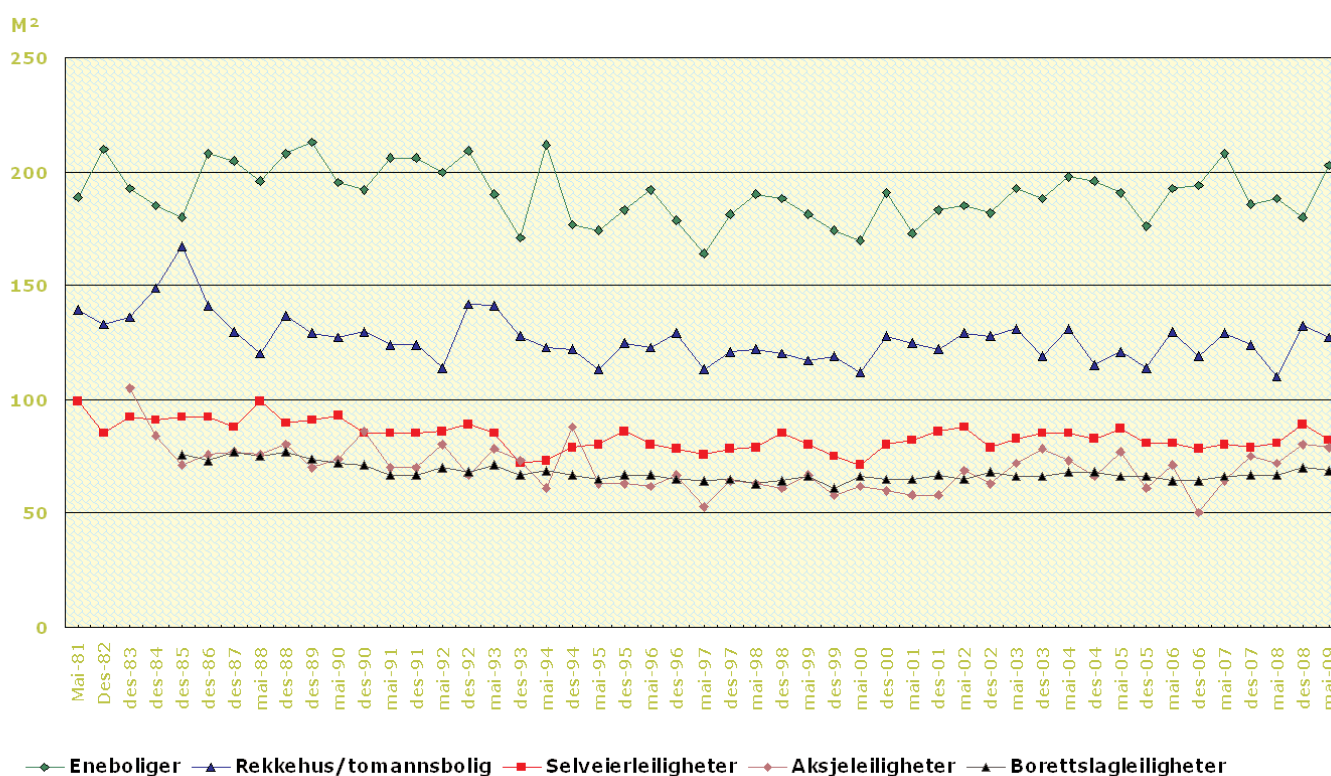
STAVANGER:
Maskinveien 6
PB. 113
4065 STAVANGER
T: 51 44 38 38

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

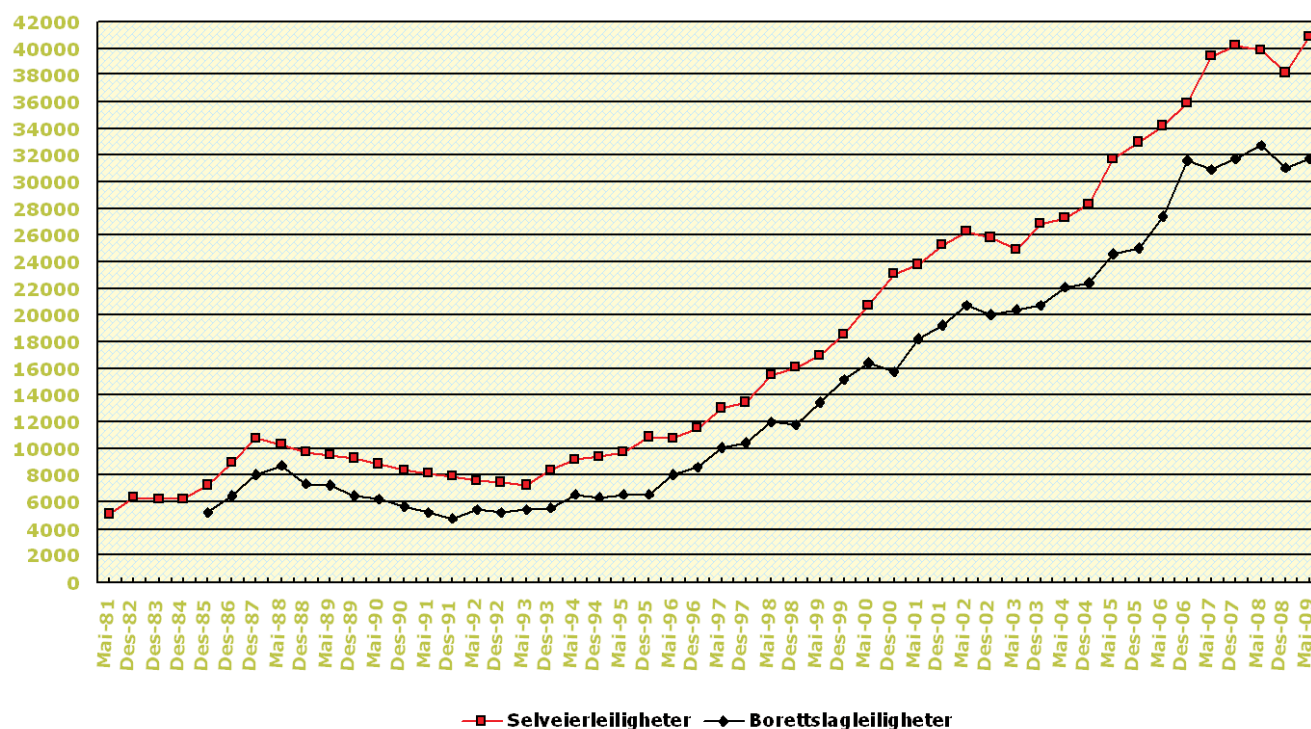
TRONDHEIM
Klæbuveien 196 B
7037 Trondheim
T: 73 82 46 00

SKI
Idrettsveien 11
1400 SKI
T: 22 51 77 00

BOLIGUNDERSØKELSEN, AREALER I M²

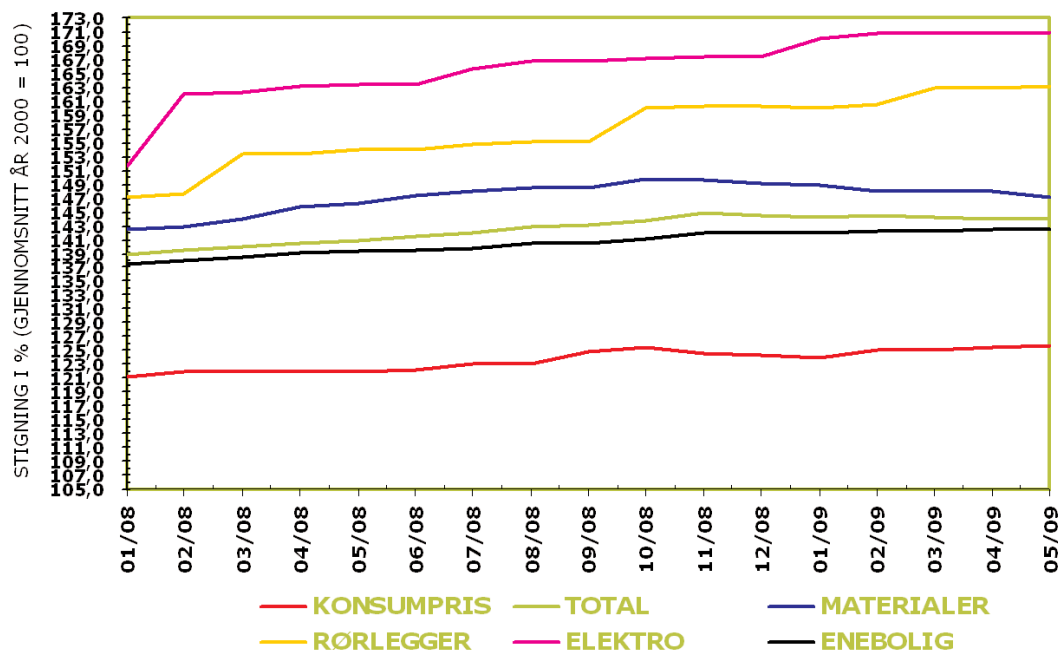


BOLIGUNDERSØKELSEN M² - PRISER

Kr / m²

■ Selveierleiligheter ◆ Borettslagleiligheter

NR. 05/2009 INDEKSER PR.15.05.2009



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

| MAI 2009 SSB's INDEKSER | 15.05.09 | 15.04.09 | ENDR. 1 MND | 15.05.08 | ENDR. 1 ÅR | 15.05.07 | ENDR. 2 ÅR |
|----------------------------|----------|----------|----------------|----------|---------------|----------|---------------|
| KONSUMPRIS | 125,7 | 125,4 | 0,2% | 122,0 | 3,0% | 118,3 | 6,3% |
| BOLIGBLOKK: | | | | | | | |
| TOTAL i alt | 144,1 | 144,1 | 0,0% | 141,0 | 2,2% | 133,0 | 8,3% |
| MAT. i alt | 147,2 | 148,0 | -0,5% | 146,2 | 0,7% | 138,6 | 6,2% |
| RØR i alt | 163,3 | 162,9 | 0,2% | 154,1 | 6,0% | 146,1 | 11,8% |
| EL. i alt | 170,9 | 170,7 | 0,1% | 163,4 | 4,6% | 153,3 | 11,5% |
| ENEBOLIG: | | | | | | | |
| TOTAL i alt | 142,4 | 142,4 | 0,0% | 139,4 | 2,2% | 132,7 | 7,3% |