



Boligprisutvikling i Oslos utbyggingsområder

Av: Prognosesenteret AS

Periode: Juni 2018

Oppdragsgiver: Bærum kommune

Oppdrag

Målet med denne analysen har vært å sammenligne prisutviklingen på nybygde boliger i utvalgte utbyggingsområder i Oslo med Eiendom Norges boligprisindeks for leiligheter i Oslo. Oppdragsgiver Bærum kommune har ønsket å belyse hvordan det hadde sett ut retrospektivt, dersom nyboligprosjektene i disse utbyggingsområdene den gang ble tilbudt gjennom en ordning à la Bostart, som OBOS tilbyr i sitt nye boligprosjekt på Ulven. Utbyggingsområdene som er valgt i analysen er Kværnerbyen, Ensjø og Løren.

En tenkt hypotese er at boliger i nye utbyggingsområder kan ha sterkere prisvekst enn den gjennomsnittlige boligprisveksten.

Sammendrag av funn

Dersom vi måler prisutviklingen fra estimert salgstidspunkt (satt til to år før overtagelse) finner vi at den gjennomsnittlige månedlige prisveksten for utbyggingsområdene og vårt utvalg (110 boliger) har vært på 0,6 % i tidsrommet 2008-2018, mens Eiendom Norges boligprisindeks for leiligheter i Oslo har hatt en gjennomsnittlig månedlig prisvekst på 0,7 % i samme periode. Hvis vi kun ser på andelsleilighetene, har de hatt en gjennomsnittlig månedlig prisvekst på 0,7 % i denne perioden – helt på linje med indeksen til Eiendom Norge.

Måles prisutviklingen fra overtagelsestidspunktet, finner vi derimot at prisutviklingen i vårt utvalg har vært mer positiv enn Eiendom Norges boligprisindeks for leiligheter i Oslo. Vi finner ved å måle på denne måten at den gjennomsnittlige månedlige prisveksten for hele utvalget (110 boliger) har vært på 1,0 % i tidsrommet 2008-2018, mens den Eiendom Norges boligprisindeks for leiligheter i Oslo har hatt en gjennomsnittlig månedlig prisvekst på 0,7 % i samme periode. Hvis vi kun ser på andelsleilighetene, har også de hatt en gjennomsnittlig månedlig prisvekst på 1,0 % i denne perioden – 0,3 prosentpoeng høyere prisvekst i denne perioden enn indeksen til Eiendom Norge viser.

Forutsetninger

Årsaken til at utbyggingsområdene Kværnerbyen, Ensjø og Løren er valgt som sammenligningsområder, er fordi områdene før utbyggingen var svært like Ulven i dag. Ideelt sett skulle vi bare brukt boligprosjekter som er organisert som borettslag, for å få et mest mulig realistisk sammenligningsgrunnlag med Obos Bostart, men fordi fellesgjelden utgjør en betydelig andel av den totale kjøpesummen for andelslei-

ligheter, har dette vært en stor utfordring i analysearbeidet. Gjennom matrikkelen har vi kun informasjon om kjøpesum uten fellesgjeld, og har derfor brukt dette som kilde for omsetningene av selveierboliger, mens vi har fått hjelp av OBOS til å fremskaffe informasjon om fellesgjeld for de to borettslagene som er med i analysen. Vi har også tatt hensyn til utviklingen over tid i fellesgjelden for den enkelte bolig, fordi IN-ordning fører til ulik nedbetaling for boliger innenfor samme boligprosjekt.

Boligprosjektene som har blitt valgt ut til denne analysen:

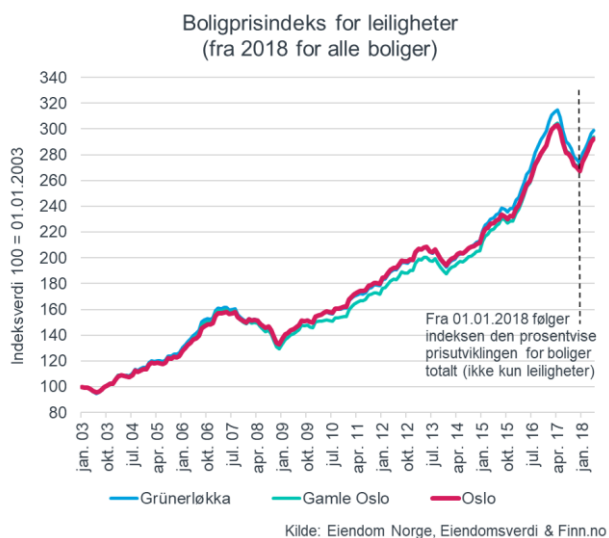
- Kværnerbyen: **Kværnerbyen Terrasse** (sameie – ferdigstilt 2016)
- Ensjø: **Tiedemannsjordet** (sameie – ferdigstilt 2008)
- Ensjø: **Glaenga** (sameie – ferdigstilt 2012)
- Løren: **Lørenplatået** (sameie – ferdigstilt 2009)
- Ensjø: **Ellipsen** (borettslag – ferdigstilt 2013)
- Kværnerbyen: **Turbinen 1** (borettslag – ferdigstilt 2008)

Det kan være verdt å nevne at leilighetene i det nye boligprosjektet på Ulven er rimeligere i utgangspunktet (også uten Bostart), enn tilsvarende leiligheter i andre lignende prosjekter, ifølge OBOS. «I Ulvenparken borettslag er nemlig de første leilighetene i utgangspunktet priset rundt 20 prosent lavere enn boliger i tilsvarende nye prosjekter i området. Dette er blitt mulig takket være gunstig tomtepris, innovativ og grundig planlegging og tett samarbeid mellom de ulike aktørene – som arkitekt, entreprenør og rådgivere» ifølge konsernsjef Daniel Kjørberg Siraj.

Den generelle prisutviklingen

Figuren under viser Eiendom Norges boligprisindeks for leiligheter i Oslo fra 01.01.2003 frem til 01.01.2018, og deretter bygger indeksen på den prosentvise prisutviklingen for alle boligtyper i Oslo. Dette skyldes en omlegging i statistikken fra Eiendom Norge. Kværnerbyen og Ensjø hører til bydel Gamle Oslo, mens Løren hører til både bydel Bjerke og bydel Grünerløkka, men akkurat prosjektet Lørenplatået hører til bydel Grünerløkka. Figuren viser også utviklingen i disse bydelenes boligpriser, i tillegg til Oslo totalt. Boligprisene i bydel Gamle Oslo utviklet seg svakere enn gjennomsnittet for Oslo fra begynnelsen av 2010 til utgangen av 2015, deretter har prisene i denne bydelen vært på linje med snittet for

Oslo. Bydel Grünerløkka har hatt en mer positiv utvikling i boligprisene enn snittet for Oslo fra sommeren 2015 og frem til i dag. Bostart prisregulerer i henhold til indeksen for leiligheter i Oslo totalt, ikke bydelen som Ulven ligger i.



Måling av prisutvikling

Det inngås kjøpskontrakt for nybygde leiligheter i Oslo som regel to år før ferdigstillelse av boligene, men kjøpesummen i sin helhet betales først ved overtagelse. For andelsleiligheter er det ofte vanlig med 100 000 kr i innskudd ved salg, og for selveierleiligheter 10 % av kjøpesum, mens resten av kjøpesummen innbetales ved overtagelse. Bostart-tilbudet prisregulerer kjøpesummen fra kontraktsinngåelse/salg og ikke fra overtagelse av boligene. I våre hovedkilder, matrikkelen og grunnboka, fremgår imidlertid boligene først ved overlevering. Dermed vet vi ikke nøyaktig salgstidspunkt, men vi har gjort en forenkling og satt dette lik to år før overtagelse for alle boligene i analysen. I denne analysen har vi beregnet to alternative prisutviklinger: én fra estimert salgstidspunkt til siste/nyeste omsetning og én fra overtagelse til siste/nyeste omsetning.

Nedbetalt fellesgjeld prisreguleres ikke i Bostart-tilbudet. Dersom boligkjøper har valgt å nedbetale fellesgjelden hurtigere eller i større avdrag gjennom IN-ordning enn hva som legges opp til gjennom felleskostnadene, vil ikke det i Obos sitt tilbakekjøpstilbud påvirkes av eventuelle prisendringer. Dersom boligprisene stiger, vil denne løsningen (sammenlignet med en situasjon der også fellesgjelden prisreguleres) være mindre gunstig for boligkjøper, og dersom boligprisene faller vil denne løsningen være mer gunstig for boligkjøper.

Data

Tidsmessig har en veldig stor del av arbeidet i forbindelse med dette oppdraget gått til å finne frem til de eksakte boligene og omsetningene vi ønsker å ha som sammenligningsgrunnlag, deretter har det rene analysearbeidet tatt mesteparten av tiden, slik at fokuset ikke har ligget på rapportskrivning.

I analysen har vi kun sett på boliger som har blitt omsatt i bruktboligmarkedet minst én gang etter ferdigstillelse, og kun omsatt gjennom fritt salg. Vi har i datautvalget ekskludert boliger som har blitt omsatt i løpet av de første seks månedene etter overtagelse/ferdigstilling, da dette ofte er boliger kjøpt som spekulasjonsobjekter. Da har vi endt opp med 110 boliger i datagrunnlaget.

Analysens funn

Funnene fra analysen vises hovedsakelig som gjennomsnittlig månedlig prisutvikling fra tidspunkt A til tidspunkt B. Tidspunkt A er enten salg/kontraktsinngåelse eller overtagelse av boligen mens tidspunkt B i begge tilfeller er siste/nyeste omsetning av den gitte boligen.

Ingen av boligene i datautvalget har blitt solgt i bruktmarkedet med negativ prisutvikling målt fra hverken salgstidspunkt eller overtagelse. Det er kun én bolig som ikke har hatt noen prisstigning, den ble ferdigstilt og overtatt av første kjøper desember 2016 og solgt for nøyaktig samme sum i februar 2018.

Målt fra estimert salgstidspunkt (satt til to år før overtagelse) ser analysens funn slik ut:

Datautvalg	Gj.snittlig månedlig prisvekst	Tidsrom
Hele utvalget	0,6 %	2008-18
Utenom Kværnerbyen Terrasse	0,6 %	2008-18
Kun selveiere	0,6 %	2009-18
Kun selveiere utenom Kværnerbyen Terrasse	0,5 %	2009-18
Kun borettslag	0,7 %	2008-18
Eiendom Norges prisindeks alle boliger Oslo:	0,8 %	2008-18
Eiendom Norges prisindeks leiligheter* Oslo:	0,7 %	2008-18

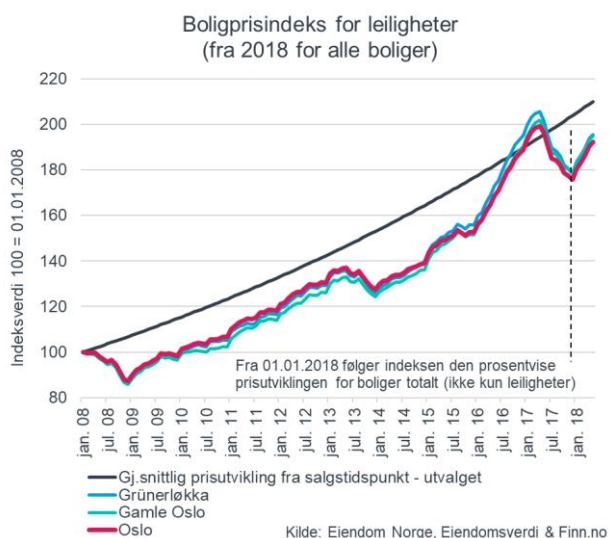
*(leiligheter frem til 01.01.2018, deretter prosentvis prisendring for alle boliger i Oslo)

Kilde: Matrikkelen/grunnboka, OBOS, Eiendom Norge og Prognosesenteret

Vi finner at den gjennomsnittlige månedlige prisveksten for hele utvalget (110 boliger) har vært på 0,6 % i tidsrommet 2008-2018, mens den Eiendom Norges boligprisindeks for leiligheter i Oslo har hatt en gjennomsnittlig månedlig prisvekst på 0,7 % i samme periode. Hvis vi kun ser på andelsleilighetene i de to borettslagene som er med i utvalget, har de hatt en gjennomsnittlig månedlig prisvekst på 0,7 % i denne perioden – helt på linje med indeksen til Eiendom Norge. Årsaken til at sameiet Kværnerbyen Terrasse er ekskludert fra noen av beregningene i tabellen, er

at dette prosjektet ble ferdigstilt i 2016 og har ikke like mange omsetninger i bruktboligmarkedet som de andre boligprosjektene i utvalget. Boligprosjektet Glaenga på Ensjø (selveierleiligheter) er det prosjektet som har hatt mest positiv prisutvikling gjennom denne perioden, med gjennomsnittlig månedlig prisvekst på 0,9 %.

I figuren under vises boligprisindeksene til Eiendom Norge som de er, mens indeksen vi har konstruert for utvalget i analysen ikke viser den reelle prisutviklingen fra måned til måned, men den gjennomsnittlige månedlige prisutviklingen fra første salgstidspunkt til nyeste omsetning for boligene i utvalget.



Vi har ikke justert for kvalitetsendringer i boligene i utvalget over tid, slik indeksen til Eiendom Norge gjør. I og med at det bare er nybygde boliger med i utvalget, og de eldste boligene er 10 år gamle, tror vi ikke mange har valgt å gjøre store oppussinger. Dermed tror vi ikke det er et problem at prisene i utvalget ikke er justert for eventuelle kvalitetsendringer.

Spredning gj.snittlig månedlig prisvekst borettslag

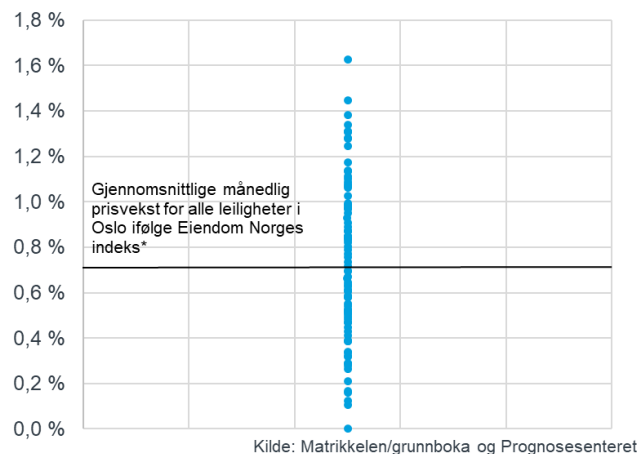


Figuren nederst til venstre viser spredningen i den gjennomsnittlige månedlige prisutviklingen målt fra salgstidspunkt for de 26 andelsleilighetene fra borettslagene i utvalget. Hvert punkt gjenspeiler en gitt bolig.

Neste figur viser tilsvarende for de 84 selveierleilighetene fra sameiene i utvalget. Hvert punkt gjenspeiler en gitt bolig.

Spredning gj.snittlig månedlig prisvekst sameie

(ekskl. boliger som er solgt innen 6 mnd. etter ferdigstillelse)



Målt fra overtagelsestidspunkt ser analysens funn slik ut:

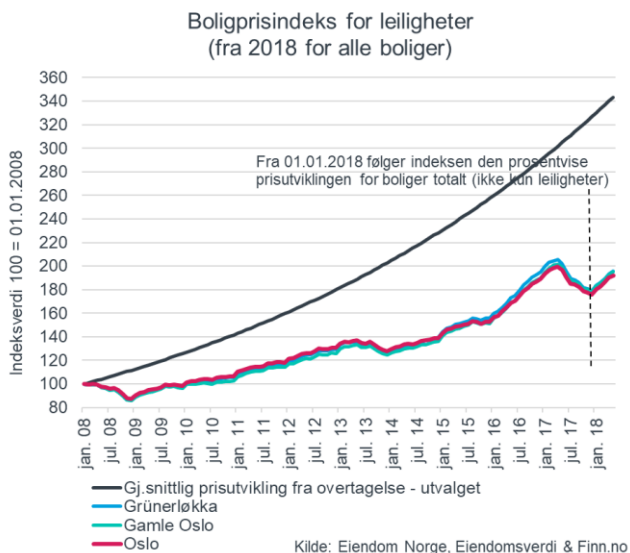
Datautvalg	Gj.snittlig månedlig prisvekst	Tidsrom
Hele utvalget	1,0 %	2008-18
Utenom Kværnerbyen Terrasse	0,9 %	2008-18
Kun selveiere	1,0 %	2009-18
Kun selveiere utenom Kværnerbyen Terrasse	0,9 %	2009-18
Kun borettslag	1,0 %	2008-18
Eiendom Norges prisindeks alle boliger Oslo:	0,8 %	2008-18
Eiendom Norges prisindeks leiligheter* Oslo:	0,7 %	2008-18

*(leiligheter frem til 01.01.2018, deretter prosentvis prisendring for alle boliger i Oslo)

Kilde: Matrikkelen/grunnboka, OBOS, Eiendom Norge og Prognosesenteret

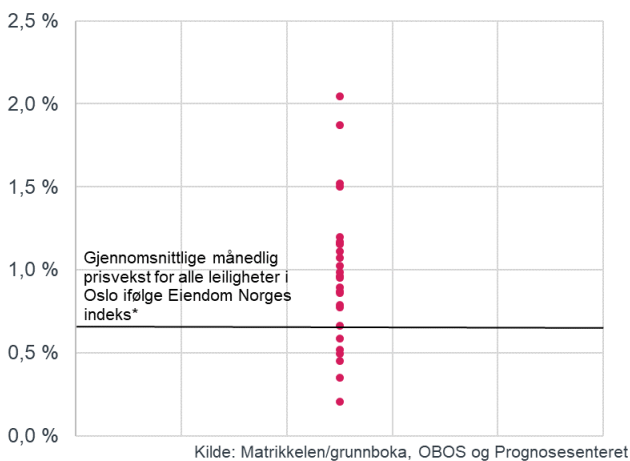
Når vi måler prisutviklingen fra overtagelsestidspunktet, dvs. når boligene betales i sin helhet av kjøper, blir prisutviklingen i disse utbyggingsområdene mer positiv enn Eiendom Norges boligprisindeks for leiligheter i Oslo. Vi finner ved å måle på denne måten at den gjennomsnittlige månedlige prisveksten for hele utvalget (110 boliger) har vært på 1,0 % i tidsrommet 2008-2018, mens den Eiendom Norges boligprisindeks for leiligheter i Oslo har hatt en gjennomsnittlig månedlig prisvekst på 0,7 % i samme periode. Hvis vi kun ser på andelsleilighetene i de to borettslagene som er med i utvalget, har også de hatt en gjennomsnittlig månedlig prisvekst på 1,0 % i denne perioden – 0,3 prosentpoeng høyere prisvekst enn indeksen til Eiendom Norge viser.

I figuren under vises boligprisindeksene til Eiendom Norge som de er, mens indeksen vi har konstruert for utvalget i analysen ikke viser den reelle prisutviklingen fra måned til måned, men den gjennomsnittlige månedlige prisutviklingen fra overtagelsestidspunkt til nyeste omsetning for boligene i utvalget.



Figuren under viser spredningen i den gjennomsnittlige månedlige prisutviklingen målt fra overtagelsestidspunkt for de 26 andelsleilighetene fra borettslagene i utvalget. Hvert punkt gjenspeiler en gitt bolig.

Spredning gj.snittlig månedlig prisvekst borettslag



Neste figur viser tilsvarende for de 84 selveierleilighetene fra sameiene i utvalget. Hvert punkt gjenspeiler en gitt bolig.

Spredning gj.snittlig månedlig prisvekst sameie

(ekskl. boliger som er solgt innen 6 mnd. etter ferdigstillelse)

