



AKERSHUS
EIENDOM

Markedet for boligtomter og
boligutvikling
Seminar 25. mars 2019

Ragnar Eggen, analysesjef
Akershus Eiendom



Beste investeringsstrategi 2010-2018



Hva koster en boligtomt?

Store forskjeller på tomtens reguleringsstatus, og fysiske forutsetninger for utbygging

Enda større forskjeller på beliggenhet!

«Normalisering»: tomten er regulert, det er ingen spesielle utfordringer/ kostnader, den er passe størrelse i forhold til markedet å bygge ut i ett til to byggetrinn

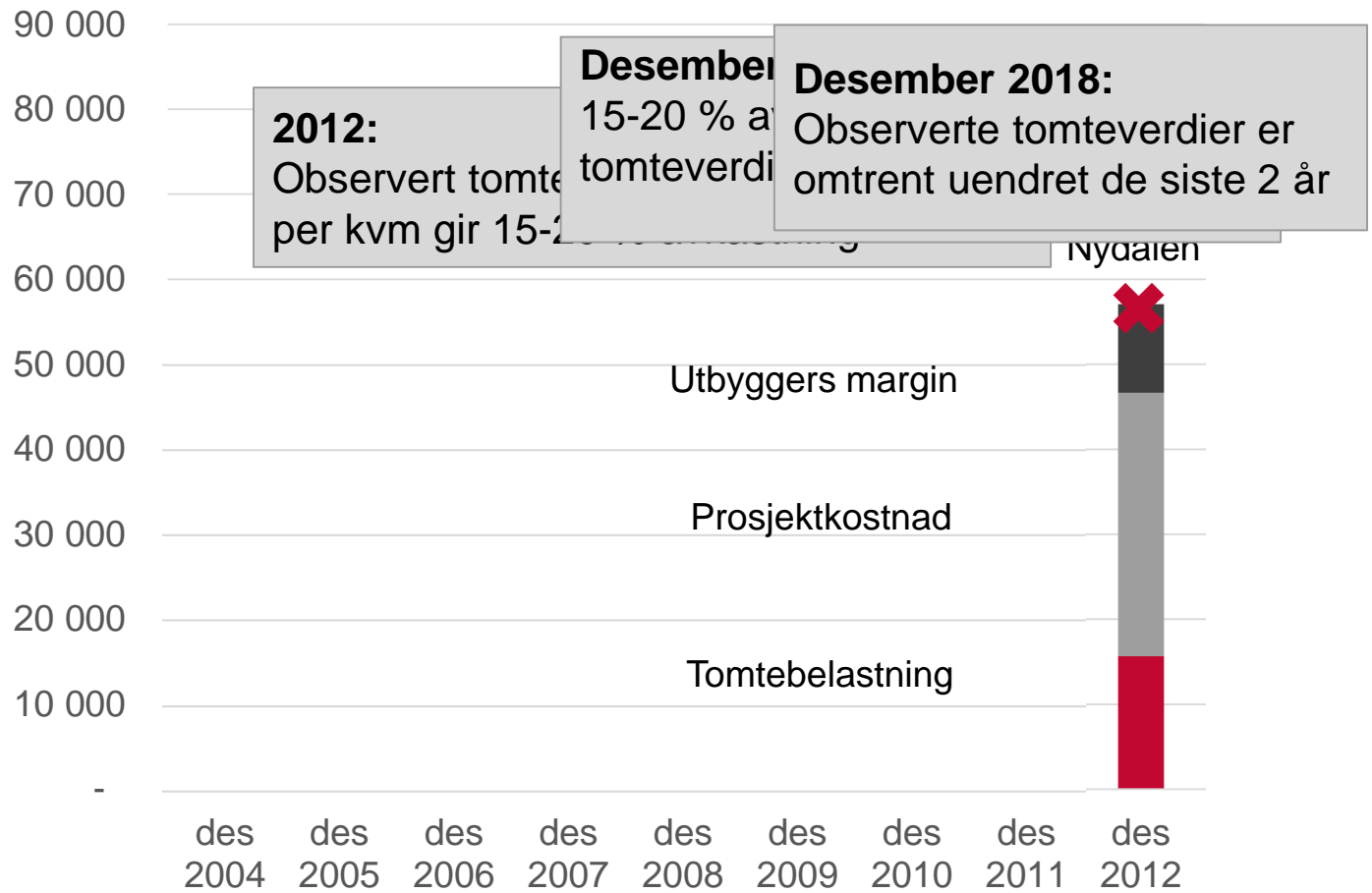
Vi starter her:

Snittpris ny bolig Oslo (ECON) = nær 83.000 kr/m² ved årsskiftet

Opp fra ca 56.000 i 2012, en vekst på nær 50%



Bolig- og tomtepriser i Oslo



Forventet avkastning er høyere, og det følger at risikoen også oppleves høyere



Stor-Oslo Eiendom kjøper kremtomt



Hvordan får Oslo plass til flere boliger?



38 mål



~150%
utnyttelse i dag,
kun næring



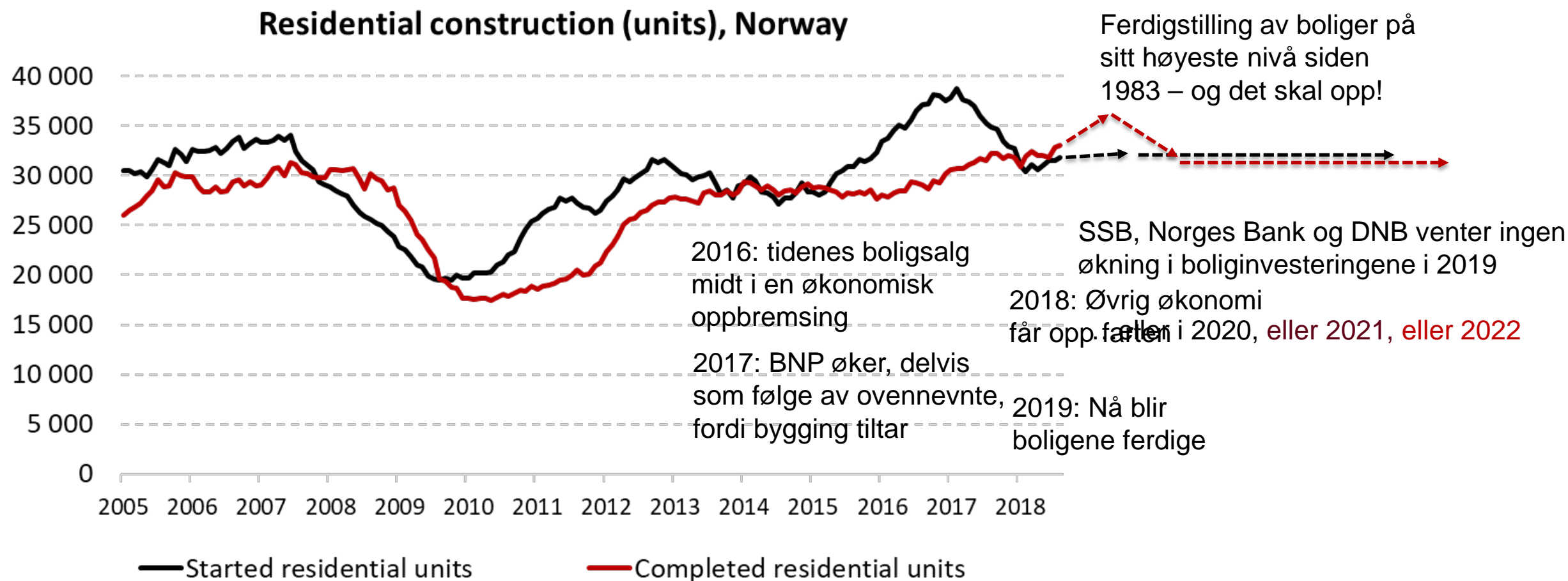
~320%
potensiell
utnyttelse

Antatt

60.000 m² bolig +
60.000 m² kontor

1,1 mrd. gir
11.000 kr/m²
potensiale

Boligmarkedet: de store linjene – en bølge av ferdigstillelser



Kilde: SSB, DNB, Norges Bank



Husk følgende:

Da boligprisene steg i 2016, var det bare på grunn av lave renter !

Ikke fordi økonomien gikk bra, eller fordi det flyttet flere til landet eller byen

Ditto for boligsalget – de lå klare for salg, problemet var (frem til da) mangel på kjøpere

Prisene i Oslo er nå for høye for alle, unntatt kjøpere med høy lønn eller høy formue

Det kjøpes fortsatt bolig for utleie, om ikke annet for diversifiseringens skyld

Er fremtiden for Oslo en vesentlig høyere andel leietakere?





A

Takk for oppmerksomheten



AKERSHUS EIENDOM

A