

# Kvalitet, kostnader og pris - hva er sammenhengen

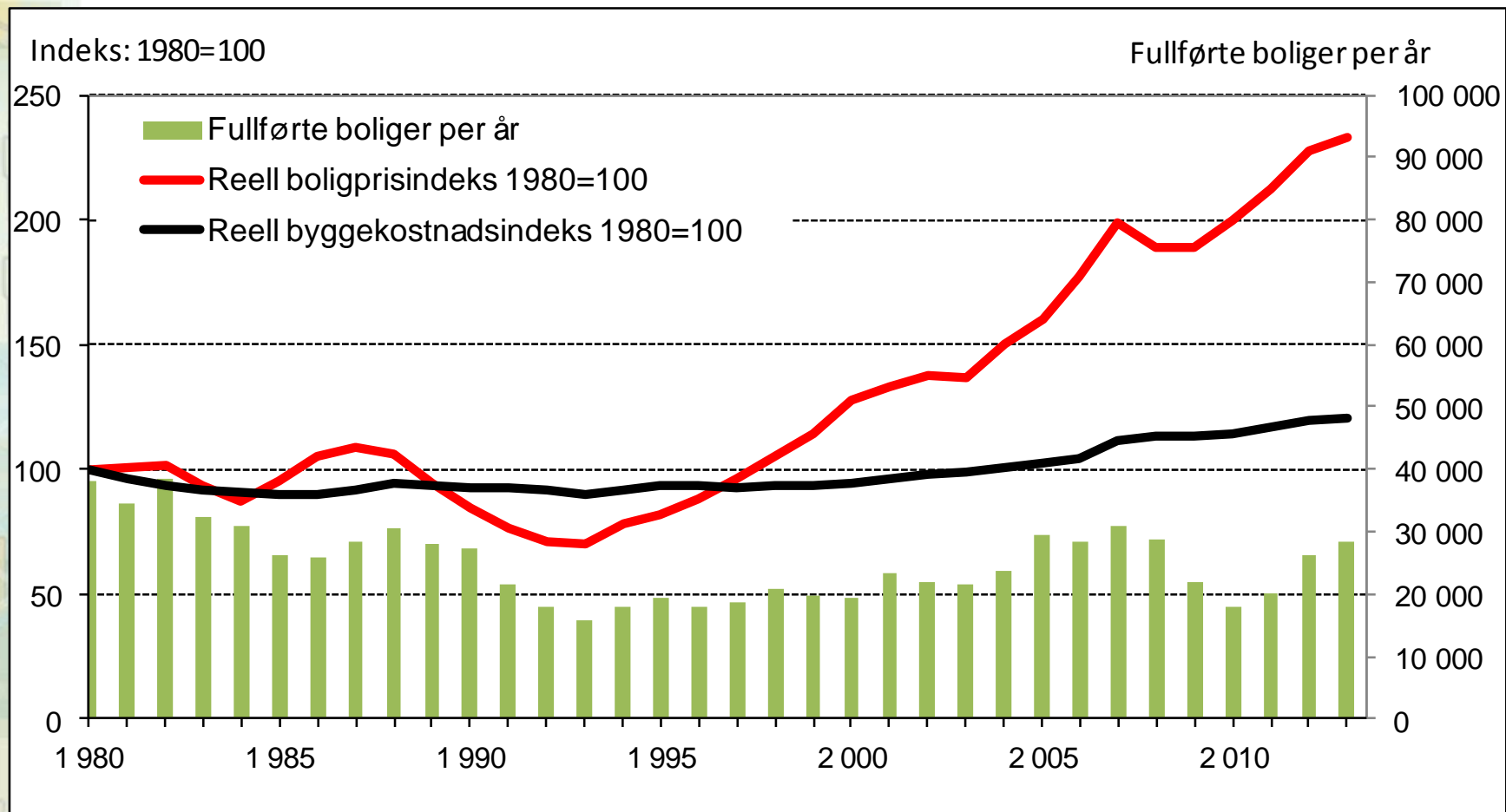
Rolf Barlindhaug, NIBR

Debattmøte om boligkvalitet 2.10.14

# Boligpriser og nybygging

- Boligprisstatistikken måler prisutviklingen over tid på like boliger
- Nye boliger selges med utgangspunkt i prisen på tilsvarende brukte
- Nye boliger har høyere standard/kvalitet enn brukte? Og dermed høyere pris
- Det bygges nye boliger så lenge salgsprisen er større enn de samlede kostnadene ved å framstille dem

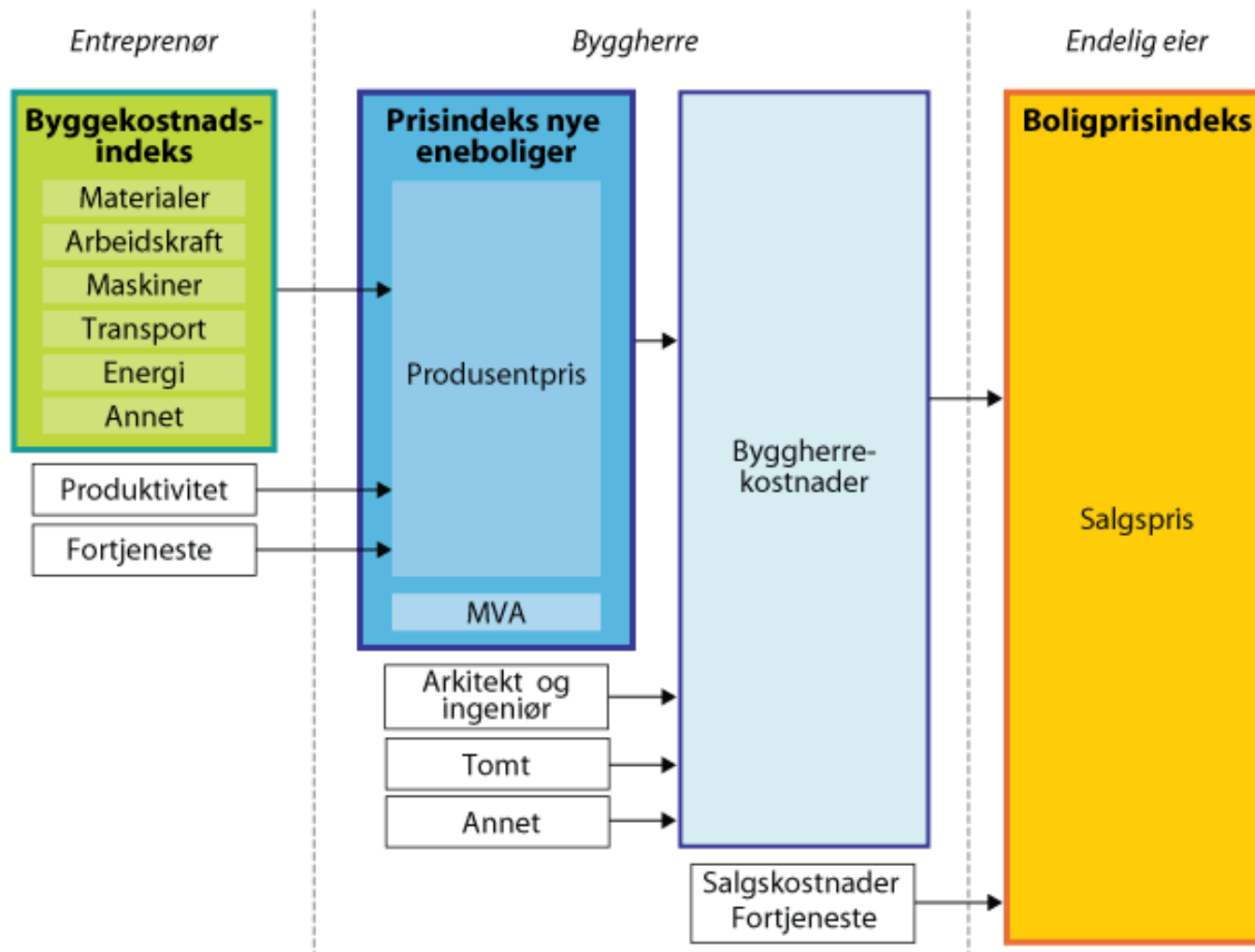
# Boligpriser og byggekostnader



Kilde: SSB

# Pris og kostnadsbegreper

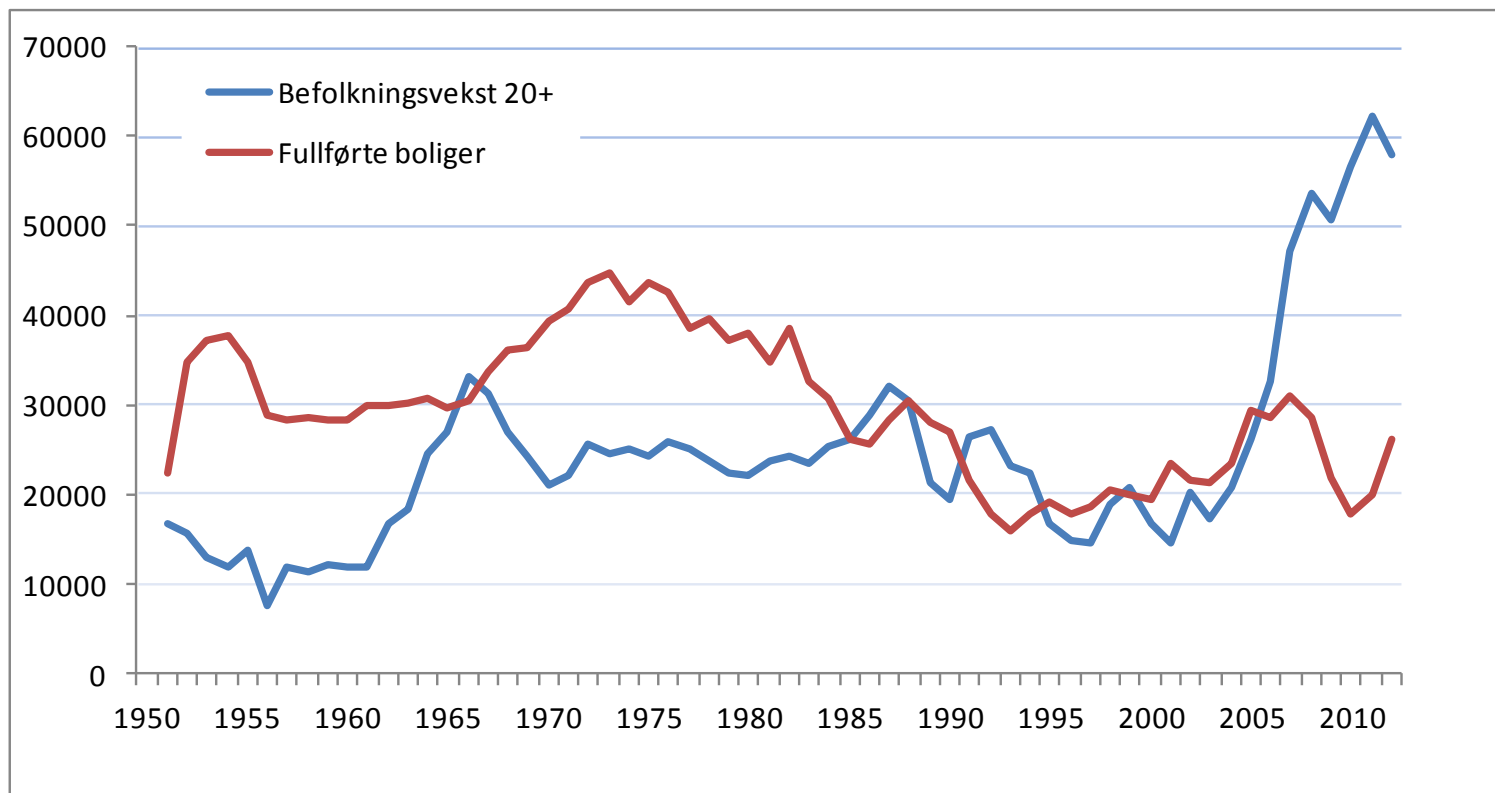
Kilde SSB



# Hvorfor høye priser og lav nybygging? Kostnadsforklaringen

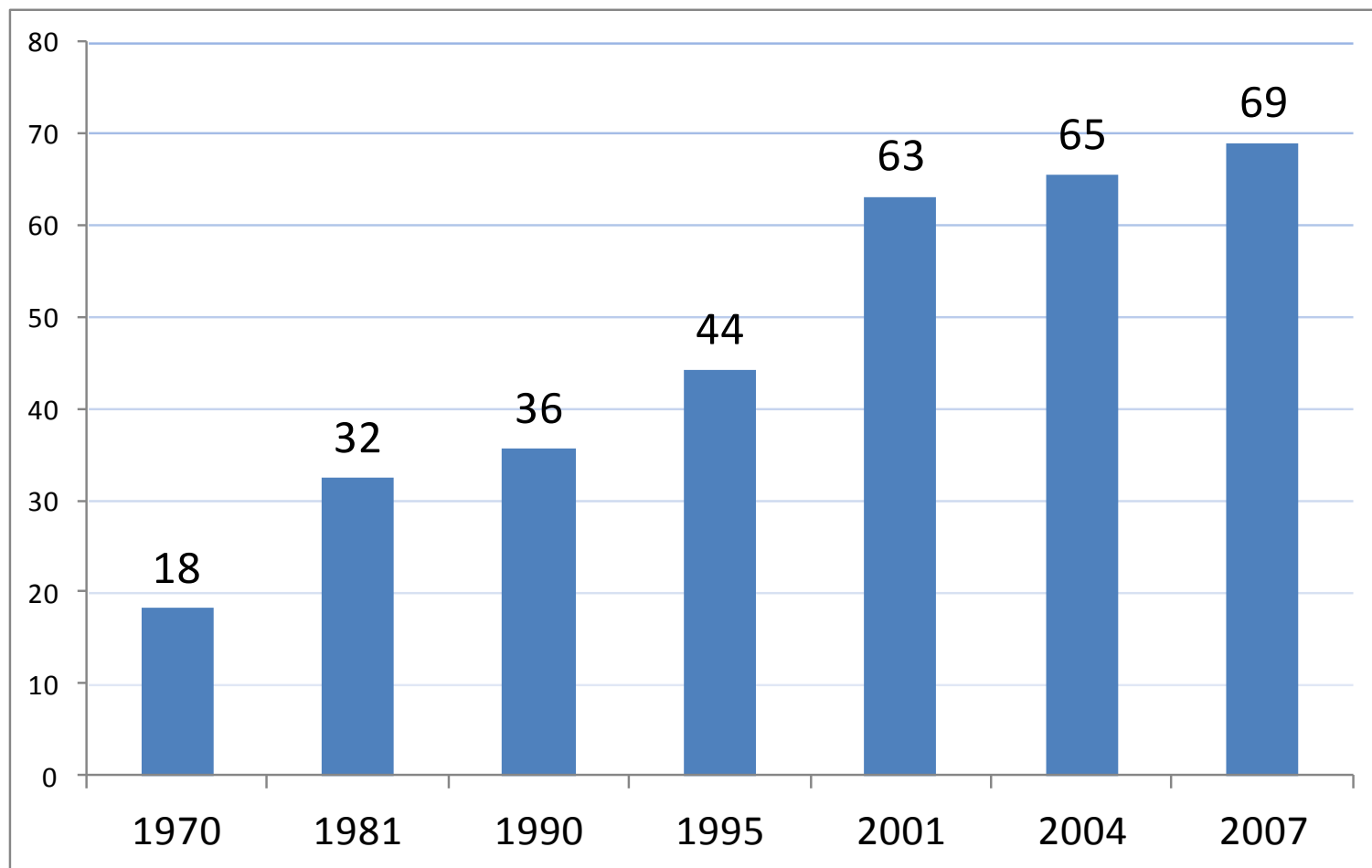
- Kostnadsøkning som følge av omfattende bygging innenfor byenes byggesone
- Kompliserte og langvarige beslutningsprosesser
- Økte standardkrav
- Økte utbyggerbidrag til kommunal infrastruktur
- Liten kapasitet og lav produktivitet i byggebransjen
- Store prosjekter splittes i flere byggetrinn
- Tilgang og pris på tomter

# Befolkningsvekst og boligbygging - landet

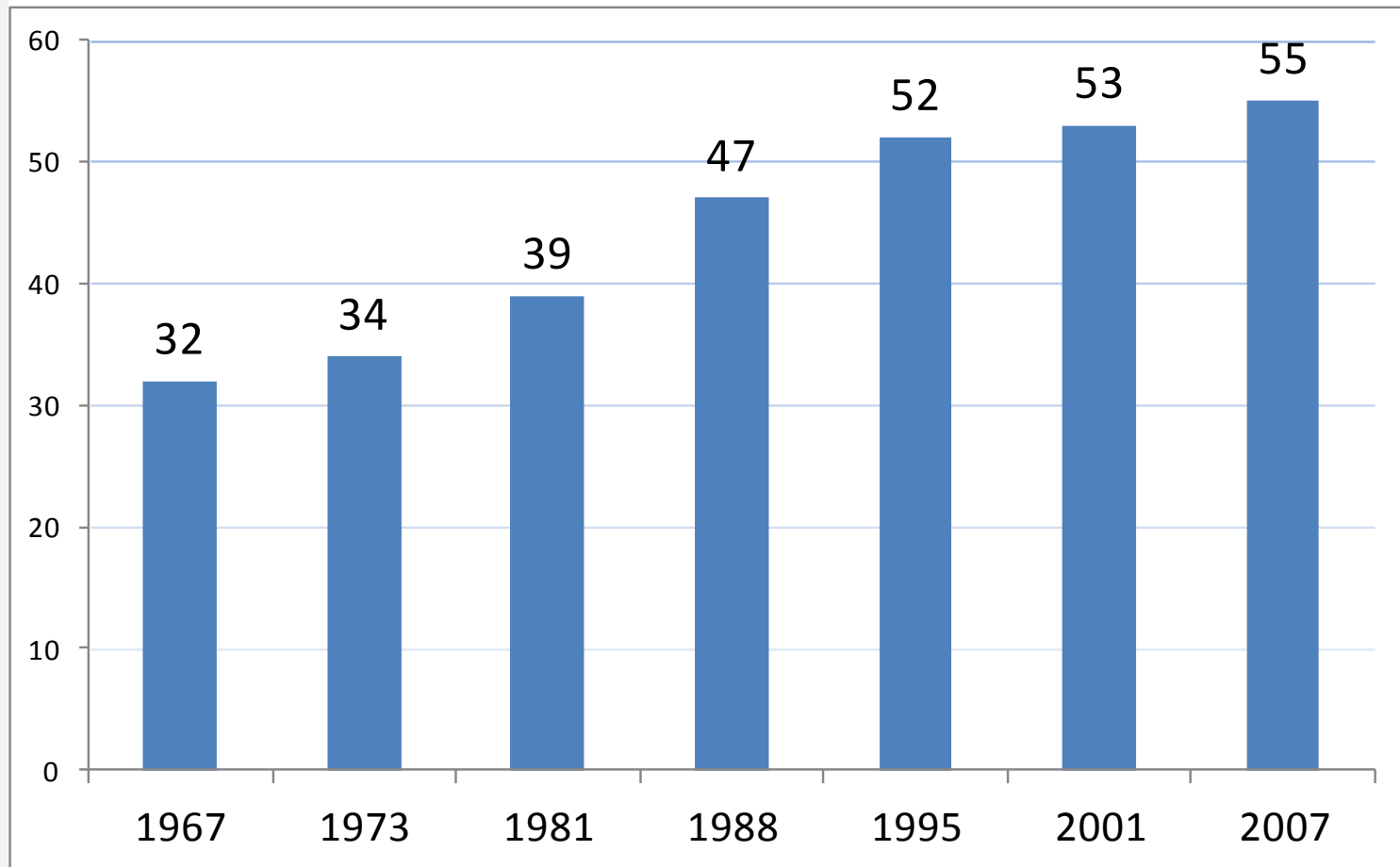


Kilde SSB

# Prosent enslige 20-29 år med egen eid eller leid bolig

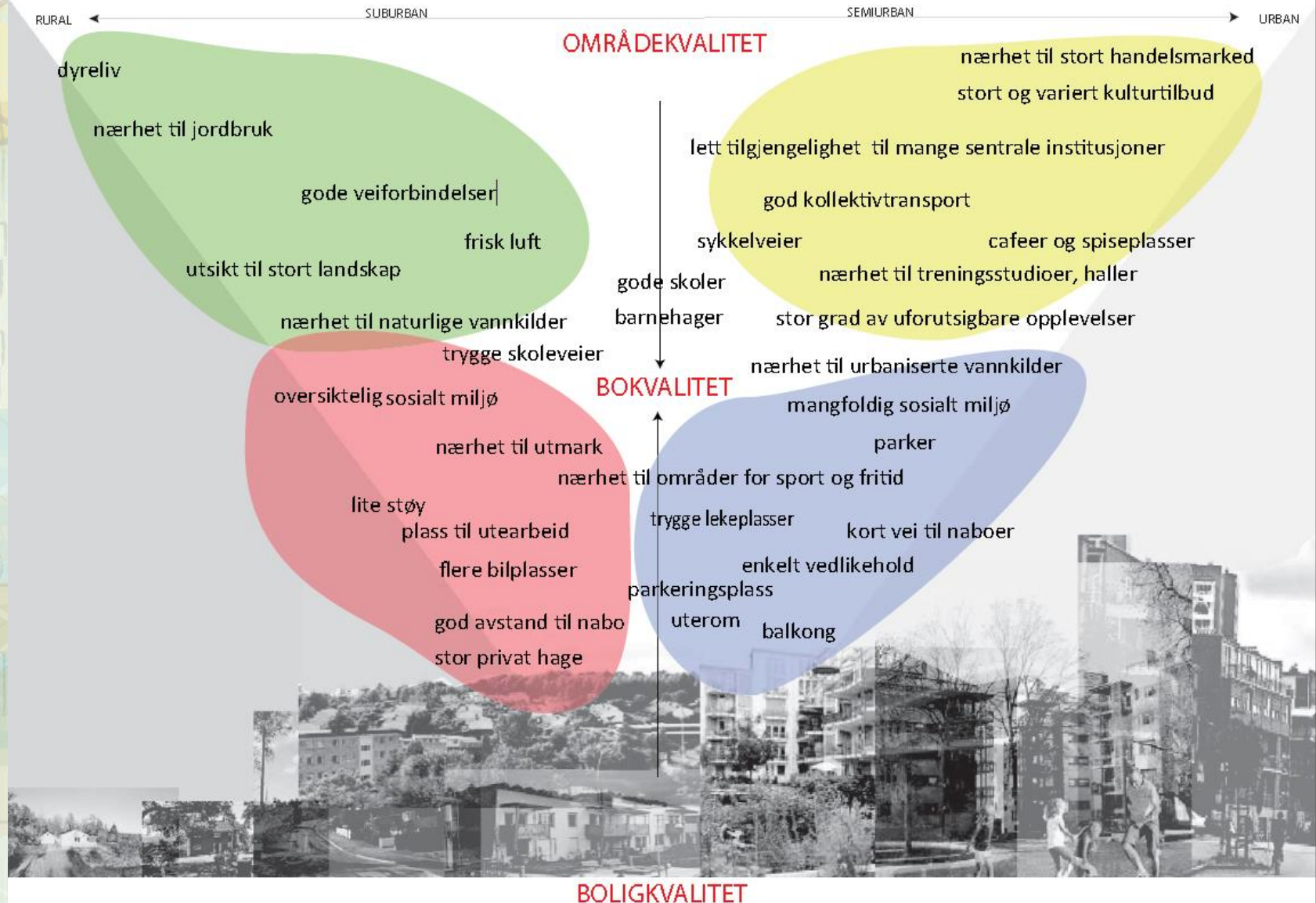


# Boligareal – kvm per person





# Boligkvalitet – bokvalitet - områdekvalitet



Kilde: Elin Børud, NMBU

# Egenskaper som bestemmer prisen på en bolig

- Egenskaper ved selve boligen
  - Hustype, størrelse, byggeår, etasje, balkong....
- Egenskaper ved tomten
  - Hage, uteareal, tetthet, parkering, sol, støy..
- Egenskaper ved de nære omgivelsene
  - Avstand til skole, kollektivstopp, park, friluftsområder, ulike tjenester..
- Boligens beliggenhet
  - Kommune, avstand til sentrum, status



# Betalingsvilje og kostnad for en egenskap/en kvalitet

- Betalingsviljen er større enn kostnaden
  - Da trenger en ikke lovfeste at boligen skal ha denne egenskapen (eks. 2 bad i større boliger)
- Betalingsviljen er mindre enn kostnaden
  - Med en god begrunnelse kan egenskapen lovfestes
  - Kan være privatøkonomisk lønnsomt, men fordelene kommer langt fram i tid (energi)
  - Kan være privatøkonomisk ulønnsomt, men samfunnsøkonomisk riktig (tilgjengelighet)

# Hva betyr mest for prisen?

## Prosentvis endring i pris

Boligen ligger i en storby ift utenfor storbyregioner	34
Boligen har biloppstillingsplass	15
Flere enn 2 bad/WC	12
Boligen har flere oppvarmingsilder	10

Nye blokkboliger bygget i 2005

# Variasjon i kvadratmeterpriser - bruktboligmarkedet

