

Norges miljø- og biovitenskapelige
universitet
Institutt for Landskapsplanlegging

Masteroppgave 2014
30 stp.

**Hvordan påvirker utvalgte faktorer
kvadratmeterprisene på solgte fritidsboliger
som ligger i nærheten av større alpinanlegg?**

How does selected factors affect the prices on sold
second-homes located near larger ski resorts?

Joakim F. Fekene

Førord:

Masteroppgaven MAST350 utgjør 30 studiepoeng, og skrives i det siste semesteret av et toårlig løp i masterprogrammet eiendomsutvikling, ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitetet i Ås. Målet med masteroppgaven er at studenten skal være i stand til å gjennomføre et større selvstendig vitenskapelig arbeid, og opparbeide seg kunnskap og innsikt innenfor det relevante fagområdet.

Jeg har alltid hatt stor interesse for økonomi, noe som er bakgrunnen for at jeg søkte meg inn på økonomi og administrasjon ved BI i Oslo, for fem år siden. Etter at jeg fullførte min treårige bachelorgrad skjønnte jeg at det var eiendom jeg virkelig var interessert i. Valget stod da mellom ett ”påbygningsår” som ville gjort meg til eiendomsmegler, eller en toårig mastergrad i eiendomsutvikling ved NMBU. Da jeg kom inn ved NMBU var valget lett, og et valg jeg ikke har angret ett sekund på. Studiet har vært alt jeg kunne forvente, og litt til.

Jeg ønsker å rette en takk til veileder førsteamanuensis, Håvard Steinsholt ved Institutt for landskapsplanlegging ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet. Han har gitt meg god rådgivning, hjelp og oppfølging underveis i prosessen.

Oslo, 10.12.2013.

Joakim F. Fekene.

Sammendrag:

Oppgaven undersøker hvordan utvalgte faktorer påvirker kvadratmeterprisen på solgte fritidsboliger, som ligger i nærheten av større alpinanlegg i Norge. Faktorene det er blitt sett på er; *har fritidsboligen ski inn – ski ut til alpinanlegget, fritidsboligens størrelse, fritidsboligens byggår, nybygg og tomtepris.*

Undersøkelsen har tatt for seg alpinanleggene *Hemsedal, Trysil, Geilo, Haffjell og Norefjell.* Oppgaven baseres på generell teori om prisdannelse i boligmarkedet. Undersøkelsen i oppgaven er basert på totalt 1 373 observasjoner av solgte fritidsboliger over de siste fem årene (31.10.2009 – 31.10.2014). Tallgrunnet for observasjonene er hentet fra databasen til www.eiendomsverdi.no.

Undersøkelsen kommer frem til at den gjennomsnittlige kvadratmeterprisen på solgte fritidsboliger i de utvalgte områdene, er i overkant av 33 100 kr. Den gjennomsnittlige kvadratmeterprisen på fritidsboliger med ski inn – ski ut var i underkant av 35 800 kr. Mens den gjennomsnittlige kvadratmeterprisen på fritidsboliger uten ski inn – ski ut var i underkant av 28 500 kr. Fritidsboliger i størrelsesklassen 131 til 170 m² oppnådde den høyeste kvadratmeterprisen med i overkant av 35 300 kr. Mens den laveste kvadratmeterprisen var det fritidsboligene over 171 m² som fikk med i overkant av 30 100 kr. Undersøkelsen fant et klart skille mellom kvadratmeterprisene på fritidsboligene bygd før- og etter 1991. Geilo var det område som oppnådde de høyeste gjennomsnittlige kvadratmeterprisene med 38 000 kr, mens Trysil var det område som fikk de laveste gjennomsnittlige kvadratmeterprisene med i underkant av 29 000 kr. Undersøkelsen er kun basert på et lite utkast av alle de faktorene som kan og vil påvirker kvadratmeterprisene på fritidsboliger nære alpinanlegg. Det er derfor viktig å ikke se seg blind på resultatene det er kommet frem til i oppgaven.

Innholdsfortegnelse:

Graf- figur- kart- og tabelloversikt:.....	6
1.0 Innledning.....	8
1.1 Problemstillingen	8
1.2 Oppgavens oppbygning.....	8
1.3 Begrepsforklaring.....	9
1.4 Avgrensning	9
1.5 Lignende oppgaver	10
2.0 Metode.....	11
2.1 Hva er metode?	11
2.1.1 Kvalitative og kvantitative metoder.....	11
2.1.2 Valg av metode	11
2.2 Datagrunnlag.....	12
2.2.1 Metodisk fremgangsmåte	13
2.2.2 Kritikk av dataene	14
3.0 Teori.....	15
3.1 Prisdannelsen i fritidsmarkedet.....	15
3.1.1 Innledning.....	15
3.1.2 Etterspørselssiden	15
3.2 Tilbudssiden	16
3.2.1 Tilbudet på kort sikt.....	16
3.2.2 Tilbudet på mellomlang sikt	17
3.2.3 Tilbudet på uendelig lang sikt.....	18
3.3 Boligmarkedstilpasningen.....	18
3.4 Fire Kvadrats-modellen	20
3.4.1 Modellens virkemåte	20
3.4.2 Et eksempel for fritidsmarkedet.....	23
3.5 Kjennetegn	24
4.0 Fritidsboliger	26
4.1 Norge	26
4.2 De utvalgte kommunene.....	27
4.2.1 Hemsedal.....	27
4.2.2 Trysil	29
4.2.3 Geilo (Hol kommune)	30
4.2.4 Hafjell (Øyer kommune).....	31
4.2.5 Norefjell (Krødsherad kommune).....	32
5.0 Fremstilling og drøfting av datainnsamlingen	34
5.1 Hemsedal	34
5.1.1 Fritidsboligmarkedet de siste fem årene	34
5.1.2 Hemsedal totalt	35
5.1.3 Hytteområdene hver for seg.....	36
5.1.4 Fritidsboligmarkedet det siste året.....	42
5.1.5 Nybygg.....	43
5.1.6 Tomter.....	43
5.2 Trysil	44
5.2.1 Fritidsboligmarkedet de siste fem årene	44
5.2.2 Trysil total:	44
5.2.3 Hyttegrendene hver for seg:	45
5.2.4 Fritidsboligmarkedet siste året:.....	50
5.2.5 Nybygg.....	51

5.2.6 Tomter.....	51
5.3 Geilo.....	52
5.3.1 Fritidsboligmarkedet de siste fem årene	52
5.3.2 Geilo Totalt.....	52
5.3.3 Hytteområdene sett hver for seg.....	54
5.3.4 Fritidsboligmarkedet det siste året.....	58
5.3.5 Nybygg.....	59
5.3.6 Tomter.....	59
5.4 Hafjell.....	60
5.4.1 Fritidsboligmarkedet de siste fem årene	60
5.4.2 Hafjell total.....	60
5.4.3 Hytteområdene sett hver for seg.....	62
5.4.4 Fritidsboligmarkedet det siste året.....	66
5.4.5 Nybygg.....	67
5.4.6 Tomter.....	67
5.5 Norefjell.....	68
5.5.1 Fritidsboligmarkedet de siste fem åren:	68
5.5.2 Norefjell total.....	68
5.5.3 Hytteområdene sett hver for seg.....	70
5.5.4 Fritidsboligmarkedet det siste året.....	74
5.5.5 Nybygg.....	75
5.5.6 Tomter.....	75
5.6 En kortfattet sammenligning av de fem områdene:.....	75
5.6.1 Fritidsboligene uavhengig av ski inn/ut	75
5.6.2 Fritidsboligene med ski inn/ut.....	76
5.6.3 Fritidsboligene uten ski inn/ut	76
5.6.4 Andre interessante tall.....	76
5.6.5 Nybygg.....	76
5.6.6 Tomter.....	77
6.0 Problemstillingens konklusjon	78
6.1 Har fritidsboligen ski inn/ut til alpinanlegget.....	78
6.2 Hvilken størrelse har fritidsboligen.....	78
6.3 I hvilket år er fritidsboligen bygget.....	78
6.4 Nybygg og tomtepriser	79
6.5 Fritidsboligmarkedet det siste året.....	79
6.6 Kritiske synspunkter	79
Litteratur og kildehenvisning:	80
Vedlegg:.....	82

Graf- figur- kart- og tabelloversikt:

Grafer:

- Graf 1: Etterspørselen i boligmarkedet avhengig av pris (Synnestvedt, 2012). S. 16
- Graf 2: Tilbudet av boliger på kort sikt (Synnestvedt, 2012). S. 17
- Graf 3: Tilbudet av boliger på mellomlang sikt (Synnestvedt, 2012). S. 17
- Graf 4: Tilbudet av boliger på langsikt (Synnestvedt, 2012). S. 18
- Graf 5.: Illustrasjon av boligmarkedets-tilpasning (Synnestvedt, 2012). S. 18
- Graf 6: Forholdet mellom, mellomlang og lang sikt (Synnestvedt, 2012). S. 19
- Graf 7: Gjennomsnittlig bruksareal, bolig og fritidsbolig (SSB a, 2014). S. 26
- Graf 8: Hemsedal Ski inn/ut: Plott av fritidsboligenes kvadratmeterpriser. Fritidsboligene med ski inn/ut i Hemsedal slått sammen (EV, 2014). S. 40
- Graf 9: Hemsedal uten ski inn/ut: Plott av fritidsboligenes kvadratmeterpriser. Fritidsboligene uten ski inn/ut slått sammen (EV, 2014). S. 41
- Graf 10: Trysil ski inn/ut: Plott av hver enkelt fritidsboligs kvadratmeterpris (EV, 2014). S. 47
- Graf 11: Trysil uten ski inn/ut: Plott av fritidsboligenes kvadratmeterpriser (EV, 2014). S. 49
- Graf 12: Geilo ski inn/ut: Plott av fritidsboligenes kvadratmeterpriser (EV, 2014). S. 55
- Graf 13: Geilo uten ski inn/ut: Plott av fritidsboligenes kvadratmeterpriser (EV, 2014). S. 57
- Graf 14: Hafjell ski inn/ut: Plott av fritidsboligenes kvadratmeterpriser (EV, 2014). S. 63
- Graf 15: Hafjell uten ski inn/ut: Plott av fritidsboligenes kvadratmeterpriser (EV, 2014). S. 65
- Graf 16: Norefjell ski inn/ut: Plott av fritidsboligenes kvadratmeterpriser (EV, 2014). S. 71
- Graf 17: Norefjell uten ski inn/ut: Plott av fritidsboligenes kvadratmeterpriser (EV, 2014). S. 73

Figurer:

- Figur 1: 4Q modellen. Kilde (Bærug, 2012). S. 20
- Figur 2: 4Q-modell. 1. kvadrat. Illustrert økt etterspørsel (Egendedisnet). S. 21
- Figur 3: 4Q-modellen, 2. kvadrat: illustrert positivt sving i cap. (Egendedisnet). S. 21
- Figur 4: 4Q- modellen, 3. Kvadrat: illustrert økt byggekostnader (Egendedisnet). S. 22
- Figur 5: 4Q-modellen, 4. Kvadrat: Illustrert økt boligmasse(Egendedisnet). S. 23
- Figur 6: 4Q-modellen, illustrert økt boligmasse (Egendedisnet). S. 24

Kart:

- Kart 1: De utvalgte alpinanleggenes posisjon (Google, 2014). S. 27
- Kart 2: Hemsedal. Illustrerer avstand til Oslo og Bergen i km (Google, 2014). S. 27
- Kart 3: Trysil. Illustrert avstand til Oslo i km (Google, 2014). S. 29
- Kart 4: Geilo. Illustrert avstand til Oslo og Bergen i km (Google, 2014). S. 30
- Kart 5: Hafjell. Illustrert avstand til Oslo i km (Google, 2014). S. 31
- Kart 6: Norefjell. Illustrert avstand til Oslo i km (Google, 2014). S. 32
- Kart 7: Hemsedal. Markert de utvalgte hytteområdene (Google, 2014). S. 34
- Kart 8: Trysil. Markert de utvalgte hytteområdene (Google, 2014). S. 44
- Kart 9: Geilo. Markert utvalgte hytteområder (Google, 2014). S. 52
- Kart 10: Hafjell. Markert utvalgte hytteområder (Google, 2014). S. 60
- Kart 11: Norefjell. Markert utvalgte hytteområder (Google, 2014). S. 68

Tabeller. Kilde: (EV, 2014):

- Tabell 1: Hemsedal totalt. Gjennomsnitt p-rom, priser og pris per m2. S. 35
- Tabell 2: Hemsedal totalt. Inndelt i areal: Antall solgte, og gjennomsnittspris per m2. S. 35
- Tabell 3: Hemsedal totalt . Inndelt i byggeperiode: Antall solgte, og gjennomsnittspris per m2. S. 35
- Tabell 4: Hemsedal ski inn/ut. Gjennomsnitt: P-rom, priser og pris per m2. S. 36
- Tabell 5: Hemsedal ski inn/ut. Inndelt i areal: Antall solgte, og gjennomsnittspris per m2. S. 36
- Tabell 6: Hemsedal ski inn/ut. Inndelt i byggeperiode: Antall solgte, og gjennomsnittspris per m2. S. 37
- Tabell 7: Hemsedal uten ski inn/ut. Gjennomsnitt: P-rom, priser og pris per m2. S. 37
- Tabell 8: Hemsedal uten ski inn/ut. Inndelt i areal: Antall solgte, og gjennomsnittspris per m2. S. 37
- Tabell 9: Hemsedal uten ski inn/ut. Inndelt i byggeperiode: Antall solgte, og gjennomsnittspris per m2. S. 38
- Tabell 10: Solheisen ski inn/ut. Gjennomsnitt: P-rom, priser og pris per m2. S. 38
- Tabell 11: Solheisen ski inn/ut. Inndelt i areal: Antall solgte, og gjennomsnittspris per m2. S. 38
- Tabell 12: Solheisen ski inn/ut. Inndelt i byggeperiode: Antall solgte, og gjennomsnittspris per m2. S. 39
- Tabell 13: Lykkja uten ski inn/ut. Gjennomsnitt: P-rom, priser og pris per m2 for Hemsedal ski inn/ut. S. 39
- Tabell 14: Lykkja uten ski inn/ut. Inndelt i areal: Antall solgte, og gjennomsnittspris per m2. S. 40
- Tabell 15: Lykkja uten ski inn/ut. Inndelt i byggeperiode: Antall solgte, og gjennomsnittspris per m2. S. 40

Tabell 16: Hemsedal total, 1 år: Gjennomsnitt p-rom, priser og pris per m2. S. 42
 Tabell 17: Hemsedal ski inn/ut, 1 år: Gjennomsnitt p-rom, priser og pris per m2. S. 42
 Tabell 18: Hemsedal, uten ski inn/ut, 1 år: Gjennomsnitt p-rom, priser og pris per m2. S. 42
 Tabell 19: Trysil, De to hytteegrendene: Gjennomsnitt p-rom, priser og pris per m2. S. 45
 Tabell 20: Trysil total. Inndelt i areal: Antall solgte, og gjennomsnittspris per m2. S. 45
 Tabell 21: Trysil total. Inndelt i byggeperiode: Antall solgte, og gjennomsnittspris per m2. S. 45
 Tabell 22: Trysil, ski inn/ut: Gjennomsnitt p-rom, priser og pris per m2. S. 46
 Tabell 23: Trysil ski inn/ut. Inndelt i areal: Antall solgte, og gjennomsnittspris per m2. S. 46
 Tabell 24: Trysil ski inn/ut. Inndelt i byggeperiode: Antall solgte, og gjennomsnittspris per m2. S. 46
 Tabell 25: Trysil, uten ski inn/ut: Gjennomsnitt p-rom, priser og pris per m2. S. 47
 Tabell 26: Trysil uten ski inn/ut. Inndelt i areal: Antall solgte, og gjennomsnittspris per m2. S. 48
 Tabell 27: Trysil uten ski inn/ut. Inndelt i byggeperiode: Antall solgte, og gjennomsnittspris per m2. S. 48
 Tabell 28: Trysil total, 1 år: Gjennomsnitt p-rom, priser og pris per m2. S. 50
 Tabell 29: Trysil ski inn/ut, 1 år: Gjennomsnitt p-rom, priser og pris pr m2. S. 50
 Tabell 30: Trysil uten ski inn/ut, 1 år: Gjennomsnitt p-rom, priser og pris per m2. S. 50
 Tabell 31: Geilo totalt. Gjennomsnitt p-rom, priser og pris per m2. S.53
 Tabell 32: Geilo totalt. Inndelt i areal: Antall solgte, og gjennomsnittspris per m2. S. 53
 Tabell 33: Geilo totalt. Inndelt i byggeperiode: Antall solgte, og gjennomsnittspris per m2. S. 53
 Tabell 34: Geilo, Ski inn/ut: Gjennomsnitt p-rom, priser og pris per m2. S. 54
 Tabell 35: Geilo ski inn/ut. Inndelt i areal: Antall solgte, og gjennomsnittspris per m2. S. 54
 Tabell 36: Geilo ski inn/ut. Inndelt i byggeperiode: Antall solgte, og gjennomsnittspris per m2. S. 55
 Tabell 37: Geilo, Uten ski inn/ut: Gjennomsnitt p-rom, priser og pris per m2. S. 56
 Tabell 38: Geilo uten ski inn/ut. Inndelt i areal: Antall solgte, og gjennomsnittspris per m2. S. 56
 Tabell 39: Geilo uten ski inn/ut. Inndelt i byggeperiode: Antall solgte, og gjennomsnittspris per m2. S. 56
 Tabell 40: Geilo totalt, 1 år: gjennomsnitt p-rom, priser og pris per m2. S. 58
 Tabell 41: Geilo ski inn/ut, 1 år: gjennomsnitt p-rom, priser og pris per m2. S. 58
 Tabell 42: Geilo uten ski inn/ut, 1 år: gjennomsnitt p-rom, priser og pris per m2. S. 58
 Tabell 43: Hafjell total: Gjennomsnitt p-rom, priser og pris per m2. S. 61
 Tabell 44: Hafjell total. Inndelt i areal: Antall solgte, og gjennomsnittspris per m2. S. 61
 Tabell 45: Hafjell total. Inndelt i byggeperiode: Antall solgte, og gjennomsnittspris per m2. S. 61
 Tabell 46: Hafjell, Ski inn/ut: Gjennomsnitt p-rom, priser og pris per m2. S. 62
 Tabell 47: Hafjell ski inn/ut. Inndelt i areal: Antall solgte, og gjennomsnittspris per m2. S. 62
 Tabell 48: Hafjell ski inn/ut. Inndelt i byggeperiode: Antall solgte, og gjennomsnittspris per m2. S. 63
 Tabell 49: Hafjell, Uten ski inn/ut: Gjennomsnitt p-rom, priser og pris per m2. S. 64
 Tabell 50: Hafjell uten ski inn/ut. Inndelt i areal: Antall solgte, og gjennomsnittspris per m2. S. 64
 Tabell 51: Hafjell uten ski inn/ut. Inndelt i byggeperiode: Antall solgte, og gjennomsnittspris per m2. S. 64
 Tabell 52: Hafjell totalt, 1 år: gjennomsnitt p-rom, priser og pris per m2. S. 66
 Tabell 53: Hafjell ski inn/ut, 1 år: gjennomsnitt p-rom, priser og pris per m2. S. 66
 Tabell 54: Hafjell uten ski inn/ut, 1 år: gjennomsnitt p-rom, priser og pris per m2. S. 66
 Tabell 55: Norefjell total: Gjennomsnitt p-rom, priser og pris per m2. S. 69
 Tabell 56: Norefjell total. Inndelt i areal: Antall solgte, og gjennomsnittspris per m2. S. 69
 Tabell 57: Norefjell total. Inndelt i byggeperiode: Antall solgte, og gjennomsnittspris per m2. S. 69
 Tabell 58: Norefjell, Ski inn/ut: Gjennomsnitt p-rom, priser og pris per m2. S. 70
 Tabell 59: Norefjell ski inn/ut. Inndelt i areal: Antall solgte, og gjennomsnittspris per m2. S. 70
 Tabell 60: Norefjell ski inn/ut. Inndelt i byggeperiode: Antall solgte, og gjennomsnittspris per m2. S. 70
 Tabell 61: Norefjell, Uten ski inn/ut: Gjennomsnitt p-rom, priser og pris per m2. S. 71
 Tabell 62: Norefjell uten ski inn/ut. Inndelt i areal: Antall solgte, og gjennomsnittspris per m2. S. 72
 Tabell 63: Norefjell uten ski inn/ut. Inndelt i byggeperiode: Antall solgte, og gjennomsnittspris per m2. S. 72
 Tabell 64: Norefjell total, 1 år: gjennomsnitt p-rom, priser og pris per m2. S. 74
 Tabell 65: Norefjell ski inn/ut, 1 år: gjennomsnitt p-rom, priser og pris per m2. S. 74
 Tabell 66: Norefjell uten ski inn/ut: gjennomsnitt p-rom, priser og pris per m2. S. 74

1.0 Innledning

1.1 Problemstillingen

I løpet av mine to år på NMBU er det fagene som har fokusert på markeds,- og eiendomsanalyser som har interessert meg mest.

I 2013 fikk jeg en unik mulighet til å kjøpe en familiegård i Hemsedal. Jeg hadde i flere år før dette vært interessert i eiendom, men det var først da denne sjansen bydde seg at jeg virkelig fikk øynene opp for fritidsboligmarkedet, og da spesielt fritidsboliger på fjellet.

På bakgrunn av dette har jeg valgt følgende problemstilling; *Hvordan påvirker utvalgte faktorer kvadratmeterprisene på solgte fritidsboliger som ligger i nærheten av større alpinanlegg?*

De utvalgte faktorene er:

- *Har fritidsboligen ski inn, ski ut til alpinanlegget*
- *Hvilken størrelse har fritidsboligen*
- *I hvilket år er fritidsboligen bygge*
- *Nybygg*
- *Tomtepriser*

1.2 Oppgavens oppbygning

Oppgaven er delt inn i 6 kapitler. Det første kapittel er innledning. Kapittel 2 forklarer metoden, og bakgrunnen for datainnsamlingen brukt i oppgaven. Kapittel 3 viser en teoretisk fremstilling av prisdannelse i fritidsboligmarkedet. I kapittel 4 ses det nærmere på områdene rundt de utvalgte alpinanleggene. I kapittel 5 vises en gjennomgangen og drøfting av datainnsamlingen, samt en sammenligning av alle områdene. Kapittel 6 er en konkluderende oppsummering i tråd med oppgavens problemstilling.

1.3 Begrepsforklaring

Fritidsbolig: er et begrep benyttet for boliger som er regulert til fritidsformål både hus og leiligheter. En fritidsbolig kan ikke benyttes som helårsbolig. I plan- og bygningsloven brukes betegnelsen fritidsbebyggelse til arealformål i kommunens arealplan (pbl § 11-7), og reguleringsplan (pbl § 12-5).

”Hytte” er nok det mest brukte synonymet til fritidsbolig. I oppgaven vil jeg i hovedsak bruke begrepene fritidsboliger og hytteområder.

Ski inn/ut: Begrepet ski inn/ut er mye brukt i oppgaven. Med dette menes fritidsboliger som ligger i, eller rett ved siden av alpinbakkene. Besøkende på fritidsboliger som kan tilby ski inn/ut kan i teorien ta på seg alpinskiene rett utenfor inngangsdøren.

Pris pr m²: Der det refereres til begrepet pris per m², er dette fritidsboligens kvadratmeterpris. Alle kvadratmeterpriser er beregnet ut ifra fritidsboligens primærrom. Kvadratmeterpriser brukt i oppgaven er multiplisert med en konsumprisfaktor som utgjør prisnivået i 2013. Dette er gjort ved å fordele alle fritidsboligene inn i tidsperioder (dato solgt), og deretter multiplisert hvert år med den konsumprisfaktoren som ville ha tilsvart prisnivået i 2013.

1.4 Avgrensning

Oppgaven er basert på fritidsboligmarkedene i nær tilknytning til fem av landets største alpinanlegg, solgt de siste fem årene (31.10.2009 – 31.10.2014). De utvalgte alpinanleggene er *Hemsedal*, *Trysil*, *Geilo*, *Hafjell* og *Norefjell*. Alle disse områdene har alpinanlegg som er blant landets ti største. Det er avgrenset til de alpinanleggene som ligger i rimelig avstand fra hovedstaden. Selv om Sirdal kommune har Norges tredje største alpinanlegg – og har et rikt fritidsmarked, ligger alpinanlegget nesten seks timer utenfor Oslo. Sirdal er derfor utelukket. Det er avgrenset til at alpinanleggene ikke ligger for tett geografisk. Hafjell ble derfor valgt fremfor Kvitfjell, da Hafjell hadde noe større salgsdata.

Oppgaven er begrenset til faktorene *ski inn – ski ut*, *størrelse*, *byggår*, *nybygg* og *tomtepris*. Om fritidsboligen har, eller ikke har ski inn/ut til alpinanlegget, ble en avgjørende faktor i henhold til oppgavens problemstilling. Faktorene størrelse og byggår var lett tilgjengelig da eiendomsverdi (tallgrunnlaget) hadde registrert disse faktorene på solgte fritidsboliger.

Nybygg ble tatt med som en faktor da jeg kom over ett fritidsboligprosjekt i Hemsedal, som skulle ha over 50 000 kr per m². Det ville være interessant å se om dette var en kvadratmeterpris som samkjørte med nybygde fritidsboliger ved alpinanlegg. Tomteprisene ble tatt med som en faktor da det var interessant å se om tomteprisene i områdene var avgjørende for kvadratmeterprisene.

1.5 Lignende oppgaver

Jeg har kommet over tre tidligere masteroppgaver med lignende problemstilling som min egen.

1. *"Hvilken betydning har utvalgte attributter for omsetningsprisen i fritidsboligmarkedet i Vinje, i perioden 2008-2012?"*. Skrevet av Elisabeth Nordheim og Tina Bachmann. Oppgaven er utført som ledd i utdanning ved Universitetet i Agder i 2013 (Nordheim & Bachmann, 2013).
2. *"Hvilken betydning har avstanden til hjemmet for etterspørselen etter fritidsboliger på fjellet?"*. Skrevet av John Kristian Birkestøl. Oppgaven er utført som ledd i utdanning ved Universitetet i Agder i 2008 (Birkestøl, 2008).
3. *"Analyse av markedet for fritidseiendom i nedre Glomma-regionen"*. Skrevet av Joachim Wisbech. Oppgaven er utført som ledd i utdanning ved UMB i 2008 (Wisbech, 2008).

De to første oppgavene har utført en regresjonsanalyse, mens den siste oppgaven har utført en utdypende markedsanalyse. Oppgave 2 har dummyvariabel som differensierer fritidsboliger med- og uten ski inn/ut, fritidsboligenes størrelse og fritidsboligens byggår samt et par andre variabler. Selv om min oppgaven ser på noen av de samme faktorene som denne oppgaven, blir oppgavene forskjellige da datainnsamlingen og utførelsen er forskjellig. Det er derfor vanskelig å sammenligne resultatene i oppgavene. Oppgavene har vært veiledende for hvordan jeg skulle bygge opp min egen oppgave. De største likhetene vil forekomme i det teoretiske kapittelet. Grunnen til dette var at jeg slet med å finne teori som bygde på fritidsboliger, og det ble derfor i likhet med de andre oppgavene, tatt utgangspunkt i teorien for prisdannelse i boligmarkedet.

2.0 Metode

2.1 Hva er metode?

I boken til Dalland (2012), skriver sosiologen Vilhelm Aubert om metode og oppgaveskriving. Han og formulerer begrepet metode slik, ”En metode er en fremgangsmåte, et middel til å løse problemer og komme frem til ny kunnskap. Et hvilket som helst middel som tjener formålet, hører med i arsenalet av metoder” (Dalland, 2012). Metodedelen av oppgaven skal si noe om hvordan man velger gå til verks for å finne kunnskap om emne det skrives om. Når det skal velges metode, skal det være en begrunnelse for hvorfor en mener at den vil gi gode data, og belyse spørsmålet på en faglig interessant måte (Dalland, 2012).

2.1.1 Kvalitative og kvantitative metoder

Kvantitativ metode er systematisert og strukturert og kan bruke spørreskjema med faste svaralternativer. Datasamlingen skjer uten direkte kontakt med feltet. Metoden går i bredden, og tar sikte på å formidle forklaringer. Ved bruk av kvantitativ metode, kan informasjonen formes til målbare enheter, noe som muliggjør statistiske beregninger. Kvantitativ metode brukes når en ønsker breddekunnskap hvor en for eksempel ønsker å finne gjennomsnittlig inntekt i befolkningen. Kvalitativ metode er ustrukturerte observasjoner. Datasamlingen skjer i direkte kontakt med feltet og tar sikte på å få frem sammenheng og helhet. Metoden går i dybden, og tar sikte på å formidle forståelse, og ønsker å få frem det som er spesielt – eventuelt avvikende. Metoden bruker intervju, preget av fleksibilitet uten faste svaralternativer (Dalland, 2012).

2.1.2 Valg av metode

I denne oppgaven har jeg benyttet en kvantitativ metode. Oppgaven bygger på målbare enheter, som gir mulighet for å foreta regneoperasjoner. Oppgaven ønsker å få frem den mest eksakte avspeilingen av den kvantitative variasjonen i fritidsboligmarkedet. Det er innhentet et spesifikt antall dataopplysninger av solgte fritidsboliger nær større alpinanlegg i Norge. Målet har vært å få frem data som er sammenlignbare. Datainnsamlingen har skjedd uten direkte kontakt med feltet. Det er brukt systematiske og strukturerte observasjoner (Dalland, 2012).

Oppgaven kunne også blitt skrevet på en kvalitativ metode, der intervjuer av eiendomsmeglere og utviklere i de utvalgte områdene, ville blitt brukt som oppgavens byggestein. Problemet med dette ville vært at jeg ikke hadde fått tatt for meg det antallet områder som jeg ønsket, da det ville blitt for tidkrevende å fått med alle fem områdene. Jeg måtte gått dypere til verks på ett, maksimalt to av områdene. Da intensjonen min var å se på fritidsboligmarkedet nære de større alpinanleggene, ville ikke to områder blir tilstrekkelig nok for å få en god oversikt. Valget endte derfor på å bruke en kvantitativ metode (Dalland, 2012).

2.2 Datagrunnlag

For å få et godt utgangspunkt for oppgavens resultater var det viktig å finne en pålitelig database. Eiendomsverdi var den databasen jeg startet med. Her fantes det mange salgstill, men det var også mye uklarhet blant disse tallene. For eksempel fantes det flere fritidsboliger som var solgt uten oppgitt areal eller salgspris. Da oppgaven grunner ut i fritidsboligenes kvadratmeterpris var dette tall jeg ikke kunne benytte i oppgaven. Jeg kontaktet derfor andre foreninger som kunne ha klarere salgstill. Jeg var i kontakt med blant annet Norges eiendomsmeglerforbund, Ambita (tidligere Norsk eiendomsinformasjon AS), eiendom Norge, SSB og finn.no. Det var vanskelig å få klare svar på hva de hadde mulighet til å oversende av salgstill for fritidsboliger i de utvalgte områdene. Flere av dem anbefalte meg å kontakte de respektive kommunene for områdene. Dette ble gjort, men det var vanskelig å få klare og solide tilbakemeldinger her også. Det var også utfordrende å få den sammen informasjon fra de ulike kommunene.

På bakgrunn av dette så jeg eiendomsverdi som det beste alternativet. Selv om det her var flere fritidsboliger som manglet relevant data, fantes det mer enn nok observasjoner til å få et stort nok datagrunnlag for oppgaven. Datagrunnlaget ente opp med 1 373 observasjoner.

Fritidsboligene som er blitt tatt med i datagrunnlaget måtte oppfylle visse kriterier. Kriteriene er som følger:

- Fritidsboligens salgspris måtte ligge i mellom 500 000 og 10 000 000 kr.
- Fritidsboligen måtte ha oppgitt areal og salgspris.
- Fritidsboligen måtte ligge innenfor 10 km av alpinanlegget.
- Fritidsboliger med unormal høy, eller lav kvadratmeterpris ble fjernet.
- Fritidsboligen selges for andre gang (ingen nybygg) (nybygg har eget avsnitt).

Alle kvadratmeterpriser er konsumpris-justert til det gjennomsnittlige prisnivået i 2013. Kvadratmeterprisene for solgte fritidsboliger i 2014 er ikke nedjustert.

For nybygg er eiendomsverdi brukt som tallgrunnlag så langt det lot seg gjøre. For enkelte nybyggprosjekter som ikke var registrert på eiendomsverdi, ble finn.no benyttet som tallgrunnlag.

Finn.no er brukt som tallgrunnlag for tomtepriser og størrelser. Disse prisene er basert på tomtenes markedspriser. Det er kun sett på tomter som ligger slik til at fritidsboliger som bygges på tomtene har ski inn/ut. Grunnen til at jeg valgte å gjøre det på denne måten, var at det var et veldig stort prisavvik på tomter som lå utenfor alpinanleggene, og tallene ville derfor ha blitt veldig vage etter min oppfatning.

2.2.1 Metodisk fremgangsmåte

For å kunne besvare oppgavens problemstilling er det blitt tatt utgangspunkt i kvadratmeterpriser på solgte fritidsboliger de siste fem årene (31.10.2009 – 31.10.2014).

Alle fritidsboligene i oppgaven er delt inn i arealklasser.

- Under 90 m²
- 91 til 130 m²
- 131 til 170 m²
- Over 171 m²

Alle fritidsboliger i oppgaven er delt inn i byggeperiode (når fritidsboligen ble bygd):

- Før 1970
- 1971 til 1980
- 1981 til 1990
- 1991 til 2000
- Etter 2001

Datasettene er satt opp individuelt for hver av de fem områdene. Det er i hovedsak tre avsnitt for hvert område. Det første avsnittet er en oversikt over fritidsboligene uavhengig av om de

har ski inn/ut eller ikke. Det andre avsnittet er en oversikt over fritidsboligene med ski inn/ut”, og det siste avsnittet er en oversikt over fritidsboligene uten ski inn/ut. Innenfor hvert av avsnittene er det sett på gjennomsnittlige kvadratmeterpriser, fritidsboligens størrelse og byggeperiode. Til slutt i avsnitt to og tre er det sett på et plott som viser spredningen på de solgte fritidsboligene, med utgangspunkt i kvadratmeterprisene.

Det er også gjort ett avsnitt der de gjennomsnittlige kvadratmeterprisene for det siste året (31.10.13 – 31.10.14) er blitt sammenlignet med tallene funnet for de siste fem årene. I dette avsnittet er det kun sett på kvadratmeterprisene sammenlignet med totalen for områdene, fritidsboliger med ski inn/ut, og fritidsboliger uten ski inn/ut. Grunnen til at det ikke ble sett nærmere på observasjonene størrelse og byggeperiode i dette avsnittet var at disse dataene ofte ble veldig få.

2.2.2 Kritikk av dataene

Datainnsamlinger er aldri 100 prosent troverdig, så jeg vil derfor sette opp ett par punkter som kritiserer dataene og dataenes inndeling.

- Det er ikke tatt hensyn til om fritidsboligen er en hytte med tomt eller en leilighet. Dette vil gi noen unøyaktige tall, spesielt i de tilfellene der en større tomt medfølger den solgte fritidsboligen.
- Det er ikke tatt hensyn til om fritidsboligen er renoveret, dette vil i enkelte tilfeller gi unøyaktige resultat der kvadratmeterprisen er inndelt i fritidsboligenes byggeperiode.
- Det er ingen garanti for at eiendomsverdi har registrert alle salg av fritidsboliger i de utvalgte områdene.
- Selv om uvanlig lave kvadratmeterpriser er fjernet fra datasettet, er det ingen garanti for at salg innad i familier, eller arv har påvirket enkelte av fritidsboligens salgspriser.
- Flere observasjoner måtte fjernes fra datasettet da fritidsboligen ikke hadde oppgitt størrelse eller slagspris.

3.0 Teori

3.1 Prisdannelsen i fritidsmarkedet

3.1.1 Innledning

I likhet med nesten alt annet i økonomien bestemmes prisen på bolig i krysningpunktet mellom tilbuds- og etterspørselskurven. Det spesielle i boligmarkedet er at på kort sikt vil tilbudskurven være vertikal ettersom det tar tid å bygge nye boliger, dette gir oss en uelastisk tilbudskurve som vil si at prisen på boliger kun avhenger av etterspørselssiden. På grunnlag av dette velges det å skille mellom tilpasningen på kort og lang sikt i denne oppgaven.

For å forklare prisdannelsen i fritidsmarkedet benyttes to rapporter, Jacobsen og Naug "Hva driver boligprisene?", og Eliasson og Petursson "Analysing the effects of the recent mortgage market restructuring" (Eliasson & Petursson, 2006), (Jacobsen & Naug, 2004). Rapportene bygger begge på det tradisjonelle boligmarkedet. Ettersom at markedet for fritidsbolig er et av mange segmenter som kan plasseres inn under markedet for boliger, og de fleste av egenskapene ved boligmarkedet er mulig å overføre til segmentet for fritidsboliger. Derfor vil den generelle teorien om boligmarkedet anvendes på fritidsboligmarkedet i den følgende fremstillingen.

3.1.2 Etterspørselssiden

Jacobsen og Naug sin aggregerte etterspørselsfunksjon (Jacobsen & Naug, 2004):

$$H^D = f\left(\frac{V}{P}, \frac{V}{HL}, Y, X\right) \quad f_1 < 0, f_2 < 0, f_3 > 0$$

der:

H^D = Etterspørsel etter bolig

V = Samlet bokostnad for en typisk eier

P = Prisindeks på andre varer og tjenester enn bolig

HL = Samlet bokostnad for en typisk leietaker

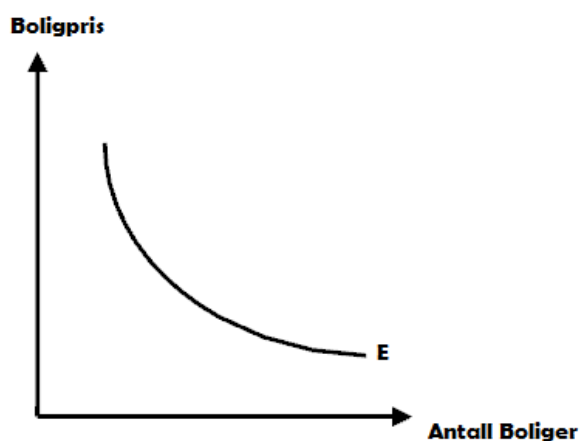
Y = Husholdningens disponible realinntekt

X = En vektor av andre fundamentale faktorer som påvirker boligetterspørselen

f_i = den deriverte av $f(*)$ med hensyn på argumentet i

Det å finne etterspørselen etter boliger er som man ser en komplisert og krevende prosess som krever utrolig mye ressurser. Så jeg vil ikke prøve å estimere noen likevekt i boligmarkedet, men heller gi en grov gjennomgang av hva som påvirker tilbudet og etterspørselen. Eksempler på faktorer som påvirker etterspørselen forventninger om fremtiden, som for eksempel inntekt. Hvis folk er usikre på fremtiden vil de unngå risiko i større grad og det vil isolert sett ha en dempende effekt på etterspørselen. Dersom befolkningen er optimistiske til fremtiden og da eksempelvis boligmarkedet, vil det ha en selvforsterkende effekt på boligprisene, slik at boligkjøp får et sterkere element av det å være en investering, ettersom man føler seg trygg på at boligen vil stige i verdi etter kjøpet. En annen faktor er demografiske forhold, som for eksempel urbanisering. Stor tilflytning til storbyene vil føre til en naturlig økning av etterspørselssiden i boligmarkedet og vil utløse et positivt skifte i etterspørselskurven som illustreres i en figur senere i oppgaven under boligmarkedstilpasning. På fritidsmarkedet kan denne tilflyttingen sammenlignes med områder som tiltrekkes av investorer og hytteeiere, som for eksempel muligheten for ski inn/ut til alpinanlegg og langrennsløper.

Graf 1 illustrerer etterspørselen etter boliger, der etterspørselen øker ved lav pris og synker ved høy pris. Den vertikale fremstillingen av tilbudskurven skyldes at boligmassen er gitt på kort sikt (Jacobsen & Naug, 2004).



Graf 1: Etterspørselen i boligmarkedet avhengig av pris (Synnestvedt, 2012).

3.2 Tilbudssiden

3.2.1 Tilbudet på kort sikt

Tilbudet av boliger er konstant på kort sikt ettersom det å bygge en ny bolig er en tidskrevende prosess. Vi kan dele opp tilbudskurven i to deler, tomtepris og byggekostnader.

Tilbudet av boliger kan formuleres slik (Eliasson & Petursson, 2006).

$$H^s = Ih + (1 - \delta h)H - 1$$

H^s = Boligtildbudet

δ = Depresieringsraten

$H - 1$ = Antall boliger i forrige periode

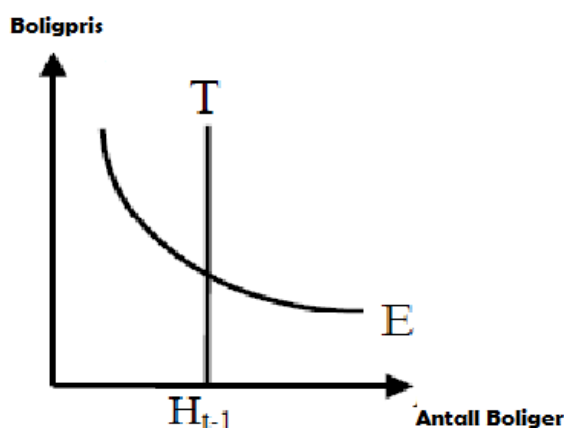
Ih = Antall nye boliger

Som vi ser av denne ligningen er tilbudet av boliger gitt ved antall boliger i perioden før ($H - 1$) pluss antall nye boliger (Ih) minus det som faller bort (δh).

På kort sikt vil tilveksten av nye boliger og depresieringen av gamle regnes som ubetydelig i forhold til den eksisterende boligmassen og vi får derfor:

$H^s = H - 1$. Dette er grunnen til den uelastiske tilbudskurven.

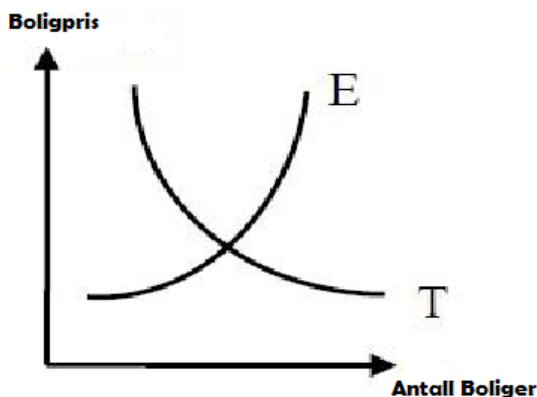
Tilbudet på kort sikt er tilnærmet lik tilbudet det foregående året fordi antall boliger bygd og depresieringen av boliger er så lite i forhold til den boligmassen som eksisterer (H_{t-1}). Siden boligmassen er tilnærmet uendret på kort sikt sier vi at den er perfekt uelastisk (Eliasson & Petursson, 2006).



Graf 2: Tilbudet av boliger på kort sikt (Synnestvedt, 2012).

3.2.2 Tilbudet på mellomlang sikt

På mellomlang sikt vil tilbudet av boliger variere i forhold til om nyinvesteringene i boliger overstiger antall boliger som avgår og depresieringsraten. Boligbygging forutsetter også at det er ledig arbeidskraft til å bygge boligene og at det eksisterer nok tomter. Fra

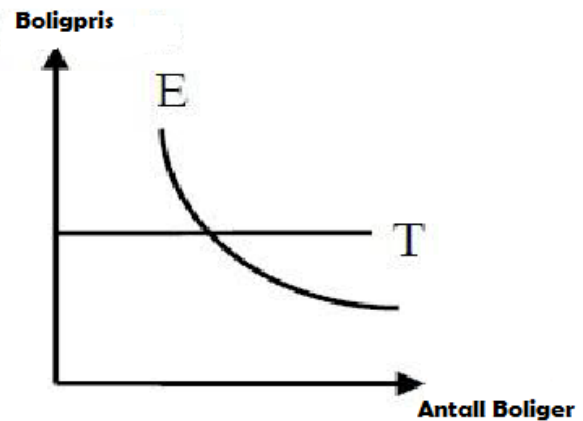


Graf 3: Tilbudet av boliger på mellomlang sikt (Synnestvedt, 2012)

Graf 3 ser enn at tilbudskurven er formet som grensekostnadskurven. Her forutsettes loven om avtakende skala-utbytte, med tomt som den begrensede innsatsfaktoren i bedriftens produktfunksjon.

3.2.3 Tilbudet på uendelig lang sikt

Teoretisk sett er tilbudet av boliger illustrert med en horisontal kurve (figur 4) siden det ikke egentlig er noen begrensinger for tilbudet av boliger. Et land har selvfølgelig geografiske begrensinger og personer vil også ha ønsker om hvor og hvordan de ønsker å bo, men i følge mikroteori kan konsumentenes preferanser forandres om deres foretrukne alternativ eksempelvis blir for dyrt.



Graf 4: Tilbudet av boliger på langsikt (Synnestvedt, 2012).

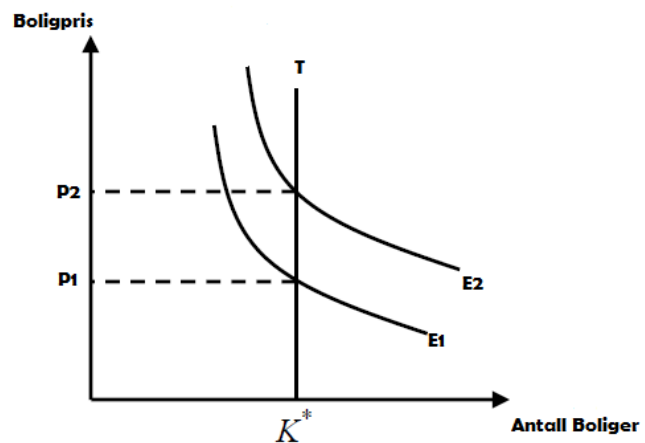
I en slik tilbudskurve ligger det også til grunn at arbeidsmarkedet vil tilpasse seg en økt boligproduksjon ved at flere sysselsettes i byggebransjen (Eliasson & Petursson, 2006).

3.3 Boligmarkedstilpasningen

Tilpasningen for boligmarkedet, er i likhet med andre frikonkurransemarkeder i krysningspunktet mellom tilbud og etterspørselskurven (Jacobsen & Naug, 2004).

$$H^D = f\left(\frac{V}{P}, \frac{V}{HL}, Y, X\right) = H^S$$

Siden boligmassen er ”konstant” på kort sikt vil forandringer i etterspørselen kun gi utslag i økt pris som vist i graf 5. Dette skyldes at tilbudssiden ikke kan respondere like raskt til markedet ved å produsere flere boliger over natten, men det starter allikevel en prosess som på sikt



Graf 5: Illustrasjon av boligmarkedets-tilpasning (Synnestvedt, 2012)

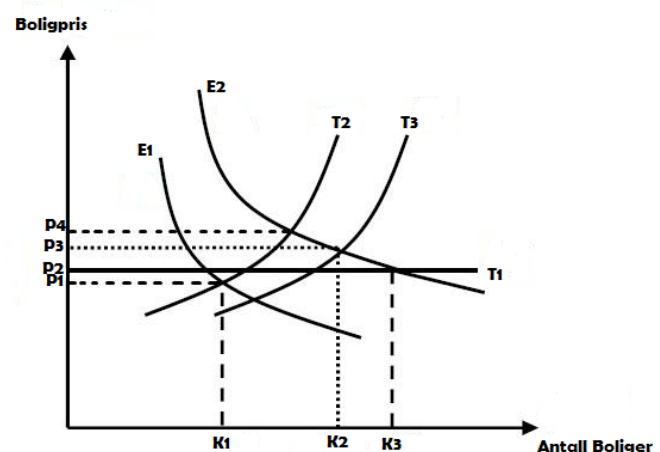
fører til ett større tilbud av boliger. Til prisnivået P1 og etterspørselskurven E1 er det likevekt. Gitt denne etterspørselskurven vil et boligprisnivå som ligger høyere enn P1 gjøre at tilbudet av boliger er større enn det som blir etterspurt, såkalt underskudds-etterspørsel.

Graf 5 illustrerer en etterspørselsøkning fra E1 til E2 og den tilhørende prisøkningen. Til det gitte kvantumet av boliger på kort sikt ser vi at endringer i etterspørselen kun slår ut i lavere pris (negativt skifte) eller høyere pris (positivt skifte).

Av Jacobsen og Naug sin etterspørselsfunksjon kan vi se at ett slik skifte i etterspørselen kan komme av flere ting, som for eksempel endringer i disponibel inntekt, bokostnader eller husleie.

På lengre sikt får vi en mer dynamisk tilpasning i boligmarkedet siden tilbudssiden, som nevnt tidligere ikke har mulighet til å reagere like kjapt som det etterspørselssiden kan. I motsetning til den kortsiktige effekten som bare resulterer i høyere boligpriser, vil resultatet av et positivt skifte i etterspørselen på lengre sikt føre til at eksisterende så vel som nye aktører ønsker å øke sin produksjon som dermed fører til et positivt skifte også i tilbudet av boliger. Dermed går likevektsprisen noe ned i forhold til om tilbudet ikke ble økt, men den nye likevektsprisen vil ligge på et høyere nivå enn før. Hvor stor endring det vil bli i likevektsprisen avhenger av tilgangen på tomter, siden færre tomter vil presse prisene på tomtene opp og dermed også en større effekt på boligprisen.

I graf 6 illustreres forholdet mellom, mellomlang og lang sikt. Tilbudskurven illustrertes med en horisontal linje i forklaringen av den langsiktige tilbudskurven. Grunnen til dette er at teoretisk sett er det mulig, så lenge investeringene til bygging av nye boliger er høyere enn depresieringen av den eksisterende boligmassen.



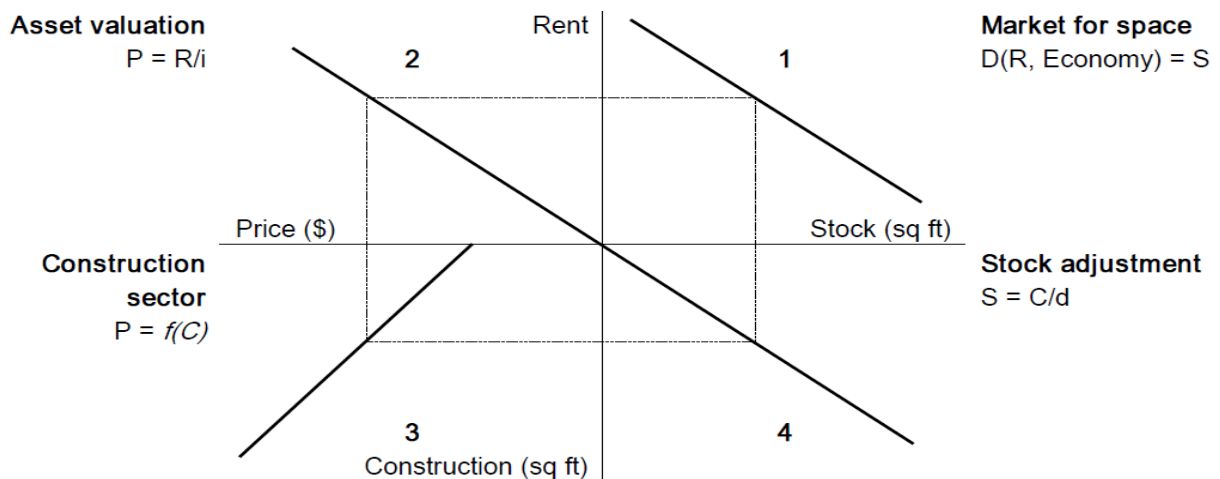
Graf 6: Forholdet mellom, mellomlang og lang sikt (Synnestvedt, 2012)

3.4 Fire Kvadrats-modellen

For å få en bredere forståelse for hvordan etterspørsel og tilbudssiden påvirker prisene på fritidsboliger tar jeg utgangspunkt i 4 kvadrats-modellen utviklet av DiPasquale-Wheaton

3.4.1 Modellens virkemåte

Modellen brukes for å forklare prosessen som startet når boligpriser i et marked oppstår. Modellen sporer relasjonen mellom eiendomsmarkedet og kapitalforvaltningens markedsvariabler, samt de justeringer som finner sted for å etablere likevekt på tilbud og etterspørsels siden for eiendom. Disse faktorene danner da grunnlaget for de fire kvadratene i modellen.



Source: DiPasquale and Wheaton, 1996

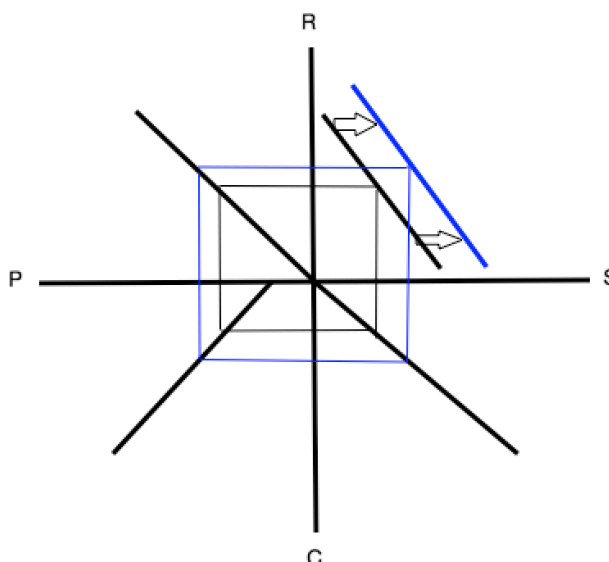
Figur 1: 4Q modellen. Kilde (Bærug, 2012)

Prinsippet om tilbud og etterspørsel er grunnlaget for modellen, derfor må etterspørselen av å eie egen bolig være lik tilbudet. Med dette blir modellens overordnende mål å finne markedets likevekt. Altså, mengden areal som kreves og må tilbys til en gitt leiepris eller et gitt prisnivå (Geltner & Miller).

For å kunne forstå modellens virkemåte må en vite hva som påvirker i de forskjellige kvadratene:

- *Kvadrat 1:* Påvirkes av markedets etterspørsel. I likevekt må tilbudet av areal være lik etterspørselen gitt et bestemt prisnivå.

Illustrert Eksempel:

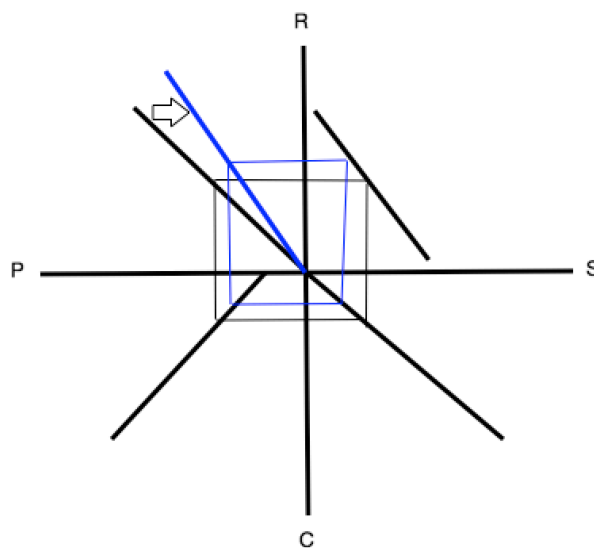


Figur 2: 4Q-modell. 1. kvadrat. Illustrert økt etterspørsel (Egendesignet).

Figur 2 illustrerer økt etterspørsel etter fritidsboliger. For at modellen skal nå ”ny” likevekt på lang sikt ville alle de tre andre kvadratene ekspandere. Prisene og leien vil øke. Trangen for nye boliger vil forekomme, dette fører til økte byggekostnader, og til slutt en større boligmasse. Dersom etterspørselen hadde avtatt ville alle kvadratene avtatt med den.

- *Kvadrat 2:* Påvirkes av kapitaliseringen. Det kan forklares som investorenes prisnivå basert på den reelle eller den kalkulerede leieprisen for arealet. I kapitalmarkedet vil husleien av arealet bli oversatt til arealets kostpris.

Illustrert eksempel:

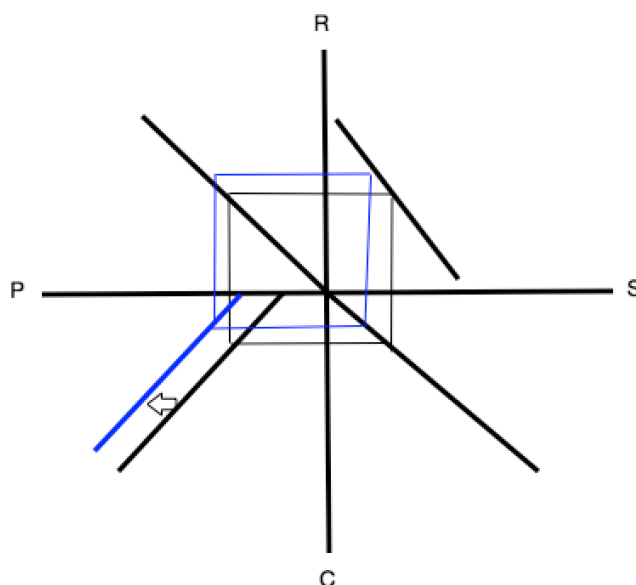


Figur 3: 4Q-modellen, 2. kvadrat: illustrert positivt sving i cap. Rate (Egendesignet).

Ettersom at $Price = Rent / cap\ rate$. illustrerer figur 3 at kapitaliseringsrenten til investorene i markedet har økt. Med andre ord har leieprisene i markedet økt. For at modellen skal oppnå ny likevekt i markedet vil prisene og antallet nybygg reduseres, samt at den totale boligmassen går ned. Dersom tilfelle var at kapitaliseringsrenten i markedet ble redusert, ville leieprisene sunket, prisene ville økt, det ville blitt et behov for å bygge flere nye boliger, byggekostnadene ville økt, og den totale boligmassen ville økt.

- *Kvadrat 3:* Påvirkes av nybygging. Forskjellen mellom boligens-verdi og gjenanskaffelseskostnaden per boligenhet, som dermed utløser behovet for ny utvikling.

Illustrert eksempel:



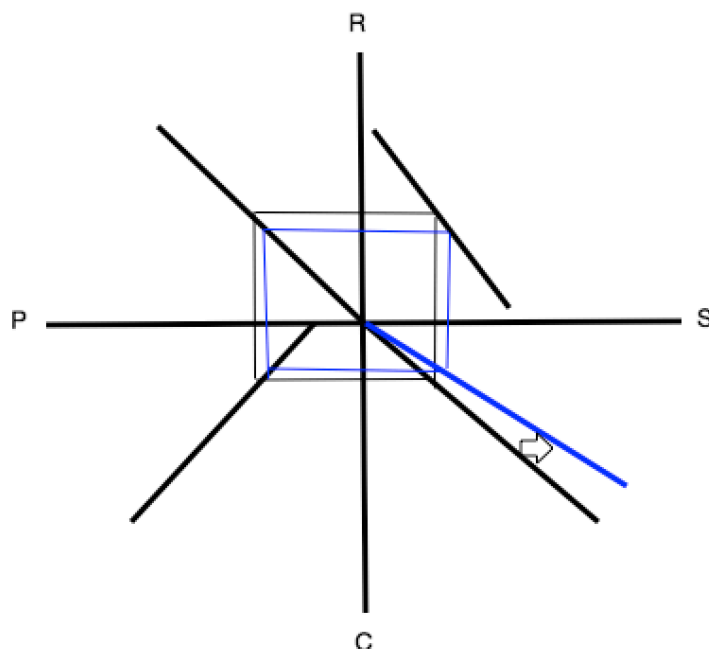
Figur 4: 4Q- modellen, 3. Kvadrat: illustrert økt byggekostnader (Egendesignet).

Figur 4 illustrerer at byggekostnadene i et marked har økt. Byggekostnadene vil som regel ikke øke av seg selv, men det kan være tilfelle der nye krav/regler gjør det dyrere å bygge (f.eks TEK. 10). For at modellen skal oppnå ny likevekt i markedet vil prisene og leieprisene øke, mens behovet for nye boliger går ned, dette fører da til en lavere boligmasse. Dersom byggekostnaden i markedet hadde gått ville priser og leiepriser sunket, mens nybygg, samt boligmassen ville økt.

- *Kvadrat 4:* Påvirkes av den totale boligmassen. For å kunne opprettholde ønskelig likevekt vil det alltid være behov for ny konstruksjon som følger av at

boligmassen alltid vil tape seg etter rivning, forringelse osv (Bærug, 2012).

Illustrert eksempel:



Figur 5: 4Q-modellen, 4. Kvadrat: Illustrert økt boligmasse (Egendesignet).

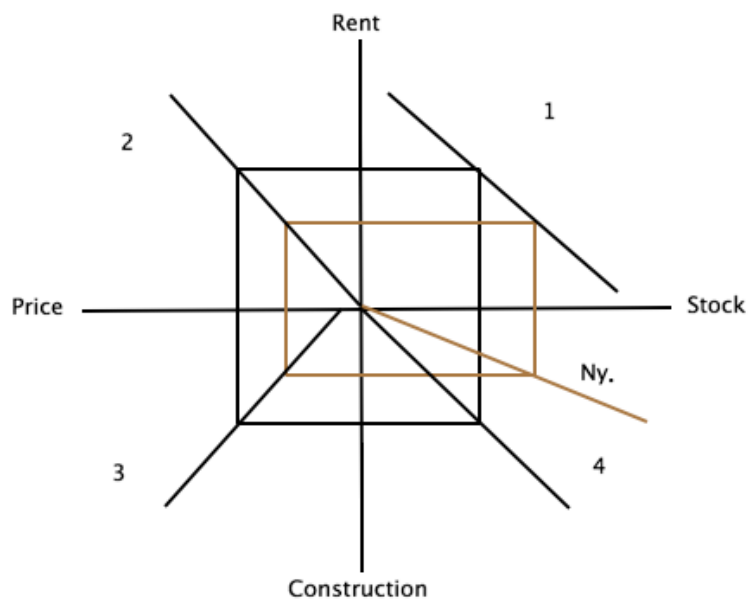
Figur 5 illustrerer en økning i boligmassen. Vi kan tenke oss en eksempel der en liten bygd, med lav boligmasse, renoverer et leilighetskompleks som mange doubler antall leiligheter i komplekset. På denne måten vil boligmassen øke, mens priser, leiepriser og antallet nye bygg vil avta.

3.4.2 Et eksempel for fritidsmarkedet

Det er mye som tyder på at nullkonsesjon-boplikten kan stå ved fall i bygde-Norge. Når regjeringen la frem ett forslag om å fjerne denne (Aftenposten, 2014).

I dette eksempelet benytter jeg 4 kvadrats-modellen utviklet av DiPasquale-Wheato til å illustrere hva som kan bli tilfelle i enkelte bygder dersom boplikten fjernes.

Når jeg nå skal sette modellen ut i liv, tar jeg utgangspunkt i Hemsedal, og solgte boliger her det siste året. I Hemsedal er prisforskjellen mellom en bolig og en fritidsbolig ca. det dobbelte. Altså en bolig med boplikt i Hemsedal selges til om lag 15 000 kr pr m², mens en fritidsbolig selges til om lag 30 000 kr pr m² (Eiendomsverdi e, 2014). Det ble solgt 20 boliger, og 74 fritidsboliger det siste året. Dersom boplikten ble



Figur 6: 4Q-modellen, illustrert økt boligmasse (Egendesignet).

fjernet for ett år siden, ville vi kunne tenke oss at disse 20 boligene ville hatt interesserte kjøpere som ønsket å bruke boligen som en fritidsbolig, og de ville derfor måtte ha konkurrert med prisene på fritidsboligene. Det er selvfølgelig mange faktorer og variabler som ville ha spilt inn i et slikt scenario, men jeg velger å ikke gå noe dypere inn da det ikke trengs for å illustrere modellene.

Det som altså skjer er at boligmassen øker, noe som fører til at tilbudssiden øker. Dette vil påvirke kvadrat 4 som vist i illustrasjonen. Det nye skiftet i kvadrat fire illustrerer at boligmassen har økt. For at modellen skal tilvenne seg ny likevekt får vi en negativ trend i alle de tre andre kvadratene.

3.5 Kjennetegn

Avsnittet vil oppsummere ett bilde på hva som kjennetegner fritidsboliger i ett boligmarked (Sæther, 2003):

- *Varig konsumkapital:* Fritidsbolig er ett konsum som sjelden blir konsumert.
- *Immobil:* Det skal vanskelig gjøres å flytte på en fritidsbolig. Dersom det gjøres er det en omfattende og kostbar prosess.
- *Hetrogent:* Ingen fritidsboliger er like. Alle fritidsboliger har ulike attributter og egenskaper som gjør en unik. Beliggenheten er det attributtet som gjør størst utslag. Selv om materialet er likt på flere fritidsboliger vil aldri beliggenheten være helt lik. Som for eksempel i ett leilighetskompleks, vil

hver leilighet ha sin unike plassering i komplekset, som kan være med på å styrke, eller svekke prisen. Dette er grunnen til at de fleste salg involverer en eiendomsmegler. Det samme gjelder for fritidstomter.

- *Eiendomskapitalen produserer eiendomstjenester:* Fritidsboligen vil i likhet med andre konsumvarer være en ”gjenstand” som gir noe tilbake til eier. Med andre ord vil fritidsboligen yte tjenester over tid. Eieren ønsker alltid at fritidsboligen skal mette de behovene som stilles. I løpet av den tiden en person eier en fritidsbolig vil disse behovene som regel forandre seg. Som for eksempel dersom eieren får barn, da vil det kanskje være aktuelt med ett nytt soverom.
- *Uelastisk kortsiktig tilbud, men tilbudet kan økes på lang sikt:* I likhet med boliger er tilbudssiden til fritidsboliger uelastisk på kortsikt, grunnen er at det skal vanskelig gjøre å tilføre et marked nye hytter over natta (kan være tilfelle, eks: fjerning av boplikt). Tilbudssiden kan selvfølgelig økes på lang sikt, spesielt med utviklingen av store leilighetskomplekser som er blitt populært.
- *Markedstransaksjoner er i stor grad forbundet med store søk- og transaksjonskostnader:* Denne type kostnader utgjør i snitt 8-10 % av omsetningsverdien på en fritidsbolig. Der de største postene er dokumentavgiften, og meglers honorar. De store kostandene gjør det mindre attraktivt for folk flest med hyppige boligoverganger.
- *På grunn av låneopptak, påvirker boligmarkedet folks sparetrate:* Det å kjøpe en fritidsbolig vil i de fleste tilfeller ikke være en investering. Det vil heller være et kostbart gode. Ved låneopptak vil det i løpet av låneperioden gå store summer til renter. Det vil også gå med en slump med penger til vedlikehold, strøm, abonnenter, kommunale avgifter m.m. Dette tvinger eieren til å tilpasse sin økonomiske bruk, dette kan ses i sammenheng med ”tvungen sparing”.

4.0 Fritidsboliger

4.1 Norge

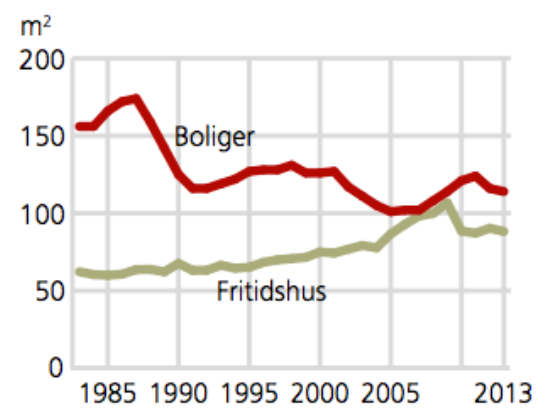
I en undersøkelse gjort av SSB i 2014 oppgir ca. 20 % av alle norske husholdninger at de eier minst én fritidsbolig. Andelen har så å si vært uendret siden 1980. Mens 20 % eier, er det i overkant av 40 % som enten eier, eller har tilgang til fritidsbolig (SSB a, 2014).

Det finnes i dag rundt 449 000 fritidsboliger i Norge (hytter, sommerhus, leiligheter).

Kommunene som har flest er Oppland med 48 600 og Buskerud med 45 000 fritidsboliger (SSB a, 2014).

Tall fra SSB viser at på midten av 1980-tallet ble det bygd nesten tre ganger så store boliger som nye fritidsboliger. Som vi ser av graf 7 sank boligens areal kraftig mellom 1986 og 1990, noe som skyldes den økende andelen blokkleiligheter. Samtidig økte arealet for nye fritidsboliger, som førte til at det i 2007 ble bygd like store boliger som fritidsboliger. Som vi ser har boligarealet økt noe de siste årene, mens fritidsboligenes areal har sunket noe. I dag er gjennomsnittet for en fritidsbolig i overkant av 90 m² (SSB a, 2014).

Gjennomsnittlig bruksareal nye boliger og fritidshus



Graf 7: Gjennomsnittlig bruksareal, bolig og fritidsbolig (SSB a, 2014).

Fritidsboligen er et hyggelig, men dyrt gode. En undersøkelse gjort av 3 000 fritidsboligeiere i 2008 viste at fritidsboligen kun ble benyttet til overnatting 40 dager i året. Bruksbetinget forbruk er i løpet av disse 40 overnattingene beregnet til om lag 15 000 kr. Det er beregnet at en fritidsbolig i snitt koster 19 000 kr i året å eie (kostnader som: renter, avgifter, strøm m.m.). I tillegg er det beregnet 25 000 kr til vedlikehold. Totalt utgjør dette 59 000 kr i årlige utgifter, eller 1 475 kr per overnatting (Farstad & Dybedal, 2008).

4.2 De utvalgte kommunene

Som nevnt tidligere er de utvalgte alpinbakkene *Hemsedal*, *Trysil*, *Geilo*, *Hafjell* og *Norefjell*.



Kart 1: De utvalgte alpinanleggene (Google, 2014).

4.2.1 Hemsedal



Kart 2: Hemsedal. Illustrerer avstand til Oslo og Bergen i km (Google, 2014).

Informasjon:

Hemsedal kommune er et dalføre som ligger i Buskerud fylke. 1. januar 2014 hadde kommunen 2 295 registrerte fastboende. Dette tilsvarer en årlig befolkningsvekst på 3,2 % sammenlignet med 1. januar 2013 (SSB b, 2014).

Alpinanlegg:

Hemsedal alpinanlegg blir ofte kalt Skandinavias alper, noe skyldes lange bakketraseer omgitt av høye fjell. Hemsedal alpintenter er landets nest største alpinanlegg med sine 55 nedfarter og 23 heiser. Hemsedal alpinanlegg kan i tillegg by på tre terrengparker, skicrossarena, barnepass og barnebakker. Alpinanlegget strekker seg fra 625 til 1920 meter over havet, og er med det et av landets mest snøsikre alpinanlegg. Bakkene åpner som regel tidlig i november og holder åpent til starten av mai (Skistar, 2014).

I tillegg til Hemsedal alpinanlegg finnes også Solheisen i Hemsedal. Solheisen er et alpinanlegg som ligger 12 km nordvest for Hemsedal. Solheisen består av seks nedfarter og tre heiser (Hemsedal turistkontor as, 2014), og er med det et relativt lite alpinanlegg sett i sammenheng med Hemsedal alpinanlegg. Jeg velger like vell å ta med fritidsmarkedet med ski inn/ut som ligger ved Solheisene, for å få et større utvalg av fritidsboligmarkedet i Hemsedal.

Avstander:

Hemsedal alpintenter ligger 22 mil unna Oslo, og 27 mil unna Bergen. Det tilsvarer ca 3 timer og 15 minutter med bil til Oslo, og 3 timer og 40 minutter til Bergen (Gulesider, 2014).

Demografi:

Det er registrert 2 166 fritidsboliger i kommunen. 623 av fritidsboligene har eier som er bosatt i Hemsedal. 602 av disse fritidsboligene er eid av Oslo-borgere, 151 er eid av Asker/Bærum-borgere. Kun 17 er eid av Bergens-borgere. Noe som er oppsiktsvekkende da avstandene mellom Hemsedal – Bergen, og Hemsedal – Oslo er så å si lik. 184 av fritidsboligene her har ukjent eier. I underkant av 70 % av fritidsboligene er eid av menn. 30 % er eid av personer over 60 år, 40 % er eid av personer mellom 45-59 år, og 30 % er eid av personer under 45 år. (Agderforskning, 2008).

4.2.2 Trysil



Kart 3: Trysil. Illustrert avstand til Oslo i km (Google, 2014).

Informasjon:

Trysil Kommune ligger øst i Hedmark fylke. 1 januar 2014 hadde kommunene 6 621 registrerte fastboende. Det tilsvarte en liten nedgang fra 1. Januar 2013 som da hadde 6 689 fastboende (SSB b, 2014).

Alpinanlegg:

Trysil alpinsenter er landets største med sine 65 nedfarter som tilsvarer 71 km og 31 heiser. Halvparten av nedfartene ligger i lunt skogsterreng, mens den resterende halvparten ligger på fjellet. Her finner enn en fallhøyde på 685 meter, hvor toppen ligger 1100 moh. Trysil alpinsenter har tre barnebakker med heiser, bakker og øvingsområder. Det finnes også to terrengparker med rails og store og små hopp. Alpinsenteret har snø garanti fra 15. November til 1. Mai (Ski Info b, 2014).

Avstander:

Trysil alpinsenter ligger 210 km ifra Oslo sentrum, det tilsvarer om lag 2 timer og 43 minutter med bil. Nærmeste kommune med over 20 000 innbyggere er Lillehammer som ligger 155 km unna, det utgjør om lag 2 timer og 15 min med bil (Gulesider, 2014).

Demografi:

Trysil kommune har registrert 6 499 fritidsboliger. 1 432 av fritidsboligene er eid av personer bosatt i Trysil. 1 022 er eid av Oslo-borgere, 264 er eid av Asker/Bærum-borgere. 1013 av fritidsboligene her har ukjente eiere. 61 % av fritidsboligene er eid av menn. 50 % er eid av personer over 60 år. 34 % er eid av personer mellom 45 og 59 år. 17 % er eid av personer under 45 år (Agderforskning, 2008).

4.2.3 Geilo (Hol kommune)



Kart 4: Geilo. Illustrert avstand til Oslo og Bergen i km (Google, 2014).

Informasjon:

Geilo er et tettsted i Hol kommune som ligger i Buskerud. Hol kommune har 4 452 registrerte fastboende (01.01.2014). Om lag halvparten av disse bor i Geilo (SSB b, 2014).

Alpinanlegg:

Geilo Alpinanlegg er Norges fjerde største med 39 nedfarter og 18 heiser fordelt på to sider av sentrum. Begge sider strekker seg ned mot sentrum som binder de to skiområdene sammen. Geilo skianlegg kan by på alt fra sorte løyper til barnebakker. 6 av de 39 nedfartene er belyst om kvelden. Den lengste bakken måler 2000 m. Med en fallhøyde på 378 m. Alpinanlegget kan by på aktiviteter som snowbord parker, kiting og skiskole (Hol kommune, 2014).

Avstander:

Geilo ligger ganske nøyaktig midt i mellom Oslo og Bergen, med 241 km til Oslo, og 240 km til Bergen. Det utgjør om lag 3 timer og 25 minutter med bil ifra begge byene (Gulesider, 2014)

Demografi:

Det er registrert 5 270 fritidsboliger i Hol kommune. 759 av disse er eid av Hol kommune innbyggere. 1 174 av dem er eid av Oslo-borgere 441 av dem er eid av Asker/Bærum-borgere. 927 av dem er eid av Bergens-borgere (Bergensere foretrekker altså Geilo fremfor Hemsedal, selv om avstanden er relativt lik). 506 av fritidsboligene her har ukjent eier. 60 % av fritidsboligene er eid av menn. 44 % er eid av personer over 60 år, 37 % er eid av personer mellom 45 og 59 år, og 19 % er eid av personer over 60 år (Agderforskning, 2008).

4.2.4 Hafjell (Øyer kommune)



Kart 5: Hafjell. Illustrert avstand til Oslo i km (Google, 2014).

Informasjon:

Hafjell er en fjellside som ligger 15 km nord for Lillehammer. Hafjell ligger i Øyer kommune i fylket Oppland (Google, 2014). Øyer kommune hadde 01.01.14 5090 registrerte fastboende (SSB b, 2014).

Alpinanlegg:

Hafjell alpinanlegg er Norges sjette største alpinanlegg med 31 nedfarter som utgjør 40,5 km alpinløyper. Bakken har 15 skiheiser pluss en Gondol som betjener 835 høydemeter.

Alpinanlegget er kjent for sine lange løyper, og gode solforhold. Anlegget byr på alt fra terrengparker til barnebakker. 7 km av alpinløypa er betjent med belysning. Hafjell har snøgaranti fra første uken i desember til siste uken i april (Ski Info a, 2014).

Avstander:

Hafjell alpinanlegg ligger 200 km ifra Oslo sentrum, det utgjør en kjøretur på om lag 2 timer og 30 minutter. Nærmeste kommune med over 20 000 innbyggere er Lillehammer. Anlegget ligger kun 20 km ifra Lillehammer sentrum, det utgjør en kjøretur i overkant av 20 minutter (Gulesider, 2014).

Demografi:

Det er registret 3 044 fritidsboliger i Øyer kommune. 970 av fritidsboligene er eid av personer bosatt i Øyer kommune, 560 er eid av Oslo-borgere, 165 er eid av Asker/Bærum-borgere. 125 er eid av Lillehammer-borgere. 215 av fritidsboligene har ukjent eier. 66 % er eid av menn. 42 er eid av personer over 60 år, 38 % er eid av personer mellom 45 til 59 år, og 20 % er eid av personer under 45 år (Agderforskning, 2008).

4.2.5 Norefjell (Krødsherad kommune)



Kart 6: Norefjell. Illustrert avstand til Oslo i km (Google, 2014).

Informasjon:

Norefjell er en fjellkjede mellom Eggedal i vest, og Krøderen og Hallingdal i øst. Norefjell alpinanlegg ligger i Krødsherad kommune, som ligger i Buskerud fylke (Aktiv i Oslo, 2014). 01.01.14 hadde Krødsherad kommune 2 265 registrerte fastboende. Det utgjør en minimal økning fra 01.01.13 (SSB b, 2014).

Alpinanlegg:

Norefjell alpinanlegg er Norges 8. Største alpinanlegg med sine 26 nedfarter og 13 skiheiser. Bakkene kan by på 1010 h.m. med høyeste punkt 1459 m.o.h. Alpinanleggets bakker er kjent for sitt kupert terreng. Bakkene tilbyr alle vanskelighetsgrader, alt fra svarte løyper, til barnebakker. Norefjell har også en høyt utviklet snowboardområdet med big jumps og andre utfordringer (Ski info c, 2014).

Avstander:

Av de større alpinanleggene vi har i Norge er Norefjell det som ligger nærmest Oslo.

Alpinanlegget ligger 100 km unna Oslo sentrum. Det utgjør om lag 1 time og 30 minutter med bil (Gulesider, 2014).

Det er registrert 964 fritidsboliger i Norefjell området. 635 av disse er registrert med hvilket år fritidsboligen er bygget. 387 av dem er bygget etter år 2000 (Eiendomsverdi c, 2014).

Demografi:

Det er registrert 1 532 fritidsboliger i Krødsherad kommune. 544 av disse fritidsboligene er eid av innbyggere fra Krødsherad kommune. 301 av fritidsboligene er eid av Oslo-borgere, 113 er eid av Asker/Bærum-borgere. 171 av fritidsboligene har ukjent eier. 63 % av fritidsboligene er eid av menn. 39 % av fritidsboligene er eid av personer over 60 år, 42 % er eid av personer mellom 45 og 59 år, og 205 er eid av personer under 45 år (Agderforskning, 2008).

5.0 Fremstilling og drøfting av datainnsamlingen

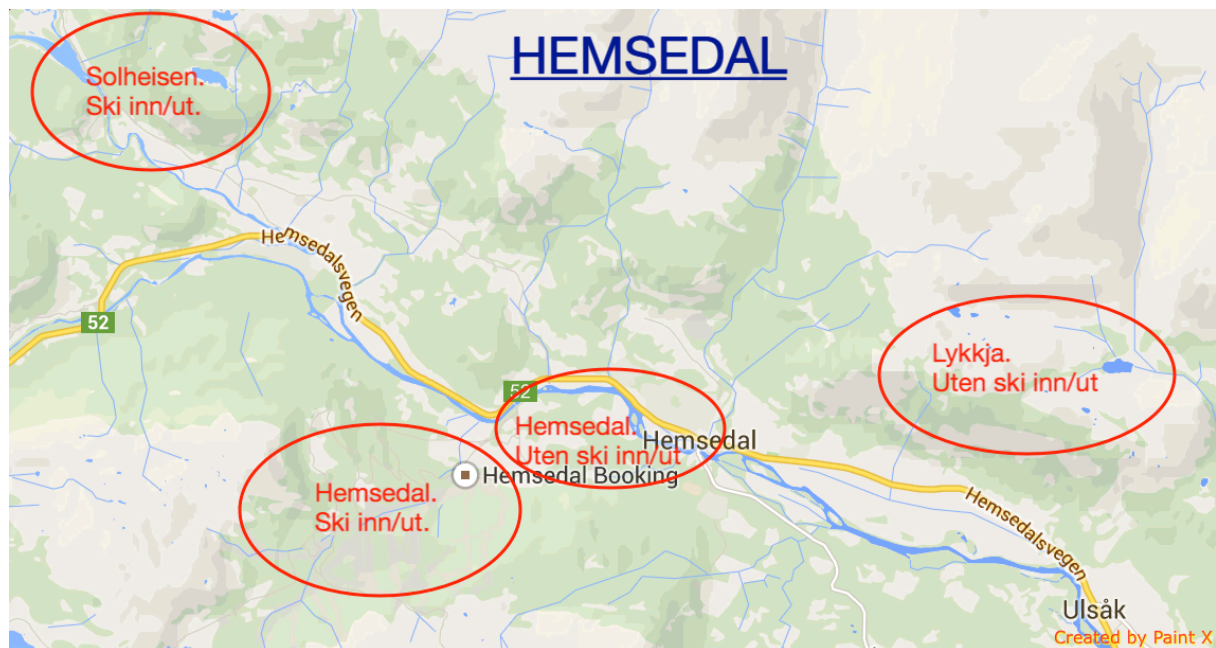
I dette kapittelet vil datainnsamlingen presenteres og resultatene vil bli drøftet. Der prisene virker unormalt høye eller lave har jeg så langt det lot seg gjøre drøftet hvorfor det er slikt. Kapittelet er delt inn i de fem utvalgte områdene. Hvert område er sett på totalt uavhengig av om fritidsboligene har ski inn/ut, deretter er det blitt sett nærmere på hytteområder med og uten ski inn/ut.

5.1 Hemsedal

5.1.1 Fritidsboligmarkedet de siste fem årene

I Hemsedal har jeg beregnet kvadratmeterpriser basert på fire større hytteområder. To hytteområder med ski inn/ut, og to uten. De fire hytteområdene jeg tar for meg er som følge:

1. Hytteområdet som ligger langs bakkene tilhørende Hemsedal alpinanlegg med ski inn/ut.
2. Hytteområdet som ligger ved foten av alpinanlegget uten ski inn/ut.
3. Hytteområdet som ligger langs bakkene tilhørende Solheisen alpinanlegg med ski inn/ut.
4. Hytteområdet Lykkja som ligger 6-10 km sør for Hemsedal alpinanlegg uten ski inn/ut.



Kart 7: Hemsedal. Markert de utvalgte hytteområdene (Google, 2014).

5.1.2 Hemsedal totalt

En oversikt over alle de fire hytteområdene uavhengig av om fritidsboligene har ski inn/ut.

Det er totalt solgt 161 fritidsboliger i de fire hytteområdene de siste fem årene.

Hemsedal Total:	P-rom:	Priser:	Pris pr m2:
Snitt:	86	kr 2 812 716	kr 32 706

Tabell 1: Hemsedal Total: Gjennomsnitt p-rom, priser og pris per m2 (EV, 2014)

De 161 fritidsboligene hadde en gjennomsnittstørrelse på 86 m2. De ble solgt til en gjennomsnittspris i overkant av 2,8 millioner kr. Det utgjør en gjennomsnittspris på 32 706 kr per m2.

Areal:	Under 90 m2:	91-130 m2:	131-170 m2:	Over 171 m2:
Antall:	103	35	16	7
Snitt m2:	kr 33 015	kr 30 954	kr 37 069	kr 26 946

Tabell 2: Hemsedal total. Inndelt i areal: Antall solgte, og gjennomsnittspris per m2 (EV, 2014)

Av de 161 solgte fritidsboligene var det 109 av dem som befant seg i størrelsesklassen under 90 m2. Disse oppnådde en gjennomsnittspris på 33 015 kr per m2. Det utgjør en positiv prisforskjell på 9 % sammenlignet med gjennomsnittet for området. Fritidsboligene som oppnådde høyest gjennomsnittspris per m2 var fritidsboligene med størrelse mellom 130 og 170 m2. Disse hadde en gjennomsnittspris på 37 069 kr per m2. Det utgjør en positiv prisforekjell på 13 % sammenlignet med gjennomsnittet for området. Fritidsboligene som var større enn 170 m2 hadde den laveste gjennomsnittsprisen per m2. Disse hadde en negativ prisforskjell på 18 % sammenlignet med gjennomsnittet i området.

Byggår:	-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-
Antall:	34	26	22	22	57
Snitt m2:	kr 31 796	kr 28 849	kr 30 055	kr 33 558	kr 35 703

Tabell 3: Hemsedal total. Inndelt i byggeperiode: Antall solgte, og gjennomsnittspris per m2 (EV, 2014)

En tredjedel av de solgte hyttene ble bygd etter år 2001. Disse fritidsboligene oppnådde den høyeste kvadratmeterprisen av alle de utvalgte byggeperiodene med 35 703 kr per m2. Det utgjør en positiv prisforskjell på 9 % sammenlignet med gjennomsnittet for området. Lavest gjennomsnittspris fikk fritidsboligene som var bygget i perioden 1971 til 1980. Disse oppnådde en gjennomsnittspris på 28 849 kr per m2. Det utgjør en negativ prisforskjell på 12 %, sammenlignet med gjennomsnittet for området.

5.1.3 Hytteområdene hver for seg

Det vil nå bli sett nærmere på de fire hytteområdene hver for seg.

1. Hytteområdet som ligger langs bakkene tilhørende Hemsedal alpinanlegg - med ski inn/ut.

Det er solgt 42 fritidsboliger med ski inn/ut ved Hemsedal alpinanlegg. 24 av disse fritidsboligene ble solgt med en utleieklausul. Utleieklausulen er tilknyttet Skistar og tilsier at eieren av fritidsboligen kun kan benytte fritidsboligen 42 dager om vinteren, og 42 dager om sommeren. Disse 84 dagene kan ikke benyttes i høysesong, som for eksempel vinterferie eller påskeferie. De resterende 281 dagene av året vil den være tilgjengelig for utleie. Eieren av fritidsboligen og Skistar vil dele leieinntektene. Denne utleieklausulen har ført til at disse 24 fritidsboligene har oppnådd en betydelig lavere markedspris, enn de fritidsboligene som ble solgt uten en slik klausul i det samme området. På bakgrunn av dette har jeg valgt å utelukke disse 24 fritidsboligene fra oppgaven (Finn a, 2014).

Oppgaven tar altså utgangspunkt i at det kun er solgt 18 fritidsboliger de siste fem årene i dette hytteområdet

Hemsedal Ski inn/ut:	P-rom:	Priser:	Priser pr m2:
Snitt:	109	kr 3 945 800	kr 36 200

Tabell 4: Hemsedal ski inn/ut. Gjennomsnitt: P-rom, priser og pris per m2 for Hemsedal ski inn/ut (EV, 2014)

Fritidsboligene her hadde en gjennomsnittstørrelse på 109 m², noe som er den største gjennomsnittstørrelsen i oppgaven. Disse fritidsboligene ble i snitt solgt for nesten 4 millioner kr. Det utgjør en gjennomsnittspris per m² på 36 200 kr, noe som utgjør en positiv prisforskjell på 11 % sammenlignet med alle fire hytteområdene totalt.

Areal:	Under 90 m2:	90 - 130 m2:	130 - 170 m2:	Over 170 m2:
Antall:	7	6	3	2
Snitt m2:	kr 33 122	kr 35 572	kr 44 219	kr 36 827

Tabell 5: Hemsedal ski inn/ut Inndelt i areal: Antall solgte, og gjennomsnittspris per m2 (EV, 2014)

Det ble solgt flest fritidsboliger i størrelsesklassen under 90 m². Disse oppnådde en gjennomsnittspris på 33 122 kr per m². Det utgjør en negativ prisforskjell på 9 % sammenlignet med gjennomsnittet for området. De fritidsboligene som oppnådde høyest gjennomsnittspris per m² var de fritidsboligene med størrelsesklassen 130 til 170 m². Disse

oppnådde en gjennomsnittspris på 44 219 kr per m2. Det utgjør en positiv prisforskjell på 22 % sammenlignet med gjennomsnittet for området.

Byggår:	-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001 -
Antall:	0	1	0	6	11
Snitt m2:	-	kr 32 520	-	kr 35 553	kr 36 887

Tabell 6: Hemsedal ski inn/ut. Inndelt i byggeperiode: Antall solgte, og gjennomsnittspris per m2 (EV, 2014)

11 av de 18 solgte fritidsboligene ble bygget etter år 2001, og 17 av 18 ble bygget etter 1991. Fritidsboligene bygget etter år 2001 oppnådde den høyeste gjennomsnittsprisen per m2 med nesten 37 000 kr. Veldig få hytter ble bygget i dette området før 1991.

2. Hytteområdet som ligger ved foten av alpinanlegget uten ski inn/ut.

Ved foten av Hemsedal alpinanlegg er det solgt 45 fritidsboliger de siste fem årene.

Hemsedal, Uten ski inn/ut:	P-rom:	Priser:	Pris pr m2:
Snitt:	85	kr 2 582 810	kr 30 386

Tabell 7: Hemsedal uten ski inn/ut. Gjennomsnitt: P-rom, priser og pris per m2 for Hemsedal ski inn/ut (EV, 2014)

Fritidsboligene hadde en gjennomsnittstørrelse på 85 m2. Disse fritidsboligene ble i gjennomsnitt solgt for i underkant av 2,6 millioner kr. Det utgjør en gjennomsnittspris per m2 på 30 386 kr, det utgjør en negativ prisforkjell på 8 % sammenlignet med alle fire hytteområdene, og en negativ prisforkjell på 19 % sammenlignet med fritidsboligene som kunne tilby ski inn/ut ved Hemsedal alpinanlegg.

Areal:	Under 90 m2:	91-130 m2:	131-170 m2	Over 171 m2:
Antall:	30	8	5	2
Snitt m2:	kr 31 467	kr 28 166	kr 29 010	kr 26 493

Tabell 8: Hemsedal uten ski inn/ut. Inndelt i areal: Antall solgte, og gjennomsnittspris per m2 (EV, 2014)

Det ble solgt flest fritidsboliger i størrelsesklassen under 90 m2 med 30 solgte. Disse oppnådde en gjennomsnittspris på 31 467 kr per m2. Det utgjør en positiv prisforskjell på 4 % sammenlignet med gjennomsnittet for området. Det var også disse fritidsboligene som oppnådde den høyeste gjennomsnittsprisen i området. Lavest gjennomsnittspris fikk de fritidsboligene som befant seg i størrelsesklassen over 171 m2. Disse hadde en negativ prisforskjell på 15 % sammenlignet med gjennomsnittet for området.

Byggår:	-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-
Antall:	2	3	16	3	21
Snitt m2:	kr 24 799	kr 27 571	kr 27 014	kr 32 783	kr 33 546

Tabell 9: Hemsedal uten ski inn/ut Inndelt i byggeperiode: Antall solgte, og gjennomsnittspris per m2 (EV, 2014).

21 av de 42 solgte fritidsboligene ble bygget etter år 2001. Disse oppnådde den høyeste gjennomsnittsprisen per m2 med nesten 33 546 kr. Dette utgjør en positiv prisforkjell på 10 % sammenlignet med gjennomsnittsprisen i området. Få hytter ble bygget i dette området før 1981.

3. Hytteområdet som ligger langs bakkene tilhørende Solheisen alpinanlegg - med ski inn/ut.

Ved Solheisen alpinanlegg er det solgt 39 fritidsboliger de siste fem årene som kan tilby ski inn/ut.

Solheisen Ski inn/ut:	P-rom:	Priser:	Pris pr m2:
Snitt:	80	kr 3 068 960	kr 38 362

Tabell 10: Solheisen ski inn/ut. Gjennomsnitt Solheisen: P-rom, priser og pris per m2 (EV, 2014)

Fritidsboligene hadde en gjennomsnittstørrelse på 80 m2. Disse fritidsboligene ble solgt for i overkant av 3 millioner kr. Det utgjør en gjennomsnittspris på 38 362 kr per m2. Noe som utgjør en positiv prisforkjell på 17 % sammenlignet med alle fire hytteområdene.

Fritidsboligene ved Solheisen har oppnådd 6 % høyere pris per m2 enn fritidsboligene ved Hemsedal alpinanlegg med ski inn/ut. Grunnen til dette ser ut til å være at flere av disse fritidsboligene er solgt med større tomt.

Areal:	Under 90 m2:	91-130 m2:	131-170 m2:	Over 171:
Antall:	28	5	5	1
Snitt m2:	kr 38 285	kr 36 002	kr 43 833	kr 24 981

Tabell 11: Solheisen ski inn/ut. Inndelt i areal: Antall solgte, og gjennomsnittspris per m2 (EV, 2014)

Det ble solgt flest fritidsboliger i størrelsen under 90 m2 med 28 solgte. Disse oppnådde en snittpr per m2 på i overkant av 38 000 kr. Denne gjennomsnittsprisen ligger på snittet sammenlignet med gjennomsnittet for området. Høyest gjennomsnittspris per m2 var det fritidsboligene i størrelsen 131 til 170 m2 som oppnådde med nesten 44 000 kr pr m2. Det utgjør en positiv prisforksjell på 14 % sammenlignet med snittet for området.

Byggår:	-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-
Antall:	6	7	1	2	23
Snitt m2:	kr 46 651	kr 33 968	kr 49 817	kr 30 161	kr 37 753

Tabell 12: Solheisen ski inn/ut. Inndelt i byggeperiode: Antall solgte, og gjennomsnittspris per m2 (EV, 2014)

23 av de 39 solgte fritidsboligene ble bygget etter år 2001. De oppnådde en gjennomsnittspris på 37 753 kr per m2. Den høyeste prisen oppnådde en hytte som ble bygget i perioden 1981 til 1990, med nesten 50 000 kr pr m2. Grunnen til dette var at fritidsboligen ble solgt sammen med et tomteareal på nesten 2 mål som egnet seg godt som utviklingstomt. For utenom denne hytten var det fritidsboligene bygget før 1970 som oppnådde den høyeste gjennomsnittsprisen med 46 651 kr per m2. Grunnen til at disse fritidsboligene oppnådde en såpass høy gjennomsnittspris var fordi alle seks ble solgt ut ifra samme leilighetskompleks. Leilighetskomplekset var renoverert i 2013/2014. Fritidsboligene bygget før 1970 oppnådde en positiv prisforkjell på 21 % sammenlignet med gjennomsnittsprisen i området.

4. Hytteområdet Lykkja som ligger 6-10 km sør for Hemsedal alpinanlegg - Uten ski inn/ut:

I dette hytteområdet er det solgt 59 fritidsboliger de siste fem årene. Disse fritidsboligene ligger 6-10 km sør for Hemsedal alpinanlegg. Det utgjør om lag 10 min med bil.

Lykkja, Uten ski inn/ut:	P-rom	Priser:	Pris pr m2:
Snitt:	82	kr 2 433 022	kr 29 671

Tabell 13: Lykkja uten ski inn/ut. Gjennomsnitt: P-rom, priser og pris per m2 (EV, 2014)

Fritidsboligene hadde en gjennomsnittstørrelse på 82 m2. Disse fritidsboligene ble i gjennomsnitt solgt for i overkant av 2,4 millioner kr. Det utgjør en gjennomsnittlig kvadratmeterpris på 29 671 kr. Noe som utgjør en negativ prisforkjell på 10 % sammenlignet med alle fire hytteområdene i Hemsedal. Og en negativ prisforkjell på 22 % sammenlignet med fritidsboligene som kunne tilby ski inn/ut ved Hemsedal alpinanlegg. Området Lykkja har en negativ prisforkjell på 3 % sammenlignet med hytteområdet ved foten av Hemsedal alpinanlegg.

Areal:	Under 90 m2:	91-130 m2:	131-170 m2	Over 171 m2
Antall:	38	17	3	2
Snitt m2:	kr 30 335	kr 27 330	kr 32 078	kr 18 501

Tabell 14: Lykkja uten ski inn/ut. Inndelt i areal: Antall solgte og gjennomsnittspris per m2 (EV, 2014)

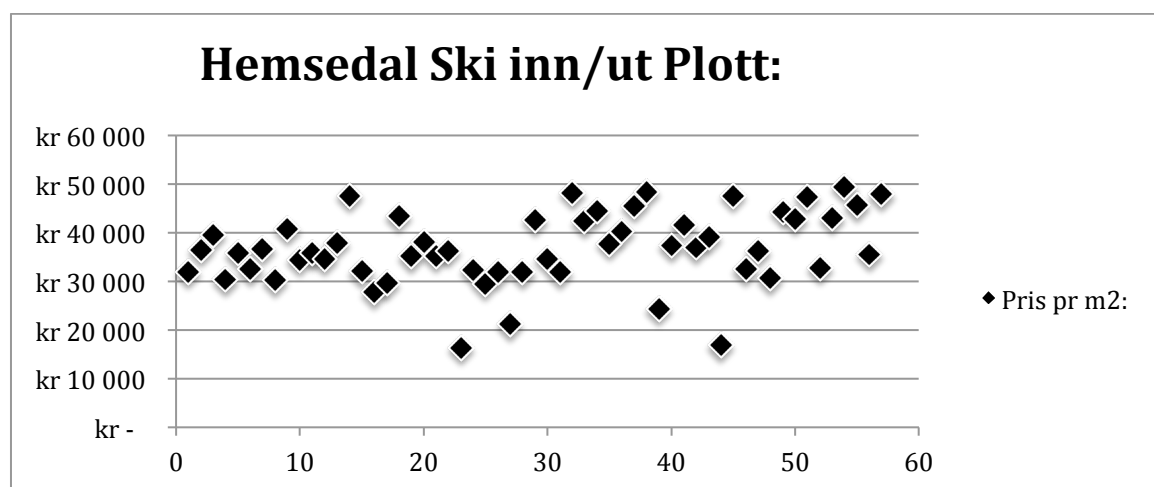
Det ble solgt flest fritidsboliger i størrelsen under 90 m2, med 38 solgte. Det utgjør mer enn halvparten av de solgte fritidsboligene i dette området. Disse oppnådde en gjennomsnittlig kvadratmeterpris på i overkant av 30 000 kr. Den høyeste kvadratmeterprisen for Lykkja var det fritidsboligene i størrelsen 131 til 170 m2 som oppnådde, med i overkant av 32 000 kr per m2. Det utgjør den positive prisforkjell på 8 % sammenlignet med gjennomsnittet for området.

Byggår:	-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2000-
Antall:	26	15	5	11	2
Snitt m2:	kr 28 907	kr 26 471	kr 35 833	kr 33 298	kr 28 250

Tabell 15: Lykkja uten ski inn/ut. Inndelt i byggeperiode: Antall solgte og gjennomsnittspris per m2 (EV, 2014)

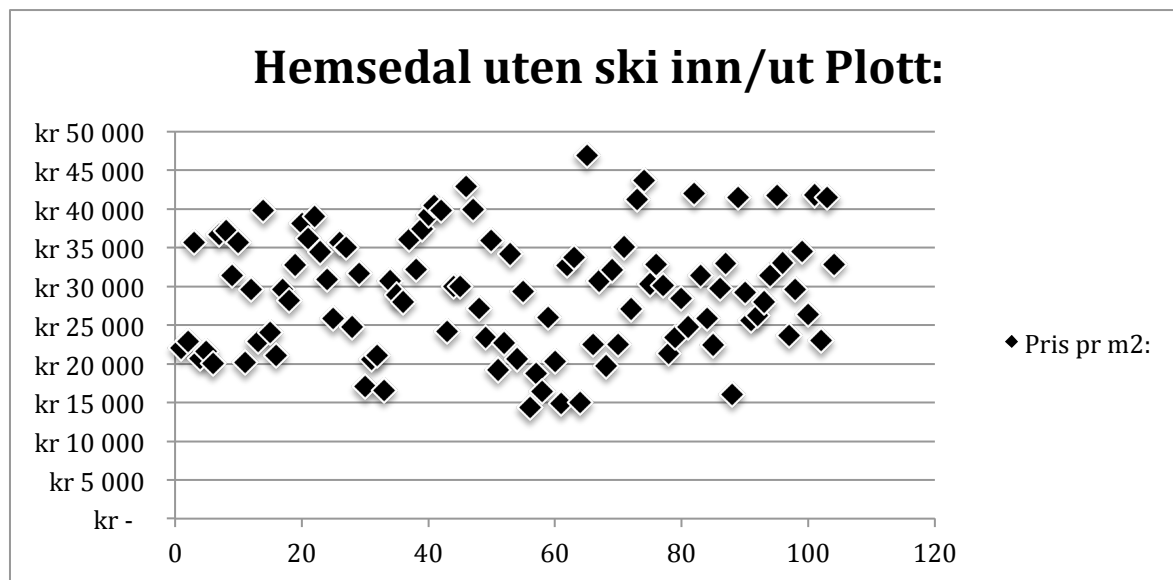
26 av de 59 solgte fritidsboligene ble bygd før 1970, og 41 av dem ble bygget før 1980. I motsetning til de tre andre hytteområdene i Hemsedal består Lykkja av relativt gamle fritidsboliger. Den høyeste gjennomsnittsprisen oppnådde fritidsboligene bygget i perioden 1981 til 1990. Disse oppnådde 35 833 kr per m2, noe som utgjør en positiv prisforskjell på 20 % sammenlignet med gjennomsnittet for Lykkja. Selv om det kun er solgt to fritidsboliger som er bygget etter 2001, bør enn legge merke til at disse fritidsboligene oppnådde kun 28 250 kr pr m2, noe som utgjør en negativ prisforkjell på 19 % sammenlignet med fritidsboligene bygget etter 2001 ved foten av Hemsedal alpinanlegg uten ski inn/ut.

Plott av kvadratmeterprisene:



Graf 8: Hemsedal Ski inn/ut: Plott av fritidsboligenes kvadratmeterpriser. Fritidsboligene med ski inn/ut i Hemsedal slått sammen (EV, 2014)

For de fritidsboligene i Hemsedal som kunne tilby ski inn/ut var det to fritidsboliger som ble solgt med en kvadratmeterpris under 20 000 kr. Disse gikk for 16 292 og 16 810 kr per m². Den høyeste kvadratmeterprisen på en fritidsbolig med ski inn/ut i Hemsedal var 49 468 kr per m².



Graf 9: Hemsedal uten ski inn/ut: Plott av fritidsboligenes kvadratmeterpriser. Fritidsboligene uten ski inn/ut slått sammen (EV, 2014).

For fritidsboligene uten ski inn/ut i Hemsedal var det to fritidsboliger som ble solgt for under 15 000 kr per m². Disse gikk for 14 386 og 14 828 kr per m². Den høyeste registrerte kvadratmeterprisen i Hemsedal for fritidsboligene uten ski inn/ut var 46 914 kr per m².

Del konklusjon for Hemsedal, 5 år:

Fritidsboligene i Hemsedal oppnådde en gjennomsnittlig kvadratmeterpris på 32 706 kr. Fritidsboligene som kunne tilby ski inn/ut oppnådde 4 973 kr mer pr m² (37 679 kr pr m²). Fritidsboligene som ikke hadde ski inn/ut fikk en kvadratmeterpris på 29 980 kr, 2 726 kr mindre enn snittet for Hemsedal, og 7 699 kr mindre enn fritidsboligene med ski inn/ut.

Prisutviklingen de siste fem årene:

Prisutviklingen i dette avsnittet er basert på Hemsedal kommune sett under ett, uavhengig av de fire hytteområdene.

Prisutviklingen de siste årene har vært noe varierende. I 2010 var gjennomsnittsprisen pr m² 30 000 kr, i 2011 var den 28 500 kr, i 2012 var den 32 700 kr, i 2013 var den 34 400 kr. Etter

å ha falt noe i 2011, kom prisene seg sterkt i både 2012 og 2013. Så langt i 2014 har prisene falt noe (Eiendomsverdi d, 2014).

5.1.4 Fritidsboligmarkedet det siste året

Det vil nå bli sett nærmere på fritidsmarkedet for Hemsedal det siste året 31.10.13 – 31.10.14:

Hemsedal Total 1 år:	P-rom:	Priser:	Pris pr m2:
Snitt total:	91	kr 2 631 904	kr 29 069

Tabell 16: Hemsedal total, 1 år: Gjennomsnitt p-rom, priser og pris per m2 (EV, 2014)

Det siste året er det solgt 38 fritidsboliger i Hemsedal til en gjennomsnittspris på i overkant av 2,6 millioner kr. Fritidsboligene hadde en gjennomsnittstørrelse på 91 m2. Det utgjør en gjennomsnittspris på 29 069 kr per m2. Det utgjør en negativ prisforskjell på 13 % sammenlignet med gjennomsnittsprisen for de fem siste årene i Hemsedal. Hovedgrunnen til den lave gjennomsnittsprisen det siste året er at det er solgt uvanelig få fritidsboliger med ski inn/ut.

Hemsedal Ski inn/ut, 1 år:	P-rom:	Priser:	Pris pr m2:
Snitt:	101	kr 3 523 333	kr 35 175

Tabell 17: Hemsedal ski inn/ut, 1 år: Gjennomsnitt p-rom, priser og pris per m2 (EV, 2014)

Kun 9 av de 38 solgte fritidsboligene ligger i hytteområdene med ski inn/ut (7 fritidsboliger i hytteområdet langs bakkene tilhørende Hemsedal alpinanlegg, og 2 fritidsboliger i hytteområdet rundt Solheisen). Disse oppnådde en gjennomsnittspris på i overkant av 3,5 millioner kr, med en gjennomsnittstørrelse på 101 m2. Det utgjør en gjennomsnittspris på 35 175 kr per m2. Det utgjør en negativ prisforskjell på ca 5 % sammenlignet med gjennomsnittsprisen for fritidsboligene med ski inn/ut de siste fem årene i Hemsedal.

Hemsedal, Uten Ski inn/ut:	P-rom:	Priser:	Pris pr m2:
Snitt:	88	kr 2 355 253	kr 27 174

Tabell 18: Hemsedal, uten ski inn/ut, 1 år: Gjennomsnitt p-rom, priser og pris per m2 (EV, 2014)

Det ble solgt 29 fritidsboliger i de to hytteområdene som ikke kunne tilby ski inn/ut (14 fritidsboliger ved foten av bakkene, og 15 fritidsboliger i hytteområdet Lykkja). Disse fritidsboligene oppnådde en gjennomsnittspris på 27 174 kr per m2. Det utgjør en negativ

prisforskjell på 10 % sammenlignet med gjennomsnittsprisen for hytteområdene uten ski inn/ut de siste fem årene.

Del konklusjon, 1 år

Sammenlignet med de siste fem årene har de gjennomsnittlige kvadratmeterprisene for Hemsedal falt med 13 % det siste året (grunnet lite salg av fritidsboliger med ski inn/ut). Fritidsboligene som kunne tilby ski inn/ut falt med 5 %. Fritidsboligene uten ski inn/ut falt med 10 %.

5.1.5 Nybygg

Det er de siste årene utviklet et større fritidsboligprosjekt i Hemsedal. Prosjektet har fått navnet Skigaarden.

Skigaarden er et utviklingsprosjekt som ligger i hjerte av Hemsedal alpinanlegg.

Utviklingsprosjektet har en perfekt beliggenhet med ski inn/ut, og ligger i umiddelbar nærhet av høyfejllet Holdeskaret som byr på flotte langrensløyper. Om sommeren finner enn flotte turstier og sykkeløyper rett utenfor utgangsdøren.

Prosjektet er registrert Desember 2012. Prosjektet er planlagt å bestå av tre trinn. Trinn 1 ble ferdigstilt tidligere i år (2014), Det er så langt solgt 25 av 31 fritidsboliger. Disse fritidsboligene har oppnådd en gjennomsnittlig pris per m² på 50 400 kr (Eiendomsverdi b, 2014).

5.1.6 Tomter

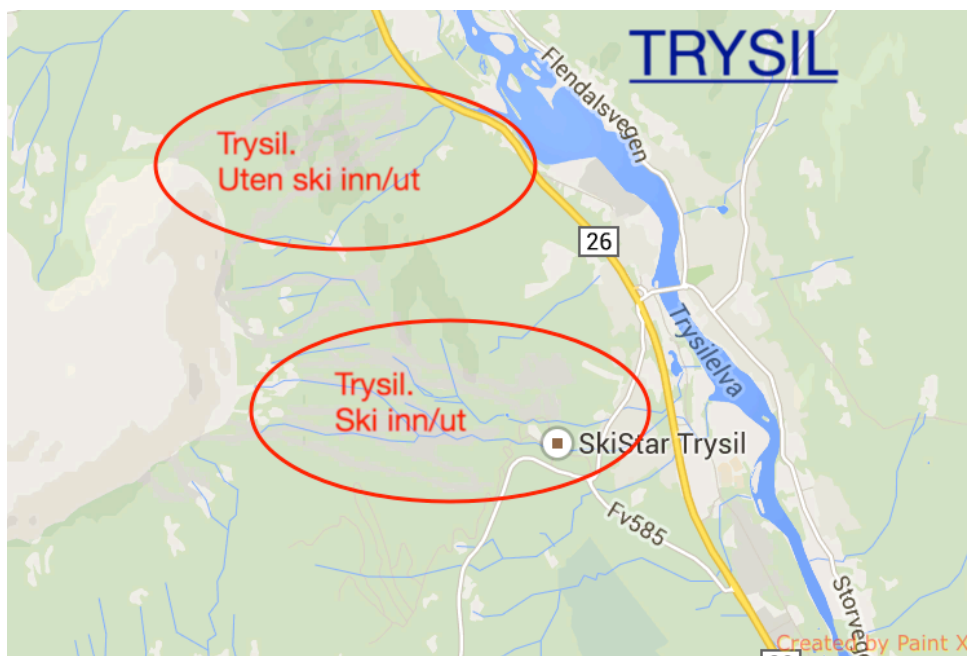
Det ligger 13 tomter til salg i Hemsedal (Finn c, 2014). Prisen på tomtene varierer stort. Den dyreste tomten måler 1,5 mål og ligger ute til 3,8 millioner kr. Den rimligste måler 755 m², og ligger ute til 1,15 millioner kr. Tomtene har en gjennomsnittspris på kr 1 860 769, og en gjennomsnittsstørrelse på 1115 m² (Vedlegg 1. Tomtepriser).. Variasjonen i prisene avhenger av plassering og infrastruktur. De dyreste tomtene ligger i nærhet av alpinanlegget med ski inn/ut, og infrastruktur som vei, vann og avløp er allerede klart. Utnyttelsesgraden på tomtene ser ut til å være relativt lik uavhengig av plassering, denne er på 15-20 % (Finn c, 2014).

5.2 Trysil

5.2.1 Fritidsboligmarkedet de siste fem årene

Trysil kommune er delt inn fire store hytteområder. Disse er Trysil, Ljørdalen, Plassen og Jordet (Eiendomsverdi c, 2014). Av disse hytteområdene er Trysil det største og mest interessante i forhold til oppgavens problemstilling da det er her alpinanlegget ligger. Derfor er også Trysil blitt det eneste av de fire store hytteområdene som er tatt med i oppgaven. Når jeg nå skal se nærmere på fritidsboligmarkedet i Trysil har jeg tatt utgangspunkt i to hytteområder. Et hytteområde der fritidsboligene kan tilby ski inn/ut, og tet hytteområde der fritidsboligene ligger 1-5 km unna Trysil alpinanlegg uten ski inn/ut.

1. Hyttegrenda som ligger langs bakkene tilhørende Trysil alpinanlegg.
2. Hyttegrenda som ligger 1-5 km unna Trysil alpinanlegg, uten ski inn/ut.



Kart 8: Trysil. Markert de utvalgte hytteområdene (Google, 2014).

5.2.2 Trysil total:

Først en total oversikt av de to hytteområdene uavhengig av om fritidsboligene har ski inn/ut:

Det er totalt solgt 433 fritidsboliger de siste fem årene fordelt på de to hytteområdene

Trysil Total:	P-rom:	Priser:	Pris pr m2:
Snitt:	87	kr 2 509 836	kr 28 849

Tabell 19: Trysil, uavhengig av ski inn/ut: Gjennomsnitt p-rom, priser og pris per m2 (EV, 2014)

De 433 solgte fritidsboligene hadde en gjennomsnittsstørrelse på 87 m2. De ble solgt til en gjennomsnittspris på rett i overkant av 2,5 million kr. Det utgjør en gjennomsnittspris på 28 849 kr per m2. Trysil har med det de laveste gjennomsnittlige kvadratmeterprisene av de fem utvalgte områdene i oppgaven.

Areal:	Under 90 m2:	91-130 m2:	131-170 m2:	Over 171 m2:
Antall:	293	83	40	17
Snitt m2:	kr 28 904	kr 29 085	kr 28 943	kr 26 528

Tabell 20: Trysil total. Inndelt i areal: Antall solgte, og gjennomsnittspris per m2 (EV, 2014)

Det ble solgt flest fritidsboliger i størrelsen under 90 m2, med 293 solgte. Disse oppnådde en gjennomsnittspris på 28 904 kr per m2. En kvadratmeterpris som sammkjører med gjennomsnittet for Trysil. Det er relativt liten variasjon i gjennomsnittsprisen for de utvalgte arealfordelingene. Fritidsboligene over 171 m2 får den laveste gjennomsnittsprisen med 26 528 kr per m2. Det tilsvarer en negativ prisforskjell på 9 %. Sammenlignet med gjennomsnittet for Trysil.

Byggår:	-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-
Antall:	19	74	80	70	190
Snitt m2:	kr 28 701	kr 30 336	kr 28 913	kr 28 000	kr 28 570

Tabell 21: Trysil total. Inndelt i byggeperiode: Antall solgte, og gjennomsnittspris per m2 (EV, 2014)

190 av de 422 solgte fritidsboligene er bygd etter år 2001. De oppnådde en gjennomsnittspris på 28 570 kr per m2. En gjennomsnittspris som sammkjører godt med gjennomsnittsprisen for Trysil. Det er liten variasjon i prisene fordelt på byggeperiodene. Den høyeste gjennomsnittsprisen i Trysil oppnådde fritidsboligene bygget i perioden 1971 til 1980, disse fritidsboligene oppnådde en gjennomsnittspris på 30 336 kr per m2. Det utgjør en positiv prisforskjell på 6 % sammenlignet med gjennomsnittsprisen i Trysil.

5.2.3 Hyttegrendene hver for seg:

Jeg vil nå se nærmere på de to hyttegrendene hver for seg:

1. Hytteområdet som ligger langs bakkene tilhørende Trysil alpinanlegg - med ski inn/ut.

For dette hytteområdet er det solgt 211 fritidsboliger de siste fem årene.

Trysil Ski inn/ut:	P-rom:	Priser:	Pris pr m2:
Snitt:	83	kr 2 390 483	kr 28 801

Tabell 22: Trysil, ski inn/ut: Gjennomsnitt p-rom, priser og pris per m2 (EV, 2014)

De 211 solgte fritidsboligene hadde en gjennomsnittsstørrelse på 83 m2. De ble solgt til en gjennomsnittspris på i underkant av 2,4 millioner kr. Det utgjør en gjennomsnittspris på 28 801 kr per m2. Trysil har med det de laveste gjennomsnittlige kvadratmeterprisene av alle de fem utvalgte områdene i oppgaven for fritidsboliger som kan tilby ski inn/ut. Også interessant at gjennomsnittsprisen for ski inn/ut her er lavere enn snittet for det totale området. Trysil er det eneste området i oppgaven der dette skjer.

Areal:	Under 90 m2:	91-130 m2:	131-170 m2:	Over 171 m2:
Antall:	153	42	10	6
Snitt m2:	kr 28 913	kr 29 244	kr 28 240	kr 23 757

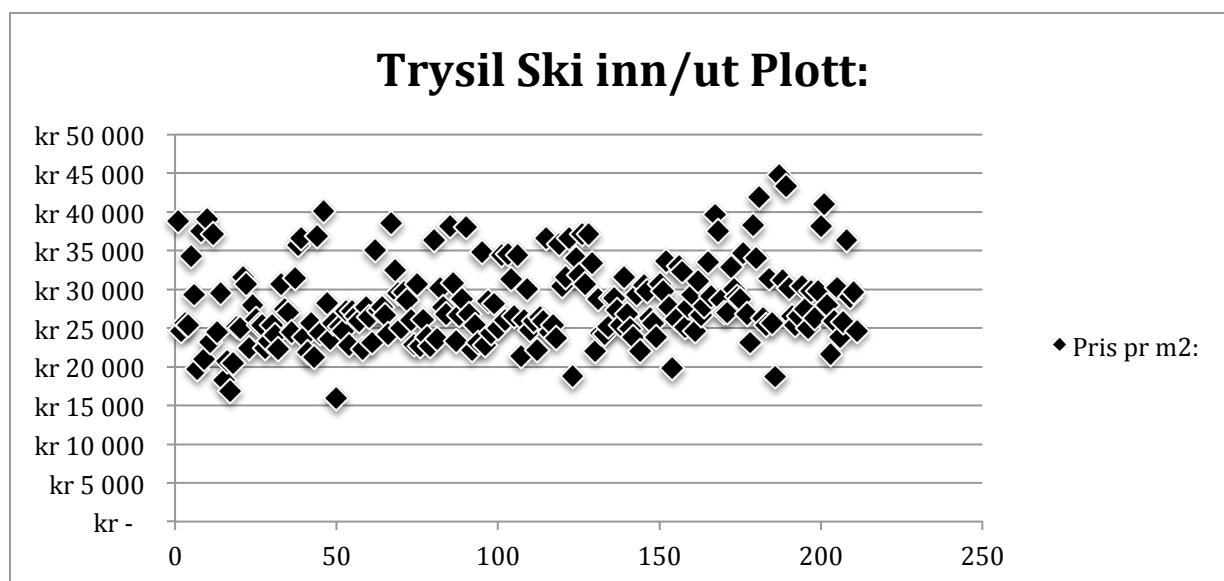
Tabell 23: Trysil ski inn/ut. Inndelt i areal: Antall solgte, og gjennomsnittspris per m2 (EV, 2014)

Det ble solgt flest fritidsboliger i størrelsen under 90 m2 med 153 solgte. Disse oppnådde en gjennomsnittspris på 28 913 kr per m2. En pris som samkjører med snittet for området. Det er relativt liten variasjon i gjennomsnittsprisen fritidsboligene opp til 170 m2. Fritidsboligene over 171 m2 får den laveste gjennomsnittsprisen med 23 757 kr per m2. Det tilsvarer en negativ prisforskjell på 21 %, sammenlignet med gjennomsnittet for dette hytteområdet.

Byggår:	-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-
Antall:	18	34	28	19	111
Snitt m2:	kr 29 450	kr 28 931	kr 28 206	kr 29 911	kr 28 875

Tabell 24: Trysil ski inn/ut. Inndelt i byggeperiode: Antall solgte, og gjennomsnittspris per m2 (EV, 2014)

111 av de 211 solgte fritidsboligene er bygd etter år 2001. Det tilsvarer rett over 50 % av de solgte fritidsboligene i dette hytteområdet. De oppnådde en gjennomsnittspris på 28 875 kr per m2. En gjennomsnittspris som samkjører godt med gjennomsnittsprisen for området. Det er litene variasjon i gjennomsnittsprisene. Høyeste gjennomsnittspris oppnådde fritidsboligene som er bygd i perioden 1991 til 2000 med 29 911 kr pr m2. Det utgjør en positiv prisforskjell på 4 % sammenlignet med gjennomsnittet for hytteområdet.



Graf 10: Trysil ski inn/ut: Plott av hver enkelt fritidsboligs kvadratmeterpris (EV, 2014).

Den laveste kvadratmeterprisen registrert i Trysil for fritidsboligene med ski inn/ut var 15 926 kr. Det var syv fritidsboliger som ble solgt for under 20 000 kr per m². Den høyeste registrerte kvadratmeterprisen var 44 800 kr. Det var fem fritidsboliger med ski inn/ut som oppnådde mer enn 40 000 kr per m².

2. Hyttegrenda som ligger 1-5 km unna Trysil alpinanlegg - uten ski inn/ut.

Det er solgt 222 fritidsboliger i dette hytteområdet de siste fem årene.

Trysil, Uten ski inn/ut:	P-rom:	Priser:	Pris pr m²:
Snitt:	91	kr 2 629 354	kr 28 894

Tabell 25: Trysil, uten ski inn/ut: Gjennomsnitt p-rom, priser og pris per m² (EV, 2014)

De 222 solgte fritidsboligene hadde en gjennomsnittsstørrelse på 91 m². De ble solgt til en gjennomsnittspris på i overkant av 2,6 million kr. Det utgjør en gjennomsnittspris på 28 894 kr per m². Denne gjennomsnittsprisen ligger så vidt over både snittet for området totalt sett, og snittet for fritidsboligene som kunne tilby ski inn/ut. Trysil er det eneste området i oppgaven der vi ser at gjennomsnittsprisen for fritidsboliger uten ski inn/ut er høyere enn gjennomsnittsprisen for de fritidsboligene som kunne tilby ski inn/ut. Grunnen til dette kan være at fritidsboligene som i oppgaven ikke tilbyr ski inn/ut har meget gode langrennsforhold rett utenfor inngangsdøren.

Areal:	Under 90 m2:	91-130 m2:	131-170 m2:	Over 171 m2:
Antall:	140	41	30	11
Snitt m2:	kr 28 893	kr 28 921	kr 29 178	kr 28 039

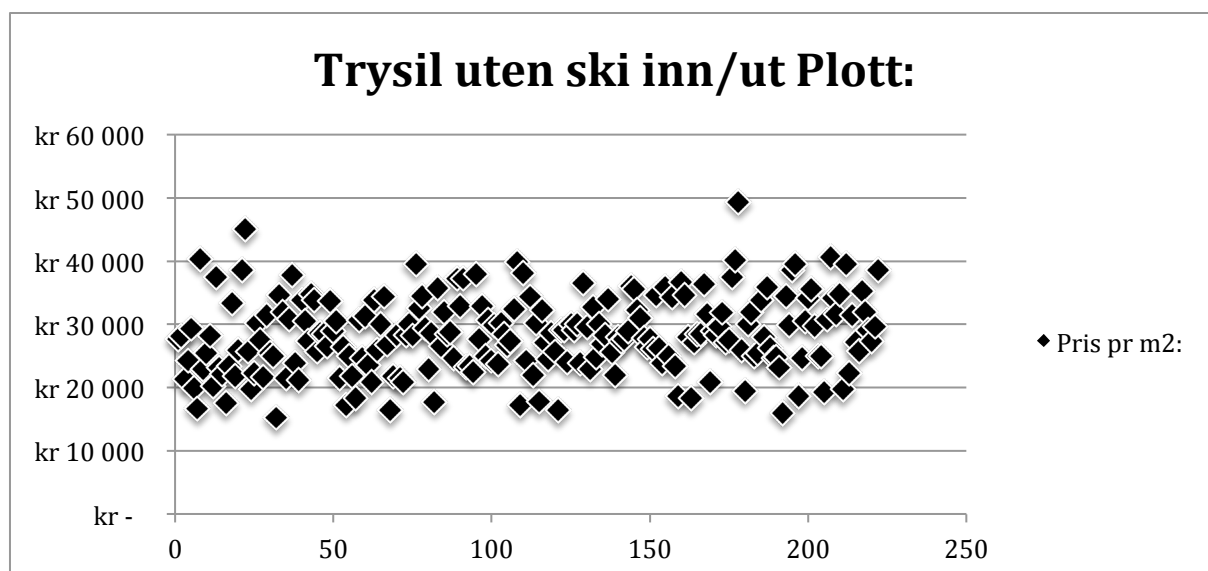
Tabell 26: Trysil uten ski inn/ut. Inndelt i areal: Antall solgte, og gjennomsnittspris per m2 (EV, 2014)

Det ble solgt flest fritidsboliger i størrelsen under 90 m2, med 140 solgte. Det utgjør 63 % av de solgte fritidsboligene i dette området. Disse oppnådde en gjennomsnittspris på 28 893 kr per m2. En pris som sammkjører med gjennomsnittet for hytteområdet. Det er relativt liten variasjon i gjennomsnittsprisen på fritidsboligene fordelt i arealklasser. Det som er interessant er at fritidsboligene over 171 m2 har oppnådd så å si lik kvadratmeterpris som fritidsboligene i de andre arealklassene. Fritidsboligene større enn 171 m2 oppnådde en gjennomsnittspris på 28 039 kr pr m2. Det utgjør en positiv prisforskjell på 18 % sammenlignet med fritidsboligene over 171 m2 som kunne tilby ski inn/ut.

Byggår:	-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-
Antall:	1	40	52	50	79
Snitt m2:	kr 15 230	kr 31 529	kr 29 294	kr 27 833	kr 28 142

Tabell 27: Trysil uten ski inn/ut. Inndelt i byggeperiode: Antall solgte, og gjennomsnittspris per m2 (EV, 2014)

79 av de 222 solgte fritidsboligene er bygd etter år 2001. De oppnådde en gjennomsnittspris på 28 142 kr per m2. En gjennomsnittspris som sammkjører godt med gjennomsnittsprisen for området. Den høyeste gjennomsnittlige kvadratmeterprisen oppnådde de fritidsboligene som er bygd i perioden 1971 til 1980, med 31 529 kr per m2. Det utgjør en positiv prisforskjell på 9 % sammenlignet med gjennomsnittsprisen i området.



Graf 11: Trysil uten ski inn/ut: Plott av fritidsboligenes kvadratmeterpriser (EV, 2014).

Den laveste kvadratmeterprisen registrert i Trysil for fritidsboliger uten ski inn/ut var 15 230 kr. Det var tjue fritidsboliger som ble solgt for under 20 000 kr per m². Den høyeste registrerte kvadratmeterprisen var 49 295 kr. Det var fem fritidsboliger som oppnådde en kvadratmeterpris på over 40 000 kr.

Del konklusjon Trysil, 5 år:

Fritidsboligene i Trysil har de siste fem årene oppnådd en gjennomsnittlig kvadratmeterpris på 28 849 kr. Fritidsboligene som kunne tilby ski inn/ut fikk i gjennomsnitt 48 kr lavere kvadratmeterpriser (28 801 kr per m²). Fritidsboligene som ikke hadde ski inn/ut oppnådde i Trysil en kvadratmeterpris på 28 894 kr, og var med det 93 kr dyrere enn fritidsboligene med ski inn/ut i gjennomsnitt.

Prisutviklingen de siste fem årene:

Prisutviklingen i dette avsnittet er basert på Trysil kommune sett under ett, uavhengig av de utvalgte hytteområdene.

Prisutviklingen de siste årene har vært noe varierende. I 2010 oppnådde Trysil all time high med en gjennomsnittspris på 34 200 kr per m². Prisene sank så relativt mye frem til 2012, ned til 28 700 kr per m² i 2011, og ned til 26 700 kr per m² i 2012. Prisene økte så opp til 29 000 kr per m² i 2013. Prisene ligger an til å gå noe ned i år (Eiendomsverdi d, 2014).

5.2.4 Fritidsboligmarkedet siste året:

Jeg vil nå se nærmere på fritidsmarkedet det siste året i Trysil (31.10.13 – 31.10.14).

Total:	P-rom:	Priser:	Pris pr m2:
Snitt, Total:	86	kr 2 288 309	kr 27 102

Tabell 28: Trysil total, 1 år: Gjennomsnitt p-rom, priser og pris per m2 (EV, 2014)

Innenfor de to utvalgte hytteområdene i Trysil er det solgt 102 fritidsboliger det siste året. Fritidsboligene her hadde en snittstørrelse på 86 m2. Fritidsboligene oppnådde en gjennomsnittspris på i underkant av 2,3 millioner kr. Dette utgjør 27 102 kr per m2. Kvadratmeterprisen utgjør en negativ prisforskjell på 6 % sammenlignet med fritidsboligene solgt her de siste fem årene.

Trysil, 1 år. Ski inn/ut:	P-rom:	Priser:	Pris pr m2:
Snitt, Ski inn ut:	78	kr 2 070 435	kr 27 197

Tabell 29: Trysil ski inn/ut, 1 år: Gjennomsnitt p-rom, priser og pris pr m2 (EV, 2014)

46 av de 102 solgte fritidsboligene hadde ski inn/ut. Disse hadde en snittstørrelse på 78 m2. De oppnådde en gjennomsnittspris på i underkant av 2,1 millioner kr. Noe som utgjør en gjennomsnittspris på 27 197 kr pr m2. Dette utgjør en negativ prisforskjell på 6 % sammenlignet med solgte fritidsboliger med ski inn/ut de siste fem årene.

Trysil, 1 år. Uten ski inn/ut:	P-rom:	Priser:	Pris pr m2:
Snitt, Uten ski inn/ut:	93	kr 2 467 277	kr 27 025

Tabell 30: Trysil uten ski inn/ut, 1 år: Gjennomsnitt p-rom, priser og pris pr m2 (EV, 2014)

56 av de 102 solgte fritidsboligene hadde ikke ski inn/ut. Disse fritidsboligene hadde en snittstørrelse på 93 m2. De ble solgt for i underkant av 2,5 millioner kr. Det utgjør en gjennomsnittspris på 27 025 kr per m2. Noe som utgjør en negativ prisforskjell på 7 % sammenlignet med fritidsboligene uten ski inn/ut solgt de siste fem årene.

Del konklusjon, 1 år

Sammenlignet med de siste fem årene har de gjennomsnittlige kvadratmeterprisene for Trysil falt med 6 % det siste året. Fritidsboligene som kunne tilby ski inn/ut har falt med 6 %. Mens fritidsboligene uten ski inn/ut hadde falt med 7 %.

5.2.5 Nybygg

Det er de siste årene ferdigstilt to nye fritidsboligprosjekter i Trysil. Kvilsten (trinn 2), og Trysil prestige.

Kvilsten (trinn 2) ligger sentralt i forhold til alpinksenteret med ski inn / ski ut. Prosjektet ble registret i 2007. Salget har gått tregt, og flere leiligheter ble trukket fra markedet. Det ble totalt solgt 8 av 12 leiligheter. Prosjektet består av 12 store moderne leiligheter. Leilighetene ligger på 82-84 m². Leilighetene i trinn 2 har gått for 37 500 kr pr m². (Eiendomsverdi b, 2014).

Trysil prestige er totalt 9 leiligheter som ligger inne på hotellet Radisson blue resort. Leilighetene varierer fra 75 til 100 m². Eieren av en slik leilighet har fri tilgang til hotellets fasiliteter. Leilighetene har ingen utleieplikt, men dersom eier ønsker å leie ut leiligheten sin skal det gå igjennom Skistar sine utleiekontorer. Leilighetene omsettes til om lag 45 000 kr pr m² (Eiendomsverdi b, 2014).

Norges skihelt Bjørn Dæhlie og hans samarbeidspartner Rolf Møbæk har planer om å satse stort i Trysil de nærmeste årene. De mener prisene på fritidsboligene er blitt for høye, og at dette holder mange interesserte unna. De ønsker derfor å satse på ”billige” hytter i Trysil. I 2013 gjennomførte de et prosjekt der de gjorde om hotellrom til fritidsboligleiligheter. Leilighetenes størrelse varierte fra 40 til 60 m², og med en prislapp fra 1 million til 1,4 million kr. De ønsker nå å sette opp 100 fritidsboliger med tomt for en salgspris på om lag 2 millioner kr stykke (Dine penger, 2013).

5.2.6 Tomter

Det ligger i dag 7 fritidstomter til salg i Trysil området (Finn b, 2014). Prisen varierer fra 2,95 millioner kr for 2,14 mål til 890 tusen for 602 m². Gjennomsnitts størrelsen på de 7 tomtene er 1,14 mål. Gjennomsnittsprisen er 1,53 millioner kr som utgjør en gjennomsnittspris på 1 353 kr pr m² (Vedlegg 1. Tomtepriser).

5.3 Geilo

5.3.1 Fritidsboligmarkedet de siste fem årene

Når det nå skal ses nærmere på fritidsboligmarkedet i Geilo for de siste fem årene deler jeg området rundt Geilo alpinanlegg inn i to hytteområder. Et hytteområde med ski inn/ut, og et hytteområde uten ski inn/ut. Hytteområdet med ski inn/ut, består egentlig av to hytteområder som ligger langs bakkene til alpinanlegget. Grunnen til dette er at alpinanlegget i Geilo består av bakker som kommer ned fra fjellene som ligger på hver sin side av sentrum.

Fritidsboligene uten ski inn/ut ligger ved foten av bakkene nære sentrum.

1. Hytteområdene på hver side av sentrum, langs med bakkene. Ski inn/ut.
2. Hyttegrenden som ligger ved foten av alpinanlegget nære sentrum. Uten ski inn/ut.



Kart 9: Geilo. Markert utvalgte hytteområder (Google, 2014).

5.3.2 Geilo Totalt

Et overblikk over begge de utvalgte hytteområdene uavhengig av om fritidsboligene kan tilby ski inn/ut, eller ikke.

Det er solgt 293 fritidsboliger innenfor de utvalgte områdene i Geilo de siste fem årene.

Geilo Total:	P-rom:	Priser:	Pris pr m2:
Snitt total:	87	kr 3 307 218	kr 38 014

Tabell 31: Geilo totalt. Gjennomsnitt p-rom, priser og pris per m2 (EV, 2014)

De 293 solgte fritidsboligene i dette området hadde en snittstørrelse på 87 m2. De ble solgt til en gjennomsnittspris på i overkant av 3,3 millioner kr. Det utgjør en gjennomsnittspris på 38 014 kr pr m2. Dette er den høyeste gjennomsnittsprisen pr m2 som noen av de utvalgte områdene i oppgaven oppnår. Hovedgrunnen til dette er at 85 % av de solgte fritidsboligene i Geilo er solgt med ski inn/ut. I motsetning til de andre områdene der denne fordelingen er noe jevnere.

Areal:	Under 90 m2:	91-130 m2:	131-170 m2:	Over 171 m2:
Antall:	190	58	31	15
Snitt m2:	kr 38 031	kr 37 161	kr 40 731	kr 32 943

Tabell 32: Geilo totalt. Inndelt i areal: Antall solgte, og gjennomsnittspris per m2 (EV, 2014)

Det ble solgt flest fritidsboliger i arealklassen under 90 m2 med 190 solgte. Dette utgjør over 50 % av de solgte fritidsboligene i Geilo. Disse fritidsboligene oppnådde en gjennomsnittspris på 38 031 kr pr m2, en gjennomsnittspris som samkjører godt med snittet for Geilo. Det er liten variasjon i prisen på fritidsboligene som måler opp til 130 m2. Høyeste gjennomsnittspris oppnådde fritidsboligene som måler mellom 131 og 170 m2. Disse oppnådde en gjennomsnittspris på 40 731 kr pr m2. Dett utgjør en positiv prisforskjell på 7 % sammenlignet med snittet for Geilo. Laveste gjennomsnittsprisen var det fritidsboligene over 171 m2 som fikk, med i underkant av 33 000 kr pr m2. Det utgjør en negativ prisforskjell på 15 % sammenlignet med gjennomsnittet på Geilo.

Byggår:	-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-
Antall:	62	13	46	22	151
Snitt m2:	kr 33 009	kr 36 457	kr 35 552	kr 39 297	kr 40 514

Tabell 33: Geilo totalt. Inndelt i byggeperiode: Antall solgte, og gjennomsnittspris per m2 (EV, 2014)

151 av de solgte fritidsboligene i Geilo er bygd etter 2001. Det tilsvarer over halvparten av fritidsboligene i Geilo. Disse oppnådde en gjennomsnittspris på 40 514 kr per m2. Noe som utgjør en positiv prisforskjell på 7 % sammenlignet med gjennomsnittsprisen for Geilo. Laveste gjennomsnittsprisen var det fritidsboligene som er bygd før 1970 som fikk, med 33

009 kr per m2, det utgjør en negativ prisforskjell på 15 % sammenlignet med gjennomsnittsprisen for Geilo.

5.3.3 Hytteområdene sett hver for seg

Jeg vil nå se nærmere på hytteområdene avhengig av om fritidsboligene kan tilby ski inn/ut, eller ikke.

1. Hytteområdene på hver side av sentrum, langs med bakkene - Med ski inn/ut.

Det er solgte 254 fritidsboliger i dette området de siste fem årene.

Geilo Ski inn/ut:	P-rom:	Priser:	Pris pr m2:
Snitt Ski inn/ut:	90	kr 3 514 050	kr 39 045

Tabell 34: Geilo, Ski inn/ut: Gjennomsnitt p-rom, priser og pris per m2 (EV, 2014)

De 254 solgte fritidsboligene hadde en snittstørrelse på 90 m2. De ble solgt til en gjennomsnittspris på i overkant av 3,5 millioner kr. Det utgjør en gjennomsnittspris på 39 045 kr per m2. Dette er den høyeste kvadratmeterprisen som noen av de utvalgte områdene i oppgaven oppnår på fritidsboliger med ski inn/ut.

Prisen på 39 045 kr per m2 utgjør en positiv prisforskjell på 3 % sammenlignet med gjennomsnittsprisen for Geilo.

Areal:	Under 90 m2:	91-130 m2:	131-170 m2:	Over 171 m2:
Antall:	157	51	31	15
Snitt m2:	kr 39 437	kr 38 610	kr 40 731	kr 32 943

Tabell 35: Geilo ski inn/ut. Inndelt i areal: Antall solgte, og gjennomsnittspris pr m2 (EV, 2014)

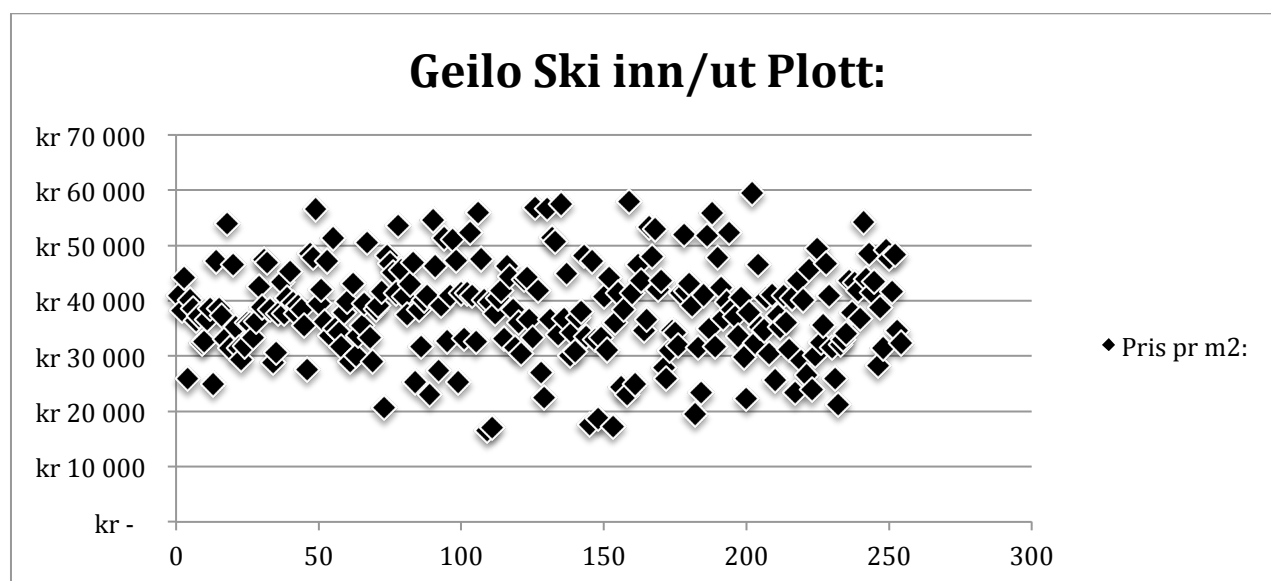
Det ble solgt flest fritidsboliger i arealklassen under 90 m2 med 157 solgte. Dette utgjør over 60 % av de solgte fritidsboligene i dette området. Disse fritidsboligene oppnådde en gjennomsnittspris på 39 437 kr per m2, en gjennomsnittspris som samkjører godt med snittet for området. Høyeste gjennomsnittspris oppnådde fritidsboligene som måler mellom 131 og 170 m2. Disse oppnådde en gjennomsnittspris på 40 731 kr per m2. Det utgjør en positiv prisforskjell på 4 % sammenlignet med gjennomsnittet for området. Laveste gjennomsnittsprisen var det fritidsboligene over 171 m2 som fikk, med i underkant av 33 000

kr per m2. Dette utgjør en negativ prisforskjell på 19 % sammenlignet med gjennomsnittet for området.

Byggår:	-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-
Antall:	44	11	44	22	133
Snitt m2:	kr 35 742	kr 37 925	kr 36 062	kr 39 297	kr 41 176

Tabell 36: Geilo ski inn/ut. Inndelt i byggeperiode: Antall solgte, og gjennomsnittspris per m2 (EV, 2014)

133 av de solgte fritidsboligene i Geilo er bygd etter 2001, det tilsvarer over halvparten av fritidsboligene med ski inn/ut. Disse oppnådde en gjennomsnittspris på 41 176 kr per m2. Noe som utgjør en positiv prisforskjell på 5 % sammenlignet med gjennomsnittsprisen for området. Laveste gjennomsnittsprisen var det fritidsboligene som er bygd før 1970 som , med 35 742 kr per m2. Dette utgjør en negativ prisforskjell på 9 % sammenlignet med gjennomsnittsprisen for området. Det er interessant at nesten 20 % av de solgte fritidsboligene er bygd før 1970.



Graf 12: Geilo ski inn/ut: Plott av fritidsboligenes kvadratmeterpriser (EV, 2014)

For fritidsboliger i Geilo med ski inn/ut var den laveste registrerte kvadratmeterprisen 16 480 kr. Det var seks fritidsboliger som ble solgt for under 20 000 kr per m2. Den høyeste registrerte kvadratmeterprisen for fritidsboliger i Geilo med ski inn/ut var 59 459 kr. Det var 24 fritidsboliger som oppnådde en kvadratmeterpris på over 50 000 kr per m2.

2. Hyttegrenden som ligger ved foten av alpinanlegget nære sentrum - Uten ski inn/ut.

Det er solgt 39 fritidsboliger i dette hytteområdet de siste fem årene.

Geilo, Uten ski inn/ut:	P-rom:	Priser:	Pris pr m2:
Snitt:	71	kr 2 221 945	kr 31 295

Tabell 37: Geilo, Uten ski inn/ut: Gjennomsnitt p-rom, priser og pris per m2 (EV, 2014)

De 39 fritidsboligene som ble solgt i dette området hadde en snittstørrelse på 71 m2. De oppnådde en gjennomsnittspris på rett i overkant av 2,2 millioner kr. Dette utgjør en gjennomsnittspris på 31 295 kr per m2. Gjennomsnittsprisen på 31 295 kr per m2 utgjør en negativ prisforskjell på 21 % sammenlignet med gjennomsnittsprisen for Geilo, og en negativ prisforskjell på 25 % sammenlignet med gjennomsnittsprisen for fritidsboligene med ski inn/ut.

Areal:	Under 90 m2:	91-130 m2:	131-170 m2:	Over 171 m2:
Antall:	33	6	0	0
Snitt m2:	kr 31 344	kr 31 031	-	-

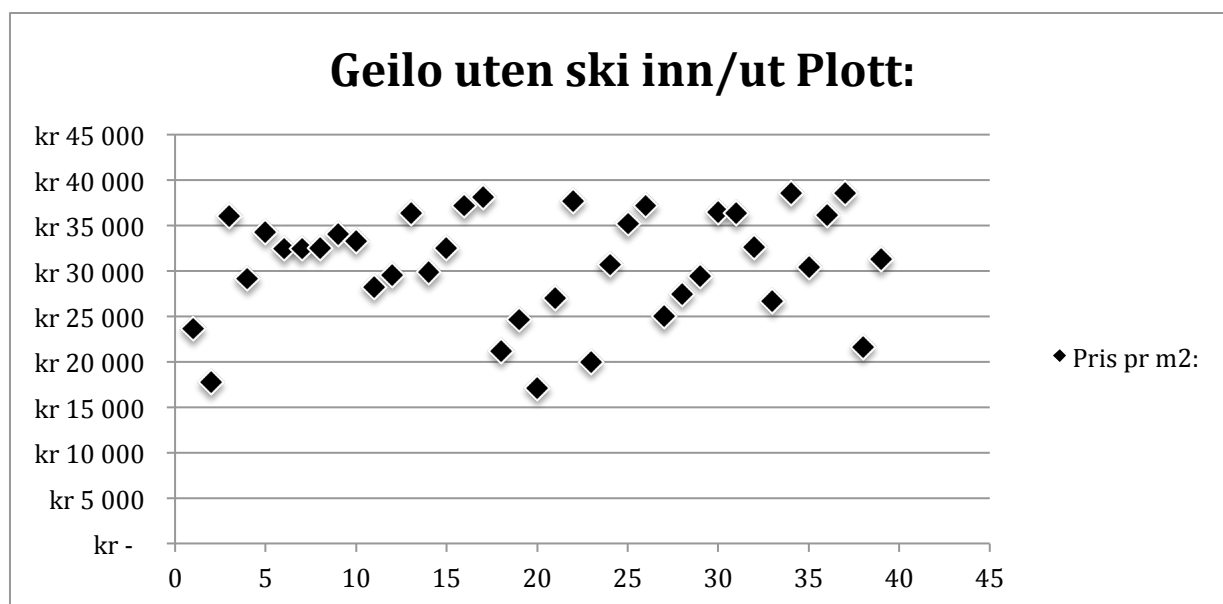
Tabell 38: Geilo uten ski inn/ut. Inndelt i areal: Antall solgte, og gjennomsnittspris per m2 (EV, 2014)

Det ble solgt flest fritidsboliger i arealklassen under 90 m2 med 33 solgte. Disse fritidsboligene oppnådde en gjennomsnittspris på 31 344 kr pr m2, en gjennomsnittspris som samkjører godt med snittet for området. At det ikke er solgt noen fritidsboliger på over 131 m2 kan tyde på at mesteparten av fritidsboligene i dette området er leiligheter.

Byggår:	-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-
Antall:	17	2	2	0	18
Snitt m2:	kr 27 874	kr 28 381	kr 24 317	-	kr 35 626

Tabell 39: Geilo uten ski inn/ut. Inndelt i byggeperiode: Antall solgte, og gjennomsnittspris per m2 (EV, 2014)

Det er solgt nesten like mange fritidsboliger som er bygd før 1970, som er bygd etter 2001 (17 og 18 solgte), men fritidsboligene som er bygd etter 2001 oppnådde neste 8000 kr mer per m2 den fritidsboligene som er bygd før 1970.



Graf 13: Geilo uten ski inn/ut: Plott av fritidsboligenes kvadratmeterpriser (EV, 2014)

Den laveste registrerte kvadratmeterprisen på en fritidsbolig i Geilo uten ski inn/ut var 17 073 kr. Det var to fritidsboliger som ble solgt for under 20 000 kr pr m². Den høyeste kvadratmeterprisen registrert i Geilo for fritidsboligene uten ski inn/ut var 38 529 kr. Det var 12 fritidsboliger som oppnådde en kvadratmeterpris på over 35 000 kr.

Del konklusjon Geilo, 5 år:

Fritidsboligene i Geilo har de siste fem årene oppnådd en kvadratmeterpris på 38 014 kr. Geilos fritidsboligmarked domineres av fritidsboliger med ski inn/ut. Fritidsboligene med ski inn/ut oppnådde 39 045 kr pr m² (1 031 kr mer enn snittet for Geilo). Fritidsboligene uten ski inn/ut hadde en kvadratmeterpris på 31 295 kr pr m² (7 750 kr mindre enn de med ski inn/ut).

Prisutviklingen de siste fem årene:

Prisutviklingen i dette avsnittet er basert på Geilo området sett under ett, uavhengig av de utvalgte hytteområdene.

Prisutviklingen har henholdsvis vært noe varierende de siste fem årene. I 2009 og 2010 holdt prisene seg stabile med en gjennomsnittspris på om lag 40 000 kr per m². I 2011 falt gjennomsnittsprisen med 3 500 kr ned til 36 500 kr per m². Mens i 2012 og 2013 spratt prisen opp til å ligge stabilt på om lag 41 000 kr pr m². Så langt i 2014 ligger gjennomsnittsprisen på 37 000 kr pr m², altså en nedgang på 4 000 kr per m² ifra i fjor, men kun 700 kr under snittet de siste fem årene (Eiendomsverdi d, 2014).

5.3.4 Fritidsboligmarkedet det siste året

Jeg vil nå se nærmere på fritidsboligmarkedet for Geilo det siste året (31.10.13 – 31.10.14):

Geilo Totalt, 1 år:	P-rom:	Priser:	Pris pr m2:
Snitt, Total:	89	kr 3 351 790	kr 37 011

Tabell 40: Geilo totalt, 1 år: gjennomsnitt p-rom, priser og pris per m2 (EV, 2014)

Det er det siste året solgt 81 fritidsboliger i Geilo. Disse hadde en snittstørrelse på 89 m2. De oppnådde en gjennomsnittspris på i overkant av 3,35 millioner kr. Det utgjør en gjennomsnittspris på 37 011 kr per m2. Det utgjør en negativ prisforskjell på 3 % sammenlignet med solgte fritidsboliger på Geilo de siste fem årene.

Ski inn/ut, 1 år:	P-rom:	Priser:	Pris pr m2:
Snitt, Ski inn/ut:	93	kr 3 578 500	kr 38 057

Tabell 41: Geilo ski inn/ut, 1 år: gjennomsnitt p-rom, priser og pris pr m2 (EV, 2014)

70 av de 81 solgte fritidsboligene på Geilo har ski inn/ut. Disse hadde en snittstørrelse på 93 m2. De oppnådde en gjennomsnittspris på i underkant av 3,6 millioner kr. Det utgjør en gjennomsnittspris på 38 057 kr per m2. Dette utgjør en negativ prisforskjell på 3 % sammenlignet med solgte fritidsboliger med ski inn/ut på Geilo de siste fem årene.

Uten Ski inn/ut, 1 år:	P-rom:	Priser:	Pris pr m2:
Snitt, Uten ski inn/ut:	63	kr 1 909 091	kr 30 352

Tabell 42: Geilo uten ski inn/ut, 1 år: gjennomsnitt p-rom, priser og pris pr m2 (EV, 2014)

Som nevnt tidligere i oppgaven er det få av fritidsboligene rundt Geilo alpinanlegg som ikke har ski inn/ut. Dette er grunnen til at kun 11 fritidsboliger uten ski inn/ut er solgt her det siste året. Disse hadde en snittstørrelse på 63 m2. De oppnådde en gjennomsnittspris på i overkant av 1,9 millioner kr. Dette utgjør en gjennomsnittspris på 30 352 kr pr m2. Dette utgjør en negativ prisforskjell på 3 % sammenlignet med solgte fritidsboliger på Geilo de siste fem årene.

Del konklusjon 1 år:

Sammenlignet med de siste fem årene har de gjennomsnittlige kvadratmeterprisene for Geilo falt med 3 % det siste året. Både Fritidsboligene som kunne tilby ski inn/ut, og de som ikke kunne det har falt med 3 %.

5.3.5 Nybygg

De siste to årene er det registret to større utviklingsprosjekter på Geilo, Geilotunet og Highland lodg. Begge prosjektene ligger på sentrumsplan, de har ikke ski inn/ut.

Geilotunet er et stort prosjekt som skal bestå av 85 fritidsleiligheter når prosjektet er ferdigstilt. Leilighetene er fordelt på 11 bygg. Byggene er plassert nede på flata der sentrum møter skibakken. Leilighetene har ikke ski inn/ut, men det er gå avstand til bakkene i vest. Prosjektet har kommet i gang med salg av trinn 1 og 2. Trinn 1 består av 25 leiligheter fra 50 til 105 m². Det er per mars 2014 solgt 24 leiligheter til en gjennomsnittspris på 38 500 kr per m². Trinn 2 består av 14 leiligheter fra 55 til 136 m². Det er per mars 2014 solgt 5 leiligheter til en gjennomsnittspris på 39 200 kr per m² (Finn d, 2014) (Eiendomsverdi e, 2014).

Highland lodg er et utviklingsprosjekt som i hovedsak består av ett hotell, men som også selger ut 11 små leiligheter på 33 m². Leilighetene er plassert inne på hotellet, så eier har tilgang til alle av hotellets fasiliteter. Prosjektet har like plassering som Geilotunet, altså uten ski inn/ut, men med gåavstand til bakken i vest. Det er per i dag (09.10.14) solgt 9 leiligheter til en gjennomsnittspris på 41 000 kr per m² (Finn e, 2014) (Eiendomsverdi e, 2014).

Ettersom begge disse prosjektene ligger på bakkeplan, og er uten ski inn/ut ville kvadratmeterprisen for lignende prosjekter med ski inn/ut mest sannsynlig være høyere. Prisdifferensen i Geilo mellom hytter med ski inn/ut, og de uten er 20 %. Det vil ikke nødvendigvis tilsi at nye fritidsboliger med ski inn/ut ville koste 20 % mer enn fritidsboligene i prosjektene Geilotunet og Highland lodg, men jeg velger allikevel å gjøre det på denne måten når jeg skal sammenligne Geilo opp mot de andre områdene senere i oppgaven (Vedlegg 2: Data fritidsmarkedene).

5.3.6 Tomter

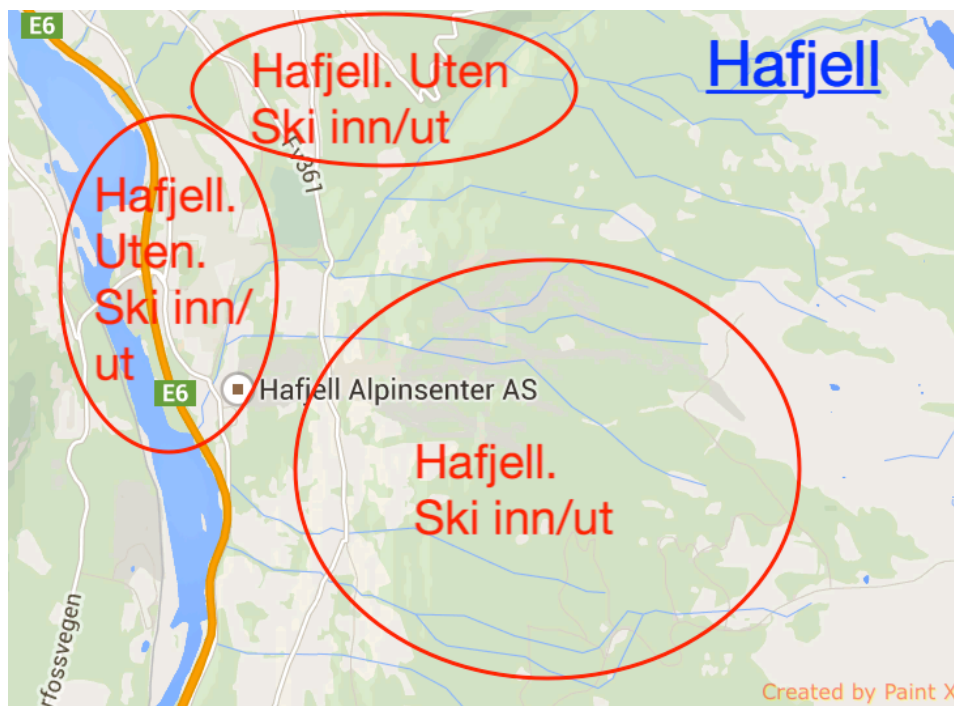
Det ligger i dag 27 relevante fritidstomter til salgs på Geilo (Finn f, 2014) . Tomtene er store, og dyre. Tomtene har en gjennomsnittsstørrelse på nesten 1,5 mål. De har en gjennomsnittspris på 1,95 millioner kr. Det utgjør et gjennomsnitt på 1400 kr per m². Det er liten variasjon på fritidstomtens størrelse, og priser (Vedlegg 1. Tomtepriser).

5.4 Hafjell

5.4.1 Fritidsboligmarkedet de siste fem årene

Når jeg nå skal se nærmere på fritidsboligmarkedet rundt Hafjell alpinanlegg har jeg begrenset det ned til to større hytteområder. Et hytteområde som ligger langs med bakkene tilhørende Hafjell alpinanlegg, disse fritidsboligene kan tilby ski inn/ut. Det andre hytteområdet består av to større hyttegrender uten ski inn/ut. Der den ene hyttegrenden ligger ved foten av bakkene, og den andre strekker seg opp langs fjellet, men ikke langs alpinbakkene.

1. Hytteområde som ligger langs med bakkene tilhørende Hafjell alpinanlegg, med ski inn/ut.
2. Hyttegrenden ved foten av bakkene, samt hyttegrenden som strekker seg opp i fjellet, Uten ski inn/ut.



Kart 10: Hafjell. Markert utvalgte hytteområder (Google, 2014).

5.4.2 Hafjell total

Et overblikk over fritidsmarkedet rundt Hafjell alpinanlegg uavhengig av om de solgte fritidsboligene kan tilby ski inn/ut, eller ikke.

Det er solgt 310 fritidsboliger i dette området de siste fem årene.

Hafjell total:	P-rom:	Priser:	Pris pr m2:
Snitt:	86	kr 2 767 738	kr 32 183

Tabell 43: Hafjell total: Gjennomsnitt p-rom, priser og pris per m2 (EV, 2014)

De 310 solgte fritidsboligene i Hafjell hadde en gjennomsnittsstørrelse på 86 m2. De oppnådde en gjennomsnittspris på i underkant av 2,8 millioner kr. Det utgjør en gjennomsnittlig kvadratmeterpris på 32 183 kr.

Areal:	Under 90 m2:	91-130 m2:	131-170 m2:	Over 171 m2:
Antall:	201	70	27	12
Snitt m2:	kr 31 991	kr 33 559	kr 31 968	kr 27 873

Tabell 44: Hafjell totalt. Inndelt i areal: Antall solgte, og gjennomsnittspris per m2 (EV, 2014)

Det ble solgt flest fritidsboliger i arealklassen under 90 m2, med 201 solgte. Det utgjør mer enn 50 % av de solgte fritidsboligene i Hafjell. Disse fritidsboligene oppnådde en gjennomsnittspris på 31 991 kr per m2, en gjennomsnittspris som samkjører godt med snittet for området. Høyeste gjennomsnittspris var det fritidsboligene i arealklassen 91 til 130 m2 som oppnådde med 33 559 kr per m2. Det utgjør en positiv prisforskjell på 4 % sammenlignet med gjennomsnittsprisen for Hafjell. Laveste gjennomsnittspris var det fritidsboligene over 171 m2 som fikk med 27 873 kr per m2. Det utgjør en negativ prisforskjell på 16 % sammenlignet med gjennomsnittsprisen for Hafjell.

Byggår:	-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-
Antall:	3	0	15	141	151
Snitt m2:	kr 22 755	-	kr 22 282	kr 32 576	kr 32 988

Tabell 45: Hafjell totalt. Inndelt i byggeperiode: Antall solgte, og gjennomsnittspris per m2 (EV, 2014)

292 av de solgte fritidsboligene de siste fem årene er bygd etter 1991. Det utgjør nesten 95 % av alle de solgte fritidsboligene i Hafjell innen for de utvalgte hytteområdene. Fritidsboligene bygd i perioden 1991 til i dag har oppnådd så å si lik pris per m2 med nesten 33 000 kr. Fritidsboligene bygd før 1991 har i motsetning kun oppnådd en gjennomsnittspris på i underkant av 23 000 kr per m2. Dette utgjør en negativ prisforskjell på over 40 % sammenlignet med gjennomsnittsprisen for Hafjell.

5.4.3 Hytteområdene sett hver for seg

Jeg vil nå se nærmere på de to utvalgte hytteområdene hver for seg avhengig av om fritidsboligene i områdene kan tilby ski inn/ut eller ikke.

1. *Hytteområde som ligger langs med bakkene tilhørerne Hafjell alpinanleg – med ski inn/ut.*

Det er solgte 203 fritidsboliger i dette hytteområdet de siste fem årene.

Hafjell Ski inn/ut:	P-rom:	Priser:	Pris pr m2:
Snitt:	94	kr 3 344 708	kr 35 582

Tabell 46: Hafjell, Ski inn/ut: Gjennomsnitt p-rom, priser og pris per m2 (EV, 2014)

De 203 solgte fritidsboligene i Hafjell med ski inn/ut hadde en gjennomsnittsstørrelse på 94 m2. De oppnådde en gjennomsnittspris på i overkant av 3,3 millioner kr. Det utgjør en gjennomsnittspris per m2 på 35 582 kr. Det utgjør igjen en positiv prisforskjell på 11 % sammenlignet med gjennomsnittsprisen for Hafjell.

Areal:	Under 90 m2:	91-130 m2:	131-170 m2:	Over 171 m2:
Antall:	116	56	20	11
Snitt m2:	kr 36 412	kr 35 512	kr 34 920	kr 28 385

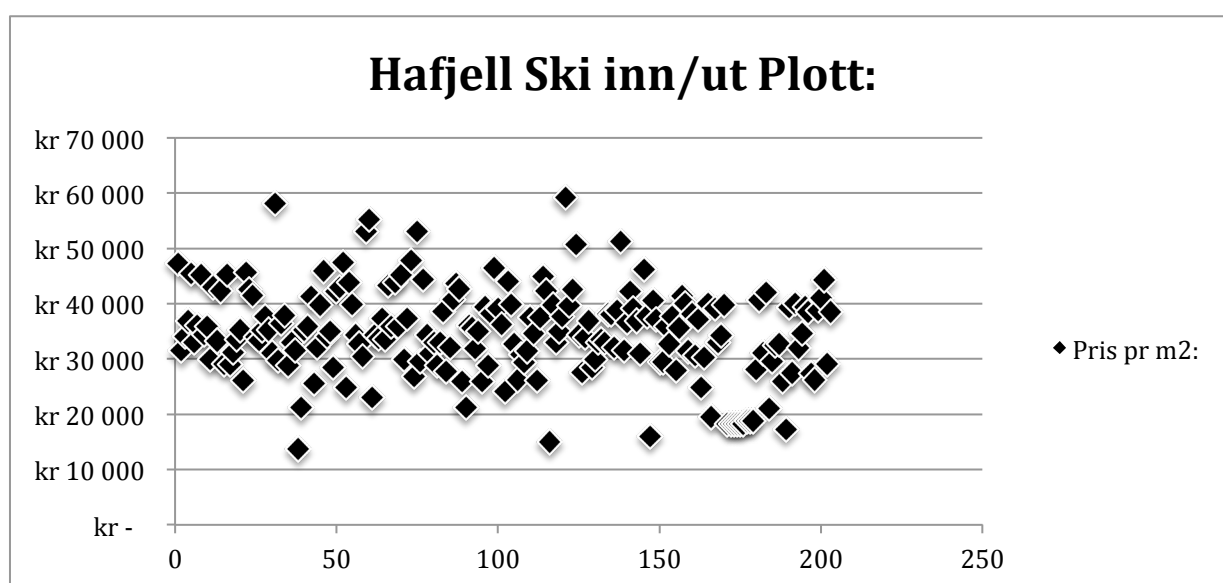
Tabell 47: Hafjell ski inn/ut. Inndelt i areal: Antall solgte, og gjennomsnittspris per m2 (EV, 2014)

Det ble solgt flest fritidsboliger i arealklassen under 90 m2, med 116 solgte. Disse fritidsboligene oppnådde den høyeste kvadratmeterprisene av arealklassene med en gjennomsnittspris på 36 412 kr per m2, Det utgjør en positiv prisforskjell på 2 % sammenlignet med gjennomsnittsprisen for området med ski inn/ut. Laveste gjennomsnittsprisen var det fritidsboligene over 171 m2 som fikk med 28 385 kr per m2. Det utgjør en negativ prisforskjell på 25 % sammenlignet med gjennomsnittsprisen for området med ski inn/ut.

Byggår:	-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-
Antall:	2	0	0	91	110
Snitt m2:	kr 20 159	-	-	kr 36 144	kr 35 397

Tabell 48: Hafjell ski inn/ut. Inndelt i byggeperiode: Antall solgte, og gjennomsnittspris per m2 (EV, 2014)

201 av de 203 solgte fritidsboligene de siste fem årene er bygd etter 1991. Fritidsboligene bygd i perioden 1991 til 2000 har oppnådd i overkant av 800 kr mer per m2 den hva fritidsboligene bygd etter år 2001 har gjort (36 144 og 35 397 kr per m2). Det er interessant at kun to av de solgte fritidsboligene i dette området er bygd før 1990, disse er appå til bygd før 1970.



Graf 14: Hafjell ski inn/ut: Plott av fritidsboligenes kvadratmeterpriser (EV, 2014)

Den laveste kvadratmeterprisen registrert i Hafjell for fritidsboliger med ski inn/ut var 13 761 kr. Det er 15 fritidsboliger solgt til en kvadratmeterpris under 20 000 kr. Den høyeste registrerte kvadratmeterprisen var 59 211 kr. Det var 6 fritidsboliger med ski inn/ut som oppnådde en kvadratmeterpris på over 50 000 kr.

2. Hyttegrenden ved foten av bakkene, samt hyttegrenden som strekker seg opp i fjellet – Uten ski inn/ut.

I dette hytteområdet er det solgt 107 fritidsboliger de siste fem årene.

Hafjell Uten ski inn/ut:	P-rom:	Priser:	Pris pr m2:
Snitt:	72	kr 1 853 064	kr 25 737

Tabell 49: Hafjell, Uten ski inn/ut: Gjennomsnitt p-rom, priser og pris per m2 (EV, 2014)

De 107 solgte fritidsboligene i Hafjell uten ski inn/ut hadde en gjennomsnittsstørrelse på 72 m2. De oppnådde en gjennomsnittspris på i overkant av 1,85 millioner kr. Det utgjør en gjennomsnittspris per m2 på 25 737 kr. Det utgjør igjen en negativ prisforskjell på 25 % sammenlignet med gjennomsnittsprisen for Hafjell, og en negativ prisforskjell på 38 % sammenlignet med gjennomsnittsprisen for fritidsboligene med ski inn/ut.

Areal:	Under 90 m2:	91-130 m2:	131-170 m2:	Over 171 m2:
Antall:	85	14	7	1
Snitt m2:	kr 25 958	kr 25 746	kr 23 535	kr 22 241

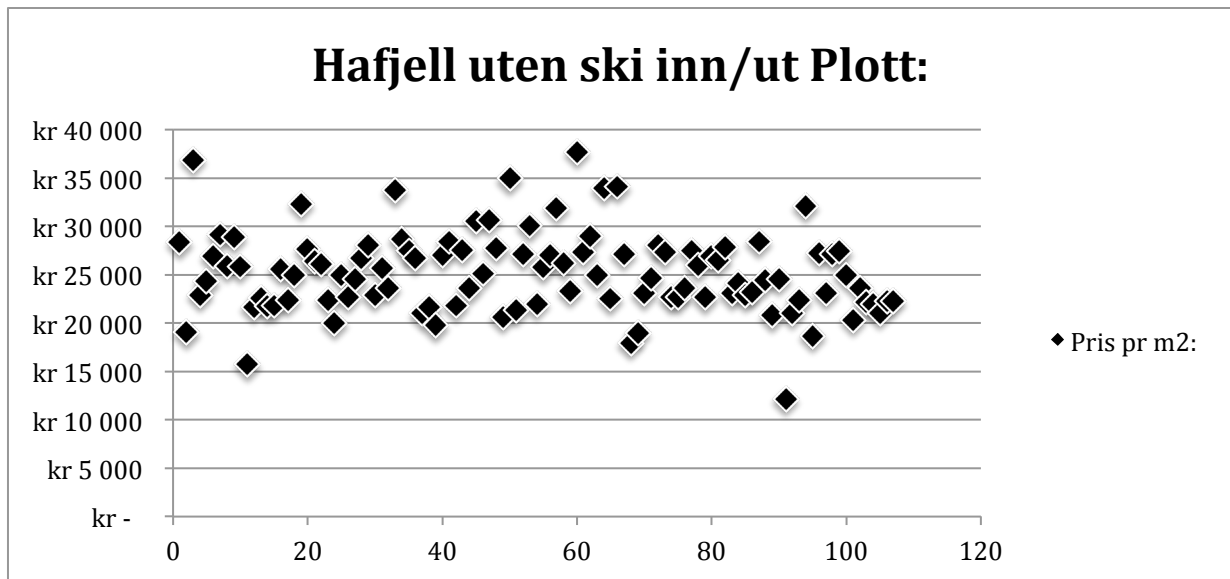
Tabell 50: Hafjell uten ski inn/ut. Inndelt i areal: Antall solgte, og gjennomsnittspris per m2 (EV, 2014)

Området domineres av fritidsboliger i størrelsen under 130 m2. Det ble solgt flest fritidsboliger i arealklassen under 90 m2 med 85 solgte. Fritidsboligene opp til 130 m2 oppnådde en veldig lik gjennomsnittspris pr m2 med rett i underkant av 26 000 kr per m2. Mens fritidsboligene som var større en 131 m2 fikk 2 500 til 3 500 kr mindre enn dette per m2.

Byggår:	-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-
Antall:	1	0	15	50	41
Snitt m2:	kr 27 948	-	kr 22 282	kr 26 083	kr 26 524

Tabell 51: Hafjell uten ski inn/ut. Inndelt i byggeperiode: Antall solgte, og gjennomsnittspris per m2 (EV, 2014)

91 av de 107 solgte fritidsboligene de siste fem årene er bygd etter 1991. Fritidsboligene bygd i perioden etter 2001 har oppnådd ca. 500 kr mer per m2 den fritidsboligene bygd i perioden 1991 til 2000. Laveste gjennomsnittspris var det fritidsboligene i byggeperioden 1981 til 1990 som fikk med 22 282 kr. Det utgjør en negativ prisforskjell på 21 % sammenlignet med gjennomsnittet for Hafjell.



Graf 15: Hafjell uten ski inn/ut: Plott av fritidsboligenes kvadratmeterpriser (EV, 2014)

Den laveste kvadratmeterprisen registrert i Hafjell for fritidsboliger uten ski inn/ut var 12 143 kr. Det er syv fritidsboliger solgt til en kvadratmeterpris under 20 000 kr. Den høyeste registrerte kvadratmeterprisen var 37 705 kr. Det var 11 fritidsboliger uten ski inn/ut som oppnådde en kvadratmeterpris på over 30 000 kr.

Del konklusjon Hafjell, 5 år

Fritidsboligene på Hafjell har de siste fem årene oppnådd en gjennomsnittlig kvadratmeterpris på 32 183 kr. 2/3 av fritidsboligene på Hafjell kan tilby ski inn/ut. Fritidsboligene med ski inn/ut fikk 3 399 kr mer pr m² enn snittet på Hafjell (35 582 kr pr m²). Fritidsboligene uten ski inn/ut fikk en kvadratmeterpris på 25 737 kr (9 845 kr mindre enn de med ski inn/ut).

Prisutviklingen de siste fem årene

Prisutviklingen de siste fem årene i dette avsnittet er basert på tall for Hafjell totalt sett, uavhengig av de utvalgte hytteområdene.

De gjennomsnittlige kvadratmeterprisene i Hafjell de siste fem årene har variert fra 28 600 kr i 2010. Til 31 500 kr per m² i både 2011 og 2012, dermed falt prisene noe tilbake i 2013 til 30 000 kr pr m² (Eiendomsverdi d, 2014).

5.4.4 Fritidsboligmarkedet det siste året

Jeg vil nå se nærmere på fritidsmarkedet i Hafjell det siste året (31.10.13-31.10.14).

Hafjell total, 1 år:	P-rom:	Priser:	Pris pr m2:
Snitt, Total:	91	kr 2 991 897	kr 33 096

Tabell 52: Hafjell totalt, 1 år: gjennomsnitt p-rom, priser og pris per m2 (EV, 2014)

Det er det siste året solgt 58 fritidsboliger i Hafjell. Disse hadde en snittstørrelse på 91 m2. De oppnådde en gjennomsnittspris på i underkant av 3 millioner kr. Det utgjør en gjennomsnittspris på 33 096 kr per m2. Kvadratmeterprisen utgjør en positiv prisforskjell på 3 % sammenlignet med solgte fritidsboligene de siste fem årene i Hafjell.

Hafjell Ski inn/ut, 1 år:	P-rom:	Priser:	Pris pr m2:
Snitt, Ski inn/ut:	98	kr 3 542 895	kr 37 238

Tabell 53: Hafjell ski inn/ut, 1 år: gjennomsnitt p-rom, priser og pris per m2 (EV, 2014)

38 av de 58 solgte fritidsboligene i Hafjell det siste året er solgt med ski inn/ut. Disse hadde en snittstørrelse på 98 m2. De oppnådde en gjennomsnittspris i underkant av 3,55 millioner kr. Det utgjør en gjennomsnittspris på 37 238 kr pr m2. Kvadratmeterprisen utgjør en positiv prisforskjell på 5 % sammenlignet med solgte fritidsboliger med ski inn/ut de siste fem årene i Hafjell.

Hafjell Uten ski inn/ut:	P-rom:	Priser:	Pris pr m2:
Snitt, Uten ski inn/ut:	77	kr 1 945 000	kr 25 226

Tabell 54: Hafjell uten ski inn/ut, 1 år: gjennomsnitt p-rom, priser og pris pr m2 (EV, 2014)

20 av de 58 fritidsboligene solgt på Hafjell det siste året hadde ikke ski inn/ut. Disse fritidsboligene hadde en snittstørrelse på 77 m2. De oppnådde en gjennomgjennomsnittspris på 25 226 kr pr m2. Kvadratmeterprisen ligger 500 kr lavere sammenlignet med solgte fritidsboliger uten ski inn/ut de siste fem årene på Hafjell.

Del konklusjon 1 år:

Sammenlignet med de siste fem årene har de gjennomsnittlige kvadratmeterprisene for Hafjell ha økt 3 % det siste året. Fritidsboligene som kunne tilby ski inn/ut har økt mest, med en økning på 5 %. Fritidsboligene uten ski inn/ut hadde sunket med 500 kr pr m2.

5.4.5 Nybygg

I Hafjell er det to større ferdigstilte fritidsboligprosjekter de siste årene. Kringelåslia resort og Seterhøytunet.

Kringelåslia resort på Hafjelltoppen var et prosjekt EIE eiendom fikk igjennom i 2011. De hadde planlagt byggestart høsten 2012, men grunnet trått salg av leilighetene ble prosjektet trukket fra markedet. Prosjektet var planlagt å bestå av to trinn, med om lag 20 fritidsleiligheter i hvert trinn. Leilighetene lå ute for salg til en gjennomsnittspris på 45 000 kr pr m². Selv med en perfekt beliggenhet i forhold til solforhold og ski inn/ut var ikke markedet villig til å betale denne prisen (EIE eiendom, 2011).

Seterhøytunet er det siste ferdigstilte fritidsboligprosjektet på Hafjell. Prosjektet stod ferdig i mars 2008. Prosjektet bestod av 18 fritidsleiligheter med ski inn/ut. Størrelsene på leilighetene varierte fra 44 til 78 m². Leilighetene oppnådde en gjennomsnittspris på 39 000 kr pr m². (Eiendomsverdi b, 2014). Inkl. KPI utgjør denne prisen i dag 44 000 kr pr m². Noe som nærmer seg prisen prosjektet Kringelåslia resort spurte etter.

5.4.6 Tomter

Det ligger i dag 9 tomter for salg i hafjellområdet (Finn a, 2014). Alle 9 tomtene ligger med mulighet for ski inn/ut. Prisene varierer fra 3,6 millioner for 1,3 måls tomt, til 800 tusen for 1,1 måls tomt. Tomten til 3,6 millioner ligger på Hafjells ”flotteste” hytteområdet, dette er det som kalles for hafjelltoppen. Tomten til 800 tusen ligger nederst i bakken. Snittstørrelsen på de 9 tomtene utgjør rett i underkant av 1,1 mål. De ligger ute til en gjennomsnittspris på 1,6 millioner kr. Det utgjør en gjennomsnittspris på 1 600 kr pr m² (Excel x).

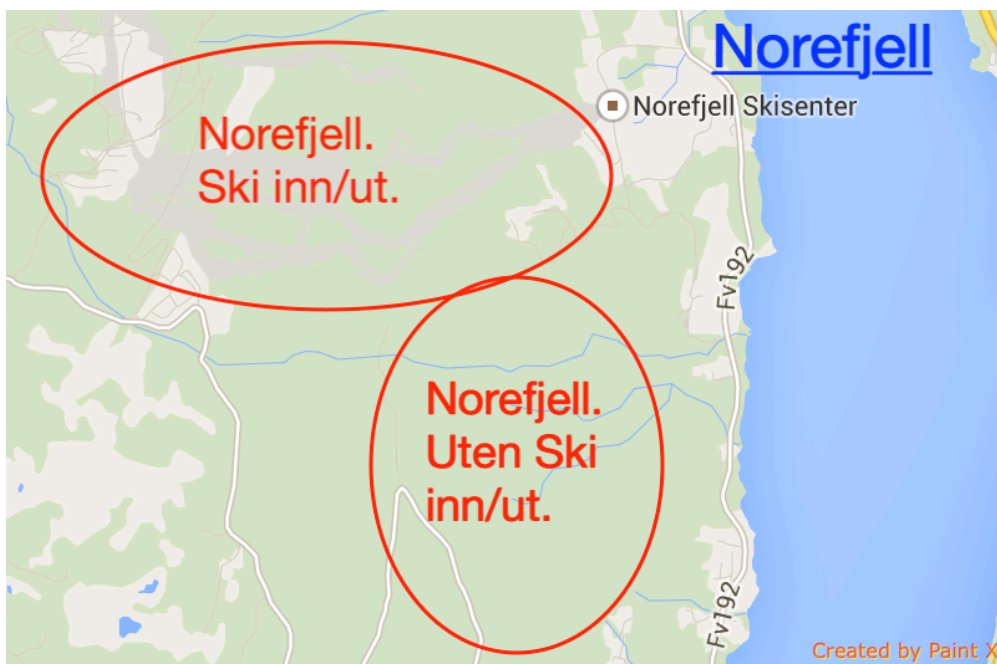
5.5 Norefjell

5.5.1 Fritidsboligmarkedet de siste fem åren:

Krødsherad kommune er delt inn i tre områder: Noresund, Krøderen og Sokna. Alpinanlegget ligger i Noresund, og det er derfor dette området jeg ser på da jeg tar for meg fritidsmarkedet i Norefjell.

Noresund kan videre deles inn i to hytteområder. Et hytteområde som ligger langs med bakkene tilhørende Norefjell alpinanlegg der fritidsboligene kan tilby ski inn/ut. Det andre hytteområdet strekker seg fra foten av bakkene og sør over. Disse fritidsboligene har ikke ski inn/ut.

1. Hytteområdet langs bakkene tilhørende Norefjell alpinanlegg, med ski inn/ut.
2. Hytteområdet som strekker seg fra foten av bakkene og sør over, Uten ski inn/ut.



Kart 11: Norefjell. Markert utvalgte hytteområder (Google, 2014).

5.5.2 Norefjell total

Jeg vil først se på Norefjell området uavhengig av om hytteområdene kan tilby ski inn/ut eller ikke.

Det er solgt 176 fritidsboliger i Norefjell de siste fem årene.

Norefjell Total:	P-rom:	Priser:	Pris pr m2:
Snitt:	86	kr 2 923 917	kr 34 157

Tabell 55: Norefjell total: Gjennomsnitt p-rom, priser og pris per m2 (EV, 2014)

De 176 solgte fritidsboligene i Norefjell hadde en snittstørrelse på 86 m2. Disse fritidsboligene oppnådde en gjennomsnittspris på i underkant av 3 millioner kr. Det utgjør en gjennomsnittspris på 34 157 kr pr m2.

Areal:	Under 90 m2:	91-130 m2:	131-170 m2:	Over 171 m2:
Antall:	121	33	10	12
Snitt m2:	kr 33 422	kr 34 926	kr 37 901	kr 36 338

Tabell 56: Norefjell totalt. Inndelt i areal: Antall solgte, og gjennomsnittspris per m2 (EV, 2014)

Det ble solgt flest fritidsboliger i arealklassen under 90 m2 med 121 solgte. Fritidsboligene i denne størrelsesklassen oppnådde en gjennomsnittspris på nesten 33 422 kr pr m2, noe som var den laveste gjennomsnittsprisen for noen av arealklassene i Norefjell. Det utgjør en negativ prisforskjell på 2 % sammenlignet med snittet for Norefjell. Høyeste gjennomsnittsprisen var det fritidsboligene i størrelsesklassen 131 til 170 m2 som oppnådde med 37 901 pr m2. Dett utgjør en positiv prisforskjell på 11 % sammenlignet med gjennomsnittsprisen for Norefjell. Det er interessant at fritidsboligene over 171 m2 oppnår 6 % høyere pris den gjennomsnittsprisen for Norefjell, da alle de andre fritidsboligene i oppgaven over 171 m2 oppnår lavere gjennomsnittspris den gjennomsnittsprisen for området.

Byggår:	-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-
Antall:	22	14	31	28	81
Snitt m2:	kr 25 880	kr 22 526	kr 32 013	kr 38 162	kr 37 852

Tabell 57: Norefjell totalt. Inndelt i byggeperiode: Antall solgte, og gjennomsnittspris per m2 (EV, 2014)

109 av de 176 solgte fritidsboligene de siste fem årene er bygd etter 2001. Fritidsboligene som ble bygd i perioden 1991 til 2000 oppnådde den høyeste gjennomsnittsprisen med 38 162 kr pr m2. Dette var 400 kr mer pr m2 den de fritidsboligene som var bygd i perioden 2001. Laveste gjennomsnittsprisen var det fritidsboligene med byggeperiode mellom 1971 og 1980 som fikk med 22 526 kr pr m2.

5.5.3 Hytteområdene sett hver for seg

Jeg vil nå se nærmere på de to utvalgte hytteområdene hver for seg avhengig av om fritidsboligene i områdene kan tilby ski inn/ut eller ikke.

1. *Hytteområdet langs bakkene tilhørende Norefjell alpinanlegg – med ski inn/ut.*

I hytteområdet der fritidsboligene kan tilby ski inn/ut er det solgt 123 fritidsboliger de siste fem årene.

Norefjell Ski inn/ut:	P-rom:	Pris:	Pris pr m2:
Snitt:	93	kr 3 490 383	kr 37 531

Tabell 58: Norefjell, Ski inn/ut: Gjennomsnitt p-rom, priser og pris per m2 (EV, 2014)

De 123 solgte fritidsboligene på Norefjell som kunne tilby ski inn/ut hadde en snittstørrelse på 93 m2. De oppnådde en gjennomsnittspris på i underkant av 3,5 millioner kr. Det utgjør en gjennomsnittspris på 37 531 kr pr m2. Det utgjør en positiv prisforskjell på 10 % sammenlignet med gjennomsnittsprisen for Norefjell.

Areal:	Under 90 m2:	91-130 m2:	131-170 m2:	Over 171 m2:
Antall:	78	24	10	11
Snitt m2:	kr 37 939	kr 37 104	kr 37 901	kr 35 224

Tabell 59: Norefjell ski inn/ut. Inndelt i areal: Antall solgte, og gjennomsnittspris per m2 (EV, 2014)

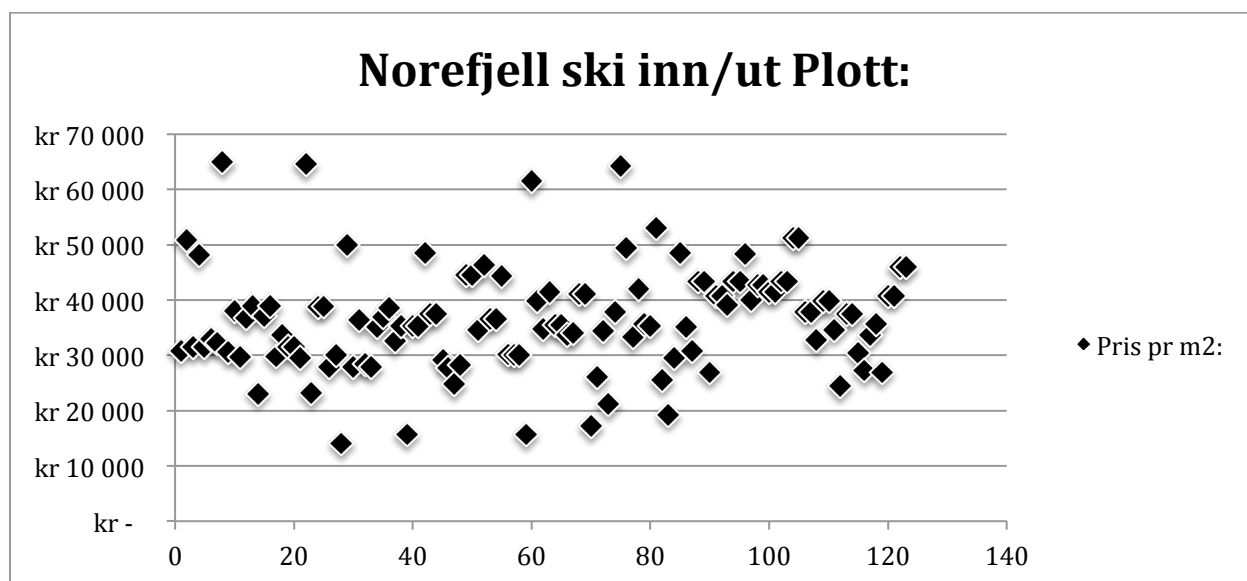
Det ble solgt flest fritidsboliger i arealklassen under 90 m2 med 78 solgte. Dette var også de fritidsboligene som oppnådde den høyeste gjennomsnittspris av arealklassene med nesten 38 000 kr pr m2. Laveste gjennomsnittspris var det fritidsboligene over 171 m2 med 35 224 kr per. Dette er allikevel den høyeste gjennomsnittsprisen på fritidsboliger i arealklassen over 171 m2 som noen av områdene i oppgaven har oppnådd.

Byggår:	-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-
Antall:	5	5	27	24	62
Snitt m2:	kr 26 370	kr 32 205	kr 32 156	kr 38 321	kr 41 376

Tabell 60: Norefjell ski inn/ut. Inndelt i byggeperiode: Antall solgte, og gjennomsnittspris per m2 (EV, 2014)

62 av de 123 solgte fritidsboligene de siste fem årene er bygd etter 2001. Det var også disse fritidsboligene som oppnådde den høyeste gjennomsnittsprisen med 41 376 kr per m2. Det

utgjør en positiv prisforskjell på 10 % sammenlignet med snittet for området, og en positiv prisforskjell på 21 % sammenlignet med gjennomsnittsprisen for Norefjell.



Graf 16: Norefjell ski inn/ut: Plott av fritidsboligenes kvadratmeterpriser (EV, 2014)

For fritidsboliger på Norefjell med ski inn/ut var den laveste registrerte kvadratmeterprisen 14 104 kr. Det var fem fritidsboliger som ble solgt for under 20 000 kr per m². Den høyeste registrerte kvadratmeterprisen for fritidsboliger på Norefjell med ski inn/ut var 65 000 kr. Det var fire fritidsboliger som oppnådde en kvadratmeterpris på over 60 000 kr, og ni fritidsboliger som oppnådde en kvadratmeterpris på over 50 000 kr.

2.Hytteområdet som strekker seg fra foten av bakkene og sør over, Uten ski inn/ut.

I dette hytteområdet uten ski inn/ut på Norefjell er det solgt 53 fritidsboliger de siste fem årene.

Norefjell Uten ski inn/ut:	P-rom:	Priser:	Pris pr m²:
Snitt:	70	kr 1 842 960	kr 26 328

Tabell 61: Norefjell, Uten ski inn/ut: Gjennomsnitt p-rom, priser og pris pr m² (EV, 2014)

De 53 solgte fritidsboligene på Norefjell uten ski inn/ut hadde en snittstørrelse på 70 m². De oppnådde en gjennomsnittspris på i overkant av 1,8 millioner kr. Det utgjør en gjennomsnittspris på 26 328 kr per m², som utgjør en negativ prisforskjell på 29 %

sammenlignet med gjennomsnittsprisen for Norefjell. Det utgjør også en negativ prisforskjell på 43 % sammenlignet med fritidsboligene som kunne tilby ski inn/ut.

Areal:	Under 90 m2:	91-130 m2:	131-170 m2:	Over 171 m2:
Antall:	43	9	0	0
Snitt m2:	kr 25 226	kr 29 120	-	-

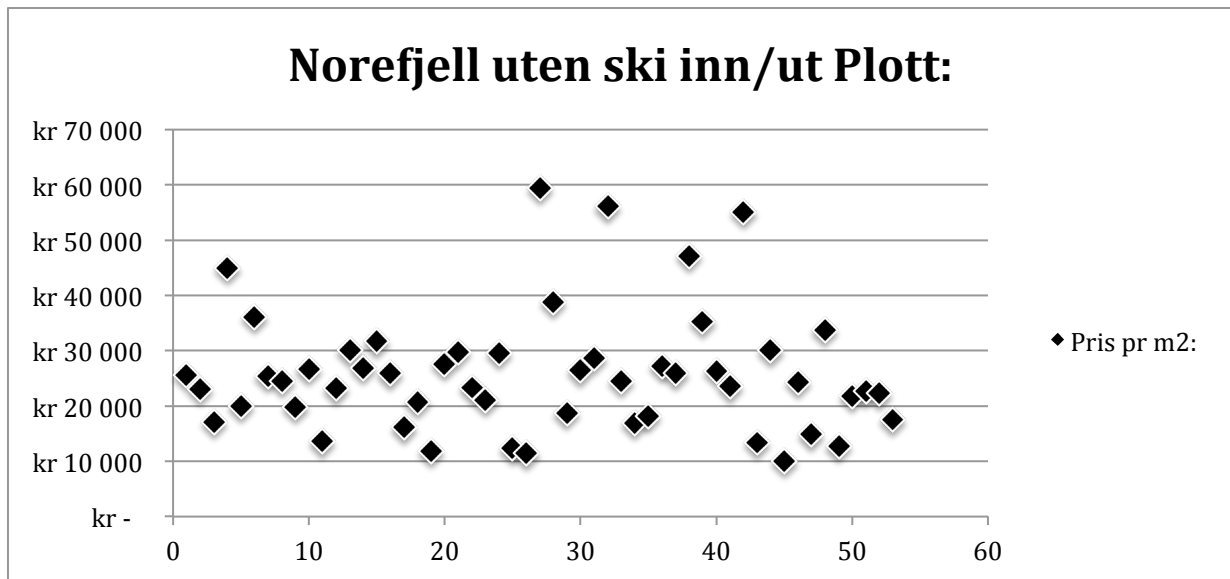
Tabell 62: Norefjell uten ski inn/ut. Inndelt i areal: Antall solgte, og gjennomsnittspris pr m2 (EV, 2014)

Det ble solgt flest fritidsboliger i arealklassen under 90 m2 med 43 solgte. Disse fritidsboligene oppnådde den laveste gjennomsnittsprisen av arealklassene med 25 226 kr per m2.

Byggår:	-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-
Antall:	17	9	8	4	19
Snitt m2:	kr 25 736	kr 17 148	kr 31 045	kr 39 659	kr 26 355

Tabell 63 Norefjell uten ski inn/ut.: Inndelt i byggeperiode: Antall solgte, og gjennomsnittspris pr m2 (EV, 2014)

Det er interessant at fritidsboligene som er bygd i perioden 1991 til 2000 har oppnådd en så høy kvadratmeterpris som nesten 40 000 kr. Grunnen til denne høye gjennomsnittsprisen er at to av de fire solgte fritidsboligene med byggeår i denne perioden, ble solgt med utviklingstomt.



Graf 17: Norefjell uten ski inn/ut: Plott av fritidsboligenes kvadratmeterpriser (EV, 2014)

Den laveste kvadratmeterprisen registrert på Norefjell for fritidsboliger uten ski inn/ut var 10 000 kr. Det er 16 fritidsboliger solgt til en kvadratmeterpris på under 20 000 kr. Den høyeste registrerte kvadratmeterprisen var 49 434 kr. Det var 11 fritidsboliger uten ski inn/ut som oppnådde en kvadratmeterpris på over 30 000 kr, og tre fritidsboliger som oppnådde en kvadratmeterpris på over 50 000 kr.

Del konklusjon Norefjell, 5 år:

Fritidsboligene på Norefjell har de siste fem årene oppnådd en gjennomsnittlig kvadratmeterpris på 34 157 kr. 2/3 av fritidsboligene har ski inn/ut. Fritidsboligene med ski inn/ut fikk 3 374 kr mer per m² enn snittet på Norefjell (37 531 kr per m²). Fritidsboligene uten ski inn/ut fikk 26 328 kr per m² (11 203 kr mindre enn de med ski inn/ut).

Prisutvikling de siste fem årene:

Prisutviklingen de siste fem årene er i dette avsnittet basert på tall for Norefjell totalt sett, uavhengig av de utvalgte hytteområdene.

Prisen per m² for Norefjell lå mellom 2010 og 2012 på henholdsvis 29 500 kr og 31 500 kr. I 2013 datt gjennomsnittsprisen til 27 800 kr per m². Så langt i 2014 har gjennomsnittsprisen gått opp til 31 000 kr (Eiendomsverdi d, 2014).

5.5.4 Fritidsboligmarkedet det siste året

Jeg vil nå se på fritidsmarkedet det siste året på Norefjell (31.10.13 – 31.10.14).

Norefjell Total, 1 år:	P-rom:	Priser:	Pris pr m2:
Snitt, Total:	85	kr 2 851 833	kr 32 572

Tabell 64: Norefjell total, 1 år: gjennomsnitt p-rom, priser og pris pr m2 (EV, 2014)

Det siste året er det solgt 42 fritidsboliger på Norefjell. Disse fritidsboligene hadde en snittstørrelse på 85 m2. De oppnådde en gjennomsnittspris på 2,5 millioner kr. Dette utgjør en gjennomsnittspris på 32 572 kr per m2. Kvadratmeterprisen utgjør en negativ prisforskjell på 5 % sammenlignet med solgte fritidsboliger de siste fem årene på Norefjell.

Norefjell Ski inn/ut, 1 år:	P-rom:	Priser:	Pris pr m2:
Snitt, Ski inn/ut:	96	kr 3 447 900	kr 35 597

Tabell 65: Norefjell ski inn/ut, 1 år: gjennomsnitt p-rom, priser og pris pr m2 (EV, 2014)

30 av de 42 solgte fritidsboligene hadde ski inn/ut. Disse fritidsboligene hadde en snittstørrelse på 96 m2. De oppnådde en gjennomsnittspris i underkant av 3,5 millioner kr. Dette utgjør en gjennomgjennomsnittspris på 35 597 kr per m2, og dermed en negativ prisforskjell på 5 %, sammenlignet med solgte fritidsboliger med ski inn/ut de siste fem årene.

Trysil uten Ski inn/ut, 1 år:	P-rom:	Priser:	Pris pr m2:
Snitt, Uten ski inn/ut:	58	kr 1 361 667	kr 25 010

Tabell 66: Norefjell uten ski inn/ut: gjennomsnitt p-rom, priser og pris pr m2 (EV, 2014)

12 av de solgte fritidsboligene hadde ikke ski inn/ut. Disse fritidsboligene hadde en snittstørrelse på 58 m2. De hadde en gjennomsnittspris i overkant av 1,35 millioner kr. Dette utgjør en gjennomsnittspris på 25 010 kr per m2. Dette utgjør en negativ prisforskjell på 5 % sammenlignet med solgte fritidsboliger uten ski inn/ut på Norefjell, de siste fem årene.

Del konklusjon, 1 år:

Sammenlignet med de siste fem årene har de gjennomsnittlige kvadratmeterprisene for Norefjell falt med 5 % det siste året. Både fritidsboligene med ski inn/ut, og de uten har falt med 5 %.

5.5.5 Nybygg

Det er de siste årene kun registrert et større fritidsboligprosjekt på Norefjell. Estatia resort.

Estatia resort Norefjell er et av de mest ambisiøse fritidsboligprosjektene vi har sett i Norge. Planen var å utvikle et hotell og spa med 1900 sengeplasser. For å kunne finansiere planene skulle det utvikles og selges 284 fritidsleiligheter. Leilighetene har vært på markedet i snart 5 år. Det er i dag solgt 140 av de totale 284 leilighetene, og det siste året er det kun solgt en leilighet. Leilighetene kan kjøpes i to størrelser, 76 m² og 35 m². Leilighetene som måler 76 m² ligger på markedet til 3,1 millioner kr. Leiligheten som måler 35 m² ligger på markedet til 1,65 millioner kr. Som eier har du avgang til alle hotellets fasiliteter. Jeg har ikke klart å finne tall for alle de 140 solgte leilighetene, men har funnet frem tall for 46 av dem. Disse 46 leilighetene måler alle 35 m². De oppnådde en gjennomsnittspris på 47 000 kr per m². Grunnen til det trege salget skyldes blant annet stive priser og en streng utleieklausul (Dagensnæringsliv, 2014).

5.5.6 Tomter

På finn.no ligger det kun to tomter til salgs i Norefjellområdet. Begge tomtene har ski inn/ut, og ligger nær toppen av anlegget. Begge tomtene har stor tomt med 2200 m². Den ene selges for 3,3 millioner kr og den andre selges for 2,5 millioner kr. Tomten til 3,3 millioner har allerede mye av infrastrukturen klar, det gjelder ikke for tomten til 2,5 millioner.

5.6 En kortfattet sammenligning av de fem områdene:

Dette avsnittet vil se på likheter og forskjeller mellom de fem områdene. Jeg har utarbeidet et regneark (vedlegg 2. Data fritidsboligmarkedene) der områdene er satt opp i mot hverandre. Dette avsnittet baseres på dette regnearket. I avsnittet nevnes kun de tallene som ser mest interessante ut. For en fullstendig oversikt se regnearket (vedlegg 2. Data fritidsboligmarkedet).

5.6.1 Fritidsboligene uavhengig av ski inn/ut

Trysil var det område som hadde flest solgte fritidsboliger de siste fem årene med 433 solgte. Færrest solgte hadde Hemsedal med 161. Geilo var det området som oppnådde høyest kvadratmeterpris med 38 014 kr. Det utgjør en positiv prisforskjell på 15 % sammenlignet

med alle fem områdene som oppnådde 33 182 kr pr m² til sammen. Laveste kvadratmeterpris var det Trysil som stod for med 28 849 kr, 13 % under snittet for de fem områdene.

5.6.2 Fritidsboligene med ski inn/ut

Geilo var det område som har solgt flest hytter med ski inn/ut de siste fem årene med 254 solgte. Geilo er også det området som oppnådde den høyeste kvadratmeterprisen med 39 045 kr. Det utgjør en positiv prisforskjell på 9 % sammenlignet med de fem områdene som til sammen oppnådde en gjennomsnittspris på 35 728 kr per m². Den laveste kvadratmeterprisen var det Trysil som fikk med 28 801, 19 % under snittet for de fem områdene.

5.6.3 Fritidsboligene uten ski inn/ut

Trysil var det området som solgte flest fritidsboliger uten ski inn/ut de siste fem årene med 222 solgte. Geilo var igjen det området som oppnådde høyest kvadratmeterpris med 31 295 kr, 10 % mer enn snittet for alle de fem områdene til sammen som oppnådde 28 447 kr per m². Det var Hafjell som fikk den laveste kvadratmeterprisen med 25 737 kr, 10 % lavere enn snittet for de fem områdene. Trysil var det eneste området der gjennomsnittsprisen på hyttene uten ski inn/ut gikk over gjennomsnittsprisen på hyttene med ski inn/ut (gikk over med 93 kr per m²). Den største prisforskjellen på fritidsboliger med og uten ski inn/ut var det Norefjell som hadde, med en prisforskjell på 30 %. De andre områdene hadde en prisforskjell på 20 % til 28 %, så det var Trysil som virkelig skilte seg ut på dette området.

5.6.4 Andre interessante tall

Alle fem områdene domineres av fritidsboliger under 90 m². Disse fritidsboligene oppnådde totalt for alle fem områdene, en gjennomsnittspris på 33 073 kr per m². Den høyeste kvadratmeterprisen var det fritidsboligene i størrelsesklassen 131 til 170 m² som oppnådde med 35 322 kr. Den laveste kvadratmeterprisen var det størrelsesklassen på over 171 som fikk med 30 126 kr.

I alle områdene er det solgt flest av fritidsboligene som er bygd etter år 2001. Disse oppnådde en gjennomsnittlig kvadratmeterpris på 35 125 kr. Den laveste kvadratmeterprisen var det fritidsboligene bygd i perioden 1971 til 1990 som fikk med 29 653 kr per m².

5.6.5 Nybygg

Prisene som er sammenlignet er kun estimerte kvadratmeterpriser på nye større fritidsboligprosjekter med ski inn/ut.

Det er Hemsedal som har oppnådd den høyeste kvadratmeterprisen med 50 400 kr. Noe som utgjør en positiv prisforskjell på 10 % sammenlignet med gjennomsnittsprisen for nybygg i alle de fem utvalgte områdene. Den laveste prisen på nybygg er det Trysil som fikk med 38 500 kr pr m².

5.6.6 Tomter

Det var Hemsedal som hadde de dyreste tomtene med en gjennomsnittlig kvadratmeterpris på 1 669 kr. Det var 13 % dyrere enn snittet for alle fem områdene som var 1 473 kr per m². En skulle tro at Trysil var det området med de billigste tomteprisene, ettersom at de skiller seg fra de fire andre områdene med jevnt over lavere kvadratmeterpriser. Det er faktisk Norefjell som hadde de laveste tomteprisene med 1 320 kr per m², 10 % under gjennomsnittet for alle områdene. Norefjell hadde det minste utvalget av tomter, og den desidert høyeste størrelsen per tomt med 2 196 m², som utgjør en dobling, sammenlignet med de andre områdene. Trysil lå 8 % under gjennomsnittet for alle områdene, og hadde med det den laveste prisen per tomt med 1,53 millioner kr (vedlegg 1. Tomtepriser).

6.0 Problemstillingens konklusjon

Oppgaven hadde som formål og kunne svare på problemstillingen: *Hvordan påvirker utvalgte faktorer kvadratmeterprisene på solgte fritidsboliger som ligger i nærheten av større alpinanlegg?*

De utvalgte faktorene var:

- *Har fritidsboligen ski inn, ski ut til alpinanlegget.*
- *Hvilken størrelse har fritidsboligen.*
- *I hvilket år er fritidsboligen bygget.*
- *Nybygg.*
- *Tomtepriser.*

6.1 Har fritidsboligen ski inn/ut til alpinanlegget

Bortsett fra Trysil var det denne faktoren som hadde størst utslag på kvadratmeterprisen jevnt over. I Hemsedal, Geilo, Hafjell og Norefjell kostet det i snitt 25 % (omlag 9000 kr) mer per kvadratmeter for fritidsboligene som hadde ski inn/ut, mot de fritidsboligene som ikke hadde ski inn/ut. Altså, basert på mitt materiale hadde denne faktoren relativt stor innvirkning på fritidsboligens kvadratmeterpris.

6.2 Hvilken størrelse har fritidsboligen

Da det kom til størrelsen på fritidsboligen, var det liten variasjon i kvadratmeterprisen på fritidsboligene opp til 130 m². De fritidsboligene som hadde en kvadratmeterstørrelse under 130 m², ble solgt i gjennomsnitt for 33 100 kr per m². Fritidsboligene som lå i størrelsesklassen 131 til 170 m², oppnådde den høyeste gjennomsnittlige kvadratmeterprisen med 35 322 kr. For fritidsboligene som var større en 171 m², falt de gjennomsnittlige kvadratmeterprisene til 30 125 kr, og var med det den billigste størrelsesklassen i undersøkelsen.

6.3 I hvilket år er fritidsboligen bygget

For fritidsboligene bygget etter 1991 var det liten variasjon i de gjennomsnittlige kvadratmeterprisene. Disse fritidsboligene oppnådde i gjennomsnitt 34 700 kr per m², og var dermed desidert dyrest. Den nest dyreste kvadratmeterprisen, oppnådde fritidsboligene bygd før 1970 med 31 169 kr per m². Den eneste forklaringen jeg har på dette, er at flere av disse fritidsboligene er blitt renoverte før de ble solgt. De laveste kvadratmeterprisene var det

fritidsboligene som var bygd i perioden 1971 til 1990. Disse hadde en pris på 29 652 kr per m².

6.4 Nybygg og tomtepriser

Nybyggene det ble sett på i oppgaven var relativt dyre med en gjennomsnittlig kvadratmeterpris på 45 660 kr. Det utgjør en positiv prisforskjell på nærmere 28 %, sammenlignet med prisene på fritidsboligene som kunne tilby ski inn/ut sammenlignet med bruktmarkedet. Det var store forskjeller mellom områdene. Hemsedal hadde den høyeste kvadratmeterprisen på nybygg med 50 400 kr, Hemsedal hadde også de dyreste tomtene med en gjennomsnittspris på 1 669 kr per m². Trysil kom også her ut med den laveste kvadratmeterprisen på nybygg med 38 500 kr per m².

6.5 Fritidsboligmarkedet det siste året

Hafjell var det eneste området som hadde hatt en positiv utvikling i kvadratmeterprisene det siste året, sammenlignet med kvadratmeterprisene på solgte fritidsboliger de siste fem årene. Hafjell hadde en positiv økning på 3 %. Kvadratmeterprisene på fritidsboliger med ski inn/ut falt med 13 % i Hemsedal. Fritidsboligene i Hemsedal uten ski inn/ut falt med 5 %. I Trysil falt prisene med 6 %, og i Geilo falt prisene med 3 %. På Norefjell har prisene falt med 5 %.

6.6 Kritiske synspunkter

Datasettet i oppgaven er på totalt 1 373 observasjoner. Datasettet hadde derfor mulig ”fortjent” en regresjonsanalyse. Det har ikke blitt gjennomført en regresjonsanalyse i oppgaven, da dette på mange måter er et ukjent felt for meg. Regresjonsanalyser har ikke vært en del av pensumet jeg har vært igjennom de siste to årene.

Som nevnt tidligere er det mange andre faktorer som påvirker kvadratmeterprisene på fritidsboliger ved alpinanlegg, og det er derfor viktig og ikke se seg blind på tallene som fremkommer i oppgaven. En av disse faktorene er ski inn/ski ut til langrennsløyper. Denne faktoren ville jeg tatt med i oppgaven dersom jeg skulle ha gjort den på nytt. Jeg tror dette kan være en av de faktorene som særlig slår ut i Trysil, og kan være en del av forklaringen på hvorfor fritidsboligene der uten ski inn/ut, har oppnådd en høyere kvadratmeterpris enn de fritidsboligene med ski inn/ut til alpinanlegget.

Litteratur og kildehenvisning:

Aftenposten. (2014, 09 14). *www.aftenposten.no*. Hentet 11 19, 2014 fra Regjeringen vil ha fritt salg av gårdsbruk og slutt på boplikt: <http://www.aftenposten.no/nyheter/iriks/politikk/Regjeringen-vil-ha-fritt-salg-av-gardsbruk-og-slutt-pa-boplikt-7744172.html>

Agderforskning. (2008, 11 14). *Forskningsprosjekt*. Hentet 11 15, 2014 fra Fritidsboliger.

Aktiv i Oslo. (2014, 10 15). *Aktiv i Oslo guide*. Hentet 10 15, 2014 fra Norefjell: <http://www.aktivioslo.no/guide/reiseguider/destinasjoner/norefjell/>

Bærug, S. (2012, 09 26). Forelesning EIE 310. Ås, Akershus, Norge.

Birkestøl, J. K. (2008). *Hvilken betydning har avstanden til hjemmet for etterspørselen etter fritidsboliger på fjellet*. Agder: Universitetet i Agder.

Dagensnæringsliv. (2014, 07 04). *Eiendom*. Hentet 10 21, 2014 fra Danske Bank overtar tidenes norske hotellfiasko: <http://www.dn.no/nyheter/naringsliv/2014/07/04/0643/danske-bank-overtar-tidenes-norske-hotellfiasko>

Dalland, O. (2012). *Metode og oppgaveskrivning* (5.utg.. utg.). Oslo: Gyldendal Norsk Forlag.

Dine penger. (2013, 09 28). *E24*. Hentet 10 7, 2014 fra Dæhlie satser på billighytter: <http://e24.no/privat/eiendom/daehlie-satser-paa-billighytter-paa-trysil/21618035>

EIE eiendom. (2011, 06 04). *Hafjelltoppen*. Hentet 10 14, 2014 fra Prisliste: http://hafjelltoppen.com/Prisliste%20til%20prospekt%20Hafjell%2028.03.11_52_11211.pdf

Eiendomsverdi a. (2014, 11 01). *Eiendomsverdi*. Hentet 11 01, 2014 fra Kart: www.ev.no

Eiendomsverdi b. (2014, 10 7). *Nybygg*. Hentet 10 7, 2014 fra Info: www.ev.no

Eiendomsverdi c. (2014 02-September). *Områderapport*. Retrieved 2014 02-Septmeber from www.ev.no

Eiendomsverdi d. (2014 02-September). *Prisrapport*. Retrieved 2014 02-September from www.ev.no

Eiendomsverdi e. (2014 02-September). *Utvalg*. Retrieved 2014 02-September from www.ev.no

Eliasson, L., & Petursson, T. G. (2006, 02 01). *Sedlabanki*. Hentet 11 18, 2014 fra Central bank of Iceland: <http://www.sedlabanki.is/lisalib/getfile.aspx?itemid=3630>

EV. (2014, 10 31). www.Eiendomsverdi.no Kvadratmeterpriser.

Farstad, E., & Dybedal, P. (2008). *Nasjonal fritidsboligundersøkelse 2008*.

Finn a. (2014, 10 14). *Fritidstomter til salgs*. Hentet 10 14, 2014 fra Øyer: <http://www.finn.no/finn/realstate/leisure/plots/result?areaId=20095>

Finn b. (2014, 10 7). *Finn Eiendom*. Hentet 10 7, 2014 fra Fritidstomter Trysil: <http://www.finn.no/finn/realstate/leisure/plots/result?areaId=20074>

Finn c. (2014, 09 23). *Tomter til salgs, Hemsedal*. Hentet 09 23, 2014 fra Tomter til salgs: <http://www.finn.no/finn/realstate/leisure/plots/result?areaId=20117>

Finn d. (2014, 09 02). *Eiendom*. Hentet 10 09, 2014 fra Geilotunet - Fritidsleiligheter tett på opplevelsene: <http://www.finn.no/finn/realstate/leisure/sale/object?finnkode=52197976&searchclickthrough=true>

Finn e. (2014, 10 03). *Eiendom*. Hentet 10 09, 2014 fra Innflyttingsklar 1-roms leilighet med en av Geilos beste beliggenheter: <http://www.finn.no/finn/realstate/leisure/sale/object?finnkode=52168096&searchclickthrough=true>

Finn f. (2014, 10 09). *Eiendom*. Hentet 10 09, 2014 fra Fritidstomter Geilo: <http://www.finn.no/finn/realstate/leisure/plots/result?location=0%2F20007&location=1%2F20007%2F20119&location=2%2F20007%2F20119%2F20770&page=2&sort=1>

Geltner, C., & Miller, E. *Commercial real estate, Analysis and investments*.

Google. (2014, 10 09). *Google Maps*. Hentet 10 09, 2014 fra Google Maps: <https://www.google.no/maps/preview>

Gulesider. (2014 йил 02-September). *Gulesider - Kart*. Retrieved 2014 йил 02-September from <http://kart.gulesider.no/>

Hemsedal turistkontor as. (2014, 10 29). *Hemsedal*. Hentet 10 29, 2014 fra Solheisen: <http://www.hemsedal.com/no/A/Solheisen/>

Hol kommune. (2014, 10 7). *Geilo*. Hentet 10 7, 2014 fra Alpint og snowbord: <http://www.geilo.no/vinter/alpint-og-snowboard/>

Jacobsen, D. H., & Naug, B. E. (2004, 04 01). *Norges-Bank*. Hentet 11 18, 2014 fra Hva driver boligprisene: http://www.norges-bank.no/Upload/import/publikasjoner/penger_og_kreditt/2004-04/jacobsen.pdf

Nordheim, E., & Bachmann, T. (2013). *Hvilken betydning har utvalgte attributter for omsetningsprisen i fritidsboligmarkedet i Vinje, i perioden 2008-2012*. Agder: Universitetet i Agder.

Sæther, A. (2003). *Mikroøkonomi*. Universitetsforl.

Ski Info a. (2014, 10 09). *SkiInfo*. Hentet 10 09, 2014 fra Hafjell: <http://www.skiinfo.no/ostlandet/hafjell/skianlegg.html>

Ski Info b. (2014, 09 23). *Trysil Profil*. Hentet 09 23, 2014 fra Ski Info: <http://www.skiinfo.no/ostlandet/trysil/skianlegg.html>

Ski info c. (2014, 10 15). *Ski Info Buskerud*. Hentet 10 15, 2014 fra Norefjell: <http://www.skiinfo.no/ostlandet/norefjell/skianlegg.html>

Skistar. (2014). *Alpefølelse i Hemsedal*. Retrieved 2014 йил 02-September from <http://www.skistar.com/no/Hemsedal/Om-Hemsedal/>

SSB a. (2014, 06 01). *Dette er Norge i dag 2014*. Hentet 11 15, 2014 fra Bolig og fritidshus: http://www.ssb.no/befolkning/artikler-og-publikasjoner/_attachment/188232?_ts=1475e7ac938

SSB b. (2014 йил 20-Februar). *Folkemengden, 1. januar 2014*. Retrieved 2014 йил 02-September from <http://ssb.no/befolkning/statistikker/folkemengde/aar/2014-02-20?fane=tabell&sort=nummer&tabell=164156>

Synnestvedt, T. (2012, 01 01). *Anvendt makroøkonomi*. Oslo, Norge.

Wisbech, J. (2008). *Analyse av markedet for fritidseiendom i nedre Glomm-regionen*. Ås: UMB.

Vedlegg:

Vedlegg 1. Tomtepriser:

Tomtepriser:

Hemsedal

Tomter

Kilde:

www.Finn.no

(23.09.14)

	Str m2:	Pris:	Pris pr m2
1	1000	kr 1 290 000	kr 1 290,00
2	755	kr 1 150 000	kr 1 523,18
3	995	kr 3 200 000	kr 3 216,08
4	962	kr 1 600 000	kr 1 663,20
5	1048	kr 1 660 000	kr 1 583,97
6	2734	kr 2 200 000	kr 804,68
7	1172	kr 2 200 000	kr 1 877,13
8	1000	kr 1 650 000	kr 1 650,00
9	1424	kr 1 500 000	kr 1 053,37
10	1500	kr 3 800 000	kr 2 533,33
11	1000	kr 2 550 000	kr 2 550,00
12	908	kr 1 390 000	kr 1 530,84
Snitt:	1208	kr 2 015 833	kr 1 772,98

Trysil Tomter:

Kilde:

www.finn.no

(07.10.14)

	Str m2:	Pris:	Pris pr m2
1	1228	kr 990 000	kr 806,19
2	1000	kr 1 590 000	kr 1 590,00
3	2140	kr 2 950 000	kr 1 378,50
4	985	kr 1 250 000	kr 1 269,04
5	1147	kr 1 590 000	kr 1 386,22
6	602	kr 890 000	kr 1 478,41
7	929	kr 1 450 000	kr 1 560,82
Snitt:	kr 1 147	kr 1 530 000	kr 1 352,74

Geilo Tomter:

Kilde:

www.finn.no

(09.10.14)

	Str m2:	Pris:	Pris pr m2
1	1114	kr 1 790 000	kr 1 606,82
2	1077	kr 1 900 000	kr 1 764,16
3	1222	kr 1 900 000	kr 1 554,83
4	1602	kr 2 500 000	kr 1 560,55
5	1200	kr 2 190 000	kr 1 825,00
6	1414	kr 2 400 000	kr 1 697,31
7	1229	kr 2 100 000	kr 1 708,71
8	1878	kr 2 500 000	kr 1 331,20
9	1334	kr 2 300 000	kr 1 724,14
10	1783	kr 1 950 000	kr 1 093,66
11	1028	kr 1 250 000	kr 1 215,95
12	1471	kr 2 250 000	kr 1 529,57
13	2000	kr 2 000 000	kr 1 000,00
14	1949	kr 2 500 000	kr 1 282,71
15	1846	kr 1 500 000	kr 812,57
16	1424	kr 1 200 000	kr 842,70
17	1224	kr 1 100 000	kr 898,69
18	1348	kr 1 950 000	kr 1 446,59
19	900	kr 1 800 000	kr 2 000,00
20	1572	kr 1 950 000	kr 1 240,46
21	1303	kr 2 200 000	kr 1 688,41

22	1334	kr 1 950 000	kr 1 461,77
23	1376	kr 1 950 000	kr 1 417,15
24	1326	kr 1 400 000	kr 1 055,81
25	2209	kr 1 950 000	kr 882,75
26	1194	kr 2 300 000	kr 1 926,30
27	1222	kr 1 900 000	kr 1 554,83
Snitt:	1429	kr 1 951 111	kr 1 411,95

Hafjell

Tomter:

Kilde:

www.finn.no
(09.10.14)

	Str m2:	Pris:	Pris pr m2
1	1200	kr 1 520 000	kr 1 266,67
2	1300	kr 1 090 000	kr 838,46
3	1109	kr 1 890 000	kr 1 704,24
4	500	kr 1 200 000	kr 2 400,00
5	1325	kr 3 600 000	kr 2 716,98
6	500	kr 1 100 000	kr 2 200,00
7	1657	kr 1 300 000	kr 784,55
8	1080	kr 2 000 000	kr 1 851,85
9	1100	kr 800 000	kr 727,27
Snitt:	1086	kr 1 611 111	kr 1 610,00

Norefjell

Tomter:

Kilde:

www.finn.no
(09.10.14)

	Str m2:	Pris:	Pris pr m2
1	2200	kr 3 300 000	kr 1 500,00
2	2192	kr 2 500 000	kr 1 140,51
Snitt:	2196	kr 2 900 000	kr 1 320,26

Vedlegg 2. Data fritidsboligmarkedene (sammenligning av alle områdene):

Fritidsboligmarkedene (31.10.09 - 31.10.14):

	Hemsedal:	Trysil:	Geilo:	Hafjell:	Norefjell:		Gjennomsnittet:
Antall Solgte:	161	433	293	310	176		
Gj.snitt Pris m2:	kr 32 706	kr 28 849	kr 38 014	kr 32 183	kr 34 157		kr 33 182
Prisdiff. av snitte for alle utvalgte:	-1 %	-13 %	15 %	-3 %	3 %		
Antall solgte, ski inn / ski ut:	57	211	254	203	123		
Gj.snitt pris m2:	kr 37 679	kr 28 801	kr 39 045	kr 35 582	kr 37 531		kr 35 728
Prisdifferanse:	15 %	0 %	3 %	11 %	10 %		
Prisdiff. av snitte for alle utvalgte:	5 %	-19 %	9 %	0 %	5 %		
Antall solgte, uten ski inn / ski ut:	104	222	39	107	53		
Gj.snitt pris m2:	kr 29 980	kr 28 894	kr 31 295	kr 25 737	kr 26 328		kr 28 447
Prisdifferanse fra gj.snittet:	-8 %	0 %	-18 %	-20 %	-23 %		
Prisdiff fra gj.snittet med ski inn/ut:	-20 %	0 %	-20 %	-28 %	-30 %		
Prisdiff. av snitte for alle utvalgte:	5 %	2 %	10 %	-10 %	-7 %		
Solgte under 90 m2:							
Antall:	103	293	190	201	121		
Gj. Snittpris pr m2:	kr 33 015	kr 28 904	kr 38 031	kr 31 991	kr 33 422		kr 33 073
Prisdifferanse fra gj.snittet:	1 %	0 %	0 %	-1 %	-2 %		
Prisdiff. av snitte for alle utvalgte:	0 %	-13 %	15 %	-3 %	1 %		
Solgte 91 - 130 m2:							
Antall:	35	83	58	70	33		
Gj. Snittpris:	kr 30 954	kr 29 085	kr 37 161	kr 33 559	kr 34 926		kr 33 137
Prisdifferanse fra gj.snittet:	-5 %	1 %	-2 %	4 %	2 %		
Prisdiff. av snitte for alle utvalgte:	-7 %	-12 %	12 %	1 %	5 %		
Solgte 131 - 170 m2:							
Antall (% av antall solgte):	16	40	31	27	10		
Gj. Snittpris pr m2:	kr 37 069	kr 28 943	kr 40 731	kr 31 968	kr 37 901		kr 35 322
Prisdifferanse fra gj.snittet:	13 %	0 %	7 %	-1 %	11 %		
Prisdiff. av snitte for alle utvalgte:	5 %	-18 %	15 %	-9 %	7 %		
Over171 m2:							
Antall:	7	17	15	12	12		
Gj. Snittpris pr m2:	kr 26 946	kr 26 528	kr 32 943	kr 27 873	kr 36 338		kr 30 126
Prisdifferanse fra gj.snittet:	-18 %	-8 %	-13 %	-13 %	6 %		
Prisdiff. av snitte for alle utvalgte:	-11 %	-12 %	9 %	-7 %	21 %		

Byggår før 1970						
Antall:	34	19	62	3	22	
Gj. Snittpris pr m2:	kr 31 796	kr 28 701	kr 33 009	kr 22 755	kr 25 880	kr 31 169
Prisdifferanse fra gj.snittet:	-3 %	-1 %	-13 %	-29 %	-24 %	
Prisdiff. av snitte for alle utvalgte:	2 %	-8 %	6 %	-27 %	-17 %	
Byggår 1971 - 1980:						
Antall:	26	74	13	0	14	
Gj. Snittpris pr m2:	kr 28 849	kr 30 336	kr 36 457	-	kr 22 526	kr 29 542
Prisdifferanse fra gj.snittet:	-12 %	5 %	-4 %		-34 %	
Prisdiff. av snitte for alle utvalgte:	-2 %	3 %	23 %	-	-24 %	
Byggår 1981 - 1990:						
Antall:	22	80	46	15	31	
Gj. Snittpris pr m2:	kr 30 055	kr 28 913	kr 35 552	kr 22 282	kr 32 013	kr 29 763
Prisdifferanse fra gj.snittet:	-8 %	0 %	-6 %	-31 %	-6 %	
Prisdiff. av snitte for alle utvalgte:	1 %	-3 %	19 %	-25 %	8 %	
Byggår 1991 - 2000:						
Antall:	22	70	22	141	28	
Gj. Snittpris pr m2:	kr 33 558	kr 28 000	kr 39 297	kr 32 576	kr 38 162	kr 34 319
Prisdifferanse fra gj.snittet:	3 %	-3 %	3 %	1 %	12 %	
Prisdiff. av snitte for alle utvalgte:	-2 %	-18 %	15 %	-5 %	11 %	
Byggår etter 2001:						
Antall:	57	190	151	151	81	
Gj. Snittpris pr m2:	kr 35 703	kr 28 570	kr 40 514	kr 32 988	kr 37 852	kr 35 125
Prisdifferanse fra gj.snittet:	9 %	-1 %	7 %	3 %	11 %	
Prisdiff. av snitte for alle utvalgte:	2 %	-19 %	15 %	-6 %	8 %	
Nybygg ski inn/ut:						
Pris pr m2:	kr 50 400	kr 38 500	kr 48 400	kr 44 000	kr 47 000	kr 45 660
Prisdifferanse fra gj.snittet:	54 %	33 %	27 %	37 %	38 %	
Prisdiff fra gj.snittet med ski inn/ut:	34 %	34 %	24 %	24 %	25 %	
Prisdiff. av snitte for alle utvalgte:	10 %	-16 %	6 %	-4 %	3 %	
Tomter:						
Snitt Størrelse (m2):	1208	1147	1429	1086	2196	1413,2
Prisdiff. av snitte for alle utvalgte:	-15 %	-19 %	1 %	-23 %	55 %	
Snittpris:	kr 2 015 833	kr 1 530 000	kr 1 951 111	kr 1 611 111	kr 2 900 000	
Snittpris m2:	kr 1 669	kr 1 353	kr 1 412	kr 1 610	kr 1 320	kr 1 472,75
Prisdiff. av snitte for alle utvalgte:	13 %	-8 %	-4 %	9 %	-10 %	