

## Referat fra Rotary-møte 12.5.15

Antrall fremmøtte: 28

Referent: Frode Ekeli

### Dagens tema: Eiendomsmarkedet i Holmestrand v/Fredrik Wister Ørmen

Presidenten ønsket velkommen og ønsket et stort antall jublanter til lykke med overståtte feiringer.

Deretter ønsket leder for Espen som leder for Servicekomiteen velkommen til dagens foredragsholder, Fredrik Ørmen.

Fredrik er daglig leder for DNB Eiendomsmegling Nordre Vestfold som har kontorer i Holmestrand og Sande. Han er utdannet eiendomsmegler fra 2006 og har jobbet i DNB i Holmestrand siden 2010. Har tidligere bl.a. jobbet som eiendomsmegler i Asker.

Fredrik startet ned å fortelle om boligprisutviklingen for hele Norge. De siste 5 årene har prisene steget med 34,6% og de siste 10 år med hele 86,1%. Vesentlige årsaker til denne utviklingen er lave renter og stabil kjøpekraft. Men aller viktigst - nybygging holder ikke tritt med befolkningsveksten som bl.a. skriver seg fra et stort fødselsoverskudd, det faktum at nordmenn lever lenger, at flere velger å bo alene og ikke minst - høy innvandring (som faktisk er viktigste årsak!). Med bakgrunn i disse tallene mente Fredrik det var vanskelig å se hvordan boligmarkedet skal falle i tiden som kommer.

Deretter orienterte han om utviklingen i det lokale boligmarkedet. Siden april i fjor er det registrert en prisøkning i Holmestrand på 10,4% som representerer den høyeste veksten i Vestfold. I 2014 ble det omsatt ca. 180 boliger i fjor, mens det i år forventes en omsetning på ca. 250 boliger. Snittpriser i Holmestrand ligger mellom 18.500 og 23.000 kr/m<sup>2</sup> (rekkehus billigst - leilighet dyrest).

Mange ting påvirker prisene i Holmestrand; skolekretser, over/under fjellet, på "pynten", sol, lange distanser til aktiviteter og sentrale knutepunkter etc. Innflyttere er opptatt av utsikt, lokale mer opptatt av tilgjengelighet til skole og fritidsaktiviteter rundt Hvitstein.

Den nye veien mellom Smørstein og Kleiverud er svært positiv for utviklingen på Kleiverud og sentrale utbygger ser et enda større potensiale i dette området.

Hva kan være årsaken til den kraftige prisutviklingen i Holmestrand og omegn? Enkelt sagt - flere kjøpere enn selgere.

Økt tilflytting spesielt pga. at bommen er fjernet, stort tilbud av leiligheter i Holmestrand som trekker unge mennesker. Forventninger til kortere pendletid i retning Oslo, lavere priser enn ellers i Vestfold og et "lite" miljø som oppleves som et stabilt og trygt oppvekstmiljø for barnefamilier.

Så langt har mange av salgene i vårt område vært generasjonsskifter der kjøperne har tilknytning til Holmestrand. Tilflytter er i hovedsak unge familier som velger Holmestrand pga. av pris - fra Drammen og Holmestrand.

I motsetning til resten av markedet i Norge, er juni, juli og august den beste tiden å selge bolig i Holmestrand. Gjennomsnittsboligen er ca. 1 mill. kr dyrere i Drammen og Tønsberg. Leiligheter i Holmestrand vil sannsynligvis stige over tid.

Avslutningsvis besvarte Fredrik spørsmål fra salen. Mange spørsmål og kommentarer understreket at temaet var svært aktuelt og gjenstand for stor interesse:

- På spørsmålet om hva som skal til for å bremse den sterke utviklingen i boligprisene i Norge viste han til at landets eiendomsmeglere mener veldig sterkt at nøkkelen til å bremse prisveksten i boligmarkedet er høyere utbyggingstakt av nye boliger.

Fredrik mente at det er særdeles stor etterspørsel etter eneboliger som er fornuftig priset.

Presidenten konkluderte med et interessant foredrag og en foredragsholder som ikke vil bli arbeidsledig i nærmeste fremtid i et attraktivt marked som Holmestrand.