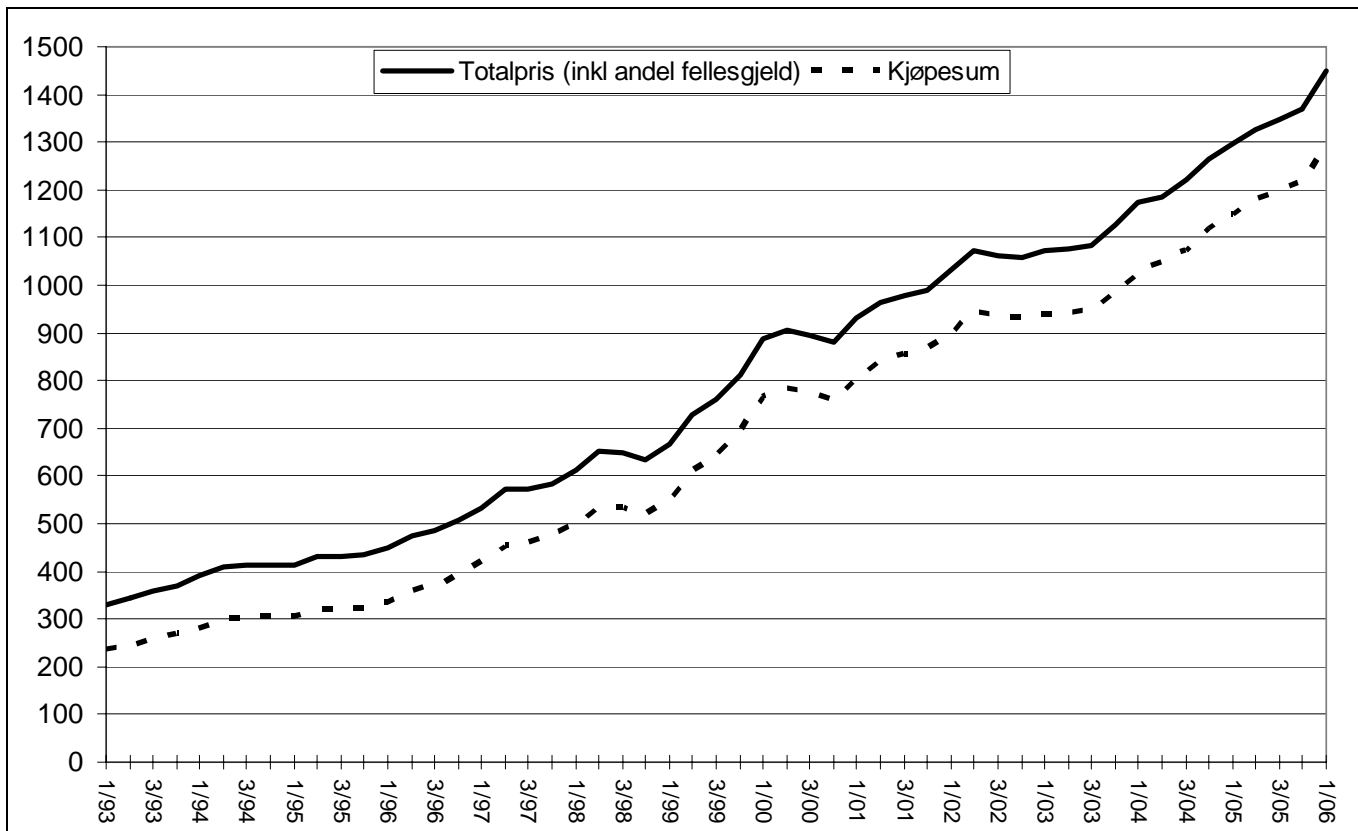


BRUKTBOLIGOMSETNING 1/06

Figur 1: Utvikling i totalpris og kjøpesum i boligsamvirket, kroner i tusen



Boligprisene opp 5,8 prosent i 1. kvartal 2006

NBBLs boligindeks viste i 1. kvartal 2006 en økning i totale omsetningspriser (kjøpesum pluss boligens andel av borettslagets fellesgjeld) på boliger i borettslag på 5,8 prosent. Alle regioner hadde prisoppgang, og størst var den på Vestlandet utenom Bergen og Stavanger med 13,1 prosent.

Fra 1. kvartal 2005 til 1. kvartal 2006 gikk gjennomsnittsprisen på borettslagsboliger opp med 11,8 prosent. Størst var økningen i Nord-Norge utenom Tromsø med 19,3 prosent, mens Østlandet utenom Oslo og Akershus hadde lavest økning med 5,9 prosent. Prisene på blokkleiligheter økte med 11,7 prosent, mens småhus gikk opp med 12 prosent i gjennomsnitt.

Det ble omsatt ca 5.000 brukte borettslagsboliger i 1. kvartal 2006. Dette var 11 prosent lavere enn i 4. kvartal 2005. Sammenlignet med 1. kvartal 2005 var det en økning på 15 prosent.

I de 12 siste månedene har det blitt omsatt ca 21.900 tilknyttede borettslagsboliger, og dette gir en omsetningstakt på 9 prosent (omsetningstakt = andel av boligsamvirkets 244.000 tilknyttede borettslagsboliger som omsettes i løpet av ett år).

Nøkkeltall 1. kvartal 2006

Gjennomsnittlig totalpris:	Kr 1.448.000
Økning totalpris fra 4. kvartal 2005:	5,8%
Gjennomsnittlig kjøpesum:	Kr 1.290.000
Økning kjøpesum fra 4. kvartal 2005:	6,0%
Omsatte boliger i 1. kvartal:	5.000
Nedgang omsetninger fra 4. kvartal 2005:	10,5%
Omsetningstakt i 1. kvartal:	8,2% årlig

Bevegelser på årsbasis

Økning totalpris fra 1. kvartal 2005:	11,8%
Økning kjøpesum fra 1. kvartal 2005:	12,4%
Økning omsetninger fra 1. kvartal 2005:	15,4%

Regioner

I **Oslo** var prisveksten på brukte borettslagsboliger på 5,9 prosent fra 4. kvartal 2005 til 1. kvartal 2006. Det siste året har oppgangen vært på 12 prosent. Gjennomsnittlig kvadratmeterpris på en 1-roms blokkleilighet er nå 32.400 kr. Antall omsetninger var 16 prosent lavere enn i 4. kvartal 2005, og 15 prosent høyere enn i tilsvarende kvartal i fjor.

Bergen hadde en økning i gjennomsnittsprisene på 5,4 prosent i årets første kvartal, noe som ga en årsvekst på 14 prosent. I de siste tre årene har prisveksten på Bergens borettslagsboliger vært på hele 48 prosent. Antall omsetninger i 1. kvartal 2006 var 20 prosent lavere enn i kvartalet forut, men 20 prosent høyere enn i 1. kvartal 2005.

I **Trondheim** var gjennomsnittlig prisoppgang på 5,4 prosent i de siste tre månedene, og siden 1. kvartal 2005 har økningen vært 9,5 prosent. Omsetningsvolumet var 10 prosent høyere enn i 4. kvartal, og 12 prosent høyere enn i 1. kvartal 2005.

Også **Tromsø** kan vise til en solid prisoppgang tidlig i 2006. Fra 4. kvartal var prisveksten på 8,1 prosent, og i de siste tolv månedene har den vært på 12,2 prosent. Omsetningsmengden var 1 prosent høyere enn i foregående kvartal, og i forhold til 1. kvartal 2005 var økningen på 48 prosent.

I **Stavanger** registrerte vi en prisvekst på borettslagsboliger på 7,8 prosent i seneste kvartal. Årsveksten ble dermed 11,3 prosent. Det var også høy omsetningsaktivitet i vintermånedene, fra 4. kvartal økte antall omsetninger med 3 prosent og i forhold til 1. kvartal i fjor var økningen på 24 prosent.

I **Akershus** økte boligprisene med 5,2 prosent fra 4. kvartal 2005 til 1. kvartal 2006. Dette innebærer en økning på 9,6 prosent det seneste året. Omsetningsvolumet gikk ned med 13 prosent fra forrige kvartal, mens det var en økning på 11 prosent når vi sammenligner med tilsvarende kvartal i fjor.

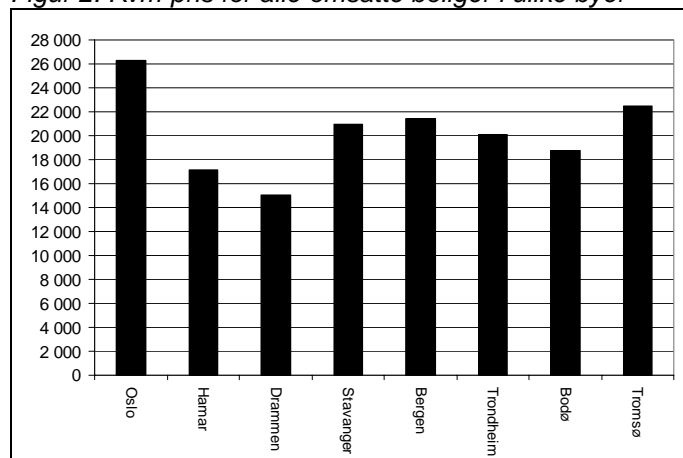
Øvrige Østland (Østlandet utenom Oslo og Akershus) hadde en økning i boligprisene på 3,6 prosent det siste kvartalet. Dette til tross, dette var regionen med lavest vekst i de siste tre månedene. Det siste året ble borettslagsboligene i gjennomsnitt 5,9 prosent dyrere. Antall omsetninger gikk ned med 4 prosent fra foregående kvartal, og opp med 13 prosent fra 1. kvartal 2005.

Øvrige Vestland (Vestlandet utenom Bergen og Stavanger) var regionen med sterkest oppgang i 1. kvartal. På tre måneder økte gjennomsnittsprisen med hele 13,1 prosent! Årsveksten ble dermed 18,2 prosent. Omsetningstallet var 3 prosent lavere enn i 4. kvartal, og 11 prosent høyere enn i 1. kvartal 2005.

Øvrige Nord-Norge (Nord-Norge utenom Tromsø) var det en prisoppgang på 7,7 prosent i årets første kvartal. Dermed fikk denne regionen den høyeste årsveksten med hele 19,3 prosent. Antall omsetninger økte i 1. kvartal med 8 prosent, både når vi sammenligner med 1. kvartal 2005 og 4. kvartal 2005.

Kvadratmeterpriser

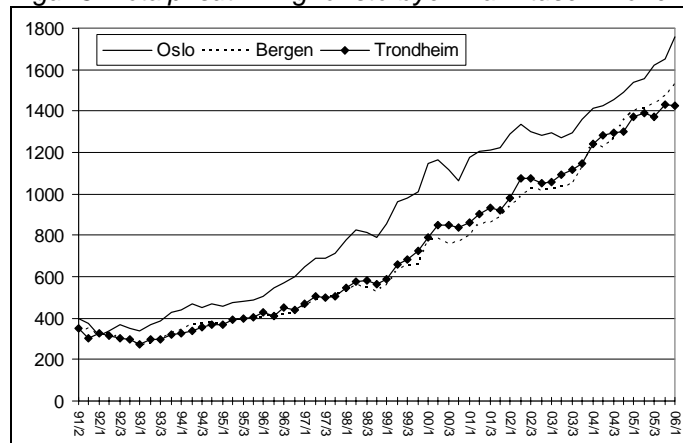
Figur 2: Kvm-pris for alle omsatte boliger i ulike byer



Figur 2 viser gjennomsnittlig kvadratmeterpris i 1. kvartal 2006 på alle omsatte brukte borettslagsboliger i noen av landets større byer. Andel fellesgjeld er inkludert i beregningsgrunnlaget. Oslo lå klart høyest med en gjennomsnittspris på 26.300 kr i denne perioden, mens prisnivået var lavest i Drammen med 15.100 kr.

Endringer i totalpriser på 3-roms blokkbolig

Figur 3: Totalprisutvikling for storbyer. Tall i tusen kroner



Figur 3 viser den nominelle prisutviklingen på en 3-roms blokkbolig i landets tre største byer. Dette er den mest typiske boligen i boligbyggelagens forvaltningsmasse, og gir dermed det mest representative bildet av prisutviklingen. Oslo hadde størst prisvekst i årets 1. kvartal, og en 3-roms blokkbolig ble 107.000 kr dyrere på tre måneder. Siden bunnivået i 1992 har prisene i hovedstaden mer enn femdoblet seg. Også i Bergen registrerte vi en sterk prisoppgang for denne boligtypen i 1. kvartal.

Omsetningspriser

Tabell 1: Gjennomsnittlig total **kvadratmeterpris** for brukte boliger i **blokk**

Region	1 rom	2 rom	3 rom	4 rom	Sum
Oslo	32.400	27.700	25.100	22.500	26.600
Bergen	33.800	24.400	21.300	18.700	22.100
Trondheim	30.400	23.600	18.400	17.100	20.100
Stavanger	30.700	22.600	20.300	18.900	21.600
Tromsø	-	27.700	19.300	21.100	23.700
Akershus	22.100	21.700	19.800	20.900	20.500
Øvr Østland	18.000	15.900	14.900	13.700	15.200
Øvr Vestland	11.200	17.700	14.800	15.500	15.800
Øvr Nord-Norge	21.200	19.500	15.700	15.800	17.100
Hele landet	30.300	23.800	20.900	19.200	22.400

Tabell 1 viser gjennomsnittlige totale kvadratmeterpriser for omsatte blokkboliger i 1. kvartal 2006. Både kjøpesum og boligens andel av borettslagets fellesgjeld er tatt med i beregningsgrunnlaget.

I 1. kvartal var gjennomsnittlig kvadratmeterpris for blokkboliger kr 22.400 kr. Dette var 1.400 kr høyere enn i 4. kvartal, og i forhold til 1. kvartal 2005 har økningen vært på 2.300 kr.

Tabell 2: Gjennomsnittlig total **omsetningspris** for brukte boliger i **blokk**

Region	1 rom	2 rom	3 rom	4 rom	Sum
Oslo	1.124.000	1.473.000	1.760.000	1.977.000	1.611.000
Bergen	1.204.000	1.296.000	1.533.000	1.617.000	1.469.000
Trondheim	889.000	1.209.000	1.426.000	1.586.000	1.384.000
Stavanger	913.000	1.321.000	1.550.000	1.651.000	1.447.000
Tromsø	-	1.276.000	1.548.000	1.896.000	1.619.000
Akershus	915.000	1.241.000	1.475.000	1.962.000	1.498.000
Øvr Østland	637.000	827.000	1.071.000	1.214.000	990.000
Øvr Vestland	368.000	967.000	1.035.000	1.382.000	1.049.000
Øvr Nord-Norge	600.000	1.087.000	1.132.000	1.392.000	1.119.000
Hele landet	1.044.000	1.265.000	1.498.000	1.699.000	1.426.000

Tabell 2 viser gjennomsnittlige totale omsetningspriser på omsatte blokkboliger i 1. kvartal 2006.

For blokkboligene var gjennomsnittlig total omsetningspris i 4. kvartal 1.426.000 kr for hele landet. Dette var 83.000 kr høyere enn i 4. kvartal, og 150.000 kr høyere enn i 1. kvartal 2005.

Tabell 3: Gjennomsnittlig total **kvadratmeterpris** for brukte boliger i **småhus**

Region	2 rom	3 rom	4 rom	5 rom	Sum
Oslo	26.800	24.900	23.900	19.300	24.300
Bergen	20.400	20.600	17.900	15.600	18.400
Trondheim	25.200	23.200	16.100	15.700	20.000
Stavanger	23.400	16.900	19.800	13.900	20.100
Tromsø	26.500	-	20.100	-	21.600
Akershus	21.200	18.400	17.600	15.100	18.000
Øvr Østland	14.500	14.800	12.900	12.500	13.700
Øvr Vestland	15.000	12.000	14.000	14.600	13.600
Øvr Nord-Norge	11.500	15.100	11.200	-	12.400
Hele landet	19.900	17.800	17.200	15.800	17.800

Tabell 3 viser gjennomsnittlig total kvadratmeterpris på småhus (rekkehus, firemannsboliger, eneboliger o.l.) i 1. kvartal 2006. Også for småhus inngår både kjøpesum og andel fellesgjeld i beregningsgrunnlaget.

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris for småhus var 17.800 kroner i 1. kvartal 2006. Dette var 700 kr høyere enn i 4. kvartal 2005. I forhold til 1. kvartal 2005 har det vært en økning på 2.400 kr.

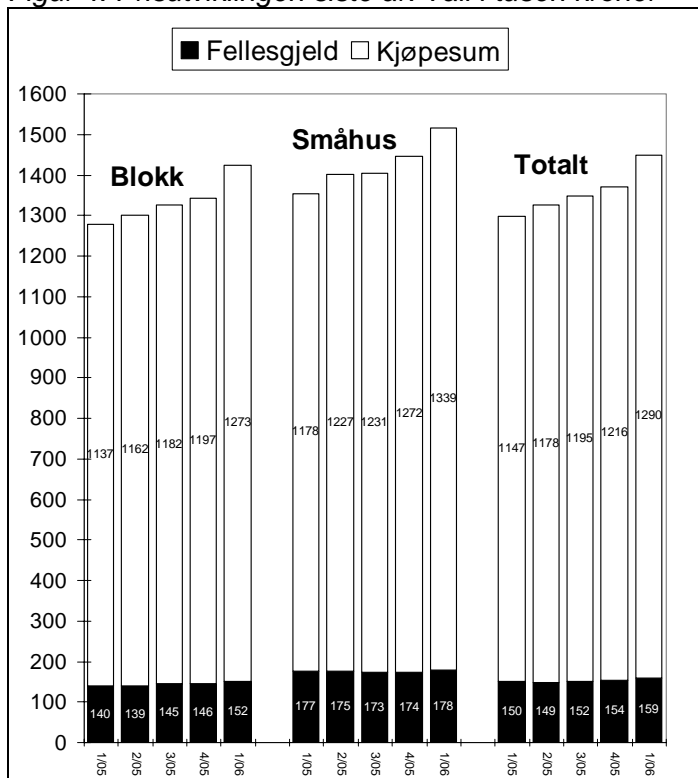
Tabell 4: Gjennomsnittlig total **omsetningspris** for brukte boliger i **småhus**

Region	2 rom	3 rom	4 rom	5 rom	Sum
Oslo	1.483.000	1.740.000	2.304.000	2.292.000	2.058.000
Bergen	1.241.000	1.502.000	1.887.000	1.807.000	1.743.000
Trondheim	1.245.000	2.020.000	1.723.000	1.634.000	1.690.000
Stavanger	1.279.000	1.392.000	1.801.000	2.031.000	1.597.000
Tromsø	1.273.000	-	2.048.000	-	1.864.000
Akershus	1.265.000	1.537.000	1.832.000	1.940.000	1.687.000
Øvr Østland	836.000	1.086.000	1.258.000	1.350.000	1.142.000
Øvr Vestland	835.000	903.000	1.345.000	1.591.000	1.047.000
Øvr Nord-Norge	620.000	1.102.000	1.011.000	-	965.000
Hele landet	1.101.000	1.340.000	1.695.000	1.863.000	1.517.000

Gjennomsnittlig total omsetningspris for alle småhusboliger i 1. kvartal 2006 var 1.517.000 kroner. Dette var 172.000 kr høyere enn i tilsvarende kvartal i 2005.

Gjennomsnittlig boligareal på de omsatte småhusene var 85 kvm, mens den tilsvarende størrelsen på blokkboliger var 64 kvm.

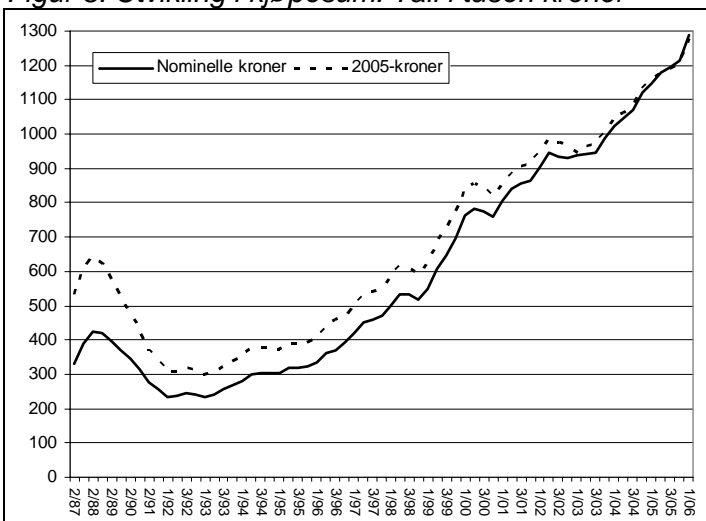
Figur 4: Prisutviklingen siste år. Tall i tusen kroner



Figur 4 viser prisutviklingen som har funnet sted fra 1. kvartal 2005 til 1. kvartal 2006. I denne perioden økte prisene på blokkleiligheter med 11,7 prosent, mens småhus hadde en oppgang på 12 prosent. Den veide totalindeksen ga da en økning i perioden på 11,8 prosent.

Langsiktige endringer i bruktboligpriser

Figur 5: Utvikling i kjøpesum. Tall i tusen kroner



Figur 5 viser endringer i betalt kjøpesum for hele landet. Det betyr at andelen av borettslagets fellesgjeld ikke er tatt med. For kjøpesum har vi data som går noe lengre tilbake i tid enn for total omsetningspris. I 1. kvartal 2006 var realprisnivået 99 prosent høyere enn ved pristoppen på 1980-tallet.

Tabell 5: Indekser for total omsetningspris i regioner

Periode	Oslo	Ber-Gen	Trondheim	Stav-anger	Ak.-hus	Øvr. Østl.	Øvr. Vestl.	Nord-Norge	Hele landet
1990	58,9	79,6	71,8	53,9	64,3	76,4	72,8	71,1	67,5
1991	48,7	67,8	62,0	46,2	56,5	68,7	72,6	68,4	58,5
1992	44,6	58,6	57,3	48,4	49,0	65,1	65,3	65,6	53,5
1993	48,1	59,3	56,7	53,9	49,0	62,8	64,3	64,4	55,1
1994	56,8	71,4	65,6	62,4	58,8	66,9	71,4	72,3	63,9
1995	58,8	74,4	71,8	63,3	63,0	71,8	74,9	79,1	67,1
1996	69,0	79,5	79,0	68,6	72,1	78,1	82,4	83,6	75,4
1997	85,4	91,1	89,6	84,8	86,8	85,3	92,6	89,5	89,0
1998	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
1999	119,4	113,5	117,1	117,8	114,8	113,1	111,7	105,8	116,5
2000	140,5	137,8	143,7	130,5	136,5	140,7	131,5	124,8	140,5
2001	151,7	150,7	161,1	131,2	142,0	153,6	143,9	132,4	151,8
2002	163,0	174,4	185,4	140,2	154,2	167,3	156,3	144,7	166,5
2003	163,9	187,6	194,9	148,6	158,0	172,7	160,2	154,8	171,3
2004	179,2	225,3	224,0	165,6	168,4	187,9	172,2	169,2	190,3
2005	199,0	249,3	244,1	184,3	181,1	201,6	184,0	191,7	209,9
2003-1	162,2	183,5	188,5	144,2	156,6	169,6	155,2	152,1	168,6
2003-2	159,4	182,9	193,4	152,5	156,7	175,1	156,9	157,0	169,0
2003-3	164,5	187,6	195,1	145,8	156,9	168,5	163,9	153,1	170,5
2003-4	169,7	196,5	202,8	151,9	161,8	177,7	164,7	156,9	177,2
2004-1	173,6	213,7	220,3	164,1	163,3	184,9	160,6	159,3	184,5
2004-2	174,5	217,9	227,3	160,4	169,7	186,4	175,4	167,9	186,3
2004-3	180,8	229,1	221,9	168,4	167,9	187,8	179,2	169,5	191,7
2004-4	187,8	240,5	226,4	169,4	172,5	192,6	173,7	179,9	198,5
2005-1	193,9	237,9	238,8	182,1	180,3	198,0	176,0	181,6	203,8
2005-2	196,4	250,6	247,0	182,1	178,2	200,5	189,2	190,9	208,6
2005-3	200,8	251,3	242,5	184,7	177,9	205,6	186,8	194,3	211,7
2005-4	205,1	257,4	248,0	188,0	187,9	202,4	184,0	199,9	215,3
2006-1	217,1	271,2	261,5	202,7	197,7	209,6	208,1	219,4	227,7

Tabellen viser indekstallene for total omsetningspris i regionene og i hele landet. Prisene i 1998 er satt lik 100 i indeksen - og prisene fra den enkelte periode blir målt i forhold til dette nivået. Tallkolonnen til høyre angir prisutviklingen på landsbasis.

Inndeling i regioner

Oslo: OBOS, USBL

Bergen: BOB, Stor-Bergen BBL, Vestbo

Stavanger: Stavanger BBL, Hetland BBL

Trondheim: TOBB

Akershus: Boligbyggelag i Akershus

Øvrige Østland: Boligbyggelag i Østfold, Vestfold, Buskerud, Hedmark, Oppland, Telemark, Aust-Agder

Øvrige Vestland: Boligbyggelag i Vest-Agder, Rogaland, Hordaland, Sogn og Fjordane, Møre og Romsdal, Sør-Trøndelag

Nord-Norge: Boligbyggelag i Nord-Trøndelag, Nordland, Troms og Finnmark

Bruktboligomsetning 1. kvartal 2006

Statistikken bygger på alle markedsomsetninger av brukte borettslagsboliger i 36 av NBBLs 91 boligbyggelag. Dette utvalget forvalter ca 77 prosent av boligbyggelagenes til sammen 244.000 boliger i tilknyttede borettslag.

Rådgiver Dag Rune Arntsen ved NBBLs avd for organisasjon og næringspolitikk har utarbeidet og er ansvarlig for statistikken.