

# NBBLs

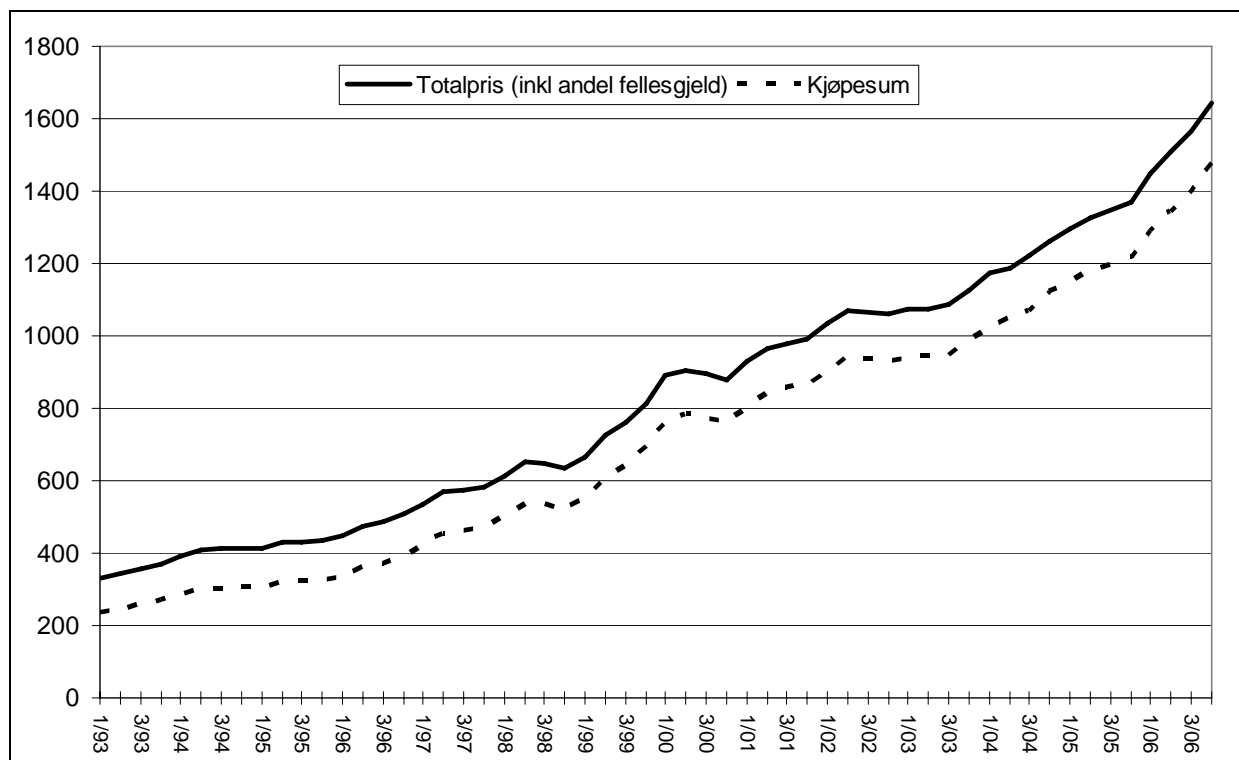
# omsetningsstatistikk

4. kvartal 2006



## Bruktboligomsetning 4/06

Figur 1: Utvikling i totalpris og kjøpesum på boliger i borettslag, kroner i tusen



### Boligprisene opp 5,0 prosent i 4. kvartal 2006

**NBBLs boligindeks viste i 4. kvartal 2006 en økning i totale omsetningspriser (kjøpesum pluss boligens andel av borettslagets fellesgjeld) på boliger i borettslag på 5,0 prosent. Størst var prisveksten på Vestlandet utenom Bergen og Stavanger med 8,7 prosent.**

Fra 4. kvartal 2005 til 4. kvartal 2006 gikk gjennomsnittsprisen på borettslagsboliger opp med 19,9 prosent. Her var økningen størst i Stavanger med hele 35 prosent, mens Tromsø hadde lavest økning med 13,1 prosent. Både på blokkleiligheter og småhus økte prisene med 19,9 prosent i gjennomsnitt.

Det ble registrert omsatt ca 5.100 brukte borettslagsboliger i 4. kvartal 2006. Dette var 2 prosent flere enn i 3. kvartal 2006. Sammenlignet med 4. kvartal 2005 var det en nedgang på 8 prosent.

I de 12 siste månedene har det blitt registrert omsatt ca 21.000 tilknyttede borettslagsboliger, og dette gir en omsetningstakt på 8,6 prosent (omsetningstakt = andel av boligsamvirkets 244.000 tilknyttede borettslagsboliger som omsettes i løpet av ett år).

#### Nøkkeltall 4. kvartal 2006

Gjennomsnittlig totalpris:	Kr 1.642.000
Økning totalpris fra 3. kvartal 2006:	5,0%
Gjennomsnittlig kjøpesum:	Kr 1.477.000
Økning kjøpesum fra 3. kvartal 2006:	5,6%
Omsatte boliger i 4. kvartal:	5.100
Økning omsetninger fra 3. kvartal 2006:	1,5%
Omsetningstakt i 4. kvartal:	8,3% årlig

#### Bevegelser på årsbasis

Økning totalpris fra 4. kvartal 2005:	19,9%
Økning kjøpesum fra 4. kvartal 2005:	21,5%
Nedgang omsetninger fra 4. kvartal 2005:	7,9%

**Oslo** hadde en prisoppgang på brukte borettslagsboliger på 4,2 prosent fra 3. til 4. kvartal 2006. For første gang passerte gjennomsnittlig kvadratmeterpris 30.000 kr. Fra 4. kvartal 2005 til 4. kvartal 2006 var prisoppgangen på 20 prosent. Antall omsetninger i 4. kvartal var 16 prosent høyere enn i 3. kvartal, og 1 prosent høyere enn i 4. kvartal 2005.

**Bergen** hadde en gjennomsnittlig prisvekst på 1,8 prosent i fjorårets siste kvartal, og på årsbasis ga dette en økning på 18,6 prosent. Antall omsetninger i 4. kvartal var 3 prosent lavere enn i kvartalet forut, og 30 prosent lavere enn i 4. kvartal 2005.

I **Trondheim** registrerte vi en prisoppgang fra 3. til 4. kvartal på 4,6 prosent, og i året 2006 sett under ett var økningen på 15,7 prosent. Omsetningsvolumet var 2 prosent høyere enn i 3. kvartal, og sammenlignet med 4. kvartal året før var økningen på 22 prosent.

I **Stavanger** gikk boligprisene opp med 6 prosent i de siste tre månedene av fjoråret, og fra 4. kvartal 2005 til 4. kvartal 2006 var økningen på 35 prosent. Det innebærer at i løpet av 12 måneder har gjennomsnittsprisen på en borettslagsbolig gått opp med 491.000 kroner! Videre var det i 4. kvartal en økning i antall omsetninger på 5 prosent fra 3. kvartal, og en nedgang på 9 prosent fra tilsvarende kvartal året før.

**Tromsø** hadde en økning i boligprisene på 1,2 prosent i fjorårets 4. kvartal, og årsveksten ble dermed 13,1 prosent. Omsetningsmengden i 4. kvartal var 36 prosent lavere enn i 3. kvartal, og 18 prosent lavere enn i 4. kvartal 2005.

I **Akershus** registrerte vi en prisvekst på 6 prosent fra 3. til 4. kvartal i fjor. Det ga en økning gjennom 2006 på 13,7 prosent. Antall omsetninger gikk ned med 7 prosent fra foregående kvartal, mens det var en nedgang på 26 prosent i forhold til tilsvarende kvartal i 2005.

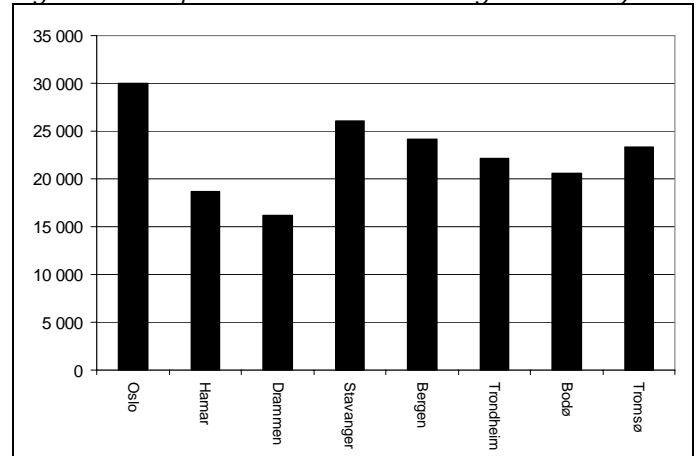
**Øvrige Østland** (Østlandet utenom Oslo og Akershus) hadde en prisøkning på 4,3 prosent det siste kvartalet, noe som ga en årsvekst på 14,7 prosent. Omsetningstallet gikk ned med 14 prosent fra 3. kvartal, og ned med 11 prosent fra 4. kvartal 2005.

**Øvrige Vestland** (Vestlandet utenom Bergen og Stavanger) var regionen som kunne vise til den sterkeste prisoppgangen fra 3. til 4. kvartal 2006, med 8,7 prosent. For hele året var økningen på 28,6 prosent. Antall omsetninger i 4. kvartal var 7 prosent lavere enn i 3. kvartal, og 9 prosent lavere enn i 4. kvartal 2005.

I **Øvrige Nord-Norge** (Nord-Norge utenom Tromsø) var det en prisøkning på 3,8 prosent i 4. kvartal 2006, noe som ga en årsvekst på 18 prosent. Omsetningstallet gikk ned med 18 prosent fra 3. kvartal, og ned med 7 prosent fra 4. kvartal 2006.

## Kvadratmeterpriser

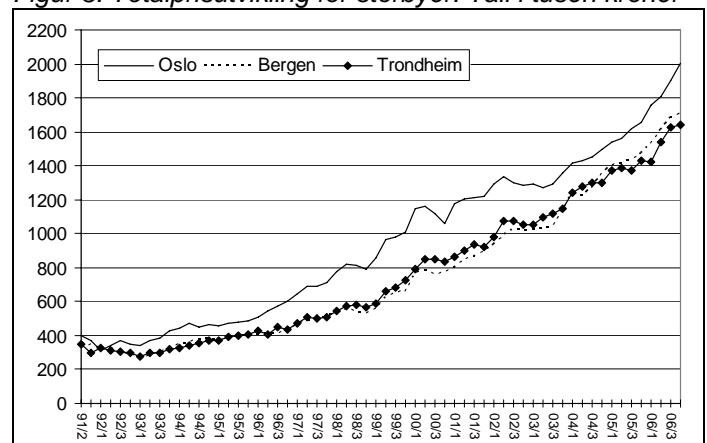
Figur 2: Kvm-pris for alle omsatte boliger i ulike byer



Figur 2 viser gjennomsnittlig kvadratmeterpris i 4. kvartal 2006 på alle omsatte brukte borettslagsboliger i noen av landets større byer. Andel fellesgjeld er inkludert i beregningsgrunnlaget. Oslo lå klart høyest og passerte denne perioden 30.000 kr for første gang. Nest høyest var Stavanger – her lå kvadratmeterprisene på 26.100 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.

I 4. kvartal 2006 hadde Oslo den kraftigste prisveksten på denne typen boliger, og i løpet av tre måneder økte gjennomsnittsprisen med 99.000 kr. Prisavstanden mellom Oslo og Bergen var i 4. kvartal ca 300.000 kr.

## Omsetningspriser

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

Region	1 rom	2 rom	3 rom	4 rom	Sum
Oslo	37.900	31.400	28.800	24.700	30.300
Bergen	37.300	29.100	23.200	20.000	24.800
Trondheim	32.800	25.800	21.000	19.100	22.400
Stavanger	39.900	28.900	26.200	21.500	27.000
Tromsø	-	28.500	22.000	20.900	24.100
Akershus	30.500	23.500	22.100	21.200	22.600
Øvr Østland	20.000	17.900	16.000	15.900	16.900
Øvr Vestland	19.500	20.200	18.200	18.900	19.300
Øvr Nord-Norge	21.800	18.200	17.400	16.600	17.800
Hele landet	35.300	27.300	23.800	21.100	25.500

Tabell 1 viser gjennomsnittlige totale kvadratmeterpriser for omsatte blokkboliger i 4. kvartal 2006. Både kjøpesum og boligens andel av borettslagets fellesgjeld er tatt med i beregningsgrunnlaget. I 4. kvartal var gjennomsnittlig kvadratmeterpris for blokkboliger kr 25.500 kr. Dette var 1.000 kr høyere enn i 3. kvartal, og i forhold til 4. kvartal 2005 har økningen vært på 4.500 kr.

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

Region	1 rom	2 rom	3 rom	4 rom	Sum
Oslo	1.247.000	1.663.000	2.002.000	2.207.000	1.819.000
Bergen	1.389.000	1.541.000	1.709.000	1.734.000	1.651.000
Trondheim	1.117.000	1.333.000	1.641.000	1.690.000	1.536.000
Stavanger	1.197.000	1.590.000	1.980.000	2.010.000	1.791.000
Tromsø	-	1.425.000	1.735.000	1.962.000	1.724.000
Akershus	937.000	1.306.000	1.639.000	1.905.000	1.591.000
Øvr Østland	714.000	920.000	1.150.000	1.384.000	1.084.000
Øvr Vestland	594.000	1.122.000	1.270.000	1.755.000	1.225.000
Øvr Nord-Norge	715.000	964.000	1.272.000	1.262.000	1.145.000
Hele landet	1.171.000	1.444.000	1.709.000	1.872.000	1.611.000

Tabell 2 viser gjennomsnittlige totale omsetningspriser på omsatte blokkboliger i 4. kvartal 2006. For blokkboligene var gjennomsnittlig total omsetningspris i 4. kvartal 1.611.000 kr for hele landet. Dette var 71.000 kr høyere enn i 3. kvartal, og 268.000 kr høyere enn i 4. kvartal 2005.

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

Region	2 rom	3 rom	4 rom	5 rom	Sum
Oslo	28.000	28.000	28.600	21.400	27.900
Bergen	29.800	22.200	20.900	17.800	21.500
Trondheim	29.800	24.000	17.900	15.400	21.200
Stavanger	29.500	21.300	24.000	22.400	24.800
Tromsø	28.500	-	20.900	-	22.700
Akershus	20.500	21.400	20.700	18.100	20.500
Øvr Østland	15.600	16.800	14.200	15.100	15.200
Øvr Vestland	14.900	14.100	14.200	11.200	14.500
Øvr Nord-Norge	17.600	16.300	13.200	-	14.900
Hele landet	23.100	20.200	19.800	18.000	20.400

Tabell 3 viser gjennomsnittlig total kvadratmeterpris på småhus (rekkehus, firemannsboliger, eneboliger o.l.) i 4. kvartal 2006. Også for småhus inngår både kjøpesum og andel fellesgjeld i beregningsgrunnlaget. Gjennomsnittlig kvadratmeterpris for småhus var 20.400 kroner i 4. kvartal 2006. Dette var 1.200 kr høyere enn i 3. kvartal 2006. I forhold til 4. kvartal 2005 har det vært en økning på 3.300 kr.

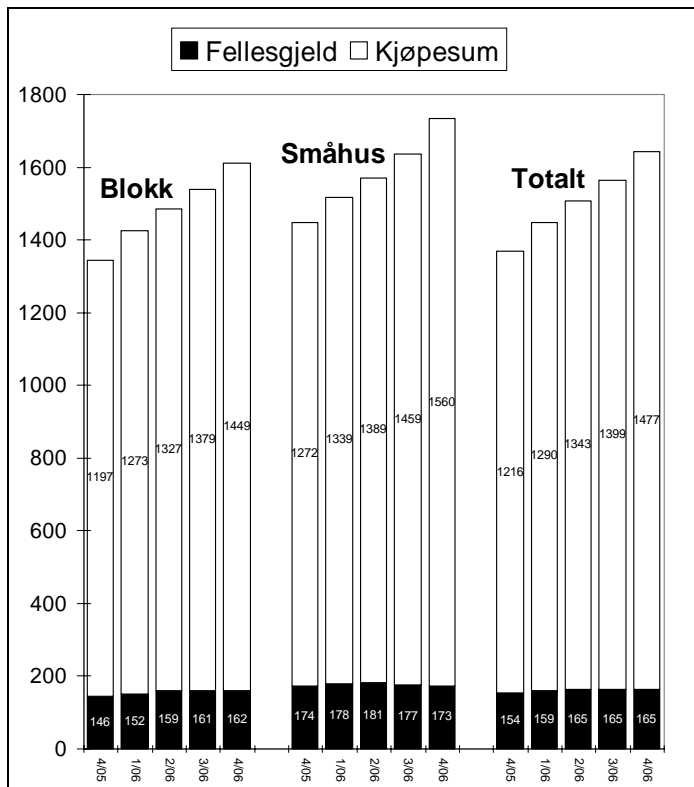
Tabell 4: Gjennomsnittlig total **omsetningspris** for brukte boliger i **småhus**

Region	2 rom	3 rom	4 rom	5 rom	Sum
Oslo	1.541.000	2.107.000	2.720.000	2.199.000	2.371.000
Bergen	1.504.000	1.669.000	2.138.000	1.989.000	1.975.000
Trondheim	1.556.000	1.825.000	1.937.000	1.678.000	1.804.000
Stavanger	1.596.000	1.960.000	2.243.000	2.377.000	2.027.000
Tromsø	1.398.000	-	2.087.000	-	1.924.000
Akershus	1.135.000	1.736.000	2.082.000	2.247.000	1.854.000
Øvr Østland	909.000	1.237.000	1.361.000	1.774.000	1.282.000
Øvr Vestland	758.000	1.083.000	1.392.000	1.187.000	1.135.000
Øvr Nord-Norge	893.000	1.171.000	1.184.000	-	1.127.000
Hele landet	1.241.000	1.544.000	1.934.000	2.032.000	1.733.000

Gjennomsnittlig total omsetningspris for alle småhusboliger i 4. kvartal 2006 var 1.733.000 kroner. Dette var 287.000 kr høyere enn i tilsvarende kvartal i 2005.

Gjennomsnittlig boligareal på de omsatte småhusene var 85 kvm, mens den tilsvarende størrelsen på blokkboliger var 63 kvm.

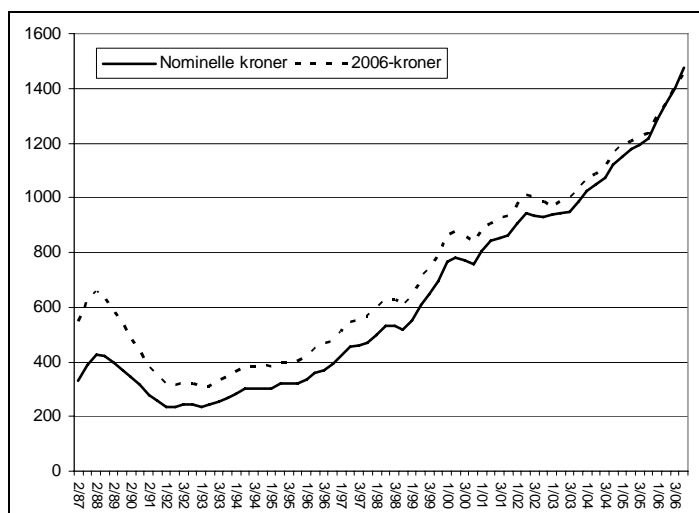
Figur 4: Prisutviklingen siste år. Tall i tusen kroner



Figur 4 viser prisutviklingen som har funnet sted fra 4. kvartal 2005 til 4. kvartal 2006. I denne perioden økte prisene på både blokkeleiligheter og småhus med 19,9 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 totalt omsetningspris. I 4. kvartal 2006 var realprisnivået 123 prosent høyere enn ved pristoppen på 1980-tallet.

Tabell 5: Indekser for total omsetningspris i regioner

Periode	Oslo	Bergen	Trondheim	Stavanger	Akershus	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
2006	231,3	291,4	273,6	228,8	203,5	219,8	219,5	226,0	242,2
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
2006-2	226,0	289,3	271,6	219,4	201,6	215,0	215,9	222,0	237,0
2006-3	236,0	299,9	274,3	239,4	201,4	222,5	217,6	228,1	245,9
2006-4	246,0	305,3	287,0	253,8	213,6	232,0	236,5	234,5	258,1

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 4. kvartal 2006

Statistikken bygger på alle markedsomsetninger av brukte borettslagsboliger i 36 av NBBLs 89 boligbyggelag. Dette utvalget forvalter ca 77 prosent av boligbyggelagenes til sammen 244.000 boliger i tilknyttede borettslag. Seniorrådgiver Dag Rune Arntsen ved NBBLs avd for organisasjon og næringspolitikk har utarbeidet og er ansvarlig for statistikken.

A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund, Postboks 452 Sentrum, 0104 Oslo. Tlf 22 40 38 50. Faks 22 40 39 20