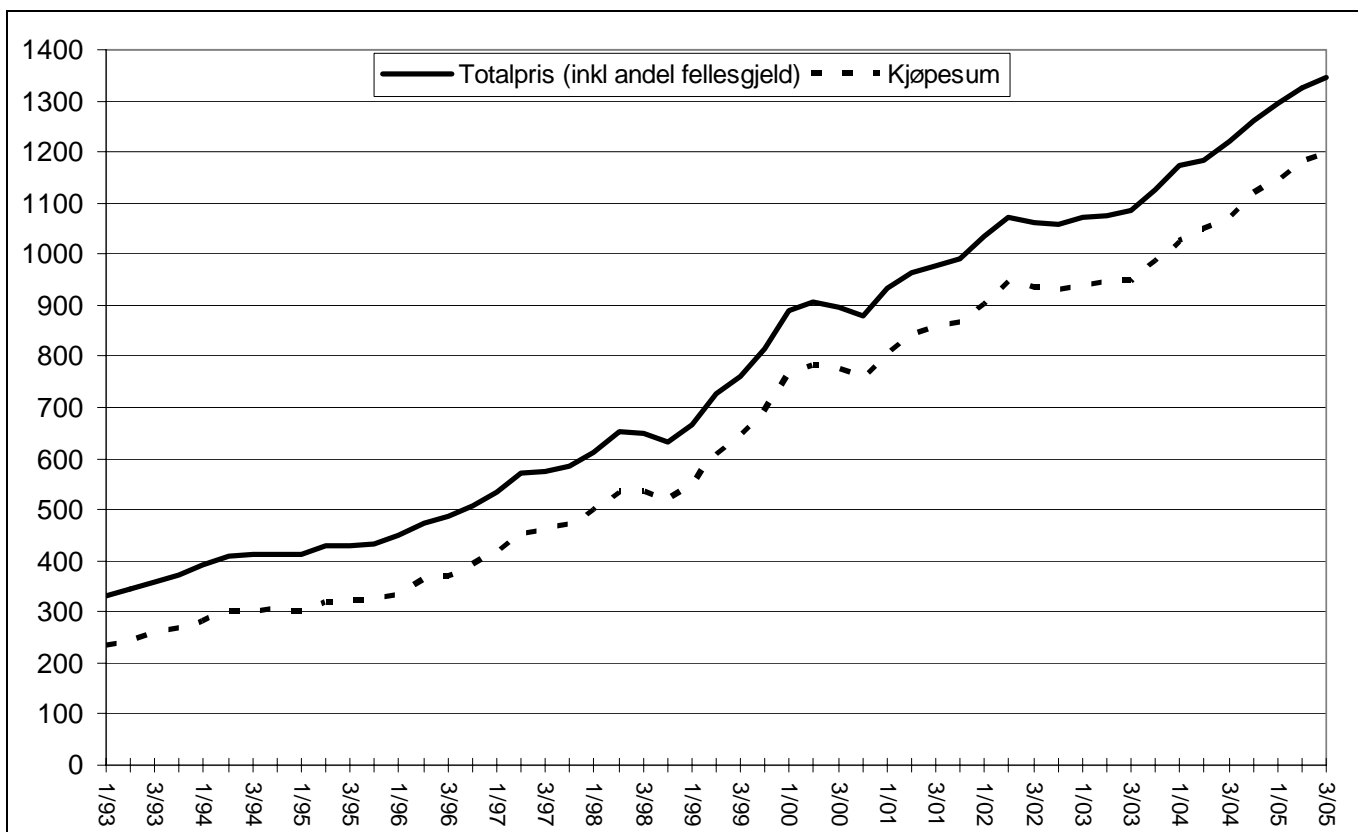


BRUKTBOLIGOMSETNING 3/05

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



Boligprisene opp 1,5 prosent i 3. kvartal 2005

NBBLs boligindeks viste i 3. kvartal 2005 en økning i totale omsetningspriser (kjøpesum pluss boligens andel av borettslagets fellesgjeld) på boliger i borettslag på 1,5 prosent. Størst var veksten i Nord-Norge utenom Tromsø med 3,5 prosent, mens Trondheim hadde den største registrerte nedgangen med 1,8 prosent.

Fra 3. kvartal 2004 til 3. kvartal 2005 gikk gjennomsnittsprisen på borettslagsboliger opp med 10,4 prosent. Størst var økningen i Tromsø med 21,2 prosent, mens Oslo var nest høyest med en oppgang på 11,1 prosent. Prisene på blokkleiligheter økte med 10,2 prosent, mens småhus gikk opp med 11,1 prosent i gjennomsnitt.

Det ble omsatt ca 5.400 borettslagsboliger i 3. kvartal 2005. Dette var 13 prosent lavere enn i 2. kvartal 2005. Sammenlignet med 3. kvartal 2004 var det en økning på 16 prosent.

I de 12 siste månedene har det blitt omsatt ca 20.000 tilknyttede borettslagsboliger, og dette gir en omsetningstakt på 8,3 prosent (omsetningstakt = andel av boligsamvirkets 240.000 tilknyttede borettslagsboliger som omsettes i løpet av ett år).

Nøkkeltall 3. kvartal 2005

Gjennomsnittlig totalpris:	Kr 1.347.000
Økning totalpris fra 2. kvartal 2005:	1,5%
Gjennomsnittlig kjøpesum:	Kr 1.195.000
Økning kjøpesum fra 2. kvartal 2005:	1,4%
Omsatte boliger i 3. kvartal:	5.400
Nedgang omsetninger fra 2. kvartal 2005:	13,0%
Omsetningstakt i 3. kvartal:	9,0% årlig

Bevegelser på årsbasis

Økning totalpris fra 3. kvartal 2004:	10,4%
Økning kjøpesum fra 3. kvartal 2004:	11,6%
Økning omsetninger fra 3. kvartal 2004:	16,2%

Regioner

Oslo hadde fra 2. til 3. kvartal en prisvekst på brukte borettslagsboliger på 2,3 prosent. I de siste 12 månedene har oppgangen vært på 11,1 prosent, og blant våre regioner er det bare Tromsø som har hatt en større årsvekst. Antall omsetninger var 18 prosent lavere enn i forrige kvartal, men 52 prosent høyere enn i 3. kvartal 2004.

Bergen hadde i årets høstmåneder et flatt bilde i boligprisutviklingen. Fra 2. kvartal var økningen på 0,3 prosent. I det siste året har imidlertid en borettslagsbolig i gjennomsnitt blitt 9,7 prosent dyrere. Omsetningsvolumet i 3. kvartal var 2 prosent høyere enn i 2. kvartal og 1 prosent lavere enn i 3. kvartal 2003.

I **Trondheim** gikk boligprisene ned med 1,8 prosent fra 2. til 3. kvartal. Årsveksten ble likevel på solide 9,3 prosent. Antall omsetninger gikk ned med 16 prosent fra 2. kvartal, men i forhold til tilsvarende kvartal i fjor var det en økning på 8 prosent.

I **Stavanger** registrerte vi en oppgang på 1,4 prosent i det seneste kvartalet, og i de siste 12 månedene har økningen vært på 9,7 prosent. Også i denne byen var det en nedgang i antall omsetninger fra foregående kvartal, nærmere bestemt på 12 prosent. I forhold til 3. kvartal 2004 var det imidlertid en økning på 14 prosent.

Tromsø har vært gjennom halvannet år med svært kraftig prisvekst på borettslagsboliger. I 3. kvartal tok byen en pause, og vi registrerer en nedgang på 1,2 prosent. For det siste året gir dette likevel en oppgang på 21,2 prosent. Antall omsetninger gikk opp med 7 prosent fra forrige kvartal, mens det gikk ned med 2 prosent sammenlignet med 3. kvartal i fjor.

Akershus har i den senere tid hatt en mer beskjeden prisutvikling enn nabofylket Oslo. I høstmånedene var nedgangen på 0,2 prosent, og i det siste året har det vært en oppgang på 6 prosent. Omsetningstallet gikk ned med 13 prosent fra 2. kvartal, men tallet var 8 prosent høyere enn i tilsvarende kvartal i fjor.

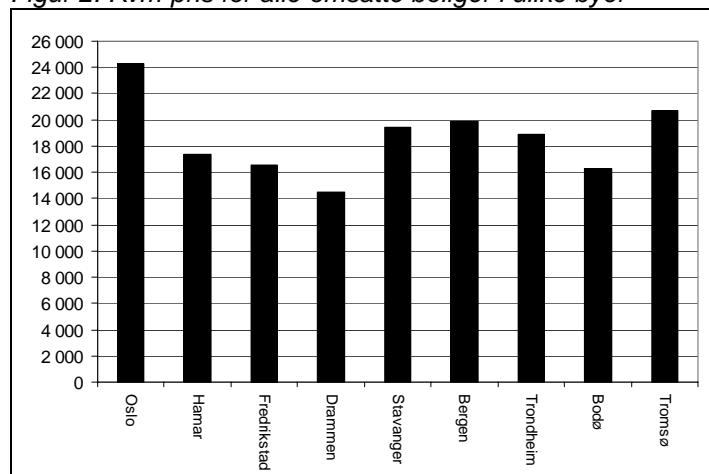
I **Øvrige Østland** (Østlandet utenom Oslo og Akershus) steg brukt boligprisene med 2,8 prosent fra 2. til 3. kvartal. Årsveksten ble på 9,5 prosent. Aktiviteten gikk imidlertid noe ned, fra forrige kvartal var reduksjonen i antall omsetninger på 17 prosent, og i forhold til samme kvartal i 2004 var nedgangen på 10 prosent.

Øvrige Vestland (Vestlandet utenom Bergen og Stavanger) har tilbakelagt et år med en stabil utvikling i boligprisene. I siste kvartal var det en nedgang på 1,3 prosent, og for året ga det en oppgang på 4,2 prosent. Antall omsetninger gikk derimot markert opp, med 22 prosent fra forrige kvartal og med 27 prosent i forhold til 3. kvartal 2004.

Øvrige Nord-Norge (Nord-Norge utenom Tromsø) hadde en prisoppgang på 3,5 prosent i 3. kvartal. Dermed ble dette regionen med størst økning i høst. I de siste 12 månedene har oppgangen vært på 11 prosent. Omsetningsvolumet var 16 prosent lavere enn i foregående kvartal, mens det var 2 prosent høyere når man sammenligner med tilsvarende kvartal i fjor.

Kvadratmeterpriser

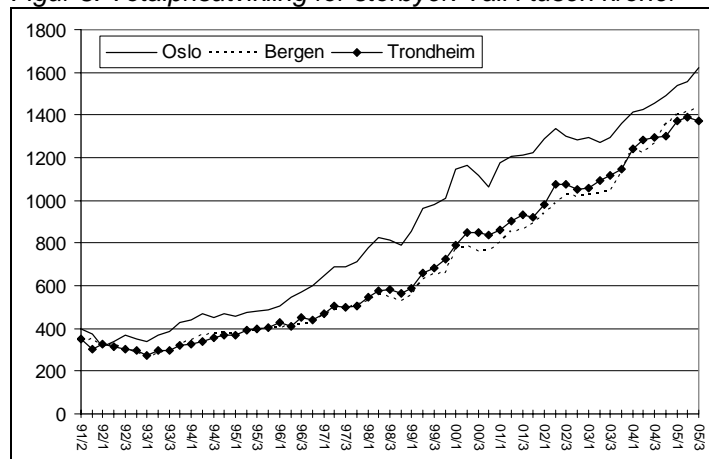
Figur 2: Kvm-pris for alle omsatte boliger i ulike byer



Figur 2 viser gjennomsnittlig kvadratmeterpris i 3. kvartal 2005 på alle omsatte brukte borettslagsboliger i noen av landets største byer. Andel fellesgjeld er inkludert i beregningsgrunnlaget. Oslo og Tromsø hadde begge en gjennomsnittspris på over 20.000 kr i denne perioden, mens prisenivået var lavest i Drammen med 14.400 kr i gjennomsnitt.

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 boligsamvirket, og gir dermed det mest representative bildet av prisutviklingen.

Oslo hadde størst prisvekst fra 2. til 3. kvartal med 61.000 kr. Gjennomsnittlig prisenivå i 3. kvartal ble dermed 1.619.000 kr. Også i Bergen var det en markert prisoppgang, mens Trondheim hadde en svak nedgang.

Omsetningspriser

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

Region	1 rom	2 rom	3 rom	4 rom	Sum
Oslo	29.700	26.000	23.000	20.400	24.500
Bergen	26.800	23.300	19.900	16.900	20.500
Trondheim	23.700	22.000	18.300	15.400	18.900
Stavanger	26.500	21.900	19.200	17.400	20.100
Tromsø	-	25.500	18.300	19.900	22.100
Akershus	32.800	21.400	18.700	16.500	19.300
Øvr Østland	18.900	15.600	14.900	14.300	15.300
Øvr Vestland	14.600	16.400	14.200	12.200	14.700
Øvr Nord-Norge	15.100	15.800	15.200	13.800	15.100
Hele landet	27.600	22.600	19.700	17.500	20.900

Tabell 1 viser gjennomsnittlige totale kvadratmeterpriser for omsatte blokkboliger i 3. kvartal 2005. Både kjøpesum og boligens andel av borettslagets fellesgjeld er tatt med i beregningsgrunnlaget.

I 3. kvartal var gjennomsnittlig kvadratmeterpris for blokkboliger kr 20.900 kr. Dette var 400 kr høyere enn i 2. kvartal, og i forhold til 3. kvartal 2004 har økningen vært på 2.000 kr.

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

Region	1 rom	2 rom	3 rom	4 rom	Sum
Oslo	1.028.000	1.371.000	1.619.000	1.810.000	1.485.000
Bergen	936.000	1.221.000	1.435.000	1.457.000	1.354.000
Trondheim	910.000	1.129.000	1.373.000	1.388.000	1.291.000
Stavanger	737.000	1.247.000	1.431.000	1.482.000	1.322.000
Tromsø	-	1.301.000	1.467.000	1.810.000	1.576.000
Akershus	974.000	1.199.000	1.352.000	1.500.000	1.331.000
Øvr Østland	596.000	823.000	1.077.000	1.242.000	990.000
Øvr Vestland	482.000	879.000	1.016.000	1.146.000	957.000
Øvr Nord-Norge	501.000	850.000	1.053.000	1.069.000	980.000
Hele landet	943.000	1.195.000	1.409.000	1.542.000	1.327.000

Tabell 2 viser gjennomsnittlige totale omsetningspriser på omsatte blokkboliger i 3. kvartal 2005.

For blokkboligene var gjennomsnittlig total omsetningspris i 3. kvartal 1.327.000 kr for hele landet. Dette var 26.000 kr høyere enn i 2. kvartal, og 123.000 kr høyere enn i 3. kvartal 2004.

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

Region	2 rom	3 rom	4 rom	5 rom	Sum
Oslo	23.100	22.900	22.800	19.300	22.700
Bergen	19.300	19.300	17.000	15.600	17.500
Trondheim	26.200	19.700	15.600	-	19.000
Stavanger	21.600	17.600	17.400	15.100	18.600
Tromsø	22.700	-	18.600	-	19.600
Akershus	20.800	19.400	17.000	14.800	18.000
Øvr Østland	14.100	14.400	12.300	12.100	13.300
Øvr Vestland	13.600	11.300	11.000	6.900	11.800
Øvr Nord-Norge	13.000	12.800	10.000	-	12.500
Hele landet	18.500	16.700	16.100	15.900	16.800

Tabell 3 viser gjennomsnittlig total kvadratmeterpris på småhus (rekkehus, firemannsboliger, eneboliger o.l.) i 3. kvartal 2005. Også for småhus inngår både kjøpesum og andel fellesgjeld i beregningsgrunnlaget.

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris for småhus var 16.800 kroner i 3. kvartal 2005. Dette var 300 kr høyere enn i 2. kvartal 2005. I forhold til 3. kvartal 2004 har det vært en økning på 2.100 kr.

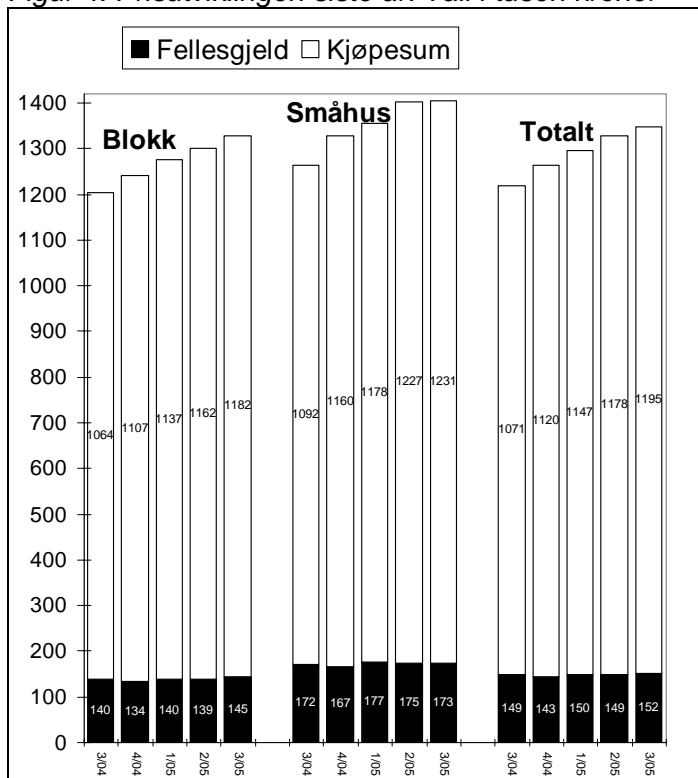
Tabell 4: Gjennomsnittlig total **omsetningspris** for brukte boliger i **småhus**

Region	2 rom	3 rom	4 rom	5 rom	Sum
Oslo	1.247.000	1.801.000	2.154.000	2.133.000	1.938.000
Bergen	1.050.000	1.455.000	1.783.000	1.749.000	1.646.000
Trondheim	1.156.000	1.501.000	1.748.000	-	1.560.000
Stavanger	1.190.000	1.422.000	1.589.000	1.618.000	1.450.000
Tromsø	1.087.000	-	1.843.000	-	1.663.000
Akershus	1.167.000	1.460.000	1.720.000	1.726.000	1.547.000
Øvr Østland	797.000	1.026.000	1.205.000	1.343.000	1.088.000
Øvr Vestland	757.000	825.000	1.091.000	889.000	910.000
Øvr Nord-Norge	697.000	878.000	930.000	-	860.000
Hele landet	996.000	1.245.000	1.584.000	1.793.000	1.404.000

Gjennomsnittlig total omsetningspris for alle småhusboliger i 3. kvartal 2005 var 1.404.000 kroner. Dette var 140.000 kr høyere enn i tilsvarende kvartal i 2004.

Gjennomsnittlig boligareal på de omsatte småhusene var 84 kvm, mens den tilsvarende størrelsen på blokkboliger var 63 kvm.

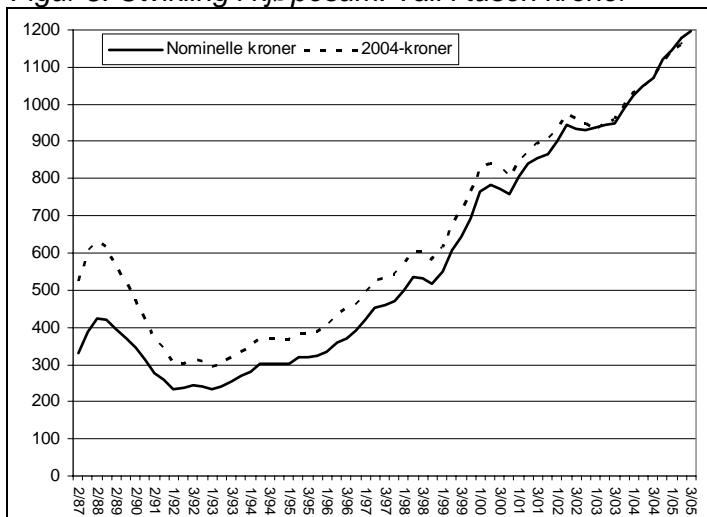
Figur 4: Prisutviklingen siste år. Tall i tusen kroner



Figur 4 viser den prisutviklingen som har funnet sted fra 3. kvartal 2004 til 3. kvartal 2005. I denne perioden økte prisene på blokkleiligheter med 10,2 prosent, mens småhus hadde en oppgang på 11,1 prosent. Den veide totalindeksen ga da en økning i perioden på 10,4 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 3. kvartal 2005 var realprisnivået 86 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
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

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 3. kvartal 2005

Statistikken bygger på alle markedsomsetninger av brukte borettslagsboliger i 36 av NBBLs 92 boligbyggelag. Dette utvalget forvalter ca 77 prosent av boligbyggelagenes til sammen 240.000 boliger i tilknyttede borettslag.

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