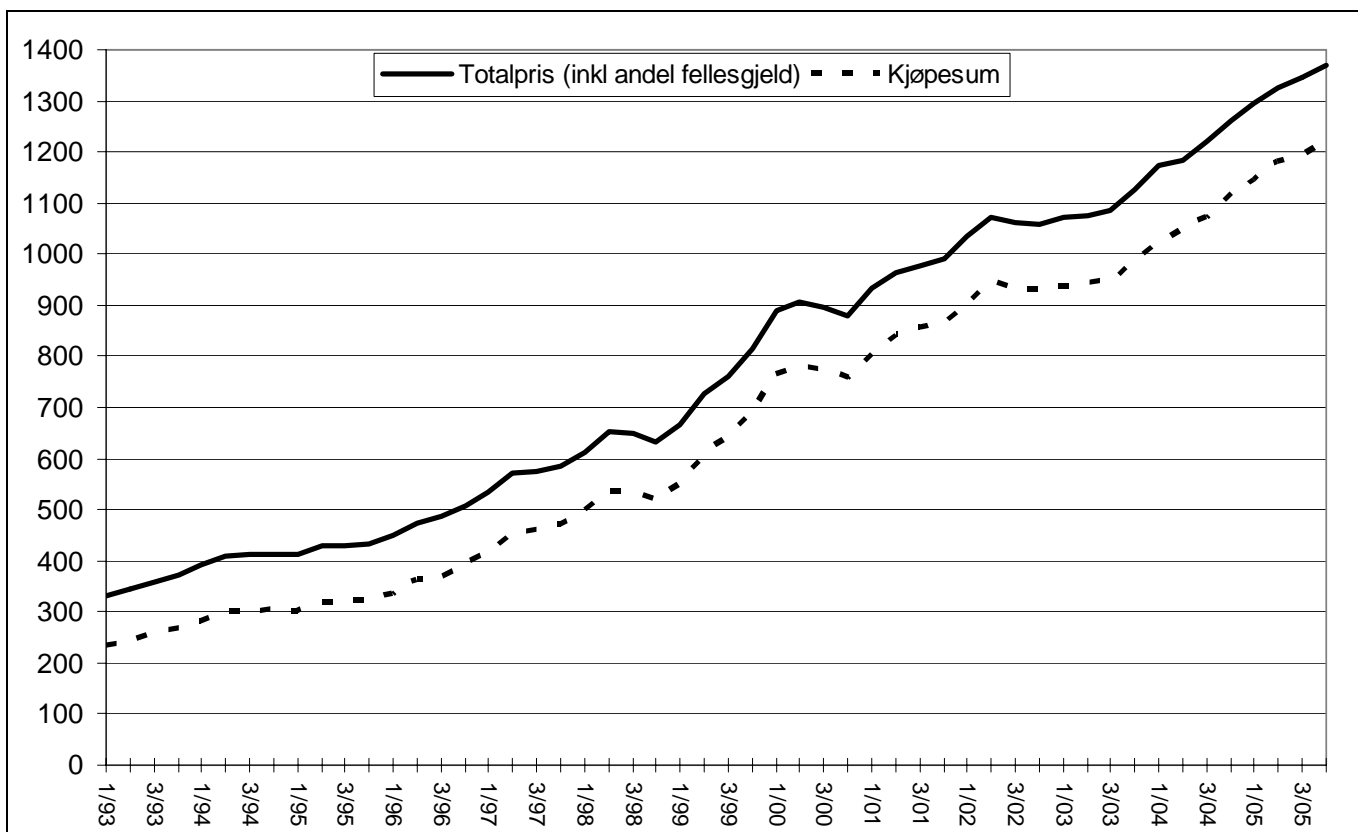


BRUKTBOLIGOMSETNING 4/05

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



Boligprisene opp 1,7 prosent i 4. kvartal 2005

NBBLs boligindeks viste i 4. kvartal 2005 en økning i totale omsetningspriser (kjøpesum pluss boligens andel av borettslagets fellesgjeld) på boliger i borettslag på 1,7 prosent. Størst var veksten i Akershus med 5,6 prosent, mens Østlandet utenom Oslo og Akershus hadde den største registrerte nedgangen med 1,6 prosent.

Fra 4. kvartal 2004 til 4. kvartal 2005 gikk gjennomsnittsprisen på borettslagsboliger opp med 8,5 prosent. Størst var økningen i Stavanger med 11 prosent, mens Trondheim var nest høyest med en oppgang på 9,5 prosent. Prisene på blokkleiligheter økte med 8,2 prosent, mens småhus gikk opp med 9 prosent i gjennomsnitt.

Det ble omsatt ca 5.600 borettslagsboliger i 4. kvartal 2005. Dette var 5 prosent høyere enn i 3. kvartal 2005. Sammenlignet med 4. kvartal 2004 var det en økning på 14 prosent.

I de 12 siste månedene har det blitt omsatt ca 21.200 tilknyttede borettslagsboliger, og dette gir en omsetningstakt på 8,8 prosent (omsetningstakt = andel av boligsamvirkets 240.000 tilknyttede borettslagsboliger som omsettes i løpet av ett år).

Nøkkeltall 4. kvartal 2005

Gjennomsnittlig totalpris:	Kr 1.370.000
Økning totalpris fra 3. kvartal 2005:	1,7%
Gjennomsnittlig kjøpesum:	Kr 1.216.000
Økning kjøpesum fra 3. kvartal 2005:	1,8%
Omsatte boliger i 4. kvartal:	5.600
Økning omsetninger fra 3. kvartal 2005:	4,9%
Omsetningstakt i 4. kvartal:	9,2% årlig

Bevegelser på årsbasis

Økning totalpris fra 4. kvartal 2004:	8,5%
Økning kjøpesum fra 4. kvartal 2004:	8,6%
Økning omsetninger fra 4. kvartal 2004:	13,8%

Regioner

Oslo hadde en prisvekst på brukte borettslagsboliger på 2,1 prosent fra 3. til 4. kvartal 2005. Fra 4. kvartal 2004 til 4. kvartal 2005 var økningen på 9,2 prosent. Fjorårets siste kvartal hadde også en høy omsetningsaktivitet, med en økning i antall oppdrag på 13 prosent i forhold til kvartalet forut, mens økningen var 11 prosent i forhold til 4. kvartal 2004.

I **Bergen** skjøt boligprisene fart igjen i 4. kvartal etter en liten "pause" tidligere på høsten. Fra 3. til 4. kvartal var oppgangen på 2,4 prosent, og ser vi 2005 under ett har en borettslagsbolig blitt 7,1 prosent dyrere. Antall omsetninger økte med 7 prosent i 4. kvartal, og fra til 4. kvartal 2004 var økningen på 25 prosent.

Trondheim hadde en økning på 2,3 prosent i 4. kvartal. I 2005 har prisoppgangen vært på 9,5 prosent. Antall omsetninger gikk i 4. kvartal ned med 15 prosent fra 3. kvartal, men i forhold til tilsvarende kvartal året før var det en oppgang på 3 prosent.

I **Stavanger** registrerte vi en prisvekst på 1,8 prosent i fjorårets tre siste måneder. Siden 4. kvartal 2004 har gjennomsnittsprisen på borettslagsboliger økt med 11 prosent. Omsetningsvolumet økte med 2 prosent fra fjorårets 3. kvartal, mens det var en oppgang på 23 prosent når vi sammenligner med 4. kvartal 2004.

I **Tromsø** har boligprisene stabilisert seg i den senere tid, etter en periode med veritabel oppgang. I 4. kvartal var det ingen endring i forhold til 3. kvartal og veksten i 2005 ble dermed 9,3 prosent. I 2004 var prisoppgangen på 33 prosent. Antall omsetninger i 4. kvartal 2005 gikk ned med 11 prosent fra 3. kvartal, mens det gikk opp 29 prosent sammenlignet med tilsvarende kvartal året før.

Akershus hadde, etter en svak nedgang i 3. kvartal, en økning i boligprisene på 5,6 prosent i de siste tre månedene av 2005. Det var høyest blant våre regioner. Årsveksten ble dermed på 8,9 prosent. Også i dette fylket var det høy aktivitet på omsetningssiden, med en økning på 14 prosent fra 3. kvartal, oppgangen var på 5 prosent i forhold til samme kvartal i 2004.

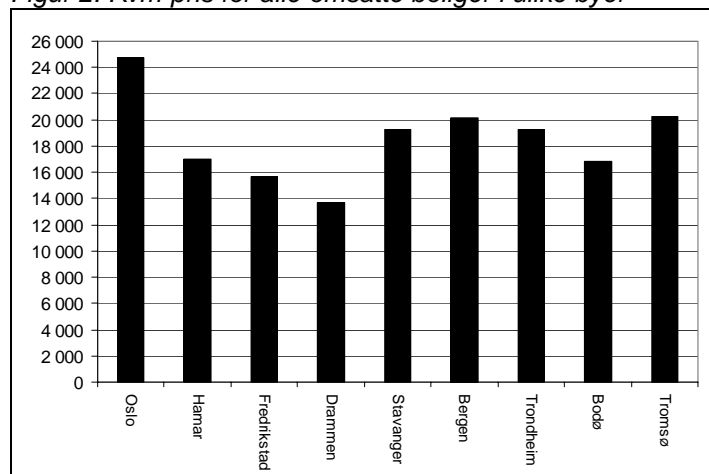
I **Øvrige Østland** (Østlandet utenom Oslo og Akershus) gikk boligprisene ned med 1,6 prosent fra 3. til 4. kvartal. På årsbasis ble det en oppgang på 5,1 prosent. Antall omsetninger gikk opp med 5 prosent, både i forhold til 3. kvartal og 4. kvartal 2004.

Øvrige Vestland (Vestlandet utenom Bergen og Stavanger) hadde også en svak nedgang i boligprisene i 4. kvartal, her var den på 1,5 prosent. I denne regionen ble årsveksten på 5,9 prosent. I øvrige Vestland var det en nedgang i omsetningstallet på 15 prosent fra kvartalet forut. Når vi sammenligner med 4. kvartal året før var det imidlertid en økning på 33 prosent.

I **Øvrige Nord-Norge** (Nord-Norge utenom Tromsø) var det en prisvekst på 0,9 prosent i fjorårets 4. kvartal, og 10,7 prosent på årsbasis. Omsetningstallet viste en nedgang på 24 prosent fra kvartalet forut, mens når vi sammenligner med 4. kvartal 2004 kan vi konstatere en oppgang på 1 prosent.

Kvadratmeterpriser

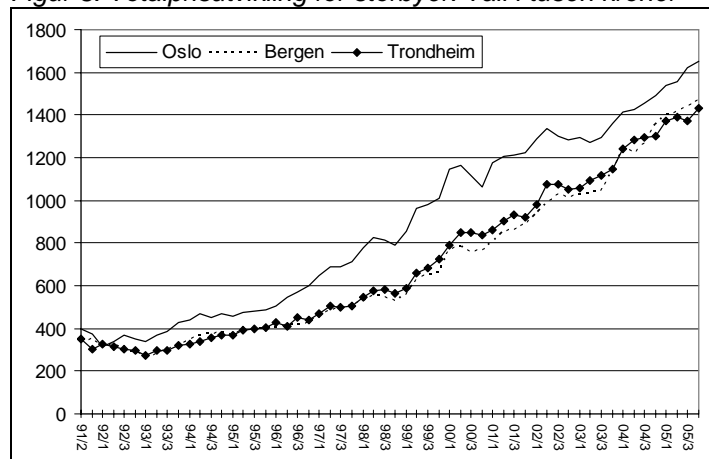
Figur 2: Kvm-pris for alle omsatte boliger i ulike byer



Figur 2 viser gjennomsnittlig kvadratmeterpris i 4. kvartal 2005 på alle omsatte brukte borettslagsboliger i noen av landets større byer. Andel fellesgjeld er inkludert i beregningsgrunnlaget. Oslo, Bergen og Tromsø hadde begge en gjennomsnittspris på over 20.000 kr i denne perioden, mens prisenivået var lavest i Drammen med i underkant av 14.000 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. Alle tre byene hadde en markert prisvekst i fra 3. til 4. kvartal 2005. Størst var den i Trondheim med 57.000 kr. Gjennomsnittlig prisenivå er imidlertid høyest i Oslo med 1.653.000 kr i 4. kvartal.

Omsetningspriser

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

Region	1 rom	2 rom	3 rom	4 rom	Sum
Oslo	30.500	25.600	23.500	21.100	24.900
Bergen	26.700	23.200	20.600	17.400	20.800
Trondheim	27.000	21.600	19.000	16.000	19.200
Stavanger	27.500	21.600	18.600	17.100	19.900
Tromsø	-	26.100	18.400	18.000	21.400
Akershus	25.400	20.200	18.600	18.100	19.300
Øvr Østland	17.600	15.400	13.900	13.500	14.500
Øvr Vestland	18.300	16.800	13.500	13.400	15.200
Øvr Nord-Norge	18.900	17.700	14.700	14.900	15.700
Hele landet	28.400	22.300	19.800	17.900	21.000

Tabell 1 viser gjennomsnittlige totale kvadratmeterpriser for omsatte blokkboliger i 4. kvartal 2005. Både kjøpesum og boligens andel av borettslagets fellesgjeld er tatt med i beregningsgrunnlaget.

I 4. kvartal var gjennomsnittlig kvadratmeterpris for blokkboliger kr 21.000 kr. Dette var 100 kr høyere enn i 3. kvartal, og i forhold til 4. kvartal 2004 har økningen vært på 1.600 kr.

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

Region	1 rom	2 rom	3 rom	4 rom	Sum
Oslo	1.036.000	1.374.000	1.653.000	1.861.000	1.509.000
Bergen	998.000	1.241.000	1.473.000	1.515.000	1.395.000
Trondheim	945.000	1.110.000	1.430.000	1.459.000	1.316.000
Stavanger	799.000	1.200.000	1.414.000	1.582.000	1.339.000
Tromsø	-	1.277.000	1.469.000	1.748.000	1.534.000
Akershus	893.000	1.201.000	1.373.000	1.633.000	1.403.000
Øvr Østland	652.000	810.000	1.010.000	1.160.000	947.000
Øvr Vestland	570.000	877.000	950.000	1.269.000	925.000
Øvr Nord-Norge	605.000	919.000	1.088.000	1.143.000	1.029.000
Hele landet	971.000	1.190.000	1.419.000	1.585.000	1.343.000

Tabell 2 viser gjennomsnittlige totale omsetningspriser på omsatte blokkboliger i 4. kvartal 2005.

For blokkboligene var gjennomsnittlig total omsetningspris i 4. kvartal 1.343.000 kr for hele landet. Dette var 16.000 kr høyere enn i 3. kvartal, og 102.000 kr høyere enn i 4. kvartal 2004.

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

Region	2 rom	3 rom	4 rom	5 rom	Sum
Oslo	24.900	25.000	24.100	18.400	24.100
Bergen	19.600	19.200	16.700	15.400	17.300
Trondheim	21.900	20.800	16.500	16.100	19.300
Stavanger	22.100	16.600	17.400	18.300	18.400
Tromsø	22.700	-	18.600	-	19.600
Akershus	20.300	18.900	18.200	15.500	18.400
Øvr Østland	15.600	14.300	12.600	11.700	13.600
Øvr Vestland	13.800	10.600	11.100	16.700	11.600
Øvr Nord-Norge	11.500	13.200	10.500	8.400	11.500
Hele landet	19.000	17.000	16.500	15.400	17.100

Tabell 3 viser gjennomsnittlig total kvadratmeterpris på småhus (rekkehus, firemannsboliger, eneboliger o.l.) i 4. kvartal 2005. Også for småhus inngår både kjøpesum og andel fellesgjeld i beregningsgrunnlaget.

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris for småhus var 17.100 kroner i 4. kvartal 2005. Dette var 300 kr høyere enn i 3. kvartal 2005. I forhold til 4. kvartal 2004 har det vært en økning på 1.700 kr.

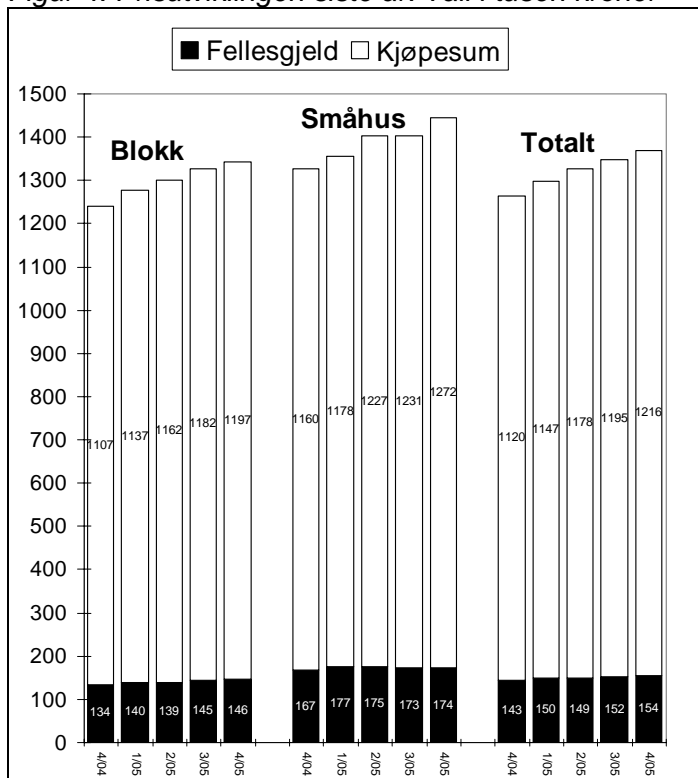
Tabell 4: Gjennomsnittlig total omsetningspris for brukte boliger i *småhus*

Region	2 rom	3 rom	4 rom	5 rom	Sum
Oslo	1.388.000	1.816.000	2.277.000	2.152.000	2.032.000
Bergen	1.068.000	1.489.000	1.791.000	1.712.000	1.652.000
Trondheim	1.260.000	1.579.000	1.724.000	1.855.000	1.591.000
Stavanger	1.200.000	1.372.000	1.641.000	1.957.000	1.485.000
Tromsø	1.218.000	-	1.844.000	-	1.695.000
Akershus	1.164.000	1.498.000	1.813.000	1.823.000	1.627.000
Øvr Østland	853.000	1.044.000	1.222.000	1.295.000	1.118.000
Øvr Vestland	749.000	801.000	1.108.000	1.706.000	928.000
Øvr Nord-Norge	611.000	910.000	993.000	977.000	876.000
Hele landet	1.042.000	1.267.000	1.626.000	1.760.000	1.446.000

Gjennomsnittlig total omsetningspris for alle småhusboliger i 4. kvartal 2005 var 1.446.000 kroner. Dette var 119.000 kr høyere enn i tilsvarende kvartal i 2004.

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

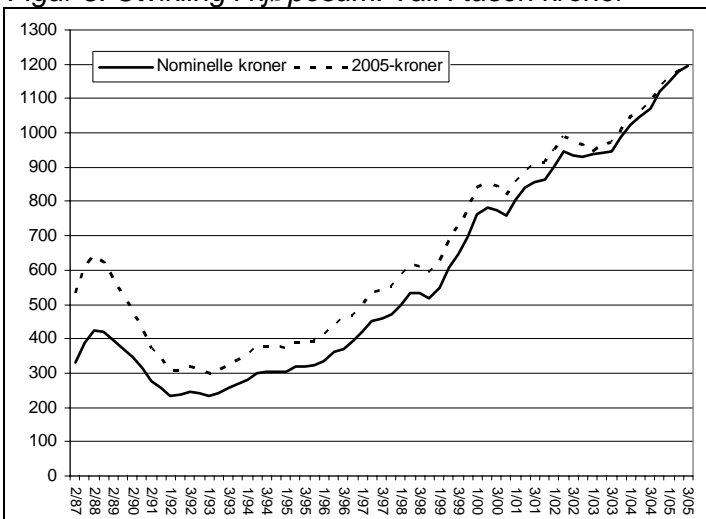
Figur 4: Prisutviklingen siste år. Tall i tusen kroner



Figur 4 viser prisutviklingen som har funnet sted fra 4. kvartal 2004 til 4. kvartal 2005. I denne perioden økte prisene på blokkleiligheter med 8,2 prosent, mens småhus hadde en oppgang på 9,0 prosent. Den veide totalindeksen ga da en økning i perioden på 8,5 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 4. kvartal 2005 var realprisnivået 88 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

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 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.