



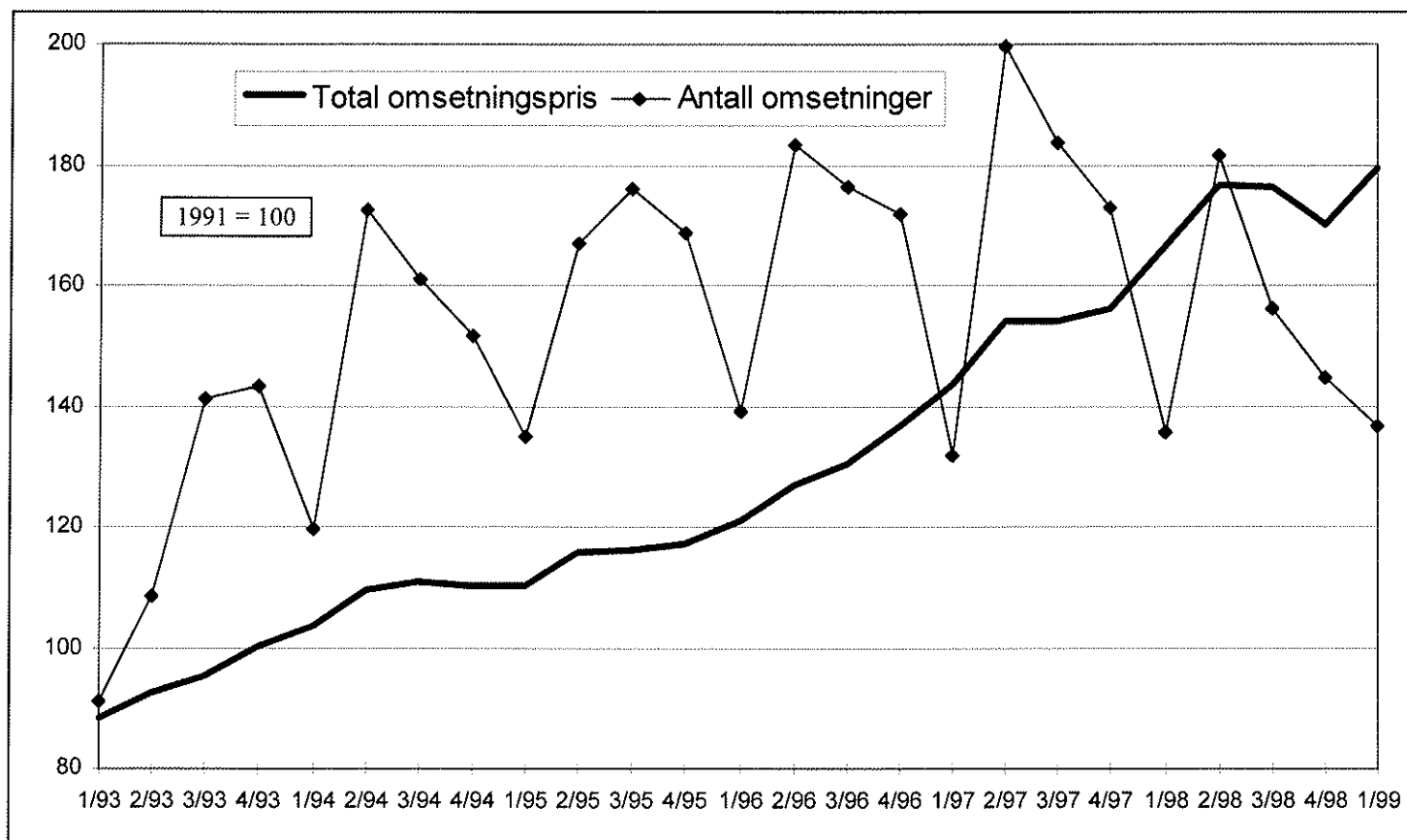
Bruktboligomsetning 1/99

1. kvartal 1999

Utgitt av NBBLs samfunnskontor, april 1999

Hovedtrekk

Figur 1: Utvikling i totalpriser og antall boligomsetninger innen boligsamvirket



Boligprisene opp 5,5 prosent i 1. kvartal

NBBLs boligindeks viste i 1. kvartal 1999 en økning i totale omsetningspriser (kjøpesum pluss boligens andel av borettslagets fellesgjeld) på 5,5 prosent. Dermed er prisfallet i fjorårets 2. halvår mer enn kompensert, og prisenivået i 1. kvartal 1999 representerer en ny topp på 1990-tallet. Alle regioner unntatt Nord-Norge og Østlandet utenom Oslo og Akershus hadde prisoppgang, og sterkest var den i Oslo med 9,4 prosent.

Fra 1. kvartal 1998 til 1. kvartal 1999 steg gjennomsnittsprisene på borettslagsboliger med 7,7 prosent. Blokkboligene steg med i gjennomsnitt 8,3 prosent, mens småhus økte med 5,6 prosent. Alle regioner utenom Nord-Norge hadde prisvekst i denne perioden. Sterkest var den i Oslo og Stavanger med henholdsvis 9,6 og 9,4 prosent. I tillegg hadde Bergen, Trondheim og Akershus en prisøkning i intervallet 7-9 prosent.

Det ble omsatt ca 4.200 borettslagsboliger i 1. kvartal 1999. Det er 6 prosent færre enn i 4. kvartal. 1. kvartal er normalt perioden med færrest omsetninger i løpet av året. I forhold til 1. kvartal 1998 var det en svak økning i omsetningstallet.

I de siste 12 månedene har det blitt omsatt ca 19.300 tilknyttede borettslagsboliger, og dette gir en omsetningstakt på ca 8,7 prosent (omsetningstakt = andel av boligsamvirkets 222.000 tilknyttede borettslagsboliger som omsettes i løpet av ett år).

Nøkkeltall 1. kvartal 1999:

| | |
|--|------------|
| Gjennomsnittlig totalpris: | kr 660.000 |
| Økning totalpris fra 4. kvartal 1998: | 5,5% |
| Gjennomsnittlig kjøpesum: | kr 546.000 |
| Økning kjøpesum fra 4. kvartal 1998: | 6,3% |
| Omsatte boliger i 1. kvartal: | 4.200 |
| Nedgang omsetninger fra 4. kvartal 1998: | 5,5% |
| Omsetningstakt i perioden: | 7,6% årlig |

Bevegelser på årsbasis:

| | |
|---|------|
| Økning totalpris fra 1. kvartal 1998: | 7,7% |
| Økning kjøpesum fra 1. kvartal 1998: | 9,9% |
| Økning omsetninger fra 1. kvartal 1998: | 0,8% |

Regioner

Oslo var regionen med den klart høyeste prisveksten i årets tre første måneder. Fra 4. kvartal 1998 steg prisene på brukte borettslagsboliger med i gjennomsnitt 9,4 prosent. I forhold til 1. kvartal i fjor var økningen på 9,6 prosent. Antall omsetninger gikk ned med 8 prosent fra forrige kvartal, men sammenlignet med 1. kvartal i fjor var det en omsetningsøkning på 12 prosent.

Bergen hadde en gjennomsnittlig prisoppgang på 3,5 prosent i årets første kvartal. Boligprisene er dermed omtrent på samme leie som i fjor sommer. Sammenligner vi med tallene fra 1. kvartal i fjor har det derimot vært en prisøkning på 8,8 prosent. Aktiviteten i boligmarkedet var imidlertid forholdsvis lav, fra forrige kvartal hadde byen en nedgang i antall omsetninger på 6 prosent, og i forhold til tilsvarende kvartal i fjor var nedgangen på 11 prosent.

I **Trondheim** steg bruktboligprisene med 6,8 prosent fra forrige kvartal. De siste 12 månedene har det imidlertid vært en prisøkning på 9,4 prosent. Omsetningstallet i 1. kvartal var identisk med tallet i forrige kvartal, men sammenligner vi med 1. kvartal 1998 var det en nedgang på 13 prosent.

Stavanger hadde en gjennomsnittlig prisøkning på 8,1 prosent fra 4. kvartal 1998. Dermed hadde denne byen den nest høyeste boligprisøkningen i årets tre første måneder. På årsbasis var prisveksten på 9,4 prosent. Det har vært høy omsetningsaktivitet i Stavanger hittil i år, i forhold til 4. kvartal var det en økning på 1 prosent, men sammenlignet med 1. kvartal i fjor var økningen på 26 prosent.

Akershus har også hatt en reell prisoppgang så langt i år, fra forrige kvartal var økningen på 4,5 prosent. Dermed fikk regionen på ny et prisbyks, etter å ha holdt seg stabil gjennom 2. halvår i fjor. Det siste året var oppgangen i bruktboligprisene på 7,6 prosent. Omsetningstallet var tilnærmet uendret fra forrige kvartal, mens vi registrerer en nedgang på 3 prosent når vi sammenligner med tilsvarende kvartal i fjor.

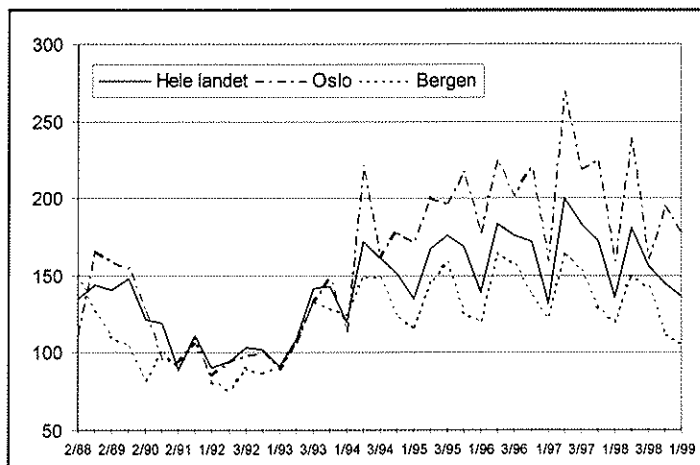
I **Øvrige Østland** (Østlandet utenom Oslo og Akershus) har utviklingen vært langt mer stabil enn i hovedstadsområdet. I årets tre første måneder stod boligprisene "i ro", med en prisnedgang fra 4. kvartal i fjor på marginale 0,1 prosent. I de siste 12 månedene har det vært en prisøkning på 5,1 prosent. Antall omsetninger gikk ned med 9 prosent fra forrige kvartal, men var uendret i forhold til samme kvartal i fjor.

Øvrige Vestland (Vestlandet utenom Bergen og Stavanger) har også hatt et stabilt prisbilde. Fra forrige kvartal steg boligprisene med i gjennomsnitt 1,8 prosent. Det siste året har økningen vært på 3,5 prosent. Antall omsetninger økte med 12 prosent i forhold til forrige kvartal. I forhold til 1. kvartal 1998 var det imidlertid en nedgang på 7 prosent.

I **Nord-Norge** registrerer vi et prisfall på 2,4 prosent i årets første kvartal. Sammenlignet med 1. kvartal i fjor har nedgangen vært på 1,9 prosent. Antall omsetninger gikk samlet ned med 12 prosent fra 4. kvartal 1998, mens nedgangen var på 14 prosent i forhold til 1. kvartal i fjor.

Endringer i omsetningsvolumet av bruktboliger

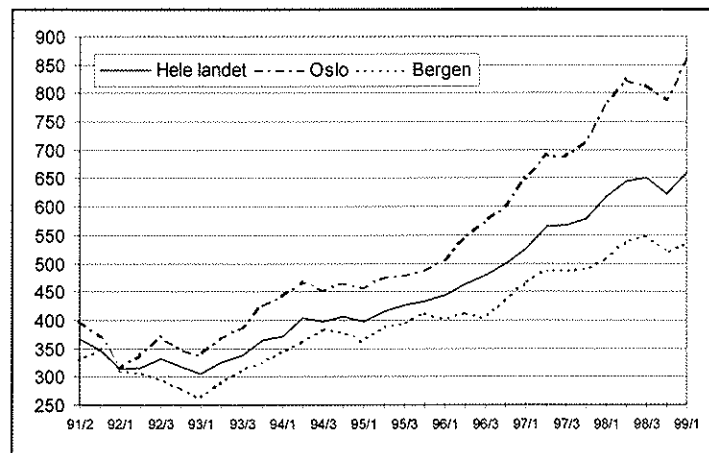
Figur 2: Kvantumsindekser for regioner, 1991 = 100



Figur 2 viser utviklingen i antall omsatte boliger i bolig-samvirket, målt i indekser. Fra 4. kvartal 1998 til 1. kvartal 1999 var det en nedgang i antall omsetninger på 6 prosent. Tradisjonelt er imidlertid 1. kvartal perioden med færrest antall omsetninger, og i forhold til 1. kvartal 1998 var omsetningstallet faktisk marginalt høyere. Tar vi dette i betraktning kan tallene for årets første måneder indikere at perioden med solid nedgang i omsetningstallet, som tilfellet var i fjorårets 3. og 4. kvartal, er forbi for denne gang. NBBL forventer således en betydelig omsetningsøkning utover året.

Endringer i totalpriser på 3-roms blokkbolig

Figur 3: Totalprisutvikling for regioner, kroner i tusen



Figur 3 viser prisutviklingen på en 3-roms blokkbolig i ulike deler av landet. Dette er den boligtypen det er flest av i boligsamvirket, og som dermed gir det mest representative bildet av prisutviklingen.

For denne boligtypen har det for hele landet vært en prisoppgang på kr 37.000 (5,9) prosent fra 4. kvartal 1998 til 1. kvartal 1999. Gjennomsnittsprisen for hele landet var i 1. kvartal kr 656.000. I Oslo var prisen kr 858.000, mens tilsvarende pris i Bergen var kr 534.000.

Omsetningspriser

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

| Region | 1 rom | 2 rom | 3 rom | 4 rom | Sum |
|-----------------|---------------|---------------|--------------|--------------|---------------|
| Oslo | 13.800 | 13.000 | 12.200 | 11.300 | 12.500 |
| Bergen | 8.600 | 8.500 | 7.800 | 7.100 | 7.800 |
| Trondheim | 9.700 | 9.300 | 8.000 | 6.900 | 8.100 |
| Stavanger | 13.200 | 11.400 | 10.600 | 9.700 | 10.700 |
| Akershus | 9.100 | 11.500 | 10.100 | 10.000 | 10.400 |
| Øvrige Østland | 7.300 | 7.400 | 6.400 | 6.500 | 6.800 |
| Øvrige Vestland | 7.900 | 7.900 | 7.600 | 7.600 | 7.700 |
| Nord-Norge | 7.900 | 9.100 | 6.500 | 6.600 | 7.100 |
| Hele landet | 10.500 | 10.400 | 9.400 | 8.800 | 9.600 |

Tabell 1 viser gjennomsnittlige totale kvadratmeterpriser for omsatte blokkboliger i 1. kvartal 1999. Det innebærer at både kjøpesum og boligens andel av borettslagets fellesgjeld er tatt med i beregningsgrunnlaget.

I 1. kvartal hadde de omsatte blokkboligene en gjennomsnittlig kvadratmeterpris på ca 9.600 kroner, landet sett under ett. Dette var 600 kroner høyere enn i 4. kvartal 1998. Sammenlignet med 1. kvartal i fjor har gjennomsnittssøkningen vært på ca 900 kr.

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

| Region | 1 rom | 2 rom | 3 rom | 4 rom | Sum |
|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Oslo | 471.000 | 693.000 | 858.000 | 993.000 | 789.000 |
| Bergen | 280.000 | 472.000 | 534.000 | 636.000 | 550.000 |
| Trondheim | 284.000 | 460.000 | 589.000 | 619.000 | 550.000 |
| Stavanger | 423.000 | 664.000 | 844.000 | 891.000 | 778.000 |
| Akershus | 315.000 | 638.000 | 729.000 | 826.000 | 717.000 |
| Øvrige Østland | 261.000 | 368.000 | 394.000 | 530.000 | 397.000 |
| Øvrige Vestland | 262.000 | 406.000 | 523.000 | 647.000 | 445.000 |
| Nord-Norge | 249.000 | 393.000 | 392.000 | 599.000 | 442.000 |
| Hele landet | 353.000 | 548.000 | 656.000 | 771.000 | 625.000 |

Tabell 2 viser gjennomsnittlige totale omsetningspriser på omsatte blokkboliger i 1. kvartal 1999. Også her utgjør beregningsgrunnlaget summen av kjøpesum og andel av borettslagets fellesgjeld.

For blokkboligene var gjennomsnittlig total omsetningspris, landet sett under ett, kr 625.000. Dette er 36.000 kroner mer enn i 4. kvartal, og 47.000 kroner høyere enn for ett år siden. Av tabellen ser vi at Stavanger og Oslo-regionen står i en særstilling, med gjennomsnittspriser på 700-800.000 kr. Dette er 200-300.000 kr høyere enn gjennomsnittet for øvrige deler av landet.

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

| Region | 2 rom | 3 rom | 4 rom | 5 rom | Sum |
|-----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| Oslo | 13.800 | 13.300 | 13.800 | 12.800 | 13.500 |
| Bergen | 8.500 | 8.700 | 8.000 | 7.600 | 8.000 |
| Trondheim | 11.100 | 8.300 | 7.500 | 6.300 | 8.600 |
| Stavanger | 11.800 | 11.000 | 9.400 | - | 10.300 |
| Akershus | 13.100 | 11.300 | 10.700 | 9.300 | 10.800 |
| Øvrige Østland | 8.400 | 7.600 | 6.900 | 6.400 | 7.300 |
| Øvrige Vestland | 6.300 | 8.200 | 7.300 | 6.400 | 7.300 |
| Nord-Norge | 7.800 | 7.000 | 6.400 | 10.800 | 6.900 |
| Hele landet | 9.800 | 9.200 | 8.600 | 8.400 | 8.800 |

Tabell 3 viser gjennomsnittlig total kvadratmeterpris på småhus (rekkehus, firemannsboliger o.l.) i 1. kvartal 1999.

Det typiske småhuset i boligsamvirket har 4 rom. Også her skiller Oslo seg ut som den klart dyreste regionen, sammen med Akershus hadde byen en gjennomsnittlig kvadratmeterpris på over 10.000 kroner for denne boligtypen.

Kvadratmeterprisen på blokkboliger for hele landet er noe høyere enn for småhus, men dette bildet er mer sammensatt når vi går inn på de enkelte regioner.

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

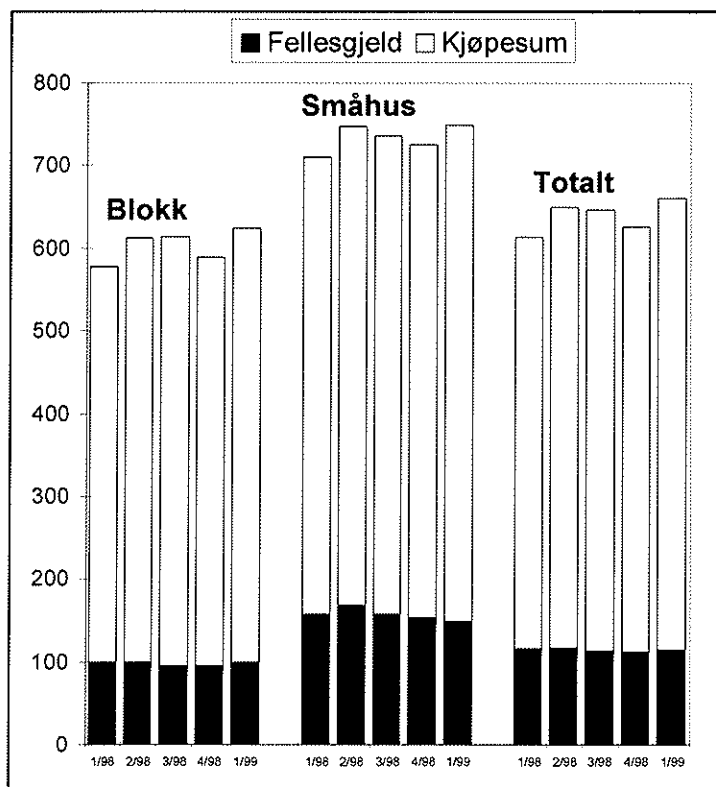
| Region | 2 rom | 3 rom | 4 rom | 5 rom | Sum |
|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| Oslo | 652.000 | 1.056.000 | 1.291.000 | 1.070.000 | 1.127.000 |
| Bergen | 487.000 | 695.000 | 792.000 | 888.000 | 764.000 |
| Trondheim | 483.000 | 702.000 | 805.000 | 728.000 | 706.000 |
| Stavanger | 624.000 | 967.000 | 943.000 | - | 878.000 |
| Akershus | 687.000 | 937.000 | 1.070.000 | 1.056.000 | 968.000 |
| Øvrige Østland | 486.000 | 518.000 | 662.000 | 440.000 | 587.000 |
| Øvrige Vestland | 309.000 | 537.000 | 711.000 | 604.000 | 566.000 |
| Nord-Norge | 422.000 | 538.000 | 604.000 | 1.303.000 | 553.000 |
| Hele landet | 516.000 | 715.000 | 840.000 | 731.000 | 748.000 |

Gjennomsnittlig total omsetningspris for alle småhusboliger i 1. kvartal 1999 var 748.000 kroner. Dette var 24.000 kroner høyere enn i 4. kvartal 1998. I forhold til 1. kvartal for ett år siden har imidlertid vært en gjennomsnittlig prisøkning på 40.000 kroner.

Vi legger merke til at gjennomsnittlig totalpris for 4-roms boliger er en god del høyere enn for 5-roms boliger. Her vil vi påpeke at prisanslagene for 5-roms boligene er usikre pga få registrerte omsetninger.

Prisutvikling

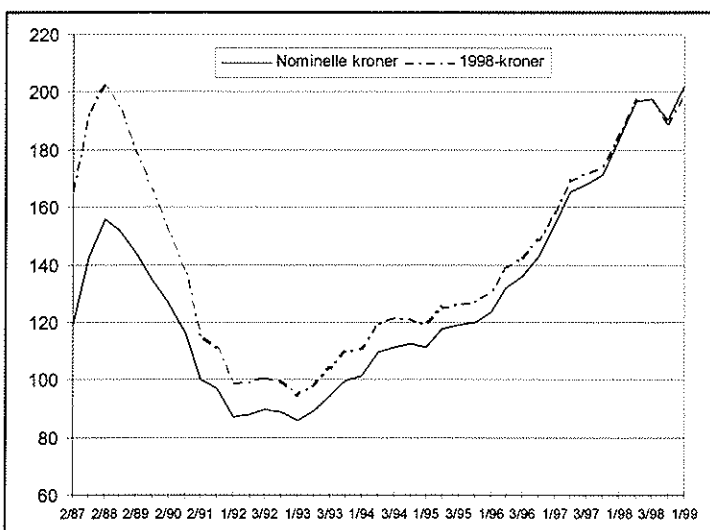
Figur 4: Prisutviklingen siste år. Tall i tusen kroner



Etter en markert prisnedgang på både blokk- og småhusboliger i 4. kvartal 1998, fikk vi et nytt kraftig løft i årets 1. kvartal, og passerte nivået fra 2. kvartal 1998, som var forrige pristopp på 90-tallet. I det siste året har blokkboligene økt sterkest med 8,3 prosent, mens småhus hadde en prisvekst på 5,6 prosent. Den veide totalindeksen gir da en oppgang for året på 7,7 prosent.

Langsiktige endringer i bruktboligpriser

Figur 5: Kjøpesums-/innskuddsindekser for regioner



Figur 5 viser endringer i betalt kjøpesum/innskudd for hele landet målt ved indekser (1991 = 100). 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. Fra 4. til 1. kvartal var det en økning i gjennomsnittlig kjøpesum på 6,3 prosent, og dermed ligger realprisen knappe to prosentenheter under det historiske toppnivået i 2. halvår 1988.

Tabell 5: Indekser for total omsetningspris i regioner

| Periode | Oslo | Ber- gen | Trond- heim | Stav- anger | Ak- hus | Øvr. Østl. | Øvr. Vestl. | Nord- Norge | Hele landet |
|---------|-------|-------------|----------------|----------------|------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| 1990 | 124,8 | 117,5 | 116,5 | 117,3 | 113,7 | 102,8 | 91,0 | 109,0 | 114,7 |
| 1991 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| 1992 | 91,2 | 91,9 | 93,1 | 105,2 | 84,6 | 91,0 | 86,8 | 98,5 | 91,9 |
| 1993 | 98,4 | 93,1 | 92,6 | 116,9 | 84,0 | 87,9 | 86,1 | 96,6 | 94,1 |
| 1994 | 116,3 | 111,9 | 106,2 | 135,2 | 103,4 | 93,0 | 94,8 | 112,5 | 109,2 |
| 1995 | 120,6 | 114,7 | 116,3 | 137,4 | 111,2 | 101,3 | 99,9 | 121,9 | 114,9 |
| 1996 | 142,5 | 124,4 | 129,3 | 148,3 | 125,4 | 108,7 | 113,4 | 128,9 | 128,8 |
| 1997 | 177,0 | 144,0 | 149,2 | 183,1 | 155,5 | 119,6 | 127,1 | 138,2 | 152,0 |
| 1998 | 208,9 | 158,5 | 164,0 | 219,2 | 175,3 | 134,2 | 136,6 | 145,2 | 172,4 |
| 1996-1 | 129,4 | 120,7 | 123,5 | 143,5 | 117,2 | 100,4 | 110,4 | 125,4 | 121,0 |
| 1996-2 | 141,0 | 122,0 | 129,0 | 143,0 | 124,9 | 107,9 | 109,4 | 125,8 | 127,0 |
| 1996-3 | 144,4 | 124,2 | 133,3 | 150,6 | 127,1 | 109,6 | 116,2 | 130,8 | 130,5 |
| 1996-4 | 155,0 | 130,8 | 131,4 | 156,2 | 132,4 | 116,9 | 117,7 | 133,7 | 136,8 |
| 1997-1 | 168,4 | 137,2 | 140,4 | 171,0 | 142,2 | 113,5 | 122,1 | 126,8 | 143,7 |
| 1997-2 | 177,3 | 147,4 | 151,0 | 194,9 | 155,6 | 122,0 | 127,2 | 142,4 | 154,2 |
| 1997-3 | 178,3 | 145,8 | 151,0 | 181,3 | 163,0 | 121,5 | 125,6 | 145,0 | 154,0 |
| 1997-4 | 183,8 | 145,5 | 154,4 | 185,1 | 161,1 | 121,5 | 133,6 | 138,6 | 156,2 |
| 1998-1 | 203,0 | 150,9 | 157,5 | 215,2 | 170,5 | 128,0 | 133,6 | 142,6 | 166,7 |
| 1998-2 | 215,8 | 162,3 | 167,6 | 223,2 | 177,6 | 138,4 | 136,3 | 144,8 | 176,6 |
| 1998-3 | 213,4 | 162,3 | 170,7 | 220,3 | 177,5 | 135,7 | 140,6 | 149,9 | 176,3 |
| 1998-4 | 203,2 | 158,6 | 160,1 | 217,9 | 175,7 | 134,6 | 135,9 | 143,3 | 170,2 |
| 1999-1 | 222,4 | 164,2 | 171,0 | 235,5 | 183,6 | 134,5 | 138,3 | 139,9 | 179,5 |

Tabellen viser indekstallene for total omsetningspris i regionene og i hele landet. Prisene i 1991 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, LHL

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 1999

Statistikken bygger på alle markedsomsetninger av brukte borettslagsboliger i 34 av NBBLs 102 boligbyggelag. Dette utvalget representerer 74 prosent av boligbyggelagenes tilsammen 222.000 boliger i tilknyttede borettslag.

Utredningskonsulent Dag Rune Arntsen ved NBBLs samfunnsavdeling har utarbeidet statistikken.

Ansvarlig: Avdelingssjef Tore Johannesen, april 1999

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