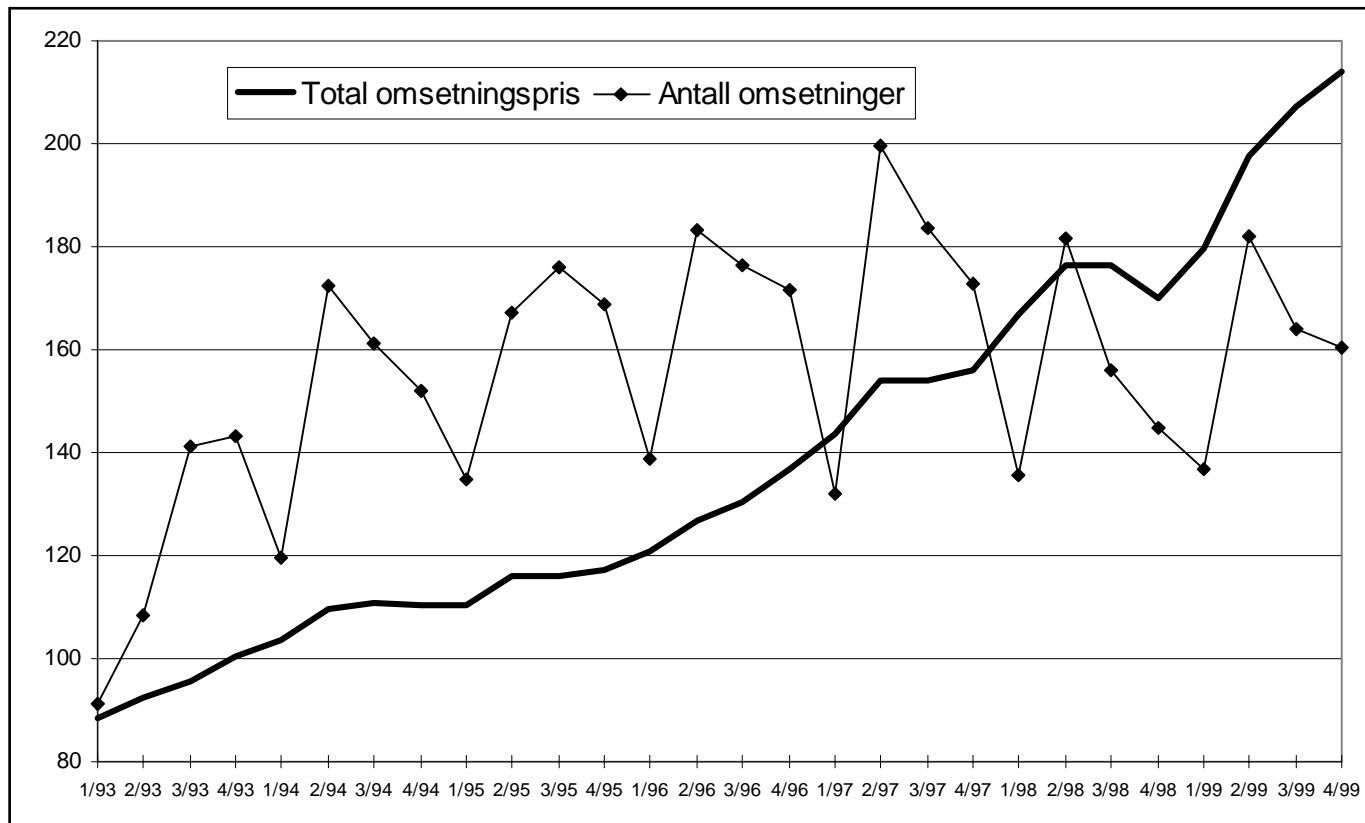


BRUKTBOLIGOMSETNING 4/99

Figur 1: Utvikling i totalpriser og antall boligomsetninger innen boligsamvirket, 1991=100



Boligprisene opp 3,1 prosent i 4. kvartal 1999

NBBLs boligindeks viste i 4. kvartal 1999 en økning i totale omsetningspriser (kjøpesum pluss boligens andel av borettslagets fellesgjeld) på 3,1 prosent. Økningen står i kontrast til 4. kvartal 1998 da boligprisene falt med 3,5 prosent. Samtlige regioner unntatt Stavanger hadde prisoppgang i 4. kvartal. Sterkest var den i Østlandet utenom Oslo og Akershus med 6,3 prosent.

Fra 4. kvartal 1998 til 4. kvartal 1999 steg gjennomsnittsprisene på borettslagsboliger med 25,7 prosent. Dette er den kraftigste årsveksten NBBL har registrert noen gang. Økningen var sterkest i Oslo med 31,9 prosent, mens den var lavest i Nord-Norge, til tross for en prisoppgang i denne landsdelen på 15,2 prosent. Blokkboligene har dette året økt med 26,8 prosent, mens småhus har hatt en økning på 21,7 prosent.

Det ble omsatt ca 5.100 borettslagsboliger i 4. kvartal 1999. Det er en økning på nærmere 11 prosent sammenlignet med 4. kvartal 1998. I 1999 ble det dermed omsatt ca 3 prosent flere boliger i boligsamvirket enn i 1998.

I de siste 12 månedene har det blitt omsatt ca 20.200 tilknyttede borettslagsboliger, og dette gir en omsetningstakt på ca 9 prosent (omsetningstakt = andel av boligsamvirkets 225.000 tilknyttede borettslagsboliger som omsettes i løpet av ett år).

Nøkkeltall 4. kvartal 1999

Gjennomsnittlig totalpris:	Kr 787.000
Økning totalpris fra 3. kvartal 1999:	3,1%
Gjennomsnittlig kjøpesum:	Kr 672.000
Økning kjøpesum fra 3. kvartal 1999:	4,1 %
Omsatte boliger i 4. kvartal:	5.100
Nedgang omsetninger fra 3. kvartal 1999:	2,1%
Omsetningstakt i perioden:	9,0% årlig

Bevegelser på årsbasis

Økning totalpris fra 4. kvartal 1998:	25,7%
Økning kjøpesum fra 4. kvartal 1998:	31,0%
Økning omsetninger fra 4. kvartal 1998:	10,9%

Oslo hadde en økning i bruktboligprisene på 3,2 prosent i 4. kvartal 1999. Fra 4. kvartal 1998 var prisoppgangen på 31,9 prosent, og det innebærer at hovedstaden var regionen med kraftigst prisoppgang i 1999. I 4. kvartal passerte gjennomsnittsprisen for en 3-roms blokkbolig én million kroner. Antall omsetninger gikk opp med 9 prosent i forhold til 3. kvartal, og sammenligner vi med 4. kvartal i 1998 var det en oppgang på 13 prosent.

I **Bergen** flatet boligprisene ut i 4. kvartal med en gjennomsnittlig prisoppgang på marginale 0,2 prosent. Likevel har det i det seneste året vært en prisoppgang på 18,3 prosent. Antall omsetninger gikk ned med 4 prosent fra forrige kvartal, men opp med 10 prosent sammenlignet med tilsvarende kvartal i 1998.

Trondheim har i likhet med Oslo hatt en kraftig prisvekst gjennom hele 1999. Fra 3. kvartal var økningen på 4,8 prosent, og året sett under ett var oppgangen på 30,2 prosent. Siden 2. kvartal 1994 har det i denne byen vært en dobling i gjennomsnittsprisen på en borettslagsbolig. I 4. kvartal så vi en nedgang i antall omsetninger på 10 prosent fra 3. kvartal, men i forhold til 4. kvartal året før var det en økning på 7 prosent.

Stavanger var den eneste regionen uten vekst i bruktboligprisene i 4. kvartal. Vi snakker imidlertid bare om en utflating, i det vi registrerte en prisnedgang på beskjedne 0,5 prosent. På årsbasis ga dette en prisoppgang på 23,8 prosent. Omsetningsvolumet var 6 prosent høyere enn i 3. kvartal, og også 6 prosent høyere enn i 4. kvartal 1998.

Akershus hadde en prisoppgang over landsgjennomsnittet, både i seneste kvartal og seneste år. Fra 3. kvartal gikk boligprisene opp med 4,7 prosent, og dette ga en prisvekst på 27,4 prosent i 1999. Antall omsetninger steg med 4 prosent fra 3. kvartal og 8 prosent når vi sammenligner med 4. kvartal året før.

I **øvrige Østland** (Østlandet utenom Oslo og Akershus) steg boligprisene med i gjennomsnitt 6,3 prosent fra 3. kvartal. Dette ga en prisvekst for hele fjoråret på 19,4 prosent. Antall omsetninger gikk ned med 20 prosent fra 3. kvartal, men i forhold til 4. kvartal 1998 var nedgangen kun 1,5 prosent.

Øvrige Vestland (Vestlandet utenom Bergen og Stavanger) hadde en prisvekst på 4,4 prosent fra 3. til 4. kvartal 1999. Også denne regionen hadde en solid prisoppgang gjennom hele fjoråret, nærmere bestemt på 23,9 prosent. Antall omsetninger gikk ned med 18 prosent i forhold til kvartalet forut, men det gikk opp med 17 prosent når vi sammenligner med tilsvarende kvartal i 1998.

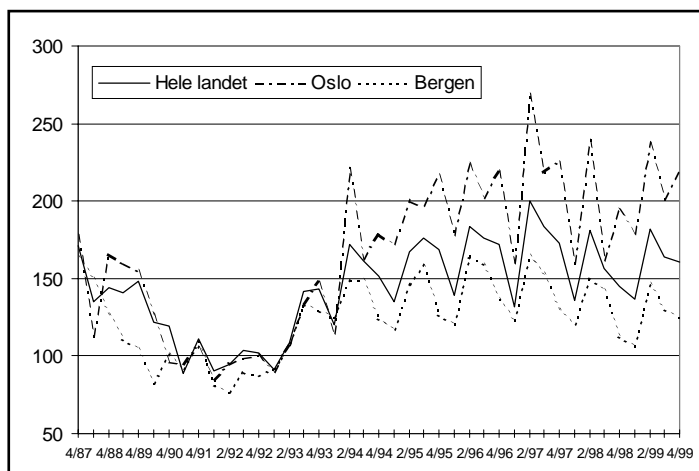
Nord-Norge hadde en økning i bruktboligprisene på 2,4 prosent fra 3. til 4. kvartal 1999. På årsbasis ga dette en økning i landsdelen på 15,2 prosent. Antall omsetninger gikk ned med 27 prosent fra forrige kvartal, men i forhold til 4. kvartal 1998 gikk omsetningstallet opp med 7 prosent.

MRK: I regionene øvrige Østland og øvrige Vestland mangler vi noe grunnlagsmateriale for 4. kvartal, som følge av

problemer rundt dataomlegging hos enkelte boligbyggelag som inngår i utvalget. NBBL håper å kunne presentere komplette tall for disse regionene ved utgivelsen av neste kvartalsrapport.

Endringer i omsetningsvolumet av bruktboliger

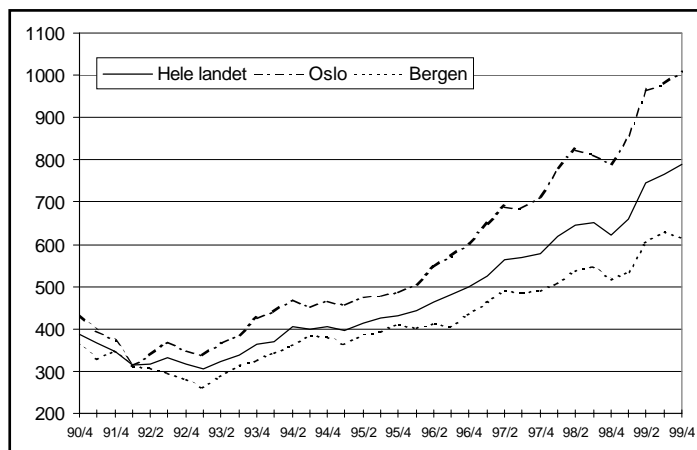
Figur 2: Kvantumsindekser for regioner, 1991 = 100



Figur 2 viser utviklingen i antall omsatte boliger i bolig-samvirket, målt i indekser. Fra 3. til 4. kvartal 1999 var det en nedgang i antall omsetninger på i overkant av 2 prosent. Men aktiviteten i bruktboligmarkedet er tradisjonelt noe lavere i 4. kvartal enn i 3. kvartal. Sammenligner vi 4. kvartal 1999 med 4. kvartal året før har det vært en økning på 11 prosent. Noe av denne økningen skyldes imidlertid rentesjokket i 1998, som førte til et betydelig omsetningsfall mot slutten av 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 var gjennomsnittsprisen for hele landet kr 788.000 i 4. kvartal, noe som var kr 22.000 høyere enn i 3. kvartal. I Oslo passerte for første gang gjennomsnittsprisen for denne boligtypen én million kroner. Det innebærer en prisforskjell mellom Oslo og Bergen på nesten kr 400.000 ved utgangen av fjoråret.

Omsetningspriser

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

Region	1 rom	2 rom	3 rom	4 rom	Sum
Oslo	17.400	15.900	14.500	13.500	15.100
Bergen	9.800	10.100	9.100	8.200	9.100
Trondheim	11.800	11.500	9.500	7.800	9.600
Stavanger	18.400	13.500	12.500	11.600	12.900
Akershus	15.200	13.900	12.600	10.900	12.600
Øvrige Østland	8.500	8.400	7.500	7.200	7.800
Øvrige Vestland	9.800	10.000	9.100	8.700	9.400
Nord-Norge	6.000	9.000	7.600	8.300	7.700
Hele landet	13.100	12.500	11.200	10.200	11.500

Tabell 1 viser gjennomsnittlige totale kvadratmeterpriser for omsatte blokkboliger i 4. kvartal 1999. Det innebærer at både kjøpesum og boligens andel av borettslagets fellesgjeld er tatt med i beregningsgrunnlaget.

I 4. kvartal var gjennomsnittlig kvadratmeterpris for blokkboliger 11.500 kr. Dette var ca 300 kroner høyere enn i 3. kvartal, og 2.500 kr høyere enn i 4. kvartal 1998. For første gang passerte landsgjennomsnittet 10.000 kroner for alle romkategorier.

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

Region	1 rom	2 rom	3 rom	4 rom	Sum
Oslo	583.000	843.000	1.010.000	1.190.000	948.000
Bergen	304.000	526.000	615.000	727.000	627.000
Trondheim	385.000	596.000	726.000	708.000	673.000
Stavanger	551.000	768.000	999.000	1.008.000	903.000
Akershus	548.000	720.000	912.000	953.000	862.000
Øvrige østland	267.000	442.000	532.000	624.000	494.000
Øvrige vestland	365.000	532.000	644.000	757.000	560.000
Nord-Norge	264.000	485.000	523.000	709.000	545.000
Hele landet	434.000	657.000	788.000	906.000	747.000

Tabell 2 viser gjennomsnittlige totale omsetningspriser på omsatte blokkboliger i 4. kvartal 1999. Også her utgjør beregningsgrunnlaget summen av kjøpesum og andel av borettslagets fellesgjeld.

For blokkboligene var gjennomsnittlig total omsetningspris, landet sett under ett, 747.000 kroner. Dette er 18.000 kroner mer enn i 3. kvartal, og hele 158.000 kroner høyere enn for ett år siden. Både i Oslo og Stavanger var gjennomsnittlig blokkbolig i gjennomsnitt mer enn dobbelt så dyr som på Østlandet utenom Oslo og Akershus.

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

Region	2 rom	3 rom	4 rom	5 rom	Sum
Oslo	16.500	16.100	16.000	14.200	15.900
Bergen	10.700	10.700	9.100	8.400	9.200
Trondheim	13.000	10.400	8.300	10.100	9.800
Stavanger	13.400	11.400	11.000	7.600	11.600
Akershus	14.800	15.200	14.600	12.200	14.100
Øvrige Østland	9.100	9.000	7.900	7.200	7.800
Øvrige Vestland	7.500	8.400	7.700	8.300	7.200
Nord-Norge	6.900	8.300	6.900	-	7.100
Hele landet	11.200	11.100	10.000	9.500	10.100

Tabell 3 viser gjennomsnittlig total kvadratmeterpris på småhus (rekkehus, firemannsboliger o.l.) i 4. kvartal 1999.

Tidligere på 90-tallet hadde småhus en markert høyere kvadratmeterpris enn blokkboliger. I de fire siste årene har imidlertid prisene på blokkboliger økt med 81 prosent, mens småhus har hatt en prisøkning på "bare" 62 prosent. Dette har ført til et endret bilde, og kvadratmeterprisen er nå høyest på blokkboligene, landet sett under ett.

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

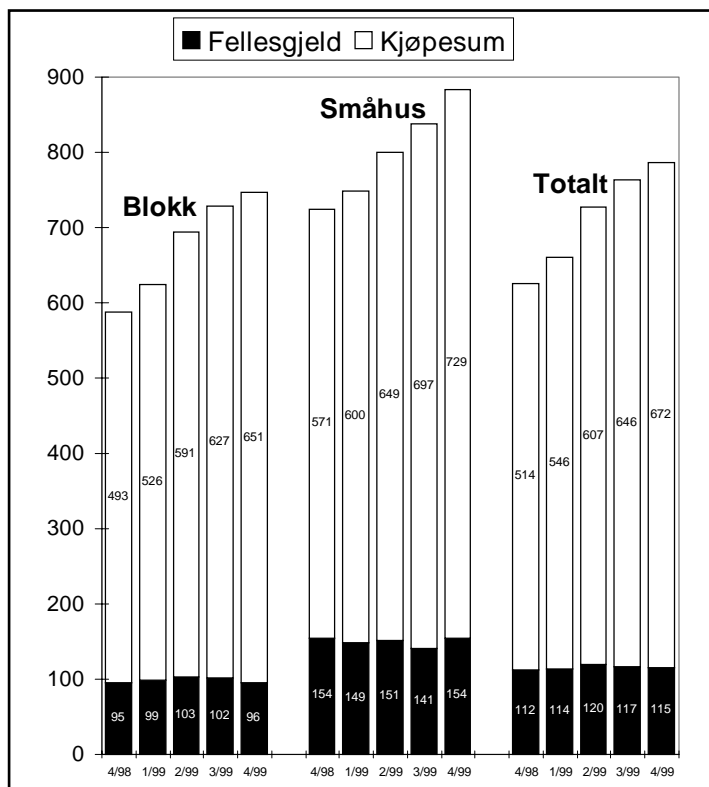
Region	2 rom	3 rom	4 rom	5 rom	Sum
Oslo	958.000	1.269.000	1.539.000	1.463.000	1.405.000
Bergen	510.000	887.000	965.000	964.000	914.000
Trondheim	567.000	867.000	891.000	1.132.000	818.000
Stavanger	713.000	1.014.000	1.079.000	1.172.000	983.000
Akershus	957.000	1.184.000	1.414.000	1.145.000	1.228.000
Øvrige Østland	529.000	625.000	751.000	624.000	697.000
Øvrige Vestland	404.000	638.000	756.000	660.000	650.000
Nord-Norge	362.000	630.000	727.000	-	606.000
Hele landet	617.000	856.000	990.000	974.000	883.000

Gjennomsnittlig total omsetningspris for alle småhusboliger i 4. kvartal 1999 var 883.000 kroner. Dette var 45.000 kroner høyere enn i 3. kvartal. I forhold til 4. kvartal for ett år siden har det vært en prisøkning på 159.000 kroner.

Det mest representative boligtypen blant småhus i bolig-samvirket har 4 rom. Vi ser av tabellen at prisspredningen i denne gruppen er stor regionene i mellom. Oslos småhus hadde i 4. kvartal en gjennomsnittlig totalpris som var over 800.000 kroner høyere enn i Nord-Norge.

Prisutvikling

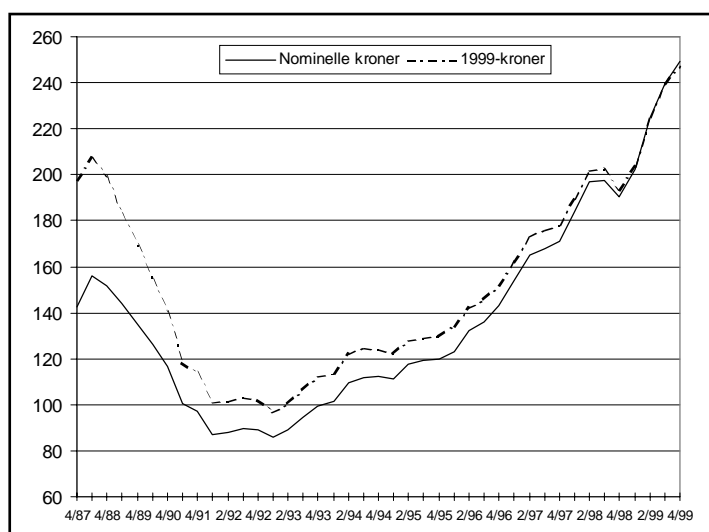
Figur 4: Prisutviklingen siste år. Tall i tusen kroner



Figur 4 viser den kraftige prisveksten som har funnet sted gjennom hele 1999. Fra 4. kvartal 1998 til 4. kvartal 1999 økte prisene på blokkboligene sterkest med 26,8 prosent, mens småhus hadde en prisvekst på 21,7 prosent. Den veide totalindeksen ga da en oppgang for året på 27,7 prosent.

Langsiktige endringer i brukt boligpriser

Figur 5: Kjøpesums-/innskuddsindekser, 1987-1999



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. I 2. kvartal 1999 ble realprisen fra forrige toppnivå i 2. halvår 1988 passert. Den fortsatte prisveksten i 4. kvartal innebærer at realprisene ved utgangen av 1999 var 19,1 høyere enn i 1988.

Tabell 5: Indekser for total omsetningspris i regioner

Periode	Oslo	Ber-gen	Trond-heim	Stav-anger	Ak-shus	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
1999	249,8	179,1	192,0	256,8	206,1	148,1	155,1	155,0	199,6
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
1999-2	248,8	177,3	189,9	250,8	202,9	145,8	152,5	153,8	197,7
1999-3	259,7	187,2	198,8	271,2	215,1	151,2	161,3	161,3	207,5
1999-4	268,1	187,6	208,4	269,8	223,9	160,7	168,4	165,1	213,9

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

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

Brukt boligomsetning 4. kvartal 1999

Statistikken bygger på alle markedsomsetninger av brukte borettslagsboliger i 34 av NBBLs 102 boligbyggelag. Dette utvalget representerer 74 prosent av boligbyggelagenes til sammen 225.000 boliger i tilknyttede borettslag.

Utredningskonsulent Dag Rune Arntsen ved NBBLs samfunnsavdeling har utarbeidet statistikken.

Ansvarlig: Avdelingssjef Tore Johannesen, februar 2000

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