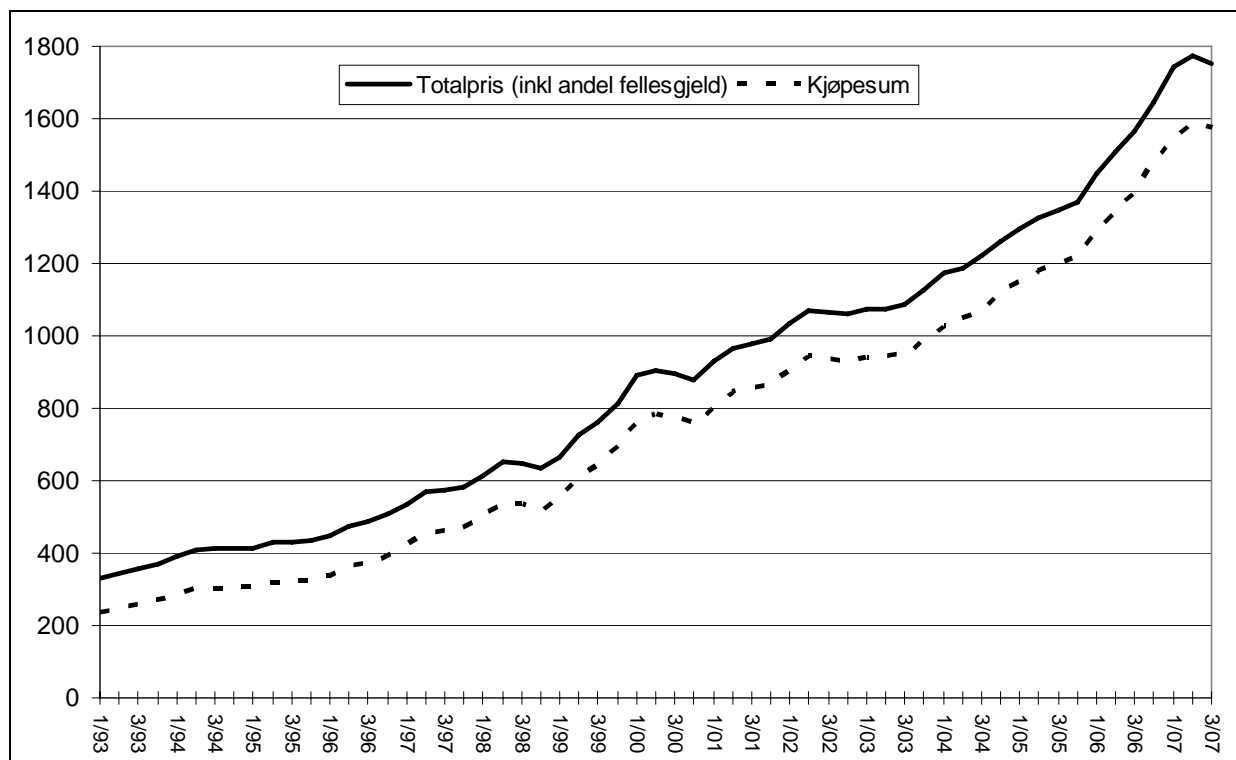


Bruktboligomsetning 3/07

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



Boligprisene ned 1,1 prosent i 3. kvartal 2007

NBBLs boligindeks viste i 3. kvartal 2007 en nedgang i totale omsetningspriser (kjøpesum pluss boligens andel av borettslagets fellesgjeld) på boliger i borettslag på 1,1 prosent.

Fra 3. kvartal 2006 til 3. kvartal 2007 gikk gjennomsnittsprisen på borettslagsboliger opp med 12,1 prosent. Her var økningen størst i Nord-Norge utenom Tromsø med 23,4 prosent, mens Trondheim hadde lavest økning med 8 prosent. På blokkleiligheter økte prisene med 10,8 prosent i gjennomsnitt, mens tilsvarende tall for småhus var 15,6 prosent.

Det ble registrert omsatt ca 5.000 brukte borettslagsboliger i 3. kvartal 2007. Dette var 11 prosent færre enn i 2. kvartal 2007. Sammenlignet med 3. kvartal 2006 var det en nedgang på 1 prosent.

I de 12 siste månedene har det blitt registrert omsatt ca 20.300 tilknyttede borettslagsboliger, og dette gir en omsetningstakt på 8,2 prosent (omsetningstakt = andel av boligsamvirkets 249.000 tilknyttede borettslagsboliger som omsettes i løpet av ett år).

Nøkkeltall 3. kvartal 2007

Gjennomsnittlig totalpris:	Kr 1.753.000
Nedgang totalpris fra 2. kvartal 2007:	1,1%
Gjennomsnittlig kjøpesum:	Kr 1.573.000
Nedgang kjøpesum fra 2. kvartal 2007:	1,2%
Omsatte boliger i 3. kvartal:	5.000
Nedgang omsetninger fra 2. kvartal 2007:	10,9%
Omsetningstakt i 3. kvartal:	8,0% årlig

Bevegelser på årsbasis

Økning totalpris fra 3. kvartal 2006:	12,1%
Økning kjøpesum fra 3. kvartal 2006:	12,4%
Nedgang omsetninger fra 3. kvartal 2006:	1,2%

Omsetningspriser

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

Region	1 rom	2 rom	3 rom	4 rom	Sum
Oslo	38.000	32.100	29.600	26.700	31.300
Bergen	38.700	29.900	25.300	22.300	26.500
Trondheim	34.600	27.800	22.000	19.600	23.600
Stavanger	38.200	33.500	29.900	26.500	30.900
Tromsø	-	29.700	22.600	22.500	25.500
Akershus	30.400	28.700	25.400	22.600	25.900
Øvr Østland	22.300	19.200	17.500	16.600	18.200
Øvr Vestland	18.500	22.100	21.000	19.300	21.000
Øvr Nord-Norge	26.700	21.000	19.100	16.600	19.700
Hele landet	35.500	28.600	25.300	22.900	26.900

Tabell 1 viser gjennomsnittlige totale kvadratmeterpriser for omsatte blokkboliger i 3. kvartal 2007. Både kjøpesum og boligens andel av borettslagets fellesgjeld er tatt med i beregningsgrunnlaget. I 3. kvartal var gjennomsnittlig kvadratmeterpris for blokkboliger kr 26.900 kr. Dette var 300 kr lavere enn i 2. kvartal 2007, og i forhold til 3. kvartal 2006 har økningen vært på 2.400 kr.

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

Region	1 rom	2 rom	3 rom	4 rom	Sum
Oslo	1.264.000	1.702.000	2.078.000	2.359.000	1.896.000
Bergen	1.333.000	1.571.000	1.840.000	1.968.000	1.775.000
Trondheim	1.064.000	1.434.000	1.686.000	1.756.000	1.604.000
Stavanger	1.019.000	1.833.000	2.174.000	2.375.000	2.019.000
Tromsø	-	1.466.000	1.824.000	2.100.000	1.824.000
Akershus	1.075.000	1.530.000	1.838.000	2.037.000	1.778.000
Øvr Østland	761.000	985.000	1.247.000	1.481.000	1.162.000
Øvr Vestland	489.000	1.165.000	1.467.000	1.862.000	1.284.000
Øvr Nord-Norge	661.000	1.108.000	1.382.000	1.406.000	1.257.000
Hele landet	1.167.000	1.507.000	1.811.000	2.033.000	1.705.000

Tabell 2 viser gjennomsnittlige totale omsetningspriser på omsatte blokkboliger i 3. kvartal 2007. For blokkboligene var gjennomsnittlig total omsetningspris i 3. kvartal 1.705.000 kr for hele landet. Dette var 21.000 kr lavere enn i 2. kvartal, og 165.000 kr høyere enn i 3. kvartal 2006.

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

Region	2 rom	3 rom	4 rom	5 rom	Sum
Oslo	31.000	31.800	31.100	23.900	30.700
Bergen	26.300	23.400	21.600	21.900	22.400
Trondheim	32.100	22.600	18.900	16.000	22.200
Stavanger	32.700	26.600	28.100	-	29.200
Tromsø	32.400	-	22.000	-	24.500
Akershus	28.300	24.600	23.200	21.000	24.000
Øvr Østland	16.600	17.900	15.000	15.500	16.100
Øvr Vestland	20.800	17.600	15.100	20.900	17.300
Øvr Nord-Norge	17.400	16.900	15.100	-	16.100
Hele landet	25.600	22.000	21.500	20.400	22.300

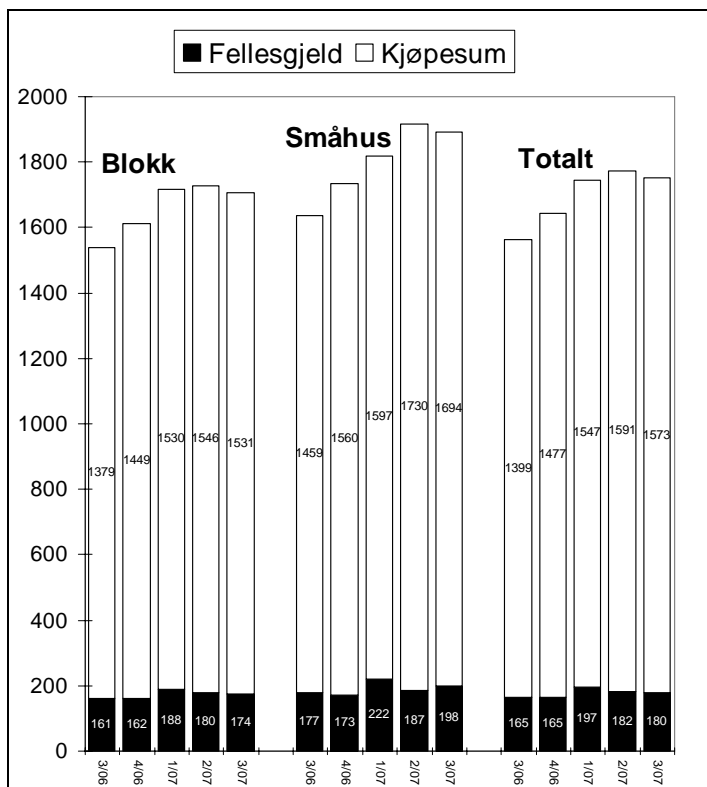
Tabell 3 viser gjennomsnittlig total kvadratmeterpris på småhus (rekkehus, firemannsboliger, eneboliger o.l.) i 3. kvartal 2007. Også for småhus inngår både kjøpesum og andel fellesgjeld i beregningsgrunnlaget. Gjennomsnittlig kvadratmeterpris for småhus var 22.300 kr i 3. kvartal 2007. Dette var 400 kr lavere enn i 2. kvartal 2007. I forhold til 3. kvartal 2006 har det vært en økning på 3.100 kr.

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

Region	2 rom	3 rom	4 rom	5 rom	Sum
Oslo	1.663.000	2.411.000	2.984.000	2.772.000	2.637.000
Bergen	1.350.000	1.875.000	2.289.000	2.460.000	2.140.000
Trondheim	1.394.000	1.723.000	2.009.000	2.005.000	1.806.000
Stavanger	1.714.000	2.128.000	2.576.000	-	2.263.000
Tromsø	1.561.000	-	2.321.000	-	2.141.000
Akershus	1.502.000	1.929.000	2.344.000	2.475.000	2.125.000
Øvr Østland	948.000	1.288.000	1.443.000	1.622.000	1.334.000
Øvr Vestland	1.242.000	1.359.000	1.607.000	2.136.000	1.445.000
Øvr Nord-Norge	911.000	1.219.000	1.377.000	-	1.238.000
Hele landet	1.348.000	1.663.000	2.119.000	2.328.000	1.892.000

Gjennomsnittlig total omsetningspris for alle småhusboliger i 3. kvartal 2007 var 1.892.000 kroner. Dette var 256.000 kr høyere enn i tilsvarende kvartal i 2006. Gjennomsnittlig boligareal på de omsatte småhusene var 85 kvm, mens den tilsvarende størrelsen på blokkboliger var 63 kvm.

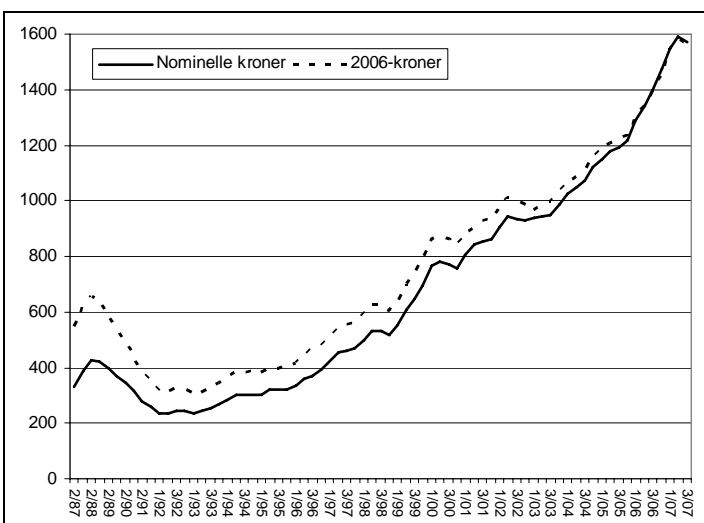
Figur 4: Prisutviklingen siste år. Tall i tusen kroner



Figur 4 viser prisutviklingen som har funnet sted fra 3. kvartal 2006 til 3. kvartal 2007. I denne perioden økte prisene på blokkleiligheter med 10,8 prosent, mens småhus hadde en oppgang på 15,6 prosent. Den veide totalindeksen ga da en økning i perioden på 12,1 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 3. kvartal 2007 var realprisnivået 139 prosent høyere enn ved pristoppen på 1980-tallet.

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	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
2007-1	258,9	340,2	289,4	275,3	235,1	236,9	247,6	252,9	274,1
2007-2	261,7	330,6	299,8	277,2	234,3	253,9	254,4	267,7	278,7
2007-3	259,0	328,8	296,2	284,7	241,4	245,6	267,0	256,6	275,5

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 2007

Statistikken bygger på alle markedsomsetninger av brukte borettslagsboliger i 36 av NBBLs 89 boligbyggelag. Dette utvalget forvalter ca 77 prosent av boligbyggelagenes til sammen 249.000 boliger i tilknyttede borettslag. Seniorrådgiver Dag Rune Arntsen ved NBBLs avd for organisasjon og næringspolitikk har utarbeidet statistikken.