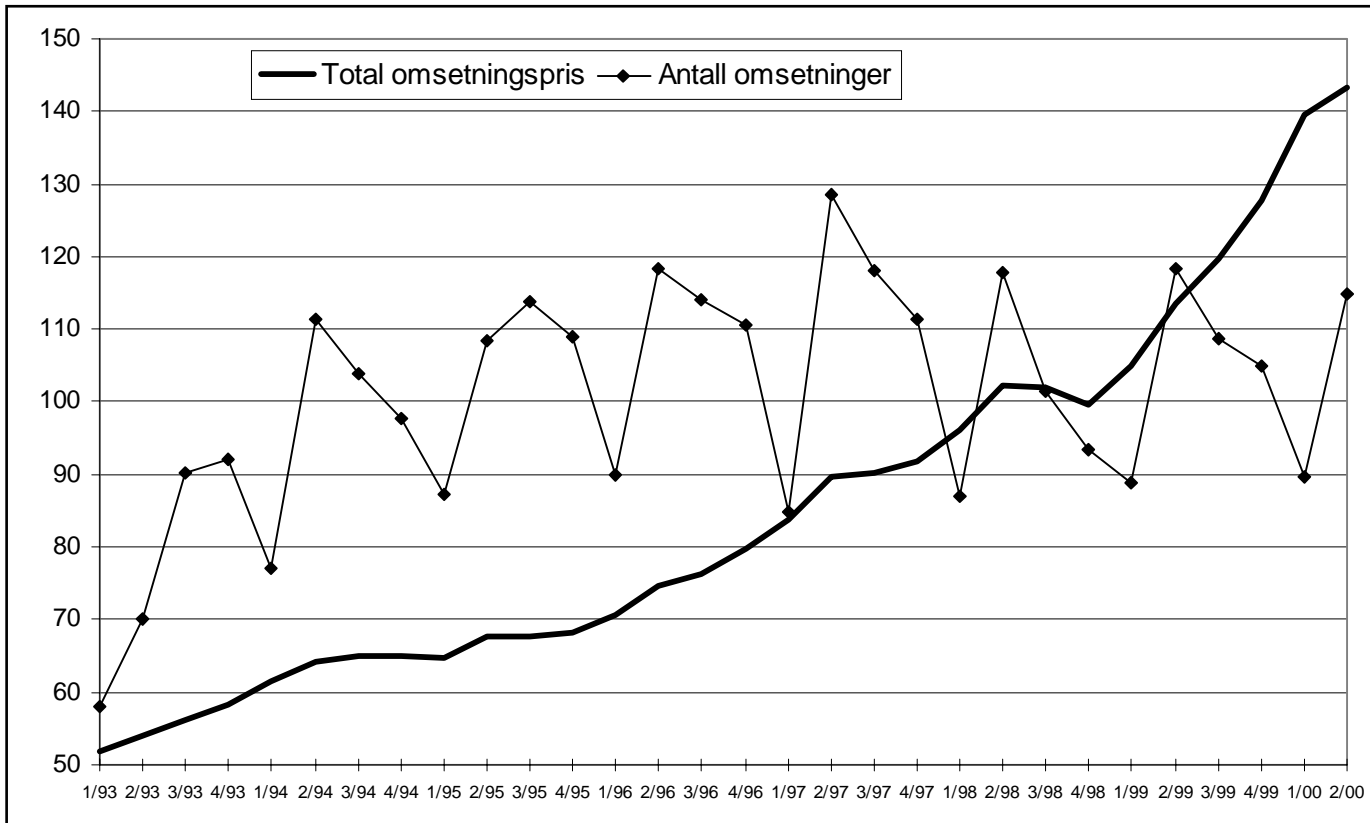


BRUKTBOLIGOMSETNING 2/00

Figur 1: Utvikling i totalpriser og antall boligomsetninger innen boligsamvirket, 1998=100



Boligprisene opp 2,8 prosent i 2. kvartal 2000

NBBLs boligindeks viste i 2. kvartal 2000 en økning i totale omsetningspriser (kjøpesum pluss boligens andel av borettslagets fellesgjeld) på 2,8 prosent. Hittil i 2000 har prisoppgangen vært på 12,1 prosent. Samtlige regioner unntatt Stavanger hadde prisoppgang i 2. kvartal. Sterkest var den på Vestlandet utenom Bergen og Stavanger med 9,2 prosent.

Fra 2. kvartal 1999 til 2. kvartal 2000 steg gjennomsnittsprisene på borettslagsboliger med 26,2 prosent. Det innebærer en gjennomsnittlig prisøkning på en borettslagsbolig på nesten 190.000 kroner. Økningen var sterkest på Østlandet utenom Oslo og Akershus med 33,4 prosent, mens den var lavest i Stavanger, til tross for at prisoppgangen her var på 13,6 prosent. Blokkboligene har dette året økt med 27,1 prosent, mens småhus har hatt en økning på 24 prosent.

Det ble omsatt ca 5.600 borettslagsboliger i 2. kvartal 2000. Det var ca 3 prosent færre enn i 2. kvartal 1999. I årets første halvår har det vært en nedgang i antall omsetninger på ca én prosent sammenlignet med tilsvarende periode i fjor.

I de siste 12 månedene har det blitt omsatt ca 20.200 tilknyttede borettslagsboliger, og dette gir en omsetningstakt på ca 8,9 prosent (omsetningstakt = andel av boligsamvirkets 228.000 tilknyttede borettslagsboliger som omsettes i løpet av ett år).

Nøkkeltall 2. kvartal 2000

Gjennomsnittlig totalpris:	Kr 911.000
Økning totalpris fra 1. kvartal 2000:	2,8%
Gjennomsnittlig kjøpesum:	Kr 788.000
Økning kjøpesum fra 1. kvartal 2000:	3,1%
Omsatte boliger i 2. kvartal:	5.600
Økning omsetninger fra 1. kvartal 2000:	28,1%
Omsetningstakt i perioden:	9,0% årlig

Bevegelser på årsbasis

Økning totalpris fra 2. kvartal 1999:	26,2%
Økning kjøpesum fra 2. kvartal 1999:	30,4%
Nedgang omsetninger fra 2. kvartal 1999:	2,9%

I **Oslo** økte prisene på brukte borettslagsboliger med 2,8 prosent fra 1. til 2. kvartal. Selv om dette er en markert prisoppgang er det den laveste økningen NBBL har registrert for et 2. kvartal i Oslo siden 1991. Det seneste året har prisøkningen i hovedstaden vært på 22,1 prosent. Antall omsetninger gikk opp med 29 prosent fra 1. kvartal, men sammenlignet med 2. kvartal 1999 var antallet tilnærmet uendret.

Bergen hadde en prisoppgang på 0,8 prosent i 2. kvartal 2000. Denne utfelingen kom etter en lengre periode med sterk prisvekst. Det seneste året har gjennomsnittsøkningen vært på 24,6 prosent. Antall omsatte borettslagsboliger gikk opp med 32 prosent fra 1. kvartal, mens vi registrerte en nedgang på 2 prosent når vi sammenligner med 2. kvartal 1999.

Trondheim hadde en prisvekst på 7,5 prosent fra 1. til 2. kvartal. Dette er sjette kvartal på rad at byen har en sterk prisoppgang. Det siste året har økningen vært på 27,6 prosent, og siden 4. kvartal 1998 har gjennomsnittsprisen steget med hele 52 prosent. Omsetningstallet var 35 prosent høyere enn i 1. kvartal, men 12 prosent lavere enn i 2. kvartal i fjor.

Stavanger hadde som eneste region et prisfall på brukte boliger i årets 2. kvartal. Fra 1. kvartal var nedgangen på 2,2 prosent. De siste 12 månedene har boligprisene i oljebyen hatt en oppgang på 13,6 prosent, og det er også lavest blant våre regioner. Antall omsetninger økte med 4 prosent fra 1. kvartal mens de gikk ned med 4 prosent i forhold til 2. kvartal i fjor.

I **Akershus** økte boligprisene i de siste 3 månedene med 6,4 prosent. På årsbasis førte dette til en prisøkning for fylket på 25,1 prosent. Antall omsetninger økte med 26 prosent fra forrige kvartal, og regionen hadde også en økning i forhold til 2. kvartal 1999, nærmere bestemt på 8 prosent.

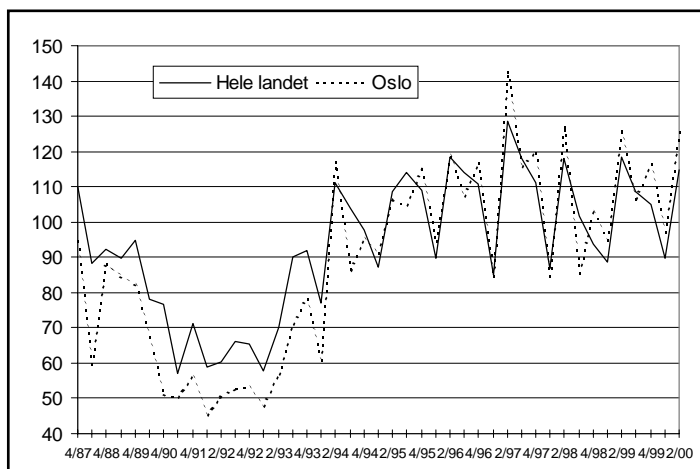
Øvrige Østland (Østlandet utenom Oslo og Akershus) hadde en prisøkning på 3,1 prosent fra 1. til 2. kvartal. I de siste 12 månedene er dette regionen som har hatt størst økning i boligprisene, med 33,4 prosent. Antall omsetninger gikk opp med 29 prosent fra forrige kvartal, men ned med 11 prosent i forhold til 2. kvartal i fjor.

Øvrige Vestland (Vestlandet utenom Bergen og Stavanger) hadde den sterkeste prisveksten fra 1. til 2. kvartal med 9,2 prosent. De siste 12 månedene har økningen vært på 19,8 prosent. Omsetningsvolumet gikk opp med 30 prosent fra 1. kvartal, mens når vi sammenligner med tilsvarende kvartal i 1999 var økningen kun på én prosent.

Nord-Norge hadde en prisvekst på 7,1 prosent i 2. kvartal. På årsbasis ga dette en økning på 20,6 prosent. Omsetningstallet økte med 28 prosent i forhold til 1. kvartal, mens det gikk ned med 3 prosent i forhold til 2. kvartal 1999.

Endringer i omsetningsvolumet av bruktboliger

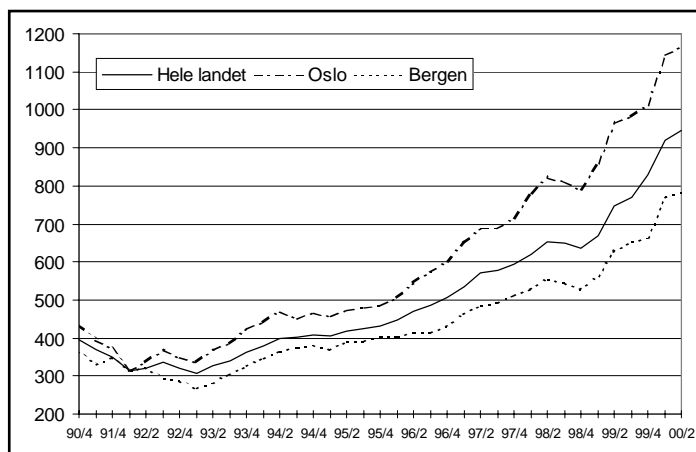
Figur 2: Kvantumsindekser for regioner, 1998 = 100



Figur 2 viser utviklingen i antall omsatte borettslagsboliger for Oslo og hele landet, målt i indekser. Fra 1. til 2. kvartal 2000 var det en økning i antall omsetninger på 28 prosent. Men aktiviteten i bruktboligmarkedet er tradisjonelt langt høyere i 2. kvartal enn i 1. kvartal. Sammenligner vi 2. kvartal 2000 med 2. kvartal 1999 har det vært en nedgang på 3 prosent. Til tross for gjentatte renteøkninger fra Norges Bank og meldinger om treg aktivitet i boligmarkedet, registrerer vi en omsetningsnedgang på marginale én prosent i årets første halvår sammenlignet med 1. halvår i fjor.

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 945.000 i 2. kvartal, noe som var kr 26.000 høyere enn i 1. kvartal. Siden 4. kvartal 1998 har prisen for hele landet økt med mer enn kr 300.000. I Oslo koster en 3-roms blokkbolig i dag kr 800.000 mer enn for 7 år siden.

Omsetningspriser

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

Region	1 rom	2 rom	3 rom	4 rom	Sum
Oslo	20.900	17.900	16.600	14.900	17.400
Bergen	13.000	11.400	10.900	9.500	10.800
Trondheim	14.500	13.400	11.400	9.500	11.600
Stavanger	19.800	14.200	13.000	11.900	13.700
Akershus	19.000	15.200	14.500	13.200	14.600
Øvrige Østland	9.400	10.500	9.900	9.000	9.900
Øvrige Vestland	9.700	10.400	9.900	9.900	10.000
Nord-Norge	8.600	10.700	9.600	8.900	9.600
Hele landet	18.300	14.300	13.200	11.600	13.700

Tabell 1 viser gjennomsnittlige totale kvadratmeterpriser for omsatte blokkboliger i 2. kvartal 2000. Det innebærer at både kjøpesum og boligens andel av borettslagets fellesgjeld er tatt med i beregningsgrunnlaget.

I 2. kvartal var gjennomsnittlig kvadratmeterpris for blokkboliger 13.700 kr. Dette var ca 300 kroner høyere enn i 1. kvartal, og nesten 3.000 kr høyere enn i 2. kvartal 1999. For første gang har kvadratmeterprisen for en 1-roms bolig i Oslo passert 20.000 kr i gjennomsnitt.

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

Region	1 rom	2 rom	3 rom	4 rom	Sum
Oslo	707.000	967.000	1.165.000	1.307.000	1.059.000
Bergen	457.000	607.000	782.000	832.000	732.000
Trondheim	453.000	674.000	848.000	868.000	784.000
Stavanger	592.000	812.000	1.014.000	1.108.000	936.000
Akershus	657.000	871.000	1.058.000	1.158.000	1.015.000
Øvrige Østland	343.000	547.000	708.000	792.000	643.000
Øvrige Vestland	318.000	556.000	723.000	881.000	662.000
Nord-Norge	290.000	567.000	693.000	815.000	662.000
Hele landet	622.000	768.000	945.000	1.026.000	878.000

Tabell 2 viser gjennomsnittlige totale omsetningspriser på omsatte blokkboliger i 2. kvartal 2000. Også her utgjør beregningsgrunnlaget summen av kjøpesum og andel av borettslagets fellesgjeld.

For blokkboligene var gjennomsnittlig total omsetningspris, landet sett under ett, 878.000 kroner. Dette er 20.000 kroner mer enn i 1. kvartal, og 188.000 kroner høyere enn for ett år siden. Vi konstaterer at kun Nord-Norge har en gjennomsnittspris på under kr 700.000 for en 3 roms blokkbolig.

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

Region	2 rom	3 rom	4 rom	5 rom	Sum
Oslo	17.500	19.400	17.100	14.900	17.400
Bergen	11.700	11.200	9.800	9.500	10.200
Trondheim	15.400	10.600	10.100	8.300	11.100
Stavanger	14.600	11.800	11.400	11.700	12.300
Akershus	16.400	15.800	13.300	11.600	14.200
Øvrige Østland	8.900	10.600	9.100	8.400	9.500
Øvrige Vestland	7.500	8.600	8.700	5.200	8.300
Nord-Norge	9.200	10.200	8.300	-	9.100
Hele landet	12.100	12.100	11.200	10.800	11.600

Tabell 3 viser gjennomsnittlig total kvadratmeterpris på småhus (rekkehus, firemannsboliger o.l.) i 2. kvartal 2000.

I en lang period har blokkboligene økt markert mer i pris enn småhus. I de tre siste årene har kvadratmeterprisen for blokkboliger gått opp med 62 prosent, mens småhus har økt med i gjennomsnitt 44 prosent.

En effekt av dette er at mens småhus tidligere på 1990-tallet generelt lå høyere i kvadratmeterpris enn blokkboliger, er kvadratmeterprisene nå høyest på blokkboliger i alle landets regioner.

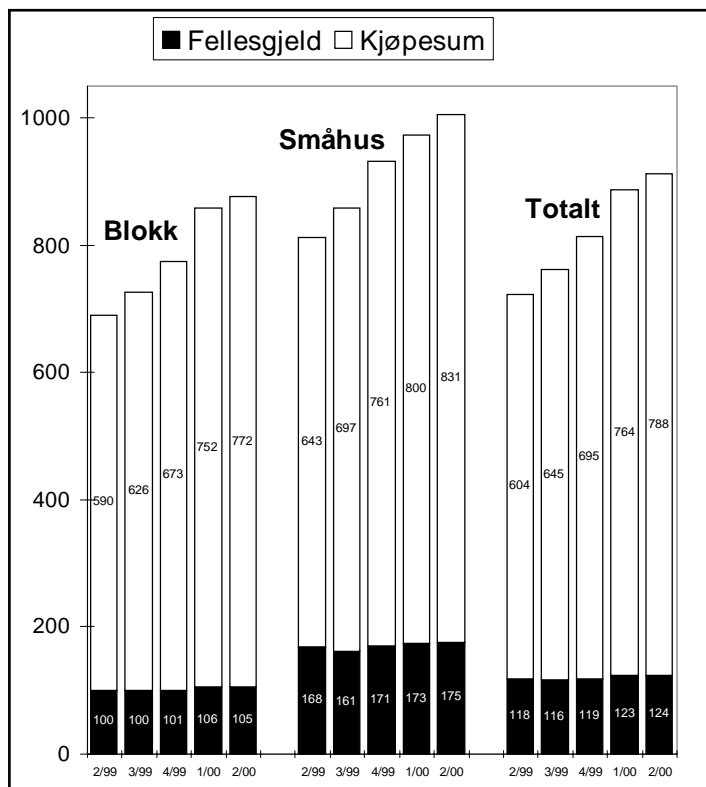
Tabell 4: Gjennomsnittlig total **omsetningspris** for brukte boliger i **småhus**

Region	2 rom	3 rom	4 rom	5 rom	Sum
Oslo	982.000	1.412.000	1.662.000	1.664.000	1.501.000
Bergen	609.000	810.000	1.036.000	1.050.000	953.000
Trondheim	643.000	951.000	1.063.000	925.000	946.000
Stavanger	758.000	1.043.000	1.130.000	1.607.000	1.033.000
Akershus	957.000	1.244.000	1.387.000	1.415.000	1.282.000
Øvrige Østland	525.000	778.000	917.000	934.000	811.000
Øvrige Vestland	436.000	665.000	883.000	927.000	690.000
Nord-Norge	503.000	779.000	893.000	-	781.000
Hele landet	670.000	926.000	1.133.000	1.262.000	1.006.000

Gjennomsnittlig total omsetningspris for alle småhusboliger i 2. kvartal 2000 var 1.006.000 kroner. Denne prisen var 195.000 kroner høyere enn i 2. kvartal for ett år siden. Det er første gang at gjennomsnittsprisen for et småhus har passert én million 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 2. kvartal en gjennomsnittlig totalpris som var nærmere 800.000 kroner høyere enn på øvrige Vestland.

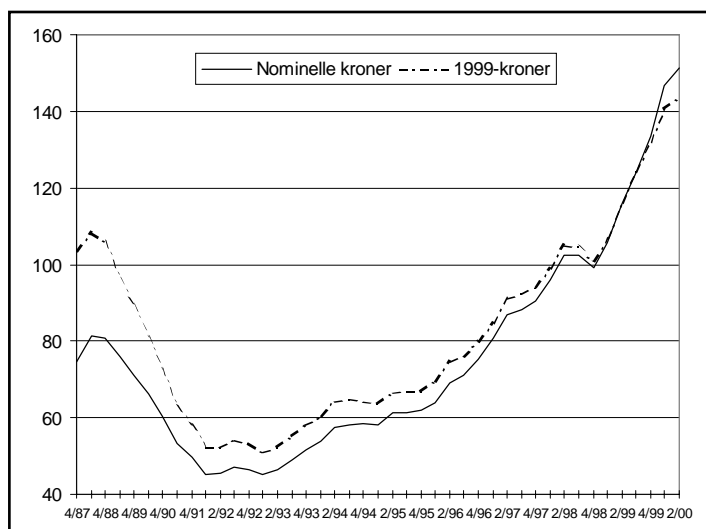
Figur 4: Prisutviklingen siste år. Tall i tusen kroner



Figur 4 viser den prisutviklingen som har funnet sted fra 2. kvartal 1999 til 2. kvartal 2000. I denne perioden økte prisene på blokkboligene sterkest med 27,1 prosent, mens småhus hadde en prisvekst på 24 prosent. Den veide totalindeksen ga da en oppgang perioden på 26,2 prosent.

Langsiktige endringer i bruktboligpriser

Figur 5: Kjøpesums-/innskuddsindeks, 1987-2000



Figur 5 viser endringer i betalt kjøpesum/innskudd for hele landet målt ved indekser (1998 = 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 de siste 12 månedene innebærer at realprisene i 2. kvartal 2000 var 32,8 prosent høyere enn i 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	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
1997-1	80,6	86,8	85,9	79,0	79,8	80,2	87,9	84,1	83,9
1997-2	85,6	91,1	92,9	90,4	86,3	86,1	93,7	92,1	89,8
1997-3	86,5	92,0	89,4	84,2	90,9	87,1	93,0	92,0	90,2
1997-4	88,8	94,5	90,3	85,5	90,3	87,9	95,9	89,8	91,9
1998-1	97,0	95,2	96,1	97,7	96,5	93,3	98,2	98,2	96,2
1998-2	103,3	102,0	102,7	102,3	102,0	101,6	98,8	102,0	102,4
1998-3	102,2	101,4	104,3	100,3	101,7	102,4	99,4	101,6	101,9
1998-4	97,5	101,3	96,9	99,6	99,7	102,6	103,6	98,2	99,5
1999-1	106,6	103,9	105,1	107,6	103,8	103,9	100,8	98,6	104,9
1999-2	118,9	110,7	115,7	115,4	112,8	105,9	111,4	104,9	113,5
1999-3	123,9	118,1	120,7	123,8	118,9	114,9	115,2	109,9	119,6
1999-4	128,2	121,4	127,0	124,6	123,8	127,5	119,3	109,9	127,8
2000-1	141,9	136,8	137,2	134,1	132,7	137,0	122,1	118,3	139,4
2000-2	145,2	138,0	147,6	131,1	141,2	141,2	133,4	126,6	143,3

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 2. kvartal 2000

Statistikken bygger på alle markedsomsetninger av brukte borettslagsboliger i 39 av NBBLs 99 boligbyggelag. Dette utvalget forvalter ca 79 prosent av boligbyggelagene til sammen 228.000 boliger i tilknyttede borettslag.

Rådgiver Dag Rune Arntsen ved NBBLs samfunnsavdeling har utarbeidet statistikken.

Ansvarlig: Avdelingssjef Tore Johannesen, august 2000

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