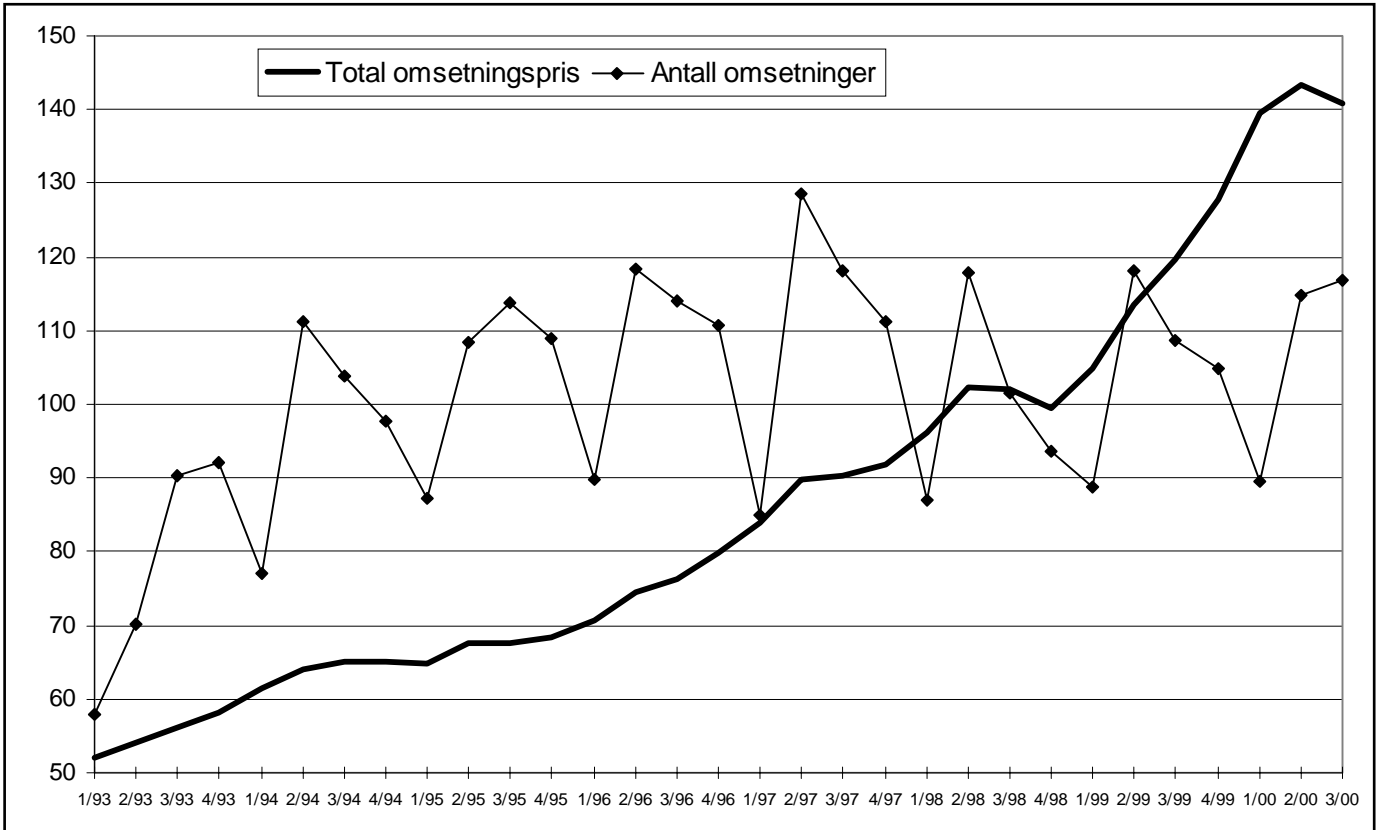


# BRUKTBOLIGOMSETNING 3/00

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



## Boligprisene ned 1,7 prosent i 3. kvartal 2000

NBBLs boligindeks viste i 3. kvartal 2000 en nedgang i totale omsetningspriser (kjøpesum pluss boligens andel av borettslagets fellesgjeld) på 1,7 prosent. Hittil i 2000 har det imidlertid vært en prisoppgang på 10,2 prosent. De fleste regionene hadde en stabil prisutvikling i 3. kvartal. Oslo hadde størst nedgang med 3,6 prosent, mens Vestlandet utenom Bergen og Stavanger økte mest med 2,2 prosent.

Fra 3. kvartal 1999 til 3. kvartal 2000 steg gjennomsnittsprisene på borettslagsboliger med 17,8 prosent. Økningen var sterkest i Trondheim med 23,1 prosent, mens den var lavest i Stavanger med 5,5 prosent. Blokkboligene har gjennom disse 12 månedene økt med 18,9 prosent, mens småhus har hatt en økning på 15,3 prosent.

Det ble omsatt ca 5.700 borettslagsboliger i 3. kvartal 2000. Det var 7,5 prosent flere enn i 3. kvartal 1999, og 1,7 prosent flere enn i 2. kvartal 2000. Det er første gang siden 1995 at 3. kvartal har et høyere omsetningstall enn 2. kvartal. I årets 9 første måneder har det blitt omsatt 1,8 prosent flere borettslagsboliger enn i tilsvarende periode i fjor.

I de siste 12 månedene har det blitt omsatt ca 20.600 tilknyttede borettslagsboliger, og dette gir en omsetningstakt på ca 9,0 prosent (omsetningstakt = andel av boligsamvirkets 228.000 tilknyttede borettslagsboliger som omsettes i løpet av ett år).

### Nøkkeltall 3. kvartal 2000

Gjennomsnittlig totalpris:	Kr 896.000
Nedgang totalpris fra 2. kvartal 2000:	1,7%
Gjennomsnittlig kjøpesum:	Kr 774.000
Nedgang kjøpesum fra 2. kvartal 2000:	1,8%
Omsatte boliger i 3. kvartal:	5.700
Økning omsetninger fra 2. kvartal 2000:	1,7%
Omsetningstakt i perioden:	9,9% årlig

### Bevegelser på årsbasis

Økning totalpris fra 3. kvartal 1999:	17,8%
Økning kjøpesum fra 3. kvartal 1999:	20,0%
Økning omsetninger fra 3. kvartal 1999:	7,5%

## Regioner

**Oslo** hadde en prisnedgang fra 2. til 3. kvartal 2000 på 3,62. kvartal gikk omsetningstallet opp med 20 prosent, og i forhold til tilsvarende periode i fjor var økningen på 17 prosent. Dette er det første markerte prisfallet i hovedstaden siden 4. kvartal 1998, da nedgangen var på 4,7 prosent. Siden 3. kvartal 1999 har det vært en prisoppgang på 13 prosent. Antall omsetninger gikk ned med 2 prosent fra forrige kvartal, men i forhold til 3. kvartal i fjor var det en økning på 16 prosent.

**Bergen** hadde en prisnedgang på 0,9 prosent i årets 3. kvartal. Denne utflatingen kom etter at byen har vært gjennom en lengre periode med sterk prisoppgang. Siden 3. kvartal 1999 har gjennomsnittsovergangen vært på 15,8 prosent. Den siste tids utvikling i omsetningsvolumet har likhetstrekk med Oslo: Fra årets 2. kvartal var det en oppgang på 2,5 prosent, mens når vi sammenligner med tilsvarende kvartal i fjor var det en økning på 13 prosent.

**Trondheim** hadde også et flatt prisbilde i 3. kvartal. Fra 2. kvartal registrerer vi en prisoppgang på 0,6 prosent. På årsbasis gir dette en vekst på 23,1 prosent. Dermed er Trondheim regionen (i vår regioninndeling) som har hatt størst prisvekst i de siste 12 månedene. Antall omsetninger av borettslagsboliger gikk opp med 10 prosent fra forrige kvartal, og i forhold til 3. kvartal i fjor var økningen på 6 prosent.

**Stavanger** hadde for andre kvartal på rad en nesten uendret utvikling i bruktboligprisene. I 3. kvartal var nedgangen på 0,4 prosent, og det siste året har økningen vært på 5,5 prosent. Denne årsveksten er den laveste blant våre regioner. Stavanger hadde også som eneste region et merkbart fall i omsetningsmengden. Fra forrige kvartal var nedgangen 22 prosent, mens antallet var 8 prosent lavere enn i 3. kvartal i fjor.

**Akershus** hadde i likhet med Oslo en markert prisnedgang i 3. kvartal, nærmere bestemt på 2,7 prosent i forhold til kvartalet forut. Nedgangen kom etter en lengre periode med betydelig prisoppgang, og det siste året har veksten vært på 15,5 prosent. Omsetningsnivået holdt seg imidlertid høyt. Fra 2. kvartal steg antall boligomsetninger med 4 prosent, og sammenlignet med 3. kvartal i fjor var økningen på 16 prosent.

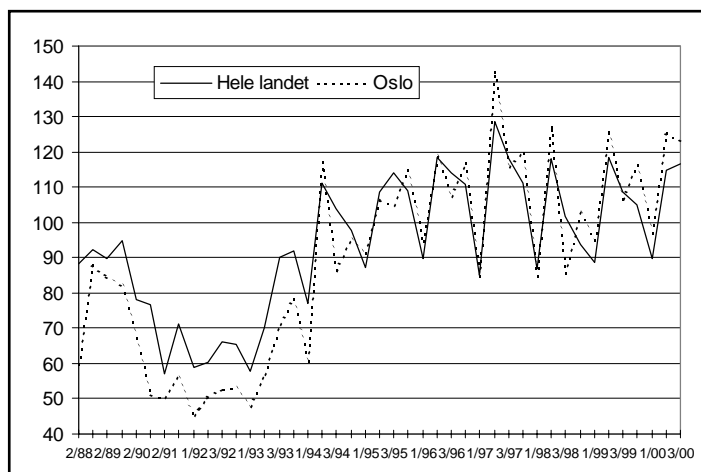
**I øvrige Østland** (Østlandet utenom Oslo og Akershus) gikk boligprisene ned med marginale 0,5 prosent fra 2. til 3. kvartal 2000. Til tross for dette har prisøkningen det siste året vært på 22,2 prosent. Antall omsetninger i regionen gikk opp med 4 prosent i forhold til 2. kvartal, mens det var en nedgang på 10 prosent sammenlignet med tilsvarende tre måneder i fjor.

**I øvrige Vestland** (Vestlandet utenom Bergen og Stavanger) gikk prisene opp med 2,2 prosent i 3. kvartal. Dermed var dette regionen med størst prisvekst i høst, noe som illustrerer det stabile bildet som har vært i denne perioden. Det siste året har prisøkningen vært på 17,5 prosent. Omsetningstallet gikk ned med 1 prosent i 3. kvartal, men opp med 6 prosent fra 3. kvartal 1999.

**Nord-Norge** hadde en prisoppgang på 2 prosent i det seneste kvartal, og det siste året har økningen vært på 17,5 prosent. Det ble også omsatt et høyt antall boliger i disse høstmånedene. Fra

## Endringer i omsetningsvolumet av bruktboliger

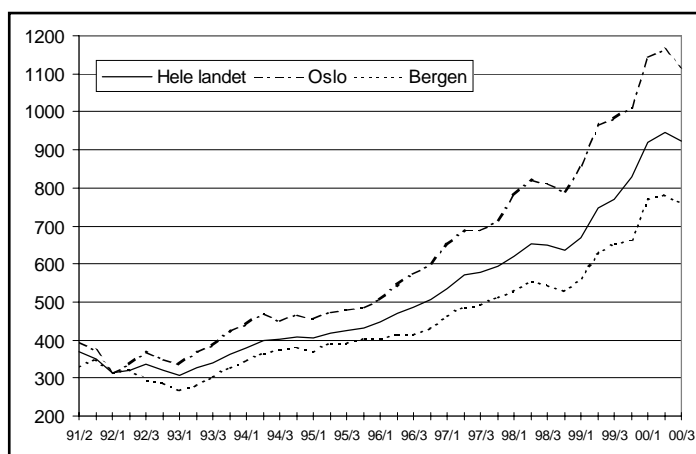
Figur 2: Kvantumsindekser for regioner, 1998 = 100



Figur 2 viser utviklingen i antall omsatte borettslagsboliger for Oslo og hele landet, målt i indekser. Til tross for meldinger om treg aktivitet i boligmarkedet ble det i årets 3. kvartal omsatt 7,5 prosent flere borettslagsboliger enn i 3. kvartal i fjor. Dessuten var det fra 2. til 3. kvartal 2000 en økning i antall omsetninger på 1,7 prosent. Tradisjonelt er 2. kvartal perioden med høyest omsetningstall i løpet av et år, og vi må tilbake til 1995 for å finne forrige gang vi registrerte en omsetningsøkning fra 2. til 3. kvartal.

## 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 924.000 i 3. kvartal, noe som var kr 21.000 lavere enn i 2. kvartal. I Oslo har prisnedgangen vært på kr 49.000, men fremdeles måtte boligkjøperne i gjennomsnitt betale mer enn 1,1 mill kr.

## Omsetningspriser

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

Region	1 rom	2 rom	3 rom	4 rom	Sum
<b>Oslo</b>	20.000	17.700	15.800	14.300	<b>16.800</b>
<b>Bergen</b>	12.000	11.600	10.500	9.600	<b>10.600</b>
<b>Trondheim</b>	14.200	13.700	11.100	9.500	<b>11.600</b>
<b>Stavanger</b>	19.000	13.500	13.400	11.500	<b>13.400</b>
<b>Akershus</b>	19.700	15.600	13.700	12.500	<b>14.100</b>
<b>Øvrige Østland</b>	10.100	10.400	10.100	9.300	<b>10.100</b>
<b>Øvrige Vestland</b>	9.100	10.700	10.300	11.000	<b>10.500</b>
<b>Nord-Norge</b>	8.000	12.000	9.300	8.800	<b>9.700</b>
<b>Hele landet</b>	<b>17.700</b>	<b>14.300</b>	<b>12.800</b>	<b>11.400</b>	<b>13.500</b>

Tabell 1 viser gjennomsnittlige totale kvadratmeterpriser for omsatte blokkboliger i 3. kvartal 2000. Det innebærer at både kjøpesum og boligens andel av borettslagets fellesgjeld er tatt med i beregningsgrunnlaget.

I 3. kvartal var gjennomsnittlig kvadratmeterpris for blokkboliger 13.500 kr. Til tross for at Oslo hadde den største prisnedgangen fra 2. til 3. kvartal er hovedstaden likevel i en særstilling med en kvadratmeterpris som er ca kr 2.700 kr høyere enn i Akershus, den nest dyreste regionen.

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

Region	1 rom	2 rom	3 rom	4 rom	Sum
<b>Oslo</b>	645.000	952.000	1.116.000	1.269.000	<b>1.022.000</b>
<b>Bergen</b>	431.000	618.000	759.000	847.000	<b>725.000</b>
<b>Trondheim</b>	521.000	695.000	850.000	864.000	<b>796.000</b>
<b>Stavanger</b>	589.000	793.000	1.129.000	1.025.000	<b>945.000</b>
<b>Akershus</b>	620.000	855.000	996.000	1.135.000	<b>973.000</b>
<b>Øvrige Østland</b>	323.000	539.000	720.000	800.000	<b>647.000</b>
<b>Øvrige Vestland</b>	274.000	573.000	733.000	950.000	<b>685.000</b>
<b>Nord-Norge</b>	232.000	651.000	698.000	823.000	<b>687.000</b>
<b>Hele landet</b>	<b>574.000</b>	<b>767.000</b>	<b>924.000</b>	<b>1.014.000</b>	<b>863.000</b>

Tabell 2 viser gjennomsnittlige totale omsetningspriser på omsatte blokkboliger i 3. kvartal 2000. Også her utgjør beregningsgrunnlaget summen av kjøpesum og andel av borettslagets fellesgjeld.

For blokkboligene var gjennomsnittlig total omsetningspris, landet sett under ett, 863.000 kroner. Dette er 15.000 kroner lavere enn i 2. kvartal, men det er 137.000 kroner høyere enn for ett år siden.

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

Region	2 rom	3 rom	4 rom	5 rom	Sum
<b>Oslo</b>	17.800	17.900	16.400	13.200	<b>16.700</b>
<b>Bergen</b>	10.800	10.800	9.600	10.300	<b>10.100</b>
<b>Trondheim</b>	13.300	12.900	9.300	9.000	<b>11.300</b>
<b>Stavanger</b>	14.200	11.400	10.800	11.100	<b>11.900</b>
<b>Akershus</b>	16.500	14.300	12.900	12.400	<b>13.800</b>
<b>Øvrige Østland</b>	10.100	10.300	9.000	9.300	<b>9.600</b>
<b>Øvrige Vestland</b>	8.500	8.500	9.000	8.200	<b>8.700</b>
<b>Nord-Norge</b>	9.600	10.100	8.400	13.000	<b>9.200</b>
<b>Hele landet</b>	<b>12.600</b>	<b>11.800</b>	<b>10.800</b>	<b>11.300</b>	<b>11.500</b>

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

Fra 2. til 3. kvartal utviklet prisnivået på blokk og småhus seg meget likt, med en prisnedgang på 1,7 prosent for begge kategorier. I kvartalene forut har imidlertid blokkboliger økt mer i pris enn småhus, og i alle regioner har nå blokkboligene høyere gjennomsnittlig kvadratmeterpris.

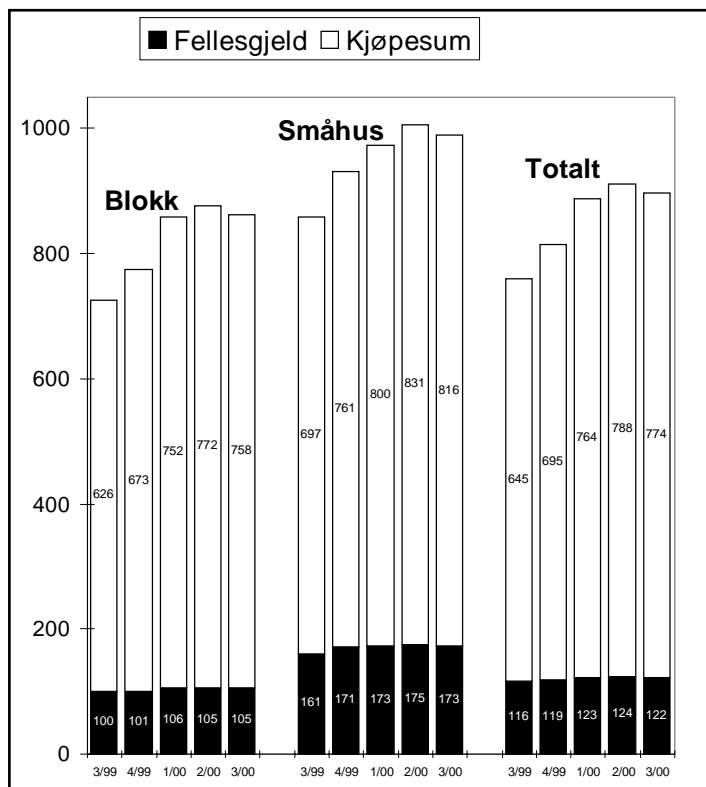
Tabell 4: Gjennomsnittlig total **omsetningspris** for brukte boliger i **småhus**

Region	2 rom	3 rom	4 rom	5 rom	Sum
<b>Oslo</b>	962.000	1.396.000	1.587.000	1.501.000	<b>1.440.000</b>
<b>Bergen</b>	609.000	854.000	1.002.000	1.079.000	<b>946.000</b>
<b>Trondheim</b>	672.000	933.000	1.018.000	1.041.000	<b>931.000</b>
<b>Stavanger</b>	793.000	1.129.000	1.064.000	1.505.000	<b>1.012.000</b>
<b>Akershus</b>	1.038.000	1.188.000	1.326.000	1.450.000	<b>1.263.000</b>
<b>Øvrige Østland</b>	591.000	758.000	878.000	1.056.000	<b>802.000</b>
<b>Øvrige Vestland</b>	464.000	629.000	868.000	1.004.000	<b>691.000</b>
<b>Nord-Norge</b>	525.000	810.000	857.000	1.602.000	<b>784.000</b>
<b>Hele landet</b>	<b>713.000</b>	<b>923.000</b>	<b>1.083.000</b>	<b>1.292.000</b>	<b>989.000</b>

Gjennomsnittlig total omsetningspris for alle småhusboliger i 3. kvartal 2000 var 989.000 kroner. Dette er 17.000 kr lavere enn i forrige kvartal, og dermed havnet gjennomsnittsprisen igjen på et sekssifret beløp etter at vi i forrige kvartal for første gang passerte én million kroner for småhus.

I 3. kvartal registrerte vi imidlertid at gjennomsnittsprisen for 5-roms boliger i småhus for første gang har passert én million kroner i samtlige regioner.

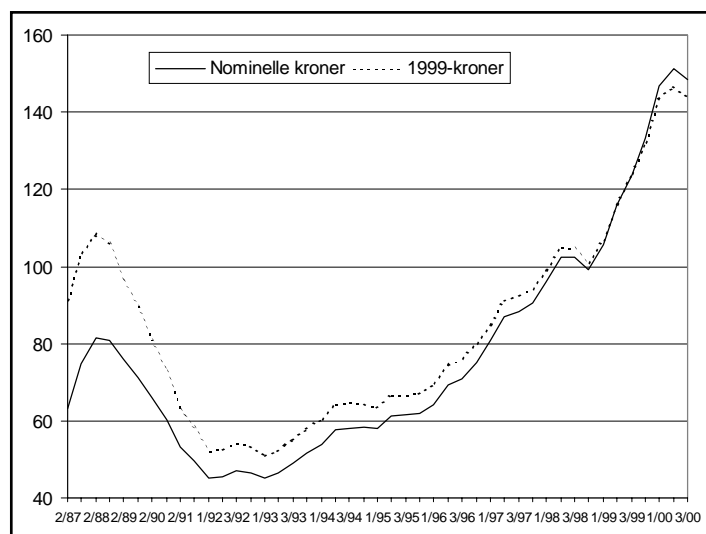
Figur 4: Prisutviklingen siste år. Tall i tusen kroner



Figur 4 viser den prisutviklingen som har funnet sted fra 3. kvartal 1999 til 3. kvartal 2000. I denne perioden økte prisene på blokkboligene sterkest med 18,9 prosent, mens småhus hadde en prisvekst på 15,3 prosent. Den veide totalindeksen ga da en oppgang perioden på 17,8 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. Utviklingen det seneste drøye året innebærer at realinnskuddene i 3. kvartal 2000 var 24 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
2000-3	140,0	136,8	148,5	130,6	137,4	140,5	136,5	129,1	140,9

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 2000

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

Rådgiver Dag Rune Arntsen ved NBBLs samfunnsavdeling har utarbeidet statistikken.

**Ansvarlig:** Avdelingssjef Tore Johannesen, oktober 2000

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