



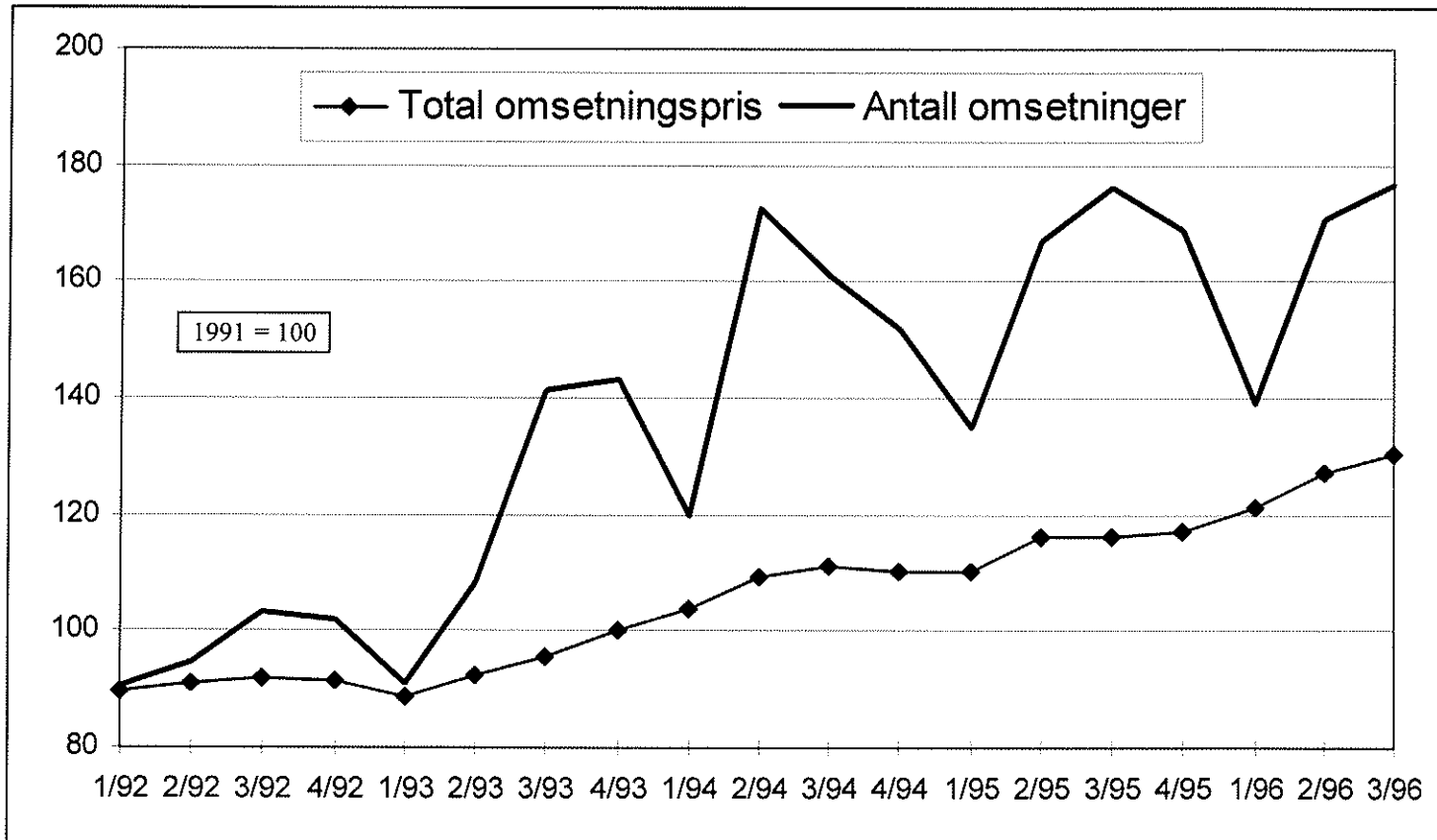
Bruktboligomsetning 3/96

3. kvartal 1996

Utgitt av NBBLs samfunnskontor, oktober 1996

Hovedtrekk

Figur 1: Utvikling i totalpriser og antall boligomsetninger innen boligsamvirket



Bruktboligprisene fortsetter å stige

NBBLs boligindeks viser i 3. kvartal 1996 en økning i totale omsetningspriser (kjøpesum pluss boligens andel av borettslagets fellesgjeld) på 2,8 prosent. Alle regioner har hatt en prisoppgang, og størst har økningen vært i Stavanger og i øvrige Vestland. Østlandsområdet som hadde sterkeste prisvekst i 2. kvartal har denne gang hatt en noe lavere økning.

Gjennomsnittlig totalpris ligger nå 12,3 prosent høyere enn for ett år siden. Blokkboligene har økt mest, her har prisene steget med 13,7 prosent, mens småhusboligene har hatt en prisoppgang på 8,3 prosent.

I alt 5.400 borettslagsboliger skiftet eier i 3. kvartal 1996, noe som er omtrent like mange som i 3. kvartal 1995. I de siste 12 månedene er det blitt omsatt 20.200 borettslagsboliger, og dette tilsvarer en omsetningstakt på 9,1 prosent. (Omsetningstakt = andel av boligsamvirkets 221.000 tilknyttede borettslagsboliger som omsettes i løpet av ett år).

Omsetningstallene i 1995 og 1996 har ligget svært høyt i forhold til tidligere år på 1990-tallet.

Nøkkeltall 3. kvartal 1996:

Gjennomsnittlig totalpris:	kr 485.000
Økning totalpris fra 2. kvartal 1996:	2,8%
Gjennomsnittlig kjøpesum:	kr 367.000
Økning kjøpesum fra 2. kvartal 1996:	3,0 %
Omsatte boliger i 3. kvartal:	5.400
Økning omsetninger fra 2. kvartal 1996:	3,3%
Omsetningstakt i perioden:	9,8% årlig

Bevegelser på årsbasis:

Økning totalpris fra 3. kvartal 1995:	12,3%
Økning kjøpesum fra 3. kvartal 1995:	14,2%
Økning omsetninger fra 3. kvartal 1995:	0,2%

I **Oslo** ligger prisene på brukte borettslagsboliger i gjennomsnitt 18,7 prosent høyere enn for ett år siden, etter en økning på 2,2 prosent i 3. kvartal. Siden 1992 har prisøkningen vært hele 63 prosent. Oslo har også hatt et høyt omsetningsvolum, antall omsetninger i dette kvartalet var 10 prosent høyere enn i 2. kvartal og 3 prosent høyere enn i tilsvarende kvartal i fjor.

Bergen har siden forrige kvartal hatt en prisoppgang på 1,8 prosent, og i de siste 12 månedene har økningen vært 8 prosent. Til tross for Bergens generelt lave prisnivå på borettslagsboliger trekker altså byen den gjennomsnittlige "landsprisøkningen" ned. Siden forrige kvartal har det vært en nedgang i omsetnings-tallet på 3 prosent, og i forhold til samme kvartal i fjor var det små endringer.

Trondheim har tatt sats igjen etter en periode med stabile priser. Dette kvartalet gikk prisene opp med 3,3 prosent, noe som gir en prisvekst for året på 12,4 prosent. Omsetningsvolumet var 17 prosent høyere enn i 2. kvartal, men 5 prosent lavere enn i 3. kvartal i fjor.

Også i **Stavanger** "skjer det ting". Etter mer enn to år med stabile bruktboligpriser, har det i årets 3. kvartal vært en prisøkning på 5,3 prosent. For hele året gir det en prisvekst på 9,8 prosent. Antall omsetninger har imidlertid gått noe ned, 25 prosent fra forrige kvartal, og sammenligner vi med 3. kvartal i fjor er nedgangen 5 prosent.

Akershus fortsetter sin nærmest kontinuerlige prisoppgang. Dette kvartalet gikk bruktboligprisene opp med 1,8 prosent, og siden 3. kvartal i fjor har økningen vært 10,9 prosent. Antall omsetninger var 17 prosent høyere enn i kvartalet forut, og 5 prosent lavere enn i 3. kvartal 1995.

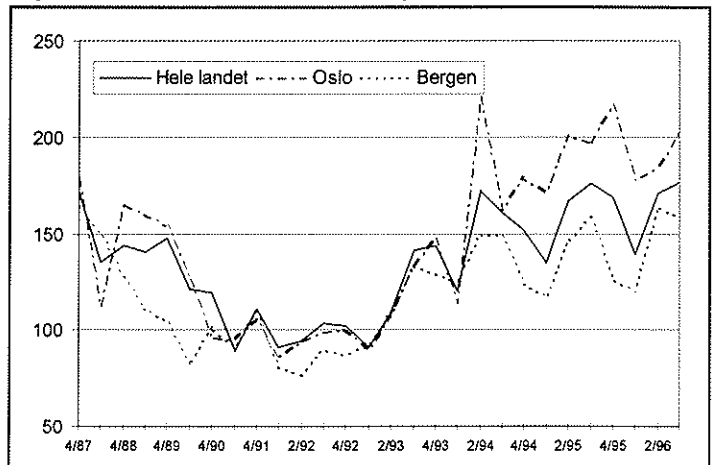
I **Øvrige Østland** har prisene svingt en god del. En prisnedgang i 1. kvartal ble avløst av en kraftig prisoppgang i kvartalet etter. I 3. kvartal har det vært en økning på 1,6 prosent. Året sett under ett har prisene steget med 5,5 prosent, og det betyr at Øvrige Østland er regionen med lavest prisvekst. Omsetningsvolumet har holdt seg høyt i dette kvartalet, med en økning på 3 prosent fra forrige kvartal, og 5 prosent i forhold til 3. kvartal 1995.

Øvrige Vestland er regionen med høyest prisvekst dette kvartalet, det gjennomsnittlige prisnivået ligger nå 16,3 prosent høyere enn for ett år siden. Siste kvartal var oppgangen 6,2 prosent. Omsetningstallet gikk ned med 5 prosent fra forrige kvartal, men opp med 4 prosent sammenlignet med tilsvarende kvartal i fjor.

Nord-Norge har i 3. kvartal hatt en prisvekst på 4 prosent, og dette er den høyeste kvartalsvekst på over 2 år. For de siste 12 månedene gir dette en økning på 6,9 prosent. Antall omsetninger økte med 6 prosent fra forrige kvartal, med er likevel 11 prosent under nivået for ett år siden.

Endringer i omsetningsvolumet av bruktboliger

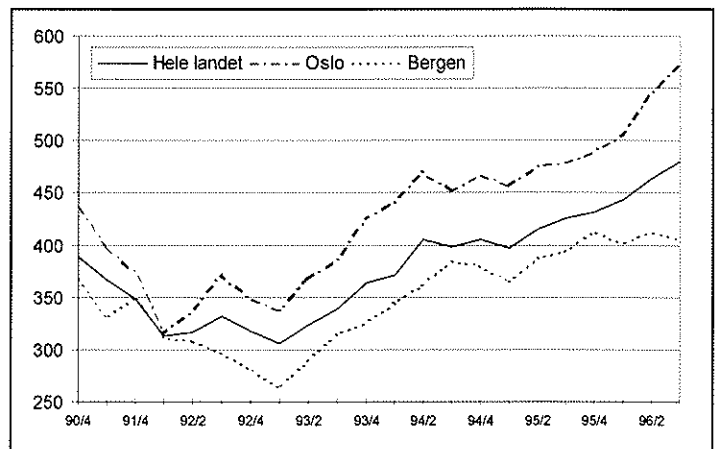
Figur 2: Kvantumsindekser for regioner, 1991 = 100



Figur 2 viser utviklingen i antall omsatte boliger i bolig-samvirket, målt i indekser. I årets 3. kvartal har det vært noen flere omsetninger enn i tilsvarende kvartal i fjor, og dette kvartalet har dermed hatt det høyeste registrerte omsetnings-tallet så langt på 90-tallet. I løpet av 1996 forventer vi at mellom hver 10. og 11. borettslagsbolig blir omsatt.

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.

Gjennomsnittsprisen på en 3-roms blokkbolig for hele landet er nå kr 480.000 når vi tar med andelen av borettslagets felles-gjeld, og dette er 54.000 kroner mer enn for ett år siden. I Oslo har denne gjennomsnittsprisen økt med nesten 100.000 kroner, mens i Bergen har økningen vært kun 12.000 kroner.

Omsetningspriser

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

Region	1 rom	2 rom	3 rom	4 rom	Sum
Oslo	7.700	8.300	8.100	7.400	8.000
Bergen	5.000	6.600	5.500	5.200	5.700
Trondheim	6.800	7.100	6.000	5.300	6.200
Stavanger	6.600	7.300	7.400	6.700	7.100
Akershus	7.700	8.000	7.300	6.900	7.400
Øvrige Østland	5.800	5.400	5.100	5.000	5.200
Øvrige Vestland	6.600	6.700	5.900	6.000	6.300
Nord-Norge	5.500	6.200	5.800	5.400	5.800
Hele landet	6.600	7.200	6.700	6.200	6.700

Tabell 1 viser gjennomsnittlige totale kvadratmeterpriser for omsatte blokkboliger i 3. kvartal 1996. Det betyr at både kjøpesum og boligens andel av borettslagets fellesgjeld er tatt med i beregningsgrunnlaget. For blokkboligen var gjennomsnittlig kvadratmeterpris for hele landet ca kr 6.700. Oslo var dyrest, men Akershus har "nærmest seg" med en kvadratmeterpris på kr 7.400.

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

Region	1 rom	2 rom	3 rom	4 rom	Sum
Oslo	263.000	444.000	573.000	656.000	510.000
Bergen	182.000	350.000	405.000	458.000	405.000
Trondheim	226.000	360.000	451.000	480.000	428.000
Stavanger	197.000	400.000	573.000	593.000	503.000
Akershus	241.000	439.000	522.000	603.000	512.000
Øvrige Østland	197.000	285.000	368.000	443.000	346.000
Øvrige Vestland	221.000	375.000	429.000	516.000	411.000
Nord-Norge	207.000	337.000	392.000	496.000	404.000
Hele landet	226.000	385.000	480.000	549.000	448.000

Denne tabellen viser gjennomsnittlige totale omsetningspriser for omsatte blokkboliger i 3. kvartal 1996. Også her utgjør beregningsgrunnlaget summen av kjøpesum og andel fellesgjeld.

For blokkboligene var gjennomsnittlig total omsetningspris, uavhengig av boligstørrelse og region, kr 448.000. Dette er 9.000 høyere enn i forrige kvartal, og mer enn 50.000 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
Oslo	8.400	9.100	9.100	7.600	8.900
Bergen	7.800	8.000	6.500	6.100	6.700
Trondheim	6.900	7.000	5.700	8.200	6.400
Stavanger	7.100	6.500	6.800	6.300	6.800
Akershus	9.100	7.600	7.400	6.800	7.600
Øvrige Østland	6.700	6.600	5.900	4.700	6.200
Øvrige Vestland	4.900	5.900	5.200	5.100	5.300
Nord-Norge	6.800	6.700	6.100	-	6.400
Hele landet	7.200	7.200	6.600	6.200	6.800

Småhusenes gjennomsnittlige totale kvadratmeterpris for hele landet, uavhengig av boligstørrelse, var kr 6.800 i 3. kvartal, mot kr 6.600 i forrige kvartal.

Også på småhus er Oslo den dyreste regionen, med en kvadratmeterpris som er kr 3.600 høyere enn i øvrige Vestland, den billigste regionen.

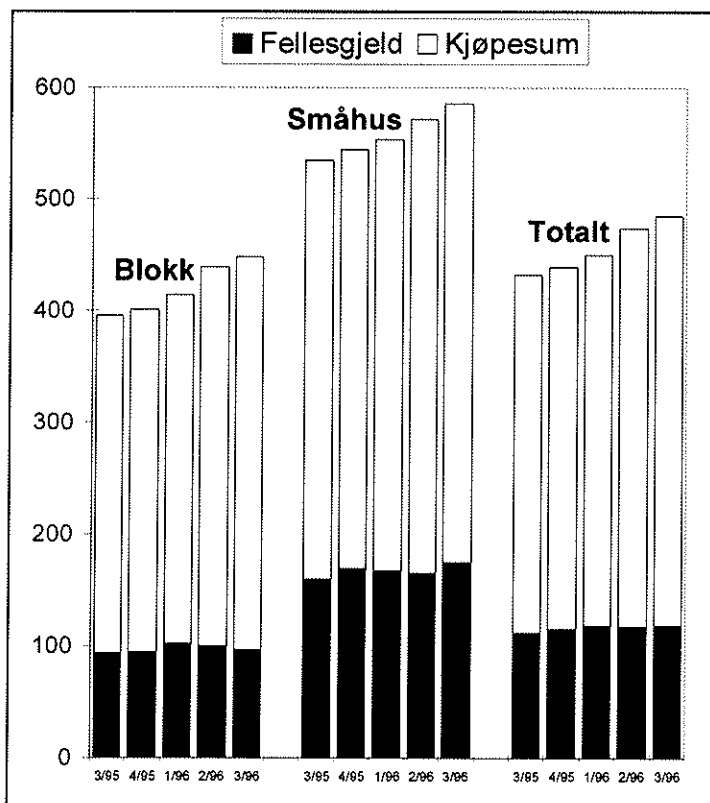
Tabell 4: Gjennomsnittlig total **omsetningspris** for brukte boliger i **småhus**

Region	2 rom	3 rom	4 rom	5 rom	Sum
Oslo	469.000	717.000	864.000	851.000	781.000
Bergen	422.000	585.000	672.000	745.000	651.000
Trondheim	364.000	562.000	613.000	811.000	551.000
Stavanger	397.000	534.000	647.000	824.000	565.000
Akershus	535.000	684.000	749.000	824.000	719.000
Øvrige Østland	379.000	477.000	551.000	465.000	500.000
Øvrige Vestland	264.000	449.000	535.000	496.000	452.000
Nord-Norge	378.000	538.000	604.000	-	537.000
Hele landet	400.000	560.000	646.000	678.000	586.000

Gjennomsnittlig total omsetningspris for alle småhusboliger var i 2. kvartal 1996 kr 586.000, som er kr 14.000 høyere enn prisnivået i 2. kvartal. Den mest vanlig boligtypen blant småhus - 4-roms boligen - hadde en gjennomsnittspris på kr 646.000.

Prisutvikling

Figur 4: Prisutviklingen siste år. Tall i tusen kroner

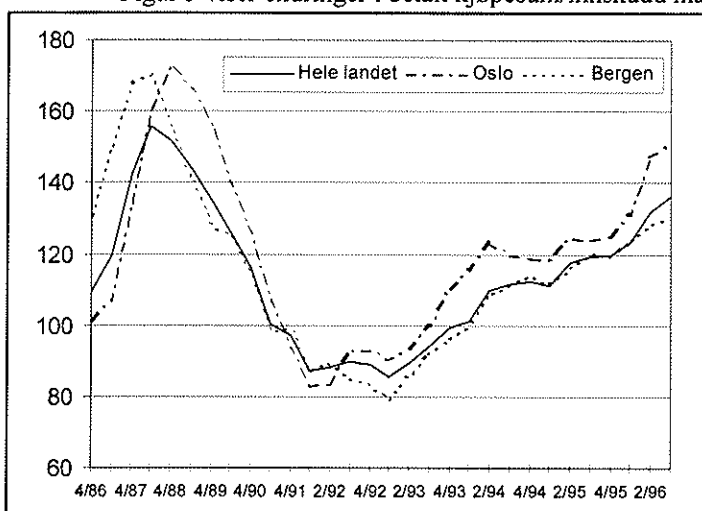


I de siste 12 måneder har det vært en sterk prisøkning på både blokk- og småhusboliger, men der blokkboligene har økt mest. Gjennomsnittlig andel fellesgjeld har holdt seg stabil i seneste kvartal, dvs at prisveksten skyldes økt gjennomsnittlig kjøpesum.

Langsiktige endringer i bruktboligpriser

Figur 5: Kjøpesums-/innskuddsindekser for regioner

Figur 5 viser endringer i betalt kjøpesum/innskudd målt ved



indekser (1991 = 100). Det betyr at andelen av borettslagets fellesgjeld ikke er med. For kjøpesum har vi data som går lengre tilbake i tid enn for total omsetningspris, og til tross for den siste tids prisvekst er det fortsatt et stykke igjen til prisenivået fra den dyreste perioden, som for boligsamvirkets del var 1. halvår 1988.

Tabell 5: Indekser for total omsetningspris i regioner

Periode	Oslo	Bergen	Trondheim	Stavanger	Akershus	Øvr. Østl.	Øvr. Vestl.	Nord-Norge	Hele landet
1989-4	-	122,2	132,5	137,0	127,4	100,4	98,0	122,9	-
1990-2	133,0	124,7	121,7	125,0	114,1	105,6	93,0	117,2	120,6
1990-4	116,5	110,3	111,3	109,6	113,3	100,0	88,9	100,7	108,7
1991-2	105,4	97,6	103,3	100,1	101,7	99,6	98,9	100,5	101,6
1991-4	94,8	102,4	97,0	101,0	96,8	97,0	97,4	99,0	97,6
1992-1	86,9	93,2	94,9	105,2	84,5	83,5	89,0	100,1	90,1
1992-2	90,0	95,1	92,9	101,9	88,5	93,9	87,0	98,1	92,6
1992-3	93,5	88,5	94,9	104,0	82,8	93,5	89,3	98,9	92,6
1992-4	94,2	90,7	89,6	109,5	82,6	93,1	82,0	96,8	92,2
1993-1	89,4	85,1	89,3	108,0	81,0	87,1	81,3	89,3	88,0
1993-2	96,2	89,8	90,5	112,7	80,6	86,1	89,1	98,5	92,3
1993-3	99,3	99,0	93,5	119,6	84,9	89,7	87,1	99,0	96,3
1993-4	108,5	98,3	97,0	127,3	89,6	88,7	86,9	99,7	99,9
1994-1	112,9	107,6	98,7	134,1	97,3	85,3	84,7	104,4	103,7
1994-2	119,7	110,6	104,0	136,2	102,1	90,9	95,4	110,3	109,3
1994-3	116,2	116,2	111,7	137,0	107,3	97,7	98,5	115,7	112,0
1994-4	116,4	113,1	110,5	133,5	106,9	98,1	100,6	119,5	111,7
1995-1	116,0	111,6	110,7	135,6	101,9	96,8	93,8	120,1	110,4
1995-2	121,8	117,9	117,1	138,8	112,5	101,0	100,3	120,8	116,0
1995-3	121,7	115,0	118,6	137,1	114,6	103,9	99,9	122,4	116,2
1995-4	122,8	114,4	118,7	138,2	115,9	103,6	105,6	124,3	117,1
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

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

Trondheim: TOBB

Stavanger: Stavanger BBL, Hetland BBL

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 1996

Statistikken bygger på alle markedsomsetninger av brukte borettslagsboliger i 34 av NBBLs 103 boligbyggelag. Dette utvalget representerer 74 prosent av boligbyggelagenes tilsammen 221.000 boliger i tilknyttede borettslag. Konsulent Dag Rune Arntsen ved NBBLs samfunnskontor har utarbeidet statistikken.

Ansvarlig: Kontorleder Tore Johannesen, oktober 1996

A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund, Postboks 6517, Rodeløkka, 0501 Oslo Tlf. 22 35 75 20 Telefaks 22 35 77 37