



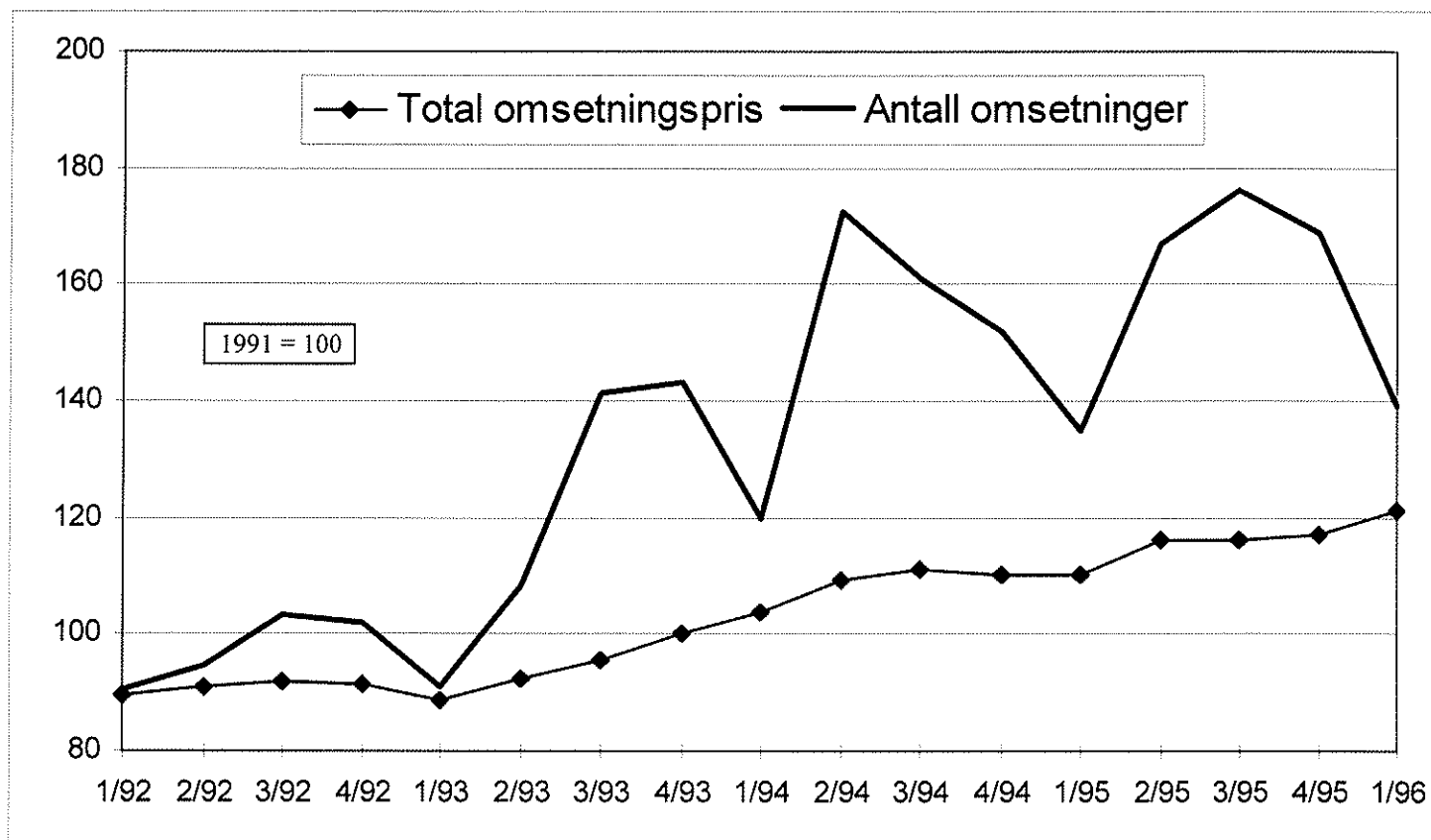
Bruktboligomsetning 1/96

1. kvartal 1996

Utgitt av NBBLs samfunnskontor, april 1996

Hovedtrekk

Figur 1: Utvikling i totalpriser og antall boligomsetninger innen boligsamvirket



Ny oppgang i bruktboligprisene

NBBLs boligindeks viser i 1. kvartal 1996 en økning i totale omsetningspriser (kjøpesum pluss boligens andel av borettslagets fellesgjeld) på 3,3 prosent. De store byene har hatt sterkest prisvekst, i Oslo og Bergen er oppgangen på over fem prosent. Bare Østlandet utenom Oslo og Akershus har hatt en prisnedgang.

Gjennomsnittlig totalpris ligger 9,6 prosent høyere enn for ett år siden. På årsbasis har alle landets regioner hatt prisoppgang, og sterkest har den vært i Akershus og Vestlandet utenom Bergen og Stavanger.

I alt 4.300 borettslagsboliger skiftet eier i årets første kvartal, noe som er opp 3,1 prosent sammenlignet med 1. kvartal 1995. Med det som bakgrunn antar vi en omsetningstakt for hele 1996 på bortimot 10 prosent. (Omsetningstakt = andel av boligsamvirkets 221.000 tilknyttede borettslagsboliger som omsettes i løpet av ett år).

I de siste 12 månedene er det blitt omsatt 20.200 borettslagsboliger, og dette tilvarer en omsetningstakt på 9,1 prosent.

Nøkkeltall 1. kvartal 1996:

Gjennomsnittlig totalpris:	kr 450.000
Økning totalpris fra 4. kvartal 1995:	3,3%
Gjennomsnittlig kjøpesum:	kr 331.000
Økning kjøpesum fra 4. kvartal 1995:	2,9%
Omsatte boliger i 1. kvartal:	4.300
Nedgang omsetninger fra 4. kvartal 1995:	17,6%
Omsetningstakt i perioden:	7,8% årlig

Bevegelser på årsbasis:

Økning totalpris fra 1. kvartal 1995:	9,6%
Økning kjøpesum fra 1. kvartal 1995:	10,9%
Økning omsetninger fra 1. kvartal 1995:	3,1%

I Oslo har prisveksten på brukte borettslagsboliger vært svært tiltakende. Fra 2. kvartal i fjor har økningen vært på 15,9 prosent. Vi merker oss at 14,8 prosent har kommet i årets seks første måneder, hvorav 9 prosent i 2. kvartal. Omsetningsvolumet holder seg også stabilt høyt, fra forrige kvartal økte denne med 3 prosent, og sammenlignet med tilsvarende kvartal i fjor er økningen 2 prosent.

Bergen har hatt mer stabile bruktboligpriser, fra forrige kvartal gikk de opp med moderate 1,1 prosent. De siste 12 månedene har prisøkningen vært på 3,5 prosent. Omsetningstallet har imidlertid vært rekordhøyt dette kvartalet. Det ble omsatt 37 prosent flere boliger enn i kvartalet forut, og sammenlignet med 2. kvartal 1995 er økningen på 12 prosent.

Trondheim har også fått merke temperaturøkningen i boligmarkedet. Fra forrige kvartal har prisene steget med 4,5 prosent, og det siste året har økningen vært på 10,2 prosent. Det ble videre omsatt 41 prosent flere boliger enn i forrige kvartal. Omsetningstallet i 1. kvartal var imidlertid meget lavt, og sammenligner vi med 2. kvartal i fjor registrerer vi en nedgang på 4 prosent.

Stavanger hadde en markert prisøkning i årets første kvartal, etter lang tid med "flate" priser. I 2. kvartal er stabiliteten tilbake, prisene gikk ned med marginale 0,3 prosent. De siste 12 månedene har byen hatt en prisoppgang på 3 prosent. Også Stavanger kan skilte med et rekordhøyt antall omsetninger, 14 prosent flere enn i 2. kvartal i fjor.

Akershus er sammen med Oslo regionen med sterkest prispress for tiden. Fra 1. kvartal gikk prisene opp med 6,6 prosent, og i de siste 12 månedene har økningen vært på 11 prosent. Omsetningstallet i perioden har imidlertid vært "på det jevne". Fra forrige kvartal var økningen 28 prosent, men i forhold til 2. kvartal i fjor har det vært en nedgang på 9 prosent.

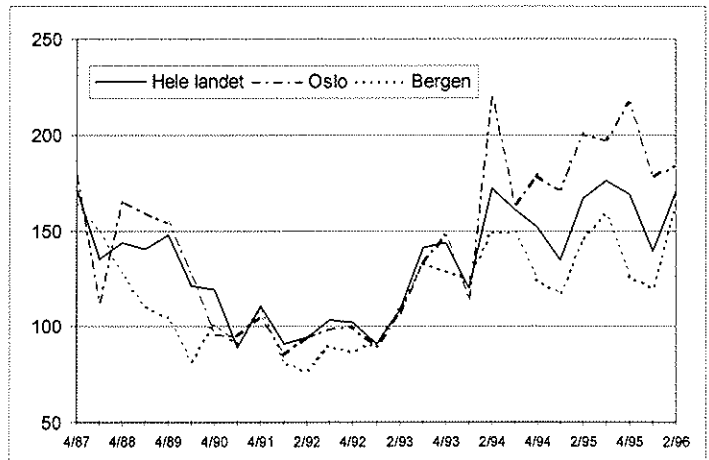
Øvrige Østland kan også vise til en betydelig prisoppgang, 7,5 prosent i forhold til forrige kvartal. En del kan skyldes en "opprettelse" av prisnedgangen som var i 1. kvartal. Året sett under ett har prisøkningen vært på 6,8 prosent. Antall omsetninger gikk opp med 30 prosent fra forrige kvartal, og 13 prosent i forhold til 2. kvartal i fjor.

Øvrige Vestland markerer et unntak ved å ha hatt en prisnedgang på 0,9 prosent fra 1. kvartal. Likevel har man hatt en prisøkning på 9,1 prosent siste 12 månedene. Antall omsetninger har vært meget høyt, 30 prosent flere enn forrige kvartal, og 13 prosent flere enn i tilsvarende kvartal i fjor.

Nord-Norge er regionen med den mest stabile prisutviklingen den senere tid. Fra forrige kvartal var økningen 0,3 prosent, og det siste året har prisene steget med beskjedne 2 prosent. Også Nord-Norge kan skilte med et høyt transaksjonstall. Fra forrige kvartal gikk antallet opp med 94 prosent, og sammenlignet med tilsvarende periode i fjor er økningen 19 prosent.

Endringer i omsetningsvolumet av bruktboliger

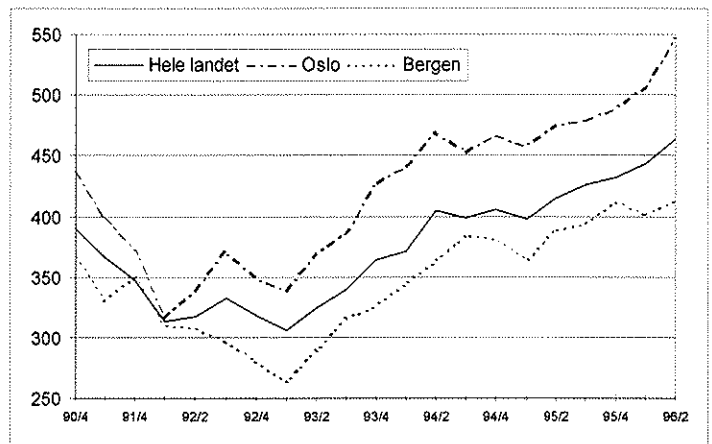
Figur 2: Kvantumsindekser for regioner, 1991 = 100



Denne figuren viser utviklingen i antall omsatte boliger i bolig-samvirket. Vi ser at det har vært en klar nedgang i omsetningsvolumet fra forrige kvartal. Av regioner er det bare Stavanger og øvrige Vestland (ikke tatt med i figuren) som har hatt økte omsetningstall også det siste kvartalet.

Endringer i totalpriser på 3-roms blokkbolig

Figur 3: Totalprisutvikling for regioner, kroner i tusen



Figur 3 viser prisutviklingen på 3-roms blokkbolig i ulike deler av landet. 3-roms blokkbolig er den boligtypen som det er flest av i boligsamvirket, og som dermed gir det mest representative bildet av prisutviklingen.

Vi registrerer at prisveksten for denne boligtypen har vært noe sterkere enn totalgjennomsnittet. Gjennomsnittlig prisnivå ligger nå på kr 443.000, noe som er kr 46.000 (11,6%) høyere enn for ett år siden.

Omsetningspriser

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

Region	1 rom	2 rom	3 rom	4 rom	Sum
Oslo	6.800	7.500	7.100	6.300	7.100
Bergen	5.300	6.100	5.500	5.300	5.600
Trondheim	5.800	6.700	5.800	5.000	5.800
Stavanger	6.200	6.500	7.900	5.700	6.600
Akershus	5.300	7.100	6.400	6.300	6.500
Øvrige Østland	4.500	5.100	4.700	4.700	4.900
Øvrige Vestland	4.900	6.000	5.400	5.700	5.600
Nord-Norge	5.400	6.100	5.700	5.100	5.600
Hele landet	5.800	6.600	6.200	5.700	6.200

Tabell 1 viser gjennomsnittlige totale kvadratmeterpriser for omsatte blokkboliger i 1. kvartal 1996. Det betyr at både kjøpesum og boligens andel av borettslagets fellesgjeld er tatt med i beregningsgrunnlaget.

For blokkboligen var gjennomsnittlig kvadratmeterpris, uavhengig av boligstørrelse, for hele landet ca kr 6.200, noe som er opp kr 300 fra forrige kvartal. Oslo har den høyeste kvadratmeterprisen, men Stavanger og Akershus på de neste plassene.

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

Region	1 rom	2 rom	3 rom	4 rom	Sum
Oslo	238.000	412.000	506.000	559.000	453.000
Bergen	214.000	334.000	402.000	465.000	402.000
Trondheim	200.000	334.000	429.000	457.000	402.000
Stavanger	206.000	384.000	599.000	488.000	470.000
Akershus	200.000	396.000	461.000	543.000	455.000
Øvrige Østland	145.000	267.000	338.000	414.000	322.000
Øvrige Vestland	163.000	318.000	382.000	514.000	368.000
Nord-Norge	173.000	321.000	386.000	478.000	392.000
Hele landet	208.000	358.000	443.000	501.000	414.000

Denne tabellen viser gjennomsnittlige totale omsetningspriser for omsatte blokkboliger i 1. kvartal 1996. Det innebærer at også her utgjør beregningsgrunnlaget summen av kjøpesum og andel fellesgjeld.

For blokkboligene er gjennomsnittlig total omsetningspris, uavhengig av boligstørrelse og region, kr 414.000. Dette er kr 13.000 høyere enn i forrige kvartal. Vi ser at det er stor spredning mellom regionene. For en 3-roms blokkbolig kan det regionale valget innebære en prisforskjell på opptil kr 170.000

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

Region	2 rom	3 rom	4 rom	5 rom	Sum
Oslo	8.400	8.100	8.900	6.400	8.400
Bergen	6.600	7.300	6.100	5.900	6.200
Trondheim	7.600	6.100	5.200	-	5.800
Stavanger	7.100	6.200	6.300	5.400	6.400
Akershus	8.600	7.700	6.800	6.200	7.000
Øvrige Østland	6.700	5.900	5.500	4.200	5.700
Øvrige Vestland	5.600	5.500	5.800	5.700	5.700
Nord-Norge	6.500	6.200	5.600	6.300	6.000
Hele landet	7.100	6.600	6.300	5.800	6.400

Småhusenes gjennomsnittlige totale kvadratmeterpris for hele landet, uavhengig av boligstørrelse, er kr 6.400, mot kr 6.300 i forrige kvartal. Også på småhus er Oslo klart dyrest hva gjelder kvadratmeterprisene, gjennomsnittsprisene ligger kr 1.400 høyere enn i Akershus, den nest dyreste regionen. Dette kan skyldes en større knapphet på denne boligtypen i Oslo enn i de andre regioner.

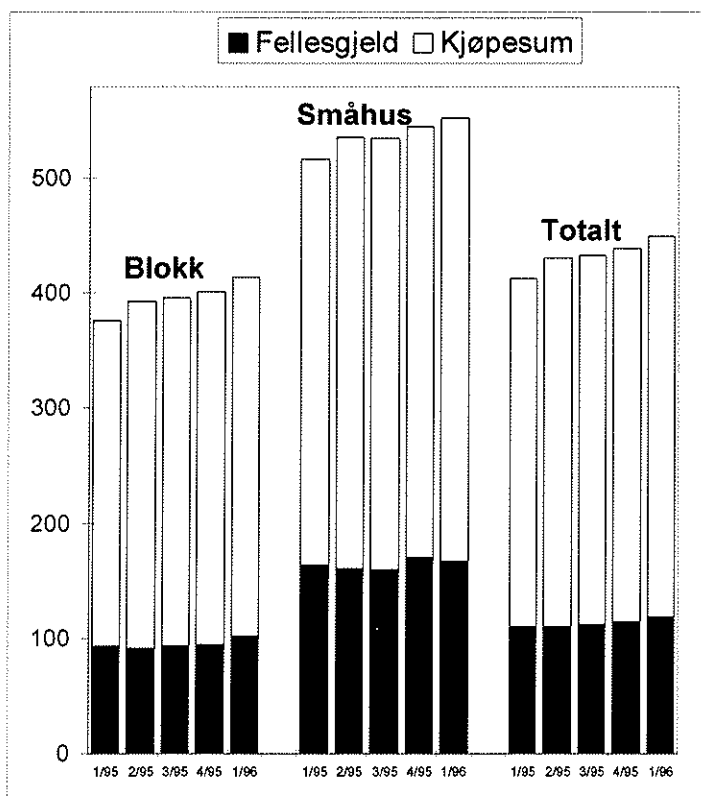
Tabell 4: Gjennomsnittlig total **omsetningspris** for brukte boliger i **småhus**

Region	2 rom	3 rom	4 rom	5 rom	Sum
Oslo	449.000	586.000	862.000	711.000	738.000
Bergen	370.000	522.000	647.000	622.000	606.000
Trondheim	409.000	492.000	551.000	-	494.000
Stavanger	402.000	580.000	583.000	724.000	542.000
Akershus	505.000	593.000	693.000	775.000	661.000
Øvrige Østland	368.000	426.000	508.000	410.000	459.000
Øvrige Vestland	300.000	402.000	572.000	486.000	465.000
Nord-Norge	360.000	522.000	604.000	702.000	526.000
Hele landet	393.000	505.000	620.000	656.000	553.000

Gjennomsnittlig total omsetningspris for alle småhusboliger var i 1. kvartal 1996 kr 553.000, som er kr 8.000 høyere enn prisenivået i 4. kvartal. Den mest vanlig boligtypen blant småhus - 4-roms boligen - hadde en gjennomsnittspris på kr 620.000.

Prisutvikling

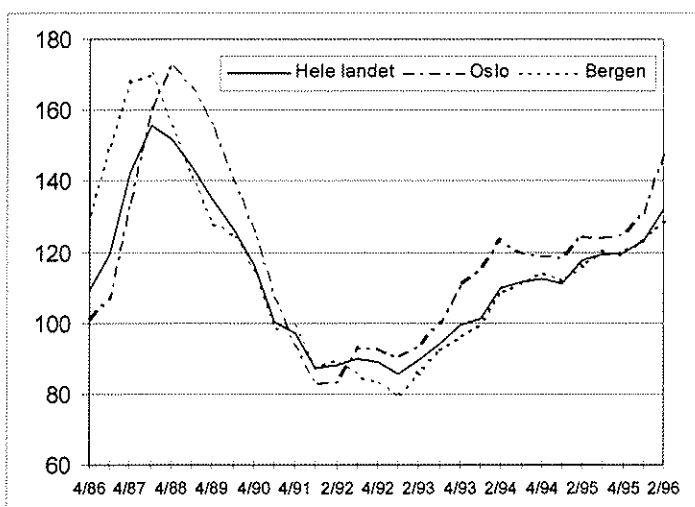
Figur 4: Prisutviklingen siste år. Tall i tusen kroner



I figur 4 ser vi at det i siste år har vært en betydelig prisøkning både på blokk- og småhusboliger. Det har også vært en viss økning i den gjennomsnittlige andel fellesgjeld, noe som kan innebære at en del av den siste prisøkningen skyldes salg av boliger av noe høyere standard enn tidligere.

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 langt frem til prisnivået fra den dyreste perioden, som for boligsamvirkets del var 1. halvår 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
1989-4	-	122,2	132,5	137,0	127,4	100,4	98,0	117,2	-
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

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

Regionene er inndelt etter følgende mønster:

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 2. 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, august 1996

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