



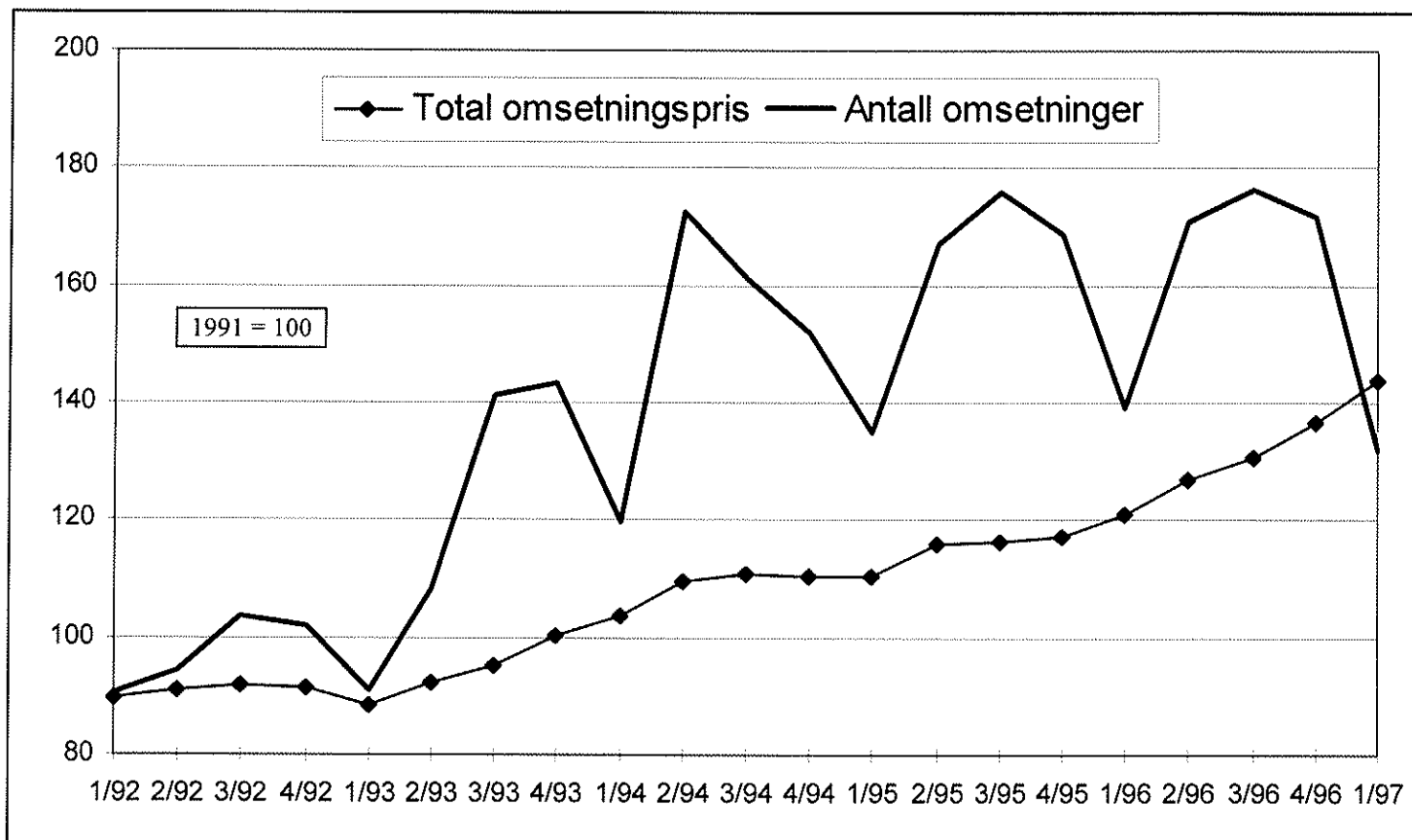
Bruktboligomsetning 1/97

1. kvartal 1997

Utgitt av NBBLs samfunnskontor, april 1997

Hovedtrekk

Figur 1: Utvikling i totalpriser og antall boligomsetninger innen boligsamvirket



Ny kraftig økning i bruktboligprisene

NBBLs boligindeks viser i 1. kvartal 1997 en økning i totale omsetningspriser (kjøpesum pluss boligens andel av borettslagets fellesgjeld) på 5,0 prosent. Størst har økningen vært i Stavanger med 9,5 prosent, mens Oslo har hatt en prisøkning på 8,6 prosent. Østlandet utenom Oslo og Akershus og Nord-Norge har hatt prisnedgang seneste kvartal.

Fra 1. kvartal 1996 til 1. kvartal 1997 steg gjennomsnittsprisene på borettslagsboliger med 18,8 prosent. Alle regionene har hatt prisoppgang, men variasjonene er store. Oslo hadde den klart høyeste økningen med 30,1 prosent, med Akershus som nummer to med 21,3 prosent. Nord-Norge hadde lavest prisvekst med kun 1,1 prosent.

Det ble omsatt i alt 4.100 borettslagsboliger i 1. kvartal 1997. Dette er det laveste kvartalstallet siden 1. kvartal 1994. Dette skyldes i stor grad at 1. kvartal tradisjonelt er en "stille tid", samtidig som påsken denne gang inngikk i perioden. NBBL forventer derfor en betydelig omsetningsøkning i 2. kvartal.

I de siste 12 månedene har det blitt omsatt ca 20.200 tilknyttede borettslagsboliger, og dette gir en omsetningstakt på ca 9 prosent. (Omsetningstakt = andel av boligsamvirkets 222.000 tilknyttede borettslagsboliger som omsettes i løpet av ett år).

Nøkkeltall 1. kvartal 1997:

Gjennomsnittlig totalpris:	kr 529.000
Økning totalpris fra 4. kvartal 1996:	5,0%
Gjennomsnittlig kjøpesum:	kr 414.000
Økning kjøpesum fra 4. kvartal 1996:	7,8%
Omsatte boliger i 1. kvartal:	4.100
Nedgang omsetninger fra 4. kvartal 1996:	23,2%
Omsetningstakt i perioden:	7,3% årlig

Bevegelser på årsbasis:

Økning totalpris fra 1. kvartal 1996:	18,8%
Økning kjøpesum fra 1. kvartal 1996:	24,9%
Nedgang omsetninger fra 1. kvartal 1996:	5,1%

Oslo har en fortsatt entydig økning i bruktboligprisene. Det seneste kvartalet har den vært på 8,6 prosent, noe som gir en oppgang på hele 30,1 prosent i de siste 12 månedene. Dermed har Oslo, i nominelle kroner, passert prisnivået fra toppåret 1988. Antall omsetninger gikk imidlertid ned med 27 prosent fra forrige kvartal, og sammenlignet med 1. kvartal 1996 var nedgangen på 11 prosent.

Bergen fortsetter også ferden oppover. Fra forrige kvartal gikk prisene opp med 4,9 prosent, og det seneste året har økningen vært på 13,7 prosent. Omsetningstallet gikk ned med 11 prosent fra forrige kvartal, men sammenlignet med tilsvarende kvartal i fjor har det vært 2 prosent flere omsetninger.

Trondheim har også hatt en tiltakende prisvekst den senere tid. Fra 4. kvartal var økningen på 6,8 prosent, og det gir en prisoppgang i de siste 12 månedene på 13,7 prosent. Antall omsetninger gikk ned også her, nærmere bestemt med 16 prosent fra forrige kvartal. Sammenligner vi med tilsvarende kvartal i fjor har det derimot vært en økning på 16 prosent.

I **Stavanger** har bruktboligprisene virkelig tatt av ved inngangen til 1997. Det seneste kvartalet var økningen på hele 9,5 prosent, det høyeste i landet, og det gir en årsvekst på 19,2 prosent. Også Stavanger hadde en nedgang i omsetningsvolumet. Fra forrige kvartal var nedgangen på 16 prosent, og sammenlignet med 1. kvartal 1996 var antallet 26 prosent færre.

Akershus har etter Oslo økt mest de siste 12 månedene. Fra forrige kvartal økte prisene på borettslagsboliger med 7,4 prosent, noe som gir en vekst på årsbasis på 21,3 prosent. Også i denne regionen har det vært en betydelig nedgang i antall omsetninger, hele 43 prosent fra forrige kvartal og 18 prosent i forhold til tilsvarende kvartal i fjor.

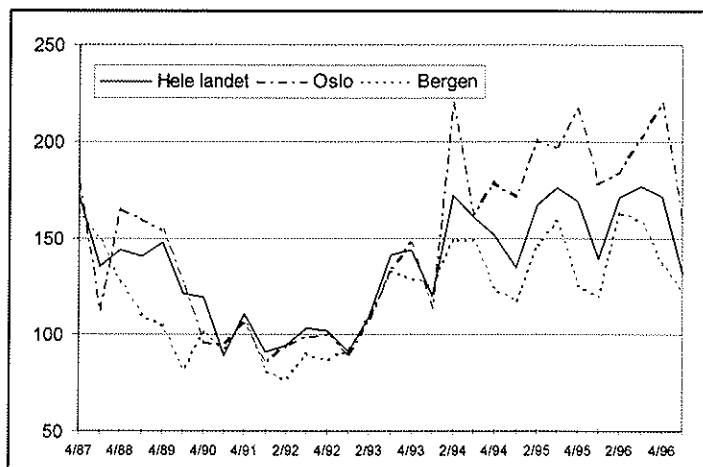
Øvrige Østland kan i dette oppgangsbildet melde om en prisnedgang i 1. kvartal 1997. Fra forrige kvartal gikk prisene på brukte borettslagsboliger ned med 2,9 prosent. Dette kom etter en periode med betydelig prisvekst, og gjennom året har prisoppgangen vært på 13 prosent. Antall omsetninger gikk ned med 29 prosent fra 4. kvartal, og 7 prosent i forhold til tilsvarende kvartal i fjor.

Øvrige Vestland har hatt en prisoppgang på 3,7 prosent hittil i år. For de siste 12 månedene gir dette en økning på 10,6 prosent. Denne regionen kan dessuten, som den eneste, skilte med en omsetningsvekst fra forrige kvartal, nærmere bestemt på 4 prosent. Sammenlignet med tilsvarende kvartal i fjor har økningen vært på 5 prosent.

Nord-Norge kan som øvrige Østland vise til prisnedgang det seneste kvartalet, og det med 5,2 prosent. Dette betyr at bruktboligprisene de siste 12 månedene økte med marginale 1,1 prosent. Omsetningstallet gikk ned med 34 prosent fra forrige kvartal, men økte med 20 prosent når vi sammenligner med 1. kvartal 1996.

Endringer i omsetningsvolumet av bruktboliger

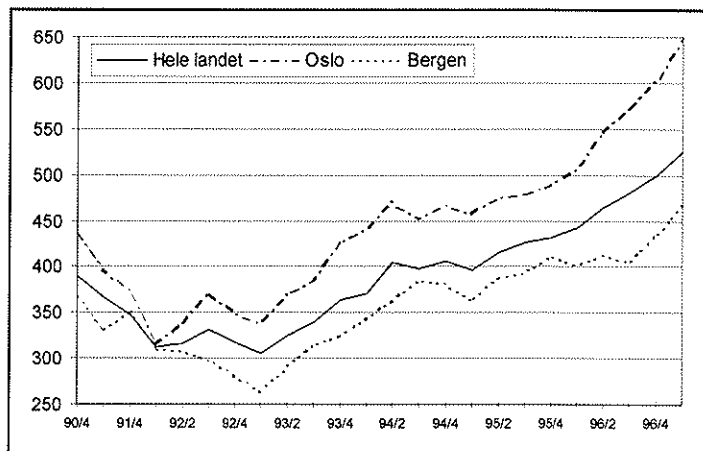
Figur 2: Kvantumsindekser for regioner, 1991 = 100



Figur 2 viser utviklingen i antall omsatte boliger i bolig-samvirket, målt i indekser. Vi ser en gjennomgående trend i de senere år (helt siden 1993) at 1. kvartal har det klart laveste omsetningstallet, og at aktiviteten tar seg opp utover i året. NBBL antar at dette blir tilfellet også i år.

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 525.000 når vi tar med andelen av borettslagets fellesgjeld, og dette er kr 82.000 høyere enn i 1. kvartal i fjor. I Oslo koster en 3-roms blokkbolig i gjennomsnitt kr 648.000, noe som er enn en fordobling i forhold til bunnivået i 1. kvartal 1992.

Omsetningspriser

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

Region	1 rom	2 rom	3 rom	4 rom	Sum
Oslo	9.900	10.000	9.200	8.600	9.400
Bergen	6.400	6.700	6.500	5.900	6.300
Trondheim	7.600	7.900	6.100	5.400	6.500
Stavanger	7.400	8.300	8.100	7.200	7.800
Akershus	10.800	9.100	7.900	7.400	8.100
Øvrige Østland	5.100	5.800	5.200	5.000	5.300
Øvrige Vestland	6.000	6.800	5.700	6.000	6.100
Nord-Norge	5.000	7.600	5.500	5.100	5.800
Hele landet	7.800	8.200	7.300	6.800	7.500

Tabell 1 viser gjennomsnittlige totale kvadratmeterpriser for omsatte blokkboliger i 1. kvartal 1997. Det betyr at både kjøpesum og boligens andel av borettslagets fellesgjeld er tatt med i beregningsgrunnlaget.

Blokkboligen hadde i 1. kvartal en kvadratmeterpris på i gjennomsnitt ca 7.500 kroner, landet sett under ett. Dette er ca 1.300 kroner høyere enn i 1. kvartal i fjor. I Oslo har den tilsvarende økningen vært på ca 2.300 kroner.

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

Region	1 rom	2 rom	3 rom	4 rom	Sum
Oslo	339.000	540.000	648.000	749.000	595.000
Bergen	239.000	366.000	465.000	521.000	453.000
Trondheim	235.000	400.000	471.000	490.000	449.000
Stavanger	215.000	431.000	615.000	645.000	544.000
Akershus	349.000	502.000	570.000	650.000	564.000
Øvrige Østland	189.000	294.000	370.000	435.000	348.000
Øvrige Vestland	226.000	364.000	402.000	527.000	400.000
Nord-Norge	175.000	393.000	375.000	467.000	399.000
Hele landet	271.000	436.000	525.000	601.000	496.000

Denne tabellen viser gjennomsnittlige totale omsetningspriser for omsatte blokkboliger i 1. kvartal 1997. Også her utgjør beregningsgrunnlaget summen av kjøpesum og andel av borettslagets fellesgjeld.

For blokkboligene var gjennomsnittlig total omsetningspris, uavhengig av boligstørrelse og region, kr 496.000. Dette er 24.000 kroner høyere enn i forrige kvartal, og mer enn 70.000 kroner høyere enn i 1. kvartal 1996.

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

Region	2 rom	3 rom	4 rom	5 rom	Sum
Oslo	11.000	9.400	9.500	9.000	9.700
Bergen	9.200	8.000	6.700	5.800	6.900
Trondheim	8.600	6.800	5.900	6.100	6.600
Stavanger	8.900	7.700	7.700	6.300	8.000
Akershus	9.800	8.800	7.800	8.200	8.400
Øvrige Østland	6.900	6.500	5.600	5.100	6.000
Øvrige Vestland	6.100	6.600	6.100	5.200	6.100
Nord-Norge	6.900	6.600	6.000	6.000	6.300
Hele landet	8.200	7.400	6.800	6.400	7.100

Småhusenes gjennomsnittlige totale kvadratmeterpris for hele landet, uavhengig av boligstørrelse, var kr 7.100 i 1. kvartal 1997, mot kr 6.400 i 1. kvartal 1996.

Vi legger merke til at rekkehus landet sett under ett har en lavere kvadratmeterpris enn blokkboliger, selv om prisene ligger høyere region for region. Dette skyldes en ulik regional vektning mellom blokk og småhus, der Oslo dominerer på blokkensiden, mens øvrige Østland er den dominerende regionen på småhussiden.

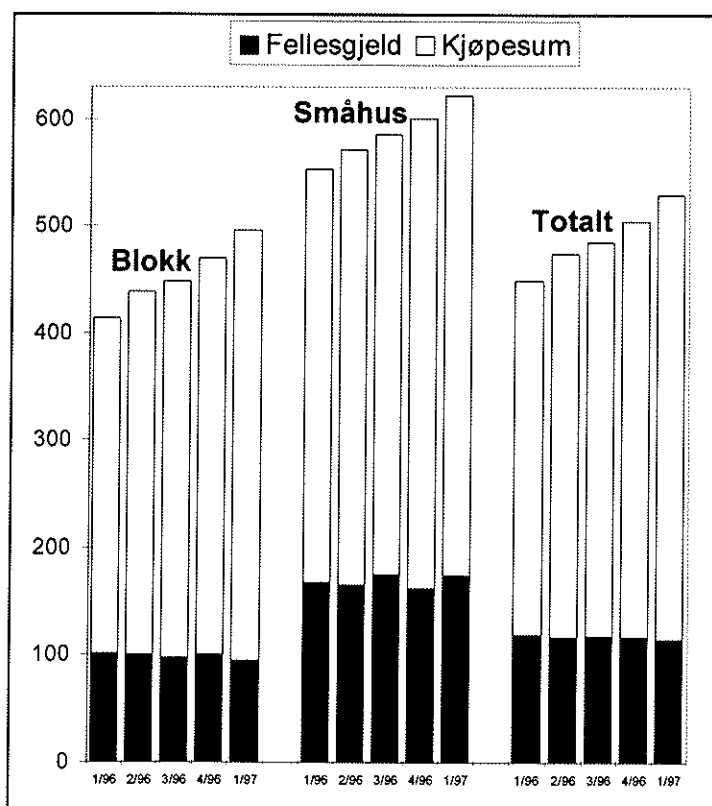
Tabell 4: Gjennomsnittlig total **omsetningspris** for brukte boliger i **småhus**

Region	2 rom	3 rom	4 rom	5 rom	Sum
Oslo	586.000	749.000	940.000	968.000	858.000
Bergen	468.000	610.000	709.000	709.000	676.000
Trondheim	474.000	571.000	642.000	629.000	578.000
Stavanger	446.000	766.000	736.000	825.000	679.000
Akershus	560.000	741.000	816.000	891.000	776.000
Øvrige Østland	385.000	464.000	526.000	518.000	487.000
Øvrige Vestland	331.000	509.000	593.000	495.000	509.000
Nord-Norge	395.000	572.000	603.000	560.000	544.000
Hele landet	448.000	603.000	678.000	678.000	622.000

Gjennomsnittlig total omsetningspris for alle småhusboliger var i 1. kvartal 1997 kr 622.000, som er kr 21.000 høyere enn prisenivået i 4. kvartal. Den mest vanlig boligtypen blant småhus - 4-roms boligen - hadde en gjennomsnittspris på kr 678.000.

Prisutvikling

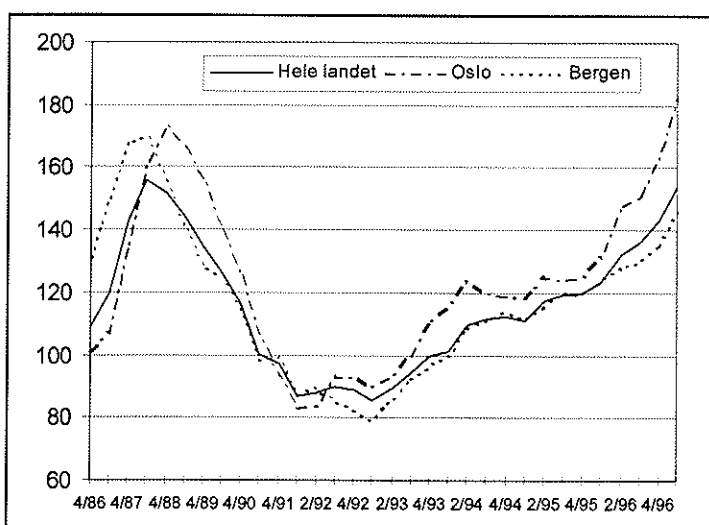
Figur 4: Prisutviklingen siste år. Tall i tusen kroner



I de siste 12 måneder har det vært en sterk prisøkning på både blokk- og småhusboliger. Blokkboligene økte sterkest med 20,3 prosent, mens småhus hadde en prisvekst på 14,3 prosent. Den veide totalindeksen gir da en oppgang for året på 18,8 prosent.

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 tatt med. For kjøpesum har vi data som går noe lengre tilbake i tid enn for total omsetningspris. Vi ser av figuren at boligprisene for hele landet i 1. kvartal var nesten på nivå med forrige pristopp, som for boligsamvirkets del var 1. halvår 1988. Oslo har passert dette nivået med klar margin, mens Bergen har et stykke igjen.

Vi gjør oppmerksom på at kurvene baserer seg på nominelt prisnivå. Korrigerer vi for inflasjonen må gjennomsnittsprisen opp ytterligere ca kr 100.000 for å komme på 1988-nivå.

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	124,8	117,5	116,5	117,3	113,7	102,8	91,0	109,0	114,7
1991	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
1992	91,2	91,9	93,1	105,2	84,6	91,0	86,8	98,5	91,9
1993	98,4	93,1	92,6	116,9	84,0	87,9	86,1	96,6	94,1
1994	116,3	111,9	106,2	135,2	103,4	93,0	94,8	112,5	109,2
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
1996-4	155,0	130,8	131,4	156,2	132,4	116,9	117,7	133,7	136,8
1997-1	168,4	137,2	140,4	171,0	142,2	113,5	122,1	126,8	143,7

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 1. kvartal 1997

Statistikken bygger på alle markedsomsetninger av brukte borettslagsboliger i 34 av NBBLs 104 boligbyggelag. Dette utvalget representerer 74 prosent av boligbyggelagenes tilsammen 222.000 boliger i tilknyttede borettslag. Konsulent Dag Rune Arntsen ved NBBLs samfunnskontor har utarbeidet statistikken.

Ansvarlig: Kontorleder Tore Johannesen, april 1997

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