



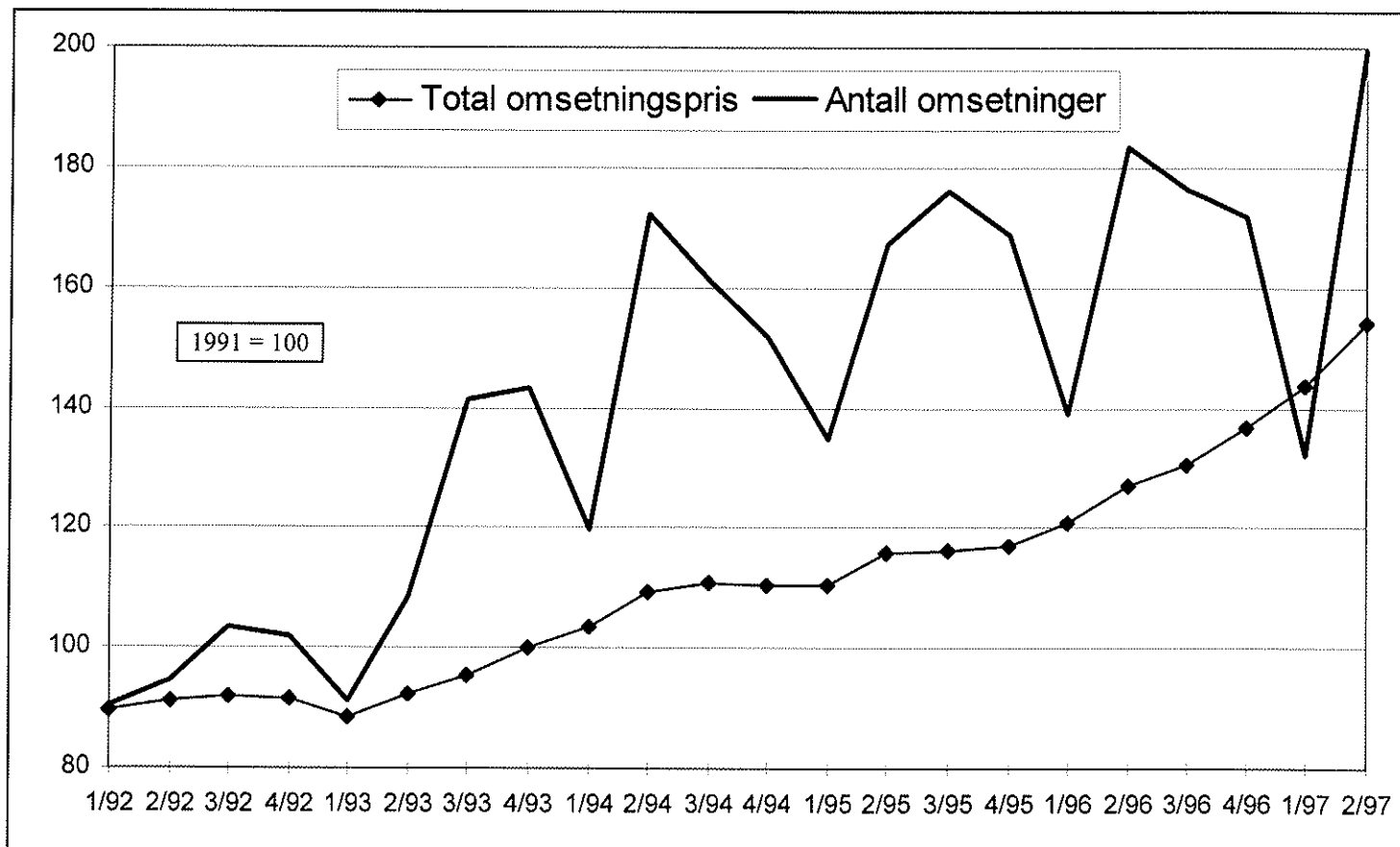
Bruktboligomsetning 2/97

2. kvartal 1997

Utgitt av NBBLs samfunnskontor, juli 1997

Hovedtrekk

Figur 1: Utvikling i totalpriser og antall boligomsetninger innen boligsamvirket



Boligprisene opp 7,3 prosent i 2. kvartal

NBBLs boligindeks viser i 2. kvartal 1997 en økning i totale omsetningspriser (kjøpesum pluss boligens andel av borettslagets fellesgjeld) på 7,3 prosent. Dette er den største kvartalsøkningen NBBL har registrert på 1990-tallet. Alle regioner har hatt prisoppgang, og størst har økningen vært i Stavanger med 14 prosent, mens Vestlandet utenom Bergen og Stavanger lå lavest med 4,2 prosent.

Fra 2. kvartal 1996 til 2. kvartal 1997 steg gjennomsnittsprisene på borettslagsboliger med 21,4 prosent. Også her ligger Stavanger klart høyest med en prisvekst på hele 36,3 prosent, mens Østlandet utenom Oslo og Akershus har hatt lavest oppgang med 13,1 prosent.

Det ble omsatt i alt 6.200 borettslagsboliger i 2. kvartal 1997. Dette var mer enn 50 prosent flere enn i 1. kvartal, og det høyeste kvartalstallet NBBL har registrert på 1990-tallet. Omsetningstallet for 2. kvartal gir en årlig omsetningstakt på 11 prosent.

I de siste 12 månedene har det blitt omsatt ca 21.000 tilknyttede borettslagsboliger, og dette gir en omsetningstakt på ca 9,4 prosent. (Omsetningstakt = andel av boligsamvirkets 222.000 tilknyttede borettslagsboliger som omsettes i løpet av ett år).

Nøkkeltall 2. kvartal 1997:

Gjennomsnittlig totalpris:	kr 569.000
Økning totalpris fra 1. kvartal 1997:	7,3%
Gjennomsnittlig kjøpesum:	kr 449.000
Økning kjøpesum fra 1. kvartal 1997:	7,3%
Omsatte boliger i 2. kvartal:	6.200
Økning omsetninger fra 1. kvartal 1997:	51,5%
Omsetningstakt i perioden:	11,1% årlig

Bevegelser på årsbasis:

Økning totalpris fra 2. kvartal 1996:	21,5%
Økning kjøpesum fra 2. kvartal 1996:	25,1%
Økning omsetninger fra 2. kvartal 1996:	8,9%

Oslo hadde i 2. kvartal en prisøkning på 5,3 prosent. Det er første gang på nesten to år at hovedstaden har en lavere prisoppgang enn landsgjennomsnittet. Prisveksten i Oslo det seneste året har vært på 25,7 prosent, og siden 1. kvartal 1992 har den gjennomsnittlige prisoppgangen vært på 104 prosent(!) Antall omsetninger i 2. kvartal var rekordhøyt på 1990-tallet, med en økning på 68 prosent fra forrige kvartal, og en økning på 20 prosent i forhold til tilsvarende kvartal i fjor.

Bergen har i 2. kvartal hatt et solid løft i bruktboligprisene. Fra forrige kvartal steg de med 7,4 prosent, noe som gir en prisvekst på årsbasis på 20,8 prosent. Antall omsetninger gikk opp med 35 prosent fra forrige kvartal, men sammenlignet med 2. kvartal i fjor var økningen på marginale én prosent.

Også **Trondheim** ligger jevnt med landsgjennomsnittet med en prisoppgang fra 1. kvartal på 7,5 prosent. Dette gir en oppgang i de seneste 12 månedene på 17,1 prosent. Omsetningsvolumet var imidlertid på samme nivå som i 2. kvartal 1996, mens økningen fra forrige kvartal var på 21 prosent.

Stavanger har hatt en formidabel prisoppgang det seneste året. I 2. kvartal steg prisene med 14 prosent, noe som gir en vekst på årsbasis på 36,3 prosent. Antall omsetninger økte med 39 prosent fra forrige kvartal, men i forhold til 2. kvartal 1996 har det vært en nedgang på 5 prosent.

Akershus er også en region som ligger i "tetfeltet". I 2. kvartal steg prisene på borettslagsboliger med 9,4 prosent, og det innebærer en prisoppgang de seneste 12 månedene på 24,9 prosent. Antall omsetninger i 2. kvartal var 58 prosent flere enn i forrige kvartal, men 1. kvartal var "tidenes" laveste, og i forhold til 2. kvartal i fjor var økningen på kun én prosent.

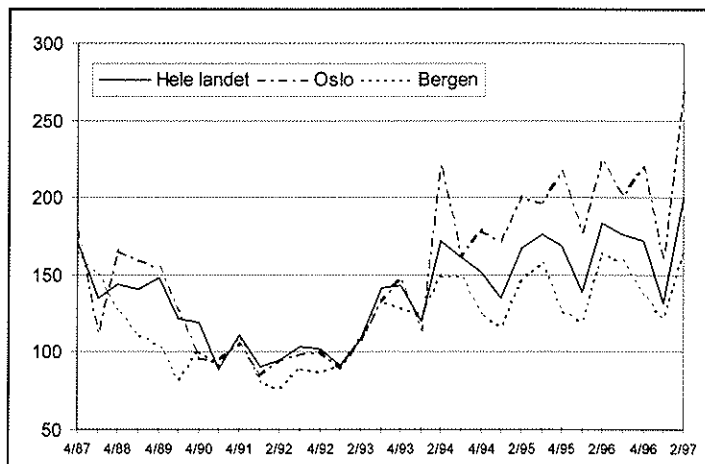
I **Øvrige Østland** er det ofte stor variasjon i prisutviklingen fra kvartal til kvartal. Denne gang steg imidlertid prisene med 7,5 prosent, og i forhold til 2. kvartal i fjor har prisøkningen vært på 13,1 prosent. Regionen hadde også en økning i omsetningsvolumet i forhold til 2. kvartal i fjor på 8 prosent, mens økningen fra forrige kvartal var på 56 prosent.

Øvrige Vestland var regionen med lavest prisøkning i 2. kvartal, til tross for en vekst på "voksne" 4,2 prosent. På årsbasis var oppgangen på 16,3 prosent. Antall omsetninger lå én prosent under 2. kvartal i fjor, mens det fra forrige kvartal var en oppgang på 23 prosent.

Nord-Norge har hatt en prisoppgang i 2. kvartal på hele 12,3 prosent. Regionen hadde imidlertid en prisnedgang i 1. kvartal, men økningen i 2. kvartal kompenserer dette, og vel så det. På årsbasis har prisøkningen vært på 13,2 prosent. Også omsetningskvantumet holder seg høyt, fra forrige kvartal var økningen på 71 prosent, men økningen var på 6 prosent når vi sammenligner med tilsvarende kvartal i fjor.

Endringer i omsetningsvolumet av bruktboliger

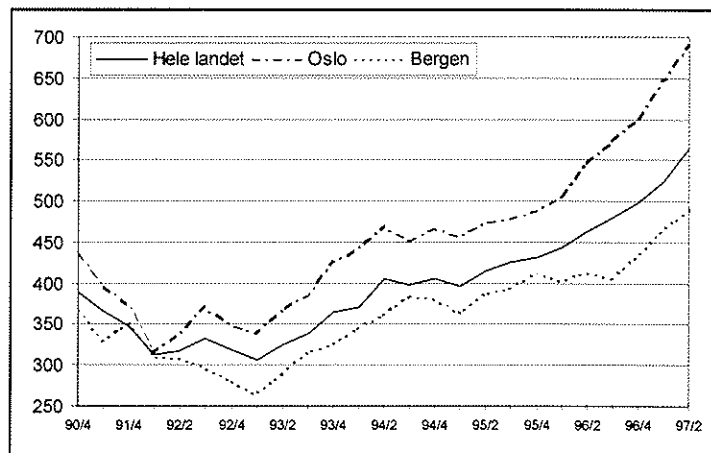
Figur 2: Kvantumsindekser for regioner, 1991 = 100



Figur 2 viser utviklingen i antall omsatte boliger i bolig-samvirket, målt i indekser. Som spådd i rapporten for 1. kvartal tok aktiviteten seg kraftig opp fra 1. kvartal til 2. kvartal. 2. kvartal 1997 har det høyeste omsetningstallet på 1990-tallet. En del av forklaringen til den kraftige veksten er at påsken i år i sin helhet fant sted i 1. 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.

Gjennomsnittsprisen på en 3-roms blokkbolig for hele landet var i 2. kvartal kr 564.000 når vi tar med andelen av boretts-lagets fellesgjeld, og dette er kr 100.000 høyere enn i 2. kvartal i fjor.

Omsetningspriser

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

Region	1 rom	2 rom	3 rom	4 rom	Sum
Oslo	10.100	10.300	9.700	9.100	9.900
Bergen	7.200	7.100	6.700	6.200	6.700
Trondheim	7.400	8.500	6.800	6.000	7.000
Stavanger	8.100	8.300	8.500	8.400	8.400
Akershus	9.100	8.900	8.500	8.200	8.600
Øvrige Østland	6.100	6.100	5.700	5.400	5.800
Øvrige Vestland	6.800	7.000	6.600	6.500	6.700
Nord-Norge	6.900	7.400	5.900	6.100	6.300
Hele landet	8.200	8.500	7.800	7.400	7.900

Tabell 1 viser gjennomsnittlige totale kvadratmeterpriser for omsatte blokkboliger i 3. kvartal 1997. Det innebærer at både kjøpesum og boligens andel av borettslagets fellesgjeld er tatt med i beregningsgrunnlaget.

Blokkboligene hadde i 3. kvartal en kvadratmeterpris på i gjennomsnitt ca 8.000 kroner, landet sett under ett. Oslo er fortsatt det dyreste området i landet, med kvadratmeterpriser som ligger mer enn 4.000 kroner høyere enn øvrige Østland.

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

Region	2 rom	3 rom	4 rom	5 rom	Sum
Oslo	11.300	11.300	10.800	8.800	10.800
Bergen	8.300	8.400	7.100	6.500	7.200
Trondheim	9.100	8.600	6.500	4.300	7.500
Stavanger	9.100	8.100	10.400	7.000	9.600
Akershus	10.200	9.300	9.400	7.500	9.000
Øvrige Østland	7.100	6.800	6.200	5.500	6.500
Øvrige Vestland	5.700	6.300	6.300	5.900	6.200
Nord-Norge	7.500	7.000	6.800	7.600	7.000
Hele landet	8.400	8.100	7.800	6.600	7.800

Småhusenes gjennomsnittlige totale kvadratmeterpris for hele landet, uavhengig av boligstørrelse, var kr 7.800 i 2. kvartal 1997, mot kr 7.100 i forrige kvartal.

Til tross for den seneste tids priseksplosjon i Stavanger har Oslo fortsatt de høyeste kvadratmeterprisene på såvel blokk som småhus. Vi registrerer også at et rekkehus i øvrige Vestland er i gjennomsnitt 4.600 kroner rimeligere pr kvadratmeter enn et rekkehus i Oslo.

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

Region	1 rom	2 rom	3 rom	4 rom	Sum
Oslo	336.000	552.000	690.000	814.000	626.000
Bergen	266.000	389.000	489.000	547.000	478.000
Trondheim	272.000	409.000	508.000	550.000	484.000
Stavanger	234.000	483.000	641.000	748.000	604.000
Akershus	343.000	511.000	622.000	740.000	612.000
Øvrige Østland	201.000	314.000	413.000	471.000	381.000
Øvrige Vestland	225.000	373.000	472.000	584.000	440.000
Nord-Norge	236.000	372.000	409.000	546.000	435.000
Hele landet	284.000	450.000	564.000	656.000	529.000

Denne tabellen viser gjennomsnittlige totale omsetningspriser for omsatte blokkboliger i 2. 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 529.000. Dette er 33.000 kroner høyere enn i forrige kvartal, og 90.000 kroner høyere enn i 2. kvartal 1996.

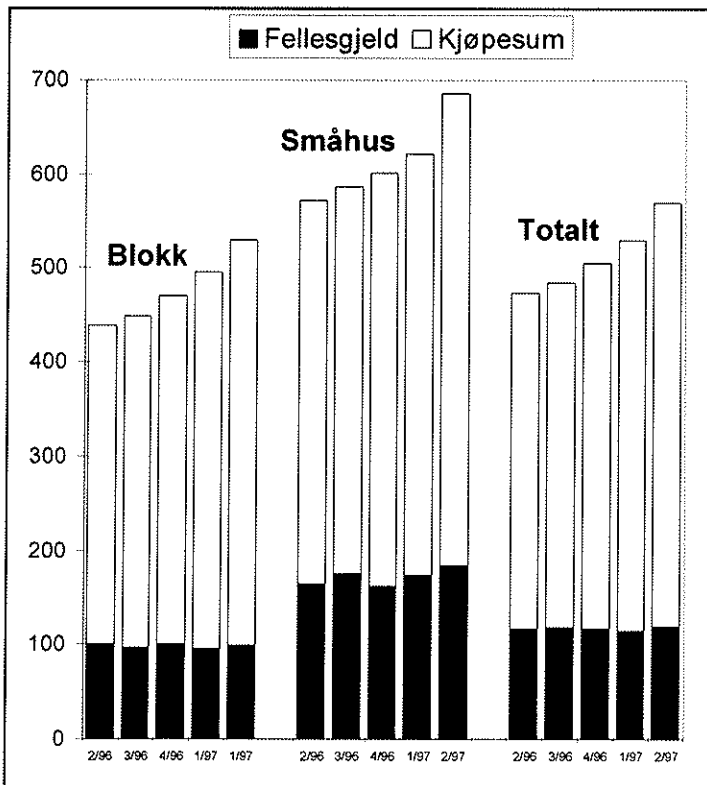
Tabell 4: Gjennomsnittlig total **omsetningspris** for brukte boliger i **småhus**

Region	2 rom	3 rom	4 rom	5 rom	Sum
Oslo	611.000	891.000	1.065.000	976.000	961.000
Bergen	442.000	601.000	748.000	782.000	710.000
Trondheim	461.000	688.000	706.000	520.000	635.000
Stavanger	480.000	680.000	979.000	709.000	799.000
Akershus	588.000	791.000	909.000	998.000	854.000
Øvrige Østland	397.000	493.000	587.000	547.000	530.000
Øvrige Vestland	307.000	483.000	629.000	548.000	520.000
Nord-Norge	412.000	595.000	702.000	831.000	607.000
Hele landet	457.000	637.000	769.000	728.000	684.000

Gjennomsnittlig total omsetningspris for alle småhusboliger var i 1. kvartal 1997 kr 684.000, som er kr 62.000 høyere enn prisnivået i 1. kvartal. Den mest vanlig boligtypen blant småhus - 4-roms boligen - hadde en gjennomsnittspris på kr 769.000.

Prisutvikling

Figur 4: Prisutviklingen siste år. Tall i tusen kroner



I de siste 12 måneder har det vært en kraftig prisøkning på både blokk- og småhusboliger. Blokkboligene økte sterkest med 22,3 prosent, mens småhus hadde en prisvekst på 18,2 prosent. Den veide totalindeksen gir da en oppgang for året på 21,4 prosent.

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 de nominelle boligprisene for hele landet i 2. kvartal har passert nivået fra forrige pristopp, som for boligsamvirkets del var 1. halvår 1988.

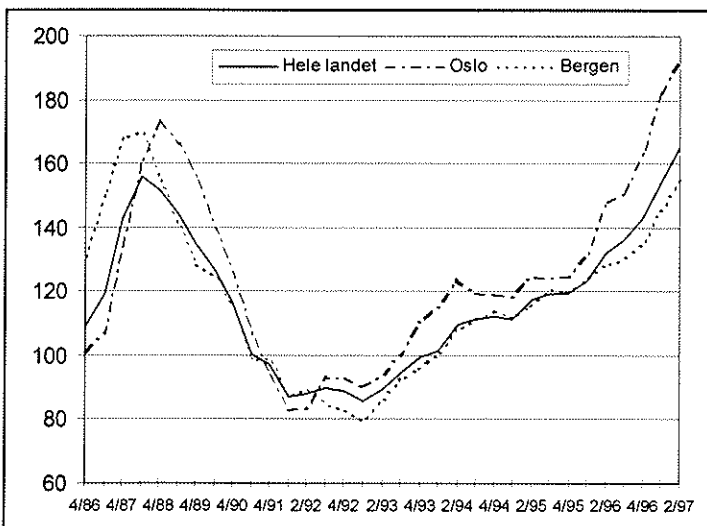
Tabell 5: Indekser for total omsetningspris i regioner

Periode	Oslo	Ber-gen	Trond-heim	Stav-anger	Ak.-hus	Øvr. Østl.	Øvr. Vestl	Nord-Norge	Hele landet
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	120,6	114,7	116,3	137,4	111,2	101,3	99,9	121,9	114,9
1996	142,5	124,4	129,3	148,3	125,4	108,7	113,4	128,9	128,8
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
1997-2	177,3	147,4	151,0	194,9	155,6	122,0	127,2	142,4	154,2

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.

Langsiktige endringer i bruktboligpriser

Figur 5: Kjøpesums-/innskuddsindeks for regioner



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 2. 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, juli 1997

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