



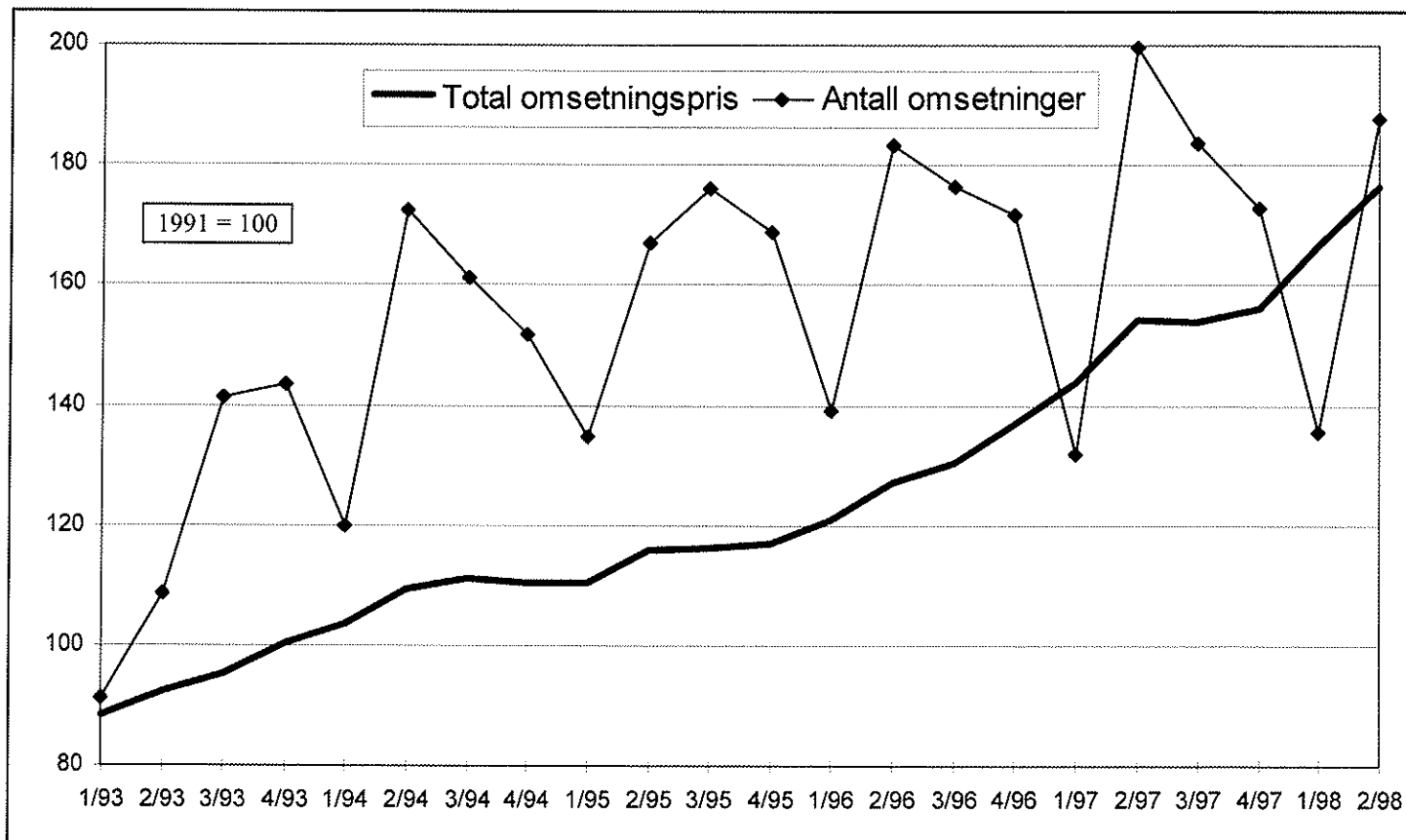
Bruktboligomsetning 2/98

2. kvartal 1998

Utgitt av NBBLs samfunnskontor, august 1998

Hovedtrekk

Figur 1: Utvikling i totalpriser og antall boligomsetninger innen boligsamvirket



Bruktboligprisene opp 5,9 prosent i 2. kvartal

NBBLs boligindeks viste i 2. kvartal 1998 en økning i totale omsetningspriser (kjøpesum pluss boligens andel av borettslagets fellesgjeld) på 5,9 prosent. Alle regioner hadde prisøkning, og sterkest var den i Bergen og øvrige Østland (Østlandet utenom Oslo og Akershus). Prisoppgangen i årets første halvår har dermed vært på 13 prosent.

Fra 2. kvartal 1997 til 2. kvartal 1998 steg gjennomsnittsprisene på borettslagsboliger med 14,5 prosent. Blokkboliger økte med 15,8 prosent, mens småhus/rekkehus økte med 10,5 prosent. Oslo hadde den høyeste prisveksten med 21,7 prosent, mens Nord-Norge har hatt den mest stabile prisutviklingen med en økning på 1,7 prosent i de siste 12 månedene.

Det ble i alt omsatt 5.700 borettslagsboliger i 2. kvartal 1998, noe som er 38 prosent flere enn i 1. kvartal. I forhold til 2. kvartal i fjor var det en moderat nedgang i omsetningstallet. Likevel har omsetningstallet vært meget høyt, tatt i betraktning av at påsken i fjor var i 1. kvartal, mens den i år falt i 2. kvartal.

Det siste året ble det omsatt ca 21.000 tilknyttede borettslagsboliger i boligsamvirket, og det gir en omsetningstakt på ca 9,5 prosent. (Omsetningstakt = andel av boligsamvirkets 222.000 tilknyttede borettslagsboliger som omsettes i løpet av ett år).

Nøkkeltall 2. kvartal 1998:

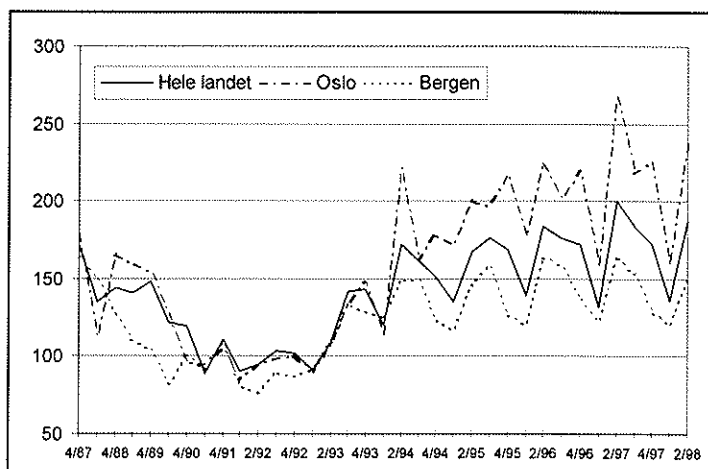
Gjennomsnittlig totalpris:	kr 649.000
Økning totalpris fra 1. kvartal 1998:	5,9%
Gjennomsnittlig kjøpesum:	kr 531.000
Økning kjøpesum fra 1. kvartal 1998:	6,9%
Omsatte boliger i 2. kvartal:	5.700
Økning omsetninger fra 1. kvartal 1998:	38,4%
Omsetningstakt i perioden:	10,2% årlig

Bevegelser på årsbasis:

Økning totalpris fra 2. kvartal 1997:	14,5%
Økning kjøpesum fra 2. kvartal 1997:	19,0%
Nedgang omsetninger fra 2. kvartal 1997:	6,1%

Endringer i omsetningsvolumet av bruktboliger

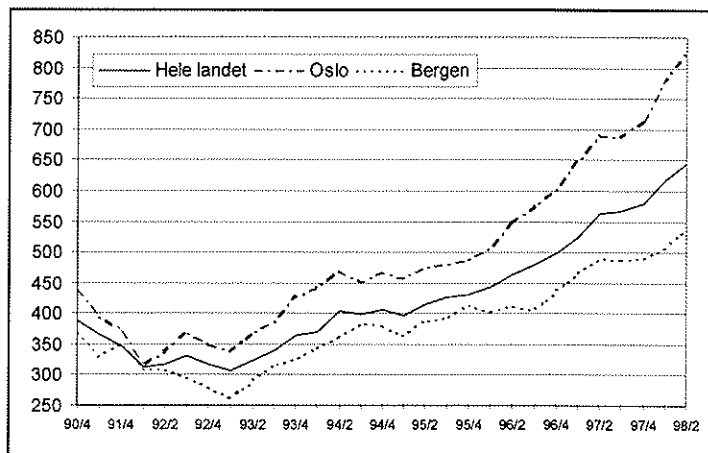
Figur 2: Kvantumsindekser for regioner, 1991 = 100



Figur 2 viser utviklingen i antall omsatte boliger i boligsamvirket, målt i indekser. Tradisjonelt er nettopp 2. kvartal perioden med flest omsetninger i løpet av et år. I fjor ble det omsatt nærmere 6.200 borettslagsboliger i denne perioden, noe som var en klar topp for et kvartal på 90-tallet. I årets 2. kvartal har antallet vært noe lavere med ca 5.700 boliger, men likevel er dette det nest høyeste kvartalstallet NBBL har registrert i dette tiåret. I tillegg kommer at påsken i år var i 2. kvartal, mens den i fjor i sin helhet var 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.

I løpet av de siste 12 månedene har gjennomsnittsprisen på landsbasis økt med ca 80.000 kroner. I Oslo er en 3-roms blokkbolig blitt ca 1/2 million kroner dyrere i forhold til bunnivået som ble nådd i 1992.

Oslo hadde en prisøkning på 6,3 prosent i 2. kvartal. Dette gir en prisøkning på 17,4 prosent hittil i år, og i de siste 12 månedene har oppgangen vært på 21,7 prosent. Dermed er Oslo den byen med sterkeste prisvekst det seneste året. Det var 50 prosent flere omsetninger i 2. kvartal enn i 1. kvartal, men sammenlignet med 2. kvartal i fjor var det en omsetningsnedgang på 11 prosent.

Bergen hadde også en kraftig prisoppgang i 2. kvartal, fra forrige kvartal var økningen på 7,6 prosent. De foregående månedene lå imidlertid prisnivået forholdsvis stabilt, slik at i det siste året har økningen vært på 10,1 prosent. Det ble videre omsatt 25 prosent flere boliger enn i 1. kvartal, men sammenlignet med 2. kvartal 1997 var det en nedgang på 11 prosent.

Stavanger hadde en prisøkning på 3,7 prosent i 2. kvartal, noe som innebærer en prisoppgang på årsbasis på 14,5 prosent. Bruktboligprisene i Stavanger har dermed fordoblet seg i løpet av de siste fem årene. Antall omsetninger gikk opp med 43 prosent sammenlignet med 1. kvartal, mens det var en nedgang på 10 prosent i forhold til tilsvarende kvartal i fjor.

Akershus har også hatt en solid prisvekst i vårmånedene. Det siste kvartalet var økningen på 4,2 prosent, og dermed har oppgangen vært på 14,1 prosent det seneste året. Antall omsetninger gikk opp med 15 prosent fra forrige kvartal, og som eneste region hadde Akershus også en økning når vi sammenligner med 2. kvartal 1997, nærmere bestemt på 19 prosent.

Øvrige Østland var regionen som økte mest i 2. kvartal. Fra 1. kvartal steg prisene på borettslagsboliger med i gjennomsnitt 8,1 prosent. Det seneste året har økningen vært på 13,4 prosent. Omsetningstallet økte med 38 prosent fra 1. kvartal, mens det gikk ned med 6 prosent i forhold til fjorårets 2. kvartal.

Øvrige Vestland hadde en mer stabil prisutvikling i 2. kvartal, med en økning på 2 prosent. Siden 2. kvartal i fjor har den gjennomsnittlige prisoppgangen vært på 7,2 prosent. Omsetningsvolumet gikk opp med 15 prosent fra forrige kvartal, mens det var en nedgang på 18 prosent i forhold til tilsvarende kvartal i fjor.

Nord-Norge har hatt det mest stabile prisnivået på borettslagsboliger i den senere tid. I det siste kvartalet registrerte vi en prisøkning på 1,5 prosent, og på årsbasis ga dette en oppgang på 1,7 prosent. Det ble omsatt 56 prosent flere boliger i 2. kvartal i forhold til 1. kvartal, mens det var en nedgang på 8 prosent når vi sammenligner med 2. kvartal i fjor.

NB: Trondheim inngår ikke i statistikkgrunnlaget i dette kvartalet, som følge av problemer knyttet til omlegging til nytt datasystem i Trondheim og Omegn BBL. Når datamaterialet for 2. kvartal foreligger fra boligbyggelaget kan totaltallene bli endret noe.

Omsetningspriser

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

Region	1 rom	2 rom	3 rom	4 rom	Sum
Oslo	13.700	12.700	11.700	10.700	12.100
Bergen	6.800	7.900	7.600	1.100	7.500
Stavanger	11.000	11.000	10.400	9.700	10.400
Akershus	11.000	10.600	10.000	8.900	9.900
Øvrige Østland	6.000	7.200	6.200	6.500	6.600
Øvrige Vestland	6.300	7.500	7.000	7.100	7.100
Nord-Norge	5.300	7.700	7.000	6.400	6.900
Hele landet	10.300	10.100	9.200	8.100	9.400

Tabell 1 viser gjennomsnittlige totale kvadratmeterpriser for omsatte blokkboliger i 2. kvartal 1998. Det innebærer at både kjøpesum og boligens andel av borettslagets fellesgjeld er tatt med i beregningsgrunnlaget.

Blokkboligene hadde i 2. kvartal en kvadratmeterpris på i gjennomsnitt ca 9.400 kroner, landet sett under ett. Dette er ca 600 kroner høyere enn i 1. kvartal. Oslo, Akershus og Stavanger skilte seg klart ut som de dyreste regionene, mens de øvrige regionene havnet under landsgjennomsnittet.

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

Region	1 rom	2 rom	3 rom	4 rom	Sum
Oslo	463.000	677.000	823.000	950.000	761.000
Bergen	314.000	421.000	538.000	635.000	540.000
Stavanger	319.000	639.000	802.000	879.000	748.000
Akershus	363.000	596.000	716.000	788.000	689.000
Øvrige Østland	227.000	368.000	415.000	579.000	414.000
Øvrige Vestland	233.000	424.000	506.000	617.000	473.000
Nord-Norge	170.000	351.000	473.000	606.000	466.000
Hele landet	300.000	537.000	645.000	714.000	612.000

Tabell 2 viser gjennomsnittlige totale omsetningspriser for omsatte blokkboliger i 2. kvartal 1998. Også her utgjør beregningsgrunnlaget summen av kjøpesum og andel av borettslagets fellesgjeld.

I tabellen ser vi den store spredningen som gjør seg gjeldende mellom regionene. For en 3-roms blokkbolig var det en gjennomsnittlig prisforskjell på over 400.000 kroner mellom Oslo og øvrige Østland, henholdsvis den dyreste og billigste regionen.

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

Region	2 rom	3 rom	4 rom	5 rom	Sum
Oslo	14.300	14.000	13.200	11.200	13.300
Bergen	9.400	9.500	8.100	7.200	8.200
Stavanger	11.400	10.600	9.200	7.800	10.000
Akershus	12.200	11.200	10.400	8.500	10.400
Øvrige Østland	8.300	8.200	7.000	6.300	7.500
Øvrige Vestland	7.400	6.300	6.900	6.200	6.700
Nord-Norge	6.800	7.200	6.600	9.000	6.800
Hele landet	9.700	9.100	8.300	7.600	8.600

Tabell 3 viser gjennomsnittlig total kvadratmeterpris på småhus (rekkehus, firemannsboliger o.l.) i 2. kvartal 1998. Også for småhus summerer vi kjøpesum pluss andel fellesgjeld.

For småhus er Oslo klart dyrest hva gjelder kvadratmeterprisene, i gjennomsnitt ligger disse nesten 3.000 kroner 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**

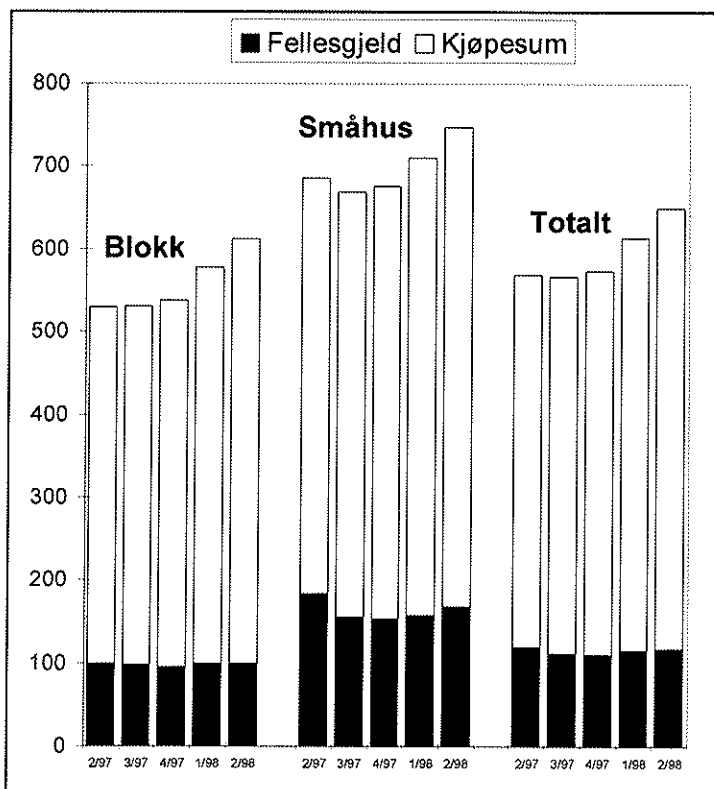
Region	2 rom	3 rom	4 rom	5 rom	Sum
Oslo	748.000	1.048.000	1.267.000	1.214.000	1.144.000
Bergen	592.000	729.000	827.000	833.000	797.000
Stavanger	605.000	921.000	879.000	900.000	828.000
Akershus	766.000	973.000	1.059.000	877.000	944.000
Øvrige Østland	427.000	604.000	652.000	427.000	595.000
Øvrige Vestland	374.000	471.000	680.000	595.000	546.000
Nord-Norge	377.000	530.000	665.000	740.000	563.000
Hele landet	536.000	714.000	831.000	813.000	748.000

Gjennomsnittlig total omsetningspris for alle småhusboliger i 2. kvartal 1998 var 748.000 kroner, noe som var 40.000 kroner høyere enn prisnivået i 1. kvartal.

Blant småhus har 4-roms boligen den største andelen i boligsamvirket. I 2. kvartal var gjennomsnittsprisen for denne boligtypen 831.000 kroner, og det var faktisk noe høyere enn gjennomsnittet for 5-roms boligene. Dette skyldes i vesentlig grad at 4-roms boligene dominerer enda mer i de dyreste områdene.

Prisutvikling

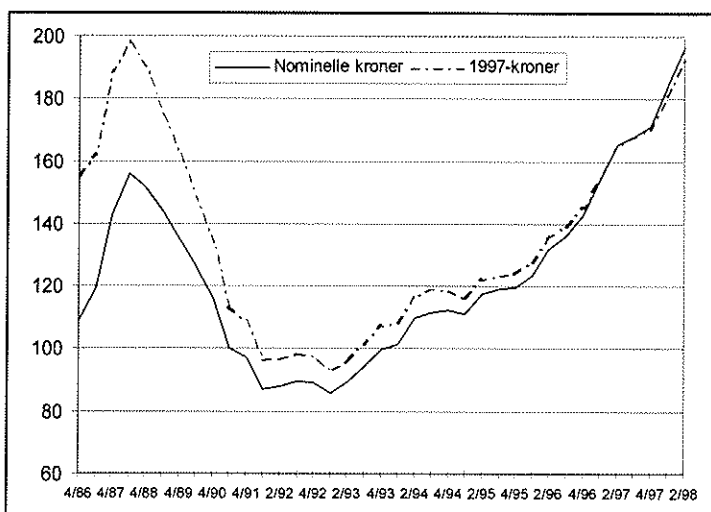
Figur 4: Prisutviklingen siste år. Tall i tusen kroner



Etter to kvartaler med forholdsvis stabil prisutvikling, fikk vi en ny kraftig oppgang både på blokk- og småhusboliger i 1. kvartal 1998, og den har fortsatt i 2. kvartal. I det siste året har blokkboligene økt sterkest med 15,8 prosent, mens småhus hadde en prisvekst på 10,5 prosent. Den veide totalindeksen gir da en oppgang for året på 14,5 prosent.

Langsiktige endringer i bruktboligpriser

Figur 5: Kjøpesums-/innskuddsindeks for regioner



Figur 5 viser endringer i betalt kjøpesum/innskudd for hele landet 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. I 2. kvartal var økningen i gjennomsnittlig innskudd 6,9 prosent, og det "gjenstår nå" en økning på ca 3 prosent før realprisene passerer det forrige toppnivået fra 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
1997	177,0	144,0	149,2	183,1	155,5	119,6	127,1	138,2	152,0
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
1997-3	178,3	145,8	151,0	181,3	163,0	121,5	125,6	145,0	154,0
1997-4	183,8	145,5	154,4	185,1	161,1	121,5	133,6	138,6	156,2
1998-1	203,0	150,9	157,5	215,2	170,5	128,0	133,6	142,6	166,7
1998-2	215,8	162,3	-	223,2	177,6	138,4	136,3	144,8	176,5

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

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 1998

Statistikken bygger på alle markedsomsetninger av brukte borettslagsboliger i 33 av NBBLs 103 boligbyggelag. Dette utvalget representerer 69 prosent av boligbyggelagenes tilsammen 222.000 boliger i tilknyttede borettslag. Konsulent Dag Rune Arntsen ved NBBLs samfunnsavdeling har utarbeidet statistikken.

Ansvarlig: Informasjonsleder Tore Johannesen, august 1998

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