



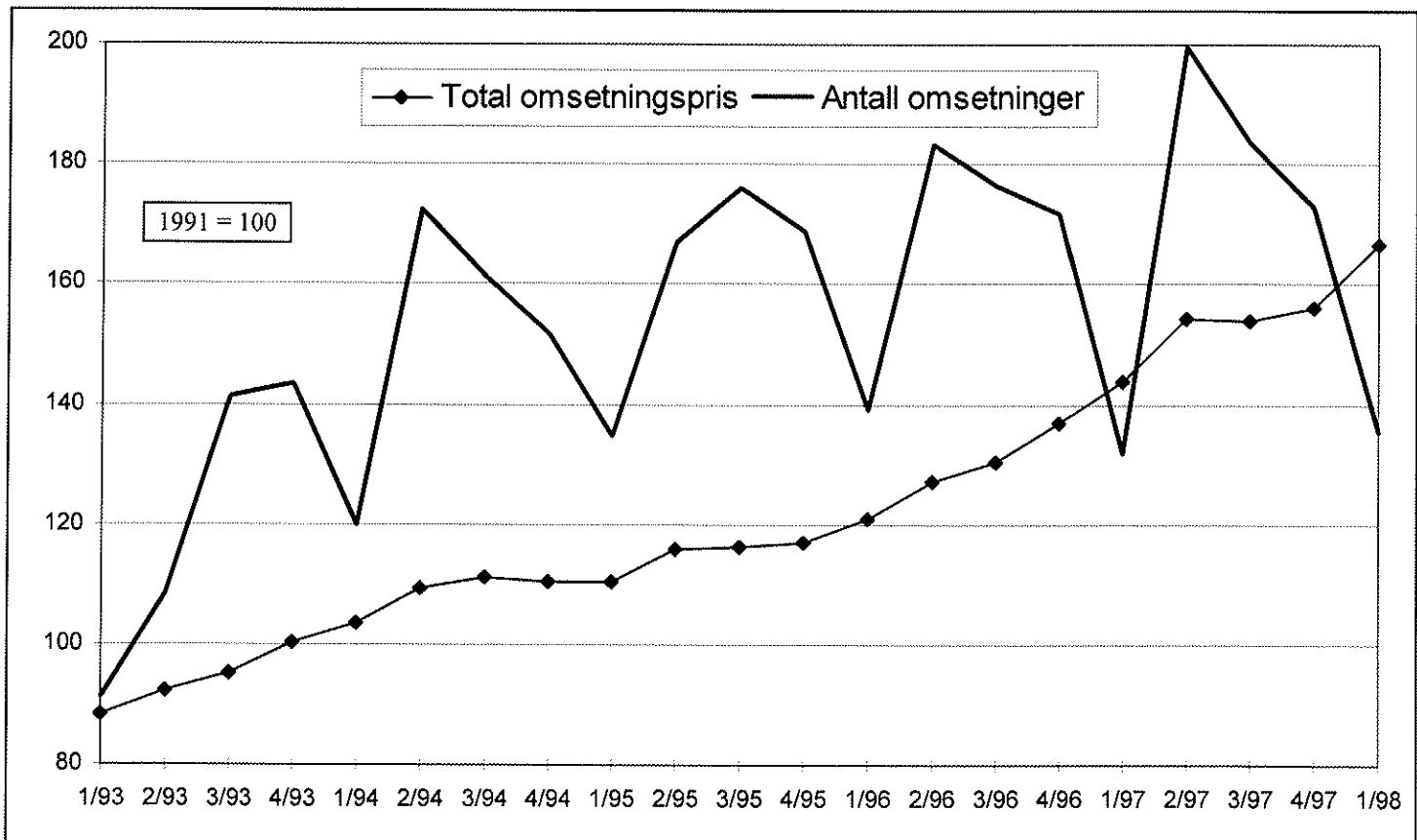
# Bruktboligomsetning 1/98

1. kvartal 1998

Utgitt av NBBLs samfunnskontor, april 1998

## Hovedtrekk

Figur 1: Utvikling i totalpriser og antall boligomsetninger innen boligsamvirket



## Bruktboligprisene opp 6,7 prosent i 1. kvartal

NBBLs boligindeks viste i 1. kvartal 1998 en økning i totale omsetningspriser (kjøpesum pluss boligens andel av borettslagets fellesgjeld) på 6,7 prosent. Denne prisoppgangen kom etter en periode med utflating i 2. halvår 1997. Økningen i 1. kvartal var sterkest i Stavanger og Oslo med over 10 prosent. Ingen regioner hadde prisnedgang, men nivået var uendret i Øvrige Vestland (Vestlandet utenom Bergen og Stavanger).

Fra 1. kvartal 1997 til 1. kvartal 1998 steg gjennomsnittsprisene på borettslagsboliger med 16 prosent. Blokkboliger økte med 16,4 prosent, mens småhus/rekkehus økte med 14,8 prosent. Stavanger hadde den høyeste prisveksten med 25,8 prosent, mens Øvrige Vestland var lavest med 9,4 prosent.

Det ble omsatt i alt 4.200 borettslagsboliger i 1. kvartal 1998, noe som er 22 prosent færre enn i 4. kvartal. 1. kvartal er normalt perioden med færrest omsetninger i løpet av et år. I forhold til 1. kvartal 1997 var det en svak økning i omsetningstallet.

Det siste året ble det omsatt ca 21.500 tilknyttede borettslagsboliger i boligsamvirket, og det gir en omsetningstakt på nærmere 10 prosent. (Omsetningstakt = andel av boligsamvirkets 222.000 tilknyttede borettslagsboliger som omsettes i løpet av ett år).

### Nøkkeltall 1. kvartal 1998:

Gjennomsnittlig totalpris:	kr 613.000
Økning totalpris fra 4. kvartal 1997:	6,7%
Gjennomsnittlig kjøpesum:	kr 497.000
Økning kjøpesum fra 4. kvartal 1997:	7,4%
Omsatte boliger i 1. kvartal:	4.200
Nedgang omsetninger fra 4. kvartal 1997:	21,5%
Omsetningstakt i perioden:	7,6% årlig

### Bevegelser på årsbasis:

Økning totalpris fra 1. kvartal 1997:	16,0%
Økning kjøpesum fra 1. kvartal 1997:	19,4%
Økning omsetninger fra 1. kvartal 1997:	2,8%

**Oslo** hadde en prisøkning på 10,5 prosent i 1. kvartal. I de siste 12 månedene har prisoppgangen vært på 20,5 prosent. Boligprisenivået i Oslo ligger nå 127 prosent høyere enn for fem år siden. Antall omsetninger gikk ned med 21 prosent fra forrige kvartal. I forhold til 1. kvartal i fjor var imidlertid omsetningstallet uendret.

**Bergen** hadde en prisoppgang på brukte borettslagsboliger på 3,7 prosent i 1. kvartal. På årsbasis ga dette en prisøkning på 10 prosent. Antall omsetninger var 8 prosent færre enn i forrige kvartal, og 2 prosent færre enn i tilsvarende kvartal i fjor.

**Trondheim** har hatt en jevnt stabil prisoppgang det seneste året. I 1. kvartal steg boligprisene med 2 prosent, og for året som helhet ga dette en økning på 12,2 prosent. Det ble omsatt 5 prosent færre boliger enn i 4. kvartal, men i forhold til 1. kvartal 1997 var det en økning på 9 prosent.

**Stavanger** hadde den klart høyeste prisoppgangen i dette kvartalet, med en økning på hele 16,3 prosent i forhold til forrige kvartal. For de siste 12 månedene ga dette en økning på 25,8 prosent, også dette høyest i landet. Antall omsetninger var imidlertid forholdsvis lavt. Fra forrige kvartal registrerte vi en nedgang på 27 prosent, og sammenlignet med 1. kvartal 1997 var nedgangen på 13 prosent.

**Akershus** er blant regionene med sterkest prisvekst i de senere år. I 1. kvartal var økningen på 5,8 prosent, noe som gir en økning i de siste 12 månedene på 19,9 prosent. Antall omsetninger gikk ned med 21 prosent fra forrige kvartal, men sammenlignet med tilsvarende kvartal i fjor var det en økning på hele 63 prosent.

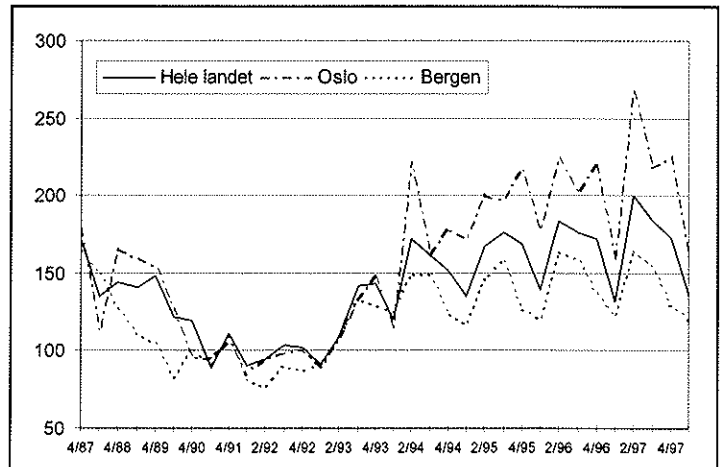
**Øvrige Østland** kan også rapportere om en betydelig prisvekst i årets tre første måneder. Fra 4. kvartal steg prisene med 5,3 prosent, noe som ga en oppgang på årsbasis på 12,8 prosent. Antall omsetninger gikk ned med 21 prosent fra 4. kvartal, men gikk derimot opp med 7 prosent når vi sammenligner med 1. kvartal i fjor.

**Øvrige Vestland** skilte seg ut fra de øvrige regioner med et uendret prisnivå fra forrige kvartal. I de siste 12 månedene har det imidlertid vært en økning på 9,4 prosent. Omsetningstallet gikk ned med 19 prosent fra forrige kvartal, og det var også en nedgang fra 1. kvartal i fjor på 13 prosent.

**Nord-Norge** hadde en prisvekst i 1. kvartal på 2,9 prosent, og det ga en vekst for året på 12,5 prosent. Antall omsetninger gikk ned med 27 prosent fra 4. kvartal. 1. kvartal er vanligvis et "stille" kvartal i denne landsdelen, og sammenligner vi med samme kvartal i fjor var det en økning i omsetningstallet på 1 prosent.

### Endringer i omsetningsvolumet av bruktboliger

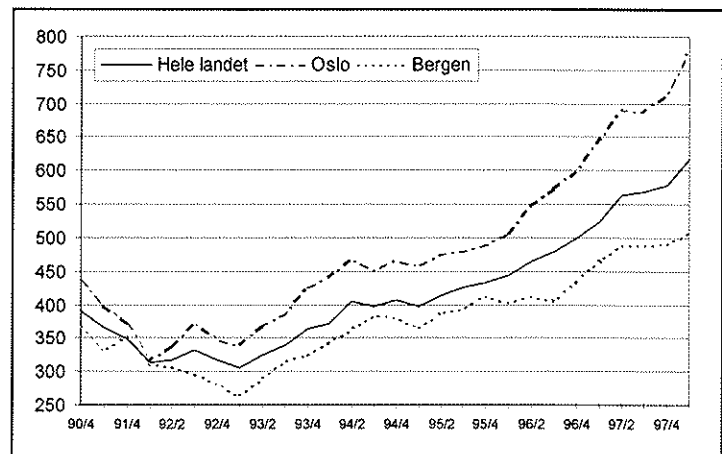
Figur 2: Kvantumsindekser for regioner, 1991 = 100



Figur 2 viser utviklingen i antall omsatte boliger i boligsamvirket, målt i indekser. I 1. kvartal ble det omsatt 22 prosent færre boliger enn i 4. kvartal, men sammenligner vi med 1. kvartal i fjor var det en økning på 3 prosent. Vi hadde imidlertid ventet at denne økningen skulle bli noe sterkere siden påsken i fjor kom i 1. kvartal. I tidligere år har det vært en betydelig oppgang i antall omsetninger fra 1. til 2. kvartal. Det antar vi 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. Av figuren ser vi at gjennomsnittsprisen på landsbasis har økt med mer en 300.000 kroner i løpet av de siste fem årene. I Oslo har økningen vært på hele 440.000 kroner.

## Omsetningspriser

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

Region	1 rom	2 rom	3 rom	4 rom	Sum
Oslo	12.900	12.200	11.000	9.600	11.400
Bergen	7.600	7.500	7.200	6.200	7.000
Trondheim	8.700	8.500	7.100	6.000	7.200
Stavanger	10.900	10.900	10.300	9.500	10.300
Akershus	10.400	10.600	9.500	8.900	9.600
Øvrige Østland	5.900	6.700	5.900	5.700	6.200
Øvrige Vestland	7.900	8.000	7.100	7.200	7.400
Nord-Norge	5.500	7.300	6.700	5.500	6.400
Hele landet	9.700	9.500	8.600	7.600	8.800

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

Blokkboligene hadde i 1. kvartal en kvadratmeterpris på i gjennomsnitt ca 8.800 kroner, landet sett under ett. Oslo, Akershus og Stavanger trekker gjennomsnittet opp, mens de øvrige regionene ligger under gjennomsnittet.

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

Region	1 rom	2 rom	3 rom	4 rom	Sum
Oslo	430.000	652.000	780.000	842.000	717.000
Bergen	313.000	409.000	507.000	543.000	499.000
Trondheim	270.000	426.000	545.000	540.000	501.000
Stavanger	328.000	568.000	769.000	831.000	701.000
Akershus	353.000	587.000	693.000	749.000	672.000
Øvrige Østland	198.000	347.000	417.000	508.000	393.000
Øvrige Vestland	178.000	434.000	510.000	631.000	469.000
Nord-Norge	177.000	345.000	462.000	530.000	441.000
Hele landet	283.000	506.000	618.000	673.000	578.000

Denne tabellen viser gjennomsnittlige totale omsetningspriser for omsatte blokkboliger i 1. kvartal 1998. Også her utgjør beregningsgrunnlaget summen av kjøpesum og andel av borettslagets fellesgjeld.

For blokkboligene var gjennomsnittlig total omsetningspris, uavhengig av boligstørrelse og region, kr 578.000. Dette er 40.000 kroner mer enn i 4. kvartal, og 82.000 kroner høyere enn for ett år siden. Vi ser av tabellen at gjennomsnittsprisen i Oslo lå 324.000 kroner høyere enn i øvrige Østland, den billigste regionen.

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

Region	2 rom	3 rom	4 rom	5 rom	Sum
Oslo	13.100	12.900	11.900	10.400	12.100
Bergen	8.600	9.000	7.600	7.200	7.700
Trondheim	9.900	8.000	6.800	5.600	7.700
Stavanger	10.800	8.500	9.000	8.800	9.300
Akershus	10.800	10.500	9.500	8.400	9.500
Øvrige Østland	7.400	6.700	6.400	5.800	6.600
Øvrige Vestland	7.300	7.500	6.800	5.700	6.700
Nord-Norge	7.700	7.300	6.500	6.700	7.000
Hele landet	9.200	8.600	7.900	7.200	8.200

Tabell 3 viser gjennomsnittlige totale kvadratmeterpriser på småhus (rekkehus, firemannsboliger o.l.) i 1. kvartal 1998. Også for småhus summerer vi kjøpesum pluss andel fellesgjeld. Det typiske småhuset i boligsamvirket har 4 rom. Gjennomsnittlig kvadratmeterpris for denne var 7.900 kroner. På småhussiden skiller Oslo seg ut som det klart dyreste geografiske området i landet.

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

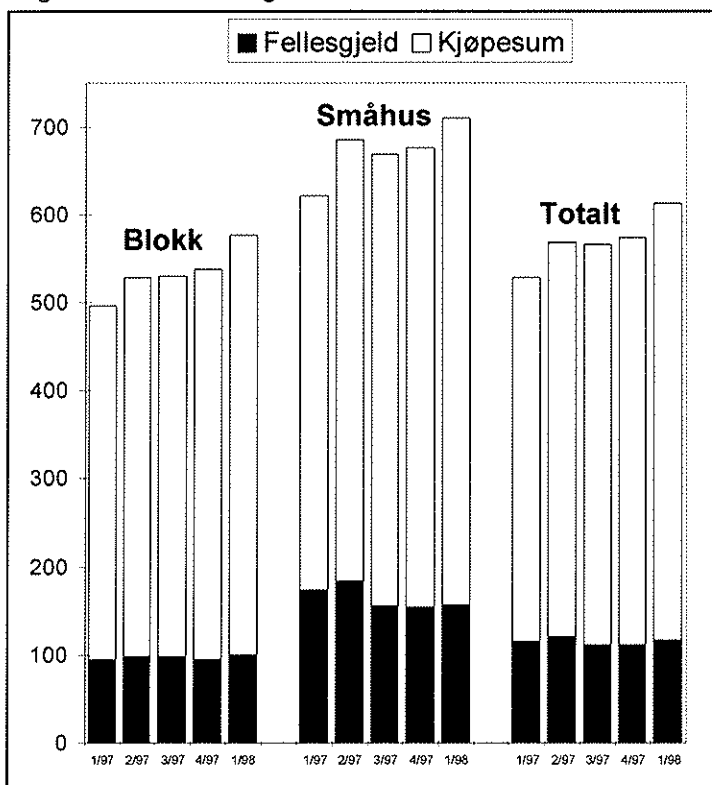
Region	2 rom	3 rom	4 rom	5 rom	Sum
Oslo	713.000	1.001.000	1.159.000	1.117.000	1.067.000
Bergen	510.000	690.000	818.000	829.000	777.000
Trondheim	544.000	661.000	736.000	586.000	661.000
Stavanger	636.000	778.000	905.000	1.057.000	816.000
Akershus	618.000	888.000	973.000	1.004.000	886.000
Øvrige Østland	410.000	481.000	594.000	524.000	530.000
Øvrige Vestland	397.000	526.000	638.000	534.000	524.000
Nord-Norge	370.000	585.000	670.000	758.000	576.000
Hele landet	509.000	677.000	789.000	771.000	708.000

Gjennomsnittlig total omsetningspris for alle småhusboliger var i 1. kvartal 1998 var 708.000 kroner, noe som var 32.000 kroner høyere enn prisnivået i 4. kvartal. I forhold til 1. kvartal for ett år siden har økningen vært på 86.000 kroner.

Gjennomsnittlig prisnivå på småhus i Oslo er omtrent det dobbelte i forhold til Øvrige Vestland og Østland, som er de billigste regionene i landet.

## Prisutvikling

Figur 4: Prisutviklingen siste år. Tall i tusen kroner

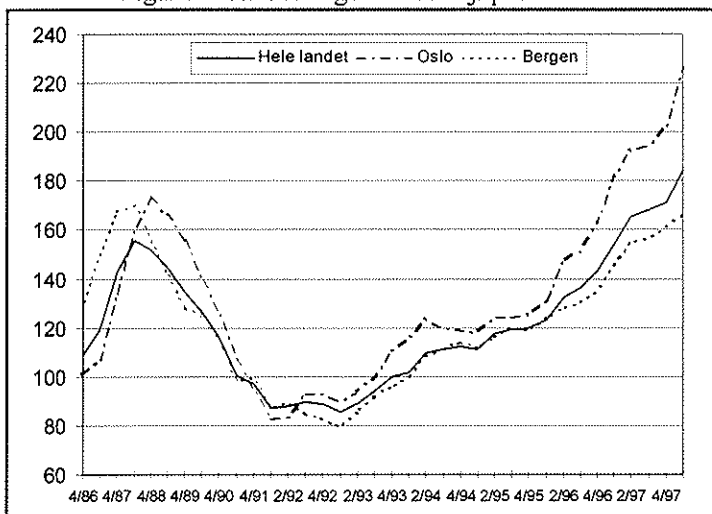


Etter to kvartaler med forholdsvis stabil prisutvikling, fikk vi en ny kraftig oppgang både på blokk- og småhusboliger i 1. kvartal 1998. I det siste året har blokkboligene økt sterkest med 16,4 prosent, mens småhus hadde en prisvekst på 14,8 prosent. Den veide totalindeksen gir da en oppgang for året på 16 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. I 1. kvartal var økningen i gjennomsnittlig kjøpesum på 7,4 prosent, og nivået er nå 19,4 prosent høyere enn for ett år siden.

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

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 1998

Statistikken bygger på alle markedsomsetninger av brukte borettslagsboliger i 34 av NBBLs 103 boligbyggelag. Dette utvalget representerer 74 prosent av boligbyggelagenes tilsammen 222.000 boliger i tilknyttede borettslag. Konsulent Dag Rune Arntsen ved NBBLs samfunnsavdeling har utarbeidet statistikken.

**Ansvarlig:** Informasjonsleder Tore Johannesen, april 1998

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