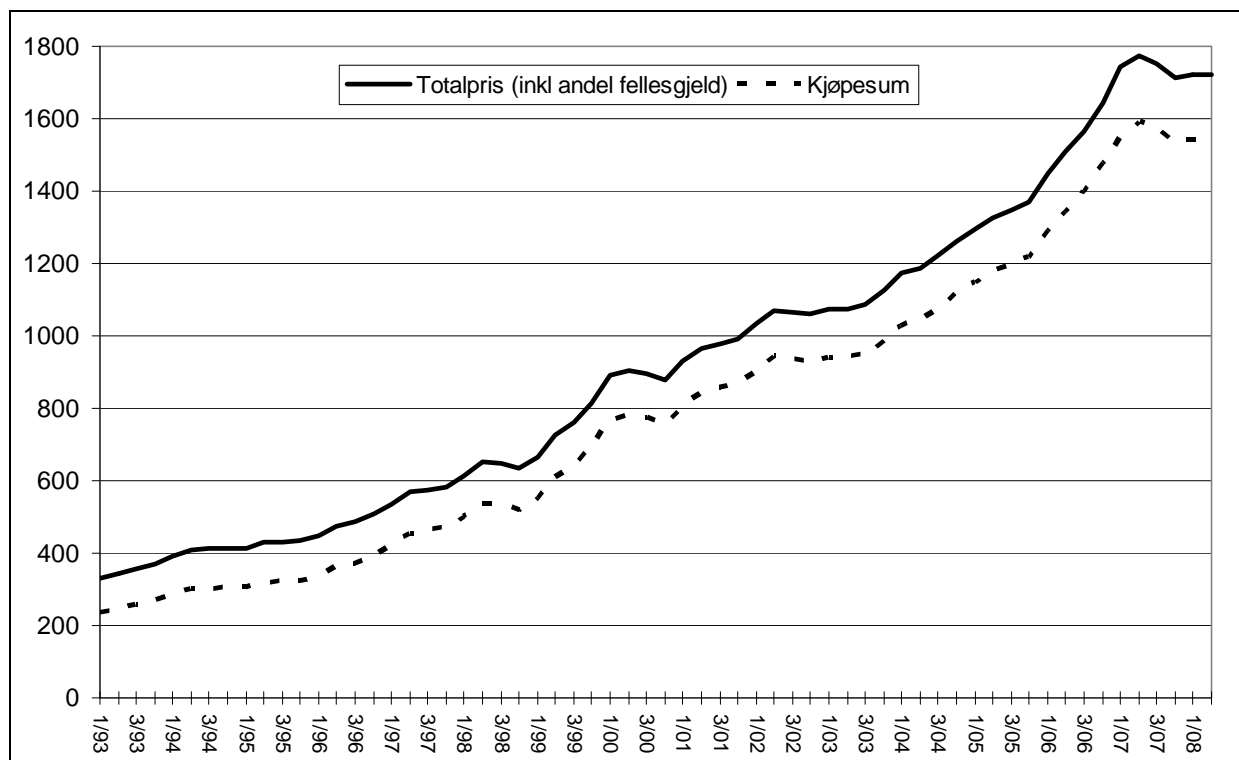


Bruktboligomsetning 2/08

Figur 1: Utvikling i totalpris og kjøpesum på boliger i borettslag, kroner i tusen



Boligprisene opp 0,1 prosent i 2. kvartal 2008

NBBLs boligindeks viste i 2. kvartal 2008 en oppgang i totale omsetningspriser (kjøpesum pluss boligens andel av borettslagets fellesgjeld) på boliger i borettslag på 0,1 prosent.

Fra 2. kvartal 2007 til 2. kvartal 2008 gikk gjennomsnittsprisen på borettslagsboliger ned med 2,9 prosent. Vestlandet utenom Bergen og Stavanger hadde størst økning med 5,6 prosent, mens Tromsø hadde størst nedgang med 12,9 prosent. På blokkleiligheter gikk prisene ned med 3,7 prosent i gjennomsnitt, mens for småhus var det en nedgang på 0,9 prosent.

Det ble registrert omsatt ca 5.400 brukte borettslagsboliger i 2. kvartal 2008. Dette var 26 prosent flere enn i 1. kvartal 2008. Sammenlignet med 2. kvartal 2007 var det en nedgang på 4 prosent.

I de 12 siste månedene har det blitt registrert omsatt ca 19.900 tilknyttede borettslagsboliger, og dette gir en omsetningstakt på 7,9 prosent (omsetningstakt = andel av boligsamvirkets 253.000 tilknyttede borettslagsboliger som omsettes i løpet av ett år).

Nøkkeltall 2. kvartal 2008

Gjennomsnittlig totalpris:	Kr 1.722.000
Økning totalpris fra 1. kvartal 2008:	0,1%
Gjennomsnittlig kjøpesum:	Kr 1.548.000
Økning kjøpesum fra 1. kvartal 2008:	0,4%
Omsatte boliger i 2. kvartal:	5.400
Økning omsetninger fra 1. kvartal 2008:	25,7%
Omsetningstakt i 2. kvartal:	8,5% årlig

Bevegelser på årsbasis

Nedgang totalpris fra 2. kvartal 2007:	2,9%
Nedgang kjøpesum fra 2. kvartal 2007:	2,7%
Nedgang omsetninger fra 2. kvartal 2007:	4,0%

Oslo hadde en prisoppgang på brukte borettslagsboliger på 1,5 prosent fra 1. til 2. kvartal 2008. I de siste 12 månedene har det vært en nedgang på 3,4 prosent. Antall omsetninger i 2. kvartal var 4 prosent lavere enn i 2. kvartal 2007.

I **Bergen** var det en nedgang i boligprisene på 1,5 prosent det siste kvartalet, og siden 2. kvartal 2007 har fallet vært på 8,3 prosent. En borettslagsbolig i Bergen koster nå i gjennomsnitt 200.000 kr mindre enn tidlig i 2007. Omsetningstallet var 14 prosent lavere enn i 2. kvartal 2007.

I **Trondheim** registrerte vi en vekst i boligprisene på 2,6 prosent i årets 2. kvartal. Det siste året har det vært en nedgang på 0,7 prosent. Det ble i årets 2. kvartal omsatt 14 prosent færre borettslagsboliger enn i tilsvarende kvartal i fjor.

Stavanger opplevde for første gang på fire år et kvartal med markert nedgang i prisene på borettslagsboliger. Fra 1. kvartal var nedgangen 1,4 prosent, noe som ga en årsvekst på 5,3 prosent. Omsetningstallet var 2 prosent høyere enn i forårets 2. kvartal.

Tromsø hadde i de siste tre månedene en prisnedgang på 3,4 prosent, og prisene var 12,9 prosent lavere enn for et år siden. Dermed er Tromsø byen hvor vi har registrert størst nedgang, men dette kommer etter at det i årene fra 2004 til 2006 var en meget sterk boligprisvekst. Antall omsetninger i 2. kvartal 2008 var 34 prosent færre enn i 2. kvartal 2007.

Akershus har det siste halvannet året hatt et svært stabilt nivå i boligprisene. Det siste kvartalet registrerte vi en nedgang på 1,4 prosent, og det siste året har det vært en økning på 1,9 prosent.

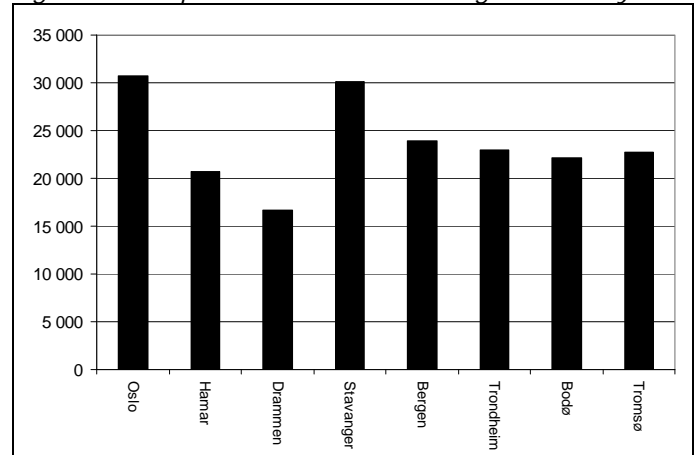
I **Øvrige Østland** (Østlandet utenom Oslo og Akershus) var det fra 1. til 2. kvartal en prisnedgang på 0,9 prosent. I de siste 12 månedene har nedgangen vært på 2,1 prosent. Omsetningstallet i årets 2. kvartal var 7 prosent lavere enn i 2. kvartal 2007.

Øvrige Vestland (Vestlandet utenom Bergen og Stavanger) er regionen med størst prisoppgang i den senere tid. I de siste tre månedene var økningen på 3,8 prosent, og årsveksten ble dermed 5,6 prosent. Aktiviteten har også vært høy, antall omsetninger var 5 prosent høyere enn i 2. kvartal i fjor.

Øvrige Nord-Norge (Nord-Norge utenom Tromsø) hadde en prisnedgang på 1,8 prosent i årets 2. kvartal. Det siste året har det vært en økning på 2 prosent. Omsetningstallet gikk ned med 6 prosent i forhold til fjorårets 2. kvartal.

Kvadratmeterpriser

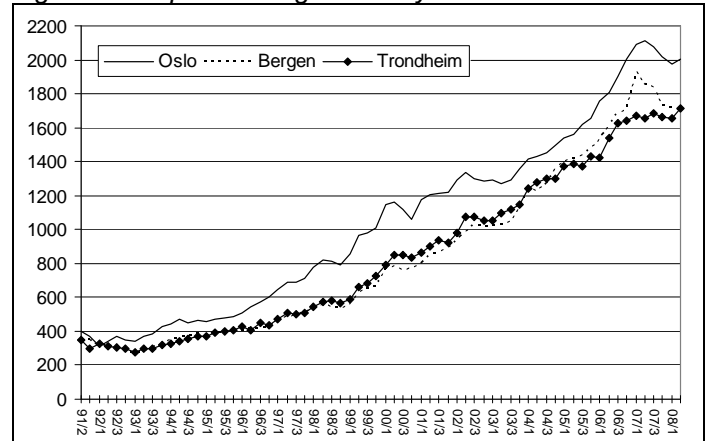
Figur 2: Kvm-pris for alle omsatte boliger i ulike byer



Figur 2 viser gjennomsnittlig kvadratmeterpris i 2. kvartal 2008 på alle omsatte brukte borettslagsboliger i noen av landets større byer. Andel fellesgjeld er inkludert i beregningsgrunnlaget. Oslo og Stavanger lå høyest med en kvadratmeterpris på henholdsvis 30.700 kr og 30.000 kr.

Endringer i totalpriser på 3-roms blokkbolig

Figur 3: Totalprisutvikling for storbyer. Tall i tusen kroner



Figur 3 viser den nominelle prisutviklingen på en omsatt 3-roms blokkbolig i landets tre største byer. Dette er den mest typiske boligen i boligbyggelagenes forvaltningsmasse, og gir dermed det mest representative bildet av prisutviklingen. I den senere tid har både Oslo og Bergen hatt en markert prisreduksjon på denne typen boliger, mens det i Trondheim har vært et mer stabilt bilde.

Omsetningspriser

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

Region	1 rom	2 rom	3 rom	4 rom	Sum
Oslo	37.500	31.300	29.100	26.800	30.700
Bergen	31.600	27.200	23.800	21.200	24.600
Trondheim	30.500	26.800	23.000	19.200	23.400
Stavanger	42.000	33.700	28.800	26.900	31.000
Tromsø	-	30.200	19.500	21.200	24.800
Akershus	29.300	25.700	24.900	23.600	25.000
Øvr Østland	18.800	18.600	17.700	16.900	17.900
Øvr Vestland	22.600	23.000	19.300	21.400	21.400
Øvr Nord-Norge	25.800	19.200	18.500	17.500	19.200
Hele landet	34.700	27.600	24.900	22.700	26.300

Tabell 1 viser gjennomsnittlige totale kvadratmeterpriser for omsatte blokkboliger i 2. kvartal 2008. Både kjøpesum og boligenes andel av borettslagets fellesgjeld er tatt med i beregningsgrunnlaget. I 2. kvartal var gjennomsnittlig kvadratmeterpris for blokkboliger kr 26.300 kr. Dette var 100 kr høyere enn i 1. kvartal 2008, mens det i forhold til 2. kvartal 2007 har vært en nedgang på 900 kr.

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

Region	1 rom	2 rom	3 rom	4 rom	Sum
Oslo	1.244.000	1.654.000	2.006.000	2.358.000	1.844.000
Bergen	1.084.000	1.427.000	1.700.000	1.808.000	1.637.000
Trondheim	988.000	1.366.000	1.713.000	1.737.000	1.582.000
Stavanger	1.253.000	1.882.000	2.177.000	2.301.000	2.037.000
Tromsø	-	1.344.000	1.564.000	1.961.000	1.678.000
Akershus	1.026.000	1.481.000	1.834.000	2.115.000	1.773.000
Øvr Østland	680.000	958.000	1.279.000	1.457.000	1.167.000
Øvr Vestland	778.000	1.231.000	1.386.000	1.990.000	1.377.000
Øvr Nord-Norge	827.000	1.018.000	1.319.000	1.594.000	1.255.000
Hele landet	1.154.000	1.455.000	1.761.000	1.996.000	1.662.000

Tabell 2 viser gjennomsnittlige totale omsetningspriser på omsatte blokkboliger i 2. kvartal 2008. For blokkboligene var gjennomsnittlig total omsetningspris i 2. kvartal 1.662.000 kr for hele landet. Dette var 4.000 kr lavere enn i 1. kvartal, og 64.000 kr lavere enn i 2. kvartal 2007.

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

Region	2 rom	3 rom	4 rom	5 rom	Sum
Oslo	30.700	34.300	30.300	24.500	30.800
Bergen	23.700	21.600	20.300	21.500	21.000
Trondheim	27.100	21.500	18.700	20.300	21.600
Stavanger	33.600	26.000	27.700	24.100	29.000
Tromsø	27.800	18.300	21.700	-	21.600
Akershus	29.300	24.900	21.800	21.200	23.700
Øvr Østland	16.000	17.800	15.700	16.100	16.400
Øvr Vestland	21.000	15.200	15.700	12.900	16.700
Øvr Nord-Norge	18.200	19.500	14.000	-	16.300
Hele landet	25.300	22.000	21.500	21.000	22.300

Tabell 3 viser gjennomsnittlig total kvadratmeterpris på småhus (rekkehus, firemannsboliger, eneboliger o.l.) i 2. kvartal 2008. Også for småhus inngår både kjøpesum og andel fellesgjeld i beregningsgrunnlaget. Gjennomsnittlig kvadratmeterpris for småhus var 22.300 kr i 2. kvartal 2008. Dette var 200 kr høyere enn i 1. kvartal 2008. I forhold til 2. kvartal 2007 har det vært en nedgang på 400 kr.

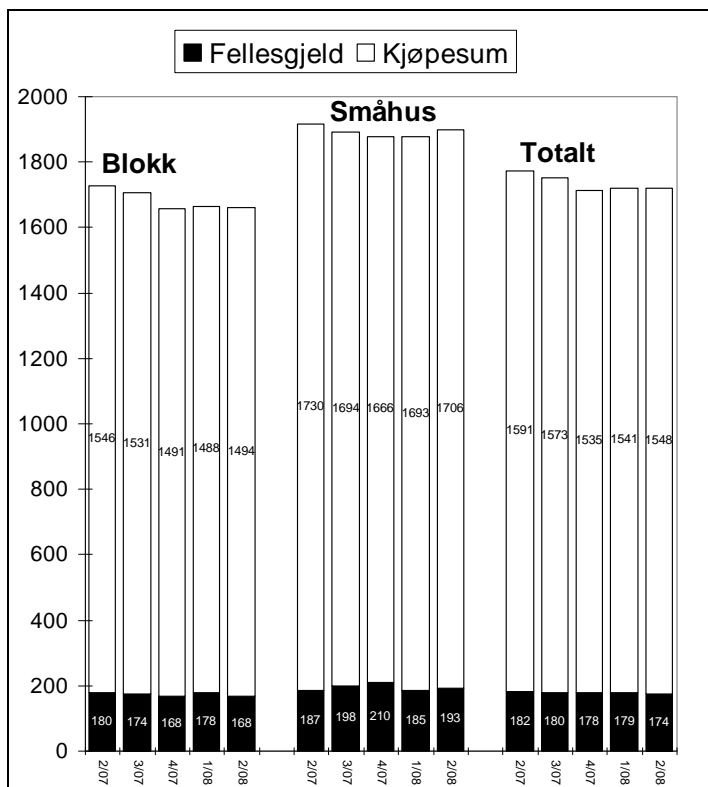
Tabell 4: Gjennomsnittlig total **omsetningspris** for brukte boliger i **småhus**

Region	2 rom	3 rom	4 rom	5 rom	Sum
Oslo	1.668.000	2.378.000	2.953.000	2.860.000	2.620.000
Bergen	1.292.000	1.622.000	2.124.000	2.428.000	1.981.000
Trondheim	1.323.000	1.972.000	2.059.000	2.300.000	1.904.000
Stavanger	1.806.000	2.349.000	2.604.000	3.079.000	2.353.000
Tromsø	1.392.000	1.555.000	2.141.000	-	1.833.000
Akershus	1.279.000	2.021.000	2.294.000	2.558.000	2.086.000
Øvr Østland	897.000	1.293.000	1.528.000	1.801.000	1.370.000
Øvr Vestland	1.157.000	1.115.000	1.548.000	1.364.000	1.311.000
Øvr Nord-Norge	953.000	1.328.000	1.373.000	-	1.283.000
Hele landet	1.325.000	1.670.000	2.138.000	2.439.000	1.899.000

Gjennomsnittlig total omsetningspris for alle småhusboliger i 2. kvartal 2008 var 1.899.000 kroner. Dette var 18.000 kr lavere enn i tilsvarende kvartal i 2007.

Gjennomsnittlig boligareal på de omsatte småhusene var 85 kvm, mens den tilsvarende størrelsen på blokkboliger var 64 kvm.

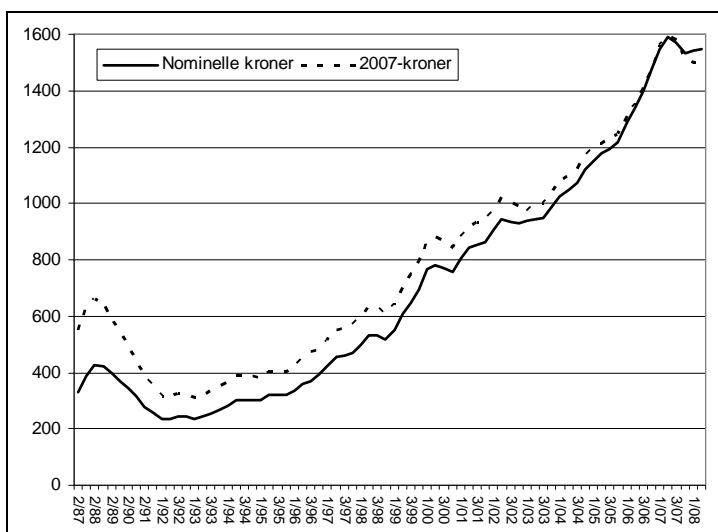
Figur 4: Prisutviklingen siste år. Tall i tusen kroner



Figur 4 viser prisutviklingen som har funnet sted fra 2. kvartal 2007 til 2. kvartal 2008. I denne perioden falt prisene på blokkleiligheter med 3,7 prosent, mens småhus hadde en nedgang på 0,9 prosent. Den veide totalindeksen ga da en nedgang i perioden på 2,9 prosent.

Langsiktige endringer i bruktboligpriser

Figur 5: Utvikling i kjøpesum. Tall i tusen kroner



Figur 5 viser endringer i betalt kjøpesum for hele landet. 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 2008 var realprisnivået 127 prosent høyere enn ved pristoppen på 1980-tallet.

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	58,9	79,6	71,8	53,9	64,3	76,4	72,8	71,1	67,5
1991	48,7	67,8	62,0	46,2	56,5	68,7	72,6	68,4	58,5
1992	44,6	58,6	57,3	48,4	49,0	65,1	65,3	65,6	53,5
1993	48,1	59,3	56,7	53,9	49,0	62,8	64,3	64,4	55,1
1994	56,8	71,4	65,6	62,4	58,8	66,9	71,4	72,3	63,9
1995	58,8	74,4	71,8	63,3	63,0	71,8	74,9	79,1	67,1
1996	69,0	79,5	79,0	68,6	72,1	78,1	82,4	83,6	75,4
1997	85,4	91,1	89,6	84,8	86,8	85,3	92,6	89,5	89,0
1998	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
1999	119,4	113,5	117,1	117,8	114,8	113,1	111,7	105,8	116,5
2000	140,5	137,8	143,7	130,5	136,5	140,7	131,5	124,8	140,5
2001	151,7	150,7	161,1	131,2	142,0	153,6	143,9	132,4	151,8
2002	163,0	174,4	185,4	140,2	154,2	167,3	156,3	144,7	166,5
2003	163,9	187,6	194,9	148,6	158,0	172,7	160,2	154,8	171,3
2004	179,2	225,3	224,0	165,6	168,4	187,9	172,2	169,2	190,3
2005	199,0	249,3	244,1	184,3	181,1	201,6	184,0	191,7	209,9
2006	231,3	291,4	273,6	228,8	203,5	219,8	219,5	226,0	242,2
2007	257,8	327,6	292,5	281,2	235,8	244,9	259,6	259,4	274,4
2005-1	193,9	237,9	238,8	182,1	180,3	198,0	176,0	181,6	203,8
2005-2	196,4	250,6	247,0	182,1	178,2	200,5	189,2	190,9	208,6
2005-3	200,8	251,3	242,5	184,7	177,9	205,6	186,8	194,3	211,7
2005-4	205,1	257,4	248,0	188,0	187,9	202,4	184,0	199,9	215,3
2006-1	217,1	271,2	261,5	202,7	197,7	209,6	208,1	219,4	227,7
2006-2	226,0	289,3	271,6	219,4	201,6	215,0	215,9	222,0	237,0
2006-3	236,0	299,9	274,3	239,4	201,4	222,5	217,6	228,1	245,9
2006-4	246,0	305,3	287,0	253,8	213,6	232,0	236,5	234,5	258,1
2007-1	258,9	340,2	289,4	275,3	235,1	236,9	247,6	252,9	274,1
2007-2	261,7	330,6	299,8	277,2	234,3	253,9	254,4	267,7	278,7
2007-3	259,0	328,8	296,2	284,7	241,4	245,6	267,0	256,6	275,5
2007-4	251,8	310,9	284,4	287,7	232,2	243,2	269,3	260,4	269,3
2008-1	249,1	307,9	290,1	295,9	242,5	250,9	259,0	260,9	270,4
2008-2	252,9	303,3	297,7	291,8	238,8	248,7	268,7	258,2	270,7

Tabellen viser indekstallene for total omsetningspris i regionene og i hele landet. Prisene i 1998 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

Bergen: BOB, Stor-Bergen BBL, Vestbo

Stavanger: Stavanger BBL, Hetland BBL

Trondheim: TOBB

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 2008

Statistikken bygger på alle markedsomsetninger av brukte borettslagsboliger i 36 av NBBLs 86 boligbyggelag. Dette utvalget forvalter ca 77 prosent av boligbyggelagenes til sammen 253.000 boliger i tilknyttede borettslag. Seniorrådgiver Dag Rune Arntsen i NBBL har utarbeidet statistikken.