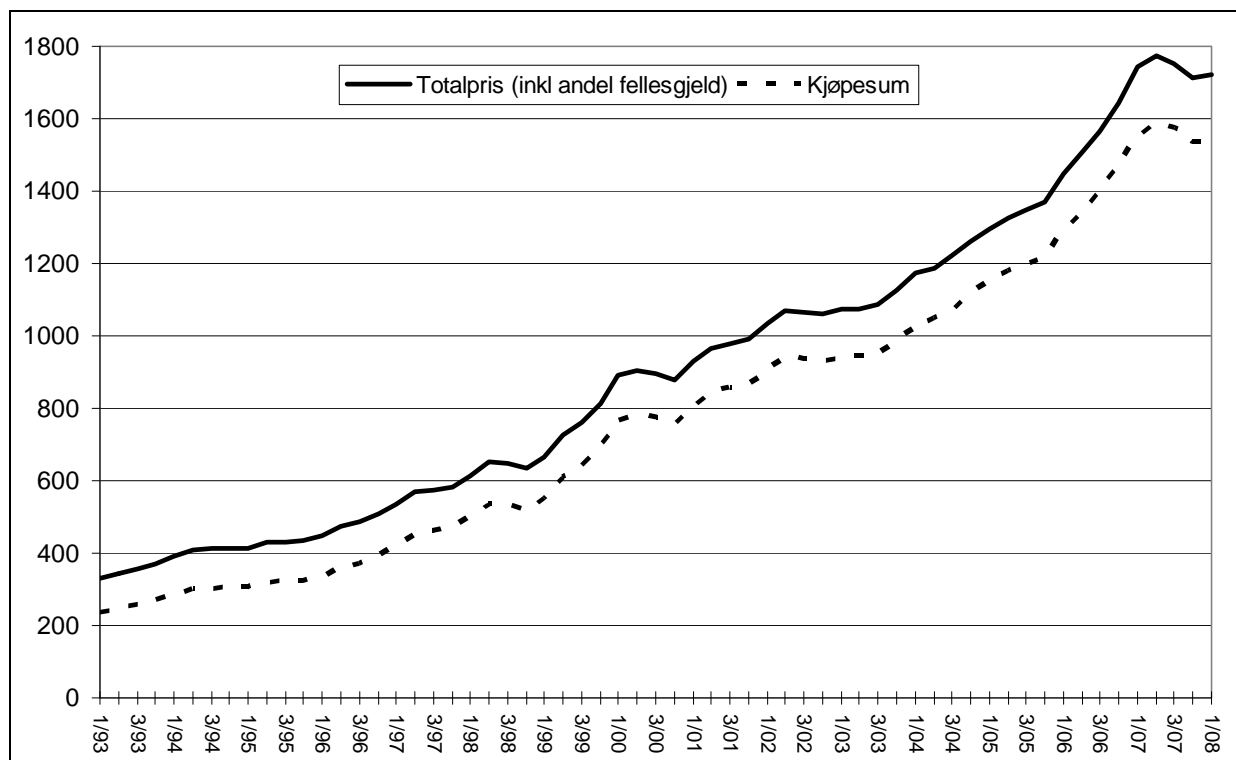


Bruktboligomsetning 1/08

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



Boligprisene opp 0,4 prosent i 1. kvartal 2008

NBBLs boligindeks viste i 1. kvartal 2008 en oppgang i totale omsetningspriser (kjøpesum pluss boligens andel av borettslagets fellesgjeld) på boliger i borettslag på 0,4 prosent.

Fra 1. kvartal 2007 til 1. kvartal 2008 gikk gjennomsnittsprisen på borettslagsboliger ned med 1,4 prosent. Stavanger hadde størst økning med 7,5 prosent, mens Bergen hadde sterkest nedgang med 9,5 prosent. På blokkleiligheter gikk prisene ned med 3 prosent i gjennomsnitt, mens for småhus var det en økning på 3,3 prosent.

Det ble registrert omsatt ca 4.400 brukte borettslagsboliger i 1. kvartal 2008. Dette var 12 prosent færre enn i 4. kvartal 2007. Sammenlignet med 1. kvartal 2007 var det en nedgang på 4 prosent.

I de 12 siste månedene har det blitt registrert omsatt ca 20.100 tilknyttede borettslagsboliger, og dette gir en omsetningstakt på 8,0 prosent (omsetningstakt = andel av boligsamvirkets 253.000 tilknyttede borettslagsboliger som omsettes i løpet av ett år).

Nøkkeltall 1. kvartal 2008

Gjennomsnittlig totalpris:	Kr 1.720.000
Økning totalpris fra 4. kvartal 2007:	0,4%
Gjennomsnittlig kjøpesum:	Kr 1.541.000
Økning kjøpesum fra 4. kvartal 2007:	0,4%
Omsatte boliger i 1. kvartal:	4.400
Nedgang omsetninger fra 4. kvartal 2007:	11,9%
Omsetningstakt i 1. kvartal:	7,0% årlig

Bevegelser på årsbasis

Nedgang totalpris fra 1. kvartal 2007:	1,4%
Nedgang kjøpesum fra 1. kvartal 2007:	0,4%
Nedgang omsetninger fra 1. kvartal 2007:	4,4%

Oslo hadde en prisnedgang på brukte borettslagsboliger på 1 prosent fra 4. kvartal 2007 til 1. kvartal 2008. Siden 1. kvartal 2007 har det vært en nedgang på 3,8 prosent. Antall omsetninger i årets tre første måneder var 14 prosent lavere enn i forrige kvartal, mens det var uendret i forhold til 1. kvartal 2007.

Bergen hadde for fjerde kvartal på rad en nedgang i boligprisene, i de siste 3 månedene var den på 0,9 prosent. I det siste året har nedgangen vært på 9,5 prosent. Omsetningstallet i 1. kvartal var 9 prosent lavere enn i 4. kvartal 2007 og 6 prosent lavere enn i tilsvarende kvartal i fjor.

I **Trondheim** gikk boligprisene opp med 2 prosent i årets første kvartal, noe som gir en økning gjennom året på marginale 0,2 prosent. Omsetningsmengden i 1. kvartal var 21 prosent høyere enn i 4. kvartal 2007, mens det var 8 prosent lavere enn i 1. kvartal 2007.

I **Stavanger** registrerte vi en oppgang på 2,9 prosent fra forrige kvartal. Årsveksten ble dermed 7,5 prosent, det høyeste blant våre regioner. Aktiviteten pekte imidlertid noe nedover, fra forrige kvartal var det en nedgang i omsetningstallet på 19 prosent, mens reduksjonen var 3 prosent i forhold til 1. kvartal 2007.

Tromsø var regionen med størst prisfall på boliger i årets tre første måneder. Fra forrige kvartal var reduksjonen på 7,7 prosent, og prisene er i dag 5,5 prosent lavere enn for et år siden. Antall omsetninger i 1. kvartal var 9 prosent høyere enn i 4. kvartal og 2 prosent lavere enn i 1. kvartal i fjor.

Akershus hadde størst prisoppgang i 1. kvartal, med en økning på 4,4 prosent fra kvartalet forut. Årsveksten ble dermed 3,1 prosent. Omsetningsvolumet gikk nedover, med en reduksjon på 27 prosent fra forrige kvartal, og 30 prosent i forhold til tilsvarende kvartal i fjor.

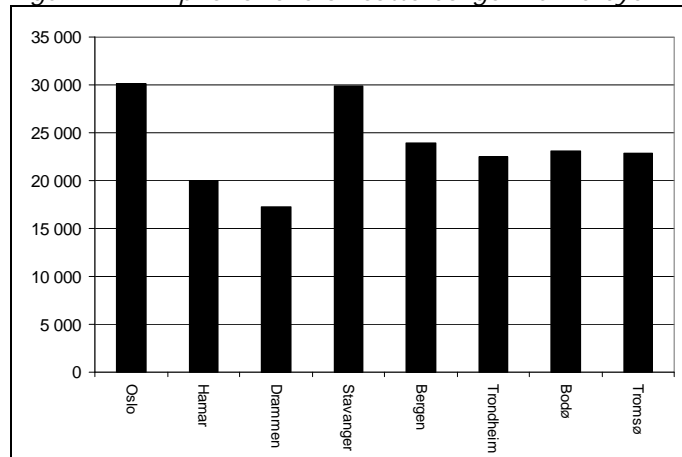
I **Øvrige Østland** (Østlandet utenom Oslo og Akershus) var det i årets første kvartal en økning i boligprisene på 3,2 prosent. I de siste 12 månedene har oppgangen vært på 5,9 prosent. Omsetningstallet gikk ned med 14 prosent fra 4. kvartal, og sammenlignet med 1. kvartal 2007 var nedgangen på 2 prosent.

Øvrige Vestland (Vestlandet utenom Bergen og Stavanger) hadde et prisfall på 3,8 prosent fra 4. kvartal 2007 til 1. kvartal 2008. Siden 1. kvartal i fjor har det likevel vært en prisvekst på i gjennomsnitt 4,6 prosent. Omsetningstallet i 1. kvartal var 5 prosent lavere enn i 4. kvartal og 1 prosent høyere enn i 1. kvartal 2007.

Øvrige Nord-Norge (Nord-Norge utenom Tromsø) har hatt stabil prisutvikling hittil i 2008, fra forrige kvartal registrerte vi en oppgang på 0,2 prosent. De siste 12 månedene har økningen vært på 3,2 prosent. Omsetningstallet var 31 prosent lavere enn i forrige kvartal, og 9 prosent lavere enn i 1. kvartal i fjor.

Kvadratmeterpriser

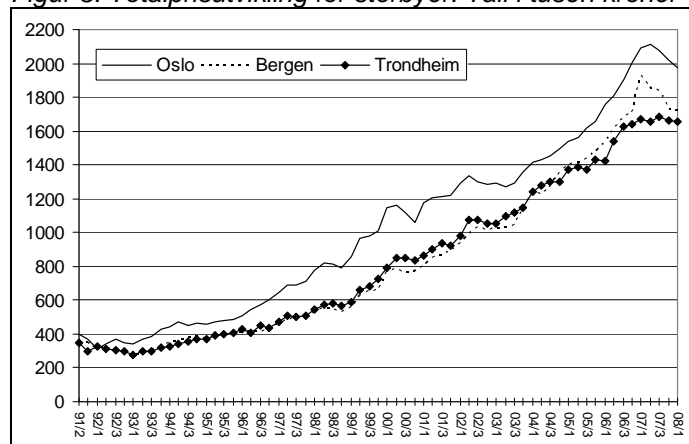
Figur 2: Kvm-pris for alle omsatte boliger i ulike byer



Figur 2 viser gjennomsnittlig kvadratmeterpris i 1. 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 30.100 kr og 29.200 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 boligbyggelagens 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	37.600	31.100	28.200	25.800	30.200
Bergen	35.900	27.100	24.000	21.400	24.700
Trondheim	29.800	26.200	21.800	19.700	22.900
Stavanger	42.500	32.400	30.000	26.400	30.900
Tromsø	-	28.300	21.100	20.800	23.900
Akershus	41.100	25.600	24.800	23.000	24.700
Øvr Østland	19.200	19.800	17.300	17.100	18.200
Øvr Vestland	22.800	21.700	18.500	22.100	20.700
Øvr Nord-Norge	27.500	20.200	20.400	17.700	20.400
Hele landet	35.800	27.600	24.500	22.600	26.200

Tabell 1 viser gjennomsnittlige totale kvadratmeterpriser for omsatte blokkboliger i 1. kvartal 2008. Både kjøpesum og boligenes andel av borettslagets fellesgjeld er tatt med i beregningsgrunnlaget. I 1. kvartal var gjennomsnittlig kvadratmeterpris for blokkboliger kr 26.200 kr. Dette var 100 kr høyere enn i 4. kvartal 2007, mens det i forhold til 1. kvartal 2007 har vært en nedgang på 800 kr.

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

Region	1 rom	2 rom	3 rom	4 rom	Sum
Oslo	1.277.000	1.635.000	1.978.000	2.294.000	1.826.000
Bergen	1.272.000	1.437.000	1.719.000	1.846.000	1.659.000
Trondheim	1.086.000	1.338.000	1.655.000	1.749.000	1.558.000
Stavanger	1.344.000	1.835.000	2.296.000	2.375.000	2.085.000
Tromsø	-	1.352.000	1.680.000	1.959.000	1.689.000
Akershus	1.164.000	1.532.000	1.816.000	2.081.000	1.794.000
Øvr Østland	601.000	1.018.000	1.240.000	1.580.000	1.194.000
Øvr Vestland	686.000	1.149.000	1.297.000	2.060.000	1.336.000
Øvr Nord-Norge	687.000	1.072.000	1.446.000	1.635.000	1.339.000
Hele landet	1.200.000	1.455.000	1.749.000	2.012.000	1.666.000

Tabell 2 viser gjennomsnittlige totale omsetningspriser på omsatte blokkboliger i 1. kvartal 2008. For blokkboligene var gjennomsnittlig total omsetningspris i 1. kvartal 1.666.000 kr for hele landet. Dette var 8.000 kr høyere enn i 4. kvartal, og 52.000 kr lavere enn i 1. kvartal 2007.

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

Region	2 rom	3 rom	4 rom	5 rom	Sum
Oslo	28.000	32.000	29.400	23.500	29.300
Bergen	26.200	21.700	19.700	21.500	20.800
Trondheim	27.500	22.900	17.700	16.300	21.100
Stavanger	33.400	25.900	27.500	25.600	28.600
Tromsø	29.100	20.300	21.300	-	22.200
Akershus	23.900	28.100	23.700	20.700	24.300
Øvr Østland	15.700	17.900	15.900	14.500	16.400
Øvr Vestland	19.300	14.400	16.800	-	16.600
Øvr Nord-Norge	19.300	19.900	14.400	-	16.700
Hele landet	24.300	22.400	21.300	20.000	22.100

Tabell 3 viser gjennomsnittlig total kvadratmeterpris på småhus (rekkehus, firemannsboliger, eneboliger o.l.) i 1. kvartal 2008. Også for småhus inngår både kjøpesum og andel fellesgjeld i beregningsgrunnlaget. Gjennomsnittlig kvadratmeterpris for småhus var 22.100 kr i 1. kvartal 2008. Dette var 400 kr lavere enn i 4. kvartal 2007. I forhold til 1. kvartal 2007 har det imidlertid vært en økning på 700 kr.

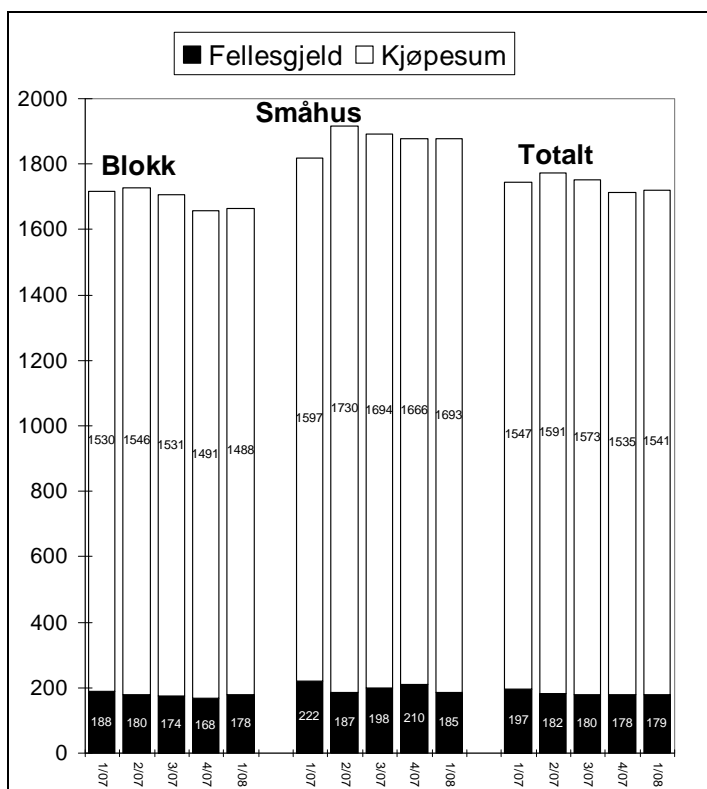
Tabell 4: Gjennomsnittlig total **omsetningspris** for brukte boliger i **småhus**

Region	2 rom	3 rom	4 rom	5 rom	Sum
Oslo	1.567.000	2.340.000	2.855.000	2.504.000	2.520.000
Bergen	1.389.000	1.633.000	2.098.000	2.428.000	2.011.000
Trondheim	1.445.000	1.768.000	1.989.000	1.993.000	1.805.000
Stavanger	1.872.000	2.361.000	2.556.000	3.239.000	2.364.000
Tromsø	1.411.000	1.725.000	2.205.000	-	1.924.000
Akershus	1.472.000	2.094.000	2.304.000	2.407.000	2.118.000
Øvr Østland	869.000	1.289.000	1.532.000	1.590.000	1.362.000
Øvr Vestland	1.071.000	1.094.000	1.479.000	-	1.250.000
Øvr Nord-Norge	987.000	1.347.000	1.308.000	-	1.263.000
Hele landet	1.341.000	1.696.000	2.095.000	2.261.000	1.878.000

Gjennomsnittlig total omsetningspris for alle småhusboliger i 1. kvartal 2008 var 1.878.000 kroner. Dette var 60.000 kr høyere enn i tilsvarende kvartal i 2007.

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

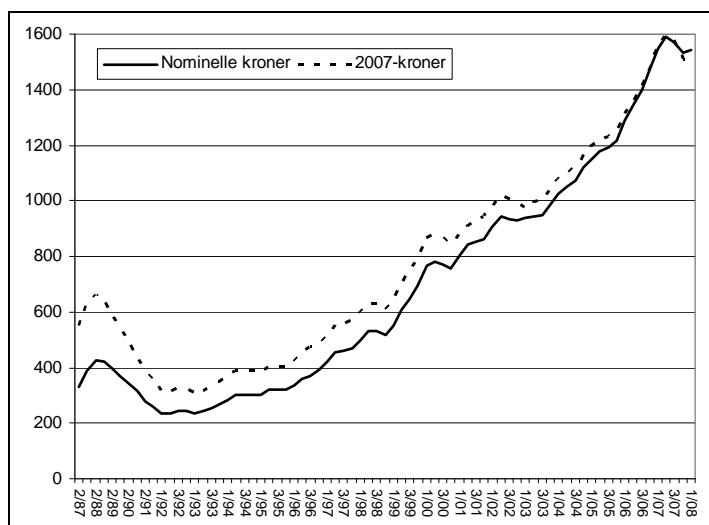
Figur 4: Prisutviklingen siste år. Tall i tusen kroner



Figur 4 viser prisutviklingen som har funnet sted fra 1. kvartal 2007 til 1. kvartal 2008. I denne perioden falt prisene på blokkleiligheter med 3,0 prosent, mens småhus hadde en oppgang på 3,3 prosent. Den veide totalindeksen ga da en nedgang i perioden på 1,4 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 1. 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

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 1. 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.