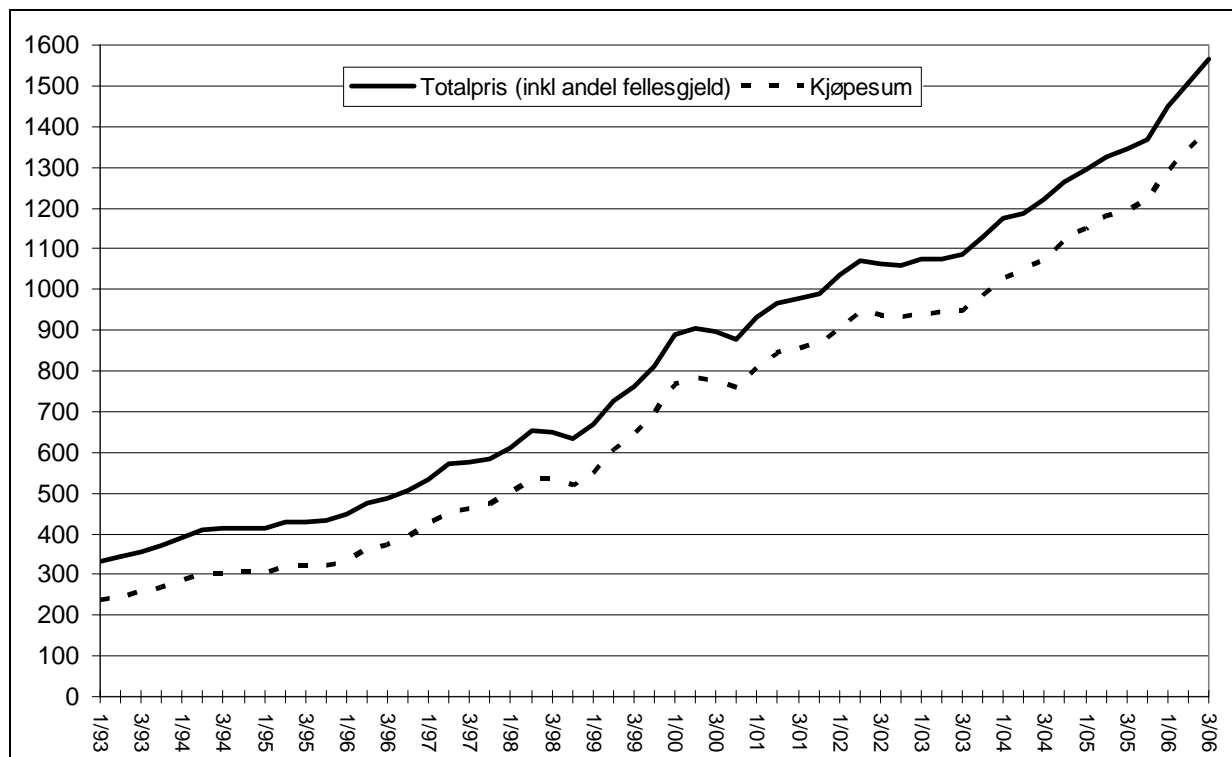


Bruktboligomsetning 3/06

AL Norske Boligbyggelags Landsforbund

Omsetningsstatistikk for Norske Boligbyggelag 3. kvartal 2006

Figur 1: Utvikling i totalpris og kjøpesum i boligsamvirket, kroner i tusen



Boligprisene opp 3,7 prosent i 3. kvartal 2006

NBBLs boligindeks viste i 3. kvartal 2006 en økning i totale omsetningspriser (kjøpesum pluss boligens andel av borettslagets fellesgjeld) på boliger i borettslag på 3,7 prosent. Størst var prisveksten i Stavanger med 9,1 prosent.

Fra 3. kvartal 2005 til 3. kvartal 2006 gikk gjennomsnittsprisen på borettslagsboliger opp med 16,1 prosent. Også her var økningen størst i Stavanger med 29,6 prosent, mens Østlandet utenom Oslo og Akershus hadde lavest økning med 8,2 prosent. Prisene på blokkleiligheter økte med 16,0 prosent, mens småhus gikk opp med 16,6 prosent i gjennomsnitt.

Det ble registrert omsatt ca 5.900 brukte borettslagsboliger i 3. kvartal 2006. Dette var 17 prosent lavere enn i 2. kvartal 2006. Sammenlignet med 3. kvartal 2005 var det en nedgang på knapt 5 prosent. Det registrerte antallet i årets 3. kvartal er imidlertid noe lavere enn det faktiske. I perioden gikk to større boligbyggelag over til nytt datasystem, og vi har derfor data kun for deler av perioden. Antallet blir komplett ved neste rapport.

I de 12 siste månedene har det blitt registrert omsatt ca 21.400 tilknyttede borettslagsboliger, og dette gir en omsetningstakt på 8,8 prosent (omsetningstakt = andel av boligsamvirkets 244.000 tilknyttede borettslagsboliger som omsettes i løpet av ett år).

Nøkkeltall 3. kvartal 2006

Gjennomsnittlig totalpris:	Kr 1.564.000
Økning totalpris fra 2. kvartal 2006:	3,7%
Gjennomsnittlig kjøpesum:	Kr 1.399.000
Økning kjøpesum fra 2. kvartal 2006:	4,2%
Omsatte boliger i 3. kvartal:	5.000
Nedgang omsetninger fra 2. kvartal 2006:	14,2%
Omsetningstakt i 3. kvartal:	8,3% årlig

Bevegelser på årsbasis

Økning totalpris fra 2. kvartal 2005:	16,1%
Økning kjøpesum fra 2. kvartal 2005:	17,1%
Nedgang omsetninger fra 2. kvartal 2005:	4,8%

Regioner

Oslo hadde en prisvekst på 4,4 prosent fra 3. til 4. kvartal. Det siste året har økningen vært på 16,1 prosent. Antall omsetninger gikk ned med én prosent fra forrige kvartal, mens nedgangen var på 17 prosent i forhold til 3. kvartal i fjor.

Også i **Bergen** fortsetter prisoppgangen på boliger. I 3. kvartal var gjennomsnittsprisen 3,6 prosent høyere enn i forrige kvartal, og 19,3 prosent høyere enn i 3. kvartal 2005. Et av boligbyggelagene skiftet datasystem i perioden, og vi kan derfor ikke denne gangen gi ekstante omsetningstall.

I **Trondheim** økte prisene med én prosent i årets 3. kvartal, og i de siste 12 månedene har oppgangen vært på 13,1 prosent. Antall omsatte borettslagsboliger var 15 prosent lavere enn i 2. kvartal, mens det var tilnærmet uendret i forhold til tilsvarende kvartal i fjor.

Stavanger var regionen med kraftigst prisvekst, både når vi ser på det siste kvartalet og det siste året. Fra 2. kvartal var økningen 9,1 prosent, og fra 3. kvartal i fjor registrerer vi et hopp på 29,6 prosent! Omsetningstallet var 17 prosent lavere enn i 2. kvartal og 12 prosent under nivået fra 3. kvartal 2005.

I **Tromsø** skjøt boligprisene fart igjen etter en prisnedgang på forsommeren. Fra 2. til 3. kvartal var økningen på 5,9 prosent, og fra 3. kvartal 2005 har det vært en oppgang på 11,7 prosent. Omsetningsmengden var 20 prosent lavere enn i forrige kvartal og 9 prosent under nivået i 3. kvartal 2005.

Akershus hadde som eneste region en nedgang i boligprisene fra 2. til 3. kvartal, men kun på 0,1 prosent. Det siste året har det vært en økning på 13,2 prosent. Også her registrerte vi redusert omsetningsaktivitet, med en nedgang i antall eierskifter på 21 prosent fra forrige kvartal, og 10 prosent fra 3. kvartal 2005.

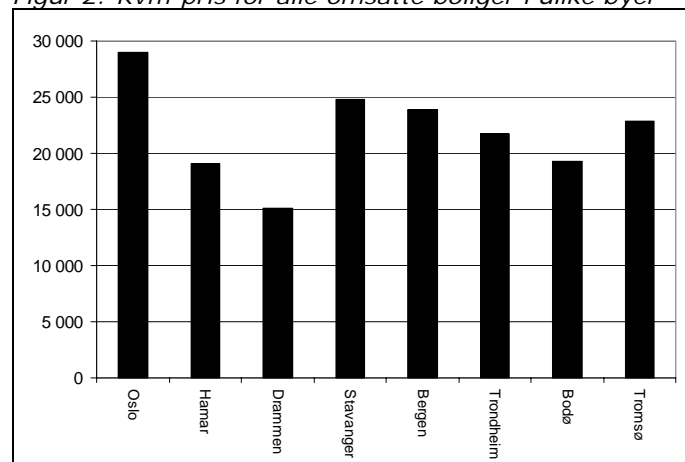
Øvrige Østland (Østlandet utenom Oslo og Akershus) har hatt den mest stabile utviklingen i boligprisene det siste året. Det kan vi si til tross for en økning på 8,2 prosent. Det siste kvartalet var veksten 3,5 prosent. Omsetningsvolumet var 13 prosent lavere enn i forrige kvartal, men 9 prosent høyere enn i tilsvarende kvartal i fjor.

Øvrige Vestland (Vestlandet utenom Bergen og Stavanger) hadde en prisoppgang på 0,8 prosent fra 2. til 3. kvartal 2006. I de siste 12 månedene har oppgangen vært 16,5 prosent. Omsetningstallet var uendret fra forrige kvartal, mens vi konstaterer en nedgang på 16 prosent i forhold til 3. kvartal 2005.

I **Øvrige Nord-Norge** (Nord-Norge utenom Tromsø) var det en økning på 5,2 prosent i årets 3. kvartal, noe som ga en årsvekst på 14,8 prosent. Omsetningstallet gikk ned med 4 prosent fra forrige kvartal, mens antallet var uendret fra 3. kvartal i fjor.

Kvadratmeterpriser

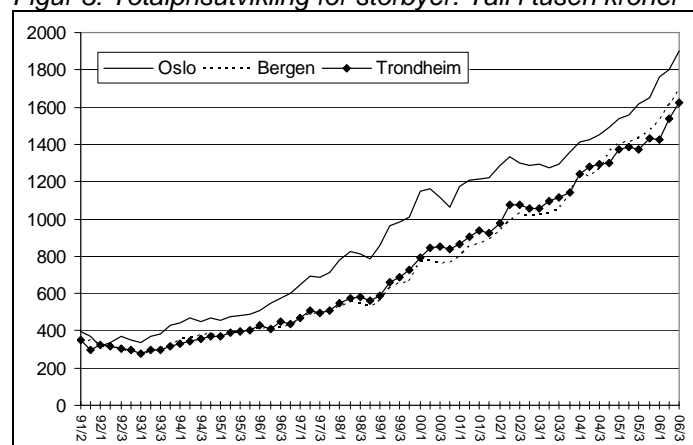
Figur 2: Kvm-pris for alle omsatte boliger i ulike byer



Figur 2 viser gjennomsnittlig kvadratmeterpris i 3. kvartal 2006 på alle omsatte brukte borettslagsboliger i noen av landets større byer. Andel fellesgjeld er inkludert i beregningsskemaet. Oslo lå klart høyest med en gjennomsnittspris på 29.000 kr i denne perioden. Stavanger lå nest høyest med en kvadratmeterpris på 24.800 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 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 årets 3. kvartal var det en kraftig prisvekst for denne typen i alle tre byene. Oslo er fortsatt dyrest med en gjennomsnittspris på 200-300.000 kr mer enn i Bergen og Trondheim.

Omsetningspriser

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

Region	1 rom	2 rom	3 rom	4 rom	Sum
Oslo	35.900	31.100	27.400	24.100	29.300
Bergen	35.400	28.800	23.200	20.500	24.700
Trondheim	32.500	25.800	21.500	17.800	22.200
Stavanger	29.400	30.100	23.900	21.700	25.800
Tromsø	-	28.200	21.600	20.400	23.400
Akershus	31.500	22.600	20.000	18.600	20.900
Øvr Østland	19.300	16.700	15.600	14.600	16.100
Øvr Vestland	17.300	19.100	16.000	15.600	17.200
Øvr Nord-Norge	17.800	18.700	16.900	14.700	17.300
Hele landet	32.900	26.700	22.700	20.300	24.500

Tabell 1 viser gjennomsnittlige totale kvadratmeterpriser for omsatte blokkboliger i 3. kvartal 2006. Både kjøpesum og boligens andel av borettslagets fellesgjeld er tatt med i beregningsgrunnlaget. I 3. kvartal var gjennomsnittlig kvadratmeterpris for blokkboliger kr 24.500 kr. Dette var 1.100 kr høyere enn i 2. kvartal, og i forhold til 3. kvartal 2005 har økningen vært på 3.600 kr.

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

Region	1 rom	2 rom	3 rom	4 rom	Sum
Oslo	1.144.000	1.648.000	1.904.000	2.112.000	1.746.000
Bergen	1.221.000	1.499.000	1.688.000	1.777.000	1.634.000
Trondheim	991.000	1.302.000	1.627.000	1.617.000	1.496.000
Stavanger	1.060.000	1.714.000	1.802.000	1.826.000	1.717.000
Tromsø	-	1.353.000	1.726.000	1.894.000	1.658.000
Akershus	1.107.000	1.310.000	1.495.000	1.769.000	1.492.000
Øvr Østland	706.000	876.000	1.117.000	1.325.000	1.047.000
Øvr Vestland	505.000	1.008.000	1.106.000	1.385.000	1.070.000
Øvr Nord-Norge	581.000	940.000	1.209.000	1.301.000	1.074.000
Hele landet	1.069.000	1.407.000	1.620.000	1.795.000	1.540.000

Tabell 2 viser gjennomsnittlige totale omsetningspriser på omsatte blokkboliger i 3. kvartal 2006. For blokkboligene var gjennomsnittlig total omsetningspris i 3. kvartal 1.540.000 kr for hele landet. Dette var 54.000 kr høyere enn i 2. kvartal, og 213.000 kr høyere enn i 3. kvartal 2005.

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

Region	2 rom	3 rom	4 rom	5 rom	Sum
Oslo	29.300	27.800	25.300	22.100	26.300
Bergen	22.300	20.800	20.300	15.700	20.100
Trondheim	27.500	20.700	16.500	-	20.200
Stavanger	27.600	21.900	22.100	17.400	23.500
Tromsø	28.400	-	20.300	-	24.400
Akershus	21.000	21.600	18.100	16.300	19.000
Øvr Østland	15.300	16.500	13.300	13.200	14.600
Øvr Vestland	13.600	12.800	14.900	10.500	14.000
Øvr Nord-Norge	14.300	16.200	13.100	-	14.500
Hele landet	21.600	19.500	18.300	16.800	19.200

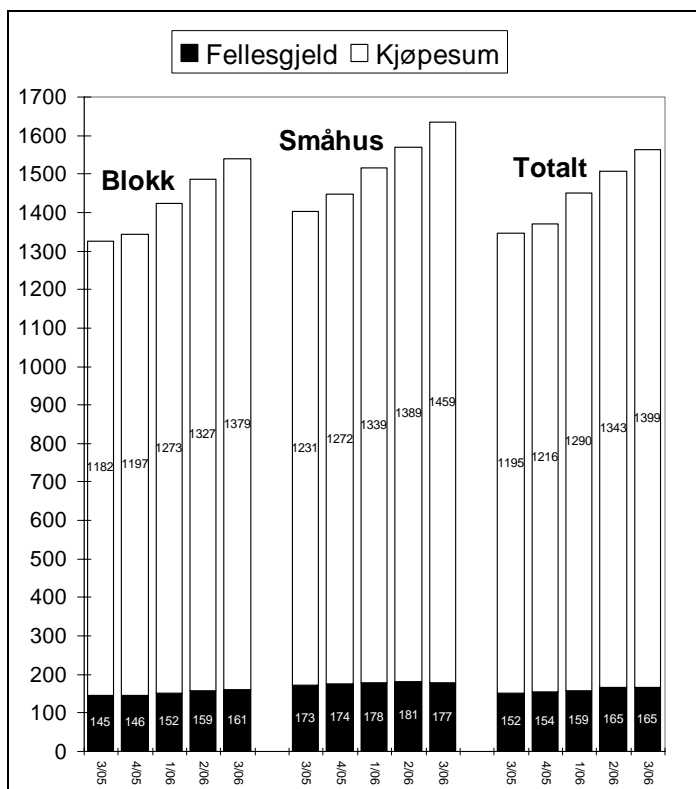
Tabell 3 viser gjennomsnittlig total kvadratmeterpris på småhus (rekkehus, firemannsboliger, eneboliger o.l.) i 3. kvartal 2006. Også for småhus inngår både kjøpesum og andel fellesgjeld i beregningsgrunnlaget. Gjennomsnittlig kvadratmeterpris for småhus var 19.200 kroner i 3. kvartal 2006. Dette var 700 kr høyere enn i 2. kvartal 2006. I forhold til 3. kvartal 2005 har det vært en økning på 2.400 kr.

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

Region	2 rom	3 rom	4 rom	5 rom	Sum
Oslo	1.571.000	2.115.000	2.485.000	2.521.000	2.270.000
Bergen	1.204.000	1.557.000	2.100.000	1.822.000	1.888.000
Trondheim	1.325.000	1.646.000	1.786.000	-	1.646.000
Stavanger	1.517.000	1.837.000	2.043.000	2.294.000	1.872.000
Tromsø	1.365.000	-	2.111.000	-	1.738.000
Akershus	1.197.000	1.651.000	1.838.000	2.244.000	1.756.000
Øvr Østland	870.000	1.191.000	1.324.000	1.507.000	1.220.000
Øvr Vestland	812.000	944.000	1.455.000	1.114.000	1.142.000
Øvr Nord-Norge	741.000	1.125.000	1.164.000	-	1.013.000
Hele landet	1.172.000	1.462.000	1.817.000	2.046.000	1.636.000

Gjennomsnittlig total omsetningspris for alle småhusboliger i 3. kvartal 2006 var 1.636.000 kroner. Dette var 232.000 kr høyere enn i tilsvarende kvartal i 2005. Gjennomsnittlig boligareal på de omsatte småhusene var 85 kvm, mens den tilsvarende størrelsen på blokkboliger var 63 kvm.

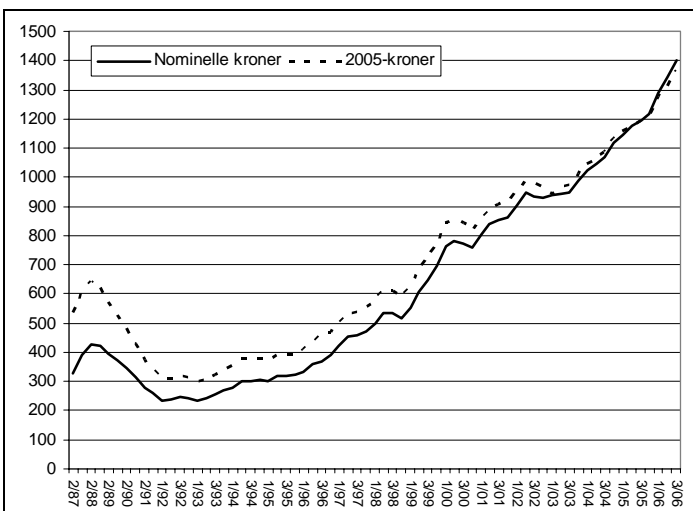
Figur 4: Prisutviklingen siste år. Tall i tusen kroner



Figur 4 viser prisutviklingen som har funnet sted fra 3. kvartal 2005 til 3. kvartal 2006. I denne perioden økte prisene på blokkleiligheter med 16 prosent, mens småhus hadde en oppgang på 16,6 prosent. Den veide totalindeksen ga da en økning i perioden på 16,1 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 totalt omsetningspris. I 3. kvartal 2006 var realprisnivået 113 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
2004-1	173,6	213,7	220,3	164,1	163,3	184,9	160,6	159,3	184,5
2004-2	174,5	217,9	227,3	160,4	169,7	186,4	175,4	167,9	186,3
2004-3	180,8	229,1	221,9	168,4	167,9	187,8	179,2	169,5	191,7
2004-4	187,8	240,5	226,4	169,4	172,5	192,6	173,7	179,9	198,5
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

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 3. kvartal 2006

Statistikken bygger på alle markedsomsetninger av brukte borettslagsboliger i 36 av NBBLs 91 boligbyggelag. Dette utvalget forvalter ca 77 prosent av boligbyggelagenes til sammen 244.000 boliger i tilknyttede borettslag. Seniorrådgiver Dag Rune Arntsen ved NBBLs avd for organisasjon og næringspolitikk har utarbeidet og er ansvarlig for statistikken.

A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund, Postboks 452 Sentrum, 0104 Oslo. Tlf 22 40 38 50. Faks 22 40 39 20