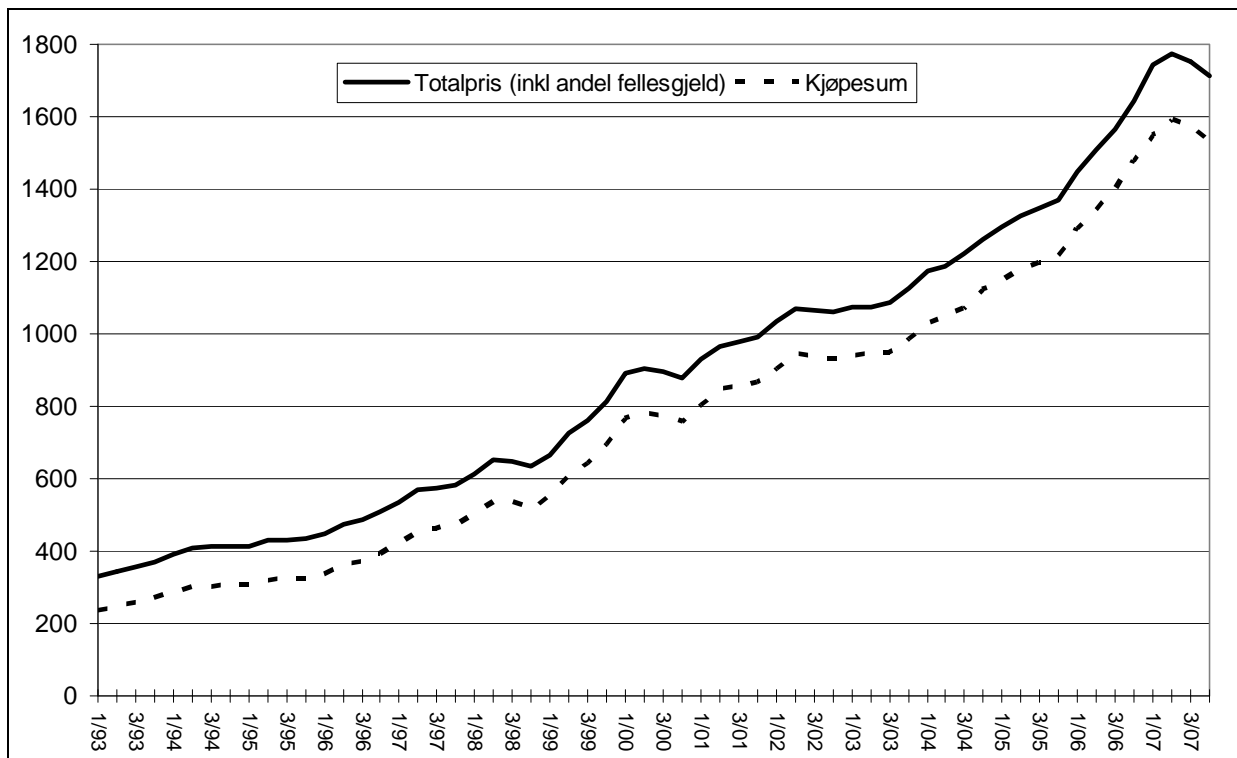


## Bruktboligomsetning 4/07

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



### Boligprisene ned 2,3 prosent i 4. kvartal 2007

**NBBLs boligindeks viste i 4. kvartal 2007 en nedgang i totale omsetningspriser (kjøpesum pluss boligens andel av borettslagets fellesgjeld) på boliger i borettslag på 2,3 prosent.**

Fra 4. kvartal 2006 til 4. kvartal 2007 gikk gjennomsnittsprisen på borettslagsboliger opp med 4,4 prosent. Her var økningen størst på Vestlandet utenom Bergen og Stavanger med 13,9 prosent, mens Trondheim hadde en prisnedgang på 0,9 prosent. På blokkleiligheter økte prisene med 3 prosent i gjennomsnitt, mens tilsvarende tall for småhus var 8,2 prosent.

Det ble registrert omsatt ca 5.000 brukte borettslagsboliger i 4. kvartal 2007. Dette var 1 prosent flere enn i 3. kvartal 2007. Sammenlignet med 4. kvartal 2006 var det en nedgang på 1 prosent.

I de 12 siste månedene har det blitt registrert omsatt ca 20.300 tilknyttede borettslagsboliger, og dette gir en omsetningstakt på 8,1 prosent (omsetningstakt = andel av boligsamvirkets 249.000 tilknyttede borettslagsboliger som omsettes i løpet av ett år).

#### Nøkkeltall 4. kvartal 2007

|   |              |
|---|--------------|
| Gjennomsnittlig totalpris:              | Kr 1.714.000 |
| Nedgang totalpris fra 3. kvartal 2007:  | 2,3%         |
| Gjennomsnittlig kjøpesum:               | Kr 1.535.000 |
| Nedgang kjøpesum fra 3. kvartal 2007:   | 2,4%         |
| Omsatte boliger i 4. kvartal:           | 5.000        |
| Økning omsetninger fra 3. kvartal 2007: | 1,4%         |
| Omsetningstakt i 4. kvartal:            | 8,1% årlig   |

#### Bevegelser på årsbasis

|  |      |
|--|------|
| Økning totalpris fra 4. kvartal 2006:    | 4,4% |
| Økning kjøpesum fra 4. kvartal 2006:     | 3,9% |
| Nedgang omsetninger fra 4. kvartal 2006: | 1,3% |

**Oslo** hadde en prisnedgang på brukte borettslagsboliger på 2,8 prosent fra 3. til 4. kvartal 2007. Fra 4. kvartal 2006 til 4. kvartal 2007 var det oppgang på 2,3 prosent. Antall omsetninger i 4. kvartal var 7 prosent høyere enn i 3. kvartal, men 10 prosent lavere enn i 4. kvartal 2006.

**Bergen** var regionen med størst fall i boligprisene det siste kvartalet. Fra 3. kvartal var nedgangen på 5,5 prosent, men på årsbasis var det likevel en økning på 1,8 prosent. Antall omsetninger i 4. kvartal var 10 prosent lavere enn i 3. kvartal, og 1 prosent lavere enn i tilsvarende kvartal året før.

I **Trondheim** gikk prisene ned med 4 prosent i de tre siste månedene av fjoråret. Som eneste region hadde Trondheim også en prisnedgang gjennom året 2007, nærmere bestemt på 0,9 prosent. Omsetningsvolumet i 4. kvartal var 13 prosent lavere enn i 3. kvartal og 16 prosent lavere enn i 4. kvartal 2006.

**Stavanger** hadde som eneste storby en prisoppgang fra 3. til 4. kvartal. Økningen var på 1 prosent, og i løpet av 12 måneder gikk boligprisene opp med 13,3 prosent. Omsetningsaktiviteten har også vært høy, i 4. kvartal var det 18 prosent flere eierskifter enn i 3. kvartal, og fra 4. kvartal året før var økningen på 13 prosent.

**Tromsø** hadde fra 3. til 4. kvartal en prisnedgang i bruktboligmarkedet på 0,4 prosent, og det ga en årsvekst på 8,7 prosent. Antall omsetninger gikk ned med 11 prosent fra 3. til 4. kvartal, mens det var en økning på 6 prosent sammenlignet med 4. kvartal 2006.

**Akershus** kunne vise til et markert fall i boligprisene på tampen av fjoråret. I de siste tre månedene var nedgangen på 3,8 prosent. I de siste 12 månedene ble det likevel en oppgang på 8,7 prosent. Omsetningsmengden gikk ned med 10 prosent fra 3. til 4. kvartal, mens det var en økning på 19 prosent i forhold til 4. kvartal året før.

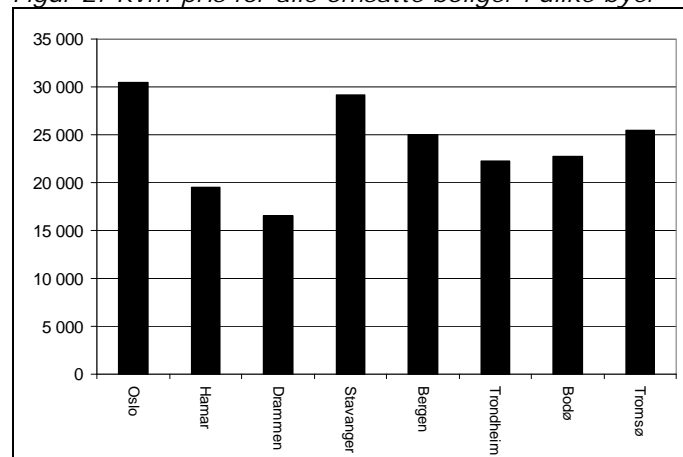
I **Øvrige Østland** (Østlandet utenom Oslo og Akershus) var det fra 3. til 4. kvartal en prisnedgang på 1 prosent, noe som på årsbasis ga en oppgang på 4,8 prosent. Også omsetningsvolumet var ganske stabilt, fra 3. kvartal gikk antallet opp med 5 prosent, mens det var en oppgang på 13 prosent fra 4. kvartal 2006.

**Øvrige Vestland** (Vestlandet utenom Bergen og Stavanger) var regionen med høyest vekst i boligprisene i 2007. Fra 4. kvartal 2006 til 4. kvartal 2007 var økningen på 13,9 prosent. I det siste kvartalet var oppgangen på 0,9 prosent. Omsetningstallet var 2 prosent lavere enn i 3. kvartal og 1 prosent høyere enn i 4. kvartal 2006.

I **Øvrige Nord-Norge** (Nord-Norge utenom Tromsø) har det også vært en betydelig prisoppgang på borettslagsboliger i 2007. I fjorårets siste kvartal var økningen på 3,3 prosent, noe som ga en årsvekst på 13 prosent. Antall omsetninger var 5 prosent lavere enn i forrige kvartal og 26 prosent høyere enn i 4. kvartal 2006.

## Kvadratmeterpriser

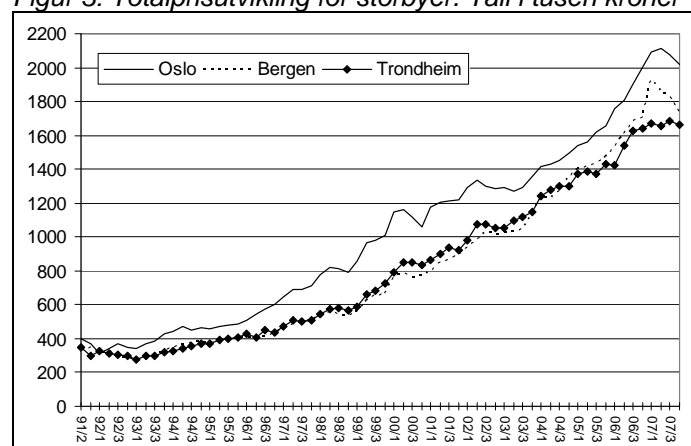
Figur 2: Kvm-pris for alle omsatte boliger i ulike byer



Figur 2 viser gjennomsnittlig kvadratmeterpris i 4. kvartal 2007 på alle omsatte brukte borettslagsboliger i noen av landets større byer. Andel fellesgjeld er inkludert i beregningsgrunnlaget. Oslo lå høyest med 30.500 kr, og var eneste by med en gjennomsnittlig kvadratmeterpris over 30.000 kr. Stavanger var nest dyrest med 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 boligbyggelagenes forvaltnings-masse, og gir dermed det mest representative bildet av prisutviklingen. Det siste halve året hadde både Oslo og Bergen 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           | 37.200 | 30.700 | 28.800 | 26.800 | 30.400 |
| Bergen         | 36.500 | 29.400 | 23.900 | 20.700 | 25.200 |
| Trondheim      | 30.700 | 26.100 | 22.100 | 19.300 | 22.800 |
| Stavanger      | 39.800 | 32.300 | 29.100 | 26.200 | 30.200 |
| Tromsø         | -      | 30.100 | 23.300 | 22.600 | 25.700 |
| Akershus       | 35.900 | 24.900 | 24.000 | 21.300 | 24.200 |
| Øvr Østland    | 19.900 | 18.600 | 17.000 | 15.600 | 17.500 |
| Øvr Vestland   | 32.100 | 21.100 | 19.300 | 17.700 | 20.200 |
| Øvr Nord-Norge | 21.500 | 19.800 | 19.000 | 20.600 | 21.100 |
| Hele landet    | 35.200 | 27.600 | 24.500 | 22.400 | 26.100 |

Tabell 1 viser gjennomsnittlige totale kvadratmeterpriser for omsatte blokkboliger i 4. kvartal 2007. Både kjøpesum og boligens andel av borettslagets fellesgjeld er tatt med i beregningsgrunnlaget. I 4. kvartal var gjennomsnittlig kvadratmeterpris for blokkboliger kr 26.100 kr. Dette var 800 kr lavere enn i 3. kvartal 2007, og i forhold til 4. kvartal 2006 har det vært en økning på 600 kr.

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

| Region         | 1 rom     | 2 rom     | 3 rom     | 4 rom     | Sum       |
|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Oslo           | 1.276.000 | 1.634.000 | 2.018.000 | 2.332.000 | 1.842.000 |
| Bergen         | 1.189.000 | 1.571.000 | 1.730.000 | 1.764.000 | 1.672.000 |
| Trondheim      | 951.000   | 1.336.000 | 1.663.000 | 1.712.000 | 1.548.000 |
| Stavanger      | 1.333.000 | 1.789.000 | 2.179.000 | 2.418.000 | 2.050.000 |
| Tromsø         | -         | 1.416.000 | 1.869.000 | 2.099.000 | 1.801.000 |
| Akershus       | 1.232.000 | 1.420.000 | 1.731.000 | 1.956.000 | 1.683.000 |
| Øvr Østland    | 665.000   | 933.000   | 1.245.000 | 1.370.000 | 1.129.000 |
| Øvr Vestland   | 963.000   | 1.145.000 | 1.428.000 | 1.696.000 | 1.346.000 |
| Øvr Nord-Norge | 689.000   | 982.000   | 1.327.000 | 1.834.000 | 1.289.000 |
| Hele landet    | 1.194.000 | 1.457.000 | 1.758.000 | 1.966.000 | 1.658.000 |

Tabell 2 viser gjennomsnittlige totale omsetningspriser på omsatte blokkboliger i 4. kvartal 2007. For blokkboligene var gjennomsnittlig total omsetningspris i 4. kvartal 1.658.000 kr for hele landet. Dette var 47.000 kr lavere enn i 3. kvartal, og 47.000 kr høyere enn i 4. kvartal 2006.

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

| Region         | 2 rom  | 3 rom  | 4 rom  | 5 rom  | Sum    |
|----------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Oslo           | 33.000 | 32.200 | 31.200 | 23.900 | 31.200 |
| Bergen         | 36.800 | 22.300 | 22.800 | 19.200 | 24.100 |
| Trondheim      | 26.800 | 22.700 | 17.600 | 15.200 | 20.700 |
| Stavanger      | 32.400 | 20.400 | 28.200 | 26.100 | 27.900 |
| Tromsø         | 37.100 | -      | 21.700 | -      | 25.400 |
| Akershus       | 26.000 | 22.500 | 22.900 | 20.600 | 23.000 |
| Øvr Østland    | 16.300 | 18.000 | 15.400 | 14.500 | 16.400 |
| Øvr Vestland   | 18.900 | 15.700 | 17.500 | -      | 17.300 |
| Øvr Nord-Norge | 17.300 | 18.200 | 14.900 | -      | 16.300 |
| Hele landet    | 26.200 | 21.600 | 21.900 | 19.700 | 22.500 |

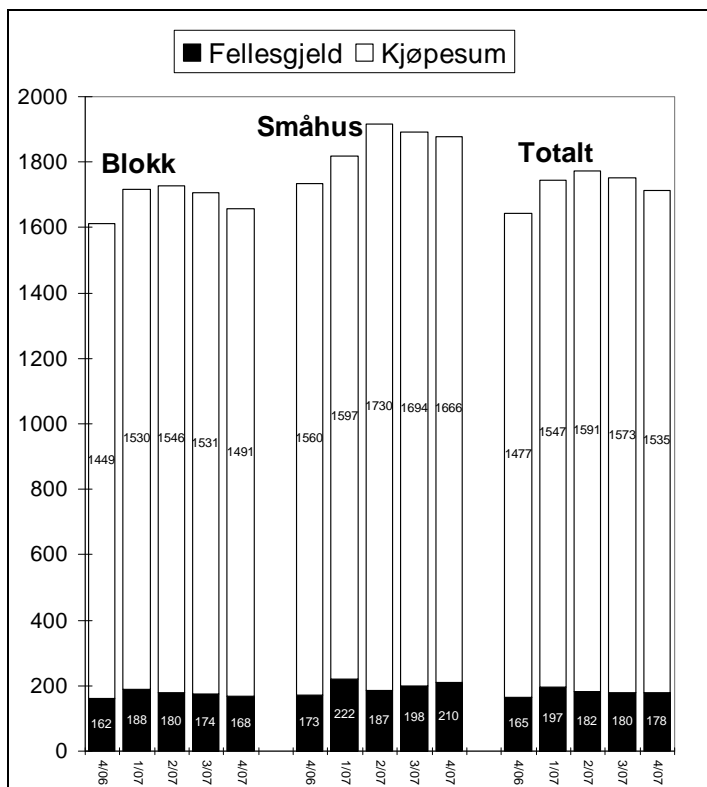
Tabell 3 viser gjennomsnittlig total kvadratmeterpris på småhus (rekkehus, firemannsboliger, eneboliger o.l.) i 4. kvartal 2007. Også for småhus inngår både kjøpesum og andel fellesgjeld i beregningsgrunnlaget. Gjennomsnittlig kvadratmeterpris for småhus var 22.500 kr i 4. kvartal 2007. Dette var 200 kr høyere enn i 3. kvartal 2007. I forhold til 4. kvartal 2006 har det vært en økning på 2.100 kr.

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

| Region         | 2 rom     | 3 rom     | 4 rom     | 5 rom     | Sum       |
|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Oslo           | 1.750.000 | 2.281.000 | 2.893.000 | 2.683.000 | 2.563.000 |
| Bergen         | 1.449.000 | 1.773.000 | 2.198.000 | 2.276.000 | 2.051.000 |
| Trondheim      | 1.437.000 | 1.734.000 | 1.851.000 | 1.653.000 | 1.710.000 |
| Stavanger      | 1.796.000 | 1.919.000 | 2.598.000 | -         | 2.268.000 |
| Tromsø         | 1.782.000 | -         | 2.258.000 | -         | 2.145.000 |
| Akershus       | 1.274.000 | 1.788.000 | 2.449.000 | 2.463.000 | 2.084.000 |
| Øvr Østland    | 947.000   | 1.300.000 | 1.503.000 | 1.607.000 | 1.359.000 |
| Øvr Vestland   | 1.088.000 | 1.218.000 | 1.658.000 | -         | 1.373.000 |
| Øvr Nord-Norge | 924.000   | 1.347.000 | 1.359.000 | -         | 1.277.000 |
| Hele landet    | 1.369.000 | 1.622.000 | 2.120.000 | 2.261.000 | 1.876.000 |

Gjennomsnittlig total omsetningspris for alle småhusboliger i 4. kvartal 2007 var 1.876.000 kroner. Dette var 143.000 kr høyere enn i tilsvarende kvartal i 2006. Gjennomsnittlig boligareal på de omsatte småhusene var 83 kvm, mens den tilsvarende størrelsen på blokkboliger var 64 kvm.

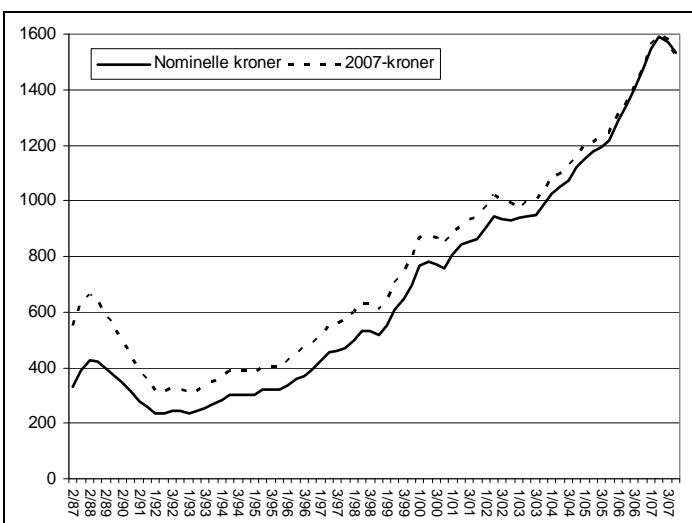
Figur 4: Prisutviklingen siste år. Tall i tusen kroner



Figur 4 viser prisutviklingen som har funnet sted fra 4. kvartal 2006 til 4. kvartal 2007. I denne perioden økte prisene på blokkleiligheter med 3,0 prosent, mens småhus hadde en oppgang på 8,2 prosent. Den veide totalindeksen ga da en økning i perioden på 4,4 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 totalt omsetningspris. I 4. kvartal 2007 var realprisnivået 128 prosent høyere enn ved pristoppen på 1980-tallet.

Tabell 5: Indekser for total omsetningspris i regioner

| Periode | Oslo  | Bergen | Trondheim | Stavanger | Akershus | 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       |

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 4. kvartal 2007

Statistikken bygger på alle markedsomsetninger av brukte borettslagsboliger i 36 av NBBLs 86 boligbyggelag. Dette utvalget forvalter ca 77 prosent av boligbyggelagenes til sammen 249.000 boliger i tilknyttede borettslag. Seniorrådgiver Dag Rune Arntsen ved NBBLs avd for organisasjon og næringspolitikk har utarbeidet statistikken.

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