

# Boligpriser 2005

**november 2005**

Prisstatistikk for boliger omsatt  
i OBOS-tilknyttede borettslag

- Prisutvikling

- Antall omsatte boliger



## November 2005

I OBOS - tilknyttede borettslag finnes det nær 60 000 boliger. Alle er beliggende i Oslo og omegn. I år 2004 ble det omsatt 6.267 boliger i OBOS - tilknyttede borettslag.

### PRISUTVIKLING

I november var den gjennomsnittlige kvadratmeterprisen for alle brukte OBOS-tilknyttede boliger 24.845,- kroner. Kvadratmeterprisen er 0,9 % høyere enn i oktober og 9,1 % høyere enn i november 2004.

### ANTALL OMSATTE BOLIGER

I november ble det foretatt 636 eierskifter tilknyttet OBOS mot 674 i oktober og 613 boliger i november i fjor. I 2004 ble det omsatt 6.267 boliger, mot 6.596 i 2003.

### **Forklaring av OBOS' Pris og omsetningsstatistikk**

OBOS' Pris og omsetningsstatistikk utarbeides månedlig. Nedenfor vil vi beskrive hvordan statistikken bør forstås, og hvordan de oppgitte tallene er beregnet.

Pris- og omsetningsstatistikken for OBOS - tilknyttede boliger er basert på registrerte overdragelser i de nær 60 000 boligene i OBOS - tilknyttede borettslag.

Selv om antallet omsetninger som danner grunnlag for prisstatistikkene er relativt stort, er det tilfeldig hvilke typer boliger som omsettes og hvor disse ligger. Man bør således legge vekt på den trend som fremkommer ved å betrakte prisutviklingen over tid, framfor prisnivået i en bestemt måned.

#### ***Prisutvikling***

Kvadratmeterprisen for OBOS-tilknyttede boliger er beregnet ved å vekte gjennomsnittlige kvadratmeterpriser i hver bydel i Oslo, samt områdene Lørenskog, Follo og Bærum Øst, med omsetningen i de enkelte områdene de foregående tre årene. Fra januar 2005 er det foretatt en endring i måten gjennomsnittlig kvadratmeterpris beregnes på. Dette medfører et potensielt brudd i statistikken, og prisene kan ikke direkte sammenlignes med historiske priser. For å kunne beregne årsveksten i år 2005, har vi beregnet boligprisene for år 2004 og januar 2005 på nytt med den nye beregningsmetoden. Boligprisene inkluderer eventuell fellesgjeld.

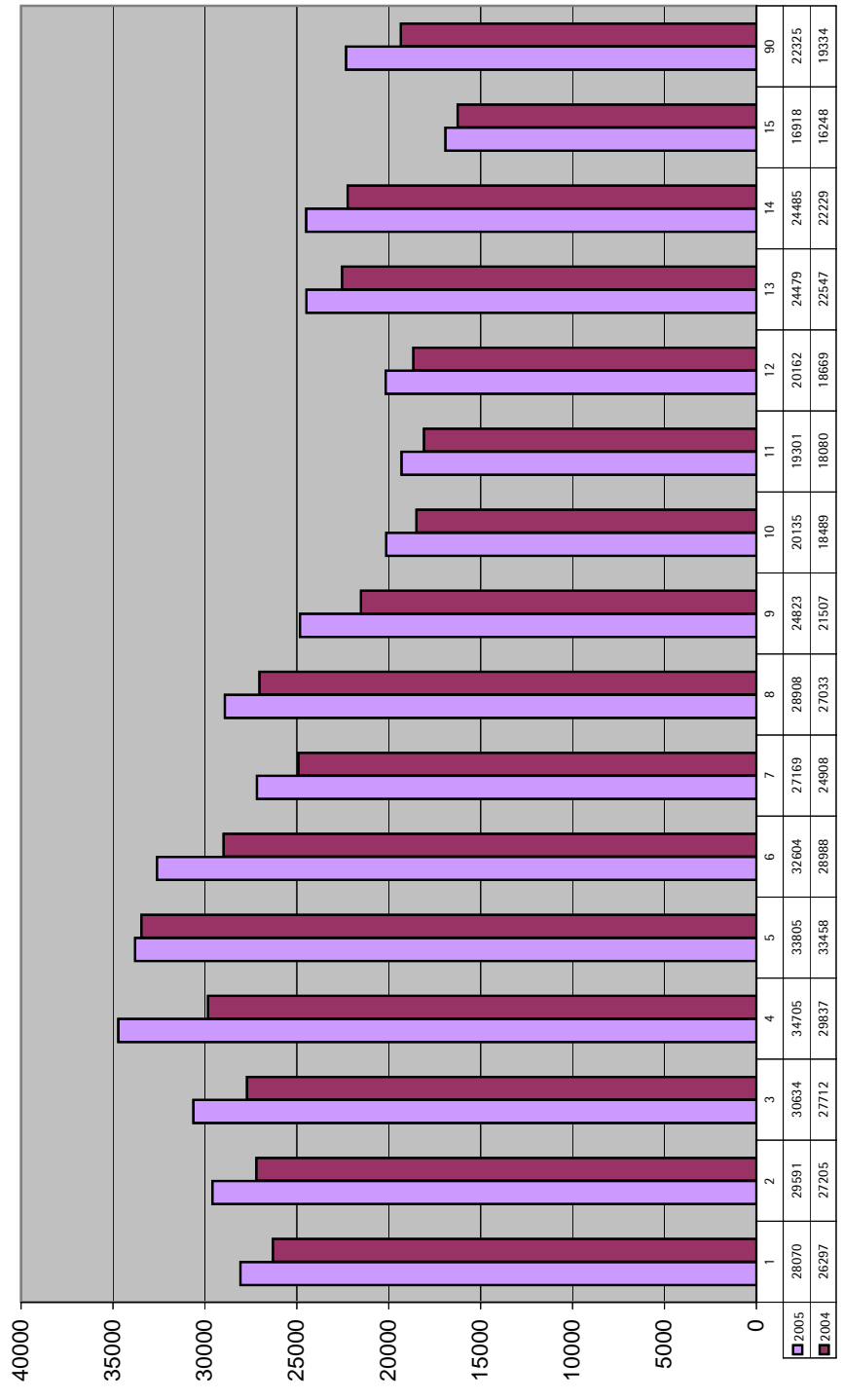
### ***Antall omsatte boliger***

Antallet boliger omsatt av OBOS-megleren tilsvarer alle eierskifter, dvs. alle ordinære salg i OBOS, salg via megler, private salg, tvangssalg, samt bytter og overføring av bolig som er registrert i perioden.

Vi mottar gjerne kommentarer og spørsmål til statistikken, samt navn på andre som er interessert i å motta denne. Spørsmål og henvendelser kan rettes til salgsdirektør Hildur Høiland, tlf. 22 86 55 02 eller informasjonssjef Åge Pettersen, tlf. 22 86 57 80.

- 1. Gamle Oslo
- 2. Grünerløkka
- 3. Sagene
- 4. St. Hanshaugen
- 5. Frogner
- 6. Ullern
- 7. Vestre Aker
- 8. Nordre Aker
- 9. Bjerke
- 10. Grorud
- 11. Stovner
- 12. Alna
- 13. Østensjø
- 14. Nordstrand
- 15. Søndre Nordstrand
- 90. Lørenskog

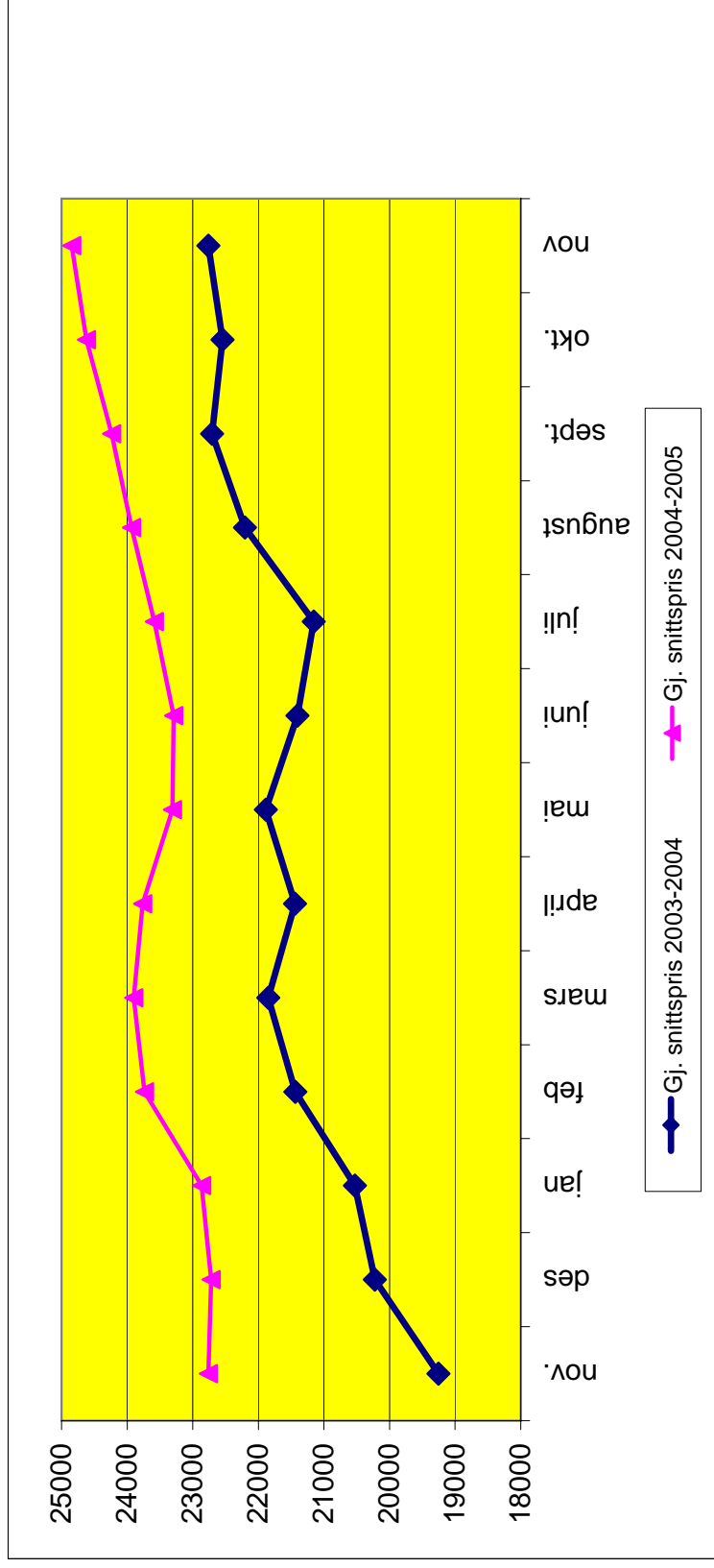
# OBOS - Bydelspriser november 2005



2005  
2004

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris inkl. fellesgjeld (siste 6 mnd)  
SOB/LBS

## OBOS - Kvadratmeterpriser november 2003 - november 2005

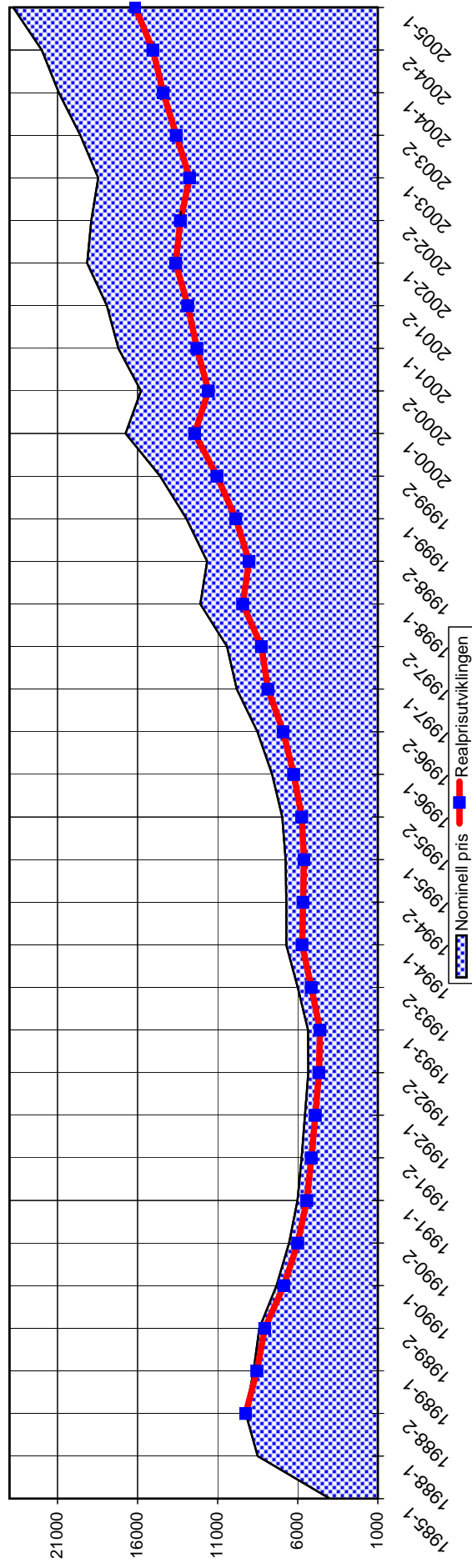


2003-2004	nov.	des.	jan.	feb.	mars	april	mai	juni	juli	august	sept.	okt.	nov.
Gjennomsnittspris	19257	20222	20527	21436	21851	21442	21884	21404	21155	22204	22708	22546	22763
2004-2005	nov.	des.	jan.	feb.	mars	april	mai	juni	juli	august	sept.	okt.	nov.
Gjennomsnittspris	22763	22719	22867	23738	23901	23765	23309	23293	23585	23934	24236	24621	24845

**Pris pr. kvadratmeter inkl. fellesgjeld. Fra februar 2005 er det foretatt en endring i måten gjennomsnittlig kvm. pris beregnes. Dette medfører et potensielt brudd i statistikken.**



## Prisutvikling leiligheter – Halvårlig 1985 – 2005 OBOS



	1985-1	1985-2	1986-1	1986-2	1987-1	1987-2	1988-1	1988-2	1989-1	1989-2	1990-1	1990-2	1991-1	1991-2	1992-1	1992-2	1993-1	1993-2	1994-1	1994-2	1995-1	1995-2	
Nom. pris	3 990	9 254	8 760	8 397	7 323	7 323	6 542	6 016	5 760	5 552	5 342	5 358	6 001	6 720	6 719	6 719	6 719	6 719	6 719	6 719	6 719	6 719	6 719
Realpris		9 254	8 546	8 057	6 870	6 870	5 999	5 436	5 153	4 898	4 674	4 608	5 146	5 729	5 668	5 668	5 668	5 668	5 668	5 668	5 668	5 668	5 668
Nom. pris	6 969	7 602	8 518	9 805	10 418	10 418	12 084	11 661	12 952	14 591	16 750	15 789	17 196	17 915	19 154	19 154	19 154	19 154	19 154	19 154	19 154	19 154	19 154
Realpris	5 748	6 251	6 907	7 859	8 270	8 270	9 446	9 053	9 885	11 089	12 481	11 584	12 353	12 852	12 998	12 998	12 998	12 998	12 998	12 998	12 998	12 998	12 998
Nom. pris	18 458	19 573	20 916	21 985	23 765	23 765																	
Realpris	13 045	13 391	14 418	15 042	16 147	16 147																	

Realpris (gjennomsnittspris siste halvår) er justert for konsumprisindeksen, med siste halvdel av 1988 som basisår.

Realprisen brukes for å sammenlikne prisnivået i dag med nivået den gang prisene lå på topp i 1988, dvs realprisen er pris målt i 1988-kroner.