

FEBRUAR 2017

Eiendom Norges boligprisstatistikk



INNHold

Hovedpunkter	2
Prisutviklingen	4
Avvik pris/prisantydning	7
Lagt ut for salg	8
Volum / antall solgte boliger	9
Omsetningstid	10
Usolgte boliger	12
Boligtyper, prisutvikling	13
Datagrunnlag og metode	14

 Eiendomsverdi



EIENDOM NORGE
Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

HOVEDPUNKTER

Prisene på boliger solgt gjennom finn.no i februar 2017 var:

→ 0,8 prosent høyere enn forrige måned.

Korrigert for sesongvariasjoner var prisene opp 0,6 prosent fra forrige måned.

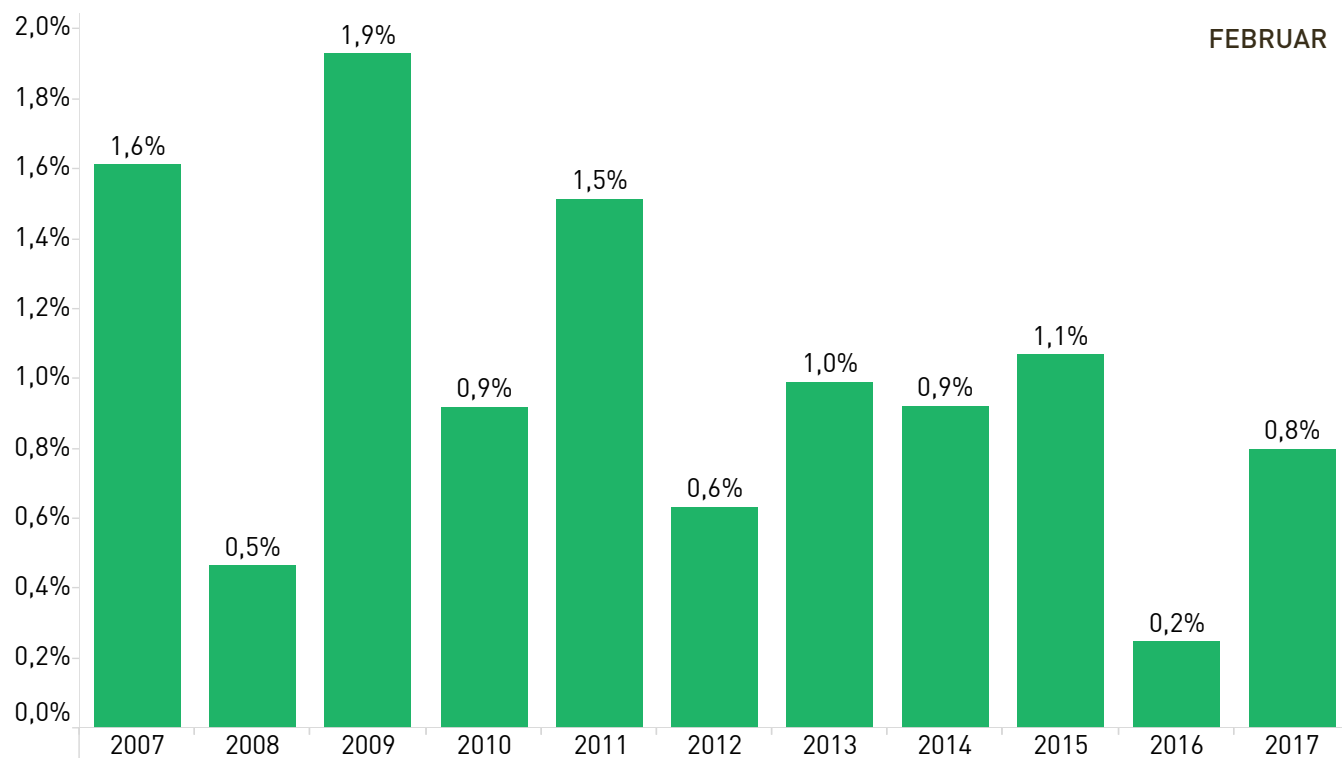
→ 13 prosent høyere enn for et år siden.

Prisene hittil i 2017 er 7,1 prosent høyere enn de var i 2016.

Uendrete priser ut året gir en årsendring på 7,5 prosent.

FIGUR 1

Nominell prisendring siste måned de siste årene. Alle boliger.



Omfang: Statistikken omfatter boliger som er annonsert på Finn.no, det vil si rundt 70 prosent av alle bruktboliger som omsettes i Norge i løpet av et år.

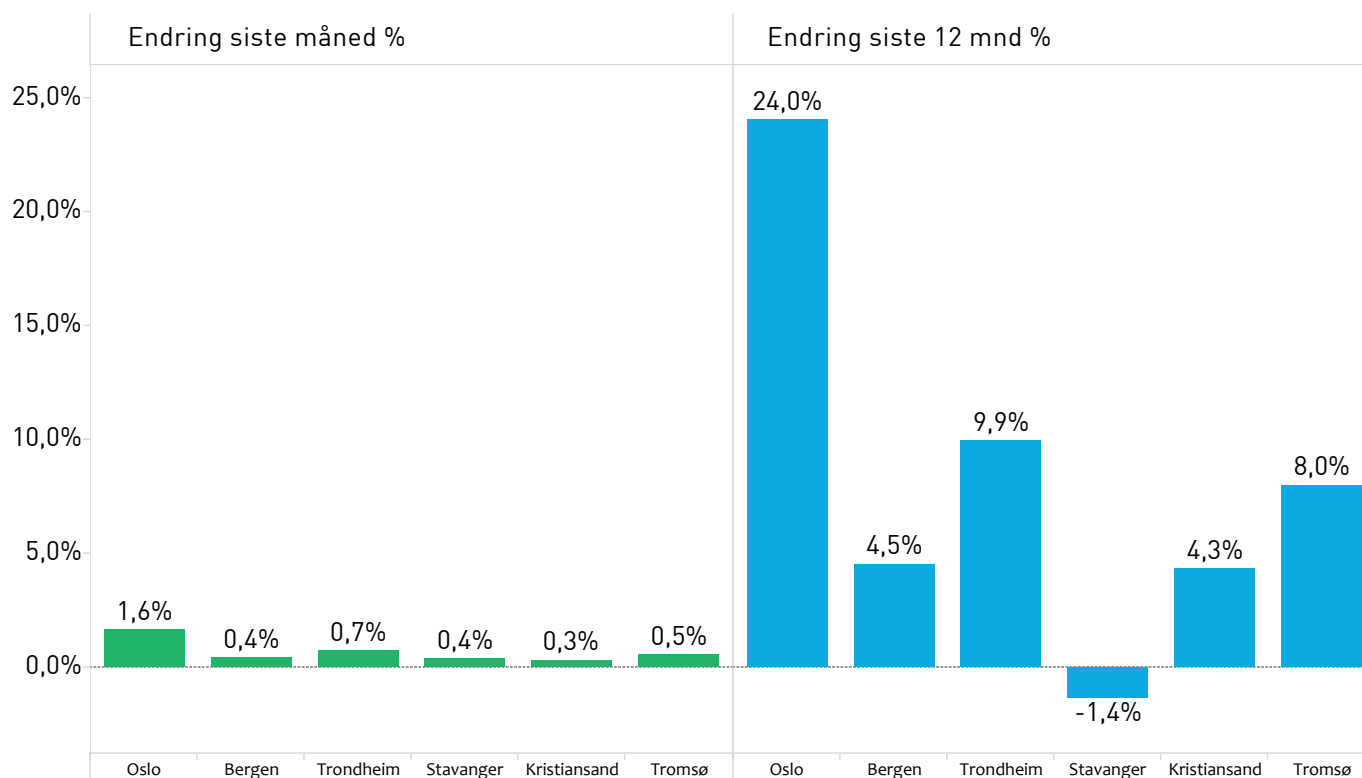
Indeks: Prisendringene måles ved å anvende indeksteori. Indeksen rapporterer prisendringer for sammenliknbare boliger ved å benytte et startpunkt (som settes til 1,00) og hvor endringene presenteres som prosentvise økninger eller reduksjoner i indeksnivået. For eksempel vil en endring fra et indeksnivå på 1,73 til 1,76 representere en boligprisøkning på 1,7 prosent (der endringen på $1,76 - 1,73 = 0,03$ relateres til forrige nivå på 1,73 og der utgjør den 1,7 prosent).

Sesongkorrigerte priser: Normalt stiger prisene mest om våren, mens de synker eller flater ut på høsten.

For å kunne skille mellom sesongfaktorer og trend, sesongkorrigerer vi tallene. Differansen mellom endringen i faktiske priser og sesongkorrigerte priser tilskrives sesongvariasjoner. Sesongkorrigeringen er gjort ved hjelp av et X-12-ARIMA-program.

FIGUR 2

Endring i prisutviklingen for utvalgte byer. Prosentvis endring siste måned og siste 12 måneder.

**TABELL 1**

Oppsummering prisendringer.

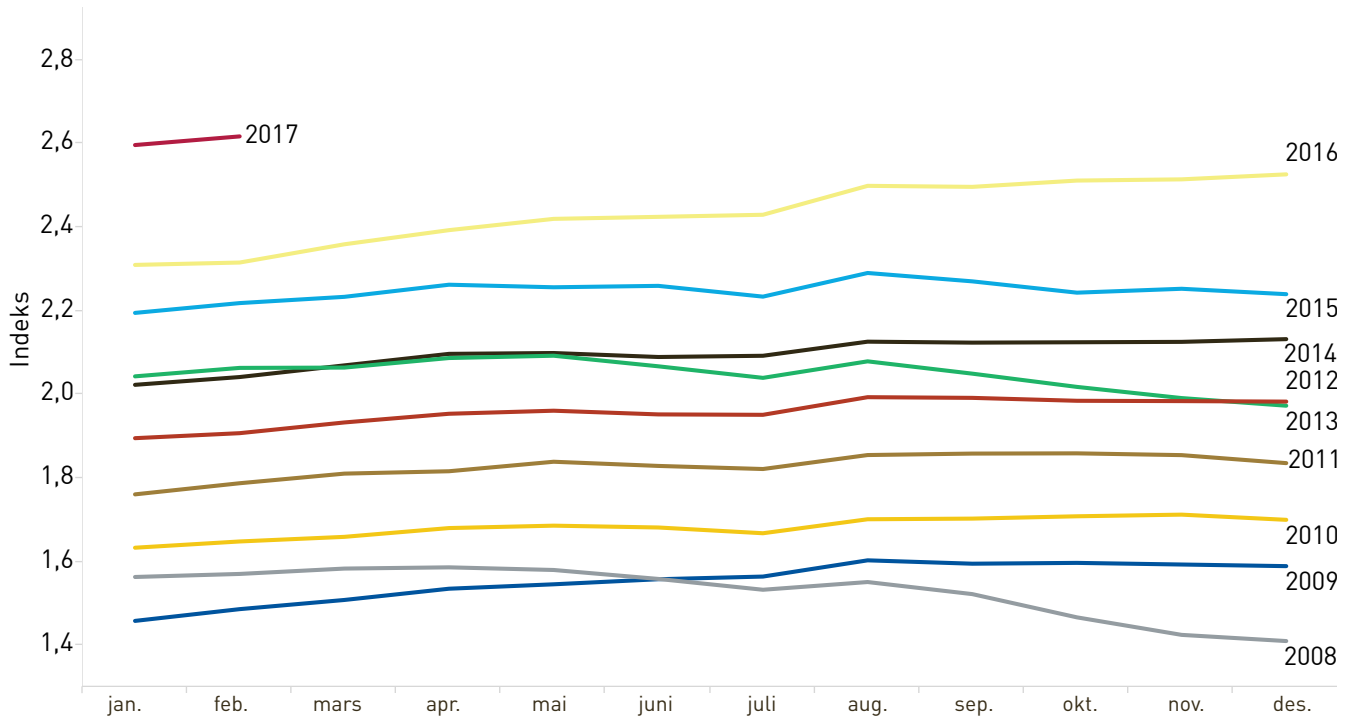
Område	Endring siste måned (m/m)	Endring siste år (m/m)	Endring siste 5 år (m/m)	Endring siste 10 år (m/m)
Oslo	1,6%	24,0%	60,0%	90,1%
Bergen	0,4%	4,5%	30,6%	51,6%
Trondheim	0,7%	9,9%	36,9%	68,0%
Stavanger	0,4%	-1,4%	-1,4%	42,3%
Kristiansand	0,3%	4,3%	8,3%	39,3%
Tromsø	0,5%	8,0%	54,2%	61,0%
Norge	0,8%	13,0%	37,2%	68,6%

Note: Endringene beregnes på månedsbasis. Vi sammenlikner inneværende måned med forrige måned, månedene for ett år siden, fem år siden og ti år siden.

PRISUTVIKLINGEN

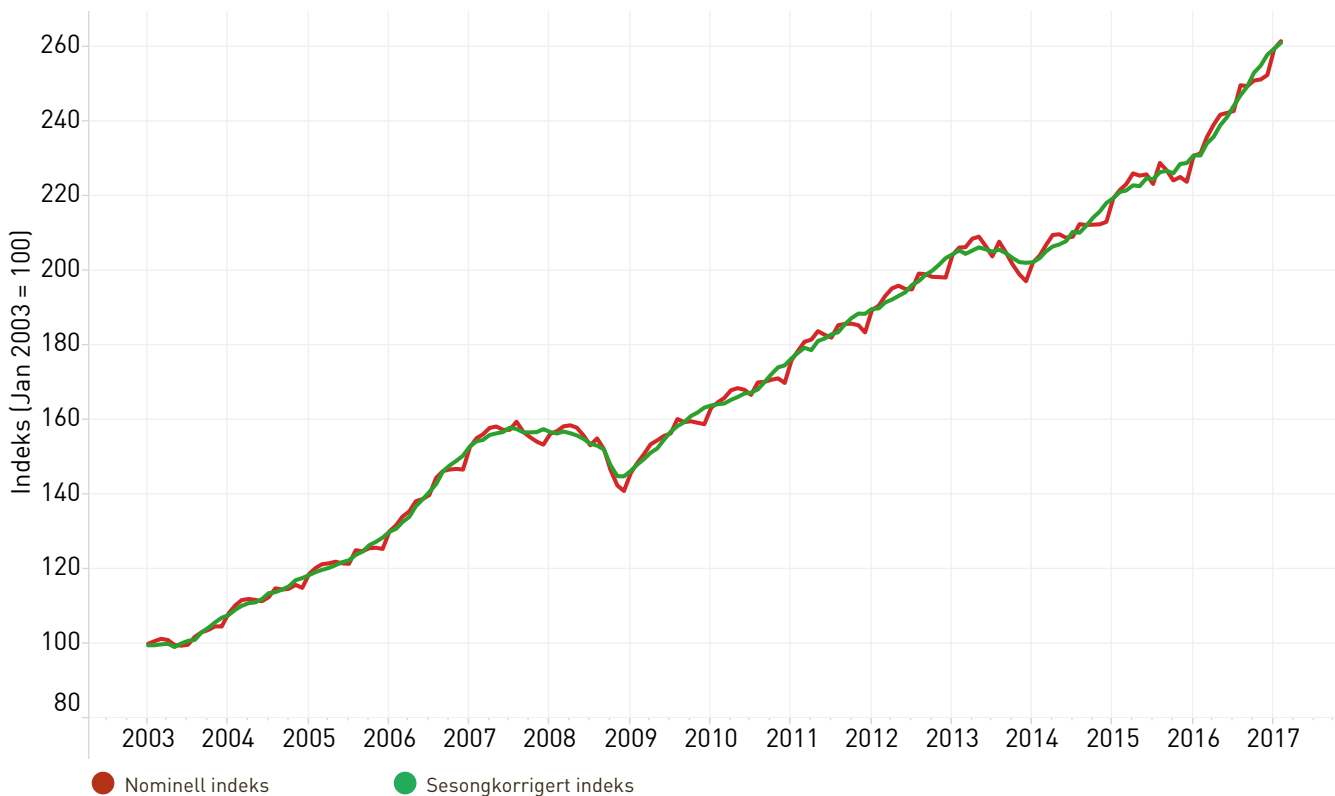
FIGUR 3

Prisutvikling gjennom året.



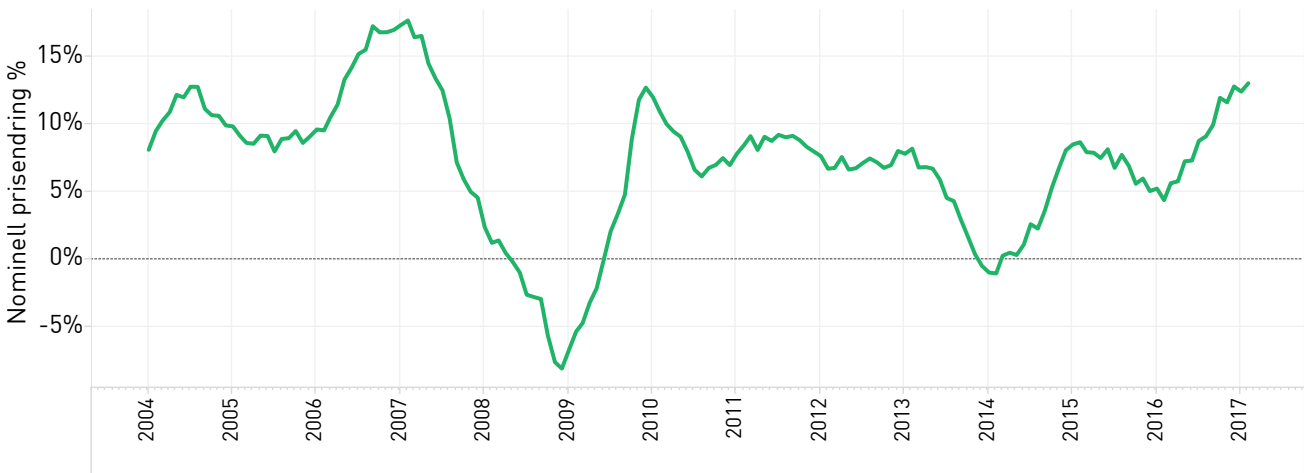
FIGUR 4

Faktisk og sesongkorrigert prisutvikling.



FIGUR 5

Tolv måneders nominell prisendring. Alle boliger. Månedstill. Prosent.

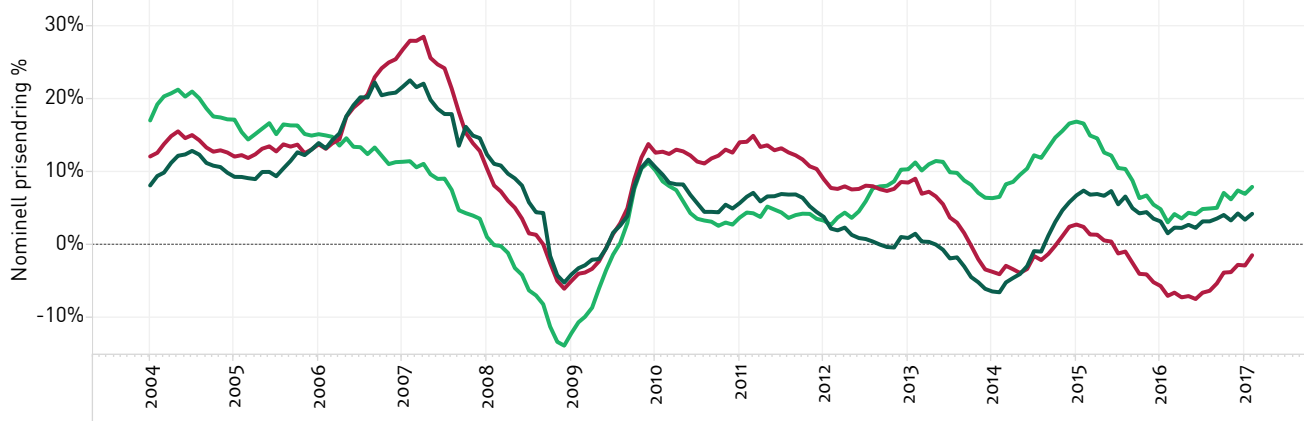


FIGUR 6

Tolv månedersveksten i ulike regioner. Nominell prisendring. Månedstill. Prosent.



Oslo Bergen Trondheim



Kristiansand Stavanger Tromsø

TABELL 2

Årlig prisutvikling historisk i prosent, tabellen viser prisene relativt til året før.

Område	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Oslo	1 %	8 %	10 %	10 %	5 %	1 %	11 %	15 %	12,6 %
Bergen	-2 %	11 %	11 %	6 %	5 %	4 %	9 %	4 %	2,3 %
Trondheim	2 %	11 %	11 %	9 %	7 %	2 %	7 %	7 %	4,9 %
Stavanger	2 %	12 %	13 %	8 %	4 %	-2 %	-1 %	-6 %	0,0 %
Kristiansand	2 %	7 %	6 %	1 %	-2 %	-1 %	6 %	3 %	2,1 %
Tromsø	-2 %	5 %	4 %	6 %	10 %	11 %	11 %	5 %	4,2 %
Norge	2 %	8 %	9 %	7 %	5 %	2 %	7 %	8 %	7,1 %

Note: Vi har foretatt en revisjon av beregningsmetodikk bak tabell 2. Mens vi tidligere benyttet vektor som var avhengige av transaksjonsvolum per måned, vektor vi nå alle måneder likt uavhengig av transaksjonsvolum.

TABELL 3

Fordeling av kvadratmeterpris.

Område	10%	25%	50% (median)	gjennomsnitt	75%	90%
Oslo	48 959	60 019	73 798	73 568	84 742	98 005
Bergen	26 680	32 292	40 004	42 261	49 080	62 500
Trondheim	28 966	36 765	43 984	44 852	53 380	61 959
Stavanger	24 466	29 208	36 486	37 158	42 678	51 035
Kristiansand	18 638	22 978	27 492	30 217	35 352	44 097
Tromsø	33 896	38 347	46 360	45 403	50 378	56 021
Norge	17 586	24 375	35 769	41 404	53 734	75 977

TABELL 4

Fordeling av totalpriser for boliger.

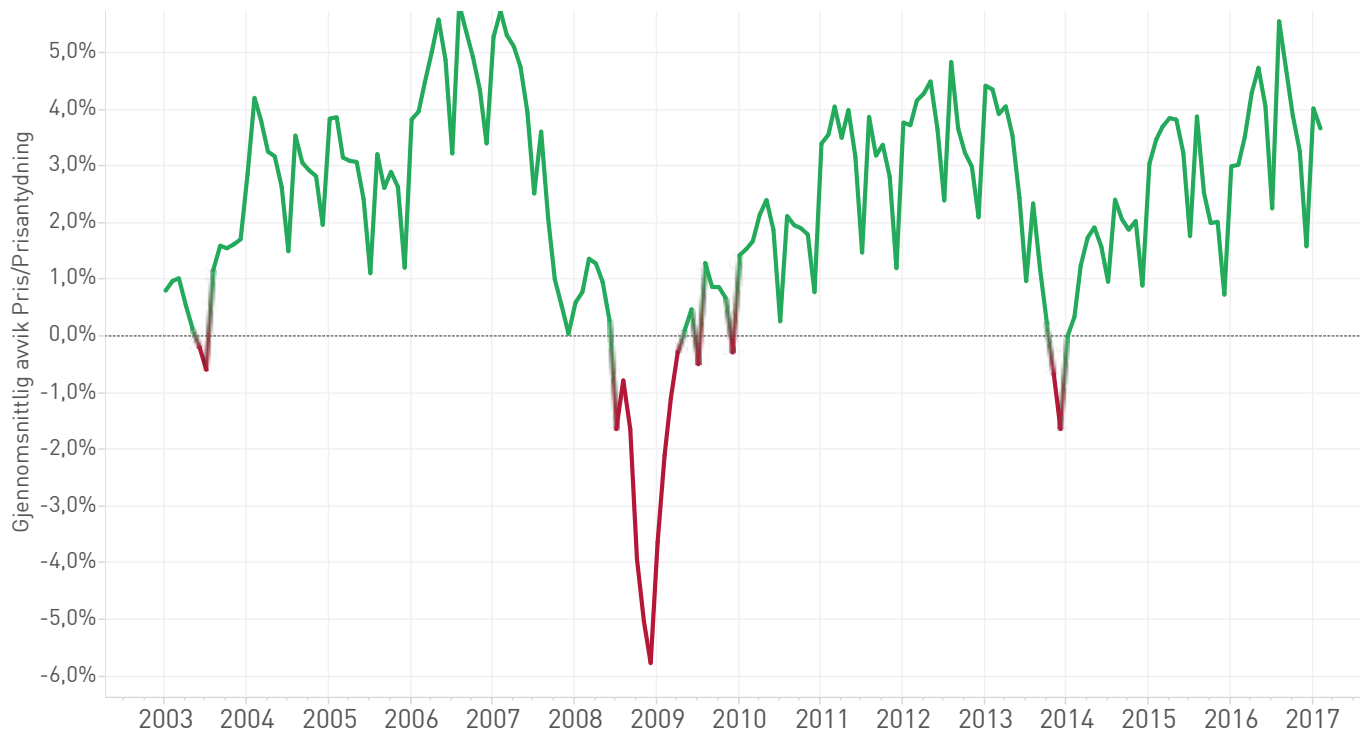
Område	10%	25%	50% (median)	gjennomsnitt	75%	90%
Oslo	3 070 473	3 500 914	4 135 000	4 963 955	5 528 086	7 904 300
Bergen	2 100 000	2 421 532	2 925 000	3 500 504	4 050 000	5 400 000
Trondheim	2 278 495	2 613 257	3 153 266	3 686 855	4 450 000	5 958 000
Stavanger	2 194 452	2 525 000	3 110 798	3 664 158	4 265 000	5 595 000
Kristiansand	1 471 963	2 085 172	2 508 010	2 900 267	3 480 000	4 924 000
Tromsø	2 382 157	2 874 478	3 442 487	3 871 859	4 686 481	6 100 000
Norge	1 700 000	2 320 000	3 129 556	3 547 876	4 187 000	5 800 000

Tabell 3 og 4 viser fordelingen til boligprisene og kvadratmeterprisene. For å få fordelingen til boligprisene stiller vi dem opp på rad, fra laveste til høyeste. Dernest presenterer vi prisen for den boligen som har høyere pris enn 10 prosent av boligene. Så gjør vi det samme for prisen for den boligen som har høyere pris enn 25 prosent av boligene. Dette gjør vi for 50 prosent- (median), 75 prosent - og 90 prosent-nivåene. I tillegg rapporterer vi gjennomsnittsprisen. Det er summen av alle boligpriser delt på antall boliger, og det tallet vil typisk være høyere enn medianprisen fordi det ofte finnes noen få svært høye boligpriser og de trekker gjennomsnittet opp. Når vi rapporterer fordelingen til kvadratmeterprisene, dividerer vi først alle boligpriser med størrelsen til de respektive boligene. Deretter stiller vi kvadratmeterprisene opp på rad, fra laveste til høyeste og gjentar opplegget beskrevet ovenfor.

AVVIK PRIS/PRISANTYDNING

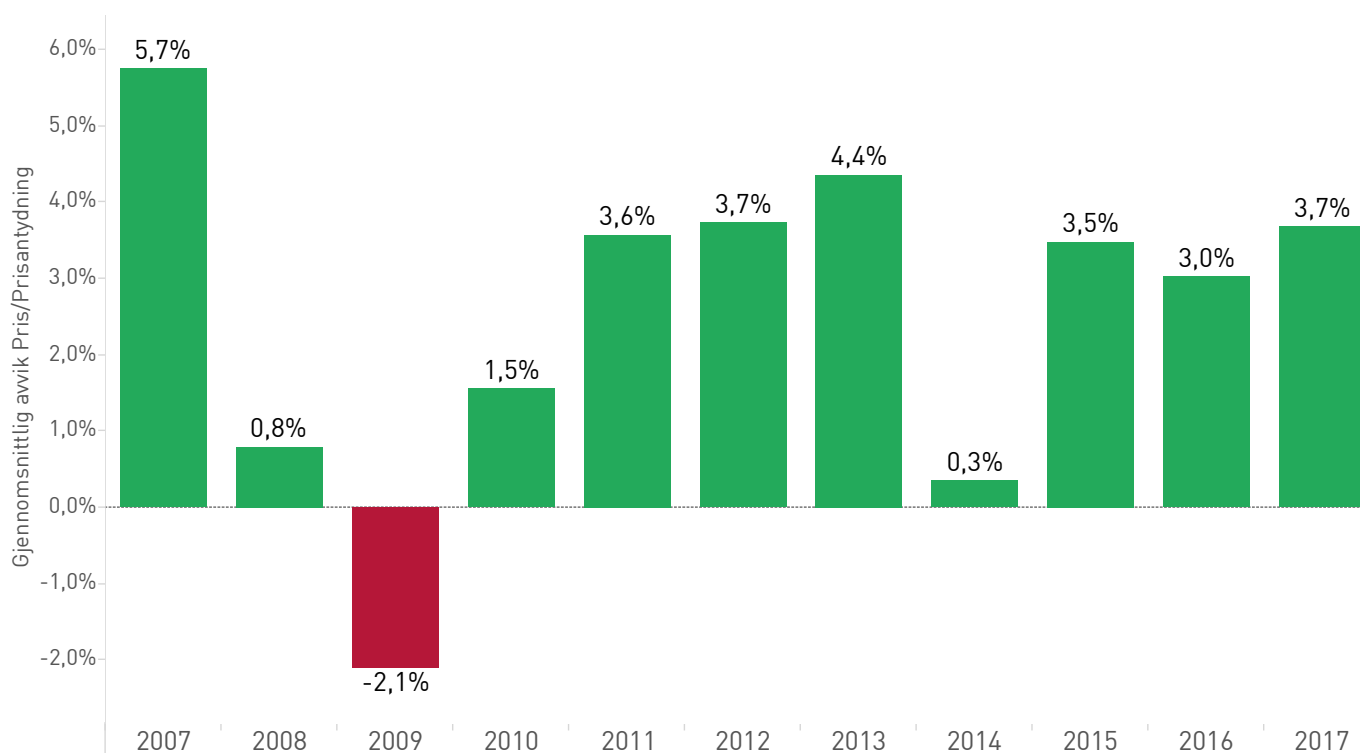
FIGUR 7

Alle boliger. Månedstill. Prosent



FIGUR 8

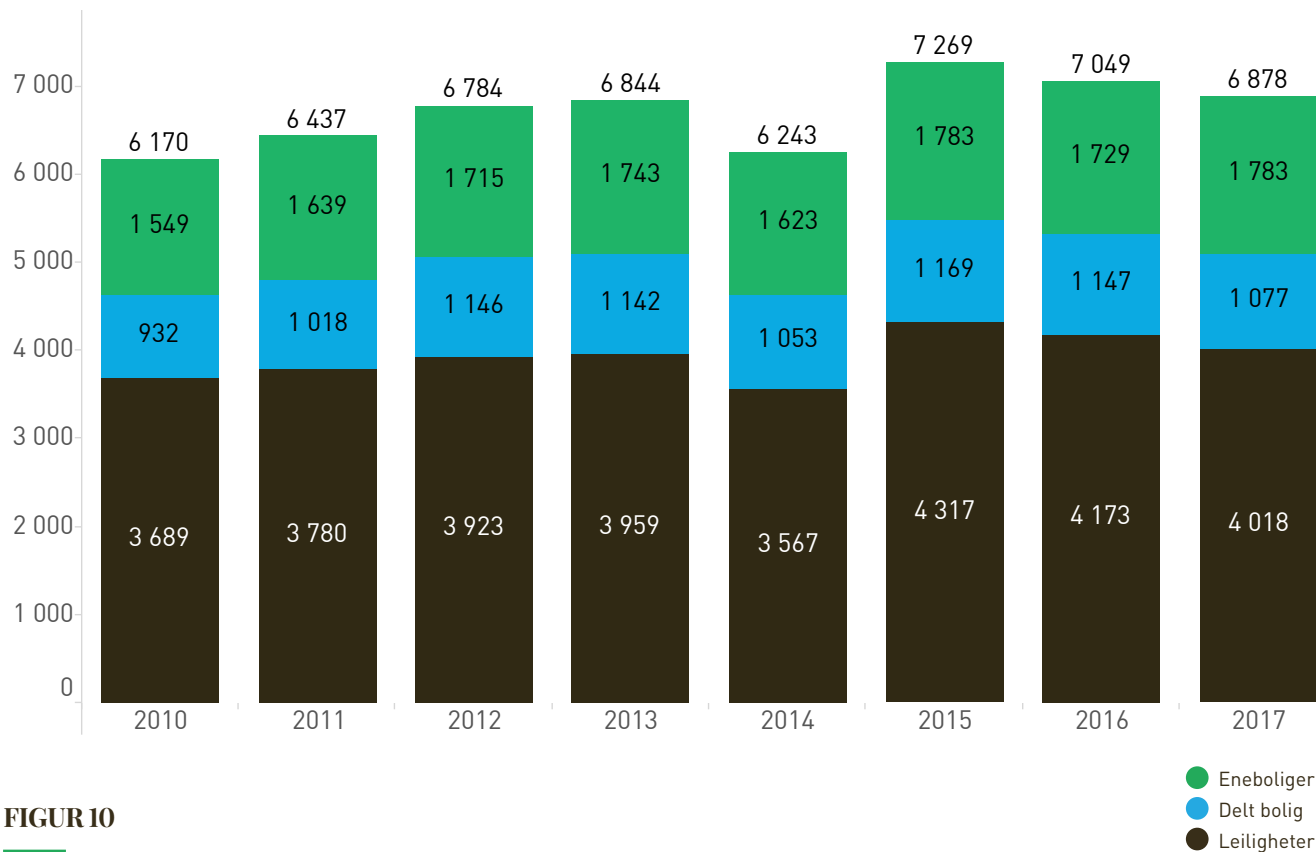
Alle boliger. Månedstill. Prosent



LAGT UT FOR SALG

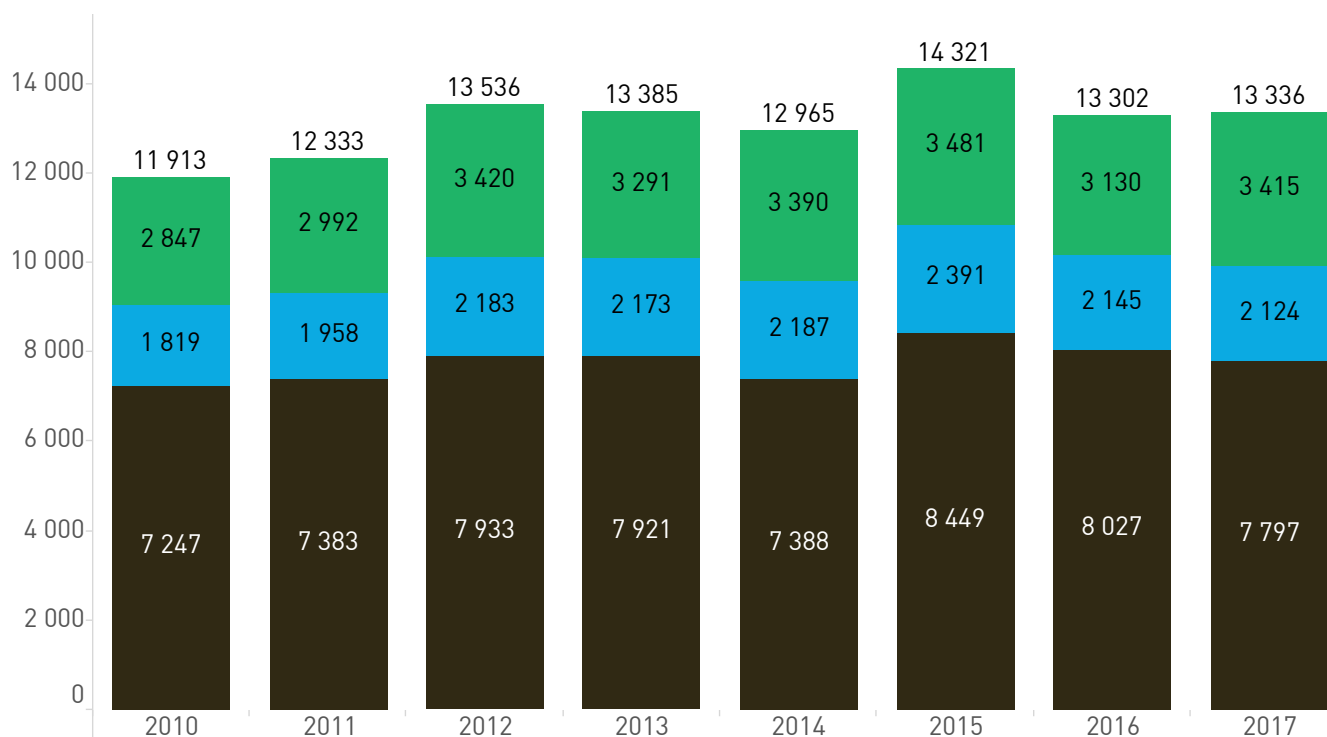
FIGUR 9

Antall boliger lagt ut for salg. Siste måned.



FIGUR 10

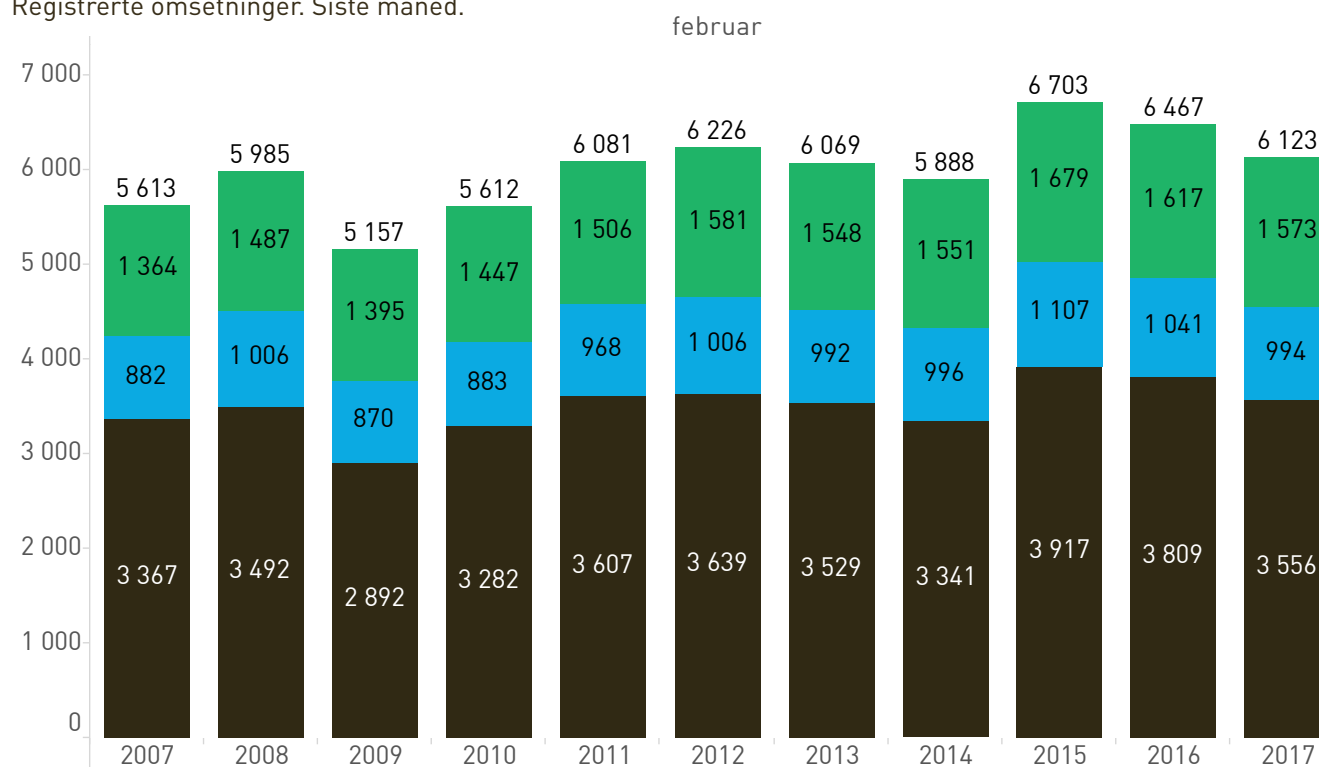
Antall boliger lagt ut for salg. Hittil i kalenderåret.



VOLUM // ANTALL SOLGTE BOLIGER

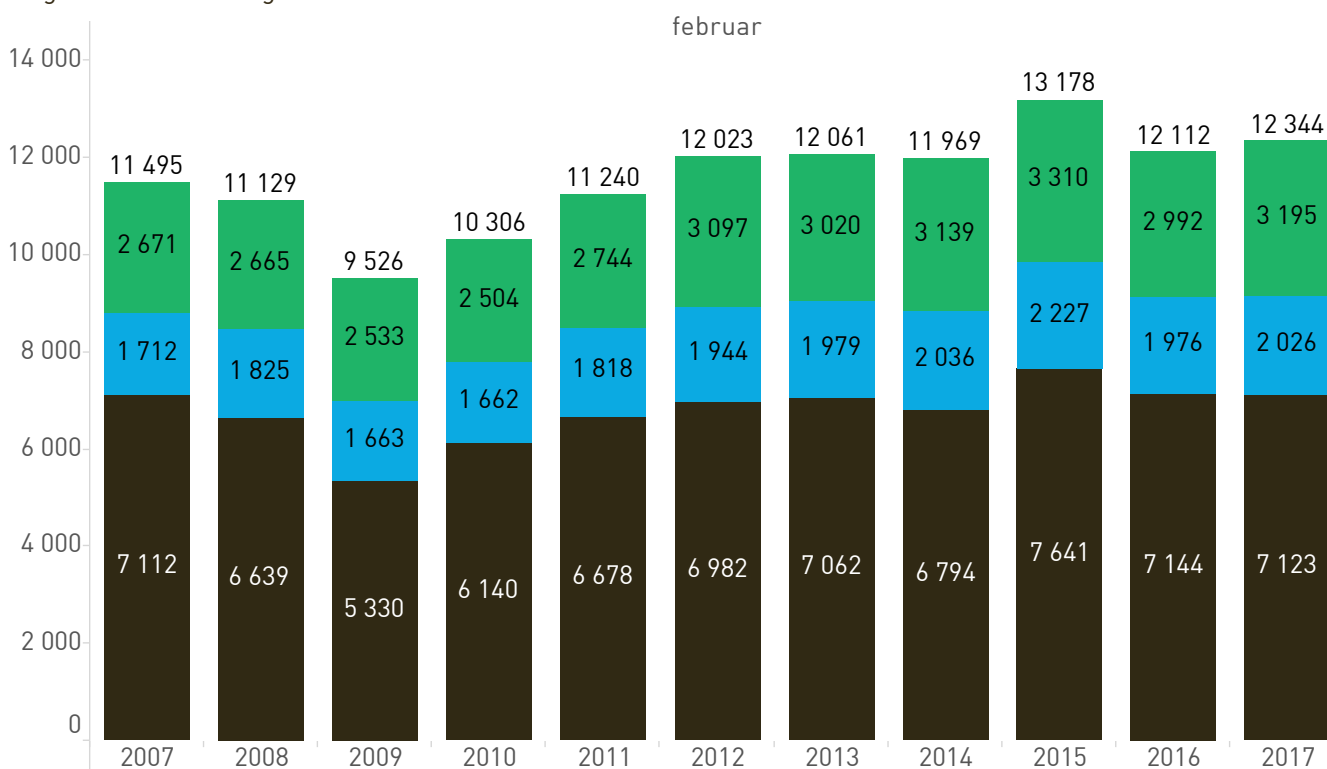
FIGUR 11

Registrerte omsetninger. Siste måned.



FIGUR 12

Registrerte omsetninger. Hittil i kalenderåret.

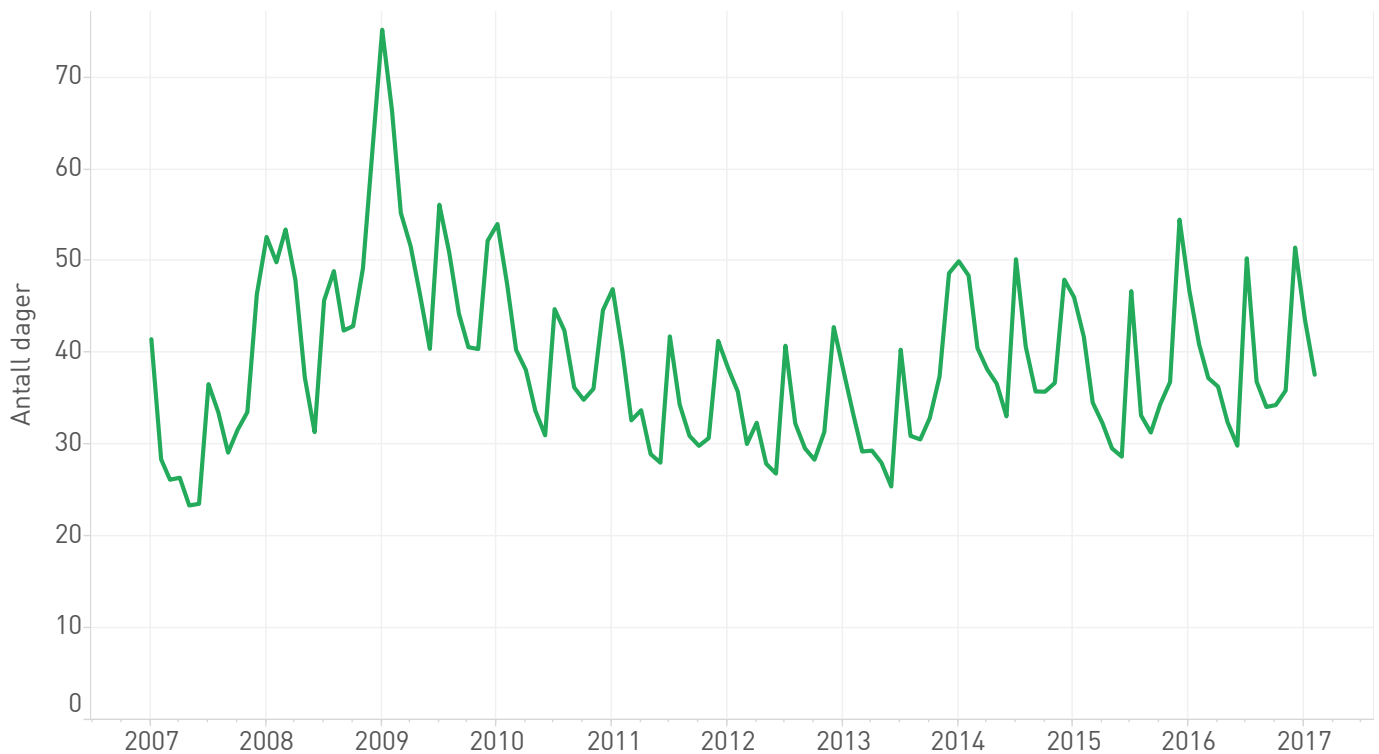


- Eneboliger
- Delt bolig
- Leiligheter

OMSETNINGSTID

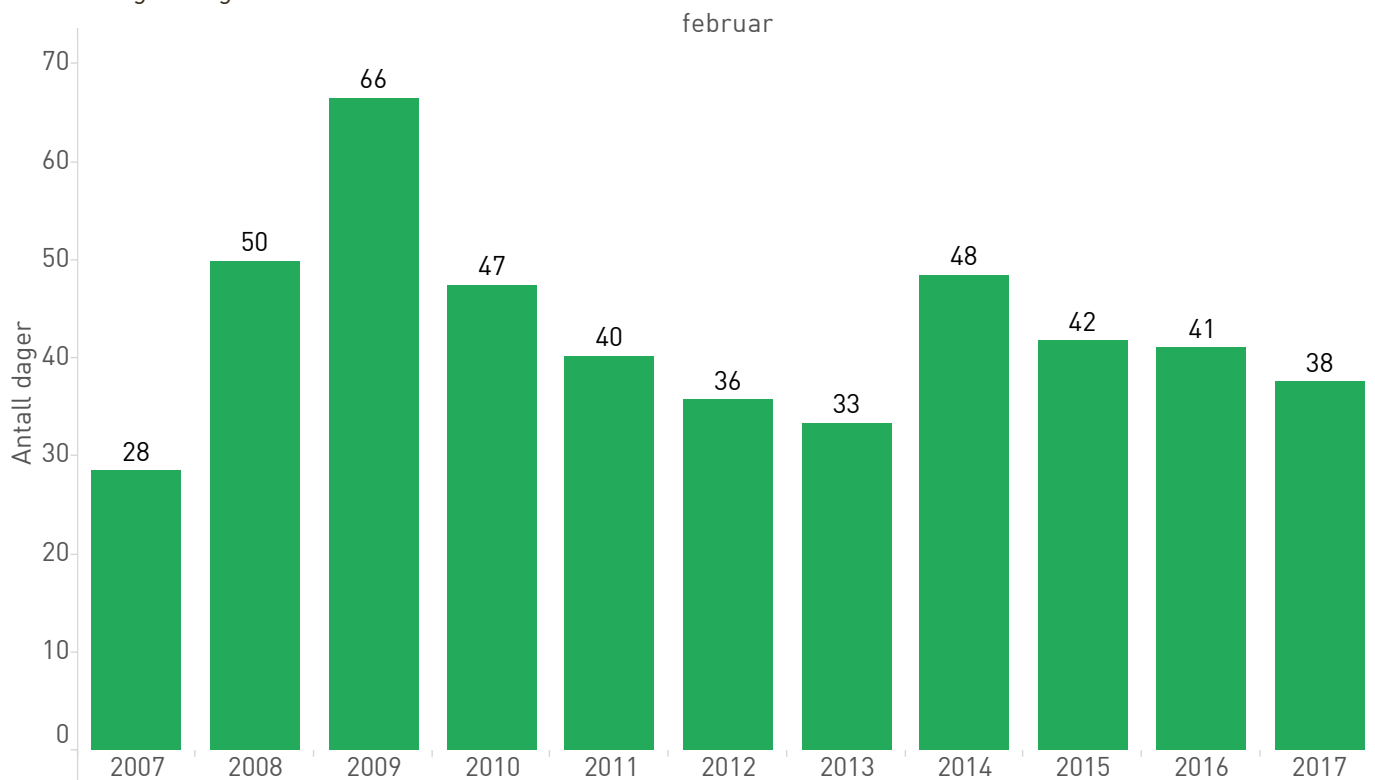
FIGUR 13

Omsetningstid i antall dager, fra boligene første gang ble annonsert. Månedstall.



FIGUR 14

Omsetningshastighet. Siste måned



Note: Omsetningstiden beregnes for tiden fra første annonse blir registrert til boligen blir registrert solgt.

TABELL 5

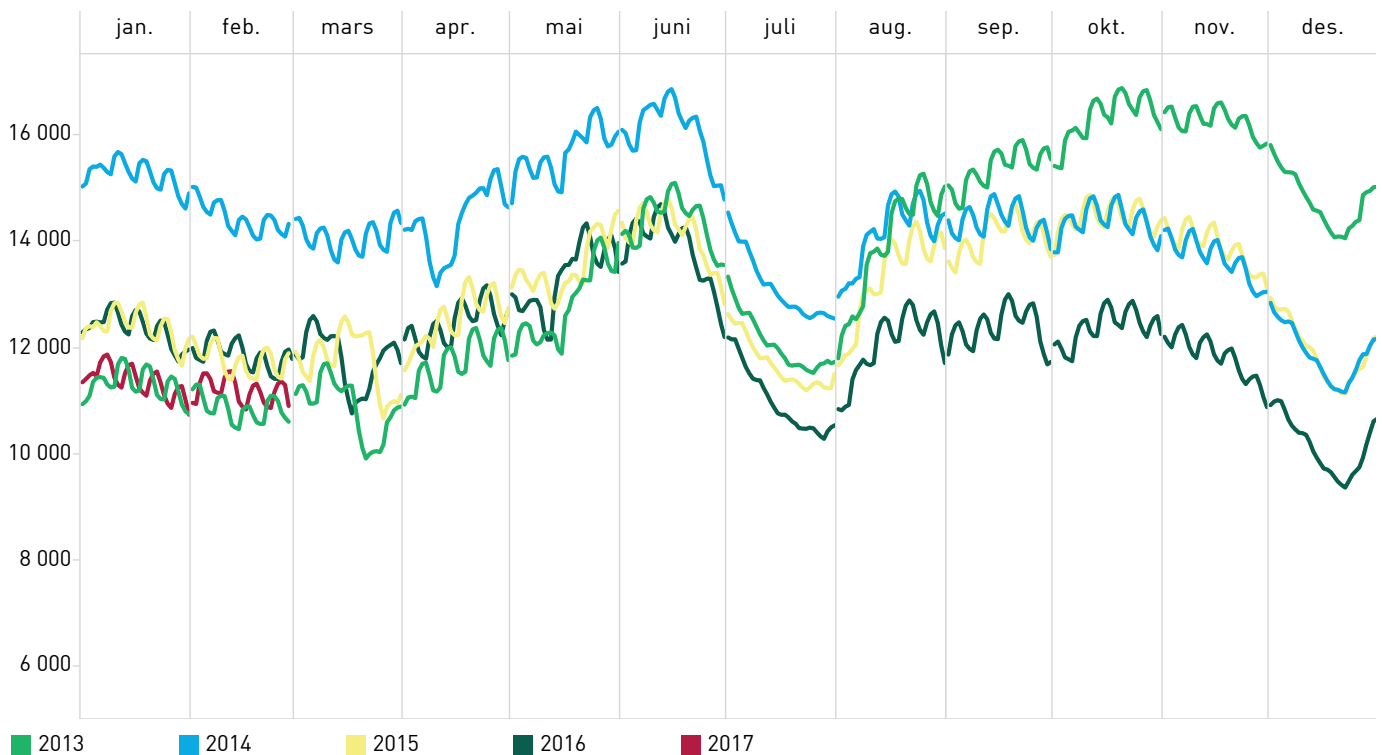
Omsetningstid i byer og fylker. Antall dager. Sortert etter omsetningstid siste måned.

	2017					2016							
	feb.	jan.	des.	nov.	okt.	sept.	aug.	juli	juni	mai	april	mars	feb.
DRAMMEN	12	16	21	16	13	17	19	46	17	16	22	22	30
OSLO	13	15	15	13	13	13	14	20	13	14	15	15	15
Akershus	18	22	32	18	17	20	25	37	18	21	20	19	28
HAMAR	19	35	34	16	20	25	25	34	29	31	25	40	26
TRONDHEIM	21	28	45	24	22	20	21	30	17	20	24	25	25
BERGEN	21	33	37	22	24	23	25	31	20	23	20	22	25
BODØ	25	27	42	20	28	31	17	47	26	30	20	22	27
Østfold utenom Fredrikstad	27	31	30	30	34	24	36	35	23	29	33	31	37
TØNSBERG	29	24	41	39	26	39	37	62	24	26	19	34	39
FREDRIKSTAD	32	36	26	31	22	26	27	45	16	23	30	32	40
Sogn og fjordane	34	86	57	64	46	76	62	72	36	36	59	71	53
SKIEN	34	45	40	37	40	39	35	64	32	45	69	55	46
TROMSØ	37	37	69	46	32	34	33	34	32	31	38	40	52
Vestfold utenom Tønsberg	38	58	57	44	30	31	37	51	30	29	38	35	54
Buskerud utenom Drammen	42	36	71	35	28	28	29	38	26	26	28	60	41
LILLEHAMMER	43	62	37	45	28	33	43	48	26	35	70	64	49
Oppland utenom Lillehammer	44	61	84	38	36	29	35	38	24	33	60	52	69
Telemark utenom Skien	50	56	57	48	36	57	59	51	46	49	58	64	83
ÅLESUND	51	51	63	50	54	56	49	48	28	46	56	45	43
Sør-Trøndelag utenom Trondheim	53	48	35	43	44	41	42	65	31	53	43	56	55
ALTA	54	43	33	16	25	52	27	74	67	37	40	27	74
Hedmark utenom Hamar	58	81	54	50	50	49	49	56	44	52	55	70	72
KRISTIANSAND	60	65	101	80	66	55	65	71	57	50	66	72	67
Troms utenom Tromsø	61	79	51	49	41	68	39	35	74	62	70	94	96
Hordaland utenom Bergen	64	66	56	65	49	50	60	66	34	43	44	55	50
Nord-Trøndelag	66	58	79	67	44	40	67	67	43	50	81	65	67
STAVANGER	69	69	77	64	79	75	105	130	68	85	76	74	77
Nordland utenom Bodø	74	81	81	47	69	44	47	51	35	45	56	50	53
Finnmark utenom Alta	87	94	121	57	80	55	57	94	50	80	108	50	79
Rogaland utenom Stavanger	88	99	81	84	78	80	92	95	83	69	73	80	82
Møre og Romsdal utenom Ålesund	99	84	89	85	75	64	87	75	60	74	80	66	84
Aust-Agder	106	146	152	81	114	98	119	84	90	101	105	106	119
Vest-Agder utenom Kristiansand	125	176	113	73	87	83	98	126	73	82	84	86	81
NORGE	38	44	51	36	34	34	37	50	30	32	36	37	41

USOLGTE BOLIGER

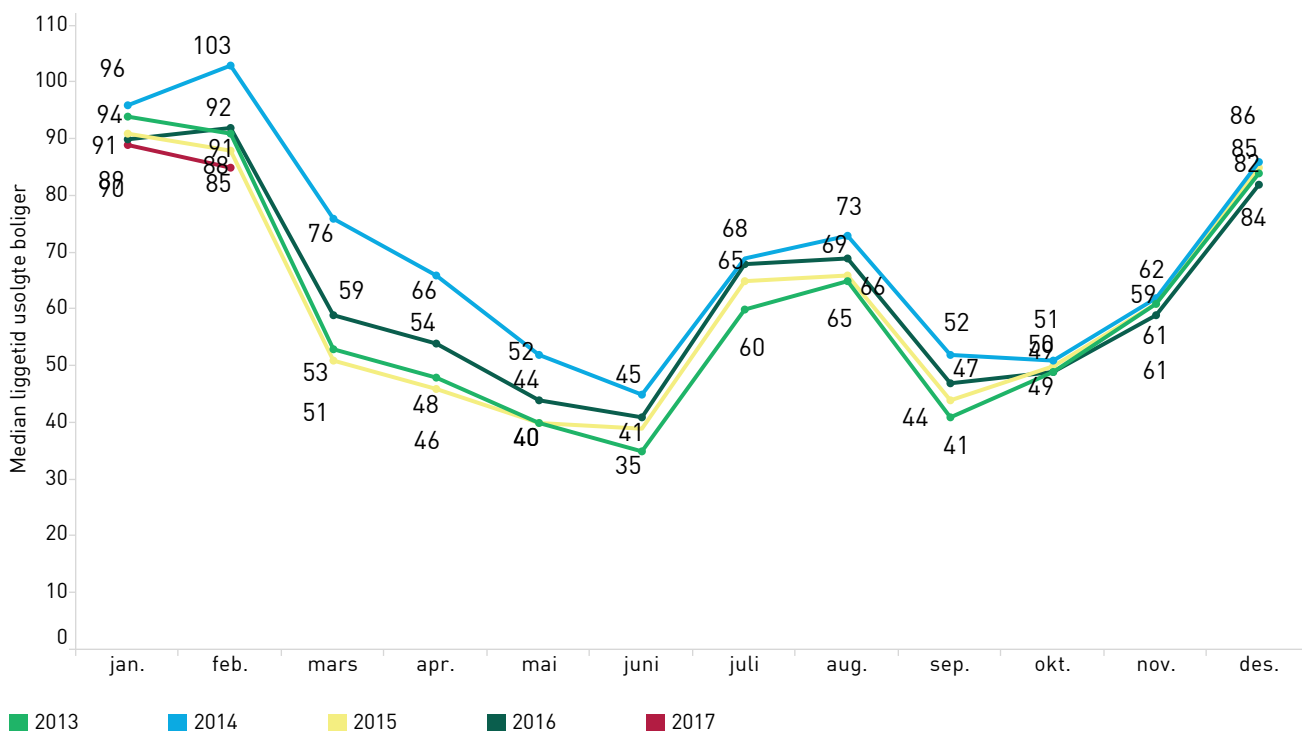
FIGUR 15

Antall boliger til salgs. Alle boliger. Daglige tall.



FIGUR 16

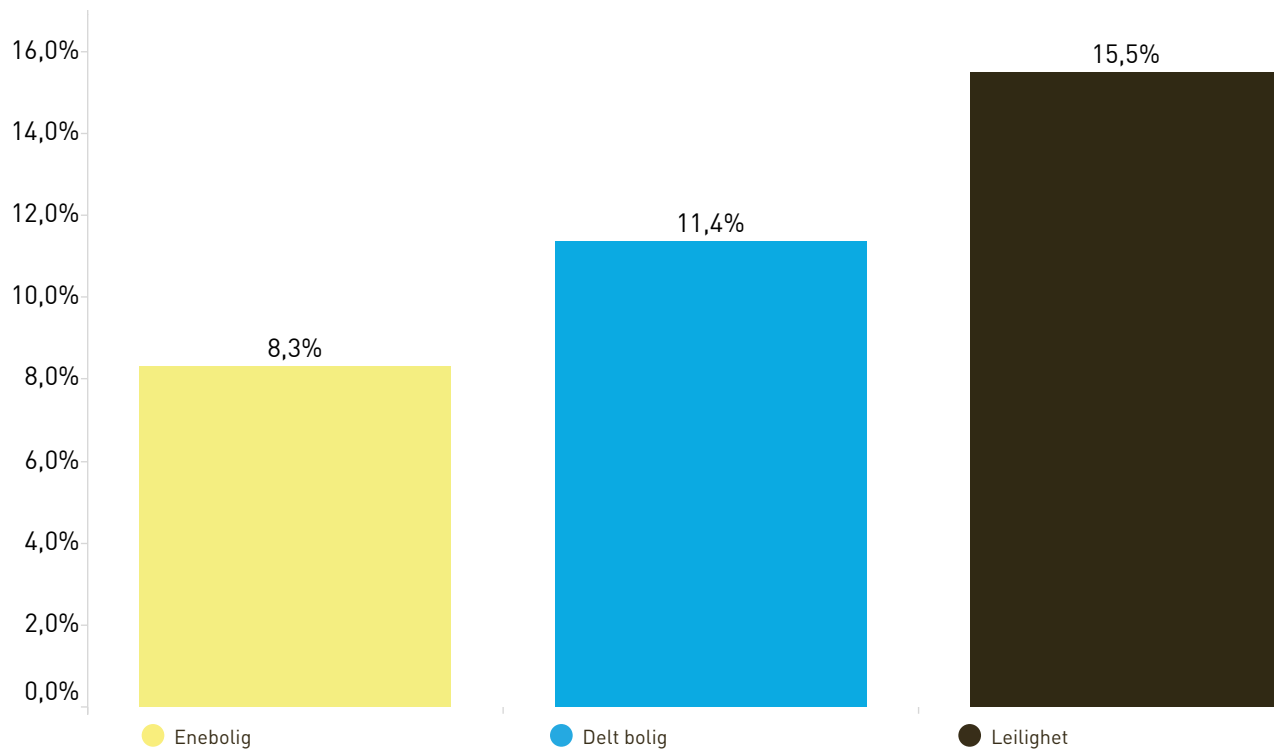
Median alder/liggetid på de usolgte boligene.



BOLIGTYPER – PRISUTVIKLING

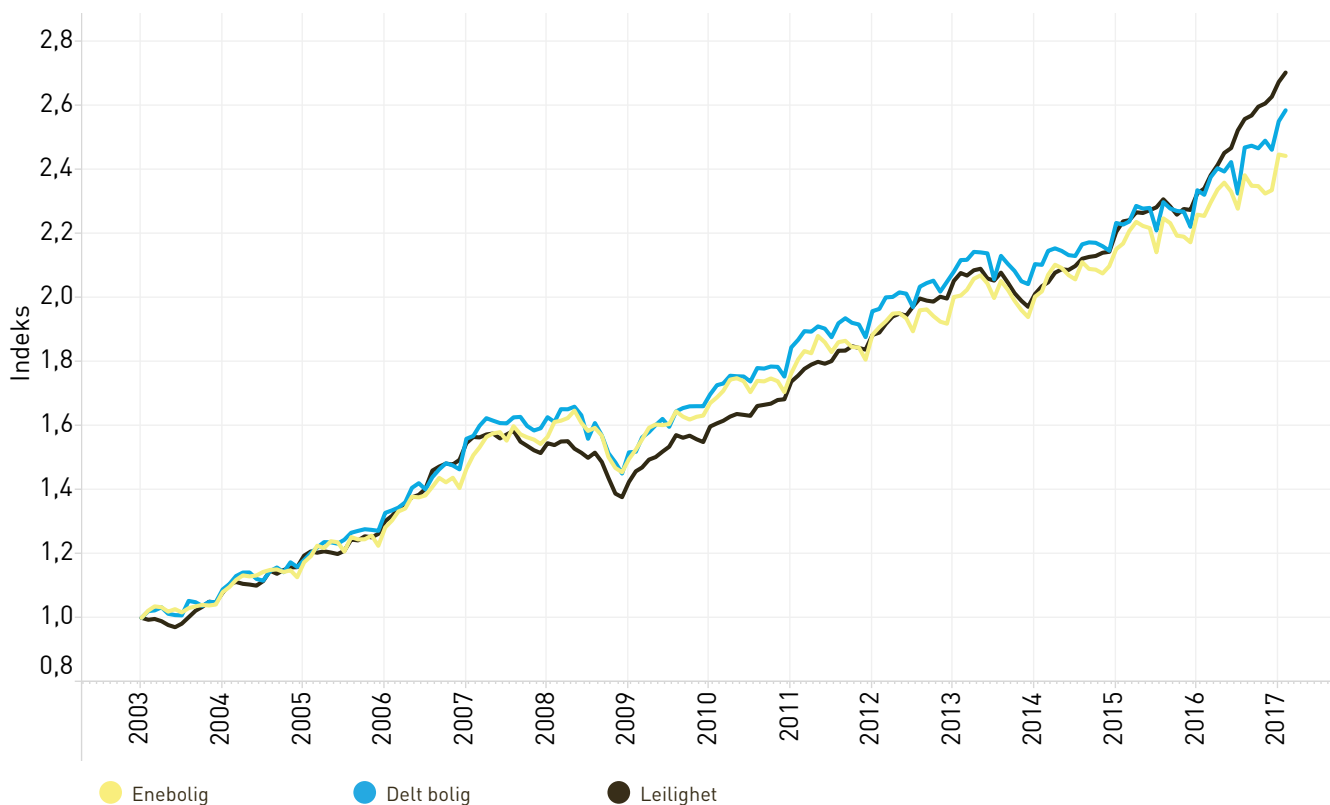
FIGUR 17

Prisvekst boligtyper siste 12 måneder.



FIGUR 18

Utvikling pr. boligtype.



DATAGRUNNLAG OG METODE

OM STATISTIKKEN

Eiendom Norges boligprisstatistikk er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Fra november 2011 er Eiendom Norge eier av statistikken. Frem til og med oktober 2011 var statistikken drevet av Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF). Statistikken utarbeides av Eiendomsverdi AS, og fra og med januar 2014 benyttes Eiendomsverdis datakilder også for perioden før Eiendomsverdi overtok beregningsansvaret.

DATAGRUNNLAG

Statistikken er ikke en totaltelling over solgte boliger. Statistikken baserer seg på salg formidlet av meglere og annonsert gjennom Finn.no. Omsetninger som bedømmes som omsetninger av annet enn bolig (tomter, garasje osv.) tas ut av datagrunnlaget gjennom automatiserte rutiner hos Eiendomsverdi AS.

METODE

Prisendringene måles ved å anvende indeksteori. Indeksen rapporterer prisendringer for sammenliknbare boliger ved å benytte et startpunkt (som settes til 1,00) og hvor endringene presenteres som prosentvise økninger eller reduksjoner i indeksnivået. For eksempel vil en endring fra et indeksnivå på 1,73 til 1,76 representere en boligprisøkning på 1,7 prosent (der endringen på $1,76 - 1,73 = 0,03$ relateres til forrige nivå på 1,73 og der utgjør den 1,7 prosent).

Eiendomsverdi beregner en boligprisindeks basert på en videreutvikling av en internasjonalt anerkjent metode (SPAR, forkortelse for Sales Price Appraisal Ratio). Vår variant av «appraisal» innebærer en estimering av koeffisientene i en hedonisk regresjonsmodell, og der modellen benyttes til å gi anslag på boligverdier. Opplegget består av to trinn. I første trinn utnyttes observasjoner på hvordan variasjoner i en boligs kjennetegn samvarierer med variasjoner i boligens salgspriser. Vi inkluderer kjennetegn som boligtype, størrelse, etasje, tomtestørrelse, byggeår, eieform av tomt og bolig, beliggenhet samt antall og typer av bygninger. Regresjonsmodellen lar oss estimere en partiell pris for hvert kjennetegn, som så kan summeres opp til en antatt totalverdi for hele boligen. I andre trinn beregner vi forholdet mellom de nyeste salgsprisene og hva regresjonsmodellen predikerer for de observerte boligene gitt deres kjennetegn. For boligtyper og områder finner vi så fram til en typisk prisstigning ved å identifisere mediannivået for forholdet mellom observerte priser og predikert pris. Mediannivået angir den prisstigningen hvor femti prosent av observasjonene er lavere og femti prosent er høyere. På denne måten kontrollerer vi for sammensetningseffekter og ulik prisutvikling for ulike typer boliger – og er i stand til å si hva prisutviklingen er for sammenliknbare objekter. Indeksen for hele Norge beregnes som en volumvektet oppaggregering av indeksene for hele Norge over boligtyper. Den er ikke en oppaggregering av indeksene for underområder som fylker.

SESONGJUSTERING

Normalt stiger prisene mest om våren mens de synker eller flater ut på høsten. I perioden 2003 – 2013 var prisstigningen sterkest i januar og svakest i desember, når vi hensyntar hvilke typer boliger som selges i de ulike månedene. Selv med en underliggende trend i prisutviklingen er det en tendens til at prisene har sesongvariasjon. For å finne fram til hva den underliggende prisutviklingen er, ønsker vi å si noe om hva prisendringen var når sesongvariasjonen er kontrollert for. Fra og med 2014 benytter vi en standard teknikk (x 12 ARIMA) som er konstruert til å fjerne de prissvingningene som kan tilskrives et gjentakende sesongmønster. Differansen mellom endringen i den faktiske prisindeksen og den sesong-korrigerede prisindeksen tilskrives sesongvariasjoner.

FORSKJELL PÅ INDEKS OG GJENNOMSNIITSPRISER

Fra og med 2014 presenterer vi beregnede prisindekser og indeksendringer for boligtyper og regioner. I tillegg beregner vi gjennomsnittlige kvadratmeterpriser for typer og regioner. Indeksene ivaretar på beste måte behovet for å sikre at den rapporterte prisutviklingen gjelder for sammenliknbare boliger. Kvadratmeterprisene ivaretar behovet for å forankre prisene til et nivå i en gitt region til en gitt tid. Brukerne må imidlertid ha klart for seg at det rapporterte nivået på gjennomsnittlig kvadratmeterpris er beregnet på brutto tallmateriale hvor sammensetnings-effekter kan inntreffe, altså at to måneder inneholder observasjoner fra forskjellige boligmasser og dermed ikke er helt sammenliknbare. Indeksen vil imidlertid kontrollere for dette, og angi prisutvikling for sammenliknbare boliger.