

APRIL 2017

Eiendom Norges boligprisstatistikk



 Eiendomsverdi



EIENDOM NORGE

Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

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

HOVEDPUNKTER

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

→ 0,5 prosent høyere enn forrige måned.

Korrigert for sesongvariasjoner var prisene uendret fra forrige måned.

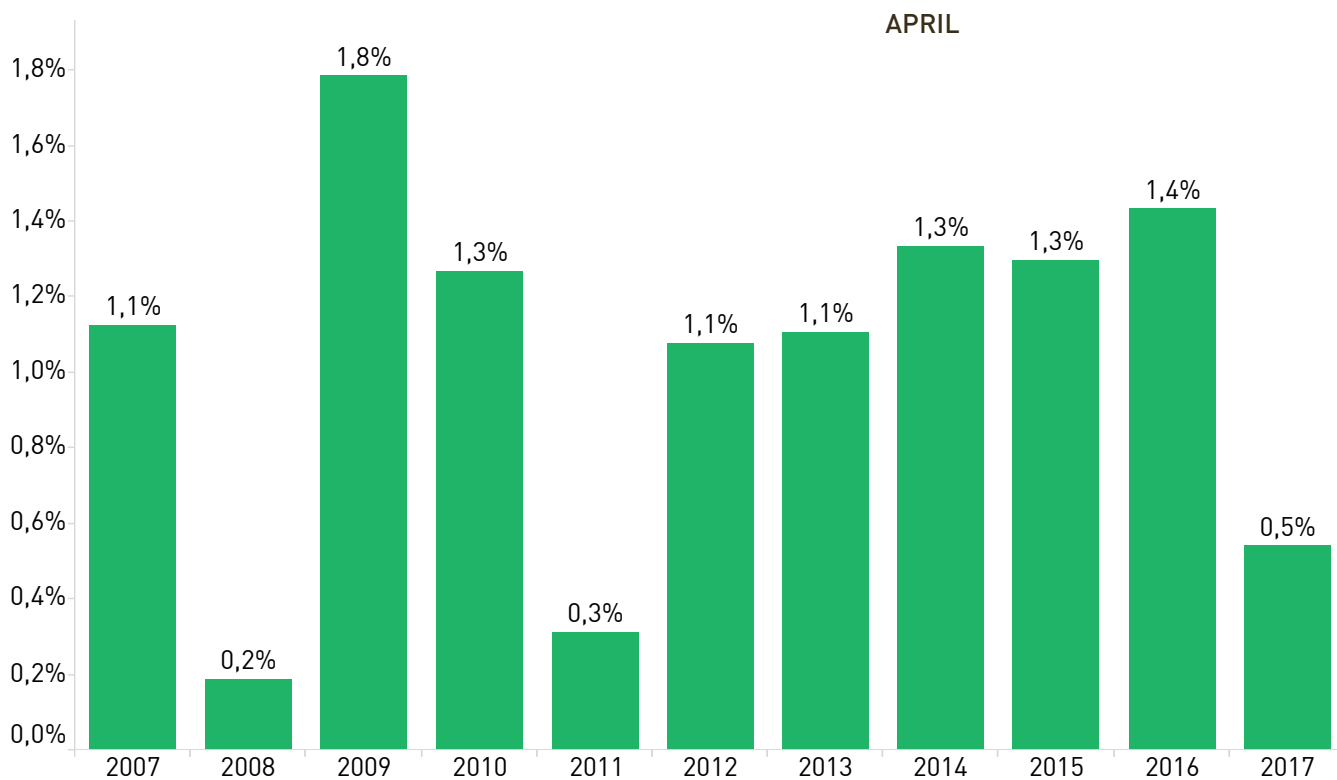
→ 10,7 prosent høyere enn for et år siden.

Prisene hittil i 2017 er 7,9 prosent høyere enn de var i 2016.

Uendrete priser ut året gir en årsendring på 8,5 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.

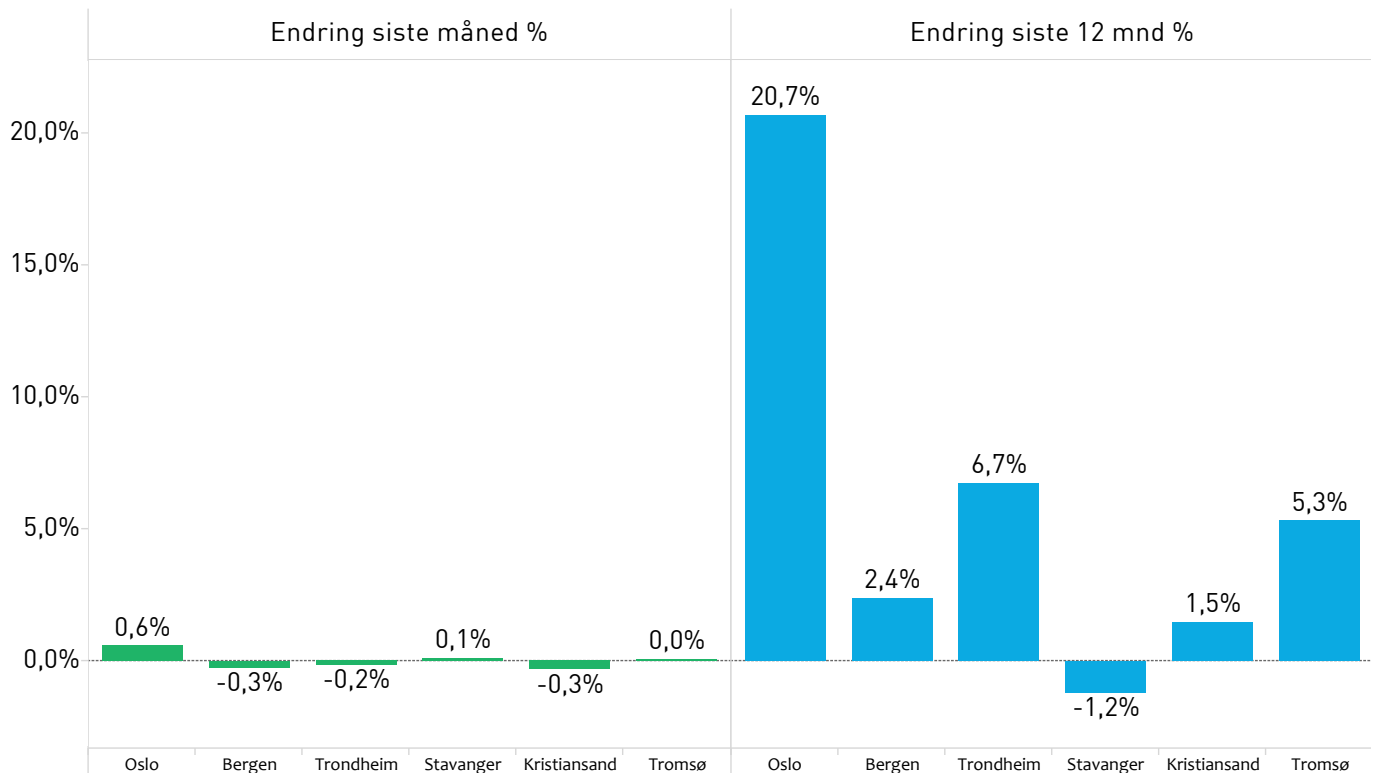
Indeks: Prisendringene måles ved å anvende indeksteori. Indeksen rapporterer prisendringer for sammenliknbare boliger ved å benytte et startpunkt (som settes til 1,00) og hvor endringene presenteres som prosentvise økninger eller reduksjoner i indeksnivået. For eksempel vil en endring fra et indeksnivå 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.

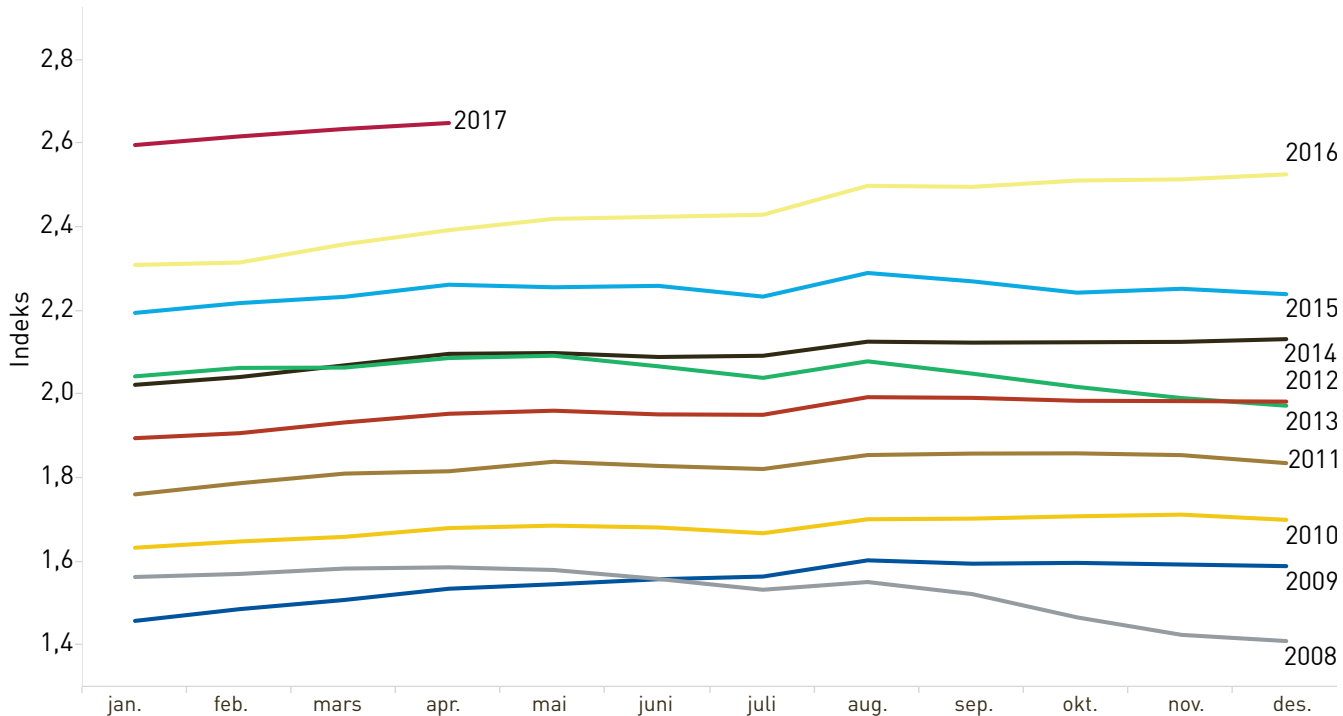
Område	Endring siste måned (m/m)	Endring siste år (m/m)	Endring siste 5 år (m/m)	Endring siste 10 år (m/m)
Oslo	0,6%	20,7%	57,9%	91,6%
Bergen	-0,3%	2,4%	27,5%	49,1%
Trondheim	-0,2%	6,7%	33,0%	66,9%
Stavanger	0,1%	-1,2%	-3,4%	37,4%
Kristiansand	-0,3%	1,5%	6,6%	35,0%
Tromsø	0,0%	5,3%	51,0%	59,4%
Norge	0,5%	10,7%	35,6%	67,7%

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

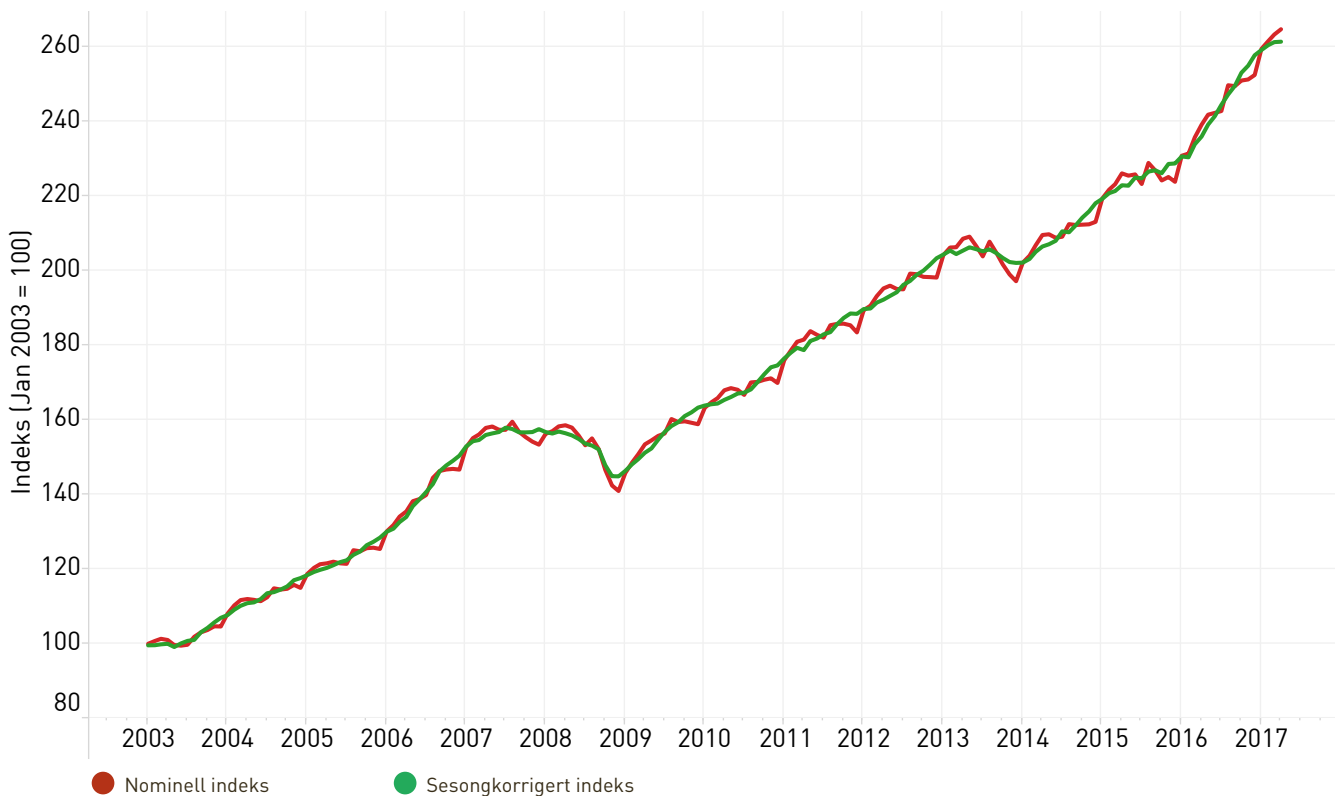
FIGUR 3

Prisutvikling gjennom året.



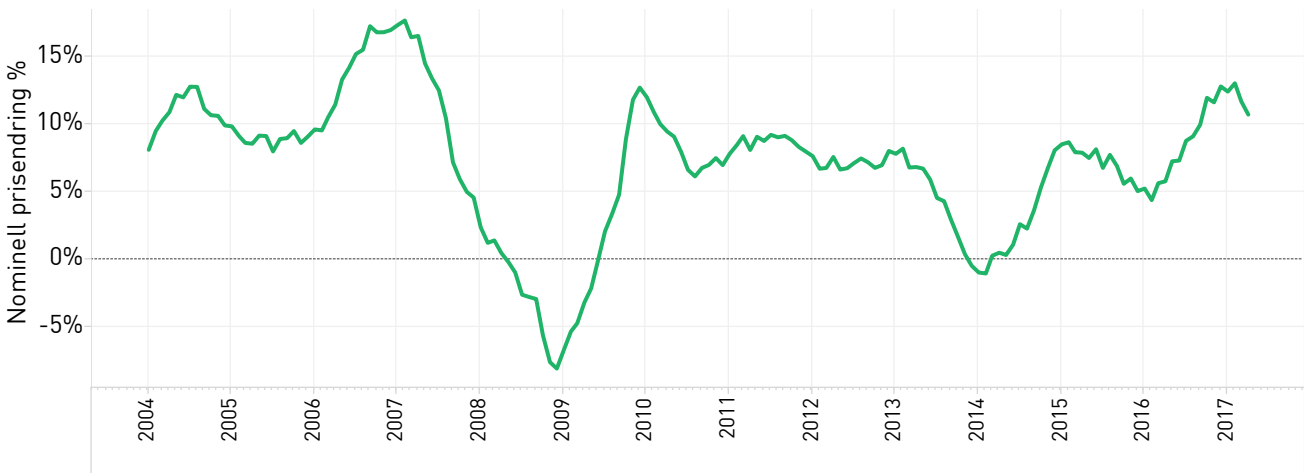
FIGUR 4

Faktisk og sesongkorrigert prisutvikling.



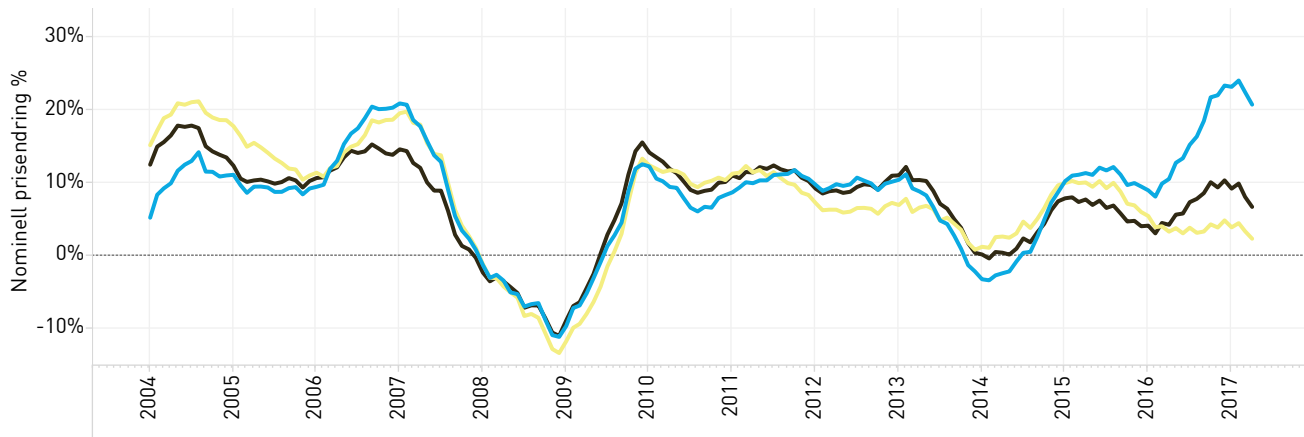
FIGUR 5

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

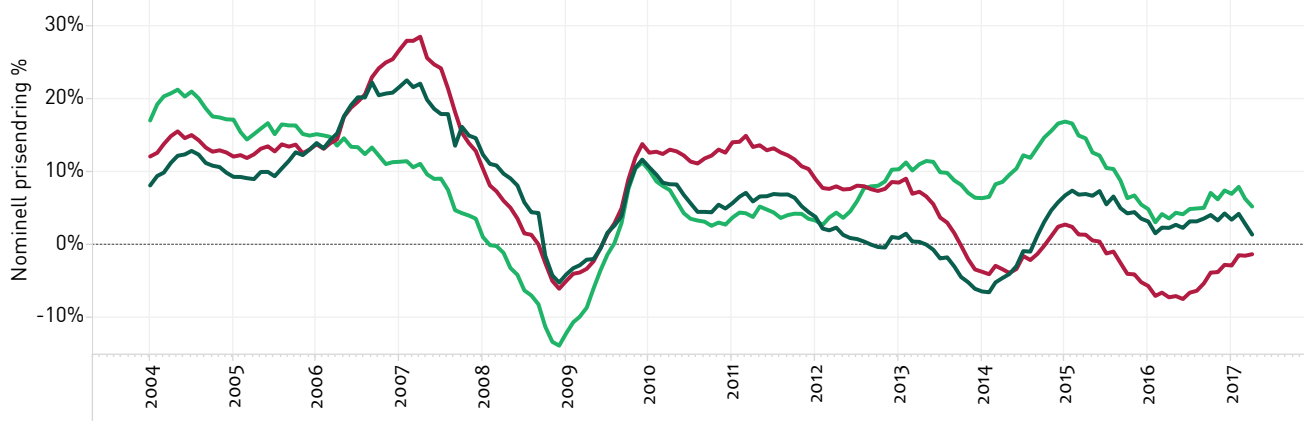


FIGUR 6

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 %	13,8 %
Bergen	-2 %	11 %	11 %	6 %	5 %	4 %	9 %	4 %	2,4 %
Trondheim	2 %	11 %	11 %	9 %	7 %	2 %	7 %	7 %	5,0 %
Stavanger	2 %	12 %	13 %	8 %	4 %	-2 %	-1 %	-6 %	0,2 %
Kristiansand	2 %	7 %	6 %	1 %	-2 %	-1 %	6 %	3 %	2,1 %
Tromsø	-2 %	5 %	4 %	6 %	10 %	11 %	11 %	5 %	4,5 %
Norge	2 %	8 %	9 %	7 %	5 %	2 %	7 %	8 %	7,9 %

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	47 713	58 762	70 707	71 539	82 430	94 236
Bergen	28 383	32 786	40 229	43 459	51 679	65 283
Trondheim	29 839	36 563	44 388	46 104	55 519	64 562
Stavanger	25 638	29 308	37 350	38 661	45 909	55 904
Kristiansand	18 338	22 296	29 220	30 625	36 618	44 877
Tromsø	33 440	38 674	44 479	46 011	53 167	59 686
Norge	17 344	24 232	35 607	41 116	54 234	74 577

TABELL 4

Fordeling av totalpriser for boliger.

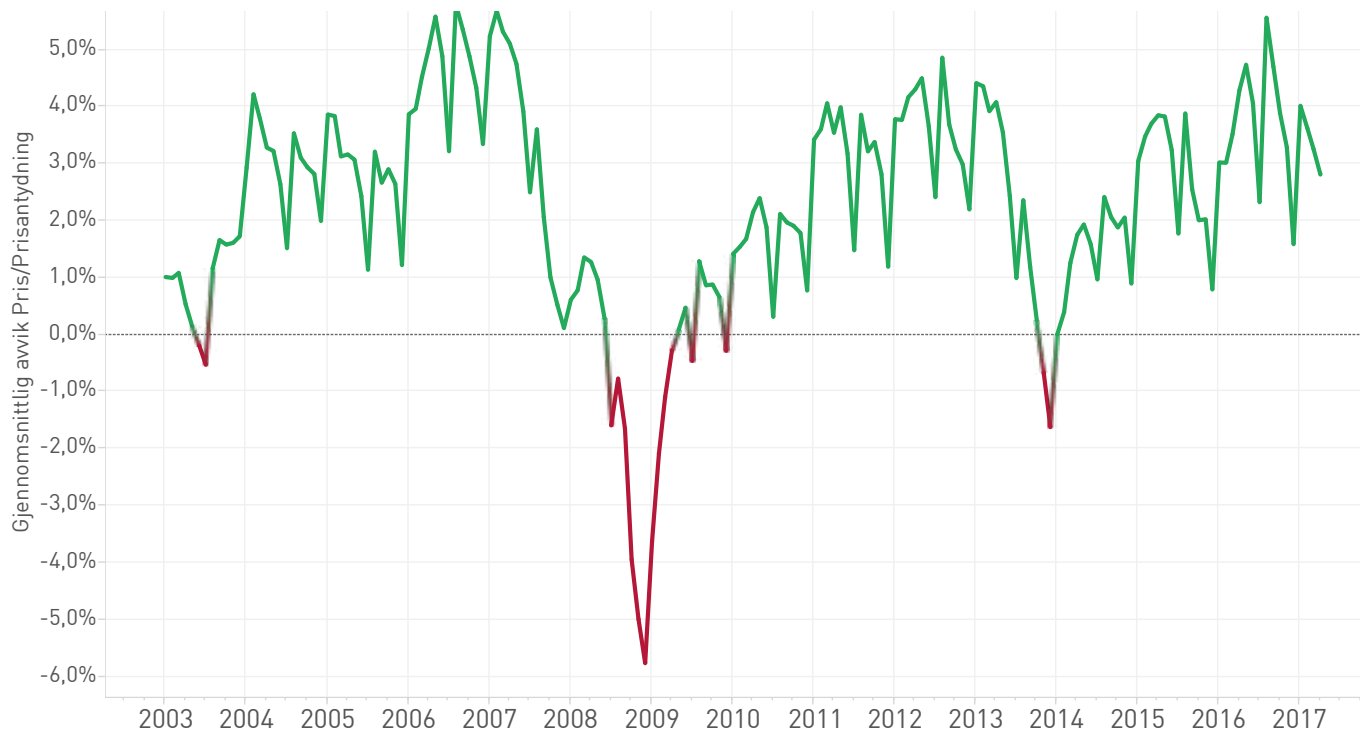
Område	10%	25%	50% (median)	gjennomsnitt	75%	90%
Oslo	3 000 000	3 438 250	4 169 831	5 036 735	5 690 723	8 100 000
Bergen	2 116 191	2 483 865	3 048 440	3 502 788	4 200 000	5 600 000
Trondheim	2 246 103	2 579 548	3 219 701	3 714 475	4 189 170	5 800 000
Stavanger	2 312 771	2 650 000	3 461 270	3 912 596	4 700 000	6 057 500
Kristiansand	1 657 139	2 011 371	2 495 000	3 035 351	3 262 500	4 882 000
Tromsø	2 368 631	2 730 758	3 500 000	3 753 255	4 587 500	5 643 000
Norge	1 750 000	2 350 000	3 136 618	3 626 968	4 300 000	5 994 885

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

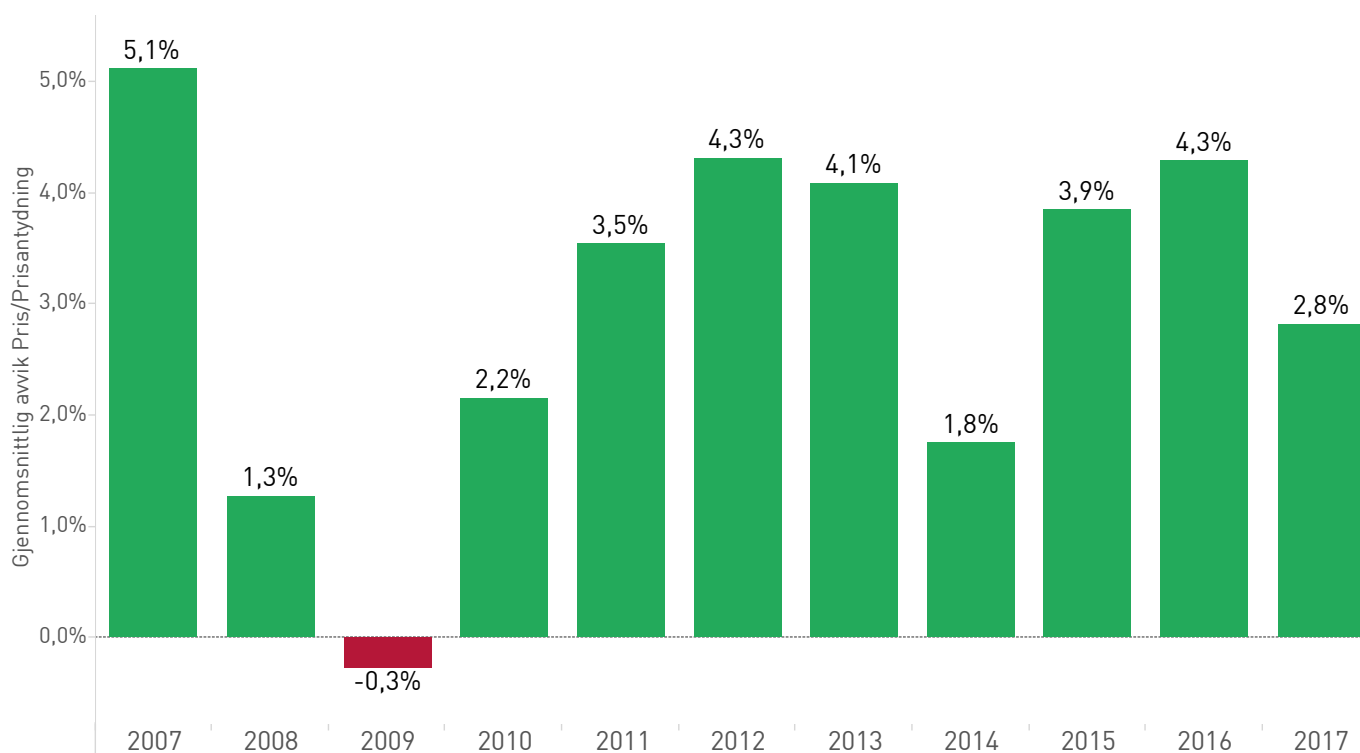
FIGUR 7

Alle boliger. Månedstill. Prosent



FIGUR 8

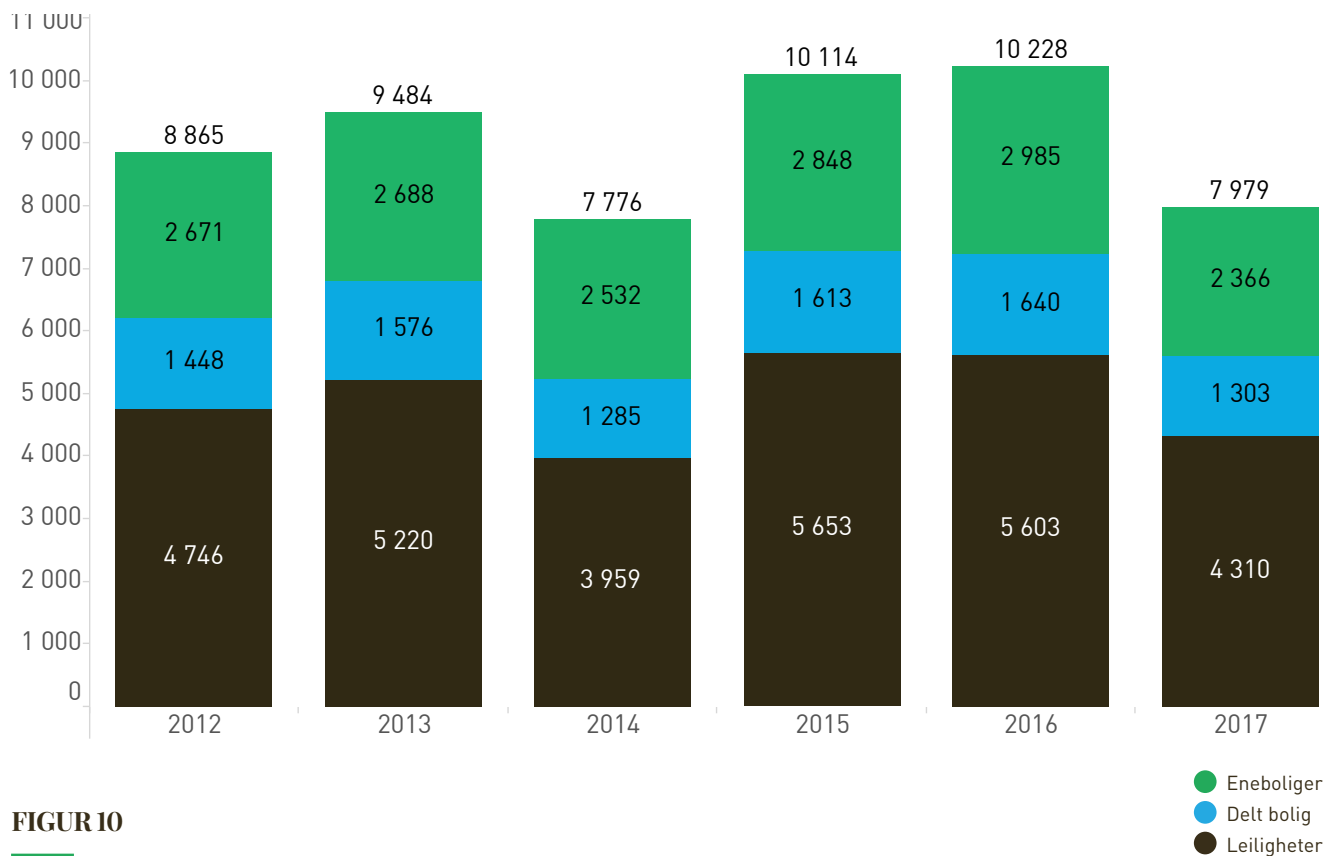
Alle boliger. Månedstill. Prosent



LAGT UT FOR SALG

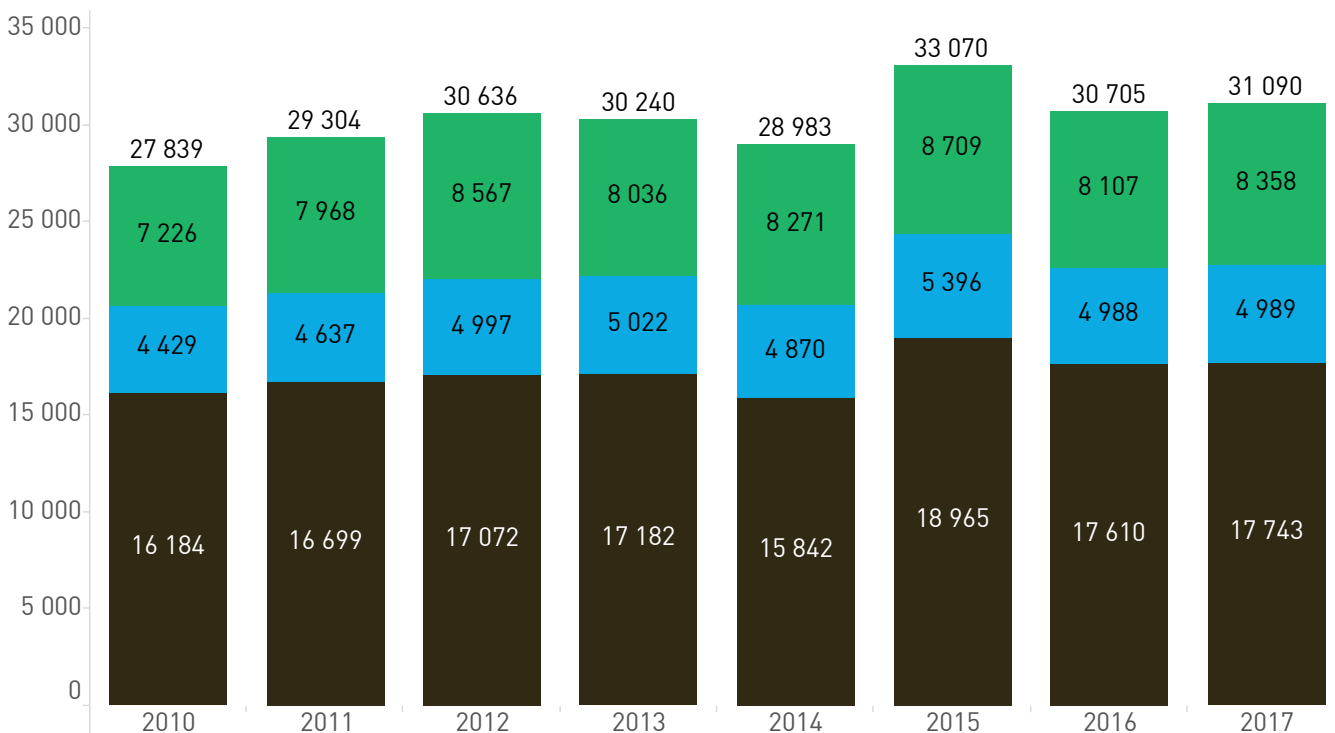
FIGUR 9

Antall boliger lagt ut for salg. Siste måned.



FIGUR 10

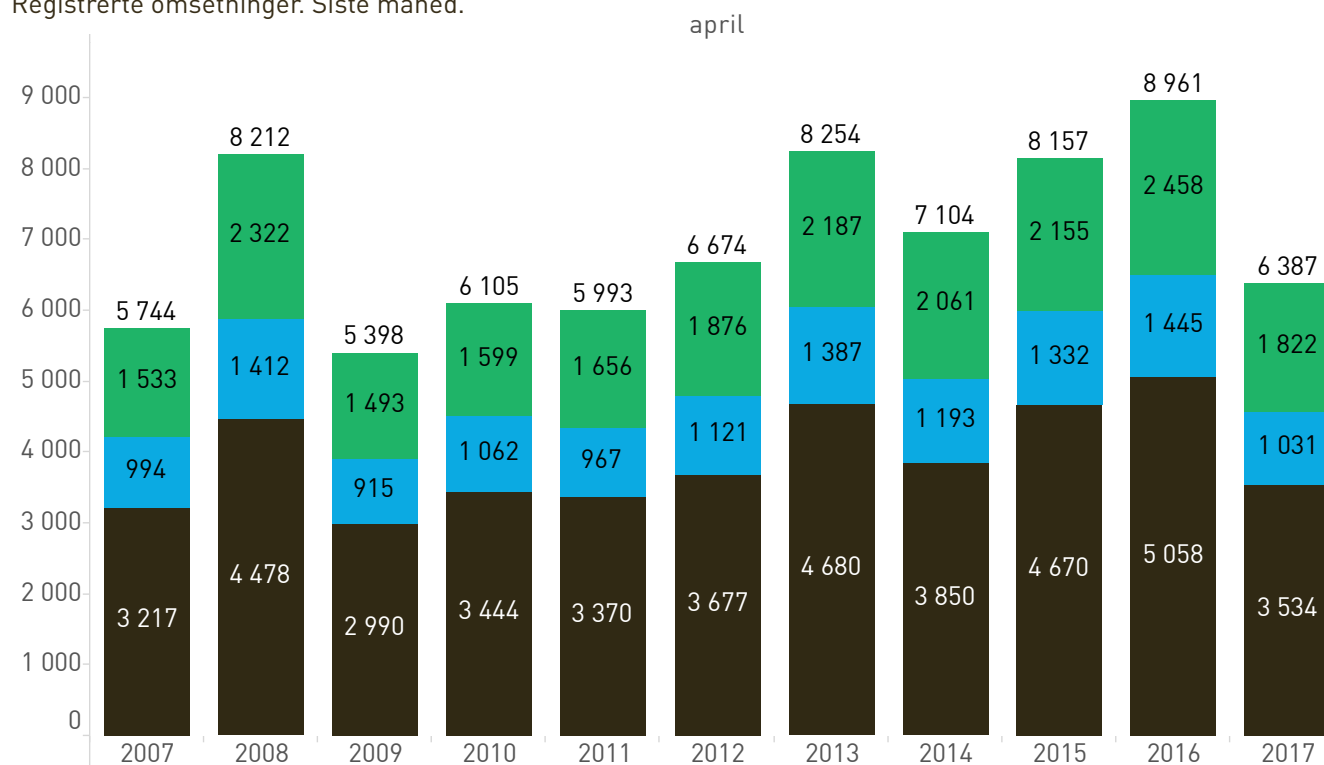
Antall boliger lagt ut for salg. Hittil i kalenderåret.



VOLUM // ANTALL SOLGTE BOLIGER

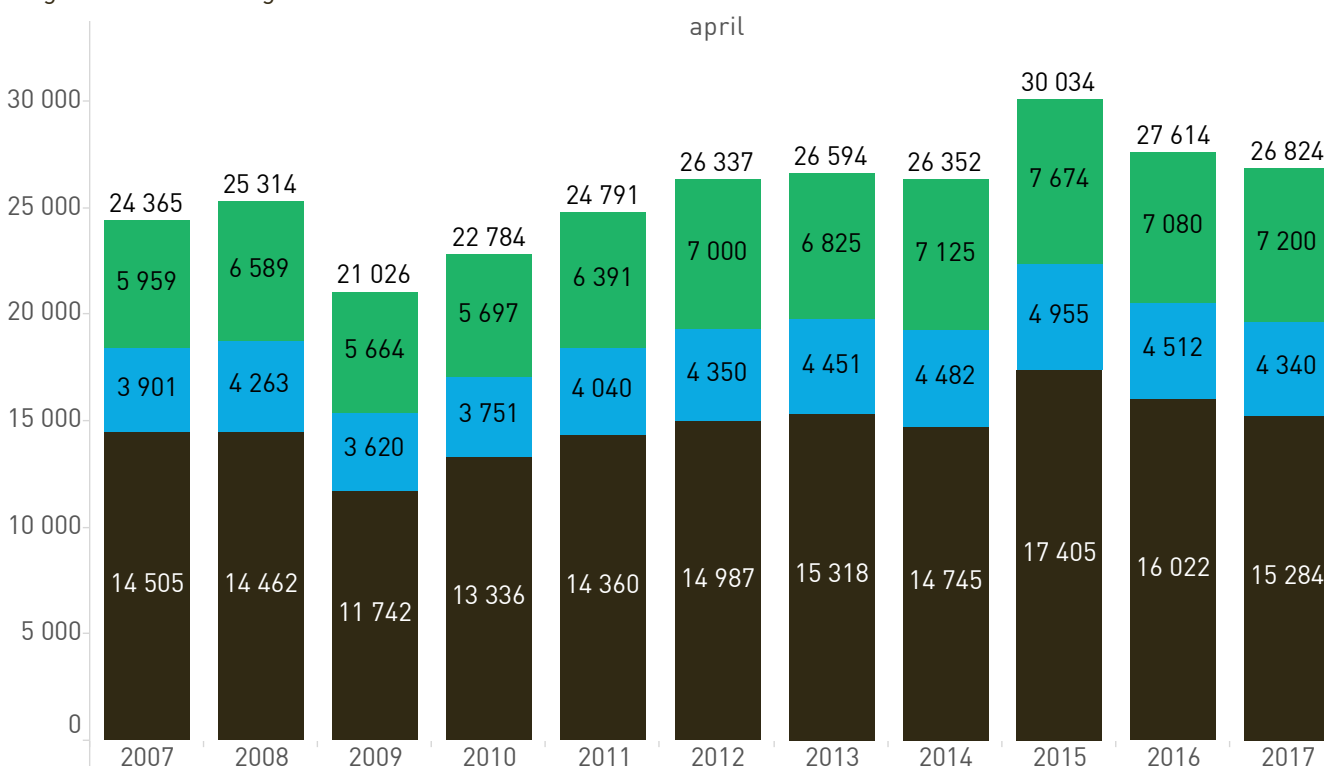
FIGUR 11

Registrerte omsetninger. Siste måned.



FIGUR 12

Registrerte omsetninger. Hittil i kalenderåret.

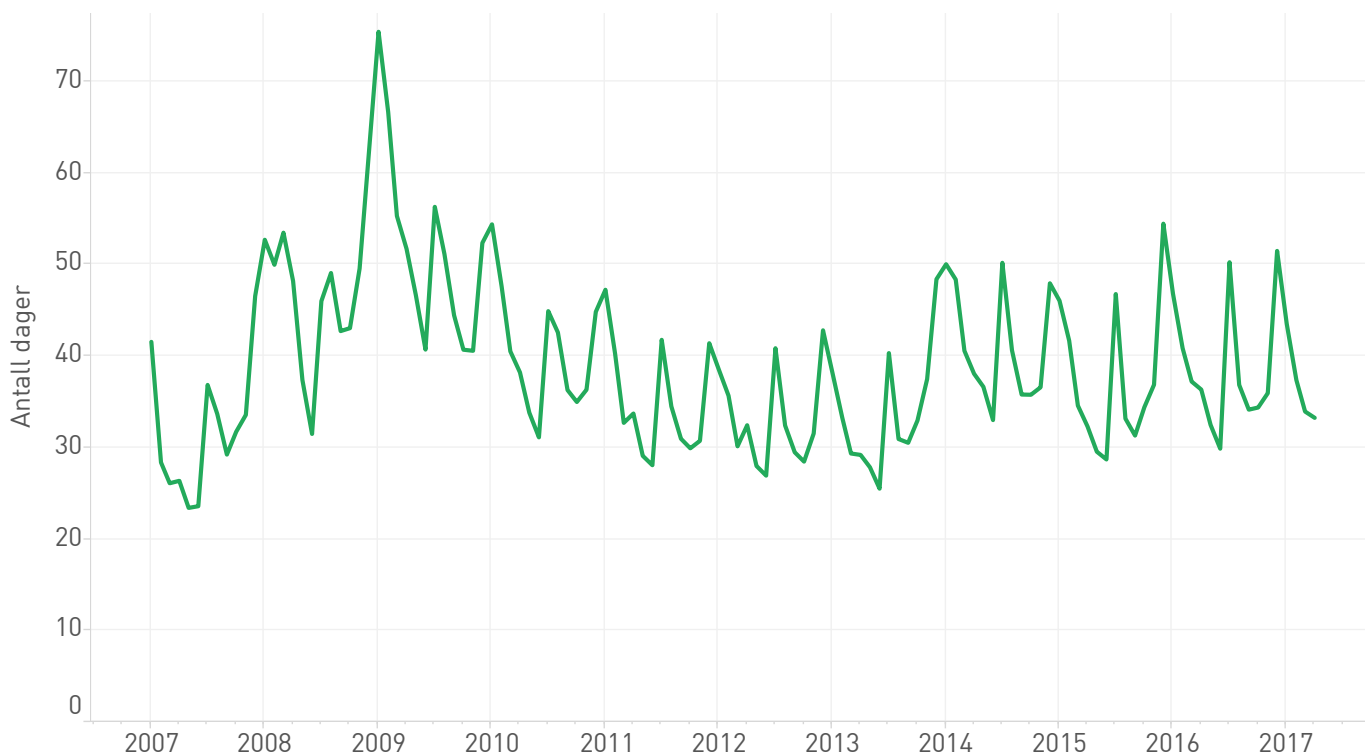


- Eneboliger
- Delt bolig
- Leiligheter

OMSETNINGSTID

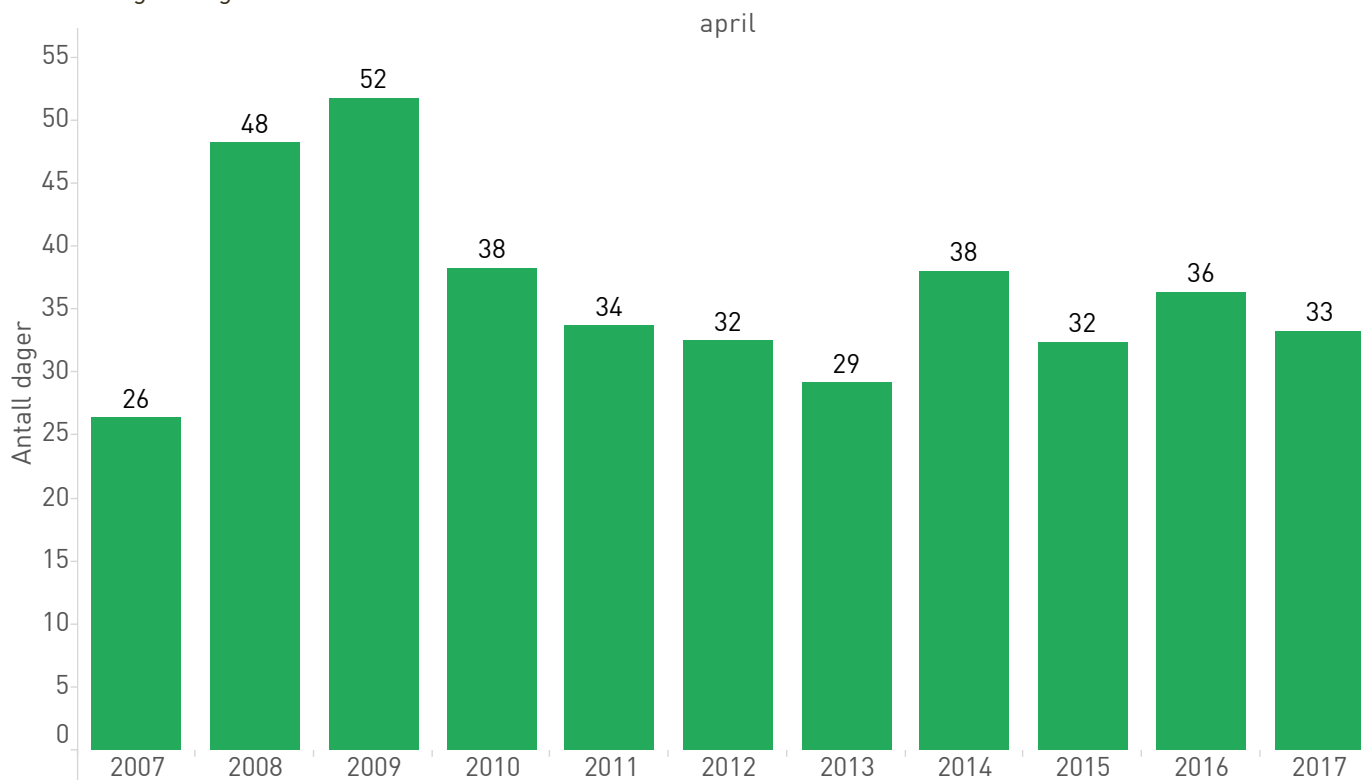
FIGUR 13

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



FIGUR 14

Omsetningshastighet. Siste måned



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

TABELL 5

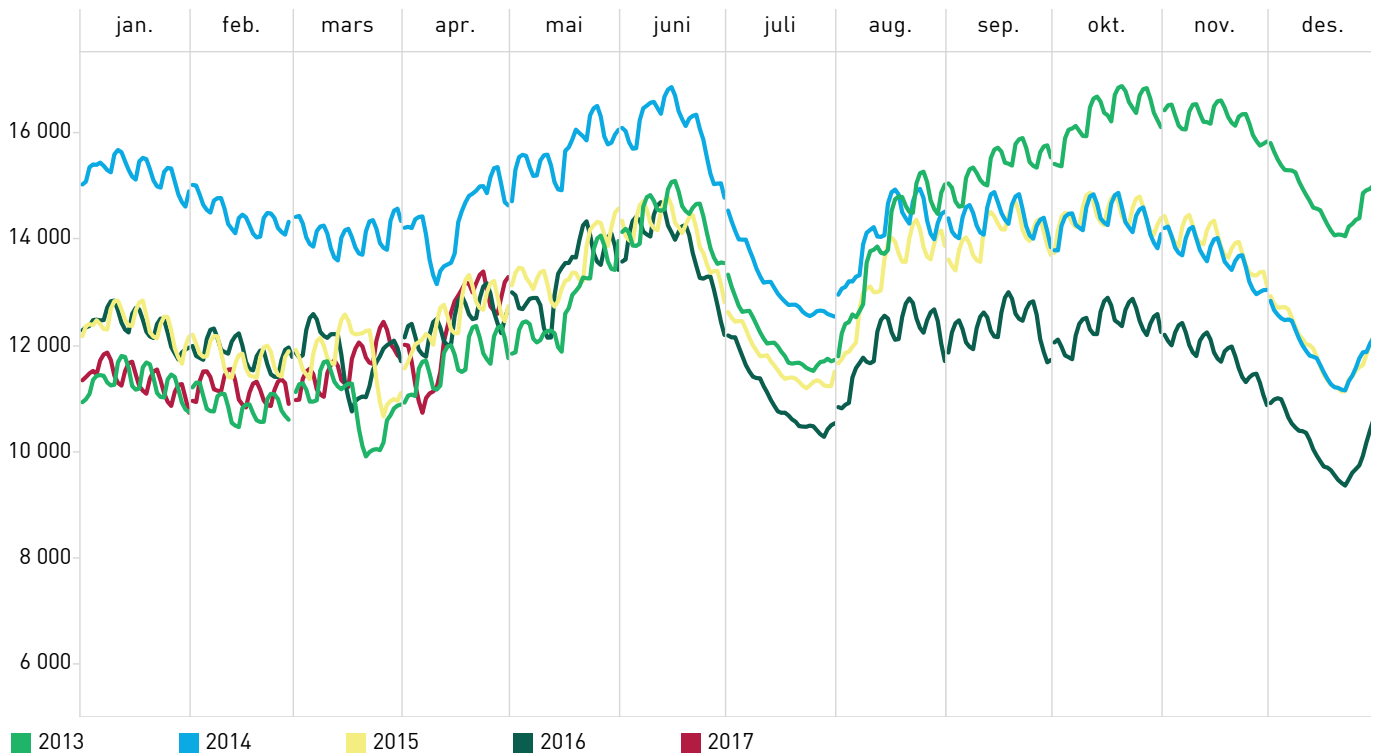
Omsetningstid i byer og fylker. Antall dager. Sortert etter omsetningstid siste måned.

	2017					2016							
	april	mars	feb.	jan.	des.	nov.	okt.	sept.	aug.	juli	juni	mai	april
OSLO	14	14	13	14	15	13	13	13	14	20	13	14	15
Akershus	16	15	18	22	32	18	18	20	25	37	18	21	20
DRAMMEN	17	12	12	16	21	16	13	17	19	46	17	16	22
TRONDHEIM	17	19	20	28	45	24	22	20	21	30	17	20	24
HAMAR	19	27	19	35	34	16	20	25	25	34	29	31	25
Buskerud utenom Drammen	20	28	40	36	70	35	28	28	29	38	26	26	28
FREDRIKSTAD	20	23	32	36	26	31	22	26	27	45	16	23	30
BODØ	21	16	25	27	42	20	28	31	17	47	26	30	20
BERGEN	21	18	22	32	37	22	24	23	25	31	20	23	20
Østfold utenom Fredrikstad	23	25	27	31	30	30	34	24	34	35	23	29	33
LILLEHAMMER	25	55	43	62	37	45	28	33	43	48	26	35	70
SKIEN	28	31	33	45	40	37	40	39	35	64	32	45	69
Oppland utenom Lillehammer	29	42	44	61	82	38	36	29	35	38	24	33	60
TROMSØ	31	27	37	37	69	46	32	34	33	34	32	31	38
TØNSBERG	32	25	29	24	41	39	26	39	37	62	24	26	19
Vestfold utenom Tønsberg	36	28	37	59	57	44	30	31	37	51	30	28	38
Telemark utenom Skien	39	41	50	56	57	48	36	58	60	51	46	49	58
STAVANGER	40	56	69	68	77	64	79	75	105	130	68	85	76
Sør-Trøndelag utenom Trondheim	42	40	52	47	35	43	44	41	42	61	31	53	43
Sogn og fjordane	43	74	34	86	56	64	46	76	62	72	33	36	59
ALTA	44	53	54	43	33	16	25	52	27	74	67	37	40
Hordaland utenom Bergen	44	47	64	66	56	65	49	50	60	66	34	43	44
Hedmark utenom Hamar	50	52	53	81	54	50	50	49	49	56	44	52	55
ÅLESUND	50	63	51	51	68	50	54	56	49	48	28	46	56
Nordland utenom Bodø	51	64	74	81	80	47	69	44	47	51	35	45	56
Finnmark utenom Alta	55	117	87	94	121	57	81	55	57	94	50	80	108
Nord-Trøndelag	56	56	66	58	79	67	45	40	67	67	43	50	81
Troms utenom Tromsø	60	48	60	79	51	49	41	68	39	35	74	62	70
KRISTIANSAND	63	67	60	65	101	80	66	55	65	71	57	50	66
Rogaland utenom Stavanger	79	81	88	99	81	84	78	80	92	95	83	69	73
Møre og Romsdal utenom Ålesund	92	83	98	84	89	85	75	64	87	76	60	74	80
Vest-Agder utenom Kristiansand	111	104	125	169	113	75	87	84	98	126	73	82	85
Aust-Agder	123	137	107	144	152	81	114	98	119	84	90	101	105
NORGE	33	34	37	44	51	36	34	34	37	50	30	32	36

USOLGTE BOLIGER

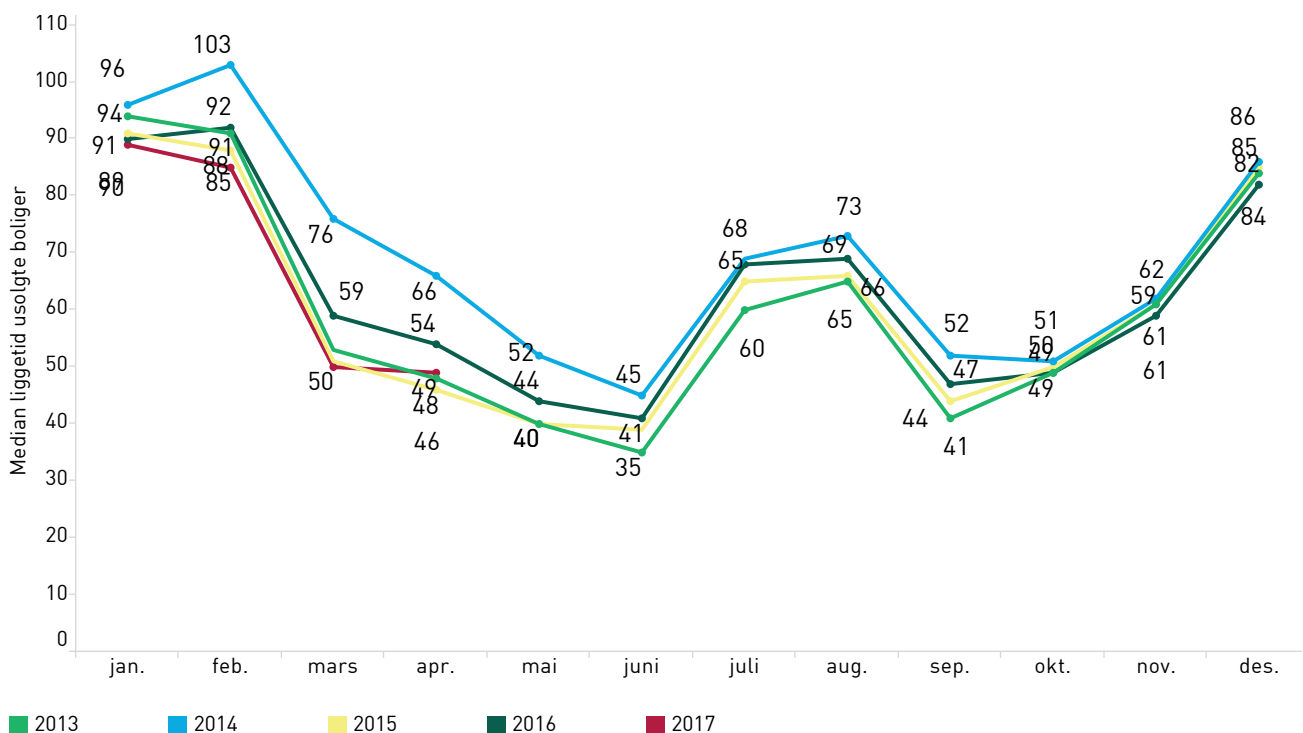
FIGUR 15

Antall boliger til salgs. Alle boliger. Daglige tall.



FIGUR 16

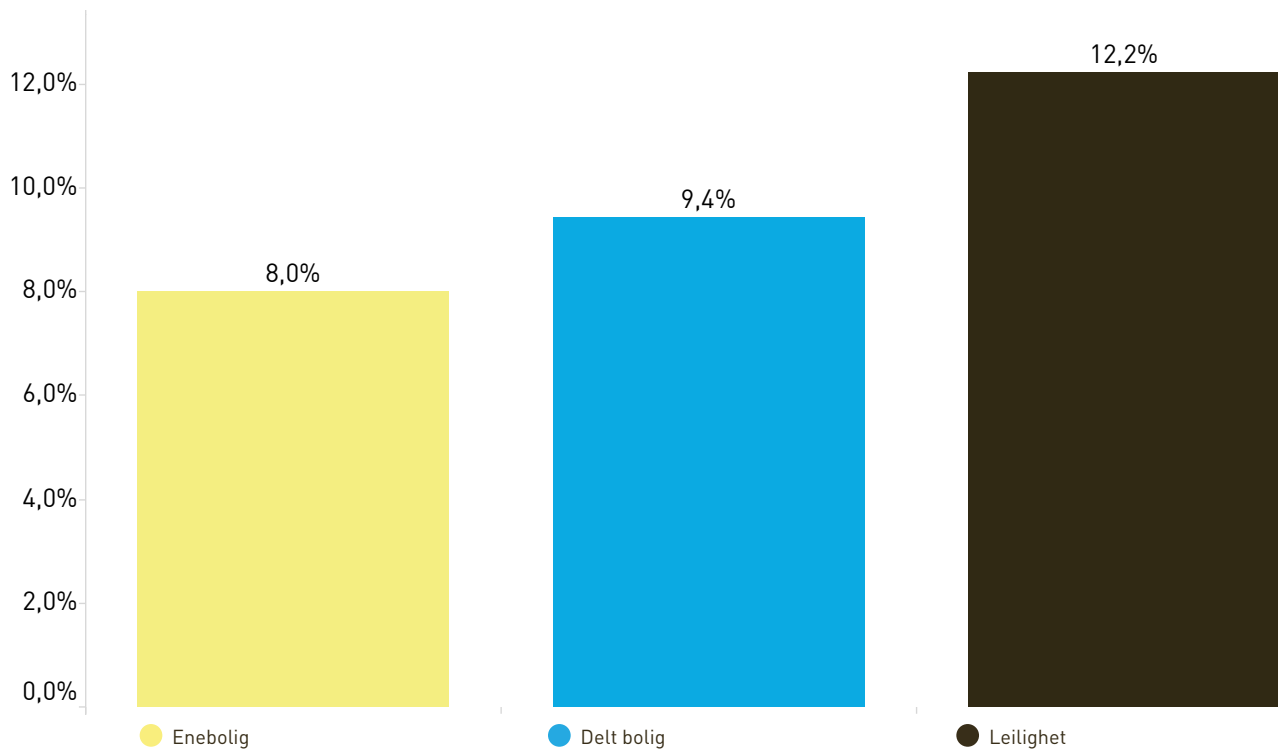
Median alder/liggetid på de usolgte boligene.



BOLIGTYPER – PRISUTVIKLING

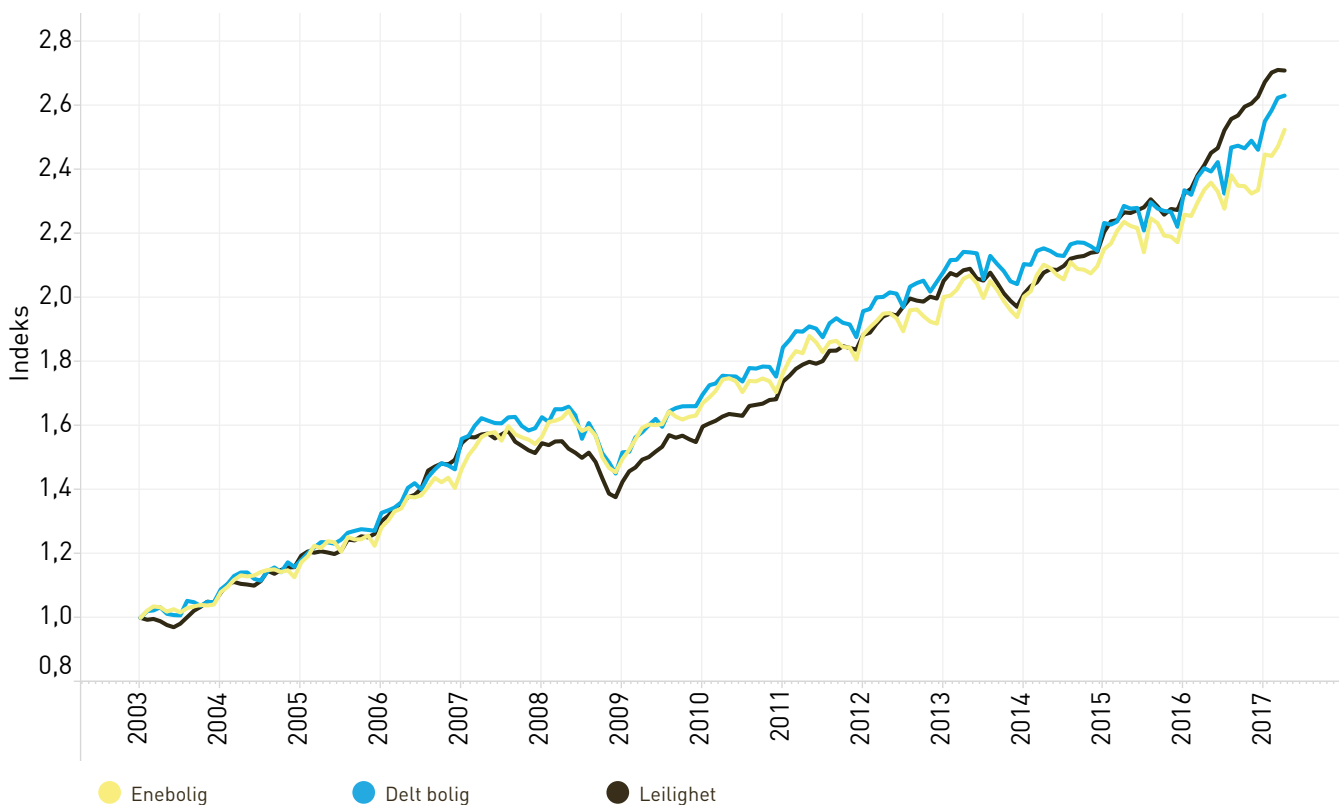
FIGUR 17

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 regresjons-modellen 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.