

# JULI 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
Datagrunnlag og metode	13

## HOVEDPUNKTER

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

→ 1,2 prosent lavere enn forrige måned.

Korrigert for sesongvariasjoner var prisene ned 0,2 prosent fra forrige måned.

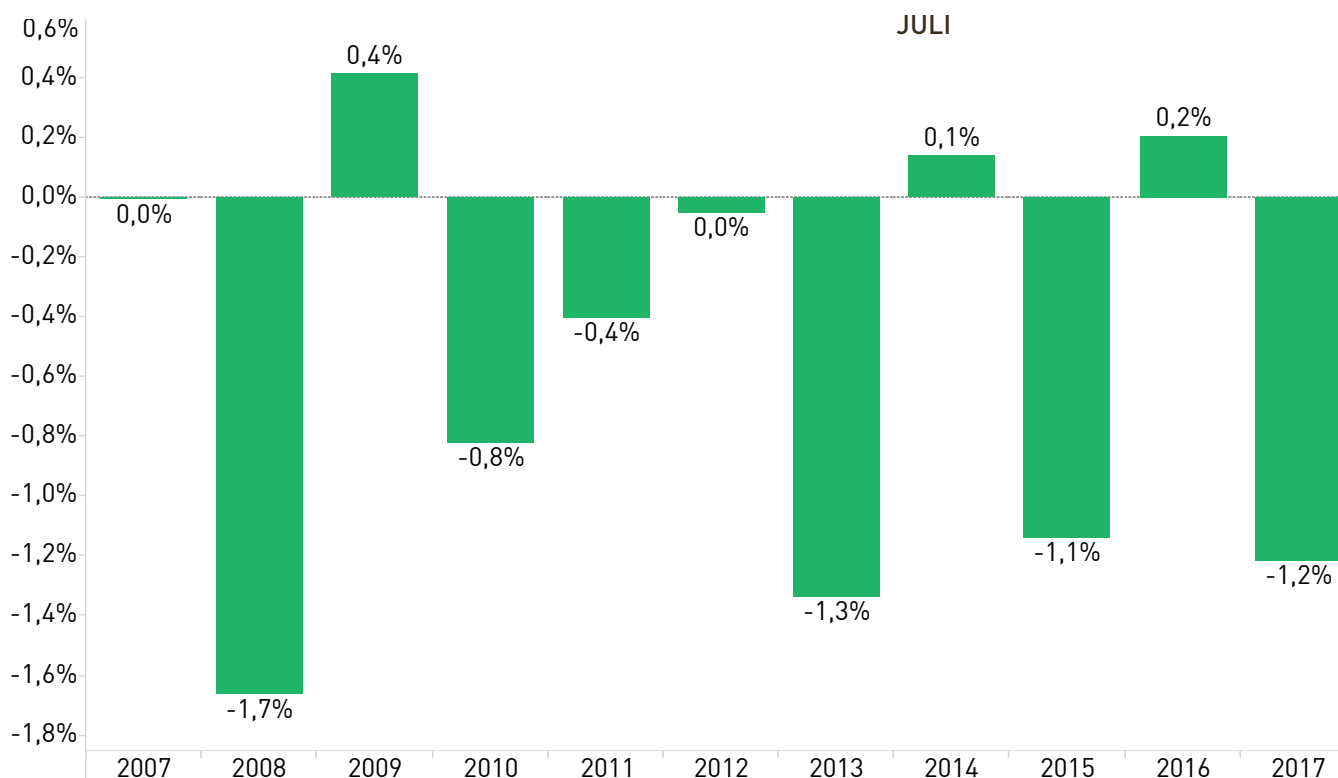
→ 4,8 prosent høyere enn for et år siden.

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

Uendrete priser ut året gir en årsendring på 6,1 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.

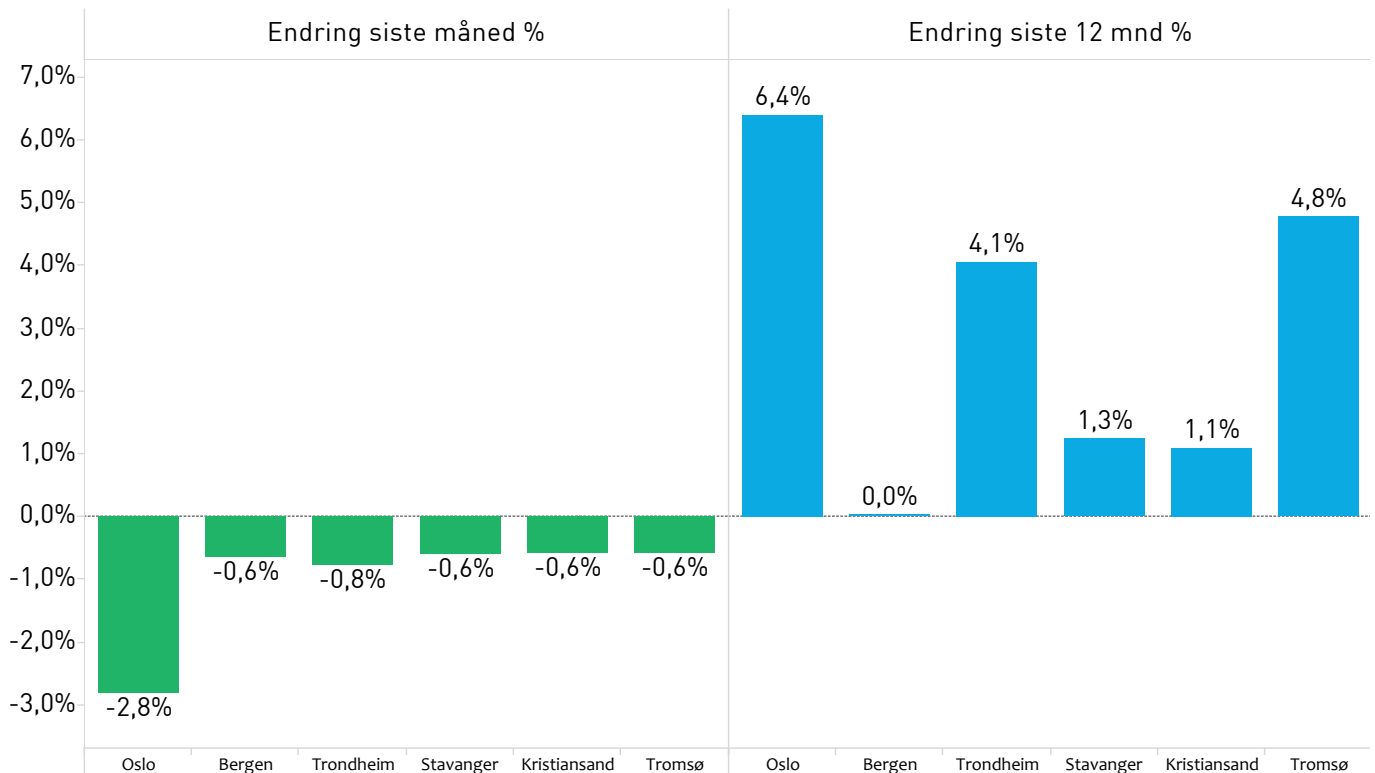
For å kunne skille mellom sesongfaktorer og trend, sesongkorrigerer vi tallene. Differansen mellom endringen i faktiske priser og sesongkorrigerte priser tilskrives sesongvariasjoner. Sesongkorrigeringen er gjort ved hjelp av et X-12-ARIMA-program.

**Indeksjustering:** Fra og med mai 2017 justeres indeksberegningen for alle regionale områder.

Historiske indekser endres ikke. Indeksen for Norge er uendret.

**FIGUR 2**

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



*Note:* Indeksen for del-områder er beregnet med glatting og de-glatting. Fra og med mai 2017 brukes en justert de-glattingsteknikk.

**TABELL 1**

Oppsummering prisendringer.

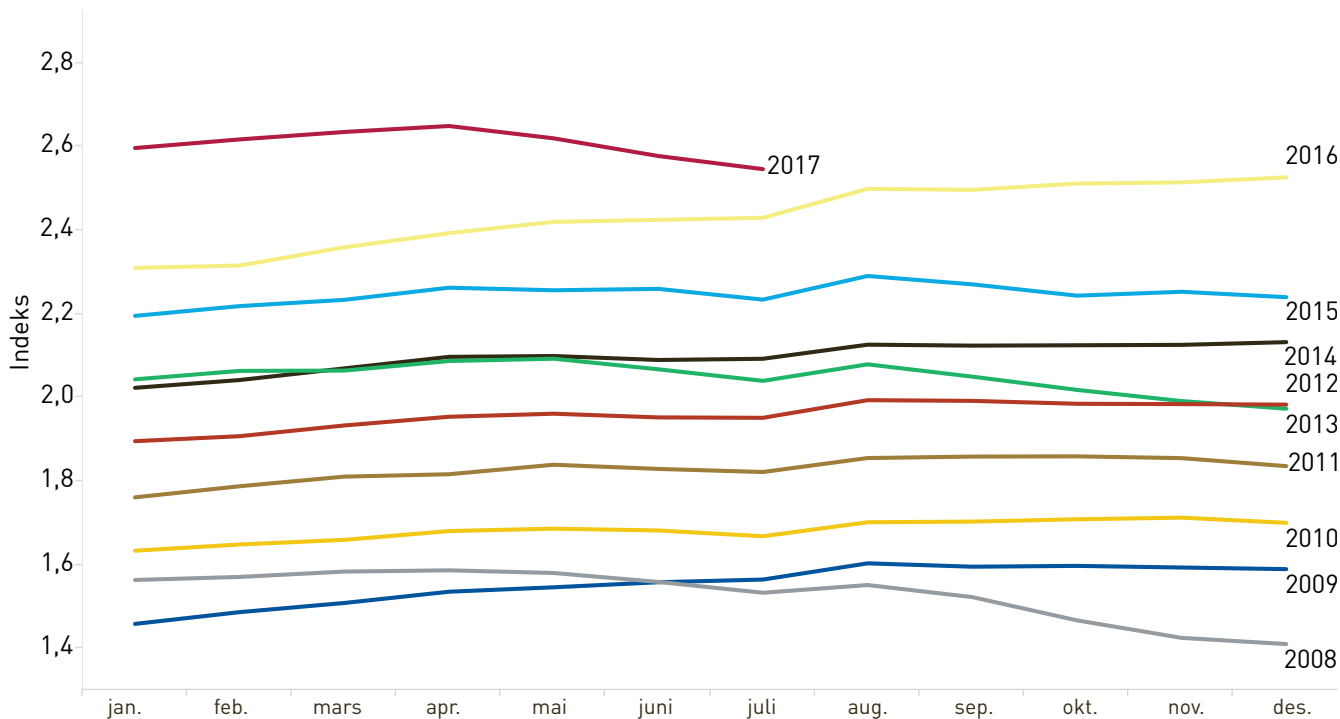
Område	Endring siste måned (m/m)	Endring siste år (m/m)	Endring siste 5 år (m/m)	Endring siste 10 år (m/m)
Oslo	-2,8%	6,4%	44,3%	78,6%
Bergen	-0,6%	0,0%	24,7%	47,3%
Trondheim	-0,8%	4,1%	30,7%	67,7%
Stavanger	-0,6%	1,3%	-4,3%	34,8%
Kristiansand	-0,6%	1,1%	7,4%	31,9%
Tromsø	-0,6%	4,8%	50,2%	59,6%
Norge	-1,2%	4,8%	30,5%	61,7%

*Note:* Endringene beregnes på månedsbasis. Vi sammenlikner inneværende måned med forrige måned, månedene for ett år siden, fem år siden og ti år siden. Indeksen for del-områder er beregnet med glatting og de-glatting. Fra og med mai 2017 brukes en justert de-glattingsteknikk.

# PRISUTVIKLINGEN

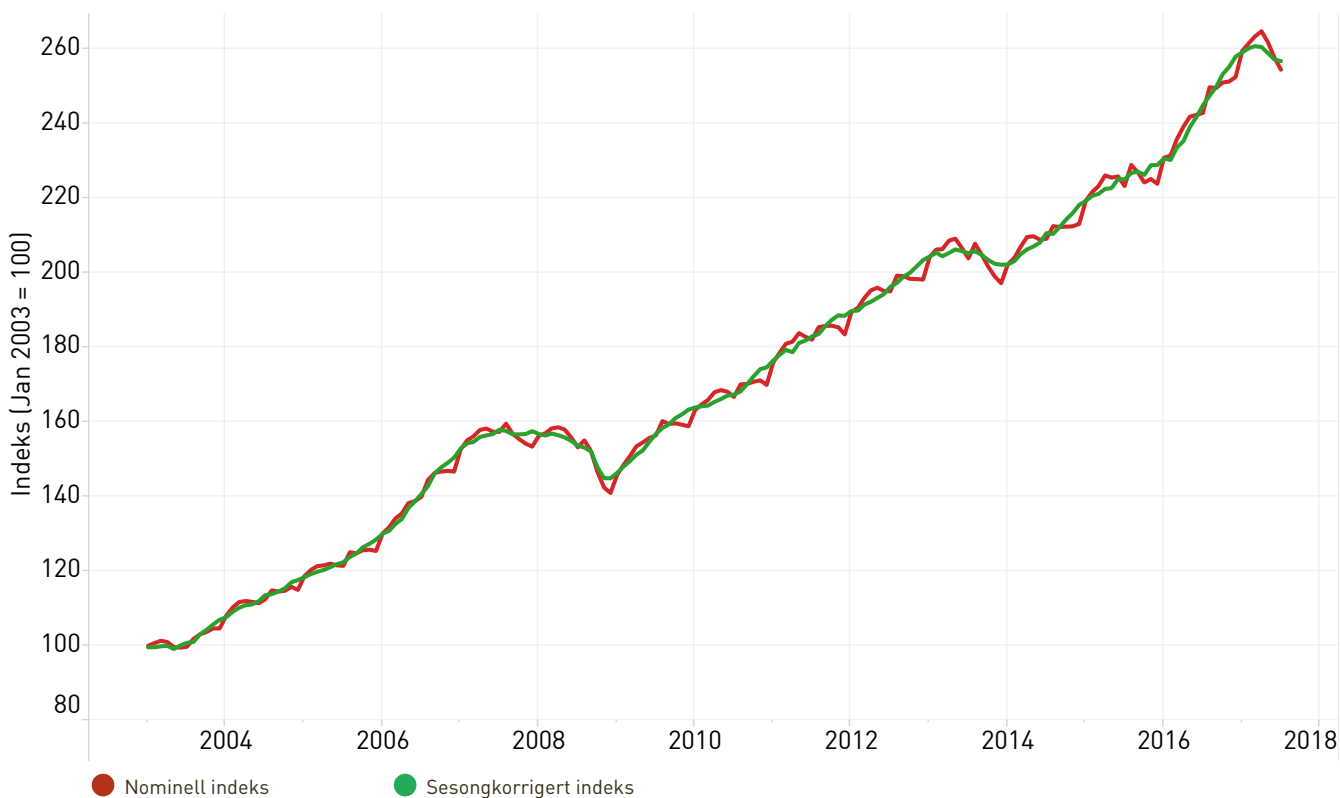
FIGUR 3

Prisutvikling gjennom året.



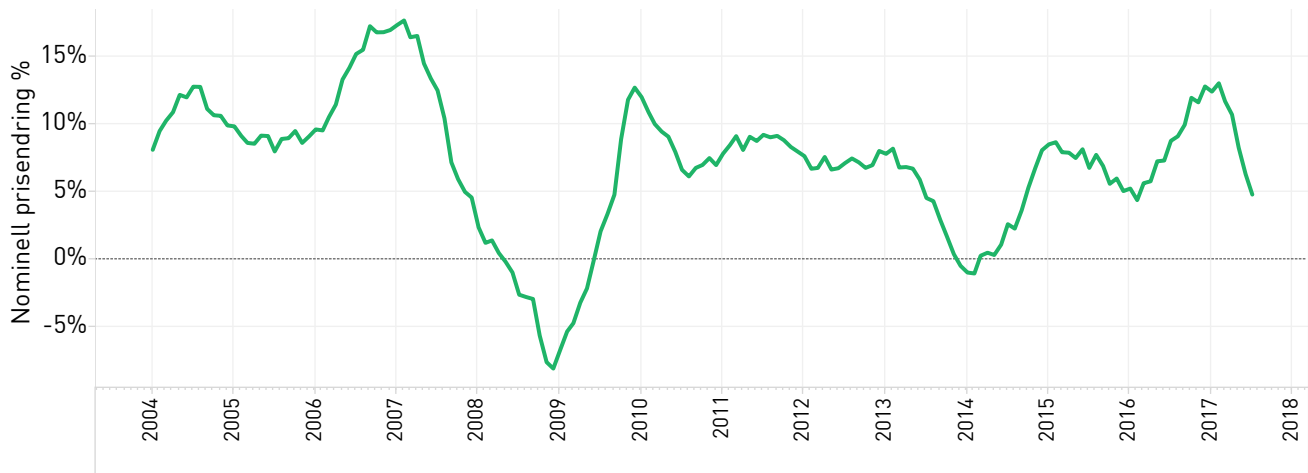
FIGUR 4

Faktisk og sesongkorrigert prisutvikling.



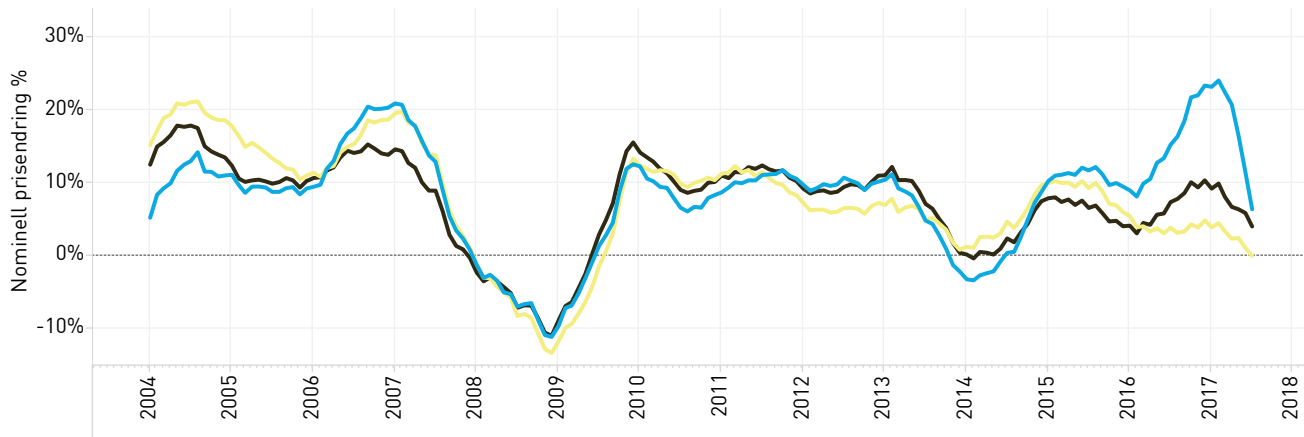
**FIGUR 5**

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

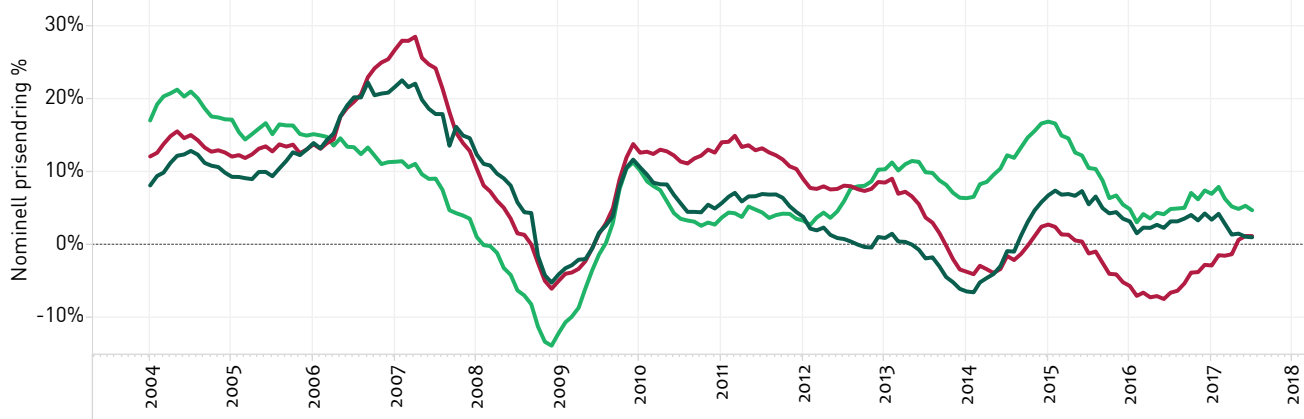


**FIGUR 6**

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 %	12,3 %
Bergen	-2 %	11 %	11 %	6 %	5 %	4 %	9 %	4 %	2,0 %
Trondheim	2 %	11 %	11 %	9 %	7 %	2 %	7 %	7 %	5,2 %
Stavanger	2 %	12 %	13 %	8 %	4 %	-2 %	-1 %	-6 %	0,4 %
Kristiansand	2 %	7 %	6 %	1 %	-2 %	-1 %	6 %	3 %	1,8 %
Tromsø	-2 %	5 %	4 %	6 %	10 %	11 %	11 %	5 %	4,7 %
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	42 720	55 142	68 015	68 182	79 688	91 660
Bergen	29 515	36 563	45 858	48 015	58 365	69 242
Trondheim	29 533	37 842	47 520	48 006	57 852	66 615
Stavanger	27 536	33 239	40 132	41 251	47 924	57 328
Kristiansand	17 792	21 169	26 967	29 612	35 257	43 508
Tromsø	31 436	39 933	46 432	45 707	52 594	56 915
Norge	15 552	22 581	34 087	39 164	52 033	71 094

## TABELL 4

Fordeling av totalpriser for boliger.

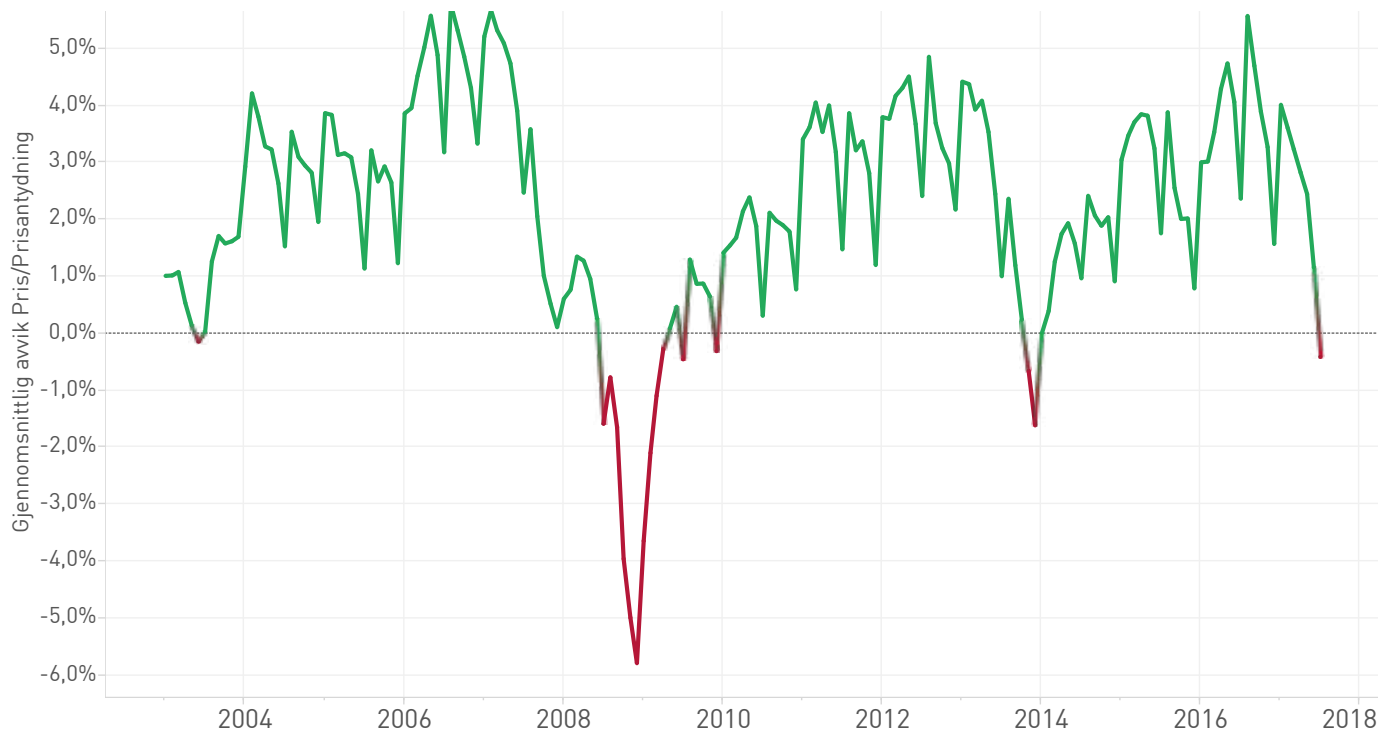
Område	10%	25%	50% (median)	gjennomsnitt	75%	90%
Oslo	2 708 712	3 054 095	3 526 500	4 118 828	4 456 134	5 602 480
Bergen	2 026 510	2 320 992	2 663 619	2 972 530	3 286 539	4 115 000
Trondheim	2 146 755	2 442 500	2 940 000	3 300 532	3 604 628	4 955 000
Stavanger	2 068 156	2 507 500	2 959 798	3 332 004	3 812 938	4 787 125
Kristiansand	1 569 617	1 892 500	2 300 000	2 734 791	2 852 500	4 762 500
Tromsø	2 172 256	2 514 073	3 111 817	3 478 412	3 925 000	5 204 000
Norge	1 564 745	2 122 765	2 757 541	3 073 752	3 600 000	4 751 200

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 gjenar opplegget beskrevet ovenfor.

# AVVIK PRIS/PRISANTYDNING

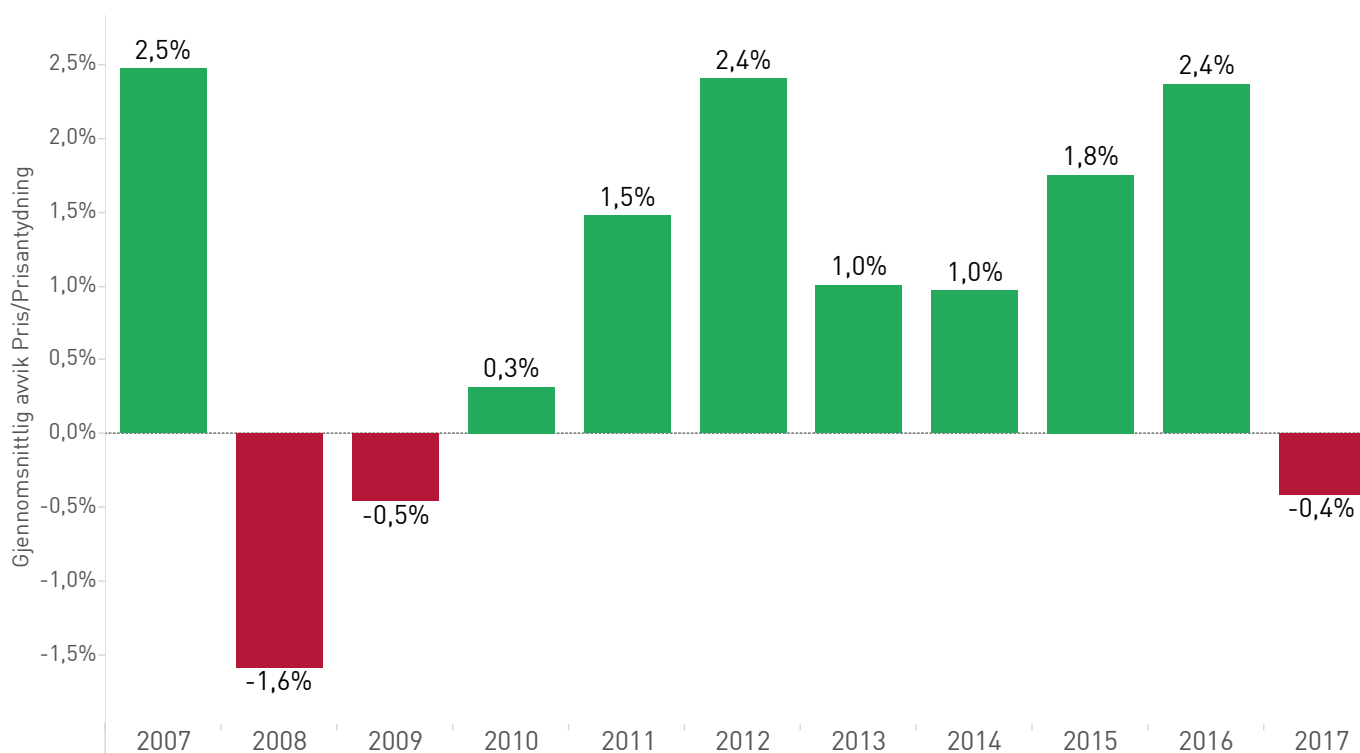
**FIGUR 7**

Alle boliger. Månedstill. Prosent



**FIGUR 8**

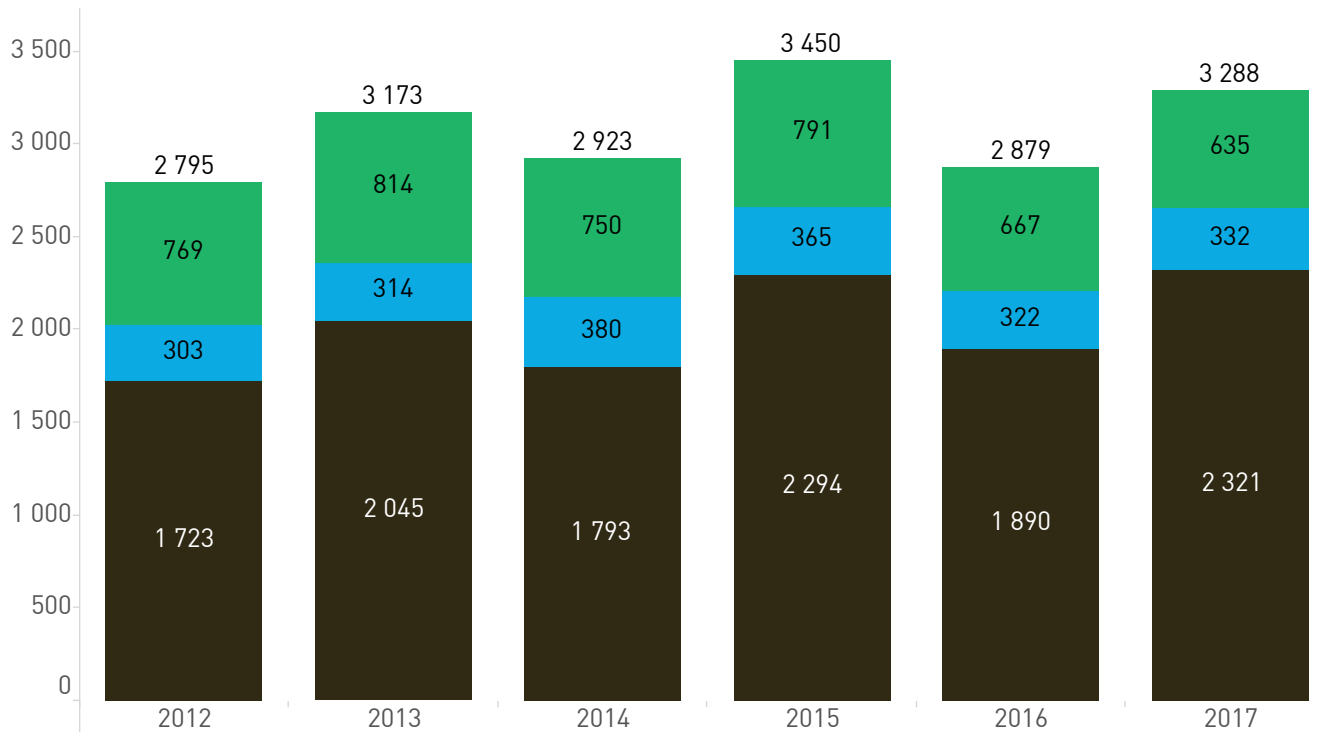
Alle boliger. Månedstill. Prosent



# LAGT UT FOR SALG

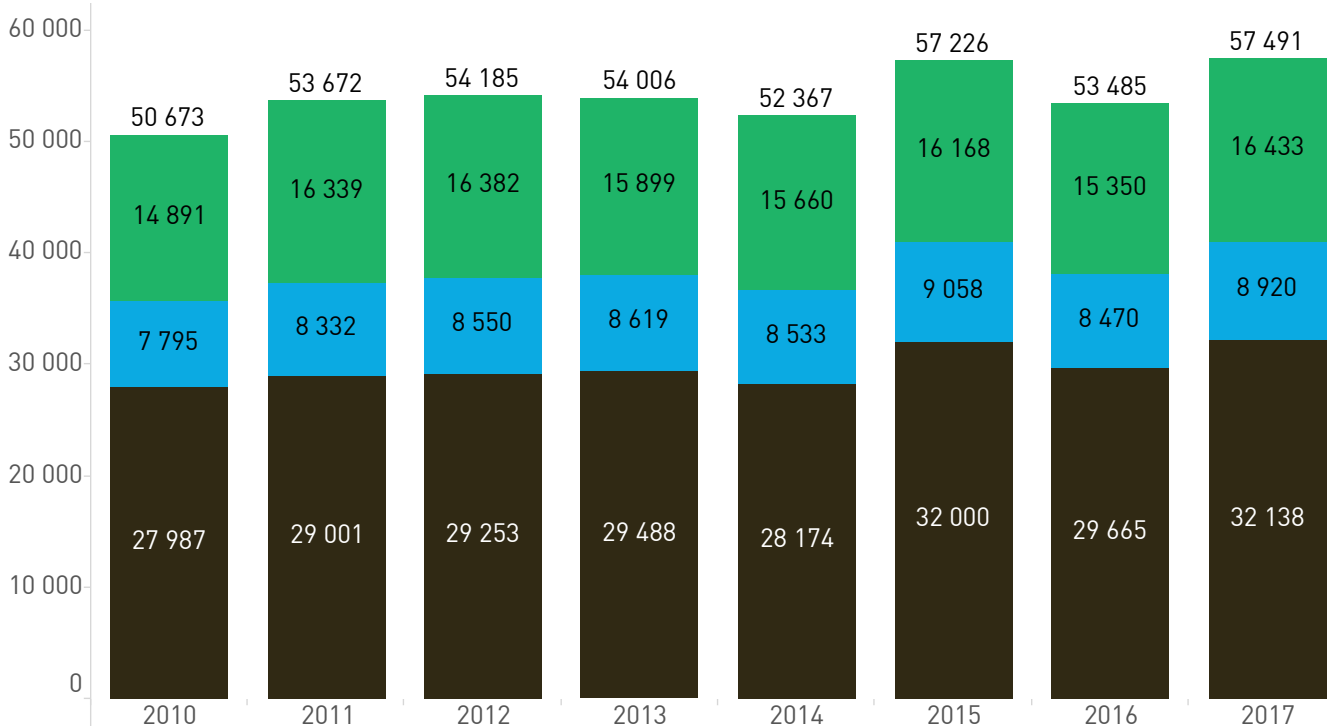
**FIGUR 9**

Antall boliger lagt ut for salg. Siste måned.



**FIGUR 10**

Antall boliger lagt ut for salg. Hittil i kalenderåret.



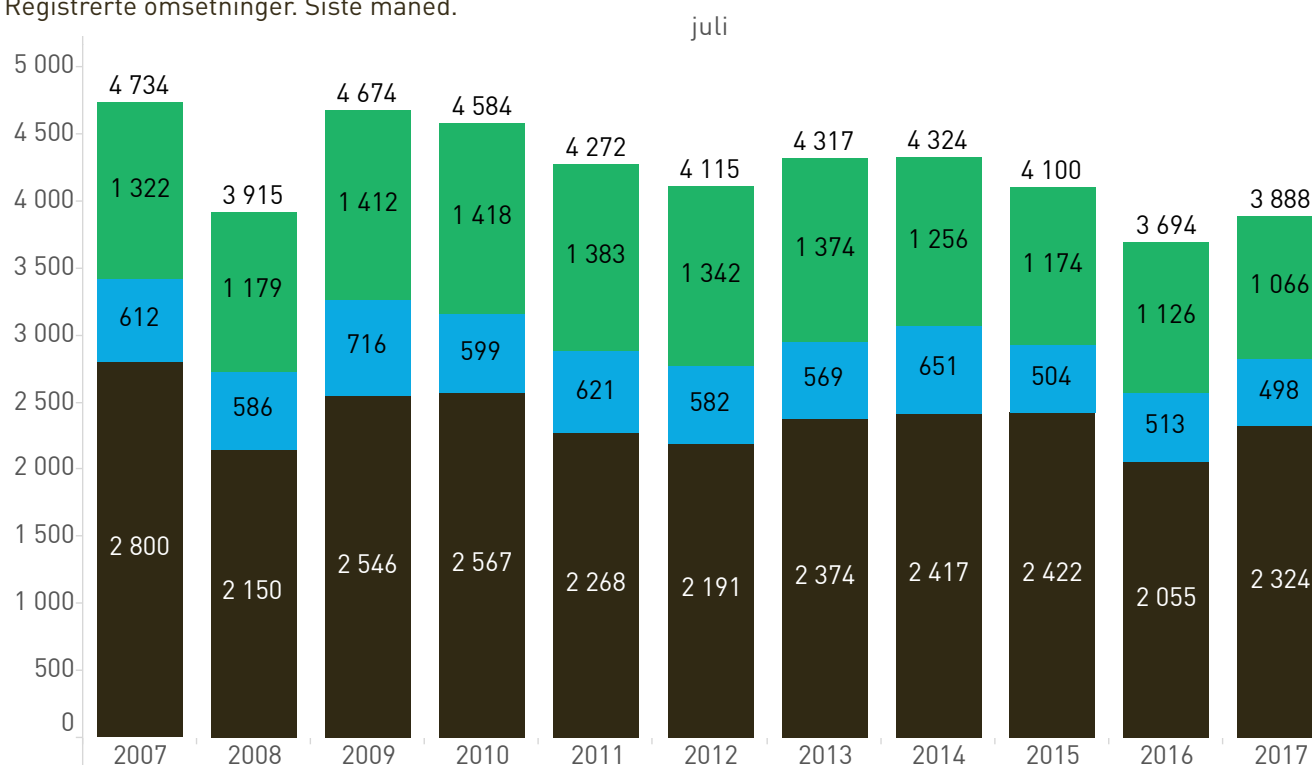
- Eneboliger
- Delt bolig
- Leiligheter



# VOLUM // ANTALL SOLGTE BOLIGER

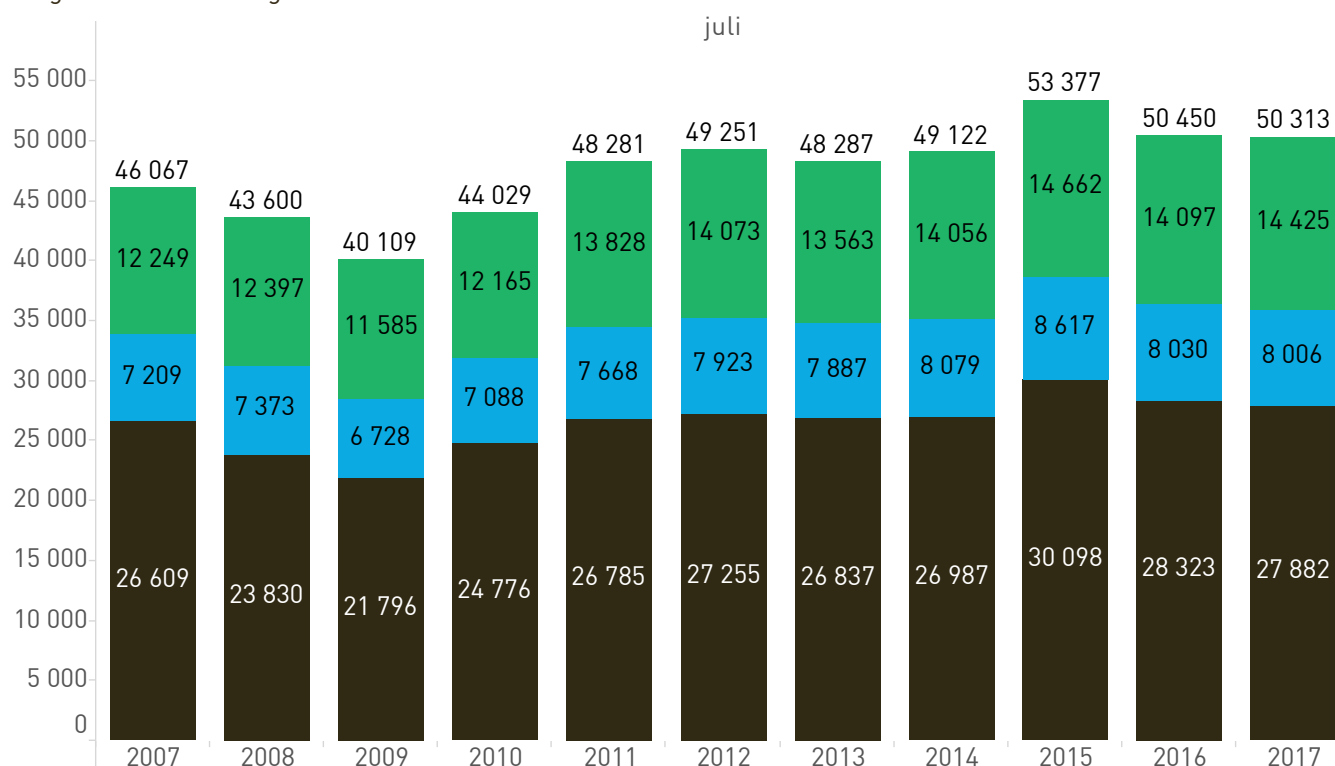
**FIGUR 11**

Registrerte omsetninger. Siste måned.



**FIGUR 12**

Registrerte omsetninger. Hittil i kalenderåret.

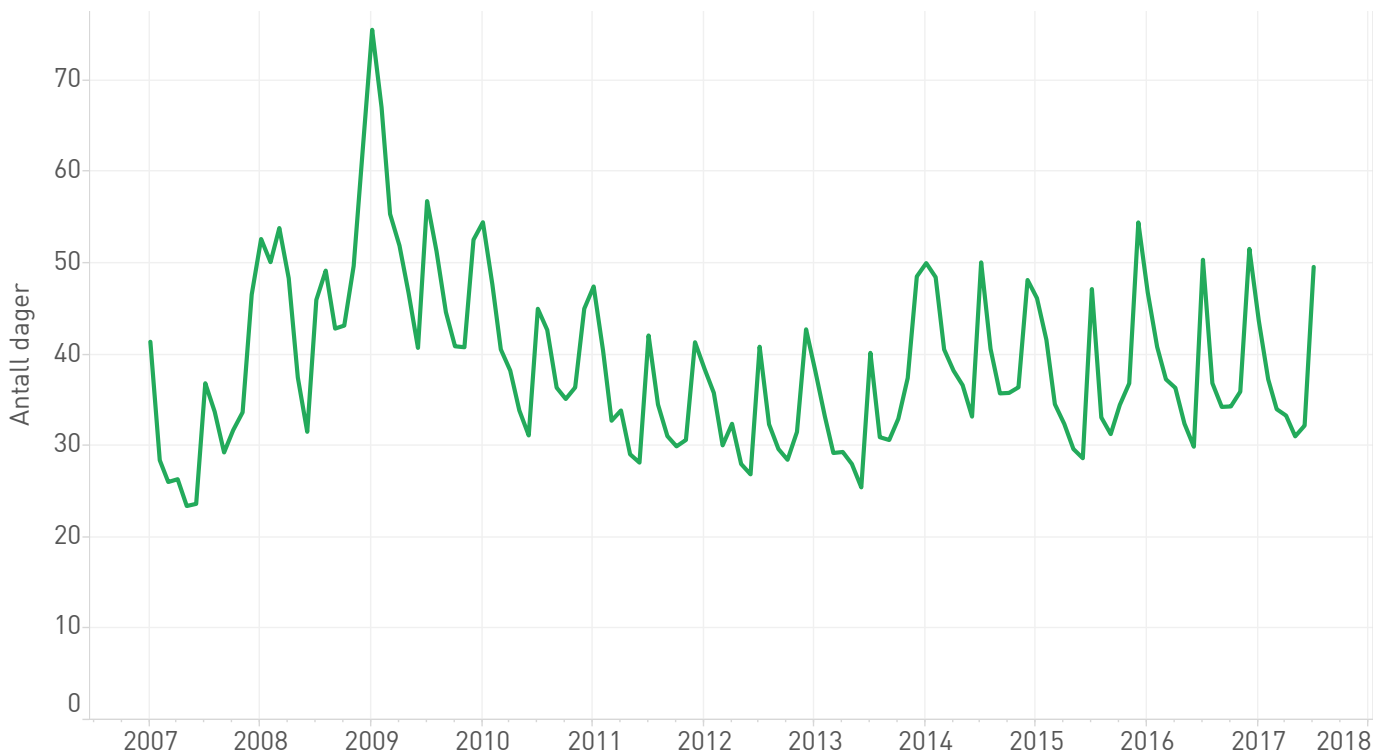


- Eneboliger
- Delt bolig
- Leiligheter

# OMSETNINGSTID

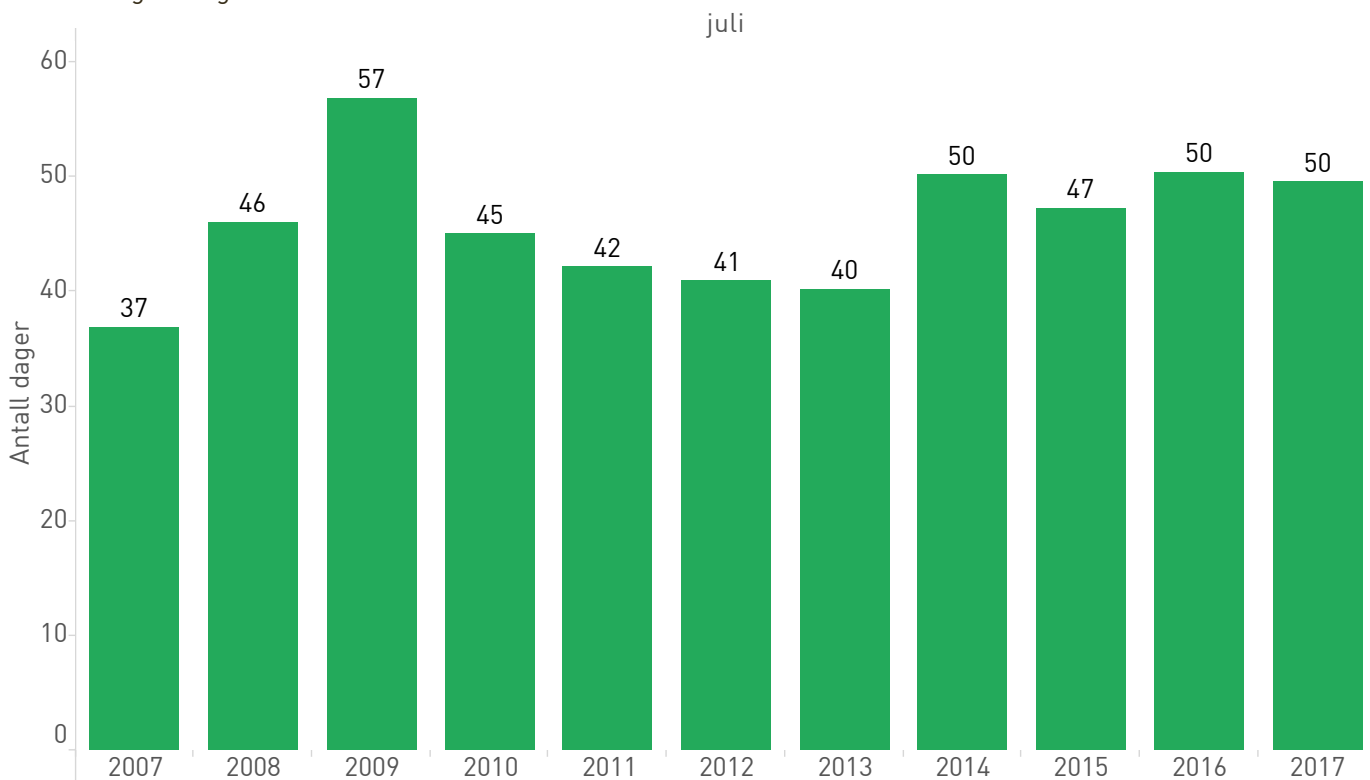
FIGUR 13

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**

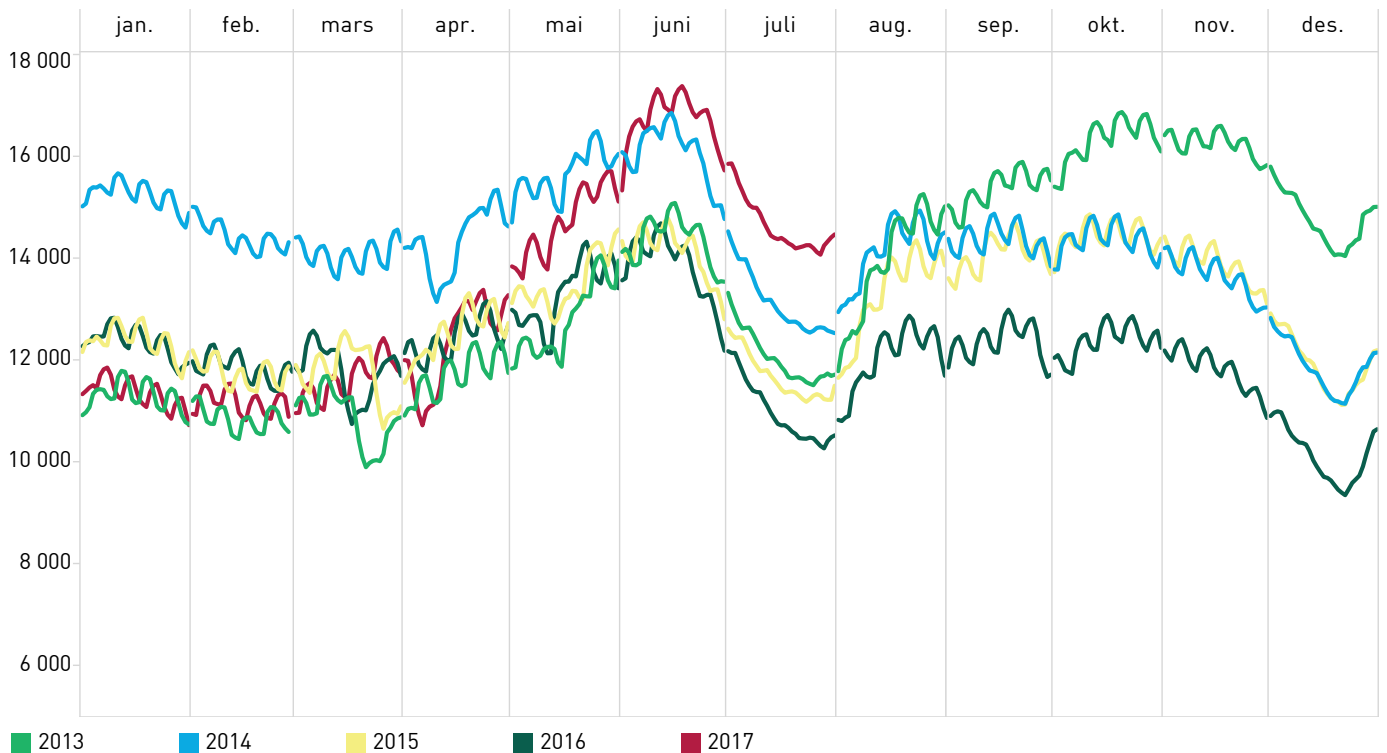
Omsetningstid i byer og fylker. Antall dager. Sortert etter omsetningstid siste måned.

	2017							2016					
	juli	juni	mai	april	mars	feb.	jan.	des.	nov.	okt.	sept.	aug.	juli
DRAMMEN	22	15	14	16	12	12	17	21	19	13	17	19	46
TRONDHEIM	26	20	19	18	19	20	28	45	24	21	20	21	31
HAMAR	26	15	18	19	27	19	35	34	16	20	25	25	34
TØNSBERG	26	21	18	32	25	29	24	41	39	26	39	37	62
BERGEN	26	20	18	21	18	22	32	37	22	24	23	25	31
BODØ	27	23	18	21	15	25	26	42	20	27	31	17	47
Østfold utenom Fredrikstad	29	20	24	23	25	27	31	30	29	34	24	36	35
Akershus	34	18	17	17	16	18	22	32	18	18	20	25	37
OSLO	34	21	17	14	13	13	14	15	13	13	13	14	19
LILLEHAMMER	36	36	25	24	53	43	61	37	45	28	33	43	48
TROMSØ	36	22	32	32	27	37	37	69	46	32	34	33	34
Oppland utenom Lillehammer	36	35	27	30	41	44	61	80	38	36	36	35	38
FREDRIKSTAD	38	22	18	20	23	32	36	26	31	22	26	27	45
Buskerud utenom Drammen	39	26	22	21	28	41	36	69	34	28	28	29	38
Troms utenom Tromsø	41	31	36	60	43	60	79	51	49	41	68	39	35
ALTA	43	24	44	44	50	54	43	33	16	25	52	27	74
SKIEN	47	44	37	28	31	33	45	40	37	40	39	35	64
Hedmark utenom Hamar	52	33	39	50	52	58	81	54	50	50	49	49	56
Vestfold utenom Tønsberg	54	36	33	35	32	37	61	57	44	30	31	37	51
Nordland utenom Bodø	57	37	62	54	64	74	82	79	47	69	44	47	51
Hordaland utenom Bergen	58	49	41	44	47	64	66	56	65	49	50	60	66
Telemark utenom Skien	58	45	43	39	41	50	56	60	48	36	57	59	51
Nord-Trøndelag	64	55	39	56	56	66	58	87	67	45	40	67	67
KRISTIANSAND	75	49	44	63	67	60	65	101	80	67	55	65	71
Sør-Trøndelag utenom Trondheim	81	37	42	41	41	52	47	35	43	44	41	42	68
Finnmark utenom Alta	83	58	46	55	117	87	94	121	57	81	55	57	94
STAVANGER	85	53	51	40	56	65	67	77	64	79	75	105	130
ÅLESUND	91	44	38	50	63	51	51	68	50	54	56	49	48
Aust-Agder	95	105	112	122	136	106	144	152	82	115	98	119	84
Rogaland utenom Stavanger	100	73	79	80	83	88	99	81	84	78	80	92	95
Møre og Romsdal utenom Ålesund	106	62	73	92	83	98	84	89	85	75	64	87	76
Sogn og fjordane	112	47	45	43	74	34	86	56	64	46	76	62	72
Vest-Agder utenom Kristiansand	119	104	121	111	101	125	176	113	75	86	84	98	126
NORGE	50	32	31	33	34	37	44	52	36	34	34	37	50

# USOLGTE BOLIGER

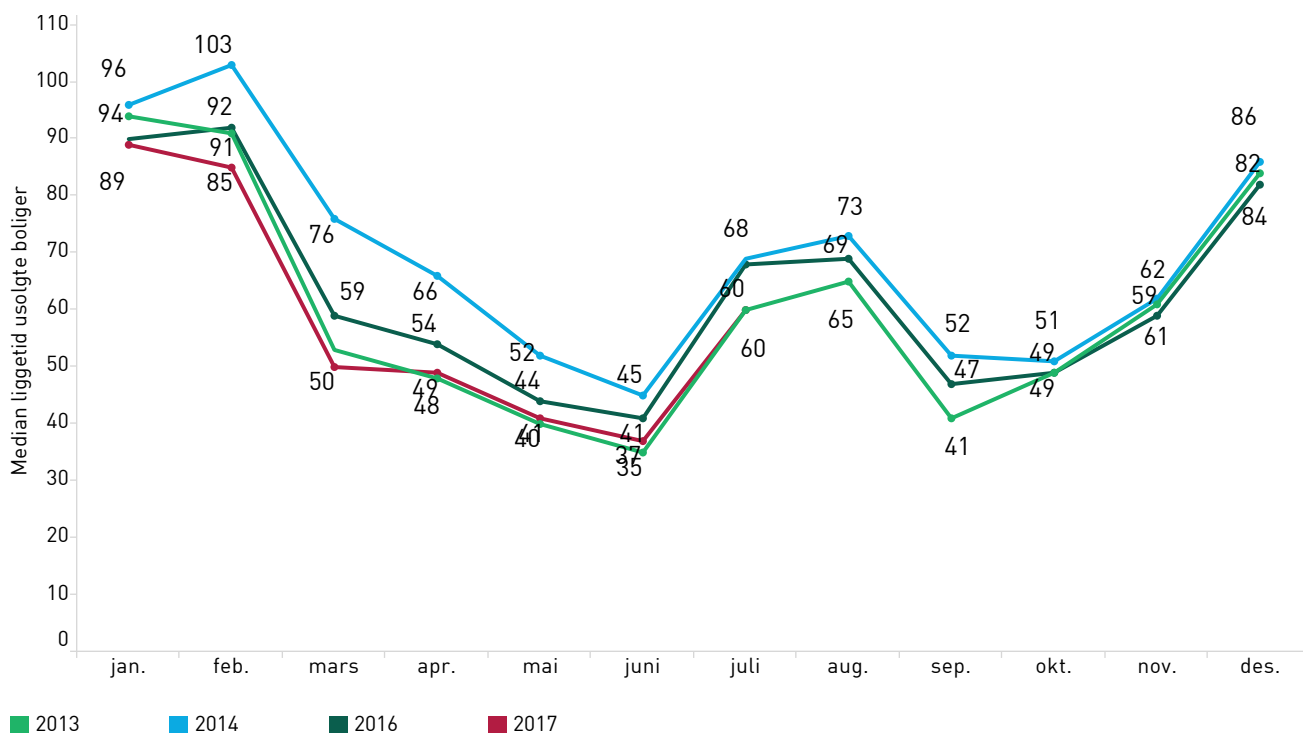
FIGUR 15

Antall boliger til salgs. Alle boliger. Daglige tall.



FIGUR 16

Median alder/liggetid på de usolgte boligene.



---

# 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).

Statistikken inneholder rapportering på ulikt aggregeringsnivå. For å ekstrahere signalet i tallserier med stokastisk støy, benytter indeksmetodikken en 2-steps-teknikk. I første steg beregner vi SPAR-brøker for alle observerte transaksjoner. SPAR-brøker er forholdet mellom observert transaksjonspris og en modellpredikert verdi. I andre steg anvender vi en glattings/de-glattings-teknikk. Den består av to trinn. I første trinn beregnes et bevegelig gjennomsnitt på et angitt område, og dette bevegelige gjennomsnittet i andre trinn korrigeres med et forholdstall. Forholdstallet beregnes ved å finne forholdet mellom et bevegelig gjennomsnitt på et mer overordnet område og den ubearbejdede tallserien for dette overordnede området. Denne de-glattingen korrigerer glattingen. Til og med april 2017 var det overordnede området hele Norge.

Fra og med mai 2017 ble område-inndelingen for de-glattings-faktorer justert. Norge blir inndelt i seks områder. Justeringen berører ikke indeksen for hele Norge, som beregnes som før, men alle regionale under-områder. Fordi vi nå opererer med mer disaggregerte de-glattings-faktorer, beregnes disse fra et datagrunnlag basert på de siste to måneders transaksjoner. Selve transaksjonstallene som inngår i SPAR-brøken, er uendret. De er fremdeles hentet kun fra data for inneværende måned. En konsekvens er at indeksen for hele Norge ikke er direkte sammenliknbar med indeksene for regionale områder.

## 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 GJENNOMSNIITTSPRISER

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.