



Eiendom Norges boligprisstatistikk

NOVEMBER 2017

Hovedpunkter	3
Nasjonal prisutvikling	4
Regional prisutvikling	5
Avvik pris/prisantydning	8
Lagt ut for salg	9
Volum/antall solgte boliger	10
Omsetningstid	11
Usolgte boliger	13
Datagrunnlag og metode	14

BRUKSREGLER

Alle rettigheter til datamateriale, de enkelte rapporter, statistikker, grafer, diagrammer, figurer, illustrasjoner mv. tilhører Eiendom Norge og Eiendomsverdi AS, jfr. Åndsverkslovens §§ 1 flg., samt § 43 (vern av databaser).

Kommersiell bruk eller all annen viderebruk, viderepublisering, sammenstilling og videreutnyttning av det aktuelle materialet forutsetter skriftlig samtykke fra Eiendom Norge og/eller Eiendomsverdi AS.

Viderepublisering i media, kundebrev, analyser o.l. er tillatt for utdrag eller deler av Eiendomsmeidlerbransjens boligprisstatistikk ved angivelse av Eiendom Norge, FINN og Eiendomsverdi AS om kilde.

Om statistikken

Eiendom Norge prisstatistikk er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no.

Statistikken utarbeides av Eiendomsverdi AS, og fra og med januar 2014 benyttes Eiendomsverdis datakilder også for perioden før Eiendomsverdi overtok beregningsansvaret.

Publiseringshyppighet

Boligprisstatistikken utgis den tredje virkedagen hver måned kl. 11.05. Pressekonferansen hvor dataene presenteres begynner kl. 11.00.

Fylkesboligprisstatistikken utgis hvert kvartal og publiseres i januar, april, juli og oktober.

Fritidsboligprisstatistikken utgis i februar for fjellhytter og i juni for sjøhytter.

Utleieboligprisstatistikken publiseres sammen med boligprisstatistikken i april og september hvert år.

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.

PRISENE PÅ BOLIGER SOLGT GJENNOM FINN.NO I NOVEMBER 2017 VAR:

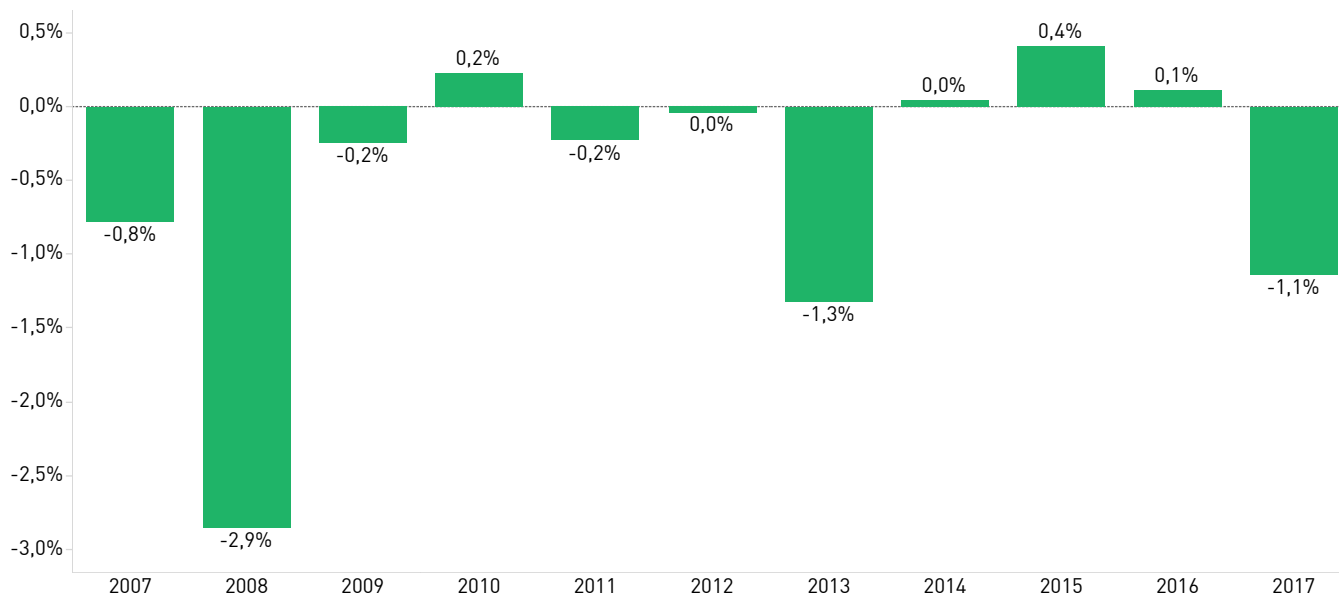
- **1,1 prosent lavere** enn forrige måned.
Korrigert for sesongvariasjoner var prisene **ned 0,4 prosent** fra forrige måned.
- **0,5 prosent lavere** enn for et år siden.

Prisene hittil i 2017 er **6,0 prosent høyere** enn de var i 2016.
Uendrede priser ut året gir en **årsendring på 5,8 prosent**.

FIGUR 1

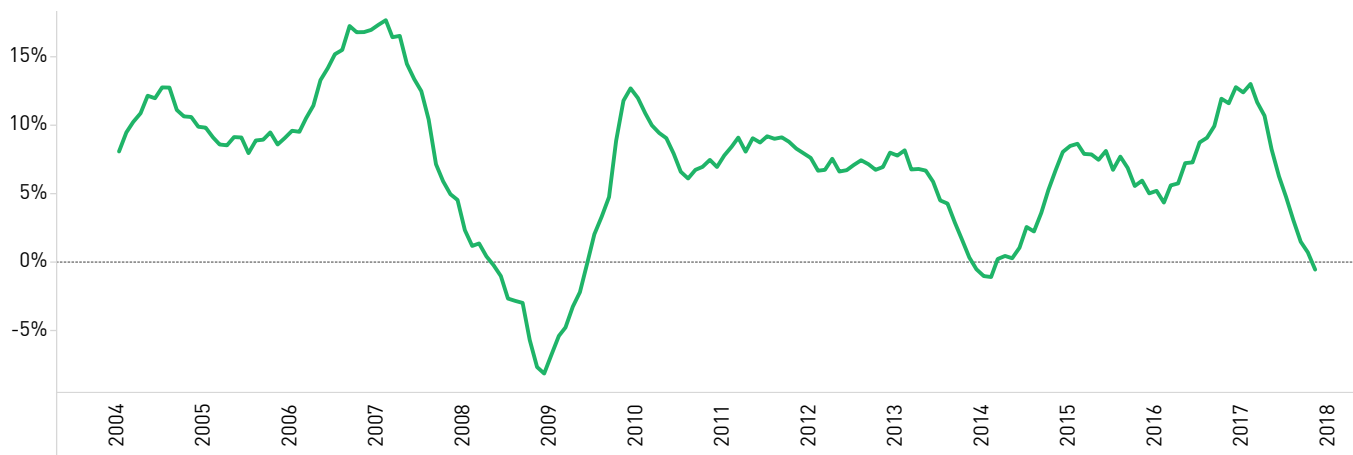
Nominell prisendring siste måned de siste årene. Alle boliger.

NOVEMBER



FIGUR 2

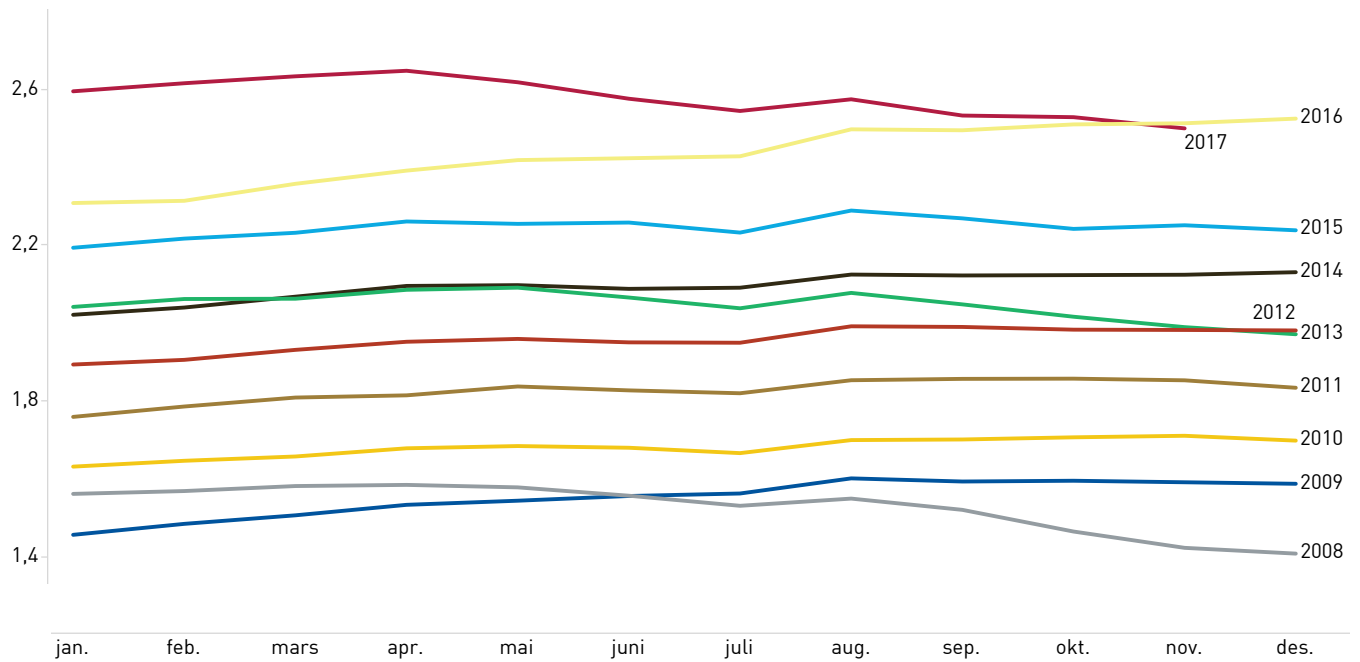
Tolv måneders nominell prisendring. Alle boliger. Månedstall. Prosent.



Nasjonal prisutvikling

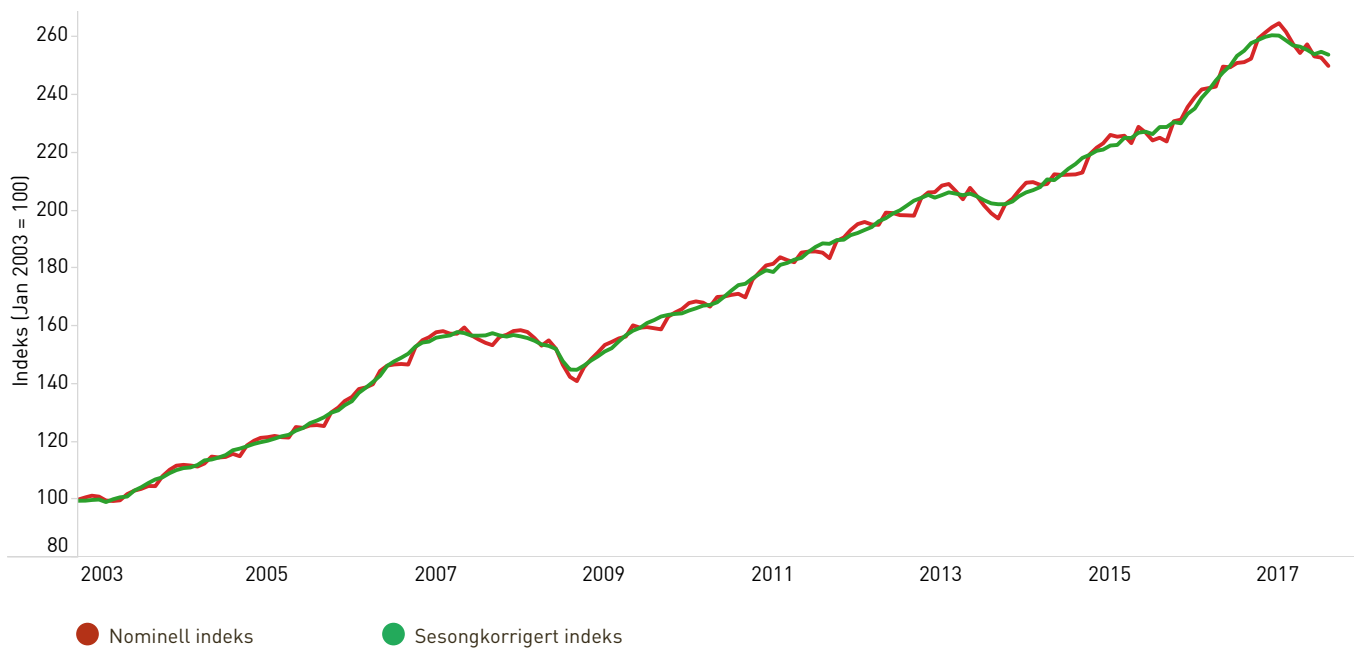
FIGUR 3

Prisutvikling gjennom året. (Indeks)



FIGUR 4

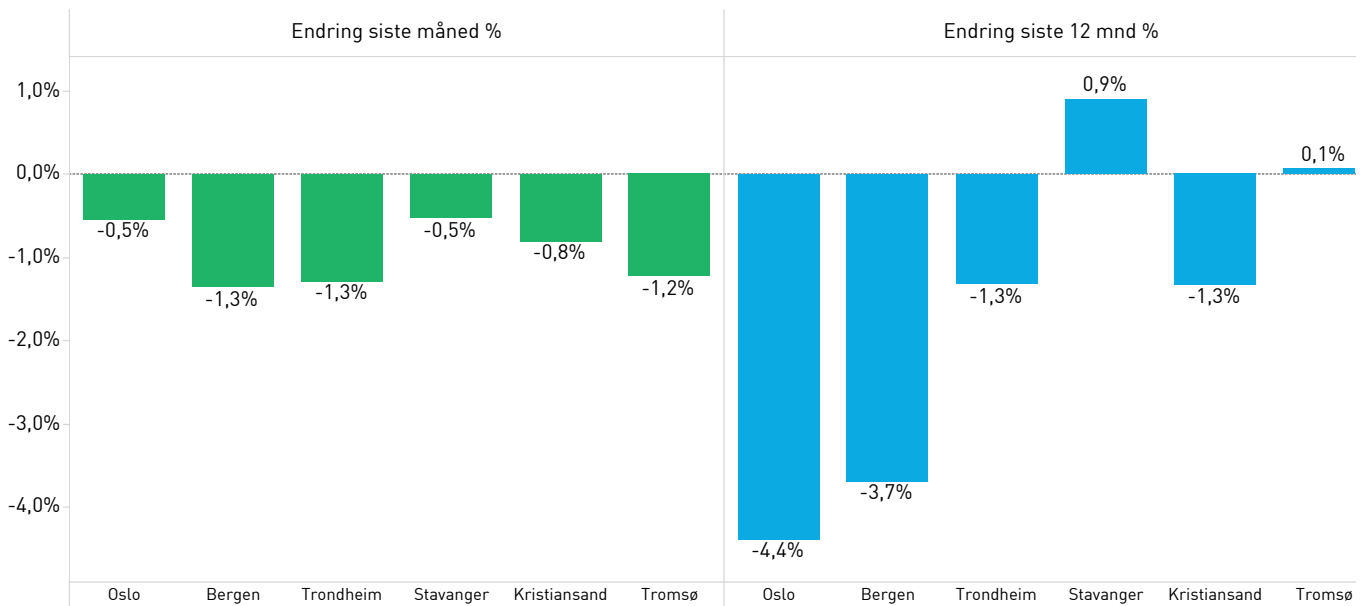
Faktisk og sesongkorrigert prisutvikling.



Regional prisutvikling

FIGUR 5

Endring i prisutviklingen for utvalgte byer.



NOTE: Indeksene for del-områder er beregnet med glatting og de-glatting. Fra og med mai 2017 brukes en justerert de-glattingsteknikk.

TABELL 1

Oppsummering prisendringer.

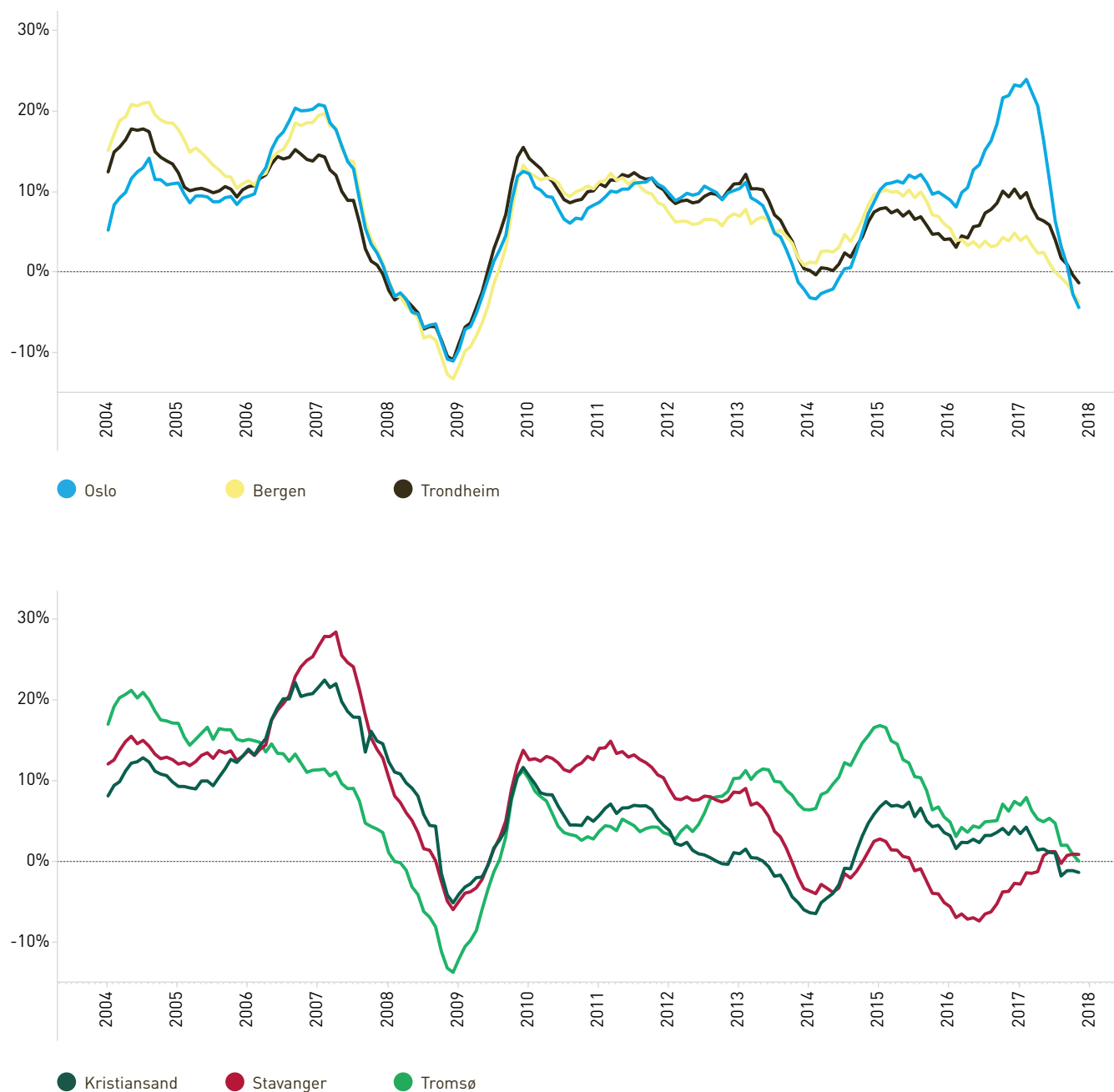
Område	Endring siste måned (m/m)	Endring siste år (m/m)	Endring siste 5 år (m/m)	Endring siste 10 år (m/m)
Oslo	-0,5%	-4,4%	36,0%	78,7%
Bergen	-1,3%	-3,7%	18,1%	47,6%
Trondheim	-1,3%	-1,3%	22,4%	68,1%
Stavanger	-0,5%	0,9%	-7,3%	33,2%
Kristiansand	-0,8%	-1,3%	6,1%	24,7%
Tromsø	-1,2%	0,1%	40,8%	57,8%
Norge	-1,1%	-0,5%	26,1%	62,2%

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

→ Regional prisutvikling

FIGUR 6

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



→ Regional prisutvikling

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

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

TABELL 3

Fordeling av kvadratmeterpris.

Område	10%	25%	50% (median)	gjennomsnitt	75%	90%
Oslo	43 152	52 367	64 882	65 979	76 165	87 408
Bergen	26 160	31 082	38 151	40 226	46 812	58 089
Trondheim	25 537	31 081	40 339	41 102	49 428	57 909
Stavanger	25 462	29 826	36 372	37 501	44 264	49 944
Kristiansand	17 514	21 223	28 050	30 300	35 204	44 085
Tromsø	29 551	34 042	43 636	42 962	49 337	56 271
Norge	16 502	23 571	34 136	38 601	49 968	68 087

TABELL 4

Fordeling av totalpriser for boliger.

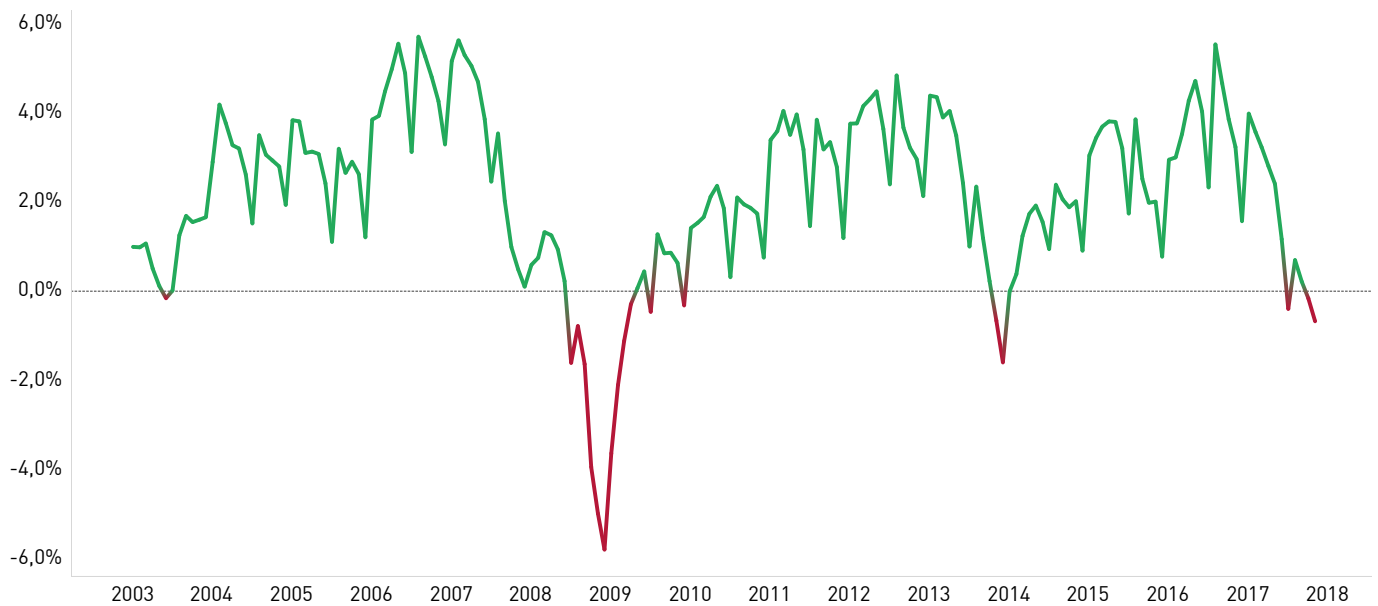
Område	10%	25%	50% (median)	gjennomsnitt	75%	90%
Oslo	2 688 625	3 073 000	3 663 000	4 610 783	5 100 000	7 791 028
Bergen	2 000 000	2 346 832	2 847 000	3 224 946	3 747 500	4 800 000
Trondheim	2 102 453	2 400 000	2 990 000	3 438 814	3 850 000	5 254 000
Stavanger	2 192 892	2 512 500	3 200 000	3 892 603	4 725 000	6 290 000
Kristiansand	1 495 649	1 747 500	2 300 000	2 667 413	3 123 721	4 320 000
Tromsø	2 380 994	2 815 000	3 271 197	3 720 228	4 404 581	5 846 000
Norge	1 692 766	2 250 000	2 968 314	3 432 718	3 990 000	5 600 000

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. Dermed 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

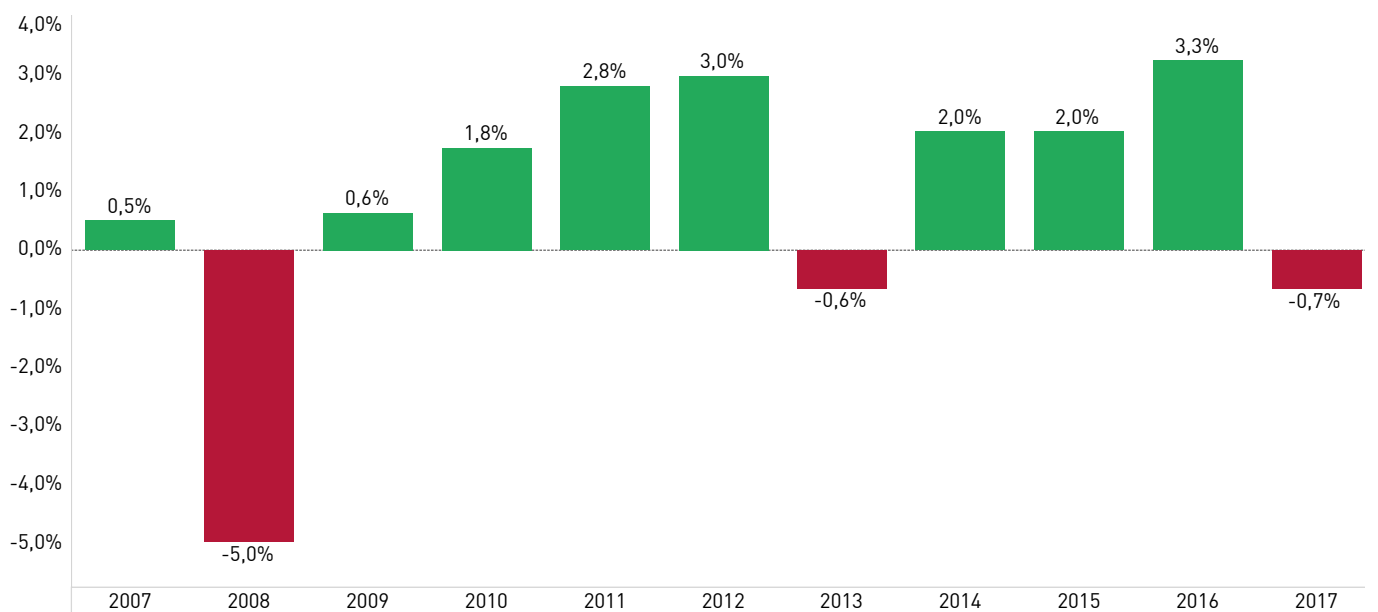
FIGUR 7

Gjennomsnittlig avvik pris/prisantydning. Alle boliger. Månedstill.



FIGUR 8

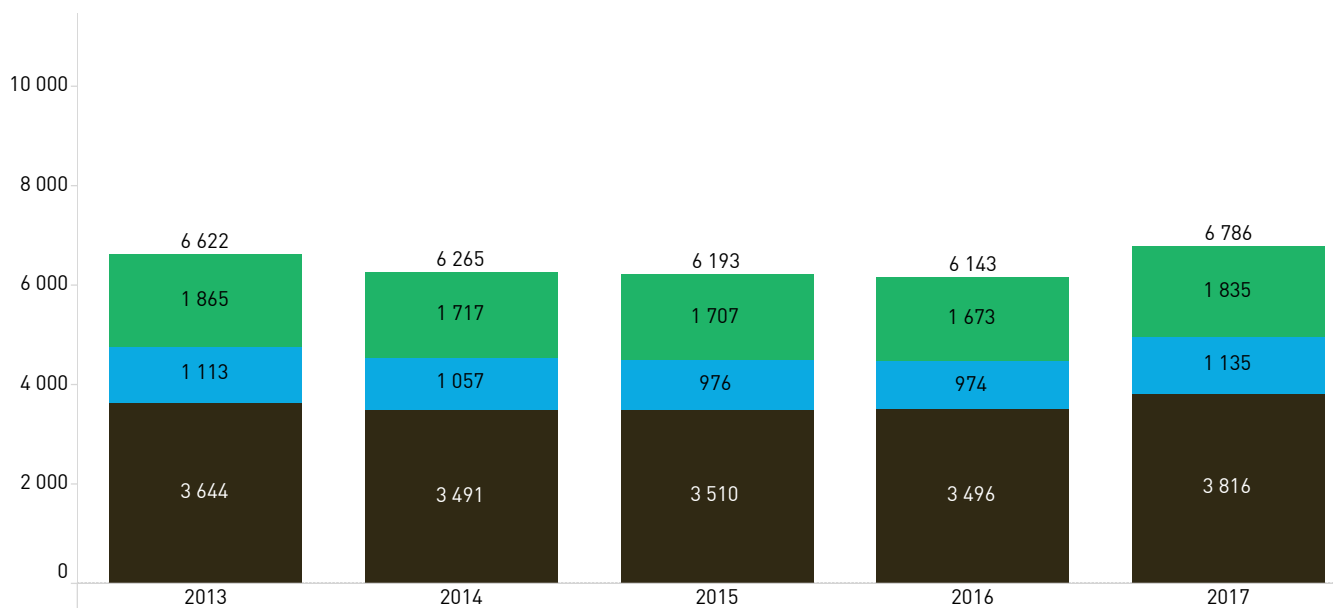
Gjennomsnittlig avvik pris/prisantydning. Alle boliger. Siste måned.



Lagt ut for salg

FIGUR 9

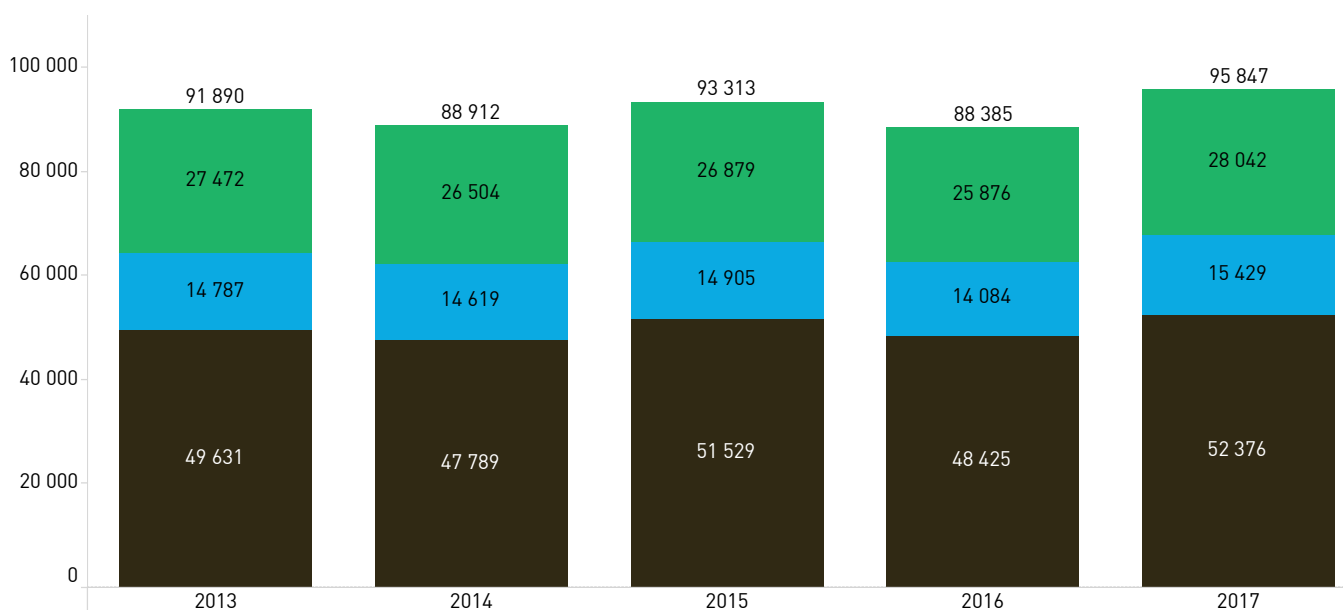
Antall boliger lagt ut for salg. Siste måned.



● Eneboliger
● Delt bolig
● Leiligheter

FIGUR 10

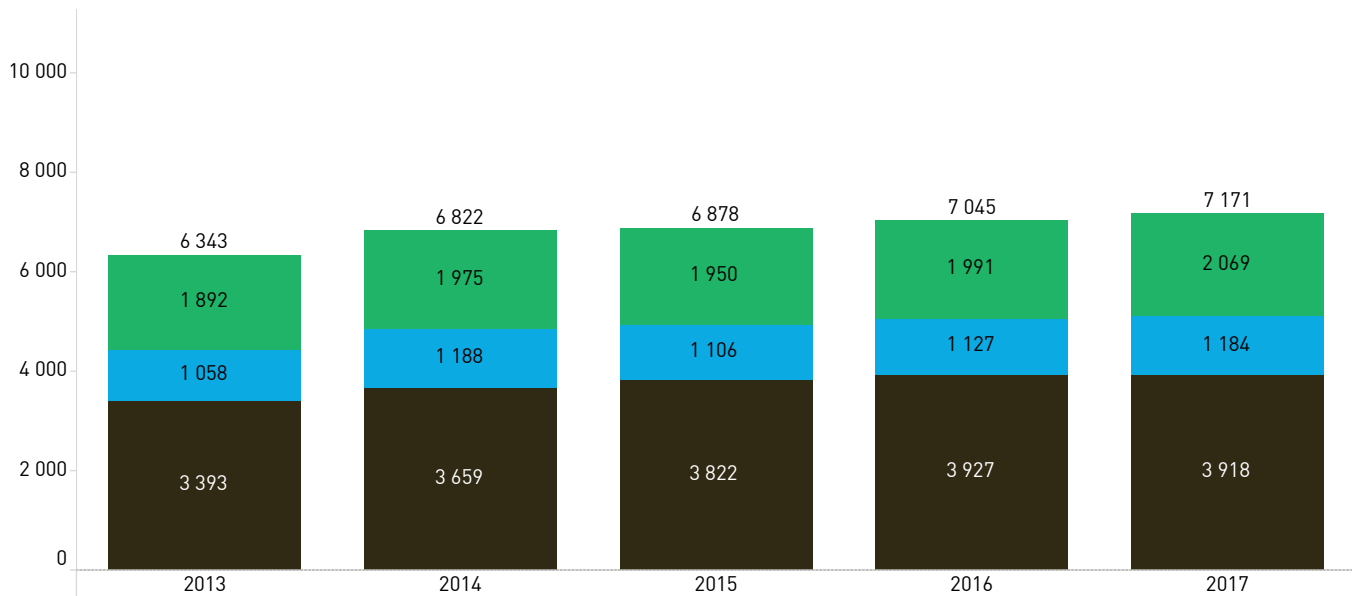
Antall boliger lagt ut for salg. Hittil i kalenderåret.



Volum // Antall solgte boliger

FIGUR 11

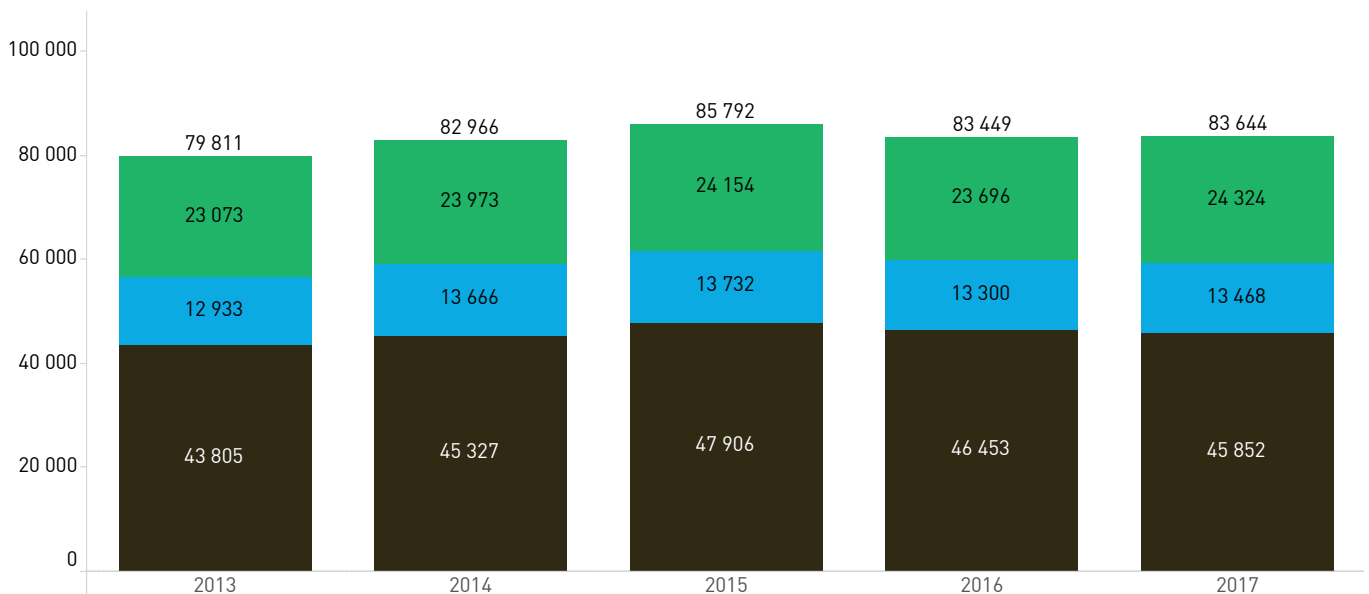
Registrerte omsetninger. Siste måned.



- Eneboliger
- Delt bolig
- Leiligheter

FIGUR 12

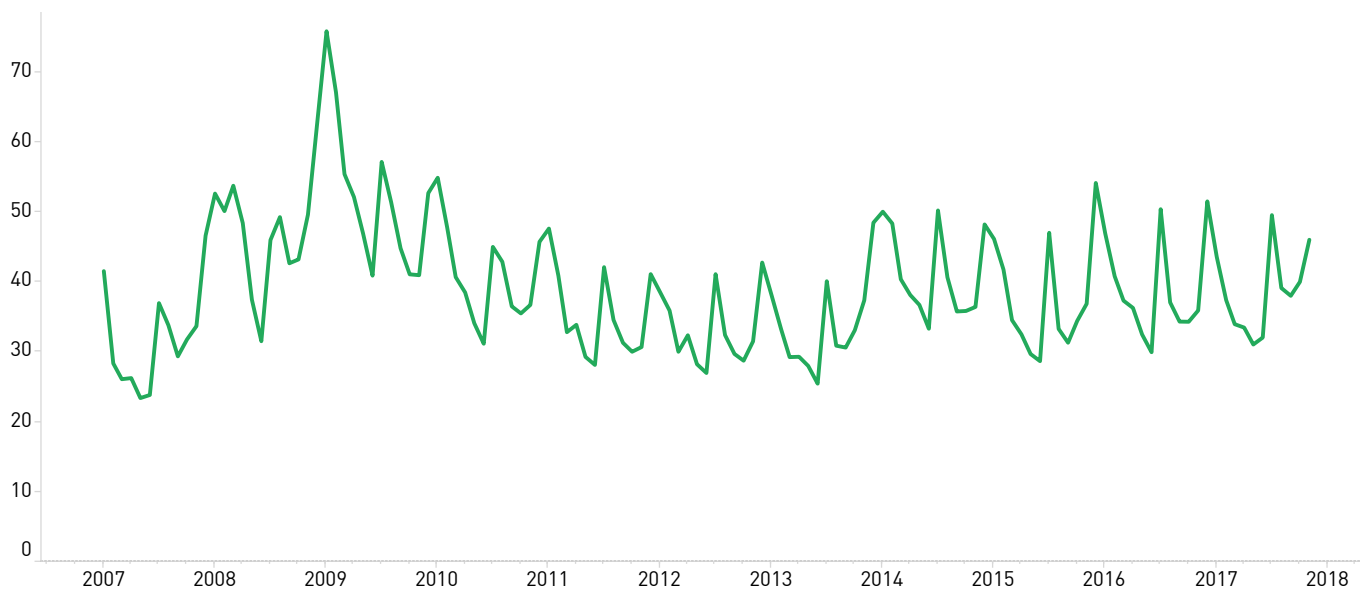
Registrerte omsetninger. Hittil i kalenderåret.



Omsetningstid

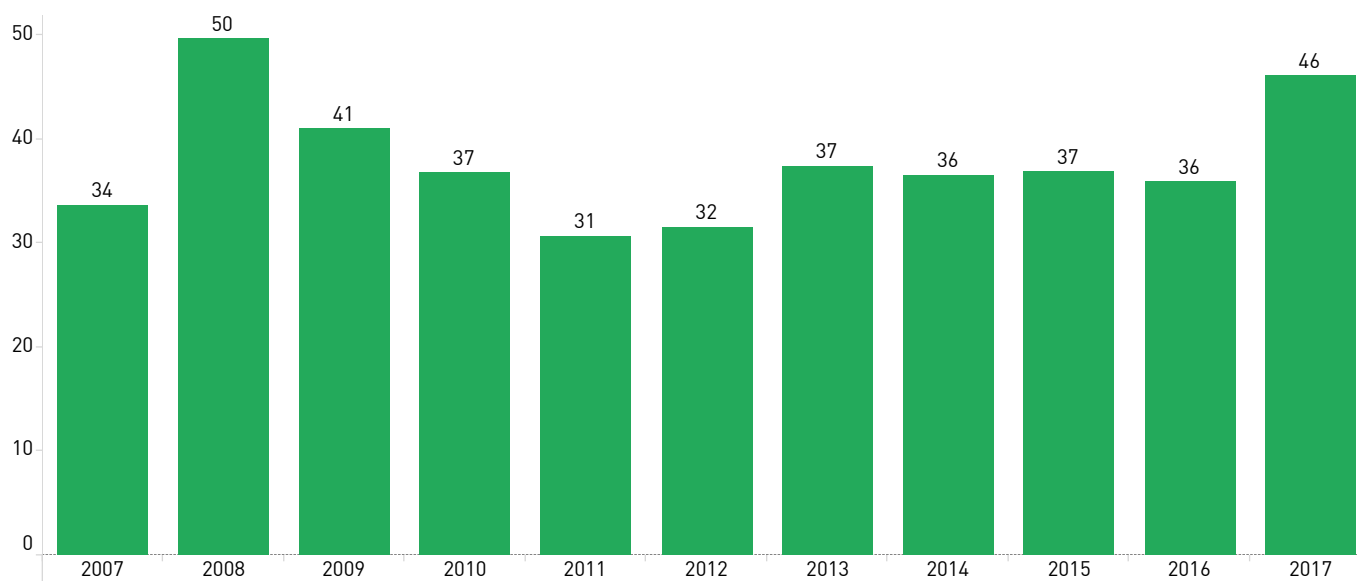
FIGUR 13

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



FIGUR 14

Omsetningstid. Siste måned



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

→ Omsetningstid

TABELL 5

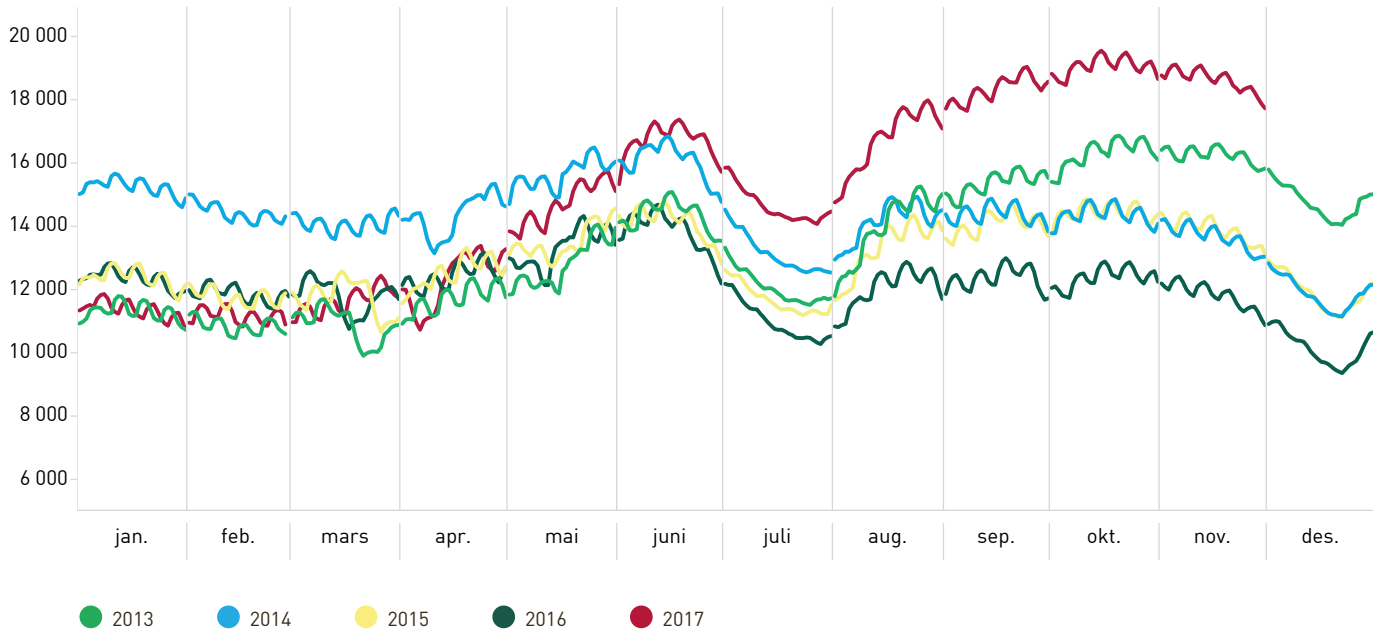
Omsetningstid i byer og fylker. Antall dager. Sortert etter omsetningstid siste måned.

	2017											2016	
	nov.	okt.	sept.	aug.	juli	juni	mai	april	mars	feb.	jan.	des.	nov.
DRAMMEN	25	21	16	15	22	15	14	16	12	12	17	23	19
BODØ	27	34	24	22	29	24	18	21	15	25	26	42	20
HAMAR	27	26	17	20	26	13	18	19	27	19	35	34	16
Østfold utenom Fredrikstad	28	25	25	30	31	20	24	23	25	27	31	30	29
FREDRIKSTAD	29	16	23	27	38	22	18	20	23	32	36	26	31
Akershus	30	27	23	25	33	18	17	18	15	18	22	32	18
TØNSBERG	31	31	30	33	26	21	18	32	25	29	25	41	38
OSLO	32	31	27	27	34	21	17	14	13	13	14	15	13
LILLEHAMMER	32	38	42	30	36	36	25	24	53	43	61	37	45
ALTA	33	49	40	30	43	24	44	44	50	54	43	33	16
BERGEN	34	32	30	26	27	20	18	21	18	22	32	37	22
Telemark utenom Skien	36	39	39	41	57	45	43	39	41	50	56	60	48
Buskerud utenom Drammen	37	24	25	34	38	26	22	21	28	41	36	69	34
Vestfold utenom Tønsberg	40	33	32	37	53	36	33	36	32	37	58	57	44
TRONDHEIM	42	27	28	26	25	19	18	18	19	20	29	45	24
Hedmark utenom Hamar	43	39	32	38	51	32	38	49	52	57	81	54	50
Oppland utenom Lillehammer	45	34	24	39	36	30	27	30	41	44	61	80	38
TROMSØ	47	51	34	40	38	22	32	31	27	37	37	69	46
SKIEN	47	47	43	37	47	44	37	28	31	33	45	40	36
Nord-Trøndelag	49	58	43	67	64	55	39	56	56	66	58	86	67
STAVANGER	57	59	49	44	87	53	51	40	56	67	67	77	65
Troms utenom Tromsø	58	41	46	47	41	28	35	60	43	60	79	51	49
KRISTIANSAND	61	72	74	56	75	49	44	63	67	60	65	101	80
Sør-Trøndelag utenom Trondheim	63	48	48	48	80	37	44	41	41	52	47	35	43
Nordland utenom Bodø	64	50	49	67	56	39	61	54	63	73	82	79	47
ÅLESUND	67	51	41	53	91	44	38	50	63	51	49	68	50
Sogn og fjordane	77	36	41	64	112	48	46	43	75	34	86	56	64
Møre og Romsdal utenom Ålesund	79	72	81	84	106	62	73	92	83	99	84	89	85
Hordaland utenom Bergen	80	65	75	60	58	49	41	44	47	64	66	56	65
Rogaland utenom Stavanger	95	79	90	83	99	73	79	80	82	88	99	81	84
Aust-Agder	122	91	113	113	94	105	111	121	136	106	144	152	82
Vest-Agder utenom Kristiansand	123	131	125	128	118	104	121	111	101	125	176	113	75
Finnmark utenom Alta	145	91	38	57	83	58	46	56	117	87	94	121	57
NORGE	46	40	38	39	50	32	31	33	34	37	44	52	36

Usolgte boliger

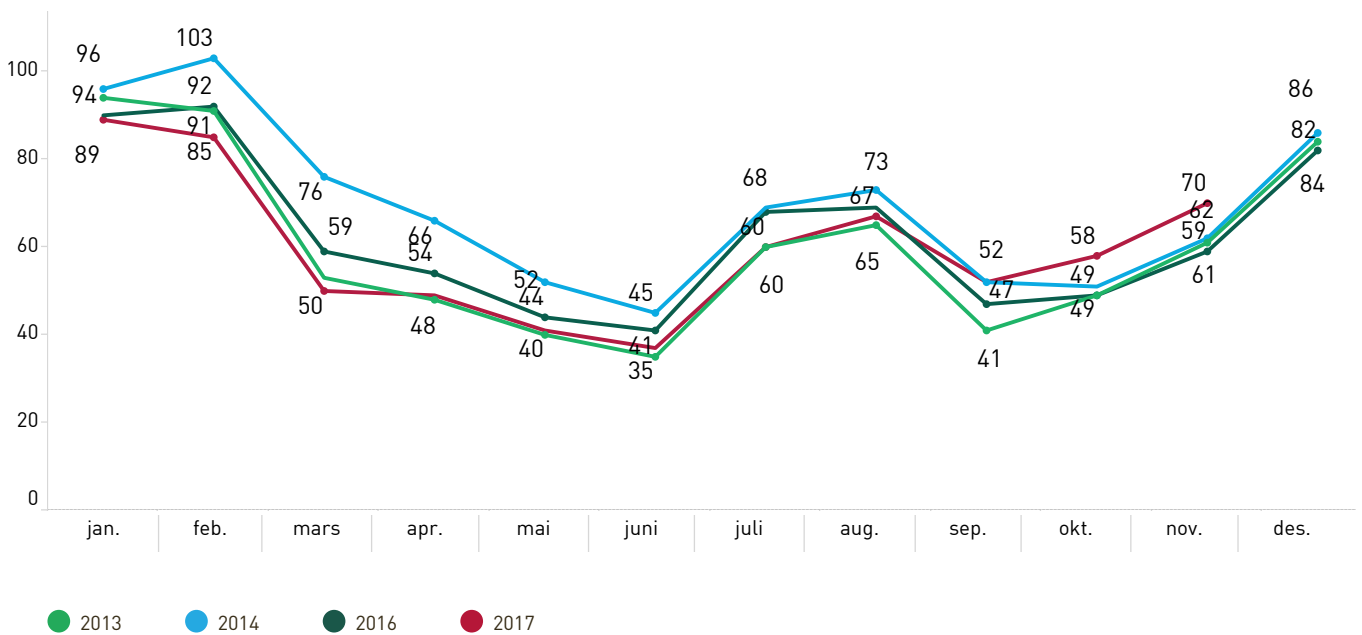
FIGUR 15

Antall boliger til salgs. Alle boliger. Daglige tall.



FIGUR 16

Median alder/liggetid på de usolgte boligene.



Datagrunnlag og metode

DATAGRUNNLAG

Statistikken er ikke en totaltelling over solgte boliger/fritids-boliger. Statistikken baserer seg på salg formidlet av meglere og annonsert gjennom Finn.no.

Omsetninger som bedømmes som omsetninger av annet enn bolig/fritidsbolig (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 (der endringen på 1,76-1,73 = 0,03 relateres til forrige nivå på 1,73 og der utgjør den 1,7).

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.

Metodikken 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 predikerte priser. Mediannivået angir den prisstigningen hvor femti prosent av observasjonene er lavere og femti prosent er høyere. På denne måten kontrollerer vi for sammenhengseffekter og ulik prisutvikling for ulike typer boliger – og er i stand til å si hva prisutviklingen er for sammenliknbare objekter.

Boligprisstatistikken inneholder rapportering på ulikt aggregeringsnivå. Aggregering betyr innen statistisk metode å kombinere eller slå sammen ulike data eller perioder til større grupper eller lengre tidsperioder. For eksempel deler vi fylker inn i mindre områder og noen byer inn i bydeler. For å få fram signalet, altså den underliggende prisutviklingen, i tallserier med såkalt stokastisk støy, benytter vi en 2-steps-teknikk i indeksberegningen.

I første steg beregner vi SPAR-brøker for alle observerte transaksjoner. En SPAR-brøk er forholdet mellom observert transaksjonspris i et gitt tidsrom og område og en modellpredikert verdiestimert av alle boligene det område i det gitte tidsrommet.

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.

I andre trinn korrigeres dette bevegelige gjennomsnittet 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, altså trinn to, korrigerer glattingen, altså det bevegelige gjennomsnitt.

Frem til april 2017 har det overordnede området vært hele Norge.

Fra og med mai 2017 ble område-inndelingen for de-glattings-faktorer justert, og Norge ble inndelt i seks regions-områder. I den månedlige rapporten er Norge nå inndelt i seks byer (, henholdsvis Oslo, Bergen, Trondheim, Tromsø, Stavanger og Kristiansand. De seks regions-områdene er uttømmende for hele Norge mens de seks byene er representative for by-utviklingen. Indeksen for hele Norge er ikke glattet og de-glattet. Den gir et øyeblikksbilde av utviklingen i Norge. Indeksene for alle områder er glattet og de-glattet. De gir et bilde av trendutviklingen i forhold til hverandre. Norges-indeksen er således ikke en oppaggregering av indeksene for fylker.

SESONGJUSTERING

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 sesongkorrigerte prisindeksen tilskrives sesongvariasjoner. Vi benytter dermed ARIMA-teknikken på Norges-indeksen og kun på Norges-indeksen. Siden indeksene for regions-områdene er glattet og de-glattet, sesongjusteres de ikke.

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 sammensetningseffekter 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.