



Eiendom Norges boligprisstatistikk

DESEMBER 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 DESEMBER 2017 VAR:

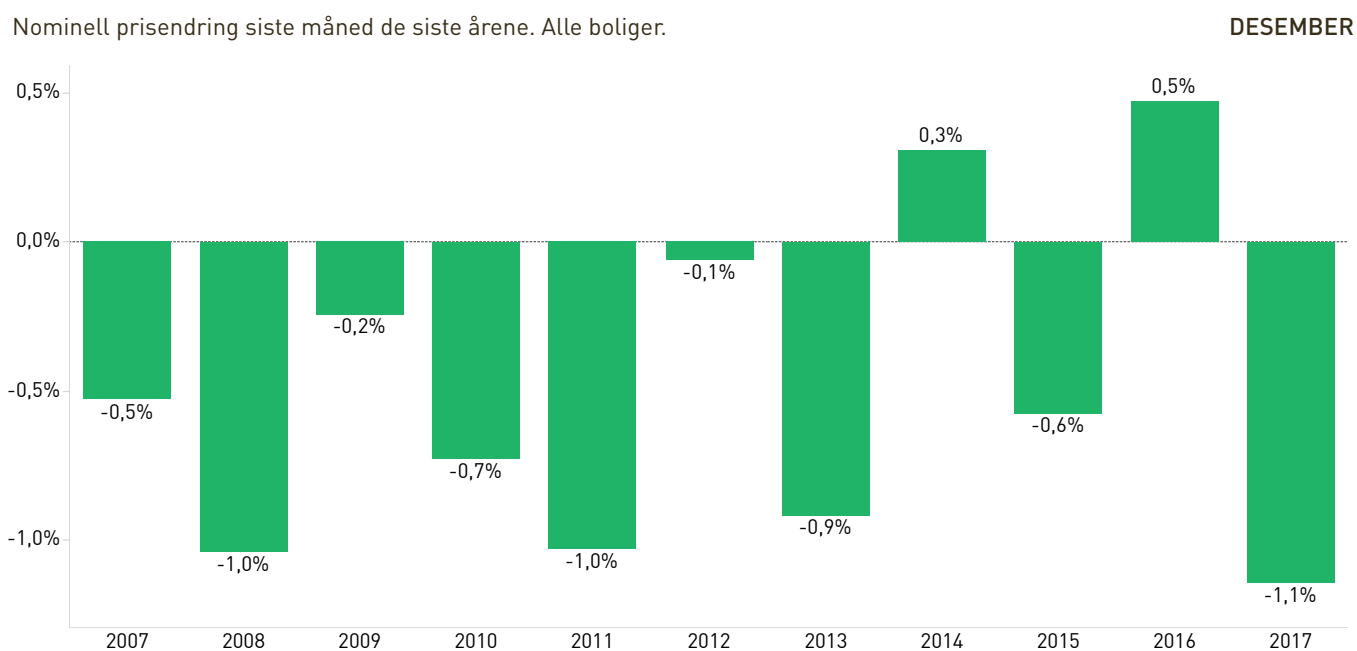
→ **1,1 prosent lavere** enn forrige måned.
Korrigert for sesongvariasjoner var prisene **ned 0,5 prosent** fra forrige måned.

→ **2,1 prosent lavere** enn for et år siden.

Prisene i 2017 var **5,7 prosent høyere** enn de var i 2016.

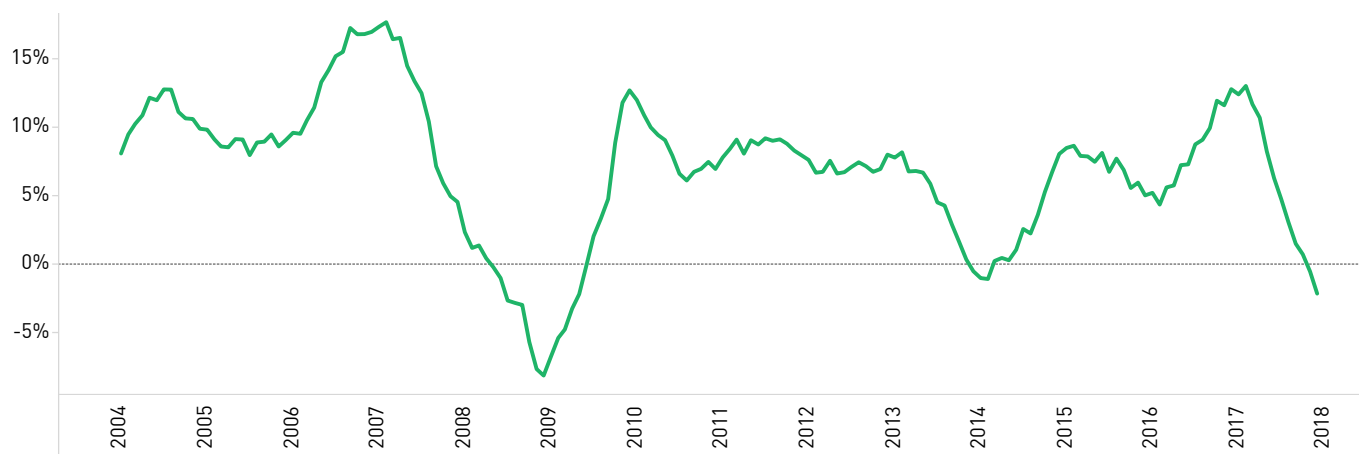
FIGUR 1

Nominell prisendring siste måned de siste årene. Alle boliger.



FIGUR 2

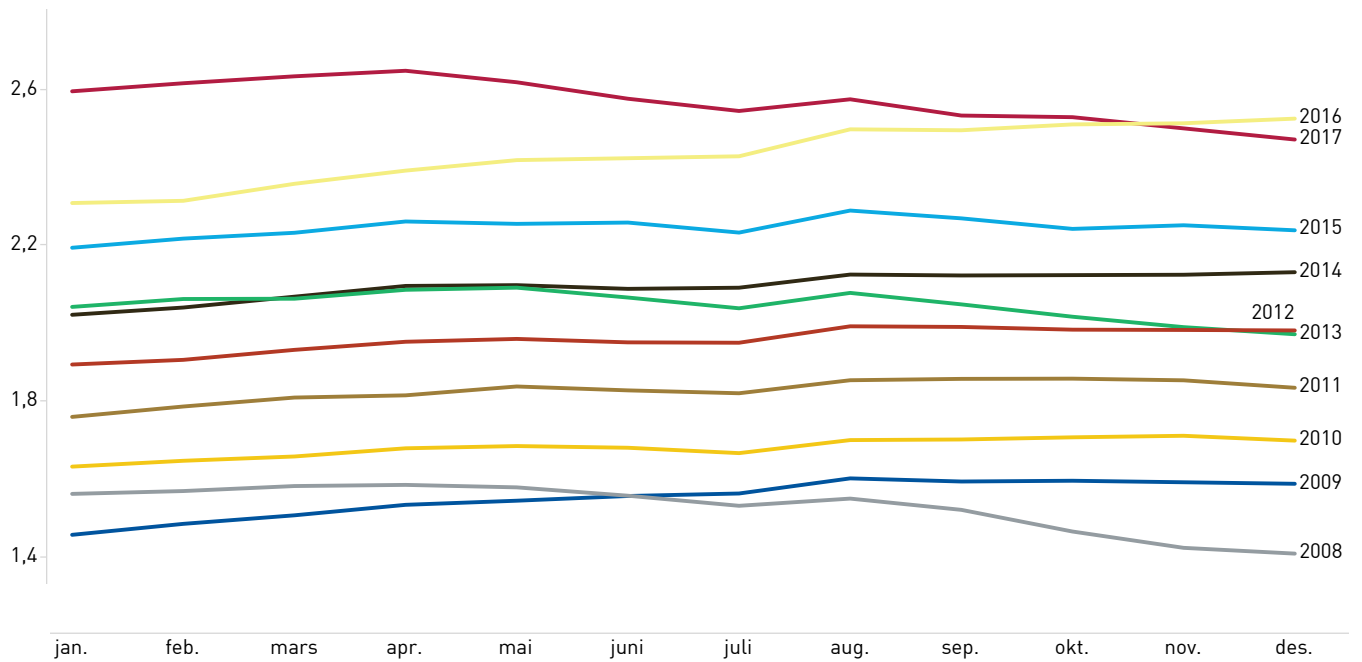
Tolv måneders nominell prisendring. Alle boliger. Månedstall. Prosent.



Nasjonal prisutvikling

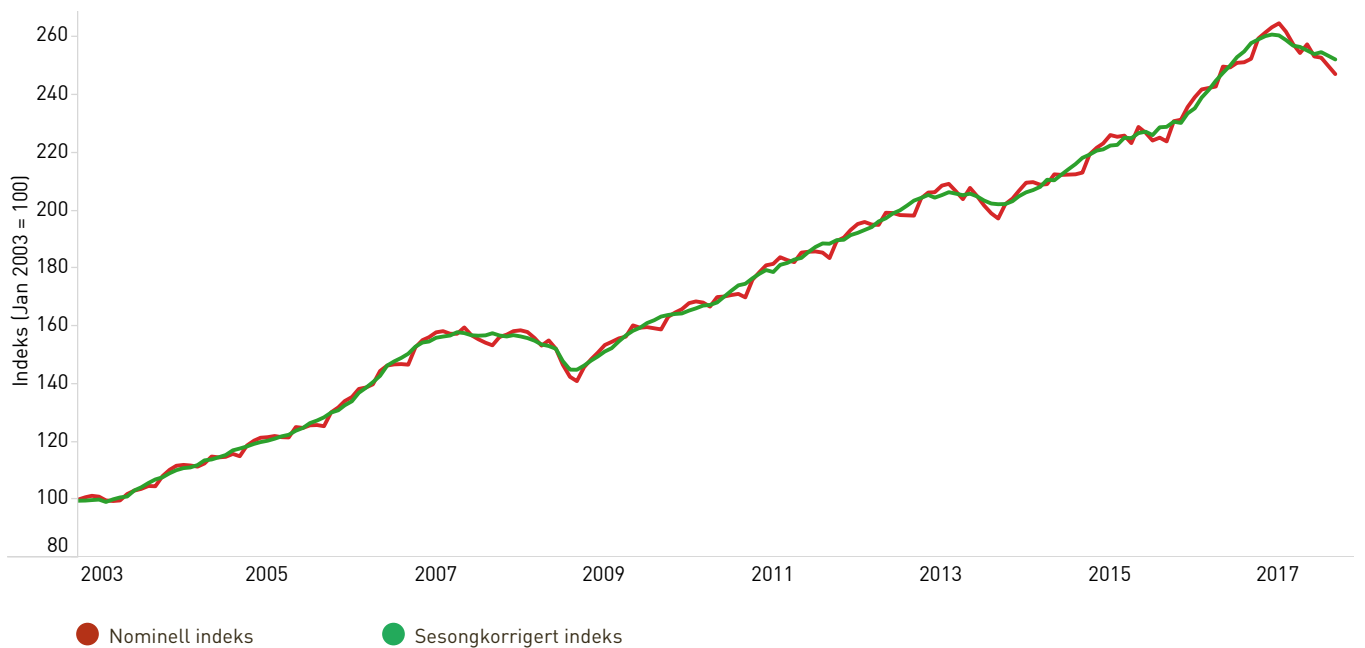
FIGUR 3

Prisutvikling gjennom året. (Indeks)



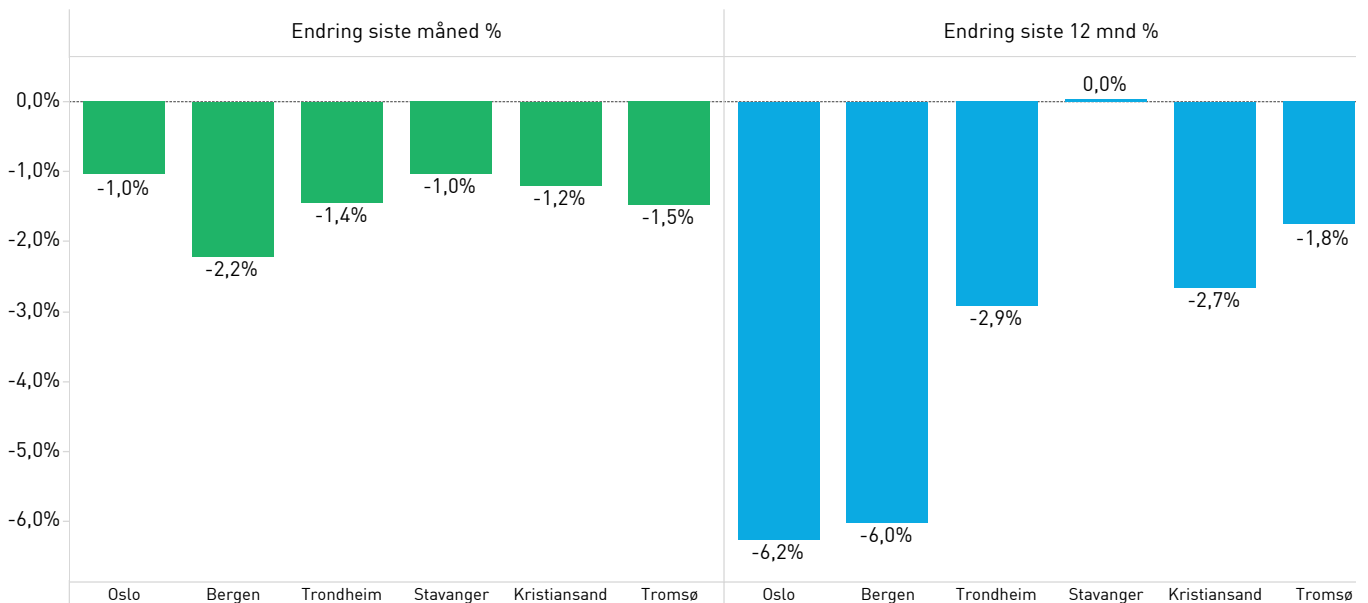
FIGUR 4

Faktisk og sesongkorrigert prisutvikling.



FIGUR 5

Endring i prisutviklingen for utvalgte byer.



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.

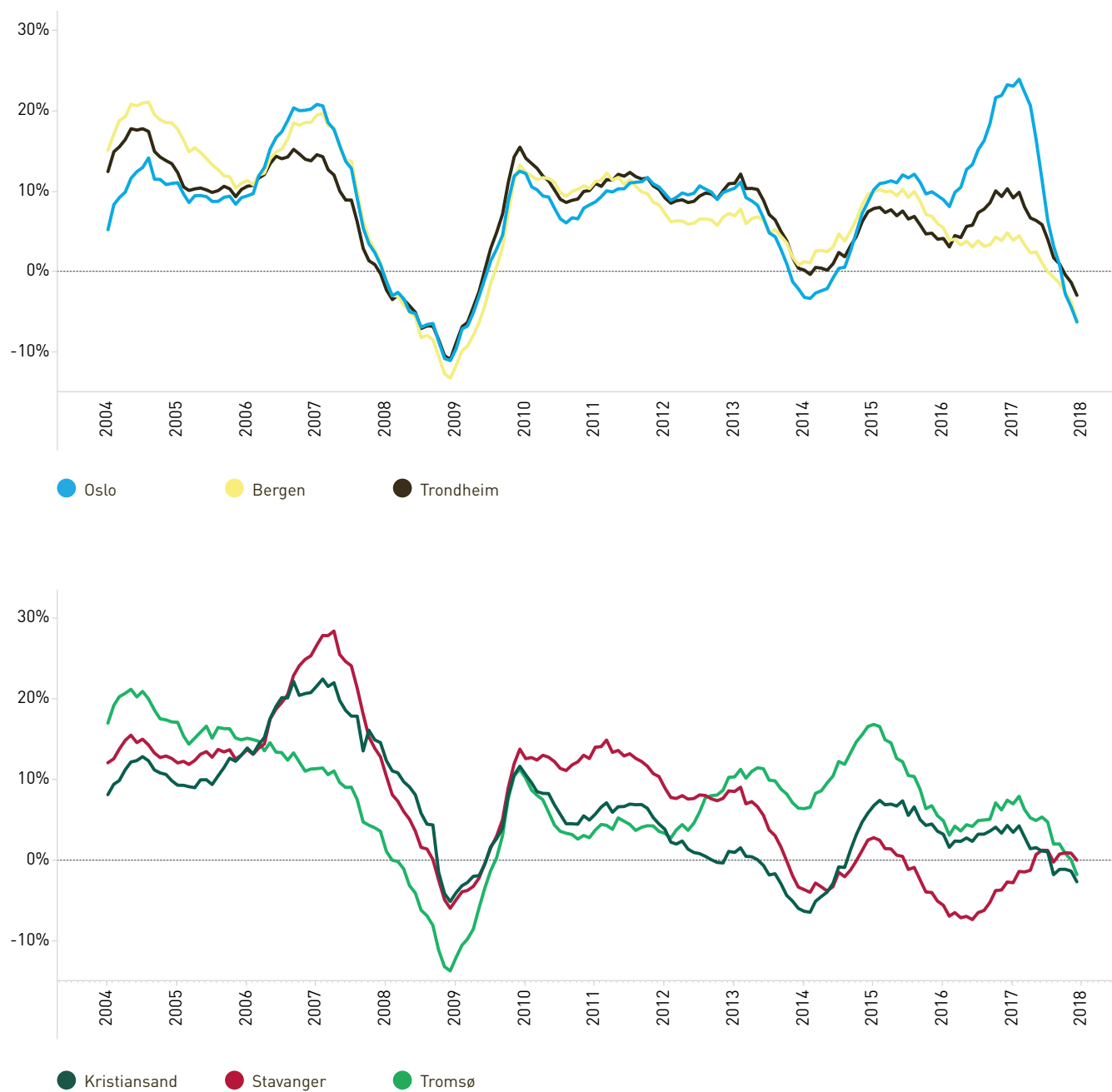
Område	Endring siste måned (m/m)	Endring siste år (m/m)	Endring siste 5 år (m/m)	Endring siste 10 år (m/m)
Oslo	-1,0%	-6,2%	34,8%	78,1%
Bergen	-2,2%	-6,0%	15,6%	45,9%
Trondheim	-1,4%	-2,9%	20,4%	67,1%
Stavanger	-1,0%	0,0%	-8,4%	32,6%
Kristiansand	-1,2%	-2,7%	4,8%	23,4%
Tromsø	-1,5%	-1,8%	38,5%	56,3%
Norge	-1,1%	-2,1%	24,7%	61,1%

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.

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

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	40 261	51 060	63 617	63 526	74 737	85 205
Bergen	26 369	31 412	37 447	40 259	45 943	57 130
Trondheim	25 273	30 641	39 490	41 320	51 071	58 189
Stavanger	25 828	29 548	36 641	37 364	43 693	49 479
Kristiansand	17 847	20 290	24 702	27 863	31 948	38 515
Tromsø	29 771	36 269	46 350	45 097	54 186	60 817
Norge	15 854	22 905	33 742	38 486	51 022	69 260

TABELL 4

Fordeling av totalpriser for boliger.

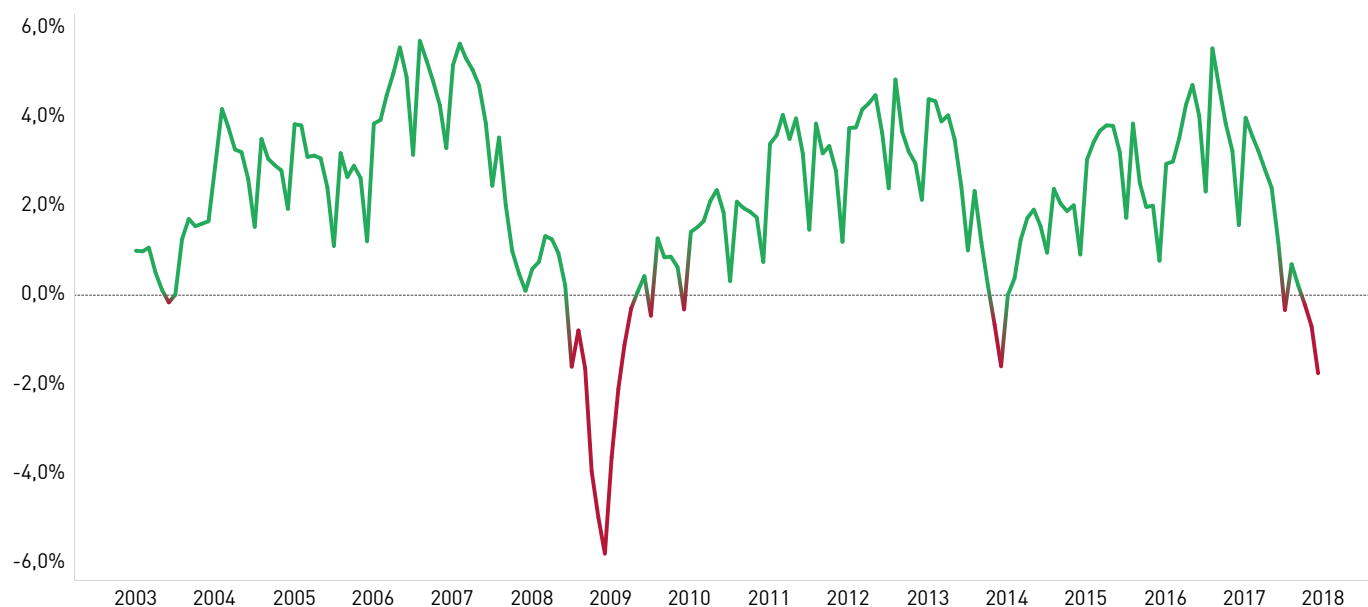
Område	10%	25%	50% (median)	gjennomsnitt	75%	90%
Oslo	2 617 529	2 972 624	3 508 000	4 290 243	4 709 500	7 118 600
Bergen	1 893 164	2 242 984	2 613 000	2 875 386	3 161 234	4 000 000
Trondheim	2 035 977	2 410 703	2 850 000	3 385 419	3 922 500	5 400 000
Stavanger	2 048 500	2 452 933	3 032 500	3 445 730	3 973 750	5 724 700
Kristiansand	1 551 548	1 842 281	2 390 456	2 720 446	3 395 000	4 078 000
Tromsø	2 250 000	2 610 000	3 300 000	3 808 803	4 500 000	5 900 000
Norge	1 625 000	2 190 000	2 821 237	3 243 161	3 701 184	5 259 238

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

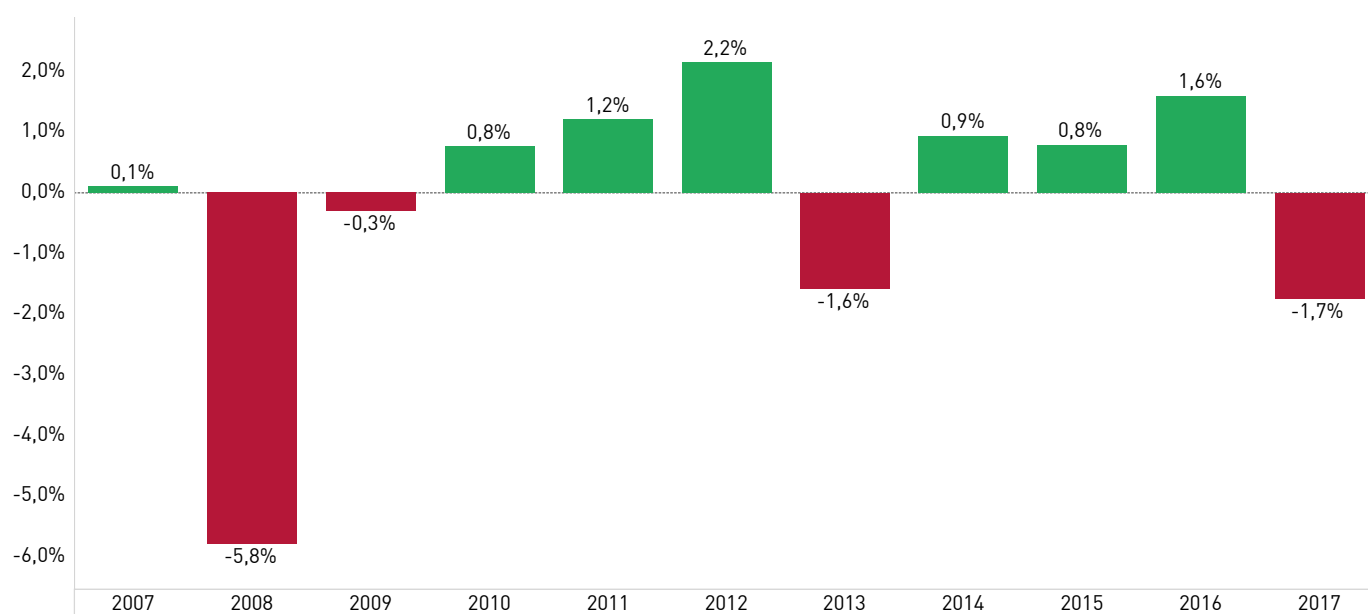
FIGUR 7

Gjennomsnittlig avvik pris/prisantydning. Alle boliger. Månedstill.



FIGUR 8

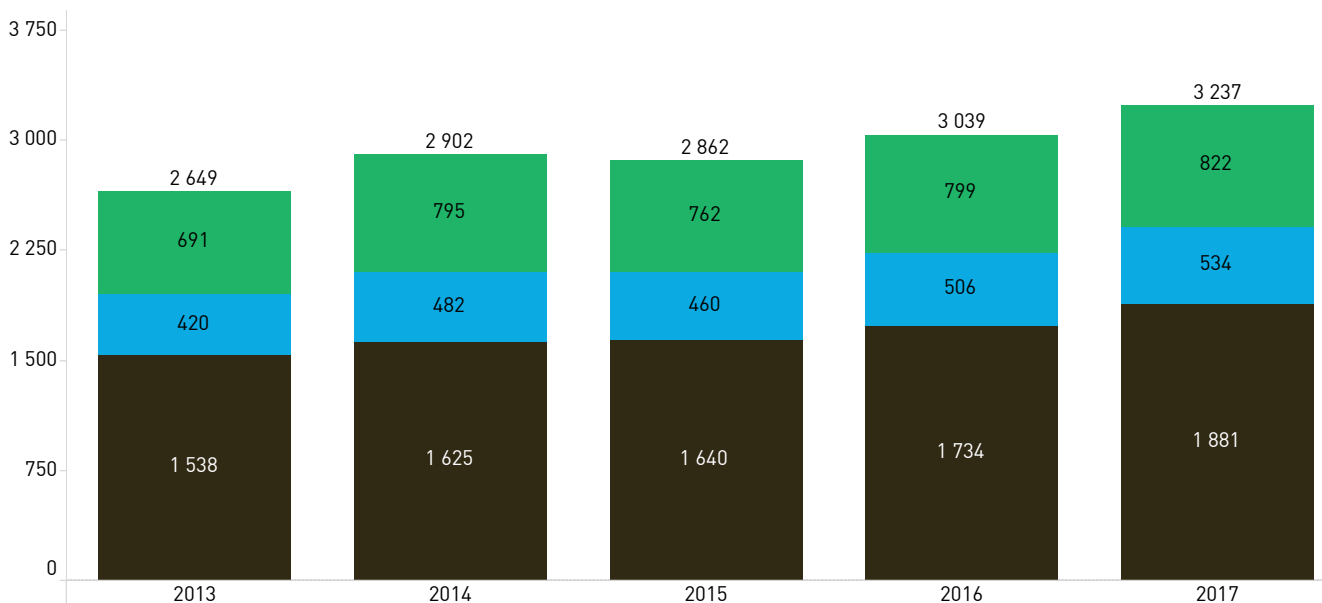
Gjennomsnittlig avvik pris/prisantydning. Alle boliger. Siste måned.



Lagt ut for salg

FIGUR 9

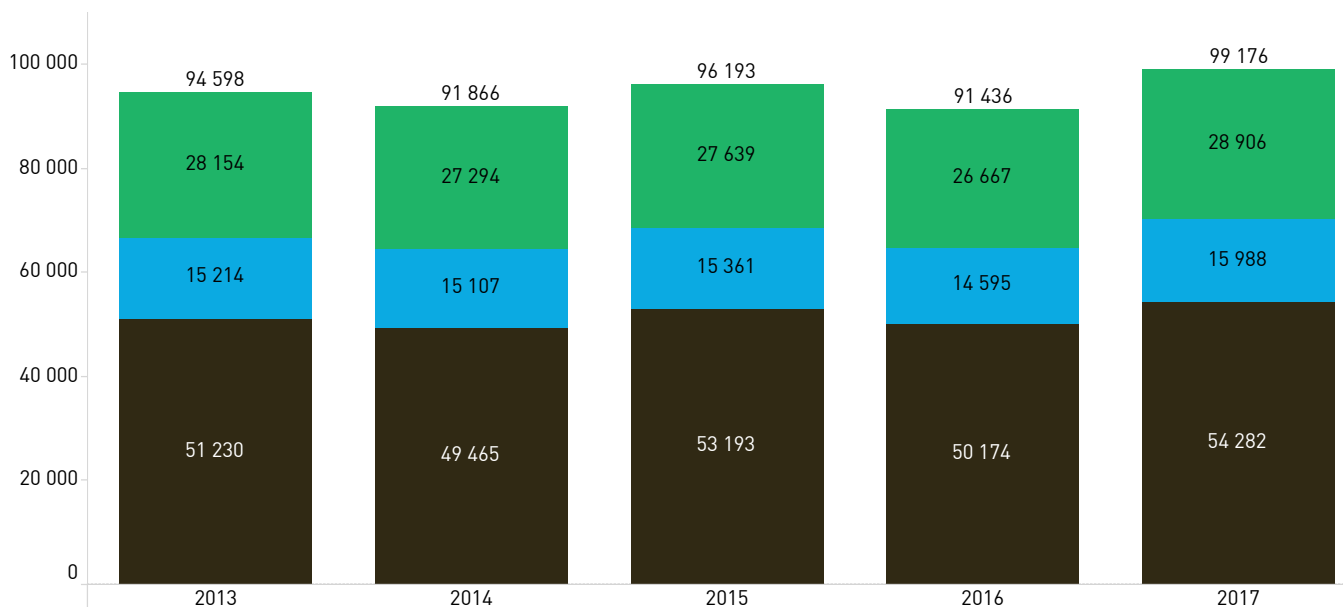
Antall boliger lagt ut for salg. Siste måned.



- Eneboliger
- Delt bolig
- Leiligheter

FIGUR 10

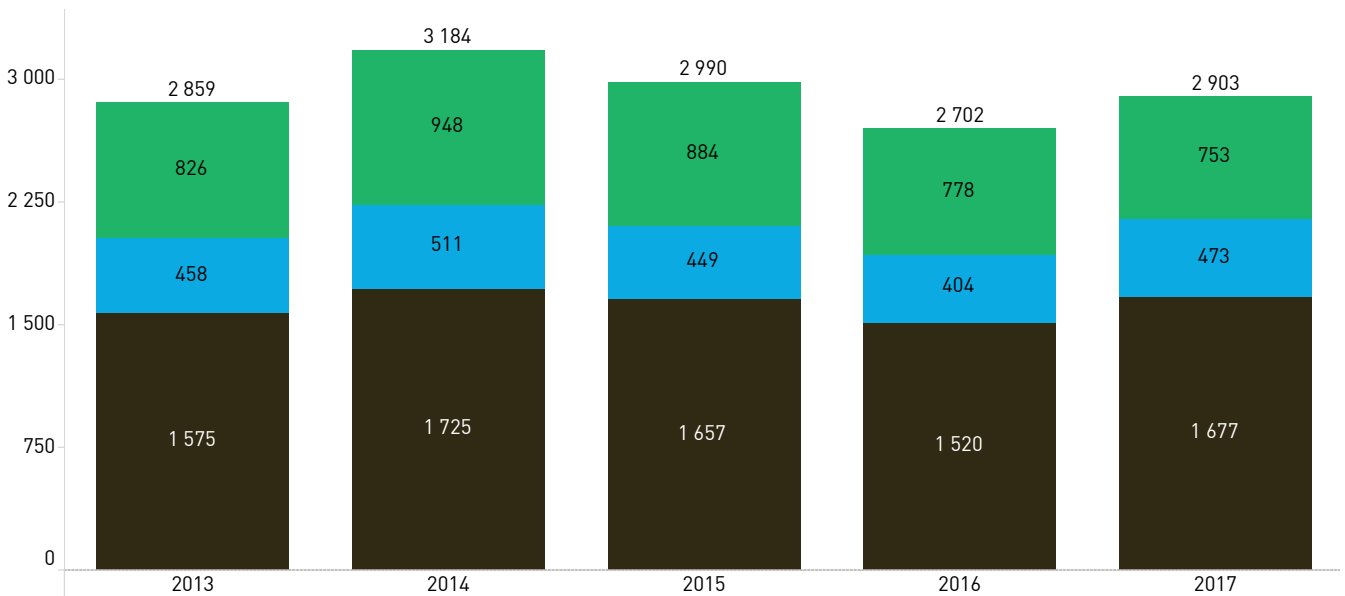
Antall boliger lagt ut for salg. Hittil i kalenderåret.



Volum // Antall solgte boliger

FIGUR 11

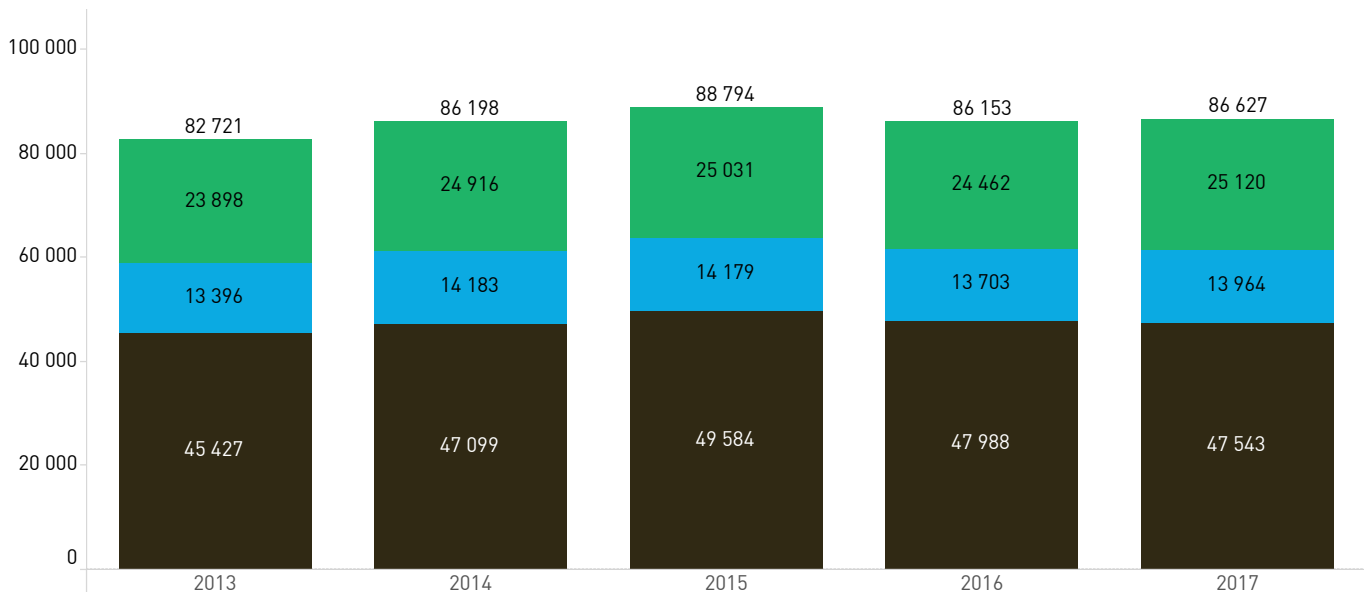
Registrerte omsetninger. Siste måned.



- Eneboliger
- Delt bolig
- Leiligheter

FIGUR 12

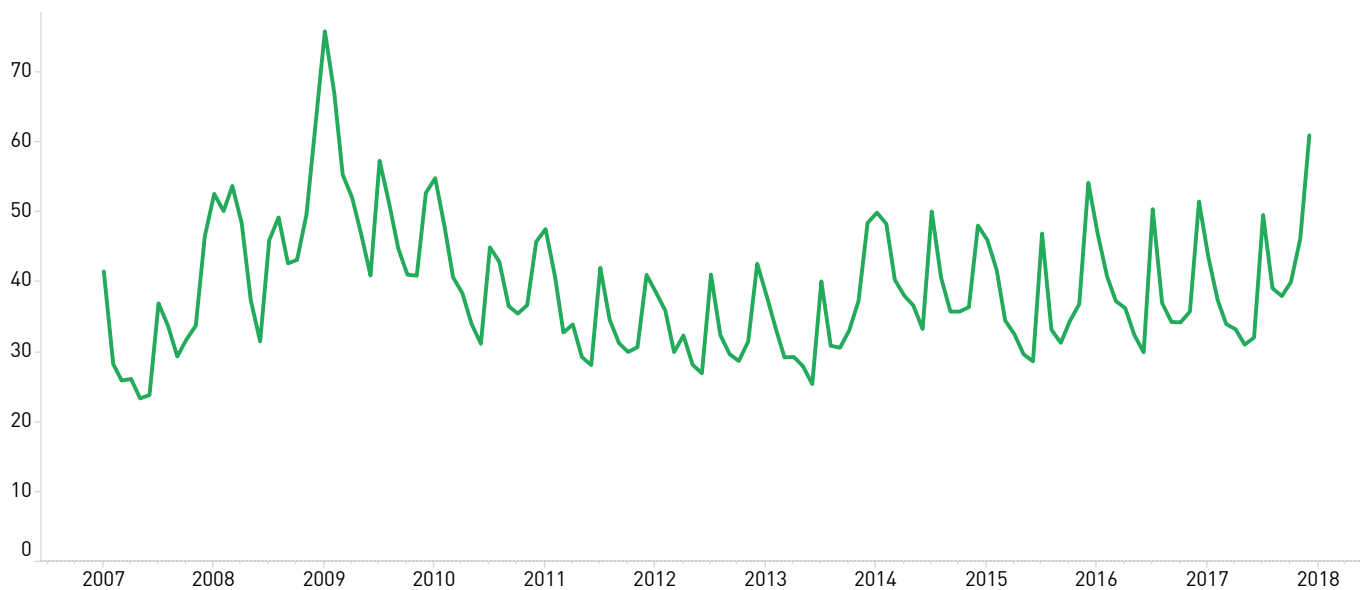
Registrerte omsetninger. Hittil i kalenderåret.



Omsetningstid

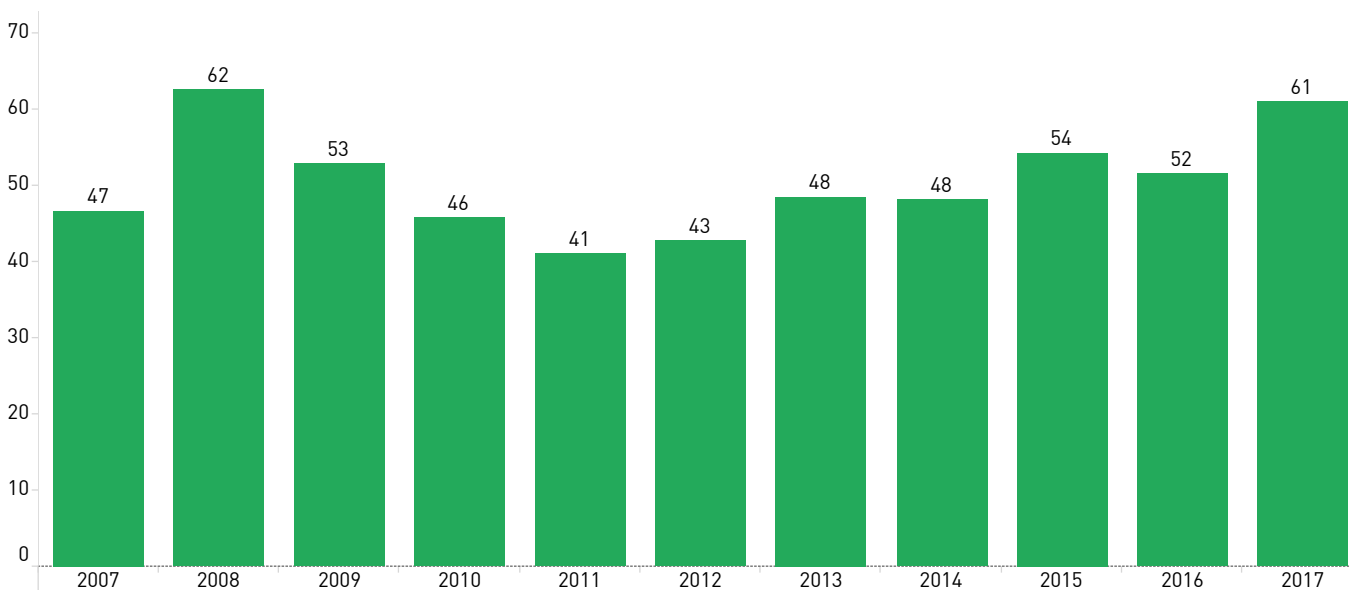
FIGUR 13

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



FIGUR 14

Omsetningstid. Siste måned



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

→ Omsetningstid

TABELL 5

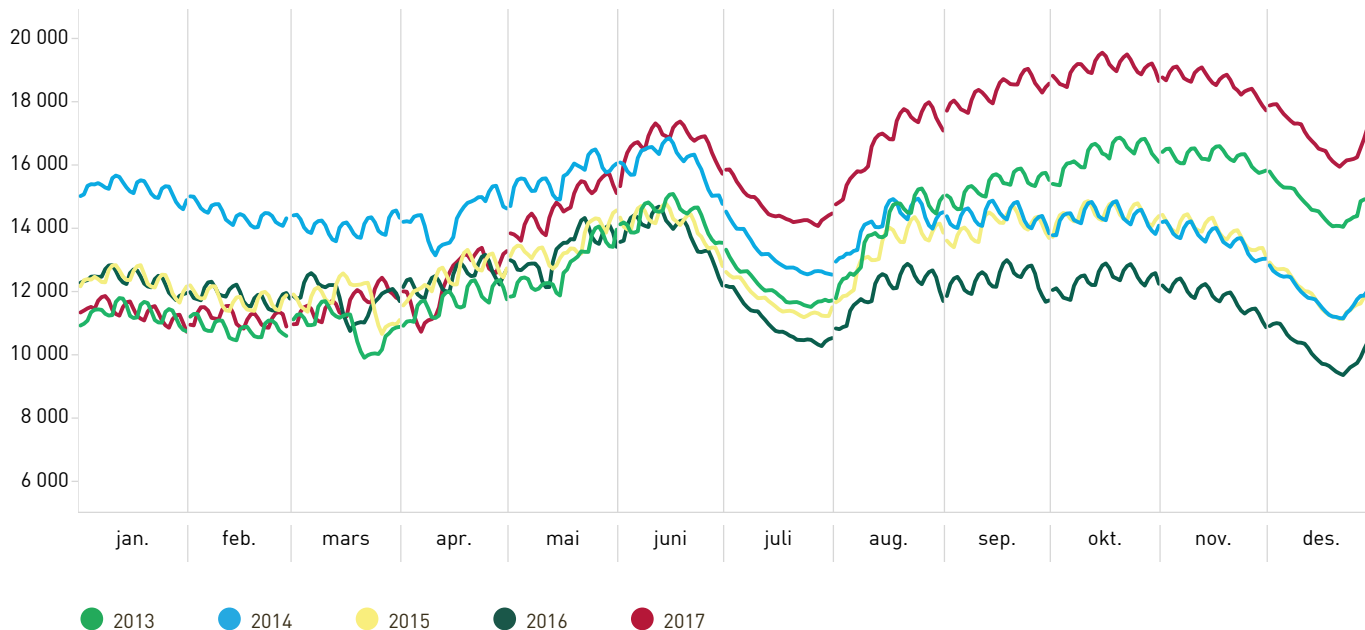
Omsetningstid i byer og fylker. Antall dager. Sortert etter omsetningstid siste måned.

	2017												2016
	des.	nov.	okt.	sept.	aug.	juli	juni	mai	april	mars	feb.	jan.	des.
HAMAR	25	27	26	16	20	25	13	18	19	27	19	35	34
DRAMMEN	25	26	21	16	15	22	15	14	16	12	12	17	23
FREDRIKSTAD	38	30	16	23	27	38	22	18	20	23	32	36	26
Akershus	38	29	27	23	25	33	18	17	17	15	18	22	32
LILLEHAMMER	39	32	38	42	30	36	36	25	24	53	43	61	37
Buskerud utenom Drammen	39	37	23	25	34	38	26	22	21	28	41	35	70
OSLO	39	32	31	27	27	34	21	17	14	13	13	14	15
Østfold utenom Fredrikstad	42	28	25	25	30	31	20	24	23	25	27	31	30
Telemark utenom Skien	47	36	39	40	41	57	45	43	39	41	50	56	60
TROMSØ	49	48	51	34	40	38	22	32	31	27	37	37	69
TRONDHEIM	50	43	27	27	26	25	19	18	18	19	20	29	45
BERGEN	50	34	32	30	26	27	20	18	21	19	22	32	37
SKIEN	53	47	47	43	37	47	44	37	28	31	33	45	40
Oppland utenom Lillehammer	58	46	34	24	39	36	30	27	30	40	44	61	80
BODØ	64	27	34	23	22	29	24	18	21	15	25	26	42
Sør-Trøndelag utenom Trondheim	66	62	50	47	47	79	37	44	41	40	52	47	34
ALTA	66	33	49	40	30	43	24	44	44	50	54	43	33
Hedmark utenom Hamar	67	44	39	32	38	50	32	38	49	51	58	81	54
Sogn og fjordane	71	77	36	41	64	112	48	46	43	75	34	86	56
Nordland utenom Bodø	71	64	50	49	67	56	39	61	54	63	73	82	79
STAVANGER	72	57	59	49	44	87	53	51	40	56	67	67	77
Vestfold utenom Tønsberg	74	40	33	32	37	53	36	33	35	32	37	58	57
TØNSBERG	76	31	31	30	33	26	21	18	32	25	29	25	41
Nord-Trøndelag	77	50	57	44	68	63	56	39	57	55	66	58	87
Troms utenom Tromsø	79	58	41	46	47	41	28	35	60	43	60	79	51
ÅLESUND	84	67	51	41	53	91	44	38	50	63	51	49	68
Hordaland utenom Bergen	89	81	65	75	60	60	49	41	44	47	64	66	56
KRISTIANSAND	94	61	72	74	56	75	49	44	63	67	60	65	101
Finnmark utenom Alta	100	145	91	38	57	83	58	46	56	117	87	94	121
Møre og Romsdal utenom Ålesund	105	79	72	81	84	105	62	73	92	83	99	84	89
Aust-Agder	119	121	91	113	114	92	105	111	121	136	106	144	152
Rogaland utenom Stavanger	133	96	79	90	83	102	73	79	80	82	88	99	81
Vest-Agder utenom Kristiansand	180	123	131	125	128	119	104	121	111	101	125	176	113
NORGE	61	46	40	38	39	50	32	31	33	34	37	44	52

Usolgte boliger

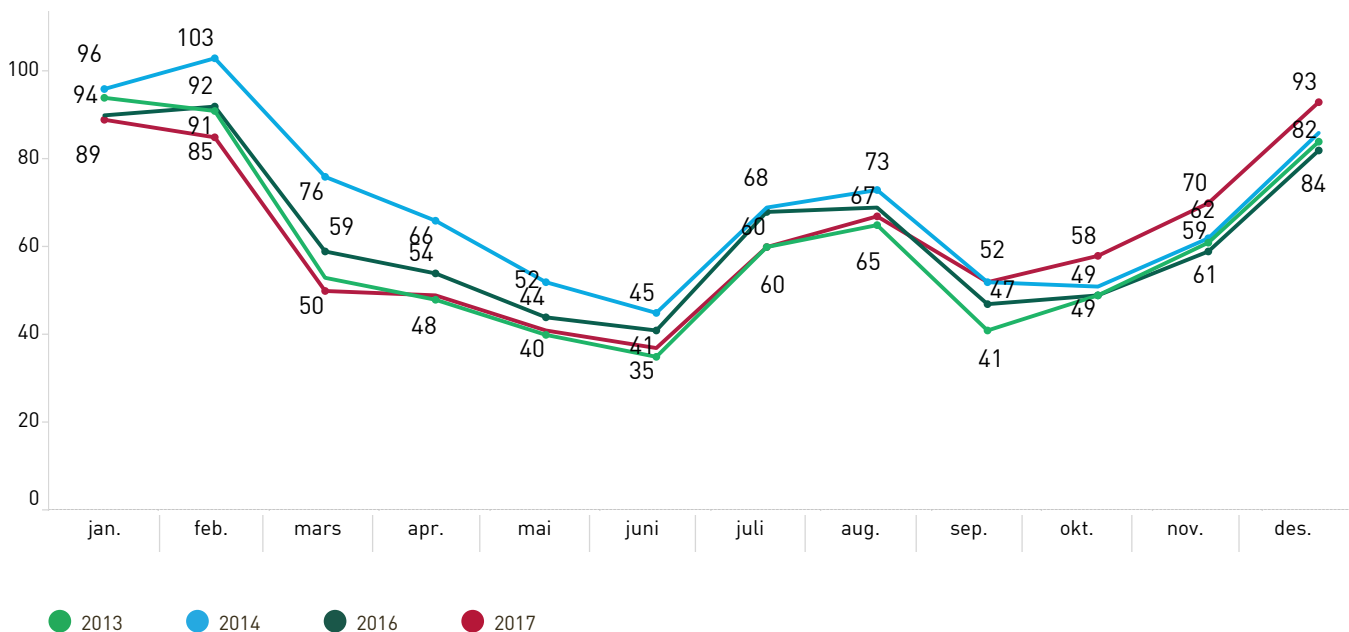
FIGUR 15

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.