



Eiendom Norges boligprisstatistikk

NOVEMBER 2018

Hovedpunkter	3
Nasjonal prisutvikling	4
Regional prisutvikling	6
Omsetningstid	8
Lagt ut for salg/ Solgte	9
Uсолgte boliger	10
Avvik pris/prisantydning	11
Datagrunnlag og metode	12
Begreper og definisjoner	13

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 Eiendom Norges boligprisstatistikk ved angivelse av Eiendom Norge, FINN og Eiendomsverdi AS som kilde.

Om statistikken

Eiendom Norges boligprisstatistikk 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. 11.00.

Boligprisstatistikken for landets syv regioner 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 100) og hvor endringene presenteres som prosentvise økninger eller reduksjoner i indeksnivået. For eksempel vil en endring fra et indeksnivå på 173 til 176 representere en boligprisøkning på 1,7 prosent (der endringen på $176 - 173 = 3$ relateres til forrige nivå på 173).

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.

Hovedpunkter

NOVEMBER 2018



-1,5%

**NOMINELL PRISEDRING
SISTE MÅNED**



-0,5%

**PRISEDRING KORRIGERT
FOR SESONGVARIASJONER**



2,0%

**PRIUTVIKLING SISTE
12 MÅNEDER**

NOV. '18

7 326



ANTALL SOLGTE BOLIGER

NOV. '17

+1,6%



GJENNOMSNIITTLIG OMSETNINGSTID



NOV. '18

6 934



LAGT UT FOR SALG

NOV. '17

+1,7%

NØKKELTALL

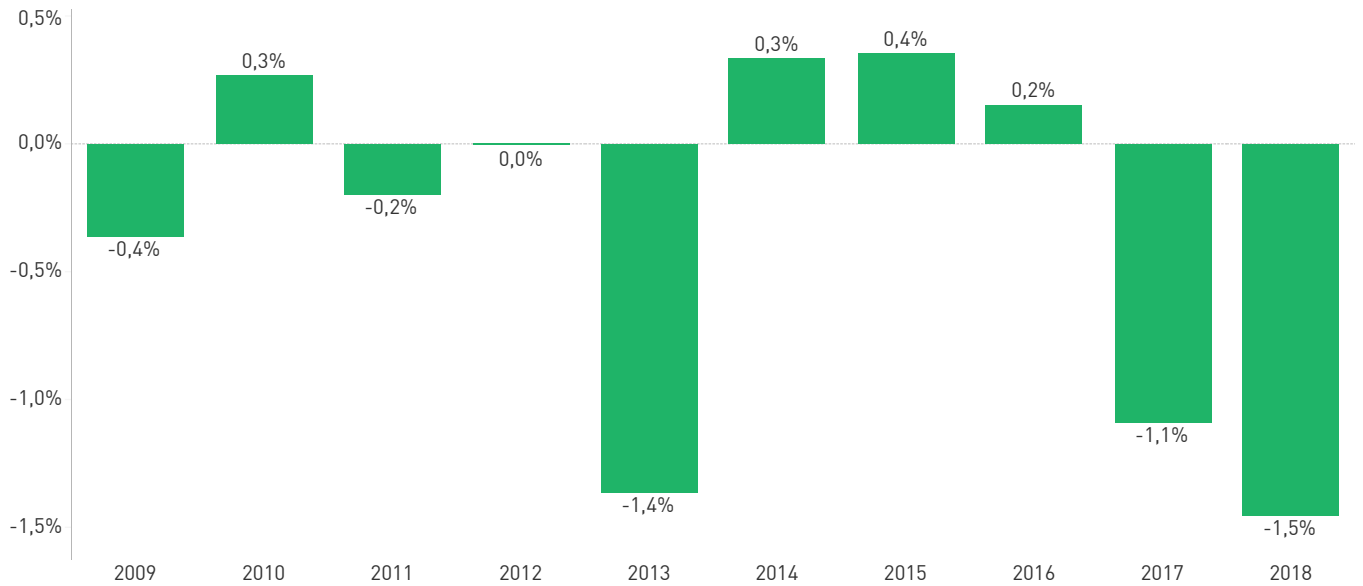
- Boligprisene i november 2018 **falt 1,5 prosent** nominelt.
- Korrigert for sesongvariasjoner **falt prisene 0,5 prosent**.
- Prisutvikling de siste 12 månedene er **opp 2,0 prosent**.
- Gjennomsnittlig omsetningstid sist måned var **49 dager** mot 47 dager i november 2017.
- Antall solgte boliger i november 2018 var **7 326** som er 1,6 prosent flere enn i november 2017.
- Antall boliger lagt ut for salg i november 2018 var **6 934** som er 1,7 prosent flere enn i november 2017.

Nasjonal prisutvikling

FIGUR 1

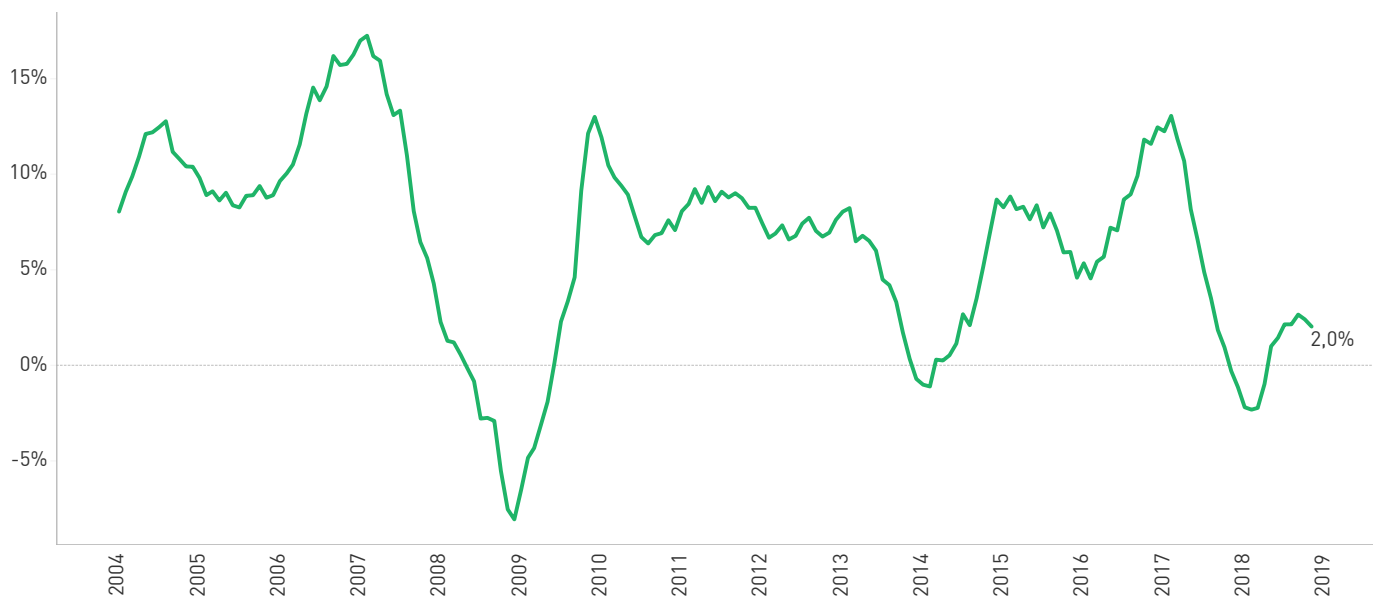
Nominell prisendring siste måned de siste ti årene. Alle boliger.

NOVEMBER



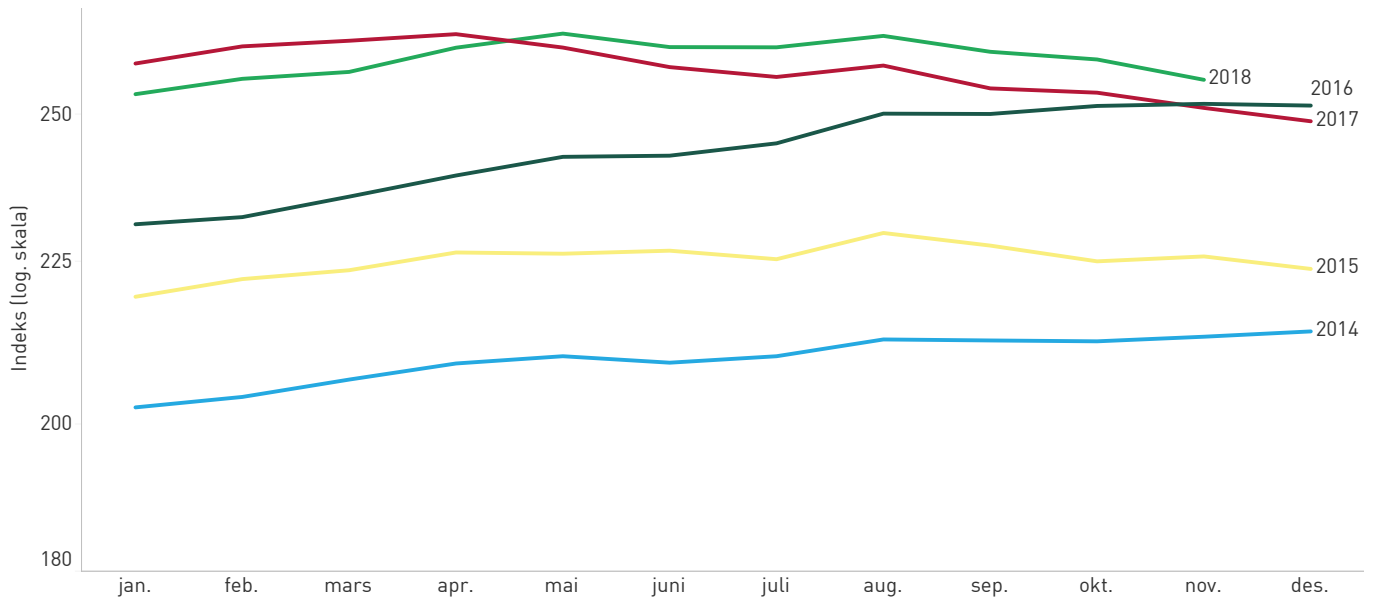
FIGUR 2

12 måneders nominell prisendring. Månedstill.



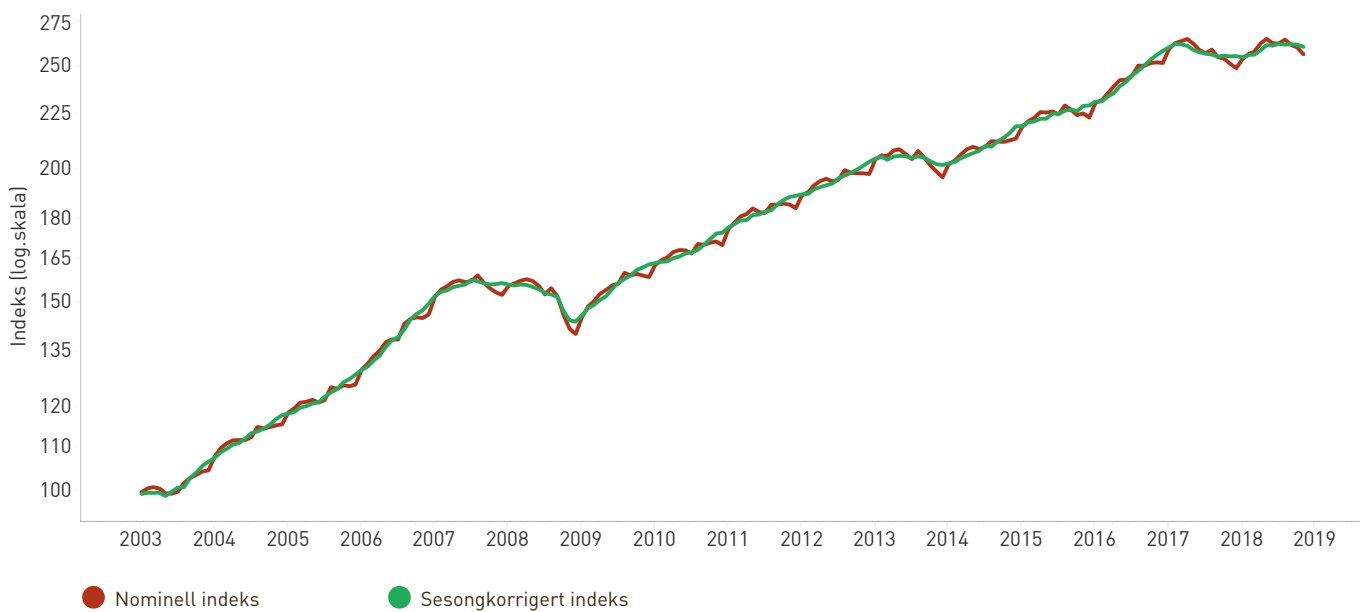
FIGUR 3

Prisutvikling gjennom året.



FIGUR 4

Nominell og sesongkorrigert prisutvikling.

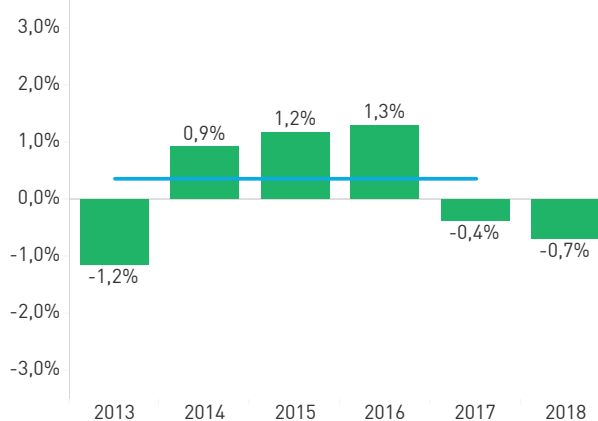


Regional prisutvikling

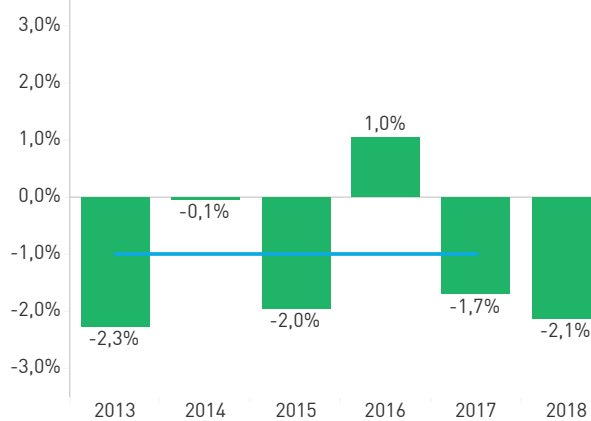
FIGUR 5

Prisutviklingen for utvalgte byer. Endring siste måned med gjennomsnitt av de fem siste årene.

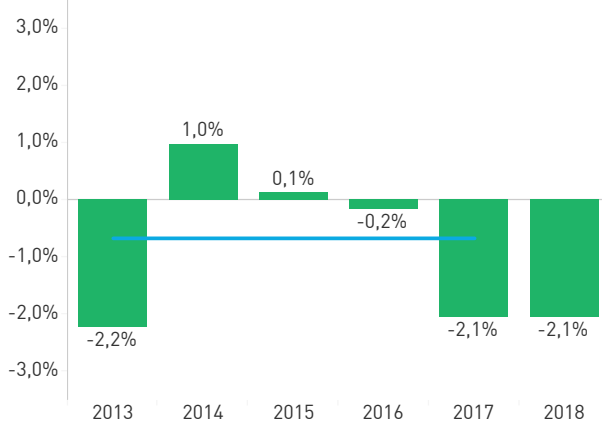
Oslo. Gjennomsnittlig endring 0,4%



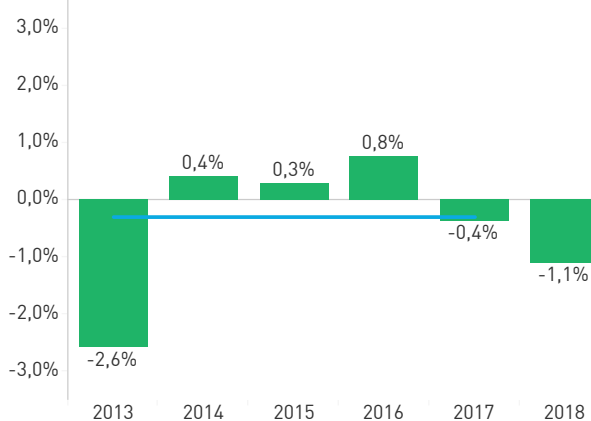
Bergen. Gjennomsnittlig endring -1,0%



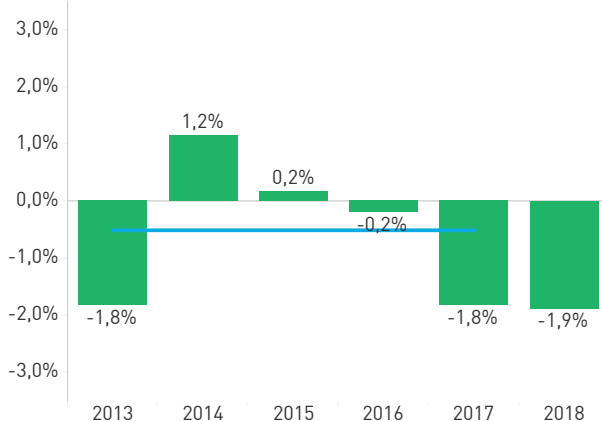
Trondheim. Gjennomsnittlig endring -0,7%



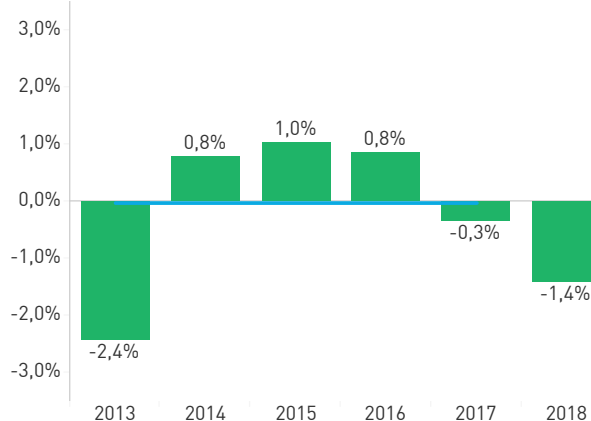
Stavanger m/omegn. Gjennomsnittlig endring -0,3%



Tromsø. Gjennomsnittlig endring -0,5%



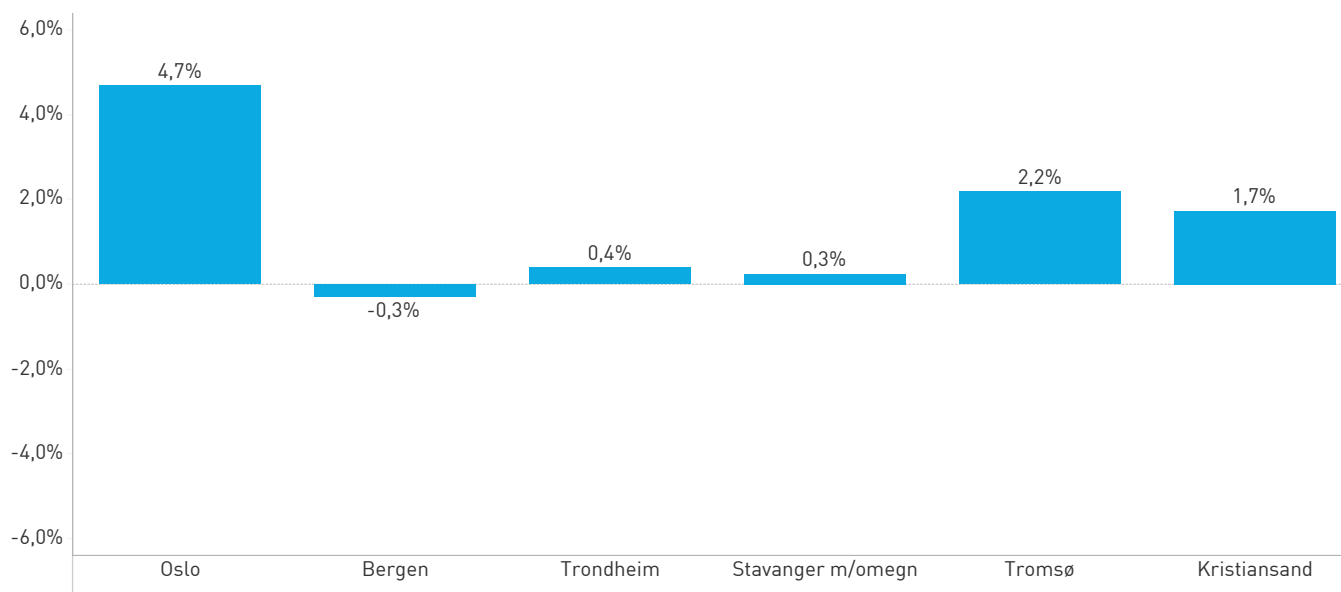
Kristiansand. Gjennomsnittlig endring 0,0%



→ Regional prisutvikling

FIGUR 6

12 måneders nominell prisendring. Utvalgte byer.



TABELL 1

Oppsummering prisendringer.

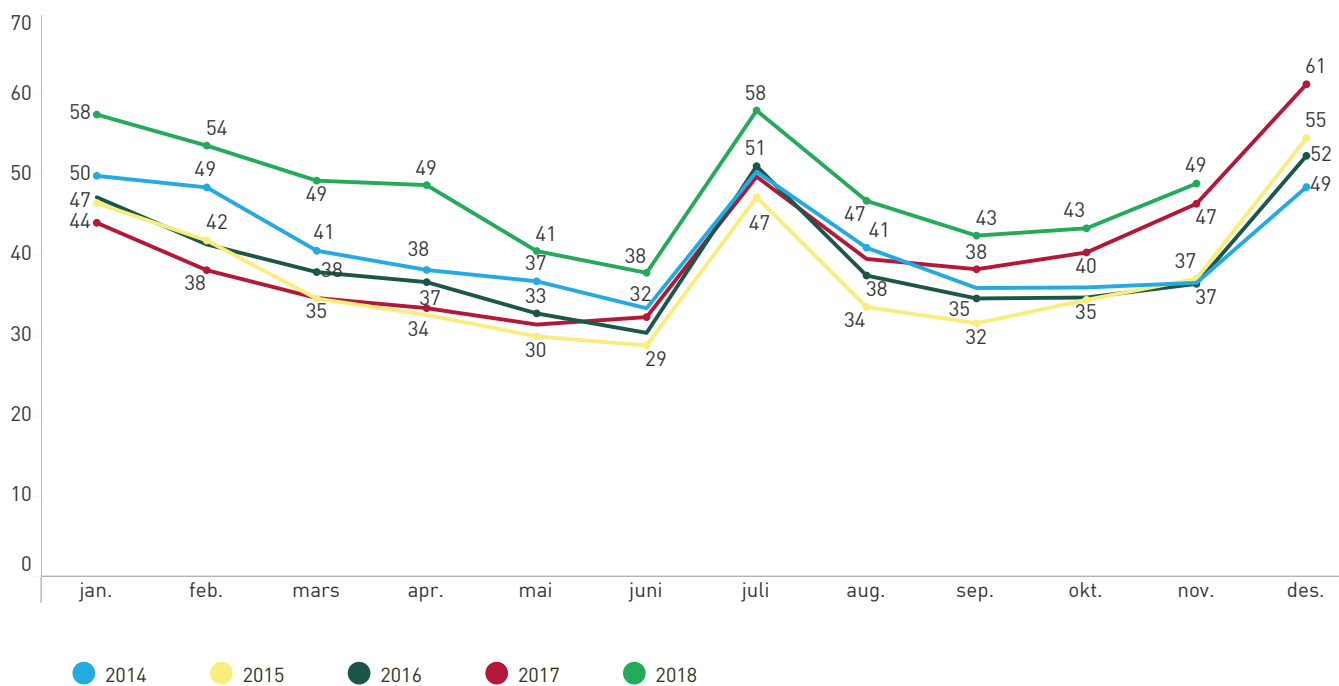
Område	Endring siste måned (m/m)	Endring siste år (m/m)	Endring siste 5 år (m/m)	Endring siste 10 år (m/m)	Gjennomsnitt kvm. pris	Gjennomsnittspris
Oslo	-0,7%	4,7%	50,1%	117,2%	68 063	4 968 208
Bergen	-2,1%	-0,3%	14,6%	70,4%	40 117	3 442 592
Trondheim	-2,1%	0,4%	17,5%	83,3%	42 296	3 500 755
Stavanger m/omegn	-1,1%	0,3%	-7,1%	35,5%	34 345	3 737 325
Tromsø	-1,9%	2,2%	31,2%	80,1%	44 032	3 849 296
Kristiansand	-1,4%	1,7%	11,6%	29,4%	28 037	2 594 254
Norge	-1,5%	2,0%	28,7%	80,6%	39 386	3 568 180

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.

Omsetningstid

FIGUR 7

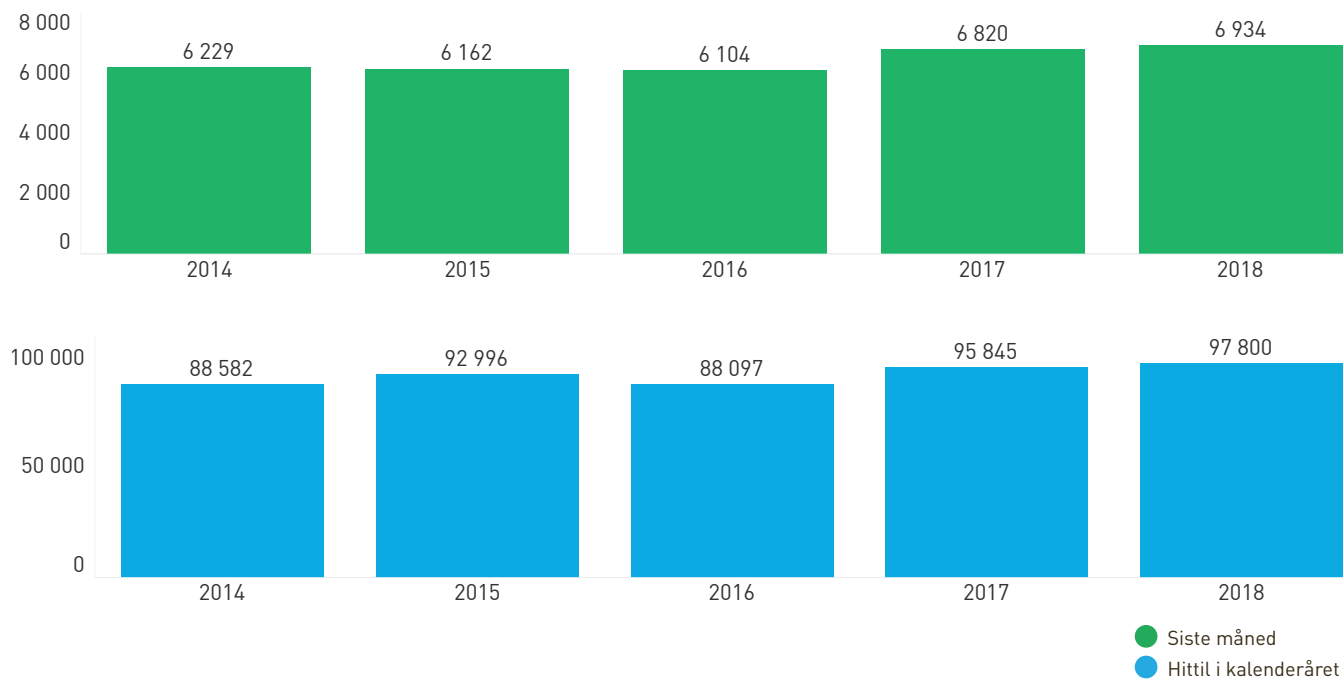
Omsetningstid i antall dager fra boligene første gang ble annonsert. Månedstall.



Lagt ut for salg

FIGUR 8

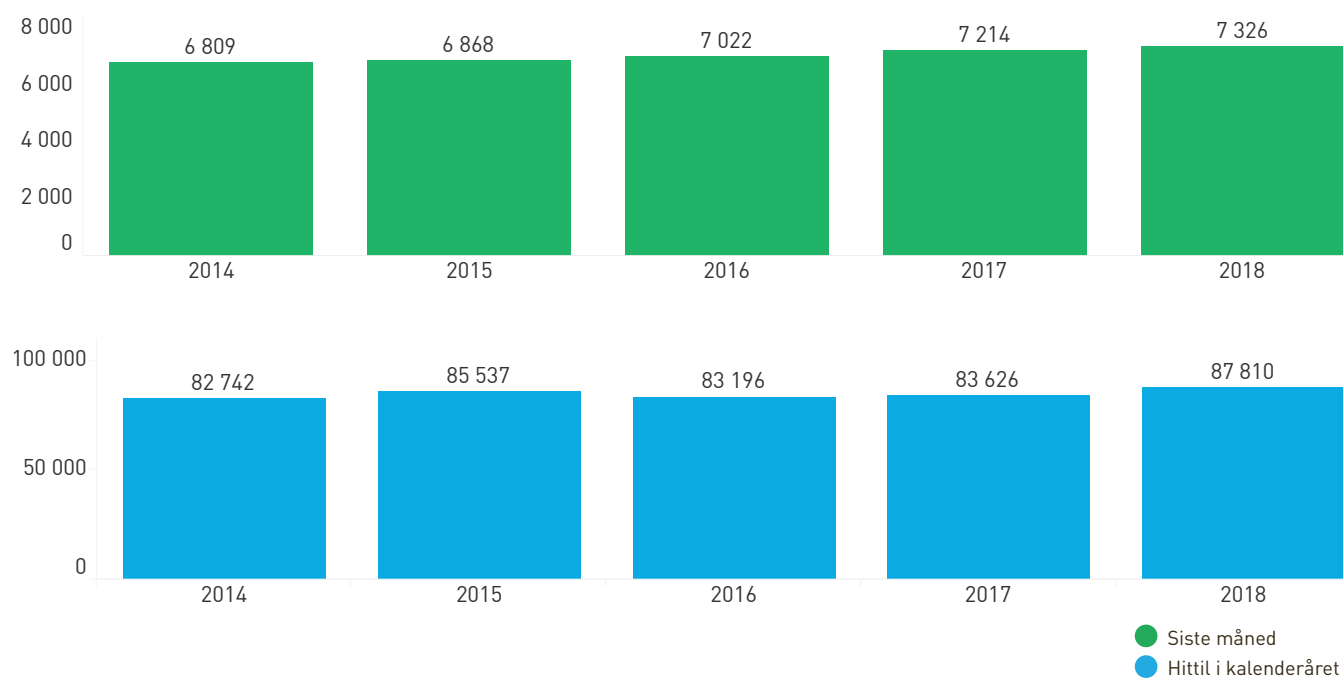
Antall boliger lagt ut for salg. Siste måned og hittil i kalenderåret.



Solgte

FIGUR 9

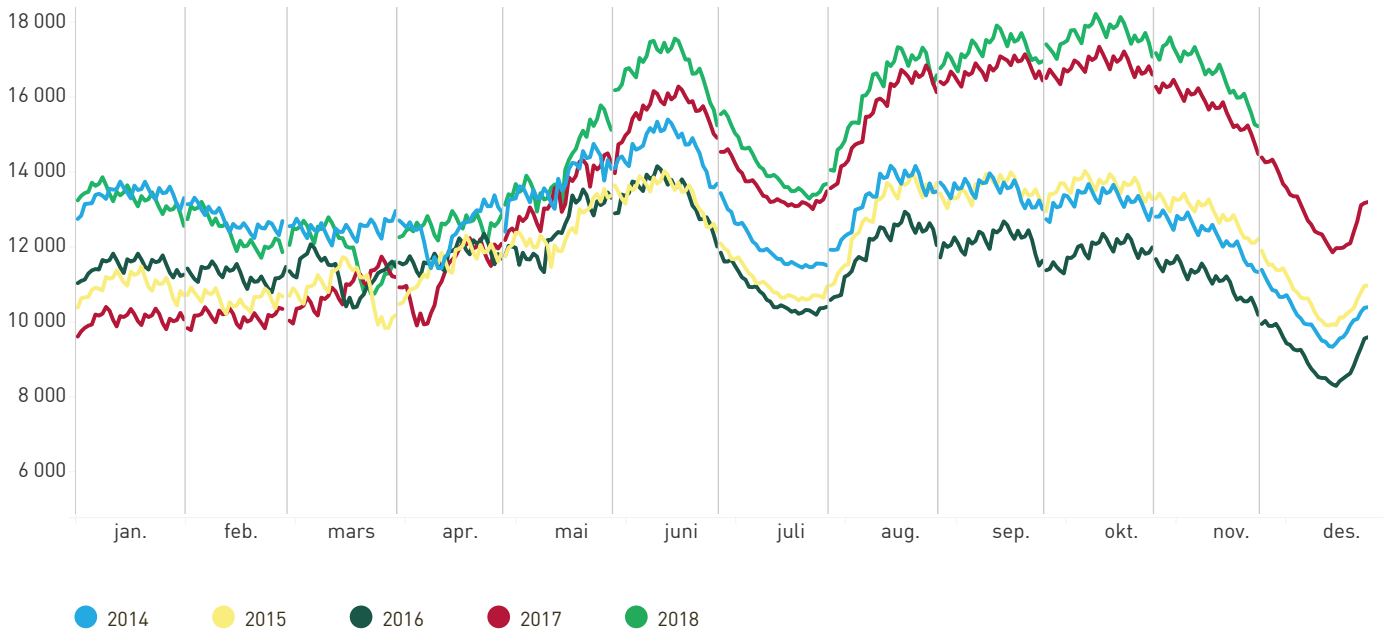
Registrerte omsetninger. Siste måned og hittil i kalenderåret.



Usolgte boliger

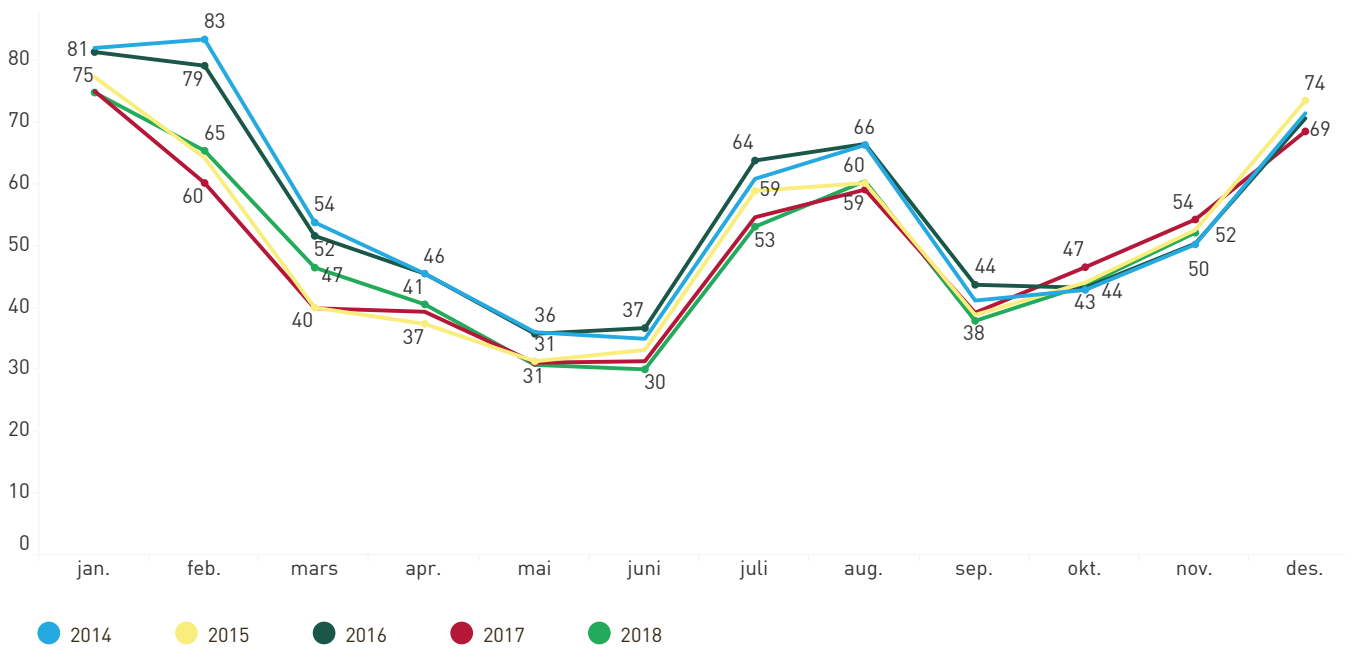
FIGUR 10

Antall boliger til salgs. Daglige tall.



FIGUR 11

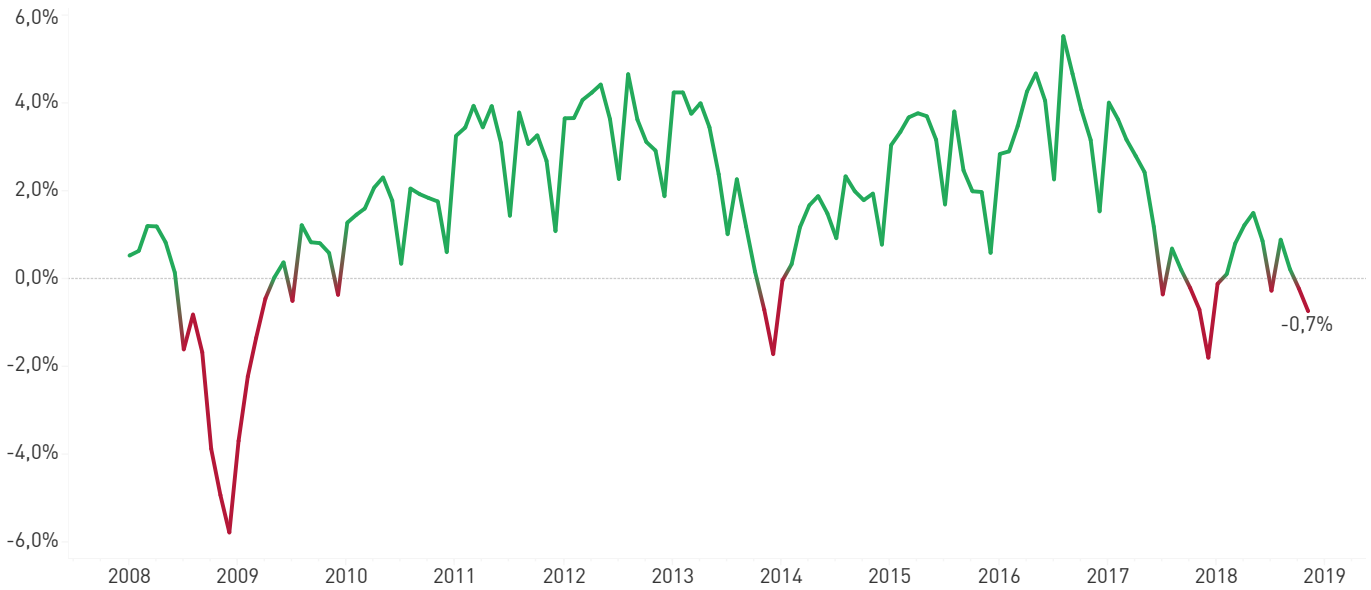
Liggetid usolgte boliger. Antall dager.



Avvik pris/prisantydning

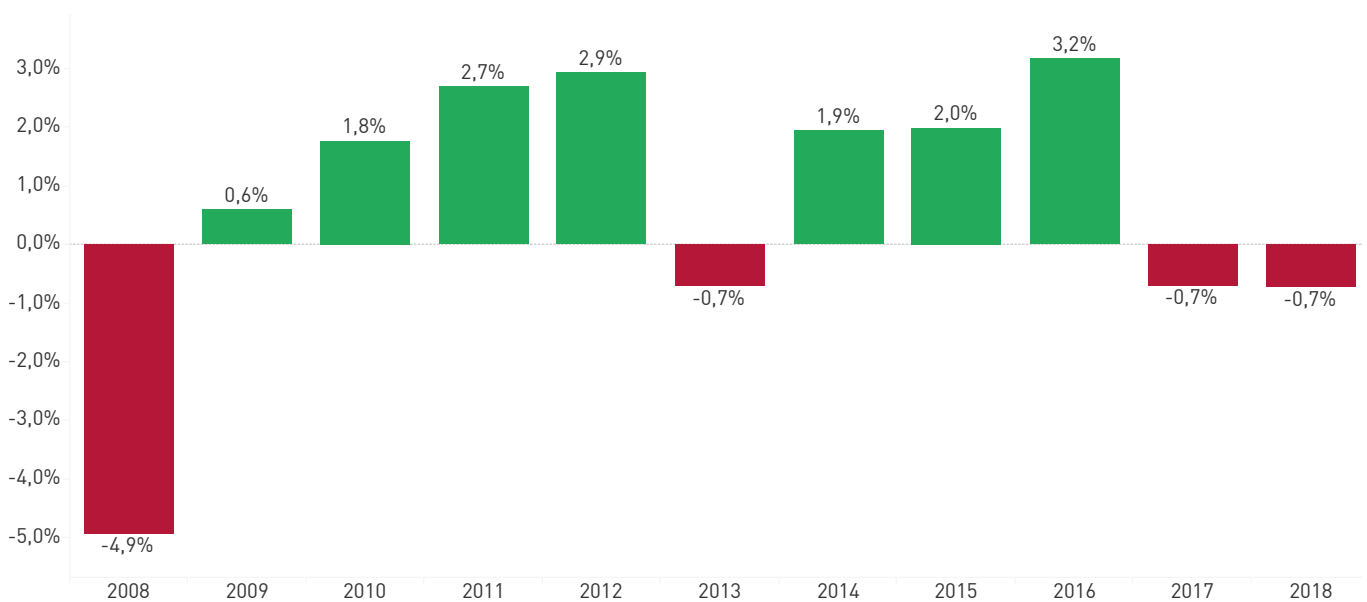
FIGUR 12

Gjennomsnittlig avvik pris/prisantydning. Månedstill.



FIGUR 13

Gjennomsnittlig avvik pris/prisantydning. Siste måned.



Datagrunnlag og metode

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. Indeksene rapporterer prisendringer for sammenliknbare boliger ved å benytte et startpunkt (som settes til 100) og hvor endringene presenteres som prosentvise økninger eller reduksjoner i indeksnivået. For eksempel vil en endring fra et indeksnivå på 173 til 176 representere en boligprisøkning på 1,7 prosent (der endringen på $176 - 173 = 3$ relateres til forrige nivå på 173).

Eiendomsverdi beregner en boligprisindeks basert på en videreutvikling av SPAR-metoden (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 av 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 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 ulike aggregering-nivå. Aggregering betyr innen statistisk metode å kombinere eller slå sammen ulike data eller perioder til større grupper eller lengre tidsperioder. For eksempel deler vi regioner inn i mindre områder. 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 altså forholdet mellom observert transaksjonspris i et gitt tidsrom og område og en modellpredikert verdies-
timering av alle boligene det området 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-glattingsfaktoren benyttes så i trinn to når vi korrigerer den opprinnelige glattingen i det underliggende området. På denne måten utnyttes informasjon i det mer overordnede området til å korrigere en eventuell overglattning i det underordnede området.

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

Fra og med mai 2017 ble område-inndelingen for de-glattingsfaktorer justert, og Norge ble inndelt i seks regions-områder. De seks regions-områdene er uttømmende for hele Norge. Fra og med januar 2018 er det foretatt en ytterligere revidering. Fra mai 2017 til desember 2017 ble de regionale indeksene beregnet med de-glattingsfaktor med transaksjonsdata fra de siste to månedene. Nå beregnes de-glattingsfaktoren kun med data fra siste måned. Dessuten ble beregningen av den nasjonale indeksen justert slik at den nå er et transaksjonsvektet snitt av indeksene i underliggende områder. Den nasjonale indeksen har inntil desember 2017 vært en median av alle SPAR-brøkene.

Fra og med januar 2018 har statistikken fått ny historikk. Dette betyr at alle tall i rapporten og vedlegg er beregnet etter ny metode.

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. Ved å studere dette fenomenet, har vi funnet ut at det har å gjøre med tykke og tynde markeder. Det betyr at det ikke har noe med selve boligens attributter eller sammensetningen av salgene å gjøre. Det åpner for at vi må justere på en annen måte enn å se på selve boligen. 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 prissingningene 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. Indeksene for de underordnede områdene sesongjusteres ikke.

FORSKJELL PÅ INDEKS OG GJENNOMSNIITSPRISER

Fra og med 2014 presenterer vi beregnede prisindekser og indeksendringer for en rekke områder. I tillegg beregner vi gjennomsnittlige kvadratmeterpriser for de samme områdene. 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.

Begreper og definisjoner i Eiendom Norges boligprisstatistikk

12 MÅNEDERS VEKST —	Angir utviklingen i boligprisene de siste 12 månedene, målt fra inneværende måned mot samme måned foregående år.
GJENNOMSNIITTLIG ÅRLIG PRISUTVIKLING —	Angir utviklingen i boligprisene ved å dele gjennomsnittlig indeksnivå i inneværende år på gjennomsnittlig indeksnivå året før.
GJENNOMSNIITTSPRIS —	Summen av prisene for alle solgte boliger delt på antall solgte boliger.
MEDIAN —	Prisen på boligen som er midt i rekken hvis salgene sorteres etter pris. Medianpris er således den prisen som er slik at halvparten av prisene er lavere og halvparten er høyere.
SESONGKORRIGERING —	Normalt stiger prisene mest om våren, mens de synker eller flater ut på høsten. Vi ønsker å skille ut endringen som ikke er drevet av tiden på året og bruker derfor informasjon fra tidligere år til å korrigere for sesong.
GLATTING / DE-GLATTING —	Tilfeldigheter kan gjøre at boligpriser i mindre områder er høye eller lave i en enkeltmåned. For å finne trendutvikling, glatter vi dermed prisene. Denne metoden er likevel for sterk for noen områder. Vi bruker derfor informasjon fra overordnede deglattingsområder til å korrigere for overglatting i første steg.
SOLGTE —	Antall registrerte meglerbekreftede salg.
LAGT UT FOR SALG —	Antall boligannonser lagt ut for salg på Finn.no i en måned.
USOLGTE —	Antall boliger lagt ut for salg og ikke registrert solgt i løpet av 180 dager etter annonsering.
OMSETNINGSTID —	Gjennomsnittlig antall dager fra bolig første gang er annonsert til boligen er registrert solgt.
LIGGETID USOLGTE —	Antall dager fra en bolig første gang er annonsert til rapporteringsdato. Månedstallet bygges opp av snittet av alle dagstallene, som igjen er median alder på de boligene som er usolgte på denne dagen.

