

Viken m/Oslo



Eiendom Norges boligprisstatistikk

REGIONSRAPPORT 2. KVARTAL 2019

Prisutvikling	3
Omsetningstid	5
Lagt ut for salg	6
Solgte	6
Usolgte	7
Beskrivelse av områder	8
Datagrunnlag og metode	9
Begreper og definisjoner	10

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 videreutnytting 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 medio 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.

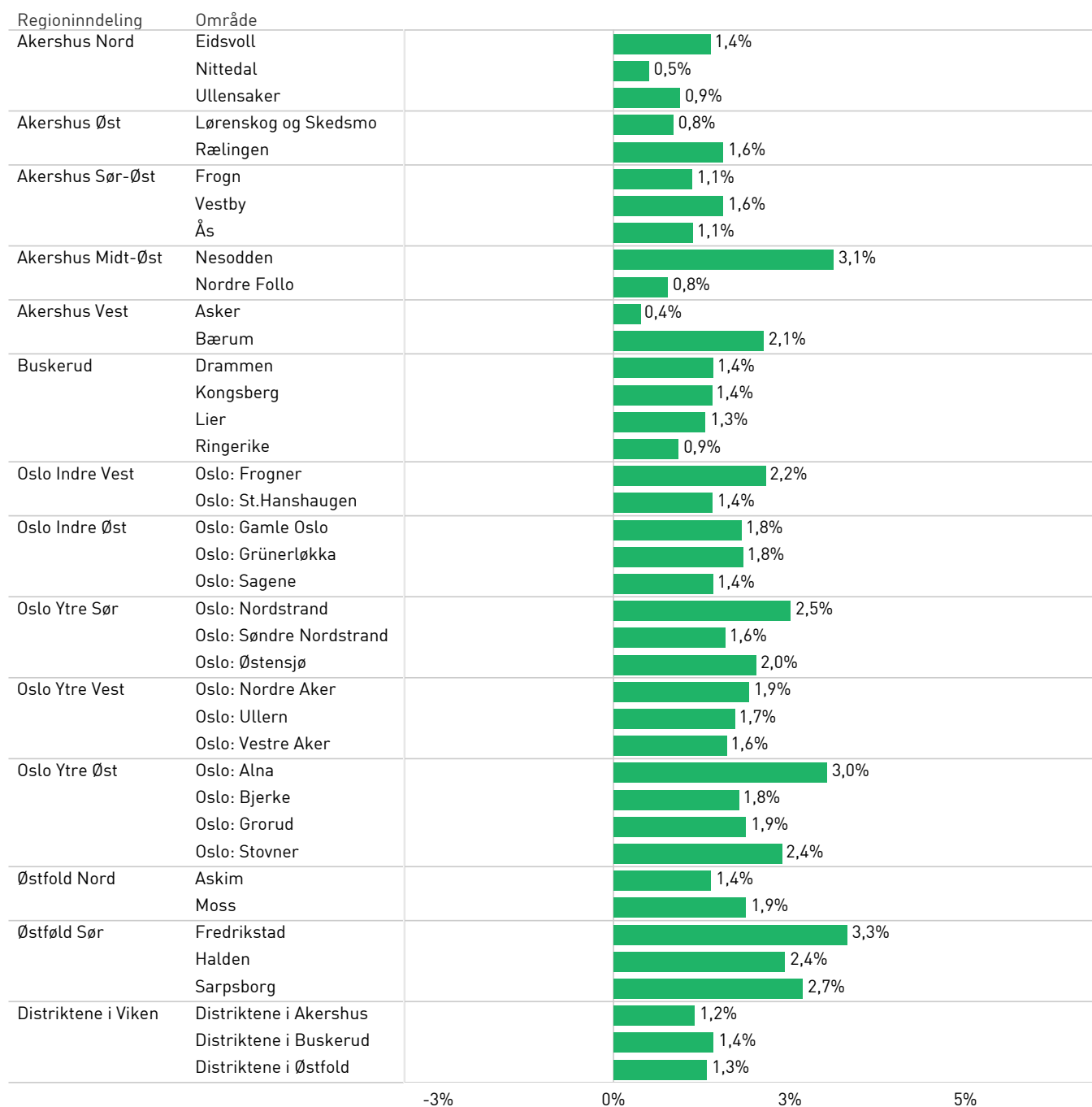
Indeks

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).

Prisutvikling

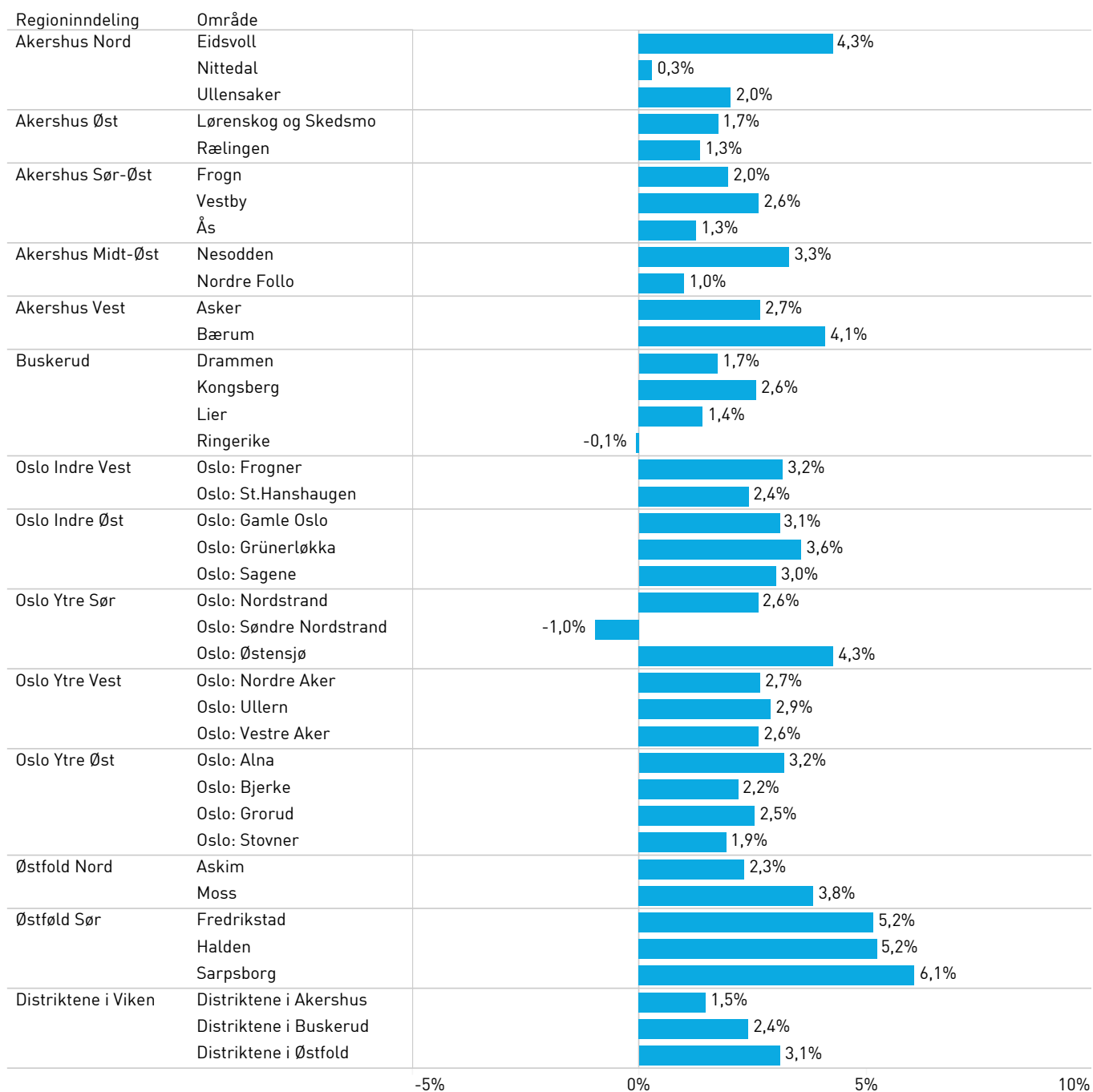
FIGUR 1

Kvartalsvis prisutvikling, utvalgte områder.



FIGUR 2

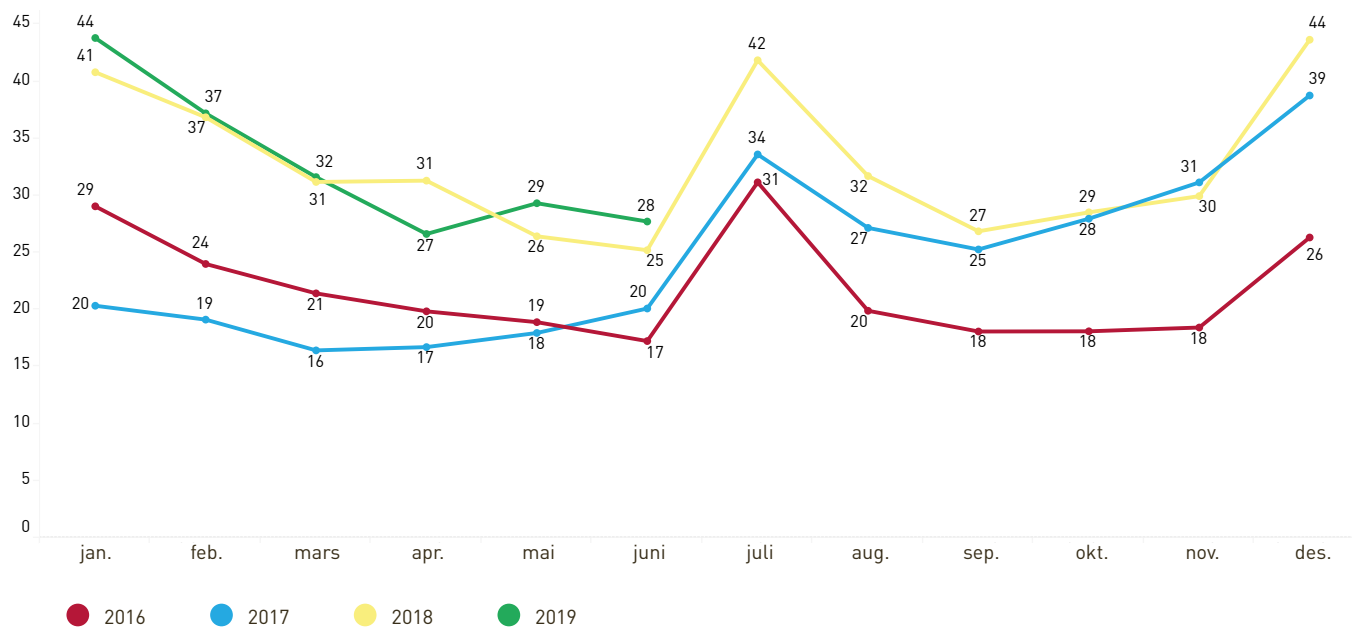
4-kvartalsvekst, utvalgte områder.



Omsetningstid

FIGUR 3

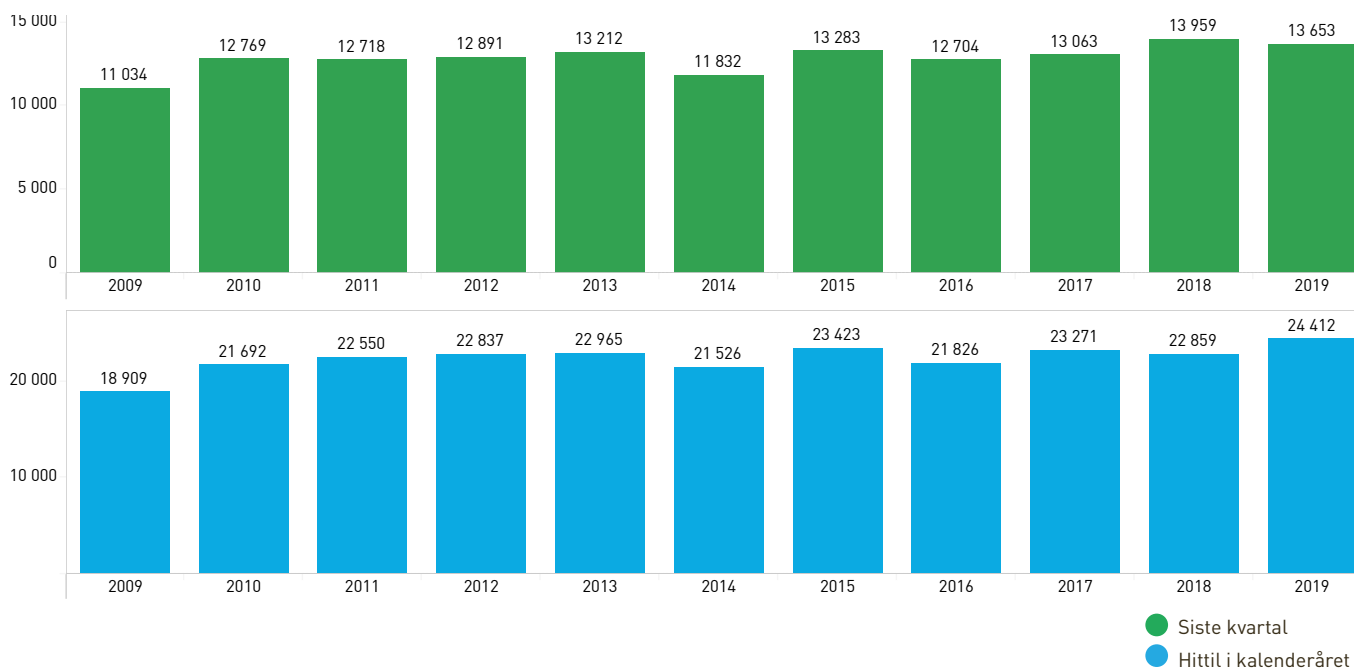
Omsetningstid i antall dager fra boligene første gang ble annonsert. Månedstall.



Lagt ut for salg

FIGUR 4

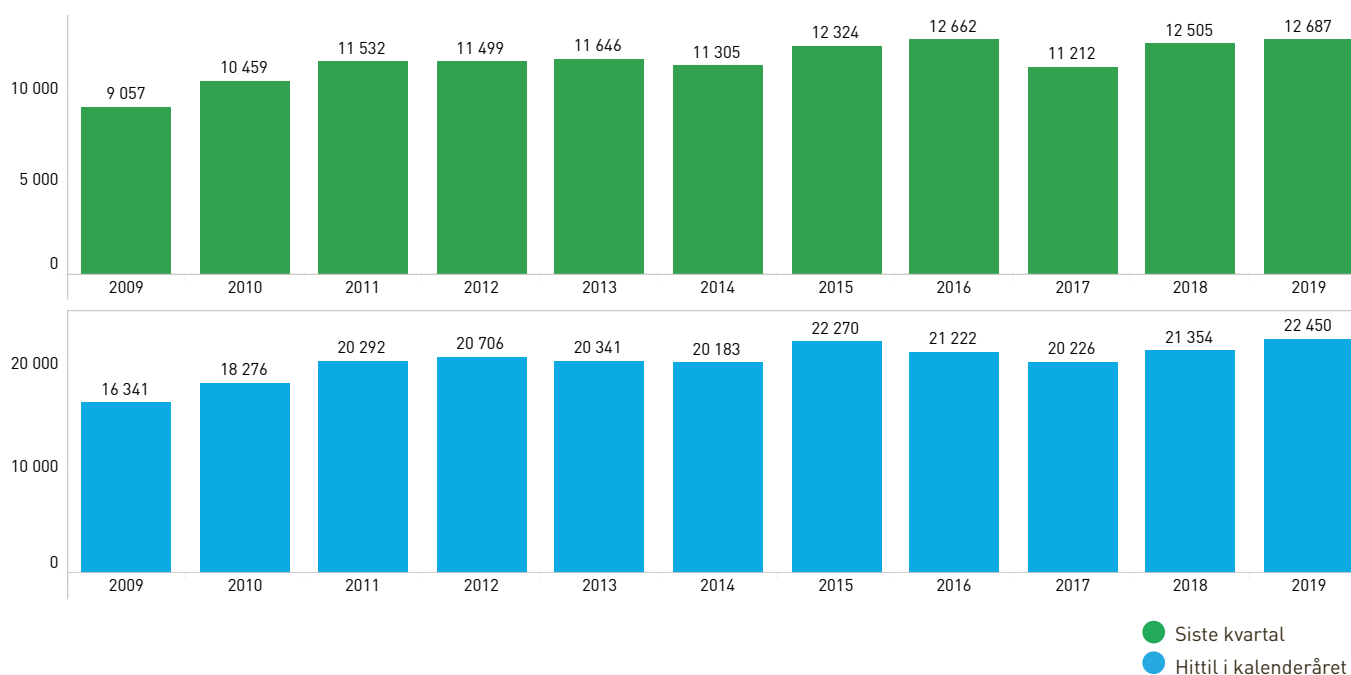
Antall boliger lagt ut for salg. Siste kvartal og hittil i kalenderåret.



Solgte

FIGUR 5

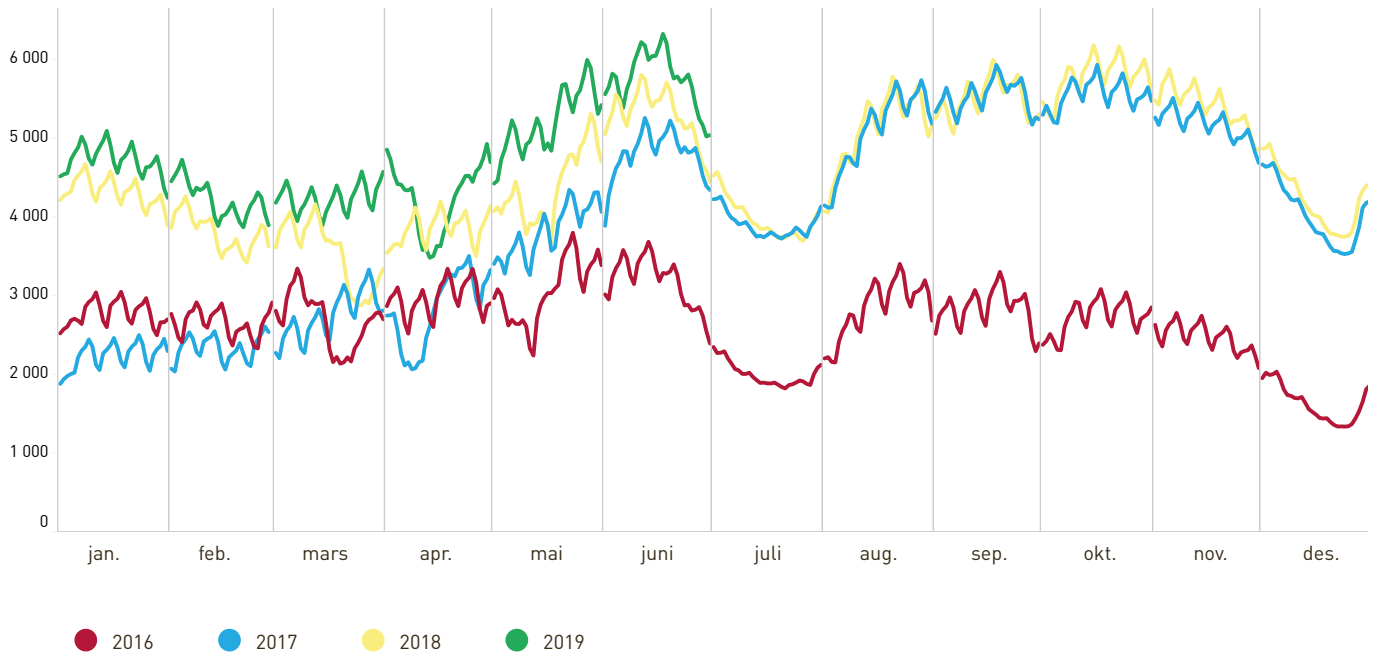
Registrerte omsetninger. Siste kvartal og hittil i kalenderåret.



Usolgte boliger

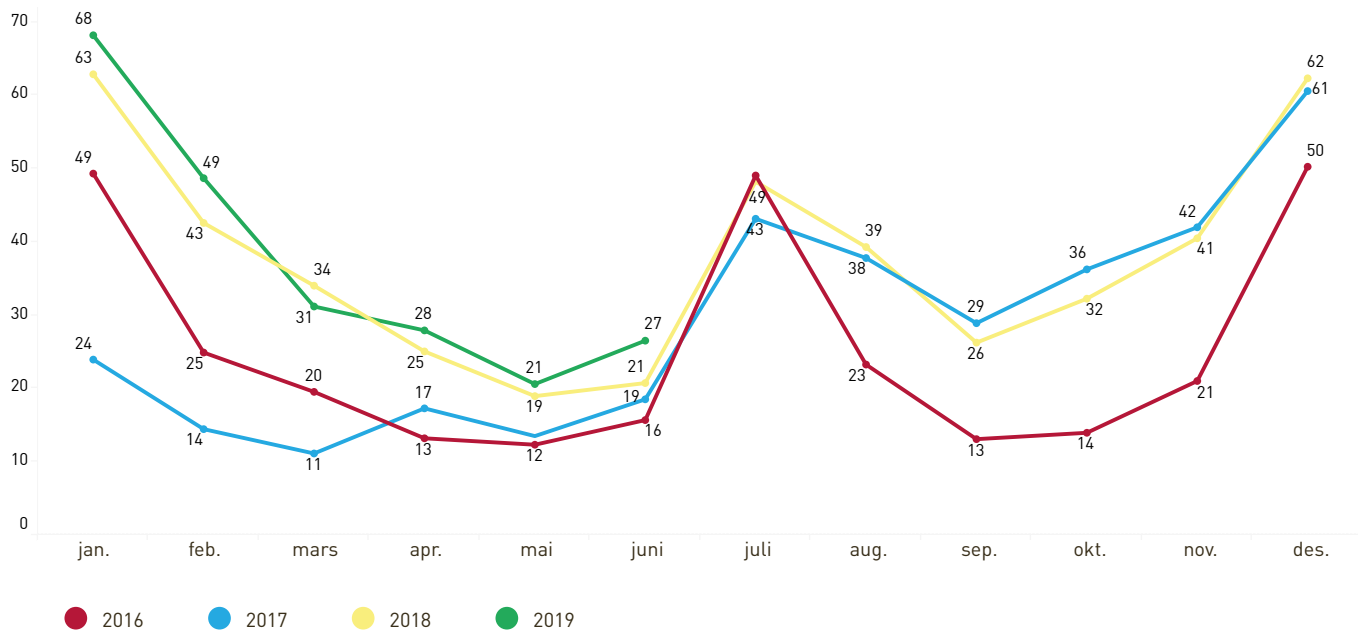
FIGUR 6

Antall boliger til salgs. Daglige tall.



FIGUR 7

Liggetid usolgte boliger. Antall dager.



Beskrivelse av områder

AKERSHUS NORD	Eidsvoll	Eidsvoll kommune
	Nittedal	Nittedal kommune
	Ullensaker	Ullensaker kommune
AKERSHUS ØST	Lørenskog og Skedsmo	Lørenskog og Skedsmo kommuner
	Rælingen	Rælingen kommune
AKERSHUS SØR-ØST	Frogn	Frogn kommune
	Vestby	Vestby kommune
	Ås	Ås kommune
AKERSHUS MIDT-ØST	Nesodden	Nesodden kommune
	Nordre Follo	Ski og Oppegård kommuner
AKERSHUS VEST	Asker	Asker kommune
	Bærum	Bærum kommune
BUSKERUD	Drammen	Drammen kommune
	Kongsberg	Kongsberg
	Lier	Lier kommune
	Ringerike	Ringerike kommune
OSLO INDRE VEST	Oslo: Frogner	Bydel Frogner
	Oslo: St.Hanshaugen	Bydel St.Hanshaugen
OSLO INDRE ØST	Oslo: Gamle Oslo	Bydel Gamle Oslo
	Oslo: Grünerløkka	Bydel Grünerløkka
	Oslo: Sagene	Bydel Sagene
OSLO YTRE SØR	Oslo: Nordstrand	Bydel Nordstrand
	Oslo: Søndre Nordstrand	Bydel Søndre Nordstrand
	Oslo: Østelsjø	Bydel Østelsjø
OSLO YTRE VEST	Oslo: Nordre Aker	Bydel Nordre Aker
	Oslo: Ullern	Bydel Ullern
	Oslo: Vestre Aker	Bydel Vestre Aker
OSLO YTRE ØST	Oslo: Alna	Bydel Alna
	Oslo: Bjerke	Bydel Bjerke
	Oslo: Grorud	Bydel Grorud
	Oslo: Stovner	Bydel Stovner
ØSTFOLD NORD	Askim	Askim kommune
	Moss	Moss kommune
ØSTFOLD SØR	Fredrikstad	Fredrikstad kommune
	Halden	Halden kommune
	Sarpsborg	Sarpsborg kommune
DISTRIKTENE I VIKEN	Distriktene i Akershus	Resterende kommuner i Akershus
	Distriktene i Buskerud	Resterende kommuner i Buskerud
	Distriktene i Østfold	Resterende kommuner i Østfold

Merk: Bydelene Marka og Sentrum i Oslo er utelatt fra beregningene på grunn av svært lave volumer.

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 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 verdiestimert 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 overglattung i det underordnede området.

Frem til 1. kvartal 2018 var kvartalsindeksene bygget opp av indekstall for de 3 månedene i kvartalet. Fra 1. kvartal 2018 beregnes kvartalsindeksene med kvartal som grunnperiode. Dette gjelder både det glidende snittet og de-glattingsfaktoren. Kvartalsindeksene er derfor ikke en direkte funksjon av månedsindeksene.

FORSKJELL PÅ INDEKS OG GJENNOMSNIITTSPRISER

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 perioder 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

4-KVARTALSVEKST —	Utviklingen i boligprisene de siste 4 kvartalene, målt fra inneværende kvartal mot samme kvartal foregående år.
GJENNOMSNITTSPRIS —	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.
GLATTING / DE-GLATTING —	Tilfeldigheter kan gjøre at boligpriser i mindre områder er høye eller lave i et enkeltkvartal. For å finne trendutvikling, glatter vi dermed prisene. Denne metoden er likevel for sterk for noen områder. Vi bruker derfor informasjon fra overordnede deglatningsområder 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.
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. Kvartalstallet bygges opp av snittet av alle dagstallene, som igjen er median alder på de boligene som er usolgte på denne dagen.

