



Eiendom Norges boligprisstatistikk

AUGUST 2019

Hovedpunkter	3
Nasjonal prisutvikling	4
Regional prisutvikling	6
Omsetningstid	8
Lagt ut for salg/ Solgte	9
Usolgte 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.

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.

Boligtyperapport utgis i januar hvert år.

Omfang

Statistikken omfatter boliger som er annonsert på FINN, 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-11-Arima metodikk.

Hovedpunkter

AUGUST 2019



NOMINELL PRISENDRING
SISTE MÅNED



PRISENDRING KORRIGERT
FOR SESONGVARIASJONER



PRISUTVIKLING SISTE
12 MÅNEDER



GJENNOMSNIITTLIG OMSETNINGSTID

NØKKELTALL

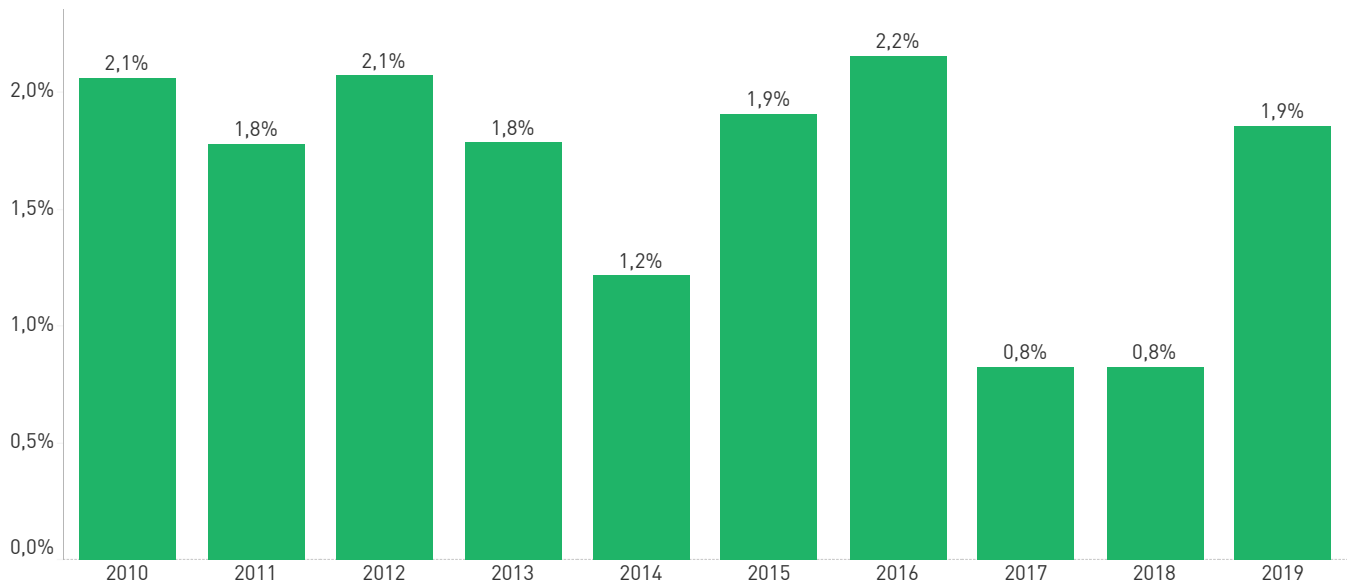
- Boligprisene i august 2019 **steg 1,9 prosent** nominelt.
- Korrigert for sesongvariasjoner **steg prisene 0,9 prosent**.
- Prisutvikling de siste 12 månedene er **opp 2,6 prosent**.
- Gjennomsnittlig omsetningstid sist måned var **49 dager** mot 47 dager i august 2018.
- Antall solgte boliger i august 2019 var **9 042** som er 4,3 prosent færre enn i august 2018.
- Antall boliger lagt ut for salg i august 2019 var **12 706** som er 0,4 prosent færre enn i august 2018.

Nasjonal prisutvikling

FIGUR 1

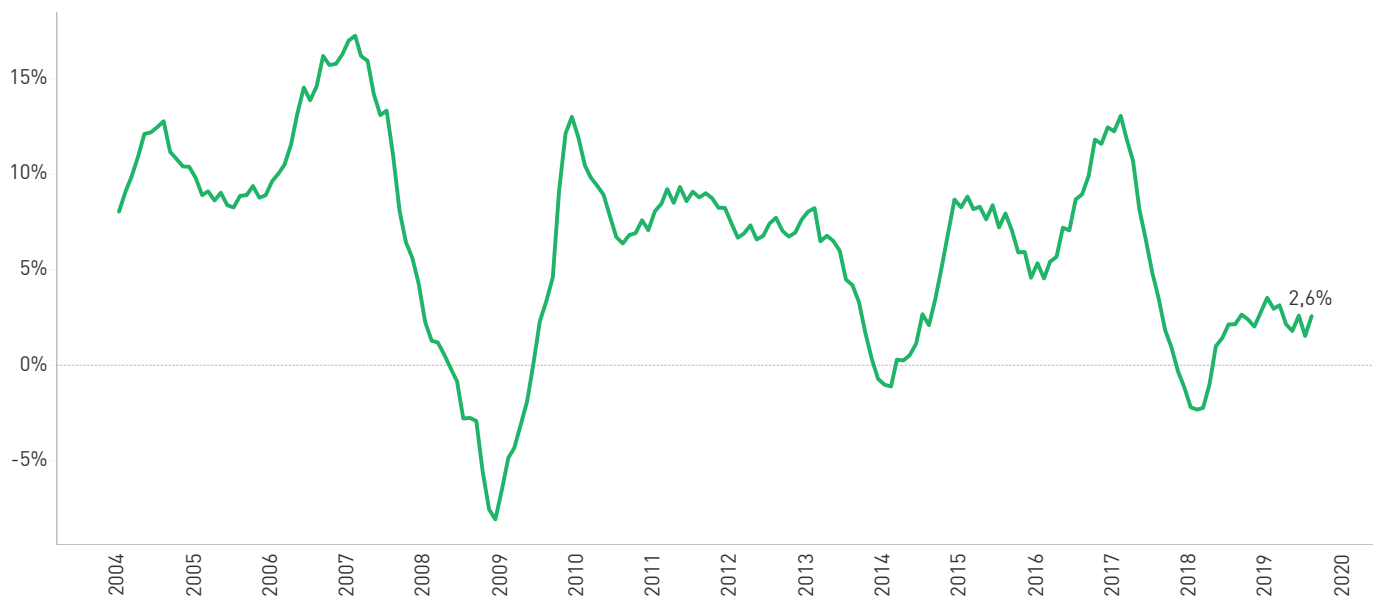
Nominell prisendring siste måned de siste ti årene. Alle boliger.

AUGUST



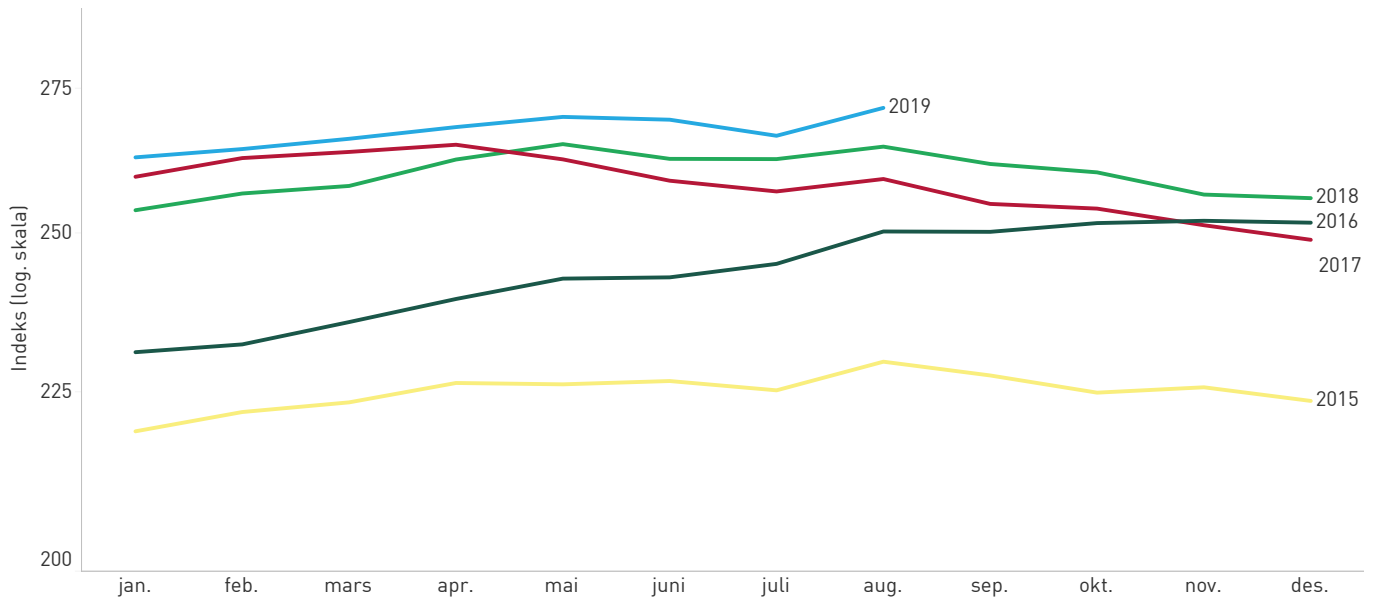
FIGUR 2

12 måneders nominell prisendring. Månedstall.



FIGUR 3

Prisutvikling gjennom året.



FIGUR 4

Nominell og sesongkorrigert prisutvikling.

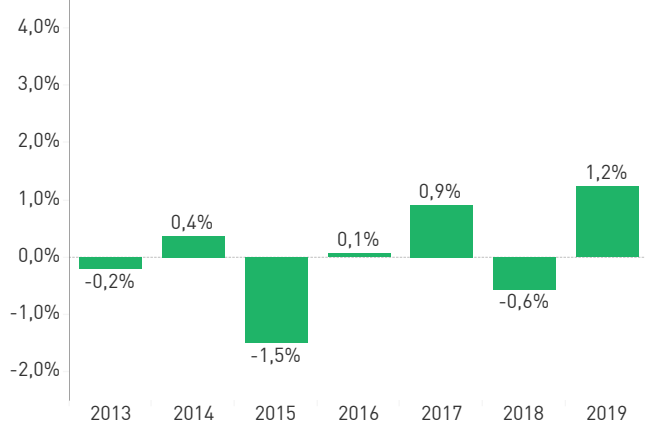


Regional prisutvikling

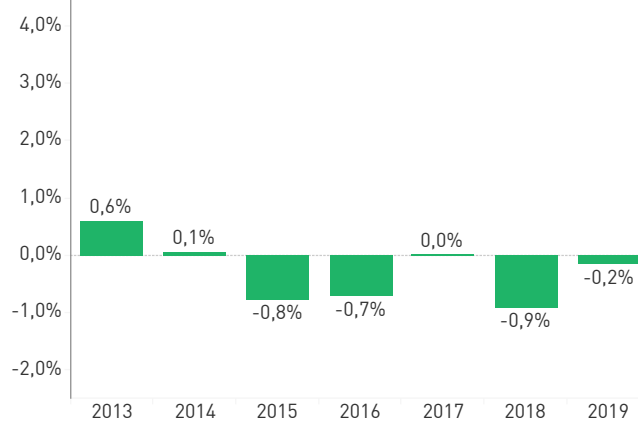
FIGUR 5

Prisutviklingen for utvalgte byer. Endring siste måned.

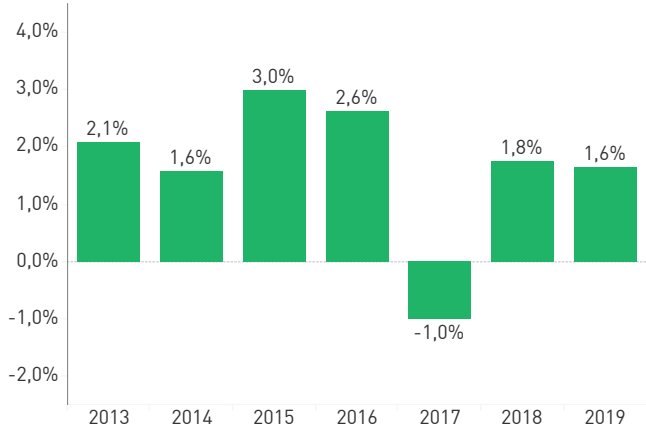
Oslo



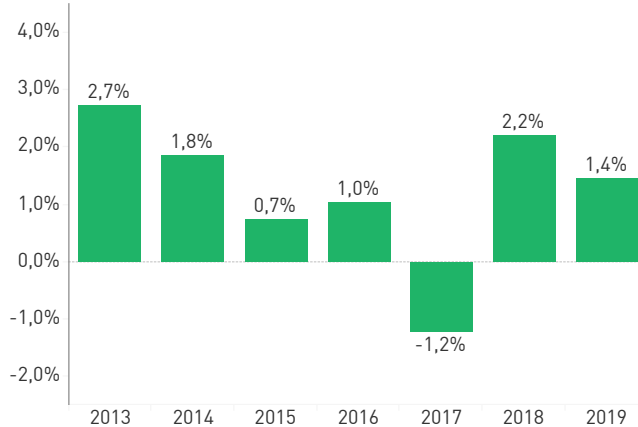
Bergen



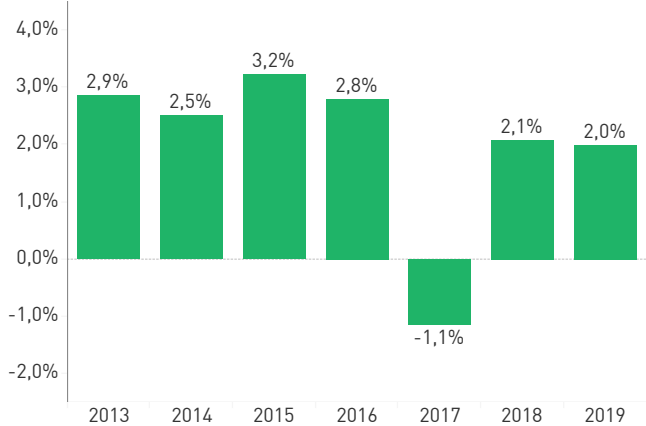
Trondheim



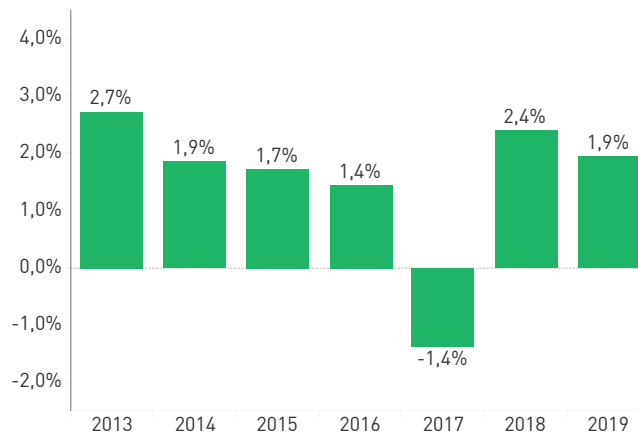
Stavanger m/omegn



Tromsø



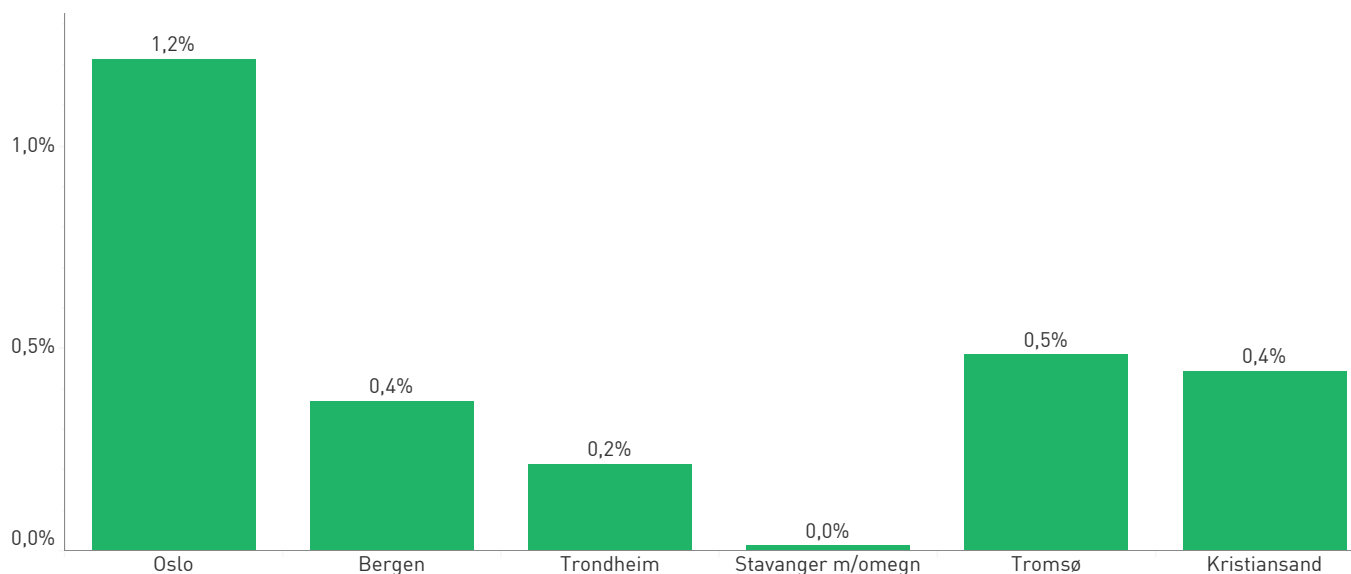
Kristiansand



→ Regional prisutvikling

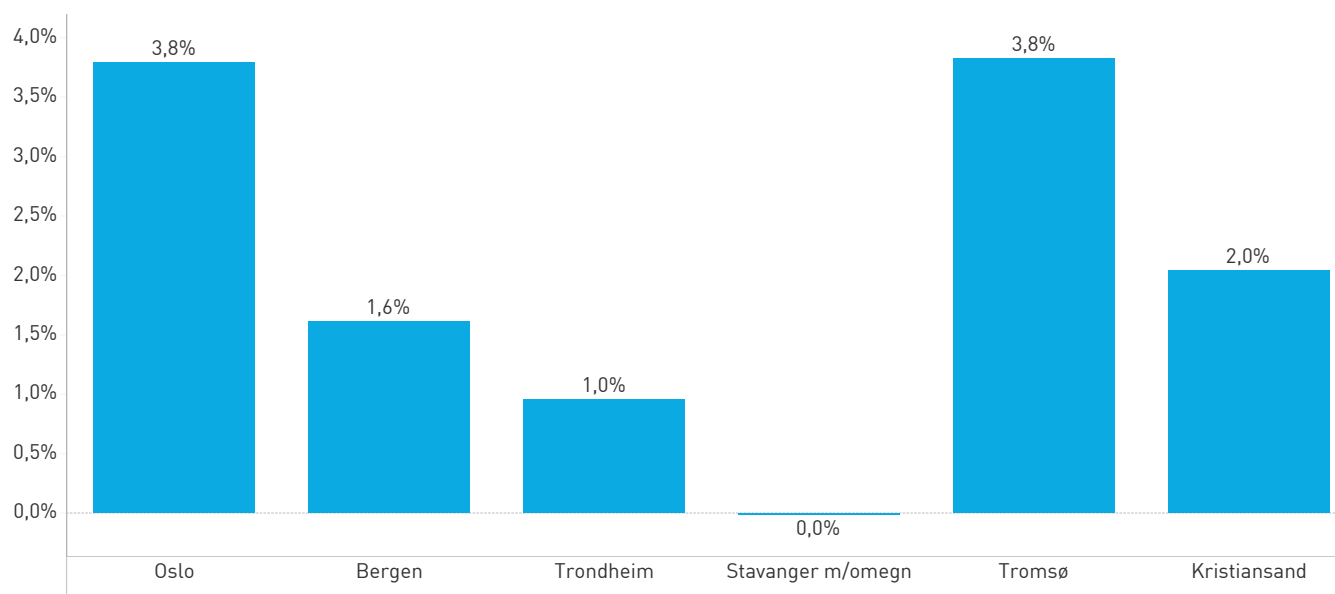
FIGUR 6

Sesongjustert prisendring siste måned. Utvalgte byer.



FIGUR 7

12 måneders nominell prisendring. Utvalgte byer.



→ Regional prisutvikling

TABELL 1

Oppsummering prisendringer.

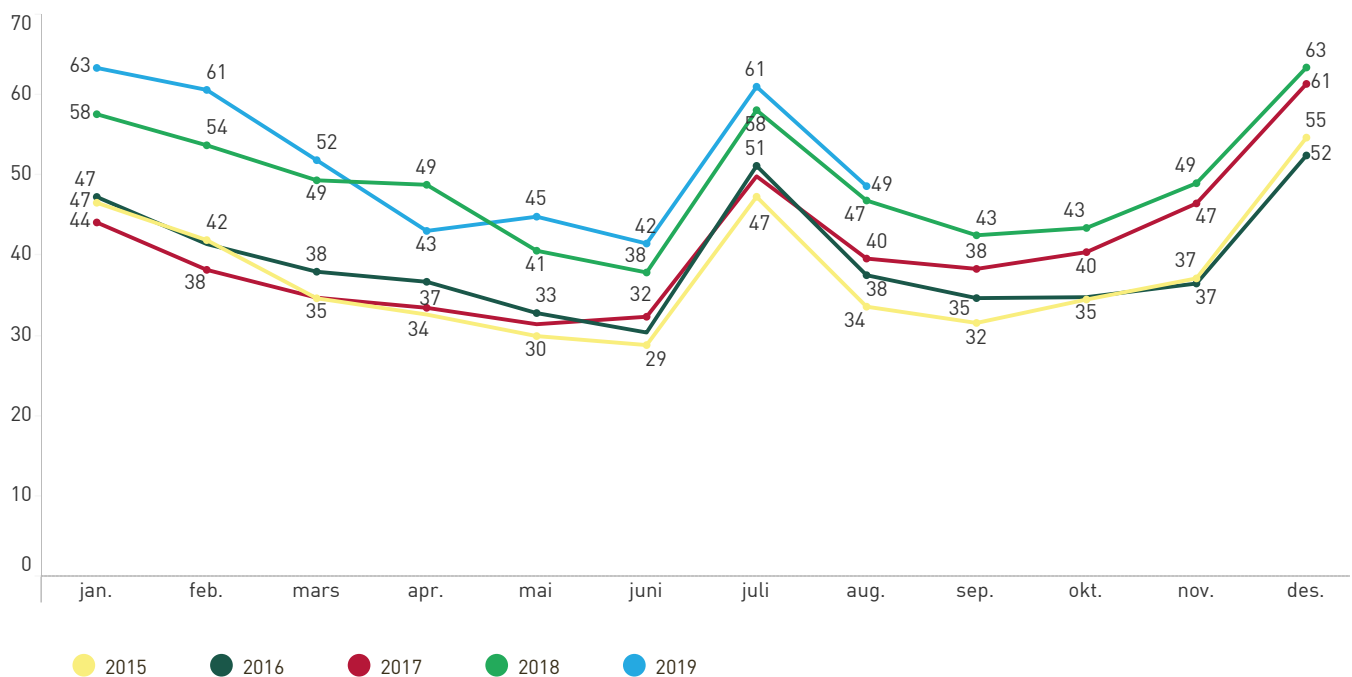
Område	Endring siste måned (m/m)	Endring sesong-justert siste måned (m/m)	Endring siste år (m/m)	Endring siste 5 år (m/m)	Endring siste 10 år (m/m)	Gjennomsnitt kvm. pris	Gjennomsnittspris
Oslo	1,2%	1,2%	3,8%	46,2%	101,2%	75 024	5 272 377
Bergen	-0,2%	0,4%	1,6%	13,6%	56,3%	43 912	3 551 505
Trondheim	1,6%	0,2%	1,0%	16,6%	68,8%	45 939	3 500 652
Stavanger m/omegn	1,4%	0,0%	0,0%	-7,9%	23,5%	36 198	3 734 672
Tromsø	2,0%	0,5%	3,8%	23,7%	73,2%	49 158	3 977 914
Kristiansand	1,9%	0,4%	2,0%	10,8%	20,0%	30 429	2 911 615
Norge	1,9%	0,9%	2,6%	27,7%	69,5%	44 087	3 809 852

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 8

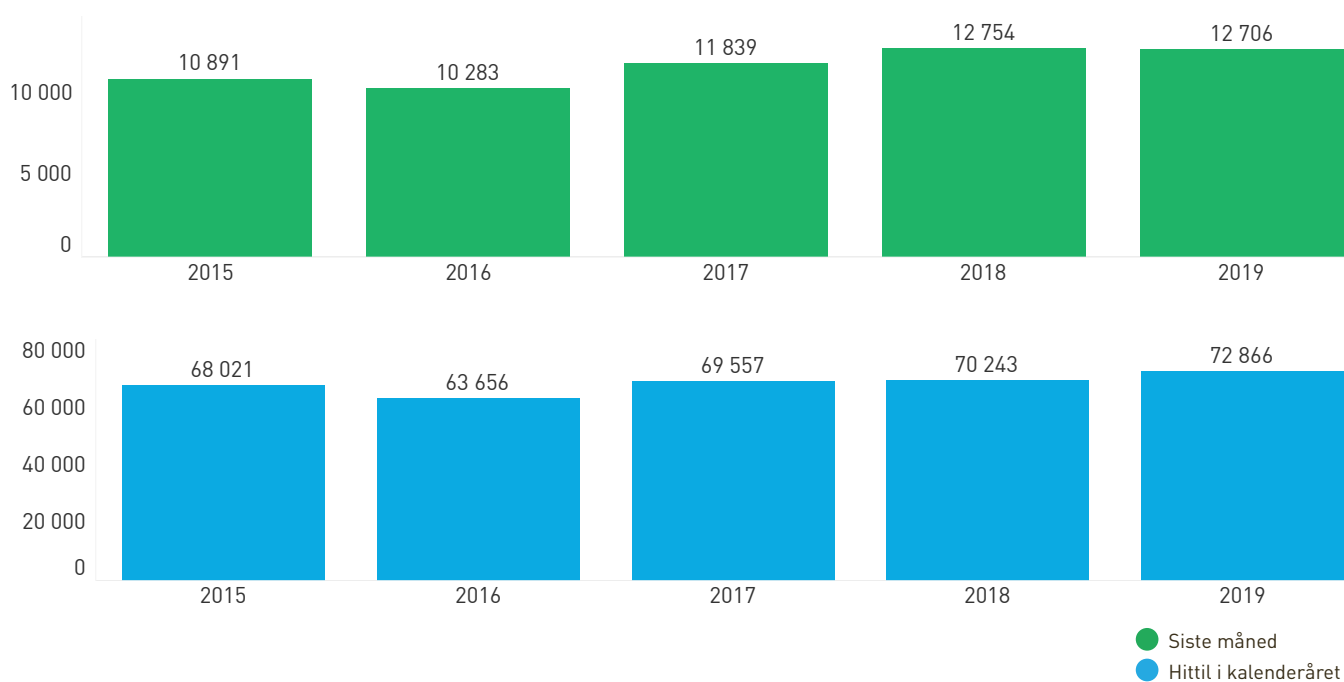
Omsetningstid i antall dager fra boligene første gang ble annonsert. Månedstall.



Lagt ut for salg

FIGUR 9

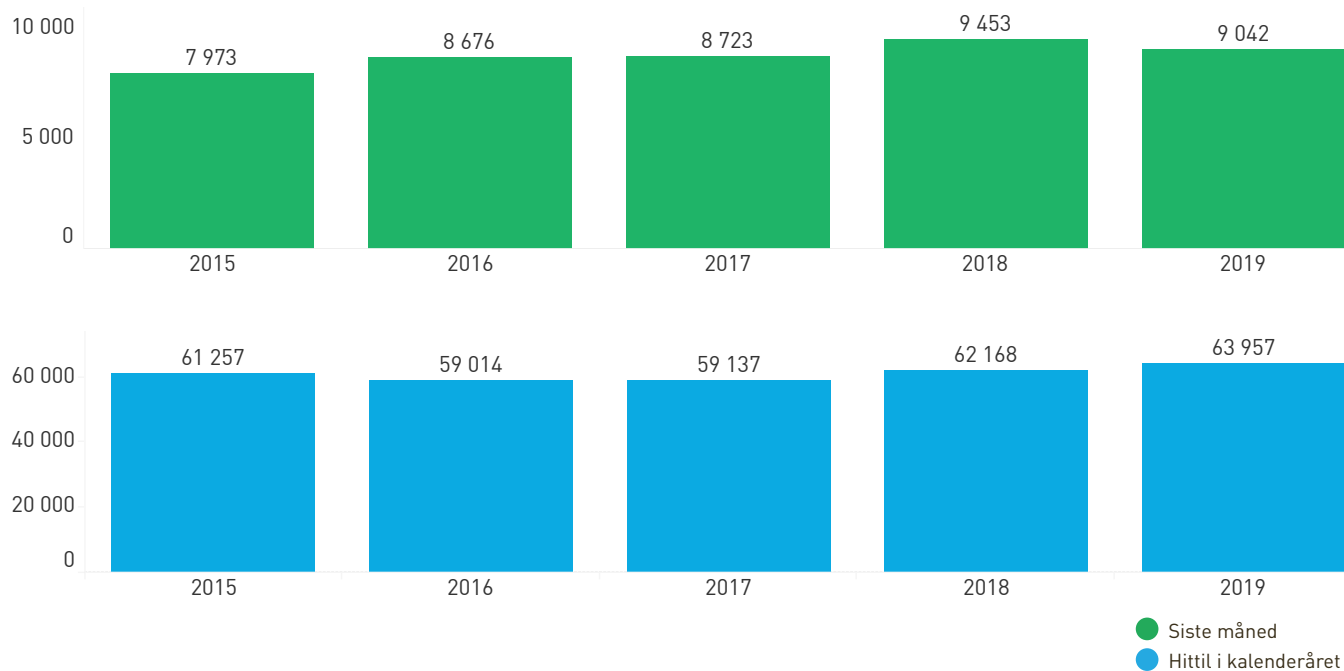
Antall boliger lagt ut for salg. Siste måned og hittil i kalenderåret.



Solgte

FIGUR 10

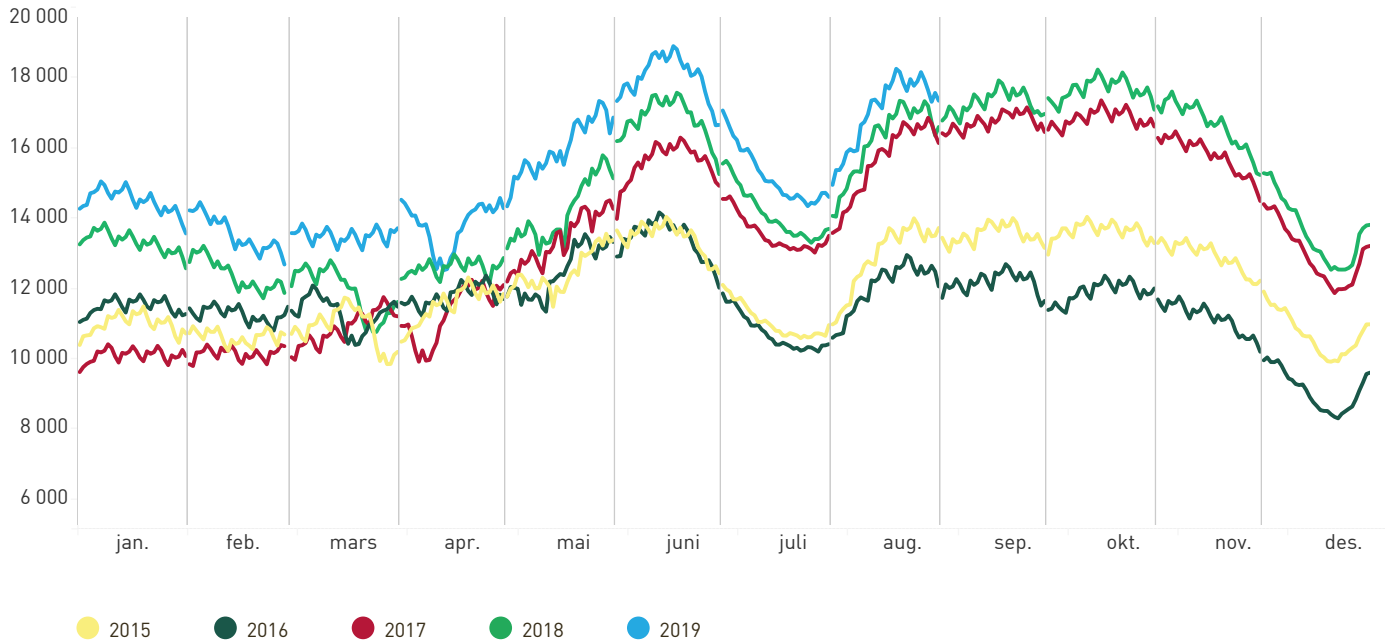
Registrerte omsetninger. Siste måned og hittil i kalenderåret.



Usolgte boliger

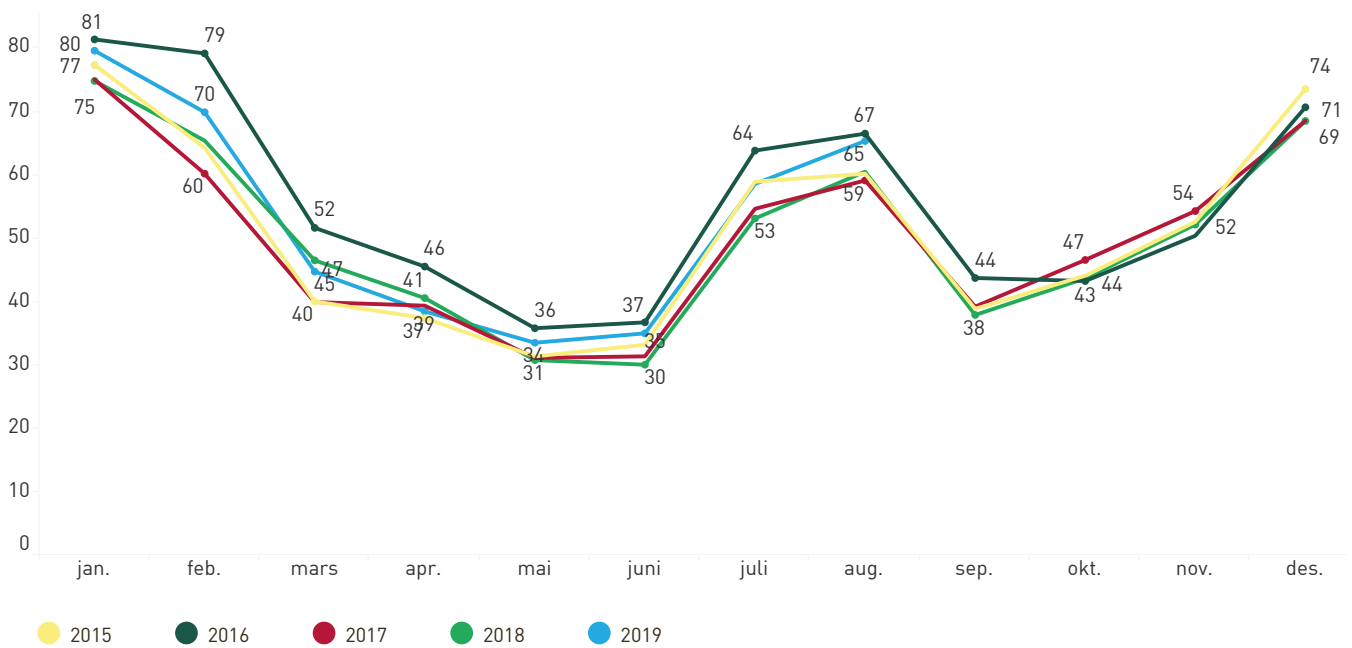
FIGUR 11

Antall boliger til salgs. Daglige tall.



FIGUR 12

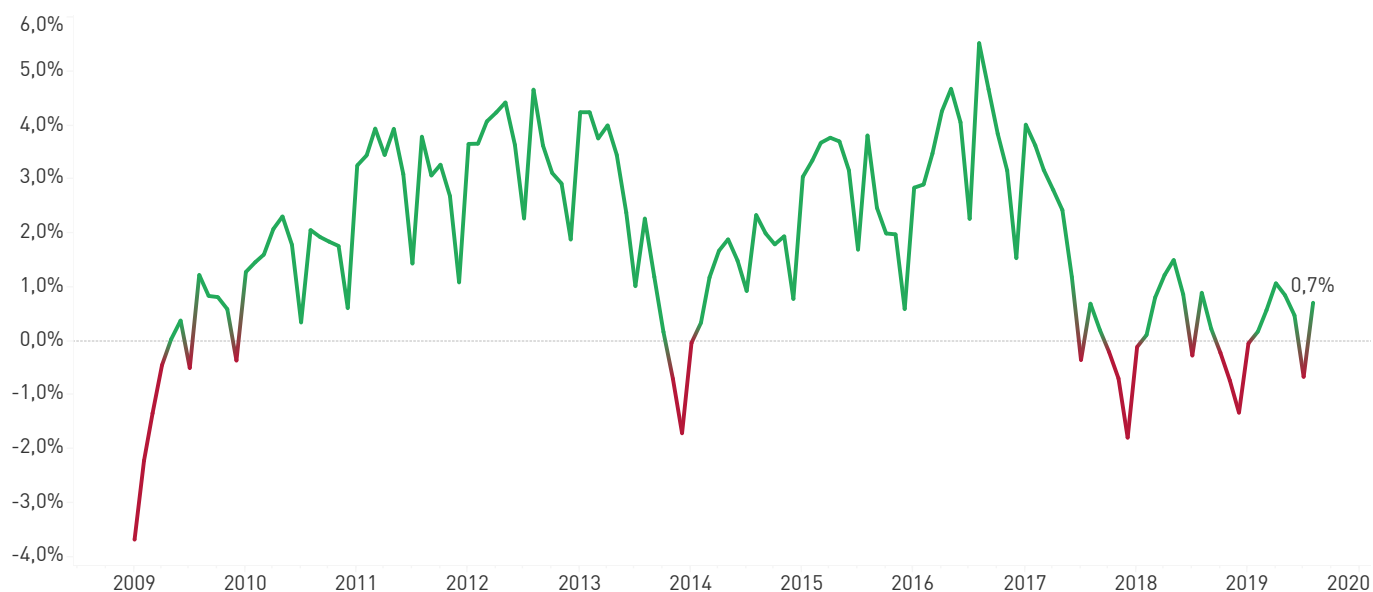
Liggetid usolgte boliger. Antall dager.



Avvik pris/prisantydning

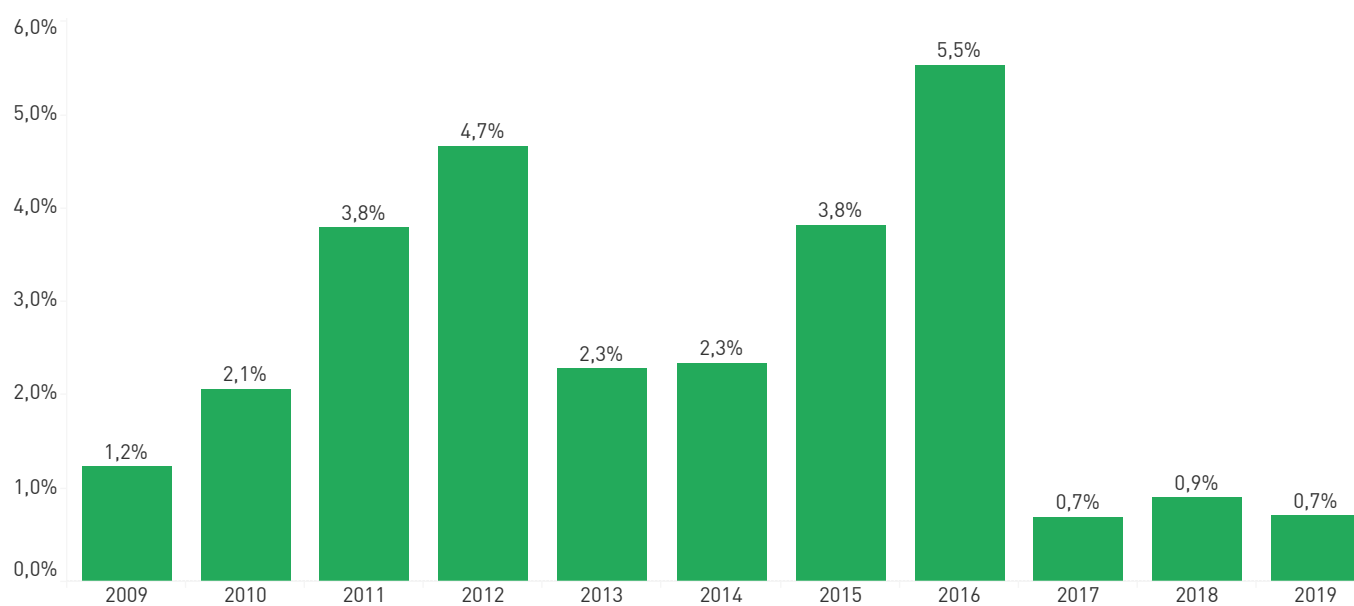
FIGUR 13

Gjennomsnittlig avvik pris/prisantydning. Månedstill.



FIGUR 14

Gjennomsnittlig avvik pris/prisantydning. Siste måned.



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 og der utgjør den 1,7 prosent).

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, 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 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 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 verdi-estimering 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.

Det beregnes indekser for syv regionsområder: Agder med Rogaland, Viken med Oslo, Innlandet, Midt-Norge, Nord-Norge, Vestfold og Telemark og Vestlandet. Den nasjonale indeksen beregnes ut fra et transaksjonsvektet snitt av indeksene i de syv underliggende regionsområdene. Transaksjonsvektingen er basert på omsetninger siste 24 måneder.

SESONGJUSTERING

Normalt stiger prisene mest om våren, mens de synker eller flater ut på høsten. 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.

Vi benytter derfor en standard sesongjusteringsteknikk (X-11-ARIMA) som er konstruert for å fjerne de prissvingningene som kan tilskrives et gjentakende sesongmønster. Differansen mellom endringen i den faktiske prisindeksen og den sesongkorrigerede prisindeksen tilskrives sesongvariasjoner.

FORSKJELL PÅ INDEKS OG GJENNOMSNIITTSPRISER

I denne rapporten presenteres både beregnede prisindekser og gjennomsnittlige kvadratmeterpriser for en rekke områder. 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.
GJENNOMSNI TT LIG ÅRLIG PRISUTVIKLING —	Angir utviklingen i boligprisene ved å dele gjennomsnittlig indeksnivå i inneværende år på gjennomsnittlig indeksnivå året før.
GJENNOMSNI TTSPRIS —	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.

