

Per Medby

# Prisutviklingen for selveide bo- liger

En empirisk analyse av perioden 1991 – 2000



BYGGFORSK

Norges byggforskningsinstitutt

Per Medby

# Prisutviklingen for selveide boliger

En empirisk analyse av perioden 1991 – 2000

Prosjektrapport 323 – 2002

Prosjektrapport 323  
Per Medby  
Prisutviklingen på selveide boliger  
En empirisk analyse av perioden 1991 – 2000

Emneord: boligpriser, geografisk variasjon, variasjon over tid

ISSN 0801-6461  
ISBN 82-536-0756-3

100 eks. trykt av  
S.E. Thoresen as  
Innmat:100 g Kymultra  
Omslag: 200 g Cyclus

© Copyright Norges byggforskningsinstitutt 2002

Materialet i denne publikasjonen er omfattet av åndsverkslovens bestemmelser. Uten særskilt avtale med Norges byggforskningsinstitutt er enhver eksemplarframstilling og tilgjengeliggjøring bare tillatt i den utstrekning det er hjemlet i lov eller tillatt gjennom avtale med Kopinor, interesseorgan for rettighetshavere til åndsverk.

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatningsansvar og inndragning, og kan straffes med bøter eller fengsel.

Adr.: Forskningsveien 3 B  
Postboks 123 Blindern  
0314 OSLO  
Tlf.: 22 96 55 55  
Faks: 22 69 94 38 og 22 96 55 08

## **Forord**

Notatet er en analyse av prisutviklingen for selveide bruktboliger basert på datasettet som benyttes ved utarbeidelsen av boligprisindeksen fra Statistisk Sentralbyrå. Analysen dekker perioden fra 1991 til 2000. Notatet består av to deler. I første delen analyseres prisutviklingen på fylkesnivå i hele landet. Andre del av analysen betrakter prisutviklingen i ulike deler av Oslo.

Prosjektet er finansiert av Kommunal- og regionaldepartementet. Prosjektleder har vært Per Medby. En takk rettes til Viggo Nordvik som har deltatt som kvalitetssikrer i arbeidet med rapporten. En takk rettes også til Rolf Barlindhaug som har kommet med nyttige kommentarer og luket ut feil i tidligere utkast av rapporten.

Oslo, desember 2001

Thorbjørn Hansen  
Avdelingssjef

Per Medby  
Prosjektleder

## Innhold

<b>DEL 1:</b> .....	5
<b>Prisutviklingen for selveide boliger i Norge</b> .....	5
Sammendrag .....	6
1. Innledning .....	7
2. Datamaterialet og empirisk spesifisering.....	7
3. Prisanalyser for blokkleiligheter på fylkesnivå.....	8
3. Prisanalyser for småhus på fylkesnivå .....	10
5. Prisanalyser for småhus etter grad av sentralitet.....	13
6. Prisanalyser for store og små blokkleiligheter i Oslo .....	16
7. Referanser:.....	17
<b>VEDLEGG : RESULTAT FRA ANALYSENE</b> .....	19
<b>DEL 2:</b> .....	50
<b>Prisutviklingen for selveide boliger i Oslo</b> .....	50
Sammendrag .....	51
1. Innledning .....	54
2. Datamaterialet og empirisk spesifisering .....	55
3. Pris på blokkleiligheter på bydelsnivå.....	56
4. Priser for store og små blokkleiligheter i utvalgte deler av Oslo.....	62
5. Priser for småhus på bydelsnivå.....	65
6. Priser for blokkleiligheter etter områdeinndeling basert på grunnkretser .....	67
7. Mulige videreføringer .....	70
8. Referanser .....	71
<b>VEDLEGG 1: INNDELINGER I OSLO SOM BENYTTES I NOTATET</b> .....	72
<b>VEDLEGG 2: RESULTAT FRA ANALYSENE</b> .....	74

# **DEL 1:**

## **Prisutviklingen for selveide boliger i Norge**

## Sammendrag

I det følgende gis det en kort oppsummering av de viktigste resultatene fra analysene.

Den estimerte arealelastisiteten er høyest for blokkleiligheter. For både blokkleiligheter og småhus er dessuten den estimerte arealelastisiteten høyest for boliger som ligger i sentrale strøk.

Alderseffekten varierer mellom hustyper og mellom fylker. I analysen av småhus basert på en inndeling etter sentralitetsklasser er imidlertid aldersmønsteret entydig, prisen avtar her med alder.

Mangel på grunnleggende sanitære installasjoner virker negativt inn på prisen. ” WC påvirker derimot prisen positivt både for småhus og blokkleiligheter. Bad2 påvirker prisen positivt i småhusregresjonene, mens det jevnt over ikke avdekkes noen effekt av denne variabelen i blokkregresjonene.

Adgang til garasje påvirker prisen positivt, men effekten er ulik i ulike fylker. Den estimerte effekten er overraskende sterk, noe som indikerer at denne variabelen kan fange opp effekter av andre utelatte variabler.

Geografisk beliggenhet påvirker prisen. Mønsteret er entydig i småhusregresjonene, boligprisen er høyest i sentrumsområdene. I blokkregresjonene var dette mønsteret litt svakere og litt mer uklart. For små blokkleiligheter i Oslo hadde sentrumsnær beliggenhet større innvirkning på prisen enn for store blokkleiligheter.

Prisene perioden under ett har økt mest i sentrale strøk. Den første delen av perioden falt imidlertid prisene jevnt over. Dette prisfallet hadde en ikke i de minst urbane strøkene, noe som kan indikere visse reservasjonsprismekanismer. Prisnivået har i hele perioden vært høyest i sentrale strøk. Det avdekkes også at prisene på små blokkleiligheter i Oslo har steget klart mer enn prisene på store blokkleiligheter i Oslo, noe som betyr at det har blitt vanskeligere å komme inn på eiermarkedet for personer med lav inntekt i Oslo.



## 1. Innledning

Formålet med dette notatet er å kartlegge variasjoner i boligpriser, både over tid og mellom ulike deler av landet. Dataene som benyttes er fra Statistisk Sentralbyrå. Datasettet inneholder opplysninger om alle omsatte selveide bruktboliger i Norge mellom 1. kvartal 1991 og 3.kvartal 2000. Prisutviklingen analyseres ved hjelp av såkalte hedoniske prisregresjoner. Ved å benytte en slik tilnærming kan betalingsvilligheten for ulike kvalitetsfaktorer identifiseres<sup>1</sup>. Notatet starter med å gjøre kort rede for datamaterialet og den empiriske modellen som benyttes. Resultatene i prisregresjonene på fylkesnivå for henholdsvis blokkleiligheter og småhus presenteres først. Deretter presenteres regresjonsresultatene for småhus basert på en inndeling etter sentralitetsklasser. Til slutt analyseres prisutviklingen for små og store blokkleiligheter i Oslo. Resultatene fra samtlige analyser presenteres i eget vedlegg.

## 2. Datamaterialet og empirisk spesifisering

Datasettet består av hele 260570 observasjoner. 58108 observasjoner er blokkleiligheter, mens vi har 183292 observasjoner av småhus. For de resterende 19177 observasjoner mangler opplysninger om hustype. Før regresjonsberegningene ble videre observasjoner med unaturlig lave eller unaturlig høye kvadratmeterpriser fjernet. Den estimerte modellen som benyttes for begge hustyper er gitt ved:

$$(1) \ln(\text{Pris}) = b_0 + b_1 \ln(\text{Areal}) + b_2 D45 + b_3 D4569 + b_4 D7082 + b_5 D8391 + b_6 WC0 + b_7 WC2 + b_8 \text{Bad}0 + b_9 \text{Bad}2 + b_{10} \text{Gar} + b_{11} \text{Senter}1 + b_{12} \text{Senter}2 + b_{13} \mathbf{DKvartal} + \text{restledd.}$$

Den avhengige variabelen i samtlige regresjoner er logaritmen til prisen. En kort beskrivelse av forklaringsvariablene som inngår i modellen vil nå bli gitt. Ln Areal betegner logaritmen til bruksarealet. Vi får da et mål på arealelastisiteten, det vil si den prosentvise virkningen på prisen av at arealet øker med 1%. I modellen inngår et sett av dummyvariabler for ulike egenskaper ved selve boligene, boligens beliggenhet, byggeår og tinglysningskvartal. Dummyvariablene er satt lik 1 for boliger med de respektive egenskapene og 0 ellers. D45 betegner boliger som er bygd før 1945, D4569 betegner boliger som er bygd mellom 1945 og 1969, D7082 betegner boliger som er bygd mellom 1970 og 1982, D8391 betegner boliger som er bygd mellom 1983 og 1991. Referansekategori er her boliger som er bygd etter

---

<sup>1</sup> Osland (2001) gjør rede for den hedonistiske metoden og hvordan denne kan benyttes i boligprisanalyser.

1991. WC 0 indikerer at boligen ikke har WC, mens WC2 indikerer at boligen har mer enn ett WC. Tilsvarende for bad 0 og bad2. Referansekategorien er her boliger med ett bad og ett WC. Gar betegner boliger med tilgang til garasje. Senter 2 indikerer at boligen ligger mellom 3 og 8 kilometer fra sentrum, mens senter 3 indikerer at boligen ligger mer enn 8 kilometer fra sentrum. Referansekategorien er her boliger som ligger mindre enn 3 kilometer fra sentrum. Det inngår også et sett kvartalsdummier for hvert av tinglysningskvartalene. Disse variablene viser den relative prisen i hvert kvartal sammenlignet med prisen i 1.kvartal 1991, som er referansekvartalet. På denne måten kan utviklingen over tid analyseres på en tilfredsstillende måte siden en da er i stand til å skille mellom kvalitetsdimensjonen og tidsdimensjonen.

### **3. Prisanalyser for blokkleiligheter på fylkesnivå**

Før vi starter med å analysere de enkelte resultatene må det nevnes at boligmassen generelt er preget av få blokkleiligheter i mange fylker, særlig er det få selveide blokkleiligheter. I noen fylker var det så få observasjoner at estimering ikke var særlig meningsfylt. I mange fylker var det til og med mange kvartal hvor det ikke var omsatt en eneste blokkleilighet. Vi besluttet derfor å ikke utføre regresjonsanalyser for disse fylkenes del. De fylkene vi ble stående igjen med var Oslo, Akershus, Rogaland, Hordaland og Sør-Trøndelag.

De estimerte arealelastisitetene varierte fra 0,78 i Oslo til 0,55 i Hordaland. På forhånd hadde vi ventet oss at arealelastisiteten skulle være høyest i de områdene av landet med mest arealknapphet. Den er derfor ikke overraskende at elastisiteten er høyest i Oslo, det er mer overraskende at den er lavest i Hordaland. De selveide blokkleilighetene i Hordaland ligger jo hovedsaklig i Bergen.

Når det gjelder byggeår har vi som utgangshypotese at det er en negativ sammenheng mellom alder og pris. Som forventet finner vi i alle fylker at de nyeste boligene er de dyreste, noe som framgår av de negative koeffisientene foran alle byggeårsdummiene i samtlige av fylkene. Også boligene bygd mellom 1983 og 1991 ser gjennomgående ut til å være relativt dyre. Resultatene gir imidlertid ingen støtte til en hypotese om at boligprisene generelt faller med boligens alder. I både Oslo, Hordaland, Rogaland og Sør-Trøndelag ligger de rimeligste blokkleilighetene i boliger som er bygd mellom 1945 og 1970. I de andre fylkene ligger de rimeligste leilighetene i boliger som er bygd mellom 1970 og 1982. Leilighetene i boligblokker bygd før 1945 har altså ikke de laveste prisene. En årsak til dette kan være at de

eldste blokkleilighetene ligger i bygårder der det har vært gjennomført en betydelig standardheving i forbindelse med byfornyelsesprogrammer i de største byene. En annen forklaring kan være at de eldste boligene ligger på de mest attraktive tomtene.

At sammenhengen mellom boligpris og alder ikke er entydig er også avdekket tidligere undersøkelser. Barlindhaug (2000)<sup>2</sup> finner i en analyse av deler av dette datasettet at aldereffekten forsvinner når boligen er 25 år gammel både når det gjelder blokkleiligheter og småhus.

Mangel på grunnleggende sanitære installasjoner påvirker prisene negativt. Både WC0 og Bad0 er skarpt bestemt med forventet negativt foregn i nesten alle fylkene. To WC ser ut til å påvirke prisen positivt. To bad ser derimot ikke ut til å ha noen signifikant effekt på prisen med unntak av i Oslo der Bad2 inngår signifikant med positivt fortegn. I mange av fylkene er fortegnet på Bad2 negativt, men uskarpt bestemt. Dette kan komme av at blokkleiligheter vanligvis er små. Det å ha to bad kan medføre en dårligere utnyttelse av totalarealet. Hovedtendensen ser ut til å være at mangel på WC og bad medfører lavere priser. To WC påvirker prisen positivt, mens to bad ikke ser ut til å være av betydning for prisen. Det må nevnes at bare 9% av blokkleilighetene har to bad.

Tilgang til garasje har en positiv skarpt bestemt effekt i alle fylkene. Effekten er sterkest i Sør – Trøndelag, og svakest i Oslo. Det siste kan være en effekt av at behovet for bil vurderes å være lavere i Oslo på grunn av godt utbygd kollektivtilbud. En blokkleilighet i Sør-Trøndelag med adgang til garasje er 22,1 %<sup>3</sup> dyrere enn en blokkleilighet uten en slik tilgang, mens tilgang på garasje bare øker prisen på en blokkleilighet i Oslo med omlag 6%. Den estimerte effekten av garasjevariabelen er svært sterk, variabelen kan derfor tenkes å fange opp effekten av utelatte variabler.

Geografiske beliggenhet ser også ut til å vurderes ulikt i ulike deler av landet. Fortegnet foran koeffisientene til sentervariablene er som forventet negativt i alle fylkene, men i noen fylker er effekten ikke signifikant. I Hordaland avdekkes det ingen signifikant effekt verken av

---

<sup>2</sup> I Christophersen, Gulbrandsen og Barlindhaug (2000). Barlindhaug benyttet en annen spesifisering av aldersvariablene enn spesifiseringen som benyttes i dette notatet.

<sup>3</sup> Når vi som her benytter logaritmen til prisen som avhengig variabel vil den prosentvise virkningen av dummyvariabler finnes ved å ta antilogaritmen av koeffisienten minus 1, se Gujarati (1995). Her får vi  $(e^{(0,20)} - 1) = 0,221$ .

Senter2 eller Senter3. Prisene på blokkleiligheter som ligger hhv. 3-8 og over 8 kilometer fra sentrum avviker altså ikke med sikkerhet fra prisene i sentrum. I Akershus er effekten av senter 3 uskarpt bestemt og svak. Forklaringer på to disse fenomenene er vanskelige å finne.

I de fire andre fylkene er mønsteret som forventet. I Oslo er senter2 ikke skarpt bestemt, men senter3 inngår i den estimerte modellen med klart negativt fortegn. Områder over 8 kilometer fra Oslo sentrum er i første rekke øvre del Groruddalen og Søndre Nordstrand. Den sterkeste effekten både av Senter2 og senter3 finner vi i Sør-Trøndelag. En blokkleilighet som ligger over 8 kilometer fra sentrum er hele 32,9% rimeligere enn en tilsvarende leilighet i sentrum. I Oslo er den tilsvarende effekten omlag 17,3 % Så godt som alle selveide blokkleiligheter i Sør-Trøndelag ligger i Trondheim. Leilighetene over 8 kilometer fra sentrum er i likhet med i Oslo lokalisert i typiske drabantbyer. Å bo i slike drabantbyer kan oppleves som mindre attraktivt i Trondheim enn i Oslo fordi byen mangler det godt utbygde t-banenettet en har i Oslo.

Prisutviklingen over tid viser som forventet at første del av perioden var preget av et nominell nedgang i boligprisene, mens den siste delen av perioden var preget av en kraftig prisøkning. Prisutviklingen er ulik i styrke i de 5 fylkene, men tendensene ser ut til å slå ut omtrent samtidig. Oslo ser ut til å ha hatt de kraftigste svingningene, både nedgangen og oppgangen er sterkest i Oslo. Når vi betrakter utviklingen fra 1. kvartal 1991 til 3.kvartal 2000 under ett ser vi at de fylkesvise forskjellene har økt gjennom perioden. Prisene i Oslo har steget mest , hele 162%. Deretter følger Akershus og Sør-Trøndelag. Prisene i Rogaland har steget minst.

Nivåforskjellene kan illustreres ved å benytte den predikerte prisen på en standardbolig med utgangspunkt i den estimerte regresjonsligningen. Vår standardbolig er en blokkleilighet som har et bruksareal på 75 kvadratmeter, er bygd mellom 1970 og 1982, har ett bad og en WC, og som ligger i sentrum. Den predikerte prisen i 3.kvartal 2000 varierer fra omlag 1 380 000 kroner i Oslo til 693 000 kroner i Hordaland.

### **3. Prisanalyser for småhus på fylkesnivå**

I dette avsnittet presenteres resultatene fra de fylkesvise regresjonsberegningene for småhus. Analysen ble utført for samtlige fylker. Selveide småhus er den dominerende boligtypen i store deler av landet. Vi hadde derfor ikke samme problemet med få observasjoner som vi

---

hadde i de fylkesvise analysene av blokkleiligheter, mulige unntak er Finnmark og kanskje også Sogn og Fjordane.

De estimerte arealelastisitetene er jevnt over lavere enn de tilsvarende elastisitetene for blokkleilighetene. Dette er ikke overraskende da blokkleilighetene vanligvis er små. Betalingsvilligheten for ekstra areal vil da være høyere. De estimerte elastisitetene varierer sterkt mellom de ulike fylkene. Areal elastisiteten er høyest i Oslo med 0,69, mens den er lavest i Aust-Agder med 0,35. Videre må det nevnes at den estimerte elastisiteten i Finnmark (0,6) er overraskende høy, noe som kan komme av det lave antallet observasjoner i dette fylket.

Når det gjelder effekten av byggeår er mønsteret mer uklart. Variasjonene er store mellom de ulike fylkene. Osloresultatene skiller seg særlig sterkt ut, og kommenteres derfor til slutt. Den gjennomgående tendensen når en ser bort fra Oslo er at de nyeste boligene er de dyreste. I Akershus, Telemark, Rogaland, Sogn og Fjordane og Sør-Trøndelag er de dyreste boligene bygd mellom 1983 og 1991. Vi ser dette av den positive koeffisienten foran D8391. Som vi ser er imidlertid koeffisientverdiene lave, noe som indikerer at lave prisforskjeller mellom de nyeste boligene og de ”nest nyeste” boligene. Årsaken til dette kan være at norske boliger vedlikeholdes godt. Boliger som er bygd mellom 1983 og 1991 preges dermed ikke av særlig slitasje.

I utgangspunktet hadde vi forventet at boligprisen ville falle med boligens alder. Som vi har sett var ikke de nyeste boligene dyrest i alle fylker. Neste trinn er derfor å undersøke om det er de eldste boligene som har lavest pris. I 13 av fylkene viste det seg å være de eldste boligene som hadde den laveste prisen. I Sogn og Fjordane, Troms, Vestfold, Telemark, Aust-Agder og Rogaland var det småhusene bygd mellom 1945 og 1970 som var rimeligst. I de fleste fylkene er imidlertid koeffisientene foran D45 og D4569 ganske like. Som nevnt fant Barlindhaug (2000) at alderseffekten forsvinner når boligene oppnår en alder på 25 år. Våre funn avviker altså ikke sterkt fra Barlindhaugs funn.

I Oslo ser byggeår ut til å påvirke småhusprisene i langt mindre grad enn i resten av landet. Koeffisientene foran byggeårsdummiene varierer lite. De dyreste boligene er de som er bygd mellom 1983 og 1991, mens de nest dyreste småhusene er de som er bygd før 1945. Det sistnevnte funnet kan skyldes at de eldste boligene ligger på de mest attraktive tomtene. De

eldste småhusene i Oslo ligger ofte i attraktive strøk som ytre delen av vestkanten eller Nordstrand. En årsak til den manglende prisvariasjonen med hensyn til alder kan være at småhus i Oslo er renoverert i større grad enn småhus i andre deler av landet. En mer sannsynlig årsak er nok at småhus utgjør en lavere andel av boligmassen i Oslo enn i andre deler av landet. Det å eie et småhus i seg selv, spesielt en enebolig oppleves derfor som mer eksklusivt i Oslo enn i andre deler av landet. Alderen på huset tillegges derfor mindre vekt.

Mangel på bad og WC påvirker prisen på småhus negativt. Dette samsvarer med resultatene for blokkleiligheter og er i tråd med våre apriori forventninger. Bad0 inngår med forventet negativt fortegn i alle fylker, mens WC0 inngår med forventet negativt fortegn i alle fylker unntatt Sogn og Fjordane. Effekten av begge variablene er klart signifikant i de fleste fylkene. Det merkelige fortegnet i Sogn og Fjordane kan være en følge av få observasjoner. Det å ha to bad og to WC påvirker prisen positivt. Det førstnevnte funnet skiller seg fra det vi fant i analysene av blokkleiligheter. Årsaken til dette er nok at småhusene gjennomgående har større areal slik at to bad ikke ødelegger planløsningen i samme grad som i små blokkleiligheter. Bad2 kan også fange opp effekten av utelatte variabler. Både Bad2 og WC2 inngår med skarpt bestemt positivt fortegn unntatt i Finnmark, der fortegnet på Bad2 er positivt og uskarpt. Resultatene i Finnmark må imidlertid tolkes med enn viss forsiktighet siden vi har få observasjoner fra dette fylket.

Adgang til garasje virker positivt inn på prisen også for småhusenes del. Effekten av garasjevariabelen varierer lite mellom fylkene. Koeffisientverdien foran garasjevariabelen er lavest i Oslo (ca. 0,09) og høyest i Sogn og Fjordane (ca. 0,15). Også for blokkleilighetene så vi at garasjeeffekten var svakest i Oslo. Som nevnt har nok dette sammenheng med det gode kollektivtilbudet i Oslo. Sogn og Fjordane er på den annen side et typisk distriktsfylke der bil er et "must". Også her kan garasjevariabelen fange opp effekter av andre utelatte variabler.

Geografisk beliggenhet påvirker prisen helt i samsvar med det forventede mønsteret i samtlige fylker. Boliger er rimeligere jo lenger unna sentrum de ligger. Effekten av både Senter2 og senter3 er skarpt bestemt. Effekten varierer mellom fylkene, og det er i utkantfylker den ser ut til å være sterkest. Å bo i utkanten i et utkantfylke oppleves som lite attraktivt. I Troms hvor effektene av sentervariablene er sterkest, viste det seg at et hus som ligger over 8 kilometer fra sentrum er hele 39,3% rimeligere enn et tilsvarende leilighet i sentrum. Et hus som ligger 3-8 kilometer fra sentrum har 18,1% lavere pris enn et hus i sentrum.

Når det gjelder prisutviklingen over tid ser vi også for småhus at første del av perioden var preget av et nominell nedgang i boligprisene, mens den siste delen av perioden var preget av en kraftig prisøkning. Prisutviklingen varierer i styrke mellom fylkene, men tendensene ser ut til å slå ut omtrent samtidig. Finnmark skiller seg ut med at det der ikke var noe prisfall i første del av perioden<sup>4</sup>, mens Nord-Trøndelag skiller seg ut med at veksten begynte seint. Oslo ser ut til å ha hatt den kraftigste oppgangen, mens nedgangen var sterkest i Vest-Agder. Når vi betrakter utviklingen fra 1. kvartal 1991 til 3.kvartal 2000 under ett ser vi at de fylkesvise forskjellene har økt gjennom perioden. Prisene i Oslo har steget mest, hele 177%.Bare i Akershus er veksten tilnærmet så sterk, der økte prisene med 148%. Prisene i utkantfylkene har i mindre grad økt i siste del av perioden. Nord-Trøndelag hadde den svakeste prisveksten med 29,3%. Prisstigningen i Oslo var altså 6,05 ganger sterkere enn i Nord-Trøndelag.

Nivåforskjellene kan på samme måte som for blokkleiligheter betraktes ved å benytte den predikerte prisen på en standardbolig med utgangspunkt i den estimerte regresjonsligningen. Vår standardbolig er et småhus som har et bruksareal på 140 kvadratmeter, er bygd mellom 1970 og 1982, har ett bad og en WC, har garasje og som ligger i sentrum. Den predikerte prisen i 3.kvartal 2000 varierer fra omlag 2 238 000 kroner i Oslo til 661 000 kroner i Finnmark.

## **5. Prisanalyser for småhus etter grad av sentralitet**

Vi har sett at de fylkesvise variasjonene i boligprisene er betydelige, både når det gjelder småhus og blokkleiligheter. Vi har også sett at prisutviklingen for småhus ser ut til å variere mellom distriktsfylker og mer urbane fylker. Prisøkningen var høyest for boligene i de mest urbane fylkene (pressområder). For å undersøke dette nærmere delte vi materialet inn etter sentralitetsbetegnelse i Statistisk Sentralbyrås standard for kommuneklassifisering fra 1994<sup>5</sup>. Vi valgte å dele utvalget i 4 ulike sentralitetsklasser. Nivå 3 omfatter kommunene Oslo, Bergen, Kristiansand, Stavanger, Trondheim og Tromsø, eller kommuner som har en reisetid på 75 minutter (90 minutter for Oslo) eller mindre til disse byene. Nivå 2 omfatter 25 mellomstore bykommuner, eller kommuner som har en reisetid på 60 minutter eller mindre til disse byene. Nivå 1 omfatter 50 mindre tettsteds/bykommuner, eller kommuner som har en

---

<sup>4</sup> Kan være en følge av få observasjoner.

<sup>5</sup> Det vises til denne publikasjonen for en mer detaljert beskrivelse av inndelingen.

reisetid på 45 minutter eller mindre til disse byene. Nivå 0 omfatter kommuner som ikke omfatter noen av de kvalifiserte tettstedene og heller ikke ligger innenfor 45 minutters reisetid til noen av disse tettstedene.

Denne delen av analysen utføres kun for småhus. Som tidligere nevnt er det ytterst få blokkleiligheter i mange usentrale deler av landet. Derfor ville en prisanalyse basert på sentralitet for disse leilighetenes del ikke være særlig meningsfylt.

Den estimerte arealelastisiteten er som ventet høyest i de mest sentrale strøkene (0,50). Den er klart lavere for boliger som ligger i nivå2 (0,41), mens den er nesten identisk i nivå1 og nivå0 (ca.0,39). Arealet påvirker altså prisen mest i de sentrale delene av landet.

Et interessant trekk vi ser når denne inndelingen benyttes er at aldersmønsteret nå er som forventet. Prisen på småhus ser ut til å avta med alderen i alle sentralitetsklassene. Dette funnet avviker fra resultatene i den fylkesvise analysen. I alle sentralitetsklassene er det boligene bygd fom. 1992 som er dyrest og boligene bygd før 1945 som er rimeligst. Koeffisientverdien foran D8391 er riktignok lav, bortsett fra for nivå 0. Den er imidlertid skarpt bestemt på alle nivå unntatt nivå 2. Koeffisientverdiene foran D45 og D4569 er også ganske like for alle nivåene.

Et annet interessant trekk er at alderseffekten er sterkere, jo mer usentralt boligen ligger. I de mest sentrale strøkene (nivå3) ligger prisen på en bolig bygd før 1945 bare omlag 14% lavere enn prisen på bolig bygd etter 1992. I de minst sentrale strøkene ligger prisen på en bolig bygd før 1945 omlag 48% lavere enn prisen på en bolig bygd etter 1992. Hva dette skyldes er usikkert. Det kan være at eldre boliger i grisgrendte strøk vedlikeholdes mindre. En mer sannsynlig årsak kan være at etterspørselen etter småhus i sentrale strøk er så sterk at alderen har mindre betydning. I større byer, og da spesielt i Oslo, er det jo blokkleiligheter som er den dominerende hustypen. Det å eie et småhus her oppleves kanskje som mer attraktivt enn andre steder hvor småhusene er den dominerende hustypen. Tomtenes beliggenhet kan også være en forklaring. I større byer ligger ofte de eldste husene på de beste tomtene. Dette bidrar til å redusere den negative alderseffekten i disse strøkene. I utkantstrøk der arealknappheten er mindre vil ikke denne effekten være like sterk.



Mangel på WC og bad påvirker prisen negativt i alle sentralitetsklassene. To bad og to WC påvirker prisen positivt. Begge effektene er signifikante. Funnet stemmer godt overens med det som ble avdekket i de fylkesvise regresjonene.

Garasje påvirker prisen positivt, og effekten av denne variabelen er ganske lik i alle sentralitetsklassene. Effekten av sentervariablene viser det forventede mønsteret. Forskjellene er små mellom de ulike nivåene, noe som er overraskende sett i lys av de betydelige forskjellene som ble avdekket i de fylkesvise regresjonene.

Prisutviklingen over tid varierer litt mellom de ulike sentralitetsnivåene. I de minst sentrale delene av landet ser det ikke ut til å ha vært noe prisfall av betydning i første del av perioden. I nivå0 falt ikke prisen under nivået i 1.kvartal 1991. I nivå1 falt prisene litt i 1.halvdel av 1993. Dette kan skyldes at prisfallet kom tidligere i de minst sentrale strøkene. Dette kan dessverre ikke undersøkes da prisdata ikke eksisterer før 1991. Empiriske undersøkelser fra Storbritannia tyder på at det er i de sentrale strøkene prisendringer slår ut først (Meen 1999), og at utkantstrøkene følger etter. At pristendenser skulle slå først ut i utkantstrøk i Norge er derfor overraskende. En mulig forklaring kan være lavere etterspørsel i utkantstrøkene medfører lavere omsetningsvolum og ikke lavere pris. En viss støtte til denne forklaringen finner vi ved å betrakte hvordan de omsatte boligene var fordelt på ulike kvartal. Det ser da ut som om volumsvingningene er sterkest i de minst sentrale strøkene. Det er rimelig å anta at det eksisterer en reservasjonspris for boligselgere. Dersom prisen faller under reservasjonsprisen trekker selgeren boligen fra markedet. I første del av perioden kan en ha hatt en situasjon der prisene i utkantstrøkene lå på et lavere nivå enn reservasjonsprisen. I en slik situasjon påvirkes dermed omsatt mengde, men ikke prisen. Empiriske funn fra Sverige (Hort 1997) avdekker at boliger med lave priser og boliger i utkantstrøk tar lang tid å selge.

Prisveksten i perioden sett under ett har vært sterkest i de mest sentrale delene av landet, prisene i nivå3 økte med 109% i perioden. Veksten var lavest i nivå1 med 59%. Prisutviklingen i nivå0 og nivå1 ser ut til å ha vært ganske lik.

Nivået er som forventet økende i grad av sentralitet. Den predikerte prisen på vår standardbolig som har de samme egenskapene som småhuset i de fylkesvise regresjonene varierer fra omlag 1 269000 kroner i nivå3 til 665000 kroner i nivå0. Det er en entydig sammenheng mellom prisnivå og grad av sentralitet.

## **6. Prisanalyser for store og små blokkleiligheter i Oslo**

Det hevdes ofte i den offentlige debatten at de økte boligprisene har gjort at det har blitt vanskeligere for unge å etablere seg i storbyene, spesielt i Oslo. I dette avsnittet analyseres derfor prisutviklingen for små og store blokkleiligheter i Oslo. Det er rimelig å anta at førstegangskjøperne som oftest kjøper små blokkleiligheter, mens de mer etablerte gjerne kjøper større leiligheter. Som små blokkleiligheter betraktes her leiligheter med et bruksareal på 55 kvadratmeter eller mindre. Som store blokkleiligheter betraktes her leiligheter med et bruksareal på 95 kvadratmeter eller mer.

Arealelastisiteten ser ut til å være ganske lik for de to kategoriene. Den estimerte elastisiteten er på 0,59 for de største leilighetene og 0,55 for de minste. Det at elastisiteten er lavest for de minste leilighetene kan tyde på at det er unge, ofte enslige personer som kjøper slike leiligheter. De største leilighetene kjøpes av familier som trenger mer plass. Estimaten varierer imidlertid for lite til å trekke noen sikre konklusjoner.

Vi ser videre at de nyeste leilighetene er dyrest i begge kategoriene. De billigste leilighetene er de som er bygd mellom 1945 og 1970. Som nevnt kan dette være en følge av at de eldste blokkleilighetene i stor grad har blitt renoveret og seksjonert i forbindelse med byfornyelsesprogrammer. I tråd med fylkesresultatene for Oslo ser vi at prisen påvirkes negativt av mangel på bad og WC og positivt av 2 bad og 2 WC.

Effekten av garasjevariabelen ser ut til å være sterkest for de største leilighetenes del. Koeffisientene foran garasjevariabelen er 0,09 i ”storleilighetsregresjonene”. Den tilsvarende koeffisienten bare er 0,04 i ”småleilighetsregresjonene”. En kan anta at dette kommer av at de største leilighetene i større grad eies av etablerte personer med bil.

Også når det gjelder sentervariablene avdekkes det funn som kan tolkes som en støtte til en hypotese om at små og store leiligheter kjøpes av ulike demografiske grupper. Familiefolk

kjøper store leiligheter, mens enslige kjøper små leiligheter. I analysen av de største leilighetene er koeffisienten foran Senter2 signifikant positiv, mens den er signifikant negativ i analysen av de minste leilighetene. Koeffisienten foran senter3 er negativ i begge gruppene, men klart sterkest i ”småleilighetsregresjonene”(-0,18 for små leiligheter og -0,08 for store leiligheter). Det er grunn til å anta at yngre personer verdsetter nærhet til sentrum, mens familiefolk i sterkere grad etterspør boområder med friarealer ol. som passer for barn.

Prisøkningen perioden sett under ett har vært klart sterkest for de små blokkleilighetene. Prisen på slike leiligheter har steget med omlag 197%, mens prisen på de største leilighetene økte med 157%. Resultatene støtter en hypotese om at det har blitt klart vanskeligere for unge personer med lav inntekt å etablere seg med egen bolig i Oslo.

I analysen har vi betraktet en liten og en stor standardbolig. Den lille standardboligen er en blokkleilighet som har et bruksareal på 45 kvadratmeter, er bygd mellom 1970 og 1982, har ett bad og en WC, og som ligger i sentrum. Den store standardboligen har et bruksareal på 110 kvadratmeter, men eller de samme egenskapene. Den predikerte prisen på den lille standardboligen er 998000 kroner, mens den predikerte prisen på den store standardboligen er 1 804000 kroner.

## **7. Referanser:**

Christophersen, J. , Barlindhaug R. og Gulbrandsen, O.(2000) : ”Boligpris og brukskvalitet”, Prosjektrapport nr. 274, Norges Byggforskningsinstitutt

Gujarati, Damadar (1995): *Basic Econometrics*, McGraw Hill, Inc.

Hort, Katinka (1997): ”Selling Prices and Time on the Market” i Hort, Katinka: ”On Price Formation and Quantity Adjustments in Swedish Housing Markets”, *Economic Studies* 34, Department of Economics, Uppsala Univesity.

Meen, Geoffrey (1999): ”Reginal House Prices and the Ripple Effect: A New Interpretation”, *Housing Studies*, Vol.14, No.6, 733-753.

Osland, Liv (2001) : "Den hedonistiske metoden og estimering av attributtpriser", *Norsk Økonomisk Tidsskrift*, 1/2001.

## VEDLEGG : RESULTAT FRA ANALYSENE

### Forklaringer til tabellene:

LN PRIS, dvs. logaritmen av kjøpesummen er avhengig variabel i samtlige regresjoner.

LN ARE: Logaritmen til bruksarealet

D45: Dummy for byggeår før 1945

D4569: Dummy for byggeår 1945-1969

D7082: Dummy for byggeår 1970-1982

D8391: Dummy for byggeår 1983-1991

Referansekategorien er boliger bygd fom 1992.

Årsaken til at dummyspesifikasjonen er benyttet er at en da får med også året 1991, da var byggeår bare oppgitt i intervall.

WC0: Dummy for boliger uten WC

WC2: Dummy for boliger med 2 WC eller flere.

BAD 0: Dummy for boliger uten BAD2.

BAD 2: Dummy for boliger med 2 BAD2 eller flere.

GAR: Dummy for garasje

SENER 2: Dummy for boliger 3-8 km. Fra sentrum

SENER 3: Dummy for boliger mer enn 8 km. Fra sentrum

KV 911 osv : Tidsdummy for tinglysningskvartal

$R^2$ : Multipel (justert) determinasjonskoeffisient, et mål på forklaringskraft

N: Antall observasjoner

Pris: Predikert pris på en standardbolig

Indeks: Utviklingen i prisen på denne standardboligen. Basiskvartalet er 1. kvartal 1991.

AKERSHUS BLOKK	Koeffisient	T- verdi	R <sup>2</sup> =0,73	
KONSTANT	10,379	188,58	N=8862	
LN AREAL	0,661	63,4		
D45	-0,144	-7,11		
D4569	-0,155	-17,39		
D7082	-0,265	-33,65		
D8391	-0,079	-10,31		
WC0	-0,061	-1,31		
WC2	0,141	13,78		
BAD0	-0,283	-5,19		
BAD2	0,008	0,72		
GAR	0,077	10,75		
SENER2	-0,025	-3,11		
SENER3	-0,004	-0,17	Pris	Indeks
KV911			428216	100,00
KV912	-0,004	-0,11	426302	99,55
KV913	-0,036	-0,9	413050	96,46
KV914	0,000	0,01	428401	100,04
KV921	-0,084	-2,23	393613	91,92
KV922	-0,108	-2,81	384560	89,80
KV923	-0,088	-2,44	392085	91,56
KV924	-0,092	-2,63	390450	91,18
KV931	-0,174	-4,72	359955	84,06
KV932	-0,151	-4,18	368381	86,03
KV933	-0,101	-2,95	387091	90,40
KV934	-0,056	-1,69	404879	94,55
KV941	0,047	1,33	448819	104,81
KV942	0,043	1,23	446870	104,36
KV943	0,128	3,78	486861	113,70
KV944	0,081	2,45	464164	108,39
KV951	0,140	4	492463	115,00
KV952	0,115	3,34	480443	112,20
KV953	0,166	4,96	505389	118,02
KV954	0,192	5,91	518598	121,11
KV961	0,223	6,45	535049	124,95
KV962	0,264	7,8	557844	130,27
KV963	0,267	8,2	559212	130,59
KV964	0,326	10,09	593436	138,58
KV971	0,587	10,77	770515	179,94
KV972	0,412	12,23	646749	151,03
KV973	0,420	12,58	651781	152,21
KV974	0,451	13,14	672222	156,98
KV981	0,486	13,65	696326	162,61
KV982	0,581	17,19	765714	178,81
KV983	0,544	16,27	737686	172,27
KV984	0,535	16,21	731179	170,75
KV991	0,540	15,24	734984	171,64
KV992	0,628	18,37	802401	187,38
KV993	0,659	20,05	827947	193,35
KV994	0,765	23,26	920640	214,99
KV001	0,757	21,79	912975	213,20
KV002	0,854	25,13	1005569	234,83
KV003	0,861	25,95	1012653	236,48

OSLO BLOKK	Koeffisient	T- verdi	R <sup>2</sup> =0,72	
KONSTANT	9,969	320,51	N=26010	
LN AREAL	0,778	142,73		
D45	-0,147	-17,3		
D4569	-0,238	-26		
D7082	-0,155	-16,66		
D8391	-0,062	-7,41		
WC0	-0,093	-3,51		
WC2	0,123	12,62		
BAD0	-0,240	-8,7		
BAD2	0,117	10,8		
GAR	0,063	10,24		
SENER2	-0,013	-1,13		
SENER3	-0,190	-6,38	Pris	Indeks
KV911			526073	100,00
KV912	-0,101	-4,04	475773	90,44
KV913	-0,118	-4,8	467636	88,89
KV914	-0,075	-3,22	488193	92,80
KV921	-0,153	-6,13	451249	85,78
KV922	-0,144	-6,07	455698	86,62
KV923	-0,158	-6,79	449232	85,39
KV924	-0,250	-10,88	409563	77,85
KV931	-0,290	-10,66	393500	74,80
KV932	-0,228	-9,24	418832	79,61
KV933	-0,174	-7,37	441991	84,02
KV934	-0,050	-2,2	500466	95,13
KV941	0,027	1,15	540308	102,71
KV942	0,055	2,41	555556	105,60
KV943	0,072	3,29	565460	107,49
KV944	0,025	1,12	539148	102,49
KV951	0,058	2,51	557549	105,98
KV952	0,096	4,28	579016	110,06
KV953	0,135	6,26	602399	114,51
KV954	0,159	7,33	616489	117,19
KV961	0,173	7,51	625462	118,89
KV962	0,235	10,71	665594	126,52
KV963	0,246	11,35	672862	127,90
KV964	0,294	13,74	706222	134,24
KV971	0,698	20,03	1057106	200,94
KV972	0,438	19,32	815140	154,95
KV973	0,435	20,08	812991	154,54
KV974	0,506	22,9	872759	165,90
KV981	0,533	22,91	896412	170,40
KV982	0,629	28,64	987237	187,66
KV983	0,632	28,49	990124	188,21
KV984	0,609	26,93	967408	183,89
KV991	0,665	27,87	1023230	194,50
KV992	0,763	32,79	1128551	214,52
KV993	0,782	35,46	1149900	218,58
KV994	0,839	38,67	1217287	231,39
KV001	0,915	39,41	1313998	249,77
KV002	0,996	44,31	1424676	270,81
KV003	0,965	44,02	1380913	262,49

ROGALAND BLOKK	Koeffisient	T- verdi	R <sup>2</sup> =0,69	
KONSTANT	10,813	140,22	N=3522	
LN AREAL	0,569	35,95		
D45	-0,308	-17,63		
D4569	-0,310	-12,98		
D7082	-0,096	-5,68		
D8391	-0,081	-8,06		
WC0	-0,120	-2,47		
WC2	0,117	8,93		
BAD0	-0,011	-0,17		
BAD2	0,029	1,42		
GAR	0,148	14,8		
SENER2	-0,061	-3,77		
SENER3	-0,170	-3,34	Pris	Indeks
KV911			525112	100,00
KV912	0,046	1,05	549886	104,72
KV913	-0,095	-1,96	477317	90,90
KV914	-0,101	-2,01	474751	90,41
KV921	-0,112	-2,63	469595	89,43
KV922	-0,209	-4,41	426099	81,14
KV923	-0,120	-2,56	465914	88,73
KV924	-0,079	-1,89	485394	92,44
KV931	-0,133	-2,24	459703	87,54
KV932	-0,101	-2,47	474538	90,37
KV933	-0,136	-3,19	458312	87,28
KV934	-0,048	-1,17	500287	95,27
KV941	-0,077	-1,93	486021	92,56
KV942	-0,141	-3,39	455872	86,81
KV943	-0,037	-0,9	506210	96,40
KV944	-0,068	-1,65	490689	93,44
KV951	-0,116	-2,42	467786	89,08
KV952	0,004	0,11	527427	100,44
KV953	0,043	1,12	548025	104,36
KV954	0,101	2,65	580838	110,61
KV961	0,055	1,42	555052	105,70
KV962	0,019	0,27	535174	101,92
KV963	0,047	1,06	550277	104,79
KV964	0,134	2,22	600463	114,35
KV971	0,245	3,08	671223	127,82
KV972	0,142	3,22	605213	115,25
KV973	0,190	4,66	635296	120,98
KV974	0,195	4,75	638085	121,51
KV981	0,241	5,79	668476	127,30
KV982	0,259	6,47	680305	129,55
KV983	0,332	7,96	732162	139,43
KV984	0,273	6,74	690255	131,45
KV991	0,335	8,11	734236	139,82
KV992	0,380	9,09	768016	146,26
KV993	0,413	10,35	793355	151,08
KV994	0,446	11,62	820416	156,24
KV001	0,497	12,24	862962	164,34
KV002	0,586	14,73	943599	179,69
KV003	0,520	13,94	883641	168,28



HORDALAND BLOKK	Koeffisient	T- verdi	R <sup>2</sup> =0,66	
KONSTANT	10,848	124,27	N=3502	
LN AREAL	0,553	35,25		
D45	-0,187	-11,06		
D4569	-0,497	-24,31		
D7082	-0,417	-11,63		
D8391	-0,173	-9,05		
WC0	-0,051	-0,65		
WC2	0,176	7,64		
BAD0	-0,409	-4,78		
BAD2	-0,045	-1,6		
GAR	0,180	11,34		
SENER2	-0,030	-1,35		
SENER3	-0,002	-0,03	Pris	Indeks
KV911			341124	100,00
KV912	-0,042	-0,62	326962	95,85
KV913	-0,147	-2,08	294381	86,30
KV914	-0,133	-1,69	298687	87,56
KV921	-0,099	-1,41	309010	90,59
KV922	-0,178	-2,55	285584	83,72
KV923	-0,308	-4,5	250722	73,50
KV924	-0,339	-5,23	243025	71,24
KV931	-0,289	-4,49	255605	74,93
KV932	-0,055	-0,95	322956	94,67
KV933	-0,137	-2,31	297390	87,18
KV934	-0,078	-1,26	315647	92,53
KV941	-0,058	-0,92	322043	94,41
KV942	-0,060	-1,01	321146	94,14
KV943	0,008	0,13	343850	100,80
KV944	0,017	0,28	346802	101,66
KV951	0,012	0,18	345266	101,21
KV952	-0,014	-0,22	336311	98,59
KV953	0,135	2,34	390319	114,42
KV954	0,156	2,63	398603	116,85
KV961	0,194	3,22	414136	121,40
KV962	0,333	3,04	475718	139,46
KV963	0,180	3,02	408326	119,70
KV964	0,194	1,65	414132	121,40
KV971	0,623	5,35	636042	186,46
KV972	0,312	4,86	465809	136,55
KV973	0,317	5,21	468200	137,25
KV974	0,279	4,5	450927	132,19
KV981	0,281	4,25	451992	132,50
KV982	0,453	7,16	536563	157,29
KV983	0,417	6,89	517430	151,68
KV984	0,369	6,34	493412	144,64
KV991	0,432	7,01	525292	153,99
KV992	0,530	8,68	579308	169,82
KV993	0,492	8,37	557959	163,56
KV994	0,533	9,25	581415	170,44
KV001	0,587	9,47	613552	179,86
KV002	0,648	10,93	652268	191,21
KV003	0,708	12,26	692712	203,07

SØR-TRØNDELAG BLOKK	Koeffisient	T- verdi	R <sup>2</sup> =0,74	
KONSTANT	10,297	117,52	N=2848	
LN AREAL	0,640	38,96		
D45	-0,232	-13,66		
D4569	-0,415	-14,67		
D7082	-0,375	-14,82		
D8391	-0,186	-7,02		
WC0	-0,325	-4,46		
WC2	0,160	7,16		
BAD0	-0,035	-0,34		
BAD2	-0,052	-1,61		
GAR	0,200	11,95		
SENER2	-0,099	-4,03		
SENER3	-0,400	-6,86	Pris	Indeks
KV911			341124	100,00
KV912	0,059	0,82	361714	106,04
KV913	-0,089	-0,9	312072	91,48
KV914	-0,084	-0,96	313643	91,94
KV921	0,094	1,32	374760	109,86
KV922	-0,024	-0,31	333101	97,65
KV923	-0,030	-0,44	330946	97,02
KV924	-0,162	-2,4	290132	85,05
KV931	-0,031	-0,46	330628	96,92
KV932	-0,064	-0,94	319979	93,80
KV933	0,091	1,52	373611	109,52
KV934	0,061	1,04	362435	106,25
KV941	0,093	1,37	374363	109,74
KV942	0,134	2,23	390120	114,36
KV943	0,157	2,68	399141	117,01
KV944	0,174	2,85	406041	119,03
KV951	0,162	2,57	401021	117,56
KV952	0,221	3,68	425508	124,74
KV953	0,243	4,19	435165	127,57
KV954	0,234	4,03	430878	126,31
KV961	0,226	3,61	427658	125,37
KV962	0,212	1,69	421574	123,58
KV963	0,304	5,11	462324	135,53
KV964	0,267	2,72	445299	130,54
KV971	0,806	7,57	763807	223,91
KV972	0,486	7,41	554776	162,63
KV973	0,485	8,23	554305	162,49
KV974	0,467	7,73	544335	159,57
KV981	0,540	8,85	585610	171,67
KV982	0,664	10,99	662861	194,32
KV983	0,605	10,26	624490	183,07
KV984	0,589	9,72	614756	180,21
KV991	0,580	9,58	609333	178,63
KV992	0,687	11,32	677951	198,74
KV993	0,737	12,29	712967	209,01
KV994	0,703	11,81	689216	202,04
KV001	0,942	14,18	875132	256,54
KV002	0,871	14,35	814989	238,91
KV003	0,852	14,94	800043	234,53

ØSTFOLD SMÅHUS	Koeffisient	T- verdi	R <sup>2</sup> =0,61	
KONSTANT	11,137	177,6	N=9479	
LN AREAL	0,431	44,42		
D45	-0,422	-32,76		
D4569	-0,368	-28,23		
D7082	-0,205	-14,94		
D8391	-0,084	-5,99		
WC0	-0,201	-6,93		
WC2	0,111	12,29		
BAD0	-0,207	-7,83		
BAD2	0,030	3,21		
GAR	0,109	14,28		
SENER2	-0,064	-6,83		
SENER3	-0,103	-6,31	Pris	Indeks
KV911			526034	100,00
KV912	-0,007	-0,12	522448	99,32
KV913	-0,036	-0,64	507642	96,50
KV914	-0,068	-1,14	491551	93,44
KV921	-0,046	-0,9	502601	95,55
KV922	-0,039	-0,77	505706	96,14
KV923	-0,099	-1,94	476604	90,60
KV924	-0,064	-1,31	493334	93,78
KV931	-0,119	-2,36	466900	88,76
KV932	-0,082	-1,69	484504	92,11
KV933	-0,076	-1,57	487649	92,70
KV934	-0,070	-1,5	490245	93,20
KV941	-0,060	-1,21	495311	94,16
KV942	-0,009	-0,18	521430	99,12
KV943	0,025	0,53	539205	102,50
KV944	-0,028	-0,58	511750	97,28
KV951	0,031	0,62	542548	103,14
KV952	0,057	1,2	557034	105,89
KV953	0,092	1,97	576875	109,66
KV954	0,086	1,83	573057	108,94
KV961	0,096	1,95	578840	110,04
KV962	0,102	2,19	582515	110,74
KV963	0,210	4,56	649236	123,42
KV964	0,195	4,19	639372	121,55
KV971	0,475	8,97	845498	160,73
KV972	0,249	5,29	674779	128,28
KV973	0,300	6,41	710228	135,02
KV974	0,318	6,64	722911	137,43
KV981	0,312	6,27	718335	136,56
KV982	0,400	8,51	784727	149,18
KV983	0,431	9,13	809078	153,81
KV984	0,405	8,52	788731	149,94
KV991	0,403	8,32	787486	149,70
KV992	0,446	9,31	821725	156,21
KV993	0,516	11,1	881245	167,53
KV994	0,549	11,67	910483	173,08
KV001	0,611	12,59	968778	184,17
KV002	0,682	14,45	1040125	197,73
KV003	0,696	15,1	1054799	200,52

AKERSHUS SMÅHUS	Koeffisient	T- verdi	R <sup>2</sup> =0,59	
KONSTANT	10,787	270,18	N=26562	
LN AREAL	0,509	73,89		
D45	-0,089	-9,75		
D4569	-0,077	-10,63		
D7082	-0,076	-10,07		
D8391	0,014	1,8		
WC0	-0,223	-9,14		
WC2	0,112	17,79		
BAD0	-0,156	-6,03		
BAD2	0,091	14,97		
GAR	0,126	23,56		
SENER2	-0,091	-15,1		
SENER3	-0,306	-25,4	Pris	Indeks
KV911			627496	100,00
KV912	0,072	2,26	674241	107,45
KV913	0,013	0,43	635980	101,35
KV914	0,040	1,21	653373	104,12
KV921	0,004	0,14	630232	100,44
KV922	-0,016	-0,55	617332	98,38
KV923	0,042	1,47	654537	104,31
KV924	-0,036	-1,26	605478	96,49
KV931	-0,060	-1,92	590711	94,14
KV932	-0,005	-0,19	624092	99,46
KV933	-0,003	-0,1	625810	99,73
KV934	0,005	0,18	630572	100,49
KV941	0,064	2,16	668782	106,58
KV942	0,069	2,44	672087	107,11
KV943	0,138	5,12	720242	114,78
KV944	0,167	6,18	741784	118,21
KV951	0,183	6,24	753506	120,08
KV952	0,218	7,89	780174	124,33
KV953	0,250	9,36	805471	128,36
KV954	0,262	9,82	815464	129,96
KV961	0,258	9,08	812485	129,48
KV962	0,277	9,88	827822	131,92
KV963	0,364	13,78	902743	143,86
KV964	0,407	15,35	942813	150,25
KV971	0,651	19,57	1203678	191,82
KV972	0,453	16,48	987373	157,35
KV973	0,478	17,77	1011862	161,25
KV974	0,500	18,38	1034732	164,90
KV981	0,537	18,39	1073895	171,14
KV982	0,617	22,8	1162430	185,25
KV983	0,646	23,98	1197172	190,79
KV984	0,605	22,12	1149058	183,12
KV991	0,604	20,89	1147599	182,89
KV992	0,705	24,84	1269778	202,36
KV993	0,745	28	1321943	210,67
KV994	0,763	28,76	1346155	214,53
KV001	0,821	28,79	1425485	227,17
KV002	0,854	30,98	1473635	234,84
KV003	0,909	34,48	1556629	248,07

OSLO SMÅHUS	Koeffisient	T- verdi	R <sup>2</sup> =0,61	
KONSTANT	10,043	161,3	N=10992	
LN AREAL	0,696	61,37		
D45	0,039	2,98		
D4569	-0,009	-0,73		
D7082	0,025	1,71		
D8391	0,056	4,09		
WC0	-0,127	-2,45		
WC2	0,069	6,15		
BAD0	-0,175	-3,8		
BAD2	0,059	6,1		
GAR	0,091	10,07		
SENER2	-0,009	-0,55		
SENER3	-0,121	-3,23	Pris	Indeks
KV911			806266	100,00
KV912	-0,001	-0,03	805073	99,85
KV913	-0,037	-0,84	776963	96,37
KV914	-0,064	-1,5	756614	93,84
KV921	-0,020	-0,46	790522	98,05
KV922	0,004	0,09	809230	100,37
KV923	-0,044	-1,07	771413	95,68
KV924	-0,124	-2,98	712581	88,38
KV931	-0,112	-2,3	720938	89,42
KV932	-0,037	-0,84	777158	96,39
KV933	0,001	0,03	807177	100,11
KV934	0,088	2,18	880758	109,24
KV941	0,067	1,56	862412	106,96
KV942	0,157	3,71	943016	116,96
KV943	0,228	5,73	1012445	125,57
KV944	0,285	7,22	1072570	133,03
KV951	0,206	4,95	990632	122,87
KV952	0,234	5,76	1019220	126,41
KV953	0,305	7,92	1094008	135,69
KV954	0,312	8,24	1101352	136,60
KV961	0,272	6,64	1058484	131,28
KV962	0,355	8,8	1149593	142,58
KV963	0,428	10,95	1237481	153,48
KV964	0,442	11,36	1254288	155,57
KV971	0,669	13,95	1574642	195,30
KV972	0,558	13,63	1408518	174,70
KV973	0,567	14,49	1421536	176,31
KV974	0,543	13,5	1387132	172,04
KV981	0,596	13,87	1463057	181,46
KV982	0,691	17	1608365	199,48
KV983	0,767	18,94	1735695	215,28
KV984	0,698	16,83	1620246	200,96
KV991	0,777	17,93	1752946	217,42
KV992	0,786	18,41	1769290	219,44
KV993	0,811	20,27	1813662	224,95
KV994	0,857	21,43	1900179	235,68
KV001	0,871	19,69	1925524	238,82
KV002	0,975	23,45	2136968	265,05
KV003	1,021	25,17	2238303	277,61

HEDMARK SMÅHUS	Koeffisient	T- verdi	R <sup>2</sup> =0,52	
KONSTANT	11,073	139,71	N=6911	
LN AREAL	0,408	31,56		
D45	-0,345	-18,96		
D4569	-0,289	-17,52		
D7082	-0,191	-11,12		
D8391	-0,028	-1,44		
WC0	-0,216	-5,1		
WC2	0,112	8,51		
BAD0	-0,212	-5,11		
BAD2	0,084	5,91		
GAR	0,131	12,09		
SENER2	-0,159	-13,42		
SENER3	-0,336	-23,41	Pris	Indeks
KV911			456349	100,00
KV912	0,118	1,75	513571	112,54
KV913	0,088	1,34	498128	109,16
KV914	0,065	0,92	486885	106,69
KV921	0,058	0,93	483663	105,99
KV922	0,079	1,3	493952	108,24
KV923	0,084	1,41	496319	108,76
KV924	0,065	1,07	487041	106,73
KV931	-0,074	-1,16	423646	92,83
KV932	0,077	1,25	492817	107,99
KV933	0,102	1,73	505202	110,71
KV934	0,081	1,37	494693	108,40
KV941	0,079	1,26	493922	108,23
KV942	0,051	0,85	480068	105,20
KV943	0,129	2,26	518971	113,72
KV944	0,154	2,62	532529	116,69
KV951	0,103	1,68	506041	110,89
KV952	0,135	2,29	522167	114,42
KV953	0,221	3,84	569465	124,79
KV954	0,143	2,48	526509	115,37
KV961	0,148	2,41	529323	115,99
KV962	0,348	5,63	646044	141,57
KV963	0,297	5,19	614291	134,61
KV964	0,250	4,35	585858	128,38
KV971	0,572	8,29	808199	177,10
KV972	0,280	4,73	603525	132,25
KV973	0,346	6,03	644766	141,29
KV974	0,320	5,49	628702	137,77
KV981	0,291	4,62	610506	133,78
KV982	0,367	6,43	658746	144,35
KV983	0,386	6,7	671489	147,14
KV984	0,347	5,88	645779	141,51
KV991	0,406	6,39	684979	150,10
KV992	0,395	6,56	677452	148,45
KV993	0,406	7,11	684876	150,08
KV994	0,489	8,57	744132	163,06
KV001	0,491	8,09	745756	163,42
KV002	0,612	10,43	841502	184,40
KV003	0,567	10,09	804506	176,29

OPPLAND SMÅHUS	Koeffisient	T- verdi	R <sup>2</sup> =0,55	
KONSTANT	11,332	140,95	N=5978	
LN AREAL	0,409	31,09		
D45	-0,435	-24,04		
D4569	-0,425	-25,07		
D7082	-0,255	-14,29		
D8391	-0,111	-6,11		
WC0	-0,178	-4,01		
WC2	0,134	9,79		
BAD0	-0,160	-3,87		
BAD2	0,030	2,06		
GAR	0,148	14,06		
SENER2	-0,136	-11,86		
SENER3	-0,336	-20,7	Pris	Indeks
KV911			565 009	100,00
KV912	-0,084	-1,17	519 617	91,97
KV913	0,010	0,14	570 905	101,04
KV914	-0,224	-2,27	451 742	79,95
KV921	-0,080	-1,23	521 543	92,31
KV922	-0,166	-2,61	478 546	84,70
KV923	-0,116	-1,89	503 227	89,07
KV924	-0,155	-2,46	484 110	85,68
KV931	-0,154	-2,29	484 459	85,74
KV932	-0,152	-2,43	485 230	85,88
KV933	-0,111	-1,83	505 806	89,52
KV934	-0,118	-1,95	502 192	88,88
KV941	-0,092	-1,36	515 152	91,18
KV942	-0,122	-1,99	500 367	88,56
KV943	-0,037	-0,61	544 655	96,40
KV944	-0,089	-1,5	516 979	91,50
KV951	-0,119	-1,9	501 645	88,79
KV952	-0,035	-0,56	545 636	96,57
KV953	0,018	0,3	575 065	101,78
KV954	-0,036	-0,6	545 140	96,48
KV961	0,005	0,09	568 103	100,55
KV962	0,084	0,88	614 637	108,78
KV963	0,109	1,83	629 844	111,47
KV964	0,088	1,47	616 687	109,15
KV971	0,307	4,35	768 340	135,99
KV972	0,157	2,6	660 867	116,97
KV973	0,157	2,62	661 283	117,04
KV974	0,179	2,91	675 621	119,58
KV981	0,182	2,71	678 064	120,01
KV982	0,232	3,79	712 765	126,15
KV983	0,260	4,35	732 558	129,65
KV984	0,244	4,04	720 815	127,58
KV991	0,204	3,21	692 870	122,63
KV992	0,318	5,08	776 365	137,41
KV993	0,294	4,98	757 825	134,13
KV994	0,322	5,43	779 702	138,00
KV001	0,328	5,18	784 199	138,79
KV002	0,430	7,01	868 469	153,71
KV003	0,455	7,74	890 375	157,59

BUSKERUD SMÅHUS	Koeffisient	T- verdi	R <sup>2</sup> =0,60	
KONSTANT	10,965	196,5	N=11012	
LN AREAL	0,471	51,47		
D45	-0,356	-30,61		
D4569	-0,316	-27,94		
D7082	-0,174	-14,52		
D8391	-0,081	-6,55		
WC0	-0,168	-5,5		
WC2	0,104	11,68		
BAD0	-0,163	-5,46		
BAD2	0,055	6		
GAR	0,125	16,74		
SENER2	-0,063	-7,48		
SENER3	-0,219	-14,35	Pris	Indeks
KV911			563929	100,00
KV912	-0,051	-1,02	535890	95,03
KV913	-0,031	-0,65	546716	96,95
KV914	0,066	1,31	602627	106,86
KV921	-0,059	-1,24	531620	94,27
KV922	-0,100	-2,19	510137	90,46
KV923	-0,022	-0,53	551460	97,79
KV924	-0,057	-1,37	532924	94,50
KV931	-0,189	-4,15	466962	82,81
KV932	-0,079	-1,88	520958	92,38
KV933	-0,059	-1,47	531599	94,27
KV934	-0,013	-0,33	556523	98,69
KV941	0,022	0,52	576606	102,25
KV942	-0,009	-0,22	559050	99,13
KV943	0,081	2,05	611539	108,44
KV944	0,060	1,51	598687	106,16
KV951	0,075	1,74	607717	107,76
KV952	0,094	2,34	619783	109,90
KV953	0,112	2,82	630775	111,85
KV954	0,117	2,98	633943	112,42
KV961	0,121	2,89	636312	112,84
KV962	0,174	2,95	670785	118,95
KV963	0,219	5,52	702172	124,51
KV964	0,217	5,44	700475	124,21
KV971	0,485	10,13	915911	162,42
KV972	0,303	7,66	763680	135,42
KV973	0,328	8,25	782989	138,85
KV974	0,383	9,52	827425	146,73
KV981	0,358	8,42	806617	143,04
KV982	0,429	10,77	866081	153,58
KV983	0,433	10,94	869666	154,22
KV984	0,413	10,2	851959	151,08
KV991	0,457	10,81	890300	157,87
KV992	0,476	11,65	907287	160,89
KV993	0,518	13,16	946687	167,87
KV994	0,542	13,87	969799	171,97
KV001	0,581	13,56	1007975	178,74
KV002	0,629	15,53	1057855	187,59
KV003	0,670	16,9	1101732	195,37



VESTFOLD SMÅHUS	Koeffisient	T- verdi	R <sup>2</sup> =0,59	
KONSTANT	11,067	196,72	N=10791	
LN AREAL	0,431	46,01		
D45	-0,246	-21,23		
D4569	-0,251	-21,67		
D7082	-0,181	-14,7		
D8391	-0,071	-5,68		
WC0	-0,153	-4,4		
WC2	0,106	12,47		
BAD0	-0,099	-3,1		
BAD2	0,053	6,03		
GAR	0,140	18,52		
SENER2	-0,007	-0,95		
SENER3	-0,126	-6,98	Pris	Indeks
KV911			516274	100,00
KV912	0,034	0,72	534300	103,49
KV913	0,119	2,21	581475	112,63
KV914	0,020	0,23	526709	102,02
KV921	-0,002	-0,04	515150	99,78
KV922	-0,041	-0,96	495758	96,03
KV923	-0,017	-0,42	507374	98,28
KV924	-0,044	-1,04	494219	95,73
KV931	-0,086	-1,97	473905	91,79
KV932	-0,015	-0,37	508415	98,48
KV933	0,000	0	516313	100,01
KV934	-0,006	-0,16	512950	99,36
KV941	0,017	0,41	525231	101,73
KV942	0,035	0,86	534535	103,54
KV943	0,119	3,02	581673	112,67
KV944	0,142	3,57	595254	115,30
KV951	0,111	2,59	577113	111,78
KV952	0,136	3,41	591598	114,59
KV953	0,181	4,55	618519	119,80
KV954	0,208	5,16	635669	123,13
KV961	0,176	4,2	615877	119,29
KV962	0,313	5,13	706065	136,76
KV963	0,286	7,07	687394	133,15
KV964	0,264	4,85	672322	130,23
KV971	0,485	10,19	838645	162,44
KV972	0,384	9,65	758193	146,86
KV973	0,439	10,94	800485	155,05
KV974	0,446	10,88	806656	156,25
KV981	0,440	10	801534	155,25
KV982	0,506	12,67	855981	165,80
KV983	0,559	14	902833	174,87
KV984	0,518	12,74	866904	167,92
KV991	0,495	11,41	847125	164,08
KV992	0,569	13,87	911542	176,56
KV993	0,642	15,98	980682	189,95
KV994	0,625	15,76	964151	186,75
KV001	0,681	15,91	1020224	197,61
KV002	0,753	18,69	1096762	212,44
KV003	0,794	20,2	1142264	221,25

TELEMARK SMÅHUS	Koeffisient	T- verdi	R <sup>2</sup> =0,51	
KONSTANT	11,091	124,18	N=5426	
LN AREAL	0,398	27,96		
D45	-0,259	-13,35		
D4569	-0,225	-11,67		
D7082	-0,050	-2,45		
D8391	0,076	3,48		
WC0	-0,138	-2,69		
WC2	0,104	7,49		
BAD0	-0,243	-5,07		
BAD2	0,049	3,48		
GAR	0,150	13,35		
SENER2	-0,030	-2,23		
SENER3	-0,302	-14,8	Pris	Indeks
KV911			586827	100,00
KV912	0,088	1,16	641026	109,24
KV913	-0,015	-0,18	577911	98,48
KV914	-0,025	-0,29	572110	97,49
KV921	0,076	1,08	633114	107,89
KV922	0,015	0,22	595547	101,49
KV923	-0,045	-0,67	560854	95,57
KV924	-0,019	-0,29	575650	98,10
KV931	-0,221	-3,05	470460	80,17
KV932	-0,103	-1,51	529472	90,23
KV933	0,010	0,15	592589	100,98
KV934	0,001	0,02	587497	100,11
KV941	-0,011	-0,16	580483	98,92
KV942	-0,025	-0,38	572201	97,51
KV943	0,005	0,08	589769	100,50
KV944	0,000	0	586853	100,00
KV951	-0,010	-0,14	581267	99,05
KV952	0,067	1,01	627310	106,90
KV953	0,106	1,6	652271	111,15
KV954	0,101	1,54	649284	110,64
KV961	0,124	1,81	664245	113,19
KV962	0,149	1,56	680781	116,01
KV963	0,199	2,99	715972	122,01
KV964	0,281	3,61	777319	132,46
KV971	0,458	5,76	927684	158,08
KV972	0,317	4,83	805667	137,29
KV973	0,308	4,65	798473	136,07
KV974	0,282	4,23	778221	132,61
KV981	0,223	3,1	733759	125,04
KV982	0,328	5,03	814293	138,76
KV983	0,395	5,92	871103	148,44
KV984	0,305	4,54	796184	135,68
KV991	0,289	3,96	783539	133,52
KV992	0,375	5,63	853607	145,46
KV993	0,435	6,61	906953	154,55
KV994	0,433	6,61	904770	154,18
KV001	0,426	6,02	898710	153,15
KV002	0,491	7,38	958386	163,32
KV003	0,507	7,85	974331	166,03

AUST-AGDER SMÅHUS	Koeffisient	T- verdi	R <sup>2</sup> =0,47	
KONSTANT	11,476	107,66	N=3705	
LN AREAL	0,347	19,11		
D45	-0,241	-10,76		
D4569	-0,250	-10,93		
D7082	-0,174	-7,75		
D8391	-0,013	-0,57		
WC0	-0,010	-0,18		
WC2	0,129	7,29		
BAD0	-0,309	-5,8		
BAD2	0,058	3,35		
GAR	0,098	7,03		
SENER2	-0,043	-2,57		
SENER3	-0,135	-6,13	Pris	Indeks
KV911			495654	100,00
KV912	0,060	0,69	526404	106,20
KV913	-0,027	-0,32	482475	97,34
KV914	-0,023	-0,26	484607	97,77
KV921	-0,137	-1,7	432369	87,23
KV922	-0,186	-2,21	411557	83,03
KV923	-0,125	-1,61	437588	88,28
KV924	-0,096	-1,22	450284	90,85
KV931	-0,146	-1,82	428482	86,45
KV932	-0,100	-1,32	448594	90,51
KV933	-0,142	-1,88	430221	86,80
KV934	-0,101	-1,37	448114	90,41
KV941	-0,061	-0,78	466323	94,08
KV942	-0,052	-0,71	470384	94,90
KV943	0,042	0,58	516760	104,26
KV944	-0,039	-0,54	476577	96,15
KV951	0,017	0,23	504193	101,72
KV952	0,073	0,99	533377	107,61
KV953	0,097	1,36	545940	110,15
KV954	0,085	1,16	539379	108,82
KV961	0,039	0,49	515109	103,93
KV962	0,141	1,11	570737	115,15
KV963	0,153	2,13	577829	116,58
KV964	0,132	1,33	565590	114,11
KV971	0,484	5,72	804410	162,29
KV972	0,219	3,06	617265	124,54
KV973	0,360	4,98	710365	143,32
KV974	0,282	3,76	657010	132,55
KV981	0,369	4,57	716866	144,63
KV982	0,350	4,89	703500	141,93
KV983	0,422	5,87	755824	152,49
KV984	0,357	4,83	708393	142,92
KV991	0,386	5,01	729354	147,15
KV992	0,387	5,31	730025	147,29
KV993	0,432	6,12	763351	154,01
KV994	0,507	7,07	822944	166,03
KV001	0,478	6,35	799254	161,25
KV002	0,518	7,1	832446	167,95
KV003	0,525	7,43	838059	169,08

VEST-AGDER SMÅHUS	Koeffisient	T- verdi	R <sup>2</sup> =0,52	
KONSTANT	11,202	156,9	N=7043	
LN AREAL	0,413	33,6		
D45	-0,198	-12,91		
D4569	-0,166	-11,82		
D7082	-0,169	-11,53		
D8391	-0,015	-1,01		
WC0	-0,155	-3,58		
WC2	0,103	8,55		
BAD0	-0,213	-4,35		
BAD2	0,066	5,77		
GAR	0,099	10,53		
SENER2	-0,044	-4,1		
SENER3	-0,162	-9,65	Pris	Indeks
KV911			526145	100,00
KV912	-0,091	-1,44	480476	91,32
KV913	-0,071	-1,22	490021	93,13
KV914	-0,012	-0,2	519693	98,77
KV921	-0,125	-2,34	464484	88,28
KV922	-0,117	-2,25	468248	89,00
KV923	-0,145	-2,8	455128	86,50
KV924	-0,300	-5,74	389774	74,08
KV931	-0,221	-4,12	421710	80,15
KV932	-0,130	-2,52	461886	87,79
KV933	-0,134	-2,67	460203	87,47
KV934	-0,087	-1,76	482146	91,64
KV941	-0,102	-2,02	474930	90,27
KV942	0,028	0,55	540837	102,79
KV943	0,001	0,01	526452	100,06
KV944	0,015	0,3	534220	101,53
KV951	0,092	1,74	576720	109,61
KV952	0,117	2,36	591468	112,42
KV953	0,134	2,73	601326	114,29
KV954	0,099	2,01	580841	110,40
KV961	0,105	2,04	584220	111,04
KV962	0,070	0,88	564182	107,23
KV963	0,214	4,3	651487	123,82
KV964	0,193	3,03	637917	121,24
KV971	0,421	7,03	801855	152,40
KV972	0,254	5,18	678502	128,96
KV973	0,287	5,82	701042	133,24
KV974	0,282	5,49	697350	132,54
KV981	0,187	3,38	634183	120,53
KV982	0,329	6,76	731310	138,99
KV983	0,331	6,63	732708	139,26
KV984	0,338	6,78	737582	140,19
KV991	0,306	5,82	714489	135,80
KV992	0,399	7,81	784171	149,04
KV993	0,413	8,44	794925	151,08
KV994	0,460	9,45	833403	158,40
KV001	0,454	8,55	828418	157,45
KV002	0,484	9,63	854082	162,33
KV003	0,521	10,62	886134	168,42

ROGALAND SMÅHUS	Koeffisient	T- verdi	R <sup>2</sup> =0,55	
KONSTANT	11,221	266,4	N=18799	
LN AREAL	0,392	54,04		
D45	-0,221	-25		
D4569	-0,159	-19,03		
D7082	-0,090	-10,17		
D8391	0,012	1,34		
WC0	-0,109	-3,55		
WC2	0,097	13,52		
BAD0	-0,188	-6,89		
BAD2	0,071	10,29		
GAR	0,118	20,67		
SENER2	-0,044	-5,58		
SENER3	-0,248	-16,6	Pris	Indeks
			533210	100,00
KV912	0,017	0,48	542157	101,68
KV913	-0,020	-0,59	522427	97,98
KV914	0,012	0,34	539712	101,22
KV921	-0,030	-0,94	517358	97,03
KV922	0,006	0,19	536435	100,60
KV923	0,030	0,99	549427	103,04
KV924	-0,009	-0,3	528411	99,10
KV931	-0,122	-3,73	471739	88,47
KV932	0,050	1,71	560548	105,13
KV933	0,093	3,15	584914	109,70
KV934	0,091	3,15	583745	109,48
KV941	0,135	4,58	610150	114,43
KV942	0,159	5,42	624915	117,20
KV943	0,177	6,14	636545	119,38
KV944	0,197	6,87	649560	121,82
KV951	0,190	6,37	645068	120,98
KV952	0,233	7,99	673020	126,22
KV953	0,215	7,52	661074	123,98
KV954	0,264	9,35	694488	130,25
KV961	0,242	8,2	678867	127,32
KV962	0,261	5,99	692567	129,89
KV963	0,301	10,28	720406	135,11
KV964	0,292	6,95	714030	133,91
KV971	0,630	17,64	1001020	187,73
KV972	0,456	15,91	841583	157,83
KV973	0,451	15,65	837051	156,98
KV974	0,470	16,11	852766	159,93
KV981	0,456	14,65	841617	157,84
KV982	0,489	17,06	869810	163,13
KV983	0,527	17,89	902876	169,33
KV984	0,557	18,93	931024	174,61
KV991	0,605	19,96	976862	183,20
KV992	0,641	21,99	1012609	189,91
KV993	0,661	23,08	1032166	193,58
KV994	0,707	24,51	1081025	202,74
KV001	0,719	24,17	1094875	205,34
KV002	0,773	26,7	1155115	216,63
KV003	0,791	27,75	1175566	220,47

HORDALAND SMÅHUS	Koeffisient	T- verdi	R <sup>2</sup> =0,53	
KONSTANT	10,930	202,68	N=13647	
LN AREAL	0,490	51,34		
D45	-0,264	-25,75		
D4569	-0,275	-28,51		
D7082	-0,178	-17,19		
D8391	-0,060	-5,98		
WC0	-0,078	-2,08		
WC2	0,098	11,02		
BAD0	-0,239	-6,64		
BAD2	0,035	4,17		
GAR	0,106	15,38		
SENER2	-0,109	-13,61		
SENER3	-0,278	-23,41	Pris	Indeks
KV911			586076	100,00
KV912	0,036	0,86	607492	103,65
KV913	0,017	0,44	596232	101,73
KV914	-0,037	-0,86	564821	96,37
KV921	-0,091	-2,28	535301	91,34
KV922	-0,051	-1,36	556980	95,04
KV923	-0,100	-2,7	530155	90,46
KV924	-0,142	-3,73	508736	86,80
KV931	-0,100	-2,62	530425	90,50
KV932	-0,047	-1,32	559279	95,43
KV933	-0,043	-1,21	561420	95,79
KV934	-0,017	-0,5	575978	98,28
KV941	0,001	-0,02	586550	100,08
KV942	0,044	1,22	612408	104,49
KV943	0,106	3,08	651527	111,17
KV944	0,105	3,03	650954	111,07
KV951	0,123	3,4	662824	113,10
KV952	0,133	3,78	669124	114,17
KV953	0,173	5,09	696647	118,87
KV954	0,197	5,68	713862	121,80
KV961	0,177	4,85	699418	119,34
KV962	0,161	2,63	688682	117,51
KV963	0,259	7,49	759165	129,53
KV964	0,226	4,56	734507	125,33
KV971	0,464	10,68	932519	159,11
KV972	0,289	8,37	782770	133,56
KV973	0,315	9,13	803461	137,09
KV974	0,311	8,74	800086	136,52
KV981	0,337	9,06	821062	140,09
KV982	0,369	10,85	847583	144,62
KV983	0,389	11,2	864550	147,52
KV984	0,386	10,95	861943	147,07
KV991	0,373	9,59	851151	145,23
KV992	0,415	11,74	887838	151,49
KV993	0,472	13,72	939999	160,39
KV994	0,522	15,1	988036	168,59
KV001	0,521	13,93	987147	168,43
KV002	0,578	16,29	1044266	178,18
KV003	0,619	18,19	1088177	185,67

SOGN OG FJORDANE SMAHUS	Koeffisient	T- verdi	R <sup>2</sup> =0,53	
KONSTANT	11,278	61,1	N=1624	
LN AREAL	0,379	12,53		
D45	-0,442	-10,9		
D4569	-0,443	-13,6		
D7082	-0,182	-5,61		
D8391	0,030	0,87		
WC0	0,047	0,34		
WC2	0,134	4,54		
BAD0	-0,293	-2,4		
BAD2	0,100	3,59		
GAR	0,151	6,88		
SENER2	-0,121	-3,75		
SENER3	-0,268	-8,57	Pris	Indeks
KV911			499328	100,00
KV912	0,125	0,84	565643	113,28
KV913	0,055	0,35	527708	105,68
KV914	0,105	0,67	554737	111,10
KV921	-0,077	-0,54	462466	92,62
KV922	-0,071	-0,51	465319	93,19
KV923	-0,035	-0,25	482337	96,60
KV924	0,087	0,65	544857	109,12
KV931	0,027	0,19	512758	102,69
KV932	-0,023	-0,17	488150	97,76
KV933	0,054	0,41	527044	105,55
KV934	0,062	0,47	531293	106,40
KV941	-0,093	-0,69	455117	91,15
KV942	-0,217	-1,71	401977	80,50
KV943	0,044	0,34	521654	104,47
KV944	0,161	1,26	586800	117,52
KV951	0,145	1,02	577145	115,58
KV952	0,059	0,44	529760	106,09
KV953	0,155	1,21	582975	116,75
KV954	0,203	1,53	611469	122,46
KV961	0,004	0,03	501360	100,41
KV962	0,056	0,24	528220	105,79
KV963	0,336	2,62	698778	139,94
KV964	0,201	1,21	610290	122,22
KV971	0,443	2,81	777469	155,70
KV972	0,258	1,97	646261	129,43
KV973	0,304	2,38	676494	135,48
KV974	0,278	2,12	659475	132,07
KV981	0,267	1,97	652397	130,65
KV982	0,311	2,39	681164	136,42
KV983	0,345	2,69	704913	141,17
KV984	0,333	2,6	696448	139,48
KV991	0,302	2,21	675352	135,25
KV992	0,352	2,74	710027	142,20
KV993	0,413	3,26	754431	151,09
KV994	0,384	3,04	733182	146,83
KV001	0,409	3,11	751367	150,48
KV002	0,464	3,63	793794	158,97
KV003	0,525	4,17	843756	168,98

MØRE OG ROMSDAL SMAHUS	Koeffisient	T- verdi	R <sup>2</sup> =0,55	
KONSTANT	11,204	134,22	N=6866	
LN AREAL	0,418	32,19		
D45	-0,549	-32,25		
D4569	-0,428	-29,14		
D7082	-0,191	-12,62		
D8391	-0,053	-3,32		
WC0	-0,079	-1,36		
WC2	0,142	11,38		
BAD0	-0,248	-4,54		
BAD2	0,034	2,83		
GAR	0,115	11,97		
SENER2	-0,079	-7,03		
SENER3	-0,342	-23,48	Pris	Indeks
KV911			536019	100,00
KV912	-0,108	-1,48	481381	89,81
KV913	0,072	0,99	576248	107,51
KV914	-0,009	-0,09	531407	99,14
KV921	-0,032	-0,45	519382	96,90
KV922	-0,011	-0,17	529937	98,87
KV923	-0,007	-0,1	532540	99,35
KV924	-0,063	-0,96	503533	93,94
KV931	-0,087	-1,28	491263	91,65
KV932	-0,097	-1,49	486263	90,72
KV933	-0,007	-0,11	532178	99,28
KV934	0,001	0,02	536635	100,12
KV941	-0,088	-1,35	490835	91,57
KV942	0,039	0,61	557253	103,96
KV943	0,062	0,99	570104	106,36
KV944	0,028	0,44	551322	102,85
KV951	0,023	0,35	548451	102,32
KV952	0,093	1,48	588189	109,73
KV953	0,133	2,15	612420	114,25
KV954	0,094	1,5	589043	109,89
KV961	0,092	1,43	587872	109,67
KV962	0,167	1,98	633740	118,23
KV963	0,221	3,53	668769	124,77
KV964	0,198	2,38	653184	121,86
KV971	0,448	6,1	838805	156,49
KV972	0,333	5,33	747601	139,47
KV973	0,293	4,69	718696	134,08
KV974	0,304	4,77	726464	135,53
KV981	0,260	3,9	695241	129,70
KV982	0,309	4,99	730251	136,24
KV983	0,374	6	779442	145,41
KV984	0,332	5,24	747376	139,43
KV991	0,363	5,5	770376	143,72
KV992	0,341	5,36	753741	140,62
KV993	0,419	6,78	814577	151,97
KV994	0,429	6,91	823488	153,63
KV001	0,441	6,89	833404	155,48
KV002	0,488	7,75	872898	162,85
KV003	0,509	8,27	891360	166,29



SØR-TRØNDELAG SMAHUS	Koeffisient	T- verdi	R <sup>2</sup> =0,46	
KONSTANT	11,287	158,48	N=10256	
LN AREAL	0,385	31,13		
D45	-0,194	-13,02		
D4569	-0,154	-11,9		
D7082	-0,145	-9,88		
D8391	0,023	1,54		
WC0	-0,204	-3,94		
WC2	0,112	9,6		
BAD0	-0,304	-5,43		
BAD2	0,092	7,77		
GAR	0,103	11,04		
SENER2	-0,113	-9,88		
SENER3	-0,439	-26,21	Pris	Indeks
KV911			511666	100,00
KV912	0,112	1,89	572471	111,88
KV913	0,095	1,59	562709	109,98
KV914	-0,002	-0,03	510812	99,83
KV921	0,049	0,86	537308	105,01
KV922	-0,026	-0,48	498420	97,41
KV923	0,026	0,52	525328	102,67
KV924	-0,046	-0,9	488487	95,47
KV931	-0,060	-1,13	481994	94,20
KV932	0,034	0,65	529150	103,42
KV933	0,041	0,83	533134	104,20
KV934	0,096	1,99	563351	110,10
KV941	0,055	1,05	540650	105,66
KV942	0,033	0,66	528843	103,36
KV943	0,114	2,34	573411	112,07
KV944	0,054	1,12	540320	105,60
KV951	0,233	4,49	645711	126,20
KV952	0,234	4,8	646383	126,33
KV953	0,225	4,73	640931	125,26
KV954	0,241	4,96	650917	127,22
KV961	0,129	2,43	581949	113,74
KV962	0,176	1,99	610283	119,27
KV963	0,339	7,05	717952	140,32
KV964	0,307	4,61	695751	135,98
KV971	0,745	11,62	1077935	210,67
KV972	0,354	7,19	729327	142,54
KV973	0,370	7,61	740431	144,71
KV974	0,395	8,1	759631	148,46
KV981	0,451	8,64	803424	157,02
KV982	0,457	9,41	808469	158,01
KV983	0,505	10,56	848061	165,74
KV984	0,424	8,7	782107	152,86
KV991	0,477	9	824430	161,13
KV992	0,481	9,56	827486	161,72
KV993	0,540	11,32	878172	171,63
KV994	0,555	11,36	891444	174,22
KV001	0,571	10,99	905441	176,96
KV002	0,640	12,9	970675	189,71
KV003	0,657	13,96	987278	192,95

NORD-TRØNDELAG SMÅHUS	Koeffisient	T- verdi	R <sup>2</sup> =0,49	
KONSTANT	11,457	111,35	N=3912	
LN AREAL	0,399	22,88		
D45	-0,626	-25,12		
D4569	-0,586	-26,91		
D7082	-0,342	-15,67		
D8391	-0,181	-7,96		
WC0	-0,113	-1,57		
WC2	0,102	6,25		
BAD0	-0,215	-3,09		
BAD2	0,063	3,56		
GAR	0,134	10,06		
SENER2	-0,121	-7,85		
SENER3	-0,337	-18,31	Pris	Indeks
KV911			552566	100,00
KV912	-0,005	-0,05	549887	99,52
KV913	-0,023	-0,23	540218	97,77
KV914	-0,129	-1,28	485813	87,92
KV921	-0,129	-1,64	485905	87,94
KV922	-0,147	-1,9	476932	86,31
KV923	-0,150	-2,03	475641	86,08
KV924	-0,128	-1,72	486270	88,00
KV931	-0,127	-1,62	486571	88,06
KV932	-0,147	-1,87	477204	86,36
KV933	-0,082	-1,12	509211	92,15
KV934	-0,099	-1,37	500553	90,59
KV941	-0,074	-0,97	513096	92,86
KV942	-0,091	-1,26	504689	91,34
KV943	-0,052	-0,74	524593	94,94
KV944	-0,011	-0,15	546598	98,92
KV951	-0,096	-1,24	502152	90,88
KV952	-0,032	-0,43	535137	96,85
KV953	-0,003	-0,05	550768	99,67
KV954	-0,054	-0,75	523749	94,78
KV961	-0,076	-1,02	511928	92,65
KV962	-0,018	-0,15	542893	98,25
KV963	0,127	1,76	627117	113,49
KV964	0,121	1,24	623359	112,81
KV971	0,288	3,03	736982	133,37
KV972	0,110	1,53	616916	111,65
KV973	0,148	2,09	640784	115,97
KV974	0,169	2,28	654416	118,43
KV981	0,060	0,77	586934	106,22
KV982	0,185	2,58	664798	120,31
KV983	0,133	1,86	630967	114,19
KV984	0,165	2,28	651732	117,95
KV991	0,067	0,81	590579	106,88
KV992	0,098	1,27	609606	110,32
KV993	0,151	2,13	642607	116,30
KV994	0,211	2,96	682637	123,54
KV001	0,283	3,64	733328	132,71
KV002	0,286	3,88	735274	133,07
KV003	0,258	3,63	714965	129,39

NORDLAND SMÅHUS	Koeffisient	T- verdi	R <sup>2</sup> =0,48	
KONSTANT	10,820	110,7	N=7211	
LN AREAL	0,463	28,79		
D45	-0,561	-25,58		
D4569	-0,416	-22,61		
D7082	-0,250	-13,14		
D8391	-0,033	-1,63		
WC0	-0,217	-3,35		
WC2	0,125	8,41		
BAD0	-0,211	-3,23		
BAD2	0,080	5,39		
GAR	0,143	12,71		
SENER2	-0,088	-6,05		
SENER3	-0,341	-21,97	Pris	Indeks
KV911			442237	100,00
KV912	0,128	1,54	502570	113,64
KV913	0,126	1,42	501767	113,46
KV914	0,192	2,24	536011	121,20
KV921	0,034	0,43	457302	103,41
KV922	0,180	2,41	529305	119,69
KV923	0,089	1,26	483313	109,29
KV924	0,050	0,7	465059	105,16
KV931	-0,039	-0,51	425207	96,15
KV932	0,063	0,87	470984	106,50
KV933	0,097	1,42	487405	110,21
KV934	0,029	0,41	455126	102,91
KV941	0,067	0,91	472905	106,93
KV942	0,162	2,32	520222	117,63
KV943	0,225	3,3	553618	125,19
KV944	0,198	2,83	539140	121,91
KV951	0,203	2,85	541891	122,53
KV952	0,212	3,06	546599	123,60
KV953	0,157	2,34	517477	117,01
KV954	0,291	4,32	591573	133,77
KV961	0,259	3,58	572788	129,52
KV962	0,340	3,61	621133	140,45
KV963	0,370	5,45	640075	144,74
KV964	0,424	4,69	675907	152,84
KV971	0,669	7,68	862992	195,14
KV972	0,354	5,19	629915	142,44
KV973	0,398	5,91	658639	148,93
KV974	0,432	6,27	681445	154,09
KV981	0,408	5,64	664713	150,31
KV982	0,381	5,6	647601	146,44
KV983	0,426	6,29	676786	153,04
KV984	0,390	5,57	653175	147,70
KV991	0,435	5,97	683390	154,53
KV992	0,440	6,22	686362	155,20
KV993	0,487	7,21	719751	162,75
KV994	0,472	6,97	708730	160,26
KV001	0,521	7,23	744397	168,33
KV002	0,527	7,64	749409	169,46
KV003	0,550	8,24	766493	173,32

TROMS SMÅHUS	Koeffisient	T- verdi	R <sup>2</sup> =0,48	
KONSTANT	11,131	85,12	N=5150	
LN AREAL	0,442	20,87		
D45	-0,364	-13,57		
D4569	-0,383	-19,08		
D7082	-0,224	-10,75		
D8391	-0,033	-1,5		
WC0	-0,030	-0,34		
WC2	0,111	5,6		
BAD0	-0,358	-4,33		
BAD2	0,103	5,51		
GAR	0,141	10,18		
SENER2	-0,192	-10,95		
SENER3	-0,513	-25,31	Pris	Indeks
KV911			558 964	100,00
KV912	-0,078	-0,7	516 856	92,47
KV913	0,012	0,1	565 723	101,21
KV914	0,014	0,11	566 680	101,38
KV921	0,033	0,32	577 879	103,38
KV922	0,042	0,41	582 666	104,24
KV923	0,026	0,27	573 929	102,68
KV924	-0,041	-0,42	536 354	95,96
KV931	-0,141	-1,34	485 551	86,87
KV932	-0,076	-0,76	518 026	92,68
KV933	-0,100	-1,03	505 913	90,51
KV934	-0,066	-0,67	523 509	93,66
KV941	-0,018	-0,18	549 064	98,23
KV942	0,092	0,94	613 110	109,69
KV943	0,101	1,05	618 171	110,59
KV944	0,111	1,15	624 409	111,71
KV951	0,085	0,85	608 341	108,83
KV952	0,086	0,89	608 901	108,93
KV953	0,136	1,44	640 331	114,56
KV954	0,150	1,57	649 690	116,23
KV961	0,135	1,35	639 620	114,43
KV962	0,178	1,24	667 951	119,50
KV963	0,305	3,21	758 168	135,64
KV964	0,395	3,49	829 966	148,48
KV971	0,596	5,27	1 014 118	181,43
KV972	0,341	3,52	786 069	140,63
KV973	0,327	3,46	775 536	138,75
KV974	0,346	3,56	789 678	141,28
KV981	0,282	2,68	741 218	132,61
KV982	0,308	3,23	760 415	136,04
KV983	0,363	3,78	803 635	143,77
KV984	0,243	2,47	712 390	127,45
KV991	0,299	2,92	753 580	134,82
KV992	0,324	3,36	772 664	138,23
KV993	0,416	4,4	847 588	151,64
KV994	0,473	4,91	897 089	160,49
KV001	0,499	4,94	920 443	164,67
KV002	0,485	4,98	907 764	162,40
KV003	0,586	6,24	1 004 068	179,63

FINNMARK SMÅHUS	Koeffisient	T- verdi	R <sup>2</sup> =0,53	
KONSTANT	9,888	33,31	N=899	
LN AREAL	0,599	12,88		
D45	-0,674	-6,6		
D4569	-0,542	-7,69		
D7082	-0,272	-3,69		
D8391	-0,036	-0,43		
WC0	-0,165	-0,87		
WC2	0,192	4,58		
BAD0	-0,258	-1,45		
BAD2	-0,037	-0,8		
GAR	0,112	3,29		
SENER2	-0,052	-0,9		
SENER3	-0,289	-6,9	Pris	Indeks
KV911			323101	100,00
KV912	0,323	1,31	446440	138,17
KV913	0,180	0,68	386850	119,73
KV914	0,088	0,35	352728	109,17
KV921	0,353	1,56	459834	142,32
KV922	0,282	1,33	428151	132,51
KV923	0,402	1,94	483029	149,50
KV924	0,148	0,68	374678	115,96
KV931	0,271	1,24	423726	131,14
KV932	0,309	1,49	440093	136,21
KV933	0,314	1,51	442073	136,82
KV934	0,347	1,7	457143	141,49
KV941	0,254	1,21	416516	128,91
KV942	0,460	2,23	511719	158,38
KV943	0,404	1,98	484117	149,83
KV944	0,271	1,35	423806	131,17
KV951	0,261	1,23	419560	129,85
KV952	0,369	1,79	467078	144,56
KV953	0,441	2,19	502174	155,42
KV954	0,314	1,58	442237	136,87
KV961	0,480	2,28	522333	161,66
KV962	0,583	2,21	578695	179,11
KV963	0,691	3,48	644823	199,57
KV964	0,923	3,49	813069	251,65
KV971	0,718	2,75	662133	204,93
KV972	0,634	3,11	608865	188,44
KV973	0,572	2,82	572593	177,22
KV974	0,511	2,47	538591	166,69
KV981	0,374	1,52	469828	145,41
KV982	0,643	3,17	614615	190,22
KV983	0,455	2,26	509310	157,63
KV984	0,596	2,67	586092	181,40
KV991	0,633	2,87	608299	188,27
KV992	0,572	2,77	572302	177,13
KV993	0,710	3,53	657198	203,40
KV994	0,611	3,03	595086	184,18
KV001	0,704	3,13	653012	202,11
KV002	0,717	3,46	661477	204,73
KV003	0,716	3,63	661160	204,63

NIVÅ 3 SMAHUS	Koeffisient	T- verdi	R <sup>2</sup> =0,52	
KONSTANT	10,834	492,72	N=100307	
LN AREAL	0,501	131,33		
D45	-0,145	-32,06		
D4569	-0,144	-35,1		
D7082	-0,120	-27,08		
D8391	-0,011	-2,6		
WC0	-0,187	-13,08		
WC2	0,120	33,14		
BAD0	-0,214	-14,88		
BAD2	0,081	23,21		
GAR	0,125	43,05		
SENER2	-0,120	-33,86		
SENER3	-0,297	-45,93	Pris	Indeks
KV911			605964	100,00
KV912	0,016	0,87	615510	101,58
KV913	0,002	0,13	607305	100,22
KV914	0,011	0,59	612483	101,08
KV921	-0,039	-2,34	582647	96,15
KV922	-0,037	-2,3	583866	96,35
KV923	-0,033	-2,08	586523	96,79
KV924	-0,098	-6,26	549496	90,68
KV931	-0,135	-7,91	529626	87,40
KV932	-0,052	-3,34	575006	94,89
KV933	-0,044	-2,9	579845	95,69
KV934	-0,007	-0,48	601653	99,29
KV941	0,017	1,1	616625	101,76
KV942	0,039	2,58	630366	104,03
KV943	0,106	7,15	673738	111,18
KV944	0,119	7,98	682390	112,61
KV951	0,143	9,07	699371	115,41
KV952	0,151	9,99	704439	116,25
KV953	0,190	12,94	732594	120,90
KV954	0,213	14,49	749459	123,68
KV961	0,189	12,16	732337	120,85
KV962	0,295	17,23	814253	134,37
KV963	0,299	20,3	817247	134,87
KV964	0,372	23,86	879331	145,11
KV971	0,609	33,31	1113564	183,77
KV972	0,341	22,82	852183	140,63
KV973	0,389	26,27	894228	147,57
KV974	0,400	26,57	903676	149,13
KV981	0,418	25,93	920531	151,91
KV982	0,463	31,21	963200	158,95
KV983	0,504	33,76	1002830	165,49
KV984	0,475	31,39	974185	160,77
KV991	0,513	32	1011957	167,00
KV992	0,537	34,88	1036641	171,07
KV993	0,591	40,2	1094421	180,61
KV994	0,625	42,48	1132000	186,81
KV001	0,657	41,53	1169464	192,99
KV002	0,707	46,63	1228293	202,70
KV003	0,739	50,62	1268577	209,35

NIVÅ 2 SMÅHUS	Koeffisient	T- verdi	R <sup>2</sup> =0,53	
KONSTANT	11,143	337,67	N=42504	
LN AREAL	0,414	79,94		
D45	-0,324	-50,45		
D4569	-0,280	-45,19		
D7082	-0,138	-20,93		
D8391	-0,006	-0,83		
WC0	-0,157	-8,76		
WC2	0,115	23,52		
BAD0	-0,185	-11,05		
BAD2	0,042	8,59		
GAR	0,132	33,62		
SENER2	-0,055	-12,04		
SENER3	-0,264	-36,47	Pris	Indeks
KV911			529774	100,00
KV912	-0,009	-0,31	524938	99,09
KV913	0,019	0,61	539714	101,88
KV914	0,001	0,02	530153	100,07
KV921	-0,012	-0,44	523392	98,80
KV922	-0,011	-0,4	524177	98,94
KV923	-0,007	-0,28	525962	99,28
KV924	-0,054	-2,08	501945	94,75
KV931	-0,116	-4,31	471755	89,05
KV932	-0,041	-1,59	508477	95,98
KV933	0,009	0,37	534788	100,95
KV934	-0,005	-0,2	527089	99,49
KV941	-0,008	-0,3	525647	99,22
KV942	0,030	1,17	545662	103,00
KV943	0,074	2,99	570333	107,66
KV944	0,063	2,54	564302	106,52
KV951	0,040	1,53	551229	104,05
KV952	0,108	4,31	590028	111,37
KV953	0,142	5,77	610702	115,28
KV954	0,143	5,74	611026	115,34
KV961	0,116	4,5	595047	112,32
KV962	0,168	5,9	626758	118,31
KV963	0,243	9,83	675714	127,55
KV964	0,202	7,55	648349	122,38
KV971	0,486	17,14	861409	162,60
KV972	0,321	12,92	730106	137,81
KV973	0,351	14,14	752161	141,98
KV974	0,348	13,78	750590	141,68
KV981	0,347	13,04	749165	141,41
KV982	0,398	16,08	789026	148,94
KV983	0,443	17,89	824849	155,70
KV984	0,401	15,93	791286	149,36
KV991	0,403	15,42	792767	149,64
KV992	0,446	17,66	827931	156,28
KV993	0,493	19,99	867382	163,73
KV994	0,515	20,85	887004	167,43
KV001	0,552	21,4	920116	173,68
KV002	0,606	24,23	971197	183,32
KV003	0,630	25,77	994549	187,73

NIVÅ 1 SMÅHUS	Koeffisient	T- verdi	R <sup>2</sup> =0,51	
KONSTANT	11,246	158,59	N=9029	
LN AREAL	0,387	34,34		
D45	-0,491	-30,18		
D4569	-0,415	-28,15		
D7082	-0,210	-14,11		
D8391	-0,050	-3,12		
WC0	-0,140	-3,15		
WC2	0,157	14,36		
BAD0	-0,229	-5,77		
BAD2	0,050	4,42		
GAR	0,090	10,43		
SENER2	-0,154	-13,99		
SENER3	-0,321	-25,73	Pris	Indeks
KV911			458776	100,00
KV912	0,089	1,46	501575	109,33
KV913	0,068	1,08	490911	107,00
KV914	0,072	1,14	492864	107,43
KV921	0,032	0,57	473591	103,23
KV922	0,009	0,17	462998	100,92
KV923	0,043	0,81	478891	104,38
KV924	0,003	0,05	459962	100,26
KV931	-0,053	-0,94	435242	94,87
KV932	-0,002	-0,04	457878	99,80
KV933	0,065	1,25	489823	106,77
KV934	0,003	0,05	460090	100,29
KV941	0,020	0,37	468246	102,06
KV942	0,035	0,66	474942	103,52
KV943	0,113	2,19	513584	111,95
KV944	0,121	2,3	517906	112,89
KV951	0,163	2,96	539873	117,68
KV952	0,162	3,09	539392	117,57
KV953	0,161	3,13	539106	117,51
KV954	0,164	3,18	540353	117,78
KV961	0,152	2,84	534319	116,47
KV962	0,332	4,61	639517	139,40
KV963	0,295	5,7	616373	134,35
KV964	0,166	2,89	541500	118,03
KV971	0,512	8,39	765771	166,92
KV972	0,314	5,97	627845	136,85
KV973	0,314	6,1	627700	136,82
KV974	0,310	5,89	625445	136,33
KV981	0,262	4,76	596347	129,99
KV982	0,380	7,47	671144	146,29
KV983	0,326	6,29	635475	138,52
KV984	0,326	6,22	635501	138,52
KV991	0,335	5,98	641118	139,75
KV992	0,362	6,83	658664	143,57
KV993	0,389	7,66	677028	147,57
KV994	0,376	7,31	667950	145,59
KV001	0,402	7,33	685901	149,51
KV002	0,474	9,06	737306	160,71
KV003	0,457	9,05	724602	157,94



NIVÅ 0 SMÅHUS	Koeffisient	T- verdi	R <sup>2</sup> =0,57	
KONSTANT	11,232	209,12	N=13933	
LN AREAL	0,388	44,59		
D45	-0,660	-48,38		
D4569	-0,638	-52,04		
D7082	-0,367	-29,67		
D8391	-0,180	-13,39		
WC0	-0,085	-2,39		
WC2	0,144	16,47		
BAD0	-0,254	-7,62		
BAD2	0,048	5,34		
GAR	0,125	18,87		
SENER2	-0,128	-14,45		
SENER3	-0,268	-32,05	Pris	Indeks
KV911			403736	100,00
KV912	0,141	3,08	464811	115,13
KV913	0,080	1,7	437554	108,38
KV914	0,025	0,49	414130	102,57
KV921	0,026	0,61	414321	102,62
KV922	0,066	1,61	431338	106,84
KV923	0,058	1,47	427943	106,00
KV924	0,077	1,92	436213	108,04
KV931	0,004	0,09	405253	100,38
KV932	0,043	1,05	421357	104,36
KV933	0,041	1,04	420490	104,15
KV934	0,066	1,67	431083	106,77
KV941	0,043	1,04	421323	104,36
KV942	0,042	1,08	421075	104,29
KV943	0,125	3,26	457287	113,26
KV944	0,118	3,05	454229	112,51
KV951	0,097	2,37	445039	110,23
KV952	0,133	3,38	461389	114,28
KV953	0,166	4,37	476573	118,04
KV954	0,161	4,24	474447	117,51
KV961	0,181	4,46	483775	119,82
KV962	0,243	3,99	514760	127,50
KV963	0,298	7,79	544017	134,75
KV964	0,305	6,78	547548	135,62
KV971	0,534	10,98	688690	170,58
KV972	0,311	8,04	551080	136,50
KV973	0,340	8,93	567177	140,48
KV974	0,328	8,31	560731	138,89
KV981	0,322	7,66	556981	137,96
KV982	0,342	8,94	568284	140,76
KV983	0,380	9,95	590389	146,23
KV984	0,346	8,83	570504	141,31
KV991	0,362	8,63	579746	143,60
KV992	0,383	9,67	592245	146,69
KV993	0,400	10,52	602357	149,20
KV994	0,397	10,35	600703	148,79
KV001	0,404	9,86	604645	149,76
KV002	0,470	11,97	645691	159,93
KV003	0,499	13,22	665302	164,79

SMÅ BLOKK OSLO	Koeffisient	T- verdi	R <sup>2</sup> =0,68	
KONSTANT	10,846	122,12	N=5094	
LN AREAL	0,545	28,34		
D45	-0,246	-10,16		
D4569	-0,308	-12,39		
D7082	-0,195	-7,38		
D8391	-0,076	-2,92		
WC0	-0,140	-2,91		
WC2	0,026	0,52		
BAD0	-0,270	-6,76		
BAD2	0,192	2,26		
GAR	0,039	2,93		
SENER2	-0,080	-2,67		
SENER3	-0,185	-2,74	Pris	Indeks
KV911			336242	100,00
KV912	-0,022	-0,4	328840	97,80
KV913	0,003	0,05	337212	100,29
KV914	0,095	1,84	369704	109,95
KV921	-0,098	-1,7	304726	90,63
KV922	-0,054	-1,07	318439	94,71
KV923	-0,012	-0,23	332314	98,83
KV924	-0,265	-5,23	257843	76,68
KV931	-0,256	-4,39	260284	77,41
KV932	-0,285	-5,07	252821	75,19
KV933	-0,152	-2,89	288947	85,93
KV934	-0,015	-0,3	331339	98,54
KV941	0,106	2,1	374006	111,23
KV942	0,120	2,42	379237	112,79
KV943	0,131	2,68	383424	114,03
KV944	-0,016	-0,33	330998	98,44
KV951	0,119	2,28	378623	112,60
KV952	0,134	2,65	384284	114,29
KV953	0,140	2,9	386856	115,05
KV954	0,176	3,66	400848	119,21
KV961	0,220	4,33	418854	124,57
KV962	0,318	6,55	462119	137,44
KV963	0,345	7,29	474998	141,27
KV964	0,377	8	490405	145,85
KV971	0,898	12,59	825667	245,56
KV972	0,537	10,83	575386	171,12
KV973	0,505	10,49	556953	165,64
KV974	0,599	12,16	612189	182,07
KV981	0,614	11,61	621597	184,87
KV982	0,702	14,5	678389	201,76
KV983	0,698	14,5	675600	200,93
KV984	0,650	13,11	643802	191,47
KV991	0,768	14,69	724790	215,56
KV992	0,866	17,09	799568	237,80
KV993	0,926	18,99	848637	252,39
KV994	0,961	20,3	878707	261,33
KV001	1,053	21,58	964097	286,73
KV002	1,107	22,74	1016775	302,39
KV003	1,088	22,77	998308	296,90

STORE BLOKK OSLO	Koeffisient	T- verdi	R <sup>2</sup> =0,58	
KONSTANT	10,910	110,8	N=7468	
LN AREAL	0,586	31,65		
D45	-0,138	-7,01		
D4569	-0,247	-9,82		
D7082	-0,203	-10,89		
D8391	-0,111	-6,21		
WC0	-0,125	-1,96		
WC2	0,158	11,48		
BAD0	-0,161	-2,23		
BAD2	0,102	7,18		
GAR	0,098	6,63		
SENER2	0,062	2,6		
SENER3	-0,078	-1,16	Pris	Indeks
KV911			701546	100,00
KV912	-0,191	-3,7	579640	82,62
KV913	-0,264	-5,1	538661	76,78
KV914	-0,212	-4,28	567390	80,88
KV921	-0,243	-4,7	550115	78,41
KV922	-0,151	-3	603440	86,02
KV923	-0,208	-4,17	569579	81,19
KV924	-0,274	-5,53	533643	76,07
KV931	-0,229	-4,04	557720	79,50
KV932	-0,199	-3,85	575211	81,99
KV933	-0,165	-3,3	594789	84,78
KV934	-0,054	-1,09	665000	94,79
KV941	0,015	0,31	712405	101,55
KV942	0,080	1,63	759999	108,33
KV943	0,123	2,58	793265	113,07
KV944	0,078	1,63	758541	108,12
KV951	0,091	1,84	768021	109,48
KV952	0,141	2,95	807624	115,12
KV953	0,130	2,79	799125	113,91
KV954	0,201	4,32	857591	122,24
KV961	0,237	4,79	889356	126,77
KV962	0,251	5,26	902084	128,59
KV963	0,220	4,65	874391	124,64
KV964	0,316	6,75	962532	137,20
KV971	0,659	9,88	1355516	193,22
KV972	0,438	8,76	1087207	154,97
KV973	0,463	9,72	1115187	158,96
KV974	0,514	10,87	1173407	167,26
KV981	0,526	10,54	1187300	169,24
KV982	0,623	12,99	1308396	186,50
KV983	0,675	13,95	1378412	196,48
KV984	0,659	13,47	1355841	193,26
KV991	0,692	13,52	1401582	199,78
KV992	0,787	15,91	1541432	219,72
KV993	0,731	15,29	1456494	207,61
KV994	0,822	17,36	1595428	227,42
KV001	0,903	17,53	1730624	246,69
KV002	0,945	19,36	1804208	257,18
KV003	0,944	19,15	1803938	257,14

# **DEL 2:**

## **Prisutviklingen for selveide boliger i Oslo**

## Sammendrag

Notatets hovedtema er å studere prisutviklingen for selveide boliger i Oslo. I det følgende oppsummeres kort de viktigste resultatene fra analysene.

Avsnitt 3 presenterer resultatene fra analysene av blokkleiligheter på bydelsnivå for perioden fra 1. kvartal 1991 til 2. kvartal 2000. Det avdekkes ingen entydige forskjeller i den estimerte arealelastisiteten langs sentralitetsdimensjonen eller øst - vest dimensjonen. Det avdekkes at sammenhengen mellom boligpris og byggeår ikke er entydig. Boliger uten bad og WC har klart lavere priser enn andre boliger. Tilgang til garasje påvirker prisen positivt i vestkantbydelene. Garasjevariabelen kan imidlertid fange opp karakteristika ved strøk.

Tidlig i perioden falt prisene. Perioden sett under ett har imidlertid vært preget av en kraftig prisøkning. Den sterkeste prisøkningen hadde bydelen St. Hanshaugen – Ullevål hvor prisene steg med 225%. Også i bydelene Sagene – Torshov og Grünerløkka – Sofienberg har prisene steget med over 200%. Prisene har steget minst i bydelene 10 – 13 (Lambertseter, Bøler, Manglerud og Østensjø). Prisveksten i første delen av perioden var sterkeste i indre vest, seinere i perioden er det imidlertid de indre delene av østkanten som har hatt den sterkeste veksten. Prisforskjellene mellom indre øst og indre vest er dermed i ferd med å jevne seg noe ut. Videre avdekkes det at veksten har vært sterk i den delen av Groruddalen som grenser mot indre by (Helsfyr – Sinsen og Bjerke).

I avsnittet viser vi også et eksempel som illustrer de månedlige boutgiftene i en standard blokkleilighet på 75 kvadratmeter i noen utvalgte bydeler ved utgangen av perioden. Boutgiftene varierer fra omlag 10 500 kroner i bydelen Helsfyr – Sinsen til omlag 15 000 kroner i bydelene Bygdøy – Frogner og Uranienborg – Majorstua.

Avsnitt 4 viser prisutviklingen for små og store blokkleiligheter i utvalgte deler av Oslo i perioden fra og med 1. kvartal 1991 til og med 2. kvartal 2000. Bakgrunnen for å undersøke små og store leiligheter separat er at det ofte hevdes at boligetablering for unge enslige er blitt vanskeligere i de siste årene. Vår hypotese er at førstegangskjøperne kjøper små leiligheter. Vi valgte å analysere prisen på små og store leiligheter i bydelen Uranienborg – Majorstua, samt i drabantbyene. Årsaken til at Uranienborg – Majorstua ble valgt er at denne bydelen preges av både mange små og mange store leiligheter. Drabantbyene ble valgt fordi det ofte

hevdes at boligetablering for unge i egen bolig er mulig dersom de etablerer seg i mindre sentrale deler av byen.

Prisen på små leiligheter har økt klart sterkere enn prisen på store leiligheter i begge områdene. Prisøkningen på små leiligheter er oppsiktsvekkende sterk, nesten 300% i perioden sett under ett.

Et eksempel illustrerer boligkostnadene i en standardbolig på 45 kvadratmeter. Det vises at en enslig førstegangsetablerer med normal inntekt vil kunne være i stand til å etablere seg i drabantbyene, men ikke i bydelen Uranienborg – Majorstua. I eksempelet er boligen 100 % lånefinansiert og fellesutgifter og strøm utgjør 1 500 kroner måneden. Statens Institutt for Forbruksforskning (SIFO) har beregnet at en enslig person trenger 5 060 kroner til livsopphold. For å kunne ha en akseptabel levestandard målt etter SIFO – satsene må en enslig førstegangsetablerer med fullt studielån ha en inntekt på 18 800 kroner etter skatt dersom vedkommende kjøper en bolig på Uranienborg – Majorstua. I drabantbyene er en inntekt på 13 400 kroner tilstrekkelig.

Avsnitt 5 presenterer resultatene fra småhusanalysene på bydelsnivå for perioden fra og med 1. kvartal 1991 til og med 2. kvartal 2000. De estimerte arealelastisitetene er jevnt over noe lavere enn de tilsvarende elastisitetene for blokkleilighetene. Sammenhengen mellom boligpris og boligens alder er uklar. Prisen påvirkes klart negativt av mangel på grunnleggende sanitære installasjoner som bad og WC. Tilgang på garasje påvirker prisen positivt.

Småhusprisene falt i første del av perioden. Perioden under ett var imidlertid preget av en kraftig prisøkning. Den sterkeste økningen i småhusprisene hadde Oslo Indre vest. Her var prisøkningen på hele 246%. Også i bydelene Ullern og Sogn økte småhusprisene med over 200%. Prisnivået ved utgangen av perioden er ganske likt i de sju bydelene Vinderen, Sogn, Grefsen – Kjelsås, Ekeberg – Bekkelaget, Røa, Nordstrand og Søndre Nordstrand.

Avsnitt 6 betrakter prisutviklingen i utvalgte deler av indre by på lavere nivå enn bydeler i perioden fra og med 2. kvartal 1997 til og med 2. kvartal 2000. I denne delen av analysen betrakter vi bare blokkleiligheter. Områdeinndelingen er basert på grunnkretser. 13 ulike områder av indre by analyseres. Opplysninger om grunnkrets manglet for observasjonene i

datasettet datert tidligere enn 2. kvartal 1997. Estimeringsperioden er dermed kort, bare 13 kvartal.

Hele estimeringsperioden har vært preget av en kraftig prisøkning. Prisene har økt minst i typiske vestkantområder som Frogner og Skillebekk. Den sterkeste prisøkningen i perioden hadde Gamlebyen, Kampen og Vålerenga. Prisforskjellen mellom indre øst og indre vest har blitt redusert i perioden, men indre vest hadde fortsatt de klart høyeste prisene i utgangen av perioden.

Det avdekkes store interne prisforskjeller i bydelene St. Hanshaugen - Ullevål og Grünerløkka – Sofienberg. I den vestlige delen av bydelen St. Hanshaugen – Ullevål er prisnivået nesten identisk med prisnivået på Majorstua og i Homansbyen. I den østlige delen av bydelen er prisnivået i slutten av perioden nesten identisk med prisnivået i den vestlige delen av bydelen Grünerløkka – Sofienberg. Den østlige delen av bydelen Grünerløkka – Sofienberg har det laveste prisnivået av samtlige av de analyserte områdene.

I avsnitt 7 diskuteres svakheter ved analysene i notatet. En svakhet ved spesifikasjonene som brukes i dette arbeidet er at det ikke inngår noen variabler som ivaretar effekten av ulike karakteristika ved strøk. For eksempel opplysninger om parker, nærhet til marka, andel ”fjernkulturelle” innvandrere, andel med sosiale problemer, dominerende boligtype i området osv. Videre er det en svakhet at borettslagsboliger ikke er inkludert i datasettet som benyttes. Dette svekker påliteligheten av resultatene siden borettslagslagene dominerer sterkt i enkelte bydeler, særlig i drabantbyene.

## 1. Innledning

Formålet med dette notatet er å kartlegge variasjoner i boligpriser i Oslo, både over tid og mellom ulike deler av byen. Datasettet som benyttes er fra Statistisk Sentralbyrå. Datasettet inneholder opplysninger om alle omsatte selveide bruktboliger i Norge mellom 1. kvartal 1991 og 2.kvartal 2000.

Prosjektet ønsker å analysere prisvariasjoner for boliger i ulike deler av Oslo. Prosjektet avgrenses til å omfatte boliger innenfor Oslo kommune. Avgrensningen kan diskuteres siden også kommunene rundt Oslo er en naturlig del av det samme arbeids- og boligmarkedet<sup>6</sup>. Analysene vil bli gjennomførte hovedsaklig på bydelsnivå. Fra og med 2. kvartal 1997 inneholder datasettet også opplysninger om grunnkrets, noen analyser vil derfor bli gjennomført basert på en områdeinndeling hvor ulike grunnkretser settes sammen til et større område som likevel er mindre enn en hel bydel.

Prisanalysene vil være basert på den hedoniske metoden, se Osland (2001). Den hedoniske metoden gjør det mulig å undersøke betalingsvilligheten for ulike attributter ved boliger. Tidsdimensjonen fanges opp ved bruk av kvartalsdummier. Det utføres separate analyser for blokk og småhus. Hovedvekten vil legges på å analysere prisdannelsen for blokkleiligheter siden massen av blokkleilighetene er jevnere fordelt på bydeler enn massen av småhus.

I del 1 gjennomførte vi en tilsvarende analyse på fylkesnivå for hele landet. Analyser på så aggregert nivå som fylker vil være av begrenset informasjonsverdi dersom et fylke er preget av stor heterogenitet innad. Fra tidligere undersøkelser vet vi at prisvariasjonen er betydelig mellom ulike deler av Oslo. I Oslo vil derfor en aggregert tilnærming være særlig problematisk. De estimerte modellene i prosjektet vil stort sett være basert på de samme spesifikasjonene som i del 1.

Notatet starter med å gjøre kort rede for datamaterialet og den empiriske modellen som benyttes. Prisanalysene på bydelsnivå for blokkleiligheter presenteres først. Notatet fortsetter med en presentasjon hvor prisutviklingen for små og store blokkleiligheter i utvalgte områder av Oslo betraktes. Dernest presenteres analysene på bydelsnivå for småhus. Til slutt betraktes prisutviklingen for endel sentrale områder i indre by på lavere nivå enn bydeler. De fleste

---

<sup>6</sup> Som en del av et større prosjekt om flyttestrømmer i hovedstadsregionens boligmarked vil spørsmålet om boligmarkeders utstrekning undersøkes ved hjelp av de samme teknikkene som brukes her.



empiriske resultatene er presentert i tabeller i vedlegg 2, men noen tabeller presenteres i hovedteksten.

## 2. Datamaterialet og empirisk spesifikasjon

Datasettet består av 24354 observasjoner av blokkleiligheter og 10525 observasjoner av småhus. Før regresjonsberegningene ble observasjoner med unaturlig lave eller unaturlig høye kvadratmeterpriser fjernet<sup>7</sup>. Observasjoner hvor data om enten hustype, tinglysningskvartal eller bydel manglet ble også fjernet. Den estimerte modellen som benyttes for begge hustyper er gitt ved:

$$(1) \ln(\text{Pris}) = b_0 + b_1 \ln(\text{Areal}) + b_2 D45 + b_3 D4569 + b_4 D7082 + b_5 D8391 + b_6 WC0 + b_7 WC2 + b_8 Bad0 + b_9 Bad2 + b_{10} Gar + b_{11} \mathbf{DKvartal} + \text{restledd.}$$

Den avhengige variabelen i samtlige regresjoner er logaritmen til prisen. Ln Areal betegner logaritmen til bruksarealet. Den estimerte koeffisienten blir da et mål på arealelastisiteten, det vil si den prosentvise virkningen på prisen av at arealet øker med 1%. I modellen inngår et sett av dummyvariabler for ulike egenskaper ved selve boligene, byggeår og tinglysningskvartal. Dummyvariablene er satt lik 1 for boliger med de respektive egenskapene og 0 ellers. D45 betegner boliger som er bygd før 1945, D4569 betegner boliger som er bygd mellom 1945 og 1969, D7082 betegner boliger som er bygd mellom 1970 og 1982, D8391 betegner boliger som er bygd mellom 1983 og 1991. Referansekategorien er her boliger som er bygd etter 1991<sup>8</sup>. WC 0 indikerer at boligen ikke har WC, mens WC2 indikerer at boligen har mer enn ett WC. Tilsvarende for bad 0 og bad2. Referansekategorien er her boliger med ett bad og ett WC. Gar betegner boliger med tilgang til garasje. Det inngår også et sett kvartalsdummier for hvert av tinglysningskvartalene. Disse variablene viser den relative prisen i hvert kvartal sammenlignet med prisen i 1.kvartal 1991, som er referansekvartalet. På denne måten kan utviklingen over tid analyseres på en tilfredsstillende måte siden en da er i stand til å skille mellom kvalitetsdimensjonen og tidsdimensjonen.

I den siste delen av analysen benyttes en forenklet modell med færre forklaringsvariabler fordi det oppstod problemer ved bruk av den opprinnelige modellen. Problemene skyldes at en her

---

<sup>7</sup> Observasjoner med kvadratmeterpriser over 42000 kroner, og kvadratmeterpriser under 900 kroner ble fjernet.

<sup>8</sup> Dummyvariabeltilnærmingen for byggeår ble valgt for å få med observasjonene fra 1991. I dataene fra 1991 er byggeår kun oppgitt i kategorier.

har færre observasjoner til rådighet ved estimeringen, både på grunn av at estimeringsperioden er kortere og at områdene som betraktes er mindre. Wc og bad inngår i denne delen som lineære variabler. Dummyvariabeltilnærmingen viste seg å være problematisk fordi det i mange av områdene ikke var omsatt boliger uten bad og WC. Videre ble boliger med byggeår mellom 1945 og 1982 slått sammen som en kategori fordi det i mange av områdene ikke var omsatt boliger som var bygd mellom 1970 og 1982. Referansekvartalet i siste del av analysen er 2.kvartal 1997.

### **3.Pris på blokkleiligheter på bydelsnivå**

Før vi starter med å analysere de enkelte resultatene må det nevnes at boligmassen generelt er preget av få selveide blokkleiligheter i mange bydeler. I noen bydeler var det så få observasjoner at estimering ikke var særlig meningsfylt<sup>9</sup>. Vi besluttet derfor å slå sammen enkelte bydeler i regresjonsanalysene. Det ble utført sammenslåtte analyser av følgende områder: Ekeberg- Nordstrand (Bydelene 7 og 8), Ytre Sørøst (Bydelene 10-13), Groruddalen (Bydelene 15-19) og Ytre nordvest (Bydelene 21 og 22). Det er lagt vekt på at de sammenslåtte bydelene skal være mest mulig homogene områder. Alle bydeler med mer enn 400 enkeltobservasjoner er analysert separat. Dette er motivert ut fra et ønske om å få med flest mulig bydeler. Grensen kan være satt for lavt med tanke på at vi benytter kvartalsdata. 400 observasjoner betyr at det gjennomsnittlig omsettes i overkant av 10 boliger per kvartal.

De estimerte arealelastisitetene varierte fra 0,85 i området Ekeberg - Nordstrand til 0,46 i bydelen Helsfyr - Sinsen. Bydelene Vinderen og Røa merker seg også ut med høye estimerte arealelastisiteter. På forhånd hadde vi ventet oss at arealelastisiteten skulle være høyest i de områdene av byen med størst arealknapphet. Det er derfor overraskende at vi ikke avdekker noe klart mønster som viser at elastisiteten avtar med avstanden fra sentrum.

Når det gjelder byggeår har vi som utgangshypotese at det er en negativ sammenheng mellom alder og pris. Vi forventet oss derfor negative koeffisienter foran alle byggeårsdummiene. De nyeste boligene viste seg å være de dyreste i bydelene i Groruddalen, i ytre sørøst, Gamle Oslo, Ullern og Røa. I de andre bydelene er det boligene som er bygd mellom 1983 og 1991 som er dyrest. Resultatene i del 1 gir imidlertid ingen støtte til en hypotese om at boligprisene

---

<sup>9</sup> I Romsås var det for eksempel ingen omsatte selveide blokkleiligheter i hele perioden.

generelt faller med boligens alder. I den fylkesvise regresjonen for Oslo avdekket han at de rimeligste blokkleilighetene var i hus som var bygd mellom 1945 og 1970. Leilighetene i boligblokker bygd før 1945 har altså ikke de laveste prisene. En forklaring på funnet var at de eldste blokkleilighetene ligger i bygårder der det har vært gjennomført en betydelig standardheving i forbindelse med byfornyelsesprogrammer. En annen forklaring var at de eldste boligene ligger på de mest attraktive tomtene.

Byfornyelsesprogrammene ble først og fremst gjennomført i indre øst. I to av bydelene i indre øst, Grünerløkka- Sofienberg og Sagene – Torshov, viser det seg at boligene bygd før 1945 er dyrere enn boligene som ble bygd mellom 1945 og 1969. I Gamle Oslo har derimot boligene bygd før 1945 de laveste prisene. I indre vest har det i mindre grad vært gjennomført byfornyelsesprogrammer. I to av bydelene her, St. Hanshaugen – Ullevål og Bygdøy – Frogner er det liten eller ingen forskjell i prisene på de eldste og de nest eldste boligene, mens i bydelen Uranienborg – Majorstua har de eldste boligene lavest pris. Resultatene vi avdekker her støtter til en viss grad byfornyelsesforklaringen. Et problem her er imidlertid at det kan være målefeil i registreringen av byggeår i totalrenoverte gårder. Noen vil her oppgi renoveringsåret som byggeår, mens andre oppgir det opprinnelige byggeåret.

Resultatene i denne undersøkelsen indikerer videre at ”tomteforklaringen” kan være riktig. I alle bydelene i ytre vest, ytre sørøst og Groruddalen er førkrigsboligene dyrere enn boligene bygd mellom 1945 og 1969. Siden det er svært få boligblokker bygd før krigen i disse bydelene er det ikke usannsynlig at de første blokkene ble bygd på attraktive tomter.

Mangel på grunnleggende sanitære installasjoner påvirker prisene negativt. WC0 og Bad0 inngår med forventet negativt foregn i de fleste bydelene<sup>10</sup>. I mange bydeler er imidlertid effekten ikke skarpt bestemt, noe som sannsynligvis skyldes at det i mange bydeler er svært få eller ingen boliger uten bad og WC. I de indre bydelene er effektene av både bad0 og wc0 jevnt over både sterkere og mer signifikant enn i resten av byen. Dette gjenspeiler sannsynligvis at leiligheter uten bad og Wc først og fremst finnes i indre by. To WC og to bad ser ut til å påvirke prisen positivt i de fleste bydelene, mens effekten er uskarpt bestemt i mange bydeler. Av enkeltbydeler merker Uranienborg – Majorstua seg ut med en svært høy

---

<sup>10</sup> Wc0 inngår skarpt bestemt med positivt foretegn i Groruddalen, men dette skyldes sannsynligvis at variabelen fanger opp effekten av andre utelatte forklaringsvariabler.

negativ koeffisient foran variabelen  $bad_0$ . Prisen på en blokkleilighet i denne bydelen uten bad er 34,8 %<sup>11</sup> lavere enn en tilsvarende leilighet med 1 bad.

I de fylkesvise analysene i del 1 ble det avdekket at tilgang til garasje påvirket prisen sterkest i periferi strøk. Effekten av garasjevariabelen var svakest i Oslo, og sterkest i typiske distriktsfylker. Det er derfor interessant å observere at effekten av garasjevariabelen ikke ser ut til å være sterkest i mindre sentrale strøk av Oslo. Effekten av garasjevariabelen er faktisk lik null i de lite sentrale bydelene 10- 13 (ytre sørøst). Vi avdekker derimot en vestkanteffekt. Effekten av garasjevariabelen er sterkest i vestkantbydelene, samt Ekeberg – Nordstrand, mens den er svakere på østkanten. I Ekeberg – Nordstrand har en blokkleilighet med tilgang til garasje hele 20,7% høyere pris enn en tilsvarende leilighet uten garasjetilgang.

Prisutviklingen over tid viser som forventet at første del av perioden var preget av et nominell nedgang i boligprisene, mens den siste delen av perioden var preget av en kraftig prisøkning.

Nedgangen varierte litt i styrke mellom bydelene. Tabell 2 på neste side viser at prisetallet ser ut til å ha vært svakest i bydelen Uranienborg – Majorstua, og sterkest i bydelen Gamle Oslo.

Prisene passerte ikke nivået i 1. kvartal 1991 samtidig i alle bydeler. I tabellene i vedlegg 2 ser vi at prisene nådde nivået det hadde i 1. kvartal 1991 i slutten av 1993 i vestkantbydelene unntatt Røa, samt Groruddalen. På den annen side nådde prisene ”utgangsnivået” først langt ut i 1996 i Gamle Oslo og i 1997 i ytre sørøst<sup>12</sup>.

Når vi betrakter utviklingen fra 1. kvartal 1991 til 2.kvartal 2000 under ett ser vi at prisene gjennomgående har økt kraftig. Prisene i St. Hanshaugen - Ullevål har steget mest, hele 225%. Prisveksten i Grünerløkka – Sofienberg og Sagene - Torshov har også vært på over 200%. Der nest følger Uranienborg – Majorstua med en prisvekst på 195 %. Prisene i Ytre sørøst, bydelene 10 – 13 har steget minst.

---

<sup>11</sup> Når vi som her benytter logaritmen til prisen som avhengig variabel vil den prosentvise virkningen av dummyvariabler finnes ved å ta antilogaritmen av koeffisienten minus 1, se Gujarati (1995). Her får vi  $(e^{-0,428}-1) = -0,348$ .

<sup>12</sup> Her er imidlertid prisnivået i utgangspunktet unaturlig høyt.

**Tabell 1: Predikert pris på en standard blokkleilighet på 75 kvm i utvalgte bydeler**

Periode	Bygdøy/ Frogner	Uranienborg/ Majorstua	StHanshaugen /Ullevål	Sagene/ Torshov	Grünerløkka/ Sofienberg	Gamle Oslo	Helsfyr/ Sinsen
911	588 312	535 488	472 901	438 026	406 547	509 882	391 203
931	443 542	463 135	363 423	335 774	292 235	319 952	285 333
952	714 792	615 447	566 931	494 485	428 461	399 998	393 463
972	1 000 617	950 917	909 020	727 095	691 629	609 287	568 992
002	1 563 093	1 581 120	1 538 998	1 340 714	1 278 292	1 171 558	1 047 504

**Tabell 2: Prisutviklingen i ulike perioder i utvalgte bydeler**

Periode	Bygdøy/ Frogner	Uranienborg/ Majorstua	StHanshaugen /Ullevål	Sagene/ Torshov	Grünerløkka/ Sofienberg	Gamle Oslo	Helsfyr/ Sinsen
P002/P911	2,66	2,95	3,25	3,06	3,14	2,30	2,68
P002/P972	1,56	1,66	1,69	1,84	1,85	1,92	1,84
P972/P952	1,40	1,55	1,60	1,47	1,61	1,52	1,45
P952/P931	1,61	1,33	1,56	1,47	1,47	1,25	1,38
P931/P911	0,75	0,86	0,76	0,77	0,72	0,62	0,73

Noter: P002/ P911 er forholdet mellom prisen i 2. kvartal 2000 og 1. kvartal 1991 osv.

**Tabell 3 : Pris i ulike bydeler i forholdet til prisen i bydelen Bygdøy/ Frogner**

Periode	Uranienborg/ Majorstua	StHanshaugen /Ullevål	Sagene/ Torshov	Grünerløkka/ Sofienberg	Gamle Oslo	Helsfyr/ Sinsen
911	0,91	0,80	0,74	0,69	0,87	0,66
931	1,04	0,82	0,76	0,66	0,72	0,64
952	0,86	0,79	0,69	0,60	0,56	0,55
972	0,95	0,91	0,73	0,69	0,61	0,57
002	1,01	0,98	0,86	0,82	0,75	0,67

Noter: Se tabellene 1 og 2

Tabell 2 viser at det avdekkes et interessant mønster når en bare betrakter perioden fra og med 2. kvartal 1997. Prisveksten i denne delen av perioden var klart sterkest i de tre bydelene i indre øst, samt den tilgrensende bydelen Helsfyr – Sinsen. I tabellene i vedlegg 2 ser en at også prisveksten i bydelen Bjerke var sterkere enn i de tre bydelene i indre vest. Veksten i siste del av perioden har vært sterkest i bydelen Gamle Oslo, som vi har sett begynte prisveksten seint her. Tabell 2 viser videre at prisveksten var sterk i Bygdøy – Frogner helt tidlig i perioden, litt seinere var veksten sterkest i bydelen St. Hanshaugen – Ullevål og Grünerløkka – Sofienberg og Sagene – Torshov, mens det helt sist i perioden har vært Gamle Oslo som har hatt den sterkeste veksten.

Nivåforskjellene kan illustreres ved å benytte den predikerte prisen på en standardbolig med utgangspunkt i den estimerte regresjonsligningen. Vår standardbolig er en blokkleilighet som

har et bruksareal på 75 kvadratmeter, har ett bad og en WC. Verdien på byggeårsdummyen er satt lik 1 for den perioden de fleste omsatte boligene i den enkelte bydel ble bygd<sup>13</sup>.

Tabell 1 viser at nivåforskjellene mellom indre øst og indre vest er i ferd med å jevne seg ut. Dette kan illustreres ved prisen på en standardbolig i bydelen Grünerløkka – Sofienberg i forhold til bydelen Bygdøy – Frogner. I 2. kvartal 1995 var prisen 40% lavere i Grünerløkka – Sofienberg, mens den i 2. kvartal 2000 bare var 18% lavere.

Den predikerte prisen i 2.kvartal 2000 varierer fra omlag 1 730 000 kroner i Ullern til 916 000 kroner i Ekeberg – Nordstrand. Funnene er overraskende i lys av Barlindhaugs undersøkelser av gjentatte salg. Han fant at prisene var høyest i Bygdøy- Frogner og Vinderen. I denne undersøkelsen ligger Vinderen overraskende lavt, noe som kan skyldes få observasjoner fra denne bydelen. At området Ekeberg – Nordstrand ligger lavt kan skyldes at dette er typiske småhusområder der det oppleves som mindre attraktivt å kjøpe en blokkleilighet<sup>14</sup>. Den høye prisen i bydelen Ullern kan komme av at blokkleilighetene i denne bydelen er relativt nye. I bydeler med få observasjoner virker mange av de predikerte nivåene usannsynlige. For eksempel virker det lite sannsynlig at prisene i utgangspunktet var høyest i bydelene 10 – 13. Mye tyder derfor på at en burde ha satt nedre grense for antall observasjoner høyere. 400 observasjoner kan være for lavt, særlig i områder med stor grad av heterogenitet i boligmassen og store svingninger i omsetningsvolum.

I de videre avsnittene betraktes to økonomiske problemstillinger i tilknytning til de ovennevnte analysene. Først betraktes boutgiftene i 2. kvartal for nyetablerte i en standardbolig i ulike bydeler i tilknytning til et eksempel. Dernest betraktes Oslo kommunes diskuterte strategi med å spre kommunale boliger rundt i byen.

Tabell 4 viser et eksempel på hvor høye boutgiftene kan være i en standardbolig i noen utvalgte bydeler. Vi betrakter et hushold med fullt låneopptak med 20 års nedbetalingstid i en vanlig bank (Annuitetslån). Den nominelle rentesatsen er 8,4%, en ikke uvanlig rentesats når låntakerne ikke hadde egenkapital i år 2000<sup>15</sup>. Utgiftene til å betjene lånet er beregnet ved hjelp av Sparebanken Nord-Norges lånekalkulator. I tillegg regner vi med månedlige

---

<sup>13</sup> Dette ble gjort for å sammenligne prisnivået i enkeltbydeler på best mulig måte.

<sup>14</sup> Det samme argumentet kan brukes også når det gjelder Vinderen.

<sup>15</sup> I dag er rentesatsen høyere. For låntakere uten egenkapital kreves det alltid en annen form for sikkerhet.

fellesutgifter til sameiet på 1 000 kroner (selveide blokkleiligheter i en gård er ofte organisert som sameier), og utgifter til strøm på 500 kroner måneden.

**Tabell 4: Månedlige boutgifter i en standard blokkleilighet på 75 kvm i utvalgte bydeler**

Periode	Bygdøy/ Frogner	Uranienborg/ Majorstua	StHanshaugen /Ullevål	Sagene/ Torshov	Grünerløkka/ Sofienberg	Gamle Oslo	Helsfyr/ Sinsen
002	15041	15196	14833	13125	12587	12668	10599

De månedlige boutgiftene varierer fra 10 599 kroner i Helsfyr – Sinsen til 15 196 kroner i Uranienborg – Majorstua. Dersom husholdet består av to yrkesaktive med samlet utbetalt inntekt på 30 000 kroner betyr dette boutgifter på 50,6 % av husholdsinntekten i Uranienborg – Majorstua. I Helsfyr – Sinsen utgjør boutgiftene 35,3% av husholdets inntekt. Et hushold på en person ville i bydelen Helsfyr - Sinsen ha hatt boutgifter på 70,6% av inntekten. Temaet diskuteres mer i neste delkapittel.

Oslo kommune har diskutert å spre de kommunale boligene på ulike bydeler. I dag ligger en stor del av de kommunale boligene i bydelen Sagene - Torshov. I det følgende betrakter vi et tenkt eksempel der Oslo kommune kjøper 500 kommunale boliger i 2. kvartal 2000. Eksempelet er ment kun som en illustrasjon. Det er helt urealistisk å tenke seg at det er 500 boliger på markedet i en bestemt bydel på et bestemt tidspunkt. Vi betrakter 3 mulige strategier. Den første strategien vil være å bruke hele beløpet til å kjøpe boliger i Sagene – Torshov. Den andre strategien vil være å kjøpe 100 boliger i de 5 bydelene Bygdøy- Frogner, Helsfyr – Sinsen, St. Hanshaugen – Ullevål, Grünerløkka – Sofienberg og Gamle Oslo. Den tredje strategien vil være å bruke hele beløpet til å kjøpe boliger i bydelen Helsfyr – Sinsen. Tabell 5 nedenfor viser hva det koster å kjøpe 500 kommunale boliger i de tre alternativene.

**Tabell 5: Pris på 500 kommunale boliger i ulike strategier**

Periode	Strategi 1	Strategi 2	Strategi 3
2. kvartal 2000	659 944 500	670 357 000	523 752 000

Vi ser at det rimeligste for kommunen vil være å kjøpe de 500 boligene i Helsfyr – Sinsen eller andre bydeler med tilsvarende prisnivå. Spredningsstrategien er imidlertid rimeligere enn å kjøpe alle boligene i bydelen Sagene – Torshov.

#### **4. Priser for store og små blokkleiligheter i utvalgte deler av Oslo**

Det har vært hevdet i den offentlige debatten at de økte boligprisene har gjort at det har blitt vanskeligere for unge å etablere seg i Oslo. Det er rimelig å anta at førstegangskjøperne som oftest kjøper små blokkleiligheter, mens de mer etablerte gjerne kjøper større leiligheter. I del 1 ble det avdekket at prisene hadde økt langt mer for små enn for store blokkleiligheter i Oslo.

En analyse av prisutviklingen for både små og store blokkleiligheter for samtlige bydeler i Oslo ville ha vært langt utenfor rammene av dette notatet. Det hadde også bydd på problemer siden det er få små boliger i enkelte bydeler (Statistisk årbok 2000 for Oslo). Vi betrakter derfor prisutviklingen for små og store leiligheter i en enkelt ”attraktiv” bydel. Valget falt på bydelen Uranienborg – Majorstua som merker seg ut ved at det i bydelen både finnes mange små og mange store leiligheter. Som vi har sett er imidlertid Uranienborg – Majorstua en bydel som preges av høye priser. Det har vært hevdet at årsaken til vanskene for unge førstegangsetablerere er at de ønsker å bo i ”attraktive” bydeler. Derfor sammenlignes prisutviklingen i denne bydelen med prisutviklingen i drabantbyene. Drabantbyene vil her si samtlige bydeler i Groruddalen og ytre sørøst inkludert Søndre Nordstrand. Dette er en grov inndeling med store interne forskjeller. Vi har for eksempel sett at prisene i bydelene Helsefyr – Sinsen og Bjerke har steget kraftig i siste delen av perioden.

Som i del 1 betrakter vi små blokkleiligheter som leiligheter med et bruksareal på 55 kvadratmeter eller mindre. Som store blokkleiligheter betrakter vi leiligheter med et bruksareal på 95 kvadratmeter eller mer. I denne delen av analysen fokuseres det på prisutviklingen over tid. Det betyr at effekter av attributtvariabler ikke kommenteres.

Prisøkningen perioden sett under ett har vært klart sterkest for de små blokkleilighetene i begge områdene. I Uranienborg – Majorstua steg prisen på små leiligheter har steget med omlag 294%, mens prisen på de største leilighetene økte med 169%. I drabantbyene har prisstigningen vært på 281% på små leiligheter, og 180 % på store leiligheter. Prisstigningen på små leiligheter er oppsiktsvekkende sterk. Forskjellene i prisutviklingen mellom store og små leiligheter er også sterkere enn forventet. Tabellene 5 og 6 illustrerer prisutviklingen på små og store blokkleiligheter, samt prisnivået på en liten og stor standardbolig i starten av perioden og i slutten av perioden.



**Tabell 6: Prisutvikling for små blokkleiligheter i 2 områder av Oslo**

Periode	Uranienborg/Majorstua	Drabantbyene
Nivå 911	291 816	138 738
911	100,00	100,00
931	109,94	69,73
952	150,33	83,50
972	225,10	204,04
984	285,68	240,67
002	394,04	380,81
Nivå 002	1 149 869	528 325
N	1026	871

Noter: Drabantbyene er bydelene 9-20, dvs. samtlige bydeler i Groruddalen, samt bydelene i ytre sørøst inkludert Søndre Nordstrand. 911 osv. er indekser for prisnivå i de ulike kvartalene.

**Tabell 7: Prisutvikling for store blokkleiligheter i 2 områder av Oslo**

Periode	Uranienborg/Majorstua	Drabantbyene
Nivå 911	787 674	405 089
911	100,00	100,00
931	77,57	84,57
952	111,12	107,54
972	160,66	169,54
984	184,58	198,34
002	268,60	259,84
Nivå 002	2 115 708	1 052 599
N	1529	683

Noter: Se tabell 5.

I analysen har vi betraktet en liten og en stor standardbolig. Den lille standardboligen er en blokkleilighet som har et bruksareal på 45 kvadratmeter, har ett bad og en WC. Standardboligen i Uranienborg – Majorstua er bygd før 1945, mens standardboligen i drabantbyene er bygd mellom 1945 og 1969. Den store standardboligen har et bruksareal på 110 kvadratmeter, men ellers de samme egenskapene. I Uranienborg – Majorstua er den predikerte prisen på den lille standardboligen er 1 150 000 kroner, mens den predikerte prisen på den store standardboligen er 2 115 000 kroner. I drabantbyene er den predikerte prisen på en liten blokkleilighet så lavt som 528 325 kroner, mens predikert pris på en stor blokkleilighet er 1 052 599 kroner. Det er verdt å merke seg at det relative prisforholdet mellom Uranienborg – Majorstua og drabantbyene er ganske likt for små og store leiligheter i utgangen av perioden. Prisforholdet mellom en liten blokkleilighet i Uranienborg – Majorstua og en drabantby er på 218%, mens det tilsvarende prisforholdet for store leiligheter er på 201%. Det relative prisforholdet har imidlertid ikke vært konstant over tid. Prisen i drabantbyene er mest konjunkturfølsom, spesielt prisen på små leilighetene i drabantbyene.

Siden prisene på små leiligheter har økt kraftig kan boligetablering ha blitt vanskeligere for personer med lav inntekt i løpet av perioden. I det følgende undersøker vi om boutgiftene er blitt så høye at det er umulig for personer med normal inntekt å etablere seg i egen bolig.

Boutgiftene for en førstegangsetablerer i 2. kvartal 2000 kan illustreres med følgende eksempel. Vi betrakter en enslig førstegangsetablerer med fullt låneopptak med 20 års nedbetalingstid i en vanlig bank. Fullfinansiering krever at det stilles en annen form for sikkerhet, for eksempel pant i foreldres bolig. Den nominelle rentesatsen er 8,4%. Effektiv rente er dermed 8,73%. Anta videre at lånet er et annuitetslån med 12 forfall i året. Sparebanken Nord - Norges lånekalkulator beregner da at månedlig utgift til betjening av lånet på 9 982 kroner for personen som etablerte seg i bydelen Uranienborg – Majorstua. Anta i tillegg fellesutgifter til sameiet på 1 000 kroner per måned, og utgifter til strøm på 500 kroner måneden. Personen har da 11 500 kroner i månedlige boutgifter. Dersom vedkommende i tillegg har et studielån på 280 000 kroner betyr det utgifter på omlag 2 200 kroner til å betjene dette lånet<sup>16</sup>. De faste utgiftene for vedkommende er da oppe i 13 700 kroner i måneden. Statens Institutt for Forbruksforskning (SIFO) beregnet i 2000 at en enslig trengte 5 060 kroner i måneden til livsopphold<sup>17</sup>. Det betyr at en enslig må ha en inntekt etter skatt på 18 800 kroner i måneden dersom vedkommende skal ha råd til å bo i en eid leilighet på 45 kvadratmeter i Uranienborg – Majorstua. Vi ser at etablering i denne bydelen er vanskelig for enslige dersom de ikke har høy lønn. En person uten studielån ville måtte ha en inntekt på omlag 16 600 kroner etter skatt. Også enslige uten studielån vil måtte ha høy lønn for å kunne etablere seg i denne bydelen. Eksempelet baserer seg på utbetalt lønn. Vi vet at 28% av rentekostnadene kan trekkes fra skattbar inntekt. I vårt eksempel utgjør dette 2 700 kroner i spart skatt per måned, mens vedkommende uten studielån sparer 2 250 kroner i skatt. I tillegg må førstegangskjøperen ut med 29 000 kroner i stempelavgift.

Sett at vår ”førstegangsetablerer” i stedet velger å etablere seg i en drabantby, men forøvrig har de samme utgiftene. Vedkommende ville da ha hatt utgifter til betjening av lån til en fullfinansiert bolig på bare 4 620 kroner. De faste utgiftene for vår førstegangsetablerer med studielån er da på 8 320 kroner. En enslig klarer seg med en inntekt etter skatt på rundt 13 400 kroner dersom vedkommende velger å kjøpe en eid leilighet i en av drabantbyene. Dette kan

---

<sup>16</sup> Beregnet ut fra tall fra lånekassen fra år 2000. Et studielån på rundt 280 000 kroner var (og er) vanlig for personer med hovedfag.

<sup>17</sup> Det hevdes ofte at SIFO – satsene er høye. De er for eksempel høyere enn de veiledende sosialhjelpssatsene.

ikke karakteriseres som et spesielt høy inntektsnivå. Skattefordelen er her på omlag 1 500 kroner per måned. Med denne inntekten er det også mulig at vedkommende kan få etableringslån i Husbanken der lånevilkårene er mer gunstige. Også i en drabantby vil det imidlertid være vanskelig for en enslig person med lav inntekt å etablere seg i egen bolig. Det kan også være vanskelig å få lån i private banker for personer som ikke klarer å framskaffe noen form for sikkerhet ved opptak av lån.

Eksempelet viser at det er mulig for unge enslige med normal inntekt å etablere seg i en liten leilighet i drabantbyene. Unge personer uten høy inntekt står overfor et valg mellom å kjøpe bolig usentralt, og å leie bolig sentralt. Leieandelene var i 1990 høyest i sentrale strøk av Oslo (Folke- og bolig tellingen 1990). Det er grunn til å tro at det samme gjelder i dag. Unge personer utgjør dessuten en større andel av befolkningen i indre by enn i drabantbyene, (Statistisk årbok for Oslo 2000).

Det kan imidlertid tenkes at prisene etterhvert blir så høye i indre by at etterspørselen etter små blokkleiligheter øker også i drabantbyene. Prisene vil dermed øke også i drabantbyene. Prisøkningen vi observerte siste del av perioden i bydelene Helsefyr – Sinsen og Bjerke kan være tegn på en slik utvikling. En kan tenke seg en utvikling der prisøkningen ”eksporteres” til stadig nye områder.

## **5. Priser for småhus på bydelsnivå**

I dette avsnittet presenteres resultatene fra de bydelsvise regresjonsberegningene for småhus. Separate analyser ble utført for bydelene: Ekeberg- Bekkelaget, Nordstrand, Søndre Nordstrand, samt samtlige bydeler i ytre vest. I de andre bydelene er det så få omsatte småhus at en områdeanalyse basert på sammenslåtte bydeler er nødvendig. Det ble utført sammenslåtte analyser av følgende områder: Ytre sørøst (Bydelene 10-13), Groruddalen (Bydelene 14 – 20) og Indre vest (Bydelene 1-3). Fra bydelene i indre øst er det så få observasjoner at en analyse ikke er særlig meningsfylt.

De estimerte arealelastisitetene er jevnt over noe lavere enn de tilsvarende elastisitetene for blokkleilighetene. I forhold til de estimerte elastisitetene i de fylkesvise regresjonene i del 1 er

de imidlertid høye<sup>18</sup>. Arealelastisiteten er høyest i bydelen Vinderen med 0,75, mens den er lavest i bydelen Søndre Nordstrand med 0,46.

Når det gjelder effekten av byggeår i del 1 skilte Osloresultatene seg sterkt ut. I Oslo påvirket byggeår i langt mindre grad enn i resten av landet. Analysene her viser at koeffisientene foran byggeårsdummiene varierer lite i enkelte bydeler. I bydelen Sogn er ingen av koeffisientene foran byggeårsdummiene signifikant forskjellige fra null. Boligene bygd mellom 1983 og 1991 er de dyreste i de fleste bydelene. I bydelen Vinderen er imidlertid de nyeste boligene dyrest, i ytre sørøst er de dyreste boligene de som er bygd mellom 1970 og 1982, mens de dyreste boligene i indre vest er bygd mellom 1945 og 1969.

Generelt ser aldersmønsteret ut til å være svært uklart. I bydelen Ekeberg – Bekkelaget og i indre vest har faktisk de nyeste boligene de laveste prisene. Kun i bydelene Nordstrand og Vinderen finner vi det forventede mønsteret om at prisen avtar med boligens alder.

Mangel på bad og WC påvirker prisen negativt. Koeffisientene foran variablene WC0 og bad0 er enten signifikant negative eller uskarpt bestemt. Effektene er kraftige i enkelte bydeler. I bydelen Sogn er prisen på et småhus uten wc 78 % lavere enn et tilsvarende småhus med WC. To bad og to wc påvirker prisene positivt. Effektene av bad2 og WC2 er skarpt bestemte i mange av bydelene.

Adgang til garasje virker positivt inn på prisen i alle bydeler med unntak av i indre vest<sup>19</sup>. Koeffisientverdien foran garasjevariabelen er høyest i bydelen Ekeberg - Bekkelaget ( 0,16).

Når det gjelder prisutviklingen over tid ser vi også for småhus at første del av perioden var preget av et nominell nedgang i boligprisene, mens den siste delen av perioden var preget av en kraftig prisøkning. Prisutviklingen varierer i styrke mellom bydelene. Omslaget ser ut til å ha kommet på forskjellige tidspunkt i de ulike bydelene. Når vi betrakter utviklingen fra 1. kvartal 1991 til 2.kvartal 2000 under ett ser vi at prisene i Oslo indre vest har steget mest, hele 246%.Også i bydelene Ullern og Sogn har prisene steget med over 200%. Prisene i bydelen Vinderen har økt svakest med 128%. Det er videre overraskende at prisene på småhus har økt

---

<sup>18</sup> Her merket imidlertid Oslo seg ut med høy estimert arealelastisitet.

<sup>19</sup> Resultatene fra indre vest bør tolkes forsiktig siden det bare er 478 observasjoner fra indre vest.

kraftig i utkantbydelene. Dette gjelder både i Søndre Nordstrand, øvrige bydeler i ytre sørøst og i Groruddalen.

Nivåforskjellene kan på samme måte som for blokkleiligheter betraktes ved å benytte den predikerte prisen på en standardbolig med utgangspunkt i den estimerte regresjonsligningen. Vår standardbolig er et småhus som har et bruksareal på 140 kvadratmeter, byggeåret er satt lik kategorien som dominerer i bydelen, boligen har videre ett bad og en WC, men ikke garasje. Den predikerte prisen i 2.kvartal 2000 varierer fra omlag 3 313 000 kroner i indre vest til 1 678 000 kroner i ytre sørøst. Nivået er ganske likt i bydelene Sogn, Vinderen, Ekeberg – Bekkelaget, Nordstrand, Søndre Nordstrand, Grefsen – Kjelsås og Røa. I alle disse bydelene ligger prisen på et standard småhus på mellom 2 og 2,3 millioner kroner.

## **6.Priser for blokkleiligheter etter områdeinndeling basert på grunnkretser**

Vi har sett at de bydelsvise variasjonene i boligprisene er betydelige, både når det gjelder småhus og blokkleiligheter. Vi har også sett at prisutviklingen ser ut til å variere mellom ulike bydeler. Det er også mulig at prisene varierer innad i bydelene. Neste steg er derfor å undersøke prisutviklingen på et mer disaggregert nivå enn bydeler. Denne delen av analysen utføres kun for blokkleilighetenes del og bare for utvalgte områder i indre by.

Som nevnt har vi observasjoner på grunnkretsnivå for perioden fra og med 2. kvartal 1997. I mange områder har vi dermed få tilgjengelige observasjoner når datamaterialet brytes ned på et mer disaggregert nivå. Denne delen av analysen utføres kun for enkelte områder i indre by, nærmere bestemt bydelene Bygdøy- Frogner, Uranienborg – Majorstuen, St. Hanshaugen – Ullevål, Grünerløkka - Sofienberg og Gamle Oslo. Områdeinndelingen er basert på bydelene, slik at alle områdene i analysen er plassert innenfor en bydel. I bydelen St. Hanshaugen – Ullevål har vi ikke gjennomført noen områdeanalyse for den delen av bydelen som ligger nord for Kirkeveien. I bydelen Bygdøy – Frogner har vi ikke gjennomført noen analyse for grunnkretsene som ligger på Bygdøy. I Gamle Oslo inngår Loenga, Kværner og Nygårdskollen ikke i analysen. I bydelene Uranienborg – Majorstua og Grünerløkka – Sofienberg er samtlige deler med i områdeanalysen. Følgende områder benyttes i analysen<sup>20</sup>. Bydel 5 vest, Bydel 5 øst, bydel 3 vest, bydel 3 øst, Grønland, Kampen, Vålerenga, Gamlebyen, Homansbyen, Uranienborg, Majorstua, Frogner og Skillebekk.

---

<sup>20</sup> Se vedlegg for en detaljert beskrivelse av hvordan områdene er definert.

En ulempe med den valgte områdeinndelingen er at det er få observasjoner i enkelte av områdene. Særlig gjelder dette Gamlebyen og Vålerenga. Dette gjør at resultatene fra disse områdene bør tolkes med forsiktighet.

I denne delen beskrives kun utviklingen over tid. Attributtvariablene kommenteres ikke. Som nevnt i innledningen benyttes en enklere regresjonsmodell i denne delen av analysen. Predikete priser og prisutvikling i de ulike områdene er presentert i vedlegg 2<sup>21</sup>.

Prisveksten i perioden sett under ett har vært sterkest i Gamlebyen med en økning på 116 % fra 2. kvartal 1997 til 2. kvartal 2000. Dernest følger Vålerenga med en økning på 101% og Kampen med en økning på 99%. Den svakeste økningen hadde Skillebekk med 51%.

Tabell 8 viser at den predikerte prisen i 2. kvartal 2000 på vår standard blokkleilighet<sup>22</sup> varierer fra 1 781 000 kroner på Uranienborg til 1 112 000 kroner i bydel 5 øst. I inngangen til perioden hadde Frogner, Uranienborg og Skillebekk de høyeste prisene. Prisene på Uranienborg har altså holdt seg høye, mens prisene i Frogner og Skillebekk har "sakket" litt relativt sett i løpet av treårsperioden.

Et trekk som avdekkes i tabell 9 er at prisforskjellene mellom indre øst og indre vest har minsket i perioden. I 2. kvartal av 1997 var prisnivået i Gamlebyen 42 % lavere enn på Skillebekk. I 2. kvartal av 2000 var prisnivået i Gamlebyen bare 17 % lavere enn på Skillebekk.

Når en betrakter områder innen de enkelte bydelene avdekkes det et tydelig øst – vest skille internt i bydelen Grünerløkka – Sofienberg. Den vestre delen av denne bydelen (Grünerløkka) preges av klart høyere priser enn resten av bydelen. Det relative prisforholdet mellom de to delene ser imidlertid ut til å ha vært konstant.

I bydel Gamle Oslo har prisene på Grønland steget mindre enn prisene i resten av bydelen. I utgangspunktet var prisene på Grønland høyest, mens det i slutten av perioden er Kampen

---

<sup>21</sup> Resultatene fra selve regresjonsanalysen kan fås ved henvendelse til forfatteren.

<sup>22</sup> Standard blokkleiligheten har de samme egenskapene som i de bydelsvise regresjonene

som har det høyeste prisnivået i denne bydelen. Prisnivået i Vålerenga og Gamlebyen ser ut til å være sterkt voksende.

**Tabell 8: Predikert pris på en standard blokkleilighet i ulike områder av indre by**

Område	Pris 2. kvartal 1997	Pris 4. kvartal 1998	Pris 2. kvartal 2000
Skillebekk	1 036 530	1 222 660	1 560 957
Frogner	1 000 002	1 312 681	1 616 093
Uranienborg	1 026 032	1 208 753	1 780 598
Majorstua	940 770	1 066 981	1 578 023
Homansbyen	929 605	1 185 749	1 613 063
Bydel 3 vest	934 536	1 092 015	1 609 212
Bydel 3 øst	851 690	974 333	1 372 217
Bydel 5 vest	737 817	912 452	1 390 788
Bydel 5 øst	611 399	879 356	1 112 172
Grønland	738 391	871 551	1 309 020
Kampen	660 949	887 374	1 313 389
Vålerenga	628 829	841 579	1 262 160
Gamlebyen	600 333	780 515	1 297 953

**Tabell 9 : Pris i utvalgte områder i forhold til prisen på Skillebekk**

Område	Pris 2. kvartal 1997	Pris 4. kvartal 1998	Pris 2. kvartal 2000
Frogner	0,9648	1,0736	1,0353
Uranienborg	0,9899	0,9886	1,1407
Majorstua	0,9076	0,8727	1,0109
Homansbyen	0,8968	0,9698	1,0334
Bydel 3 vest	0,9016	0,8931	1,0309
Bydel 3 øst	0,8217	0,7969	0,8791
Bydel 5 vest	0,7118	0,7463	0,8910
Bydel 5 øst	0,5899	0,7192	0,7125
Grønland	0,7124	0,7128	0,8386
Kampen	0,6377	0,7258	0,8414
Vålerenga	0,6067	0,6883	0,8086
Gamlebyen	0,5792	0,6384	0,8315

Store deler av det som i dag er bydel 3 var fra gammelt av regnet som ”nest beste vestkant” eller ”dårlig vestkant”. Innenfor bydelens grenser fantes det også typiske arbeiderområder i øst (Kjeldstadli 1986). Det er derfor interessant at vi avdekker sterke prisforskjeller mellom den østlige og den vestlige delen av denne bydelen. Prisene i bydel 3 øst er lik prisene i bydel 5 vest (Grünerløkkadelen av bydel 5) i siste delen av perioden, i utgangspunktet var prisene i bydel 3 øst noe høyere. På den annen side er prisene i bydel 3 vest i utgangen av perioden nesten identiske med prisene i Homansbyen og på Majorstua.

På ”beste vestkant” ser prisene i Uranienborg til å ha holdt seg på et spesielt høyt nivå, mens prisene Frogner og Skillebekk ser ut til å falt noe relativt i løpet av perioden. Her skal en imidlertid være forsiktige med å trekke konklusjoner. Betraktes 1. kvartal 2000 som ”sluttkvartalet” i stedet for 2. kvartal 2000, ligger prisnivået på Skillebekk omtrent like høyt som på Uranienborg, og prisnivået på Frogner faktisk høyere.

Estimeringsperioden i denne siste delen av analysen må betraktes som kort. Det er derfor interessant å gjennomføre en ny områdeanalyse når flere observasjoner foreligger.

## **7. Mulige videreføringer**

En svakhet med spesifikasjonene som benyttes i dette arbeidet er at det ikke inngår noen variabler om karakteristika ved strøk. I en innledende fase av dette arbeidet ble det utført analyser hvor andelen Høyrevelgere ble brukt som en proxy for egenskaper med strøk, jf. Wigren (1986). Andelen høyrevelgere er høyest blant personer med høy inntekt. Variabelen inngikk sterkt signifikant i en estimert modell for hele Oslo, men effekten forsvant når modeller for indre vest og indre øst ble estimert. Forklaringen er at variasjonen i denne variabelen er liten innad i bydelene, men stor mellom ulike kanter av byen. Dette kan nok være et problem også ved andre proxyvariabler. Det hadde imidlertid vært interessant å kunne ha utnyttet data fra Folke – og boligtellings og Levekårsundersøkelser til å få fatt i mer opplysninger om områder i Oslo. For eksempel opplysninger om parker, nærhet til marka, andel ”fjernkulturelle” innvandrere, andel med sosiale problemer, dominerende boligtype i området og så videre. Slike variabler har åpenbart innflytelse på boligprisene, men rammene for dette notatet muliggjorde ikke en detaljert innsamling av slike data. Videre undersøkelser bør derfor foretas for å oppnå en mer tilfredsstillende analyse av de bestemmende faktorene bak boligprisdannelsen i Oslo.

En svakhet ved datasettet som benyttes er at borettslagsboliger ikke er inkludert. Dette svekker påliteligheten av analysen siden borettslagene dominerer sterkt i enkelte deler av byen, særlig i drabantbyene. På den annen side er Oslo Indre Vest sterkt preget av selveide boliger (Folke- og boligtellings 1990). Ved en mulig videreføring av dette arbeidet burde en derfor også benytte data fra OBOS og NBBL. En kunne da ha avdekket mulige forskjeller i prisdannelsen mellom selveide boliger og borettslagsboliger.



## 8.Referanser

Barlindhaug, Rolf: Indekser for Gjensidige Nor eiendom, Interne notater, Norges Byggforskningsinstitutt.

Gujarati, Damadar (1995): *Basic Econometrics*, McGraw Hill, Inc.

Kjeldstadli, Knut: "Den delte byen". Oslo bys historie

Osland, Liv (2001) : "Den hedonistiske metoden og estimering av attributtpriser", *Norsk Økonomisk Tidsskrift*, 1/2001.

Wigren, Rune (1986): "Småhuspriserna i Sverige", Forskningsrapport, SB:1, Statens Institutt for bygnadsforskning.

## **VEDLEGG 1:INDELINGER I OSLO SOM BENYTTES I NOTATET**

### **Grov områdeinndeling av Oslo:**

Oslo Indre Vest: Bydelene 1-3

Oslo Indre Øst: Bydelene 4-6

Oslo Ytre Øst: Bydelene 14-20

Oslo Ytre Vest: Bydelene 21-25

Oslo Ytre Nordvest: Bydelene 21 og 22 i analysene av blokkleiligheter.

Groruddalen: Bydelene 15- 19 i analysene av blokkleiligheter, og bydelene 14 – 20 i analysene av småhus.

Oslo Ytre Sørøst: Bydelene 10-13.

Ekeberg – Nordstrand: Bydelene 7-8.

Drabantbyene: Bydelene 9 – 20 i analysene i avsnitt 4.

### **Bydelene i Oslo:**

Bydel 1 Bygdøy/Frogner

Bydel 2 Uranienborg/ Majorstuen

Bydel 3 St. Hanshaugen/Ullevål

Bydel 4 Sagene-Torshov

Bydel 5 Grünerløkka/Sofienberg

Bydel 6 Gamle Oslo

Bydel 7 Ekeberg- Bekkelaget

Bydel 8 Nordstrand

Bydel 9 Søndre Nordstrand

Bydel 10 Lambertseter

Bydel 11 Bøler

Bydel 12 Manglerud

Bydel 13 Østensjø

Bydel 14 Helsfyr- Sinsen

Bydel 15 Hellerud

Bydel 16 Furuset

Bydel 17 Stovner

Bydel 18 Romsås

Bydel 19 Grorud

Bydel 20 Bjerke  
Bydel 21 Grefsen-Kjelsås  
Bydel 22 Sogn  
Bydel 23 Vinderen  
Bydel 24 Røa  
Bydel 25 Ullern  
Bydel 26 Sentrum (Få boliger)  
Bydel 27 Marka (Ingen boliger)

**Utvalgte områder i indre by:**

De sentrumsrodene som inngår i analysen ligger innenfor de enkelte bydelenes grenser, de ligger altså ikke i bydel 26 Sentrum.

Bydel 5 vest: Grünerløkkaroder, sentrumsroder, samt en Gamle Aker rode. Alle innenfor bydel 5.

Bydel 5 øst: Rodeløkkaroder, samt Torshovroder og Tøyenroder som ligger innenfor bydel 5.

Grønland: Grønlandsroder, samt Tøyenroder som ligger innenfor bydel 6

Kampen: Kampenroder (Alle i bydel 6)

Vålerenga: Vålerengaroder (Alle i bydel 6)

Gamlebyen: Gamlebyroder innenfor bydel 6.

Bydel 3 vest: Fagerborgroder og St. Hanshaugroder, samt sentrumsgrunnkretsene 202 og 203.

Bydel 3 øst: Gamle Akerroder, Ilaroder, Lindernroder, samt sentrumsroden 204.

Homansbyen: Homansbyroder, samt sentrumsroden 301.

Uranienborg: Uranienborgroder, samt Frognerroder (Briskebyområdet og nordover) innenfor bydel 2.

Majorstua: Majorsturoder (Alle i bydel 2)

Frogner: Frognerroder og Uranienborgroder innenfor bydel 1.

Skillebekk: Skillebekkroder, samt sentrumsroder innenfor bydel 1.

## VEDLEGG 2: RESULTAT FRA ANALYSENE

### Forklaringer til tabellene:

LN PRIS, dvs. logaritmen av kjøpesummen er avhengig variabel i samtlige regresjoner.

LN ARE: Logaritmen til bruksarealet

D45: Dummy for byggeår før 1945

D4569: Dummy for byggeår 1945-1969

D7082: Dummy for byggeår 1970-1982

D8391: Dummy for byggeår 1983-1991

Referansekategorien er boliger bygd fom 1992.

Årsaken til at dummyspesifikasjonen er benyttet er at en da får med også året 1991, da var byggeår bare oppgitt i intervall.

WC0: Dummy for boliger uten WC

WC2: Dummy for boliger med 2 WC eller flere.

BAD 0: Dummy for boliger uten BAD2.

BAD 2: Dummy for boliger med 2 BAD2 eller flere.

WC: Lineær variabel for WC.

BAD: Lineær variabel for bad.

GAR: Dummy for garasje

KV 911 osv : Tidsdummy for tinglysningskvartal

$R^2$ : Multipl (justert) determinasjonskoeffisient, et mål på forklaringskraft

N: Antall observasjoner

Pris: Predikert pris på en standardbolig

Indeks: Utviklingen i prisen på denne standardboligen. Basiskvartalet er 1. kvartal 1991.

## BLOKKLEILIGHETER

Bygdøy-Frogner	Koeffisient	T-verdi	$R^2=0,77$	
KONSTANT	10,344	124,89	N=3052	
LNAREAL	0,714	56,95		
D45	-0,141	-3,77		
D4569	-0,143	-3,62		
D7082	-0,101	-2,25		
D8391	0,024	0,55		
WC0	0,014	0,19		
WC2	0,129	5,74		
BAD0	-0,211	-2,44		
BAD2	0,071	2,8		
GAR	0,105	5,24	Predikert pris	Indeks
KV911			588132	100
KV912	-0,200	-2,97	481589	81,88
KV913	-0,125	-1,82	518843	88,22
KV914	-0,284	-4,34	442616	75,26
KV921	-0,179	-2,54	491874	83,63
KV922	-0,283	-4,11	443320	75,38
KV923	-0,211	-3,23	476050	80,94
KV924	-0,207	-3,34	478201	81,31
KV931	-0,282	-3,91	443542	75,42
KV932	-0,145	-2,28	508834	86,52
KV933	-0,084	-1,28	540980	91,98
KV934	-0,028	-0,46	571836	97,23
KV941	0,072	1,12	631850	107,43
KV942	0,081	1,27	637696	108,43
KV943	0,158	2,55	688511	117,07
KV944	0,120	1,98	663230	112,77
KV951	0,141	2,21	677285	115,16
KV952	0,195	3,19	714792	121,54
KV953	0,143	2,33	678220	115,32
KV954	0,204	3,39	721016	122,59
KV961	0,251	4,05	755774	128,5
KV962	0,313	5,17	804066	136,72
KV963	0,312	5,22	803287	136,58
KV964	0,328	5,5	816071	138,76
KV971	0,686	6,34	1168063	198,61
KV972	0,531	8,65	1000617	170,13
KV973	0,574	9,46	1044331	177,57
KV974	0,621	9,84	1094411	186,08
KV981	0,739	12,15	1231061	209,32
KV982	0,732	11,73	1223171	207,98
KV983	0,644	10,38	1120266	190,48
KV984	0,766	11,86	1264689	215,03
KV991	0,838	13,04	1359255	231,11
KV992	0,860	13,92	1389170	236,2
KV993	0,906	15,08	1454754	247,35
KV994	0,924	13,93	1481324	251,87
KV001	1,069	16,99	1713532	291,35
KV002	0,977	14,5	1563093	265,77

Uranienborg-Majorstua	Koeffisient	T-verdi	R <sup>2</sup> =0,81	
KONSTANT	10,212	173,48	N=4170	
LNAREAL	0,711	76,01		
D45	-0,089	-3,35		
D4569	-0,061	-1,98		
D7082	0,008	0,25		
D8391	0,102	3,41		
WC0	-0,162	-2,92		
WC2	0,108	5,42		
BAD0	-0,428	-8,55		
BAD2	0,096	4,12		
GAR	0,114	7,01	Predikert pris	Indeks
KV911			535488	100
KV912	-0,068	-1,35	500491	93,46
KV913	-0,137	-2,7	467107	87,23
KV914	-0,027	-0,55	521083	97,31
KV921	-0,147	-3,18	462187	86,31
KV922	-0,138	-3	466584	87,13
KV923	-0,129	-2,89	470741	87,91
KV924	-0,219	-4,81	430045	80,31
KV931	-0,145	-2,86	463135	86,49
KV932	-0,171	-3,65	451344	84,29
KV933	-0,088	-1,96	490389	91,58
KV934	0,059	1,34	567868	106,05
KV941	0,122	2,71	604746	112,93
KV942	0,200	4,59	654256	122,18
KV943	0,171	4,11	635314	118,64
KV944	0,140	3,29	615724	114,98
KV951	0,139	3,08	615447	114,93
KV952	0,179	4,06	640538	119,62
KV953	0,259	6,22	693512	129,51
KV954	0,290	6,99	715369	133,59
KV961	0,267	5,99	699355	130,6
KV962	0,346	8,19	757156	141,4
KV963	0,357	8,55	765546	142,96
KV964	0,435	10,54	827070	154,45
KV971	1,054	15,73	1535803	286,8
KV972	0,574	13,72	950910	177,58
KV973	0,644	15,39	1019501	190,39
KV974	0,734	15,78	1115802	208,37
KV981	0,751	17,63	1134513	211,87
KV982	0,765	18,1	1150497	214,85
KV983	0,713	16,24	1092123	203,95
KV984	0,769	16,49	1155859	215,85
KV991	0,901	19,58	1318538	246,23
KV992	0,939	21,81	1370045	255,85
KV993	0,993	23,97	1445368	269,92
KV994	1,066	24,3	1555059	290,4
KV001	1,121	25,7	1642441	306,72
KV002	1,083	24,9	1581120	295,27

St.hanshaugen-Ullevål	Koeffisient	T-verdi	R <sup>2</sup> =0,74	
KONSTANT	10,365	116,37	N=3174	
LNAREAL	0,634	43,44		
D45	-0,036	-1,06		
D4569	-0,036	-0,93		
D7082	-0,068	-1,45		
D8391	0,193	5,19		
WC0	-0,128	-1,96		
WC2	0,175	4,79		
BAD0	-0,234	-3,76		
BAD2	-0,004	-0,1		
GAR	0,062	2,7	Predikert pris	Indeks
KV911			472901	100
KV912	-0,052	-0,76	448885	94,92
KV913	-0,029	-0,46	459490	97,16
KV914	-0,024	-0,38	461839	97,66
KV921	-0,134	-2,02	413591	87,46
KV922	-0,042	-0,64	453265	95,85
KV923	-0,072	-1,12	440270	93,1
KV924	-0,222	-3,53	378883	80,12
KV931	-0,263	-3,67	363423	76,85
KV932	-0,216	-3,24	380904	80,55
KV933	-0,110	-1,74	423599	89,57
KV934	0,085	1,41	514727	108,84
KV941	0,094	1,52	519708	109,9
KV942	0,185	2,92	569180	120,36
KV943	0,112	1,92	528708	111,8
KV944	0,156	2,73	552939	116,92
KV951	0,181	2,83	566857	119,87
KV952	0,181	3,05	566931	119,88
KV953	0,232	4,02	596457	126,13
KV954	0,346	6,01	668480	141,36
KV961	0,227	3,68	593619	125,53
KV962	0,366	6,26	681616	144,13
KV963	0,399	6,92	704711	149,02
KV964	0,427	7,36	724794	153,27
KV971	0,905	9,41	1169144	247,23
KV972	0,653	11,04	909020	192,22
KV973	0,648	10,81	903736	191,1
KV974	0,738	11,18	988934	209,12
KV981	0,798	13,53	1050558	222,15
KV982	0,761	12,69	1012084	214,02
KV983	0,764	12,45	1015156	214,67
KV984	0,800	12,3	1052714	222,61
KV991	0,897	14,34	1159144	245,11
KV992	0,901	15,31	1164162	246,17
KV993	0,979	16,23	1258162	266,05
KV994	1,099	16,09	1419695	300,21
KV001	1,153	19,08	1498016	316,77
KV002	1,180	18,44	1538998	325,44

Sagene-Torshov	Koeffisient	T- verdi	R <sup>2</sup> =0,83	
KONSTANT	10,224	102,5	N=1168	
LNAREAL	0,690	34,41		
D45	-0,215	-6,65		
D4569	-0,229	-6,98		
D7082	-0,165	-4,56		
D8391	0,001	0,04		
WC0	-0,099	-1,03		
WC2	0,007	0,13		
BAD0	-0,191	-3,07		
BAD2	0,058	0,8		
GAR	0,039	1,86	Predikert pris	Indeks
KV911			438026	100
KV912	-0,126	-1,59	386073	88,14
KV913	-0,149	-2,29	377438	86,17
KV914	0,051	0,79	461069	105,26
KV921	-0,215	-2,72	353399	80,68
KV922	-0,250	-4	341104	77,87
KV923	-0,236	-3,43	346090	79,01
KV924	-0,381	-5,67	299345	68,34
KV931	-0,266	-3,38	335774	76,66
KV932	-0,410	-6,03	290553	66,33
KV933	-0,184	-2,92	364307	83,17
KV934	-0,077	-1,32	405710	92,62
KV941	-0,035	-0,55	423100	96,59
KV942	0,065	1,13	467504	106,73
KV943	0,031	0,48	451817	103,15
KV944	0,011	0,19	443057	101,15
KV951	-0,078	-1,18	404992	92,46
KV952	0,121	2,05	494485	112,89
KV953	0,097	1,73	482494	110,15
KV954	0,148	2,59	507835	115,94
KV961	0,221	3,9	546163	124,69
KV962	0,332	6,13	610487	139,37
KV963	0,295	5,07	588106	134,26
KV964	0,380	7,03	640762	146,28
KV971	0,755	5,65	931781	212,72
KV972	0,507	9,15	727095	165,99
KV973	0,520	8,64	736661	168,18
KV974	0,617	9,06	811738	185,32
KV981	0,668	11,72	854621	195,11
KV982	0,674	11,79	859317	196,18
KV983	0,626	10,2	818986	186,97
KV984	0,678	7,99	862554	196,92
KV991	0,809	13,15	983352	224,5
KV992	0,864	15,13	1039045	237,21
KV993	0,916	15,27	1095184	250,03
KV994	0,924	16,13	1104047	252,05
KV001	1,053	17	1255322	286,59
KV002	1,119	18,23	1340714	306,08



Grünerløkka-Sof.berg	Koeffisient	T-verdi	R <sup>2</sup> =0,76	
KONSTANT	10,228	83,91	N=1768	
LNAREAL	0,662	32,24		
D45	-0,171	-4,39		
D4569	-0,246	-4,82		
D7082	-0,138	-1,88		
D8391	0,055	1,41		
WC0	-0,179	-1,91		
WC2	0,016	0,31		
BAD0	-0,252	-3,25		
BAD2	-0,068	-0,94		
GAR	0,013	0,51	Predikert pris	Indeks
KV911			406547	100
KV912	-0,089	-0,92	371842	91,46
KV913	-0,071	-0,75	378846	93,19
KV914	0,001	-0,01	406907	100,09
KV921	0,030	0,26	419054	103,08
KV922	-0,149	-1,57	350114	86,12
KV923	-0,163	-1,84	345261	84,93
KV924	-0,108	-1,2	364979	89,78
KV931	-0,330	-3,28	292235	71,88
KV932	-0,251	-2,56	316217	77,78
KV933	-0,208	-2,23	330181	81,22
KV934	-0,034	-0,39	393047	96,68
KV941	0,096	1,06	447524	110,08
KV942	0,076	0,82	438461	107,85
KV943	0,075	0,84	438404	107,84
KV944	0,008	0,09	409768	100,79
KV951	0,058	0,58	430945	106
KV952	0,053	0,58	428461	105,39
KV953	0,122	1,38	459165	112,94
KV954	0,172	1,96	482847	118,77
KV961	0,180	1,95	486618	119,7
KV962	0,255	2,81	524791	129,08
KV963	0,334	3,87	567823	139,67
KV964	0,276	3,19	535821	131,8
KV971	0,889	6,56	988561	243,16
KV972	0,531	6,23	691629	170,12
KV973	0,600	6,76	740777	182,21
KV974	0,675	7,56	798097	196,31
KV981	0,806	9,25	910515	223,96
KV982	0,751	8,52	861530	211,91
KV983	0,740	8,32	851696	209,5
KV984	0,784	8,38	890604	219,07
KV991	0,873	9,37	973006	239,33
KV992	0,989	11,06	1092845	268,81
KV993	0,977	11,21	1079680	265,57
KV994	1,087	12,16	1204970	296,39
KV001	1,132	12,93	1260773	310,12
KV002	1,146	12,69	1278292	314,43

Gamle Oslo	Koeffisient	T-verdi	R <sup>2</sup> =0,71	
KONSTANT	10,713	101,66	N=1700	
LNAREAL	0,635	29,86		
D45	-0,313	-14,5		
D4569	-0,259	-5,42		
D7082	-0,200	-2,54		
D8391	-0,009	-0,45		
WC0	0,030	0,39		
WC2	0,003	0,07		
BAD0	-0,296	-2,78		
BAD2	0,152	2,24		
GAR	0,024	1,45	Predikert pris	Indeks
KV911			509882	100
KV912	-0,145	-2	440879	86,47
KV913	-0,166	-2,1	432092	84,74
KV914	-0,129	-2,04	448393	87,94
KV921	-0,187	-2,63	422935	82,95
KV922	-0,069	-1,09	475953	93,35
KV923	-0,142	-2,43	442270	86,74
KV924	-0,248	-4,17	397748	78,01
KV931	-0,466	-6,29	319952	62,75
KV932	-0,261	-3,98	392807	77,04
KV933	-0,262	-3,65	392238	76,93
KV934	-0,338	-5,23	363489	71,29
KV941	-0,172	-2,71	429181	84,17
KV942	-0,180	-3	425770	83,5
KV943	-0,140	-2,15	443124	86,91
KV944	-0,295	-4,51	379494	74,43
KV951	-0,252	-3,63	396442	77,75
KV952	-0,243	-3,72	399998	78,45
KV953	-0,214	-3,11	411455	80,7
KV954	-0,226	-3,7	406563	79,74
KV961	-0,238	-3,4	401722	78,79
KV962	-0,106	-1,61	458766	89,97
KV963	-0,019	-0,31	500406	98,14
KV964	0,008	0,14	514044	100,82
KV971	0,367	2,84	736257	144,4
KV972	0,178	2,96	609287	119,5
KV973	0,237	3,67	646265	126,75
KV974	0,318	5,31	700882	137,46
KV981	0,390	6,36	753320	147,74
KV982	0,372	5,79	739400	145,01
KV983	0,390	5,73	752710	147,62
KV984	0,429	6,25	783413	153,65
KV991	0,516	6,89	853836	167,46
KV992	0,585	8,94	915170	179,49
KV993	0,564	9,14	896053	175,74
KV994	0,687	10,38	1013484	198,77
KV001	0,839	13,19	1179599	231,35
KV002	0,832	12,32	1171558	229,77

Søndre Nordstrand	Koeffisient	T-verdi	R <sup>2</sup> =0,77	
KONSTANT	10,823	70,61	N=756	
LNAREAL	0,575	18,38		
D45	-0,071	-1,33		
D4569	-0,330	-8,57		
D7082	-0,205	-7,59		
D8391	-0,164	-9,74		
WC0	0,041	0,81		
WC2	-0,014	-0,65		
BAD0	-0,050	-0,4		
BAD2	0,054	2,12		
GAR	0,002	0,15	Predikert pris	Indeks
KV911			509357	100
KV912	-0,027	-0,35	495560	97,29
KV913	-0,188	-2,25	421993	82,85
KV914	-0,097	-1,27	462275	90,76
KV921	-0,092	-1,12	464499	91,19
KV922	-0,111	-1,33	455825	89,49
KV923	-0,315	-3,55	371887	73,01
KV924	-0,190	-2,41	421142	82,68
KV931	-0,250	-2,82	396815	77,91
KV932	-0,389	-4,39	345198	67,77
KV933	-0,286	-3,56	382791	75,15
KV934	-0,247	-3,12	397983	78,13
KV941	-0,171	-2,16	429276	84,28
KV942	-0,044	-0,6	487378	95,68
KV943	-0,104	-1,47	458926	90,1
KV944	-0,173	-2,42	428435	84,11
KV951	-0,063	-0,9	478401	93,92
KV952	-0,028	-0,4	495516	97,28
KV953	-0,009	-0,13	504778	99,1
KV954	-0,069	-0,97	475615	93,38
KV961	-0,012	-0,15	503483	98,85
KV962	-0,014	-0,19	502341	98,62
KV963	0,016	0,24	517800	101,66
KV964	0,094	1,35	559794	109,9
KV971	0,195	1,44	618959	121,52
KV972	0,255	3,67	657575	129,1
KV973	0,310	4,35	694137	136,28
KV974	0,248	3,48	652871	128,18
KV981	0,369	5,41	736544	144,6
KV982	0,403	5,84	762391	149,68
KV983	0,306	4,25	691449	135,75
KV984	0,429	5,39	782559	153,64
KV991	0,398	5,12	758217	148,86
KV992	0,503	6,77	842227	165,35
KV993	0,583	8,34	912273	179,1
KV994	0,629	7,66	955581	187,61
KV001	0,719	10,02	1044997	205,16
KV002	0,697	9,39	1022381	200,72

Helsfyr-Sinsen	Koeffisient	T-verdi	R <sup>2</sup> =0,77	
KONSTANT	11,292	68,36	N=1104	
LNAREAL	0,460	14,82		
D45	-0,403	-11,47		
D4569	-0,319	-8,05		
D7082	-0,242	-5,87		
D8391	-0,209	-5,55		
WC0	-0,018	-0,18		
WC2	0,127	2,63		
BAD0	-0,139	-1,11		
BAD2	0,131	2,43		
GAR	0,091	3,38	Predikert pris	Indeks
KV911			391203	100
KV912	-0,114	-1,2	349113	89,24
KV913	-0,258	-2,48	302275	77,27
KV914	-0,193	-1,93	322475	82,43
KV921	-0,324	-2,9	282824	72,3
KV922	-0,329	-3,36	281588	71,98
KV923	-0,830	-5,47	170664	43,63
KV924	-0,413	-4,3	258909	66,18
KV931	-0,316	-2,39	285333	72,94
KV932	-0,399	-3,66	262598	67,13
KV933	-0,293	-2,89	291910	74,62
KV934	-0,133	-1,32	342652	87,59
KV941	-0,085	-0,9	359192	91,82
KV942	0,006	0,07	393667	100,63
KV943	-0,148	-1,71	337274	86,21
KV944	-0,151	-1,79	336462	86,01
KV951	-0,011	-0,11	386846	98,89
KV952	0,006	0,06	393463	100,58
KV953	0,000	0	391222	100
KV954	0,067	0,74	418315	106,93
KV961	0,041	0,44	407747	104,23
KV962	0,190	2,12	472896	120,88
KV963	0,084	0,93	425615	108,8
KV964	0,258	2,99	506556	129,49
KV971	0,455	3,45	616770	157,66
KV972	0,375	4,35	568992	145,45
KV973	0,403	4,37	585623	149,7
KV974	0,400	4,16	583477	149,15
KV981	0,585	6,57	702444	179,56
KV982	0,581	6,46	699276	178,75
KV983	0,537	5,84	669155	171,05
KV984	0,564	5,8	687633	175,77
KV991	0,707	6,36	793073	202,73
KV992	0,797	8,8	867700	221,8
KV993	0,767	8,34	842257	215,3
KV994	0,904	9,04	965896	246,9
KV001	0,875	9,42	938015	239,78
KV002	0,985	10,43	1047504	267,77

Bjerke	Koeffisient	T-verdi	R <sup>2</sup> =0,74	
KONSTANT	9,767	59,08	N=1039	
LNAREAL	0,757	22,49		
D45	-0,119	-1,22		
D4569	-0,107	-1,5		
D7082	-0,009	-0,11		
D8391	0,655	5,78		
WC0	-0,031	-0,41		
WC2	-0,027	-0,52		
BAD0	0,037	0,21		
BAD2	0,333	3,24		
GAR	0,031	1,41	Predikert pris	Indeks
KV911			411507	100
KV912	-0,033	-0,34	398197	96,77
KV913	-0,115	-1,35	366965	89,18
KV914	-0,020	-0,24	403480	98,05
KV921	0,030	0,34	423950	103,02
KV922	-0,201	-2,25	336573	81,79
KV923	-0,309	-3,63	301979	73,38
KV924	-0,176	-2,31	345166	83,88
KV931	-0,284	-2,96	309769	75,28
KV932	-0,260	-3,33	317179	77,08
KV933	-0,193	-2,46	339175	82,42
KV934	0,014	0,17	417229	101,39
KV941	0,059	0,75	436403	106,05
KV942	0,213	2,75	509177	123,73
KV943	0,162	2,24	483875	117,59
KV944	0,139	1,92	473048	114,95
KV951	0,106	1,3	457395	111,15
KV952	0,089	1,18	449626	109,26
KV953	0,211	2,91	508084	123,47
KV954	0,194	2,73	499370	121,35
KV961	0,185	2,36	494935	120,27
KV962	0,334	4,69	574463	139,6
KV963	0,332	4,75	573797	139,44
KV964	0,345	4,97	581218	141,24
KV971	0,245	1,16	525514	127,7
KV972	0,532	7,33	700810	170,3
KV973	0,621	8,31	765551	186,04
KV974	0,633	8,4	774747	188,27
KV981	0,730	9,68	853560	207,42
KV982	0,704	9,06	832203	202,23
KV983	0,681	8,9	813224	197,62
KV984	0,732	9,76	855877	207,99
KV991	0,723	8,37	848234	206,13
KV992	0,892	11,41	1004210	244,03
KV993	0,951	12,5	1065252	258,87
KV994	0,981	11,53	1097606	266,73
KV001	1,011	12,6	1130569	274,74
KV002	1,082	13,8	1214049	295,03

Vinderen	Koeffisient	T-verdi	R <sup>2</sup> =0,78	
KONSTANT	9,963	35,75	N=469	
LNAREAL	0,809	14,98		
D45	-0,180	-2,89		
D4569	-0,221	-3,94		
D7082	-0,173	-3,83		
D8391	0,029	0,62		
WC0	-0,400	-1,45		
WC2	0,120	2,3		
BAD0	0,283	0,9		
BAD2	0,084	1,83		
GAR	0,111	2,29	Predikert pris	Indeks
KV911			586055	100
KV912	-0,002	-0,01	584762	99,78
KV913	0,047	0,25	614294	104,82
KV914	-0,005	-0,03	582934	99,47
KV921	-0,079	-0,41	541566	92,41
KV922	-0,075	-0,48	543791	92,79
KV923	-0,118	-0,64	520679	88,84
KV924	-0,202	-1,19	478863	81,71
KV931	-0,206	-1,03	477023	81,4
KV932	-0,124	-0,62	517699	88,34
KV933	0,104	0,55	650287	110,96
KV934	-0,038	-0,21	563938	96,23
KV941	0,213	1,18	725132	123,73
KV942	0,183	1,07	703589	120,06
KV943	0,307	1,74	796976	135,99
KV944	0,239	1,48	744233	126,99
KV951	0,175	1,01	697976	119,1
KV952	0,244	1,52	748218	127,67
KV953	0,322	2	808373	137,93
KV954	0,356	2,26	836473	142,73
KV961	0,350	2,25	832060	141,98
KV962	0,416	2,52	888588	151,62
KV963	0,434	2,74	904737	154,38
KV964	0,422	2,63	893677	152,49
KV971	0,485	1,82	951552	162,37
KV972	0,456	2,7	925102	157,85
KV973	0,512	3,33	977604	166,81
KV974	0,649	4,05	1121244	191,32
KV981	0,659	3,97	1133193	193,36
KV982	0,618	3,49	1087388	185,54
KV983	0,667	4,06	1142306	194,91
KV984	0,780	4,31	1278387	218,13
KV991	0,774	3,9	1271362	216,94
KV992	0,809	4,36	1315884	224,53
KV993	0,853	5,24	1374595	234,55
KV994	0,866	5,37	1393166	237,72
KV001	0,635	3,84	1106143	188,74
KV002	0,692	3,97	1170451	199,72

Røa	Koeffisient	T-verdi	R <sup>2</sup> =0,78	
KONSTANT	10,070	65,18	N=968	
LNAREAL	0,807	27,4		
D45	-0,178	-2,12		
D4569	-0,245	-5,03		
D7082	-0,229	-5,22		
D8391	-0,092	-2,07		
WC0	0,188	0,68		
WC2	0,012	0,45		
BAD0	-0,162	-0,68		
BAD2	-0,002	-0,06		
GAR	0,122	5,04	Predikert pris	Indeks
KV911			511988	100
KV912	-0,080	-0,83	472852	92,36
KV913	-0,092	-1,01	467179	91,25
KV914	-0,218	-2,47	411596	80,39
KV921	-0,121	-1,39	453770	88,63
KV922	-0,173	-1,89	430820	84,15
KV923	-0,152	-1,68	439765	85,89
KV924	-0,293	-3,05	382039	74,62
KV931	-0,261	-2,75	394205	76,99
KV932	-0,449	-4,4	326873	63,84
KV933	-0,188	-2,11	424190	82,85
KV934	-0,026	-0,28	498698	97,4
KV941	0,046	0,51	536342	104,76
KV942	0,001	0,02	512741	100,15
KV943	0,078	0,87	553638	108,13
KV944	0,046	0,54	536175	104,72
KV951	0,038	0,42	532020	103,91
KV952	-0,033	-0,35	495190	96,72
KV953	0,108	1,17	570123	111,35
KV954	0,090	1,01	560445	109,46
KV961	0,091	0,97	560832	109,54
KV962	0,254	2,7	660159	128,94
KV963	0,210	2,27	631382	123,32
KV964	0,262	3,07	665588	130
KV971	0,285	1,79	680536	132,92
KV972	0,407	4,69	769008	150,2
KV973	0,435	4,88	790947	154,49
KV974	0,412	4,49	773071	150,99
KV981	0,512	5,82	853975	166,8
KV982	0,514	5,81	856009	167,19
KV983	0,491	5,28	836504	163,38
KV984	0,555	6,08	891728	174,17
KV991	0,665	7,02	995228	194,38
KV992	0,640	6,78	970966	189,65
KV993	0,662	7,07	992246	193,8
KV994	0,792	8,71	1129863	220,68
KV001	0,802	8,68	1141892	223,03
KV002	0,795	7,19	1133722	221,44

Ullern	Koeffisient	T-verdi	R <sup>2</sup> =0,67	
KONSTANT	10,253	82,7	N=1564	
LNAREAL	0,738	29,71		
D45	-0,117	-3,53		
D4569	-0,237	-7,77		
D7082	-0,170	-8,84		
D8391	-0,009	-0,47		
WC0	-0,121	-0,98		
WC2	0,151	5,35		
BAD0	0,063	0,5		
BAD2	0,034	1,27		
GAR	0,070	3,23	Predikert pris	Indeks
KV911			680598	100
KV912	-0,111	-1,45	609154	89,5
KV913	-0,118	-1,44	604645	88,84
KV914	-0,006	-0,08	676689	99,43
KV921	-0,269	-3,2	520163	76,43
KV922	-0,016	-0,22	669500	98,37
KV923	-0,052	-0,73	646260	94,95
KV924	-0,207	-2,73	553257	81,29
KV931	-0,332	-3,37	488433	71,77
KV932	-0,093	-1,19	619927	91,09
KV933	-0,045	-0,56	650455	95,57
KV934	0,116	1,37	764492	112,33
KV941	0,188	2,44	821130	120,65
KV942	0,120	1,66	767065	112,7
KV943	0,158	2,29	797205	117,13
KV944	0,156	2,09	795159	116,83
KV951	0,143	2,04	784991	115,34
KV952	0,204	2,91	834875	122,67
KV953	0,199	2,99	830462	122,02
KV954	0,232	3,36	857938	126,06
KV961	0,260	3,36	882423	129,65
KV962	0,253	3,58	876101	128,73
KV963	0,291	4,03	910817	133,83
KV964	0,382	5,28	996901	146,47
KV971	0,501	5,05	1122913	164,99
KV972	0,502	6,56	1124487	165,22
KV973	0,464	6,63	1082395	159,04
KV974	0,571	6,98	1204876	177,03
KV981	0,618	8,35	1262163	185,45
KV982	0,658	9,32	1313935	193,06
KV983	0,619	8,25	1263375	185,63
KV984	0,639	8,2	1288832	189,37
KV991	0,733	9,26	1416312	208,1
KV992	0,647	8,83	1300380	191,06
KV993	0,839	11,84	1574152	231,29
KV994	0,804	10,17	1521150	223,5
KV001	0,977	12,51	1807359	265,55
KV002	0,934	10,94	1731463	254,4



Ytre Sørøst	Koeffisient	T-verdi	R <sup>2</sup> =0,70	
KONSTANT	10,834	61,4	N=606	
LNAREAL	0,632	17,26		
D45	-0,207	-1,77		
D4569	-0,290	-7,07		
D7082	-0,131	-1,74		
D8391	-0,063	-1,82		
WC0	0,077	0,39		
BAD0	0,012	0,06		
WC2	0,089	2,29		
BAD2	0,071	1,7		
GAR	0,000	-0,01	Predikert pris	Indeks
KV911			728734	100
KV912	-0,398	-3,77	489591	67,18
KV913	-0,370	-3,33	503191	69,05
KV914	-0,416	-4,13	480934	66
KV921	-0,382	-3,21	497199	68,23
KV922	-0,310	-2,88	534622	73,36
KV923	-0,303	-2,89	538399	73,88
KV924	-0,514	-5,12	435798	59,8
KV931	-0,526	-4,52	430833	59,12
KV932	-0,441	-3,68	468886	64,34
KV933	-0,404	-3,15	486316	66,73
KV934	-0,373	-2,87	502035	68,89
KV941	-0,263	-2,36	560074	76,86
KV942	-0,228	-2,28	580099	79,6
KV943	-0,257	-2,48	563704	77,35
KV944	-0,194	-1,92	600144	82,35
KV951	-0,338	-2,96	519548	71,29
KV952	-0,269	-2,6	556880	76,42
KV953	-0,180	-1,81	608617	83,52
KV954	-0,188	-1,94	603894	82,87
KV961	-0,277	-2,26	552415	75,8
KV962	-0,187	-1,81	604565	82,96
KV963	-0,078	-0,79	674195	92,52
KV964	-0,104	-1,09	657076	90,17
KV971	-0,062	-0,35	684713	93,96
KV972	0,068	0,68	779809	107,01
KV973	-0,048	-0,46	694838	95,35
KV974	0,121	1,17	822674	112,89
KV981	0,144	1,39	841688	115,5
KV982	0,223	2,16	910787	124,98
KV983	0,090	0,84	797179	109,39
KV984	0,183	1,75	875346	120,12
KV991	0,301	2,57	984781	135,14
KV992	0,368	3,62	1053191	144,52
KV993	0,278	2,75	962573	132,09
KV994	0,323	2,58	1006223	138,08
KV001	0,526	4,69	1233227	169,23
KV002	0,507	4,42	1210416	166,1

Groruddalen	Koeffisient	T-verdi	R <sup>2</sup> =0,78	
KONSTANT	10,258	73,85	N=994	
LNAREAL	0,724	25,38		
D45	-0,432	-6,12		
D4569	-0,487	-16,68		
D7082	-0,302	-13,35		
D8391	-0,239	-7,2		
WC0	0,314	2,47		
BAD0	-0,198	-1,89		
WC2	0,036	0,94		
BAD2	0,006	0,15		
GAR	0,049	2,69	Predikert pris	Indeks
KV911			480795	100
KV912	-0,268	-3,39	367782	76,49
KV913	-0,226	-2,71	383500	79,76
KV914	-0,286	-3,99	361351	75,16
KV921	-0,290	-3,94	359729	74,82
KV922	-0,259	-3,86	371010	77,17
KV923	-0,283	-3,94	362209	75,34
KV924	-0,414	-5,97	317685	66,07
KV931	-0,314	-2,55	351381	73,08
KV932	-0,325	-2,84	347321	72,24
KV933	-0,314	-3,63	351100	73,02
KV934	0,008	0,1	484744	100,82
KV941	-0,046	-0,61	459064	95,48
KV942	-0,136	-1,61	419532	87,26
KV943	0,017	0,23	488989	101,7
KV944	-0,173	-2,27	404524	84,14
KV951	-0,071	-1,07	447712	93,12
KV952	0,000	0	480953	100,03
KV953	0,017	0,25	489067	101,72
KV954	-0,039	-0,56	462395	96,17
KV961	-0,006	-0,08	478014	99,42
KV962	0,091	1,24	526794	109,57
KV963	0,114	1,71	538598	112,02
KV964	0,239	3,41	610788	127,04
KV971	0,004	0,02	482572	100,37
KV972	0,309	4,65	654781	136,19
KV973	0,288	3,95	641488	133,42
KV974	0,441	5,54	746929	155,35
KV981	0,522	7,09	810191	168,51
KV982	0,518	7,11	807296	167,91
KV983	0,483	6,3	779163	162,06
KV984	0,530	6,5	817189	169,97
KV991	0,649	6,57	920310	191,41
KV992	0,659	9,08	929726	193,37
KV993	0,719	10,18	986497	205,18
KV994	0,807	10,16	1077103	224,03
KV001	0,859	9,27	1135071	236,08
KV002	0,769	9,08	1037584	215,81

Ytre Nordvest	Koeffisient	T-verdi	R <sup>2</sup> =0,75	
KONSTANT	10,256	60,75	N=865	
LNAREAL	0,723	24,4		
D45	-0,173	-2,31		
D4569	-0,229	-5,54		
D7082	-0,169	-4,2		
D8391	0,018	0,44		
WC0	-0,115	-0,9		
BAD0	-0,216	-1,73		
WC2	0,090	1,75		
BAD2	0,188	3,04		
GAR	0,096	3,52	Predikert pris	Indeks
KV911			512796	100
KV912	-0,194	-1,41	422470	82,39
KV913	-0,049	-0,42	488295	95,22
KV914	-0,281	-2,36	387327	75,53
KV921	-0,127	-0,92	451682	88,08
KV922	-0,206	-1,64	417310	81,38
KV923	-0,153	-1,08	440094	85,82
KV924	-0,191	-1,55	423523	82,59
KV931	-0,365	-2,51	355989	69,42
KV932	-0,102	-0,82	463177	90,32
KV933	-0,206	-1,66	417356	81,39
KV934	-0,056	-0,49	484646	94,51
KV941	-0,061	-0,52	482576	94,11
KV942	0,108	0,92	571125	111,37
KV943	0,129	1,13	583497	113,79
KV944	0,023	0,2	524838	102,35
KV951	-0,053	-0,37	486545	94,88
KV952	0,242	1,95	653380	127,42
KV953	0,080	0,74	555672	108,36
KV954	0,132	1,23	585297	114,14
KV961	0,085	0,72	558212	108,86
KV962	0,073	0,66	551553	107,56
KV963	0,162	1,41	602748	117,54
KV964	0,245	2,16	655232	127,78
KV971	0,702	5,51	1034412	201,72
KV972	0,412	3,64	774385	151,01
KV973	0,443	3,87	798982	155,81
KV974	0,519	4,18	861865	168,07
KV981	0,602	5,22	935956	182,52
KV982	0,603	5,32	937352	182,79
KV983	0,638	5,9	970381	189,23
KV984	0,679	5,91	1010983	197,15
KV991	0,694	5,58	1026540	200,18
KV992	0,713	6,25	1045843	203,95
KV993	0,802	6,83	1143465	222,99
KV994	0,791	6,64	1131567	220,67
KV001	0,942	7,49	1315417	256,52
KV002	0,795	6,05	1135796	221,49

Ekeberg-Nordstrand	Koeffisient	T - verdi	R <sup>2</sup> =0,76	
KONSTANT	9,747	40,13	N=686	
LNAREAL	0,851	22,02		
D45	-0,355	-6,6		
D4569	-0,353	-7,5		
D7082	-0,302	-6,08		
D8391	0,038	0,65		
WC0	0,022	0,09		
BAD0	-0,123	-0,31		
WC2	0,090	1,57		
BAD2	-0,130	-1,93		
GAR	0,188	5,27	Predikert pris	Indeks
KV911			474088	100
KV912	-0,290	-1,53	354626	74,8
KV913	-0,275	-1,53	360223	75,98
KV914	-0,093	-0,52	431960	91,11
KV921	-0,384	-1,97	322809	68,09
KV922	-0,103	-0,54	427837	90,24
KV923	-0,265	-1,47	363617	76,7
KV924	-0,403	-2,27	316968	66,86
KV931	-0,402	-2,04	317117	66,89
KV932	-0,534	-2,83	277825	58,6
KV933	-0,411	-2,21	314415	66,32
KV934	-0,264	-1,44	364054	76,79
KV941	-0,032	-0,18	459134	96,85
KV942	-0,215	-1,19	382433	80,67
KV943	0,014	0,08	480911	101,44
KV944	-0,008	-0,04	470352	99,21
KV951	0,093	0,52	520033	109,69
KV952	0,017	0,09	482067	101,68
KV953	0,105	0,6	526674	111,09
KV954	0,010	0,06	478742	100,98
KV961	0,072	0,38	509695	107,51
KV962	0,058	0,33	502287	105,95
KV963	0,084	0,48	515750	108,79
KV964	0,310	1,8	646635	136,4
KV971	0,434	1,2	731635	154,32
KV972	0,328	1,9	658084	138,81
KV973	0,398	2,24	705702	148,85
KV974	0,448	2,4	742292	156,57
KV981	0,509	2,89	788508	166,32
KV982	0,447	2,51	741149	156,33
KV983	0,539	2,97	812627	171,41
KV984	0,531	2,91	805846	169,98
KV991	0,669	3,72	925943	195,31
KV992	0,672	3,84	928028	195,75
KV993	0,716	4,07	970433	204,69
KV994	0,681	3,85	936596	197,56
KV001	0,891	4,98	1155516	243,73
KV002	0,659	3,49	915951	193,2

## SMÅHUS

Ekeberg-Bekkelaget	Koeffisient	T-verdi	$R^2 = 0,62$	
KONSTANT	10,382	41,95	N=866	
LNAREAL	0,612	14,09		
D45	0,086	1,75		
D4569	0,026	0,53		
D7082	0,127	2,35		
D8391	0,206	3,58		
WC0	0,114	0,56		
WC2	0,014	0,35		
BAD0	-0,320	-2,42		
BAD2	0,090	2,49		
GAR	0,162	5,01	Predikert pris	Indeks
KV911			753454	100
KV912	0,034	0,18	779442	103,45
KV913	-0,127	-0,76	663852	88,11
KV914	-0,216	-1,23	607352	80,61
KV921	-0,012	-0,07	744184	98,77
KV922	-0,061	-0,35	708634	94,05
KV923	-0,240	-1,49	592795	78,68
KV924	-0,215	-1,32	607498	80,63
KV931	-0,409	-2,38	500455	66,42
KV932	-0,210	-1,22	610934	81,08
KV933	-0,190	-1,13	623319	82,73
KV934	0,091	0,53	825112	109,51
KV941	0,090	0,54	824707	109,46
KV942	0,193	1,16	913532	121,25
KV943	0,201	1,28	921164	122,26
KV944	0,236	1,48	953785	126,59
KV951	0,196	1,22	916836	121,68
KV952	0,353	2,26	1072308	142,32
KV953	0,354	2,35	1073102	142,42
KV954	0,396	2,55	1119289	148,55
KV961	0,195	1,17	915901	121,56
KV962	0,341	2,1	1059899	140,67
KV963	0,426	2,79	1153215	153,06
KV964	0,484	3,06	1222470	162,25
KV971	0,714	3,75	1539232	204,29
KV972	0,650	4,03	1443460	191,58
KV973	0,795	4,89	1668664	221,47
KV974	0,674	3,93	1478390	196,21
KV981	0,661	4,05	1459718	193,74
KV982	0,844	5,29	1752658	232,62
KV983	0,768	4,7	1624164	215,56
KV984	0,749	4,32	1593995	211,56
KV991	0,914	5,48	1879326	249,43
KV992	0,891	5,54	1836467	243,74
KV993	0,920	5,75	1890504	250,91
KV994	1,005	5,92	2057997	273,14
KV001	0,995	6,18	2038620	270,57
KV002	1,096	6,88	2254985	299,29

Nordstrand	Koeffisient	T-verdi	R <sup>2</sup> = 0,68	
KONSTANT	10,993	57,79	N=868	
LNAREAL	0,556	16,3		
D45	-0,133	-3,23		
D4569	-0,116	-2,97		
D7082	-0,049	-1,09		
D8391	0,010	0,21		
WC0	-0,138	-1,07		
WC2	0,098	2,79		
BAD0	-0,102	-0,87		
BAD2	0,046	1,57		
GAR	0,086	3,28	Predikert pris	Indeks
KV911			857187	100
KV912	-0,375	-2,69	589354	68,75
KV913	-0,031	-0,25	830972	96,94
KV914	-0,334	-2,69	613798	71,61
KV921	-0,084	-0,65	788030	91,93
KV922	-0,129	-1,13	753272	87,88
KV923	-0,032	-0,26	829967	96,82
KV924	-0,230	-1,92	680846	79,43
KV931	-0,112	-0,84	766057	89,37
KV932	-0,188	-1,44	710583	82,9
KV933	0,007	0,06	863545	100,74
KV934	-0,026	-0,21	835580	97,48
KV941	-0,064	-0,48	804054	93,8
KV942	0,051	0,43	901938	105,22
KV943	0,115	1,02	961223	112,14
KV944	0,040	0,35	891840	104,04
KV951	0,146	1,09	991666	115,69
KV952	0,170	1,4	1016170	118,55
KV953	0,143	1,25	988824	115,36
KV954	0,143	1,3	989180	115,4
KV961	0,114	0,94	960473	112,05
KV962	0,312	2,6	1171167	136,63
KV963	0,411	3,66	1292581	150,79
KV964	0,319	2,86	1178805	137,52
KV971	0,616	4,26	1587501	185,2
KV972	0,403	3,21	1283102	149,69
KV973	0,464	3,51	1363508	159,07
KV974	0,560	3,92	1500999	175,11
KV981	0,533	4,43	1461219	170,47
KV982	0,670	5,75	1675449	195,46
KV983	0,599	5,02	1560663	182,07
KV984	0,629	5,13	1607389	187,52
KV991	0,710	5,78	1743197	203,36
KV992	0,721	6,32	1762373	205,6
KV993	0,750	6,55	1814538	211,69
KV994	0,727	5,79	1772925	206,83
KV001	0,794	5,99	1896084	221,2
KV002	0,914	7,68	2138000	249,42

Søndre Nordstrand	Koeffisient	T-verdi	R <sup>2</sup> = 0,62	
KONSTANT	10,989	65,87	N=1010	
LNAREAL	0,483	16,46		
D45	-0,135	-2,96		
D4569	-0,141	-4,16		
D7082	0,016	0,48		
D8391	0,059	2,76		
WC0	-0,238	-2,14		
WC2	0,035	1,45		
BAD0	0,093	0,74		
BAD2	0,092	4,61		
GAR	0,050	2,45	Predikert pris	Indeks
KV911			707980	100
KV912	-0,326	-2,46	511152	72,2
KV913	0,058	0,5	750340	105,98
KV914	0,028	0,23	728368	102,88
KV921	-0,036	-0,31	682700	96,43
KV922	-0,038	-0,34	681636	96,28
KV923	-0,133	-1,13	620091	87,59
KV924	-0,121	-1,09	627150	88,58
KV931	-0,058	-0,4	668119	94,37
KV932	-0,166	-1,39	599920	84,74
KV933	-0,014	-0,12	698061	98,6
KV934	0,088	0,8	772804	109,16
KV941	-0,182	-1,58	590114	83,35
KV942	0,152	1,46	823799	116,36
KV943	0,205	1,87	869307	122,79
KV944	0,221	2,14	882921	124,71
KV951	0,175	1,66	843362	119,12
KV952	0,196	1,8	861415	121,67
KV953	0,195	1,95	860244	121,51
KV954	0,234	2,39	894635	126,36
KV961	0,216	2,14	878825	124,13
KV962	0,333	3,21	987322	139,46
KV963	0,349	3,41	1003969	141,81
KV964	0,327	3,23	981347	138,61
KV971	0,543	3,86	1218391	172,09
KV972	0,515	5,21	1184998	167,38
KV973	0,429	4,34	1087793	153,65
KV974	0,579	5,63	1263178	178,42
KV981	0,621	6,21	1317678	186,12
KV982	0,730	6,97	1469674	207,59
KV983	0,629	5,83	1328062	187,58
KV984	0,681	6,29	1398739	197,57
KV991	0,647	6,24	1352454	191,03
KV992	0,703	6,55	1430023	201,99
KV993	0,843	7,9	1644326	232,26
KV994	0,888	8,19	1720596	243,03
KV001	0,915	8,63	1767331	249,63
KV002	1,044	9,65	2010334	283,95

Grefsen-Kjelsås	Koeffisient	T-verdi	R <sup>2</sup> = 0,68	
KONSTANT	10,815	47,41	N=696	
LNAREAL	0,550	12,69		
D45	-0,003	-0,05		
D4569	0,022	0,42		
D7082	0,103	1,61		
D8391	0,180	2,84		
WC0	-0,426	-1,49		
WC2	0,041	0,96		
BAD0	-0,657	-2,3		
BAD2	0,072	1,92		
GAR	0,152	4,68	Predikert pris	Indeks
KV911			801495	100
KV912	-0,199	-1,28	657095	81,98
KV913	-0,187	-1,36	664881	82,96
KV914	-0,268	-1,81	613364	76,53
KV921	-0,100	-0,68	725201	90,48
KV922	-0,149	-0,98	690661	86,17
KV923	-0,189	-1,29	663241	82,75
KV924	-0,159	-1,19	683344	85,26
KV931	-0,076	-0,48	742972	92,7
KV932	-0,382	-2,24	547044	68,25
KV933	-0,012	-0,08	792061	98,82
KV934	-0,031	-0,22	777364	96,99
KV941	0,222	1,48	1001114	124,91
KV942	0,128	0,84	910878	113,65
KV943	0,097	0,73	883507	110,23
KV944	0,296	2,14	1077802	134,47
KV951	0,284	2,14	1064882	132,86
KV952	0,093	0,69	879241	109,7
KV953	0,302	2,36	1083659	135,2
KV954	0,203	1,61	982331	122,56
KV961	0,177	1,24	956976	119,4
KV962	0,349	2,43	1135830	141,71
KV963	0,361	2,51	1149645	143,44
KV964	0,385	2,78	1177700	146,94
KV971	0,706	3,8	1623044	202,5
KV972	0,603	4,54	1464397	182,71
KV973	0,559	4	1402174	174,94
KV974	0,676	4,44	1576100	196,65
KV981	0,639	4,5	1518470	189,45
KV982	0,760	5,09	1713955	213,84
KV983	0,621	4,61	1490920	186,02
KV984	0,788	5,69	1763047	219,97
KV991	0,684	4,92	1588092	198,14
KV992	0,850	6,27	1874390	233,86
KV993	0,869	6,58	1910956	238,42
KV994	0,798	5,78	1779395	222,01
KV001	0,932	6,99	2036217	254,05
KV002	0,990	7,43	2156644	269,08



Sogn	Koeffisient	T-verdi	R <sup>2</sup> = 0,69	
KONSTANT	10,897	43,57	N=615	
LNAREAL	0,502	10,74		
D45	0,024	0,37		
D4569	0,043	0,66		
D7082	-0,009	-0,1		
D8391	0,055	0,75		
WC0	-1,552	-3,91		
WC2	0,191	4,8		
BAD0	-0,115	-0,6		
BAD2	0,007	0,18		
GAR	0,119	3,38	Predikert pris	Indeks
KV911			685664	100
KV912	0,177	1,12	818749	119,41
KV913	0,204	1,48	840896	122,64
KV914	-0,054	-0,4	649672	94,75
KV921	0,201	1,45	838377	122,27
KV922	0,108	0,81	763733	111,39
KV923	0,086	0,61	747465	109,01
KV924	-0,111	-0,79	613689	89,5
KV931	-0,089	-0,58	627051	91,45
KV932	0,007	0,05	690626	100,72
KV933	0,150	1,06	796230	116,13
KV934	0,184	1,22	823775	120,14
KV941	-0,012	-0,07	677634	98,83
KV942	0,350	2,4	973188	141,93
KV943	0,428	3,24	1051747	153,39
KV944	0,369	2,8	991330	144,58
KV951	0,275	2,03	902969	131,69
KV952	0,492	3,12	1121450	163,56
KV953	0,451	3,28	1076691	157,03
KV954	0,422	3,18	1045633	152,5
KV961	0,364	2,15	986751	143,91
KV962	0,545	3,96	1182786	172,5
KV963	0,717	5,27	1404740	204,87
KV964	0,591	4,44	1238663	180,65
KV971	0,789	3,88	1508646	220,03
KV972	0,775	5,74	1488163	217,04
KV973	0,835	5,87	1580423	230,5
KV974	0,755	4,55	1458098	212,65
KV981	0,932	6,97	1741075	253,93
KV982	0,888	6,69	1666595	243,06
KV983	0,879	6,53	1650969	240,78
KV984	0,840	5,65	1588504	231,67
KV991	1,042	6,86	1942843	283,35
KV992	1,038	7,2	1935900	282,34
KV993	1,059	8,02	1977617	288,42
KV994	1,348	6,62	2639006	384,88
KV001	1,141	8,09	2146787	313,1
KV002	1,188	8,78	2248611	327,95

Vinderen	Koeffisient	T-verdi	R <sup>2</sup> = 0,64	
KONSTANT	10,195	63,3	N=1096	
LNAREAL	0,746	25,17		
D45	-0,135	-3,63		
D4569	-0,101	-2,8		
D7082	-0,054	-1,4		
D8391	-0,023	-0,66		
WC0	-0,023	-0,12		
WC2	0,015	0,4		
BAD0	0,069	0,38		
BAD2	0,078	3,01		
GAR	0,096	3,09	Predikert pris	Indeks
KV911			984528	100
KV912	0,007	0,06	991156	100,67
KV913	-0,091	-0,8	898801	91,29
KV914	-0,026	-0,25	959471	97,45
KV921	0,130	1,27	1120805	113,84
KV922	0,120	1,2	1109730	112,72
KV923	-0,114	-1,2	878216	89,2
KV924	-0,010	-0,1	974897	99,02
KV931	-0,134	-1,13	861162	87,47
KV932	-0,119	-1,13	873757	88,75
KV933	0,014	0,13	998318	101,4
KV934	0,000	0	984890	100,04
KV941	0,131	1,28	1122880	114,05
KV942	0,146	1,47	1139656	115,76
KV943	0,172	1,79	1168881	118,73
KV944	0,317	3,29	1351327	137,26
KV951	0,118	1,09	1107413	112,48
KV952	0,272	2,7	1292395	131,27
KV953	0,265	2,78	1282905	130,31
KV954	0,278	3,07	1299782	132,02
KV961	0,357	3,69	1407587	142,97
KV962	0,387	3,66	1449454	147,22
KV963	0,412	4,44	1486623	151
KV964	0,496	5,32	1616118	164,15
KV971	0,582	5,1	1762260	179
KV972	0,620	6,16	1830624	185,94
KV973	0,448	4,45	1540407	156,46
KV974	0,425	4,21	1505804	152,95
KV981	0,632	6,41	1851613	188,07
KV982	0,739	7,62	2061609	209,4
KV983	0,683	6,83	1949196	197,98
KV984	0,648	6,53	1881288	191,09
KV991	0,774	7,64	2135129	216,87
KV992	0,799	8,43	2188698	222,31
KV993	0,757	7,47	2099663	213,27
KV994	0,838	7,35	2276290	231,21
KV001	0,843	7,69	2287860	232,38
KV002	0,826	7,46	2248193	228,35

Røa	Koeffisient	T-verdi	R <sup>2</sup> = 0,68	
KONSTANT	10,397	52,5	N=834	
LNAREAL	0,676	18,29		
D45	-0,030	-0,67		
D4569	-0,004	-0,1		
D7082	0,075	1,59		
D8391	0,122	2,52		
WC0	-0,061	-0,35		
WC2	0,075	2,11		
BAD0	-0,084	-0,57		
BAD2	0,093	3,09		
GAR	0,036	1,19	Predikert pris	Indeks
KV911			966759	100
KV912	-0,050	-0,42	919802	95,14
KV913	-0,078	-0,63	894003	92,47
KV914	-0,143	-1,12	837741	86,65
KV921	-0,080	-0,67	892475	92,32
KV922	-0,169	-1,46	816289	84,44
KV923	-0,172	-1,49	813803	84,18
KV924	-0,336	-3,02	690923	71,47
KV931	-0,205	-1,44	787512	81,46
KV932	-0,041	-0,35	927775	95,97
KV933	-0,011	-0,08	956623	98,95
KV934	-0,065	-0,56	906290	93,75
KV941	-0,142	-1,19	838982	86,78
KV942	0,001	0	967308	100,06
KV943	0,103	0,91	1071762	110,86
KV944	0,131	1,17	1102030	113,99
KV951	-0,073	-0,61	898682	92,96
KV952	0,016	0,14	982616	101,64
KV953	0,324	2,95	1336606	138,26
KV954	0,122	1,14	1091839	112,94
KV961	0,327	2,55	1340193	138,63
KV962	0,295	2,59	1298414	134,31
KV963	0,223	1,99	1208613	125,02
KV964	0,351	3,06	1373296	142,05
KV971	0,492	3,89	1581136	163,55
KV972	0,506	4,45	1603267	165,84
KV973	0,509	4,4	1608277	166,36
KV974	0,574	4,61	1716820	177,59
KV981	0,595	5,37	1751975	181,22
KV982	0,599	5,35	1760440	182,1
KV983	0,540	4,85	1658865	171,59
KV984	0,564	4,52	1698463	175,69
KV991	0,474	3,64	1552325	160,57
KV992	0,704	5,93	1954283	202,15
KV993	0,796	6,75	2142136	221,58
KV994	0,787	4,84	2122965	219,6
KV001	0,813	6,83	2178820	225,37
KV002	0,857	7,61	2277535	235,58

Ullern	Koeffisient	T-verdi	R <sup>2</sup> = 0,66	
KONSTANT	10,207	57,55	N=1114	
LNAREAL	0,686	19,9		
D45	-0,051	-1,16		
D4569	-0,094	-2,23		
D7082	-0,043	-0,99		
D8391	0,041	0,93		
WC0	0,024	0,11		
WC2	0,141	3,91		
BAD0	-0,081	-0,5		
BAD2	0,020	0,72		
GAR	0,046	1,65	Predikert pris	Indeks
KV911			800342	100
KV912	-0,030	-0,24	776417	97,01
KV913	0,017	0,15	814439	101,76
KV914	0,089	0,82	874996	109,33
KV921	-0,058	-0,47	755281	94,37
KV922	0,033	0,32	827459	103,39
KV923	0,047	0,42	838496	104,77
KV924	0,006	0,05	805127	100,6
KV931	-0,077	-0,6	740881	92,57
KV932	0,058	0,54	848177	105,98
KV933	0,069	0,59	857241	107,11
KV934	0,054	0,49	845104	105,59
KV941	0,213	1,84	990143	123,71
KV942	0,251	2,17	1028688	128,53
KV943	0,389	3,6	1180814	147,54
KV944	0,360	3,4	1147361	143,36
KV951	0,322	2,58	1104115	137,96
KV952	0,344	3,19	1128449	141
KV953	0,353	3,35	1139403	142,36
KV954	0,432	4,33	1232450	153,99
KV961	0,344	2,97	1128720	141,03
KV962	0,546	5,07	1382114	172,69
KV963	0,519	4,9	1344879	168,04
KV964	0,528	5,17	1356427	169,48
KV971	0,728	5,45	1657589	207,11
KV972	0,688	6,43	1591830	198,89
KV973	0,636	5,6	1511412	188,85
KV974	0,552	4,76	1389709	173,64
KV981	0,798	7,32	1778329	222,2
KV982	0,837	7,63	1847576	230,85
KV983	0,690	6,02	1595001	199,29
KV984	0,857	7,06	1884843	235,5
KV991	0,932	8,12	2032617	253,97
KV992	0,877	7,82	1923611	240,35
KV993	0,929	8,33	2026833	253,25
KV994	0,973	8,18	2117051	264,52
KV001	1,047	9,02	2279200	284,78
KV002	1,207	10,53	2676645	334,44

Indre vest	Koeffisient	T-verdi	R <sup>2</sup> = 0,48	
KONSTANT	10,426	29,65	N=478	
LNAREAL	0,618	10,09		
D45	0,247	2,04		
D4569	0,300	2,31		
D7082	0,247	1,64		
D8391	0,092	0,61		
WC0	-0,619	-1,55		
WC2	0,204	2,73		
BAD0	-0,035	-0,09		
BAD2	-0,057	-0,89		
GAR	-0,018	-0,32	Predikert pris	Indeks
KV911			956749	100
KV912	-0,133	-0,54	837441	87,53
KV913	-0,311	-1,18	700967	73,27
KV914	-0,316	-1,33	697401	72,89
KV921	0,053	0,22	1008936	105,45
KV922	-0,182	-0,65	797173	83,32
KV923	0,093	0,39	1049607	109,71
KV924	-0,040	-0,15	919391	96,1
KV931	0,066	0,2	1022076	106,83
KV932	0,151	0,61	1112629	116,29
KV933	0,133	0,59	1093087	114,25
KV934	0,098	0,43	1055681	110,34
KV941	0,115	0,43	1072826	112,13
KV942	0,083	0,31	1039891	108,69
KV943	0,011	0,04	967003	101,07
KV944	0,495	2,14	1569702	164,07
KV951	0,347	1,28	1353801	141,5
KV952	-0,125	-0,5	844573	88,28
KV953	0,399	1,68	1426546	149,1
KV954	0,372	1,66	1387698	145,04
KV961	0,424	1,79	1461928	152,8
KV962	0,442	1,84	1488079	155,53
KV963	0,350	1,48	1357461	141,88
KV964	0,387	1,71	1408994	147,27
KV971	1,129	3,31	2957801	309,15
KV972	0,726	3,04	1977327	206,67
KV973	0,693	2,85	1913542	200
KV974	0,659	2,43	1849964	193,36
KV981	0,446	1,84	1494178	156,17
KV982	0,611	2,48	1762276	184,19
KV983	0,728	2,76	1981345	207,09
KV984	0,801	1,91	2132012	222,84
KV991	1,013	3,46	2634559	275,37
KV992	0,756	3,21	2037220	212,93
KV993	0,721	3	1967524	205,65
KV994	0,941	3,47	2451882	256,27
KV001	0,855	3,36	2248888	235,06
KV002	1,242	4,58	3313205	346,3

Ytre sørøst	Koeffisient	T-verdi	R <sup>2</sup> = 0,65	
KONSTANT	10,571	53,01	N=919	
LNAREAL	0,555	15,62		
D45	-0,115	-1,92		
D4569	-0,105	-1,85		
D7082	0,012	0,19		
D8391	0,008	0,13		
WC0	-0,019	-0,14		
WC2	0,094	3,05		
BAD0	-0,171	-1,53		
BAD2	0,025	0,86		
GAR	0,070	2,71	Predikert pris	Indeks
KV911			567245	100
KV912	0,092	0,74	622200	109,69
KV913	-0,015	-0,12	558772	98,51
KV914	0,122	1,21	640937	112,99
KV921	0,063	0,57	604379	106,55
KV922	0,205	1,76	696356	122,76
KV923	0,002	0,02	568642	100,25
KV924	-0,008	-0,07	562967	99,25
KV931	-0,025	-0,18	553129	97,51
KV932	-0,188	-1,66	469910	82,84
KV933	0,192	1,76	687362	121,18
KV934	0,304	2,92	768516	135,48
KV941	0,224	2,11	709940	125,16
KV942	0,104	0,9	629220	110,93
KV943	0,393	3,97	840167	148,11
KV944	0,420	3,94	863662	152,26
KV951	0,417	3,76	861109	151,81
KV952	0,386	3,66	834365	147,09
KV953	0,413	4,29	857714	151,21
KV954	0,437	4,42	878285	154,83
KV961	0,531	5,17	964308	170
KV962	0,472	4,64	909296	160,3
KV963	0,448	4,56	887618	156,48
KV964	0,611	6,08	1044894	184,21
KV971	0,812	6,51	1277897	225,28
KV972	0,735	7,34	1183050	208,56
KV973	0,724	6,59	1169909	206,24
KV974	0,805	7,28	1269275	223,76
KV981	0,921	7,61	1424165	251,07
KV982	0,913	8,64	1413581	249,2
KV983	0,848	7,58	1324408	233,48
KV984	0,865	7,27	1347560	237,56
KV991	0,946	8,71	1461270	257,61
KV992	0,956	9,33	1476044	260,21
KV993	1,019	10,24	1571996	277,13
KV994	1,002	8,68	1545683	272,49
KV001	1,276	11,61	2031259	358,09
KV002	1,085	9,94	1678324	295,87

Groruddalen	Koeffisient	T-verdi	R <sup>2</sup> = 0,60	
KONSTANT	10,767	73,81	N=1744	
LNAREAL	0,531	19,7		
D45	-0,005	-0,18		
D4569	0,003	0,12		
D7082	0,069	2,38		
D8391	0,091	2,73		
WC0	-0,347	-2,75		
WC2	0,064	2,67		
BAD0	0,147	1,5		
BAD2	0,038	1,71		
GAR	0,044	2,28	Predikert pris	Indeks
KV911			682592	100
KV912	0,142	1,33	786724	115,26
KV913	-0,112	-1,1	610170	89,39
KV914	-0,128	-1,31	600443	87,97
KV921	-0,260	-2,58	526450	77,13
KV922	-0,198	-2,03	560230	82,07
KV923	-0,169	-1,78	576668	84,48
KV924	-0,159	-1,71	582138	85,28
KV931	-0,177	-1,57	571827	83,77
KV932	-0,016	-0,15	671764	98,41
KV933	-0,295	-2,9	508237	74,46
KV934	0,068	0,75	730981	107,09
KV941	0,009	0,1	689004	100,94
KV942	0,011	0,11	690342	101,14
KV943	0,053	0,58	719940	105,47
KV944	0,177	1,99	815081	119,41
KV951	0,204	2,24	837128	122,64
KV952	0,160	1,76	800861	117,33
KV953	0,247	2,8	873814	128,01
KV954	0,277	3,08	900074	131,86
KV961	0,186	2,04	822154	120,45
KV962	0,263	2,97	887721	130,05
KV963	0,318	3,55	938213	137,45
KV964	0,289	3,28	911177	133,49
KV971	0,439	4,2	1059103	155,16
KV972	0,550	6,43	1183507	173,38
KV973	0,555	6,26	1188476	174,11
KV974	0,533	5,36	1163208	170,41
KV981	0,644	6,68	1299191	190,33
KV982	0,662	7,04	1322749	193,78
KV983	0,616	6,23	1263319	185,08
KV984	0,774	7,38	1480207	216,85
KV991	0,712	7	1390832	203,76
KV992	0,746	8,38	1438818	210,79
KV993	0,811	9,01	1535586	224,96
KV994	0,779	7,73	1487790	217,96
KV001	0,948	10,08	1761247	258,02
KV002	0,998	11,1	1851363	271,23

### BLOKKLEILIGHETER I UTVALGTE OMRÅDER AV INDRE BY

Kvartal	5 vest	N=488	5 øst	N=245
	Predikert pris	Indeks	Predikert pris	Indeks
KV972	737817	100	611399	100
KV973	752451	101,98	723369	118,31
KV974	819919	111,13	786427	128,63
KV981	959580	130,06	814211	133,17
KV982	914425	123,94	834097	136,42
KV983	903093	122,4	783515	128,15
KV984	912452	123,67	879356	143,83
KV991	1010334	136,94	967920	158,31
KV992	1181306	160,11	1013566	165,78
KV993	1116703	151,35	1036702	169,56
KV994	1281653	173,71	1141399	186,69
KV001	1383533	187,52	1193983	195,29
KV002	1390788	188,5	1112172	181,91

Kvartal	Grønland	N=193	Kampen	N=166
	Predikert pris	Indeks	Predikert pris	Indeks
KV972	738391	100	660949	100
KV973	803529	108,82	677660	102,53
KV974	761617	103,15	821684	124,32
KV981	836991	113,35	869237	131,51
KV982	784639	106,26	824120	124,69
KV983	843529	114,24	876841	132,66
KV984	871551	118,03	887374	134,26
KV991	1003324	135,88	923948	139,79
KV992	972056	131,65	1004581	151,99
KV993	1023582	138,62	929304	140,6
KV994	1209006	163,74	1216625	184,07
KV001	1364528	184,8	1311578	198,44
KV002	1309020	177,28	1313389	198,71

Kvartal	Gamlebyen	N=103	Vålerenga	N=140
	Predikert pris	Indeks	Predikert pris	Indeks
KV972	600333	100	628829	100
KV973	674940	112,43	643016	102,26
KV974	725582	120,86	741526	117,92
KV981	665204	110,81	809664	128,76
KV982	896460	149,33	772668	122,87
KV983	664313	110,66	713377	113,45
KV984	780515	130,01	841579	133,83
KV991	755435	125,84	921783	146,59
KV992	1062111	176,92	976417	155,28
KV993	1017612	169,51	945222	150,31
KV994	991535	165,16	990708	157,55
KV001	1113645	185,5	1215207	193,25
KV002	1297953	216,21	1262160	200,72



Kvartal	3 vest	N=698	3 øst	N=341
	Predikert pris	Indeks	Predikert pris	Indeks
KV972	934536		851690	100
KV973	967088	103,48	809715	95,07
KV974	1038030	111,07	912687	107,16
KV981	1089702	116,6	978688	114,91
KV982	1008460	107,91	986756	115,86
KV983	1053181	112,7	940972	110,48
KV984	1092015	116,85	974333	114,4
KV991	1190799	127,42	1118588	131,34
KV992	1200856	128,5	1087833	127,73
KV993	1275904	136,53	1234786	144,98
KV994	1482137	158,6	1271615	149,3
KV001	1511775	161,77	1475722	173,27
KV002	1609212	172,19	1372217	161,12

Kvartal	Homansbyen	N=544	Uranienborg	N=354
	Predikert pris	Indeks	Predikert pris	Indeks
KV972	929605	100	1026032	100
KV973	935153	100,6	1089010	106,14
KV974	1031274	110,94	1193678	116,34
KV981	1149704	123,68	1189448	115,93
KV982	1121778	120,67	1223101	119,21
KV983	989688	106,46	1183504	115,35
KV984	1185749	127,55	1208753	117,81
KV991	1289165	138,68	1375585	134,07
KV992	1234042	132,75	1569864	153
KV993	1408711	151,54	1544746	150,56
KV994	1475512	158,72	1645673	160,39
KV001	1598627	171,97	1715319	167,18
KV002	1613063	173,52	1780598	173,54

Kvartal/Område	Majorstua	N=643	Frogner	N=673
	Predikert pris	Indeks	Predikert pris	Indeks
KV972	940770	100	1000002	100
KV973	1029788	109,46	1042802	104,28
KV974	1072168	113,97	1110446	111,04
KV981	1114664	118,48	1228976	122,9
KV982	1117443	118,78	1250123	125,01
KV983	1109859	117,97	1097288	109,73
KV984	1066981	113,42	1312681	131,27
KV991	1294123	137,56	1399229	139,92
KV992	1339402	142,37	1419765	141,98
KV993	1426356	151,62	1465200	146,52
KV994	1580597	168,01	1358609	135,86
KV001	1676575	178,21	1755479	175,55
KV002	1578023	167,74	1616093	161,61

Kvartal/ Område	Skillebekk	N=416
GAR	Predikert pris	Indeks
KV972	1036530	100
KV973	1091660	105,32
KV974	1097878	105,92
KV981	1246611	120,27
KV982	1230904	118,75
KV983	1256788	121,25
KV984	1222660	117,96
KV991	1377181	132,86
KV992	1408914	135,93
KV993	1535873	148,17
KV994	1668974	161,02
KV001	1711892	165,16
KV002	1560957	150,59





