



## **Forord**

Denne masteroppgaven er skrevet som et avsluttende ledd i studiet master i eiendomsutvikling ved NMBU i Ås. Oppgaven har blitt avlagt våren 2015.

Jeg har hatt to utfordrende og svært lærerike år ved universitetet. En stor takk rettes til min veileder Sølve Bærug for gode og konstruktive tilbakemeldinger.

---

Daniel Jensen  
Ås, 13. mai 2015

## **Sammendrag**

Bak beslutninger som gjøres av eiendomsutviklere ligger ofte en markedsanalyse til grunn. Generelt sett baseres disse analysene i stor grad på kvantitativ data, noe som oftest betyr at man er avhengig av å samle inn informasjon fra ulike datakilder. Det er utforskningen av disse datakildene for boligmarkedet i Norge som er utgangspunktet for oppgavens tema. Hovedproblemstillingen har vært å se på hvilke datakilder som finnes i landet og hvilke vi mangler opp mot et ideelt datatilfang.

Innledningsvis har det med en teoretisk vinkling blitt presentert hva disse eiendomsmarkedsanalysene er, hvorfor de gjøres og hvordan man gjennomfører de. Det har så blitt presentert en fremstilling av hva slags typer data man ideelt sett vil ha tak i og hvordan man kan kategorisere ulike typer datakilder.

Det ble videre presentert en selvlagd oversikt over hvilke datakilder som finnes her i landet. Oversikten ble utarbeidet med en praktisk tilnærming, hvor hensikten var å avdekke de ulike aktørene en kommersiell eiendomsutvikler kan henvende seg til for å få tak i data til sin markedsanalyse. Kildene i oversikten ble funnet gjennom dokumentgransking, henvendelser til aktører i bransjen og annet ustrukturert søk. Totalt sett er det listet 18 aktører i oversikten. Disse datakildene i oversikten ble så evaluert direkte etter oppgavens underproblemstillinger. Det ble sett på hvordan de ulike datakildene var tilgjengelige, på hvilket geografisk detaljnivå de fantes, om de var offentlig tilgjengelige eller betalingstjenester og hvor lett det var å transformere dataene til et hensiktsmessig format.

Oppsummert viser funnene i oppgaven at vi generelt sett har tilgang til svært god eiendomsinformasjon, både når det kommer til data om enkelte boligenheter og for aggregert pris- og omsetningsstatistikk. For leiemarkedet er det derimot mangel på en god, representativ statistikk for hele markedet som oppdateres oftere enn årlig. Når det kommer til analyse av etterspørselssiden av markedet er det mangel på gode datakilder som egner seg til praktiske markedsanalyser. Blant de mest kritiske punktene er de faktumene at vi ikke har noen andre tilbydere av primærdata enn via offentlig statistikk, at dataene er svært tungvinte og tidkrevende å transformere og det er for få aktører som spesialiserer seg på etterspørselsanalyser rettet mot bolig.

# **Abstract**

The decisions made by real estate developers are often based on discoveries made in a real estate market analysis. This thesis will take a look at the data sources needed to provide input to the models for these analyses. The main topic of discussion is which data sources can be found in Norway and which ones are missing compared to an ideal data inventory.

The thesis presents an overview of providers who offer data for both supply and demand side analysis of the housing market. Later on, these data sources are discussed in relation to how they are available, what kind of geographical detail level they can be applied to, whether they are free or paid services and how easy it is to transform the data into a useful format.

The survey concludes that you can find very useful real estate information in the market, both when it comes to information about housing units and for aggregated sales and turnover statistics. For the rent market there is a need for better statistics which can be deemed representative for the whole market. On the demand side of the market there is a clear need for better data sources in order to make useful market analyses in practice.

## **Emneord**

Datakilder

Eiendomsmarkedsanalyse

Boligmarkedet

Eiendomsutvikling

## **Tags**

Data Sources

Real Estate Market Analysis

Housing Market

Real Estate Development

# Innholdsfortegnelse

<b>1. INNLEDNING .....</b>	<b>1</b>
1.1 Bakgrunn .....	1
1.2 Problemstilling .....	2
1.3 Avgrensning .....	2
1.4 Metode .....	4
1.5 Oppgavens oppbygning .....	5
<b>2. BAKGRUNN OG TEORI .....</b>	<b>6</b>
<b>2.1 Om eiendomsmarkedsanalyser .....</b>	<b>6</b>
2.1.1 Hva er eiendomsmarkedsanalyser? .....	6
2.1.2 Hvorfor gjør man eiendomsmarkedsanalyser? .....	8
2.1.3 Hvordan gjennomfører man eiendomsmarkedsanalyser? .....	10
2.1.4 Tilnæringer til analysen .....	11
2.1.5 Omfang og geografisk avgrensning .....	12
<b>2.2 Data i eiendomsmarkedsanalyser .....</b>	<b>14</b>
2.2.1 Data, informasjon og modeller .....	14
2.2.2 Primær- og sekundærdata .....	14
2.2.3 Enhetsdata vs aggregert data .....	14
2.2.4 Tilbudssiden .....	15
2.2.5 Etterspørselssiden .....	17
<b>2.3 Datakilder i eiendomsmarkedsanalyser .....</b>	<b>19</b>
2.3.1 Kategorisering av datakilder .....	19
2.3.2 Tilbudssiden .....	19
2.3.3 Etterspørselssiden .....	20
<b>3. OVERSIKT OVER DATAKILDER .....</b>	<b>22</b>
<b>3.1 Om oversikten .....</b>	<b>22</b>
3.1.1 Fremgangsmåte .....	22
3.1.2 Organisering .....	22
3.1.3 Sammenligning av informasjon .....	23
<b>3.2 Kart- og plandata .....</b>	<b>25</b>
3.2.1 Kommuneplaner .....	25
3.2.2 Kartdata og flyfoto .....	25
3.2.3 Andre offentlige planer .....	25
<b>3.3 Tilbydere av data til tilbudsanalyse .....</b>	<b>26</b>
3.3.1 Eiendomsregisteret .....	26
3.3.2 Statistisk sentralbyrå .....	27
3.3.3 Eiendom Norge .....	28
3.3.4 Eiendomsverdi .....	29
3.3.5 Infoland .....	30
3.3.6 FINN.no Eiendom .....	30
3.3.7 Utleiemegleren .....	31
3.3.8 Boligbygg Oslo KF .....	32
3.3.9 OBOS .....	33
3.3.10 Samfunnsøkonomisk analyse .....	34
<b>3.4 Tilbydere av data og analyser på etterspørselssiden .....</b>	<b>35</b>
3.4.1 Statistisk sentralbyrå .....	35

3.4.2 NIBR .....	36
3.4.3 Prognosesenteret .....	36
3.4.4 Pandagruppen.....	37
3.4.5 NOVA.....	38
3.4.6 Huseiernes landsforbund .....	39
3.4.7 NyAnalyse AS .....	40
3.4.8 Samfunnsøkonomisk analyse.....	40
<b>3.5 Oppsummerende tabell .....</b>	<b>42</b>
3.5.1 Tilbudssiden .....	42
3.5.2 Etterspørselssiden .....	43
<b>4. DRØFTING .....</b>	<b>44</b>
<b>4.1 Innledning .....</b>	<b>44</b>
<b>4.2 Eksisterende boligmasse/bruktboliger .....</b>	<b>44</b>
4.2.1 Hvordan er datakildene tilgjengelige? .....	44
4.2.2 På hvilket geografisk detaljnivå finnes de? .....	46
4.2.3 Er kildene offentlig tilgjengelige eller betalingstjenester?.....	46
4.2.4 Hvor lett er det å transformere dataene til et hensiktsmessig format?.....	47
<b>4.3 Nybygg og påbegynte prosjekter .....</b>	<b>48</b>
4.3.1 Hvordan er datakildene tilgjengelige? .....	48
4.3.2 På hvilket geografisk detaljnivå finnes de? .....	49
4.3.3 Er kildene offentlig tilgjengelige eller betalingstjenester?.....	50
4.3.4 Hvor lett er det å transformere dataene til et hensiktsmessig format?.....	50
<b>4.4 Prognoser for fremtidig tilbud av boliger .....</b>	<b>50</b>
4.4.1 Hvordan er datakildene tilgjengelige? .....	50
4.4.2 På hvilket geografisk detaljnivå finnes de? .....	51
4.4.3 Er kildene offentlig tilgjengelige eller betalingstjenester?.....	51
4.4.4 Hvor lett er det å transformere dataene til et hensiktsmessig format?.....	51
<b>4.5 Nåværende etterspørsel etter boliger .....</b>	<b>51</b>
4.5.1 Hvordan er datakildene tilgjengelige? .....	51
4.5.2 På hvilket geografisk detaljnivå finnes de? .....	52
4.5.3 Er kildene offentlig tilgjengelige eller betalingstjenester?.....	52
4.5.4 Hvor lett er det å transformere dataene til et hensiktsmessig format?.....	52
<b>4.6 Endringer i fremtidige etterspørselsdrivere.....</b>	<b>53</b>
4.6.1 Hvordan er datakildene tilgjengelige? .....	53
4.6.2 På hvilket geografisk detaljnivå finnes de? .....	53
4.6.3 Er kildene offentlig tilgjengelige eller betalingstjenester?.....	54
4.6.4 Hvor lett er det å transformere dataene til et hensiktsmessig format?.....	54
<b>4.7 Prognoser for fremtidig boligetterterspørsel.....</b>	<b>54</b>
4.7.1 Hvordan er datakildene tilgjengelige? .....	54
4.7.2 På hvilket geografisk detaljnivå finnes de? .....	55
4.7.3 Er kildene offentlig tilgjengelige eller betalingstjenester?.....	55
4.7.4 Hvor lett er det å transformere dataene til et hensiktsmessig format?.....	55
<b>5. AVSLUTNING .....</b>	<b>56</b>
<b>5.1 Konklusjon .....</b>	<b>56</b>
<b>6. LITTERATURLISTE .....</b>	<b>59</b>

# 1. Innledning

## 1.1 Bakgrunn

Markedsanalyser er systematisk innhenting, registrering og analyse av data i tilknytning til markedsføring av varer og tjenester (AMA 2014). Dette er en arbeidsprosess som brukes utstrakt i nært sagt alle typer markeder, inkludert i kommersiell utvikling av eiendom. Analysene av et eiendomsmarked kan ha ulike metoder for gjennomføring, ulike geografiske avgrensninger og gjøres basert på flere typer modeller, alt avhenging av hva formålet med den enkelte analysen er. For alle analysene knyttet til et eiendomsmarked har man likevel noen gjennomgående fellestrekk. En viktig egenskap er at man alltid er avhenging av tilgang på et hensiktsmessig og anvendelig datagrunnlag som man kan putte inn i sine modeller. Uten kvantitativ data blir det vanskelig å identifisere og analysere hva som finnes og etterspørres i markedet.

Reed og Sims (2015, s. 7) skriver at eiendomsmarkedet bygger på en grunnleggende forutsetning om at "kunnskap er makt" og man derfor som kommersiell eiendomsutvikler vil oppleve at alt av pålitelig og detaljert eiendomsdata gjerne ikke er tilgjengelig gratis i markedet. I Norge har man en kombinasjon av offentlig tilgjengelig statistikk og eiendomsdata, mens man også har private aktører som selger tilgang til deres analyser eller egne databaser.

Det finnes en rekke fagbøker, publikasjoner og vitenskapelige artikler hvor datakilder i eiendomsmarkedsanalyser diskuteres. Problemet med å anvende dette her i Norge er at mesteparten av denne litteraturen stammer fra utlandet og at den dermed ikke er tilpasset norske forhold. Det finnes per i dag verken noe godt oppslagsverk for hvilke tilbydere av eiendomsrelatert data som man har tilgjengelig i her landet eller noe som drøfter hva slags ønsket data man kan og ikke kan finne. Man kan derimot finne oversikter over sentrale tilbydere av data for USA i blant annet Brett og Schmitz (2009, s. 250-255), Fanning (2005, s. 152-154) og Miles et al. (2007, s. 439-444). At man ikke har noen tilsvarende liste over hvilke datakilder som finnes i Norge er derfor utgangspunktet for at dette er et aktuelt område å utforske med en akademisk tilnærming.

## 1.2 Problemstilling

Temaet for oppgaven er avdekking og drøfting av datakildene som finnes til gjennomføring av analyser av boligmarkedet i Norge. Tilnærmingen til temaet skal være å se på hva som finnes tilgjengelig i markedet fra en kommersiell eiendomsutviklers perspektiv. Avdekkeingen av hva som finnes i markedet ser derfor bort fra hvilken data som ville være relevant for eksempelvis offentlige planleggere eller investorer og banker.

Hovedproblemstillingen jeg søker å besvare er:

*Hvilke datakilder finnes tilgjengelige i Norge for analyse av boligmarkedet, og hvilke mangler opp mot et ideelt datatilfang?*

På grunn av at hovedproblemstillingen er svært åpen og har rom for tolkning av hva det er som skal avdekkes har jeg konkretisert og avgrenset med følgende underproblemstillinger:

- 1. Hvordan er datakildene tilgjengelige?*
- 2. På hvilket geografisk detaljnivå finnes de?*
- 3. Er kildene offentlig tilgjengelige eller betalingstjenester?*
- 4. Hvor lett er det å transformere dataene til et hensiktsmessig format?*

Underproblemstillingene er nummererte av praktiske hensyn for videre bruk senere i oppgaven.

## 1.3 Avgrensning

Oppgaven skal behandle datakilder som bidrar til praktiske analyser av boligmarkedet i Norge, enten det er på lokalt, regionalt eller nasjonalt nivå. Som et geografisk utgangspunkt legger oppgaven hovedvekt på Oslo-regionen, men utforsker også andre nasjonale og regionale aktører. Dette kan bety at datakilder fra lokale aktører i andre



byer eller regioner i landet kan være utelatt fra oversikten og drøftingen senere i oppgaven.

Oppgaven vil begrense seg til å kun omhandle analyser med utvikling av boligeiendom som formål. Andre markedssegmenter som for eksempel næring, handel og kontor vil ikke drøftes. Mange tilbydere av datakilder jeg omtaler behandler gjerne en eller flere av disse i tillegg til boliger, men vi vil kun drøfte de dataene de tilbyr som er relevante for analyse av tilbudet og etterspørselen etter bolig.

Oppgaven vil kun forholde seg til markedsanalyser som i internasjonal litteratur blir omtalt eller henvist til som “real estate market analysis”. Dette vil si at vi ikke inkluderer markedsundersøkelser av typen kundepreferanser, fokusgrupper, intervjuer, spørreundersøkelser og lignende, selv om noe av dette kan være hyppig brukt i forbindelse med utvikling av eiendom. Markedsanalysene vi omtaler holder seg primært til analyse av kvantitativ data, altså tall og statistikk.

Datakilder som omfatter makroøkonomiske forhold diskuteres ikke. Grunnen til at denne avgrensningen blir satt er at å trekke inn de koblingene boligmarkedet har til den øvrige økonomien i landet blir et for omfattende spenn i forhold til hensikten med forskningen. Det skal derfor ikke inkluderes datakilder om forhold som direkte eller indirekte påvirker boligmarkedet utenfra, slik som for eksempel rentenivå og konjunkturer.

Tilnærmingen til eiendomsmarkedet vil være å kikke på markedsanalyser for eiendom som arealer (“space market”) fremfor eiendom som en eiendel (“asset market”). Geltner et al. (2006, s. 3) definerer dette som markedet for bruken av fast eiendom, og at det også kan omtales som leiemarkedet for eiendom, mens man i et asset market behandler eiendommer som et finansielt instrument. I dagens marked her i Norge vil skillet mellom disse to tilnærmingene i praksis være svært liten for boligmarkedet på grunn av mange sammenfallende motiver, men det er likevel hensiktsmessig å presisere hvilket boligmarked vi omtaler videre i oppgaven.

## 1.4 Metode

Utgangspunktet for hvordan oppgavens tema skal undersøkes tar utgangspunkt i at det er skrevet svært lite om dette temaet under norske forhold fra før. For å svare på min problemstilling og underproblemstillingene vil jeg derfor basere oppgaven på et eksplorerende design hvor tilnærmingen er utforske eller undersøkende et fenomen (De nasjonale forskningsetiske komiteene 2010). Grunnen til at denne metoden er valgt er at oppgaven tar utgangspunkt i at man vet hvordan dette fenomenet, altså hvilke datakilder som finnes, er under amerikanske forhold, men at man ikke har det klart hvordan den tilsvarende situasjonen er her i Norge. Med utgangspunkt i dette forskningsdesignet og en åpen problemstilling blir det naturlig at arbeidet er av en kvalitativ art.

Det finnes flere muligheter til valg av metode for å undersøke dette fenomenet. Jeg har vurdert fire ulike metoder som aktuelle til denne oppgaven:

dokumentundersøkelser, spørreundersøkelser, intervjuer av nøkkelpersoner og ustrukturerte undersøkelser. Valget landet på en kombinasjon av dokumentundersøkelser og et ustrukturert søk etter informasjon. Med dokumentundersøkelser menes det at jeg har studert mange tidligere markedsanalyser og sett på hvilke datakilder som er anvendt. Med ustrukturert søk menes det at jeg har satt sammen informasjon fra tidligere kunnskap, fagstoff fra universitetet, diskusjon med andre studenter, internettsøk og uformelle henvendelser til folk som jobber i bransjen. Spørreundersøkelser og dybdeintervjuer med nøkkelpersoner ble lagt til side på grunn av at dette ville blitt for tidkrevende i forhold til den antatte gevinsten. Denne metodesammensetningen har siktet mot å fange opp bredden av tilbydere i markedet i stedet for å i dybden på hver av de.

Når det kommer til drøftingen av problemstillingen velger jeg å ikke bruke direkte komparativ analyse av hvordan situasjonen i Norge er opp mot andre land. Jeg vil heller sette funnene mine opp mot et teoretisk grunnlag for hva man ideelt sett vil ha tilgang til i de teoretiske modellene. Grunnen til at en sammenligning med andre land blitt valgt bort er at en tilsvarende kartlegging for et annet land sannsynligvis ikke avdekke noen ideell situasjon og derfor heller ikke bidra direkte til problemstillingen jeg har valgt.

## **1.5 Oppgavens oppbygning**

Innledningsvis vil det presenteres relevant teori om hva eiendomsmarkedsanalyser er, hvorfor de utføres og hvilke hovedtrekk som finnes i hvordan man utfører en slik analyse. Deretter vil det diskuteres hvilke typer data man trenger etter de ulike modellene som finnes for slike analyser. Det vil så bli sett på hva slags former for datakilder vi har, hvor vi typisk finner disse og hvordan de kan kategoriseres.

Andre del av oppgaven vil presentere en oversikt over de datakildene som er funnet i Norge i dag. Oversikten er inndelt i tre hovedkategorier: kart- og plandata, datakilder til analyse av tilbudssiden og datakilder på etterspørselssiden av markedet.

I tredje del av oppgaven vil problemstillingen og underproblemstillingene drøftes. Jeg vil sette funnene i andre del av oppgaven opp mot teorigrunnlaget i første del. Målet er å drøfte hva som ble funnet i forhold til hva som ville vært et ideelt datatilfang. I tillegg vil hver kategori av datatilbydere bli gått gjennom systematisk ved at oppgavens underproblemstillinger diskuteres direkte i egne underkapitler.

Avslutningsvis vil jeg konkludere med hva det er som finnes av datakilder i markedet, hva det kunne vært bedre tilgang på og hva det er som mangler.

## 2. Bakgrunn og teori

### 2.1 Om eiendomsmarkedsanalyser

#### 2.1.1 Hva er eiendomsmarkedsanalyser?

Begrepet markedsanalyse er utstrakt i mange økonomiske sammenhenger, og er oftest diskutert som et analytisk verktøy innen forretningsstrategi. Markedsanalyser kan gjennomføres for nært sagt alle typer tjenester og varer, noe som også inkluderer fast eiendom. Brett og Schmitz (2009, s. 4) beskriver eiendomsmarkedsanalyser som “identifisering og undersøkelse av tilbud og etterspørsel”. En eiendomsmarkedsanalyse er derfor ikke grunnleggende forskjellig fra andre typer markedsanalyser, men blir likevel en egen disiplin på grunn av eiendomsmarkedets helt spesielle egenskaper. Appraisal Institute (2001, s. 3) nevner at disse egenskapene er som følgende:

- Enhver eiendom er unik i plassering og sammensetning
- Fast eiendom er fysisk immobil
- Fast eiendom er svært holdbar
- Tilgangen på fast eiendom er begrenset
- Fast eiendom er nyttig for mennesker

Som resultat av dette har vi et spesielt marked hvor nesten alt av det som tilbys er eksisterende eller brukt eiendom. Tilbudet av ny eiendom er svært lav, og for boligeiendom i Norge har denne årlig kun vært på rundt 1 % av boligmassen i nyere tid.<sup>1</sup> Dette er relativt vanlig, og boligmarkedet står derfor på mange måter i kontrast med mange tradisjonelle markeder hvor man ofte tilbyr nye og homogene varer, hvor varene kan flyttes fritt og holdbarheten er langt kortere. Dette gjør igjen at markedsanalysene for eiendom bygger på bruken av helt egne modeller som er spesielt tilpasset forutsetningene og egenskapene til dette markedet.

---

<sup>1</sup> Antall igangsettingstillatelser gitt til bygging av ny boligeiendom sammenlignet med totalt antall boliger i markedet over de siste 5 årene. At tillatelse til bygging er gitt betyr ikke nødvendigvis at ny eiendom har blitt tilbudt i markedet, men uten uvanlig store endringer i byggeaktiviteten gir tallene en god indikasjon på nytt tilbud av boligeiendom. Tallene er hentet fra Statistisk sentralbyrå (2015a) og Statistisk sentralbyrå (2013).

I et leiemarked eller “space”-marked for boligeiendom finnes det en tilbuds- og etterspørselsside som skal vurderes. De som etterspør eiendom er selve sluttbrukerne av arealet, altså de som leier eller disponerer arealet. Tilbyderne er de som konkurrerer om å tilby det samme arealet, altså eiendomsutviklere eller andre som er i besittelse av eller vil skape “space”. Den eiendommen som tilbys kan være både eksisterende eiendom og fremtidig eiendom i ulike deler av utviklingsfasen. På begge sider av markedet kan man finne både privatpersoner, bedrifter, det offentlige, organisasjoner og andre aktører.

Markedsanalyser av eiendom kan både ta utgangspunkt i at man ønsker å finne et egnet sted for et planlagt eller forhåndsbestemt formål, eller å finne den beste utnyttelsen av en eiendom man allerede har valgt. Brett og Schmitz (2009, s. 7) viser til at det er mer vanlig for at utviklere fokuserer på å analysere mulighetene for en allerede utvalgt eiendom på grunn av det i dagens marked er mangel på tilgjengelig eiendom som kan utvikles. Dette henger sammen med en av de spesielle egenskapene til eiendomsmarkedet som ble nevnt innledningsvis, nemlig at tilgangen på fast eiendom er begrenset.

Dersom man har valgt seg en eiendom, vil markedsanalysen være avgjørende i spørsmålene om hva man skal bygge, hvem man skal bygge for og hvor mye man skal bygge (Peiser & Hamilton 2012, s. 151). Likevel er det ikke slik at en markedsanalyse er noe som gjennomføres en gang i innledende fase for så å legges helt til side. Markedsanalysen er en kontinuerlig prosess som kan overlapse med tomtevalg, finansieringsspørsmål, mulighetsstudier og andre typiske prosesser i en utviklingsprosess, gjerne helt opp til man gjør en endelig beslutning på om man skal forplikte seg til et prosjekt (Reed & Sims 2015, s. 14).

En utfordring med å gjennomføre markedsanalysene er at de er ressurskrevende, tar mye tid og noen ganger kan koste mye penger. Geltner et al. (2006, s. 104) skriver at “praktiske markedsanalyser må være enkle nok og være basert på realistiske data, slik at den kan brukes relativt raskt og billig og bli lett kommunisert og forstått i næringslivet”. Det er derfor vanlig å gjøre en enklere markedsanalyse tidlig i arbeidet, og denne bør gjerne svare på helt grunnleggende spørsmål. Dette kan for eksempel

være hvilket geografisk område som er mest attraktivt, hva slags typer eiendommer markedet etterspør eller hvilke målgrupper man vil sikte mot (Peiser & Hamilton 2012, s. 154). Senere kan for eksempel mer konkrete detaljer være viktige i prosjektet, noe som kan gjøre at man trenger en annen og grundigere analyse. Dette kan for eksempel være hvor mange enheter man vil bygge, hvilken miks av boligtyper man vil ha eller hvilke størrelser og romsammensetninger som gir høyest fortjeneste under de gjeldende markedsforholdene.

De som har behov for eiendomsmarkedsanalyser er vanligvis de som undersøker muligheten for å gjøre handlinger i markedet, enten målet er profittsøkende kjøp og salg av eiendom, anskaffelse av lokaler til egen virksomhet eller andre motiver. Analysen kan både gjennomføres selv av den enkelte aktør, eller man kan bestille analyser gjennom bedrifter som spesialiserer seg innen dette.

### ***2.1.2 Hvorfor gjør man eiendomsmarkedsanalyser?***

Det finnes utallige argumenter for hvorfor en grundig markedsanalyse er viktig. Dette er noe som tas opp i enhver lærebok som omhandler kjøp og salg, enten det gjelder eiendom eller helt andre varer. Mange av de kjente lærebøkene som omhandler eiendomsutvikling peker på en utviklers motivasjon til noe de kaller “best use” eller “highest and best use” (Geltner et al. 2006, s. 64). Uten å gå for dypt inn på dette konseptet, betyr det enkelt sagt at hvert stykke land man har til disposisjon bør brukes på den måten som vil være mest produktiv for eiendommen. Reed og Sims (2015, s. 225) beskriver denne motivasjonen som at “siden fastsettelse av den beste bruken av en parsell skal være det ultimate målet for en suksessfull eiendomsutvikler, gir markedsanalyser et godt grunnlag for å avgjøre hva det faktisk er”. Hva den beste bruken er kommer både an på eiendommens egenskaper, etterspørselen i markedet og den enkelte aktørens målsetninger med den. Dette betyr også at målet med markedsanalysen kan både kan være ren profitt eller helt andre hensyn.

Den enkelte markedsanalyse kan ha en rekke ulike formål. Noen av analysene kan søke etter svar på konkrete beslutninger på mikronivå, mens andre analyser kan være generelle beskriver og karakteristikk av et eiendomsmarked eller segment. Hvis en utvikler vil ha svar på mulighetene som finnes for en bestemt tomt, blir gjerne denne

tilnærmingen kategorisert som en mulighetsanalyse eller stedsanalyse. En analyse som ikke har noen spesiell eiendom som utgangspunkt blir gjerne omtalt som en analyse av et eiendomsmarkedssegment eller en strategisk analyse (Geltner et al. 2006, s. 104). Hva slags spørsmål man sitter med i starten av prosjektet blir derfor avgjørende for hvorfor man gjør markedsanalysen og hva slags utforming den får.

Brett og Schmitz (2009, s. 5) lister opp en rekke argumenter til hvorfor man typisk gjennomfører markedsanalyser for eiendom:

#### *Gi innspill til prosjektets tidlige fase*

Eiendomsutviklere vil tidlig i et prosjekt fatte en avgjørelse på om de skal gå videre med planlegging av en eiendom de besitter eller om de skal innløse en opsjon de har på kjøp av eiendom. Dette er gjerne en forholdsvis enkel rapport som oppsummerer hvilke fordeler og ulemper eiendommen har, hvilke formål den kan være egnet til og hvilke salgs- eller leiepriser man kan regne med i markedet.

#### *Gi innspill til prosjektets økonomiske gjennomførbarhet*

Utvikleren vil se på de økonomiske og finansielle aspektene ved prosjektet. Markedets egenskaper vil være avgjørende for å kunne lage prognoser for fremtidige kontantstrømmer og avkastning. Utviklere vil også kunne lage prognoser for hvordan avkastningen endrer seg under ulike fremtidige markedsforhold, noe som er viktig for risikovurderingen av prosjektet.

#### *Demonstrere mulighetene for et nytt produkt eller et uprøvd sted*

Noen ganger kan utviklere skape et marked for en ny produkttype, eller prøve ut et produkt på et sted hvor det ikke finnes noe tilsvarende fra før. Markedets etterspørsel er i stadig utvikling og for mange handler profittmulighetene om å kunne tilby noe nytt som tetter dette gapet.

#### *Tiltrekke seg investorer, lånefinansiering eller offentlige tilskudd*

Dersom noen utenfra skal skyte inn midler i prosjektet vil de gjerne ha en grundig analyse som støtter opp om utviklerens spådommer om at prosjektet vil bli vellykket. En god markedsanalyse vil kunne vinne disse eksterne interessentene over slik at

prosjektet blir finansiert, men de vil ofte også gjøre sine egne markedsanalyser for å sikre at investeringens risiko er akseptabel.

#### *Utvikle et bedre og mer salgbart produkt*

Markedsanalysen hjelper til med å avdekke markedets karakteristikk og etterspørselssammensetning slik at man kan skape det beste mulige produktet.

#### *Skaffe tillit og støtte til gjennomføring*

Få utviklingsprosjekter kan gjennomføres uten godkjenning fra gjeldende planleggingsmyndighet. Ved å skape tillit i nærmiljøet vil både typiske interessenter, som for eksempel naboer og interesseorganisasjoner, skape mindre motstand i godkjenningsprosessen. Dersom kommunens planutvalg er fornøyde med pakken som presenteres er sjansene for godkjenning høyere.

#### *Gi innspill til offentlig planlegging og bosteders utviklingspolitikk*

Markedsanalyser vil også kunne hjelpe det offentlige i deres planlegging av hvordan de vil at bosettingen skal foregå i fremtiden.

### **2.1.3 Hvordan gjennomfører man eiendomsmarkedsanalyser?**

Fanning (2005, s. 10) viser til at man kan ha tre ulike scenarier for utgangspunktet til analysen. Man kan ha en eiendom som søker etter en bruk eller et marked, man kan ha et marked eller segment som søker etter en egnet eiendom, eller man kan ha som utgangspunkt at eiendommen kun er et investeringsobjekt og dermed et finansielt instrument. Det er som tidligere nevnt mest vanlig å ha en valgt eiendom man vil utvikle som utgangspunkt, og mange av de mest anerkjente modellene for eiendomsmarkedsanalyser tar utgangspunkt i dette.

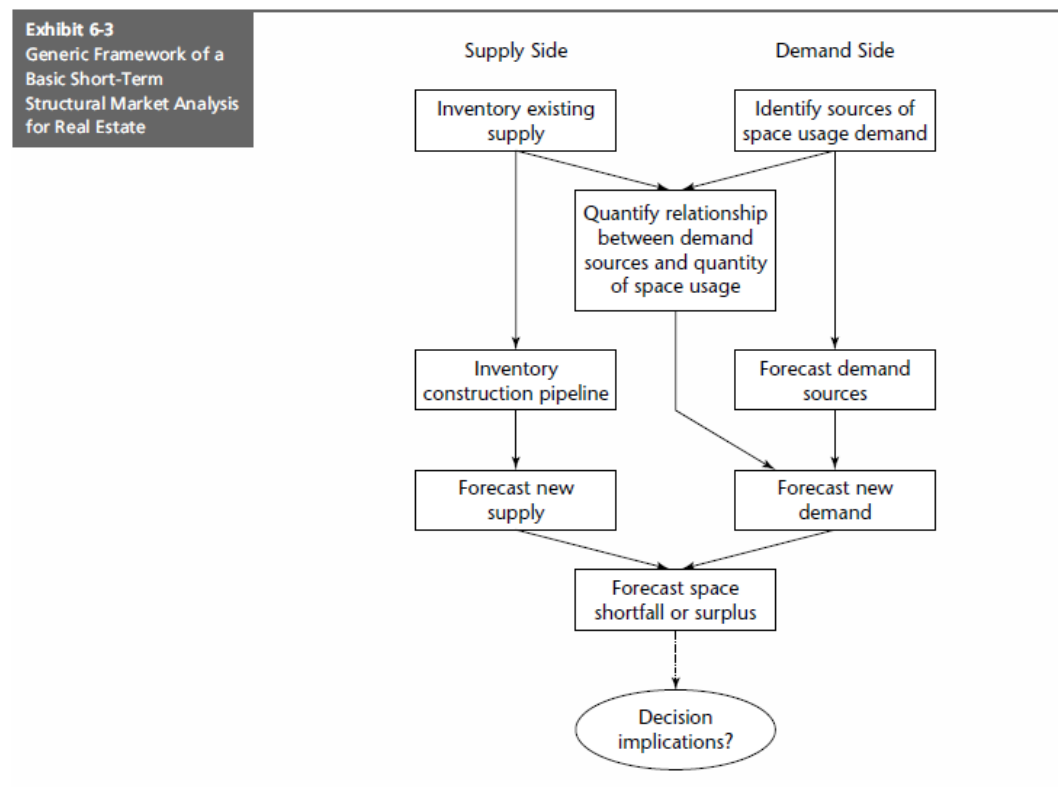
Det finnes en rekke modeller for hvordan en eiendomsmarkedsanalyse skal gjennomføres steg for steg. Hver lærebok har gjerne sin egen fremgangsmåte og sine egne navn på de ulike trinnene, men i praksis blir hovedtrekkene i hva man skal undersøke tilnærmet helt lik uansett modell man bruker. Fanning (2005, s. 13) har en modell de kaller en seks-trinns oppskrift, mens Brett og Schmitz (2009, s. 12-23) har en lignende modell som ikke er like rigid, men likevel dekker de samme



hovedpoengene. Det som er helt felles for alle modellene man finner er at man alltid vil ha en analyse delt opp i to sider, en av tilbudssiden og en av etterspørselssiden i markedet. Dette gjør at man blant annet kan forsøke å gjøre en vurdering av markedets overskudd eller underskudd av en type eiendom, eller finne segmenter som har et udekket behov for spesifikke typer eiendom.

### 2.1.4 Tilnærminger til analysen

Det finnes to ulike tilnærminger man kan ha til hvilken metode man bruker bak gjennomføringen av analysen. Geltner et al. (2006 s. 110) kaller disse tilnærmingene henholdsvis enkel ekstrapolering av trender og strukturell analyse. Tilnærmingene er i seg selv teoretiske ytterpunkter, og i praksis vil man gjerne ha en miks etter hva som er mest hensiktsmessig for den enkelte analysen. Med den førstnevnte tilnærmingen ønsker man å enklest mulig forutse fremtidig etterspørsel eller tilbud i et marked utelukkende ved å bruke historisk data. Denne metoden baseres på tall og statistikk og er gjerne egnet for å kunne spå en kortsiktig fremtidig utvikling, for eksempel av salgspriser eller leiepriser. Dette er samme metode som brukes til såkalt teknisk analyse i aksjemarkedet.



Figur 1: Et rammeverk for en strukturell eiendomsmarkedsanalyse (Geltner et al. 2006, s. 111)

Som vist i figur 1 er en strukturell eller fundamental analyse en mer omfattende tilnærming til markedsanalysen hvor man ønsker å bryte ned og sammenligne tilbuds- og etterspørselssiden av et marked. Her vil man bruke modeller som avdekker den eksisterende etterspørselen etter den type eiendom man analyserer, samt hvilke underliggende faktorer som vil drive etterspørselen fremover. På tilbudssiden vil man se på hva som finnes av valgt type eiendom fra før og hva som er i bygge- eller planleggingsfasen. Med grunnlag i dette kan man forsøke å lage prognoser for fremtidig tilbud og etterspørsel, noe som kan vi svar på hva som vil være beste tilpasning eller beslutning i dag gitt den antatte fremtidige markedssituasjonen man har konstruert.

### ***2.1.5 Omfang og geografisk avgrensning***

Å definere og avgrense hva som er det relevante eiendomsmarkedet er typisk sett den første oppgaven i enhver markedsanalyse (Geltner et al. 2006, s. 108). Et ytterpunkt vil være å se på hele det landets eiendomsmarked under ett og kun bruke nasjonal statistikk til denne analysen. For bedrifter er det likevel slik at det oftest lønner seg å avgrense og definere markedet langt nøyere fordi en vurdering på nasjonalt nivå ikke har særlig relevans for et enkelt prosjekt, annet enn at det indikerer nasjonale trender. I praksis vil derfor analysen oftest gjelde i og rundt den byen eller det stedet man vurderer, men det kan også ofte være hensiktsmessig å se på enda lavere inndelinger i form av bydeler eller helt nede på enkelte nabolag. Dette blir helt nede på svært stedsspesifikt nivå og står i kontrast til en analyse av hele det nasjonale eiendomsmarkedet under ett. Hva slags avgrensning man velger å gjøre kommer helt av på an hvilke formål man har med den enkelte analysen. Strategiske analyser kan gjerne ta for seg en landsdel, et fylke eller et regionalt område. Stedsspesifikke analyser tar gjerne for seg en by eller et tettsted og gjerne også ytterligere geografiske inndelinger innenfor dette området.

Når det kommer til hvordan man skal dele inn markedet i geografiske områder og segmenter kommer det mye an på hva man anser som nødvendig i forhold til målet med analysen. En må til en viss grad se på stedet man opererer i som ett enkelt marked, men også anerkjenne at det kan være store forskjeller mellom nære

geografiske soner. Peiser og Hamilton (2012, s. 155) skriver at man bør definere et primært markedsområde, som gjerne ikke strekker seg i mer enn 3-5 km radius rundt eiendommen man undersøker. Poenget med denne avgrensningen er at man kan finne lignende prosjekter i området som kan betraktes som sammenlignbare konkurrenter. Dette avgrensede området kan være mindre dersom det finnes fysiske barrierer som togskiner, hovedveier eller lignende som skaper et klart skille mellom den fysiske beliggenheten til prosjektet. Radiusen på området kan også være større hvis man har et mer spesialisert prosjekt hvor det finnes få eller ingen direkte konkurrenter i et naturlig avgrenset geografisk marked. Et sekundært markedsområde bør også defineres. Dette inkluderer lignende prosjekter som ikke konkurrerer i samme geografiske område, men som kan være attraktivt for mulige kjøpere som ikke er like opptatte av den samme beliggenheten og derfor kan lete etter tilsvarende eiendommer utenfor primærmarkedet.

For å avgrense et markedsområde listes det noen spesielt viktige punkter man bør tenke over:

- *Reisetid til store arbeidsgivere og økonomiske sentre*
- *Avstand til offentlig transport og hovedveier*
- *Eksisterende og fremtidig utvikling i området*
- *Sosioøkonomisk sammensetning*
- *Fysiske barrierer*
- *Politiske grenser (for eksempel skolegrenser og lignende)*

Peiser og Hamilton (2012, s. 155) mener at viktigheten av en riktig geografisk avgrensning ikke kan overvurderes. En vanlig fallgrube for utviklere er å vurdere sitt prosjekt opp mot et alt for stort markedsområde og at man derfor kan overse mange viktige faktorer i prosjektet. Et viktig poeng er at prosjektet, uten grundig kjennskap til lokale forhold, fort kan mangle en særegen identitet og at målgruppen til prosjektet derfor blir vanskelig å definere. Jo nøyere man er med å sette de helt lokale funnene om mot det totale markedet man opererer i, jo mindre er sjansen for å mislykkes.

## **2.2 Data i eiendomsmarkedsanalyser**

### ***2.2.1 Data, informasjon og modeller***

Fanning (2005, s. 150) beskriver data som fysiske observasjoner og beviser som relaterer seg til problemet man analyserer. Dataen kan være noe man registrerer selv fra egne observasjoner, eller den kan hentes fra andre. Informasjon er det som blir produsert gjennom tolkningen av denne dataen, noe som betyr at hvordan man tolker og analyserer dataen avgjør hva slags informasjon man sitter igjen med.

Informasjonen kan puttes inn i ulike modeller, som for eksempel i en modell for analyse av eiendomsmarkedet. En modell er et analytisk verktøy for å skape en kunstig gjengivelse av hvordan noe fungerer i verden. I denne sammenhengen vil en modell til hjelp med å forstå hvordan markedets dynamikker fungerer.

### ***2.2.2 Primær- og sekundærdata***

Dataen man benytter i sitt arbeid kan deles inn i to kategorier: primær- og sekundærdata. Primærdata genereres av personen som utfører analysen med det spesifikke studiet som formål (Fanning 2005, s. 161). Denne primærdataen kan skaffes på tre ulike måter: gjennom observasjoner, eksperimenter og intervjuer/spørreundersøkelser. Dette er naturligvis tidkrevende og omfattende aktiviteter som derfor må ha stor gevinst for at de skal være kostnadseffektive å gjennomføre på egenhånd av en eiendomsutvikler.

Bruken av sekundærdata er bruk av data som eksisterer fra før. Denne typen data finnes både publisert fritt av det offentlige, men det finnes også mange bedrifter som spesialiserer seg på å tilby dette. Dette er helt klart den vanligste formen for data som brukes i eiendomsmarkedet fordi den er langt enklere og raskere å fremskaffe enn primærdata. Det er denne typen data vi vil omtale videre i oppgaven, da det er denne typen data vi er interesserte i kilder til.

### ***2.2.3 Enhetsdata vs aggregert data***

I denne sammenhengen vil et skille mellom typen data vi observerer på tilbudssiden være viktig. Skillet vil være om vi bruker noe som gir oss informasjon på enhetsnivå, som for eksempel om egenskapene til en boligenhet, eller om snakker om vi snakker

om aggregert data for et definert område, slik som statistikk og tall. Dette definerte området kan enten være et geografisk avgrenset område eller en avgrensning til kun enkelte typer boligenheter, eller en kombinasjon av dette. Et eksempel på en kombinasjon av dette kan være omsetningstall for to-roms leiligheter i en bestemt bydel i Oslo i april. Da har vi et aggregert datasett som forteller oss noe om antallet boligenheter av en viss type innen et visst geografisk område. Dette vil likevel ikke gi oss noen enhetsinformasjon om de ulike boligenhetene, slik at man derfor må lete i en annen datakilde for å finne denne informasjonen. Dette skillet mellom enhetsdata og aggregert data vil være viktig videre i drøftingen av hvilke typer datakilder vi har fordi de gir oss så vidt forskjellige typer informasjon.

#### ***2.2.4 Tilbudssiden***

På tilbudssiden har vi har noen sentrale variabler eller indikatorer som kan måle markedssituasjonen kvantitativt. Det finnes svært mange ulike kilder til nøyaktig hva slags data vi vil ha tak i, hvor viktig denne dataen er og hva den vil bety for analysen av tilbudssiden. Blant annet skriver Geltner et al. (2006, s. 105) at vi som typiske beskrivende variabler for boligmarkedet har:

- ledighetsrate
- leiepriser
- antallet nybygg som er påbegynte
- antallet nybygg som er ferdigstilte
- absorpsjonsraten

I tillegg til dette nevnes det i mange fagbøker at man for boligmarkedet også bør se på de husene som finnes i sitt avgrensede marked (Brett & Schmitz 2009, s. 43). En vil gjerne kartlegge antall hus som finnes, hvilke typer hus de er, deres størrelser og andre egenskaper som kan være med på å karakterisere sammensetningen av de eksisterende boligene.

Å henvise til en bestemt publikasjon eller vitenskapelig kilde som en fasit på hva slags data man ideelt sett vil ha tak i blir noe enkelt fordi det kan gi rom for at noen typer data blir oversett. Tidligere har vi nevnt at det finnes mange ulike modeller for

hvordan man gjennomfører en markedsanalyse steg for steg, og det vil naturligvis da også være forskjellige typer data modellene vil at man skal analysere. Det vil derfor være hensiktsmessig å sette sammen resultatene fra flere ulike kilder for å få en helhetlig oversikt over hvilke typer data vi trenger. For å løse dette har jeg sett på de mest populære internasjonale fagbøkene om temaet og sammenstilt de datatypene som oftest går igjen som viktigst i modellene. Disse bøkene er de som har blitt referert til gjennom teorien og bakgrunnsstoffet så langt i oppgaven.

Oppsummert ble resultatet for ønsker data om som følgende:

#### *Kart- og plandata*

Generelt sett er kart og planer er nyttige for å avdekke mange sider av det eksisterende markedet. Hva slags typer kart og planer som er relevante for den enkelte analyse diskuteres i neste kapittel.

#### *Eksisterende boligmasse*

Oversikt over antallet boliger som finnes er en viktig del i kartleggingen av den eksisterende boligmassen og hva som er et potensielt tilbud i markedet. I markedsanalysen vil man gjerne være opptatt av data avgrenset til spesifikke typer boliger og/eller i et avgrenset geografisk område.

#### *Boligers egenskaper*

Alt som forteller noe om boliger på enhetsnivå. Dette innebærer blant annet eierforhold, størrelse på tomt, bygningers dimensjoner og antall rom, i tillegg til all annen data som sier noe om boligers egenskaper eller spesifikasjoner.

#### *Tilbud av boliger*

Oversikt over de boligene som for øyeblikket ligger ute for salg og er en del av tilbudssiden i boligmarkedet. I praksis er alt av boligannonser i Norge samlet på en markeds plass gjennom FINN.no Eiendom. Vi diskuterer derfor ikke ulike tilbydere av denne typen data videre i oppgaven.

### *Omsetning*

Omsetningen av boliger innen en viss tidsperiode. Statistikk for antall omsatte boliger begrenses gjerne geografisk for at det skal ha en hensikt for en stedsanalyse.

### *Salgspriser*

Hvilke priser boliger i et område har blitt omsatt for. Salgspriser kan måles på enhetsnivå, men vanligvis er vi mest interesserte i gjennomsnittspriser for visse typer boliger i et geografisk avgrenset område.

### *Leiepriser*

Tilsvarende salgspriser, bare for leiemarkedet.

### *Nybygg*

Data om påbegynte prosjekter og ferdigstilte prosjekter. Dette kan blant annet være hvem som er byggherre, hva som skal bygges, hvor prosjektene ligger, hvilke kostnadsrammer de har og hvilken størrelse prosjektet har.

### **2.2.5 Etterspørselssiden**

Miles et al. (2007, s. 436) viser til at det finnes tre store variabler som er sentrale og brukes omfattende i de aller fleste etterspørselsanalyser. Disse tre hovedvariablene er sysselsetting, befolkning og inntekt.

En viktig tilnærming til å kartlegge sammensetningen av etterspørselen i valgt markedsområde er å sammenligne lokale demografiske trender med de man ser i en større geografisk avgrensning, som for eksempel i hele byen, hele regionen eller for hele landet (Brett & Schmitz 2009, s. 18). Målet må også være å gå dypere inn på befolkningens karakteristikk enn bare befolkningstall og antall husholdninger. Detaljert undersøkelse av demografiske forhold innebærer å se på alders- og husholdningssammensetninger som finnes i det valgte området. Man vil også ønske detaljert inntektsdata dersom dette er mulig å oppdrive. Grunnen til at inntektsdata er spesielt nyttig er at dette kan knyttes opp mot alderssammensetningen eller andre demografiske karakteristikk. Med dette har man god informasjon til å forsøke å definere en målgruppe innen det valgte markedet.

Ved å sammenstille data fra ulike modeller på samme måte som for tilbudssiden kan de viktigste typene data på etterspørselssiden betegnes som følgende:

#### *Befolkning*

Antall innbyggere innen det avgrensede markedsområdet og historisk befolkningsutvikling. Fremskrivninger av befolkningstall er sentrale i utarbeidelsen av prognoser for fremtidig etterspørsel.

#### *Alder*

Alderssammensetning og –utvikling er viktige i kartleggingen av dagens etterspørsel, men også for hvordan etterspørselen vil utvikle seg fremover. Dette handler også mye om målgrupper et prosjekt skal treffe.

#### *Husholdning*

Hvordan husholdninger er satt sammen og hvordan utviklingen i denne sammensetningen har vært og vil bli. I tillegg er det relevant å se på hvor mange personer som gjennomsnittlig bor i de ulike typene boliger og i hvilken retning denne utviklingen går.

#### *Inntekt*

Inntektene til potensielle kjøpere sier mye om deres kjøpekraft og betalingsvillighet i et nytt prosjekt.

#### *Pendling*

Analyse av pendlingsstrømmer inn og ut av det valgte markedsområdet er viktig for å kartlegge de viktige forbindelsene mellom bosteder og arbeidssteder i regionen. Ved å se på pendlingsstrømmene kan man blant annet kartlegge hvilke andre områder som er aktuelle for en kjøper og som derfor må sees på som et konkurrerende tilbud.

#### *Flytting*

Flyttestrømmene inn og ut av området er nyttige for å kartlegge hvor kjøpere i markedsområdet historisk sett flytter fra. Dette sier mye om hva slags målgruppe man kan sikte et nytt prosjekt mot.



## **2.3 Datakilder i eiendomsmarkedsanalyser**

### ***2.3.1 Kategorisering av datakilder***

Det største skillet man finner i kategoriseringen av de ulike datakildene til analyser av boligmarkedet er oftest om man enten vil finne data om tilbudssiden av markedet, eller om man vil finne data om etterspørselssiden. Brett og Schmitz (2009, s. 18) kaller hver av disse for sidene i en ligning. Dette har med at sidene skal sammenlignes og settes opp mot hverandre for å svare på hvordan markedssituasjonen er for området man har valgt. I lys av dette vil det bli diskutert hvilke typer datakilder som kan være aktuelle på hver side av markedet, og hvordan man kan bryte ned sidene i noen hovedkategorier.

### ***2.3.2 Tilbudssiden***

Det første steget i kartleggingen av tilbudet i et marked er å først se på hvilken konkurranse man har fra eksisterende eiendommer i sitt valgte markedsområde. Denne informasjonen kan samles inn fra flere forskjellige kilder, men det er ofte slik at detaljert informasjon på ikke er lett tilgjengelig, spesielt på lokalt nivå. Det kan derfor være nødvendig å sette sammen data fra flere ulike kilder for å danne et bilde på hva slags eksisterende tilbud som finnes i markedet. Av kilder til dette arbeidet har man blant annet offentlig statistikk, kommunale myndigheter, kommersielle databaser, feltinformasjon, lokale eiendomsmeglere, bransjeorganisasjoner og andre eiendomsutviklere (Reed & Sims 2015, s. 232).

Etter å ha kartlagt hva som allerede finnes i markedet vil man så se på hvilke eiendommer som er i planlegging og konstruksjon (Brett & Schmitz 2009, s. 18). Peiser og Hamilton (2012, s. 157) mener at den vanligste feilen eiendomsutviklere gjør i denne fasen er å glemme prosjekter som er i planlegging i samme markedsområde. Om disse prosjektene glemmes i den totale analysen kan det være at markedssituasjonen har endret seg drastisk fordi andre prosjekter har blitt ferdigstilt i løpet av den tiden eget prosjekt er i konstruksjon. Hovedkildene til informasjon rundt andre prosjekter i utvikling er stort sett de samme som for eksisterende tilbud, men lokale eiendomsmeglere, finansfolk og arkitekter kan være spesielt oppdaterte på hvilke prosjekter kan være i utvikling før de dukker opp på papiret i statistikk og

databaser (Peiser & Hamilton 2012, s. 157).

I tillegg til å se på hva som finnes av tilbud i dag og hva slags prosjekter som er under utvikling, kan det også være aktuelt å se på prognoser for hva som vil komme i fremtiden. Dette kan være en vanskelig disiplin, men det finnes både offentlige og private aktører som utgir prognoser for fremtidig utvikling i boligmarkedet. Her er det likevel vanskelig å få anvendt dette på ned på lokalt nivå. I tillegg til ferdige prognoser og rapporter på fremtidsutsikter, tilbyr noen kilder databaser som kan vise trender i et valgt marked og bygge en fremtidig forventning på dette.

Oppsummert har vi behov for datakilder innen følgende tre hovedkategorier på tilbudssiden:

- Eksisterende boligmasse: informasjon om bruktboliger/den eksisterende boligmassen
- Nybygg: informasjon om boligprosjekter under planlegging og konstruksjon
- Prognoser: prognoser med hensikt om å anslå et fremtidig tilbud av boliger

### ***2.3.3 Etterspørselssiden***

Geltner et al. (2006, s. 111) skriver at første steget man gjør i denne analysen er å kartlegge de kildene man har til etterspørselen i markedet. Disse etterspørselsdriverne knytter seg til de egenskaper og karakteristikk i befolkningen som skaper behovet for arealer i de ulike segmentene. Typiske kilder til etterspørselsdata er offentlig statistikk, samt at det finnes mange private tilbydere av demografisk statistikk og analyser.

Det andre steget i en analyse av etterspørselssiden er å se på utviklingen av etterspørselsdriverne. Man vil ønske å finne trender i markedet som endrer seg og som kan gjøre at vi har endring i fremtidig etterspørsel. Til slutt vil man også ønske å sette sammen hvordan man tror den langsiktige etterspørselen vil se ut i fremtiden i form av prognoser for boligbehov.

Oppsummert har vi behov for datakilder innen følgende tre kategorier på etterspørselssiden:

- Nåværende etterspørsel: informasjon om hvilken etterspørsel som finnes i dag
- Endring i etterspørsel: endringer i etterspørselsdrivere som vil påvirke fremtidig etterspørsel
- Prognoser: prognoser for den langsiktige etterspørselen etter boliger

## **3. Oversikt over datakilder**

### **3.1 Om oversikten**

#### ***3.1.1 Fremgangsmåte***

I dette kapitlet blir det presentert en oversikt over de kildene vi har til data for gjennomføring av markedsanalyser for bolig. Oversikten er ment som et praktisk oppslagsverk som inneholder de mest sentrale stedene man kan hente ulike typer data fra. Oversikten kan ikke garanteres å være helt komplett eller utfyllende for alle aktører, men sikter mot å dekke de største, viktigste og mest brukte kildene vi har i Norge, med basis i Oslo-regionen.

For å utarbeide oversikten tok jeg først utgangspunkt i det jeg vil betegne som et ustrukturert søk etter datakilder. Dette ble gjort ved å bruke tidligere kunnskap, forelesningsnotater fra universitetet og samtaler med medstudenter og forelesere. I tillegg ble det lett etter hvilke datakilder som ble henvist til i dagsaktuelle og tidligere nyhetssaker og artikler om boligmarkedet. Jeg gikk så gjennom tidligere markedsanalyser, prognoser og vitenskapelige artikler om temaet med opphav i Norge. Til slutt har jeg gjort noen uformelle henvendelser til aktører i bransjen. Jeg har valgt bort å gjennomføre dybdeintervjuer og spørreundersøkelser som metode. Grunnen til dette er formålet med dette arbeidet er å fange opp bredden i hva slags datakilder som finnes, men ikke å gå veldig i dybden på detaljer hos de enkelte aktørene.

#### ***3.1.2 Organisering***

Oversikten er delt opp i tre hoveddeler eller kategorier av datakilder. Den første delen dekker noen overordnede informasjonskanaler som finnes til visse typer data. Denne delen dekker data som ikke eksklusivt tilbys av en enkelt bedrift eller organisasjon, men som heller er generelle verktøy som kan brukes i en analyse. Hver oppføring her er derfor et tema eller en datatype, og ikke en konkret tilbyder av denne dataen.

De to neste hoveddelene er henholdsvis en kategori for tilbydere av data til tilbudsanalyse og en for tilbydere etterspørselsanalyse. Alle oppføringene i disse to

kategoriene er konkrete tilbydere av disse typer tjenester og data. Med tilbydere menes de adgangsportalene en i praksis må oppsøke for å hente ut dataen man ønsker å ha tak i.

### ***3.1.3 Sammenligning av informasjon***

For å gjøre oversikten lettere å navigere i og slå opp i er det brukt to virkemidler. Det første er at det for hver tilbyder er inkludert en informasjonstabell som inneholder den mest sentrale informasjonen om aktøren på en kortfattet måte. Hva slags type informasjon som er inkludert og hva de forklarer er som følger:

#### *Kategorisering*

Angir hvilke kategorier tilbyderen dekker om etter inndelingen i kapittel 2.3 – enten om de tilbyr data om bruktboliger, om nybygg eller prognoser for fremtidig tilbud. På etterspørselssiden kan det være data som omhandler nåværende etterspørsel, endringer i fremtidig etterspørsel eller prognoser.

#### *Datatyper*

Angir hvilke datatyper som tilbys etter inndelingen i kapittel 2.2. Denne oppsummeringen gir oss hva slags konkrete datatyper tilbyderen har, og i slutten av dette kapittelet finner vi en tabell som sammenligner datatypene som tilbys av de ulike aktørene.

#### *Geografisk omfang*

Angir hva slags geografisk område som aktøren opererer i og det derfor tilbys data for. Det blir angitt om de har data for hele landet eller bare for utvalgte områder, og hva den laveste geografiske inndelingen de har er.

#### *Betalingstjenester*

Angir om tjenesten er en betalingstjeneste eller om dataene er tilgjengelig gratis. Det er for en kommersiell eiendomsutvikler mer hensiktsmessig å skille mellom gratis- og betalingstjenester enn om tjenestene er offentlige/private, fordi mange private aktører også har mange nyttige gratistilbud.

### *Oppdateringsfrekvens*

Angir hvor ofte dataene som tilbys oppdateres. Mange databaser holdes fortløpende oppdatert, mens de fleste rapporter og publikasjoner som utgis med faste tidsintervaller.

### *Innhold*

Kort beskrivelse av hva deres tjenester inneholder.

### *Metode*

Viser til hvilken metode som brukes for å fremskaffe dataen. Her vil jeg vise til om de benytter egen data, annen sekundærdata eller bruker en kombinasjon av dette.

### *Mulighet for egendefinert data*

Angir hvorvidt dataene kun hentes ut som ferdige rapporter, analyser eller andre publikasjoner, eller om man har muligheten til å hente ut data fra en database ved å selv velge variabler.

### *Analyser/rapporter på bestilling*

Dette angir om aktøren utarbeider analyser eller rapporter på bestilling fra en privat aktør.

### *Nettadresse*

Adresssen til aktørens hjemmeside.

I slutten av dette kapittelet finnes det en tabell som sammenligner datatilbudet hos de forskjellige aktørene. Her blir alle aktørene listet i en akse, mens alle typene data listes i den andre aksen. På denne måten kan man enten slå opp en viss type data og se hvilke aktører som tilbyr dette, eller slå opp en viss aktør og se hvilke typer data den tilbyr.

## **3.2 Kart- og plandata**

### ***3.2.1 Kommuneplaner***

Kommuneplanen er en kilde til opplysninger som kan være viktige i en analyse for et boligmarked. Alle kommuner skal ha en gjeldende kommuneplan som omfatter samfunnsdel med handlingsdel og arealdel (plan- og bygningslovens §11-1).

I kommuneplanen vil det på tilbudssiden av boligmarkedet gjerne aktualiseres hvilken utvikling som er ønsket i kommunen. Boligutviklingen vil kunne påvirkes i begge retninger av mange faktorer som kommunen bestemmer over. Kommunen vil gjerne planlegge og legge til rette for at et visst antall boliger skal bygges i kommunen innen planens tidsperiode. De kommenterer også oftest hvor de vil at byggingen skal skje, hvilke mål de har for bebyggelsens art og hvilket forhold de vil ha til private reguleringsplaner.

### ***3.2.2 Kartdata og flyfoto***

Det finnes svært mange aktører som tilbyr kartdata og flybilder i Norge. Disse verktøyene kan være nyttige i de fleste markedsanalyser fordi det er en praktisk måte å vurdere og analysere geografisk informasjon på.

De fleste tilbyderne av kartdata gir muligheten til å benytte mange forskjellige lag med informasjon i kartene sine. Flyfoto er de faktiske bildene som er tatt fra lufta som er spesielt egnede til å se hvordan terrenget og vegetasjonen ser ut i virkeligheten. Av de karttypene man oftest bruker i sammenheng med eiendomsutvikling finnes blant annet grunnkart, typografiske kart og ulike tematiske kart.

Kart kan for eksempel benyttes til å lete etter egnede eiendommer eller steder til utvikling, undersøke forhold til nærliggende eiendommer, for å avgrense et markedsområde eller for å bedømme avstander til forskjellige interessepunkter.

### ***3.2.3 Andre offentlige planer***

Selv om kommuneplaner er en god kilde til mye av den offentlige planleggingen og tilretteleggingen for boliger, finnes det også en rekke andre offentlige planer som også

er relevante. Overordnet sett kan si at alle planer som sier noe om de typene data som vi er ute etter kan ha relevans for en markedsanalyse. Blant planer som kan være mest relevante finner vi diverse plansamarbeid, fylkesplaner, temaplaner, samferdselsplaner, utbyggingsplaner for større prosjekter og muligens noen rikspolitiske bestemmelser. Hvorvidt noen av disse typene planer kan anees som relevante vil være svært avhengig av hva formålet med markedsanalysen, og av den grunn skal vi ikke gå nøyere inn på denne datatypen.

### **3.3 Tilbydere av data til tilbudsanalyse**

#### ***3.2.1 Eiendomsregisteret***

Eiendomsregisteret er et landsomfattende register over alle faste eiendommer i landet. Eiendomsregisteret viser data fra to statlige registre, herunder grunnboken og matrikkelen. Matrikkelen er Norges offisielle register over fast eiendom, eiendomsgrenser, adresser og bygninger. Matrikkelen forvaltes, driftes og utvikles av Statens kartverk, som også er sentral matrikkelmyndighet her i landet. Matrikuleringsansvaret ligger hos den enkelte kommune. Hver enhet i matrikkelen har et eget grunnboksblad hvor grunndata, hjemmelsopplysninger, heftelser og servitutter er ført.

Det er lovfestet at alle har rett til innsyn i matrikkelen (matrikkellova §29). Det finnes flere metoder for hvordan man kan få tilgang til matrikkelinformasjon. Kartverket har en åpen nett-tjeneste<sup>2</sup> der man kan finne mye av matrikkelinformasjonen til enheter. Enhetene kan enten søkes opp gjennom adresser, gjennom gårds- og bruksnummer eller ved å navigere i deres kartløsning. Om man vil ha innsyn i all ført matrikkelinformasjon til en enhet er det nødvendig å oppsøke kommunen, fordi ikke alle matrikkelopplysningene er publisert i denne åpne løsningen.

Om man skal hente ut store mengder informasjon fra eiendomsregisteret digitalt må dette enten bestilles direkte fra Kartverket eller fra en virksomhet de har avtale med. Disse virksomhetene videreformidler eiendomsinformasjon fra grunnboken og

---

<sup>2</sup> Se eiendom - <http://www.seeiendom.no/> (2015)



matrikkelen gjennom egne nettbaserte søke- og oppslagstjenester.

Gjennom anskaffelse av matrikkelinformasjon og grunnboksblad kan man finne ut mye av eiendommers egenskaper som inkluderer blant annet areal, bruks- og gårdsnummer, eierforhold, hjemmelsoverføringer, eiendomsgrenser, bygninger og teiger. I tillegg kommer andre spesielle forhold som tinglyste pengeheftelser, servitutter, grunnforurensning, kulturminner, festepunkter med mer.

### 3.3.2 Statistisk sentralbyrå



**Statistisk sentralbyrå**  
**Statistics Norway**

<i>Kategori:</i>	Eksisterende boligmasse
<i>Datatyper:</i>	Eksisterende boligmasse, omsetning, salgspriser, leiepriser, mm.
<i>Geografisk omfang:</i>	Hele landet, ned på postnummer-/kommune-/tettstedsnivå
<i>Betalingstjeneste:</i>	Nei
<i>Frekvens:</i>	Oppdateres vanligvis enten månedvis, kvartalsvis eller årlig
<i>Innhold:</i>	Mange typer statistikk om boligmarkedet som kan inndeles etter geografiske områder og tidsintervaller
<i>Metode:</i>	Publiserer store mengder offentlig statistikk innen samfunnsnyttige områder, som bl.a. bolig og eiendom
<i>Egendefinert data:</i>	Ja
<i>Tar bestillinger:</i>	Nei
<i>Nettadresse:</i>	<a href="http://www.ssb.no/">http://www.ssb.no/</a>

Statistisk sentralbyrå (SSB) er den sentrale institusjonen for innsamling, bearbeiding og formidling av offisiell statistikk i Norge. De har et hovedansvar for å dekke behovet det norske samfunnet har for statistikk. De har delt inn den publiserte statistikken i noen hovedkategorier, hvorav “bolig, bygg og eiendom” er en av disse.

SSB tilbyr svært mange typer statistikk som kan være relevante for en tilbudsanalyse i

boligmarkedet. De har blant annet en nasjonal boligprisindeks som utgis kvartalvis og en leiemarkedsundersøkelse årlig. På tross et svært bredt tilbud av datatyper er det ikke alltid at all statistikken er fersk nok til å bruke i en markedsanalyse, noe som vil diskuteres senere i oppgaven.

### 3.3.3 Eiendom Norge



## EIENDOM NORGE

<i>Kategori:</i>	Eksisterende boligmasse
<i>Datatyper:</i>	Omsetning, salgspriser
<i>Geografisk omfang:</i>	Hele landet, ned på kommunalt nivå
<i>Betalingstjeneste:</i>	Delvis
<i>Frekvens:</i>	Oppdateres månedlig
<i>Innhold:</i>	Publiserer eiendomsmeglerbransjens boligprisstatistikk hver måned. Enkel oversikt er gratis, men detaljert statistikk er betalingstjeneste
<i>Metode:</i>	Innhenter salgsstatistikk fra over 90% av landets boligtransaksjoner
<i>Egendefinert data:</i>	Ja, ved abonnement
<i>Tar bestillinger:</i>	Nei
<i>Nettadresse:</i>	<a href="http://www.eiendomnorge.no/">http://www.eiendomnorge.no/</a>

Eiendom Norge er bransjeorganisasjonen for norske eiendomsmeglingsforetak. Medlemsforetakene står for ca 92,5% av alle boligtransaksjoner i Norge, noe som utgjør rundt 110 000 transaksjoner årlig.

Eiendom Norge utarbeider og publiserer Eiendomsmeglerbransjens boligprisstatistikk (heretter Boligprisstatistikken) hver måned i samarbeid med Eiendomsverdi AS og FINN.no Eiendom. Denne statistikken utgis gratis i enkel versjon og beskriver utviklingen av boligprisene i landet, omsetningen av boligene, gjennomsnittlig liggetid og antall usolgte enheter.

De tilbyr i tillegg til sin åpne statistikk en abonnementstjeneste. Denne tjenesten gir utvidet statistikk i boligprisstatistikken, noe som innebærer at man blant annet sammenligne statistikk fra geografiske områder ned på tettsteds- og bydelsnivå. I tillegg får man tilgang på en kvartalsvis fylkesrapport samt tilgang til alle historiske rapporter.

### 3.3.4 Eiendomsverdi



<i>Kategori:</i>	Eksisterende boligmasse, nybygg
<i>Dat typer:</i>	Kart, eksisterende boligmasse, omsetning, salgspriser, påbegynte og ferdigstilte prosjekter
<i>Geografisk omfang:</i>	Hele landet, ned på lokalt nivå
<i>Betalingstjeneste:</i>	Ja
<i>Frekvens:</i>	Oppdateres fortløpende
<i>Innhold:</i>	Database med informasjon om alle eiendommer i Norge. Overvåker utvikling i priser på valgt geografisk nivå. Har også oversikt over nye prosjekter.
<i>Metode:</i>	Samler informasjon fra boligmarkedet gjennom eiendomsmeglere og eiendomsutviklere
<i>Egendefinert data:</i>	Ja
<i>Tar bestillinger:</i>	Nei
<i>Nettadresse:</i>	<a href="http://www.eiendomsverdi.no/">http://www.eiendomsverdi.no/</a>

Eiendomsverdi AS er et selskap som overvåker og registrerer aktivitet i de norske eiendomsmarkedene. Deres database skal ha en løpende oversikt over prisbildet i hvert markedsområde. Tjenesten brukes hovedsakelig av banker, eiendomsmeglere og eiendomsutviklere.

Unikt for Eiendomsverdi sitt tilbud er at de i tillegg til å bruke statistikk fra brukboligmarkedet har en egen database over nybygg og prosjekter fra ulike

eiendomsutviklere.

### 3.3.5 Infoland



Infoland

<i>Kategori:</i>	Eksisterende boligmasse
<i>Datatyper:</i>	Kart, eksisterende boligmasse, boligers egenskaper
<i>Geografisk omfang:</i>	Hele landet
<i>Betalingstjeneste:</i>	Ja
<i>Frekvens:</i>	Oppdateres fortløpende
<i>Innhold:</i>	En tjeneste som samler eiendoms- og geografisk informasjon i Norge
<i>Metode:</i>	Samler data fra eiendomsregisteret, kommuner, boligbyggelag mv. og presenterer det samlet
<i>Egendefinert data:</i>	Ja
<i>Tar bestillinger:</i>	Nei
<i>Nettadresse:</i>	<a href="http://www.infoland.no/">http://www.infoland.no/</a>

Infoland er en portal til eiendomsinformasjon som eies av Ambita AS. Tjenesten beskrives som en nasjonal formidlingskanal til eiendoms- og geografisk informasjon i Norge.

Tjenesten samler informasjon fra eiendomsregisteret (matrikkel og grunnbok) med kartdata og informasjon fra ulike aktører som kommuner og boligbyggelag.

### 3.3.6 FINN.no Eiendom



<i>Kategori:</i>	Eksisterende boligmasse, nybygg
<i>Datatyper:</i>	Kart, tilbud av boliger, omsetning og salgspriser
<i>Geografisk omfang:</i>	Hele landet, ned på kommune-/bydelnivå
<i>Betalings tjeneste:</i>	Nei
<i>Frekvens:</i>	Oppdateres månedlig
<i>Innhold:</i>	Inneholder salgsannonser for bruktboliger og kommende nybygg. Har åpen statistikk på prisutvikling i lokale områder.
<i>Metode:</i>	Genererer egen statistikk fra alle annonser som blir lagt ut
<i>Egendefinert data:</i>	Ja, for prisutvikling og omsetning
<i>Tar bestillinger:</i>	Nei
<i>Nettadresse:</i>	<a href="http://www.finn.no/eiendom/">http://www.finn.no/eiendom/</a>

FINN.no AS er Norges største markedsplass og spesialiserer seg på kjøp og salg mellom privatpersoner. En av hovedmarkedene deres er eiendom, hvor omsetning av bruktboliger er en kjerneaktivitet. Innenfor eiendomsmarkedet dekkes i tillegg nyboliger, næringsbygg og fritidsboliger.

Av data de tilbyr som er relevant for en tilbudsanalyse finner vi åpen statistikk om prisutvikling og annonsetid for boliger. Statistikken kan sortere etter ulike typer boliger, ulike størrelser og antall soverom. Geografisk sett kan man avgrense helt ned på kommune- eller bydelsnivå.

### 3.3.7 Utleiemegleren

#### UTLEIEMEGLEREN



<i>Kategori:</i>	Eksisterende boligmasse
<i>Datatyper:</i>	Leiepriser
<i>Geografisk omfang:</i>	Store byer
<i>Betalings tjeneste:</i>	Nei
<i>Frekvens:</i>	Oppdateres månedlig
<i>Innhold:</i>	Norges største utleiemegler av boliger. Har gratis statistikk på

	leieprisutvikling i byene og en kalkulator for estimert leiepris.
<i>Metode:</i>	Lager statistikk fra egne utleieannonser
<i>Egendefinert data:</i>	Nei, med unntakk av leiepriskalkulator
<i>Tar bestillinger:</i>	Nei
<i>Nettadresse:</i>	<a href="http://www.utleiemegleren.no/">http://www.utleiemegleren.no/</a>

Utleiemegleren er Norges største utleiemegler av boliger. De tilbyr tjenester i alle ledd av utleie og har rundt 9000 aktive leieforhold.

De tilbyr statistikk på utviklingen i leiepriser for boliger i de største byene i Norge, noe som inkluderer Oslo, Trondheim, Bergen, Stavanger og Drammen. I tillegg tilbyr de avgrenset statistikk områdene Oslo vest, Romerike og Asker/Bærum. Statistikken er basert en database over deres egne løpende leiekontrakter.

I tillegg til leieprisutviklingen for de store byene tilbyr de en enkel leiepriskalkulator for hele landet som estimerer utleiepriser basert på postnummer og antall rom.

### **3.3.8 Boligbygg Oslo KF**



<i>Kategori:</i>	Eksisterende boligmasse
<i>Dat typer:</i>	Leiepriser
<i>Geografisk omfang:</i>	Oslo kommune
<i>Betalingstjeneste:</i>	Nei
<i>Frekvens:</i>	Kvartalsvis
<i>Innhold:</i>	Publiserer leieprisutvikling i Oslo kommune for hvert kvartal. Har en leiepriskalkulator som genererer priser basert på størrelse, antall rom og beliggenhet (bydel) for private aktører.
<i>Metode:</i>	De bruker utleiepriser fra over 10 000 egne boliger og sammenligner med tall fra SSB.

<i>Egendefinert data:</i>	Nei, med unntak av leiepriskalkulator
<i>Tar bestillinger:</i>	Nei
<i>Nettadresse:</i>	<a href="https://www.oslo.kommune.no/politikk-og-administrasjon/etater-og-foretak/boligbygg-oslo-kf/">https://www.oslo.kommune.no/politikk-og-administrasjon/etater-og-foretak/boligbygg-oslo-kf/</a>

Boligbygg Oslo KF eier, forvalter, drifter og leier ut Oslos kommunale boliger. De driver forretningsmessig eiendomsforvaltning, men skal også være et sosialt virkemiddel som gir vanskeligstilte et sted å bo.

De publiserer en rapport på leieprisutviklingen i Oslo kommune kvartalsvis. Rapporten er basert på egne utleieforhold og er inndelt etter de ulike bydelene. I tillegg tilbyr de en leiepriskalkulator hvor gjennomsnittlig leiepris vises basert på antall rom og geografisk område.

### 3.3.9 OBOS



<i>Kategori:</i>	Eksisterende boligmasse
<i>Datatyper:</i>	Salgspriser
<i>Geografisk omfang:</i>	Oslo kommune og Lørenskog
<i>Betalingstjeneste:</i>	Nei
<i>Frekvens:</i>	Oppdateres månedlig
<i>Innhold:</i>	Publiserer statistikk på utviklingen av salgspriser i Oslo fordelt på de ulike bydelene.
<i>Metode:</i>	Henter salgspriser fra egne bruktboliger i deres forvaltningsportefølje.
<i>Egendefinert data:</i>	Nei, bare ferdige rapporter
<i>Tar bestillinger:</i>	Nei
<i>Nettadresse:</i>	<a href="http://www.obos.no/">http://www.obos.no/</a>

OBOS er Norges største boligbyggelag med over 370 000 medlemmer. De utgir nyheter om boligmarkedet, samt statistikk som dekker utviklingen i kvadratmeterpriser på OBOS-tilknyttede bruktboliger i Oslo. Prisstatistikken utgis månedsvis og inndeles etter bydelene i Oslo.

### 3.3.10 Samfunnsøkonomisk analyse



<i>Kategori:</i>	Nybygg
<i>Datatyper:</i>	Påbegynte prosjekter og nybygg
<i>Geografisk omfang:</i>	Hele landet, en rapport for hver landsdel inndelt i områder
<i>Betalingstjeneste:</i>	Ja
<i>Frekvens:</i>	Utgis 6 ganger årlig
<i>Innhold:</i>	Utgir en rapport som heter "ECON Nye boliger" som dekker pris- og salgsutvikling i nyboligmarkedet i landet.
<i>Metode:</i>	Samler inn all informasjon de kan finne om nye boligprosjekter og lager statistikk ut fra dette
<i>Egendefinert data:</i>	Nei, bare ferdige rapporter
<i>Tar bestillinger:</i>	Ja
<i>Nettadresse:</i>	<a href="http://www.samfunnsokonomisk-analyse.no/">http://www.samfunnsokonomisk-analyse.no/</a>

Samfunnsøkonomisk analyse er et analyseselskap som utarbeider rapporter og prognoser innen flere økonomiske interesseområder, noe som inkluderer boligmarkedet. På tilbudssiden av boligmarkedet utarbeider de 6 ganger årlig en rapport som utelukkende tar for seg pris- og salgsutviklingen i nyboligmarkedet. Denne rapporten skal avdekke hva som bygges, hvor det bygges, hvem utbyggerne er og hvem som er prosjektmejlere.



## 3.4 Tilbydere av data og analyser på etterspørselssiden

### 3.4.1 Statistisk sentralbyrå



**Statistisk sentralbyrå**  
**Statistics Norway**

<i>Kategori:</i>	Nåværende etterspørsel, prognoser
<i>Datatyper:</i>	Befolkning, alder, husholdning, inntekt, pendling, flytting
<i>Geografisk omfang:</i>	Hele landet, ned på kommunenivå
<i>Betalingstjeneste:</i>	Nei
<i>Frekvens:</i>	Varierer – gjerne kvartalsvis eller årlig
<i>Innhold:</i>	Mange typer statistikk om forhold som har stor betydning for etterspørsel i boligmarkedet
<i>Metode:</i>	Publiserer store mengder offentlig statistikk innen samfunnsnyttige områder, som bl.a. demografi
<i>Egendefinert data:</i>	Ja
<i>Tar bestillinger:</i>	Nei
<i>Nettadresse:</i>	<a href="http://www.ssb.no/">http://www.ssb.no/</a>

Statistisk sentralbyrå er i tillegg til å være en viktig tilbyder av eiendomsdata også svært viktig for etterspørselssiden av boligmarkedet. Som tilbyder av offentlig statistikk har de tabeller på nesten alt av data som er interessant for å kunne analysere den nåværende eller eksisterende etterspørselen etter boliger. Dette inkluderer statistikk rundt svært mange typer demografiske forhold, inkludert blant annet befolkning, alder, inntekt, husholdning, flytting og pendling.

I tillegg til å tilby statistikker på nåværende og historiske forhold lager SSB mange prognoser eller fremskrivinger for blant annet befolkningsutvikling, arbeidsledighet og diverse økonomiske forhold.

### 3.4.2 NIBR



# NIBR

Norsk institutt for by- og regionforskning

<i>Kategori:</i>	Endring i etterspørsel, prognoser
<i>Dat typer:</i>	Befolkning (hovedsakelig)
<i>Geografisk omfang:</i>	Hele landet, utvalgte steder
<i>Betalingstjeneste:</i>	Nei
<i>Frekvens:</i>	Løpende rapporter og utgivelser
<i>Innhold:</i>	Utgir diverse rapporter og andre publikasjoner rundt by- og regionforskning. Bolig etterspørsel er et kjerneområde.
<i>Metode:</i>	Samler statistikk og lager rapporter, prognoser og analyser for både steder og spesifikke tema.
<i>Egendefinert data:</i>	Nei, bare ferdige rapporter
<i>Tar bestillinger:</i>	Nei
<i>Nettadresse:</i>	<a href="http://www.nibr.no/">http://www.nibr.no/</a>

Norsk institutt for by- og regionforskning er et uavhengig, samfunnsfaglig forskningsinstitutt. Et av deres kjerneområder er bolig-, steds og regionalforskning. De gjennomfører mange samfunnsanalyser som retter seg mot boligpreferanser og regionale utviklingstrekk. I tillegg til rapporter og publikasjoner rundt dette, tar instituttet også opp mange aktuelle saker og setter de i lys av egen forskning. Dette betyr at mange saker rundt trekk i boligmarkedet eller stedsspesifikke saker aktualiseres gjennom denne kilden.

### 3.4.3 Prognosesenteret



<i>Kategori:</i>	Nåværende etterspørsel, endring i etterspørsel, prognoser
<i>Dat typer:</i>	Befolkning, alder, husholdning, inntekt, pendling, flytting

<i>Geografisk omfang:</i>	Hele landet
<i>Betalingstjeneste:</i>	Ja
<i>Frekvens:</i>	Konsulering, analyser og rapporter på bestilling
<i>Innhold:</i>	Et av de fremste aktørene til å tilby kartlegging av etterspørselssiden i eiendoms-, bygge- og boligmarkedet
<i>Metode:</i>	Kombinerer statistikk fra blant annet SSB, banker, matrikkelen og diverse galluper med egne spørreundersøkelser
<i>Egendefinert data:</i>	Nei, bare ferdige rapporter
<i>Tar bestillinger:</i>	Ja
<i>Nettadresse:</i>	<a href="http://www.prognosesenteret.no/">http://www.prognosesenteret.no/</a>

Prognosesenteret er et markedsanalyseselskap som spesialiserer seg innen bygg-, anleggs-, bolig- og eiendomsmarkedene i Norden.

På etterspørselssiden av markedet tilbyr de analyser som kartlegger blant annet befolkningsutvikling, husholdningsfordeling og utvikling, flyttestrømmer og flyttefrekvens, boligpreferanser, arbeidsmarkedet og en samlet estimert boligundersøkelse ned på kommunenivå. Tjenesten er en betalingsløsning som i utgangspunktet er tiltenkt i kommuneplanleggingen og må kjøpes tilgang til.

#### **3.4.4 Pandagruppen**



**PANDAGRUPPEN**

<i>Kategori:</i>	Prognoser
<i>Dat typer:</i>	Befolkning, alder, husholdning, inntekt, pendling, flytting
<i>Geografisk omfang:</i>	Hele landet, på fylkesnivå
<i>Betalingstjeneste:</i>	Nei
<i>Frekvens:</i>	Har så langt gitt ut en rapport for noen fylker
<i>Innhold:</i>	Diverse analyser rundt regional utvikling i Norge
<i>Metode:</i>	Benytter statistikk, hovedsakelig fra SSB
<i>Egendefinert data:</i>	Nei, bare ferdige rapporter

*Tar bestillinger:* Nei  
*Nettadresse:* <http://www.pandagruppen.no/>

Pandagruppen er en forening som forvalter, drifter og videreutvikler programsystemet Panda. Dette systemet er simulringsverktøy som brukes til regionale sammenligninger i Norge. Sammenligningene vurderer regional økonomisk utvikling og utviklingen i næring mellom kommuner og fylker. Systemet bruker i hovedsak statistikk fra SSB med egne regionale tilpasninger.

I tillegg til dette systemet gir Pandagruppen ut fylkesprognoser for fylker som deltar i systemet. Disse prognosene framskriver blant annet befolkningsendring, arbeidslivet og boligbehovet i de ulike fylkene frem til år 2030. Per i dag finnes det slike prognoser for Akershus, Buskerud, Hordaland, Rogaland, Sogn og Fjordane og Østfold.

### 3.4.5 NOVA



*Kategori:* Endring i etterspørsel, prognoser  
*Dat typer:* Befolkning, alder, husholdning, inntekt  
*Geografisk omfang:* Hele landet med noen stedsspesifikke studier  
*Betalingstjeneste:* Nei  
*Frekvens:* Fortløpende publisering  
*Innhold:* Aktuelle saker og publikasjoner  
*Metode:* Utarbeider egne rapporter basert på annen statistikk fra bl. a. SSB. Diskuterer nyhetssaker og andre publikasjoner.  
*Egendefinert data:* Nei, bare ferdige rapporter  
*Tar bestillinger:* Nei  
*Nettadresse:* <http://www.hioa.no/Om-HiOA/Senter-for-velferds-og-arbeidslivsforskning/NOVA/Sosialpolitikk-bolig>

NOVA er et samfunnsvitenskapelig forskningsinstitutt. De diskuterer blant annet utviklingstrekk og endringer i boligutvikling. Instituttet utgir noen publikasjoner som kan være relevante kartlegging av en etterspørselsside, som for eksempel studier på utviklingen i boligbehovet i de største byene i Norge. I tillegg til rapporter og publikasjoner diskuterer de aktuelle saker opp mot egen forskning.

### 3.4.6 Huseiernes landsforbund



<i>Kategori:</i>	Endringer i etterspørsel
<i>Dat typer:</i>	Befolkning, husholdning, inntekt, flytting
<i>Geografisk omfang:</i>	Hele landet
<i>Betalingstjeneste:</i>	Nei
<i>Frekvens:</i>	Utgir en prognose for kalenderåret
<i>Innhold:</i>	Åpen prognose om boligmarkedet for det kommende året
<i>Metode:</i>	Samler statistikk, vurderer og analyserer utviklingen i etterspørselsdrivere og lager en prognose for året
<i>Egendefinert data:</i>	Nei, bare ferdige rapporter
<i>Tar bestillinger:</i>	Nei
<i>Nettadresse:</i>	<a href="http://www.huseierne.no/boligsporsmal/markedrappporter/">http://www.huseierne.no/boligsporsmal/markedrappporter/</a>

Huseiernes landsforbund utga for 2015 en prognose om forventet utvikling i boligmarkedet for det kommende året. Rapporten ble utarbeidet av firmaet NyAnalyse AS. Denne rapporten er var den første av sitt slag, og det er uvisst om en tilsvarende rapport vil komme årlig fremover.

Viktigst i denne prognosen for en eiendomsutvikler er at den tar for seg endringen i etterspørselsdrivere for det kommende året og hvordan dette påvirker boligbehovet i hvert enkelt fylke. I tillegg til dette kommer ventede trender på generell basis i markedet, samt hvilke kommuner i landet som er spådd de beste og dårligste utsiktene for boligmarkedet.

### 3.4.7 NyAnalyse AS

# NyAnalyse as

<i>Kategori:</i>	Prognoser
<i>Dat typer:</i>	Befolkning, husholdning, inntekt, flytting
<i>Geografisk omfang:</i>	Hele landet
<i>Betalingstjeneste:</i>	Nei
<i>Frekvens:</i>	Utarbeider prognoser på bestilling
<i>Innhold:</i>	Lager prognoser for utviklingen i boligmarkedet
<i>Metode:</i>	Ser på kjøpekraft, betalingsvillighet, husholdningsdannelse, flyttestrømmer og befolkningsendringer
<i>Egendefinert data:</i>	Nei, bare ferdige rapporter
<i>Tar bestillinger:</i>	Ja
<i>Nettadresse:</i>	<a href="http://www.nyanalyse.no/">http://www.nyanalyse.no/</a>

NyAnalyse AS er en bedrift som blant annet påtar seg oppdrag rettet mot kartlegging av regional boligetterspørsel i Norge. De har tidligere utarbeidet rapporter for Huseiernes Landsforbund og for Selvaag.

### 3.4.8 Samfunnsøkonomisk analyse



<i>Kategori:</i>	Prognoser
<i>Dat typer:</i>	Befolkning, alder, husholdning, inntekt, flytting
<i>Geografisk omfang:</i>	Hele landet, på fylkes- og regionsnivå
<i>Betalingstjeneste:</i>	Gratis publikasjoner, men tar oppdrag
<i>Frekvens:</i>	Ingen fast utgivelse
<i>Innhold:</i>	Regionale prognoser for boligbehov
<i>Metode:</i>	Lager rene prognoser for boligbehov i regioner og fylker

*Egendefinert data:* Nei, bare ferdige rapporter

*Tar bestillinger:* Ja

*Nettadresse:* <http://www.samfunnsokonomisk-analyse.no/>

Samfunnsøkonomisk analyse utarbeider rapporter, analyser og prognoser på bestilling, men publiserer arbeider de har utført dersom oppdragsgiver har valgt at de kan offentliggjøres.

Av nye rapporter og prognoser de har offentliggjort finnes “Boligprogrammet for Kristiansand” og “Boligbehov og potensialet for boligbygging for Stavangerregionen”.

### 3.5 Oppsummerende tabell

Grønt: Ja: tilbyr denne typen data som en viktig del av tjenesten

Gult: Noe: tilbyr noe av denne typen data, men ikke som en kjernedel i tjenesten

Rødt: Nei: tilbyr ikke denne typen data på en hensiktsmessig måte

#### 3.5.1 Tilbudssiden

Tabell 1: Oversikt over datatilbud fra ulike aktører på tilbudssiden

	Kart	Eksisterende boligmasse	Boligers egenskaper	Omsetning	Salgspriser	Leiepriser	Påbegynte prosjekter og nybygg
Eiendomsregisteret	Grønt	Rødt	Grønt	Rødt	Rødt	Rødt	Rødt
SSB	Rødt	Grønt	Rødt	Grønt	Gult	Gult	Gult
Eiendom Norge	Rødt	Rødt	Rødt	Grønt	Grønt	Rødt	Rødt
Eiendomsverdi	Gult	Gult	Gult	Grønt	Grønt	Rødt	Grønt
Infoland	Grønt	Gult	Grønt	Rødt	Rødt	Rødt	Rødt
Finn	Grønt	Rødt	Rødt	Grønt	Grønt	Rødt	Gult
Uteiemegleren	Rødt	Rødt	Rødt	Rødt	Rødt	Grønt	Rødt
Boligbygg Oslo KF	Rødt	Rødt	Rødt	Rødt	Rødt	Grønt	Rødt
OBOS	Rødt	Rødt	Rødt	Rødt	Grønt	Rødt	Rødt
Samf.øk. analyse	Rødt	Rødt	Rødt	Rødt	Gult	Rødt	Grønt



### 3.5.2 Etterspørselssiden

Tabell 2: Oversikt over datatilbud fra ulike aktører på etterspørselsside

	Befolkning	Alder	Husholdning	Inntekt	Pending	Flytting
SSB						
NIBR						
Prognoseseneteret						
Pandagruppen						
NOVA						
Huseiernes L.forb.						
NyAnalyse						
Samf.øk. analyse						

## **4. Drøfting**

### **4.1 Innledning**

Gjennom drøftingen i kapittel 2.3 ble det gjort rede for at vi kan kategorisere de typene datakilder vi trenger på tilbudssiden inn i tre hovedkategorier: data om bruktboliger/eksisterende boliger, data om nybygg og planlagte prosjekter, samt prognoser for fremtidig tilbud av boliger. Tilsvarende ble det i samme kapittel også vist til at man kan kategorisere etterspørselssiden inn i tre hoveddeler: data om nåværende etterspørsel etter boliger, data om endringer i fremtidige etterspørselsdrivere, samt prognoser for fremtidig boligetterspørsel.

I dette kapittelet vil jeg diskutere hver av disse kategoriene for seg selv opp mot oppgavens problemstilling og underproblemstillinger. Kapittelet er strukturert med slik at hver av kategoriene over er strukturert som et kapittel hvor de fire underproblemstillingene drøftes i underkapitler. Hensikten med dette strukturen er at man skal få vurdert alle de ulike typene datakilder opp mot de spørsmålene som ble stilt innledningsvis i oppgaven.

### **4.2 Eksisterende boligmasse/bruktboliger**

#### ***4.2.1 Hvordan er datakildene tilgjengelige?***

Datakildene innen denne kategorien de som gir oss informasjon om bruktboligmarkedet eller den eksisterende boligmassen. Her finner man både tilbydere som gir informasjon om enkelte boligheter og man finner aggregert data for samlede boligmarkeder. Disse markedene kan være avgrenset på kun på det geografiske omfanget deres, eller så kan de i tillegg være avgrenset til visse segmenter i boligmarkedet. Eksempler på dette kan være at man kun får data fra markedet for 3-roms leiligheter eller for rekkehus i et gitt område.

Først og fremst tar mye av dataen på enhetsnivå utgangspunkt i den offentlig tilgjengelige informasjonen fra eiendomsregisteret. Det er lite informasjon av interesse om hver enkelt bolig som ikke er offentlig tilgjengelig. Matrikkel og grunnbok er i seg selv derfor en viktig kilde til denne typen informasjon.

Informasjonen herfra blir også brukt videre hos de tilbyderne vi har av denne typen eiendomsdatabaser i landet, som for eksempel Infoland i oversikten fra tidligere.

På et aggregert nivå har man store mengder data og statistikk tilgjengelig i markedet. Det finnes flere tilgjengelige kilder dersom man vil finne ut av antallet boliger som finnes i et marked, omsetningen, salgspriser og leiepriser. SSB har store mengder åpen statistikk på alle disse områdene, selv om de gjerne har litt for sjeldne oppdateringer dersom man vil ha måneds- eller kvartalsfersk data på alle disse områdene. Oversikten over antallet boliger solgt kommer kun kvartalsvis og av deres dekning på boligpriser har de kun en indeks og ikke konkrete gjennomsnittstall.

For løpende oppdateringer på omsetning og salgspriser i markedet er Boligprisstatistikken til Eiendom Norge er den fremste kilden siden den oppdateres og utgis hver måned. Her blir de overordnede tallene for landet og byene gitt ut åpent slik at aviser og andre kan gjengi de fritt, men ikke all statistikken de sitter på er tilgjengelig. Noe av den mer detaljerte statistikken blir holdt igjen til foreningens medlemmer. Statistikken utføres av Eiendomsverdi og bruker tall fra FINN.no, og man kan få tilgang til tilsvarende statistikk gjennom begge av disse sine hjemmesider. I tillegg til dette publiserer OBOS en prisstatistikk for leiligheter solgt i deres forvaltningsportefølje.

For leiemarkedet utgis det i tillegg til SSB sin årlige leiemarkedsundersøkelse to åpne statistikker på utviklingen i leiepriser. Utleiemegleren og Boligbygg Oslo KF har fritt tilgjengelig statistikk på leiepriser, henholdsvis for hele landet og kun i Oslo. Mens SSB sin statistikk kun oppdateres årlig, kommer Boligbygg Oslo KF med kvartalsvise oppdateringer og Utleiemegleren sin oppdateres månedlig.

Til slutt er det verdt å nevne at det finnes svært mange tilbydere av kartdata, selv om de fleste tilbyr forskjellige temakart og kartlag. Dette skal være åpent og tilgjengelig blant annet gjennom hver kommune, staten (Kartverket/Norgeskart) og mange private aktører.

#### **4.2.2 På hvilket geografisk detaljnivå finnes de?**

Som tidligere diskutert finnes dataen både på enhetsnivå og aggregerte nivåer. Spørsmålet blir derfor i hovedsak hva slags geografiske inndelinger man kan gjøre med de ulike datasettene som skal dekke avgrensede områder og avdekke regionale forskjeller.

Av den relevante statistikken til SSB er det slik at boligprisindeksen kun er inndelt i regioner hvor kun de aller største byene er dekket og resten er delt opp i svært store regioner. Eksempler på disse regionene er det de kaller Sør-Østlandet, Agder og Rogaland uten Stavanger og Nord-Norge. For leiemarkedsundersøkelsen deres er byene Oslo, Trondheim og Bergen i delt inn i noen mindre geografiske soner. Forøvrig er det kun byene Stavanger, Kristiansand og Tromsø som er behandlet for seg selv, mens resten av landet går under ett.

Når det kommer til dataen fra Boligprisstatistikken, FINN.no og Eiendomsverdi finnes denne relativt detaljert for hele landet. I Oslo er statistikken inndelt i hele 15 forskjellige bydeler. For resten av landet finnes det egen statistikk for alle de store byene, samt for viktige regioner som Follo, Øvre og Nedre Romerike, Asker og Bærum. De stedene som ikke faller inn under større byer eller disse regionene har blitt samlet fylkesvis.

#### **4.2.3 Er kildene offentlig tilgjengelige eller betalingstjenester?**

I utgangspunktet kan man si at enkel eiendomsinformasjon og mye enkel statistikk finnes gratis, men at store mengder detaljert data vil koste penger for en kommersiell eiendomsutvikler. Når det kommer til diverse kartdata og offentlige planer vil stort sett alltid det som er av interesse for en eiendomsutvikler ligge åpent ute på nettet.

Dersom man ønsker å ha tak i informasjonen om enkelte boligenheter fra eiendomsregisteret har man flere ulike fremgangsmåter. Dersom man skal ha ut små mengder informasjon og ikke trenger utfyllende matrikkelinformasjon er dette som tidligere nevnt tilgjengelig gratis på nett.<sup>3</sup> Skal man derimot ta ut all tilgjengelig

---

<sup>3</sup> <http://www.seeiendom.no/> (2015)

matrikkelinformasjon og/eller skal ta ut informasjon om ca. 10 eller flere enheter sitter man igjen med tre ulike alternativer. Det første vil være å oppsøke kommunen og be om matrikkelinformasjon og grunnboksutskrift for de enhetene man vil underøske. De fleste kommuner et gebyr som avhenger av mengden informasjon man vil hente ut. Det andre alternativet vil være å bestille grunnboksutskrifter direkte gjennom Kartverket, noe de også har faste satser/gebyrer på. Det siste alternativet vil være å bruke tjenester fra aktører som har avtale direkte med Kartverket om å bruke direkteoppslag av informasjon fra matrikkel og grunnbok. Blant de vi har presentert finner vi Infoland/Ambita AS.

For aggregert statistikk på boligtilbud, omsetning, salgspriser og leiepriser er det meste av dette i utgangspunktet gratis. Boligprisindeksen og leiemarkedsundersøkelsen til SSB ligger fritt tilgjengelig på nett, mens Boligprisstatistikken og OBOS sin boligprisstatistikk også utgis åpent hver måned. Likevel er det for Boligprisstatistikken slik at det som offentliggjøres kun er en ferdig rapport, prisindeks og sesongjusterte tall. Ved å være medlem av Eiendom Norge eller Eiendomsverdi kan man få tilgang på det de kaller utvidet statistikk og gjennom Eiendomsverdi sine sider lage egen statistikk for visse typer boliger, utvalgte geografiske områder og egendefinerte tidsperioder.

#### ***4.2.4 Hvor lett er det å transformere dataene til et hensiktsmessig format?***

For å ville anvende dataene man finner hos de ulike aktørene er det viktig at den kan brukes og behandles på måte som gir informasjonen verdi når den brukes i en markedsanalyse.

For enkelteiendommer er det to store tilbydere som kan gi matrikkel- og grunnboksinformasjon direkte over nett i tillegg til Kartverket selv. Dette inkluderer henholdsvis Eiendomsverdi AS og Infoland/Ambita AS. De har sine egne løsninger hvor de kombinerer den informasjonen med egne databaser og kart for det de kaller verdiøkt eiendomsinformasjon. Her kan man ta ut større mengder informasjon via en portal i stedet for å sette sammen data fra flere kilder. Dette er ment for å hjelpe brukeren med å skaffe informasjon om enkelteiendommer på en mer effektiv og hensiktsmessig måte. Det oppleves likevel vanskelig å sette sammen informasjon fra

mange enkeltenheter på noen effektiv måte, som for eksempel via kart eller sammenligningstabeller.

For aggregert data er det oftest to måter dataen kan presenteres til brukeren på: enten gjennom ferdige rapporter, tabeller og publikasjoner eller ved at brukeren får et verktøy der man kan velge sine egne variabler i en modell. Med all statistikken hos SSB kan en lage egne tabeller hvor geografisk område og tidsperspektiv velges. Foruten SSB er det kun Eiendom Norge, Eiendomsverdi og FINN.no sine sider som har verktøy til å lage tilrettelagte modeller med egne variabler. Alle bruker den samme dataen fra salgsannonsene på FINN og vil derfor overlape hverandre i forhold til hva de i praksis vil bidra med av informasjon. Øvrig statistikk på boligtilbud, omsetning og salgspriser kommer presentert som ferdige tabeller og figurer og må behandles deretter.

Hos tilbyderne av leieprisstatistikk, Utleiemegleren og Boligbygg Oslo KF, tilbys det av begge en såkalt leiepriskalulator. Disse verktøyene er basert på egen statistikk og estimerer en utleiepris ved at man oppgir antall rom, og beliggenhet i landet. Selv om dette er et raskt og nyttig hjelpemiddel, kan nok verdiene kun anvendes som grove pekepinner på prisnivået grunn av at det finnes mange forhold som ikke tas hensyn til i en slik utregning.

### **4.3 Nybygg og påbegynte prosjekter**

#### ***4.3.1 Hvordan er datakildene tilgjengelige?***

Med informasjon om nybygg mener vi prosjekter som er under planlegging, bygging eller nylig ferdigstilte. Etter oversikten vår har det blitt avdekket to aktører som tilbyr oversikter over nye boligprosjekter i Norge, herunder Eiendomsverdi og rapporten ECON Nye boliger (Samfunnsøkonomisk analyse).

Eiendomsverdi har som eneste tilbyder av dette en løpende oppdatert database hvor de nye boligprosjektene de kartlegger blir lagt inn ved oppstart og fjernet etter ferdigstillelse. Formålet med databasen er både å kunne søke opp mest mulig informasjon om enkeltprosjekter, men også å kunne holde en oversikt over pågående

prosjekter i valgte områder. For å ha tilgang til denne databasen må man være registrert som kunde hos Eiendomsverdi man kan hente ut data når man vil over deres nettsider.

ECON Nye boliger er en rapport som kommer ut 6 ganger årlig, altså annenhver måned. Denne rapporten skal inneholde informasjon om alle igangsatte nyboligprosjekter med mer enn 15 boliger. I tillegg til å ha informasjon om enkeltprosjekter kartlegger de også pris- og salgsstatistikk på nyboligmarkedet. De har en slik rapport tilgjengelig for hver landsdel, i tillegg til en detaljrapport for informasjonen om enkeltprosjektene. For å få tilgang til disse rapportene må man sende en pris-/bestillingsforespørsel til Samfunnsøkonomisk analyse.

#### ***4.3.2 På hvilket geografisk detaljnivå finnes de?***

Begge våre tilbydere sikter mot å ha informasjon om alle de boligprosjektene av en viss størrelse som er igangsatt av kommersielle boligbyggere. Dette skal gjelde for hele landet, slik at alle landsdeler skal være dekket likt på denne måten. Spørsmålet blir derfor i hvilken grad man kan avgrense geografiske områder og fange opp alle nyboligprosjektene innen dette området.

For Eiendomsverdi kan man i praksis avgrense ned til hvilket postnummer et prosjekt ligger innenfor. Man kan også legge sammen flere slike områder, eller velge hele byer eller fylker som geografisk avgrensning. Hvert prosjekt er tilknyttet kartdata som viser hvor det ligger, men man kan ikke lage kart der flere prosjekter vises samtidig.

For ECON Nye boliger er markedsområdene delt inn i regioner som er en god del større. I deres rapport for Østlandet er denne landsdelen delt inn i 11 regioner, noe som blant annet innebærer at Oslo er inndelt i tre hoveddeler. Siden dette er en rapport og ikke en verktøy hvor man kan sette inn egne variabler, kan man lage noen egen geografisk inndeling av prosjekter. I stedet har hver av regionene i rapporten sin egen pris- og salgsstatistikk, samtidig som man her også kan lete opp informasjon om hvert enkelt prosjekt.

### ***4.3.3 Er kildene offentlig tilgjengelige eller betalingstjenester?***

For en kommersiell eiendomsutvikler blir denne typen informasjonen utelukkende betalingstjenester. Begge tilbyderne av disse databasene om nyboligprosjekter er private aktører og har tilbud av denne typen data som en kjernevirksomhet i deres verdiskapning.

### ***4.3.4 Hvor lett er det å transformere dataene til et hensiktsmessig format?***

Eiendomsverdi er den eneste aktøren hvor man kan søke opp enkeltprosjekter med navn, utbygger, prosjektmegler eller sted og eneste stedet man kan skaffe oversikt over alle prosjekter i et egendefinert geografisk område. Det er også eneste måten man kan filtrere prosjekter etter dets egenskaper, som inkluderer blant annet eierform, kvadratmeterstørrelse, antall boliger, typer boliger som bygges, finansiering, byggestatus og salgsstatus. ECON Nye boliger er i utgangspunktet utelukkende ferdige rapporter hvor man selv må bla gjennom for å finne den informasjonen man leter etter, men de opplyser at de tar forespørsler om kundetilpassede rapporter.

## **4.4 Prognoser for fremtidig tilbud av boliger**

### ***4.4.1 Hvordan er datakildene tilgjengelige?***

Når det kommer til prognoser for hvor mange boliger som vil finnes i fremtiden er dette en litt spesiell disiplin. I utgangspunktet kan man gjerne knytte kortsiktig utvikling til hva slags prosjekter som er i planlegging og bygging, men dersom man ser kanskje 10 år eller lenger fremover i tid blir estimater for boligbyggingen det vi må forholde oss til. Disse prognosene er ofte mer av interesse for den offentlige planleggingen og derfor er det naturlig at det ikke er funnet et stort antall private tilbydere av denne typer tjenester.

Boligplanleggingen som gjøres i hver kommuneplan er i hovedsak utgangspunktet for å utforske et fremtidig antall boliger i et geografisk område. Alle kommuner skal lovpålagt ha en gjeldende kommuneplan med en areal- og samfunnsdel, noe som innebærer betraktninger om befolkningsutvikling og behovet for antall boliger. Disse kommuneplanene sier gjerne en god del om hvor man ønsker boligbygging og hvor mange boliger de vil legge til rette for at det skal bygges årlig. Kommuneplanene



ligger nesten alltid tilgjengelig for nedlasting på kommunens hjemmeside.

Av andre kilder til fremtidig boligbygging er det lite som forteller oss om antallet boliger som vil bli tilbudt i markedet. Mange prognoser og rapporter fokuserer heller på behovet for boliger, noe vi kommer tilbake til i drøftingen i kapittel 4.7.

#### ***4.4.2 På hvilket geografisk detaljnivå finnes de?***

Hver kommuneplan dekker planlagt boligbygging i sin kommune. Det vil være opp til den enkelte kommuneplan hvorvidt de har delt inn kommunen i tettsteder, områder eller nabolag slik at man kan anslå planlagt boligbyggingen på veldig lokalt nivå.

#### ***4.4.3 Er kildene offentlig tilgjengelige eller betalingstjenester?***

Kommuneplaner er utelukkende åpne, offentlige planer.

#### ***4.4.4 Hvor lett er det å transformere dataene til et hensiktsmessig format?***

Det finnes liten eller ingen grad av verktøy som gjør at man kan tilpasse data eller definere markedsområder gjennom å bruke kommuneplaner som kilde til fremtidig boligbygging. Et alternativ kan være å bestille en kundetilpasset prognose av et av de mer allsidige analyse-/konsulentbedriftene som er nevnt i oversikten i kapittel 3.

### **4.5 Nåværende etterspørsel etter boliger**

#### ***4.5.1 Hvordan er datakildene tilgjengelige?***

For å måle dagens etterspørsel etter boliger har vi Statistisk sentralbyrå som en svært viktig kilde. Så godt som alle som tilbyr noen form for etterspørselsanalyse eller demografisk analyse bygger store deler av arbeidet på tall herfra. Grunnen til dette er at det naturlig nok ikke finnes noen private aktører som jobber med kartlegging av statistikk for så store samfunnsnyttige områder.

Dersom man selv vil bruke SSB sin statistikk og konstruere sin egen vurdering av etterspørselen i et område ligger all statistikken deres tilgjengelig på deres nettsider. De har statistikk på blant annet befolkning, alder, husholdning, inntekt, pendling og

flytting som er av interesse for en etterspørselsanalyse. Alle disse statistikkene oppdateres med jevne mellomrom, men noen oppdateres hyppigere enn andre. Blant de overnevnte variablene oppdateres alle enten årlig eller kvartalsvis for hele landet.

Av andre muligheter for å kartlegge dagens etterspørsel etter boliger har vi å bruke aktører som spesialiserer seg i lage kundetilpassede analyser. Prognosesenteret er et eksempel på en aktør som har dette som et av sine forretningsområder og hovedsaklig jobber innen eiendomsbransjen. De opplyser at de har kartlegging av bolig etterspørsel som en tjeneste, men at dette egentlig er rettet mer mot kommuneplanleggingen. Forøvrig bør det nevnes at det finnes utallige tilbydere av kundebestilte markedsundersøkelser i Norge, men de har gjerne ikke har eiendom eller bolig som noe spesialfelt. De retter seg gjerne mer mot kundepreferanser og betalingsvillighet, enn mot konstruering av demografiske forhold og trender.

#### ***4.5.2 På hvilket geografisk detaljnivå finnes de?***

For SSB sine datasett finnes de gjerne ned på kommune- eller tettstedsnivå.

#### ***4.5.3 Er kildene offentlig tilgjengelige eller betalingstjenester?***

Alt av SSB sin statistikk er offentlig tilgjengelig. Dataen kan gjengis og brukes fritt videre i egne markedsanalyser. Dersom man vil ha ferdiglagde analyser eller rapporter er dette kun noe man kan bestille gjennom det private. Per i dag finnes det få muligheter for å bruke noe slags verktøy til å konstruere en egen etterspørselsanalyse for et valgt markedsområde.

#### ***4.5.4 Hvor lett er det å transformere dataene til et hensiktsmessig format?***

For SSB sin data er det slik at man kan lage egne tabeller hvor man velger hvilke variabler man vil ha med. Dette kan gir en stor grad av mulighet til å få riktig tilpasset data for et gitt område og en gitt tidsperiode. Ulempen er at denne navigeringen kan være svært tungvindt og tidkrevende fordi det finnes hundrevis og muligens tusenvis av svært like tabeller. På grunn av at de datatypene vi er interesserte i ikke er spesielt rettet mot denne typer analyser betyr er de ikke tilrettelagt slik at de kan finnes frem, behandles og tilpasses effektivt. Dette betyr i praksis at man stort sett kan finne det

man ønsker av befolkningsdata, aldersdata, husholdningsdata, flyttedata og pendlingsstrømmer, men at det kan oppleves som tidskrevende og vanskelig.

## **4.6 Endringer i fremtidige etterspørselsdrivere**

### ***4.6.1 Hvordan er datakildene tilgjengelige?***

Når det kommer til tilbydere av data som forteller noe om hvordan fremtidige etterspørselsdrivere vil utvikle seg finner vi få aktører som spesialiserer seg i dette. Hovedsakelig er det rapporten fra Huseiernes Landsforbund (utarbeidet av NyAnalyse) som har dette temaet som hovedfokus. Denne sier også noe om utviklingen på tilbudssiden, men fokuserer først og fremst på hvordan de tror faktorene som påvirker boligetterpørselen vil utvikle seg i løpet av det kommende året. Rapporten kom ut i denne formen for første gang før år 2015 og ligger tilgjengelig på Huseiernes Landsforbund sine hjemmesider.

Av øvrige kilder til hva som vil påvirke etterspørselen fremover kan man også finne noe om dette i diverse prognoser som er laget for boligbehov og befolkningsutvikling i enkelte regioner. Disse prognosene bruker i stor grad statistikk og framskrivninger fra SSB, men legger også mange egne vurderinger til grunn for hva som vil påvirke boligbehovet og befolkningsutviklingen. Av denne typen prognoser finnes offentlige forskningsinstitutter og samarbeidsgrupper som NIBR, NOVA og Pandagruppen. Alle disse har utarbeidet flere publikasjoner om dette temaet, men dette er ikke noen faste utgivelser og er neppe noe som kan bestilles eller etterspørres av en privat aktør. I det private markedet finnes bedrifter som tar denne typen analyseoppdrag. NyAnalyse og Samfunnsøkonomisk analyse er eksempler på dette, hvor sistnevnte har lagt ut to rapporter på boligbehov i ulike regioner.

### ***4.6.2 På hvilket geografisk detaljnivå finnes de?***

For den eneste rapporten som er funnet hvor endringen i etterspørsel direkte diskuteres (Huseiernes Landsforbund) gjelder denne for hele landet, men deler av den behandler forventet utvikling i hvert fylke. I tillegg diskuteres regionale trekk, hvor spesielt utviklingen i Rogalandsområdet med Stavanger og Sola i spissen diskuteres.

Blant de øvrige rapportene som finnes hvor forventet utvikling i boligmarkedet diskuteres gjelder disse gjerne for et fylke, en region eller en storby. Man kan også bestille egne analyser for selvvalgt område gjennom noen av de nevnte bedriftene som spesialisere seg i dette.

#### ***4.6.3 Er kildene offentlig tilgjengelige eller betalingstjenester?***

Av de rapportene som er funnet ligger samtlige tilgjengelig på internett uten å måtte betale for å lese de. Alternativet til dette blir egne, spesialbestilte rapporter.

#### ***4.6.4 Hvor lett er det å transformere dataene til et hensiktsmessig format?***

Innen denne typen data er det ikke funnet noen måte å behandle dataen på, annet enn å lete opp og lese av ulike publikasjoner.

### **4.7 Prognoser for fremtidig boliggetterspørsel**

#### ***4.7.1 Hvordan er datakildene tilgjengelige?***

Prognoser med formål om å estimere fremtidig boligbehov og boliggetterspørsel utarbeides primært av det offentlige med regional planlegging som formål. Data av denne typen kommer derfor oftest ut som rapporter som omhandler ulike deler av landet.

Det finnes et samarbeid mellom fylkene i landet og Kommunal- og regionaldepartementet som heter Pandagruppen. Dette er et av de viktigste verktøyene som brukes til regional planlegging i landet, og noen av fylkene har selv valgt å legge ut det de kaller en fylkesrapport som viser forventet regional utvikling frem mot år 2030. Disse rapportene inneholder blant annet forventet befolkningsutvikling og boligbehov og er tilgjengelige fra Pandagruppens nettside. Av andre offentlige prognoser finner vi noen som er utarbeidet av NIBR og NOVA. Prognosene som disse forskningsinstituttene har utgitt så langt har vært av mer mindre knyttet til regionale trekk, men heller til hvordan boligbehovets art vil utvikle seg i fremtiden.

Det finnes i tillegg til offentlige aktørers publikasjoner noen private aktører som

jobber med langsiktige prongnoser. Prognosesenteret, NyAnalyse og Samfunnsøkonomisk analyse er blant de som har blitt funnet innen denne typen tjenester. Alle disse opplyser at de har mulighet til å utarbeide analyser rundt boliggetterspørsel og befolkningsutvikling for valgte områder eller regioner. Av tilgjengelige analyser som finnes i dag er det lite, men Samfunnsøkonomisk analyse har i alle fall lagt ut en rapporter om boligprogrammet i Kristiansand og Stavanger.

#### ***4.7.2 På hvilket geografisk detaljnivå finnes de?***

De fleste prognoser konsentrerer seg om større geografiske avgrensninger som for eksempel fylker, storbyer eller regioner. For alle offentlige publikasjoner som er dette den minste geografiske avgrensningen som er funnet. Det er opplyst at man gjennom Panda-systemet kan lage simuleringer ned på kommunenivå selv, men det krever adgang til deres systemer som i utgangspunktet er tiltenkt offentlig saksbehandling og planlegging. Av private aktører kan man bestille egne rapporter med selvvalgt geografisk avgrensning, men spørsmålet blir da på hvor lavt geografisk nivå man kan klare å avdekke lokale/regionale forskjeller i et så langt tidsperspektiv.

#### ***4.7.3 Er kildene offentlig tilgjengelige eller betalingstjenester?***

Også her er det slik at det som finnes av eksisterende rapporter og publikasjoner ligger åpent tilgjengelig på nettet. Det finnes også ulike private aktører som utarbeider prognoser på bestilling.

#### ***4.7.4 Hvor lett er det å transformere dataene til et hensiktsmessig format?***

For en kommersiell eiendomsutvikler er det ikke avdekket noen verktøy eller databaser hvor man kan lage prognoser med egne variabler eller egne geografiske avgrensninger. Dette betyr at man er nødt til å anvende den eksisterende informasjonen som finnes i de ulike prognosene som er laget fra før.

## 5. Avslutning

### 5.1 Konklusjon

Avslutningsvis vil jeg ønske å drøfte oppgavens hovedproblemstilling, altså hva som finnes av datakilder til analyse av boligmarkedet og hva det er som mangler, opp mot et ideelt datatilfang. Jeg vil også trekke inn av hva som kunne vært bedre i forhold til spørsmålene i oppgavens underproblemstillinger, og hva man i praksis gjerne ville hatt av ytterligere datakilder eller verktøy i arbeidet med markedsanalyser som en kommersiell eiendomsutvikler.

Generelt sett kan man karakterisere det som finnes av eiendomsinformasjon på tilbudssiden som god. Det finnes mye nyttig eiendomsinformasjon i landet, både om hver enkelt boligenhet og for eiendomsstatistikk i ulike geografiske områder. Det er mulig å lete opp svært mye av den informasjonen man har lyst på om en eiendom gjennom det offentlige eiendomsregisteret, og store deler av dette ligger fritt tilgjengelig på nettet. Det finnes i tillegg mange ulike leverandører av kartdata, både offentlig og privat, som at man blant annet kan lete seg frem til informasjonen fra eiendomsregisteret visuelt.

Når det kommer til statistikk og historisk data for omsetning av boliger, liggetider og salgspriser finner vi helt klart at det finnes en hovedkilde til dette gjennom Boligprisstatistikken. Her finnes informasjonen helt ned på bydelsnivå i de store byene og på tettstedsnivå utenfor disse områdene. Denne statistikken skal være svært god, da over 90% av landets boligtransaksjoner fanges opp. For boliger som ligger ute til salgs er vi svært heldige som i praksis har alt samlet på ett sted gjennom FINN, noe som gjør at vi slipper å sette sammen boligtilbudet fra flere markedskanaler.

For leiemarkedet har det historisk sett vært slik at det har vært vanskelig å kartlegge utviklingen her i landet. SSB startet av den grunn opp sin leiemarkedsundersøkelse i 2006, men denne er kun en årlig spørreundersøkelse og ingen løpende oppdatering på antall leieforhold og prisutviklingen. Det finnes tilgjengelig statistikk fra et par private tilbydere, men det er vanskelig å estimere hvor representable de vil være for markedet som helhet. En god datakilde til informasjon om leiemarkedet for boliger vil

jeg derfor kalle en mangel etter en ideell situasjon for en utvikler i dette markedet.

Selv om datatilgangen på tilbudssiden er svært god på noen punkter, er det likevel noen utfordringer som ble avdekket i drøftingen av underproblemstillingene. For det første er det slik at det i praksis vil koste penger å lete opp informasjon om mange eiendommer gjennom eiendomsregisteret. Nettløsningen til det offentlige gir kun adgang til å lete opp utvalgt matrikkelinformasjon til noen få boligenheter om dagen. Dette vil i praksis si at det er nødvendig å bruke en privat tilbyder som har avtale om denne datatilgangen i sine databaser, slik som Eiendomsverdi eller Infoland. I tillegg er det slik at disse private aktørene har løsninger som gjør arbeidet raskere og knytter informasjonen sammen med blant annet informasjon fra boligbyggelag og utbyggere. Et bedre gratis/offentlig alternativ hadde vært svært nyttig for kommersielle utviklere når det kommer til å fremskaffe store mengder eiendomsinformasjon på en rask, effektiv og hensiktsmessig måte.

I tillegg er det også slik at man må betale relativt store summer dersom man vil lage egen prisstatistikk for et område gjennom Eiendom Norge eller Eiendomsverdi. Det offentlige alternativet i SSB gir for sjeldne oppdateringer og er for tungvint å transformere til et godt format, da de kun utgir en kvartalsvis prisindeks. I praksis vil det beste gratisalternativet for utvikler være å bruke boligstatistikken som kan tilpasses på FINN.no sine hjemmesider.

Når det kommer til etterspørselssiden av markedet preges denne av at det er svært liten tilgang på datakilder som er tilpasset analyse av boliggetterspørsel, spesielt på lokalt nivå. For å kartlegge dagens etterspørsel tar mye utgangspunkt i demografisk data med opphav i SSB, enten man bruker denne dataen direkte selv eller ser på andre ferdige analyser som er gjort for et område. Det som preger denne befolkningsdataen er at den ikke er spesielt tilpasset for denne typen analyser og derfor er svært tidskrevende og tungvint å sette sammen til noe som i praksis vil være nyttig. For en kommersiell eiendomsutvikler vil derfor veien være lang fra de konkrete spørsmålene om hva man skal bygge, hvor man skal bygge og hvem man skal bygge for til en etterspørselsanalyse som kan svare på disse tingene i praksis. Det finnes forskningsinstitutter og analyseselskaper som ser på boligpreferanser og utviklingen i

disse, men denne informasjonen er veldig vanskelig å knytte dette sammen med demografisk statistikk og gjøre nyttige karakteristikker av etterspørselen gjeldende på lokalt nivå.

Samlet sett er det slik at man må ty til svært ulike kilder og aktører for å selv konstruere en helhetlig markedsanalyse som inneholder en strukturell analyse av både tilbuds- og etterspørselssiden. Det er ytterst få koblinger mellom disse to sidene av markedet i praktiske analyser, og noen ganger kan de ulike delene fremstå som ganske forskjellige disipliner selv om de i teorien skal bestemme likevekten i markedet. Her kan man naturligvis trekke inn at blant annet rentenivå og markedsspsykologi er noen svært viktige faktorer som har blitt holdt utenfor diskusjonen av boligetterterspørselen i denne oppgaven. På tross av dette er det jo likevel slik at de demografiske forholdene er det som ligger i bunn for all etterspørsel etter boliger.

Helt avslutningsvis blir spørsmålet videre derfor da hva det er som ligger til grunn for beslutningene rundt hva som bygges i markedet. Mange boligbyggere opererer i flere ulike geografiske markeder som i teorien skal gi utgangspunkt for en varierende etterspørselssammensetning. Foruten at byggeaktiviteten svinger i takt med konjunktorene må det være noe som er bestemmende for hva slags typer boliger man bygger, hvilket prisnivå man legger seg på og hvilke egenskaper man velger og velger bort. Dette bør være et interessant utgangspunkt for videre undersøkelser av hvordan datakilder i markedsanalyser brukes i praksis.



## 6. Litteraturliste

- AMA. (2014). *Dictionary*: American Marketing Association. Tilgjengelig fra: <https://www.ama.org/resources/Pages/Dictionary.aspx?dLetter=M> (lest 24. februar 2015).
- Ambita AS. (2015). *Infoland - Norges fremste kilde til eiendomsinformasjon*. Tilgjengelig fra: <http://www.infoland.no/> (lest 13. april 2015).
- Appraisal Institute. (2001). *The Appraisal of Real Estate*. 12. utg.: Appraisal Institute. 760 s.
- Boligbygg Oslo KF. (2015). *Boligbygg Oslo KF*. Tilgjengelig fra: <https://www.oslo.kommune.no/politikk-og-administrasjon/etater-og-foretak/boligbygg-oslo-kf/> (lest 14. april 2015).
- Brett, D. L. & Schmitz, A. (2009). *Real Estate Market Analysis: Methods and Case Studies*. 2. utg.: Urban Land Institute. 243 s.
- De nasjonale forskningsetiske komiteene. (2010). *Kvalitative og kvantitative forskningsmetoder - likheter og forskjeller*. Tilgjengelig fra: <https://www.etikkom.no/forskningsetiske-retningslinjer/medisin-og-helse/kvalitativ-forskning/1-kvalitative-og-kvantitative-forskningsmetoder--likheter-og-forskjeller/> (lest 8. mai 2015).
- Eiendom Norge. (2015). *Eiendom Norge - bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak*. Tilgjengelig fra: <http://www.eiendommnorge.no/> (lest 13. april 2015).
- Eiendomsverdi AS. (2015). *Eiendomsverdi - eiendomsinformasjon satt i system*. Tilgjengelig fra: <https://www.eiendomsverdi.no/> (lest 13. april 2015).
- Fanning, S. F. (2005). *Market Analysis for Real Estate: Concepts and Applications in Valuation and Highest and Best Use*. 1. utg.: Appraisal Institute. 543 s.

- FINN.no AS. (2015). *FINN Eiendom - hytter, hybel, bolig til salgs og leie*.  
Tilgjengelig fra: <http://www.finn.no/eiendom/> (lest 13. april 2015).
- Geltner, D. M., Miller, N. G., Clayton, J. & Eichholtz, P. (2006). *Commercial Real Estate Analysis & Investments*. 2. utg.: Oncourse Learning. 880 s.
- Kartverket. (2015). *Se eiendom - informasjon fra grunnbok og matrikkelen*.  
Tilgjengelig fra: <http://www.seeiendom.no/> (lest 10. april 2015).
- Matrikkellova. (2005). *Lov om egedomsregistrering av 17. juni 2005 nr. 101*.  
Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2005-06-17-101> (lest 10. april 2015).
- Miles, M. E., Berens, G. L., Eppli, M. J. & Weiss, M. A. (2007). *Real Estate Development: Principles and Process*. 4. utg.: Urban Land Institute.
- OBOS. (2015). *OBOS*. Tilgjengelig fra: <http://www.obos.no/> (lest 14. april 2015).
- Peiser, R. B. & Hamilton, D. (2012). *Professional Real Estate Development: The ULI Guide to the Business*. 3. utg.: Urban Land Institute. 400 s.
- Plan- og bygningsloven. (2008). *Lov om plan- og byggesaksbehandling av 27. juni 2008 nr. 71*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71> (lest 15. april 2015).
- Reed, R. & Sims, S. (2015). *Property Development*. 6. utg.: Routledge. 345 s.
- Statistisk sentralbyrå. (2013). *Boliger, 1. januar 2013*. Tilgjengelig fra:  
<http://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/statistikker/boligstat> (lest 23. mars 2015).
- Statistisk sentralbyrå. (2015a). *Byggeareal, 2014*. Tilgjengelig fra:  
<http://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/statistikker/byggeareal/aar> (lest 23. mars 2015).

Statistisk sentralbyrå. (2015b). *Statistisk sentralbyrå - statistics Norway*. Tilgjengelig fra: <http://ssb.no/omssb/om-oss> (lest 10. april 2015).

Utleiemegleren. (2015). *Utleiemegleren - vi hjelper deg med utleie*. Tilgjengelig fra: <http://www.utleiemegleren.no/> (lest 13. april 2015).



Norges miljø- og  
biovitenskapelige  
universitet

Postboks 5003  
NO-1432 Ås  
67 23 00 00  
[www.nmbu.no](http://www.nmbu.no)