



Arild Thomassen og Ingrid Melby

Beregning av boligformue

Notater

Innhold

| | |
|--|-----------|
| 1. Innledning | 2 |
| 2. Brukerbehov | 2 |
| 2.1. Inntekts- og formuesstatistikken | 2 |
| 2.2. Levekårsstatistikken | 3 |
| 2.3. Nasjonalregnskapet | 4 |
| 2.4. Forskningsavdelingen i SSB | 4 |
| 2.5. Eksterne behov | 4 |
| 3. Datagrunnlaget | 5 |
| 3.1. Registerbasert boligstatistikk | 5 |
| 3.2. Prisdata | 6 |
| 3.3. Skattestatistikk for personer | 6 |
| 4. Metoder for beregning av boligverdi | 6 |
| 4.1. Enkel gjennomsnittsberegning | 6 |
| 4.2. Den hedoniske metoden | 7 |
| 4.2.1. Prisfunksjon | 7 |
| 4.3. Eksempel på hvordan prisfunksjonen fungerer | 8 |
| 4.4. Begreper, grupperinger og definisjoner | 9 |
| 4.4.1. Boligtyper | 9 |
| 4.4.2. Prissoner | 9 |
| 4.4.3. Tett eller spredt bebyggelse | 10 |
| 4.4.4. Alder | 10 |
| 4.4.5. Areal | 10 |
| 5. Boligformuesberegninger for 2008 | 10 |
| 6. Usikkerhet | 12 |
| 7. Forbedringsmuligheter | 15 |
| 8. Referanser | 16 |
| Vedlegg A: Soneinndeling | 17 |
| Vedlegg B: Regresjonsresultater | 31 |

1 Innledning

Boligformuen er en viktig del av husholdningenes formue og derfor sentral i mange økonomiske analyser, både på individnivå og på aggregert nivå. Blant annet er det behov for å få bedre informasjon om formue i analyser av husholdningenes økonomi. Det er dessuten forpliktelser som følge av internasjonalt statistikk samarbeid som krever bedre formuesverdier. Boligformuen har imidlertid vært vanskelig å anslå fordi man mangler informasjon om markedsverdien for alle boliger.

Ligningsverdiene fra selvangivelsene er ikke egnet som grunnlag for å beregne boligformuen fordi disse verdiene i mange tilfeller viser store og varierende avvik fra markedsverdiene. Markedsverdier registreres imidlertid for boliger som omsettes og disse verdiene kan utnyttes til å gi anslag på markedsverdier for boliger som ikke omsettes.

I 2007 ble det for første gang beregnet estimater på boligens markedsverdi til statistikkformål i SSB. Boligverdiene estimeres ved hjelp av to forskjellige metoder og baserer seg på omsetningsdata fra Finn.no og boligopplysninger i Matrikkelen. (Grunneiendoms-, Adresse- og Bygningsregisteret, også kalt GAB-registeret, er videreført på ny teknologisk plattform og med ny funksjonalitet under navnet Matrikkelen).

For eneboliger ble markedsverdien beregnet med en prisfunksjon som tar hensyn til boligens beliggenhet (kommune eller bydel) og boligens størrelse. Prisfunksjonene ble utledet ved hjelp av regresjonsanalyser.

For flerbolighus ble det valgt en enklere metode basert på gjennomsnittsberegninger. Det ble beregnet gjennomsnittlige markedsverdier for småhus og blokkleiligheter per fylke ved å multiplisere gjennomsnittlig kvadratmeterpris for omsatte boliger i en prissone med gjennomsnittlig størrelse for de samme boligene.

Markedsverdier for boliger er beregnet også i 2008 og 2009, med noen endringer i beregningene for flerbolighus i 2008. Nytt i 2009-beregningene er at boligopplysningene i Matrikkelen er knyttet til eieren for boliger i flerbolighus, med kommune, gårdsnummer, bruksnummer, seksjonsnummer og ev. festenummer som koblingsnøkkel. Det gir mulighet til å kunne tilordne en markedsverdi til hver bolig ved hjelp av en prisfunksjon også for leiligheter i flerbolighus. For borettslag er det fortsatt brukt enkle gjennomsnittsberegninger.

Formålet med dette notatet er å dokumentere behovet for formuesberegninger, beskrive hvordan beregningene gjennomføres og vise noen resultater. Det er også sett nærmere på usikkerheten ved tallene og muligheter for ytterligere forbedringer i datagrunnlaget og beregningsmetoden.

2 Brukerbehov

Gode anslag på boligformuen er ønskelig for mange brukere og til ulike formål. Her nevner vi noen av de viktigste brukerbehovene på statistikk- og analyseområdene.

2.1 Inntekts- og formuesstatistikken

Inntektsstatistikken i Statistisk sentralbyrå omfatter de fleste kontante inntekter som norske husholdninger mottar, og er den viktigste kilden til å belyse befolkningens økonomiske levekår. Statistikken gir også tall for formue og gjeld blant husholdningene i Norge.

Én innvending mot dagens inntektsstatistikk er at det ikke er tatt hensyn til eventuelle renteutgifter. For mange husholdninger vil en betydelig del av inntekten gå med til å betale renter på lån. Et inntektsbegrep der det ikke tas hensyn til dette kan dermed lett overvurdere det faktiske inntektsnivået

til slike husholdninger. Årsaken til at en ikke har trukket fra renteutgifter i inntekt etter skatt skyldes at en ikke har tilsvarende opplysninger om den reelle boliginntekten. De fleste som tar opp lån i dag gjør det for å finansiere boligkjøp. Det bør derfor være en symmetri mellom den avkastning denne boligen gir, og den utgiften en har på å eie denne boligen. Ifølge internasjonale anbefalinger (f.eks. FN 1989, Eurostat 1998) skal det derfor beregnes en inntekt av egen bolig som tilsvarer det beløpet en ville fått om boligen ble leid ut, men etter at utgifter forbundet med boligen er trukket fra (f.eks. renter). Imidlertid finnes det ingen opplysninger om boliginntekt på noe register, der verdien er tilnærmet lik markedsleie. Som en følge av dette har en besluttet å ikke ta med boliginntekten i inntektsbegrepet, og dermed heller ikke gjøre fradrag for renteutgifter. For å gi et godt bilde av husholdningers sparing og økonomiske levekår er vi avhengig av å få et mer reelt bilde av husholdningenes boligformue.

Statistikk som har sammenlignet ligningsverdi med salgssum viser at ligningsverdien i gjennomsnitt utgjør 20 prosent av salgssummen (<http://www.ssb.no/sbolig/>). Det er imidlertid store variasjoner i denne andelen. Blant annet viser statistikken at boliger med høy markedsverdi har en lavere relativ ligningsverdi enn boliger med lav markedsverdi. Den store variasjonen i ligningsverdi gjør at det ikke er mulig å beregne en reell boligverdi med utgangspunkt direkte i ligningsverdien.

Tabell 2.1. Ligningsverdi som andel av salgssum for selveide boliger. Alle boligtyper. 2007

| Omsetningssum | Antall omsetninger | Andel |
|-----------------------|--------------------|-------|
| I alt | 51 784 | 20 |
| 0-999 999 | 4 994 | 32 |
| 1 000 000 - 1 499 999 | 9 636 | 25 |
| 1 500 000 - 1 999 999 | 12 523 | 21 |
| 2 000 000 - 2 499 999 | 8 351 | 18 |
| 2 500 000 - 2 999 999 | 5 817 | 17 |
| 3 000 000 - | 10 463 | 14 |

2.2 Levekårsstatistikken

I levekårsstatistikken er bolig et sentralt tema, og herunder boligen som økonomisk objekt. Vi har gode data om utgiftene knyttet til å bo, men har mindre grep om beregnede inntekter ved å eie egen bolig samt hvordan boligformue påvirker husholdningenes økonomi og derved levekårene.

SSB gjennomfører en årlig panelundersøkelse som en del av EU-SILC-samarbeidet (European Survey of Income and Living Conditions) i regi av Eurostat. Denne undersøkelsen dekker områder som bolig, arbeid og inntekt både for personer og husholdninger. Inntekt står sentralt fordi det brukes til å analysere sosial ekskludering og fattigdomsrisiko. Boligøkonomi er sentralt for å analysere husholdningenes totale økonomiske situasjon. Det vanlige har vært å kun beregne utgifter ved å bo, men fra og med 2007-dataene (levert høsten 2008) ble det også inkludert en egen inntektskomponent for eiere og leiere som ikke betaler markedsleie (subsidierte boliger, leier via familie etc). Denne inntektskomponenten bidrar til bedre analyser der man også tar høyde for fordeler ved å eie egen bolig eller av å bo rimelig. Verdien beregnes på grunnlag av leiemarkedsundersøkelsen, og dette er samme metode som brukes for eksempel i forbruksundersøkelsen. I denne sammenhengen kan data om beregnet boligformue være viktig fordi det kan bidra til å forbedre metoden for beregning av imputert husleie i fremtiden.

Boligformue er også av interesse for levekårsanalyser generelt. Tidligere analyser av fattigdomsrisiko har vist at formue i form av brutto finanskapital bør tas med som et supplement til inntekt når man analyserer levekårsproblemer. Investering i bolig er den største investeringen man noen gang foretar for de aller fleste husholdninger. Boligkonsum er dermed en viktig bakgrunnsfaktor som påvirker levekår generelt. Vi har relativt detaljerte data om utgiftene. De økonomiske fordelene ved å eie egen bolig, blant annet gjennom sparing og oppbygging av formue er noe mindre dekket, men vi har anslag

ut fra hva en person i husholdningen har oppgitt som antatt markedsverdi på intervjuetidspunktet. Anslag på gjeldsbelastning i forhold til formuesverdi hviler da også på dette. For levekårsstatistikken ville det være en fordel om vi hadde bedre data om boligformue fordi vi antar at kvaliteten ville bli bedre enn med intervju, og vi vil kunne si noe om utvikling i den enkeltes boligformue.

2.3 Nasjonalregnskapet

Nasjonalregnskapet inneholder i dag et anslag på fast realkapital av boliger og fritidshus. Dette anslaget er først og fremst ment som et grunnlag for beregning av kapitalslitet i nasjonalregnskapet, og er ikke uten videre et godt uttrykk for boligformuen for husholdningene. F.eks er ikke verdien av tomtene med i anslaget siden tomteverdien ikke oppfattes som produsert kapital. Verdien av boliger og fritidshus som nordmenn eier i utlandet er heller ikke med i realkapitalen i Norge, men derimot i de landene der boligene/fritidshusene ligger.

Realkapitalbeholdningen i nasjonalregnskapet beregnes med den såkalte 'PIM'-metoden (Perpetual Inventory metoden) der investeringer fra lang tid tilbake samles opp og kapitalslitet trekkes fra. I den sammenhengen må investeringene regnes om til faste priser, og den relevante prisindeksen er prisindeksen for bruttoinvestering i de aktuelle investeringsartene i nasjonalregnskapet. Disse prisindeksene følger stort sett av prisutviklingen innen bygge- og anleggsnæringen.

Denne situasjonen er nå i ferd med å endres ved et prosjekt for "fullstendig nasjonalregnskap". I dette prosjektet ligger et forsøk på å integrere finansielt og ikke-finansielt nasjonalregnskap, samtidig som en bygger ut kontoplanen til også å omfatte fullstendige balansekonti for de institusjonelle sektorene (som husholdningssektoren). Dermed oppstår et behov for å føre opp markedsverdien av husholdningenes boligformue per balanseoppstillingsdatoen på balansen.

Selv om markedsverdien av boligformuen ikke står sentralt i nasjonalregnskapet nå, har vi likevel et stort behov for å få data om boligene og de som bor der til bruk i beregningen av produksjonen av boligjenester.

2.4 Forskningsavdelingen i SSB

Mikrosimuleringsmodellen LOTTE-Skatt benyttes til å analysere effekter på skatteproveny og inntektsfordeling av endringer i inntektsskatt og formuesskatt for personer. Beregning av markedsverdier for boligene vil kunne gi mer realistiske anslag på boligformuen. Hvis en for eksempel ser på hvordan effekten av en skatteendring fordeler seg på personer i ulike formuesgrupper, vil resultatet bli et annet dersom formuesverdiene baseres på markedsverdier i stedet for ligningsverdier.

Anslag på markedsverdier for boliger vil også forbedre mulighetene for analyser av husholdningenes beslutninger, for eksempel porteføljevalg, der husholdningene velger mellom boligformue og annen formue.

2.5 Eksterne behov

Norges Bank

Statistisk sentralbyrå leverer hvert år mikrodata til Norges Bank fra inntektsstatistikken for husholdninger. Norges Bank har ansvar for å drive forskning og analyser på stabiliteten i det finansielle systemet, og statistikken blir brukt til analyser av kredittrisiko knyttet til bankenes utlån. I tilbakemeldinger til SSB trekker de frem at statistikkens største svakhet er mangel på informasjon om husholdningers boligformue utover ligningsverdien. Informasjon om markedsverdien på boligen er viktig når en skal beregne bankenes tap gitt mislighold. Lånets størrelse som andel av boligens markedsverdi er den sentrale størrelsen i så måte. Norges Bank har et ønske om at mikrodataene de

mottar utvides med enkelte boligkjennemerker (boligtype, størrelse, beliggenhet og eierskap), slik at det kan lages bedre estimater på husholdningers boligformue. Dette muliggjør igjen bedre analyser av husholdningenes gjeldssituasjon.

3 Datagrunnlaget

Det finnes flere ulike statistiske kilder i SSB som kan være med på å gi informasjon om bolig og boligformue. Under er de mest relevante av SSBs statistikker beskrevet.

3.1 Registerbasert boligstatistikk

Den registerbaserte boligstatistikken (<http://www.ssb.no/boligstat/>) gir informasjon om boligbestanden i Norge, og baserer seg på data fra Grunneiendoms-, adresse- og bygningsregisteret (Matrikkelen) og fra data som ble samlet inn fra de enkelte husholdninger i Folke- og bolig tellingen 2001 (FoB 2001). Statistikken ble publisert for første gang i 2006, og blir publisert årlig. Per 1.1.2009 omfattet statistikken omtrent 2,3 millioner boliger. Det skilles per i dag ikke mellom bebodde og ubebodde boliger i statistikken. FoB 2001 omfattet 1,96 millioner bebodde boliger/bohusholdninger etter formell adresse. Statistikken er under kontinuerlig utvikling, og blir utvidet med nye kjennemerker etter hvert som kvaliteten på disse finnes akseptabel. Det er bl.a. anbefalinger og krav fra FN/UNECE og EU til FoB 2011 som er styrende for hvilke kjennemerker som skal inkluderes i statistikken.

Areal

For å beregne en boligformue vil størrelsen (arealet) til den enkelte bolig være en viktig forklaringsfaktor. I boligstatistikken har vi i dag informasjon om intervall til bruksareal for over 92 prosent av boligene. I tillegg har vi opplysning om eksakt bruksareal til nær 66 prosent av boligmassen. Grunnen til at andel med intervall er høyere enn andel med eksakt areal er at variabelen er laget ved å utnytte informasjon fra FoB 2001 om den enkelte bolig. I FoB 2001 var rapportering av eksakt areal frivillig. Matrikkelen inneholder i hovedsak opplysninger om areal for boliger bygd før 1983, og mangler dermed opplysninger for enkelte eldre boliger.

Geografi

Beliggenhet er også en viktig faktor for å forklare markedsverdien til boliger. Det er mulig å bryte den registerbaserte boligstatistikken ned på detaljerte geografiske nivåer som kommune, bydel, grunnkrets og tett/spredt-kode. I tillegg er alle bygninger i Matrikkelen stedfestet med geografiske koordinater.

Alder

Matrikkelen inneholder igangsettingsdato og fullføringsdato for alle boliger tilbake til 1983, da GAB-registeret ble etablert. I tillegg har en rekke kommuner lagt inn fullføringsdato på boliger bygget før 1983. Det ligger også opplysninger om byggeår på omsetningsfilene fra Finn.no.

Identifisering av boligens bosatte

Målet er at den registerbaserte boligstatistikken frem mot 2011 skal kunne skille mellom bebodde og ubebodde boliger. På grunn av kvalitetsproblemer knyttet til koblingsnøkkelen mellom Det sentrale folkeregister (DSF) og Matrikkelen, dvs. boligadressene til de enkelte personer i DSF og adresse til de enkelte boliger i Matrikkelen, skilles det ikke mellom dette i dag. I denne sammenheng er det viktig å få på plass en harmonisering mellom den registerbaserte husholdningsstatistikken (<http://www.ssb.no/familie/>) og boligstatistikken ved at antall bohusholdninger og antall bebodde boliger skal være det samme. Dette blir det nå arbeidet med i et eget prosjekt. Hovedproblemet er knyttet til manglende unik boligadresse i DSF for personer bosatt i flerbolighus.

Identifisering av boligens eier

For å kunne bruke boligformuesberegningene i mikrosimuleringsmodellen til forskningsformål, er identifisering av de enkelte boligeiere i Matrikkelen viktig. Dette er en problemstilling som det i dag ikke finnes noen fullgod løsning på. For eneboliger, som for det meste er bebodd av eieren, vil en i all hovedsak kunne identifisere eier som hjemmelshaver eller fester til grunneiendommen fra Matrikkelen. For seksjonerte flerbolighus kan eier i hovedsak identifiseres gjennom kobling mellom eierseksjon og boligadresse.

For borettslagsleiligheter er situasjonen en annen. For disse boligene er borettslaget oppført som hjemmelshaver i Matrikkelen, og ikke den enkelte andelseier. Her kan det nyopprettede borettsregisteret komme til nytte. Borettsregisteret er en del av Grunnboka, og inneholder opplysninger om alle borettslag med opplysninger om tilhørende borettsandeler. For å knytte den enkelte borettsmot riktig bolig i Matrikkelen er en imidlertid avhengig av boligadresse som koblingsnøkkel. Boligadressen er en del av borettsregisteret, men utfyllingen er ifølge tilbakemeldinger fra Statens kartverk per i dag ikke tilfredsstillende. SSB arbeider med å få tilgang til borettsregisteret.

Mer informasjon om den registerbaserte boligstatistikken er dokumentert i Notat 2008/51.

http://www.ssb.no/emner/05/90/notat_200851/notat_200851.pdf

3.2 Prisdata

Statistisk sentralbyrå bruker omsetningsdata fra Finn.no til beregning av Boligprisindeksen. Det samme datagrunnlaget ligger til grunn for å beregne boligformuen. I dataleveransene fra Finn.no mottar SSB informasjon om boligtype, bruksareal, boligareal (ble erstattet av bruksareal til P-ROM i 2008), eierform, byggeår, formidlingsbeløp, fellesgjeld, kommune, gårds- og bruksnummer og seksjonsnummer.

3.3 Skattestatistikk for personer

Skattestatistikk for personer gir informasjon om skattepliktige inntekter og formue samt utlignede skatter. Opplysningene baserer seg på uttrekk fra Skattedirektoratets sitt register over selvangivelser og ligningsdatabasen. Boligformuen er her registret med ligningsverdi. Tabell 2.1 beskriver hvordan ligningsverdien i liten grad gjenspeiler den reelle markedsverdien.

4 Metoder for beregning av boligverdi

4.1 Enkel gjennomsnittsberegning

For 2008 gjelder dette borettslagsleiligheter. For disse leilighetene beregnes gjennomsnittlige markedsverdier for hver prissoner ved å multiplisere gjennomsnittlig kvadratmeterpris for omsatte boliger i sone med gjennomsnittlig størrelse for de omsatte boligene i samme sone. Prissonene består av kommuner eller grupper av kommuner innefor samme fylke. Borettslagsboligene er fordelt på til sammen 52 prissoner. Det er ikke mulig å knytte eier av boligen til den enkelte boenhet i Matrikkelen.

For borettslagsboliger er det usikkert om det er mulig å få laget bedre estimater enn gjennomsnittlige kvadratmeterpriser, men det nyetablerte borettsregisteret skal kunne bidra til at vi også her kan knytte eiere til boligene.

4.2 Den hedoniske metoden

For resten av boligmassen beregnes boligverdiene med den hedoniske metoden. Det er den samme metoden som blant annet benyttes til å beregne Boligprisindeksen. Det teoretiske grunnlaget for SSB sitt arbeid med hedonisk metode bygger hovedsakelig på Rosens modellbeskrivelser og Wigrens undersøkelser av småhusprisene i Sverige (Rosen 1974, Wigren 1986). For disse boligene er det mulig å knytte eier av boligen til den enkelte boenhet i Matrikkelen.

Metoden forutsetter at det er en sammenheng mellom boligens beliggenhet, størrelse og standard og boligens markedsverdi. Sammenhengen beskrives med en funksjon der markedsverdien er den avhengige variabelen og boligens karakteristikker er de uavhengige forklarende variablene. Karakteristikkene kan enten være numeriske variabler som boligareal, eller klassifiseringsvariabler som prissone eller byggeår. Klassifiseringsvariablene er enten 0 eller 1, avhengig av om en gitt egenskap ved boligen eksisterer eller ikke. Ved hjelp av regresjonsanalyser finner man den prisfunksjonen som best beskriver sammenhengen mellom boligens markedsverdi og karakteristikkene ved boligen. Regresjonsanalysen viser hvilke karakteristikker som er signifikante og beregner variablenes koeffisienter.

Det er lagt til grunn at sammenhengen mellom prisen på boligen og boligens karakteristikker kan formuleres stokastisk som

$$(4.1) \quad P_t^i = F_t(x_t^{i1}, \dots, x_t^{im}, \varepsilon_t^i) \quad i = 1, \dots, n$$

der P_t^i er prisen/markedsverdien på bolig i i periode t , x_t^{ji} er karakteristikene ($j = 1, \dots, m$) for bolig i i periode t , ε_t^i er tilfeldig feil og n er antall boliger. Vi antar at ε_t^i er klassisk hvit støy med forventning 0 og konstant variasjon.

4.2.1 Prisfunksjon

I regresjonsmodellen for 2007 og 2008 inngår boligens areal, geografisk sone og omsetningsår. Regresjonsmodellen er i 2009 utvidet med to nye karakteristikker, nemlig alder og om boligen ligger i et tett eller spredtbygd område. Modellen bygger på boligomsetninger i perioden fra 2004 til 2008. I regresjonsanalysen er det benyttet en lineær prisfunksjon med kvadratmeterprisen til boligen som avhengig variabel.

Prisfunksjonen kan skrives slik:

$$(4.2) \quad P = a + b^1 \ln(\text{boareal}) + b^2 (\text{sone}) + b^3 (\text{tett / spredt}) + b^4 (\text{byggeår}) + b^5 (\text{omsår}) + \varepsilon$$

der P er kvadratmeterprisen til boligen og a er konstantleddet. Som karakteristikker (forklaringsvariabler) bruker vi den naturlige logaritmen av boligarealet/ P -rom, prissone, omsetningsår, byggeår og tett/spredt. $b^1 - b^5$ er priskoeffisientene til karakteristikkene. Residualen ε antas å ha konstant varians og forventningsverdi lik 0. Det antas videre at priskoeffisientene er konstante over den aktuelle femårsperioden.

Prissone, byggeår, omsetningsår og tett/spredt bebyggelse er klassifiseringsvariabler som enten har verdien 1 eller 0 avhengig om den gitte karakteristikken eksisterer eller ikke. I regresjonsanalysen velges en klasse til referanseverdi som de andre måles opp mot. Referanseverdien får da priskoeffisient lik 0. For eksempel er omsetningsåret 2008 valgt som referanseår.

Det er utarbeidet separate prisfunksjoner for boligtypene: enebolig, småhus og leilighet. For eneboliger er det ved hjelp av regresjonsanalyser beregnet prisfunksjoner for hvert fylke. For småhus

og leiligheter er fylkene gruppert i 8 regioner, med utgangspunkt i SSBs standard for landsdelsinndeling. Det er utarbeidet separate prisfunksjoner for hver region og hver boligtype, småhus og leilighet. For enkelte fylker/regioner viser resultatene fra regresjonsanalysene at det fortsatt er en stor andel av prisvariasjonene som ikke forklares av prisfunksjonene. Forklaringsgraden ($R^2_{adjusted}$) varierer mellom 0,34 og 0,77 avhengig av boligtype og fylke/region. Prisfunksjoner med prisestimater og usikkerhet er vist i vedlegg B.

4.3 Eksempel på hvordan prisfunksjonen fungerer

Tabell 4.1 gir en oversikt over priskoeffisientene for eneboliger i Akershus, og i tabell 4.2 viser vi hvordan kvadratmeterprisene beregnes i praksis. Fra et konstant kronebeløp trekkes det fra eller legges det til beløp avhengig av størrelse, beliggenhet, alder og tett/spredt-kode. Kommunen Bærum og boligalder under ti år er referanser i estimeringen.

Tabell 4.1. Prismodell for enebolig i Akershus. Pris per kvadratmeter. 2008

| | Konstant-leddet | Priskoeffisient som skal multipliseres med LN(P-rom) | Pristillegg eller prisfradrag for sone | Kommuner | Prisfradrag for alder | Pristillegg for tett bebyggelse |
|--------------------|-----------------|--|--|---------------------------------|-----------------------|---------------------------------|
| | kroner | kroner | kroner | | kroner | kroner |
| Kvadratmeterpris = | 62 537 | -6 148 | 0 | 1 Bærum | 0 < 10 år | 0 Spredt |
| | | | -3 528 | 2 Asker | -2 096 10 - 19 år | 1 456 Tett |
| | | | -5 751 | 3 Frogn Nesodden | -3 170 20 - 34 år | |
| | | | -6 251 | 4 Lørenskog | -2 725 > 34 år | |
| | | | -7 986 | 5 Skedsmo | | |
| | | | -9 415 | 6 Ski Rælingen Nittedal | | |
| | | | -10 449 | 7 Vestby | | |
| | | | -12 301 | 8 Ås | | |
| | | | -13 401 | 9 Fet Gjerdrum Ullensaker | | |
| | | | -16 128 | 10 Sørum Enebakk | | |
| | | | -16 977 | 11 Nes Eidsvoll Nannestad | | |
| | | | | Aurskog Hørland Hurdal | | |

Tabell 4.2 viser hvordan prismodellen fungerer for en enebolig på 150 kvadratmeter P-rom, som er bygget i 1994 i et tettsted i Asker kommune. Resultatet i tabellen er gjennomsnittsverdien for en slik bolig i Asker i 2008. Den virkelige markedsverdien for den enkelte bolig vil kunne variere betydelig avhengig av boligens standard, lokal beliggenhet, utsikt, støybelastning osv. Mer om usikkerheten i modellen er beskrevet i kapittel 6.

Tabell 4.2. Estimert markedsverdi. 2008 priser. Enebolig i Asker. 150 kvadratmeter P-rom.

Ferdigstilt i perioden 1989 – 98. Kroner

| | | | |
|----------------------------|--------------------|---|-----------|
| Konstantleddet | | | 62 537 |
| Justering for størrelse | $\ln(150)*(-6148)$ | | -30 805 |
| Justering for kommune | | | -3 528 |
| Justering for alder | | | -2 096 |
| Justering for tett bebyggd | | | 1 456 |
| Kvadratmeterpris | | = | 27 564 |
| Estimert markedsverdi | $150*27 564$ | = | 4 134 600 |

4.3 Begreper, grupperinger og definisjoner

4.3.1 Boligtyper

Klassifiseringen av boligtyper i boligformuesprosjektet er tilpasset inndelingen til Finn.no og fordeler seg på tre kategorier: enebolig, småhus og leilighet. Tabellen under viser hvordan boligtypene i Matrikkelen fordeler seg på de tre boligkategoriene.

Tabell 4.3. Inndeling i boligtyper

| Boligtyper i boligformuesberegningen | Boligtyper i omsetningsdataene fra Finn.no: | Bygningstyper i Matrikkelen: |
|---|--|--|
| Enebolig | Enebolig | 111 Enebolig 112 |
| Småhus | Rekkehus og Tomannsboliger | 121 Tomannsbolig, vertikaldelt 122 Tomannsbolig, horisontaldelt 131 Rekkehus 133 Kjede-/atriumshus |
| Leilighet | Leilighet | 135 Terrassehus 136 Andre småhus med 3 boliger eller flere 141 Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. 142 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. 143 Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. eller mer 144 Stort sammenbygd boligbygg på 2 etg. 145 Stort sammenbygd boligbygg på 3 og 4 etg. 146 Stort sammenbygd boligbygg på 5 etg. eller mer a) Leilighet i annen bygning |

4.3.2 Prisser

Fylker og regioner er delt inn i prisser som består av enkeltkommuner eller grupper av kommuner. De største byene er delt inn i bydeler. Soneinndelingen bygger på analyser av prisnivåer hentet fra omsetningsdata i perioden 2004 – 2008. Kommuner uten omsetninger er lagt i sonene med lavest prisnivå. Soneinndelingen er deretter testet i regresjonsanalyser.

Soneinndelingen for de tre boligtypene er vist i vedlegg A.

4.3.3 Tett eller spredt bebyggelse

I tillegg til inndelingen i prissoner er det lagt til en variabel som spesifiserer boligens beliggenhet ytterligere, nemlig om boligen ligger i det som ifølge SSB sin standard er definert som tett eller spredt bebygde område.

En hussamling registreres som et tettsted dersom det bor minst 200 personer der og avstanden mellom husene normalt ikke overstiger 50 meter. Det er tillatt med et skjønnsmessig avvik utover 50 meter mellom husene i områder som ikke skal eller kan bebygges. Dette kan f.eks. være parker, idrettsanlegg, industriområder eller naturlige hindringer som elver eller dyrkbare områder. Husklynger som naturlig hører med til tettstedet tas med inntil en avstand på 400 meter fra tettstedskjernen. De inngår i tettstedet som en satellitt til selve tettstedskjernen.

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensning, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling. Tettstedene avgrenses uavhengig av de administrative grensene. Tettstedsparameteren knyttes til boligen på grunnlag av adressen.

4.3.4 Alder

I regresjonsberegningene er det testet ut hvilke aldersklasser for boligene som gir best forklaringskraft i modellen. Vi endte opp med de samme aldersklasser som benyttes i regresjonsmodellene til Boligprisindeksen:

- 0 – 9 år
- 10 – 19 år
- 20 – 34 år
- 35 år og eldre

4.3.5 Areal

Beregningsmodellen benytter arealbegrepet P-rom (primære rom). P-rom er bruksarealet innenfor boligens omsluttende vegger minus boder, tekniske rom, garasje, felles trapperom og liknende. Det er benyttet ulike kilder for å bestemme P-rom. Hovedkilden er bruksarealet i Matrikkelen som er omregnet til P-rom ved hjelp av omregningsfaktorer. Det er også brukt arealopplysninger fra Finn.no og Boligtellingen i 2001. Omregningsfaktorene fra bruksareal til boligareal er 0,80 for enebolig og er hentet fra skjemaundersøkelsen til prisindeksen for nye eneboliger. Omregningsfaktorene for småhus og leilighet er henholdsvis 0,93 og 0,97. Disse faktorene er hentet fra omsetningsdata hos Finn.no som omfatter arealopplysninger om både bruksareal og P-rom.

5 Boligformuesberegninger for 2008

I ulike analyser av husholdningers økonomi er det ofte behov for gode formuesdata. Det viktigste formuesobjektet for norske husholdninger er boligen. De administrative kilder som eksisterer i dag gir kun opplysninger om ligningsverdi av bolig (på individnivå). Analyser viser at ligningsverdi av egen bolig varierer svært mye (se avsnitt 2.1). Det er derfor ikke mulig å estimere en markedsverdi på den enkelte bolig ved hjelp opplysninger om ligningsverdi. Prisberegningene beskrevet i kapittel 4 gir en beregnet markedsverdi per bolig. Dette kobles på person og husholdningsnivå og gir dermed mulighet til å få et bedre bilde av husholdningenes realformue og formuessammensetning.

Opplysninger om beregnet markedsverdi er registrert på eiernivå. Det vil si at en person som eier to boliger er registrert to ganger. Tilsvarende vil to personer som eier en bolig sammen være registrert hver for seg, med hver sin halvpart.

I skattestatistikken kan man skille mellom ligningsverdi av egen bolig, og ligningsverdi av andel i boligselskap. I tillegg er det egne opplysninger for fritidseiendom og annen fast eiendom. I enkelte

tilfeller kan ligningsverdien være registrert på feil post i ligningsbehandlingen slik at f.eks. boligeiendom er ført som fritidseiendom eller motsatt. En slik feilføring har ingen betydning for selve ligningen. Det er ikke mulig å kvantifisere omfanget av slike feilføringer. Ligningsverdien registreres på den som eier boligen. Samboere, ektefeller eller andre som eier boligen sammen, får registrert sin andel av ligningsverdien i selvangivelsen. For ektefeller har det imidlertid ikke skattemessig betydning om bare den ene fører opp hele ligningsverdien, eller om begge fører hver sin del. Personer som eier flere boliger, eller har eierandeler i flere boliger, fører summen av ligningsverdiene. Det er ikke mulig ved hjelp av selvangivelsen å avdekke om ligningsverdien omfatter deler av en bolig, hele boligen eller flere boliger.

Opplysninger om beregnet markedsverdi kobles til ligningsfilen. På grunn av at noen har ført ligningsverdi på feil post, og muligens også forsinkelse i registrering av eierskifte i GAB, fører dette til at koblingen ikke fanger opp alle boligeiere. Ved perfekt registrering ville alle beregnede markedsverdier på eneboliger og selveide småhus og blokkleiligheter erstatte ligningsverdien ført i posten egen bolig.

Alle personer med beregnet markedsverdi på boligen får denne koblet til sine ligningsresultater. For borettslag får vi ikke beregnet markedsverdi per bolig, men hver bolig blir tillagt en gjennomsnittsverdi. Gjennomsnittsberegningene avhenger av beliggenhet og gjennomsnittlig areal per bolig i området. Personer som har ført opp ligningsverdi i selvangivelsen, men ikke fått lagt til en beregnet markedsverdi som beskrevet over, får tilført en markedsverdi basert på gjennomsnittsberegninger. Vel 2 millioner personer får tillagt en beregnet formuesverdi basert på opplysninger om den enkelte bolig. 531 000 personer får tillagt en gjennomsnittsberegnet markedsverdi for borettslag. Som nevnt over kan ligningsverdien for en person omfatte flere boliger eller deler av en bolig. Ligningsmaterialet kan derfor ikke gi et korrekt svar på hvor mange boliger personene eier. Denne usikkerheten påvirker spesielt de som får koblet på en gjennomsnittsverdi for borettslag.

Det er beregnet markedsverdier for boliger til ligningsdataene for tre årganger. Tabell 5.1 oppsummerer resultatene fra beregningen for 2008. Som vi ser er husholdningenes boligformue beregnet til 3 381 milliarder kroner i 2008. Av dette utgjør Oslo 563 milliarder kroner, eller 17 prosent. I overkant av 1 prosent av landets boligformue er i Finnmark. Ser en på andel ligningsverdi i forhold til markedsverdi er denne på 15 prosent i gjennomsnitt. Ulik periodisering i de to tallene kan imidlertid bidra til at dette forholdet er høyere, boligprisutviklingen tatt i betraktning.

Tabell 5.1. Estimert formuesverdi 2008 og ligningsverdi på boligeiendom 2007. Milliarder kroner

| | Estimert boligformuesverdi (2008-verdi) | Ligningsverdi 31.12.2007 |
|---------------------|--|-------------------------------------|
| I alt | 3381 | 512 |
| 01 Østfold | 167 | 31 |
| 02 Akershus | 494 | 73 |
| 03 Oslo | 563 | 57 |
| 04 Hedmark | 93 | 21 |
| 05 Oppland | 86 | 18 |
| 06 Buskerud | 156 | 31 |
| 07 Vestfold | 154 | 30 |
| 08 Telemark | 87 | 17 |
| 09 Aust-Agder | 65 | 11 |
| 10 Vest-Agder | 118 | 20 |
| 11 Rogaland | 373 | 32 |
| 12 Hordaland | 355 | 52 |
| 14 Sogn og Fjordane | 45 | 10 |
| 15 Møre og Romsdal | 135 | 28 |
| 16 Sør-Trøndelag | 192 | 27 |
| 17 Nord-Trøndelag | 52 | 10 |
| 18 Nordland | 114 | 23 |
| 19 Troms | 93 | 14 |
| 20 Finnmark | 38 | 6 |

6 Usikkerhet

En svakhet ved metoden som er benyttet til å beregne markedsverdier, er at den omfatter forholdsvis få forklaringsfaktorer. Selv om to eneboliger ligger i tettbygd strøk i samme kommune, er like gamle og har samme boligareal, vil det likevel kunne være store forskjeller på standard og hvor god beliggenheten er. Vi har sammenlignet estimerte priser mot observerte priser for i overkant av 40 000 selveierboliger omsatt i 2008. Av disse er 18 789 eneboliger, 5 308 boliger i småhus og 16 407 leiligheter.

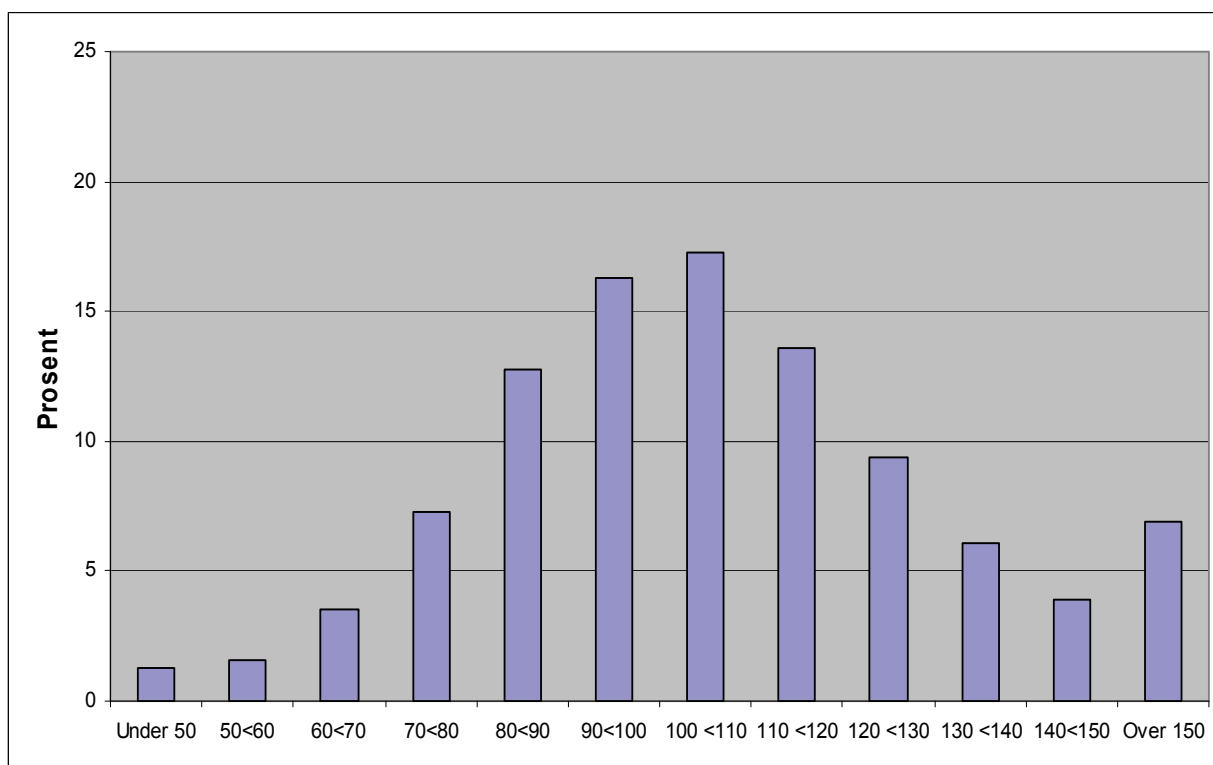
De observerte omsetningsprisene er hentet fra Finn.no. Tabell 6.1 og figurene 6.1, 6.2 og 6.3 viser i hvor stor grad de estimerte markedsverdiene avviker fra de observerte. For eneboliger ligger 60 prosent av de estimerte prisene innenfor pluss minus 20 prosent av de observerte omsetningsprisene på landsbasis. For 26 prosent av eneboligene er den estimerte markedsverdien mer enn 20 prosent lavere enn omsetningsprisen. Tilsvarende har 14 prosent av eneboligene fått en estimert markedsverdi som er mer enn 20 prosent høyere enn omsetningsprisen.

Treffprosenten er høyest for leiligheter hvor 72 prosent av de estimerte markedsverdiene ligger innenfor intervallet, pluss minus 20 prosent av observert omsetningspris. Andel boliger med observerte verdier som er høyere enn de beregnede, er større enn andelen boliger med observerte verdier som er lavere enn de beregnede.

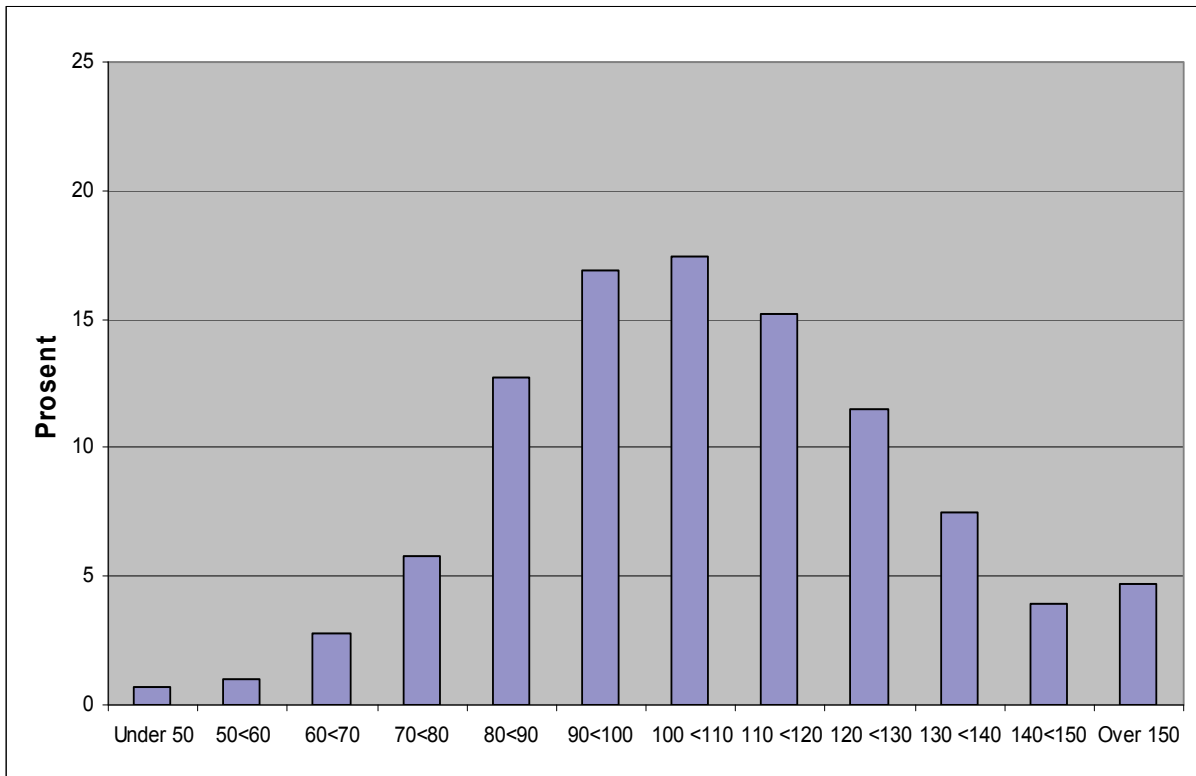
Tabell 6.1. Prosentvis fordeling av forholdet mellom observert omsetningspris og estimert markedsverdi. 2008. Prosent

| Observert pris/estimert pris | Enebolig | Småhus | Leilighet |
|------------------------------|----------|--------|-----------|
| Under 50 | 1 | 1 | 0 |
| 50<60 | 2 | 1 | 0 |
| 60<70 | 4 | 3 | 2 |
| 70<80 | 7 | 6 | 6 |
| 80<90 | 13 | 13 | 15 |
| 90<100 | 16 | 17 | 22 |
| 100 <110 | 17 | 17 | 22 |
| 110 <120 | 14 | 15 | 15 |
| 120 <130 | 9 | 12 | 8 |
| 130 <140 | 6 | 8 | 5 |
| 140<150 | 4 | 4 | 2 |
| Over 150 | 7 | 5 | 4 |
| Sum 80<120 | 60 | 62 | 72 |

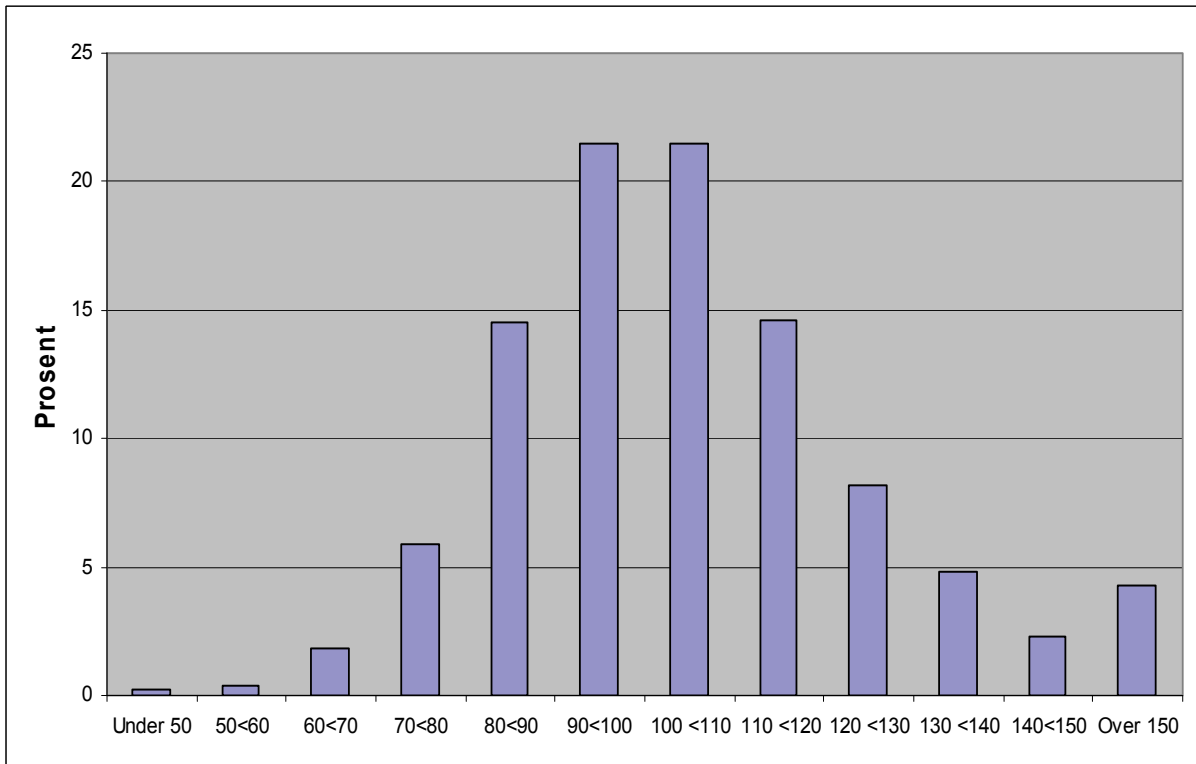
Figur 6.1. Eneboliger hele landet. Prosentvis fordeling av forholdet mellom observert omsetningspris og estimert markedsverdi. 2008. Prosent



Figur 6.2. Småhus hele landet. Prosentvis fordeling av forholdet mellom observert omsetningspris og estimert markedsverdi. 2008. Prosent



Figur 6.3. Leiligheter hele landet. Prosentvis fordeling av forholdet mellom observert omsetningspris og estimert markedsverdi. 2008. Prosent



7 Forbedringsmuligheter

Beregning av markedsverdier for hele boligmassen basert på omsetningsverdier for et utvalg av boliger gir gode anslag på boligformuen. Modellen som brukes har imidlertid svakheter og det arbeides kontinuerlig for å rette opp disse. For eksempel vurderer vi å korrigere for at priselastisiteten varierer mellom sonene, ved å bruke samspillsvariabler mellom omsetningsår og sone og mellom boligareal og sone. Dette vil kunne korrigere noe for modellens tendens til å underestimere markedsverdien i kommuner med høyt prisnivå og overestimere i lavpriskommuner.

Det er også aktuelt å bruke en finere inndeling i bygningstyper for kategorien leiligheter ved å koble på flere opplysninger fra Matrikkelen.

For å identifisere eiere av borettslagsleiligheter brukes det opplysninger fra ligningen. Det er ikke mulig, ut ifra ligningsverdien, å bestemme om det dreier seg om deler av en bolig, en bolig eller flere boliger. Det er derfor en ekstra usikkerhet knyttet til beregnet formuesverdi fordelt på personer for borettslagsleiligheter. Det er usikkert om det er mulig å lage bedre estimater enn gjennomsnittlige kvadratmeterpriser for borettslagsboliger, men vi regner med at det nyetablerte borettsregisteret på sikt skal kunne bidra til at vi også her kan knytte eiere til boligene.

8 Referanser

Bjørnsgard, Birgit og Eide, Einar (2008): *Utvikling av registerbasert boligstatistikk, Status og videre arbeid*. Notater 2008/51, Statistisk sentralbyrå

NOS D363 (2006). *Prisindekser for bygg og anlegg, bolig og eiendom 2006 Resultater og metoder*, Statistisk sentralbyrå

Lillegård, Magnar (1994): *Prisindekser for boligmarkedet*. Rapporter 94/7, Statistisk sentralbyrå

Wass, K. Å. (1992): *Prisindekser for nye eneboliger*. Rapporter 92/21, Statistisk sentralbyrå

Vedlegg A

Soneinndeling

Soneinndeling for enebolig. Fylkesvis

Østfold

| Kommune | Sone nr |
|---|---------|
| Fredrikstad (0106), Råde (0135) | 1 |
| Halden (0101) | 2 |
| Moss (0104) | 3 |
| Sarpsborg (0105) | 4 |
| Aremark (0118) Marker (0119) Rømskog (0121) Trøgstad (0122) Eidsberg (0125) Skiptvet (0127) Rakkestad (0128) | 5 |
| Spydeberg (0123) Askim (0124) Våler (0137) Hobøl (0138) | 6 |
| Rygge (0136) | 7 |
| Hvaler (0111) | 8 |

Akershus

| Kommune | Sone nr |
|--|---------|
| Bærum (0219) | 1 |
| Asker (0220) | 2 |
| Frogn (0215) Nesodden (0216) Oppegård (0217) | 3 |
| Lørenskog (0230) | 4 |
| Skedsmo (0231) | 5 |
| Ski (0213) Rælingen (0228) Nittedal (0233) | 6 |
| Vestby (0211) Ås (0214) | 7 |
| Fet (0227) Gjerdrum (0234) Ullensaker (0235) | 8 |
| Sørum (0226) Enebakk (0229) | 9 |
| Nes (0236) Eidsvoll (0237) Nannestad (0238) | 10 |
| Aurskog Hørland (0221) Hurdal (0239) | 11 |

Oslo

| Bydel | Sone nr |
|--|---------|
| Frogner, Sentrum, Sagene | 1 |
| Grunerløkka, St. Hanshaugen, Ullern, Vestre Aker, Nordre Aker, Marka | 2 |
| Gamle Oslo, Nordstrand | 3 |
| Bjerke, Østensjø | 4 |
| Grorud, Stovner, Alna, Søndre Nordstrand | 5 |

Hedmark

| Kommune | Sone nr |
|--|---------|
| Hamar (0403) | 1 |
| Stange (0417) | 2 |
| Elverum (0427) | 3 |
| Kongsvinger (0402) Sør Odal (0419) | 4 |
| Ringsaker (0412) | 5 |
| Løten (0415) | 6 |
| Trysil (0428) | 7 |
| Nord - Odal (0418) Eidskog (0420) Åsnes (0425) Åmot (0429) | 8 |
| Grue (0423) Våler (0426) Stor Elvdal (0430) Rendalen (0432) Engerdal (0434) Tolga (0436) Tynset (0437) Alvdal (0438) Folldal (0439) Os (0441) | 9 |

Oppland

| Kommune | Sone nr |
|--|---------|
| Lillehammer (0501) | 1 |
| Lunner (0533) | 2 |
| Gjøvik (0502) | 3 |
| Jevnaker (0532) Gran (0534) | 4 |
| Østre Toten (0528) Vestre Toten (0529) | 5 |
| Øyer (0521) Gausdal (0522) Nord Aurdal (0542) | 6 |
| Lom (0514) Vågå (0515) Nord-Fron (0516) Sel (0517) | 7 |
| Dovre (0511) Lesja (0512) Skjåk (0513) Sør-Fron (0519) Ringeby (0520) Søndre Land (0536) Nordre Land (0538) Sør Aurdal (0540) Etnedal (0541) Vestre Slidre (0543) Øystre Slidre (0544) Vang (0545) | 8 |

Buskerud

| Kommune | Sone nr |
|--|---------|
| Drammen (0602) | 1 |
| Lier (0626) Røyken (0627) | 2 |
| Hole (0612) | 3 |
| Kongsberg (0604) | 4 |
| Nedre Eiker (0625) Hurum (0628) | 5 |
| Ringerike (0605) | 6 |
| Modum (0623) Øvre Eiker (0624) | 7 |
| Nes (0616) Gol (0617) Hemsedal (0618) Ål (0619) Hol (0620) | 8 |
| Flå (0615) Sigdal (0621) Krødsherad (0622) Flesberg (0631) Rollag (0632) Nore og Ulvdal (0633) | 9 |

Vestfold

| Kommune | Sone nr |
|--|---------|
| Tønsberg (0704) Nøtterøy (0722) Tjøme (0723) | 1 |
| Horten (0701) | 2 |
| Sandefjord (0706) | 3 |
| Larvik (0709) | 4 |
| Holmestrand (0702) Svelvik (0711) Sande (0713) Re (0716) | 5 |
| Stokke (0720) | 6 |
| Hof (0714) Andebu (0719) Lardal (0728) | 7 |

Telemark

| Kommune | Sone nr |
|---|---------|
| Porsgrunn (0805) | 1 |
| Skien (0806) | 2 |
| Bamble (0814) Kragerø (0815) | 3 |
| Notodden (0807) Siljan (0811) Bø (0821) | 4 |
| Nome (0819) Sauherad (0822) Seljord (0828) | 5 |
| Drangedal (0817) Tinn (0826) Hjartdal (0827) Kviteseid (0829) Nissedal (0830) Fyresdal (0831) Tokke (0833) Vinje (0834) | 6 |

Aust-Agder

| Kommune | Sone nr |
|--|---------|
| Arendal (0906) | 1 |
| Grimstad (0904) | 2 |
| Risør (0901) Tvedestrand (0914) | 3 |
| Lillesand (0926) | 4 |
| Vegårshei (0912) Froland (0919) Birkenes (0928) Bykle (0941) | 5 |
| Gjerstad (0911) Åmli (0929) Iveland (0935) Evje og Hornes (0937) Bygland (0938) Valle (0940) | 6 |

Vest-Agder

| Kommune | Sone nr |
|---|---------|
| Kristiansand (1001) | 1 |
| Søgne (1018) | 2 |
| Mandal (1002) | 3 |
| Flekkefjord (1004) | 4 |
| Vennesla (1014) Songdalen (1017) | 5 |
| Farsund (1003) Lindesnes (1029) Lyngdal (1032) | 6 |
| Marnardal (1021) Åseral (1026) Audnedal (1027) Hægebostad (1034) Kvinesdal (1037) Sirdal (1046) | 7 |

Rogaland

| Kommune | Sone nr |
|--|---------|
| Stavanger (1103) | 1 |
| Sola (1124) Randaberg (1127) | 2 |
| Sandnes (1102) Rennesøy (1142) | 3 |
| Klepp (1120) Time (1121) | 4 |
| Haugesund (1106) | 5 |
| Hå (1119) Gjesdal (1122) Strand (1130) | 6 |
| Tysvær (1146) | 7 |
| Eigesund (1101) Hjelmeland (1133) | 8 |
| Karmøy (1149) | 9 |
| Sokndal (1111) Bjerkeim (1114) Forsand (1129) Suldal (1134) Finnøy (1141) Kvitsøy (1144) Bokn (1145) Vindafjord (1154) | 10 |
| Lund (1112) Sauda (1135) Utsira (1151) | 11 |

Hordaland

| Kommune | Sone nr |
|--|---------|
| Bergen (1201) | 1 |
| Fjell (1246) Askøy (1247) | 2 |
| Os (1243) Meland (1256) Øygarden (1259) Lindsås (1263) | 3 |
| Voss (1235) Sund (1245) | 4 |
| Stord (1221) Fitjar (1222) Kvinnherad (1224) Jondal (1227) Austvoll (1244) Radøy (1260) Austrheim (1264) | 5 |
| Sveio (1216) Bømlo (1219) Ulvik (1233) Granvin (1234) Kvam (1238) Fusa (1241) Samnanger (1242) Vaksdal (1251) Osterøy (1253) | 6 |
| Etne (1211) Tysnes (1223) Odda (1228) Ullensvang (1231) Eidfjord (1232) Modalen (1252) Fedje (1265) Masfjorden (1266) | 7 |

Sogn og Fjordane

| Kommune | Sone nr |
|-------------|---------|
| Hele fylket | 1 |

Møre og Romsdal

| Kommune | Sone nr |
|---|---------|
| Molde (1502) Ålesund (1504) Kristiansund (1505) Sande (1514) | 1 |
| Volda (1519) Sykkylven (1528) Skodje (1529) Frei (1556) | 2 |
| Ulstein (1516) Ørsta (1520) Sula (1531) Giske (1532) Aukra (1547) Fræna (1548) Sunndal (1563) | 3 |
| Ørskog (1523) Haram (1534) Averøy (1554) | 4 |
| Hareid (1517) Norddal (1524) Stranda (1525) Vestnes (1535) Nesset (1543) Eide (1551) Gjemnes (1557) | 5 |
| Vanylven (1511) Herøy (1515) Stordal (1526) Rauma (1539) Midsund (1545) Sandøy (1546) Tingvoll (1560) Surnadal (1566) Rindal (1567) Halså (1571) Smøla (1573) Aure (1576) | 6 |

Sør-Trøndelag

| Kommune | Sone nr |
|---|---------|
| Trondheim (1601) | 1 |
| Malvik (1663) | 2 |
| Klæbu (1662) | 3 |
| Røros (1640) Melhus (1653) Skaun (1657) | 4 |
| Oppdal (1634) Orkdal (1638) | 5 |
| Hemne (1612) Hitra (1617) Ørland (1621) | 6 |
| Frøya (1620) Rissa (1624) Åfjord (1630) Midtre Gauldal (1648) Selbu(1664) | 7 |
| Snillfjord (1613) Agdenes (1622) Bjugn (1627) Roan (1632) Osen (1633) Rennebu (1635) Meldal (1636) Holtålen (1644) Tydal (1665) | 8 |

Nord-Trøndelag

| Kommune | Sone nr |
|---|---------|
| Stjørdal (1714) | 1 |
| Vikna (1750) | 2 |
| Levanger (1719) | 3 |
| Namsos (1703) Inderøy (1729) | 4 |
| Steinkjer (1702) Frosta (1717) Leksvik (1718) Verdal (1721) | 5 |
| Nærøy (1751) | 6 |
| Meråker (1711) Mosvik (1723) Verran (1724) Namdalseid (1725) Snåsa (1736) Lierne (1738) Røyrvik (1739) Namskog (1740) Grong (1742) Høylandet (1743) Overhalla (1744) Fosnes (1748) Flatanger (1749) Leka (1755) | 7 |

Nordland

| Kommune | Sone nr |
|--|---------|
| Bodø (1804) | 1 |
| Narvik (1805) Vefsn (1824) | 2 |
| Brønnøy (1813) Rana (1833) | 3 |
| Herøy (1818) Alstahaug (1820) Fauske (1841) Øksnes (1868) | 4 |
| Gildeskål (1838) Flakstad (1859) Vestvågøy (1860) Vågan (1865) Sortland (1870) | 5 |
| Leirfjord (1822) Hemnes (1832) Meløy (1837) Saltdal (1840) Evenes (1853) Hadsel (1866) | 6 |
| Bindal (1811) Sømna (1812) Vega (1815) Vevelstad (1816) Grane (1825) Hatfjelldal (1826) Dønna (1827) Nesna (1828) Lurøy (1834) Træna (1835) Rødøy (1836) Beiarn (1839) Sørfold (1845) Steigen (1848) Hamarøy (1849) Tysfjord (1850) Lødingen (1851) Tjeldsund (1852) Ballangen (1854) Røst (1856) Værøy (1857) Bø (1867) Andøy (1871) Mosknes (1874) | 7 |

Troms

| Kommune | Sone nr |
|---|---------|
| Tromsø (1902) | 1 |
| Harstad (1901) | 2 |
| Bardu (1922) Målselv (1924) Lenvik (1931) Storfjord (1939) | 3 |
| Kvæfjord (1911) Skånland (1913) Sørreisa (1925) Karlsøy (1936) Nordreisa (1942) | 4 |
| Bjarkøy (1915) Ibestad (1917) Gratangen (1919) Lavangen (1920) Salangen (1923) Dyrøy (1926) Tranøy (1927) Torsken (1928) Berg (1929) Balsfjord (1933) Lyngen (1938) Gaivuotna-Kåfjord (1940) Skjervøy (1941) Kvænangen (1943) | 5 |

Finnmark

| Kommune | Sone nr |
|--|---------|
| Alta (2012) | 1 |
| Hammerfest (2004) | 2 |
| Porsanger (2020) Sør Varanger (2030) | 3 |
| Vardø (2002) Vadsø (2003) Kvalsund (2017) Karasjohka - Karasjok (2021) | 4 |
| Guovdageaidenu Kautokeino (2011) Loppa (2014) Hasvik (2015) Måsøy (2018) Nordkapp (2019) Lebesby (2022) Gamvik (2023) Berlevåg (2024) Deatnu - Tana (2025) Unjarga - Nesseby (2027) Båtsfjord (2028) | 5 |

Soneinndeling for småhus. Regionsvis

Region 1: Oslo

| Bydel | Sone nr |
|--|----------------|
| 16 Sentrum 05 Frogner 08 Nordre Aker 03 Sagene | 1 |
| 04 St.Hanshaugen 07 Vestre Aker 06 Ullern | 2 |
| 01 Gamle Oslo 17 Marka 02 Grünerløkka 14 Nordstrand | 3 |
| 13 Østensjø 09 Bjerke | 4 |
| 12 Alna 10 Grorud 11 Stovner 15 Søndre Nordstrand | 5 |

Region 2: Akershus

| Kommune | Sone nr |
|---|----------------|
| 0219 Bærum | 1 |
| 0220 Asker | 2 |
| 0217 Oppegård 0215 Frogn 0216 Nesodden 0230 Lørenskog | 3 |
| 0213 Ski 0231 Skedsmo 0214 Ås 0228 Rælingen | 4 |
| 0233 Nittedal 0235 Ullensaker 0227 Fet | 5 |
| 0234 Gjerdrum 0226 Sørums 0211 Vestby | 6 |
| 0238 Nannestad 0237 Eidsvoll 0229 Enebakk 0236 Nes 0221 Aurskog-Høland 0239 Hurdal | 7 |

Region 3: Østfold, Buskerud, Vestfold og Telemark

| Kommune | Sone nr |
|---|---------|
| 0111 Hvaler 0618 Hemsedal 0627 Røyken 0704 Tønsberg 0135 Råde 0612 Hole 0722 Nøtterøy 0626 Lier | 1 |
| 0104 Moss 0604 Kongsberg 0136 Rygge 0628 Hurum | 2 |
| 0701 Horten 0602 Drammen 0706 Sandefjord 0138 Hobøl 0723 Tjøme 0713 Sande 0123 Spydeberg 0719 Andebu 0720 Stokke 0709 Larvik 0106 Fredrikstad | 3 |
| 0127 Skiptvet 0625 Nedre Eiker 0624 Øvre Eiker 0605 Ringerike 0821 Bø 0617 Gol 0702 Holmestrand 0105 Sarpsborg 0711 Svelvik 0716 Re 0805 Porsgrunn 0623 Modum 0122 Trøgstad 0806 Skien 0124 Askim 0714 Hof | 4 |
| Resten av region 3: Østfold, Buskerud, Vestfold og Telemark | 5 |

Region 4: Hedmark og Oppland

| Kommune | Sone nr |
|---|---------|
| 0521 Øyer 0501 Lillehammer | 1 |
| 0403 Hamar 0417 Stange | 2 |
| 0522 Gausdal 0441 Os 0516 Nord-Fron 0538 Nordre Land 0528 Østre Toten 0534 Gran 0427 Elverum 0532 Jevnaker 0502 Gjøvik 0415 Løten 0533 Lunner | 3 |
| Resten av region 4: Hedmark og Oppland | 4 |

Region 5: Agder og Rogaland

| Kommune | Sone nr |
|--|---------|
| 1103 Stavanger 1127 Randaberg 1124 Sola | 1 |
| 1102 Sandnes | 2 |
| 1130 Strand 1122 Gjesdal 1120 Klepp 1119 Hå 1001 Kristiansand 1121 Time 1018 Søgne | 3 |
| 1142 Rennesøy 1017 Songdalen 0926 Lillesand 1002 Mandal 1149 Karmøy 0904 Grimstad 1106 Haugesund | 4 |
| Resten av region 5: Agder og Rogaland | 5 |

Region 6: Vestlandet (Hordaland, Sogn og Fjordane og Møre og Romsdal)

| Kommune og bydel i Bergen | Sone nr |
|---|----------------|
| 1201 Bergen | |
| 08 Åsane | 1 |
| 05 Laksevåg | |
| 02 Bergenhus | 2 |
| 07 Årstad | 3 |
| 04 Fyllingsdalen | 4 |
| 06 Ytrebygda | |
| 03 Fana | |
| 1253 Osterøy | 5 |
| 1420 Sogndal | |
| 1263 Lindås | |
| 1260 Radøy | |
| 1246 Fjell | |
| 1547 Aukra | |
| 1247 Askøy | |
| 1221 Stord | |
| 1256 Meland | |
| 1432 Førde | 6 |
| Bydel 01 Arna i Bergen | |
| 1235 Voss | |
| 1516 Ulstein | |
| 1401 Flora | |
| 1504 Ålesund | |
| 1502 Molde | |
| 1243 Os | |
| 1531 Sula | 7 |
| 1515 Herøy | |
| 1532 Giske | |
| 1535 Vestnes | |
| 1529 Skodje | |
| 1519 Volda | |
| 1534 Haram | |
| 1238 Kvam | |
| 1556 Frei | |
| 1520 Ørsta | |
| 1528 Sykkylven | |
| 1517 Hareid | |
| 1548 Fræna | |
| 1505 Kristiansund | |
| 1259 Øygarden | |
| Resten av region 6: Vestlandet (Hordaland, Sogn og Fjordane og Møre og Romsdal) | 8 |

Region 7: Trøndelag

| Kommune og bydel i Trondheim | Sone nr |
|-------------------------------|---------|
| 1601 Trondheim | |
| 02 Østbyen | 1 |
| 01 Midtbyen | 2 |
| 03 Lerkendal | 3 |
| 04 Heimdal | 4 |
| 1657 Skaun | |
| 1640 Røros | 5 |
| 1663 Malvik | |
| 1653 Melhus | |
| 1714 Stjørdal | |
| 1662 Klæbu | |
| Resten av region 7: Trøndelag | 6 |

Region 8: Nord- Norge (Nordland, Troms og Finnmark)

| Kommune | Sone nr |
|---|---------|
| 1902 Tromsø | 1 |
| 1804 Bodø | 2 |
| 1931 Lenvik | 3 |
| 2012 Alta | |
| 1805 Narvik | |
| 2004 Hammerfest | |
| 1901 Harstad | |
| Resten av region 7: Nord- Norge (Nordland, Troms og Finnmark) | 4 |

Soneinndeling for leiligheter. Regionsvis

Region 1: Oslo

| Bydel | Sone nr |
|----------------------|---------|
| 16 Sentrum | 1 |
| 05 Frogner | |
| 04 St. Hanshaugen | 2 |
| 06 Ullern | 3 |
| 08 Nordre Aker | 4 |
| 03 Sagene | 5 |
| 07 Vestre Aker | 6 |
| 02 Grünerløkka | 7 |
| 01 Gamle Oslo | 8 |
| 17 Marka | 9 |
| 14 Nordstrand | |
| 09 Bjerke | |
| 13 Østensjø | |
| 10 Grorud | 10 |
| 12 Alna | |
| 11 Stovner | |
| 15 Søndre Nordstrand | |

Region 2: Akershus

| Kommune | Sone nr |
|---------------------|---------|
| 0219 Bærum | 1 |
| 0215 Frogn | |
| 0231 Skedsmo | 2 |
| 0216 Nesodden | |
| 0230 Lørenskog | 3 |
| 0217 Oppegård | |
| 0220 Asker | |
| 0211 Vestby | 4 |
| 0213 Ski | |
| 0235 Ullensaker | |
| 0227 Fet | 5 |
| 0214 Ås | |
| 0233 Nittedal | |
| 0234 Gjerdrum | |
| 0228 Rælingen | |
| 0226 Sørum | |
| 0229 Enebakk | 6 |
| 0236 Nes | |
| 0238 Nannestad | |
| 0237 Eidsvoll | |
| 0221 Aurskog-Høland | |
| 0239 Hurdal | |

Region 3: Østfold, Buskerud, Vestfold og Telemark

| Kommune | Sone nr |
|--|---------|
| 0618 Hemsedal 0704 Tønsberg 0722 Nøtterøy 0104 Moss 0136 Rygge 0123 Spydeberg | 1 |
| 0602 Drammen 0626 Lier | 2 |
| 0612 Hole 0627 Røyken 0620 Hol 0135 Råde 0604 Kongsberg 0706 Sandefjord 0106 Fredrikstad | 3 |
| 0701 Horten 0805 Porsgrunn 0628 Hurum 0709 Larvik 0105 Sarpsborg 0111 Hvaler 0624 Øvre Eiker | 4 |
| 0720 Stokke 0625 Nedre Eiker 0605 Ringerike 0125 Eidsberg 0138 Hobøl 0713 Sande 0702 Holmestrand 0124 Askim 0623 Modum | 5 |
| Resten av Region 3: Østfold, Buskerud, Vestfold og Telemark | 6 |

Region 4: Hedmark og Oppland

| Kommune | Sone nr |
|--|---------|
| 0521 Øyer 0501 Lillehammer 0542 Nord-Aurdal | 1 |
| 0403 Hamar 0502 Gjøvik | 2 |
| 0419 Sør-Odal 0428 Trysil 0415 Løten 0534 Gran 0417 Stange 0402 Kongsvinger 0427 Elverum | 3 |
| Resten av region 4: Hedmark og Oppland | 4 |

Region 5: Agder og Rogaland

| Kommune og bydel i Stavanger | Sone nr |
|---|---------|
| 1103 Stavanger 01 Hundvåg 03 Eiganes og Våland 04 Madla 05 Storhaug 07 Hinna | 1 |
| 02 Tasta 06 Hillevåg | 2 |
| 1142 Rennesøy 1127 Randaberg 1102 Sandnes 1124 Sola | 3 |
| 1001 Kristiansand | 4 |
| 0941 Bykle 1122 Gjesdal 1121 Time 1120 Klepp 0926 Lillesand | 5 |
| 0904 Grimstad 1130 Strand 1018 Søgne 1119 Hå | 6 |
| 0914 Tvedestrand 0928 Birkenes 0906 Arendal 1003 Farsund 1106 Haugesund 1014 Vennesla 1002 Mandal 1004 Flekkefjord 1149 Karmøy 1146 Tysvær 1017 Songdalen 1101 Eigersund | 7 |
| Resten av region 5: Agder og Rogaland | 8 |

Region 6: Vestlandet (Hordaland, Sogn og Fjordane og Møre og Romsdal)

| Kommune og bydel i Bergen | Sone nr |
|---|----------------|
| 1201 Bergen | |
| 02 Bergenhus | 1 |
| 07 Årstad | 2 |
| 05 Laksevåg | |
| 04 Fyllingsdalen | 3 |
| 06 Ytrebygda | |
| 08 Åsane | |
| 03 Fana | |
| 01 Arna | 4 |
| 1235 Voss | |
| 1420 Sogndal | |
| 1432 Førde | |
| 1263 Lindås | |
| 1247 Askøy | |
| 1256 Meland | |
| 1246 Fjell | |
| 1243 Os | |
| 1502 Molde | |
| 1445 Gloppen | |
| 1504 Ålesund | 5 |
| 1523 Ørskog | 6 |
| 1449 Stryn | |
| 1401 Flora | |
| 1532 Giske | |
| 1245 Sund | |
| 1221 Stord | |
| Resten av region 6: Vestlandet (Hordaland, Sogn og Fjordane og Møre og Romsdal) | 7 |

Region 7: Trøndelag

| Kommune og bydel i Trondheim | Sone nr |
|-------------------------------------|----------------|
| 1601 Trondheim | |
| 02 Østbyen | 1 |
| 01 Midtbyen | 2 |
| 03 Lerkendal | 3 |
| 04 Heimdal | 4 |
| 1657 Skaun | |
| 1714 Stjørdal | |
| 1653 Melhus | |
| 1663 Malvik | |
| 1638 Orkdal | 5 |
| 1662 Klæbu | |
| 1648 Midtre Gauldal | |
| 1721 Verdal | |
| 1634 Oppdal | |
| 1703 Namsos | |
| Resten av region 7: Trøndelag | 6 |

Region 8: Nord- Norge (Nordland, Troms og Finnmark)

| Kommune | Sone nr |
|---|----------------|
| 1902 Tromsø | 1 |
| 2004 Hammerfest 1804 Bodø 2012 Alta | 2 |
| 1805 Narvik 1901 Harstad | 3 |
| 1931 Lenvik 1833 Rana 1870 Sortland | 4 |
| Resten av region 7: Nord- Norge (Nordland, Troms og Finnmark) | 5 |

Vedlegg B

Regresjonsresultater

Forklaring til variablene i modellene:

Avhengig variabel:

Kvmpris

Kvadratmeterpris

Forklaringsvariabler:

Lnareal

logartimen til P-rom

Sone

Prissone, se vedlegg A. Sone1 er referansekategori

Aar

Omsetningsår:

aar1 - 2004

aar2 - 2005

aar3 - 2006

aar4 - 2007

aar5 - 2008, referanse

Tett

Tett /spredt kode, med spredt som referansekategori¹

Alder

Alder på bolig:

alder1 - < 10 år, referansekategori

alder2 - 10-19 år

alder3 - 20-34 år

alder4 - > 34 år

For hver regresjonsmodell angis; F-verdi, p-verdi og R^2 og Justert R^2 , og for hver variabel i modellen; parameterestimer, standardfeil, t-verdi og p-verdi.

R^2_{adjusted} har verdier mellom:

0,34 – 0,75 for enebolig

0,57 – 0,76 for småhus

0,40 – 0,77 for leiligheter

¹Tett/spredt variabelen er utelatt i de prisfunksjonene hvor den ikke gir signifikant forklaringskraft.

Eneboliger

Eneboliger i Østfold. 2004-2008

The REG Procedure

Model: MODEL1

Dependent Variable: kvmpris

Analysis of Variance

| Source | DF | Sum of Squares | Mean Square | F Value | Pr > F |
|-----------------|------|----------------|-------------|---------|--------|
| Model | 16 | 59416184453 | 3713511528 | 382.94 | <.0001 |
| Error | 8409 | 81546117914 | 9697481 | | |
| Corrected Total | 8425 | 1.409623E11 | | | |

| | | | |
|----------------|------------|----------|--------|
| Root MSE | 3114.07788 | R-Square | 0.4215 |
| Dependent Mean | 13192 | Adj R-Sq | 0.4204 |
| Coeff Var | 23.60631 | | |

Parameter Estimates

| Variable | DF | Parameter Estimate | Standard Error | t Value | Pr > t |
|-----------|----|--------------------|----------------|---------|---------|
| Intercept | 1 | 38851 | 560.23182 | 69.35 | <.0001 |
| lnareal | 1 | -4157.52581 | 108.86670 | -38.19 | <.0001 |
| sone2 | 1 | -2634.58234 | 123.97351 | -21.25 | <.0001 |
| sone3 | 1 | 2448.22065 | 137.59491 | 17.79 | <.0001 |
| sone4 | 1 | -1196.05424 | 94.70387 | -12.63 | <.0001 |
| sone5 | 1 | -3715.35290 | 120.46017 | -30.84 | <.0001 |
| sone6 | 1 | -1554.37847 | 116.27100 | -13.37 | <.0001 |
| sone7 | 1 | 1740.32707 | 181.25781 | 9.60 | <.0001 |
| sone8 | 1 | 1831.32112 | 320.30802 | 5.72 | <.0001 |
| aar1 | 1 | -3682.76930 | 111.06523 | -33.16 | <.0001 |
| aar2 | 1 | -3057.29042 | 105.37451 | -29.01 | <.0001 |
| aar3 | 1 | -1953.75998 | 106.06673 | -18.42 | <.0001 |
| aar4 | 1 | -351.56651 | 107.24492 | -3.28 | 0.0010 |
| tett | 1 | 148.77872 | 101.08273 | 1.47 | 0.1411 |
| alder2 | 1 | -1351.90586 | 163.87726 | -8.25 | <.0001 |
| alder3 | 1 | -2819.74939 | 136.98321 | -20.58 | <.0001 |
| alder4 | 1 | -3454.42007 | 125.65767 | -27.49 | <.0001 |

Eneboliger i Akershus. 2004-2008

The REG Procedure

Model: MODEL1

Dependent Variable: kvmpris

Analysis of Variance

| Source | DF | Sum of Squares | Mean Square | F Value | Pr > F |
|-----------------|-------|----------------|-------------|---------|--------|
| Model | 19 | 4.542249E11 | 23906571845 | 1247.87 | <.0001 |
| Error | 14060 | 2.693591E11 | 19157834 | | |
| Corrected Total | 14079 | 7.23584E11 | | | |

| | | | |
|----------------|------------|----------|--------|
| Root MSE | 4376.96628 | R-Square | 0.6277 |
| Dependent Mean | 18830 | Adj R-Sq | 0.6272 |
| Coeff Var | 23.24497 | | |

Parameter Estimates

| Variable | DF | Parameter Estimate | Standard Error | t Value | Pr > t |
|-----------|----|--------------------|----------------|---------|---------|
| Intercept | 1 | 62537 | 650.05143 | 96.20 | <.0001 |
| lnareal | 1 | -6148.42220 | 118.62032 | -51.83 | <.0001 |
| sone2 | 1 | -3528.09064 | 158.83848 | -22.21 | <.0001 |
| sone3 | 1 | -5751.63582 | 156.37686 | -36.78 | <.0001 |
| sone4 | 1 | -6251.93041 | 198.22597 | -31.54 | <.0001 |
| sone5 | 1 | -7986.69030 | 166.37402 | -48.00 | <.0001 |
| sone6 | 1 | -9415.19340 | 151.55860 | -62.12 | <.0001 |
| sone7 | 1 | -10449 | 178.06692 | -58.68 | <.0001 |
| sone8 | 1 | -12301 | 154.58791 | -79.57 | <.0001 |
| sone9 | 1 | -13401 | 178.80993 | -74.94 | <.0001 |
| sone10 | 1 | -16128 | 148.28100 | -108.76 | <.0001 |
| sone11 | 1 | -16977 | 211.86629 | -80.13 | <.0001 |
| aar1 | 1 | -6075.86118 | 123.71344 | -49.11 | <.0001 |
| aar2 | 1 | -4611.30226 | 116.82648 | -39.47 | <.0001 |
| aar3 | 1 | -2485.07594 | 117.18642 | -21.21 | <.0001 |
| aar4 | 1 | -86.25176 | 118.79476 | -0.73 | 0.4678 |
| tett | 1 | 1455.93412 | 111.07758 | 13.11 | <.0001 |
| alder2 | 1 | -2096.94323 | 138.56845 | -15.13 | <.0001 |
| alder3 | 1 | -3170.08173 | 122.46811 | -25.88 | <.0001 |
| alder4 | 1 | -2725.27311 | 113.82320 | -23.94 | <.0001 |

Eneboliger i bydeler i Oslo. 2004-2008

The REG Procedure

Model: MODEL1

Dependent Variable: kvmpris

Analysis of Variance

| Source | DF | Sum of Squares | Mean Square | F Value | Pr > F |
|-----------------|------|----------------|-------------|---------|--------|
| Model | 12 | 1.708568E11 | 14238067256 | 433.48 | <.0001 |
| Error | 4031 | 1.324017E11 | 32845859 | | |
| Corrected Total | 4043 | 3.032585E11 | | | |

| | | | |
|----------------|------------|----------|--------|
| Root MSE | 5731.13071 | R-Square | 0.5634 |
| Dependent Mean | 27907 | Adj R-Sq | 0.5621 |
| Coeff Var | 20.53674 | | |

Parameter Estimates

| Variable | DF | Parameter Estimate | Standard Error | t Value | Pr > t |
|-----------|----|--------------------|----------------|---------|---------|
| Intercept | 1 | 78813 | 1678.73054 | 46.95 | <.0001 |
| lnareal | 1 | -6815.41350 | 291.88058 | -23.35 | <.0001 |
| sone2 | 1 | -6206.99878 | 622.65764 | -9.97 | <.0001 |
| sone3 | 1 | -9511.81999 | 641.08821 | -14.84 | <.0001 |
| sone4 | 1 | -13846 | 662.63341 | -20.90 | <.0001 |
| sone5 | 1 | -18383 | 634.84641 | -28.96 | <.0001 |
| aar1 | 1 | -9470.80544 | 306.13975 | -30.94 | <.0001 |
| aar2 | 1 | -6168.33690 | 297.93175 | -20.70 | <.0001 |
| aar3 | 1 | -2745.22922 | 291.36611 | -9.42 | <.0001 |
| aar4 | 1 | 216.94416 | 298.39493 | 0.73 | 0.4672 |
| alder2 | 1 | -1083.53056 | 368.31457 | -2.94 | 0.0033 |
| alder3 | 1 | -2473.51314 | 342.12200 | -7.23 | <.0001 |
| alder4 | 1 | -462.30757 | 316.83506 | -1.46 | 0.1446 |

Eneboliger i Hedmark. 2004-2008

The REG Procedure

Model: MODEL1

Dependent Variable: kvmpris

Analysis of Variance

| Source | DF | Sum of Squares | Mean Square | F Value | Pr > F |
|-----------------|------|----------------|-------------|---------|--------|
| Model | 17 | 50445549018 | 2967385236 | 343.64 | <.0001 |
| Error | 5328 | 46008577297 | 8635243 | | |
| Corrected Total | 5345 | 96454126316 | | | |

| | | | |
|----------------|------------|----------|--------|
| Root MSE | 2938.57848 | R-Square | 0.5230 |
| Dependent Mean | 10827 | Adj R-Sq | 0.5215 |
| Coeff Var | 27.14104 | | |

Parameter Estimates

| Variable | DF | Parameter Estimate | Standard Error | t Value | Pr > t |
|-----------|----|--------------------|----------------|---------|---------|
| Intercept | 1 | 31956 | 644.22116 | 49.60 | <.0001 |
| lnareal | 1 | -2906.42454 | 126.13156 | -23.04 | <.0001 |
| sone2 | 1 | -2947.00667 | 148.83851 | -19.80 | <.0001 |
| sone3 | 1 | -3817.23538 | 158.70797 | -24.05 | <.0001 |
| sone4 | 1 | -4329.95043 | 149.99899 | -28.87 | <.0001 |
| sone5 | 1 | -3651.68340 | 131.85976 | -27.69 | <.0001 |
| sone6 | 1 | -4483.05312 | 193.51451 | -23.17 | <.0001 |
| sone7 | 1 | -4946.09626 | 315.81981 | -15.66 | <.0001 |
| sone8 | 1 | -6582.10184 | 159.78279 | -41.19 | <.0001 |
| sone9 | 1 | -7810.24632 | 189.68273 | -41.18 | <.0001 |
| aar1 | 1 | -2881.56432 | 128.54632 | -22.42 | <.0001 |
| aar2 | 1 | -2295.50673 | 124.77019 | -18.40 | <.0001 |
| aar3 | 1 | -1221.15145 | 127.07953 | -9.61 | <.0001 |
| aar4 | 1 | -200.96535 | 126.61009 | -1.59 | 0.1125 |
| tett | 1 | 1968.26507 | 87.68968 | 22.45 | <.0001 |
| alder2 | 1 | -2055.47472 | 208.78297 | -9.85 | <.0001 |
| alder3 | 1 | -3252.35700 | 171.53469 | -18.96 | <.0001 |
| alder4 | 1 | -3775.14605 | 159.06625 | -23.73 | <.0001 |

Eneboliger i Oppland. 2004-2008

The REG Procedure

Model: MODEL1

Dependent Variable: kvmpris

Analysis of Variance

| Source | DF | Sum of Squares | Mean Square | F Value | Pr > F |
|-----------------|------|----------------|-------------|---------|--------|
| Model | 16 | 36552596938 | 2284537309 | 295.16 | <.0001 |
| Error | 3995 | 30920996735 | 7739924 | | |
| Corrected Total | 4011 | 67473593674 | | | |

| | | | |
|----------------|------------|----------|--------|
| Root MSE | 2782.07191 | R-Square | 0.5417 |
| Dependent Mean | 10706 | Adj R-Sq | 0.5399 |
| Coeff Var | 25.98546 | | |

Parameter Estimates

| Variable | DF | Parameter Estimate | Standard Error | t Value | Pr > t |
|-----------|----|--------------------|----------------|---------|---------|
| Intercept | 1 | 32306 | 731.68635 | 44.15 | <.0001 |
| lnareal | 1 | -2882.66940 | 139.54910 | -20.66 | <.0001 |
| sone2 | 1 | -3365.93907 | 195.29214 | -17.24 | <.0001 |
| sone3 | 1 | -3571.81507 | 151.55511 | -23.57 | <.0001 |
| sone4 | 1 | -4559.34163 | 159.12257 | -28.65 | <.0001 |
| sone5 | 1 | -5786.67941 | 155.90434 | -37.12 | <.0001 |
| sone6 | 1 | -5334.92248 | 189.66230 | -28.13 | <.0001 |
| sone7 | 1 | -6736.07015 | 224.20388 | -30.04 | <.0001 |
| sone8 | 1 | -7760.30325 | 166.88213 | -46.50 | <.0001 |
| aar1 | 1 | -2686.96147 | 141.94104 | -18.93 | <.0001 |
| aar2 | 1 | -1728.49956 | 133.90186 | -12.91 | <.0001 |
| aar3 | 1 | -1033.01515 | 137.88517 | -7.49 | <.0001 |
| aar4 | 1 | 7.95842 | 135.64365 | 0.06 | 0.9532 |
| tett | 1 | 1789.46248 | 95.28977 | 18.78 | <.0001 |
| alder2 | 1 | -2156.77843 | 243.18417 | -8.87 | <.0001 |
| alder3 | 1 | -3325.58066 | 205.14965 | -16.21 | <.0001 |
| alder4 | 1 | -3656.33212 | 194.92014 | -18.76 | <.0001 |

Eneboliger i Buskerud. 2004-2008

The REG Procedure

Model: MODEL1

Dependent Variable: kvmpris

Analysis of Variance

| Source | DF | Sum of Squares | Mean Square | F Value | Pr > F |
|-----------------|------|----------------|-------------|---------|--------|
| Model | 17 | 63860056007 | 3756473883 | 305.21 | <.0001 |
| Error | 6359 | 78264790906 | 12307720 | | |
| Corrected Total | 6376 | 1.421248E11 | | | |

| | | | |
|----------------|------------|----------|--------|
| Root MSE | 3508.23601 | R-Square | 0.4493 |
| Dependent Mean | 13693 | Adj R-Sq | 0.4479 |
| Coeff Var | 25.62084 | | |

Parameter Estimates

| Variable | DF | Parameter Estimate | Standard Error | t Value | Pr > t |
|-----------|----|--------------------|----------------|---------|---------|
| Intercept | 1 | 40196 | 732.59923 | 54.87 | <.0001 |
| lnareal | 1 | -4282.03785 | 137.73569 | -31.09 | <.0001 |
| sone2 | 1 | 1004.37529 | 143.86627 | 6.98 | <.0001 |
| sone3 | 1 | 311.55157 | 291.50531 | 1.07 | 0.2852 |
| sone4 | 1 | -1428.80708 | 175.46433 | -8.14 | <.0001 |
| sone5 | 1 | -1996.19193 | 149.86702 | -13.32 | <.0001 |
| sone6 | 1 | -3571.95723 | 152.57527 | -23.41 | <.0001 |
| sone7 | 1 | -4796.74877 | 166.74104 | -28.77 | <.0001 |
| sone8 | 1 | -4160.18446 | 223.36853 | -18.62 | <.0001 |
| sone9 | 1 | -6859.51105 | 273.88723 | -25.05 | <.0001 |
| aar1 | 1 | -3946.47581 | 143.68376 | -27.47 | <.0001 |
| aar2 | 1 | -3224.05661 | 139.01027 | -23.19 | <.0001 |
| aar3 | 1 | -1816.00500 | 139.54943 | -13.01 | <.0001 |
| aar4 | 1 | -106.47137 | 137.77469 | -0.77 | 0.4397 |
| tett | 1 | 1517.59784 | 124.18278 | 12.22 | <.0001 |
| alder2 | 1 | -1841.23134 | 196.79048 | -9.36 | <.0001 |
| alder3 | 1 | -3349.59476 | 169.99176 | -19.70 | <.0001 |
| alder4 | 1 | -3659.68139 | 158.50480 | -23.09 | <.0001 |

Eneboliger i Vestfold. 2004-2008

The REG Procedure

Model: MODEL1

Dependent Variable: kvmpris

Analysis of Variance

| Source | DF | Sum of Squares | Mean Square | F Value | Pr > F |
|-----------------|------|----------------|-------------|---------|--------|
| Model | 15 | 63914571539 | 4260971436 | 268.34 | <.0001 |
| Error | 6871 | 1.091027E11 | 15878717 | | |
| Corrected Total | 6886 | 1.730172E11 | | | |

| | | | |
|----------------|------------|----------|--------|
| Root MSE | 3984.81082 | R-Square | 0.3694 |
| Dependent Mean | 14754 | Adj R-Sq | 0.3680 |
| Coeff Var | 27.00761 | | |

Parameter Estimates

| Variable | DF | Parameter Estimate | Standard Error | t Value | Pr > t |
|-----------|----|--------------------|----------------|---------|---------|
| Intercept | 1 | 45685 | 805.25820 | 56.73 | <.0001 |
| lnareal | 1 | -5004.78568 | 154.68579 | -32.35 | <.0001 |
| sone2 | 1 | -2401.93281 | 161.94876 | -14.83 | <.0001 |
| sone3 | 1 | -2127.82281 | 150.21631 | -14.17 | <.0001 |
| sone4 | 1 | -3905.58346 | 151.86046 | -25.72 | <.0001 |
| sone5 | 1 | -4466.47728 | 152.47060 | -29.29 | <.0001 |
| sone6 | 1 | -3289.32250 | 230.05688 | -14.30 | <.0001 |
| sone7 | 1 | -6738.59665 | 235.13316 | -28.66 | <.0001 |
| aar1 | 1 | -3757.99495 | 155.66060 | -24.14 | <.0001 |
| aar2 | 1 | -3176.85161 | 149.85110 | -21.20 | <.0001 |
| aar3 | 1 | -1888.36220 | 149.70878 | -12.61 | <.0001 |
| aar4 | 1 | -64.05915 | 148.14357 | -0.43 | 0.6655 |
| tett | 1 | 478.32333 | 141.08445 | 3.39 | 0.0007 |
| alder2 | 1 | -1705.00874 | 218.72544 | -7.80 | <.0001 |
| alder3 | 1 | -3274.81957 | 187.37066 | -17.48 | <.0001 |
| alder4 | 1 | -2840.66057 | 169.84087 | -16.73 | <.0001 |

Eneboliger i Telemark. 2004-2008

The REG Procedure

Model: MODEL1

Dependent Variable: kvmpris

Analysis of Variance

| Source | DF | Sum of Squares | Mean Square | F Value | Pr > F |
|-----------------|------|----------------|-------------|---------|--------|
| Model | 14 | 23591642823 | 1685117344 | 192.06 | <.0001 |
| Error | 3723 | 32664960160 | 8773828 | | |
| Corrected Total | 3737 | 56256602983 | | | |

| | | | |
|----------------|------------|----------|--------|
| Root MSE | 2962.06475 | R-Square | 0.4194 |
| Dependent Mean | 11125 | Adj R-Sq | 0.4172 |
| Coeff Var | 26.62583 | | |

Parameter Estimates

| Variable | DF | Parameter Estimate | Standard Error | t Value | Pr > t |
|-----------|----|--------------------|----------------|---------|---------|
| Intercept | 1 | 35814 | 819.70609 | 43.69 | <.0001 |
| lnareal | 1 | -3963.19105 | 156.90737 | -25.26 | <.0001 |
| sone2 | 1 | -516.36187 | 125.65741 | -4.11 | <.0001 |
| sone3 | 1 | -669.44977 | 166.99350 | -4.01 | <.0001 |
| sone4 | 1 | -2763.66242 | 170.30568 | -16.23 | <.0001 |
| sone5 | 1 | -4434.14142 | 201.27210 | -22.03 | <.0001 |
| sone6 | 1 | -5854.25957 | 262.39681 | -22.31 | <.0001 |
| aar1 | 1 | -3112.14899 | 152.09160 | -20.46 | <.0001 |
| aar2 | 1 | -2540.65643 | 140.76390 | -18.05 | <.0001 |
| aar3 | 1 | -1532.24865 | 145.18170 | -10.55 | <.0001 |
| aar4 | 1 | -142.35225 | 152.60875 | -0.93 | 0.3510 |
| tett | 1 | 727.81874 | 137.98711 | 5.27 | <.0001 |
| alder2 | 1 | -1566.66013 | 285.87723 | -5.48 | <.0001 |
| alder3 | 1 | -3159.37397 | 238.64892 | -13.24 | <.0001 |
| alder4 | 1 | -3789.06407 | 221.36950 | -17.12 | <.0001 |

Eneboliger i Aust-Agder. 2004-2008

The REG Procedure

Model: MODEL1

Dependent Variable: kvmpris

Analysis of Variance

| Source | DF | Sum of Squares | Mean Square | F Value | Pr > F |
|-----------------|------|----------------|-------------|---------|--------|
| Model | 14 | 32037559715 | 2288397122 | 132.00 | <.0001 |
| Error | 3450 | 59810288012 | 17336315 | | |
| Corrected Total | 3464 | 91847847727 | | | |

| | | | |
|----------------|------------|----------|--------|
| Root MSE | 4163.69011 | R-Square | 0.3488 |
| Dependent Mean | 12006 | Adj R-Sq | 0.3462 |
| Coeff Var | 34.67942 | | |

Parameter Estimates

| Variable | DF | Parameter Estimate | Standard Error | t Value | Pr > t |
|-----------|----|--------------------|----------------|---------|---------|
| Intercept | 1 | 39540 | 1186.50787 | 33.32 | <.0001 |
| lnareal | 1 | -4818.97410 | 229.77188 | -20.97 | <.0001 |
| sone2 | 1 | 942.38950 | 189.12446 | 4.98 | <.0001 |
| sone3 | 1 | -152.21454 | 264.98443 | -0.57 | 0.5657 |
| sone4 | 1 | 3243.33900 | 274.16246 | 11.83 | <.0001 |
| sone5 | 1 | -2380.08948 | 250.75922 | -9.49 | <.0001 |
| sone6 | 1 | -4874.80177 | 319.81341 | -15.24 | <.0001 |
| aar1 | 1 | -4450.53785 | 235.64750 | -18.89 | <.0001 |
| aar2 | 1 | -3690.40620 | 227.88382 | -16.19 | <.0001 |
| aar3 | 1 | -2661.81727 | 220.42632 | -12.08 | <.0001 |
| aar4 | 1 | -314.40369 | 220.49241 | -1.43 | 0.1540 |
| tett | 1 | 426.45836 | 186.11445 | 2.29 | 0.0220 |
| alder2 | 1 | -1273.35150 | 309.48747 | -4.11 | <.0001 |
| alder3 | 1 | -2631.29301 | 255.25890 | -10.31 | <.0001 |
| alder4 | 1 | -2120.96792 | 233.99594 | -9.06 | <.0001 |

Eneboliger i Vest-Agder. 2004-2008

The REG Procedure

Model: MODEL1

Dependent Variable: kvmpris

Analysis of Variance

| Source | DF | Sum of Squares | Mean Square | F Value | Pr > F |
|-----------------|------|----------------|-------------|---------|--------|
| Model | 15 | 66306916290 | 4420461086 | 287.90 | <.0001 |
| Error | 3838 | 58929994690 | 15354350 | | |
| Corrected Total | 3853 | 1.252369E11 | | | |

| | | | |
|----------------|------------|----------|--------|
| Root MSE | 3918.46269 | R-Square | 0.5295 |
| Dependent Mean | 13964 | Adj R-Sq | 0.5276 |
| Coeff Var | 28.06094 | | |

Parameter Estimates

| Variable | DF | Parameter Estimate | Standard Error | t Value | Pr > t |
|-----------|----|--------------------|----------------|---------|---------|
| Intercept | 1 | 43642 | 1126.97333 | 38.72 | <.0001 |
| lnareal | 1 | -4414.36069 | 216.88349 | -20.35 | <.0001 |
| sone2 | 1 | -1293.93679 | 290.35159 | -4.46 | <.0001 |
| sone3 | 1 | -3849.80436 | 208.05481 | -18.50 | <.0001 |
| sone4 | 1 | -5969.02720 | 311.63680 | -19.15 | <.0001 |
| sone5 | 1 | -5373.35260 | 201.78300 | -26.63 | <.0001 |
| sone6 | 1 | -6304.10806 | 203.54876 | -30.97 | <.0001 |
| sone7 | 1 | -8727.98898 | 358.43289 | -24.35 | <.0001 |
| aar1 | 1 | -6447.10347 | 204.58159 | -31.51 | <.0001 |
| aar2 | 1 | -5174.65956 | 197.39388 | -26.21 | <.0001 |
| aar3 | 1 | -3044.62264 | 197.31645 | -15.43 | <.0001 |
| aar4 | 1 | -646.04512 | 194.15655 | -3.33 | 0.0009 |
| tett | 1 | 865.13759 | 182.50488 | 4.74 | <.0001 |
| alder2 | 1 | -1585.31490 | 272.27254 | -5.82 | <.0001 |
| alder3 | 1 | -3924.58448 | 227.51659 | -17.25 | <.0001 |
| alder4 | 1 | -3069.79973 | 208.72599 | -14.71 | <.0001 |

Eneboliger i Rogaland. 2004-2008

The REG Procedure

Model: MODEL1

Dependent Variable: kvmpris

Analysis of Variance

| Source | DF | Sum of Squares | Mean Square | F Value | Pr > F |
|-----------------|-------|----------------|-------------|---------|--------|
| Model | 19 | 3.060084E11 | 16105707135 | 1080.02 | <.0001 |
| Error | 9986 | 1.489155E11 | 14912430 | | |
| Corrected Total | 10005 | 4.54924E11 | | | |

| | | | |
|----------------|------------|----------|--------|
| Root MSE | 3861.66158 | R-Square | 0.6727 |
| Dependent Mean | 16068 | Adj R-Sq | 0.6720 |
| Coeff Var | 24.03310 | | |

Parameter Estimates

| Variable | DF | Parameter Estimate | Standard Error | t Value | Pr > t |
|-----------|----|--------------------|----------------|---------|---------|
| Intercept | 1 | 58821 | 647.54377 | 90.84 | <.0001 |
| lnareal | 1 | -6193.31098 | 122.48322 | -50.56 | <.0001 |
| sone2 | 1 | -2235.69239 | 156.24928 | -14.31 | <.0001 |
| sone3 | 1 | -4176.26065 | 117.71596 | -35.48 | <.0001 |
| sone4 | 1 | -5831.74756 | 177.79981 | -32.80 | <.0001 |
| sone5 | 1 | -8277.08243 | 144.97186 | -57.09 | <.0001 |
| sone6 | 1 | -8727.06866 | 146.87335 | -59.42 | <.0001 |
| sone7 | 1 | -9988.75644 | 293.24588 | -34.06 | <.0001 |
| sone8 | 1 | -10178 | 200.13743 | -50.85 | <.0001 |
| sone9 | 1 | -11158 | 141.64065 | -78.77 | <.0001 |
| sone10 | 1 | -12391 | 240.22600 | -51.58 | <.0001 |
| sone11 | 1 | -14981 | 320.69734 | -46.71 | <.0001 |
| aar1 | 1 | -8343.74605 | 124.72743 | -66.90 | <.0001 |
| aar2 | 1 | -6882.20544 | 118.34680 | -58.15 | <.0001 |
| aar3 | 1 | -3982.73577 | 120.25014 | -33.12 | <.0001 |
| aar4 | 1 | -813.51292 | 118.77749 | -6.85 | <.0001 |
| tett | 1 | 223.16049 | 135.32519 | 1.65 | 0.0992 |
| alder2 | 1 | -2161.80426 | 154.03172 | -14.03 | <.0001 |
| alder3 | 1 | -3376.63706 | 134.31679 | -25.14 | <.0001 |
| alder4 | 1 | -3308.30680 | 122.42036 | -27.02 | <.0001 |

Eneboliger i Hordaland. 2004-2008

The REG Procedure

Model: MODEL1

Dependent Variable: kvmpris

Analysis of Variance

| Source | DF | Sum of Squares | Mean Square | F Value | Pr > F |
|-----------------|------|----------------|-------------|---------|--------|
| Model | 15 | 1.604653E11 | 10697686563 | 510.66 | <.0001 |
| Error | 6156 | 1.289597E11 | 20948623 | | |
| Corrected Total | 6171 | 2.89425E11 | | | |

| | | | |
|----------------|------------|----------|--------|
| Root MSE | 4576.96655 | R-Square | 0.5544 |
| Dependent Mean | 17084 | Adj R-Sq | 0.5533 |
| Coeff Var | 26.79164 | | |

Parameter Estimates

| Variable | DF | Parameter Estimate | Standard Error | t Value | Pr > t |
|-----------|----|--------------------|----------------|---------|---------|
| Intercept | 1 | 52175 | 967.10888 | 53.95 | <.0001 |
| lnareal | 1 | -5832.11349 | 186.46327 | -31.28 | <.0001 |
| sone2 | 1 | -4478.83659 | 177.38616 | -25.25 | <.0001 |
| sone3 | 1 | -5718.14622 | 207.45676 | -27.56 | <.0001 |
| sone4 | 1 | -7190.59778 | 322.14127 | -22.32 | <.0001 |
| sone5 | 1 | -8952.52576 | 217.03234 | -41.25 | <.0001 |
| sone6 | 1 | -10978 | 218.32027 | -50.28 | <.0001 |
| sone7 | 1 | -12342 | 431.39366 | -28.61 | <.0001 |
| aar1 | 1 | -5000.01511 | 186.21194 | -26.85 | <.0001 |
| aar2 | 1 | -3573.50248 | 170.83616 | -20.92 | <.0001 |
| aar3 | 1 | -1066.86063 | 177.87797 | -6.00 | <.0001 |
| aar4 | 1 | 1243.53548 | 183.51539 | 6.78 | <.0001 |
| tett | 1 | 1378.14160 | 156.17466 | 8.82 | <.0001 |
| alder2 | 1 | -1368.17829 | 233.50488 | -5.86 | <.0001 |
| alder3 | 1 | -2455.85234 | 197.62726 | -12.43 | <.0001 |
| alder4 | 1 | -2169.57653 | 176.95636 | -12.26 | <.0001 |

Eneboliger i Sogn og Fjordane.2004- 2008

The REG Procedure

Model: MODEL1

Dependent Variable: kvmpris

Analysis of Variance

| Source | DF | Sum of Squares | Mean Square | F Value | Pr > F |
|-----------------|-----|----------------|-------------|---------|--------|
| Model | 9 | 4362798271 | 484755363 | 31.02 | <.0001 |
| Error | 510 | 7970080941 | 15627610 | | |
| Corrected Total | 519 | 12332879212 | | | |

| | | | |
|----------------|------------|----------|--------|
| Root MSE | 3953.17716 | R-Square | 0.3538 |
| Dependent Mean | 10471 | Adj R-Sq | 0.3423 |
| Coeff Var | 37.75383 | | |

Parameter Estimates

| Variable | DF | Parameter Estimate | Standard Error | t Value | Pr > t |
|-----------|----|--------------------|----------------|---------|---------|
| Intercept | 1 | 36256 | 2935.78143 | 12.35 | <.0001 |
| lnareal | 1 | -4530.78226 | 574.96073 | -7.88 | <.0001 |
| aar1 | 1 | -3685.65240 | 575.58458 | -6.40 | <.0001 |
| aar2 | 1 | -3634.15457 | 530.51484 | -6.85 | <.0001 |
| aar3 | 1 | -1789.98944 | 470.61108 | -3.80 | 0.0002 |
| aar4 | 1 | 224.96249 | 551.90846 | 0.41 | 0.6837 |
| tett | 1 | 3209.77737 | 377.44522 | 8.50 | <.0001 |
| alder2 | 1 | -2034.64592 | 807.42940 | -2.52 | 0.0120 |
| alder3 | 1 | -4124.78290 | 691.68325 | -5.96 | <.0001 |
| alder4 | 1 | -5238.68767 | 667.08106 | -7.85 | <.0001 |

Eneboliger i Møre og Romsdal. 2004-2008

The REG Procedure

Model: MODEL1

Dependent Variable: kvmpris

Analysis of Variance

| Source | DF | Sum of Squares | Mean Square | F Value | Pr > F |
|-----------------|------|----------------|-------------|---------|--------|
| Model | 14 | 43474047454 | 3105289104 | 357.41 | <.0001 |
| Error | 4054 | 35222119377 | 8688239 | | |
| Corrected Total | 4068 | 78696166831 | | | |

| | | | |
|----------------|------------|----------|--------|
| Root MSE | 2947.58183 | R-Square | 0.5524 |
| Dependent Mean | 11064 | Adj R-Sq | 0.5509 |
| Coeff Var | 26.64222 | | |

Parameter Estimates

| Variable | DF | Parameter Estimate | Standard Error | t Value | Pr > t |
|-----------|----|--------------------|----------------|---------|---------|
| Intercept | 1 | 36484 | 779.91918 | 46.78 | <.0001 |
| lnareal | 1 | -3658.91515 | 151.62323 | -24.13 | <.0001 |
| sone2 | 1 | -3278.17811 | 158.30454 | -20.71 | <.0001 |
| sone3 | 1 | -3580.07584 | 123.74434 | -28.93 | <.0001 |
| sone4 | 1 | -5082.68288 | 191.34277 | -26.56 | <.0001 |
| sone5 | 1 | -5324.36560 | 176.87761 | -30.10 | <.0001 |
| sone6 | 1 | -5825.53952 | 172.20551 | -33.83 | <.0001 |
| aar1 | 1 | -4219.15496 | 164.04706 | -25.72 | <.0001 |
| aar2 | 1 | -3456.74519 | 147.62760 | -23.42 | <.0001 |
| aar3 | 1 | -2216.01626 | 142.05835 | -15.60 | <.0001 |
| aar4 | 1 | -496.94720 | 135.99161 | -3.65 | 0.0003 |
| tett | 1 | 1355.42122 | 106.13894 | 12.77 | <.0001 |
| alder2 | 1 | -2198.57096 | 217.23271 | -10.12 | <.0001 |
| alder3 | 1 | -3467.77372 | 186.66033 | -18.58 | <.0001 |
| alder4 | 1 | -4782.27576 | 172.92742 | -27.65 | <.0001 |

Eneboliger i Sør-Trøndelag, 2004-2008

The REG Procedure

Model: MODEL1

Dependent Variable: kvmpris

Analysis of Variance

| Source | DF | Sum of Squares | Mean Square | F Value | Pr > F |
|-----------------|------|----------------|-------------|---------|--------|
| Model | 16 | 1.168794E11 | 7304960485 | 538.69 | <.0001 |
| Error | 5040 | 68344862734 | 13560489 | | |
| Corrected Total | 5056 | 1.852242E11 | | | |

| | | | |
|----------------|------------|----------|--------|
| Root MSE | 3682.45688 | R-Square | 0.6310 |
| Dependent Mean | 14985 | Adj R-Sq | 0.6298 |
| Coeff Var | 24.57392 | | |

Parameter Estimates

| Variable | DF | Parameter Estimate | Standard Error | t Value | Pr > t |
|-----------|----|--------------------|----------------|---------|---------|
| Intercept | 1 | 46029 | 886.48639 | 51.92 | <.0001 |
| lnareal | 1 | -4920.17390 | 168.66648 | -29.17 | <.0001 |
| sone2 | 1 | -3263.07815 | 197.14061 | -16.55 | <.0001 |
| sone3 | 1 | -4799.35688 | 285.84053 | -16.79 | <.0001 |
| sone4 | 1 | -6399.76826 | 163.21895 | -39.21 | <.0001 |
| sone5 | 1 | -8122.43975 | 207.54627 | -39.14 | <.0001 |
| sone6 | 1 | -9817.89938 | 272.88842 | -35.98 | <.0001 |
| sone7 | 1 | -10383 | 219.71523 | -47.26 | <.0001 |
| sone8 | 1 | -12197 | 271.58384 | -44.91 | <.0001 |
| aar1 | 1 | -4368.65585 | 173.52822 | -25.18 | <.0001 |
| aar2 | 1 | -3324.07683 | 165.24666 | -20.12 | <.0001 |
| aar3 | 1 | -1466.46218 | 160.24382 | -9.15 | <.0001 |
| aar4 | 1 | 37.83479 | 158.40224 | 0.24 | 0.8112 |
| tett | 1 | 2002.01698 | 141.57422 | 14.14 | <.0001 |
| alder2 | 1 | -1995.11084 | 226.63847 | -8.80 | <.0001 |
| alder3 | 1 | -3232.66598 | 200.47059 | -16.13 | <.0001 |
| alder4 | 1 | -2857.03558 | 188.72271 | -15.14 | <.0001 |

Eneboliger i Nord-Trøndelag. 2004-2008

The REG Procedure

Model: MODEL1

Dependent Variable: kvmpris

Analysis of Variance

| Source | DF | Sum of Squares | Mean Square | F Value | Pr > F |
|-----------------|------|----------------|-------------|---------|--------|
| Model | 15 | 24762518239 | 1650834549 | 238.69 | <.0001 |
| Error | 3123 | 21599205054 | 6916172 | | |
| Corrected Total | 3138 | 46361723293 | | | |

| | | | |
|----------------|------------|----------|--------|
| Root MSE | 2629.86159 | R-Square | 0.5341 |
| Dependent Mean | 9031.96176 | Adj R-Sq | 0.5319 |
| Coeff Var | 29.11728 | | |

Parameter Estimates

| Variable | DF | Parameter Estimate | Standard Error | t Value | Pr > t |
|-----------|----|--------------------|----------------|---------|---------|
| Intercept | 1 | 27688 | 873.95826 | 31.68 | <.0001 |
| lnareal | 1 | -2128.54761 | 169.16864 | -12.58 | <.0001 |
| sone2 | 1 | -4864.23086 | 261.48842 | -18.60 | <.0001 |
| sone3 | 1 | -4083.11035 | 178.76842 | -22.84 | <.0001 |
| sone4 | 1 | -4703.78449 | 172.25370 | -27.31 | <.0001 |
| sone5 | 1 | -5528.11031 | 151.60374 | -36.46 | <.0001 |
| sone6 | 1 | -6745.15777 | 338.42935 | -19.93 | <.0001 |
| sone7 | 1 | -8238.47148 | 200.77780 | -41.03 | <.0001 |
| aar1 | 1 | -3158.21439 | 163.17002 | -19.36 | <.0001 |
| aar2 | 1 | -2282.10343 | 147.17343 | -15.51 | <.0001 |
| aar3 | 1 | -1430.41549 | 143.36069 | -9.98 | <.0001 |
| aar4 | 1 | -495.96715 | 142.60153 | -3.48 | 0.0005 |
| tett | 1 | 1797.11954 | 104.74359 | 17.16 | <.0001 |
| alder2 | 1 | -2281.02424 | 254.00896 | -8.98 | <.0001 |
| alder3 | 1 | -3290.05864 | 220.55961 | -14.92 | <.0001 |
| alder4 | 1 | -3911.46999 | 212.83977 | -18.38 | <.0001 |

Eneboliger i Nordland.2004-2008

The REG Procedure

Model: MODEL1

Dependent Variable: kvmpris

Analysis of Variance

| Source | DF | Sum of Squares | Mean Square | F Value | Pr > F |
|-----------------|------|----------------|-------------|---------|--------|
| Model | 15 | 60246870368 | 4016458025 | 389.40 | <.0001 |
| Error | 3712 | 38287412410 | 10314497 | | |
| Corrected Total | 3727 | 98534282778 | | | |

| | | | |
|----------------|------------|----------|--------|
| Root MSE | 3211.61904 | R-Square | 0.6114 |
| Dependent Mean | 11724 | Adj R-Sq | 0.6099 |
| Coeff Var | 27.39307 | | |

Parameter Estimates

| Variable | DF | Parameter Estimate | Standard Error | t Value | Pr > t |
|-----------|----|--------------------|----------------|---------|---------|
| Intercept | 1 | 35011 | 901.55239 | 38.83 | <.0001 |
| lnareal | 1 | -3185.36318 | 176.62081 | -18.04 | <.0001 |
| sone2 | 1 | -4732.52052 | 164.95933 | -28.69 | <.0001 |
| sone3 | 1 | -5882.83579 | 156.75291 | -37.53 | <.0001 |
| sone4 | 1 | -8052.01043 | 242.67536 | -33.18 | <.0001 |
| sone5 | 1 | -7330.22964 | 175.10678 | -41.86 | <.0001 |
| sone6 | 1 | -8939.06831 | 210.74476 | -42.42 | <.0001 |
| sone7 | 1 | -10718 | 246.49450 | -43.48 | <.0001 |
| aar1 | 1 | -4362.87671 | 193.75225 | -22.52 | <.0001 |
| aar2 | 1 | -3279.55465 | 166.63381 | -19.68 | <.0001 |
| aar3 | 1 | -1799.68031 | 156.02722 | -11.53 | <.0001 |
| aar4 | 1 | 18.21293 | 156.14711 | 0.12 | 0.9072 |
| tett | 1 | 2220.85547 | 128.26795 | 17.31 | <.0001 |
| alder2 | 1 | -1608.12672 | 264.72203 | -6.07 | <.0001 |
| alder3 | 1 | -2867.03320 | 224.14999 | -12.79 | <.0001 |
| alder4 | 1 | -3145.24461 | 214.04813 | -14.69 | <.0001 |

Eneboliger i Troms. 2004- 2008

The REG Procedure

Model: MODEL1

Dependent Variable: kvmpris

Analysis of Variance

| Source | DF | Sum of Squares | Mean Square | F Value | Pr > F |
|-----------------|------|----------------|-------------|---------|--------|
| Model | 13 | 99617008965 | 7662846843 | 623.95 | <.0001 |
| Error | 2663 | 32704792993 | 12281184 | | |
| Corrected Total | 2676 | 1.323218E11 | | | |

| | | | |
|----------------|------------|----------|--------|
| Root MSE | 3504.45203 | R-Square | 0.7528 |
| Dependent Mean | 15653 | Adj R-Sq | 0.7516 |
| Coeff Var | 22.38863 | | |

Parameter Estimates

| Variable | DF | Parameter Estimate | Standard Error | t Value | Pr > t |
|-----------|----|--------------------|----------------|---------|---------|
| Intercept | 1 | 51395 | 1185.28992 | 43.36 | <.0001 |
| lnareal | 1 | -5836.61948 | 231.36016 | -25.23 | <.0001 |
| sone2 | 1 | -7854.31808 | 172.38783 | -45.56 | <.0001 |
| sone3 | 1 | -11052 | 231.90803 | -47.66 | <.0001 |
| sone4 | 1 | -11398 | 279.80810 | -40.73 | <.0001 |
| sone5 | 1 | -12354 | 357.17041 | -34.59 | <.0001 |
| aar1 | 1 | -4433.79843 | 252.26954 | -17.58 | <.0001 |
| aar2 | 1 | -2491.59612 | 223.04685 | -11.17 | <.0001 |
| aar3 | 1 | -1126.05697 | 215.82826 | -5.22 | <.0001 |
| aar4 | 1 | 662.82409 | 220.29741 | 3.01 | 0.0026 |
| tett | 1 | 3574.42557 | 175.28328 | 20.39 | <.0001 |
| alder2 | 1 | -2074.30151 | 270.89658 | -7.66 | <.0001 |
| alder3 | 1 | -4175.33944 | 242.79186 | -17.20 | <.0001 |
| alder4 | 1 | -5097.06487 | 236.89073 | -21.52 | <.0001 |

Eneboliger i Finnmark. 2004-2008

The REG Procedure

Model: MODEL1

Dependent Variable: kvmpris

Analysis of Variance

| Source | DF | Sum of Squares | Mean Square | F Value | Pr > F |
|-----------------|------|----------------|-------------|---------|--------|
| Model | 13 | 14835048187 | 1141157553 | 137.39 | <.0001 |
| Error | 1131 | 9393771074 | 8305722 | | |
| Corrected Total | 1144 | 24228819261 | | | |

| | | | |
|----------------|------------|----------|--------|
| Root MSE | 2881.96488 | R-Square | 0.6123 |
| Dependent Mean | 13612 | Adj R-Sq | 0.6078 |
| Coeff Var | 21.17195 | | |

Parameter Estimates

| Variable | DF | Parameter Estimate | Standard Error | t Value | Pr > t |
|-----------|----|--------------------|----------------|---------|---------|
| Intercept | 1 | 45750 | 1511.98350 | 30.26 | <.0001 |
| lnareal | 1 | -5351.63833 | 298.42267 | -17.93 | <.0001 |
| sone2 | 1 | -1414.17441 | 216.60563 | -6.53 | <.0001 |
| sone3 | 1 | -4230.23977 | 261.43443 | -16.18 | <.0001 |
| sone4 | 1 | -6147.84455 | 340.49254 | -18.06 | <.0001 |
| sone5 | 1 | -9039.82634 | 635.57029 | -14.22 | <.0001 |
| aar1 | 1 | -5806.93129 | 289.23871 | -20.08 | <.0001 |
| aar2 | 1 | -4213.98122 | 285.34399 | -14.77 | <.0001 |
| aar3 | 1 | -1260.94461 | 270.77116 | -4.66 | <.0001 |
| aar4 | 1 | 98.82249 | 264.46528 | 0.37 | 0.7087 |
| tett | 1 | 990.41086 | 214.28064 | 4.62 | <.0001 |
| alder2 | 1 | -1549.31763 | 325.96804 | -4.75 | <.0001 |
| alder3 | 1 | -2737.70073 | 289.12356 | -9.47 | <.0001 |
| alder4 | 1 | -3934.10294 | 282.94217 | -13.90 | <.0001 |

Småhus

Småhus i region 1. Oslo. 2004-2008

The REG Procedure

Model: MODEL1

Dependent Variable: kvmpris

Analysis of Variance

| Source | DF | Sum of Squares | Mean Square | F Value | Pr > F |
|-----------------|------|----------------|-------------|---------|--------|
| Model | 12 | 1.528514E11 | 12737617457 | 566.74 | <.0001 |
| Error | 3274 | 73583823339 | 22475206 | | |
| Corrected Total | 3286 | 2.264352E11 | | | |

| | | | |
|----------------|------------|----------|--------|
| Root MSE | 4740.80222 | R-Square | 0.6750 |
| Dependent Mean | 28667 | Adj R-Sq | 0.6738 |
| Coeff Var | 16.53745 | | |

Parameter Estimates

| Variable | DF | Parameter Estimate | Standard Error | t Value | Pr > t |
|-----------|----|--------------------|----------------|---------|---------|
| Intercept | 1 | 85142 | 1498.22034 | 56.83 | <.0001 |
| lnareal | 1 | -8959.60800 | 297.93717 | -30.07 | <.0001 |
| sone2 | 1 | -2090.87141 | 266.73351 | -7.84 | <.0001 |
| sone3 | 1 | -4744.15946 | 282.53117 | -16.79 | <.0001 |
| sone4 | 1 | -9023.36296 | 271.14498 | -33.28 | <.0001 |
| sone5 | 1 | -14430 | 265.31483 | -54.39 | <.0001 |
| aar1 | 1 | -10081 | 278.92894 | -36.14 | <.0001 |
| aar2 | 1 | -7113.98113 | 259.09635 | -27.46 | <.0001 |
| aar3 | 1 | -3491.51306 | 258.92620 | -13.48 | <.0001 |
| aar4 | 1 | 506.91032 | 260.98561 | 1.94 | 0.0522 |
| alder2 | 1 | -2131.68354 | 354.07054 | -6.02 | <.0001 |
| alder3 | 1 | -3760.23665 | 313.08852 | -12.01 | <.0001 |
| alder4 | 1 | -3044.58129 | 264.70299 | -11.50 | <.0001 |

Småhus i region 2. Akershus. 2004-2008

The REG Procedure

Model: MODEL1

Dependent Variable: kvmpris

Analysis of Variance

| Source | DF | Sum of Squares | Mean Square | F Value | Pr > F |
|-----------------|------|----------------|-------------|---------|--------|
| Model | 15 | 1.569205E11 | 10461365937 | 888.82 | <.0001 |
| Error | 6510 | 76622090190 | 11769906 | | |
| Corrected Total | 6525 | 2.335426E11 | | | |

| | | | |
|----------------|------------|----------|--------|
| Root MSE | 3430.72971 | R-Square | 0.6719 |
| Dependent Mean | 21535 | Adj R-Sq | 0.6712 |
| Coeff Var | 15.93107 | | |

Parameter Estimates

| Variable | DF | Parameter Estimate | Standard Error | t Value | Pr > t |
|-----------|----|--------------------|----------------|---------|---------|
| Intercept | 1 | 64241 | 901.44605 | 71.26 | <.0001 |
| lnareal | 1 | -7265.25547 | 175.96543 | -41.29 | <.0001 |
| sone2 | 1 | -3669.73941 | 137.99372 | -26.59 | <.0001 |
| sone3 | 1 | -4467.13923 | 138.70454 | -32.21 | <.0001 |
| sone4 | 1 | -7269.44985 | 125.76262 | -57.80 | <.0001 |
| sone5 | 1 | -9448.66291 | 167.19966 | -56.51 | <.0001 |
| sone6 | 1 | -10810 | 194.39713 | -55.61 | <.0001 |
| sone7 | 1 | -14180 | 200.47793 | -70.73 | <.0001 |
| aar1 | 1 | -6711.47761 | 139.31432 | -48.18 | <.0001 |
| aar2 | 1 | -4864.78669 | 135.09535 | -36.01 | <.0001 |
| aar3 | 1 | -2475.65027 | 135.18042 | -18.31 | <.0001 |
| aar4 | 1 | 593.43380 | 134.10466 | 4.43 | <.0001 |
| alder2 | 1 | -1678.19265 | 174.83774 | -9.60 | <.0001 |
| alder3 | 1 | -2436.46198 | 146.48959 | -16.63 | <.0001 |
| alder4 | 1 | -2184.35473 | 139.46605 | -15.66 | <.0001 |
| tett | 1 | 1415.26571 | 225.89595 | 6.27 | <.0001 |

Småhus i region 3. Østfold, Vestfold og Telemark. 2004-2008

The REG Procedure

Model: MODEL1

Dependent Variable: kvmpris

Analysis of Variance

| Source | DF | Sum of Squares | Mean Square | F Value | Pr > F |
|-----------------|------|----------------|-------------|---------|--------|
| Model | 13 | 39503407553 | 3038723658 | 491.19 | <.0001 |
| Error | 4883 | 30208419463 | 6186447 | | |
| Corrected Total | 4896 | 69711827016 | | | |

| | | | |
|----------------|------------|----------|--------|
| Root MSE | 2487.25687 | R-Square | 0.5667 |
| Dependent Mean | 13643 | Adj R-Sq | 0.5655 |
| Coeff Var | 18.23041 | | |

Parameter Estimates

| Variable | DF | Parameter Estimate | Standard Error | t Value | Pr > t |
|-----------|----|--------------------|----------------|---------|---------|
| Intercept | 1 | 41884 | 591.26944 | 70.84 | <.0001 |
| lnareal | 1 | -4997.97119 | 120.00896 | -41.65 | <.0001 |
| sone2 | 1 | -752.97332 | 158.27619 | -4.76 | <.0001 |
| sone3 | 1 | -1665.65304 | 111.47872 | -14.94 | <.0001 |
| sone4 | 1 | -3551.12953 | 116.10960 | -30.58 | <.0001 |
| sone5 | 1 | -4744.88761 | 161.92789 | -29.30 | <.0001 |
| aar1 | 1 | -3208.92091 | 118.25530 | -27.14 | <.0001 |
| aar2 | 1 | -2608.40185 | 110.84711 | -23.53 | <.0001 |
| aar3 | 1 | -1339.59771 | 109.87721 | -12.19 | <.0001 |
| aar4 | 1 | 96.96666 | 108.66624 | 0.89 | 0.3723 |
| alder2 | 1 | -932.00260 | 136.77567 | -6.81 | <.0001 |
| alder3 | 1 | -2079.23707 | 122.53954 | -16.97 | <.0001 |
| alder4 | 1 | -2435.66344 | 100.79419 | -24.16 | <.0001 |
| tett | 1 | 738.58619 | 158.53232 | 4.66 | <.0001 |

Småhus i region 4. Hedmark og Oppland. 2004-2008

The REG Procedure

Model: MODEL1

Dependent Variable: kvmpris

Analysis of Variance

| Source | DF | Sum of Squares | Mean Square | F Value | Pr > F |
|-----------------|------|----------------|-------------|---------|--------|
| Model | 12 | 9985076509 | 832089709 | 147.65 | <.0001 |
| Error | 1103 | 6216193729 | 5635715 | | |
| Corrected Total | 1115 | 16201270238 | | | |

| | | | |
|----------------|------------|----------|--------|
| Root MSE | 2373.96611 | R-Square | 0.6163 |
| Dependent Mean | 13941 | Adj R-Sq | 0.6121 |
| Coeff Var | 17.02908 | | |

Parameter Estimates

| Variable | DF | Parameter Estimate | Standard Error | t Value | Pr > t |
|-----------|----|--------------------|----------------|---------|---------|
| Intercept | 1 | 42739 | 1342.06632 | 31.85 | <.0001 |
| lnareal | 1 | -5072.22676 | 278.80600 | -18.19 | <.0001 |
| sone2 | 1 | -1202.68887 | 245.64932 | -4.90 | <.0001 |
| sone3 | 1 | -4214.11280 | 200.80668 | -20.99 | <.0001 |
| sone4 | 1 | -5292.83161 | 231.89573 | -22.82 | <.0001 |
| aar1 | 1 | -3098.72187 | 221.60453 | -13.98 | <.0001 |
| aar2 | 1 | -2560.08637 | 220.21083 | -11.63 | <.0001 |
| aar3 | 1 | -1216.18026 | 222.25756 | -5.47 | <.0001 |
| aar4 | 1 | 13.44792 | 223.73792 | 0.06 | 0.9521 |
| alder2 | 1 | -1228.60462 | 208.09464 | -5.90 | <.0001 |
| alder3 | 1 | -2587.53662 | 206.38962 | -12.54 | <.0001 |
| alder4 | 1 | -2661.64605 | 206.99702 | -12.86 | <.0001 |
| tett | 1 | 686.00130 | 257.31555 | 2.67 | 0.0078 |

Småhus i region 5. Agder og Rogaland. 2004-2008

The REG Procedure

Model: MODEL1

Dependent Variable: kvmpris

Analysis of Variance

| Source | DF | Sum of Squares | Mean Square | F Value | Pr > F |
|-----------------|------|----------------|-------------|---------|--------|
| Model | 13 | 1.676562E11 | 12896629709 | 1290.93 | <.0001 |
| Error | 5383 | 53777139560 | 9990180 | | |
| Corrected Total | 5396 | 2.214333E11 | | | |

| | | | |
|----------------|------------|----------|--------|
| Root MSE | 3160.72462 | R-Square | 0.7571 |
| Dependent Mean | 17756 | Adj R-Sq | 0.7566 |
| Coeff Var | 17.80092 | | |

Parameter Estimates

| Variable | DF | Parameter Estimate | Standard Error | t Value | Pr > t |
|-----------|----|--------------------|----------------|---------|---------|
| Intercept | 1 | 63935 | 728.40386 | 87.77 | <.0001 |
| lnareal | 1 | -7876.78483 | 148.24848 | -53.13 | <.0001 |
| sone2 | 1 | -2888.68391 | 147.63448 | -19.57 | <.0001 |
| sone3 | 1 | -5059.37153 | 113.24611 | -44.68 | <.0001 |
| sone4 | 1 | -8519.21801 | 137.76400 | -61.84 | <.0001 |
| sone5 | 1 | -10492 | 148.27331 | -70.76 | <.0001 |
| aar1 | 1 | -8172.44916 | 142.73185 | -57.26 | <.0001 |
| aar2 | 1 | -6933.10146 | 134.14579 | -51.68 | <.0001 |
| aar3 | 1 | -3938.90336 | 131.22912 | -30.02 | <.0001 |
| aar4 | 1 | -358.30279 | 126.91523 | -2.82 | 0.0048 |
| alder2 | 1 | -1887.46436 | 152.80491 | -12.35 | <.0001 |
| alder3 | 1 | -3176.06164 | 139.42535 | -22.78 | <.0001 |
| alder4 | 1 | -2749.14990 | 116.42416 | -23.61 | <.0001 |
| tett | 1 | 648.24471 | 210.60761 | 3.08 | 0.0021 |

Småhus i region 6. Vestlandet. 2004-2008

The REG Procedure

Model: MODEL1

Dependent Variable: kvmpris

Analysis of Variance

| Source | DF | Sum of Squares | Mean Square | F Value | Pr > F |
|-----------------|------|----------------|-------------|---------|--------|
| Model | 15 | 76820516723 | 5121367782 | 608.93 | <.0001 |
| Error | 4194 | 35273204533 | 8410397 | | |
| Corrected Total | 4209 | 1.120937E11 | | | |

| | | | |
|----------------|------------|----------|--------|
| Root MSE | 2900.06843 | R-Square | 0.6853 |
| Dependent Mean | 17215 | Adj R-Sq | 0.6842 |
| Coeff Var | 16.84614 | | |

Parameter Estimates

| Variable | DF | Parameter Estimate | Standard Error | t Value | Pr > t |
|-----------|----|--------------------|----------------|---------|---------|
| Intercept | 1 | 52028 | 848.15914 | 61.34 | <.0001 |
| lnareal | 1 | -6136.98143 | 175.06444 | -35.06 | <.0001 |
| sone2 | 1 | 7483.10208 | 315.98661 | 23.68 | <.0001 |
| sone3 | 1 | 3639.76674 | 194.91916 | 18.67 | <.0001 |
| sone4 | 1 | 886.32495 | 151.23901 | 5.86 | <.0001 |
| sone5 | 1 | -3318.38088 | 171.12439 | -19.39 | <.0001 |
| sone6 | 1 | -3529.56406 | 147.38662 | -23.95 | <.0001 |
| sone7 | 1 | -6597.84205 | 166.76488 | -39.56 | <.0001 |
| sone8 | 1 | -9423.15170 | 256.15026 | -36.79 | <.0001 |
| aar1 | 1 | -5638.31945 | 144.56464 | -39.00 | <.0001 |
| aar2 | 1 | -3849.19191 | 133.87915 | -28.75 | <.0001 |
| aar3 | 1 | -1478.40032 | 136.79375 | -10.81 | <.0001 |
| aar4 | 1 | 482.71949 | 136.05790 | 3.55 | 0.0004 |
| alder2 | 1 | -1411.15051 | 146.33124 | -9.64 | <.0001 |
| alder3 | 1 | -2535.56833 | 138.28595 | -18.34 | <.0001 |
| alder4 | 1 | -2920.97321 | 124.97643 | -23.37 | <.0001 |

Småhus i region 7. Trøndelag. 2004-2008

The REG Procedure

Model: MODEL1

Dependent Variable: kvmpris

Analysis of Variance

| Source | DF | Sum of Squares | Mean Square | F Value | Pr > F |
|-----------------|------|----------------|-------------|---------|--------|
| Model | 14 | 67382144392 | 4813010314 | 471.78 | <.0001 |
| Error | 3137 | 32002773922 | 10201713 | | |
| Corrected Total | 3151 | 99384918314 | | | |

| | | | |
|----------------|------------|----------|--------|
| Root MSE | 3194.01207 | R-Square | 0.6780 |
| Dependent Mean | 17275 | Adj R-Sq | 0.6766 |
| Coeff Var | 18.48971 | | |

Parameter Estimates

| Variable | DF | Parameter Estimate | Standard Error | t Value | Pr > t |
|-----------|----|--------------------|----------------|---------|---------|
| Intercept | 1 | 54428 | 1099.11110 | 49.52 | <.0001 |
| lnareal | 1 | -6452.79073 | 214.58946 | -30.07 | <.0001 |
| sone2 | 1 | -1850.06098 | 192.96655 | -9.59 | <.0001 |
| sone3 | 1 | -2039.96913 | 188.06494 | -10.85 | <.0001 |
| sone4 | 1 | -4451.08729 | 260.55409 | -17.08 | <.0001 |
| sone5 | 1 | -6023.54112 | 229.22178 | -26.28 | <.0001 |
| sone6 | 1 | -11980 | 202.53137 | -59.15 | <.0001 |
| aar1 | 1 | -4182.72491 | 191.08920 | -21.89 | <.0001 |
| aar2 | 1 | -2710.80883 | 176.17535 | -15.39 | <.0001 |
| aar3 | 1 | -904.64834 | 174.07751 | -5.20 | <.0001 |
| aar4 | 1 | 504.58460 | 172.03964 | 2.93 | 0.0034 |
| alder2 | 1 | -1763.42060 | 232.39707 | -7.59 | <.0001 |
| alder3 | 1 | -3316.49705 | 219.44222 | -15.11 | <.0001 |
| alder4 | 1 | -1852.00588 | 193.21906 | -9.59 | <.0001 |
| tett | 1 | 990.21368 | 290.36990 | 3.41 | 0.0007 |

Småhus i region 8. Nord-Norge. 2004-2008

The REG Procedure

Model: MODEL1

Dependent Variable: kvmpris

Analysis of Variance

| Source | DF | Sum of Squares | Mean Square | F Value | Pr > F |
|-----------------|------|----------------|-------------|---------|--------|
| Model | 12 | 50294468776 | 4191205731 | 426.79 | <.0001 |
| Error | 1612 | 15830146391 | 9820190 | | |
| Corrected Total | 1624 | 66124615167 | | | |

| | | | |
|----------------|------------|----------|--------|
| Root MSE | 3133.71825 | R-Square | 0.7606 |
| Dependent Mean | 15556 | Adj R-Sq | 0.7588 |
| Coeff Var | 20.14438 | | |

Parameter Estimates

| Variable | DF | Parameter Estimate | Standard Error | t Value | Pr > t |
|-----------|----|--------------------|----------------|---------|---------|
| Intercept | 1 | 51933 | 1326.39437 | 39.15 | <.0001 |
| lnareal | 1 | -5663.50206 | 275.52667 | -20.56 | <.0001 |
| sone2 | 1 | -4550.90605 | 238.62567 | -19.07 | <.0001 |
| sone3 | 1 | -8520.18523 | 247.61703 | -34.41 | <.0001 |
| sone4 | 1 | -12355 | 232.67035 | -53.10 | <.0001 |
| aar1 | 1 | -5054.83226 | 281.83554 | -17.94 | <.0001 |
| aar2 | 1 | -3526.57746 | 254.80771 | -13.84 | <.0001 |
| aar3 | 1 | -1317.09831 | 246.49672 | -5.34 | <.0001 |
| aar4 | 1 | 429.84504 | 242.27766 | 1.77 | 0.0762 |
| alder2 | 1 | -1431.53689 | 277.18826 | -5.16 | <.0001 |
| alder3 | 1 | -3569.87987 | 310.71528 | -11.49 | <.0001 |
| alder4 | 1 | -3093.61941 | 228.34573 | -13.55 | <.0001 |
| tett | 1 | 1638.84678 | 263.31004 | 6.22 | <.0001 |

Leiligheter

Leilighet i region 1. Oslo. 2004-2008

The REG Procedure

Model: MODEL1

Dependent Variable: kvmpris

Analysis of Variance

| Source | DF | Sum of Squares | Mean Square | F Value | Pr > F |
|-----------------|-------|----------------|-------------|---------|--------|
| Model | 17 | 1.790351E12 | 1.053147E11 | 3336.52 | <.0001 |
| Error | 28706 | 9.060837E11 | 31564262 | | |
| Corrected Total | 28723 | 2.696434E12 | | | |

| | | | |
|----------------|------------|----------|--------|
| Root MSE | 5618.20807 | R-Square | 0.6640 |
| Dependent Mean | 35323 | Adj R-Sq | 0.6638 |
| Coeff Var | 15.90516 | | |

Parameter Estimates

| Variable | DF | Parameter Estimate | Standard Error | t Value | Pr > t |
|-----------|----|--------------------|----------------|---------|---------|
| Intercept | 1 | 83856 | 378.20379 | 221.72 | <.0001 |
| lnareal | 1 | -8122.17676 | 83.67021 | -97.07 | <.0001 |
| sone2 | 1 | -3458.47945 | 114.86614 | -30.11 | <.0001 |
| sone3 | 1 | -4126.15572 | 161.63359 | -25.53 | <.0001 |
| sone4 | 1 | -7560.12409 | 171.18039 | -44.16 | <.0001 |
| sone5 | 1 | -7571.18562 | 144.19219 | -52.51 | <.0001 |
| sone6 | 1 | -5659.89923 | 174.22454 | -32.49 | <.0001 |
| sone7 | 1 | -8717.25768 | 120.02065 | -72.63 | <.0001 |
| sone8 | 1 | -10643 | 134.25983 | -79.27 | <.0001 |
| sone9 | 1 | -12406 | 124.56167 | -99.60 | <.0001 |
| sone10 | 1 | -18783 | 139.77888 | -134.37 | <.0001 |
| aar1 | 1 | -9703.69636 | 112.55468 | -86.21 | <.0001 |
| aar2 | 1 | -6396.00281 | 107.34151 | -59.59 | <.0001 |
| aar3 | 1 | -1413.38122 | 104.87130 | -13.48 | <.0001 |
| aar4 | 1 | 1915.06160 | 104.34599 | 18.35 | <.0001 |
| alder2 | 1 | -3952.80013 | 140.13261 | -28.21 | <.0001 |
| alder3 | 1 | -4959.20643 | 135.38357 | -36.63 | <.0001 |
| alder4 | 1 | -6439.04389 | 96.86024 | -66.48 | <.0001 |

Leilighet i region 2. Akershus. 2004-2008

The REG Procedure

Model: MODEL1

Dependent Variable: kvmpris

Analysis of Variance

| Source | DF | Sum of Squares | Mean Square | F Value | Pr > F |
|-----------------|-------|----------------|-------------|---------|--------|
| Model | 13 | 3.175505E11 | 24426959712 | 963.75 | <.0001 |
| Error | 10295 | 2.609347E11 | 25345772 | | |
| Corrected Total | 10308 | 5.784852E11 | | | |

| | | | |
|----------------|------------|----------|--------|
| Root MSE | 5034.45845 | R-Square | 0.5489 |
| Dependent Mean | 26560 | Adj R-Sq | 0.5484 |
| Coeff Var | 18.95538 | | |

Parameter Estimates

| Variable | DF | Parameter Estimate | Standard Error | t Value | Pr > t |
|-----------|----|--------------------|----------------|---------|---------|
| Intercept | 1 | 60927 | 684.70343 | 88.98 | <.0001 |
| lnareal | 1 | -5433.67114 | 155.54027 | -34.93 | <.0001 |
| sone2 | 1 | -4045.23011 | 175.64682 | -23.03 | <.0001 |
| sone3 | 1 | -4507.25782 | 135.72764 | -33.21 | <.0001 |
| sone4 | 1 | -8909.68594 | 154.02784 | -57.84 | <.0001 |
| sone5 | 1 | -9671.59081 | 193.53783 | -49.97 | <.0001 |
| sone6 | 1 | -16313 | 247.20157 | -65.99 | <.0001 |
| aar1 | 1 | -7449.79570 | 164.67132 | -45.24 | <.0001 |
| aar2 | 1 | -5666.70873 | 160.85314 | -35.23 | <.0001 |
| aar3 | 1 | -2480.36949 | 154.72800 | -16.03 | <.0001 |
| aar4 | 1 | 883.11626 | 153.75345 | 5.74 | <.0001 |
| alder2 | 1 | -5049.96394 | 151.02138 | -33.44 | <.0001 |
| alder3 | 1 | -6250.66512 | 152.44124 | -41.00 | <.0001 |
| alder4 | 1 | -6057.83747 | 135.67953 | -44.65 | <.0001 |

Leilighet i region 3. Østfold, Vestfold og Telemark. 2004-2008

The REG Procedure

Model: MODEL1

Dependent Variable: kvmpris

Analysis of Variance

| Source | DF | Sum of Squares | Mean Square | F Value | Pr > F |
|-----------------|------|----------------|-------------|---------|--------|
| Model | 13 | 1.292867E11 | 9945127024 | 468.92 | <.0001 |
| Error | 8232 | 1.745885E11 | 21208516 | | |
| Corrected Total | 8245 | 3.038752E11 | | | |

| | | | |
|----------------|------------|----------|--------|
| Root MSE | 4605.27044 | R-Square | 0.4255 |
| Dependent Mean | 19473 | Adj R-Sq | 0.4246 |
| Coeff Var | 23.64896 | | |

Parameter Estimates

| Variable | DF | Parameter Estimate | Standard Error | t Value | Pr > t |
|-----------|----|--------------------|----------------|---------|---------|
| Intercept | 1 | 44821 | 715.12976 | 62.67 | <.0001 |
| lnareal | 1 | -3942.21333 | 159.43882 | -24.73 | <.0001 |
| sone2 | 1 | -842.71599 | 160.64419 | -5.25 | <.0001 |
| sone3 | 1 | -2387.89812 | 155.70871 | -15.34 | <.0001 |
| sone4 | 1 | -4267.52892 | 173.55549 | -24.59 | <.0001 |
| sone5 | 1 | -5832.49772 | 185.78498 | -31.39 | <.0001 |
| sone6 | 1 | -6834.05951 | 190.44799 | -35.88 | <.0001 |
| aar1 | 1 | -4944.18214 | 168.47108 | -29.35 | <.0001 |
| aar2 | 1 | -3831.34130 | 156.78031 | -24.44 | <.0001 |
| aar3 | 1 | -2165.40948 | 153.18058 | -14.14 | <.0001 |
| aar4 | 1 | -225.91036 | 150.81211 | -1.50 | 0.1342 |
| alder2 | 1 | -3681.21769 | 146.85432 | -25.07 | <.0001 |
| alder3 | 1 | -4342.11275 | 170.19070 | -25.51 | <.0001 |
| alder4 | 1 | -6309.83322 | 127.30832 | -49.56 | <.0001 |

Leilighet i region 4. Hedmark og Oppland. 2004-2008

The REG Procedure

Model: MODEL1

Dependent Variable: kvmpris

Analysis of Variance

| Source | DF | Sum of Squares | Mean Square | F Value | Pr > F |
|-----------------|------|----------------|-------------|---------|--------|
| Model | 11 | 19481150025 | 1771013639 | 109.29 | <.0001 |
| Error | 1763 | 28568218397 | 16204321 | | |
| Corrected Total | 1774 | 48049368422 | | | |

| | | | |
|----------------|------------|----------|--------|
| Root MSE | 4025.45914 | R-Square | 0.4054 |
| Dependent Mean | 18359 | Adj R-Sq | 0.4017 |
| Coeff Var | 21.92653 | | |

Parameter Estimates

| Variable | DF | Parameter Estimate | Standard Error | t Value | Pr > t |
|-----------|----|--------------------|----------------|---------|---------|
| Intercept | 1 | 42823 | 1474.89731 | 29.03 | <.0001 |
| lnareal | 1 | -4285.58777 | 336.21089 | -12.75 | <.0001 |
| sone2 | 1 | -1393.87306 | 269.58068 | -5.17 | <.0001 |
| sone3 | 1 | -5750.57154 | 298.17008 | -19.29 | <.0001 |
| sone4 | 1 | -6877.44732 | 280.92645 | -24.48 | <.0001 |
| aar1 | 1 | -3287.64468 | 306.44171 | -10.73 | <.0001 |
| aar2 | 1 | -2732.71023 | 300.04662 | -9.11 | <.0001 |
| aar3 | 1 | -1665.18961 | 292.90479 | -5.69 | <.0001 |
| aar4 | 1 | 134.55388 | 293.72640 | 0.46 | 0.6469 |
| alder2 | 1 | -1868.68794 | 241.30248 | -7.74 | <.0001 |
| alder3 | 1 | -3086.38371 | 412.70265 | -7.48 | <.0001 |
| alder4 | 1 | -2850.47439 | 249.60185 | -11.42 | <.0001 |

Leilighet i region 5. Agder og Rogaland. 2004-2008

The REG Procedure

Model: MODEL1

Dependent Variable: kvmpris

Analysis of Variance

| Source | DF | Sum of Squares | Mean Square | F Value | Pr > F |
|-----------------|-------|----------------|-------------|---------|--------|
| Model | 15 | 5.874649E11 | 39164328547 | 1447.11 | <.0001 |
| Error | 11071 | 2.996243E11 | 27063887 | | |
| Corrected Total | 11086 | 8.870892E11 | | | |

| | | | |
|----------------|------------|----------|--------|
| Root MSE | 5202.29634 | R-Square | 0.6622 |
| Dependent Mean | 25404 | Adj R-Sq | 0.6618 |
| Coeff Var | 20.47795 | | |

Parameter Estimates

| Variable | DF | Parameter Estimate | Standard Error | t Value | Pr > t |
|-----------|----|--------------------|----------------|---------|---------|
| Intercept | 1 | 76609 | 600.58392 | 127.56 | <.0001 |
| lnareal | 1 | -9460.92706 | 140.27195 | -67.45 | <.0001 |
| sone2 | 1 | -2172.29316 | 235.79524 | -9.21 | <.0001 |
| sone3 | 1 | -4279.29157 | 154.78487 | -27.65 | <.0001 |
| sone4 | 1 | -3957.91546 | 144.65575 | -27.36 | <.0001 |
| sone5 | 1 | -8294.11959 | 246.57403 | -33.64 | <.0001 |
| sone6 | 1 | -10860 | 251.49282 | -43.18 | <.0001 |
| sone7 | 1 | -11651 | 152.81829 | -76.24 | <.0001 |
| sone8 | 1 | -13917 | 413.42928 | -33.66 | <.0001 |
| aar1 | 1 | -10764 | 169.23005 | -63.60 | <.0001 |
| aar2 | 1 | -8614.25287 | 152.84853 | -56.36 | <.0001 |
| aar3 | 1 | -4658.30033 | 149.15834 | -31.23 | <.0001 |
| aar4 | 1 | -157.59930 | 144.45917 | -1.09 | 0.2753 |
| alder2 | 1 | -3041.94552 | 143.67175 | -21.17 | <.0001 |
| alder3 | 1 | -4573.04768 | 192.86732 | -23.71 | <.0001 |
| alder4 | 1 | -5241.56871 | 121.53784 | -43.13 | <.0001 |

The REG Procedure

Model: MODEL1

Dependent Variable: kvmpris

Analysis of Variance

| Source | DF | Sum of Squares | Mean Square | F Value | Pr > F |
|-----------------|------|----------------|-------------|---------|--------|
| Model | 14 | 6.855287E11 | 48966337304 | 2192.71 | <.0001 |
| Error | 9341 | 2.085979E11 | 22331436 | | |
| Corrected Total | 9355 | 8.941267E11 | | | |

| | | | |
|----------------|------------|----------|--------|
| Root MSE | 4725.61484 | R-Square | 0.7667 |
| Dependent Mean | 26921 | Adj R-Sq | 0.7664 |
| Coeff Var | 17.55356 | | |

Parameter Estimates

| Variable | DF | Parameter Estimate | Standard Error | t Value | Pr > t |
|-----------|----|--------------------|----------------|---------|---------|
| Intercept | 1 | 78217 | 577.83982 | 135.36 | <.0001 |
| lnareal | 1 | -9002.41554 | 133.78353 | -67.29 | <.0001 |
| sone2 | 1 | -8017.34356 | 142.62104 | -56.21 | <.0001 |
| sone3 | 1 | -10697 | 172.79314 | -61.90 | <.0001 |
| sone4 | 1 | -14623 | 189.28240 | -77.26 | <.0001 |
| sone5 | 1 | -15623 | 159.77946 | -97.78 | <.0001 |
| sone6 | 1 | -19007 | 308.09575 | -61.69 | <.0001 |
| sone7 | 1 | -20070 | 195.41564 | -102.71 | <.0001 |
| aar1 | 1 | -6191.85174 | 172.05453 | -35.99 | <.0001 |
| aar2 | 1 | -3850.78800 | 147.30990 | -26.14 | <.0001 |
| aar3 | 1 | -51.30318 | 148.41486 | -0.35 | 0.7296 |
| aar4 | 1 | 1568.18806 | 149.08641 | 10.52 | <.0001 |
| alder2 | 1 | -3132.34631 | 170.48516 | -18.37 | <.0001 |
| alder3 | 1 | -3746.75512 | 261.34896 | -14.34 | <.0001 |
| alder4 | 1 | -4664.76052 | 128.50773 | -36.30 | <.0001 |

Leilighet i region 7. Trøndelag. 2004-2008

The REG Procedure

Model: MODEL1

Dependent Variable: kvmpris

Analysis of Variance

| Source | DF | Sum of Squares | Mean Square | F Value | Pr > F |
|-----------------|------|----------------|-------------|---------|--------|
| Model | 14 | 3.138378E11 | 22416985499 | 1183.62 | <.0001 |
| Error | 6116 | 1.158332E11 | 18939368 | | |
| Corrected Total | 6130 | 4.29671E11 | | | |

| | | | |
|----------------|------------|----------|--------|
| Root MSE | 4351.93838 | R-Square | 0.7304 |
| Dependent Mean | 27023 | Adj R-Sq | 0.7298 |
| Coeff Var | 16.10462 | | |

Parameter Estimates

| Variable | DF | Parameter Estimate | Standard Error | t Value | Pr > t |
|-----------|----|--------------------|----------------|---------|---------|
| Intercept | 1 | 69810 | 741.43703 | 94.16 | <.0001 |
| lnareal | 1 | -8639.68899 | 154.49730 | -55.92 | <.0001 |
| sone2 | 1 | -954.26245 | 147.50082 | -6.47 | <.0001 |
| sone3 | 1 | -2733.47752 | 183.85232 | -14.87 | <.0001 |
| sone4 | 1 | -8068.77395 | 186.82198 | -43.19 | <.0001 |
| sone5 | 1 | -13259 | 261.84789 | -50.64 | <.0001 |
| sone6 | 1 | -16080 | 250.27583 | -64.25 | <.0001 |
| aar1 | 1 | -5171.60582 | 187.94977 | -27.52 | <.0001 |
| aar2 | 1 | -3256.81429 | 178.82287 | -18.21 | <.0001 |
| aar3 | 1 | -711.70350 | 171.18471 | -4.16 | <.0001 |
| aar4 | 1 | 1379.24713 | 173.36063 | 7.96 | <.0001 |
| alder2 | 1 | -3984.71640 | 176.73702 | -22.55 | <.0001 |
| alder3 | 1 | -5890.71959 | 267.81245 | -22.00 | <.0001 |
| alder4 | 1 | -5047.26833 | 129.91166 | -38.85 | <.0001 |
| tett | 1 | 777.38426 | 376.58446 | 2.06 | 0.0390 |

Leilighet i region 8. Nord-Norge. 2004-2008

The REG Procedure

Model: MODEL1

Dependent Variable: kvmpris

Analysis of Variance

| Source | DF | Sum of Squares | Mean Square | F Value | Pr > F |
|-----------------|------|----------------|-------------|---------|--------|
| Model | 12 | 1.167142E11 | 9726181389 | 614.62 | <.0001 |
| Error | 3175 | 50243787377 | 15824815 | | |
| Corrected Total | 3187 | 1.66958E11 | | | |

| | | | |
|----------------|------------|----------|--------|
| Root MSE | 3978.04159 | R-Square | 0.6991 |
| Dependent Mean | 23813 | Adj R-Sq | 0.6979 |
| Coeff Var | 16.70508 | | |

Parameter Estimates

| Variable | DF | Parameter Estimate | Standard Error | t Value | Pr > t |
|-----------|----|--------------------|----------------|---------|---------|
| Intercept | 1 | 63804 | 919.43476 | 69.39 | <.0001 |
| lnareal | 1 | -7375.48258 | 210.97885 | -34.96 | <.0001 |
| sone2 | 1 | -6798.21594 | 162.18552 | -41.92 | <.0001 |
| sone3 | 1 | -9289.78776 | 246.22395 | -37.73 | <.0001 |
| sone4 | 1 | -11260 | 313.04372 | -35.97 | <.0001 |
| sone5 | 1 | -14012 | 373.08415 | -37.56 | <.0001 |
| aar1 | 1 | -6315.83281 | 257.41881 | -24.54 | <.0001 |
| aar2 | 1 | -3652.78434 | 228.96933 | -15.95 | <.0001 |
| aar3 | 1 | -1204.46436 | 221.14060 | -5.45 | <.0001 |
| aar4 | 1 | 1206.46824 | 226.75795 | 5.32 | <.0001 |
| alder2 | 1 | -3460.84066 | 190.29156 | -18.19 | <.0001 |
| alder3 | 1 | -5086.67878 | 324.30113 | -15.69 | <.0001 |
| alder4 | 1 | -3883.31358 | 172.11836 | -22.56 | <.0001 |