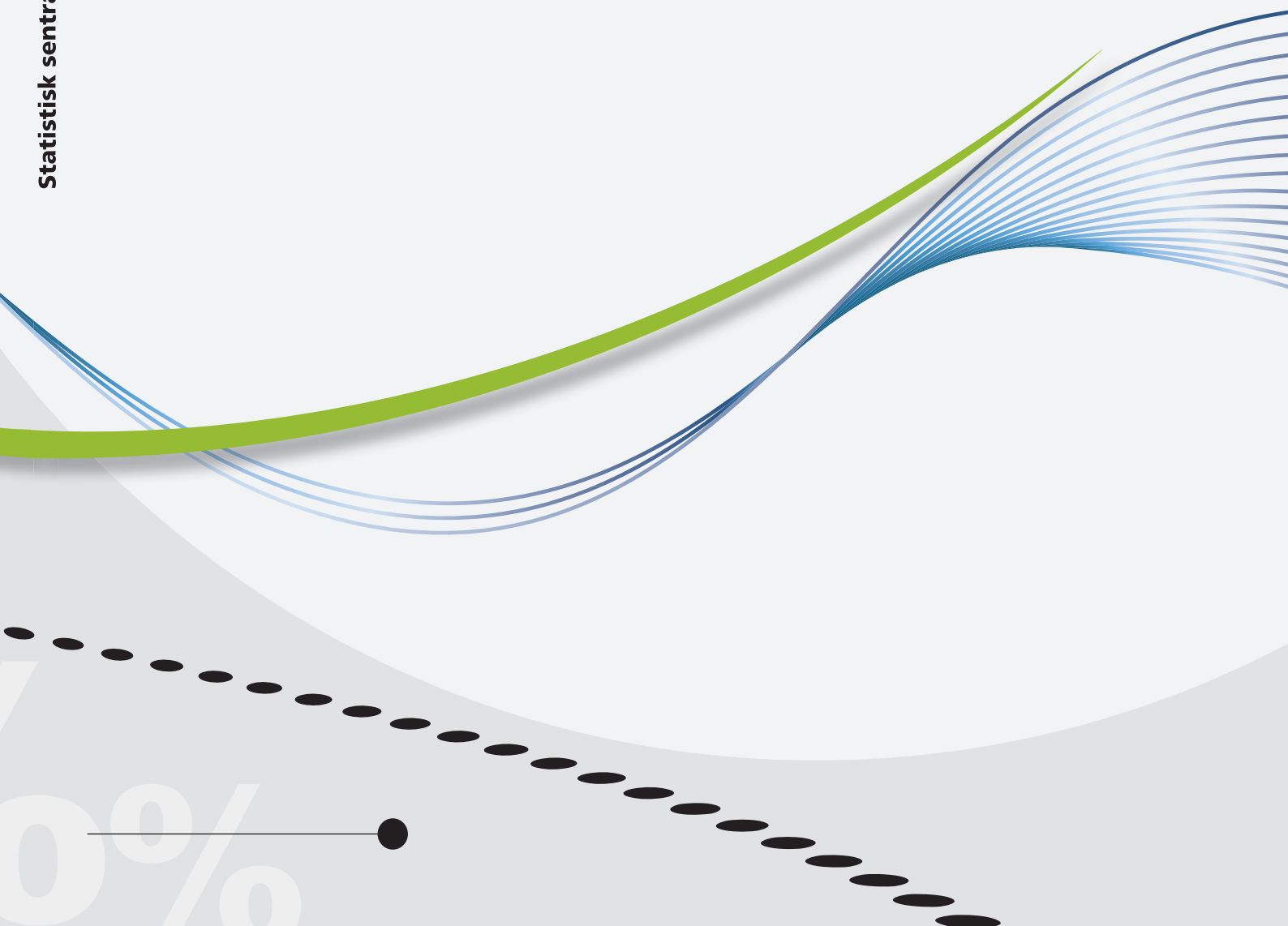




Tarik Ogbamichael, Aina Holmøy og Ragnhild Nygaard

Utvidelse av Leiemarkedsundersøkelsen



*Tarik Ogbamichael, Aina Holmøy og
Ragnhild Nygaard*

Utvidelse av Leiemarkedsundersøkelsen

© Statistisk sentralbyrå Ved bruk av materiale fra denne publikasjonen skal Statistisk sentralbyrå oppgis som kilde. Publisert april 2013	Standardtegn i tabeller Tall kan ikke forekomme Oppgave mangler Oppgave mangler foreløpig Tall kan ikke offentliggjøres Null Mindre enn 0,5 av den brukte enheten Mindre enn 0,05 av den brukte enheten Foreløpig tall Brudd i den loddrette serien Brudd i den vannrette serien Desimaltegn	Symbol : - 0 0,0 * — ,
--	--	---

Forord

Statistisk sentralbyrå (SSB) vil fra og med publisering av Leiemarkedsundersøkelsen (LMU) for 4 kvartal 2012 utvide publiseringen med mer detaljerte leieestimer. Denne utvidelsen av LMU er basert på konklusjoner og erfaringer fra et utredningsprosjekt initiert og finansiert av Husbanken og Kommunal- og regionaldepartementet. Prosjektet startet opp høsten 2011 og ble avsluttet med publisering av LMU for 4 kvartal 2012. Denne rapporten dokumenterer det arbeidet som er gjort i utredningsprosjektet og som ligger til grunn for den utvidede publiseringen.

Utredningsprosjektet har bestått av en prosjektgruppe på tvers av seksjoner i SSB der Seksjon for prisstatistikk har hatt hovedansvaret, men også Avdeling for datafangst og metode har vært involvert.

Publikasjonen er utarbeidet av Tarik Ogbamichael og Ragnhild Nygaard ved Seksjon for prisstatistikk og Aina Holmøy ved Seksjon for intervju.

Statistisk sentralbyrå, 10. april 2013

Hans Henrik Scheel

Sammendrag

Fra og med Leiemarkedsundersøkelsen (LMU) for 4 kvartal 2012, som publiseres 18. april 2013, vil det bli publisert mer detaljerte leieestimer med hensyn på geografi og boligstørrelse enn tidligere. Basert på leiekontrakter inngått på det åpne markedet, dvs. kontrakter med profesjonelle utleieaktører (utleieselskaper) og privat personer som ikke leier ut til familie og venner, er det predikert detaljerte månedlige leier ved hjelp av en regresjonsmodell. Disse markedsstyrte leiekontraktene utgjør i underkant av 70 prosent av det totale norske leiemarkedet.

Utvidelsen av LMU med tanke på mer detaljerte leienivåer har sin bakgrunn i et eksternt oppdrag. Hovedformålet med prosjektet, som har pågått gjennom 2012, har vært å se på mulighetene for å predikere mer detaljerte leieestimer særlig med hensyn på geografi ved hjelp av en regresjonsmodell. Utredningsprosjektet konkluderte positivt til dette.

Leiemarkedet er svært heterogent både når det gjelder boligtype og hvem som er utleier noe som gir seg utslag i store variasjoner i leienivåene. Mange faktorer påvirker leiene, slik som blant annet boligens beliggenhet, boligens karakteristika, forholdet utleier - leietaker, leieforholdets lengde med mer. Ved hjelp av en regresjonsmodell kan vi se nærmere på hvilken effekt disse faktorene har på leienivået. En regresjonsanalyse er en statistisk metode som anvendes for å analysere hvordan en avhengig variabel, her; husleien, er forklart av et sett med forklaringsvariabler, her; beliggenhet, boligstørrelse osv. Med grunnlag i de observerte målingene i LMU kan det lages en matematisk funksjon som gir en sammenheng mellom leien og dens karakteristika. Ved å beregne summen av bidragene fra de ulike forklaringsvariablene kan modellen brukes til å predikere månedlige leier.

Resultatene fra regresjonsanalysene er gode. Modellens forklaringskraft, målt ved justert R^2 er på 0,62, som betyr at regresjonsmodellen forklarer 62 prosent av variasjonen i leiene som må anses som relativt høyt gitt det heterogene leiemarkedet. På grunn av disse resultatene er det vedtatt å publisere detaljerte predikerte leier i LMU fra og med 4 kvartal 2012.

I utredningsprosjektet ble også muligheter for å ta i bruk alternative datakilder for LMU utredet. LMU er en svært ressurskrevende undersøkelse med tanke på datainnsamlingen og SSB er ved flere anledninger blitt oppfordret til å vurdere andre mer tilgjengelige datakilder. I prosjektet er det særlig lagt vekt på analyser av annonserte leier fra Finn.no. Med bakgrunn i disse analysene konkluderte utredningsprosjektet med at LMUs gjeldende datainnsamlingsmetode basert på datainnhenting fra et tilfeldig trukket utvalg av leietakere, kombinert med registerdata fra de største kommunene/studentsamskipnadene, er en godt egnet og foretrukket metode for å lage representativ husleiestatistikk.

Denne rapporten oppsummerer de analysene som er gjort gjennom utredningsprosjektet og som utgjør grunnlaget for de endringer som gjennomføres for LMU med tanke på dens detaljgrad, fra og med publisering av LMU for 4 kvartal 2012.

Innhold

Forord.....	3
Sammendrag.....	4
1. Innledning	6
1.1. Bakgrunn	6
1.2. Formål	6
1.3. Organisering av rapporten	7
2. Leiemarkedsundersøkelsen fra 2006.....	7
2.1. Omfang og datainnsamling	7
2.2. Formidling	8
2.3. Begrensninger i LMU.....	9
3. Datafangst.....	9
3.1. Innsamlingsmetode	9
3.2. Frafall og utvikling i svarprosent	10
3.3. Endringer i innsamlingsmetoden	12
4. Predikere husleier ved hjelp av regresjonsmodell.....	13
4.1. Regresjonsmodell.....	13
4.2. Avgrensninger	14
4.3. Empiriske resultater.....	15
5. Utvidet leiemarkedsundersøkelse	20
5.1. Ny soneinndeling	20
5.2. Predikerte månedlige leier	21
6. Alternative datakilder.....	22
6.1. Finn.no	22
6.2. Utleier.....	23
7. Oppsummering og konklusjon.....	24
Referanseliste	25
Vedlegg: LMU 2012 SKJEMA.....	26
Figurregister	33
Tabellregister.....	34

1. Innledning

1.1. Bakgrunn

Ønske om bedre og mer detaljert husleiestatistikk har sin bakgrunn i husleieloven fra mars 1999 (i kraft fra januar 2000) som fastslår at husleien ikke kan være høyere enn vanlig markedsleie og bare økes i samsvar med Konsumprisindeksen (KPI). Først etter tre år er det mulig å justere leieprisen ytterligere og da i samsvar med gjengs leie. Gjengs leie kan kort defineres som det leienivået som er etablert på et gitt sted for liknende husrom på liknende avtalevilkår. På landsnivå, og spesielt i områder utenfor Oslo og Akershus, eksisterer det knapt noe erfaringsgrunnlag for å fastslå hvilket nivå som er riktig for en vurdering av gjengs leie. I følge loven fra 1999 skulle takstnemnd og domstoler overta ansvaret for å følge opp dette. I praksis finnes det bare en håndfull eksempler på at prisvernbestemmelsene er påberopt og de fleste av disse gjelder næringsforhold.

Stortingsmelding nr 23, 2003-2004 peker på behovet for husleiestatistikk som gir bedre informasjon om leienivået på de enkelte delområder. Med bakgrunn i denne boligmeldingen finansierte Husbanken/ Kommunal- og regionaldepartementet (KRD) forstudier til ny husleiestatistikk som ble publisert i blant annet SSB-serien Rapporter 2005/32. Oppgavegiverne videreførte midler fra forstudiene og i 2006 ble disse omgjort til øremerkede midler over statsoppdraget og Leiemarkedsundersøkelsen (LMU) ble etablert som offisiell statistikk.

LMU blir ofte nevnt som en viktig kilde til å kunne fastsette gjengs leie. I henhold til Kommunal- og forvaltningskomiteens Innstilling O. nr 27 (2008 og 2009) har imidlertid LMU, slik den er blitt publisert, ikke den detaljgraden som kreves som grunnlag for å estimere gjengs leienivå. KRD og Husbanken har derfor oppfordret SSB om å videreutvikle den offisielle statistikken for å skape et mer omfattende og adekvat grunnlag for estimering av gjengs leienivå. SSB har på bakgrunn av dette gjennomført et utredningsprosjekt, på vegne av Husbanken og KRD, for å se på mulighetene for å kunne forbedre undersøkelsen og da særlig med hensyn på undersøkelsens detaljgrad i forhold til geografi.

Gjennom utredningsprosjektet har følgende vært i fokus:

- Konkludere om det er grunnlag for å gå bort fra gjeldende beregningsmetode basert utelukkende på deskriptiv statistikk
- Se på LMUs potensial for predikering av leienivåer vha regresjonsanalyser
- Avklare regresjonsmodell
- Avklare utvalgsplan
- Kartlegge datafangstutfordringer
- Vurdere populasjonsetableringen
- Kartlegging av alternative datakilder

Prosjektgruppen har dratt god nytte av tidligere arbeider på dette området. I 2005, som en forstudie til LMU, ble flere regresjonsmodeller testet ut på materialet fra undersøkelsen (Belsby m.fl., 2005 og Røed Larsen, Sommervoll, 2006). Også i 2007 ble det gjort et omfattende arbeid på datamaterialet fra LMU (Nesbakken, 2008).

1.2. Formål

Prosjektets hovedmålsetting har vært å vurdere muligheten for å publisere mer detaljerte leieestimerer særlig med tanke på geografi gitt en forsvarlig utvalgsstørrelse. En LMU med mer detaljerte estimerer på leienivå vil bidra til å øke verdien på undersøkelsen. Særlig er en bedre dekning av det private leiemarkedet, dvs. den delen av leiemarkedet som ikke har innslag av subsidierte leier, av stor interesse. Det vil øke interessen og bruken av undersøkelsen generelt. Viktige

brukere som utleiere og leietakere av privatboliger samt offentlige organer vil kunne få bedre veiledning ved fastsettelse av leienivåer.

1.3. Organisering av rapporten¹

I kapittel 2 beskrives LMU slik den har vært gjennomført siden 2006. Kapittel 3 beskriver datafangsten med forslag til kommende endringer. Kapittel 4 tar utgangspunkt i funnene fra regresjonsanalysene og beskriver de forklaringsvariabler som har betydning for leienivået. Kapittel 5 skisserer endringer i LMU fra og med måleperiode 4 kvartal 2012 mens kapittel 6 drøfter bruk av alternative kilder. Kapittel 7 oppsummerer rapporten.

2. Leiemarkedsundersøkelsen fra 2006

LMU er en stor landsdekkende undersøkelse av det norske leiemarkedet for utleieboliger og har siden 2006 vært publisert som en årlig nivåtallsundersøkelse. Hvert år trekkes et nytt representativt utvalg av potensielle leietakere og favner slikt sett bredere enn en undersøkelse som trekker fra en populasjon av permanente leieobjekter. LMU gir også rikelig informasjon om hvordan leiemarkedet i Norge er sammensatt ved at den omfatter alle løpende leiekontrakter og alle typer utleiekategorier. I tillegg sier LMU noe om leienivået på leide boliger stratifisert etter ulike variabler som er viktig for fastsettelsen av leien. En viktig fordel med dagens LMU i tillegg til at den er landsdekkende og omfatter en rekke ulike type utleiere, er at det er en intervjubasert undersøkelse som gir oss faktiske priser på realiserte leieforhold. Dette er noe få husleieundersøkelser kan vise til i Norge.

2.1. Omfang og datainnsamling

Populasjonen er alle utleieboliger som er beregnet for private husholdninger i Norge. Boliger der det ikke betales leie, som for eksempel kan være kårboliger og tjenesteboliger, regnes ikke som utleieboliger. Det samme gjelder institusjonsboliger som for eksempel aldershjem og sykehjem. Omsorgsboliger der det betales leie skal imidlertid regnes som utleiebolig.

Det har vist seg å være utfordrende å etablere et utvalg av leieboliger. For å kunne trekke et tilfeldig utvalg av leieboliger i Norge, må det først etableres en trekkpopulasjon. Mangel på komplette, operative registre for å identifisere leietakere eller utleieboliger i Norge, gjør at det etableres en populasjon med størst mulig andel leietakere gjennom å koble sammen flere tilgjengelige registre. Det Sentrale Personregisteret kobles opp mot eieropplysninger i SSBs register over Grunneiendommer, Adresser og Bygninger i Norge (SSB-Matrikkelen) for å luke ut selveiere. For å luke ut andelseiere og institusjoner, kobles det også til opplysninger om organisasjonsform i SSBs Virksomhets- og foretaksregister (VoF). Når populasjonen av potensielle leietakere er ferdig definert og personer fra tidligere årganger er tatt ut, for å unngå overlapp, blir det trukket et utvalg for gjeldende årgang. Utvalget trekkes tilfeldig på adresser og personer. Bruttoutvalgsstørrelsen er på 20 000 potensielle leietakere, mens nettoutvalget (antall besvarte skjema/ gjennomførte intervju) er på om lag 10 000. Til tross for at populasjonen renses til å kun inneholde potensielle leietakere vil også bruttoutvalget inneholde innslag av andels- og selveiere. Andelen leietakere i nettoutvalget er om lag 70 prosent.

Datainnsamlingen foregår ved hjelp av web og postale skjema samt telefonintervju. Bruk av telefonintervju gir den fordel at det er mulig å kontrollere svarkonsistens mellom ulike spørsmål og legge inn grenser for gyldige verdier, med tilhørende

¹ Kapittel 1, 2, 6 og 7 er skrevet av Tarik Ogbamichael, kapittel 3 er skrevet av Aina Holmøy, sammendrag samt kapittel 4 og 5 er skrevet av Ragnhild Nygaard.

feilmeldinger. I tillegg benyttes elektroniske registerdata for kommunale boliger og studentboliger i Oslo, Bergen, Stavanger, Trondheim og Tromsø.

Brukere av statistikken er utleieaktører, leietakere og ulike interesseorganisasjoner, men også til en viss grad offentlig virksomhet (departementene m.fl.) og andre med interesse for leiemarkedet. Internt i SSB er Nasjonalregnskapet og KPI sentrale brukere. Et delutvalg fra LMU utgjør utvalget i KPIs månedlige husleieundersøkelse. Rådatamaterialet brukes også innen analyse- og forskning i SSB.

2.2. Formidling

Tallmaterialet var fram til og med LMU 2011 med måleperiode 4 kvartal delt inn i 6 geografiske soner hvor Oslo med Bærum var separert ut som egen sone. Andre storbyer med utstrakt universitets- og høyskolemiljø var også skilt ut som egen sone. Denne sonen omfattet Bergen, Trondheim, Stavanger og Tromsø. Videre ble det skilt mellom tettsteder med 20 000 innbyggere eller flere og tettsteder med 2 000-19 999 innbyggere. Tettsteder med 200-1 999 innbyggere samt spredtbygde strøk ble også skilt ut som egen sone.

Flere geografiske inndelinger ble vurdert ved opprettelsen av undersøkelsen. Basert på variansanalyser av resultater fra LMU 2005 kom man frem til denne grupperingen. Variansanalyser har vist at Oslo/Bærum skiller seg fra de andre sonene med et signifikant høyere husleienivå. Vi ser også at leienivået blir lavere jo mindre tettbygd et område er. Geografisk beliggenhet er en av de viktigste forklaringsvariablene til forskjeller i husleienivå. Den valgte inndelingen ga mest mulige homogene grupper med hensyn på husleienivåer gitt den eksisterende utvalgsstørrelsen. I denne grupperingen er standard gruppering av tettsteder delvis brukt.

LMU publiserer ulike tabeller basert på deskriptiv statistikk stratifisert etter ulike variabler som er viktige for fastsettelse av husleien. Nedenfor omtales flere av disse.

Antall rom og geografiske soner

Datamaterialet brytes ned på antall rom og geografiske soner. De rom som er benyttet er antall sove- og oppholdsrom hvor kjøkken, bad og eventuelle boder er holdt utenfor. LMU viser som forventet at leier per kvm faller jo flere rom boligen har mens den gjennomsnittlige månedlige leien er økende i forhold til antall rom. LMU har siden oppstart av årsundersøkelsen i 2006 vist at Oslo har det klart høyeste gjennomsnittlige leienivået. Videre ser man at leien faller jo mindre tettsteder man ser på.

Utleier

Det skilles mellom fem ulike typer utleiere i LMU. Det er viktig å kartlegge respondentens utleier fordi det er heterogenitet på dette segmentet. For det første vet vi at utleie fremsatt av offentlige aktører som kommune og studentsamskipnad vil skille seg fra ren markedsleie som ofte gis av profesjonelle utleiere som private gårdeiere og gårdsselskap. Videre har LMU vist at det kan være forskjell i leienivået mellom utleie fremsatt av privat gårdeier/gårdsselskap og annen privat person. Utleie til slekt/venner, kommune/studentsamskipnad og arbeidsgiver/annen utleier skiller seg vesentlig fra utleie til segmentene privat gårdeier/gårdsselskap og annen privat person.

Leieforholdets lengde

LMU har vist at leieforholdets lengde har en signifikant betydning for leienivået. Respondenten må svare på hvilket år leieforholdet startet. Leiene er klart høyest for de nyeste kontraktene (leieforhold inngått de to siste årene), for så å være fallende med hensyn på antall år leieforholdet har vart.

”Markedsleie”

For Oslo med Bærum har det vært publisert det månedlig gjennomsnittsleie og årlig gjennomsnittsleie per kvadratmeter fordelt etter antall rom for kontrakter som er inngått med private profesjonelle utleiery (privatpersoner og gårdsselskap). Disse gjennomsnittsleiene er basert på leieavtaler som i minst mulig grad avviker fra normale avtalevilkår, dvs. tilnærmet markedsleie. Å skille ut Oslo med Bærum basert på kun et utleiesegment er mulig gjort fordi Oslo er overrepresentert med 2 000 observasjoner. Denne tabellen vil utgå fra og med publisering av LMU for 4 kvartal 2012 og bli erstattet av detaljerte predikerte leier innen samme segment. For mer om publiseringsendringene i LMU fra 4 kvartal 2012, se kapittel 5.

2.3. Begrensninger i LMU

Som nevnt over er en viktig fordel med dagens LMU at den er landsdekkende og bygger på realisererte leier, omfatter løpende leiekontrakter og alle typer leiekontrakter. SSB vurderer dagens løsning med en spørreundersøkelse blant leietakere som en faglig god metode for utarbeidelse av representativ leieprisstatistikk. Hovedinnvendingen mot dagens formidling av LMU er imidlertid et manglende detaljeringsnivå. Innenfor et geografisk avgrenset område som Oslo er leiemarkedet svært heterogent. Videre er det uheldig å aggregere gjennomsnittsleiene ved å slå sammen husleiene fra Bergen, Stavanger, Trondheim og Tromsø, da det bidrar til å tåkelegge de geografiske forskjellene. Å presentere gjennomsnittsleier vil da ha en begrenset verdi. Med den gjeldende utvalgsstørrelsen i LMU har det ikke vært forsvarlig å skulle si noe om den geografiske variasjon i leieprisene for langt mer detaljerte soner enn de som har vært benyttet. En oppsplitting i flere geografiske enheter, som for eksempel soner innenfor de store byene, vil kreve et langt større utvalg gitt beregningsmetode basert på deskriptiv statistikk. Kapittel 4 presenterer en alternativ metode som i større grad fanger opp heterogeniteten i materialet ved å separere bidragene fra ulike forklaringsfaktorer til husleien.

3. Datafangst

3.1. Innsamlingsmetode

Adressene i LMU-utvalget kobles mot Befolkningsregisteret for å knytte en voksen person til hver adresse. Denne blir kontaktet for intervju/utfylling av skjema. Dersom man ved første kontakt får opplyst at kontaktpersonen har flyttet fra adressen, blir ny beboer på adressen forsøkt sporet opp og intervjuet.

I LMU kombineres tre ulike innsamlingsmetoder: webskjema, telefonintervju og papirskjema. De siste årene har man valgt en modell hvor det kun er mulig å fylle ut skjemaet på Internett i de første ukene av datafangsten. Deretter får respondentene også tilbud om papirskjema og til slutt telefonintervju. Hensikten med å kombinere flere datainnsamlingsmetoder er å få best mulig kvalitet til lavest mulig kostnad. Samtidig er det mulig å tilrettelegge for skreddersydd datafangst.

Erfaringen er at det er vanskelig å oppnå kontakt med personer under 30 år på telefon (SSB Rapporter 2005/32). Vi har en antagelse om at man lettere oppnår kontakt med denne aldersgruppen gjennom tilbudet om webskjema. Ved å bruke selvadministrerte skjema - web og papir - får vi også svar fra en del personer uten kjent telefonnummer. I tillegg er begge disse metodene relativt rimelige, og derfor velegnet for å få med personer som er lette å motivere til deltakelse. På denne måten blir det frigjort midler til rekruttering og motivering av mer krevende intervjuobjekter, i dette tilfellet gjennom telefonintervju.

En utfordring når undersøkelser gjennomføres ved hjelp av ulike innsamlingsmetoder, er at ulike metoder kan gi ulike svar på samme spørsmål. Vi har sett nærmere på innsamlingseffekter i LMU for 1 og 4 kvartal 2011 der vi tok

utgangspunkt i regresjonsligningene som ligger til grunn for de predikerte leieberegningene (mer om dette i kapittel 4). Ulik innsamlingsmetode viste seg å gi signifikante forskjeller i husleien, alt annet likt. Rapportering på web ga signifikant høyere resultater enn rapportering via post eller telefon. En mulig forklaringsfaktor kan være at leietakere som rapporterer via webskjema sitter i leieboliger av en høyere materiell standard. Analyser basert på de kvalitetsattributtene som finnes i skjemaet ser ut til å støtte denne antagelsen.

3.2. Frafall og utvikling i svarprosent

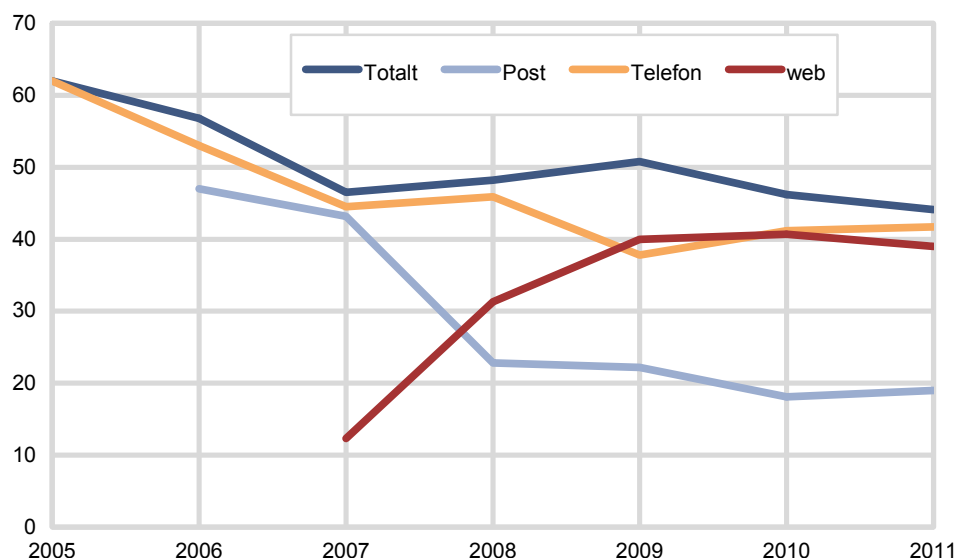
LMU har en frafallsprosent på over 50. Det høye frafallet skyldes i hovedsak at det er en stor andel man ikke får tak i. Til sammen utgjør frafallsgrunnene *ikke truffet* og *ikke funnet telefonnummer* over 45 prosent av bruttoutvalget. Det tilsvarer over 80 prosent av det totale frafallet. Andelen vi ikke får kontakt med er spesielt høy blant personer under 30 år og blant personer med lav utdanning. Frafall kan føre til skjevhet mellom brutto- og nettoutvalget når fordelingen av et bestemt kjennemerke er annerledes blant de som svarte, enn blant de som ble forsøkt intervjuet (SSB Rapporter 2005/32). Tabell 3.1 viser fordelingen av intervju og frafall etter kjønn og alder. Vi ser at fordelt etter kjønn har menn høyere frafall enn kvinner. Tidligere frafallsanalyser på LMU materialet basert på sammenligninger av brutto- og nettoutvalget har også vist at flerpersongfamilier har vært overrepresentert i forhold til enpersongfamilier, videre fant man også at personer med høyere utdanning var overrepresentert i forhold til de med grunnskoleutdanning. (SSB Rapporter 2005/32).

Tabell 3.1. Intervju og frafall etter kjønn og alder. LMU 2011. Prosent

	Intervju	Nekt	Forhindret	Ikke truffet	Ikke funnet telefonnr	Annet frafall	Antall
Totalt	44,1	7,1	1,9	35,9	10,0	1,0	19 973
Kjønn							
Menn	42,9	7,3	2,1	36,1	10,4	1,2	11 351
Kvinner	47,2	7,1	1,5	33,6	9,9	0,8	8 328
Alder							
Under 30 år	41,9	5,2	0,7	40,0	11,6	0,7	6 817
30-44 år	43,2	5,7	2,1	37,4	10,7	1,0	6 710
45-66 år	47,4	9,9	2,5	30,3	8,8	1,1	4 698
67 år og over ...	56,1	14,7	4,3	16,6	5,7	2,5	1 454

Figur 3.1 viser utviklingen i svarprosent totalt og for de ulike innsamlingsmetodene i årene 2005 til 2011. I 2005 foregikk hele datafangsten på telefon. Det ble da oppnådd en svarprosent på 63. I 2006 ble telefonintervju kombinert med papirskjema. Det ble sendt ut papirskjema i hovedutsending og påminning. De som ikke svarte på papir ble forsøkt intervjuet på telefon. Svarprosenten falt da betraktelig fra året før. Som en tredje innsamlingsmetode ble webskjemaet innført i 2007.

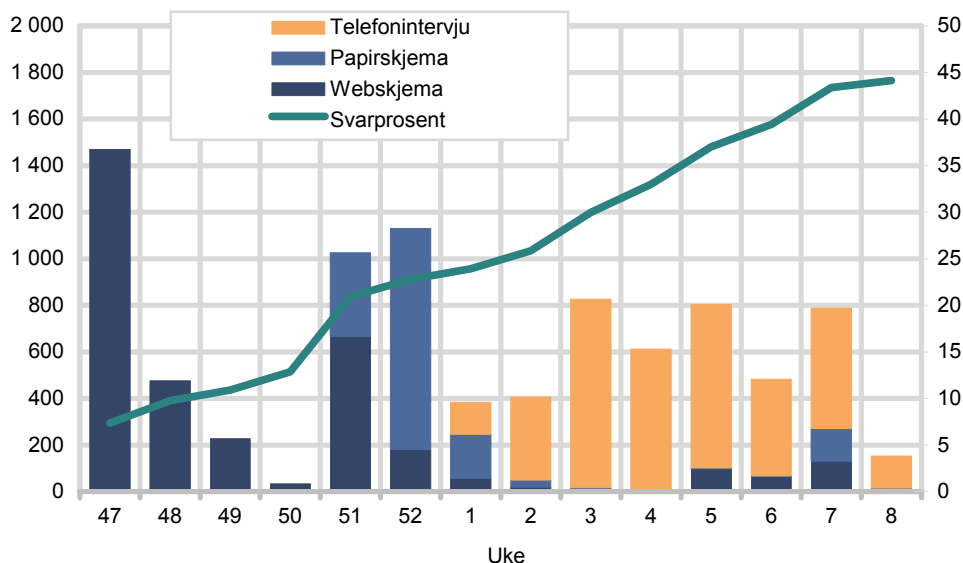
I 2008 ble det gjennomført et eksperiment der kun halvparten av utvalget fikk papirskjema i hovedutsendingen. Den andre halvparten fikk kun tilbud om webskjema. Dette førte til økt webandel og den totale svarprosenten gikk litt opp. I 2009 fikk alle kun tilbud om utfylling på web i hovedutsendingen. Papirskjemaet ble bare lagt ved i påminningen. Dette førte til at webandelen økte til 20 prosent av bruttoutvalget. De som ikke svarte selvadministrert ble forsøkt intervjuet på telefon. Den modellen har vi beholdt fram til i dag. Det har imidlertid vært en fallende tendens i svarprosenten og i 2011 deltok 45 prosent.

Figur 3.1. Utvikling i svarprosent totalt og etter innsamlingsmetode. LMU 2005 – 2011. Prosent

Innføringen av flere innsamlingsmetoder har ikke bidratt til økt svarprosent. Resultater fra et eksperiment i 2008 viser at ved å tilby kun webskjema i hovedutsendingen får man en vridning av den selvadministrerte utfyllingen mot web, men ingen vesentlig endring i svarprosent. Det ser imidlertid ut til at vi får rettet opp noen skjevheter ved at andelen yngre blir litt høyere og andelen eldre litt lavere i nettoutvalget.

3.2.1 Trekk ved datainnsamlingen

Figur 3.2 viser hvordan svarinngangen utviklet seg i løpet av datainnsamlingsperioden i 2011. Stolpene viser antall skjema/intervju per uke fordelt på ulike innsamlingsmetoder, mens grafen viser utviklingen i den totale svarprosenten. Metoden vi har benyttet de siste årene fører til at datafangstperioden må gå over veldig mange uker. Prosessen med å få ut papirskjema i påminningen tar lang tid. Det tar også tid å få registrert svarene. Det tar derfor 7-8 uker før telefonintervjuingen kommer i gang.

Figur 3.2. Svarprosent og antall skjema/intervju pr. uke. LMU 2011

Webskjemaet har fungert bra. Vi opplever noen påloggingsproblemer, men dette lar seg stort sett alltid løse. Det er imidlertid til tider stort press på svartjenesten i forbindelse med utsending av påloggingsinformasjon. Hovedutfordringene er å få folk til å benytte dette alternativet. Papirskjemaet fungerer også greit når det først er sendt ut. Det er imidlertid store kostnader forbundet med utsending og mottak. Skjemaet er også mindre robust for feil enn web- og telefonalternativet. Det er også mer partielt frafall her.

Datafangsten på telefon er tung for intervjuerne. Da vi allerede har vært igjennom to henvendelser til respondentene, har de "enkle" respondentene allerede svart selvadministrert. Det blir mange telefoner og lite svar og det går med mye tid til sporing.

Telefonnummer blir normalt koblet til i underkant av 70 prosent av personene knyttet til adressene i utvalget. Det betyr at man manuelt må forsøke å finne telefonnummer på 6 000 personer. Litt over halvparten av disse finner man telefonnummer på. Hvert år er det i overkant av 10 prosent som ikke kan intervjues på telefon på grunn av manglende telefonnummer.

Leietakere flytter langt mer enn personer som eier bolig. Sporing etter nye beboere er et tidkrevende arbeid, og i veldig mange tilfeller finner man ingenting nytt. Leietakere er trolig en gruppe som i mindre grad enn andre har incentiver til å melde flytting til folkeregisteret. Mangel på bolignummer, spesielt i Oslo, er også et stort problem og gjør det svært krevende å finne ny beboer.

Tabell 3.2 viser andel webskjema, telefonintervju og papirskjema i nettoutvalget totalt og fordelt etter alder på respondentene i 2011. Av de som deltok, svarte over 60 prosent ved hjelp av selvadministrert metode. Dette fordeler seg med 41 prosent på web og 19 prosent på papirskjema. Nesten 52 prosent av alle under 30 år valgte å svare på web. Det tilsvarende tallet for gruppen over 66 år er 13 prosent. Ser vi på aldersfordelingen til de som svarte på papirskjema, er situasjonen motsatt. Bare 11 prosent av intervjupersonene under 30 år svarte på papir, mens det tilsvarende tallet for gruppen over 66 år er over 42 prosent. Andelen som svarte på telefon øker noe med alder.

Tabell 3.2. Andel telefonintervju, webskjema og papirskjema i nettoutvalget totalt og etter alder på kontaktpersonen. LMU 2011. Prosent

	Telefon- intervju	Web- skjema	Papir-skjema	Antall
Totalt	39,2	41,4	19,4	9 110
Alder				
Under 30 år	37,0	51,9	11,2	3 030
30-44 år	38,6	46,9	14,5	2 967
45-66 år	40,9	30,6	28,5	2 260
67 år og over	44,7	13,1	42,2	853

3.3. Endringer i innsamlingsmetoden

På bakgrunn av utfordringene vi opplever i datafangsten har vi følgende målsettinger framover:

- Øke webandelen
- Øke effektiviteten på telefonintervjuingen
- Redusere andelen papirskjema som sendes ut
- Korte ned datafangstperioden
- Forbedre sporingen
- Forbedre svartjenesten

Fra 2012 har vi derfor gjort vesentlige endringer i datafangstopplegget. For å redusere belastningen på sporingsressursene og svartjenesten, har vi valgt å dele utvalget inn i tre perioder. Hver av periodene sendes ut med to ukers mellomrom.

For å øke webandelen har vi opprettholdt webskjemaet som eneste innsamlingskanal i to uker. Vi har gjort endringer i informasjonsbrevet som skal gjøre påloggingsinformasjonen mer tydelig og enkel. Det er gjennomført et eksperiment med ulike brevtyper for å finne ut hvilket brev som egner seg best for å få fram denne informasjonen. Vi purrer på websvar via SMS.

For å redusere datafangstperioden har vi valgt å kutte ut påminning med papirskjema. De som ikke har svart på Internett og som har kjent telefonnummer blir isteden lagt direkte ut for telefonintervjuing. Etter to uker med telefonintervjuing sendes papirskjema og påloggingsinformasjon til de vi fortsatt ikke har fått tak i.

Det jobbes med å få på plass et bedre tilbud til respondentene når det gjelder svartjeneste. Svartjenesten vil etter hvert være betjent på kveldstid og vi vil kunne tilby intervju umiddelbart når respondentene ringer til oss. Vi jobber også med et bedre sporingsopplegg i vårt system for intervjuvirksomhet. Når det er på plass vil vi kunne forbedre sporingen som gjøres underveis i datafangsten. I forbindelse med sporing ønsker vi også å ta i bruk nye kilder.

4. Predikere husleier ved hjelp av regresjonsmodell

Utredningsprosjektet har hatt som formål å se på mulighetene for å publisere mer detaljerte husleietall, blant annet ved å se på mulighetene for å utnytte data-materialet i enda større grad enn hva som er gjort tidligere. For å kunne oppnå dette har regresjonsanalyser for å estimere husleier på detaljert nivå blitt vurdert. Ved hjelp av regresjoner kan husleier estimeres basert på de ulike forklaringsvariabler som er med å bestemme husleienivået.

4.1. Regresjonsmodell

Regresjonsanalyser er en statistisk metode som anvendes for å analysere hvordan en avhengig variabel er forklart av et sett av forklaringsvariabler. Ved hjelp av regresjonsanalyser kartlegges og prises de ulike kvalitetsegenskapene og forbindelser mellom variable forklares og predikeres. Vi ønsker å beregne hvordan en variabel endres (den avhengige variabelen – her husleien) når en eller flere andre variable endres, her for eksempel egenskaper ved utleieobjektet (forklaringsvariable). Med grunnlag i observerte målinger kan man lage en matematisk funksjon som gir en sammenheng mellom husleien og dens karakteristika.

For regresjonsmodellen har vi valgt å bruke en log-lineær prisfunksjon der den naturlige logaritmen til leieprisen ($\ln P$) er avhengig variabel gitt ved;

$$(1) \ln P = a + b_1 \ln x_1 + \dots + b_n \ln x_n + c_1 y_1 + \dots + c_n y_n + \varepsilon$$

Regresjonskoeffisientene eller priskoeffisientene $b_1, \dots, b_n$ og $c_1, \dots, c_n$ kan tolkes som den *teoretiske* prisen til modellens karakteristikk/kvalitetsegenskaper $x_1, \dots, x_n$ og $y_1, \dots, y_n$ dvs. hvor mye husleien varierer med en bestemt karakteristikk når alle andre karakteristikk holdes faste. Koeffisienten a , konstanten, kan tolkes som en ikke-navngitt karakteristikk som kan ses som et utgangspunkt eller en startleie før ulike karakteristikk legges til. Restleddet ε er differansen mellom observert, faktisk leiepris og den predikerte husleien man får estimert ved bruk av regresjonsmodellen.

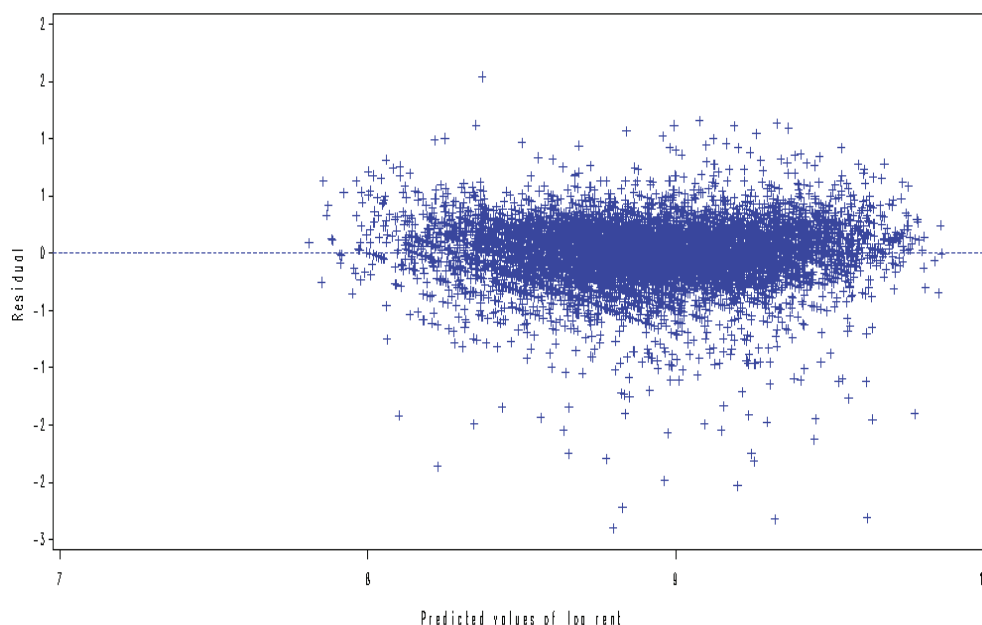
De fleste variablene i modellen blir behandlet som dummyvariabler med verdi "1" om variabelen/karakteristikken eksisterer, eksempelvis om boligen har garasje, og med verdien "0" om den ikke eksisterer, dvs garasje fins ikke. For variablene areal og boligstandard vil tolkningen være annerledes. Disse koeffisientene angir hvor

mange prosent husleien endrer seg når eksempelvis arealet endrer seg med én prosent. Når man bruker en modell på log-form vil man kunne tolke parameter-resultatet som et prosentvis nivåskift ved at en gitt egenskap eksisterer i forhold til en referansevariabel. Ulike forklaringsvariabler som inngår i regresjonsmodellen vil bli omtalt nedenfor.

Modellens forklaringskraft, målt ved justert R^2 , sier noe om hvor stor del av variasjonen i husleiene som kan forklares av regresjonsmodellen. Modellen gir en verdi på 0,62 som betyr at regresjonsmodellen forklarer 62 prosent av variasjonen i husleiene. Dette må anses som relativt høyt gitt heterogeniteten i leiemarkedet. Forklaringsvariablene opptrer med forventede fortegn og størrelser.

En annen kontroll for å vurdere robustheten i regresjonsmodellen er, er å vurdere residualene, restleddet, dvs. differansen mellom observert og predikert husleie. Den predikerte leien er summen man får beregnet for hver av observasjonene ved bruk av regresjonsmodellen. I figur 4.1 er residualene vist mot de predikerte verdiene (logaritmen til leieprisen). Residualverdiene ser ut til å ligge rundt 0 og det er ingen indikasjoner på sterke skjevheter i den ene eller andre retningen.

Figur 4.1. Residualplott av regresjonsmodellen



4.2. Avgrensninger

Regresjonsmodellen er blitt testet ut på flere årganger av LMU, men estimerings-resultatene nedenfor er basert på LMU årgangene for 1 og 4 kvartal 2011². Vi velger å utnytte to perioder i estimeringene. Konklusjoner fra utredningsprosjektet er at verdiene på de ulike kjennemerkene/ kvalitetsegenskapene endrer seg såpass lite fra periode til periode at det anbefales å legge flere årganger til grunn. Det er inkludert en dummyvariabel for å ta hensyn til forskjellene mellom periodene.

Ettersom vi forsøker å finne en sammenheng mellom egenskapene til boligen, beliggenhet, forholdet utleier/leietaker og husleienivået er det viktig å utelukke leieforhold som kan være satt ut fra andre kriterier. Leieavtaler der enten kommuner, studentsamskipnader, arbeidsgiver, familie eller venner er utleier er derfor utelatt fra data materialet. Det er kun leieavtaler satt på det åpne markedet der utleier er private gårdeiere/gårdselskaper samt privatpersoner som ikke leier ut til familie og venner som inngår i datagrunnlaget. Dette vil være leieavtaler som i

² I 2011 ble måleperioden for LMU flyttet fra 1 til 4 kvartal.

større grad er fastsatt ut fra verdien av selve bolig tjenesten og er i mindre grad preget av andre forhold som kan påvirke leienivået. Totalt sett ender vi opp med et datamateriale på til sammen om lag 8 000 observasjoner.

Vi har valgt å fjerne de aller eldste leieforholdene, dvs. leieforhold etablert før 1980. Det norske leiemarkedet er karakterisert av leiekontrakter over kortere perioder og antallet som trimmes bort er derfor svært lavt, kun om lag 5-10 leiekontrakter per LMU årgang. Svært lange leieforhold kan være et resultat av sterke bånd mellom leietaker og utleier, det kan også være et resultat av at partene i liten grad følger med på leiemarkedet for øvrig, det kan også være snakk om spesielle leieobjekter som gjør disse leiene generelt lite representative.

I likhet med den deskriptive statistikken som utarbeides, renses datamaterialet for ekstremverdier. Utvalget er avgrenset til leier fra 500 til 35 000 kroner, boenheter fra 10 til 300 kvadratmeter og antall rom under 9.

Vi har valgt å bruke samme regresjonsmodell for alle de ulike geografiske prissonene. Analyser viser at priskoeffisientene ikke prises veldig ulikt i de ulike sonene. Dermed får vi et robust datamateriale som gir oss et bedre grep på prisdannelsen. Det vil likevel være naturlig å tro at ikke alle variablene er like relevante i hele landet og at eksempelvis garasje påslaget i husleien er høyere i Oslo enn eksempelvis i spredtbygde strøk. Når vi bruker en regresjonsmodell presses det lik prissetting av ulike kjennetegn på ulike leieboliger og leieavtaler. Vi mener likevel det er viktigere å ha en robust modell basert på et rikt datamateriale som vil gi oss konsistente predikerte husleier. Å benytte en enkel modell for hele landet vil bli vurdert framover. Selv om utredningsprosjektet er avsluttet, vil det være naturlig å videreutvikle regresjonsmodellen, dens betingelser og avgrensninger framover.

I regresjonsmodellen inkluderes kun kjennetegn ved boligen og variabler som gjelder forholdet mellom utleier og leietaker. Kjennetegn ved leietaker som eksempelvis inntekts- og utdanningsnivå er testet ut, men inngår ikke. Leietakers egenskaper er også tidligere blitt testet ut i tilsvarende regresjonsanalyser og er trolig faktorer som kan ha økt forklaringskraften til modellen. Selv om disse faktorene kan spille inn på selve leienivået er ikke dette egenskaper ved selve bolig tjenesten og vi velger derfor å utelate disse kjennemerkene. Se Nesbakken (2008) for mer informasjon om inkludering av leietakers egenskaper i regresjonsmodeller.

Det norske leiemarkedet er svært heterogent og det er stor variasjon i husleiene. Selv om vi kan ha predikert to boliger med helt likt husleienivå kan de likevel være observert med ulike husleier noe som betyr at det er faktorer som modellen ikke fanger opp. Til grunn for regresjonsmodellen ligger et omfattende spørreskjema. Antall spørsmål på skjemaet er redusert siden etableringen i 2006 ettersom den offisielle statistikken ikke har utnyttet flere av variablene³. I 2006-versjonen av skjemaet var det flere variable som eksempelvis ga opplysninger om støy og utsikt⁴. Vi vil aldri kunne få målt alle kjennetegn som har betydning for husleien gjennom et spørreskjema og hvor mange spørsmål som kan stilles må begrenses for å ikke gi for høye kostnader og for stor oppgavebyrde blant leietakerne.

4.3. Empiriske resultater

4.3.1. Geografiske prissoner

En svært viktig forklaringsvariabel til husleiene er boligens beliggenhet. Hovedformålet med utredningsprosjektet har vært å se på mulighetene for å

³ Det har også vært viktig å redusere oppgavebyrden blant leietakerne.

⁴ Spørsmål om utsikt er tatt inn i skjemaet på nytt fra og med 2012 og vil bli testet ut på sikt.

publisere mer detaljerte leieestimerer ut fra geografi. Etter mye uttesting av prisnivåer (ved hjelp av både deskriptiv og modellbasert statistikk) på blant annet bydelsnivå har vi valgt å dele landet inn i 17 ulike prissoner. Prissonene bør være mest mulig homogene med tanke på leienivå. Resultater fra LMU har tidligere vist oss at husleien er høyere jo mer tettbygd området er og lavere jo mer spredtbygd området er. De største kommunene i landet har vi valgt å splitte opp på ulike områder av kommunene ved hjelp av bydelsinndelingen. Selv om prisnivået er svært viktig for grupperingen av bydelene i prissoner er det også viktig å se disse grupperingene opp mot geografi og beliggenhet. Det er viktig at grupperingene virker robuste og at vi unngår å gjøre for store endringer fra år til år. Det er også viktig at grupperingene oppfattes som ”logiske” og fornuftige av de fleste brukerne av statistikken. Oslo kommune er delt inn i 4 prissoner⁵ ;

- 1. Sentrum, Frogner, Ullern, St. Hanshaugen*
- 2. Grünerløkka, Gamle Oslo, Sagene, Nordre og Vestre Aker*
- 3. Østensjø, Nordstrand, Bjerke*
- 4. Søndre Nordstrand, Grorud, Stovner, Alna*

Estimeringsresultatene viser at bydelene Frogner, Ullern, St. Hanshaugen og sentrum av Oslo ligger signifikant over de resterende prissonene i Oslo. Som vist i tabell 4.1 nedenfor er for eksempel priskoeffisienten for prissonen for bydelene Søndre Nordstrand, Grorud, Stovner og Alna på om lag -0,15. Tolkningen av dette resultatet er at alt annet likt ligger leiene i denne prissonen om lag 15 prosent lavere sammenlignet med Sentrum, Frogner, Ullern og St. Hanshaugen (som er valgt som referansekategori som betyr at for alle koeffisientene er prisendring sett i forhold til leienivået i denne prissonen). Se tabell 4.1 for flere estimeringsresultater.

Bergen kommune er delt inn i 3 prissoner der Bergen sentrum er det området som skiller seg ut med flest leieobservasjoner og med høyest leienivå. Trondheim kommune er splittet opp i 2 prissoner der Midtbyen av Trondheim skiller seg ut med høyere leier. For Stavanger, Tromsø og Kristiansand kommune er datagrunnlaget for tynt til å kunne dele inn på områder av kommunene. Det er foreløpige tall fra Folke- og boligtellingsen 2011 (FoB 2011) som ligger til grunn for hvilke kommuner som er skilt ut som egne prissoner. Akershus fylke er splittet opp i nærliggende Oslo kommuner slik som eksempelvis Bærum og Nesodden kommune og utkantkommuner slik som eksempelvis kommunene Eidsvoll, Hurdal og Aurskog-Hørland. For resten av landet har vi valgt å utnytte lik klassifisering som tidligere, nemlig tettstedsklassifiseringen;

Tettsteder med 20 000 innbyggere eller flere med unntak av kommunene nevnt ovenfor

Tettsteder med 2 000 -19 999 innbyggere med unntak av kommunene nevnt ovenfor

Tettsteder med 200 - 1 999 innbyggere samt spredtbygd strøk

⁵ Til sammenligning er gjengs leie tallene fra Boligbygg Oslo kommune, utarbeidet av Opinion Perduco, basert på data fra Finn.no og en 5-delning av Oslo kommune.

Tabell 4.1. Estimeringsresultater prissoner, 1. og 4. kv. 2011, LMU

Variabel (prissone)	Koeff	St.avvik	T-verdi	P-verdi
Konstantledd (utgangspunkt)	8,21361 ⁶	0,03696	222,21	<0,0001
Oslo (Sentrum, Frogner, Ullern, St.Hanshaugen)	Referansekategori			
Oslo (Grünerløkka, Gamle Oslo, Sagene, Nordre og Vestre Aker)	-0,06498	0,01089	-5,97	<0,0001
Oslo (Østensjø, Nordstrand, Bjerke)	-0,12822	0,01994	-6,43	<0,0001
Oslo (Søndre Nordstrand, Grorud, Stovner, Alna)	-0,14471	0,02091	-6,92	<0,0001
Bergen sentrum	-0,16187	0,01684	-9,61	<0,0001
Bergen (Fana, Fyllingsdalen, Laksevåg, Åstad)	-0,33677	0,01803	-18,68	<0,0001
Bergen (Arna, Ytrebygda, Åsane)	-0,40225	0,03328	-12,09	<0,0001
Trondheim (Midtbyen, Østbyen, Nedre Elvehavn)	-0,19932	0,01728	-11,53	<0,0001
Trondheim (Lerkendal, Heimdal)	-0,31296	0,02540	-12,32	<0,0001
Stavanger kommune	-0,17381	0,02045	-8,50	<0,0001
Kristiansand kommune	-0,34610	0,02435	-14,21	<0,0001
Tromsø kommune	-0,32603	0,02401	-13,58	<0,0001
Akershus (Nærliggende Oslo kommuner)	-0,23469	0,01635	-14,35	<0,0001
Utkant Akershus	-0,41532	0,01952	-21,27	<0,0001
Tettsteder med 20 000 innbyggere eller flere med unntak av kommunene nevnt ovenfor	-0,41393	0,01331	-31,10	<0,0001
Tettsteder med 2 000 -19 999 innbyggere med unntak av kommunene nevnt ovenfor	-0,52543	0,01374	-38,25	<0,0001
Tettsteder med 200 - 1 999 innbyggere samt spredtbygd strøk	-0,73735	0,01742	-42,32	<0,0001

4.3.2. Flere forklaringsvariabler

Regresjonsmodellen dekker en rekke andre forklaringsvariabler utover beliggenhet. Fortegnet på koeffisientestimatene antyder om husleien øker eller avtar når leieobjektet har det aktuelle kjennetegnet, som for eksempel balkong. Fortegnene på de ulike priskoeffisientene virker fornuftige, dvs. at de forklaringsvariablene vi forventer skal bidra til høyere eller lavere husleie også gjør det i regresjonsmodellen.

Modellen er basert på et stort spørreskjema og skjemaet blir fylt ut i ulik grad. Vi har valgt å estimere for manglende verdier for enkelte forklaringsvariable som antall rom og boligareal. Vi har også valgt å korrigere opplysningene om boligtype ettersom det er mye feilaktig informasjon i denne variabelen. Vi har valgt å se boligtype (dvs. enebolig, leilighet osv.) opp mot logiske arealstørrelser for å dermed redusere feilrapportering.

⁶ For å omgjøre estimatet til kronebeløp for en månedlig husleie må vi eksponensiere parameterestimatet: $e^{8,21361} = 3\,691$ kr. Dette beløpet er en utgangsløse før påslag knyttet til beliggenhet, størrelse, tilleggstenester med mer.

Tabell 4.2. Estimeringsresultater⁷, 1. og 4. kv. 2011, LMU.

Variabel (prissone)	Koeff	St.avvik	T-verdi	P-verdi
Areal(log)	0,16536	0,00849	19,47	<0,0001
Antall rom 1	-0,14620	0,01227	-11,92	<0,0001
Antall rom 2	referansekategori			
Antall rom 3	0,15417	0,00773	19,95	<0,0001
Antall rom 4	0,23059	0,01055	21,85	<0,0001
Antall rom 5	0,32400	0,01195	27,12	<0,0001
Sentralitet (Mest sentral)	referansekategori			
Sentralitet	-0,09706	0,01144	-8,49	<0,0001
Sentralitet	-0,14124	0,01868	-7,56	<0,0001
Sentralitet (Minst sentral)	-0,20746	0,01801	-11,52	<0,0001
Boligstandard (log)	0,14096	0,00808	17,45	<0,0001
Leieforholdets start inneværende år	referansekategori			
Leieforholdets start året før	-0,03802	0,00834	-4,56	<0,0001
Leieforholdets start 2 år før	-0,09467	0,00958	-9,88	<0,0001
Leieforholdets start 3 år før	-0,13659	0,01153	-11,85	<0,0001
Eldre leieforhold	-0,22252	0,00848	-26,24	<0,0001
Tjenester for utleier	-0,03826	0,00710	-5,39	<0,0001
Strøm/oppvarming	0,03468	0,00717	4,84	<0,0001
Balkong	0,05263	0,00640	8,23	<0,0001
Etasje – høyt	0,06025	0,00801	7,53	<0,0001
Garasje	0,04177	0,00775	5,39	<0,0001
U møblert	referansekategori			
Møblert	0,05862	0,01181	4,97	<0,0001
Delvis møblert	0,02749	0,00751	3,66	0,0003
Privat utleier	referansekategori			
Utleier gårdselskap/gårdeier	0,02877	0,00696	4,13	<0,0001

Boligareal Boligareal er også en svært viktige forklaringsvariabel til husleienivået. For å fange opp at effekten på husleien av en ekstra kvadratmeter avtar etter hvert som arealet øker, er det logaritmen til boligarealet som inngår i estimeringen. Resultatet er signifikant (t-verdi 19,47). Parameterestimatet er 0,17 som kan tolkes slik at om arealet øker med én prosent vil husleien øke med 0,17 prosent. En mer intuitiv forklaring vil være at om man øker boligstørrelsen fra 50 til 60 kvm vil månedlig leie øke med 3 prosent⁸ og en økning fra 110 til 120 kvm vil gi et påslag i månedlig husleie på om lag 1,5 prosent⁹.

Antall rom Ikke bare boligareal men også antall rom er av betydning for husleien. Flere rom, men likt antall kvadratmeter forventes å gi høyere leie, da dette for de fleste størrelser medfører en ekstra fleksibilitet med tanke på bruk. Estimeringsresultatene for antall rom i boligen (antall rom med vindu ekskl. kjøkken, bad og wc) er i likhet med boligarealet signifikante. Antall rom er definert som dummy-variabel i modellen som gir estimatene en enkel tolkning; sammenlignet med en 2 roms som er satt som referansekategori får man et fratrekk på ca. 15 prosent for en 1 roms, alt annet likt. Påslaget for logaritmen av husleien for en 3, 4 og 5 roms bolig sett opp mot en 2 roms bolig er på henholdsvis 15, 23 og 32 prosent.

Boligstandard Forklaringsfaktorer som fanger opp høy standard på boligen gir som forventet en positiv signifikant effekt på husleien. Vi har laget en variabel som fanger opp antallet av disse kvalitetsegenskapene. Jo flere kvalitetsegenskaper leietakeren har kryssset av på spørreskjemaet, jo høyere boligstandard. Dette kan være parkett i stue, varmekabler på bad, peis i stue osv. Vi har valgt å lage denne variabelen på log-form slik at vi antar at effekten av en ekstra kvalitetsegenskap avtar med antallet egenskaper.

Leieforholdets start Resultatene fra LMU har vist oss at leieforholdets lengde har stor betydning for husleienivået. Vi har valgt å stratifisere leieforholdene etter kontraktsstart - de nyeste leieforhold inngått ses opp mot leieforhold inngått ett, to, tre og fire eller flere år tilbake. Estimeringsresultatene gir signifikante verdier. Jo lengre et leieforhold har vart, jo lavere husleie alt annet likt. Vi ser dermed at forholdet

⁷ Tabellen inneholder de vesentlige forklaringsvariablene, men er ikke en komplett liste over alle variablene i modellen.

⁸ $P_{60}/P_{50} = e^{0,16536(\ln(60) - \ln(50))} = 1.03061$

⁹ $P_{120}/P_{110} = e^{0,16536(\ln(120) - \ln(110))} = 1.01449$

leieforhold har vart, jo lavere husleie alt annet likt. Vi ser dermed at forholdet mellom utleier og leietaker er viktig for hvilken husleie som betales og en utleier vil trolig verdsette høyt et godt leieforhold med en pålitelig leietaker som betaler til rett tid. Et godt leieforhold kan gjøre at utleier heller vil prioritere å holde på leietakeren framfor å sette opp leien og få inn en ny og ukjent leietaker. Husleieendring kommer ofte kombinert med utskifting av leietakere.

<i>Hustype</i>	Leietakerne gir oss opplysninger om hvilken type bolig de leier - enebolig, rekkehus, leilighet, hybel osv. Vi ser fra foreløpige resultater fra FoB2011 at leilighetssegmentet dominerer klart blant leieboligene, andelen som bor i enebolig, rekkehus og lignende er klart lavere. Vi har forsøkt å skille ut eneboligsegmentet som eget kjennetegn, men dette ga ikke signifikante parameterestimater noe som må forklares med et tynt datamateriale. Vi ser også at det er mye feilsvar innen denne kategorien som vanskeliggjør tolkning av denne variabelen. Fra og med LMU 4 kvartal 2012 er det betydelige endringer i spørreskjemaet for denne variabelen. I regresjonsmodellen velger vi å se på effekten av å leie hybel mot å ikke leie hybel, alt annet likt. Dermed slår vi sammen kategoriene leilighet, rekkehus, tomannsboliger og eneboliger i en og samme kategori mens hybler skilles ut som egen. Alt annet likt, å leie hybel ligger signifikant lavere enn den andre kategorien.
<i>Sentralitet</i>	Vi har også valgt å inkludere SSBs standard for sentralitet (2008) som opererer med fire sentralitetsnivåer og klassifiserer kommunene etter minst til mest sentrale kommuner. Med sentralitet menes en kommunes geografiske beliggenhet sett i forhold til tettsteder av ulike størrelser. Tettstedene deles i nivåer etter folketall og tilbud av funksjoner. Parameterresultatene er klart signifikante.
<i>Type utleier</i>	Som tidligere nevnt, er datamaterialet redusert til kun leieforhold som i størst mulig grad er satt ut fra verdien på selve bolig tjenesten. Vi ser likevel at det er signifikante forskjeller i leienivået om det er en privat gårdeier som leier ut bolig eller om det er en privatperson som leier ut sin bolig eller deler av sin bolig. Estimeringsresultatene viser at det gis et påslag i husleien på om lag 3 prosent om utleieren er et gårdselskap/gårdeier. En mulig forklaring kan være at som profesjonell aktør legger man på en slags risikopremie ettersom man ikke sjekker opp leietaker i samme grad som en privatperson vil kunne gjøre. Det er også noen skattemessige fordeler som privatpersoner får. Etter skatteloven kan en boligeier leie ut inntil halvparten av egen bolig skattefritt så lenge vedkommende benytter resten av boligen til egen bruk. Regresjonsanalyser basert på andre LMU årganger har ikke alltid gitt samme resultat.
<i>Tjenester inkludert</i>	Enkelte leietakere kan ha avtaler med utleier om å utføre ulike typer arbeidsoppgaver. Dette kan være alt fra hagearbeid, snømåking, rengjøring av fellesareal, forfallent håndverk osv. Dette ser vi har betydning for husleienivået. Alt annet likt, gir dette et fratrekk i husleien på om lag 4 prosent.
<i>Strøm og oppvarming</i>	Husleien kan også være inkludert mer enn selve bolig tjenesten som eksempelvis strøm og/eller oppvarmingskostnader. Alt annet likt gir dette et samlet påslag i husleien på om lag 3 prosent.
<i>Møblert bolig</i>	Leieboliger kan leies møblert, delvis møblert eller umøblert. LMU utvalget viser at det er mest vanlig å leie bolig umøblert. Parameterresultatene viser at alt annet likt øker husleien med om lag 6 prosent om leieboligen er møblert. "Vet ikke" svar har vi valgt å kode som delvis møblert.
<i>Garasje</i>	Alt annet likt ser vi at tilgang til garasje gir en oppgang i husleien på om lag 4 prosent og estimeringsresultatet er signifikant.
<i>Etasjeplassering</i>	Hvor i huset boligen befinner seg ser ut til å ha betydning for husleien. Resultatene tyder på at husleien er høyere når leiligheten ligger plassert i fjerde etasje eller

høyere enn ved plassering lavere i huset (referansekategori). Påslaget i husleien er på om lag 6 prosent. God utsikt og kanskje tilgang til heis kan kanskje være en forklaring på dette.

5. Utvidet leiemarkedsundersøkelse

Formidlingen av LMU ved hjelp av en regresjonsmodell muliggjør en mer detaljert fremstilling av leienivået på boliger særlig med hensyn på geografi. Nytt fra LMU for 4 kvartal 2012 er at LMU utvides med detaljerte predikerte leier for ulike prissoner av landet basert på leiekontakter inngått på det åpne markedet. LMU vil fortsatt gi informasjon om leienivåer basert på leiemarkedet som en helhet, inkludert såkalte "rabatterte" leiekontrakter, dvs. leieforhold med kommune, studentsamskipnad, familie og venner osv. Fra og med LMU for 4 kvartal 2012 vil det være ulike beregningsmetoder som ligger til grunn for leieestimatene. De detaljerte predikerte leiene vil være basert på en regresjonsmodell mens den mer aggregerte statistikken for leiemarkedet som en helhet fortsatt vil være basert på deskriptiv statistikk med en noe mer detaljert stratifisering enn tidligere. Det vil bli gjort en del endringer i statistikkbanktabellene. Enkelte tabeller vil utgå og det innføres en ny tabell.

5.1. Ny soneinndeling

Med formål å publisere mer detaljerte husleietall har det vært sett på mulighetene for å gjøre endringer i de geografiske soneinndelingene. Nedenfor følger oversikt over ny geografisk soneinndeling for den deskriptive statistikken fra og med LMU per 4 kvartal 2012:

Tabell 5.1. Soneinndeling

Sone	Definisjon
01	Oslo med Bærum
02	Akershus utenom Bærum
03	Bergen
04	Trondheim
05	Stavanger
06	Tettsteder med 20 000 innbyggere eller flere
07	Tettsteder med 2 000 - 19 999 innbyggere
08	Tettsteder med 200 - 1 999 innbyggere samt spredtbygd strøk

Sonen "Oslo med Bærum" er uendret fra tidligere, det samme er "Akershus utenom Bærum". Tidligere sone 03 splittes i "Bergen" (03), "Trondheim" (04) og "Stavanger" (05). Tromsø skilles ikke ut som egen sone. De 5 første sonene følger kommune-/fylkesgrenser. De resterende sonene går på tvers av kommunegrensene og følger tettstedsklassifiseringen som tidligere.

Det er kun gjort mindre endringer i LMUs utvalgsplan fra og med 4 kvartal 2012. For at denne nye inndelingen skal være forsvarlig er det valgt å "oversample" visse byer/kommuner ut fra leiemarkedets størrelse i henhold til foreløpige tall fra FoB2011. Med oversampling mener vi å overrepresentere visse strata. Brutto-utvalget er derfor økt med 2 000 potensielle leieboliger fra kommuner med de største leiemarkeder. Oslo kommune er fra før oversamplet med 2000 potensielle leieboliger. En av hovedkonklusjonene i utredningsprosjektet var at vi burde få et bedre grep på de store byene. En moderat økning av utvalget i visse byer der det fins et leiemarked av en viss størrelse vil kunne være en tilfredsstillende løsning.

Ny stratifisering for den deskriptive statistikken betyr publisering av noe mer detaljerte leier for leiemarkedet som en helhet. LMU viser stor variasjon i leienivåene og gjennomsnittsleiene kan være preget av til dels store standardavvik som

gjør at gjennomsnittsleiene må tolkes med viss varsomhet. Flere estimerte gjennomsnittsleier er ikke offentliggjort på grunn av for høy usikkerhet i estimatene. Med mer detaljert stratifisering medfører dette et noe økt antall verdier som ikke blir offentliggjort sammenlignet med tidligere år. Gjennomsnittstallene vil fra og med LMU for 4 kvartal 2012 også bli avrundet til nærmeste tier på grunn av usikkerheten i tallene.

5.2. Predikerte månedlige leier

LMU publiseringen vil fra og med 4 kvartal 2012 utvides med predikerte månedlige leier for detaljerte prissoner av landet, tabell 4.1 gir en nærmere spesifisering av disse prissonene. De predikerte leiene vil brukere finne i en nyopprettet tabell i statistikkbanken. I denne tabellen vil brukere kunne velge blant forhåndsdefinerte kombinasjoner av detaljerte geografiske prissoner og boligstørrelser i form av antall rom og bruksareal. Predikerte leier forstås her som summen man får beregnet basert på "prisen" på modellens karakteristika gitt antagelse om at restleddet er lik 0. De predikerte leiene er summen man får beregnet ut fra et sett av forhåndsdefinerte betingelser som eksempelvis kan være 1 roms på 30 kvm, i Bergen sentrum.

Regresjonsmodellen som ligger til grunn inkluderer i tillegg en rekke andre forklaringsvariabler enn de nevnte ovenfor slik som leieforholdets lengde, om boligen er inkludert strøm og oppvarming, tilgang til balkong og garasje samt sentralitet i forhold til tilbud av diverse funksjoner med mer. I de publiserte predikerte leiene er det hyppigst forekommende kjennetegnet lagt inn som gjeldende betingelse. Eksempel; De fleste leietakere har ikke strøm og oppvarming inkludert i leien. Den estimerte "prisen" på strøm og oppvarming er derfor ikke lagt til den publiserte predikerte leien. Vi ser av LMU at de fleste leietakere leier bolig umøblert. Umøblert bolig er derfor satt som referansekategori. Om lag 50 prosent av leiekontraktene er inngått i løpet av de to siste årene, denne perioden er derfor valgt som referansekategori i modellen.

Leieboliger kan være av ulik boligstandard noe som er vanskelig å måle. Dette er forsøkt tatt med i regresjonsmodellen ved å inkludere en forklaringsvariabel for antallet "utstysvariabler" som boligen besitter, det være seg parkett i stue, peis osv. Normalt god standard i form av at flere slike "utstysvariabler" er gitt betingelse i modellen.

Datagrunnlaget for de predikerte månedlige leiene er avgrenset til leiekontrakter der profesjonelle gårdeiere og privatpersoner som ikke leier ut til familie og venner er utleiende. I tillegg gir LMU oss et rikt grunnlag til å si noe om hvordan leiemarkedet som en helhet er sammensatt. Det norske leiemarkedet er svært heterogent i forhold til hvem som leier ut boliger da det i tillegg til "det proffe markedet" også eksisterer store utleieaktører som kommuner, studentsamskipnader samt familie/venner og arbeidsgivere. Dermed vil det, som tidligere, også bli formidlet statistikk for hele leiemarkedet. Med disse endringene fra og med LMU for 4 kvartal 2012 vil presisjonen i estimatene økes samtidig som også informasjon om leiemarkedet som en helhet blir ivaretatt.

Utredningsprosjektet fikk klare tilbakemeldinger fra referansegruppen i juni 2012 at en bred LMU er ønsket og at LMU ikke kun skal være et mål på gjengs leie. LMU med gjeldende dekning av hele leiemarkedet er en viktig input i flere andre statistikker og analyser. Dermed er det ønskelig at SSB fortsetter å formidle hvordan det norske leiemarkedet ser ut og lager statistikk basert på hele leiemarkedet inkl leieforhold med kommune, studentsamskipnader, familie og venner osv, altså såkalte "rabatterte" leieforhold.

6. Alternative datakilder

Gitt de ressursmessige utfordringene knyttet til LMUs datafangst har vi vurdert to alternativer for innhenting av leiepriser, hhv finn.no og utleiere som primærkilde. Finn.no har imidlertid vært hovedfokuset i utredningen av alternative datakilder.

6.1. Finn.no

En rekke ressursbesparelser ville utvilsomt vært oppnådd ved å endre datafangststrategien til annonserte leier via Finn.no. Dette sporet har dermed vært nøye utredet. Finn.no som kanal for utleie av bolig er noe mer bygget siden LMU startet opp som offisiell statistikk i 2006. De store byene som Oslo, Bergen, Stavanger, Trondheim, Tromsø, Kristiansand og Bodø er representert som egne områder. Utover disse byene er de andre utleieobjektene fordelt på fylker. Ulike fakta (leiepris, leieperiode, boligtype, antall soverom, areal, postnr) og fasiliteter (møbler/ikke møblert, balkong/terasse, bredbånd, etc.) om boligen inngår i annonsene i varierende grad. Fakta er obligatoriske variabler, mens fasiliteter er valgfritt om man vil fylle ut. Oslo skiller seg klart ut som den byen med flest leieobjekter annonsert på Finn.no. Tromsø er tynt representert.

For å undersøke betydningen av manglende kvalitetsattributter i Finn.no materialet, utførte vi en regresjonsanalyse basert på informasjon fra de obligatorisk gitte kjennemerker ved boligen fra Finn.no og utnyttet tallmaterialet til LMU. Dette resulterte i en betraktelig nedgang i modellens forklaringskraft. En rekke sentrale kvalitetsattributter som er avgjørende for å estimere leienivå ved hjelp av regresjonsanalyser mangler i Finn.no materialet. Avgjørende variabler som manglet og bidro til å trekke ned modellens forklaringskraft var; boligens standard, leieforholdets lengde og om elektrisitet og oppvarming er inkludert eller ekskludert leieprisen.

Signaler fra referansegruppen i LMU prosjektet var at husleiedata fra Finn.no burde vurderes ytterligere. Vi har derfor analysert husleiedata fra Finn.no for henholdsvis 2010 og 2011, et datamateriale som kunne sammenlignes med SSBs husleiedata for tilsvarende perioder. Vi ser av Finn.no materialet at det er en svært høy andel dubletter (over 40 prosent) noe som kan indikere lang annonsetid før leien blir realisert. Vi ser av dublettene at de fleste ser ut til å ha blitt oppdatert både 2-3 ganger over en tidsperiode som kan strekke seg over flere måneder. Materialet er derfor sterkt preget av ikke-realiserte leieforhold.

For 4 kvartal 2011 har vi sammenlignet LMU materiale med data fra Finn.no. Gjennomsnittlig månedsleie fra Finn materialet ser ut til å ligge gjennomgående høyere enn LMU materialet (se tabell 6.1). Disse resultatene gir støtte til tidligere SSB utredninger om at annonserte leier ligger høyere enn det LMU materialet viser (Belsby m. fl., 2005).

Tabell 6.1. Gjennomsnittlig månedlig leie per rom i Oslo ¹⁰

Antall rom:	FINN		LMU	
	4 kvartal 2011	St.avvik	4 kvartal 2011	St.avvik
1	7 835	2 074	6 091	1 914
2	9 733	2 156	7 977	2 182
3	13 084	3 376	10 266	2 985
4	14 525	6 174	12 609	4 151
5	15 096	9 102	14 230	5 871

¹⁰ Ikke-publiserte tall.

Ved nærmere analyser ser vi at Finn.no har flere klare svakheter som en aktuell kilde for bruk i LMU. Denne datakilden kan være problematisk i tilfeller der tilbud er større en etterspørsel. I en slik markedsituasjon kan annonserte boliger trolig bli liggende lengre ute på nettet uten å bli realisert. Problemstillingen illustreres kanskje best ved hjelp av et hypotetisk eksempel. La oss anta at Finn.no har 300 identiske boliger på nettet der 200 er priset til høy pris (5 500) og 100 er priset til lav pris (5 000). Hvis vi antar at de lave leiene ligger kun 1 måned mens halvparten av de høye leiene blir liggende i 2 måneder, gir det følgende resultater.

Reelt nivå måned 1: $(5\,000 \cdot 100 + 5\,500 \cdot 100) / 200 = 5\,250$

Finn.no nivå måned 1: $(5\,000 \cdot 100 + 5\,500 \cdot 200) / 300 = 5\,333$

Vi ser med andre ord at annonserte leier kan overestimere husleienivå.

Finn.no har ikke informasjon om antall rom, kun antall soverom noe som betyr at vi vil måtte foreta antagelser vha kvadratmeterstørrelsen på boliger. Det er for øvrig mye forvirring rundt 1-roms leiligheter. Det er få observasjoner av 0 soverom i materialet som kan skyldes at mange vil prøve å leie ut disse med 1 soverom, mens de strengt tatt burde vært 0 soverom. Dette betyr at for leiligheter som har 1 soverom er det vanskelig å vite om dette i realiteten er en 1-roms eller 2-roms leilighet.

Vår viktigste innvending mot å lage leiestatistikk basert på data fra Finn.no er at de annonserte leiene er utropspriser og ikke faktisk realisererte leier. Videre er Finn.no materialet kun avgrenset til nye kontrakter. I LMU er formålet å dekke både etablerte og nylig inngåtte kontrakter. Dublettproblematikken i materialet er heller ikke uproblematisk da det ikke er gitt å vite hvilken av leiene som skal forkastes. En eventuell bruk av Finn.no som kilde i LMU ville uansett måtte følges opp med supplerende intervju, noe som kan bli svært omfattende når LMU tar sikte på å dekke hele Norge. Gitt formålet med LMU, kartlegge leienivået på leide boliger i Norge stratifisert på ulike segmenter av leiemarkedet, finner vi ikke Finn.no som en forsvarlig kilde for LMU.

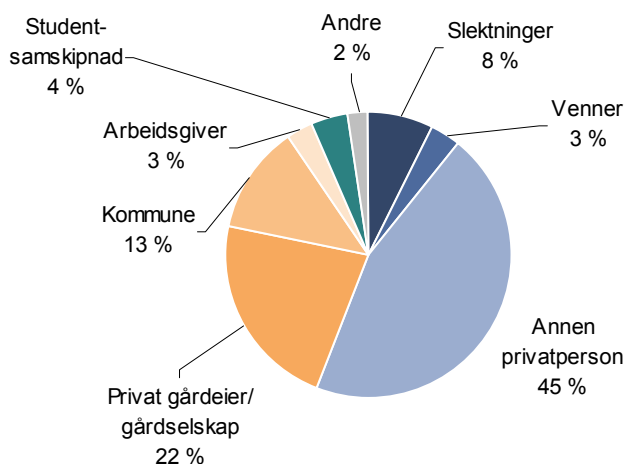
6.2. Utleier

Vi har også vurdert elektroniske registerdata fra utleier som kilde. Et argument for å kontakte utleier framfor leietaker er at de kan ha bedre kjennskap til egenskaper ved utleieboligen. Ut fra et ressursperspektiv vil det være kostnadseffektivt å innhente elektronisk registerinformasjon fra store utleieaktører.

Hovedinnvendingen mot å benytte elektroniske husleiedata fra utleiere er imidlertid at dette vil utgjøre et selektivt utvalg. Avgrensning vil da kun gjelde de profesjonelle utleierne. Resultater fra LMU undersøkelsene de siste 6 årene viser at utleie av "Annen privat person" er den største gruppen utleiere (se figur 6.1). Utleiere av kategorien "Annen privat person" lar seg vanskelig identifisere i et register og dermed vil innhenting av leier fra denne kategorien tenkes å være minst like ressurskrevende. Videre er de profesjonelle utleieaktørene nesten utelukkende representert i de store byene.

Private gårdselskap utgjør ikke majoriteten av private utleiere. Dette gjør det statistisk vanskelig å avgrense trekkepopulasjonen til aktører som leier ut boliger til private husholdninger.

Det konkluderes dermed med å fortsette med leietakere som kilde til utvalget for LMU og intervjubasert undersøkelse for å fange opp de nødvendige dimensjonene i leiemarkedet i Norge.

Figur 6.1. Utleiesegment i leiemarkedsundersøkelsen 2011

7. Oppsummering og konklusjon

Gjennom utredningsprosjektet i 2012 har vi realisert en utvidet LMU fra og med 4 kvartal 2012. Prosjektets hovedmålsetting har vært å vurdere muligheten for å publisere mer detaljerte leieestimer særlig med tanke på geografi. En stor del av prosjektet har vært å utrede om det var grunnlag for å gå bort fra gjeldende beregningsmetoder basert på deskriptiv statistikk og i stedet predikere husleier vha regresjonsmodeller. Vi konkluderte med at en forholdsvis enkel regresjonsmodell som tar hensyn til en ganske begrenset liste av egenskaper ved boligen, men som er ganske detaljert med tanke på geografi, gir en rimelig god prediksjon på husleier. Vi konkluderte videre med at det er nødvendig med egne "prissoner" samt et større utvalg av leieboliger i de største byene utenom Oslo. Det har gjort det mulig å presentere geografisk mer detaljerte tall uten å radikalt utvide bruttoutvalget.

Sentrale problemstillinger i utredningsprosjektet har vært vurderinger rundt funksjonsformer, forklaringsvariabler – hvilke skal inkluderes og hvilke skal ikke samt avgrensinger og ulike betingelser. Regresjonsmodellens forklaringskraft, målt ved justert R^2 gir en verdi på 0,62. Regresjonsmodellen forklarer da 62 prosent av variasjonen i husleien noe som må anses som relativt høyt gitt den heterogeniteten som eksisterer i leiemarkedet.

Med bakgrunn i utredningsprosjektet utvides LMU fra og med publisering av 4 kvartal 2012. Vi innfører en mer detaljert stratifisering for den deskriptive delen av statistikken samt at vi utvider publiseringen med detaljerte predikerte leier for ulike prissoner av landet.

Regresjonsmodellen bak de offisielle tallene er i hovedsak basert på modellen presentert i denne rapporten, med noen modifikasjoner.

Andre alternative datakilder som Finn.no og elektroniske registerdata fra store utleiere er også blitt vurdert i dette utredningsprosjektet. LMU har en svært ressurskrevende datainnsamling, men vi ser at disse dataene ikke enkelt kan bli erstattet av andre mer tilgjengelige datakilder, til det er svakheter ved disse kildene vurdert for store.

Referanseliste

Belsby, L., m fl. (2005): "Leiemarkedsundersøkelsen 2005",
http://www.ssb.no/emner/05/03/rapp_200532/rapp_200532.pdf. Rapporter.
Statistisk sentralbyrå

Gillund, A. (2004): "Prisindeks for kontor- og forretningseiendommer"
http://www.ssb.no/emner/08/02/30/rapp_200404/rapp_200404.pdf. Rapporter.
Statistisk sentralbyrå

Nesbakken, R. (2008): "Selveiernes boligkonsum og vekt i KPI. Estimeringer og diskusjon av metode", http://www.ssb.no/emner/08/02/10/rapp_200809/.
Rapporter, Statistisk sentralbyrå

Røed Larsen, E. og Sommervoll, D.E. (2006): "The impact on rent from Tenant and Landlord Characteristics and Interaction",
<http://www.ssb.no/publikasjoner/pdf/dp467.pdf>. Discussion papers, Statistisk sentralbyrå

Takle, M. (2012): "Boligprisindeksen. Dokumentasjon av ",
http://www.ssb.no/08/02/30/notat_201210/. Notater, Statistisk sentralbyrå

<http://www.ssb.no/lmu/>

<http://www.ssb.no/fob/>

Zhang, L. (2006): "Prisindeksberegninger",
http://www.ssb.no/emner/08/02/notat_200674/notat_200674.pdf. Notater,
Statistisk sentralbyrå

Innst.O.nr 27 (2008-2009),
<http://www.stortinget.no/no/Saker-og-publikasjoner/Publikasjoner/Innstillinger/Odelstinget/2008-2009/inno-200809-027/>

Vedlegg: LMU 2012 SKJEMA



Bolig og husleie - 2012



Du kan også svare på Internett: <http://intervju.ssb.no>

Bruker-ID:

Passord:

? Trenger du hjelp med utfylling av skjemaet, ring tlf. 800 83 028 (gratis) eller send e-post til leiemarked@ssb.no

Veiledning for utfylling av skjemaet

Du skal besvare undersøkelsen dersom du bor fast i boligen, uavhengig av om du leier, eier eller disponerer boligen på annen måte. En annen voksen person som bor sammen med deg, kan svare dersom du ikke kan.

Det er viktig at du svarer kun for den boenheten du bor i. Dersom du for eksempel bor i en sokkelleilighet i en enebolig eller et rekkehus, er det denne sokkelleiligheten du svarer for. Bor du i et bokollektiv, svarer du for hele boenheten og ikke bare din private del.

Hvis du/dere har flyttet fra den adressen som er påført i følgebrevet, kryss her ☐ og vennligst returner skjemaet til Statistisk sentralbyrå så snart som mulig. Vennligst oppgi navn og telefonnummer på ny beboer på adressen dersom du kjenner dette.



Navn på ny beboer

Telefonnummer til ny beboer:



RA-0599 Bokmål 10.2012 870

⌞

1 Eier du eller eventuelt noen du bor sammen med boligen du bor i? Vi tenker på selveier(alene eller gjennom sameie) eller eier gjennom borettslag eller boligaksjeselskap.

☐ Ja
☐ Nei → **Gå til 3**

2 Hvem eier boligen? Flere kryss mulig

☐ Jeg eier selv
☐ Samboer/Ektefelle/Partner } → **Gå til 34**
☐ Barn/Foreldre/Søsken
☐ Annen familie } → **Gå til 3**
☐ Andre

3 Leier du boligen eller disponerer du den på annen måte? Bor du i tjenestebolig, vaktmesterbolig, omsorgsbolig, trygdebolig, aldersbolig eller lignende bruker du svaralternativ *Leier*.
Dersom du bor på institusjon, i kårbolig eller låner bolig bruker du svaralternativ *Disponerer på annet måte*.

☐ Leier
☐ Disponerer på annen måte, oppgi hvordan:
 → **Gå til 34**

⌞

4 Hva slags bolig leier du?
Sett bare ett kryss.

☐ Leilighet i blokk, i bygård, i firemanns- eller seksmannsbolig, i terrassehus eller i annet flerbolighus.
☐ Hybel eller hybelleilighet.
☐ Hybel, hybelleilighet eller sokkelleilighet i frittliggende enebolig, i rekkehus eller i tomannsbolig.
☐ Kjedet enebolig, rekkehus eller tomannsbolig. **NB! Gjelder leie av hele boligen.**
☐ Frittliggende enebolig. **NB! Gjelder leie av hele boligen**
☐ Annen type hus eller leilighet, oppgi type:

5 Bor du sammen med noen?

☐ Ja
☐ Nei → **Gå til 7**

6 Bor du i et bokollektiv? Et bokollektiv er en boenhet med begrenset privatareal der boligfunksjoner som kjøkken, stue og eventuelt bad ligger utenfor boligens private areal. Leier du for eksempel en leilighet eller enebolig sammen med venner, hvor dere deler stue, kjøkken og bad, regnes dette som et bokollektiv. Studenthybler regnes ikke som bokollektiv.

☐ Ja
☐ Nei

⌞

2

⌞

**7 Hvem leier du/dere boligen av?**

- ☐ Slektninger
- ☐ Venner
- ☐ En annen privatperson
- ☐ Profesjonell utleier (for eksempel en privat gårdeier eller et gårdselskap)
- ☐ Kommunen
- ☐ Arbeidsgiver
- ☐ Studentsamskipnaden/en studentboligstiftelse
- ☐ Andre, oppgi hvem:

8 Omtrent hvor mange kvadratmeter er boligen du leier? Bruksareal er det areal av boligen som ligger innenfor ytterveggene. Kjeller- og loftsarealer er en del av bruksarealet.

- ☐ Oppgi bruksarealet : → Gå til **10**
- ☐ Vet ikke

**9 Kan du forsøke å plassere boligen i et av følgende arealintervall?**

- ☐ Under 30 kvadratmeter
- ☐ 30 - 49 kvadratmeter
- ☐ 50 - 79 kvadratmeter
- ☐ 80 - 99 kvadratmeter
- ☐ 100 - 119 kvadratmeter
- ☐ 120 kvadratmeter eller mer

10 Hvor mange soverom med vindu har boligen du/dere leier?**11 Hvor mange andre oppholdsrom med vindu har boligen? Ta ikke med kjøkken, bad og wc****12 Hvor mange rom med badekar eller dusj er det i boligen?****13 Dersom boligen ikke har rom med badekar eller dusj: Har boligen tilgang på rom med badekar eller dusj?**

- ☐ Ja
- ☐ Nei



⌊	⌋																																																						
14 Har boligen ... <table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="width: 80%;"></th> <th style="width: 10%; text-align: center;">Ja</th> <th style="width: 10%; text-align: center;">Nei</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>egen garasje eller garasjeplass?</td> <td style="text-align: center;">☐</td> <td style="text-align: center;">☐</td> </tr> <tr> <td>egen biloppstillingsplass?</td> <td style="text-align: center;">☐</td> <td style="text-align: center;">☐</td> </tr> <tr> <td>bod inne i boligen?</td> <td style="text-align: center;">☐</td> <td style="text-align: center;">☐</td> </tr> <tr> <td>bod på loft, i kjeller eller andre steder?</td> <td style="text-align: center;">☐</td> <td style="text-align: center;">☐</td> </tr> <tr> <td colspan="3"> </td> </tr> <tr> <td>kabel-tv eller parabol?</td> <td style="text-align: center;">☐</td> <td style="text-align: center;">☐</td> </tr> <tr> <td>varmekabler på bad?</td> <td style="text-align: center;">☐</td> <td style="text-align: center;">☐</td> </tr> <tr> <td>parkett i stue?</td> <td style="text-align: center;">☐</td> <td style="text-align: center;">☐</td> </tr> <tr> <td>flislagt bad?</td> <td style="text-align: center;">☐</td> <td style="text-align: center;">☐</td> </tr> <tr> <td>bredebånd?</td> <td style="text-align: center;">☐</td> <td style="text-align: center;">☐</td> </tr> <tr> <td>åpen eller lukket peis?</td> <td style="text-align: center;">☐</td> <td style="text-align: center;">☐</td> </tr> <tr> <td colspan="3"> </td> </tr> <tr> <td>uttak for egen vaskemaskin?</td> <td style="text-align: center;">☐</td> <td style="text-align: center;">☐</td> </tr> <tr> <td>hvis ikke uttak for egen vaskemaskin: tilgang til vaskemaskin/vaskeri?</td> <td style="text-align: center;">☐</td> <td style="text-align: center;">☐</td> </tr> <tr> <td>egen inngang?</td> <td style="text-align: center;">☐</td> <td style="text-align: center;">☐</td> </tr> <tr> <td>eget kjøkken eller kjøkkenkrok med vannkran?</td> <td style="text-align: center;">☐</td> <td style="text-align: center;">☐</td> </tr> <tr> <td>hvis ikke eget kjøkken eller kjøkkenkrok: tilgang til kjøkken?</td> <td style="text-align: center;">☐</td> <td style="text-align: center;">☐</td> </tr> </tbody> </table>		Ja	Nei	egen garasje eller garasjeplass?	☐	☐	egen biloppstillingsplass?	☐	☐	bod inne i boligen?	☐	☐	bod på loft, i kjeller eller andre steder?	☐	☐				kabel-tv eller parabol?	☐	☐	varmekabler på bad?	☐	☐	parkett i stue?	☐	☐	flislagt bad?	☐	☐	bredebånd?	☐	☐	åpen eller lukket peis?	☐	☐				uttak for egen vaskemaskin?	☐	☐	hvis ikke uttak for egen vaskemaskin: tilgang til vaskemaskin/vaskeri?	☐	☐	egen inngang?	☐	☐	eget kjøkken eller kjøkkenkrok med vannkran?	☐	☐	hvis ikke eget kjøkken eller kjøkkenkrok: tilgang til kjøkken?	☐	☐	
	Ja	Nei																																																					
egen garasje eller garasjeplass?	☐	☐																																																					
egen biloppstillingsplass?	☐	☐																																																					
bod inne i boligen?	☐	☐																																																					
bod på loft, i kjeller eller andre steder?	☐	☐																																																					
kabel-tv eller parabol?	☐	☐																																																					
varmekabler på bad?	☐	☐																																																					
parkett i stue?	☐	☐																																																					
flislagt bad?	☐	☐																																																					
bredebånd?	☐	☐																																																					
åpen eller lukket peis?	☐	☐																																																					
uttak for egen vaskemaskin?	☐	☐																																																					
hvis ikke uttak for egen vaskemaskin: tilgang til vaskemaskin/vaskeri?	☐	☐																																																					
egen inngang?	☐	☐																																																					
eget kjøkken eller kjøkkenkrok med vannkran?	☐	☐																																																					
hvis ikke eget kjøkken eller kjøkkenkrok: tilgang til kjøkken?	☐	☐																																																					
15a Har boligen egen balkong/terasse, veranda eller hage? ☐ Ja → Gå til 16a ☐ Nei																																																							
15b Har boligen tilgang på egen balkong/terasse, veranda eller hage? ☐ Ja ☐ Nei → Gå til 17																																																							
⌊																																																							
16a Har balkongen/terassen, verandaen eller hagen mer enn om lag 200 meter fri sikt? ☐ Ja ☐ Nei																																																							
16b Har balkongen/terassen, verandaen eller hagen gode solforhold? ☐ Ja ☐ Nei																																																							
17 Leier du/dere boligen møblert, delvis møblert eller umøblert? ☐ Møblert (kan bo der uten noen egne møbler og hvitevarer) ☐ Delvis møblert (må ha noen egne møbler og/eller hvitevarer for å bo der) ☐ Umøblert																																																							
18 Har du eller eventuelt noen du bor sammen med avtale med utleier om å utføre ulike typer arbeidsoppgaver, feks. snømåking eller trappevask, i tillegg til å betale husleie? ☐ Ja ☐ Nei																																																							
⌋	⌋																																																						

4

⌵

19 Hvordan fikk du/dere tak i boligen?

☐ Annonse, aviser, Internett, profesjonelle byråer

☐ Familie, venner

☐ Kolleger, arbeidsforhold

☐ Annen måte, oppgi:

20 Hva er den totale månedlige husleien for boligen? Oppgi i hele kroner. Oppgi den faktiske husleien på boligen, dvs at du ikke skal trekke fra eventuell bostøtte.

 kroner

5

⌵

26 Har du eller eventuelt noen du bor sammen med betalt depositum?

☐ Ja
☐ Nei → Gå til **28**

27 Hvor stort er depositumet for boligen? Oppgis i hele kroner

kroner

28 I hvilket år startet ditt/deres nåværende leieforhold?

År

29 Er det inngått skriftlig leiekontrakt?

☐ Ja
☐ Nei → Gå til **32**

30 Er leiekontrakten tidsbestemt eller tidsubestemt? Tidsbestemt leieavtale er en leieavtale hvor det fra starten av er avtalt når leieforholdet skal avslutte. Tidsubestemt leieavtale er en leieavtale som varer helt til den blir sagt opp, altså er det ikke avtalt når leieperioden tar slutt.

☐ Tidsbestemt
☐ Tidsubestemt
☐ Vet ikke } → Gå til **32**

31 I hvilket år utløper leiekontrakten?

År

32 Vennligst oppgi et telefonnummer vi kan treffe deg på:

Telefonnummer:
Mobilnummer:

33 Vennligst oppgi e-postadresse vi kan nå deg på:

E-postadresse:

34 Oppgi dato for når skjemaet ble ferdig utfylt.

DDMMAAAA

⌵

35

Eventuelle kommentarer kan skrives her:

⌵

Takk for innsatsen!
Vennligst returner skjemaet så raskt som mulig.
Alle som deltar er med i trekningen av i alt 21 gavekort,
ett på kr 10 000, 5 på 5 000 og 15 på kr 1000.

⌵

7

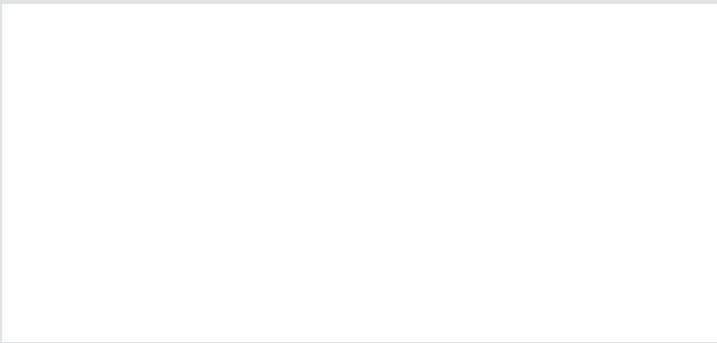
⌵

Figurregister

3.1. Utvikling i svarprosent totalt og etter innsamlingsmetode. LMU 2005 – 2011. Prosent.....	11
3.2. Svarprosent og antall skjema/intervju pr. uke. LMU 2011	11
4.1. Residualplott av regresjonsmodellen	14
6.1. Utleiesegment i leiemarkedsundersøkelsen 2011.....	24

Tabellregister

3.1. Intervju og frafall etter kjønn og alder. LMU 2011. Prosent.....	10
3.2. Andel telefonintervju, webskjema og papirskjema i nettoutvalget totalt og etter alder på kontaktpersonen. LMU 2011. Prosent.....	12
4.1. Estimeringsresultater prissoner, 1. og 4. kv. 2011, LMU.....	17
4.2. Estimeringsresultater, 1. og 4. kv. 2011, LMU.	18
5.1 Soneinndeling	20
6.1. Gjennomsnittlig månedlig leie per rom i Oslo	22



B

Returadresse:
Statistisk sentralbyrå
NO-2225 Kongsvinger

Statistisk sentralbyrå

18/2013

Utvidelse av Leiemarkedsundersøkelsen

Avsender:
Statistisk sentralbyrå

Postadresse:
Postboks 8131 Dep
NO-0033 Oslo

Besøksadresse:
Kongens gate 6, Oslo
Oterveien 23, Kongsvinger

E-post: ssb@ssb.no
Internett: www.ssb.no
Telefon: 62 88 50 00

ISBN 978-82-537-8649-0 (trykt)
ISBN 978-82-537-8650-6 (elektronisk)
ISSN 1891-5906

ISBN 978-82-537-8649-0



9 788253 786490



Statistisk sentralbyrå
Statistics Norway

Design: Siri Boquist