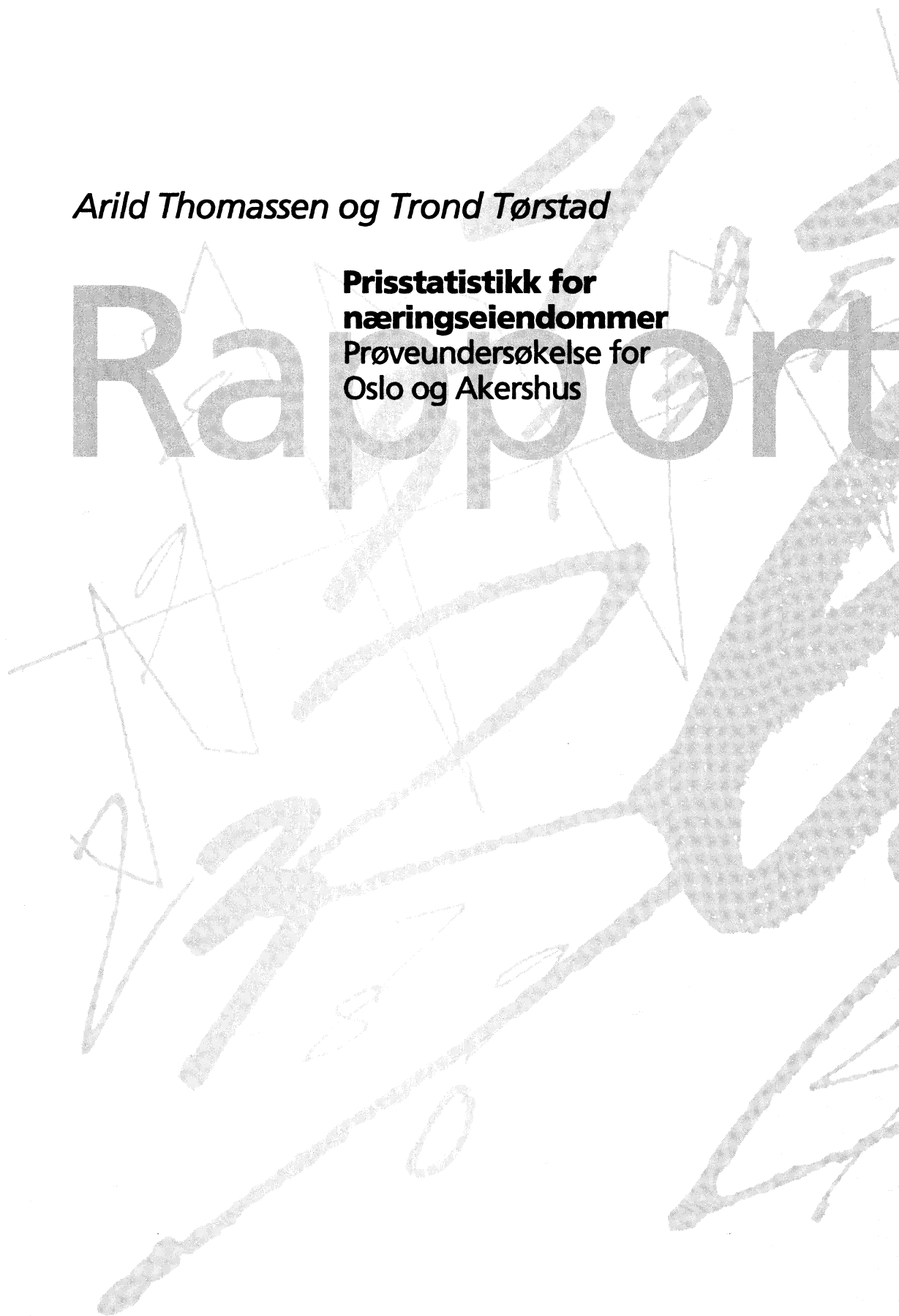


*Arild Thomassen og Trond Tørstad*

**Prisstatistikk for  
næringseiendommer**  
Prøveundersøkelse for  
Oslo og Akershus

Rapport



*Arild Thomassen og Trond Tørstad*

**Prisstatistikk for  
næringseiendommer**  
Prøveundersøkelse for  
Oslo og Akershus

<b>Standardtegn i tabeller</b>	<b>Symbols in tables</b>	<b>Symbol</b>
Tall kan ikke forekomme	Category not applicable	.
Oppgave mangler	Data not available	..
Oppgave mangler foreløpig	Data not yet available	...
Tall kan ikke offentliggjøres	Not for publication	:
Null	Nil	-
Mindre enn 0,5 av den brukte enheten	Less than 0.5 of unit employed	0
Mindre enn 0,05 av den brukte enheten	Less than 0.05 of unit employed	0,0
Foreløpige tall	Provisional or preliminary figure	*
Brudd i den loddrette serien	Break in the homogeneity of a vertical series	—
Brudd i den vannrette serien	Break in the homogeneity of a horizontal series	
Rettet siden forrige utgave	Revised since the previous issue	r

ISBN 82-537-4340-8  
ISSN 0806-2056

### **Emnegruppe**

10.09 Bygge- og anleggsvirksomhet

### **Emneord**

Eiendomsomsetning  
Forretningsbygninger  
Kontorbygninger  
Utleieforhold

Design: Enzo Finger Design  
Trykk: Statistisk sentralbyrå

# Sammendrag

*Arild Thomassen og Trond Tørstad*

## **Prisstatistikk for næringseiendommer**

**Rapporter 96/21 • Statistisk sentralbyrå 1996**

Statistisk sentralbyrå har undersøkt mulighetene for å utvikle prisstatistikk for næringseiendommer. Det ble gjennomført to uavhengige prøveundersøkelser: «Leie- og arealstatistikk for kontorlokaler» og «Omsetningsstatistikk for kontor- og forretningsbygninger». Undersøkelsene var begrenset til henholdsvis Oslo og Bærum og Oslo og Akershus. Denne rapporten er en beskrivelse av datagrunnlaget og en dokumentasjon av beregningsmetodene som er brukt. Videre presenteres resultater fra undersøkelsene samt forslag til videre arbeid.

Grunnlaget for undersøkelsen «Leie- og arealstatistikk for kontorlokaler» var det nasjonale registeret for Grunneiendommer, Adresser og Bygninger (GAB), drevet av Statens kartverk. Dette registeret inneholder alle bygninger i Norge etter at MABYGG-prosjektet er gjennomført. Et utvalg bygninger i Oslo og Bærum ble trukket ut til å være med i prøveundersøkelsen. Opplysninger om utleieforholdene ble hentet inn i en egen skjemaundersøkelse. Fra undersøkelsen presenteres statistikk over leieinntektene, gjenværende kontraktsløpetid, leiepriser for nyinngåtte kontrakter og ledig areal. Det foreslås at det utarbeides løpende statistikk for disse størrelsene. For å fange opp regionale forskjeller anbefales det at statistikken omfatter Oslo, Bærum, Bergen, Trondheim, Stavanger, Kristiansand og Tromsø.

Prøveundersøkelsen «Omsetningsstatistikk for kontor- og forretningsbygninger» begrenset seg til å omfatte eiendommer registrert omsatt i Oslo og Akershus i 1994 og 1. halvår i 1995. GAB gir opplysninger om omsetningstype, beliggenhet, kjøpesum og adresser til hjemmelshavere. Foruten tilgjengelig registerdata var det behov for en rekke tilleggsopplysninger som ble hentet inn i en skjemaundersøkelse. For å utarbeide prisindekser for kontor- og forretningsbygninger, kreves det at de omsatte eiendommene korrigeres for kvalitetsendringer over tid. Dette gjøres med den hedoniske metoden. Regresjonsresultatene viste at areal og beliggenhet hadde størst betydning for kvadratmeterprisen. Det anbefales at det samles inn flere data før det tas stilling til om det skal publiseres prisindekser for kontor- og forretningsbygninger.

**Emneord :** Eiendomsomsetning, forretningsbygninger, kontorbygninger, utleieforhold.

**Prosjektstøtte :** Finansdepartementet, Kredittilsynet og Huseiernes Landsforbund.



# Innhold

1.	Innledning .....	7
1.1.	Bakgrunn og formål .....	7
1.2.	Begreper og definisjoner.....	7
2.	Leie- og arealstatistikk for kontorlokaler .....	9
2.1.	Datagrunnlag .....	9
2.1.1.	GAB/MABYGG .....	9
2.1.2.	Soneinndeling .....	9
2.1.3.	Utvalgsplan .....	9
2.1.4.	Skjemaundersøkelsen .....	11
2.1.5.	Frafall .....	11
2.2.	Resultater .....	12
2.2.1.	Områdevekter .....	12
2.2.2.	Leieinntekt .....	12
2.2.3.	Gjenværende kontraktsløpetid .....	14
2.2.4.	Nyinnngåtte kontrakter .....	15
2.2.5.	Ledig kontorareal .....	15
2.3.	Konklusjon .....	15
3.	Prisindeks for kontor- og forretningseiendommer .....	16
3.1.	Datagrunnlag .....	16
3.1.1.	GAB .....	16
3.1.2.	Skjemaundersøkelsen .....	16
3.1.3.	Frafall .....	16
3.1.4.	Soneinndeling .....	17
3.2.	Resultater .....	17
3.2.1.	Sammensetning av bygninger/seksjoner .....	17
3.2.2.	Kvadratmeterpris .....	17
3.3.	Bruttoareal .....	19
3.3.	Hedonisk metode .....	19
3.3.1.	Teori.....	19
3.3.2.	Valg av prisfunksjon .....	20
3.3.3.	Regresjonsresultater .....	21
3.4.	Konklusjon .....	22
	Referanser .....	23
	Vedlegg .....	24
	De sist utgitte publikasjonene i serien Rapporter .....	31

# Tabellregister

Tabell 2.1. Antall bygninger etter bygningstype og sone per 30. juni 1995 .....	10
Tabell 2.2. Utvalgsplan i prosent av populasjonen, etter bygningstype og sone .....	10
Tabell 2.3. Utvalget etter bygningstype og sone.....	10
Tabell 2.4. Antall utsendte og godkjente spørreskjema, etter bygningstype. Svarprosent .....	11
Tabell 2.5. Antall utsendte og godkjente skjema etter eierkategori .....	11
Tabell 2.6. Endelig utvalg etter bygningstype og sone.....	12
Tabell 2.7. Beregnet utleid kontorareal, etter bygningstype og sone per 30. juni 1995.....	13
Tabell 2.8. Gjennomsnittlig årlig leieinntekt per 30. juni 1995. Kroner per kvadratmeter.....	13
Tabell 2.9. Leieinntekt per kvadratmeter etter bygningstype og størrelsesgruppe.....	14
Tabell 2.10. Gjennomsnittlig gjenværende kontraktsløpetid per 30. juni 1995 .....	14
Tabell 2.11. Gjennomsnittlig årlig leiepris per kvadratmeter. Nye kontrakter inngått i perioden 1. januar 1995-30. juni 1995 .....	14
Tabell 2.12. Ledig kontorareal i bygninger hvor det leies ut kontorlokaler. 30. juni 1995 .....	15
Tabell 3.1. Fordeling av frafallet.....	17
Tabell 3.2. Antall omsetninger etter eiendomskategori .....	17
Tabell 3.3. Gjennomsnittlig kvadratmeterpris for kontor- og forretningseiendommer. Kroner .....	17
Tabell 3.4. Gjennomsnittlig kvadratmeterpris etter bygningstype og sone. ....	17
Tabell 3.5. Kvadratmeterpris etter sone og størrelsesgruppe. Gjennomsnitt .....	18
Tabell 3.6. Gjennomsnittlig bruttoareal etter bygningstype og sone .....	18
Tabell 3.7. Likning 1. Regresjonsresultater ved estimering av hedoniske prisfunksjoner. Modell med $\ln(\text{kr}/\text{m}^2)$ som avhengig variabel .....	21
Tabell 3.8. Likning 2. Regresjonsresultater ved estimering av hedoniske prisfunksjoner. Modell med $\text{kr}/\text{m}^2$ som avhengig variabel .....	22

# Figurregister

Figur 2.1. Leieinntekt etter størrelsesgruppe.....	13
Figur 3.1. Kvadratmeterpris etter størrelsesgruppe .....	18
Figur 3.2. Tilpasningen for etterspørerne.....	19
Figur 3.3. Tilpasning for tilbydere .....	20
Figur 3.4. Markedsløsningen .....	20

# 1. Innledning

## 1.1. Bakgrunn og formål

I 1995 fikk Statistisk sentralbyrå økonomisk støtte av Finansdepartementet, Kredittilsynet og Huseiernes Landsforbund til å gjennomføre et utviklingsprosjekt. Hensikten med prosjektet var å kartlegge mulighetene for å utvikle statistikk og tilhørende modeller som kan følge prisutviklingen på næringseiendommer. Statistisk sentralbyrå utarbeider løpende prisindekser for boliger. Et ønske fra oppdragsgiverne om å prøve ut samme metode på næringsbygg var utgangspunktet for prosjektet. Flere faktorer gjør det vanskeligere å utarbeide prisstatistikk for næringsbygg enn for boliger. Det omsettes atskillig færre næringsbygg i fritt salg enn boliger. Næringseiendommene varierer mer i størrelse og innhold enn boligeiendommene. Salgskontraktene kan i tillegg til den tinglyste kjøpesummen, inneholde avtaler som har verdi for selgeren. Denne usikkerheten gjorde at vi valgte å utvide prosjektet til å omfatte flere variabler. Resultatet ble to uavhengige prøveundersøkelser; en undersøkelse hvor vi hentet inn kjøpesummen, og en undersøkelse hvor det ble samlet inn opplysninger om leieinntekt, leiepris og ledig areal.

Det ble etablert en referansegruppe med representanter fra oppdragsgiverne og eksterne eksperter på eiendomsmarkedet. Referansegruppen bestod av Emil Steffensen/Runa Sæther, Kredittilsynet, Lars Wahl, Finansdepartementet, Kjell Sagstad, Vital Forsikring AS (representerte Huseiernes Landsforbund), Hans Jacob Hansen, OPAK AS, Pål Agdestein, Eiendoms-Consult AS og Knut Moum fra forskningsavdelingen i Statistisk sentralbyrå. I prosjektperioden var det løpende kontakt mellom referansegruppen og Statistisk sentralbyrå angående gjennomføring og faglige spørsmål.

Det har en stund eksistert flere statistikker over leieprisnivået på kontorlokaler. Norsk Nærings Megling AS beregner og publiserer kvartalsvis leieprisstatistikk for kontorlokaler i Oslo. Denne statistikken deler kontorene inn i forskjellige segmenter etter kontorenes standard. Huseiernes Landsforbund utarbeider også løpende markedsoversikt for sine medlemmer. To ganger i året publiserer Dagens Næringsliv, med bistand fra et ekspertpanel, leieprisstatistikk for

kontorlokaler i de største norske byene. Eiendomsspar gjennomfører en årlig undersøkelse over ledig kontorareal i Oslo, Bærum og Asker. Undersøkelsen bygger på avisannonser, gatevandring og samtaler med eiendomsbesittere, meglere og forvaltere.

Prisstatistikk for næringseiendommer kan anvendes til ulike formål. I dette avsnittet nevnes bare noen av mulighetene. Utviklingen i eiendomsprisene kan være av stor betydning for finansinstitusjonenes soliditet og for stabiliteten i finansmarkedet. Videre er opplysninger om eiendomsprisene en viktig indikator på konjunkturutviklingen. Prisstatistikk for næringseiendommer er også interessant i et regionalt perspektiv.

Denne rapporten dokumenterer først og fremst datainnsamlingen, metoden og resultatene fra undersøkelsene. I kapittel 2 og 3 beskrives henholdsvis undersøkelsen «Leie- og arealstatistikk for kontorlokaler» og undersøkelsen «Omsetningsstatistikk for kontor- og forretningsbygninger».

## 1.2. Begreper og definisjoner

Med mindre sammenhengen skulle tilsi noe annet, vil definerte ord og uttrykk ha følgende betydning i denne rapporten:

### *Leieinntekt*

Leieinntekten er samlet årlig leieinntekt utleierne mottar fra leietakere per 30. juni 1995. Leieinntekten bygger på data gitt av eierne av kontorlokalene. En oppgavegiver kan ha gitt opplysninger om en seksjon, en bygning eller flere bygninger. Leieinntekten omfatter således samlet leieinntekt for de aktuelle seksjonene og bygningene.

### *Leiepris*

Leieprisen er årlig leiepris eksklusive fellesutgifter leietaker betaler til gårdeierne. Leieprisen rapporteres av utleierne og inkluderer de kontraktene som er inngått i perioden 1. januar 1995 til 30. juni 1995.



*Kjøpesum*

Kjøpesummen er det beløpet som er oppgitt som faktisk kjøpesum ved tinglysning. Opplysningene er hentet fra Grunneiendomsdelen (G-delen) i GAB. G-delen blir løpende oppdatert på grunnlag av registrerte tinglysninger. For eiendommer som er tinglyst, finnes det opplysninger om kjøpesummen.

*Areal*

Aralet er oppgitt i bruttoareal. Bruttoareal måles etter regler gitt i Norsk Standard nr. 3940 Areal og volumberegning av bygninger. Bruttoareal er areal begrenset av ytterveggs utside. Bruttoareal for en bygning er summen av bruttoarealene for bygningens etasjer, inklusive innskutte etasjer og gallerier, loft og kjeller.

*Bygningstype*

Bygningstypen er definert etter hvilken funksjon bygningen har. Kombinerte bygninger har bygningstype etter den funksjon som har størst andel av bygningens bruksareal. I praksis innebærer det at en bygning som er registrert som boligblokk, kan inneholde kontorlokaler.

Undersøkelsen «Leie- og arealstatistikk for kontorlokaler» omfatter følgende bygningstyper i GAB-registeret:

- 08 Blokk på 3 og 4 etasjer
- 09 Høyhus og blokk på 5 etasjer
- 41 Kontor- og administrasjonsbygg
- 42 Varehus og andre butikkbygg
- 44 Lagerbygg og garasjebygg
- 49 Annet bygg for kontor, forretning og samferdsel

Når benevnelsen kontorbygning(er) brukes i kapittel 2, menes kun bygningstype 41 Kontor og administrasjonsbygg.

*Eiendomstype*

Undersøkelsen «Omsetningsstatistikk for kontor- og forretningsbygninger» omfatter eiendomstypen «Forretnings- og kontoreiendom» som benyttes ved tinglysing av eiendomssalg.

## 2. Leie- og arealstatistikk for kontorlokaler

I dette kapitlet ser vi på muligheten til å utvikle løpende statistikk over leieinntekter, leieprisnivå for kontorlokaler og ledig kontorareal.

### 2.1. Datagrunnlag

Grunnlaget for undersøkelsen «Leie- og arealstatistikk for kontorlokaler» var det nasjonale registeret for Grunneiendommer, Adresser og Bygninger (GAB). Dette registeret inneholder alle bygninger i Norge etter at MABYGG-prosjektet er gjennomført. I tillegg til tilgjengelig registerdata var det nødvendig med tilleggsopplysninger. De ble hentet inn i en skjemaundersøkelse.

#### 2.1.1. GAB/MABYGG

GAB er delt i tre enheter: Grunneiendoms-, Adresse- og Bygningsdelen. Registeret er stort sett komplett for grunneiendommer og adresser, mens bygningsdelen kun inneholder informasjon om byggeaktiviteten etter 1. januar 1983. Rapporteringer av tinglyste eiendommer er innført gradvis og omfatter fra 1990 alle landets kommuner. For å forbedre bygningsdelen, ble det i 1993 satt i gang et bygningsregistreringsprosjekt, MABYGG. Prosjektet tok sikte på å registrere alle landets bygg som er større enn 15 kvadratmeter. Alle landets bygg over 15 kvadratmeter skal nå være registrert med opplysninger om bygningsnummer, bygningstype og koordinater.

Miljøverndepartementet står som formell eier av registeret. Statens kartverk har det faglige og administrative ansvaret for GAB. Fylkeskartkontorene står for det daglige ansvaret for oppdatering og kvalitetssikring av registeret. Det er etablert omfattende registreringsrutiner for at registeret alltid skal være komplett. Alle landets kommuner melder til GAB om nye grunneiendommer, bygninger og adresser. En mer omfattende beskrivelse av registeret finnes i Tørstad (1996) og Rogstad mfl. (1996).

For å gjennomføre undersøkelsen «Leie- og arealstatistikk for kontorlokaler», kjøpte Statistisk sentralbyrå en datafil fra Statens kartverk med alle fullførte bygninger i Oslo og Bærum innenfor bygningstypene: blokker på minst tre og fire etasjer,

høyhus (og blokker) på minst fem etasjer, kontorbygninger, varehus, lagerbygninger og andre forretningsbygninger. Registerdataene gav blant annet informasjon om navn og adresse til hjemmelshaver og om bygningens beliggenhet. Noen bygninger som var fullført etter 1983, inneholdt også arealopplysninger.

#### 2.1.2. Soneinndeling

Beliggenheten har betydning for leieprisen. For å fange opp regionale prisvariasjoner ble Oslo og Bærum delt inn i fem prissoner. Oslo ble delt inn i Oslo sentrum, Oslo vest, Oslo nord og Oslo øst. Bærum var egen prissone. Vedlegg 1 viser soneinndelingen i Oslo.

#### 2.1.3. Utvalgsplan

Datafilen fra Statens kartverk dannet grunnlaget for trekningen av bygningene som var med i undersøkelsen. I undersøkelsen «Leie- og arealstatistikk for kontorlokaler» var populasjonen alle fullførte bygninger i Oslo og Bærum innenfor de valgte bygningstypene. Kombinerte bygninger er inndelt etter den funksjonen som har størst andel av bygningens bruksareal. I praksis innebærer det at bygninger som ikke er klassifisert som kontorbygninger i GAB, også kan inneholde kontorer.

For å undersøke omfanget av kontorlokaler i bygninger som ikke er registrert som kontorbygninger, gjennomførte vi en feltundersøkelse. Feltundersøkelsen omfattet Aker Brygge, Oslo City og Nydalen. Deretter sammenlignet vi hvordan bygningene var registrert i GAB. Feltundersøkelsen gav som konklusjon at andre bygningstyper enn kontorbygninger burde være med i prøveundersøkelsen.

GAB gir informasjon om arealet i bygninger som per 31. desember 1982 var registrert under arbeid og alle bygninger som er bygd eller endret etter 1983. Arealet er delt inn i areal til bolig og annet areal. Forstudier av registerdata viste at det som ventet var vesentlig mer areal til kontorlokaler i blokker og høyhus i bydelene nærmest Oslo sentrum enn i øvrige deler av byen. For enkelthets skyld ble derfor blokker og høyhus trukket ut kun i Oslo sentrum og i de bydelene som grenser mot Oslo sentrum. Følgende utvalg ble trukket:

- **Blokk og høyhus:** Alle bygninger i Oslo sentrum. 10 prosent av bygningene i bydelene som grenser mot Oslo sentrum.
- **Kontorbygninger:** Alle bygninger.
- **Varehus og lagerbygninger:** 50 prosent av bygningene i sentrum. 20 prosent av bygningene i de andre sonene og av de uoppgitte.
- **Andre forretningsbygninger:** 50 prosent av bygningene i sentrum. 25 prosent av bygningene i de andre sonene og av de uoppgitte.

Det ble avdekket en del svakheter i GAB- registeret. Blant de 2 939 bygningene som ble trukket ut, manglet 75 opplysning om eier. Videre manglet hele 900 av eierne adresse. En vesentlig andel av de bygningene som manglet adresse, var offentlig eiendom. Det ville blitt et altfor omfattende arbeid å finne adressen til de hjemmelshavere som manglet adresse. Utvalget ble dermed redusert til 1 964 bygninger. I Oslo var også bydelskode dårlig utfylt. Av de uttrukne bygningene var det 238 som manglet slik kode. Tabell 2.3 viser det endelige utvalget fordelt på soner.

Bygningene ble først trukket ut på bygningsnummer. Deretter ble eier koblet mot hver bygning. Dersom bygningene hadde flere eiere, ble en tilfeldig eier valgt.

Tabell 2.1. Antall bygninger etter bygningstype og sone per 30. juni 1995

	I alt	Blokk	Høyhus	Kontor	Varehus	Lager	Annet forr.bygg
<b>I alt .....</b>	<b>14 497</b>	<b>7 353</b>	<b>2 568</b>	<b>1 651</b>	<b>534</b>	<b>1 597</b>	<b>794</b>
Oslo i alt.....	13 351	6 981	2 532	1 385	416	1 373	664
Oslo sentrum.....	630	11	16	363	133	36	71
Oslo vest .....	3 837	2 403	977	266	40	76	75
Oslo nord .....	2 225	1 373	357	174	37	189	95
Oslo øst.....	4 370	2 374	968	293	149	501	85
Uoppgitt.....	2 289	820	214	289	57	571	338
Bærum .....	1 146	372	36	266	118	224	130

Tabell 2.2. Utvalgsplan i prosent av populasjonen, etter bygningstype og sone

	Blokk	Høyhus	Kontor	Varehus	Lager	Annet forr.bygg
Oslo sentrum.....	100	100	100	50	50	50
Oslo vest .....	10	10	100	20	20	25
Oslo nord .....	10	10	100	20	20	25
Oslo øst .....	10	10	100	20	20	25
Uoppgitt .....	0	0	100	20	20	25
Bærum .....	0	0	100	20	20	25

<sup>1</sup> Sonene Oslo vest, Oslo nord og Oslo øst omfatter kun de bydelene som grenser mot Oslo sentrum for blokker og høyhus.

Tabell 2.3. Utvalget etter bygningstype og sone

	I alt	Blokk	Høyhus	Kontor	Varehus	Lager	Annet forr.bygg
<b>I alt.....</b>	<b>1 964</b>	<b>284</b>	<b>174</b>	<b>1 036</b>	<b>132</b>	<b>198</b>	<b>140</b>
Oslo i alt.....	1 750	284	174	892	111	170	119
Oslo sentrum.....	395	8	15	278	54	11	29
Oslo vest .....	400	140	73	157	11	10	9
Oslo nord .....	262	61	18	126	11	28	18
Oslo øst.....	455	75	68	199	25	67	21
Uoppgitt.....	238	0	0	132	10	54	42
Bærum .....	214	0	0	144	21	28	21

**2.1.4. Skjemaundersøkelsen**

Spørreskjemaet (se vedlegg 4) bestod av seks deler, i tillegg til to kontrollspørsmål som skulle sikre at oppgavegiverne leide ut kontorlokaler. I tillegg til spørreskjemaet bestod utsendelsen av rettleiding, følgebrev og frankert svarkonvolutt.

Skjemaet ble sendt til alle hjemmelshavere i utvalget. Det ble ikke tatt i bruk oppgaveplikt i henhold til statistikkloven. En drøy uke etter fristens utløp ble det sendt en påminnelse til alle hjemmelshavere som ikke hadde besvart skjemaet. Dessuten ringte vi til de eierne som hadde fått tilsendt flest skjema og minnet dem om undersøkelsen.

Prøveundersøkelsen avdekket en del svakheter i spørreskjemaet, som må rettes opp i en eventuell løpende undersøkelse. De viktigste svakhetene var:

- Definisjonene på utleid areal og leieinntekt krever ytterligere presisering.
- Det burde ha vært presisert at leieinntekten skal være eksklusive felleskostnader.
- Spørsmålet om regulering av leien ble for komplisert.
- I spørsmålet om gjenværende kontraktsløpetid burde det vært skilt mellom leietakere som hadde avtalt kontraktsløpetid, og de som hadde gjensidig oppsigelse.

Spørsmålet om kostnader til utbedring eller ombygging i forbindelse med inngåelse av nye kontrakter ble dårlig utfyllt. Flere oppgavegivere påstod at det var umulig eller altfor arbeidskrevende å svare korrekt på dette spørsmålet. Generelt kan en konkludere med at skjemaet var for omfattende.

For å kontrollere kvaliteten på datamaterialet, behandlet vi særlig grundig de 20 observasjonene med høyest og lavest leieinntekt og leiepris. Det samme ble gjort med de 20 utleierne som hadde oppgitt størst ledig areal. I noen tilfeller ringte vi til oppgavegiverene for å sjekke at de ikke hadde misforstått spørsmålene. Et fåtall skjema måtte rettes opp eller ble forkastet som følge av denne gjennomgangen.

**2.1.5. Frafall**

Tabell 2.4 viser antall utsendte og godkjente spørreskjema. Svarprosenten regnes ut som forholdet mellom antall utsendte og godkjente skjema. Noen hjemmelshavere som hadde fått tilsendt flere skjema, besvarte kun noen av skjemaene. I disse tilfellene antok vi at returnerte skjema fra en oppgavegiver representerte alle utsendte skjema til denne oppgavegiveren. Svarprosenten kom opp i 65 prosent, noe som må betegnes som tilfredsstillende ved en frivillig undersøkelse.

**Tabell 2.4. Antall utsendte og godkjente spørreskjema og svarprosent, etter bygningstype**

Bygningstype	Antall utsendte skjema	Antall godkjente skjema	Svarprosent
<b>I alt</b> .....	<b>1 964</b>	<b>1 279</b>	<b>65</b>
Blokk .....	284	191	67
Høyhus .....	174	111	64
Kontor .....	1 036	676	65
Varehus .....	32	86	65
Lager .....	198	122	62
Annen forretningsbygning.....	140	93	66

**Tabell 2.5. Antall utsendte og godkjente skjema, etter eierkategori**

	I alt	Eierkategori etter antall skjema					
		1	2	3-5	6-10	11-20	21-
Antall skjema i utvalget .....	1 964	1 126	280	236	116	131	75
Antall godkjente skjema .....	1 279	714	164	144	70	112	75
Andel godkjente skjema i prosent..	65	63	59	61	60	85	100

Tabell 2.6. Endelig utvalg etter bygningstype og sone

	I alt	Blokk	Høyhus	Kontor	Varehus	Lager	Annet f.orr.bygg
<b>I alt.....</b>	<b>1 279</b>	<b>191</b>	<b>111</b>	<b>676</b>	<b>86</b>	<b>122</b>	<b>93</b>
Oslo .....	1 127	191	111	575	69	103	78
Oslo sentrum .....	242	5	11	172	37	3	14
Oslo vest .....	264	94	40	112	5	5	8
Oslo nord .....	173	42	14	80	6	19	12
Oslo øst.....	290	50	46	123	17	40	14
Uoppgitt.....	158	0	0	88	4	36	30
Bærum .....	152	0	0	101	17	19	15

Tabell 2.5 viser at svarprosenten lå på om lag 60 prosent for eierne som hadde mottatt mellom ett og ti skjema, mens den lå høyere for de eierne som hadde mottatt flere enn ti skjema. Dette skyldes blant annet en sterkere oppfølging fra Statistisk sentralbyrå mot de store eiendomsbedriftene.

Noen få skjemaer ble forkastet fordi de var mangelfullt utfylt. Kun skjema hvor det ikke var mulig å bruke noe av informasjonen, ble forkastet. Den mest oppgitte årsaken til ikke å svare på skjemaet var at oppgavегiverne ikke kjente til utleieforholdene eller at de ikke kunne svare pga. sykdom, dødsfall o.l. Noen skjema kom også i retur pga. feil adresse i registeret. Siden undersøkelsen var frivillig gav noen hjemmelshavere beskjed om at de ikke ønsket å svare.

## 2.2. Resultater

I dette avsnittet presenteres statistikk over leieinntekt, gjenværende kontraktsløpetid, nye leiekontrakter og ledig areal. Resultatene er beregnet for alle bygningstyper i utvalget totalt og for bygningstypen «Kontor- og administrasjonsbygg» separat.

### 2.2.1. Områdevekter

To variabler er vurdert for beregning av hvilken vekt hver sone skal ha når vi aggregerer resultatene. Det ene vektgrunnlaget baserer seg på totalt utleid kontorareal i hver sone. Det andre omfatter totalt kontorareal i de bygningene hvor det er utleid kontorer. Hvilke av disse vektgrunnlagene som bør benyttes, avhenger av hva en vil måle utviklingen til. Ønsker en å følge sammenhengen mellom leieinntektene på eksisterende kontrakter og leieprisene på nyinngåtte kontrakter, bør utleid areal velges som vektgrunnlag. Skal en følge utviklingen av ledig areal, vil et vektgrunnlag basert på totalt kontorareal være mer korrekt. Forskjellen mellom disse to vektsystemene ble så liten at vi valgte å benytte områdevekter basert på utleid areal for alle variablene i denne undersøkelsen.

Datagrunnlaget er for lite til å beregne nivåtall over utleid kontorareal for andre bygningstyper enn «Kontor- og administrasjonsbygg». Også for denne bygningstypen, hvor utvalget dekker om lag 40

prosent av populasjonen, blir nivåtallene for noen av sonene relativt usikre. Se tabell 2.7 som også inneholder standardavvik og svært usikre nivåtall for de øvrige bygningstypene i alt. I tillegg til forutsetningen om at utvalget er representativt, har vi forutsatt at bygningene i populasjonen uten bydelskode i registeret fordeler seg mellom sonene som bygningene med oppgitt bydelskode.

Fordelingen av utleid areal er valgt som områdevekt både for kontorbygg og for alle bygningstyper. Det forutsettes at den geografiske fordelingen av utleid kontorareal i bygningstypen «Kontor- og administrasjonsbygg» er representativ for fordelingen av totalt utleid kontorareal i Oslo og Bærum.

### 2.2.2. Leieinntekt

Ved beregningen av gjennomsnittlig leieinntekt per kvadratmeter, har vi latt hver utleid kvadratmeter telle like mye. Det innebærer at store lokaler teller mer enn små. Noen av bygningene manglet beliggenhet i registeret. Ved hjelp av manuelt søk i GAB er de plassert i riktig sone.

Leie- og arealundersøkelsen for kontorlokaler omfatter et vidt spekter av kontorlokaler i alle prisklasser, noe som medfører stor spredning i datamaterialet. Laveste og høyeste observerte leieinntekt per kvadratmeter er henholdsvis 144 og 2 840 kroner. Variasjonen er omtrent like stor for kontorbygninger som for alle bygningstyper totalt i Oslo og Bærum sett under ett.

Tabell 2.8 viser relativt små forskjeller i gjennomsnittlig leieinntekt mellom de to bygningsgrupperingene. I Oslo og Bærum var gjennomsnittlig leieinntekt per kvadratmeter kontorareal i kontorbygninger og i alle bygningstyper henholdsvis 1 055 og 1 059 kroner. På sonenivå er forskjellene noe større. Tar vi med andre bygningstyper enn kontorbygninger, blir det også større inntektsforskjeller mellom sonene. Andre bygningstyper enn kontorbygninger trekker opp gjennomsnittlig leieinntekt i Oslo sentrum mens det motsatte skjer i Oslo øst.

Tabell 2.7. Beregnet utleid kontorareal etter bygningstype og sone, per 30. juni 1995

	Populasjon	Endelig utvalg	Utleid areal i utvalget m <sup>2</sup>	Totalt utleid areal m <sup>2</sup>	Standard-avvik m <sup>2</sup>	Standard-avvik Prosent
<b>Kontorbygninger</b>						
I alt.....	1 651	676	1 211 273	<sup>2</sup> 2 958 301	206 108	7
Oslo sentrum .....	459	203	417 421	943 894	87 017	9
Oslo vest.....	336	132	250 897	638 647	82 540	13
Oslo nord.....	220	95	233 697	541 193	73 439	14
Oslo øst .....	370	145	181 072	462 046	129 919	28
Bærum .....	266	101	128 155	337 517	82 525	24
<b>Varehus</b>						
I alt.....	534	86	96 597	599 800	112 664	18,8
<b>Lagerbygninger</b>						
I alt.....	1 597	122	56 112	734 515	337 121	45,9
<b>Annet forretningsbygg</b>						
I alt.....	794	93	117 327	1 001 695	256 116	25,6
<b>Blokk og høyhus<sup>1</sup></b>						
I alt.....	5 637	302	55 407	1 034 203	420 719	40,7

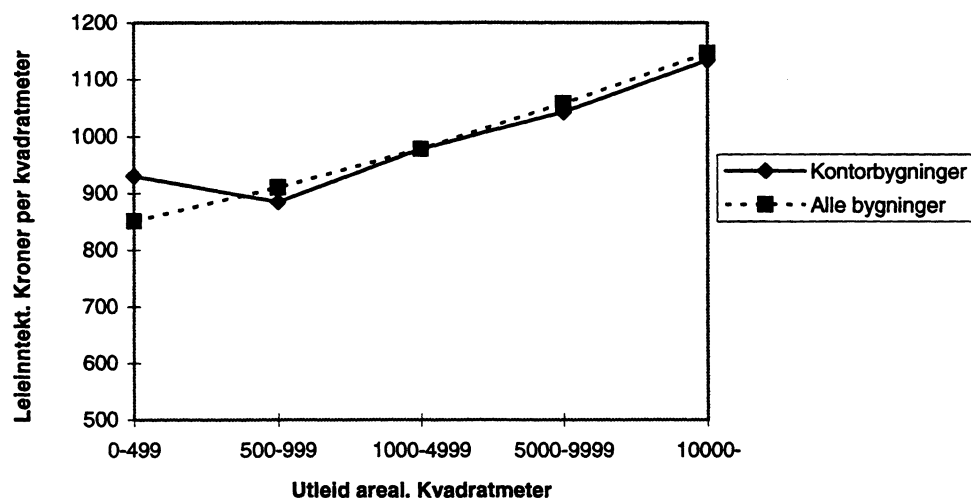
<sup>1</sup> Omfatter kun Oslo sentrum og bydelene som grenser mot Oslo sentrum. <sup>2</sup> I alt er beregnet separat og avviker fra summen.

Tabell 2.8. Gjennomsnittlig årlig leieinntekt per kvadratmeter, etter bygningstype og sone per 30. juni 1995

Sone	Kontorbygninger				Alle bygningstyper			
	Antall obs.	Kroner			Antall obs.	Kroner		
		Gjennomsnitt	Min	Maks		Gjennomsnitt	Min	Maks
<b>I alt.....</b>	<b>330</b>	<b>1 055</b>	<b>166</b>	<b>2 840</b>	<b>471</b>	<b>1 059</b>	<b>144</b>	<b>2 840</b>
Oslo i alt .....	277	1 049	166	2 840	409	1 055	144	2 840
Oslo sentrum .....	109	1 089	166	2 840	155	1 150	166	2 840
Oslo vest.....	67	1 065	267	1 816	85	<sup>1</sup> 1 082	215	1 816
Oslo nord.....	46	1 028	198	2 170	69	<sup>1</sup> 1 000	180	2 170
Oslo øst .....	55	974	352	2 268	100	<sup>1</sup> 894	144	2 643
Bærum .....	53	1 098	323	2 000	62	<sup>2</sup> 1 089	323	2 000

<sup>1</sup> Blokker og høyhus er kun representert i bydelene som grenser mot Oslo sentrum. <sup>2</sup> Blokker og høyhus er ikke representert i Bærum.

Figur 2.1. Leieinntekt etter størrelsesgruppe



I figur 2.1 ser vi hvordan leieinntekten per kvadratmeter varierer med størrelsen på det utleide arealet. Arealene er delt inn i grupper etter størrelsen på utleid areal. De fleste gårdeiere leier ut mellom 1 000 og 4 999 kvadratmeter. Disse får en leieinntekt på 978 kroner per kvadratmeter for både kontorbygninger og alle bygningstyper. Kvadratmeterprisen i figuren er ikke korrigert for regionale prisforskjeller.

### 2.2.3. Gjenværende kontraktsløpetid

Gjenværende kontraktsløpetid for hver leietaker ble vektet med leieinntekten. Den gjennomsnittlige gjenværende kontraktsløpetiden er på drøye fire og et halvt år. Tabell 2.10 viser at den gjennomsnittlige gjenværende kontraktsløpetiden er kortest i Oslo nord, under 4 år og lengst i Oslo vest, vel 6 år. Det er også for denne variabelen relativt små forskjeller mellom alle bygningstyper i undersøkelsen og bare kontorbygg.

Tabell 2.9. Gjennomsnittlig årlig leieinntekt per kvadratmeter, etter bygningstype og størrelsesgruppe per 30. juni 1995

Utleid areal	Kontorbygninger		Alle bygningstyper	
	Antall obs.	Kroner	Antall obs.	Kroner
<b>I alt</b> .....	<b>330</b>	<b>1 056</b>	<b>471</b>	<b>1 063</b>
0 - 499 m <sup>2</sup> .....	59	930	112	848
500 - 999 m <sup>2</sup> .....	51	885	75	910
1 000 - 4 999 m <sup>2</sup> .....	146	978	193	978
5 000 - 9 999 m <sup>2</sup> .....	44	1 043	51	1 058
10 000 m <sup>2</sup> - .....	30	1 134	40	1 146

Tabell 2.10. Gjennomsnittlig gjenværende kontraktsløpetid, etter bygningstype og sone, per 30. juni 1995

Sone	Kontorbygninger					Alle bygningstyper		
	Antall obs.	Antall år			Antall obs.	Antall år		
		Gjennom- snitt	Min	Maks		Gjennom- snitt	Min	Maks
<b>I alt</b> .....	<b>290</b>	<b>4,67</b>	<b>0,10</b>	<b>22,0</b>	<b>411</b>	<b>4,59</b>	<b>0,10</b>	<b>22,0</b>
Oslo i alt.....	241	4,76	0,10	22,0	354	4,65	0,10	22,0
Oslo sentrum.....	93	4,65	0,30	22,0	136	4,29	0,30	22,0
Oslo vest .....	55	5,91	0,50	18,7	69	6,03	0,50	18,7
Oslo nord .....	46	3,74	0,10	13,9	64	3,92	0,10	13,9
Oslo øst .....	47	4,65	0,40	9,0	85	4,34	0,40	13,4
Bærum .....	49	3,95	0,30	10,0	57	4,15	0,30	10,0

<sup>1</sup> Blokker og høyhus er kun representert i bydelene som grenser mot Oslo sentrum. <sup>2</sup> Blokker og høyhus er ikke representert i Bærum.

Tabell 2.11. Gjennomsnittlig årlig leiepris per kvadratmeter, etter bygningstype og sone. Nye kontrakter inngått i perioden 1. januar 1995 - 30. juni 1995

Sone	Kontorbygninger				Alle bygningstyper			
	Antall obs.	Kroner			Antall obs.	Kroner		
		Gjennom- snitt	Min	Maks		Gjennom- snitt	Min	Maks
<b>I alt</b> .....	<b>190</b>	<b>942</b>	<b>300</b>	<b>2 031</b>	<b>228</b>	<b>980</b>	<b>300</b>	<b>2 031</b>
Oslo i alt.....	158	927	300	2 031	195	971	300	2 031
Oslo sentrum.....	52	1 047	300	2 031	73	1 069	300	2 031
Oslo vest .....	30	953	650	1 400	34	1 059	650	1 400
Oslo nord .....	36	737	334	1 111	40	817	334	1 116
Oslo øst.....	40	872	357	1 907	48	836	357	1 907
Bærum .....	32	1 060	500	1 975	33	1 052	500	1 975

<sup>1</sup> Blokker og høyhus er kun representert i bydelene som grenser mot Oslo sentrum. <sup>2</sup> Blokker og høyhus er ikke representert i Bærum.

### 2.2.4. Nyinngåtte kontrakter

Av tabell 2.11 ser vi at den gjennomsnittlige kvadratmeterprisen i nye leiekontrakter inngått i perioden 1. januar 1995-30. juni 1995 var 942 kroner for kontorbygninger og 980 kroner for alle bygningstyper. Prisnivået på nyinngåtte kontrakter varierer mellom sonene omtrent som de gjennomsnittlige leieinntektene.

Vi ser at kvadratmeterprisen på nye leiekontrakter var gjennomgående lavere enn gjennomsnittlig leieinntekt per kvadratmeter. En av årsakene til dette kan være at vi for nye kontrakter bad om leiepris eksklusive fellesutgifter, mens det for leieinntektene ikke ble spesifisert om fellesutgifter skulle inkluderes eller ikke.

Det er relativt få observasjoner for denne variabelen. Antall nyinngåtte kontrakter var forholdsvis mye lavere for andre bygningstyper enn for kontorbygninger. Bare 7 prosent av dem som returnerte skjema for andre bygningstyper, hadde inngått nye leiekontrakter i måleperioden.

### 2.2.5. Ledig kontorareal

Forholdet mellom ledig kontorareal og totalt kontorareal er gitt i tabell 2.12. Andelen ledig areal for kontorbygninger er på 6,9 prosent, mens den for alle bygningstyper er på 7,3 prosent. Undersøkelsen omfatter kun bygninger hvor eieren leier ut kontorareal til andre.

### 2.3. Konklusjon

Prøveundersøkelsen viser at det er mulig å produsere løpende leie- og arealstatistikk for kontorlokaler. Undersøkelsen avdekket en del svakheter i spørreskjemaet som må rettes opp. Resultatene fra under-

søkelsen gir gode argumenter for å begrense utvalget til kun å omfatte bygningstypen.

«Kontor- og administrasjonsbygg», pluss eventuelt «Andre kontor- og forretningsbygg». Med noen unntak var det gjennomgående relativt små forskjeller på gjennomsnittsverdien til variablene for kontorbygninger sammenlignet med alle bygningstypene samlet.

Bygningstypen «Kontor- og administrasjonsbygg» og «Andre kontor- og forretningsbygg» fanger opp 60-70 prosent av utleid kontorareal. Holder vi varehus, lagerbygg, blokker og høyhus utenfor, vil det være enklere å oppdatere utvalget, samtidig som oppgavebyrden for næringslivet reduseres.

Med halvårlige undersøkelser vil det være mulig å følge utviklingen på:

- leieinntektene
- gjenværende kontraktsløpetid
- leiepriser for nyinngåtte kontrakter
- ledig kontorareal

Eiendomsmassen endres over tid. Det er derfor viktig at utvalget blir oppdatert løpende med nye kontorbygg og eventuelle avganger. Informasjon om nybygging kan lett hentes fra byggearealstatistikken. Endringer i populasjonen som følge av bruksendring eller at bygninger rives blir det derimot vanskeligere å kontrollere.

Prøveundersøkelsen omfattet kun Oslo og Bærum. Utgangspunktet har vært at en løpende statistikk også skal omfatte storbyene Bergen, Trondheim, Stavanger, Kristiansand og Tromsø, slik at man fanger opp de regionale forskjellene.

Tabell 2.12. Ledig kontorareal i bygninger hvor det leies ut kontorlokaler. 30. juni 1995

	Kontorbygninger		Alle bygningstyper	
	Antall obs.	Ledig areal i prosent	Antall obs.	Ledig areal i prosent
<b>I alt.....</b>	<b>335</b>	<b>6,9</b>	<b>479</b>	<b>7,3</b>
Oslo i alt.....	281	6,6	415	7,1
Oslo sentrum.....	111	8,5	158	8,9
Oslo vest.....	66	3,8	84	6,1
Oslo nord.....	47	4,7	71	5,8
Oslo øst.....	57	8,6	102	7,3
Bærum.....	54	9,5	64	8,9

<sup>1</sup> Blokker og høyhus er kun representert i bydelene som grenser mot Oslo sentrum. <sup>2</sup> Blokker og høyhus er ikke representert i Bærum.



## 3. Prisindeks for kontor- og forretningseiendommer

I dette kapitlet ser vi på muligheten til å utvikle en prisindikator for næringseiendommer. Utgangspunktet var å benytte den såkalte hedoniske metoden. Statistisk sentralbyrå har gode erfaringer med denne metoden i produksjonen av prisindekser for boliger. En valgte å begrense prøveundersøkelsen til å omfatte kontor- og forretningseiendommer omsatt i Oslo og Akershus.

### 3.1. Datagrunnlag

Datagrunnlaget ble hentet både fra GAB-registeret og en skjemaundersøkelse. Registeret over tinglyste eiendommer gir opplysninger om kjøpesum og beliggenhet. Videre gir registeret oversikt over hvem som har kjøpt kontor- og forretningseiendommer. En tinglysing kan omfatte alt fra en seksjon til en eiendom med flere bygninger. For å hente inn flere opplysninger om eiendommer ble det sendt ut spørreskjema til personer/bedrifter i Oslo og Akershus som hadde kjøpt kontor- og forretningseiendommer i 1994 og 1. halvår i 1995.

#### 3.1.1. GAB

Statistisk sentralbyrå mottar hvert kvartal en data-rapport fra Statens kartverk med data fra GAB-registeret. Datarapporten inneholder opplysninger om omsetninger registrert tinglyst i det siste kvartalet. Registerdata fra denne rapporten blir brukt i statistikkproduksjonen til eiendomsomsetningsstatistikken og prisindeksen for bruktbolig. Prøveundersøkelsen «Omsetningsstatistikk for kontor- og forretningsbygg» hentet også data fra denne rapporten. Det ble satt følgende betingelser til omsetningene. De skulle kun omfatte hjemmeloverganger. Det betyr at etablering av feste og festeoverganger ble holdt utenfor. I tillegg skulle eiendommen være omsatt i fritt salg. Bare under fritt salg kan det forventes at den tinglyste kjøpesummen viser den reelle markedsverdi. Festeoverganger ble holdt utenfor fordi festeavtalen nødvendigvis vil påvirke kjøpesummen. Videre krevde vi at eiendommen var bebygd og ble anvendt til forretnings- eller kontorformål.

I GAB mangler en del hjemmelshavere adresse og postnummer. Spesielt gjelder dette aksjeselskaper. Ved å koble GAB mot Enhetsregisteret, fant vi adressen til de fleste av disse hjemmelshaverne.

#### 3.1.2. Skjemaundersøkelsen

Spørreskjemaet bestod av to sider, se vedlegg 5. Den første siden inneholdt spørsmål om omsetningen. På den andre siden skulle oppgavegiveren gi opplysninger om bygningen/seksjonen. Dersom omsetningen omfattet flere bygninger, skulle oppgavegiveren gi opplysninger om hver enhet.

Oppgavegiverne fikk ca. tre ukers svarfrist. I tillegg til spørreskjema bestod utsendelsen av følgebrev og svarkonvolutt. Undersøkelsen var frivillig. Litt over en uke etter fristens utløp ble det sendt påminnelse til de hjemmelshavere som ikke hadde besvart skjemaene.

#### 3.1.3. Frafall

Av i alt 351 utsendte skjema ble 143 skjema godkjent. Det gav en svarprosent på 41 prosent. I tabell 3.1 gis en oversikt over frafallet som var på 208 skjema. 148 av disse skjemaene kom ikke i retur. Om lag halvparten av frafallet blant de skjemaene som kom i retur, skyldtes registerfeil. I alt 29 av omsetningene omfattet kun tomtesalg, hjemmelendring/tilbygg eller omsetning av bolig/leilighet. 17 skjema var mangelfullt utfylt. Hovedårsakene til at skjemaene ble forkastet, skyldtes at oppgavegiveren kun hadde fylt ut en side eller at arealopplysningene manglet. Også i denne undersøkelsen ble kun de skjemaene hvor det ikke var mulig å bruke noen informasjon forkastet.

For å undersøke kvaliteten på datamaterialet, ble det kjørt ut lister over omsetningene med høyeste og laveste kvadratmeterprisene. I tillegg kjørte vi ut lister over omsetningene med minst og størst areal. I de mest ekstreme tilfellene ringte vi til oppgavegiverne for å forsikre oss om at opplysningene faktisk stemte. Kvalitetskontrollen medførte at tre omsetninger ble tatt ut av utvalget.

Tabell 3.1. Fordeling av frafallet

	Antall
<b>Frafallet i alt</b> .....	<b>208</b>
Skjema ikke i retur .....	148
Skjema i retur i alt .....	60
Kan ikke svare .....	2
Feil adresse .....	7
Påskrift ny eier .....	2
Mangelfullt utfyllt .....	17
Bolig/leilighet .....	8
Kun tomt .....	17
Hjemmelsendring/tilbygg .....	4
Ekstremverdi i skjema .....	3

### 3.1.4. Soneinndeling

For å fange opp regionale prisforskjeller ble Oslo og Akershus delt inn i to prissoner. Inndelingen av prissonene ble gjort i samråd med referansegruppen. Sone 1 omfatter sentrale deler av Oslo, Oslo vest og Bærum. Følgende bydeler i Oslo inngikk i sone 1: Sentrum, Bygdøy-Frogner, Uranienborg-Majorstuen, St. Hanshaugen-Ullevål, Vinderen, Røa og Ulleren. Sone 2 var resten av Oslo og Akershus. En kartskisse over soneinndelingen i Oslo er gitt i vedlegg 2.

### 3.2. Resultater

Resultatene i omsetningsstatistikken for kontor- og forretningsbygninger omfatter også seksjonerte bygninger. Det er derfor viktig å være klar over at i dette kapitlet omfatter begrepet kontor- og forretningsbygninger også seksjoner. Tallene er basert på data fra prøveundersøkelsen, og prisstatistikken bygger på de tinglyste kjøpesummene.

#### 3.2.1. Sammensetning av bygninger/seksjoner

Tabell 3.2 viser at nesten halvparten av eiendommene i utvalget omfatter en seksjon/del av en bygning. Bare seks av omsetningene omfattet to eller flere bygninger.

Tabell 3.2. Antall omsetninger etter eiendomskategori

	Antall omsetninger
<b>I alt</b> .....	<b>143</b>
Seksjon .....	61
En bygning .....	76
To bygninger .....	4
Tre bygninger .....	1
Fire bygninger .....	1

#### 3.2.2. Kvadratmeterpris

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris for kontor- og forretningsbygninger er gitt i tabell 3.3. Ikke uventet finner vi høyere gjennomsnittlig kvadratmeterpris i sone 1 enn i sone 2. Det var stor spredning i prisene

per kvadratmeter; fra 149 kroner til hele 29 666 kroner.

Tabell 3.3. Kvadratmeterpris for kontor- og forretningsbygninger, etter sone. Kroner

Sone	Antall obs.	Gjennomsnitt	Minimum	Maksimum
<b>I alt</b> .....	<b>143</b>	<b>5 164</b>	<b>149</b>	<b>29 666</b>
Sone 1 <sup>1</sup> .....	58	7 833	277	29 666
Sone 2 <sup>2</sup> .....	85	3 343	149	8 690

<sup>1</sup> Oslo sentrum, Oslo vest og Bærum. <sup>2</sup> Resten av Oslo og Akershus.

På grunn av få observasjoner ble bygningene delt i to kategorier etter arealbruk. Opplysninger om arealinndelingen fra spørreundersøkelsen ble benyttet. Bygningene ble delt inn i følgende to bygningstyper:

- bygninger med mer enn 50 prosent areal til kontorer, undervisningslokaler og forretninger
- bygninger med mindre enn 50 prosent areal til kontorer, undervisningslokaler og forretninger

Tabell 3.4 viser at bygningene i sone 1 som i hovedsak inneholder kontorer, undervisningslokaler og forretninger, har den klart høyeste kvadratmeterprisen, 6 125 kroner per kvadratmeter i gjennomsnitt. Lavest kvadratmeterpris har som ventet bygninger med mindre enn 50 prosent areal til kontorer, undervisningslokaler og forretninger i sone 2 med 2 509 kroner.

Tabell 3.4. Gjennomsnittlig kvadratmeterpris etter bygningstype og sone

Sone	Bygninger med mer enn 50 prosent kontorer, undervisningslokaler og forretninger		Bygninger med mindre enn 50 prosent kontorer, undervisningslokaler og forretninger	
	Antall obs.	Kr	Antall obs.	Kr
<b>I alt</b> .....	<b>102</b>	<b>6 125</b>	<b>41</b>	<b>2 773</b>
Sone 1 <sup>1</sup> .....	48	8 716	10	3 594
Sone 2 <sup>2</sup> .....	54	3 822	31	2 509

<sup>1</sup> Oslo sentrum, Oslo vest og Bærum. <sup>2</sup> Resten av Oslo og Akershus.

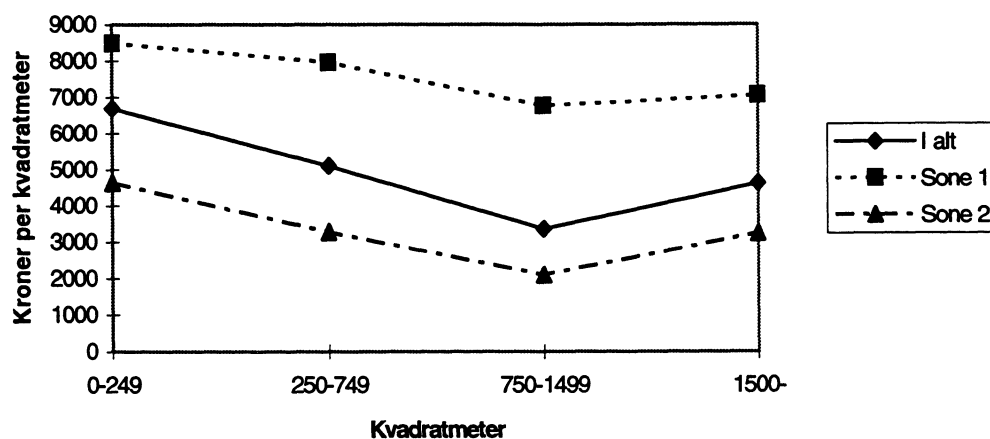
Et inntrykk om hvordan kvadratmeterprisen varierer med størrelsen på arealet får vi av figur 3.1 og tabell 3.5. Kontor- og forretningsbygningene er delt inn i grupper etter størrelse og sone. Høyest kvadratmeterpris har seksjoner i sone 1 på mindre enn 250 kvadratmeter med en kvadratmeterpris på 8 488 kroner. Av figur 3.1 ser vi at vi har en negativ samvariasjon mellom kvadratmeterpris og bruttoareal for bygninger inntil 1 500 kvadratmeter. For bygninger som er fra og med 1 500 kvadratmeter og større, har vi en liten prisøkning sett i forhold til bygninger mellom 750-1 499 kvadratmeter. Det er grunn til å merke seg at tallene i tabell 3.5 ikke er justert for kvalitetsforskjeller og baserer seg på få observasjoner.

Tabell 3.5. Gjennomsnittlig kvadratmeterpris for kontor- og forretningsbygninger, etter sone og størrelsesgruppe

Bruttoareal	I alt		Sone 1 <sup>1</sup>		Sone 2 <sup>2</sup>	
	Antall obs.	Kroner	Antall obs.	Kroner	Antall obs.	Kroner
I alt.....	143	5 164	58	7 833	85	3 343
- 249 m <sup>2</sup> .....	45	6 688	24	8 488	21	4 632
250 - 749 ".....	36	5 101	14	7 964	22	3 279
750 - 1 499 ".....	26	3 362	7	6 771	19	2 106
1 500 - ".....	36	4 624	13	7 055	23	3 250

<sup>1</sup> Oslo sentrum, Oslo vest og Bærum. <sup>2</sup> Resten av Akershus.

Figur 3.1. Gjennomsnittlig kvadratmeterpris for kontor- og forretningsbygg, etter sone og størrelsesgruppe



Tabell 3.6. Gjennomsnittlig bruttoareal etter bygningstype og sone

Sone	I alt		Bygninger med mer enn 50 prosent kontorer, undervisningslokaler og forretninger		Bygninger med mindre enn 50 prosent kontorer, undervisningslokaler og forretninger	
	Antall obs.	M <sup>2</sup>	Antall obs.	M <sup>2</sup>	Antall obs.	M <sup>2</sup>
I alt.....	143	1 453	102	1 328	41	1 765
Sone 1 <sup>1</sup> .....	58	1 050	48	1 065	10	976
Sone 2 <sup>2</sup> .....	85	1 729	54	1 562	31	2 019

<sup>1</sup> Oslo sentrum, Oslo vest og Bærum. <sup>2</sup> Resten av Oslo og Akershus.

### 3.3.3. Bruttoareal

Av tabell 3.6 ser vi at gjennomsnittlig bruttoareal varierer avhengig av bygningstype og beliggenhet. Gjennomsnittlig bruttoareal for omsatte kontor- og forretningsbygninger er 1 453 kvadratmeter. Det gjennomsnittlige bruttoarealet i sone 1 og sone 2 er på henholdsvis 1 050 og 1 729 kvadratmeter.

### 3.3. Hedonisk metode

I flere markeder finnes det produkter med forskjellig kvalitet. Det er også tilfelle for kontor- og forretningsbygninger. Kontor- og forretningsbygningene varierer mye i størrelse, arealfordeling, alder osv. Generelt er derfor ikke en bygning omsatt i en periode direkte sammenlignbar med en bygning omsatt i en annen. Beregningen av prisutviklingen blir dermed relativt komplisert. Det er derfor nødvendig med en metode som fanger opp kvalitetsforskjellene.

Det teoretiske fundamentet vi har benyttet for å lage en prisfunksjon for kontor- og forretningsbygninger, bygger på Rosens (1974) arbeid om den "hedoniske" metoden. Denne metoden benytter Statistisk sentralbyrå til å beregne prisindekser for boliger, se Wass (1992a), Wass(1992b) og Lillegård (1994). Metoden bygger på en hypotese om at bygningene blir verdsatt på grunnlag av sine egenskaper.

#### 3.3.1. Teori

La  $x = (x_1, x_2, \dots, x_n)$  være en vektor som består av  $n$  objektive målbare egenskaper tilknyttet bygningen og dens omgivelser. Vi går ut fra at nyttenivået,  $U$ , er gitt ved en standard nyttefunksjon,  $u$ , av vektoren  $x$  og  $z$  der  $z$  er alle andre varer og tjenester.

$$U = u(x, z, a) \tag{3.1}$$

$a$  er en parameter som representerer kjennetegn ved kjøperen, f.eks. en bedrift. Bedriften som skal kjøpe kontor- og forretningsbygningen står overfor en gitt prisfunksjon  $p(x)$  der  $p(x)$  generelt er ikke-lineær. Bedriften har et gitt beløp,  $Y$ , til disposisjon som brukes til kontor- og forretningsbygningen og til andre varer og tjenester. Budsjettbetingelsen er da gitt ved

$$Y = z + p(x) \tag{3.2}$$

Bedriftens kjøpsbeslutning er kjennetegnet ved at den maksimerer nytten når budsjettbetingelsen er gitt. Maksimeringsproblemet gir følgende første ordens betingelse når vi antar indre løsning:

$$\frac{U_{x_i}}{U_z} = P_i \tag{3.3}$$

der prisen på vare  $z$  blir satt lik 1.

Bedriften vil tilpasse seg slik at substitusjonsforholdet mellom  $x_i$  og  $z$  er lik den implisitte prisen på  $x_i$ .

Definerer budprisen på  $x$  som  $Q = Y - z$  og setter uttrykket inn i nyttefunksjonen:

$$= u(Y - Q, x, a) \tag{3.4}$$

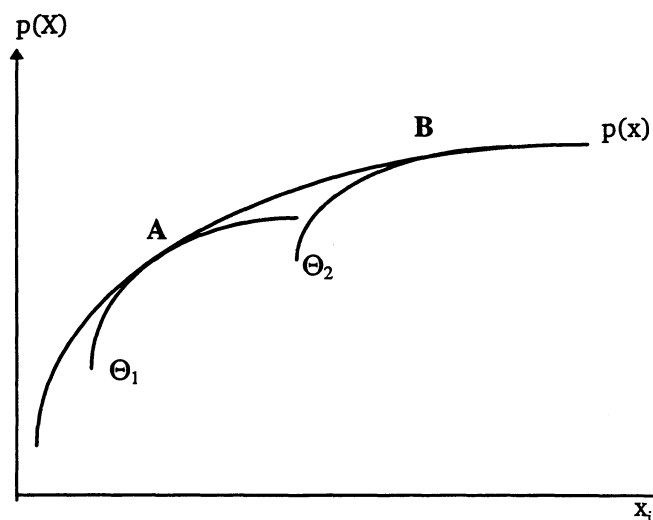
Ved å transformere nyttefunksjonen når budsjettbetingelsen er gitt, får vi etterspørselsfunksjonen:

$$Q = Q(x; u, y, a) \tag{3.5}$$

Dersom vi antar at  $U$  er konkav, vil  $Q$  også være konkav. Hvis prisen  $p(x)$  er gitt, vil nytten bli maksimert når

$$Q(x^*; u^*, y, a) = p(x^*) \tag{3.6}$$

Figur 3.2. Tilpasningen for etterspørerne



I figur 3.2 har vi tegnet inn budfunksjonen for to kjøpere. Langs  $Q$  er kjøperen indifferent. Helningen til  $Q$  viser den ekstra utgiften som kjøperen er villig til å betale for en enhet ekstra av  $x_i$  når alle andre egenskapene bortsett fra  $x_i$  er konstante. En økning i  $x_i$  innebærer dermed en reduksjon i  $z$ . Når  $p(x)$  er gitt vil optimal tilpasning være der  $p(x)$  tangerer  $Q$ . I figuren 3.2 er optimal tilpasning for bedrift 1 i punkt A og for bedrift 2 i punkt B.

Siden  $p(x)$  blir bestemt i markedet, må vi også utlede tilbudssiden. Vi antar fullkommen konkurranse som innebærer at bedriftene er prisfast kvantumtilpassere. Kostnadsfunksjonen per enhet antas å være konveks og kan skrives  $c(x; b)$  der  $b$  er en parameter som beskriver tekniske forhold. Bedriftene maksimerer profitten som er gitt ved:

$$p = p(x) - c(x; b) \tag{3.7}$$

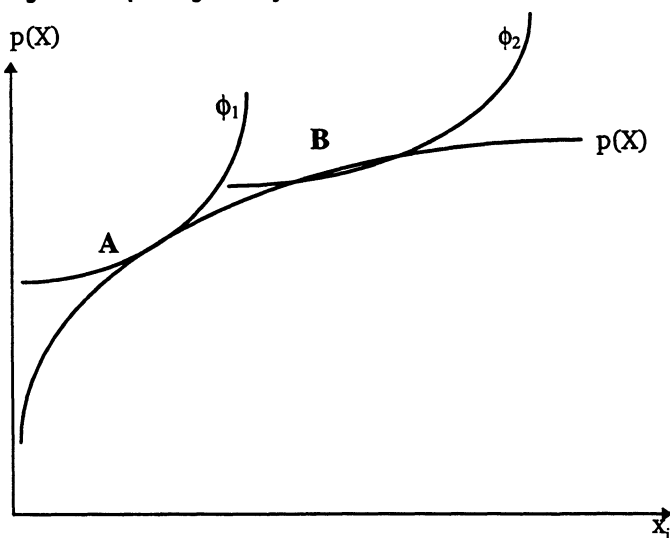
I optimum tilpasser bedriften seg der pris er lik grensekostnad. På samme måte som for etterspørselsfunksjonen, lar vi  $F$  representere bedriftens offerfunksjon. Ved å sette inn  $F$  i profittfunksjonen, kan vi skrive:

$$F = F(x; p, b) \quad (3.8)$$

Den største profitten vil bedriften få når offerkurven tangerer prisfunksjonen for gitt  $x$  og  $p$ .

$$F = F(x^*; p^*, b) = p(x^*) \quad (3.9)$$

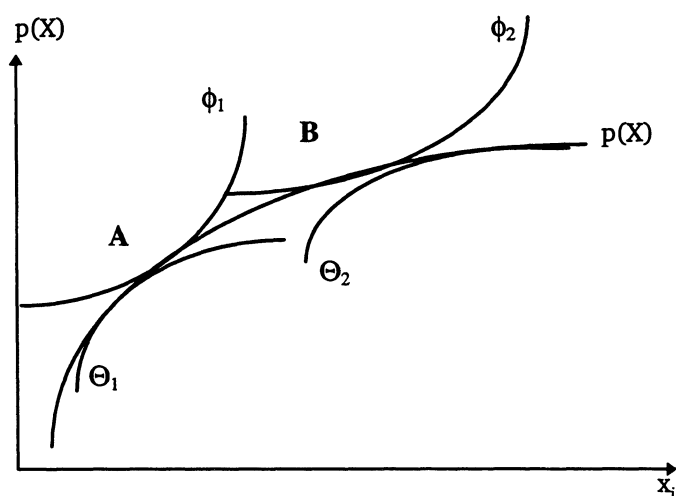
Figur 3.3. Tilpasning for tilbydere



Figur 3.3 viser tilpasningen for to tilbydere. Langs  $F$  er tilbyderen indifferent. Når prisen er gitt, vil optimal tilpasning for tilbyder 1 være i punkt A, og i punkt B for tilbyder 2.

Markedsløsevekt er de punkter hvor tilbud er lik etterspørsel. Den "hedoniske" prisfunksjonen  $p(x)$  framkommer av alle tangeringspunktene mellom offerfunksjonen og etterspørselsfunksjonen.

Figur 3.4. Markedsløsningen



### 3.3.2. Valg av prisfunksjon

Markedsprisen på en kontor- og forretningsbygning kan beskrives som en funksjon av bygningens egenskaper. Ved å estimere en hedonisk prisfunksjon finner en de implisitte prisene. Dermed blir det mulig å konstruere kvalitetsjusterte indekser for kontor- og forretningsbygninger.

Når en skal estimere hedoniske prisfunksjoner, må en gjøre et valg av hvilke egenskaper som bør inngå i prisfunksjonen. Her savnes det klare teoretiske holdepunkter. Ut i fra empiriske undersøkelser er det vanlig å dele egenskapene inn i to grupper:

- egenskaper som kan knyttes til selve bygningen som f.eks. alder, areal, parkering osv.
- egenskaper som kjennetegnes ved bygningens fysiske og sosiale omgivelser f.eks. beliggenhet.

Flere av disse forholdene gir seg utslag i prisen. Et betydelig problem med flere av disse variablene er at de kan inneholde støy på den måten at variablene kan gi uttrykk for samvariasjon mellom forskjellige effekter.

Generelt kan prisfunksjonen skrives som

$$P_i^t = F^t(x_{1i}^t, x_{2i}^t, \dots, x_{ni}^t, e_i^t) \quad (3.10)$$

$P_i^t$  er den observerte prisen for næringsbygg i på tidspunkt  $t$ .  $x_{ji}^t$  er egenskap  $j$  ved næringsbygget på tidspunkt  $t$ , mens  $e_i^t$  er et stokastisk restledd. De ulike egenskapene trenger ikke nødvendigvis å være numeriske. En egenskap kan være av en slik karakter at den enten eksisterer eller så eksisterer den ikke. Parkering er et slik eksempel. Slike variable kaller vi dummyvariable, og de har enten verdien 1 når egenskapen er til stede eller 0 dersom den ikke er til stede.

Ved hjelp av "minste kvadraters metode" er det forsøkt å estimere hedoniske prisfunksjoner. Avhengig variabel er pris per kvadratmeter. Det er prøvd ut varianter av kvadratmeterprisen på både lineær funksjonsform og log-lineær funksjonsform. For å velge hvilke forklaringsvariable som skal med i prisfunksjonen, har vi brukt informasjon fra både spørreskjemaene og registeret. For å få en idé om hvordan variablene var avhengig av hverandre, plottet vi avhengig variabel mot hver enkelt forklaringsvariable. Videre kjørte vi en rekke regresjoner for å finne de mest signifikante variablene. Deretter undersøkte vi fortegnet og størrelsen på variablene for å se om modellen så fornuftig ut. Det viste seg at flere av spørsmålene på skjemaet ikke gav signifikante estimater på vårt datamateriale. Med et større datamateriale blir trolig noen flere variabler signifikante. Likevel er det aktuelt å kutte ut noen av spørsmålene på spørreskjemaet.

For å velge den "beste" modellen har vi gått etter følgende kriterier:

1) Høy R<sup>2</sup>

Determinasjonskoeffisienten, R<sup>2</sup>, uttrykker hvor stor andel av variasjonen som forklares ved hjelp av regresjonsmodellen. R<sup>2</sup><sub>adjusted</sub> tar hensyn til antall forklaringsvariable.

2) Signifikante forklaringsvariable

T-observatoren uttrykker usikkerheten til de estimerte parametrene. Kritisk verdi for T-observatoren er avhengig av antall frihetsgrader og valg av signifikansnivå. Som en "tommelfingerregel" kan vi si at vi ønsker at estimatet for t-verdien skal være større enn 2 i tallverdi.

3) Oppfylte restleddsforutsetninger

Residualene bør være tilnærmet normalfordelt og ha konstant varians. For å se om restleddsforutsetningene er oppfylt, har vi sett på tre forskjellige typer plott:

a) Vi har plottet residualene mot predikerte verdier. Dersom residualene korrelerer med de predikerte verdiene, er det noe galt i modellen. Hvis spredningen øker med predikerte verdier, er ikke variansen konstant.

b) Vi har plottet residualene mot de enkelte forklaringsvariablene. Et systematisk mønster i slike plott indikerer at variabelen bør transformeres eller at det mangler ledd i modellen.

c) Vi har sett på et normalplott for å undersøke om residualene er tilnærmet normalfordelt.

Regresjonsmodellene har følgende variable. Alle dummyvariablene har en referanse (nullpunkt):

**Numerisk variabel (naturlig logaritme):**

lnareal = Naturlig logaritme av samlet areal

**Numerisk variabel**

andel = (Kontorareal+butikkareal+undervisningsareal)/totalt areal

**Dummyvariable:**

HEIS

heis\_1 = Ja

heis\_2 = Nei (referansevariabel)

EKSISTERENDE LEIETAKERE

leie\_1 = Ja

leie\_2 = Nei (referansevariabel)

PARKERING

park\_1 = Egen garasje, fellesgarasje

park\_2 = Oppstillingsplass, parkeringsplass, ingen garasje (referansevariabel)

BYGNING/SEKSJON

byg\_1 = Andel av bygning/seksjon

byg\_2 = En eller flere bygninger (referansevariabel)

BYGGEÅR

aar\_1 = byggeår etter 1960

aar\_2 = byggeår før 1960 (referansevariabel)

SONEINDELING

sone 1 = Oslo Sentrum, Bygdøy-Frogner, Uranienborg-Majorstuen, St. Hanshaugen-Ullevål, Vinderen, Røa, Ulleren og Bærum

sone 2 = Resten av Oslo og Akershus (referansevariabel)

**3.3.3. Regresjonsresultater**

Vi har testet ut en rekke forskjellige modeller. I dette avsnittet beskrives de to modellene som vi har vurdert som de beste.

For likningene rapporteres estimatene (ESTIMAT) for de teoretiske koeffisientene (KOEFF), samt standardavviket (ST. AVVIK), t-verdier (T-VERDI) og signifikanssannsynligheter (P-VERDI) for estimatene. Videre rapporteres den multiple korrelasjonskoeffisienten (R<sup>2</sup>), den multiple korrelasjonskoeffisienten korrigert for antall forklaringsgrader (R<sup>2</sup><sub>adjusted</sub>), estimatet for standardavviket (SER), F-statistikk og signifikanssannsynligheten (PROB>F) for F-statistikk.

**Tabell 3.7. Likning 1. Regresjonsresultater ved estimering av hedoniske prisfunksjoner. Modell med ln (kr/m<sup>2</sup>) som avhengig variabel**

Regresjonslikningen:

$$\ln(\text{kr/m}^2) = 9.270 - 0.283 \cdot \text{LNAREAL} + 0.715 \cdot \text{ANDEL} + 0.449 \cdot \text{HEIS}_1 + 0.371 \cdot \text{LEIE}_1 + 0.368 \cdot \text{PARK}_1 - 0.474 \cdot \text{BYG}_1 + 0.350 \cdot \text{AAR}_1 + 0.619 \cdot \text{SONE1}$$

KOEFF.	ESTIMAT	ST.AVVIK	T-VERDI	P-VERDI
KONSTANT	9.270241	0.66283858	13.986	0.0001
LNAREAL	-0.282506	0.07542978	-3.745	0.0003
ANDEL	0.714997	0.24407612	2.929	0.0040
HEIS_1	0.448998	0.19305823	2.326	0.0215
LEIE_1	0.370910	0.16308285	2.274	0.0245
PARK_1	0.368416	0.19950282	1.847	0.0670
BYG_1	-0.473909	0.19205058	-2.468	0.0149
AAR_1	0.350344	0.16192997	2.164	0.0323
SONE1	0.618962	0.17139108	3.611	0.0004
ANTALL OBS	143			
R <sup>2</sup>	0.3744			
R <sup>2</sup> <sub>adjusted</sub>	0.3370			
SER	0.85950			
F-STATISTIKK	10.024			
PROB>F	0.0001			

**Tabell 3.8. Likning 2. Regresjonsresultater ved estimering av hedoniske prisfunksjoner. Modell med kr/m<sup>2</sup> som avhengig variabel**

Regresjonslikningen:

$$\text{kr/m}^2 = 10757 - 1072 \cdot \text{LNAREAL} + 3436 \cdot \text{HEIS}_1 + 1996 \cdot \text{LEIE}_1 + 2240 \cdot \text{AAR}_1 + 3579 \cdot \text{SONE1}$$

KOEFF.	ESTIMAT	ST.AVVIK	T-VERDI	P-VERDI
KONSTANT	9 976.067080	2079.6133423	4.797	0.0001
LNAREAL	-997.541969	268.61221743	-3.714	0.0003
HEIS_1	3036.243929	830.96964211	-3.654	0.0004
LEIE_1	2036.036720	729.21555236	2.792	0.0060
AAR_1	2007.226345	723.65026838	2.774	0.0063
SONE1	3619.696273	779.34105523	4.645	0.0001
ANTALL OBS	143			
R <sup>2</sup>	0.3670			
R <sup>2</sup> <sub>adjusted</sub>	0.3439			
SER	4041.12194			
F-STATISTIKK	15.886			
PROB>F	0.0001			

Av likningene ser vi at:

- Den multiple korrelasjonskoeffisienten (R<sup>2</sup>) er i likning 1 og 2 på henholdsvis 0,374 og 0,367, mens den multiple korrelasjonskoeffisienten korrigert for antall frihetsgrader (R<sup>2</sup><sub>adjusted</sub>) er henholdsvis 0,337 og 0,344.
- Alle variablene er signifikante på 7 prosent signifikansnivå.
- Av plottene (vedlegg 3) fant vi at:
- I likning 1 er plottene av residualene mot forklaringsvariablene tilfredsstillende. Residualene ligger nær en symmetrisk fordeling. Plottet av residualene mot predikerte verdier tyder på restleddsforutsetningen om konstant varians er oppfylt. Vi har ikke foretatt flere formelle tester for å undersøke disse forutsetningene.
- I likning 2 øker spredningen i residualene med predikerte verdier. I tillegg viser normalplottet en skjevhet med overvekt av høye verdier.

### 3.4. Konklusjon

Datamaterialet er lite, bare 143 observasjoner. Til tross for dette ser resultatene bra ut, spesielt for likning 1. Det burde tilsi at det er mulig å utvikle hedoniske prisindekser også for kontor- og forretningsbygninger. Forklaringskraften (R<sup>2</sup>) er ikke spesielt høy, men det er helt naturlig at det er større variasjoner i priser på kontor- og forretningsbygninger enn på boliger. Det viktigste er at det finnes signifikante parameterestimater med rimelig fortegn og størrelse.

Det anbefales derfor at datainnsamlingen fortsetter før det tas stilling til om indekser basert på regresjonsmodeller har god nok kvalitet til å publiseres. På grunn av det lave antallet omsatte næringsbygg foreslås det at data samles inn fra hele landet. For å redusere det store frafallet foreslår vi at statistikkloven med oppgaveplikt tas i bruk. Erfaringene fra prøveundersøkelsen tyder på at spørreskjemaet i noen grad kan forenkles ved en videre datainnsamling.

Med flere observasjoner er det rimelig å tro at forklaringskraften (R<sup>2</sup>) blir noenlunde den samme, mens usikkerheten til de estimerte parametrene vil reduseres (t-verdien vil øke) for de fleste variablene.

# Referanser

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

Rogstad, L., R. Jule, T. Vik og J. E. Wålberg (1996): Samordnet bruk av GAB-data i SSB. Notater 96/14, Statistisk sentralbyrå.

Rosen S. (1974): "Hedonic Prices and Implicit Markets: Product Differentiation in Pure Competition." *Journal of Political Economy* 82.

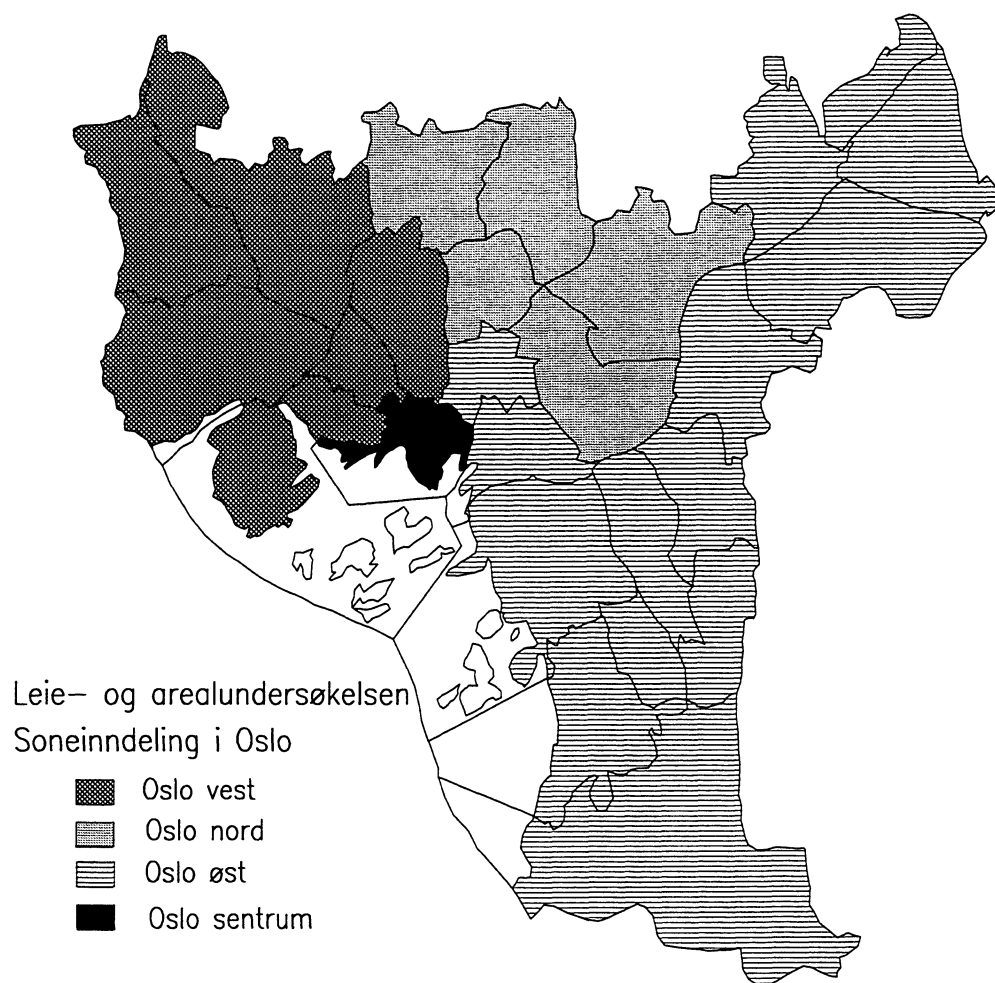
Tørstad, T. (1996): Bruk av Grunneiendoms-, Adresse- og bygningsregisteret i Statistisk sentralbyrå. Notater 96/11, Statistisk sentralbyrå.

Wass, K. A. (1992a): "Prisindekser for boligmarkedet." *Økonomiske analyser nr. 8-1992*. Statistisk sentralbyrå.

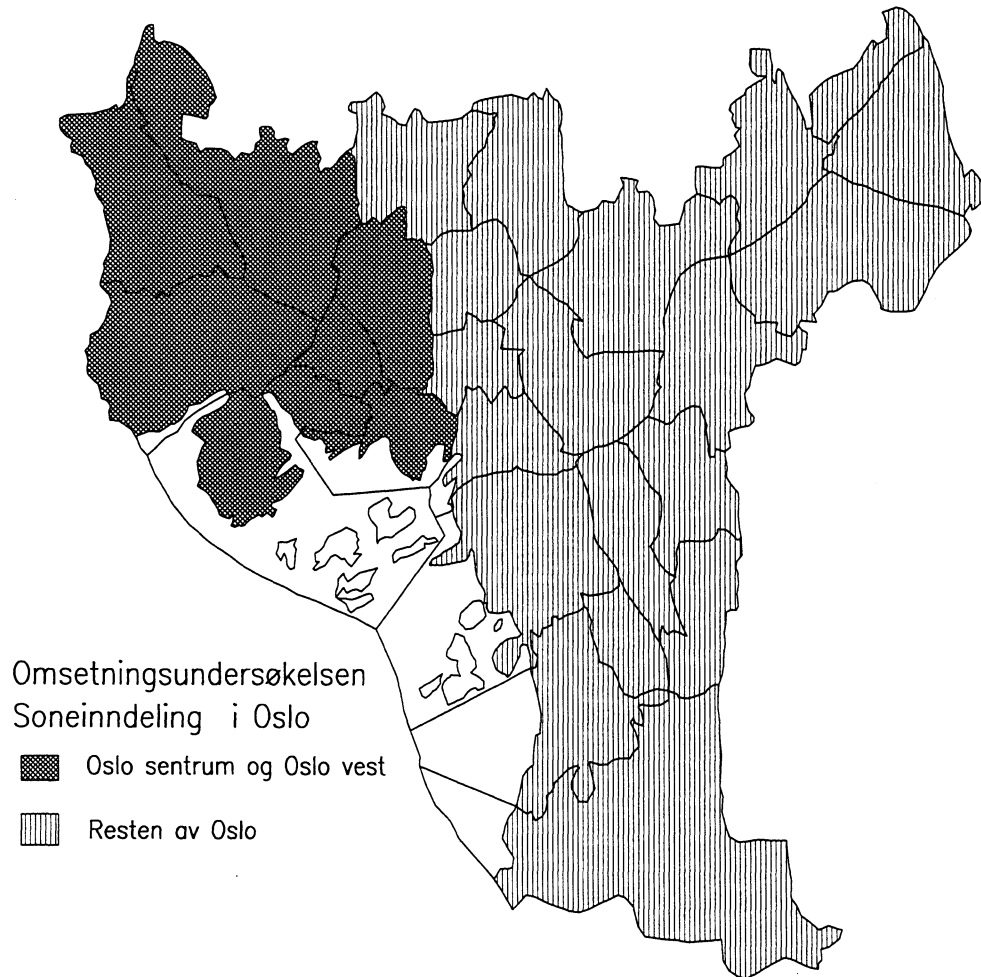
Wass, K. A. (1992b): *Prisindeks for ny enebolig*. Rapporter 92/21, Statistisk sentralbyrå.



## Vedlegg 1

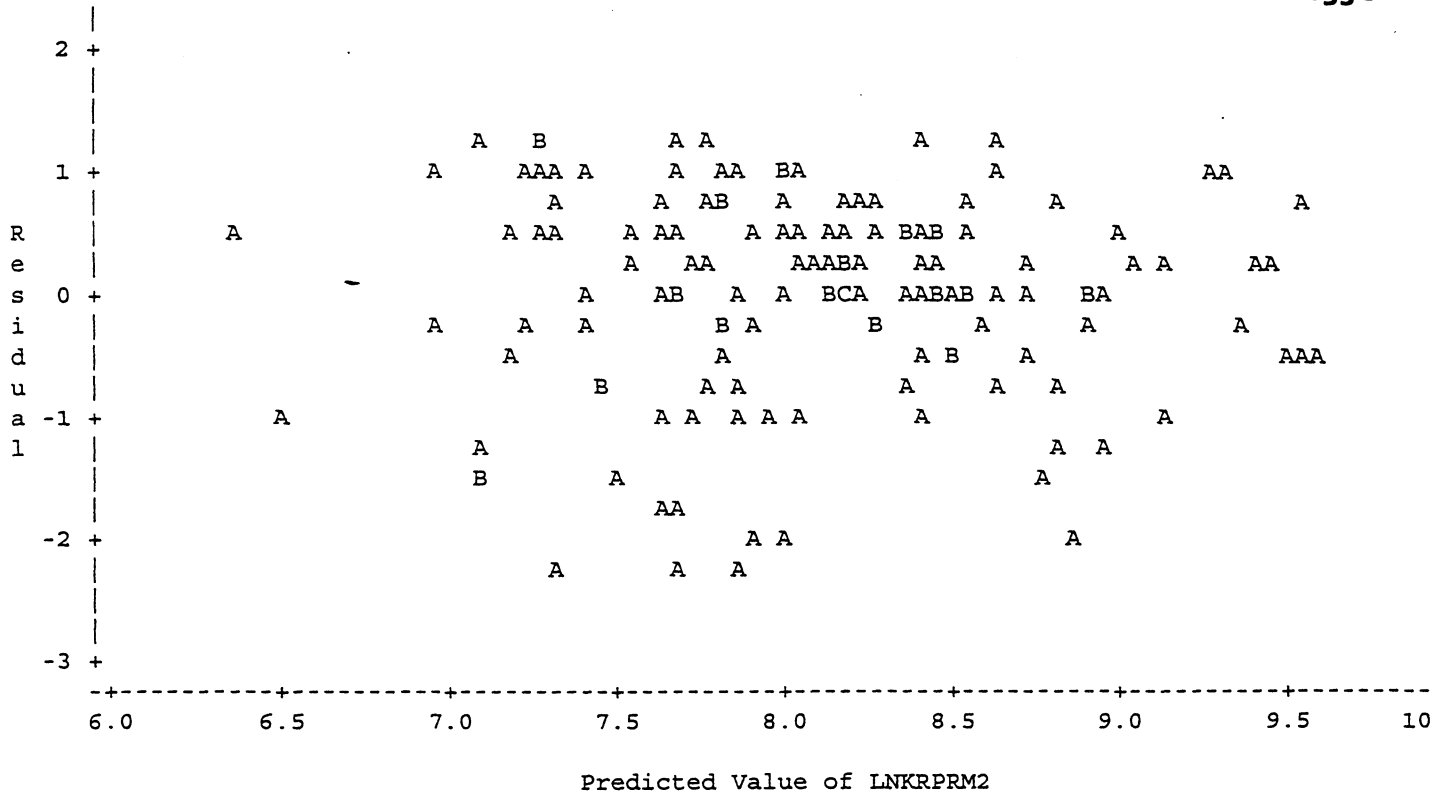


**Vedlegg 2**



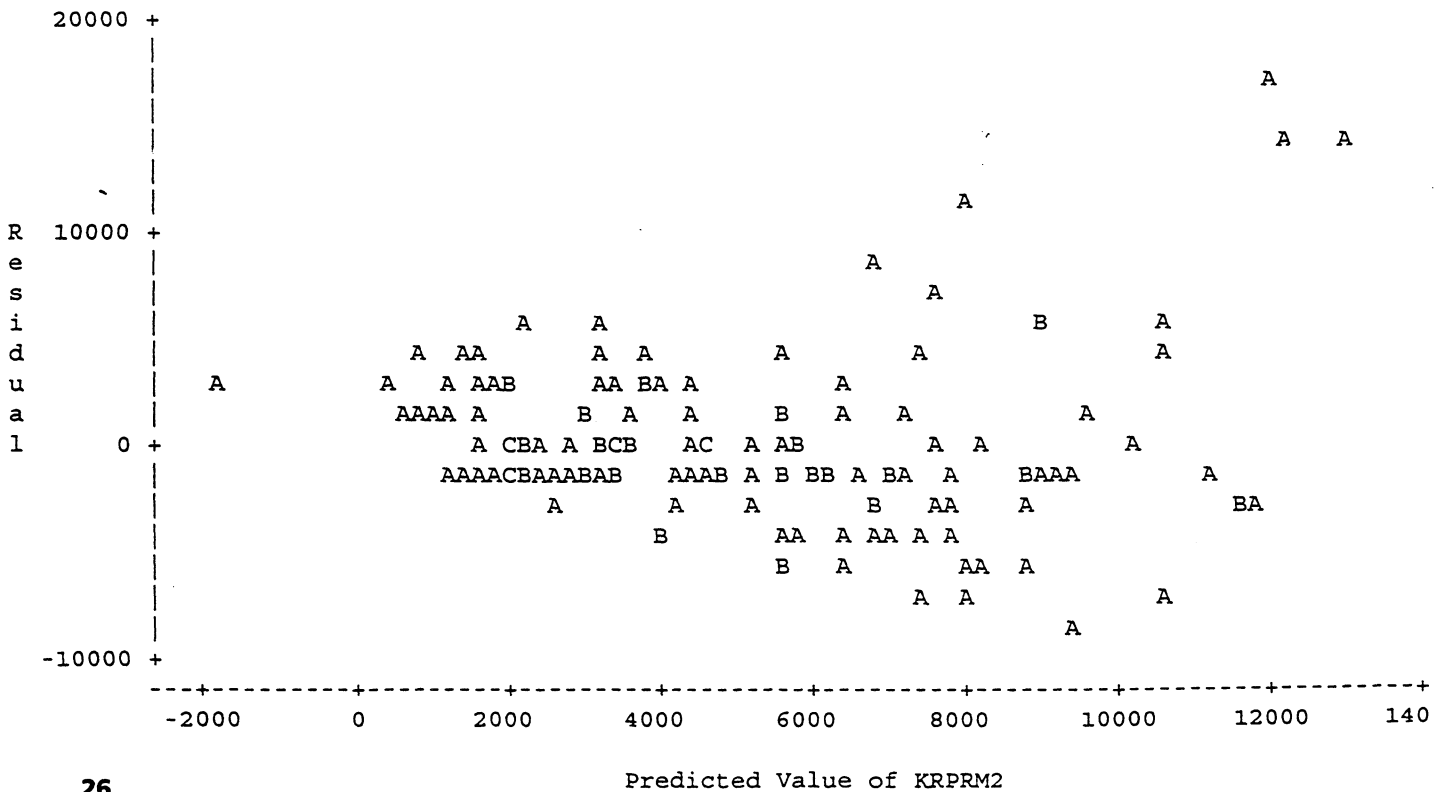
Plot of RES\*PRED. Legend: A = 1 obs, B = 2 obs, etc.

Vedlegg 3



Likning 2

Plot of RES\*PRED. Legend: A = 1 obs, B = 2 obs, etc.





## Vedlegg 4

Dette skjemaet blir sendt til eiere av et utvalg av bygninger i Oslo og Bærum. Alle opplysningene som gis i skjemaet skal kun omfatte den bygningen som har ovenstående registerinformasjon. Dersom eiendommen omfatter flere bygninger, se rettledning.

Er det kontorlokaler i bygningen? (Sett kryss):

- Ja  
 Nei. Returner skjemaet

Leier du/dere ut kontorlokaler til andre?

- Ja  
 Nei. Returner skjemaet

### 1. Næringsvirksomheten til leietakere av kontorlokaler

Hva slags næringsvirksomhet driver leietakerne av kontorlokalene? Sett eventuelt flere kryss.

Næringsvirksomhet	Sett kryss
Industri, bygge- og anleggsvirksomhet, bergverksdrift og utvinning, kraft- og vannforsyning	
Varehandel, reparasjon av kjøretøyer	
Hotell- og restaurantvirksomhet	
Transport og kommunikasjon	
Finansiell tjenesteyting, bank og forsikring	
Eiendomdrift, forretningsmessig tjenesteyting og utleievirksomhet	
Offentlig forvaltning	
Undervisning	
Annet	

### 2. Bruttoareal til kontorlokaler inkludert fellesareal

Bruttoarealet måles etter regler gitt i Norsk Standard nr. 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger (se rettledning). Fellesareal er areal til felles benyttelse av flere leietakere.

Kontorareal pr. 30.06.1995	m <sup>2</sup>
1. Utleid kontorareal inkl. andel fellesareal	
2. Kontorareal til huseierens eget bruk inkl. andel fellesareal	
3. Ledig kontorareal inkl. andel fellesareal	
4. Totalt kontorareal inkl. fellesareal (1-3)	

### 3. Leieinntekt for kontorlokaler

Hva er årlig leieinntekt for utleid kontorareal pr. 30.06.1995? Kroner

#### 4. Regulering av kontorleiene

**4.1. Hvor stor andel av leien reguleres?** Oppgi andelen i prosent av årlig leieinntekt for kontorlokaler (pkt. 3):  %

**4.2. Hvordan reguleres leien?**  Indeksreguleres  Markedsreguleres

Dersom begge metoder benyttes, fyll ut både punkt 4.3 og 4.4.

**4.3. Hvor stor andel av leien indeksreguleres:**  
Oppgi andelen i prosent av årlig leieinntekter  %

Hvilken indeks blir brukt?

Konsumprisindeksen  
 Byggekostnadsindeksen  
 Annen indeks Hvilken? \_\_\_\_\_

Hvor mange prosent av indeksen reguleres leien med?  
 %

Hvor ofte indeksreguleres kontraktene?

Hvert år  
 Annethvert år  
 Sjeldnere enn annethvert år. Hvor ofte? Hvert  år

**4.4. Hvor stor andel av leien markedsreguleres:**  
Oppgi andelen i prosent av årlig leieinntekter  %

Hvor ofte markedsreguleres kontraktene?

Hvert år  
 Annethvert år  
 Sjeldnere enn annethvert år. Hvor ofte? Hvert  år

#### 5. Gjenværende kontraktsløpetid

Gjennomsnittlig gjenværende kontraktsløpetid på alle leiekontraktene. Her summeres først gjenværende kontraktsløpetid multiplisert med årlig leieinntekt for hver leietaker. Deretter deler man på den totale leieinntekten. Dermed får man antall år vektet med leieinntektene. (Se regneeksempel i rettleidingen.)

Antall år med en desimal

#### 6. Nye kontrakter (inkluderer også reforhandlede kontrakter)

Vi ber om opplysninger om nye kontrakter inngått i perioden 1.1.95-30.6.95. Dersom det er flere enn 10 nyingåtte kontrakter, fortsett på eget ark.

	Årlig leiepris ekskl. fellesutgifter Kroner/m <sup>2</sup>	Kontorareal inkl. andel fellesareal Antall m <sup>2</sup>	Påkostet utbedring, ombygging i forbindelse med nyingåtte kontrakter. Kroner		Årlig leiepris ekskl. fellesutgifter Kroner/m <sup>2</sup>	Kontorareal inkl. andel fellesareal Antall m <sup>2</sup>	Påkostet utbedring, ombygging i forbindelse med nyingåtte kontrakter. Kroner
1.				6.			
2.				7.			
3.				8.			
4.				9.			
5.				10.			

Hvor lang tid (minutter) brukte du på å fylle ut dette skjemaet? \_\_\_\_\_

Kontaktperson: \_\_\_\_\_ Tittel: \_\_\_\_\_ Tlf.: \_\_\_\_\_

Faks: \_\_\_\_\_

Merknader:



Dette skjemaet er sendt til alle personer/bedrifter i Oslo og Akerhus som ifølge tinglysningsregisteret har kjøpt kontor- og forretningsbygninger i 1994 og 1. halvår 1995. Vi ønsker flere opplysninger om disse bygningene for å kunne forklare prisen.

### Opplysninger om kjøpet

- Omfatter kjøpet (sett kryss):
  - En bygning
  - Andel av en bygning/seksjon
  - To eller flere bygninger. Hvor mange? \_\_\_\_\_
- Er bygningen(e) kjøpt med henblikk på nedringing?
  - Nei
  - Ja. Returner skjemaet
- Er eiendommen kjøpt for eget bruk eller med tanke på utleie?
  - Eget bruk
  - Utleie
  - Både til eget bruk og utleie
- Dersom eiendommen er kjøpt både for eget bruk og utleie, angi andel:
 

Eget bruk \_\_\_\_\_ prosent

Utleie \_\_\_\_\_ prosent
- Foreligger utbyggingsmuligheter utover eksisterende bebyggelse?
  - Nei
  - Ja
- Hvis det foreligger utbyggingsmuligheter, hvor mange m<sup>2</sup> gulvflate kan bygges ut? \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>
- Er det med overdragelsen av eiendommen overtatt eksisterende leietakere?
  - Nei
  - Ja
- Er det knyttet leieavtaler med tidligere eier?
  - Nei
  - Ja
- Har tidligere eier gjenkjøpsavtaler/gjenkjøpsopsjoner?
  - Nei
  - Ja

Hvor lang tid (minutter) brukte du på å fylle ut dette skjemaet? \_\_\_\_\_

Kontaktperson: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_

Faks: \_\_\_\_\_

Merknader:

**NB! Punkt 10-16 skal fylles ut for hver bygning. Dersom omsetningen omfatter flere enn tre bygninger, ber vi oppgavegiveren selv kopiere nødvendig antall sider, eller kontakte oss for å få tilsendt flere skjema.**

### Opplysninger om bygningen(e)

10. Når er bygningen oppført? Hvis byggeåret ikke er nøyaktig kjent, ber vi om et anslag. \_\_\_\_\_
11. Er bygningen modernisert/ombygget siste 10 år?  
 Nei  
 Ja
12. Har bygningen/seksjonen egen garasje, p-plass e.l.?  
 Egen garasje, fellesgarasje  
 Fast oppstillingsplass, parkeringsplass  
 Ingen av delene
13. Inneholder bygningen heis?  
 Ja  
 Nei
14. Hva slags ventilasjon har bygningen?  
 Varme/kjøling (balansert)  
 Kun varme (balansert)  
 Mekanisk avtrekk  
 Naturlig avtrekk

### Arealfordeling

15. Her føres fordelingen av totalt bruttoareal etter funksjon. Bruttoareal måles etter regler gitt i Norsk Standard nr. 3940 Areal- og volumberegning av bygninger. Bruttoareal er areal av måleverdige deler begrenset av ytterveggs utside. For deler av en etasje måles bruttoareal fra midte av vegg mellom delene. Bruttoareal for en bygning er summen av bruttoarealene for bygningens etasjer, inklusive innskutte etasjer og gallerier, og loft og kjeller. Hvis arealfordelingen ikke er nøyaktig kjent ber vi om et anslag.

Funksjon	Til eget bruk m <sup>2</sup>	Utleid til eksisterende leietakere m <sup>2</sup>	Ledige lokaler m <sup>2</sup>
1. Kontorlokaler			
2. Butikker			
3. Produksjonslokaler			
4. Lager			
5. Undervisning			
6. Garasje			
7. Annet, herunder fellesareal			
I alt (1-7)			

### Næringsvirksomhet

16. Hva slags næringsvirksomhet drives i bygningen? Sett eventuelt flere kryss.

Næringsvirksomhet	Sett kryss
Industri, bygge- og anleggsvirksomhet, bergverksdrift og utvinning, kraft- og vannforsyning	
Varehandel, reparasjon av kjøretøyer	
Hotell- og restaurantvirksomhet	
Transport og kommunikasjon	
Finansiell tjenesteyting, bank og forsikring	
Eiendomsdrift, forretningsmessig tjenesteyting og utleievirksomhet	
Offentlig forvaltning	
Undervisning	
Annet	

## De sist utgitte publikasjonene i serien Rapporter

### *Recent publications in the series Reports*

- 95/36 T. Kornstad: Vridninger i lønnstakernes relative brukerpriser på bolig, ikke-varige goder og fritid 1985/86 til 1992/93. 1995. 35s. 80 kr. ISBN 82-537-4216-9
- 95/38 G.J. Limperopoulos: Usikkerhet i olje-prosjekter. 1995. 72s. 95 kr. ISBN 82-537-4222-3
- 96/1 E. Bowitz, N.Ø. Mæhle, V.S. Sasmitawidjaja and S.B. Widoyono: MEMLI - The Indonesian Model for Environmental Analysis: Technical Documentation. 1996. 70s. 95 kr. ISBN 82-537-4223-1
- 96/2 A. Essilfie: Investeringer, kostnader og gebyrer i den kommunale avløpssektoren: Resultater fra undersøkelsen i 1995. 1996. 36s. 80 kr. ISBN 82-537-4239-8
- 96/3 Resultatkontroll jordbruk 1996: Gjennomføring av tiltak mot forurensninger. 1996. 85s. 95 kr. ISBN 82-537-4244-4
- 96/4 Å. Osmunddalen og T. Kalve: Bofaste innvandreres bruk av sosialhjelp 1987-1993. 1996. 33s. 80 kr. ISBN 82-537-4245-2
- 96/5 S. Blom: Inn i samfunnet? Flyktningkull i arbeid, utdanning og på sosialhjelp. 1996. 84s. 95 kr. ISBN 82-537-4249-5
- 96/6 J.E. Finnvold: Kommunale helsetilbud: Organisering, ulikhet og kontinuitet. 1996. 70s. 95 kr. ISBN 82-537-4221-5
- 96/7 Offentlig sektor i Norge: Strukturelle hovedtrekk og utvikling i perioden 1988-1994. 1996. 43s. 80 kr. ISBN 82-537-4268-1
- 96/8 K.E. Rosendahl: Helseeffekter av luftforurensning og virkninger på økonomisk aktivitet: Generelle relasjoner med anvendelse på Oslo. 1996. 40s. 80 kr. ISBN 82-537-4277-0
- 96/9 S.-E. Mamelund og J.-K. Borgan: Kohort- og periodedødelighet i Norge 1846-1994. 1996. 236s. 165 kr. ISBN 82-537-4278-9
- 96/10 A. Schjalm: Kvalitetsundersøkelsen for Folke- og bolig telling 1990. 1996. 36s. 80 kr. ISBN 82-537-4279-7
- 96/11 K. Skrede og M. Ryen: Levekår i støpeskjeen. Status og utvikling i ungdomsgenerasjonenes materielle levekår 1990-1995. 1996. 80s. 95 kr. ISBN 82-537-4284-3
- 96/12 K.H. Alfsen, P. Boug and D. Kolsrud: Energy Demand, Carbon Emissions and Acid Rain: Consequences of a Changing Western Europe. 1996. 26s. 80 kr. ISBN 82-537-4285-1
- 96/13 M.W. Arneberg: Theory and Practice in the World Bank and IMF Economic Policy Models: Case study Mozambique. 1996. 28s. 80 kr. ISBN 82-537-4296-7
- 96/14 O. Skorge, F. Foyn og G. Frengen: Forsknings- og utviklingsvirksomhet i norsk industri 1993. 1996. 57s. 95 kr. ISBN 82-537-4306-8
- 96/15 K.O. Oftedal: Framskrivning av markeds-situasjonen for helse- og sosialpersonell fram mot år 2030. 1996. 66s. 95 kr. ISBN 82-537-4307-6
- 96/16 M.I. Hansen, T.A. Johnsen og J.Ø. Oftedal: Det norske kraftmarkedet til år 2020: Nasjonale og regionale fremskrivninger. 1996. 39s. 80 kr. ISBN 82-537-4316-5
- 96/17 K. Flugsrud og K. Rypdal: Utslipp til luft fra innenriks sjøfart, fiske og annen sjøtrafikk mellom norske havner. 1996. 52s. 95 kr. ISBN 82-537-4321-1
- 96/18 T. Fæhn og T. Hægeland: Effektive satser for næringsstøtte 1994. 1996. 79s. 95 kr. ISBN 82-537-4323-8
- 96/19 A. Bråten og L. Sandberg: Priser på jordbruks-varer: En analyse av statistiske kilder. 1996. 84s. 95 kr. ISBN 82-537-4325-4
- 96/20 E. Gulløy, S. Gåsemyr og A. Vedø: Forslag til et nytt system for norsk bistandsstatistikk. 1996. 50s. 95 kr. ISBN 82-537-4338-6
- 96/22 A.K. Essilfie: Investeringer, kostnader og gebyrer i den kommunale avløpssektoren: Resultater fra undersøkelsen i 1995. 1996. 44s. 80 kr. ISBN 82-537-4344-0
- 96/23 S. Glomsrød, A.C. Hansen og K.E. Rosendahl: Integring av miljøkostnader i makroøkonomiske modeller. 1996. 46s. 95 kr. ISBN 82-537-4348-3



**B**

*Returadresse:*  
Statistisk sentralbyrå  
Postboks 8131 Dep.  
N-0033 Oslo

Publikasjonen kan bestilles fra:

Statistisk sentralbyrå  
Salg- og abonnementservice  
Postboks 8131 Dep.  
N-0033 Oslo

Telefon: 22 00 44 80  
Telefaks: 22 86 49 76

*eller:*  
Akademika - avdeling for  
offentlige publikasjoner  
Møllergt. 17  
Postboks 8134 Dep.  
N-0033 Oslo

Telefon: 22 11 67 70  
Telefaks: 22 42 05 51

ISBN 82-537-4340-8  
ISSN 0806-2056

Pris kr 80,00



**Statistisk sentralbyrå**  
Statistics Norway