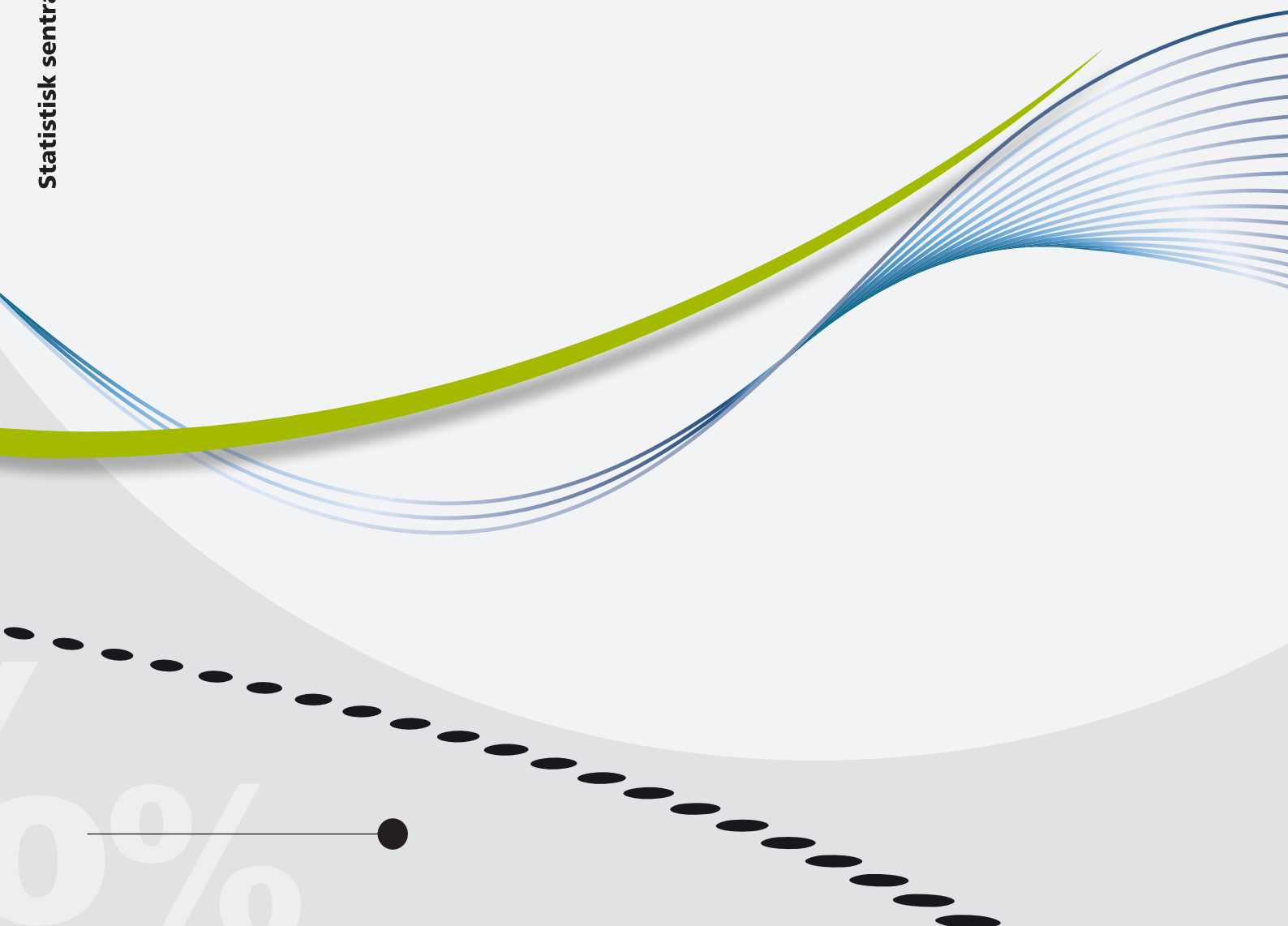




Anders Haglund

**Estimering av leieinntekter fra
næringseiendom
Oppdatert med tall for 2014**



Anders Haglund

**Estimering av leieinntekter fra næringseiendom
Oppdatert med tall for 2014**

I serien Notater publiseres dokumentasjon, metodebeskrivelser, modellbeskrivelser og standarder.

© Statistisk sentralbyrå
Ved bruk av materiale fra denne publikasjonen
skal Statistisk sentralbyrå oppgis som kilde.

Publisert februar 2016.

ISBN 978-82-537-9301-6 (elektronisk)

Standardtegn i tabeller	Symbol
Tall kan ikke forekomme	.
Oppgave mangler	..
Oppgave mangler foreløpig	...
Tall kan ikke offentligjøres	:
Null	-
Mindre enn 0,5 av den brukte enheten	0
Mindre enn 0,05 av den brukte enheten	0,0
Foreløpig tall	*
Brudd i den loddrette serien	—
Brudd i den vannrette serien	
Desimaltegn	,

Forord

Statistisk sentralbyrå har estimert en modell (Jf. Rapporter 16/2010) for beregning av leieinntekter fra næringseiendom på oppdrag av Finansdepartementet. Modellen blir benyttet av Skatteetaten til beregning av ligningsverdi for næringseiendom, og blir oppdatert årlig med samme funksjonsform og inndeling av landet i prissoner. Dette notatet dokumenterer siste versjon av modellen utarbeidet i desember 2015 der det er brukt data fra 2009 til og med 2014.

Publikasjonen er utarbeidet av seniorrådgiver Anders Haglund. Ansvarlig seksjonsleder er Roger Jensen, seksjon for bygg- og tjenestestatistikk.

Statistisk sentralbyrå, 20. januar 2016

Per Morten Holt

Sammendrag

Formålet med publikasjonen er å gi en detaljert dokumentasjon av den modellen som SSB har estimert til å beregne leieinntekter fra næringseiendom i Norge. Modellen bygger på innrapporterte leieinntekter fra næringseiendom til Skatteetaten i perioden 2009 til 2014, og beregner gjennomsnittlige leieinntekter pr. kvadratmeter for næringseiendom, avhengig av størrelse, geografisk plassering og hovedfunksjon til eiendommen.

I notatet blir prisfunksjonen først presentert, etterfulgt av hvordan landet er delt inn i ulike prissoner.

Innhold

Forord	3
Sammendrag	4
Innhold	5
1. Innledning	6
2. Datagrunnlaget	6
3. Om beregningene av leieinntekter for næringseiendom	7
4. Resultater for 2014	9
5. Kategorier	10
5.1. Byfaktor	10
5.2. Sentralitet	11

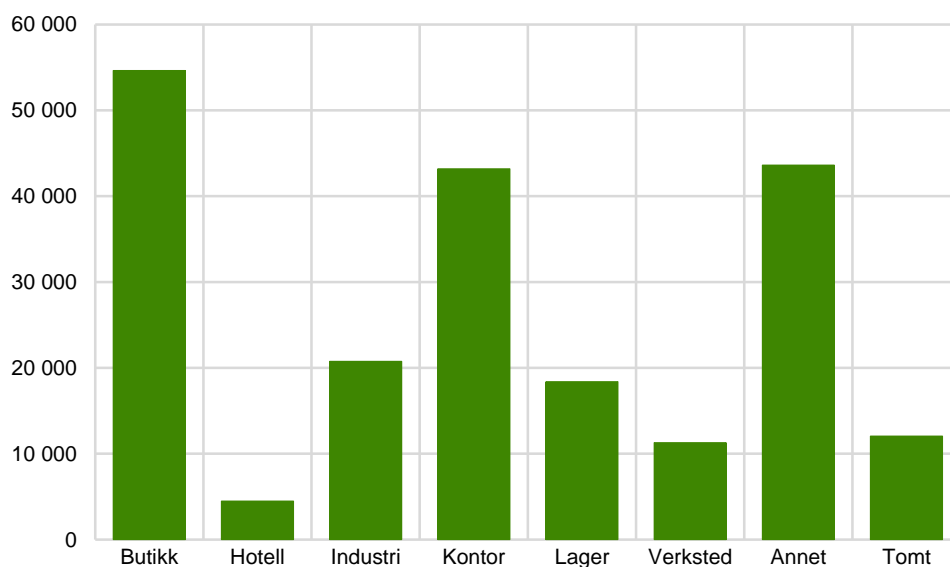
1. Innledning

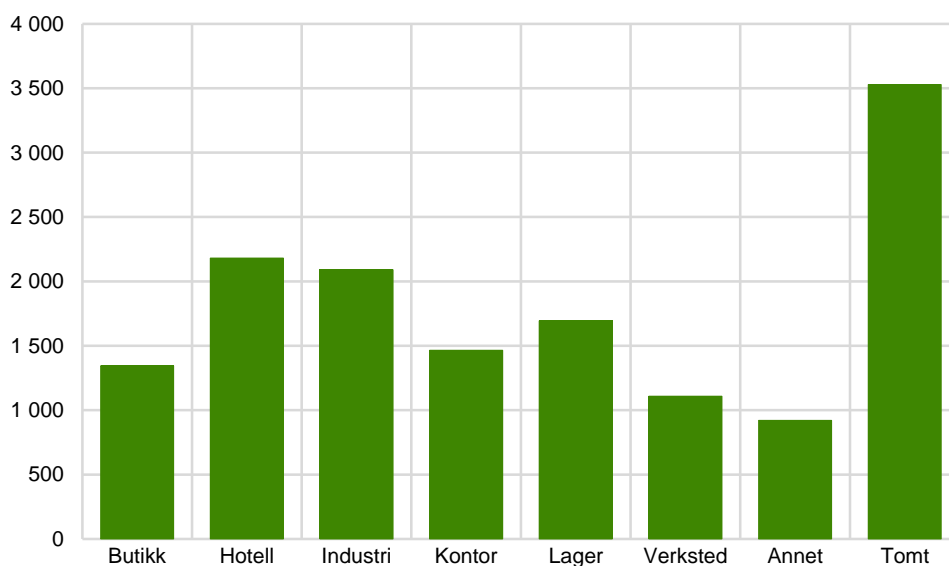
På oppdrag fra Finansdepartementet utarbeidet Statistisk sentralbyrå en modell for estimering av leieinntekter fra næringseiendom (jf. Rapporter 16/2010). Modellen er deretter årlig oppdatert med samme funksjonsform og inndeling av landet i prissoner. Dette notatet dokumenterer siste versjon av modellen utarbeidet i desember 2015 der det er brukt data til og med 2014.

2. Datagrunnlaget

Datagrunnlaget består av observasjoner fra næringsoppgaven, skjema RF -1098 Formue av næringseiendom, for 2009-2014. Næringseiendom som ikke er utleid, observasjoner der eiendommen ligger i utlandet eller der land ikke er oppgitt, er ikke brukt i beregningene. Heller ikke fritidseiendommer blir benyttet i datagrunnlaget. Samlet for de seks årgangene danner totalt 208 457 observasjoner, herav 12 058 tomter, grunnlaget for modellen. Figur 1 viser fordelingen av observasjonene på hovedfunksjon til næringseiendommene. Vi ser der at det er en overvekt av eiendommer som blir utleid som butikk- og kontorlokaler. Figur 2 viser gjennomsnittlig utleid areal fordelt på bygningstype. Eiendommer i kategoriene hotell og industri har gjennomsnittlig de største utleide arealene.

Figur 2.1 Antall utleide eiendommer fordelt på hovedfunksjoner fordelt på hovedfunksjon



Figur 2.2 Gjennomsnittlig utleid areal (m²) fordelt på eiendommens hovedfunksjon

3. Om beregningene av leieinntekter for næringseiendom

Estimeringen av leieinntekt for næringseiendom tar utgangspunkt i kvadratmeterleie som blir beregnet fra næringsoppgaven. Leieinntekt for næringseiendommen blir estimert fra næringseiendommens utleide areal, geografiske plassering, sentralitet og eiendomstype. Om tomten utgjør hovedfunksjonen for eiendommen blir det justert for dette, og i tillegg en ytterligere justering med hensyn til tomtearealet.

Grunnlaget for beregningene.

- Sammenhengen mellom leieinntekt og karakteristikk til næringseiendommen blir estimert med en logaritmisk funksjonsform
- Modell benyttet til estimeringen:

(1)

$$\ln(\text{kvadratmeterleie}) = \text{konst} + b_1 \times \ln(\text{areal}) + b_2(\text{byfaktor}) + b_3(\text{sentralitet}) + b_4(\text{eiendomstype}) + b_5(\text{tomt}) + b_6(\text{tomt} * \text{areal}) \times \ln(\text{areal}) + \text{korr}$$

Estimert kvadratmeterleie for næringseiendommen kan skrives på formen:

(2)

$$\text{kvadratmeterleie} = \exp(\text{konst} + b_1 \times \ln(\text{areal}) + b_2(\text{byfaktor}) + b_3(\text{sentralitet}) + b_4(\text{eiendomstype}) + b_5(\text{tomt}) + b_6(\text{tomt} * \text{areal}) \times \ln(\text{areal}) + \text{korr})$$

der

- *Kvadratmeterleie* er estimert leieinntekt pr. kvadratmeter.
- *Konst* er konstanten som er fast i modellen.
- *Ln(Areal)* er den naturlige logaritmen til eiendommens areal.
 - b₁* er koeffisienten som viser betydningen av næringseiendommens areal.

- $Byfaktor_b$ er en klassifiseringsvariabel som viser størrelsen på byen eiendommen ligger i, og varierer mellom Oslo, Storby og By. Resten av landet er tilordnet verdien 0.
 - i. b_2 er koeffisienten som viser betydningen av variabelen.
- $Sentralitet_s$ er en klassifiseringsvariabel som viser hvor sentralt eiendommens kommune ligger i forhold til tettsteder av ulik størrelse. Variabelen varierer mellom “sentrale kommuner”, “noe sentrale kommuner”, “mindre sentrale kommuner” og “minst sentrale kommuner”. Sistnevnte er tilordnet verdien 0.
 - i. b_3 er koeffisienten som viser betydningen av beliggenheten.
- $Eiendomstype_e$ er en klassifiseringsvariabel som viser eiendommens hovedfunksjon, og varierer mellom “butikk”, “hotell”, “industri”, “kontor”, “lager”, “verksted” og “annet”. “Lager” er tilordnet verdien 0 i beregningene. Merk at hovedfunksjonen “annet” ikke er det samme som tomt. Om eiendommens hovedfunksjon er tomt, skal variabelen settes lik 0.
 - i. b_4 er koeffisienten som viser betydningen av eiendommens hovedfunksjon.
- $Tomt_t$ er en klassifiseringsvariabel som viser om eiendommens hovedfunksjon er utleie av selve tomten eller ikke.
 - i. b_5 er koeffisienten som viser betydningen av variabelen $Tomt_t$.
- $Tomt*areal$ er en klassifiseringsvariabel som viser om det skal justeres for tomteareal der tomt utgjør eiendommens hovedfunksjon. Justeringen endrer seg i sammenheng med eiendommens størrelse.
 - i. b_6 er koeffisienten som viser hvor stor justeringen er.
- $Korr$ er korreksjonen i modellen, og er et fast tall for å redusere forventingsskjevhet.

Merk at i tabellen har koeffisientene fått navn etter variablene de forklarer:

- b_1 kalles *Areal*
- b_2 kalles *Byfaktor*
- b_3 kalles *Sentralitet*
- b_4 kalles *Eiendomstype*
- b_5 kalles *Tomt*
- b_6 kalles *Tomt*areal*

Eksempel som viser hvordan leieinntekt blir beregnet

Følgende eksempel viser hvordan kvadratmeterleie og leieinntekt blir beregnet for et kontorlokale på Kongsvinger, der arealet er på 2 500 kvadratmeter.

- $konst = 7,099$, $areal = -0,152$, $byfaktor=0$, $sentralitet = 0,225$,
 $eiendomstype = 0,547$, $tomt=0$, $tomt*areal=0$, $korr = 0,219$

Setter vi disse verdiene inn i likning (2), og lar de resterende klassifiseringsvariablene være lik 0, finner vi at:

- Kvadratmeterleie = $(7,099 - 0,152 \times \ln(2500) + 0,225 + 0,547 + 0,219$
- Estimert leieinntekt = $992,52 \times 2500 = 2481294,65$

Estimert leieinntekt kan tolkes som gjennomsnittlig leieinntekt for alle eiendommer med et bestemt areal, en bestemt plassering og en bestemt eiendomstype.

Eksempelet viser at den gjennomsnittlige leien for et 2 500 kvadratmeter stort kontorlokale på Kongsvinger er i overkant av 2,48 millioner kroner.

4. Resultater for 2014

Antall observasjoner: 208 457

Forklaringsgrad: 40,46 prosent

Variabel	DF	Parameter Estimat			
		Parameter Estimat	Standardfeil	t-verdi	Pr > t
Konstant	1	7,099	0,01103	643,74	<.0001
Areal	1	-0,152	0,00131	-116,33	<.0001
Industri	1	0,138	0,00672	20,54	<.0001
Butikk	1	0,526	0,00565	93,21	<.0001
Kontor	1	0,547	0,00585	93,47	<.0001
Verksted	1	0,154	0,00791	19,47	<.0001
Hotell	1	0,615	0,01106	55,63	<.0001
Annet	1	0,390	0,00590	66,01	<.0001
Sentralitet 1	1	0,144	0,00660	21,84	<.0001
Sentralitet 2	1	0,182	0,00523	34,82	<.0001
Sentralitet 3	1	0,225	0,00503	44,77	<.0001
Oslo	1	0,589	0,00563	104,46	<.0001
Storby	1	0,404	0,00552	73,26	<.0001
By	1	0,232	0,00471	49,26	<.0001
Tomt	1	3,239	0,02883	112,33	<.0001
Tomt*Areal	1	-0,585	0,00402	-145,45	<.0001

Korreksjon: 0,219

5. Kategorier

5.1. Byfaktor

Kommuner med byfaktor	
Bystatus	Kommune
Oslo	Oslo
Storby	Bergen Trondheim Stavanger
By	Kristiansand Fredrikstad Tromsø Sandnes Drammen Eidsvoll Gjerdrum Hurdal Nannestad Nes Ullensaker Aurskog-Høland Fet Nittedal Rælingen Skedsmo Sørum Asker Bærum Enebakk Frogn Nesodden Oppegård Ski Vestby Ås Lørenskog

5.2. Sentralitet

Definisjon	Sentralitet	Kommunenr	Kommunenavn
Minst sentrale kommuner	0	0428	Trysil
		0430	Stor-Elvdal
		0432	Rendalen
		0434	Engerdal
		0436	Tolga
		0437	Tynset
		0438	Alvdal
		0439	Folldal
		0441	Os
		0511	Dovre
		0512	Lesja
		0513	Skjåk
		0514	Lom
		0515	Vågå
		0516	Nord-Fron
		0517	Sel
		0540	Sør-Aurdal
		0542	Nord-Aurdal
		0543	Vestre Slidre
		0544	Øystre Slidre
		0545	Vang
		0615	Flå
		0616	Nes
		0617	Gol
		0618	Hemsedal
		0619	Ål
		0620	Hol
		0633	Nore og Uvdal
		0826	Tinn
		0828	Seljord
		0829	Kviteseid
		0830	Nissedal
		0831	Fyresdal
		0833	Tokke
		0834	Vinje
		0940	Valle
		0941	Bykle
		1133	Hjelmeland
		1134	Suldal
		1135	Sauda
		1151	Utsira
1211	Etne		
1224	Kvinnherad		
1227	Jondal		
1232	Eidfjord		

Definisjon	Sentralitet	Kommunenr	Kommunenavn
Minst sentrale kommuner	0	1265	Fedje
		1411	Gulen
		1412	Solund
		1413	Hyllestad
		1416	Høyanger
		1417	Vik
		1418	Balestrand
		1419	Leikanger
		1420	Sogndal
		1421	Aurland
		1422	Lærdal
		1424	Årdal
		1426	Luster
		1428	Askvoll
		1438	Bremanger
		1439	Vågsøy
		1441	Selje
		1443	Eid
		1444	Hornindal
		1445	Gloppen
		1449	Stryn
		1511	Vanylven
		1524	Norddal
		1546	Sandøy
		1563	Sunnadal
		1566	Surnadal
		1567	Rindal
		1571	Halsa
		1573	Smøla
		1576	Aure
		1612	Hemne
		1617	Hitra
		1620	Frøya
		1621	Ørland
		1627	Bjugn
		1630	Åfjord
		1632	Roan
		1633	Osen
		1634	Oppdal
		1640	Røros
		1644	Holtålen
1665	Tydal		
1738	Lierne		
1739	Røyrvik		
1740	Namsskogan		
1749	Flatanger		
1750	Vikna		
1751	Nærøy		

Definisjon	Sentralitet	Kommunenr	Kommunenavn
Minst sentrale kommuner	0	1755	Leka
		1811	Bindal
		1815	Vega
		1818	Herøy
		1826	Hattfjelldal
		1834	Lurøy
		1835	Træna
		1836	Rødøy
		1837	Meløy
		1838	Gildeskål
		1839	Beiarn
		1848	Steigen
		1849	Hamarøy
		1850	Tysfjord
		1851	Lødingen
		1856	Røst
		1857	Værøy
		1859	Flakstad
		1860	Vestvågøy
		1866	Hadsel
		1867	Bø
		1868	Øksnes
		1870	Sortland
		1871	Andøy
		1874	Moskenes
		1917	Ibestad
		1920	Lavangen
		1922	Bardu
		1923	Salangen
		1924	Målselv
		1925	Sørreisa
		1926	Dyrøy
		1927	Tranøy
		1928	Torsken
		1929	Berg
		1931	Lenvik
		1938	Lyngen
		1939	Storfjord
		1940	Gáivuotna Kåfjord
		1941	Skjervøy
1942	Nordreisa		
1943	Kvænangen		
2002	Vardø		
2011	Guovdageaidnu Kautokeino		
2014	Loppa		
2015	Hasvik		
2018	Måsøy		
2019	Nordkapp		

Definisjon	Sentralitet	Kommunenr	Kommunenavn
Minst sentrale kommuner	0	2020	Porsanger Porsángu Porsanki
		2021	Kárásjohka Karasjok
		2022	Lebesby
		2023	Gamvik
		2024	Berlevåg
		2025	Deatnu Tana
		2028	Båtsfjord
		2030	Sør-Varanger
Mindre sentrale kommuner	1	0423	Grue
		1003	Farsund
		1004	Flekkefjord
		1037	Kvinesdal
		1046	Sirdal
		1112	Lund
		1219	Bømlo
		1221	Stord
		1222	Fitjar
		1223	Tysnes
		1228	Odda
		1231	Ullensvang
		1233	Ulvik
		1234	Granvin
		1235	Voss
		1401	Flora
		1429	Fjaler
		1430	Gaular
		1431	Jølster
		1432	Førde
		1433	Naustdal
		1514	Sande
		1515	Herøy
		1519	Volda
		1520	Ørsta
		1702	Steinkjer
		1703	Namsos
		1724	Verran
		1725	Namdalseid
		1756	Inderøy
		1736	Snåsa
		1742	Grong
		1743	Høylandet
		1744	Overhalla
1748	Fosnes		
1812	Sømna		
1813	Brønnøy		
1816	Vevelstad		
1820	Alstahaug		
1822	Leirfjord		

Definisjon	Sentralitet	Kommunenr	Kommunenavn
Mindre sentrale kommuner	1	1824	Vefsn
		1825	Grane
		1827	Dønna
		1840	Saltdal
		1845	Sørfold
		1865	Vågan
		2003	Vadsø
		2004	Hammerfest
		2012	Alta
		2017	Kvalsund
		2027	Unjárga Nesseby
		Noe sentrale kommuner	2
0118	Aremark		
0412	Ringsaker		
0425	Åsnes		
0426	Våler		
0427	Elverum		
0429	Åmot		
0501	Lillehammer		
0502	Gjøvik		
0519	Sør-Fron		
0520	Ringebu		
0521	Øyer		
0522	Gausdal		
0528	Østre Toten		
0529	Vestre Toten		
0536	Søndre Land		
0538	Nordre Land		
0541	Etnedal		
0632	Rollag		
0709	Larvik		
0723	Tjøme		
0805	Porsgrunn		
0806	Skien		
0807	Notodden		
0811	Siljan		
0814	Bamble		
0815	Kragerø		
0817	Drangedal		
0819	Nome		
0821	Bø		
0822	Sauherad		
0827	Hjartdal		
0901	Risør		
0911	Gjerstad		
0912	Vegårshei		
0914	Tvedestrand		
0929	Åmli		

Definisjon	Sentralitet	Kommunenr	Kommunenavn
Noe sentrale kommuner	2	1106	Haugesund
		1146	Tysvær
		1149	Karmøy
		1160	Vindafjord
		1216	Sveio
		1502	Molde
		1504	Ålesund
		1505	Kristiansund
		1516	Ulstein
		1517	Hareid
		1523	Ørskog
		1525	Stranda
		1526	Stordal
		1528	Sykkylven
		1529	Skodje
		1531	Sula
		1532	Giske
		1534	Haram
		1535	Vestnes
		1539	Rauma
		1543	Nesset
		1545	Midsund
		1547	Aukra
		1548	Fræna
		1551	Eide
		1554	Averøy
		1557	Gjemnes
		1560	Tingvoll
		1804	Bodø
		1805	Narvik
		1828	Nesna
		1832	Hemnes
		1833	Rana
1841	Fauske		
1852	Tjeldsund		
1853	Evenes		
1854	Ballangen		
1903	Harstad		
1911	Kvæfjord		
1913	Skånland		
1919	Gratangen		
Sentrale kommuner	3	0101	Halden
		0104	Moss
		0105	Sarpsborg
		0106	Fredrikstad
		0119	Marker
		0121	Rømskog
		0122	Trøgstad

Definisjon	Sentralitet	Kommunenr	Kommunenavn
Sentrale kommuner	3	0123	Spydeberg
		0124	Askim
		0125	Eidsberg
		0127	Skiptvet
		0128	Rakkestad
		0135	Råde
		0136	Rygge
		0137	Våler
		0138	Hobøl
		0211	Vestby
		0213	Ski
		0214	Ås
		0215	Frogn
		0216	Nesodden
		0217	Oppegård
		0219	Bærum
		0220	Asker
		0221	Aurskog-Høland
		0226	Sørum
		0227	Fet
		0228	Rælingen
		0229	Enebakk
		0230	Lørenskog
		0231	Skedsmo
		0233	Nittedal
		0234	Gjerdrum
		0235	Ullensaker
		0236	Nes
		0237	Eidsvoll
		0238	Nannestad
		0239	Hurdal
		0301	Oslo
		0402	Kongsvinger
		0403	Hamar
		0415	Løten
		0417	Stange
		0418	Nord-Odal
		0419	Sør-Odal
		0420	Eidskog
		0532	Jevnaker
		0533	Lunner
		0534	Gran
0602	Drammen		
0604	Kongsberg		
0605	Ringerike		
0612	Hole		
0621	Sigdal		
0622	Krødsherad		

Definisjon	Sentralitet	Kommunenr	Kommunenavn
Sentrale kommuner	3	0623	Modum
		0624	Øvre Eiker
		0625	Nedre Eiker
		0626	Lier
		0627	Røyken
		0628	Hurum
		0631	Flesberg
		0701	Horten
		0702	Holmestrand
		0704	Tønsberg
		0706	Sandefjord
		0711	Svelvik
		0713	Sande
		0714	Hof
		0716	Re
		0719	Andebu
		0720	Stokke
		0722	Nøtterøy
		0728	Lardal
		0904	Grimstad
		0906	Arendal
		0919	Froland
		0926	Lillesand
		0928	Birkenes
		0935	Iveland
		0937	Evje og Hornnes
		0938	Bygland
		1001	Kristiansand
		1002	Mandal
		1014	Vennesla
		1017	Songdalen
		1018	Søgne
		1021	Marnardal
		1026	Åseral
		1027	Audnedal
		1029	Lindesnes
		1032	Lyngdal
		1034	Hægebostad
		1101	Eigersund
		1102	Sandnes
		1103	Stavanger
		1111	Sokndal
1114	Bjerkreim		
1119	Hå		
1120	Klepp		
1121	Time		
1122	Gjesdal		
		1124	Sola

Definisjon	Sentralitet	Kommunenr	Kommunenavn
		1127	Randaberg
		1129	Forsand
		1130	Strand
		1141	Finnøy
		1142	Rennesøy
		1144	Kvitsøy
		1145	Bokn
		1201	Bergen
		1238	Kvam
		1241	Fusa
		1242	Samnanger
		1243	Os
		1244	Austevoll
		1245	Sund
		1246	Fjell
		1247	Askøy
		1251	Vaksdal
		1252	Modalen
		1253	Osterøy
		1256	Meland
		1259	Øygarden
		1260	Radøy
		1263	Lindås
		1264	Austrheim
		1266	Masfjorden
		1601	Trondheim
		1613	Snillfjord
		1622	Agdenes
		1624	Rissa
		1635	Rennebu
		1636	Meldal
		1638	Orkdal
		1648	Midtre Gauldal
		1653	Melhus
		1657	Skaun
		1662	Klæbu
		1663	Malvik
		1664	Selbu
		1711	Meråker
		1714	Stjørdal
		1717	Frosta
		1718	Leksvik
		1719	Levanger
		1721	Verdal
		1902	Tromsø
		1933	Balsfjord
		1936	Karlsøy

Statistisk sentralbyrå

Postadresse:
Postboks 8131 Dep
NO-0033 Oslo

Besøksadresse:
Akersveien 26, Oslo
Oterveien 23, Kongsvinger

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

ISBN 978-82-537-9301-6 (elektronisk)



Statistisk sentralbyrå
Statistics Norway