

# Prisindeks for nye leiligheter i Norge og 13 byregioner

Rapport nr. 14-2026

SØA

Samfunns-  
økonomisk  
Analyse

## Rapport nr. 14-2026 Samfunnsøkonomisk Analyse AS

ISBN-nummer: 978-82-8395-300-8  
Oppdragsgiver: NBBL  
Tilgjengelighet: Offentlig  
Dato for ferdigstilling: 22/4 2026  
Forfattere: Andreas Benedictow, Bjørn Gran, Tobias  
Gamrath og Mathias Iversen, samt Andreas E.  
Eriksen (Housing Lab)

Borggata 2B  
N-0650 Oslo  
Org.nr.: 911 737 752  
post@samfunnsokonomisk-analyse.no

# Forord

Samfunnsøkonomisk Analyse AS har på oppdrag fra Norske Boligbyggelags Landsforbund SA (NBBL) utviklet en prisindeks for nye boliger. Indeksen måler prisen på lanseringstidspunktet, og beregnes for 13 regioner og landet samlet. Oppdraget ble gjennomført i perioden januar til april 2026. Samfunnsøkonomisk analyse AS er ansvarlig for rapportens innhold.

Oslo, 22/4 2026

**Andreas Benedictow**  
Prosjektleder

Samfunnsøkonomisk Analyse AS

# Sammendrag

Denne rapporten presenterer en helt ny prisindeks for nye leiligheter. Den beregnes for 13 regioner og landet samlet. Vi har også utviklet et supplerende indikatorsett.

Det finnes i dag ikke offentlig tilgjengelig statistikk for prisutviklingen for nye leiligheter på regionalt nivå i Norge over en lengre tidsperiode. Formålet med denne rapporten er derfor å utvikle og dokumentere en slik prisindeks, supplert med et sett markedsindikatorer. Dette gjør det mulig å vurdere utviklingen og tilstanden i nyboligmarkedet, både over tid og på tvers av regioner.

I indeksen benytter vi lanseringspriser for leiligheter i det de legges ut for salg i markedet. Lanseringspriser reflekterer selgers vurdering av markedet på lanseringstidspunktet. Dette kan bidra til at markedsutviklingen fanges opp tidlig.

Datagrunnlaget er SØAs nyboligstatistikk ECON Nye boliger, som favner et bredt spekter av leiligheter, og har bred dekning både av boligtype, størrelse, geografi og boligutviklere/byggere.

En sentral utfordring ved konstruksjon av boligprisindekser er at hver bolig er unik med hensyn til beliggenhet, størrelse, standard, planløsning, tomt, byggeår og en rekke andre kvaliteter. Observerte prisendringer over tid gjenspeiler derfor ikke nødvendigvis bare endringer i det underliggende prisnivået, men kan også skyldes endringer i sammensetningen av boligene som omsettes. Målet med en boligprisindeks er nettopp å isolere den rene prisutviklingen fra slike sammensetningseffekter.

Indeksene er beregnet for perioden 2014 til og med 2025. For områder på Østlandet er indeksene beregnet fra 2005. Indeksene tar hensyn til størrelse, antall rom, sesong og lokasjon. Datagrunnlaget for indeksene er basert på en utplukkingsalgoritme som hensyntar størrelse på prosjektene og heterogenitet basert på enhetsstørrelse innenfor prosjektene. Indeksene er beregnet for totalt 13 regioner. Vi har også beregnet en Norgesindeks basert på indeksene for de 13 regionene.

Siden 2014 har nyboligprisene økt med 85 prosent i Norge, slik vi beregner det i prisindeksen for nye leiligheter. Det er store regionale

forskjeller. For hele perioden fra 2014 til 2025 har nyboligprisene økt mest i Oslo, med hele 105 prosent. I de andre storbyene har veksten vært lavere. I Kristiansand, Drammen og Bergen har nyboligprisene økt med i overkant av 80 prosent, mens veksten har vært på om lag 75 prosent i Tromsø og 66 prosent i Trondheim. Lavest har veksten i nyboligprisene vært i Stavanger og Sandnes med en økning på kun 52 prosent siden 2014.

Bildet blir noe annerledes når vi ser på utviklingen før og etter pandemien. De siste fem årene har prisveksten vært klart høyest på Sør- og Vestlandet. Siden 2020 har nyboligprisene i Bergen økt med 52 prosent, 45 prosent i Kristiansand, og noe mindre i Stavanger og Sandnes. Nyboligprisene har også økt relativt mye i Oslo, med 38 prosent, mens veksten har vært lavere i andre deler av Østlandet, mellom 20-30 prosent.

Økte byggekostnader er en viktig forklaring på prisutviklingen for nye boliger, særlig de siste årene. Kostnadene varierer noe mellom landsdeler, men ikke nok til å forklare de store regionale forskjellene i nyboligprisene. Mye av forskjellene henger trolig sammen med høyere prising av sentralitet: Urbanisering øker etterspørselen etter tomter og boliger i byene, og presser opp tomteprisene i sentrale områder. I Oslo har særlig svakt nyboligsalg samtidig som mange ønsker å bo der bidratt til særlig sterk vekst i tomteprisene.

I tillegg til prisindeksen har vi også utviklet et indikatorsett for nyboligmarkedet basert på tall fra Econ Nye boliger og SSB, som kan bidra til å forstå utviklingen i prisindeksene. Det inkluderer i) antall lanserte boliger, ii) antall solgte boliger, iii) antall usolgte boliger, iv) salgstakt for nylanserte boligprosjekter, v) størrelse på lanserte leiligheter, vi) kvadratmeterpriser og vii) nyboligpremien. Alle indikatorene er tilgjengelige for alle områdene og landet samlet.

For eksempel viser *nyboligpremien* prisforskjellen på nye og brukte boliger. Generelt er nye boliger dyrere enn brukte boliger, men forskjellene varierer gjerne med konjunktorene og mellom regioner. Hvor høy nyboligpremien er har betydning både for etterspørselen etter og byggingen av nye boliger.

Det har vært en klar økning i nyboligpremien i alle regioner fra 2014 til 2025. Det kommer som følge av at nyboligprisene har økt mer enn bruktboligprisene i perioden. Økningen har vært størst på Nord-Vestlandet, Porsgrunn og Skien, Trondheim og Vestfold. Der har økningen vært på mer enn 20 prosent. Økningen har vært minst i Oslo, Drammen, Asker og Bærum og Østfold, med 6-11 prosent.

Beregningene indikerer at nyboligpremien i 2025 var i området 30-50 prosent i de største byene, mens den er klart høyere i andre områder som Vestfold, Porsgrunn og Skien og Nord-Vestlandet - mellom 60 og 95 prosent. Blant storbyene var nyboligpremien i 2025 lavest i Oslo og Stavanger og Sandnes, og høyest i Trondheim og Kristiansand.

Eksempelvis kan en lav nyboligpremie i Oslo forklares med at prisenivået i bruktboligmarkedet der allerede er svært høyt, slik at mye av beliggenhetsverdien er kapitalisert i eksisterende boliger. Dermed blir prisforskjellen mellom nye og brukte boliger relativt begrenset. I

Porsgrunn og Skien er bruktboligprisene lavere, mens kostnadene ved å utvikle og oppføre nye boliger ikke nødvendigvis er lavere. Dette bidrar til at nyboligprisene i større grad må ligge over bruktboligprisene for at boligbygging skal bli lønnsomt, og nyboligpremien blir dermed høyere.

Indikatorene fungerer som termometer i nyboligmarkedet. De viser gjennomgående at det har vært tøffe tider i nyboligmarkedet de senere årene, men også at det har gått gradvis litt lettere siden bunnåret 2023. Nyboligprisene økte likevel relativt mye i 2025. Det henger sammen med både høye byggekostnader og konjunkturelle forhold – det er særlig på Vestlandet at det har vært høy vekst i nyboligpriser, der det også er en lokal konjunkturoppgang med svært høy prisoppgang på bruktboliger.

### Nyboligprisindeks og indikatorer. Norge

Rød farge indikerer «hett» marked med høy aktivitet, blå farge indikerer «kaldt» marked.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Lanserte	11 835	15 730	16 957	17 523	14 774	16 121	13 843	18 504	13 620	8 015	9 409	10 436
Solgte	10 120	14 456	18 728	13 147	13 697	13 302	14 228	18 047	12 954	7 620	8 939	9 262
Usolgte	10 365	11 109	8 933	12 753	13 115	15 003	13 764	13 599	13 322	12 245	11 775	12 312
Salgstakt	30 %	33 %	46 %	33 %	30 %	27 %	31 %	35 %	27 %	23 %	28 %	29 %
Nyboligpremie	1,27	1,24	1,23	1,29	1,33	1,32	1,33	1,29	1,32	1,39	1,41	1,42
<b>Prisindeks</b>	..	4 %	6 %	11 %	4 %	2 %	5 %	7 %	8 %	5 %	4 %	6 %

Kilde: ECON Nye boliger/SØA og SSB. Note: Lanserte, solgte og usolgte boliger, samt salgstakt (andel av boligene som blir solgt ved lansering) og nyboligpremie (prisforskjellen mellom nye boliger og brukte boliger) og nyboligprisindeks for nye leiligheter. Rødt indikerer ett «hett» markedet med høy aktivitet og høy prisvekst, mens blått indikerer det motsatte, at markedet er «kaldt».

# Innhold

<b>Forord</b>	<b>I</b>
<b>Sammendrag</b>	<b>II</b>
<b>1 Innledning</b>	<b>1</b>
<b>2 Datagrunnlag</b>	<b>4</b>
2.1 Econ Nye boliger	4
2.2 Nivå og utvikling på brukte boliger	6
<b>3 Metode</b>	<b>7</b>
3.1 Utvalgelse og vektning av prosjekter med ulik størrelse og sammensetning	8
3.2 Definerings av representative underområder	10
3.3 Regresjon	12
<b>4 Prisindeksen for nye boliger</b>	<b>14</b>
4.1 Prisutviklingen i Norge	14
4.2 Prisutviklingen varierer rundt i landet	17
<b>5 Supplerende indikatorer</b>	<b>19</b>
5.1 Antall lanserte og solgte leiligheter	20
5.2 Antall usolgte boliger	22
5.3 Salgstakt for nylanserte prosjekter	24
5.4 Størrelse	26
5.5 Kvadratmeterpriser	29
5.6 Nyboligpremie	30
<b>Vedlegg 1. Alle indikatorer</b>	<b>34</b>
<b>Vedlegg 2. Prisindeks og temperaturindikatorer for hver region</b>	<b>38</b>

# 1 Innledning

I dette kapitlet drøfter vi sentrale problemstillinger og valg som må tas når en skal lage en prisindeks for nye boliger.

Det finnes i dag ikke offentlig tilgjengelig statistikk for prisutviklingen for nye leiligheter på regionalt nivå i Norge.<sup>1</sup> Formålet med denne rapporten er derfor å utvikle og dokumentere en prisindeks som gir konsistent og sammenlignbar informasjon om prisutviklingen for nye leiligheter over hele landet og i en rekke regioner.

Boligprisindekser brukes for å beskrive og analysere utviklingen i prisnivået i boligmarkedet over tid. Slike indekser har stor betydning både i forskning, i offentlig statistikk og i praktisk analysearbeid. De benyttes blant annet til å følge konjunkturutviklingen, vurdere finansiell stabilitet, analysere boligmarkedets regionale utvikling, og gir beslutningsgrunnlag for myndigheter, utbyggere, långivere og husholdninger. En sentral utfordring ved konstruksjon av boligprisindekser er at boliger er heterogene goder: Hver bolig er unik med hensyn til beliggenhet, størrelse, standard, planløsning, tomt, byggeår og en rekke andre kvaliteter. Observerte prisendringer over tid gjenspeiler derfor ikke nødvendigvis bare endringer i det underliggende prisnivået, men kan også skyldes endringer i sammensetningen av boligene som omsettes.

Målet med en boligprisindeks er nettopp å isolere den rene prisutviklingen fra slike sammensetningseffekter. I litteraturen finnes det flere metoder for å gjøre dette, men to hovedtilnærminger har vært særlig viktige: hedoniske modeller og gjentatte salg-modeller. Den første tilnærmingen bygger på ideen om at boligpriser kan forklares ved boligens egenskaper, slik arbeidet til Rosen (1974) la grunnlaget for.<sup>2</sup> Den andre tilnærmingen utnytter informasjon om at samme bolig omsettes flere ganger over tid, og ble utviklet videre i boligprissammenheng blant annet av Case og Shiller (1987).<sup>3</sup> Begge metodene søker å måle endringen i boligprisnivået, men de gjør det på ulike måter og med ulike styrker og svakheter.

Den hedoniske tilnærmingen tar utgangspunkt i at en bolig kan betraktes som et sett av egenskaper, og at markedsprisen reflekterer de implisitte prisene på disse egenskapene. I en hedonisk tidsdummy-modell estimeres boligprisen

<sup>1</sup> SSB har kvadratmeterpriser for *enebolig* for fire byer og seks landsdeler som går tilbake til 2021.

<sup>2</sup> Rosen, S. (1974). Hedonic prices and implicit markets: product differentiation in pure competition. *Journal of political economy*, 82(1), 34-55.

<sup>3</sup> Case, K. E., & Shiller, R. J. (1987). Prices of single family homes since 1970: New indexes for four cities.

som en funksjon av observerbare kjennetegn ved boligen, samtidig som tidsdummyer inngår for å fange opp den generelle prisutviklingen fra periode til periode.

Tidsdummykoeffisientene kan deretter brukes til å konstruere en prisindeks. En viktig fordel ved denne metoden er at den utnytter all tilgjengelig informasjon i datasettet, også boliger som bare omsettes én gang. Dette er særlig nyttig i markeder eller segmenter hvor det finnes få gjentatte omsetninger, og det gjør metoden godt egnet når en ønsker å konstruere indekser for delmarkeder eller relativt korte tidsintervaller. En annen styrke er at metoden eksplisitt korrigerer for observerbare kvalitetsforskjeller mellom boligene som selges i ulike perioder.

Samtidig har den hedoniske metoden noen klare begrensninger. For det første avhenger resultatene av hvilke kvalitetsvariabler som observeres og inkluderes i modellen. Dersom viktige boligegenskaper mangler, eller måles unøyaktig, kan prisindeksen bli påvirket av utelatte variabler. For det andre krever metoden en funksjonsform og en antakelse om hvordan boligkjennetegn prises i markedet. Valg av spesifikasjon kan derfor også påvirke de estimerte indeksene. Videre kan de implisitte prisene på boligegenskaper variere over tid og mellom markeder, noe som gjør det krevende å spesifisere en modell som er både stabil og tilstrekkelig fleksibel. Den hedoniske tilnærmingen stiller altså relativt store krav både til datakvalitet og modellering.

Gjentatte salg-tilnærmingen angriper problemet på en annen måte. I stedet for å modellere prisen som en funksjon av boligegenskaper, sammenlignes prisen på samme bolig ved to eller flere salgstidspunkter. Fordi det er den samme boligen som observeres gjentatte ganger, elimineres i prinsippet problemet med at ulike boliger har ulik kvalitet. Metoden krever dermed ikke detaljerte data om boligkjennetegn, og den unngår flere av spesifikasjonsproblemene som er forbundet med hedoniske modeller. Dette er en viktig grunn til at gjentatte salg-indekser lenge har hatt en sentral plass i empirisk boligmarkedsanalyse.

Også denne metoden har imidlertid svakheter. Den mest åpenbare er at bare boliger med minst to observerte salg kan inngå i estimeringen. Store deler av markedet faller dermed utenfor, noe som kan gi seleksjonsproblemer dersom boliger som omsettes ofte ikke er representative for markedet som helhet.<sup>4</sup> Og spesielt faller nyboligmarkedet utenfor ettersom nye boliger per definisjon ikke er omsatt tidligere.

For nyboligprisindeksen i denne rapporten benytter vi derfor en hedonisk tidsdummy-modell. Videre benytter vi lanseringsprisen på nye boliger, ikke salgsprisen. Fremgangsmåten for å korrigere for viktige egenskaper ved boligene og endringer i sammensetningen av boligene som selges kommer vi nærmere tilbake til i kapittel 3.

<sup>4</sup> For eksempel kan bestemte boligtyper, geografiske områder eller segmenter ha høyere omsetningshyppighet enn andre. En annen utfordring er at boligens kvalitet ikke nødvendigvis er konstant mellom to salg. Oppgraderinger, vedlikehold, slitasje eller reguleringsendringer kan påvirke prisen uten at dette skyldes generell markedsutvikling. Slike forhold kan gi skjevheter i gjentatte salg-estimatene. I tillegg kan metoden være mindre presis i markeder med få gjentatte salg. Eksempelvis er den ikke egnet for nyboliger, siden nye boliger per definisjon mangler en tidligere observert transaksjon.

I neste kapittel presenterer vi datagrunnlaget som benyttes i beregningene, fra SØAs nyboligstatistikk ECON Nye boliger (ENB) og fra SSB. I kapittel 3 gjør vi rede for metodene som benyttes, herunder utvelgelse av representative prosjekter og områder, og statistisk metodikk. I kapittel 4 presenterer vi resultatene, i form av nyboligprisindekser for 13 ulike områder og landet samlet. I det siste kapittelet introduserer vi et indikatorsett basert på tall fra ENB og SSB, som kan bidra til å forstå utviklingen i prisindeksene.

# 2 Datagrunnlag

I dette kapitlet beskrives datagrunnlaget som er grunnlaget for prisindeksen for nye boliger.

## 2.1 Econ Nye boliger

ECON Nye boliger er en omfattende database som gir en unik oversikt over salgsutviklingen i norske nyboligprosjekter. Den viser hva som bygges, hvor det bygges, og hvem utbyggere og prosjektmevlere er.

Databasen omfatter alle solgte og usolgte boliger i prosjekter med minst 15 enheter. Også mindre salgstrinn registreres når de inngår i større prosjekter. Dette gir en total dekning på nesten 60 prosent av alle solgte nyboliger i Norge, men nær en fulldekning for leiligheter.<sup>5</sup>

Statistikken samles gjennom direkte kontakt med meglere og utbyggere over hele landet. Statistikkbanken oppdateres og publiseres i faste intervaller på to måneder, totalt seks ganger per år, med første oppdatering i februar og siste i desember. Alle prosjekter inkluderes i statistikkbanken og følges helt fra de lanseres for salg til de er sluttet. Dette gir oppdatert innsikt i utviklingen på regions- og kommunenivå, samt i enkeltprosjekter. Datagrunnlaget inneholder historikk tilbake til 2005 for Østlandet, og 2014 for resten av landet.

Detaljeringsnivået i statistikkbanken inkluderer lanseringspriser og areal (BRA-i) på enhetsnivå. I tillegg registreres informasjon om andre kvaliteter ved enhetene som balkong, etasje, antall rom om det medfølger garasje plass. Ettersom tillegg av garasje plass kan utgjøre en større andel av endelig salgssum inkluderes også garasjeplassens salgsverdi der dette er avertert.

I indeksen i denne rapporten benytter vi lanseringspriser for objekter i det de legges ut for salg i markedet. Ikke alle boliger som lanseres blir solgt, og heller ikke alle boliger som blir solgt blir bygget. Det betyr at det kan være en diskrepans mellom lanserte boliger og solgte/ferdigstilte boliger. Denne diskrepansen kan variere over tid. Eksempelvis kan den være større i perioder der markedssituasjonen forverres, slik at en større andel av de lanserte boligene ikke blir solgt.

<sup>5</sup> Vi har sammenlignet antall solgte boliger i ECON Nye boliger med totaltelling fra SSB over igangsettingstillatelse og ferdigstilte boliger. På grunn av lang tid fra salgsstart til ferdigstilling (via igangsetting), må tidsperiodene for sammenligning justeres noe. Når vi sammenligner antall salg i perioden 2014-2024 med igangsetting fra 2015-2025 (for å gjenspeile at det tar tid fra salg til igangsetting), får vi en dekning på 57 prosent for alle boliger og 95 prosent for leiligheter/blokkbebyggelse.

For de aller fleste nyboligprosjekter er det prislister, og boligen får den prisen som er oppgitt i prislisen (lanseringsprisen). Loddrekning kan brukes dersom det er flere interessenter. Det forekommer imidlertid enkelte prosjekter hvor det benyttes budrunder. Vi har ikke data på dette, men vår oppfatning er at dette ikke er vanlig. De boligene som blir liggende usolgte en stund vil ofte være gjenstand for prisjustering (som regel opp, men også ned, men da oftest ved at man får med noe på kjøpet, for eksempel inkludert hvitevarer, oppgradert kjøkken m.m.).

Lanseringspriser reflekterer selgers vurdering av marked på lanseringstidspunktet. Dette kan bidra til at markedsutviklingen fanges opp tidlig i en slik indeks.

For å dekke flere regioner, og perioder med lavere aktivitet i nyboligmarkedet, tilsier datagrunnlaget at indeksen publiseres med årlig frekvens.

ECON Nye boliger benyttes av utbyggere, prosjektplanleggere, meglere, offentlige myndigheter og andre aktører som ønsker en løpende og detaljert forståelse av nyboligmarkedet.

Tabell 1 Variabeloversikt i ECON Nye boliger

Variabel	Forklaring
Antall enheter i prosjekt	Antall boliger prosjektet består av
Antall solgte enheter	Totalt og per 2 måneders periode
Lanseringspris	Per enhet
Salgsstatus	Salg pågår, salg ikke startet, salg avsluttet, Midlertidig stanset, prosjekt kansellert.
Salgsstart	Tidspunkt for salgsstart, tomånedersperiode
BRA-i	Størrelse i kvadratmeter. På enhetsnivå
Periode	Prosjektinformasjon oppdateres annenhver måned
Byggestatus	Bygging ikke startet, bygging startet, ferdigstilt.
Forventet/endelig ferdigstillelse	Kvartal for forventet fremtidig eller faktisk historisk ferdigstillelse.
Boligtype	Småhus, leilighet, rekkehus
Geografi	Koordinat for prosjektets plassering
Garasje	Informasjon om garasje medfølger kjøpet, per enhet.
Etasje	Etasjebelighet, Per enhet
Pris garasje	Lanseringspris på kjøp av garasje plass
Utbygger	Utbygger
Prosjektmegler	Eiendomsmeglerselskap som er ansvarlig for salg av prosjekt

Disse variablene gir mulighet til å analysere prisutvikling og sammensetning i markedet på tvers av regioner, boligtyper og prosjekter, og danner et solid grunnlag for utarbeidelse av prisindeksen.

## 2.2 Nivå og utvikling på brukte boliger

Til beregning av nyboligpremie benyttes SSBs tall på gjennomsnittlig kvadratmeterpris for bruktbolig som referansepunkt<sup>6</sup> i kombinasjon med Eiendom Norges bruktboligindeks.

Pris refererer til den kjøpesummen som er oppgitt i kjøpekontrakten. For borettslagsboliger inkluderer prisen både innskudd og andel av fellesgjeld. Fra og med 1. kvartal 2025 benyttes BRA-i, internt bruksareal, som arealbegrep i statistikken.<sup>7</sup>

Boligtypene fordeles i statistikken på tre kategorier: enebolig (som kan være ren enebolig, generasjonsbolig eller enebolig med hybel- eller sokkelleilighet), småhus (tomannsboliger, rekkehus og andre småhus), og blokkleilighet (leiligheter i boligblokk med to etasjer eller flere).

Eieformene som inngår i statistikken, er selveier og borettslagsboliger. Borettslagsboliger kan, i tillegg til andelsleiligheter, også omfatte aksje- og obligasjonsleiligheter.

Utvalget omfatter boliger som er annonsert på markedsplassen FINN.no, hvilket utgjør omtrent 70 prosent av boligomsetninger i fritt salg. Dette kan medføre skjevheter med hensyn til geografisk fordeling og boligstandard. For å kontrollere omfanget av feil i datamaterialet fra FINN.no benyttes ulike filtre som luker ut usannsynlige observasjoner. Det korrigeres ikke for at boligstandarden kan endre seg over tid, noe som innebærer at prisveksten kan bli overestimert.

Eiendom Norges boligprisstatistikk er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken produseres av Eiendomsverdi AS og utgis hver måned. Statistikken baserer seg på salg formidlet av meglere og salg annonsert gjennom Finn.no og er ikke en totaltelling av solgte boliger.

Indeksen rapporterer prisendringer for sammenliknbare boliger. Endringer i indeksnivået uttrykkes som prosentvis prisøkning eller reduksjon i indeksnivået med utgangspunkt i et startpunkt satt til 100.

Eiendomsverdi beregner indeksten med en videreutviklet SPAR-metode (Sales Price Appraisal Ratio). Indeksen rapporterer prisendringer for sammenliknbare boliger. Endringer i indeksnivået uttrykkes som prosentvis prisøkning eller reduksjon i indeksnivået med utgangspunkt i et startpunkt satt til 100.

Først estimeres boligverdier ved hjelp av en hedonisk regresjonsmodell basert på kjennetegn som boligtype, størrelse, beliggenhet, byggeår og tomteforhold. Deretter beregnes forholdet mellom faktiske salgspriser og modellens predikerte priser. Mediannivået som benyttes er medianen av observert prisstigning.

<sup>6</sup> Tabell 14545: Gjennomsnittlig kvadratmeterpris og antall omsetninger, etter boligtype (K) 2025

<sup>7</sup> I forbindelse med overgang til BRA-i som arealmål er det for noen observasjoner måttet imputere BRA-i der det manglet. Imputeringen er gjort ved å finne median-forholdet mellom BRA-i og P-rom i datagrunnlaget fra 1.1.2024 til 1.3.2025

# 3 Metode

I dette kapitlet presenterer vi metodikken som benyttes i beregningene av boligprisindeksen for nye leiligheter.

I dette kapitlet dokumenterer vi metoden som benyttes for å beregne boligprisindeksen for nye leiligheter. Datagrunnlaget er SØAs nyboligstatistikk ECON Nye boliger, som favner et bredt spekter av leiligheter, og har bred dekning både av boligtype, størrelse, geografi og boligutviklere/byggere. Indeksen skal være en mest mulig oppdatert og aktuell måling av tilstanden i markedet ved publiseringstidspunktet. Vi benytter lanseringspriser for objekter som er lagt ut i markedet. Dette bidrar til at markedsutviklingen raskt fanges opp.

For å sikre god dekning, både geografisk og i perioder med mindre aktivitet, tilsier datagrunnlaget at indeksen publiseres årlig. Det gir oss nok observasjoner også for de seneste årene, der lanseringsvolumet av nye boliger har vært relativt lavt. For at indeksen skal være presis, må den være konstruert slik at den mellom hver periode sammenlikner en lik sammensetning av leiligheter. Det må ikke bli slik at det i ett år hovedsakelig er små leiligheter og et annet år en mye større andel store leiligheter.

For å sikre at indeksen sammenlikner like sammensetninger av leilighetstyper, benytter vi en såkalt logaritmisk hedonisk time-dummy modell. I den bruker vi logaritmen til kvadratmeterpriser som avhengig variabel og størrelse, beliggenhet, antall rom og 3-sifret postnummer som forklaringsvariabler – i tillegg til binære, tidsspesifikke effekter. Slik vil indeksen fange opp utviklingen i prisene på sammenliknbare objekter.

Vi har utviklet en prisindeks for nye leiligheter for landet samlet og 13 byer/områder, se **Tabell 2**. For Østlandsområdet tillater datagrunnlaget å utvikle prisindekser fra 2005 til (foreløpig) 2025. Prisindekser fra andre områder starter i 2014:

Tabell 2 Regioner i indeksen og historikk

Regioner med indeks fra 2005:	Regioner med indeks fra 2014:
Oslo	Bergen
Drammen	Trondheim
Østfold - Fredrikstad, Halden, Moss, Sarpsborg	Stavanger og Sandnes
Vestfold - Holmestrand, Horten, Larvik, Sandefjord, Tønsberg	Tromsø
Asker og Bærum	Kristiansand
Romerike - Lillestrøm, Lørenskog, Rælingen, Ullensaker	Porsgrunn og Skien
	Nord-Vestlandet - Kristiansund, Molde, Ålesund

For disse områdene vurderer vi antall observasjoner som tilfredsstillende. Hvis områdene blir for små, kan det gå på bekostning av presisjon i estimatene. Små markeder med liten omsetning har få datapunkter, som kan lede til en indeks med stor volatilitet.

Proessen fra rådata til indeks går over flere trinn, som vi går igjennom i detalj i de tre neste delkapitlene.

- Først balanserer vi utvalget ved å hensynte prosjekters størrelse og sammensetning
- Deretter velger vi geografiske underområder som skal representere hovedområdet, for eksempel «indre by».
- Så kan vi beregne prisindeksen i hedonisk modell, der vi hensyntar ulike attributter ved boligene.
- Til sist lager vi Norgesindeksen ved å vekte sammen områdeindeksene.

### 3.1 Utvelgelse og vekting av prosjekter med ulik størrelse og sammensetning

Nyboligprosjekter kommer i mange ulike størrelser og med ulik sammensetning av leilighetstyper. Vi håndterer ulike prosjektstørrelser ved en skreddersydd tilnærming. Én ekstrem variant ville være å telle alle boliger i hvert prosjekt, og slikt vekte store prosjekter mye høyere enn små prosjekter. Den andre ekstremvarianten er å vekte alle prosjektene likt, slik at store- og små prosjekter teller like mye. Vi mener ingen av disse ekstremtilnærmingene er den mest hensiktsmessige. Dersom man inkluderer alle enheter i alle prosjekter, vil risikoen være at man iligger én leilighetstype for stor vekt

dersom denne er overrepresentert i enkelte store prosjekter. Hvis man bare teller én bolig per prosjekt vil man ikke fange opp eventuell heterogenitet mellom leiligheter innad i de enkelte prosjektene.

Datagrunnlaget som benyttes til å beregne en prisindeks for nye leiligheter må representere det lokale markedet best mulig. Selv om en kan justere for sammensetningseffektene ved å ta høyde for forskjeller i boligene (enhetsattributter), så er dette gjerne ikke nok for å isolere den latente, underliggende prisutviklingen. Det er spesielt for markedet for nye leiligheter at en stor andel av (eller alle) leilighetene i et prosjekt lanseres samtidig. Det betyr at store enkeltprosjekter kan utgjøre en stor andel av de lanserte leilighetene i et år innenfor en gitt region. Prosjektene varierer gjerne i faktorer som ikke er registrert i datagrunnlaget, slik som utsikt, fasiliteter, uteområder, materialbruk, utførelse og byggestil. Hvis enkeltprosjekter dominerer i utvalget i et enkelt år vil slike faktorer ha innvirkning på indeksen det året og svekke dens presisjon. Dette unike aspektet ved markedet for nye leiligheter gjør det hensiktsmessig å balansere datagrunnlaget.

Vi håndterer dette ved å konstruere en algoritme som bestemmer hvor mange enheter fra hvert prosjekt som skal inngå i utvalget. Denne algoritmen består av to kriterier, som til sammen bestemmer hvor mange leiligheter som skal trekkes til utvalget fra et gitt prosjekt.

Første kriterium er størrelsen på prosjektet, målt i antall enheter. Vi deler prosjektene inn i tre grupper. De «små» prosjektene med færrest enheter, de «mellomstore» prosjektene med litt flere enheter og de «store» prosjektene med flest enheter. Store enheter tillegges størst vekt.

Andre kriterium er variasjonen i størrelse på leilighetene i prosjektet. Her har vi, innenfor mellomstore og store prosjekter, definert spredningskategorier. Spredning måles som standardavviket til størrelsen på leilighetene innad i hvert prosjekt. Det betyr at dersom et prosjekt har mange ganske like leiligheter med samme størrelse er spredningen liten, mens et prosjekt med mange forskjellige leiligheter med ulik størrelse har større spredning. Tanken er at dersom et prosjekt har stor spredning i størrelse på leilighetene som inngår, er prosjektet en bedre representant for det samlede nyboligmarkedet og bør derfor vektet opp. Denne vektingen gjøres for å lage et utvalg av leiligheter som best kan sammenlignes år for år. Det er helt avgjørende for kvaliteten til en indeks at utvalget av leiligheter som sammenliknes, er så lik som mulig, samtidig som man sikrer et tilstrekkelig volum i utvalget.

De to kriteriene bruker vi til å plukke ut leiligheter fra hvert prosjekt som skal inngå i utvalget til nyboligprisindeksen. Dersom et prosjekt er i den minste kategorien og med liten spredning vil vi inkludere færre leiligheter fra prosjektet i utvalget. Hvis prosjektet inkluderer flere enheter og/eller har større spredning i størrelsen på leilighetene i prosjektet vil vi inkludere flere leiligheter i utvalget. Flest leiligheter vil bli inkludert fra de største prosjektene som også har stor spredning i leilighetsstørrelse.

Det nøyaktige antallet leiligheter som inkluderes fra hver gruppe vil bli bestemt individuelt for hvert indeksområde, siden dette avhenger av antall observasjoner og antall prosjekter hvert år i hvert enkelt område.

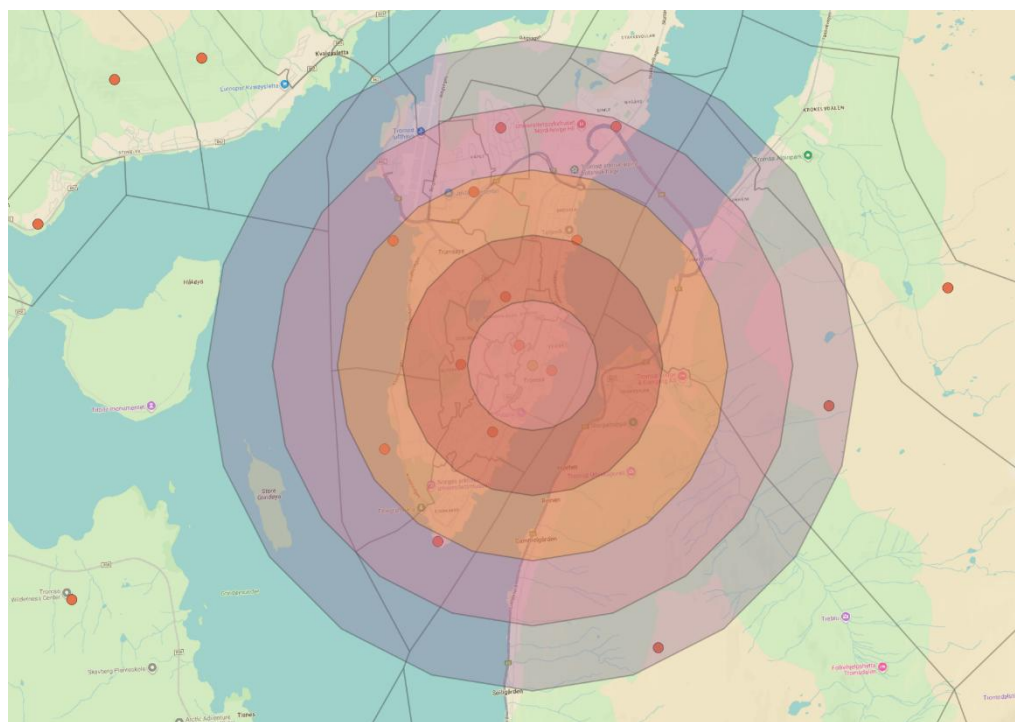
## 3.2 Definerer av representative underområder

Når utvalget er konstruert for en kommune, definerer vi i flere tilfeller geografiske underområder som skal representere kommunen. For eksempel kan det i et område være store forskjeller på prisutviklingen ved ulike beliggenheter. Hvis det samtidig er stor variasjon i omsetning i de ulike områdene, kan en da oppleve at prisveksten undervurderes i perioder med relativt stor omsetning i et underområde med lav prisvekst. Dette håndterer vi ved å velge ut homogene områder, for enkelhets skyld kalt «indre by».

Indre by er definert som den delen av kommunen sentrert rundt rådhuset/kommunehuset som vi mener er relevant for å representeres i en indeks. Det er i dette området den representative byggeaktiviteten som bør være beskrivende for prisutviklingen skjer. Idéen er grunnet i en sentralitetstankegang, hvor for eksempel inkludering av prosjekter i rurale områder ikke er konsistent med byens prisutvikling. Byggeaktiviteten nærmere bysenteret er gjerne i pressområder og etablerte områder med høyere tomtkostnader. Som en naturlig konsekvens vil prisutviklingen i indre by typisk være relativt høy.

Figur 3.1 viser Tromsø som eksempel. Der inkluderes alle postnumre som har midtpunkt (markert med rød prikk) innenfor 4 km fra rådhuset. I noen andre kommuner er ikke en slik sirkeltilnærming dekkende. Da har vi skjønnsmessig lagt til postnumre.

Figur 3.1 Eksempel Tromsø. Sonene inkluderer 1-5 km fra rådhus



Indre by er brukt i indeksene for områdene under. Hovedregelen her er å bruke observasjoner rundt et definert midtpunkt i kommunen innenfor en radius på 2-4 km i luftlinje. Vi har også manuelt sjekket om dette er en god regel og justert radius og lagt til postnummer der statistikken tilsier det:

- Romerike:
  - o Lillestrøm: 4 km radius
  - o Lørenskog: 3 km
  - o Rælingen: 3 km
  - o Ullensaker 4 km
- Asker: 3 km, lagt til postnummer 1396 og 1394
- Nord-Vestlandet:
  - o Kristiansund: 2 km
  - o Molde: 3 km
  - o Ålesund: 3 km, lagt til postnummer 6015, 6014, 6016, 6017, 6018 og 6010
- Sandnes: 3 km, lagt til postnummer 4313 og 4314
- Østfold:
  - o Fredrikstad: 3 km, lagt til postnummer 1639
  - o Halden: 3 km
  - o Moss: 3 km
  - o Sarpsborg: 3 km, lagt til postnummer 1718, 1712 og 1734
- Tromsø: 4 km
- Kristiansand: 3 km, lagt til postnummer 4630, 4633, 4617, 4626, 4620, 4622 og 4637

I flere tilfeller benyttes imidlertid hele kommunen ved beregning av indeks. Det er i hovedsak tre grunner til dette:

1. Hvis vi kun bruker observasjoner i indre by, vil indeksens kvalitet tydelig svekkes. Dette kan være fordi indeksen beregnes på for få observasjoner og dermed blir mer volatil.
2. Bysentrum er ofte ikke like veldefinert som en gjerne ville tro. Det er lett å tenke at alle kommuner har en monosentrisk utforming (der boligtetthet typisk avtar med avstanden fra et sentrum), men mange kommuner har enten en mindre kompakt bebyggelse som likevel definerer bysentrum eller en polysentrisk utforming (med flere mindre bysentre eller klynger med bebyggelse). Kommuner uten en veldefinert, kompakt og monosentrisk byutforming er mindre egnede for å bruke «indre by».
3. For beregning av indekser for de største kommunene så deles disse opp i flere delområder. Indekser beregnes for hvert enkelt delområde for deretter å bli vektet sammen til én indeks for kommunen. Indeksene representerer prisutviklingen over tid, og derfor vil en vektet sammenstilling av disse være mindre utsatt for store utslag i lokal geografisk variasjon i lanseringer og priser (dette er altså ikke nivå-mot-nivå sammenstilling, men utvikling-mot-utvikling).

Kommunene Oslo, Bergen, Trondheim og Stavanger deles inn i bydelsområder, og indekser beregnes for hvert av delområdene:

- Oslo:
  - o Frogner, Ullern
  - o Nordre Aker, Vestre Aker, Nordmarka
  - o St. Hanshaugen, Grünerløkka, Sagene
  - o Sentrum, Gamle Oslo, Nordstrand
  - o Bjerke, Grorud, Stovner, Alna, Søndre Nordstrand, Østensjø, Østmarka
- Bergen:
  - o Fana, Arna, Åsane
  - o Årstad, Bergenhus
  - o Laksevåg, Fyllingsdalen, Ytrebygda

- Trondheim:
  - o Klæbu, Trondheim Syd
  - o Trondheim Sentrum, Trondheim Lade
  - o Trondheim Indre Øst, Trondheim Øst, Trondheim Vest
- Stavanger:
  - o Tasta, Hundvåg
  - o Hinna, Hillevåg, Madla
  - o Eiganes og Våland, Storhaug

Tabell 3 Geografisk inndeling og metode

Region/kommune	Metode	Del av kommune benyttet	Detaljer
Oslo	Underindekser vektet sammen	Hele	Underindekser er beregnet for 5 delområder.
Bergen	Underindekser vektet sammen	Hele	Underindekser er beregnet for 3 delområder.
Trondheim	Underindekser vektet sammen	Hele	Underindekser er beregnet for 3 delområder.
Asker og Bærum	Underindekser vektet sammen, én indeks pr. kommune	Nordre Asker, hele Bærum	Nordre Asker sammenfaller omtrent med gamle Asker kommune før kommunesammenslåingen.
Nord-Vestlandet (Kristiansund, Molde, Ålesund)	Underindekser vektet sammen, én indeks pr. kommune	Indre by i alle kommunene	Indre by er definert som alle postnumre innenfor følgende avstander fra rådhus/kommunehus: 3 km i Molde og Ålesund 2 km i Kristiansund Vi har i tillegg lagt til ekstra postnumre i Ålesund.
Porsgrunn og Skien	Underindekser vektet sammen, én indeks pr. kommune	Hele kommunen i begge kommunene	
Romerike (Lillestrøm, Lørenskog, Rælingen, Ullensaker)	Underindekser vektet sammen, én indeks pr. kommune	Indre by i alle kommunene	Indre by er definert som alle postnumre innenfor følgende avstander fra rådhus/kommunehus: 3 km i Lørenskog og Rælingen 4 km i Lillestrøm og Ullensaker
Stavanger og Sandnes	Underindekser vektet sammen, én indeks pr. kommune, Stavanger er et vektet snitt av underindekser	Stavanger hele kommunen, Sandnes, indre by pluss utvalgte postnumre	Stavanger-indeks er et vektet snitt av 3 underindekser. Sandnes-indeks er beregnet med observasjoner i alle postnumre innenfor 3 km fra rådhuset, samt postnumre som binder Sandnes geografisk sammen med Stavanger. Disse to indeksene er deretter vektet sammen.
Vestfold	Underindekser vektet sammen, én indeks pr. kommune	Hele kommunen i alle kommunene	
Østfold	Underindekser vektet sammen, én indeks pr. kommune	Indre by i alle kommunene	Indre by er definert som alle postnumre innenfor 3 km fra rådhus/kommunehus. Vi har i tillegg lagt til ekstra postnumre i Fredrikstad og Sarpsborg.
Drammen	Én indeks	Hele	
Kristiansand	Én indeks	Indre by	Indre by er definert som alle postnumre innenfor 3 km fra rådhus/kommunehus. Vi har i tillegg lagt til ekstra postnumre.
Tromsø	Én indeks	Indre by	Indre by er definert som alle postnumre innenfor 4 km fra rådhus/kommunehus. Dette dekker ikke hele øya, men det utelukker alt på fastlandet.
Norge	Alle indeksene vektet sammen. Vekter basert på antall observasjoner f.o.m. 2014.	Se ovenfor.	Se ovenfor.

### 3.3 Regresjon

For å måle prisveksten på nye boliger benytter vi en standard hedonisk modell for å konstruere en prisindeks for hvert område. Denne tilnærmingen bygger

på antakelsen om at prisen på en bolig er en funksjon av de marginale prisene på boligattributtene, og at det er mulig å estimere disse attributtprisene, se Rosen (1974).

Modellen korrigerer for forskjeller i størrelse, antall rom og beliggenhet. En modell som ikke justerer for boligtype og størrelse, kan gi et unøyaktig estimat på den underliggende endringen i prisnivået.

Alle indekser bruker følgende grunnspekifikasjon:

$$\ln\left(\frac{\text{nyboligpris}}{\text{størrelse}}\right)_{it} = \alpha + \beta_1 \text{størrelse}_{it} + \beta_2 \text{størrelse}_{it}^2 + \delta_1 \text{antallrom} + \delta_2 \text{postnummer} + \lambda_t + \epsilon_{it}$$

- Antall rom har vi enten observert eller imputert (hvis informasjon om antall rom mangler, benytter vi informasjon om liknende boliger). Imputering gjøres betinget på størrelsessegment og lokasjon innenfor kommunen.
- $\lambda_t$  representerer år, som brukes til å beregne indeksen. Disse er årsspesifikke effekter.
- Postnummer representerer 3-sifrede postnummer, som hjelper med å kontrollere for område selv innenfor kommuner eller indre by i kommuner. Disse er inkludert som en kategorisk variabel hvor det laveste postnummeret er utelatt.

Indeksen beregnes ved å eksponentiere de beregnede årsspesifikke koeffisientene. Dette er nødvendig og standard prosedyre for hedonisk indeksmodellering, og det gjør at indeksen kan tolkes relativt til referanseåret 2014 (indeks=1). Hvis for eksempel indeksen er 1,11 i 2016, betyr det at prisen har økt med 11 prosent fra 2014 til 2016.

Flere av underindeksene har manglende observasjoner for spesifikke år, potensielt som følge av anvendelsen av utvelgelseskriteriene beskrevet i kapittel 3.1. For å sikre at kontinuitet i tidsseriene så fylles disse ved bruk av enkel lineær interpolering mellom de to mest nærliggende beregnede indekstallene.

Hvis siste observasjon mangler, så brukes siste beregnede indekstall. Dette er den mest konservative tilnærmingen, som unngår at historiske trender tillegges vekt for perioder med tynt datagrunnlag.

For indekser som er vektete snitt av underindekser så fylles manglende observasjoner i underindekser først, og deretter vektetes disse sammen.

# 4 Prisindeksen for nye boliger

I dette kapitlet presenterer vi resultatene for prisindeksene for nye leiligheter. De viser utviklingen i Norge og 13 byregioner. Beregningene viser at lanseringsprisene på nye leiligheter har økt med 85 prosent i Norge fra 2014 til 2025. Prisveksten har vært høyest i Oslo med 105 prosent, og lavest i Stavanger og Sandnes med 52 prosent.

Vi har utarbeidet lanseringsprisindekser for 13 områder i Norge. I tillegg veker vi de 13 byregionene sammen til en indeks for hele landet. For regionene på Østlandet (syv regioner) har vi data fra 2005 til 2025, mens for Norge og de resterende regionene har vi data for 2014 til 2025. I dette kapitlet presenterer vi resultatene fra beregningen.

## 4.1 Prisutviklingen i Norge<sup>8</sup>

Det norske boligmarkedet har vært gjennom en lang periode med høy prisvekst. Prisveksten er et resultat av lave boliglånsrenter og sterk inntektsvekst, samt høy innvandring og en boligbygging som ikke har klart å holde tritt.

Oppgangen i bruktboligmarkedet som strekker seg helt fra 1993, er riktignok avbrutt av noen begrensede perioder med nedgang, som under finanskrisen i 2008 og en mindre nedgang i 2013 da det ble innført nye kapitalkrav til bankene i tillegg til at egenkapitalkravet til boligkjøpere økte fra 10 til 15 prosent.

Siden 2014 har bruktboligprisene økt med 67 prosent i Norge. I samme periode har nyboligprisene økt med 85 prosent, jf. Figur 4.1 Figur 4.2.

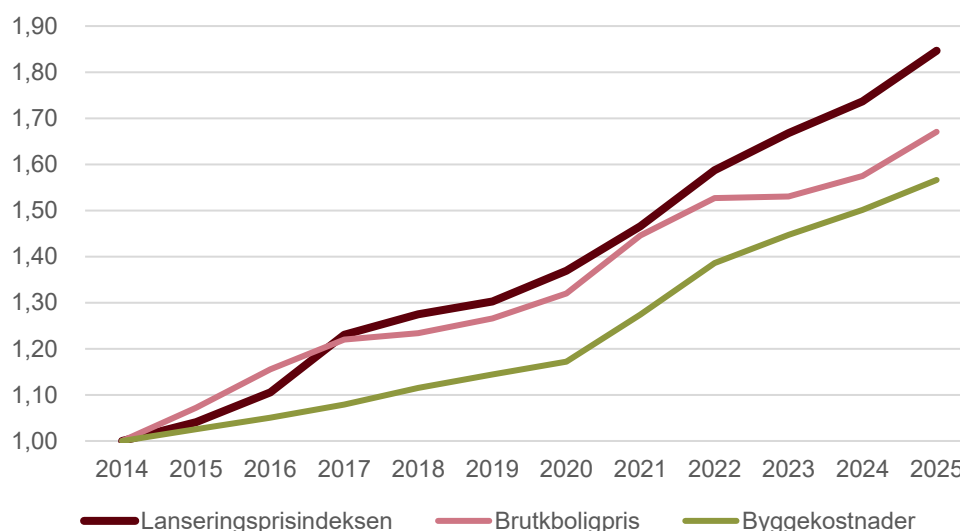
En viktig årsak til at nyboligprisene har økt mer enn bruktboligprisene er den kraftige økningen i byggekostnader fra rundt 2020. Det vises også tydelig i samme figur. Økte renter i samme periode bidro også til høyere kostnader for utbyggere – samtidig som husholdningenes kjøpekraft i boligmarkedet ble

<sup>8</sup> Vi sammenligner i dette kapitlet utviklingen i prisindeksen for nye leiligheter og bruktboligprisindeksen fra Eiendom Norge. Det er noen forhold som skiller disse, og som det er viktig å være klar over. Det første er boligtype, hvor nyboligprisindeksen inkluderer leiligheter, mens bruktboligprisindeksen inneholder alle boligtyper. Det andre er den geografiske avgrensningen. Nyboligprisindeksen for Norge baserer seg på boliger i de 13 regionene, mens bruktboligprisindeksen omfatter hele Norge.

reduisert. Bruktboligprisene tenderer til å svinge mer enn nyboligprisene. Prisene på nye boliger er knyttet til økte byggekostnader. Dermed svinger omsetningen mer i nyboligmarkedet: Når markedet svikter og prisene ikke er fleksible slår det ut i lavere etterspørsel. I bruktmarkedet derimot, slår gjerne dårlige tider ut i lavere priser i stedet, mens omsetningen er relativt stabil over konjunktorene.

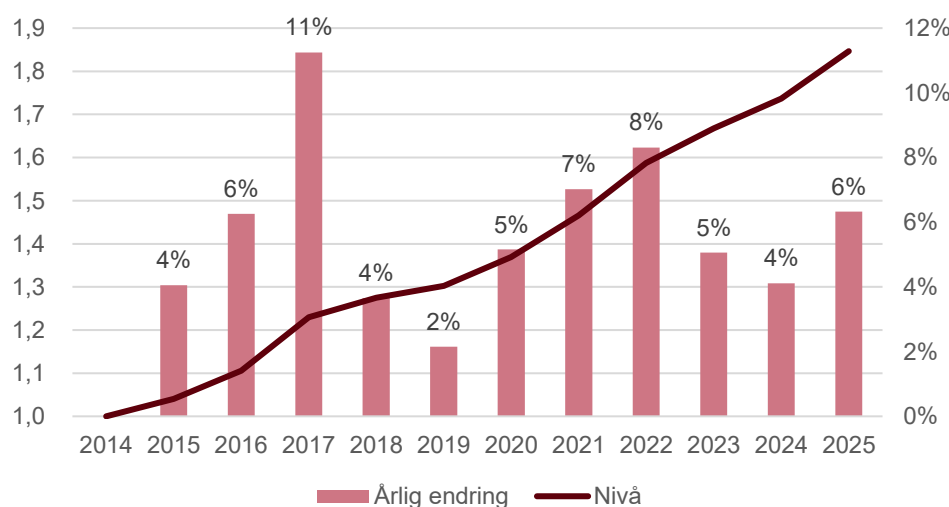
Nyboligprisene har økt hvert eneste år. Veksttakten har variert med konjunktorene. Det er en klar sammenheng mellom bruktboligpriser og nyboligpriser, der nyboligprisene typisk følger bruktboligprisene med et lite etterslep, jf. Figur 4.3. Når bruktboligprisene øker mye, blir ekstrakostnaden ved å kjøpe nytt i stedet mindre, og etterspørselen etter nye boliger øker. Da følger gjerne nyboligprisene etter. Differansen mellom ny- og bruktboligpriser kalles nyboligpremien, som vi ser nærmere på i kapittel 5.6.

Figur 4.1 Prisindeksen for nye leiligheter, bruktboligprisene og byggekostnader i Norge. Indeksert 2014=1.



Kilde: ECON Nye boliger, SØA, SSB og Eiendom Norge

Figur 4.2 Prisindeksen for nye leiligheter for Norge. Indeks (2014=1) på venstre akse og årlig endring i prosent på høyre akse.



Kilde: ECON Nye boliger og SØA  
 Note: Venstre akse viser indeksnivå og høyre akse viser årlig endring i prosent.

Bruktboligprisene i Norge økte klart fra begynnelsen av 2014 og veksten holdt seg høy fram til utgangen av 2016, blant annet som følge av flere runder med rentenedgang. Bruktboligprisene økte med 7 prosent i 2015 og 8 prosent i 2016, og var enda høyere i Oslo med hele 12 og 18 prosent.

Høy vekst i bruktboligprisene har bidratt til en klar økning i nyboligprisene, men med et lite etterslep. I 2015 og 2016 økte lanseringsprisene på nye leiligheter med 4 og 6 prosent, mens de økte med hele 11 prosent i 2017. Høy etterspørsel i både brukt- og nyboligmarkedet, spesielt i 2016, er trolig en viktig årsak til den høye veksten i lanseringsprisene i det påfølgende året.

Etter flere år med oppgang i boligmarkedet kom en tydelig korreksjon i 2017, særlig i Oslo, som følge av skjerpede utlånsregler og en reaksjon på svært høy prisvekst året før. Høye nyboligpriser og lavere etterspørsel, ga en klar nedgang i nyboligsalget (jf. Figur 5.1) og bidro til at beholdningen av usolgte boliger økte klart (jf. Figur 5.3).

I perioden 2018–2019 stabiliserte markedet seg, med moderat årlig prisvekst både i brukt- og nyboligmarkedet. Nyboligprisene økte med 4 prosent i 2018 og 2 prosent i 2019.

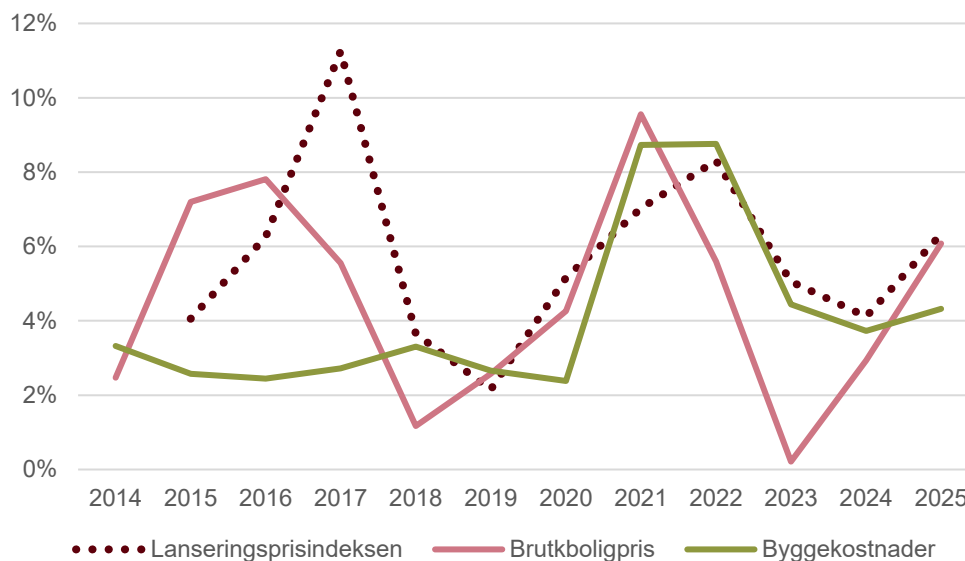
Under pandemien i 2020 opplevde boligmarkedet først et kortvarig fall i aktivitet, særlig i nyboligsegmentet, men dette ble raskt etterfulgt av sterk oppgang. Lav rente og økt etterspørsel bidro til høy prisvekst. I 2020 økte nyboligprisene med 5 prosent, før de tok seg videre opp til 7 og 8 prosent i henholdsvis 2021 og 2022. Nyboligsalget økte også klart i 2020, og holdt seg på et høyt nivå frem til april 2022.

I denne perioden begynte også byggekostnadene å øke klart. Fra en årlig vekst i byggekostnadene på om lag 3 prosent årlig, økte byggekostnadene med 9 prosent i både 2021 og 2022. Dette er trolig en viktig forklaring på at nyboligprisene har vokst mer enn bruktboligprisene de siste årene.

Mens bruktboligprisene var om lag uendret i 2023, økte nyboligprisene med 5 prosent samme år. Nyboligprisene økte videre med 4 prosent i 2024 og 6 prosent i 2025, litt høyere enn bruktboligprisene i begge de to årene.

Fra sommeren 2022 fulgte en tydelig nedgang i nyboligsalget, og salget nådde enn bunn i 2023. Det har vært en svak økning i nyboligsalget i 2024 og 2025, men nyboligsalget er fortsatt klart svakere enn i årene før pandemien.

Figur 4.3 Årlig endring i prisindeksen for nye leiligheter, bruktboligprisene og byggekostnader i Norge. Prosent.



Kilde: ECON Nye boliger, SØA, SSB og Eiendom Norge

## 4.2 Prisutviklingen varierer rundt i landet

Det er store regionale forskjeller også i nyboligmarkedet. For hele perioden fra 2014 til 2025 har nyboligprisene økt mest i Oslo. Her har prisveksten vært på hele 105 prosent. Deretter følger andre byer og regioner på Østlandet. I Vestfold har prisveksten vært på 99 prosent, mens Østfold, Asker og Bærum og Romerike følger rett bak med om lag 90 prosent økning. Også i Porsgrunn og Skien har veksten vært høyere enn Norge-indeksen, med 86 prosent.

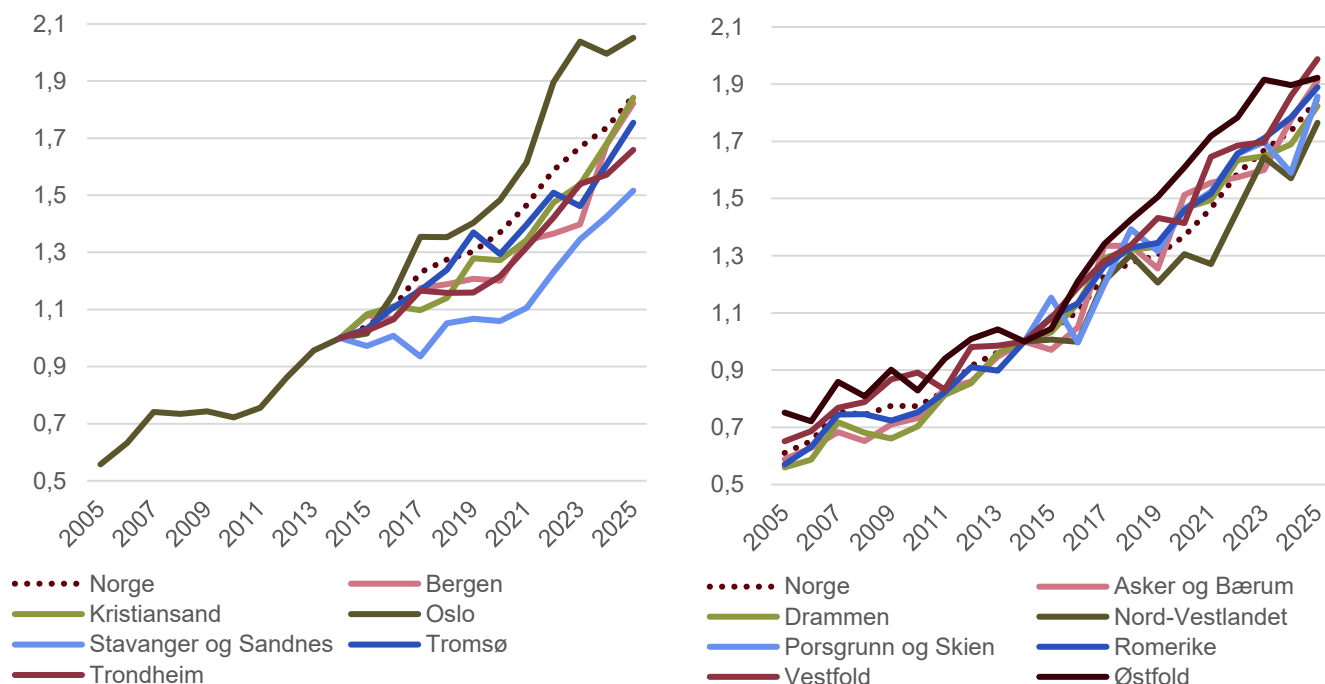
I de andre storbyene i Norge har veksten i nyboligprisene vært noe lavere. I Kristiansand, Drammen og Bergen har nyboligprisene økt med 82-84 prosent, mens veksten har vært på 76 prosent på Nord-Vestlandet, 75 prosent i Tromsø og 66 prosent i Trondheim. Lavest har veksten i nyboligprisene vært i Stavanger og Sandnes med en økning på 52 prosent siden 2014.

Bildet blir noe annerledes når vi ser på utviklingen før og etter pandemien, dvs. fra 2014 til 2020 og fra 2020 til 2025. Nyboligprisene økte klart mer på Østlandsområdet fra 2014 til 2020 sammenlignet med resten av landet. Prisveksten var spesielt stor i 2016 og 2017, og i Oslo økte de med 14 og 17 prosent de to årene. For regionene på Østlandet var den samlede veksten i nyboligprisene på mellom 40 til 60 prosent fra 2014 til 2020. Til sammenligning økte de med 29 prosent i Tromsø, 27 prosent i Kristiansand, 22 prosent i Trondheim, 20 prosent i Bergen og kun 6 prosent i Stavanger og Sandnes.

Fra 2020 til 2025 har imidlertid prisveksten vært klart høyest på Sør- og Vestlandet. I Bergen har nyboligprisene økt med 52 prosent, mens økningen i Kristiansand har vært 45 prosent og Stavanger og Sandnes har vært 43 prosent. Nyboligprisene har også økt relativt mye i Oslo, med 38 prosent, mens veksten har vært lavere i andre deler av Østlandet, med mellom 20-30 prosent.

Byggekostnader er en viktig faktor bak prisutviklingen på nye boliger, spesielt de siste årene. Byggekostnadene varierer litt rundt i landet, men ikke på langt nær nok til å forklare svært ulik utvikling i nyboligprisene rundt omkring i landet. Disse forskjellene kan trolig i stor grad tilskrives prising av sentralitet – økende urbanisering gir økt etterspørsel etter tomt og bolig i byene, som kommer til syne i form av økte tomtepriser i sentrale strøk. I Oslo har nyboligsalget vært særlig svakt de senere årene, samtidig som mange ønsker å bo der, og dermed øker verdien av tomter i hovedstaden relativt mye.

Figur 4.4 Prisindeksen for nye leiligheter i 13 byregioner og Norge. Indeksnivå (2014=1)



Kilde: ECON Nye boliger og SØA

Tabell 4 Prisindeksen for nye leiligheter i Norge og 13 byregioner. Pst endring fra året før

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Siden 2020	Siden 2014	Siden 2005
Norge	4 %	6 %	11 %	4 %	2 %	5 %	7 %	8 %	5 %	4 %	6 %	35 %	85 %	202 %
Asker og Bærum	-3 %	8 %	27 %	0 %	-6 %	21 %	3 %	1 %	2 %	11 %	8 %	26 %	91 %	225 %
Bergen	8 %	-1 %	10 %	1 %	2 %	-1 %	12 %	2 %	2 %	20 %	9 %	52 %	82 %	
Drammen	3 %	10 %	14 %	2 %	1 %	10 %	2 %	9 %	1 %	3 %	8 %	24 %	82 %	226 %
Kristiansand	8 %	3 %	-1 %	4 %	12 %	-1 %	6 %	10 %	4 %	9 %	10 %	45 %	84 %	
Nord-Vestlandet	1 %	-1 %	21 %	7 %	-7 %	8 %	-3 %	15 %	13 %	-4 %	12 %	35 %	76 %	
Oslo	2 %	14 %	17 %	0 %	4 %	6 %	9 %	17 %	8 %	-2 %	3 %	38 %	105 %	268 %
Porsgrunn og Skien	15 %	-14 %	20 %	16 %	-6 %	11 %	4 %	9 %	3 %	-6 %	17 %	27 %	86 %	
Romerike	9 %	4 %	12 %	5 %	1 %	8 %	4 %	9 %	3 %	4 %	6 %	29 %	89 %	231 %
Stavanger og Sandnes	-3 %	4 %	-7 %	12 %	2 %	-1 %	4 %	11 %	9 %	6 %	6 %	43 %	52 %	
Tromsø	3 %	7 %	5 %	6 %	11 %	-6 %	8 %	8 %	-3 %	10 %	9 %	36 %	75 %	
Trondheim	3 %	4 %	9 %	-1 %	0 %	5 %	8 %	8 %	8 %	2 %	6 %	36 %	66 %	
Vestfold	8 %	10 %	8 %	4 %	7 %	-1 %	16 %	2 %	1 %	9 %	7 %	41 %	99 %	205 %
Østfold	5 %	16 %	11 %	6 %	6 %	7 %	7 %	4 %	7 %	-1 %	1 %	19 %	92 %	156 %

Kilde: ECON Nye boliger/SØA

# 5 Supplerende indikatorer

I dette kapittelet presenterer vi en rekke indikatorer som gir informasjon om utviklingen i nyboligmarkedet og supplerer nyboligprisindeksene. Vi beskriver utviklingen i antall lanserte, solgte og usolgte boliger, salgstakt, størrelse, kvadratmeterpris og vi beregner en nyboligpremie, for landet samlet og alle de 13 byregionene.

Indikatorene er utarbeidet med utgangspunkt i alle lanserte leiligheter registrert i SØAs nyboligstatistikk ECON Nye boliger. Vi studerer utviklingen i nyboligmarkedet med utgangspunkt i antall lanserte leiligheter, antall solgte leiligheter og antall usolgte leiligheter. Videre presenterer vi utviklingen i salgstakt, størrelse og nivåpriser (og spredning) for de ulike områdene i indeksen. Til slutt har vi beregnet en nyboligpremie i alle de 13 byregionene.

Hensikten med indikatorene er å gi et grunnlag for å forstå utviklingen i nyboligmarkedet og nyboligpriser, og for å forstå forskjeller i utviklingen mellom regioner i Norge. For de fleste indikatorene presenterer vi statistikk over utviklingen i Norge og Oslo, mens vi for enkelte indikatorer presenterer tall for alle de 13 regionene. I vedlegg 1 presenterer vi tabeller og figurer for alle regionene.

Tabell 5 Indikatorer og prisindeks. Norge

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Lanserte	11 835	15 730	16 957	17 523	14 774	16 121	13 843	18 504	13 620	8 015	9 409	10 436
Solgte	10 120	14 456	18 728	13 147	13 697	13 302	14 228	18 047	12 954	7 620	8 939	9 262
Usolgte	10 365	11 109	8 933	12 753	13 115	15 003	13 764	13 599	13 322	12 245	11 775	12 312
Salgstakt	30 %	33 %	46 %	33 %	30 %	27 %	31 %	35 %	27 %	23 %	28 %	29 %
Nyboligpremie	1,27	1,24	1,23	1,29	1,33	1,32	1,33	1,29	1,32	1,39	1,41	1,42
<b>Prisindeks</b>	..	4 %	6 %	11 %	4 %	2 %	5 %	7 %	8 %	5 %	4 %	6 %

Tabell 5 viser indikatorene som kan benyttes som temperaturmålere i nyboligmarkedet. Rødt indikerer ett hett markedet med høy aktivitet og høy prisvekst, mens blått indikerer det motsatte, at markedet er kaldt. Legg merke til særlig høy aktivitet i 2016, med spesielt høy vekst i lanseringsprisene året

etter, og i 2021, da rentene falt under pandemien. I begge tilfeller økte bruktboligprisene kraftig i forkant. Se Vedlegg 2 for tilsvarende figur for alle områder.

Indikatorne viser gjennomgående at det har vært tøffe tider i nyboligmarkedet de senere årene, men også at det har gått litt lettere de to siste årene – det er litt mindre blått i 2025 enn i 2024, og spesielt sammenliknet med bunnåret 2023. Lanseringsprisene økte likevel relativt mye i 2025. Det henger sammen med strukturelle forhold - høye byggekostnader – og konjunkturelle forhold – det er særlig på Vestlandet at det har vært høy vekst i lanseringspriser, der det også er en lokal konjunkturoppgang med svært høy prisoppgang på bruktboliger.

## 5.1 Antall lanserte og solgte leiligheter

Utviklingen i nyboligsalget er en tidlig indikator for boligbyggingen framover. For at planlagte boligprosjekter i det hele tatt kan realiseres, må det være interesse og kjøpekraft i befolkningen for å kjøpe boligene. **Antall lanserte boliger** måler aktiviteten blant utbyggerne og tilførselen av nye boliger som legges ut for salg. Størrelsen på denne avhenger både av at det er tilgjengelige boliger i «den regulerte boligreserven»<sup>9</sup> og at utbyggerne vurderer at det er lønnsomt å bygge ut, samt etterspørsel i markedet etter den aktuelle boligtypen de lanserer.

**Antall solgte boliger** måler i hvilken grad prosjektene oppnår salg. Salg av boliger er nødvendig for å sette i gang bygging, og vil dermed være en tidligindikator på framtidig boligbygging. Indikatoren er også et mål på om boligprosjektene som lanseres blir godt mottatt av husholdningene (for eksempel om det er riktig segment med størrelse, pris og beliggenhet).

Figur 5.1 og Figur 5.2 viser at antall lanserte og solgte leiligheter følger hverandre i stor grad, som betyr at de lanserte i overveiende grad ender opp med å bli solgt, også i perioder der salget er lavt. Det viser at tilbudssiden er ganske rask til å tilpasse seg endringer i etterspørselen. Antall lanserte boliger kan være større enn antall solgte boliger ettersom boligprosjekter kan bli utsatt, nedskalert eller kansellert. Det gjelder spesielt i perioder der markedet snur nedover og etterspørselen etter nye boliger avtar. Motsatt kan også antall solgte i perioder være høyere enn lanserte, noe som fører til at beholdningen av usolgte boliger reduseres. Figurene viser imidlertid at antall lanserte og solgte er ganske likt over tid

De siste tre årene har nyboligsalget vært svakt. Selv om både antallet lanserte og solgte leiligheter har økt noe de siste to årene, er nivået fortsatt langt under nivåene før pandemien.

Tilbake i 2014 var nyboligmarkedet preget av etterdønninger av prisnedgang i bruktboligmarkedet høsten 2013, og både antall lanserte og solgte boliger var relativt lavt dette året.

<sup>9</sup> Den regulerte boligreserven er områder som er ferdig regulert til boligformål, men ennå ikke utviklet.

I 2015 og 2016 tok aktiviteten i nyboligmarkedet seg kraftig opp, og 2016 markerer et toppår i nyboligmarkedet på landsbasis for hele perioden 2014-2025. Økningen var enda tydeligere i Oslo, jf. Figur 5.2.

I begynnelsen av 2017 fortsatte utbyggerne å lansere mange nyboligprosjekter i markedet, samtidig som etterspørselen falt klart. Nedgangen må sees i sammenheng med skjerpelser i boliglånsutskriften og at nyboligprisene økte klart dette året, jf. Figur 4.2. I Oslo var oppturen og nedturen enda klarere, og det resulterte i en stor økning i beholdningen av usolgte boliger, jf. Figur 5.4.

I 2018 og 2019 var nyboligsalget på landsbasis relativt stabilt, og det ble solgt mellom 13-14 000 leiligheter årlig. Samlet var nyboligsalget om lag på samme nivå i 2020, men gjennom året var det betydelige svingninger. Utbruddet av koronapandemien i mars 2020 ga et markert fall i nyboligsalget. I april 2020 ble det registrert det laveste salget i en tomånedersperiode siden 2014. Allerede mot slutten av april tok imidlertid salget seg opp igjen, og oppgangen fortsatte gjennom høsten. Salget toppet seg i desember 2020 og holdt seg på et høyt nivå frem til april 2022.

Fra sommeren 2022 fulgte imidlertid en tydelig nedgang i nyboligsalget. Salget forble svakt frem til våren og forsommeren 2024, da det var et mindre oppsving. Fra sommeren 2024 falt salget igjen til et lavt nivå. Også i begynnelsen av 2025 økte nyboligsalget noe, men falt tilbake utover året. Samlet for 2025 ble det solgt 4 prosent flere nye leiligheter på landsbasis enn i 2024 og 22 prosent flere enn i 2023. Til tross for oppgangen var nivået i 2025 fortsatt langt under normalen før pandemien.

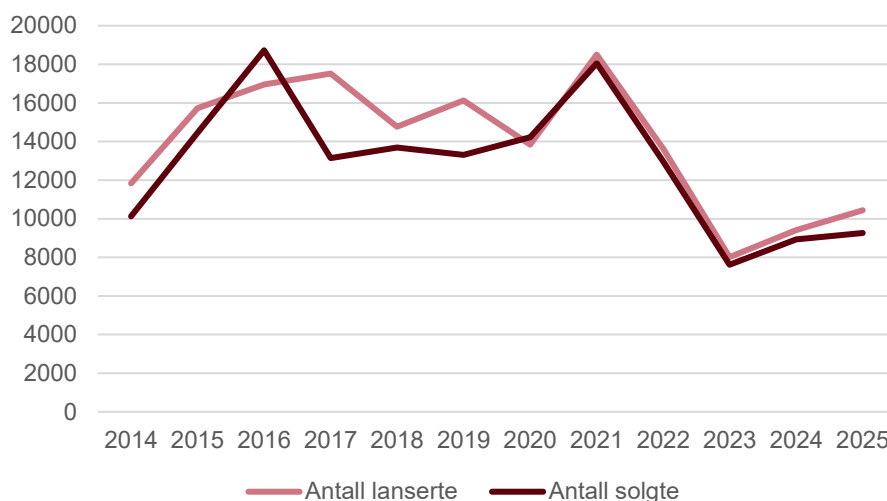
I Oslo økte nyboligsalget fra mai 2020 og nådde en omsetningstopp i desember samme år. Nedgangen kom imidlertid tidligere enn i landet for øvrig, allerede etter februar 2021. Salget tok seg noe opp våren og sommeren 2024, men samlet sett ble det solgt få nye boliger i hovedstaden i 2024. Nyboligsalget økte noe i starten av 2025, før det igjen avtok gjennom året. For året samlet økte salget i Oslo med 3 prosent fra 2024, og var over 50 prosent høyere enn i bunnåret 2023. Salget i 2025 var likevel klart lavere enn i tiårsperioden før nedgangen begynte.

#### Tekstboks 5.1 Metode for beregning av lansering- og salgsindikatorne

Beregningsgrunnlaget er summen av alle lanserte og solgte leiligheter per år. Indikatoren for Norge inkluderer data for hele landet, og ikke kun de 13 regionene som inngår i nyboligprisindeksen.

For de 13 regionene inkluderer vi alle nye leiligheter i hele kommunen (og ikke kun de sentrale postnumrene) for Oslo, Tromsø, Bergen, Trondheim, Kristiansand og Drammen, og for alle kommunene i Asker og Bærum, Porsgrunn og Skien, Stavanger og Sandnes, Nord-Vestlandet, og de respektive kommunene som inngår i vår avgrensning av Romerike, Østfold og Vestfold.

Figur 5.1 Antall lanserte og solgte leiligheter. Norge (2014-2025)



Kilde: ECON Nye boliger og SØA

Figur 5.2 Antall lanserte og solgte leiligheter i Oslo (2014-2025)



Kilde: ECON Nye boliger og SØA

## 5.2 Antall usolgte boliger

Antall usolgte boliger er en indikator på balansen i nyboligmarkedet. Beholdningen bestemmes av antall boliger som lanseres for salg (tilbudet av nye boliger) og antall boliger som blir solgt (etterspørselen fra husholdningene).<sup>10</sup> Isolert sett vil en stor beholdning av usolgte boliger dempe prisvekst og ny byggeaktivitet.

I 2025 økte beholdningen av usolgte boliger noe fra året før for landet som helhet (Figur 5.3). Samlet sett var imidlertid ikke beholdningen spesielt høy, som en kanskje kunne forvente i en periode der nyboligsalget har vært svakt. En viktig årsak til det, er at utbyggerne har justert tilbudet: Hvis man ser bort

<sup>10</sup> I tillegg blir beholdningen påvirket av at enkelte boligprosjekter blir midlertidig stanset eller kansellert.

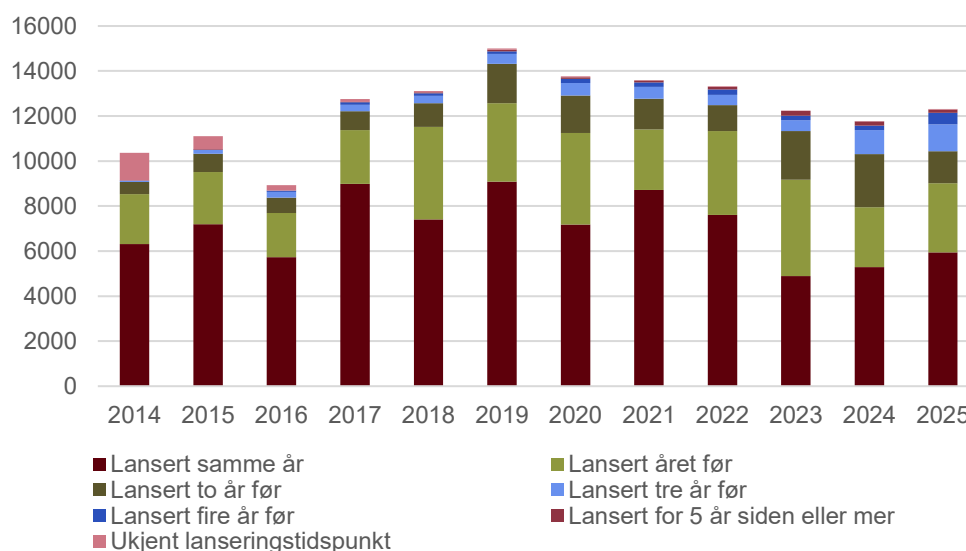
fra boligene som er lansert samme år (den nederste delen av søylene), er beholdningen av usolgte boliger ganske høy i en historisk sammenheng.

På landsbasis økte antall usolgte boliger noe fra 2014 til 2015, før det falt klart i 2016 som følge av svært godt nyboligsalg dette året. I 2017 økte beholdningen av usolgte boliger igjen klart. Økningen var en følge av at det ble lansert mange nye prosjekter, samtidig som at salget falt klart.

Beholdningen av usolgte boliger økte gradvis fram til en topp i 2019, for deretter å falle gradvis fram til 2024, før vi igjen fikk en liten økning i 2025.

Ved utgangen av 2025 var om lag halvparten av de usolgte leilighetene lansert inneværende år, 25 prosent var lansert i 2024, mens de resterende 25 prosent var lansert i 2023 eller tidligere. I tråd med svak etterspørsel i nyboligmarkedet, har andelen usolgte boliger som er har ligget ute for salg mer enn to år økt klart. I perioden 2014 til og med 2022 var mellom 82 og 89 prosent av de usolgte boligene ved utgangen av året, lansert i enten samme år eller året før. For årene 2023, 2024 og 2025 har denne andelen sunket til mellom 68 og 75 prosent.

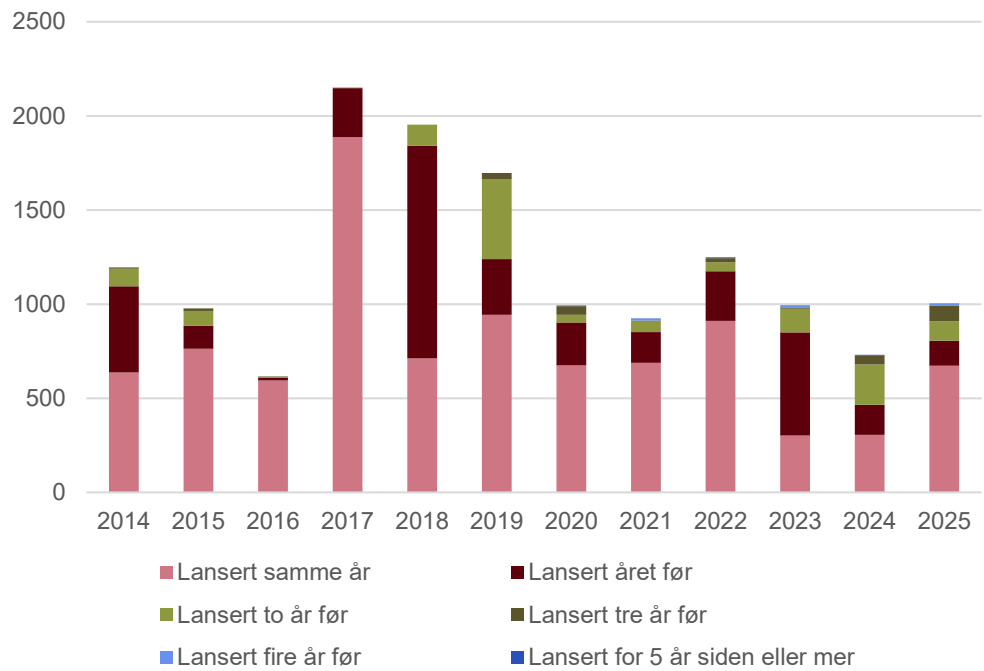
Figur 5.3 Antall usolgte boliger Norge (2014-2025) fordelt på antall år siden lansering.



Kilde: ECON Nye boliger

I Oslo falt antall usolgte boliger fra 2014 til 2016, i takt med svært godt nyboligsalg. Antall usolgte boliger økte klart i 2017 som følge av at det ble lansert mange nye prosjekter og at salget avtok klart. De påfølgende årene økte nyboligsalget samtidig som relativt få nye prosjekter ble lansert, og beholdningen av usolgte boliger falt fram til 2020. Siden har antall usolgte boliger ligget på om lag 1 000 boliger, med unntak av en liten økning i 2022 og nedgang i 2024.

Figur 5.4 Antall usolgte boliger Oslo (2014-2025) fordelt på antall år siden lansering.



Kilde: ECON Nye boliger

#### Tekstboks 5.2 Metode for beregning av antall usolgte boliger

Antall usolgte boliger viser hvor mange boliger som lå ute til salg ved utgangen av hvert år. Vi fordeler boligene etter hvor mange år siden det er boligene ble lansert. For årene 2014-2016 er det enkelte prosjekter vi ikke kjenner til tidspunktet for lansering.

Fordelingen på lanseringsår gjør det mulig å følge med på om det er noen boliger som blir liggende usolgt over tid.

Indikatoren for Norge inkluderer data for hele landet, og ikke kun de 13 regionene som inngår i nyboligprisindeksen. For de 13 regionene inkluderer vi alle nye leiligheter i hele kommunen.

### 5.3 Salgstakt for nylanserte prosjekter

Salgstakt for nylanserte prosjekter er en indikator på hvor stor andel av boligene som blir solgt ved lansering.<sup>11</sup> Jo høyere salgstakt, desto høyere temperatur i markedet. Som illustrert i Figur 5.5 og Figur 5.6, følger salgstakten i stor grad utviklingen i nyboligsalget, med klar økning i de gode

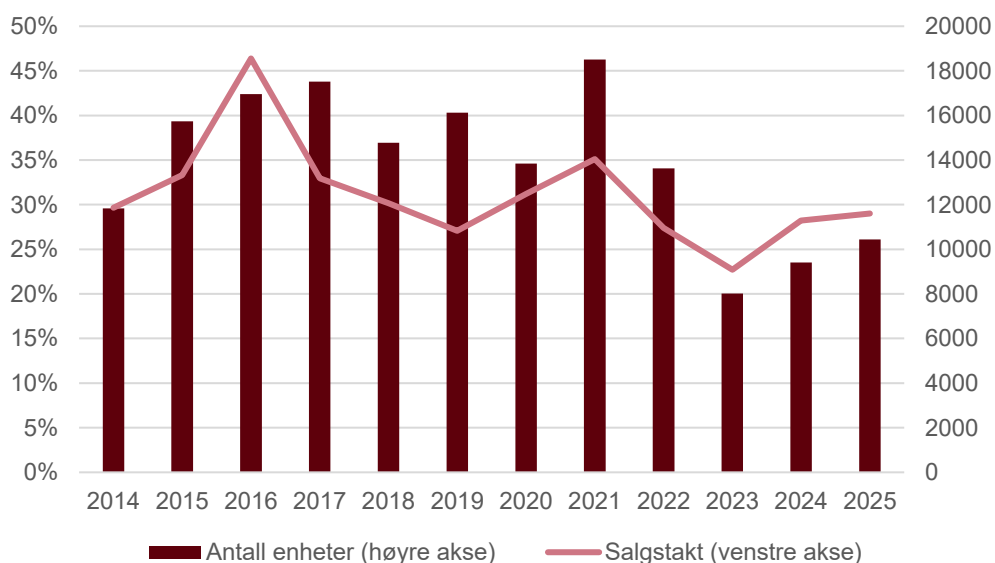
<sup>11</sup> Helt konkret har vi beregnet hvor stor andel av boligene som er solgt i løpet av første tomånedersperiode etter at prosjektet ble lansert.

salgsårene 2016 og 2021. Salgstakten falt klart i 2022 og videre i 2023, som følge av nedgang i etterspørselen etter nye boliger.

I 2024 og 2025 har salgstakten for nylanserte leiligheter økt. Det er konsistent med en liten økning i det samlede nyboligsalget. Imidlertid var salgstakten i 2025 langt under normale nivåer før 2023, og indikerer dermed at temperaturen i nyboligmarkedet fortsatt var lav. En faktor som kan ha gjort økningen i salgstakten «kunstig» høy de to siste årene er imidlertid at undersøkelser blant utbyggere indikerer at en større andel prosjekter (enn tidligere) har benyttet seg av et «lukket forsalg» til utvalgte kunder. Dette gjøres gjerne for å «teste markedet» før lansering. Dersom de ikke oppnår interesse, kan lanseringen utsettes til senere, mens en god mottakelse fører til en høyere salgsandel ved lansering. Vi har imidlertid ikke kvantitative målinger på andelen av prosjektene som benytter seg av dette, og i hvilken grad dette er mer utbredt nå enn tidligere.

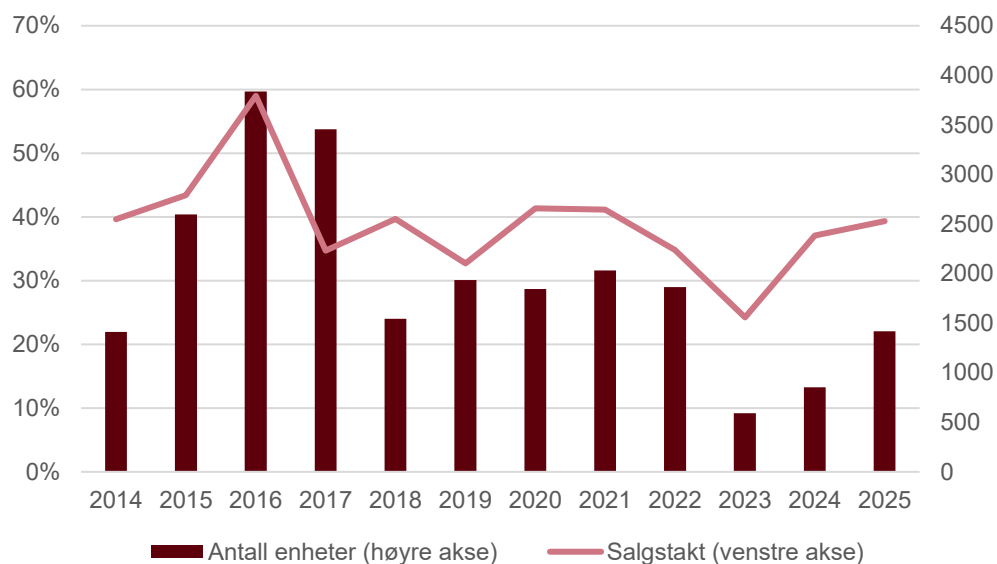
Vi ser den samme utviklingen og tendensen i Oslo. I 2016 ble hele 60 prosent av boligene i nylanserte prosjekter solgt innen første to måneder etter lansering, mens andelen kun var 24 prosent i 2023. Salgstakten har økt til 39 prosent i 2025 og, når vi ser bort fra 2016, er den om lag som gjennomsnittet siden 2014.

Figur 5.5 Salgstakt og antall lanserte leiligheter i Norge (2014-2025)



Kilde: ECON Nye boliger

Figur 5.6 Salgstakt og antall lanserte leiligheter i Oslo (2014-2025)



Kilde: ECON Nye boliger

#### Tekstboks 5.3 Metode for beregning av salgstakt

Salgstakt er andelen boliger som ble solgt i første datainnsamlingsperiode (to måneder) etter lansering. Datainnsamlingen gjøres seks ganger i året, og dermed er salgstakten definert som andelen av boligene som er solgt første gang de inngår i datagrunnlaget. Et prosjekt som lanseres i november, blir første gang registrert i datainnsamlingen som gjennomføres i desember, og dermed vil salgstakten til det gitte prosjektet være andelen boliger som har blitt solgt fra lansering i november til datainnsamling i desember.

Datagrunnlaget er alle nye lanserte leiligheter i de kommunene som inngår i de 13 regionene. Tidspunktet for datainnsamling definerer hvilket år prosjektet regnes med i.

## 5.4 Størrelse

Figur 5.7 og Figur 5.8 viser fordelingen av leilighetsstørrelser i datagrunnlaget og hvordan denne har utviklet seg over tid. Vi rapporterer median samt 10., 25., 75. og 90. persentil, både for landet samlet<sup>12</sup> og på regionnivå. Disse målene gir informasjon om både et typisk nivå (medianen) og spredningen i størrelser (persentilene). Se tekstboksen for en forklaring av persentiler.

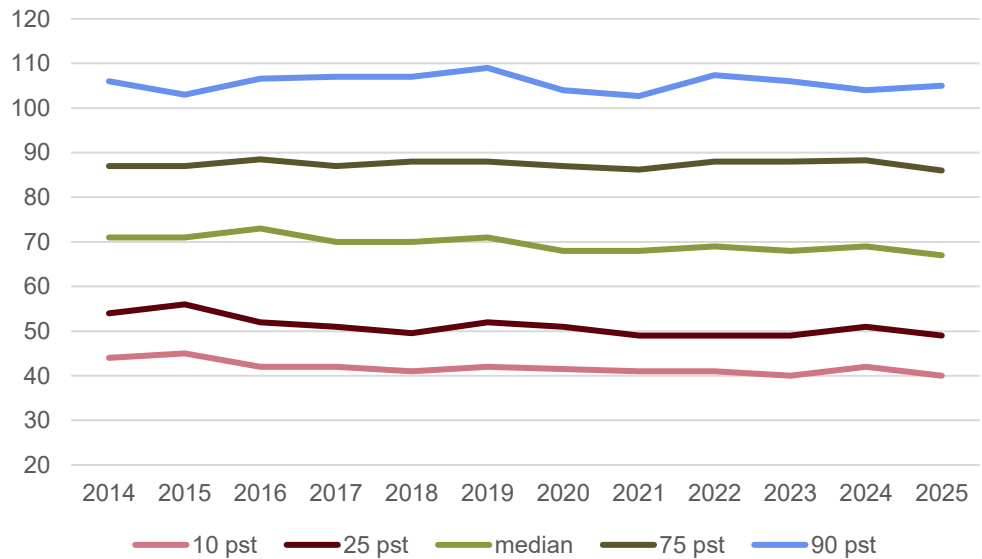
På landsbasis er fordelingen av leilighetsstørrelser relativt stabil over perioden. Medianstørrelsen har likevel falt noe, fra 71 kvadratmeter i 2014 til

<sup>12</sup> «Hele landet» representerer i dette delkapittelet alle de 13 regionene, og ikke områder utenom disse. Årsaken er at vi ønsker å få forståelse for utviklingen i boligsammensetningen til de prosjektene som inngår i nyboligprisindeksen.

67 kvadratmeter i 2025. Det er også en svak nedgang i 10. og 25. persentil, som indikerer at det er flere små leiligheter. Samtidig har 75. og 90. persentil vært tilnærmet uendret, noe som tyder på at størrelsen og andelen store leiligheter er stabil.

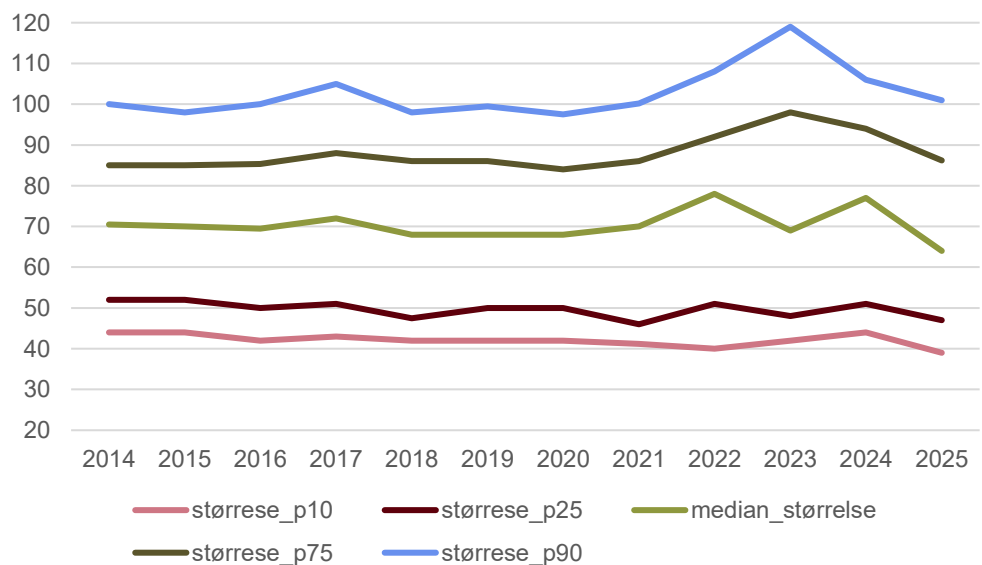
I 2025 var 10. persentil på 40 kvadratmeter, 25. persentil på 49 kvadratmeter, medianen på 67 kvadratmeter, 75. persentil på 86 kvadratmeter og 90. persentil på 105 kvadratmeter. Dette innebærer at halvparten av leilighetene var mindre enn 67 kvadratmeter, mens 80 prosent lå mellom 40 og 105 kvadratmeter.

Figur 5.7 Størrelse (kvadratmeter BRA-S) for ulike persentiler. Norge (2014-2025)



Kilde: ECON Nye boliger og SØA  
Note: pst står her for persentil

Figur 5.8 Størrelse (kvadratmeter BRA-S) for ulike persentiler. Oslo (2014-2025)



Kilde: ECON Nye boliger og SØA  
Note: pst står her for persentil

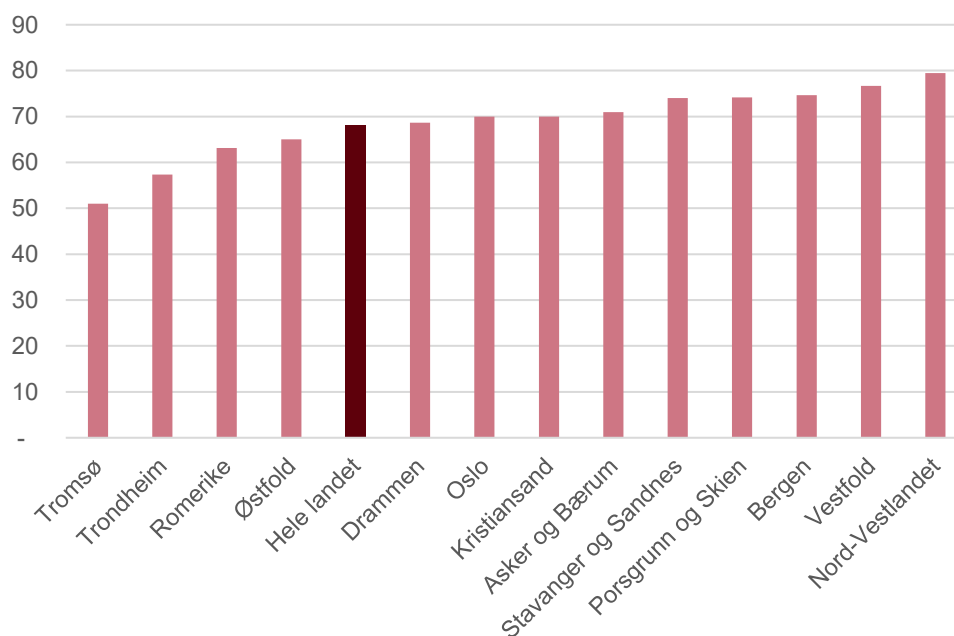
Størrelsesfordelingen i Oslo er i hovedsak lik resten av landet. Medianen har ligget rundt 70 kvadratmeter gjennom perioden, men med noe variasjon de

siste årene. Dette må ses i sammenheng med et lavt antall nye prosjekter, som kan gi større utslag fra år til år. Medianen var 77 kvadratmeter i 2024 og falt til 64 kvadratmeter i 2025.

Som på landsbasis har 10. og 25. persentil falt noe i Oslo, fra henholdsvis 44 til 39 kvadratmeter og fra 52 til 47 kvadratmeter. Dette indikerer en økt andel mindre leiligheter i nye prosjekter. Samtidig har 75. persentil ligget relativt stabilt rundt 85 kvadratmeter, med en midlertidig økning i perioden 2022–2024. Tilsvarende gjelder for 90. persentil, som i hovedsak har ligget rundt 100 kvadratmeter, men med en økning i samme periode

Figur 5.9 viser at det er betydelige forskjeller i størrelsen på boligene som bygges rundt omkring i landet. Det kan blant annet skyldes regulatoriske forskjeller. For eksempel kan leilighetsnormen i Oslo ha bidratt til relativt store boliger der.

Figur 5.9 Gjennomsnittlig medianstørrelse (kvadratmeter BRA-S) siste tre år for områder og hele landet



Kilde: Econ Nye boliger og SØA. Figuren viser gjennomsnittet for 2023-2025, for å ta hensyn til tilfeldige variasjoner fra år til år

#### Tekstboks 5.4 Metode for beregning av størrelsesindikatoren

Beregningsgrunnlaget er alle lanserte leiligheter innenfor de respektive regionene beskrevet i kapittel 3.2, der vi har informasjon om areal på boligen.

Per område og samlet for alle områder (landet som helhet), beregner vi medianstørrelse, samt 10, 25, 75 og 90 persentil. Beregningen utføres per år i perioden 2014-2025.

Persentiler beskriver hvordan observasjoner fordeler seg i et datasett. En gitt persentil angir verdien som en bestemt andel av observasjonene ligger under. For eksempel betyr 10. persentil at 10 prosent av observasjonene er lavere enn denne verdien, mens 90. persentil betyr at 90 prosent er lavere. Medianen (50. persentil) deler fordelingen i to like store deler. Sammen gir persentiler et bilde av både nivå og spredning i dataene.

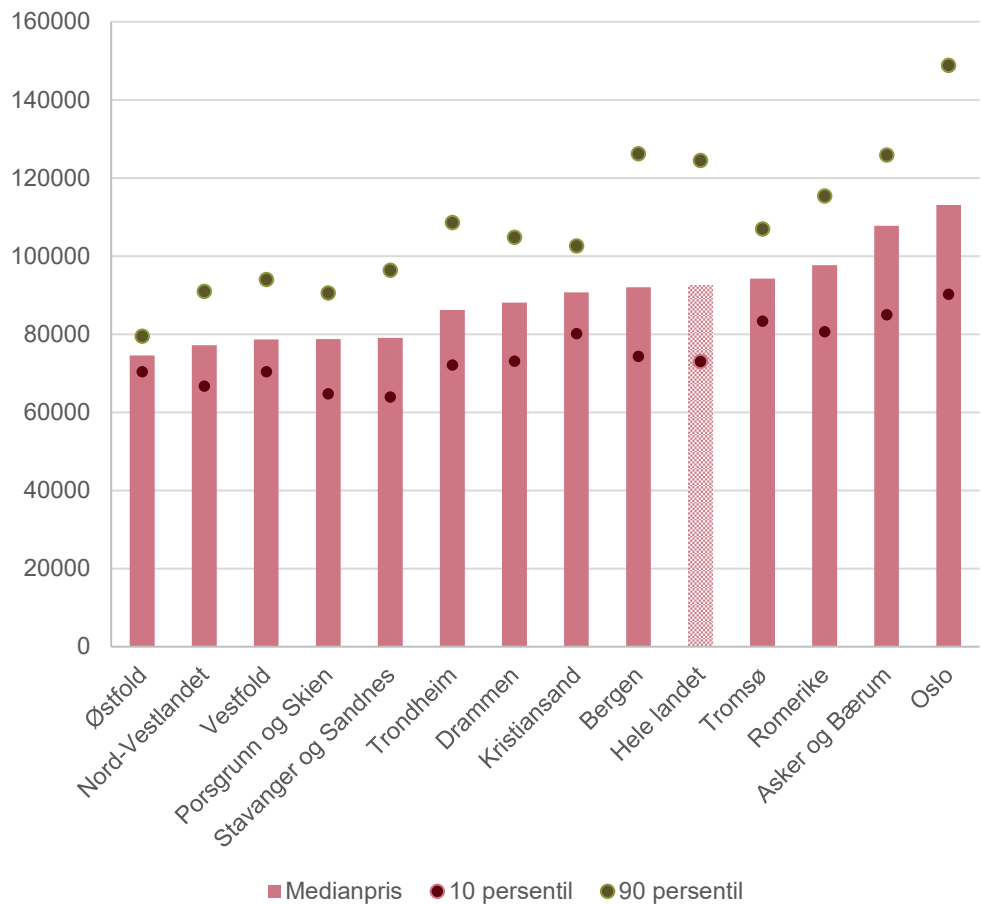
## 5.5 Kvadratmeterpriser

I kapittel 4 presenterte vi *utviklingen* i nyboligprisen ved nyboligprisindeksen. Ettersom den er en indeks, gir den ikke informasjon om *nivået* på nyboligprisene (i kroner). I dette delkapittelet har vi beregnet median kvadratmeterpris i kroner for alle de 13 byregionene, og samlet for hele landet i 2025.<sup>13</sup> Vi har også beregnet 10 og 90 persentil for kvadratmeterpriser.

I 2025 var median kvadratmeterpris for hele landet på 92 000 kroner. Det var imidlertid store regionale forskjeller. Prisene var lavest i Østfold med om lag 75 000 kroner. Deretter fulgte Nord-Vestlandet, Vestfold, Porsgrunn og Skien og Stavanger og Sandnes med snaut 80 000 kroner per kvadratmeter. Trondheim, Drammen, Kristiansand og Bergen hadde median kvadratmeterpris mellom 86-92 000 kroner, mens den var 94 000 kroner i Tromsø, 98 000 kroner i Romerike, 108 000 kroner i Asker og Bærum og 113 000 kroner i Oslo.

<sup>13</sup> «Hele landet» representerer i dette delkapittelet her alle de 13 regionene, og ikke områder utenom disse. Årsaken til at vi kun ser på de 13 regionene for kvadratmeterpris, er for å minimere påvirkningen av sammensetningsvirkninger. For eksempel om det enkeltår er mye aktivitet i deler av landet som er utenom de 13 regionene.

Figur 5.10 Kvadratmeterpriser for områder og hele landet i 2025



Kilde: Econ Nye boliger og SØA

#### Tekstboks 5.5 Metode for beregning av kvadratmeterpris

Beregningsgrunnlaget er alle lanserte leiligheter innenfor de respektive regionene beskrevet i kapittel 3.2.

Denne indikatoren skiller seg fra prisindeksen ved at det her bare beregnes nivåpriser uten noen form for statistiske grep som håndterer utvalgsforskjellene mellom år. Vi oppgir derfor kun priser for siste år, dvs. 2025.

I tillegg til median kvadratmeterpris (kroner per BRA-S), oppgir vi 10 og 90 persentil for å gi informasjon om spredning i tillegg til nivå.

## 5.6 Nyboligpremie

Nyboligpremien viser prisforskjellen på nye og brukte boliger. Generelt er nye boliger dyrere enn brukte boliger, men forskjellene varierer gjerne med konjunktorene. I Kapittel 4 viser vi at nyboligprisene typisk følger

bruktboligprisene med et lite etterslep. Når bruktboligprisene øker mye, blir tilleggskostnaden ved å kjøpe nytt mindre, og etterspørselen etter nye boliger øker. Da følger gjerne nyboligprisene etter.

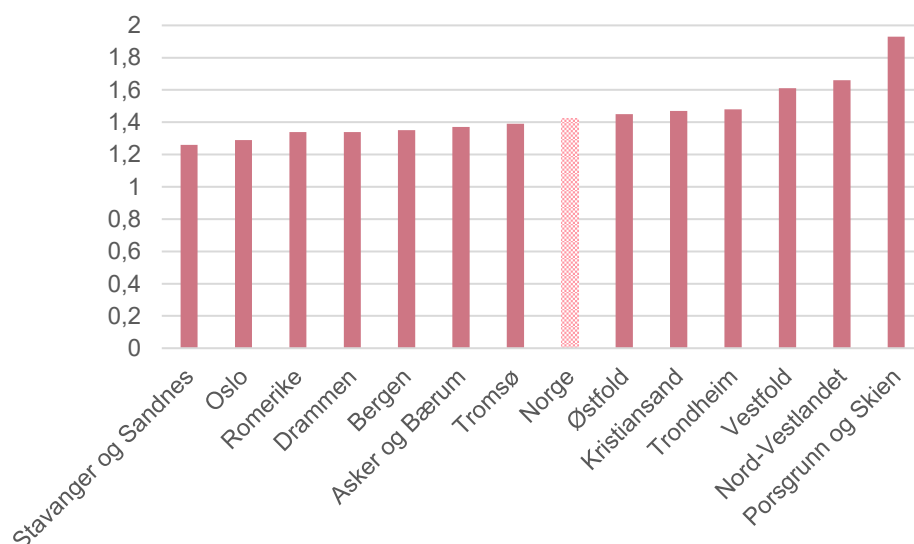
Eksempelvis kan en lav nyboligpremie i Oslo forklares med at prisnivået i bruktboligmarkedet der allerede er svært høyt, slik at mye av beliggenhetsverdien er kapitalisert i eksisterende boliger. Dermed blir prisforskjellen mellom nye og brukte boliger relativt begrenset. I Porsgrunn og Skien er bruktboligprisene lavere, mens kostnadene ved å utvikle og oppføre nye boliger ikke nødvendigvis er lavere. Dette bidrar til at nyboligprisene i større grad må ligge over bruktboligprisene for at boligbygging skal bli lønnsomt, og nyboligpremien blir dermed høyere.

Vi har beregnet nyboligpremien for alle de 13 byregionene. En nyboligpremie beskriver prisforskjellen mellom nye boliger og brukte boliger, og vi har her definert dette som nyboligpris dividert med bruktboligpris. I tekstboks 5.6 har vi beskrevet i detalj hvordan vi har beregnet nyboligpremien.

Beregningene våre indikerer at nyboligpremien i 2025 lå på i størrelsesorden 30-50 prosent i de største byene, mens den er klart høyere i andre områder som Vestfold, Porsgrunn og Skien og Nord-Vestlandet. Blant storbyene var nyboligpremien i 2025 lavest i Oslo og Stavanger og Sandnes, og høyest i Trondheim og Kristiansand. Som omtalt i tekstboksen påvirkes nivået på nyboligpremien av valg av referanseår.

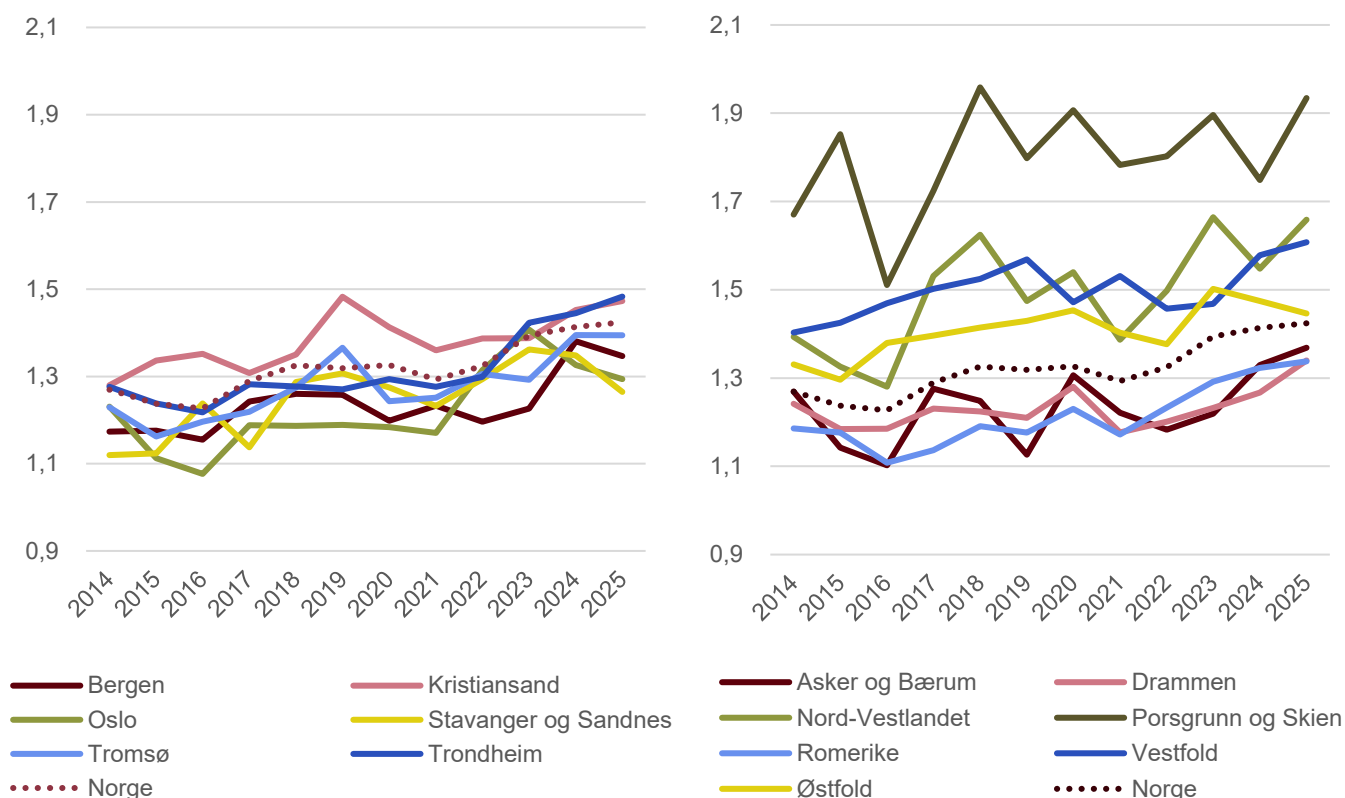
Generelt har det vært en klar økning i nyboligpremien i alle regioner fra 2014 til 2025. Det kommer som følge av at nyboligprisene har økt mer enn bruktboligprisene i perioden. Økningen har vært størst på Nord-Vestlandet, Porsgrunn og Skien, Trondheim og Vestfold, med en økning på mer enn 20 prosent. Økningen har vært minst i Oslo, Drammen, Asker og Bærum og Østfold, med mellom 6-11 prosent.

Figur 5.11 Nyboligpremie for leiligheter. Norge og 13 byregioner i 2025



Kilde: Econ Nye boliger og SØA

Figur 5.12 Nyboligpremie for leiligheter i Norge og 13 byregioner. 2014 - 2025



Kilde: ECON Nye boliger, SSB, Eiendom Norge og beregninger av SØA Note: Nyboligpremie er definert som nyboligpris dividert med bruktboligpris.

### Tekstboks 5.6 Metode for beregning av nyboligpremie

Nyboligpremien tar utgangspunkt i nyboligpris og bruktboligpris på leiligheter i de 13 byregionene, og vi har benyttet flere kilder som grunnlag.

For **bruktboligpris-nivået** har vi benyttet SSB-tabell 14545 som utgangspunkt for boligprisnivå for leiligheter i 2025. Statistikken angir gjennomsnittlig omsetningspris på boliger per kvm (BRA-i). For regionene som omfatter flere kommuner, har vi vektet sammen gjennomsnittlig kvadratmeterpris per kommune med antall omsatte boliger i 2025. Vi har deretter beregnet boligpris**utviklingen** mellom 2014-2025 i hver region med utgangspunkt i boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Det er noen kompliserende forhold ved å benytte denne statistikken. For det første omfatter indeksen alle boligtyper og ikke kun leiligheter. Feilkilden vil være liten i kommuner hvor leiligheter omfatter en stor andel av boligmassen (for eksempel Oslo), men være større i kommuner hvor andre boligtyper utgjør en større andel av boligmassen (for eksempel Østfold og Vestfold). For det andre er det ikke entydig overlapp mellom regionavgrensningen vi benytter i denne rapporten (nyboligprisindeksen) og regionene i bruktboligprisindeksen til Eiendom Norge. Vi har benyttet den regionen som samsvarer best med vår

områdeavgrensning. For eksempel har vi benyttet Ålesund m/omegn for Nord-Vestlandet, Stavanger m/omegn for Stavanger og Sandnes, m.m.

For nyboligprisnivået har vi tatt utgangspunkt i gjennomsnittlig kvadratmeterpris (BRA-S) på nye lanserte leiligheter fra ECON Nye boliger. Vi har benyttet 2019-priser som referanseår, og deretter beregner vi nyboligprisutviklingen basert på nyboligprisindeksen utarbeidet i denne rapporten. Valg av referanseår har betydning for nivået på nyboligpremien, og vi ønsker å velge et år som er mest mulig representativt for nyboligprisene. Prisenivået påvirkes av sammensetningen av de leilighetene som blir lansert det gitte året (både størrelse, kvalitet og beliggenhet). Bakgrunnen for å velge 2019 som et «representativt år» for nyboligmarkedet, er at det var det siste året før en rekke eksterne forhold traff nyboligmarkedet. Først med pandemien i 2020-2022 med høy salgsaktivitet og økende byggekostnader, og deretter høye renter og lite aktivitet i årene fra 2023-2025.

Nivået til nyboligpremien er, som beskrevet, sensitiv for valg av referanseår. Utviklingen i nyboligpremien er derimot beregnet basert på indekser (henholdsvis bruktboligprisindeksen til Eiendom Norge og nyboligprisindeksen) som tar høyde for sammensetningseffekter, og er dermed en god indikasjon på i hvilken retning nyboligpremien beveger seg.

# Vedlegg 1. Alle indikatorer

I dette vedlegget viser vi alle indikatorene for alle områder og for landet sett under ett i perioden 2014-2025. Kilder: ECON Nye boliger/SØA og SSB.

Tabell V1.1 Antall lanserte leiligheter for alle områder og hele landet (2014-2025)

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Oslo	1412	2595	3837	3457	1544	1936	1844	2032	1863	590	852	1418
Asker og Bærum	416	968	577	690	1055	747	316	1096	596	367	839	812
Bergen	1047	859	1085	1063	1011	1078	986	475	662	106	701	557
Trondheim	1095	1537	1272	1630	1010	1025	1518	1951	901	1158	1028	1044
Stavanger og Sandnes	339	403	273	546	459	878	593	757	446	513	733	832
Kristiansand	546	402	452	395	562	425	281	345	658	218	477	349
Tromsø	512	411	436	546	426	495	452	308	235	243	16	94
Romerike	875	1731	2082	1275	1812	1949	1401	2039	1308	304	766	574
Vestfold	518	613	550	899	524	862	445	926	685	338	439	246
Østfold	336	599	673	837	833	728	326	782	960	483	289	234
Porsgrunn og Skien	51	136	215	247	72	206	249	283	137	51	26	104
Nord-Vestlandet	108	187	286	198	557	262	208	260	32	190	186	179
Drammen	305	458	371	181	194	156	339	724	276	49	184	350
<b>Hele landet</b>	<b>11835</b>	<b>15730</b>	<b>16957</b>	<b>17523</b>	<b>14774</b>	<b>16121</b>	<b>13843</b>	<b>18504</b>	<b>13620</b>	<b>8015</b>	<b>9409</b>	<b>10436</b>

Tabell V1.2 Antall solgte leiligheter for alle områder og hele landet (2014-2025)

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Asker og Bærum	488	814	927	479	799	790	496	908	658	304	700	697
Romerike	759	1441	2390	1130	1524	1504	1488	1868	1289	624	839	703
Østfold	285	444	670	715	675	577	521	814	674	357	323	283
Vestfold	383	571	646	676	637	604	521	857	623	303	367	256
Oslo	1631	2802	4208	1884	1726	2189	2502	2128	1536	756	1116	1154
Drammen	230	353	440	208	201	183	298	459	272	149	129	150
Trondheim	865	1293	1675	1170	1019	1028	1345	1936	1062	830	963	863
Nord-Vestlandet	137	150	247	168	302	207	219	302	159	110	120	131
Tromsø	454	377	430	460	421	402	382	484	259	161	132	130
Kristiansand	341	397	470	319	474	337	351	492	492	278	335	318
Porsgrunn og Skien	67	138	205	180	144	113	110	226	139	57	36	73
Bergen	862	975	1198	809	966	864	1051	866	658	319	554	593
Stavanger og Sandnes	445	360	403	572	436	545	533	749	633	507	504	823
<b>Hele landet</b>	<b>10120</b>	<b>14456</b>	<b>18728</b>	<b>13147</b>	<b>13697</b>	<b>13302</b>	<b>14228</b>	<b>18047</b>	<b>12954</b>	<b>7620</b>	<b>8939</b>	<b>9262</b>

Tabell V1.3 Antall usolgte leiligheter for alle områder og hele landet (2014-2025)

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Asker og Bærum	359	473	135	324	579	535	355	539	477	499	638	753
Romerike	661	1015	707	847	1105	1538	1445	1599	1529	1215	1075	936
Østfold	297	403	422	525	661	758	539	507	719	711	612	563
Vestfold	562	534	418	675	546	777	677	701	695	566	594	496
Oslo	1195	977	617	2150	1953	1696	995	924	1249	994	730	1004
Drammen	212	279	213	159	142	129	170	435	421	245	260	498
Trondheim	682	927	515	975	962	877	1042	1037	856	1145	1201	1373
Nord-Vestlandet	204	245	203	200	428	464	440	374	206	290	302	277
Tromsø	171	205	211	278	278	372	442	266	242	282	166	102
Porsgrunn og Skien	90	103	113	159	87	118	235	249	253	219	125	113
Kristiansand	502	465	423	500	538	606	482	306	453	349	416	433
Bergen	953	784	671	912	933	1027	954	552	556	319	490	453
Stavanger og Sandnes	709	642	502	454	447	711	712	690	487	453	656	656
Hele landet	10365	11109	8933	12753	13115	15003	13764	13599	13322	12245	11775	12312

Tabell V1.4 Salgstakt første periode etter lansering. Alle områder og hele landet (2014-2025)

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Asker og Bærum	31 %	35 %	67 %	43 %	30 %	35 %	39 %	30 %	31 %	23 %	32 %	35 %
Romerike	32 %	38 %	48 %	37 %	35 %	31 %	31 %	33 %	18 %	7 %	24 %	19 %
Østfold	26 %	29 %	30 %	37 %	25 %	24 %	22 %	40 %	24 %	20 %	24 %	18 %
Vestfold	18 %	26 %	33 %	30 %	32 %	19 %	16 %	35 %	17 %	8 %	20 %	15 %
Oslo	40 %	43 %	59 %	35 %	40 %	33 %	41 %	41 %	35 %	24 %	37 %	39 %
Drammen	39 %	24 %	28 %	34 %	26 %	35 %	31 %	32 %	20 %	20 %	10 %	11 %
Trondheim	35 %	30 %	45 %	30 %	24 %	27 %	30 %	44 %	31 %	32 %	31 %	30 %
Nord-Vestlandet	25 %	16 %	23 %	29 %	19 %	11 %	25 %	15 %	19 %	14 %	30 %	21 %
Tromsø	26 %	40 %	43 %	46 %	31 %	30 %	34 %	50 %	32 %	13 %	6 %	22 %
Kristiansand	16 %	17 %	33 %	25 %	27 %	19 %	30 %	30 %	35 %	24 %	32 %	26 %
Porsgrunn og Skien	18 %	24 %	42 %	25 %	26 %	24 %	27 %	24 %	12 %	12 %	0 %	24 %
Bergen	23 %	26 %	36 %	18 %	24 %	20 %	31 %	30 %	26 %	22 %	38 %	31 %
Stavanger og Sandnes	29 %	20 %	25 %	38 %	31 %	23 %	19 %	20 %	42 %	30 %	16 %	31 %
Hele landet	30 %	33 %	46 %	33 %	30 %	27 %	31 %	35 %	27 %	23 %	28 %	29 %

Tabell V1.5 Medianstørrelse på lanserte leiligheter (kvadratmeter). Alle områder og hele landet (2014-2025)

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Asker og Bærum	89	80	76	89	76	87	75	77	64	81	72	60
Romerike	76	68	67	59	64	67	65	60	63	65	64	61
Østfold	77	81	81	76	73	76	74	78	71	75	68	52
Vestfold	82	80	73	80	75	78	79	83	77	82	73	75
Oslo	71	70	70	72	68	68	68	70	78	69	77	64
Drammen	79	76	79	79	69	80	71	69	67	66	66	74
Trondheim	67	64	64	63	59	60	59	59	56	54	60	58
Nord-Vestlandet	99	60	69	62	90	79	74	92	NA	87	82	77
Tromsø	68	69	73	61	66	67	60	60	49	43	NA	59
Kristiansand	83	78	83	77	77	75	85	76	78	78	73	59
Porsgrunn og Skien	83	81	88	86	86	86	87	89	85	73	77	73
Bergen	69	71	74	64	70	65	72	64	66	80	70	74
Stavanger og Sandnes	64	67	76	82	79	77	83	71	75	70	72	80
Hele landet	71	71	72	70	70	71	68	68	69	68	69	67

Tabell V1.6 Kvadratmeterpriser på lanserte leiligheter. Alle områder og hele landet (2025)

Område	10 pst	25 pst	Median	75 pst	90 pst
Asker og Bærum	84 962	92 042	107 776	117 364	125 852
Bergen	74 348	80 286	92 024	114 559	126 222
Drammen	73 093	80 263	88 114	95 344	104 786
Kristiansand	80 125	84 097	90 704	97 115	102 591
Nord-Vestlandet	66 684	70 692	77 209	85 960	90 975
Oslo	90 233	100 616	113 059	128 235	148 843
Porsgrunn og Skien	64 742	70 222	78 737	85 827	90 576
Romerike	80 611	88 542	97 671	106 195	115 380
Stavanger og Sandnes	63 897	71 164	79 081	87 813	96 366
Tromsø	83 297	87 759	94 199	98 198	106 968
Trondheim	72 116	78 534	86 199	95 789	108 596
Vestfold	70 397	74 215	78 661	86 260	93 986
Østfold	70 345	72 102	74 547	76 515	79 461
Hele landet	72 856	81 017	92 113	109 412	124 518

Tabell V1.7 Nyboligpremien. Alle områder og hele landet (2025)

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Asker og Bærum	1,27	1,14	1,10	1,28	1,25	1,13	1,31	1,22	1,18	1,22	1,33	1,37
Romerike	1,19	1,18	1,11	1,14	1,19	1,18	1,23	1,17	1,23	1,29	1,32	1,34
Østfold	1,33	1,30	1,38	1,40	1,41	1,43	1,45	1,40	1,38	1,50	1,47	1,45
Vestfold	1,40	1,43	1,47	1,50	1,52	1,57	1,47	1,53	1,46	1,47	1,58	1,61
Oslo	1,23	1,11	1,08	1,19	1,19	1,19	1,18	1,17	1,31	1,41	1,33	1,29
Drammen	1,24	1,18	1,19	1,23	1,22	1,21	1,28	1,18	1,20	1,23	1,27	1,34
Trondheim	1,28	1,24	1,22	1,28	1,28	1,27	1,29	1,28	1,30	1,42	1,44	1,48
Nord-Vestlandet	1,39	1,33	1,28	1,53	1,62	1,47	1,54	1,39	1,50	1,66	1,55	1,66
Tromsø	1,23	1,16	1,20	1,22	1,28	1,37	1,24	1,25	1,31	1,29	1,39	1,39
Kristiansand	1,28	1,34	1,35	1,31	1,35	1,48	1,41	1,36	1,39	1,39	1,45	1,47
Porsgrunn og Skien	1,67	1,85	1,51	1,72	1,96	1,80	1,91	1,78	1,80	1,90	1,75	1,93
Bergen	1,17	1,18	1,15	1,24	1,26	1,26	1,20	1,23	1,20	1,23	1,38	1,35
Stavanger og Sandnes	1,12	1,12	1,24	1,14	1,29	1,31	1,27	1,23	1,29	1,36	1,35	1,26
Hele landet	1,27	1,24	1,23	1,29	1,33	1,32	1,33	1,29	1,32	1,39	1,41	1,42

# Vedlegg 2. Prisindeks og temperaturindikatorer for hver region

I dette vedlegget viser vi prisindeks sammen med indikatorene for alle regioner og for landet sett under ett i perioden 2014-2025, tilsvarende tabell 5. Kilder: ECON Nye boliger/SØA og SSB.

<b>Asker og Bærum</b>	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Lanserte	416	968	577	690	1055	747	316	1096	596	367	839	812
Solgte	488	814	927	479	799	790	496	908	658	304	700	697
Usolgte	359	473	135	324	579	535	355	539	477	499	638	753
Salgstakt	31 %	35 %	67 %	43 %	30 %	35 %	39 %	30 %	31 %	23 %	32 %	35 %
Nyboligpremie	1.27	1.14	1.10	1.28	1.25	1.13	1.31	1.22	1.18	1.22	1.33	1.37
Prisindeks		-3 %	8 %	27 %	0 %	-6 %	21 %	3 %	1 %	2 %	11 %	8 %

<b>Bergen</b>	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Lanserte	1047	859	1085	1063	1011	1078	986	475	662	106	701	557
Solgte	862	975	1198	809	966	864	1051	866	658	319	554	593
Usolgte	953	784	671	912	933	1027	954	552	556	319	490	453
Salgstakt	23 %	26 %	36 %	18 %	24 %	20 %	31 %	30 %	26 %	22 %	38 %	31 %
Nyboligpremie	1.17	1.18	1.15	1.24	1.26	1.26	1.20	1.23	1.20	1.23	1.38	1.35
Prisindeks		8 %	-1 %	10 %	1 %	2 %	-1 %	12 %	2 %	2 %	20 %	9 %

<b>Drammen</b>	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Lanserte	305	458	371	181	194	156	339	724	276	49	184	350
Solgte	230	353	440	208	201	183	298	459	272	149	129	150
Usolgte	212	279	213	159	142	129	170	435	421	245	260	498
Salgstakt	39 %	24 %	28 %	34 %	26 %	35 %	31 %	32 %	20 %	20 %	10 %	11 %
Nyboligpremie	1.24	1.18	1.19	1.23	1.22	1.21	1.28	1.18	1.20	1.23	1.27	1.34
Prisindeks		3 %	10 %	14 %	2 %	1 %	10 %	2 %	9 %	1 %	3 %	8 %

<b>Kristiansand</b>	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Lanserte	546	402	452	395	562	425	281	345	658	218	477	349
Solgte	341	397	470	319	474	337	351	492	492	278	335	318
Usolgte	502	465	423	500	538	606	482	306	453	349	416	433
Salgstakt	16 %	17 %	33 %	25 %	27 %	19 %	30 %	30 %	35 %	24 %	32 %	26 %
Nyboligpremie	1.28	1.34	1.35	1.31	1.35	1.48	1.41	1.36	1.39	1.39	1.45	1.47
Prisindeks		8 %	3 %	-1 %	4 %	12 %	-1 %	6 %	10 %	4 %	9 %	10 %

<b>Nord-Vestlandet</b>	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Lanserte	108	187	286	198	557	262	208	260	32	190	186	179
Solgte	137	150	247	168	302	207	219	302	159	110	120	131
Usolgte	204	245	203	200	428	464	440	374	206	290	302	277
Salgstakt	25 %	16 %	23 %	29 %	19 %	11 %	25 %	15 %	19 %	14 %	30 %	21 %
Nyboligpremie	1.39	1.33	1.28	1.53	1.62	1.47	1.54	1.39	1.50	1.66	1.55	1.66
Prisindeks		1 %	-1 %	21 %	7 %	-7 %	8 %	-3 %	15 %	13 %	-4 %	12 %

<b>Oslo</b>	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Lanserte	1412	2595	3837	3457	1544	1936	1844	2032	1863	590	852	1418
Solgte	1631	2802	4208	1884	1726	2189	2502	2128	1536	756	1116	1154
Usolgte	1195	977	617	2150	1953	1696	995	924	1249	994	730	1004
Salgstakt	40 %	43 %	59 %	35 %	40 %	33 %	41 %	41 %	35 %	24 %	37 %	39 %
Nyboligpremie	1.23	1.11	1.08	1.19	1.19	1.19	1.18	1.17	1.31	1.41	1.33	1.29
Prisindeks		2 %	14 %	17 %	0 %	4 %	6 %	9 %	17 %	8 %	-2 %	3 %

<b>Porsgrunn og Skien</b>	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Lanserte	51	136	215	247	72	206	249	283	137	51	26	104
Solgte	67	138	205	180	144	113	110	226	139	57	36	73
Usolgte	90	103	113	159	87	118	235	249	253	219	125	113
Salgstakt	18 %	24 %	42 %	25 %	26 %	24 %	27 %	24 %	12 %	12 %	0 %	24 %
Nyboligpremie	1.67	1.85	1.51	1.72	1.96	1.80	1.91	1.78	1.80	1.90	1.75	1.93
Prisindeks		15 %	-14 %	20 %	16 %	-6 %	11 %	4 %	9 %	3 %	-6 %	17 %

<b>Romerike</b>	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Lanserte	875	1731	2082	1275	1812	1949	1401	2039	1308	304	766	574
Solgte	759	1441	2390	1130	1524	1504	1488	1868	1289	624	839	703
Usolgte	661	1015	707	847	1105	1538	1445	1599	1529	1215	1075	936
Salgstakt	32 %	38 %	48 %	37 %	35 %	31 %	31 %	33 %	18 %	7 %	24 %	19 %
Nyboligpremie	1.19	1.18	1.11	1.14	1.19	1.18	1.23	1.17	1.23	1.29	1.32	1.34
Prisindeks		9 %	4 %	12 %	5 %	1 %	8 %	4 %	9 %	3 %	4 %	6 %

<b>Stavanger og Sandnes</b>	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Lanserte	339	403	273	546	459	878	593	757	446	513	733	832
Solgte	445	360	403	572	436	545	533	749	633	507	504	823
Usolgte	709	642	502	454	447	711	712	690	487	453	656	656
Salgstakt	29 %	20 %	25 %	38 %	31 %	23 %	19 %	20 %	42 %	30 %	16 %	31 %
Nyboligpremie	1.12	1.12	1.24	1.14	1.29	1.31	1.27	1.23	1.29	1.36	1.35	1.26
Prisindeks		-3 %	4 %	-7 %	12 %	2 %	-1 %	4 %	11 %	9 %	6 %	6 %

<b>Tromsø</b>	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Lanserte	512	411	436	546	426	495	452	308	235	243	16	94
Solgte	454	377	430	460	421	402	382	484	259	161	132	130
Usolgte	171	205	211	278	278	372	442	266	242	282	166	102
Salgstakt	26 %	40 %	43 %	46 %	31 %	30 %	34 %	50 %	32 %	13 %	6 %	22 %
Nyboligpremie	1.23	1.16	1.20	1.22	1.28	1.37	1.24	1.25	1.31	1.29	1.39	1.39
Prisindeks		3 %	7 %	5 %	6 %	11 %	-6 %	8 %	8 %	-3 %	10 %	9 %

<b>Trondheim</b>	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Lanserte	1095	1537	1272	1630	1010	1025	1518	1951	901	1158	1028	1044
Solgte	865	1293	1675	1170	1019	1028	1345	1936	1062	830	963	863
Usolgte	682	927	515	975	962	877	1042	1037	856	1145	1201	1373
Salgstakt	35 %	30 %	45 %	30 %	24 %	27 %	30 %	44 %	31 %	32 %	31 %	30 %
Nyboligpremie	1.28	1.24	1.22	1.28	1.28	1.27	1.29	1.28	1.30	1.42	1.44	1.48
Prisindeks		3 %	4 %	9 %	-1 %	0 %	5 %	8 %	8 %	8 %	2 %	6 %

<b>Vestfold</b>	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Lanserte	518	613	550	899	524	862	445	926	685	338	439	246
Solgte	285	444	670	715	675	577	521	814	674	357	323	283
Usolgte	562	534	418	675	546	777	677	701	695	566	594	496
Salgstakt	18 %	26 %	33 %	30 %	32 %	19 %	16 %	35 %	17 %	8 %	20 %	15 %
Nyboligpremie	1.40	1.43	1.47	1.50	1.52	1.57	1.47	1.53	1.46	1.47	1.58	1.61
Prisindeks		8 %	10 %	8 %	4 %	7 %	-1 %	16 %	2 %	1 %	9 %	7 %

<b>Østfold</b>	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Lanserte	336	599	673	837	833	728	326	782	960	483	289	234
Solgte	285	444	670	715	675	577	521	814	674	357	323	283
Usolgte	297	403	422	525	661	758	539	507	719	711	612	563
Salgstakt	26 %	29 %	30 %	37 %	25 %	24 %	22 %	40 %	24 %	20 %	24 %	18 %
Nyboligpremie	1.33	1.30	1.38	1.40	1.41	1.43	1.45	1.40	1.38	1.50	1.47	1.45
Prisindeks		5 %	16 %	11 %	6 %	6 %	7 %	7 %	4 %	7 %	-1 %	1 %

<b>Norge</b>	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Lanserte	11835	15730	16957	17523	14774	16121	13843	18504	13620	8015	9409	10436
Solgte	10120	14456	18728	13147	13697	13302	14228	18047	12954	7620	8939	9262
Usolgte	10365	11109	8933	12753	13115	15003	13764	13599	13322	12245	11775	12312
Salgstakt	30 %	33 %	46 %	33 %	30 %	27 %	31 %	35 %	27 %	23 %	28 %	29 %
Nyboligpremie	1.27	1.24	1.23	1.29	1.33	1.32	1.33	1.29	1.32	1.39	1.41	1.42
Prisindeks	..	4 %	6 %	11 %	4 %	2 %	5 %	7 %	8 %	5 %	4 %	6 %

# SØA

Samfunns-  
økonomisk  
Analyse

[post@samfunnsokonomisk-analyse.no](mailto:post@samfunnsokonomisk-analyse.no)

+47 970 43 859  
Org.nr: 911 737 752

Borggata 2B  
N-0650 Oslo