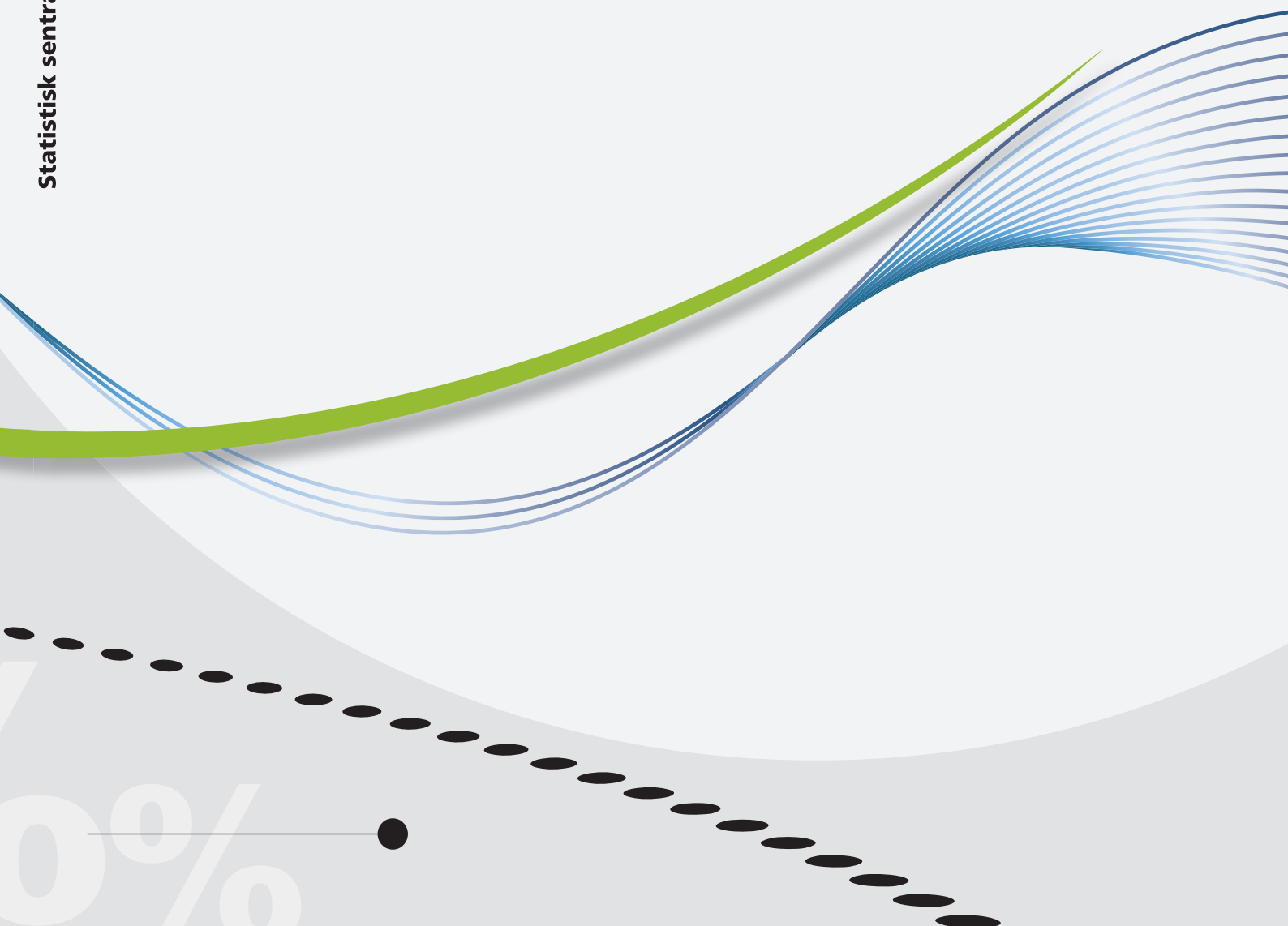


Anne Holtung

Estimering av leieinntekter fra nærings- eiendom

Oppdatert med tall for 2010



Anne Holtung

Estimering av leieinntekter fra næringseiendom

Oppdatert med tall for 2010

© Statistisk sentralbyrå Ved bruk av materiale fra denne publikasjonen skal Statistisk sentralbyrå oppgis som kilde.	Standardtegn i tabeller	Symbol
ISBN 978-82-537-8315-4 Trykt versjon	Tall kan ikke forekomme	.
ISBN 978-82-537-8316-1 Elektronisk versjon	Oppgave mangler	...
ISSN 1891-5906	Oppgave mangler foreløpig	...
Emne: 08.02.30	Tall kan ikke offentliggjøres	:
Publisert februar 2012	Null	-
Trykk: Statistisk sentralbyrå	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	,

Innhold

Innhold	3
1. Innledning	4
2. Datagrunnlaget	4
3. Om beregningene av leieinntekter for næringseiendom	4
4. Resultatene for 2010	6
5. Kategorier	7
5.1 Byfaktor	7
5.2 Sentralitet	8

1. Innledning

På oppdrag fra Finansdepartementet utarbeidet Statistisk sentralbyrå en modell for estimering av leieinntekter fra næringsseiendom (Jf Notater 16/2010). Modellen er deretter oppdatert årlig med samme funksjonsform og inndeling av landet i prissoner. Dette notatet dokumenterer siste versjon av modellen utarbeidet i 2012 hvor det er brukt data til og med 2010.

2. Datagrunnlaget

Datagrunnlaget består av observasjoner fra næringsoppgaven, skjema RF -1098 Formue av næringsseiendom for 2009 og 2010. Ikke utleid næringsseiendom og observasjoner der eiendommen ligger i utlandet eller der land ikke er oppgitt benyttes ikke i beregningene. Fritidseiendommer benyttes heller ikke i datagrunnlaget. Totalt er det 58 053 observasjoner, herav 3251 tomter, som danner grunnlaget for modelleringen.

3. Om beregningene av leieinntekter for næringsseiendom

Estimeringen av leieinntekt for næringsseiendom tar utgangspunkt i kvadratmeterleie som beregnes fra næringsoppgaven. Leieinntekt for næringsseiendommen estimeres ut i fra næringsseiendommens utleide areal, beliggenhet, sentralitet og eiendomstype. Dersom tomt utgjør hovedfunksjonen for eiendommen justeres det for dette, samt en ytterligere justering med hensyn til tomteareal.

Grunnlaget for beregningene.

- Sammenhengen mellom leieinntekt og næringsseiendommens karakteristikk estimeres med en logaritmisk funksjonsform
- Modellen for estimering:

$$(1) \quad \ln \text{kvadratmeterleie} = \text{konstant} + \text{areal} \cdot \ln A + \text{Byfaktor}_b + \text{Sentralitet}_s + \text{Eiendomstype}_e + \text{Tomt}_t + \text{Tomt}_t + (\text{Tomt}_t \cdot \text{areal}) \cdot \ln A + \text{korreksjon}$$

Estimert kvadratmeterleie for næringsseiendommen kan skrives på formen:

$$(2) \quad \text{kvadratmeterleie} = \text{EXP}(\text{konstant} + \text{areal} \cdot \ln A + \text{Byfaktor}_b + \text{Sentralitet}_s + \text{Eiendomstype}_e + \text{Tomt}_t + \text{Tomt}_t + (\text{Tomt}_t \cdot \text{areal}) \cdot \ln A + \text{korreksjon})$$

der

- Kvadratmeterleie er estimert leieinntekt pr kvadratmeter
- Konstant er konstanten i modellen
- A betegner arealet på næringsseiendommen
- Areal er viser betydningen av størrelsen på næringsseiendommen
- Byfaktor viser betydningen av beliggenhet. (b=Oslo, Storby, By). Resten av landet tilordnes verdien 0
- Sentralitet viser betydningen av sentralitet (s=Mindre sentrale kommuner, Noe sentrale kommuner, Sentrale kommuner). Minst sentrale kommuner tilordnes verdien 0
- Eiendomstype viser betydningen av eiendommens hoved eiendomstype (e= Industri, butikk, kontor, verksted, hotell, annet). Lager tilordnes verdien 0

- Tomt viser betydningen av tomt i de tilfellene der tomt utgjør eiendommens hovedfunksjon
- Tomt*areal justerer for tomteareal der tomt utgjør eiendommens hovedfunksjon
Korreksjon er et fast tall for å redusere forventningsskjevhet i modellen.

Eksempel som viser hvordan leieinntekt beregnes

Butikklokale på Lillehammer med areal 2000 kvm

- $kvadratmeterleie = EXP(6,972 - 0,146 \cdot \ln(2000) + 0,186 + 0,518 + 0,215)$
= 881,19

- $Estimert\ leieinntekt = 881,19 \cdot 2000 = 1762\ 371,143$

Estimert leieinntekt kan tolkes som gjennomsnittlig leieinntekt for alle eiendommer med et bestemt areal, en bestemt beliggenhet og en bestemt eiedomstype. Eksempelet viser at for en næringseiendom på Lillehammer, som er et butikklokale på 2 000 kvm er den gjennomsnittlige leieinntekten 1,76 millioner kroner.

4. Resultatene for 2010

Antall observasjoner: 58 053

Forklaringsgrad: 44,08 prosent

Parameter Estimer					
Variable	DF	Parameter Estimat	Standard feil	t Value	Pr > t
Konstant	1	6,972	0,02035	342,59	<,0001
Areal	1	-0,146	0,00247	-59,17	<,0001
Oslo	1	0,567	0,01053	53,80	<,0001
Storby	1	0,369	0,01035	35,62	<,0001
By	1	0,231	0,00877	26,34	<,0001
Sentralitet=1	1	0,119	0,01262	9,44	<,0001
Sentralitet=2	1	0,186	0,00997	18,64	<,0001
Sentralitet=3	1	0,223	0,00960	23,25	<,0001
Industri	1	0,124	0,01258	9,86	<,0001
Butikk	1	0,518	0,01068	48,51	<,0001
Kontor	1	0,544	0,01118	48,65	<,0001
Verksted	1	0,139	0,01553	8,97	<,0001
Hotell	1	0,617	0,02090	29,51	<,0001
Annet	1	0,385	0,01155	33,33	<,0001
Tomt	1	3,276	0,05451	60,10	<,0001
Tomt*areal	1	-0,621	0,00744	-83,39	<,0001

Korreksjon: 0,215

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		
1265	Fedje		

Definisjon	Sentralitet	Kommunenr	Kommunenavn
Minst sentrale kommuner	0	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	Gløppen
		1449	Stryn
		1511	Vanylven
		1524	Norddal
		1546	Sandøy
		1563	Sunndal
		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		
1755	Leka		

Definisjon	Sentralitet	Kommunenr	Kommunenavn
Minst sentrale kommuner	0	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		
2020	Porsanger Porsángu Porsanki		
2021	Kárásjohka Karasjok		
2022	Lebesby		
2023	Gamvik		
2024	Berlevåg		
2025	Deatnu Tana		
2028	Båtsfjord		
2030	Sør-Varanger		

Definisjon	Sentralitet	Kommunenr	Kommunenavn
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
		1824	Vefsn
		1825	Grane
		1827	Dønna
		1840	Saltdal
		1845	Sørfold
		1865	Vågan
		2003	Vadsø
		2004	Hammerfest
		2012	Alta
		2017	Kvalsund
		2027	Unjárga Nesseby

Definisjon	Sentralitet	Kommunenr	Kommunenavn
Noe sentrale kommuner	2	0111	Hvaler
		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		
1106	Haugesund		
1146	Tysvær		
1149	Karmøy		
1160	Vindafjord		
1216	Sveio		

Definisjon	Sentralitet	Kommunenr	Kommunenavn
Noe sentrale kommuner	2	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	Neset
		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		
1901	Harstad		
1911	Kvæfjord		
1913	Skånland		
1915	Bjarkøy		
1919	Gratangen		

Definisjon	Sentralitet	Kommunenr	Kommunenavn
Sentrale kommuner	3	0101	Halden
		0104	Moss
		0105	Sarpsborg
		0106	Fredrikstad
		0119	Marker
		0121	Rømskog
		0122	Trøgstad
		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		

Definisjon	Sentralitet	Kommunenr	Kommunenavn
Sentrale kommuner	3	0602	Drammen
		0604	Kongsberg
		0605	Ringerike
		0612	Hole
		0621	Sigdal
		0622	Krødsherad
		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		

Definisjon	Sentralitet	Kommunenr	Kommunenavn
Sentrale kommuner	3	1120	Klepp
		1121	Time
		1122	Gjesdal
		1124	Sola
		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		

B Returadresse:
Statistisk sentralbyrå
NO-2225 Kongsvinger

Statistisk sentralbyrå

Oslo:

Postboks 8131 Dep
NO-0033 Oslo
Telefon: 21 09 00 00
Telefaks: 21 09 49 73

Kongsvinger:

NO-2225 Kongsvinger
Telefon: 62 88 50 00
Telefaks: 62 88 50 30

E-post: ssb@ssb.no
Internett: www.ssb.no

ISBN 978-82-537-8315-4 (trykt)
ISBN 978-82-537-8316-1 (elektronisk)
ISSN 1891-5906

ISBN 978-82-537-8315-4



9 788253 783154

