



Er hytten din en god investering?

En prisundersøkelse av hyttemarkedet for perioden 2006-2023

Vegard Dovland og Erlend Berget Flystveit

Veileder: Professor Guttorm Schjelderup

Masterutredning i finansiell økonomi

NORGES HANDELSHØYSKOLE

Dette selvstendige arbeidet er gjennomført som ledd i masterstudiet i økonomi- og administrasjon ved Norges Handelshøyskole og godkjent som sådan. Godkjenningen innebærer ikke at Høyskolen eller sensorer innestår for de metoder som er anvendt, resultater som er fremkommet eller konklusjoner som er trukket i arbeidet.

Sammendrag

Formålet med utredningen er å analysere hyttekjøp i et investeringsperspektiv for perioden 2006 - 2023. Prisveksten er estimert med en hedonisk regresjonsmodell, basert på paneldata fra hyttetransaksjoner i syv utvalgte fjell- og sjøhyttekommuner. Dataene er hentet i samarbeid med Eiendom Norge. Vi benytter en regresjonsmodell i stedet for å beregne årlige gjennomsnittspriser. Regresjonsmodellen sikrer at prisutviklingen måles for hytter med sammenlignbare egenskaper. Det gjør at vi fanger opp den faktiske prisutviklingen, slik at resultatene ikke påvirkes av at det bygges hytter til stadig høyere standard. På denne måten forhindrer vi at en hytte kjøpt i 2006 får en kunstig høy avkastning på grunn av at andre nye hytter bygges til høyere standard, og øker gjennomsnittsprisen. Regresjonsmodellen lar oss kontrollere for faktorer som størrelse, beliggenhet og hyttealder, noe som gir en bedre forståelse av hvilke faktorer som driver prisutviklingen over tid.

I vår analyse har vi sett på fjellhytter og sjøhytter som to forskjellige segmenter, da spesielt tomtegrunn er en større knapphetsfaktor for sjøhytter. Vi finner en årlig nominell avkastning på 4,04 prosent for fjellhyttene og 4,63 prosent for sjøhyttene i perioden. Vi deflaterer avkastningen for å ta i betraktning at penger er mindre verdt over tid. Den årlige realavkastningen er 1,43 prosent for fjellhyttene og 2,01 prosent for sjøhyttene. For å vurdere hva en hytteeier faktisk sitter igjen med, må realavkastningen justeres for porteføljekostnader. Denne justerte avkastningen kalles netto realavkastning. Porteføljekostnader er definert som relevante kostnader tilknyttet investeringen, herunder eiendomsskatt, kommunale avgifter, forvaltningskostnader, vedlikehold og drift.

Vi finner en negativ årlig netto realavkastning på 0,32 prosent for fjellhyttene, og en positiv årlig netto realavkastning på 0,41 prosent for sjøhyttene i perioden 2006 - 2023. Til sammenligning er årlig netto realavkastning 4,23 prosent for OBX-indeksen i samme periode. OBX-indeksen måler utviklingen til de 25 mest omsatte aksjene på Oslo Børs, og representerer prisutviklingen i det norske aksjemarkedet.

Vår analyse viser at sjøhytter har hatt høyere prisvekst enn fjellhytter, men at forskjellen er liten tatt i betraktning av et mer begrenset tilbud av tomter langs kysten. Den lave prisforskjellen kan forklares av variabelen *hyttealder* fra regresjonsmodellen. Vi finner at sjøhyttepriser øker med økt hyttealder, mens fjellhyttepriser reduseres med økt hyttealder. Ettersom de eldste sjøhyttene er bygget først, er de som regel plassert på de mest attraktive

tomtene i strandsonen, hvor tomtearealet er begrenset. Dette indikerer at de mest attraktive sjøtomtene allerede er utnyttet, noe som gjør gamle sjøhytter svært attraktive, til tross for at de er eldre. Nye hytter bygges derfor på mindre attraktive tomter, lengre unna sjøen, og reduserer gjennomsnittsprisen på sjøhytter. Statistikk fra SSB (2024a) støtter dette poenget, og viser tilsvarende trender i vårt utvalg av sjøhyttekommuner. Andelen hytter¹ som er bygd i strandsonen av den totale sjøhyttebyggingen er redusert fra 48 prosent i de første fem årene av perioden, til kun 23 prosent i de siste fem årene.

Analysen vår viser at hytteinvesteringer har hatt betydelig lavere avkastning enn andre investeringsalternativer. Noen vil hevde at hyttekjøp heller bør betraktes som et konsumgode enn som en finansiell investering. For å hensynta dette perspektivet, analyserer vi den årlige gjennomsnittlige meravkastningen til OBX-indeksen sammenlignet med en hytteinvestering i perioden 2006 - 2023. Meravkastning refererer til den ekstra avkastningen man får ved å investere i OBX-indeksen fremfor en fritidsbolig. Vi bruker meravkastningen som en proxy for nytten av å eie aksjefondet, fordi man kan realisere deler av aksjefondet. Vi argumenterer for at hyttekjøp er en god investering dersom den årlige nytten av å eie fritidsbolig er høyere enn den årlige monetære nytten man får av å realisere meravkastningen fra OBX-indeksen. Vi finner at en OBX-investor kunne solgt 2,87 prosent av fondsverdien årlig ved å investere i OBX fremfor en fjellhytte, og 2,32 prosent ved å investere i OBX fremfor en sjøhytte. Etter de årlige salgene fra aksjefondet, vil OBX-investeringen gi samme netto kapitalavkastning som en investering i fritidsbolig.

¹ Omtalt som «fritidsboligbygg» av SSB, og kan inkludere påbygg på tomten.

Forord

Denne masterutredningen er skrevet i forbindelse med Masterstudiet i økonomi og administrasjon ved Norges Handelshøyskole (NHH). Utredningen er skrevet innenfor vår hovedprofil i finansiell økonomi, og utgjør 30 studiepoeng.

Vi ønsker å takke Eiendom Norge, som har gitt oss tilgang til data på hyttetransaksjoner. Vi ønsker også å takke vår veileder Guttorm Schjelderup for raske og presise tilbakemeldinger på arbeidet vårt. Videre ønsker vi å takke Statistisk Sentralbyrå (SSB) for god oppfølging på spørsmål knyttet til deres statistikk.

Avslutningsvis ønsker vi å takke våre medstudenter for et godt samhold og læringsmiljø gjennom vår tid som studenter i Bergen.

Bergen, desember 2024

Vegard Dovland

Erlend Berget Flystveit

Figurliste og Tabelliste

Figur 1: Nominelle Prisindekser	10
Figur 2: Nominell Prisindeks for Fjellhyttemarkedet og Sjøhyttemarkedet	11
Figur 3: Andel utbygging i strandsonen for fritidsboligbygg	13
Figur 4: Prissetting i et frikonkurransemarked	14
Figur 5: Snittalder for omsatte Fjellhytter og Sjøhytter	15
Figur 6: Økt tilbud, når etterspørselen er konstant	15
Figur 7: Redusert tilbud, når etterspørselen er konstant	16
Figur 8: Økt etterspørsel, når tilbudet er konstant	17
Figur 9: Årlig styringsrente og inflasjon	18
Figur 10: Realprisindekser	19
Figur 11: Netto Realprisindekser	20
Figur 12: Årlige kommunale avgifter i 2023	23
Figur 13: Netto Realprisindekser som inkluderer direkteavkastning	28
Figur 14: Årlig proxy for nytte av aksjefond	30
Tabell 1: Eiendomsskatt i utvalgets hyttekommuner (2023)	22

Innholdsfortegnelse

SAMMENDRAG	I
FORORD.....	III
FIGURLISTE OG TABELLISTE	IV
INNHOLDSFORTEGNELSE	V
1. INNLEDNING.....	1
1.1 PROBLEMSTILLING	1
1.2 OPPGAVENS STRUKTUR	2
2. METODE.....	3
2.1 DATAGRUNNLAG	3
2.2 MODELLEN	3
2.3 SIGNIFIKANSTESTING OG ROBUSTHET	5
2.4 SVAKHETER VED METODEN.....	9
3. NOMINELL AVKASTNING.....	10
3.1 SAMMENLIGNING MELLOM FJELLHYTTEMARKEDET OG SJØHYTTEMARKEDET	11
3.2 TILBUD OG ETTERSPOØRSEL I HYTTEMARKEDET	13
4. REALAVKASTNING	18
5. NETTO REALAVKASTNING	20
5.1 PORTEFØLJECOSTNADER	21
5.2 LEIEINNTEKTER.....	26
6. KRITIKK AV INVESTERINGSPERSPEKTIVET.....	29
7. KONKLUSJON	31
7.1 FORSLAG TIL VIDERE FORSKNING.....	31
8. ERKLØRING OM BRUK AV KI-VERKTØY I ARBEIDET MED DENNE MASTEROPPGAVEN	33
9. LITTERATURLISTE.....	34
10. APPENDIKS	VI

1. Innledning

I 2023 er det registrert over 480 000 hytter i Norge, tilsvarende én hytte per ellevte nordmann (SSB, 2023). Til tross for et stort hyttemarked, er det overraskende lite forskning på hvordan en fritidsboliginvestering påvirker hytteeierens økonomi. Eiendom Norge måler utviklingen i årlige gjennomsnittspriser for hyttemarkedet, men avkastningstallene gir et forenklet bilde. Prisøkningen uttrykker ikke nødvendigvis den faktiske avkastningen, ettersom fritidsboliger ofte medfører betydelige porteføljekostnader, herunder vedlikehold, eiendomsskatt og offentlige avgifter. De gjennomsnittlige avkastningstallene påvirkes også av at nye, dyrere hytter med høyere standard drar opp gjennomsnittsprisen, og dermed avkastningen. En regresjonsmodell tar hensyn til dette ved å kontrollere for hyttens egenskaper, slik at prisutviklingen måles for sammenlignbare hytter over tid.

For å gi en mer presis vurdering av fritidsboligers økonomiske avkastning, benytter vi en regresjonsmodell som kontrollerer for hyttens egenskaper, og dermed eliminerer skjevheter i gjennomsnittsprisene. Vi inkluderer også porteføljekostnader for å gi et mer helhetlig bilde av den faktiske lønnsomheten. Avkastningen sammenlignes med alternative investeringsobjekter, som aksjefond og boligindekser, for å vurdere hva avkastningen kunne vært dersom kapitalen var investert i andre investeringsobjekter.

Avslutningsvis problematiserer oppgaven hvorvidt fritidsboliger utelukkende bør betraktes som økonomiske investeringer. For å belyse dette perspektivet, undersøker vi om den subjektive nytten av fritidsboligen er større enn proxyverdien for nytte av aksjefondet.

1.1 Problemstilling

Formålet med utredningen er å analysere hyttekjøp i et investeringsperspektiv for perioden 2006 - 2023. Basert på dette formålet har vi formulert følgende problemstilling:

«Er hytten din en god investering?»

For å svare på problemstillingen lager vi prisindekser for nominell avkastning, realavkastning og netto realavkastning. Resultatene sammenlignes med alternative investeringer for å vurdere hvorvidt hyttekjøp er en lønnsom investering.

1.2 Oppgavens struktur

Oppgaven er strukturert kronologisk. Først presenteres metoden som danner grunnlaget for estimeringen av nominell avkastning. Deretter analyseres nominell avkastning, realavkastning og netto realavkastning, hver for seg i egne kapitler, med drøfting av resultatene på hvert nivå. Avslutningsvis vurderes nytten av å eie fritidsbolig.

2. Metode

Denne delen av oppgaven forklarer modellen som estimerer prisindeksen for fritidsboliger. Vi diskuterer også modellens svakheter. En detaljert forklaring av samtlige variabler er vedlagt i appendiks A, mens resultatene fra regresjonsmodellen er vedlagt i appendiks C.

2.1 Datagrunnlag

Dataene i oppgaven består av samtlige fritidsboligtransaksjoner for syv utvalgte fjell- og sjøhyttekommuner i perioden 2006 - 2023. Salgsprisene for hytter i kommunene Hol, Hemsedal, Øyer, Lillesand, Færder, Hvaler og Kragerø er hentet i samarbeid med Eiendom Norge. Datasettet er paneldata, som vil si at dataene varierer over tid, men også på tvers av kommuner (Stock & Watson, 2019).

Datasettet består av totalt 6 368 observasjoner. Blant dem er 3 849 observasjoner fra fjellhyttekommuner og 2 519 fra sjøhyttekommuner. Dataene inneholder følgende variabler på hver transaksjon: Salgsdato, Pris, Fellesgjeld, BRA, Byggeår, Fylke, Kommune, Område, Etasje, Soverom og Tomtestørrelse. Vi har også lastet ned den historiske månedlige styringsrenten fra Norges Bank for å fange opp endringer i kjøpekraften.

2.2 Modellen

I dette delkapittelet forklares modellen som benyttes for å analysere prisutviklingen i hyttemarkedet. Vi benytter en regresjonsmodell som en del av tilnærmingen for å analysere prisutviklingen i hyttemarkedet. Denne tilnærmingen er valgt fremfor å beregne årlige gjennomsnittspriser, da en regresjonsmodell gjør det mulig å måle prisendringer for fritidsboliger med *sammenlignbare egenskaper*. I *delkapittel 2.3* drøftes resultatforskjellene mellom regresjonsmodellen og gjennomsnittsmetoden.

Metoden er inspirert av Eiendom Norge sin tilnærming til den månedlige boligprisstatistikken. Eiendom Norge lager boligprisindeks ved en forbedret versjon av SPAR-metoden². Denne metoden beregner endringen i forholdet mellom salgspris og predikert pris. Den predikerte

² SPAR = Sales Price Appraisal Ratio

prisen estimeres ved hjelp av koeffisientene fra den hedoniske regresjonsmodellen. En koeffisient representerer effekten forklaringsvariabelen har på den avhengige variabelen, gitt at alle andre variabler i modellen holdes konstant.

Den hedoniske regresjonsmodellen bruker forklaringsvariabler for å estimere ulike faktorerens effekt på hyttepris. Regresjonsmodellen estimerer hyttepris basert på faktorer som tomtestørrelse, beliggenhet (kommune), hyttealder³, BRA og kjøpekraft. Vi benytter en regresjonsmodell i stedet for å beregne årlige gjennomsnittspriser, slik at prisutviklingen måles for sammenlignbare hytter. Det gjør at vi fanger opp den faktiske prisutviklingen, slik at resultatene ikke påvirkes av at det bygges hytter til stadig høyere standard. På denne måten forhindrer vi at en hytte kjøpt i 2006 får en kunstig høy avkastning på grunn av at andre nye hytter bygges til høyere standard, og øker gjennomsnittsprisen. Regresjonsmodellen lar oss kontrollere for slike faktorer og isolere prisveksten for hytter med sammenlignbare egenskaper (*Eiendom Norge*, 2019). Alternative metoder diskuteres mer detaljert i *delkapittel 2.3*.

Regresjonsmodellen bruker perioden 2010 – 2013 som basisår for å estimere koeffisienter. Koeffisientene fra regresjonsmodellen brukes deretter til å predikere hyttepriser for hele perioden 2006 – 2023. På denne måten kan vi isolere effekten av ulike karakteristika fra den overordnede prisutviklingen. Effekten av en forklaringsvariabel kan imidlertid endre seg over tid, og det er mulig at en variabel har større betydning ett år enn et annet. Ved å basere modellen på noen basisår, sørger man for at koeffisientverdien til en gitt variabel forblir konstant gjennom hele perioden, og at kortsiktige trender ikke fører til skjevheter i estimatene.

Denne prosessen gjennomføres separat for fjellhyttekommuner og sjøhyttekommuner, slik at vi kan skille mellom trender i de to segmentene. Regresjonsmodellen kan formuleres slik:

$$(1) \quad \text{Hyttepris}_i = \beta_0 + \beta_1 \text{BRA} + \beta_2 \text{Kommune} + \beta_3 \text{Hyttealder} + \beta_4 \text{Styringsrente} + \varepsilon_i$$

Der: ε_i er feilleddet

Når hytteprisene er estimert, beregnes forholdet mellom de *faktiske salgsprisene* og de *estimerte hytteprisene* for hver transaksjon. Dette forholdet kalles *prisbrøk*, og måler hvor mye

³ Hyttealder = Salgsår - Byggeår

de faktiske prisene avviker fra de estimerte verdiene. Prisbrøken kan formuleres på følgende måte:

$$(2) \quad \text{Prisbrøk}_i = \frac{\text{Faktisk hyttepris}_i}{\text{Predikert hyttepris}_i}$$

Hvis prisbrøken er større enn én, betyr det at den estimerte hytteprisen er lavere enn den faktiske salgsprisen. Den predikerte hytteprisen er da undervurdert. Dersom prisbrøken er mindre enn én, indikerer det at den estimerte hytteprisen er høyere enn den faktiske salgsprisen. Den predikerte hytteprisen er da overvurdert.

Prisstigningen beregnes som den årlige prosentvise endringen i prisbrøken. Siden det er hundrevis av hyttetransaksjoner hvert år, og hver transaksjon har sin egen prisbrøk, bruker vi medianen for å finne den mest representative prisbrøken for hvert år. Medianen til prisbrøken er den midterste observasjonen, der alle prisbrøkene for et gitt år er sortert i stigende rekkefølge. Det er endringen i medianen til prisbrøken som uttrykker prisutviklingen. Vi bruker medianen i stedet for gjennomsnittet, slik at ekstremverdier ikke påvirker resultatene.

Modellen bruker indeksteori for å illustrere prisutviklingen i hyttemarkedet. Indeksen settes til verdien 100 i år 2006 for å etablere et basisår som gjør det enklere å måle og sammenligne prisutviklingen over tid. Endringene rapporteres som prosentvise økninger eller reduksjoner i indeksverdien⁴.

2.3 Signifikanstesting og robusthet

I dette delkapittelet vurderes signifikansen og påliteligheten til regresjonsmodellens resultater. Delkapittelet tar for seg signifikanstester, modellens robusthet, samt utfordringer som multikollinearitet og ekstremverdier. For å evaluere modellens pålitelighet, diskuterer vi også alternative metoder for beregning av prisvekst.

Signifikanstester

⁴ En økning fra indeksverdi 140 til 145 representerer en prosentvis økning på 3,57 prosent

Signifikanstester brukes for å undersøke om forklaringsvariablene har en statistisk signifikant effekt på den avhengige variabelen. Den avhengige variabelen er *hyttepris*, og forklaringsvariablene er alle variablene som påvirker hyttepris i regresjonsmodellen. Vi bruker t-test og F-test for å analysere signifikansen til forklaringsvariablene. T-testen avgjør om en individuell forklaringsvariabel har en signifikant effekt på den avhengige variabelen. F-testen vurderer om modellen som helhet er signifikant, altså om minst én av variablene samlet sett bidrar til å forklare variasjonen i den avhengige variabelen (Stock & Watson, 2019).

Dersom absolutt t-verdi er større enn den kritiske verdien, forkastes nullhypotesen. Det betyr at koeffisienten er statistisk signifikant forskjellig fra null, og dermed relevant. For en F-test kan nullhypotesen forkastes dersom F-verdien er større enn den kritiske F-verdien med q restriksjoner⁵. Dette betyr at koeffisientene samlet sett er statistisk signifikant forskjellig fra null, og dermed relevant (Stock & Watson, 2019).

Resultatene viser at de fleste kontrollvariablene er signifikante på alle konvensjonelle nivåer. Det vil si at variablene har en statistisk signifikant effekt på hyttepris ved nivåene 1⁶, 5 og 10 prosent. Styringsrenten har ikke en signifikant effekt på verken fjellhytteprisen eller sjøhytteprisen. T-testene er vedlagt i appendiks C. F-testene er signifikante på alle de konvensjonelle nivåene. I modellen for fjellhytter er F-verdien 232,37, mens for sjøhytter er F-verdien 29,76⁷. Nullhypotesen om at kontrollvariablene ikke har en samlet effekt på henholdsvis fjellhyttepris og sjøhyttepris kan derfor forkastes på alle konvensjonelle signifikansnivåer.

For å ta hensyn til at observasjonene kan ha korrelert variasjon innad i kommuner, bruker vi klyngete standardfeil⁸. For eksempel kan en kommune beslutte å øke eiendomsskatten, noe som påvirker alle hytteeiere i området likt, og dermed skaper korrelasjon mellom transaksjonene. Klyngete standardfeil reduserer sannsynligheten for å undervurdere standardfeilene, og gir derfor mer pålitelige signifikanstester.

⁵ q restriksjoner refererer til antall parametere som er inkludert i nullhypotesen

⁶ Et signifikansnivå på 1 prosent betyr at det er mindre enn 1 prosent sannsynlighet for at den observerte effekten skyldes tilfeldigheter, og dermed 99 prosent sannsynlighet for at effekten er reell

⁷ Den kritiske F-verdien med q restriksjoner er 2,257 for fjellhytter og 2,159 for sjøhytter på et fem prosent signifikansnivå

⁸ Ofte omtalt ved det engelske begrepet «clustered standard errors»

Modellens robusthet

For å vurdere modellens forklaringskraft, beregner vi justert R^2 . Måltallet uttrykker hvor mye av variasjonen i den avhengige variabelen som forklares av kontrollvariablene. En høy justert R^2 indikerer at modellen har stor forklaringskraft, mens en lav verdi antyder at modellen har begrenset forklaringskraft. Justert R^2 brukes fremfor ordinær R^2 fordi modellen har mange kontrollvariabler. Justert- R^2 straffer inkludering av flere kontrollvariabler (Stock & Watson, 2019). Modellen har en justert R^2 på 0,689 for fjellhytter og 0,311 for sjøhytter. Måltallet kan tolkes som at 67 prosent av svingningene i fjellhytteprisen kan forklares av variasjonen i kontrollvariablene, mens 31 prosent av svingningene i sjøhytteprisen kan forklares av variasjonen i kontrollvariablene.

Utelatt variabelskjevhet

Utelatt variabelskjevhet oppstår når en variabel som påvirker hyttepris, ikke inkluderes som en kontrollvariabel i regresjonsmodellen. Dette fører til at den utelatte variabelen blir en del av feilledet, noe som bryter den første OLS forutsetningen. Den første OLS forutsetningen sier at feilledet ikke skal korrelere med kontrollvariablene. Konsekvensen av utelatt variabelskjevhet er at koeffisientestimatene blir skjeve, noe som fører til over- eller underestimering av effektene (Stock & Watson, 2019).

Det ble utført en grundig variabelseleksjon for å redusere risikoen for utelatt variabelskjevhet. Det ble vurdert hvilke faktorer som kunne påvirke hytteprisutviklingen, og relevante variabler som styringsrente, størrelse og hyttealder ble derfor inkludert. Det er derimot vanskelig å eliminere utelatt variabelskjevhet fullstendig. Det finnes utlatte variabler i vår modell som ikke fanges opp. Eksempler på utlatte variabler i modellen er *antall meter fra skitrekke*, *dummy for sjøbod* og *antall soltimer*.

Det finnes to metoder for å eliminere utelatt variabelskjevhet: Instrumentvariabelregresjon (IV) og Difference-in-Differences (DiD). Imidlertid passer ingen av disse metodene for vår modell, ettersom vi ikke har tilgang til et passende instrument eller en klar behandlings- og kontrollgruppe. IV benytter en ekstern variabel (instrumentet), som korrelerer med den utelatte variabelen, men ikke har direkte effekt på den avhengige variabelen. DiD-metoden sammenligner endringer i utfall mellom en behandlingsgruppe og en kontrollgruppe over tid. Den forutsetter at, i fravær av behandlingen, ville trendene for de to gruppene vært parallelle. Ved å analysere trendene kan man kontrollere for tidsinvariante faktorer som påvirker begge grupper, noe som reduserer risikoen for utelatt variabelskjevhet (Stock & Watson, 2019).

Multikollinearitet

Multikollinearitet oppstår når to eller flere forklaringsvariabler er sterkt korrelert med hverandre, noe som kan føre til upålitelige estimater i regresjonsmodellen. Modellen hadde multikollinearitet mellom variablene *antall soverom* og *BRA*, ettersom de er nært knyttet til hverandre og påvirker hytteprisen på lignende vis. For å kontrollere for multikollinearitet benytter vi Variance Inflation Factor (VIF), som måler hvor mye variansen til en koeffisient øker på grunn av multikollinearitet (Stock & Watson, 2019). Variabler med høy VIF-verdi, som indikerer høy grad av korrelasjon med andre variabler, fjernes fra modellen. I tråd med dette valgte vi å ekskludere variabelen *antall soverom* for å redusere problemer med multikollinearitet.

Samtlige VIF-verdier i vår modell er lavere enn to etter ekskludering av variabelen *antall soverom*. Vi har derfor ikke et multikollinearitetsproblem i henhold til tommelfingerregelen⁹. Nøyaktige VIF-verdier er vedlagt i appendiks B.

Utliggere og ekstremverdier

Dataene ble undersøkt for utliggere og ekstremverdier som kan påvirke resultatene. Utliggere er observasjoner som avviker betydelig fra resten av datagrunnlaget, og er primært knyttet til unormalt høye eller lave hyttepriser i vårt datasett. For å redusere skjevhet fra ekstremverdier har vi benyttet median i stedet for gjennomsnitt.

Alternative metoder for beregning av prisvekst

For å vurdere modellens pålitelighet har vi brukt to alternative metoder for beregning av prisvekst. Avviket mellom den alternative avkastningen og avkastningen fra vår modell gir indikasjoner på modellens pålitelighet.

Den første alternative metoden vi undersøkte er indeks basert på gjennomsnittsmetoden. Denne tilnærmingen beregner det årlige gjennomsnittet av alle hyttesalgene i fjellhyttekommunene og sjøhyttekommunene. På samme måte som i den opprinnelige modellen, tar året 2006 verdien 100. Prisutviklingen måles som den årlige prosentvise endringen i gjennomsnittet. Den nominelle aggregerte avkastningen i fjellhyttemarkedet fra 2006 - 2023 er 19 prosent høyere i vår modell sammenlignet med gjennomsnittsmetoden. Til

⁹ Tommelfingerregel: Dersom $VIF = \frac{1}{1-R^2} > 10$ har man et multikollinearitetsproblem

sammenligning er den nominelle prisøkningen i sjøhyttemarkedet 25 prosent høyere i vår modell fra 2006 - 2023. Selv om avvikene kan fremstå som betydelige, er de i realiteten relativt små når man tar den lange tidsperioden i betraktning. Prisindeksen for hytter ved bruk av gjennomsnittsmetoden er vedlagt i appendiks D.

Den andre alternative metoden vi bruker er å beregne prisøkningen for hytter som ble solgt både i 2006 og 2023. Tilnærmingen beregner den prosentvise prisendringen for hver enkelt hytte. Metoden gir en direkte målestokk på prisutviklingen for enkelthytter, og gir innsikt i hvor godt den opprinnelige modellen fanger opp den faktiske markedsutviklingen. Metoden gir derimot lite sammenlignbare resultater, fordi antall observasjoner ikke er tilstrekkelig.

2.4 Svakheter ved metoden

Avgrensningen til kun syv kommuner kan føre til at vi ikke fanger opp hele variasjonen i prisutviklingen for fritidsboliger i Norge. Dette innebærer at det kan være utvalgsskjevhet i datagrunnlaget. Utvalgsskjevhet betyr at utvalget av hytter som undersøkes ikke er representativt for hele hyttemarkedet (Grønmo, 2024). Utvalget består av kommuner med totalt 25 057 fritidsboliger, som tilsvarer 5,58 prosent av hyttemarkedet i Norge (SSB, 2024c). Siden utvalget kun omfatter et begrenset antall, svært populære hyttekommuner, bør man være forsiktig med å generalisere funnene til mindre populære hyttekommuner. Utredningen har derfor lav ekstern validitet, som vil si at resultatene ikke kan generaliseres til andre settinger.

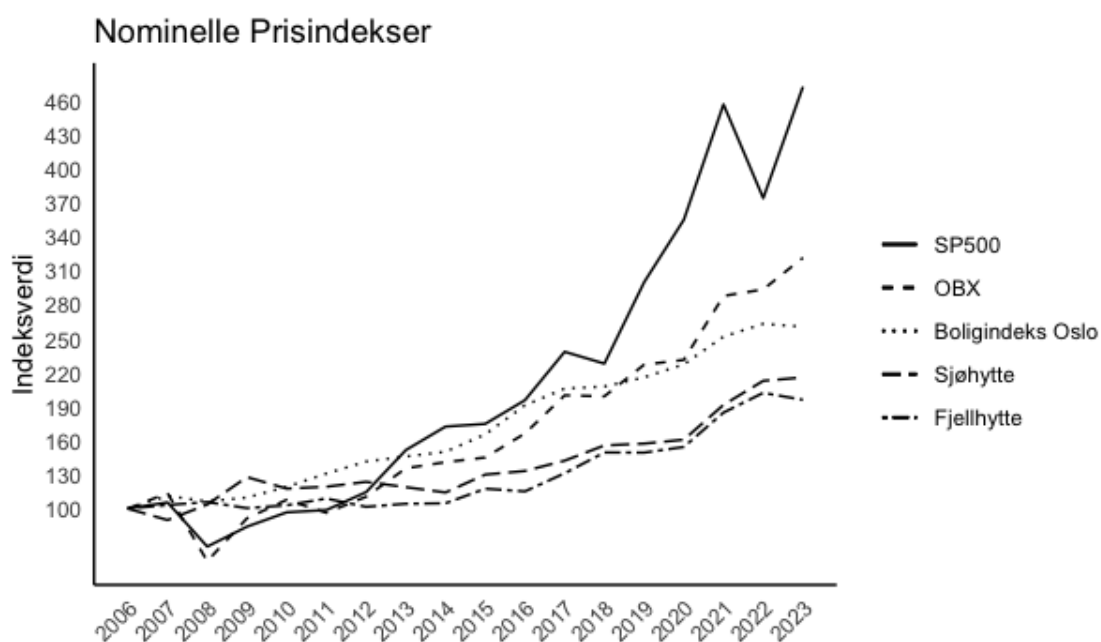
En svakhet ved den hedoniske regresjonsmodellen er at basisårene ikke nødvendigvis er representative for nyere perioder. Perioden 2010 - 2013 er ikke nødvendigvis representativ for 2023. For eksempel kan det at hytten er lokalisert i Hemsedal ha hatt større effekt på hyttepris tidligere enn i de senere årene. Dette kan føre til over- eller underestimering av effektene i regresjonsmodellen.

Vi har tidligere argumentert for at medianen er mer representativ enn gjennomsnittet. Bruken av medianverdier kan imidlertid overse viktige dynamikker i fordelingen. Det kan for eksempel være at det øvre sjiktet av hyttemarkedet opplever sterk vekst, mens resten av markedet forblir stabilt. I et slikt tilfelle vil gjennomsnittet reflektere en generell økning i markedet, mens medianen vil vise flat vekst.

3. Nominell avkastning

Utredningen finner en årlig nominell avkastning¹⁰ på 4,04 prosent for fjellhyttene og 4,63 prosent for sjøhyttene. Avkastningen til hytteinvesteringer vurderes opp mot alternative investeringer som OBX-indeksen, S&P 500 og boligprisindeksen for Oslo & Bærum¹¹.

OBX-indeksen¹², som består av de 25 mest omsatte aksjene på Oslo Børs, har en årlig nominell avkastning på 7,11 prosent. S&P 500¹³, som måler utviklingen til de 500 største amerikanske selskapene, har en årlig nominell avkastning på 9,56 prosent. Boligprisene i Oslo & Bærum har en årlig nominell avkastning på 5,80 prosent.



Figur 1: Nominelle Prisindekser

Note: Listen til høyre er sortert fra høyest avkastning til lavest avkastning.

Figuren er basert på egne beregninger.

¹⁰ Den årlige nominelle avkastningen beregnes ved bruk av geometrisk gjennomsnitt gjennom hele utredningen. Det vil si at årlig avkastning er justert for rentes rente-effekten.

¹¹ Hentet fra (SSB, 2024b)

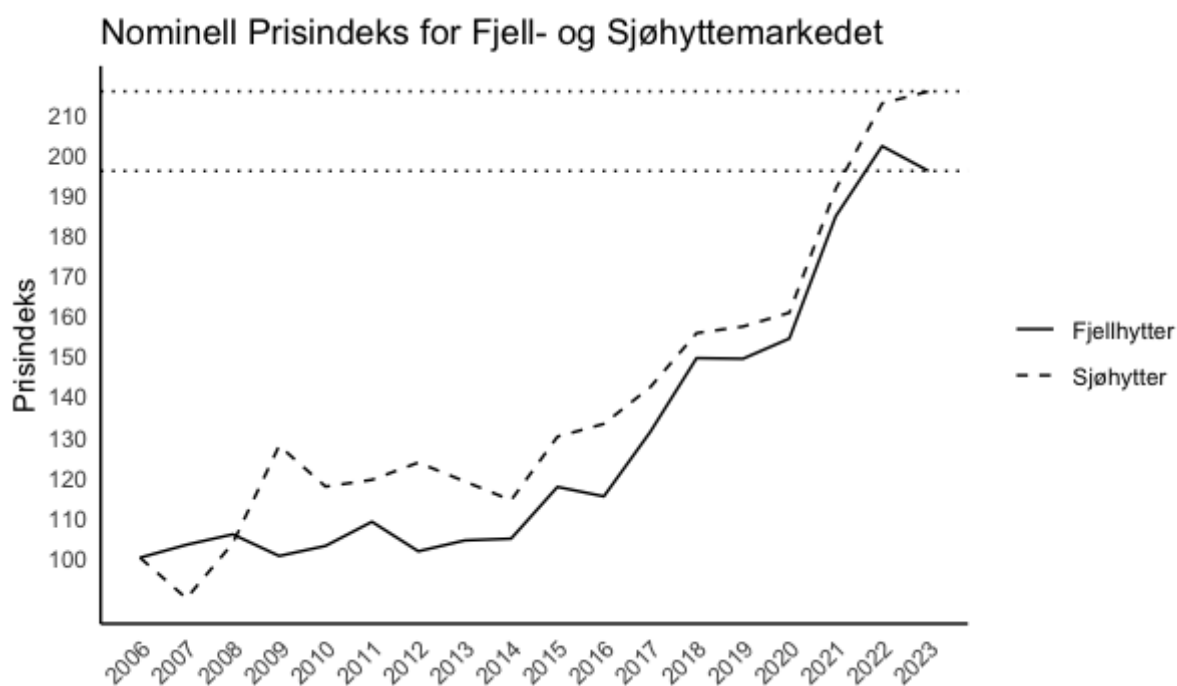
¹² OBX Totalavkastningsindeks: Utbytte reinvesteres (Yahoo Finance, 2024a)

¹³ S&P500 Totalavkastningsindeks: Utbytte reinvesteres (Yahoo Finance, 2024b)

Den nominelle avkastningen er lavere for hytter enn for andre aktivaklasser. Dette vil senere i utredningen bli forsterket ytterligere av de høye porteføljekostnadene knyttet til hytteinvesteringer. Mens aksjeindekser har årlige forvaltningskostnader på 0,19 prosent, må hytteeiere dekke betydelig høyere utgifter som eiendomsskatt, kommunale avgifter, vedlikehold og driftskostnader. Inflasjon må også inkluderes i analysen for å ta hensyn til at penger er mindre verdt over tid. Inflasjon er imidlertid ikke en differensierende faktor, da den påvirker alle investeringer likt.

3.1 Sammenligning mellom fjellhyttemarkedet og sjøhyttemarkedet

Dette delkapittelet analyserer forskjellene mellom fjellhyttemarkedet og sjøhyttemarkedet. Vi ser nærmere på hvordan de ulike forklaringsvariablene påvirker de to markedene, og undersøker omfanget av tomteknapphet i strandsonen.



Figur 2: Nominell Prisindeks for Fjellhyttemarkedet og Sjøhyttemarkedet

Note: Figuren er basert på egne beregninger.

Resultatene i figur 2 viser at sjøhyttene har hatt sterkere prisvekst enn fjellhyttene i perioden 2006 - 2023. Den årlige nominelle avkastningen for sjøhyttene er 0,59 prosentpoeng høyere enn for fjellhyttene. Dette skyldes blant annet knapphet på tomter langs kysten. Prisforskjellen

er imidlertid mindre enn knappheten skulle tilsi, og et av funnene som forklarer dette er variabelen *hyttealder*.

Regresjonsmodellen finner at økt hyttealder i snitt gir økt sjøhyttepris og redusert fjellhyttepris. Hyttealder fungerer som en instrumentvariabel¹⁴ for attraktive, sjønære tomter, ettersom de eldste hyttene ble bygget først og derfor ligger på de mest ettertraktete tomtene. Den negative koeffisienten til *hyttealder* indikerer derfor at nye sjøhytter bygges lengre unna kysten. Siden de nye hyttene i snitt bygges på mindre attraktive tomter, fører det til at gjennomsnittsprisen på sjøhytter presses ned. Knappheten i strandsonen skyldes også streng regulering på nasjonalt nivå gjennom plan- og bygningsloven. Formålet med loven er «å bidra til at det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i strandsonen og at unødvendig bygging langs sjøen unngås» (plan- og bygningsloven, 2024, § 1-8).

For fjellhyttene gir økt hyttealder redusert hyttepris. Reduksjonen i hyttepris for eldre fjellhytter kan forklares av slitasje, og at nye hytter har stadig høyere standard. Dette kan tyde på at tomtens verdi har mindre betydning for prisfastsettelsen av fjellhytter sammenlignet med sjøhytter. For sjøhytter kan beliggenhet og tomteattraktivitet være mer avgjørende, da utsikt, nærhet til sjøen og tilgjengelighet ofte er viktige faktorer som påvirker prisen. I fjellet derimot, kan tomtens beliggenhet ha mindre innvirkning på prisen, da fjellhytter generelt har en mer homogen standard på tomten. Det vil si at tomtene i hovedsak har like kvaliteter.

For å underbygge funnet fra regresjonsmodellen om at nye fritidsboliger i sjøhyttekommuner bygges på mindre attraktive områder, utenfor strandsonen, har vi undersøkt hyttebyggingen i utvalgets sjøhyttekommuner nærmere. Ifølge SSB (2023) ble det bygget 1 766 hytter i vårt utvalg av sjøhyttekommuner for perioden 2006 - 2023. Andelen hytter bygd i strandsonen av den totale sjøhyttebyggingen er redusert fra 48 prosent i perioden 2006 - 2010, til kun 23 prosent i perioden 2019 - 2023. Vi mener at trenden kan forklares av økt knapphet på attraktive tomter i strandsonen, og strengere nasjonal regulering av strandsonen.

¹⁴ En instrumentvariabel er en variabel vi bruker for å forklare hvordan en annen, uobserverbar variabel, påvirker den avhengige variabelen



Figur 3: Andel utbygging i strandsonen for fritidsboligbygg

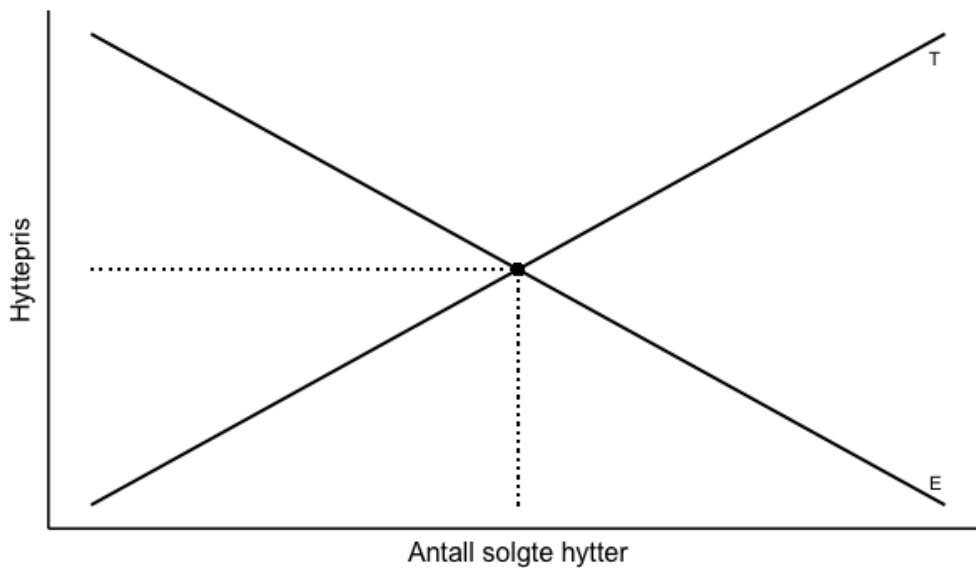
Note: Figuren er basert på egne beregninger (SSB, 2024a)

3.2 Tilbud og etterspørsel i hyttemarkedet

Dette delkapittelet redegjør for tilbud og etterspørsel i hyttemarkedet. Formålet med delkapittelet er å forklare og illustrere mekanismene som er beskrevet i *delkapittel 3.1*. Vi gjør først rede for hvordan tilbud og etterspørsel bestemmer hyttepris. Deretter analyserer vi hvordan endringer på tilbudssiden påvirker prisen i både fjellhyttemarkedet og strandsonen. Avslutningsvis, ser vi på den kraftige etterspørselsøkningen under coronapandemien.

Prissetting i et frikonkurransemarked

Hytteprisen bestemmes av tilbud og etterspørsel. Tilbudet består av brukte og nye hytter som er tilgjengelige for kjøp, mens etterspørselen bestemmes av hvor mange som ønsker å kjøpe hytte. Tilbudet påvirkes av faktorer som reguleringsplaner, styringsrente, byggekostnader og tilgjengelige hyttetomter. Etterspørselssiden bestemmes av faktorer som kjøpekraft, trend og betalingsvilje. *Figur 4* illustrerer krysningpunktet mellom tilbud og etterspørsel, som fastsetter hytteprisen.



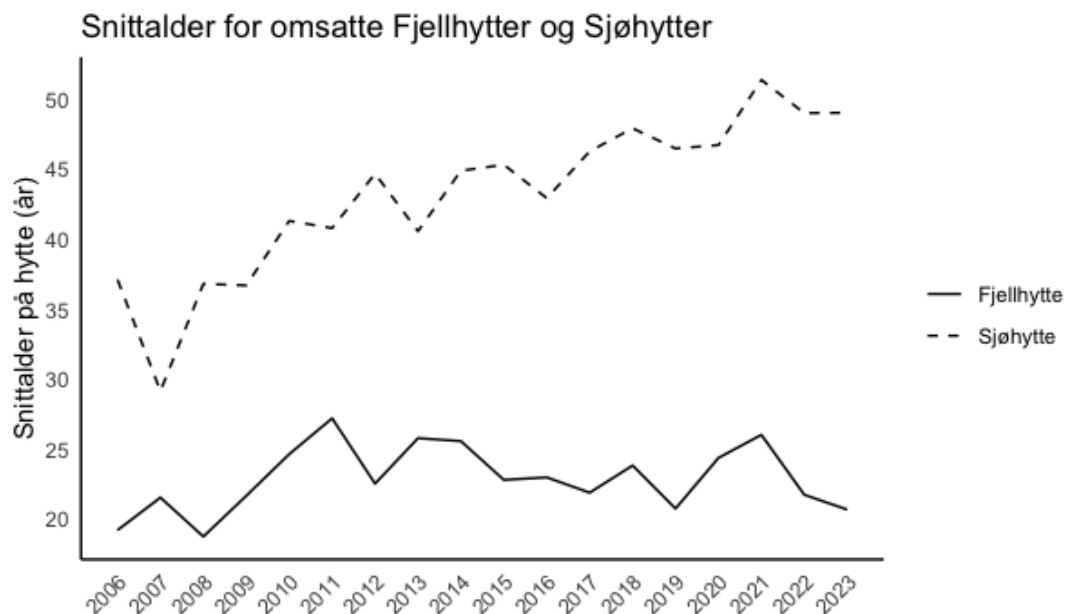
Figur 4: Prissetting i et frikonkurransemarked

Note: Eget arbeid

Figur 4 viser prissetting i et frikonkurransemarked. Vi har frikonkurransemarked når bedrifter konkurrerer om kunder ved å tilby lavere priser, i markeder med mange aktører. Eksempler på andre markedstyper er oligopolistiske og monopolistiske markeder, som består av én eller få utbyggere som dominerer markedet. I slike markeder har utbyggerne markedsrett, og kan sette høyere priser uten prispress fra konkurrenter. Vi finner ingen indikasjoner på monopolistiske markeder i vårt utvalg av kommuner.

Ubegrenset tilbud i fjellhyttemarkedet

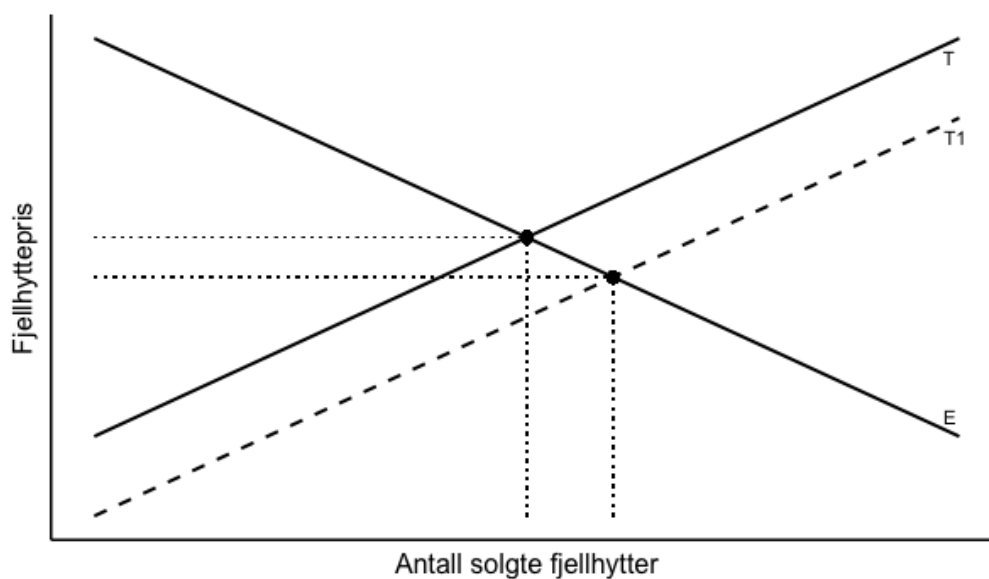
I delkapittel 3.1 diskuterte vi hvordan koeffisienten til variabelen *hyttealder* indikerte høyere knapphet av attraktive tomter i sjøhyttekommuner, sammenlignet med fjellhyttekommuner. Figur 5 viser at hyttealderen til de omsatte sjøhyttene i perioden 2006 – 2023 er omtrent dobbelt så høy som hyttealderen til fjellhyttene.



Figur 5: Snittalder for omsatte Fjellhytter og Sjøhytter

Note: Figuren er basert på egne beregninger fra regresjonsanalysen

Figur 5 indikerer at det bygges flere hytter i fjellhyttekommunene enn i sjøhyttekommunene. Når det bygges flere hytter i fjellhyttekommunene, øker andelen nye hytter i markedet. Dette reduserer gjennomsnittsalderen på solgte hytter, fordi en større andel av hyttene som legges ut for salg, er bygget mer nylig. Ettersom tomter i fjellhyttekommuner ikke ser ut til å være en knapp ressurs, øker tilbudet, noe som presser prisen på fjellhytter nedover, gitt at etterspørselen forblir konstant.



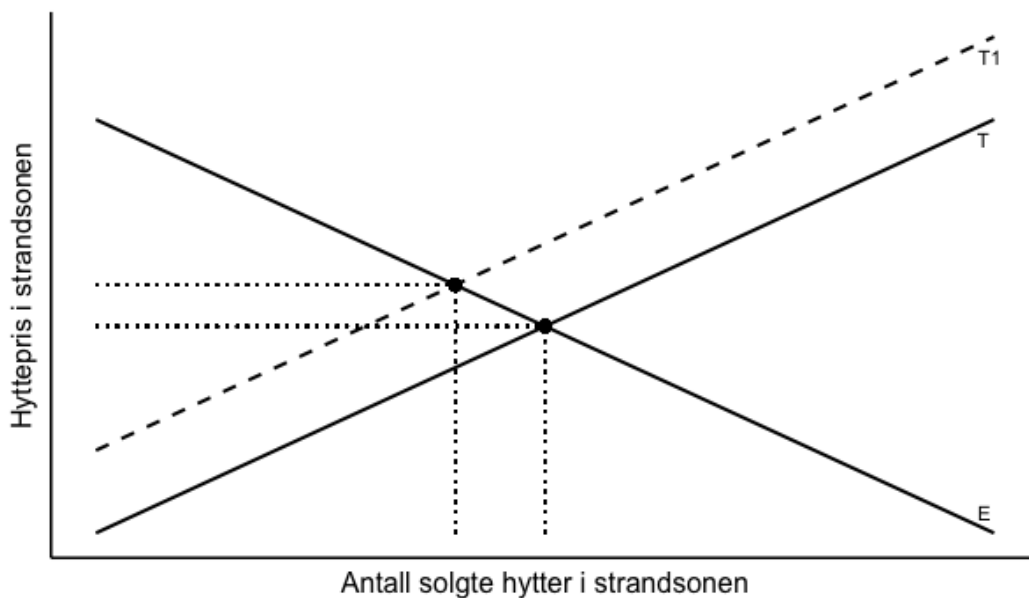
Figur 6: Økt tilbud, når etterspørselen er konstant

Note: Eget arbeid

Figur 6 illustrer økt tilbud ved at tilbudskurven skifter nedover, noe som medfører lavere priser, gitt at etterspørselen er konstant. Skiftet i kurven reflekterer effekten av økningen i hytteutbyggingen, som fører til en gradvis oppbygging av tilbudet over tid.

Begrenset tilbud i strandsonen

Vi har tidligere redegjort for hvordan hyttebyggingen i strandsonen har avtatt i utvalgets sjøhyttekommuner. Strandsonen er en knapphetsfaktor blant norske sjøhytter, og strengere håndhevelse av reguleringene i dette området har ført til et redusert tilbud. Når man inkluderer tomter utenfor strandsonen i analysen, kan man ikke trekke konklusjoner om at tilbudskurven skifter innover. *Figur 7* fremstiller derfor kun hytter i strandsonen, hvor tilbudet er begrenset. Dette fremstilles i figuren ved at tilbudskurven skifter mot venstre. Da får man økte priser, når etterspørselen holdes konstant.



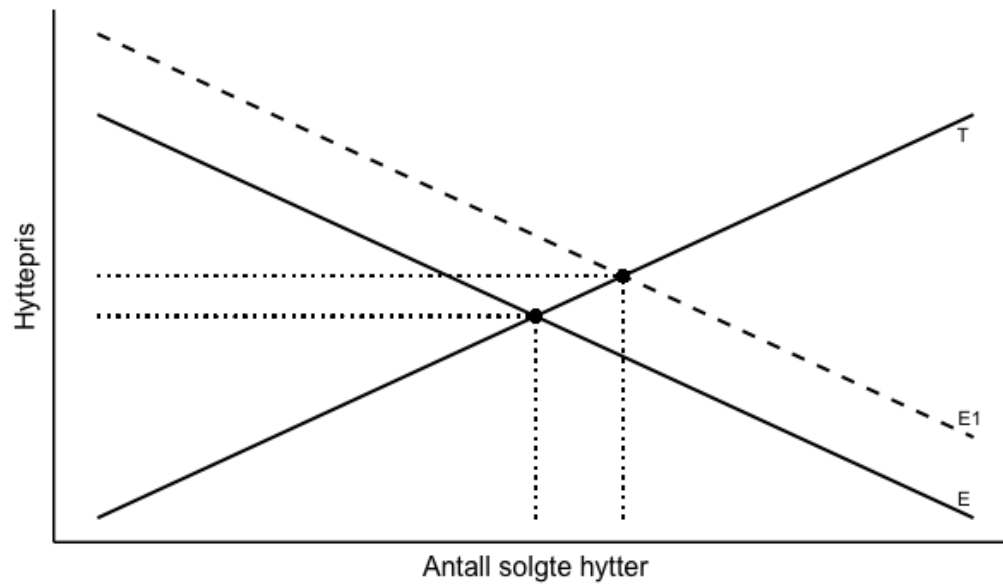
Figur 7: Redusert tilbud, når etterspørselen er konstant

Note: Eget arbeid

Etterspørselssjokk i coronapandemien

Hytteprisene steg markant under coronapandemien 2020 - 2022. Fjellhytteprisene økte med 35,2 prosent fra starten av 2020 til slutten av 2022, mens sjøhytteprisene steg med 35,3 prosent i samme periode. Veksten var hovedsakelig etterspørselsdrevet. Endringer i pengepolitikken var en sentral årsak til etterspørselsøkningen. For å stimulere markedene under pandemien reduserte norske myndigheter styringsrenten, som illustreres i *figur 9*. Lavere styringsrente fører til rimeligere finansiering av hytter, og økt kjøpekraft. I tillegg bidro et redusert tilbud

av hyttesubstitutter¹⁵, som følge av stengte landegrenser, til økt etterspørsel etter fritidsboliger. *Figur 8* illustrerer at den økte etterspørselen i pandemien førte til stigende hyttepriser, når tilbudskurven er konstant.



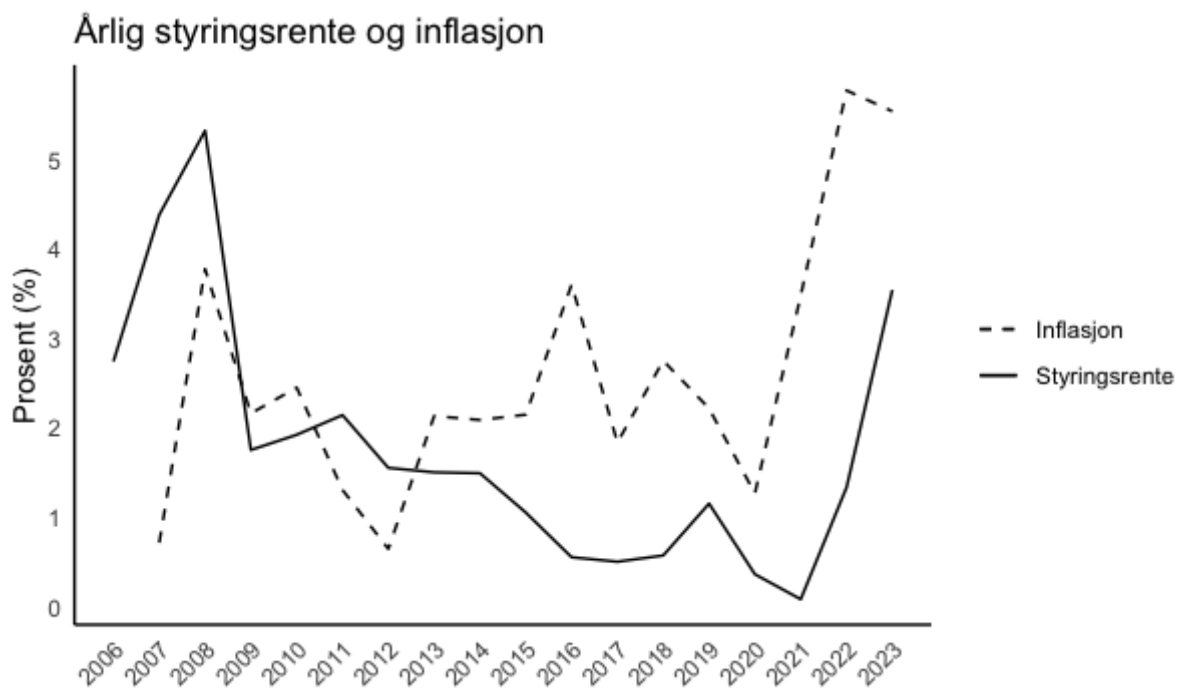
Figur 8: Økt etterspørsel, når tilbudet er konstant

Note: Eget arbeid

¹⁵ Slik som utenlandsferier og andre fritidsaktiviteter

4. Realavkastning

Inflasjon kan defineres som «en varig økning i det generelle prisnivået, og uttrykkes ofte som en prosentvis endring i konsumprisene over en periode på ett år» (Norges Bank, u.å.). Inflasjon beregnes på samme måte som den norske sentralbanken, ved å benytte den månedlige prosentvise endringen i konsumprisindeksen (KPI). Inflasjon er en viktig faktor å ta hensyn til når man analyserer hytteinvesteringer, ettersom inflasjon reduserer den reelle avkastningen ved at pengenes verdi svekkes over tid.

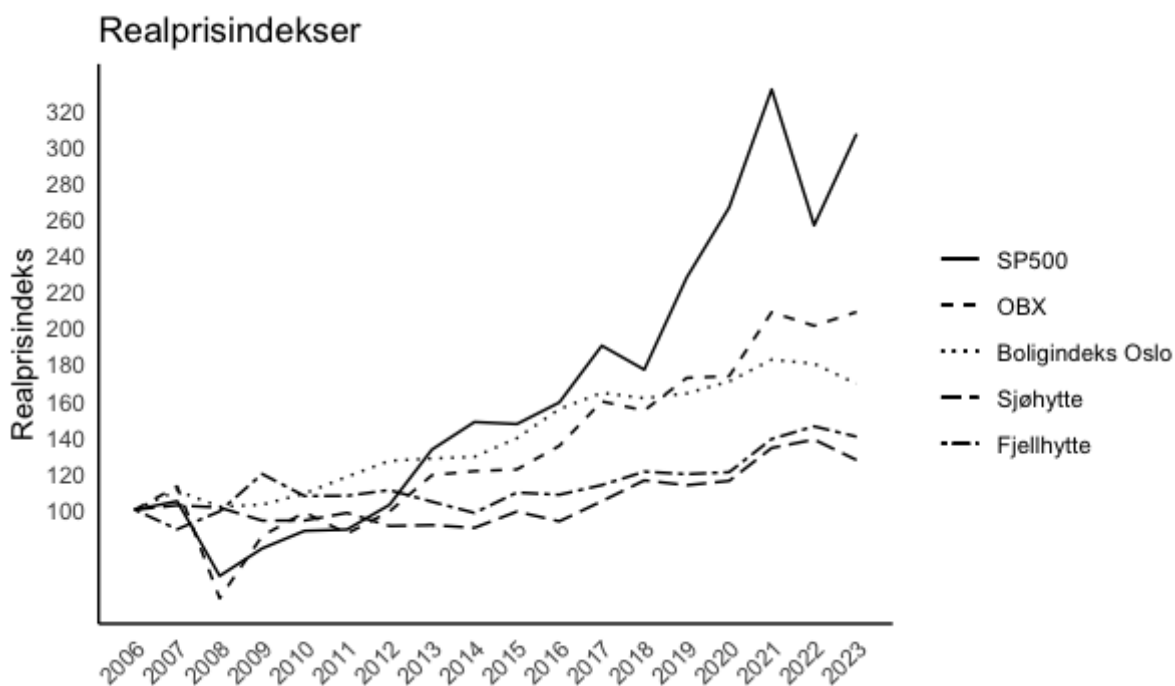


Figur 9: Årlig styringsrente og inflasjon

Note: Figuren er basert på egne beregninger (Norges Bank, 2024; SSB, 2024)

Inflasjon er sentralt for to områder av denne utredningen. For det første er inflasjon sterkt korrelert med styringsrenten, som er inkludert i regresjonsmodellen for å reflektere endringer i kjøpekraft. For det andre benyttes inflasjon til å deflatere de nominelle verdiene, slik at vi får realverdier. Realverdiene uttrykker verdien målt i 2006-termer, noe som gjør det mulig å sammenligne verdiene direkte over tid. Dette gir rom for å vurdere om investering i fritidsbolig gir en reell avkastning, når man tar hensyn til at penger er mindre verdt over tid. Vi har beregnet realprisene i *figur 10* ved bruk av følgende formel:

$$(3) \quad Realpris_t = \frac{Nominell\ pris_t}{(1 + inflasjon_1) \times (1 + inflasjon_2) \times \dots \times (1 + inflasjon_t)}$$



Figur 10: Realprisindekser

Note: Listen til høyre er sortert fra høyest avkastning til lavest avkastning.

Figuren er basert på egne beregninger.

Figur 10 viser realprisindeksen for de fem investeringsalternativene. Den årlige realavkastningen er 1,43 prosent for fjellhytter og 2,01 prosent for sjøhytter. Den positive realavkastningen innebærer at hytteinvesteringen gir positiv avkastning når man tar hensyn til at penger er mindre verdt over tid. Analysen i dette kapittelet ser bort fra porteføljekostnader. Fremover i utredningen inkluderes porteføljekostnader for å gi et mer korrekt bilde av lønnsomheten til investeringen.

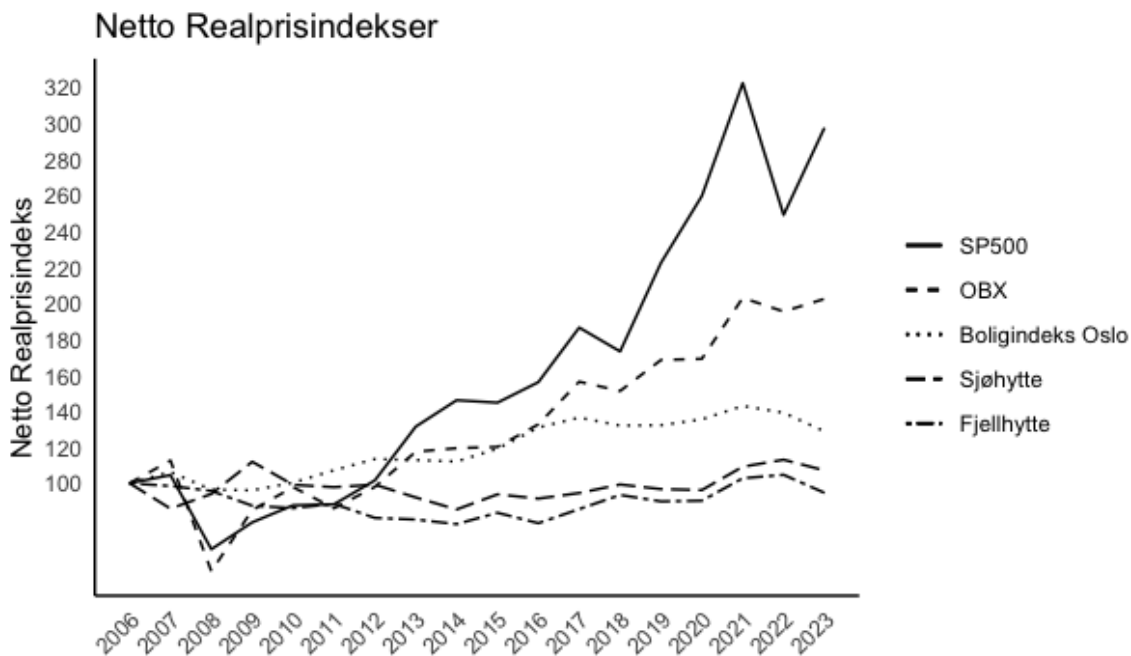
5. Netto realavkastning

Netto realavkastning skiller seg fra ordinær realavkastning ved at den hensyntar porteføljekostnader. Porteføljekostnader defineres som relevante kostnader tilknyttet investeringen. I dette kapittelet gjennomgår vi hvilke porteføljekostnader som inkluderes for de ulike aktivaklassene. Vi diskuterer også forenklinger og antakelser som er gjort for å inkludere porteføljekostnadene i analysen. Ved å ta hensyn til porteføljekostnadene, får vi et mer presist mål på den faktiske lønnsomheten.

For å estimere netto realpriser har vi justert de nominelle prisene ved hjelp av en diskonteringsfaktor¹⁶. Diskonteringsfaktoren reflekterer både inflasjon og de samlede porteføljekostnadene for hvert år. Vi har beregnet netto realpriser i *figur 11* ved bruk av følgende formel:

$$(4) \quad \text{Netto Realpris}_t = \frac{\text{Nominell pris}_t}{(1 + \text{inflasjon}_1 + p_1) \times (1 + \text{inflasjon}_2 + p_2) \times \dots \times (1 + \text{inflasjon}_t + p_t)}$$

Der: p_t er porteføljekostnader i år t



Figur 11: Netto Realprisindekser

¹⁶ Diskonteringsfaktor = $(1 + \text{Inflasjon} + \text{Porteføljekostnader})$

Note: Listen til høyre er sortert fra høyest avkastning til lavest avkastning.
Figuren er basert på egne beregninger.

Porteføljekostnadene reduserer avkastningen på hytteinvesteringer betydelig. Siden hytter har vesentlig høyere porteføljekostnader enn aksjeindekser, øker avkastningsforskjellene sammenlignet med de forrige kapitlene. Vi finner en negativ årlig netto realavkastning på 0,32 prosent for fjellhytter, og en positiv årlig netto realavkastning på 0,41 prosent for sjøhytter i perioden 2006 - 2023. Til sammenligning er den årlige netto realavkastningen 4,23 prosent for OBX-indeksen og 6,62 prosent for S&P 500 i samme periode. *Figur 11* illustrerer at investering i fritidsbolig ikke er særlig lønnsomt.

5.1 Porteføljekostnader

Dette delkapittelet evaluerer porteføljekostnadene som er relevante for estimeringen av netto realavkastning, og argumenterer for hvilke porteføljekostnader som ble inkludert i beregningen. I tillegg forklarer vi forenklingene som er gjort. En oversikt over hvilke porteføljekostnader som inngår i estimeringen av netto realavkastning, samt deres tilhørende satser, er vedlagt i appendiks E.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt er en kommunal skatt på fast eiendom. I analysen er eiendomsskattesatsen satt til 3,0 promille for fjellhyttekommunene og 1,9 promille for sjøhyttekommunene i 2023. Satsen er beregnet som den gjennomsnittlige eiendomsskatten i 2023 for henholdsvis fjell- og sjøhyttekommunene i utvalget. Gjennomsnittssatsene fra 2023 er konstant gjennom hele perioden for å forenkle beregningene. I tillegg er bunnfradraget utelatt for å forenkle beregningene.

Eiendomsskatteloven §11 fastslår at skatten skal ligge mellom 1-7 promille av takstverdien, og maksimum fire promille for primærboliger og fritidsboliger. Skatten beregnes basert på eiendommens takst eller formuesgrunnlag. Kommunen har også mulighet til å innføre et bunnfradrag for eiendomsskatten. Bunnfradraget er et beløp som trekkes fra verdien før eiendomsskatten beregnes, og reduserer dermed skattegrunnlaget.

Fladstad & Hovland (2018) finner signifikante forskjeller ved taksering av fritidsboliger sammenlignet med helårsboliger. Lillesand kommune har standardiserte metoder for taksering av helårsboliger, og en skjønsmessig taksering av fritidsboliger. Oppgaven finner en

signifikant overtaksering av fritidseiendommer i Lillesand sammenlignet med den omsatte verdien. Eiendomsskatteloven gir rom for forskjellsbehandling av boligklasser, som gjør at den reelle skattesatsen kan overstige maksimumssatsen på fire promille. Dette innebærer at den faktiske eiendomsskatten i kommunene kan være høyere enn satsene i *tabell 1*.

Tabell 1: Eiendomsskatt i utvalgets hyttekommuner (2023)

Kommune	Hemsedal	Hol	Øyer	Færder	Hvaler	Kragerø	Lillesand
Eiendomsskatt	3 ‰	2 ‰	4 ‰	-	2,1 ‰	3,5 ‰	2 ‰
Bunnfradrag	1 000 000	-	-	-	-	200 000	300 000
Innført	2007	2015	2007	-	2013	2006	2007

Note: Data hentet fra kommunenes offisielle nettsider. Fullstendig liste over kilder finnes i kildelisten.

Tabell 1 viser eiendomsskatten for kommunene i utvalget. Eiendomsskatten beregnes av enten formuesverdi eller markedsverdi, avhengig av kommunen. I Hemsedal beregnes den for eksempel som tre promille av markedsverdien, etter bunnfradraget på en million kroner. Som vist i tabellen, har ikke alle kommunene innført eiendomsskatt innen 2006. Noen av kommunene har også endret skattesatsen i løpet av perioden. Dette gjør det krevende å fastslå den nøyaktige eiendomsskatten gjennom hele perioden, og vi har derfor valgt å bruke den gjennomsnittlige satsen for 2023 gjennom hele perioden.

Kommunale avgifter

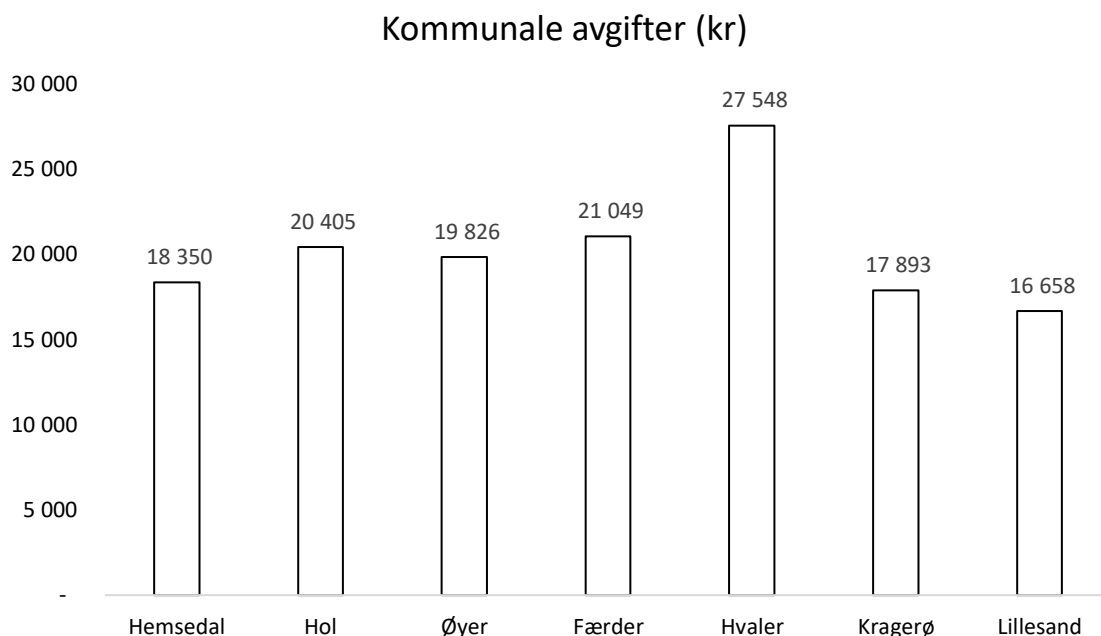
Kommunale avgifter er avgifter som kommunen krever for tjenester som vannforsyning, avløp, renovasjon og feiing. Avgiften er inkludert i vår estimering av netto realavkastning. De kommunale avgiftene utgjør årlig 3,6 promille av hytteprisen i fjellhyttekommunene og 3,0 promille i sjøhyttekommunene. Beregningen av våre satser for kommunale avgifter tar utgangspunkt i de kommunale avgiftene fra *figur 12*. Først beregnet vi gjennomsnittlige kommunale avgifter separat for fjell- og sjøhyttekommunene. Deretter beregnet vi

gjennomsnittlig fjellhyttepris og sjøhyttepris for 2023¹⁷. Satsen beregnes til slutt ved følgende formel:

$$(5) \quad \text{Sats for kommunale avgifter} = \frac{\text{Gjennomsnittlig kommunale avgifter}_{2023,i}}{\text{Gjennomsnittlig hyttepris}_{2023,i}}$$

Der: i er betegnelse for enten fjellhyttekommune eller sjøhyttekommune

Beregningen av de kommunale avgiftene forutsetter at kostnadsnivået stiger proporsjonalt med eiendommens verdi. Det vil si at dersom fjellhytteprisen øker med 100 000 kroner, så øker de kommunale avgiftene med 3,6 promille av 100 000 kroner. Vi antar at forholdet mellom hyttepriser og kommunale avgifter er konstant. Dette innebærer at avgiftene justeres i henhold til prisnivået fra tidligere år, slik at de reflekterer lavere avgiftsnivå i årene der prisnivået for hytter er lavere.



Figur 12: Årlige kommunale avgifter i 2023

Note: Datagrunnlaget er hentet fra *Smarte Penger (2024)*, og inneholder antakelser som er oppgitt i kilden.

¹⁷ Gjennomsnittlig fjellhyttepris var 5 420 628 kr i 2023, mens gjennomsnittlig sjøhyttepris var 6 886 420 kroner

Figur 12 illustrerer forskjellene i de kommunale avgiftene i 2023 for utvalget vårt. Avgiften dekker kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av kommunale tjenester. Kommunale avgifter varierer mellom kommunene på grunn av forskjeller i kostnadsnivå, tjenestetilbud og lokale prioriteringer. Kommunale avgifter beregnes etter prinsippet om selvkost. Det vil si at gebyrinntektene til kommunen ikke skal overstige kostnaden ved å gjennomføre tjenestene.

Vedlikehold og drift

Vedlikehold og drift er en samlepost for utgifter knyttet til å sikre at hytta forblir i god stand. Dette inkluderer kostnader til oppvarming, strøm, forsikringer, samt vedlikehold av tak og fasader. I vår estimering av netto realavkastning er kostnadsposten forenklet, og satt til én prosent av indeksverdien årlig¹⁸. I realiteten vil vedlikehold og drift variere i forhold til flere faktorer som størrelse, standard og hyttealder.

Dokumentavgiften

Dokumentavgiften er en engangsavgift som betales ved tinglysing av eiendomsoverdragelser (*Kartverket, 2023*). Dokumentavgift er inkludert i det første året av vår estimering av netto realavkastning. Avgiften utgjør 2,5 prosent av eiendommens kjøpesum, og betales i forbindelse med tinglysing av skjøtet, som formelt overfører eiendomsretten til den nye eieren¹⁹. Dokumentavgiften gjelder kun ved kjøpstidspunktet av eiendommen, og påløper ikke for senere år.

Forvaltningskostnader

Årlige forvaltningskostnader er inkludert i beregningen av netto realavkastning for OBX og S&P 500. Indeksfondene har lave porteføljekostnader sammenlignet med hytteinvestering. Den årlige forvaltningskostnaden er 0,19 prosent av fondets markedsverdi (*Nordnet, u.å.*). Den lave forvaltningskostnaden gjør fondsinvestering til et kostnadseffektivt alternativ.

Formueskatt

Formueskatt er en skatt på nettoformue, beregnet ut fra verdien av personlige eiendeler, fratrukket gjeld. Denne skatten er utelatt fra estimeringen av netto realavkastning av flere grunner. For det første er det kun 11,4 prosent av befolkningen som er i formuesskatteposisjon

¹⁸ Drift og vedlikeholdskostnader for en hytte til en verdi av fire millioner vil altså være på kroner 40 000,- det året

¹⁹ Ved kjøp av hytte til en verdi av fire millioner kroner vil dokumentavgiften utgjøre kr 100 000,- ved kjøpstidspunktet

i 2022 (Abrahamsen & Brovold, 2024). For det andre er hytteinvesteringer formuesmessig gunstige. Mens aksjer verdsettes til 100 prosent av markedsverdien, fastsettes fritidseiendommer til kun 30 prosent av beregnet markedsverdi (*Skatteetaten*, u.å.-b). For mange fritidseiendommer vil verdien trolig være betydelig lavere enn 30 prosent, fordi den beregnede markedsverdien er lavere enn den faktiske markedsverdien (Bjørneby, 2022).

For hytteeiere i formuesskatteposisjon kan fritidsboligen utløse formuesskatt dersom ligningsverdien på 30 prosent av markedsverdien overstiger gjeldsbeløpet, etter bunnfradrag på 1,7 millioner kroner. Hvis hytteeieren hadde vært i formuesskatteposisjon i dag, ville skattesatsen vært 1 prosent for formuer mellom 1,7 og 20 millioner, og 1,1 prosent for formuer som overstiger 20 millioner (*Söderberg & Partners*, 2023).

Rentefradrag

Rentefradrag er en skattefordel som gjør at man kan trekke fra renteutgifter på lån fra den skattepliktige inntekten, og dermed redusere skatten man betaler. Utredningen antar at alle investeringer er finansiert med egenkapital, og tar derfor ikke hensyn til rentefradrag i estimeringen av netto realavkastning. Dersom hytteeieren hadde finansiert fritidsboligen med gjeld, ville fradraget utgjort 22 prosent av rentekostnaden som er betalt i løpet av kalenderåret (Pedersen, 2024).

Skatt på salg

Vi har utelatt skatt på salg av aktiva i vår estimering av netto realavkastning, da det er utfordrende å inkludere denne skatten i en indeks. For det første avhenger skatt på salg av både kjøp- og salgstidspunkt, noe som kan variere. For det andre er det flere faktorer som påvirker hva som skal beskattes, og disse faktorene kan endre seg gjennom perioden.

Gevinst ved salg av fritidseiendom beskattes som kapitalinntekt med en sats på 22 prosent. Unntak gjelder dersom fritidseiendommen har vært eid i minst fem år, og benyttet som egen fritidseiendom i minst fem av de siste åtte årene (Skorve, 2022). Da er gevinsten skattefri. For beskatning av aksjegevinster i Norge gjelder aksjonærmodellen, som innebærer at «utbytte og gevinster etter fratrukk for et skjermingsfradrag er skattepliktig som alminnelig inntekt» (Skatteetaten, u.å.-a). Den effektive skattesatsen for aksjer er 37,84 prosent i 2024.

Skjermingsfradraget beregnes som aksjenes inngangsverdi multiplisert med skjermingsrenten²⁰, i tillegg til eventuelle tidligere ubenyttede skjermingsfradrag.

5.2 Leieinntekter

Frem til nå ha utredningen utlatt leieinntekter fra estimeringen av netto realavkastning. I dette delkapittelet utvides analysen ved å inkludere direkteavkastning i estimeringen av netto realavkastning. Utleie gjør boliginvestering²¹ mer lønnsomt, og gir et nytt vurderingsgrunnlag mot alternative investeringer. Direkteavkastning kan defineres som «hvor stor prosentvis andel av eiendomsinvesteringen du «får tilbake» i form av netto leieinntekter årlig» (Mortensen, 2022).

Jordà et al. (2019) beskriver en metode for å beregne boligpriser, kjent som Leie-Pris tilnærmingen. Denne metoden dekomponerer boligprisene i to hovedfaktorer: *direkteavkastning*²² og *kapitalgevinst*. Direkteavkastning beskriver forholdet mellom leieinntekter og boligverdi, mens kapitalgevinst uttrykker verdistigningen som følge av prisøkning på boligen. Forholdet kan uttrykkes ved følgende formel:

$$(6) \quad \text{Boligprisavkastning, } R_t = \frac{L_{t+1}}{BPI_t} + \frac{BPI_{t+1} - BPI_t}{BPI_t}$$

Der: L = Brutto leieinntekt

BPI = Boligprisindeks

t = Tidspunkt

Den første komponenten i ligningen er direkteavkastning, mens den andre komponenten er kapitalgevinst. Vi skal se nærmere på den første komponenten som uttrykker direkteavkastning slik:

²⁰ Skjermingsrenten beregnes med utgangspunkt i renten på 3-måneders statskasseveksler, tillagt et risikotillegg på 0,5 prosent, og justeres deretter for den alminnelige skattesatsen på 22 prosent (Schjelderup, 2023)

²¹ I denne sammenheng er boliginvestering en samlebetegnelse for fjellhytter, sjøhytter, og boliger i Oslo

²² Direkteavkastning omtales ofte ved bruk av det engelske ordet «yield»

$$(7) \quad \text{Direkteavkastning}_t = \frac{L_t}{BPI_t}$$

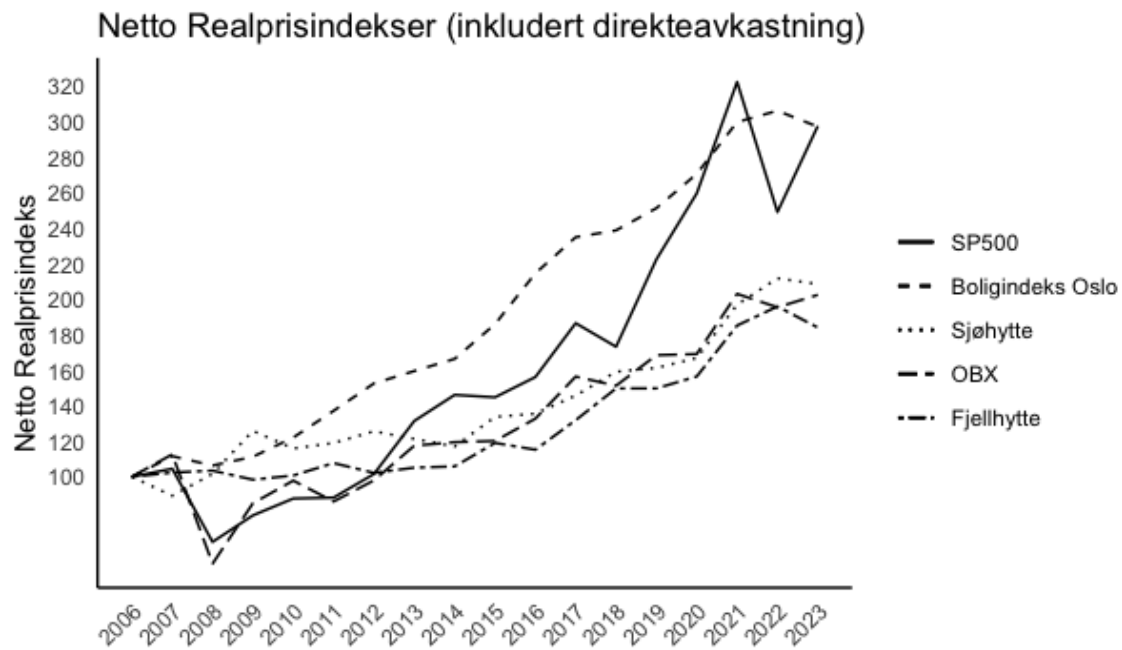
Vi inkluderer formelen for direkteavkastning (7) i vår opprinnelige formel for netto realavkastning (4). Netto realprisindeksen i *figur 13*, som inkluderer direkteavkastning i beregningen, uttrykkes dermed ved følgende formel:

$$(8) \quad \text{Netto Realpris}_t = \frac{\text{Nominell pris}_t}{(1 + \text{inflasjon}_1 + p_1 - d_1) \times (1 + \text{inflasjon}_2 + p_2 - d_2) \times \dots \times (1 + \text{inflasjon}_t + p_t - d_t)}$$

Der: p_t er porteføljekostnader i år t

d_t er direkteavkastning i år t

Brutto direkteavkastning for fritidseiendom ligger normalt i området 4 – 8 prosent (Ofte dal, 2024). Dette måltallet beskriver leieinntekter før fradrag av kostnader. Direkteavkastning varierer med faktorer som kommune, beliggenhet, sesong, størrelse og varighet på leieforholdet. Korttidsutleie av sjøhytter er et godt eksempel på hvordan direkteavkastningen varierer, ettersom utleier typisk får høye leieinntekter i sommersesongen, og lave leieinntekter i vintersesongen. I dette delkapittelet setter vi en samlet direkteavkastning for helårsutleie, som reflekterer både fjell- og sjøhyttemarkedet. Helårsleie for fritidsboliger vil ligge i nedre del av intervallet til Ofte dal (Ofte dal, 2024). Direkteavkastningen for fritidsbolig settes derfor til fire prosent for både fjell- og sjøhyttemarkedet. Direkteavkastningen for boligeiendom i Oslo er relativt lav i forhold til det generelle boligmarkedet i Norge, og settes derfor til fem prosent av markedsverdien.



Figur 13: Netto Realprisindekser som inkluderer direkteavkastning

Note: Listen til høyre er sortert fra høyest avkastning til lavest avkastning.

Figuren er basert på egne beregninger.

Inkluderingen av leieinntekter gjør hytteinvesteringer mer lønnsomt. Den årlige netto realavkastningen øker til 3,65 prosent for fjellhytter og 4,41 prosent for sjøhytter, når leieinntekter inkluderes i beregningene. Dette tilsvarer en økning på fire prosent, sammenlignet med netto realavkastning fra *kapittel 5.0*. Etter inkludering av direkteavkastning har sjøhytter høyere netto realavkastning enn OBX-indeksen.

6. Kritikk av investeringsperspektivet

Hyttekjøp betraktes av mange som et konsumgode snarere enn en finansiell investering. En fritidsbolig gir en subjektiv nytte som er vanskelig å uttrykke monetært. Nyten gjør det utfordrende å sammenligne hyttekjøp med finansielle investeringer som indeksfond. For å hensynta dette perspektivet, analyserer vi den årlige gjennomsnittlige meravkastningen til OBX-indeksen sammenlignet med en hytteinvestering. Meravkastning refererer til den ekstra avkastningen man får ved å investere i OBX-indeksen fremfor en fritidsbolig.

Vi bruker meravkastningen som proxy for nytteverdien av OBX-indeksen. Vi argumenterer for at indeksfondet gir nytte dersom man kan selge en andel av fondet hvert år. Salgssummen fra fondet kan brukes til å kjøpe andre konsumgoder, som gir en nytteverdi. Etter de årlige salgene fra aksjefondet, vil OBX-investeringen gi samme netto kapitalavkastning som en investering i fritidsbolig. Den eneste gjenværende forskjellen vil da være hvilken nytte som gir mest verdi for investoren: enten *nyten av å disponere en hytte* eller *nyten av å få utbetalt meravkastningen fra fondet årlig*. Den årlige gjennomsnittlige meravkastningen, som fungerer som en proxy for nyten av aksjefondet, beregnes ved følgende formel:

$$(9) \quad Proxy = 1 - \left(\frac{Hytteverdi_{2023,i}}{Hytteverdi_{2006} \times \sum_{t=1}^T (1 + r_t)} \right)^{\frac{1}{T}}$$

Der: $Hytteverdi_{2023,i}$: Nominell hytteverdi i 2023, gitt investeringsbeløpet i 2006, for i (fjell eller sjø)

$Hytteverdi_{2006}$: Investeringsbeløpet i 2006

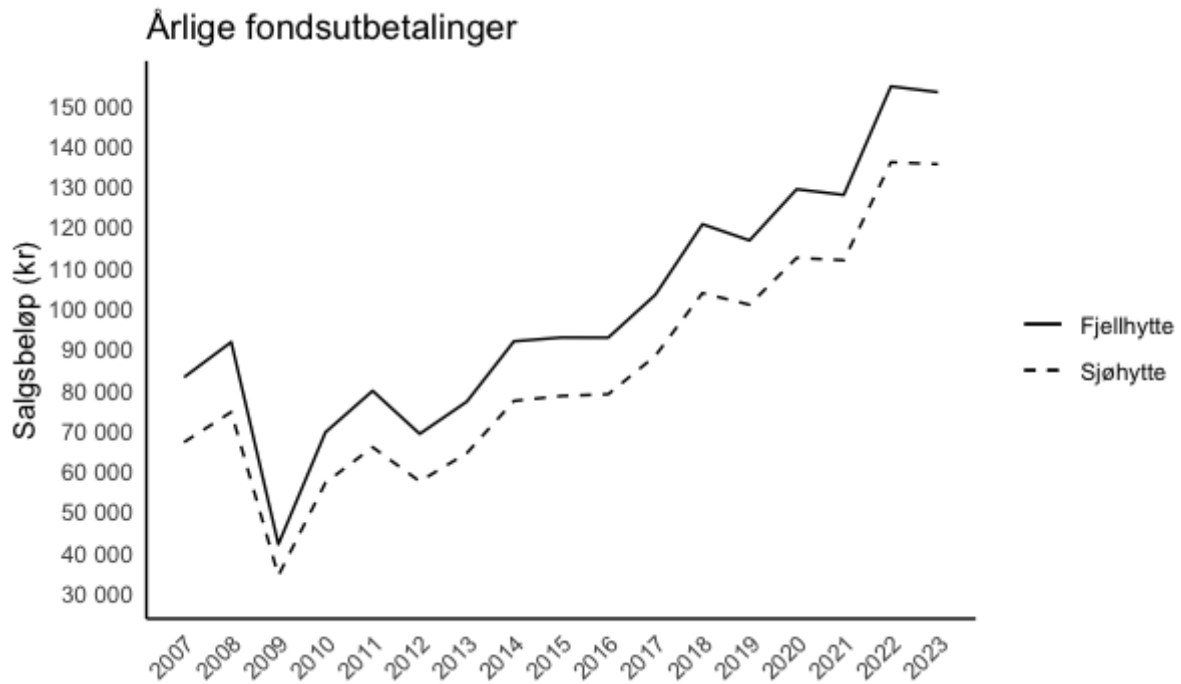
r_t : Prosentvis økning i OBX i år t

$\sum_{t=1}^T (1 + r_t)$: Produktet av $(1 + r_{2007}), (1 + r_{2008}), \dots, (1 + r_{2023})$

Vi finner at en OBX-investor kunne solgt 2,87 prosent av fondsverdien årlig ved å investere i OBX fremfor en fjellhytte, og 2,32 prosent ved å investere i OBX fremfor en sjøhytte. Etter de årlige salgene fra aksjefondet, vil OBX-investeringen gi samme netto kapitalavkastning²³

²³ Netto kapitalavkastning = Kapitalavkastning – Salg fra fond

som en investering i fritidsbolig. La oss illustrere dette bedre med et eksempel. Den gjennomsnittlige hytteprisen var 2 898 571 kroner i 2006. Dersom beløpet i stedet ble investert i et indeksfond, ville investoren hatt muligheten til å selge en andel av fondet årlig. *Figur 14* illustrerer hvor stort kronebeløp som kan selges av indeksfondet årlig, i stedet for å investere i henholdsvis fjell- og sjøhytte.



Figur 14: Årlig proxy for nytte av aksjefond

Note: Figuren er basert på egne beregninger.

Figur 14 illustrerer den årlige meravkastning fra OBX-indeksen i kroner, dersom investoren kjøpte aksjefond tilsvarende gjennomsnittsprisen på en hytte i 2006. Siden avkastningen på sjøhytter er høyere enn på fjellhytter, vil meravkastningen fra aksjefondet være større for fjellhytter enn for sjøhytter. For fjellhytter kan figuren tolkes som at man kunne solgt fondsandeler for omtrent 80 000 kroner i 2007 i stedet for å investere i en fjellhytte i 2006. I 2008 ville tilsvarende salgsverdi ha økt til omtrent 90 000 kroner, og slik fortsetter det gjennom perioden.

De årlige fondsutbetalingene fungerer som en proxy for nytten av å eie aksjefondet, uttrykt monetært for hvert år. En hytteeier som kjøpte en fritidsbolig til gjennomsnittspris i 2006, har gjort en god investering dersom den subjektive nytten av fritidsboligen overstiger proxyverdiene for nytte av aksjefondet.

7. Konklusjon

Denne utredningen har sett på hyttekjøp i et investeringsperspektiv for perioden 2006 - 2023. Den nominelle avkastningen i fjell- og sjøhyttemarkedet er estimert ved hjelp av regresjonsmodell. For å vurdere hva hytteinvestoren faktisk sitter igjen med, har vi brutt ned den nominelle avkastningen til realavkastning, og deretter netto realavkastning.

Utredningen konkluderer med at avkastningen på hytter er lav sammenlignet med alternative investeringer. Vi finner en negativ årlig netto realavkastning på 0,32 prosent for fjellhyttene, og en positiv årlig netto realavkastning på 0,41 prosent for sjøhyttene i perioden 2006 - 2023. Til sammenligning er årlig netto realavkastning 4,23 prosent for OBX-indeksen i samme periode. Dersom fritidsboligen leies ut, vil netto realavkastning være høyere for sjøhytter enn for OBX-indeksen, når direkteavkastningen er satt til fire prosent.

Vår analyse viser at sjøhyttene har hatt høyere prisvekst enn fjellhyttene, men at forskjellen er liten tatt i betraktning av et mer begrenset tilbud av tomter langs kysten. Resultatene fra vår regresjonsmodell indikerer at nye sjøhytter trekker ned gjennomsnittsprisen fordi de bygges stadig lengre unna sjøen. Knappheten på tomteareal i strandsonen, kombinert med en stadig strengere håndhevelse av reguleringer, har ført til en nedgang i byggingen i dette området. Andelen hytter bygd i strandsonen av den totale sjøhyttebyggingen er redusert fra 48 prosent i de første fem årene av perioden, til kun 23 prosent i de siste fem årene.

Noen vil hevde at hyttekjøp heller bør betraktes som et konsumgode enn som en finansiell investering. For å hensynta dette perspektivet, analyserer vi den årlige gjennomsnittlige meravkastningen til OBX-indeksen sammenlignet med hytteinvestering, og bruker meravkastningen som en proxy for nytten av aksjefondet. En hytteeier som kjøpte en fritidsbolig til gjennomsnittspris i 2006, har gjort en god investering dersom den subjektive nytten av fritidsboligen overstiger proxyverdiene for nytte av aksjefondet. Vi finner at en OBX-investor kunne solgt 2,87 prosent av fondsverdien årlig ved å investere i OBX fremfor en fjellhytte, og 2,32 prosent ved å investere i OBX fremfor en sjøhytte.

7.1 Forslag til videre forskning

En mulig retning for videre forskning er å utforske flere variabler som kan forklare prisforskjeller og prisvekst i hyttemarkedet. Datagrunnlaget kan utvides ved å inkludere

variabler som avstand fra havet, høyde over havet, og avstand fra skianlegg. Det ville gitt ytterligere innsikt i hva som driver prisutviklingen. Inkludering av de utelatte variablene gir en mer robust analyse.

En annen interessant forskningsmulighet vil være å gjennomføre kvantitative analyser av hvordan regulering påvirker hytteprisene. Mange hyttekommuner har reguleringer som kan ha innvirkning på prisene, blant annet gjennom restriksjoner på byggeprosesser, miljøkrav og regler som begrenser utbygging i populære områder. En analyse av hvordan slike reguleringer påvirker hytteprisene, både før og etter implementering av endringer, vil kunne gi verdifull innsikt i hvordan reguleringer påvirker prisutviklingen. Dette kan for eksempel gjøres ved hjelp av en Difference-in-Difference-metode, som sammenligner prisutviklingen i områder med og uten reguleringsendringer over tid.

8. Erklæring om bruk av KI-verktøy i arbeidet med denne masteroppgaven

Navn (og versjon) av KI-verktøyet: ChatGPT 4.0

Formålet med bruk av KI-verktøyet: Hjelp med koding i R

Vi er klar over at vi er ansvarlig for alt innhold i denne masteroppgaven, inkludert de deler der KI-verktøy er benyttet. Vi har ansvar for at oppgaven følger etiske regler for personvern og publisering.

9. Litteraturliste

06505: *Bygninger i strandsona, etter bygningstype (K) 2000—2024*. Statistikkbanken.

(2024a). Byggeaktivitet i strandsonen. <https://www.ssb.no/statbank/table/06505>

07230: *Prisindeks for brukte boliger, etter boligtype og region (2015=100) 1992—2023*.

Statistikkbanken. (2024b). 07230: Prisindeks for brukte boliger, etter boligtype og region (2015=100) 1992 - 2023. <https://www.ssb.no/system/>

10328: *Fritidsbygg innenfor og utenfor tettbygd fritidsbyggområde, etter bygningstype og størrelse på område (K) 2014—2023*. Statistikkbanken. (2024c). Fritidsbyggområder.

<https://www.ssb.no/statbank/table/10328>

Abrahamsen, O., & Brovold, C. (2024, juli 11). *Hvem er det som kun betaler formuesskatt?*

SSB. <https://www.ssb.no/inntekt-og-forbruk/skatt-for-personer/artikler/hvem-er-det-som-kun-betaler-formuesskatt>

Aksjonærmodellen. (u.å.-a). Skatteetaten. Hentet 28. november 2024, fra

<https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/aksjer-og-verdipapirer/om/aksjonarmodellen/>

Beste indeksfondet—Hvordan finner du de? (u.å.). Hvordan velge beste indeksfond? Hentet

5. desember 2024, fra <https://www.nordnet.no/no/kunnskap/academy/fond/hvordan-velge-beste-indeksfond>

Bjørneby, M. (2022, juli 18). *Hvordan virker formuesskatten?* Samfunnsøkonomen.

<https://www.samfunnsokonomen.no/aktuell-analyse/hvordan-virker-formuesskatten/>

Eiendomsskatt. (u.å.-a). Hentet 28. november 2024, fra

<https://www.hol.kommune.no/meny/bygg-og-eiendom/eiendomsskatt/>

Eiendomsskatt. (u.å.-b). Hvaler kommune. Hentet 28. november 2024, fra

<https://www.hvaler.kommune.no/innhold/politikk-og-innsyn/eiendomsskatt/>

Eiendomsskatt. (2024, februar 2). <https://www.kragero.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/eiendomsskatt/om-okningen-av-eiendomsskatt-og-kommunale-avgifter/#:~:text=Kommunestyret%20vedtok%20i%20desember%202023%20å%20øke%20eiendomsskatten%20fra%201.1,et%20bunnfradrag%20på%20200%20000.>

Eiendomsskatt—LILLESAND KOMMUNE. (u.å.). Hentet 28. november 2024, fra [https://www.lillesand.kommune.no/eiendomsskatt.488977.no.html#:~:text=Bystyret%20har%20vedtatt%20%C3%A5%20kontorjustere,\(takst%20pluss%20tidligere%20kontorjusteringer\).&text=Eiendomsskattesatsen%20for%202024%20er%202,3%20promille%20for%20andre%20eiendommer](https://www.lillesand.kommune.no/eiendomsskatt.488977.no.html#:~:text=Bystyret%20har%20vedtatt%20%C3%A5%20kontorjustere,(takst%20pluss%20tidligere%20kontorjusteringer).&text=Eiendomsskattesatsen%20for%202024%20er%202,3%20promille%20for%20andre%20eiendommer)

Fladstad, E. D., & Hovland, O. (2018). *Eiendomsskatt og kommunale avgifter i norske hyttekommuner.* <https://openaccess.nhh.no/nhh-xmlui/handle/11250/2586544>

Flest hytter og fritidsbygg i fritidsbyggområder. (2023). SSB. <https://www.ssb.no/natur-og-miljo/areal/statistikk/fritidsbyggomrader/artikler/flest-hytter-og-fritidsbygg-i-fritidsbyggomrader>

Formuesskatt—En oversikt over regelverket | Söderberg & Partners. (2023). <https://www.soderbergpartners.no/innsikt/artikler/formuesradgivning/skatt-og-juridisk/formuesskatt/>

Grønmo, S. (2024). Utvalgsskjevhet. I *Store norske leksikon.* <https://snl.no/utvalgsskjevhet>

Guttorm, S. (2023). *F3 og F4—Aksjonærmodellen og Fritaksmetoden.* Publisert på NHH sin *Canvasside.*

Horpestad, H. (u.å.). *Eiendomsskatt—Færder kommune.* Hentet 28. november 2024, fra <https://faerder.kommune.no/tjenester/skatt-og-naring/skatt/eiendomsskatt/>

Hva er inflasjon? (u.å.). Hentet 28. november 2024, fra <https://www.norges-bank.no/kort-forklart/inflasjon/hva-er-inflasjon/>

Jordà, Ò., Knoll, K., Kuvshinov, D., Schularick, M., & Taylor, A. M. (2019). The Rate of Return on Everything, 1870–2015*. *The Quarterly Journal of Economics*, 134(3), 1225–1298. <https://doi.org/10.1093/qje/qjz012>

Kartverket. (2023, september 27). Kartverket.no.

<https://kartverket.no/eiendom/dokumentavgift-og-gebyr/dokumentavgift-ved-overforing-av-fast-eigedom>

Konsumprisindeksen. (2024). Konsumprisindeksen. <https://www.ssb.no/priser-og-prisindekser/konsumpriser/statistikk/konsumprisindeksen>

Mortensen, M. (2022, juli 11). *Dette må du vite om yield*. Malling.

<https://mallings.no/blogg/dette-maa-du-vite-om-yield>

Nordnet. (u.å.). Nordnet. Hentet 28. november 2024, fra

<https://www.nordnet.no/no/kunnskap/academy/fond/hvordan-velge-beste-indeksfond>

OBX Total Return Index (OBX.OL) Stock Price, News, Quote & History. (2024a). OBX

Total Return Index (OBX.OL). <https://finance.yahoo.com/quote/OBX.OL/>

Oftedal, J. (2024, juni 11). *Hva er bra yield på eiendom? Alt du trenger å vite om yield og net yield*. Solgt.no. <https://solgt.no/blog/yield-og-net-yield-forskjell>

Om statistikken—Eiendom Norge. (2019, juli 12).

<https://eiendommnorge.no/boligprisstatistikk/om-statistikken/>

Pedersen, R. (2024). *Rentefradrag på skatten*. <https://www.smartepenger.no/lan/298-rentefradrag-pa-skatten>

Plan- og bygningsloven. (2024). *Forbud mot tiltak mv. Langs sjø og vassdrag* (LOV-2024-06-25-53). Lovdata. <https://lovdata.no/lov/2008-06-27-71/§1-8>

Skorve, Ø. (2022, mars 16). *Kan jeg unngå skatt ved hyttesalg?* DNB Eiendom.

<https://dnbeiendom.no/altombolig/jus/tomteregulering/skatt-ved-hyttesalg>

S&P 500 (^GSPC) Stock Price, News, Quote & History. (2024b). S&P 500 (^GSPC).

<https://finance.yahoo.com/quote/%5EGSPC/>

Stock, J. H., & Watson, M. (2019). *Introduction to Econometrics* (4. utg). Pearson.

Styringsrenten årsgjennomsnitt. (2024). [https://www.norges-](https://www.norges-bank.no/tema/Statistikk/Styringsrente-daglig/Styringsrente-arlig/)

[bank.no/tema/Statistikk/Styringsrente-daglig/Styringsrente-arlig/](https://www.norges-bank.no/tema/Statistikk/Styringsrente-daglig/Styringsrente-arlig/)

Verdsettingsrabatt ved fastsetting av formue. (u.å.-b). Skatteetaten. Hentet 28. november

2024, fra [https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-](https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/verdsettingsrabatt-ved-fastsetting-av-formue/)

[skatt/verdsettingsrabatt-ved-fastsetting-av-formue/](https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/verdsettingsrabatt-ved-fastsetting-av-formue/)

Aasbakken, M. (u.å.). *Hvor mye må jeg betale i eiendomsskatt? - Øyer kommune.* Hentet 28.

november 2024, fra [https://oyer.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/eiendomsskatt-](https://oyer.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/eiendomsskatt-og-gebyrer/eiendomsskatt/hvor-mye-ma-jeg-betale-i-eiendomsskatt/)

[og-gebyrer/eiendomsskatt/hvor-mye-ma-jeg-betale-i-eiendomsskatt/](https://oyer.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/eiendomsskatt-og-gebyrer/eiendomsskatt/hvor-mye-ma-jeg-betale-i-eiendomsskatt/)

10. Appendiks

A: Detaljert forklaring av alle variabler

BRA: Forkortelse for bruksareal. Bruksareal måler antall kvadratmeter innvendig areal.

Tomtestørrelse: Størrelse på tomt oppgitt i kvadratmeter

EiendomsID: Spesifikk identifikasjon for eiendommen som er solgt

Salgsdato: Måned og år for salg av fritidsbolig

Pris: Salgspris for fritidsboligen (eks. fellesgjeld)

Byggeår: Hvilket år hytta ble bygd

Kommune: Hvilken kommune hytten tilhører

Soverom: Antall soverom

Fellesgjeld: Gjeld tilknyttet boligen

B: Liste med VIF tester**Fjell**

BRA	Hemsedal	Hol	Hyttealder	Styringsrente
1,016674	1,337285	1,456234	1,138146	1,017180

Sjø

BRA	Kragerø	Lillesand	Hvaler	Hyttealder	Styringsrente
1,053776	1,577158	1,286769	1,633520	1,093680	1,004859

C: Regresjonsresultater

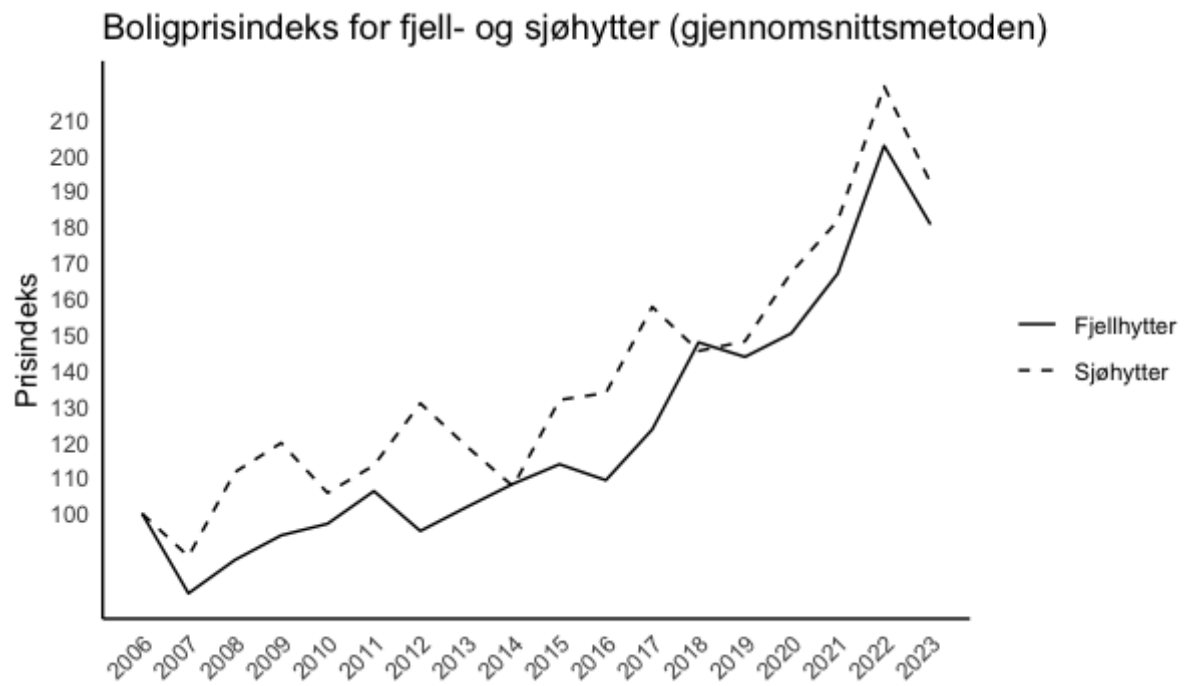
	Hyttepris	
	(1)	(2)
BRA	22,546.240***	40,039.120***
	t = 13.522	t = 8.158
KommuneHOL	422,295.600***	
	t = 3.316	
KommuneØYER	-52,842.930	
	t = -0.429	
KommuneHVALER		-563,393.400*
		t = -1.919
KommuneKRAGERØ		-248,605.200
		t = -0.681
KommuneLILLESAND		316,146.600

		t = 0.659
Hyttealder	-22,641.220***	12,866.650*
	t = -7.093	t = 1.800
Styringsrente	-45,899.690	-23,254.430
	t = -0.292	t = -0.060
Constant	1,028,052.000**	115,579.800
	t = 2.106	t = 0.092

Clustered SE	Ja	Ja
Model	OLS	OLS
F-verdi	232.37	29.762
Observations	522	383
Adjusted R2	0.689	0.311
=====		

Note: *p<0.1; **p<0.05; ***p<0.01

D: Hytteprisindeks ved bruk av alternativ metode: Gjennomsnittsmetoden



E: Oppsummering av inkluderte porteføljekostnader

	Fjellhytte	Sjøhytte	Bolig Oslo	OBX	S&P 500
Dokumentavgift	2,5 %	2,5 %	2,5 %	NA	NA
Eiendomsskatt	0,3 %	0,19 %	0,28 %	NA	NA
Kommunale avgifter	0,3602 %	0,3019 %	0,24 %	NA	NA
Vedlikehold og drift	1 %	1 %	1 %	NA	NA
Forvaltningskostnader	NA	NA	NA	0,19 %	0,19 %

Note: Tabellen illustrerer hvilke porteføljekostnader som inngår i beregningen av netto realavkastning i kapittel 5. Procentsatsene er oppgitt som andel av hytteprisen, bortsett fra forvaltningskostnadene, som er oppgitt som andel av fondsverdien. Dokumentavgiften påløper kun i det første året, mens de øvrige kostnadene er årlige.