

Norwegian Housing Market Watch 2020

OSLO METROPOLITAN UNIVERSITY
STORBYUNIVERSITETET



Forord og opptakt

Jeg har den store glede å introdusere den første utgaven av Norwegian Housing Market Watch. Hvert år framover vil vi invitere to uavhengige økonomer som skal vurdere det norske boligmarkedet. Deres vurdering vil publiseres i februar i årene som kommer. De inviterte står helt fritt i valg av form, innhold, tema og problemstilling. Det eneste Housing Lab vil gjøre, er å velge hvem som blir invitert.

I år inviterte vi to økonomer i velrenommerte institusjoner: Anders Lund, analysedirektør i Eiendomsverdi, og Øystein Børsum, sjeføkonom i Swedbank.

Det som følger er deres helt selvstendige vurdering av det norske boligmarkedet. Vi i Housing Lab er like spente som alle andre lesere – og vi kan med forventningsfullt hjerte si at vi gleder oss til å lese!

En rapport om boligmarkedet behøver også kommentarer fra bransjen. Vi inviterte også adm. dir. Henning Lauridsen i Eiendom Norge og adm. dir. Carl Geving i Norges Eiendomsmeglerforbund til å skrive en kort kommentar til det norske boligmarkedet. De har lang fartstid i boligmarkedet, og deres tanker kommer med betydelig vekt. Vi oppfordrer alle til å tenke over det de har å si.

Oslo, 5. februar 2020

Erling Røed Larsen, Ph.D.
Head of Research
Housing Lab--OsloMet



Norwegian Housing Market Watch

«Norwegian Housing Market Watch (NHMW) er et tiltak iverksatt av Housing Lab. NHMW består av to uavhengige økonomer som skal a) foreta en selvstendig vurdering av tilstanden i og virkemåten til det norske boligmarkedet samt b) gi en evaluering av målene for og effektene av den norske boligpolitikken. Økonomene står helt fritt og representerer seg selv i sine vurderinger.»

Dette er første gang det skrives en Norwegian Housing Watch rapport. Vi håper at vår rapport kan være nyttig informasjon og håper at våre forslag kan påvirke norsk boligpolitikk.

Vi mener boligpolitikken er vellykket dersom husholdninger kan skaffe seg et rimelig sted å bo i nærheten av der de kan finne relevante jobber. Boligmarkedet bør både ha en velfungerende leie- og eiesektor. Det vil alltid finnes husholdninger med spesielle utfordringer som fører til at de faller utenfor boligmarkedet. Disse husholdningen bør fanges opp av boligsosiale ordninger. Vi vil ikke adressere boligmarkedet for vanskeligstilte i denne rapporten.

Dagens boligpolitikk bygges rundt følgende fire stolper (Kommunal- og moderniseringsdepartementet):

- Byggekostnader (regulering av kvalitet, tek 17 etc)
- Arealpolitikk (hvor det skal bygges)
- Finansiell stabilitet – Boliglånsforskrift
- Boligsosiale ordninger

Mandatet til NHMW er bredt, og kunne omfattet alle aspekter ved norsk boligpolitikk. Vi har valgt å konsentrere oss om noen viktige spørsmål, så rapporten er ikke en bred gjennomgang. Rapporten er delt i fem, del 1 tar for seg tilstanden i det norske boligmarkedet, i del 2 tallfester vi om norske boligpriser er problematisk høye, del 3 tar vi for oss boliglånsforskriften, og i del 4 ser vi på strukturelle løsninger på tilbudssiden for det norske boligmarkedet.

*Anders Lund,
analysedirektør Eiendomsverdi*

*Øystein Børsum,
sjefsøkonom Swedbank*



Del 1 – Tilstanden i det norske boligmarkedet

I denne delen av rapporten gjør vi opp status i det norske boligmarkedet akkurat nå. Vi ser på aktiviteten i bruktmarkedet, prisutvikling, aktiviteten for nybygg, befolkningsvekst og *sykepleier- og familieindeksen*. Hensikten med analysen er å ha et bredt faktagrunnlag for ulike boligmarkeder i Norge. Vi foretar en gjennomgang av våre viktigste boligmarkeder: Norge, Oslo, Bergen, Trondheim og Stavanger med omegn.

Boligmarkedet i 2019 – Norge – De viktigste hendelsene

Boligprisene har aldri vært høyere i Norge enn de var ved utgangen av 2019. Prisene i Norge er 2,5 ganger så høye som de var for 15 år siden, men de siste tre årene har prisene steget mindre enn inflasjonen. Realprisene er i dag 3,3 prosent lavere enn de var i begynnelsen av 2017.

Faktorene bak boligprisutvikling er sammensatt, men vi mener det er verdt å kommentere spesielt på noen viktige faktorer for boligmarkedet i 2019

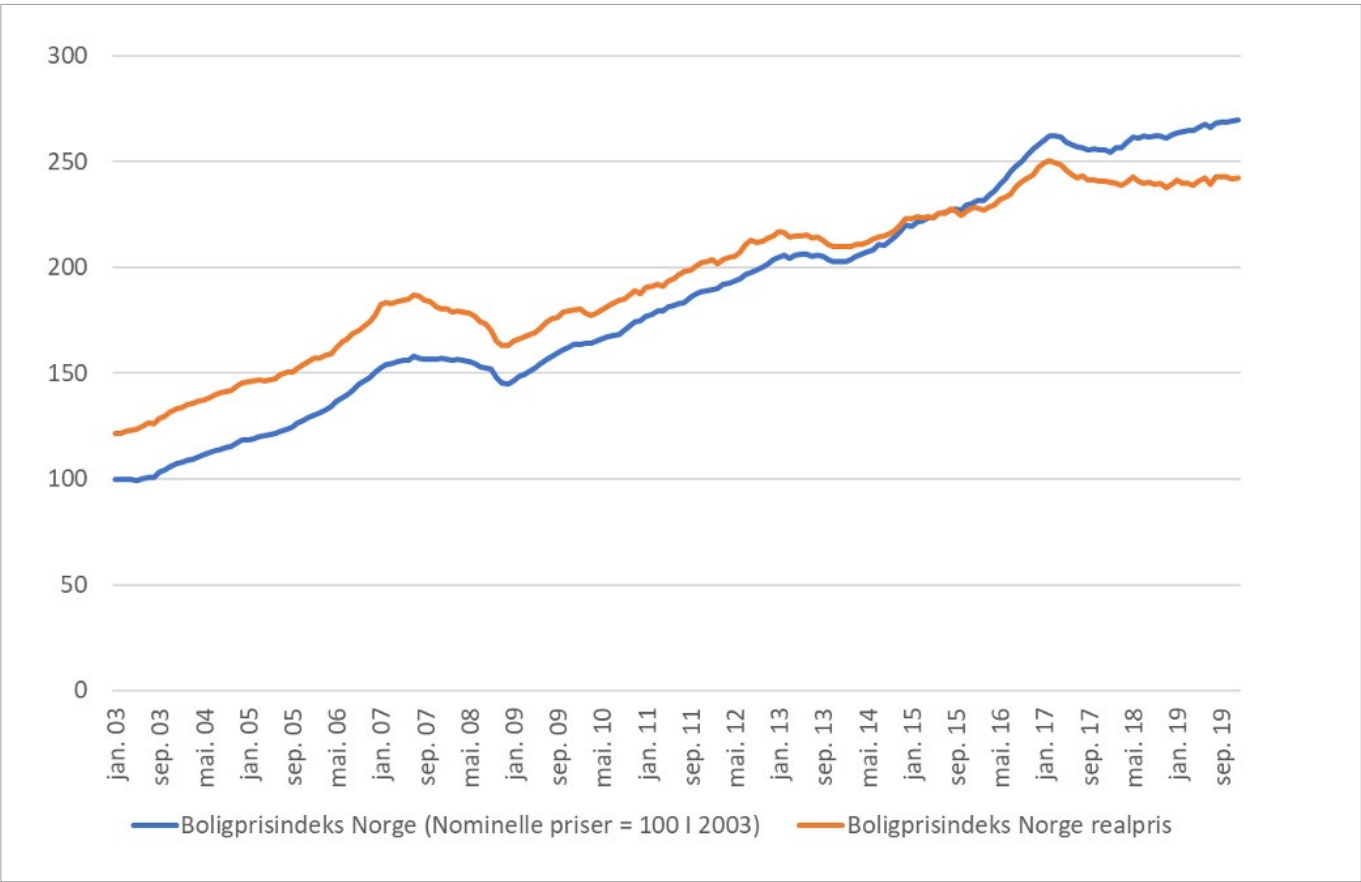
- Boliglånsrenten og regulering av boliglån
- Balansen mellom bygging og befolkningsvekst
- Aktiviteten i boligmarkedet
- Regionale forskjeller
- Hvor tilgjengelig boliger er for folk flest (Sykepleier- og familieindeksen)

Boliglånsrente

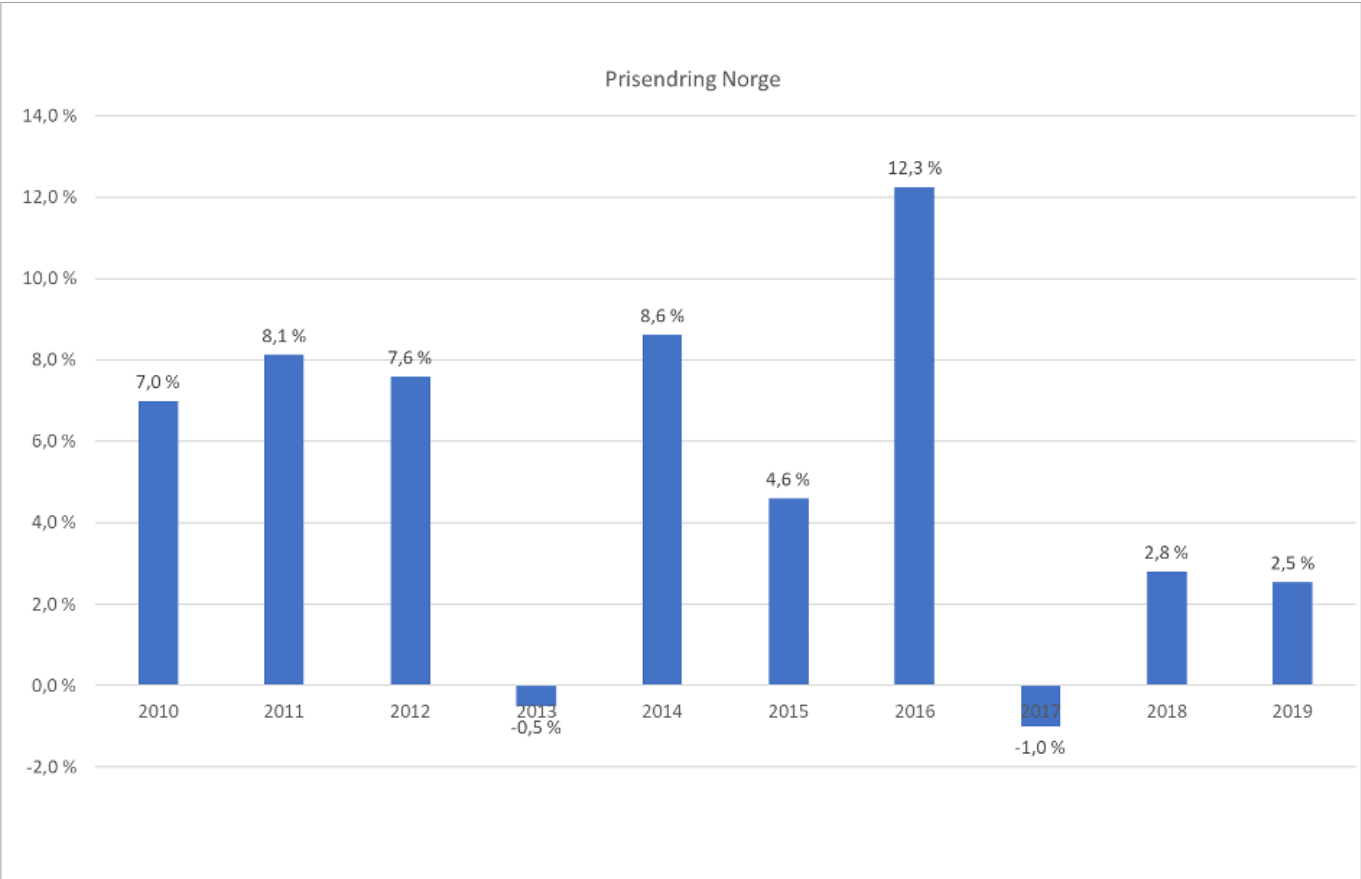
Realrente etter skatt er en viktig faktor for boligprisen siden de fleste nordmenn lånefinansierer sine boligkjøp. I 2019 hevet Norges Bank styringsrenten med 1 prosentpoeng. Boliglånsbankene hevet listepreisene med 0,75 prosentpoeng (Kilde: Finansportalen). I 2019 var gjennomsnittlig boligpris på 3 500 000 kroner i Norge. For en tenkt boligkjøper med 75 prosent belåningsgrad økte derfor rentekostnaden ved å kjøpe gjennomsnittsboligen med 19 693 kroner per år før skatt. Likevektsmodellen til Anundsen (2019) finner at en økning på 1 prosentpoeng gir ny likevektspris 13,8 prosent lavere alt annet likt. I Eiendomsverdi bruker vi ofte tommelfingerregelen at 1 prosentpoeng rentestigning medfører 10 prosent boligprisfall. Tabellen under illustrerer konsekvensene av økte boliglånsrenter for tenkte boligkjøpere i Oslo, Bergen, Trondheim, Stavanger m/omegn og Norge.

	OSLO	BERGEN	TRONDHEIM	STAVANGER M/OMEGN	NORGE
Gjennomsnittlig boligpris 2019	5 013 148	3 367 659	3 473 377	3 473 659	3 501 005
Boliglån gitt 75 % belåningsgrad	3 759 861	2 525 744	2 605 033	2 605 244	2 625 754
Endring i rentekostnad for kjøpere per år	28 199	18 943	19 538	19 539	19 693

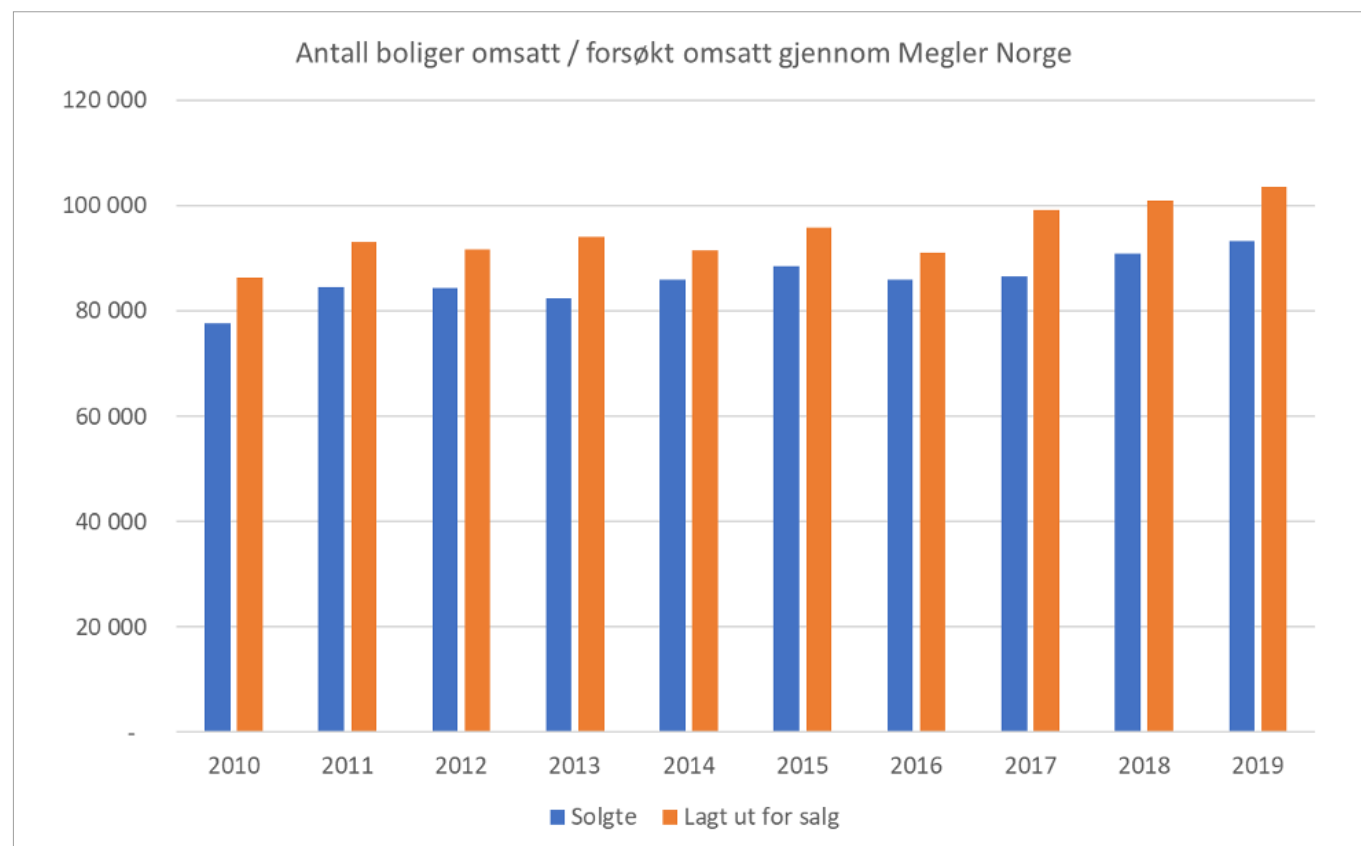
Tabell 1. Konsekvenser av økte boliglånsrenter. Kilde: Eiendomsverdi og finansportalen



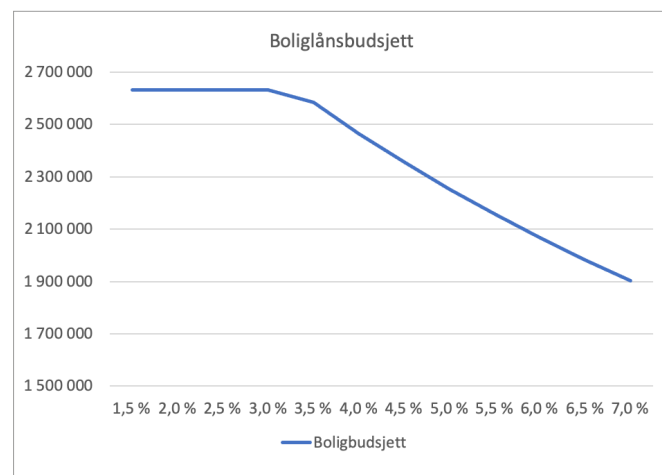
Figur 1. Boligprisutviklingen siden 2003. Kilde: Eiendom Norge, Eiendomsverdi og FINN.



Figur 2. Prisendring per år siste 10 år. Kilde: Eiendom Norge, Eiendomsverdi og FINN.



Figur 4. Omsetning av boliger per år. Norge. Kilde: Eiendom Norge, Eiendomsverdi og FINN



Figur 3. Boliglånsbudsjett. Kilde: Eiendomsverdi og Stacc AS

At boligprisene ikke har falt som konsekvens av renteøkningene kan virke overraskende, men gjeldende boliglånsforskrift gjør boligmarkedet mindre rentesensitivt enn det ellers ville ha vært. Boliglånsforskriften §5 sier at lån ikke skal innvilges dersom kundens samlede gjeld overstiger fem ganger brutto årsinntekt. Paragrafen er gjeldende uansett rentenivå. Ved høye renter vil ikke gjeldsgradsreguleringen ha effekt fordi boligkjøpere ikke har betjeningsevne til å betjene lån over 5 ganger inntekt, men ved lave rentenivåer vil fem ganger inntekt ha begrensende faktor. Samtidig kan det være tregheter i boligmarkedet, slik at vi enda ikke har sett den fulle effekten av renteøkningene.

For en singel husholdning med 550 000 i bruttoårsinntekt går grensen på 3 prosent boliglånsrente. For å beregne rentesensitiviteten har vi benyttet samme fremgangsmøte som vi benytter i sykepleierindeksen. Figuren 3 viser boliglånsbudsjett ved ulike rentenivåer for en singel husholdning med 550 000 kroner i brutto årslønn.

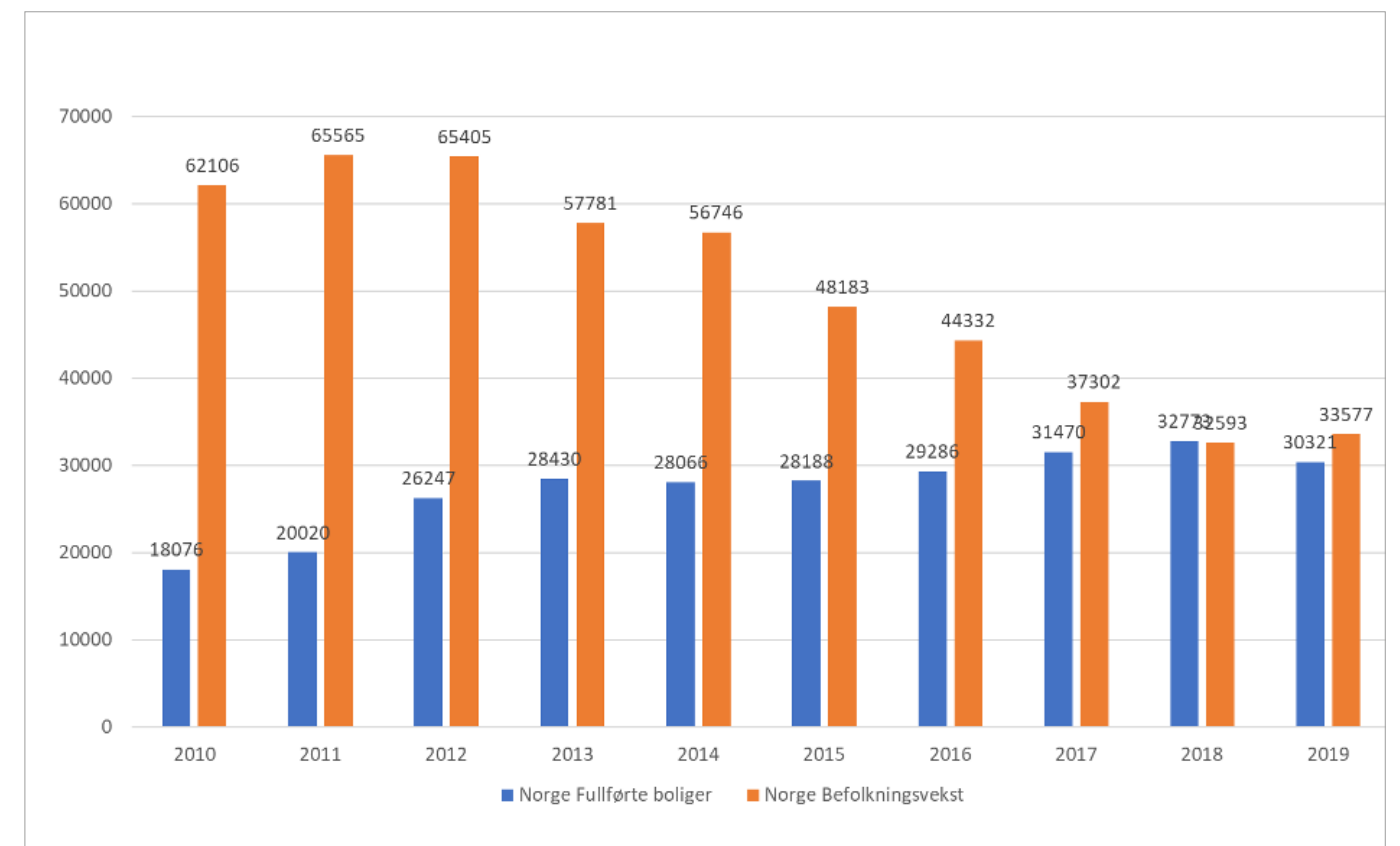
Aktiviteten i boligmarkedet

De siste tre årene har vært preget av høy aktivitet i det norske boligmarkedet. Det har aldri blitt omsatt flere brukt-boliger i det åpne markedet enn i 2019. Høy aktivitet tyder på et velfungerende marked både for kjøpere og selgere. Det ble lagt ut over 100 000 boliger for salg og over 90 prosent gjennomførte salget.

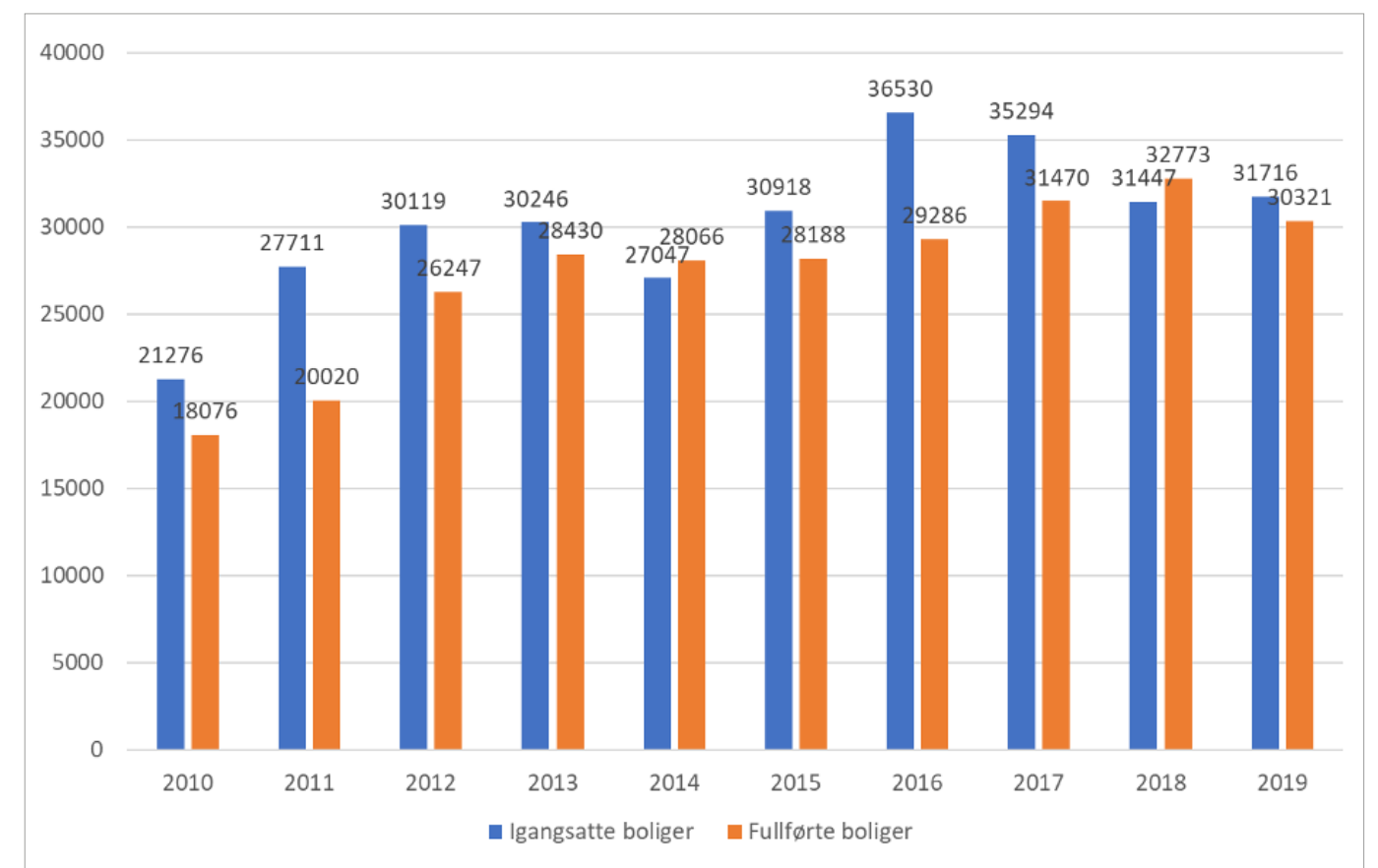
Bygging og befolkningsvekst

Det ble fullført 30 321 nye boliger i Norge i 2019, samtidig var befolkningsveksten på 33 577. I 2019 bygde vi en bolig per 1,1 nye nordmann. I 2010 var tilsvarende forholdstall 3,44.

Siden 2010 har befolkningsveksten halvert seg samtidig som byggingen har doblet seg. Den siste 10-årsperioden har vi bygget en bolig per 1,85 nye nordmann. Befolkningsveksten har kommet ned på grunn av en nedgang i netto innflytting. Befolkningsveksten fra fødselsoverskuddet har vært stabil i perioden.



Figur 5. Boligbygging per år. Norge. Kilde: Eiendom Norge, Eiendomsverdi og FINN. Kilde: SSB.



Figur 6. Igangsatte og fullførte boliger. Kilde: Eiendom Norge, Eiendomsverdi og FINN. Kilde: SSB

Sykepleier og familieindeksen

Sykepleierindeksen viser at en singel sykepleier kan kjøpe 31,7 prosent av alle boliger som ble omsatt i Norge i 2019. Dette er en forbedring fra 30,8 prosent i 2018. Forbedringen i sykepleierindeksen kom av at boligbudsjettet økte mer enn boligprisveksten. Boligbudsjettet økte på grunn av lønnsvekst. Økte boliglånsrenter fikk ikke effekt fordi gjeldsgradsbegrensningen (5 ganger inntekt) er strengere enn stresstest av betjeningsevne ved lave rentenivåer. At det er slik, er spesielt enkelt å forstå hvis en i et yttertilfelle ser for seg negative renter.

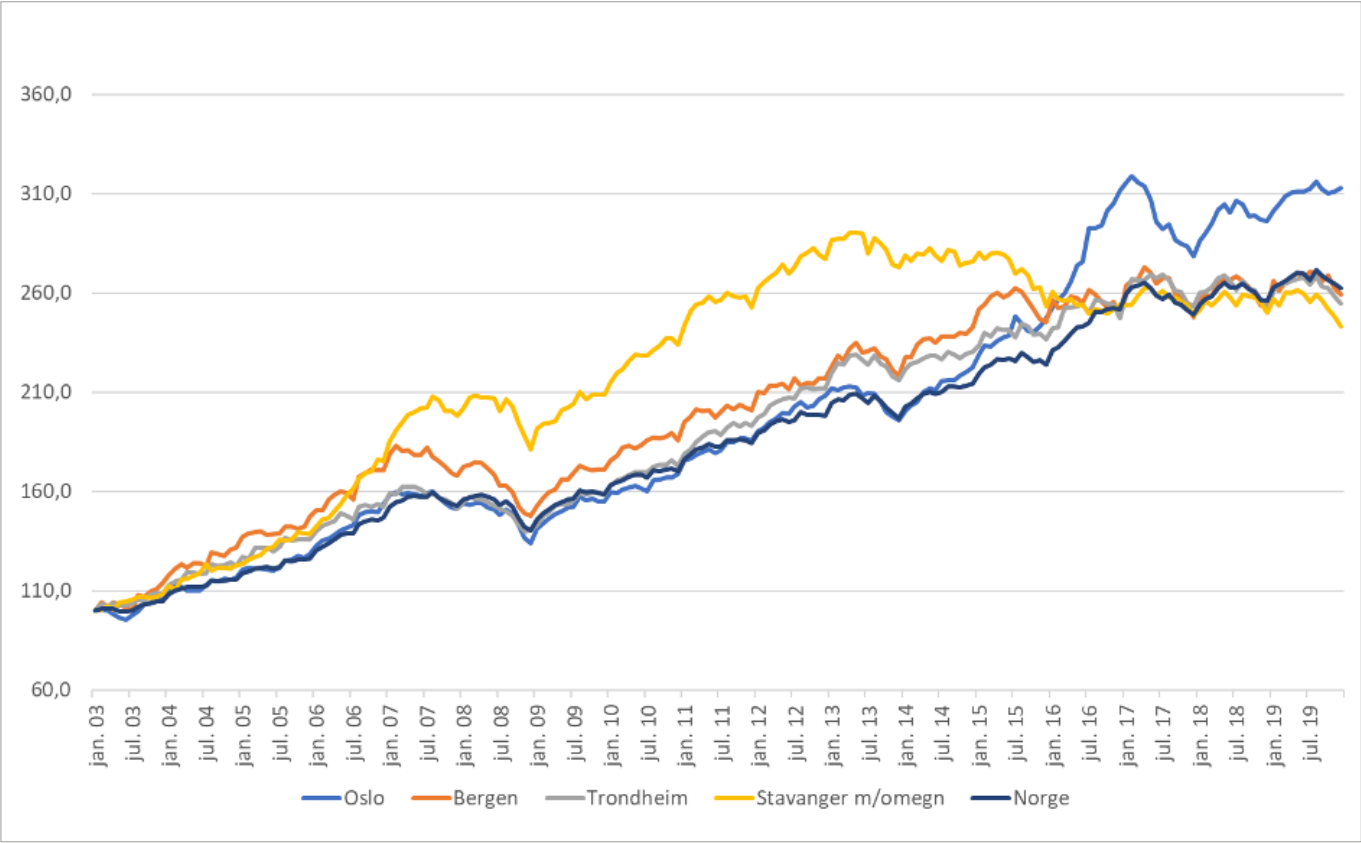
Familieindeksen var uforandret i 2019 på 31,5 prosent. Vi går i detalj på sykepleier- og familieindeksen senere i rapporten.

Regionale forskjeller

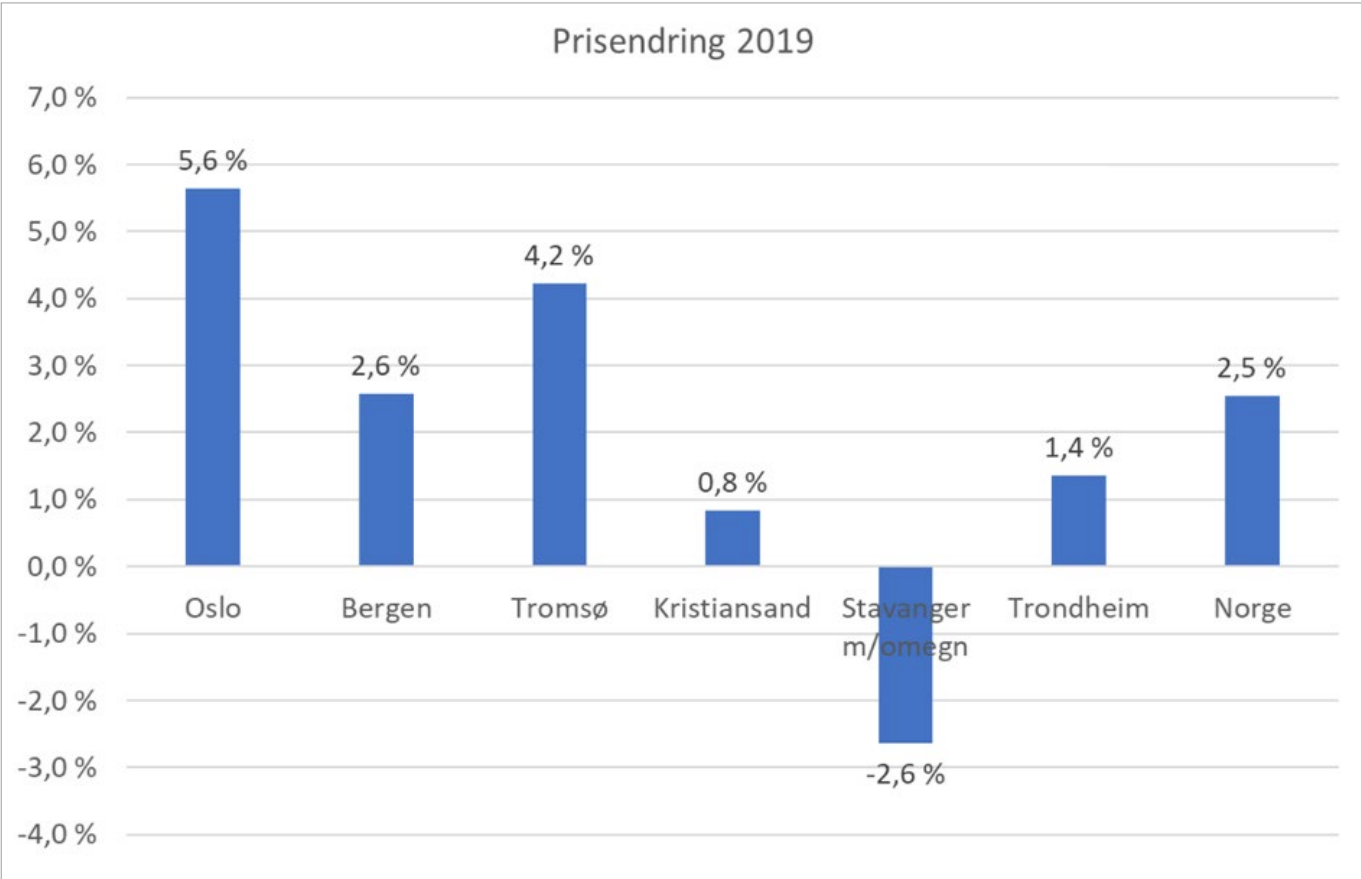
I 2019 steg prisene mest i Oslo med 5,5 prosent, mens prisene falt i Stavanger med 2,7 posent.

	OSLO	BERGEN	TRONDHEIM	STAVANGER M/OMEGN	NORGE
Gjennomsnittspris enebolig	12 435 191	5 911 024	5 816 599	5 190 512	
Gjennomsnittspris rekkehus	7 120 951	4 218 964	4 296 228	3 639 854	
Gjennomsnittspris leilighet	4 758 921	3 102 526	3 174 692	2 967 581	
Gjennomsnittspris tomannsbolig	9 949 894	4 433 227	4 848 261	3 721 306	
1 års prisvekst	6 %	3 %	1 %	-3 %	3 %
3 års prisvekst	1 %	5 %	3 %	-4 %	4 %
5 års prisvekst	41 %	8 %	11 %	-11 %	23 %
10 års prisvekst	101 %	53 %	62 %	16 %	65 %
Siden forrige toppnotering	0 %	0 %	-2 %	-13 %	0 %

Tabell 2. Nøkkeltall boligmarkedet for fire byer. Kilde: Eiendomsverdi, Eiendom Norge og FINN.



Figur 7. Prisutvikling utvalgte byer, 2003–2019



Figur 8. Prisendring utvalgte byer, 2019. Kilde: Eiendom Norge, Eiendomsverdi og FINN

Oslo

Oslo har omtrent dobbelt så høyt prisnivå som Bergen, Trondheim og Stavanger. Prisforskjellene er mindre for leiligheter enn for familieboliger.

📌 Boligprisene steg med 5,6 prosent i 2019, boligprisene har aldri vært høyere i Oslo. Prisfallet fra 2017 er hentet inn.

📌 Det har vært høy aktivitet i bruktboligmarkedet, rekordmange boliger har blitt lagt ut for salg og etterspørselen har tatt unna tilbudet.

📌 Det ble fullført 4 850 nye boliger i 2019. Befolkningsveksten var på 9 264 i samme periode.

📌 Det ble gitt 2 500 nye igangsettingstillatelser mot hhv 3240 i 2018 og 5555 i 2017.

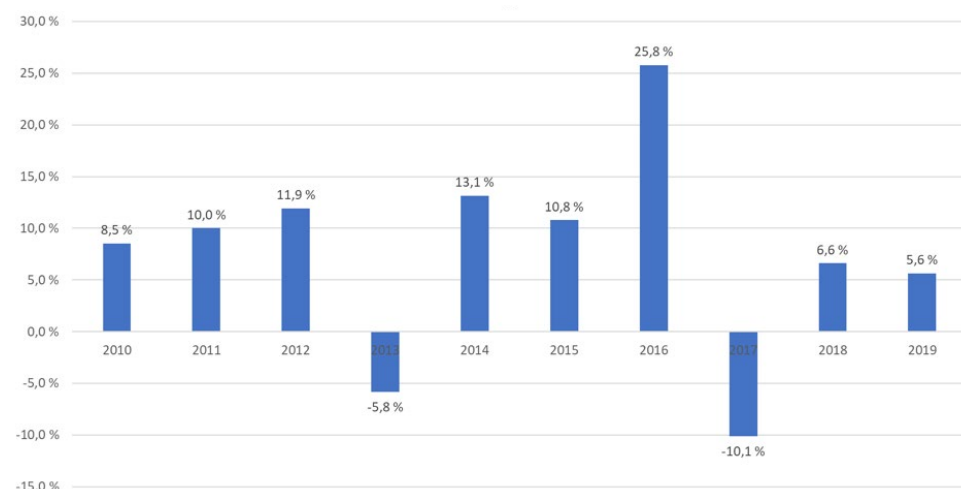
📌 Sykepleierindeksen viser at en singel sykepleier kan kjøpe 3,2 prosent av alle boliger som ble omsatt i Oslo i 2019. Dette er en forverring fra 3,6 prosent i 2018.

📌 Forverringen i sykepleierindeksen kom av at boligbudsettet økte mindre enn boligprisveksten. Økte boliglånsrenter fikk ikke effekt fordi gjeldsgradsbegrensningen (5 ganger inntekt) er strengere enn stresstest av betjeningsevne ved lave rentenivåer.

📌 Innføringen av maks 5 ganger inntekt har ført til et varig negativt skift for sykepleierindeksen i Oslo.

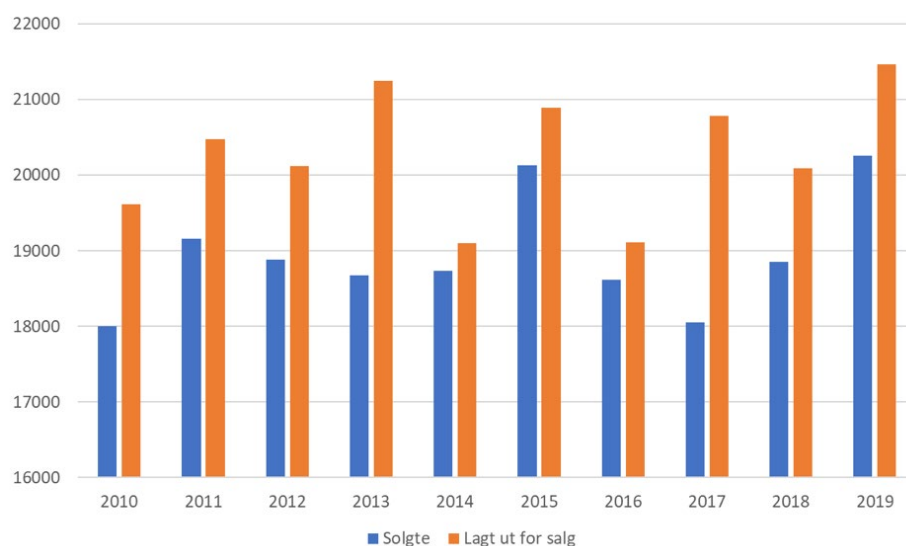
📌 Oslo er den kommunen i Norge der kravet til maksimal gjeldsgrad får størst konsekvens for boligkjøpere.

📌 Familieindeksen er stabil på 2,2 prosent, som i realiteten betyr at det ikke finnes familieboliger for normalinntektsfamilien i Oslo kommune.



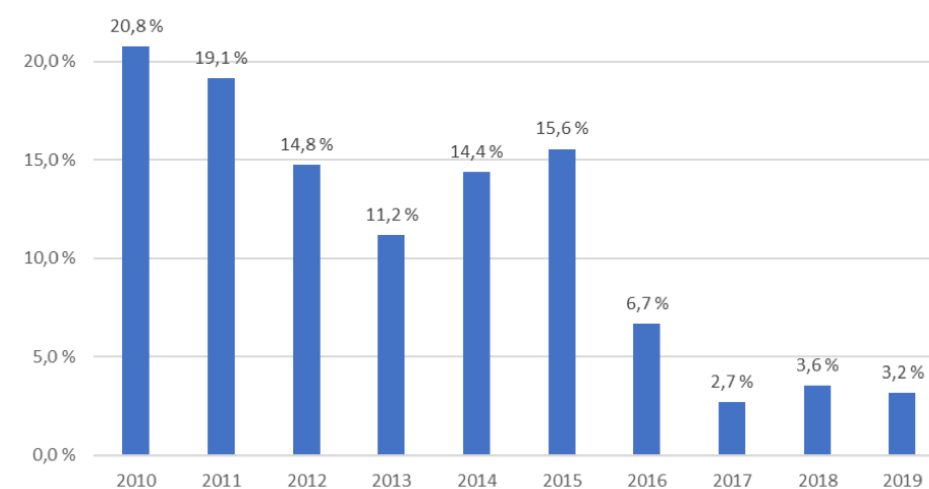
Prisendring Oslo, 2010-2019

Figur 9. Kilde: Eiendom Norge, Eiendomsverdi og FINN



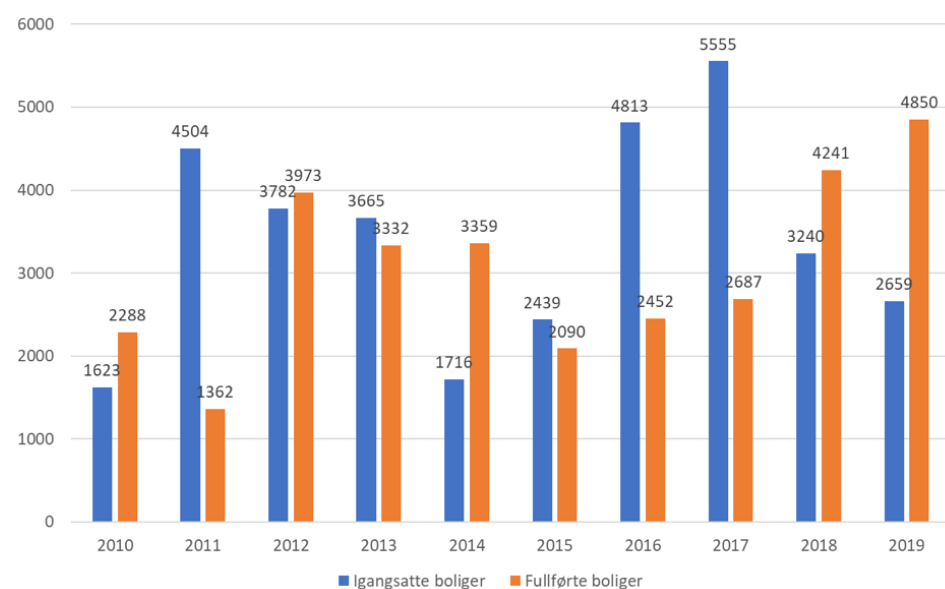
Boligomsetning, Oslo, 2010-2019

Figur 11. Kilde: Eiendom Norge, Eiendomsverdi og FINN



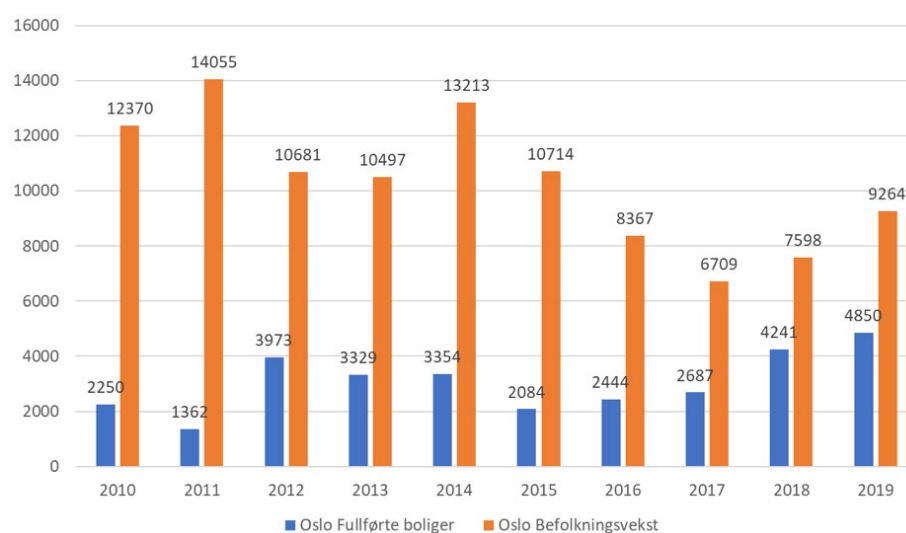
Sykepleierindeksen, Oslo, 2010-2019

Figur 13. Kilde: Eiendomsverdi



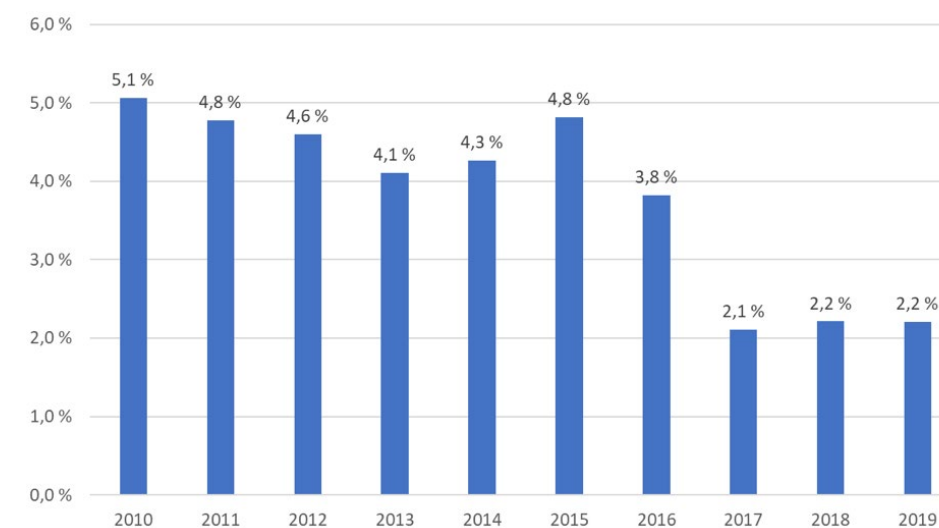
Boligbygging, Oslo, 2010-2019

Figur 10. Kilde: SSB



Boligbygging og befolkningsvekst, Oslo, 2010-2019

Figur 12. Kilde: SSB



Familieindeksen, Oslo, 2010-2019

Figur 14. Kilde: Eiendomsverdi

Bergen

📌 Boligprisene steg med 2,6 prosent i 2019, boligprisene har aldri vært høyere i Bergen, men prisveksten har vært under inflasjonen de siste 5 årene.

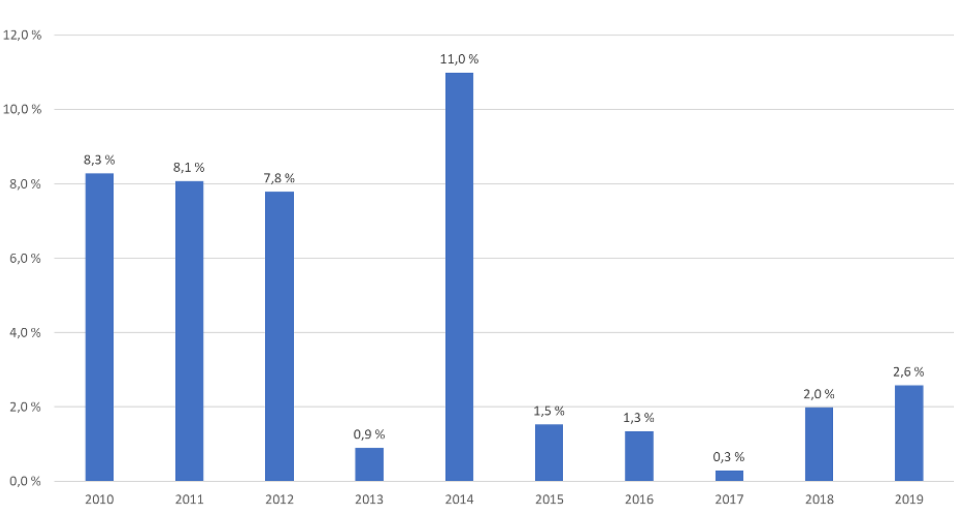
📌 Det har vært normal aktivitet i bruktboligmarkedet.

📌 Det ble fullført 1 399 nye boliger i 2019. Befolkningsveksten var på 2 056 i samme periode.

📌 Det ble gitt 1 909 nye igangsettingstillatelser mot henholdsvis 1348 i 2018 og 1677 i 2017.

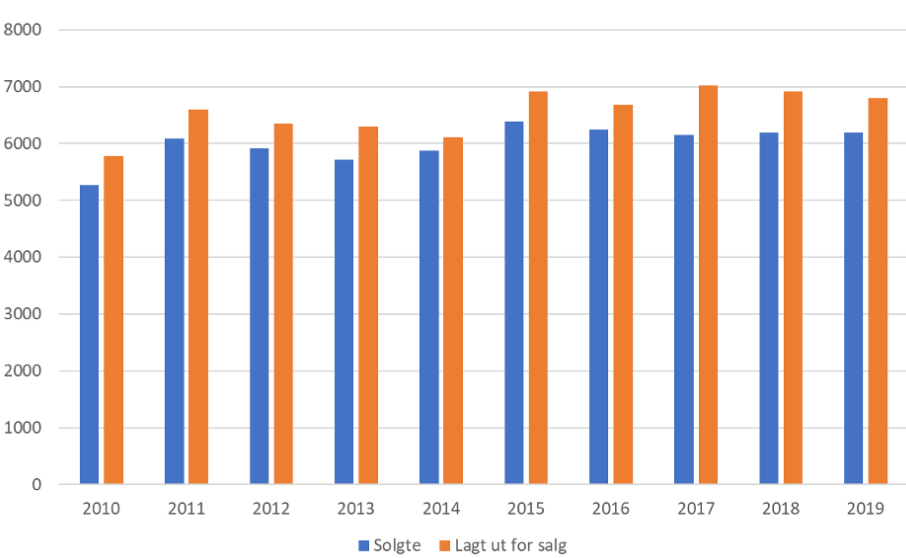
📌 Sykepleierindeksen viser at en singel sykepleier kan kjøpe 33,7 prosent av alle boliger som ble omsatt i Bergen i 2019. Dette er en forbedring fra 30,3 prosent i 2018.

📌 Forbedringen i sykepleierindeksen kom av at boligbudsjettet økte mer enn boligprisveksten.



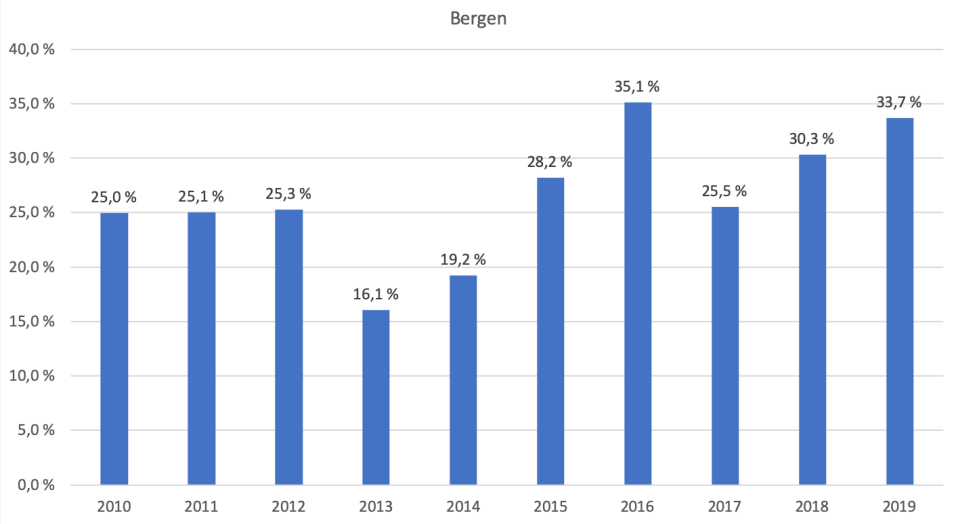
Prisendring Bergen, 2010–2019

Figur 15. Kilde: Eiendom Norge, Eiendomsverdi og FINN



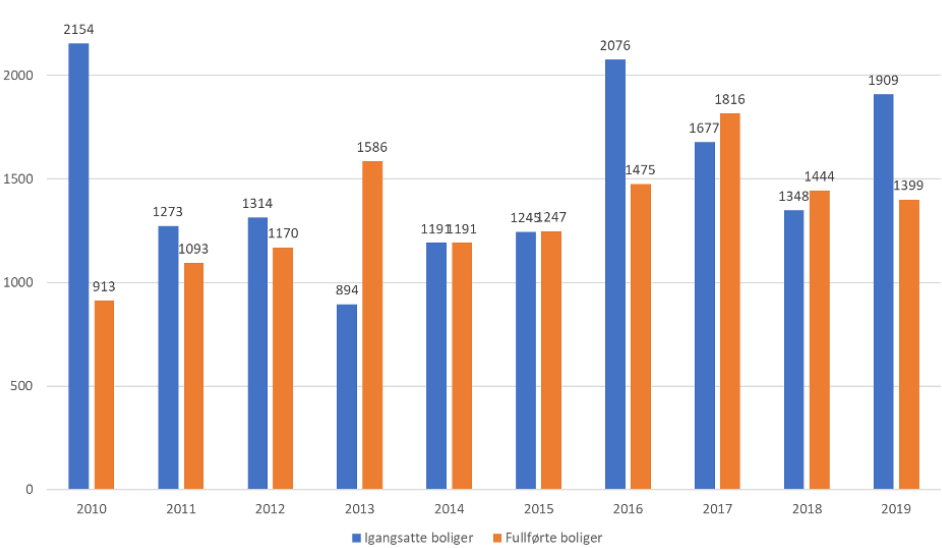
Boligomsetning, Bergen, 2010–2019

Figur 17. Kilde: Eiendom Norge, Eiendomsverdi og FINN



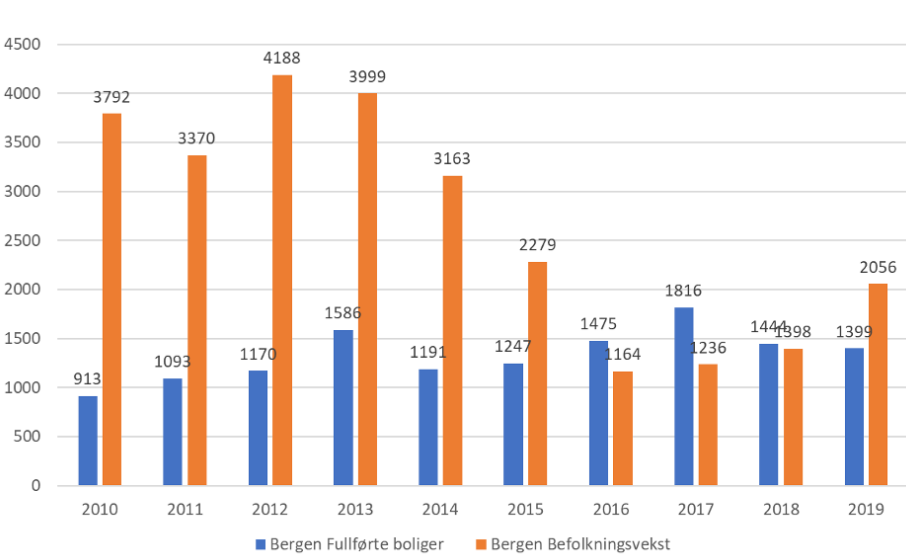
Sykepleierindeksen, Bergen, 2010–2019

Figur 19. Kilde: Eiendomsverdi



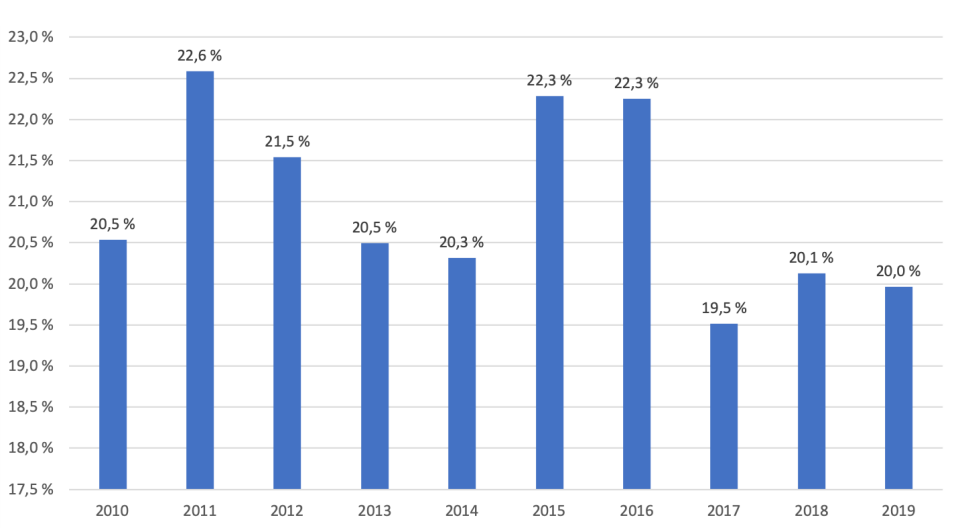
Boligbygging, Bergen, 2010–2019

Figur 16. Kilde: SSB



Boligbygging og befolkningsvekst, Bergen, 2010–2019

Figur 18. Kilde: SSB



Familieindeksen, Bergen, 2010–2019

Figur 20. Kilde: Eiendomsverdi

Trondheim

📌 Boligprisene steg med 1,4 prosent i 2019, boligprisene har aldri vært høyere i Trondheim, men prisveksten har vært tilnærmet flat de siste 3 årene.

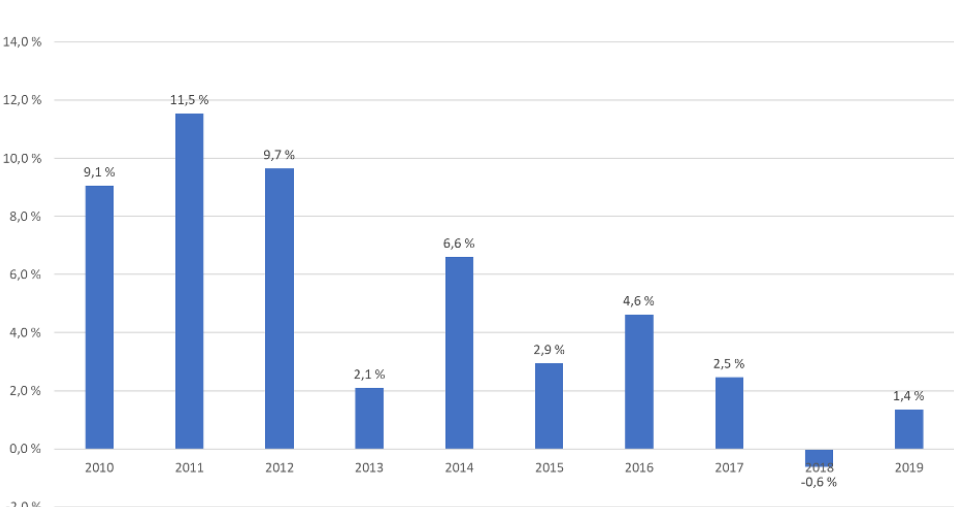
📌 Det har vært normal aktivitet i bruktboligmarkedet.

📌 Det ble fullført 1 599 nye boliger i 2019. Befolkningsveksten var på 2 103 i samme periode.

📌 Det ble gitt 1 831 nye igangsettingstillatelser mot henholdsvis 2 283 i 2018 og 1 350 i 2017.

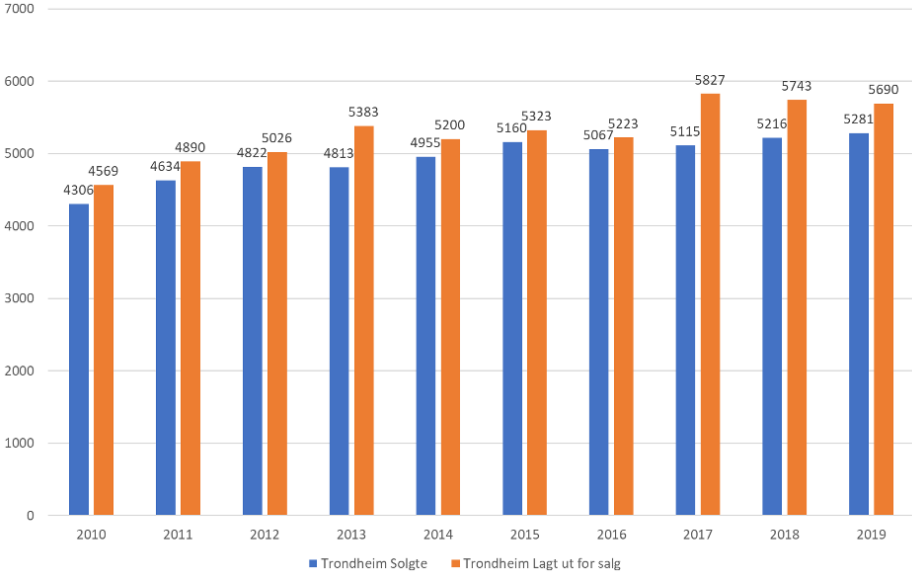
📌 Sykepleierindeksen viser at en singel sykepleier kan kjøpe 28,2 prosent av alle boliger som ble omsatt i Trondheim i 2019. Dette er en forbedring fra 24,5 prosent i 2018.

📌 Forbedringen i sykepleierindeksen kom av at boligbudsjettet økte mer enn boligprisveksten.



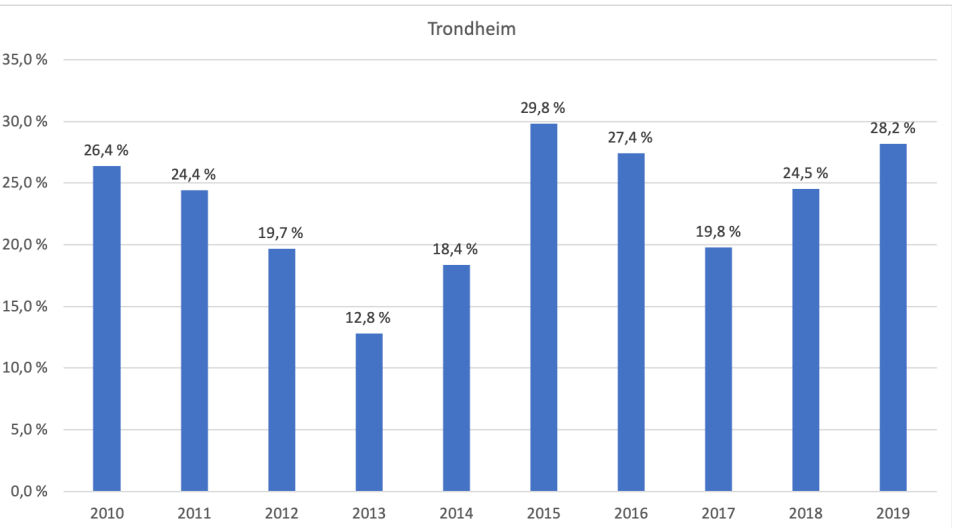
Prisendring Trondheim, 2010–2019

Figur 21 Kilde: Eiendom Norge, Eiendomsverdi og FINN



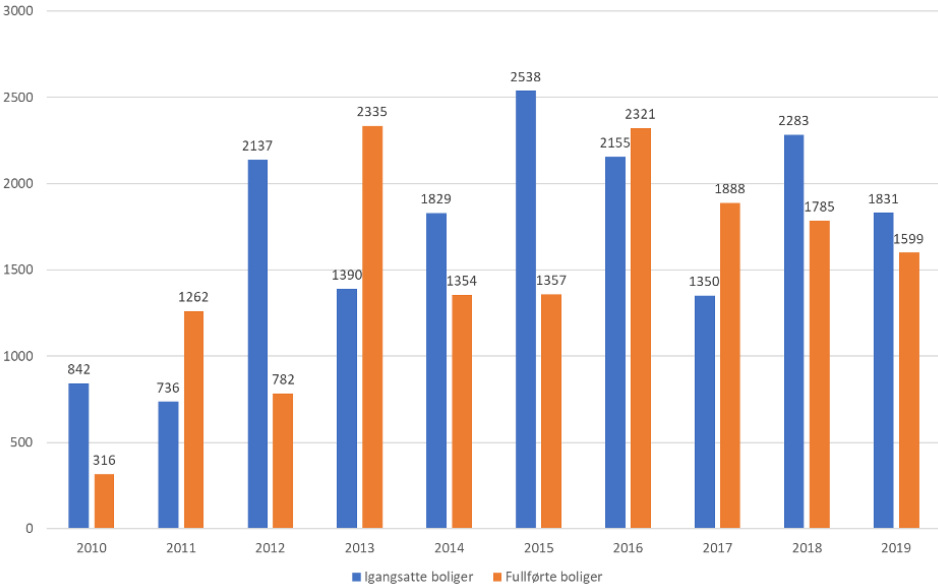
Boligomsetning, Trondheim, 2010–2019

Figur 23. Kilde: Eiendom Norge, Eiendomsverdi og FINN



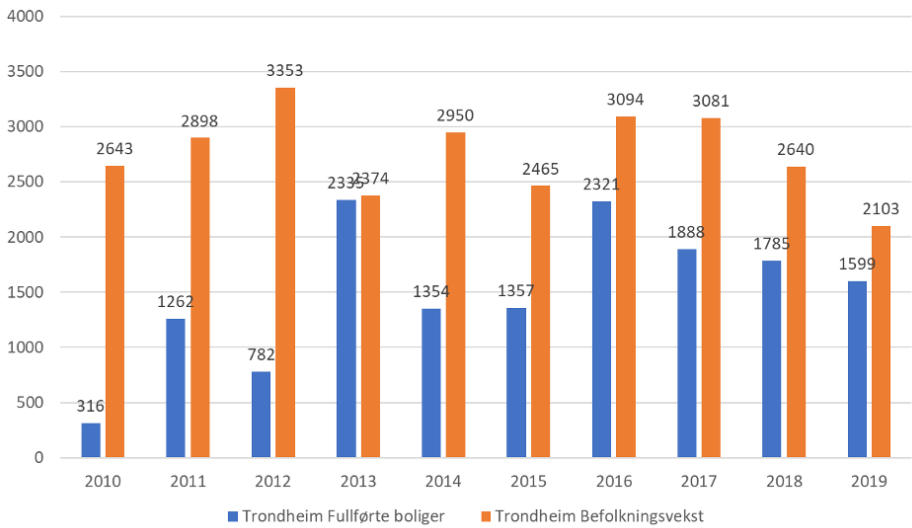
Sykepleierindeksen, Trondheim, 2010–2019

Figur 25. Kilde: Eiendomsverdi



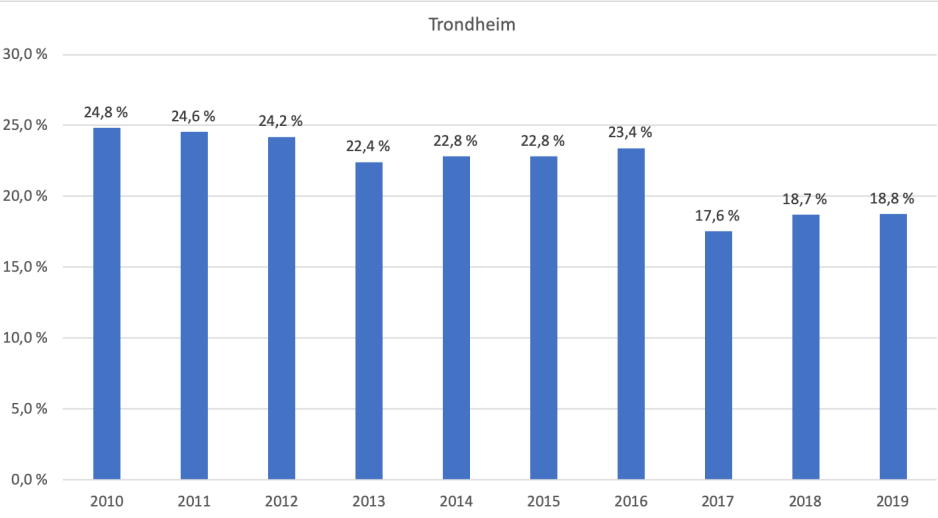
Boligbygging, Trondheim, 2010–2019

Figur 22. Kilde: SSB



Boligbygging og befolkningsvekst, Trondheim, 2010–2019

Figur 24. Kilde: SSB



Familieindeksen, Trondheim, 2010–2019

Figur 26. Kilde: Eiendomsverdi

Stavanger

📉 Boligprisene falt med 2,6 prosent i 2019, boligprisene nå på samme nivå som de var i 2010 nominelt. Prisene har falt med 13,3 prosent fra toppnivået.

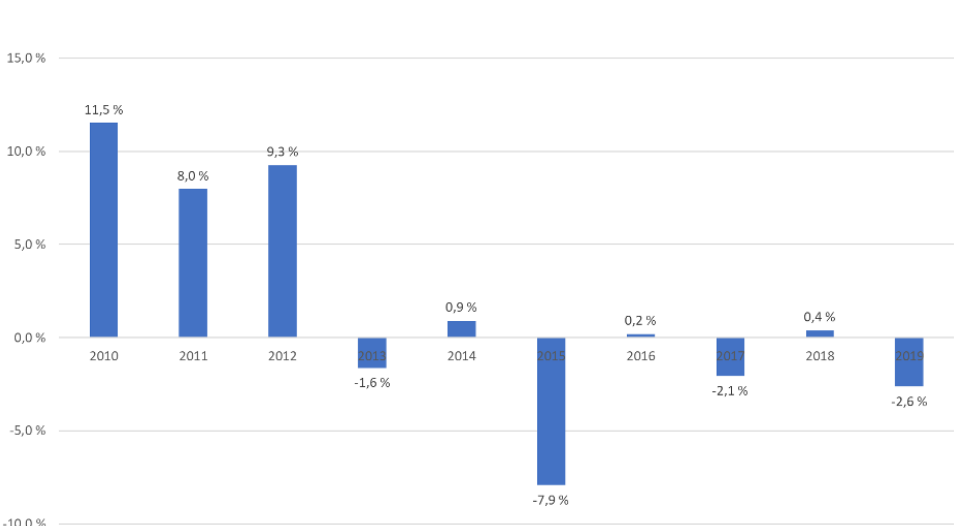
📈 Aktiviteten har vært god i markedet i 2019. Dette er i skarp kontrast til markedet i 2015,2016 og 2017.

🏠 Det ble fullført 1 342 nye boliger i 2019. Befolkningsveksten var på 2 627 i samme periode.

📄 Det ble gitt 1 288 nye igangsettingstillatelser mot hhv 1 173 i 2018 og 1 443 i 2017.

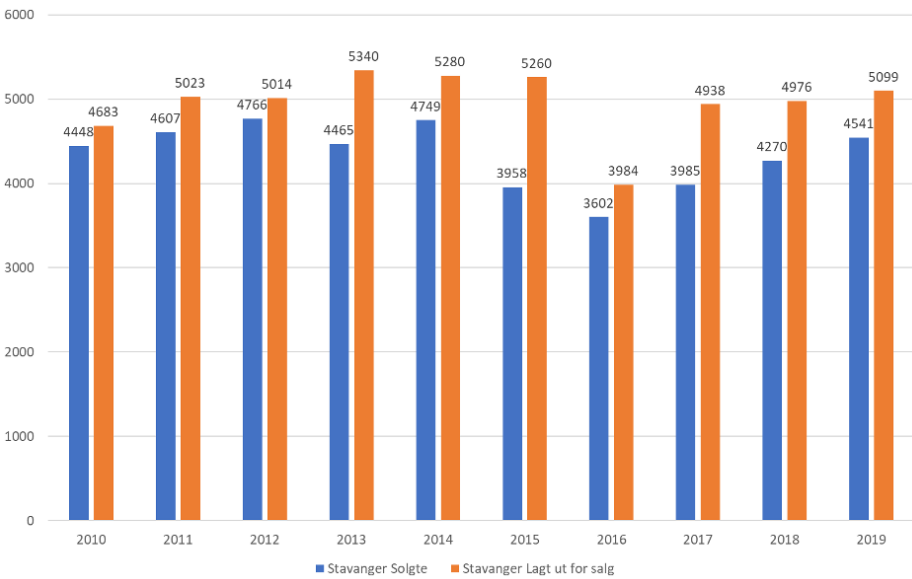
👨🏠 Sykepleierindeksen viser at en singel sykepleier kan kjøpe 29,8 prosent av alle boliger som ble omsatt i Stavanger m/omegn i 2019. Dette er en forbedring fra 25,5 prosent i 2018.

📈 Forbedringen i sykepleierindeksen kom av at boligbudsjettet samtidig som at boligprisene falt. Merk at Stavanger var dyrere enn Oslo i 2013 med da indeksen var nede på 1,3 prosent.



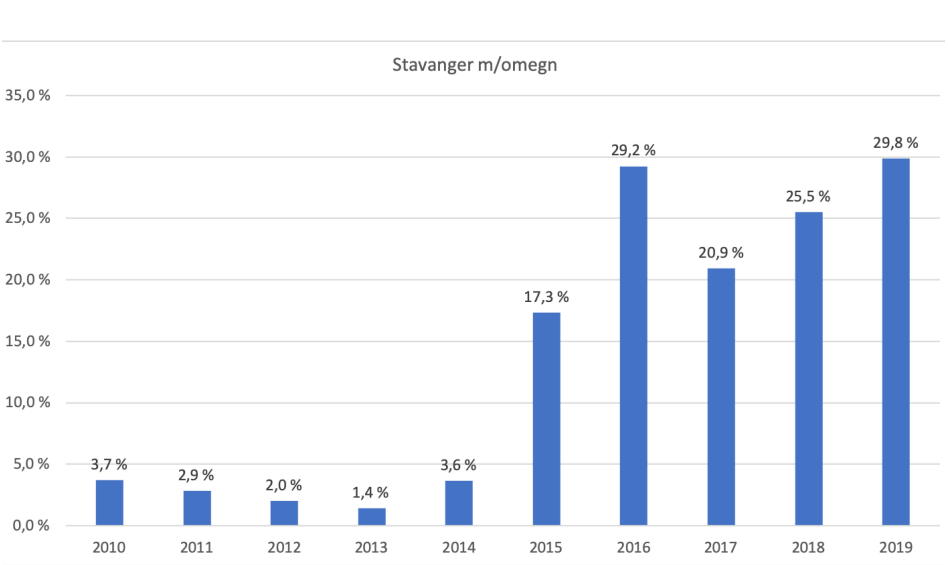
Prisendring Stavanger, 2010–2019

Figur 27. Kilde: Eiendom Norge, Eiendomsverdi og FINN



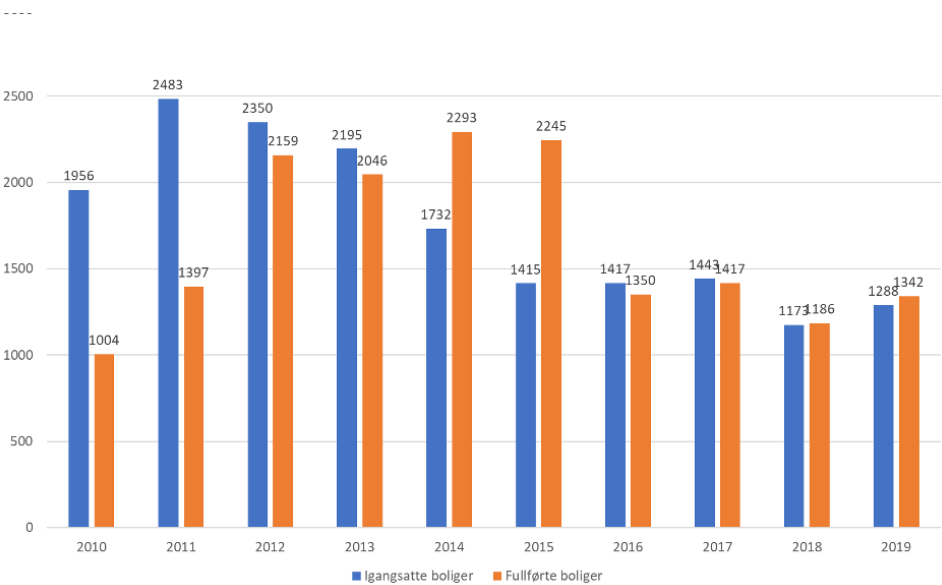
Boligomsetning, Stavanger, 2010–2019

Figur 29. Kilde: Eiendom Norge, Eiendomsverdi og FINN



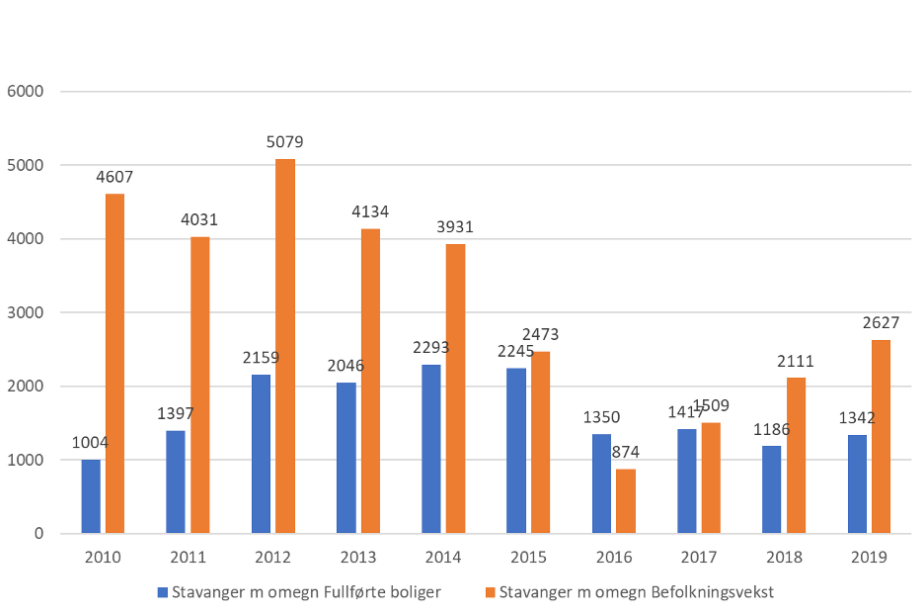
Sykepleierindeksen, Stavanger, 2010–2019

Figur 31. Kilde: Eiendomsverdi



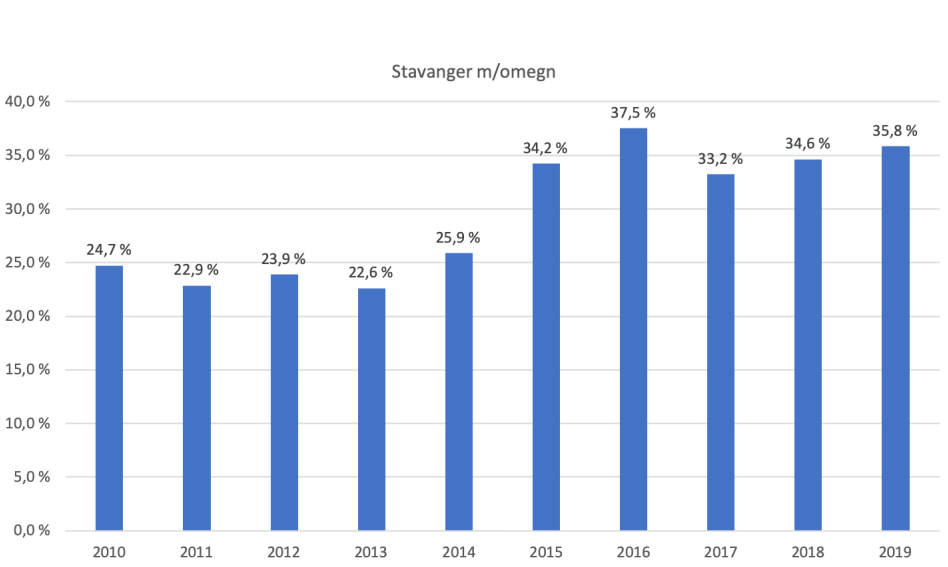
Boligbygging, Stavanger, 2010–2019

Figur 28. Kilde: SSB



Boligbygging og befolkningsvekst, Stavanger, 2010–2019

Figur 30. Kilde: SSB



Familieindeksen, Stavanger, 2010–2019

Figur 32. Kilde: Eiendomsverdi

Del 2 – Er norske boligpriser problematisk høye?

Det virker å være stor enighet om at norske boliger er dyre og at det gir utfordringer for mange som skal inn i boligmarkedet. Høye boligpriser kan være problematisk av flere årsaker:

1. Husholdninger velger ikke å flytte til våre mest produktive byer på grunn av høye boligpriser. Det er viktig for et land at ferdigheter og behov matches. Hvis boligmarkedet innebærer at arbeidskraften bor på feil sted, så tapes verdier i form av redusert BNP. I kunnskapsøkonomien er det ideer vi skal leve av. Da må hodene komme sammen.

2. Husholdninger bosetter seg langt fra sin arbeidsplass.

a. Dette gir produktivitetstap ved at personer må bruke tid på å pendle til og fra jobb i stedet for å jobbe.

b. Høyere CO2 utslipp fordi storbyer er den mest effektive bosettingsmønsteret i forbindelse med transport og oppvarming (Bertaud, A and Richardson H. (2004))

3. Økende forskjeller mellom kapitaleiere (boligeiere) og de som står utenfor gitt stigende boligpriser (Eggum og Røed Larsen 2020)

Vi har sett at bolig, nominelt sett, aldri vært dyrere i Norge. Samtidig må prisene ses i sammenheng med rente- og inntektsnivå. Vi benytter sykepleier- og familieindeksen for å identifisere om det finnes områder i Norge med for høye boligpriser.



Sykepleierindeksen

Sykepleierindeksen måler hvor stor andel av de omsatte boligene en singel sykepleier har råd til å kjøpe. Dersom sykepleieren kan kjøpe en høy andel av boligene i en by, er boligprisene i byen lave. Dersom sykepleieren ikke kan kjøpe noen av boligene i en by, er det problematisk dyrt. Indeksen er utarbeidet for noen utvalgte byer i Norge over tid. Sykepleieryrket er egnet fordi inntekten representerer en typisk god norsk inntekt, og er i liten grad konjunkturavhengig.

De aller fleste boligkjøpere i Norge finansierer boligkjøp ved å ta opp lån. Første steg i analysen er derfor å finne ut hvor mye lån sykepleieren kan få.

Hvor mye lån kunne sykepleieren betjene i 2019?

En gjennomsnittlig sykepleier tjente 560 880 kroner i 2019. Vi legger til grunn boliglånsforskriften og normal norsk bankpraksis for å finne hvor mye boliglån man får med en inntekt på 560 880. Boliglånsforskriften setter krav til betjenings- evne, gjeldsgrad og nedbetalingstid.

§3 Betjeningsevne – «Finansforetaket skal beregne kundens evne til å betjene lånet basert på kundens inntekt og alle relevante utgifter, herunder renter, avdrag på lån og normale utgifter til livsopphold.

I vurderingen av kundens betjeningsevne skal finansforetaket legge inn en renteøkning på 5 prosentpoeng fra det aktuelle rentenivået. Ved fastrentelån skal det legges inn en tilsvarende renteøkning fra utløpet av rentebindingsperioden. Dersom lånekunden ikke har tilstrekkelige midler til å dekke normale utgifter til livsopphold etter en slik renteøkning, skal lånet ikke innvilges.»

§4 Gjeldsgrad – «Boliglånsforskriften sier at lån ikke skal innvilges dersom kundens samlede gjeld overstiger fem ganger brutto årsinntekt. Lån skal ikke innvilges dersom kundens samlede gjeld overstiger fem ganger årsinntekt. Med årsinntekt menes her personinntekten slik den er definert i skatteloven, eventuelt alminnelig inntekt før

HUSHOLDNINGSBUDSJETT SINGEL SYKEPLEIER	ÅR	MÅNED
Bruttolønn	560 880	46 740
Skatt, husholdningskostnader og andre faste kostnader*	326 936	27 245
Maksimalt til å betjene lån	233 944	19 495

*SIFOs referansebudsjett + faste kostnader + skatt

Tabell 1. Husholdningsbudsjett for en sykepleier. Kilde: SSB, SIFO, Skatteetaten, Stacc AS og Eiendomsverdi AS

minstefradrag og personfradrag. Skattefri inntekt kan likevel medregnes dersom inntekten er dokumenterbar og stabil over tid. Innestående midler på kundens boligsparekonto for ungdom (BSU-konto) på innvilgelsestidspunktet kan trekkes fra lånebeløpet ved beregning av gjeldsgraden.»

§ 5.Belåningsgrad – «Nedbetalingslån med pant i bolig skal på innvilgelsestidspunktet ikke overstige 85 prosent av et forsvarlig verdigrunnlag for boligen, som ikke kan være høyere enn markedsverdi fastsatt ut fra en forsiktig vurdering.»

I tillegg kommer §6 som åpner for tilleggssikkerhet og §7 som setter krav til avdrag. La oss nå undersøke hva sykepleierens boligbudsjett blir med gjeldende begrensninger.

§3 Betjeningsevne

For å finne sykepleierens betjeningsevne må vi beregne alle relevante utgifter. Norske banker benytter SIFOs referansebudsjett å beregne utgifter til mat, klær, personlig pleie, mediebruk og transport. For sykepleieren tilsvarer dette 9 150 per måned. Vi erfarer at bankene legger til en buffer på SIFO-budsjettet. I våre beregninger har vi benyttet

60 prosent buffer. Beregnet husholdningsutgift blir da 14 640 per måned. Referansebudsjettet dekker ikke strøm, felleskostnader eller studielån. Med 200 000 i studielån og normale faste boutgifter antar vi at sykepleieren har 4 000 per måned i faste utgifter. Renter kan trekkes av på skatten, det hensyntas når vi regner på likviditetsrisikoen.

Med en boliglånsrente på 3,0 prosent må lånekunden tåle en rente på 8,0 prosent. Vi legger til grunn 30 års nedbetalings- tid, som er i tråd med boliglånsforskriften. Med 8,0 prosent rente og 30 års nedbetaling kan 560 880 i brutto årslønn betjene et boliglån på 2 657 000,-.

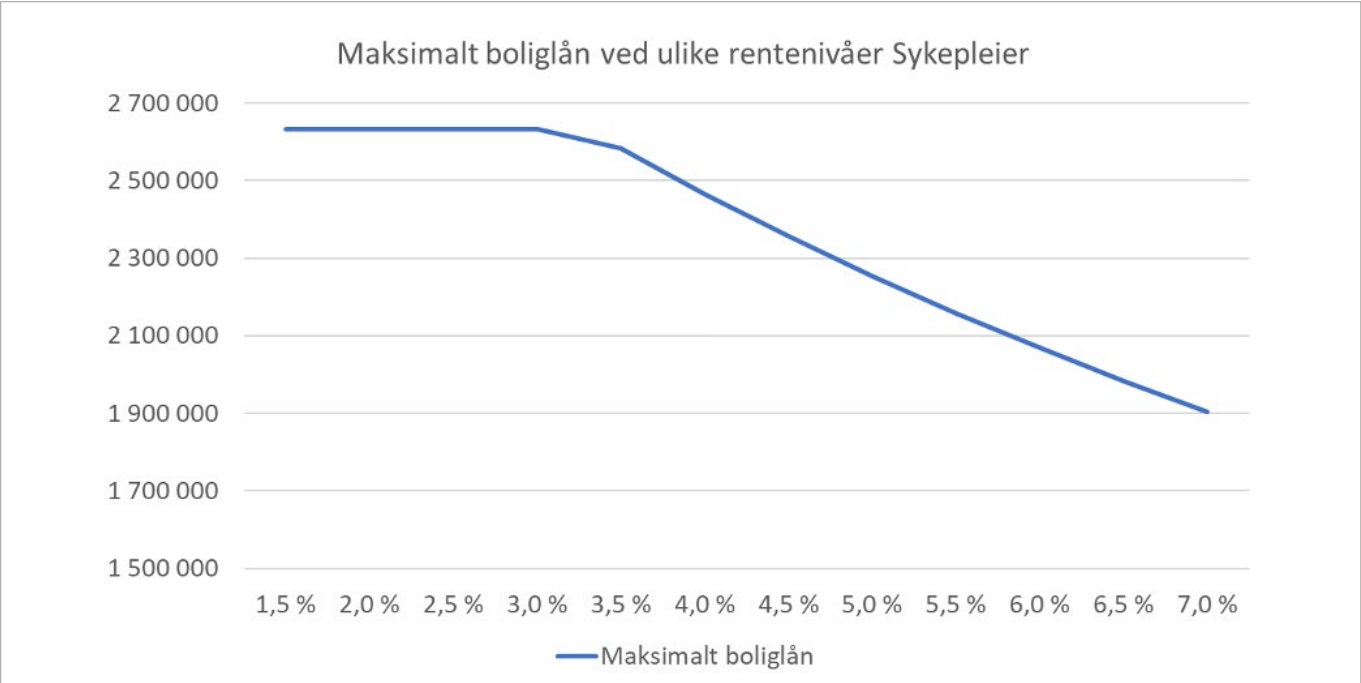
§4 Gjeldsgrad

Med gjennomsnittlig sykepleierlønn tilsvarer fem ganger inntekt 2 804 400. Vi forutsetter også at sykepleieren har 200 000 i studielån. Maksimalt boliglån blir da: 2 804 400 – 200 000 = 2 604 400.

Forskriftens paragraf om gjeldsgrad er strengere enn betjen- ingsevnen for sykepleieren, dermed blir maksimalt lånebeløp 2 604 400,-. Tabellen oppsummerer beregningen:

MAKSIMALT BOLIGLÅN		
§3 Betjeningsevne og §7 avdrag		
Maksimalt til å betjene lån per måned		19 495
Boliglånsrente inkludert stresstest 5 prosent	8,00 %	
Løpetid lån	30 år	
Maksimalt lånebeløp gitt §3, §7 og normal bankpraksis		2 657 000
§ 4 Gjeldsgrad		
5x Brutto inntekt	560 880 *5	2 804 400
- Annen gjeld (studielån)		200 000
Maksimalt boliglån - Gjeldsgrad		2 604 400
Strengeste av §3 og §4		2 604 400

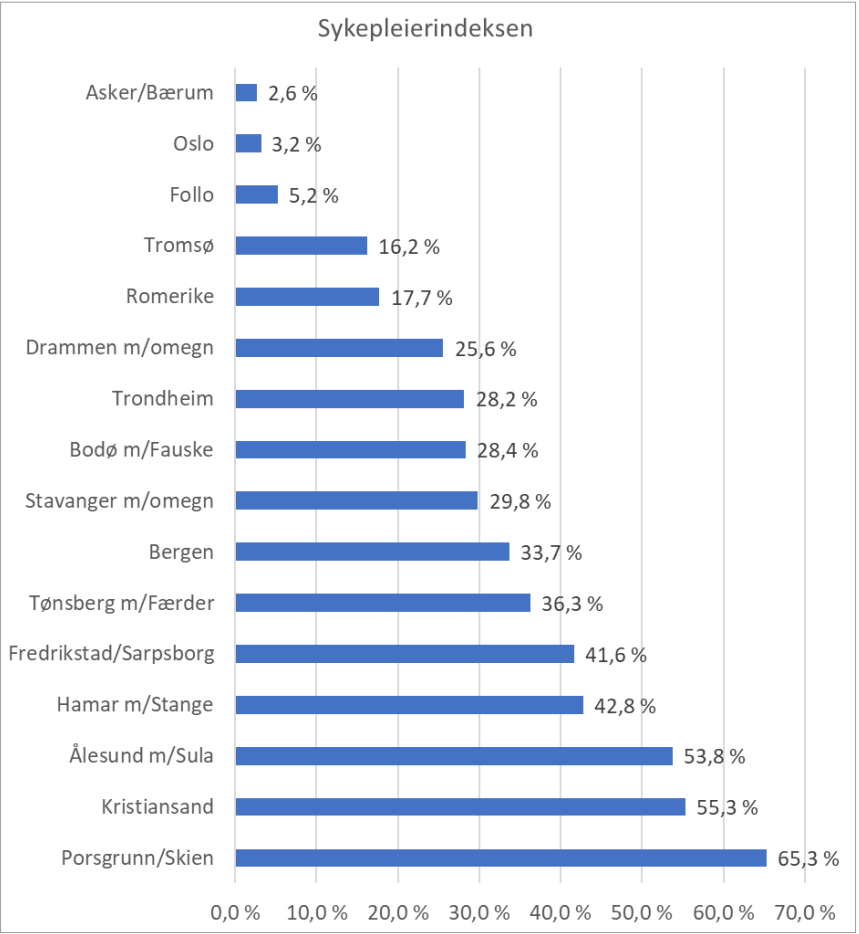
Tabell 2. Maksimalt boliglån for en sykepleier. Kilde: SSB, Finansdepartementet og Eiendomsverdi AS



Figur 1. Rentepåslagskravet i forskriften. Sensitivitet for utgangsrentenivåer. Kilde: Eiendomsverdi

Kravet til maksimal gjeldsgrad på fem ganger inntekt og kravet til betjeningsevne gir omtrent samme maksimale lånebeløp på dagens rentenivå. Ved lavere renter vil sykepleieren kunne betjene mer lån enn de faktisk kan få utbetalt på grunn av gjeldsgradsbegrensningen. Ved høyere

rente vil kravet om betjeningsevne være strengere enn gjeldsgrad. Når betjeningsevnen blir strengere enn 5 ganger inntekt insentivers sykepleieren til å ta fastrente lån. Figuren 1 viser sensitiviteten.



Figur 2. Sykepleierindeksen, utvalgte områder, 2019 Kilde: Eiendomsverdi

§ 5.Belåningsgrad

For analysens del er vi mest opptatt av marginalkjøperen. Derfor ser vi bort ifra egenkapital og forutsetter 100 prosent lånefinansierte kjøp. Det innebærer at foreldre eller andre må stille som realkausjonister.

Hvor stor andel av boligomsetningen kunne en singel sykepleier kjøpe i 2019?

I Oslo og Akershus er Sykepleierindeksen lavest. I Oslo kunne en singel sykepleier kjøpe 3 av 100 boliger i 2019. Det er en liten del av boligene omsatt og indikerer at det er vanskelig å få seg bolig i Oslo som singel-husholdning. I Bergen kunne sykepleieren kjøpe 34 av 100 boliger, mens i Fredrikstad/Sarpsborg, Hamar m/Stange, Ålesund, Kristiansand og Porsgrunn/Skien kunne sykepleieren kjøpe over 40 prosent av boligene omsatt. Da er det vanskelig å argumentere for at boligprisene er høye, relativt til inntekt og rentenivå.

Dette er overraskende med tanke på mediebildet av norske boligpriser. Et motargument kan være at bankenes kredittpolitikk er for liberal, og at sykepleieren ikke bør forplikte seg til 2 604 000 i boliglån. Sykepleieren har 14 640 kroner til å dekke månedlige utgifter gitt 8 prosent boliglånsrente, men det virker lite sannsynlig at boliglånsrenten skal til 8 prosent. På dagens boliglånsrente har sykepleieren omtrent 22 000 kroner disponibelt per måned etter faste kostnader og lånebetjening.

Hvordan har sykepleierindeksen utviklet seg over tid?

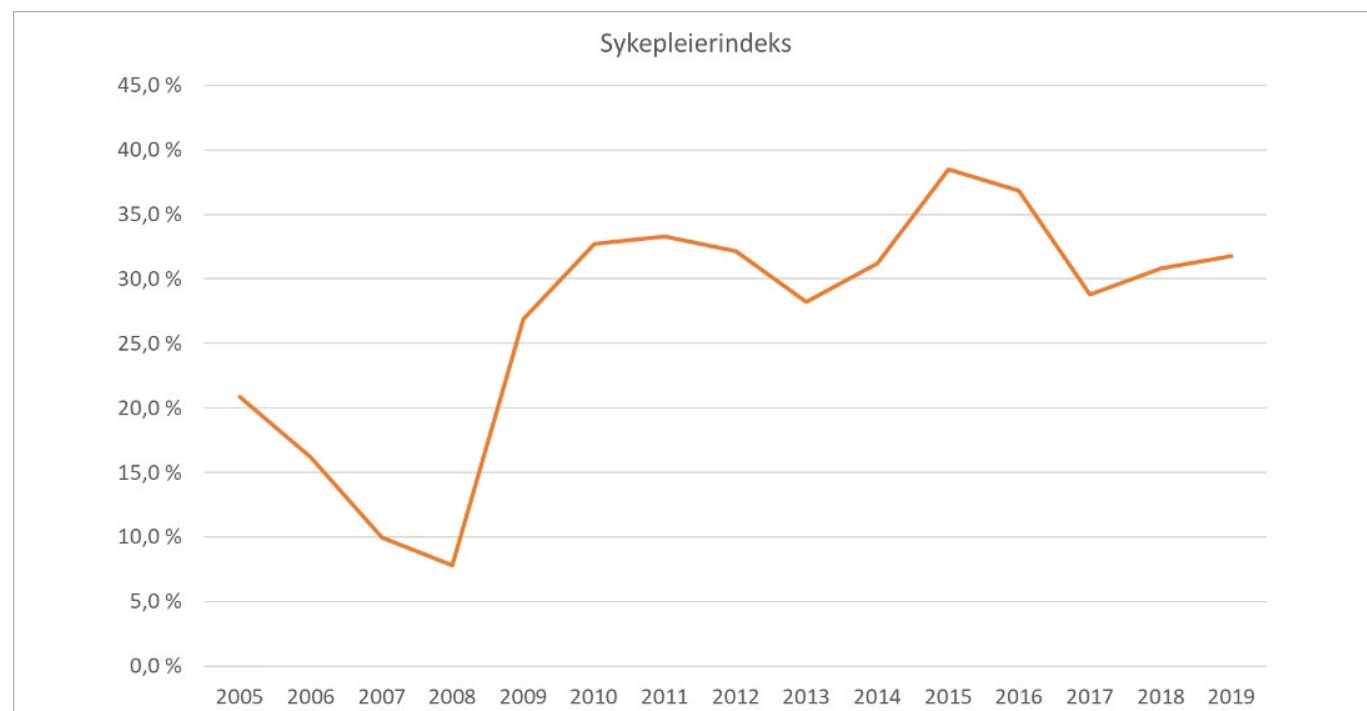
Har Oslo alltid vært et vanskelig boligmarked for sykepleiere? Har det alltid vært billig i de andre byene? For å finne ut av det må vi lage Sykepleierindeksen tilbake i tid.

Rente, inntekt, skatt og boligpriser er de viktigste komponentene i sykepleierindeksen. Ingen av dem er konstante. For å konstruere sykepleierindeksen historisk har vi hentet historiske boliglånsrenter fra SSB, justert husholdningsbudsjettet med inflasjonen, hentet historiske skattesatser fra skatteetaten og hentet historiske inntektstall fra KS og SSB. Vi beholder forutsetningen om at lånekundene skal tåle fem prosent økning i boliglånsrenten og skal nedbetale lånet over 30 år. Fra 1.1.2017 skal lånekunden maksimalt få 5 ganger bruttoinntekt i total gjeldsbelastning. Tabell 3 viser sykepleierens boligbudsjett historisk.

Vi ser av tabell 3 at boligbudsjettet har økt betydelig i perioden som følge av inntektsvekst og reduserte boliglånsrenter. Rentekuttet i forbindelse med finanskrisen økte for eksempel boligbudsjettet med nesten 50 prosent. Spørsmålet er om boligprisene har økt mer og redusert andelen boliger sykepleieren har hatt råd til å kjøpe. Vi observerer også at kravet til maksimal gjeldsgrad på fem ganger brutto årsinntekt førte til en reduksjon på 4 prosent i boligbudsjettet.

HISTORISK BUDSJETT				
ÅR	RENTE	LØNN	BOLIGBUDSJETT	ENDRING BOLIGBUDSJETT
2005	3,63 %	342 506	1 118 250	
2006	4,05 %	357 129	1 168 750	5 %
2007	5,55 %	368 519	1 107 500	-5 %
2008	7,04 %	383 029	1 019 250	-8 %
2009	3,96 %	404 154	1 495 000	47 %
2010	3,90 %	429 315	1 682 750	13 %
2011	4,02 %	450 984	1 838 500	9 %
2012	4,08 %	466 356	1 965 500	7 %
2013	4,07 %	471 640	1 977 000	1 %
2014	3,77 %	482 376	2 091 250	6 %
2015	2,86 %	498 336	2 417 250	16 %
2016	2,43 %	510 600	2 516 750	4 %
2017	2,50 %	523 140	2 425 000	-4 %
2018	2,46 %	539 940	2 503 750	3 %
2019	2,77 %	555 420	2 577 250	3 %

Tabell 3. Sykepleierens boligbudsjett, 2005-2019. Kilde: SSB, Skatteetaten, SIFO, Finansdepartementet og Eiendomsverdi AS

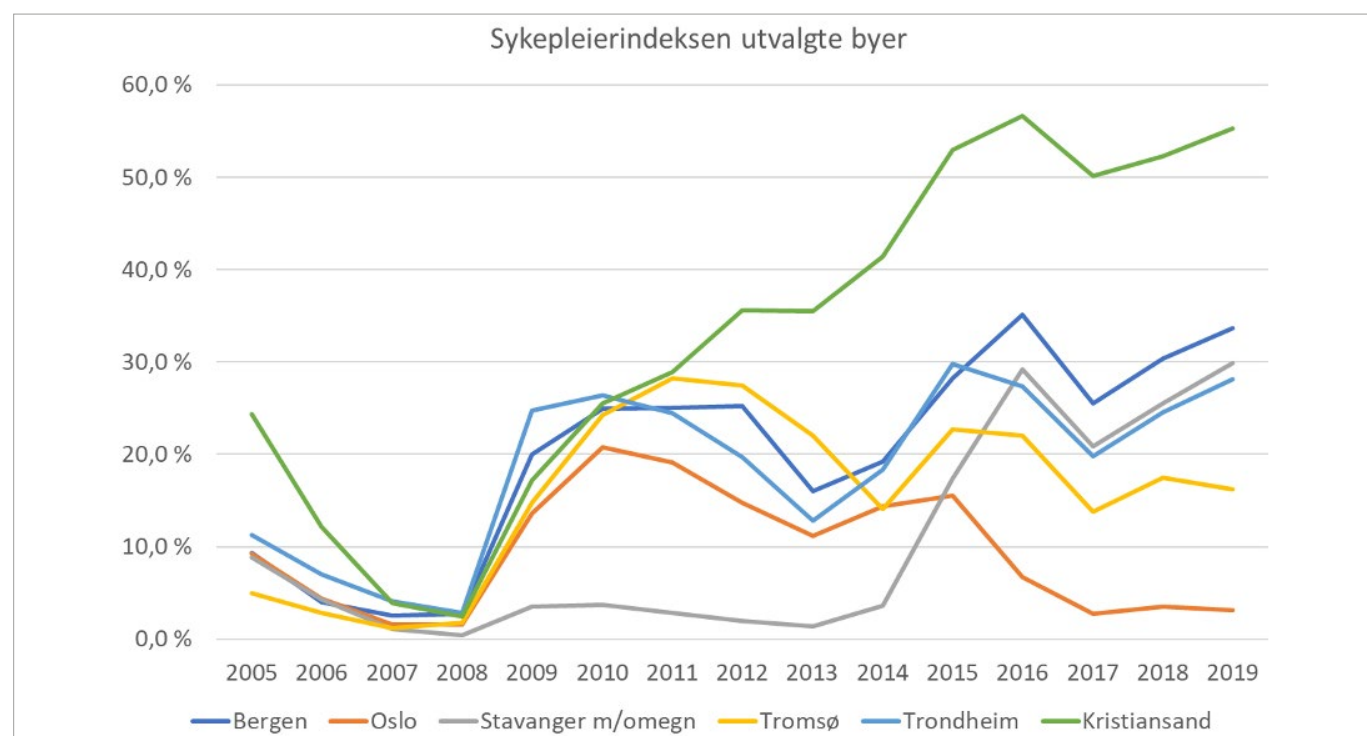


Figur 3. Sykepleierindeksen, Norge, 2005-2019. Kilde: Eiendomsverdi

Figuren over viser utviklingen i indeksen for Norge. Sykepleierindeksen for Norge viser at boliger var på sitt dyreste rett før finanskrisen i 2007 og 2008. Kraftig økt boligbudsjett kombinert med moderat boligprisutvikling gjorde at boliger var på sitt billigste i 2015. Fra 2011 til i dag har indeksen ligget på rundt 30 prosent. Dette indikerer at prisene er relativt lave i 2019, gitt dagens rente- og inntektsnivå.

Sykepleieren har råd til en større andel av boligene i 2019 enn de hadde i 2018. Det kommer av at boligbudsjettet har økt mer enn boligprisene. Økt boligbudsjett er en konsekvens av inntektsveksten. Økte renter får ikke betydning for boligbudsjettet på grunn av gjeldsgradsbegrensningen.

Et landsgjennomsnitt kan skjule mye, og vi er interessert i å se utviklingen i byene. Figuren under viser utviklingen for noen utvalgte byer:



Figur 4 . Sykepleierindeksen, utvalgte byer, 2005-2019 Kilde: Eiendomsverdi

Vi ser av figuren at bolig ble mer tilgjengelig i Kristiansand, Bergen og Stavanger i 2019. I Tromsø og Oslo ble boliger mindre tilgjengelig. Tromsø og Oslo hadde den høyeste boligprisveksten av byene i 2019.

Historisk ser vi at byene følger hverandre tett, men med tre klare unntak: Stavanger og omegn fra 2007 til 2014, Oslo etter 2014 og Kristiansand etter 2011.

I Stavanger viser indeksen at en singel sykepleier hadde råd til 1 av 100 boliger i 2013, mens tilsvarende tall har vært 30 av 100 boliger i 2019. Den økte valgfriheten kommer av at boligbudsjettet har gått fra 2 til 2,6 millioner samtidig med fallende/flate boligpriser.

I Oslo viser tilsvarende tall at indeksen har falt fra 11 av 100 boliger i 2013 til 3 av 100 i 2019. Boligvalgfriheten for sykepleieren har altså gått ned på tross av økt boligbudsjett. Det kommer av at boligprisene har vokst raskere enn boligbudsjettet. Prisveksten kan forklares av at boligbyggingen ikke har holdt tritt med befolkningsveksten. En annen mulig forklaring er endret innslag av investorkjøp. Kjøpere av sekundærbolig kan drive opp prisene for andre kjøpere. Vi tror sannheten er en kombinasjon av faktorene over. Oslo var ikke i noen særstilling frem til 2014. At indeksen er på et bunnivå på tross av lave renter, er et tankekors. Det er også et tankekors at innføring av maksimal gjeldsgrad har ført til et varig negativt skift for Oslo. Forskriften halverte valgfriheten for sykepleieren i Oslo. I Trondheim, Bergen og Tromsø har boligprisene økt siden 2014, men valgfriheten for sykepleieren har økt fordi økningen i boligbudsjettet har vokst mer enn boligprisveksten.

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Asker/Bærum	4 %	3 %	1 %	1 %	7 %	10 %	10 %	10 %	7 %	8 %	12 %	7 %	2 %	3 %	3 %
Bergen	9 %	4 %	3 %	3 %	20 %	25 %	25 %	25 %	16 %	19 %	28 %	35 %	26 %	30 %	34 %
Bodø m/Fauske	31 %	19 %	7 %	8 %	30 %	40 %	39 %	42 %	34 %	37 %	45 %	48 %	29 %	33 %	28 %
Drammen m/omegn	35 %	30 %	20 %	14 %	41 %	46 %	41 %	38 %	35 %	40 %	45 %	38 %	23 %	25 %	26 %
Follo	5 %	4 %	2 %	1 %	10 %	12 %	12 %	14 %	10 %	12 %	17 %	10 %	5 %	5 %	5 %
Fredrikstad/Sarpsborg	32 %	30 %	14 %	14 %	48 %	57 %	60 %	60 %	58 %	58 %	64 %	61 %	45 %	45 %	42 %
Hamar m/Stange	30 %	25 %	15 %	10 %	40 %	47 %	56 %	54 %	51 %	51 %	58 %	58 %	43 %	43 %	43 %
Kristiansand	24 %	12 %	4 %	2 %	17 %	25 %	29 %	36 %	36 %	41 %	53 %	57 %	50 %	52 %	55 %
Oslo	9 %	4 %	2 %	2 %	14 %	21 %	19 %	15 %	11 %	14 %	16 %	7 %	3 %	4 %	3 %
Porsgrunn/Skien	49 %	44 %	31 %	19 %	54 %	62 %	62 %	66 %	63 %	66 %	76 %	73 %	65 %	65 %	65 %
Romerike	11 %	10 %	4 %	3 %	23 %	31 %	32 %	29 %	22 %	26 %	33 %	24 %	11 %	15 %	18 %
Stavanger m/omegn	9 %	4 %	1 %	0 %	4 %	4 %	3 %	2 %	1 %	4 %	17 %	29 %	21 %	26 %	30 %
Tromsø	5 %	3 %	1 %	2 %	15 %	24 %	28 %	27 %	22 %	14 %	23 %	22 %	14 %	17 %	16 %
Trondheim	11 %	7 %	4 %	3 %	25 %	26 %	24 %	20 %	13 %	18 %	30 %	27 %	20 %	25 %	28 %
Tønsberg m/Færder	13 %	14 %	7 %	7 %	30 %	33 %	41 %	38 %	34 %	36 %	46 %	41 %	34 %	35 %	36 %
Ålesund m/Sula	41 %	32 %	15 %	9 %	37 %	43 %	45 %	42 %	41 %	42 %	54 %	52 %	45 %	50 %	54 %

Tabell 4. Sykepleierindeksen, historisk, utvalgte områder. Kilde: Eiendomsverdi

Tabell 4 viser utviklingen over tid for resten av byene/områdene.

En svakhet med indeksen er at den kun måler andel boliger sykepleieren har råd til. De aktuelle boligene kan ha endret kvalitet over tid. For å illustrere utfordringen kan vi ta et tenkt eksempel: La oss anta at alle boliger omsatt i 2005 var på 100 kvadratmeter, og alle boliger omsatt i 2019 var på 50 kvadratmeter. Videre antar vi at indeksen var på 10 prosent både i 2005 og 2019. I så fall vil sykepleieren kunne kjøpe halvparten av kvadratmeterne i 2019 uten at det gir utslag i indeksen. Vi har samme utfordring når vi sammenlikner geografiske områder. Kvaliteten ved boligene omsatt over tid er relativt konstant, men boligsammensetningen i ulike geografiske områder varierer stort. Det er viktig å ha i bakhodet når man sammenlikner ulike områder.

Oppsummering

Sykepleierindeksen viser at norske boligpriser er relativt lave i 2019 gitt dagens rente, inntektsnivå og bankenes kredittpolitikk. Det indikerer at boligprisveksten i Norge i stor grad kan forklares av rentenedgang og inntektsvekst. Resultatet gjelder for hele Norge bortsett fra Oslo og omegn. Der har prisene steget så mye at inntektsveksten og rentenedgangen ikke har klart å utlikne dem. Hensikten med indeksen er å illustrere om det er tilstrekkelig med normal inntekt for å kunne kjøpe bolig i en gitt by. De tre viktigste komponentene i indeksen er rente, inntekt og boligpris. Dersom renten går opp, inntekt er uendret og boligprisene holder seg, vil indeksen gå ned. Indeksen sier ingenting om hvor boligprisene skal videre.

Familieindeksen

Sykepleierindeksen har slått an for å måle om norske boligpriser er høye eller lave relativt til inntekt og rentenivå. En svakhet ved sykepleierindeksen er at den kun måler situasjonen for en singelhusholdning. Vi har derfor utvidet sykepleierindeksen med familieindeksen.

Familien består av: en sykepleier, en lærer og deres to barn. Den viktigste forskjellen på familien og den single sykepleieren er at familien har behov for større plass. Vi antar at familien har behov for minst 100 kvadratmeter bolig. Dersom familien kan kjøpe en stor andel av boligene i et område, så er prisene lave og det finnes boliger som dekker familiens behov. Dersom familien ikke kan kjøpe noen av boligene i en by, da er det enten for dyrt eller for små boliger for en familie på fire. Vi har utarbeidet indeksen for noen utvalgte byer i Norge over tid.

Som for sykepleierindeksen er den mest utfordrende beregningen bak familieindeksen å finne ut hva familien kan kjøpe. En del av utfordringen ligger i at budsjettet vil variere i stor grad mellom familier. Spesielt egenkapitalen vil variere fra familie til familie. Mens noen områder har opplevd en voldsom prisvekst de siste årene har prisene andre steder stått stille eller sågar falt. Derfor har familiene hatt ulik mulighet til å spare opp egenkapital. Vi utelater derfor egenkapital fra analysen.

Hvor mye lån kunne familien få i 2019?

Første steg i analysen er å finne ut hvor mye familien faktisk tjener. Her har vi benyttet data fra Statistisk Sentralbyrå (SSB). I 2019 var gjennomsnittlig sykepleierlønn inkludert tillegg på 560 880,-. For lærere (i grunnskolen) var gjennomsnittet 555 720,-. Vi legger også til barnetrygd på 25 000,- i året, siden familien har to barn.

Neste spørsmål er hvor mye boliglån man får med en inntekt på 1 141 600. Boliglånsforskriften setter krav til avdrag, gjeldsgrad og betjeningsevne. Vi følger forskriften og benytter normal bankpraksis for å beregne husholdningsbudsjett.

§7 Avdrag – Finansforetaket skal kreve maks 30 års nedbetalingstid på annuitetslån der belåningsgraden er over 60 prosent.

§4 Gjeldsgrad – Boliglånsforskriften sier at lån ikke skal innvilges dersom kundens samlede gjeld overstiger fem ganger brutto årsinntekt. For vår familie tilsvarer det $1\,141\,600 \cdot 5 = 5\,708\,000$. Vi forutsetter at familien har 400 000 i studielån. Maksimalt boliglån blir da: $5\,708\,000 - 400\,000 = 5\,308\,000$.

§3 Betjeningsevne – Finansforetaket skal beregne kundens evne til å betjene lånet basert på kundens inntekt og alle relevante utgifter, herunder renter, avdrag på lån og normale utgifter til livsopphold. I vurderingen av kundens betjeningsevne skal banken legge inn en renteøkning på 5 prosentpoeng fra det aktuelle rentenivået.

Dersom lånekunden ikke har tilstrekkelige midler til å dekke normale utgifter til livsopphold etter en slik renteøkning, skal lånet ikke innvilges.

For å finne betjeningsevnen til familien må vi beregne alle relevante utgifter. Disse er høyere enn for den single sykepleieren. Familien har en bil, et barn i barnehage og et barn på skolefritidsordning (SFO) og 400 000 i studielån. Vi har benyttet SIFOs referansebudsjett til å beregne utgifter til mat, klær, personlig pleie, mediebruk, transport, barnehage og SFO. For familien tilsvarer dette 27 612 per måned. Vi erfarer at bankene legger til en buffer på SIFO-budsjettet. I våre beregninger har vi benyttet 40 prosent buffer. Etter å ha lagt til faste boutgifter, studielån og nevnte buffer beregner vi alle relevante utgifter til 53 744 per måned. Renter kan trekkes av på skatten, det hensyntas når vi beregner betjeningsevnen.



HUSHOLDNINGSBUDSJETT FAMILIE	År	Måned
Bruttolønn	1 143 040	95 253
Skatt, husholdningskostnader og andre faste kostnader*	645 992	53 833
Maksimalt til å betjene lån	497 048	41 421

*SIFOs referansebudsjett + faste kostnader + skatt

Tabell 5. Husholdningsbudsjett for en familie. Kilde: SSB, SIFO, Skatteetaten, Stacc AS og Eiendomsverdi AS.

MAKSIMALT BOLIGLÅN		
§3 Betjeningsevne og §7 avdrag		
Maksimalt til å betjene lån per måned		41 421
Boliglånsrente inkludert stresstest 5 prosent	8,00 %	
Løpetid lån	30 år	
Maksimalt lånebeløp gitt §3, §7 og normal bankpraksis		5 819 000
§ 4 Gjeldsgrad		
5x Brutto inntekt	1 143 040 *5	5 715 200
- Annen gjeld (studielån)		400 000
Maksimalt boliglån – Gjeldsgrad		5 315 200
Strengeste av §3 og §4		5 315 200

Tabell 6. Maksimalt boliglån for en familie. Kilde: SSB, Finansdepartementet og Eiendomsverdi AS.

Med en boliglånsrente på 3 prosent må lånekunden tåle en rente på 8 prosent. Vi legger til grunn 30 års nedbetalingstid, som er i tråd med boliglånsforskriften. Med 8 prosent rente og 30 års nedbetaling kan 1 141 600 i brutto årslønn betjene et boliglån på 5 819 000,-.

Forskriftens paragraf om gjeldsgrad er strengere enn betjeningsevnen for familien, dermed blir maksimalt lånebeløp 5 315 200,-. Tabell 6 oppsummerer beregningen.

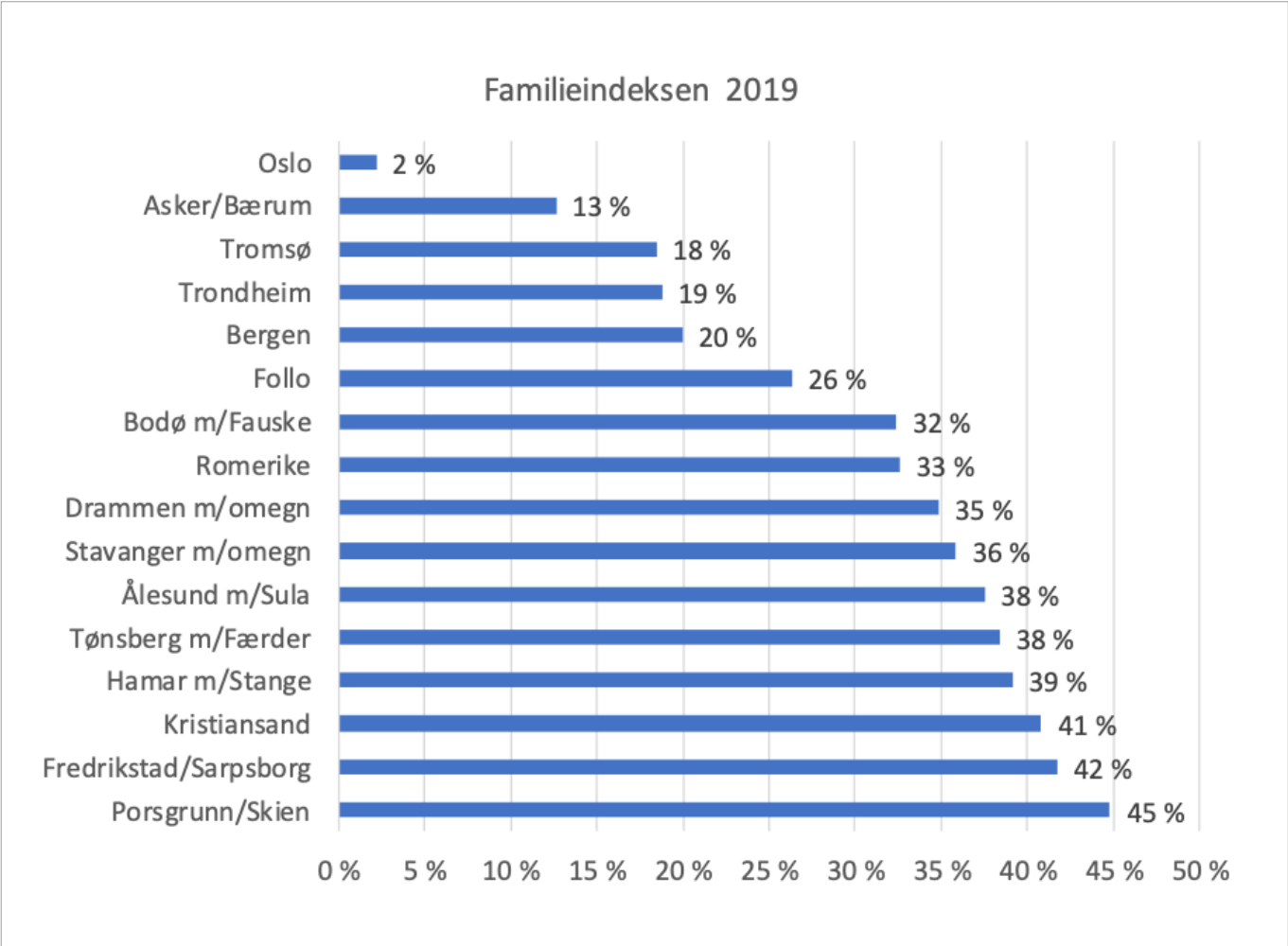
Hvor stor andel av boligomsetningen kunne familien kjøpe i 2019?

Figur 5 viser hvor stor andel av boligene omsatt i 2019 man hadde hatt råd til med et budsjett på 5 315 200,- og krav om minst 100 kvadratmeter. Vi har benyttet samme geografiske inndeling som Eiendom Norge statistikken.

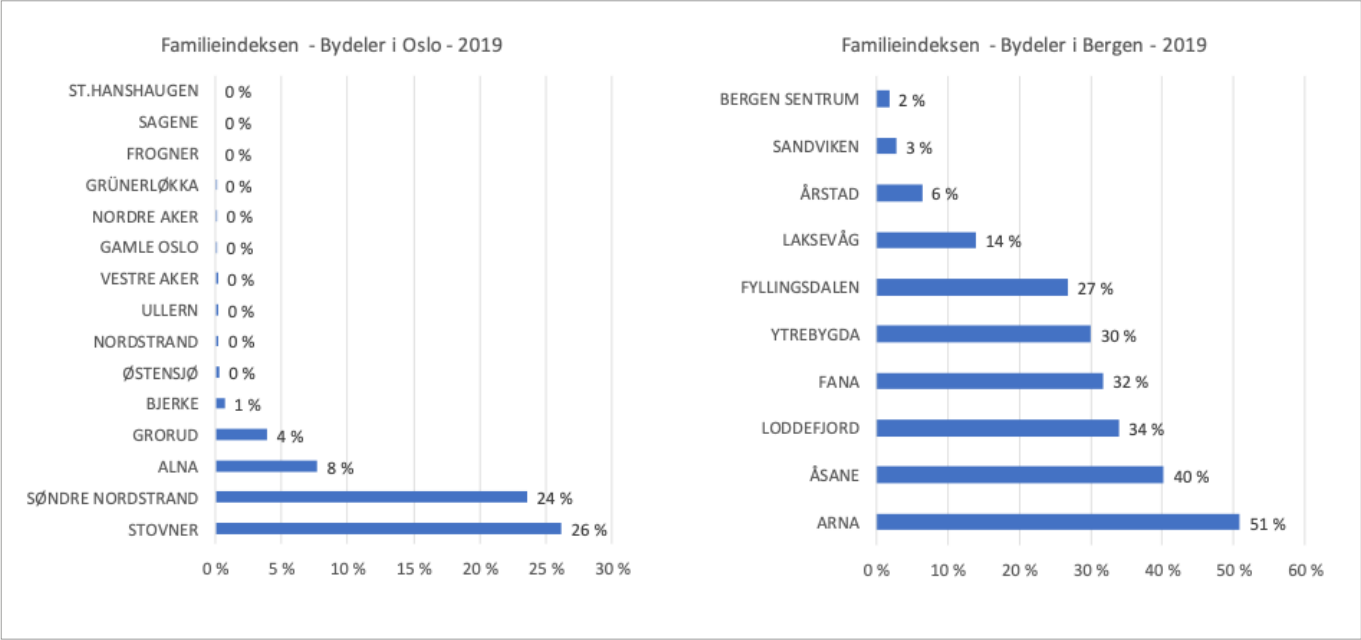
I Oslo er Familieindeksen lavest. I Oslo kunne familien kjøpe 2 av 100 boliger i 2019. Det er en liten del av boligene omsatt og indikerer at det er vanskelig å få seg tilfredsstillende bolig i Oslo som familie med normal inntekt. I Bergen kunne familien kjøpe 20 av 100 boliger, mens i Fredrikstad/Sarpsborg, Hamar m/Stange, Ålesund, Kristiansand og Porsgrunn/Skien kunne familien kjøpe rundt 40 prosent av boligene omsatt.

Hvor finnes familieboligene i Bergen og Oslo?

Figur 6 viser familieindeksen på bydelsnivå i Bergen og Oslo. De eneste aktuelle bydelene i Oslo er Stovner, Søndre Nordstrand, Alna og til dels Grorud. For Bergens del er det også få familieboliger tilgjengelig med nærhet til sentrum, men reiser man litt ut fra bykjernen finnes det mange muligheter.



Figur 5. Familieindeksen, utvalgte områder, 2019. Kilde: Eiendomsverdi



Figur 6. Familieindeksen, bydelsnivå, Oslo og Bergen, 2019. Kilde: Eiendomsverdi

HISTORISK BUDSJETT				
ÅR	RENTE	LØNN	BOLIGBUDSJETT	ENDRING BOLIGBUDSJETT
2005	3,63 %	717 064	2 736 250	
2006	4,05 %	746 612	2 821 500	3 %
2007	5,55 %	769 625	2 646 000	-6 %
2008	7,04 %	798 946	2 423 000	-8 %
2009	3,96 %	841 631	3 479 750	44 %
2010	3,90 %	892 471	3 860 500	11 %
2011	4,02 %	936 254	4 170 250	8 %
2012	4,08 %	967 314	4 423 000	6 %
2013	4,07 %	977 991	4 445 500	1 %
2014	3,77 %	999 685	4 686 500	5 %
2015	2,86 %	1 025 296	5 301 750	13 %
2016	2,43 %	1 050 160	5 496 000	4 %
2017	2,50 %	1 070 380	4 968 000	-10 %
2018	2,46 %	1 101 220	5 111 750	3 %
2019	2,77 %	1 141 600	5 308 000	4 %

Tabell 7. Boligbudsjett for en familie, 2005–2019. Kilde: SSB, Skatteetaten, SIFO, Finansdepartementet og Eiendomsverdi AS

Hvordan har familieindeksen utviklet seg over tid?

Har det alltid vært vanskelig for barnefamilier å kjøpe tilfredsstillende bolig i Oslo? For å finne ut av det må vi som med sykepleierindeksen lage familieindeksen tilbake i tid. Rente, inntekt, skatt og boligpriser er de viktigste komponentene i familieindeksen. Ingen av dem er konstante. For å konstruere en historisk familieindeks har vi hentet historiske boliglånsrenter fra SSB, justert husholdningsbudsjettet med inflasjonen, hentet historiske skattesatser fra skatteetaten og hentet historiske inntektstall fra KS og SSB. Vi beholder forutsetningen om at lånekundene skal tåle fem prosent økning i boliglånsrenten og skal nedbetale lånet over 30 år. Fra 1.1.2017 skal lånekunden maksimalt få 5 ganger bruttoinntekt i total gjeldsbelastning. Tabelle 9 viser familiens boligbudsjett historisk.

Vi ser av tabell 7 at boligbudsjettet har økt betydelig i perioden som følge av inntektsvekst og reduserte boliglånsrenter. Rentekuttet i forbindelse med finanskrisen økte for eksempel boligbudsjettet med nesten 50 prosent. Vi observerer også at kravet til maksimal gjeldsgrad på fem ganger brutto årsinntekt førte til en markant reduksjon i familiens boligbudsjett. Spørsmålet er om boligprisene har økt mer og redusert andelen boliger familien har hatt råd til å kjøpe.

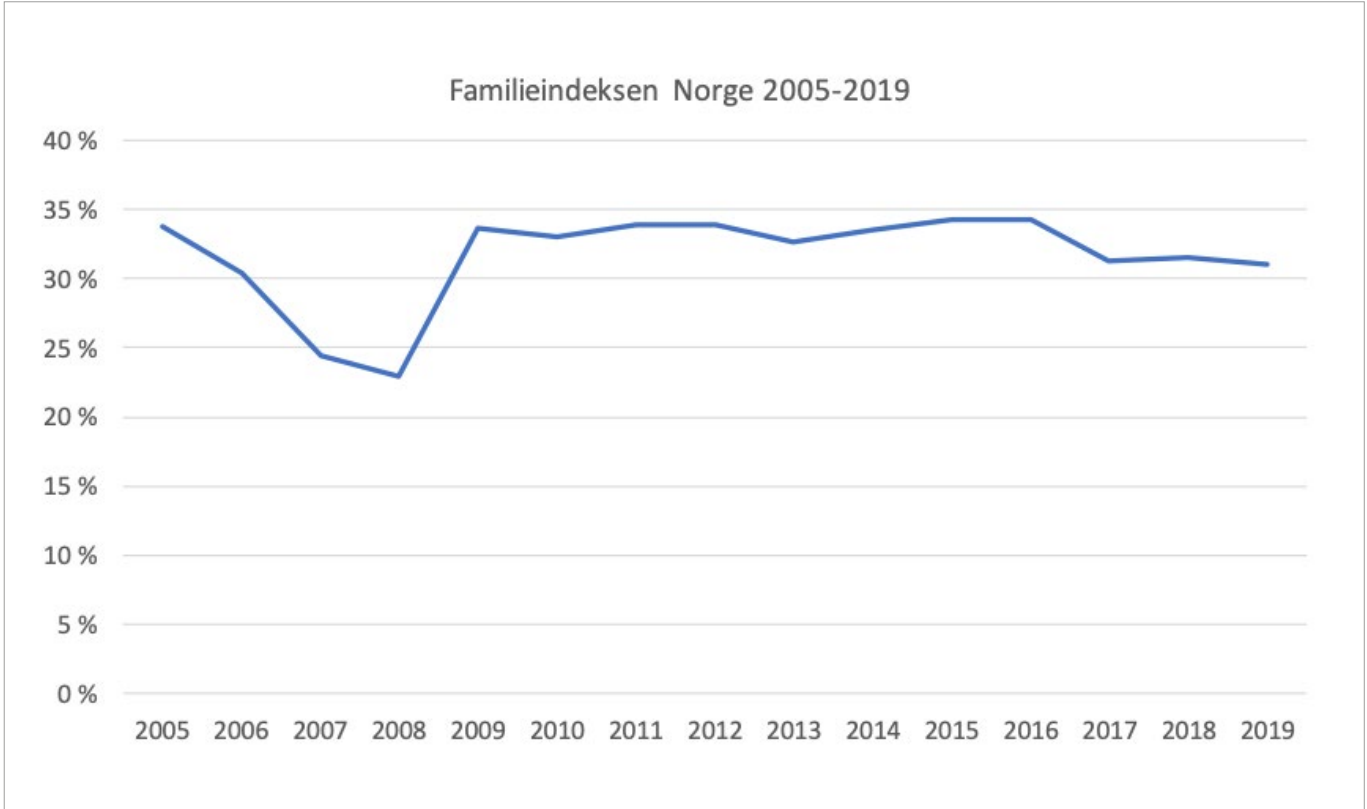
Figur 7 viser utviklingen i indeksen for Norge. Vi ser raskt

hvilken effekt renteendringen i 2008 hadde på budsjettet og hvordan dette påvirket indeksen. Videre er det interessant å observere at indeksen siden det har holdt seg stabil. Et indeksnivå på mer enn 30 prosent tilsier at prisene er relativt lave også i 2019, gitt dagens rente- og inntektsnivå. Et landssnitt kan skjule mye, og vi er interessert i å se utviklingen i byene. Figur 34 viser utviklingen for noen utvalgte byer.

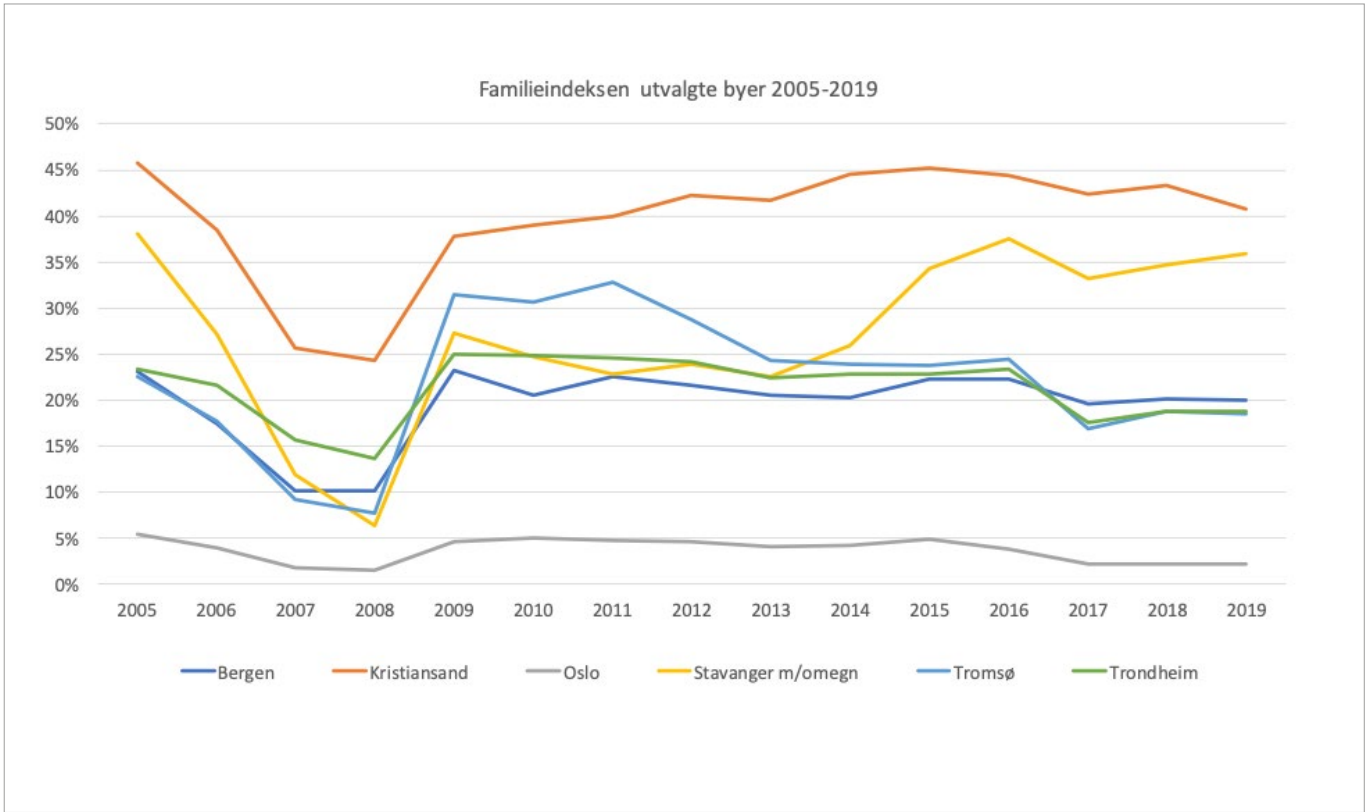
Vi ser av figuren at også for byene er andelen boliger tilgjengelig for familien bemerkelsesverdig stabil, men på ulike nivåer. I Oslo har det de siste årene ikke vært mange tilfredsstillende boliger tilgjengelig. I Bergen, Tromsø og Trondheim har andelen ligget stabilt rundt 20 prosent, mens i Stavanger-området har andelen steget de siste årene som følge av fallende boligpriser.

Oppsummering

Familieindeksen viser at norske boligpriser er relativt lave i 2019 gitt dagens rente, inntektsnivå og bankenes kredittpolitikk. En normal familie med et boligbehov på 100 kvadratmeter har gode valgmuligheter. Resultatet gjelder for hele Norge bortsett fra Oslo og sentrale strøk i Bergen. Hensikten med indeksen er å illustrere om det er mulig for en familie med normal inntekt å kunne kjøpe bolig med gjeldende regulatoriske begrensninger og finansielle forhold.



Figur 7. Familieindeksen, Norge, 2005–2019



Figur 8. Familieindeksen, utvalgte byer, 2005–2019

Del 3 – Boliglånsforskriften

Finanstilsynet, Norges Bank og Finansdepartementet mener boliglånsforskriften virker etter hensikten. De hevder at færre enn før tar opp svært store lån når de kjøper bolig. Norges Bank sier risikoen i boligmarkedet er redusert på grunn av flate priser de siste årene. Finanstilsynet peker på at utlånsveksten har avtatt som en konsekvens av å begrense enkeltlånetakere gjennom forskrift.

Boliglånsforskriften treffer mange, men i praksis har den kun en begrensende effekt der boligprisene er høye. Forskriften treffer også skjevt. Det er vanskelig å etablere seg i Oslo uten foreldre/familie som kan/vil stille opp. Sykepleierindeksen har vist oss at forskriften har negative effekter for normalinntektsgrupper i Norge generelt, men i Oslo spesielt. I denne kommentaren vil vi ta for oss boliglånsforskriftens utforming og komme med forbedringsforslag.

§3. Betjeningsevne

«Finansforetaket skal beregne kundens evne til å betjene lånet basert på kundens inntekt og alle relevante utgifter, herunder renter, avdrag på lån og normale utgifter til livsopphold.

I vurderingen av kundens betjeningsevne skal finansforetaket legge inn en renteøkning på 5 prosentpoeng fra det aktuelle rentenivået. Ved fastrentelån skal det legges inn en tilsvarende renteøkning fra utløpet av rentebindingsperioden. Dersom lånekunden ikke har tilstrekkelige midler til å dekke normale utgifter til livsopphold etter en slik renteøkning, skal lånet ikke innvilges.»

Kommentar til § 3 Betjeningsevne

Kravet om å tåle 5 prosentpoeng påslag fra det aktuelle rentenivået er den begrensende faktoren for inntekter under 560 000 for single husholdninger. Vi mener at kravet om 5 prosentpoeng påslag er for strengt gitt rentebanen til Norges Bank. Rentebanen de neste årene antyder ingen renteøkning. Selv øverste nivå på renten i usikkerhetsviften er på fire prosent – og det laveste nivået er på –1 prosent. Det er heller ingen grunn til å tro at en eventuell renteøkning kommer som en plutselig økning på flere prosentpoeng. Snarere vil høyere rente eventuelt innføres slik at husholdningene får tid til å områ seg og bankene ta dette med i beregningene. Kravet om 5 prosentpoengs påslag virker tilpasset et annet

pengepolitisk regime enn det vi faktisk lever under. Man kan argumentere for at man skal «ta litt» i når man stresstester husholdningene, men det er også viktig at en slik stresstest har rot i virkeligheten all den tid reguleringer også har negative innvirkninger.

Ved 560 000 kroner i inntekt har singel husholdningen 14 640 kroner til å dekke månedlige utgifter gitt 8 prosent boliglånsrente. På dagens boliglånsrente har husholdningen omtrent 22 000 kroner disponibelt per måned etter faste kostnader og lånebetjening. Husk også at dette er på innvilgelsestidspunktet og at det ikke er rom for å legge inn lønnsøkninger i kalkylene. Gitt rentebanen mener vi det er mer hensiktsmessig å stressteste på 3 prosentpoeng påslag.

§ 4. Gjeldsgrad

«Lån skal ikke innvilges dersom kundens samlede gjeld overstiger fem ganger årsinntekt. Med årsinntekt menes her personinntekten slik den er definert i skatteloven, eventuelt alminnelig inntekt før minstefradrag og personfradrag. Skattefri inntekt kan likevel medregnes dersom inntekten er dokumenterbar og stabil over tid.

Innestående midler på kundens boligsparekonto for ungdom (BSU-konto) på innvilgelsestidspunktet kan trekkes fra lånebeløpet ved beregning av gjeldsgraden.»

Kommentar til § 4 gjeldsgrad

For oss virker det merkelig at en krone på BSU konto skal telles på en annen måte enn annen formue.

§ 5. Belåningsgrad

«Nedbetalingslån med pant i bolig skal på innvilgelsestidspunktet ikke overstige 85 prosent av et forsvarlig verdi grunnlag for boligen, som ikke kan være høyere enn markedsverdi fastsatt ut fra en forsiktig vurdering (2015).

Første ledd gjelder ikke lån med pant i sekundærbolig i Oslo kommune. Slike nedbetalingslån skal på innvilgelsestidspunktet ikke overstige 60 prosent av boligens verdi beregnet etter første ledd (2017).»

§ 6. Tilleggssikkerhet mv.

«Ved beregning av belåningsgrad etter § 5 kan boligens verdi suppleres med betryggende tilleggssikkerhet i form av pant i annen fast eiendom, kausjon eller garanti. Innestående midler på kundens boligsparekonto for ungdom (BSU-konto) på innvilgelsestidspunktet kan trekkes fra lånebeløpet ved beregning av belåningsgraden.»

Kommentar til § 5 belåningsgrad og § 6 tilleggssikkerhet mv.

Jebsen og Tveit (2019) viser at belåningsgradskravet er direkte årsak til opptak av mellom 8,75 og 13,95 milliarder i forbrukslån. De finner to årsaker:

- Vanskeligere å refinansiere i boligen
- Forbrukslån i stedet for topplån ved boligkjøp

Det er spesielt to grupper som har behov for forbrukslån som egenkapital:

- Førstegangskjøpere i områder med høye priser (Oslo)
- De som flytter videre fra en bolig som har falt mye i pris (Stavanger)

For førstegangskjøpere er det viktig at det er åpent for bruk av tilleggssikkerhet. Det gjør at foreldre eller andre kan stille som kausjonister. I realiteten innebærer det at egenkapitalkravet på 15 prosent får liten innvirkning. 82 prosent av alle personer over 16 år bor i eid bolig i Norge (Kilde: SSB). Studenter bor normalt ikke i eid bolig. De fleste foreldre med barn som skal kjøpe bolig for første gang, bor i egen bolig selv, så denne boligen kan brukes for å kausjonere. Vi tenker at dette nok er en viktig årsak til at denne belåningsgradsparagrafen har fått begrenset effekt på boligprisene.

Som nevnt, for oss virker det merkelig at en krone på BSU konto skal telles på en annen måte enn annen formue. Det må være bedre å se på husholdningens balanse enn å se på

belåningsgraden til boliglånet isolert. Boliglånsforskriften sier ingenting om hvor 15 prosent «egenkapital» skal komme fra. Det er boligens belåningsgrad som beregnes, ikke personens. Formue, studielån og andre lån holdes utenfor.

Det er også merkelig at det stilles strengere krav til kapital ved kjøp av bolig enn ved andre kreditter. Ved dagens praksis er det greit å ta opp forbrukslån for å dra til Las Vegas, men ikke for å finansiere sin bolig over 85 prosent.

§ 8. Fleksibilitet

Finansforetaket kan innvilge lån som ikke oppfyller ett eller flere av vilkårene i § 3, § 4, § 5 og § 7 for inntil 10 prosent av verdien av innvilgede lån hvert kvartal.

Første ledd gjelder ikke lån med pant i bolig i Oslo kommune. Finansforetaket kan hvert kvartal innvilge lån med pant i bolig i Oslo kommune som ikke oppfyller ett eller flere av vilkårene i § 3, § 4, § 5 og § 7 for inntil 8 prosent av verdien av innvilgede lån med pant i bolig i Oslo kommune eller inntil 10 millioner kroner.

Ved beregningen etter første og annet ledd skal kapitalfrigjøringskreditter ikke medregnes i verdien av innvilgede lån.

Finansforetaket skal fastsette rammer og retningslinjer for innvilgelse av lån som angitt i første og annet ledd.

Finansforetaket skal hvert kvartal rapportere til styret eller ledelsen for utenlandske filialer om hvor stor andel av verdien av innvilgede lån som er innvilget etter denne paragraf.

§ 8. Kommentar til fleksibilitet

Ifølge Norges Bank holder bankene seg «... innenfor farts- grensen både i og utenfor Oslo, men graden av utnyttelse er høyere i Oslo». Det er et poeng i seg selv at det i hovedsak er Oslo som har høye nok priser til at bankene har behov for unntak fra boliglånsforskriften. Det er et poeng i seg selv at dersom man har samme unntaksbestemmelser for hele lan- det, så vil bankene kunne ha 100 prosent av sine utlån i Oslo utenfor forskriften, men allikevel være innenfor totalt sett. Regneeksempelet under understreker poenget. I eksempelet har vi tatt utgangspunkt i at forskriften strammes inn til 5 prosent unntak for hele landet. Som vi ser, vil det i praksis bety en oppmykning for utlån i Oslo for vårt eksempel.

Vi tar utgangspunkt i en tenkt lokalbank. Banken opererer i hovedsak i et område der boligprisene er lave slik at det i lit- en grad er nødvendig å benytte fleksibilitetskvoten. Banken har imidlertid noe utlån i Oslo og ønsker å øke dette. Her er boligprisene høyere og flere lån blir begrenset av forskriften, slik at banken utnytter fleksibilitetskvoten til det fulle. Hvert kvartal utsteder banken boliglån for 1 mrd. Av disse er 50 mill. lån til boliger i Oslo og 950 mill. til boliger i resten av landet. I tabellen nedenfor har vi skissert andelen av utlånsvolumet til hhv. Oslo og resten av landet som går i fleksibilitetskvoten under gjeldende og foreslått fleksibilitetskvote, se tabell 1.

Boliglånsundersøkelsen til finanstilsynet fra 2019 viser med all tydelighet at forskriften har begrensende effekt på låneopptak. Vi er enig i at det er et gode at vi begrenser

	Gjeldende forskrift 8% i Oslo, 10% i resten av landet	Foreslått forskrift 5% i hele landet
50 mill. utlån i Oslo	4 mill. utenom forskrift – 8% av Oslo-volumet – 0,4% av totalen	50 mill. utenom forskrift – 100% av Oslo-volumet – 5% av totalen
950 mill. utlån i rest- en av landet	0 mill. utenom forskrift – 0% av Resten av landet-volumet – 0,0% av totalen	0 mill. utenom forskrift – 0,0% av Resten av landet-volumet – 0,0% av totalen
1 000 mill. totalt	4 mill. (0,4%)	50 mill. (5%)

Tabell 1. Forskriftseksempel på en banks utlån

gjeldsveksten i Norge, men ønsker også å trekke frem noen negative effekter av reguleringen.

Hva er best av topplån og leie?

Boliglånsforskriften krever at boligkjøpere skal stille med minst 15 prosent egenkapital ved boligkjøp. Det er ikke alle som har egenkapitalen, og bankene rapporterer at mangel på egenkapital er en vanlig årsak til avslag på boliglån. En typisk førstegangsleilighet i Oslo koster omtrent 3 000 000. For å kjøpe den kreves det 450 000 kroner i egenkapital. Dersom man ikke har foreldre som stiller opp, kan det være utfor- drende å spare 450 000 samtidig som man må leie et sted å bo. En måte å komme rundt egenkapitalkravet har vært å finansiere egenkapitalen med forbrukslån. Frem til februar 2019 var det også mulig å ha 10 års løpetid på forbrukslånet. Finansieringen av boligen kan da se slik ut:

- Et boliglån på 2 550 000, med 30 års nedbetaling og 3 prosent rente – Månedlig betaling: 10 811,- (6 185 i renter og 4 204 i avdrag første måned)
- Et forbrukslån på 450 000 med 10 års nedbetaling og 10 prosent rente – Månedlig betaling: 6 007,- (3 810 i renter og 2 197 i avdrag første måned)
- Total finansieringskostnad per måned: 16 811,- (9 995 i renter og 6 401 i avdrag første måned)

	LÅNEBELØP	Å BETALE PER MÅNED	AVDRAG	RENTE	RENTE ETTER SKATT
Boliglån (30 års nedbetaling og 3 % rente)	2 550 000	10 811	4 204	6 185	4 639
Topplån (10års nedbetaling og 10 % rente)	450 000	6 007	2 197	3 810	2 858
Sum	3 000 000	16 818	6 401	9 995	7 496

Tabell 2. Regnestykke for avdrag- og rentebetaling for boliglån og forbrukslån. Kilde: Eiendomsverdi AS, forutsatt 25 % skatt

SAMMENLIGNING AV LEIEPRISNIVÅER OG BOLIGPRISER				
OMRÅDE	ANTALL ROM	SNITT LEIEPRIS	SNITT EIEPRIS	YIELD*
BERGEN	1	7 277	1 885 510	4,6 %
	2	10 722	2 802 088	4,6 %
	3	13 428	3 564 388	4,5 %
	3+	17 562	4 873 553	4,3 %
OSLO	1	9 507	2 992 624	3,8 %
	2	13 069	4 048 260	3,9 %
	3	16 515	5 768 853	3,4 %
	3+	22 366	7 766 258	3,5 %
STAVANGER OG SANDNES	1	7 644	1 754 162	5,2 %
	2	9 933	2 346 789	5,1 %
	3	11 773	3 184 707	4,4 %
	3+	17 027	4 487 020	4,6 %
TRONDHEIM	1	7 471	1 987 694	4,5 %
	2	10 940	2 709 811	4,8 %
	3	13 571	3 735 406	4,4 %
	3+	17 932	5 148 714	4,2 %
*Snitt leiepris*12/Snitt eiepris				

Kostnaden etter skatt blir på cirka 7 500,- med våre forut- setninger. Legger vi til normale felleskostnader vil vi ende på omtrent 10 500,- per måned. Det relevante alternativet for boligkjøperen er å gå i leiemarkedet.

Vi ser av tabellen at snitt leiepris for 1-roms i Oslo er 9 507 kroner, altså ikke særlig mye lavere. Det er heller ikke inklud- ert strøm, TV, internett og så videre. Erfaringsmessig er også leieobjekter normalt av lavere standard enn eieobjekter. Ved flate nominelle boligpriser virker det fornuftig økonomisk å ta opp usikret gjeld for å finansiere boligkjøp. Det er uheldig at boliglånsbankene ikke kan tilby å finansiere boligkjøp med 100 prosent finansiering.

Dersom forbruker går i leiemarkedet og har samme forbruk som bankene bruker i sine kalkyler tar det 8,4 år før vedkom- mende har nok egenkapital til å kjøpe egen bolig, som vist i tabellen:

Tabell 3. Leieprisnivåer mot boligprisnivåer, utvalgte byer.

Kilde: Eiendomsverdi

	ÅRLIG	MÅNEDLIG
Brutto årsinntekt	450 000	37 500
Skatt (26,2 prosent)	117 900	9 825
Netto årsinntekt	332 100	27 675
Leiekostnad	114 084	9 507
SIFO med buffer	164 700	13 725
Sparing	53 316	4 443
Egenkapital behov	450 000	37 500
Antall år til mål	8,4	

Tabell 4. Regnestykke for leier som sparer opp til egenkapital

Referanser

Anundsen, A. K. (2019) *Detecting Imbalances in House Prices: What Goes Up Must Come Down?*

Bertaud, A and Richardson H. (2004) "Transit and Density: Atlanta, the United States and Western Europe"

Eggum, T. og Røed Larsen, E. (2020): "Is the housing market an inequality generator?", Upublisert arbeidsnotat, Housing Lab.

Jebsen, T og Tveit, H (2019) «Consumer Borrowing after Regulations on Mortgages»

Upublisert manuskript, NHH»

SSB: tabell 10729 (renter på nye utlån, nedbetalingslån med pant i bolig)

Inflasjon: SSB: tabell 03013

SIFO referanse budsjett: <http://www.hioa.no/Om-HiOA/Senter-for-velferds-og-arbeidslivsforskning/SIFO/Referansebudsjettet>

Skattesatser: Skatteetaten

Lønn: SSB: Tabell 11418: Månedslønn etter yrke, sektor, kjønn og arbeidstid

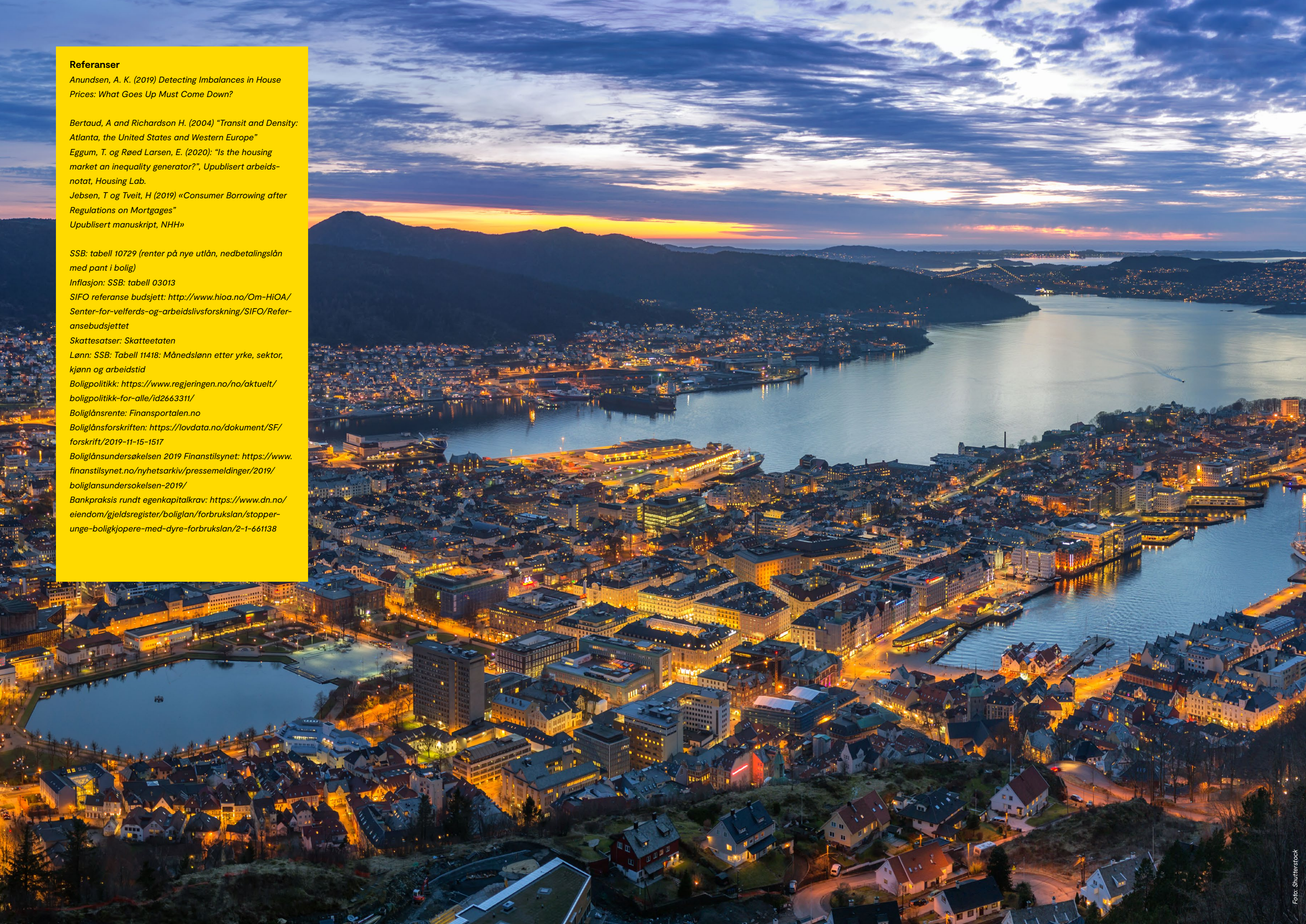
Boligpolitikk: <https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/boligpolitikk-for-alle/id2663311/>

Boliglånsrente: Finansportalen.no

Boliglånsforskriften: <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2019-11-15-1517>

Boliglånsundersøkelsen 2019 Finanstilsynet: <https://www.finanstilsynet.no/nyhetsarkiv/pressemeldinger/2019/boliglansundersokelsen-2019/>

Bankpraksis rundt egenkapitalkrav: <https://www.dn.no/eiendom/gjeldsregister/boliglan/forbrukslan/stopper-unge-boligkjopere-med-dyre-forbrukslan/2-1-661138>



Store tanker om storbyen





I storbyer over hele verden er det en økende bekymring for at vanlige folk blir priset ut av boligmarkedet. Vår analyse viser at Oslo er i ferd med å bli en slik storby.

To målinger viser dette med tydelighet: Den såkalte sykepleierindeksen utarbeidet av Eiendomsverdi viser at kun tre prosent av Oslos boliger er tilgjengelig for en person med en vanlig inntekt. Og den tilsvarende familieindeksen, utarbeidet av Eiendomsverdi, viser at kun to prosent av byens familieboliger (definert som boliger på 100 kvadratmeter eller mer) er tilgjengelige for et par med vanlig husholdningssinntekt. I dag er det blitt slik at byens boligmarked kun er tilgjengelig for de som allerede sitter godt i det.

At vanlige folk blir priset ut av boligmarkedet i byen er problematisk av flere grunner:

- De må leie, hvilket betyr at kapitaleierne overtar eierskapet. Det rokker ved en grunnverdi i norsk boligpolitikk om at «alle kan eie».
- Prisutviklingen i byen skaper en økende ulikhet i egenkapital knyttet til bolig (Eggum og Røed Larsen, 2020), som vanskelig lar seg forsvare.
- Leiemarkedet har ikke samme tilbud av boliger som eiemarkedet. De som ikke kan eie, kan derfor ende med å bo uhensiktsmessig og med redusert livskvalitet.
- Byene er vekst drivere i en moderne økonomi. Når det ikke finnes boliger til alle som vil knytte seg til byens arbeidsmarked, vil den økonomiske utviklingen bremses. For at arbeidsmarkedet skal fungere godt, må også boligmarkedet fungere godt.

I Norge eier mange boligen de selv bor i. Utviklingen de siste årene viser imidlertid at andelen er avtakende og nedgangen er størst for dem med lavest inntekt. De økonomiske forskjellene mellom folk blir større. Den norske eierlinjen er under press. I utgangspunktet tror vi at «alle kan eie» er en god politikk. Men legitimiteten presses av forskjellene mellom folk og at utviklingen går i feil retning. For eksempel studer-

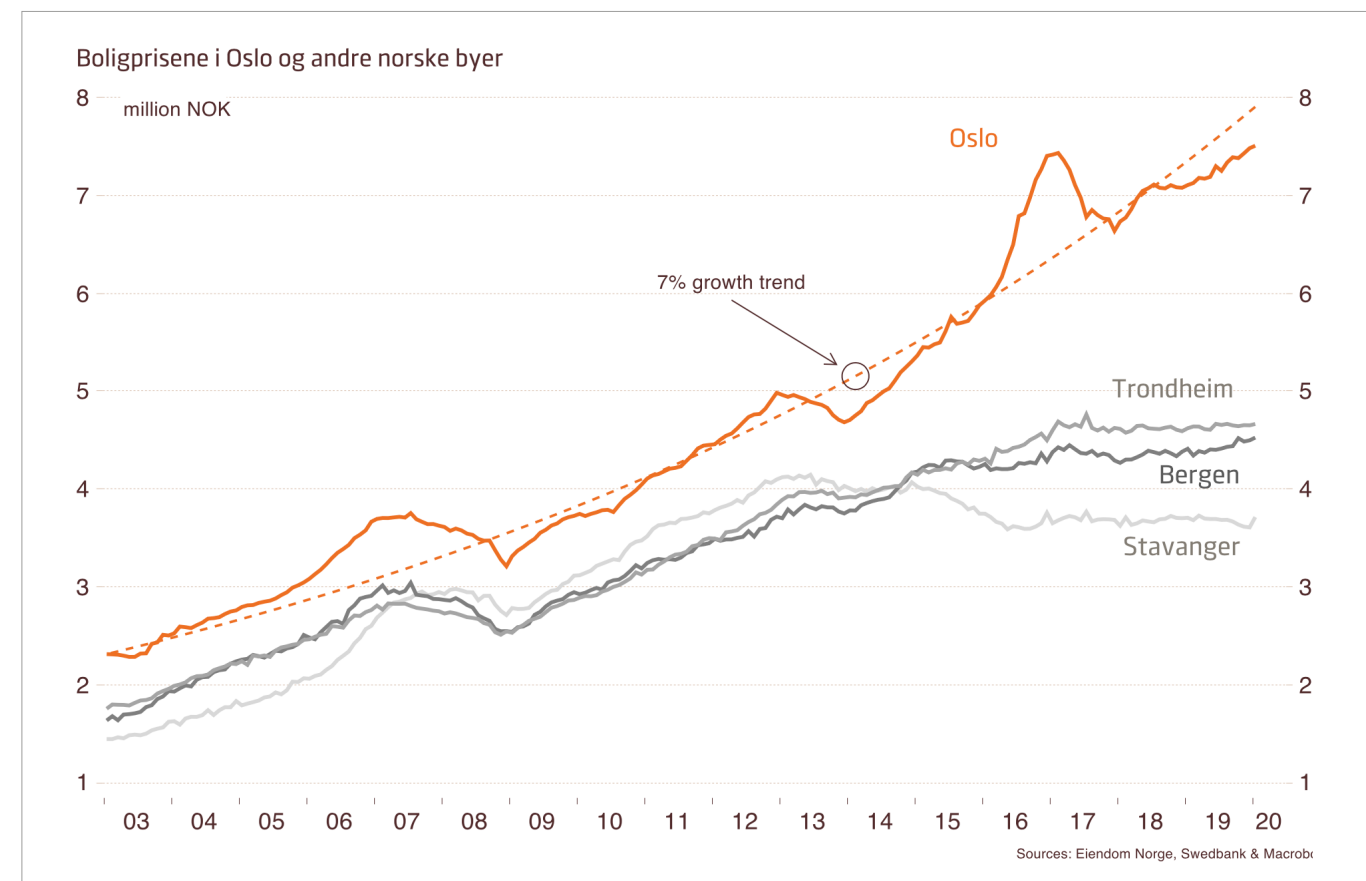
er Eggum og Røed Larsen (2020) utviklingen i egenkapital for nordmenn fra 2007 til 2019 og finner enorme forskjeller i kapitalgevinst mellom dem som eide i Oslo og ikke.

Kortsiktige og langsiktige drivere av boligprisene

I mediebildet er det ofte fokus på de kortsiktige driverne av boligpriser som konjunktur, rente- og lånekostnader. I 2017 ble prisveksten i Oslo stagget av boliglånsforskriften, men nå stiger prisene igjen. Over tid drives boligprisveksten av andre faktorer som inntektsvekst og urbanisering. Det krever andre politiske tiltak. Det er etter vårt syn naivt å tro at boligprisene i Oslo over tid kan stagges av etterspørselspolitikk. Vi må ta inn over oss at i en økonomisk vellykket og attraktiv by så vil boligetterterspørselen bare fortsette å øke. Over tid er det kun tilbudssiden som kan stagge prisutviklingen.

På kort sikt drives boligprisene av skiftende etterspørselsforhold. Konjunkturutviklingen, sysselsettingen, rente- og lånekostnader, tilgang på kreditt, inntekt og forventninger bestemmer svingningene i boligprisene. I 2017 ble prisveksten stagget av boliglånsforskriften. Vi tror forskriften var et nødvendig grep av hensyn til finansiell stabilitet, men observerer samtidig flere uheldige konsekvenser av innstrammingen, jf. tidligere omtale i denne rapporten. Utviklingen viser at prisene igjen stiger, og mest i Oslo, til tross for at det er der både forskriften og renteoppgangen biter hardest ettersom lånebeløpene er størst (se for eksempel Anundsen og Mæhlum (2017)). Dette tyder på at det er andre, mer langsiktige faktorer som driver prisutviklingen i storbyen.

På lang sikt drives boligprisveksten av andre faktorer, slik som inntektsvekst, urbanisering og tilbudssiden. Dette krever andre politikktiltak enn det som kreves for å stagge en



Figur 1: Prisveksten i Oslo har vært kraftig over tid – langt mer enn andre steder.

kortsiktig prisoppgang. Vi må ta inn over oss at i en økonomisk vellykket og attraktiv by som Oslo så vil boligetterterspørselen bare øke og øke. Vi mener det er naivt å tro at en slik underliggende etterspørselsvekst kan stoppes av virkemidler som boliglånsforskrift eller pengepolitikk. Over tid er det derfor primært tilbudssideforhold og infrastrukturtiltak som kan stagge prisutviklingen.

Over tid er det heller ikke ønskelig å dempe etterspørselen. Økt etterspørsel er tegn på byens suksess. Dette handler om nettverksøkonomi og agglomerasjonsgevinster som er det fenomenet at bedrifter og arbeidstakere blir bedre av å være nær hverandre. Agglomerasjonsgevinstene ser ut til å være høye – og trolig øke. Kunnskapsøkonomien bygger på utnyttelse av agglomerasjonsgevinster. For eksempel finner Rosenthal og Strange (2008) at når antall arbeidere innenfor 8 km øker med 1 prosent, øker lønnen med 4.5 prosent.

Betydningen av sentralitet

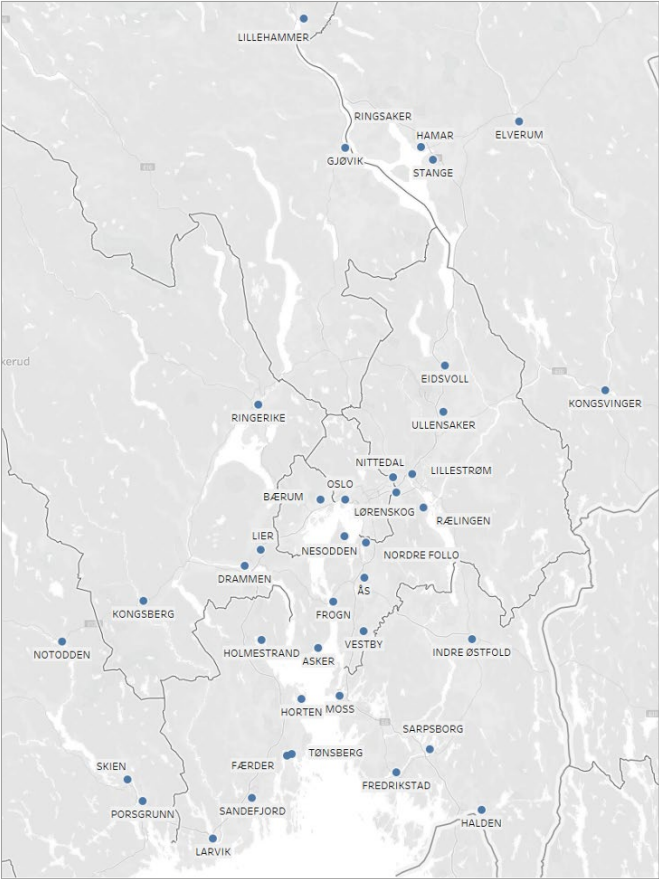
Vår analyse viser at prisveksten i Oslo-regionen i stor grad drives av sentralitet. Vi bruker reisetid til sentrum som mål på sentralitet. Slik sentralitet er et stadig knappere gode. Folk har voldsom betalingsvilje for sentralitet. Vi viser at utviklingen de siste årene har vært eksplosiv: Ikke bare har prisveksten sentralt vært vesentlig større målt i kroner. Den har også vært større målt i prosent.

Vi har foretatt en analyse av boligprisutviklingen i Oslo-regionen siden 2003 basert på hypotesen om at sentralitet er en stadig knappere faktor. I analysen inngår alle områdene i den offisielle boligprisstatistikken fra Lillehammer i nord, Kongsberg i vest, Porsgrunn i sør og Halden i øst, jf. figur 2.

Vi bruker reisetid som et mål på sentralitet snarere enn avstand i kilometer fordi vi tror det er tilgjengeligheten til byen som er avgjørende snarere enn fysisk avstand. Vi vet at mange i de omliggende områdene reiser inn til Oslo for å jobbe. Det stadig mer integrerte Stor-Oslo utgjør i dag et betydelig arbeidsmarked.

Figur 3 viser sammenhengen mellom reisetid og boligpriser både i 2003 og i 2019. Langs den vertikale akse vises pris per kvadratmeter og langs den vannrette akse vises reisetid i minutter til Nationaltheatret. Reisetiden er målt ved hjelp av Google maps og baserer seg på reising med kollektivtransport på en vanlig onsdags morgen. Hver prikk i figuren er et område i boligprisstatistikken, og linjene viser den generelle eller gjennomsnittlige sammenhengen mellom reisetid og kvadratmeterpris.

Grafen for 2003 viser at prisnivået er høyere nærmere sentrum. Desto lenger unna sentrum man beveger seg, desto lavere er prisene. Det er et spesielt stort fall de første 30-60 minuttene fra Nationaltheatret. Linjen gjennom punktene følger av en regresjon der logaritmen til boligprisen forklares ved logaritmen til reisetiden. Figuren viser at reisetid er en svært viktig forklaringsfaktor, særlig innenfor en halvtimes tid i 2003 og etter hvert tydelig opp til en times tid i 2019. Når vi kikker på den samme grafen for 2019, ser vi at utviklingen har vært eksplosiv de siste årene, med sterkere vekst jo nærmere man kommer sentrum. Ikke bare har prisveksten



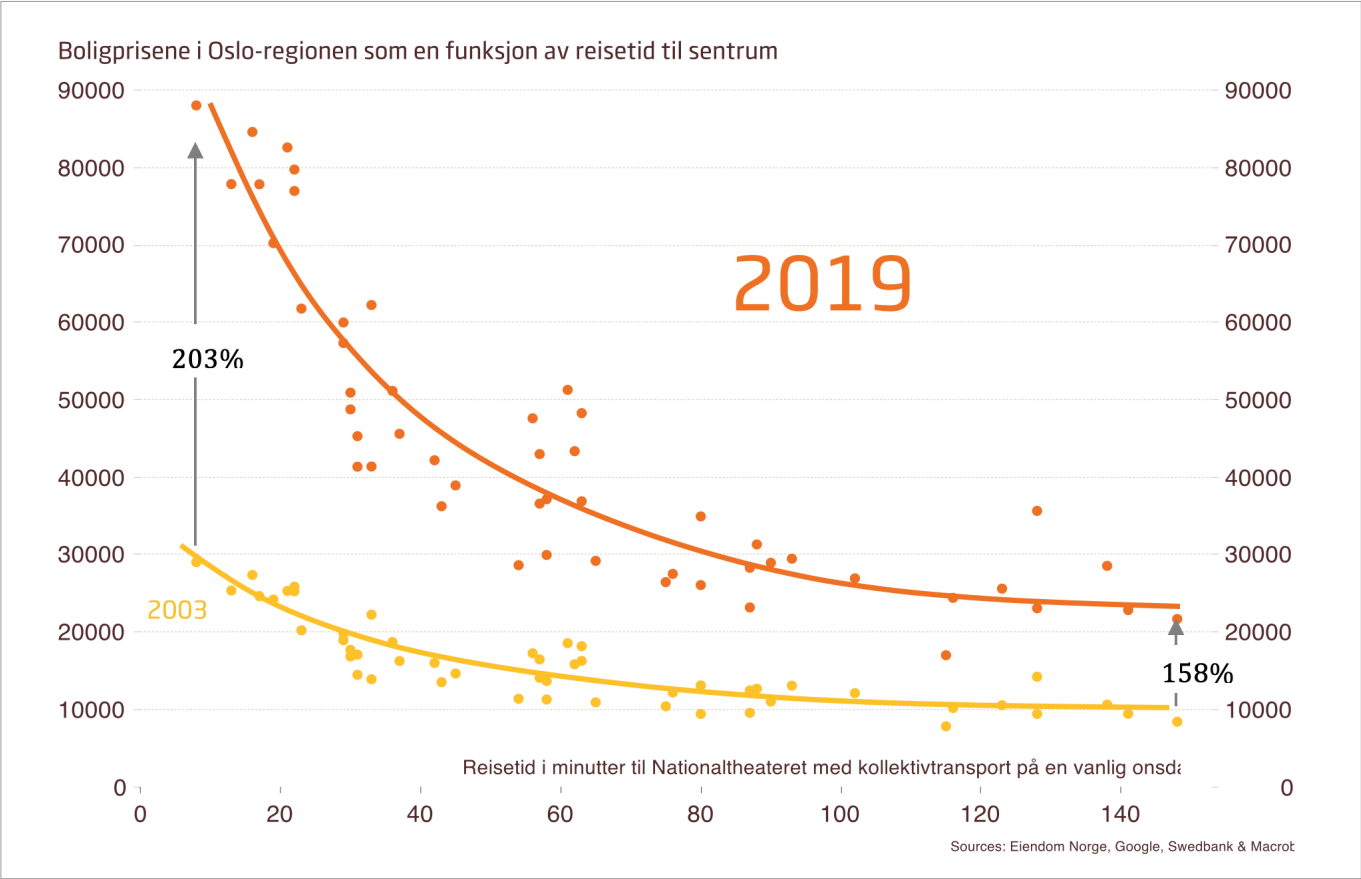
Figur 2: Kart over områdene som inngår i analysen. I tillegg kommer bydelene i Oslo

sentralt vært vesentlig større målt i kroner. Den har også vært større målt i prosent. Målt i nominelle priser har veksten vært 203% i de mest sentrale områdene mot 158% i de minst sentrale. Målt i reelle priser (justert for den generelle økningen i konsumprisene i perioden på 38%) blir forskjellene enda større, med 120% realprisvekst i de mest sentrale områdene mot 87% i de minst sentrale. Prisutviklingen viser at sentralitet er en stadig viktigere forklaringsfaktor. Hvilken annen forklaringsmodell innebærer størst prosentvis vekst der prisene allerede er høyest?

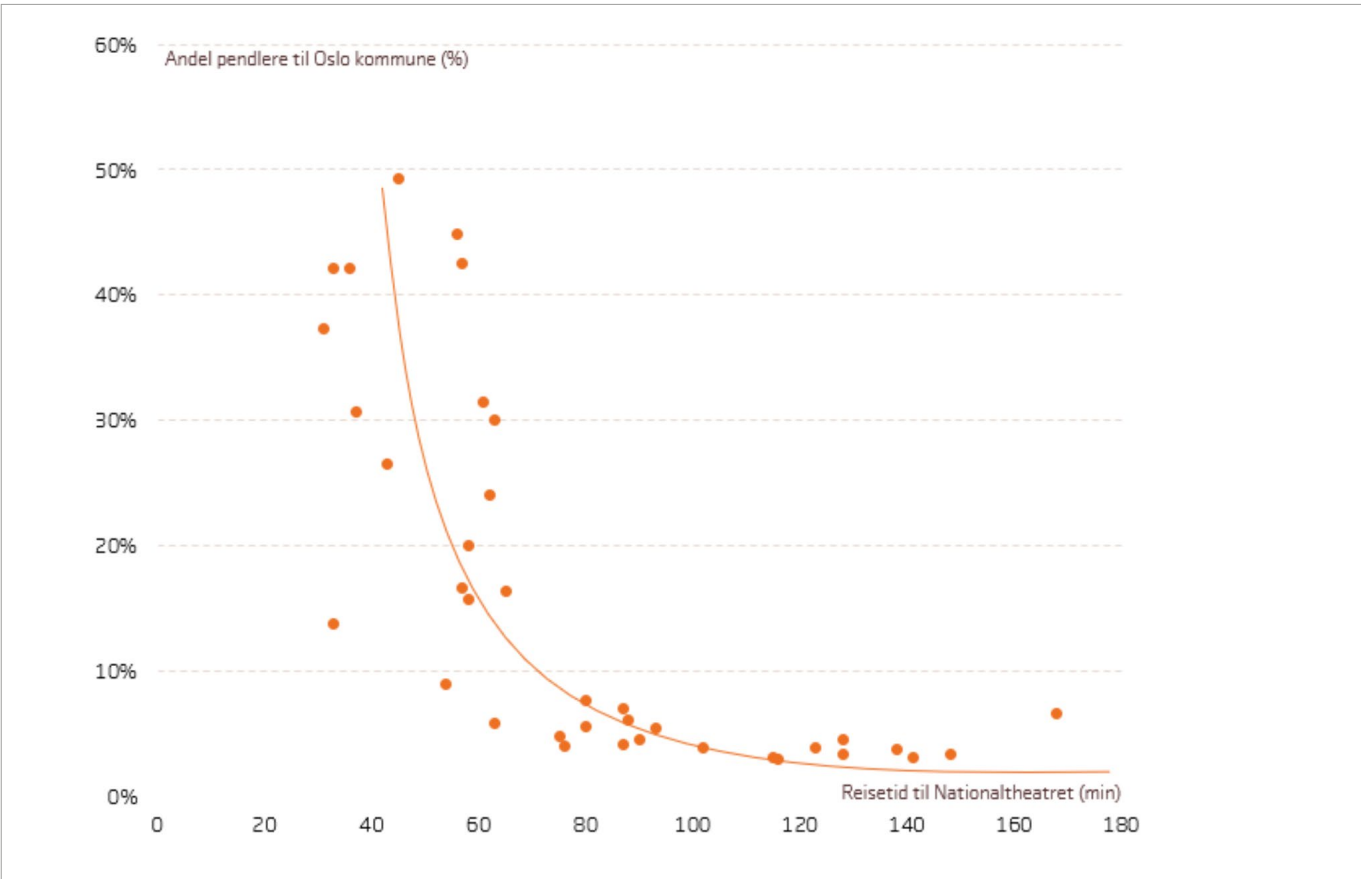
Bildet er tydelig og urovekkende: Verdien av sentralitet har økt betydelig, som gjør det stadig vanskeligere å etablere seg i Oslo-markedet, og dette kan bidra til å forsterke ulikhet i boligeigenkapital (Eggum og Røed Larsen, 2020).

Monosentrisk byteori og pendling

Dataene viser at det er som om «alle» vil til sentrum. Dette er jo strengt tatt ikke sant, men den empiriske forklaringskraften er høy. Analysen viser at sentralitet er blitt en av de viktigste – om ikke den viktigste – egenskapen ved en bolig i Oslo-regionen.



Figur 3: Boligprisene i Oslo-regionen som en funksjon av reisetid til sentrum. Utvikling fra 2003 til 2019.



Figur 4: Andelen av sysselsatte som pendler til Oslo i ulike kommuner i Oslo-regionen som en funksjon av reisetid til sentrum. 2018.

Dette funnet støttes av andre observasjoner. Det er blant annet en nær sammenheng mellom hvor mange som pendler til Oslo og reisetid. Særlig innenfor én times reisetid øker pendlerandelen kraftig. Sentralitet er en viktig egenskap ved en bolig fordi det gir tilgang til byens arbeidsmarked.

Den prisutviklingen vi finner i Oslo-regionen peker i retning av såkalt monosentrisk byteori som ble utviklet av Alonso et al. (1964) og Muth (1969). Denne modellen kan litt enkelt sagt oppsummeres med at alle helst vil være i midten, men ettersom det ikke er mulig så vil prisene øke helt til bare de som kan og vil betale for det er igjen. Prisene vil derfor være høyest i midten og så gradvis fallende utover. Ulike grupper av befolkningen (samt bedrifter eller andre som trenger tomtearealer) vil plassere seg ulikt og man får en seleksjon etter betalingsevne og -vilje. Det er en forenkling, men modellen bidrar til å forklare utviklingen i observerte priser og som vi ser er forklaringsgraden svært høy.

Den sterke sammenhengen mellom pris og reisetid underslår selvfølgelig ikke at andre faktorer også spiller inn. For eksempel er flere områder langs Markagrensen (som Holmenkollen og Kjelsås) dyrere enn den monosentriske bymodellen tilsier, gitt at det ligger et stykke unna Nationaltheatret. Dette skyldes trolig betalingsvillighet for nærhet til Marka. Det er også områder som er rimeligere enn reisetiden isolert sett skulle tilsi.

Vår analyse indikerer likevel at sentralitet er blitt en av de viktigste – om ikke den viktigste – egenskapen ved en bolig i Oslo-regionen. Dette funnet støttes av andre observasjoner. Det er blant annet en nær sammenheng mellom hvor mange som pendler til Oslo og reisetid. Figur 4 viser andelen sysselsatte som pendler til Oslo i ulike kommuner for ulike reisetider. Vi har sett på pendlertallene fra kommunene i nærheten av Oslo, og ser at andel pendlere inn til Oslo kommune er størst for reisetiden under 60 min. Med over en times reisetid reduseres andelen kraftig. Som man ser av grafen, er villigheten til å pendle inn til Oslo kommune stor, og tiden det tar, har mye å si for andelen som pendler. Sentralitet er en viktig egenskap ved en bolig fordi det gir tilgang til byens arbeidsmarked.



Figur 5: 50 kilometers omkrets fra Oslo sentrum dekker et svært stort område.

Sentralitet kan bygges

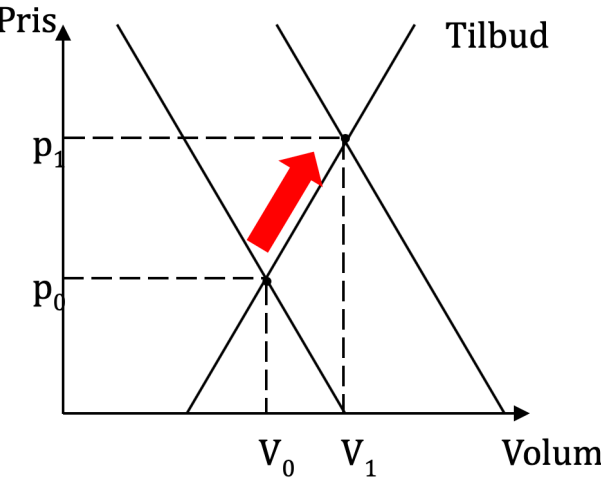
Sentralitet kan bygges. Vi må se det i sammenheng med infrastruktur. I vår analyse er det reisetid som er av betydning. Det kan man gjøre noe med. Husk på at Gardermoen er 50 kilometer fra sentrum, men at det kun tar 25 minutter med tog. Ifølge vår analyse verdsettes 25 minutters reisetid til en kvadratmeterpris på nærmere 70 000 kroner. Det er klart vi kan klare å skaffe til veie mer av dette.

I debatten om tilbudssiden i boligmarkedet er det ofte fokus på antallet nye boliger. Men boligpolitikken må ikke bare gi byggevolum. Den må gi folk boliger de verdsetter. Vår modell peker på at folk verdsetter sentralitet. Det må boligpolitikken gi dem.

For å sikre at Oslo fortsatt kan være en by for alle er det bare ett mulig svar: Tilbudssiden og infrastrukturbyggingen må klare å respondere. I prinsippet trenger ikke prisene øke bare fordi etterspørselen øker. Dette illustreres i figur 6. Til venstre i figuren vises et boligmarked hvor tilbudssiden er treg til å respondere. Da vil boligprisene øke betydelig ved økt etterspørsel. Til høyre vises et marked hvor tilbudssiden responderer mye og raskt. Da vil ikke prisene øke når etterspørselen øker fordi økt etterspørsel møtes med nye boliger.

Disse illustrasjonene er hentet fra lærebøkene og for enkelhets skyld står det «volum» på den horisontale akse. Men det bør heller forstås som et samlet uttrykk for knappe faktorer. I storbyens boligmarked omfatter dette ikke bare antallet boliger, men også gode bomiljøer, nærhet til marka, tilgjengelige tomtearealer, infrastruktur med mer.

Slik det er i dag: Økt etterspørsel gir kraftig prisøkning



Figur 6: Prinsippskisse over virkningen av økende etterspørsel i boligmarkedet når tilbudssiden responderer lite (venstre figur) og mye (høyre figur).

Vår analyse peker på at sentralitet er det avgjørende knappe godet i storbyen. Hva som er sentral beliggenhet, vil selvsagt avhenge av infrastrukturen. Derfor er det alltid en mulighet enten å bygge mer sentralt eller å korte reisetiden ved raskere kollektivtransport siden begge deler endrer hva som er sentralt. I bunnen ligger likevel betalingsvilligheten for det sentrale.

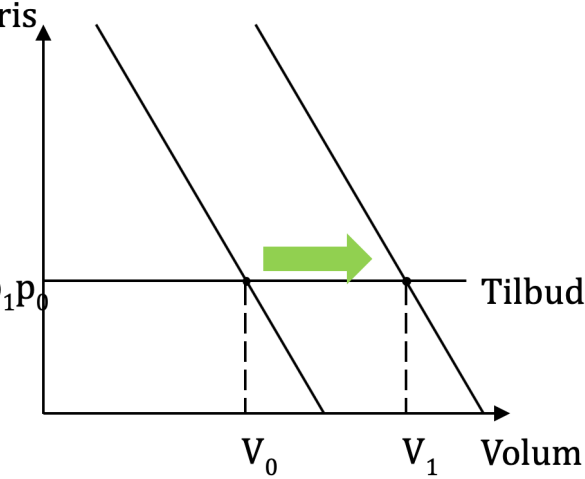
En viktig konsekvens av dette er at det ikke er nok å bare bygge volum i utkanten. Faktisk kan det tenkes at mange prosjekter i utkanten ikke vil være lønnsomme fordi det ikke er etterspørsel etter ikke-sentral beliggenhet.

Boligpolitikken må rettes inn mot å skaffe til veie sentralitet. Dette er faktisk mulig. Figur 5 viser tydelig at naturen legger få begrensninger på oss. Det er klart at attraktive boliger som folk har råd til er et oppnåelig mål i Oslo – hvis vi vil. Bedre tilrettelegging av arealene i og rundt byen vil bidra til rimeligere boligpriser, mindre økonomisk ulikhet og økt velstand (Herkenhoff et al. (2017))

Det er verdt å dvele et øyeblikk ved dette. Det er stor og økende betalingsvillighet for å unngå å bruke tid til jobb. Det kan løses enten med flere bygg i sentrum eller raskere transport inn til sentrum. Hva mener vi er det gode liv? Et Oslo som Manhattan, med skyskrapere? Et Oslo som Barcelona, nesten uten parker? Vi tror vi er tjent med å beholde en åpen bykjerne.

Hovedsvaret må derfor være effektiv kollektivtransport.

Slik det burde være: Økt etterspørsel gir økt boligbygging



Lenge har man tenkt at større veier var svaret. Men kapasiteten blir aldri stor nok. Når det er kø på veiene inn til sentrum, blir det kø på visningene i sentrum. For å redusere trafikken, har man nå økt bompengene. Men når det blir dyrere på veiene inn til sentrum, blir det dyrere boligpriser i sentrum. Effektiv kollektivtransport bidrar til et bedre liv i byen.

Tre prosjektforslag

For å konkretisere mulighetene og potensialet, har vi sett nærmere på tre prosjektforslag for nye drabantbyer og en ny bydel til Oslo: Ringerike, Nittedal og Sognsvann. Alle disse prosjektene har ifølge våre beregninger enormt potensial for samfunnsøkonomisk overskudd. Ringerike og Nittedal står i en særklasse fordi det er betydelige arealer å ta av. Hvis de realiseres, vil de kunne motvirke videre oppgang i boligprisene og redusere utestengingen fra boligmarkedet. Dette bør boligpolitikken levere. En god boligpolitikk innebærer at vanlige folk har råd til vanlige boliger.



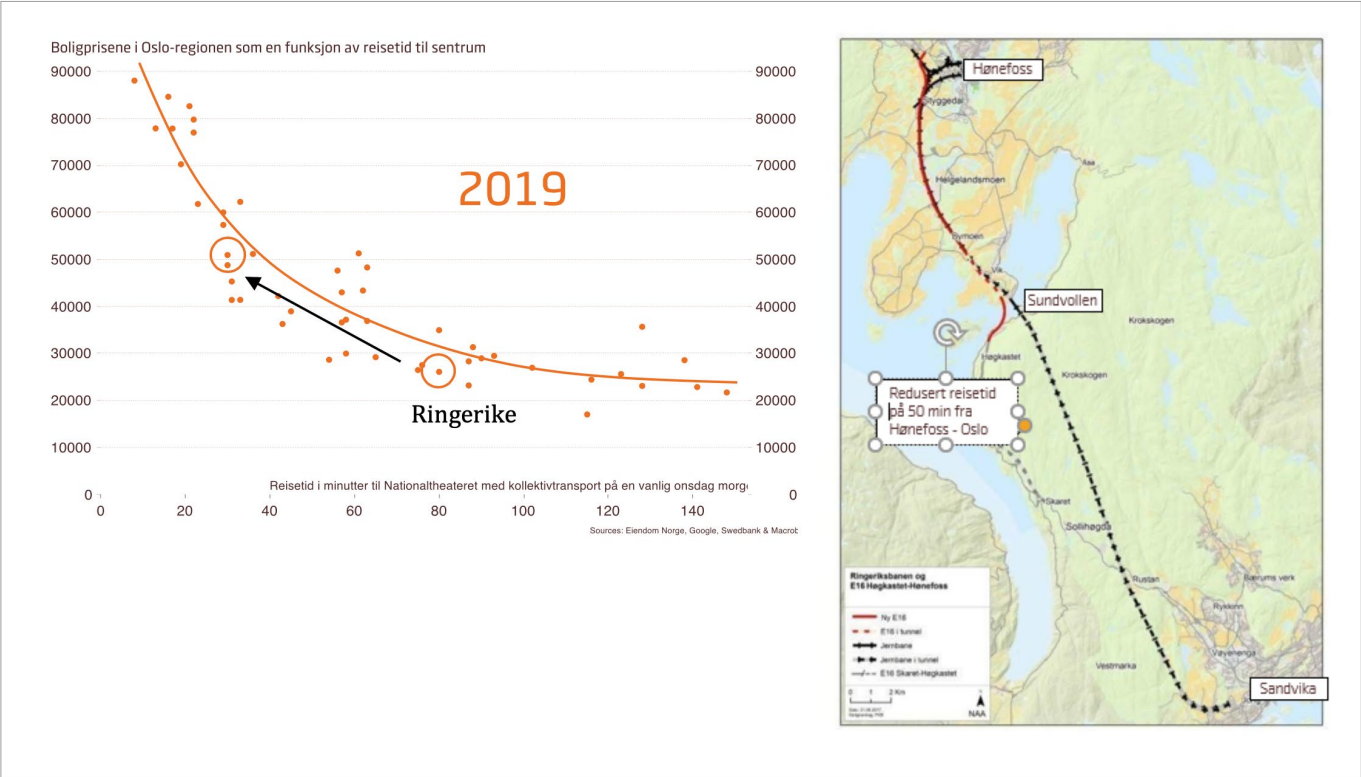
Prosjekt 1 «Bydel Ringerike»

I dag tar det 80 min med kollektivtransport fra Hønefoss til Oslo(1). Den manglende sentraliteten gjør området mindre ettertraktet; noe som reflekteres i boligprisene. Men Ringerike kan tilby landlige boligstrøk med god plass, og dette finner man ikke i Oslo sentrum. Med utbygging av Ringeriksbanen vil reisetiden kortes ned til 30 min(2). Målt i reisetid vil da Ringerike være «like nært» Oslo som Bærum er med dagens kollektivtilbud.

Den nye banen er tenkt å gå fra Hønefoss via Sundvollen til Sandvika og derfra til Oslo. Nedkortet reisetid og fremdeles tett tilknytning i områdene rundt Hønefoss og Sundvollen gjør det naturlig å legge boligsatsningen til disse områdene. Basert på disse forutsetningene har en rapport fra Høgskolen i Sørøst-Norge anslått en befolkningsvekst i Ringeriksregionen fra ca. 43 000 i dag til totalt 100 000 innbyggere innen 2045(3). Det gir ifølge rapporten et behov for om lag

14 000 nye boliger. Den nedkortede reisetiden legger utvilsomt gode forutsetninger for sterk vekst i regionen. Med flere stopp på banen eller andre lokale løsninger tror vi vesentlig større arealer og et høyere antall boliger kunne være aktuelle, men vi forholder oss her til rapportens anslag.

Med innsnevret reisetid tilsier vår analyse et løft i boligprisene fra dagens 26 000 kr/m2 til det som tilsvarer en reisetid på 30 min til Nationaltheatret på 53 000 kr/m2. Hvis vi antar en byggekostnad for nye boliger på 30 000 kr/m2 så gir dette et samfunnsøkonomisk overskudd fra byggingen på 32 mrd kr. Også de eksisterende boligene i regionen vil få et prisløft. Markedsverdien av disse boligene vil øke med 31 mrd kr. Til sammen gir dette 63 mrd kr. Kostnaden ved å bygge ut Ringeriksbanen er anslått til 33,9 mrd kr. Selv om denne kostnaden isolert sett er høy, så finner vi at prosjektet har et samlet samfunnsøkonomisk overskudd på 29 mrd kr.



Figur 7: Illustrasjoner og verdiberegninger av «Bydel Ringerike»

	Nye boliger	Eksisterende boliger	Ringeriksbanen	Estimat (NOK mrd.)
Antall	14 000	11 350	Nytt dobbelt sporet Ringeriksbanen	33.9
Størrelse (m²)	100	100	Sum	33.9
Antall m² total	1 400 000	1 135 000		
Kostnad/pris pr m² i dag (NOK)	30 000	26 000	Netto verdiskaping (NOK mrd)	
Salgspris pr m² (NOK)	53 000	53 000	Nye boliger	32
Netto øking pr m²	23 000	27 000	Eksisterende boliger	31
			Infrastrukturutbygelse	-34
Verdiskaping	32 mrd	31 mrd	Sum	29

Underlagsmateriale til beregningene er hentet fra:

- 1) Google maps
- 2) <http://www.ringvirkninger.com/wp-content/uploads/2018/02/Planprogram-Hønefoss-Ny-avgrensning.pdf>
- 3) https://www.usn.no/getfile.php/13443094-1474465916/usn.no/aktuelt/Ringeriksregionen%20rigget%20for%20vekst_final%20-1.pdf
- 4) <https://www.ssb.no/kommunefakta/ringerike>
- 5) <https://www.banenor.no/Nyheter/Nyhetsarkiv/2019/ringeriksbanen-tydelige-anbefalinger-i-endelig-forslag-til-statlig-reguleringsplan/>
- 6) Kart: https://g.acdn.no/obscura/API/dynamic/r1/nadp/tr_2000_2000_s_f/0000/2018/02/12/3423415382/1/original/4752383.jpg?chk=766ADE

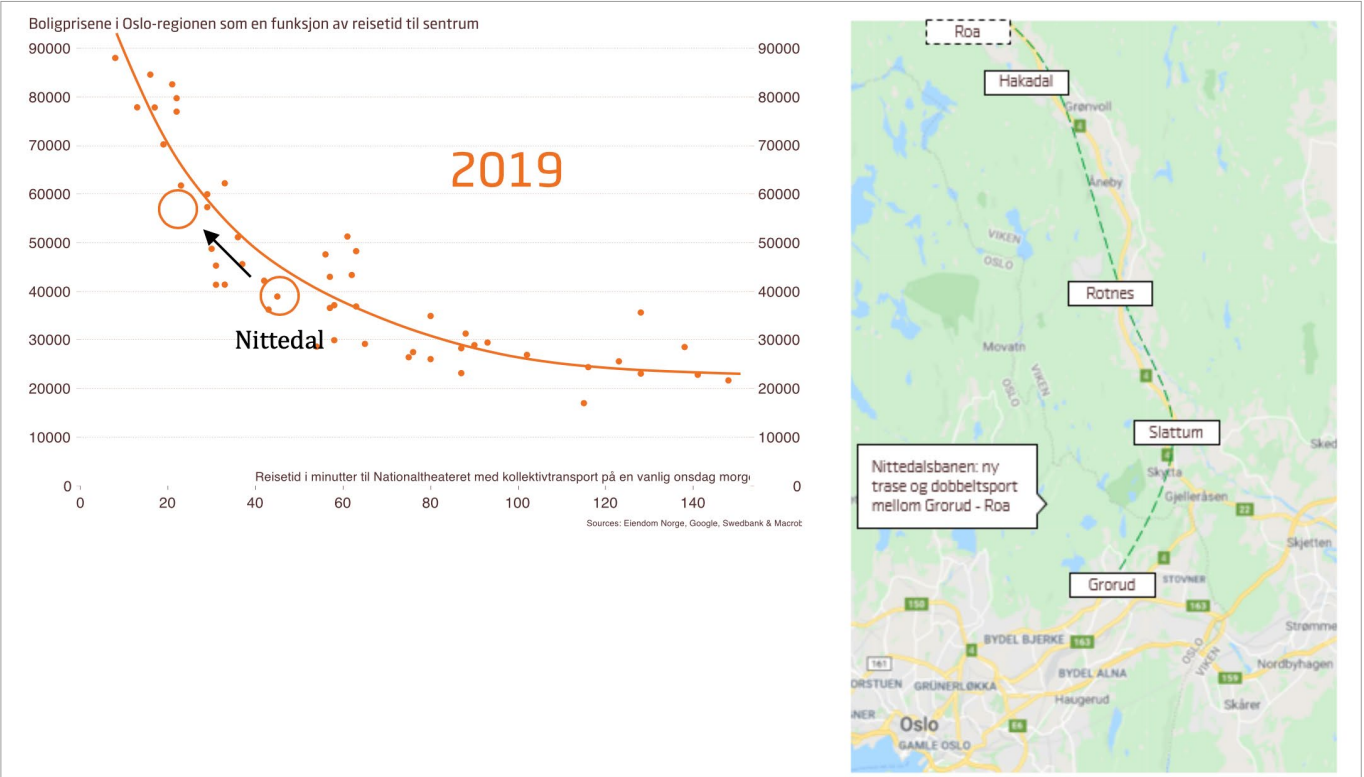


Ifølge Eiendom Norge vil det være behov for 300 000 nye boliger i landet frem til 2030(1). Vi tror anslagsvis 30 prosent av disse kan tenkes å utbygges i Oslo-regionen, dvs. 100 000 nye boliger. For å legge til rette for denne boligveksten, må man tenke stort. Nittedal er et område med stort volumpotensial, og som ligger geografisk nært Oslo. En ny Nittedalsbane vil kunne halvere reisetiden inn til Oslo og gjøre det vesentlig mer attraktivt enn i dag. Hvis banen kommer, vil folk også komme.

Nittedal er stort. Arealet som kan tenkes utbygd, er samlet sett på 40km². Til sammenligning er Oslo på 150 km² (utenom Marka). Hvis vi legger til grunn samme befolkningstetthet i framtidens Nittedal lik dagens bydel Nordre Aker (Sogn, Kjelsås og Grefsen) (2) vil det innebære et samlet innbyggertall på 135 000 (mot dagens 24 000(3)). Med gjennomsnitt i Nittedal på 2,5 personer pr boenhet(4) innebærer det ca. 45 000 nye boliger i dalen. Vi tror volumpotensialet er stort i Nittedal dersom man kan tilby stopp på den nye banen gjennom hele dalen. På grunn av den korte avstanden til Oslo vil dette ikke gå på bekostning av reisetiden som har blitt

anslått til så lite som 15 minutter fra Rotnes og 25 minutter fra Hakadal(5). Det er vesentlig kortere enn i dag. I dag tar det 45 min med bane og buss fra Nittedal stasjon til Nationaltheatret på en avstand på kun 30 km(6). Den nye banen gjør det ikke bare raskere å komme inn til Oslo sentrum, men den bidrar også til en relansering av Nittedal som et sentralt sted å bo. Den store boligsatsingen i området gjør at mange får mulighet bosette seg nær storbyen, og disse områdene har også gode boforhold med kort vei til Marka.

Basert på en gjennomsnittlig reisetid på 25 minutter indikerer vår analyse verdsetting på ca. 58 000 kr/m². Med 45 000 nye boliger finner vi et samfunnsøkonomisk overskudd fra nybygging på 126 mrd. Dette tallet er vesentlig større enn anslaget for Romerike fordi vi legger til grunn større boligbygging. Eksisterende innbyggere vil også nyte godt av boligverdiøkningen. Regnestykket viser at det samfunnsøkonomiske overskuddet er på hele 123 mrd kr, basert på at infrastrukturinvesteringene er anslått til å koste ca. 20 mrd.



Figur 8: Illustrasjoner og verdiberegninger av «Bydel Nittedal»

	Nye boliger	Eksisterende boliger	Nittedalsbanen	Estimat (NOK mrd.)
Antall	45 000	9 000	Nytt dobbelt spor ved Grorud	1.6
Størrelse (m ²)	100	100	Nytt dobbelt spor ved Grorud - Roa	18
Antall m ² total	4 500 000	900 000	Sum	2.0
Kostnad/pris pr m ² i dag (NOK)	30 000	39 000	Netto verdiskaping (NOK mrd)	
Salgspris pr m ² (NOK)	58 000	58 000	Nye boliger	126
Verdiskaping nye boliger (NOK)	28 000	19 000	Eksisterende boliger	17
Total (NOK)	126 mrd	17 mrd	Infrastrukturutbyggelse	-20
			Sum	123

- Underlagsmateriale til beregningene er hentet fra:
- 1) <https://eiendomnorge.no/aktuelt/blogg/utfordringer-i-ko-for-boligmarkedet-pa-2020-tallet>
 - 2) https://no.wikipedia.org/wiki/Bydel_Nordre_Aker
 - 3) <https://www.ssb.no/kommunefakta/nittedal>
 - 4) <https://www.nittedal.kommune.no/globalassets/02-dokumenter/teknisk-og-eiendom/kommuneplan-2019-2030/planbeskrivelse-kommuneplan-for-nittedal-2019-2030.pdf>
 - 5) <https://www.rb.no/nyheter/her-bor-den-nye-gjovikbanen-ga/s/5-43-84744>
 - 6) Google maps
 - 7) <https://www.nittedal.kommune.no/globalassets/02-dokumenter/teknisk-og-eiendom/kommuneplan-2019-2030/planbeskrivelse-kommuneplan-for-nittedal-2019-2030.pdf>
 - 8) <https://www.jernbanedirektoratet.no/contentassets/7ab4526560254e83990e80e0db59a64f/oslo-navet-godstrafikk-pa-jernbane-vedlegg-10a.pdf>



De to første prosjektene vi har presentert er meget tiltalende, men forutsetter ny infrastruktur som vil kreve store investeringer og kan bli vanskelige å realisere. En viktig utfordring i praksis ser ut til å være uenigheter mellom kommune, fylke og stat om kostnadsfordeling. Andre politiske vanskeligheter er knyttet til valg av trasé og fordeling av goder og byrder mellom eksisterende bolig- og grunneiere. Vi legger derfor også fram et forslag som innebærer en langt lavere investeringskostnad, der trasévalget er enkelt og at alt ligger innenfor Oslo kommune.

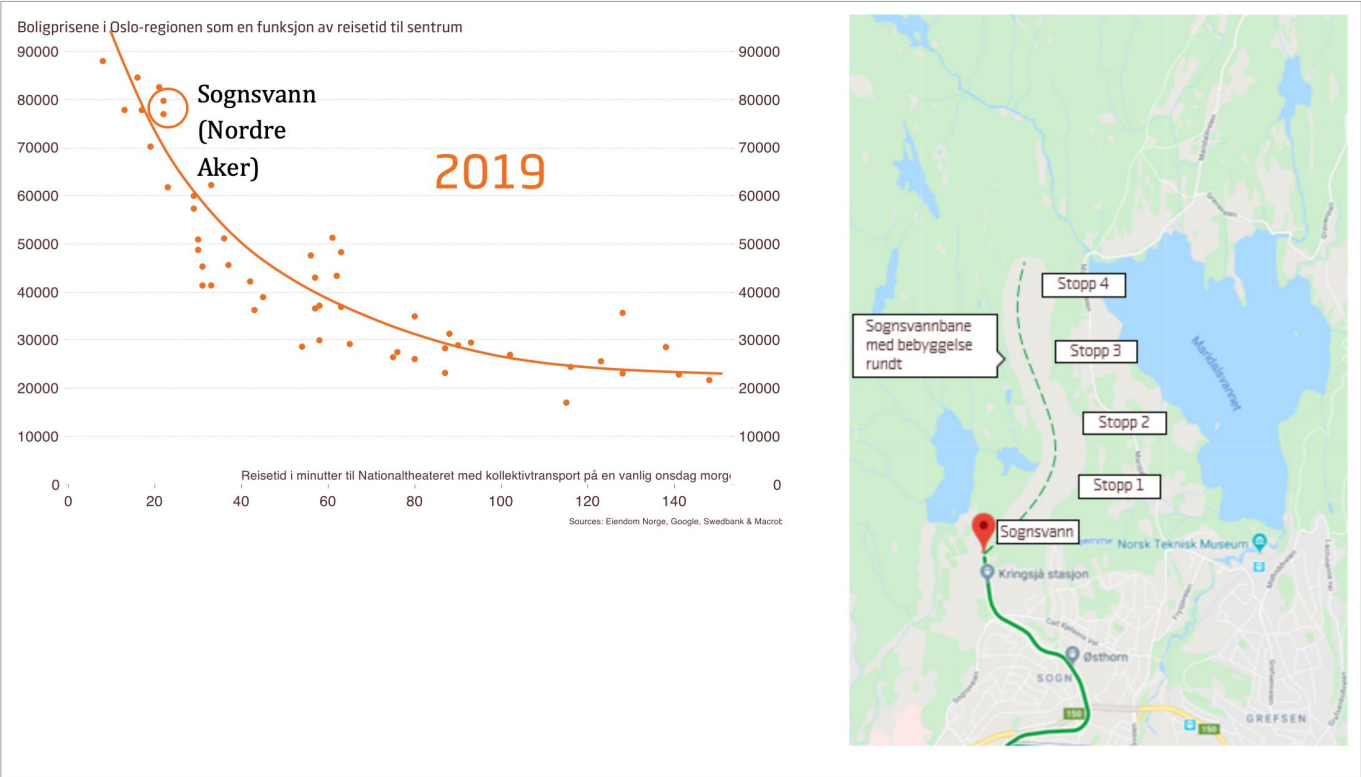
En forlengelse av Sognsvannsbanen vil trolig være teknisk relativt enkelt og vil utvilsomt tiltrekke seg stor etterspørsel. Området er allerede attraktivt med god tilgang til turområder. Den økonomiske risikoen ved prosjektet er derfor minimal. Tenkt utbygd boligområde er på 2 km² (like stort som dagens Nordberg). Bebyggelsen vil konsentreres i en stripe rundt den nye banen for å begrense inngrepet i naturen. For å oppnå volum antas tettere utbygging enn i Nittedal. Banen får fire nye stoppesteder langs en 4km lang bane. Det blir kort reisetid inn til sentrum langs hele strekningen, høye boligpriser og stort samfunnsøkonomisk overskudd.

Nordre Aker, som er mest sammenlignbart, har gjennomsnittspris på 80 000 kr/m². Etterspørselen etter sentrale og

fine områder er enorm. Dette har resultert i boligprisveksten i Oslo. Kostnaden av Sognsvannbanen har vi estimert til 4 mrd kr. Med utbygging av 10 000 nye boliger finner vi et samfunnsøkonomisk overskudd på 46 mrd kr.

Dette prosjektforslaget er kontroversielt, men tjener – om ikke annet – til å understreke hvor viktig det er å få til å bygge flere boliger med høy sentralitet og lykkes med de tidligere nevnte prosjektene. Lykkes vi ikke med de infrastrukturinvesteringene som trengs for å knytte Ringerike og Nittedal – og flere andre kunne nevnes – nærmere byen, da gjenstår løsningen med å ta av Marka.

En betydelig utfordring med «Bydel Sognsvann» er at volumene blir for små. Utbyggingen kan være med på dekke noe av etterspørselsbehovet Oslo framover. Men med et potensial på 10 000 boliger er vi fortsatt langt fra det anslåtte behovet for Oslo-regionen på 100 000 boliger fram mot 2030.



Figur 9: Illustrasjoner og verdiberegninger av «Bydel Sognsvann»

	Nye boliger	Infrastruktur	Estimat (NOK mrd.)
Antall	10 000	Fire stopp på t-bane	4
Størrelse (m ²)	100	Sum	4
Antall m ² total	1 000 000		
Kostnad/pris pr m ² i dag (NOK)	30 000	Netto verdiskaping (NOK mrd)	
Salgspris pr m ² (NOK)	80 000	Nye boliger	50
Netto øking pr m ²	50 000	Infrastrukturutbygging	-4
Verdiskaping	50 mrd	Sum	46

Beregninger etter egne anslag og forutsetninger.



Oppsummering

I storbyer over hele verden er det en økende bekymring for at vanlige folk blir priset ut av boligmarkedet. Vår analyse viser at Oslo er i ferd med å bli en slik storby.

To målinger viser dette med tydelighet: Den såkalte sykepleierindeksen utarbeidet av Eiendomsverdi viser at kun tre prosent av Oslos boliger er tilgjengelig for en person med en vanlig inntekt. Og den tilsvarende familieindeksen, utarbeidet av Eiendomsverdi, viser at kun to prosent av byens familieboliger (definert som boliger på 100 kvadratmeter eller mer) er tilgjengelige for et par med vanlig husholdningssinntekt. I dag er det blitt slik at byens boligmarked kun er tilgjengelig for de som allerede sitter godt i det.

I mediebildet er det ofte fokus på de kortsiktige driverne av boligpriser som konjunktur, rente- og lånekostnader. I 2017 ble prisveksten i Oslo stagget av boliglånsforskriften, men nå stiger prisene igjen. Over tid drives boligprisveksten av andre faktorer som inntektsvekst og urbanisering. Det krever andre politiske tiltak. Det er etter vårt syn naivt å tro at boligprisene i Oslo over tid kan stagges av etterspørselspolitikk. Vi må ta inn over oss at i en økonomisk vellykket og attraktiv by så vil boliggetterspørselen bare fortsette å øke. Over tid er det kun tilbudssiden som kan stagge prisutviklingen.

Vår analyse viser at prisveksten i Oslo-regionen i stor grad drives av sentralitet. Vi bruker reisetid til sentrum som mål på sentralitet. Slik sentralitet er et stadig knappere gode.

Folk har voldsom betalingsvilje for sentralitet. Vi viser at utviklingen de siste årene har vært eksplosiv: Ikke bare har prisveksten sentralt vært vesentlig større målt i kroner. Den har også vært større målt i prosent.

Dataene viser at det er som om «alle» vil til sentrum. Dette er jo strengt tatt ikke sant, men den empiriske forklaringskraften er høy. Analysen viser at sentralitet er blitt en av de viktigste – om ikke den viktigste – egenskapen ved en bolig i Oslo-regionen.

Dette funnet støttes av andre observasjoner. Det er blant annet en nær sammenheng mellom hvor mange som pendler til Oslo og reisetid. Særlig innenfor én times reisetid øker pendlerandelen kraftig. Sentralitet er en viktig egenskap ved en bolig fordi det gir tilgang til byens arbeidsmarked.

Sentralitet kan bygges. Vi må se det i sammenheng med infrastruktur. I vår analyse er det reisetid som er av betydning. Det kan man gjøre noe med. Husk på at Gardermoen er 50 kilometer fra sentrum, men at det kun tar 25 minutter med tog. Ifølge vår analyse verdsettes 25 minutters reisetid til en kvadratmeterpris på nærmere 70 000 kroner. Det er klart vi kan klare å skaffe til veie mer av dette.

I debatten om tilbudssiden i boligmarkedet er det ofte fokus på antallet nye boliger. Men boligpolitikken må ikke bare gi byggevolum. Den må gi folk boliger de verdsetter. Vår modell

peker på at folk verdsetter sentralitet. Det må boligpolitikken gi dem.

For å konkretisere mulighetene og potensialet, har vi sett nærmere på tre prosjektforslag for nye drabantbyer og en ny bydel til Oslo: Ringerike, Nittedal og Sognsvann. Alle disse prosjektene har ifølge våre beregninger enormt potensial for samfunnsøkonomisk overskudd. Ringerike og Nittedal står i en særklasse fordi det er betydelige arealer å ta av. Hvis de realiseres, vil de kunne motvirke videre oppgang i boligprisene og redusere utestengingen fra boligmarkedet. Dette bør boligpolitikken levere. En god boligpolitikk innebærer at vanlige folk har råd til vanlige boliger.

Ifølge vår analyse er det nødvendig med storstilte investeringer i tog og bane for å nå disse målene. Bare på denne måten kan man bygge boliger med høy grad av sentralitet. Vi er knapt de første som har tenkt på dette. Hvorfor har det da ikke allerede skjedd? Trolig er det fordi infrastrukturinvesteringer er vanskelige å få til. Ikke først og fremst teknisk, men politisk.

Alle de nødvendige virkemidlene er politiske. Det er etter vårt syn en klar unnfallenhet i norsk boligpolitikk at arealpolitikken er så svak, så stykkevis og så delt. Mange politikere tenker for smått om storbyens utvikling. Vi mener man må tenke stort om storbyen. Det er på høy tid å innse hvilke verdier som ligger i å løse dette.

Referanser

Alonso, W. (1964): "Location and Land Use". Cambridge, Mass.: Harvard University Press.

Anundsen, A. K. og Mæhlum, S. (2017): «Regionale forskjeller i boligpriser og gjeld», Staff Memo 4-2017, Norges Bank.

Herkenhoff, H., F. Ohanian, L. E. og Prescott, E. C. (2018): "Tarnishing the Golden and Empire States: Land-use Restrictions and the U.S. Economic Slow-down", Journal of Monetary Economics, 93, s. 89-109.

Muth, R. (1969): "Cities and Housing". Chicago: University of Chicago Press.

Rosenthal, S. og Strange, W. (2008). "Agglomeration and Hours Worked," Review of Economics and Statistics, Vol. 90, No. 1: 105–118

Eggum, T. og Røed Larsen, E. (2020): "Is the housing market an inequality generator?", Upublisert arbeidsnotat, Housing Lab.

Lindquist, K.-G. og Vatne, B. H. (2019): "Developments in housing affordability", Staff Memo 4-2019, Norges Bank.

Eiendomsverdi (2012): "Fakta om boligmarkedet", April-2012, Eiendomsverdi

Eiendomsverdi (2016): "Fakta om boligmarkedet", Oktober-2016, Eiendomsverdi

Eiendomsverdi (2019): "Fakta om boligmarkedet", Oktober-2019, Eiendomsverdi

Del II: Kommentarer fra bransjen

Carl Geving
Administrerende direktør
Norges Eiendomsmeglerforbund



Det norske boligmarkedet er bedre enn sitt rykte

I det offentlige ordskiftet uttrykkes ofte en bekymring for utviklingen i boligmarkedet, og særlig for de unges mulighet til å eie sin egen bolig. I debatten spilles det ut ulike alternativer til dagens modell. Noen har ideer om en tredje boligsektor tilknyttet boligmarkedet, andre vil ha et system med ikke-kommersielle boliger frikoblet fra boligmarkedet.

Hva er egentlig status for boligmarkedet og hvordan påvirkes det av boligpolitikken?

Eierlinjen i den norske boligmodellen har i all hovedsak vært en suksess. Gode og stabile boforhold er en grunnleggende forutsetning for helse, utdanning, arbeid og samfunnsdeltagelse. 82 prosent av nordmenn bor i en bolig som husholdningen eier, og de aller fleste bor godt. Denne andelen har vært ganske stabil siden 1997, til tross for en relativt sterk prisvekst i perioden (kilde: SSB). Virkemidlene for å oppnå dette har særlig vært rettet mot å støtte opp under et vel fungerende boligmarked, gjennom ulike tiltak for boligbygging og en skattepolitikk som er gunstig for boligeiere.

De fleste andre vesteuropeiske land, inkludert Sverige, Danmark og Finland, har ført en annen politikk enn Norge. Gjennom 50, 60 og 70-tallet bygget disse landene opp store offentlige utleiesektorer. I Sverige og Finland bor om lag 70 prosent i en eid bolig, mens andelen er om lag 60 prosent i Danmark.

Den norske modellen for omsetning av boliger er effektiv, og

mobiliteten i boligmarkedet er høy.

Markedet er åpent og i hovedsak velfungerende, uten bindinger eller strukturelle innlåsningsmekanismer. I Norge stilles det strenge krav til faglig kompetanse og ansvar for eiendomsmeglerne som tilrettelegger og gjennomfører 98 prosent av boligtransaksjonene (kilde: FINN). Til sammenligning har Sverige helt andre tilstander som følge av feilslått reguleringspolitikk. Ett eksempel er den såkalte «flyttskatten». Mange eldre i Sverige har ikke råd til å flytte fra enebolig til leilighet, fordi et salg utløser 22 prosent skatt på boligens verdistigning. Et annet eksempel er husleiereguleringen i den svenske hyreslagen. Ved utløpet av 2019 sto 674 720 personer i kø for å få en leierett i Stockholmsregionen. Den gjennomsnittlige ventetiden var 10,5 år (kilde: Bostadsförmedlingen). Dette systemet har utløst en omfattende svart økonomi. Høsten 2019 vedtok derfor Riksdagen strenge straffebud for misbruk av leieretter, med mulighet for inndragelse av leiekontrakter og fengselsstraff.

Likefullt er den norske eierlinjen under et visst press i de områder av landet hvor boligprisene har steget mye. Tall fra Levekårsundersøkelsen (kilde: SSB) viser at unge i Norge flytter hjemmefra tidligere enn i andre europeiske land, og de eier i større grad egen bolig. Samtidig tyder tallene på at andelen unge som eier sin egen bolig i storbyene har falt noe etter finanskrisen og fram til 2017. Dette er tydeligst for lavinntektsgrupper bosatt i de største byene, og innvandrere er overrepresentert blant de med lav inntekt. Eierandelen blant



innvandrere er 60,4 prosent mot 86,9 prosent i befolkningen for øvrig. Dette kan forklares med at barn av innvandrere flytter senere ut av foreldrehjemmet, eller at de oftere blir boende i flerfamiliehusholdninger. Det er krevende å bygge egenkapital til boligkjøp i markeder med sterk prisvekst og strenge krav til betjeningsevne, og innvandrere kan ha andre tradisjoner og holdninger til det å låne penger og kjøpe egen bolig. Når det er sagt tyder levekårsundersøkelsen på at når barn av innvandrere først flytter hjemmefra adopterer de den norske eierlinjen, dog med en noe større grad av andelseierskap enn selveierskap. Oslo er den klart største innvandrerkommunen i Norge, samtidig som terskelen til boligmarkedet er høyere her. En gjennomsnittsbolig er om lag dobbel så dyr i Oslo som i Kristiansand.

Man skal imidlertid være varsom med å overdrive utfordringene.

For det første er de regionale forskjellene store. Ser man boligprisutviklingen i et tiårsperspektiv har prisene steget relativt mye i store byer som Oslo, Trondheim, Bergen og Tromsø, men moderat i Stavanger og Kristiansand (kilde: Eiendom Norges boligprisstatistikk). Ser man utviklingen i et femårsperspektiv har prisene steget mye i Oslo, mens de andre store byene har hatt svak eller moderat prisutvikling. Ytterpunktene er Stavanger hvor prisene er 11,8 prosent lavere enn for 5 år siden mot Oslo hvor prisene er 40,5 prosent høyere. Til sammenligning har konsumprisindeksen steget med 13,2 prosent siste 5 år (kilde: SSB). Dette betyr at boligeiere i Stavangerregionen har hatt en lang periode med negativ egenkapitalutvikling, mens boligeiere i Osloregionen har hatt en betydelig egenkapitalvekst i samme periode. Terskelen til boligmarkedet varierer tilsvarende med de regionale forskjellene.

For det andre er trenden de siste par årene preget av moderat prisutvikling over hele landet. Det påvirker førstegangskjøperes muligheter i markedet. Med utgangspunkt i løpende statistikk om førstegangskjøpere og sekundærboliger, levert av NEF og Ambita AS, lager Samfunnsøkonomisk analyse AS kvartalsvise analyser av utviklingen. Antallet førstegangskjøpere i Norge har ligget rundt 47 000 personer årlig siden 2010, men kan variere betydelig fra år til år. I 2016 kom det en klar nedgang. Det må ses i sammenheng med den sterke boligprisveksten samme år. Førstegangskjøperne er en relativt prissensitiv gruppe. Dette er overveiende unge mennesker med relativt lav lønn og lite egenkapital, og kan derfor tidlig begrenses av høye priser. I 2017 kom en ny boliglånsforskrift, som ved å stille særskilte krav til blant annet egenkapital og inntekt i første omgang bidro til å begrense førstegangskjøpernes handlingsrom. En klar prisnedgang gjennom 2017 kan ha bidratt til at mange ble sittende på gjerdet. Utover i 2018 stabiliserte boligmarkedet seg igjen og syntes etter hvert å være rimelig godt balansert. Antallet førstegangskjøpere økte klart, særlig mot slutten av året. Denne utviklingen fortsatte gjennom 2019. Boliglånsforskriften bidrar til å dempe boligprisene, som isolert sett gjør det enklere å etablere seg i boligmarkedet, selv om kravene til inntekt og egenkapital utgjør effektive begrensninger for en del. Det er særlig Osloregionen som har hatt store svingninger i perioden. I byer som Bergen og Trondheim har antall førstegangskjøpere vært relativt stabilt.

Samlet er trenden positiv. Statistikken går tilbake til 2010. Aldri har vi registrert flere unge som har klart å sikre seg sin første bolig, og trenden er sterkest i Oslo. Andelen førstegangskjøpere av befolkningen øker og andelen sekundærboliger faller. Trenden kan tilskrives både politiske grep og den konjunkturelle situasjonen. Effekten av den sterke byggeaktiviteten fra 2016 og innstrammingene i boliglånsfor-

skriften fra 2017 er udiskutabel. Balansen mellom boligtilbud og boligbehov er bedre, og balansen mellom kreditttilgang og rentenivå på boliglån er bedre. Veksten i boligpriser er nå svakere enn veksten i disponible inntekter. Med utsikter til moderat boligprisvekst framover, er det duket for en videre økning i andelen førstegangskjøpere. Lav prisvekst kan også bidra til at førstegangskjøperne får mindre konkurranse fra investorer.

Det er imidlertid ikke rom for hvileskjær i boligpolitikken.

Den sentrale faktoren for å begrense boligprisvekst og styrke eierlinjen er at det bygges nok boliger av en standard, størrelse og pris som møter etterspørselen i pressområdene. Myndighetene må stimulere til en sunn boligproduksjon og tilrettelegge for en åpen, seriøs og kompetansedrevet transaksjonsprosess. Storbykommunene må sørge for effektive planprosesser, og øke utnyttelsesgraden på tomtene som er en viktig faktor i prisingen av nye boliger. I Oslo har regulerings- og byggetakten vært svært ujevn over tid. Her er det nødvendig å bygge høyere, tettere og et større antall mindre boliger som treffer behovet i en befolkning hvor 48 prosent bor alene.

Et godt samspill mellom sentrale og kommunale reguleringsmyndigheter er avgjørende for å unngå de store svingningene i boligtilbud og boligpriser. Tiltak som leie til eie eller andre ordninger som senker terskelen til boligmarkedet kan fungere for noen, men det kan ikke erstatte en aktiv reguleringspolitikk. Det viktigste grepet myndighetene kan gjøre for å holde boligprisene nede, er å bygge en infrastruktur som åpner opp flere attraktive boområder i randsonen av storbyene, med god kommunikasjon inn til bysentrene. Dette gjelder særlig Osloregionen som er under større press av sentralisering og befolkningsvekst enn landet for øvrig.

NEF har tidligere anbefalt en justering i boliglånsforskriften for å senke terskelen for førstegangskjøpere som har høy betjeningsevne, men lav egenkapitalgrad. Forslaget er at det innføres en ny bestemmelse som åpner for at førstegangs låntakere med solid betjeningsevne og beskyttelse mot renteøkning, for eksempel i form av rentebinding eller en forsikringsløsning, kan innvilges lån med lavere egenkapitalgrad enn forskriftens hovedregel. Ved å legge større vekt på betjeningsevne og annen form for sikkerhet enn boligformue, vil ikke førstegangskjøpere være prisgitt at de har foreldre med boligformue, og flere vil kunne bli boligeiere til sunne økonomiske betingelser. Dette vil være en trygg løsning for både låntaker og långiver, og kan være aktuelt for mange i en tid hvor bankene kan tilby lav fastrente på lengre sikt.

Henning Lauridsen
Administrerende direktør
Eiendom Norge



På tide å tenke nytt på boligmarkedet

Vi har lagt bak oss tidenes lengste periode med moderat boligprisutvikling i Norge. Eiendom Norges boligprisstatistikk viste at boligprisveksten var på 2,6 prosent i 2019. For andre år på rad ble det satt rekord i antall omsatte boliger i Norge med en vekst på hele 2,7 prosent.

Man kan ikke se bort fra at en av årsakene til at det selges så mange boliger, er at flere begir seg ut på markedet fordi det både oppleves tryggere og mer forutsigbart enn årene da større svingninger var normalen.

Det blir sannsynligvis en moderat boligprisutvikling i tiden fremover og Eiendom Norge forventer en boligprisvekst på 3 prosent i 2020. I tillegg til at det omsettes mange boliger bygges det mye nytt og rentebanen er flat etter fire rentehevinger fra Norges Bank. Kombinasjonen av moderat prisvekst og boliglånsforskriften er godt nytt for norsk økonomi og finansiell stabilitet i tillegg til at det skaper trygghet og forutsigbarhet for de som skal kjøpe og selge bolig.

Selv om mye ser rosenrødt ut, er det skyer i horisonten og noen små har allerede ankommet. Eierlinjen har vært en fordelingspolitisk suksess uten like ved å demokratisere boligformuen i Norge samtidig som den har hatt flere andre positive virkninger for den enkelte og samfunnet. Den har imidlertid begynt å komme under press. Det er en svak nedgang i andelen som eier egen bolig og nedgangen er stor blant de med lavest inntekter. Hvis utviklingen fortsetter, er det få år til vi må si at det er 7 av 10 som eier egen bolig i Norge i stedet for 8 av 10 som vi kan si i dag.

Presset på eierlinjen er sterkest på Østlandet. Sykepleierindeksen til Eiendomsverdi som Eiendom Norge utgir, viser at en enslig sykepleier kun har mulighet til å kjøpe 3 til 5 prosent av de boligene som selges på her. Årsaken til problemet er at boligprisene har steget langt mer

enn lønnsveksten og det ser ikke ut til å være over for Oslos vedkommende der kombinasjonen av lav rente og en tilbuds-side som blir svakere etter 2020 kan bli en farlig cocktail. Boligprisene i Oslo steg med 5,5 prosent i 2019 og Eiendom Norge forventer en prisvekst på 5 prosent i 2020. Etter 2020 kan prisveksten bli ennå høyere fordi det ikke reguleres nok tomter for boligbygging. Dette er dårlig nytt for sykepleiere og andre med vanlige inntekter.

Denne utviklingen er verken bra for Oslo eller Norge. Selv om ingen politikere har som mål at flere skal ekskluderes fra eiermarkedet, blir det konsekvensen av den politikken som føres. Byene er viktige motorer for økonomisk vekst og bnp kan bli svekket dersom boligprisene hindrer de smarte hodene i å samles i byene.

En svekkelse av eierlinjen vil også føre til en langsom kvelning av den politiske legitimiteten til den norske boligbeskatningen og subsidiene til eiere på nær 50 milliarder i året. Dersom ikke ordningene bygger opp under at flest mulig skal ha muligheten til å bli eiere av egen bolig og dermed kan nyte godt av dem, forsvinner også store deler av grunnlaget for ordningene.

I mange vestlige land er det en gryende protestbevegelse mot den markedsstyrte boligpolitikken fordi høye priser ekskluderer folk med vanlige inntekter fra å bli boligeiere. Her hjemme arbeider deler av venstresiden med en tredje boligsektor og The Economist fyrte nylig av følgende kraftsalve mot eierlinjen: «Home ownership is the West's biggest

economic policy mistake. It is an obsession that undermines growth, fairness and public faith in capitalism».

Eiendom Norge er en sterk tilhenger av eierlinjen og mener at det er mulig å gjøre noe med mange av de forholdene som utfordrer den. Den lave renten er vanskelig å påvirke uten at det gir andre uheldige konsekvenser, men kommunene har det viktigste verktøyet forhindrer unødvendig sterk boligprisvekst ved å regulere nok tomter til boligbygging. Erfaringene fra de byene som gjør dette viser at det virker.

Klima og miljøpolitikken fører til at mer skal bygges konsentrert og i nærheten av kollektivknutepunktene. Samtidig som det kan gi store miljøgevinster, gir det dyre boliger og fører til stor risiko for sterk motstand fra Nimbyer. Politikerne må vise ryggrad og tørre å gjennomføre upopulære vedtak selv om det protesteres slik at boligprisene holdes i sjakk. Forhåpentligvis vil flere innbyggere innse at de bør bli Yimbyer (Yes in my backyard) av hensyn til eierlinjen og samfunnets beste.

Et annet virkemiddel for å bevare eierlinjen er en omlegging av skatte- og avgiftssystemet for bolig slik at det ikke får så tilfeldige og usosiale virkninger som i dag. Eiendom Norge har kommet med et forslag til endret innretning på skatte- og avgiftssystemet som er mer rettferdig og bygger opp under eierlinjen uten at det svekker statens inntekter.

Etter lang tids dvale våknet politikernes interesse for boligpolitikk på begynnelsen av 2010-tallet. Det er på tide at interessen skrus opp ett knepp og kombineres med handling

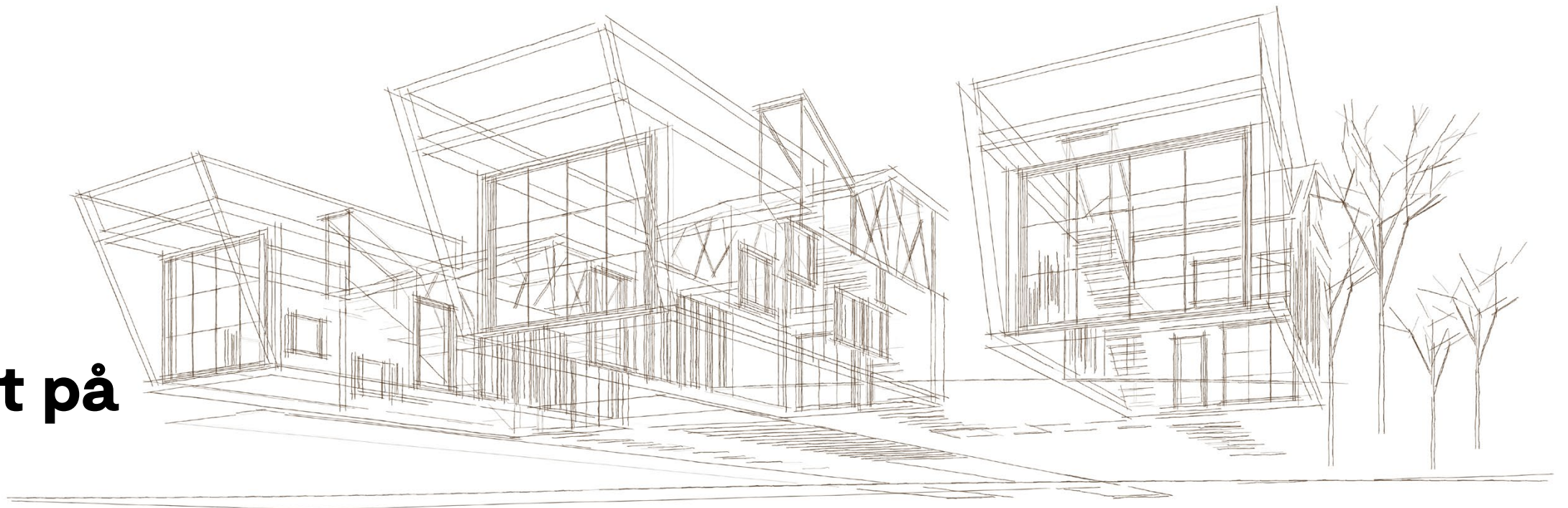


Foto: Johnny Vaet Nordskog. Ill. Shutterstock

