

Er boligmarkedet en ulikhetsgenerator?

Vi stiller spørsmålet om boligmarkedet er en ulikhetsgenerator. For å besvare spørsmålet, søker vi å isolere boligmarkedet fra alle andre faktorer og kilder til ulikhet, for eksempel inntekt, aksjegevinster, arv og jobb. Derfor ser vi kun på verdistigninger av boliger folk eier, nærmere bestemt eiernes kapitalgevinster, og vi definerer kapitalgevinst som forskjellen mellom salgpris og kjøpspris. Vi utnytter data på boligeierskap og boligtransaksjoner slik at vi har oversikt over hvem som eier hva hvor lenge og når. For å kunne etablere et panel av boligeiere, og anslag på hvilken verdistigning boligene deres har gjennomgått, trenger vi imidlertid et estimat på verdien av boligen når den ikke selges. Til dette formålet bruker vi Eiendomsverdis automatiske verdsettingsmetode (AVM). For å begrense omfanget av antall eiere vi følger, noe må vi gjøre for å redusere dataomfanget til en størrelse som er håndterbar, følger vi kun eiere som er født i 1965, 1970, 1975, 1980, 1985 og 1990.

Vi følger disse eierne fra 1. januar 2007 til 1. januar 2019. Det omfatter 77 554 eiere som vi anslår kapitalgevinstene til i hvert kvartal i denne 12 årsperioden. Vi tillater at eierne eier kun en andel av en bolig, og i så tilfelle vil kapitalgevinsten begrenses til andelens størrelse. Når eierne har kjøpt og solgt, vil kapitalgevinsten være observerbar. Den kan da direkte leses av som salgpris minus kjøpspris. Legg imidlertid da merke til at kapitalgevinsten kan være negativ – noe den ofte var i finanskrisen. Siden den er direkte observerbar fra to markedspriser, reserverer vi begrepet *realisert kapitalgevinst* til den typen verdistigning. Hvis eieren eide før 1. januar 2007, men solgte før 1. januar 2019, eller kjøpte i perioden, men eide boligen 1. januar 2019, vil vi kun observere én markedspriser. I det første tilfellet eide eieren boligen før vi startet å observere panelet. I det siste tilfellet eide eieren boligen fortsatt da vi avsluttet observasjonsperioden. Vi sier da at det vi beregner kalles en *semi-realisert kapitalgevinst*. Hvis eieren både eide boligen 1. januar 2007 og fortsatte eide boligen 1. januar 2019, har vi ingen observerte transaksjonstall for boligen. Vi beregner da en *potensiell kapitalgevinst* basert på AVM-verdiene ved periodens start og slutt.

Noen konkrete tall vil illustrere størrelsen på boligulikheten. Som en innledende øvelse ser vi på verdiene av boligene. Gini-indeksen for boligverdier var 0.26 i 2007 mens den økte til 0.29 i 2019. Dette er en økning i indeksen på 10 %, noe som er betydelig. Dernest foretar vi våre hovedstudier på selve kapitalgevinstene, og finner at 90. prosentilen av kapitalgevinster blant dem som har eid en bolig i Oslo i løpet av perioden, er på 3,35 millioner kroner. Den tilsvarende prosentilen for dem som ikke har eid en bolig i Oslo i perioden, er på 1,67 millioner kroner. Dette forteller oss to ting. For det første forteller den at den som var blant de heldigste kapitalgevinstinnehavere for Oslo-eiere, så var gevinsten stor. For det andre forteller den at Oslo-gevinsten var mye større enn den var blant andre enn Oslo-eierne. Faktisk var den første dobbelt så stor som den siste. Siden 10. prosentilen øker langt mindre, innser vi at det både er store forskjeller innad i Oslo og på tvers av kommuner innad i landet. Når vi i tillegg vet at gjennomsnittlig månedslønn i Norge i 2019 på tvers av alle sektorer (kilde: SBB) var på 45,610 kroner, ser vi at 90. prosentilen av kapitalgevinster blant Oslo-eiere er 80 ganger større enn månedslønnen. Dette er altså kapitalgevinster som tilfaller eierne uten at de arbeider for dem, og som er skattefrie hvis boligene selges etter at eierne har bodd i dem minst 12 av de siste 24 måneder før salget.

For å illustrere skjevheten i kapitalgevinstene sorterer vi først alle eiere etter deres 2007-verdi, og så deler vi dem inn i 20 grupper, sortert etter 2007-verdi. Gruppe 1 omfatter dem som har de laveste boligverdiene i 2007. Gruppe 20 omfatter dem med de høyeste verdiene. Etter 12 år har gruppe 20 en typisk kapitalgevinst på 2,86 millioner kroner. Gruppe 19 har en typisk kapitalgevinst på 1,78 millioner kroner. De fem prosentene av eiere med største verdier i 2007, har altså en kapitalgevinst som er 61 prosent større enn de neste fem prosentene. Gruppe 10 hadde en kapitalgevinst som var på 0,97 millioner, altså rett under millionen. Det betyr at gruppe 19 likevel hadde kapitalgevinster som var 84 prosent større enn gruppe 10, selv om gruppe 20 hadde kapitalgevinster som var 61 prosent større enn gruppen 19. Igjen etterlater dette et inntrykk av store forskjeller i gevinster mellom ulike eiergrupper.

Det er ingen tvil om at boligulikheten øker i perioden. Vi finner også at boligprisene Granger-forårsaker boligulikhet, noe som innebærer at boligprisene øker først, dernest ulikheten. Vi finner ikke det motsatte, altså at ulikheten kommer før prisene. Inntekt samvarierer også med boligulikhet. Dette funnet har vi imidlertid funnet ved å bruke en annen metode der vi utnytter variasjon mellom norske kommuner. I denne delstudien ser vi ikke på individer, men på kommunenivåer kvartalsvis i 12-årsperioden. Siden norske kommuner er uensartede, er det mulig å isolere en samvariasjon mellom inntektsutviklingen og boligulikhetsutviklingen, samtidig som vi kontrollerer for kommunefaste effekter. Vi kan altså både observere hvordan endringer i inntekt går sammen med endringer i boligulikhet innenfor samme kommune over flere år, og hvordan ulike inntektsnivåer mellom kommuner henger sammen med ulike boligulikhetsnivåer innenfor samme år. Det er betydelige forskjeller mellom utviklingen i én alderskohort til en annen – og det er en betydningsfull geografisk komponent i boligulikheten. Konkret finner vi at når inntekten øker med 100 000 kroner, øker forskjellen mellom den 90. og 10. prosentilen i kapitalgevinster med 160 000 kroner.

I sum finner mener vi at det er mulig å levere en evidensbasert argumentasjon som støtter en påstand om at boligmarkedet er en ulikhetsgenerator. Siden mange mennesker foretar livsvalg som gjør at de opplever på boligmarkedet er relativt tilfeldig – for eksempel ekteskap, skilsmisser og jobbvalg – innebærer det at boligmarkedet også nokså tilfeldig tildeler gevinster. Samtidig er det noen gevinster som ikke er tilfeldig. De som eide verdifulle boliger tidlig i perioden, er også dem som får de største kapitalgevinstene, noe som jo betyr at initiale ulikheter forsterkes. Dette kan legge grunnlaget for en debatt omkring de politiske verktøyene.