

Norwegian Housing Market Watch

2022

OSLOMET



HOUSING LAB
Nasjonalt senter for boligmarkedsforskning

Forord

Jeg er stolt over å vise fram den tredje utgaven av Norwegian Housing Market Watch. Hvert år inviterer vi to uavhengige analytikere til å skrive om det norske boligmarkedet. De inviterte står helt fritt i valg av form, innhold, tema og problemstilling. De kan selv velge om de ønsker å skrive om boligmarkedet med teleskop eller mikroskop. De kan skrive bredt om abstrakte perspektiver eller smalt om konkrete problemstillinger. Skribenten står selv for valg av tema, og må derfor få all ære av sine innspill. Det eneste Housing Lab gjør, er å spørre dem vi tenker kan skrive innsiktsfullt om boligmarkedet. I tidligere utgaver har analytikerne tatt for seg sentralitetsgradienten, sykepleierindeksen, boligslett og rentefølsomhet. Allerede etter to år har altså et bredt spektrum av problemstillinger blitt belyst.

I år inviterte vi Mari Mamre fra NMBU og Oddmund Berg fra DNB. I tillegg spurte vi Anders Lund i Eiendomsverdi om han kunne gi oss en grafisk framstilling av de viktigste momentene ved boligåret 2021 – samt kommentere de essensielle utviklingstrekkene. Vi er svært glade for at han sa ja til en slik oppsummering.

Det som følger, er deres egne tekster fra det de selv har trukket fram som betydningsfullt for det norske boligmarkedet. Vi i Housing Lab håper leseren er like forventningsfulle som vi var da vi spurte forfatterne. Vi kan nemlig love innholdsrike og innsiktsfulle sider!

Oslo, mars 2022

Erling Røed Larsen, Ph.D.

Forskningssjef

Housing Lab–OsloMet



Foto: Stine Moen

Innhold

1	Lab-året 2021	1
2	Årsrapport – Boligmarkedet i Norge 2021	5
2.1	Boligmarkedet i 2021 – Norge - Oppsummert	5
2.2	Norges bruktboligpriser steg med 5,1 prosent	6
2.3	Sykepleierindeksen falt til 28,3 prosent	7
2.4	Tilbudssiden	7
2.4.1	Eksisterende boliger lagt ut for salg	7
2.4.2	Prosjekterte boliger for salg	8
2.5	Etterspørselen var høy gjennom hele 2021	9
2.6	Leieprisene steg med 1,4 prosent siste år	11
3	Er storbyen blitt mindre attraktiv? -Digitalisering og hjemmekontor har potensial til å reversere urbaniseringen	13
3.1	Introduksjon	13
3.1.1	Bakteppe – Urbanisering som motor for verdensveksten og dyre byer	14
3.2	Urbane trender under pandemien	15
3.2.1	Trend 1: Rekordhøy utflytting fra Oslo til rimeligere boområder i 2020-21	15
3.2.2	Trend 2: Boligprisene har typisk steget mer i omegn-kommuner med lenger reisevei til Oslo enn i Oslo	19
3.2.3	Trend 3: De som flyttet fra Oslo hadde høyere realkapital, og de som flyttet til Oslo lavere realkapital enn året før	21
3.2.4	Trend 4: Oslo-befolkningen er mindre på kontoret enn før	22
3.3	Konklusjon	24
	Referanser	25
4	Boliger er verdt så mye vi er villig til å betale for dem	29
4.1	Andelen av vår inntekt vi bruker på bolig har mye å si for prisnivået, men den kan være i endring	31
4.2	Det er fortsatt rom for at gjeldsveksten kan løfte prisnivået	33

4.3	Hvor lenge kan det vokse?	34
4.4	Bør man gripe inn?	35
4.5	Konklusjon	36

Figurer

2.1	Boligprisindeksen siden 2003. Kilder: Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no	6
2.2	Tolvmånedersvekst i boligprisene siden 2003. Kilder: Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no	6
2.3	Tolvmånedersvekst i boligprisene det siste året. Utvalgte områder. Kilder: Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no	6
2.4	Gjennomsnittlig kvadratmeterpris i 2021. Utvalgte områder. Kilde: Eiendomsverdi	6
2.5	Sykepleierindeksen versus boligprisutviklingen 2005-2021. Kilde: Eiendomsverdi	7
2.6	Sykepleierindeksen i 2021. Utvalgte områder. Kilde: Eiendomsverdi	7
2.7	Eksisterende boliger lagt ut for salg, 2010-2021. Kilder: Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no	8
2.8	Prosentvis endring i eksisterende boliger lagt ut for salg, 2021. Utvalgte områder. Kilder: Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no	8
2.9	Prosjekterte boliger lagt ut for salg, 2015-2021. Kilde: Eiendomsverdi	8
2.10	Igangsatte boliger (blå) og fullførte boliger (oransje), 2010-2021. Kilde: Statistisk Sentralbyrå	9
2.11	Salg av eksisterende boliger, 2010-2021. Kilder: Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no	9
2.12	Salg av eksisterende boliger relativt til antall lagt ut for salg, 2010-2021. Kilder: Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no	10
2.13	Salg av eksisterende boliger, 2021. Utvalgte områder. Kilder: Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no	10
2.14	Antall fullførte boliger versus befolkningsendringer, 2010-2021. *Befolkningsvekst til og med 3. kvartal 2021. Kilder: Statistisk Sentralbyrå.	10
2.15	Leieprisindeks, 2012-2021. Utvalgte områder. Kilder: Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no.	11
3.1	Nettoinnflytting Oslo og omegn. Tall for nettoinnflytting fra SSB. Oslo-området er definert som 37 kommuner i nærheten av hovedstaden og inkluderer ikke Oslo. Se hvilke kommuner som inngår i figur 3.3.	15

3.2	Nettoinnflytting utvalgte destinasjoner for flyttere fra Oslo. Detaljerte tall for flyttinger fra Oslo fra Microdata.no.	16
3.3	Kvadratmeterpris enebolig 2020. Boksene i figuren angir typiske destinasjoner for flyttere fra Oslo i 2020. Kvadratmeterpris og flyttetall fra SSB/Microdata.no. . . .	20
3.4	Boligprisvekst 2. kvartal 2021. Tall for boligprisvekst er hentet fra Eiendomsverdi AS.	20
3.5	Sentralitetspremium i Oslo-regionen før og etter pandemien: Lang sikt (2009-2020) og boligprisboomen i 2016. Boligprisvekst er definert som årlig prosentvis vekst i tall for kvadratmeterpris for selveide eneboliger fra SSB. Reisetid til Oslo S er estimert tid i minutter for kollektivreise fra kommunens togstasjon eller hovedbusstasjon til Oslo Sentralstasjon.	21
3.6	Sentralitetspremium i Oslo-regionen før og etter pandemien: Pandemiåret 2020. Boligprisvekst er definert som årlig prosentvis vekst i tall for kvadratmeterpris for selveide eneboliger fra SSB. Reisetid til Oslo S er estimert tid i minutter for kollektivreise fra kommunens togstasjon eller hovedbusstasjon til Oslo Sentralstasjon.	21
3.7	Gjennomsnittlig realkapital flyttere i 2019-20 og 2020-21 fra Oslo. Realkapital er beregnet av Statistisk Sentralbyrå og består i hovedsak av boligformue. Figuren viser det gjennomsnittlige realkapitalnivået det foregående året for personer som har flyttet. For en person som var bosatt i Oslo per 1.1.2020 og i Larvik per 1.1.2021 benyttes eksempelvis beregnet realkapital for denne personens husholdning for 2020. Tall fra Microdata.no.	22
3.8	Gjennomsnittlig realkapital flyttere i 2019-20 og 2020-21 til Oslo. Realkapital er beregnet av Statistisk Sentralbyrå og består i hovedsak av boligformue. Figuren viser det gjennomsnittlige realkapitalnivået det foregående året for personer som har flyttet. For en person som var bosatt i Oslo per 1.1.2020 og i Larvik per 1.1.2021 benyttes eksempelvis beregnet realkapital for denne personens husholdning for 2020. Tall fra Microdata.no.	22
3.9	Mobilitet Oslo hjemme og på jobb. Mobilitet er definert som opphold på arbeidstedet eller hjemme relativt til samme periode før pandemien. Figuren viser 14 dagers løpende gjennomsnitt. Kilde: Google LLC. Google COVID-19 Community Mobility Reports. https://www.google.com/covid19/mobility/ Accessed: 01-30-22.	23
4.1	Boligformue i forhold til disponibel inntekt. Prosent. Kilder: Statistisk Sentralbyrå og DNB Markets	30
4.2	Byggekostnader og boligpriser. Indeks, 1989 = 100. Kilder: Statistisk Sentralbyrå og DNB Markets	30
4.3	Boligkonsum som andel av totalt konsum og disponibel inntekt. Prosent. Kilder: Statistisk Sentralbyrå og DNB Markets	31
4.4	Forbruksundersøkelsen. Andeler av totalt forbruk, prosent. Kilder: Statistisk Sentralbyrå og DNB Markets	31

4.5	Forbruksandeler. Prosent. Kilder: Statistisk Sentralbyrå og DNB Markets	31
4.6	Husholdningenes gjeld. Prosent av disponibel inntekt. Kilder: Statistisk Sentralbyrå og DNB Markets	33
4.7	Gjeldsgrad nye lån og rammekreditter. Kilder: Finanstilsynet og DNB Markets . .	36
4.8	Kredittindikator. Prosentvis årsvekst. Kilder: Statistisk Sentralbyrå og DNB Markets	36

Tabeller

3.1	Beregnet besparelse i boligkjøpskostnad som følge av endrede flyttemønster og utflyttingsvolum fra Oslo, 2018-2020. Boligpris i destinasjon Oslo-området er den flytte-vektede gjennomsnittlige prisen for en enebolig på 140 kvm. basert på kvadratmeterpriser for selveide eneboliger fra Statistisk Sentralbyrå. Eksempelvis har Fredrikstad en flytteandel fra Oslo på 3,1 prosent i 2018, 3,3 prosent i 2019 og 3,6 prosent i 2020 og den gjennomsnittlige boligprisen i Fredrikstad vektes med flytteandelen. Flytterandelen måles relativt til alle utflyttinger til Oslo-området. 37 kommuner pluss de 5 store byene inngår i beregningsgrunnlaget. Tall for flyttevolum fra Microdata.no.	16
3.2	Topp 5 destinasjoner med størst endring i innflytting fra Oslo, 2018-2020. Asker og Bærum er ekskludert fra tabellen, ellers inngår undergruppen blant 35 kommuner i Oslo-området og de 5 store byene utenom Oslo hvor innflyttingen fra Oslo var på minimum 200 personer. Årsaken til denne nedre grensen er for å unngå svært høy prosentvekst for små bevegelser til mindre destinasjoner. Tall for flyttevolum fra Microdata.no.	17
4.1	Månedskostnad renter og avdrag for et annuitetslån på 4 millioner. Beregninger foretatt med DNBs boliglånskalkulator.	36

Kapittel 1

Lab-året 2021

Skrevet av:

André Kallåk

Anundsen, Ph.D.

Ass. forskningssjef

ved Housing Lab



Foto: Stine Moen

Det er nå litt over tre år siden Housing Lab ble startet opp. Siden oppstarten har vi publisert 16 forskningsartikler og økt bemanningen fra to til seks heltidsårsverk – i tillegg er flere eksterne forskere og masterstudenter tilknyttet Housing Lab som deltidsengasjerte. Vi har en ambisjon om å bidra til samfunnsdebatten og synliggjøre forskningen vår for et større publikum enn de som leser internasjonale tidsskriftpublikasjoner. Ansatte ved Housing Lab har siden oppstarten deltatt aktivt i mediebildet, vært medlemmer av offentlige utvalg, presentert på en rekke vitenskapelige konferanser, og vi har snakket for både politikere (inkludert to finansministere) og bransjeaktører.

I 2021 ble vår forskningssjef, Erling Røed Larsen, belønnet med OsloMets formidlingspris for sin aktive formidling. Juryen sa blant annet at *“Kandidaten er en landets fremste formidle-*

re av samfunnsøkonomi”, *“Formidlingen foregår i ’tunge’ og seriøse fora, og med stor variasjon: kronikker, foredrag, intervjuer, pod-cast og deltakelse i paneler og debatter”*, og at *“Kandidaten formidler kunnskapen på en måte som er engasjerende, lærerik og tilgjengelig for tilhørerne”*. Vårt mål er å fortsette med forskningsformidling i et håp om å tilføre boligdebatten et vitenskapelig fundert faktagrunnlag. Som et ledd i denne prosessen har vi i år besluttet å skrive en kort oppsummering om (deler av) Lab-året 2021.

Vi jobbet med en rekke spørsmål i 2021. Et knippe spørsmål som fikk spesiell oppmerksomhet var boligmarkedet som ulikhetsgenerator, hvordan pandemien kan ha endret boligmarkedets virkemåte, sammenhengen mellom boligpriser og byggekostnader, og hvordan man kan avdekke ubalanser i boligmarkedet.

I forskningen om boligmarkedet som ulikhetsgenerator følges norske hjemmelshavere fra 2007 til 2019. Det tallfestes deretter hvor mye boligeierne har tjent på verdistigningen til boligen – det hensyntas både realiserte og urealiserte (forventede) kapitalgevinster. Forskningen viser betydelige forskjeller i kapitalgevinst og at disse forskjellene har økt over tid. Spesielt stor har kapitalgevinsten vært for bolig-

eiere i Oslo. Når vi stiller boligeierne opp på rad etter størrelsen på kapitalgevinsten, vil 90. prosentilen være den personen som har 10 prosent foran seg og 90 prosent bak seg. For Oslo var 90. prosentilens kapitalgevinst 3,4 millioner kroner. Til sammenlikning er det samme tallet 1,7 millioner kroner for boligeiere utenfor Oslo. I sum: Boligmarkedet er en ulikhets-generator av betyding.

Housing Lab bidro i 2021 med en artikkel til *Nordic Economic Policy Review* om hvordan ubalanser i boligmarkedet kan avdekkes. Analysen konstruerte indikatorer for både Norge, Sverige, Danmark, og Finland. Disse indikatorene bygger på en idé om at boligprisene er overvurdert dersom de er høyere enn det som kan forklares av utviklingen i husholdningenes inntekt, boligmassen, befolkningen, og renten – såkalte fundamentale forhold. Dersom boligprisene er lavere enn disse forholdene skulle tilsi, er boligprisene undervurdert. Med dette oppsettet, så “skal” boligprisene stige når renten blir lavere. Det er kun dersom prisene stiger mer enn modellen skulle tilsi at vi får overvurderte priser. Forskningsartikkelen viser at et likhetstrekk mellom de nordiske landene er at de er svært rentesensitive. Spesielt øker boligprisene mye i Norge og Danmark dersom renten settes ned. Artikkelen diskuterer hvordan dette kan skyldes at Norge og Danmark har en trege og mindre fleksibel tilbudsside enn Sverige.

For Norges del oppdaterer Housing Lab en slik indikator hvert kvartal. Vår siste oppdatering er for tredje kvartal 2021. Beregningen viser at boligprisene var overvurdert med 25 prosent på dette tidspunktet. En implikasjon av dette er at vi i tiden framover nok bør forvente en mer moderat boligprisvekst enn det vi har sett de siste årene. Samtidig kan noe av den

estimerte overvurderingen skyldes en strukturell endring i boligmarkedet, hvor områder som har lave prisnivåer (f.eks. Larvik eller Skien) har hatt sterkere prisvekst og høyere aktivitet enn normalt, samtidig som områder med høye prisnivåer (f.eks. Asker og Oslo) har hatt lavere prisvekst enn normalt. Om det er dette som forklarer avviket, så vil overvurderingen vi tallfester, være mindre dramatisk. Dette fordi områder med lavere prisnivåer også har mindre forgjeldede husholdninger. Slik sett er en sterk prisvekst mindre truende for den finansielle stabiliteten enn sterk prisvekst i byer med høye prisnivåer og sterkt belånte husholdninger. For det kommende året har Housing Lab en ambisjon om å forstå hvor mye av boligprisveksten og den observerte overvurderingen som kan forklares av slike strukturelle endringer.

I 2021 investerte vi mye tid i å studere en problemstilling som er nært knyttet til slike strukturelle endringer, nemlig hvorvidt prisen på sentralitet har endret seg etter pandemien? Vi benytter transaksjonsdata fra Eiendom Norge og Eiendomsverdi, sammen med beregnede reisetider til Nationaltheatret fra ulike grunnkretser på østlandsområdet. Vi finner at prisnivåene er høyere desto nærmere man kommer Oslo. Dette var sant i 2003 og det var sant i 2021. Samtidig viser våre analyser, hvor vi kontrollerer for en rekke forhold ved boligene som selges, at prisen på nærhet til Oslo har økt betydelig over mange år. Vi sier da at sentralitetspremien har økt. Vi finner imidlertid tegn til en endring i 2020, og spesielt i 2021. For disse årene viser resultatene at sentralitetspremien har sluttet å stige, og til og med at den har falt, for boliger som ligger 50-120 minutter unna Oslo. Dette er områder som tidligere ikke har vært

ansett som utstrakte pendlerområder. Vi tror at pandemien kan ha endret dette. Økt bruk av hjemmekontor og hybrid-kontor, kan ha bidratt til å gjøre boligmarkedet som omkranser Oslos arbeidsmarked større.

For året 2022 har vi en plan om å starte utviklingen av et “boligbarometer”, hvor vi ønsker å følge utviklingen og endringer i aktiviteten i norske budrunder på regulær basis. Vårt håp er at dette er indikatorer som kan supplere eksisterende indikatorer for det norske boligmarkedet, og fungere som en slags temperaturmåler.

Kapittel 2

Årsrapport – Boligmarkedet i Norge 2021

Skrevet av:

Anders Francke
Lund
Modell- og
analysesjef i
Eiendomsverdi



Foto: Privat

Denne rapporten gjør opp status i det norske boligmarkedet akkurat nå. Vi ser på aktiviteten og prisutvikling i bruktmarkedet, utviklingen i sykepleierindeksen, aktiviteten i boligproduksjonen, befolkningsvekst og utviklingen i leiepriser.

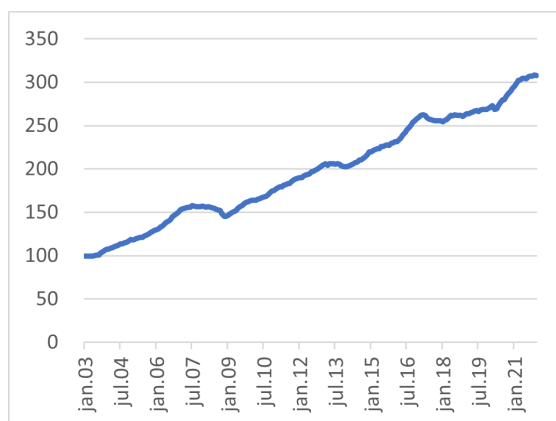
2.1 Boligmarkedet i 2021 – Norge - Oppsummert

- Boligprisene var 5,1 prosent høyere ved utgangen av 2021 enn de var ved utgangen av 2020
- I gjennomsnitt var prisene 9,1 prosent høyere i 2021 enn i 2020. Gjennom-

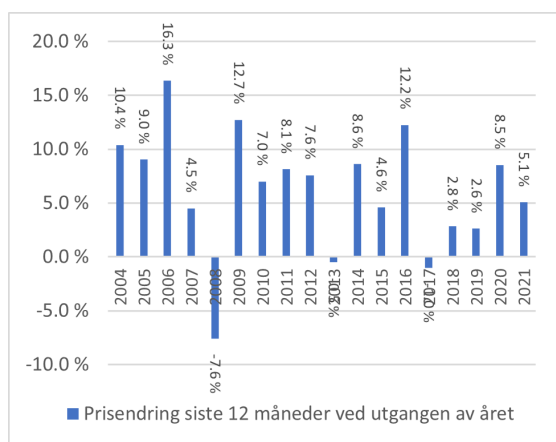
snittsboligen kostet 4,200,000 (48,000 per kvadratmeter)

- Boligprisene har aldri vært høyere i Norge enn de var ved utgangen av 2021
- Bodø hadde høyest prisvekst med 13,3 prosent, mens Oslo hadde en prisvekst på 2,2 prosent
- Oslo har Norges høyeste priser per kvadratmeter
- Andelen tilgjengelige boliger for normale inntekter, målt ved Eiendomsverdis sykepleierindeks, falt fra 32,6 prosent i 2020 til 28,3 prosent i 2021
- Det har blitt lagt ut et høyt antall boliger for salg, både av eksisterende og prosjekterte boliger
- Etterspørselen etter bolig var høyere enn tilbudet gjennom hele 2021
- Leieprisene steg med 1,2 prosent i storbyene (Oslo, Bergen, Trondheim og Stavanger) for nyingåtte leiekontrakter
- Det ble fullført 28,398 boliger i 2021. Dette er en nedgang fra 29,164 i 2020
- Det ble igangsatt 30,126 boliger i 2021. Dette er en økning fra 29,931 i 2020

2.2 Norges bruktboligpriser steg med 5,1 prosent

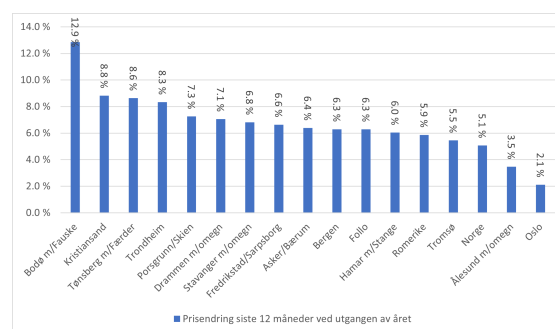


Figur 2.1 Boligprisindeksen siden 2003. Kilder: Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no



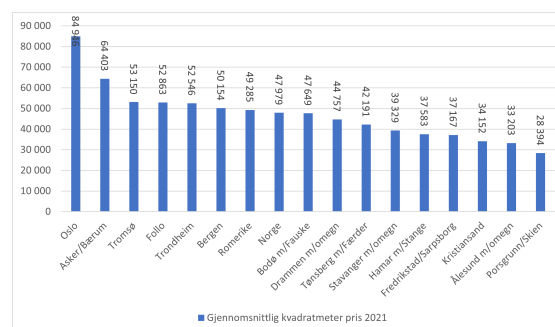
Figur 2.2 Tolvmånedersvekst i boligprisene siden 2003. Kilder: Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no

Boligprisene steg med 5,1 prosent i løpet av 2021. Det er lavere enn i 2020 da prisene steg med 8,5 prosent; se figurene 2.1 og 2.2. Prisveksten har vært avtagende gjennom året. I andre halvår steg de sesongjusterte prisene med 0,9 prosent mot 4,2 prosent første halvår.



Figur 2.3 Tolvmånedersvekst i boligprisene det siste året. Utvalgte områder. Kilder: Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no

Det er betydelige geografiske forskjeller i prisutviklingen i Norge, som vist i figur 2.3. Bodø m/Fauske har hatt den største prisveksten på 12,9 prosent. Oslo ligger i andre enden av skalaen med 2,1 prosent prisvekst.



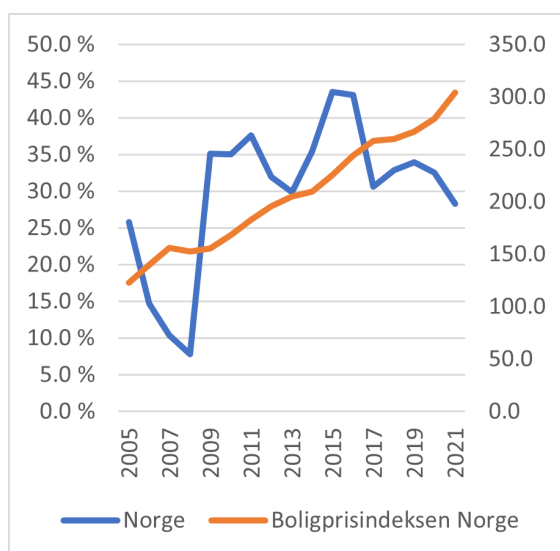
Figur 2.4 Gjennomsnittlig kvadratmeterpris i 2021. Utvalgte områder. Kilde: Eiendomsverdi

Oslo har fremdeles Norges høyeste kvadratmeterpriser på tross av lavest prisvekst i 2021, se figur 2.4. Porsgrunn og Skien har lavest kvadratmeterpriser blant våre største boligmarkeder. Det er også verdt å notere at Tromsø har Nord-Norges høyeste kvadratmeterpriser på tross av lavere vekst enn Bodø. Prisforskjellen mellom Oslo og Bergen er omtrent den samme som forskjellen mellom Stockholm og Göteborg (Valueguard Marknadsrapport – Sve-

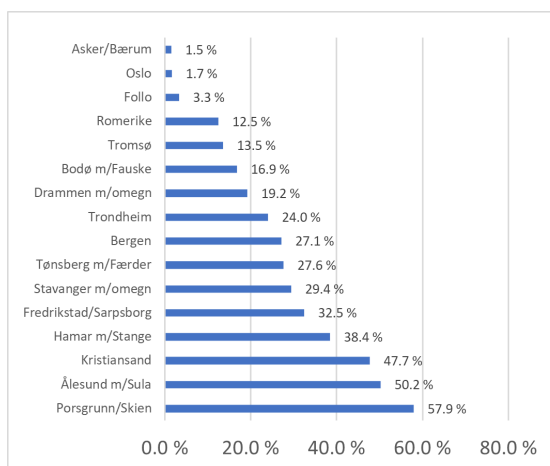
rige 26. januar 2022).

2.3 Sykepleierindeksen falt til 28,3 prosent

Sykepleierindeksen – vist i figurene 2.5 og 2.6 – måler hvor stor andel av omsatte boliger en singel sykepleier kan kjøpe. Hensikten med indeksen er å måle hvor tilgjengelig bolig er for normale inntekter. I 2021 kunne en singel sykepleier kjøpe 28,3 prosent av alle boliger omsatt i Norge. Dette er en nedgang fra 32,6 prosent i 2020. Nedgangen kommer av at boligbudsjettet til sykepleieren har økt mindre enn boligprisene. Generelt er tilgangen på boliger god for normal inntekt i Norge, med unntak av Oslo og Tromsø. Boligbudsjettet til sykepleieren begrenses av maksimal gjeldsgrad, ikke av betjeningsevnen.



Figur 2.5 Sykepleierindeksen versus boligprisutviklingen 2005-2021. Kilde: Eiendomsverdi



Figur 2.6 Sykepleierindeksen i 2021. Utvalgte områder. Kilde: Eiendomsverdi

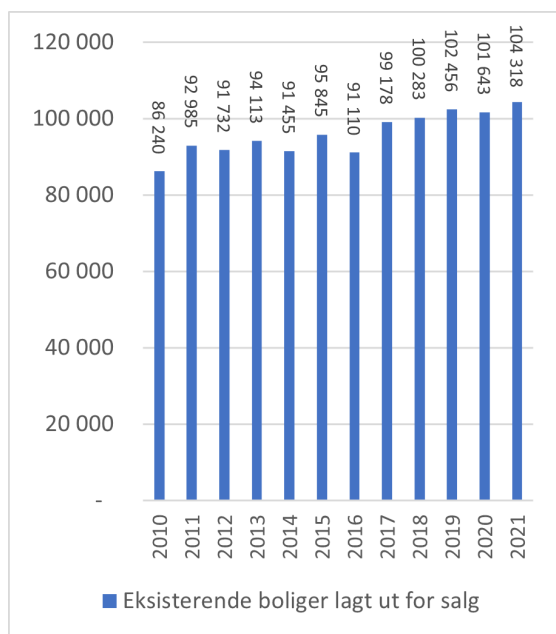
2.4 Tilbudssiden

Det er naturlig å dele tilbudssiden i boligmarkedet i to:

- Eksisterende boliger lagt ut for salg
- Prosjekte boliger lagt ut for salg

2.4.1 Eksisterende boliger lagt ut for salg

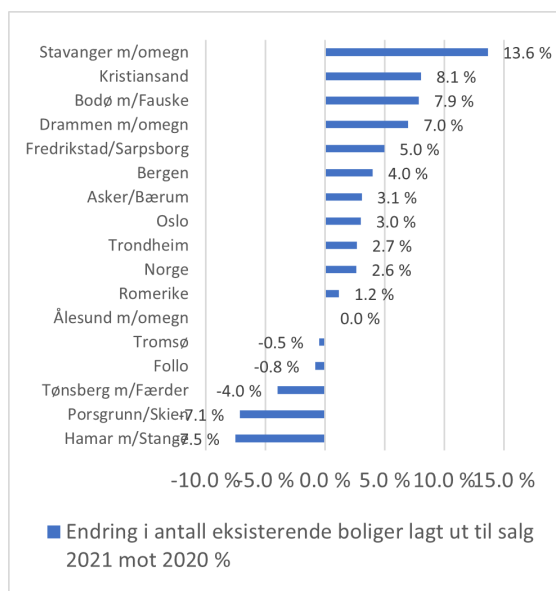
I 2021 ble det lagt ut 104,318 eksisterende boliger til salgs på Finn.no, se figurene 2.7 og 2.8. Dette er en økning på 2,6 prosent fra 2020. Det har aldri før blitt lagt ut flere boliger i Norge. Den største økningen i antall boliger lagt ut for salg var i Stavanger m/omegn. I Hamar m/Stange, Porsgrunn/Skien og Tønsberg m/Færder ble det lagt ut færre boliger for salg i 2021 enn i 2020.



Figur 2.7 Eksisterende boliger lagt ut for salg, 2010–2021. Kilder: Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no

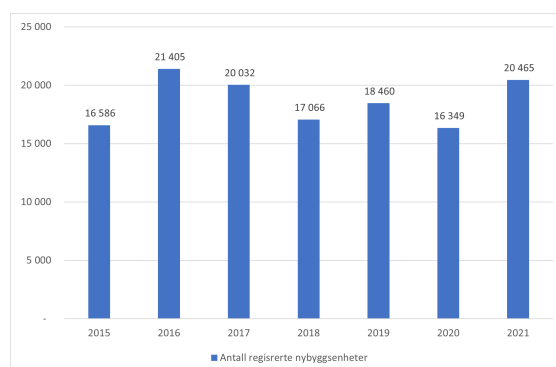
Det er sjeldent vi ser store skift i tilbudssiden for eksisterende boliger. Typisk vil slike store skift komme dersom mange blir nødt til å selge sin bolig samtidig. Høy arbeidsledighet kombinert med høye renter kan utløse slike skift, men dette er lite sannsynlig per dags dato. Utlånsforskriften krever tross alt at lånetagere skal tåle 5 prosentpoeng økning i renten ved låneopptaket.

Den relativt høye økningen i tilbudet i Stavanger m/omegn i 2021 kommer sannsynligvis av en oppløsning av en innlånsningseffekt. I Stavanger ønsket mange boligeiere å selge sin bolig for å kjøpe en annen, men dette var vanskelig på grunn av prisenfallet i regionen. Prisfallet førte til at egenkapitalen ble redusert i egen bolig og dette reduserte igjen muligheter for å kjøpe ny. Mange boligeiere ble dermed tvunget til å bo i en bolig som ikke samsvarer med husstandens behov. Typisk gjaldt dette husholdninger med familieførøkelse. Prisøkningen har oppløst denne innlånsningseffekten og ført til økt aktivitet.



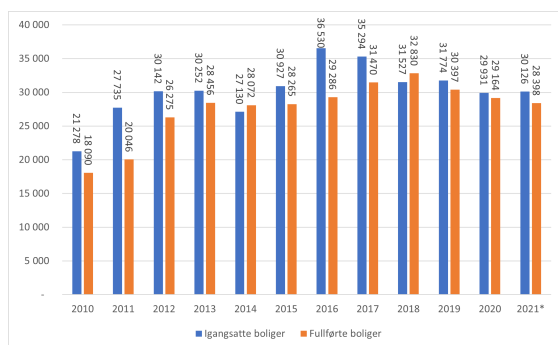
Figur 2.8 Prosentvis endring i eksisterende boliger lagt ut for salg, 2021. Utvalgte områder. Kilder: Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no

2.4.2 Prosjekterte boliger for salg



Figur 2.9 Prosjekterte boliger lagt ut for salg, 2015–2021. Kilde: Eiendomsverdi

Eiendomsverdi registrerer alle nybyggprosjekter med minst ti enheter. I 2021 registrerte vi 20,465 nye prosjekterte boliger lagt ut for salg, se figur 2.9. Det er en økning på 25,2 prosent fra 2020. 2020 var et år med lite nye prosjekter i markedet på grunn av usikkerhet rundt koronasituasjonen.



Figur 2.10 Igangsatte boliger (blå) og fullførte boliger (oransje), 2010-2021. Kilde: Statistisk Sentralbyrå

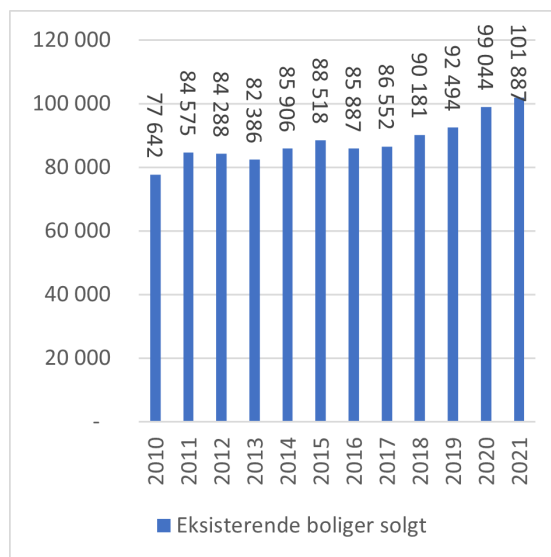
Statistisk sentralbyrå teller alle igangsatte og fullførte boliger i Norge, se figur 2.10. Definisjonen deres for en igangsatt bolig er når det gis igangsettestillatelse. Boligen teller som fullført når det enten er gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Det ble gitt 0,7 prosent fler igangsettestillatelser i 2021 enn i 2020. Antall fullførte boliger var 2,6 prosent færre enn i 2020.

Totalt sett har det vært relativt mange boliger tilgjengelig for salg i 2021

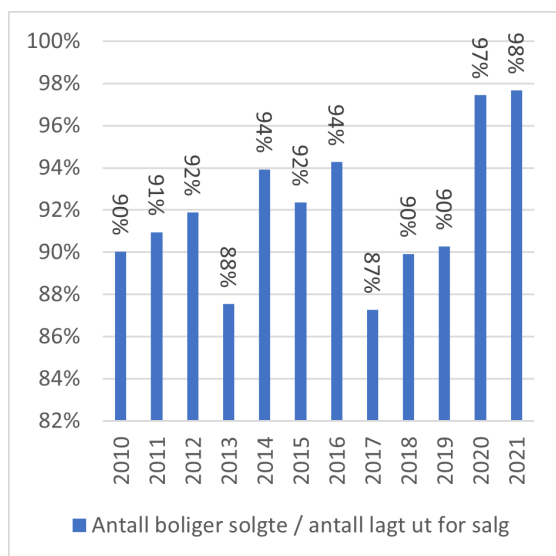
2.5 Etterspørselen var høy gjennom hele 2021

Det er flere faktorer som har påvirket etterspørselen etter bolig. Gjennomsnittlig utlånsrente, husholdningenes inntekt, befolkningsend-

ringer og husholdningenes preferanser er alle viktige størrelser. Boliglånsrenten var rekordlav gjennom hele 2021. Det har ført til at husholdningene kan betjene mer gjeld. Pandemien kan ha ført til en vridning av konsum mot boligformål. En årsak kan være mangel på alternativer når restauranter og utenlandsreiser ikke er tilgjengelig. En annen årsak kan være at husholdningene ønsker flere kvadratmeter bolig når mer tid tilbringes i hjemmet. Spesielt gjør hjemmekontor det mer aktuelt med flere kvadratmeter i hjemmet for mange. Videre er befolkningsendringer naturligvis viktig for etterspørselen etter bolig. Det er krevende å måle etterspørselen direkte, ettersom den er en uobserverbar størrelse, men vi har noen mål som kan gi oss noen indikasjoner:

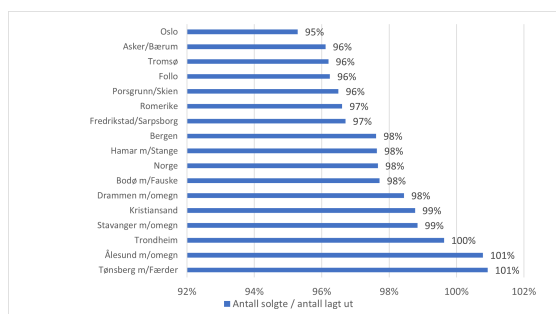


Figur 2.11 Salg av eksisterende boliger, 2010-2021. Kilder: Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no



Figur 2.12 Salg av eksisterende boliger relativt til antall lagt ut for salg, 2010-2021. Kilder: Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no

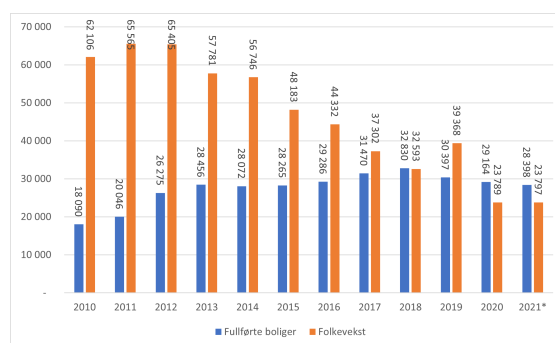
Det ble solgt 101,887 boliger i 2021, se figurene 2.11 og 2.12. Det er en oppgang på 2,9 prosent i forhold til 2020. Det har aldri før blitt solgt flere boliger i Norge. Forholdstallet mellom antall solgte og antall lagt ut for salg har heller aldri vært høyere.



Figur 2.13 Salg av eksisterende boliger, 2021. Utvalgte områder. Kilder: Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no

Forholdstallet mellom antall solgte og antall lagt ut var lavest i Oslo i 2021 og høyest i Ålesund og Tønsberg, se figur 2.13. At forholdstal-

let er over 100 prosent betyr at det også har blitt solgt unna usolgte boliger fra tidligere år.

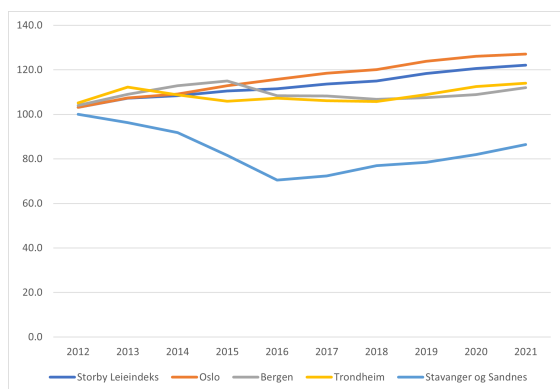


Figur 2.14 Antall fullførte boliger versus befolkningsendringer, 2010-2021. *Befolkningsvekst til og med 3. kvartal 2021. Kilder: Statistisk Sentralbyrå.

Det ble fullført 28,398 nye boliger i 2021, se figur 2.14. I 2021 bygde vi 1,2 bolig per nye nordmann. I 2010 var tilsvarende forholdstall 0,3. Befolkningsveksten har kommet ned på grunn av en nedgang i netto innflytting.

Prisveksten og antall boliger solgt tyder på at etterspørselen var høy relativt til tilbudet gjennom hele 2021. Befolkningsveksten bidrar også til høy etterspørsel etter bolig, selv om veksten er avtagende.

2.6 Leieprisene steg med 1,4 prosent siste år



Figur 2.15 Leieprisindeks, 2012-2021. Utvalgte områder. Kilder: Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no.

Eiendomsverdi samarbeider med Eiendom Norge, Finn.no og profesjonelle utleieaktører for å samle inn utleiedata. Statistikken omfatter nye markedskontrakter. Områdene som dekkes av utleiestatistikken er: Oslo, Bergen, Trondheim og området Stavanger og Sandnes. I 2021 steg leieprisene med 1,2 prosent, se figur 2.15. Leieprisene steg mest i Stavanger og Sandnes med 5,4 prosent, men leieprisene der er fremdeles 14 prosent lavere enn de var i 2012.

Kapittel 3

Er storbyen blitt mindre attraktiv? -Digitalisering og hjemmekontor har potensial til å reversere urbaniseringen

Skrevet av:

Mari O. Mamre
PhD-stipendiat
ved Norges
Miljø- og
Biovitenskapelige
Universitet
(NMBU)



Foto: Lilian Hjellum

Siden begynnelsen av COVID-19-pandemien i 2020 har man over hele verden opplevd et geografisk skift i etterspørselen etter bolig. I Norge nådde utflyttingen fra Oslo rekordhøyder i 2020-2021, og i 2021 var boligprisveksten høyere i byer som Fredrikstad og Larvik enn i Oslo. Jeg viser at prisen på sentralitet har endret seg under pandemien, men at utflyttingen fra Oslo er spredd over mange av landets kommuner. Veksten i flyttevolum fra Oslo til rimeligere boområder i Oslo-området og de store byene gir et hopp i samlet estimert boligkjøpsbe-

sparelse fra rundt 50 mrd. kr i 2019 til 61 mrd. kr i 2020, konsistent med det man internasjonalt omtaler som “the great reshuffling”. Utflytterne fra Oslo hadde i gjennomsnitt med seg høyere realkapitalverdier i 2020-21 enn året før mens det motsatte var tilfelle for innflyttere til Oslo. Sammensetningen av flyttere kan dermed ha bidratt til å legge press på prisene i byer utenfor hovedstaden.

3.1 Introduksjon

Økonomer, forskere og myndigheter verden over har fått øynene opp for det som kan se ut som en flukt – spesielt av unge voksne - fra de mest urbane områdene til periferien, eller i hvert fall de noe mindre urbane områdene. Ifølge den Europeiske sentralbanken (ECB) økte boligprisene i euroområdet i utvalgte hovedsteder i løpet av 2020 med 0,7 prosentpo-

eng mindre, år for år, enn euroområdet samlet sett.¹

To hovedfaktorer kan forklare hvorfor folk har valgt å flytte på seg under pandemien. For det første hindret nedstengningen av samfunnet folk i å få tilgang til bytilbudet i storbyene, samtidig som byene fungerte som et senter for smitte. Som en konsekvens mistet byen flere av sine viktigste trekkfaktorer. I alle fall midlertidig. Den andre faktoren er hjemmekontoreffekten. Befolkningen kan nå redusere reisekostnadene betraktelig dersom de jobber i storbyene, samtidig som de bosetter seg i periferien. Det internasjonale bemanningsbyrået UpWork har estimert at rundt 14-23 millioner amerikanere vil flytte på grunn av en økning i hjemmekontor og eksternt arbeid.²

Å forstå faktorene som driver områders vekst og fall og kunne fange opp en mulig reversering av urbaniseringen er av stor politisk interesse, og vil påvirke alt fra boligpolitikk, by- og regionalutvikling, økonomisk fordeling, gjeldsoppbygging, kommende satsninger innen offentlig transport og infrastruktur og arbeidslivspolitik, i årene fremover.

3.1.1 Bakteppe – Urbanisering som motor for verdensveksten og dyre byer

Ekstrem urbanisering, stigende boligpriser i byene og klynge-dannelser er globale supertrender. I 2018 bodde rundt 55 prosent av verdens befolkning i et urbant område eller en by, et tall som ble anslått å stige til 68 prosent frem

mot 2050, ifølge FN.³ I Europa bodde allerede 74 prosent i byer. FN spådde også en dramatisk oppgang i antall megabyer rundt om i verden. Vil korona-pandemien og den digitale disrupsjonen føre til at FN bør justere sine prognoser?

Megabyene står per i dag for mye av det som produseres. Parallelt med tilveksten av folk, har den økonomiske aktiviteten blitt stadig mer konsentrert. 100 globale megabyer produserte for et drøyt tiår siden mer enn 40 prosent av verdens BNP (Ahlfeldt (2020)). Produksjonen er også ekstremt lokal innad i byene. Nær 40 prosent av arbeidsplassene i kunnskapsbaserte tjenestenæringer, i 125 globale byer, er lokalisert i klynger som omfatter under 1 prosent av byenes beboelige areal (ibid.). Slike hyperproduktive og tette klynger av folk, bedrifter og tilhørende verdiskaping har utviklet seg til å bli kraftsentrene i den globale økonomien.

Byer kan også være vanskelige steder å bosette seg. Stigende boligpriser og bokostnader i byene har ført til et økt omfang av en form for urban fattigdom. I tillegg kan det ha bidratt til større ulikhet. Når boligprisene i Oslo og andre urbane sentra stiger raskere enn i resten av landet, øker barrierene mot å etablere seg sentralt, og forskjellene blir større mellom de som er innenfor og de som er utenfor. Etter en solid boligprisvekst i hovedstaden i 2020, bremses utviklingen kraftig gjennom 2021. En mer avdempet prisutvikling i hovedstaden over tid vil bidra til å redusere barrierene for unge og førstegangskjøpere, samt øke mobiliteten i arbeidslivet på det sentrale Østlandet. Med et bakteppe hvor fysisk nærhet har vært motor, er det ikke rart at mange spør seg om digitalisering og økt hjemmekontor har potensial til å reversere urbaniseringen.

¹Kilde: Euro area house price developments during the coronavirus pandemic, ECB.

²Det utgjør mellom 9 prosent og 13 prosent av dagens arbeidsstyrke. Kilde: Why Americans are rethinking where they want to live | The Economist.

³Kilde: The 2018 Revision of World Urbanization Prospects, UN.

3.2 Urbane trender under pandemien

3.2.1 Trend 1: Rekordhøy utflytting fra Oslo til rimeligere boområder i 2020-21

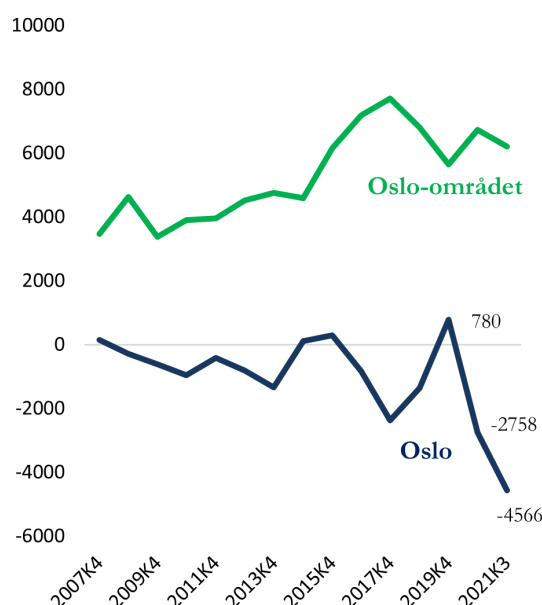
Utflyttingen fra Oslo nådde rekordhøyder under pandemien. Jeg ser på tall for innenlandske flyttinger i Oslo-regionen de siste årene. Innvandringen falt som en direkte konsekvens av nedstengningen av Norge den 12. mars, 2020. Innvandring er også kjent for å påvirke eiermarkedet mindre enn innenlandske flyttinger. Statistisk sentralbyrå har anslått at rundt 30 prosent av innvandrere går inn i eiermarkedet ved ankomst.⁴ Innvandringen vil dermed ventes å ha størst påvirkning på leiemarkedet de første årene.⁵

Flyttinger mellom norske kommuner innebærer ofte et boligkjøp og et boligsalg, dersom vi ser bort fra studenter og unge. Figur 3.1 viser innenlandsk nettoinnflytting ved utgangen av året (tredje kvartal for 2021)⁶ for Oslo og omegn. Nettoinnflyttingen til Oslo sank fra 780 personer i 2019 til -2,758 i 2020 og -4,566 i 2021.

En grundigere studie av flyttetallene på Microdata.no viser at Oslo-utflyttere søkte seg til svært mange av landets kommuner. Rundt halvparten flyttet til en av kommunene i Oslo-området,⁷ og 6 av 10 flyttet til Oslo-området eller en av de andre store byene.

Figur 3.2 viser et utvalg kommuner i Oslo-

området hvor tilflytting fra Oslo økte og hvor tilflyttingen fra Oslo var stabil eller falt. Samlet sett skiller kommuner med middels lav sentralitet/urbanisering seg positivt ut som tilflyttingskommuner. Dette er også områder hvor boligprisene typisk er betydelig lavere enn i hovedstaden. Dette er konsistent med det man internasjonalt omtaler som “the great reshuffling”.⁸ I de mest og minst sentrale omegnekommunene har innflyttingen fra Oslo samlet sett falt i perioden K1.2020-K3.2021.



Figur 3.1 Nettoinnflytting Oslo og omegn. Tall for nettoinnflytting fra SSB. Oslo-området er definert som 37 kommuner i nærheten av hovedstaden og inkluderer ikke Oslo. Se hvilke kommuner som inngår i figur 3.3.

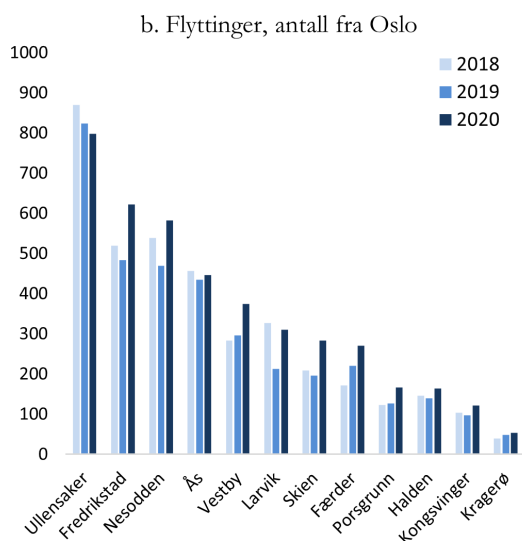
⁴Se figur 5 i Registerbasert boforholdsstatistikk, SSB.

⁵Eierandelen øker så gradvis med botiden.

⁶Figuren inkluderer kommuner som ikke har endret sine grenser som følge av kommunesammenslåinger i perioden.

⁷I definisjonen av Oslo-området inkluderes 37 kommuner.

⁸Se eksempelvis denne artikkelen fra Zillow for USA



Figur 3.2 Nettoinnflytting utvalgte destinasjoner for flyttere fra Oslo. Detaljerte tall for flyttinger fra Oslo fra Microdata.no.

Den gjennomsnittlige utflytter fra Oslo til Oslo-området i 2020 flyttet til en kommune hvor prisen for en enebolig på 140 kvm. var drøye 3,5 mill. lavere, en rabatt som steg fra 2019, og også fra 2018. Den økende rabatten mellom Oslo og omegn disse årene er drevet av tre faktorer: For det første steg boligprisene raskere i hovedstaden. Den gjennomsnittlige prisen for en standard enebolig steg fra 8,2 mill. i 2018 til 9 mill. i 2020. For det andre skiftet flyttevolumene seg til kommuner med lavere boligpriser. Dermed steg ikke boligutgiften i typiske destinasjoner for den gjennomsnittlige utflytter fra Oslo like mye som den ville gjort med et flyttemønster som i 2018. Til sist bidro veksten i flyttevolum fra Oslo i 2020 til et hopp i samlet estimert besparelse i boligkjøpskostnaden fra rundt 50 mrd. kr i 2019 til 61 mrd. kr i 2020, en dobling i veskten i besparelsen fra året før.

Tabell 1 oppsummerer disse resultatene. Vi får tilsvarende resultater om vi inkluderer de store byene blant destinasjonene, samt dersom resultatene justeres for endrede kommunegrenser i 2020. Tabell 2 viser destinasjonene i Oslo-området hvor innflyttingen fra hovedstaden økte mest mellom 2018-2020. I Skien, Larvik og Fredrikstad har innflyttingen fra Oslo økt mest i prosent mellom 2019 og 2020, mens Lørenskog, Trondheim og Fredrikstad har hatt den største volumveksten. Flere av disse destinasjonene er nye på listen etter pandemien, hvor Drammen og Moss dominerte som vekstdestinasjoner fra 2018 til 2019.

Variabel	2018	2019	2020
Boligpris Oslo	8,23 mill.	8,64 mill.	8,97 mill.
Boligpris i destinasjon Oslo-området	5,31 mill.	5,34 mill.	5,41 mill.
Boligpris i destinasjon Oslo-området med 2018-flytting	5,31 mill.	5,39 mill.	5,50 mill.
Gjennomsnittlig endring i boligpris	-2,91 mill.	-3,30 mill.	-3,56 mill.
Volum av flyttere fra Oslo til destinasjon Oslo-området	15,577	15,428	17,247
Volum-vektet endring i boligkjøpskostnad	-45,39 mrd.	-50,88 mrd.	-61,41 mrd.

Tabell 3.1 Beregnet besparelse i boligkjøpskostnad som følge av endrede flyttemønster og utflyttingsvolum fra Oslo, 2018-2020. Boligpris i destinasjon Oslo-området er den flytte-vektede gjennomsnittlige prisen for en enebolig på 140 kvm. basert på kvadratmeterpriser for selveide eneboliger fra Statistisk Sentralbyrå. Eksempelvis har Fredrikstad en flytteandel fra Oslo på 3,1 prosent i 2018, 3,3 prosent i 2019 og 3,6 prosent i 2020 og den gjennomsnittlige boligprisen i Fredrikstad vektet med flytteandelen. Flytterandelen måles relativt til alle utflyttinger til Oslo-området. 37 kommuner pluss de 5 store byene inngår i beregningsgrunnlaget. Tall for flyttevolum fra Microdata.no.

2018-2019		2019-2020	
%	Volum	%	Volum
1. Drammen	1. Drammen	1. Skien	1. Lørenskog
2. Moss	2. Moss	2. Larvik	2. Trondheim
3. Lillehammer	3. Bergen	3. Fredrikstad	3. Fredrikstad
4. Færder	4. Trondheim	4. Vestby	4. Drammen
5. Frogn	5. Lillehammer	5. Færder	5. Nesodden

Tabell 3.2 Topp 5 destinasjoner med størst endring i innflytting fra Oslo, 2018-2020. Asker og Bærum er ekskludert fra tabellen, ellers inngår undergruppen blant 35 kommuner i Oslo-området og de 5 store byene utenom Oslo hvor innflyttingen fra Oslo var på minimum 200 personer. Årsaken til denne nedre grensen er for å unngå svært høy prosentvekst for små bevegelser til mindre destinasjoner. Tall for flyttevolum fra Microdata.no.

Hvor viktig er nærhet til jobben for valg av bosted? Er det nærhet til attraktive jobber og høyere inntekt som trekker flere til byene, eller er det nærhet til tjenestetilbud som Aker Brygge og Akvariet i Bergen?

Litteraturen som tar for seg å forklare husholdningers valg av bosted, og regioners vekst og fall, er sammensatt. Tradisjonell teori vektlegger forskjeller i inntekt og jobbmuligheter for å forklare forskjeller i attraktivitet mellom eksempelvis by og land, og reisevei mellom jobb og bosted (Alonso-Muth-Mills⁹) som forklaringsmekanisme for ulik attraktivitet innad i en by eller i et felles arbeidsmarked. I det første tilfellet kan det være snakk om forskjellen mellom Oslo og Færder og i det andre forskjellene innad i Oslo eller Oslo-området. Delvis i kontrast til dette står “amenities”-teorien (Rohback (1982)), som ble utviklet omtrent på samme tid. Denne teorien peker på kvaliteter ved et område; solforhold, oppgitt livskvalitet, og tilgang til konsum og attraktive by-funksjoner som sentrale drivere av et områdes attraktivi-

⁹Se Alonso (1964); Muth (1969); Mills (1972)

tet. Attraktivitet måles ofte ved boligprisenivået i området og befolkningsveksten.

Spørreundersøkelser som tar for seg viktigste kriteriene ved valg av boområde og bolig tilsier at teoriene har relevans. Nærhet til arbeidssted, familie og venner, samt butikk og servicetilbud går igjen som viktige faktorer ved valg av boområde (se NIBR (2013) og NyAnalyse (2019)). Vektleggingen av de ulike faktorene varierer på tvers av aldersgrupper. Yngre aldersgrupper rangerer gjerne boligens pris og nærhet til arbeidssted høyere, mens unge voksne rangerer størrelse og nærhet til skole/barnehage høyere. Denne gruppen er også høyest representert i flyttetallene fra Oslo under pandemien.

En tredje dimensjon med betydelig støtte i litteraturen er befolkningens vekst og størrelse i seg selv,¹⁰ og agglomerasjonsgevinster som oppstår når arbeidstakere og arbeidsgivere lager større matchingsmuligheter. Dette øker produktivitet - og deretter lønninger og velferd. Delventhal (2021) kombinerer aspekter fra flere av disse teoriene i sine studier av forventede endringer i “den urbane strukturen” etter Covid-19. Forfatterne bruker en kvantitativ modell med agglomerasjonseffekter, reisekostnader og bopreferanser for storbyområdet Los Angeles for å undersøke om byene endres hvis omfanget av hjemmekontor øker permanent. Ifølge deres resultater forventes det at innbyggerne migrerer til periferien, biltrafikken blir mindre og befolkningens typiske reisetid synker. Som følge av skift i etterspørselen synker boligprisene i bykjernen og andre sentrale områder, men stiger i periferien. Arbeidstakere som er i stand til å jobbe eksternt nyter store velferdsgevinster da de både sparer pend-

¹⁰Vekst kan gi mer vekst fordi familier og venner ønsker å bo i nærhet til hverandre.

lingstid og flytter til rimeligere områder.

Scenario 1-2 tegner opp to helt motstridende utviklingsbaner for Oslo-området mot 2040, hvor essensen i Scenario “De-urbanisering” er i tråd med konklusjonene her, og Scenario “Økt urbanisering” går i motsatt retning.

Scenario 1

De-urbanisering:

Vi er i år 2040. Befolkningen i Oslo har vokst mye mindre enn SSB's Lav-scenario, og begrepet Stor-Oslo blir stadig utvidet. Byer som Tønsberg, Kongsberg, Fredrikstad og Larvik har tatt over som vekstmotorer, og både tech-bedriftene og nye klynger etablerer seg her. Vi har fått en egen “Silicon Valley” mellom Kongsberg og Drammen, og en “grønn” industriklynge rundt Tønsberg. Boligprisene har økt mye i alle disse områdene, men også i grønne områder rundt, som Sandefjord, Kragerø og Hvaler, Østlandets nye “Suburbia”. Her er rekkehusene store og hagene fulle av epletrær. Boligprisene har generelt nærmet seg på Østlandet, og gapet til Oslo er redusert. Alle har nå sitt eget høyteknologiske hjemmekontor, og ved hjelp av kunstig intelligens kan vi også oppleve at vi sitter i samme rom under møtene. Kostnadene knyttet til daglige reiser mellom jobb og hjem oppleves av mange som så store at de fleste reiser på jobben 2 dager i uka.

De-urbaniseringen og den svakere geografiske tilknytningen mellom jobb og hjem startet for fullt under Covid-19 pandemien i første halvdel av 2020. Ny infrastruktur er satt opp mellom nye Suburbia og både lokale bysentre og Oslo, og nettverkene blir stadig mer mangfoldige. Boligutviklingen er også mangfoldig, og skjer like gjerne langt fra Oslo som i Oslo. I hovedstaden er det ikke behov for flere nye boliger enn noen hundre hvert år. Biltrafikken er redusert som følge av geografisk spredning og færre jobbreiser, og bilindustrien er i kraftig tilbakegang grunnet sveket etterspørsel.

Scenario 2

Økt urbanisering:

Vi er i år 2040. Etter noen år med svakere vekst i første halvdel av 2020, skjøt Oslo igjen fart, og boligprisene drar stadig fra resten av landet. Befolkningen i hovedstaden har vokst omtrent i tråd med SSB's medium-scenario, da boligprisene hindrer flere å bo i hovedstaden. De mest innovative bedriftene etablerer seg i Oslo, og forskningen peker på stadig sterkere agglomerasjonseffekter. Alle har sitt eget høyteknologiske hjemmekontor, men anerkjennelsen av verdien av fysisk nærhet har ført til at de fleste av oss reiser på kontoret rundt 4 dager i uka. Urbaniseringen og en fortsatt tydelig geografisk tilknytning mellom jobb og hjem preger boligprisutviklingen, og gapet mellom Oslo og omegn øker stadig.

Hovedgrep i ny infrastruktur dreier seg om lettere tilgang til Oslo, hvor Oslo er innreisekommune, og regionene rundt utpendlingskommuner. Boligutviklingen dreier seg i hovedsak om fortetting og å bygge i høyden stadig lenger ut i periferien av Oslo, og det er et stort press på behovet for nye boliger. Biltrafikken er økt som følge av økt pendling til hovedstaden hvor jobbene ligger, men mange kjører elbil.

3.2.2 Trend 2: Boligprisene har typisk steget mer i omegnkommuner med lenger reisevei til Oslo enn i Oslo

Mange områder med lavere boligprisnivå opplevde høy boligprisvekst under pandemien. Figur 3.3 viser fordelingen av kvadratmeterpriser for eneboliger i 2020 og bokser rundt noen av områdene som har opplevd økt tilflytting under pandemien. Figur 3.4 viser boligprisveksten i andre kvartal 2021, et typisk kvartal med moderat boligprisvekst, basert på tall fra Eiendom Norge.

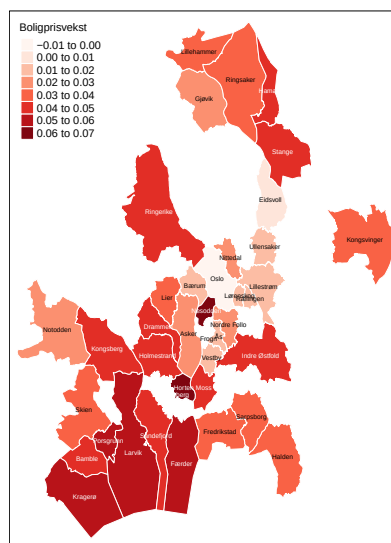
Figur 3.5 viser endringene i boligprisene i Oslo-området under pandemien og reisetid til Oslo. Denne sentralitetspremien er definert som forskjellen i boligprisvekst etter reisetid med kollektivtransport til Oslo S fra kommunens jernbane eller hovedbusstasjon. Boligprisveksten måles her ved årsvis vekst i kvadratmeterpriser.

Figur 3.6 viser en positiv sentralitetspremie, forstått som at boligprisveksten har vært høyere i kommuner med kortere reisevei til Oslo på lang sikt (2009-2020), og også i enkeltår hvor boligprisveksten i Oslo har vært høy (2016-17). Tegner vi opp sentralitetspremien år for år, vil vi se den samme negative sammenhengen mellom avstand og lokal boligprisvekst. Dette resultatet er i tråd med Børsum (2020). For pandemiåret 2020 snus denne sammenhengen på hodet. For dette året var boligprisveksten stigende med reisetid til Oslo S.

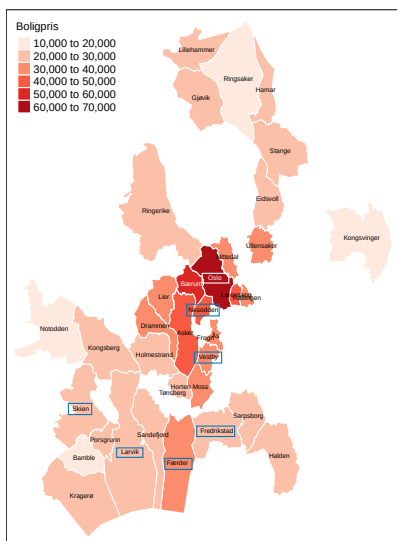
Hvorfor er boligpriser og boligprisvekst korrelert i ulike lokale boligmarked, som for eksempel en sentrumskerne og områdene rundt? I forskningslitteraturen er man opptatt av smitteeffekter, hvor høy boligprisvekst i et om-

råde ser ut til å føre til høy vekst i boligprisene i nærliggende områder, og deretter høyere prisvekst i mer perifere områder. Waldo Tobler, forfatter av *geografiens første lov*, uttrykte det enkelt:

Alt er relatert til alt annet, men nære ting er mer relatert enn fjerne ting.
(Tobler (1970))

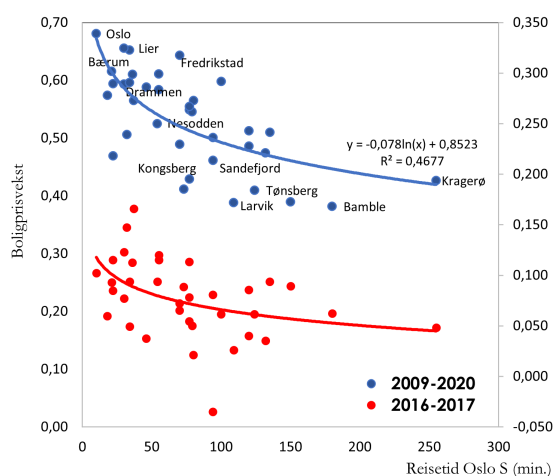


Figur 3.4 Boligprisvekst 2. kvartal 2021. Tall for boligprisvekst er hentet fra Eiendomsverdi AS.

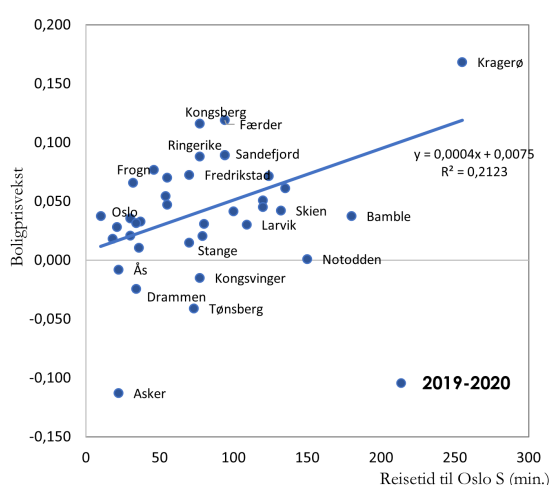


Figur 3.3 Kvadratmeterpris enebolig 2020. Boksene i figuren angir typiske destinasjoner for flyttinger, vil endringer i lokal etterspørsel og flyttetall fra SSB/Microdata.no.

Flere studier finner empirisk støtte for at høy vekst i boligprisene ett sted gir opphav til en “ripple” og høyere boligprisvekst andre steder, som i Storbritannia, USA og her hjemme. Årsaksfaktorer som trekkes frem er lokal flytting og forskjeller i lokale arbeidsmarked som push- og pullfaktorer. En alternativ forklaring som fremholdes er at det som ser ut som en ripple, egentlig er parallele og i hovedsak individuelle tilpasninger til felles sjokk, som endringer i renta og forventningsdannelsen. I stedet være en avgjørende årsaksmekanisme bak en individuell lokal tilpasning til felles sjokk.



Figur 3.5 Sentralitetspremium i Oslo-regionen før og etter pandemien: Lang sikt (2009-2020) og boligprisboomen i 2016. Boligprisvekst er definert som årlig prosentvis vekst i tall for kvadratmeterpris for selveide eneboliger fra SSB. Reisetid til Oslo S er estimert tid i minutter for kollektivreise fra kommunens togstasjon eller hovedbusstasjon til Oslo Sentralstasjon.



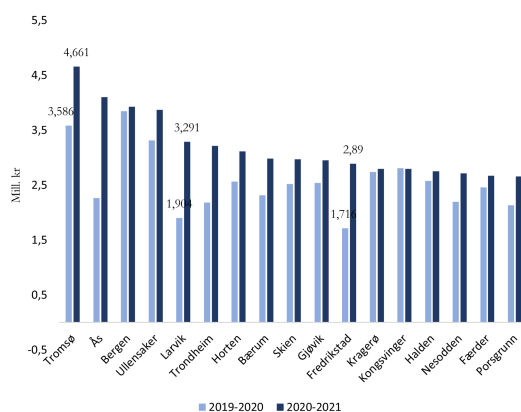
Figur 3.6 Sentralitetspremium i Oslo-regionen før og etter pandemien: Pandemiåret 2020. Boligprisvekst er definert som årlig prosentvis vekst i tall for kvadratmeterpris for selveide eneboliger fra SSB. Reisetid til Oslo S er estimert tid i minutter for kollektivreise fra kommunens togstasjon eller hovedbusstasjon til Oslo Sentralstasjon.

3.2.3 Trend 3: De som flyttet fra Oslo hadde høyere realkapital, og de som flyttet til Oslo lavere realkapital enn året før

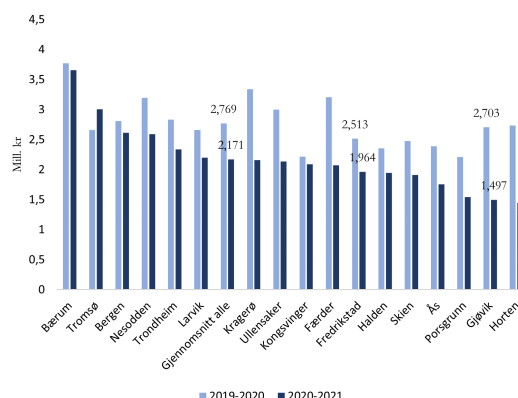
Utflyttere fra Oslo sprer seg over mange av landets kommuner. Men det kan også være forskjell på hvem som blir og hvem som drar. Tall fra Microdata.no viser at mange personer over 30 år, typisk med høyere boligformue, i større grad forlot hovedstaden, og mange under 30 år flyttet inn, i pandemiåret. Sammensetningen av flyttere samt de høye boligprisene i Oslo, spesielt etter boomen i 2020, kan også ha bidratt til en boligpris-ripple ut av Oslo.

Figur 3.7 og Figur 3.8 viser gjennomsnittlig beregnet realkapital for alle flyttere fra Oslo til et utvalg omegn-kommuner og de andre store

byene i 2019-20 og 2020-21. I figurene har jeg matchet realkapitalnivået det foregående året for personer som har flyttet. Beregnet realkapital består i hovedsak av boligformue. I tillegg til at flere flyttet ut av Oslo i 2020-21 enn i 2019-2020, ser vi at den typiske realkapitalen til utflytterne fra Oslo var høyere. Dette kan, isolert sett, ha bidratt til å presse opp boligprisene i innflytterkommunene. Eksempelvis hadde gjennomsnittspersonen som flyttet til Larvik en realkapital på NOK 1,9 mill. i 2019 mot NOK 3,29 mill. i 2020. For utflyttere til Oslo fra disse kommunene (figur 3.8), er bildet motsatt, og jevnt over er gjennomsnittlig realkapital blant innflytterne lavere i 2020, enn 2019.



Figur 3.7 Gjennomsnittlig realkapital flyttere i 2019-20 og 2020-21 fra Oslo. Realkapital er beregnet av Statistisk Sentralbyrå og består i hovedsak av boligformue. Figuren viser det gjennomsnittlige realkapitalnivået det foregående året for personer som har flyttet. For en person som var bosatt i Oslo per 1.1.2020 og i Larvik per 1.1.2021 benyttes eksempelvis beregnet realkapital for denne personens husholdning for 2020. Tall fra Microdata.no.



Figur 3.8 Gjennomsnittlig realkapital flyttere i 2019-20 og 2020-21 til Oslo. Realkapital er beregnet av Statistisk Sentralbyrå og består i hovedsak av boligformue. Figuren viser det gjennomsnittlige realkapitalnivået det foregående året for personer som har flyttet. For en person som var bosatt i Oslo per 1.1.2020 og i Larvik per 1.1.2021 benyttes eksempelvis beregnet realkapital for denne personens husholdning for 2020. Tall fra Microdata.no.

3.2.4 Trend 4: Oslo-befolkningen er mindre på kontoret enn før

Tallene tyder på at andelen som befinner seg på jobb på dagtid er redusert, også i perioder hvor samfunnet midlertidig har åpnet opp. Figur 3.9 viser utviklingen i mobiliteten på jobb og hjemme basert på Googles mobildata for Android-brukere i Oslo.¹¹

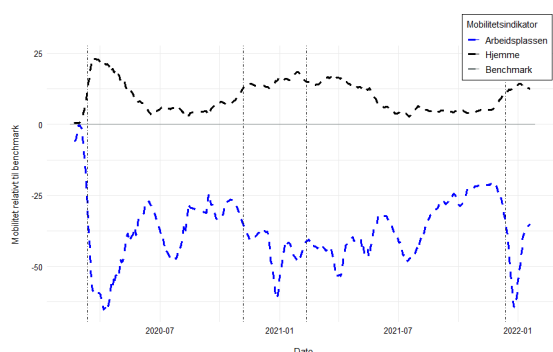
Figuren angir fire datoer hvor det ble annonsert innstramminger:

- 12.03.2020: Den første store nedstengningen blir annonsert. Figuren viser et fall i andelen som befinner seg på jobb ned mot –65 prosent få uker etter, relativt til samme periode før Covid-19
- 6.11.2020: Det kommer nye innstramminger

¹¹Se detaljer her.

ger som gradvis blir strammet hardere til ukene etter. Jobbmobiliteten faller fra -27 prosent før annonseringen til -60 prosent rundt årsskiftet

- 11.02.2021: Ytterligere innstramminger innføres. Deretter annonseres gradvise lettelser og full åpning fra høsten. Jobbmobiliteten beveger seg i rykk og napp, men trender i sum oppover, spesielt etter åpningen. I november er flest registrert på jobbsiden pandemien startet, -21 prosent
- 13.12.2021: Ny nedstengning blir annonsert. Jobbmobiliteten er ned på nivåer fra mars 2020, -64 prosent
- 12.3.2020-30.1.2022: Flere er registrert hjemme i hele perioden, og andelen som befinner seg hjemme under kontortid synker og stiger stort sett inverst med andelen som er på kontoret på dagtid. Men nivåene er derimot ulike, og på toppene registreres kun en økning på 24 prosent hjemme



Figur 3.9 Mobilitet Oslo hjemme og på jobb. Mobilitet er definert som opphold på arbeidsstedet eller hjemme relativt til samme periode før pandemien. Figuren viser 14 dagers løpende gjennomsnitt. Kilde: Google LLC. Google COVID-19 Community Mobility Reports. <https://www.google.com/covid19/mobility/> Accessed: 01-30-22.

Hvor stort blir skiftet over mot hjemmekontor?

Det økte digitale skiftet kom i ekspress-fart i flere sektorer og bransjer under pandemien. Ifølge undersøkelser gjengitt av The Economist, ble 40 prosent av arbeidstimene i USA fremdeles utført hjemmefra i september 2021. Skiftet mot hjemmekontor blir også bekreftet av tall fra Bloomberg.¹² Basert på mobilitetstallene fra Google, var fremdeles 20-30 prosent flere fraværende fra jobb i Oslo, Bergen og Stavanger når samfunnet har åpnet opp relativt til samme periode før pandemien. Kombinasjonen av verner lagt under pandemien, at det er kostbart å reise til og fra jobb hver dag i form av både tid og krefter, samt at flere flytter lenger fra jobben og dermed planlegger mer hjemmekontor på sikt, og tilretteleggelse for hjemmekontor fra bedrifters side, kan sammen bidra til et mer varig skift.

Koronaviruset har tvunget bedrifter til å endre måten de organiserer arbeidshverdagen på. Mange jobber på hjemmekontor uten problemer. Det er lite som tyder på at disse endringene blir reversert etter pandemien.

(Nils Brede Moe, SINTEF.)¹³

Hvorfor blir folk (mer) på hjemmekontoret? Noe av svaret kan dreie seg om produktivitet. Åpent kontorlandskap har blitt normen i kontor-Norge de siste årene. Det på tross av at forskning på effektene av åpent kontorlandskap tyder på mer misfornøyde ansatte og

¹²Kilde: Bloomberg CityLab.

¹³Kilde: SINTEF.NO

en opplevelse av lavere produktivitet (Brennan (2002) og De Croon et al. (2005)). Flere yrkesgrupper peker på lignende resultater her hjemme, som Juristforbundet.¹⁴ Med mulighet for å samhandle med kolleger både på jobb og hjemmefra, oppgir mange organisasjoner nå at de jobber med å finne rett miks av høy-produktivt og uforstyrret hjemmearbeid og fysisk samhandling på kontoret. De fulle effektene på både produktivitet og trivsel av mer hjemmekontor over tid vil forskningen etter hvert gi svar på. Analyser fra Adecco Group¹⁵ viste en kraftig økning i antall stillingsannonser for eksterne stillinger i Vest-Europa i 2020-21 sammenlignet med 2019, noe som frigjør arbeidstakeren fra geografien helt og holdent.

Resten av svaret kan dreie seg om reisekostnader mellom jobb og hjem. Reisekostnadene består av tidsbruk, kø, og økonomiske kostnader ved å transportere seg mellom jobb og hjem hver dag. En person bosatt på Eidsvoll som pendler til kontoret med bil hver dag bruker $53 \times 2 \times 5 = 530$ minutter på pendling per uke. Dersom den samme personen isteden er på kontoret 2 dager i uken, bruker hun $53 \times 2 \times 2 = 212$ minutter. Hun "sparer" altså $530 - 212 = 318$ minutter, eller 5,3 timer, på færre fysiske kontordager. Gjennom et helt år utgjør dette 233 timer, som heller kan brukes på jobb og hjem. Legger en inn stress, energibruk og økonomiske kostnader i tillegg, er det klart at besparelsen er betydelig. Det kan igjen ventes å påvirke beslutningen om hvor man skal bosette seg.

Et tidsbudsjett på 5 timer (300 min.) i uka til pendling, ville gi en stram geografisk begrensning nær Oslos dyre boligmarked ved krav om

daglige arbeidsreiser (som Nittedal, 300 min. per uke eller Lier, 300 min. per uke),¹⁶ men en vesentlig utvidelse ved to ukentlige arbeidsreiser (som Tønsberg, 292 min. per uke eller Fredrikstad, 280 min. per uke). I neste omgang kan en svakere geografisk tilknytning til arbeidsplassen bidra til at flere kan realisere sine preferanser om mer plass, og andre kvaliteter ved boligen som utsikt og hage – det som i litteraturen omtales som "the race for space".¹⁷

Resultatene fra spørreundersøkelser foretatt under pandemien har imidlertid spriket noe. Prognosesenteret og DNB¹⁸ har pekt på at andelen kontoransatte som ønsker å flytte grunnet økt tilgang til hjemmekontor nasjonalt er begrenset. Men, dersom en ser nærmere på tallene, svarer flere at økt bruk av hjemmekontor har påvirket deres boligpreferanser i det dyre boområdet Oslo. Dette understøttes av Eie Eiendom sin undersøkelse¹⁹ rettet kun mot beboere i Oslo. Denne undersøkelsen viser at 18 prosent av de spurte i mars 2021 vurderte å bytte bolig, mot bare 6 prosent året før. Andelen som svarer at de ønsker mer plass hjemme, økte fra 13 prosent til 35 prosent fra 2020-2021. Det er grunn til å peke på at fremtidige undersøkelser bør fokusere på et større utvalg respondenter i og rundt de store byene – kan-skje med et spesielt fokus på hovedstaden.

3.3 Konklusjon

Det er flere grunner til å tro at økt digitalisering og hjemmekontor har potensial til å re-

¹⁴Se resultater fra en spørreundersøkelse utført av Juristforbundet her.

¹⁵Kilde: Adeccogroup.com.

¹⁶Reisetid til Oslo S er estimert tid i minutter for kollektivreise fra kommunens togstasjon eller hovedbusstasjon til Oslo Sentralstasjon.

¹⁷Se eksempelvis denne artikkelen fra the Guardian for Storbitannia

¹⁸Kilde: Prognosesenteret.no.

¹⁹Omtale her.

versere eller bremse urbaniseringen. Dette er både forankret i økonomisk teori og forskning på hjemmekontor og bopreferanser. Utviklingen siden pandemien startet tyder på økt utflytting og økte flyttepreferanser fra det dyre boligmarkedet i Oslo til rimeligere boområder. Når flere flytter, vil presset på Oslos boligmarked bli mindre.

Dersom rikere husholdninger flytter ut enn de som flytter inn, vil det gi en ytterligere stimuli til høyere boligprispress andre steder. Isolert sett vil mulighet for hjemmekontor altså redusere etterspørselen etter sentral beliggenhet. En oppside av en slik utvikling kan være agglomerasjonsgevinster ved at flere kan jobbe i et høyproduktivt arbeidsmarked, men bo i rimeligere boområder. Presset på det knappe arealet i det urbane senteret vil reduseres hvis husholdninger sprer seg over et større geografisk areal enn tidligere.

Samtidig er det så langt vanskelig å skille hjemmekontoreffekten fra effekten av selve pandemien, som redusert tilgang til byens tilbud. Vi må vente og se, som det heter. Vi må også spørre oss hva som vil skje med bedriftene og fremtidens arbeidsplasser,²⁰ og behovet for bil og kollektiv. Det viktige politiske spørsmålet vil være hvilken utvikling som er best for både fremtidig verdiskaping og vekst, arbeidsmobilitet, klima og økonomisk fordeling.

²⁰Næringslivspanelet ved Massachusetts Institute of Technology (MIT) var medio 2020 uenige. Flere pekte på at noen bedrifter vil kunne legge flere arbeidsplasser i randsonene enn tidligere, men mange hadde stor tro på byene også fremover, blant annet på grunn av betydelige klyngegevinster og unike bytilbud. Kilde: MIT.

Referanser

- Ahlfeldt, G. M., A. T. . B. K. (2020). Prime locations. CEP Discussion Paper 1725, Centre for Economic Performance.
- Alonso, W. (1964). Location and Land Use: Toward a general Theory of Land Rent. Harvard University Press.
- Brennan, A., C. J. S. . K. T. (2002). Traditional versus open office design: A longitudinal field study. Environment and behavior 34(2), 279–299.
- Børsum, [U+FFFD] (2020). Store tanker om storbyen. Norwegian housing market watch 2020, Housing Lab.
- De Croon, E., S. J., P. P. Kuijer, and M. Frings-Dresen (2005). The effect of office concepts on worker health and performance: a systematic review of the literature. Ergonomics 48(2), 119–134.
- Delventhal, M., K. E. . P. A. (2021). How do cities change when we work from home? Journal of Urban Economics.
- Mills, E. (1972). Studies in the Structure of the Urban Economy. John Hopkins Press.
- Muth, R. F. (1969). Cities and Housing: The Spatial Pattern of Urban Residential Land Use. University of Chicago Press.
- NIBR (2013). Fremtidig boligbehov. Rapport 25, NIBR.
- NyAnalyse (2019). Boligmarkedet på jæren mot 2050: Tender, drivere og strukturelle skif. Rapport 9, Ny Analyse.
- Roback, J. (1982). Wages, rents, and the quality of life. Journal of Political Economy 90(6), 1257–1278.
- Tobler, W. R. (1970). A computer movie simulating urban growth in the detroit region. Economic Geography 46(sup. 1), 234–240.

Kapittel 4

Boliger er verdt så mye vi er villig til å betale for dem

Skrevet av:
Oddmund Berg
Makroanalytiker i
DNB Markets

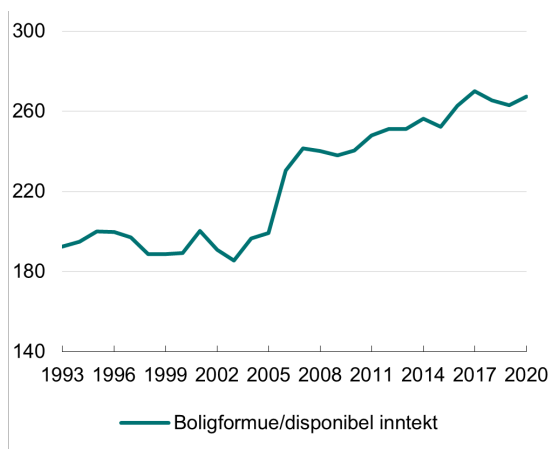


Foto: Stig Fiksdal

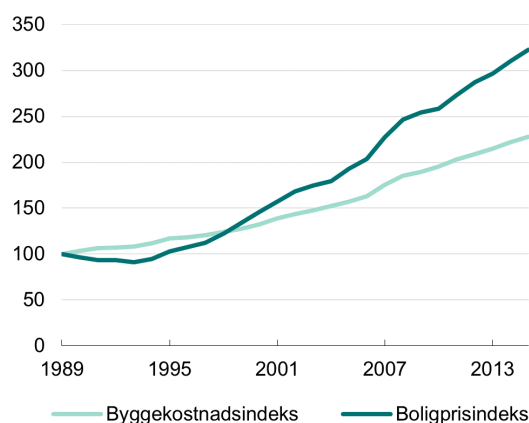
En bolig er noe vi først og fremst bor i, og er for de aller fleste den største investeringen de gjør. I økonomisk forstand er boliginvestering et komplisert konsept å forholde seg til: Gjennom å bo i boligen over tid mottar husholdningene en strøm av nytte, på samme måte som de mottar nytte av forbruket de har utenom bolig. I motsetning til andre goder vi forbruker, faller ikke nødvendigvis boligen i verdi selv om den «forbrukes». Tvert imot har boligprisene i Norge steget jevnt og trutt, og vesentlig mer enn normale utgifter til vedlikehold. Dermed har en investering i bolig over tid ikke bare gitt en strøm av nytte, men også ledet til større formue via kapitalgevinst. Selv uten verdiøkning på boligen, representerer en andel av de løpende kostnadene, i form av avdrag på lån, sparing. Denne tosidigheten, at bolig er både et forbruksgode og sparing, gjør det komplisert

å analysere boliggetterspørsel - hva bestemmer egentlig betalingsvilligheten for en pakke med forbruk og sparing, og hva er et fornuftig prisnivå?

Om vi ser på prisutviklingen de siste 20 årene, er det tydelig at boligprisene har vokst mye i forhold til disponibel inntekt. Figur 4.1 viser norske husholdningers boligformue i forhold til disponibel inntekt, som i stor grad følger utviklingen i boligprisene. Den høye prisveksten, som følges av høy gjeldsvekst, trekkes noen ganger frem som bekymringsverdig. Frykten er at boligmarkedet blir en tikkende bombe som kan forsterke sjokk som treffer økonomien: En økonomisk nedtur med økt ledighet og lavere inntekter kan øke mislighold av lån og gjøre at banker må stramme inn. Fall i boligpriser kan trekke inn kjøpekraft og gi redusert forbruk som forsterker nedturen. Høyt forgjeldede husholdninger er dessuten rentefølsomme. Dette kan gjøre at nødvendig konjunkturstyring blir mer utfordrende å gjennomføre for sentralbanken. Jo høyere boligmarkedet prises, dess større verdier står på spill for husholdningene med tilhørende effekter på den samlede økonomien.



Figur 4.1 Boligformue i forhold til disponibel inntekt. Prosent. Kilder: Statistisk Sentralbyrå og DNB Markets



Figur 4.2 Byggekostnader og boligpriser. Indeks, 1989 = 100. Kilder: Statistisk Sentralbyrå og DNB Markets

Et viktig poeng er at økte kostnader for å bygge bolig ikke virker å være den primære driveren for at prisene vokser. Figur 4.2 viser at Byggekostnadsindeksen, som måler prisutvikling på innsatsfaktorer brukt i bygging av boliger, har vokst saktere enn boligprisene siden midten av 1990-tallet. Når boligprisene vokser mer enn kostanden av å bygge nytt, betyr det

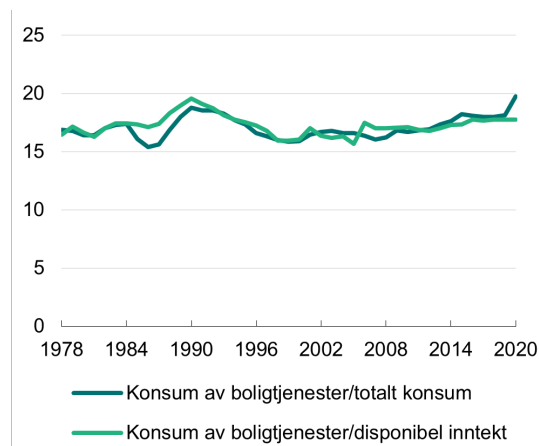
enten at marginene i byggebransjen har økt, eller at den utelatte tomtekomponenten er driveren. Betalingsviljen for rett beliggenhet er høy. Siden det er betydelige tregheter i tilbudssiden, og attraktiv beliggenhet er begrenset, reflekterer dermed prisutviklingen i større og større grad betalingsviljen for et knapt gode. Boligprisutviklingen må derfor ses i lys av preferanser – boliger er verdt så mye vi ønsker å betale for dem. Så hva påvirker betalingsvilligheten?

Et klart svar har jeg ikke, men i denne kommentaren vil jeg sette søkelys på to momenter som kan gi perspektiv når vi ønsker å finne ut av hvor høyt priset boligmarkedet kan bli i forhold til inntekt: Andelen av budsjettet vi bruker, og tilgjengeligheten av kreditt.

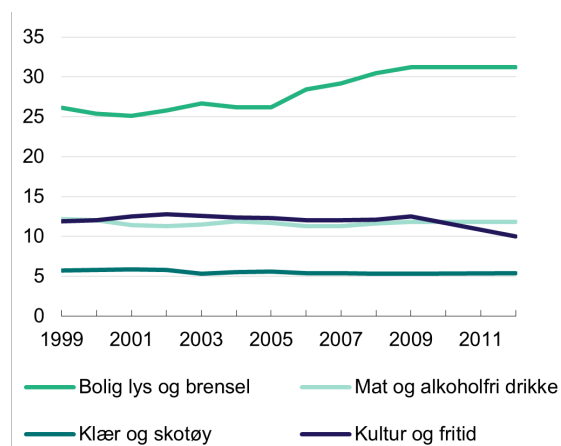
Den første, andelen av det løpende budsjettet husholdningene bruker på bolig, har mer eller mindre direkte innvirkning på hvor høyt boligprisene ligger i forhold til inntekt. Denne kan tenkes å variere over tid, både som følge av at relative priser på forbruksgoder endres, men også som følge av endringer i preferansene for å eie bolig. I Norge kan det se ut som at både preferanser for å bo i egen bolig, samt relative priser, bidrar til å holde denne andelen høy.

Den andre faktoren omhandler gjeld: Villighet til å ta opp gjeld er trolig i endring over tid. Yngre husholdninger, som aldri har opplevd høye renter, har trolig en annen holdning til å sitte med gjeld enn den eldre garde. Samtidig ser det ut til at den eldre garde blir stadig mer åpne for at det ikke er nødvendig å være gjeldfri så lenge netto formuesposisjon er positiv. Kapitalmarkedene virker dessuten i stadig større grad å tolerere gjeld med lange løpetider - tilgjengeligheten på lang finansiering vokser og rentene har falt. Økt løpetid og lave renter reduserer løpende utgifter og tillater høyere

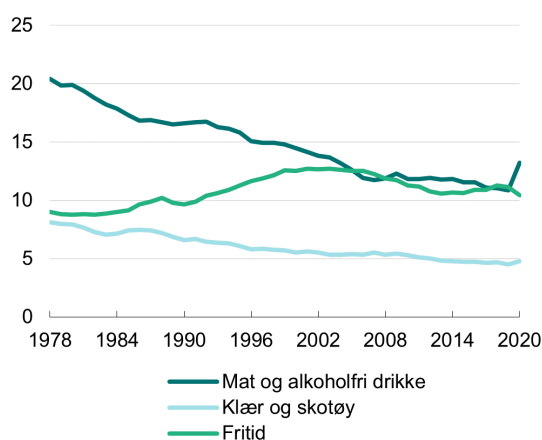
gjeldsoptak. Med gradvis økende villighet (og mulighet) til å ta opp og sitte med gjeld, blåses balansen opp og flytter prisnivået på bolig i forhold til disponibel inntekt.



Figur 4.3 Boligkonsum som andel av totalt konsum og disponibel inntekt. Prosent. Kilder: Statistisk Sentralbyrå og DNB Markets



Figur 4.4 Forbruksundersøkelsen. Andeler av totalt forbruk, prosent. Kilder: Statistisk Sentralbyrå og DNB Markets



Figur 4.5 Forbruksandeler. Prosent. Kilder: Statistisk Sentralbyrå og DNB Markets

4.1 Andelen av vår inntekt vi bruker på bolig har mye å si for prisnivået, men den kan være i endring

I økonomisk forstand er verdien av å bo i bolig nåverdien av de fremtidige strømmene av nytte man får mens man bor i boligen, pluss restverdien av boligen når den selges. Et viktig poeng er at nytten vi får mens vi bor i boligen er summen av nytten fra boligkonsumet og annet konsum. Dermed er betalingsvilligheten for en bestemt bolig påvirket av hvilke muligheter for annet forbruk som følger med å bo der. Noen husholdninger ønsker høyt nivå på annet konsum (dyre ferier, fin bil osv) og må da velge å bruke mindre penger på bolig. Andre legger en større andel av inntektene i bolig og reduserer annet forbruk. For husholdninger flest vil denne avveiningen være begrenset av den løpende inntekten som skal betale renter og avdrag, samt annet forbruk. Selv om avdrag er å anse som sparing, fokuserer trolig husholdninger på

den totale pakken de får mens de bor. Siden vi til en viss grad er kortsiktige, er det naturlig å tenke seg at det er det månedlige terminbeløpet, som trekkes fra den løpende inntekten, som er avgjørende for hvilket nivå av boligkonsum husholdningene legger seg på.

Hvor stor andel av inntektene husholdningene ønsker eller kan bruke på bolig er ikke rett frem å svare på. Historisk er det også utfordrende å regne på, all den tid boliginvestering både er konsum og sparing. Figur 4.3 viser den beregnede forbruksverdien av bolig i nasjonalregnskapet. Ut fra denne kan det virke som om husholdningene har svært stabile preferanser for boligkonsum. Konsumet av boligjenester i forhold til totalt konsum har nemlig holdt seg svært stabilt i lang tid, både sett i forhold til totalt konsum og disponibel inntekt.

Her må det riktignok tas et viktig forbehold: Måten konsum av boligjenester måles på i nasjonalregnskapet reflekterer ikke nødvendigvis hvor stor andel av de løpende inntektene husholdningene bruker på å betjene lån og avdrag, da det benyttes et såkalt leieekvivalensprinsipp for å beregne størrelsen. Denne posten viser derfor hva det vil koste å leie en tilsvarende bolig. På denne måten forsøker nasjonalregnskapet å skille ut en ren forbrukskomponent. I praksis er husholdningenes utlegg til både renter og avdrag viktig for hva som er til overs til annet forbruk. Dersom vi ønsker å si noe om hvor stor andel husholdningene bruker av sine løpende inntekter på bolig versus annet forbruk, kan derfor denne statistikken være misvisende.

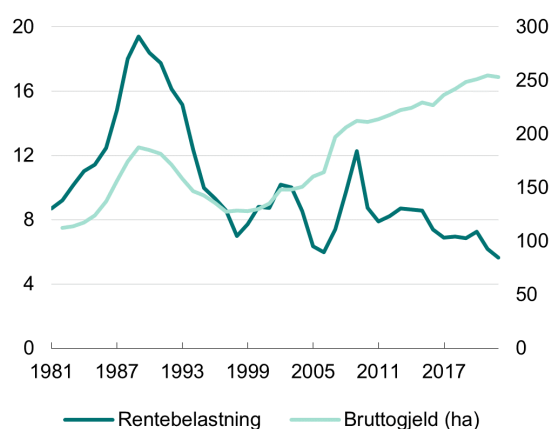
Figur 4.4 viser andelen av husholdningenes budsjett brukt på bolig, lys og brensel, ifølge Forbruksundersøkelsen til SSB. Denne er gjennomført om lag annen hvert år mellom 1999-

2012, men viser, i motsetning til nasjonalregnskapstallene, at en økende andel av husholdningenes budsjett brukes på bolig. Andelen har økt fra om lag 25 prosent i 1999 til over 31 prosent i undersøkelsens siste år 2012. I samme periode falt styringsrenten fra 6,35 prosent i årsgjennomsnitt i 1999 til 1,55 prosent i 2012, så dette handler ikke om økte rentekostnader, tvert imot. Økt grad av oppussing kan være fanget opp i tallene, men det bekrefter i så fall poenget – en stadig større andel av budsjettet til husholdningene ser ut til å gå til kjøp og oppussing av bolig i stedet for annet forbruk. Hvorvidt dette er en refleksjon av et sterkere ønske om å bruke penger på bolig, om det reflekterer endring i relative priser, eller er en kombinasjon, er vanskelig å kvantifisere. Likevel er trolig en høyere andel av inntektene til bolig en faktor som har vært med på å løfte boligprisene på et stadig høyere nivå i forhold til inntektene.

Figur 4.5 viser noen utvalgte forbrukskategorier fra nasjonalregnskapet som andel av disponibel inntekt. Denne viser at husholdninger over tid bruker en klart mindre andel av inntekten sin på nødvendighetsgoder som mat og klær, mens det er en liten økning i andelen brukt på fritid. At vi kan bruke en mindre andel av inntekten og fortsatt opprettholde et svært høyt nivå på velstanden, frigjør en stadig større andel av budsjettet til andre ting, som for eksempel bolig.

Fremover kan dessuten andre påvirkningsfaktorer bli viktige for husholdningenes budsjettallokering. Pandemien har vist oss at vi klarer oss med mindre reising og kan jobbe mer på hjemmekontor. Preferanser for mer plass kan gjøre at flere ønsker å bruke en større andel av budsjettet sitt på bolig. Videre kan økt miljøfokus trekke i retning av lavere varekonsum og

reising, som igjen kan frigjøre ressurser til investering i boligmarkedet. Selv om boligkonsumet fremstår ganske stabilt gjennom nasjonalregnskapstall og forbruksundersøkelser, kan endringer gi betydelige utslag i hvor høyt boligmarkedet er priset i forhold til inntekt.



Figur 4.6 Husholdningenes gjeld. Prosent av disponibel inntekt. Kilder: Statistisk Sentralbyrå og DNB Markets

4.2 Det er fortsatt rom for at gjeldsveksten kan løfte prisnivået

Husholdningenes gjeldsnivå trekkes stadig frem som en stor sårbarhet for norsk økonomi.¹ Figur 4.6 viser utviklingen i husholdningenes gjeld i prosent av disponibel inntekt. Utviklingen i gjeld har vært formidabel de siste 30 årene, og husholdningenes bruttogjeld var i 2020 over 250 prosent av disponibel inntekt. Til sammenligning var nivået i 1980 rett over 110 prosent. Om vi ser på rentebelastningen, er derimot utviklingen en annen. Lavere renter har kompensert for økningen i bruttogjeld de siste 20 årene, og foruten noen perioder med svingninger, har denne andelen ligget rundt 8 prosent på 2000-tallet.

Husholdningenes evne og villighet til å ta opp gjeld har hatt mye å si for boligprisveksten. Som finansieringskilde må nødvendigvis gjelden tas opp for å finansiere boligkjøp. Samtidig kan det tenkes at økt boligprisvekst påvirker gjeldsveksten via at husholdningenes betalingsvilje er påvirket av boligmarkedets utvikling. Gjensalgsværdien påvirker dessuten bankens sikkerhet og tilbud av kreditt. Dermed oppstår det en gjeld-boligprisspiral.²

Er det så enkelt at om boligprisene stiger, så vil husholdningene fortsette å ta opp mer gjeld, eller er andre krefter inne og påvirker den langsiktige utviklingen? Jeg argumenterte innledningsvis for at andelen man må betale av løpende inntekt for å betjene lån og avdrag bør ha mye å si for betalingsvilligheten. Dette er faktorer som har endret seg mye de siste 40 årene: det generelle rentenivået har falt og gjennomsnittlig løpetid på gjeld har økt betrak-

¹Se for eksempel IMF Norway Staff concluding Statement of the 2021 article IV mission fra April 2021, eller Norges Banks vurdering av finansiell stabilitet 2021.

²Et slikt forhold er godt dokumentert i dataene for norsk økonomi, og en finansiell akselerator-mekanisme er sågar innarbeidet i SSB sin makroøkonomiske modell KVARTS (Anundsen og Janssen, Økonomiske Analyser 5/2013).

telig.

Renten bestemmes av sentralbanken og er betinget av den konjunkturelle situasjonen. At renter har vært fallende er i stor grad en konsekvens av utviklingen i global økonomi. Samtidig har kredittmarkedet utviklet seg; Stadig bedre infrastruktur og institusjonelle forhold, i kombinasjon med lavere renter, har sakte, men sikkert drevet frem muligheter for å trekke ut løpetiden på gjelden. Dette reduserer den løpende kostnaden på et boliglån og gjør det mulig å sitte med høyere gjeld, noe norske husholdninger i stor grad har benyttet seg av. I Boliglånsundersøkelsen fra 2000 oppgis gjennomsnittlig løpetid på 16,1 og 14,9 år for henholdsvis forretnings- og sparebanker. I 2017 var gjennomsnittlig løpetid økt til 23,9 år. Selv om totalkostnaden på lånet øker, synker den månedlige utbetalingen drastisk når løpetiden øker, noe som tillater husholdningene å sitte med langt høyere bruttogjeld uten at det går ut over andelen av inntekten de kan bruke på andre ting.

For å illustrere hvordan disse effektene påvirker det månedlige utlegget til husholdningene: Et lån på 4 millioner med 25 års løpetid kostet 30 300 kr/mnd i lån og avdrag i år 2000 (med forutsatt boliglånsrente på 7,75 prosent) og 17 500 kr/mnd i dag, med 2,25 prosent rente. De samme lånene innebærer utlegg på henholdsvis 37 700 og 26 300 kroner per måned med 15 års løpetid.³ Renter og løpetid bidrar godt hver for seg, men ekstra mye sammen. Siden begge faktorer har utviklet seg i husholdningenes favør, har økningen i bruttogjeld ikke vært like problematisk når vi ser på løpende kost-

nader. Selv om tall fra OECD⁴ viser at norske husholdninger har nest mest gjeld i forhold til inntekt blant OECD-landene, kun slått av Danmark, lå vi langt fra toppen når det kommer til månedlige utgifter (renter og avdrag på lån) i forhold til inntekt.⁵ Selv om det er utsikter til høyere renter fremover, kan kanskje en økning i løpetid være med å kompensere noe, samtidig som nordmenn fortsatt har rom til å øke andelen av inntektene som brukes.

4.3 Hvor lenge kan det vokse?

Det fremstår kanskje litt spesielt å skrive utfyllende om hvordan fallende priser på enkelte konsumvarer muliggjør å bruke en større andel av inntekten på bolig etter et år hvor prisveksten i mange land gikk i været og strømprisene i Norge ble så høye at husholdningene endte opp med å få støtte til å betale regningen. Utsiktene til høyere inflasjon og lønnsvekst internasjonalt har allerede løftet pengemarkedenes forventninger til sentralbankenes styringsrenter. Trolig vil årene som kommer inneholde høyere nominelle renter enn på lenge, og realrenten kan også se ut til å skulle stige.

I tillegg spekuleres det hyppig i hvorvidt leveranseproblemene under pandemien vil føre til at bedrifter flagger hjem produksjon. Kan den kostnadsreduserende globaliseringen være i ferd med å stoppe opp? I så fall kan en lang periode med lav inflasjon og lave renter være på hell. Om kredittpraksisen blir strammere og renten etablerer seg på et høyere nivå, vil de

³Beregninger kun for illustrasjon. Avrundede beløp fra beregninger med DNBs boliglånskalkulator, forutsatt over 15% egenkapital. Renter basert på styringsrente.

⁴OECD (2022), Household debt (indicator). doi: 10.1787/f03b6469-en (Accessed on 30 January 2022)

⁵OECD Affordable Housing Database, HC1.2. Housing Costs over Income, 2021.

løpende kostnadene til husholdningene stige, samtidig som høyere priser på en rekke varer og tjenester bidrar til å spise opp større deler av budsjettet. En slik utvikling taler for at gjeldsveksten vil modereres og at boligprisveksten vil avta.

På den annen side har pandemien vist oss at vi som husholdninger, er fleksible. Forbruksmønsteret har endret seg betydelig under pandemien og selv om det forventes at det skal et godt stykke tilbake mot normalitet, kan det tenkes at flere og flere legger om livsstilen mot mindre reising og mer hjemmekontor. Det kan frigjøre midler til blant annet boligkjøp og øke viljen til å kjøpe seg mer plass slik at etterspørselen etter boliger holder seg høy i årene som kommer.

4.4 Bør man gripe inn?

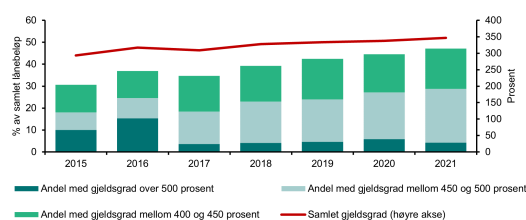
Fra et regulatorisk ståsted kan det være verdt å stille seg spørsmålet om norsk økonomi som helhet vil være tjent med at en større andel av inntektene går med til boligkjøp og ikke andre deler av økonomien hvor aktivitetseffektene er større. Handler en slik utvikling i så fall om endrede preferanser, kultur, eller er det bare et resultat av velstandsøkningen at vi kan bruke mer på bolig og fortsatt har rikelig til overs til annet forbruk? Hvor mye er drevet av at bolig er et knapt gode og kan adresseres ved en mer fleksibel tilbudsside? Å forstå om, og eventuelt hvorfor, utviklingen i boligpriser går på bekostning av andre deler av økonomien, har mye å si for hvilke grep som er de rette.

Vi har allerede regulering på plass for å hindre at husholdningene tar opp for mye gjeld. 15 prosent egenkapital og 5 ganger bruttoinntekt setter et tak for husholdningenes låneopptak,

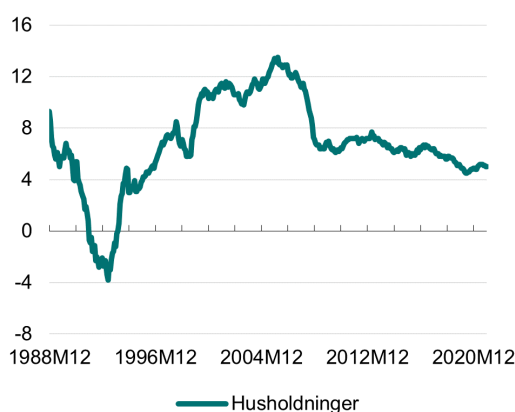
om man ikke kommer seg på unntakskvoten til banken. Med et gjeldsregister som i tillegg gir bedre oversikt over totalbildet av husholdningenes gjeld, er mange grep gjort for å sikre finansiell stabilitet. Reguleringene bør også dempe husholdningenes forventninger om videre boligprisvekst, som i seg selv kan være en driver for betalingsvilligheten.

At boliglånsforskriften har hatt effekt på gjeldsopptaket etter den kom i 2017 er tydelig: Figur 4.7 viser fordelingen over gjeldsgrad til nye lån i 2017. Der 15 prosent av nye lån hadde en gjeldsgrad på over 500 prosent i 2016, falt andelen til 4 prosent i 2017 og har ligget lavt siden. Samtidig viser figuren at den samlede gjeldsgraden for nye lån stadig er økende. Andelen nye lån med gjeldsgrad på 400 prosent eller høyere har også steget jevnt og trutt, og var i 2021 oppe i 46 prosent. Det kan sann sett virke som det fortsatt er en underliggende sterk etterspørsel etter kreditt, til tross for at det er satt et tak.

Figur 4.8 zoomer ut og ser på kredittveksten blant husholdninger i et langt perspektiv. Denne lå ganske stabilt etter finanskrisen, men har vært fallende siden 2017. Det seneste rentefallet i forbindelse med pandemien er trolig bakgrunnen for at vi har sett noe høyere vekst igjen det siste drøye året. Veksten er på ingen måte akselererende i øyeblikket og det kan se ut som boliglånsforskriften har bidratt til å redusere den noe.



Figur 4.7 Gjeldsgrad nye lån og rammekreditter. Kilder: Finanstilsynet og DNB Markets



Figur 4.8 Kredittindikator. Prosentvis årsvekst. Kilder: Statistisk Sentralbyrå og DNB Markets

Å designe god regulering er svært utfordrende. Et gjeldstak kan for eksempel i seg selv virke styrende for hva husholdningene oppfatter som en rimelig gjeldsgrad. Der dette tidligere var en beslutning husholdningene tok i samråd med banken, kan det godt tenkes at flere og flere lener seg på myndighetenes vurdering og ender opp med å ta opp mer gjeld enn de ellers ville gjort. Når politikken evalueres, er det dessuten svært vanskelig å si noe om i hvilken utstrekning slike mekanismer er gjeldende, og dermed vanskelig å sette opp mot gevinsten av at de som tidligere lå over grensen nå stanses av et tak.

At etterspørselen etter gjeld og bolig tilsyne-latende er så sterk at den må temmes med re-

Løpetid	Rente	Månedskostnad
15	7,75%	37,717
15	2,25%	28,269
25	7,75%	30,279
25	2,25%	17,511

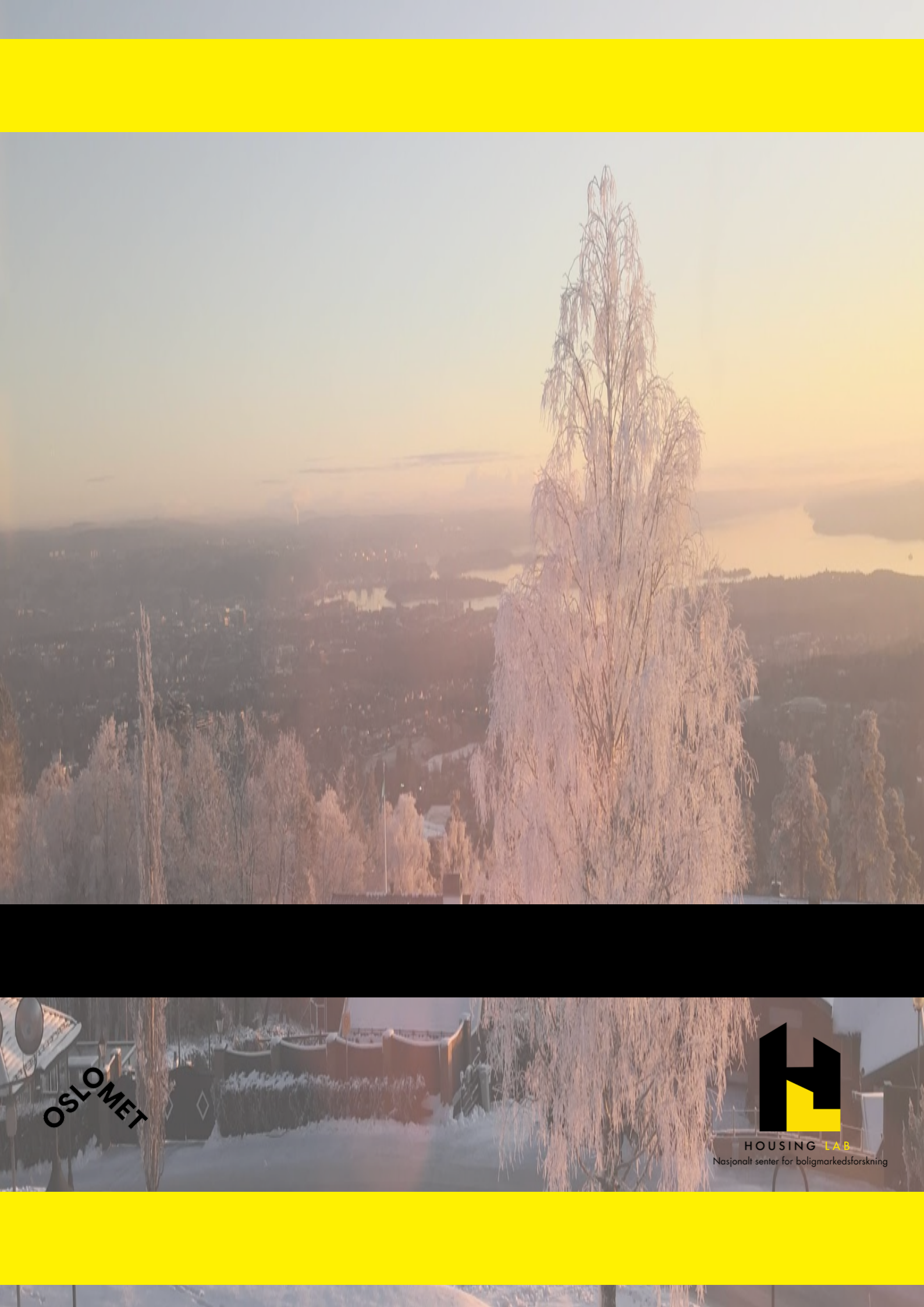
Tabell 4.1 Månedskostnad renter og avdrag for et annuitetslån på 4 millioner. Beregninger foretatt med DNBs boliglanskalkulator.

gulering reflekterer at det er mye utfordrende dynamikk i boligmarkedet: Er det tilbudet eller etterspørselen det er noe galt med? Kan eventuelle problemer på tilbudssiden løses? Veier gevinsten på finansiell stabilitet opp for kostnaden av å ikke la markedet operere fritt? Hvordan vet vi at boligmarkedets påvirkning på økonomien er bedre om en husholdning betaler 20 000 i måneden for et lån på 4 500 000 kr, som har 25 års løpetid, versus om husholdningen betaler de samme 20 000 kronene for et lån på 5 100 000 og 30 års løpetid? Kommer alle til å ta opp 5 ganger inntekt i lån i fremtiden, eller vil grensen måtte flyttes? Hvordan rammer i så fall en slik endring forskjellige husholdninger ulikt? Av hensyn til finansiell stabilitet og fordelingspolitikk vil boligmarkedet fortsette å være gjenstand for viktig diskusjon i årene som kommer.

4.5 Konklusjon

Det føles unaturlig å trekke konklusjoner etter et åpent drøftende notat. Jeg har belyst noen utviklingstrekk som har vært med på å bidra til at norske husholdninger sitter med rekordmye gjeld. Denne veksten har vært en viktig faktor for at boligprisene har steget mye i forhold til inntekt de siste årene. Utviklingen for boligprisene fremover er usikker, særlig om vi tar inn-

over oss at husholdningene i praksis har stor fleksibilitet i hvor mye penger de kan og vil bruke på bolig, til tross for Boliglånsforskriften fra 2017. Uten en fleksibel tilbudsside, har myndighetene en utfordrende oppgave med å finne rett nivå og design på regulering av etterspørselen.



OSLOMET



HOUSING LAB
Nasjonalt senter for boligmarkedsforskning