

Endringer i boligmarkedet kan gjøre at mange revurderer egen bosituasjon, tror boligforsker André Kallåk Anundsen.



# Kjøpers marked

Rentesensitive nordmenn går tøffere tider i møte. Boligprisene påvirkes også.

TEKST: Torgeir Mortensen og Veronika Søm ILLUSTRASJON: Esra Caroline Røise

**Nordmenn har mye gjeld.** Hva skjer da med boligprisene når renta spretter opp?

– Jeg er litt overraska over at vi ikke har sett en sterkere effekt allerede, sier André Kallåk Anundsen, som jobber ved Housing Lab, nasjonalt senter for boligmarkedsforskning ved OsloMet.

Vi snakker med forskeren på tampen av september. På tross av flere rentehevinger det siste året, har de fortsatt ikke preget boligprisene på dette tidspunktet.

– En modell jeg utvikla for en del år siden, viser at hvis renta øker med ett prosentpoeng, så kan boligprisene falle med rundt 13 prosent på lang sikt, sier Anundsen.

– Nå kan rentene øke med tre prosentpoeng fra bunnen. Betyr det at prisene kan falle med nesten 40 prosent?

– Nei, dette er alt annet gitt, og det er sjeldent. Heller ikke nå. I sum vil likevel renteøkningene bidra til å dempe boligprisveksten.

## Mange faktorer

At rentehopp kan bidra til kraftige boligprisfall, har vi sett tidligere. Da bankene skrudde opp renta under boligkrakket mellom 1987 og 1992, falt realprisen på bolig med 30–40 prosent. Den gang måtte man ut med drøyt to årslønner for en 50 kvadratmeter stor leilighet i Oslo. I 2020 kostet en like stor leilighet 6,6 ganger årslønna.

Samtidig påvirkes prisene av mange faktorer som varierer fra by til by. I de største byene

er det mest gjeld, forteller Anundsen. Det presser prisene ned når renta går opp. Samtidig er byggetakten en viktig faktor. I Oslo bygges det mindre enn etterspørselen, og det presser prisene opp.

## Lavere rente enn ventet?

Til sommeren tror Norges Bank at vi får en styringsrente på 3,10 prosent, som er renta bankene får av sentralbanken. Det gir en boliglansrente på rundt 4,30. Sjøføkonom Sissel Monsvold i OBOS mener det er usikkert hvor høyt renta egentlig skal opp.

– Vi vet ikke hva som må til for å dempe inflasjonen, og vi har ennå ikke sett effekten av de gjennomførte rentehevingene. Renta kommer til å bite hardt framover, sier Monsvold.

Hun peker på at vi er særlig rentesensitive i Norge.

– Nordmenn ligger på den globale gjeldstoppen og er verdensmestere i flytende rente. Nå kommer mange til å stramme inn. Det blir færre reiser og restaurantbesøk og mindre å gjøre for folk i varebransjen. I tillegg kan vi føle oss fattigere fordi økt renta også demper boligprisene, og dermed boligformulene våre. Det tilsier mindre prispress i økonomien, og at Norges Bank kan stoppe rentehevingene tidligere enn antatt, sier Monsvold.

## Prisene skal opp

En rapport fra Samfunnsøkonomisk Analyse anslår at boligprisene kommer til å falle med

ti prosent i Oslo fram til slutten av neste år, og åtte prosent i resten av landet. Likevel forventer analyseselskapet at prisene er høyere i 2025 enn de er i dag.

Sjøføkonomen tror heller ikke på noe krakk i boligmarkedet denne gangen, men forventer at prisveksten blir mindre enn vi er vant til.

– Boligprisene kommer ikke til å bli pushet av like lave renter framover slik de har blitt i mange år nå. Vi må forvente at veksten blir mer moderat, tror Monsvold.

## Mange får sjokk

Boligforsker Anundsen tror summen av alle økte utgifter kommer til å vises tydelig på husholdningsbudsjettene framover, og kan få folk til å vurdere boligsituasjonen sin.

– Det er ikke alle som har merket rentendringene ennå, selv om vi har visst om dem i et halvt års tid. Det kommer til å bli tydelig i høst og vinter, med høye strømregninger i tillegg.

– Boligprisene i Oslo har vært veldig høye lenge, men mange har hatt råd til det fordi det har vært gratis å låne. Nå som renta øker kommer mange til å få et likviditetssjokk, og da kan det å stramme inn på bolig være én måte å redusere utgiftene på. Da kan det hende flere reorienterer seg, og ser etter andre og billigere steder å bo. Nå som det i etterkant av pandemien er enklere å jobbe helt eller delvis hjemmefra, tipper jeg mange kommer til å vurdere det, sier Anundsen. → [obosbladet@obos.no](mailto:obosbladet@obos.no)