

Oppsummering av

”The price effect of size restrictions on residential building”

I denne artikkelen undersøker vi effekten av ”Leilighetsnormen” som ble innført i 2008 i Oslo på kvadratmeterprisene på berørte leilighetsstørrelser. Leilighetsnormen satte restriksjoner på andelen av ulike leilighetsstørrelser som kunne bygges i 4 utvalgte bydeler i Oslo. Hensikten med reguleringen var å forbedre boligkvaliteten og sikre at også familier med barn kunne bo i indre by. En nedre grense på 40 kvadratmeter for leiligheter ble satt i 2008, denne ble senket til 35 kvadratmeter i 2013. Det ble også satt minimums- og maksimumsgrenser for andelen av andre størrelsessegmenter, hvor minst 50 prosent av leilighetene måtte være over 80 kvadratmeter. Denne andelen ble senket til 40 prosent i 2013.

Ved å bruke transaksjonsdata og en difference-in-difference-analyse, undersøker vi om den nedre grensen for leilighetsstørrelse førte til økte priser på disse leilighetene. Vi ser også på om økningen i tilbudet av leiligheter over 80 kvadratmeter påvirket kvadratmeterprisene i dette størrelsessegmentet. Til slutt undersøker vi om etterspørselen etter disse leilighetene fra familier med barn har økt.

Data for nybygde leiligheter viser at byggingen av leiligheter under den nedre grensen på 35 kvadratmeter falt markant etter at normen ble innført, både i det regulerte området i indre by og i resten av Oslo. For leiligheter over 80 kvadratmeter ser det ut til at reguleringen kun påvirket nybygg i indre by, hvor det var en betydelig økning i byggingen av slike leiligheter. Vi finner at kvadratmeterprisen for leiligheter under 35 kvadratmeter økte betydelig etter at reguleringen ble innført i 2008, sammenlignet med kontrollgruppen. Med en statistisk difference-in-difference -modell estimerer vi en prisøkning på 3,3 prosent for leiligheter under 35 kvadratmeter, sammenlignet med kontrollgruppen, leiligheter mellom 40 og 50 kvadratmeter. Når vi bruker en dynamisk difference-in-difference -modell, er effekten statistisk signifikant fra 2016 til 2021, noe som kan forklares av at byggeprosessen tar lang tid. Flere robusthetstester støtter våre funn. For å teste om prisøkningen skyldes generelle pristrender, tester vi ulike placebo-størrelsesgrupper, men finner ingen statistisk signifikante forskjeller i

prisvekst. Vi finner heller ingen effekter når vi utforsker placebo-byer.

I tillegg undersøker vi effekten av reguleringen på kvadratmeterprisen for leiligheter over 80 kvadratmeter, og finner at prisene i indre by økte med 4,4 prosent etter normen ble innført, relativt til ytre by. Til slutt undersøker vi om økningen i prisene på store leiligheter skyldes økt etterspørsel fra familier med barn, som var en av hensiktene med å sette en minimumsandel for store leiligheter. Aggregerte data viser en økning i antall familier som bor i indre by, og flere familier med barn kjøpte store leiligheter etter reguleringen. Selv om dette tyder på at reguleringen kan ha oppnådd noe av sin hensikt, må resultatene tolkes med varsomhet, da det har vært en generell økning i antall husholdninger i indre by. Andelen familier i indre by er fortsatt lav sammenlignet med ytre by.