

Prisrekord på boliger

Det er mye dramatik i boligmarkedet etter flere år med stor prisøkning, høy etterspørsel og mange nybygde boliger. Fram til 2007 har forventningene til fortsatt oppgang i boligpriser nærmest vært enerådende blant eksperter og legfolk. Nå hersker det stor usikkerhet. Boligstørrelse og plass til hver enkelt av oss er nær sagt uendret de seneste årene.

«Alle» snakker om hvilken retning dagens høye boligpriser vil ta. Boligprisene har vært høye før også, men de har aldri vært så høye som i 2007, målt i «reelle» priser. Nå snur det kanskje, og usikkerheten rår.

Jan Petter Sæther

Utviklingen i boligprisene i Oslo, Bergen, Kristiansand og Trondheim er analysert i en undersøkelse initiert av Norges Bank (Norges Bank 2008). Dataserien spenner over perioden 1850-2007. Ifølge undersøkelsen økte boligprisene i store trekk fram til 1898. Rett før det såkalte Kristiania-krakket i 1899 var boligprisene i Oslo reelt sett på et tilsvarende nivå som i 1997. Etter krakket falt så prisene fram til 1921. En betydelig «prisboble» bygget seg så opp fram mot midten av 1930-årene før den «sprakk».

Neste store «boble» bygget seg opp mot 1987, sprakk og sendte prisene nedover med rundt 40 prosent fram til 1992-1993, da prisene igjen begynte å stige. Krakket i 1987-1988 ble i mediene omtalt som noe spesielt – det kraftige fallet i boligprisene ble antatt å være en følge av en kombinasjon av sterk renteøkning og unormalt høy rente, arbeidsledighet, liberalisering av bank- og kredittvesenet, nullvekst i økonomien og reduserte muligheter til å trekke renter fra inntekten før skatteutmålingen.



Fra regulering til frislipp

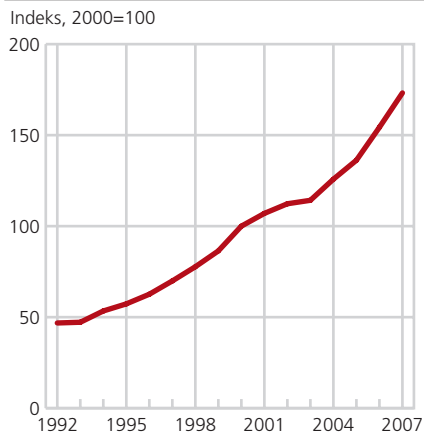
Etterkrigstiden var preget av en bevisst og sterkt regulert boligpolitikk. Rett etter krigen var det stor boligmangel, og behovet for boliger var større enn tilbudet. Etterspørselen var regulert blant annet av kreditten og andre boligpolitiske tiltak, og prisene var regulert i deler av boligmarkedet. Dette medvirket til at det var noenlunde stabile boligpriser fra litt etter krigen og fram til tidlig på 1980-tallet. Men det var boligkø, i den forstand at ikke alle fikk boligønskene oppfylt på grunn av mangel på boliger i det regulerte boligmarkedet, og begrenset kreditttilgang for de som ønsket å kjøpe på det frie boligmarkedet.

En rekke forhold tvang likevel myndighetene til markedstilpasninger. Ett forhold var liberalisering av bank- og kredittvesenet. Tidligere var kreditten i praksis rasjonert, men på 1980-tallet ble det «frislipp» på lånene. Dessuten ble prisreguleringene i store deler av boligmarkedet trolig underminert av at det ofte ble betalt «under bordet» for prisregulerte boliger. Det ble etter hvert ganske vanlig. Kiøsterud 2005 refererer til en undersøkelse fra Institutt for



Jan-Petter Sæther er rådgiver i Statistisk sentralbyrå, Seksjon for leveårsstatistikk. (jan.saether@ssb.no)

Figur 1. **Boligprisindeksen. 1992-2006.**
2000=100



Kilde: Boligprisindeksen, Statistisk sentralbyrå.

statsvitenskap ved Universitetet i Oslo, som viste at 10-20 prosent av kjøperne i etableringsfasen betalte under bordet på 1970-tallet.

Bedre kredittmuligheter medvirket til at folk ikke bare kunne skaffe seg egne boliger, men etter hvert også en boligstørrelse og -standard som stod i forhold til økende velstand og kjøpekraft.

Er trenden brutt?

Relativt stabile boligpriser i en lang årrekke etter krigen har gjort at behovet for boligprisindikatorer ikke har vært så viktig. Boligkrakket i 1987 var i så måte et vendepunkt, og utviklingen i boligprisene fikk høy aktualitet. Statistisk sentralbyrå har ført statistikk over boligprisene for hele landet siden begynnelsen av 1990-tallet (Boligprisindeksen (<http://www.ssb.no/emner/08/02/30>)). Grafen for de løpende boligprisene har pekt oppover fra 1993, det har også i store trekk de reelle boligprisene gjort bortsett fra noen måneder i 2003, da prisene holdt seg i ro (se figur 1).

Mange spår om boligprisene nå til dags, selv om det er vanskelig. I 2007 mente mange at prisene skulle fortsette å stige, noen få mente at prisene ville komme til å gå ned, mens andre trodde på «myk landing» eller såkalte korrekasjoner. Historien viser at boligprisene svinger i Norge så vel som i andre land der boligprisene er observert over tid. Fra 2007 har de stabilisert seg, og har endog begynt å falle. Om vi får en utvikling som i perioden 1987-1992, er det vanskelig å si noe om.

Imidlertid vil meninger og holdninger kunne gjøre seg gjeldende. Dersom folk flest tror at boligprisene skal gå ned, kan det skape sin egen dynamikk. På den annen side, når utbyggerne tror det samme, vil boligbyggingen avta, og det vil på lengre sikt gi en samlet boligmasse som ikke står i forhold til ønsket boligmasse med de til enhver tid gjeldende priser. Den isolerte effekten av det tilsier økende boligpriser. I seg selv er dette mekanismer som bidrar til svingninger – mange forhold som virker gjensidig på hverandre og med lange tidsforsinkelser.

Økte boligpriser = økte boutgifter

Økte boligpriser gjør at folk må låne mer, enten de skaffer seg sin første bolig, eller om de flytter fra en bolig til en annen og «bedre» – når vi ser bort fra dem som er i en sen fase av livet da det er viktig å forenkle og «bygge seg ned». De som har bygget seg opp boligkapital over mange år, er imidlertid ikke sterkt berørt av økningen i boligprisene. De betaler bare transaksjonskostnader og eventuelt mellomlegget til den nye boligen hvis de ønsker å flytte. Men den selveide boligen er blitt en verdigjenstand som stadig oftere blir brukt som pant til anskaffelse av andre verdiobjekter, som hytter og til «vanlig» forbruk.

Større lån gir større avdrag og dermed høyere boutgifter. De som leier må også betale mer når alternativet – selveid bolig – blir dyrere. Leiemarkedet og markedet for selveide boliger er gjensidig avhengige, og variasjoner i boutgiftene for selveiere vil gå «i takt» med leieprisene, i alle fall i store trekk. Tall fra levekårsundersøkelsene viser at de som leide bolig i 1997, betalte om lag 30 000 kroner per år, i 2007 var gjennomsnittlig leie 50 prosent høyere.

Alle typer husholdninger har fått økte boutgifter fra 1997 til 2007. For de enkelte husholdninger representerer det nær en fordobling (figur 2). Årlig rentenivå har vært relativt lavt i deler av perioden, men prisen på brukte og



nye boliger har gått opp. Det er par med små barn som har de høyeste boutgiftene, deretter følger yngre par uten barn samt par med noe eldre barn, 7-19 år, (figur 2). Dette er husholdninger som ofte er nyetablerte. Blant disse er det mange som ikke har opparbeidet seg boligkapital, noe som gjenspeiles i de høye boutgiftene disse gruppene har (Levekårsundersøkelsene (<http://www.ssb.no/bo/>)).

Noen grupper har lave boutgifter, blant annet de eldre. For eksempel hadde par uten barn i aldersgruppen 16-44 år i 1997 og 2007 mer enn seks ganger så høye boutgifter som par i alderen 67 år og mer. Selveierne blant de eldre har ofte nedbetalt boliglånet, eller har lite boliglån. Det slår ut i lave boutgifter for disse.

Boligformuen har økt

I Norge regnes selveide boliger, som om lag tre av fire norske husholdninger har (Levekårsundersøkelsene (<http://www.ssb.no/bo/>)), som en del av folks kapitalbeholdning – folk «sparer» i bolig. Det har vært regnet som trygt å investere i egen bolig fordi det er skattemessig gunstig sammenlignet med leie, boligverdien går i store trekk opp over tid, og boligens verdi i forhold til eventuelle boliglån øker. Mange mener at leie er å kaste penger ut av vinduet.

I de levekårsundersøkelsene der boforhold er blitt kartlagt, ble selveierne spurt om hva de forventet å få for boligen hvis de skulle selge den. Figur 3 viser forventet gjennomsnittlig salgssum minus gjenstående lån, med andre ord boligens bidrag til en persons eller husholdnings nettoformue. Par med barn på 20 år eller mer har høyest boligformue blant de ulike husholdningstypene, med et gjennomsnitt på 2,33 millioner kroner i 2007. I disse husholdningene har de gjerne vært selveiere i en del år, og lånene er helt eller delvis nedbetalt. Par over 44 år som ikke har hjemmeværende barn, har også betydelige boligformuer, mer enn 2,1 millioner kroner i 2007.

På den annen side har aleneboende i alderen 16-44 år og par uten barn i samme aldersgruppe en boligformue på litt under 900 000 kroner.

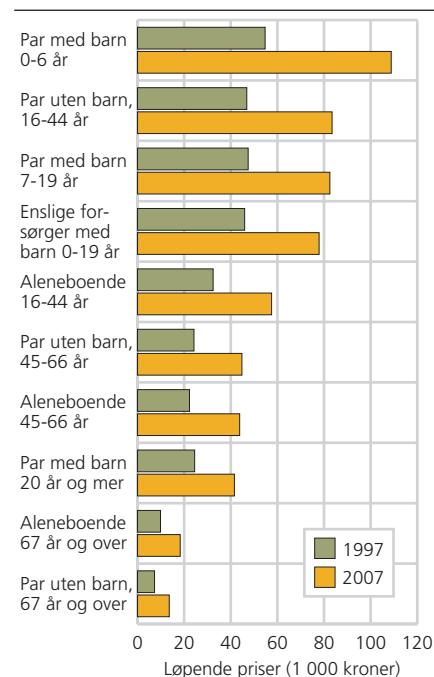
Mens konsumprisindeksen økte med 21 prosent fra 1997 til 2007, økte boligformuen for alle selveiere i gjennomsnitt med nesten 140 prosent i samme periode.

Svingende marked

I 1987 var det en rekke uheldige og sammenfallende omstendigheter som førte til at boligprisene reelt falt med om lag 40 prosent på landsbasis og 44 prosent i Oslo i løpet av få år (Norges Bank 2008). Det skyldtes blant annet høy rente, reell nedgang i forbruk per innbygger og arbeidsledighet samt virkningene av deregulering av finansmarkedet. Mange har inntil ganske nylig sagt at vi ikke er i nærheten av slike tilstander i dag.

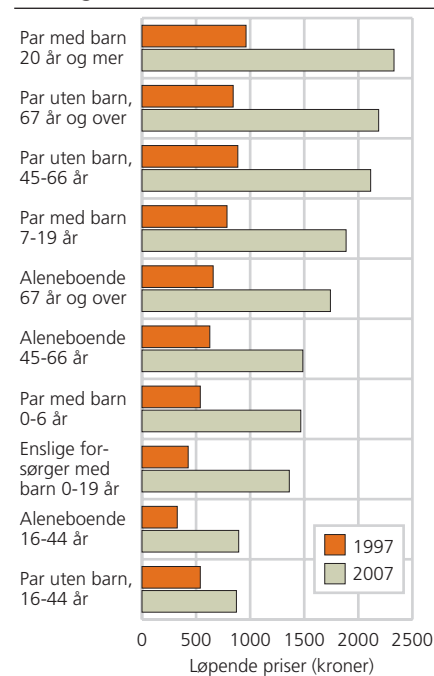
Det er flere mekanismer i tilbudet og etterspørselen etter boliger som kan gjøre at markedet «overreagerer». Ett forhold er at det tar lang tid fra plan og prosjekt til boliger er klare for salg. Byggingen er stort sett initiert ved at prisene på brukte boliger er, eller vil komme til å bli, høyere enn hva det koster å bygge nytt. Er det lønnsomt å bygge nytt, så bygges det. Men når tilstrekkelig mange setter i gang med å bygge, kan det føre til et tilbud som er for stort i et marked der prisene etter hvert har stagnert og enda har begynt å gå ned. Når «lavinen» av nye enheter etter hvert tilbys på boligmarkedet, presses prisene ned.

Figur 2. Boutgifter (i løpende priser) for ulike husholdningstyper. 1997 og 2007. 1 000 kroner



Kilde: Levekårsundersøkelsene 1997 og 2007, Statistisk sentralbyrå.

Figur 3. Boligformue (i løpende priser og 1 000 kroner) for ulike husholdningstyper. 1997 og 2007



Kilde: Levekårsundersøkelsene 1997 og 2007, Statistisk sentralbyrå.

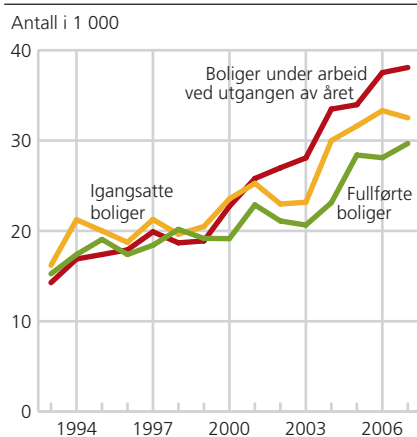


Bankenes sentrale rolle

Finansinstitusjonenes rolle er viktig. Gjennom en årrekke har boligkredit- ten økt blant annet gjennom flere lån med avdragsfrihet og lengre nedbe- talingstid. Bankene har lenge tillatt å låne stadig mer i forhold til pantesik- kerheten. Bjørn Skogstad Aamo i Kre- dditilsynet uttalte på en konferanse, holdt av Norske Finansanalytikerens Forening i juni 2007, at «langvarig lave renter, mer generøs låneutmå- ling, avdragsfrihet og rammelån («selvbetjeningslån») har bidratt til å øke etterspørselen og dermed også boligprisene».

Nå er trenden snudd, og bankene har begynt å stramme inn mens boligmarkedet er på «nedtur». Dette bidrar ytterligere til svingninger og uforutsigbarhet i boligmarkedet, se for eksempel Borgersen, Sommervoll og Wennemo (2006) der det er gjort en teoretisk analyse av virkningene av en tilsvarende kredittpolitikk. I dag hender det at bankene krever at salg går foran kjøp, at de hyppigere avslår lånesøknader på grunn av usikkerhet i boligmarkedet og arbeidslivet, og at tallet på kunder ikke øker. Når det blir vanskeligere å få lån, vil færre møte på visninger, salgene tar lengre tid, og det bidrar til at boligprisene faller.

Figur 4. Igangsatte boliger per år, boliger under arbeid ved utgangen av året og fullførte boliger 1993-2007



Kilde: Byggearealstatistikk, Statistisk sentralbyrå.

Det bygges mye

Ser vi på antall fullførte boliger, antall igangsatte boliger og antall boliger under bygging i perioden 1993-2007 (Byggearealstatistikk (<http://www.ssb.no/byggeareal/>), kan vi øyne en utvikling der det fortsatt i løpet av et par år kan bli «pøst» på med boliger i et marked der etterspørselen nå begynner å vise en avtagende tendens (figur 4). Disse tre målene er ikke helt like, men endringene illustrerer at både igangsatte boliger og boliger under arbeid har økt minst like mye som antall fullførte boliger. Kurvene indikerer at det ikke er langt unna et år fra byggestart til fullførte boliger.

Det høye antallet boliger under arbeid i de seneste årene tilsier at antall fullførte boliger vil kunne stige mer i 2008 og 2009, selv om igangsettingen gikk litt ned fra 2006 til 2007. I et marked der prisene nå reverseres, vil dette bidra til at prisene synker enda mer.

Det er særlig byggingen av boligblokker som har økt mye. I 2007 ble det bygd elleve ganger flere boliger i blokk sammenlignet med 1993, fra vel 1 300 enheter i 1993 til om lag 14 500 enheter i 2007. Småhus og eneboliger har utgjort mellom 11 000 og 14 000 enheter i løpet av hele perioden, og det har

ikke vært dramatiske svingninger i antall fullførte enheter i perioden 1993-2007 (Byggearealstatistikk (<http://www.ssb.no/byggeareal/>)).

Vi kan også se at prisfallet i den siste tiden har vært størst for boliger i blokk. I løpet av hele denne perioden har prisøkningen på blokkleiligheter vært vesentlig større enn for småhus og eneboliger. Det har derfor blitt stadig mer lønnsomt å dreie byggingen over til blokkleiligheter. Nå øyner vi at byggingen og derfor tilbudet har overskredet etterspørselen mer enn for småhus og eneboliger, som ikke har fått en tilsvarende nedgang i prisene.

Dyrere å bygge

Byggekostnadene har økt sterkt de senere årene, og dette har gjort at flere utbyggere har kviet seg for å sette i gang bygging. Det har bidratt til å dempe veksten i boligbyggingen noe. Byggekostnadene har en tendens til å øke med økende aktivitet, og falle igjen når aktiviteten går ned. Slik sett er dette en mekanisme for selvregulering og demping av fluktasjoner i boligmarkedet, i motsetning til bankenes innflytelse på dette markedet, når de bedrer lånemuligheter og lånevilkår når boligprisene øker, og strammer inn når boligprisene går ned igjen slik det er beskrevet foran.

I en pressemelding uttrykker Kredittilsynet (Kredittilsynet 2008) at det er tegn til nedgang i fullfinansiering av boliger til yngre låntakere, og at dette igjen er et tegn på at bankene er mer forsiktige med utlån.

Mange nye boliger i blokk

Rundt syv av ti husholdninger bor i eneboliger og småhus (Levekårsundersøkelsene (<http://www.ssb.no/bo/>)). De siste årene er det bygget mange mindre

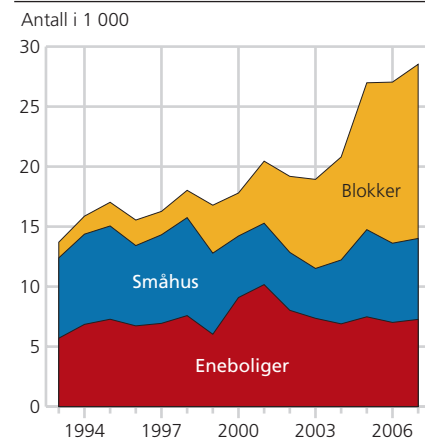


boliger i blokker, men tilveksten av nye boliger utgjør forholdsvis lite av det totale antallet boliger. Dessuten har gjennomsnittlig areal på nybygde boliger vært større enn gjennomsnittsarealet for hele boligmassen, og arealtilveksten har mer enn holdt tritt med befolkningsveksten. Derfor har boareal per person fortsatt økt de seneste årene – i gjennomsnitt bor vi altså stadig romsligere.

Fra 1998 har arealet på fullførte boliger falt fra 152 kvadratmeter til 117 kvadratmeter i gjennomsnitt i 2007. Det store antallet mindre blokkleiligheter som er bygget de seneste årene, gjenspeiles i disse tallene.

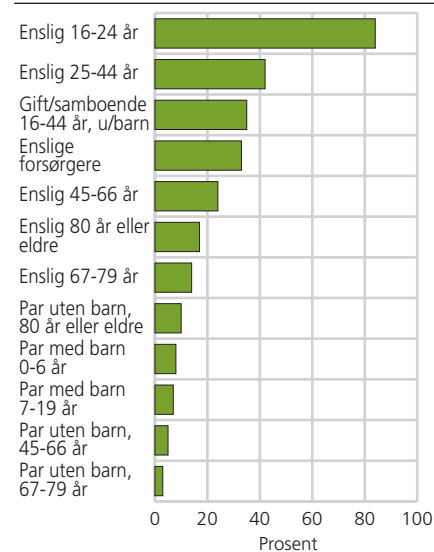
Det har vært en god del høyere prisøkning på små boliger, kanskje særlig i tettbygde områder. Statistisk sentralbyrås boligprisindeks viser at prisnivået på blokkleiligheter var fem ganger så høyt i 2007 i forhold til i 1993. I samme periode er prisene på småhus firedoblet, mens eneboliger har hatt en tredobling i prisene. Den sterke prisøkningen på blokkleiligheter har medvirket til høy lønnsomhet i bygging av slike boliger og dermed til den sterke økningen

Figur 5. Fullførte boliger, etter boligtype. 1993-2007



Kilde: Byggearealstatistikk, Statistisk sentralbyrå.

Figur 6. Leietakere, etter familiefase. 2007



Kilde: Samordnet levekårsundersøkelse 2007, Statistisk sentralbyrå.

Datagrunnlaget

Forbruksundersøkelsene danner grunnlaget for de fleste av de årlige boligindikatorer før 2003 i dette nummeret av Samfunnsspeilet. Vi har valgt å bruke Statistisk sentralbyrås **årlige panelundersøkelser** fra og med 2003 i stedet for forbruksundersøkelsene.

Tallene fra forbruksundersøkelsene og panelundersøkelsene avviker noe fra hverandre fordi disse bygger på forskjellige utvalg. **Utvalget i panelundersøkelsene** er blant annet mye større enn utvalget i forbruksundersøkelsen. Den mest iøynefallende forskjellen er indikatoren for andel husholdninger med **høy boutgiftsbelastning**. Boutgiftsbelastningen er beregnet på forskjellig grunnlag, og det gjør at denne indikatoren **skifter nivå etter 2002**.

Høy boutgiftsbelastning har husholdninger der summen av renter og avdrag og husleie utgjør minst 25 prosent av husholdningens samlede inntekt etter skatt. Før 2003 var boutgiftsbelastningen beregnet ut fra boutgiftenes andel av forbruksutgiftene, med forbruksundersøkelsen som kilde. **Lav boutgiftsbelastning** har husholdninger der summen av renter og avdrag samt husleie utgjør mindre enn 10 prosent av husholdningens samlede inntekt etter skatt.

I tillegg er det årlige indikatorer som bygger på **boligprisindeksen, bygge- og anleggsstatistikk** og **byggearealstatistikk**. Teksten i denne artikkelen bygger for det meste på de årlige tallseriene. Det er supplert med **tall fra levekårsundersøkelsene** – den sist publiserte er fra 2007.

Levekårsundersøkelsene utføres hvert år, men har ulike tema for hvert år. Undersøkelsene om boforhold ble gjennomført i 1997, 2001, 2004 og 2007.

Referanser

Borgersen, Trond, Sommervoll, Dag Einar, Wen-nemo, Tom (2006): Endogenous Housing Market Cycles. Discussion Papers No. 458, Statistisk sentralbyrå.

Danmarks Statistik (11. november 2008): <http://www.statistikbanken.dk/statbank5a/default.asp?w=1280>

Kjøsterud, Tore W. (2005): Hvordan målene ble nådd. Hovedlinjer og erfaringer i norsk boligpolitikk, NOVA (Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring), Temahefte 1/2005, Oslo. <http://www.nova.no/index.gan?id=9083&subid=0>

Kredittilsynet (2008): Pressemelding nr. 8, 2008. <http://www.kredittilsynet.no/wbch3.exe?ce=20128>

Norges Bank (2008): House Price Indices for Norway. http://www.norges-bank.no/templates/article___42943.aspx

Statistiska centralbyrån (2007): *Boende och boendeutgifter*, Statistiska meddelanden, tabell 8. http://www.scb.se/Statistik/HE/HE0103/2005A01/HE0103_2005A01_SM_BO23SM0701.pdf

i antall nye blokkleiligheter. Det ble bygget elleve ganger så mange boliger i blokk i 2007 sammenlignet med 1993 (figur 5).

Det har også vært en jevn økning i antall kvadratmeter hver av oss har til rådighet. Andelen personer som bor trangt eller svært romslig, har variert noe siden 1997, men i hovedsak er tendensen stabil. I 2007 var det 7 prosent som bodde trangt, og 32 prosent som bodde svært romslig, etter de kriteriene vi har brukt – antall rom per person. Hvis en person bor alene på ett rom eller i flerpersonhusholdning med flere personer enn beboelsesrom, regnes det som trangt. Romslig er det når husholdningen har minst tre beboelsesrom mer enn antallet personer i husholdningen.

Få leier bolig, men nær halvparten på usikre vilkår

Om lag tre av fire husholdninger har selveid bolig eller bolig eid gjennom andels- eller aksjeselskap. Sammenlig-

net med for eksempel Danmark og Sverige er dette en høy andel. I Danmark var om lag 52 prosent av boligene selveide i 2007 (Danmarks Statistik (11. november 2008)). I Sverige er eierandelen blant husholdningene om lag 55 prosent (Statistiska centralbyrå 2007).

Den største andelen eiere finner vi blant par i aldersgruppen 45-66 år uten barn og par med barn i alderen 0-19 år. Blant disse eier mellom 90 og 95 prosent boligen de bor i. Blant yngre enslige er det flest leiere (figur 6). Blant enslige i alderen 16-24 år er det bare i underkant av 20 prosent som eier boligen. Blant enslige i alderen 25-44 år er det i underkant av 60 prosent som eier boligen sin (beregninger basert på data fra Levekårsundersøkelsen 2007, Statistisk sentralbyrå).

En del bor i leid bolig uten leiekontrakt eller med leiekontrakt med varighet mindre enn tre år. Dette har vi kalt usikre leievilkår. I underkant av 10 prosent av husholdningene har slike leievilkår. Først og fremst gjelder dette de som er enslige og i alderen 16-24 år. Om lag 80 prosent av disse leier på usikre vilkår.