

Inngangsbilletten øker mest

Massemedias jevnlige rapporteringer om gjennomsnittspris per kvadratmeter viser at boligprisene har økt drastisk, men sier lite om ulike boligsegmenters prisutvikling. Data om salg av samtlige OBOS-leiligheter omsatt fra 1991 og til utgangen av 2002 gir et unikt innblikk i utviklingen på boligmarkedet. Overraskende nok viser de at bildet er langt alvorligere enn grove gjennomsnittstall for kvadratmeterpris indikerer. Prisen på små leiligheter har økt i langt høyere grad enn prisen på store, og noen av de tradisjonelt billige bydelene har hatt større prosentvis økning i leilighetsprisene enn byen for øvrig. Husholdninger med lav betalingsmulighet blir rammet hardere enn den generelle boligprisindeksen skulle tilsi.

I Oslo har boligprisene økt dramatisk det siste tiåret. I denne artikkelen ser vi på prisutviklingen til OBOS-leiligheter, med spesielt fokus på små leiligheter. Tradisjonelt sett har disse tjent som en inngangsbillett på boligmarkedet for unge. I tillegg kan disse leilighetene ofte være eneste alternativ for husholdninger med lav betalingsmulighet.

Dag Einar Sommervoll

Norsk boligdebatt og særnorske forhold

I norske massemedia brukes "etablering på boligmarkedet" synonymt med "å kjøpe bolig". I et internasjonalt perspektiv kan det fortone seg underlig, siden få land har så høye eierandeler som Norge. Våre høye eierandeler stammer nok i stor grad fra en bevisst boligpolitikk som innebar opprettelsen av institusjoner som Husbanken og OBOS. Begge ble dannet med tanke på å sikre et stort utbud av "moderne" boliger for folk flest (Gulbrandsen 1983). Videre kan det tenkes at mer grunnleggende kulturelle og geografiske særtrekk har gjort egen bolig viktigere i Norge enn i andre land.

Den høye andelen av husholdninger som eier egen bolig, preger norsk boligdebatt, og gjør at den skiller seg fra den internasjonale debatten på flere områder. Internasjonal debatt er mer markedsorientert i den forstand at fokus er på hvorvidt boliger er fornuftig priset sammenliknet med andre investeringsobjekter (Hill, Sirmans og Knight 1997), og om markedet er effektivt (Case og Shiller 1989). I norsk debatt overskygges disse spørsmålene om relativ prising og markedseffektivitet av hvorvidt boligprisene er til å leve med, for folk flest. Med andre ord ligger et implisitt velferdsmål som premiss i den norske debatten.

Internasjonalt debatteres det om boligmassen "drives" mest effektivt av små aktører som bor i egen bolig, eller om store aktører kan realisere stordriftsfordeler. Denne debatten kan være interessant også sett med norske øyne, men i dagens Norge er etablering på boligmarkedet naturlig og forventet for den jevne borger. Gjeldende lover og regler favoriserer i høy grad boligeiere framfor leietakere på en rekke områder. Viktige eksempler er likningsverdi som er satt kunstig lavt, fratrukk av boliglånsrenter på skatt, samt sjenerøse regler for utleie og salg av egen bolig. Sett fra huseierens side er nedbetaling av boliglån en form for tvungen sparing under svært gunstige betingelser.

Dag Einar Sommervoll er forsker i Statistisk sentralbyrå, Gruppe for fordeling, skatt og konsumentatferd (dag.einar.sommervoll@ssb.no).

Derfor kan det argumenteres for at disse lukrative ordningene bør bli alle til del.

Gitt at alle skal eller forventer å kjøpe egen bolig, blir boligprisenes utvikling over tid et viktig spørsmål. På tross av moderat økende kjøpekraft, ser vi at boligprisene i Oslo har steget drastisk over en tiårsperiode. Massemedia har gang på gang rapportert om rekordhøye priser og spådd videre prisoppgang. Prisenivået og utsiktene har vært til bekymring for de av oss som ønsker å kjøpe bolig, og til glede for de som allerede er inne på boligmarkedet. Oftere og oftere ser en oppslag om at unge yrkesaktive føler seg tvunget inn i et ikke nødvendigvis lukrativt leiemarked, fordi prisen selv på små ettromsleiligheter er utenfor rekkevidde.

I denne artikkelen studeres prisutviklingen på OBOS-leiligheter i perioden 1991-2002. Det er opplagt at økende boligpriser først skaper problemer for de med lavest betalingsmulighet. Samtidig vet en at husholdninger etterspør ulike boligtyper avhengig av størrelse og inntekt. Det er derfor ikke opplagt at gjennomsnittlig kvadratmeterpris og andre grove mål gir relevant informasjon om ulike segmenter i boligmarkedet. Ved å studere forskjellige deler av boligmarkedet med tanke på størrelse og geografisk plassering, kan en bedre belyse prisutviklingen fra tidlig 1990-tall fram til i dag. Særlig interessant er utviklingen til de minste boligene, siden disse tjener som inngangsbillett for førstegangsetablerere og ofte er eneste alternativ for enslige og lavtlønnete.

Boks 1. To metoder for boligprismåling

Hedonisk metode

Siden boliger varierer mye med hensyn til størrelse, beliggenhet og utforming, bør slike forhold tas eksplisitt med i beregning av prisutvikling. Den rådende måten slike beregninger gjøres på, kalles hedonisk regresjon og går tilbake til Kain og Quigley 1970. I denne type indeksberegninger søker man å måle nettoeffekten av en ekstra kvadratmeter eller av en balkong. Med andre ord kan hedonisk regresjon ideelt sett ikke bare gi prisutviklingen til et bestemt boligobjekt, men også tallfeste verdien av boligens ulike attributter.

Repetert salgsmetode

For å unngå den vanskelige sammenlikningen mellom prisene på ulike hus solgt til ulike tider, kan vi se kun på hus solgt to ganger. Dersom boligens egenskaper er uforandret over tid, vil prisdifferansen gi et godt mål for prisøkning. Hovedoppsettet i denne metoden går tilbake til Bailey, Muth og Nourse (1963).

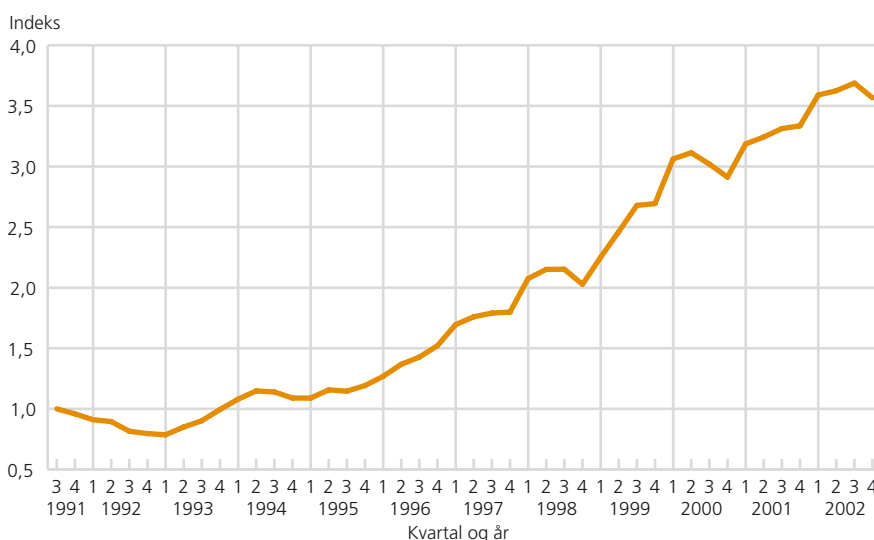
Begge disse hovedretningene for å beregne boligindekser har sine styrker og svakheter. For hedonisk regresjon er det alltid vanskelig å vite om de relevante faktorene for hvert boligobjekt er inkludert i beregningene. I tillegg er det vanskelig å håndtere faktorer som vi vet er av betydning. Hvordan skal vi vurdere trær som bare delvis blokkerer utsikten eller lukt fra en nærliggende pizzabar? Et praktisk problem er også at alle datasett inneholder feil og mangler. Forhold som er av stor betydning kan være vanskelig å kvantifisere, og vil til syvende og sist avhenge av en vurdering. Om denne vurderingen samsvarer med aktørenes vurdering i markedet, er mulig, men ikke tankenødvendig. Uansett vil sannsynligvis en rekke slike registreringer være av dårlig kvalitet og muligens vanskeliggjøre analysen.

Repeterte salg unngår i stor grad problemet med uobserverte boligattributter, siden den kun tar med salg av samme objekt. Dessverre gir dette nye utfordringer. For det første må boliger følges over tid slik at repeterte salg registres. I fravær av offentlige registre kan dette være vanskelig. I tillegg representerer slike transaksjoner bare en undermengde av de totale salgene. Det betyr at mange salg ikke brukes. Videre kan boliger som selges flere ganger skille seg fra andre boliger. De kan for eksempel ha en eller annen uønsket egenskap som får eieren til å se seg om etter en ny bolig. Alternativt kan de snarere være mer attraktive, og dermed lettere omsettelige. Nyere forskning fra USA tyder på at repeterte salg oppnår noe høyere pris enn "engangssalg". En forklaring kan være at boliger som selges ofte, pusses oftere opp. Med andre ord kan en uobservert standardheving gi høyere pris. Selv om en slik teori virker rimelig, er det interessant å merke seg at en slik effekt ikke er dokumentert. Derimot finnes det en mye sitert undersøkelse av amerikanske data som viser at både oppussede og uoppussede boliger solgt flere ganger, var gjennomgående av dårligere standard enn omsatte boliger for øvrig.

Boliger varierer svært med tanke på standard og størrelse. I tillegg varierer priser mye over tid og fra sted til sted. Måling av boligprisøkninger er derfor vanskelig, og det finnes flere konkurrerende målemetoder, se boks.

Tallene diskutert her framkommer ved å bruke en repetert salgsmo- dell på ulike undermarkeder definert ved størrelse og beliggenhet. Dette svarer til en kombinasjon av hedonisk regres- sjon og repetert salgsmo- dell. Til grunn for analysen ligger samtlige salg av OBOS-leiligheter i perioden 1991-2002. (For nærmere beskrivelse av datasett og metode se Sommervoll 2004, Røed Larsen og Sommervoll 2003.)

Figur 1. Generell boligprisindeks for OBOS-leiligheter i Oslo, tredje kvartal 1991 til siste kvartal 2002



Kilde: Røed Larsen og Sommervoll 2003.

Stigende priser

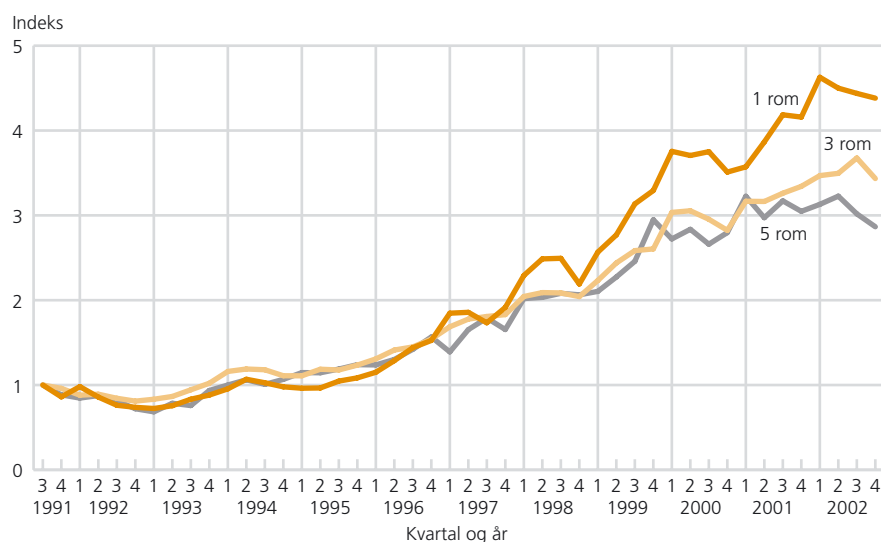
Det siste tiårets boligmarked har vært preget av en radikal prisvekst. Figur 1 forteller at etter bunnen ble nådd i 1993, har prisene steget jevnt og trutt inntil 2002. Ved utgangen av dette året er den generelle prisindeksen 3,58. Det vil si at en leilighet til 1 million kroner i 1993, prises i markedet til 3 580 000. Disse tallene er nominelle. I samme periode var inflasjonen på noen få prosent per år og i alt på 28 prosent hele perioden sett under ett. Korrigerer en for inflasjon er indeksen på 2,8.

Siden indeksen er beregnet på grunnlag av prisdifferanser på salg av samme bolig, gir den mest sannsynlig et godt bilde av den generelle prisutviklingen. Derimot er det ikke sikkert at ulike boligtyper og ulike bydeler i Oslo har hatt en lik prisutvikling. Den generelle indeksen kan utelukkende tolkes som en sammenveining av alle repeterte salg på tvers av område og boligtype. Den første naturlige segmenteringen er å se på boliger av ulik størrelse. Mest sannsynlig finnes flere overlappende undermarkeder, siden husholdninger etterspør ulike boligtyper avhengig av husholdningens størrelse og betalingsmulighet. Mest sannsynlig er det også slik at økende boligpriser generelt forsterkes i markedet for små og mellomstore leiligheter. Dette skyldes at økte boligpriser gir mindre bolig for pengene. Sagt annerledes, flere ser seg nødt til å gå ned i boligareal sammenliknet med hva de ellers ville ha gjort. En slik effekt kan føre til en opphoping av etterspørere etter små boliger, som gir økt prispress. Hvor sterk denne effekten blir, avhenger av nettoetterspørse- len på bolig. Det vil si hvor mange som ønsker å kjøpe bolig, og som ikke har fått økt betalingsmulighet ved salg av egen bolig til høy pris.

Små leiligheter stiger mest

Figur 2 synes å sannsynliggjøre at effekten er betydelig i den forstand at ettromsleiligheter har hatt en langt høyere prisutvikling enn tre- og fem-roms. I 11-årsperioden når prisindeksen over 4,5 (over 3,5 inflasjonsjustert) for ettromsleiligheter, mens femromsboligene ligger godt under med 3,2 (2,5 inflasjonsjustert). Dette betyr at ettromsleilighetene har hatt en prisstigning på rundt 150 prosent mer enn for femromsboligene.

Figur 2. Prisutvikling til ulike leilighetssegmenter¹ i perioden tredje kvartal 1991 til utgangen av 2002



¹ Segmenter: 1-roms = 20,4 m², 3-roms = 55,85 m² og 5-roms = 120 m².

Kilde: Røed Larsen og Sommervoll 2003.

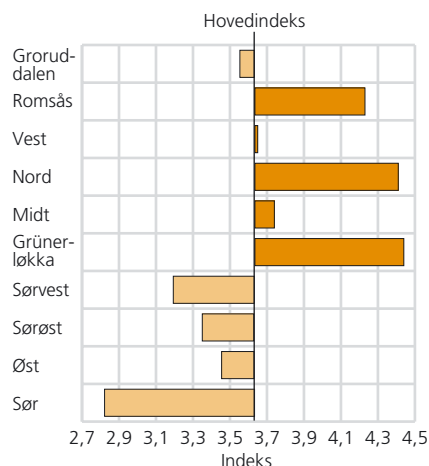
Prisnivå har variert mye fra bydel til bydel, og det er naturlig å studere prisutviklingen for ulike kanter av byen. Figur 3 viser prisindeks for 2002 for Oslo delt i ti regioner.

Nord og sentrum øker mest

Et slående geografisk trekk er de nordlige og sentrumsnære bydelenes høye prisvekst i forhold til den generelle indeksen. Sørlike bydeler derimot, har en motsatt tendens. Her er det viktig å merke seg at skillet går på tvers av tradisjonelle skiller mellom "fine" og "mer alminnelige" nabolag. Ekeberg og Nordstrand har hatt en langt svakere prisutvikling enn Nord (Grefsen-Kjelsås, Sogn, St. Hanshaugen-Ullevål, Sagene-Torshov) og klart svakere enn Vest (Røa, Ullern, Bygdø, Vinderen, Uranienborg-Majorstua). Romsås og Søndre Nordstrand

har utviklet seg i ulik retning relativt til den generelle indeksen. Verdt å merke seg er at "indeksvinnerne" er på svært ulike kanter av byen (Romsås, Nord og Grünerløkka). Videre er Sør – det vil si Søndre Nordstrand – i særklasse når det gjelder lav prisutvikling sammenliknet med byen for øvrig.

Figur 3. Boligprisindeks for 2002¹. Oslo delt i ti regioner. Årsmiddel representert ved avvik fra prisindeks byen under ett i 2002²



¹ Hovedprisindeksen er middelet av de fire kvartalsindeksene i 2002.

² Regioner: Groruddalen = Grorud, Furuset, Stovner; Romsås = Romsås; Vest = Røa, Ullern, Bygdø, Vinderen, Uranienborg-Majorstua; Nord = Grefsen-Kjelsås, Sogn, St. Hanshaugen-Ullevål, Sagene-Torshov; Midt = Gamle Oslo, Bjerke, Helsefyr-Sinsen, Hellerud; Grünerløkka = Grünerløkka-Sofienberg; Sørvest = Ekeberg, Nordstrand; Sørøst = Lambertseter, Bøler; Øst = Manglerud, Østtjønsjø; Sør = Søndre Nordstrand.

Kilde: Sommervoll 2004.

Figur 3 gir kanskje et litt uoversiktlig bilde i den forstand at bydeler med tradisjonelt høye priser, enten har økt (Nord), stått stille (Vest), eller minket (Sørvest) i forhold til den generelle indeksen. Og tilsvarende at tradisjonelt lavprisområder som Romsås, Grorud og Søndre Nordstrand har hatt ulik utvikling relativt til generell indeks. Interessant er det derfor å segmentere ytterligere for å se hvordan prisen på småleiligheter har utviklet seg i ulike deler av Oslo. Figur 4 viser prisutviklingen for ettromsleiligheter, 17 til 40 kvadratmeter, for Groruddalen, Midt, Øst-Sørøst og Nord plottet sammen med den generelle boligindeksen samt indeks for ettroms (17 til 40 kvadratmeter) for hele Oslo. Vi ser ingen store forskjeller mellom de ulike bydelene med tanke på prisutviklingen i forhold til 1991-nivået. På bakgrunn av figur 3 hvor prisstigningen varierer mye fra bydel til bydel, er dette overraskende. Mest sannsynlig er løsningen på dette paradokset en kombinasjon av to effekter. Den ene er at ettroms har hatt en mindre bydelsfølsom prisutvikling. Den andre er at en finndeling med leilighetstype og bydel gir små datasett som gjør det vanskelig å fange opp statistisk signifikante ulikheter mellom bydeler. Derfor klarer ikke vår glattete prisurve mer enn å antyde at prisene ligger over i Oslo Nord sammenliknet med Øst-Sørøst.

Velfungerende boligmarked?

Det norske boligmarkedet domineres av ikke-profesjonelle aktører som kjøper og selger egen bolig. Det kan derfor fortone seg som paradoksalt at selv om aktørene i det alt vesentlige antas å investere med lang tidshorisont, så viser markedet voldsomme variasjoner i prisnivået over tid. De økende prisene fram til 1987, gikk over i en periode med fallende priser fram til 1993. Resten av 1990-tallet og begynnelsen på det nye millenniumet var preget av sterk prisvekst. For så vidt er det ikke vanskelig å forstå at prisene kan variere med

konjunkturer, ledighet og varierende kredittbeskrankninger, på tross av at boligkjøpere flest kjøper med lang tidshorison. Paradokset er snarere at de samme boligobjektene omsettes til sterkt varierende priser over korte tidsperioder som en fire-fem år. Var de som kjøpte i 1987 på topp dumme? Eller de som kjøpte på bunn i 1993 spesielt smarte?

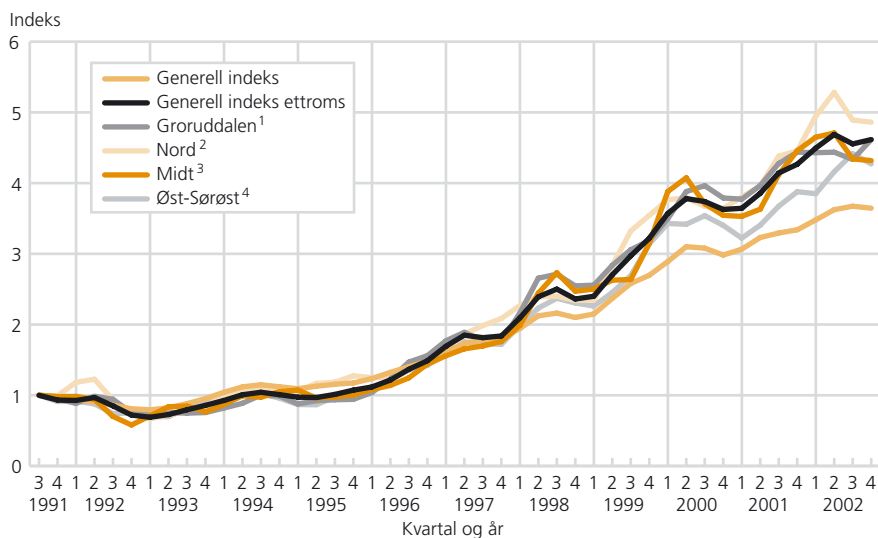
En kan svare ja på disse to spørsmålene. Begrunnelsen kan da være at hver enkelt velger når en vil kjøpe. Og videre siden prisnivået i 1987 var kunstig høyt, burde en vente. I 1993 var det omvendt i den forstand at boliger ble solgt langt under byggekost, noe som er et klart symptom på for lave priser.

"Etableringsvinduer"

På den annen side er å svare ja litt for enkelt. Selv om hver enkelt husholdning bestemmer hvilken bolig de vil kjøpe og når de vil kjøpe den, står vi ofte overfor det vi kan kalle etableringsvinduer. Det vil si perioder hvor det er naturlig å skaffe seg bolig. Disse er typisk etter endt utdanning, i forbindelse med ny jobb eller familieførøkelse. Mange vurderer nok leiealternativer i en overgangsfase, og slik sett er nok etableringsvinduet typisk noen år for de fleste av oss. I praksis bruker de fleste langt kortere tid. Årsaken er mest sannsynlig at flytting i seg selv medfører kostnader, samt at barnefamilier søker å unngå skifter av barnehage og skole. Viktig er også at så snart en har kjøpt bolig, nyter en godt av skattesystemet som i høy grad favoriserer eie framfor leie. Sagt annerledes, med mindre boligprisene forventes å falle, er det mange argumenter som trekker i retning av kjøp tidlig i etableringsvinduet. I et marked med stigende priser, kan en litt humoristisk si at en ikke kan få etablert seg tidlig nok. Dette resonnementet kan tilsynelatende gi næring til tanken om at mange boligkjøpere i 1987 gikk i fellen ved å etablere seg tidlig i sitt etableringsvindu. De trodde prisene fortsatt ville stige, og bommet. Internasjonalt er det vel dokumentert at folk har stor tro på at boligpristrender observert i øyeblikket, vil holde seg lenger enn historiske data synes å indikere. Det er tegn til at prisfallet i perioden 1987 til 1993, er nesten glemt i dag, eller føles uten relevans. Betyr det at et eventuelt prisfall i dag, igjen vil skape "selvforskyldte" tapere?

Det er i så fall ikke hele historien. Hvis vi ser på dagens debatt, er hovedargumentet for fortsatt høye boligpriser i hovedstaden knyttet til et begrenset utbud av boliger, samt at folk ønsker å bo i byen. Sagt annerledes, høy etterspørsel og lavt tilbud gir høye priser. Dette argumentet er både allmenngyldig og tidløst. Problemet er imidlertid at boligprisene har falt til langt under byggekost, uten at tilbudet av nye boliger har vært spesielt høyt eller at folk har endret boligpreferanser. Den andre halvdel av boligprishistorien er mest sannsynlig dominert av husholdningenes kredittbeskrankninger. Dette

Figur 4. Prisutvikling ettromsleiligheter (17-40 kvm) i perioden 1991 til 2002. Områdeindekser plottet sammen med generell indeks for ettromsleiligheter (17-40 kvm) og generell boligindeks. Kurveglattung ved å ta gjennomsnitt av kvartalstall og kvartalstall kvartalet før¹



¹ Groruddalen = Grorud, Furuset, Stovner.
² Nord = Grefsen-Kjelsås, Sogn, St. Hanshaugen-Ullevål, Sagene-Torshov.
³ Midt = Gamle Oslo, Bjerke, Høfvet-Sinsen, Hellerud.
⁴ Øst-Sørøst = Manglerud, Øststjø, Lambertseter, Bøler.
 Kilde: Sommervoll 2004.

Referanser

Bailey, M. J., R. F. Muth og H. O. Nourse (1963): A Regression Method for Real Estate Price Index Construction, *Journal of the American Statistical Association*, **58**, No. 304, 933-942.

Case, K. E. og R. J. Shiller (1989): The Efficiency of the Market for Single-Family Homes, *American Economic Review*, 79:1, 125-137.

Gulbrandsen, L. (1983): *Boligmarked og boligpolitikk: Eksempelet Oslo*. Oslo: Universitetsforlaget.

Hill, C. R., C. F. Sirmans og J. R. Knight (1997): Estimating Capital Asset Prices, *Rev. Econ. Stat.*, 79, 226-233.

Kain, J. F. og J. M. Quigley (1970): "Measuring the Value of Housing Quality", *Journal of American Statistical Association*, 65: 532-548.

Røed Larsen, E. og D. E. Sommervoll (2003): Rising Inequality of Housing? Evidence from Segmented Housing Price Indices, Discussion Paper 363/2003, Statistisk sentralbyrå.

Sommervoll, D. E. (2004): Prisetutvikling på OBOS-leiligheter 1991-2002, Notat 50/2004.

Stein, J. C. (1995): Prices and trading volume in the housing market: A model with down-payment effects, *The Quarterly Journal of Economics*, (May 1995) 379-405.

påvirker det reelle etableringsvinduet, siden de fleste husholdninger er avhengige av lån til boligkjøp. Med andre ord, de lave boligprisene på begynnelsen av 1990-tallet kom ikke av at det var mindre attraktivt å bo i Oslo, men snarere av en rekke andre makroøkonomiske forhold hvor rentenivå og kredittbegrensninger var viktige faktorer. Likeledes kan en argumentere for at dagens høye priser er godt hjulpet av tilgang på boliglån med lav rente.

Høyest risiko for de svakeste i markedet

Med et slikt bakteppe er det klart at etableringsbeslutningen er vanskelig, og til syvende og sist inneholder et element av å ta sjansen. Sjansespill med livets største investering er en ubehagelig tanke for de fleste av oss. At små leiligheter er mer konjunkturfølsomme og har større prisvariasjoner enn boligmarkedet for øvrig, er kanskje ikke overraskende, men likevel betenkelig. Det impliserer at husholdningene med lavest betalingsmulighet bærer den største risikoen med tanke på boligmarkedets fluktasjoner. En annen alvorlig konsekvens, som har fått mye oppmerksomhet internasjonalt (Stein 1995), er "lock in"-effekter. Kjøp på et tidspunkt med høye priser fulgt av prisfall i etterfølgende år, kan gi tapt egenkapital og negativ totalformue. I slike tilfeller er husholdningen "fanget" i egen bolig, siden den mest sannsynlig ikke vil eller kan realisere tapet. Ved siden av de opplagte velferdsmessige konsekvensene for husholdningen, gir dette også en mindre mobil arbeidsstyrke. Sett fra et boligmarkedssynspunkt kan slike effekter også forsterke svingningene, siden "lock in"-effekten mest sannsynlig virker sterkere på etterspørselssiden enn på tilbudssiden i et fallende marked, noe som i sin tur bidrar til reduserte priser. Dette er fordi på tilbudssiden nyanseres "lock in"-effekten av boligeiere som vil selge før ytterligere prisfall. På etterspørselssiden derimot virker "lock in"-effekten sammen med redusert nettoetterspørsel. Redusert nettoetterspørsel i et fallende marked stammer fra en blanding av håp om ytterligere reduksjon i prisene, framtidsuro og konjunkturdrevne kredittbeskrankninger.

En kan på bakgrunn av boligprisutviklingen de senere år, spørre seg om prisveksten er et symptom på et usunt boligmarked med overdrevne prissvingninger. Hvilke tanker en gjør seg om dette spørsmålet, vil nok avhenge av om en oppfatter dagens prisnivå som fornuftig gitt norsk økonomi generelt og husholdningenes betalingsmulighet. Og videre i hvilken grad disse faktorene forventes å gi samme bilde i årene som kommer. Hvis vi nå står overfor en prisboble drevet av for optimistiske tanker om fremtidig prisutvikling og godt hjulpet av et liberalt kredittmarked, kan vi stå overfor en korreksjon med alvorlige konsekvenser ikke bare for husholdninger som gamblet, men også for kredittinstitusjoner og nasjonen som helhet. Mange storbyer i den vestlige verden har stått overfor tilsvarende radikal prisvekst de senere år. Økonomer internasjonalt engster seg for om vi har en markedsboble. Dersom denne sprekker, vil dette ha alvorlige konsekvenser. Bildet er langt fra entydig og ekspertene strides både nasjonalt og internasjonalt.

Med den norske velferdsvinklingen kan det argumenteres for at varige høye priser på 2004-nivå – i likhet med sterkt varierende boligpriser – har alvorlige konsekvenser og rammer fattige hardere enn rike. Boligprisutviklingen beregnet på bakgrunn av data fra OBOS viser at husholdninger med lav betalingsmulighet har blitt rammet hardere enn generelle boligprisindekser skulle tilsi. Når en i tillegg legger til grunn at denne gruppen i sin alminnelighet har liten annen formue og små muligheter til å spre risikoen på andre investeringsobjekter, blir bildet urovekkende. Sett fra et samfunnsmessig og fordelingsmessig synspunkt, er dette forhold som gir grunnlag for ettertanke uavhengig av hva vi måtte tro om fremtidige boligpriser.