



NIBR-rapport 2008:34

Per Medby og Rolf Barlundhaug

# Vesktismerter og boligmarked

Sentralisering og regional  
boligprisutvikling



**NIBR**

Norsk institutt for by- og regionforskning

## Andre publikasjoner fra NIBR:

**NIBR-rapport 2008:7**

**Kartlegging av  
boligmassen i  
Goruddalen**  
En GIS-basert  
undersøkelse

**NIBR-rapport 2007:22**

**Spredt boligbygging i  
sentraliseringens tid**

**Samarbeidsrapport  
NIBR/SINTEF/Byggforsk/NOVA 2007**

**Den kommunale  
boligpolitikken som  
møteplass for ulike  
interessere**  
En studie av aktører,  
arenaer og innflytelse  
innenfor den kommunale  
boligpolitikken

**Samarbeidsrapport  
NIBR/SINTEF/Byggforsk/NOVA 2007**

**Markedsbasert  
utbyggingspolitikk**  
Møte mellom kommune og  
utbygger i pressområder

Rapportene koster fra  
kr 250,-, til 350,- og kan  
bestilles fra NIBR:  
Postboks 44, Blindern,  
0313 Oslo  
Tlf. 22 95 88 00  
Faks 22 60 77 74  
E-post til  
[nibr@nibr.no](mailto:nibr@nibr.no)  
[www.nibr.no](http://www.nibr.no)

Porto kommer i tillegg til  
de oppgitte prisene

Per Medby og Rolf Barlindhaug

# Vekstsmarter og boligmarked

Sentralisering og regional  
boligprisutvikling

NIBR-rapport 2008:34

Tittel: **Vekstsmærter og boligmarked**  
Sentralisering og regional  
boligprisutvikling

Forfatter: Per Medby og Rolf Barlindhaug

NIBR-rapport: 2008:34  
ISSN: 1502-9794  
ISBN: 978-82-7071-757-6  
Prosjektnummer: O-2571  
Prosjektnavn: Sentraliseringens pris  
Oppdragsgiver: Kommunal- og regionaldepartementet  
Prosjektleder: Olaf Foss

Referat: Rapporten analyserer hvordan sentralisering påvirker forhold i boligmarkedet. Befolkningsutviklingen har vært klart sentraliserende i perioden som betraktes. Vi finner at boligprisene varierer betydelig mellom sentrale og perifere kommuner og at de regionale prisforskjellene har økt de siste årene. Endringer i boligverdi vil påvirke regional fordeling av formue. De økte boligprisforskjellene de siste årene har dermed ført til større regionale formuesforskjeller.

Sammendrag: Norsk og engelsk

Dato: Desember 2008

Antall sider: 72  
Pris: Kr 250,-

Utgiver: Norsk institutt for by- og regionforskning  
Gaustadalléen 21,  
0313 OSLO  
Telefon: (+47) 22 95 88 00  
Telefaks: (+47) 22 60 77 74  
E-post: nibr@nibr.no

Vår hjemmeside: <http://www.nibr.no>

Trykk: Nordberg A.S.  
Org. nr. NO 970205284 MVA  
© NIBR 2008

# Forord

Norsk institutt for by- og regionforskning (NIBR) gjennomfører for tiden prosjektet ”sentraliseringens pris” på oppdrag fra Kommunal- og regionaldepartementet (KRD). Prosjektet ”vekstsmarter og boligmarked” er et delprosjekt under dette prosjektet.

Prosjektleder for delprosjektet har vært Per Medby. Rolf Barlindhaug har vært prosjektmedarbeider. Begge har deltatt i utarbeidelsen av rapporten. Frode Kann har lest gjennom tidligere utkast av rapporten.

Prosjektet har hatt et omfang som tilsvarer omlag ett månedsverk på hver av forfatterne. Foreløpige resultater fra delprosjektet ble presentert på et seminar på Gardermoen i oktober 2008. Vi vil takke deltakerne på seminaret for nyttige og gode kommentarer, spesielt Kristin Sørheim som fungerte som opponent.

Oslo, desember 2008

Olaf Foss  
forskningssjef

---

# Innhold

Forord .....	1
Tabelloversikt.....	4
Figuroversikt .....	5
Sammendrag.....	6
Summary .....	8
1 Innledning.....	10
2 Relevant litteratur .....	13
2.1 Innledning .....	13
2.2 Monosentrisk teori om urbane boligmarkeder .....	13
2.3 Regionale boligprisutvikling .....	16
2.4 Transaksjons- og søkekostnader.....	20
2.5 Flyttekjedemodeller .....	22
2.6 Myndighetenes rolle.....	25
2.7 Oppsummering .....	28
3 Befolkning, boligpriser og bygging i Norge.....	30
3.1 Innledning .....	30
3.2 Utviklingen i nasjonale boligpriser .....	30
3.3 Regionale boligpriser - nivå .....	32
3.4 Regionale boligpriser - endringer.....	39
3.5 Boligpriser og omsetningsvolum .....	44
3.6 Boligpriser og boligbygging.....	48
3.7 Befolkningsutvikling og boligpriser.....	50
3.8 Oppsummering .....	54
4 Virkninger av den regionale boligprisutviklingen .....	56
4.1 Innledning .....	56
4.2 Regional boligprisutvikling og risiko ved boligkjøp...	57
4.3 Konsekvenser av endringer i regionale relative priser	59
4.4 Er høye boligpriser sentralt en ekstra kostnad? .....	63
4.5 Oppsummering .....	64

---

5 Oppsummering.....	66
Litteratur .....	69

---

## Tabelloversikt

Tabell 3.1	Gjennomsnittlig pris på omsatte boligeiendommer 2007. Kommuner .....	35
Tabell 3.2	Gjennomsnittlig pris og standardavvik på omsatte boligeiendommer 2007. Kommuner fordelt ihht. sentralitetskode.....	35
Tabell 3.3	Gjennomsnittlig kvadratmeterpris på omsatte eneboliger 2007. Kommuner.....	37
Tabell 3.4	Gjennomsnittlig kvadratmeterpris på omsatte småhus 2007. Kommuner.....	38
Tabell 3.5	Gjennomsnittlig kvadratmeterpris på omsatte blokkleiligheter 2007. Kommuner .....	38
Tabell 3.6	Gjennomsnittlig prisvekst på omsatte boligeiendommer 1998-2007. Kommuner .....	42
Tabell 3.7	Gjennomsnittlig prisforhold 2007/1998. Omsatte boligeiendommer. Kommuner fordelt ihht. sentralitetskode.....	43
Tabell 3.8	Vekst i kvadratmeterpriser ulike boligtyper. Kommuner fordelt ihht. sentralitetskode.....	43
Tabell 3.9	Omsetninger av boligeiendommer. Kommuner fordelt ihht. sentralitetskode.....	47
Tabell 3.10	Bivariate korrelasjoner.....	47
Tabell 3.11	Byggeaktivitet per år 1998-2007. Kommuner .....	50
Tabell 3.12	Byggeaktivitet 1998-2007. Kommuner fordelt ihht. sentralitetskode.....	50
Tabell 3.13	Befolkningsvekst og boligprisvekst 1998-2007. Kommuner inndelt etter sentralitetsklasser.....	53
Tabell 3.14	Befolkningsvekst og prisvekst. Kommuner .....	54



## Figuroversikt

Figur 3.1	Realprisindeks for boliger for Norge 1945 – 2007. Kilde: Norges Bank og SSB.....	31
Figur 3.2	Regionale kvadratmeterpriser på boliger i utvalgte byer og områder i 2007. 1000 kroner. Kilde Norges Eiendomsmeglerforbund .....	33
Figur 3.3	Regionale nominelle boligpriser. 1986-2007. Indeks 1986=100. Kilde Norges Eiendomsmeglerforbund ..	39
Figur 3.4	Utviklingen i regionale nominelle boligpriser. Kvadratmeterprisen i 4 storbyer delt på kvadratmeterprisen i ”resten av landet”. 1986-2007. Kilde Norges Eiendomsmeglerforbund .....	40
Figur 3.5	Forholdet mellom boligpriser i store byer og ”resten av landet”. 1986-2007. Indeks 1986=1. Kilde: Norges Eiendomsmeglerforbund .....	41
Figur 3.6	Nominelle boligpriser og antall omsatte selveide boliger i fritt salg. 1990-2007. Indeks 1990=100. Kilde: SSB .....	45
Figur 3.7	Antall omsatte boliger i fritt salg. Forholdet mellom storbyene og resten av landet. 1998-2007. 1986=1 for alle byer. Kilde: SSB .....	45
Figur 3.8	Boligbygging i storbyer i forhold til ”Resten av landet”. 1986-2007. 1986 =1 for alle byer. Kilde SSB .....	48
Figur 3.9	Befolkningsutvikling 20 år+ i storbyer i forhold til ”Resten av landet”. 1986-2007. 1986=1 for alle byer. Kilde SSB. Registrert 1. januar det enkelte år. ....	51
Figur 3.10	Befolkningsutvikling 20 år+ i storbyregioner i forhold til ”Resten av landet”. 1986-2007. 1986=1 for alle byer. Kilde SSB. Registrert 1. januar det enkelte år.....	52

# Sammendrag

*Per Medby og Rolf Barlundhaug*

## **Vekstsmarter og boligmarked**

Sentralisering og regional boligprisutvikling

NIBR Rapport 2008:34

Rapporten analyserer hvordan sentralisering påvirker forhold i boligmarkedet.

Vi finner at boligprisene varierer betydelig mellom sentrale og perifere kommuner og at de regionale prisforskjellene har økt de siste årene. Enten kommunene inndeles i fire sentralitetsnivåer eller en ser på byer/pressområder i forhold til ”resten av landet”, så er prisene mye høyere i de mest sentrale kommunene.

I Sverige er det avdekket at det først og fremst er transaksjonsvolumet som varierer i perifere strøk, ikke prisene. Norske data viser en positiv samvariasjon mellom prisstigning og transaksjonsvolum i både urbane og rurale strøk. For boligpriser og transaksjonsvolum er det imidlertid mangelfulle historiske data på kommune- eller områdenivå. Dataene dekker bare en periode hvor boligprisene har økt. En observasjonsperiode som også dekker *nedgang* i boligprisene er nødvendig for å avdekke sammenhengen mellom boligpriser og transaksjonsvolum.

Boligformue utgjør en betydelig andel av husholdningenes nettoformue. Endringer i boligverdi vil derfor sterkt påvirke den regionale fordelingen av formuen. De økte boligprisforskjellene de siste årene har dermed ført til større regionale formuesforskjeller.

Befolkningsutviklingen har vært klart sentraliserende, spesielt om vi sammenligner storbyregionene med resten av landet. Det er derfor ikke overraskende at det er positiv samvariasjon mellom befolkningsvekst, boligpriser og boligbygging. Arealknapphet kan

---

ha begrenset boligbyggingen i enkeltkommuner og dermed også befolkningsveksten i disse kommunene.

I et sentrum-periferi-perspektiv er det visse former for risiko som har betydning for *når* flytting mellom sentrum og periferi skjer. Boligprisene fluktuerer mer i storbyområder, noe som tilsier at det økonomisk vil være gunstig å flytte sentralt når boligprisene ligger på et bunnivå. I praksis er imidlertid sentraliseringen og boligkjøp blant unge sterkest i perioder med *stigende* boligpriser.

Kjøp og salg av bolig i forbindelse med flyttinger mellom sentrum og periferi representerer en endring i formuessammensetning. Samlet nettoformue endres ikke gjennom slike transaksjoner.

Boligprisene i storbyene avspeiler også verdien av å bo nær attraktive arbeidsplasser, viktige offentlige og private tjenester og et attraktivt kulturtilbud mm.

Selv om prisutviklingen på boliger skulle være betydelig sterkere i høyprisområder enn i lavprisområder må en ta i betraktning at innbyggerne i sentrale strøk med sterk prisoppgang kan bygge opp formue gjennom boligprisvekst.

Vi vet ikke om boligprisforskjellene mellom sentrum og periferi vil stige over tid (som følge av sentralisering). Hvis forskjellene er stigende er de som kommer dårligst ut "langsiktige leietakere" i storbyene, mens eiere i storbyene vinner på stigende boligpriser. Virkningen for potensielle flyttere i periferien er mer usikker og avhenger av om forhold i boligmarkedet har betydning for flytteeatferden. Hvis boligpriser har betydning vil stigende relative priser i favør av storbyene alt annet likt bidra til at færre flytter fra periferi til sentrum. Bofaste i periferien opplever fall i boligverdiene, men dette har ingen betydning fordi de likevel ikke vil flytte. De kan imidlertid oppleve velferdstap som følge av redusert offentlig- og privat tjenestetilbud på bostedet.

En vridning av relative boligpriser i favør av sentrale strøk medfører at den aggregerte boligformuen øker, noe som bidrar til å forsterke skattesubsidieringen av eierboliger.

# Summary

*Per Medby and Rolf Barlindhaug*

## **Growth pains and the housing market**

Centralisation and changes in regional prices

NIBR Report 2008:34

The report analyzes the housing market impact of centralisation.

The price of housing in central as opposed to peripheral municipalities varies widely, and regional price differences have also widened in recent years. Whether we group municipalities across four levels of centrality or compare urban/high demand areas with “rest of the country”, prices remain significantly higher in the most central municipalities.

In Sweden, what varies most in peripheral areas, studies show, is the volume of transactions, not prices. Norwegian data reveal positive covariance between rising prices and transaction volumes in both urban and rural areas. At municipal and levels, however, the historical data are incomplete, covering only a period during which prices rose. One needs an observation period with *falling* house prices to reveal covariance between house prices and transaction volumes.

Housing wealth stands for a significant share of household net wealth. Changing prices will therefore have a major impact on the regional distribution of wealth. The result of the widening price gap in recent years is wider regional differences in wealth.

Demographically, the population is growing increasingly centralised, especially if we compare major urban centres with the rest of the country. It is therefore rather surprising to find positive covariance between population growth, housing prices and rate of housing construction. The shortage of building land may have

---

slowed construction in some municipalities and population growth in consequence.

From a centre–periphery perspective, certain types of risk have an effect on *when* people move from the periphery to the centre. House prices fluctuate more in and near major cities, and relocating to a central area will therefore make economic sense when prices touch bottom. In practice, however, the rate of centralisation and of home buying among the young is highest in periods of *rising* prices.

The purchase and sale of a home in connection with migration between centre and periphery will reconfigure the composition of the person’s wealth. Total wealth will be not affected by these transactions, however.

The price of homes in major cities reflects the value of living in relative proximity to attractive jobs, important public and private services and interesting cultural events etc.

Although growth in house prices should be significantly steeper in high-price areas than in low-price areas, it should be acknowledged that people living in central areas with rapid price gains can build wealth through growth in house prices.

We do not know whether central and peripheral house prices will continue to separate (as an effect of centralisation). If the gap widens further, those most likely to lose out are tenants living in rented housing over the longer term in the major towns, while rising house prices will benefit urban homeowners. The impact on migrants to the periphery is less certain, and will depend on factors in the housing market and their effect on migration patterns. If the price of housing is important, rising relative prices in favour of the major cities will, all else being equal, slow the flow of migrants from the peripheries to the centres. And while permanent residents in outlying areas experience declining house wealth, it doesn’t matter because they have no intention of moving anyway. They could, however, suffer a decline in welfare from cuts in public and private services in their area.

Relative house prices biased in favour of central areas will result in higher aggregated housing wealth, which in turn will reinforce tax subsidies for home ownership.

# 1 Innledning

Etterspørselen etter boliger utgjøres av potensielle konsumenter; alle enslige og alle par (samboere og gifte) over 20 år, uavhengig av om de vil velge en egen bolig eller bo sammen med andre. De fleste par etterspør og velger egen bolig, mens mange av de yngste enslige konsumentene enten bor hos foreldre eller sammen med andre i bofellesskap. Et forenklet uttrykk for antall etterspørrere tar utgangspunkt i antall personer over 20 år.<sup>1</sup> Etterspørselen etter boliger i et pressområde kommer fra befolkningen som er registrert bosatt der og fra potensielle konsumenter i andre deler av landet eller i utlandet. Alle er med på å presse opp prisene i en storbyregion. Økte boligpriser gir utbyggere signaler om å bygge mer.

Antall tilgjengelige boliger kan øke på andre måter enn ved nybygging, selv om samlet boligmasse forblir uendret. Det ledigstilles boliger ved utflytting, ved dødsfall blant aleneboere og ved at to aleneboere flytter sammen, og ved at boligeiere leier ut deler av boligen de bor i, for eksempel såkalte sokkelboliger.

Et pressområde med omfattende nybygging, fortetting og transformasjon innenfor kommunegrensen får lavere prisstigning på boliger for gitt befolkningsvekst enn et pressområde som *ikke* tilrettelegger for boligbygging. I sistnevnte område blir prisene høye hvis deler av befolkningen ønsker å flytte dit. Boligbyggingen og befolkningsveksten vris da mer mot kommunene i utkanten av storbyområdet.

KRD ba i sitt anbud NIBR om å konstruere en vekstsmerteindikator, for eksempel basert på forholdet mellom tilflytting og boligpriser. Resonnementene ovenfor tilsier at det er problematisk

---

<sup>1</sup> Dersom andelen av disse som danner par endrer seg over tid vil det ikke være helt tilfredsstillende å basere seg på antall personer.

å konstruere en vekstsmerteindikator basert på forholdet mellom boligpriser og befolkningsutvikling i storbyene. Alternativet er en indikator for storbyregionene, fordi mange som ønsker å arbeide i en storby velger bolig også i omlandet. Desto større utstrekning en storbyregion har, jo lavere vil prisnivået på boliger være i utkanten av regionen. Vi forutsetter da at boligprisene i urbane boligmarkeder stiger i takt med lavere reisekostnader inn mot sentret i regionen. I utkanten av storbyområdet forutsettes det at prisene er bestemt fra tilbudssiden som summen av byggekostnadene og alternativkostnaden på tomtearealet.

Høye boligpriser i pressområder er en ekstra kostnad for husholdninger som etablerer seg der. Husholdninger i pressområder vil dessuten ofte ha mindre boligareal til disposisjon enn husholdninger i periferien, særlig i senteret av storbyregionen. Stigende boligpriser inn mot sentrum avspeiler at senteret har attraksjoner som husholdninger i periferien ikke har tilgang til. Men boligprisene kan også variere mellom ellers like boliger i samme avstand fra senteret. Attraktive nabolag, fravær av støy og trafikk kan for eksempel trekke prisene opp i forhold til boliger som ligger i områder uten disse positive egenskapene.

I rapporten har vi studert utviklingen i boligmarkedene i sentrale og perifere strøk. Vi gjennomgår ulike teorier for regionale boligmarkeder<sup>2</sup> og studier som belyser regional prisdannelse og diskuterer om norsk empiri passer med det som er avdekket i utenlandske studier.

Med utgangspunkt i den regionale prisstrukturen drøfter vi konsekvenser for hushold som beveger seg mellom sentrum og periferi. Vi drøfter her hvordan den regionale prisstrukturen i boligmarkedet påvirker den regionale formuesfordelingen. Rapporten diskuterer også den risikoen husholdningene påføres i boligmarkedet, både sentralt og perifert. Den regionale prisdannelsen kan innebære at risikoen ved å kjøpe en bolig varierer med om dette kjøpet foretas sentralt eller perifert. Vi diskuterer også om boligprisvirkninger i sentrale og perifere strøk kan betegnes som en kostnad ved sentralisering.

Prosjektets omfang tilsier at det ikke er mulig å foreta omfattende analyser av problemstillingene i rapporten. Det er også trekk ved

---

<sup>2</sup> Boligøkonomisk litteratur har i liten grad analysert perifere boligmarkeder.

boligmarkedene som vi ikke nevner. Vi har for eksempel ikke analysert fritidsboligenes betydning i rurale boligmarkeder.

Husholdningenes flyttebeslutninger blir analysert i andre deler av hovedprosjektet og i NIBRs nye flyttemotivundersøkelse. De vil derfor ikke bli analysert her.

Kapittel 2 gir en oversikt over relevant litteratur. Både teori og empiri presenteres. Kapittel 3 viser hvordan boligpriser, boligbygging, boligomsetninger har utviklet seg i de seinere årene, sett i relasjon til befolkningsutviklingen. I kapittel 4 diskuteres virkninger av den regionale prisstrukturen. Rapporten oppsummeres i kapittel 5.



---

## 2 Relevant litteratur

### 2.1 Innledning

Kapitlet gir en oversikt over relevant teoretisk og empirisk litteratur om regionale boligmarkeders funksjon. Kapitlet redegjør for den tradisjonelle monosentriske teorien om byutvikling og urbane boligmarkeder i kap. 2.2. Kap. 2.3 analyserer regionale boligprisforskjeller og empiriske studier av dem. Kapitlet fortsetter med et avsnitt om at boligmarkedet preges av betydelige søke- og transaksjonskostnader. I kap. 2.4 presenteres flyttekjedemodellene. Mange boligøkonomiske modeller forutsetter at boligmassen bare kan øke ved at nybygging overstiger avgang av boliger, men boligmassen kan også øke ved at større boliger deles opp og at tomme boliger (eller andre typer bygg) tas i bruk, samt gjennom utflytting, dødsfall og pardannelser. Disse hendelsene setter i gang såkalte flyttekjer. Kap. 2.5 drøfter myndighetenes rolle i boligmarkedet.

Vi fokuserer på boligmarkedet, men vi tror at forhold *utenfor* boligmarkedet er mer avgjørende for flyttebeslutninger, og dermed indirekte for prisvirkningene av sentralisering. Spesielt gjelder dette forhold på arbeidsmarkedet (herunder bedriftslokalisering), som blir analysert i andre deler av prosjektet.

### 2.2 Monosentrisk teori om urbane boligmarkeder

Vi starter med en forenklet beskrivelse av et urbant boligmarked der alle hushold daglig reiser (lineært) inn til et tydelig senter (en modellversjon av DiPasquale og Wheaton (1996)). Teorien kalles

monosentrisk, og det antas at alle hushold er like, har samme inntekt og bor i like, *leide* boliger.

Transportkostnadene til sentrum kalles  $k$ , som for eksempel angir kroner per kilometer tur/retur per år. Et hushold som bor  $d$  km fra sentrum har transportkostnader på  $k*d$  kroner. Inntekten  $y$  brukes til husleie og transportkostnader. Alle hushold bruker like mye på andre varer og tjenester, her kalt  $x^0$ , uavhengig av hvor de bor. Husleien  $R(d)$  vil dermed avhenge av avstanden til sentrum<sup>3</sup>:

$$(1) R(d) = y - kd - x^0$$

I sentrum er  $d$  lik null og  $R(0)$  vil være lik  $y - x^0$ . Husleienivået avtar ut fra sentrum. I randsonen vil husleien være lavest. Det forutsettes at storbyregionen strekker seg  $b$  kilometer fra sentrum. I ytterkanten er tomteprisen lik alternativavkastningen. Ofte forutsetter modellene at landbruk er det alternative formålet.<sup>4</sup>

Alternativ tomtepris benevnes  $r^a$ , for eksempel oppgitt som kroner pr. kvadratmeter. Når etterspørere av boliger vil betale høyere tomtepris enn dette, vil arealet i randsonen bli konvertert til boligformål. Siden reisekostnadene øker med avstanden fra sentrum, vil boligbyggingen skje i forlengelsen av den eksisterende byen. Ytterst vil husleien for en bolig bestå av leie av tomtearealet og produksjonskostnaden  $C$  utlagt som en årskostnad  $c$ .<sup>5</sup>

Vi kan regne dette som uttrykk for rentekostnadene knyttet til et lån som dekker produksjonskostnaden. Når husleien til en bolig med tomtestørrelse  $q$  kvadratmeter i randsonen er gitt, kan vi beregne  $x^0$ .

$$(2) x^0 = y - kb - (r^a q + c), \text{ som gir}$$

$$(3) R(d) = (r^a q + c) + k(b - d)$$

Lign. (3) viser hvordan husleien stiger med avstanden fra sentrum. I sentrum vil husleien være  $R(0) = (r^a q + c) + kb$ , dvs. husleien i

<sup>3</sup> Det antas fri konkurranse i tomte- og boligmarkedet.

<sup>4</sup> Det betyr at prisen er lik det en ny kjøper av et landbruksområde vil betale for tomten, der formålet fortsatt er landbruk.

<sup>5</sup> Leieprisen er også lik den totale kostnaden for en ny bolig, dvs. tomteprisen pluss selve produksjonskostnaden. Dette vil også være den langsiktige likevektsprisen på boliger i områder uten begrensninger på arealtilgangen.

randsonen pluss transportkostnaden fra randsonen til sentrum. Når  $b$  (byområdets utstrekning) øker, øker også transportkostnadene, noe som gir økt husleie i sentrum.

Ut fra disse sammenhengene er det også mulig å vise hvordan tomteleien varierer i byområdet. Tomteleien framkommer ved å trekke ut leien for produksjonskostnaden,  $c$ , og deretter dele det samlede restbeløpet på tomtestørrelsen  $q$ . Vi får følgende uttrykk for tomteprisen,  $r(d)$ , uttrykt som pris pr. kvadratmeter:

$$(4) \quad r(d) = r^a + \frac{k(b-d)}{q}$$

Uttrykket består av leien pr. kvadratmeter ved randsonetomtens alternative bruk og en komponent som uttrykker sparte reisekostnader mellom randsonen og den aktuelle tomten i avstand  $d$  fra sentrum. Prisen på en bestemt tomt innenfor randsonen vil stige med utnyttelsen av arealet. Vi har antatt like boliger med en tomt på  $q$  kvadratmeter. Når  $q$  er mindre, øker tomteprisen.<sup>6</sup> Følgende konklusjoner kan trekkes;

- Husleieforskjeller innen en region er uavhengig av tomtestørrelsen som blir fastsatt av planmyndigheten (like boliger med like tomter).
- Tomteleieforskjellen pr. kvadratmeter innen en region øker når tomtestørrelsen reduseres.
- Økte byggekostnader øker husleiene perifert, og dette forplanter seg innover mot sentrum.
- Økt tomteleie til alternative formål virker på samme måte som en økning i byggekostnadene.
- Økte transportkostnader øker husleieforskjellene (og tomteprisforskjellene) og vice versa.
- All politikk som er med på å øke  $c$ , for eksempel utbyggingsavgifter på nye boliger, bidrar til høyere husleier innenfor randsonen.<sup>7</sup>

<sup>6</sup> En lavere  $q$  betyr at det er oppført flere boliger på et gitt tomteareal, dvs. utnyttelsen er høyere.

<sup>7</sup> Mayer og Somerville (2000) påpeker at innføring av utbyggingsavgifter reduserer likevektsstørrelsen på en by. Under forutsetningen ovenfor vil forbruket av andre goder minske, men der økte byggekostnader vrir

Boligpriser og boligprisforskjeller kan finnes ved å beregne nåverdien av ligning (3), gitt en bestemt kalkulasjonsrente. Forutsetningen for å neddiskontere på denne måten er en statisk byregion som ikke lenger vokser. Hvis byen vokser, vil husleien øke. En reell verdistigning vil følge av knapphet på areal og at byen dermed brer seg utover og vokser.<sup>8</sup>

I denne enkle modellen er det ikke rom for fortetting. Ny boligbygging skjer i randsonen når etterspørselen øker. Ut fra denne teorien skulle det relative boligprisforholdet mellom sentrum og periferi øke over tid dersom det skjer en sentralisering av befolkningen. Men det kan ha foregått en sentralisering innenfor alle regioner, slik at det teoretiske mønsteret vil være det samme i alle regioner, men i mindre skala. Da vil randsonene i alle områder få en prisutvikling som i hovedsak er bestemt av byggekostnadene, mens arealknapphet gir stigende priser inn mot alle sentra. Dersom prisutviklingen i storbyene måles mot resten av landet, kan det derfor argumenteres for at *prisforholdet* på lang sikt ikke endres.

### 2.3 Regional boligprisutvikling

Selv om de relative boligprisene har en trendutvikling som øker det relative prisforholdet mellom sentrum og periferi, kan det være andre forhold som styrer prisdannelsen på kort sikt. Svinger boligprisene med konjunktorene *samtidig* i sentrum og periferi? Svinger boligprisene *mer* i sentrumsområdene enn i periferien? Flytter folk *oftere* til sentrale strøk i gode tider slik at boligprisene stiger sterkere som følge av en kraftig flyttestrøm mot sentrale områder? Og omvendt ved konjunkturedgang? Vil endringer først begynne i en ”lederregion”, mens andre regioner opplever samme utviklingen senere? Med slike mønstre vil noen flyttere

---

etterspørselen bort i fra boliger, vil en reduksjon i likevektsstørrelsen være følgen.

<sup>8</sup> Økt reell verdistigning kan også skyldes at produksjonskostnadene øker som følge av at produktiviteten ikke følger med lønningene i byggebransjen og/eller at omkringliggende arealer får en høyere leiepris i alternative anvendelser. Her kan jordvern, bevaring av grønne belter og press fra næringsetableringer innvirke.

---

bevisst tilpasse seg for å unngå noen av ulempene ved å bo sentralt.<sup>9</sup>

### Skandinaviske studier

Hort (1997) undersøkte regionale prisvariasjoner i Sverige på slutten av 1980-tallet og i begynnelsen av 1990-tallet. Dette var en periode hvor prisene først steg og deretter falt. Hun avdekket at mønsteret varierte langs en sentrum-periferi dimensjon. For hele perioden 1967-95 fant hun liten endring i det relative prisforholdet mellom regioner. Hun fant imidlertid at prisene svinger mer i urbane områder. I perifere strøk fant hun at det mest var transaksjonsvolumet som varierte.

Heiborn (1998) har analysert hvordan boligmarkedet i Sverige påvirkes av hvordan regionale arbeidsmarkedsforhold og forskjeller i demografisk struktur påvirker interregional migrasjon, basert på et panel som består av data fra svenske fylker for perioden 1964-93.<sup>10</sup> Lønninger, skatter og boligpriser inkluderes i den estimerte modellen. Analysen viser sterk sammenheng mellom forholdene på arbeidsmarkedet og migrasjon. Boligprisene ser imidlertid ikke ut til å påvirke migrasjonen særlig.<sup>11</sup>

Hun undersøkte også den simultane sammenhengen mellom migrasjon og regionale boligpriser ved hjelp av befolkningsdata fra svenske fylker fra perioden 1963-93. Naturlig befolkningsvekst varierer i følge studien lite mellom regionene. Da vil migrasjon være viktigste forklaring på interregionale forskjeller i befolkningsveksten. Boligprisene kan drives av flyttestrømmer som er uventet, og fordi flytterne er aktive i boligmarkedet. Samtidig kan flytting påvirke boligpriser.

Analysen indikerer at regional boligpris påvirkes positivt av innflytting, og negativt av utflytting. Resultatet er robust, selv om størrelsen på koeffisientene og statistisk signifikans varierer i ulike modellversjoner. Videre er det en tendens til at utflytting påvirker

---

<sup>9</sup> Dersom alle tilpasser seg slike svingninger vil jo effekten forsvinne.

<sup>10</sup> Denne delen av avhandlingen er skrevet sammen med Per-Anders Edin og Christian Nilsson.

<sup>11</sup> Det påpekes at resultatene i studien må tolkes med forsiktighet siden estimatorene ved bruk av vanlig minste kvadraters metode etter all sannsynlighet er forventningsskjeve, både på grunn av autokorrelasjon, og på grunn av at noen av forklaringsvariablene sannsynligvis er endogene.

prisene sterkere enn innflytting. Forfatteren forventet seg at flytteeatferden påvirkes av forskjeller i boligpriser. Det er derfor overraskende at de estimerte relasjonene både for innflytting og utflytting ikke påvirkes signifikant av boligprisene.<sup>12</sup>

Også norske studier har analysert hvordan boligprisene påvirker migrasjonsbeslutninger.<sup>13</sup> Carlsen og Johansen (2004) studerte sammenhengen mellom subjektive mål på jobbmuligheter og interregional migrasjon i Norge. Boligpriser inngikk blant forklaringsvariablene. Migrasjonsanalysen er basert på paneldata fra norske arbeidsmarkedsregioner i perioden 1993-99. Forfatterne finner at boligpriser påvirker nettoinnflyttingen negativt og signifikant.

Carlsen (2005) studerte sammenhengen mellom individers planlagte utflytting<sup>14</sup> og tilfredshet med ulike kommunale tjenester, lønninger og arbeidsledighet basert på en survey fra 1993-99. Boligpriser i arbeidsmarkedsregionen inngikk som forklaringsvariabel. Analysen viste at boligpris påvirker utflyttingsønskenene positivt. Boligprisnivået i regionen påvirket utflyttingsønskenene *positivt og signifikant* for respondenter som er 50 år eller eldre, mens boligpris *ikke* hadde signifikant effekt på planlagt utflytting for respondenter under 50 år.

Carlsen, Johansen og Kaspersen (2007) studerte flytting mellom norske arbeidsmarkedsregioner basert på paneldata fra 1986 til 2004. I modeller der boligpris i regionen inngikk som forklaringsvariabel i estimeringene, hadde den signifikant negativ effekt på innflyttingen.<sup>15</sup>

---

<sup>12</sup> Dette uventede funnet kan være en konsekvens av at det benyttes aggregerte data til og fra hver region. Dette kan medføre at en taper informasjon som en kunne ha avdekket ved en bilateral flyttestudie.

<sup>13</sup> Ingen av studiene har estimert hvordan boligpriser påvirkes av migrasjon.

<sup>14</sup> Data om faktisk flytting finnes ikke i surveyen som undersøkelsen er basert på.

<sup>15</sup> Studien avdekker ellers at Norge har en høy mobilitet i europeisk målestokk og små regionale forskjeller i arbeidsledighet. Forfatterne konkluderer med at den høye mobiliteten har bidratt til små regionale forskjeller i arbeidsledighet. Det understrekes at den høye mobiliteten kan henge sammen med det norske bosettingsmønsteret. Mobiliteten på individnivå kan antas å være sterkt korrelert med tidligere flytting. Utdannings- og jobbtilbudet er i deler av landet slik at mange unge har flyttet fra hjemstedet, og dermed er mer villige enn andre til å flytte på nytt.

## Andre studier

Britiske studier finner at geografiske forskjeller mellom boligprisene er større enn geografiske inntektsforskjeller. Holmans (1990, 1995) viser at endringene i sørlige deler av landet (med de høyeste) boligprisene kommer først. Svingningene er større enn i andre deler av Storbritannia. At endringene først skjer i en bestemt region og deretter sprer seg kalles en bølgeeffekt ("ripple effect").

Meen (1999) viser at mellom 1990 og 1995 falt prisene med 17,5 prosent i sørøst-England (eksklusive London), men økte med 19 prosent i Nord-England. Utviklingen gjennom perioden opphevet prisforskjellen som hadde bygget seg opp i årene før 1990.

Holmes og Grimes (2005) konkluderer med at forholdet mellom regionale boligpriser på lang sikt er konstant. Tilpasningen til langtidslikevekten er imidlertid langsam og det antydes at det kan ta seks til åtte år før halvparten av tilpasningen er oppnådd.

Meen (1999) stiller opp teoretiske forklaringer på bølgebevegelsene i den regionale prisutviklingen. Den første knyttes til at ved prisforskjeller mellom områder, vil folk flytte til de rimeligste områdene og dermed jevne ut prisene mellom regioner. Utjevning kan også teoretisk forekomme uten flyttinger ved at avkastningen av en boliginvestering er større i ett område, slik at boligprisene tilpasser seg til avkastningen i alle delmarkeder blir lik. Dette innebærer ikke nødvendigvis en utjevning av prisene. Avkastningen i et delmarked avhenger av prisnivået og forventet framtidig verdistigning. Prisenivået er markedsbestemt, og på etterspørselssiden vil befolkningsendringer, flyttinger og flytteønsker ha innvirkning.

Økonomisk litteratur angir tre hovedklasser av variabler som hindrer folk i å flytte fra regioner med høy arbeidsledighet; personlige kjennetegn, omgivelsesfaktorer og aggregerte markedsvariabler (Groenenwold 1997). Den siste klassen er knyttet til arbeids- og boligmarkedet. Meen (1999) fastslår at de fleste studier tillegger arbeidsmarkedsvariabler størst vekt for langdistanseflytting, mens flyttinger etter pensjonering i større grad er influert av relative boligpriser. Han konkluderer med at flytting i liten grad forklarer bølgebevegelsene i den regionale prisdannelsen.

En siste forklaring hos Meen (1999) er regionale etterslep i faktorer som er viktige for boligprisdannelsen. Dersom veksten i

økonomien begynner i høyprisområder, vil inntektseffekten først begynne sentralt. Stabile langsiktige regionale prisforhold tyder dermed på at veksten i periferien etterfølger den sentrale veksten. Heller ikke innenfor dette temaet er det foretatt statistiske analyser.

## 2.4 Transaksjons- og søkekostnader

Boligøkonomiske modeller forutsetter ofte at husholdningene maksimerer nytte og tilbyderne maksimerer profitt under ulike beskrankninger.

Flytting skyldes ofte et ønske om å endre boligkonsumet. Som følge av høye søke- og transaksjonskostnader er det imidlertid vanskelig å endre boligkonsumet på kort sikt. Deler av den boligøkonomiske litteraturen har derfor fokusert på transaksjons- og søkekostnader ved å skifte bolig. Der problematiseres disposisjonsform i større grad enn i øvrig boligøkonomisk litteratur. Dette er relevant for vår problemstilling. Er det boligeiere som flytter til sentrale strøk, eller er det leietakere? Vi antar at mobiliteten er høyest blant leietakerne. Boligeiere kan antas å flytte mindre fordi det er høyere søke- og transaksjonskostnader knyttet til en eid bolig. På den annen side har boligeiere i periferien akkumulert mer egenkapital enn leietakerne i periferien, noe som gjør det lettere å etablere seg i en eid bolig sentralt. Dessverre finnes det ikke norske data som kan belyse dette, siden flyttedata ikke inneholder boligopplysninger.

Boligøkonomisk teori om søke- og transaksjonskostnader antar ofte at boligkonsum kan måles i simultane beslutninger om kvantum og disposisjonsform. Endring i konsumet av bolig-tjenester kan i de fleste situasjoner bare skje gjennom flytting. Siden behov/preferanser, inntekter og pris på boligkonsum varierer over tid er det rimelig å anta at også den optimale<sup>16</sup> boligen varierer over tid. Likevel flytter de fleste sjelden.

Før et hushold flytter må misforholdet mellom ønsket og faktisk boligkonsum overstige en grenseverdi (Weinberg, Friedman og Mayo 1981, Loikkanen 1988). Studier som viser hvordan hushold

---

<sup>16</sup> I optimum er grensenytten av boligkonsumet lik prisen på bolig-tjenester (under visse forutsetninger).



---

tilpasser seg skift i boligetterterspørselen, avdekker at det kreves store forandringer før det skjer noen justering av boligkonsumet. Faktisk boligkonsum kan avvike mye fra ønsket boligkonsum (Smith, Rosen og Fallis, 1988).

Den viktigste årsaken til at hushold ikke flytter med en gang det oppstår et misforhold mellom faktisk og ønsket boligkonsum er nok at bytte av bolig er kostnadskrevene. Kostnadene består av direkte utgifter ved flytting, kostnader ved søking og oppbrudd fra boligen en bor i, og endring i de sosiale omgivelsene i området, noe som inkluderer tap av både område- og boligspesifikk kunnskap som mister sin verdi ved flytting.

Flyttekostnader kan føre til at husholdninger vil velge bolig for å tilpasse seg behov noen år fram i tid. Personer som planlegger å flytte, velger gjerne en bolig der flyttekostnadene er lave, for eksempel en leid bolig.<sup>17</sup>

Berkovec og Goodman (1996) konkluderte med at fall i etterspørselen ikke påvirker prisene direkte, men i stedet tiden det tar å selge en bolig. Omsetningsvolumet vil dermed gå ned. Økt omsetnings*tid* vil deretter virke som signal til selgerne om å sette ned prisen. Det gir over tid positiv sammenheng mellom omsetning og salgspris. Denne forskningen gir imidlertid ikke støtte til et bestemt regionalt prisutviklingsmønster.

Arbeidene viser at flyttekostnader (søke- og transaksjonskostnader, kostnader ved oppbrudd fra et kjent miljø mm.) medfører at folk flytter mindre enn de ville gjort hvis flytting hadde vært kostnadsfritt. Høye søke- og transaksjonskostnader reduserer etterspørselen etter boliger, både i storbyområder og ellers. Politiske tiltak som øker transaksjonskostnadene vil dermed bidra til lavere prisvekst. På lang sikt vil dempet prisvekst gi mindre nybygging. Lavere priser i bruktboligmarkedet vil minske lønnsomheten og nivået på nybyggingen og dermed dempe byspredningen.

---

<sup>17</sup> Kredittrestriksjoner påvirker også disposisjonsformen. Noen får overhodet ikke låne penger. Disse personene presses over i leiemarkedet. Andre får ikke låne nok penger til å kjøpe den boligen de ønsker seg. De avstår derfor fra å kjøpe en billigere bolig. De velger i stedet å leie bolig. Dermed slipper de å pådra seg høye flyttekostnader.

Partielle tiltak i sentrale strøk vil bidra til lavere prisvekst i sentrale strøk og dermed til lavere regionale prisforskjeller. Et eksempel kan være en regionalt differensiert stempelavgift på boliger.

## 2.5 Flyttekjedemodeller <sup>18</sup>

En alternativ tilnærming til de boligøkonomiske teoriene vi har gjennomgått er flyttekjedemodellene. Disse tar utgangspunkt i at mulige flyttevalg i et boligmarked er avgrenset av tilgjengelige boliger. Antall tilgjengelige boliger vil alltid være høyere enn antall nybygde boliger (Rothenberg mfl. 1991).

Sett at det bygges en ny enebolig i Asker. De som flytter inn der bodde tidligere i et rekkehus i Asker. Rekkehuset selges til et hushold som tidligere bodde i en 3-roms blokkleilighet på Sinsen. Denne selges til et hushold som tidligere bodde i en ettroms leilighet på Sofienberg. Personen som flyttet inn i leiligheten på Sofienberg bodde tidligere utenfor Osloregionen. Sammenlignet med en situasjon uten bygging av eneboligen i Asker kan vi si at nybyggingen har skapt *fire* nye muligheter, samt at byggingen har gjort det mulig for *ett* nytt hushold å komme inn i eiermarkedet.

To sentrale begrep i flyttekjedemodellene er vakanseskapende og vakanseabsorberende hendelser.

En *vakanseskapende* hendelse skaper en ny boligmarkedsmulighet, og dermed setter i gang en flyttekjede. Demografiske hendelser som skaper vakanser kan være utflytting, dødsfall eller dannelsen av husholdninger. Bygningsmessige hendelser er nybygging, tomme boliger som går over til å bli bebodde boliger, samt konvertering av annen eiendom til bolig. Noen hendelser er tilsiktet konsekvens av myndighetenes politikk.<sup>19</sup>

En vakanse i et delmarked (A) kan fylles av en husholdning fra et annet delmarked (B). Dermed oppstår en vakanse i delmarked B.

---

<sup>18</sup> Framstillingen i dette avsnittet er basert på Medby mfl. (2003).

<sup>19</sup> Chen og Nordvik (2000) viser til to eksempler på dette. Det ene eksempelet er at utleie av deler av egen bolig er skattefritt. Det andre eksempelet de viser til er byggingen av omsorgsboliger. Førstnevnte eksempel er del av en tilsiktet politikk for å øke tilbudet av leide boliger, mens bygging av omsorgsboliger var motivert ut fra andre hensyn.

Prosessen kalles vakansetransformasjon. Systematiske vakansetransformasjoner fra bolig til bolig og fra delmarked til delmarked utgjør kjernen i en flyttekjede.

En *vakanseabsorberende* hendelse bruker en vakanse uten å skape en åpning på et annet sted i det lokale boligmarkedet. Hendelsen får flyttekjeder til å stoppe opp. Vakanser absorberes på grunn av demografiske og bygningsmessige hendelser som oppløsning av parforhold, innflytting av hushold utenfra, sammenslåing av boliger gjennom byfornyelse eller at noen velger å beholde en bolig de flytter fra som fritidsbolig.

En tilnærming som kobler pris og byggekostnad til flyttekjeder kan fange opp flere mekanismer enn de formelle flyttekjedemodellene.

En nybygd bolig i en bydel i Oslo overtas av et hushold som flytter inn fra en annen del av landet. I en flyttekjedemodell for Oslo vil dette være en vakanseabsorberende hendelse som medfører at flyttekjeden stopper opp. Den nybygde boligen har altså *ikke* skapt en ny boligmarkedsmulighet. I markedstilnærmingen må en vurdere om innflyttingen skjedde som følge av at en bolig ble ledigstilt, eller om det dreier seg om en husholdning som uansett ville ha flyttet til Osloområdet. Hvis det siste er tilfelle har den nybygde boligen åpnet muligheter *i andre segmenter* av boligmarkedet.<sup>20</sup>

I Sverige og Norge er det utført empiriske studier av flyttekjeder. Emmi og Magnusson (1995)<sup>21</sup> analyserte boligmarkedet i tre svenske byer ved hjelp av flyttekjedemodeller<sup>22</sup>, basert på data fra tre folketellinger (i årene 1975, 1980 og 1985). Individuer og husholdninger med samme adresse på alle de tre tidspunktene ble utelatt fra utvalget. De som hadde forskjellige adresser i intervallene 1975-80 eller 1980-85 betraktes som henholdsvis interne nye flyttere<sup>23</sup>, innflyttere til distriktet, utflyttere fra distriktet, oppløste husholdninger eller nydannede husholdninger.

---

<sup>20</sup> Vi anser det ikke som svært sannsynlig at husholdninger flytter til Oslo på grunn av den nybygde boligen. Dette vil bare kunne skje hvis en husholdning som ikke hadde planlagt å flytte til Oslo oppdager en nybygd bolig som de mener passer perfekt for sitt behov.

<sup>21</sup> Se også Emmi og Magnusson (1992).

<sup>22</sup> Byene de undersøkte var Gävle, Jönköping og Västerås.

<sup>23</sup> Engelsk "recent movers".

Inndelingen i delmarkeder var basert på boligtype, boligstørrelse og disposisjonsform. Deretter ble omfattende data om nåværende og tidligere boliger samlet inn for hele utvalget, slik at vakansetransformasjoner og vakanseabsorberende hendelser ble kartlagt. Denne informasjonen er nødvendig for å kunne stille opp en flyttekjedemodell.

Emmi og Magnusson (1995) fant at modellene predikerte mellom 75 og 83 % av flyttingene. Det indikerer regularitet i det dynamiske mønsteret for boligvalg eller i boligkarrierer. De finner at absorberingssannsynligheten varierer mellom 0,25 og 0,78. Sannsynligheten for en vakanseskapende hendelse varierer sterkt mellom ulike segmenter. I leiemarkedet er sannsynligheten for en vakanseabsorberende hendelse høyest, mens den er lavest for store eide boliger. Det observeres også relativt store forskjeller mellom de tre byene. Vakanseskjedenes eller flyttekjedenes gjennomsnittlige lengde varierer mellom boligtyper. De lengste flyttekjedene observeres ikke overraskende for selveide eneboliger.

Bysveen og Knutsen (1987) analyserte flyttekjedenes lengde ved nybygging og utflytting fra Oslo. De fant at flyttekjedene fra nybygging var lengre enn kjedene ved utflytting, og at lengden ikke varierte mellom delmarkeder når vakansene ble initiert av nybygging. Når vakansene ble initiert av utflytting skapte *eide* boliger *klart lengre* flyttekjeder enn leide boliger. Flyttekjedenes lengde økte med boligstørrelse: Det skyldes at store boliger har flere underliggende markedssegmenter. De avdekket også at nybygging via flyttekjedeeffekter kan generere mange nye boligmarkedsmuligheter. Nybyggingen skapte *bare en nidel av de nye boligmarkedsmulighetene i Oslo* rundt 1980. Når flyttekjedeeffektene ble inkludert hadde nybyggingen generert en fjerdedel av de nye boligmarkedsmulighetene. Videre fant de at dødsfall blant enpersonshusholdninger genererte 5 prosent av boligmarkedsmulighetene i denne perioden. Halvparten av de nye boligmarkedsmulighetene ble skapt gjennom utflytting. Husholdninger som flyttet fra Oslo, flyttet som regel fra små boliger på 1-3 rom. Det var derfor mest yngre personer som dro nytte av vakansene som ble skapt på grunn av utflytting.

Flyttekjeder kan forklare høy innflytting til Oslo de seinere årene, trass i få nybygde boliger. Flyttekjeder bidrar dermed til høyere mobilitet i boligmarkeder gjennom vakanseskapende hendelser.

---

Vakanseskapende hendelser antas å være mer utbredt i urbane boligmarkeder enn i rurale boligmarkeder preget av fraflytting.

## 2.6 Myndighetenes rolle

Boligmarkedet i Norge (spesielt i større byer) har i perioden etter 1980 endret karakter ved at offentlige reguleringer spiller en mye mindre rolle. Husleiereguleringen i tradisjonell forstand (som grovt sett gjaldt for umøblerte førkrigsboliger i blokk) er opphevet, prisreguleringen på borettslagsleiligheter er opphevet og det meste av ansvaret for boligforsyning er overlatt til markedet. I Oslo har det skjedd to andre endringer. Eierandelen er høyere i dag enn i 1980 og boligstandarden er gjennomgående høyere.<sup>24</sup>

Tidligere spilte det offentlige en betydelig rolle i fordelingen av boliger i samarbeid med boligsamvirket. Det ble ikke bygd opp en stor offentlig utleiesektor i Norge, i motsetning til i mange andre nordeuropeiske land. (Hansen 2002).

I hovedstadsregionen skjer nå det meste av utbyggingen uten at det offentlige har noen stor rolle. Tidligere spilte det offentlige en større rolle ved subsidier av nybygging og anskaffelse av tomter som ble omsatt til regulerte priser. Boligpolitikken har endret karakter fra generell støtte til bygging av nye boliger gjennom Husbanken, til mer målrettede tiltak ovenfor vanskeligstilte på boligmarkedet. Dereguleringen og fallet i boligmarkedet på slutten av 1980-tallet endret kommunenes rolle som tilrettelegger og tilbyder av byggeklare tomter. Kommunale tap førte til tilbaketrekning og mindre risikoeksponering for kommunene. Initiativ og forslag til reguleringsplaner ble i stor grad overtatt av private aktører (Barlindhaug 2005, Barlindhaug og Nordahl 2005). Kommunenes tilbaketrekning kan også forklares som del av en generell liberalisering av boligmarkedene.

Husbankens oppføringslån har hatt betydning for boligbyggingen i perifere strøk i Norge. Oppføringslånet har ført at det har blitt bygd boliger også i områder hvor markedsprisen er lavere enn byggekostnadene. Oppføringslånene hadde før 1996 subsidiert rente. Dermed kunne en bygge nye boliger så lenge de totale

---

<sup>24</sup> Hansen og Guttu (2000) gir en grundig beskrivelse av historiske endringer i Oslos boligmarked fram til 1990.

bygekostnadene minus neddiskontert fordel av lav rente var lavere enn markedsprisen. Dvs. at byggekostnadene kunne være høyere enn markedsprisen (Nordvik 1995).

Fra 1996 ble subsidiene knyttet til et oppføringslån i Husbanken tatt bort, men kravene knyttet til areal og kostnader ble beholdt. Husbankens oppføringslån og utbedringslån ble midt i 2005 erstattet av Husbankens grunnlån, innrettet mot boligetablering, distriktshensyn og økt antall miljøvennlige og universelt utformede boliger og boområder. Arealkrav og andre standardkrav ble tatt bort, mens kostnadskravene er tatt vare på gjennom at grunnlans-finansierte prosjekter skal avgrenses mot dyre prosjekter (Barlindhaug og Ekne Ruud 2008).

Offentlige inngrep som gjør det lettere å etablere seg i storbyregionene medfører sterkere sentralisering av befolkningen, alt annet likt. Høye boligpriser i storbyregionene bidrar derimot partielt til lavere sentralisering av befolkningen.<sup>25</sup>

Tidligere boligpolitikk i Norge (og andre land) var motivert ut fra fordelingsargumenter og en mer planøkonomisk tankegang. Fortsatt har imidlertid det offentlige en rolle som planmyndighet, se nyere forskning om forholdet mellom kommune og utbyggere i Nordahl, Barlindhaug og Ekne Ruud (2007). På dette området har vi fortsatt reguleringer motivert av at for rask befolkningsvekst medfører høye (og uønskede) kostnader for de opprinnelige innbyggerne i kommunen.

### **Velferdsøkonomiske begrunnelser for offentlig regulering av boligbygging**

I et uregulert marked vil grunneiere selge landområder til boligformål når salgspris overstiger områdets alternativverdi, jf. avsnitt 2.2.

Regulering av boligbyggingen kan begrunnes ut fra effektivitetshensyn dersom de samfunnsøkonomiske kostnadene ved utbygging er høyere enn kostnadene utbyggerne tar hensyn til, siden utbyggerne ser bort fra konsekvensene utbyggingen har for de eksisterende innbyggerne (Brueckner 1995, 1999). Slike effekter kalles i økonomisk teori for eksterne virkninger. Brueckner (2000)

---

<sup>25</sup> Hvis innflytting til storbyregioner er påvirket av boligpriser.

---

identifiserer tre ulike typer trengselskostnader som kan begrunne offentlig regulering av boligbygging og arealbruk:

- i) Tilgang til nære grøntområder har positiv innvirkning på innbyggernes velferd. Private aktører vil ikke ta hensyn til hele den samfunnsmessige verdien av ubebygde områder. En kan derfor få en situasjon hvor for mange områder omdisponeres til boligformål i et uregulert marked.
- ii) Boligbygging belaster transportsystemene i et område. Økt trafikk vil medføre økte kostnader ved mer slitasje på veiene. Bilkøer som medfører økte tidskostnader for de opprinnelige veibrukerne vil også kunne oppstå.
- iii) Behovet for investeringer i infrastruktur vil øke som følge av befolkningsveksten som følger utbyggingen. Utbygging behov for ny teknisk infrastruktur som vei, vann og kloakksystemer og ny sosial infrastruktur som skoler, barnehager og sykehjem. Dette medfører økte kostnader for de opprinnelige innbyggerne.

Trengselskostnader taler for å regulere boligbyggingen. Det er imidlertid langt fra åpenbart hvor strengt boligbyggingen bør reguleres og hvilke virkemidler som bør benyttes.<sup>26</sup>

Vi kan også få for lav utbygging fordi grunneiere med markedsmakt reduserer tilbudet av areal for å oppnå økt pris. Dette vil også begrunne offentlige inngrep.

Ved perfekt mobilitet mellom små kommuner vil endret boligpris i en kommune ikke påvirke boligprisene i andre kommuner. Da kan ikke grunneierne begrense tilbudet av nye boligtomter. Hvis boligprisene stiger, vil noen husholdninger forlate kommunen slik at prisene reduseres til sitt initiale nivå. Hvis kommunenes ulike størrelser og attraksjon er slik at boligprisene i andre kommuner påvirkes, kan det være optimalt for grunneierne å begrense tilbudet av tomter. Begrenset tilbud medfører økte priser og økt utflytting, noe som vil øke boligprisene også i nabokommunene. I migrasjonslikevekt vil da boligprisene øke i *samlige* kommuner.

---

<sup>26</sup> I Medby og Karlstad (2008a) vil virkemidlene som kan brukes til å bremse befolkningsveksten drøftes.

Grunneiere kan altså ønske å redusere tomtetilbudet til et nivå der tomteprisen overstiger alternativkostnaden i et stort område. En får da mindre boligbygging enn det som er samfunnsøkonomisk optimalt fordi grunneierne har markedsrett. Brueckner (1999) analyserer tilfeller, hvor også den politiske beslutningsprosessen i kommunene inkluderes.

En kommunes reguleringspolitikk har ofte ringvirkninger utover kommunegrensen, særlig i storbyområder. Brueckner (1998) viser at nabokommuners reguleringspolitikk har betydning når reguleringspolitikken utformes i kommunene. Når en kommune i et område fører en streng reguleringspolitikk vil som regel også nabokommunene gjøre det samme.

## 2.7 Oppsummering

I følge den monosentriske teorien vokser byer gjennom nybygging i byens randssone. Dette øker reisekostnadene fra randsonen inn til byens sentrum, noe som i neste omgang øker prisene sentralt. Ut fra denne teorien skulle det relative boligprisforholdet mellom sentrum og periferi øke over tid dersom det skjer en sentralisering av befolkningen.

Empiri fra Sverige viser at prisforholdet mellom regioner endrer seg lite over tid, men at prisene i urbane områder svinger mer over tid enn i perifere områder. Forholdene i arbeidsmarkedet påvirker flytting mellom regioner, ved at høy ledighet i en region øker utflyttingen fra regionen. Studiene viser at boligprisene ikke påvirker flyttingen i særlig grad. Noen norske studier viser at boligprisene har en signifikant negativ effekt på innflyttingen.

Også i Storbritannia viser studier at prisforholdet mellom regioner holder seg konstant. I tillegg påvises det at høyprisregioner leder an i prisutviklingen, både når det går opp og ned. Andre områder følger etter som i en bølgebevegelse. Mange hypoteser er framsatt som forklaringer, men få empiriske studier er gjort av temaet.

Transaksjonskostnader ved skifte av bolig, spesielt eierboliger, fører til at flyttinger først skjer når gapet mellom faktisk og ønsket boligkonsum når en viss størrelse.



I hovedsak er det nybygging av boliger som øker den totale boligmassen i en region, men også nybygging, utflytting, dødsfall og pardannelser kan skape boligmarkedsmuligheter gjennom flyttekjeder. I praksis vil dermed hushold som flytter fra en region til en annen kunne velge boligalternativer som er mest i samsvar med preferanser og økonomiske ressurser uavhengig av hva slags boliger som bygges i tilflyttingsregionen.

Boligpolitikken har dreiet fra en generell subsidiering av nybygging mot selektive ordninger rettet mot de vanskeligstilte på boligmarkedet. I utbyggingspolitikken spilte kommunene tidligere en viktig rolle i tomtemarkedet. Nå har kommunene i større grad trukket seg ut av dette markedet, mens private aktører både er tomtekjøpere og foreslår reguleringsplaner.

## 3 Befolkning, boligpriser og bygging i Norge

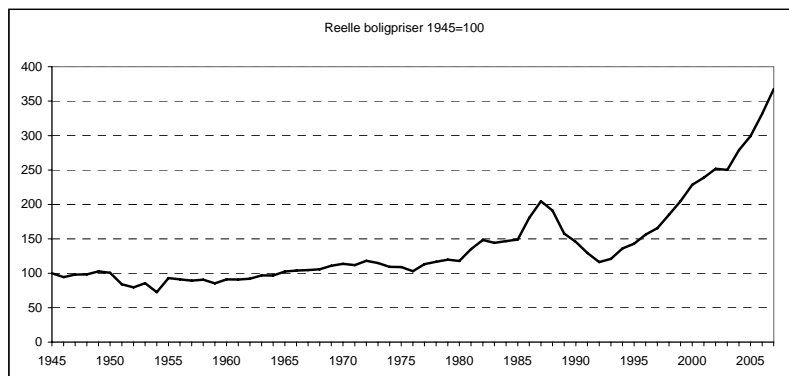
### 3.1 Innledning

I dette kapitlet presenteres statistikk om utviklingen i befolkning, boligpriser og boligbygging i norske regioner. Statistikken er dessverre mangelfull: Tidsseriene er korte, og det oppstår problemer med for få tilgjengelige observasjoner når dataene brytes ned til et så disaggregert geografisk nivå som kommuner. Vi vil spesielt peke på manglende husleiestatistikk. Det er rimelig å anta at leietakere flytter mer enn boligeiere og at innflyttere til storbyene i større grad enn andre velger å leie bolig. Offisiell statistikk om husleier i Norge ble for første gang innhentet i 2005 (SSBs leiemarkedsundersøkelse). Undersøkelsen har for få observasjoner til å offentliggjøres på kommune-/regionnivå. Også for eide boliger er det et problem med for få årlige omsetninger til at det finnes et tilstrekkelig godt statistikkgrunnlag i de mindre folkerike kommunene. I tillegg er det store problemer med å avgrense et regionalt boligmarked. Eksempelvis har de fleste fylker *flere* regionale boligmarkeder, mens mange regionale boligmarkeder overskrider fylkesgrenser.

### 3.2 Utviklingen i nasjonale boligpriser

Norges Bank har konstruert en boligprisindeks fra 1819 til 2003 (Eitrheim og Erlandsen 2004). Vi har benyttet disse dataene; startet indeksen i 1945 og forlenget den til 2007, basert på tall fra SSB for de siste årene. Realpriser, dvs. boligpriser dividert med den generelle inflasjonen målt ved konsumprisindeksen, vises i figuren:

Figur 3.1 Realprisindeks for boliger for Norge 1945 – 2007. Kilde: Norges Bank og SSB



Boligprisene fordoblet seg i realverdi mellom 1945 og 1985. Deretter falt realprisene kraftig fram til 1992. Fra dette tidspunktet har det vært en sterk stigning i realboligprisene fram til i dag. Siden 1945 har realprisen på boliger steget med 268 prosent. I hele perioden var den årlige stigningen på 2,1 prosent, mens den årlige stigningen de siste 15 årene har vært på 8 prosent. Fra 1945 til den midlertidige bunnen i 1992 var årlig stigning bare 0,3 prosent.

Figuren viser at boligprisene i perioden fra og med 1975 stiger mer enn den generelle inflasjonen. Dette gjelder særlig de siste årene. Dette innebærer at det ikke finnes noe likevektsnivå som boligprisene varierer rundt, dvs. at boligprisene ikke er stasjonære. Boligprisveksten kan imidlertid tenkes å være *stasjonær*. Det betyr i så fall at det finnes en vekstrate som prisveksten varierer rundt.

At boligprisene ikke er stasjonære kan ha flere forklaringer. På kostnadssiden kan en forklaring være at produktivitetsveksten i boligbyggenæringen har vært svakere enn i andre bransjer.<sup>27</sup> En annen forklaring kan være at befolkningsvekst og sentralisering har bidratt til økende tomtepriser.

<sup>27</sup> Dette kan komme av at produksjonen i mindre grad kan automatiseres enn det som er mulig i noen typer industri.

### 3.3 Regionale boligpriser - nivå

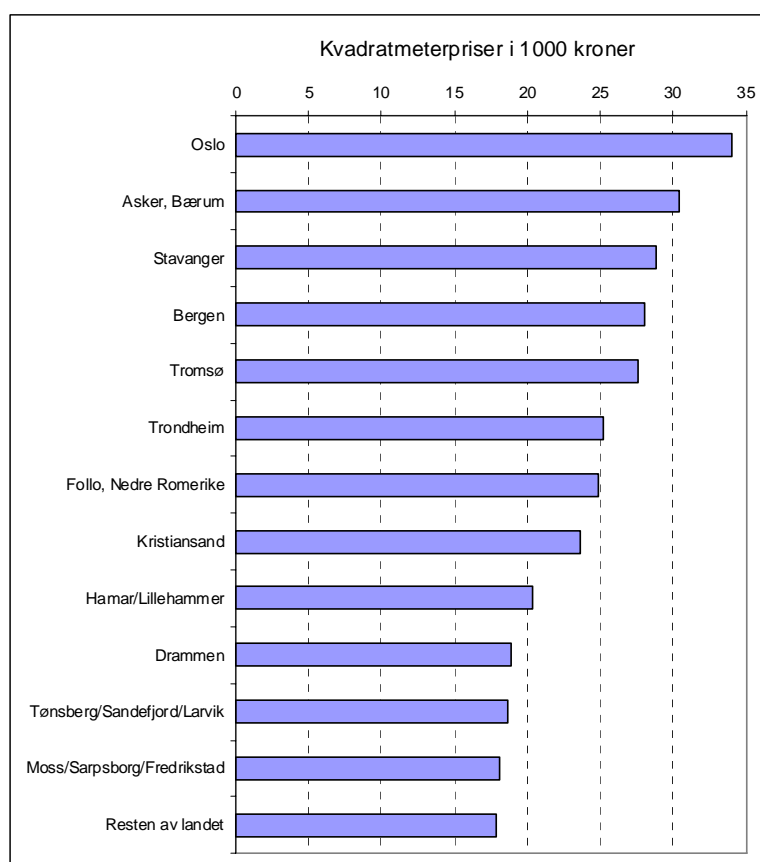
Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) har publisert historiske kvadratmeterpriser på boliger for utvalgte kommuner og regioner siden 1986. Statistikken viser kvadratmeterprisen på en ”standardbolig” i hvert område. Prisen som oppgis i NEFs statistikk er ”renset” for kvalitetsforskjeller ved hjelp av hedoniske regresjonsanalyser.<sup>28</sup> Slik korrigeres det for at boligmassen er ulik i forskjellige regioner.

For utvalgte byer og regioner presenteres først en figur som viser prisnivået på boliger i 2007. Vi gjør oppmerksom på at disse områdene ikke nødvendigvis utgjør et regionalt boligmarked. Hvis vi legger en ”storbyregiontilnærming” til grunn er for eksempel Oslo, Asker/Bærum, Follo og Nedre Romerike deler av samme regionale boligmarked. Det er tilsvarende grunn til å anta at boligmarkedene i Bergen, Stavanger og Trondheim i praksis strekker seg utover grensene for den administrative byen, i motsetning til i NEF-statistikken som baseres på storbykommunene. Moss, Sarpsborg og Fredrikstad er videre et eksempel på en sammenslått kategori som ikke nødvendigvis utgjør samme boligmarked. Et alternativ hadde vært å la boligmarkedene sammenfalle med arbeidsmarkedsregionene.

---

<sup>28</sup> I økonomiske analyser brukes «hedoniske priser» til å beregne betalingsvilligheten for ulike egenskaper ved et gode. Ved hjelp av regresjonsanalyse beregnes sammenhenger mellom observerte omsetningsverdier og eiendommers egenskaper. For hver egenskap (variabel) som inngår i regresjonsmodellen, estimeres en parameter som gir uttrykk for hvor mye markedsverdien endres når en variabel (eksempelvis areal) endres med én enhet. Når modellens parametre er estimert, kan en for eksempel anslå hvor mye markedsprisen på en bolig øker dersom arealet skulle øke med et visst antall kvadratmeter, gitt at alle boligens øvrige kjennetegn holdes uendret.

Figur 3.2 Regionale kvadratmeterpriser på boliger i utvalgte byer og områder i 2007. 1000 kroner. Kilde Norges Eiendomsmeglerforbund



Oslo og Asker/Bærum har de høyeste prisene, foran Stavanger, Bergen og Tromsø. Mens Oslo hadde en kvadratmeterpris på gjennomsnittlig 34 000 kroner, var kvadratmeterprisen i "Resten av landet" 18 000 kroner. Vi ser at prisnivået i Oslo ligger i underkant av 90 prosent høyere enn prisnivået i "resten av landet". Forskjellene mellom sentrum og *periferi* er betydelig høyere enn dette fordi "resten av landet" er en sammensatt restkategori med både små og mellomstore byer og landkommuner.

Fra og med 1998 er det mulig å sammenligne priser på omsatte boligeiendommer basert på data for enkeltkommuner.<sup>29</sup> Tabell 3.1 viser gjennomsnittlig pris på omsatte boligeiendommer i de enkelte norske kommunene i 2007. Det er viktig å påpeke at tallene som oppgis i tekst og tabell ikke er gjennomsnittlig pris for alle omsatte boligeiendommer i landet som helhet, men ”gjennomsnittlig gjennomsnittspris” i norske kommuner. Gjennomsnittlig omsetningspris for hele landet er total omsetningsverdi dividert med antall omsetninger. Både prisnivå og antall omsetninger er selvsagt forskjellig fra kommune til kommune. ”Gjennomsnittlig gjennomsnittspris” i norske kommuner som vi bruker tar ikke hensyn til dette.

Gjennomsnittlig prisnivå var 1,268 millioner kroner, men det var høy spredning mellom kommunene. Vi gjør oppmerksom på at boligmassen er ulikt sammensatt i de forskjellige kommunene. Omsetningsprisen er derfor et dårlig mål på boligpriser. Som mål på *regional fordeling av boligformuen* er den imidlertid mer egnet.

Tabell 3.1 viser at gjennomsnittlig omsetningspris er 25 ganger høyere i kommunen med de høyeste prisene enn i kommunen med de laveste prisene.

54 kommuner hadde omsetningspris som var *lavere enn ett standardavvik under gjennomsnittet for landet*. Av disse lå hele 42 kommuner i sentralitetskode 0 (de mest perifere områdene) og bare én kommune i sentralitetskode 3 (de mest sentrale områdene)<sup>30</sup>. Vårt inntrykk er at mange perifere områder blir plassert i høyere koder enn kommunen isolert sett burde ha tilhørt som følge av at reisetidskriteriet er avgjørende for avgrensningen. Vår oppfatning er at *alle* disse 54 kommunene er utkantkommuner.

63 kommuner hadde en pris som var *høyere enn ett standardavvik over gjennomsnittet*. Av disse var 49 kommuner i sentralitetsklasse 3 (de mest sentrale områdene) og bare en kommune i sentralitetskode 0.

I mange av kommunene ble det omsatt svært få boligeiendommer i 2007. Det er derfor usikkert om de omsatte boligene er

---

<sup>29</sup> Dataene er fra SSBs statistikk for eiendomsomsetninger. Vi baserer oss i rapporten på kommuneinndelingen i 2008.

<sup>30</sup> Vi baserer oss her på SSBs sentralitetskoder av 2008

representative for markedsværdien av boligmassen og for innbyggernes totale boligformue.

Tabell 3.1 *Gjennomsnittlig pris på omsatte boligeiendommer 2007. Kommuner*

Antall observasjoner	430
Gjennomsnittlig prisnivå	1,268 mill.kr.
Standardavvik	0,651 mill.kr.
Høyeste pris	3,893 mill.kr.
Laveste pris	0,155 mill.kr.
Forholdstall høyst/lavest	25

Vi har også delt kommunene inn etter sentralitetskode. Tabell 3.2 viser at prisen på omsatte boligeiendommer øker entydig med sentralitet. Spredningen målt som standardavviket relativt til gjennomsnittet er høyest i sentralitetskode 1 og lavest i de to høyeste sentralitetsnivåene.<sup>31</sup>

Tabell 3.2 *Gjennomsnittlig pris og standardavvik på omsatte boligeiendommer 2007. Kommuner fordelt ihht. sentralitetskode*

Kode	N	Gjennomsnitt (G)	Standardavvik (S)	Forhold S/G
0	145	842,53	361,64	0,43
1	51	1090,83	587,86	0,54
2	79	1293,69	489,81	0,38
3	149	1728,65	661,83	0,38

Et bedre mål på boligprisforskjeller finnes i boligprisstatistikken til SSB, de siste årene basert på data fra [www.finn.no](http://www.finn.no), tidligere på egne surveyundersøkelser der en rekke egenskaper ved de omsatte boligene ble registrert. Fra og med 2002 har SSB utarbeidet statistikk som viser gjennomsnittlige kvadratmeterpriser på hhv. eneboliger, andre småhus og blokkleiligheter. SSB har unnlatt å

<sup>31</sup> Vi gjør igjen oppmerksom på at dette ikke er gjennomsnittspriser for boliger som ligger i kommuner i de ulike sentralitetsnivåene, men gjennomsnittet av gjennomsnittsprisene i de enkelte kommunene innenfor de fire sentralitetsklassene.

beregne gjennomsnittspriser i kommuner med svært få årlige omsetninger.<sup>32</sup> Vi har videre fjernet kommunene som mangler en eller flere årlige observasjoner. Dette gjør at vi står igjen med ganske få observasjoner, særlig for småhus og blokkleiligheter. Statistikken er derfor lite egnet til å si noe om prisnivå og prisutvikling i perifere strøk.

### Eneboliger

Tabell 3.3 viser gjennomsnittlig kvadratmeterpris på omsatte eneboliger i de enkelte norske kommunene i 2007. Dessverre er det bare 164 av 430 kommuner som har nok solgte boliger til at SSB har beregnet kvadratmeterpriser hvert år. 110 kommuner ligger i sentralitetsnivå 3, 38 kommuner i sentralitetsnivå 2 og 11 kommuner i sentralitetsnivå 1. Bare 5 kommuner ligger i de mest perifere områdene (sentralitetsnivå 3).<sup>33</sup>

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris på en enebolig i en norsk kommune var 14 759 kroner i 2007. Det er mye lavere spredning *mellom* kommunene enn for omsatte boligeiendommer.

Kvadratmeterprisene er derfor et bedre mål på boligpriser siden de utarbeides for separate boligtyper, men dessverre er det mange av kommunene som ikke har hatt høyt nok omsetningsvolum på eneboliger til at gjennomsnittlig kvadratmeterpris er beregnet.

Kvadratmeterprisen er 4,36 ganger høyere i kommunen med de høyeste prisene (Oslo) enn i kommunen med de laveste prisene (Åmot). Det viser at boligprisene varierer kraftig mellom ulike norske kommuner.

24 kommuner hadde en pris lavere enn ett standardavvik under gjennomsnittet. Av disse lå to kommuner i sentralitetskode 0 og seks stykker i sentralitetskode 3. Ingen av kommunene ligger i Oslo og Akershus.

---

<sup>32</sup> I motsetning til det som (sannsynligvis) er gjort i eiendomsomsetningsstatistikken.

<sup>33</sup> Statistikken over kvadratmeterpriser for eneboliger er dermed ikke egnet til å analysere prisforskjeller mellom de mest sentrale og de mest perifere strøkene. Dette gjelder i ennå sterkere grad for småhus og blokkleiligheter. Kvadratmeterprisene er imidlertid egnet til å belyse prisforskjeller og prisvekst innad i storbyregioner og mellom storbyregioner og andre byregioner.



24 kommuner hadde gjennomsnittspriser som var høyere enn ett standardavvik over gjennomsnittet. Av disse var alle unntatt én kommune i sentralitetsklasse 3 (de mest sentrale områdene) og ingen av kommunene i sentralitetsklassene 0 og 1. Alle de fire mest folkerike bykommunene var blant ”høypriskommunene”. 13 av de 24 ”høypriskommunene” lå i Oslo og Akershus, fire lå i Stavangerområdet og tre i Bergensområdet. I tillegg kom bykommunene Trondheim, Kristiansand, Tromsø og Bodø.

Tabell 3.3 *Gjennomsnittlig kvadratmeterpris på omsatte eneboliger 2007. Kommuner.*

Antall observasjoner	164
Missing	266
Gjennomsnittlig prisnivå	14759
Standardavvik	4582
Høyeste pris	31046
Laveste pris	7117
Forholdstall høyest/lavest	4,36

### Småhus

For småhus er det bare 68 kommuner som har nok observasjoner til at det årlig er beregnet kvadratmeterpris. Vi merker oss at kvadratmeterprisen er som for eneboliger, men at gjennomsnittlig prisnivå og forholdstallet mellom kommunen med høyest og lavest prisnivå er lavere enn for eneboligenes del. Høyeste kvadratmeterpris (i Oslo) er på omlag samme nivå som for eneboligene. Prismønsteret skyldes at småhusene ligger i større og mellomstore byer, samt i omegnskommunene til disse byene. 52 av 68 kommuner ligger i sentralitetsnivå 3, 14 i sentralitetsnivå 2 og 2 kommuner i sentralitetsnivå 1. Ingen ligger i de mest perifere områdene, sentralitetsnivå 0.

Tabell 3.4 *Gjennomsnittlig kvadratmeterpris på omsatte småhus 2007. Kommuner*

Antall kommuner	68
Missing	362
Gjennomsnittlig prisnivå	18332
Standardavvik	4508
Høyeste pris	30511
Laveste pris	10329
Forholdstall høyest/lavest	2,90

### Blokkleiligheter

For blokkleiligheter er det kun 61 kommuner som har nok observasjoner til at det årlig er beregnet kvadratmeterpriser. Blokkleiligheter er lokalisert i større og mellomstore byer; 47 i sentralitetsnivå 3, 13 i sentralitetsnivå 2 og én kommune i sentralitetsnivå 1. Ingen har sentralitetsnivå 0.

Kvadratmeterprisen for blokkleiligheter er mye høyere enn for eneboliger og småhus. Høyere kvadratmeterpris skyldes nok en kombinasjon av lavere areal og mer sentral beliggenhet. Forholdstallet mellom kommuner med høyest og lavest prisnivå er som for småhus. Høyeste kvadratmeterpris var i 2007 på i underkant av 40 000 kroner (i Oslo).

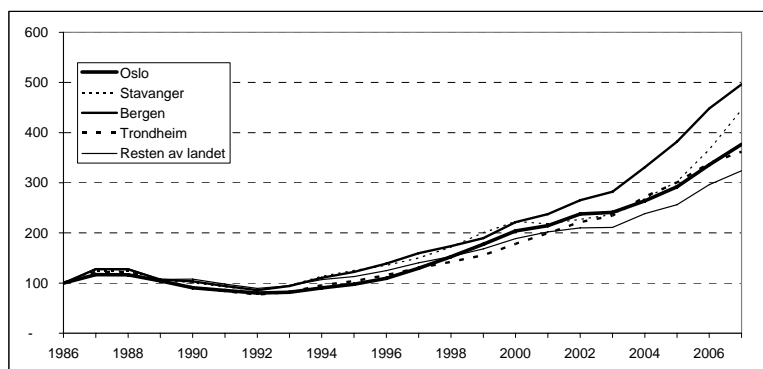
Tabell 3.5 *Gjennomsnittlig kvadratmeterpris på omsatte blokkleiligheter 2007. Kommuner*

Antall observasjoner	61
Missing	369
Gjennomsnittlig prisnivå	24088
Standardavvik	5715
Høyeste pris	39572
Laveste pris	13660
Forholdstall høyest/lavest	2,90

### 3.4 Regionale boligpriser - endringer

Vi har vist store forskjeller på boligprisnivået i norske kommuner. Vi har imidlertid ikke undersøkt om forskjellene har forsterket seg i de seinere årene. Monosentrisk teori tilsier at boligprisforskjellene mellom regioner øker over tid. Hvis prisøkningen har vært sterkest i sentrale strøk kan dette indikere økende "vekstmerter" som følge av sentralisering. I Figur 3.3 har vi indeksert den nominelle prisutviklingen i de fire største byene og i resten av landet, der alle starter med 1986=100.<sup>34</sup>

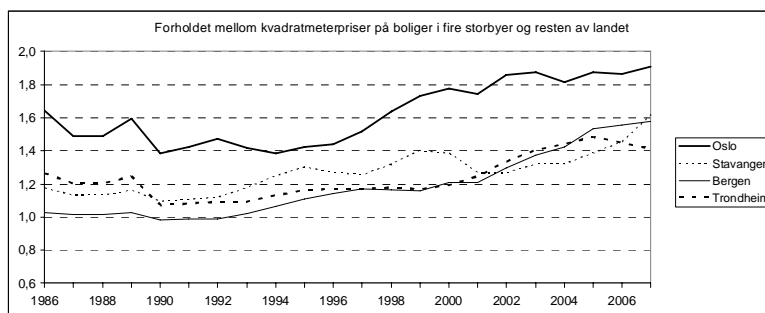
Figur 3.3 Regionale nominelle boligpriser. 1986-2007. Indeks 1986=100. Kilde Norges Eiendomsmeglerforbund



I perioden har boligprisene i Bergen steget mest. I Bergen er prisnivået i 2007 nesten fem ganger høyere enn i 1986. Vi merker oss videre at "resten av landet" har hatt den laveste prisutviklingen og lavere prisvekst enn alle de fire største byene.

<sup>34</sup> I figur 3.3 omfatter "resten av landet" alle andre områder enn de fire største byene.

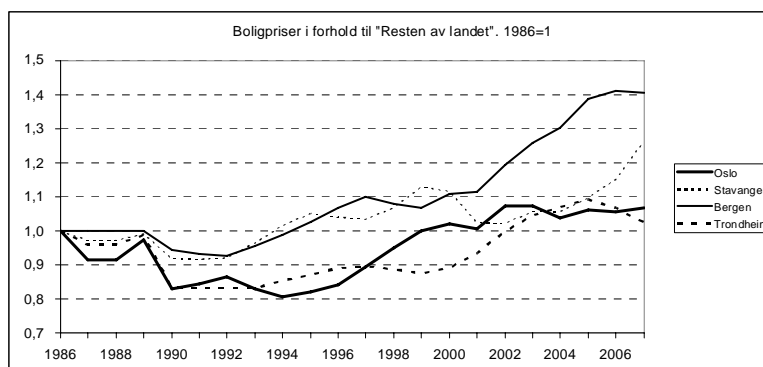
Figur 3.4 Utviklingen i regionale nominelle boligpriser. Kvadratmeterprisen i 4 storbyer delt på kvadratmeterprisen i "resten av landet". 1986-2007. Kilde Norges Eiendomsmeglerforbund



Da boligprisene falt i årene fra slutten av 1980-tallet, sank boligprisene mer i storbyene enn ellers i landet. I Oslo var for eksempel boligprisene i 1980 1.64 ganger høyere enn i resten av landet. I 1994 var de 1.39 ganger så høye. Fra 1993 steg boligprisene relativt mest i storbyene. Bergen synes ved starten av perioden å ha hatt et relativt lavt prisnivå, men har ved slutten av perioden et nivå på høyde med Stavanger.

Vi har ikke testet statistisk om det finnes en bølgeeffekt i prisutviklingen mellom storbyene og resten av landet. Figurene indikerer imidlertid at prisutviklingen har bølgeforløp i alle regioner, ved at de vender på omtrent samme tidspunkt. Figur 3.5 viser boligprisene i de største byene i forhold til prisene i resten av landet, der alle relasjonene starter på forholdstallet 1.

Figur 3.5 Forholdet mellom boligpriser i store byer og "resten av landet". 1986-2007. Indeks 1986=1. Kilde: Norges Eiendomsmeglerforbund



Også denne figuren viser at i perioden 1988-1993 sank prisene relativt mer i storbyene enn i "Resten av landet". Under oppgangskonjunktoren har boligprisene steget sterkere i storbyene enn ellers i landet, og i 2007 har prisforholdet steget i favør av storbyene.

På kommunenivå har vi brukt SSBs omsetningsstatistikk for å finne gjennomsnittlig vekst i gjennomsnittlig pris på omsatte boligeiendommer i norske kommuner i perioden 1998-2007.<sup>35</sup> Resultatene vises i Tabell 3.6, men datagrunnlaget er ikke godt. Gjennomsnittlig omsetningspris på en boligeiendom i en norsk kommune i 2007 var 2,06 ganger høyere enn i 1998. Standardavviket viser at det er stor variasjon mellom kommunene i boligprisveksten.

I 15 kommuner har nominell gjennomsnittspris på omsatte boligeiendommer *falt* fra 1998 til 2007. To av kommunene ligger sør for Trøndelag, og ti ligger i de tre nordligste hvorav fem kommuner i Finnmark. Det er tydelig at prisveksten har vært svakest i utpregede distriktskommuner. På den annen side finnes det også kommuner utenfor storbyregionene som har hatt stor vekst i eiendomsprisene.

<sup>35</sup> Det er viktig å merke seg at det ikke er gjennomsnittlig prisøkning på boligeiendommer som presenteres her. Som nevnt i forrige avsnitt er det også metodiske problemer ved å bruke denne statistikken som følge av få observasjoner.

Tabell 3.6 *Gjennomsnittlig prisvekst på omsatte boligeiendommer 1998-2007. Kommuner*

Antall observasjoner	417
Missing	13
Gjennomsnittlig prisforhold 07/98	2,06
Standardavvik	0,7
Prisforhold høyest/lavest 2007	25
Prisforhold høyest/lavest 1998	16,46
Forhold gjennomsnitt/standardavvik 98	0,51
Forhold gjennomsnitt/standardavvik 07	0,41
Korrelasjon prisnivå07/prisvekst	0,464**

Avviket mellom kommuner med de høyeste og laveste gjennomsnittsprisene har økt i perioden. Videre har forholdet mellom standardavvik og gjennomsnitt økt i perioden fra 0,41 til 0,51. Dette indikerer at de regionale forskjellene har økt i perioden, noe som innebærer at forskjellene i boligformue mellom innbyggere i norske kommuner har økt siden 1998.

Vi ser av tabellen at prisøkningen har vært høyest i de mest sentrale områdene. Vi gjennomførte også en bivariat korrelasjonsanalyse som viste en korrelasjonskoeffisient på 0,464 mellom prisnivå ved slutten av perioden og prisvekst i perioden. Effekten er signifikant på 1 % -nivå.

De bivarierte korrelasjonsanalysene viser kun at det er en statistisk sammenheng mellom to variabler. Den viser ikke om sammenhengene er kausale. En multivariat regresjonsanalyse hadde kunnet avdekket om sammenhengene er kausale. En tilfredsstillende multivariat regresjonsanalyse ville imidlertid ha krevd en simultan modell i dette tilfellet. Etablering av en slik modell ligger utenfor tids- og kostnadsrammene for prosjektet.

Tabell 3.7 viser prisveksten i kommuner gruppert ihht. SSBs sentralitetskoder. Tabellen viser at prisveksten har vært høyest i sentrale strøk og at den er entydig økende mht. sentralitet. Vi ser videre at variasjonen mellom kommuner er størst i de mindre sentrale strøkene (kode 0 og 1). Dette indikerer at de mest sentrale kommunene har hatt mer lik prisutvikling enn kommuner i perifere strøk.

Tabell 3.7 *Gjennomsnittlig prisforhold 2007/1998. Omsatte boligeiendommer. Kommuner fordelt ihht. sentralitetskode*

Kode	N	Gjennomsnitt (G)	Standardavvik (S)	Forhold (S/G)
0	142	1,87	0,84	0,45
1	49	1,97	0,99	0,50
2	78	2,13	0,53	0,25
3	148	2,23	0,44	0,20

Vi har også undersøkt utviklingen fra 2002 til 2008 i kvadratmeterpriser på eneboliger, småhus og blokkleiligheter.

Tabell 3.8 *Vekst i kvadratmeterpriser ulike boligtyper. Kommuner fordelt ihht. sentralitetskode*

	Eneboliger	Småhus	Blokkleiligheter
N	163	68	61
Prisvekst 02-08	52	60	63
Standardavvik	20	21	19
Prisvekst høynivå	67	x	x
Prisvekst lavnivå	38	x	x
Korrelasjon prisnivå07/prisvekst	0,410**	0,357**	0,357**

Tabell 3.8 viser at prisene på hhv. eneboliger, småhus og blokkleiligheter har økt med hhv. 52, 60 og 63 prosent. Prisutviklingen for de tre boligtypene er ganske lik. Vi gjør oppmerksom på at de fleste av landets kommuner ikke er med i beregningene grunnet lavt antall årlige observasjoner. Kommunene som er utelatt ligger i perifere strøk. Bivariat korrelasjonsanalyse viser signifikant korrelasjon (på 1 % -nivå) mellom kommunenes boligprisnivå og boligprisvekst for alle tre boligtyper.

For eneboliger har vi sett på prisutviklingen i de 24 kommunene med høyest og lavest prisnivå (jf. forrige kapittel). Prisveksten i høypriskommuner har vært på 67 prosent, mens den bare har vært 38 prosent i lavpriskommuner. Blant de 10 kommunene med høyest prisvekst ligger alle unntatt Alta i sentralitetsnivå 3. De øvrige ligger i Stavanger- og Bergensområdet. Stavanger er den

eneste av kommunene med høyest vekst som er *senter* i sin storbyregion. Ellers finnes de utpregede høyvekstkommunene i omlandet til Bergen og Stavanger. Fem kommuner har mer enn doblet prisnivået (Alta, Meland, Randaberg, Askøy og Stavanger). Det er verdt å nevne at kommunene i hovedstadsregionen ikke har hatt spesielt høy vekst. Vekstraten her ligger rundt gjennomsnittet blant de 164 kommunene i utvalget.

For småhus ligger 6 av de 10 kommunene med høyest vekst i Stavangerområdet og Bergensområdet. De andre kommunene på topp er Bodø, Tromsø, Kristiansand og Stjørdal. 3 kommuner har mer enn doblet prisene (Sola, Stavanger og Sandnes). Også for småhus er vekstraten i hovedstadsregionen rundt gjennomsnittet for kommunene i utvalget.

Små og mellomstore byer hatt høyest prisvekst på blokkleiligheter. Heller ikke her merker hovedstadsregionen seg ut med spesielt høy prisvekst. Bare tre av de 10 kommunene med høyest vekst ligger i en storbyregion (Stavangerregionen, der prisene i Sola og Stavanger er mer enn doblet).

Statistikken over kvadratmeterpriser viser at boligprisveksten (relativt sett) har vært særlig høy i Stavanger- og Bergensregionen, mens den ikke har vært spesielt høy i hovedstadsregionen. Er dette indikasjoner på en bølgeeffekt som en ikke finner i mer aggregerte data? Vi har data kun fra en svært kort tidsperiode, mens en analyse av bølgeeffekter krever en multivariat regresjonsmodell hvor det korrigeres for andre forhold som kan ha påvirket prisforholdet mellom regioner.<sup>36</sup>

### 3.5 Boligpriser og omsetningsvolum

En svensk studie har vist at i utkantområder er det omsetningsvolumet som svinger mest og ikke prisene (Hort 1997). Dessverre har vi for korte tidsserier til å avdekke om sammenhengen kan overføres til Norge. Vi har ikke tilgang til omsetningsstatistikk for boliger i fritt salg før 1990. For perioden 1990-1997 fins kun statistikk for landet som helhet. Først fra 1998 er det mulig å

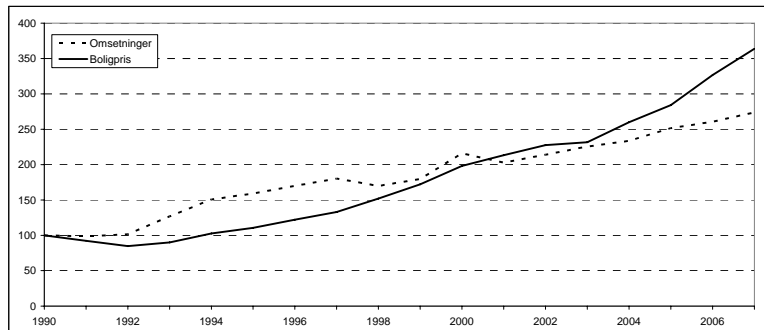
---

<sup>36</sup> En slik analyse er det ikke rom for å utføre innenfor rammene av dette prosjektet.



sammenligne omsetningstall for enkeltkommuner og regioner basert på SSBs statistikk for eiendomsomsetninger.<sup>37</sup>

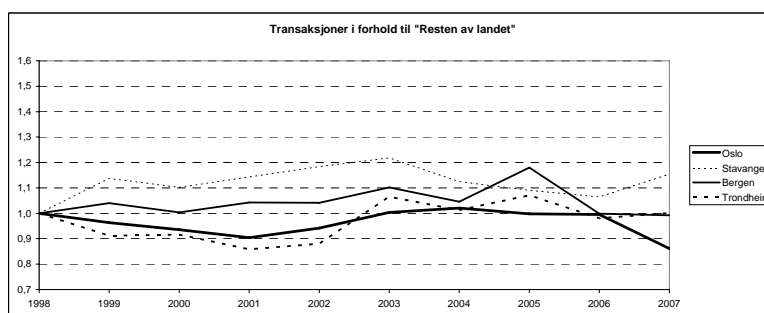
Figur 3.6 *Nominelle boligpriser og antall omsatte selveide boliger i fritt salg, 1990-2007. Indeks 1990=100. Kilde: SSB*



Figur 3.6 viser sammenheng mellom endringer i boligpriser og omsetningsvolum. Da boligprisene falt på begynnelsen av 1990-tallet, lå omsetningsvolumet flatt. Etter at boligmarkedet snudde i 1992/93 økte omsetningsvolumet i takt med prisene. I de siste 2-3 årene har prisene steget betydelig mer enn omsetningsvolumet.

Hvilket mønster kan vi avdekke for perioden 1998-2007 for de regionale variasjonene i boligomsetningen?

Figur 3.7 *Antall omsatte boliger i fritt salg. Forholdet mellom storbyene og resten av landet, 1998-2007. 1986=1 for alle byer. Kilde: SSB*



<sup>37</sup> Som nevnt er det også problemer med få observasjoner i mange av de minst folkerike norske kommunene.

Vi har sett på omsetningsvolumet i de største byene i forhold til landet ellers. Dette forholdstallet er satt til 1 i 1990 for alle byene. Figuren viser ikke noe entydig regionalt mønster. Mens Stavanger og Bergen (fram til 2005) har økt omsetningsvolumet i forhold til resten av landet, synes de andre byene først i perioden å ha et relativt lavere omsetningsvolum, mens forholdstallet er opprettet til samme nivå ved slutten av perioden som ved starten i 1998.

Vi har også benyttet omsetningsstatistikken på kommunenivå. For å undersøke fluktuationene i omsetningen har vi beregnet forholdet mellom standardavviket og gjennomsnittet av antall årlige omsetninger av boligeiendommer i perioden 1998-2007. Vi har også beregnet omsetningsveksten, dvs. antall omsetninger i 2007 i forhold til antall omsetninger i 1998. Vi er klar over at denne kan være svært tilfeldig når vi kun ser på to enkeltår, særlig når det er såpass mange enheter med få observasjoner i vårt utvalg (mindre folkerike kommuner). Til slutt har vi beregnet omsetningshyppigheten, dvs. samlet antall omsetninger i hele perioden 1998-2007 dividert på totalt antall boliger i kommunen på tidspunktet for Folke- og bolig tellingen i november 2001. Den lange perioden er mer pålitelig siden svingninger fra år til år ikke vil bety så mye for antall omsetninger. Vi vet imidlertid ikke om samme bolig er omsatt flere ganger.

Resultatene i Tabell 3.9 viser at *spredningen* i antallet boligeiendommer som omsettes er noe høyere i de to laveste sentralitetsnivåene enn i de to høyeste. Forskjellen er imidlertid liten. Omsetningsveksten viser ingen entydig sammenheng med sentralitet. Omsetningsveksten er høyest på sentralitetsnivå 1. Merk at det ikke er prosentvis vekst som gjengis i tabellen, men forholdet mellom antall omsetninger i 2007 og antall omsetninger i 1998. Prosentvis vekst får en ved forholdstallet minus en.

Tabell 3.9 *Omsetninger av boligeiendommer. Kommuner fordelt ibht. sentralitetskode*

Kode	0	1	2	3
Omsetningsspredning <sup>38</sup>	0,32	0,32	0,25	0,27
Omsetningsvekst <sup>39</sup>	1,64	2,19	1,73	1,96
Omsetningshyppighet <sup>40</sup>	0,17	1,20	0,25	0,34

Vi har også beregnet bivariate korrelasjoner mellom prisvekst og omsetningsspredning, omsetningsvekst og omsetningshyppighet og mellom prisnivået ved utgangen av perioden og de samme variablene. Resultatene viser ingen signifikant sammenheng mellom prisvekst og omsetningsspredning, eller mellom prisvekst og omsetningsvekst. Det er en signifikant positiv sammenheng mellom prisvekst og omsetningshyppighet (på 1 % -nivå).

Tabell 3.10 *Bivariate korrelasjoner.*

Prisvekst – Omsetningsspredning	0,025
Prisvekst- Omsetningsvekst	0,066
Prisvekst – Omsetningshyppighet	0,148**
Prisnivå2007 – Omsetningsspredning	0,328**
Prisnivå2007- Omsetningsvekst	0,011
Prisnivå2007 – Omsetningshyppighet	0,669**

Det er positiv korrelasjon mellom prisnivået og *omsetningsspredningen* og mellom prisnivået og *omsetningshyppigheten* (effektene er signifikante på 1 % -nivå). Det avdekkes ingen sammenheng mellom prisnivå og *omsetningsvekst*.

Resultatene gir altså ingen støtte for at omsetningen av boliger i utkanter fluktuerer mer enn i sentrale strøk. Perioden vi har data for dekker imidlertid ikke noen lavkonjunktur.

<sup>38</sup> Gjennomsnittlig forhold standardavvik/gjennomsnitt av antall årlige omsetninger.

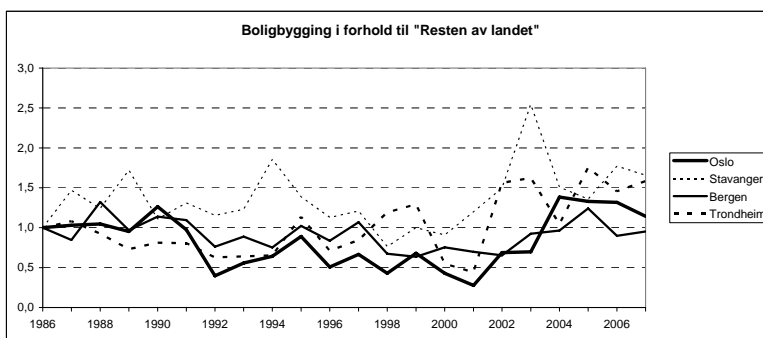
<sup>39</sup> Forholdet mellom antall omsetninger i 2007 og antall omsetninger i 1998.

<sup>40</sup> Samlet antall omsetninger i hele perioden 1998-2007 dividert på totalt antall boliger i kommunen på tidspunktet for Folke- og boligtellingsen i november 2001.

### 3.6 Boligpriser og boligbygging

Vi vil her se nærmere på boligbyggingens betydning for den regionale prisdannelsen. Gjennom perioden 1986 til 1996 synes boligbyggingen i Oslo, Bergen og Trondheim å ha vært relativt lav i forhold til aktiviteten i resten av landet. Siden 2004 har imidlertid nivået på boligbyggingen i disse byene vært stigende og forholdstallet mellom boligbygging i storbyene og ellers i landet er større i 2007 enn i 1986.

Figur 3.8 *Boligbygging i storbyer i forhold til "Resten av landet". 1986-2007. 1986 =1 for alle byer. Kilde SSB*



Det er imidlertid ikke opplagt at boligbyggingen innenfor kommunegrensene i disse byene har hatt avgjørende betydning for prisutviklingen, ei heller kan den faktiske befolkningsveksten i byene alene sies å ha en direkte sammenheng med prisutviklingen, jf. resonnementene i kapittel 2. Som nevnt kan det i et pressområde være slik at befolkningsveksten er sterkere jo større boligbyggingen er. Prispresset i storbyene vil slik sett influeres av befolkningsveksten i hele det felles arbeids- og boligmarkedet i en storbyregion. Det er begrenset hvor mange personer en viss boligmasse kan huse. De minst betalingsvillige for en bolig innenfor grensen til den administrative byen vil finne en bolig i storbyomlandet, men kan likevel ha vært med på å påvirke prisene innenfor den administrative byen.

Dette resonnementet taler for å betrakte sentraliseringen i et storbyområdeperspektiv, der det fokuseres på hele storbyområdet og ikke bare på storbykommunen. Når hele storbyområdet

---

betraktes, vil vi ved å se på gjennomsnittspriser i hele området få et lavere boligprisnivå enn om bare storbykommunen betraktes.

Vi har også beregnet byggeaktiviteten i de enkelte norske kommunene, dvs. gjennomsnittlig antall nybygde boliger per år i perioden 1998-2007 dividert på boligmassen på tidspunktet for Folke- og bolig tellingen i november 2001. Gjennomsnittlig byggeaktivitet i norske kommuner var 1,06, dvs. at den årlige nybyggingen er 1,06 prosent av boligmassen. Merk at dette ikke er gjennomsnitt for hele landet, men gjennomsnittet blant de 430 norske kommunene.<sup>41</sup>

Vi undersøkte også kjennetegn ved kommuner med spesielt høy og spesielt lav byggeaktivitet, dvs. kommuner med en aktivitet på over (under) ett standardavvik fra gjennomsnittet. Det var betydelige forskjeller mellom de to gruppene.

Av de 58 *høyaktivitetskommunene* var det bare 2 som hadde befolkningsnedgang i aldersgruppen 20+ i perioden. I 45 av de 58 kommunene hadde gjennomsnittsprisen på omsatte boligeiendommer (minst) doblet seg. 41 av kommunene lå i sentralitetsklasse 3, 11 i sentralitetsklasse 2, 2 i sentralitetsklasse 1 og 4 i sentralitetsklasse 0.

Av de 64 *lavaktivitetskommunene* var det bare 3 som hadde befolkningsvekst i aldersgruppen 20+ i perioden. Bare 15 av kommunene hadde hatt en økning i gjennomsnittsprisen på omsatte boligeiendommer med mer enn 100 prosent. 10 kommuner i gruppen hadde hatt en prisnedgang. 42 av kommunene lå i sentralitetsklasse 0, 11 i sentralitetsklasse 1, 9 i sentralitetsklasse 1 og 2 i sentralitetsklasse 3.

Korrelasjonsanalysen viser også signifikant positiv sammenheng mellom byggeaktivitet og prisvekst, prisnivå og befolkningsvekst i aldersgruppen 20+ år. Alle effektene er signifikante på 1 % -nivå.

---

<sup>41</sup> Jf. forklaring på s. 32.

Tabell 3.11 *Byggeaktivitet per år 1998-2007. Kommuner*

Gjennomsnittlig byggeaktivitet	1,06
Standardavvik	0,60
Pearson korrelasjon aktivitetsnivå/prisvekst	0,234**
Pearson korrelasjon aktivitetsnivå/prisnivå	0,568**
Pearson korrelasjon aktivitetsnivå/bef.vekst 20+	0,793**

Vi har også inndelt kommunene mht. sentralitet og ser at byggeaktiviteten øker entydig med sentralitet.

Tabell 3.12 *Byggeaktivitet 1998-2007. Kommuner fordelt ibht. sentralitetskode*

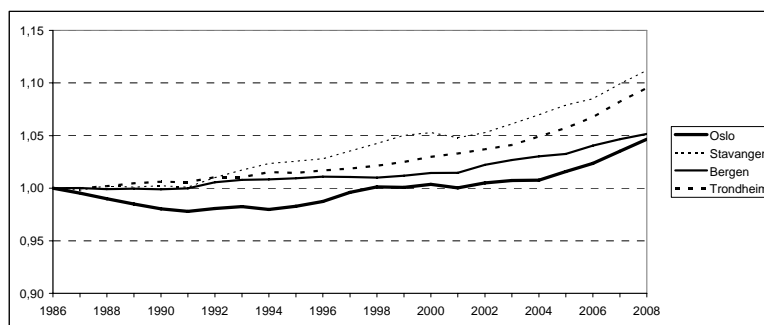
Kode	0	1	2	3
N	149	52	79	150
Gjennomsnittlig byggeaktivitet	0,74	0,92	1,02	1,43

Byggeaktiviteten i perioden har hatt en klar vridning i favør av sentrale strøk, noe som ikke er overraskende sett i lys av befolkningsutvikling og boligprisutvikling, se også Barlindhaug og Ekne Ruud (2008, s. 30) som viser utviklingen for en lengre periode, 1983-2007.

### 3.7 Befolkningsutvikling og boligpriser

Vi har registrert befolkningen over 20 år i storbyene og i resten av landet. Personer under 20 år er utelatt fordi de i mindre grad er potensielle selvstendige boliggetterspørrere.

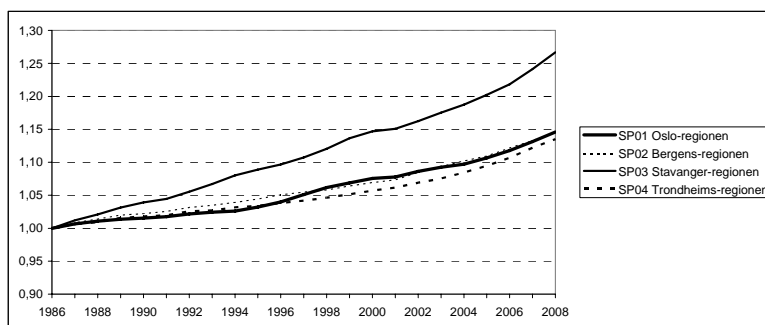
Figur 3.9 *Befolkningsutvikling 20 år+ i storbyer i forhold til "Resten av landet". 1986-2007. 1986=1 for alle byer. Kilde SSB. Registrert 1. januar det enkelte år.*



Fram til slutten av nedgangskonjunktoren på boligmarkedet i 1993 sank Oslos andel av befolkningen over 20 år i forhold til resten av landet. I de andre storbyene har andelen vokst i hele perioden fram til 1. januar 2008. Storbyene har hatt en kraftig økning i andelen av befolkningen over 20 år de siste 4 årene.

De administrative bygrensene til storbykommunene gir ikke nødvendigvis et riktig bilde av sentraliseringen i Norge. Storbykommunenes arealavgrensning og gjenstående utbyggingsmuligheter påvirker bildet. Arealknapphet kan føre til at nybyggingen av boliger dels skjer ved transformasjon og fortetting i storbyene, men også i storbyenes randsone (nabokommunene). Vi har derfor sammenlignet befolkningsutviklingen i storbyregionene (slik SSB har definert disse) med resten av landet (andre kommuner enn de som inngår i storbyregionene).

Figur 3.10 *Befolkningsutvikling 20 år+ i storbyregioner i forhold til "Resten av landet". 1986-2007. 1986=1 for alle byer. Kilde SSB. Registrert 1. januar det enkelte år.*



Bildet av sentraliseringen blir tydeligere. Forholdet mellom befolkningen over 20 år mellom *storbyregionen* Stavanger og resten av landet har økt fra 1 til 1,27 i perioden 1986 til 2008, mens forholdstallet økte til 1,11 når vi tar utgangspunkt i *kommunen* Stavanger. Det samme mønsteret finner vi for de andre storbyregionene.

Tabell 3.13 viser befolkningsveksten i aldersgruppen 20+<sup>42</sup> og prisvekst når kommunene er inndelt i sentralitetsklasser. Befolkningsveksten stiger mht. sentralitet. For de to laveste sentralitetsklassene har vi hatt befolknings*nedgang* i perioden. Prisene på omsatte boligeiendommer har steget mer, jo mer sentral beliggenhet kommunen har.

<sup>42</sup> I perioden fra 1.januar 1998 til 1.januar 2008.



Tabell 3.13 *Befolkningsvekst og boligprisvekst 1998-2007. Kommuner inndelt etter sentralitetsklasser*

Kode	0	1	2	3
Gjennomsnittlig <sup>43</sup> prosentvis befolkningsvekst 20+ <sup>44</sup>	-6	-2	1	9
Gjennomsnittlig prosentvis prisvekst	87	97	113	123

75 kommuner har hatt en befolkningsvekst i aldersgruppen 20+ på minst én prosent i årlig gjennomsnitt i løpet av denne perioden. Av disse kommunene tilhører 66 sentralitetsklasse 3, 7 tilhører sentralitetsklasse 2 og to kommuner tilhører sentralitetsklasse 1. Ingen ligger i sentralitetsklasse 0. Det er videre 57 av de 75 kommunene som har hatt sterkere utvikling i gjennomsnittsprisen på omsatte boligeiendommer enn gjennomsnittet for alle landets kommuner.

54 kommuner har hatt en negativ befolkningsvekst på en prosent eller mer i gruppen 20+. Av disse ligger 43 i sentralitetsklasse 0, 6 i sentralitetsklasse 2 og 5 i sentralitetsklasse 1. Ingen ligger i de mest sentrale områdene (sentralitetsklasse 3). Bare 10 av disse har hatt sterkere utvikling i gjennomsnittsprisen på en omsatt boligeiendom enn gjennomsnittet blant alle landets kommuner. Vi ser forøvrig i Tabell 3.14 at det er en positiv og signifikant korrelasjon (på 1 % -nivå) mellom befolkningsutvikling 20+ og prisutvikling på omsatte boligeiendommer.

Ingen av kommunene med nok (statistikk for) omsetninger av blokkleiligheter har hatt befolkningsnedgang i gruppen 20+ i perioden 2002-2008.<sup>45</sup> Blant "småhuskommunene" er det bare én kommune som har hatt befolkningsnedgang.

23 av de 164 kommunene hvor det har blitt beregnet kvadratmeterpriser for eneboliger har hatt befolkningsnedgang. Av de 23

<sup>43</sup> Med gjennomsnitt menes her gjennomsnittet av alle kommuner innen samme sentralitetskode.

<sup>44</sup> Dvs. befolkningsvekst i aldersgruppene som er 20 år eldre.

<sup>45</sup> I perioden fra 1.januar 2002 til 1.januar 2008.

kommunene er det bare fire som har hatt sterkere prisvekst enn gjennomsnittet blant kommunene i utvalget.

Vi ser en positiv korrelasjon mellom befolkningsvekst 20+ og vekst i kvadratmeterpriser for alle tre boligtypene. Effektene er signifikante på 1 % -nivå for eneboliger og småhus og signifikant på 5 % -nivå for blokkleiligheter.

Tabell 3.14 *Befolkningsvekst og prisvekst. Kommuner*

Gjennomsnittlig befolkningsvekst20+ 98-08	0,6 %
Standardavvik	9,5%
Korrelasjon befolkningsvekst20+/prisvekst9808 boligeiendommer	0,26**
Korrelasjon befolkningsvekst20+/prisvekst0208 eneboliger	0,444**
Korrelasjon befolkningsvekst20+/ prisvekst0208 småhus	0,353**
Korrelasjon befolkningsvekst20+/ prisvekst0208 blokkleiligheter	0,301*

Vi konkluderer med sterk og entydig sammenheng mellom befolkningsvekst og boligprisvekst.

### 3.8 Oppsummering

Kapitlet har belyst utviklingen i befolkning, boligpriser, transaksjonsvolum av boliger og boligbygging i en periode der boligprisene på nasjonalt nivå har vært jevnt stigende. En observasjonsperiode uten nedgangsperioder i boligmarkedet gir ikke grunnlag for bastante konklusjoner. Både for boligpriser og transaksjonsvolum er det mangelfulle historiske data på kommune- eller områdenivå.

Boligprisene varierer betydelig mellom sentrale og perifere kommuner. Enten kommunene deles i fire sentralitetsnivåer eller en ser på byer/pressområder i forhold til ”resten av landet”, så er prisene dobbelt så høye i de mest sentrale i forhold til de minst sentrale kommunene.

Over et tidsspenn der boligprisene nasjonalt har steget gjennom hele perioden, har prisene i de fire største byene steget mer enn i resten av landet. Utenlandske studier viser at prisene har større fluktuasjoner i urbane enn i perifere strøk. En forklaring er at omsetningen av boliger stopper mer eller mindre opp i perifere

---

strøk i en nedgangsperiode. Våre data om boligpriser og transaksjonsvolum dekker kun en periode med prisoppgang. Vi finner dermed kun en positiv samvariasjon mellom prisstigning og transaksjonsvolum i alle områder.

Dataene kan ikke bekrefte at det mønsteret som eksisterer i Storbritannia med stabile regionale prisforhold over tid også gjenfinnes i Norge. Først når en eventuell ny nedgang i boligprisene har stabilisert seg, vil det være mulig å teste hypotesen om langsiktige stabile regionale prisforhold også eksisterer i Norge.

Befolkningsutviklingen har vært klart sentraliserende, spesielt om vi sammenligner storbyregionene med resten av landet. Det er derfor ikke overraskende at det eksisterer en positiv samvariasjon mellom befolkningsvekst, boligpriser og boligbygging. Arealknapphet kan ha begrenset boligbyggingen i enkeltkommuner og dermed også befolkningsveksten i disse kommunene.

Det synes lite hensiktsmessig ut fra våre data å etablere en vekstsmerteindikator for forholdet mellom befolkningsvekst og boligpriser. De dataene vi har benyttet er hentet fra en periode der boligprisene har vært jevnt stigende på nasjonalt nivå. Vi kan derfor ikke ut fra våre observasjoner forkaste en hypotese om at en stabilitet i regionale prisforhold.

## 4 Virkninger av den regionale boligprisutviklingen

### 4.1 Innledning

I dette kapittelet analyseres konsekvenser av den regionale boligprisutviklingen for risiko ved boligkjøp og regional formuesfordeling. Formuesfordelingen mellom ulike grupper diskuteres også kort. Vi diskuterer også hvorvidt høye boligpriser sentralt er en ekstra kostnad for husholdningene. Vi starter imidlertid med å introdusere noen sentrale boligøkonomiske begreper som drøftingen i kapittelet er basert på.

*Bokostnader* og *boutgifter* er sentrale begreper i dette kapittelet.<sup>46</sup>

*Bokostnaden* er det samme som verdien av det en må gi avkall på av andre goder for å bruke en bolig i en bestemt periode.

Bokostnaden for en selveier uttrykker hvor mye det koster å eie og bruke boligen i en periode i forhold til om en hadde vært uten egen bolig i den samme perioden.<sup>47</sup>

*Bokostnadene* for eiere består av følgende komponenter:

$Bokostnader = Rentekostnader + Drifts- og vedlikeholdskostnader - Skattefordel ved eie av boligen - Verdistigning på boligen$

*Boutgifter* er et uttrykk som brukes om de kontante utbetalinger som en husholdning har i tilknytning til boligen gjennom en viss periode. Det første kontantutlegget er den egenkapitalen en setter inn i boligen ved kjøpet. Deretter kommer de løpende boutgiftene.

---

<sup>46</sup> Framstillingen i avsnittene som følger er basert på NOU 2002:2.

<sup>47</sup> Andre navn som ofte brukes på samme begrep er alternativkostnaden, brukerkostnaden eller årskostnaden.

De omfatter driftsutgifter, vedlikehold, netto skatter (minus skattefradrag) samt renter og avdrag på lån. Når eierperioden er over, blir boligen solgt. Husholdningen mottar da salgssummen minus restgjelden og nettobeløpet er i prinsippet å anse som en negativ boutgift (dersom salgsprisen er høyere enn gjelda).

Hvis en tar utgangspunkt i et normalt år i eierperioden, så er forskjellen mellom bokostnader og boutgifter for eiere:

- Boutgiftene inkluderer renter bare på lånekapital, mens en i bokostnaden også inkluderer renter på egenkapitalen.
- Boutgiftene inkluderer avdrag på lån, mens en i bokostnaden anser dette som sparing.
- Boutgiftene inkluderer ikke verdinedgang eller verdistigning på boligen, mens dette inkluderes i bokostnadene.

For leietakere er bokostnader og boutgifter i stor grad sammenfallende og består av husleie pluss eventuelle drifts- og vedlikeholdskostnader (utgifter).

Begrepet *boligkonsum* fortjener også en forklaring fordi begrepet brukes på en spesiell måte i boligøkonomisk teori. Det er vanlig at begrepet betegner preferanser for bolig pluss egenskaper ved området boligen ligger i. Boligkonsumet ved en 30 kvadraters leilighet på Majorstua kan dermed være større enn boligkonsumet ved en 150 kvadratmeter stor enebolig i en perifer kommune hvis prisen er høyest for leiligheten på Majorstua. Dette skyldes at det oppfattes som mye mer attraktivt å bo på Majorstua enn i en perifer kommune. Dersom boligkonsum måles ved boligareal er derimot konsumet klart høyest i periferien.

## 4.2 Regional boligprisutvikling og risiko ved boligkjøp

For selveiere og boretthavere utgjør verdien av boligen en betydelig del av husholdets nettoformue. Hos Nordvik (2004) framgår det at i 1994 utgjorde boligverdien 136 prosent av selveierens nettoformue, mens det tilsvarende tallet for boretthavere var 187 prosent. En typisk sammensetning av en boligeiers portefølje er at den består av boligens verdi, en god del

bankinnskudd og et boliglån. Boliglånets andel av boligverdien er størst i etableringsfasen og da er bankinnskuddene små.

Data fra NOVA-undersøkelsen 2001 (gjengitt for aldersgrupper i Barlindhaug (2003)), viste at for *alle eiere* utgjorde boligens verdi 58 prosent av nettoformuen i 2001. Samlet gjeld utgjorde 32 prosent av boligens verdi for eierne. Denne andelen var 73 prosent for aldersgruppen 20-29 år og bare fire prosent for aldersgruppen 70-79 år. Små endringer i boligprisene vil dermed ha betydelig innvirkning på husholdningenes nettoformue.

Usikkerhet om boligverdien knyttes til utviklingen i det generelle boligprisnivået og i ulike delmarkeder som hustyper og størrelser på boligen, og for ulike områder eller regioner. Usikkerhet kan også knyttes til verdien av en bestemt bolig på et bestemt tidspunkt: Har en betalt markedsverdien for en nyinnkjøpt bolig eller hva er salgsverdien i dag?

I en sentrum-periferi tilnærming vil usikkerheten i sentrale områder være knyttet til større fluktasjoner i boligprisene der. For framtidig prisutvikling vil risikoen være mindre i et vekstområde enn i et fraflyttingsområde hvor det er større fare for at den lokale boligprisutviklingen ikke følger den nasjonale prisutviklingen.

Når Husbanken gir lån til bygging av boliger i områder som private kredittinstitusjoner ikke er villig til å gå inn i, vil boligtilbudet i slike områder øke. Nybyggingen bidrar på marginen til lavere brukt-boligpriser, slik at det blir større risiko for at salgsverdien på de nye boligene vil ligge under de samlede tomte- og byggekostnadene. Dette kan representere en ”innelåsningseffekt” som kan virke dempende på sentraliseringen.

For boligkjøpere i et urbant område, og spesielt om en må selge en bolig i et perifert område, vil usikkerheten gjøre at tidspunktet for transaksjonene og flyttingen har betydning. Det kan synes økonomisk gunstig for den enkelte å flytte sentralt når boligmarkedet er i en nedgangskonjunktur. Men det viser seg at høy befolkningsvekst i urbane områder faller sammen med høy boligprisvekst. Det viser seg også at unge oftere blir boligeiere når prisene er høye (Andersen 1998).

### 4.3 Konsekvenser av endringer i regionale relative priser

Hva vil konsekvensene av større regionale boligprisforskjeller være for enkelthushold? Den observerte utviklingen tilsier at å selge bolig i periferien og å kjøpe en tilsvarende bolig sentralt har blitt vanskeligere over tid. Flytting fra sentrum til periferi har tilsvarende blitt lettere. Betydelig kapital kan frigjøres ved å flytte mellom like boliger fra sentrum til periferi. Det er derfor et paradoks at sentraliseringen *tiltar* med økende relative boligpriser mellom sentrum og periferi. Det ser ut som at de som flytter sentralt må betale en større og større pris for å etablere seg på boligmarkedet i pressområder. Forhold *utenfor* boligmarkedet er sannsynligvis viktigst for sentraliseringen av befolkningen.

Innflyttingen til storbyområdene burde studeres nærmere. Er det slik at majoriteten av innflytterne er unge som i utgangspunktet ønsker å ta utdanning og arbeide i en storby for en kortere eller lengre periode og at etableringen først og fremst skjer i leiemarkedet? Deres første møte med storbyene er ikke de høye boligprisene, men et høytpriset leiemarked som mange tilpasser seg ved å leie sammen med andre.<sup>48</sup> I så fall er dette et mindre problem enn at etablerte unge par og barnefamilier lar være å flytte tilbake til oppvekstregionen, selv om de gjennom en slik flytting kan frigjøre store boligformuer fordi boligprisene i oppvekstregionene er betydelig lavere.

Boligen er husholdningenes viktigste formuesgjenstand. Sentralisering påvirker derfor den regionale formuesfordelingen sterkt. Virkninger av flytting på formuesfordelingen vil avhenge av om det regionale prisforholdet er økende eller stabilt over tid. Ulikheter i prisnivåer vil dels oppveies av større boligareal der boligene er rimeligst. Dessuten vil formuen kunne plasseres i andre aktiva, f.eks. varige konsumgoder som fritidsboliger, biler og båter. Isolert sett er ikke salg av en rimelig bolig perifert og kjøp av en ny bolig sentralt noe tap. En har bare foretatt en omdisponering av sin formue – plassert mer av bruttoformuen i bolig. Likedan kan salg av en dyr bolig og kjøp av en rimelig bolig perifert betraktes

---

<sup>48</sup> Slike bofellesskap kan bidra til høyere priser generelt i leiemarkedet, noe som kan gjøre situasjonen verre for vanskeligstilte enslige.

som en omplassering av formuen til mindre boligformue og mer annen formue.

Tap kan oppstå både perifert og sentralt dersom en kjøper/bygger til en viss kostnad/pris og selger til en lavere pris. Det er mulig at slike tap oftere oppstår i periferien, men data fra vår korte tidsperiode tilsier at dette er lite sannsynlig siden hushold i periferien i utgangspunktet har kjøpt boligen billigere. En annen sak er at salgsprisen på boliger er lavere perifert, noe som kan tilsi en ”innlåsningsseffekt”. En oppnår for lav pris på boligen til at flytting blir gjennomført. Dette virker i så fall dempende på sentraliseringen.

Diskusjonen til nå har vært basert på bokostnadsbegrepet. Oppbygging av formue gjennom boligprisvekst betraktes som en negativ komponent i bokostnadene, der de positive elementene utgjøres av rentekostnader og drift- og vedlikeholdskostnader. Dersom husholdningenes atferd er basert på kostnader vil derfor forventninger om framtidig prisøkning partielt føre til lavere kostnader sentralt.

Dersom likviditeten styrer husholdningenes tilpasning er boutgifter det mest relevante begrepet. Det opplagt at boutgiftene er høyest sentralt for husholdninger med negativ nettoformue. I Norge er de fleste etterhvert blir boligeiere etter en kort periode i leiemarkedet.<sup>49</sup> I perioden i leiemarkedet og i etableringsfasen som eiere er boutgiftene høyest. Siden priser/husleier er høyest i sentrale strøk medfører sentralisering at flere hushold får høye boutgifter. Høye boutgifter kan i sin tur dempe sentraliseringen. Som nevnt har høy befolkningsvekst i urbane områder falt sammen med høy boligprisvekst og at unge oftere blir boligeiere når prisene er høye (Andersen 1998). Det tyder på at husholdningene fokuserer mest på bokostnader. Carlsen og Johansen (2004) fant imidlertid at boligpriser påvirker nettoinnflyttingen til norske regioner negativt, noe som tyder på at boutgiftene har betydning.

Tidsperspektivet må også nevnes. På kort sikt kan en anta at utgifter spiller en større rolle enn på lang sikt pga. likviditets-skranker og høye boutgifter. Avdrag representerer en ”tvungen” sparing for husholdninger som bygger opp boligformuen. På lang sikt kan en anta at kostnader er viktigere.

---

<sup>49</sup> For leietakere er boutgifter og bokostnader sammenfallende begreper.



Med knapphet på areal sentralt kan det argumenteres for at sentraliseringsprosessene kan medføre stadig økende prisforskjeller på boliger. Data fra vår korte periode viser en slik utvikling, men vi tror ikke at det nødvendigvis vil være slik i en nedgangskonjunktur. I det følgende forutsetter vi at forskjellene øker og diskuterer konsekvenser av økte prisforskjeller på boliger mellom regioner.

Gitt at prisforskjellene er økende kan den regionale formuesfordelingen og husholdningenes bokostnader/boutgifter bli påvirket. Dette har fordelingseffekter.<sup>50</sup> Vi tar utgangspunkt i tre ulike grupper:

1. De som allerede bor i storbyene.
2. Potensielle nye innflyttere til storbyene.
3. De som ikke vil flytte til storbyene (bofaste i periferien).

Opprinnelige innbyggere i storbyene består av både leietakere og eiere.<sup>51</sup> Leietakerne vil oppleve økte boutgifter fordi husleiene øker og isolert sett komme i en dårligere situasjon som følge av sentralisering. Noen av disse vil da kanskje flytte til utkantene av storbyområdet.

For de fleste leietakerne er perioden som leietaker et kortvarig og forbigående fenomen så en eventuelt dårligere situasjon vil ikke være noe stort problem. Leietakere som av ulike årsaker ikke er i stand til å etablere seg i eiermarkedet vil imidlertid komme i en varig vanskeligere situasjon. Denne gruppen omtales ofte som vanskeligstilte på boligmarkedet.

Eierne vil derimot oppleve en større verdistigning på sine boliger enn ellers (og dermed lavere bokostnader slik den er definert). De har fordel av sentraliseringen.

Nye innflyttere vil oppleve at etableringsprisen i storbyene øker. Innflytterne vil vurdere fordeler og ulemper ved flytting, og flytte dersom dette viser seg å være et bedre alternativ enn å bli boende. I vurderingen inngår forhold som sannsynligvis avhenger mer av arbeidsmarkedet enn boligmarkedet. Hvis vi kun ser på

---

<sup>50</sup> En omfattende analyse av fordelingseffekter ligger utenfor rammen av dette prosjektet. Vi vil her bare kort nevne hvilke virkninger som kan følge av en stadig økende vekst i boligprisforskjeller.

<sup>51</sup> Vi forutsetter at både husleier og boligpriser øker.

boligmarkedet, vil vridning av prisforholdet i favør av sentrale strøk medføre at flytting blir mindre attraktivt.

Bofaste i periferien opplever svak prisutvikling på sine boliger. Dette er imidlertid ikke noe problem fordi de uansett ikke vil flytte fra periferien. Et større problem er redusert velferdstilbud av både offentlige og private tjenester som følge av redusert folketall.

Til nå har vi sett bort fra makroøkonomiske virkninger av boligprisvekst som følge av sentralisering. Sentralisering gir større aggregert boligformue (beregnet på grunnlag av markedsverdier).

I Norge er eierboliger skattefavisert både ved at ligningsverdiene er mye lavere enn markedsprisen (særlig i sentrale strøk) og at inntektsbeskatning av bolig nå er tatt helt bort. Skattesubsidiene er uavhengig av om boligen er belånt, slik at et hushold med nedbetalt enebolig er like mye subsidiert som dem som har belånt hele boligens verdi.<sup>52</sup>

Høyere markedspris på boliger i forhold til ligningsverdi gir større skattesubsidiering. Boligverdiene er høyere i sentrale strøk enn i perifere strøk. Beboere i sentrale strøk er dermed mer boligskattesubsidiert enn beboere i perifere områder med lave boligpriser. Ytterligere økning i forskjellene forsterker subsidieringen. Dette forsterkes av at skattetakstene relativt til markedsverdien ofte er lavest i sentrale strøk, se f.eks. NOU 2002:2.

Det er avdekket en klar sammenheng mellom hushold med høye inntekter og eiere med høy boligverdi. Mens de boligsosiale økonomiske virkemidlene virker inntektsutjevne, har skattesubsidieringen av boliger en motsatt effekt (Barlindhaug 1992).

---

<sup>52</sup> Begge skulle, dersom avkastningen av boligkapital ble beskattet på samme måte som avkastningen av finanskapital (bankinnskudd), betalt 28 prosent av boligens netto utleieverdi (bruttoleie minus avgifter, forsikring, vedlikehold.) i skatt. De som eier og leier ut en bolig de selv ikke bor i er gjenstand for denne typen beskatning (regnskapsligning).

#### 4.4 Er høye boligpriser sentralt en ekstra kostnad?

Bolig i et storbyområde vil føre til at mer kapital bindes opp enn i periferien. Slike transaksjoner innebærer ikke økonomisk tap for den som flytter. I utgangspunktet er det bare en omplassering av formue. Flytting motsatt vei vil heller ikke innebære gevinst. Men flytting *fra* sentrum *til* periferi kan ofte innebære nedbygging av boligformue og dermed frigjøre kapital til andre varer og tjenester.

I boligøkonomisk teori er det vanlig å betrakte boligen som en ”produsent” av boligjenester. Prisen eller husleien på boligen tilsvarer verdien av denne tjenesten. Markedsleie og boligpris varierer mellom regioner. Verdien av boligjenestene er igjen et uttrykk for boligkonsumet. To like boliger med ulike priser/husleier reflekterer dermed at husholdningen som bor i den dyreste boligen har høyere boligkonsum enn den andre, selv om boligene i utgangspunktet er like.

Både boligprisene og markedsleien reflekterer derfor at husholdet betaler for andre egenskaper enn dem som er knyttet til selve boligen. Betalingen for disse (tilleggs)egenskapene betraktes som boligkonsum i økonomisk forstand. Hedoniske prisanalyser<sup>53</sup>, uavhengig av hvor de foretas, viser at boligens beliggenhet har stor betydning for prisen eller markedsleien. Beliggenhet betyr ikke bare kommune eller region, men også nærhet til attraktive arbeidsplasser, offentlig og privat service, kultur- og restaurant tilbud osv. Mange betaler høy pris for denne nærheten. Større avstand til slike attributter innebærer både tids- og reisekostnader, som kompenseres gjennom lavere boligpriser jo lengre avstanden er til de mest attraktive områdene.

Bokostnadene er sterkt relatert til boligens verdiutvikling over tid.<sup>54</sup> Over et visst tidsrom vil bokostnadene i en dyr bolig teoretisk kunne være lavere enn i en rimelig bolig, dersom verdiutviklingen på den dyre boligen har vært høyere enn på den rimelige boligen. Dersom boligprisene stiger raskere i urbane høyprisområder, blir bokostnadene over tid ikke høyere i høyprisområder enn i lavprisområder fordi formuesoppbyggingen som foregår skal

<sup>53</sup> Se definisjonen i fotnote 30.

<sup>54</sup> Se definisjonen av bokostnader i avsnitt 4.1.

betraktes som et negativt element i bokostnaden. Vi beregner ikke historiske bokostnader i ulike områder. Forventninger om framtidig verdistigning være med på å avgjøre hvor store bokostnader boligkjøpere i dag er villige til å ta på seg.

## 4.5 Oppsummering

Husholdningenes boligformue utgjør en stor andel av deres nettoformue. Endringer i boligverdi vil derfor sterkt påvirke størrelsen på husholdningenes nettoformue. I et sentrum-periferi-perspektiv har risiko betydning for når flytting mellom sentrum og periferi skjer. Boligprisene fluktuerer mer i storbyområder, noe som skulle tilsi at det økonomisk vil være gunstigst å flytte sentralt når boligprisene ligger på et bunnivå. I praksis er imidlertid sentraliseringen og boligkjøp blant unge sterkest i perioder med stigende boligpriser.

Majoriteten av dem som flytter til storbyområdene er sannsynligvis unge som ønsker å arbeide eller studere der. De etablerer seg først i leiemarkedet. Deres første møte med storbyene er ikke de høye boligprisene, men i større grad et høypriset leiemarked som mange tilpasser seg ved å leie sammen med andre. Årsakene til sentraliseringstendensene må kanskje heller søkes i de motiver som mer etablerte unge og barnefamilier har for å forbli i storbyområdene, til tross for at et rimelig boligprisnivå i utkant-Norge ved utflytting kunne frigjøre deler av boligformuen opparbeidet i storbyregionen.

Kjøp og salg av bolig i forbindelse med flyttinger mellom sentrum og periferi er primært en endring i formuessammensetningen og ikke et spørsmål om tap eller gevinst. Samlet nettoformue endres ikke gjennom slike transaksjoner.

Boligkonsum i økonomisk teori inkluderer verdien av å bo nær attraktive arbeidsplasser, offentlige og private tjenester, kulturtilbud m.m. Prisene i markedet avspeiler denne nærheten.

Selv om verdiutviklingen på boliger er betydelig sterkere i høyprisområder enn i lavprisområder, er det ikke opplagt at husholdningenes bokostnader er høyere i urbane strøk enn i periferien. Oppbygging av formue gjennom boligprisvekst betraktes som en negativ komponent i bokostnadene, der de

---

positive elementene utgjøres av kapitalkostnader, drift- og vedlikeholdskostnader. Boutgiftene er derimot høyere i sentrale strøk.

Det er usikkert om de regionale boligprisforskjellene stadig vil øke. Hvis vi antar at forskjellene er økende over tid er det leietakere i storbyene som kommer dårligst ut, særlig ”langsiktige leietakere”. Eiere i storbyene kommer bedre ut pga. høy verdistigning. For potensielle flyttere i periferien vil flytting alt annet likt bli mindre attraktivt, hvis boligmarkedet har noen betydning for flytting mellom sentrum og periferi. Bofaste i periferien opplever at boligeiendommene faller i verdi, men dette har ingen betydning siden de likevel ikke vil flytte. De kan imidlertid oppleve velferdstap som følge av redusert offentlig- og privat tjenestetilbud på bostedet.

Økende boligpriser medfører at den aggregerte boligformuen øker, noe som vil bidra til å forsterke skattesubsidieringen av eierboliger.

## 5 Oppsummering

Den monosentriske teorien om urbane boligmarkeder forutsetter at boligprisene i byens senter vokser ved byspredning gjennom økte reisekostnader fra randsonen. Det følger at regionale boligprisforskjeller vil øke ved sentralisering av befolkningen.

Empiriske studier fra Sverige viser at prisforholdet *mellom* regioner endrer seg lite over tid, men at prisene i urbane områder svinger mer enn i perifere områder. Forholdene i arbeidsmarkedet påvirker flytting mellom regioner. Studiene viser ikke at boligprisene påvirker flytting i særlig grad. Noen norske studier viser at boligprisene har en signifikant negativ effekt på innflyttingen.

Også i Storbritannia viser studier at prisforholdet mellom regioner holder seg konstant, og at høyprisregioner leder an i prisutviklingen, både opp og ned, og at andre områder følger etter.

Transaksjonskostnader ved skifte av spesielt eierboliger fører til at flytting først skjer når gapet mellom faktisk og ønsket boligkonsum når mulighet for arbeid og utdanning betyr mest.

I hovedsak er det nybygging som øker den totale boligmassen. Det er imidlertid ikke bare nybygging som skaper *muligheter* for de som skal flytte fra en region til en annen. Nybygging, utflytting, dødsfall og pardannelser kan skape boligmarkedsmuligheter gjennom flyttekjeder. I praksis vil dermed personer eller hushold som flytter fra en region til en annen kunne velge mellom flere boligalternativer i samsvar med preferanser og økonomiske ressurser.

Boligpolitikken har dreiet fra en generell subsidiering av nybygging til selektive ordninger rettet mot de vanskeligstilte på boligmarkedet. Kommunenes rolle i tomtemarkedet har også blitt redusert.

Boligprisene varierer betydelig mellom sentrale og perifere kommuner og de regionale prisforskjellene har økt de siste årene. Enten kommunene inndeles i fire sentralitetsnivåer eller en ser på byer/pressområder i forhold til ”resten av landet”, er prisene mye høyere i de mest sentrale kommunene.

For boligpriser og transaksjonsvolum er det mangelfulle historiske data på kommune- eller områdenivå. En observasjonsperiode som også dekker *nedgang* i boligprisene er nødvendig for å kunne si noe mer sikkert. Vi kan derfor ikke si noe sikkert om stabilitet i regionale prisforhold i Norge.

I Sverige er det avdekket at det først og fremst er transaksjonsvolumet som varierer i perifere strøk, ikke prisene. Norske data viser imidlertid en positiv samvariasjon mellom prisstigning og transaksjonsvolum i alle områder, men de mest disaggregerte dataene er kun fra en periode uten prisnedgang.

Boligformue utgjør en betydelig andel av husholdningenes nettoformue. Endringer i boligverdi vil derfor sterkt påvirke den regionale fordelingen av formuen. De økte boligprisforskjellene de siste årene medfører dermed større regionale formuesforskjeller.

Befolkningsutviklingen har vært klart sentraliserende, spesielt om vi sammenligner storbyregionene med resten av landet. Det er derfor ikke overraskende at det er positiv samvariasjon mellom befolkningsvekst, boligpriser og boligbygging. Arealknapphet kan ha begrenset boligbyggingen i enkeltkommuner og dermed også befolkningsveksten i disse kommunene.

Visse former for risiko kan ha betydning for *når* flytting mellom sentrum og periferi skjer. Boligprisene fluktuerer mer i storbyområder, noe som tilsier at det økonomisk vil være gunstig å flytte sentralt når boligprisene ligger på et bunnivå. I praksis er imidlertid sentraliseringen og boligkjøp blant unge sterkest i perioder med *stigende* boligpriser.

Årsakene til sentraliseringstendensene må kanskje søkes i de motiver som *mer etablerte unge og barnefamilier* har for å forbli i storbyområdene, til tross for at et rimelig boligprisnivå i utkant-Norge kunne frigjøre deler av boligformuen som opparbeides i storbyregionen.

Kjøp og salg av bolig i forbindelse med flyttinger mellom sentrum og periferi representerer en endring i formuessammensetning. Samlet nettoformue endres ikke gjennom slike transaksjoner.

Boligprisene i storbyene avspeiler også verdien av å bo nær attraktive arbeidsplasser, viktige offentlige og private tjenester og et attraktivt kulturtilbud mm.

Selv om verdiutviklingen på boliger skulle være betydelig sterkere i høyprisområder enn i lavprisområder, er det ikke opplagt at husholdningenes bokostnader er høyere i urbane strøk enn i periferien.<sup>55</sup> Oppbygging av formue gjennom boligprisvekst betraktes som en negativ komponent i bokostnadene, der de positive elementene utgjøres av kapitalkostnader, drift- og vedlikeholdskostnader. Boutgiftene for nyetablerte hushold er imidlertid høyest i sentrale strøk.

Vi vet ikke om boligprisforskjellene mellom sentrum og periferi vil stige over tid (som følge av sentralisering mm.). Hvis forskjellene er stigende er de som kommer dårligst ut ”langsiktige leietakere” i storbyene, mens eiere i storbyene vinner på stigende boligpriser. Virkningen for potensielle flyttere i periferien er mer usikker og avhenger av om forhold i boligmarkedet har betydning for flytteatferden. Hvis boligpriser har betydning vil stigende relative priser i favør av storbyene alt annet likt bidra til at færre flytter fra periferi til sentrum. Bofaste i periferien opplever fall i boligverdiene, men dette har ingen betydning fordi de likevel ikke vil flytte. De kan imidlertid oppleve velferdstap som følge av redusert offentlig- og privat tjenestetilbud på bostedet.

Økende boligpriser medfører at den aggregerte boligformuen øker, noe som bidrar til å forsterke skattesubsidieringen av eierboliger.

← **Formatert:** Punktmerking og nummerering

---

<sup>55</sup> Jf. definisjonen av bokostnader.



---

## Litteratur

- Andersen, Arne Støttrup (1998): "Unge på boligmarkedet: Etablerer seg senere, men ikke dårligere". *Samfunnsspeilet* nr. 4, 1998
- Barlindhaug, Rolf (1992): *Fordelingsvirkninger av bolig- og skattepolitikken i 1980-årene*. Prosjektrapport 114. Norges byggforskningsinstitutt.
- Barlindhaug, Rolf (2003): *Eldres boligkarriere og formuesforvaltning*. Prosjektrapport 350. Norges byggforskningsinstitutt.
- Barlindhaug, Rolf (2005): "Byutviklingsprogrammet og storbyens boligmarked". I: Barlindhaug, Rolf (red.) *Storbyens boligmarked. Drivkrefter, rammebetingelser og handlingsvalg*. Spartacus.
- Barlindhaug, Rolf og Berit Nordahl (2005): "Fra feltutbygging til transformasjon – markedsstyrt boligbygging I Oslo-regionen". I: Barlindhaug, Rolf (red.) *Storbyens boligmarked. Drivkrefter, rammebetingelser og handlingsvalg*. Spartacus.
- Barlindhaug, Rolf og Marit Ekne Ruud (2008): *Beboernes tilfredshet med nye boliger*. NIBR-rapport 2008:14
- Berkovec J.A og Goodman J.L.R (1996): "Turnover as a Measure of Demand for Existing Homes", *Real Estate Economics*, Vol.24, No. 4, pp 421-440.
- Brueckner, J.K. (1995): "Strategic Control of Growth in a System of Cities", *Journal of Public Economics*, 57, 393-416.

- Brueckner, J.K. (1998): "Testing for Strategic Interaction among Local Governments: The Case of Growth Controls, *Journal of Urban Economics*, 44, 438-467.
- Brueckner, J.K. (1999): "Modeling Urban Growth Controls". I Panagarya, A., Portney, P.R. and Schwab, R.M. (eds.), *Environmental and Public Economics – Essays in Honor of Wallace C. Oates*, Edward Elgar, New York.
- Brueckner, J.K. (2000): "Urban Sprawl: Diagnosis and Remedies", *International Regional Science Review*, 23, 160-171.
- Bysveen, T. og S. Knutsen (1987): "Vacancy Chains Initiated by Outmigration: A Study of the Housing Market in Oslo", *Housing Studies* 2 (3): 202-212.
- Carlsen, Fredrik og Johansen, Kåre (2004): "Subjective Measures of Employment Opportunities and Interregional Migration", *Labour*, 563-589.
- Carlsen, Fredrik, Kåre Johansen og Silje L. Kaspersen (2007): "Flytting mellom norske regioner: betydningen av regionale arbeidsmarkeder og konjunktursituasjonen". *Norske økonomiske tidsskrift* 121, s. 26-38
- Carlsen, Fredrik (2005): "Migration plans, local fiscal variables, and local economic conditions". *Finanzarchiv* 61, 154-177
- Chen, Xiaoming og Viggo Nordvik (2000): "Prisfiltrering og flyttekjedemodeller", internt notat, Norges Byggeforskningsinstitutt.
- DiPasquale, Denise og William C. Wheaton (1996): *Urban Economics and Real Estate Markets*. Prentice Hall
- Eitheim, Øyvind og Solveig Erlandsen (2004): "House Price Indices for Norway", (In: *Historical Monetary Statistics for Norway 1819-2003*, Eds: Eitheim, Ø., J.T. Klovland and J.F. Qvigstad, Norges Bank Occasional Papers No 35)
- Emmi, P. og Magnusson L. (1995): "Opportunity and Mobility in urban housing markets", *Progress in Planning*, Vol. 43, 1-88.

- 
- Emmi, P. og Magnusson L. (1992): "Issues in the Use and Design of Residential Vacancy Chain Models", SB:50.
- Groenewold N (1997): "Does Migration Equalise Regional Unemployment Rates? Evidence from Australia", *Papers in Regional Science*, Vol. 76, No. 1, pp 1-20.
- Hansen, Thorbjørn (2002): *Boligsamvirket i den sosiale boligpolitikken*. Prosjektrapport nr.319, Norges Byggforskningsinstitutt.
- Hansen, T. og Guttu, J. (2000): *Oslo kommunes boligpolitikk 1960-1989*, Norges Byggforskningsinstitutt og Norsk Institutt for By - og Regionforskning, Oslo.
- Heiborn, Marie (1998): "Essays on Demographic Factors and Housing Markets", *Economic Studies*, 34, Department of Economics, Uppsala University.
- Holmans A (1990): "House Prices: Changes through Time at National and Sub-National Level", *Government Economic Service Working Paper* No. 110.
- Holmans A. (1995): "What Has Happened to the North-South Divide in House Prices and the Housing Market", *Housing Finance Review 1995/96*, Joseph Rowntree Foundation.
- Holmes, Mark J. og Arthur Grimes (2005): "Is there long-run convergence of regional house prices in the UK?" *Motu Working Paper* 05-11.
- Hort, Katinka (1997): *On Price Formation and Quantity Adjustments in Swedish Housing Markets*. Economic Studies 34, Department of Economics, Uppsala University.
- Loikkanen, Heikki (1988): "Housing Demand and Intraurban Mobility of Finnish Housing Allowance Recipients", *Scandinavian Housing and Planning Research*, 5:159-179.
- Mayer, Christopher J. og C. Tsurriel Somerville (2000): "Land Use Regulation and New Construction", *Regional Science and Urban Economics*, vol. 30 (2000): 639-662

- Medby, Per, Viggo Nordvik, Peter Austin og Oddny Grete Råd (2003): "Flyttekjedemekanismer – En utredning av sammenhengen mellom boligproduksjon og fordeling". Prosjektrapport nr. 347, Norges Byggeforskningsinstitutt, 2003.
- Meen, Geoffrey (1999): "Regional house Prices and the Ripple Effect: A New Interpretation". *Housing Studies*, Vol. 14, No. 6 733-753
- Nordahl, Berit, Rolf Barlindhaug og Marit Ekne Ruud (2007): *Markedsbasert utbyggingspolitikk. Møte mellom kommune og utbygger i pressområder*. Samarbeidsrapport NIBR/SINTEF/NOVA.
- Nordvik, Viggo (1995): *Husbankens virkemidler – hvordan virker de?*. Prosjektrapport 187, Norges byggeforskningsinstitutt.
- Nordvik, Viggo (2004): *Risiko i boligmarkeder – en oversikt*. Prosjektrapport 364. Norges byggeforskningsinstitutt.
- NOU 2002:2: *Boligmarkedene og boligpolitikken*.
- Rothenberg J., Galster G.C., Butler R.V. og Pitkin J.R. (1991): *The Maze of Urban Housing Markets: Theory, Evidence and Policy*, The University of Chicago Press.
- Smith, Lawrence B., Rosen, Kenneth T. og Fallis, George (1988): "Recent Development in Economic Models of Housing Markets". *Journal of Economic Literature*, Vol. XXVI, 29-64.
- Weiberg, D.H., Friedman, J. og Mayo, S.K. (1981): "Intraurban Residential Mobility: The Role of Transaction Costs, Market Imperfections and Households Disequilibrium", *Journal of Urban Economics* 9, 332-48.