

Kandidatnummer

710

En analyse av boligprisutviklingen i Oslo

Bacheloroppgave 2017

Bachelorstudium i administrasjon og ledelse

Høgskolen i Oslo og Akershus, Institutt for offentlig administrasjon og ledelse

INNHOLDSFORTEGNELSE

Kapittel 1 INNLEDNING.....	3
1.1 Problemstilling og avgrensning.....	3
Kapittel 2 HISTORISK UTVIKLING AV BOLIGPRISENE I OSLO.....	4
2.0 Datagrunnlag.....	4
2.1 Historisk utvikling av boligprisene i Oslo fra 1865 til 1970.....	5
2.2 Historisk utvikling av boligprisene i Oslo fra 1970 til 2016.....	9
Kapittel 3 TEORI – BOLIGMARKEDET.....	10
3.1 Etterspørselsfunksjonen.....	10
3.2 Tilbudsfunksjonen.....	13
3.3 Markedslikevekt.....	15
Kapittel 4 FORKLARENDE FAKTORER FOR PRISSTIGNINGEN SIDEN 1992.....	16
4.1 Urbanisering, befolkningsvekst og husholdningenes sammensetning.....	17
4.2 Kreditt og konjunkturer.....	19
4.3 Arbeidsmarkedet.....	22
4.4 Skattesystemet og reguleringer.....	23
4.5 Samlet bokostnad for å eie og for å leie.....	25
4.6 Markedet i ubalanse.....	26
Kapittel 5 BOLIGPOLITIKK.....	29
5.1 Trekk ved den norske boligpolitikken.....	29
5.2 Boligpolitiske tiltak og virkemidler.....	30
5.3 En boligpolitikk i forandring.....	31
5.4 Refleksjon om den norske boligpolitikken.....	33
Kapittel 6 AVSLUTNING.....	34
LITTERATURLISTE.....	36

Kapittel 1. INNLEDNING

Fra 1992 har det vært en sammenhengende vekst i boligprisene i Norge, med unntak av en mindre korreksjon i 2008. På landsbasis har dette ført til at prisene nominelt sett er over seks ganger så høye som i 1990. I hovedstaden er prisveksten enda større. Bare i løpet av 2016 steg boligprisene i Oslo med 23,3 prosent (Jacobsen 2017), noe som ga en gjennomsnittlig kvadratmeterpris på 68 400 kr (Krogsveen, 2017).

1.1 Problemstilling og avgrensing

Denne bacheloroppgaven er en analyse av boligprisutviklingen i Oslo. Problemstillingen i oppgaven er å identifisere nøkkelfaktorer som driver boligprisene i hovedstaden, samt å diskutere i hvilken grad den norske boligpolitikken er effektiv for å regulere boligprisene og boligmarkedet. Denne oppgaven vil i utgangspunktet ikke ta for seg andre aspekter av boligmarkedet som for eksempel boligstandard, boligmasse og så videre, men slike faktorer kan bli nevnt dersom de er med å påvirke boligprisene.

Prisdannelsen på boligmarkedet er særdeles kompleks med mange faktorer som direkte eller indirekte vil kunne spille inn. En oppgave med et så begrenset omfang som denne vil ikke kunne ta for seg et stort antall faktorer. Jeg har valgt å fokusere på de faktorene som kan antas å ha størst påvirkning på boligprisene. Oppgaven vil følgelig fremstille boligmarkedet og prisdannelsen på dette markedet i en noe forenklet versjon. Diskusjonen rundt boligpolitikken og dens effektivitet vil baseres på teorien som blir presentert i oppgaven. Denne diskusjonen vil dermed også være basert på en forenklet framstilling av boligmarkedet. Videre avgrensing av oppgaven vil klart framgå av starten på hvert kapittel.

Kapittel 2 av oppgaven handler om den historiske utviklingen av boligprisene i Oslo. Basert på tall fra Statistisk Sentralbyrå og Norges Bank vil jeg presentere både den nominelle og den reelle utviklingen av boligprisene i Oslo fra 1865 frem til siste kvartal av 2016. Hovedfokus vil bli lagt på perioden fra 1970 og frem til i dag. I kapittel 3 av oppgaven vil jeg presentere teori knyttet til boligmarkedet. Jeg vil presentere en etterspørselsfunksjon laget av Jacobsen og Naug (2004), og en tilbudsfunksjon laget av David F. Hendry (1984).

I kapittel 4 brukes teorien presentert i kapittel 3, samt andre kilder for å identifisere både makro- og mikroøkonomiske faktorer som kan forklare prisstigningen i boligmarkedet i Oslo. Dette gjøres ved å bruke teori som sier noe om drivende faktorer i boligmarkedet for så å se

hvordan disse har utviklet seg i forhold til boligprisene. Dersom det er stor korrelasjon vil det være rimelig å anta at faktoren til en viss grad har vært med på å påvirke prisene.

I kapittel 5 presenteres de gjennomgående satsingsområdene i norsk boligpolitikk og se på hvordan disse har utviklet seg. Videre vil jeg gjøre rede for, og diskutere, i hvilken grad disse tiltakene synes å gi effekter som de er ment å gi. Avslutningsvis vil jeg reflektere over i hvilken grad boligpolitikken, slik den er nå, klarer å påvirke markedet i ønsket retning.

Kapittel 2. HISTORISK UTVIKLING AV BOLIGPRISENE I OSLO

2.0 Datagrunnlag

Før datagrunnlaget kan gjennomgås, er det nødvendig å redegjøre for hva som menes med enkelte uttrykk. For det første kommer dette kapitlet til å handle om en rekke indekser. En indeks er et forholdstall som sier noe om hvordan en faktor har utviklet seg. Tar vi for eksempel boligprisindeksen så sier den ikke hva den faktiske boligprisen er, men heller hvordan boligprisene har utviklet seg fra år til år. Det er vanlig at man setter indeksen til 100 for et gitt år. Det blir da lett å sammenlikne de andre årene med dette året. Videre er det viktig å forstå forskjellen på den nominelle boligprisindeksen og den reelle boligprisindeksen.

Forskjellen er at den reelle boligprisindeksen er justert for inflasjon, mens den nominelle boligprisindeksen er ikke det. Inflasjon er prisen på varer og tjenester, og måles her i Norge med konsumprisindeksen (*Store norske leksikon*, s.v. «konsumprisindeks»).

Konsumprisindeksen måler altså hva du får for en krone, eller hvor mye kronen er verdt.

Siden kroneverdien synker over tid, vil den reelle boligprisindeksen øke saktere enn den nominelle boligprisindeksen. Slik kan vi si at den reelle boligprisindeksen gir et bedre bilde av den faktiske utviklingen i boligprisene i forhold til prisendringen på andre varer og tjenester, altså i forhold til hva annet du kunne kjøpt med pengene som brukes på bolig. Den reelle boligprisindeksen kan regnes ut ved bruk av formelen **nominell boligprisindeks / konsumprisindeks = reell boligprisindeks**. Som oftest ganges dette med en faktor slik at tallene skal være av hensiktsmessig størrelse. Dette bestemmer nivået på den reelle boligprisindeksen, men påvirker ikke forholdet mellom tallene. Den reelle boligprisindeksen vil derfor fortsatt uttrykke den faktiske utviklingen i boligprisene.

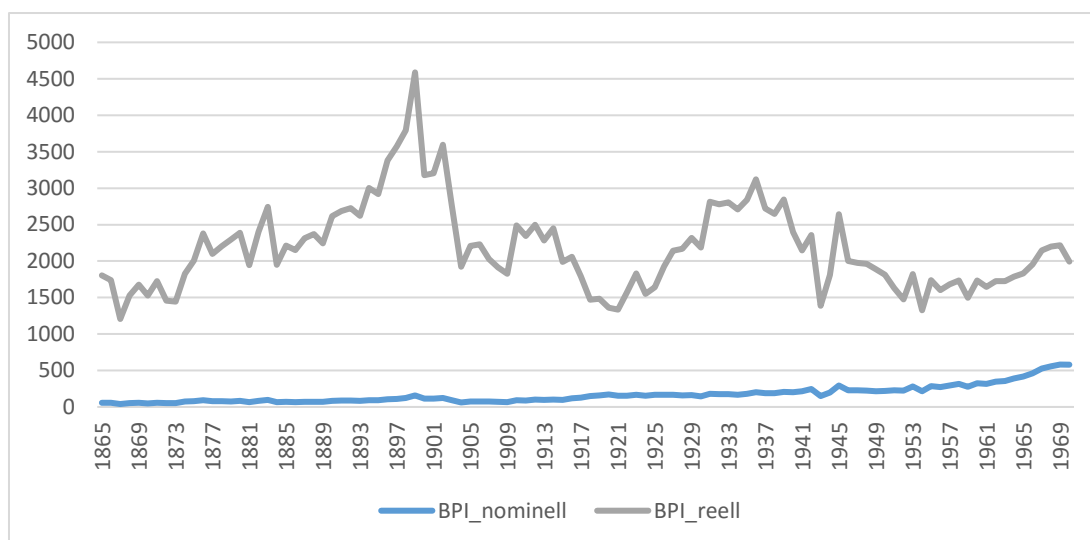
Datagrunnlaget brukt i kapittel 2 er hovedsakelig hentet fra to kilder. Den nominelle boligprisindeksen fra 1865 til 1992 er hentet fra Norges Bank (Eitrheim al. 2004, 372), mens

den nominelle boligprisindeksen fra 1992 til 2016 er hentet fra Statistisk Sentralbyrå «Prisindeks for brukte boliger» (2017). Den nominelle boligprisindeksen fra 1992 til 2016 er gitt i endring per kvartal. Denne har jeg regnet om til en gjennomsnittlig endring per år, ved å legge sammen verdien for de fire kvartalene, for så å dele på fire. Tallene er oppdatert frem til siste kvartal 2016. Den nominelle boligprisindeksen er et forholdstall, der verdien var forskjellig i de to databasene. Jeg lagde derfor et justeringstall kalt boligindeksfaktor for å samordne de to statistikkene. Boligindeksfaktoren er 90,42. Tallene som er brukt for å fremstille grafene i dette kapittelet er lagt ved i vedlegg 1.

Konsumprisindeksen fra 1865 til 1992, og fra 1992 til 2016 er også hentet fra Statistisk Sentralbyrå «konsumprisindeksen» (2017). Også her var det brukt to forskjellige verdier i statistikken. Justeringstallet for å samsvare verdiene ble her 2,26171244. I den nominelle boligprisindeksen er det kun brukt tall fra Oslo, mens konsumprisindeksen er landsdekkende. Jeg satte faktoren for den reelle boligprisindeksen slik at år 1986 = 100.

2.1 Historisk utvikling av boligprisene i Oslo fra 1865 til 1970

Figur 2.1 viser at de reelle boligprisene i Kristiania (nå Oslo) økte fra 1867 til 1899 med en særlig stor vekst mot slutten av århundret. I perioden rundt 1895 inntraff en hel rekke begivenheter som skapte en voldsom økonomisk vekst i Kristiania. Gullprisene falt etter funnet av de store gullårene i Witwadersand i Sør-Afrika. Dette ga sentralbanken mulighet til å øke sine gullbeholdninger som igjen økte seddelmengden og kontantstrømmen. Trelastprisene og fraktprisene gikk også opp i perioden etter 1895. For Kristiania, som stod for en stor del av trelasteksporten i landet, var dette veldig gunstig. I 1895 ble mellomriksloven i Sverige oppsagt. Mellomriksloven var en rekke bestemmelser som regulerte handel og sjøfart i unionen. Dette førte blant annet til at industrivarer som tidligere ble importert fra Sverige falt bort. For Kristiania bidro dette til en plutselig industriell vekst og etableringen av en mengde nye fabrikker. I 1897 da loven falt bort i Norge ble det etablert 106 nye aksjeselskaper, et høyt antall den gangen, og blant dem seks nye banker (Søbye, 1999).



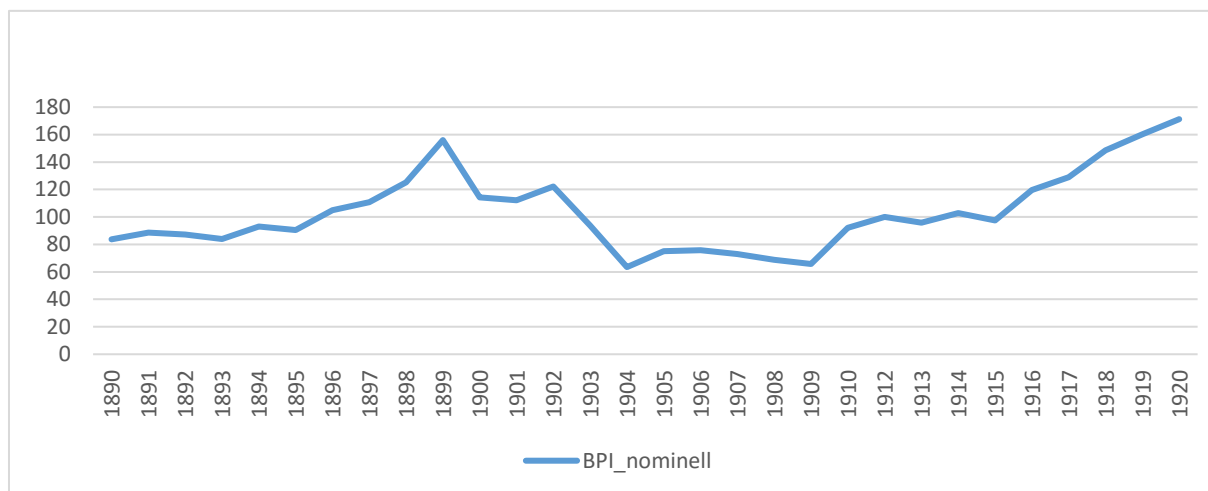
Figur 2.1: Historisk utvikling av boligprisene i Oslo fra 1865 til 1970.

Den økonomiske veksten i hovedstaden førte til økte lønninger og mangel på arbeidskraft. Folk strømmet til byen på jakt etter arbeid. Kristianias befolkning økte med 58 000 innbyggere fra 1895 til 1898. Alle de nye innbyggerne trengte bolig, og den økte etterspørselen, sammen med de økte lønningene forklarer langt på vei hvorfor de reelle boligprisene steg så voldsomt. For å møte den økte etterspørselen ble det imidlertid satt i gang bygging av mange nye boliger i hovedstaden (Søbye, 1999).

Som vist i figur 2.1 fortsatte veksten frem til 1899, da Kristianiakrakket inntraff. Kristianiakrakket er betegnelsen for det krakk som skjedde i aksje- og eiendomsmarkedet i Kristiania 11. juni 1899. Før krakket var det mye spekulasjoner i aksje- og eiendomsmarkedet. Den voldsomme veksten virket for god til å være sann, og flere og flere begynte å mistenke svindel (Søbye, 1999). Samtidig oppstod det pengeknapphet i de norske bankene. Dette førte til at bankene ble strengere med sine utlån, og Norges Bank økte sin egen utlånsrente. Samtidig stoppet den økonomiske veksten i verdensmarkedet, og aksjekursene begynte å falle (Westbye, 2014, 34).

Krakket slo inn for fullt da Christian Christophersen, en av landets største forretningsmenn, gikk konkurs. Forretningsmannen hadde en gjeld på 14 millioner kroner. Det tilsvarte omtrent 20 prosent av statens totale utgifter på den tiden. Krakket spredde seg videre til de andre forretningsmennene og investorene i Kristiania som ble desperate for å få reddet pengene sine. Alle de nyoppstartede bankene gikk konkurs sammen med mange eiendomsselskaper. Byggevirksomheten stoppet helt opp mange steder, og folk ville ut av hovedstaden. For å

hindre at boligene stod tomme og forfalt, ble husleiene i en rekke nye leiegårder satt til null. Folketallet i Kristiania sank allikevel betydelig (Søbye, 1999). 5000 leiligheter stod tomme i hovedstaden (ca. 10% av bygningsmassen) og det ble en negativ vekst i nominelle boligpriser i flere år. Vist ved Figur 2.2

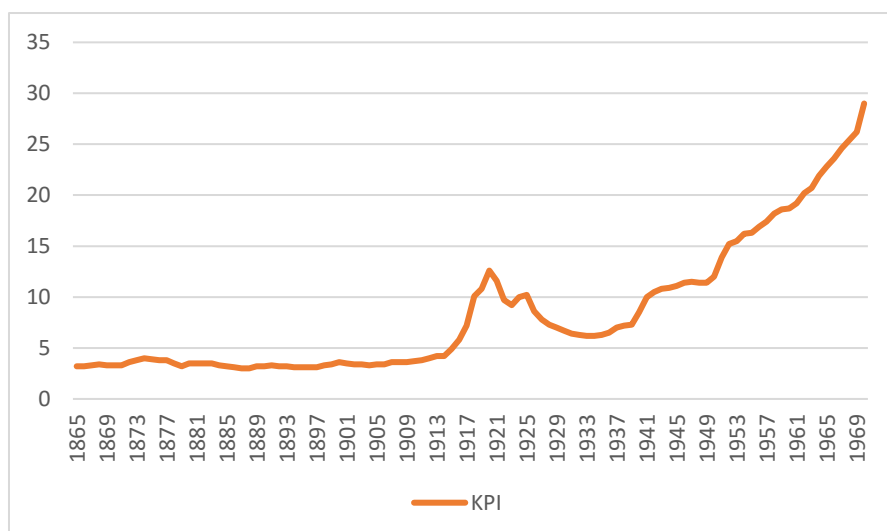


Figur 2.2 Nominell boligprisindeks 1890 – 1920

Kristianiakrakket var første gang sentralbanken fungerte som långiver i siste instans, noe som antageligvis forhindret videre spredning av krisen (Store norske leksikon, s.v. «Bankkriser i Norge»).

Fra 1902 begynte konjunktorene i verdensmarkedet å vise bedre tendenser, men som vist i figur 2.1 hjalp ikke dette det norske boligmarkedet på flere år. Med frykt for å investere og mangel på kapital var dette en vanskelig tid for næringslivet i Kristiania (Westbye, 2014).

Første verdenskrig varte fra 1914 til 1918. Selv om Norge var nøytralt fikk krigen økonomiske konsekvenser også her i landet (Store norske leksikon s.v. «Norges historie fra 1905 til 1939»). Figur 2.1 viser at den reelle boligprisindeksen i hovedstaden sank betraktelig selv om de nominelle prisene gikk opp (figur 1.2). Dette skyldes at konsumprisindeksen steg kraftig som følge av vareknapphet og økt pengemengde (se figur 2.3).



Figur 2.3 Konsumprisindeks i Norge 1865 – 1970

Etterkrigstiden var preget av paripolitikken eller parikrisen som den også ble kalt.

Paripolitikken er den økonomiske politikken som norske myndigheter førte i midten av 1920-årene for igjen å knytte kronen til gullstandarden. For å bekjempe den kraftige veksten i inflasjon, innførte myndighetene en kontraktiv pengepolitikk (Store norske leksikon, s.v. «Paripolitikk»). Kontraktiv pengepolitikk betyr tilpasning av pengemengde og/ eller rente som tar sikte på å dempe aktivitetsnivået (Finansleksikon, s.v. «Kontraktiv pengepolitikk»).

Det innebar å sette opp renten for å skape deflasjon og førte dermed til en betydelig reduksjon i de reelle boligprisene i hovedstaden (se figur 2.1).

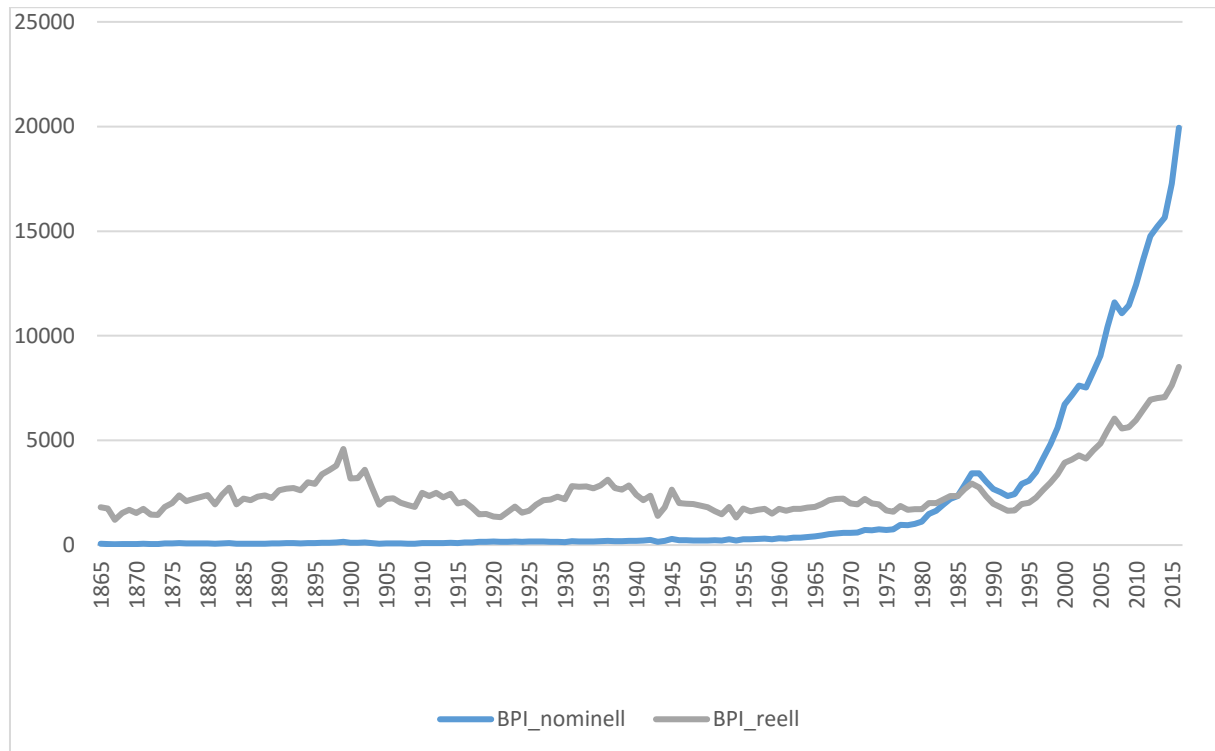
Andre verdenskrig varte fra 1939 – 1945. For økonomien bidro dette til en ny økning i inflasjon, dog ikke like stor som under første verdenskrig. De nominelle og reelle boligprisene sank noe og den generelle levestandarden gikk ned. Boligmangelen økte også da det ikke var igjen ressurser til boligbygging (Store norske leksikon, s.v. «Norge under andre verdenskrig»).

Etter andre verdenskrig viser figur 2.1 en jevn økning i de nominelle boligprisene.

Konsumprisen stiger også gradvis, noe som fører til få store variasjoner i den reelle boligprisindeksen. Denne jevne økningen må imidlertid ses i sammenheng med prisreguleringen av fast eiendom og at kreditten var rasjonert for veldig mange husholdninger. Disse tiltakene skulle forhindre at etterkrigstidens boligmangel presset fram en voldsom prisstigning. Det var myndighetenes mål at hele befolkningen skulle være i stand til å skaffe seg en bolig som stod rimelig i forhold til inntekten (NOU 2009:10, 262).

2.2 Historisk utvikling av boligprisene i Oslo fra 1970 til 2016

Fra 1970 frem til 1986 stiger de nominelle boligprisene kraftig. Det samme gjør konsumprisindeksen som viser at det er høy inflasjon i perioden. Realrenten i perioden var negativ, noe som gjorde investering i bolig særdeles gunstig (NOU 2009:10, 263).



Figur 2.4 Historisk utvikling av boligprisene i Oslo fra 1970 til 2016

Av figur 2.4 ser vi at boligprisene falt i 1986. Dette skyldes blant annet makroøkonomiske forhold som at oljeprisen gikk betraktelig ned. For oljenasjonen Norge førte dette til at myndighetene måtte stramme inn på økonomien, og drive en mer kontraktiv finanspolitikk. Samtidig steg realrenten igjen, og bankene ble underlagt utlånsreguleringer. Boligprisene i Oslo falt helt frem til 1992 (NOU 2009:10, 263).

Fra 1992 frem til 2016 har det, med få unntak, vært en sammenhengende oppgangskonjunktur både i økonomien og i boligmarkedet. Av figur 2.4 ser vi at de nominelle og reelle boligprisene sank så vidt i 2003. Figur 2.4 viser også en litt større nedgang i 2007 – 2008 som kan ses i sammenheng med finanskrisen i USA på denne tiden. Heldigvis var norske myndigheter godt forberedt, blant annet hadde de tilført bankene sikkerhet i form av 350 milliarder kroner. Krisen gikk derfor fort over, og oppgangskonjunktoren i boligmarkedet fortsatte (Hegnar Online, 2015).

Som vist i figur 2.4 har veksten i boligprisene siden 1992 vært mye større enn noen annen gang i Oslo sin historie. I kapittel tre skal jeg gjøre rede for teori knyttet til boligmarkedet, og se nærmere på hvorfor boligprisene har økt så voldsomt.

Kapittel 3. TEORI - BOLIGMARKEDET

Prissettingen i boligmarkedet er i stor grad bestemt av tilbud og etterspørsel. Et overskudd av etterspørsel presser prisene opp, mens et etterspørselsunderskudd presser prisene ned. Først i dette kapitlet vil jeg gjøre rede for tilbuds- og etterspørselsfunksjonen for å gi en bedre forståelse av boligmarkedet, og finne hvilke faktorer som påvirker boligprisene. Videre vil jeg vise hvordan funksjonene kan settes inn i et markedsskjema for å finne likevektspunktet, og hva et slik markedsskjema kan brukes til. Til slutt gjøres det rede for forskjellen på kort og lang sikt i boligmarkedet. Den generelle markedsteorien brukt i kapitlet er hentet fra Andreassen (2012), mens teorien knyttet direkte til boligmarkedet er hentet fra andre kilder. Noen av figurene som er brukt i kapitlet har jeg laget selv, og har derfor ikke kildehenvisning. Teorien i kapitlet forutsetter en forenkling av boligmarkedet der bolig ses på som en homogen vare. Det vil si at konsumenten, eller her boligkjøperen, er likegyldig til hvilken bolig de skal kjøpe. Den avgjørende faktoren blir derfor pris. I realiteten er det mange faktorer ved boligen som vil avgjøre om den er attraktiv for boligkjøperen eller ikke. Forutsetningen som teorien setter for boligmarkedet kan derfor sies å ikke være oppfylt. Allikevel vil teorien gi et godt bilde av hvordan boligprisene tilpasser seg i et boligmarked.

3.1 Etterspørselsfunksjonen

Etterspørselen er det som ønskes kjøpt av goder i markedet. Goder er en fellesbetegnelse på varer og tjenester. I denne delen av kapitlet skal vi se nærmere på forholdene som spiller inn på etterspørselen i boligmarkedet.

Ifølge Jacobsen og Naug består boligetterspørselen av to komponenter: husholdningens etterspørsel etter boliger for boformål, og etterspørsel etter boliger som rene investeringsobjekter (Jacobsen og Naug, 2004, 231).

Det er rimelig å anta at de fleste etterspør bolig for boformål. Denne komponenten vil derfor få mest vekt. I Jacobsen og Naug sin analyse har de kun sett på etterspørselen etter bolig som eierboliger, ikke ved leie. Videre har de antatt at etterspørselen etter eierboliger er

proporsjonal med etterspørselen etter leieboliger. Jacobsen og Naug har satt opp sin aggregerte etterspørselsfunksjon slik:

$$(1) \quad H^D = f\left(\frac{V}{P}, \frac{V}{HL}, Y, X\right), \quad f_1 < 0, \quad f_2 < 0, \quad f_3 > 0,$$

der

- H^D = etterspørsel etter boliger
- V = samlet bokostnad for en typisk eier
- P = indeks for prisene på andre varer og tjenester enn bolig
- HL = samlet bokostnad for en typisk leietaker (husleie)
- Y = husholdningenes disponible realinntekt
- X = en vektor av andre fundamentale faktorer som påvirker boliggetterspørselen
- f_i = den deriverte av $f(\bullet)$ med hensyn på argument i

(Jacobsen og Naug, 2004, 231)

Likning (1) sier at etterspørselen etter boliger (H^D) øker dersom inntektene øker. Den sier også at etterspørselen etter boliger (H^D) synker dersom bokostnadene øker mer enn husleiene eller prisene på andre varer og tjenester (kpi). Likning (1) tar likevel ikke hensyn til vedlikeholds- og depresieringskostnader, eller skattefordelene ved å eie (Le, 2012).

Likning (1) viser at etterspørselen etter bolig synker dersom den reelle bokostnaden for boligeier (V/P) eller forholdet mellom bokostnad og husleie (V/HL) øker. Uttrykket V/HL viser et kostnadsforhold mellom det å eie, og det å leie. Uttrykket viser derfor den reelle bokostnaden for leietaker.

Den reelle bokostnaden for boligeier er gitt ved:

$$(2) \quad \frac{V}{P} \equiv \frac{PH}{P} BK = \frac{PH}{P} \left[i(1-\tau) - E\pi - (E\pi^{PH} - E\pi) \right],$$

der

- BK = bokostnad per realkrone investert i bolig
- PH = pris på en gjennomsnittsbolig (målt i kroner)
- i = nominell rente (målt som rate)
- τ = marginalsattesats på kapitalinntekter og -utgifter
- $E\pi$ = forventet inflasjon (den forventede veksten i P og HL , målt som rate)
- $E\pi^{PH}$ = forventet vekst i PH (målt som rate)

(Jacobsen og Naug, 2004, 231)

Likning (2) viser reell bokostnad som et resultat av reell pris på bolig (PH/P) * bokostnad per realkrone investert.

Uttrykket $[i(1 - \tau) - E\pi]$ i likning (2) er realrenten etter skatt. Når man velger å investere i bolig i stedet for å sette pengene i banken går man glipp av en nominell rente (i). $i(1 - \tau)$ viser at skatten er medregnet og utgjør til sammen en nominell alternativkostnad. Uttrykket er i tillegg justert for forventet inflasjon ($E\pi$) og viser derfor en reell alternativkostnad. Den reelle alternativkostnaden består av de reelle renteinntektene man går glipp av, og de reelle rentekostnadene ved boliglån.

Uttrykket $[E\pi^{PH} - E\pi]$ er den forventede realprisveksten på boligen. Det betyr at dersom $[E\pi^{PH} - E\pi]$ øker, vil de reelle boligkostnadene for boligeiere falle. Derfor blir det mer gunstig å eie i stedet for å leie, og etterspørselen etter bolig går opp.

Den reelle bokostnad for leietaker er gitt ved uttrykket V/HL . Dersom husleien (HL) øker i forhold til boligprisene vil forholdstallet synke, og det blir mer gunstig å investere i bolig for utleie. Dermed øker boliggetterspørselen. Tilsvarende vil en økning i samlet bokostnad i forhold til husleien føre til at forholdstallet øker, og flere ønsker å leie i stedet for å eie. Boliggetterspørselen går derfor ned (Jacobsen og Naug, 2004, 231-232).

Uttrykket Y i likning (1) er husholdningens disponible realinntekt. Det er rimelig å anta at boliggetterspørselen går opp dersom realinntekten går opp. Husholdningens disponible realinntekt definerer Jacobsen og Naug (2004) som:

$$(4) \quad Y = \frac{YN}{P^{\alpha_1} HL^{\alpha_2} PH^{\alpha_3}},$$

$$\alpha_1 + \alpha_2 + \alpha_3 = 1,$$

der

YN = nominell disponibel inntekt

Likning (4) viser at husholdningenes disponible realinntekt er den nominelle disponible inntekten utgjør en kjøpekraft som påvirkes av tre forskjellige faktorer. Den første faktoren er prisene på andre varer og tjenester enn bolig (P). Økninger i det generelle prisnivået, også kalt inflasjon, vil gi husholdningene svakere kjøpekraft i boligmarkedet. Den andre er husleie (HL). En økning i husleie vil redusere husholdningens reelle kjøpekraft i boligmarkedet. Den tredje og siste er boligprisene (PH). En økning i boligprisene vil redusere husholdningens kjøpekraft på boligmarkedet.

I likning (1) er X en vektor som inneholder observerbare variabler som effekter av demografiske forhold, bankenes utlånspolitikk og husholdningenes forventninger om framtidige inntekter og bokostnader. Bankenes utlånspolitikk har, som vist i Norges historie, stor og umiddelbar påvirkning på boligprisene. De fleste boliger er finansiert med lån, og lettere tilgang til ressurser vil gi en økning i kjøpekraften og dermed øke boligetterspørselen (Jacobsen og Naug 2004, 232).

Allikevel er det ikke kun etterspørselen som avgjør boligprisene, men også tilbudet. I den neste delen av kapittelet ser vi nærmere på tilbudsfunksjonen.

3.2 Tilbudsfunksjonen

Tilbud er hvor mye produsentene tilbyr av en gode. Tilbudet avhenger også av forskjellige forhold der det er rimelig å anta at produksjonskostnadene i forhold til salgspris er en av de viktigste (Andreassen 2012, 59). Videre i dette kapittelet skal vi se på forholdene som påvirker tilbudet i boligmarkedet.

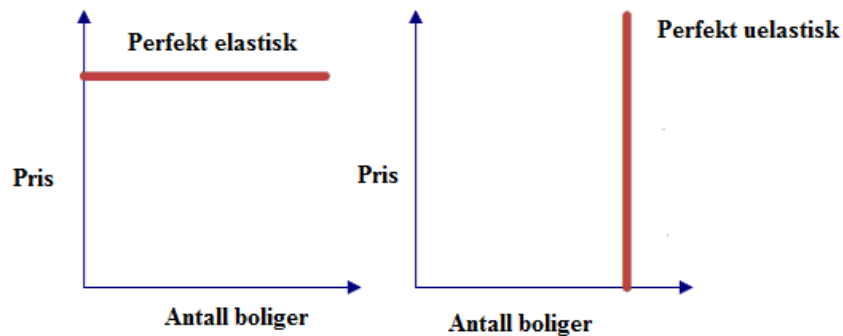
Tilbudssiden av boligmarkedet kan anses som vanskeligere å analysere, da tilbudet er mer avhengig av lokale faktorer enn etterspørselssiden. Eksempler på lokale faktorer kan være antall byggeklare tomter eller infrastruktur (Larsen og Sommervoll, 2003).

I boligmarkedet er det vanlig å skille mellom tilbud på kort og lang sikt. Teorien viser at boligtilbudet er uelastisk på kort sikt, og elastisk på lang sikt. Priselastisitet er målet for hvor følsom markedet er for endring i prisen på godet. (Andreassen 2012, 174).

Elastisitet kan forklares slik:

Dersom markedet er perfekt elastisk ville prisene aldri avvike fra de marginale produksjonskostnadene, altså utgifter til tomt, materialer og arbeidere. Prisene ville ikke ha endret seg fordi tilbudet ville endre seg i takt med etterspørselen. Det ville derfor alltid ha vært boliger nok til alle som var villige til å betale for de marginale produksjonskostnadene. Det ville heller aldri ha vært et tilbudsoverskudd, altså at boliger stod tomme.

Dersom markedet hadde vært perfekt uelastisk ville det alltid ha vært et gitt antall boliger på markedet. Dersom det bygges en ny bolig, rives en annen, slik at antallet alltid er det samme. Endringer i etterspørsel vil i veldig stor grad påvirke boligprisene. Figuren under viser et eksempel på en perfekt elastisk tilbudskurve og en perfekt uelastisk tilbudskurve.



Figur 3.1 Perfekt elastisk og perfekt uelastisk tilbudskurve.

Hendry (1984) har satt opp tilbudsfunksjonen for periode t slik:

$$H_t^s = (1 - \delta)H_{t-1} + C_t,$$

der

H_t^s : Boligbeholdning periode t

δ : Depresieringsrate

H_{t-1} : Boligbeholdning periode $(t-1)$

C_t : Antall nye boliger

(Hendry 1984, 222)

Likningen viser at boligbeholdningen i periode t (H_t^s) er et produkt av boligbeholdningen i forrige periode (H_{t-1}) minus depresieringsraten pluss antall nye boliger (C_t).

På kort sikt vil $H_t^s \approx H_{t-1}$ da man antar at eventuelle nye boliger, og depresiering er så godt som ubetydelige på kort sikt. På kort sikt anses boligtilbudet som tilnærmet konstant, og dermed nesten perfekt uelastisk. Et etterspørselssjokk eller en stor endring i etterspørselen vil derfor få store konsekvenser for prisen på kort sikt.

På lang sikt vil boligtilbudet øke dersom antall nye boliger (C_t) er høyere enn depresieringene (δH_{t-1}) (Hendry, 1984, 223). På lang sikt anses det å ikke være begrensninger for boligtilbudet, og at det derfor er tilnærmet perfekt elastisk (Jacobsen og Naug, 2004).

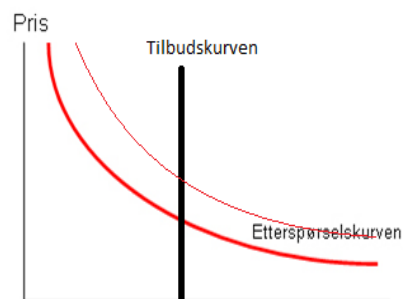
3.3 Markedsliekevekt

Det er først når vi setter etterspørselskurven og tilbudskurven inn i samme pris/mengde skjema at vi har et markedsskjema. Med utgangspunkt i et slik markedsskjema kan vi forklare hvordan prisdannelsen antas å foregå i et marked. Det er i utgangspunktet bare tre forskjellige markedssituasjoner: markedsliekevekt, etterspørselsoverskudd, og tilbudsoverskudd.

Markedsliekevekt kan defineres som en tilstand der tilbyderne er villige til å tilby akkurat like stor mengde som etterspørerne er villige til å etterspørre, altså der tilbud=etterspørsel. Prisen i en slik situasjon kalles likevektsprisen. Mengden boliger som tilbys i markedsliekevten omtales som likevektsmengden av boliger. Altså vil det til gitt pris, p , vil en gitt mengde boliger x tilbys. (Andreassen 2012, 62).

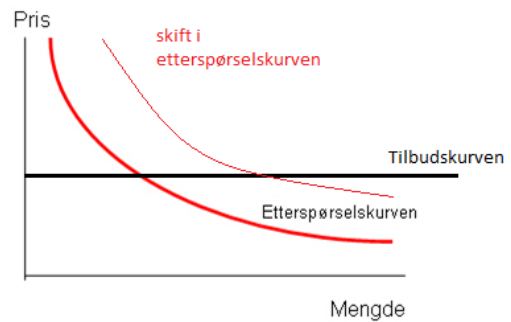
Ved etterspørselsoverskudd vil prisen som tilbys i markedet være lavere enn likevektsprisen. Det vil si at boligkjøperne etterspør en større mengde boliger (x) enn det tilbyderne kan tilby til gitt pris (p). Boligkjøperne er villige til å betale mer enn gitt pris for gode, og derfor stiger prisene. Boligselgerne på sin side oppdager at de kan øke både prisene og produksjonen og likevel få solgt alt de tilbyr. Slik bidrar både etterspørsel og tilbud til å gjenopprette markedsliekevten. Ved et tilbudsoverskudd skjer det motsatte. Her er boligselgerne villige til å tilby mer enn boligkjøperne vil kjøpe. Tilbyderne reduserer prisene for å få solgt flere boliger, samtidig som de produserer mindre. Dette vil igjen føre markedet tilbake til likevekt.

Som tidligere nevnt vil boligtilbudet på kort sikt være tilnærmet perfekt uelastisk. Et skift i etterspørselskurven vil gi en direkte påvirkning på markedsprisen. Grafen for boligmarkedets tilpasning på kort sikt vil derfor se omtrent ut som denne figuren.



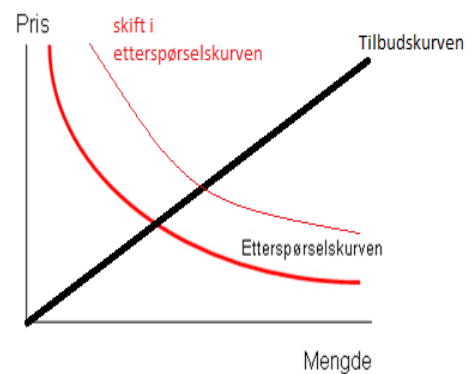
Figur 3.2 Skift i etterspørselskurven på kort sikt

Boligtilbudet på lang sikt vil være tilnærmet perfekt elastisk. Et skift i etterspørselskurven vil gi en direkte påvirkning på likevektsmengden, mens prisen forblir mer eller mindre den samme. Grafen for boligmarkedets tilpasningen på lang sikt vil derfor se omtrent ut som denne figuren.



Figur 3.3 Skift i etterspørselskurven på lang sikt

Det vil også være mulig å se på boligtilbudet på mellomlang sikt. Boligtilbudet vil her være hverken elastisk eller uelastisk. Et skift i etterspørselskurven vil gi en direkte påvirkning i både likevektspris - og mengde, dog ikke i like stor grad som på kort eller lang sikt. Grafen for boligmarkedets tilpasning på mellomlang sikt vil derfor se omtrent ut som denne figuren.



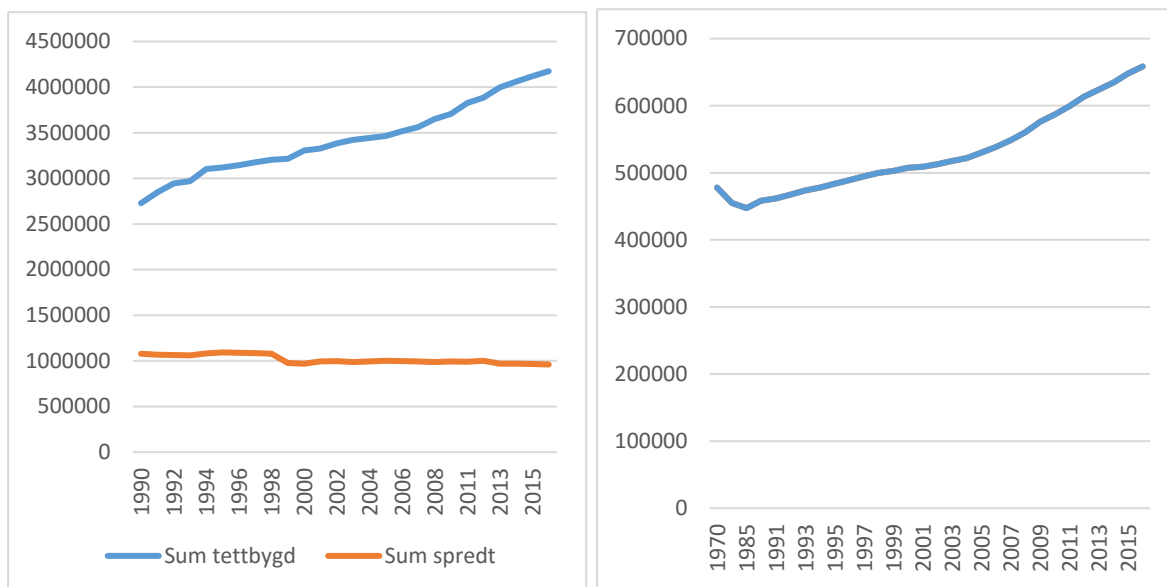
Figur 3.4 Skift i etterspørselskurven på mellomlang sikt

Kapittel 4: FORKLARENDE FAKTORER FOR PRISSTIGNINGEN SIDEN 1992

Som tidligere forklart har boligprisene i Oslo steget voldsomt siden 1992. I denne delen av oppgaven skal jeg forsøke å identifisere hvilke faktorer som er ansvarlige for denne prisstigningen. Dette gjøres delvis ved hjelp av markedsmodellen som ble presentert i forrige kapittel, og delvis ved hjelp av en artikkel av Larsen og Sommervoll (2003) der de har satt opp 26 mulige forklaringer på prisstigningen. Dette er både makro- og mikroøkonomiske faktorer. Jeg vil i denne delen kun ta for meg de forklaringene som anses å ha størst påvirkning på markedet. Jeg vil ikke skille på faktorer som vil påvirke enkelte deler av byen mer enn andre, men heller fokusere på de faktorene som antas å øke det generelle boligprisnivået i Oslo mest. Faktorer som utbyggelsesmønster og reiseteknologi tas derfor ikke med. I starten gjennomgås faktorer der vi antar at markedet er i likevekt, deretter ser vi på faktorer som tilsier at markedet ikke er i likevekt.

4.1 Urbanisering, befolkningsvekst og husholdningenes sammensetning

Den første forklaringen er urbanisering. Urbanisering kan forstås som bydannelse (Store norske leksikon, s.v. «by») eller tilflytting til byene (Larsen og Sommervoll, 2003, 7).



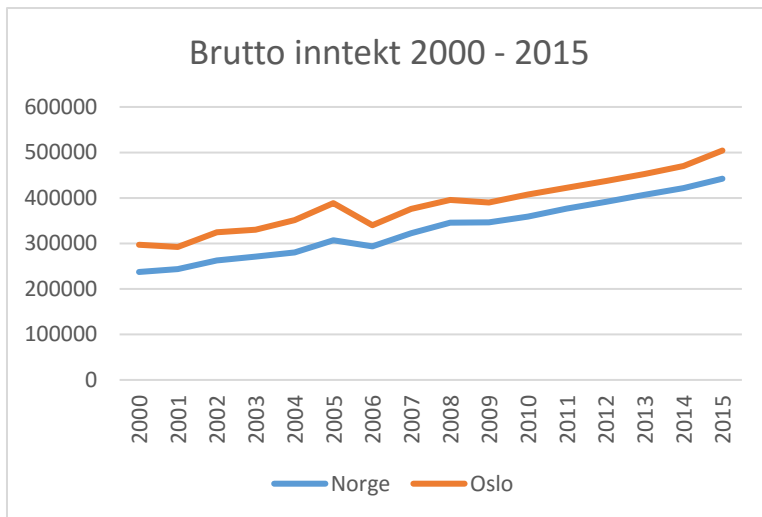
Figur 4.1 Sum folketall i Norge.

Tall hentet fra Statistisk sentralbyrå «Befolkning og areal i tettsteder» (2016).

Figur 4.2 Antall innbyggere i Oslo 1970 – 2016.

Tall hentet fra Statistikkbanken Oslo kommune «Folkemengde historisk» (2016).

Som vist i figur 4.1 har vi sett en økning i tilflytting til byene. Denne økningen ser vi også i Oslo der antall innbyggere har økt fra cirka 450 000 til over 650 000 siden starten av 1990-tallet (se figur 4.2). Siden boligbeholdningen er antatt gitt på kort sikt, vil en økning i befolkningstall føre til økt etterspørsel. Larsen og Sommervoll (2003, 8) skriver at urbanitet er et gode, noe som gjør det mer etterspurt dersom inntekten øker. Vi kan derfor si at etterspørselen etter urbane boliger øker dersom inntekten øker. Det kan vi også se av Jacobsen og Naug sin etterspørselsfunksjon som sier at husholdningens disponible realinntekt er en direkte faktor til etterspørselen. Figur 4.3 viser en jevn stigning i brutto inntekten både til Oslo sin befolkning, og i resten av landet. Vi ser også at lønningene generelt er høyere i Oslo, noe som ifølge Jacobsen og Naug sin etterspørselsfunksjon vil føre til økte boligpriser (2004, 231).

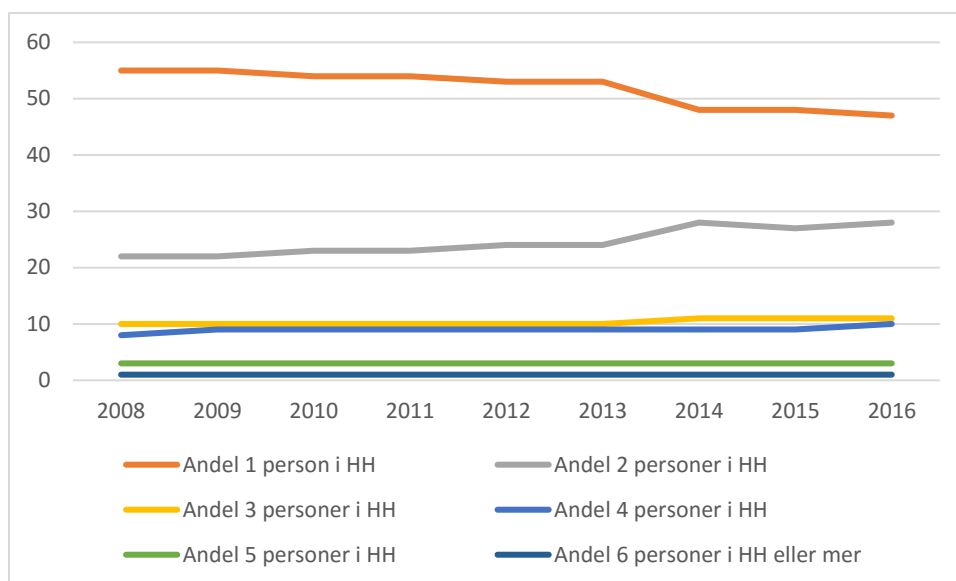


Figur 4.3 Brutto inntekt 2000 – 2015.

Tall hentet fra kommuneProfilen «Inntekt og Formue – Bruttoinntekt» (2016)

Videre påstår Larsen og Sommervoll at en økning i antall husholdninger gi økt boliggetterspørrel (2003, 9).

Vi har allerede sett at befolkningstallet i Oslo har økt jevnt siden 1992. Siden Larsen og Sommervoll sier at en økning i antall husholdninger vil gi økt boliggetterspørrel, burde vi også se etter endringer i husholdningssammensetningen. Siden antall innbyggere i Oslo har økt de siste årene, kan vi si at dersom det i gjennomsnitt bor like mange personer per husholdning så vil antall husholdninger ha økt. Dersom det i gjennomsnitt bor færre personer per husholdning så vil antall husholdninger ha steget enda mer. Dersom det i gjennomsnitt bor flere personer per husholdning så vil antall husholdninger avhenge av forholdet mellom denne økningen og befolkningsveksten. Figur 4.4 viser endringer i husholdningssammensetningen siden 2008.



Figur 4.4 Prosentvis fordeling av antall personer i husholdningen 2008 – 2016.

Tall hentet fra Statistikkbanken Oslo kommune «Husholdninger etter antall personer i husholdningen» (2016).

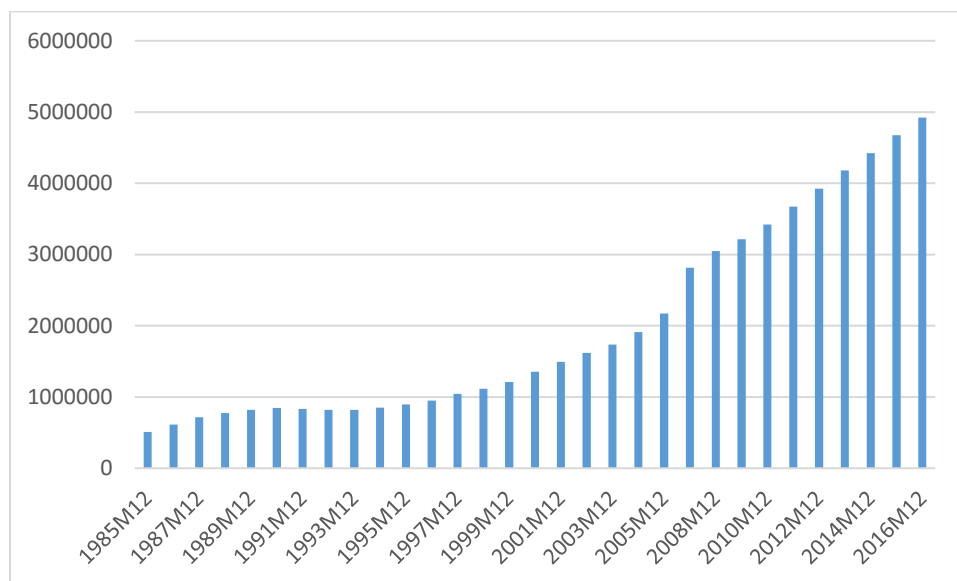
Av figuren ser vi at andelen husholdninger der det bor 1 person har sunket, men er fortsatt den klart vanligste med litt under 50% av husholdningene. Andelen husholdninger der det bor to personer har steget, og andelen husholdninger der det bor tre eller flere har holdt seg relativt stabil. Totalt sett ser vi at andelen personer per husholdning har økt, men at endringene er relativt små. Det er derfor rimelig å anta at på tross av dette så har antall boliger i Oslo gått opp i denne perioden. Dette er i samsvar med tall fra Statistikkbanken i Oslo kommune som viser at antall boliger har økt med omtrent 26 000 i samme periode.

4.2 Kreditt og konjunkturer

Som vist i Jacobsen og Naug sin etterspørselsfunksjon vil bankenes utlånspolitikk påvirke boligetterspørselen. Bankenes utlånspolitikk vil i stor grad avhenge av konjunktorene. Dette vil vi diskutere nærmere senere i oppgaven. I etterspørselsfunksjonen brukt i kapittel to er disse faktorene vektet inn i variabel X (Jacobsen og Naug, 2004, 231).

Kjøp av bolig er en stor investering. Det er derfor rimelig å anta at de fleste husholdninger må ta opp lån for å kunne finansiere boligkjøpet. Tilgangen til kreditt har derfor stor betydning for boligmarkedet. Kredittrestriksjoner vil kunne sperre husholdninger med lav betalingsevne ute fra markedet, mens en kreditteksjon vil kunne bidra til økte og inflaterte boligpriser

der aktører med høye lån konkurrerer om et gitt antall boliger (Larsen og Sommervoll, 2003, 11). I Norge har kredittveksten vært relativ stor siden starten av 90-tallet.



Figur 4.5 Befolkningens innenlandske bruttogjeld.

Tall hentet fra Statistisk sentralbyrå «Kredittindikatoren K2» (2017).

Figur 4.5 viser hvor store lån den norske befolkningen har opparbeidet seg. Tallene i figuren er gitt i millioner kroner. Figuren viser tall fra 1985 frem til 2016. Figuren viser ikke gjennomsnittet per år, men heller befolkningens innenlandske bruttogjeld, målt i desember hvert år. Figuren er ikke justert for inflasjon. Allikevel viser figuren oss at nordmenn gradvis opparbeider seg mer og mer kreditt.

Larsen og Sommervoll skriver at kredittveksten øker mer enn konsummulighetene, selv om de justerer for inflasjon. Dette kan forklares ved at overskuddet av kreditt blir brukt i boligmarkedet. Med andre ord brukes den gradvis økende pengemengden på boligmarkedet i stedet for på andre goder. Av figur 4.5 ser vi at kredittveksten virkelig tok seg opp i løpet av 1990-tallet, noe som i stor grad sammenfaller med boligprisøkningene. Larsen og Sommervoll (2003, 12) skriver at kredittveksten var opp mot hele 10% per år, noe som er godt over summen av produktivitet og inflasjon. En forklaring der boligprisene har økt på grunn av økt kreditt anses derfor som sannsynlig.

En innvending jeg har mot Larsen og Sommervoll sin argumentasjon er at de ikke har justert for en økning av befolkningen. De argumenterer for at mer penger blir brukt i boligmarkedet, noe som for så vidt er sant. Jeg vil likevel argumentere for at dersom de også hadde justert for

befolkningsøkningen så ville tallene vært mer relevante når vi prøver å forklare endringer i boligpriser. Begrunnelsen er at selv om den totale kreditten øker, betyr ikke det at kreditten per person øker. Statistikken vil ikke være optimal å bruke for å bevise kredittvekst som en forklaring på boligprisveksten fordi kreditten kan være spredt på flere husholdninger og flere boliger. Ifølge tall fra SSB økte Norges befolkning fra drøyt 4 millioner til drøyt 5 millioner i perioden fra 1990 – 2016 (Statistisk sentralbyrå, 2017a). Med en så stor endring er det mulig at en slik justering ville påvirke resultatet.

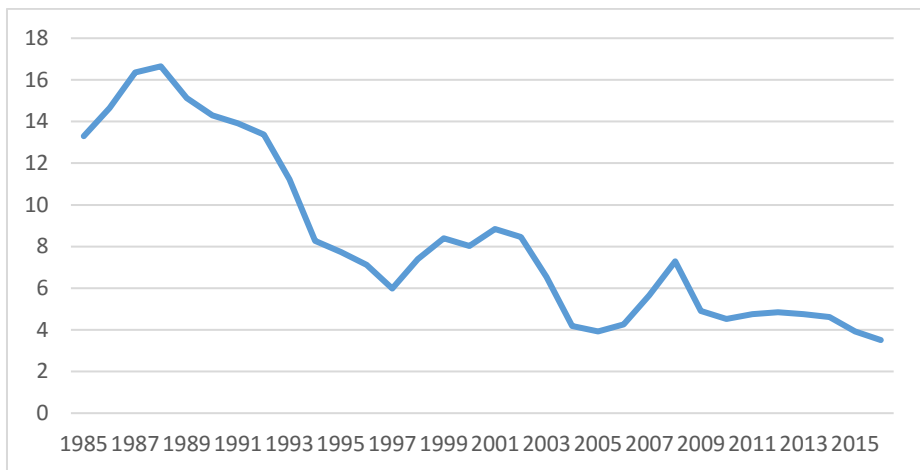
Renten er en annen faktor som er tett knyttet opp mot kreditt og lån. Før vi kan snakke om rentens påvirkning på boligprisene, skal vi se på rentens plass i to ulike modeller. I etterspørselsfunksjonen til Jacobsen og Naug (2004, 231) er samlet bokostnad for en typisk boligeier en viktig faktor. Faktoren deles på både indeksen for prisene på andre varer og tjenester, og samlet bokostnad for en typisk leietaker. Det er derfor viktig å forstå hva som ligger i begrepet samlet bokostnad. Nordahl (2012, 43) har satt opp følgende uttrykk:

Bokostnaden = Forventet langsiktig rentenivå * boligprisen – forventet boligprisvekst. Dette er en forenklet modell for hvordan man regner ut bokostnaden, blant annet fordi den ikke tar høyde for drift og vedlikeholdskostnader, eller inflasjon.

Ved å sammenlikne Nordahl sin modell for beregning av bokostnaden for boligeier med Jacobsen og Naug sin funksjon for beregning av den reelle bokostnaden for boligeier, er det noen viktige forskjeller å legge merke til. For det første justerer Jacobsen og Naug for inflasjon, drifts- og vedlikeholdskostnader og skattesatsen på kapitalinntekter og utgifter. Videre ser vi at begge modellene er justert for forventet vekst i boligpris. Tilslutt ser vi at Jacobsen og Naug har justert for nominell rente, mens Nordahl har justert for forventet langsiktig rentenivå. Forskjellen blir derfor at Jacobsen og Naug sin modell kan kun brukes i etterkant da man allerede kjenner den nominelle renten over tilbakebetalingsperioden, mens Nordahl sin modell viser hvordan aktørene kan beregne bokostnaden på forhånd. Ulempen med Nordahl sin modell er at den ikke regner ut den faktiske bokostnaden, men heller gir en prognose av hva man tror den kommer til å bli.

Uavhengig av hvilken modell man bruker, kommer det tydelig frem at renten er en viktig driver av boligprisene. En lavere rente vil gjøre bokostnaden lavere slik at aktørene er i stand til å ta opp større lån, og betale mer for boligen. Figur 4.6 under viser utviklingen i rentenivået fra 1990 frem til 2016. Av tabellen ser vi at renten sank kraftig fra 1992 og fortsatte å synke fram til et rekordlavt nivå i 2016. Setter vi dette opp mot boligprisutviklingen, ser vi at det er en nærmest perfekt negativ korrelasjon. Jeg antar derfor at rentenivået har stor påvirkning på

boligprisene, og er en faktor som bør inkluderes dersom man ønsker å forklare prisnivået på boligprisene. Interessant nok viser nye tall fra Statistisk Sentralbyrå (2017e) at utlånsrenta for boliglån steg så vidt i januar 2017. Kanskje trenden vi har sett de siste årene er i ferd med å snu?



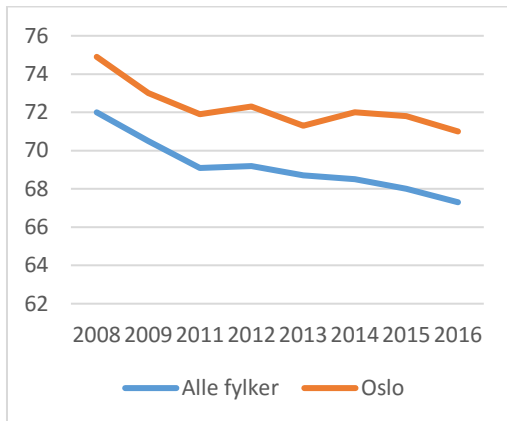
Figur 4.6 Bankenes utlånsrente gitt i prosent.

Tall hentet fra Statistisk sentralbyrå «Renter i banker og kredittforetak» (2017).

4.3 Arbeidsmarkedet

Larsen og Sommervoll skriver i sin artikkel at boligmarkedet er nært knyttet til arbeidsmarkedet (2003, 10). I områder med høy arbeidsledighet og få arbeidsplasser vil etterspørselen gå ned, mens i områder med lav arbeidsledighet og mange arbeidsplasser vil etterspørselen gå opp. Som vi kan se av figur 4.7 har Oslo en høyere andel sysselsatte enn landsgjennomsnittet. Allikevel ser vi en trend der andelen sysselsatte synker både i Oslo og resten av Norge. Det gjøres oppmerksom på at tallene fra Statistisk Sentralbyrå starter i 2008, og jeg har derfor ikke tall fra perioden 1992 – 2008. Det er derfor godt mulig at sysselsetting kan ha økt på 1990- og starten av 2000-tallet, og dermed vært en faktor som var med og drev prisstigningen i denne perioden. Det figur 4.7 imidlertid viser oss er at andelen sysselsatte ikke har vært en drivende faktor for prisstigningen fra 2008 til 2016. Det betyr allikevel ikke at prisstigningen ikke hadde vært enda større dersom andelen sysselsatte hadde holdt seg på det samme høye nivået i hele perioden. Ser vi på Jacobsen og Naug (2004, 231) sin etterspørselsfunksjon, blir det tydelig at lavere arbeidsledighet vil i gjennomsnitt øke husholdningens disponible inntekt, og dermed sørge for økte boligpriser. Når vi ikke ser en

reduksjon i boligprisene som følge av høyere arbeidsledighet, er det rimelig å anta at det er fordi andre faktorer påvirker boligprisene mer i motsatt retning.



Figur 4.7 Andel sysselsatte, målt i prosent.

Tall hentet fra Statistisk sentralbyrå «Arbeidskraftundersøkelsen» (2016).

Videre skriver Larsen og Sommervoll at vi ser et postindustrielt samfunn der det kreves en større grad av kvalifisert arbeidskraft enn tidligere. Økt etterspørsel etter kvalifisert arbeidskraft gir økt etterspørsel etter bolig. Antall boliger er som tidligere sagt gitt på kort sikt, og den økte konkurransen fører til økte boligpriser. Larsen og Sommervoll (2003,10) beskriver her en mulig prisspiral der de firmaene som har høyest betalingsmulighet for kvalifisert arbeidskraft gir høyere lønn som kan kompensere for økte bokostnader. Denne påstanden støttes av oslobefolkningens økte lønninger og økte boligpriser (se kapittel 4.1).

4.4 Skattesystemet og reguleringer

Skatt er pengeytelser som stat og kommune pålegger borgerne uten at disse får direkte motytelser. Dette gjøres for å finansiere offentlig forbruk og investeringer (Store norske leksikon, s.v. «skatt»). Hvor mye hver enkelt må betale i skatt varierer. Skatten vil påvirke den enkeltes disponible inntekt, og dermed også boligetterspørselen jf. Jacobsen og Naug sin etterspørselsfunksjon. Det betyr at hvis skatten synker så øker husholdningens disponible inntekt som igjen gjør at etterspørselen og betalingsvilligheten øker. I 1992 ble det gjennomført en omfattende skattereform her i Norge. Man gikk fra et system bestående av høye skattesatser og omfattende fradrag til en modell basert på lavere skattesatser og færre muligheter til å trekke fra på skatten (Store norske leksikon, s.v. «Skattereformene i 1987 og

1992»). Akkurat hvor stor del reformen innvirket på boligmarkedets voldsomme vekst er vanskelig å si da det er mange andre faktorer involvert. Det vi kan si med stor sikkerhet er at skattereformen er en av faktorene som har bidratt til prisveksten.

Skattesystemet i Norge tilbyr fortsatt boligeiere enkelte skattefordeler de ikke hadde fått om de i stedet valgte å investere i andre goder. Skattefordelene består blant annet i lavere formueskatt, du kan trekke fra rentene i selvangivelsen og skattefritt salg dersom du har bodd i boligen minst 12 av de siste 24 månedene jf. Skatteloven (Lov av 1999, sist endret 2017).

Det er også interessant å se på Lov om skatt av formue og inntekt (skatteloven) §7-2 om utleieinntekt. Her står det blant annet at utleieinntekt fra egen bolig er skattepliktig, unntatt når eieren benytter minst halvparten av boligen til egen bruk. Det vil være rimelig å anta at denne regelen påvirker boligmarkedet hovedsakelig på to måter. Den første er at flere eiere ønsker å leie ut deler av boligen sin. Dette gir et økt tilbud av leieobjekter og bedre utnyttelse av boligmassen. Den andre er at deler, eller hele, skattefordelen vil bli regnet inn i boligverdien, og at boligprisene i denne typen bolig vil øke. Larsen og Sommervoll (2003, 13) skriver at denne skattefordelen kan hjelpe unge ved boligkjøp ved at de leier ut hybel eller leilighet. Slik jeg ser det vil denne regelen faktisk ha motsatt effekt for unge boligkjøpere. Jeg vil argumentere for at den økte antall utleieleiligheter og hybler vil være gunstig for unge som ønsker å leie, ikke kjøpe. Begrunnelsen er at et økt antall utleieleiligheter vil gi flere valgmuligheter, mindre konkurranse om de eksisterende utleieleilighetene, og dermed lavere leiepriser. På den andre siden har vi sett at selve boligprisene øker som følge av skattefordelen. Jeg vil derfor argumentere for at denne regelen faktisk gjør det vanskeligere for unge, og førstegangskjøpere å komme seg inn på boligmarkedet.

Reguleringer og tillatelser spiller også en stor rolle i markedet. Når vi snakker om reguleringer i boligmarkedet, snakker vi ofte om kommunen sine lokale bestemmelser. Jeg har valgt å se bort ifra tidsbruk knyttet til saksbehandlingen av byggetillatelser og liknende. Dette gjøres rett og slett fordi det ville vært for omfattende i denne bacheloroppgaven. I stedet har jeg fokusert på store reguleringer som påvirker boligmarkedet i Oslo. Kanskje de viktigste av disse reguleringene er småhusplanen og Markaloven.

Småhusplanen har som formål å legge til rette for bebyggelse av småhuskarakter, og opprettholde småhusområdenes kvaliteter. Dette gjøres blant annet ved å regulere hva slags bygg som kan bygges, hvor stor del av tomta som det kan bygges på osv. For boligmarkedet betyr en slik plan at det er restriksjoner på hvor tett bebyggelsen kan være, og at det ikke kan

bygges høyblokker, rekkehus eller liknende. Dette gir begrensninger på hvor mange boliger som kan legges til et område, og begrenser derfor tilbudet (Oslo kommune, plan- og bygningsetaten «Veileder til småhusplanen S-4220». 2015).

Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (Markaloven) har som formål å tilrettelegge for friluftsliv, naturopplevelse og idrett. Loven skal sikre Markas grenser og bevare et rikt og variert landskap og natur- og kulturmiljø med kulturminner jf. Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner §1. Dette gjøres blant annet ved å forby bygge- og anleggstiltak.

For boligmarkedet betyr loven at det ikke bygges nye boliger, eller gjøres omfattende endringer på den eksisterende boligmassen i områdene regulert av Markaloven. En slik lov vil begrense nybygg, og derfor begrense tilbudet av boliger.

Tidligere i kapittelet så vi at Oslos befolkning har økt med cirka 200 000 personer siden starten av 1990- tallet. I tillegg til at småhusplanen begrenser hvor tett det kan bygges, så er Oslo sin bebyggelse også begrenset av den vernede marka i nord, og sjøen i sør. En slik begrensning gjør at en befolkningsvekst vil føre til en hardere kamp om den eksisterende boligmassen, samt at eventuelle nybygg må bygges lenger unna sentrum enn i byer som kan vokse i alle retninger. Boligprisnivået på sentrumsboliger vil derfor også bli betydelig høyere (Nordahl, 2012, 64).

4.5 Samlet bokostnad for å eie og for å leie

Jacobsen og Naug sin etterspørselsfunksjon (2004, 231) viser at forholdet mellom prisene ved å eie og prisene ved å leie er et viktig element i prisdannelsen. Sommervoll og Larsen (2003,17) skriver også dette i sin artikkel. I Jacobsen og Naug sin etterspørselsfunksjon er denne interaksjonen gitt ved faktoren V/HL som betyr samlet bokostnad for en typisk eier / samlet bokostnad for en typisk leietaker (husleie). Ifølge Larsen og Sommervoll (2003, 17) vil de to faktorene følge hverandre av to grunner. For det første så er det vanlig for husholdningene å vurdere kostnadene ved kjøp av bolig opp mot kostnadene ved leie av bolig. Dersom det er billigere å leie enn å kjøpe kan det hende husholdningen ønsker å leie i stedet. Videre vil boligeiere vurdere profitten ved salg av bolig opp mot profitten ved utleie av bolig. Det er derfor grunn til å tro at dette forholdstallet er selvregulerende og ikke vil endre seg stort.

På den andre siden skriver Larsen og Sommervoll at leiemarkedet i tillegg leverer bolig til husholdninger som av ulike grunner ikke ønsker eller ikke har mulighet til å kjøpe bolig. Dette kan for eksempel være at husholdningen kun skal være der midlertidig, eller at de mangler kreditt. Dersom det er mangel på kreditt som tvinger husholdninger til å leie i stedet for å kjøpe vil det i seg selv påvirke etterspørselen på leiemarkedet. Siden forholdet mellom prisen ved å eie og prisen ved å leie til en viss grad følger hverandre vil en økt etterspørsel i leiemarkedet kunne føre til at flere aktører ønsker å kjøpe bolig med et utleieformål, og etterspørselen går opp. Slik kan vi få en effekt der de høye boligprisene fører til enda høyere boligpriser. En slik effekt er vanskelig å bevise, men Larsen og Sommervoll (2003, 18) peker på flere rapporter som tilsier at leiemarkedet har økt, og at andelen som eier egen bolig i hovedstaden er rekordlav. Slik kan altså bokostnadene ved å eie i forhold til bokostnadene ved å leie anses å være en mulig forklaring på dagens prisnivå.

4.6 Markedet i ubalanse

Den siste forklaringen jeg skal ta for meg er at markedet er i sterk ubalanse, eller at det finnes en boligprisboble. Joseph Stiglitz, som vant Nobelprisen i 2001, har definert prisboble slik: *«If the reason that the price is high today is only because investors believe that the selling price will be high tomorrow- when “fundamental” factors do not seem to justify such a price – then a bubble exist».* (Stiglitz,1990, 13)

Ola H. Grytten, professor ved NHH, har definert prisboble på følgende måte:

«En definisjon av finansielle bobler er handel av objekter i stort volum, til priser med signifikant avvik fra fundamentale verdier. I praksis omtales bobler som situasjoner der markedspriser på et eller flere finansobjekter er betydelig overpriset i forhold til deres fundamentale eller virkelige verdier.» (Grytten, 2009)

Som vi ser av disse definisjonene kan en boligboble forklares ved at prisene er høyere enn boligenes fundamentale verdier eller det de realøkonomiske faktorene tilsier (Nordahl, 2012, 53).

Som vist i Jacobsen og Naug (2004, 231) sin etterspørselsfunksjon vil husholdningenes forventninger om framtidige inntekter og bokostnader påvirke boligetterterspørselen. I etterspørselsfunksjonen er disse faktorene vektet inn i variabel X.

For å forstå dette fenomenet må vi først sette oss inn i hvordan aktørene faktisk former sine prisforventninger. Det går et grunnleggende skille mellom rasjonelle og ikke-rasjonelle forventninger. Rasjonelle forventninger beskrives ofte som modellkonsistente (Nordahl, 2012, 49). Det vil si at dersom prisene stiger brått forventer aktørene at de på lang sikt vil synke igjen fordi boligmassen er tilnærmet perfekt elastisk på lang sikt. Tilsvarende vil rasjonelle aktører, dersom prisene synker, forvente at prisene vil stige igjen på lang sikt. I følge Nordahl har Nordvik¹ vist at i praksis fungerer de fleste aktører motsatt. I perioder med prisvekst forventer aktørene at prisen vil fortsette å stige enda mer, og de blir derfor villige til å betale mer for boligene. Betalingsvilligheten øker fordi aktørene forventer å få mer tilbake for boligen når de selger, dermed ses boligen på som både et forbrugsgode og et investeringsgode. Tilsvarende effekt ser vi dersom prisene synker. På en slik måte vil boligmarkedet til en viss grad fungere slik som aktørene tror det fungerer. Vi kan se på det slik at dersom en stor nok andel aktører har feilaktige prisforventninger så vil disse prisforventningene faktisk bli realisert (Nordahl, 2012, 49).

Videre kan vi legge til grunn at det i hovedsak er to typer boligkjøpere. Det er de som både skal kjøpe ny bolig og selge/leie ut sin gamle bolig, og førstegangskjøpere. De som både skal kjøpe ny bolig og selge/leie ut sin gamle bolig vil fungere med en dobbeltrolle på boligmarkedet. Deres kjøpekraft vil avhenge av hva de får igjen for boligen de selger. Jo høyere boligpris for boligen som skal selges, jo mer kan de by på den nye boligen. Slik vil en liten prisendring kunne spre seg og øke gjennom kun kjøp og salg (Nordahl, 2012, 51).

For førstegangskjøpere som ikke får inn penger for salg av forrige bolig vil det være rimelig å anta at de ønsker å kjøpe seg inn i boligmarkedet når boligprisene er lave. En studie gjort av Andersen i 2001 viser derimot et helt annet bilde. Forskning viser at de fleste unge etablerer seg i boligmarkedet når prisene er høye (Nordahl, 2012, 51). Forklaringen til dette ligger i bankenes utlånspraksis. Førstegangskjøpere har et større behov for lån enn de som allerede er etablert på boligmarkedet. Bankenes utlånspraksis vil derfor påvirke førstegangskjøperne mest. Når en bank vurderer å gi lån til et boligkjøp er det to forhold de ser på som spesielt viktige. Den første er at låntakeren har økonomiske evner til å betale tilbake lånet, den andre er at banken har sikkerhet i tilfelle låntakeren ikke klarer å betale tilbake lånet sitt. Den vanligste formen for sikkerhet er boligen som lånet blir brukt til. Det vil si at dersom

¹ Per Nordvik, V. «Boligpriser og forventningsdannelse – sammenhengen mellom forventet og faktisk boligpris» (Oslo, 1993).

låntakeren ikke klarer å betale tilbake lånet så kan boligen selges slik at banken får dekket sine krav. Verdien av boligen vil avhenge av boligprisene og forventet utvikling i markedet. Når boligprisene er forventet å øke, vil det gi større sikkerhet til bankene. De kan derfor låne ut mer penger og sette lavere krav til låntakerens betalingsevne uten å risikere tap. Det er derfor lettere å få boliglån når boligprisene er høye eller forventes å stige. Det betyr at ved å låne ut mer penger når konjunktorene går opp, og mindre når konjunktorene går ned, kan bankenes utlånspraksis skape en ekstra effekt av små konjunktursvingninger. Dette kan forårsake store svingninger i boligprisene, som ikke samsvarer med det realøkonomiske faktorene tilsier (Nordahl, 2012, 51).

Om en prisboble eksisterer i Oslos boligmarked i dag er vanskelig å si, fordi slike selvforsterkende effekter ofte virker i samspill med de realøkonomiske faktorene. At boligprisene i hovedstaden er på et historisk høyt nivå betyr ikke nødvendigvis at det eksisterer en boligboble. Flere av landets fremste økonomer, samt SSB, mener at dagens prisnivå kan forklares utelukkende med fundamentale faktorer, og argumenterer derfor mot at en slik boligboble eksisterer. Samtidig er det mange som mener at for å forklare dagens prisnivå må man se de fundamentale faktorene i sammenheng med de selvforsterkende prisforventningsmekanismene (Nordahl, 2012, 53). Om det eksisterer en boligboble eller ikke vil jeg ikke ta stilling til i denne oppgaven, men det er en mulig forklaring på dagens prisnivå i hovedstaden.

I kapittel fire har vi sett på mange forskjellige faktorer som antas å påvirke boligprisene. I kapittel fem skal vi se på boligpolitikken, og hvordan den brukes for å regulere boligmarkedet og boligprisene.

5.0 BOLIGPOLITIKK

I dette kapittelet skal jeg først ta kort for meg den norske boligpolitikken og se på hvilke tiltak som har blitt gjort for å påvirke boligmarkedet. Ordet boligpolitikk omfatter først og fremst offentlige aktører. Jeg har derfor valgt å avgrense kapittelet til å omfatte stat og kommune, selv om det private også er en viktig aktør med fast ansvar i boligpolitikken (Store norske leksikon, s.v. «boligpolitikk»). Videre vil jeg diskutere i hvilken grad tiltakene oppnår sine

mål, og i hvilken grad den norske boligpolitikken klarer å påvirke og regulere boligmarkedet. Formålet med kapittelet er å vise hvordan boligpolitikken har påvirket boligmarkedet og om det eventuelt finnes bedre måter å regulere markedet på.

5.1 Trekk ved den norske boligpolitikken

Statens primære oppgave i boligpolitikken er å gi lovregler og sørge for det finansielle grunnlaget for boligbyggingen. Kommunen sin oppgave er å legge til rette for den konkrete boligbyggingen og sørge for at den kan gjennomføres. Dette gjør de blant annet ved å sørge for at tilgangen på byggeklare tomter er stor nok. Kommunen har også ansvar for at særlig vanskeligstilte har tilfredsstillende boforhold. Dette kommer vi tilbake til senere i kapittelet (Store norske leksikon, s.v. «boligpolitikk»).

Statlig boligpolitikk kan defineres som lover, forskrifter og tiltak som er iverksatt for å nå boligpolitiske målsettinger (Sørvoll, 2011, 9). I NOU 2011:15 står det at boligpolitikken i Norge i hovedsak er innrettet mot at vanskeligstilte skal bli eiere av egen bolig. Denne uttalelsen viser oss to gjennomgående linjer i norsk boligpolitikk; eierlinjen og boligpolitikk for de vanskeligstilte. Boligpolitikk for de vanskeligstilte innebærer at det i Norge finnes grupper som enten ikke på egenhånd klarer å skaffe bolig, eller å opprettholde et boforhold. Dette kan være bostedsløse, flyktninger, personer med nedsatt funksjonsevne og personer med svak økonomi (NOU 2011: 15, 39). Som vi skal se senere i kapittelet handler mange av de sentrale statelige virkemidlene om å sette enkeltindivider, altså vanskeligstilte, i bedre stand til å etterspørre bolig slik at de også kan dra fordel av de gunstige skattereglene for boligeiere. En slik tilnærming til fordelingspolitikken kalles etterspørselssubsidier. Dette skiller seg fra mange andre land som har større fokus på å tilby ulike former for rimelige boliger, enten ved eie eller ved leie. Denne tilnærmingen kalles tilbudssubsidier (Nordahl, 2012, 194-196).

Den andre gjennomgående linjen i norsk boligpolitikk er eierlinjen. Eierlinjen oppstod rett etter andre verdenskrig, men står fortsatt sterkt i norsk boligpolitikk den dag i dag (Nordahl, 2012, 195). Eierlinjen går ut på å føre en slik politikk at flest mulig skal få eie sin egen bolig. Ifølge NOU 2011:15 (53) er det nå fire av fem som eier sin egen bolig i Norge. Dette er blant de høyeste eierandelene i verden. Det er flere grunner til at regjeringen ønsker å føre en politikk som fremmer det å eie fremfor det å leie. For det første så gir det mer stabile og tryggere boforhold for den norske befolkningen. De peker også på sosiale gevinster og en generelt høyere standard på boligmassen fordi befolkningen tar bedre vare på boligen dersom

de er både beboer og eier. På den andre siden er det ikke helt uten risiko å være boligeier. Man blir i større grad påvirket av konjunktorene, og ved store boligprisfall slik som ved Kristianiakrakket eller nå sist i finanskrisen i 2008 opplevde mange å bli satt en vanskelig økonomisk situasjon (NOU 2011:15, 55). Mange boligpolitiske tiltak vil derfor forsøke å gjøre det mer gunstig å være boligeier, samt redusere risikoen ved boligkjøp.

5.2 Boligpolitiske tiltak og virkemidler

Som sagt står det i NOU 2011:15 at boligpolitikken i Norge hovedsakelig er innrettet mot at vanskeligstilte skal bli eiere av egen bolig. Jeg vil nå kort gå gjennom noen av de viktigste boligsosiale økonomiske virkemidlene som er innført for å hjelpe vanskeligstilte å bli eiere av egen bolig.

Først ut er oppføringslån og startlån. Oppføringslån var et virkemiddel som ble brukt for å regulere hva slags boliger som ble bygget i tiden etter andre verdenskrig. Husbanken ga ut gunstige lån med betingelser om hvordan boligen skulle bygges. Slik kunne de kontrollere boligmassen og regulere hva slags boliger som skulle bygges. I 1996 falt rentestøtten til denne ordningen bort, og fra 2005 ble ordningen kalt Husbankens grunnlån (Nordahl, 2012, 198).

Startlån er et tilsvarende lån som ble etablert i 2003, men denne typen lån er hovedsakelig rettet mot boliger i bruktmarkedet. For husholdninger med lave inntekter kunne boligkjøpet finansieres med et startlån kombinert med et personrettet boligtilskudd. Dette er en ordning rettet mot vanskeligstilte som ellers ikke kunne etablere seg på boligmarkedet (Nordahl 2012, 198).

Bostøtte er en annen ordning som har som formål å hjelpe husholdninger med lave inntekter og høye boutgifter. Husholdninger som kvalifiserer for bostøtte får dekket en andel av sine faktiske boutgifter. Dette er også en ordning rettet mot vanskeligstilte på boligmarkedet (Nordahl, 2012, 200).

Den siste ordningen innstilt mot vanskeligstilte i boligmarkedet som jeg skal ta for meg er kommunale utleieboliger. Kommunale utleieboliger er et tilbud som blir gitt til de som ikke klarer å etablere seg i det private markedet, eller som benytte seg av offentlige låne- og støtteordninger. I 2012 disponerte kommunene omtrent 100 000 boliger (Nordahl, 2012, 201).

I teorien i kapittel to så vi at det er vanlig å anta at boligmassen er gitt på kort sikt.

Boligprisene på kort sikt er derfor bestemt av etterspørerne sin betalingsvillighet. Jeg vil

argumentere for at på kort sikt tilbyr denne typen tiltak de vanskeligstilte bolig på bekostning av de nest mest vanskeligstilte i boligmarkedet. Hvis disse igjen får statlig støtte som øker deres betalingsvillighet vil de kunne utkonkurrere andre igjen. Slik kan denne typen ordninger faktisk sørge for høyere boligpriser og gjøre det vanskeligere for andre å komme seg inn på boligmarkedet.

Basert på teorien fra kapittel to vet vi at på lang sikt vil den økte etterspørselen føre til økt tilbud fordi boligtilbudet da er tilnærmet perfekt elastisk. Teoretisk vil den økte etterspørselen tiltakene skaper føre til økt boligbygging på lang sikt. Slik vil de som ble utkonkurrert på grunn av at andre fikk offentlige lån- og støtteordninger også komme seg inn på boligmarkedet. Teoretisk sett vil tiltakene derfor føre til at flere og flere får muligheten til å eie sin egen bolig.

Ser vi på et avgrenset område slik som Oslo, vil jeg argumentere for at boligtilbudet ikke er perfekt elastisk. Vi har allerede sett at Oslo har arealbegrensninger knyttet til hvor det kan bygges boliger både mot sjøen, og mot Marka. Det kan også argumenteres for at området mot Bærum er tilnærmet ferdig utbygget. Tar vi i disse begrensningene i betraktning er det ikke sikkert at tiltak som oppføringslån, startlån eller bostøtte er like effektive som antatt, men heller til en viss grad kan motarbeide seg selv ved å føre til økte boligpriser i enkelte områder.

5.3 En boligpolitikk i forandring

I de siste årene har boligpolitikken endret litt fokus. Selv om fokuset på å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet og eierlinjen fortsatt står sterkt i norsk boligpolitikk har det og blitt lagt mer fokus på tiltak som skal begrense boligprisveksten. Dette gjelder spesielt i storbyene. Det første store tiltaket som ble gjort var i 2011 da Finanstilsynet innførte nye retningslinjer om forsvarlig utlånspraksis for boliglån. De nye retningslinjene innebar blant annet at egenkapitalkravet ved boliglån ble justert fra 10% til 15%, samt at alle boliglån skal gis med pant i boligen. Videre ble bankene pålagt å ta høyde for en renteøkning på minst 5 % ved vurdering av kundenes betalingsevne. Endringene begrunnes med befolkningens økte gjeldsnivå som følge av økte boligpriser (Finanstilsynet 2011).

Ser vi tiltaket opp mot teorien i kapittel to vil en nedgang i tilgangen på kreditt føre til lavere etterspørsel som igjen vil gi lavere boligpriser. Da boligprisene allikevel fortsatte å stige vil

det være rimelig å anta at tiltaket i seg selv bidro til lavere boligpriser, men at andre faktorer påvirket etterspørselen i motsatt retning. Det kan også argumenteres for at tiltaket ikke hadde noe virkning, men jeg vil anse det som lite sannsynlig da et slikt tiltak vil påvirke tilgangen til kreditt for enkelte grupper. En negativ side ved et slikt tiltak er at det i hovedsak vil påvirke de økonomisk svakere gruppene i samfunnet. Som en konsekvens vil vanskeligstilte, studenter og unge tilbringe lenger tid på leiemarkedet. Det kan derfor argumenteres for at et slikt tiltak virker mot de gruppene som boligpolitikken i hovedsak ønsker å hjelpe.

Et annet tiltak som regjeringen har gjort, er å øke ligningsverdiene på sekundærbolig fra 50% i 2011 til 80% i 2017. Mens ligningsverdien for primærbolig holder seg stabilt på 25% har altså ligningsverdien for sekundærboligen økt med 30% de siste seks årene Jf. Lov om skatt av formue og inntekt (Skatteloven) §4.10 andre ledd. Dette har gjort at de som eier flere boliger, for eksempel til utleie, må skatte vesentlig mer nå enn de måtte før. Dette fører til at etterspørselen etter bolig for utleieformål går ned, og dermed også boligprisene. På en annen side er det rimelig å anta at de som ønsker å drive med utleie på tross av skatteendringene må ta høyere leiepriser for at det fortsatt skal være lønnsomt. Igjen er det mulig å tenke seg at tiltaket vil påvirke de vanskeligstilte, studenter og unge i negativ forstand siden de ofte er leietakere. Dersom eierne av sekundærboligen ikke klarer å få inn leietakere til den økte leieprisen er det rimelig å anta at mange vil vurdere å selge leiligheten, som igjen vil føre til økt tilbud.

I 2017 innførte regjeringen en ny boliglånsforskrift med innstramminger. Enkelte av disse tiltakene var rettet direkte mot boliglån i Oslo. For eksempel økte regjeringen egenkapitalkravet for sekundærboliger til 40% i Oslo, mens den forble på 15% i resten av landet. Regjeringen begrenset også bankenes fleksibilitet i større grad i Oslo enn i resten av Norge. I tillegg ble det innført en ny bestemmelse om at kundenes samlede lån ikke kan overstige fem ganger brutto inntekt (Finansdepartementet, 2016).

Endringen i boliglånsforskriften skulle begrense gjeldsstørrelsen til befolkningen, samt gjøre det lettere for unge i etableringsfasen å komme seg inn på boligmarkedet (Finansdepartementet, 2016).

Økningen av egenkapitalkrav for sekundærboliger vil føre til at etterspørselen etter bolig for utleieformål går ned, og dermed også boligprisene. Ses dette tiltaket opp mot endringene som har blitt gjort i ligningsverdien til sekundærbolig kommer det fram en tydelig forskjell.

Endringen i egenkapitalkravet for sekundærbolig påvirker de som ønsker å kjøpe sekundærbolig, mens endringen i ligningsverdien påvirker de som allerede eier

sekundærbolig. Det vil si at endringen i kapitalkravet for sekundærbolig ikke påvirker eierens kostnadsnivå på samme måte som endringen i ligningsverdien, og vil derfor ikke automatisk føre til økte leiepriser. Endringen i kapitalkravet blir dermed den første endringen vi har sett på som antas å redusere boligprisene uten at det går utover aktørene på leiemarkedet.

Begrensningen av bankenes fleksibilitet og bestemmelsen om at kundenes lån ikke kan overstige fem ganger brutto inntekt vil påvirke tilgangen på kreditt. Som vi vet så vil en redusert tilgang på kreditt føre til lavere etterspørsel som igjen vil gi lavere vekst i boligpriser. Som sagt mener jeg at slike tiltak som reduserer tilgangen på kreditt i hovedsak går utover de vanskeligstilte og førstegangskjøperne på boligmarkedet. Det kan derfor argumenteres for at selv om tiltakene oppnår ønsket effekt, så skjer det på bekostning av de boligpolitikken i utgangspunktet ønsker å hjelpe.

5.4 Refleksjon om boligpolitikk

I dette kapittelet har vi gått gjennom flere forskjellige tiltak som har blitt brukt i boligpolitikken de siste 30 årene. Jeg har valgt å dele tiltakene inn i to kategorier. Den første er offentlige lån- og støtteordninger som skal hjelpe de vanskeligstilte i boligmarkedet. Dette omfatter også kommunale utleieboliger. Den andre er tiltak som har som formål å redusere gjeldsbeholdningen i den norske befolkningen, og/eller redusere boligprisveksten. Et problem med disse to kategoriene er at det kan virke som om de til en viss grad reduserer effekten av tiltak i motsatt kategori. Med det mener jeg at lån- og støtteordninger som skal hjelpe de vanskeligstilte i boligmarkedet til en viss grad er med å drive boligprisene oppover. På samme måte vil tiltak som søker å redusere gjeldsbeholdningen hos det norske folk, eller redusere boligprisene gå hardest utover de vanskeligstilte og førstegangskjøpere.

På en annen side kan det argumenteres for at de to tiltakskategoriene utfyller hverandre. Dersom de offentlige lån- og støtteordningene omfatter alle som er eller blir vanskeligstilte av ulike reduserende tiltak vil vi få en effekt der både prisene blir lavere, og de vanskeligstilte får hjelpen de trenger. Problemet med denne argumentasjonen er at så lenge boligtilbudet er gitt, vil de vanskeligstilte få hjelp på bekostning av andre som nå ikke kommer seg inn på boligmarkedet. Jeg vil derfor argumentere for at den mest effektive, og kanskje den eneste måten å løse dette problemet på er ved å øke tilbudet, det vil si å bygge flere boliger. I et avgrenset område som Oslo har vi sett at dette også kan by på problemer fordi det ikke er nok byggeklare tomter. I denne oppgaven er det kun presentert noen av de viktige faktorene og variablene i boligmarkedet. Det er derfor tydelig at boligpolitikk er et særdeles komplekst

område der det er vanskelig å dra konklusjoner eller forutse hvordan ulike tiltak vil påvirke boligmarkedet. Det er allikevel lov til å stille spørsmålsteget om dagens boligpolitikk er så effektivt som den kunne ha vært. Av statistikken presentert i kapittel 2 ser vi at prisene i Oslo har fortsatt å stige på tross av tiltakene beskrevet i dette kapittelet. Det kan derfor antas at tiltakene er for lite omfattende, eller at de rett og slett påvirker for lite i forhold til andre viktige faktorer som fører til fortsatt stigning. Det vil på dette grunnlag være rimelig å påstå at den norske boligpolitikk per dags dato ikke er en spesielt effektiv måte å regulere boligmarkedet på.

Kapittel 6 AVSLUTNING

Denne oppgaven er en analyse av boligprisutviklingen i Oslo, med et spesielt fokus på utviklingen fra starten av 1990-tallet og frem til i dag. Bakgrunnen er at boligprisene i Oslo har steget nesten kontinuerlig siden 1992, og har nå nådd ett rekordhøyt nivå. Problemstillingen i oppgaven var å identifisere nøkkelfaktorer som driver boligprisene i hovedstaden, samt å diskutere i hvilken grad den norske boligpolitikken er effektiv for å regulere boligmarkedet.

I oppgaven presiseres det at boligprisene i stor grad er bestemt av tilbud og etterspørsel. Nøkkelfaktorer som driver boligprisene vil derfor være faktorer som påvirker enten tilbudet eller etterspørselen i markedet. Statistikk presentert i oppgaven viser at fundamentale faktorer som befolkningsvekst, økt inntekt, kredittvekst, tilgangen på kreditt og skattesystemet anses å ha påvirket boligprisene i Oslo i stor grad. Hovedstaden har også visse begrensninger som hemmer utbyggingen av tilbudet. I oppgaven er blant annet Markaloven og småhusplanen presentert som slike begrensninger. Utbyggingen i Oslo er i tillegg begrenset av sjøen i sør, noe som vil føre til at nye boliger må bygges lengre unna sentrum, noe som gjøre sentrumsboliger mer attraktive i forhold. I oppgaven presenteres det også muligheten om at det eksisterer en boligboble i boligmarkedet. Her åpnes det for at boligprisene har steget vesentlig mer enn det de fundamentale verdiene skulle tilsi. Oppgaven presenter flere selvforsterkende mekanismer der vekst i boligprisene i seg selv kan føre til enda høyere boligpriser.

Det andre hovedspørsmålet som oppgaven diskuterer, er i hvilken grad den norske boligpolitikken er effektiv for å regulere boligmarkedet. I oppgaven deles de senere års viktigste boligpolitiske tiltak inn i to ulike kategorier. Den første er offentlige lån- og

støtteordninger som skal hjelpe de vanskeligstilte i boligmarkedet. Den andre er tiltak som har som formål å redusere gjeldsbeholdningen i den norske befolkningen, og/eller redusere boligprisveksten. Det diskuteres hvorvidt de to tiltakskategoriene utfyller eller motarbeider hverandre. Det stilles også spørsmål om tiltakene i dagens boligpolitikk er omfattende nok til å påvirke markedet i særlig grad. Dette er komplekse spørsmål som krever mye statistikk og forståelse for å besvare. Jeg anså en så grundig gjennomgang som for omfattende for en oppgave som denne, og det blir derfor vanskelig å trekke konklusjoner. I stedet har jeg diskutert tiltakene basert på kunnskapen jeg har opparbeidet meg under arbeidet på denne oppgaven. Statistikken presentert i kapittel 2 viser at boligprisene har fortsatt den voldsomme stigningen på tross for offentlige myndigheters sitt forsøk på å dempe prisveksten. Jeg argumenterer derfor for at tiltakene har feil effekt, eller ikke nok effekt. Avslutningsvis påpeker oppgaven at så lenge det er et underskudd av boliger vil etterspørselen i stor grad påvirke boligprisene. Oppgavene argumenterer derfor for at utbygging av boligmassen er den beste, og kanskje eneste rimelige måten å få en betydelig reduksjon i boligprisveksten.

LITTERATURLISTE

- Andreassen, Viggo. Bredeesen, Ivar. Thørgersen, Joachim. 2012. *Innføring i mikroøkonomi: for økonomisk-administrative studier*. Utgiversted: Cappelen Damn akademisk.
- Eitrheim, Øyvind. Klovland, Jan. Quigstad, Jan. Grytten, Ola. Erlandsen, Solveig. Gerdrup, Karsten. 2004. «Historical Monetary Statistics for Norway 1819 – 2003». *Norges bank skriftserie No.35*. Sidetall 372 – 375. <http://www.norges-bank.no/globalassets/upload/import/publikasjoner/skriftserie/35/hele.pdf>
- Finansdepartementet. 2016. «Fastsetter ny boliglånsforskrift» Pressemelding nr.60/2016. <https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/fastsetter-ny-boliglansforskrift/id2523967/>
- Finansleksikon s.v. «Kontraktiv pengepolitikk», lest 20.04.2017, http://www.finansleksikon.no/Finansleksikon/K/Kontraktiv_pengepolitikk.html
- Finanstilsynet. 2011. «Retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis for lån til boligformål», Rundskriv 29/2011. https://www.finanstilsynet.no/contentassets/750cce039e454dad80051989ecb0c8fe/run_dskriv_29_2011.pdf
- Grytten, Ola H. 2009. «Boligboble?». *Magma – Econas tidsskrift for økonomi og ledelse* 2009, nr.5. <https://www.magma.no/boligboble>
- Hegnar Online. 2015. «Krisene som rystet Norge». *Dagbladet*, 07.06.2015. Lest 20.04.2017. <http://www.dagbladet.no/nyheter/krisene-som-rystet-norge/60697817>
- Hendry, David F. 1984. «Econometric Modelling of House Prices in the United Kingdom». *Econometrics and Quantitative Economics* 1984, 211 – 252. Published by Basil Blackwell.
- Jacobsen, Dag Henning og Naug, Bjørn E. 2004. «Hva driver boligprisene?». *Penger og kreditt* 2004 nr.4: Side 229 – 240. http://www.norges-bank.no/globalassets/upload/import/publikasjoner/penger_og_kreditt/2004-04/jacobsen.pdf
- Jacobsen, Stian 2017 «Ekstremt få boliger til salgs – tror prisoppgangen fortsetter». *Dagbladet*, 13.01.2017 (lest 20.04.2017) <http://www.dagbladet.no/nyheter/ekstremt-fa-boliger-til-salgs---tror-prisoppgangen-fortsetter/66633719>

- KommuneProfilen. 2016. «Inntekt og Formue - Bruttoinntekt». Lest 20.04.2017.
http://www.kommuneprofilen.no/Profil/Inntekt/DinRegion/innt_inntekt_region.aspx
- Krogsveen. 2017. «Boligstatistikk for Oslo». Lest 20.04.2017.
<http://krogsveen.no/Boligprisstatistikk/Boligprisstatistikk-for-Oslo>
- Larsen, Erling Røed og Sommervoll, Dag Einar. 2003. «Til himmels eller utfor stupet? En katalogisering av forklaringer på stigende boligpriser». Notater fra Statistisk sentralbyrå 2003, nr.64: Side 1-30.
http://www.ssb.no/a/publikasjoner/pdf/notat_200364/notat_200364.pdf
- Le, Hoa Nguyen. 2012. «Analyse av det norske boligmarkedet – er det en boble i boligmarkedet?». Masteravhandling, Universitetet i Oslo.
<https://www.duo.uio.no/bitstream/handle/10852/17080/AnalysexavxDetxNorskexboligmarkedet.pdf?sequence=2&isAllowed=y>
- Markaloven. Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner av 05.06.2009 nr.35, sist endret 12.08.2016. https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2009-06-05-35#KAPITTEL_1
- Nordahl, Berit Irene (RED). 2012. Boligmarked og boligpolitikk. Fagbokforlaget Vigmostad og Bjørke AS.
- NOU 2009:10. *Fordelingsutvalget*. Fordelingsutvalget oppnevnt av Finansdepartementet.
<https://www.regjeringen.no/contentassets/8aeb49e1528f414091fc1cc36ec1137b/nou/pdfs/nou200920090010000dddpdfs.pdf>
- NOU 2011:15. *Rom for alle – en sosial boligpolitikk for fremtiden*. Kommunal- og regionaldepartementet, 2011.
<https://www.regjeringen.no/contentassets/ddf3c180c0a74170b7a2f7ac515c1afc/nou/pdfs/nou201120110015000dddpdfs.pdf>
- Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten. 2015. «Veileder til småhusplanen S-4220». Lest 22.04.2017.
<https://static1.squarespace.com/static/5045b015c4aa0a1a22185a64/t/5659866be4b022a25105e0f6/1448707691741/Sm%C3%A5husplanen+->

[+Veileder+til+reguleringsplan+i+sm%C3%A5husomr%C3%A5der%2C+oppdatert+oktober+2015.pdf](#)

Skatteloven. Lov om skatt av formue og inntekt. 26.03.1999 nr.14, sist endret 01.01.2017.

<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1999-03-26-14>

Statistikkbanken Oslo kommune. 2016. «Folkemengde, historisk». Lest 20.04.2017.

<http://statistikkbanken.oslo.kommune.no/webview/>

Statistikkbanken Oslo kommune. 2016. «Husholdninger etter antall personer i

husholdningen». Lest 20.04.2017. <http://statistikkbanken.oslo.kommune.no/webview/>

Statistisk sentralbyrå 2016. «Befolkning i areal og tettsteder». Lest 20.04.2017.

<https://www.ssb.no/statistikkbanken/selectvarval/Define.asp?subjectcode=&ProductId=&MainTable=FolkTettSpredt&nvl=&PLanguage=0&nyTmpVar=true&CMSSubjectArea=befolkning&KortNavnWeb=befsett&StatVariant=&checked=true>

Statistisk sentralbyrå. 2016. «Arbeidskraftundersøkelsen». Lest 22.04.2017.

<https://www.ssb.no/statistikkbanken/selecttable/hovedtabellHjem.asp?KortNavnWeb=aku&CMSSubjectArea=arbeid-og-lonn&checked=true>

Statistisk sentralbyrå. 2017a. «Folkemengde og befolkningsendringer». Lest 20.04.2017.

<https://www.ssb.no/statistikkbanken/selecttable/hovedtabellHjem.asp?KortNavnWeb=folkemengde&CMSSubjectArea=befolkning&checked=true>

Statistisk sentralbyrå. 2017b. «Konsumprisindeksen» Lest 20.04.2017.

<https://www.ssb.no/statistikkbanken/selecttable/hovedtabellHjem.asp?KortNavnWeb=kpi&CMSSubjectArea=priser-og-prisindekser&checked=true>

Statistisk sentralbyrå. 2017c. «Kredittindikatoren K2». Lest 20.04.2017.

<https://www.ssb.no/bank-og-finansmarked/statistikker/k2>

Statistisk sentralbyrå. 2017d. «Prisindeks for brukte boliger» Lest 20.04.2017.

<https://www.ssb.no/statistikkbanken/selectvarval/Define.asp?subjectcode=&ProductId=&MainTable=IndeksBoligNy&nvl=&PLanguage=0&nyTmpVar=true&CMSSubjectArea=priser-og-prisindekser&KortNavnWeb=bpi&StatVariant=&checked=true>

Statistisk sentralbyrå. 2017e. «Renter i banker og kredittforetak, januar 2017». Lest

22.04.2017. <https://www.ssb.no/bank-og-finansmarked/statistikker/renter/maaned/2017-03-08>

Stiglitz, Joseph E. 1990. «Symposium on Bubbles». *Journal of Economic Perspectives* 1990, volume 4, nr.2: 13-18.

<http://www.econ.ku.dk/okocg/Students%20Seminars%C3%98kon-%C3%98velser/%C3%98velse%202007/artikler/Stiglitz-Bubbles-JEP-1990.pdf>

Store norske leksikon s.v. «Bankkriser i Norge», lest 20.04.2017,

https://snl.no/Bankkriser_i_Norge

Store norske leksikon s.v. «Norge under andre verdenskrig», lest 20.04.2017,

https://snl.no/Norge_under_andre_verdenskrig#-Krigs%C3%B8konomi

Store norske leksikon s.v. «Norges historie fra 1905 til 1939», lest 20.04.2017,

https://snl.no/Norges_historie_fra_1905_til_1939

Store norske leksikon s.v. «Paripolitikk», lest 20.04.2017, <https://snl.no/paripolitikk>

Store norske leksikon, s.v. «Boligpolitikk», lest 22.04.2017, <https://snl.no/boligpolitikk>

Store norske leksikon, s.v. «By», lest 20.04.2017, <https://snl.no/by>

Store norske leksikon, s.v. «Konsumprisindeks», lest 20.04.2017,

<https://snl.no/konsumprisindeks>

Store norske leksikon, s.v. «Skatt», lest 22.04.2017, <https://snl.no/skatt>

Store norske leksikon, s.v. «Skattereformene i 1987 og 1992», lest 22.04.2017,

https://snl.no/Skattereformene_i_1987_og_1992

Søbye, Espen. 1999. «Kristianiakrakket 1899». *Samfunnsspeilet* 1999 nr. 1. Lest 20.04.2017.

<https://ssb.no/a/samfunnsspeilet/utg/9901/3.shtml>

Sørvoll, Jardar. 2011. « Norsk boligpolitikk i forandring 1970 – 2010». NOVA Rapport 2011,

nr.16: 1-334. <http://www.hioa.no/Om-HiOA/Senter-for-velferds-og->

[arbeidslivsforskning/NOVA/Publikasjoner/Rapporter/2011/Norsk-boligpolitikk-i-](http://www.hioa.no/Om-HiOA/Senter-for-velferds-og-arbeidslivsforskning/NOVA/Publikasjoner/Rapporter/2011/Norsk-boligpolitikk-i-)

[forandring-1970-2010](http://www.hioa.no/Om-HiOA/Senter-for-velferds-og-arbeidslivsforskning/NOVA/Publikasjoner/Rapporter/2011/Norsk-boligpolitikk-i-forandring-1970-2010)

Westbye, Martine Korssjøen. 2014. «Kan vi få en ny Kristianiakrise?». Masteravhandling.

Norges Handelshøyskole.

<https://brage.bibsys.no/xmlui/bitstream/handle/11250/224251/masterthesis.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Vedlegg 1. Indekser for nominelle og reelle boligpriser

År	Nominell bpi	kpi	Reel bpi
1865	57.71	3.2	1803.4375
1866	55.67	3.2	1739.6875
1867	39.8	3.3	1206.06061
1868	52	3.4	1529.41176
1869	55.39	3.3	1678.48485
1870	50.37	3.3	1526.36364
1871	56.95	3.3	1725.75758
1872	52.54	3.6	1459.44444
1873	54.9	3.8	1444.73684
1874	73.11	4	1827.75
1875	78.24	3.9	2006.15385
1876	90.42	3.8	2379.47368
1877	79.79	3.8	2099.73684
1878	77.18	3.5	2205.14286
1879	73.45	3.2	2295.3125
1880	83.59	3.5	2388.28571
1881	68	3.5	1942.85714
1882	84	3.5	2400
1883	95.98	3.5	2742.28571
1884	64.38	3.3	1950.90909
1885	70.85	3.2	2214.0625
1886	66.71	3.1	2151.93548
1887	69.43	3	2314.33333
1888	71.08	3	2369.33333
1889	71.81	3.2	2244.0625
1890	83.72	3.2	2616.25
1891	88.73	3.3	2688.78788
1892	87.26	3.2	2726.875
1893	83.85	3.2	2620.3125
1894	93.03	3.1	3000.96774
1895	90.54	3.1	2920.64516
1896	104.85	3.1	3382.25806
1897	110.83	3.1	3575.16129
1898	125.17	3.3	3793.0303
1899	156	3.4	4588.23529
1900	114.38	3.6	3177.22222
1901	112.16	3.5	3204.57143
1902	122.27	3.4	3596.17647
1903	93.68	3.4	2755.29412
1904	63.5	3.3	1924.24242
1905	75.14	3.4	2210
1906	75.83	3.4	2230.29412

1907	73.01	3.6	2028.05556
1908	68.9	3.6	1913.88889
1909	65.74	3.6	1826.11111
1910	92.12	3.7	2489.72973
1911	89.15	3.8	2346.05263
1912	100	4	2500
1913	95.95	4.2	2284.52381
1914	102.86	4.2	2449.04762
1915	97.5	4.9	1989.79592
1916	119.53	5.8	2060.86207
1917	129.07	7.2	1792.63889
1918	148.61	10.1	1471.38614
1919	160.17	10.8	1483.05556
1920	171.24	12.6	1359.04762
1921	154.6	11.6	1332.75862
1922	152.36	9.7	1570.72165
1923	168.61	9.2	1832.71739
1924	154.78	10	1547.8
1925	167.62	10.2	1643.33333
1926	165.76	8.6	1927.44186
1927	166.96	7.8	2140.51282
1928	158.4	7.3	2169.86301
1929	162.35	7	2319.28571
1930	146.48	6.7	2186.26866
1931	180.03	6.4	2812.96875
1932	175.21	6.3	2781.11111
1933	173.83	6.2	2803.70968
1934	168.05	6.2	2710.48387
1935	179.08	6.3	2842.53968
1936	202.99	6.5	3122.92308
1937	190.48	7	2721.14286
1938	190.75	7.2	2649.30556
1939	207.66	7.3	2844.65753
1940	203.84	8.5	2398.11765
1941	214.7	10	2147
1942	247.49	10.5	2357.04762
1943	149.82	10.8	1387.22222
1944	197.15	10.9	1808.7156
1945	293.57	11.1	2644.77477
1946	228.41	11.4	2003.59649
1947	227.22	11.5	1975.82609
1948	223.88	11.4	1963.85965
1949	215.19	11.4	1887.63158
1950	217.77	12	1814.75
1951	226.61	13.9	1630.28777
1952	224.3	15.2	1475.65789

1953	282.44	15.5	1822.19355
1954	214.55	16.2	1324.38272
1955	283.62	16.3	1740
1956	271.02	16.9	1603.66864
1957	292.76	17.4	1682.52874
1958	315.41	18.2	1733.02198
1959	278.63	18.6	1498.01075
1960	324.47	18.7	1735.13369
1961	316.22	19.2	1646.97917
1962	348.74	20.2	1726.43564
1963	357.32	20.7	1726.18357
1964	390.96	21.9	1785.20548
1965	417.03	22.8	1829.07895
1966	461.01	23.6	1953.4322
1967	527.58	24.6	2144.63415
1968	559.16	25.4	2201.41732
1969	581.26	26.2	2218.54962
1970	578.03	29	1993.2069
1971	599.81	30.8	1947.43506
1972	725.49	33	2198.45455
1973	705.86	35.5	1988.33803
1974	755.37	38.8	1946.8299
1975	720.99	43.4	1661.26728
1976	757.15	47.4	1597.36287
1977	967.71	51.7	1871.7795
1978	944.47	55.8	1692.59857
1979	1007.08	58.5	1721.50427
1980	1115.51	64.9	1718.81356
1981	1480.85	73.8	2006.57182
1982	1647	82.1	2006.09013
1983	1935.79	89	2175.04494
1984	2212.44	94.6	2338.7315
1985	2346.43	100	2346.43
1986	2880.4	107.2	2686.9403
1987	3432.34	116.5	2946.21459
1988	3431.32	124.3	2760.51488
1989	3027.81	130	2329.08462
1990	2679.08	135.4	1978.64106
1991	2522.91	140	1802.07857
1992K4	2341.878	143.3474	1633.70804
1993K4	2434.5585	146.5128	1661.66949
1994K4	2920.566	148.5477	1966.07958
1995K4	3074.28	152.1653	2020.35549
1996K4	3494.733	154.2002	2266.36087
1997K4	4152.5385	158.0439	2627.45889
1998K4	4826.1675	161.6615	2985.35366

1999K4	5608.3005	165.5052	3388.59474
2000K4	6711.4245	170.7055	3931.5807
2001K4	7168.0455	175.6797	4080.17859
2002K4	7613.364	177.9407	4278.59618
2003K4	7529.7255	182.4627	4126.72042
2004K4	8291.514	183.141	4527.39365
2005K4	9042	186.0803	4859.19251
2006K4	10425.426	190.3762	5476.22339
2007K4	11596.365	191.7328	6048.1905
2008K4	11083.2315	198.968	5570.3588
2009K4	11453.9535	203.2639	5635.0161
2010K4	12423.708	208.2381	5966.10707
2011K4	13655.6805	210.9513	6473.38059
2012K4	14765.586	212.3079	6954.7982
2013K4	15224.4675	216.8299	7021.3875
2014K4	15651.702	221.3519	7070.95896
2015K4	17265.699	226.1	7636.31092
2016K4	19939.8705	234.2396	8512.59586

Nominell boligprisindeks 1865-1992 er hentet fra Norges Bank (Eitrheim al. 2004, 372).

Nominell boligprisindeks 1992- 2016 er hentet fra Statistisk Sentralbyrå 2017d «Prisindeks for brukte boliger».

Konsumprisindeks hentet fra Statistisk sentralbyrå 2017b «Konsumprisindeksen».