

STAFF MEMO

Boligmarkedet i pandemiåret 2020

NR. 6 | 2021

KJERSTI-GRO
LINDQUIST,
SVERRE MÆHLUM,
BJØRN HELGE VATNE OG
ELLA GETZ WOLD



NORGES BANK

Staff Memo inneholder utredninger og dokumentasjon skrevet av Norges Banks ansatte og andre forfattere tilknyttet Norges Bank. Synspunkter og konklusjoner i arbeidene er ikke nødvendigvis representative for Norges Bank.

© 2021 Norges Bank

Det kan siteres fra eller henvises til dette arbeid, gitt at forfattere og Norges Bank oppgis som kilde.

ISSN 1504-2596 (online)

ISBN 978-82-8379-198-3 (online)

NORGES BANK
STAFF MEMO
NR 6 | 2021

BOLIGMARKEDET I
PANDEMIÅRET 2020

KJERSTI-GRO LINDQUIST,
SVERRE MÆHLUM, BJØRN
HELGE VATNE OG ELLA
GETZ WOLD

Boligmarkedet i pandemiåret 2020

NORGES BANK
STAFF MEMO
NR 6 | 2021

Kjersti-Gro Lindquist, Sverre Mæhlum, Bjørn Helge Vatne og Ella Getz Wold ¹

BOLIGMARKEDET I
PANDEMIÅRET 2020

KJERSTI-GRO LINDQUIST,
SVERRE MÆHLUM, BJØRN
HELGE VATNE OG ELLA
GETZ WOLD

Til tross for pandemien var boligprisveksten høy gjennom store deler av 2020. Lavere utlånsrenter, endringer i boligpreferanser og begrenset tilbud av nye boliger har bidratt til økt prispress, især i Oslo. Våre analyser basert på tinglyste boligomsetninger registrert i Kartverket tyder på en vridning i etterspørselen fra større leiligheter til eneboliger etter at strenge smittevernstiltak ble innført i mars 2020. Denne vridningen er særlig synlig i hovedstaden og sammenfaller med sterkere prisvekst i områder rundt Oslo enn i Oslo kommune. Funnene indikerer at koronapandemien kan ha endret folks boligpreferanser noe og gjort det mer attraktivt å bo i større boliger lengre fra sentrum.

Nøkkelord: boligmarkedet, koronapandemien, mikrodata.

1. Høy boligprisvekst i pandemiåret

Da koronapandemien traff Norge, og strenge smittevernstiltak ble innført i mars 2020, anslo de fleste aktører at boligprisene ville falle.² Boligprisveksten var lav i den første nedstengingsperioden, men tiltok raskt igjen, se figur 1. Fra april 2020 til mars 2021 økte tolv månedersveksten i boligprisene markert, med særlig høy prisvekst i Oslo. De siste månedene har boligprisveksten avtatt noe.

Den sterke boligprisveksten under pandemien er ikke et særnorsk fenomen. Boligprisene har økt betydelig det siste året også i mange andre europeiske land og i land utenfor Europa, som USA, Canada og Australia.³

Sterkere prisvekst i Oslo enn i landet ellers er ikke uvanlig i perioder med høy boligprisvekst. Stolpene i figur 1 viser beregnet bidrag fra Oslo til den nasjonale prisveksten.⁴ Beregningen avhenger både av hvor stor omsetningen av bruktboliger er og av hvor høy prisveksten er i Oslo

¹ Synspunktene og konklusjonene i denne publikasjonen er forfatterens egne og deles ikke nødvendigvis av Norges Bank. De må derfor ikke rapporteres som Norges Banks synspunkter. Vi takker Nina Larsson Midthjell og Torbjørn Hægeland for nyttige innspill og kommentarer. Vi takker også John Henrik Mulelid og Lasse Ragnar Torkildsen for god hjelp med data og figurer.

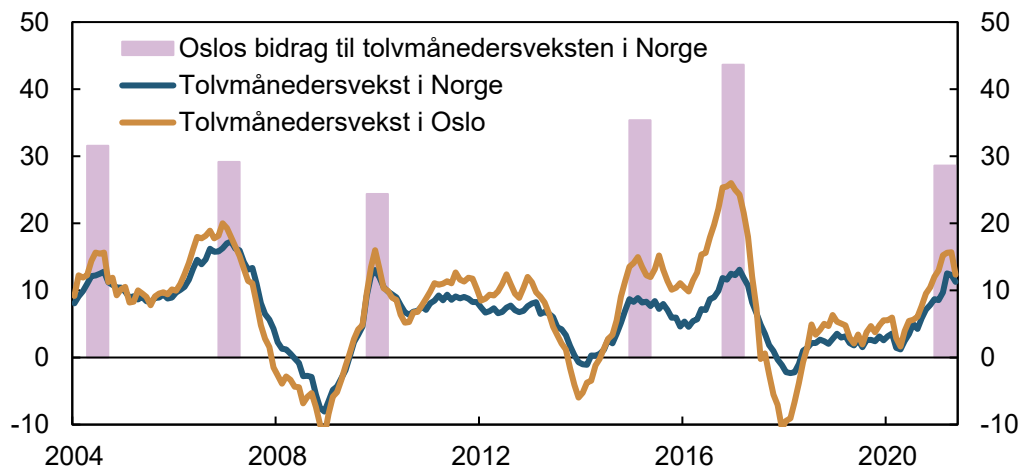
² Se blant annet omtale av boligmarkedet i [Pengepolitisk oppdatering mai 2020](#).

³ Se for eksempel artikkelen "[Our house-price forecast expects the global rally to lose steam](#)" i The Economist av 10. april 2021 og [Pengepolitisk rapport 4/20](#).

⁴ Beregningen tar utgangspunkt i de seks månedene rundt hver topp i tolv månedersveksten i Norge. Oslos bidrag er beregnet ved hjelp av tolv måneders prisvekst i Oslo og antall omsatte bruktboliger i Oslo relativt til resten av landet. Vi benytter omsetningen av boliger siden Eiendom Norges prisindeks er basert på omsetningstall. Oslo har høy bruktboligomsetning i forhold til boligbeholdning sammenlignet med resten av landet. Det trekker isolert sett opp Oslos bidrag til total boligprisvekst sammenlignet med en prisindeks basert på boligbeholdningen.

sammenlignet med resten av landet. Sist gang boligprisveksten var høy og økende, var i 2016. Da var Oslos bidrag til total prisvekst over 40 prosent. Til sammenligning står Oslo for omtrent 30 prosent av total prisvekst det siste året, som er i tråd med bidraget i tidligere perioder med sterk prisvekst. Oslos bidrag til total prisvekst har med andre ord ikke vært uvanlig høy under koronapandemien i forhold til tidligere oppgangsperioder.

Figur 1 Boligpriser og Oslos bidrag til total prisvekst i perioder med høy prisvekst. Prosent. Januar 2004 – mai 2021



Kilder: Eiendom Norge, Eiendomsverdi, Finn.no og Norges Bank

I dette notatet ser vi nærmere på noen faktorer som vi mener er viktige for å forstå boligprisutviklingen i Oslo og landet ellers under pandemien. Både Norges Bank og andre aktører har trukket frem lave renter og at boligkjøpere trolig ønsker å bruke en større andel av inntekten på bolig, blant annet fordi bruk av hjemmekontor har økt, som viktige drivere bak den sterke boligprisveksten. Hovedformålet med dette notatet er å undersøke om boligpreferansene er endret under pandemien.

Analysene våre baserer seg i stor grad på data for tinglyste boligomsetninger fra frie salg registrert i Kartverket. Tinglysningene inneholder blant annet informasjon om type eiendom omsatt, pris, antall kvadratmeter og postnummer. Boligomsetninger tinglyses i etterkant av det faktiske salget/kjøpet.⁵ I snitt regner vi med at salget/kjøpet ble avtalt to måneder før tinglysningsdatoen.⁶ Merk også at vekst i

⁵ Det er ikke tinglysningsplikt i Norge, som gjør at en del boligomsetninger ikke bli fanget opp i vårt datasett. De aller fleste boligomsetninger blir imidlertid tinglyst, og det blir tinglyst flere boliger enn de som omsettes gjennom Finn.no. Vi har derfor flere omsetninger i datasettet vårt enn omsetningene rapportert i statistikken fra Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no.

⁶ Tall fra Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no er basert på tidspunktet for når salget/kjøpet ble avtalt. Utviklingen i antall omsatte boliger og priser gjennom 2020 viser omtrent samme utvikling for Kartverkstallene, bare forskjøvet med to måneder. Statistisk sentralbyrå har tidligere sammenlignet tilsvarende tall og fant en tidsforskyvning på to til tre måneder basert på boligomsetninger i 2016.

gjennomsnittlige priser basert på Kartverksdata⁷ ikke nødvendigvis sammenfaller med prisvekst fra publiserte prisindekser. Blant annet Eiendom Norges boligprisstatistikk, som er vist i figur 1, er basert på hedoniske prisindekser som korrigerer for ulike sammensetningseffekter. En sammenligning av gjennomsnittspriser basert på Kartverksdata og Eiendom Norges hedoniske prisindeks viser imidlertid at prisutviklingen i 2020 i Oslo og landet ellers er nokså like for de to prismålene.⁸

NORGES BANK
STAFF MEMO
NR 6 | 2021

BOLIGMARKEDET I
PANDEMIÅRET 2020

KJERSTI-GRO LINDQUIST,
SVERRE MÆHLUM, BJØRN
HELGE VATNE OG ELLA
GETZ WOLD

I resten av dette memoet starter vi i kapittel 2 med å vurdere effekten av rentekutt og boligbygging på boligprisene i Oslo og landet ellers. Empiriske modeller indikerer at lavere utlånsrente har vært en viktig bidragsyter til boligprisveksten under pandemien, samtidig som lavere utlånsrente kan bidra til å forklare den særlig høye prisveksten i hovedstaden. I kapittel 3 analyserer vi utviklingen i boligmarkedet etter boligtype og finner store forskjeller i pris- og omsetningsvekst. Funnene tyder på en vridning i etterspørselen fra leiligheter til eneboliger, især i Oslo. Videre ser vi nærmere på prisutviklingen i og rundt Oslo i kapittel 4 og viser at prisveksten har vært spesielt sterk i områdene rundt hovedstaden. Boligene utenfor Oslo er typisk større enn i Oslo, og funnene våre indikerer at koronapandemien kan ha ført til en vridning i etterspørselen mot større boliger.

2. Lav rente og boligbygging forklarer mye av boligprisveksten

Da koronapandemien traff Norge, og kraftige smitteverntiltak ble iverksatt, var styringsrenten på 1,5 prosent. Norges Bank reduserte styringsrenten i tre omganger, og siden mai 2020 har styringsrenten vært null prosent. Som et resultat har gjennomsnittlig boliglånsrente falt fra 3,0 prosent i første kvartal 2020 til 1,9 prosent i fjerde kvartal 2020. Et lavere rentenivå gjør det rimeligere å betjene boliggjelden, samtidig som det reduserer avkastningen på noen alternative investeringer. Det lave rentenivået gjør det mer attraktivt å eie bolig og bidrar derfor til økt boligprisvekst.

Flere empiriske studier finner en sterkere effekt av renteendringer i Oslo enn ellers i landet, se blant annet Hov (2021) og Midtgaard (2019). I en analyse fra Norges Bank estimeres effekten av renteendringer på

⁷ Vi definerer prisvekst som vekst i gjennomsnittlig kjøpesum, altså prisen det er oppgitt til Kartverket at kjøper betaler for boligen.

⁸ Mens prisveksten fra måned til måned varierer over de to prismålene, jevnes forskjellene ut når man analyserer utviklingen over noe lengre perioder. Fra 2015 til 2020 har boligprisene økt med 34 prosent ifølge den hedoniske prisindeksen fra Eiendom Norge og med 33 prosent ifølge gjennomsnittspriser basert på Kartverksdata.

boligprisene i en SVAR-modell.⁹ Funnene der indikerer at en midlertidig reduksjon i styringsrenten på 1,5 prosentenheter vil øke boligprisene nasjonalt med om lag ni prosent i løpet av et år. Dersom boligprisen i modellen erstattes med boligprisene i Oslo i stedet for boligprisene i hele landet, øker denne effekten til tolv prosent.¹⁰ Dersom vi tar utgangspunkt i tolv månedersveksten i mars 2021, innebærer denne øvelsen litt forenklet at rentereduksjonen kan forklare om lag ¾ av prisveksten både i Oslo og på landsbasis. Det indikerer at forskjellen i prisvekst mellom Oslo og hele landet gjennom koronapandemien er omtrent som forventet basert på rentereduksjonen og forskjellene i estimert rentesensitivitet.

Det kan være flere årsaker til at boligprisene i Oslo reagerer sterkere på lavere rente enn boligprisene i landet ellers. En mulig forklaring er at boligeiere i Oslo har mer gjeld og dermed får størst reduksjon i renteutgiftene ved lavere utlånsrente. Dette kan illustreres med en enkel beregning. Skattedata fra 2018 viser at boligeiere i Oslo i snitt har nesten 600 000 kroner mer i boliggjeld enn boligeiere i landet ellers, se tabell 1. En reduksjon i utlånsrenten på 1,1 prosentenheter gjør at boligeiere i hovedstaden i gjennomsnitt får redusert renteutgiftene med 6 000 kroner mer enn boligeiere i landet ellers.

Samtidig som renteutgiftene har falt mest for boligeiere i Oslo, har også gjennomsnittlig pris på bolig økt med omtrent 130 000 kroner mer i Oslo enn i landet ellers. Dersom vi antar at hele denne prisøkningen gjeldsfinansieres, innebærer prisøkningen kun en økning i renteutgifter på om lag 2 500 kroner. I sum kan en anta at boligkjøpere i Oslo har fått en netto reduksjon i renteutgifter relativt til landet ellers, sammenlignet med uendret utlånsrente og boligpris.¹¹

Tabell 1 Gjeld (utenom studiegjeld) for boligeiere i 2018 og anslått reduksjon i renteutgifter. Kroner avrundet til nærmeste tusen

	Oslo	Landet ellers	Differanse
Gjennomsnittlig gjeld	2 304 000	1 731 000	573 000
Reduksjon i renteutgifter ved 1,1 prosentenheter lavere utlånsrente	25 000	19 000	6 000

Kilder: Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

I tillegg til høyere boliggjeld kan også et mindre fleksibelt tilbud av nye boliger i Oslo, for eksempel som følge av mer begrenset tilgang på

⁹ Se ramme på side 42 i *Pengepolitisk rapport 2/21* hvor det presenteres en oppdatert SVAR-analyse basert på Robstad (2018).

¹⁰ Analysen er utført av Ørjan Robstad.

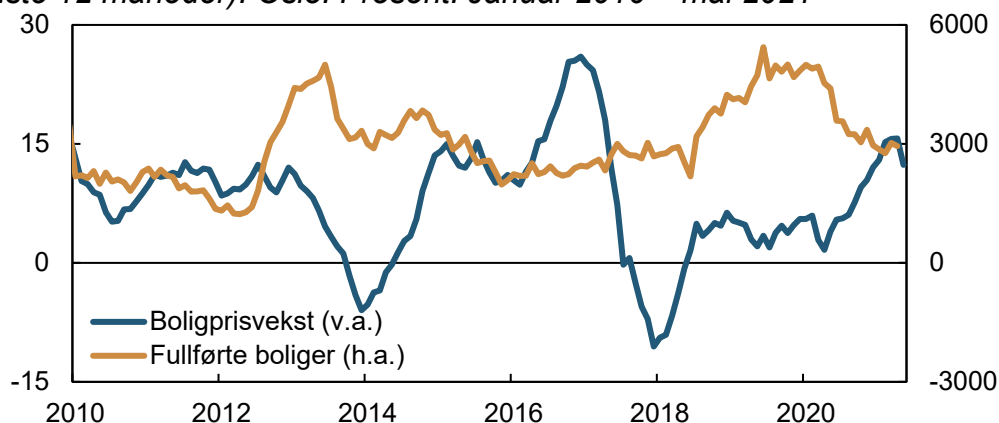
¹¹ Denne enkle regneøvelsen tar ikke hensyn til blant annet at utlånsrenten ventes å øke fremover eller skattefradrag for renteutgifter.

tomter eller strengere regulering, gjør at prisøkningene blir større ved økt etterspørsel.¹² Videre vil en høyere investorandel i Oslo også kunne bidra til å trekke opp renteeffekten på boligprisene dersom boliginvestorer er mer rentesensitive enn andre boligkjøpere.

Lav boligbygging kan i seg selv ha vært en viktig årsak til den sterke boligprisveksten i Oslo. Siden 2005 har det blitt bygget færre boliger i Oslo enn det har vært økning i antall husholdninger, se Mæhlum, Pettersen og Xu (2018). Det tilsier et byggeunderskudd som trolig har bidratt til sterk boligprisvekst over lengre tid. Økte boligpriser fører normalt til økt boligtilbud siden det blir mer lønnsomt å bygge boliger. Historisk har det imidlertid vært en negativ sammenheng mellom boligprisveksten og antall fullførte boliger i Oslo, se figur 2.¹³ Det kan ha sammenheng med at det tar tid, gjerne flere år, fra en boligbygger finner en aktuell tomt til boligene er ferdigstilt. Få nye boliger en periode kan dermed bidra til å presse opp boligprisene, før boligbyggingen etter hvert øker. Etter den kraftige boligprisveksten i 2016 økte boligbyggingen i Oslo, mens antallet fullførte boliger først nådde en topp i 2019. Da hadde boligprisveksten vært lav i et par år, og færre boliger ble igangsatt i denne perioden. Gjennom fjoråret falt antall fullførte boliger betydelig, som trolig har bidratt til det økte prispresset i hovedstaden.

Også i landet ellers falt antall fullførte boliger gjennom fjoråret, men nedgangen var klart mindre enn i Oslo. Tilbudet av nye boliger er derfor trolig med på å forklare hvorfor prisveksten har vært høyere i hovedstaden enn i landet ellers.

Figur 2 Boligpriser (tolvmånedersvekst) og antall fullførte boliger (sum siste 12 måneder). Oslo. Prosent. Januar 2010 – mai 2021



Kilde: Eiendom Norge, Eiendomsverdi, Finn.no og Statistisk sentralbyrå

¹² Aastveit og Anundsen (2017) har vist at rentereduksjoner i USA gir større økning i boligprisene i områder der boligtilbudet er begrenset enn i andre områder. Boligtilbudet er typisk begrenset i byer som følge av at det allerede er tett bebyggd og/eller at geografiske forhold og reguleringer begrenser boligbyggingen.

¹³ Korrelasjonen mellom de to seriene er på -0,3 i perioden 2004 til 2020.

3. Økt etterspørsel etter større boliger

NORGES BANK
STAFF MEMO
NR 6 | 2021

BOLIGMARKEDET I
PANDEMIÅRET 2020

KJERSTI-GRO LINDQUIST,
SVERRE MÆHLUM, BJØRN
HELGE VATNE OG ELLA
GETZ WOLD

Effektene av lav rente og boligbygging kan variere ikke bare regionalt, men også på tvers av boligtype. Det samme gjelder for de særegne effektene tilknyttet koronapandemien. Både nedstengingen og smitteverntiltakene, de mange offentlige støtteordningene og endringene i forbruksmønster kan ha påvirket ulike deler av boligmarkedet forskjellig. I dette kapitlet ser vi nærmere på utviklingen i boligmarkedet etter boligtype. Vi deler boligbeholdningen inn i tre typer¹⁴:

- Leiligheter (i boligblokker)
- Småhus (rekkehus/kjede, tomannsbolig)
- Enebolig (frittstående bolig)

Leiligheter utgjør den største andelen av boligbeholdningen og omsetningen i de større byene, mens småhus og eneboliger dominerer i mindre byer og mindre sentrale strøk. Samlet sett i landet utenom Oslo er det eneboliger som står for den største delen av den samlede boligbeholdningen. I Oslo står leiligheter for over 75 prosent av boligbeholdningen og 87 prosent av omsetningene.

For å bedre forstå utviklingen i boligmarkedet under pandemiåret 2020 definerer vi to tidsperioder:

- i) Nedstenging: omfatter registreringer i Kartverksdataene over månedene mai-juli. Registreringene antas å dekke omsetninger som er gjort i de tre første månedene etter at strenge smitteverntiltak ble innført i mars 2020.
- ii) Gjeninnhenting: omfatter registreringer i Kartverksdataene over månedene fra og med august og ut året. Registreringene antas å dekke omsetninger gjort fra og med juni, det vil si etter den første nedstengingen, da de mest inngripende smittevernstiltakene ble opphevet, og boligmarkedet igjen skjøt fart.

Fordi boligmarkedet er preget av sesongmessig variasjon gjennom året, ser vi i denne analysen på utviklingen gjennom pandemiåret 2020 i forhold til samme periode året før.

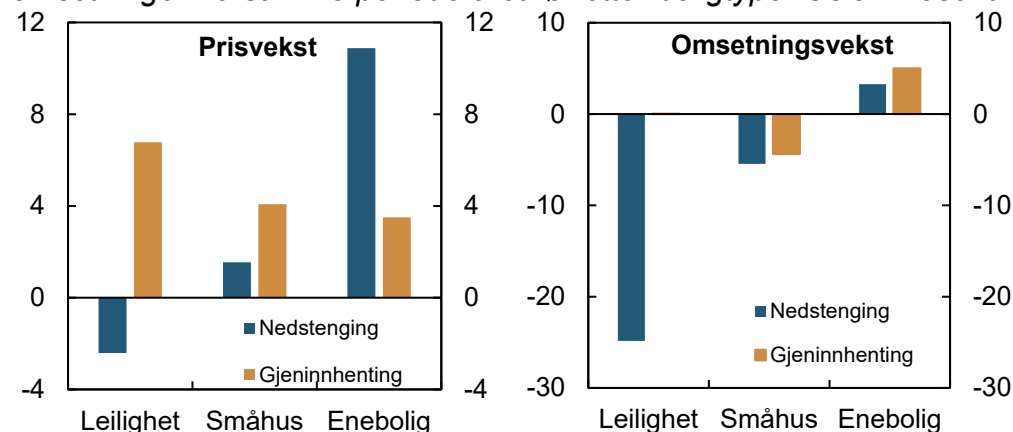
Som omtalt i kapittel 1, falt boligprisene samlet sett i Oslo under nedstengingsperioden. Leiligheter utgjør det meste av omsetningen av boliger i Oslo og dominerer den samlede boligprisutviklingen. Prisen på

¹⁴ Boliger i bofellesskap, i andre bygningstyper som næringsbygg, samt boliger uten oppgitt boligtype er utelatt. Slike boliger utgjør to prosent av alle boliger i Oslo og nær fem prosent i landet ellers.

leiligheter falt betydelig, mens prisen på småhus og særlig eneboliger økte sammenlignet med samme periode året før, se figur 3a.¹⁵ Omsetningsveksten i nedstengingsperioden understøtter at markedet var særlig svakt for leiligheter og noe positivt for eneboliger, se figur 3b.

I gjeninnhentingsperioden var det mindre forskjeller i prisvekst på tvers av boligtype. Prisfallet på leiligheter under nedstengingen ble etterfulgt av nokså solid vekst, mens prisveksten på eneboliger var mer moderat i gjeninnhentingsperioden. Omsetningen fortsatte imidlertid å øke for eneboliger, mens for leiligheter var omsetningen i gjeninnhentingsperioden uendret fra samme periode i 2019. For 2020 sett under ett var prisveksten i hovedstaden høyest for småhus og eneboliger og lavest for leiligheter.

Figur 3a og b Vekst i gjennomsnittlig pris (kjøpesum) og antall omsetninger fra samme periode året før etter boligtype. Oslo. Prosent



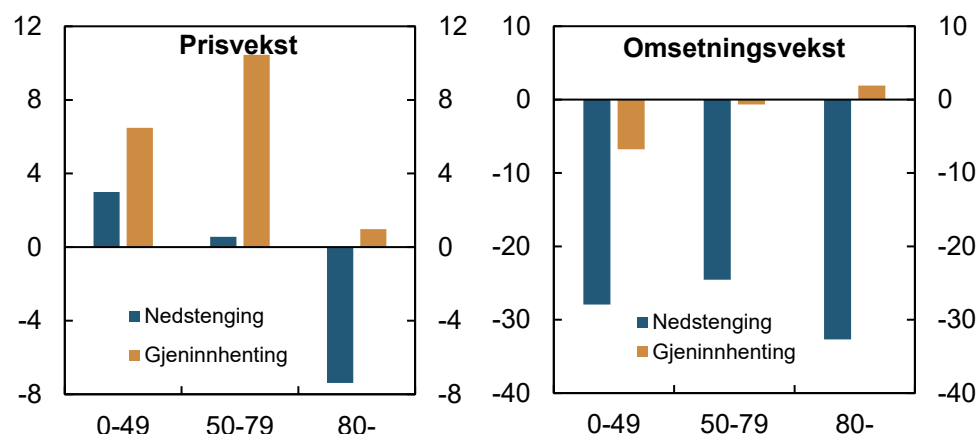
Kilder: Kartverket og Norges Bank

Når vi ser nærmere på leiligheter etter størrelse finner vi også store forskjeller i prisveksten under nedstengingsperioden, se figur 4a. Mens prisveksten var positiv for de minste og de mellomstore leilighetene, var det et markert prisfall for de største leilighetene på over 80 kvadratmeter. De største leilighetene hadde også tilnærmet nullvekst i pris under gjeninnhentingsfasen, mens det var solid prisvekst på de mindre leilighetene. Som et resultat falt gjennomsnittsprisen på de største leilighetene i 2020 sett under ett, mens gjennomsnittsprisen på mindre leiligheter økte. Også omsetningsfallet var størst for leilighetene på over 80 kvadratmeter, selv om forskjellene her var mindre, se figur 4b.

¹⁵ Vi definerer prisvekst som vekst i gjennomsnittlig kjøpesum, altså prisen det er oppgitt til Kartverket at kjøper betaler for boligen. Vi har også gjort analysene basert på vekst i gjennomsnittlig pris per kvadratmeter. Funnene er svært sammenfallende, men prisveksten på eneboliger blir noe mindre når det justeres for antall kvadratmeter. Dette skyldes en økning i gjennomsnittlig størrelse på eneboliger omsatt i 2020.

Utviklingen i priser og omsetning tyder på en etterspørselsvridning fra leiligheter til eneboliger i hovedstaden, der flere velger bort større leiligheter til fordel for eneboliger. Det var en nedgang i etterspørselen etter de største leilighetene i alle aldersgrupper, men nedgangen var særlig markant blant eldre.¹⁶ Eldre kan i størst grad ha ønsket å holde avstand under pandemien og dermed utsatt boligkjøp.¹⁷

Figur 4a og b Vekst i gjennomsnittlig pris (kjøpesum) og antall omsetninger fra samme periode året før etter leilighetsstørrelse i kvadratmeter. Oslo. Prosent



Kilder: Kartverket og Norges Bank

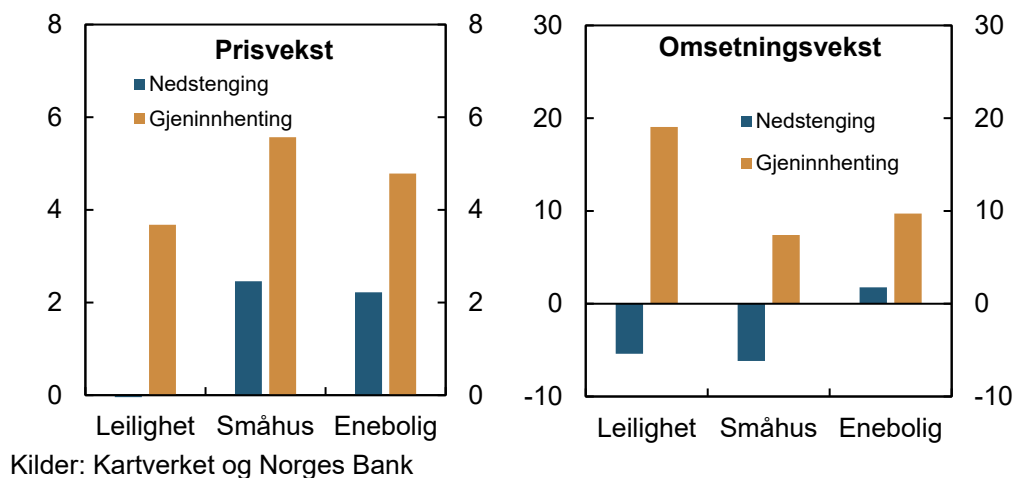
Vi ser noe vridning mot større boliger også ellers i landet, men vridningen er mindre tydelig enn i hovedstaden. Forskjellene i prisvekst på tvers av boligtype er klart mindre utenfor Oslo, se figur 5a. For leiligheter er prisveksten nær null i nedstengingsfasen, mens prisveksten på eneboliger er positiv. I gjeninnhentingsfasen er prisveksten nokså lik på tvers av de tre boligtypene. Også i omsetningsvekst er det mindre forskjeller i landet utenom Oslo, men det er omsetningsfall for leiligheter og omsetningsvekst for eneboliger under nedstengingsfasen også her, se figur 5b.

I landet utenom Oslo utgjør leiligheter en betydelig mindre del av boligbeholdningen, og utviklingen på tvers av leilighetsstørrelse skiller seg fra den i hovedstaden. Prisveksten på de største leilighetene var positiv under nedstengingsperioden og noe høyere enn prisveksten på de små og mellomstore leilighetene. Dette kan skyldes at store leiligheter i mindre grad er et substitutt for eneboliger utenfor Oslo, eller at vridningene som følge av koronapandemien i gjennomsnitt er større i Oslo enn i resten av landet.

¹⁶ Mens de under 50 år i større grad prioriterte størrelse og kjøpte store leiligheter under pandemiåret, kjøpte de over 50 år i mindre grad store leiligheter.

¹⁷ Tidlig i pandemien ble det tydelig at eldre var særlig utsatt for alvorlig sykdomsforløp og død. Smittefare ved boligvisninger, flytting mv. kan særlig ha påvirket eldre til å utsette boligkjøpet.

Figur 5a og b Vekst i gjennomsnittlig pris (kjøpesum) og antall omsetninger fra samme periode året før etter boligtype. Norge uten Oslo. Prosent



Så langt har vi kun sett på gjennomsnittlig pris, men prisfordelingen kan kaste ytterligere lys over etterspørselsvridningen fra leiligheter til eneboliger i Oslo. Figur 6 viser prisfordelingene i 2019 og 2020 for leiligheter og eneboliger under nedstengingsperioden og gjeninnhentingsperioden. De stiplede vertikale linjene markerer fra venstre mot høyre prisen på boligen som akkurat kommer inn blant de 10 prosent rimeligste (10. persentilen), boligen som er midt i prisspennet (50. persentilen eller medianen) og boligen som akkurat kommer inn blant de 10 prosent dyreste (90. persentilen).

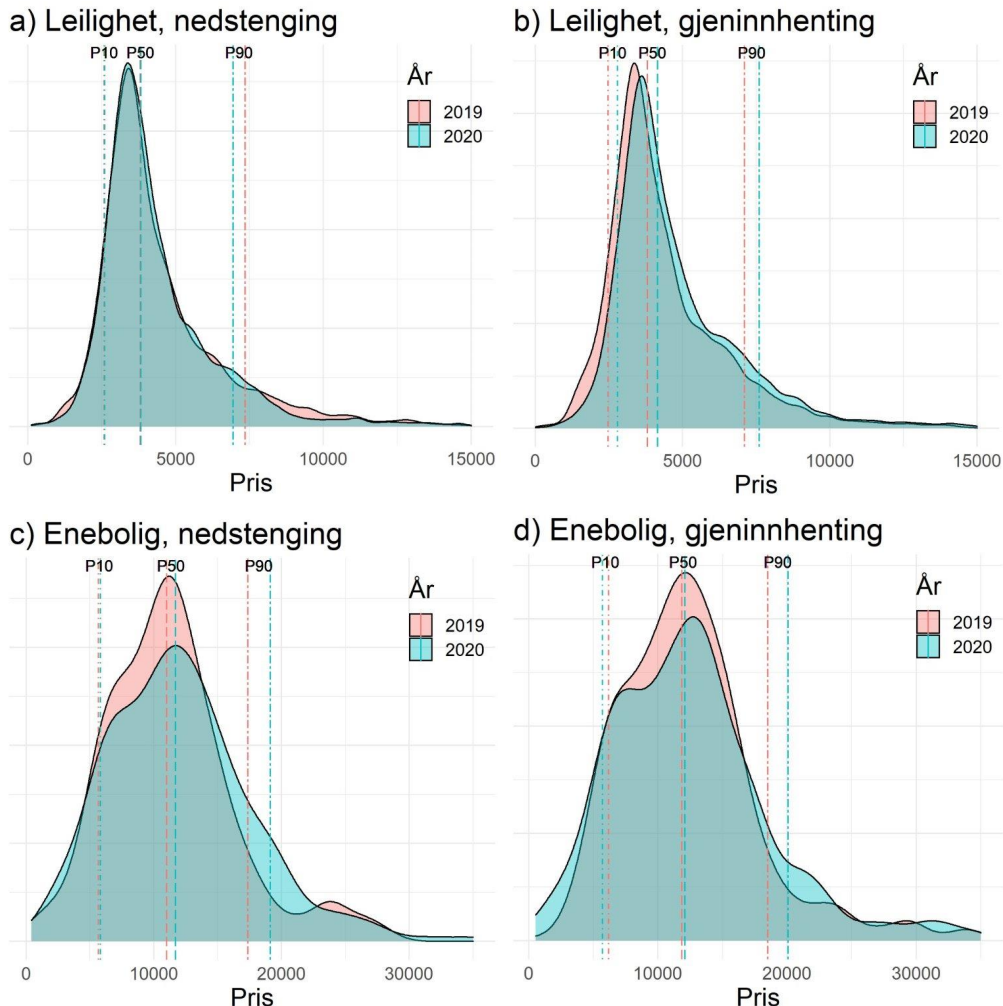
Som vi allerede har nevnt, falt gjennomsnittsprisen på de største leilighetene i Oslo under nedstengingen, og de største leilighetene er typisk de dyreste. Det reflekteres i figur 6a ved at 90. persentilen faller markert fra 2019 til 2020, mens 10. og 50. persentilen er uendret. Under gjeninnhentingsperioden er det derimot et generelt skift til høyre i prisfordelingen for leiligheter, se figur 6b. I denne perioden øker både 10., 50. og 90. persentilen, og leiligheter i alle prissegmenter bidrar dermed til høyere prisvekst. Det omsettes mange leiligheter, og endringen i fordelingen av leiligheter fra 2019 til 2020 betyr derfor en forskyving for et stort antall boliger.

For eneboliger er mye av prisendringen drevet av de dyre boligene både i nedstengingsperioden og gjeninnhentingsperioden, se figur 6c og d.¹⁸ Under nedstengingen er 10. persentilen uendret, mens medianen øker moderat. 90. persentilen øker imidlertid med nesten to millioner kroner. Dyre eneboliger bidrar med andre ord sterkt til den høye prisveksten på eneboliger i denne perioden. Også i

¹⁸ Det omsettes klart flere leiligheter enn eneboliger. Det gjør at endringen i masse fra 2019-fordelingen til 2020-fordelingen ikke kan sammenlignes direkte på tvers av boligtype.

gjeninnhentingsfasen er det de dyrere boligene som driver prisveksten. Mens 10. og 50. persentilen faller eller er om lag uendret, fortsetter økningen i 90. persentilen.

Figur 6a, b, c og d Fordeling av pris (kjøpesum) i ulike perioder i 2019 og 2020. Oslo. Tusen kroner



Kilder: Kartverket og Norges Bank

Utviklingen i pris og omsetning på tvers av boligtyper tyder på en etterspørselsvridning fra store leiligheter til eneboliger og er i overensstemmelse med hypotesen om at koronapandemien kan ha endret folks boligpreferanser. Utstrakt bruk av hjemmekontor kan føre til et behov for mer plass, samtidig som ulempen ved å bo lenger unna arbeidsplassen blir mindre. Reduserte forbruksmuligheter kan også ha frigitt mer av inntekten til boligformål, og smittevernstiltak i form av stengte restauranter, butikker, kinoer ol. kan ha gjort sentrumsområdene mindre attraktive under pandemien.

Etterspørselsvridningene mot større boliger kan også være del av en langsiktig trend eller skyldes noe mer konjunkturt, som at boligkjøpere kjøper større bolig når det er særlig høy aktivitet i boligmarkedet. Vi

finner lite støtte for at vridningene gjenspeiler en langsiktig trend. Over de siste ti årene har samlet prisvekst på eneboliger og leiligheter vært nokså lik, mens det har vært høyest vekst i omsetningen av leiligheter, både i Oslo og landet ellers.¹⁹ For å undersøke om vridningene kan skyldes noe mer konjunkturtelt sammenligner vi med forrige oppgangsperiode i boligmarkedet. Vi ser noe av den samme utviklingen i 2016 som nå i form av lav netto innflytting til Oslo og relativt sterk prisvekst på eneboliger i hovedstaden. Utflyttingen fra Oslo er imidlertid sterkere nå, og etterspørselsvridningen fra store leiligheter til eneboliger klart mer markert.²⁰ Det fremstår derfor sannsynlig at koronapandemien har bidratt til å endre folks boligpreferanser i form av å gjøre større boliger mer attraktive.

NORGES BANK
STAFF MEMO
NR 6 | 2021

BOLIGMARKEDET I
PANDEMIÅRET 2020

KJERSTI-GRO LINDQUIST,
SVERRE MÆHLUM, BJØRN
HELGE VATNE OG ELLA
GETZ WOLD

4. Høyest prisvekst i områder rundt Oslo

Funnene så langt tyder på en vridning i etterspørselen i retning av større boliger under pandemien. Det gjelder særlig i Oslo, men også ellers i landet. I dette kapittelet ønsker vi å undersøke om det er vridninger også i hvor folk ønsker å bo.

I 2020 var det en tydelig endring i flyttemønsteret i Oslo med netto utflytting for første gang på tjueto år, se figur 7. Netto utflytting fra Oslo var på 1 800 personer i 2020, mot netto innflytting på omtrent 4 500 personer i gjennomsnitt per år de foregående 20 årene. Endringen i 2020 skyldes både lavere innflytting og høyere utflytting sammenlignet med de siste årene, og antall utflyttere var særlig høyt mot slutten av 2020. Samtidig er det slik at omtrent 40 prosent av de som flytter ut av Oslo, flytter til nabokommunene, og ytterligere nesten 25 prosent flytter til andre kommuner i Viken.²¹

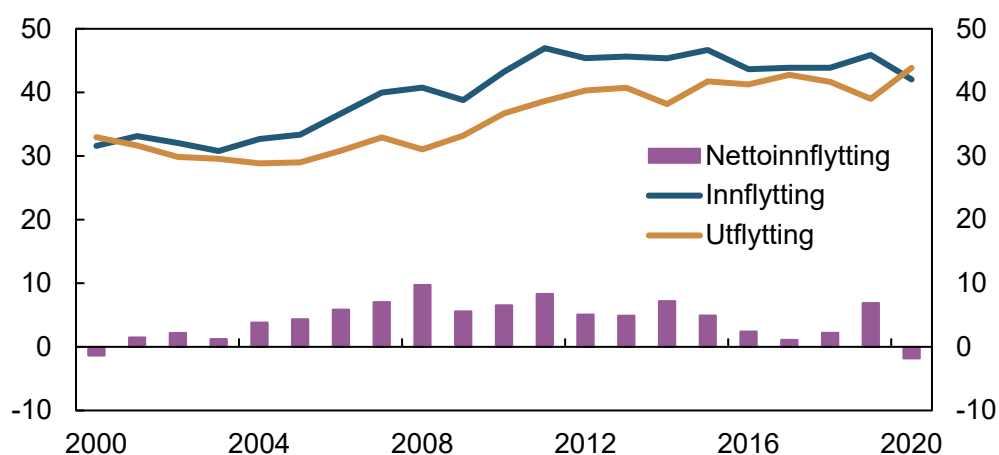
Den økte utflyttingen fra Oslo er ventet å særlig påvirke boligmarkedet i hovedstaden og de nærliggende områdene. I dette kapitelet fokuserer vi derfor på boligmarkedet i Oslo-området.

¹⁹ Boligprisene i Oslo har omtrent doblet seg fra 2010 til 2020 for alle boligtyper (leiligheter, småhus og eneboliger), mens ellers i landet har prisveksten vært omtrent 65 prosent i samme periode for alle boligtyper. Omsetningen har i samme periode økt mest for leiligheter, etterfulgt av henholdsvis småhus og eneboliger. Omsetningsveksten skyldes til dels at det er bygd flere leiligheter enn eneboliger over perioden. Samtidig har antall omsetninger i forhold til beholdningen (omsetningsraten) økt for de fleste boligtyper både i og utenfor Oslo. Unntaket er eneboliger i Oslo hvor omsetningsraten fulgte en nedadgående trend fra 2012, men en økning i 2020 brakte omsetningsraten tilbake til 2010-nivå.

²⁰ I 2016 var prisveksten på eneboliger noe høyere enn prisveksten på leiligheter, men forskjellen var nokså beskjeden. Omsetningsveksten var negativ for både eneboliger og leiligheter. De store leilighetene hadde om lag samme prisvekst som de mindre leilighetene, og endringen i antall omsetninger var nær null. I «nedstengingsperioden» i 2016, det vil si transaksjoner trolig gjort i perioden mars-april, var det de minste leilighetene som hadde den svakeste utviklingen i både pris og omsetning.

²¹ Tall fra Statistisk sentralbyrå viser at omtrent 40 prosent av de som flytter fra Oslo til andre steder i Norge flytter til de nærmeste kommunene Rælingen, Lillestrøm, Nordre Follo, Lørenskog, Nesodden, Nittedal, Asker og Bærum. Andelen har vært nokså stabil de siste årene.

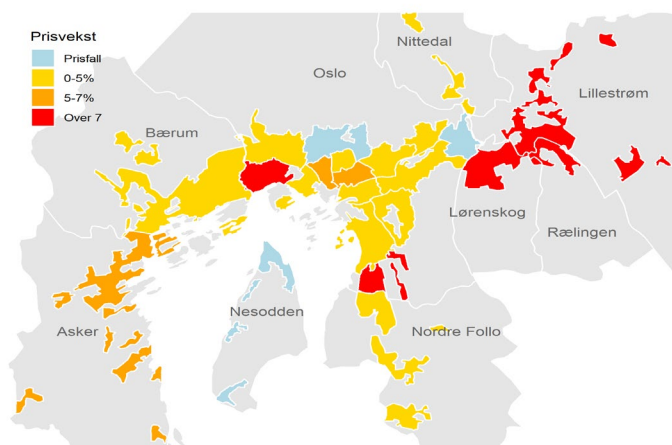
Figur 7 Flytting til og fra Oslo. Tusen personer. 2000 – 2020



Kilde: Statistisk sentralbyrå

Figur 8 og 9 viser prisvekst og omsetningsvekst i tettbebyggelsen²² rundt Bunnefjorden etter kommuner og bydeler i Oslo. Det er betydelige forskjeller både i omsetningsvekst og prisvekst, både innad i Oslo kommune og i Oslo-området. Omsetningsveksten i 2020 var særlig høy i Nesodden, Lørenskog, Bærum og Nittedal. Det var også høy omsetningsvekst i Lillestrøm og i Oslo Nord-Vest. Samtidig falt antall boliger omsatt i flere bydeler i Oslo samt i Asker. Prisveksten var på sin side høyest i Søndre Nordstrand, Lillestrøm, Lørenskog og Rælingen. Kombinasjonen av høy omsetningsvekst og høy prisvekst i områder som Lørenskog og Lillestrøm tyder på økt etterspørsel etter boliger i disse områdene.

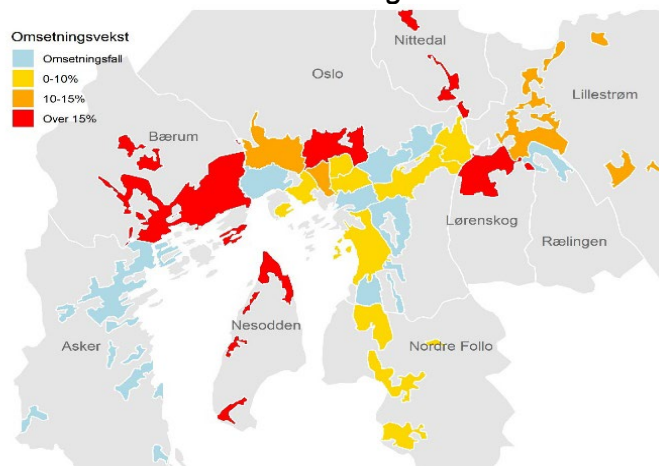
Figur 8 Vekst i gjennomsnittlig pris (kjøpesum) i 2020. Prosent



Kilder: Kartverket og Norges Bank

²² Tettbebyggelse er definert som en samling hus der avstanden mellom husene ikke er mer enn 50 meter.

Figur 9 Vekst i antall omsetninger i 2020. Prosent



Kilder: Kartverket og Norges Bank

Samlet sett finner vi at både boligprisveksten og omsetningsveksten i 2020 var sterkere utenfor Oslo enn i Oslo kommune. Samlet prisvekst i områdene rundt Oslo var 5,5 prosent i 2020, mot 4,3 prosent i Oslo kommune.²³ Samtidig økte omsetningen med omtrent 7 prosent i områdene utenfor Oslo, mens omsetningen falt med omtrent 4 prosent i Oslo kommune. Siden boligene typisk er større utenfor Oslo enn i Oslo, kan vridningen i boligkjøp og flyttemønsteret være et tegn på ønske om større plass.

For å bedre forstå hva som påvirker den totale veksten i gjennomsnittlig pris på boliger i Oslo-området ser vi på hvordan endring i pris i et område har påvirket samlet prisvekst (priseffekten) og hvordan endringer i omsetningen i et område har påvirket samlet prisvekst (sammensetningseffekten).²⁴ Effekten av endringer i omsetningen avhenger både av omsetningsendring og av prisenivået på boligene i området, og effekten vil være høy i dyre områder med høy omsetningsvekst samt i rimelige områder med lav omsetningsvekst.

Den høye prisveksten i Lillestrøm bidro mest til økningen i den totale veksten i gjennomsnittlig pris på boliger i Oslo-området i 2020, se figur 10. Dersom prisveksten i Lillestrøm hadde vært lik gjennomsnittlig prisvekst, ville den totale prisveksten vært 0,5 prosentenheter lavere. Bidraget til totalt prisvekst trekkes imidlertid ned med omtrent 0,2

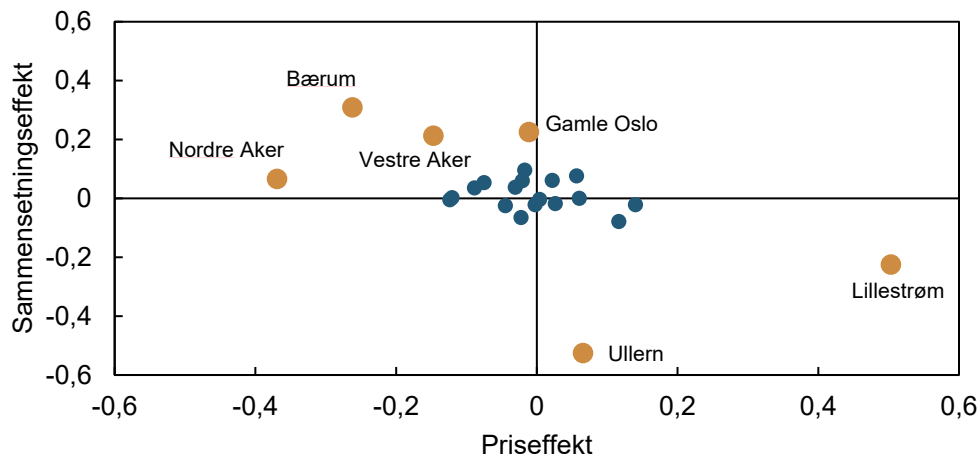
²³ Områdene rundt Oslo inkluderer Rælingen, Lillestrøm, Nordre Follo, Lørenskog, Nesodden, Nittedal, Asker og Bærum, se figur 8 og 9.

²⁴ Vi ser på samlet vekst i gjennomsnittlig kjøpesum basert på tallene bak figur 8. Preiseffekten er definert som endringen i total prisvekst når prisveksten i et delområde settes lik gjennomsnittlig prisvekst. Preiseffekten vil være høyest for store områder med sterk prisvekst. Tilsvarende definerer vi sammensetningseffekten som endringen i total prisvekst når omsetningsveksten i et delområde settes lik gjennomsnittlig omsetningsvekst. Sammensetningseffekten vil være høy i dyre områder med høy omsetningsvekst, samt i rimelige områder med lav omsetningsvekst.

prosentenheter fordi prisnivået i Lillestrøm er relativt lavt samtidig som omsetningsveksten var høy (sammensetningseffekten).²⁵

Bærum og Vestre Aker hadde lavere prisvekst enn gjennomsnittet i Oslo-området, men høyere omsetningsvekst og et høyt prisnivå i disse områdene bidro til å trekke samlet prisvekst opp. Gamle Oslo bidro også til å trekke prisveksten noe opp, men her er årsaken lav omsetningsvekst kombinert med et lavt prisnivå. Ullern hadde også lav omsetningsvekst, men et høyt prisnivå her bidro til å trekke samlet prisvekst ned. Også Nordre Aker bidro til å trekke samlet prisvekst ned, men det skyldtes lavere prisvekst enn gjennomsnittet. De øvrige bydelen og kommunene (blå prikker i figur 9) bidro i mindre grad til å trekke samlet prisvekst opp eller ned.

Figur 10 Ulike områders bidrag til samlet vekst i gjennomsnittsprisen i Oslo-området i 2020.¹ Prosentenheter



¹ Det er summen av pris- og sammensetningseffekt som avgjør om et område bidrar positivt eller negativt til samlet prisvekst.

Kilder: Kartverket og Norges Bank

De aller fleste områdene bidrar med andre ord til den sterke boligprisveksten i Oslo-området. De største prisbidragene kommer imidlertid fra mindre sentrumsnære områder med moderat prisnivå, som Lillestrøm, Søndre Nordstrand og Rælingen. Dette skyldes den sterke prisveksten i disse områdene. Men også relativt dyre, mindre sentrumsnære områder, som Bærum og Vestre Aker bidrar positivt grunnet sterk omsetningsvekst.

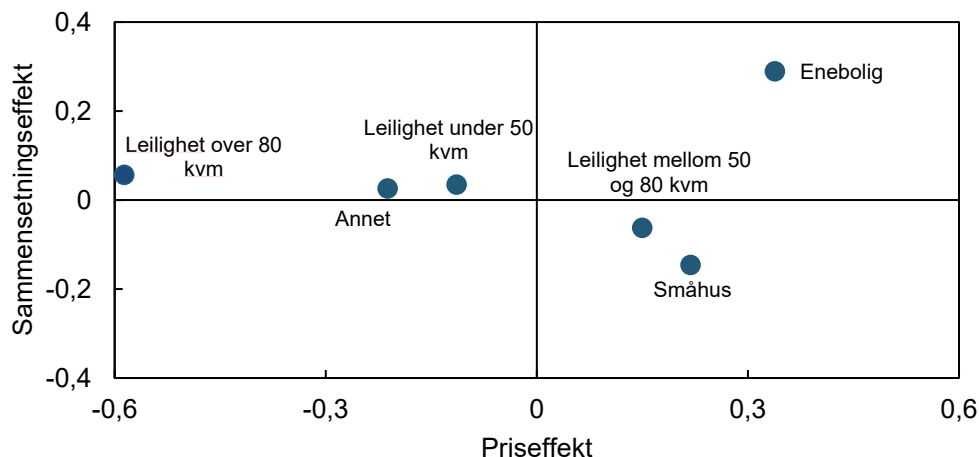
Funnene er konsistente med et ønske om økt plass under koronapandemien, som kan ha gitt utslag i økt villighet til å bo noe lenger unna sentrum. Alternativt kunne man tenke seg at høy utflytting fra Oslo skyldes den høye prisveksten, da det også ved forrige

²⁵ Summen av priseffekt og sammensetningseffekt i et område er omtrent lik et områdes samlede bidrag til totalt prisvekst i Oslo-området. Avvik kan imidlertid oppstå som følge av interaksjon mellom de to.

oppgangsperiode i boligmarkedet i 2016 var lav netto innflytting til Oslo. Imidlertid er utflyttingen klart mer markert nå. Samtidig var boligprisveksten i 2016 høyere i Oslo kommune enn i områdene rundt.

Til slutt dekomponerer vi prisveksten basert på boligtype og kjøpergruppe. Når vi ser på boligtyper, inkludert leiligheter etter størrelse, er det største bidraget til total prisvekst i Oslo-området fra eneboliger, se figur 11. Eneboliger bidrar til samlet prisvekst både på grunn av sterk prisvekst (priseffekt) og kombinasjonen av høy omsetningsvekst og et høyt prisenivå (sammensetningseffekt). De største leilighetene på over 80 kvm trekker prisveksten isolert sett ned på grunn av lav prisvekst på disse leilighetene. Disse funnene er i overensstemmelse med etterspørselsvridningen fra store leiligheter til eneboliger i Oslo, som vist i kapittel 3.

Figur 11 Ulike boligtypers bidrag til samlet vekst i gjennomsnittsprisen i Oslo-området i 2020.¹ Prosentenheter



¹ Det er summen av pris- og sammensetningseffekt som avgjør om et område bidrar positivt eller negativt til samlet prisvekst.
Kilder: Kartverket og Norges Bank

Når vi ser på kjøpergrupper, undersøker vi hvilke aldersgrupper som bidrar mest til prisveksten, og hvorvidt foretak bidrar til økt prisvekst. Vi antar at foretak kjøper boliger hovedsakelig for investeringsformål. Investering kan også være formålet for en del boligkjøp registrert på personer, men for de fleste personlige kjøp er trolig formålet å bo i boligen.

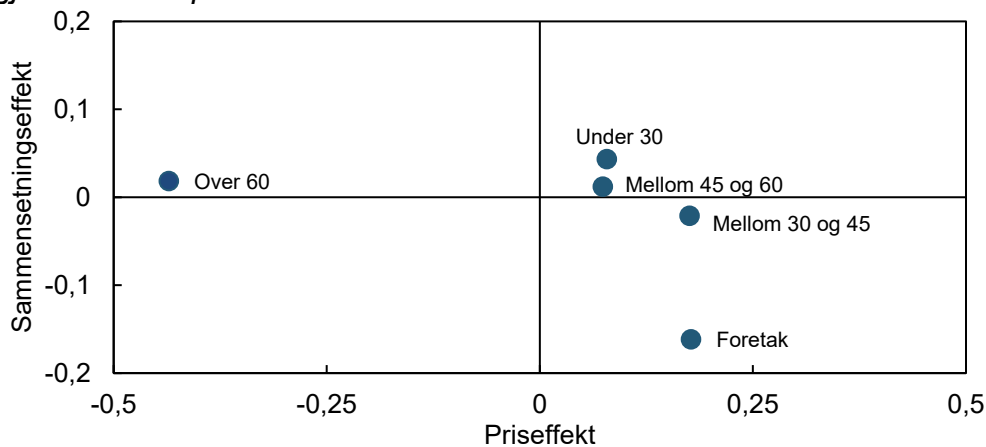
Det er boliger kjøpt av husholdninger mellom 30 og 45 år, som bidrar mest til total prisvekst. Det skyldes en sterk økning i gjennomsnittlig pris for disse boligkjøpene i 2020 sammenlignet med boligkjøp av samme aldersgruppe i 2019, se figur 12. Dette må ses i sammenheng med høy prisvekst på eneboliger, som i større grad kjøpes av denne aldersgruppen enn av de yngste og de eldste husholdningene. Denne aldersgruppen er trolig også særlig påvirket av behovet for mer plass

som følge av utstrakt bruk av hjemmekontor, samtidig som det har vært reduserte åpningstider i barnehager og skoler under pandemien.

Boliger kjøpt av de over 60 år bidrar til å trekke samlet prisvekst ned. Det skyldes svak vekst i gjennomsnittlig pris for disse boligkjøpene i 2020 sammenlignet med boligkjøp av samme aldersgruppe i 2019 (figur 12). De over 60 år kjøper i større grad de store leilighetene enn de yngre. En nedgang i denne gruppens kjøpspriser er derfor konsistent med svak prisvekst for store leiligheter.

Foretakenes boligkjøp har samlet sett ikke bidratt til å trekke prisveksten verken opp eller ned i Oslo-området i 2020. Foretak trakk isolert sett prisveksten opp på grunn av sterk økning i gjennomsnittlig pris for disse boligkjøpene i 2020. Samtidig kjøpte foretakene færre boliger i 2020 enn i 2019, som trakk ned samlet prisvekst siden foretak typisk kjøper dyrere boliger enn gjennomsnittet. I sum er bidraget til samlet prisvekst lite, som indikerer at investorer ikke har bidratt unormalt mye til den sterke utviklingen i boligmarkedet i Oslo-området i 2020.²⁶

Figur 12 Ulike kjøpegruppers bidrag til samlet vekst i gjennomsnittsprisen i Oslo-området i 2020.¹ Prosentenheter



¹ Det er summen av pris- og sammensetningseffekt som avgjør om et område bidrar positivt eller negativt til samlet prisvekst.

Kilder: Kartverket og Norges Bank

²⁶ Privatpersoner kan også kjøpe bolig for investeringsformål. Vi har imidlertid ikke informasjon om formålet med boligkjøpet i datasettet vårt.

5. Konklusjon

Lavere utlånsrenter og redusert tilbud av nye boliger har bidratt til høy boligprisvekst gjennom pandemiåret 2020 og kan også bidra til å forklare hvorfor boligprisveksten har vært særlig høy i Oslo. Analyser basert på tinglyste eiendomstransaksjoner i Kartverket tyder på redusert etterspørsel etter større leiligheter og økt etterspørsel etter eneboliger. Denne etterspørselsvridningen er særlig tydelig i og rundt Oslo. Samtidig har prisveksten vært høyere i områdene rundt Oslo enn i Oslo kommune, og det har vært netto utflytting fra Oslo for første gang på tjue år. Funnene indikerer at koronapandemien kan ha endret folks boligpreferanser noe og økt etterspørselen etter større boliger og boliger i mindre sentrumsnære strøk.

NORGES BANK
STAFF MEMO
NR 6 | 2021

BOLIGMARKEDET I
PANDEMIÅRET 2020

KJERSTI-GRO LINDQUIST,
SVERRE MÆHLUM, BJØRN
HELGE VATNE OG ELLA
GETZ WOLD

Referanser

Aastveit, K. A., A. K. Anundsen (2017): "Asymmetric effects of monetary policy in regional housing markets", Working Paper 25/2017, Norges Bank.

Hov, M. G. (2021): "Boligmarkedet under koronakrisen: Lav rente som katalysator", Norwegian Housing Market Watch 2021.

Midtgaard, S. (2019): "Monetary policy and Norwegian Housing Prices: An Empirical Analysis", Masteroppgave, Universitetet i Oslo.

Mæhlum, S., P. M. Pettersen, H. Xu (2018): "Boligbygging og husholdningsvekst", Staff Memo 12/2018, Norges Bank.

Robstad, Ø. (2018): "House prices, credit and the effect of monetary policy in Norway: evidence from structural VAR models", Empirical Economics, 54(2), pp. 461-483.

NORGES BANK
STAFF MEMO
NR 6 | 2021

BOLIGMARKEDET I
PANDEMIÅRET 2020

KJERSTI-GRO LINDQUIST,
SVERRE MÆHLUM, BJØRN
HELGE VATNE OG ELLA
GETZ WOLD