

Hvilken rolle spiller renta for boligprisene i Oslo?

Finansiell fagdag, Norges Bank, 22. november 2016

Roger Bjørnstad
Samfunnsøkonomisk analyse
Roger.bjornstad@samfunnsokonomisk-analyse.no

Mål i politikken:

- «Flest mogleg skal få høve til å eige bustad»
- «Bustadpolitikken er ein integrert del av regjeringa sin velferdspolitikkk»



Meld. St. 17

Utviklingstrekk

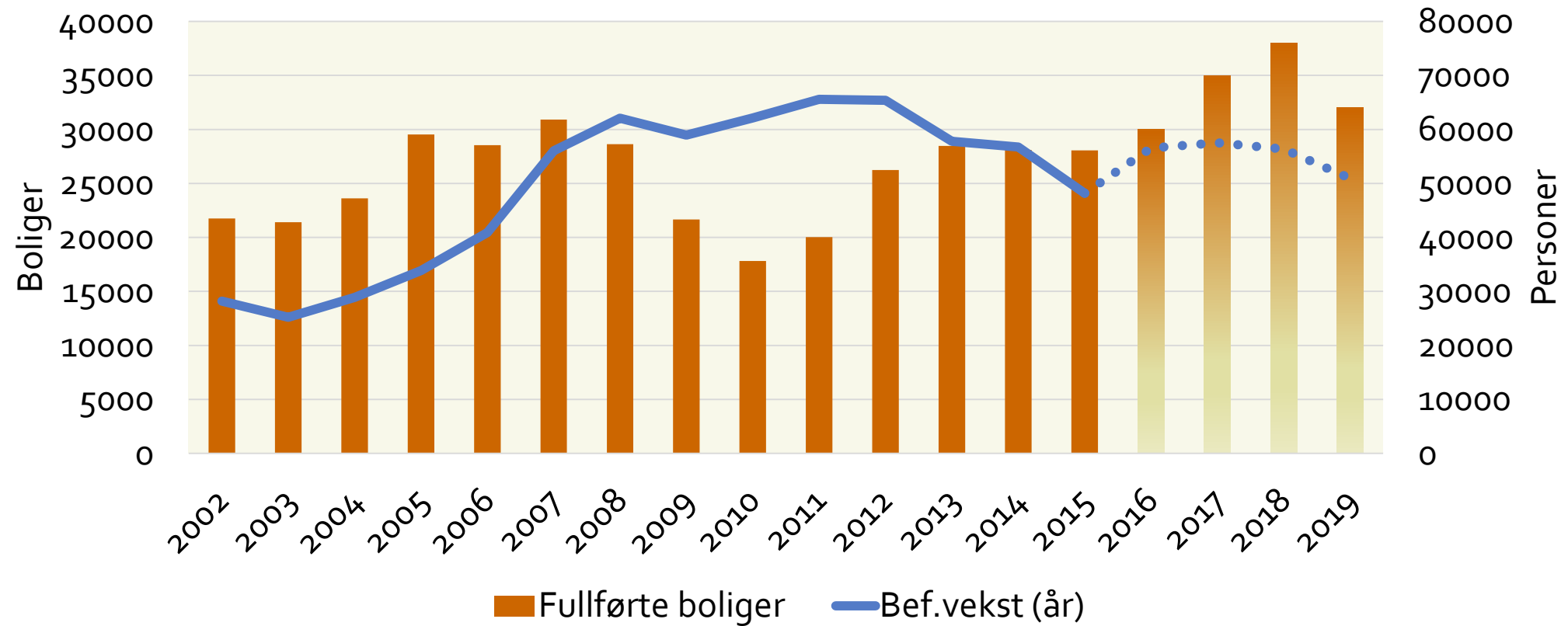
- Sterk prisvekst hindrer nå enkelte befolkningsgrupper fra å eie egen bolig.
- Prisveksten i byene bidrar til segregering geografisk, økonomisk, sosialt og kulturelt, med store sosiale utfordringer.

Nasjonalbudsjettet 2017

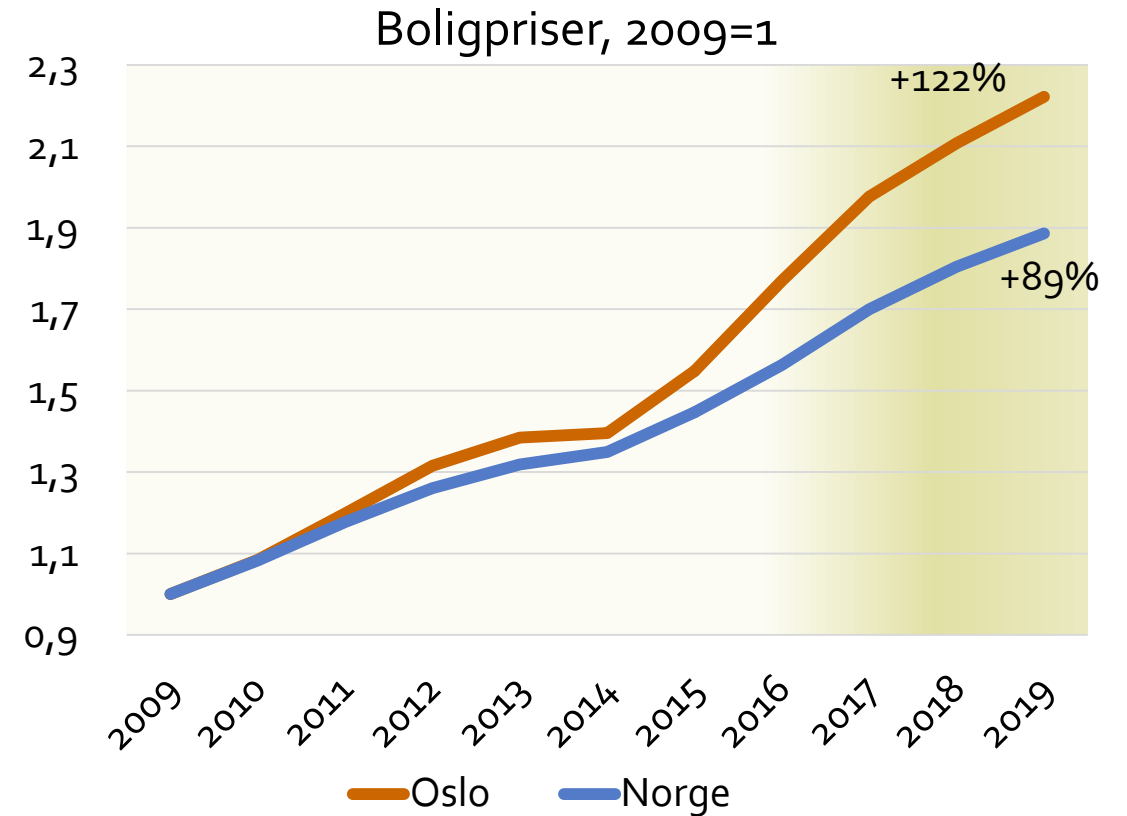
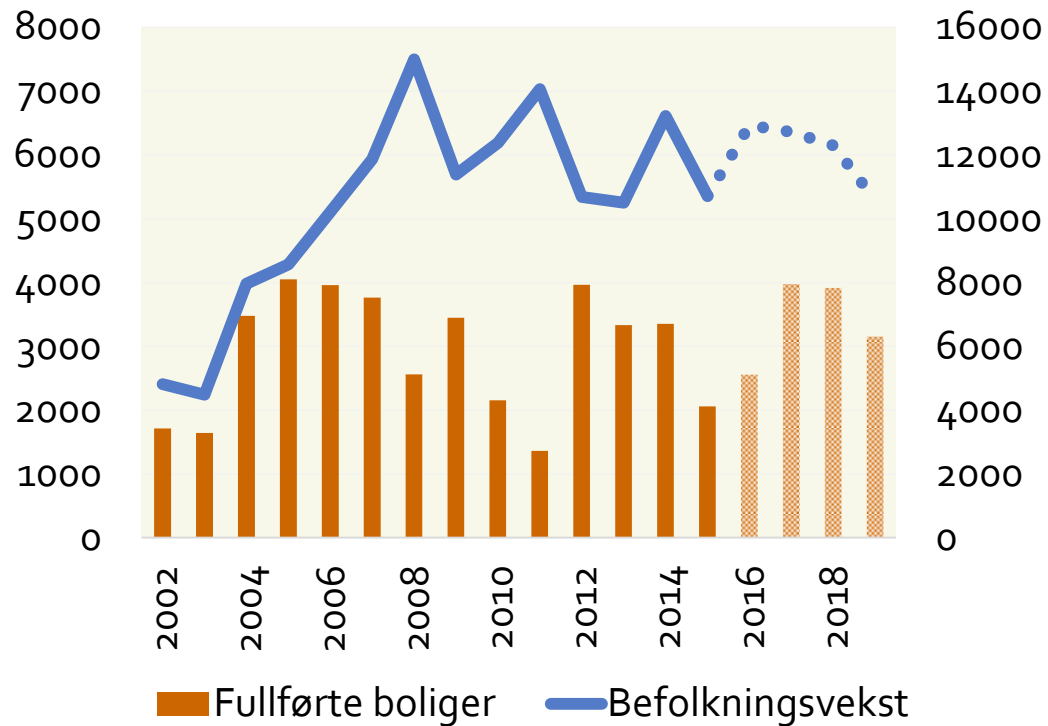
- «Stor gjeld i husholdningssektoren truer bedriftenes produksjon, lønnsomhet og evne til å betjene sine lån, og arbeidsledigheten kan øke.»
- «For rask vekst i boligpriser og gjeld øker risikoen for finansiell ustabilitet.»
- «Alltid en oppfatning om at pris- og gjeldsoppgangen er riktig og kan forklares.»

Hva er driverne bak boligprisveksten i Oslo? - Renten lik i hele Norge

Bygges nå nok boliger i Norge!



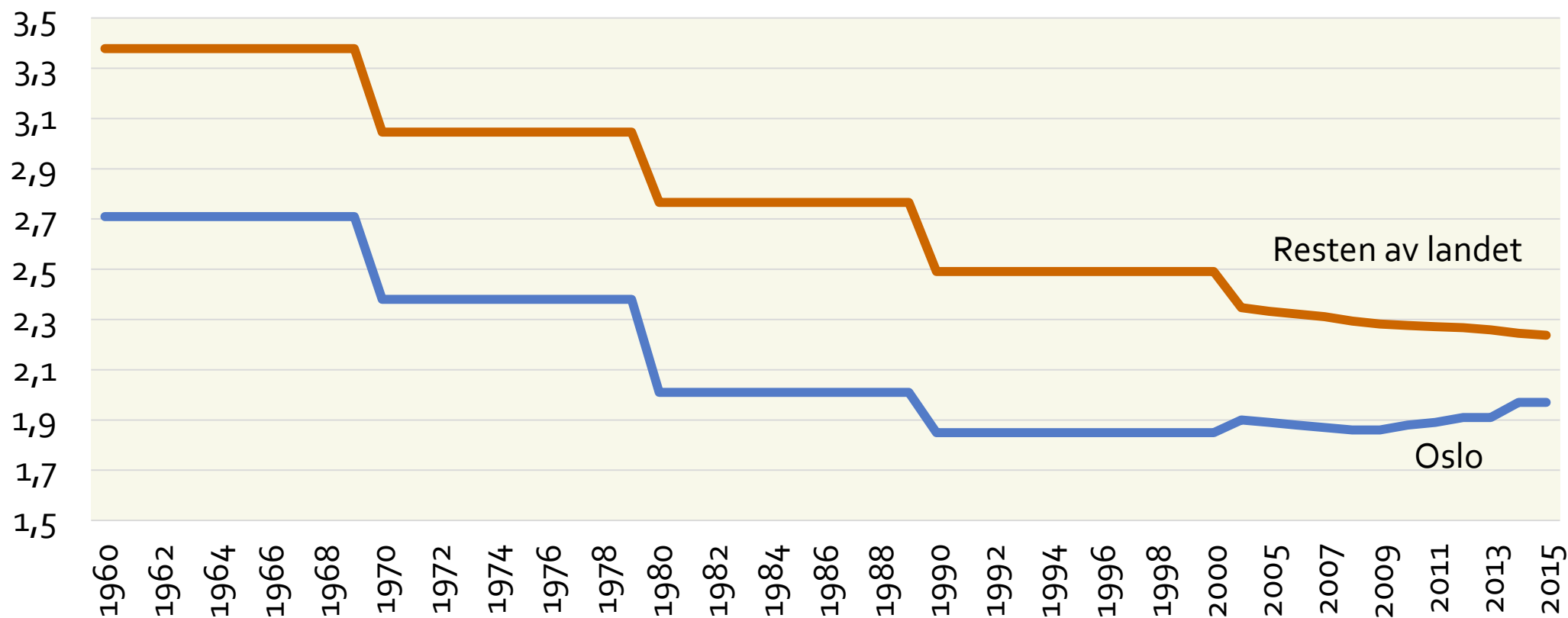
Boligmangel og boligprisvekst i Oslo



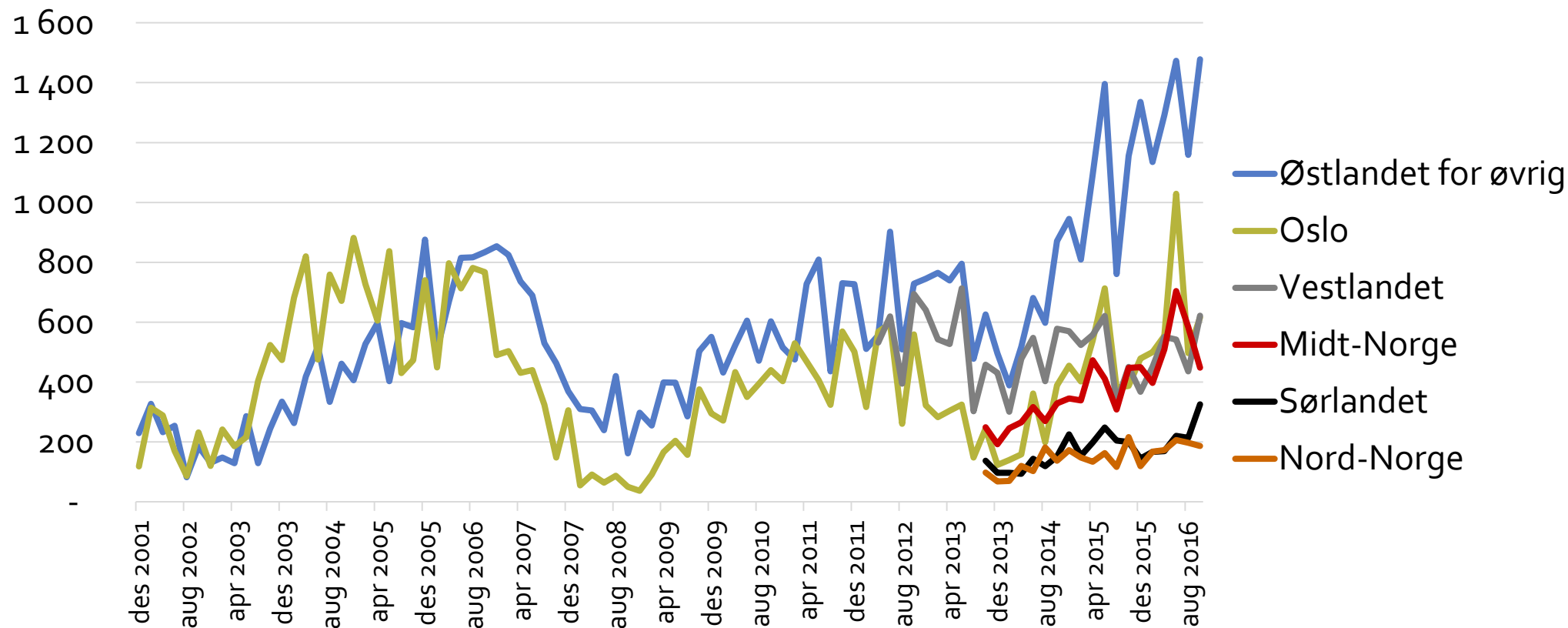
Kilde: SSB, Samfunnsøkonomisk analyse og Eiendom Norge



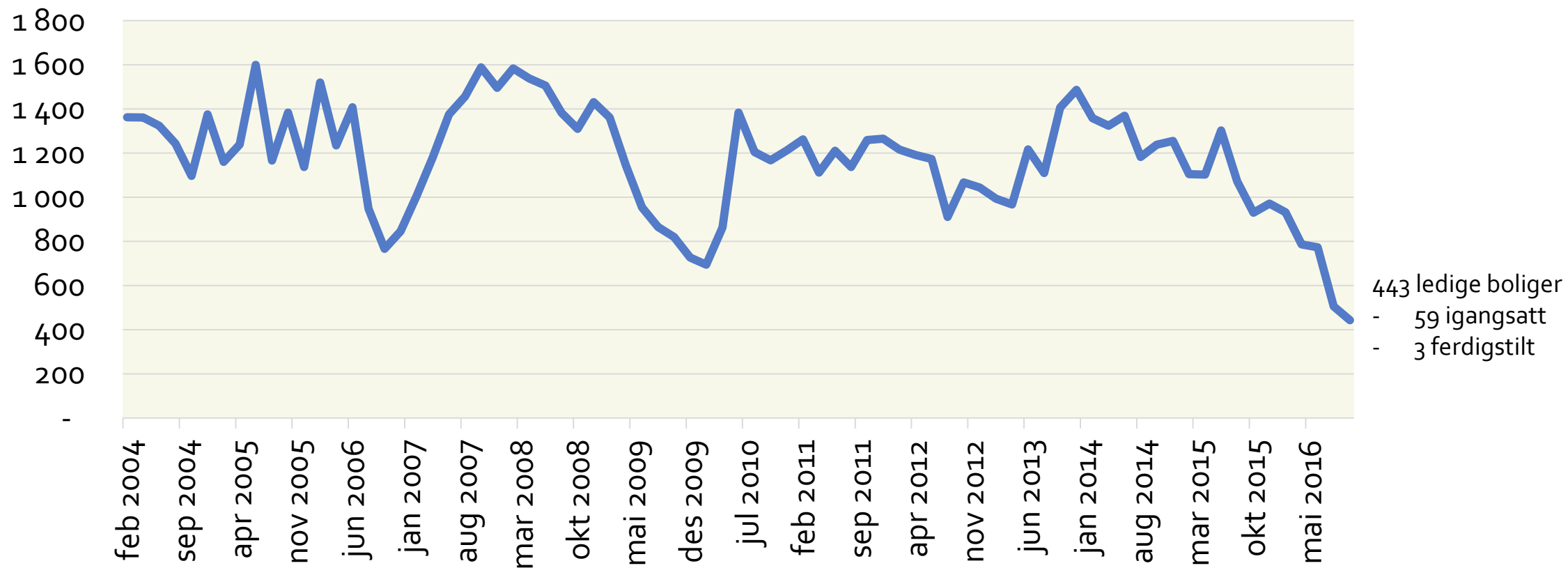
Personer per husholdning



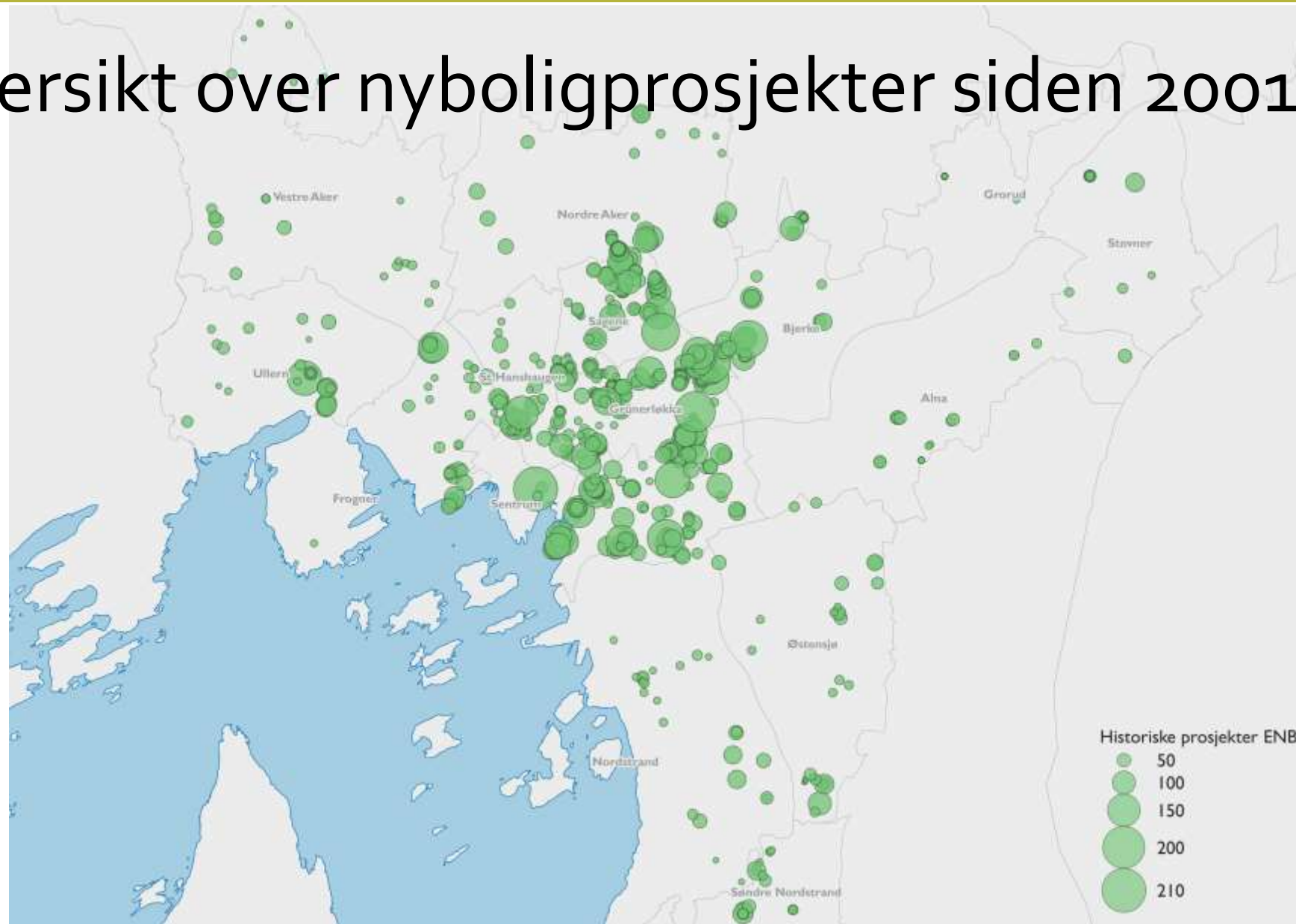
Salg av nye boliger hele landet



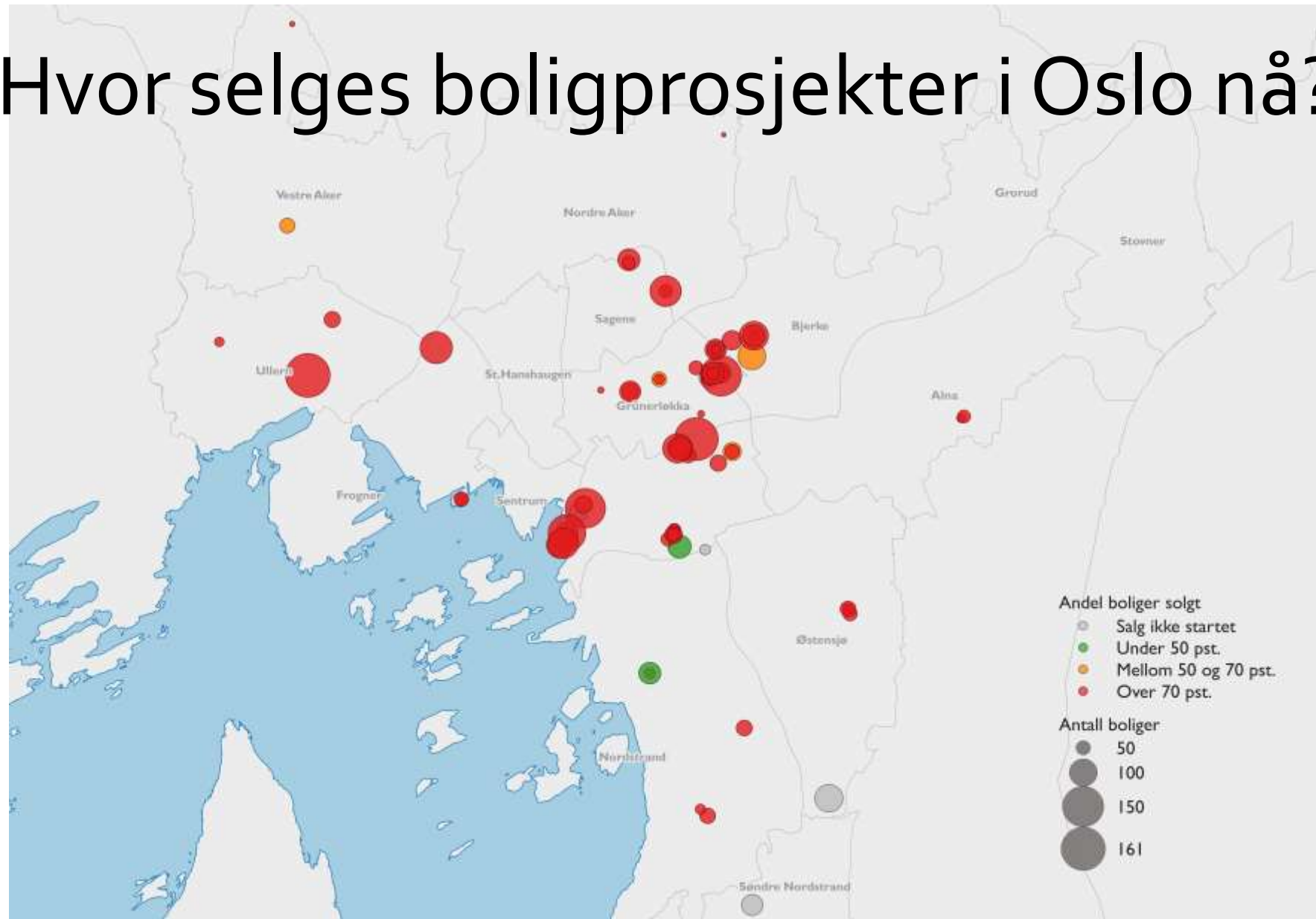
Antall ledige boliger i Oslo



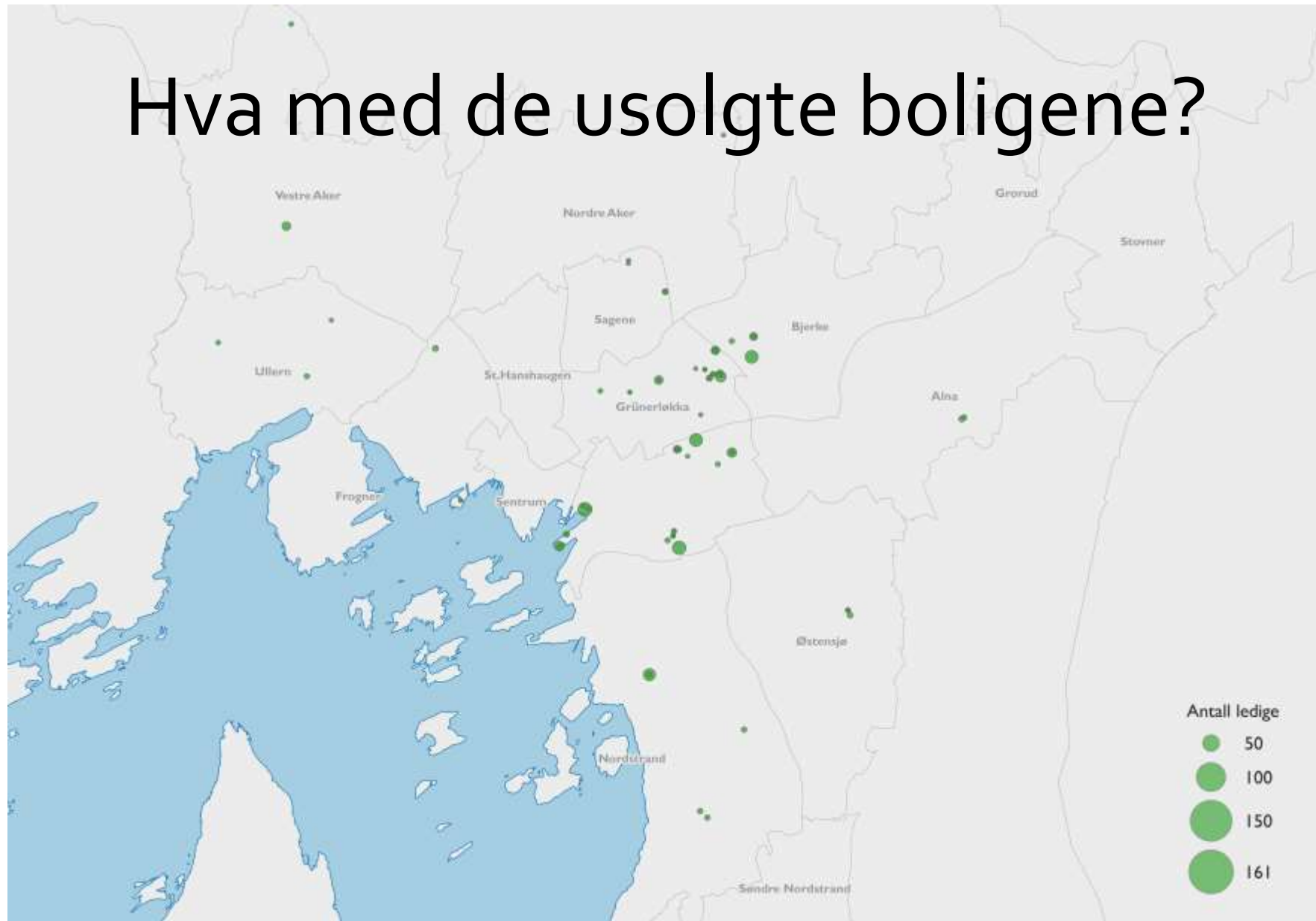
Oversikt over nyboligprosjekter siden 2001



Hvor selges boligprosjekter i Oslo nå?

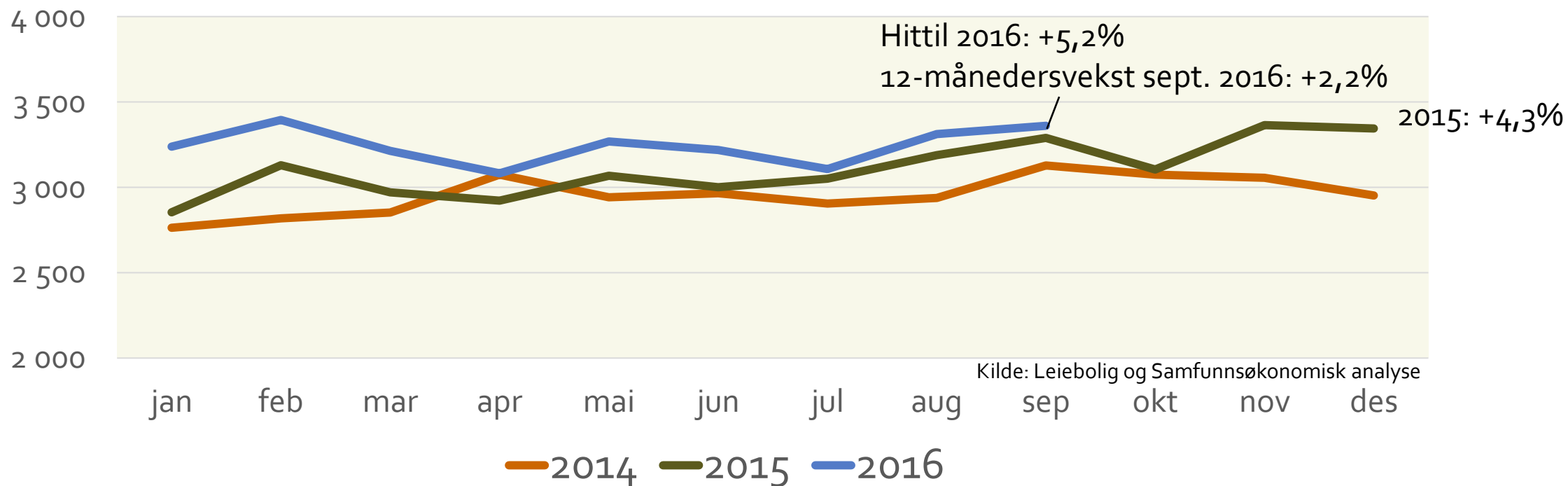


Hva med de usolgte boligene?



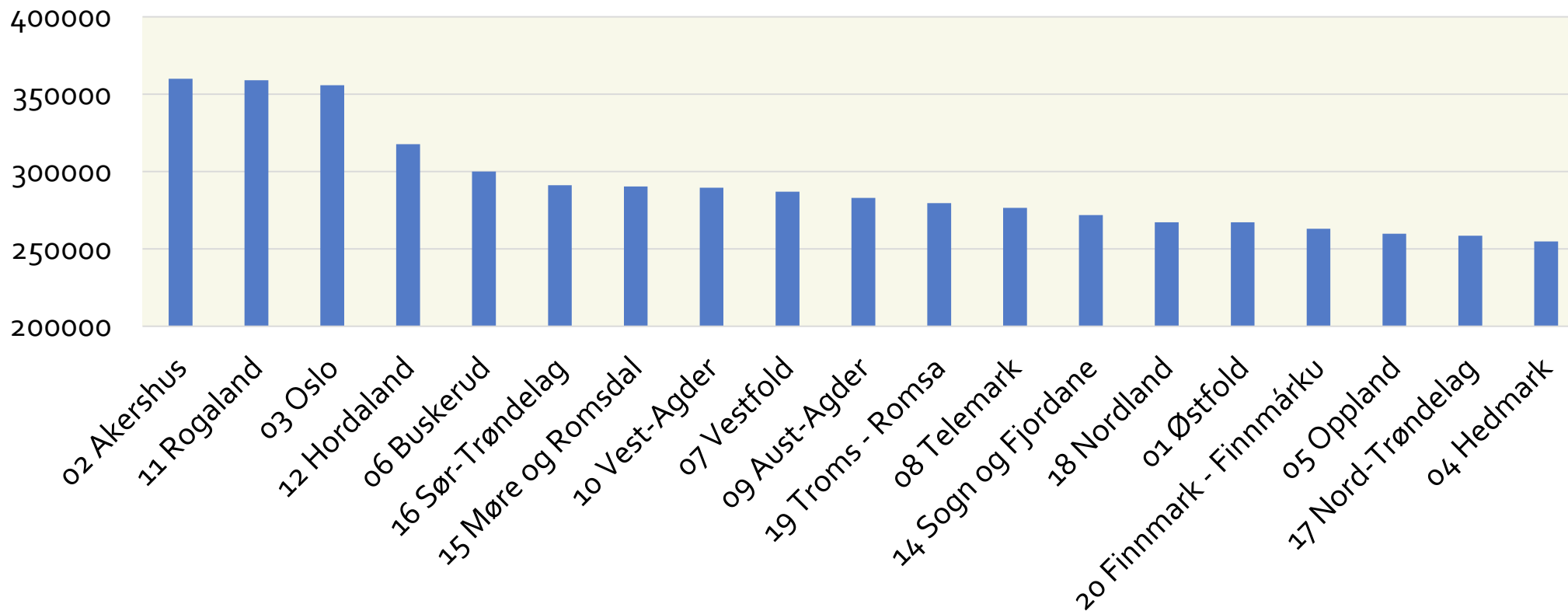
Ikke boligmangel, bare eierboligmangel?

Leiepris per kvm i Oslo ifølge Leiebolig AS



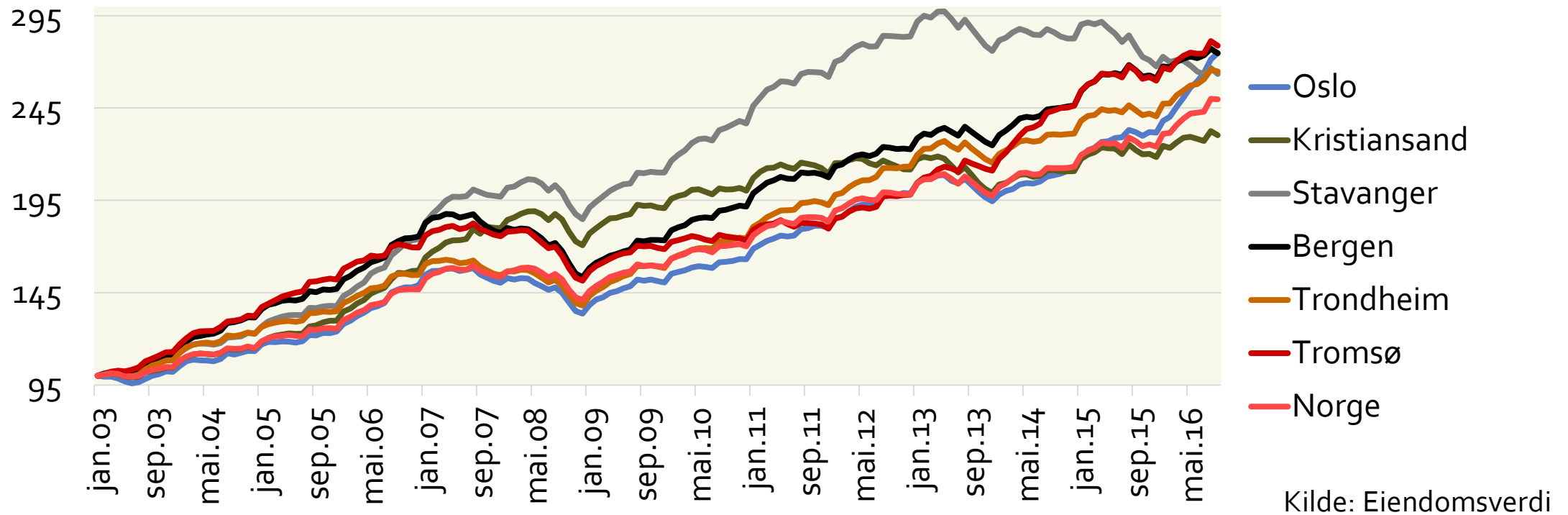
Inntekt bestemmer boligpris, men boligpris bestemmer også inntekt

Alminnelig inntekt etter særfradrag



Opphenting

Boligpriser. Januar 2003=100



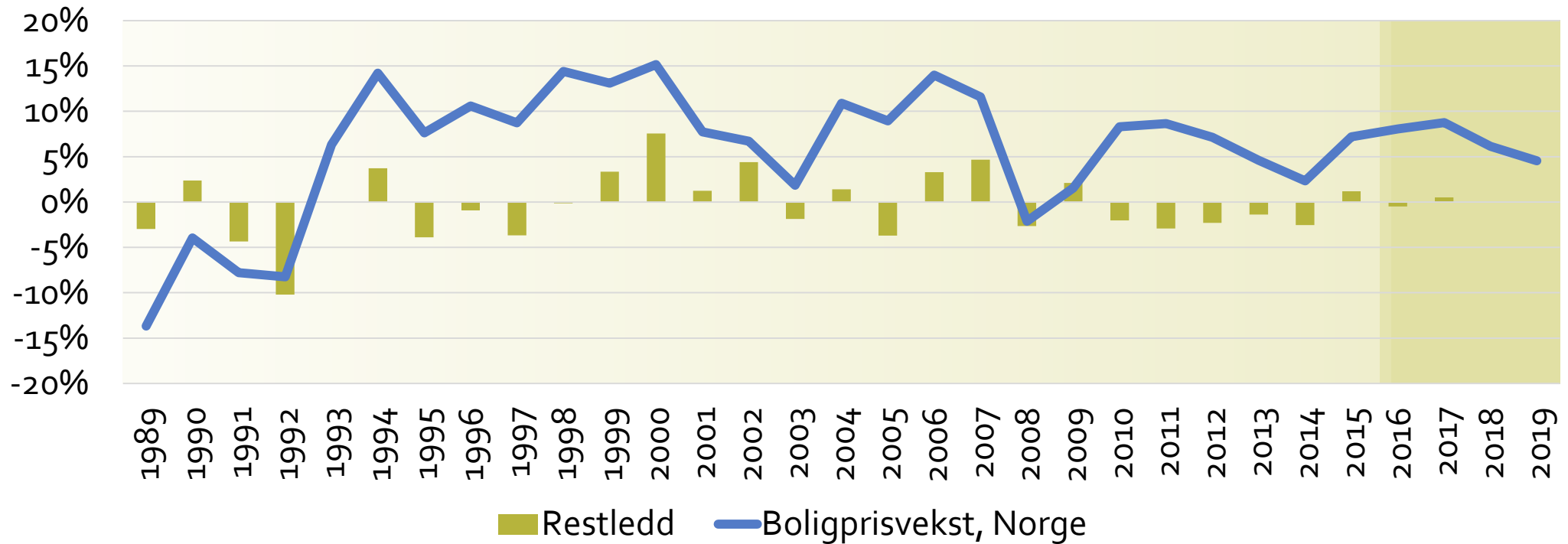
Nasjonal boligprismodell

- Likevekt: Kapitalkostnad på all boligkapital som andel av disponibel inntekt
- Boligbygging



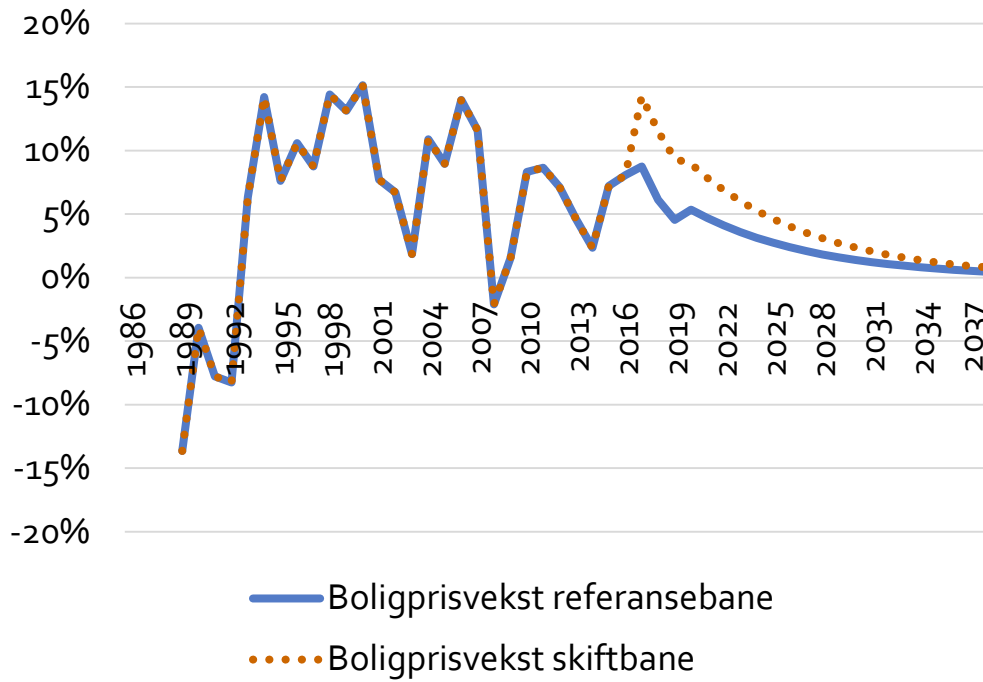
Boligprisvekst og restledd fra modellen

Boligprisvekst i Norge og restledd fra modell

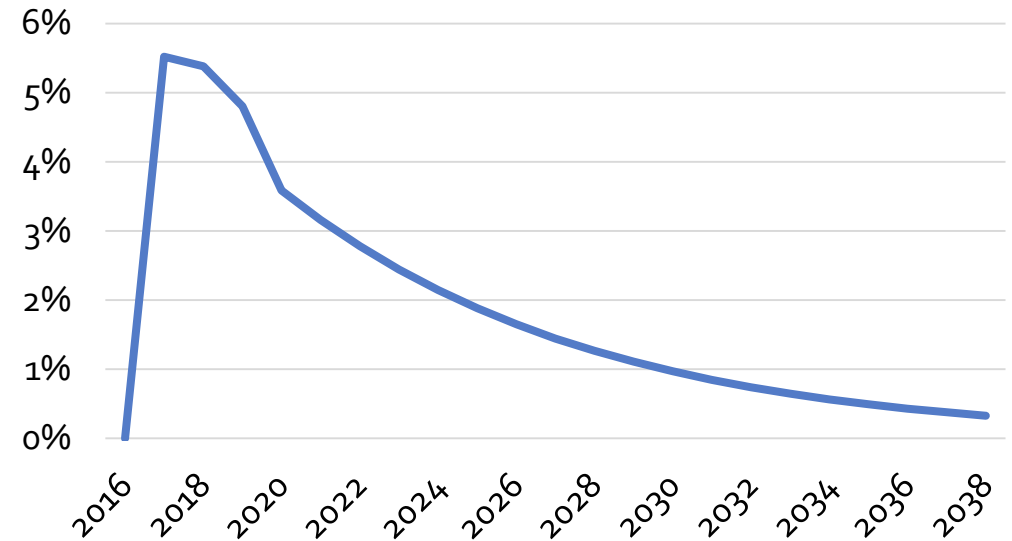


Betydningen av renta

Boligprisvekst. Effekt av 1 prosentpoeng lavere renter fra og med 2016

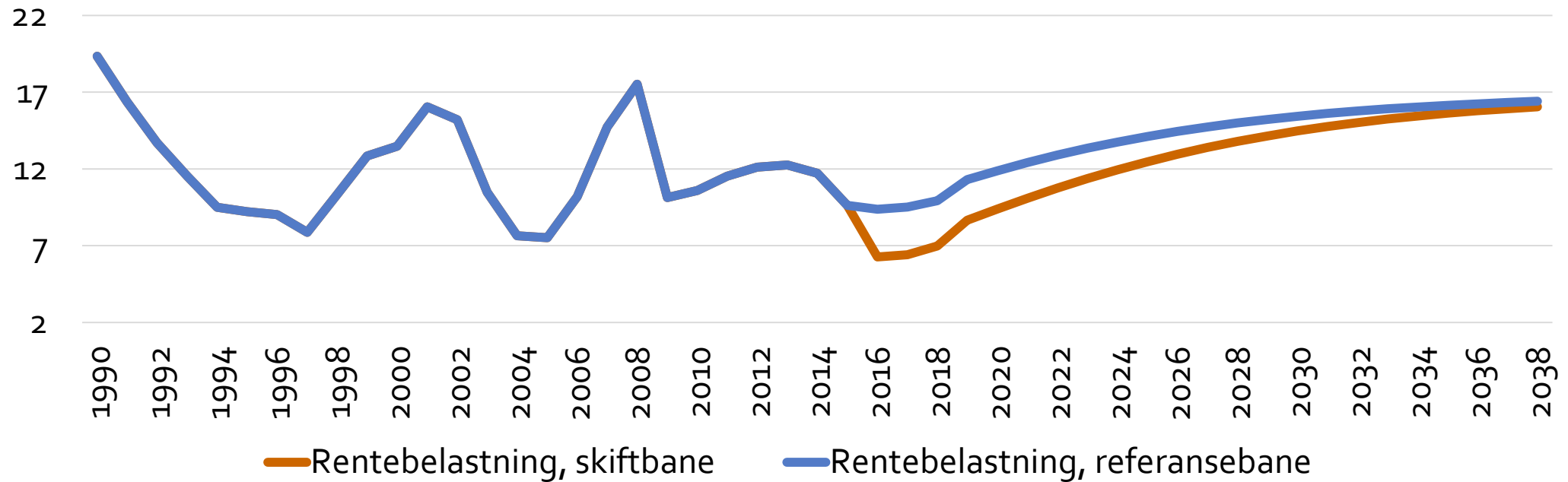


Effekt på boligprisvekst i prosentpoeng. 1 prosentpoeng lavere rente fra og med 2016



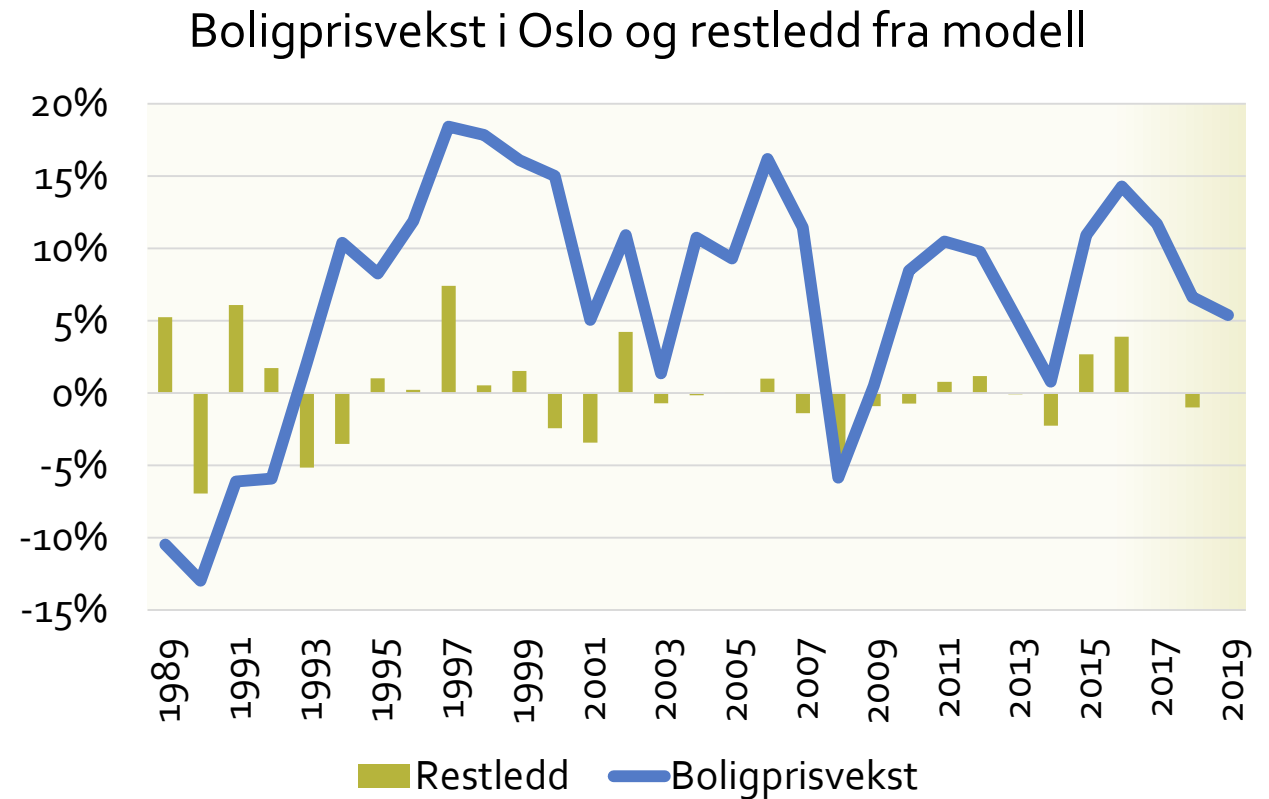
Betydningen av renta

Kapitalkostnad på husholdningenes boligkapital som andel av disponibel inntekt



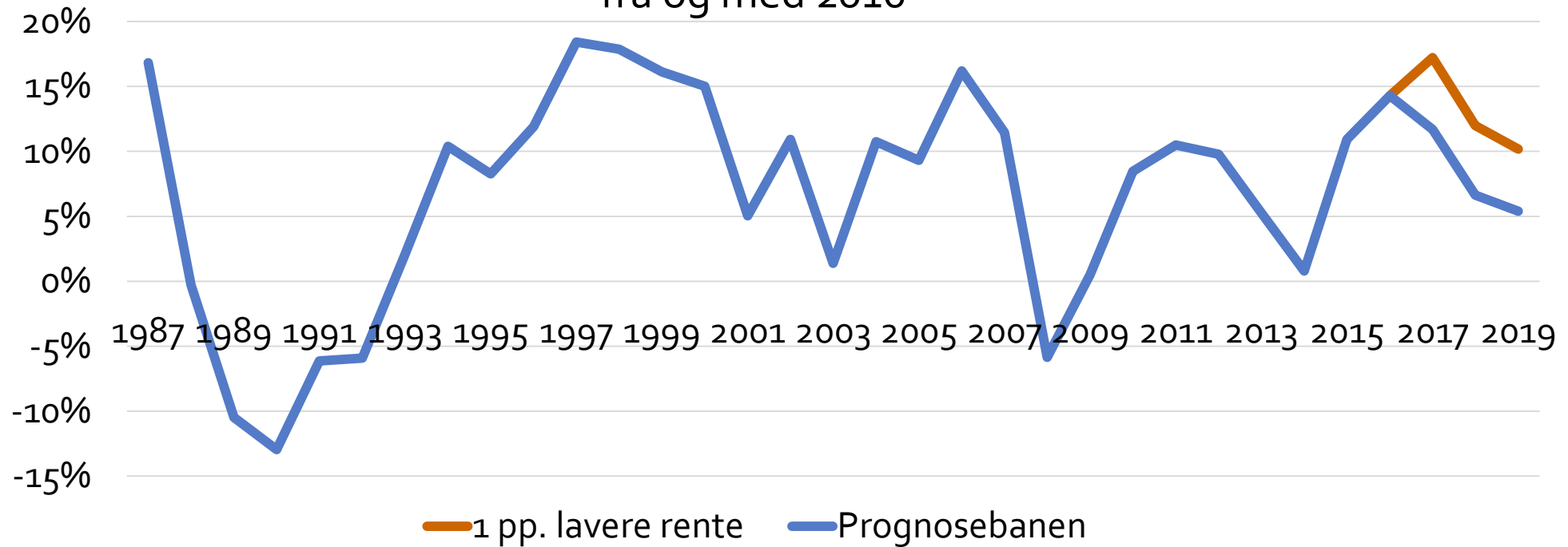
Regional boligprismodell

- Estimerer vekstavvik fra landsgjennomsnittet
- Befolkningsvekst relativt til boligbygging
- Ledighet



Betydningen av renta

Virkning på boligprisveksten i Oslo ved 1 prosentpoeng lavere rente fra og med 2016



Boble eller fundamentale forhold?

- Finner ikke at renta har særskilt betydning i Oslo, men effekten er sterk og samspiller med andre sterke effekter
- Boligprismodellene forklarer veksten rimelig godt med variable som representerer fundamentale forhold.
- Men effektene er svært sterke
- Reflekterer parameterverdiene selvforsterkende effekter fra forventninger, men trigget av fundamentale forhold?
- Liten betydning i praksis, boligprisfallet blir stort og har betydelige konsekvenser uansett

Groruddalen. Av Oslo byarkiv - Oslo byarkiv: image no. A-10002/Ua/0020/006 (Plan- og bygningsetaten, byplankontoret)

Utvide Oslo, som Aker kommune 1. jan 1948?





Takk for meg!

Roger Bjørnstad
Samfunnsøkonomisk analyse
Roger.bjornstad@samfunnsokonomisk-analyse.no