

Regionale forskjeller i boligmarkedet

NEF Boligmarkedet

André K. Anundsen

Norges Bank

22. mars 2017

Disclaimer

Alt innhold i denne presentasjonen – samt det jeg sier – gir uttrykk for mine egne tolkninger og/eller synspunkt, og de representerer ikke nødvendigvis synspunktene til Norges Bank.

En god del av det jeg skal prate om er basert på en *Aktuell Kommentar*, som snart publiseres på Norges Bank sine hjemmesider:

- ◇ André Kallåk Anundsen og Sverre Mæhlum (2017):
“Regionale forskjeller i boligpriser og gjeld”, *Aktuell kommentar*, 4/2017, Norges Bank

Datamateriale I

1. **Eiendomsregisteret** fra Ambita AS for tinglyste boligtransaksjoner:
 - ▶ Informasjon om fast eiendom hentet fra grunnboken, samt informasjon om grunneiendom, lokasjon og bygninger hentet fra Matrikkelen.
 - ▶ Har informasjon om tinglysningsdato, antall kvadrater, pris, selgere, kjøpere, type bolig, beliggenhet etc.
 - ▶ Datasett for selveierboliger er komplett fra 1993 og borettslag fra 2007

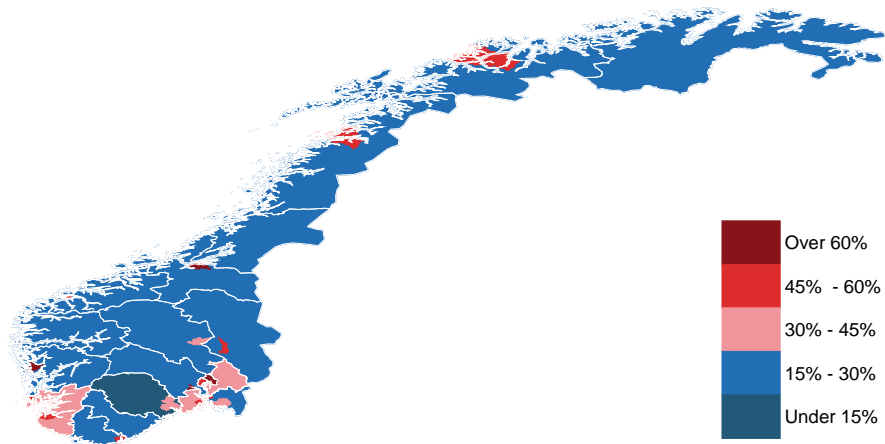
Datamateriale I

1. **Eiendomsregisteret** fra Ambita AS for tinglyste boligtransaksjoner:
 - ▶ Informasjon om fast eiendom hentet fra grunnboken, samt informasjon om grunneiendom, lokasjon og bygninger hentet fra Matrikkelen.
 - ▶ Har informasjon om tinglysningsdato, antall kvadrater, pris, selgere, kjøpere, type bolig, beliggenhet etc.
 - ▶ Datasett for selveierboliger er komplett fra 1993 og borettslag fra 2007
2. **Inntektstatistikken** for husholdninger fra Statistisk Sentralbyrå:
 - ▶ Samme løpenummer i begge datasett muliggjør kobling av selvangivelsestall med transaksjonstall
 - ▶ Inntektstatistikken inneholder blant annet: inntekt, lån, formue, alder
 - ▶ Vårt datasett starter i 2004 og ender i 2014 (2015-tall kommer snart)

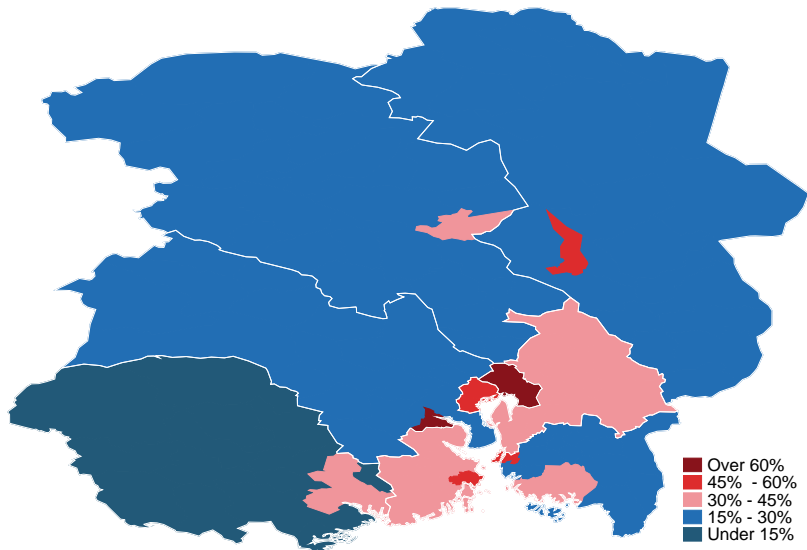
Datamateriale II

- ▶ Beregner LTV, LTI, PI etc. for ulike geografiske områder
- ▶ Kobler dette mot kartkoordinater for fylkesgrenser, kommunegrenser og postnummergrenser fra Kartverket for å lage noen kart
- ▶ Titter på 43 områder i Norge (større byer + fylker eks. disse byene) og bydeler i Oslo

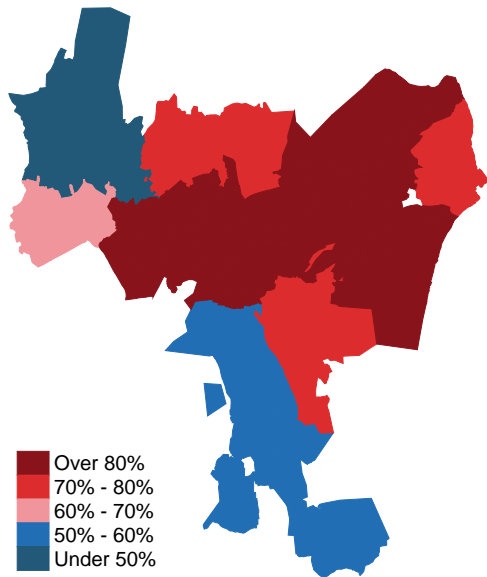
Et eksempel: Geografiske forskjeller i hvor stor andel leiligheter utgjorde av alle omsetninger i 2014?



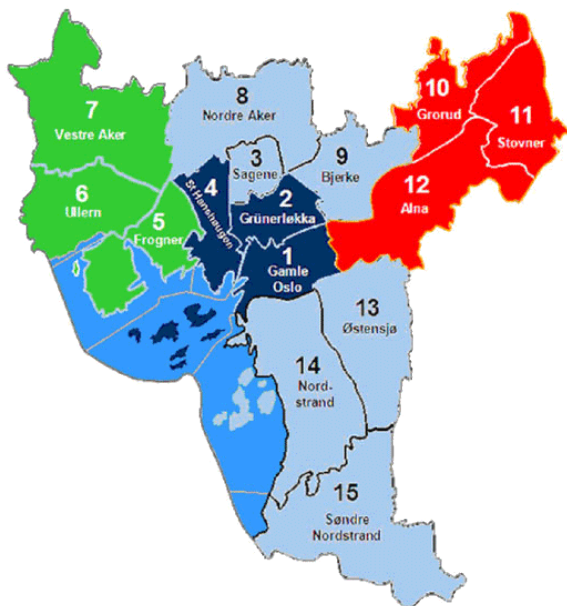
Zoomer inn på Østlandet



Og hvordan ser det ut på tvers av bydeler i Oslo?

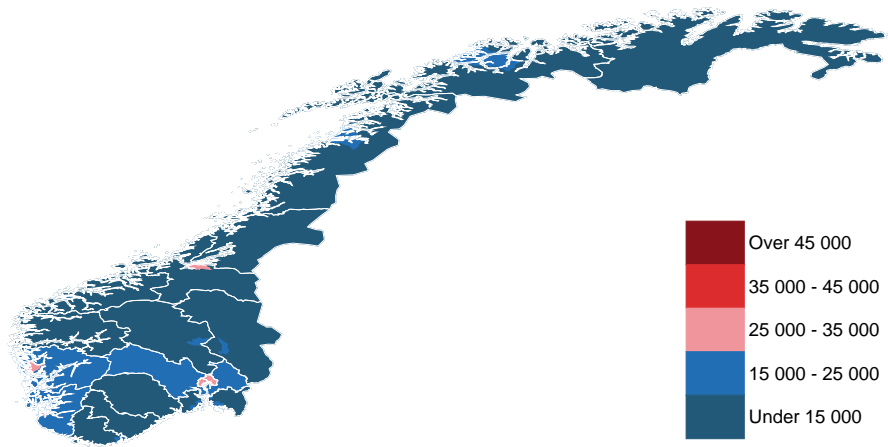


Bydelene

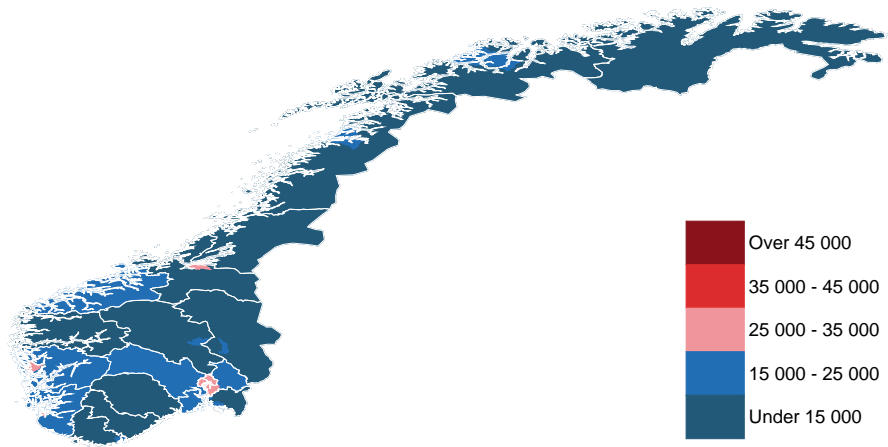


Hvor i landet er median
boligpris per kvm høy?

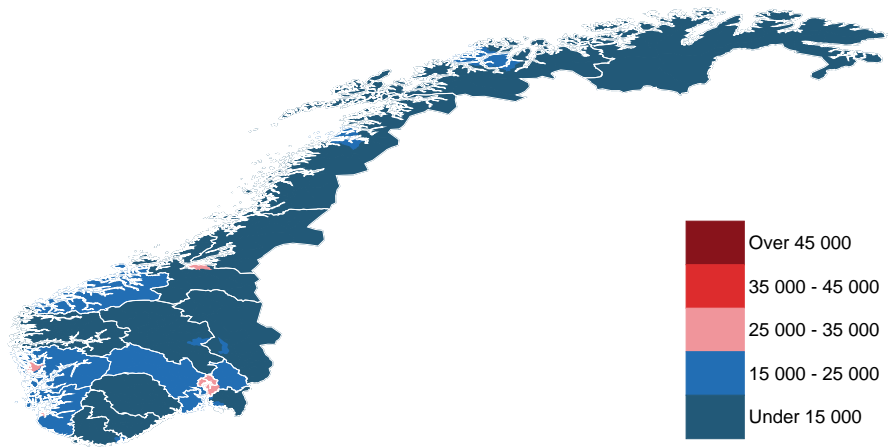
2007



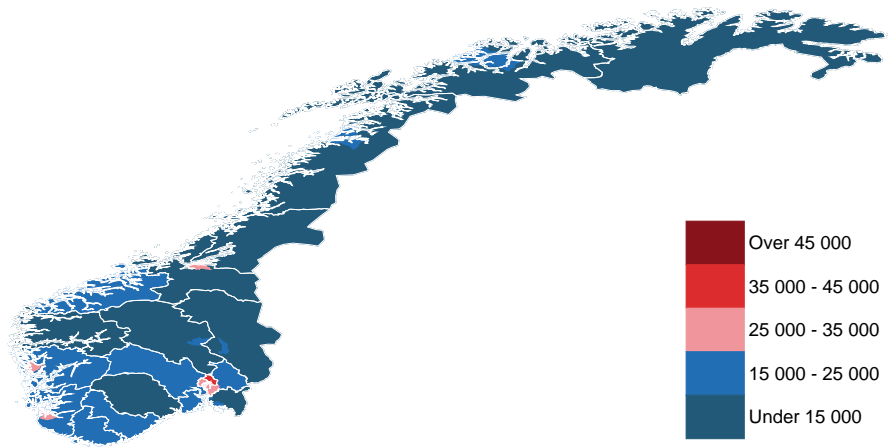
2008



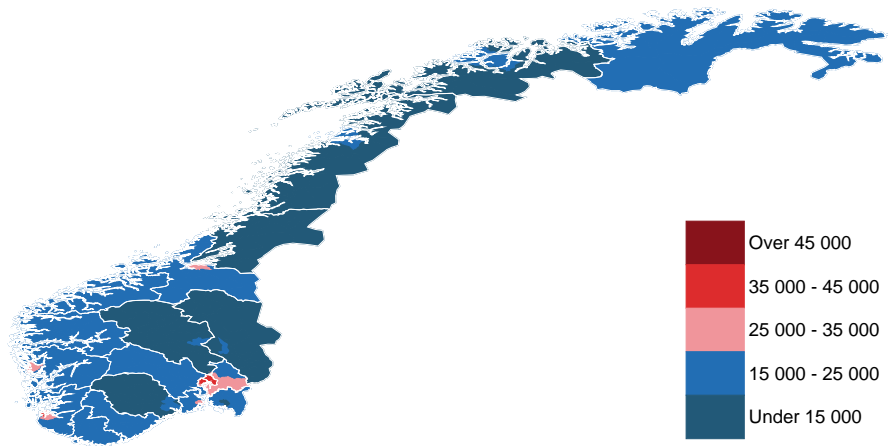
2009



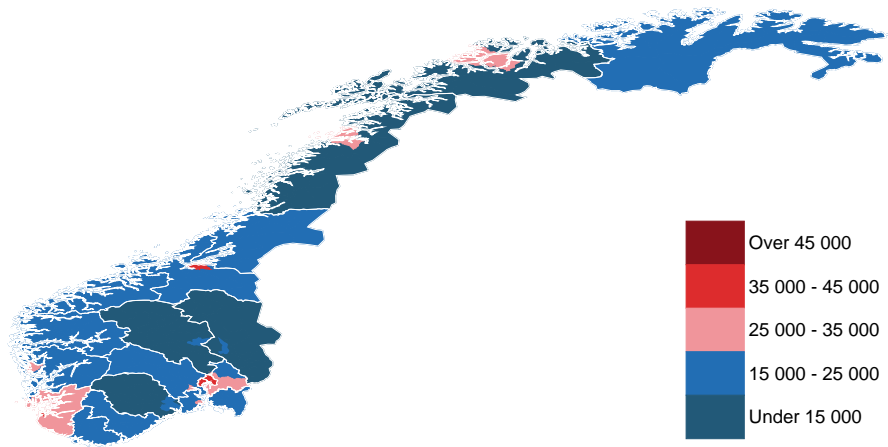
2010



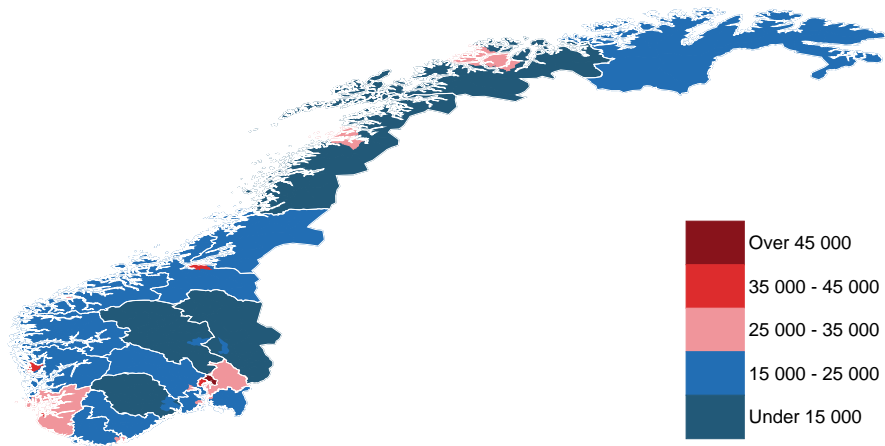
2011



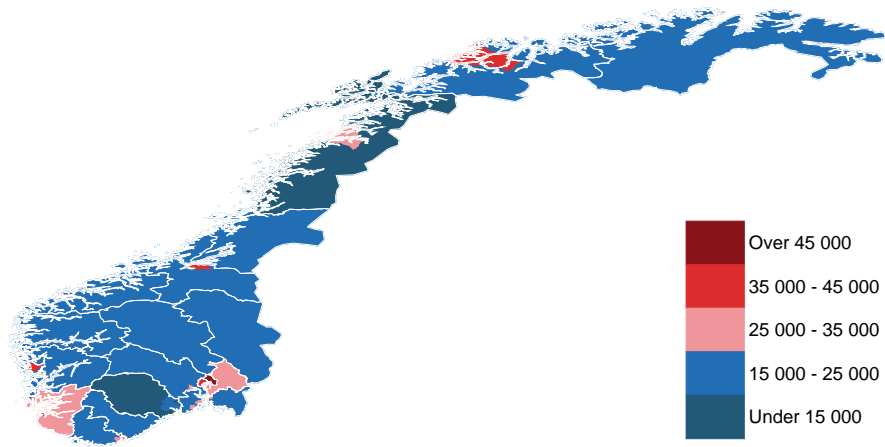
2012



2013

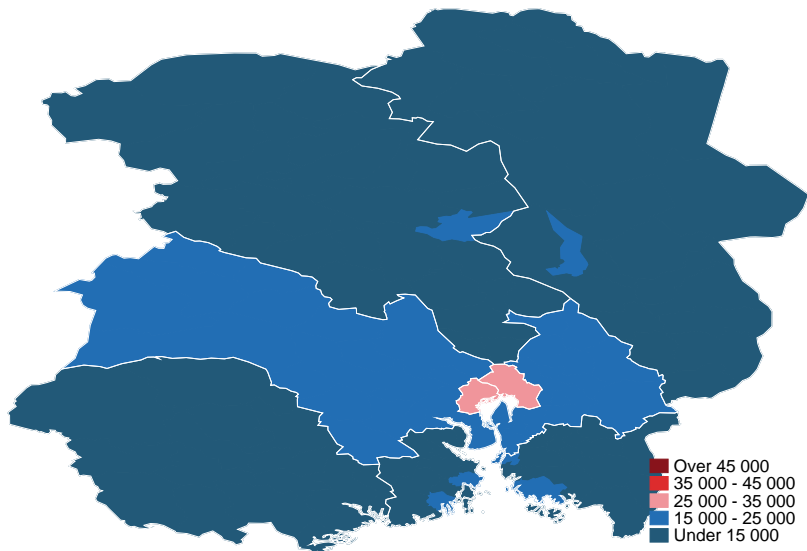


2014

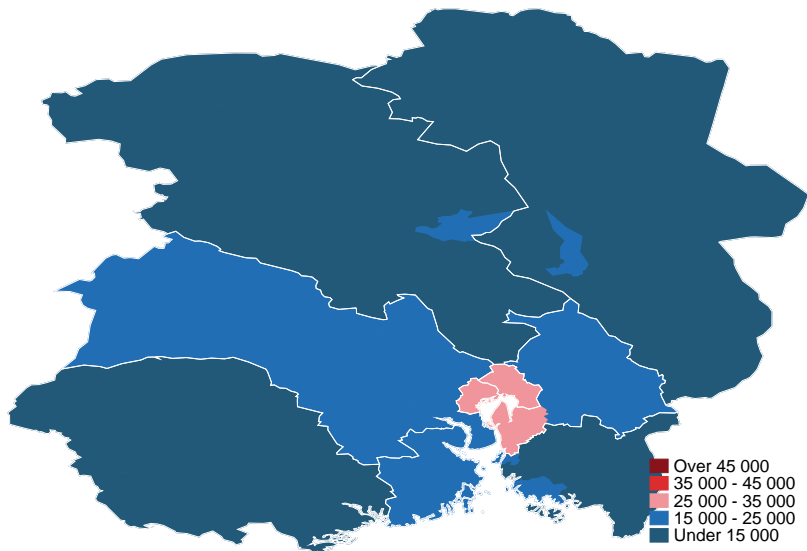


Zoomer inn på områder på Østlandet

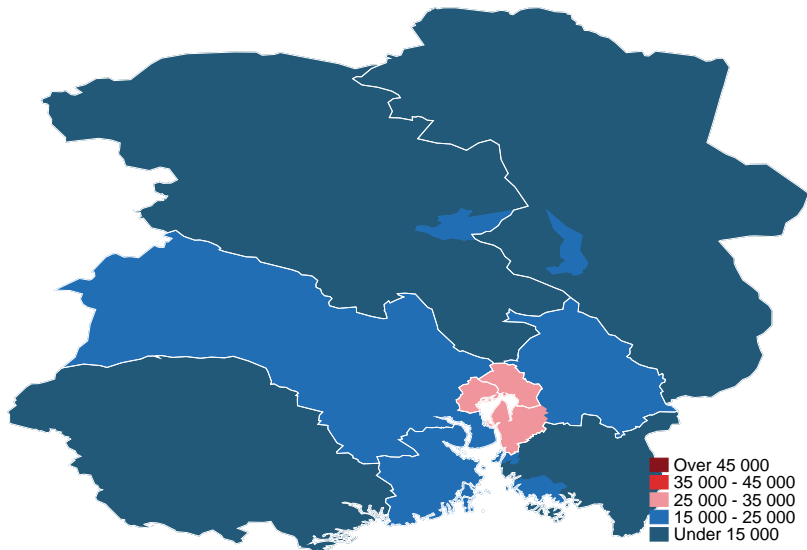
2007



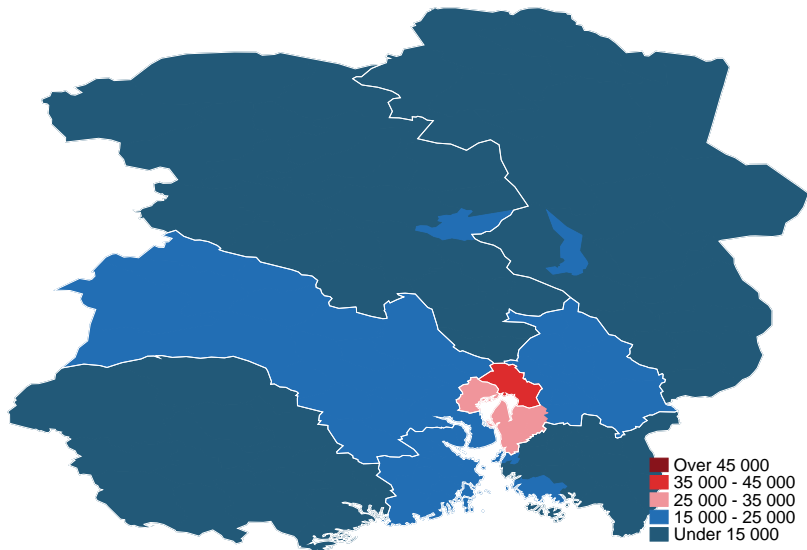
2008



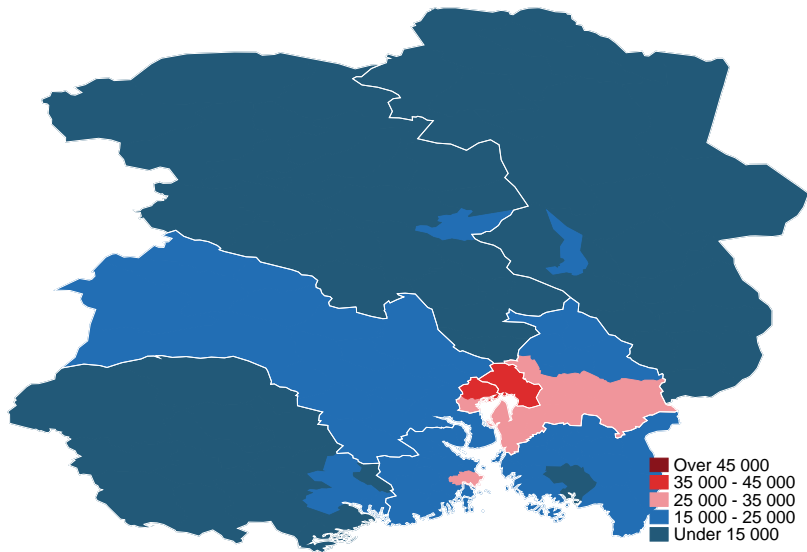
2009



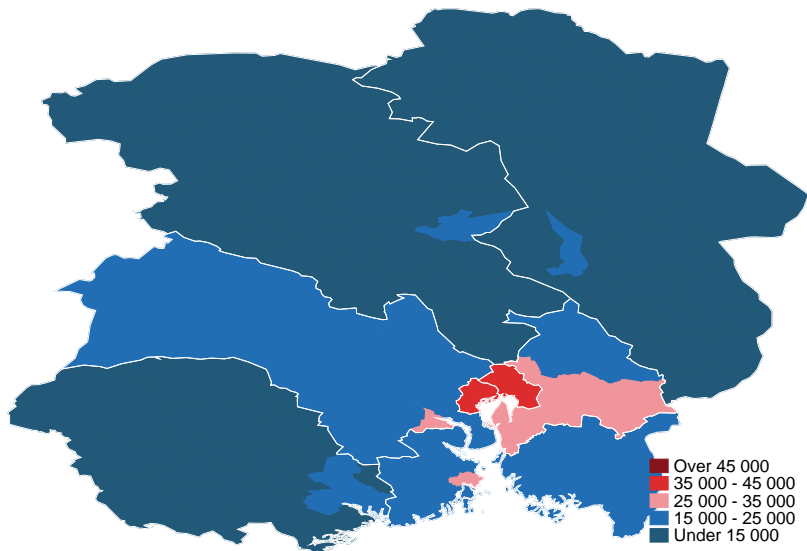
2010



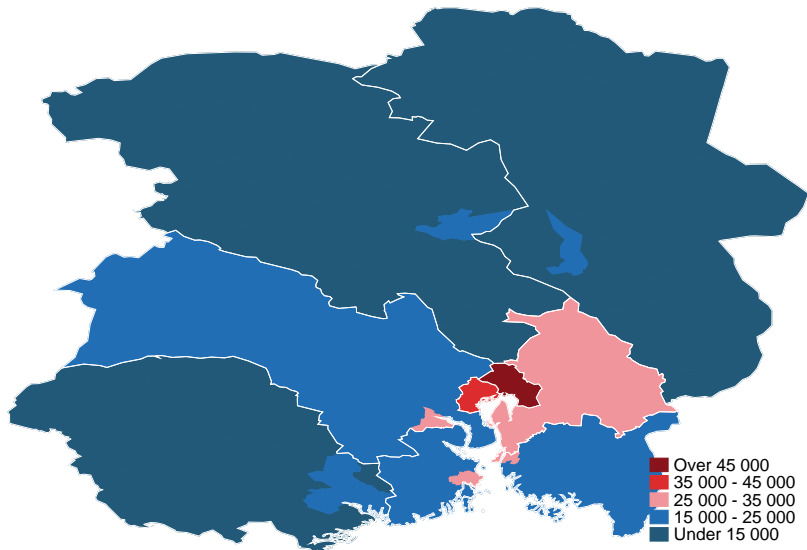
2011



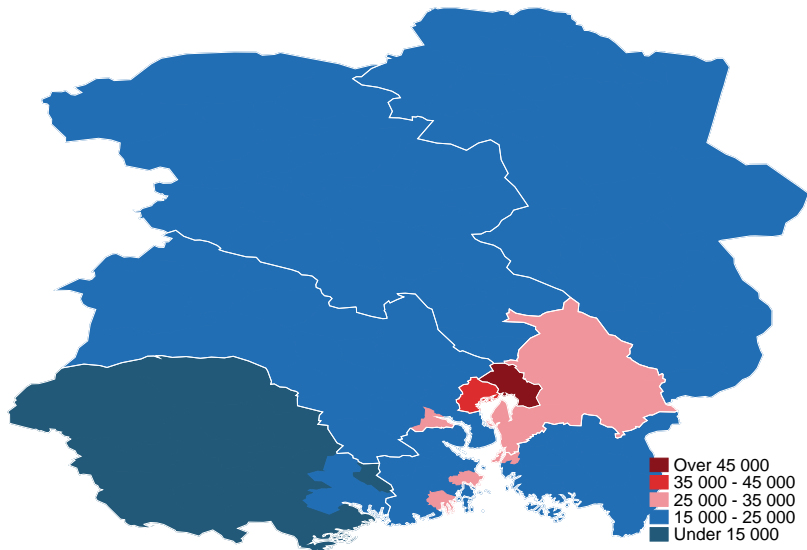
2012



2013

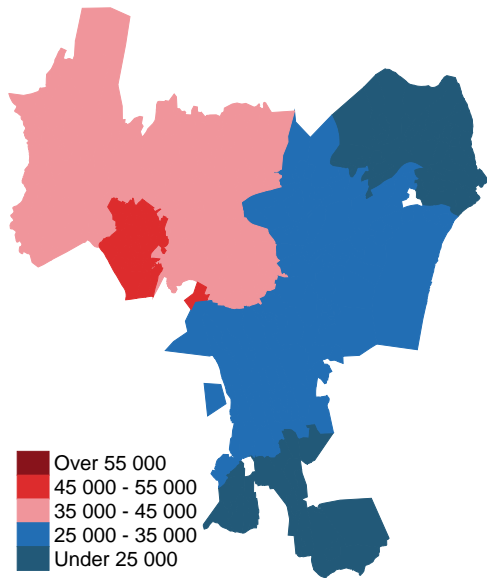


2014

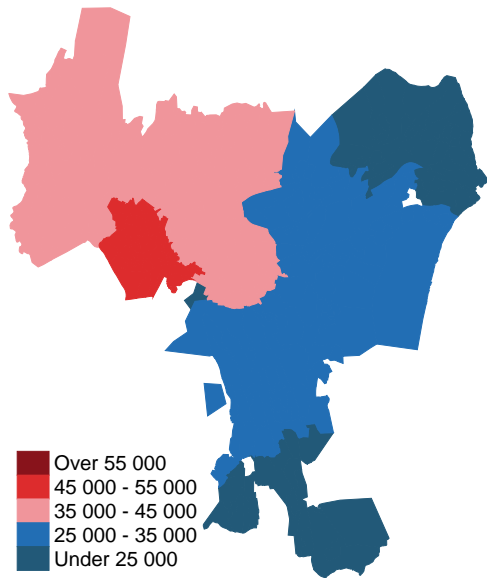


Hva med Oslo?

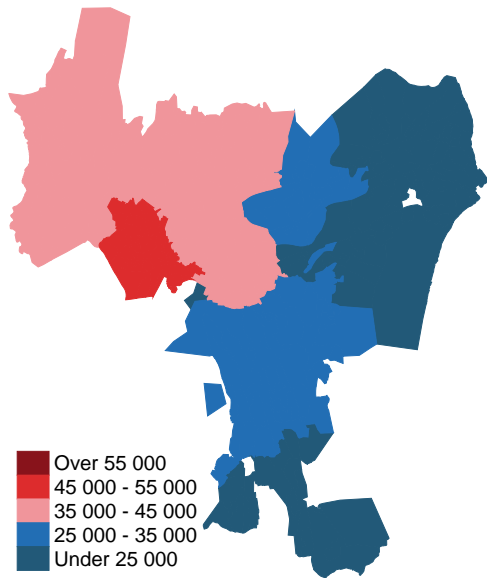
2007



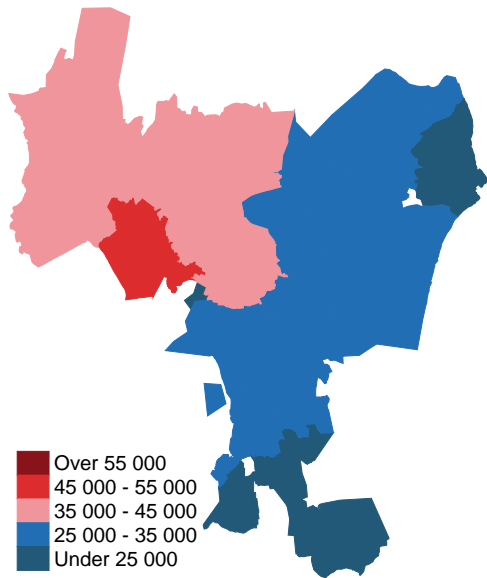
2008



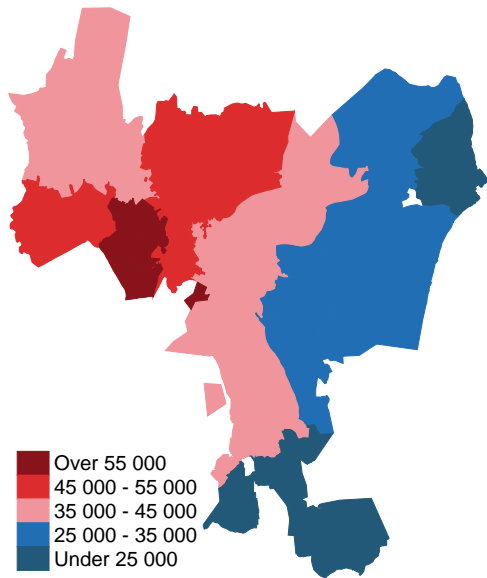
2009



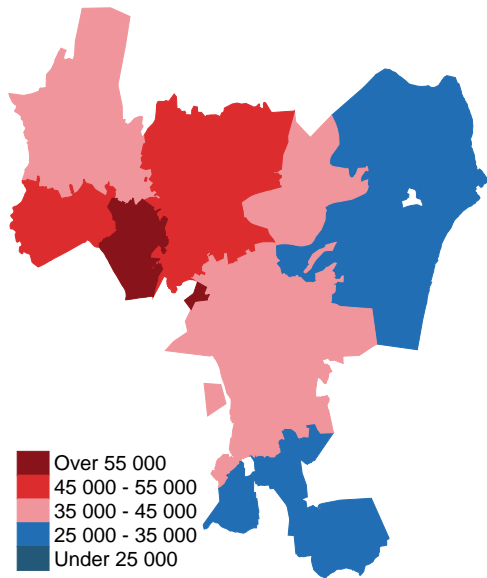
2010



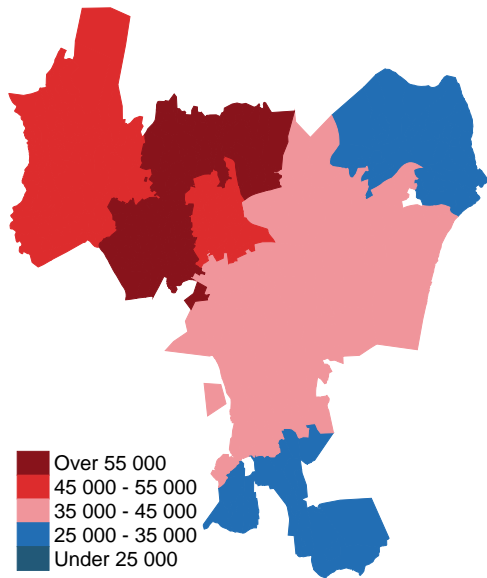
2011



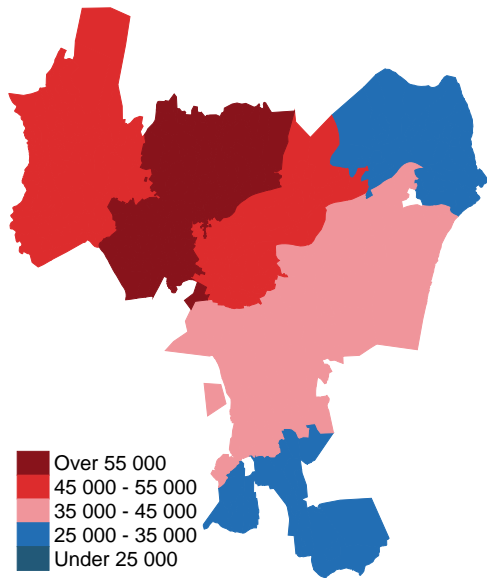
2012



2013



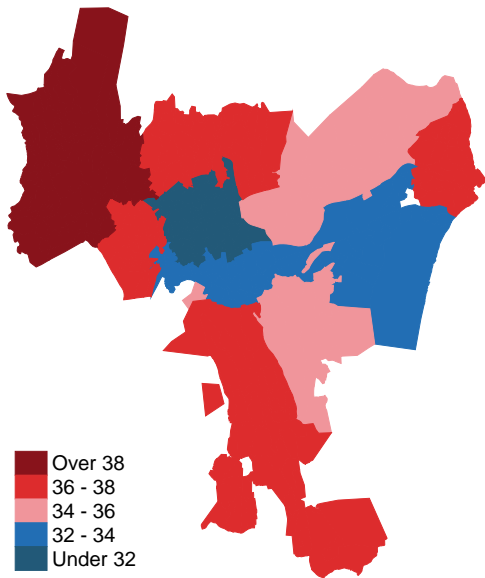
2014



Hva er alderen på boligkjøpere?, median per område i 2014

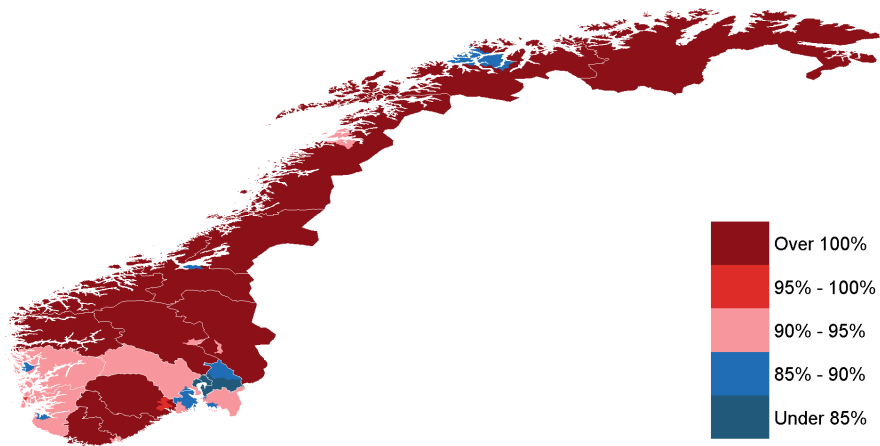


Hva er alderen på boligkjøpere i Oslo?, median per bydel

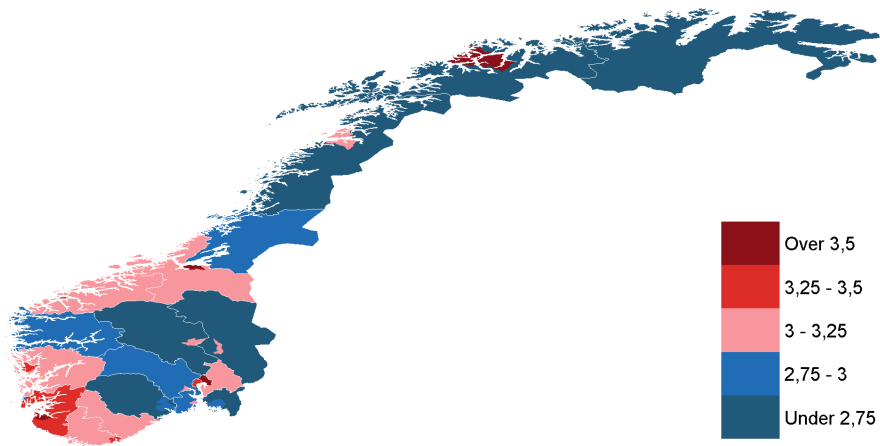


Hva med husholdningenes
gjeldsopptak?

Median LTV, fordeling per område i 2014

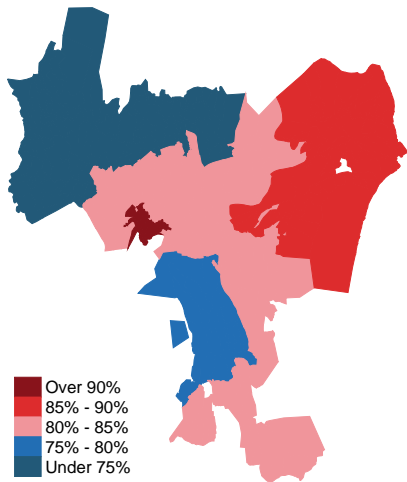


Median LTI, fordeling per område i 2014

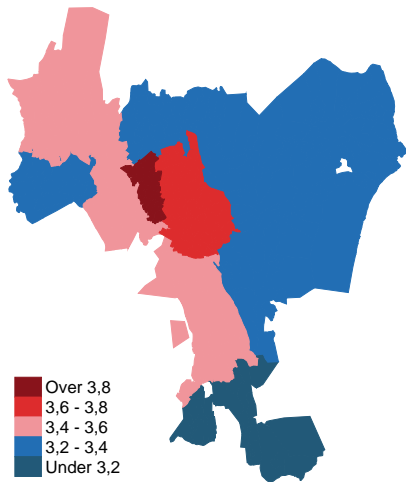


LTV og LTI per bydel, 2014

Median LTV

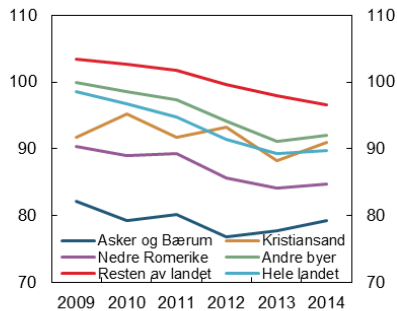
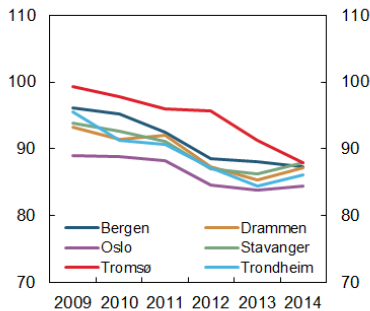


Median LTI

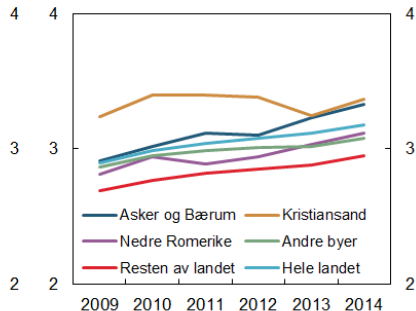
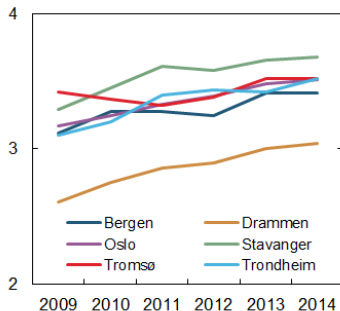


Hvordan har utviklingen i LTV
og LTI vært over tid?

Utvikling i LTV

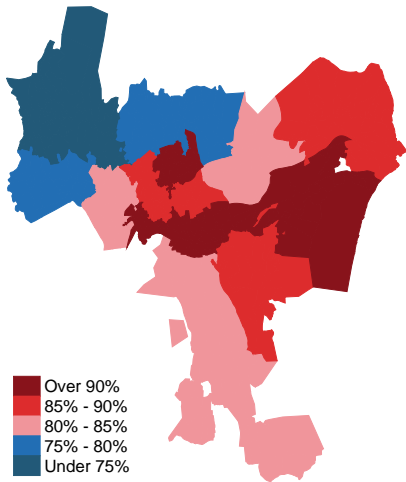


Utvikling i LTI

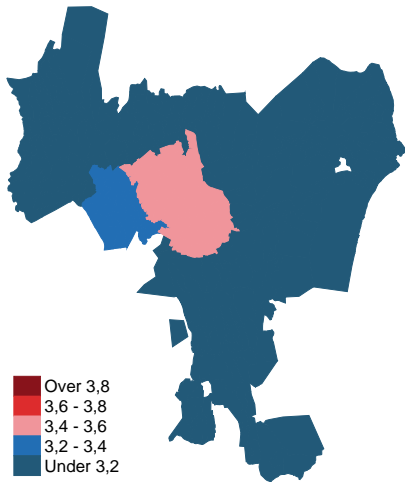


LTV og LTI per bydel, 2009

Median LTV

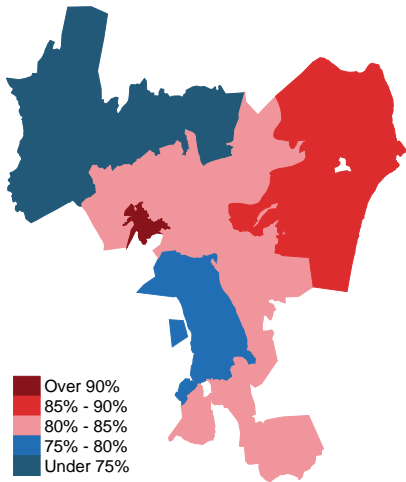


Median LTI

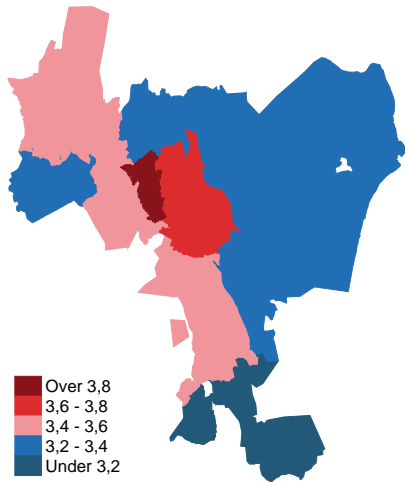


LTV og LTI per bydel, 2014

Median LTV

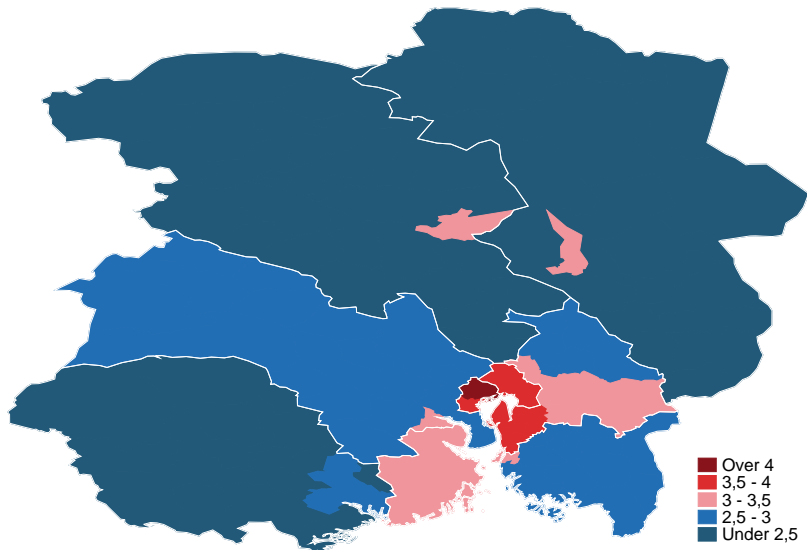


Median LTI

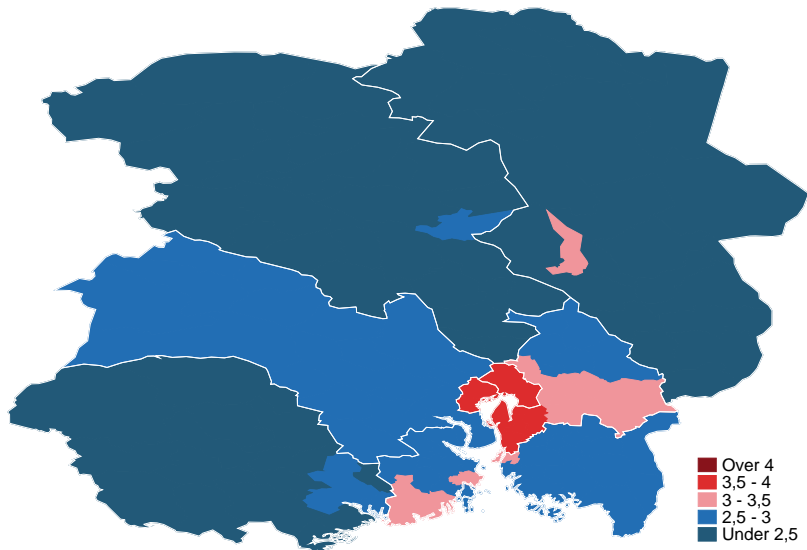


Når folk sier at boligprisene er høye, mener de antakelig at de er høye relativt til noe. Hvor høye er de f.eks i forhold til inntekt på Østlandet?

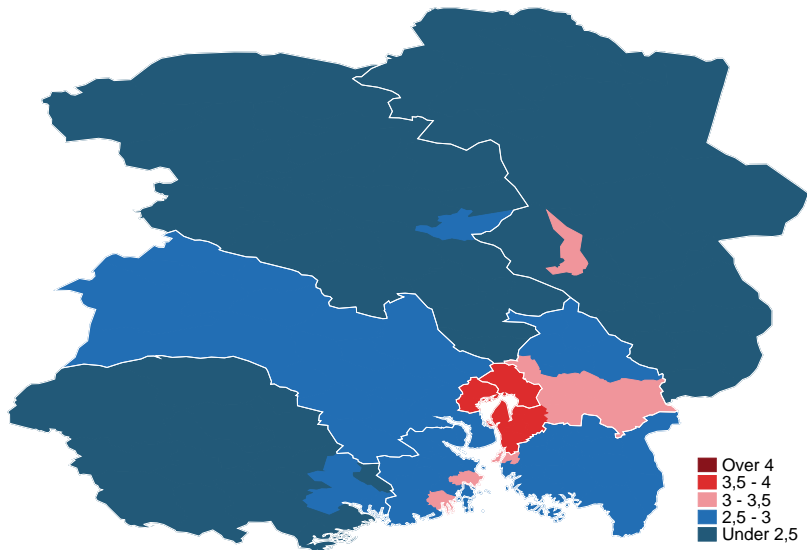
2007, Østlandet



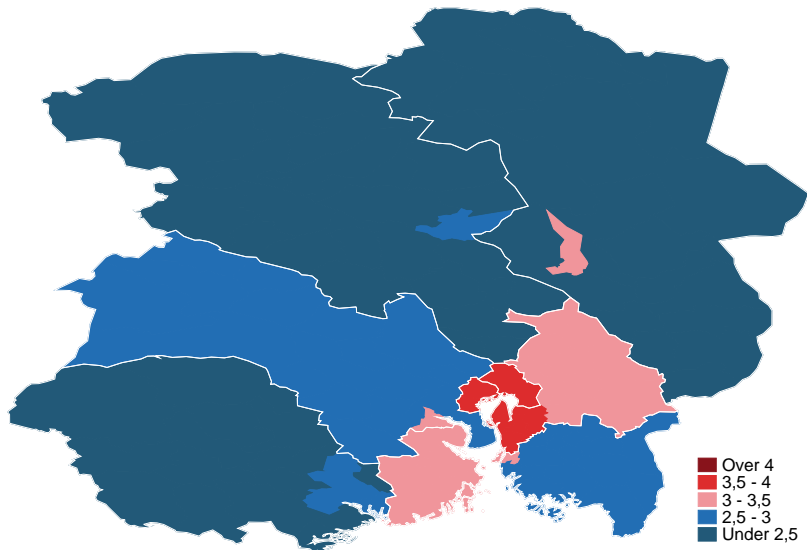
2008, Østlandet



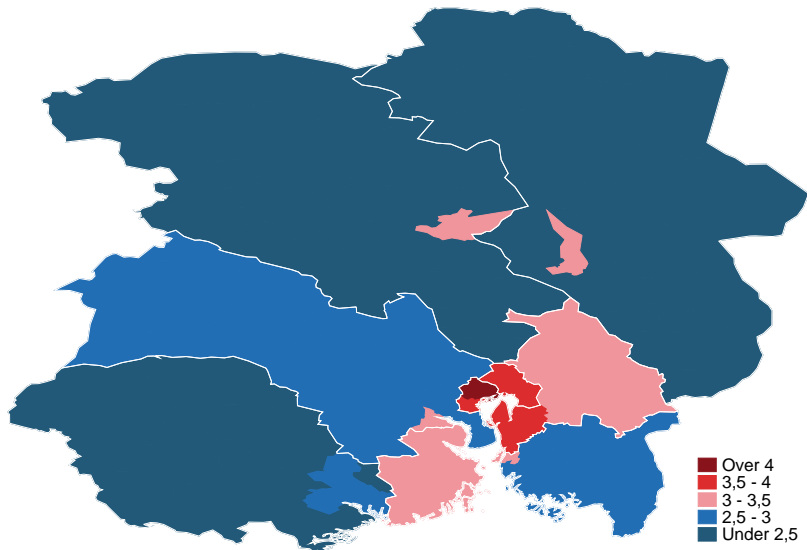
2009, Østlandet



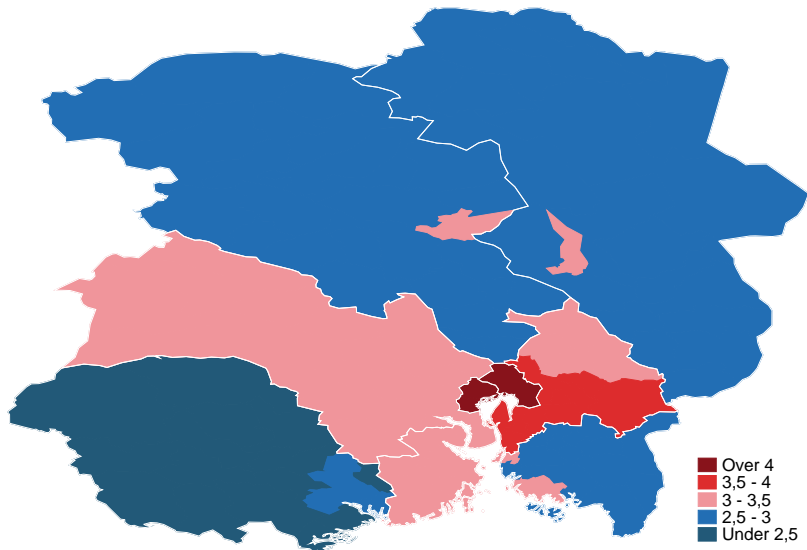
2010, Østlandet



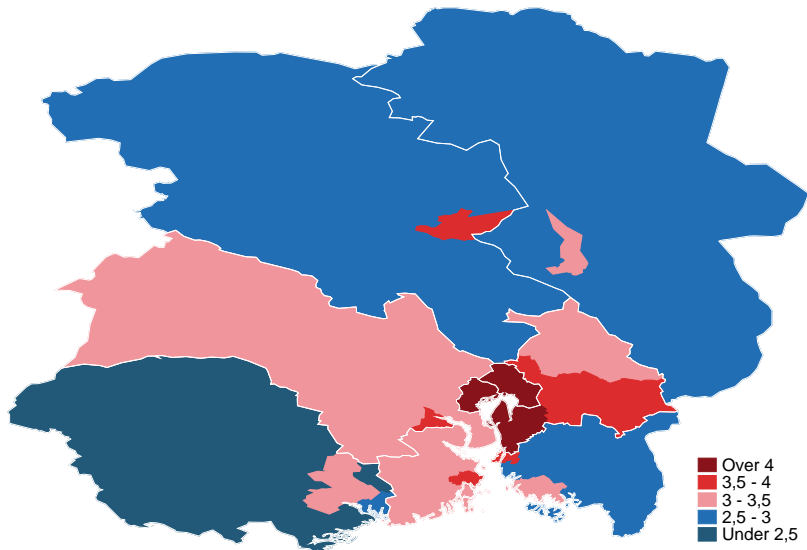
2011, Østlandet



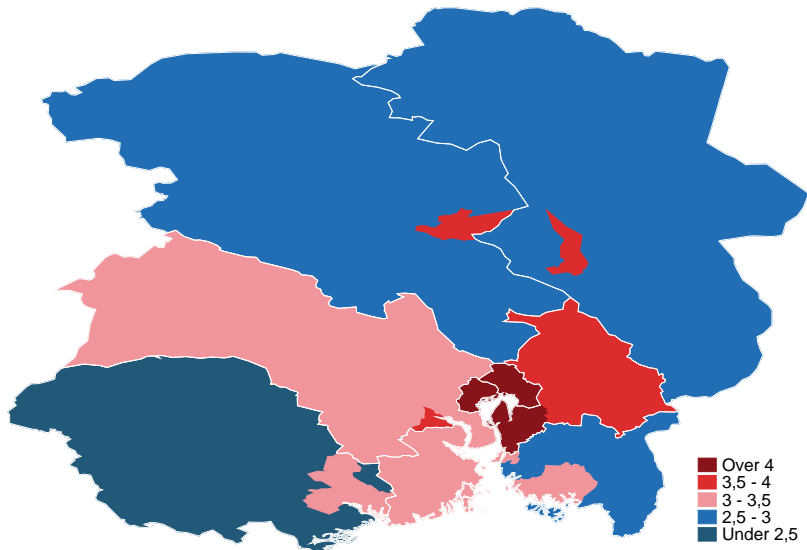
2012, Østlandet



2013, Østlandet

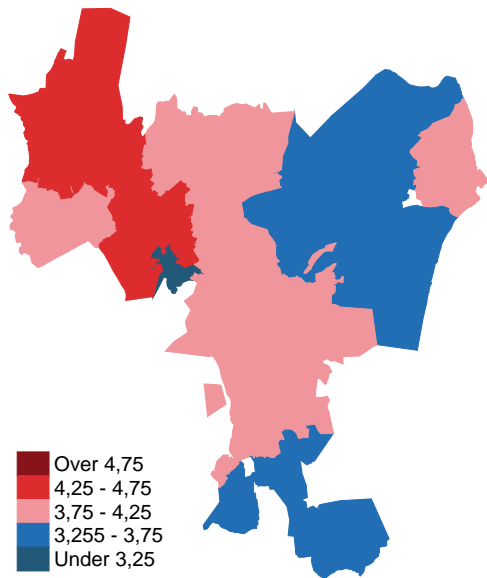


2014, Østlandet

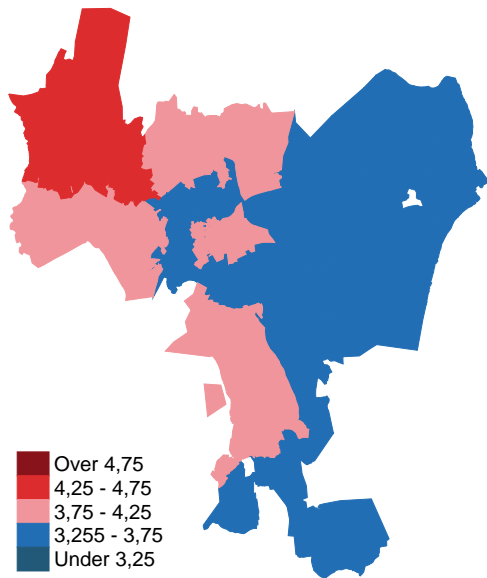


Igjen, la oss se på Oslo

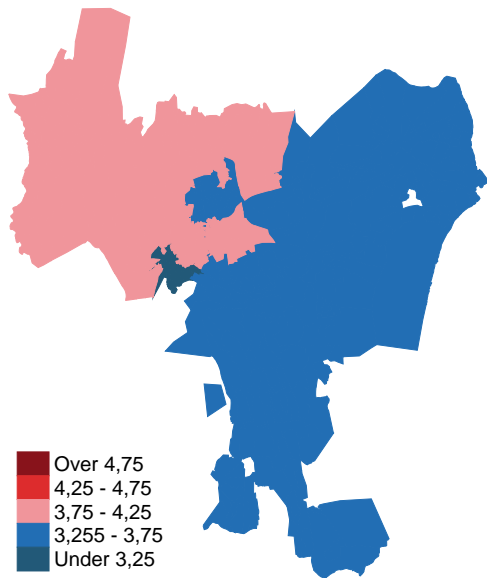
2007



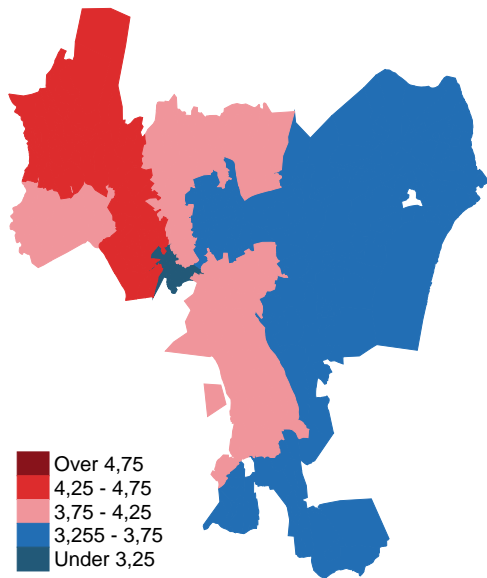
2008



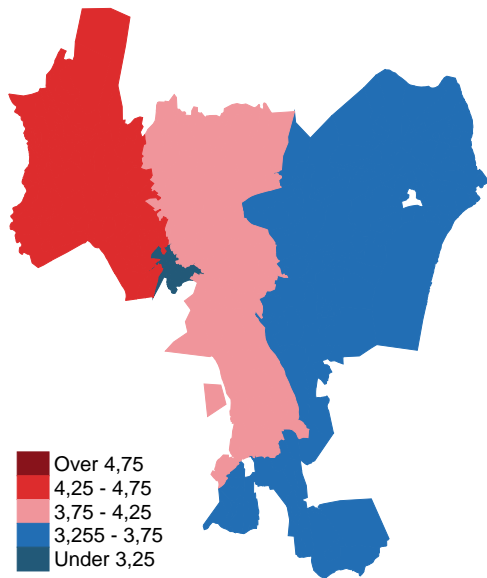
2009



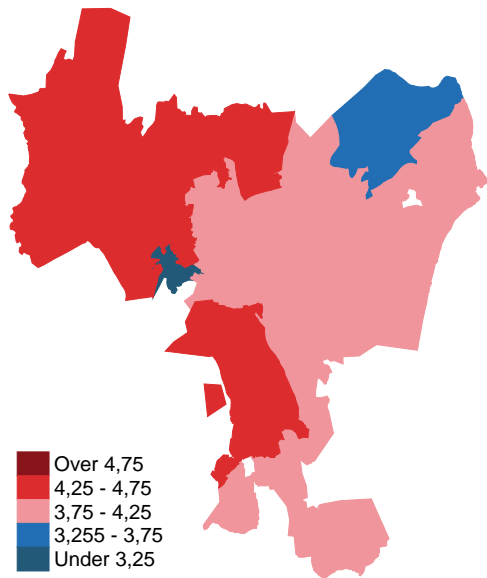
2010



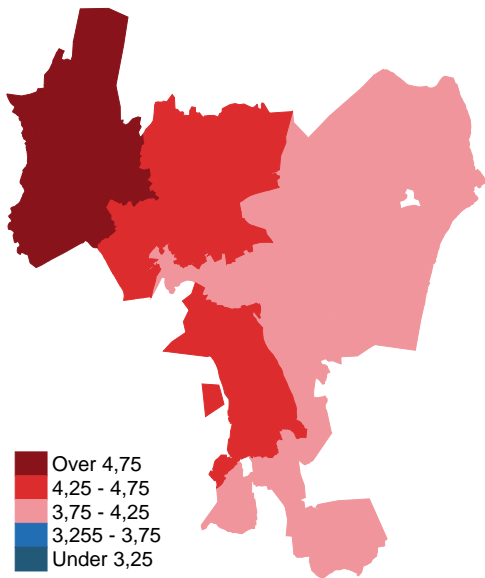
2011



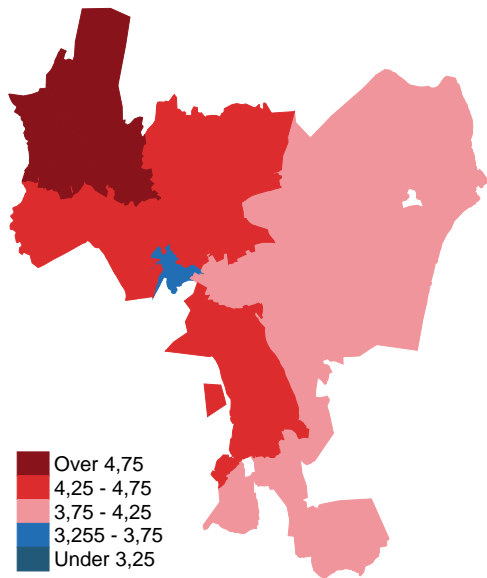
2012



2013



2014



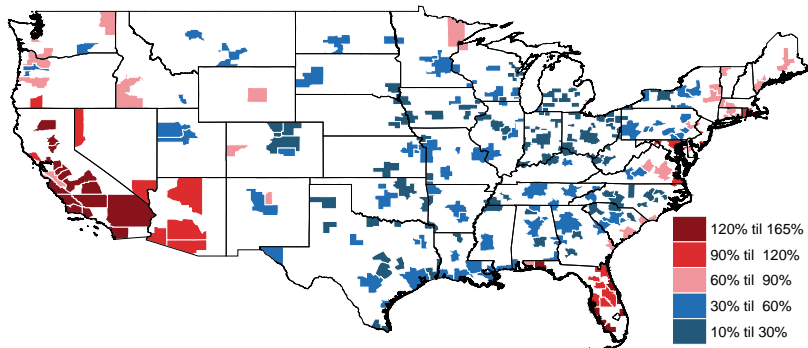
Dårlig tid

Veldig dårlig tid

Boligprisvolatilitet og tilbudsrestriksjoner i amerikanske byområder

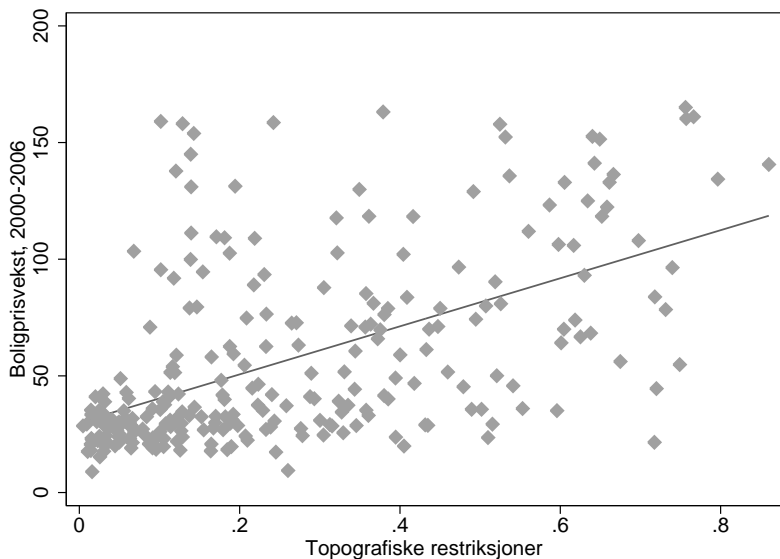
Store forskjeller under “boomen”, %-vis endring i boligpriser mellom 2000 og 2006 for 263 byområder

Kilde: FHFA og egne beregninger



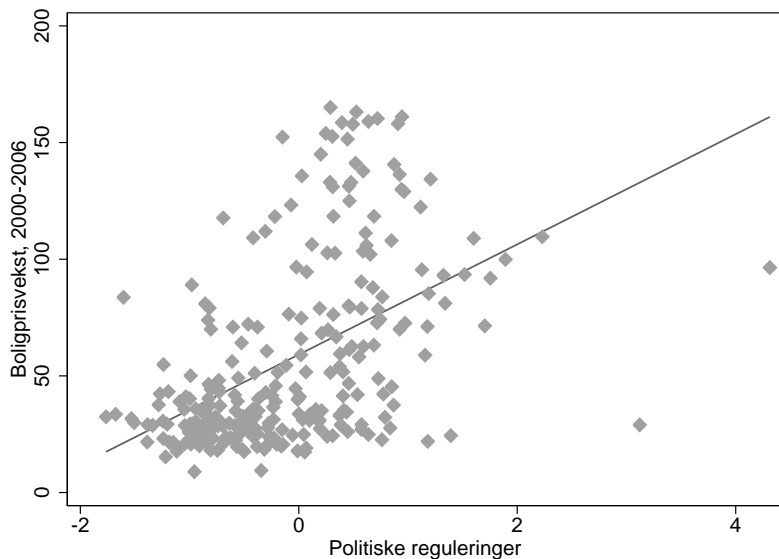
Prisene steg mer det var flere topografiske restriksjoner!

Kilde: Gyourko m.fl. (2008) og egne beregninger



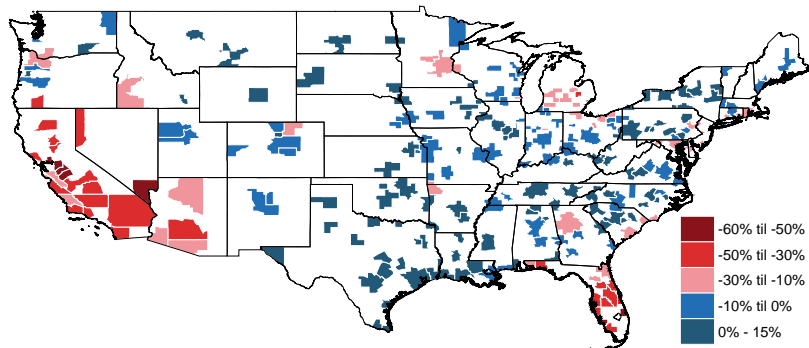
Og der det var flere reguleringer på tilbudssiden!

Kilde: Saiz (2010) og egne beregninger



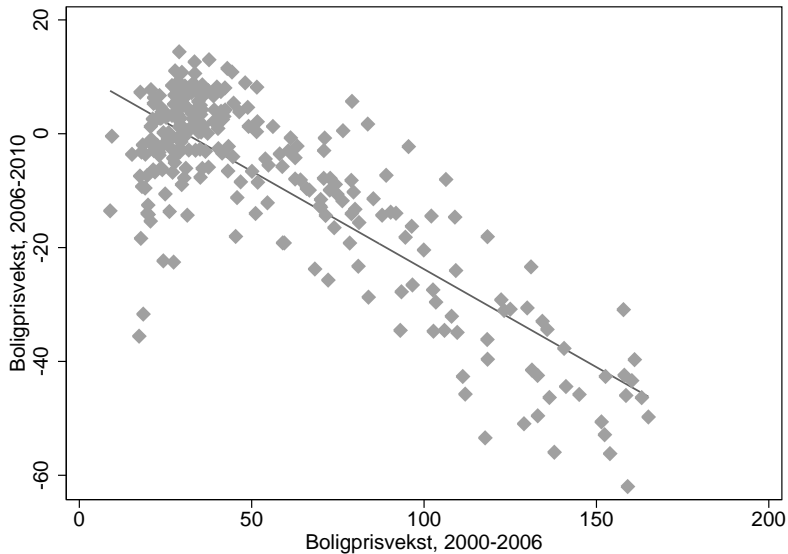
Store forskjeller også i busten!, %-vis endring i boligpriser mellom 2006 og 2010 for 263 områder

Kilde: FHFA og egne beregninger



Der prisene steg mest, falt de også mest!

Kilde: FHFA og egne beregninger



Kan vi gjør liknende analyser for Norge?

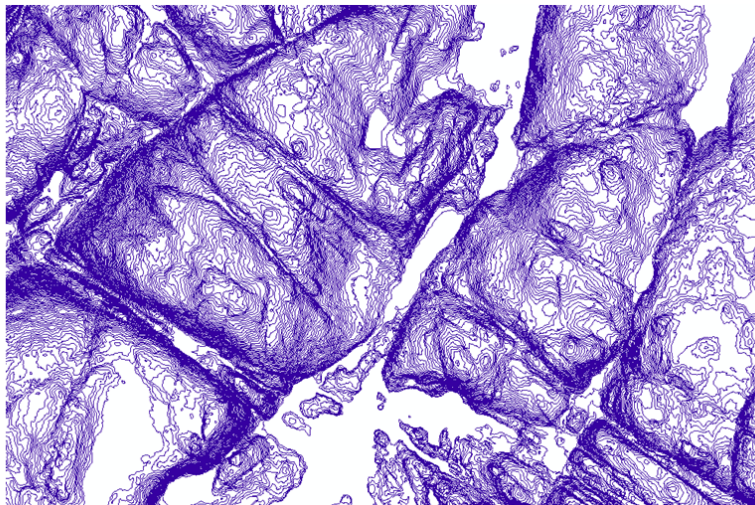
Passe dårlig tid

Topografiske restriksjoner i det norske boligmarkedet

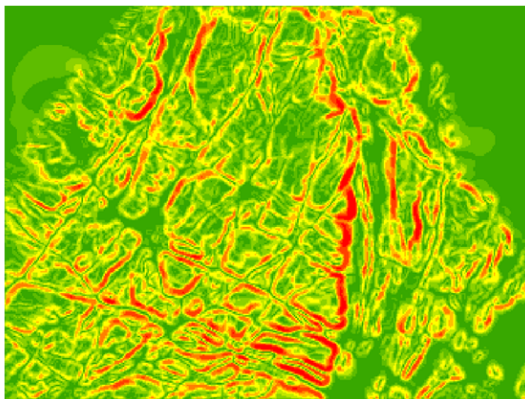
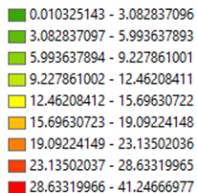
Veileder en student ved UiO, Christian Bjørland, som skriver masteroppgave om topografiske restriksjoner og norske boligpriser:

1. Kartdata for høydekurver, vann og naturvernsområder fra Kartverket
2. Beregner andel ubebyggelig areal for ca. 40 byområder i Norge

Høydekurver



Helning i %



Høyde over 15%



Dekket av vann



Mål på ubebyggelig land

1. Legger sammen areal med helning over 15%, areal som er dekket av vann og areal underlagt naturvernloven
2. Beregner andel av område som er ubebyggelig
3. Skal linke mål på topografiske restriksjoner mot boligprisutviklingen, når man også tar hensyn til forskjeller i etterspørsel

Noen tanker

- ▶ Det er store regionale forskjeller både i boligmarkedet og husholdningenes gjeldssituasjon.
- ▶ Jobber med å konstruere mål på topografiske restriksjoner for Norge for å forstå viktigheten av tilbud versus etterspørsel
- ▶ Veldig interessert i å analysere forskjeller på reguleringsiden også! Tar gjerne imot innspill og tips om data på dette i kaffepausen?

Takk for at dere lyttet!



JA! Veileder student, Christian Bjørland, som jobber med saken !

Takk for at dere lyttet!

