

Prisgalopp på bolig

1. Ubalanse i boligmarkedet – særlig i Oslo
2. Nærmere om prisutviklingen
3. Boligpolitikk som forsterker selve prisgaloppen
4. En årslønn ekstra fra å eie

Januar 2017

* * *

De høye boligprisene i storbyene er et av de viktigste negative trekk i velferdssamfunnet. Samtidig er det et stort problem for norsk økonomi:

- Viktig investeringskapital går til eiendomsmarkedet på bekostning av bedriftene
- Det svekker omstillingsevnen i økonomien
- Det øker sårbarheten for økonomiske tilbakeslag

Nasjonalbudsjettet for 2017 beskriver på en god måte de større samfunnsmessige utfordringene med den sterke boligprisveksten:

- *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 på forhånd om at pris- og gjeldsoppgangen er riktig og kan forklares.*

Mekanismene kan beskrives slik; høy boligprisvekst gir forventninger om ytterligere vekst i boligprisene så lenge renta forblir lav og boligbyggingen ikke tar seg opp. Det fører til at husholdningene og investorer etterspør flere boliger. For å finansiere dette må det tas opp mer lån. For en gitt boligmasse, gir det bare høyere priser og ikke flere boliger. Dersom renta øker eller husholdningene av andre grunner ser seg nødt til å redusere forbruket, rammes næringslivet. Virksomhetene må i sin tur si opp ansatte og bremse nyansettelsene. Ledigheten øker.

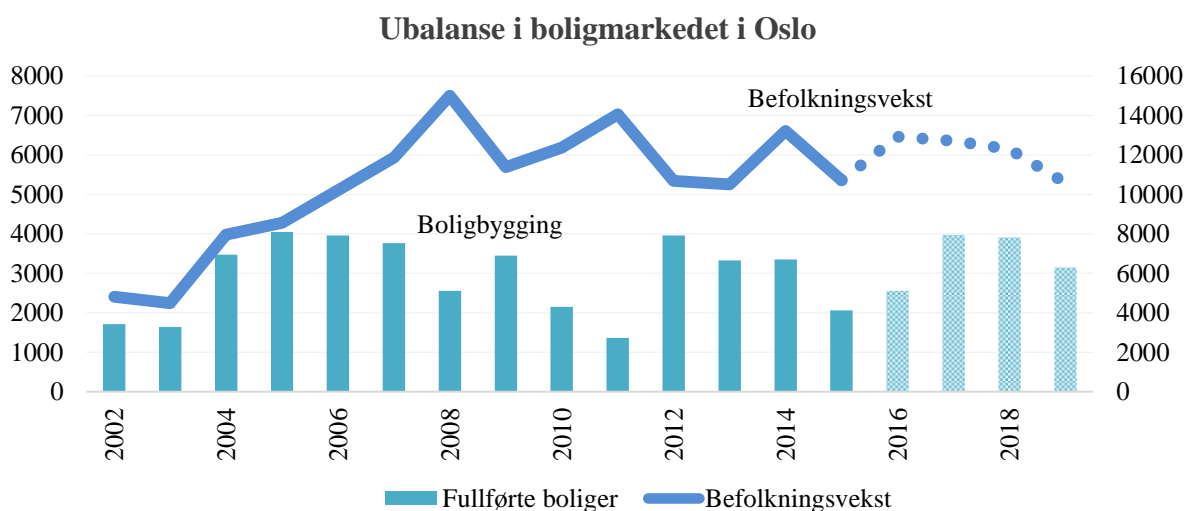
Næringslivet vil videre ha problemer med å betjene sine lån. Det samme vil enkelte husholdninger. Banker og låneinstitusjoner må ta tap på sine utlån. Det truer deres soliditet, og vi står i fare for å oppleve nye bankkriser. En boligprisvekst om lag som inntektsveksten i husholdningene er mer bærekraftig. Da hindrer vi at endringer i forhold som påvirker boligmarkedet får så store konsekvenser at det truer stabiliteten i det norske arbeidsmarkedet og den finansielle økonomien.

1. UBALANSE I BOLIGMARKED – SÆRLIG I OSLO

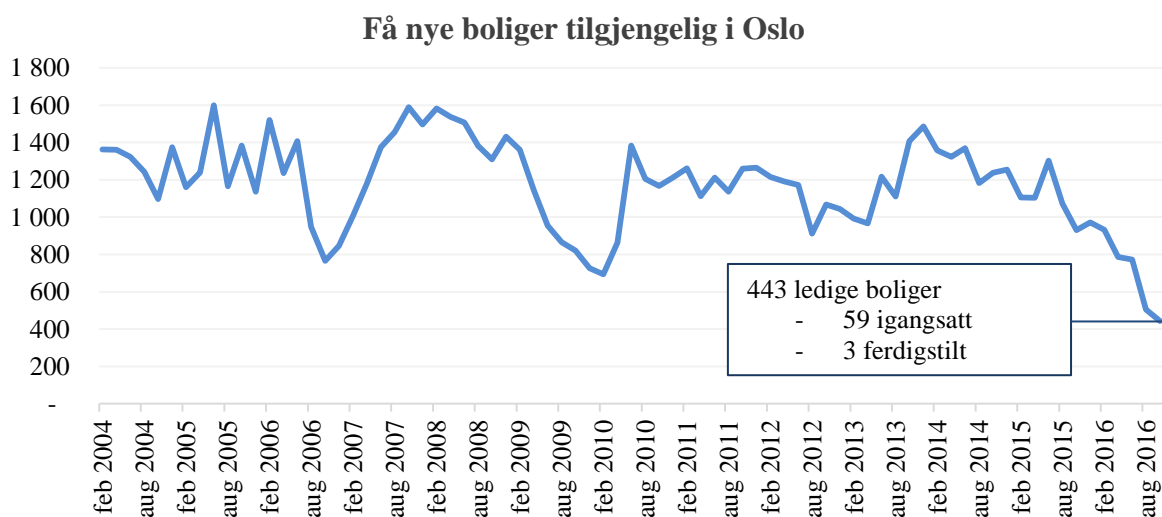
På etterspørselssiden fungerer prisøkninger til tider selvforsterkende. Økt prisvekst skaper forventninger om ytterligere prisvekst, og det muliggjør økte låneopptak. Dermed øker etterspørselen snarere enn å bli redusert.

Tilbudssiden bruker på den annen side lang tid på å bringe nye boliger til markedet. Når etterspørselen snur hurtig og tilbudet er tregt, får vi store prissvingninger. En ytterligere faktor er at særlig tomtekostnadene i stor grad henter ut gevinsten av prisveksten i boligmarkedet. Dermed får ikke "utbyggingskraftene" tilstrekkelig incentiver til å bygge flere boliger.

Boligprisene i særlig Oslo stiger nå kraftig. Prisene smitter til forstedene og kommunene det går an å pendle fra. Nedenstående figur viser én av forklaringene på prisveksten. Boligbyggingen er mye lavere enn boligbehovet. Samtidig bidrar den lave boligbeskatningen i kombinasjon med det lave rentenivået til høy etterspørsel etter boliger som spekulasjonsobjekter. Foreldre kjøper boliger til barna, selv om de ikke skal bo der ennå, rene spekulanter kjøper for utleie, det kjøpes til sekundærboliger delvis for å utnytte prisveksten og unge etablerer seg tidligere enn hva de ellers ville gjort. Bare noen av disse boligene blir leid ut.



Figuren viser antall nye ferdigstilte boliger (venstre akse) sammen med befolkningsveksten (høyre akse) i Oslo. Høyre akse er den dobbelte av venstre akse for å ta høyde for at det bor om lag to personer per bolig i Oslo. Prognosene er fra Samfunnsøkonomisk analyse, Norsk økonomi nr. 2-2016.



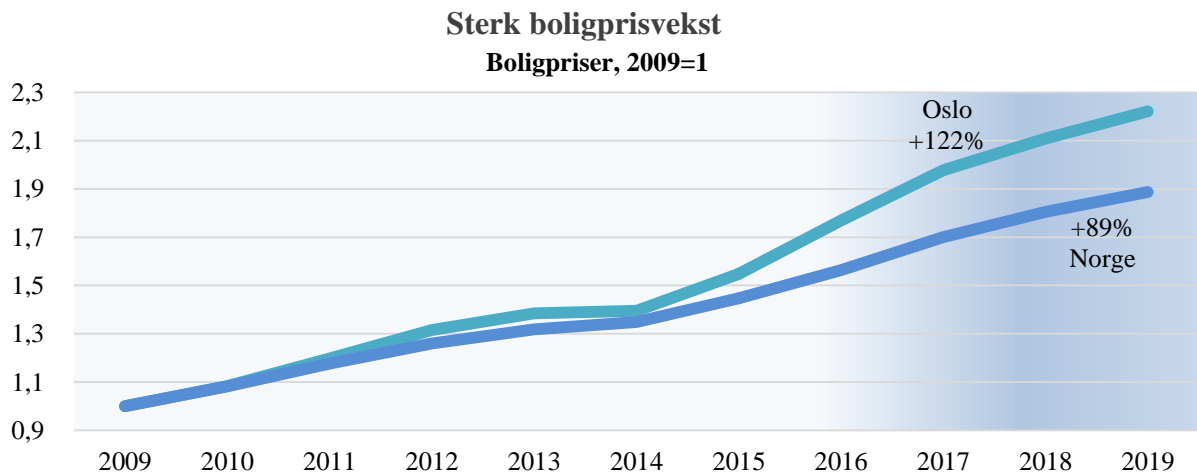
Figuren viser antall usolgte boliger i nyboligprosjekter i Oslo

Kilde: ECON Nye boliger, nyboligstatistikk fra Samfunnsøkonomisk analyse

Ubalansen i boligmarkedet i Oslo har ført til at antall nye boliger til salgs er rekordlavt. Statistikken har aldri før vist et lavere "lager" av nye boliger ifølge statistikken ECON Nye boliger som gis ut av Samfunnsøkonomisk analyse.

2. NÆRMERE OM PRISUTVIKLINGEN

Konsekvensen for boligprisene er åpenbar. Siden 2009 har boligprisene på landsbasis økt med 56 prosent. I Oslo har økningen vært på 77 prosent. I samme periode har lønnsveksten vært på ca 25 prosent. Boligkjøp utover inntekstvekst har måttet finansieres med økt låneopptak. Prognoser tyder på en prisvekst på til sammen 122 prosent i Oslo fra 2009 til 2019, mot 89 prosent på landsbasis.



Kilde: Eiendomsverdi og Eiendom Norge. Prognosene er fra Samfunnsøkonomisk analyse, Norsk økonomi nr. 2-2016.

3. BOLIGPOLITIKK SOM FORSTERKER SELVE PRISGALOPPEN

Boligmangelen har mange uheldige konsekvenser. Boligmeldingen (Meld. St. 17-2016) oppsummerer målene med regjeringens boligpolitikk slik:

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

På begge områdene bidrar boligpolitikken til det motsatte. Boligprisveksten hindrer nå stadig flere befolkningsgrupper fra å eie egen bolig. Unge uten hjelp fra foreldre og innvandrere har ikke råd til å etablere seg. I stedet blir de henvist til et langt liv i leiemarkedet og med høyere reell inntektsskatt enn de som tar del i boligprisgevinstene. Samtidig bidrar boligprisveksten til å segregere befolkningen langs økonomiske, sosiale, kulturelle og geografiske linjer. Det svekker samfunnet og skaper konflikter.

For å dempe uheldige sosiale konsekvenser som truer gruppers mulighet til å eie eller leie egen bolig, har myndighetene innført en rekke støtteordninger. Gitt boligprisutviklingen kan flere av disse virke etter hensikten når det gjelder sosial fordeling. Utsatte grupper hjelpes mer enn andre. Men når det gjelder prisutviklingen, er det mange av tiltakene som trekker i gal retning.

I stedet for å dempe etterspørselen og stimulere boligbyggingen, har myndighetene med støtteordningene også bidratt til å kanalisere mer midler inn i boligetterterspørselen. Støtten hjelper mange til å finansiere kjøp og leie av bolig, men bidrar samtidig til å forsterke boligmangelen og boligprisveksten, og derigjennom å holde enda flere grupper utenfor boligmarkedet.

Tabellen oppsummerer de viktigste støtteordningene og dissers kostnader (støtte eller utgifter (lån)).

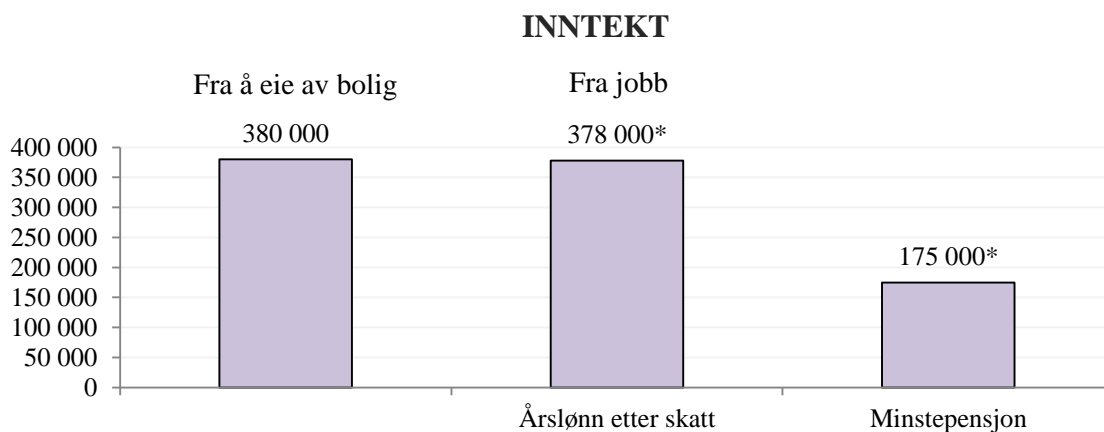
Støtteordning	Tiltak	Kostnader/utgifter
Boligsparing for unge (BSU-ordningen)	Spareform for individer under 34 år. Man kan maksimalt spare 25 000 kroner i året, opp til 300 000 kroner. Sparing gir 20 % skattefradrag på årlige innskudd, opp til 5 000 kroner i året.	I 2015 ble det gitt 1,2 mrd. kroner i fradrag for boligsparing i BSU-ordningen.
Bostøtte (Husbanken)	Bostøtten skal hjelpe vanskeligstilte både til å skaffe og beholde egen bolig. Alle over 18 år kan søke, unntatt studenter og personer i førstegangstjeneste. Unntaket er studenter med barn.	I 2015 fikk 141 700 husstander til sammen 2,9 mrd. kroner i bostøtte. Antallet mottakere har sunket de siste årene, delvis fordi flere har boutgifter som er høyere enn det de kan få bostøtte til å dekke. Regjeringen foreslår å bevilge 2,8 mrd. kroner over statsbudsjettet i 2017.
Grunnlån (Husbanken)	Grunnlånet er ment for å fremme universell utforming og miljø i nye og eksisterende boliger, samt finansiere	I 2015 ble det gitt tilsagn om 10,2 mrd. kroner i grunnlån til oppføring av om lag 4 900 boliger, i tillegg til tilsagn om

	boliger til vanskeligstilte og andre i etableringsfasen.	766 mill. kroner til oppgraderingsarbeid. Summene har vært tilnærmet konstante i perioden 2011-2015.
Startlån (Husbanken)	Startlån er et behovsprøvd lån for individer med langvarige bolig- og finansieringsproblemer. Kommunene tildeler startlån med lånemidler fra Husbanken. Behovsprøvd.	I 2015 ble det gitt tilsagn på i overkant av 6,1 mrd. kroner til cirka 7 300 husstander. Over halvparten av startlånene gikk til barnefamilier.
Etableringstilskudd (Husbanken)	Etableringstilskuddet skal bidra til at vanskeligstilte kan kjøpe og beholde egen bolig. Tilskuddet fungerer ofte som en toppfinansiering når boliger skal lånefinansieres. Ordningen er strengt behovsprøvd.	Det ble gitt tilsagn på 394 mill. kroner til 1 587 boligkjøp i 2015. Dette er cirka 100 mill. kroner mer enn i 2011.
Tilskudd til utleieboliger (Husbanken)	Dette tilskuddet er ment å bidra til flere egnede utleieboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. Det er med andre ord et indirekte tiltak til vanskeligstilte. Typiske mottakere er kommuner og stiftelser som bidrar til etablering av kommunalt disponerte utleieboliger.	I 2015 ble det gitt tilskudd til om lag 1 750 kommunalt disponerte utleieboliger (cirka 1200 i 2014). Tilsagnsbeløpet summerte seg til 991 mill. kroner. Statsbudsjettet for 2017 foreslår å sette av 887 millioner kroner.
Tilskudd til studentboliger (Husbanken)	Et annet eksempel på en indirekte støtteordning. Ordningen skal sikre etablering av boliger for studenter ved høyere utdanningsinstitusjoner i Norge og bidra til et mer forutsigbart og rimelig boligtilbud til studenter. Tilskuddet gis til studentsamskipnader og i særlige tilfeller også studentboligstiftelser.	Det ble gitt tilsagn på 622 millioner kroner fordelt på 2 200 boligenheter i 2015. I statsbudsjettet for 2017 foreslås det en bevilgning på 644 millioner kroner.
Kommunale satsninger	Flere kommuner har på bakgrunn av økte investeringer i kommunale boliger realisert boliger for flere titalls millioner de siste 2-3 årene.	Eksempelvis har Oslo kommune satt av 2,4 milliarder kroner til 1 100 nye kommunale boliger i sin økonomiplan for 2015-2018. Generelt er også Husbanken involvert i finansieringen av flere slike kommunale prosjekter.
Stipend og lån (Statens lånekasse for utdanning)	Det kan argumenteres for at stipend og billige lån hjelper studentene inn på leiemarkedet. De færreste studenter kan finansiere bostgifter på noen annen måte. Bostgifter er studentgruppens største utgift ved de fleste studieplasser i landet, og stipend og lån utgjør ofte hoveddelen av finansieringen.	I statsbudsjettet for 2017 settes det for eksempel av cirka 6,4 milliarder kroner til omgjøring av utdanningslån til stipend. I tillegg eksisterer det et eget bostipend for elever på videregående skoler. Dette koster cirka 1 milliard årlig.
Integreringstilskudd (Integrerings- og mangfoldsdirektoratet)	Et siste indirekte tiltak er integreringstilskuddet. En del av dette går til å dekke merutgiftene kommunene har ved bosetting av flyktninger det året de blir bosatt og de neste fire årene. Tilbudet sikrer en viss standard og tilgang på boliger for denne gruppen.	De borelaterte delene av integreringstilskuddet utgjør cirka 4 milliarder kroner i Statsbudsjettet for 2017.

4. EN ÅRSLØNN EKSTRA FRA Å EIE

Beskatningen av boliger som både kapital, inntekt og forbruk er gjennomgående svært lav. Særlig er det skattemessig favorisering av eie framfor leie. Den sterke og selvforsterkende prisøkningen på boliger fører til at investeringer i form av boligkjøp gir verdiøkning og kapitaløkning langt utover andre typer investeringer. Det bidrar til ytterligere etterspørselsvekst og destabilisering av boligmarkedet.

Gjennom regneeksempler viser vi hvordan det å kjøpe egen bolig framfor å leie kan bety like mye for den reelle inntekten til en arbeidstaker som en hel årslønn. Ved langsiktig gunstig prisutvikling, kan et boligkjøp innebære en årlig inntekt som overstiger en normal årslønn. Figuren viser inntekten fra å låne til bolig og å jobbe for perioden 2006-2015.



Forutsetningene for regneeksemplene er gitt i vedlegget.

*Kilde: Det tekniske beregningsutvalget for inntektsoppgjørene, rapport nr. 1-2016

I vedlegget har vi konkretisert disse regnestykkene nærmere. Etterfølgende tabell oppsummerer resultatet fra regneeksempelet

Boligvalg	Egenkapital/formue i utgangspunkt	Egenkapital /formue etter 10 år, inkl. boligkapital	Formuesøkning i kroner 10 år
Eie	3 mill.	8 mill.	+ 5 mill.
Leie	3 mill.	4,2 mill.	+ 1,2 mill.

Det viser seg at å eie bolig gir en mye høyere avkastning og raskere formuesøkning enn andre investeringstyper. Vi har rendyrket boligeffekten ved å se på personer med samme lønn, forbruk og boligstandard. Enkelttrekk i eksemplet er ikke helt realistiske, men nødvendig for å fram poenget med bolig: vi må sammenlikne tilfeller som ellers er mest mulig like.

Forskjellen i formue på å eie og leie etter ti år er 3,8 millioner kroner for de som hadde 3 millioner kroner i egenkapital i utgangspunktet.

VEDLEGG: Et regneeksempel

Vi går ut fra en enslig mann/kvinne med årslønn på 354 000 kroner i 2005 som har 3 millioner kroner i oppspart egenkapital og alternativt enten eier en leilighet til 3 millioner kroner i 2005, eller leier en leilighet som koster det samme.

Videre legger vi til grunn følgende tekniske forutsetninger:

- Årlig lønnsvekst på 4 prosent
- Et fast rentenivå på 4 prosent
- Konstante skatteregler:
 - Skattesats for person- og næringsinntekt er 28 prosent
 - Skattesats for formue er 0,85 prosent og 1,2 millioner i bunnfradrag
- Levekostnadene utover boutgifter følger den generelle konsumprisstigningen (KPI). De økes fra 8000 kroner per måned i 2006 til 9500 kroner i 2015.
- Strømpriser følger SSBs prisindeks for elektrisitet inkludert nettleie fra 2006 til 2015
- Boligen har en felleskostnad (knyttet til sameie eller borettslag) som følger SSBs prisindeks for beregnet husleie i perioden 2006 – 2015, uansett om den er eid eller leid. Den øker fra 1800 kroner per måned i 2006 til 2243 kroner i 2015.
- Den som leier må betale en husleie som følger SSBs prisindeks for betalt husleie i perioden 2006 – 2015. Den øker fra 10 000 kroner per måned i 2006 til 13 000 i 2015.
- Prisen/verdien på boligen (som kostet 3 millioner kroner i 2005) følger SSBs boligprisindeks for leiligheter i Oslo og Bærum. I gjennomsnitt økte prisen med 7,3 prosent årlig i perioden 2006-2015 og har en verdi på 5 952 000 kroner i 2015.

Basert på de ovennevnte forutsetninger, regner vi ut følgende resultater:

Boligvalg	Eie		Leie	
	2006	2015	2006	2015
Årslønn	368 000	524 000	368 000	524 000
Formue, inkl. boligkapital	3 mill.	8 mill.	3 mill.	4,2 mill.
Betalt skatt i alt	103 000	179 000	152 000	217 000
Betalt skatt i pst. av lønn	28%	34%	41%	41%