

Boligmarkedet i Nedre Glommaregionen

Trond-Arne Borgersen

Bjørnar Karlsen Kivedal

Forord

Denne rapporten ser nærmere på boligmarkedet i Nedre Glomma Regionen (NGR) i perioden 2000-2015. Rapporten belyser spesielt hvordan lokale faktorer har påvirket boligmarkedene i NGR relativt til utviklingen i Norge generelt og Østfold mer spesielt.

Rapporten er finansiert ved hjelp av et stipend fra av Fredrikstad Handelsstands Forenings legat for kompetanseheving og skrevet i 1.kvartal 2015.

Rapporten er skrevet av Trond-Arne Borgersen og Bjørnar Karlsen Kivedal ved Avdeling for Økonomi, Samfunnsfag og Språk ved Høgskolen i Østfold.

Alle synspunkter er forfatterens egne.

Innhold

Forord	1
1 Introduksjon	6
2 Bakgrunn – utviklingen i boligmarkedet.....	7
3 Gjeld og boligpriser.....	10
4 Boligmarkedet i Nedre Glommaregionen	12
4.1 Etterspørselen etter boliger	12
4.1.1 Demografi.....	13
4.1.2 Husholdningers inntekt	13
4.1.3 Husholdningers formue	14
4.1.4 Arbeidsledighet	15
4.2 Tilbudet av boliger.....	17
4.2.1 Boligmassen	17
4.2.2 Antall omsatte boliger	19
5 Partielle regionale boligpriseffekter fra tilbuds- og etterspørselssiden.....	20
5.1 Tilbudssideknapphet: Nybygging og innflytting	20
5.2 Betalingsevne: Gjeldsbelastning og husholdningenes betalingsevne.....	22
6 Prisforskjeller innenfor de ulike boligsegmentene i Sarpsborg og Fredrikstad	24
7 Volatilitet og risiko.....	28
9 Konklusjon	33
10 Referanser.....	34

Figur 1: Nominelle og reelle (basis-periode mars 2015) kvadratmeterpriser	7
Figur 2: Tolv månedersvekst i boligprisene	7
Figur 3: Boligprisindeks i Østfold, NGR og Norge, januar 2003=100.	8
Figur 4: Tolv månedersvekst i prisene på brukte boliger i Østfold, NGR og Norge.	8
Figur 5: Kvadratmeterpris NGR, Østfold og Norge.	9
Figur 6: Igangsetting, og boliginvesteringenes andel av BNP. 2000-2013.	9
Figur 7: Den relative boligprisutviklingen i NGR. Indeks 2003=1.	9
Figur 8: Boligpriser, gjeld og lønn. Indekser	10
Figur 9: Aldersfordelt formue og gjeld etter hovedinntektstakers alder. Gj.sn. ligningsverdi 2012.	10
Figur 10: Aldersfordelt gjeld. 2000-priser i 1000 kr. 1987-2012.	11
Figur 11: Husholdninger med gjeld over 5 prosent av disp. inntekt. Andel husholdninger og gjeld. Prosent. 1987-2012.	11
Figur 12: Andel husholdninger med nettogjeld større enn boligens verdi og andel av samlet boliggjeld som er knyttet opp til disse lånene. Prosent. 2010-2012.	12
Figur 13: Vekst i antall husholdninger.	13
Figur 14: Prosentvis vekst i antall husholdninger Norge, Østfold, Fredrikstad og Sarpsborg, 2006-2013.	13
Figur 15: Disponibel inntekt per husholdning i Østfold relativt til landsgjennomsnittet. Tall fra fylkesvis nasjonalregnskap.	14
Figur 16: Husholdningenes inntekt etter skatt 2013. Norge, Sarpsborg og Fredrikstad.	14
Figur 17: Husholdningenes netto-formue, 2013.	14
Figur 18: Registrert arbeidsledighet, Norge, Østfold, Sarpsborg og Fredrikstad, jan 1999 – des. 2014. Månedstall, sesongjustert med 3-måneders glidende gjennomsnitt.	15
Figur 19: Registrert ungdomsarbeidsledighet, Norge, Østfold, Sarpsborg og Fredrikstad, jan 1999 – des. 2014. Månedstall, sesongjustert med 3-måneders glidende gjennomsnitt.	16
Figur 20: Personer utenfor arbeidsstyrken i prosent av befolkningen mellom 15 og 74 år.	16
Figur 21: Antall prosentpoeng forskjell i personer utenfor arbeidsstyrken mellom 15 og 74 år mellom Østfold og Norge.	16
Figur 22: Eksisterende bygningsmasse i Norge 2015	17
Figur 23: Eksisterende bygningsmasse i Østfold 2015	17
Figur 24: Østfold relative andeler av den nasjonale boligmassen, 2001-2015.	17
Figur 25: De ulike segmentenes andeler av boligmassen i Østfold, 2001-2015.	17
Figur 26: Igangsatte boliger per år i Norge og Østfold.	18
Figur 27: Igangsatte boliger per år i Fredrikstad og Sarpsborg.	18
Figur 28: Andeler av igangsettingen i NGR og Østfold, relativt til Norge, 2000-2014.	18
Figur 29: Andeler av igangsettingen i NGR, relativt til Østfold, 2000-2014.	18
Figur 30: Andeler av igangsatte eneboliger i Fredrikstad og Sarpsborg, 2000-2014.	19
Figur 31: Andeler av igangsatte tomannsboliger i Fredrikstad og Sarpsborg, 2000-2014.	19
Figur 32: Antall omsatte boliger i Norge, Østfold og NGR, 1993-2014	19
Figur 33: Antall omsatte boliger i Østfold og NGR, 1993-2014.	19
Figur 34: Boligomsetning i NGR som andel av omsetningen nasjonalt, 1993-2014.	20
Figur 35: Antall boligomsetninger per husholdning i Norge, Østfold og NGR, 2006-2013. ..	20
Figur 36: En knapphetsindikator for tilbudssiden av boligmarkedet	21
Figur 37: Husholdningenes gjeldsbelastning i Norge, Sarpsborg og Fredrikstad. 2013.	22
Figur 38: Arbeidsledighetsgap mellom Fredrikstad og Norge, målt i prosentpoengs avvik i arbeidsledighetsraten.	23
Figur 39: Gap i ungdomsarbeidsledighet mellom Fredrikstad og Norge, målt i prosentpoengs avvik i arbeidsledighetsraten.	23
Figur 40: Gjennomsnittlig startlånbeløp ved funnfinansiering (> 90 prosent). Norge og.	24

Figur 41: Antall fullfinansieringer ved bruk av startlån.....	24
Figur 42: Prisutviklingen i de ulike boligsegmentene i NGR. Indeks 2003=100.	25
Figur 43: Tolv månedersvekst de ulike boligsegmentene i NGR.	26
Figur 44: Prisgap mellom Sarpsborg og Fredrikstad, etter boligtype. Indeks 2003=1.	26
Figur 45: Antall boligomsetninger innenfor de ulike boligsegmentene i NGR.	27
Figur 46: Endring i antall boligomsetninger fra året før.	27
Figur 47: Forskjell i antall omsatte boliger innenfor de ulike boligsegmentene for Fredrikstad og Sarpsborg.....	28
Figur 48: Historisk volatilitet	29
Figur 49: Bygningsmasse Fredrikstad 2013.....	30
Figur 50: Bygningsmasse Sarpsborg 2013.....	30
Figur 51: Bygningsmasse Moss 2013	30
Figur 52: Bygningsmasse Sandnes 2013.....	30
Figur 53: Historisk volatilitet eneboliger, delte boliger og leiligheter.	32

1 Introduksjon

De siste årene har det vært et betydelig fokus på boligprisutviklingen i Norge, både i media generelt og blant økonomer mer spesielt. I en situasjon der husholdningenes gjeldsbelastning er historisk høy, prisen på kreditt svært lav og bankenes tilbud av boliglån meget ekspansivt, vekker kombinasjonen av høye boligpriser og vedvarende sterk prisvekst også bekymring i institusjoner med ansvar for stabiliteten i det norske finansielle systemet.

I Østfold er mediene ofte fokusert på fylkets lave boligpriser. Det er samtidig betydelige prisforskjeller mellom lokale boligmarkeder i Østfold. Lokale boligprisgap kan lett gi spekulasjoner om årsakene bak disse boligprisgapene og om konsekvensene av eventuelle korreksjoner.

Denne rapporten analyserer boligmarkedet i Østfold generelt og i NGR mer spesielt. Hovedhensikten er å avdekke regionale særtrekk og se nærmere på årsakssammenhenger bak disse. Analysen er gjort med utviklingen i det norske boligmarkedet som bakgrunn, slik at boligmarkedet i Østfold og NGR ses i sammenheng med den nasjonale utviklingen. I hovedsak blir perioden fra januar 2003 til mars 2015 analysert, slik at vi ikke fokuserer på det å lage prognoser om fremtidig utvikling i boligmarkedet.

Et lavere boligprisinivå i Østfold enn i resten av landet kan være et resultat av lokale tregheter, slik at prisene i fylket kan antas å stige sterkere enn i resten av landet i perioden som ligger foran oss (en «catching-up» hypotese). Alternativet til denne hypotesen er at lavere boligpriser enn i resten av Norge er et likevektsfenomen, noe som innebærer at det finnes årsakssammenhenger i økonomi og markeder som tilsier at prisnivået i Østfold skal være lavere enn i øvrige deler av Norge. I sistnevnte tilfelle vil prisene i Østfold også i fremtiden ligge lavere enn i landet for øvrig, dersom ikke disse faktorene endres relativt til landet som helhet.

Intensjonen med en regional boligmarkedsanalyse er den merverdi en slik kartlegging og analyse av regionale særtrekk kan gi i form av et bedre beslutningsgrunnlag for lokale aktører. Beslutninger som tas med utgangspunkt i en «catching-up» hypotese kan bli kostbare dersom alternativet er realiteten.

Boligmarkedet er, gjennom et lokalområdets mulighet til å tiltrekke seg arbeidskraft ved å tilby gode boforhold, viktig for næringslivet i Nedre Glommaregionen (NGR) generelt, samt lokale boligmarkedsaktører som utbyggere, eiendomsめglere, husholdninger og banker mer spesielt. Kunnskap om det lokale boligmarkedet er også et viktig premiss for lokal forvaltning som innspill i fremtidige planprosesser og utviklingen av en innbyggervennlig infrastruktur som tilrettelegger for at arbeidskraft med ulike kompetanse og husholdninger med ulike inntekt kan etablere seg i NGR.

Flere markedsaktører har påpekt paradokset med at et så viktig marked som boligmarkedet er preget av et svakt datagrunnlag og lite utredning av årsakssammenhengene. Dette gjelder både på nasjonalt og på lokalt nivå. For Østfold fylke finnes det lite kvantitativ analyse av utviklingen i boligmarkedet der årsakssammenhengene bak og konsekvensene av eventuelle regionale særtrekk belyses.

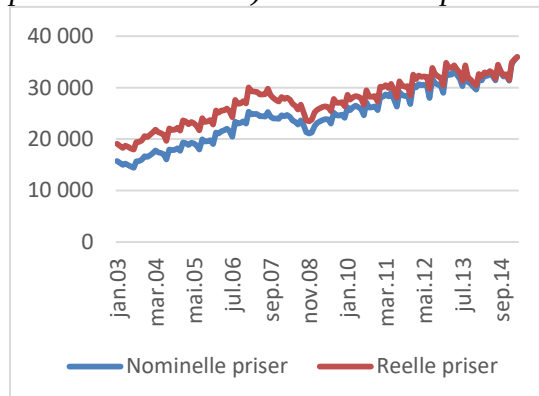
Denne rapporten ser nærmere på forskjellene mellom boligprisene i NGR, Østfold og Norge, samt på forskjeller innad i NGR, og analyserer hva som kan være årsakene til disse. Både faktorer på etterspørselssiden og tilbudssiden i boligmarkedet blir undersøkt for å analysere

hvordan boligprisene blir påvirket av disse faktorene i de ulike lokale boligmarkedene. På etterspørselssiden fokuserer vi på arbeidsledighet, demografiske forhold, inntekt og formue og på tilbudssiden legger vi vekt på både strukturen i boligmassen og endringer i denne. I tillegg ser vi nærmere på risikoen i de lokale boligmarkedene ved å kartlegge boligprisvolatilitet.

2 Bakgrunn – utviklingen i boligmarkedet

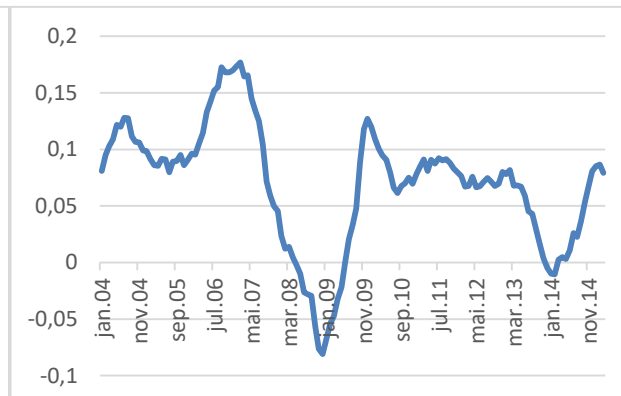
I 2014 var prisveksten¹ i det norske boligmarkedet 8,5 prosent. I mars 2015 var tolv månedersveksten 7,9 prosent. Norske boligpriser har, med unntak av noen små, og svært korte hvileskjær, steget markant siden begynnelsen av 90-tallet. De siste 5 årene har prisene steget 32,5 prosent. Også realprisene har steget betydelig. Både god inntektsvekst i husholdningene, lave boliglansrenter og et ekspansivt boliglånstilbud har, sammen med tendenser til knapphet på tilbudssiden, bidratt til en slik prisutvikling. Blant økonomer og andre er bekymringen som er knyttet til en slik prisutvikling knyttet til den gjeldsoppbygging i husholdningssektoren som har fulgt prisutviklingen.²

Figur 1: Nominelle og reelle (basisperiode mars 2015) kvadratmeterpriser



Kilde: Eiendom Norge, FINN og Eiendomsverdi AS, og SSB.

Figur 2: Tolv månedersvekst i boligprisene



Kilde: Eiendom Norge, FINN og Eiendomsverdi AS

I Østfold er det nysgjerrighet omkring årsakene bak fylkets relativt lave boligpriser som dominerer mediebildet. I 2014 steg prisene i Østfold 10,3 prosent nominelt, og i mars d.å. er tolv månedersveksten 8,6 prosent. De siste 5 årene er prisveksten 27,8 prosent. I NGR er gjennomsnittlig kvadratmeterpris, både for eneboliger, rekkehus og leiligheter, lavere enn for landet for øvrig. Spesielt er boligprisene i Sarpsborg lave, selv om prisveksten de siste årene har vært høyere i Sarpsborg enn i Fredrikstad.

¹ Beregnet som vekst i boligprisindeksen fra Eiendom Norge, FINN og Eiendomsverdi AS. Boligprisindeksen blir brukt til all analyse i rapporten der ikke er oppgitt at kvadratmeterprisen brukes eksplisitt.

² Se for eksempel de to rapportene i referanselisten, Norges Banks rapport om Finansiell stabilitet 2014 og Finanstilsynets rapport Finansielle Utviklingstrekk 2014.

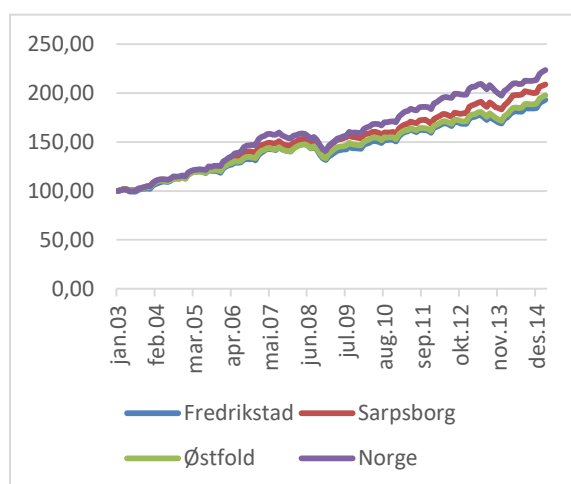
Tabell 1: Kvadratmeterpriser mars 2015 og vekst i kvadratmeterpriser siste fem år

	Sarpsborg		Fredrikstad		Østfold		Norge	
	Kv.m.-pris	Vekst siste fem år	Kv.m.-pris	Vekst siste fem år	Kv.m.-pris	Vekst siste fem år	Kv.m.-pris	Vekst siste fem år
Enebolig	17 723	24,4%	21 960	24,3%	19 269	23,8%	22 673	26,3%
Delt bolig	19 588	26,9%	22 007	26,4%	20 915	26,0%	28 873	27,5%
Leilighet	26 179	35,2%	27 780	32,8%	26 503	31,9%	43 684	37,0%
Samlet	23 206	30,1%	24 402	28,1%	23 007	27,8%	35 968	32,5%

Kilde: Eiendom Norge, FINN og Eiendomsverdi AS

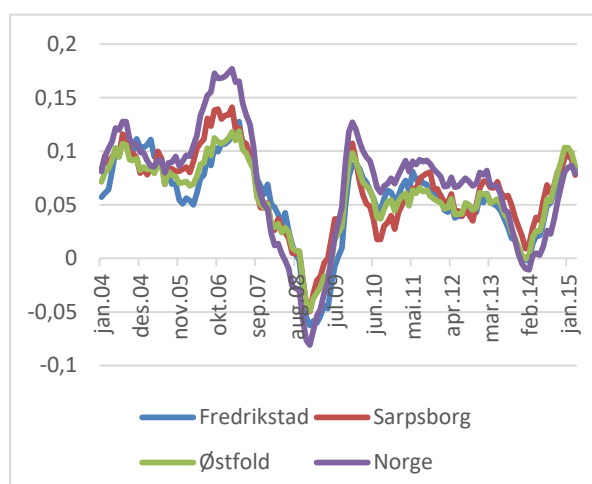
Sett i forhold til Østfold generelt, er boligprisene i Fredrikstad høyere, mens de i Sarpsborg er lavere innenfor hvert segment. Selv om boligprisveksten i fylket og i NGR følger utviklingen i landet for øvrig, synes ikke hverken Østfold-prisene eller NGR-prisene å konvergere mot landsgjennomsnittet.

Figur 3: Boligprisindeks i Østfold, NGR og Norge, januar 2003=100.



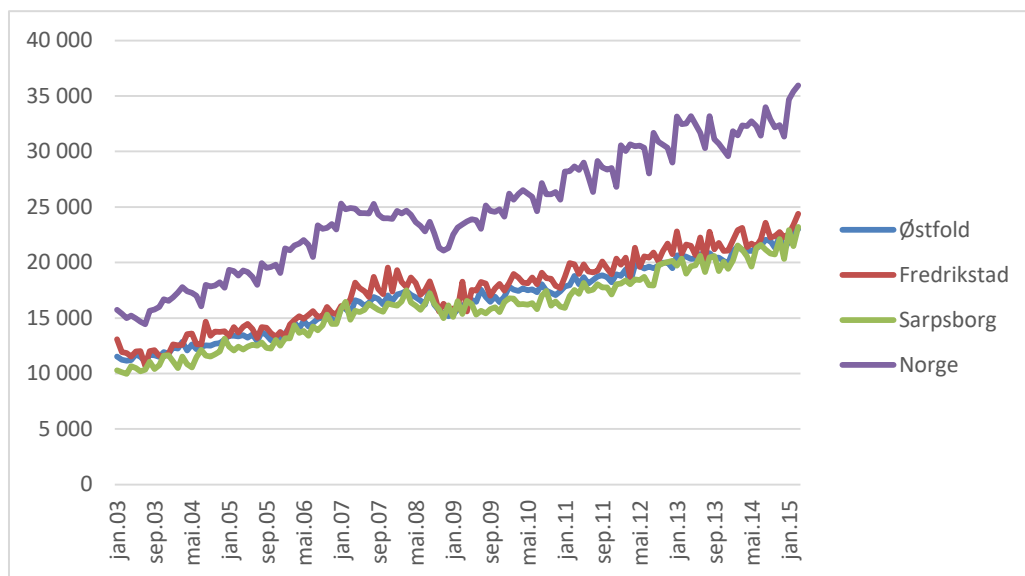
Kilde: Eiendom Norge, FINN og Eiendomsverdi AS

Figur 4: Tolvmånedersvekst i prisene på brukte boliger i Østfold, NGR og Norge.



Kilde: Eiendom Norge, FINN og Eiendomsverdi AS

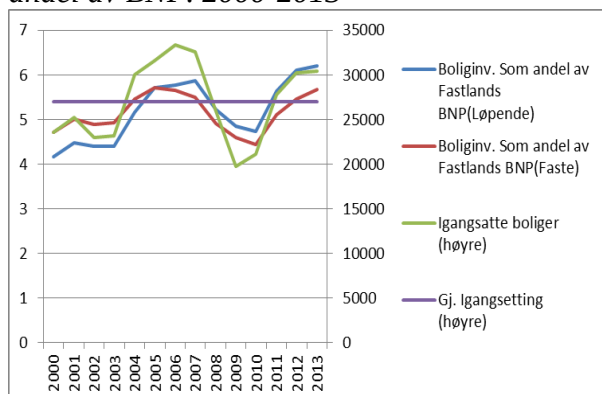
Figur 5: Kvadratmeterpris NGR, Østfold og Norge.



Kilde: Eiendom Norge, FINN og Eiendomsverdi AS

Boligmarkedet er et viktig marked i ethvert lands økonomi, og boligmarkedet både påvirker konjunkturutviklingen og blir påvirket av konjunktorene. Spesielt er boligprisutviklingen viktig for husholdningenes formue, og vil derigjennom påvirke realøkonomien via etterspørselen etter varer og tjenester. Samtidig vil konjunkturrendringer som f.eks. endringer i arbeidsledigheten påvirke etterspørselen etter boliger og boligprisene. Hvis en ser nærmere på hvordan igangsatt bygging av nye boliger og boliginvesteringenes andel av BNP har utviklet seg siden årtusenskiftet ser en betydelige svingninger over tid. Etter en periode med svært lave i gangsettingstall på 90-tallet var boligbyggingen høy i en periode etter årtusenskiftet. Under finanskrisen falt imidlertid boligbyggingen betydelig og boligmarkedet er i mange regioner fremdeles preget av et igangsettingsetterslep.

Figur 6: Igangsetting, og boliginvesteringenes andel av BNP. 2000-2013



Kilde: SSB

Figur 7: Den relative boligprisutviklingen i NGR.³ Indeks 2003=1.



Kilde: Eiendom Norge, FINN og Eiendomsverdi AS

³ Målt som prisindeksen i Fredrikstad dividert med prisindeksen i Sarpsborg.

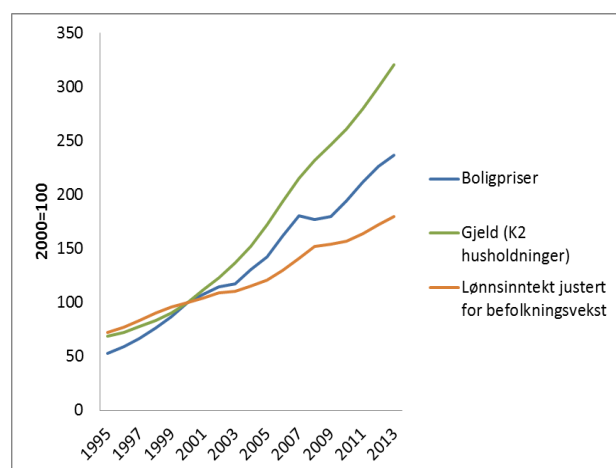
Boligmarkedet i NGR påvirkes av utviklingen nasjonalt både på tilbuds- og på etterspørselssiden, og ringvirkningene fra den nasjonale utviklingen kan både være direkte og indirekte. Samtidig er det regionale særtrekk som påvirker utviklingen. Hvis en ser nærmere på prisutviklingen i NGR ser en at de siste ti årene har vært en systematisk forskyvning i favør Sarpsborg. Sterkere prisvekst i Sarpsborg enn i Fredrikstad kan i utgangspunktet ha sin årsak både i forhold på tilbudssiden og på etterspørselssiden (Se avsnitt 4 for tilbuds- og etterspørselssidefaktorenes bidrag til prisutviklingen). Tallene viser at prisskjevningen i hovedsak har sitt rotfeste i segmentene for eneboliger og delte boliger, og at prisutviklingen er jevnere for leiligheter. (Se avsnitt 6 for analyse av ulike markedssegmenter i NGR.)

3 Gjeld og boligpriser i Norge

Mens boligprisene i Norge fortsatte å stige i kjølvannet av den internasjonale finanskrisen, falt prisene markert i mange andre land. Sett i lys av internasjonale erfaringer har kombinasjonen av fortsatt høy boligprisvekst og økende finansiell sårbarhet i husholdningene vekket bekymring hos institusjoner som fokuserer på stabiliteten i det norske finansielle systemet. Frykten for en gjeldsdrivet boligprisvekst som ikke er bærekraftig synes i dag å være tilstede hos flere aktører.⁴

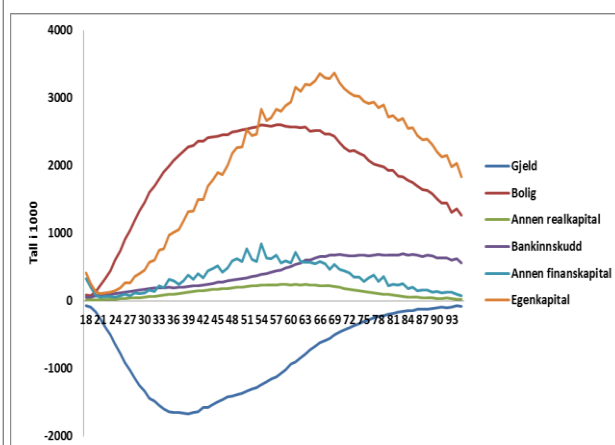
Etter bankkrisen tidlig på 90-tallet har norske husholdninger økt sin gjeld. Gjeldsveksten har stort sett i hele perioden oversteget lønnsinntekten og løftet husholdningenes gjeldsbelastning (gjeld dividert med inntekt) til et historisk høyt nivå. Både utviklingen i boliglånsrenten, tilgangen på kreditt, husholdningens disponible inntekt og utgifter til nødvendighetskonsum har påvirket gjeldsveksten. Boligprisen spiller imidlertid en helt spesiell rolle for husholdningenes gjeldsoptak, som følge av muligheten for gjensidig forsterkende prosesser de to imellom.⁵

Figur 8: Boligpriser, gjeld og lønn. Indekser



Kilde: Norges Bank (2014)

Figur 9: Aldersfordelt formue og gjeld etter hovedinntektstakers alder. Gj.sn. ligningsverdi 2012.



Kilde: Norges Bank (2014)

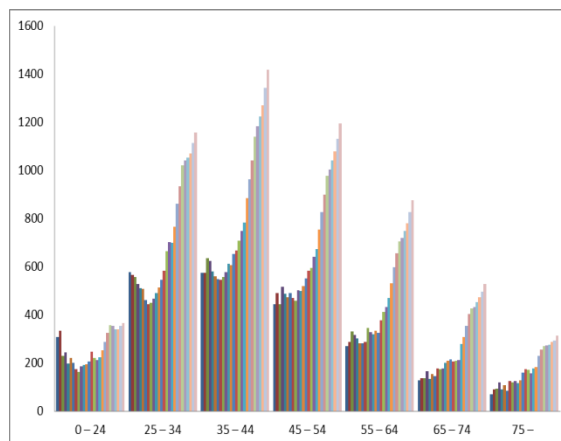
De siste årene har gjeldsoptaket økt i alle aldersgrupper, også blant eldre voksne. Dette har medført at en stadig større del av husholdningene har en gjeldsbelastning som gjør dem

⁴ Dette avsnittet er i stor grad basert på Norges Bank (2014) og Finanstilsynets Boliglånsundersøkelse for 2014.

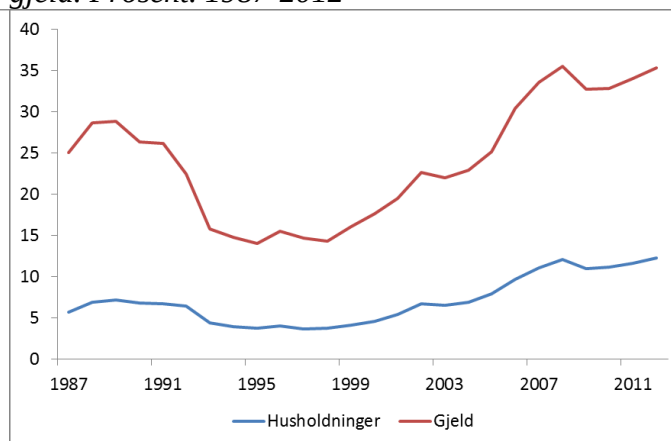
⁵ Se Anundsen og Jansen (2013) for beskrivelse av denne mekanismen.

sårbare overfor økte boliglånsrenter, bortfall av inntekt eller boligprisfall. Mens gjeldsøkningen blant eldre kan knyttes opp mot nye låneprodukter som f.eks. rammelån, er gjeldsveksten blant unge nærmere knyttet opp mot en prisvekst som overstiger lønnsveksten og derigjennom nødvendiggjør økt belåning ved boligkjøp.

Figur 10: Aldersfordelt gjeld. 2000-priser i 1000 kr. 1987-2012



Figur 11: Husholdninger med gjeld over 5 prosent av disp. inntekt. Andel husholdninger og gjeld. Prosent. 1987-2012



Kilde: Norges Bank (2014)

Kilde: Norges Bank (2014)

Siden årtusenskiftet har bankes kamp om markedsandeler vært hard og konkurransen i boliglånsmarkedet blitt tøffere. Tradisjonelt har bankene i Norge hatt en praksis der man aksepterer en gjeldsbelastning på 3- 3½ ganger inntekten som førstelinjeforsvar, mens pantesikkerhet fungerer som andrelinjeforsvar. Siden årtusenskiftet har imidlertid andelen av bolig-gjelden - og andelen husholdninger med slik gjeldsbelastning - som overstiger 5 ganger husholdningenes inntekt økt betraktelig, og er i dag på et høyere nivå enn før den norske bankkrisen på slutten av 1980-tallet og begynnelsen av 1990-tallet.

Kombinert med økende gjeldsbelastning har også belåningsgraden (lånestørrelse relativt til prisen på boligen) ved boligkjøp økt. Etter en periode med strukturelle endringer i bankenes kredittpraksis, valgte Finanstilsynet å fremme generelle retningslinjer for bankenes bolig-lånspolitikk hvor et egenkapitalkrav på først 10 og deretter 15 prosent ble inkludert. Etter en periode der kravet først så ut til å få effekt, synes utviklingen igjen å være slik at belånings-gradene øker, til tross for Boliglånsretningslinjer med anbefalte belåningsgrader:

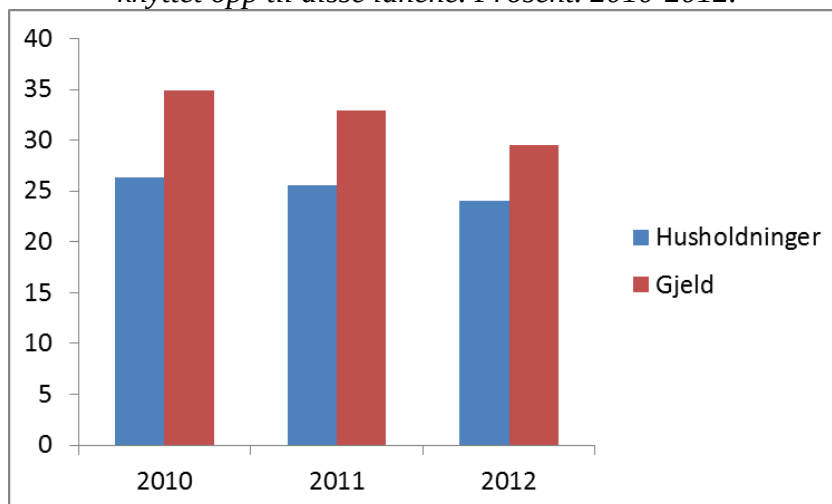
«Boliglånsundersøkelsen viser at bankene har økt andelen lån med høye belåningsgrader sammenlignet med tidligere år. Det er særlig økning i andelen lån med høy belåningsgrad innvilget til yngre låntakere. Denne gruppen har også høyest gjeld i forhold til inntekten. Et økende gjeldsnivå og større ubalanse i forhold til inntekten gir grunn til bekymring for husholdningenes finansielle situasjon.» (Finanstilsynet, 2014)

I 2014 rapporterte Finanstilsynet i Boliglånsundersøkelsen at andelen lån med belåningsgrad over 85 prosent var om lag 34 prosent, opp fra 27 prosent året før. Også andelen boliglån der gjelden overstiger boligens verdi økte fra 2013 til 2014.

Kombinert med andre utviklingstrekk i boliglånsmarkedet, som økt bruk av avdragsfrihet og lengre løpetid på lån, gjør høye belåningsgrader og økt risikotaking at stadig flere husholdninger er i en finansielt sårbar situasjon. Det er stor usikkerhet knyttet til konsekvensene både for økonomi og markeder av en slik situasjon. Andelen husholdninger

med større boliggjeld enn boligverdi har de siste årene kommet opp i om lag 25 prosent, mens gjelden som er knyttet opp til disse lånene utgjør om lag 30 prosent av samlet boliggjeld.

Figur 12: Andel husholdninger med nettogjeld større enn boligens verdi og andel av samlet boliggjeld som er knyttet opp til disse lånene. Prosent. 2010-2012.



Kilde: Norges Bank(2014)

Høy belåning av boliger, kombinert med svakere betjeningsevne, øker risikoen for at en negativ utvikling i husholdningenes finansielle stilling velter over i boligmarkedet. I tilfeller der negative sjokk rammer husholdningenes betalingsevne eller øker boliglånsrentene, kan konsekvensene av et høyt priset boligmarked bli betydelige.

4 Boligmarkedet i Nedre Glommaregionen

Boligmarkedets tilbuds- og etterspørselsside kan beskrives ved en enkel modell som f.eks. fra Malpezzi og MacLennan (2001) gjennom

$$Q_D = \alpha_0 + \alpha_1 P_h + \alpha_2 Y + \alpha_3 D$$

$$Q_S = \beta_0 + \beta_1 P_h.$$

Modellen viser at boligetterspørselen Q_D avhenger av den relative boligprisen (relativt til det generelle prisnivået) P_h , inntekt Y og populasjonsstørrelsen D , mens boligtilbudet Q_S avhenger av den relative boligprisen. I likevekt vil boligtilbudet være lik boligetterspørselen ($Q_D = Q_S$).

I dette avsnittet ser vi nærmere på faktorer på tilbuds- og etterspørselssiden i boligmarkedet i NGR som påvirker variablene i modellen over. Vi bruker det nasjonale boligmarkedet som bakteppe og fokuserer på regionale særtrekk i NGR. Vi vil her fokusere på særtrekk på tilbuds- og etterspørselssiden som kan forklare forskjeller i boligprisutviklingen i landet som helhet, Østfold og NGR.

4.1 Etterspørselen etter boliger

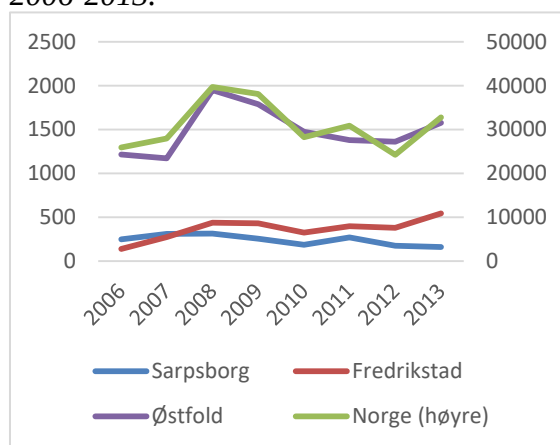
Boligetterspørselen i et område kan knyttes til områdets demografiske utvikling, der både befolkningsvekst og endringer i antall husholdninger og i husholdningenes sammensetning kan spille en rolle. I tillegg vil både husholdningenes boligpreferanser og betalingsevne, der husholdningenes inntekt og formue samt graden av arbeidsledighet er avgjørende, spille inn.

Boliggetterspørselen påvirkes av alle disse faktorene, og vil sammen med tilbudssidefaktorene, bestemme utviklingen i boligprisen.

4.1.1 Demografi

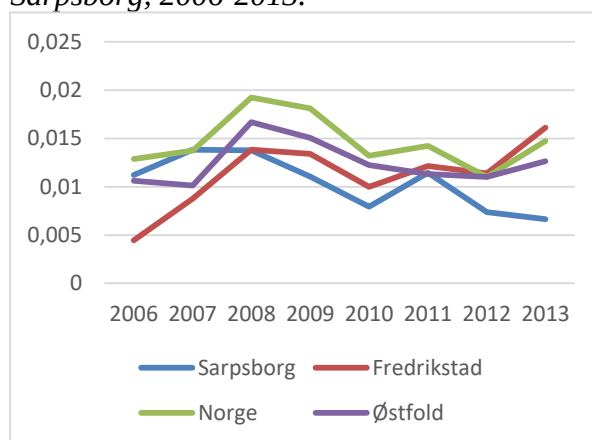
Bruker man antall husholdninger som indikator for det grunnleggende boligbehovet i et område, ser en at veksten i antall husholdninger i Østfold har fulgt utviklingen nasjonalt nært de siste 8 årene. I NGR ser Sarpsborg ser ut til å ha hatt en mer stabil husholdningsvekst enn Fredrikstad. Samtidig har husholdningsveksten i Sarpsborg vært svakere enn i Fredrikstad, Østfold og Norge. I 2013 var veksten i antall husholdninger 9 prosentpoeng høyere i Fredrikstad enn i Sarpsborg. En svakere vekst i antall husholdninger enn i både Norge, Østfold og Fredrikstad virker negativt inn på den relative boligprisutviklingen i Sarpsborg, siden det fører til lavere etterspørsel etter både nye og brukte boliger.

Figur 13: Vekst i antall husholdninger. Norge, Østfold, Sarpsborg og Fredrikstad. 2006-2013.



Kilde: SSB

Figur 14: Prosentvis vekst i antall husholdninger Norge, Østfold, Fredrikstad og Sarpsborg, 2006-2013.



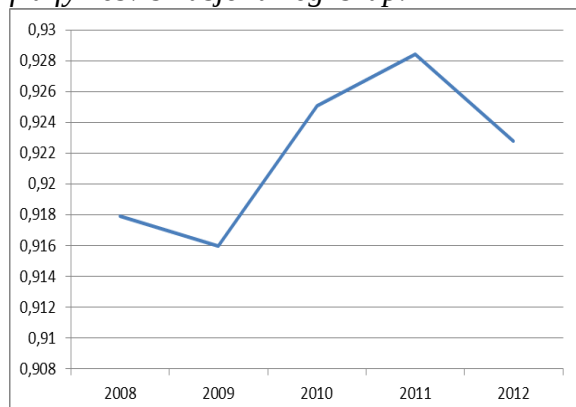
Kilde: SSB

4.1.2 Husholdningers inntekt

En boliginvestering er den største investeringen en husholdning gjør over livsløpet og en investering som oftest betinger lånefinansiering. I en kredittvurdering vil både en husholdnings inntekt og formue spille en rolle for hvor mye husholdningen får låne, og derigjennom vil både inntekt og formue påvirke boliggetterspørselen i et område.

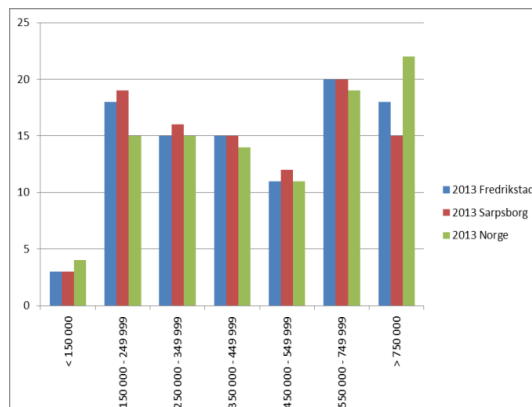
Husholdningene i Østfold har en svakere inntektsutvikling enn gjennomsnittshusholdningen i Norge. Både arbeidsmarkedstilknytning og næringsstruktur bidrar til dette. En fylkesvis fordeling viser at disponibel inntekt per husholdning i Østfold er lavere enn landsgjennomsnittet (andelen er mindre enn 1). Etter en viss økning fra 2009 til 2011 falt inntektsandelen til en gjennomsnittlig husholdning i Østfold mot slutten av observasjonsperioden (se Figur 15).

Figur 15: Disponibel inntekt per husholdning i Østfold relativt til landsgjennomsnittet. Tall fra fylkesvis nasjonalregnskap.



Kilde: SSB

Figur 16: Husholdningenes inntekt etter skatt 2013. Norge, Sarpsborg og Fredrikstad.



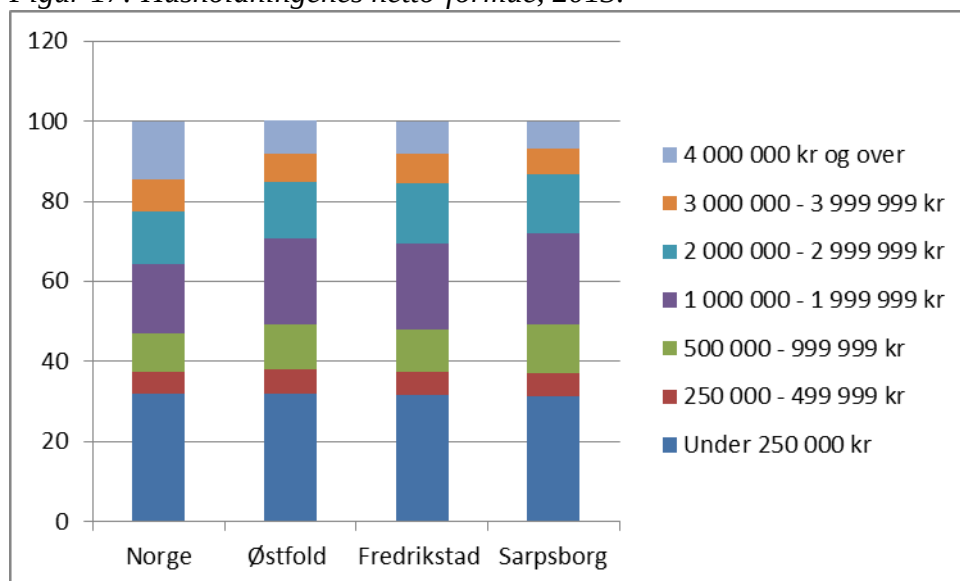
Kilde: SSB

Ser vi på husholdningenes inntekt etter skatt ser vi at begge byene i NGR er karakterisert av en høyere andel husholdninger med lave inntekter enn hva tilfellet er for landet forøvrig. En slik svakere inntektsutvikling vil påvirke boligprisene i Østfold og NGR negativt relativt til landsgjennomsnittet. Samtidig er andelen husholdninger med høy inntekt lavere i NGR enn i landet generelt, spesielt i Sarpsborg, noe som også vil bidra til boligprisgapet.

4.1.3 Husholdningers formue

Som et resultat av svakere inntektsutvikling har husholdningene i Østfold og i NGR også lavere finansiell formue enn en gjennomsnittlig norsk husholdning. Skattestatistikken viser at i 2013 hadde hele 22 prosent en netto-formue på over 3 millioner kroner nasjonalt, mens andelen i Østfold og Fredrikstad var 15 prosent og i Sarpsborg kun 13 prosent. Mens 64 prosent av husholdningene i Norge hadde en netto-formue på under 2 millioner kroner er andelen i Østfold, Fredrikstad og Sarpsborg hhv 71, 69 og 72 prosent.

Figur 17: Husholdningenes netto-formue, 2013.



Kilde: SSB

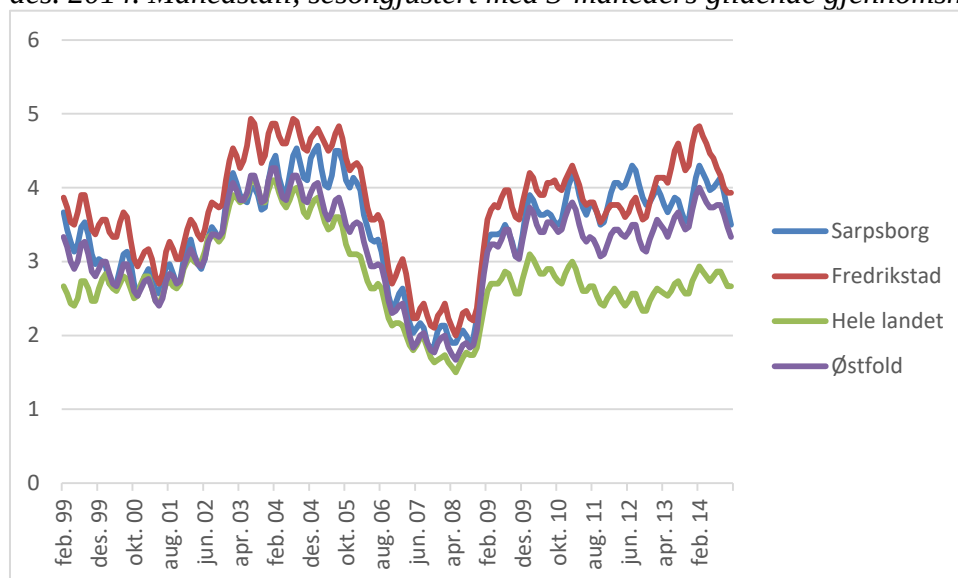
I tillegg til en lavere finansformue gir de lavere boligprisnivåene i Østfold og NGR også lavere realformue for husholdningene i disse områdene sammenlignet med Norge for øvrig.

Både en svakere inntektsutvikling og en svakere formuessituasjon i husholdningene trekker i retning av at boligprisnivået i Østfold og NGR vil være lavere enn i landet for øvrig.

4.1.4 Arbeidsledighet

Den svakere utviklingen i inntekt og formue i husholdningene i NGR er relatert til utviklingen i arbeidsmarkedet. I mars 2015 var registrert arbeidsledighet i Norge 3,0 prosent, mens registrert arbeidsledighet i Østfold var 3,7 prosent. Samtidig var 0,9 prosent av arbeidsstyrken i Østfold på arbeidsmarkedstiltak, mot 0,5 prosent på landsbasis. For Sarpsborg og Fredrikstad var årsgjennomsnittet i arbeidsledigheten i 2014 hhv. 3,9 og 4,3 prosent. I stort sett hele perioden fra 1999 har arbeidsledigheten i Fredrikstad vært høyere enn for Norge, Østfold og Sarpsborg. I kjølvannet av den internasjonale finanskrisen økte arbeidsledigheten i både Norge, Østfold og i NGR. I perioden som har fulgt finanskrisen har imidlertid ledighetsutviklingen vært annerledes i Norge enn i Østfold og NGR. Arbeidsledigheten i Østfold og NGR ut til å ha stabilisert seg på et høyere nivå enn i resten av landet. Nedleggelse av arbeidsplasser og nedskaleringen av tradisjonell industri i NGR i kjølvannet av finanskrisen kombinert med svak omstillingsevne, kan være årsaker til den vedvarende høyere arbeidsledigheten i regionen.

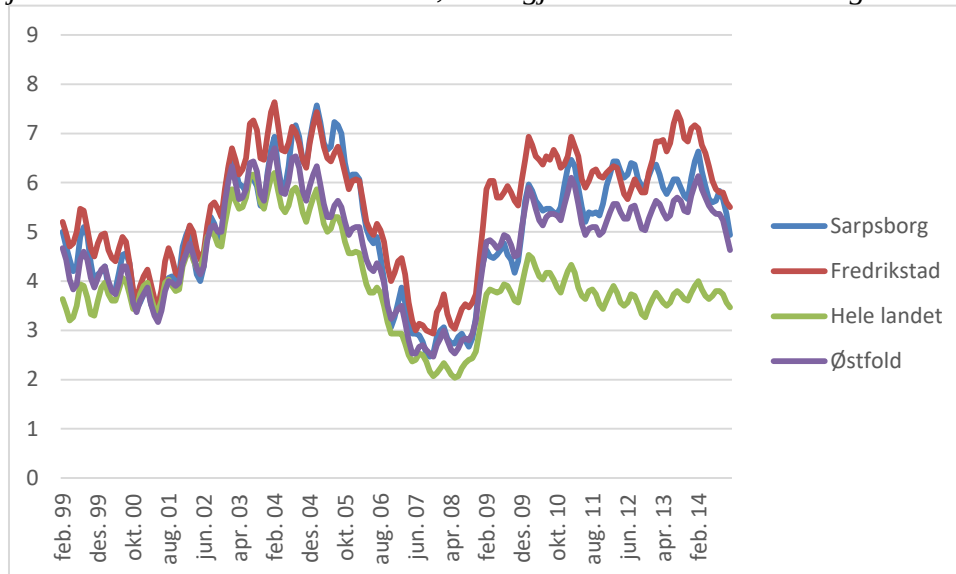
Figur 18: Registrert arbeidsledighet, Norge, Østfold, Sarpsborg og Fredrikstad, jan 1999 – des. 2014. Månedstall, sesongjustert med 3-måneders glidende gjennomsnitt.



Kilde: SSB

Også når en ser på ungdomsledigheten, som er svært viktig for førstegangsetablererne i boligmarkedet, er bildet svakere i Østfold og NGR enn i landet for øvrig. Med en ungdomsledighet på 5,5 prosent i desember 2014 skiller Fredrikstad seg negativt ut sammenlignet med 4,7 prosent, 4,5 prosent og 3,4 prosent for hhv. Sarpsborg, Østfold og landet som helhet.

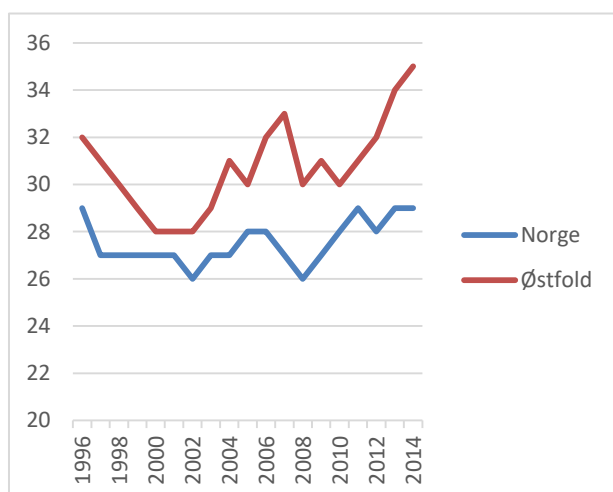
Figur 19: Registrert ungdomsarbeidsledighet, Norge, Østfold, Sarpsborg og Fredrikstad, jan 1999 – des. 2014. Månedstall, sesongjustert med 3-måneders glidende gjennomsnitt.



Kilde: SSB

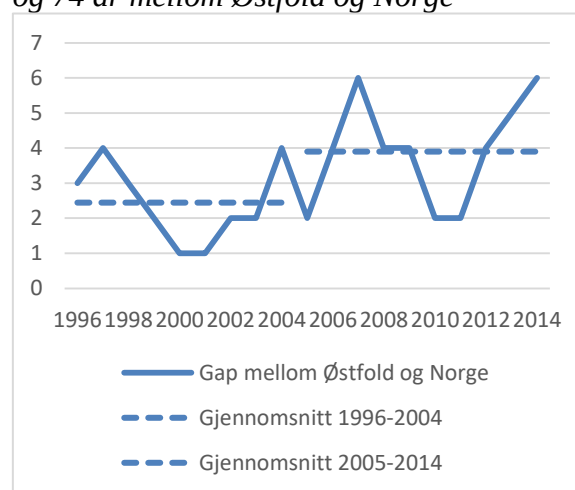
Generelt er en husholdnings inntekt høyere dersom forsørgerne er i arbeid, enn dersom deres hovedinntekt er basert på ulike trygdeytelser. Ser en nærmere på andelen av arbeidsstyrken som står utenfor arbeidsmarkedet ser en både at denne er vesentlig høyere i Østfold enn i resten av landet, og at gapet ser ut til å øke, særlig de siste par årene.

Figur 20: Personer utenfor arbeidsstyrken i prosent av befolkningen mellom 15 og 74 år.



Kilde: SSB

Figur 21: Antall prosentpoeng forskjell i personer utenfor arbeidsstyrken mellom 15 og 74 år mellom Østfold og Norge



Kilde: SSB

Kombinert med en næringsstruktur som mangler lønnsledende yrker som finansiell tjenesteyting og oljerelatert virksomhet, bidrar utviklingen i arbeidsmarkedet til svakere etterspørselsimpulser i boligmarkedet i Østfold og i NGR enn hva tilfellet er for landet for øvrig. Vi ser også at det ser ut til å ha vært et skifte rundt 2005, til en situasjon med en vedvarende høyere andel av befolkningen utenfor arbeidsstyrken i Østfold enn i landet for øvrig. I Fredrikstad kommune er nå om lag 63 prosent av arbeidsstyrken sysselsatt mot 67 prosent i 2007, og uføreandelen er 12 prosent mot 10 prosent på landsbasis. Forskjellen i

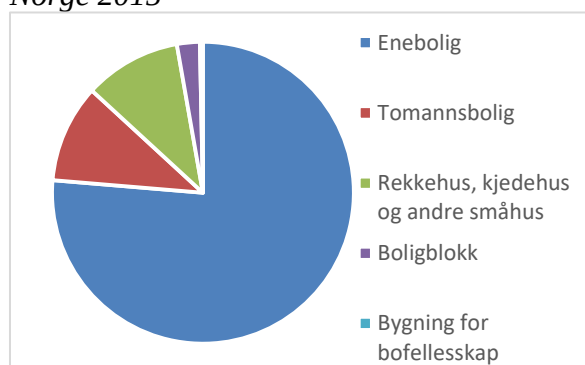
andel som står utenfor arbeidsstyrken mellom Østfold og Norge var i gjennomsnitt ca. 2,5 prosentpoeng i perioden 1996-2004 og ca. 4 prosentpoeng etter 2004.

4.2 Tilbudet av boliger

Tilbudssiden i boligmarkedet består av nybygde boliger samt omsetningen av brukte boliger. Husholdningers flytting innen et område, som følger av endringer i boligpreferanser eller familiestørrelse, vil i utgangspunktet ikke påvirke det aggregerte nettotilbudet av boliger. Endrede boligpreferanser fra store grupper av befolkningen i favør av enkelte boligtyper kan likevel gi prispress i segmenter med stor etterspørselsvekst og prisfall i mindre attraktive segmenter. Nybyggingen må imidlertid dekke veksten i antall husholdninger for at tilbudssiden ikke skal generere knapphet og gi et lokalt boligprispress.

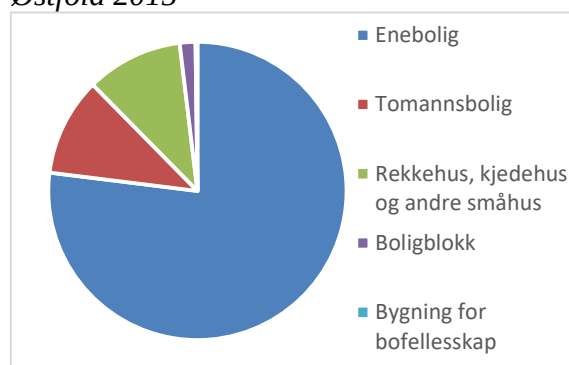
4.2.1 Boligmassen

Figur 22: Eksisterende bygningsmasse i Norge 2015



Kilde: SSB

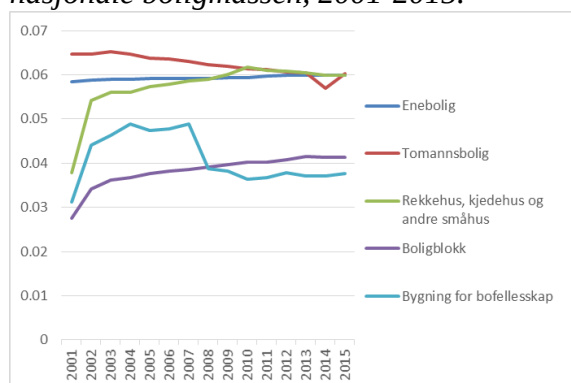
Figur 23: Eksisterende bygningsmasse i Østfold 2015



Kilde: SSB

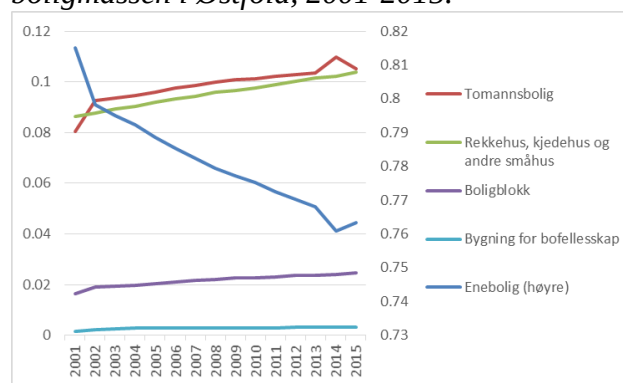
Strukturen i boligmassen i Østfold er ved starten av 2015 tilnærmet identisk med strukturen i den nasjonale boligmassen. Eneboliger utgjør 77 prosent, tomannsboliger 11 prosent, rekkehus 10 prosent og boligblokker 1,7 prosent av boligmassen i fylket. Fylkets andeler av de ulike boligtypene har vært relativt stabile siden årtusenskiftet, men med en tendens til at Østfolds andel av alle eneoliger i Norge har falt mens fylkets andel av alle blokkleiligheter har økt relativt til landet for øvrig. Også hvis en ser på utviklingen i Østfold alene, ser vi en utvikling der andelen av mindre boligtyper som rekkehus og leiligheter øker, mens andelen eneoliger reduseres.

Figur 24: Østfold relative andeler av den nasjonale boligmassen, 2001-2015.



Kilde: SSB

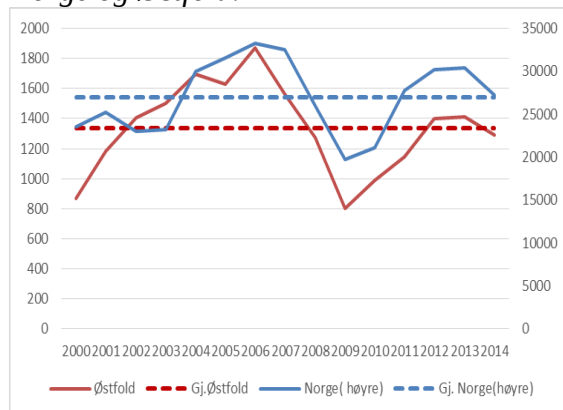
Figur 25: De ulike segmentenes andeler av boligmassen i Østfold, 2001-2015.



Kilde: SSB

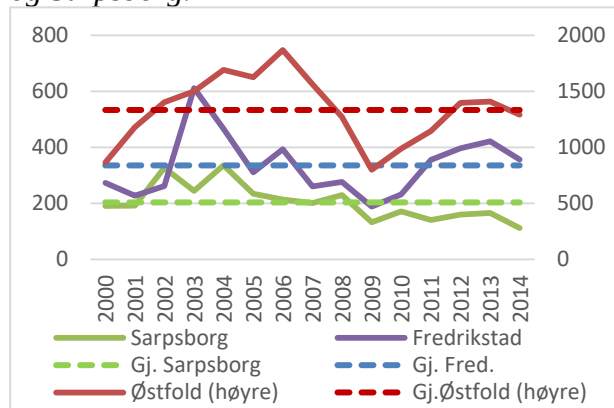
Igangsettingen av nye boliger varierer betydelig over tid. Nasjonalt falt igangsettingen betydelig både rundt årtusenskiftet og i perioden som fulgte den internasjonale finanskrisen. Med en stor andel nasjonale utbyggere følger igangsettingen i Østfold utviklingen i Norge nært. Mens gjennomsnittlig antall igangsettelser per år er 26 992 i Norge, er gjennomsnittet for Østfold 1334 igangsatte boliger i perioden 2000-2014.

Figur 26: Igangsatte boliger per år i Norge og Østfold.



Kilde: SSB

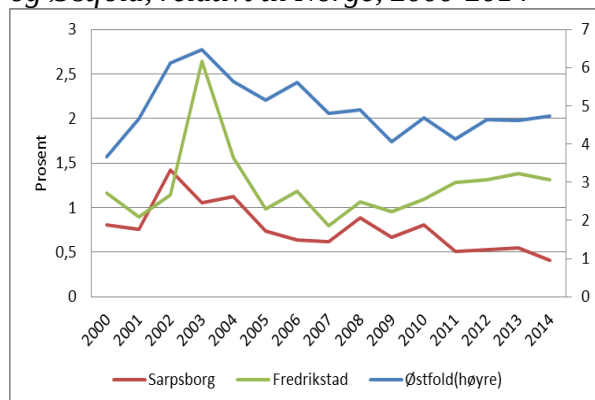
Figur 27: Igangsatte boliger per år i Fredrikstad og Sarpsborg.



Kilde: SSB

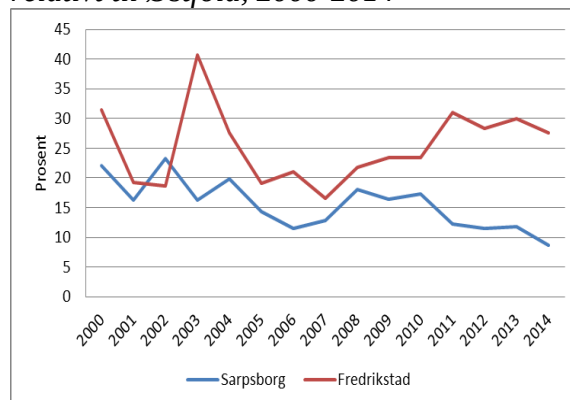
Siden årtusenskiftet har igangsettingen av nye boliger vært relativt stabil i Sarpsborg, med en gjennomsnittlig igangsettelser på 203 nye boliger per år. Det har vært større variasjon i Fredrikstad, hvor det gjennomsnittlig settes i gang bygging av 336 nye boliger årlig. Igangsettingen var stigende i Fredrikstad i perioden 2009-2013, men falt noe i 2014. I Sarpsborg har igangsettingen vært fallende siden 2004, og faktisk lavere enn gjennomsnittet for perioden 2000-2015 siden 2008.

Figur 28: Andeler av igangsettingen i NGR og Østfold, relativt til Norge, 2000-2014



Kilde: SSB

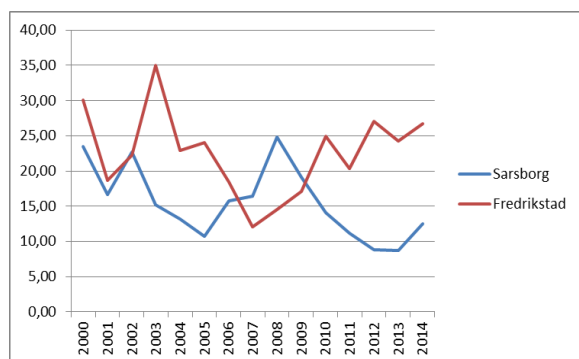
Figur 29: Andeler av igangsettingen i NGR, relativt til Østfold, 2000-2014



Kilde: SSB

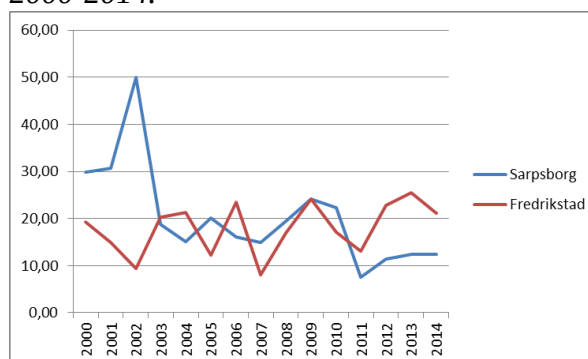
Mens Fredrikstads andel av igangsettingen, relativt til utviklingen nasjonalt, har økt de siste 5 årene, har andelen i både Østfold og Sarpsborg en fallende tendens. Målt som andel av igangsettingen i fylket, har Fredrikstads andel av igangsettingen økt fra 16 prosent i 2006 til 30 prosent i 2013 mens tilsvarende andel i Sarpsborg har falt fra 20 prosent i 2004 til 12 prosent ti år senere. Skiller en mellom segmenter ser en at igangsettingen i Sarpsborg har falt både for eneboliger og tomannsboliger. I Fredrikstad har spesielt igangsettingen av eneboliger økt.

Figur 30: Andeler av igangsatte eneboliger i Fredrikstad og Sarpsborg, 2000-2014



Kilde: SSB

Figur 31: Andeler av igangsatte tomannsboliger i Fredrikstad og Sarpsborg, 2000-2014.

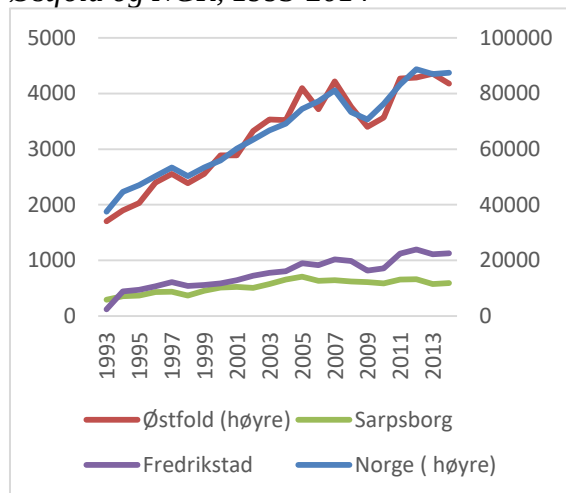


Kilde: SSB

4.2.2 Antall omsatte boliger

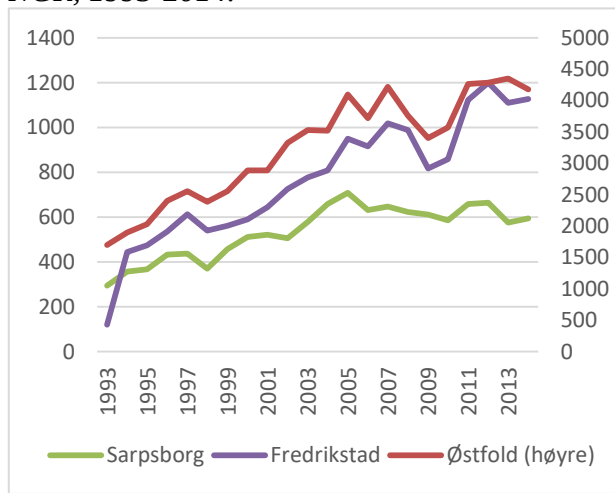
I tillegg til at det bygges nye boliger, er omsetningen av brukte boliger en viktig del av boligmarkedets tilbudsside. Både endringer i familiestørrelse, boligpreferanser eller inntekt kan være grunner til at en husholdning flytter fra en type bolig til en annen, eller mellom samme boligtype innen et område. Mens omsetningen av boliger i Østfold følger omsetningen av boliger på nasjonalt plan nært, er det forskjeller internt i NGR.

Figur 32: Antall omsatte boliger i Norge, Østfold og NGR, 1993-2014



Kilde: SSB

Figur 33: Antall omsatte boliger i Østfold og NGR, 1993-2014.

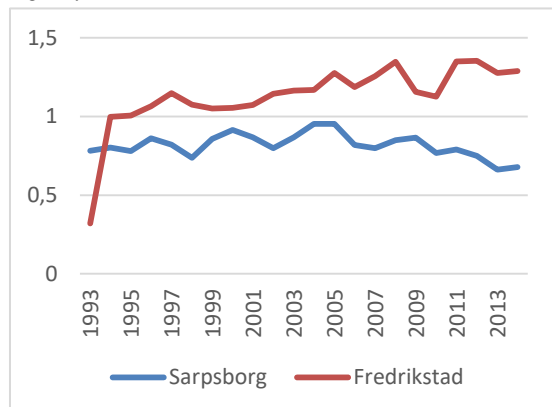


Kilde: SSB

I 2014 ble det registrert omsatt 87 463 boliger med bygning i fritt salg i Norge. I Østfold var tilsvarende tall 4176, mens antallet i Fredrikstad og Sarpsborg var hhv. 1127 og 594. Ser en på utviklingen i boligomsetninger over tid ser en at mens omsetningen av boliger i Fredrikstad følger utviklingen nasjonalt, har omsetningen av boliger i Sarpsborg vært tilnærmet flat de siste ti årene. Fra årtusenårsskiftet har for eksempel omsetningen i Fredrikstad nær fordoblet seg (fra 590 omsatte boliger i 2000) mens den i Sarpsborg kun har steget fra 511 til 594.

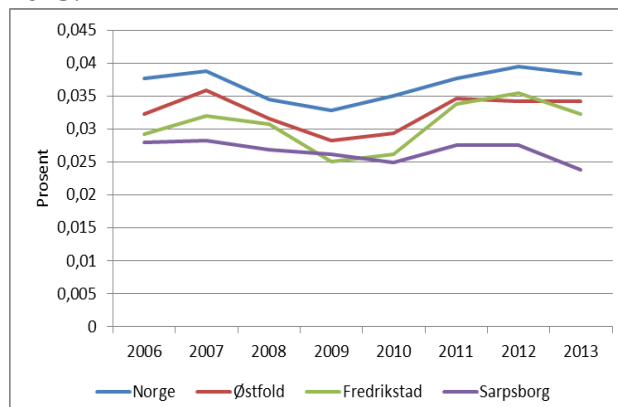
Også hvis en ser på omsetningen av boliger i NGR relativt til utviklingen i Norge ser en de interne forskjellene i NGR. Mens en i Fredrikstad opplever en økning i omsetningen relativt til utviklingen nasjonalt, er omsetningen i Sarpsborg fallende relativt til utviklingen nasjonalt.

Figur 34: Boligomsetning i NGR som andel av omsetningen nasjonalt, 1993-2014.



Kilde: SSB

Figur 35: Antall boligomsetninger per husholdning i Norge, Østfold og NGR, 2006-2013.



Kilde: SSB

Antall boligomsetninger per husholdning i Norge ligger vesentlig høyere enn i Østfold. Mens antall omsetninger per husholdning i Fredrikstad ligger nær gjennomsnittet for fylket, er det i Sarpsborg et enda lavere antall boliger per husholdning som omsettes hvert år.

Både markedet for nye og markedet for brukte boliger synes de siste årene å ha hatt en svak utvikling i Sarpsborg, mens både omsetningen av brukte boliger og nybyggingen har en sterkere utvikling ved utløpet av Glomma. Det er nærliggende å relatere lave igangsettingstall i Sarpsborg til lave kvadratmeterpriser og derigjennom lav lønnsomhet for utbyggere. En lavere omsetningstakt kan skyldes flere ulike faktorer, både sosioøkonomiske og sosio-kulturelle, og det kan både være positivt og negativt for et lokalsamfunn.

5 Partielle regionale boligpriseffekter fra tilbuds- og etterspørselssiden

I denne rapporten belyser vi tilbuds- og etterspørselssidefaktorer og deres bidrag til boligprisutviklingen i NGR. Vi gjør ingen prisprognoser, men vi kan med bakgrunn i analysen foran påpeke enkelte interessante partielle priseffekter i NGR. Disse er ment å illustrere regionale bidrag til boligprisveksten som har virket i tillegg til andre mer nasjonale faktorer. For eksempel har en lav boliglånsrente påvirket boligprisveksten positivt både i Norge og i NGR i observasjonsperioden, og vil trolig fortsatt gjøre dette i en periode fremover. De partielle effektene som belyses nedenfor kan slik være med på å påvirke utviklingen, men ikke alene bestemme boligprisutviklingen i NGR.

Vi fokuserer her to faktorer som tidligere er trukket frem som viktige for boligprisutviklingen i ulike deler av NGR: I Sarpsborg fokuserer vi tilbudssidefaktorene nybygging og tilflytting, mens vi i Fredrikstad fokuserer på husholdningenes betalingsevne. Dette er faktorer som skiller seg ut for henholdsvis Sarpsborg og Fredrikstad, og som dermed kan være viktige for å forklare de regionale særtrekkene i boligprisutviklingen.

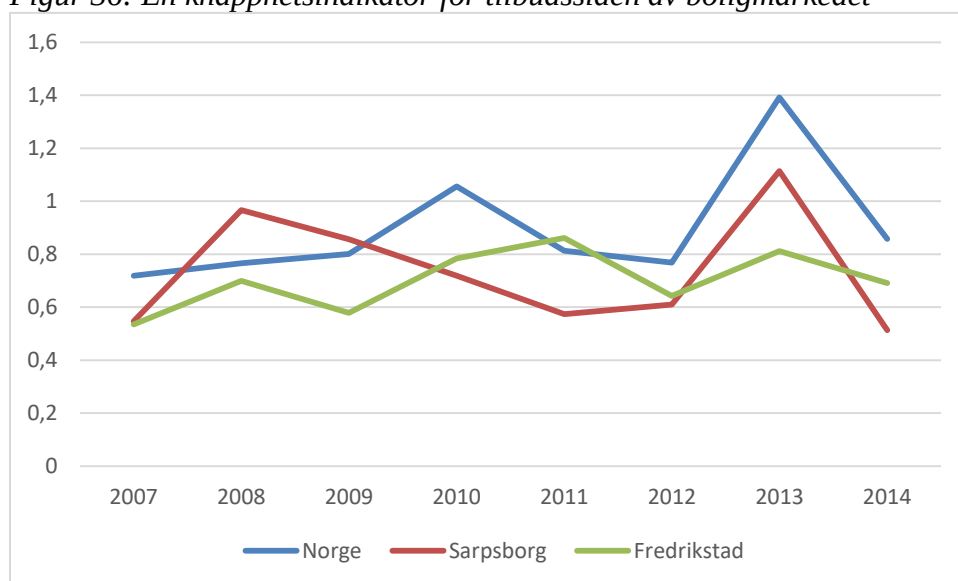
5.1 Tilbudssideknapphet: Nybygging og innflytting

I Sarpsborg har igangsettingen av boliger i en lang periode vært svak, og ikke tilstrekkelig til å dekke opp for veksten i antall husholdninger. Dette har bidratt til sterk boligprisvekst i Sarpsborg. Både et lavt boligprisenivå med tilhørende lav lønnsomhet for utbyggere og svak tilflytting kan ha bidratt til en slik utvikling i igangsettingen. Likevel er tilbudssidens bidrag

til prisveksten knyttet til *forholdet* mellom antall igangsatte boliger og veksten i antall husholdninger.

Hvis vi definerer en knapphetsindikator for boligmarkedet, der forholdet mellom i gangsettingen og veksten i antall husholdninger inngår, kan vi se nærmere på den partielle boligpriseffekten som tilbudssiden genererer.⁶ Dersom indikatoren er mindre enn én, blir det bygget færre boliger enn det veksten i antall husholdninger i den samme perioden skulle tilsi. En knapphetsfaktor som er under én over tid, innebærer at tilbudet av boliger i et område ikke vokser like mye som antall husholdninger. Dette tilbudsunderskuddet vil virke positivt på boligprisene pga. knapphet på boligmarkedets tilbudsside. Siden det tar tid fra igangsetting til ferdigstilling vil det være et tidsetterslep før man ser en virkning på boligprisen av endringer i «knapphetsindikatoren» som her skisseres. Samtidig vil en lang periode med knapphet på tilbudssiden generere betydelig prispress i et boligområde.

Figur 36: En knapphetsindikator for tilbudssiden av boligmarkedet⁷



Kilde: SSB

En knapphetsindikator for tilbudssiden av boligmarkedet som vist i Figur 36 illustrerer det mange har påpekt de siste par årene, nemlig at det har blitt bygd relativt lite boliger i Norge de siste årene. I Sarpsborg ser en et betydelig, og stadig økende, tilbudssideunderskudd i perioden fra 2008 til 2012 (en stadig lavere indikatorverdi). Selv om veksten i antall husholdninger var moderat i perioden, var igangsettingen altså likevel ikke høy nok til å dekke opp for dette økte boligbehovet. Etter en periode med noe bedre utvikling i 2012 og 2013, viser tallene for 2014 igjen en betydelig og økende tilbudssideknapphet. Dersom denne utviklingen fortsetter også inn i 2015, vil tilbudssiden fortsatt bidra til boligprisvekst i Olavs by i tiden fremover.

Også i Fredrikstad har boligmarkedet vært preget av tilbudssideknapphet i perioden, men uten en langvarig periode med stadig lavere indikatorverdier slik som i Sarpsborg. Indikatoren er imidlertid også for Fredrikstad stort sett mindre enn 1 for hele perioden, slik at knapphet på tilbudssiden også her har bidratt til boligprisveksten. Samtidig er tilbudssideknappheten i NGR sterkere enn i landet som helhet i stort sett hele perioden.

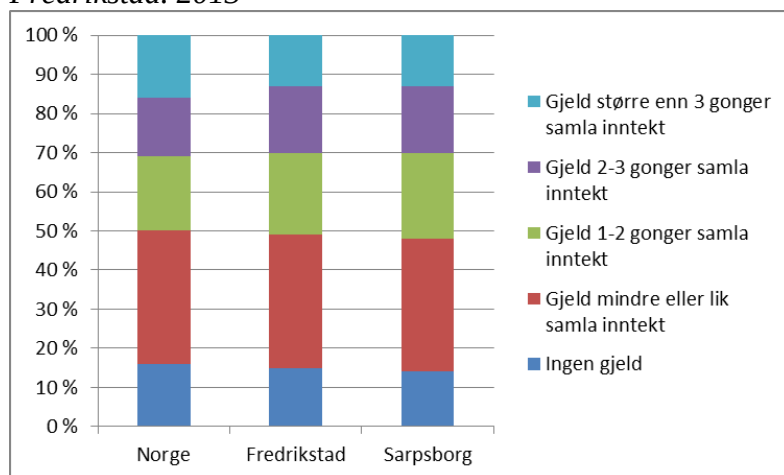
⁶ Denne måles i hver periode som antall igangsatte boliger delt på endring i antall husholdninger.

⁷ Antall husholdninger 2014 er estimert med et 3-års glidende gjennomsnitt siden tallene fra SSB for 2014 ikke er direkte sammenlignbare med tidligere tall.

5.2 Betalingsevne: Gjeldsbelastning og husholdningenes betalingsevne.

På samme måte som gjeldsbelastningen i husholdningene på nasjonalt nivå er strukket langt, viser en regional fordeling av husholdningenes gjeldsbelastning at bildet er tilnærmet det samme i NGR selv om prisnivået er lavere i NGR. Mens andelen husholdninger med en samlet gjeld på over 2 ganger husholdningenes inntekt er 31 prosent på nasjonalt nivå, er samme andel i NGR 30 prosent. Andelen husholdninger med en gjeld som overstiger 3 ganger inntekten er 16 prosent nasjonalt og 13 prosent i regionen.

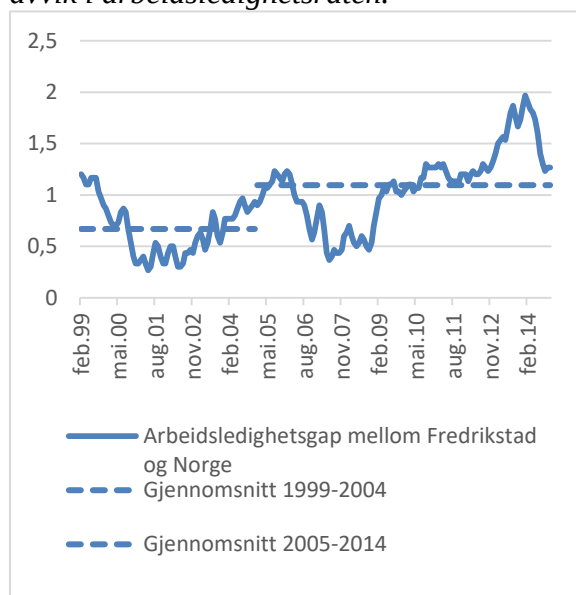
Figur 37: Husholdningenes gjeldsbelastning i Norge, Sarpsborg og Fredrikstad. 2013



Kilde: SSB

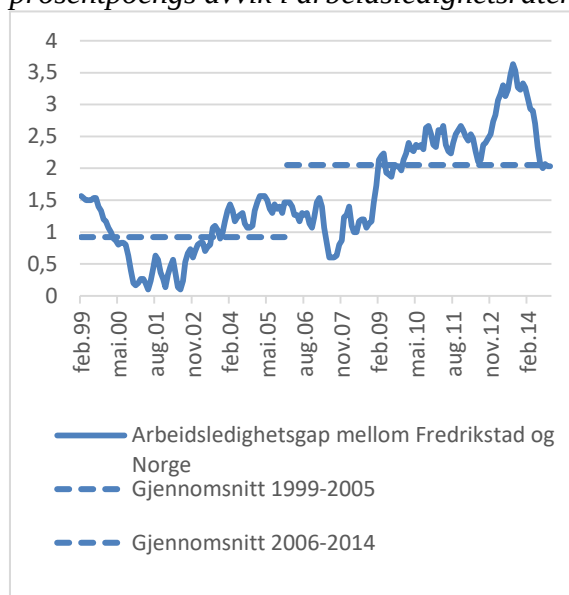
Kombinert med en allerede høy gjeldsbelastning har NGR sett en utvikling der arbeidsledigheten i kjølvannet av finanskrisen ser ut til å ha festet seg på et høyere nivå. Den internasjonale finanskrisen påvirket arbeidsledigheten i hele landet i 2007/2008, men der ledighetsøkningen i Norge ser ut til å ha vært midlertidig, har ledigheten i Østfold og i NGR stabilisert seg på et høyere nivå. Spesielt ser arbeidsledigheten i Fredrikstad, både totalt og blant unge, ut til å ha fått feste på et høyere nivå. Sammenligner en ledighetsgapet mellom Norge og Fredrikstad i perioden etter 2005 med gapet i perioden 1995-2005, ser en at arbeidsmarkedstilknytningen i Fredrikstad ikke bare har svekket seg absolutt, mens også relativt til utviklingen i resten av landet.

Figur 38: Arbeidsledighetsgap mellom Fredrikstad og Norge, målt i prosentpoengs avvik i arbeidsledighetsraten.



Kilde: SSB

Figur 39: Gap i ungdomsarbeidsledighet mellom Fredrikstad og Norge, målt i prosentpoengs avvik i arbeidsledighetsraten.



Kilde: SSB

En slik varig økning i arbeidsledighet vil påvirke husholdningenes aggregerte inntekt negativt. En varig svakere inntektsutvikling vil påvirke boligprisene i området negativt. Samtidig vil en økning i ledighetsgapet mellom Norge og Fredrikstad på sikt øke boligprisgapet mellom disse to områdene. I en situasjon der en relativt høy andel av husholdningene i Fredrikstad har etablert seg med egen bolig og arbeidsledigheten både øker og ser ut til å bite seg fast på et høyere nivå vil det bli ringvirkninger til boligmarkedet. Ringvirkningene kan komme både fordi det blir vanskeligere for unge førstegangsetablerere, men også fordi den høye eierandelen i husholdningssektoren gjør at de som har «strukket strikken langt» og opplever reduksjoner i inntekt kanskje må endre sitt boligkonsum. Kombinasjonen av svakere betalingsevne i husholdningene, som følge av høyere ledighet, og en allerede høy gjeldsbelastning i husholdningssektoren plasserer risikoen for boligprisutviklingen på nedsiden, med sannsynlighet for et økt boligprisgap mot landet generelt.⁸

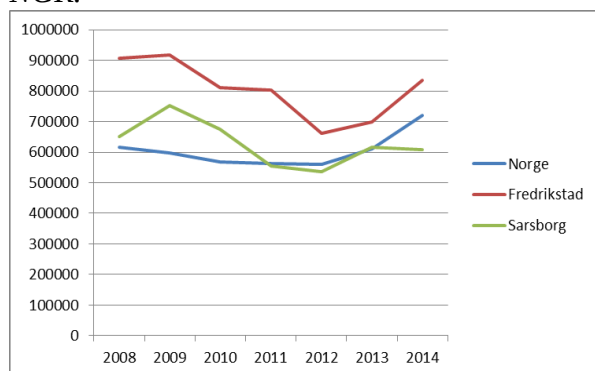
En interessant observasjon i den anledning er bruken av Startlånsordningen i Fredrikstad i perioden etter finanskrisen. Som en respons på en langvarig periode med sterk boligprisvekst og høyere belåning, innførte Finanstilsynet retningslinjer for forsvarlig kredittpraksis ved boligkjøp hvor bl.a. restriksjoner på belåningsgrad og et krav om egenkapital ble inkludert for å redusere den finansielle risikoen ved boligkjøp. Høye boligpriser gjør det vanskelig å spare tilstrekkelig til å kunne bygge tilstrekkelig egenkapital for å få ordinære boliglån for flere grupper av husholdninger. Dette gjorde Husbankens Startlån populære, både for førstegangsetablerere og for økonomisk vanskeligstilte husholdninger. Både Sarpsborg og Fredrikstad kommune har brukt startlånsordningen aktivt for å hjelpe ulike grupper med å bli boligeiere. Etter en periode med en svært liberal tolkning av ordningens hovedformål, og ulik praktisering av retningslinjene i kommunene, kom regjeringen med en harmonisering av Startlånsordningen i forskrifts form. Selv om antall fullfinansierte boligkjøp i både

⁸ Det ser foreløpig ikke ut til at ledighetsøkningen i Sarpsborg har påvirket prisrisikoen i Sarpsborg på samme måte, noe som har med at prisnivået her er lavere enn i Fredrikstad å gjøre (Se avsnitt 7 for prisrisiko).

Fredrikstad og Sarpsborg falt i kjølvannet av at diskusjonen om harmonisering kom opp, har Fredrikstad fortsatt å bruke ordningen svært ekspansivt når en ser på lånebeløpenes størrelse.⁹

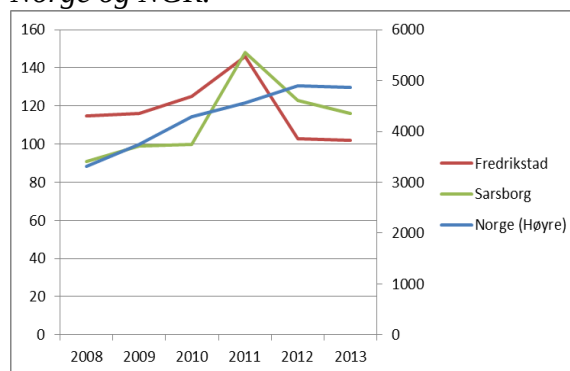
Sammenligner man gjennomsnittlig bevilget beløp for de med finansiering over 90 prosent av kjøpesum gjennom Startlånsordningen i NGR og Norge, ser man at mens Sarpsborg følger gjennomsnittet for landet har Fredrikstad i hele perioden hatt en politikk der bevilget beløp er høyere enn hva tilfellet er for landet som helhet (i gjennomsnitt). I et marked der boligprisene er relativt lave, er et slikt bilde isolert sett bemerkelsesverdig, siden et lavere boligprinsnivå burde medført et lavere behov for startlån.

Figur 40: Gjennomsnittlig startlånbeløp ved fullfinansiering (> 90 prosent). Norge og NGR.



Kilde: Husbanken

Figur 41: Antall fullfinansieringer ved bruk av startlån Norge og NGR.



Kilde: Husbanken

Sett i lys av det regionale arbeidsmarkedet og den regionale inntekts- og formuesstatistikken er imidlertid utviklingen enklere å forstå. En ekspansiv bruk av startlånsordningen er et uttrykk for at unge voksne i NGR, gitt de underliggende fundamentale forhold, har vansker med å etablere seg som boligeiere - selv med dagens relativt (til landsgjennomsnittet) lave prinsnivå. En svakere arbeidsmarkedstilknytning og relativt lave husholdningsinntekter gir, særlig i Fredrikstad, behov for høyere belåning enn i landet generelt for denne gruppen husholdninger.

En mer ekspansiv bruk av startlånsordningen i Fredrikstad i perioden etter finanskrisen, tyder på at boligprisveksten her har vært understøttet av at finansielt svakere husholdninger i større grad enn i resten av landet har kommet inn på eiersiden av boligmarkedet. Dette være seg på grunn av en annen praktisering av Startlånsordningen, eller at lånebehovet har vært større. En kunstig stimulering av boligmarkedets etterspørselsside vil uansett ha konsekvenser for boligprisutviklingen på sikt. Over tid, når forbruk og gjeld må baseres på husholdningenes egne inntekter, vil virkningene av en slik relativt ekspansiv bruk av Startlånsordningen gradvis fases ut.

6 Prisforskjeller innenfor de ulike boligsegmentene i Sarpsborg og Fredrikstad

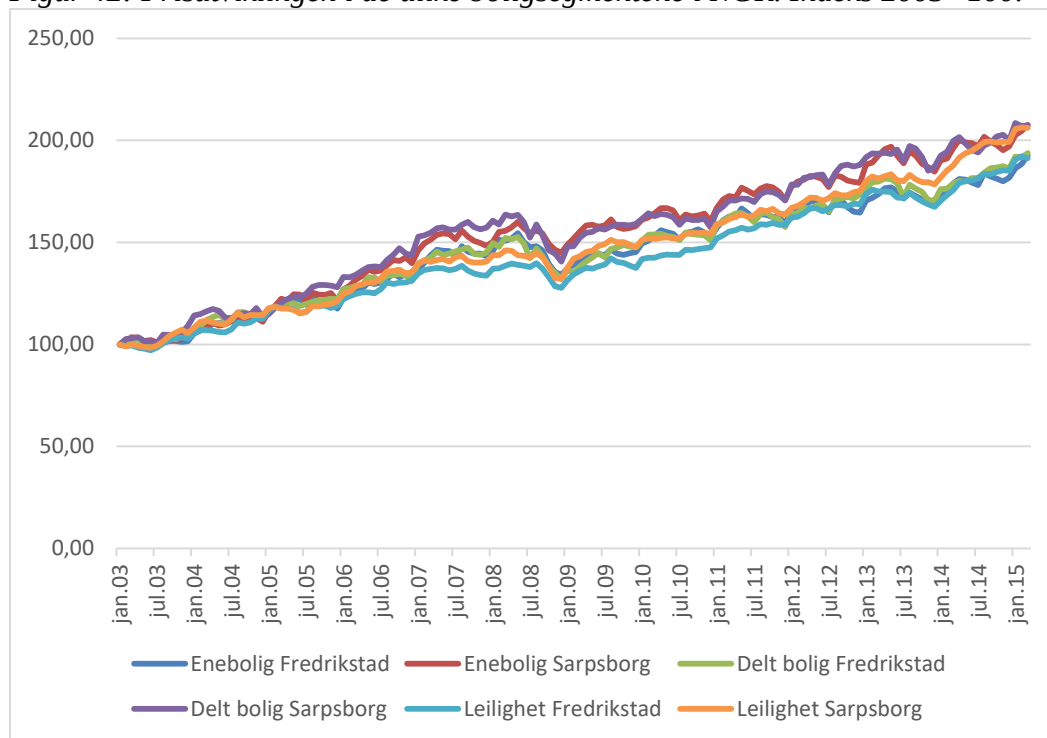
Den relative boligprisutviklingen mellom Sarpsborg og Fredrikstad (Figur 7: Den relative boligprisutviklingen i NGR.) viser at boliger i Sarpsborg har blitt relativt dyrere enn boliger i Fredrikstad de siste ti årene, noe som vil si at de to boligmarkedene ikke utvikler seg i samme

⁹ Se for eksempel Astrup (2014) for en beskrivelse av variasjoner i bruken av Startlånsordningen i kommunene før retningslinjer ble harmonisert. .

mønster. Dette innebærer at det er lokale forskjeller mellom Sarpsborg og Fredrikstad som påvirker boligprisutviklingen, i tillegg til nasjonale faktorer som påvirker begge boligområdene.

Figur 42 viser at prisutviklingen har vært sterkere i Sarpsborg enn i Fredrikstad i alle segmenter. Ser vi på utviklingen over hele observasjonsperioden fra januar 2003, har prisene på eneboliger i Sarpsborg steget mest, mens leiligheter i Fredrikstad har steget minst.

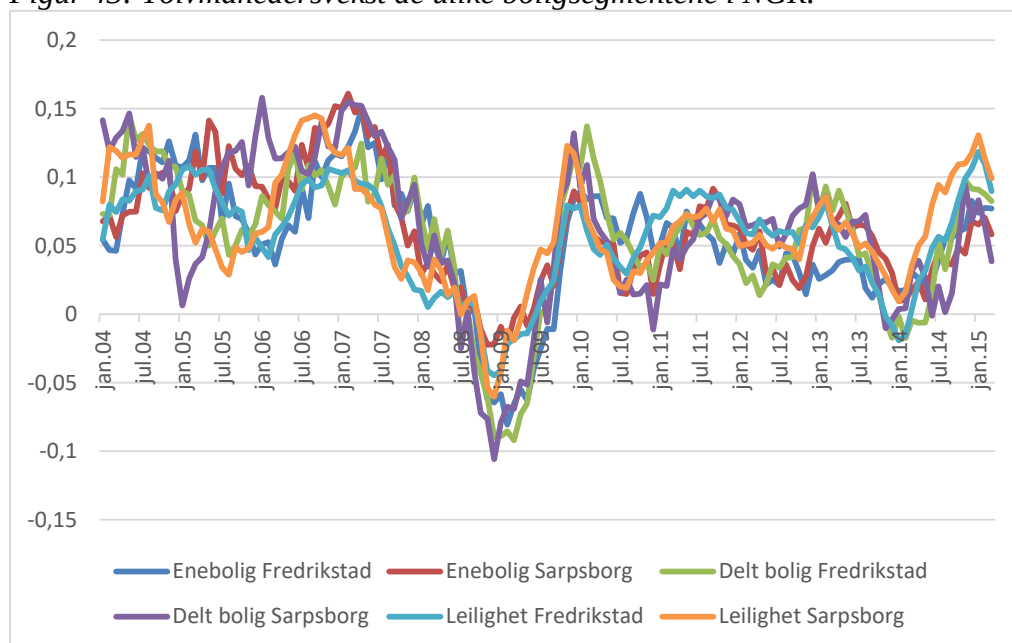
Figur 42: Prisutviklingen i de ulike boligsegmentene i NGR. Indeks 2003=100.



Kilde: Eiendom Norge, FINN og Eiendomsverdi AS

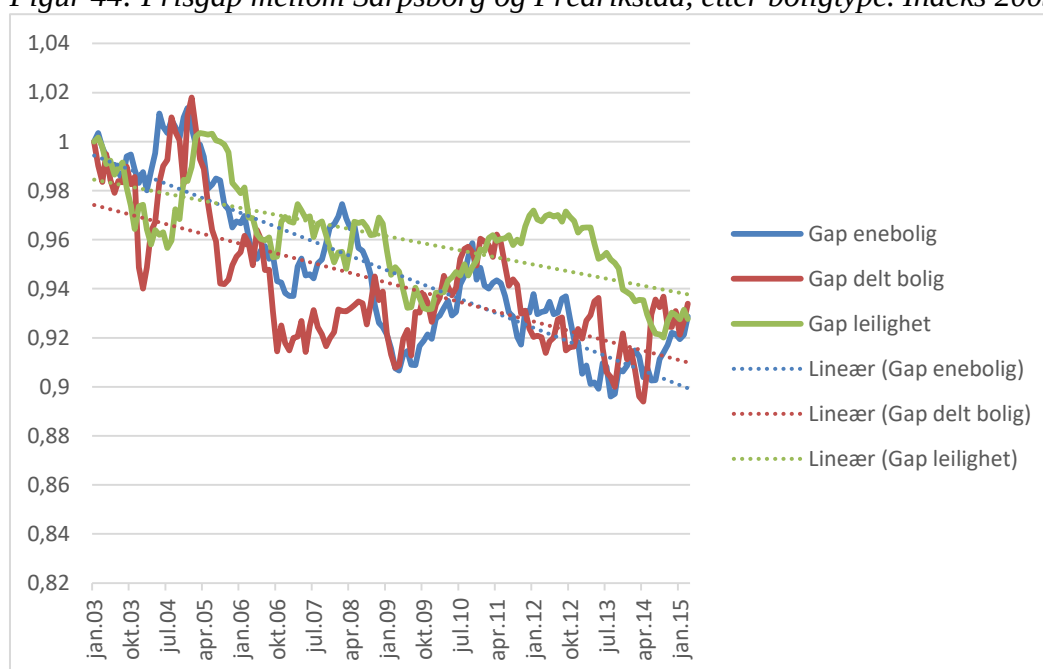
Veksten i boligprisene på 12-månedersbasis viser at boligprisene i Sarpsborg og Fredrikstad i følger hverandre nært i alle segmenter. Denne utviklingen er igjen, som vist i Figur 4, nært relatert til tolv månedersveksten nasjonalt. Måler en samvariasjonen med den nasjonale prisveksten er korrelasjonen noe sterkere i Sarpsborg (0,925) enn i Fredrikstad (0,897).

Figur 43: Tolv månedersvekst de ulike boligsegmentene i NGR.



Kilde: Eiendom Norge, FINN og Eiendomsverdi AS

Figur 44: Prisgap mellom Sarpsborg og Fredrikstad, etter boligtype. Indeks 2003=1.¹⁰



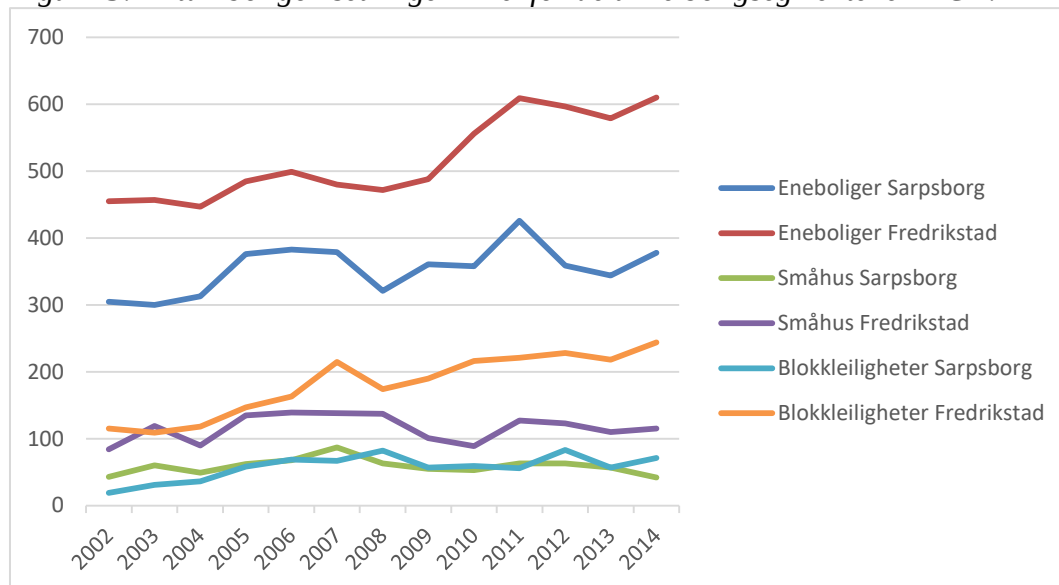
Kilde: Eiendom Norge, FINN og Eiendomsverdi AS

Prisgapet mellom Sarpsborg og Fredrikstad (boligprisvekst i Fredrikstad dividert med boligprisvekst i Sarpsborg) viser vi at boligprisene i Sarpsborg har steget relativt til prisene i Fredrikstad i alle segmenter. Effekten varierer imidlertid mellom de ulike boligsegmentene. Det absolutte prisgapet har for eneboliger og delte boliger har hatt den sterkeste vedvarende trenden, slik at disse segmentene har bidratt sterkest til forskjellen i den totale boligpris-

¹⁰ De rette stiplede linjene viser trendlinjen for gapene i perioden.

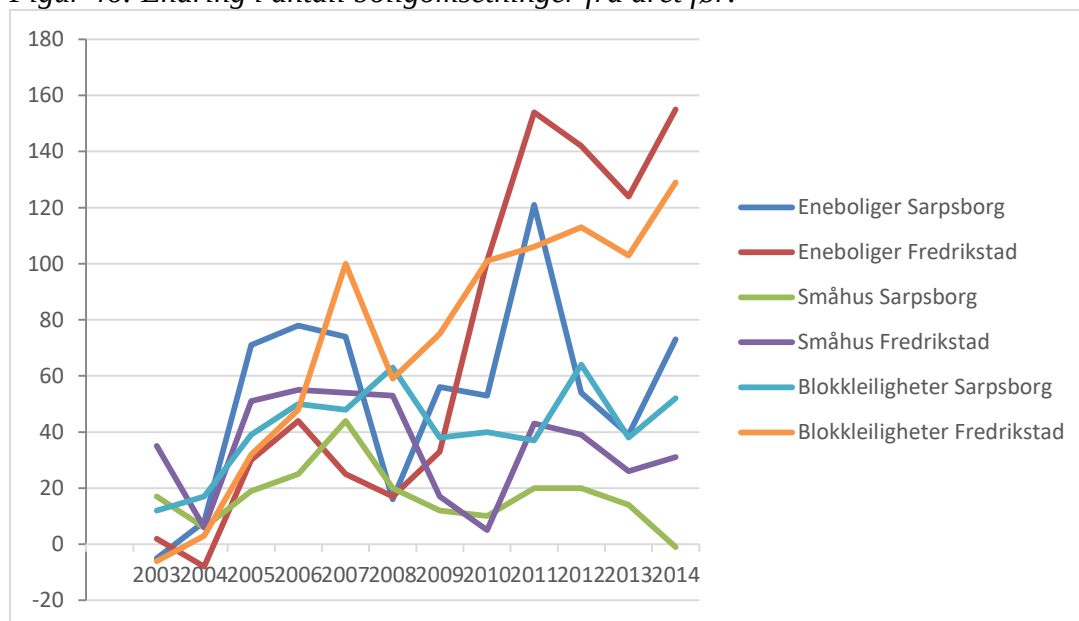
utviklingen mellom de to byene (som vist i Figur 7) gjennom perioden. Det er ikke en like kraftig trend i prisgapet for leiligheter i perioden, selv om også dette prisgapet har økt.

Figur 45: Antall boligomsetninger innenfor de ulike boligsegmentene i NGR.



Kilde: SSB

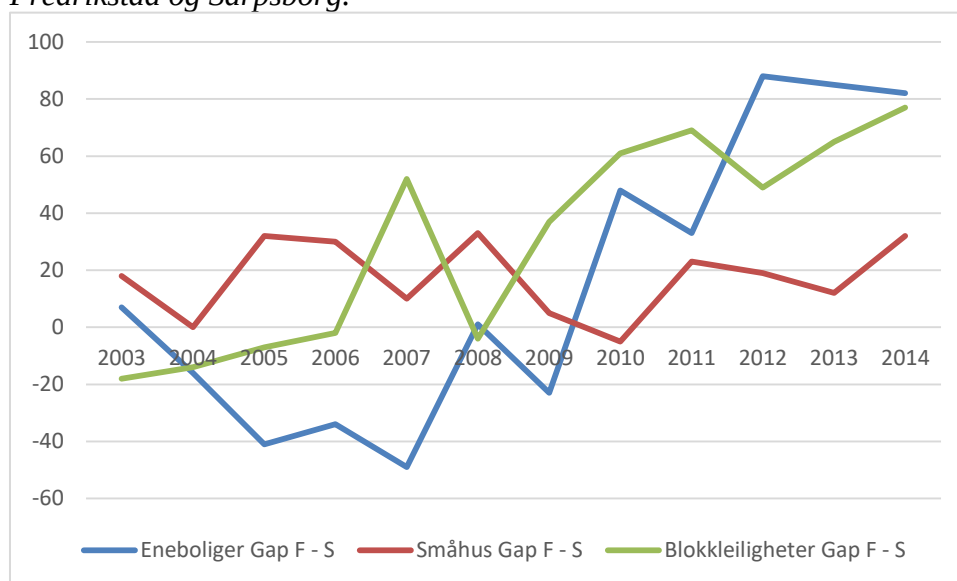
Figur 46: Endring i antall boligomsetninger fra året før.



Kilde: SSB

Omsetningen av boliger er vesentlig annerledes i Fredrikstad enn i Sarpsborg. Det er generelt liten omsetning av boliger og liten vekst i antall omsetninger i Sarpsborg, mens antall omsetninger i Fredrikstad har vokst i perioden etter årtusenskiftet. De siste årene har omsetningsveksten i Fredrikstad spesielt vært høy for eneboliger og blokkleiligheter. Siden prisene øker mer i Sarpsborg enn i Fredrikstad tyder også dette på at det er et tilbudssidepress i markedet. Forskjellen i antall omsetninger mellom byene har de siste årene vært størst for eneboliger og blokkleiligheter, noe som kan forklare det økte prisgapet i disse segmentene som et resultat av et tilbudssidepress i Sarpsborg. Den lave igangsettingen av bygging av nye boliger i Sarpsborg som vist i avsnitt 4.2.1 indikerer også dette.

Figur 47: Forskjell i antall omsatte boliger innenfor de ulike boligsegmentene for Fredrikstad og Sarpsborg.



Kilde: SSB

7 Volatilitet og risiko

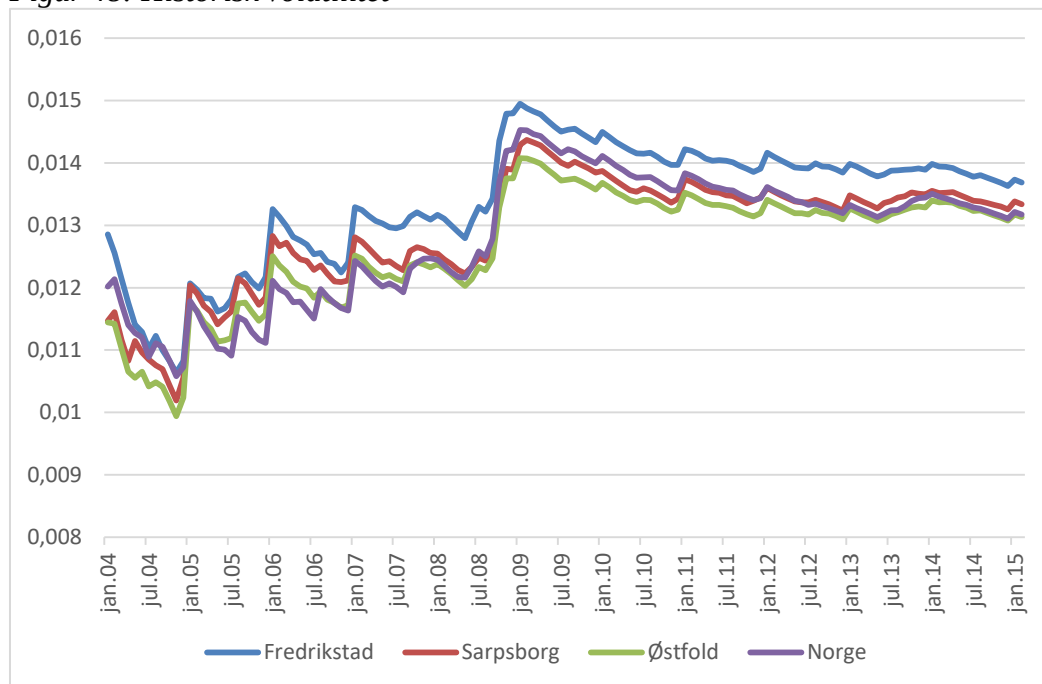
Dersom man investerer i et finansielt objekt fremfor å ha sin formue på f.eks. en sparekonto pådrar man seg en finansiell risiko. I et marked med høy risiko svinger prisene kraftig, noe som gir store gevinster dersom markedet påvirkes positivt og store tap dersom markedet påvirkes negativt. Tilsvarende vil et marked med lav risiko gi mindre prissvingninger og dermed mindre gevinster og tap.

Ulike markeder vil ha ulik risiko avhengig av hvordan markedet er satt sammen. Faktorer som kan påvirke risikoen i et marked kan f.eks. være markedsaktørenes forventninger om fremtidig avkastning samt hvordan strukturen i tilbuds- og etterspørselssiden skiller seg fra strukturen i andre markeder. Dersom konjunktursvingninger har stor betydning for tilbud og etterspørselen vil dette kunne øke risikoen, mens risikoen er lavere i et marked som i mindre grad påvirkes av konjunktursvingninger.

På samme måte vil husholdninger som investerer i boligmarkedet pådra seg boligpriserisiko. Ulike lokale boligmarkeder vil ha ulik risiko avhengig av den lokale strukturen i tilbuds- og etterspørselssiden i markedet. Et boligmarked i et område der sysselsetting og økonomisk aktivitet i stor grad påvirkes av den økonomiske situasjonen kan derfor oppleve større prissvingninger enn boligmarkeder i et område der det er større grad av næringer som ikke er like eksponert for konjunktursvingninger.

Risikoen kan måles ved historisk volatilitet (se f.eks. Hull (2008, s. 469)). Dette beregnes gjennom det historiske standardavviket til avkastningen. For et boligmarked vil den historiske volatiliteten dermed vise hvordan veksten i boligprisene fra periode til periode i området varierer sammenlignet med gjennomsnittlig vekst i hele perioden, og måle spredningen i prisveksten. Dersom den historiske volatiliteten er null, vil det si at prisveksten hver periode er helt lik den gjennomsnittlige prisveksten – f.eks. at prisveksten for hver måned gjennom hele perioden er på én prosent uten unntak. En større grad av variasjon fra gjennomsnittet for perioden vil gi høyere historisk volatilitet og innebære at boligmarkedet har høyere boligpriserisiko.

Figur 48: Historisk volatilitet



Kilde: Eiendom Norge, FINN og Eiendomsverdi AS

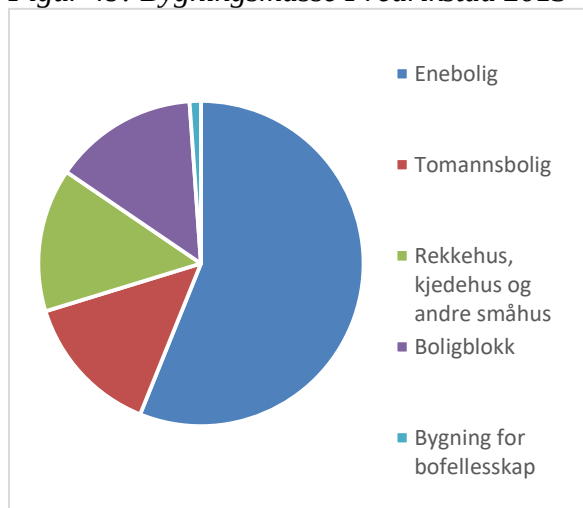
Figur 46 viser den historiske volatiliteten i boligprisene målt akkumulert, noe som vil si at den siste observasjonen (mars 2015) viser den historiske volatiliteten for prisveksten hele perioden (januar 2003 til mars 2015). Den historiske volatiliteten er høyest i Fredrikstad, mens volatiliteten i Sarpsborg i større grad følger mønsteret til fylket og landet som helhet.

Fra figuren ser vi spesielt en kraftig økning i volatiliteten både i begynnelsen av 2006, i begynnelsen av 2007 og i slutten av 2008. Denne økningen i prissisiko ser vi i alle de 4 områdene, men økningen er kraftigere i Fredrikstad. Spesielt er den økningen i volatilitet en ser i begynnelsen av 2006 og i begynnelsen av 2007 høyere ved utløpet av Glomma. Den negative boligprisveksten vi så i slutten av 2008, som følge av finanskrisen, skaper økningen i volatiliteten i denne perioden, men volatiliteten øker her omtrent i like stor grad i alle områdene. Fra inngangen av 2007 ser vi at differansen mellom boligprissikoen i Fredrikstad og Sarpsborg, Østfold og Norge øker. I fra 2007 er boligmarkedet i Fredrikstad således beheftete med større prissisiko enn de tre andre markedene figuren beskriver.

Dersom vi ser på andre områder i landet, er den historiske volatiliteten generelt lav for store byer og fylker som inneholder både store byer og distriktskommuner. Den historiske volatiliteten er høy i distriktskommuner og i fylker som ikke inneholder store byer. To unntak er Sandnes og Skien som også har høy historisk volatilitet. Siden Fredrikstad er en større by enn Sarpsborg burde det derfor være lavere prisvolatilitet i Fredrikstad.

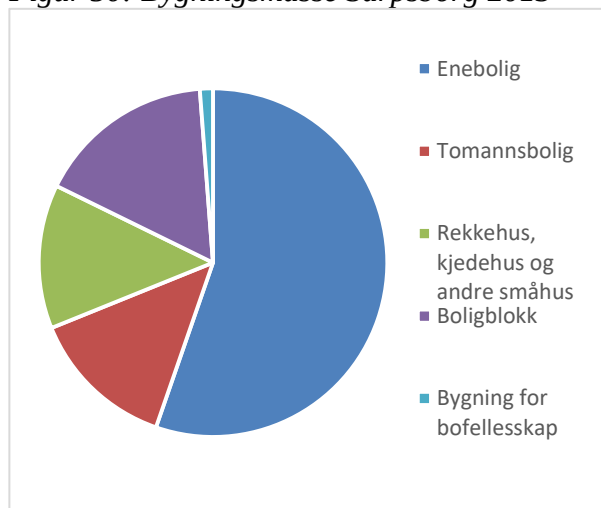
En mulig forklaring for lav volatilitet i storbyene kan være at en her har et mer diversifisert boligmarked (mange ulike boligtyper). De store byene vil f.eks. ha større andel av blokk-leiligheter og delte boliger. Siden de ulike boligsegmentene har ulik prisvekst, og omsetningen i ulike segmenter varierer over året, vil et boligmarked konsentrert om ett segment potensielt gi større volatilitet enn et mer diversifisert boligmarked.

Figur 49: Bygningsmasse Fredrikstad 2013



Kilde: SSB

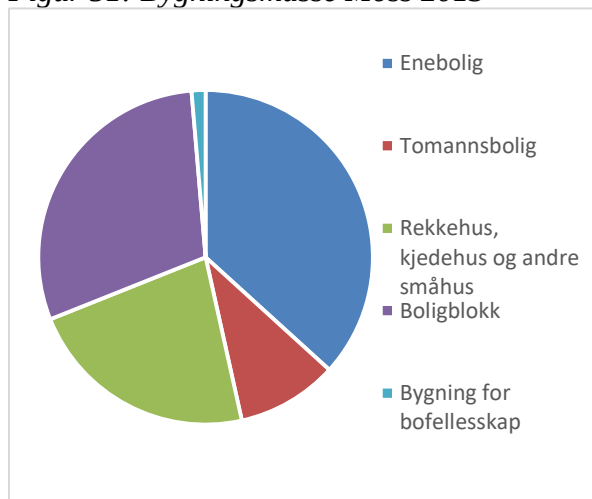
Figur 50: Bygningsmasse Sarpsborg 2013



Kilde: SSB

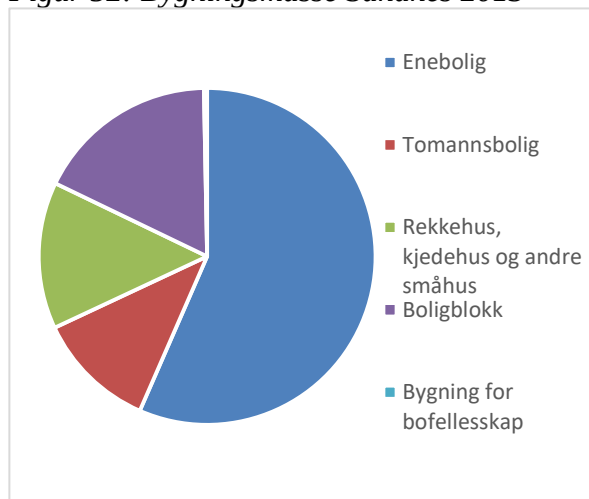
Vi ser imidlertid at fordelingen av type boliger er relativt lik i Sarpsborg og Fredrikstad, med en litt mindre andel eneboliger i Sarpsborg enn i Fredrikstad. Likevel er det såpass små forskjeller at dette ikke kan være nok til å forklare forskjellen i boligmarkedsrisiko mellom Sarpsborg og Fredrikstad. Imidlertid har de fleste større byer en lavere andel eneboliger enn Fredrikstad og Sarpsborg og en lavere risiko. Et eksempel på dette er Moss, som er den byen¹¹ i landet som hadde den laveste historiske volatiliteten for perioden vi har sett på. Moss er i tillegg en av de kommunene med jevnest fordeling av antall boliger i de ulike boligsegmentene.¹² Den byen med høyest historisk volatilitet for perioden er Sandnes. Her er fordelingen av boligmassen mer som i Fredrikstad og Sarpsborg med over halvparten av boligmassen som eneboliger.

Figur 51: Bygningsmasse Moss 2013



Kilde: SSB

Figur 52: Bygningsmasse Sandnes 2013



Kilde: SSB

Sammensetningen av boligmassen kan dermed være en årsak til hvorfor risikoen i Fredrikstad er høyere enn i mange andre byer her i landet, siden byen har en relativt stor andel eneboliger.

¹¹ Av de byene som er representert i tall for boligpriser fra Eiendom Norge, FINN og Eiendomsverdi AS.

¹² Dette er målt ved å for hvert område beregne standardavviket til andelene innenfor hvert segment. Altså vil et område med en identisk fordeling av de ulike boligtypene (like mange eneboliger, rekkehus, leiligheter osv.) ha et standardavvik lik null.

Det er imidlertid små forskjeller på boligstrukturen i Fredrikstad og Sarpsborg, slik at dette ikke kan forklare hvorfor volatiliteten er høyere i Fredrikstad enn i Sarpsborg. Volatiliteten i Sarpsborg er lavere enn i Fredrikstad selv med omtrent samme boligmarkedsstruktur.

Når strukturen på tilbudssiden ikke ser ut til å kunne forklare den høyere prisrisikoen i Fredrikstad må vi se nærmere på etterspørselssiden for å finne forklaringsfaktorer. Selv om prisveksten de siste årene har vært høyere i Sarpsborg, er fremdeles prisnivåene høyere i Fredrikstad (Figur 5). En noe bedre formues- og inntektssituasjon understøtter et slikt høyere prisnivå ved utløpet av Glomma (figurene Figur 15 og Figur 16). Samtidig ser en de siste årene et relativt svakt arbeidsmarked både i Sarpsborg og i Fredrikstad, spesielt for yngre arbeidstakere (Figur 18 og Figur 19). Tidsmessig er spranget i volatilitet sammenfallende med det som ser ut til å være en varig økning i arbeidsledighet. Selv om arbeidsledigheten også øker i Sarpsborg, har arbeidsledigheten de siste par årene stort sett vært høyere i Fredrikstad. Samtidig vil de høyere boligprisnivåene i Fredrikstad gjøre at risiko materialiseres raskere her enn i Sarpsborg der prisnivåene er lavere.

Et negativt sjokk i inntekt og betalingsevne i enkelte husholdningsgrupper som følge av en høyere varig arbeidsledighet kan ha materialisert en økning i prisrisiko som boligmarkedet i Fredrikstad var beheftet med i utgangspunktet. En økning i volatilitet kan være første tegn på et lavere likevektsnivå for boligprisene siden kraftige prisendringer ofte er en indikasjon på endringer i det generelle prisnivået i et marked.

Den økningen i ledighetsgapet mellom Fredrikstad og Norge en har sett de siste ti årene relativt til tiåret før (figurene Figur 38 Figur 39), har bidratt til lavere inntekt i husholdningssektoren i NGR relativt til husholdningenes inntekter på nasjonalt nivå. Samtidig har Startlånsordningen blitt brukt mer ekspansivt i Fredrikstad enn i landet for øvrig i store deler av perioden med høyere ledighet og et større ledighetsgap (se Figur 40 og Figur 41). Fullfinansierte boligkjøp har for en gruppe finansielt sett svakere husholdninger blitt gjort med høyere Startlånsbevilgninger enn i resten av landet. Et større behov for slik finansiering er et resultat av svakere spareevne og lavere inntekt. Bruken av Startlånsordningen kan sees på som en måte å motvirke det inntektsfallet som husholdningssektoren har opplevd som følge av høyere arbeidsledighet via kredittmarkedet. En slik tilnærming kan virke på kort sikt, men på lang sikt må husholdningenes forbruk og gjeldsnivå tilpasses deres livsløpsinntekt. En varig høyere arbeidsledighet og et varig høyere ledighetsgap vil derfor påvirke boligprisen på lang sikt og øke boligprisgapet mellom Norge og Fredrikstad i favør av førstnevnte. Den økningen i volatilitet som tallene for Fredrikstad viser i etterkant av den internasjonale finanskrisen, kan være første skritt på vei mot en slik likevektskorrigering.

Høye bevilgninger til startlån, slik at boliger blir fullt ut gjeldsfinansiert, kan gjøre at en prisvekst som følger av f.eks. en økning i etterspørselen blir forsterket ytterligere. De gjensidig forsterkende prosessene mellom økte boligpriser og høyere boliglån vil øke volatiliteten i prisveksten, slik tilfellet har vært i Fredrikstad. Siden gjeldsbelastningen i dette tilfellet vil være høyere for husholdningene, vil også en prisnedgang forsterkes siden boligformuen vil være mindre relativt til husholdningenes gjeld.¹³

En annen faktor som påvirker etterspørselen i boligmarkedet, og derigjennom prisendringene, er forventninger om fremtidige boligprisendringer. Forventninger om økte boligpriser kan være med på å øke dagens boligpriser, siden de som skal kjøpe bolig er mer tilbøyelige til å betale en høyere pris i dag for boligen dersom de forventer høyere prisvekst i fremtiden.

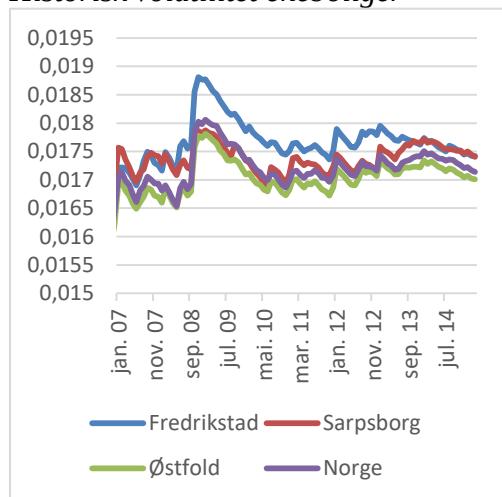
¹³ Se for eksempel Borgersen og Kivedal (2012a, 2012b) eller Borgersen, Kivedal og Thøgersen (2013) for konsekvenser av høy belåning av boliginvesteringer både på individuelt og aggregert nivå.

Dersom husholdningenes forventninger om fremtidige boligpriser spiller en sterkere rolle (både når en forventer positiv og når en forventer negativ vekst i boligprisene) i Fredrikstad enn i Sarpsborg, kan dette være en forklaring på at volatiliteten er høyere i Fredrikstad. En slik hypotese er imidlertid vanskelig å verifisere.

Innenfor de ulike boligsegmentene er det også forskjeller i volatilitet mellom Sarpsborg og Fredrikstad.

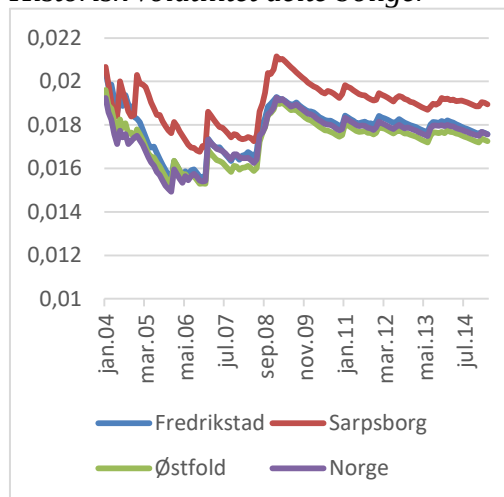
Figur 53: Historisk volatilitet eneboliger, delte boliger og leiligheter.

Historisk volatilitet eneboliger



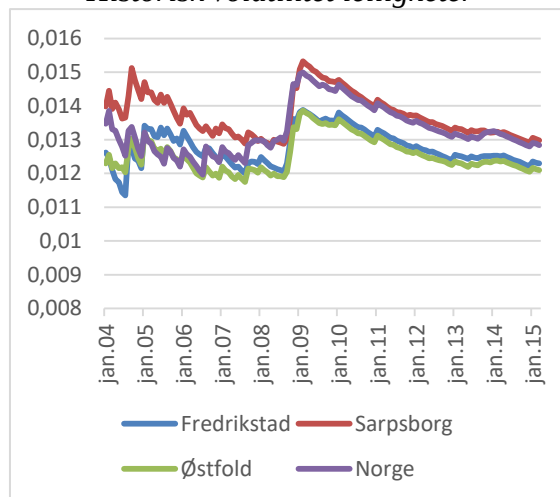
Kilde: Eiendom Norge, FINN og Eiendomsverdi AS

Historisk volatilitet delte boliger



Kilde: Eiendom Norge, FINN og Eiendomsverdi AS

Historisk volatilitet leiligheter



Kilde: Eiendom Norge, FINN og Eiendomsverdi AS

For leiligheter er volatiliteten høy i Sarpsborg og i landet som helhet (siden slutten av 2007), mens den er lavere i Fredrikstad og Østfold. For delte boliger er volatiliteten høy i Sarpsborg, mens den i Fredrikstad er mer som i landet og fylket generelt. Volatiliteten for eneboliger har i store perioder de siste årene ligget høyest for Fredrikstad, men er ved utgangen av perioden tilnærmet lik i Sarpsborg og Fredrikstad.

Siden eneboliger utgjør den største andelen av bygningsmassen, ser det ut til at volatilitetsøkningen for eneboliger i Fredrikstad har bidratt til den høye volatiliteten i Fredrikstad samlet sett. Høy volatilitet for delte boliger og leiligheter i Sarpsborg er ikke nok til å øke prisvolatiliteten for Sarpsborg samlet sett. Siden markedet for delte boliger og leiligheter i Sarpsborg er relativt små (med hhv. 42 og 71 omsatte boliger i Sarpsborg mot hhv. 115 og 244 i Fredrikstad siste år – se Figur 45) kan dette være en årsak til at det er større prissvingninger for disse markedene i Sarpsborg.

Den høye prisvolatiliteten for eneboliger i Fredrikstad kan skyldes at de høye lånebeløpene som er gitt gjennom Startlånsordningen har løftet prisene på leiligheter pga. økt betalingsevne hos førstegangsetablerere (belyst i avsnitt 5.2), noe som gir økt egenkapital for de som selger leilighet og klatrer videre på boligstigen til eneboligsegmentet. Alternativt at mangelen på leiligheter flytter en del førstegangsetablerere rett over til eneboligsegmentet. Begge alternativer øker gjeldsopptaket og lar husholdningene «strekke strikken lenger» enn hva som ellers var mulig for kjøpere av eneboliger, og øker derigjennom prisvolatiliteten i eneboligsegmentet gjennom husholdningenes sårbarhet for uforutsette hendelser som for eksempel lavere inntekt.

8 Konklusjon

Boligprisveksten i Østfold og NGR følger prisutviklingen på nasjonalt nivå nært, og faktorer som rente, aktivitetsnivå og tilgangen på kreditt spiller også i NGR og Østfold en viktig rolle for boligprisutviklingen. I tillegg er det regionale faktorer som påvirker prisutviklingen i Østfold og NGR. Regionale effekter kan gjøre at boligprisene utvikler seg forskjellig fra landet for øvrig, noe vi har sett nærmere på i denne rapporten. Prisforskjellene og forskjellene i prissvingning har deretter blitt knyttet opp mot faktorer på etterspørsels- og tilbudssiden i boligmarkedet.

Både i Østfold og i NGR er boligprisene lavere enn for landet som helhet. Disse lavere prisnivåene er et likevektsfenomen, i den forstand at svakere fundamentale forhold i Østfold og NGR tilsier at boligprisene her vil ligge lavere enn gjennomsnittet for Norge. Spesielt er den høyere arbeidsledigheten i Østfold og NGR sammenlignet med i landet for øvrig viktig. I tillegg har fylket en høyere andel av befolkningen utenfor arbeidsstyrken. Disse faktorene bidrar til at boligprisnivåene er lavere i Østfold og NGR enn i landet generelt gjennom en relativt svakere inntektsutvikling i husholdningene i NGR.

Husholdningenes inntektsutvikling i NGR påvirker deres finansielle stilling negativt, relativt til i andre deler av landet. I tillegg bidrar et lavt boligprisnivå til lavere realformue og at husholdningene ikke får like høye formuesgevinster ved boligprisøkninger. Dette gjør at den finansielle multiplikatoren har en lavere effekt i Østfold og NGR enn i landet for øvrig. I perioder med økning i boligprisen fører dette til lavere aggregert etterspørselsvekst for det lokale boligmarkedet. Dersom boligprisene synker er derimot den negative effekten på aggregert etterspørsel mindre, slik at en eventuell nedgangskonjunktur ikke nødvendigvis blir forsterket i samme grad i Østfold og NGR. Både inntektsutviklingen og formuessituasjonen i husholdningssektoren i NGR bidrar til prispapet mellom NGR og resten av landet.

Selv om det i et lengre perspektiv er etterspørselssiden, gjennom høyere arbeidsledighet og lavere inntekt og formue, som har holdt boligprisnivåene i Østfold og NGR nede relativt til gjennomsnittlig prisutviklingen i Norge, har tilbudssidefaktorer vært sentrale for den regionale prisutviklingen de siste årene. Som følge av svært høy boligprisvekst i Sarpsborg hvor det har vært en vridning i boligprisveksten innen NGR i favør av Sarpsborg. Flere har

spekulert i om denne utviklingen kan knyttes opp mot etableringen av det nye sykehuset på Kalnes. Tallene viser imidlertid at den høyere prisveksten i Sarpsborg er sterkere knyttet til endringer på tilbudssiden enn på etterspørselssiden av boligmarkedet i Sarpsborg. En lav, og stadig fallende, igangsettingstakt har, sammen med liten omsetning av brukte boliger, gitt knapphet på tilbudssiden av boligmarkedet som de siste årene har bidratt til sterk boligprisvekst i Sarpsborg. Til tross for lav vekst i antall husholdninger i Sarpsborg over flere år, har ikke igangsettingen vært stor nok til å dekke opp det økte boligbehovet. Igangsettingen har heller ikke i Fredrikstad vært høy nok til å holde tritt med veksten i antall husholdninger slik at tilbudssideknapphet også her har bidratt til boligprisveksten. Likevel er igangsettingen mer balansert i forhold til husholdningsveksten i Fredrikstad, slik at tilbudssiden har gitt et betydelig sterkere bidrag til prisveksten i Sarpsborg.

Sammenlignet med boligprisutviklingen i Sarpsborg og på både fylkes- og landsbasis, er prisutviklingen i Fredrikstad karakterisert av høyere volatilitet. Høyere prissvingninger innebærer større boligmarkedsrisiko for de som eier bolig i Fredrikstad. Spesielt ser volatiliteten i Fredrikstad ut til å ha stabilisert seg på et høyere nivå i kjølvannet av den internasjonale finanskrisen. Denne forskjellen i volatilitet kan knyttes opp mot at mens ledigheten nasjonalt ser ut til å ha falt tilbake mot nivået fra før krisen ser ledigheten i Fredrikstad ut til å ha festet seg på et høyere nivå. På samme måte ser andelen av arbeidsstyrken som står utenfor arbeidsmarkedet i fylket ut til å ha økt. En varig høyere volatilitet er ofte en indikasjon på at et marked «leter» etter en ny likevekt, slik at boligprisene i Fredrikstad kan være på vei mot et nytt likevektsnivå karakterisert av et større prisgap mot utviklingen nasjonalt. I tillegg er korrelasjonen mellom boligprisveksten i Fredrikstad og Norge siden 2003 lavere enn mellom Sarpsborg og Norge, slik at effekten av lokale faktorer kan være sterkere i Fredrikstad.

Boligprissvingningene i Fredrikstad er spesielt store i eneboligsegmentet. Siden det er få leiemuligheter, eneboligsegmentet er stort og arbeidsmarkedstilknytning i Fredrikstad er relativt svak, vil flere husholdninger lett ha måttet «strekke strikken lenger» for å komme inn på eiersiden av boligmarkedet, noe en mer ekspansiv bruk av startlånsordningen i Fredrikstad sammenlignet med Sarpsborg, Østfold og landet som helhet illustrerer. En varig svakere inntektsutvikling i husholdningene som følge av svakere arbeidsmarkedstilknytning vil over tid uansett gi ringvirkninger til boligmarkedet. Med et høyere prisnivå i Fredrikstad enn i Sarpsborg vil effektene av en slik ledighetsøkning merkes tidligere ved utløpet av Glomma.

Vi ser tendenser i analyse materialet til at de siste årenes befolkningsvekst i NGR ikke er fulgt av tilstrekkelig nybygging hverken i Fredrikstad eller i Sarpsborg, selv om utviklingen er mer prekær i Sarpsborg. I Sarpsborg har igangsettingen av boliger vært på en fallende trend siden 2004. I Fredrikstad er det fremdeles eneboliger som dominerer igangsettingen. Det er viktig at strukturen i boligtilbudet passer husholdningenes betalingsvilje- og betalingsevne. Et marked der disse «matcher» hverandre vil være karakterisert av lavere volatilitet enn et marked der disse ikke «matcher». Lav boligprisvolatilitet er derfor et bedre mål på et velfungerende lokalt boligmarked enn lave boligpriser.

9 Referanser

Anundsen, A. K. og E. S. Jansen (2013), Self-reinforcing effects between housing prices and credit, *Journal of Housing Economics* 22, 192-212.

Astrup, K. C., L. Monkerud, M. Ekne Ruud, R. Barlindhaug og K.Aarland (2014), Hva er god startlånpraksis? Kommunenes praksis før forskriftsendringen. NIBR-rapport 2014:27.

<http://www.nibr.no/filer/2014-27%20med%20forside.pdf>

Borgersen T.A., B. K. Kivedal og J. Thøgersen (2013), Egenkapitalkrav og finansiell risiko i husholdningenes boliginvesteringer. *Magma*, Nr.1-2013.

Borgersen T.A., B. K. Kivedal (2012), Finansielle akseleratorer i boligmarkedet: En kortsiktstilnærming med utgangspunkt i belåningsgrad og belåningsgevinst. *Scandinavian Journal of Business Research*, 2012, Nr.2.

Borgersen T.A., B. K. Kivedal (2012), Pris- og belåningsgevinster i husholdningenes boligformue. *Praktisk Økonomi og Finans*, Nr. 2, s. 85-91.

Hull, J. C. (2008), *Options, futures and other derivatives*. Prentice Hall.

Malpezzi, S., og MacLennan, D. (2001). The long-run price elasticity of supply of new residential construction in the United States and the United Kingdom. *Journal of Housing Economics*, 10(3), 278-306.

Denne rapporten er også basert på tallmateriale fra følgende kilder:

Statistikkbanken i Statistisk sentralbyrå <https://ssb.no/statistikkbanken>

Norges Banks rapport om Finansiell Stabilitet for 2014 <http://www.norges-bank.no/Publisert/Publikasjoner/Finansiell-stabilitet---rapport/Finansiell-stabilitet-2014/>

Finanstilsynets Boliglånsundersøkelse for 2014
http://www.finanstilsynet.no/no/Artikkelarkiv/Aktuelt/2014/4_kvartal/Finanstilsynets-boliglansundersokelse-hosten-2014/

Finanstilsynets rapport Finansielle Utviklingstrekk 2014
http://www.finanstilsynet.no/PageFiles/15652/Finansielle_utviklingstrekk_2014_rapport.pdf

Eiendom Norge, FINN og Eiendomsverdi AS <http://eiendommnorge.no/boligprisstatistikken/>

Eiendomsverdi AS: Tall på kvadratmeterpriser for Fredrikstad, Sarpsborg, Østfold og Norge.