

BOLIGMARKEDSUTVIKLINGEN I ØSTFOLD

EN ANALYSE AV REGIONALE BOLIGMARKEDER I ØSTFOLD

SETT I LYS AV ARBEIDSMARKEDS- OG BEFOLKNINGSUTVIKLING

TROND-ARNE BORGERSEN
BJØRNAR KARLSEN KIVEDAL
HØGSKOLEN I ØSTFOLD

FORORD

Denne rapporten ser nærmere på utviklingen i boligmarkedet og i befolkningsmassen i Østfold rundt perioden 2000-2018. Med utgangspunkt i den nasjonale utviklingen fokuserer rapporten hvordan lokale forhold påvirker utviklingen i Østfold relativt til utviklingen i resten av landet. Rapporten fokuserer på situasjonen i de fire største byene i Østfold.

Rapporten er finansiert av Østfold Fylkeskommune og skrevet i 2.kvartal 2019.

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

Alle synspunkter er forfatterens egne.

SAMMENDRAG

Denne rapporten ser nærmere på bolig- og arbeidsmarkedet i Østfold i perioden etter årtusenskiftet. I Østfold er boligprisene lavere enn gjennomsnittet for landet, og husholdningenes arbeidsmarkedstilknytning er svakere enn i store deler av Norge. Både arbeidsmarked og boligmarked kan påvirke folkehelsen i Østfold.

Boligmarkedet i Østfold er karakterisert av en høyere andel eneboliger og en lavere andel leiligheter enn hva tilfellet er nasjonalt. Byene i Nedre Glommaregionen har relativt lik boligstruktur, med en overvekt av eneboliger, mens boligmarkedet i Moss er dominert av leiligheter. I Halden er andelen rekkehus og tomannsboliger høy, samtidig som andelen leiligheter er lav.

Trenden i Østfold er den samme som den er nasjonalt med sterkest vekst i antall leiligheter. I Fredrikstad er antall leiligheter doblet i perioden fra 2006 til 2017, mens i Halden er det liten vekst i leilighetssegmentet. Boligmarkedet i Sarpsborg er karakterisert av lav igangsetting.

Halden har i tillegg en høyere andel husholdninger som leier bolig enn de andre Østfoldbyene, og har færre husholdninger av typen par med barn. I Moss og Fredrikstad vokser andelen aleneboende husholdninger mest. I disse byene legger strukturendringene i husholdningssegmentet dermed etterspørselspresset på små boenheter. I Sarpsborg vokser også andelen aleneforsørgere, noe som legger etterspørselspresset på små boenheter med lav(ere) priser.

Boligprisene i Østfold ligger lavere enn landsgjennomsnittet i hele observasjonsperioden i alle markedssegmenter. I Moss er kvadratmeterprisene i alle segmenter høyere enn for Østfold fylke i hele perioden og i Fredrikstad har prisene steget mye de siste par årene, spesielt for eneboliger. Samtidig har antall omsetninger i Fredrikstad gått ned, og høy prisvekst kan være et resultat av et tilbudsunderskudd. I Halden er boligprisene lave og omsetningen begrenset, mens Sarpsborg har hatt perioder med sterk boligprisvekst etter årtusenskiftet.

Både husholdningenes inntekt og formue er lavere i Østfold enn gjennomsnittet for landet. Svakere kjøpekraft gir mindre etterspørselsimpulser i boligmarkedet, og inntektsgapet mot resten av landet (målt ved husholdningenes medianinntekt etter skatt) har fra årtusenskiftet økt for alle husholdningsgrupper i Østfold. Inntektsgapet mellom Østfold og resten av landet er høyest for 'par med barn'. I flere byer vokser inntektsgapet mest for aleneforsørgere.

Det er nærliggende å knytte en svakere inntektsutvikling opp mot husholdningene i Østfold sin stadig svakere tilknytning til arbeidsmarkedet. Både ledighetsgapet og uføregapet mellom Østfold og resten av landet øker. Svakere arbeidsmarkedstilknytning kan ha bidratt til et gap mellom andelen

husholdninger med høy gjeldsbelastning i Østfold og resten av Norge. Spesielt i Halden har andelen husholdninger med høy gjeldsbelastning økt mindre enn i resten av landet. Utviklingen faller sammen med en høyere arbeidsledighet og uføreandel og en større andel husholdninger som leier bolig.

Den høye veksten i andelen husholdninger med høy gjeldsbelastning i Sarpsborg kommer til tross for lavere sysselsettingsrater og utfordringer med uførhet og arbeidsledighet. Utviklingen i Sarpsborg kan trolig knyttes til at høy boligprisvekst muliggjør økte låneopptak. At gjeldsbelastningen øker på grunn av stigende boligpriser og økte panteverdier til tross for svakere inntektsindikatorer kan både gi utfordringer knyttet til Folkehelse på kort sikt og til boligmarkedsstabilitet på lengre sikt.

1 INNHOLD

Forord	2
Sammendrag	3
1 Introduksjon	6
2 Bolig og folkehelse.....	8
3 Utvikling i boligmarkedet i Norge.....	11
4 Boligmarkedsutvikling i Østfold.....	16
4.1 Boligpriser og omsetning av boliger	17
4.2 Eierstruktur.....	20
4.3 Boligmassen.....	20
5 Etterspørselssiden i boligmarkedet.....	28
5.1 Befolkning og aldersstruktur	29
5.2 Husholdningsstruktur	30
5.3 Arbeidsmarkedstilknytning	34
5.3.1 Arbeidsledighet	34
5.3.2 Sysselsetting	35
5.3.3 Uføre.....	37
5.4 Utdanning	38
5.5 Husholdningers inntekt	39
5.6 Husholdningers formue.....	46
6 Tilbudssiden i boligmarkedet	48
6.1 Igangsetting: Teoretiske aspekter	48
6.2 Igangsetting i Østfold	50
7 Andre forhold som påvirker boligmarkedet.....	55
7.1 Flytting og pendling	55
7.1.1 Flytting.....	56
7.1.2 Pendling.....	58
7.2 Gjeldsbelastning i husholdningene	61
7.3 Tilbudssideknapphet	64
8 Konklusjon	67
Referanser	70

1 INTRODUKSJON

Denne rapporten ser nærmere på bolig- og arbeidsmarkedet i Østfold. I Østfold er boligprisene lavere enn gjennomsnittet i Norge. Samtidig karakteriseres Østfold av et svakere arbeidsmarked enn store deler av landet for øvrig. Både husholdningenes boforhold og deres tilknytning til arbeidsmarkedet påvirker folkehelsen. Tradisjonelt kommer Østfold dårlig ut på flere folkehelseindikatorer (se f.eks. Folkehelseinstituttet (2019)). Denne rapporten ser nærmere på bolig- og arbeidsmarkedet i Østfold, og kan være et bidrag i analyser av Folkehelsen i Østfold.

Både boligprisnivå og boligprisvekst er gjenstand for oppmerksomhet. Mens husholdninger som eier bolig ser sin boligformue øke når prisene stiger, gir høyere boligpriser økt lånebehov hos husholdninger som skal etablere seg med bolig. For husholdninger med lavere og middels inntekt kan et høyt boligprisnivå redusere muligheten for gode og stabile boforhold.

Tilknytning til arbeidsmarkedet er avgjørende for en husholdnings inntektsutvikling og dermed også husholdningens boligmarkedstilpasning. Utviklingen i sysselsetting og arbeidsledighet er slik nært knyttet opp mot husholdningenes mulighet for stabile og gode boforhold. Hvis boligprisene stiger mer enn husholdningenes inntekter, øker husholdningenes gjeldsbelastning, noe som både kan påvirke vekstevnen og stabiliteten i økonomien over tid. En slik utvikling kan ha implikasjoner for folkehelsen.

Denne rapporten ser nærmere på utviklingen i boligmarkedet og arbeidsmarkedet i Østfold, relativt til utviklingen i resten av landet, og vi fokuserer på de fire største byene i Østfold.

Boligmarkedsanalysene er rettet mot ulike segmenter av boligmarkedet lokalt, mens analysen av lokale arbeidsmarkeder er knyttet opp mot arbeidsmarkedstilpasningen i ulike deler av fylket.

Rapporten ser nærmere på hvordan faktorer på tilbuds- og etterspørselssiden av boligmarkedet har påvirket boligmarkedet i perioden fra årtusenskiftet frem til 2019. Etterspørselssiden knyttes opp mot utviklingen i arbeidsmarkedet. Tilbudssidens bidrag fokuserer på igangsettingen av nye boliger og boligmarkedsstrukturen relativt til utviklingen i befolkning og husholdningsmassen i Østfold.

Rapporten gir ikke prognoser for utviklingen fremover.

En kartlegging av lokale bolig- og arbeidsmarkeder gir merverdi for lokal forvaltning i form av økt kunnskap på områder der ubalanser i et marked kan forsterke – eller dempe – ubalanser i andre markeder. Slike prosesser kan ha konsekvenser for markedene selv, for ringvirkninger til andre markeder og gi grobunn for gjensidig forsterkende, eller dempende, effekter på lokal folkehelse og lokal økonomisk utvikling.

Boligprisnivået i Østfold er lavere enn landsgjennomsnittet, men enkelte deler av fylket har i perioder hatt svært høy boligprisvekst de siste par årene. Lokale forhold kan gjøre at et lavere boligprisnivå i Østfold er et likevektsfenomen. Alternativt kan et lavere prisnivå gi grunn til å forvente sterkere boligprisvekst fremover slik at boligmarkedet i Østfold henter igjen prisforskjellene mot landet for øvrig. En kartlegging av lokale særtrekk gir merverdi for lokale beslutningstakere da beslutninger basert på en «catching-up» hypotese kan være kostbare hvis alternativet er realiteten.

Boligpriser bestemmes i samspill mellom tilbud og etterspørsel. Slik knyttes arbeidsmarkedet i Østfold med relativt høy uføreandel og arbeidsledighet, spesielt blant unge arbeidstakere, direkte

opp mot boligmarkedet. Gode og stabile boforhold betinger et boligprisnivå husholdningene har råd til å betjene. En situasjon med stigende boligpriser og fallende sysselsettingsrater bør derfor analyseres nærmere.

Rapporten avdekker forskjeller i boligmarkedet internt i Østfold, men også fellestrekk knyttet til et prisnivå som er lavere enn for landet generelt. Enkelte områder har de siste årene opplevd høy boligprisvekst. Det er nærliggende å knytte høyere prisvekst til både strukturendringer i boligmarkedet, lav igangsetting og tilflytting av husholdninger med høyere inntekt. Samtidig opplever byene i Østfold svak arbeidsmarkedstilknytning, både i form av lavere sysselsetting og høyere arbeidsledighet og uførhet enn landet generelt. Den svakere arbeidsmarkedstilknytningen holder inntektsnivået i husholdningene i Østfold nede. Dette bidrar til å holde boligprisene i Østfold lavere enn gjennomsnittet for landet.

Det har i perioden etter årtusenskiftet vært høyest vekst i antall leiligheter i alle Østfold byene, bortsett fra Halden. Samtidig vokser husholdningene med én voksen (eneforsørgere eller aleneboende) sterkest. Inntektsgapet (målt ved husholdningenes medianinntekt etter skatt) er høyest for husholdningene som lever som par (med eller uten barn), noe som bidrar til svakere boliggetterspørsel i Østfold både i segmentene for store og små boliger. I Halden er inntektsgapet høyest av byene i fylket, og Halden er også byen med en størst andel husholdninger som leier bolig. I Sarpsborg er andelen husholdninger med høy gjeldsbelastning på nivå med landsgjennomsnittet, til tross for svakere inntektsindikatorer. Det er risiko for at den høye andelen husholdninger med høy gjeldsbelastning er mer et resultat av høy boligprisvekst enn av sikre inntektsstrømmer.

Enkelte områder ser ut til å påvirkes av tilflytting av husholdninger med høyere inntekt enn hva gjennomsnittet i området har. Slik tilflytting kan påvirke likevekten i boligmarkedet og vanskeliggjøre boligmarkedstilpasningen for husholdningsgrupper med middels, eller lavere, inntekter. Grupper med lavt utdanningsnivå og lav inntekt, og husholdningsgruppene i starten av voksenlivet, kan synes spesielt utsatt for slike situasjoner. Dette betinger aktsomhet fra lokal forvaltning for å unngå negative folkehelseimplikasjoner på kort sikt fra samspillet mellom bolig og arbeidsmarked. Endringer i boligmarkedsstrukturen fra eneboliger til leiligheter kan ha samme effekt. En kan ikke utelukke målkonflikter fra en fortetningspolitikk argumentert ut fra miljømessig bærekraft og en boligpolitikk som er økonomisk bærekraftig for husholdningssektoren i enkelte lokalsamfunn i Østfold.

2 BOLIG OG FOLKEHELSE

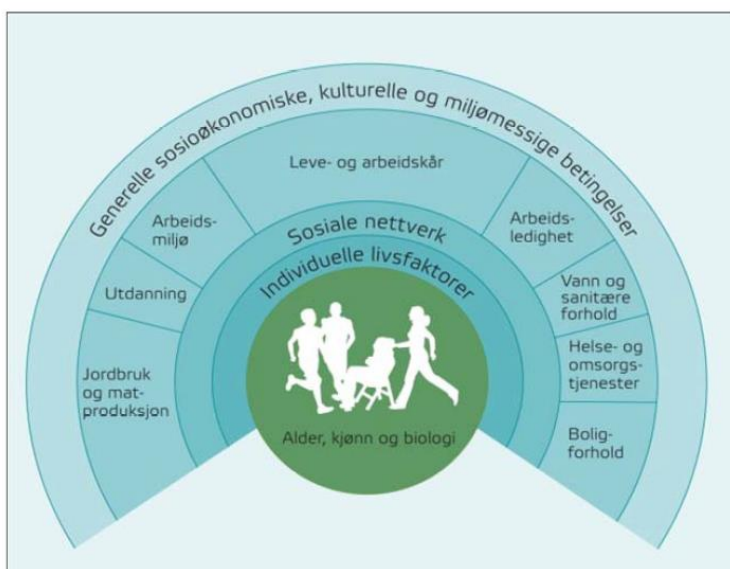
WHO (2018) påpeker en positiv sammenheng mellom bolig og helse.¹ I Sosial- og Helsedirektoratets handlingsplan mot sosiale ulikheter i helse – den såkalte Gradientutfordringen (2005) – trekkes ulike tiltak mot sosial ulikhet i helse frem, og her er bl.a. en omlegging av boligpolitikken er nevnt.

I Meld St.17 (2012-2013) trekkes frem tre mål for boligpolitikken:

- Bustader for alle i gode bumiljø
- Trygg etablering i eigd og leigd bustad
- Buforhold som fremjar velferd og deltaking

Alle de tre overfor nevnte målsettinger er relevante i Ottawa-charterets beskrivelse av faktorer som bidrar til god helse.² Figur 1 viser at bolig påvirker helsen både isolert og sammen med andre faktorer.

Figur 1. Helsens påvirkningsfaktorer



Kilde: Folkehelseinstituttet (2018), s. 47.

Tilgangen på bolig henger sammen med utdanning, inntekt og arbeid, faktorer som er viktige for å bestemme hvilken bolig det er mulig for en husholdning å skaffe seg og hvilket bomiljø det er mulig å etablere seg i (se f.eks. Meld St.17 (2012-2013)). Det er slik naturlig å se husholdningenes boligmarkedstilpasning og arbeidsmarkedstilpasning i sammenheng. Denne sammenhengen må inkluderes når en skal se på sammenhengen mellom bolig og folkehelse.

Helgesen et al (2014) gir en litteraturstudie av sammenhengen mellom bolig og folkehelse. Studien fokuserer sammenhenger mellom bolig/bomiljø for fysisk og/eller psykisk helse. Utgangspunktet er litteraturen knyttet til at både folkehelse og boligspørsmål er tema som møtes i kommunal regi, der

¹ Se <https://www.who.int/phe/news/note-media-housing-health-guidelines/en/>

² Se f.eks. <https://www.who.int/healthpromotion/conferences/previous/ottawa/en/>

Folkehelseloven og Plan- og bygningsloven begge omfatter tiltak som kommuner kan iverksette for å bedre folkehelsen. Studien påpeker at samvariasjon med inntekt og utdanning vanskeliggjør påstander om konkrete årsaks sammenhenger mellom bolig og folkehelse.

I denne rapporten analyseres derfor boligmarkedet i sammenheng med husholdningenes inntekt og utdanning. Tilnærmingen forsøker ikke å separere effekten av bolig på folkehelse fra effekten av arbeidsinntekt. De to effektene er nært knyttet sammen og effektene på folkehelse sees i sammenheng.

Rapportens utgangspunkt for sammenhengene som analyseres er boligmarkedslikevekt. Et boligmarked i likevekt gir potensiale for stabile og gode boforhold. Dersom markedet er i ulikevekt, vil både priser og omsetning variere over tid. Endringer i boligpris og omsetning øker potensiale for nødvendige endringer i husholdningenes boforhold, noe som virker negativt på folkehelsen. Rapporten fokuserer bakenforliggende faktorer i boligmarkedet og disse faktorenes partielle bidrag til likevekt.

Stabile og gode boforhold betinger tilstrekkelig med boliger til alle.³ Fra tilbudssiden i boligmarkedet fokuseres tilgangen på boliger relativt til utviklingen i antall husholdninger og i befolkningsmassen. For at boligmarkedet skal bidra positivt til folkehelsen betinger det at utviklingen i igangsettingen i ulike segmenter og veksten i husholdningsgruppene som etterspør boliger i ulike segmenter av boligmarkedet står i forhold til hverandre.

En stabil utvikling i boligmarkedet betinger samtidig at prisutviklingen er i tråd med husholdningenes betjeningsevne. Fra etterspørselssiden fokuserer vi derfor utviklingen i arbeidsmarkedet og i husholdningenes finansiell stilling, og forholdet mellom boligpriser og husholdningenes inntekt (betjeningsevne).

Tilnærmingen til sammenhengen mellom folkehelse og boligmarked som legges til grunn er således partiell og knyttet nært opp mot utviklingen i husholdningenes inntekt og arbeidsmarkedstilknytning. Sammenhengen tar utgangspunkt i WHO (2018) sin anerkjennelse av bolig som viktig for helse, i Helsegradienten illustrert foran og koblingen mellom bolig og husholdningenes inntekt og arbeidsmarkedstilknytning påpekt av Helgesen et al (2014).

Folkehelse defineres av Helsedirektoratet (2018) som befolkningens helsetilstand og fordelingen av helse i befolkningen. Folkehelsearbeid defineres som «samfunnets innsats for å påvirke faktorer som direkte eller indirekte fremmer befolkningens helse og trivsel; forebygger psykisk og somatisk sykdom, skade eller lidelse, eller beskytter mot helsetrusler, samt arbeider for en jevnere fordeling av faktorer som direkte eller indirekte påvirker helsen». Folkehelse defineres således videre enn helse, men begge inkluderer bolig.

³ I Norge dominerer eierlinjen, og leiemarkedet i boligmarkedet er omtalt som flyktig (Medby, 2012). Det kan medføre at de som leier ikke har like stabile boforhold som de som eier. Leiemarkedet er også dominert av små boenheter, slik at det er vanskelig for stor familier å få leid boliger. Samtidig viser Killengren Revold et al (2018) viser at andelen husholdninger med lav inntekt som eier egen bolig har falt fra 40 prosent i 2003 til 30 prosent i 2016. Egenkapitalkravet ved boligkjøp trekkes frem som årsak til at færre med lav inntekt eier egen bolig. Utdanning ser også ut til å spille en rolle, da selv med samme inntekt er det færre med grunnskoleutdanning enn med høyere inntekt som eier egen bolig. Rundt årtusenskiftet var det kun ett prosentpoengs forskjell i eierandel mellom de to gruppene, mens gapet i 2016 var 15 prosentpoeng. Mer usikre arbeidsforhold i gruppen med lav utdanning kan være en årsak.

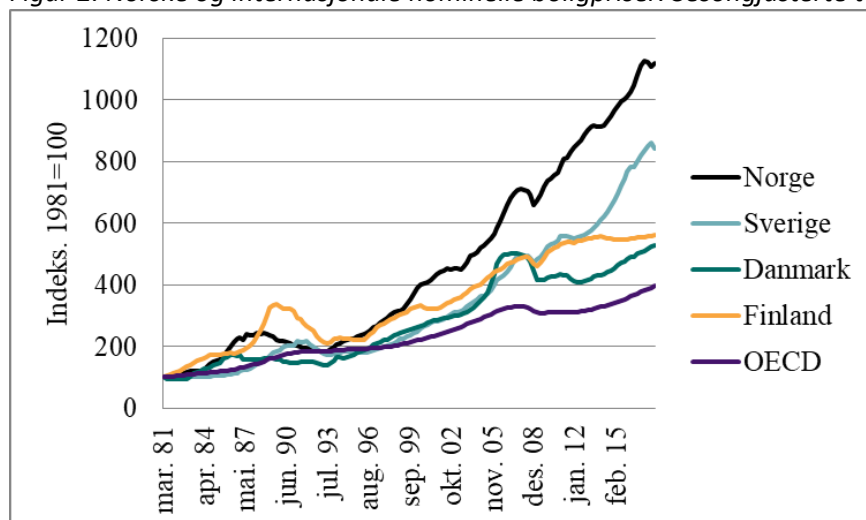
I dag møtes Folkehelseloven fra 2011 og Plan- og bygningsloven fra 2008 med intensjon om å legge til rette for god helse. I de statlige planretningslinjene for samordnet bolig, areal og transportplanlegging påpekes det at det skal sikres god sted og byutvikling, det skal legges til rette for bærekraftige byer og tettsteder, for verdiskapning og næringsutvikling samt at helse, miljø og livskvalitet skal fremmes (KMD, 2014). Flere områder av Folkehelseloven og Plan- og bygningsloven omhandler boligspørsmål. Kommunene er det sentrale forvaltningsnivå for både folkehelse- og boligpolitikk. Ifølge Folkehelseloven skal kommunene lage kunnskapsbaserte oversikter over faktorer som påvirker helsen positivt og negativt. En kartlegging av faktorene bak boligmarkedenes tilbuds og etterspørselsside, med fokus på lokale forhold, kan være et bidrag i en slik kunnskapsoversikt.⁴

⁴ Kommunenes rolle i boligpolitikken gir utfordringer og dilemmaer. Kunnskapsoppsummeringen i Backer Grønningsæter og Nielsen (2019) har en levekårstilnærming til sammenhengen mellom bolig, helse og sosial ulikhet. Forfatterne påpeker to trekk som har satt sammenhengen mellom bolig, helse og sosial ulikhet på kartet på nytt. For det første har det vært økt fokus på sosial ulikhet i helse. For det andre har det skjedd en endring i de boligpolitiske prioriteringene.

3 UTVIKLING I BOLIGMARKEDET I NORGE

Boligprisene i den vestlige verden har steget betydelig siste 40 år. Også i Norge har boligprisene steget systematisk siden den nordiske bankkrisen på slutten av 1980 og begynnelsen av 1990 tallet. Norske boligpriser har steget vesentlig mer enn prisene i andre sammenlignbare land.

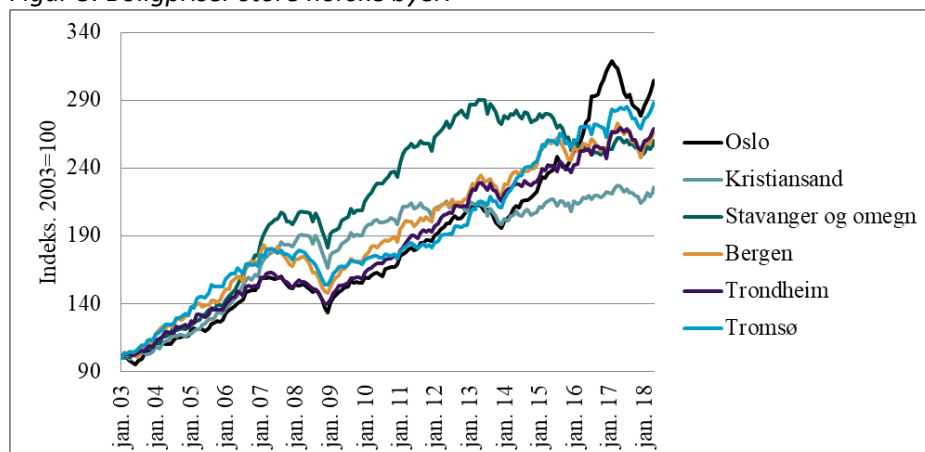
Figur 2. Norske og internasjonale nominelle boligpriser. Sesongjusterte tall.



Kilde: OECD/Finanstilsynet

Det er imidlertid regionale variasjoner i boligprisutviklingen, der prisene i storbyene både stiger og svinger mest. Prisutviklingen i både Stavanger, Tromsø, Oslo og Kristiansand har i perioder vist klare avvik fra prisutviklingen nasjonalt.

Figur 3. Boligpriser store norske byer.



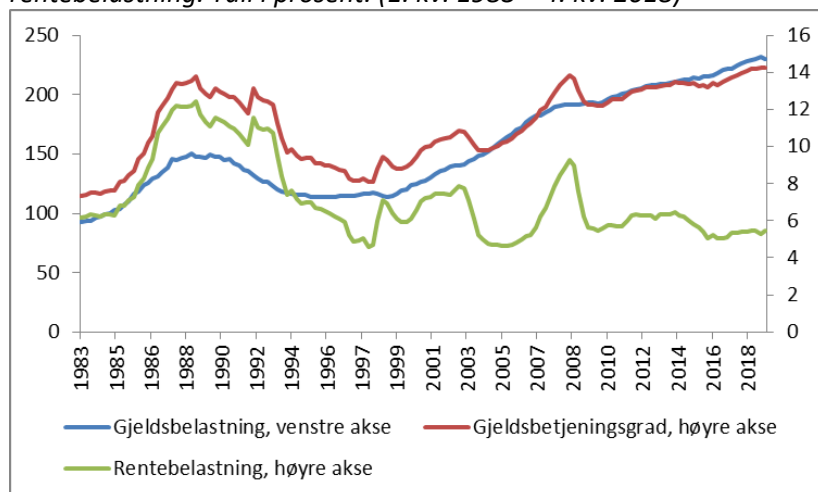
Kilde: Reuters/Finanstilsynet

Både faktorer på tilbudssiden og etterspørselssiden har vært trukket frem i analyser av boligmarkedsutviklingen i Norge etter årtusenskiftet.⁵

⁵ Se Røgeberg (2012) eller Emblem et al (2018).

Den lange perioden med vedvarende boligprisvekst har økt norske husholdningenes gjeld.⁶ En boligprisvekst som har oversteget veksten i husholdningenes inntekt har også økt gjeldsbelastningen (gjeld/disponibel inntekt) i husholdningssektoren. Både husholdningenes gjeldsbelastning og husholdningenes gjeldsgrad er nå på historisk høye nivåer i Norge.

Figur 4: Husholdningenes gjeldsbelastning, gjeldsbetjeningsgrad og rentebelastning. Tall i prosent. (1. kv. 1983 – 4. kv. 2018)⁷



Kilder: Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

Siden den internasjonale finanskrisen har rentenivået i store deler av den vestlige verden vært lavt. Lave renter har gjort det billig å låne penger og holdt husholdningenes rentebelastning nede til tross for deres høye gjeldsbelastning. Institusjoner som er opptatt av systemrisiko i norsk økonomi trekker frem utviklingen i boligmarkedet og husholdningenes gjeldsbelastning som en av de viktigste risikofaktorene i norsk økonomi.⁸ Det er flere som påpeker risikoen i en situasjon med høy gjeldsbelastning og lave renter, spesielt når usikkerheten knyttet til fremtidig renteutvikling øker. Høy gjeldsbelastning øker også risikoen for materialisering av ubalanser ved bortfall av inntekt.

Flere faktorer påvirker boligprisene men en nøkkelfaktor er andelen av inntekten husholdningene bruker på å bo. En boligprisvekst som har oversteget inntektsveksten i husholdningssektoren har

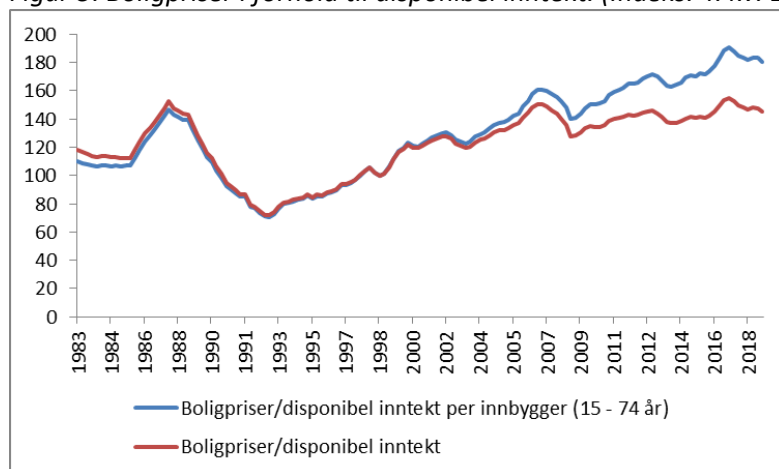
⁶ Når boliglån gis med sikkerhet i bolig er det mulighet for selvforsterkende prosesser i sammenhengen mellom økte boligpriser og økt husholdningsgjeld. Se Anundsen og Jansen (2011) for en diskusjon.

⁷ Gjeldsbelastning er lånegjeld i prosent av disponibel inntekt. Disponibel inntekt er korrigert for anslått reinvestert aksjeutbytte i 1. kv. 2000 – 4. kv. 2005 og nedsettelse av egenkapital i 1. kv. 2006 – 3. kv. 2012. Fra 1. kv. 2015 benyttes veksten i disponibel inntekt uten aksjeutbytte. Gjeldsbetjeningsgrad er renteutgifter og anslått avdrag på lånegjelden med 18 års nedbetalingstid som andel av summen av disponibel inntekt og renteutgifter. Rentebelastning er renteutgifter som andel av summen av disponibel inntekt og renteutgifter.

⁸ Se for eksempel rapporter fra Norges Banks <https://www.norges-bank.no/tema/finansiell-stabilitet/rapporter-finansiell-stabilitet/> eller Finanstilsynet <https://www.finanstilsynet.no/publikasjoner-og-analyser/finansielt-utsyn/>

løftet forholdet mellom boligprisen og husholdningenes inntekt til rekordhøye nivåer. Forholdet mellom boligpris og inntekt viser betydningen av tilgangen på kreditt for utviklingen i boligmarkedet.

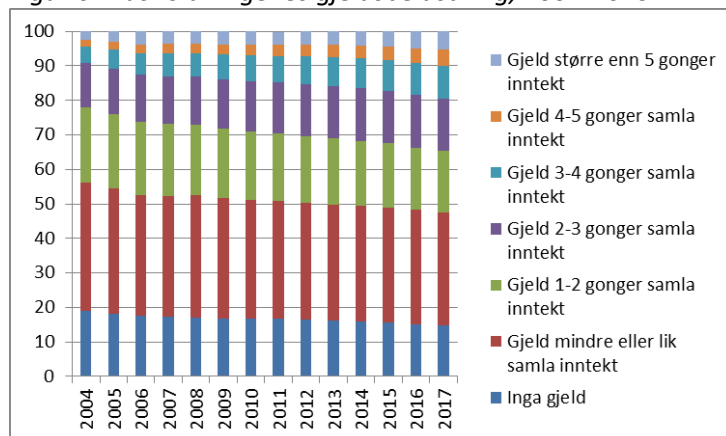
Figur 5: Boligpriser i forhold til disponibel inntekt. (Indeks. 4. kv. 1998 = 100. 1983 – 2018)⁹



Kilder: Eiendom Norge, Eiendomsverdi, Finn.no, Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF), Statistisk sentralbyrå og Norges Bank.

Samtidig som samlet gjeldsbelastning i husholdningssektoren er historisk høy, har også andelen husholdninger med høy gjeldsbelastning økt. Fra 2004 til 2015 økte andelen husholdninger med gjeld på 2-3 ganger inntekt fra litt over 20 prosent til 35 prosent av alle norske husholdninger, mens andelen husholdninger med en gjeld på 2 ganger inntekt eller mindre falt fra 78 prosent til 65 prosent.

Figur 6: Husholdningenes gjeldsbelastning, 2004-2015.

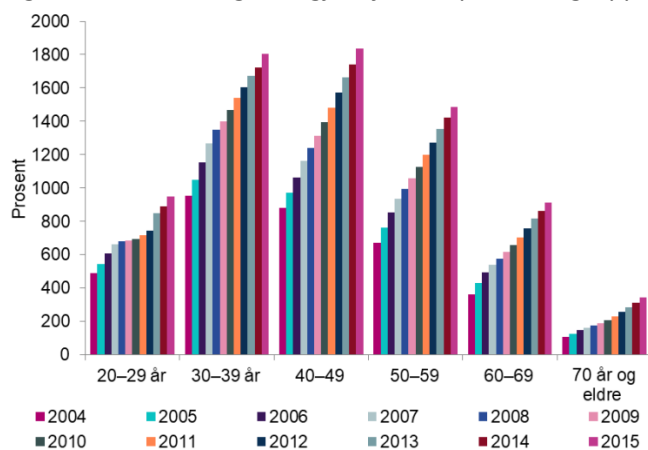


Kilde: Statistisk sentralbyrå

⁹ Disponibel inntekt er korrigert for anslått reinvestert aksjeutbytte i 1. kv. 2000 – 4. kv. 2005 og nedsettelse av egenkapital i 1. kv. 2006 – 3. kv. 2012. Fra 1. kv. 2015 benyttes veksten i disponibel inntekt uten aksjeutbytte.

I Finanstilsynets rapport Finansielt Utsyn fra november 2017 er husholdningenes finansielle sårbarhet spesialtema. Finanstilsynet påpeker stor variasjon i husholdningenes finansielle sårbarhet, da det både er store variasjoner mellom ulike husholdningers gjeldsbelastning og det er store forskjeller i husholdningenes inntekt og finansielle buffere. Finanstilsynet trekker spesielt frem at i perioden fra 2008 økte andelen husholdninger med høy gjeldsbelastning også blant de med lav eller middels inntekt. Både gjeld og gjeldsbelastning har økt i alle aldersgrupper i perioden fra 2004 til 2015, men den finansielle sårbarheten synes spesielt høy i yngre aldersgrupper.

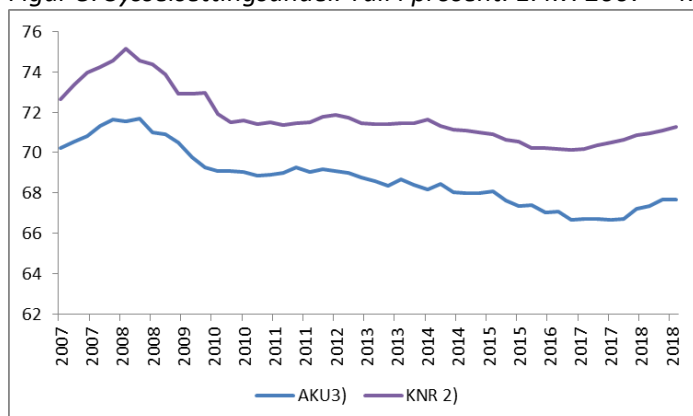
Figur 7: Husholdningenes gjeld fordelt på aldersgrupper. 2004-2015.



Kilde: Finanstilsynet

I tillegg til gjeld, er husholdningenes inntekt sentral for boliginvesteringene. Utviklingen i sysselsetting og arbeidsledighet er avgjørende for husholdningenes inntekter. Mens arbeidsledigheten har vært relativt stabil, har sysselsettingsandelen hatt en svak utvikling den siste tiårs perioden. En økende uføreandel har påvirket inntektsutviklingen i husholdningene negativt, noe som må sees i sammenheng med ledighetsutviklingen for å få et riktig bilde av inntektsutviklingen i husholdningssektoren.

Figur 8: Sysselsettingsandel. Tall i prosent. 1. kv. 2007 – 4. kv. 2018¹⁰

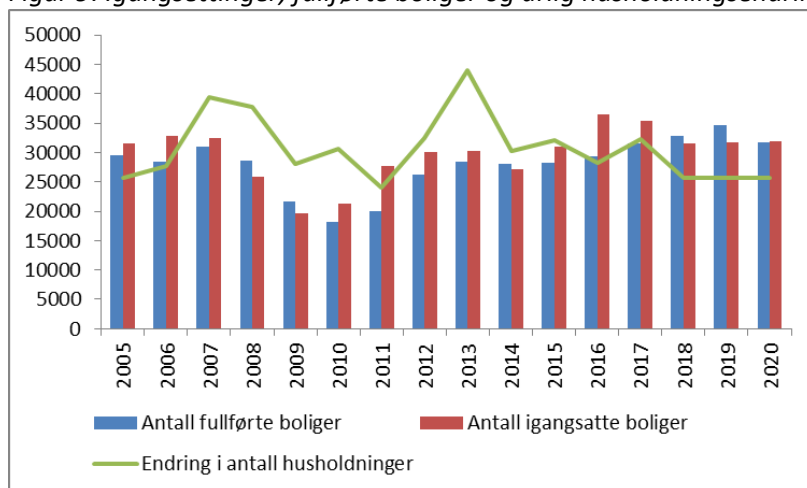


Kilder: Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

Også tilbudssidefaktorer påvirker boligprisutviklingen. Lav igangsettingsaktivitet har vært trukket frem som en viktig årsak til boligprisveksten. Svake igangsettingstall har vært knyttet til svak produktivitetsvekst i byggenæringen (St. Mld 28 (2011-2012), fravær av konkurranse (Konkurransetilsynet, 2015) og mangel på tomter (NIBR, 2010).

Samtidig må alle ha et sted å bo. Forholdet mellom antall igangsatte boliger og veksten i antall husholdninger i perioden fra 2005 viser at igangsettingstakten lenge var betydelig lavere enn husholdningsveksten i Norge. I perioden ble det således igangsatt bygging av for få boliger til at alle nye husholdninger kunne få seg et sted å bo. Slik har tilbudssideknapphet bidratt til boligprisvekst.

Figur 9: Igangsettinger, fullførte boliger og årlig husholdningsendring. 2005 – 2020¹¹



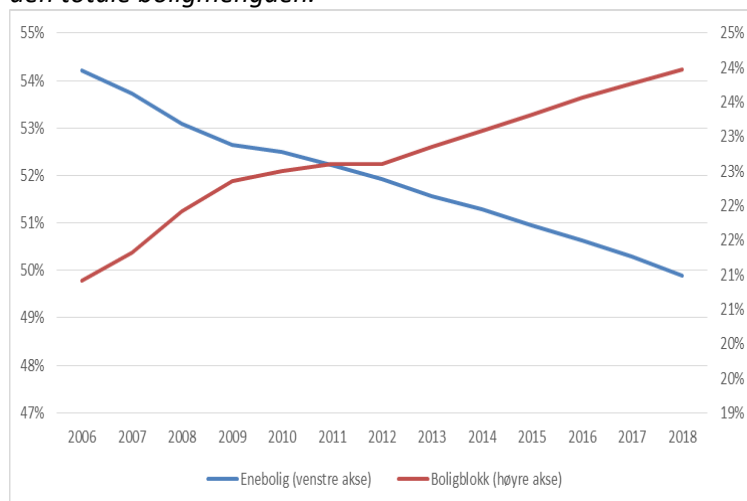
Kilder: Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

¹⁰ Sysselsetting som andel av befolkningen (15-74 år). Avviket i sysselsettingen målt ved AKU og Kvartalsvis nasjonalregnskap (KNR) skyldes blant annet at KNR inkluderer lønnstakere på korttidsopphold, mens AKU kun omfatter bosatte.

¹¹ Anslag for 2019 og 2020 (stiplet og gradert). Anslag for husholdningsvekst er basert på fremskrivninger fra SSB og endring i antall personer per husholdning de tre siste årene.

Boligmarkedet består av flere segmenter, og det er strukturforskjeller i boligmassen mellom by og land. I byene er en større del av boligmassen leiligheter. Byvekst og urbanisering bidrar til strukturendringer. Figuren under viser den systematiske økningen i leilighetenes andel av boligmassen i Norge den siste tiårs perioden.

Figur 10: Andel boliger i eneboligsegmentet (venstre akse) og i leilighetssegmentet (høyre akse) av den totale boligmengden.



Kilde: Borgersen og Kivedal (2019), s. 134.

Endringer i markedsstruktur kan både ha påvirket boligprisnivået og hvordan boligmarkedets tilbudsside har reagert på prisvekst i perioden. Ettersom kvadratmeterprisen på leiligheter er høyere enn på eneboliger, vil en vridning i boligmassen i favør av leiligheter isolert sett ha bidratt til høyere boligpriser. Dersom de ulike segmentene samtidig er dominert av forskjellige typer utbyggere, der profesjonelle entreprenører bygger leiligheter utfra lønnsomhetskriterier mens husholdninger med endrede boligpreferanser i større grad spiller en rolle ved igangsetting av eneboliger, kan igangsettingens prisrespons ha blitt påvirket av strukturendringene i boligmarkedet og endre forholdet mellom boligprisen og volumveksten som følger av ulike typer etterspørselsstimulans (Se f.eks. Borgersen og Kivedal (2019)).

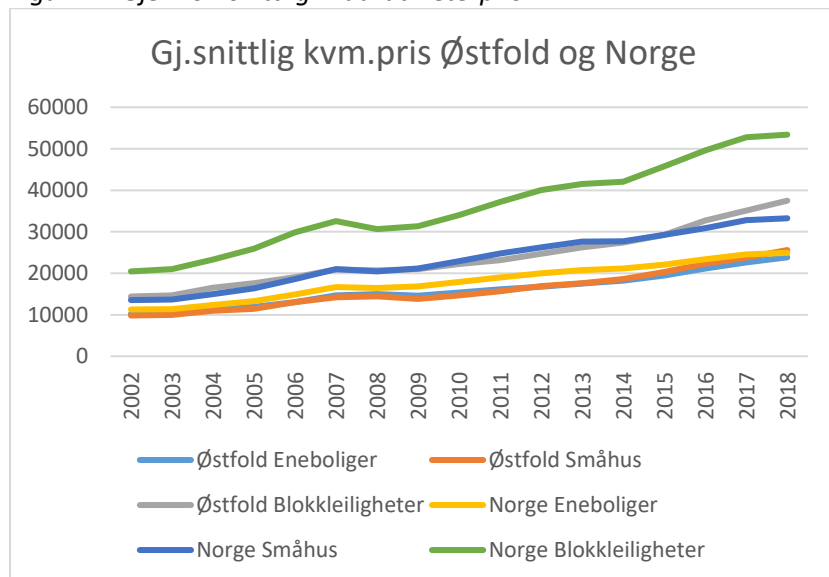
4 BOLIGMARKEDSUTVIKLING I ØSTFOLD

Et boligmarked kan karakteriseres ved hjelp av flere indikatorer. Størrelsen på de ulike markedssegmentene er en viktig indikator, da et boligmarked er satt sammen av flere ulike delmarkeder. Fordelingen mellom markedene for leide og eide boliger er en annen indikator. Hvor stort et marked er og i hvilken grad boliger omsettes, både brukte og nye, er en annen viktig indikator. Boligprisene er en fjerde indikator som kan brukes til å karakterisere et marked.

4.1 BOLIGPRISER OG OMSETNING AV BOLIGER

Boligprisene i Østfold ligger lavere enn landet for øvrig, både for eneboliger, småhus og blokkleiligheter. Dette er i tråd med f.eks. nivået på arbeidsledighet og andelen uføre og andre realøkonomiske forhold som er svakere i Østfold enn i resten av landet (se kapittel 5.3). Denne nivåforskjellen er tilstede i hele tidsperioden vist i figuren her – fra 2002 til 2018.

Figur 11: Gjennomsnittlig kvadratmeterpris



Kilde: SSB

Likevel er utviklingen i og nivået på prisen i de fire største Østfoldbyene ulikt gjennom perioden som vist i figuren under. Gjennomsnittlig kvadratmeterpris i Moss er høyere enn fylket som helhet, både for eneboliger, småhus og blokkleiligheter gjennom hele perioden. Siden antall pendlere til Oslo i Moss er omtrent like mange som i Fredrikstad gjennom hele perioden (se kapittel 7.1), så er antall innbyggere i Moss er under 40% av antallet i Fredrikstad (31 276 mot 80 974 i 1. januar 2019).

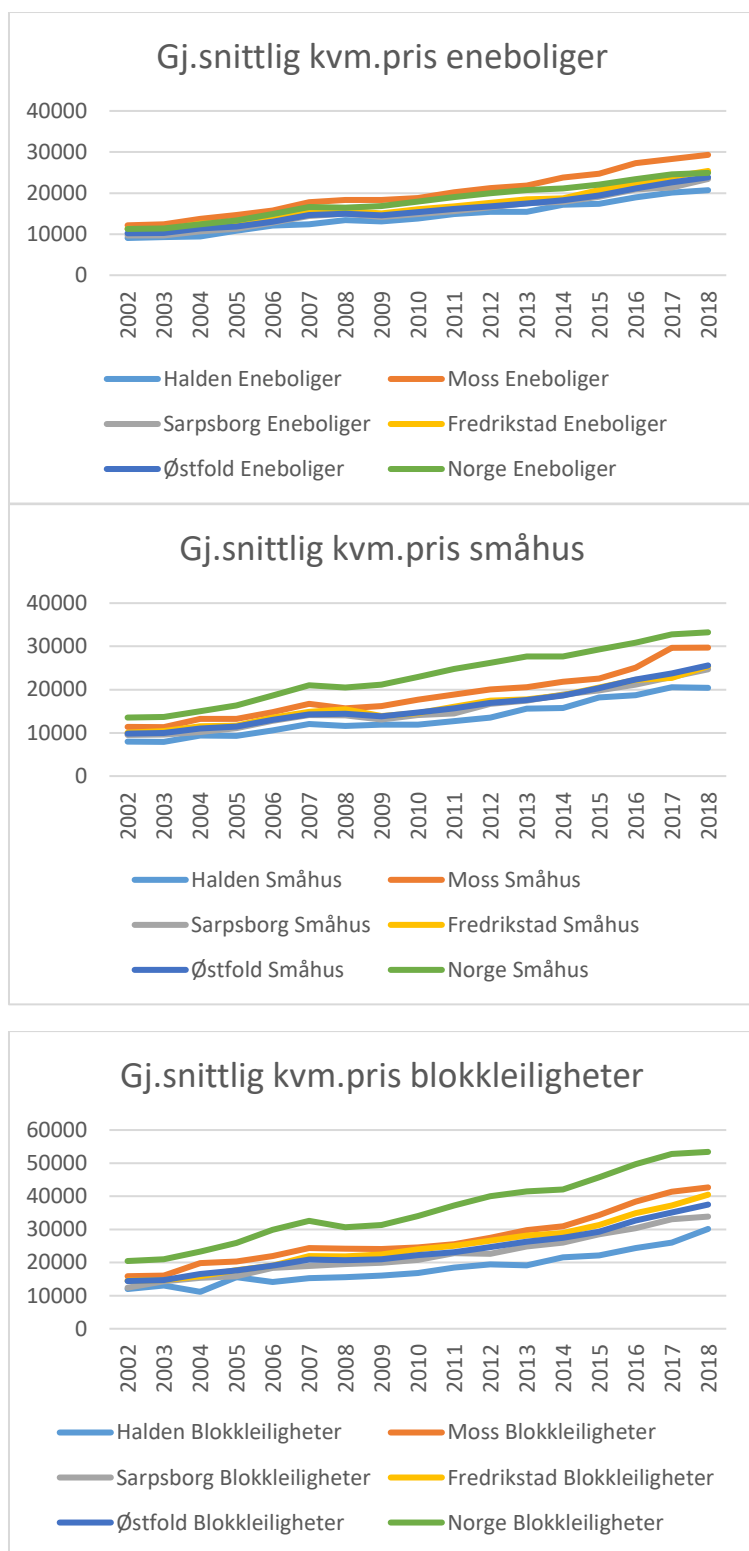
Siden regionale makroøkonomiske forhold som inntektsnivå, arbeidsledighet, sysselsetting og uføreandel i Moss tilsier lave boligpriser, så kan den høye andelen pendlere til Oslo være med på å øke prisnivået i Moss dersom disse har høyere inntekt enn medianinntekten i Moss og ytterligere dersom de har flyttet til Moss fra f.eks. Oslo.

I tillegg ser vi at gjennomsnittlig kvadratmeterpris for eneboliger i Fredrikstad har en sterk positiv vekst de siste årene, og at prisnivået er høyere enn landsgjennomsnittet i 2018. Prisen på eneboliger i Fredrikstad har dermed økt mer enn landet for øvrig siden 2014. I tillegg har antall boligomsetninger i Fredrikstad gått ned i samme periode. Det indikerer at prisene kan ha økt grunnet høyere etterspørsel enn tilbud, siden færre boliger er solgt og prisen øker.

For antall boligomsetninger i Fredrikstad, så ser vi at dette stort sett øker over perioden for småhus og blokkleiligheter, slik at det økte salget er i tråd med at det også er flere småhus og leiligheter på markedet slik at prisveksten ikke øker.

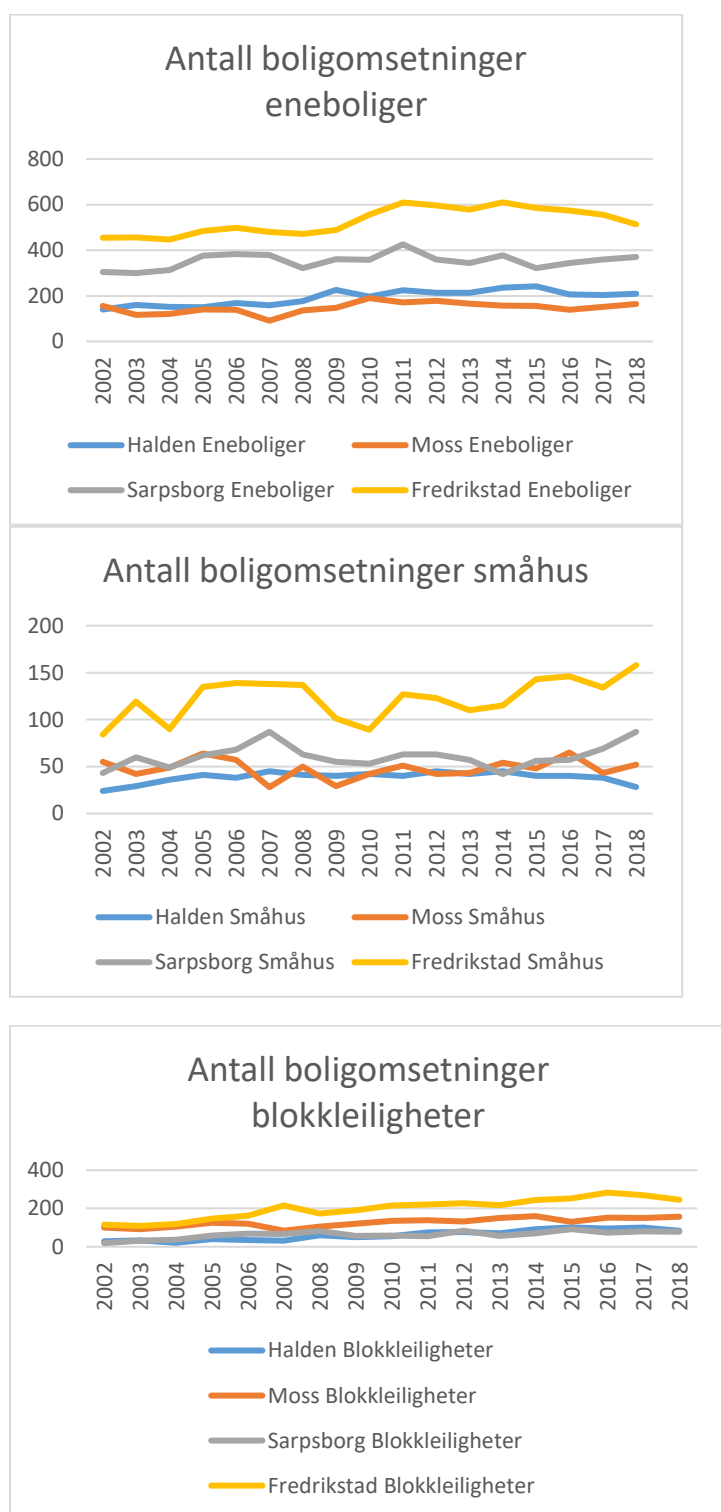
Gapet mellom prisen på småhus i Moss og i landet som helhet har også blitt redusert de siste årene.

Figur 12: Gjennomsnittlig kvadratmeterpris i ulike markedssegmenter



Kilde: SSB

Figur 13: Antall boligomsetninger i ulike markedssegmenter.

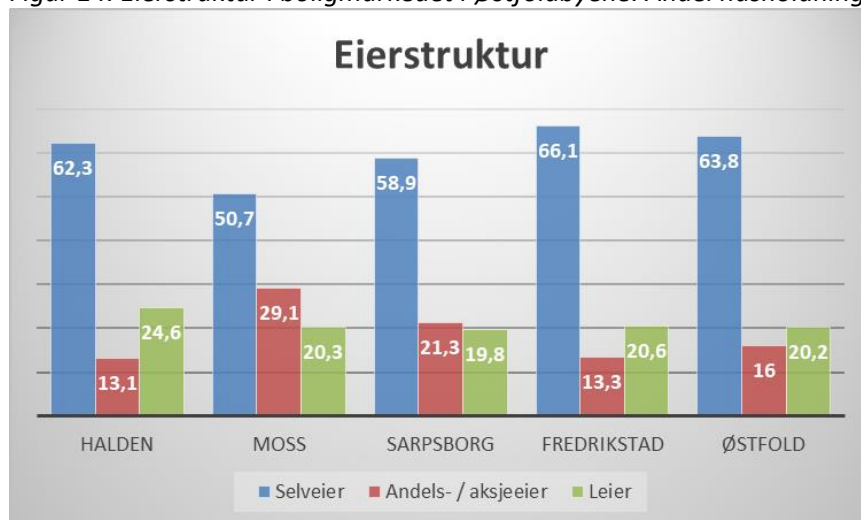


Kilde: SSB

4.2 EIERSTRUKTUR

Boligmarkedet er karakterisert av ulike boformer, der både eie og leie er mulig. I Norge er eie den dominerende boformen. I 2018 eide 77 prosent av norske husholdninger sin egen bolig, mens 23 prosent var leietakere. Tallene for 2018 viser noe variasjon mellom Østfoldbyene. I Halden er andelen husholdninger som leier nesten 5 prosentpoeng høyere enn i de andre Østfoldbyene. I Moss er andelen andelseiere høyere enn i de andre byene, der både Halden og Fredrikstad har 13 prosent andelseiere. I Fredrikstad er selveierandelen høyere enn de andre byene i Østfold.

Figur 14. Eierstruktur i boligmarkedet i Østfoldbyene. Andel husholdninger. 2018.¹²



Kilde: SSB

Mens Halden skiller seg ut med høy andel husholdninger som leier, er samlet eierandel i Moss og Fredrikstad relativt lik, men med ulik eierform. Forskjellene kan knyttes til strukturene i boligmassen i Fredrikstad og Moss, der Moss har en høyere andel leiligheter. Den høyere leieandelen i Halden kan trolig knyttes til den lavere husholdningsinntekten i Halden.

4.3 BOLIGMASSEN

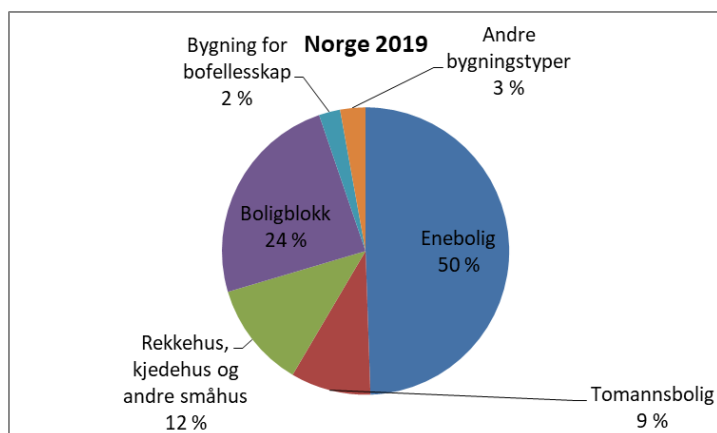
Boligmassen i økonomien kan fordeles mellom eneboliger, blokkleiligheter, rekkehus og tomannsboliger.¹³ Sammenlignet med boligmassen nasjonalt er en større andel av boligmassen i Østfold eneboliger og en mindre andel blokkleiligheter. Samtidig er andelen rekkehus og

¹² Tallene er hentet fra Statistikkbanken i SSB (Tabell 11084): Husholdninger, etter region, eierstatus, statistikkvariabel og år.

¹³ I tillegg fordeles boligmassen i andre (uklassifiserte) boligtyper, og bygninger som benyttes til bofellesskap. Til sammen utgjør disse mindre enn 5 prosent av boligmassen og inkluderes ikke i den påfølgende diskusjonen.

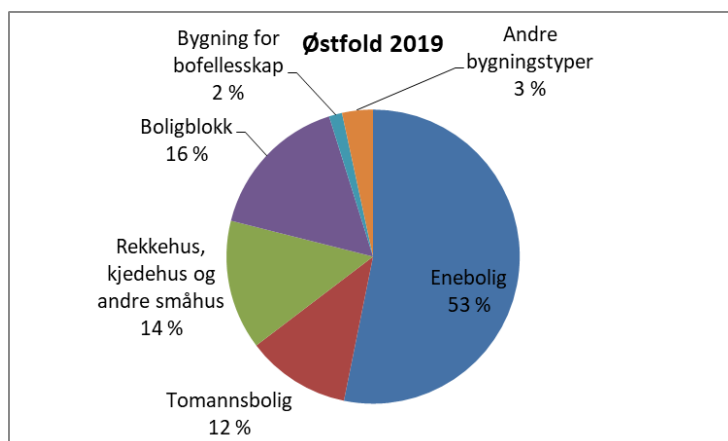
tomannsboliger noe større i Østfold. Det er naturlige forskjeller mellom boligmassen i små distriktskommuner og større bykommuner både i Norge og i Østfold.

Figur 15. Eksisterende boligmasse i Norge 2019.¹⁴



Kilde: SSB

Figur 16. Eksisterende boligmasse i Østfold 2019.

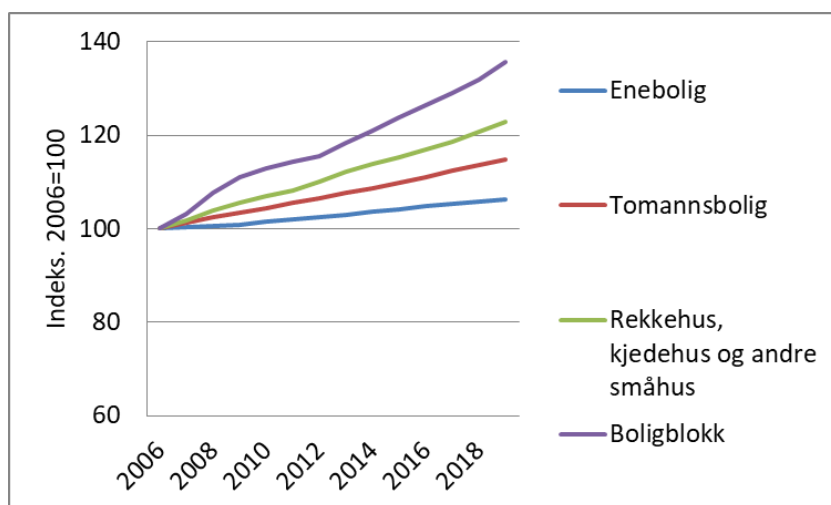


Kilde: SSB

I perioden fra 2006 til 2018 ser man samme utviklingen i Østfold som nasjonalt, der veksten i antall leiligheter er sterkere enn i de andre segmentene av boligmarkedet. Både demografiske prosesser, en generell urbaniseringstendens og lokal fortetning kan argumenteres å bidra til en slik utvikling.

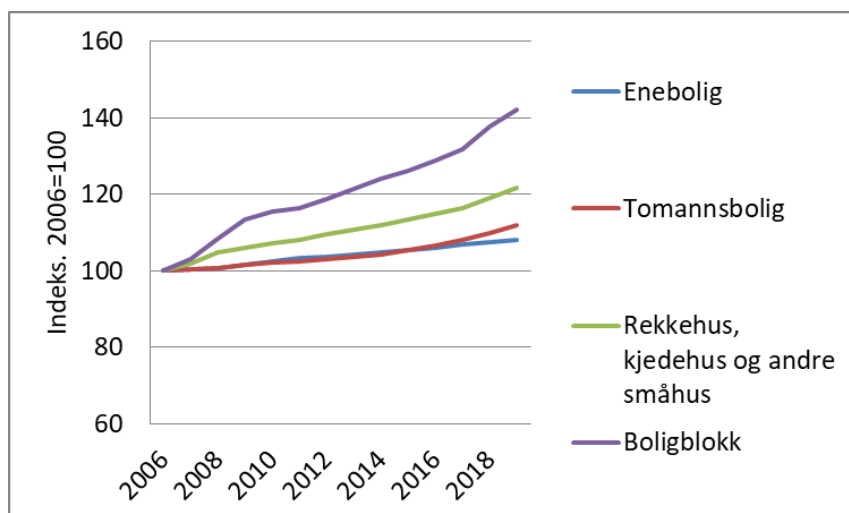
¹⁴ Tallene i figurene i dette avsnittet er hentet fra SSBs statistikkbank (Tabell 06265) og viser antall boliger fordelt på bygningstype, både bebodde og ubebodde boliger.

Figur 17. Vekst i boligmassen i Norge, ulike segmenter.



Kilde: SSB

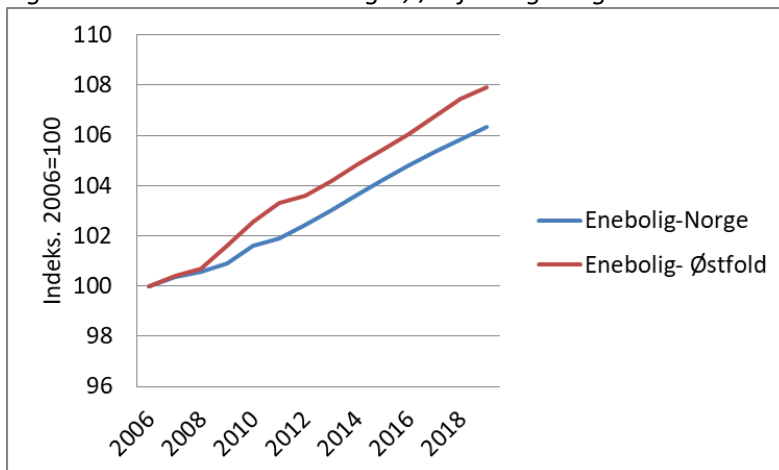
Figur 18. Vekst i boligmassen i Østfold, ulike segmenter.



Kilde: SSB

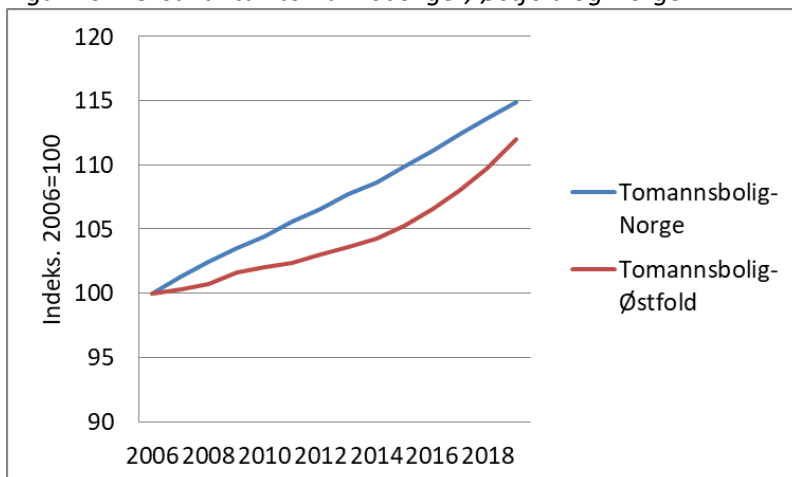
Skiller en mellom markedssegmentene ser en at veksten i antall blokkleiligheter og rekkehus i Østfold er tilnærmet lik utviklingen nasjonalt, mens veksten i eneboligsegmentet er noe høyere og veksten i antall tomannsboliger noe lavere enn veksten nasjonalt. Både økonomiske og forvaltningsmessige årsaker kan ligge bak forskyvningen mellom disse to boligtypene i Østfold og Norge, som ligger nærmest hverandre i segmentkategoriene over.

Figur 19: Vekst i antall eneboliger, Østfold og Norge. .



Kilde: SSB

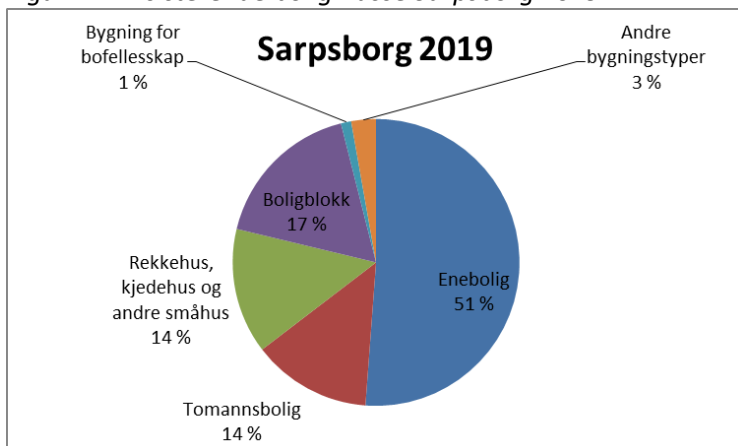
Figur 20: Vekst i antall tomannsboliger, Østfold og Norge. .



Kilde: SSB

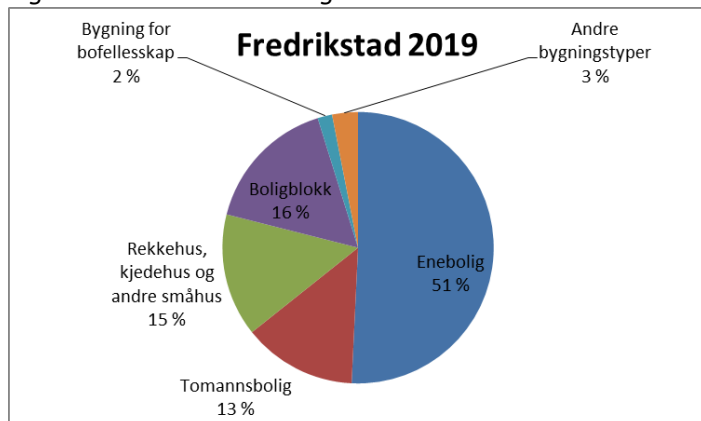
Strukturen i boligmassen i Sarpsborg og Fredrikstad er relativt lik. Andelen av boligmassen som er eneboliger er både i Fredrikstad og Sarpsborg 51 prosent, og andelene av blokkleiligheter, rekkehus og tomannsboliger er også tilnærmet like.

Figur 21: Eksisterende boligmasse Sarpsborg 2019.



Kilde: SSB

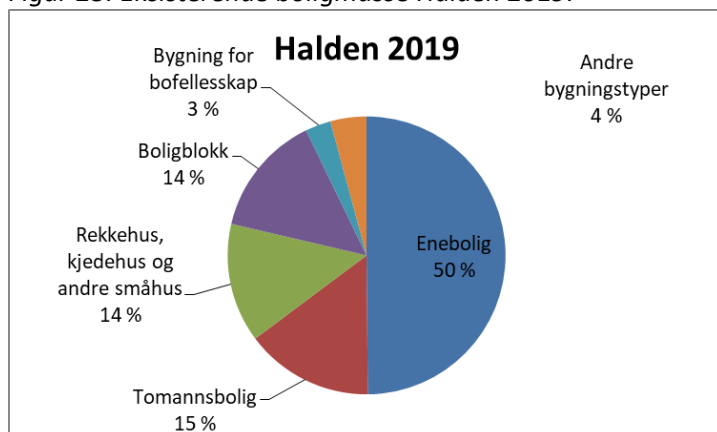
Figur 22: Eksisterende boligmasse Fredrikstad 2019.



Kilde: SSB

Boligmarkedsstrukturen i Halden er relativt lik strukturen i Nedre Glommaregionen, men boligmarkedsstrukturen i Moss avviker fra de andre tre byene.

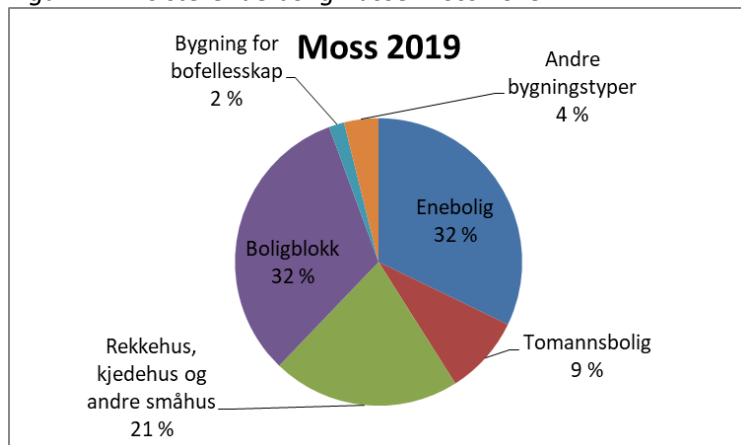
Figur 23: Eksisterende boligmasse Halden 2019.



Kilde: SSB

Moss har en betydelig mindre andel av boligmassen som eneboliger (32 prosent) og en større andel av både blokkleiligheter (32 prosent) og rekkehus (21 prosent) enn de andre tre byene.

Figur 24: Eksisterende boligmasse Moss 2019.

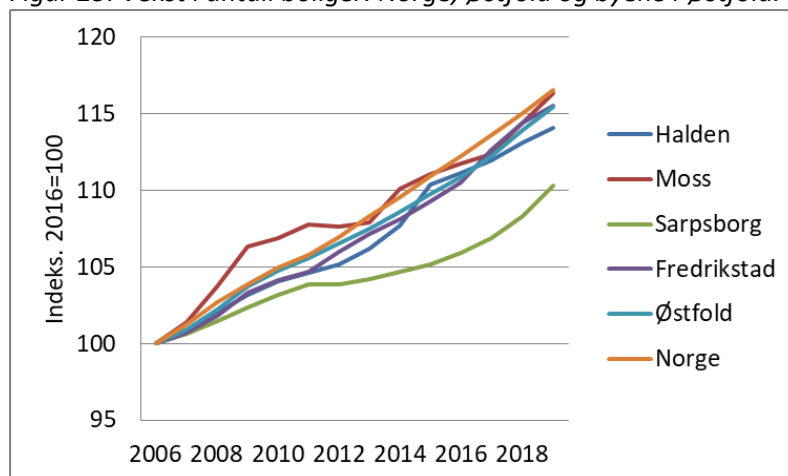


Kilde: SSB

Boligmarkedsstrukturen i Moss har paralleller til Oslo og Moss kan på en måte sees som en del av «Stor-Oslo», med et boligmarked som er tilknyttet boligmarkedet i Oslo.

Veksten i antall boliger viser at utviklingen i Østfold har vært tilnærmet lik den nasjonale utviklingen i perioden fra 2006. Også veksten i byene i Østfold har fulgt utviklingen nasjonalt i perioden, med unntak av i Sarpsborg. Mens veksten i antall boliger fra 2006 til 2019 var 16 prosent nasjonalt, var den kun 10 prosent i Sarpsborg. De siste årene har veksten i antall boliger Sarpsborg tatt seg noe opp, men fremdeles skiller Sarpsborg seg ut negativt når det gjelder boligvekst i perioden etter årtusenskiftet.

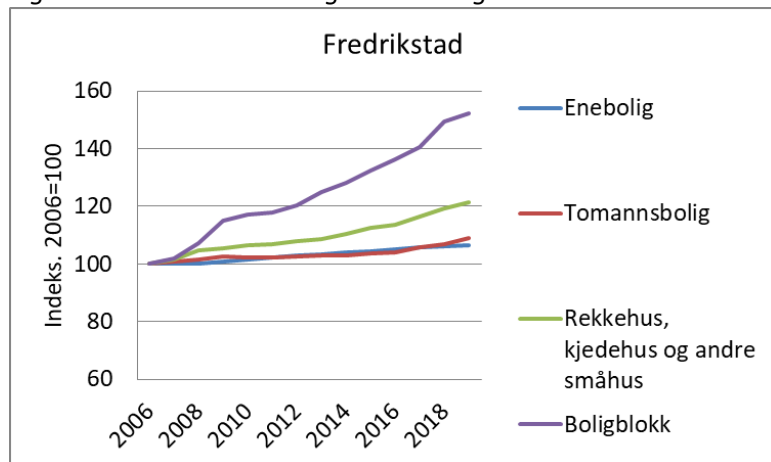
Figur 25: Vekst i antall boliger. Norge, Østfold og byene i Østfold.



Kilde: SSB

Ser en på veksten i antall boliger i de ulike markedssegmentene er det i Fredrikstad en tilnærmet fordobling av antall leiligheter (i boligblokk) i perioden. Samtidig er veksten i antall eneboliger om lag 6 prosent. Selv om andelen av boligmassen som er leiligheter i 2019 fremdeles er betydelig lavere enn eneboligandelen, har veksten i antall leiligheter bidratt til en strukturendring i boligmarkedet ved utløpet av Glomma.

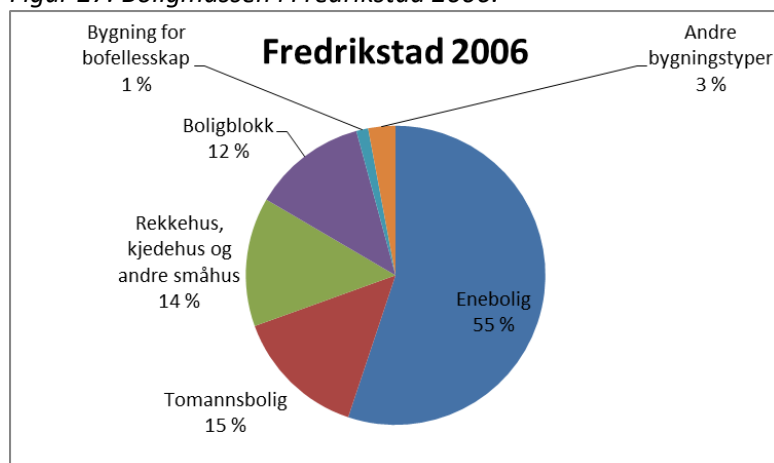
Figur 26: Vekst i antall boliger i ulike segmenter. Fredrikstad.



Kilde: SSB

Sammenligner vi boligmassen i Fredrikstad i 2019 med boligmassen i 2006 ser vi at andelen eneboliger har falt fra 55 prosent i 2006 til 51 prosent i 2019. Samtidig har andelen leiligheter økt fra 12 prosent til 16 prosent. Da boligbygging tar tid tar det tid å endre strukturene i boligmarkedet, men i Fredrikstad er en fortetnings prosess i gang drevet av høy vekst i antall nye leiligheter.

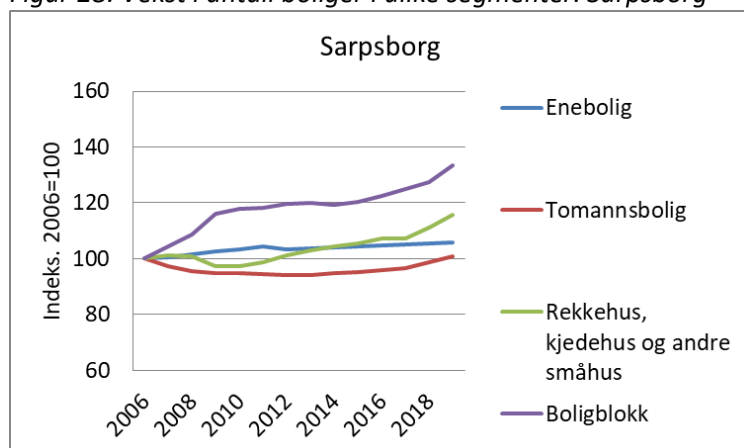
Figur 27: Boligmassen i Fredrikstad 2006.



Kilde: SSB

Tallene viser at også i Sarpsborg har veksten i antall leiligheter vært høyest med 33 prosent. Samtidig er det tilnærmet nullvekst i antall boliger, både i segmentene for eneboliger og for tomannsboliger i perioden 2006 til 2019.

Figur 28: Vekst i antall boliger i ulike segmenter. Sarpsborg



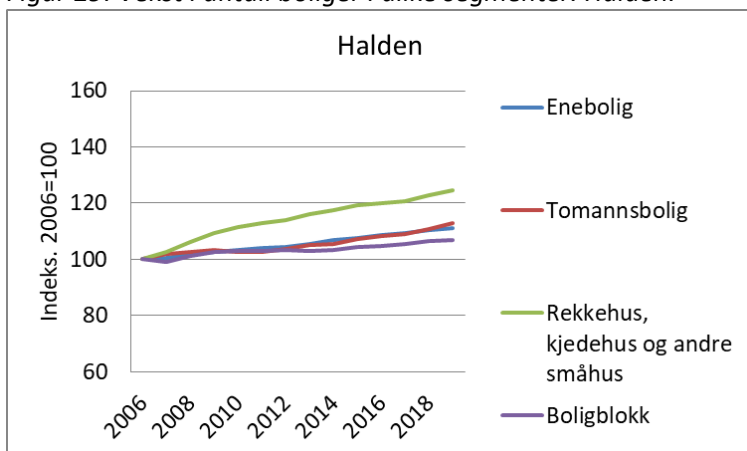
Kilde: SSB

I Halden er økningen i antall leiligheter i perioden kun 6 prosent, mens økningen i rekkehus er på 24 prosent. De aggregerte tallene for Halden synes å være preget av økningen i boligbygg klassifisert som bofellesskap, og boligveksten i de tre hovedkategoriene som benyttes her er moderat.

Veksten i antall rekkehus i Halden i perioden har gitt en mer balansert markedsstruktur mellom segmentene for leiligheter, rekkehus og tomannsboliger ved utgangen av perioden. Den lave veksten i antall leiligheter (6 prosent) gir samtidig en annen boligmarkedsutvikling i Halden enn i resten av

landet generelt og i de andre Østfoldbyene mer spesielt. Boligtilbudet for små husholdninger utvikles ikke på samme måte som i resten av landet.

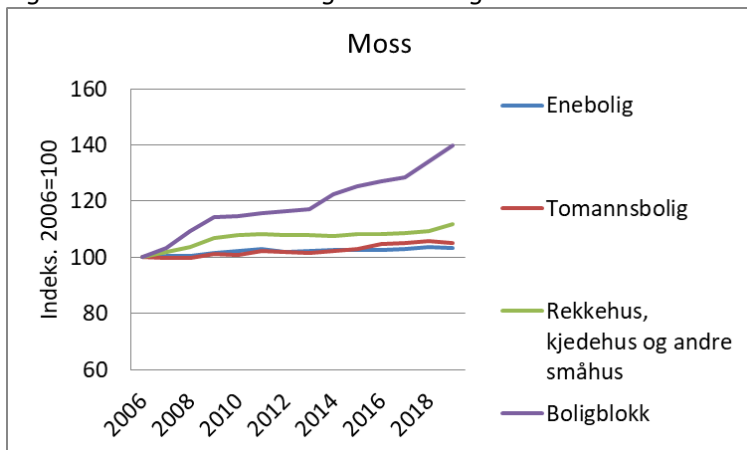
Figur 29: Vekst i antall boliger i ulike segmenter. Halden.



Kilde: SSB

I Moss har veksten i antall leiligheter på om lag 40 prosent forsterket strukturen i boligmarkedet ved inngangen av perioden ytterligere. De lave vekstratene for eneboliger (3 prosent) tomannsboliger (5 prosent) og rekkehus (11 prosent) bidrar også til å forsterke strukturene.

Figur 30: Vekst i antall boliger i ulike segmenter. Moss.



Kilde: SSB

5 ETTERSPØRSELSSIDEN I BOLIGMARKEDET

Etterspørselen etter boliger avhenger av mange faktorer. Både rentenivå, tilgangen på kreditt samt husholdningenes inntekt og formue er viktig for boliggetterspørselen.¹⁵ Inntekten er viktig for boliggetterspørselen gjennom flere kanaler, bl.a. ved at høyere inntekt gjør det enklere å bygge formue og spare opp egenkapital, noe som kan være viktig i boliglånsregimer med krav om egenkapital ved boligkjøp.^{16, 17} Regionale forskjeller i arbeidsmarked, og derigjennom husholdningenes inntekt, gir potensiale for regionale forskjeller i boligpriser.¹⁸

Alle må ha et sted å bo, og derfor er befolkningsutviklingen viktig for boliggetterspørselen. Befolkningsvekst gir et strukturelt etterspørselspress i boligmarkedet. Både veksten i befolkningen og alderssammensetningen kan imidlertid påvirke boliggetterspørselen. En høy andel unge voksne i etableringsfasen kan gi større etterspørselspress i boligmarkedet enn hva tilfellet er med en eldre befolkning. Samtidig endres boligpreferanser over livsløpet ettersom vi får barn, skilles og eldes. En aldrende befolkning kan ofte gi et skift i boliggetterspørsel fra eneboliger til leiligheter, ettersom en ikke lenger orker å klippe gress eller måke snø.

På samme måte kan sammensetningen av husholdningsmassen spille en rolle for strukturen i boliggetterspørselen. En husholdningsstruktur som domineres av aleneboende, eller enslige forsørgere, stimulerer etterspørselen etter leiligheter og andre små boenheter. En husholdningsmasse med en større andel husholdninger som kan klassifiseres som par med barn vil gi større etterspørselsstimulans mot større boenheter som eneboliger og rekkehus. I tillegg kan husholdningsstrukturen og husholdningenes inntektsnivå følge hverandre, og påvirke kjøpekraften i boligmarkedet, da aleneboende ofte har lavere husholdningsinntekt enn husholdninger med flere voksne.

Å kartlegge lokale særtrekk i inntekt, arbeidsmarkedstilknytning, demografi og husholdningsstruktur gir slik viktig kunnskap for å si noe om utviklingen i boligmarkedet lokalt, relativt til utviklingen nasjonalt.

¹⁵ Se for eksempel eller Røgeberg (2012).

¹⁶ Se for eksempel Borgersen, Kivedal og Thøgersen (2009) for en diskusjon om egenkapitalkravet.

¹⁷ I normaltilfeller inkluderer de risikovurderingene bankene gjør både vurderinger av husholdningenes gjeldsbetjeningsevne og den pantesikkerhet de kan stille (se f.eks. Borgersen og Hungnes (2009)). I kredittmarkeder der husholdningene møter egenkapitalkrav gjør høyere inntekt (*ceteris paribus*) det enklere spare nødvendig egenkapital og derigjennom etablere seg med bolig.

¹⁸ Se for eksempel Emblem et al (2018).

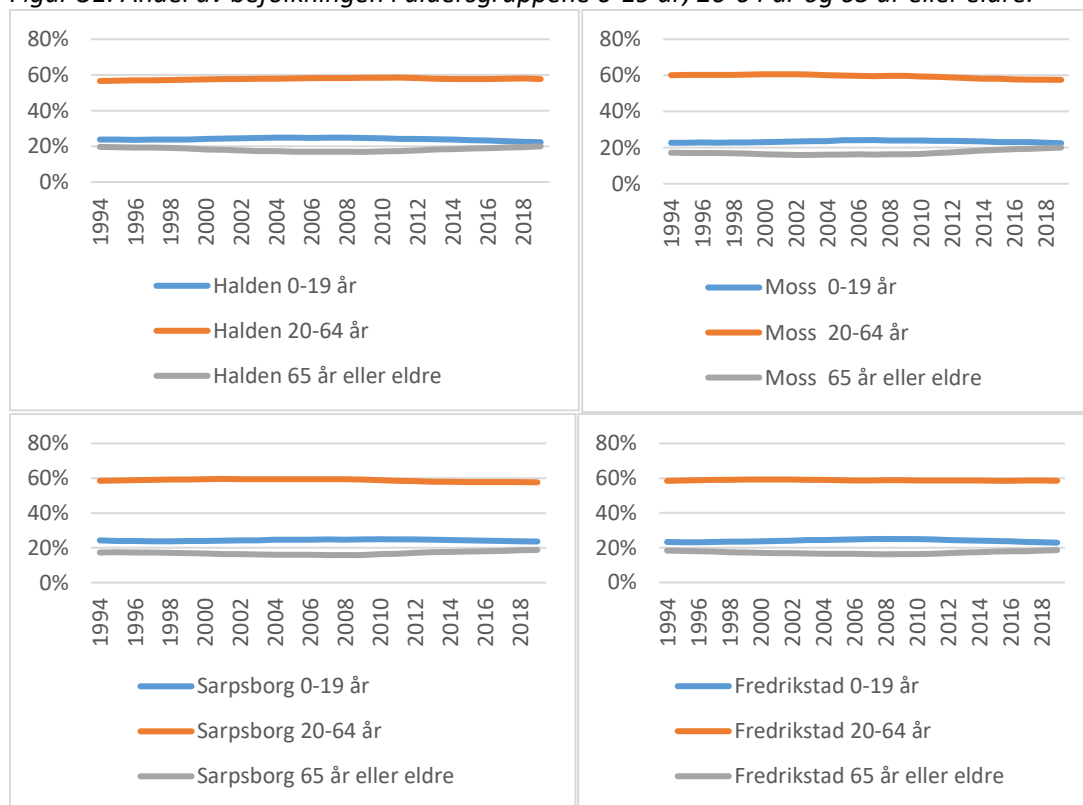
I SSB sine befolkningsfremskrivninger fra 2016 anslås det i hovedalternativet at befolkningen i Norge i 2040 er 6,3 millioner, altså en vekst på 21,4 prosent. Også i Østfold anslås høy befolkningsvekst. Befolkningen i Fredrikstad anslås i 2040 til 97 219, altså en vekst på 23 prosent fra 2016-nivå, i Sarpsborg anslås en befolkningsvekst på 18,4 prosent, i Moss en befolkningsvekst på 26 prosent og i Halden en vekst i befolkningen fra 2016-nivå på 20,5 prosent. Dersom befolkningsveksten i Moss og Fredrikstad er sterkere enn på landsbasis, må en forvente sterkere boliggetterspørsel både absolutt og relativt i disse byene. I Halden og Sarpsborg trekker befolkningsveksten i retning av relativt svakere boliggetterspørsel.

Befolkningsveksten vil øke etterspørselen etter boliger både i Østfold og Norge. Både den demografiske strukturen, husholdningssammensetningen og kjøpekraften i husholdningene vil påvirke både nivået på og strukturen i boliggetterspørselen i Østfold, både absolutt og relativt.

5.1 BEFOLKNING OG ALDERSSTRUKTUR

Andelen barn og eldre ser ut til å være ganske lik i de fire største Østfold-byene, selv om Moss og Halden har en litt større andel eldre i 2019 (20% i hver av byene) enn Sarpsborg (18,8%) og Fredrikstad (18,6%), og en litt mindre andel yngre (22,3% og 22,4% i hhv. Halden og Moss mot 23,6% i Sarpsborg og 22,9% i Fredrikstad).

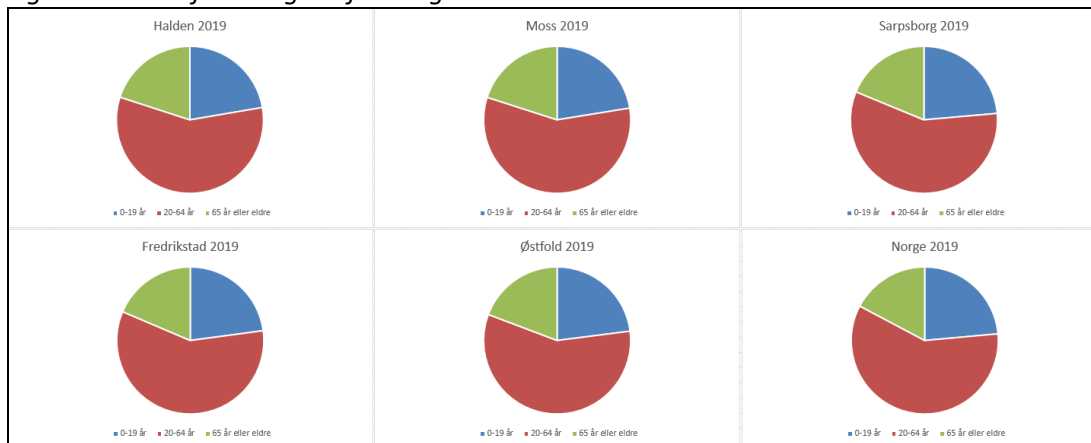
Figur 31: Andel av befolkningen i aldersgruppene 0-19 år, 20-64 år og 65 år eller eldre.



Kilde: SSB

Aldersstrukturen i de ulike byene, samt for fylket og landet som helhet ser ut til å være ganske lik, og det er ingen klare forskjeller her som bør ha betydning for etterspørselsunderskudd eller –overskudd på ulike segmenter i boligmarkedet. Hva slags typer av husholdninger som dominerer i hvert område og utviklingen i husholdningssammensetningen kan ha mer å si for hva slags boliger som etterspørres til ethvert tidspunkt.

Figur 32: Aldersfordeling i befolkningen 2019.



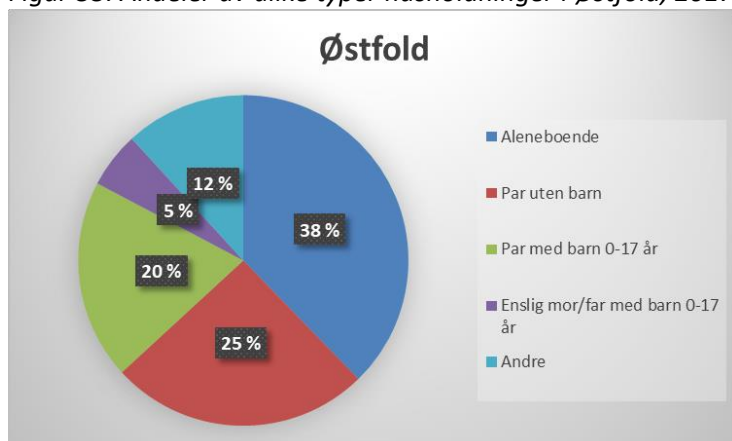
Kilde: SSB

5.2 HUSHOLDNINGSSTRUKTUR

I Norge økte antall husholdninger fra 2 017 335 i 2005 til 2 368 453 i 2017, en vekst på 17 prosent. I Østfold økte også antall husholdninger med 17 prosent i samme periode.

Husholdningene fordeles mellom enperson- og flerpersonhusholdninger, samt husholdninger med og uten barn. Strukturen i husholdningsmassen kan spille en rolle for hvordan etterspørselen i ulike segmenter av boligmarkedet utvikler seg.

Figur 33: Andeler av ulike typer husholdninger i Østfold, 2017.¹⁹

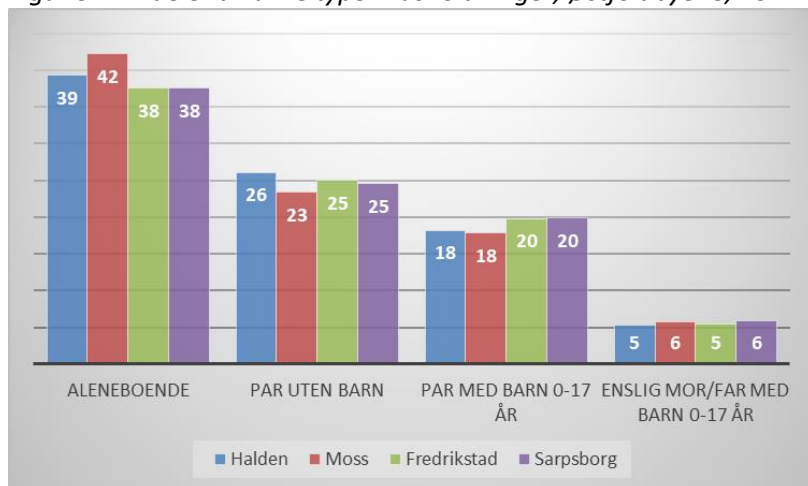


Kilde: SSB

I 2017 var strukturen i husholdningsmassen i Norge og i Østfold relativt lik. I 2017 var litt i underkant av 40 prosent av husholdningene er aleneboende, 25 prosent par uten barn, 20 prosent par med barn, mens 5 prosent av husholdningene var eneforsørgere.

Av byene i Østfold har både Halden og Moss en større andel aleneboende enn gjennomsnittet for landet. I Moss er 42 prosent av husholdningene aleneboende, mens andelen i Halden er 40 prosent. I begge disse byene er samtidig andelen par med barn noe lavere enn i landet for øvrig, og i Halden er andelen husholdninger klassifisert som par uten barn høy.

Figur 34. Andeler av ulike typer husholdninger, Østfoldbyene, 2017.



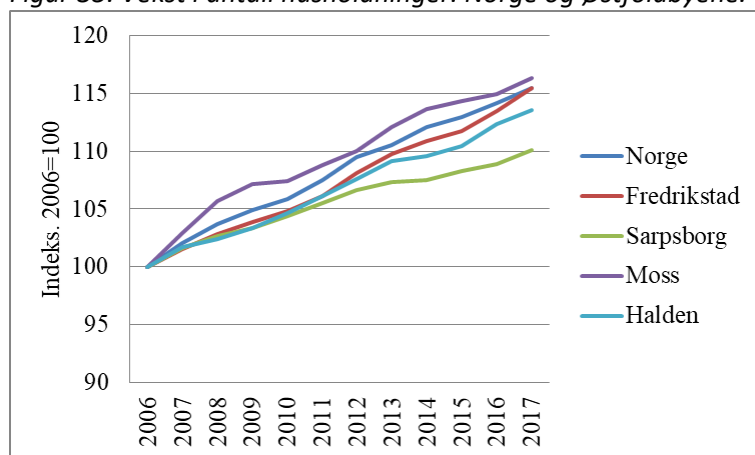
Kilde: SSB

I Nedre Glommaregionen er fordelingen av husholdningsmassen på de ulike husholdningskategoriene relativt lik mellom byene. I både Sarpsborg og Fredrikstad er strukturen i husholdningsmassen relativt lik strukturen nasjonalt (og i Østfold fylke).

¹⁹ Tallene for husholdningstyper er hentet fra statistikkbanken i SSB (Tabell 06944: Inntekt for husholdninger, etter region, husholdningstype, statistikkvariabel og år). Husholdningskategoriene er her brukt for å få sammenlignbare kategorier med variablene for husholdningenes medianinntekt etter skatt.

Ser en på veksten i antall husholdninger i perioden fra 2005 til 2017 finner vi at antall husholdninger har økt mest i Moss og minst i Halden. I Sarpsborg ser utviklingen i siste del av perioden svakere ut enn i begynnelsen. Som følge av at Halden og Fredrikstad er studiesteder, mens Moss og Sarpsborg ikke er det kan et tidsseriebrudd i SSB statistikken i 2014 gi ulik utvikling i disse gruppene av byer. Mens husholdningsveksten i de to sistnevnte kan påvirkes negativt kan de to førstnevnte påvirkes positivt av tidsseriebruddet i en slik sammenligning. Bildet som husholdningsveksten i ulike grupper indikerer gir likevel en indikasjon på strukturen i etterspørselspresset fra husholdningsmassen.

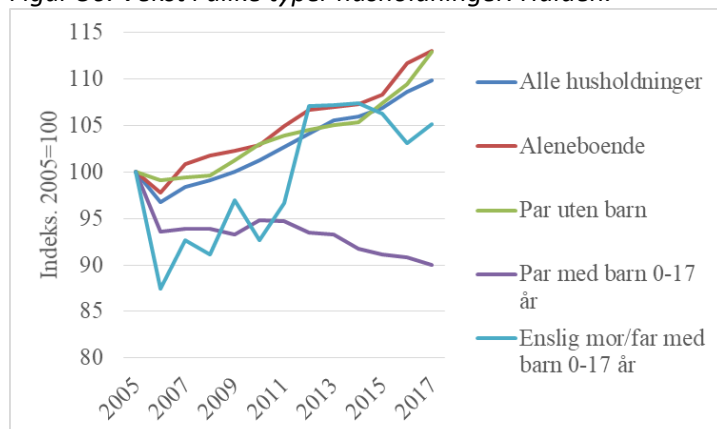
Figur 35. Vekst i antall husholdninger. Norge og Østfoldbyene.²⁰



Kilde: SSB

Skiller en mellom typer husholdning ser en at i Halden har det vært en reduksjon i kategorien par med barn på 10 prosent. Samtidig har det vært over 10 prosent vekst i antall husholdninger av både aleneboende og i par uten barn.

Figur 36. Vekst i ulike typer husholdninger. Halden.

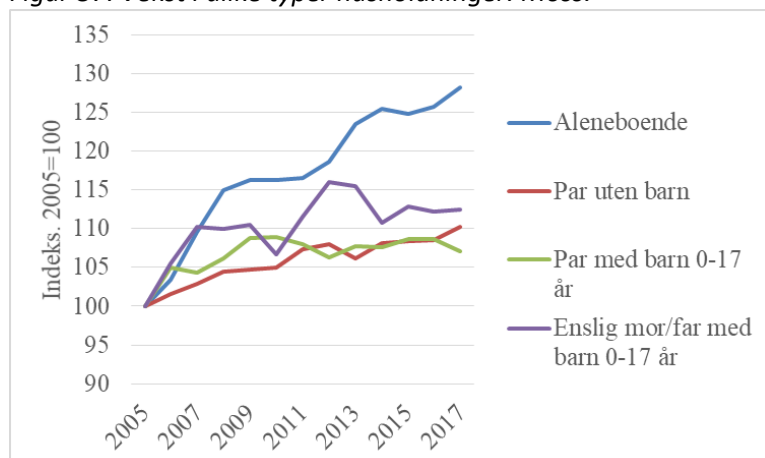


Kilde: SSB

²⁰ Det er et brudd i tidsserien for husholdninger i 2014, da studenter nå ble folkeregistrert på studiested. Husholdninger inkluderer også andre observasjoner enn aleneboende, par uten barn, par med barn og enslige forsørgere, gruppene som fokuseres i dette avsnittet. Tidsseriene for husholdningsvekst gir en kun en indikasjon på utviklingen, og sprangvise endringer rundt denne perioden må tolkes med forsiktighet. Se Tabell 06944 i statistikkbanken for mer informasjon.

I Moss har veksten i antall aleneboende vært sterkest, nær opp mot 30 prosent i perioden fra 2005 til 2017. Mens veksten i kategorien par med barn også er relativt lav i Moss, er i motsetning til i Halden også veksten i kategorien par uten barn lav i Moss. I Moss vokser antallet husholdninger i begge kategoriene med 1 voksen betydelig sterkere enn kategoriene med 2 voksne (husholdninger som er par).

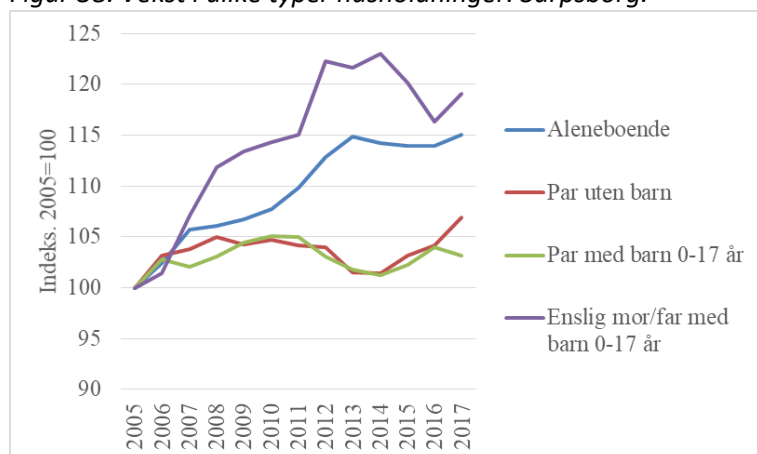
Figur 37. Vekst i ulike typer husholdninger. Moss.



Kilde: SSB

I Sarpsborg er veksten i antall aleneforsørgere sterkest, også sterkere enn veksten i antall aleneboende. Antall husholdninger i kategoriene par med og par uten barn vokser relativt parallelt, og svakere enn kategoriene for de minste husholdningstypene.

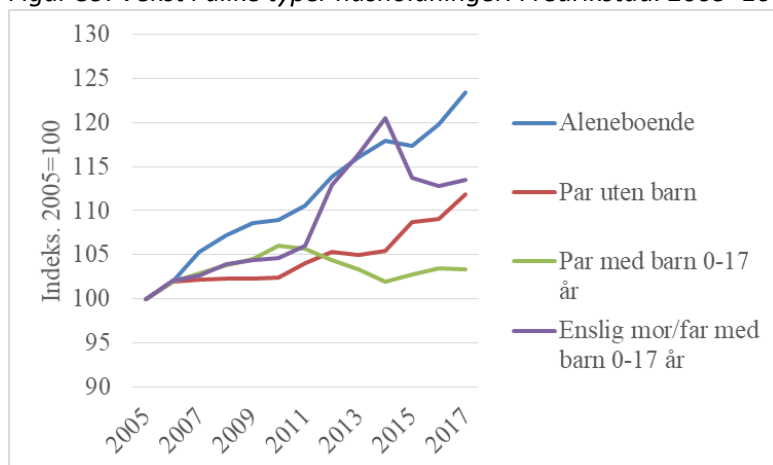
Figur 38. Vekst i ulike typer husholdninger. Sarpsborg.



Kilde: SSB

I Fredrikstad er veksten i antall aleneboende husholdninger sterkest, men også her har antall aleneforsørgere steget markant i perioden fra 2005 til 2017. Sammenlignet med Sarpsborg er husholdningsveksten i Fredrikstad i en gruppe med større kjøpekraft, selv om det er antallet i de minste husholdningstypene som vokser sterkest også her.

Figur 39. Vekst i ulike typer husholdninger. Fredrikstad. 2005=100.



Kilde: SSB

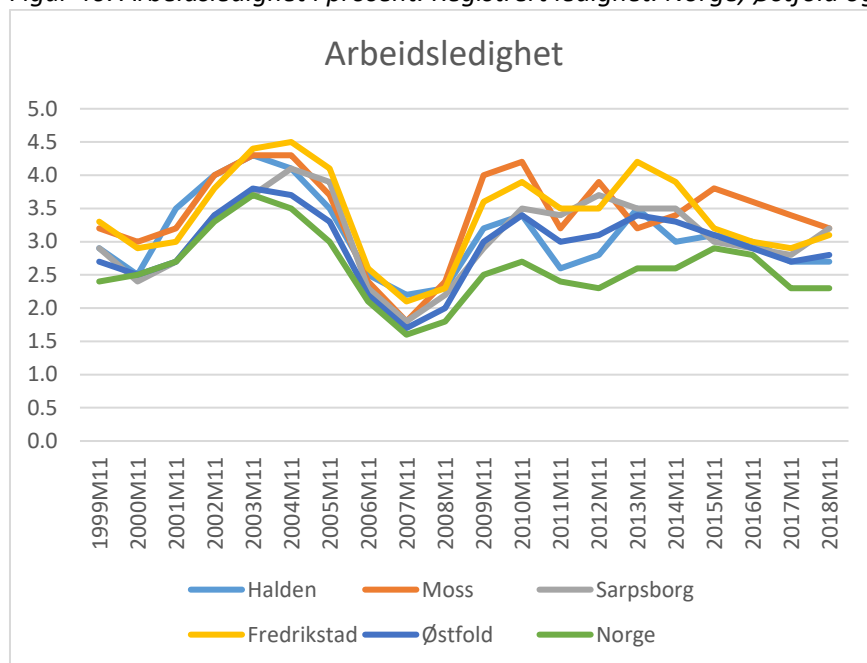
5.3 ARBEIDSMARKEDSTILKNYTNING

Inntektsutviklingen i husholdningene, og dermed også kjøpekraften i boligmarkedet, avhenger av husholdningenes arbeidsmarkedstilpasning. I et tradisjonelt industrifylke som Østfold, der omstillingskostnadene i form av arbeidsledighet og uførhet kan være høye, kan kompetanse og utdanningsnivå være sentrale for arbeidsmarkedstilpasningen, og dermed også inntekt og boligetterpørselen.

5.3.1 Arbeidsledighet

Arbeidsledigheten i Østfold ligger for stort sett hele tidsperioden fra årtusenskiftet høyere enn for landet som helhet. Like etter finanskrisen var arbeidsledigheten spesielt høy i Fredrikstad og Moss. De siste årene har arbeidsledigheten gått litt ned og ser ut til å ligge nærmere landsgjennomsnittet selv om Østfold ved utgangen av 2018 hadde landets høyeste arbeidsledighet på 2,8 prosent. Arbeidsledigheten i Fredrikstad var da 3,1 prosent, i Sarpsborg var den 3,2 prosent, i Moss 3,2 prosent og i Halden 3,7 prosent mot 2,3 prosent i landet som helhet.

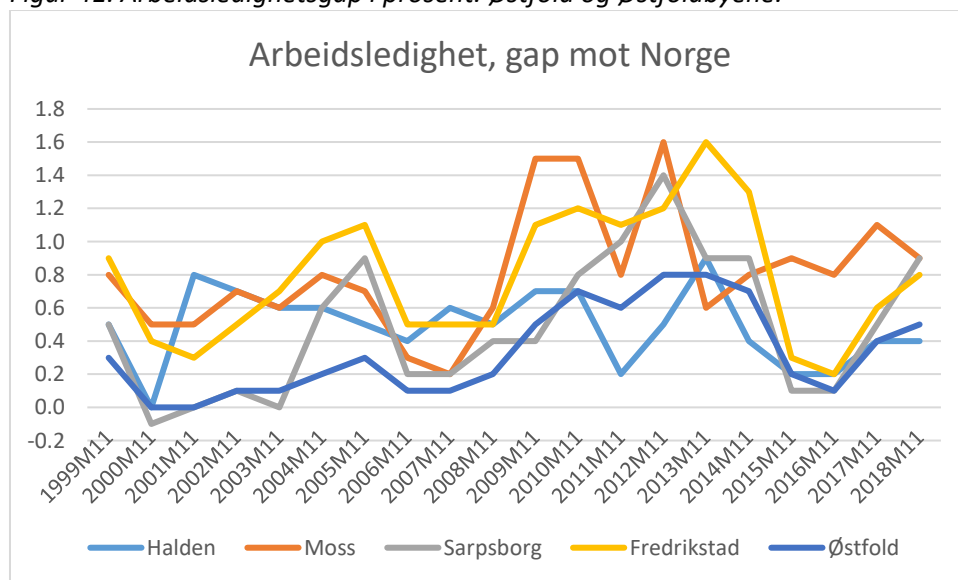
Figur 40. Arbeidsledighet i prosent. Registrert ledighet. Norge, Østfold og Østfoldbyene.



Kilde: SSB

I perioden etter finanskrisen ser vi at ledighetsgapet for Moss og Fredrikstad mot landet som helhet var spesielt høyt, med også men økning i Sarpsborg. Halden ligger nærmere gjennomsnittet i Østfold, så det kan se ut til at de tre største byene skiller seg mer fra landet som helhet enn Halden og resten av Østfold.

Figur 41. Arbeidsledighetsgap i prosent. Østfold og Østfoldbyene.



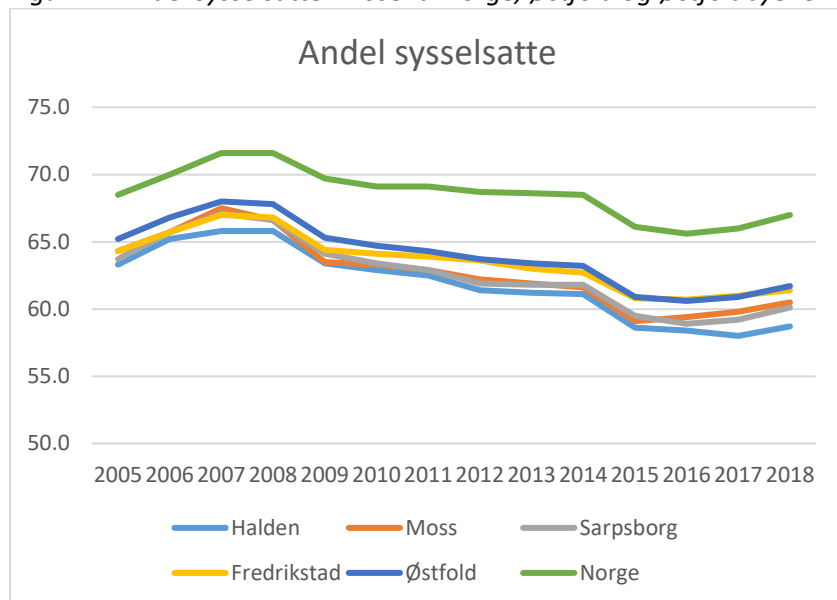
Kilde: SSB

5.3.2 Sysselsetting

Mens arbeidsledighetsraten viser andelen av arbeidsstyrken som ikke har jobb, så kan det også være interessant å se på hvor stor andel av befolkningen som er sysselsatt. Dersom andelen sysselsatte går

ned så kan dette være et resultat av demografiske forhold slik som flere eldre eller flere barn eller at flere studerer. I tillegg vil en overgang fra arbeidsledig til trygdet gjøre at en person faller utenfor arbeidsstyrken, slik at arbeidsledighetsraten går ned samtidig som antall sysselsatte faller.

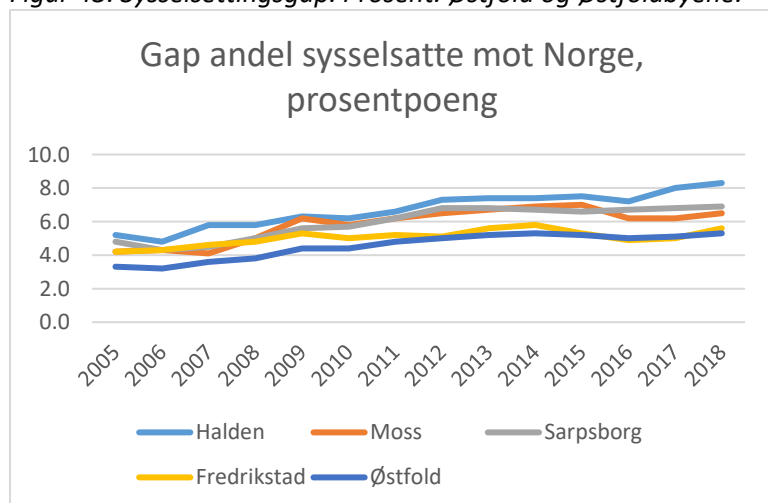
Figur 42. Andel sysselsatte. Prosent. Norge, Østfold og Østfoldbyene.



Kilde: SSB

Som vist i figuren er andelen sysselsatte i Østfold og de fire største Østfold-byene på et lavere nivå enn for landet som helhet. Ved utgangen av 2018 var sysselsettingsandelen i Norge 67,0 prosent, i Østfold 61,7 prosent og i østfoldbyene hhv 61,4 prosent i Fredrikstad, 60,1 prosent i Sarpsborg, 58,7 prosent i Halden og 60,5 prosent i Moss. En del av de som ikke er sysselsatte finner vi som arbeidsledige som vist over, men mange av de som ikke er sysselsatte er personer som befinner seg utenfor arbeidsstyrken.

Figur 43. Sysselsettingsgap. Prosent. Østfold og Østfoldbyene.



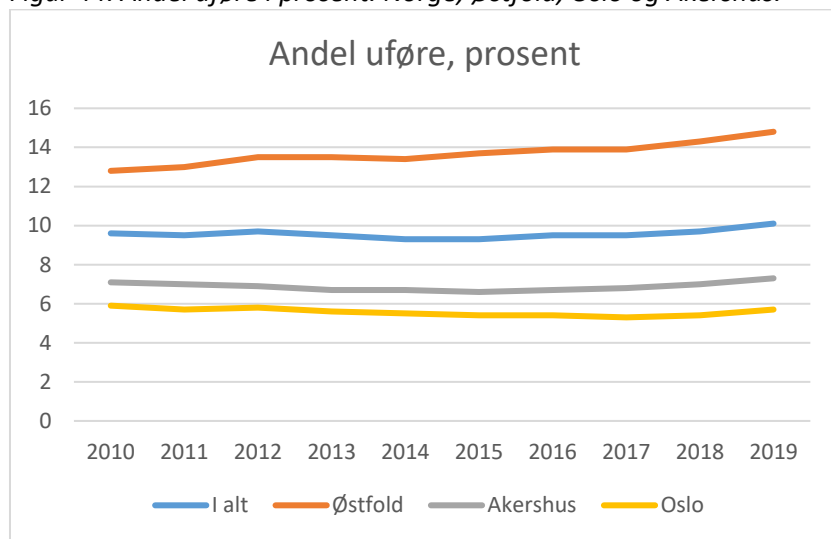
Kilde: SSB

Ser vi på forskjellen i sysselsetting mot landet for øvrig (sysselsettingsgapet) ser vi at forskjellen har økt mellom Østfold og resten av landet, fra 3,2 prosentpoeng i 2005 til 5,3 prosentpoeng. Særlig har økningen i sysselsettingsgapet vært stor i Halden, der andelen sysselsatte har gått ned med 4,6 prosentpoeng fra 63,3 til 58,7 prosent i perioden, og gapet mellom Halden og resten av landet har økt med 3,1 prosentpoeng. For Østfoldbyene så har Fredrikstad den minste økningen i sysselsettingsgap på 1,4 prosentpoeng, og en nedgang i sysselsettingen på 2,9 prosentpoeng. Det er likevel lavere sysselsetting enn for landet som helhet, men vi ser av figurene over at sysselsettingen ikke har falt så mye etter 2014 for Fredrikstad og at gapet mellom Fredrikstad og resten av landet ser ut til å ligge mer stabilt rundt et gjennomsnitt på 5,3 prosentpoeng siden 2009.

5.3.3 Uføre

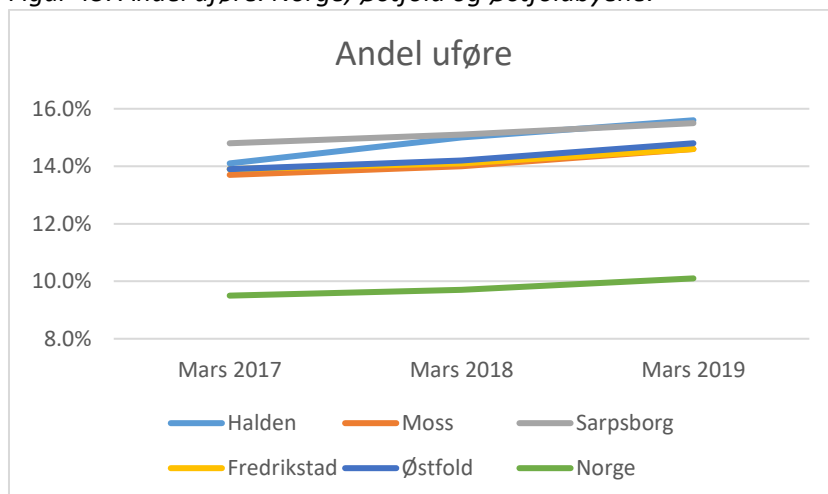
For andelen uføre, ser vi også at det er et gap mellom Østfold og resten av landet, og i mars 2019 er Østfold det fylket med høyest andel uføremottakere på 14,8 prosent mot et landsgjennomsnitt på 10,1 prosent.

Figur 44. Andel uføre i prosent. Norge, Østfold, Oslo og Akershus.



Kilde: NAV

Figur 45. Andel uføre. Norge, Østfold og Østfoldbyene.



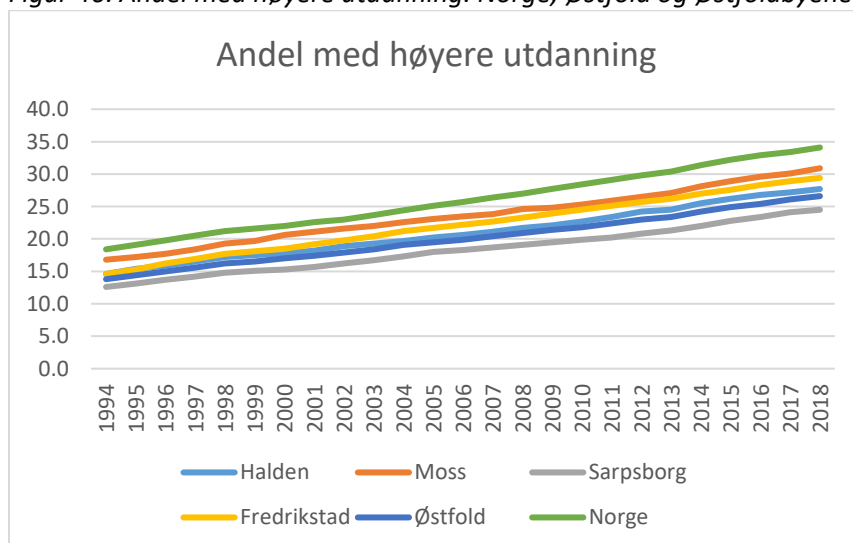
Kilde: NAV

I tillegg ser vi at uføreandelen for Sarpsborg og Halden ligger høyere enn dette på hhv. 15,5 og 15,6 prosent. Selv om det kun er observasjoner for tre perioder her, så ser vi også at gapet mellom Østfold og Østfoldbyene er ganske likt for alle de tre årene bortsett fra Halden som viser en økning i uføregapet fra 2017 til 2019.

5.4 UTDANNING

Andelen av befolkningen som har høyere utdanning (på universitets- og høghskolenivå) har økt siden 1994. Vi ser likevel at andelen for landet som helhet ligger høyere enn for Østfold, der Moss ligger nærmest resten av landet, mens Sarpsborg ligger lavest av Østfoldbyene og har lavest andel av befolkningen med høyere utdannelse av byene i Østfold.

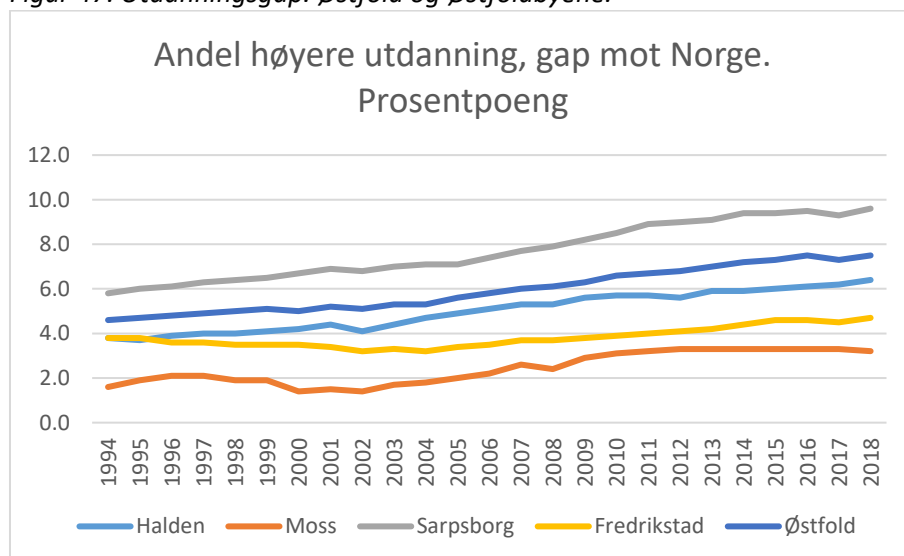
Figur 46. Andel med høyere utdanning. Norge, Østfold og Østfoldbyene.



Kilde: SSB

I tillegg ser vi at gapet mellom Norge og Østfold, samt gapet til alle Østfoldbyene har økt. Utdanningsgapet er minst i Moss og størst i Sarpsborg. Mens gapet stort sett ligger mellom 2 og 3 prosentpoeng for Moss gjennom perioden, ser vi at gapet i Sarpsborg øker fra 5,8 til 9,6 prosentpoeng. Det er også en stor økning for Halden fra 3,8 til 6,4 prosentpoeng. Utdanningsgapet øker minst i Fredrikstad, med en økning fra 3,8 til 4,7 prosentpoeng. Utdanningsgapet knyttet til høyere utdanning øker altså mot landsgjennomsnittet for alle byene i Østfold.

Figur 47. Utdanningsgap. Østfold og Østfoldbyene.



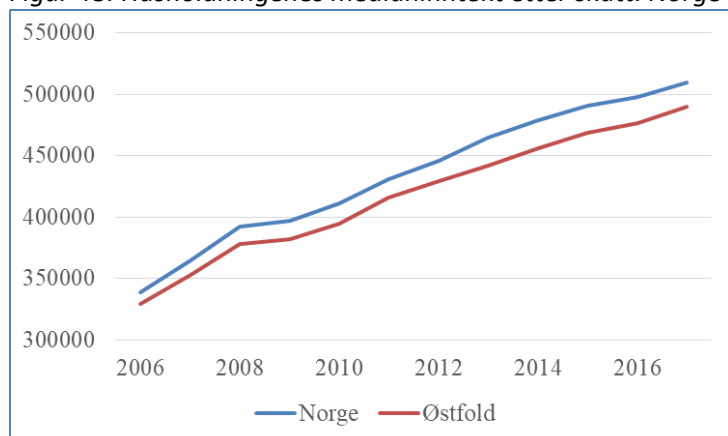
Kilde: SSB

5.5 HUSHOLDNINGERS INNTEKT²¹

Inntektsnivået i husholdningssektoren i Østfold følger arbeidsmarkedstilknytningen beskrevet over nært. Husholdningene i Østfold har en lavere inntekt enn gjennomsnittshusholdningen i Norge. I 2017 var medianinntekten etter skatt for en husholdning i Norge 510 000 kroner mens den i Østfold var 490 000 kroner. Inntektsutviklingen i Østfold har også vært svakere enn inntektsutviklingen nasjonalt. Inntektsgapet for en Østfold-husholdning på 20 000 kroner i 2017 er tilnærmet dobbelt av tilsvarende gap i 2006, da husholdningenes medianinntekt etter skatt i Østfold var 329 000 kroner mot 339 000 kroner nasjonalt.

²¹ Tallene fra dette kapittelet er hentet fra SSBs Inntekts- og formuesstatistikk (Tabell 06944: Inntekt for husholdninger, etter region, husholdningstype, statistikkvariabel og år). Inntektsvariabelen som benyttes er medianinntekt etter skatt.

Figur 48: Husholdningenes medianinntekt etter skatt. Norge og Østfold. Tall i kroner.

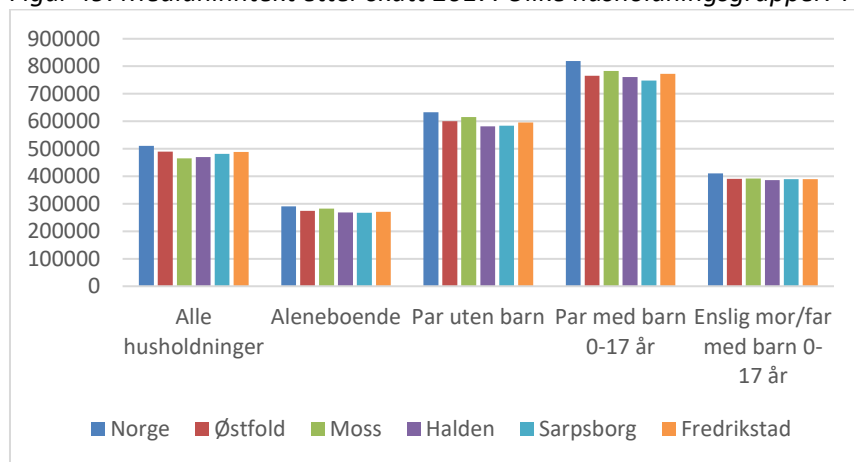


Kilde: SSB

Både lavere inntektsnivå og svakere inntektsutvikling reduserer husholdningenes kjøpekraft i boligmarkedet i Østfold relativt til landet for øvrig. I hvilken grad kjøpekraften svekkes relativt til landet generelt, varierer imidlertid mellom husholdningene som opererer i de ulike segmentene av boligmarkedet og i de ulike byene.

Inntektsgapet mellom husholdningene i Norge og Østfold gjelder imidlertid for alle typer husholdninger. For 2017 er medianinntekten etter skatt i Østfold lavere for husholdningskategoriene par uten barn, par med barn og aleneboende husholdninger.

Figur 49: Medianinntekt etter skatt 2017. Ulike husholdningsgrupper. Tall i kroner.

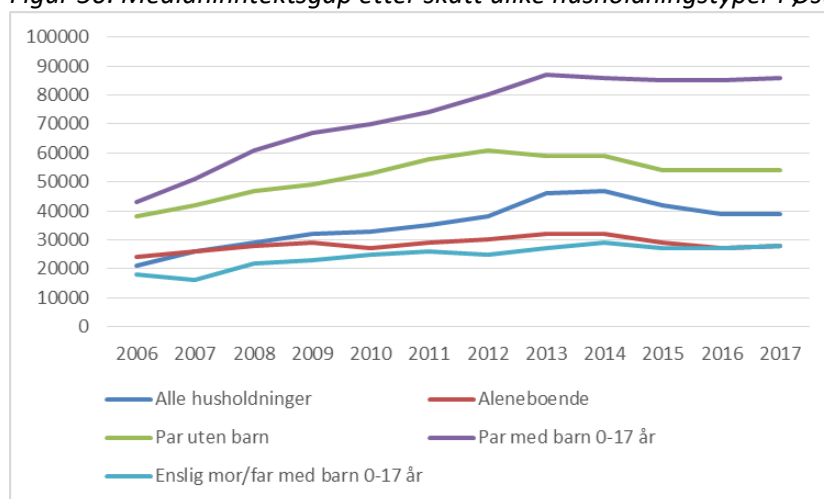


Kilde: SSB

Fra 2006 har inntektsgapet (differansen mellom median husholdningens inntekt etter skatt i Norge og Østfold) økt for alle husholdningstyper i Østfold. Spesielt har medianinntektsgapet etter skatt økt

mellom par med barn i Østfold og i landet generelt.²² Fra et gap på 43 000 kr i 2006 har par med barn i Østfold i 2017 hele 86 000 kroner lavere inntekt enn en landsgjennomsnittet for par med barn.

Figur 50: Medianinntektsgap etter skatt ulike husholdningstyper i Østfold. Tall i kr.



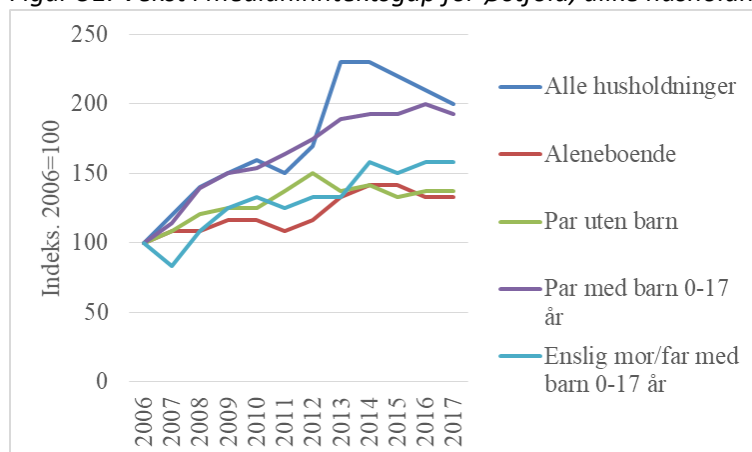
Kilde: SSB

I 2006 var medianinntektsgapet etter skatt for en husholdning i Østfold 21 000 kroner, eller 4,8 prosent, sammenlignet med landet generelt. For en aleneboende Østfold husholdning var gapet 24 000 kroner, eller 10 prosent av medianinntekten etter skatt for tilsvarende husholdning nasjonalt. For et par uten barn var gapet 38 000 kroner (7 prosent) og for et par med barn 43 000 kroner (6 prosent). For en enslig forsørger i Østfold var gapet til samme type husholdning på landsbasis 18 000 kroner (5 prosent).

Fra 2006 har inntektsgapet mellom par med barn i Østfold og resten av landet økt med 93 prosent, mens inntektsgapet for enslige forsørgere har økt med 58 prosent, for par uten barn med 38 prosent og for aleneboende med 33 prosent, frem til 2017.

²² Inntektsgapet måler altså inntekt for en husholdningsgruppe i Østfold, relativt til inntektsutviklingen til samme husholdningskategori i landet generelt. Inntektsgapet for en aleneboende i Moss måler for eksempel inntekten til en aleneboende i Norge relativt til inntekten til en aleneboende i Moss.

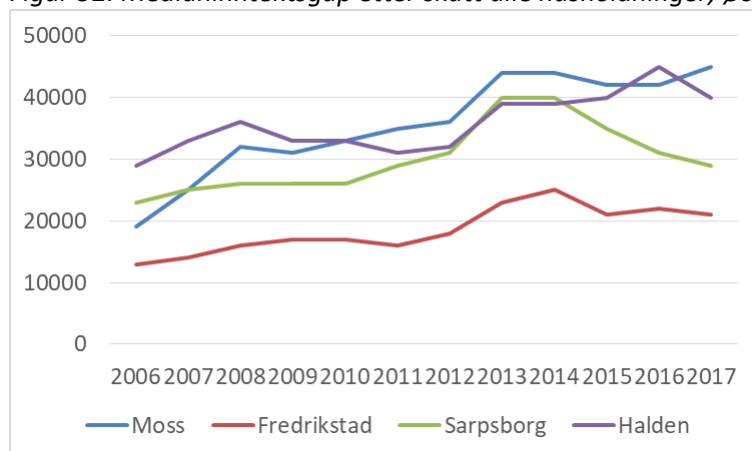
Figur 51: Vekst i medianinntektsgap for Østfold, ulike husholdningstyper.



Kilde: SSB

Skiller en mellom byene i Østfold, er medianinntektsgapet lavest mellom Fredrikstad og Norge. Også i Fredrikstad har imidlertid gapet økt i perioden, fra 13 000 kroner i 2006 til 21 000 kroner i 2017. Inntektsgapet har økt for husholdningssektoren i alle Østfoldbyene i perioden. I 2017 var gapet høyest i Moss. Et økende inntektsgap i Moss kan trolig knyttes til den høyere andelen aleneboende. Husholdningssektoren i Halden og Sarpsborg har i 2017 et medianinntektsgap etter skatt på henholdsvis 37 prosent og 26 prosent, etter at inntektsgapet i Sarpsborg har falt noe siden 2014.

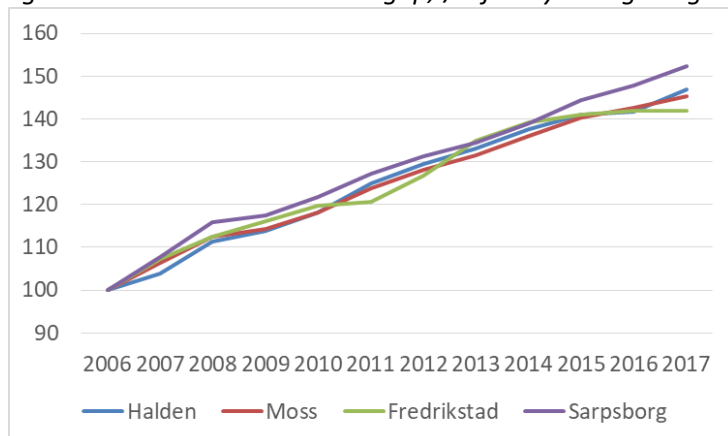
Figur 52: Medianinntektsgap etter skatt alle husholdninger, Østfoldbyene. Tall i kroner.



Kilde: SSB

For byene i Østfold har veksten i husholdningenes inntektsgap vært sterkest i Sarpsborg. Fra 2014 har veksten i inntektsgapet i Fredrikstad vært lavere enn i begynnelsen av perioden. Økt tilflytting av husholdninger med høy inntekt kan være en årsak. Husholdningenes inntektsgap har steget jevnt i perioden i både Moss og Halden, men med lavere rate enn i Sarpsborg.

Figur 53: Vekst i medianinntektsgap, Østfoldbyene og Norge.

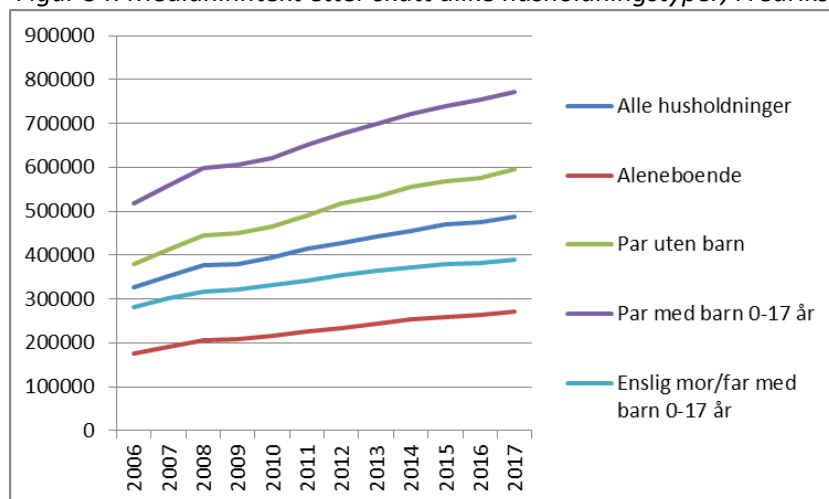


Kilde: SSB

Medianinntekt etter skatt gir trolig et mindre inntektsgap for lavinntektsfylker enn medianinntekt før skatt. Medianverdi kan også avvike fra andre gjennomsnittsmål og favner ikke spredning av inntekt, heller ikke innen husholdningskategorier. En kan likevel bruke medianinntekten til å få indikasjoner på hvordan inntektsutviklingen og kjøpekraften i boligmarkedet utvikles. Her kan en ta utgangspunkt i Fredrikstad som eksempel. Av byene i Østfold har Fredrikstad lavest medianinntektsgap etter skatt for husholdningene under ett.

Skiller en mellom husholdningstyper i Fredrikstad ser man at alle typer har økt medianinntekten etter skatt i perioden fra 2006. Husholdningsgruppen par med barn har høyest medianinntekt i Fredrikstad, både ved inngangen og utgangen av perioden. I 2017 er medianinntekten etter skatt for par med barn i Fredrikstad 772 000 kroner, mens den for en aleneboende er 271 000 kroner.

Figur 54: Medianinntekt etter skatt ulike husholdningstyper, Fredrikstad. 2006-2017

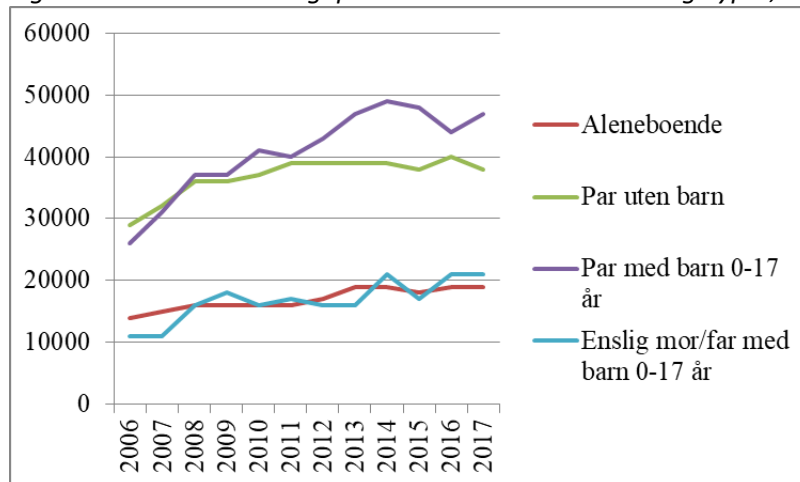


Kilde:SSB

Til tross for inntektsvekst har inntektsgapet i Fredrikstad økt for alle husholdningstyper i perioden fra 2006. For alle husholdninger har medianinntektsgapet etter skatt økt fra 112 000 kr i 2006 til 159 000

kroner i 2017. I hele perioden er inntektsgapet i Fredrikstad høyest for gruppen par med barn, og inntektsgapet øker for denne gruppen gjennom hele perioden.

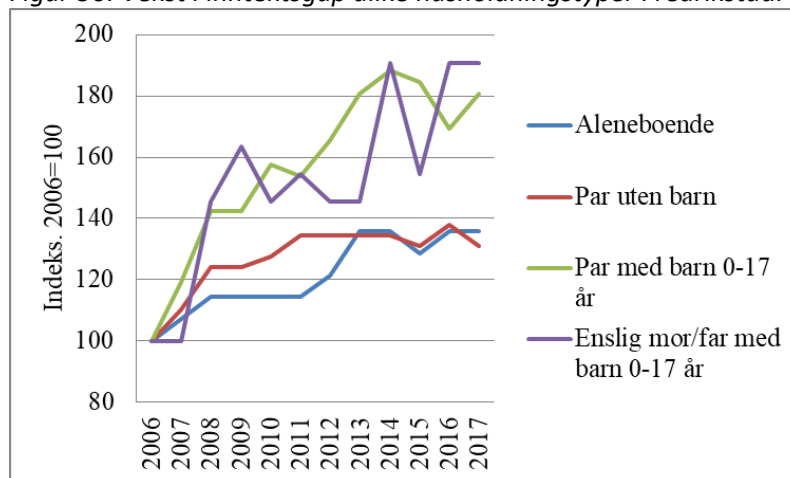
Figur 55. Medianinntektsgap etter skatt ulike husholdningstyper, Fredrikstad. Tall i kroner.



Kilde: SSB

Indekseres veksten i inntektsgapet kan dynamikken over perioden illustreres bedre. Figuren viser at inntektsgapet i Fredrikstad øker mest for enslige foreldre. Også for husholdningskategorien par med barn har veksten i inntektsgap vært betydelig.

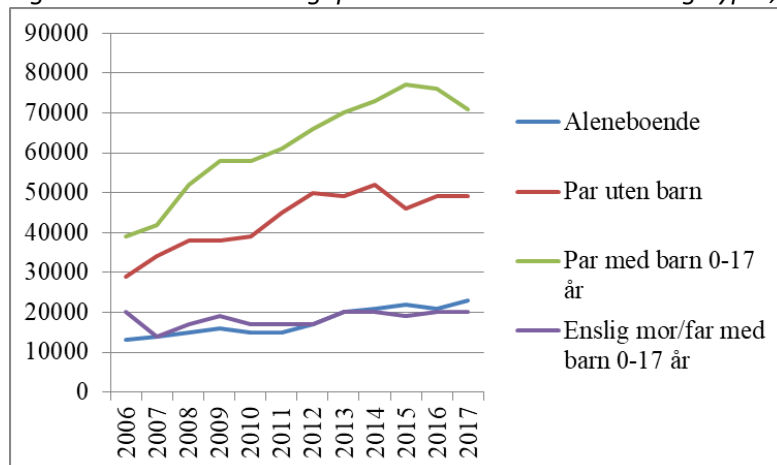
Figur 56: Vekst i inntektsgap ulike husholdningstyper Fredrikstad.



Kilde: SSB

Inntektsgapet for de ulike husholdningskategoriene i Sarpsborg har samme profil som i Fredrikstad, med høyest gap mellom par med og par uten barn. Et arbeidsmarked med lavere inntektsnivå og en husholdningssektor med svakere arbeidsmarkedstilknytning gir større effekt på inntektsgapet i husholdninger med to arbeidstakere enn med én arbeidstaker, og gir større inntektsgap for husholdninger med to arbeidstakere i alle byene i Østfold. I 2017 var inntektsgapet for par med barn i Sarpsborg på 71 000 kroner, mens det for en enslig forsørger var 20 000 kroner.

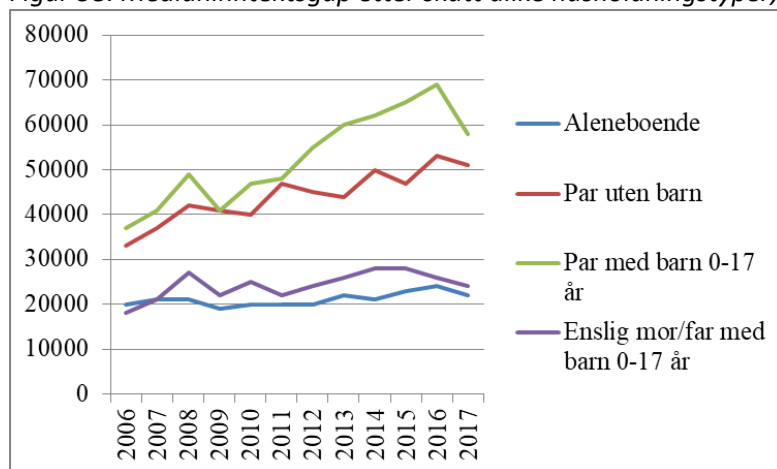
Figur 57. Medianinntektsgap etter skatt ulike husholdningstyper, Sarpsborg. Tall i kroner



Kilde: SSB

Profilen på inntektsgapet mellom husholdningsgrupper i Halden ser ut som i Nedre Glommaregionen, men med nivåforskjeller i inntektsgapene mot resten av landet. Et par med barn har et inntektsgap på 58 000 kroner i 2017, etter – som i Sarpsborg – noe reduksjon i inntektsgap siste to år. For en enslig forsørger er inntektsgapet i Halden i 2017 hele 24 000 kroner, mot 20 000 kroner i Sarpsborg, 21 000 kroner i Fredrikstad og 18 000 kroner i Moss.

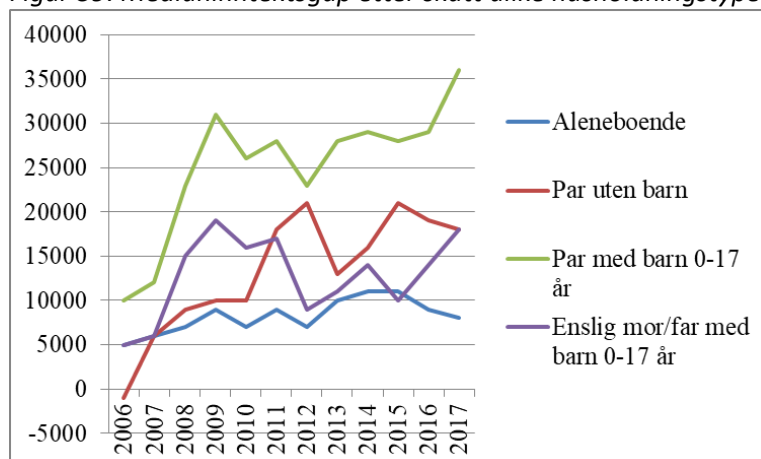
Figur 58. Medianinntektsgap etter skatt ulike husholdningstyper, Halden. Tall i kroner



Kilde: SSB

I Moss er inntektsgapet for en aleneboende fallende i siste del av perioden, og ligger relativt lavt sammenlignet med de andre byene i fylket, i 2017 på 8000 kroner. Til sammenligning ligger inntektsgapet for en aleneboende i Fredrikstad på 19 000 kroner, i Halden på 22 000 kroner og i Sarpsborg på 23 000 kroner.

Figur 59. Medianinntektsgap etter skatt ulike husholdningstyper, Moss. Tall i kroner.



Kilde: SSB

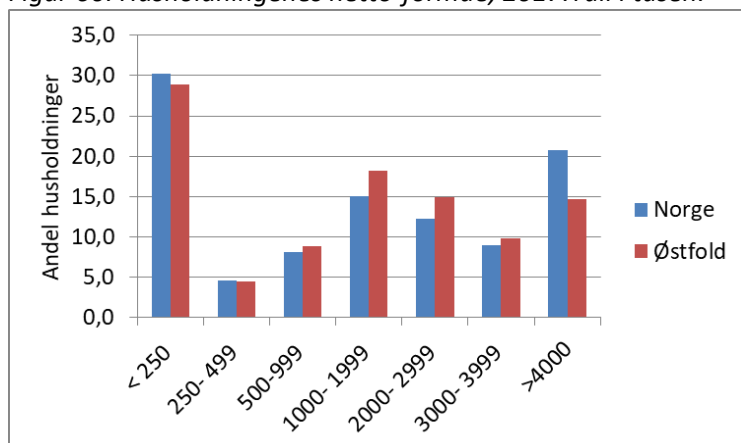
Vi ser at et fellestrekk for Østfoldbyene er at husholdningskategoriene for par har større inntektsgap (målt ved medianinntekt etter skatt) enn husholdningskategoriene med en voksenperson.

Inntektsgapene for alle husholdningsgrupper ser ut til å være økende, men veksten ser sterkest ut i kategoriene for par. Samtidig øker inntektsgapet for husholdninger med barn, noe som også relativt svekker disse gruppens kjøpekraft i boligmarkedet.

5.6 HUSHOLDNINGERS FORMUE

Formue representerer husholdningenes oppsparte midler. Husholdninger kan spare finansielt eller reelt. Mens sistnevnte består av husholdningenes boligformue, er finanssparing investeringer i verdipapirer eller plasseringer i bank. Formue gjør det enklere å tilfredsstille egenkapitalkravet ved boligkjøp, og høy formue gir således positive impulser til boliggetterspørselen. Som følge av lavere inntekt har en gjennomsnittlig husholdning i Østfold også lavere formue enn en gjennomsnittlig norsk husholdning. Tall fra SSB viser at 21 prosent av husholdningene i Norge en netto-formue på over 4 millioner kroner i 2017, mens andelen husholdninger i Østfold med netto-formue over 4 millioner kroner da var 15 prosent. I byene hadde 17 prosent av husholdningene i Moss en netto-formue på over 4 millioner kroner, mot 15 prosent i Fredrikstad, 13 prosent i Sarpsborg og kun 11 prosent i Halden.

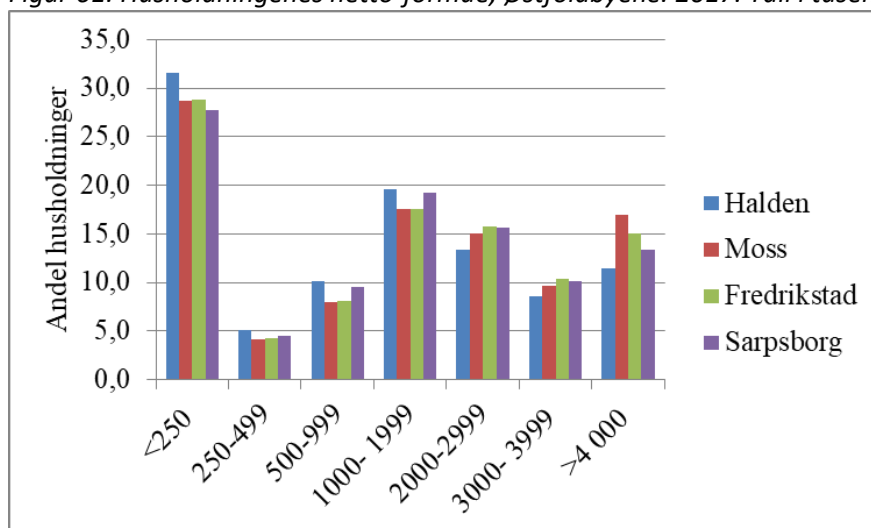
Figur 60. Husholdningenes netto-formue, 2017. Tall i tusen.²³



Kilde: SSB

Av byene i Østfold har Halden høyest andel husholdninger i de laveste netto-formues kategoriene. Sarpsborg har høyest andel husholdninger i kategorien med nest lavest netto-formue (både i kategorien for netto-formue mellom 500 000 og 1 million og i kategorien for husholdninger med netto-formue mellom 1 og 2 millioner kroner). Av Østfoldbyene har Moss høyest andel husholdninger med en netto formue over 4 millioner kroner i 2017.

Figur 61: Husholdningenes netto-formue, Østfoldbyene. 2017. Tall i tusen.



Kilde: SSB

Siden formue både består av finansielle og reelle aktiva, og boligformue er en vesentlig formues komponent vil økte boligpriser påvirke husholdningenes formue positivt. Samtidig vil relativt lavere boligpriser i Østfold gi negative formues impulser sammenlignet med resten av landet.

²³ Tall fra statistikkbanken i SSB (Tabell 10320). Andeler husholdninger fordelt etter netto-formue intervaller.

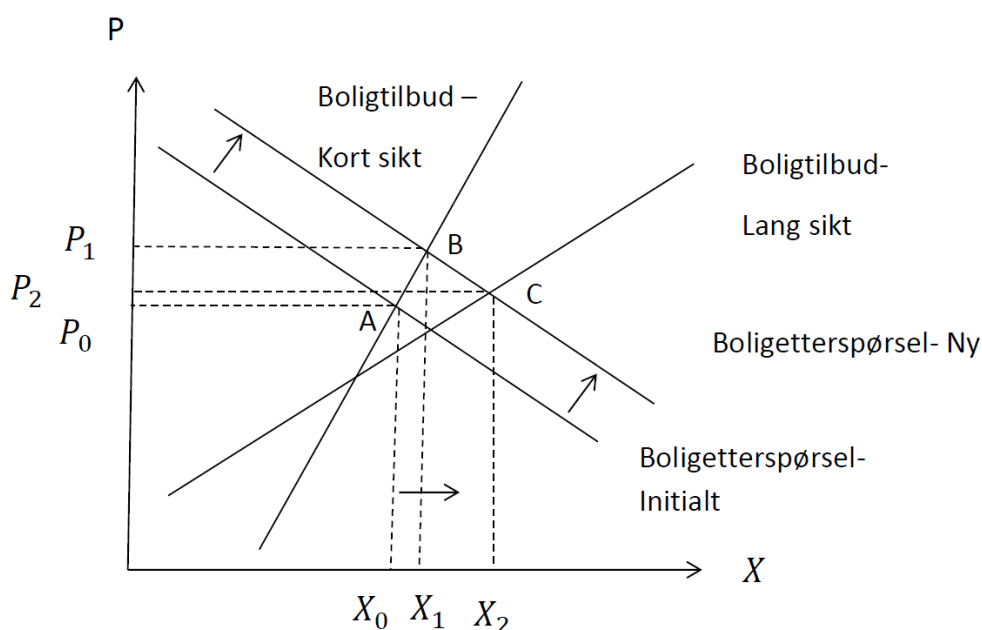
6 TILBUDSSIDEN I BOLIGMARKEDET

Tilbudssiden av boligmarkedet består av igangsettingen av nye boliger og omsetningen av brukte boliger. Mens husholdninger som flytter innen et område, fra en enebolig til en leilighet, endrer strukturen i boligtilbudet er igangsetting av nye boliger et rent netto tilskudd.

6.1 I GANGSETTING: TEORETISKE ASPEKTER

Utviklingen i boligmarkedet bestemmes av forhold både på tilbuds- og etterspørselssiden av markedet. Dersom en analyserer markedsutvikling over tid og ser nærmere på ulike typer sjokk, ser en at markedsutviklingen på kort sikt kan avvike fra utviklingen på lang sikt. Økt tilflytting er et eksempel på et etterspørselssjokk med potensielt ulike effekter på kort og lang sikt. Borgersen og Kivedal (2019) illustrerer markedseffektene av et positivt etterspørselssidesjokk som illustrert i figuren under.

Figur 62. Effekter av økt etterspørsel på kort og lang sikt under ulik tilbudselasticitet.



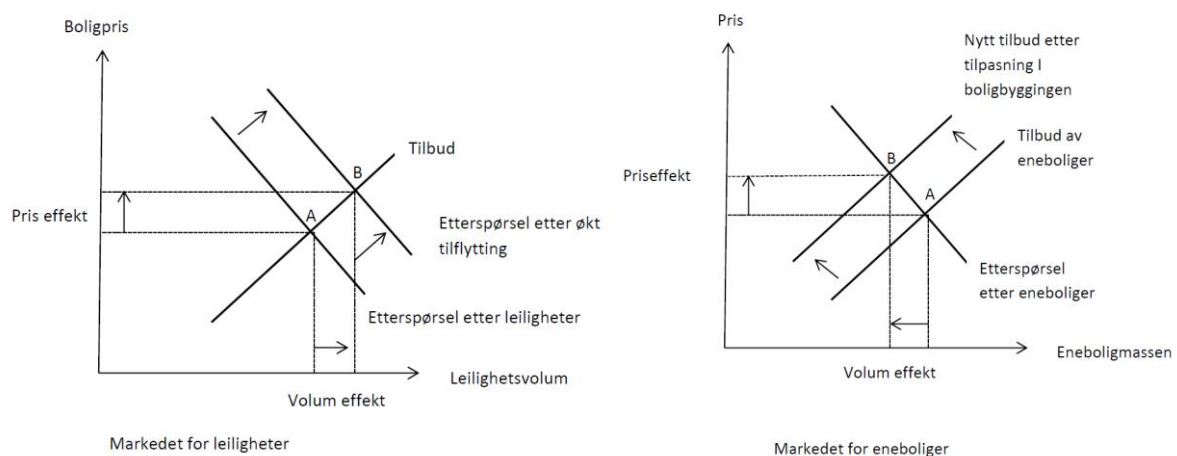
Kilde: Borgersen og Kivedal (2019).

Mens etterspørselssidesjokket på kort sikt i hovedsak gir priseffekter, gjør kvantumseffekten som kommer når tilbudssiden får tid til å reagere at priseffektene på lang sikt blir mindre enn priseffektene på kort sikt. Slik kan et kortsiktig prispress forventes å dempes noe over tid, selv om priseffekten på lang sikt også kan være positiv. Det er derfor ikke usannsynlig at priseffektene av økt tilflytting til Østfold dempes over tid.

Priseffektene er imidlertid ikke nødvendigvis så entydige som illustrert i figuren over da boligmarkedet består av ulike segmenter som er knyttet opp mot hverandre både på tilbuds og etterspørselssiden. Borgersen og Kivedal (2019) analyserer igangsetting i ulike segmenter av boligmarkedet og ser tegn til asymmetrisk prisrespons mellom ulike segmenter både på kort og på lang sikt. På lang sikt reagerer igangsettingen av eneboliger på rente og byggekostnader, mens igangsettingen av leiligheter i hovedsak bestemmes av prisene på leiligheter. De siste årenes endringer i boligmassen i både Østfold og Norge - en endring som trekker i favør av leilighetssegmentet - kan slik forsterke betydningen av prisnivå for hvordan boligmarkedets tilbudsside reagerer.

Samtidig må heterogeniteten i lokale boligmarkeder ikke oversees. Skiller vi for eksempel mellom markedssegmentene for leiligheter og eneboliger ser vi hvordan et sjokk i et av de to markedssegmentene kan påvirke det andre segmentet. Som illustrert i Figuren vil en økning i etterspørselen etter leiligheter gi høyere leilighetspriser. Dette gir incentiver for utbyggere å flytte ressurser fra bygging av eneboliger til bygging av leiligheter. Dersom utbyggere har knappe ressurser vil redusert ressursbruk og færre igangsettinger av eneboliger gi økte priser også her. Slike prosesser kan bidra til utjevning av prisforskjeller mellom segmenter over tid, grunn av knappheter på tilbudssiden. I hvilken grad kapasiteten i bygg- og anlegg i Østfold er gitt er usikkert, og avhenger bl.a. av lønnsomheten ved boligbygging i Oslo og i hvilken grad utbyggere opererer utenfor Østfold.

Figur 63: Markedssegmenter og effekter fra økt leilighetsetterspørsel i tilfellet med kapasitetsbeskränkninger i bygg- og anleggsnæringen.

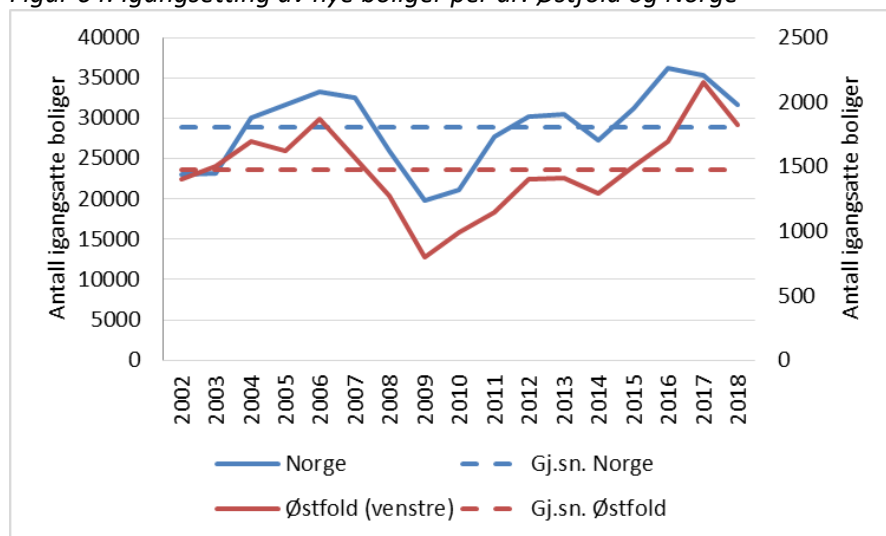


Kilde: Borgersen og Kivedal (2019)

6.2 IGANGSETTING I ØSTFOLD

Igangsettingen av nye boliger varierer over tid.²⁴ I Norge falt igangsettingsaktiviteten betydelig i perioden rundt den internasjonale finanskrisen, men har etter finanskrisen steget til et nivå på over 30 000 igangsettelser per år. Igangsettingen av nye boliger i Østfold følger den nasjonale utviklingen nært, og også i Østfold hadde igangsettingen et fall i perioden rundt finanskrisen. Men også i Østfold har igangsettingen tatt seg opp de siste årene. Mens det i 2017 ble igangsatt bygging av 2160 nye boliger i Østfold, falt antallet i 2018 til 1822. I perioden 2006 til 2018 er gjennomsnittlig årlig igangsetting i Østfold 1479 boliger, mot et gjennomsnitt på 28 850 boliger på landsbasis.

Figur 64: Igangsetting av nye boliger per år. Østfold og Norge

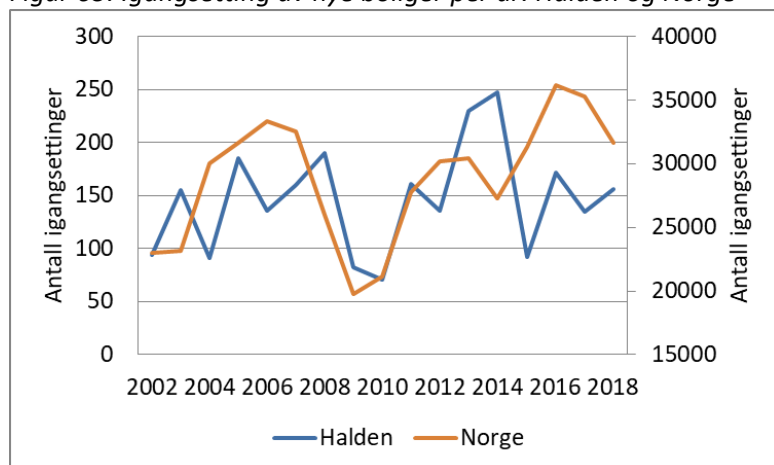


Kilde: SSB

Boligbygging tar tid og igangsetting er heller ikke lineære prosesser. Spesielt innenfor leilighetssegmenter der profesjonelle entreprenører iverksetter store prosjekter som ofte har terskelverdier som må være oppfylt før igangsetting realiseres kan igangsetting har sprangvise trekk. Ved analyse av små markeder kan enkelthendelser få stor betydning slik at tall må tolkes med varsomhet. En beskrivelse av igangsettingen i byene i Østfold kan likevel gi indikasjoner på utviklingen i netto tilbudet.

²⁴ SSB har to indikatorer for nye boliger, ferdigstilte boliger og igangsatte boliger. I tråd Borgersen og Kivedal (2019) brukes her igangsetting.

Figur 65: Igangsetting av nye boliger per år. Halden og Norge

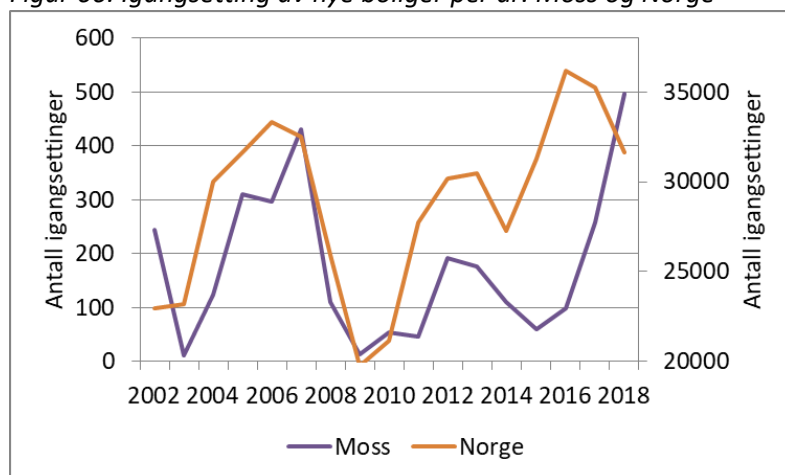


Kilde: SSB

I Halden ble det i 2018 igangsatt bygging av 156 nye boliger. Gjennomsnittet for perioden 2002 til 2018 er 147 igangsatte boliger per år. Selv om igangsettingen de siste to årene har avvikt noe fra utviklingen nasjonalt er det klare konjunkturerfekteer i boligbyggingen i Halden.

Konjunkturerfektene er også tydelige i boligbyggingen i Moss. I Moss ble det i 2018 igangsatt bygging av 497 nye boliger, mot et gjennomsnitt på 197 i perioden fra 2002. Igangsettingen i Moss har «sprangvis trekk», noe som lett kan karakteriserer boligmarkeder med høy andel leiligheter der profesjonelle utbyggere optimaliserer utnyttelsen av tomtebanker ved at igangsettingsbeslutninger ta tas i form av realopsjoner (Se f.eks. Borgersen og Kivedal (2019)).

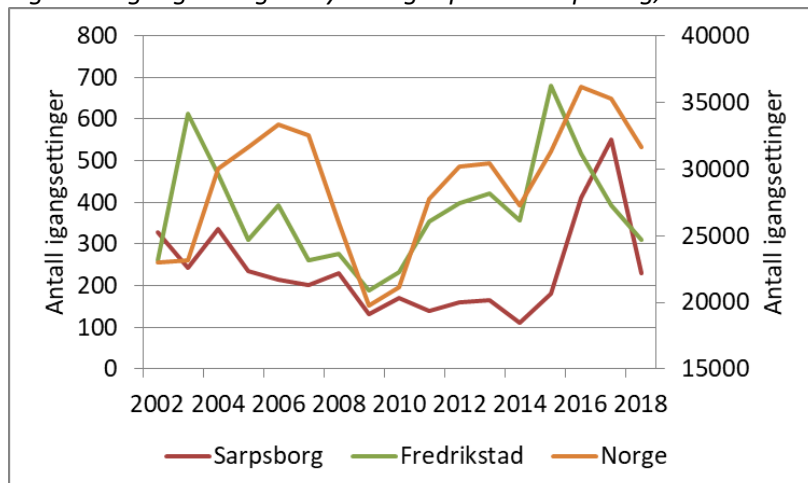
Figur 66: Igangsetting av nye boliger per år. Moss og Norge



Kilde: SSB

Sterke konjunkturerfekteer ser en også i boligbyggingen i Fredrikstad, der det i 2018 ble igangsatt bygging av 309 nye boliger, mot et gjennomsnitt for perioden fra 2006 på 378. I Sarpsborg har boligbyggingen i perioden fra årtusenskiftet vært svært lav, og fallende i perioden fra 2002 til 2014. Etter et oppsving i perioden 2015-2017 falt igangsettingen i Sarpsborg igjen i 2018, nå ned mot gjennomsnittet for perioden på 237 igangsettinger.

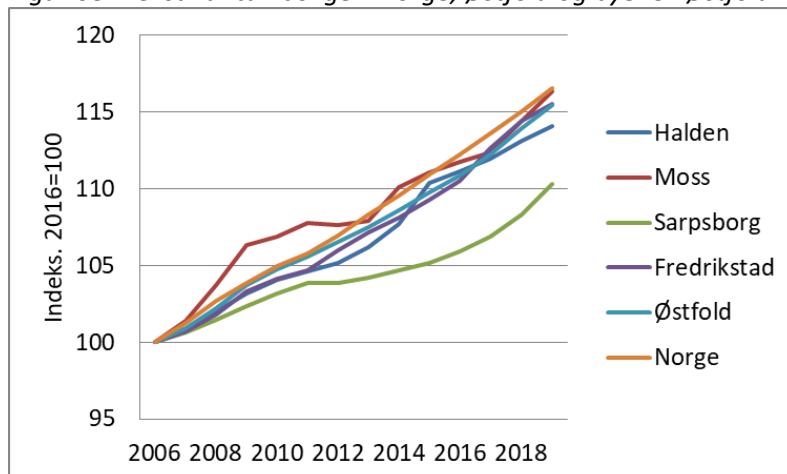
Figur 67: Igangsetting av nye boliger per år. Sarpsborg, Fredrikstad og Norge



Kilde: SSB

Veksten i antall boliger viser at utviklingen i Østfold har vært tilnærmet lik den nasjonale utviklingen i perioden fra 2006. Også veksten i byene i Østfold har fulgt utviklingen nasjonalt, med unntak av i Sarpsborg. Mens veksten i antall boliger fra 2006 til 2019 var 16 prosent nasjonalt, var den kun 10 prosent i Sarpsborg. De siste par årene har igangsettingen av boliger og veksten i antall boliger Sarpsborg tatt seg noe opp, men fremdeles skiller Sarpsborg seg ut negativt når det gjelder veksten i antall boliger etter årtusenskiftet.

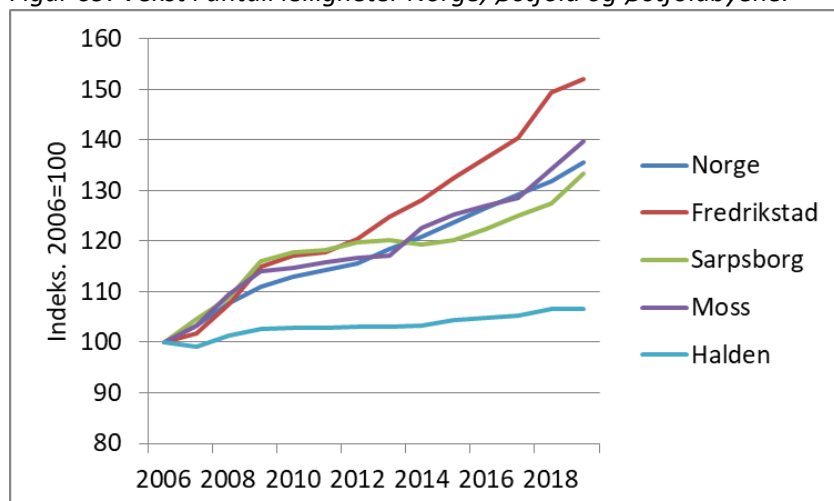
Figur 68: Vekst i antall boliger. Norge, Østfold og byene i Østfold. 2006-2019.



Kilde: SSB

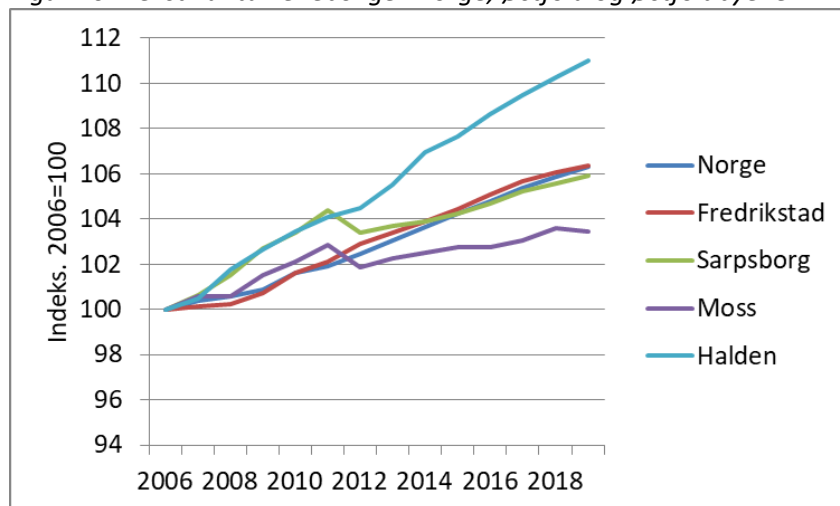
Ulike boligtyper etterspørres av ulike typer husholdninger. Ett marked med konsentrert vekst i en type bolig gjør et område attraktivt for noen husholdninger, men ikke for alle. Ser en på veksten i antall boliger i de ulike segmentene ser en at leilighetstilbudet har økt mye både i Moss og Fredrikstad, også relativt til landet generelt. Også i Sarpsborg har tilbudet av leiligheter fulgt utviklingen nasjonalt nært, mens tilgangen på leiligheter i Halden har vokst svært lite fra 2006. Botilbudet for husholdninger på jakt etter små boenheter har slik ikke økt nevneverdig i Halden.

Figur 69: Vekst i antall leiligheter Norge, Østfold og Østfoldbyene.



Kilde: SSB

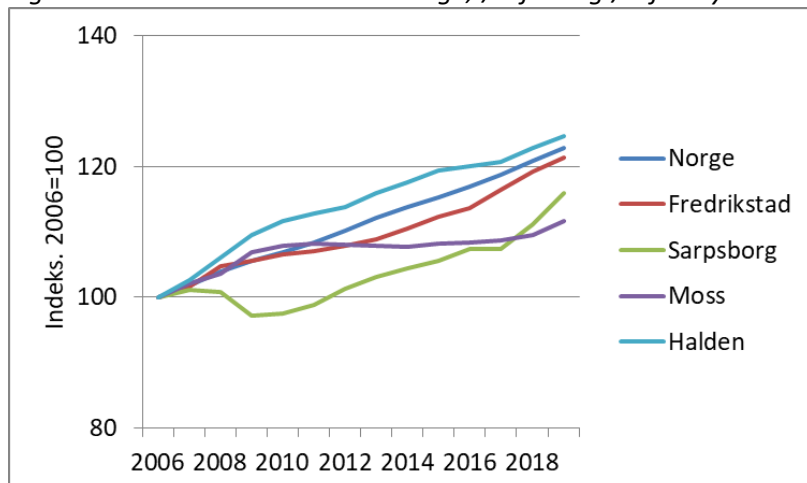
Figur 70: Vekst i antall eneboliger Norge, Østfold og Østfoldbyene.



Kilde: SSB

I eneboligsegmentet har derimot tilgangen på boliger økt betydelig i Halden, en vekst i tilgangen på eneboliger på om lag 11 prosent er nesten dobbelt så mye som i landet for øvrig. Også tilgangen på rekkehus har vokst betydelig i Halden. I Moss har antall boliger i rekkehussegmentet vokst 11 prosent, etter en tilnærmet flat utvikling fra 2008. I Sarpsborg har veksten i antall rekkehus tatt seg opp mot slutten av perioden, etter en periode med negativ vekst i begynnelsen av perioden.

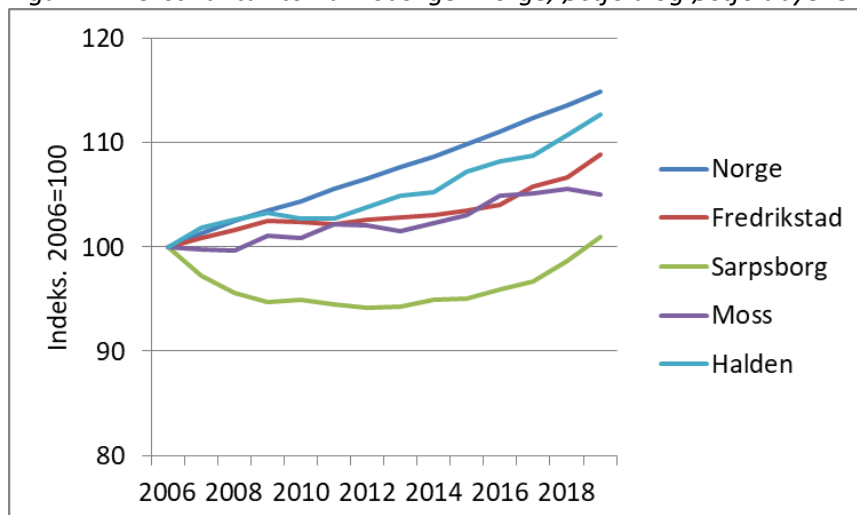
Figur 71: Vekst i antall rekkehus Norge, Østfold og Østfoldbyene



Kilde: SSB

I Sarpsborg ble tilgangen på tomannsboliger redusert i begynnelsen av perioden, og selv etter at veksten har tatt seg opp de siste årene, er det tilnærmet nullvekst i antall tomannsboliger fra 2006 til 2018.

Figur 72: Vekst i antall tomannsboliger Norge, Østfold og Østfoldbyene



Kilde: SSB

Strukturen i boligtilbudet må sees i forhold til strukturen i husholdningsmassen i en region, og en struktur der andelen aleneboende er høy slik som i Moss bør følges av en høy vekst i andelen leiligheter. Samtidig er det gode grunner til å argumentere for at utviklingen i boligtilbudet er balansert, slik at alle typer boligbehov kan dekkes.

7 ANDRE FORHOLD SOM PÅVIRKER BOLIGMARKEDET

Tilbuds- og etterspørselssidefaktorene diskutert foran påvirker alle boligmarkedet. I dette avsnittet ser vi nærmere på tre forhold relatert til disse som kan være kritiske for retningen boligmarkedet i Østfold utvikler seg i; flytting og pendling, gjeldsbelastning og igangsettingsubalanse.

Som et fylke i pendleravstand fra Oslo opplever Østfold tilflytting. Noen av de som flytter til og bosetter seg i Østfold har fortsatt tilknytning til arbeidsmarkedet i Oslo. Arbeidsmarkedet i Oslo kan både være karakterisert av høyere lønnsnivå og andre kompetansekrav enn markedet i Østfold. Kombinasjonen av tilflytting og utpendling kan slik bidra til å løsrive boligmarkedet i et område fra arbeidsmarkedet i samme område. En slik løsrivelse kan gi vansker med boligmarkedsetablering for husholdninger som har tilknytning til arbeidsmarkedet lokalt. En dekobling av arbeidsmarked og boligmarkedet kan også øke sårbarheten i boligmarkedet. Avsnitt 7.1 diskuterer konsekvenser av økt bostedsattraktivitet for boligmarkeder og husholdningsgrupper som indirekte blir påvirket av slik tilflytting.

Behovet for ekstern finansiering ved boligkjøp gjør husholdningenes gjeldsbelastning sentral for utviklingen i boligmarkedet. Høy gjeldsbelastning kan bidra til å løfte boligprisene på kort sikt, men samtidig være årsak til svakere utvikling på lang sikt hvis gjeldsbelastningen ikke er bærekraftig. I Avsnitt 7.2 kommenterer vi gjeldsbelastningen til husholdningene i Østfold relativt til gjeldsbelastningen nasjonalt.

Alle må ha et sted å bo, og i avsnitt 7.3 ser vi nærmere på forholdet mellom antall igangsettinger og antall nye husholdninger i Østfold. Forholdet mellom antall nye boliger og antall nye husholdninger gir en generell tilnærming til tilbudssideknapphet i boligmarkedet og tilbudssidens bidrag til boligprisutviklingen i Østfold.

7.1 FLYTTING OG PENDLING

Som en konsekvens av at det ikke er perfekt matching mellom arbeidstilbud og etterspørselen etter arbeidskraft i et lokalt arbeidsmarked kan individer velge å flytte pga. jobbtilbud et annet sted eller av samme grunn å bli pendler. Alternativt kan endringer i lokale boligmuligheter være årsak til flytting og pendling. Slike prosesser kan være med på å påvirke boligetterterspørselen, der endring i arbeidsmarkedet ett sted kan påvirke boligmarkedet ett annet sted eller omvendt. Høye boligpriser i Oslo har blitt hevdet å stimulere flytting til Østfold og andre områder i pendleravstand fra hovedstaden, noe som har potensiale til å påvirke boligmarkedene i de områdene som opplever slik

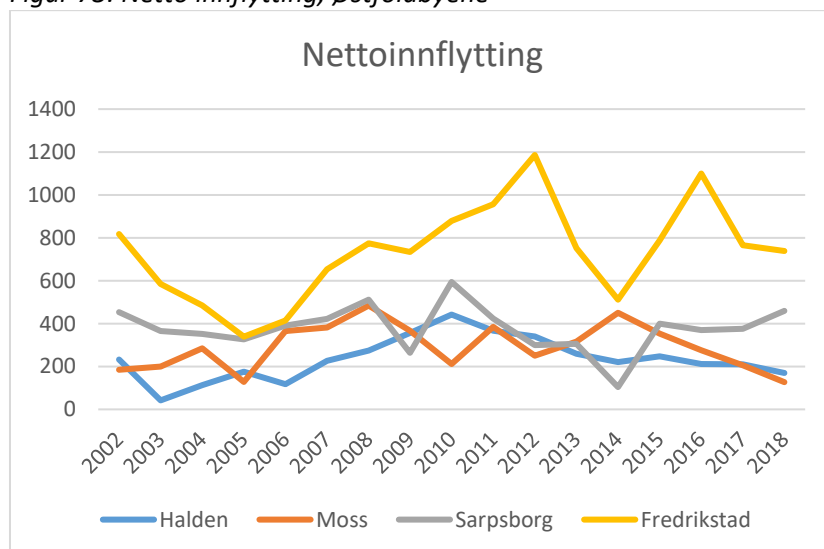
tilflytting. I dette avsnittet ser vi derfor nærmere på tilflytting og pendling i Østfold, og diskuterer hvordan dette kan påvirke lokale boligmarkeder.

Spesielt kan høye bokostnader i et område føre til at husholdninger heller velger å flytte til et område med lavere boligpriser, og de har i så fall valget mellom å også bytte arbeidssted eller pendle. Migrasjon og pendling ses ofte ikke i sammenheng med hverandre eller regionale boligmarkeder (Haas og Osland, 2013; Eliasson m.fl., 2003). Dette kan føre til en ubalanse mellom boligmarkedet og arbeidsmarkedet, siden pendlere som er boligeiere øker boligetterspørselen men ikke bidrar på tilbudssiden i regionens arbeidsmarked (Elhorst, 2003). Videre kan økt tilflytting av husholdninger fra regioner med relativt høyere boligpriser – som kan ha relativt høyere opparbeidet egenkapital og inntekt – påvirke boligprisen i regionen og derigjennom endringer i boligformuen i regionen, eller gjøre at potensielle boligkjøpere ikke kommer inn på boligmarkedet. Dette kan gi større ulikhet mellom de som eier og ikke eier egen bolig (se Muellbauer og Murphy (2008)).

7.1.1 Flytting

Nettoinnflytting ligger generelt på et høyere nivå i Fredrikstad enn i de tre andre største Østfoldbyene, selv om det unntaksvis, som i 2005 og 2014, er på nivå nært de andre byene.

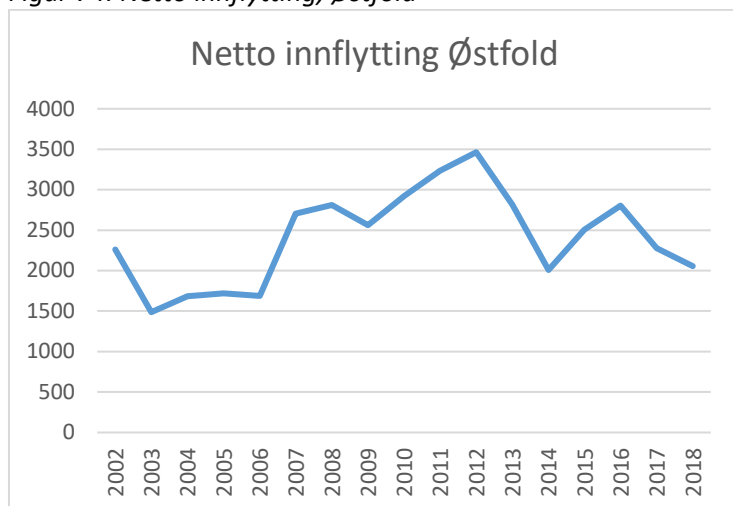
Figur 73: Netto innflytting, Østfoldbyene



Kilde: SSB

I perioden fra 2002 var nettoinnflyttingen i Fredrikstad høyest i 2012, med om lag 1200 personer. I Sarpsborg har nettoinnflyttingen i perioden på sitt høyeste vært på ca. 600 personer i 2010. I Halden har nettoinnflyttingen vært fallende siden 2010, og i Moss har den vært fallende siden 2014.

Figur 74: Netto innflytting, Østfold



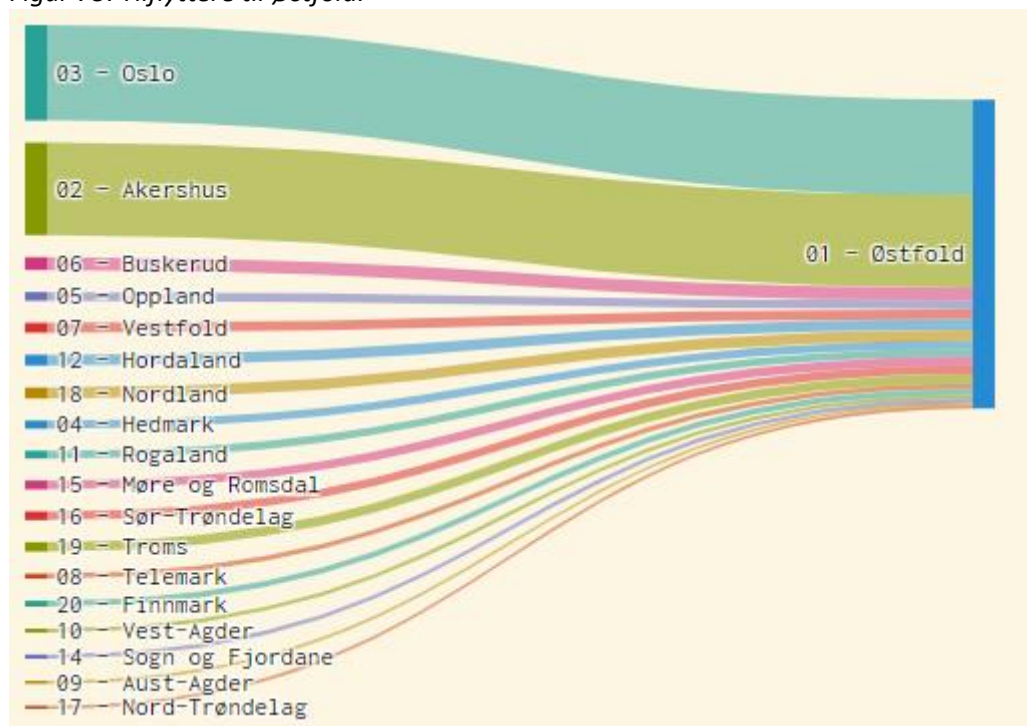
Kilde: SSB

Det samme mønsteret som for Fredrikstad finner vi i nettoinnflyttingen til Østfold, der nettoinnflyttingen var lavere rundt 2005 og 2014. Spesielt ser det ut til å være mindre innflytting som er årsaken til lavere nettoinnflytting, selv om utflytting har fulgt samme trend, både i Østfold og i Fredrikstad (ikke vist i figur her).

Figuren under viser de som bodde i et annet fylke enn Østfold i 2000 men som bor i Østfold i 2014. Her ser vi at den største andelen har flyttet hit fra Oslo og Akershus (hhv. 31 og 30 prosent).

Ser vi på inntekten til de som har flyttet til Østfold relativt til de som bodde i Østfold i 2004, finner vi at gjennomsnittslønna til de som ikke bodde i Østfold i 2000 men som bor der i 2014 er kr 461 695, mot kr 433 383 for de som bodde i Østfold både i 2000 og 2014. Dette indikerer at de som har flyttet til Østfold i dette tidsrommet tjener mer enn de som allerede bodde i Østfold og at de er med på å dra opp gjennomsnittsinntekten i Østfold ved at de har flyttet hit.

Figur 75. Tilflyttere til Østfold.



Kilde: Microdata

For Fredrikstad, som har opplevd mye tilflytting i perioden, ser det ut til å ha vært tilflytting både fra andre deler av fylket og andre deler av landet. Av de som bor i kommunen i 2014, men som ikke gjorde det i 2000, bodde 20 prosent i Oslo i 2000 og 18 prosent i Sarpsborg. Disse gruppene utgjør de desidert største andelene av tilflyttere, med Hvaler kommune som tredje største med 4 prosent.

Tallene indikerer at mye av tilflyttingen til Fredrikstad har vært fra nabokommunen Sarpsborg, men den at største andelen kommer fra Oslo. Gjennomsnittslønna i 2014 for de som bodde i Oslo i 2000 men bor i Fredrikstad i 2014 er på kr 494 367, mens gjennomsnittslønna for de som også bodde i Fredrikstad i 2000 er på kr 440 186. Til sammenligning hadde de som bodde i Sarpsborg i 2000 men i Fredrikstad i 2014, en gjennomsnittslønn i 2014 på kr 444 577. Altså ser det ut som at de som har flyttet fra Oslo til Fredrikstad har høyere gjennomsnittsinntekt enn de som allerede bodde i Fredrikstad. Også tilflytterne fra Sarpsborg har høyere gjennomsnittsinntekt enn de som allerede bodde i Fredrikstad.

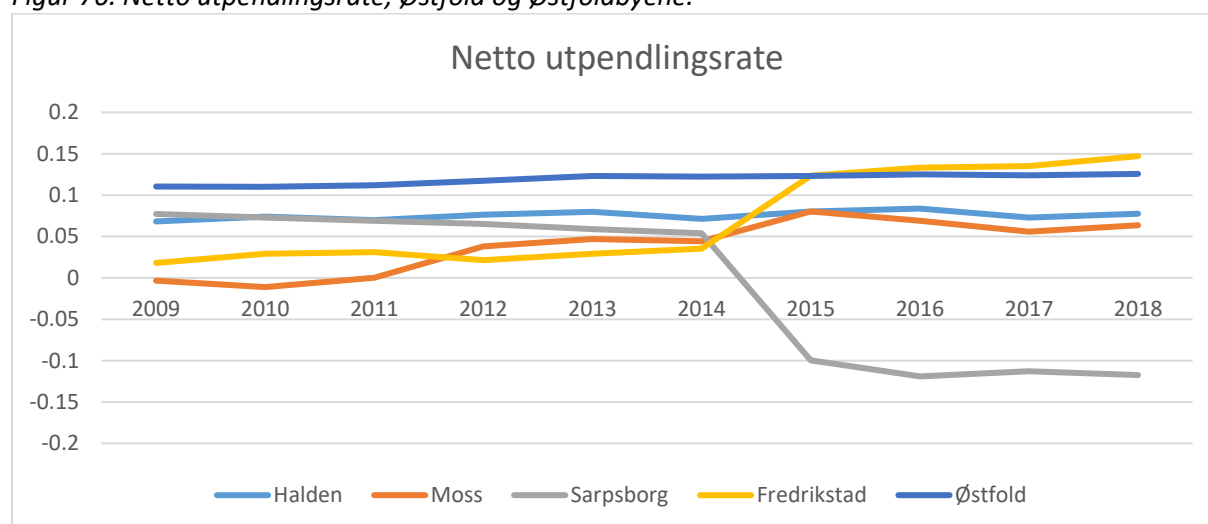
Når tilflytterne som har høyere inntekt kjøper bolig i Fredrikstad kan de derfor være med på å øke boligprisene i Fredrikstad da høyere inntekt gir større kjøpekraft i boligmarkedet.

7.1.2 Pendling

Av de som bor i Fredrikstad kommune, så er det 69 prosent som jobber i kommunen. Samtidig er det 12 prosent som pendler til Sarpsborg, 6 prosent som pendler til Oslo og 3 prosent til Moss. I utvalget vi ser på er det totalt 897 personer som bodde i Oslo i 2000 og som bor i Fredrikstad i 2014. Av disse

jobber 52 prosent i Fredrikstad, mens 24 prosent jobber i Oslo. De 24 prosentene som pendler tilbake til Oslo har i 2014 en gjennomsnittsinntekt på kr 637 205. Sannsynligvis er dette arbeidstakere som har jobber som krever høy kompetanse og utdanning. Dette er personer som har flyttet fra Oslo til Fredrikstad, men som fremdeles jobber i Oslo. De benytter ikke sin kompetanse direkte i arbeidsmarkedet i Fredrikstad men i Oslo området der lønnsnivået er høyere. Disse arbeidstakerne knytter boligmarkedet i Fredrikstad til arbeidsmarkedet i Oslo, der lønnsnivået er høyere. En slik utvikling bidrar til å løsrive boligmarkedet fra arbeidsmarkedet i fylket. Disse kan ha vært med på å øke boligprisene i Fredrikstad. Økte boligpriser kan påvirke boligmarkedstilpasningen til husholdninger som utelukkende har tilknytning til arbeidsmarkedet i Østfold der lønnsnivået er lavere, og som dermed ikke har samme kjøpekraft, negativt.

Figur 76. Netto utpendlingsrate, Østfold og Østfoldbyene.



Kilde: SSB

Figuren over viser netto utpendlingsrate som er gitt som

$$1 - \frac{\text{antall sysselsatte personer som bor i kommunen/fylket}}{\text{antall sysselsatte personer som jobber i kommunen/fylket}}$$

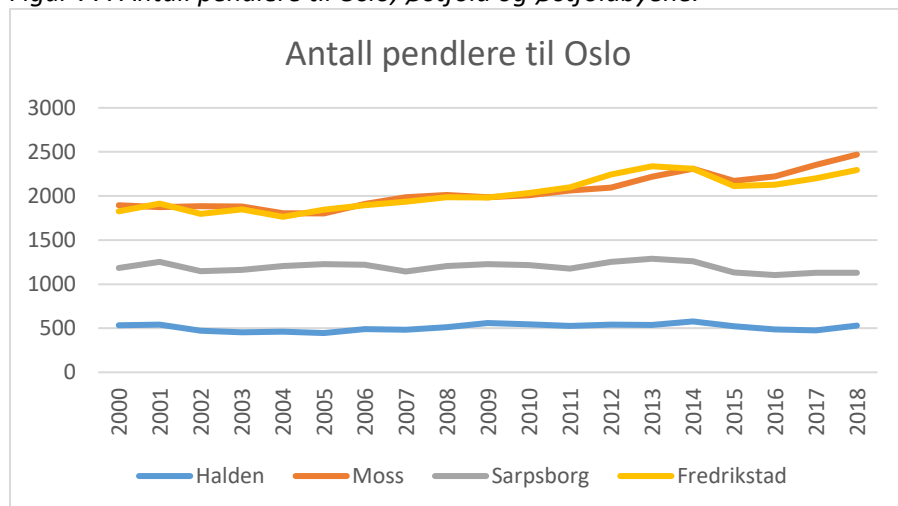
(som definert i Cameron og Muellbauer (1998)), slik at en økning i denne raten vil si at antall personer som jobber i en annen kommune øker relativt til antall arbeidstakere i kommunen. Figuren viser f.eks. en kraftig nedgang i netto utpendlingsraten for Sarpsborg mellom 2014 og 2015, noe som kan skyldes at Sykehuset Østfold flyttet fra Fredrikstad til Sarpsborg. Flyttingen av sykehuset gjør at de som tidligere pendlet fra Sarpsborg til Fredrikstad ikke pendler ut av kommunen lenger. Det motsatte bildet vises for Fredrikstad, der netto utpendlingsrate øker etter flyttingen av sykehuset siden flere da pendler ut av Fredrikstad kommune.

Likevel ser vi (som forklart over) at netto utpendlingsrate øker spesielt for Fredrikstad og Moss, både fram til 2014 og etter 2015. Dette kan f.eks. være økt pendling til Oslo som illustrert i tallmaterialet

over (se også figur under) og ikke nødvendigvis ha noe med flyttingen av Sykehuset til Sarpsborg å gjøre, selv om flytting av andre arbeidsplasser mellom kommunene kan ha spilt en rolle.

For Østfold ser vi i tillegg en moderat økning i netto utpendlingsrate mellom 2009 og 2018, fra 11,0 til 12,6 prosent. En økning i pendlingen til Oslo vil kunne være en årsak til dette, og dersom dette skyldes innflytting (se økningen i netto innflytting til Østfold i figuren) så vil dette kunne være med på å øke etterspørselen av boliger og dermed boligprisene i Østfold.

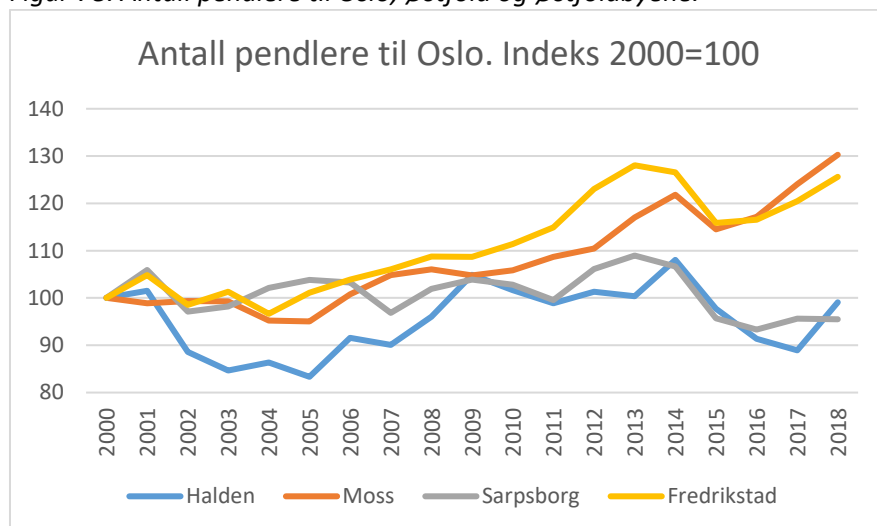
Figur 77. Antall pendlere til Oslo, Østfold og Østfoldbyene.



Kilde: SSB

Antall pendlere til Oslo i Østfoldbyene er størst i Moss og Fredrikstad, noe som er naturlig for Moss sin del som ligger nærmest Oslo. Også for Fredrikstad er antall pendlere høyere enn for Sarpsborg og Halden, noe som også er naturlig siden Fredrikstad ligger nærmere Oslo og har flere innbyggere. I tillegg ser vi at antall pendlere til Oslo ser ut til å øke for både Moss og Fredrikstad, mens antallet synker noe i Sarpsborg (spesielt fra 2014) men ser ut til å ha holdt seg stabilt i Halden siden årtusenskiftet.

Figur 78. Antall pendlere til Oslo, Østfold og Østfoldbyene.



Kilde: SSB

Indekserte tidsserier viser mer av dynamikken i hvordan pendlingen til Oslo har utviklet seg fra årtusenskiftet fra Østfoldbyene. Siden årtusenskiftet har pendlingen til Oslo økt med rundt 30 prosent i Moss og 26 prosent i Fredrikstad. I 2018 er pendlingen til Oslo noe lavere enn den var i 2000 både for Halden og Moss. Det var også mer pendling rundt 2012-2014 for alle byene, men der veksten har tatt seg opp igjen i Fredrikstad og Moss de siste årene, har pendlingen ikke tatt seg opp igjen i hverken Halden eller Sarpsborg etter dette.

7.2 GJELDSBELASTNING I HUSHOLDNINGENE

Høy boligprisvekst har løftet husholdningenes gjeld. Når boligprisene stiger mer enn husholdningens inntekter, øker også gjelden målt i forhold til husholdningenes inntekt. All gjeld må betjenes, og størstedelen av husholdningens gjeld er knyttet til boligkjøp. Derfor blir ofte et boligmarked vurdert ut fra husholdningenes gjeldsbelastning.²⁵ På lang sikt kan en argumentere for at en husholdningsgjeld som overstiger 3½ ganger inntekten kan være utfordrende å betjene for husholdningene.²⁶ Slike nivåer på husholdningenes gjeldsbelastning kan derfor sees på som en naturlig begrensning på boligetterpørselen, og dermed boligprisene, i et område.

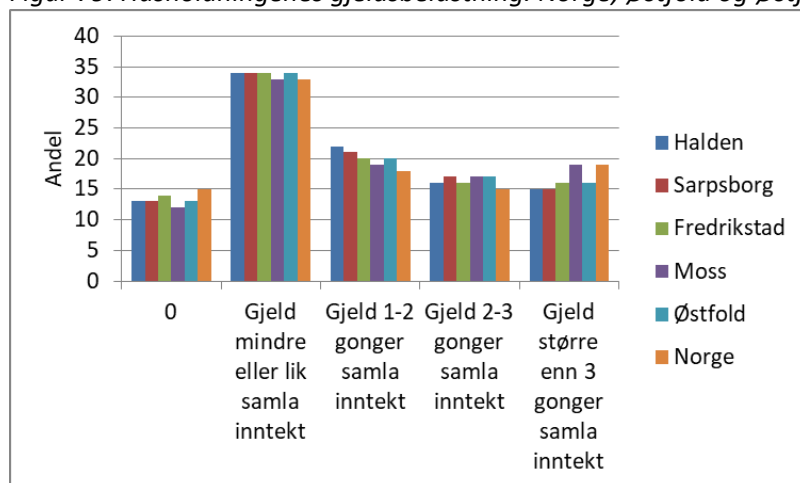
Figuren viser fordelingen av husholdninger med ulik gjeldsbelastning i Norge, Østfold og Østfoldbyene i 2017. Andelen husholdninger med en gjeldsbelastning over 3 ganger inntekten var i 2017 16 prosent i Østfold mot 19 prosent i Norge. Av byene i Østfold er det Moss som har en andel husholdninger med gjeldsbelastning over 3 ganger inntekten på nivå med landsgjennomsnittet. Det

²⁵ For en diskusjon av husholdningenes økende gjeld og konsekvenser av høy gjeldsbelastning se Campbell, J. og Hercowitz (2009) eller IMF (2012).

²⁶ Se for eksempel Borgersen og Hungnes (2009).

er imidlertid flere av byene i Østfold som har en høyere andel husholdninger med gjeld på 2-3 ganger inntekten enn landsgjennomsnittet.

Figur 79. Husholdningenes gjeldsbelastning. Norge, Østfold og Østfoldbyene. 2017.²⁷



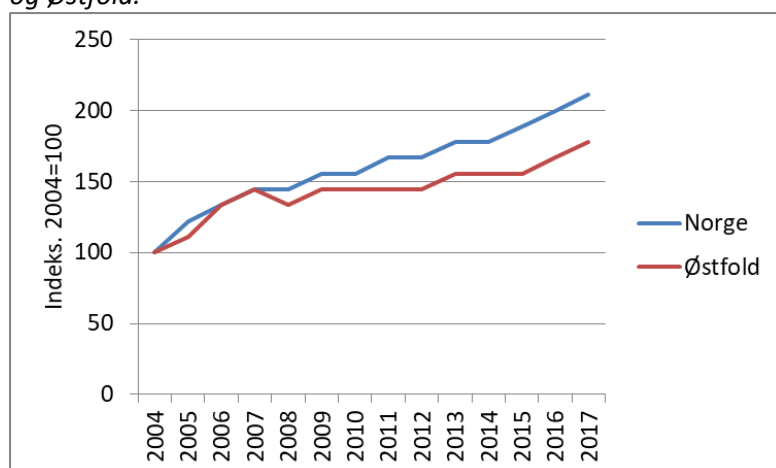
Kilde: SSB

Ser vi på perioden fra 2004 til 2017 har veksten i andelen husholdninger med gjeldsbelastning over 3 ganger husholdningsinntekten vært svakere i Østfold enn i landet generelt. I 2017 var det på landsbasis dobbelt så mange husholdninger med en gjeldsbelastning over 3 ganger inntekten som i 2004, mens det i Østfold var det 70 prosent flere husholdninger med en slik gjeldsbelastning.

Ulik vekst i andelen husholdninger med høy gjeldsbelastning kan knyttes til forskjeller i arbeidsmarkedstilknytning eller inntektsutvikling mellom grupper av husholdninger, eller ulike forventninger av utviklingen i pantesikkerhet i ulike områder. En sterkere boligprisvekst i Østfold enn i landet generelt har i perioder gitt en verdiutvikling på pantesikkerheten som muliggjør sterkere vekst i gjeldsbelastning hos husholdninger som investerer i bolig i Østfold. En svakere utvikling i arbeidsmarkedstilknytningen i en del av husholdningene, der både høyere arbeidsledighet og høyere uføreandel bidrar, trekker i motsatt retning. I Østfold ser en svakere arbeidsmarkedstilknytning for en gruppe husholdninger ut til å dominere og holder veksten i andelen husholdninger med høy gjeldsbelastning nede relativt til utviklingen nasjonalt.

²⁷ Tallene er hentet fra inntekts- og formuesstatistikken i SSB (Tabell 08781).

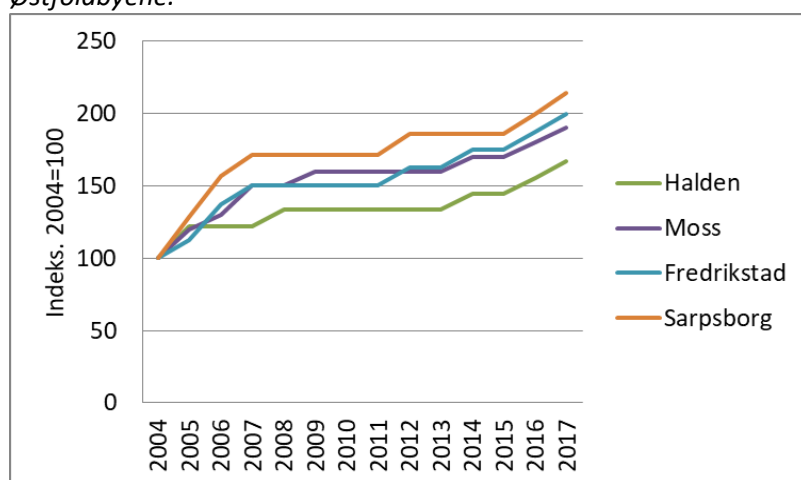
Figur 80. Vekst i andel husholdninger med gjeldsbelastning over 3 ganger inntekt. 2004-2017. Norge og Østfold.



Kilde: SSB

Av byene i Østfold har veksten i andelen husholdninger med høy gjeldsbelastning vært sterkest i Sarpsborg og svakest i Halden. I Fredrikstad har en andel på 16 prosent av husholdningene mer enn 3 ganger inntekt i gjeld, dobbelt så mange som i 2004. Også Moss har tilnærmet dobbelt så mange husholdninger med 3 ganger inntekt i gjeld i 2017 som i 2004.

Figur 81. Vekst i andel husholdninger med gjeldsbelastning over 3 ganger inntekt. 2004-2017. Østfoldbyene.

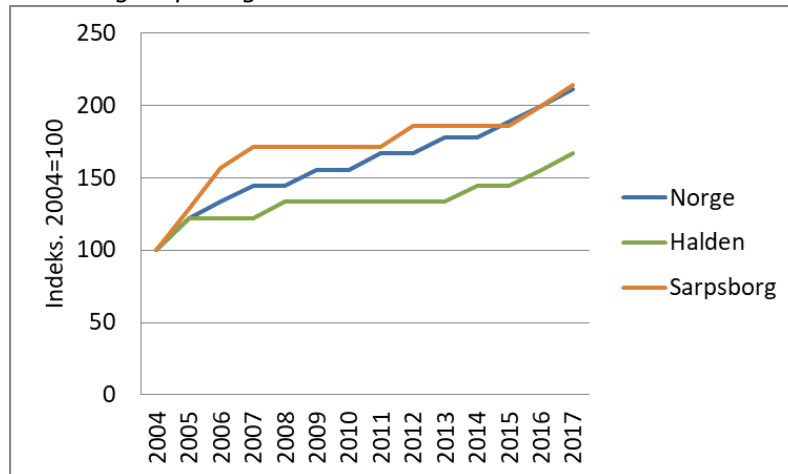


Kilde: SSB

I Halden er veksten i andelen husholdninger med høy gjeldsbelastning lavere enn i de andre byene. Her kan en kombinasjon av lav inntekt, svak arbeidsmarkedstilknytning og lavere vekst i boligpriser og pantessikkerheter ha holdt andelen husholdninger med høy gjeldsbelastning nede. En høyere andel husholdninger som leier bolig enn i de andre byene bidrar også. I Sarpsborg kan den sterke boligprisveksten ha bidratt til høyere vekst i andelen husholdninger med høy gjeldsbelastning enn gjennomsnittet for landet. Dette til tross for svakere sysselsettingsrater og høyere arbeidsledighet i Sarpsborg. Det er påtagelig at en by med svake sysselsettingsrater og økende utenforskap har en andel husholdninger med høy gjeldsbelastning som er lik landsgjennomsnittet. Situasjonen øker

husholdningssektorens finansielle sårbarhet i Sarpsborg, spesielt risikoen knyttet til et boligprisfall synes høy.

Figur 82. Vekst i andel husholdninger med gjeldsbelastning over 3 ganger inntekt. 2004-2017. Norge, Halden og Sarpsborg.



Kilde: SSB

7.3 TILBUDSSIDEKNAPPHEIT

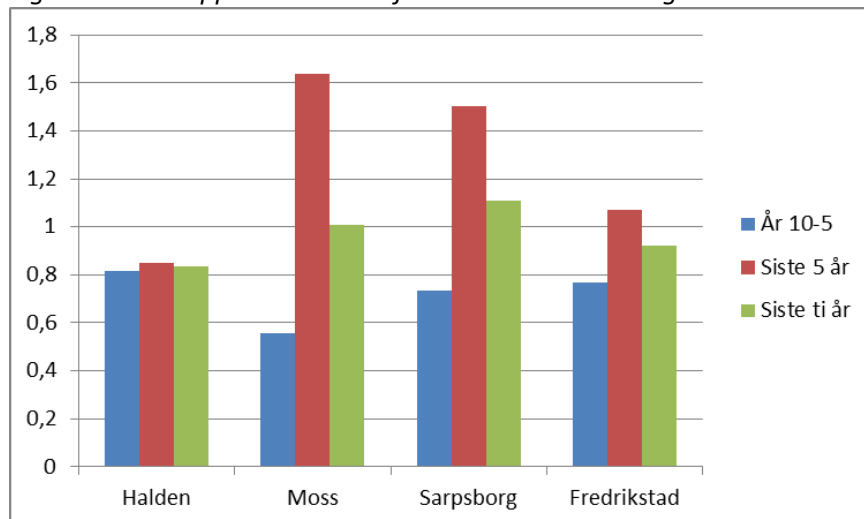
Boligbygging er en viktig komponent i boligmarkedets tilbudsside. Som vist tidligere er det klare konjunktoreffekter i igangsettingen i Østfold. Samtidig er det lokale forskjeller, der bl.a. igangsettingen i Sarpsborg har vært lav i store deler av perioden etter årtusenskiftet.

Igangsetting er imidlertid ikke alene tilstrekkelig til å si noe om i hvilken grad tilbudssiden i boligmarkedet bidrar til boligprisvekst. Alle trenger et sted å bo, så for å si noe om tilbudssideknapphet i boligmarkedet må en se på forholdet mellom antall igangsettinger og antall nye husholdninger. Tilbudssidens bidrag til boligprisvekst er knyttet til *forholdet* mellom antall igangsatte boliger og veksten i antall husholdninger. Selv i områder med lav vekst i antall husholdninger kan tilbudssiden generere prispress hvis igangsettingen er mindre enn husholdningsveksten.

Hvis vi definerer en knapphetsindikator for boligmarkedet som forholdet mellom igangsetting og veksten i antall husholdninger, kan vi se nærmere på den partielle boligpriseffekten som tilbudssiden genererer. Dersom indikatoren er mindre enn én blir det bygget færre boliger enn det veksten i antall husholdninger i samme perioden skulle tilsi er nødvendig. En knapphetsfaktor som er under én over tid innebærer at tilbudet av boliger i et område ikke vokser like mye som antall husholdninger. Et slikt tilbudsunderskudd vil virke positivt på boligprisene.

I små markeder vil det være vanskelig å bruke en slik indikator fra år til år.²⁸ Tabellen under viser det aggregerte forholdet mellom antall igangsettinger og husholdningsvekst i Østfoldbyene over henholdsvis 5 år og 10 års perioder for alle segmenter.²⁹

Figur 83: En knapphetsindikator for tilbudssiden av boligmarkedet³⁰



Kilde: SSB og egne beregninger

I perioden fra 2009 til 2018 ser vi at det akkumulerte forholdet mellom antall igangsettinger og antall nye husholdninger er nær 1 i både Fredrikstad, Moss og Sarpsborg. I Halden har knapphetsindikatoren en lavere verdi enn 1 både på 10 års horisont og 5 års horisont. I Halden har igangsettingen av nye boliger slik sett vært lavere enn husholdningsvekst i hele perioden og tilbudssiden har bidratt til boligprisveksten. I Moss har igangsettingen oversteget husholdningsveksten de siste 5 årene (2013-2018) og tilbudssiden her bidratt til å dempe boligprisveksten. I den forutgående 5års-perioden (2009-2013) var imidlertid igangsettingen i Moss lavere enn husholdningsveksten, og boligknapphet bidro da til økte boligpriser. Samme tendens mellom siste 5års-periode og den forutgående 5års-perioden ser en også i Fredrikstad og Sarpsborg.

I små markeder skal en tolke tilbudssidetall med varsomhet da enkelthendelser kan få store utslag. Figuren viser imidlertid en viktig tidsforskyvning som trolig er generell. I perioder der igangsettingen

²⁸ Se Borgersen og Kivedal (2015) for en anvendelse av en slik indikator for Sarpsborg og Fredrikstad basert på 3 års glidende gjennomsnitt for estimert husholdningsvekst.

²⁹ Her beregnes aggregert tilbudsideknapphet uten å skille mellom type husholdning eller type bolig. I teorien kunne en bruke tall fra Tabell 06265 for boligmassen og Tabell 06070 for husholdningstype og estimert tilbudsideknapphet i ulike segmenter. I mindre markeder er slike tilnærminger beheftet med risiko for at enkelthendelser får store utslag, og derfor gis her kun en aggregert beregning. Det er også et brudd i tidsserien for husholdninger i 2014, noe som kan påvirke byer og husholdningstyper ulikt.

³⁰ Antall husholdninger for 2014 er estimert med gjennomsnittet for perioden for Sarpsborg. Tallene for 2014 og senere er ikke direkte sammenlignbare med tidligere tall og observasjonen for 2014, der tidsserien har et brudd, er erstattet med gjennomsnittet for perioden.

er lavere enn husholdningsveksten bygges det opp et prispress som stimulerer igangsettingen over tid. Tidsforskyvningen er illustrert med at i alle byene, bortsett fra Halden, følges perioder med en husholdningsvekst som overstiger igangsettingen av det motsatte forholdet mellom igangsetting og husholdningsvekst. Slik har tilbudssideeffektene på boligprisene en tendens til å jevnes ut over tid. Dessuten viser figuren at igangsetting ikke kan tolkes isolert. I både Moss og Sarpsborg bidro trolig tilbudssideknapphet til prisvekst i perioden frem til 2013. Dette til tross for høy boligvekst i Moss og lav boligvekst i Sarpsborg. Felles for begge byene var imidlertid at igangsettingen ikke var stor nok til å dekke opp for husholdningsveksten. Gode planprosesser lokalt kan bidra til å unngå slike sprang, og gjøre kostnaden ved boligmarkedsetablering jevnere fordelt mellom førstegangsetablerere som vil etablerer seg med bolig på ulike tidspunkter.

8 KONKLUSJON

Denne rapporten analyserer boligmarkedet i Østfold ved å i tillegg fokusere på arbeidsmarkedet og demografiske forhold. Boligprisene i Østfold er lavere enn gjennomsnittet for landet, samtidig som arbeidsmarkedet i fylket på flere områder utvikles svakere enn i store deler av landet. Både stabile og gode boforhold og tilknytningen til arbeidsmarkedet er viktig for folkehelsen, og Østfold kommer dårlig ut på flere folkehelseindikatorer. En analyse av sammenhengene mellom bolig- og arbeidsmarked kan være et bidrag i en kunnskapsoversikt knyttet til folkehelsen.

Spesielt ser vi nærmere på boligprisutviklingen i Østfold relativt til boligprisutviklingen nasjonalt. Herunder fokuserer vi på faktorer som påvirker tilbuds- og etterspørselssiden av boligmarkedet, med fokus på å avdekke særegenheter som kan bidra til å forklare prisgap mellom Østfold og landet forøvrig. Arbeidsmarkedstilknytningen i husholdningene og inntektsutviklingen er spesielt viktige faktorer.

Boligprisutviklingen i Østfold følger prisutviklingen nasjonalt, og faktorer som rente, aktivitetsnivå og tilgang på kreditt er alle viktige drivkrefter. Samtidig vil regionale faktorer spille en rolle. Som et fylke med lavt inntektsnivå vil gjennomsnittlig boligpris i Østfold ha et naturlig likevektsnivå som er lavere enn i resten av landet. En høyere andel av arbeidsstyrken som faller utenfor arbeidsmarkedet, enten som arbeidsledige eller som uføre, vil også holde boligprisen lavere i Østfold enn i store deler av resten av landet.

Den fremtidige befolkningsveksten vist av SSBs befolkningsframskrivninger vil øke boligetterpørselen i Østfold absolutt sett, men også relativt i Moss og Fredrikstad. For å ha et boligtilbud i hver enkelt by som er i tråd med framtidig befolkningsvekst må denne tilpasses fordelingen i fremtidig inntektsnivå og husholdningsstruktur.

De siste årenes perioder med høy boligprisvekst i deler av Østfold kan sees i sammenheng med ulike faktorer. Både lav igangsetting, tilflytting og tendenser til strukturendringer i både husholdningsmasse og i boligmasse kan ha bidratt. I Sarpsborg har en periode med svært lav igangsetting bidratt til høy boligprisvekst. Strukturendringer i boligmassen har også bidratt.

Fortetning, der en bygger mindre boenheter i sentrum, gir strukturelle positive bidrag til boligprisene i områder som tradisjonelt har hatt mye eneboliger. I Fredrikstad har antall leiligheter vokst med 50 prosent siste tiårs-perioden. Fremdeles er imidlertid boligmassen i Nedre Glommaregionen dominert av eneboliger, samtidig som de mindre husholdningstypene vokser mest. Tilflytting, bl.a. fra områder med høyere boligpriser og inntekter, har trolig også bidratt, spesielt i Fredrikstad og Moss.

Pendleravstanden fra Oslo gjør at tilflytting av husholdninger med høyere inntekt knytter

boligmarkedet i Østfold nærmere opp mot arbeidsmarkedet i Oslo der inntektsnivået er høyere. At grensen for gjeldsbelastning ser ut til å nærme seg for mange husholdninger representerer en utfordring for muligheten for stabile og gode boforhold og dermed også for folkehelsen i fylket når tilflytting skjer fra grupper av husholdninger med høyere inntekt. Det kan i en slik situasjon være viktig for lokal forvaltning å bruke plan- og bygningsloven til å sikre gode boforhold for alle husholdningstyper og inntektsklasser.

I tillegg til generell befolkningsvekst og aldersfordeling, kan strukturen i husholdningsmassen påvirke boligmarkedet. I Moss og Halden er andelen aleneboende høyere og andelen par med barn lavere enn i de andre Østfoldbyene. Moss er byen med sterkest husholdningsvekst i perioden, mens Halden har den svakeste husholdningsveksten. I Halden faller andelen husholdninger med barn. I Sarpsborg øker andelen aleneforsørgere betydelig og i Fredrikstad øker andelen aleneboende mest. I Moss, Fredrikstad og Sarpsborg ser det ut til å være et strukturelt etterspørselspress fra husholdningsstrukturen mot små boenheter. I sistnevnte trolig mest mot de lavere prissegmentene av boligmarkedet.

I Halden karakteriseres boligmarkedet av en høy andel husholdninger som leier bolig enn i de andre Østfoldbyene. I tillegg er både boligprisnivået og omsetningen lav sammenlignet med resten av Østfold. I Halden er leilighetsandelen av boligmassen lav, og heller ikke økningen i antall nye leiligheter er spesielt høy. Halden er preget av lavere medianinntekt etter skatt i husholdningssektoren, og andelen husholdninger med høy gjeldsbelastning er lavere enn i de andre Østfold byene.

I Fredrikstad er boligprisnivået høyt i Østfoldsammenheng, og veksten har vært høy de siste årene. Høy vekst i igangsettingen av leiligheter endrer boligmassen i Fredrikstad selv om eneboliger utgjør den største andelen av boligmassen.

I Moss bygges det mest leiligheter, og husholdningstypen som vokser mest er aleneboende. Den dominerende eierformen er andels/aksjeleiligheter. Moss har en relativt liten andel eneboliger, og det bygges heller ikke mange nye eneboliger. I tillegg er prisnivået i Moss det høyeste i Østfold.

I Sarpsborg har igangsettingen av boliger vært svært lav i flere år. Knapphet på tilbudssiden kan ha bidratt til høy boligprisvekst. Til tross for fallende sysselsettingsrater og høy arbeidsledighet har andelen husholdninger i Sarpsborg med høy gjeldsbelastning økt i tråd med landsgjennomsnittet. Det er trolig stigende boligpriser mer enn god inntektsvekst som lar en økende andel husholdninger øke sin gjeldsbelastning. En økt gjeldsbelastning som skyldes økte pantesikkerheter i større grad enn

sikrere inntekter, bør ikke få utvikles for langt da dette kan ha store negative realøkonomiske konsekvenser ved f.eks. et boligprisfall.

Høyere boligpriser gir utfordringer for boligmarkedstilpasningen til husholdninger med «vanlige Østfold-inntekter». De økte gapene i ledighet og uførhet en har sett den siste ti års perioden har gjort at andelen husholdninger med høy gjeldsbelastning i Østfold har utviklet seg svakere enn i resten av landet. Selv om færre husholdninger med høy gjeldsbelastning kan være positivt sett fra et finansielt stabilitetsperspektiv, synliggjør dette de potensielle negative folkehelseimplikasjonene som følger av økt tilflytting av husholdninger med høyere inntekt. Fortetning og utbygging av sentrale boområder trekker også prisene oppover. I et byutviklingsperspektiv kan det se ut til å være konflikt mellom hva som er økonomisk bærekraftig og hva som er miljømessig bærekraftig. Dersom boligmarkedet skal sikre gode og stabile boforhold for arbeidskraft med ulike alder, kompetanse og inntektsnivå må disse hensynene balanseres.

REFERANSER

Anundsen, A.K., og E. S. Jansen (2011), Self-reinforcing effects between housing prices and credit, *Journal of Housing Economics*, 2013, 22(3), s.192-212.

Backer Grønningsæter, A. og R. A. Nielsen (2010), Bolig, helse og sosial ulikhet. Helsedirektoratet.

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

Borgersen, T. A. og B. K. Kivedal (2019), Igangsetting og boligprisvekst: Er prisresponsen symmetrisk mellom boligmarkedssegmenter? *Praktisk Økonomi og Finans*, 2, 132-149.

Borgersen, T. A. og B. K. Kivedal (2015), Boligmarkedet i Nedre Glommaregionen. Rapport, upublisert. <http://tiny.cc/ngrbolig2015>

Borgersen T.A. og H. Hungnes (2009), Selvfosterkende effekter i bolig- og kredittmarkeder. *Norsk Økonomisk Tidsskrift*, 123, s. 18-33.

Cameron, G., & Muellbauer, J. (1998). The housing market and regional commuting and migration choices. *Scottish Journal of Political Economy*, 45(4), 420-446.

Campbell, J. R. and Z. Hercowitz (2009). Welfare implications of the transition to high household debt. *Journal of Monetary Economics* 56, s. 1-16.

Elhorst, J. P. (2003). The mystery of regional unemployment differentials: Theoretical and empirical explanations. *Journal of economic surveys*, 17(5), 709-748.

Eliasson, K., Lindgren, U., & Westerlund, O. (2003). Geographical labour mobility: migration or commuting? *Regional Studies*, 37(8), 827-837.

Emblem, A. W., T. Theisen og B. S. Aamo (2017), Regionale forskjeller i boligprisutviklingen – mulige årsaker. [Samfunnsøkonomen](#). ISSN 1890-5250. (6), s 14 – 25.

Folkehelseinstituttet (2018), FOLKEHELSERAPPORTEN – [Helsetilstanden i Norge 2018](#). <https://www.fhi.no/globalassets/dokumenterfiler/rapporter/2018/helsetilstanden-i-norge-20182.pdf>

Folkehelseinstituttet (2019), Folkehelseprofil for 01 Østfold, 2019. <https://khp.fhi.no/PDFVindu.aspx?Nr=01&sp=1&PDFAAr=2019>

Haas, A., og Osland, L. (2014). Commuting, Migration, Housing and Labour Markets: Complex Interactions. *Urban Studies*, 51(3), 463-476.

Helgesen, M.K., A. Holm, L. Monkerud og L. Schmidt (2014), Bolig og folkehelse – hva er sammenhengen? En litteraturstudie. NIBR- rapport 2014:16.

Helsedirektoratet (2018), Folkehelse og bærekraftig samfunnsutvikling. Helsedirektoratets innspill til videreutvikling av folkehelsepolitikken. <https://www.helsedirektoratet.no/rapporter/folkehelse-og-baerekraftig-samfunnsutvikling>

IMF (2012). *Dealing with household debt*. Ch. 3 I World Economic Outlook- Growth Resuming Dangers Remain. April 2012. <http://www.imf.org/external/pubs/ft/weo/2012/01/pdf/c3.pdf>

Killengreen Revold, M., L. Sandvik og M. Lande With (2018), Bolig og boforhold – for befolkningen og utsatte grupper. Statistisk sentralbyrå rapport 2018/13.

Konkurransetilsynet (2015), Konkurransen i boligutviklermarkedet. http://www.konkurransetilsynet.no/globalassets/filer/publikasjoner/rapporter/rapport_-_konkurransen_i_boligutviklermarkedet.pdf

KMD (2014): *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging*. Retningslinje, 26.09.2014. Kommunal og moderniseringsdepartementet, Oslo.

Medby, P. (2012), Det norske leiemarkedet. I Berit Nordahl (red.) Boligmarked og boligpolitikk. Fagbokforlaget.

Meld. St. 17 (2012–2013), Byggje – bu – leve. Ein bustadpolitikk for den einskilde, samfunnet og framtidige generasjonar, Kommunal- og regionaldepartementet <https://www.regjeringen.no/contentassets/6d2180c992804d719a287e02b1e04a2f/nn-no/pdfs/stm201220130017000dddpdfs.pdf>

Meld. St. 28 (2011–2012). Gode bygg for eit betre samfunn. <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/meld-st-28-20112012/id685179/sec1>

Muellbauer, J., & Murphy, A. (2008). Housing markets and the economy: the assessment. *Oxford review of economic policy*, 24(1), 1-33.

NIBR(2010), Tomtearealbehov 2010-2030. NIBR-notat 2010:101. <http://www.hioa.no/extension/hioa/design/hioa/images/nibr/files/filer/2010-101.pdf>

NOU (2002), Om boligmarkedene og boligpolitikken. <https://www.regjeringen.no/contentassets/80899d9e55ef499c86359694e816207f/no/pdfa/nou200220020002000dddpdfa.pdf>

Røgeberg, O. (2012), Er dette den store norske boligboblen? *Samfunnsøkonomen* 126 (2), 38-47.

Sosial- og helsedirektoratet (2005), Gradientutfordringen. Sosial- og helsedirektoratet.

Aarland, K. og V. Nordvik (2008), Boligeie blant husholdninger med lave inntekter. NOVA Rapport 15/2008.