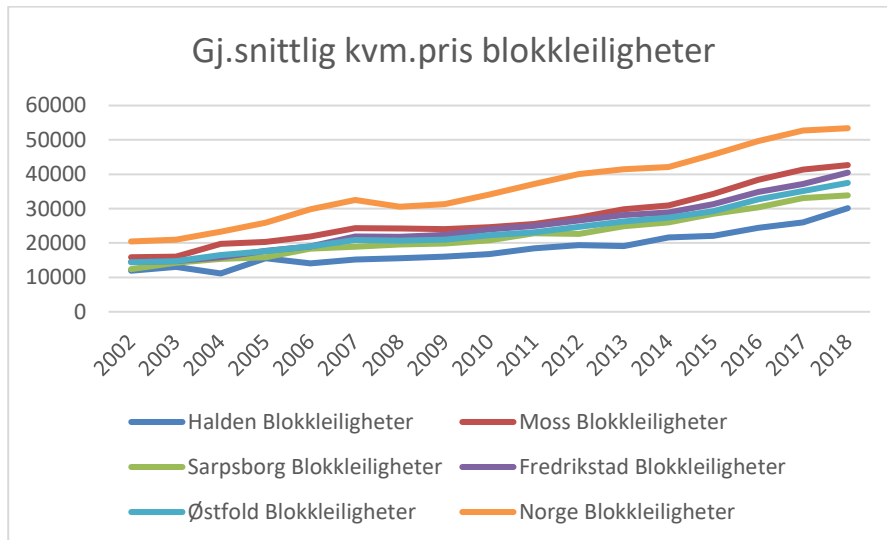


Flere leier bolig i Halden enn i andre Østfold byer

Trond A. Borgersen, Dosent i Samfunnsøkonomi og Bjørnar K. Kivedal, Førsteamanuensis i Samfunnsøkonomi, Høgskolen i Østfold.

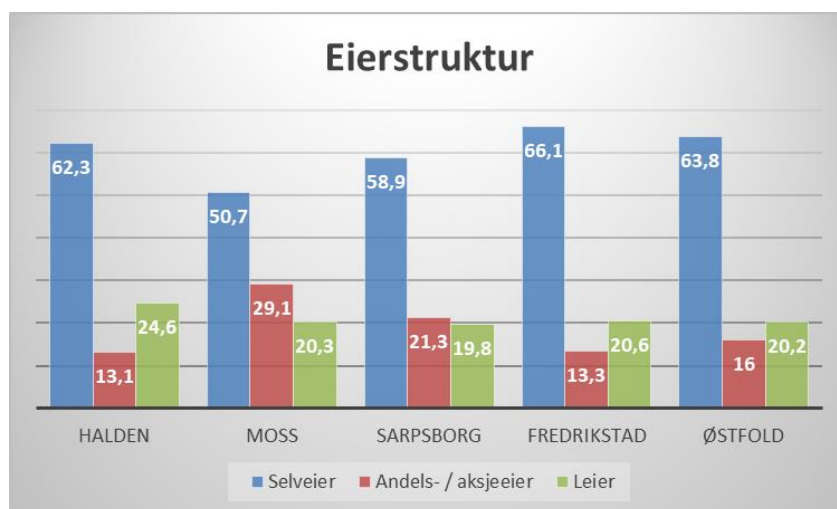
SSBs boligprisstatistikk viser at kvadratmeterprisen på småhus, leiligheter og eneboliger er lavere i Halden enn i de andre byene i Østfold. Selv om prisveksten i enkelte deler av fylket er høy, er boligprisnivåene i Østfold lave relativt til resten av landet. I Halden er boligprisene altså lave også i en Østfold kontekst.



Kilde: SSB

For eksempel er gjennomsnittlig kvadratmeterpris på leiligheter 30130 kr i Halden, mot 53404 kroner for landet som helhet.

Til tross for relativt lave boligpriser i nasjonal målestokk, er andelen husholdninger som leier bolig i Halden høyere enn i de andre byene i Østfold.



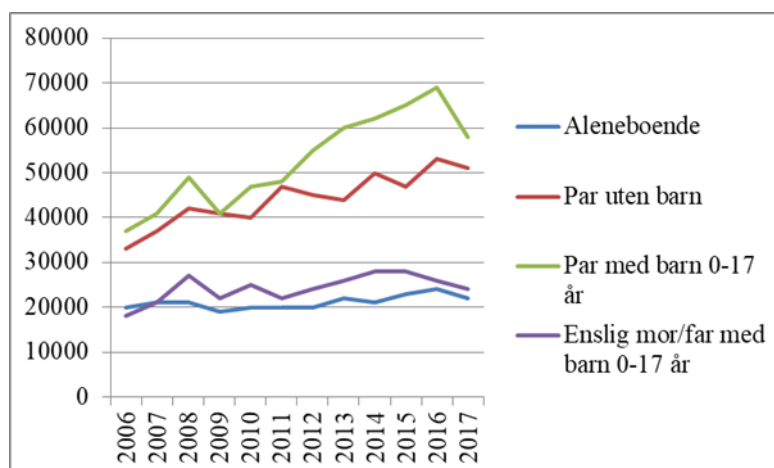
Kilde: SSB

Det er naturligvis ikke kun boligprisen som bestemmer om en husholdning eier eller leier bolig. Både preferanser og livssituasjon spiller inn. I en studentby er det kanskje naturlig med en høy andel husholdninger som leier bolig.

Likevel er det interessant å se leieandelen i Halden i forhold til husholdningenes inntekt og deres evne til å kjøpe bolig. I en utredning for Østfold Fylkeskommune har vi sett på bolig- og arbeidsmarkedet i sammenheng. Inntekten i husholdningene er nært knyttet opp mot deres tilknytning til arbeidsmarkedet. I Østfold er husholdningenes tilknytning til arbeidsmarkedet relativt svak, uansett om en ser på sysselsetting, arbeidsledighet eller uføreandel. I Halden er arbeidsmarkedstilknytningen svak også i en Østfold kontekst.

I Halden er sysselsettingsgraden i 4.kvartal 2018 lave 58,7 prosent, mot 61,7 prosent i Østfold og 67 prosent i Norge. I Halden er arbeidsledigheten 2,7 prosent, mot 2,8 prosent Østfold og 2,3 prosent i Norge i 4.kvartal 2018. I Halden er uføreandelen i mars 2019 15,6 prosent, mot 14,3 prosent i Østfold og 9,7 prosent i Norge. I Halden ser differansene mot resten av landet ut til å øke, både når en ser på sysselsettingsandel, arbeidsledighet og uførhet.

En relativt svakere arbeidsmarkedstilknytning øker inntektsgapet til husholdningene i Halden (differansen mellom inntekten til en husholdning i Norge og inntekten i samme type husholdning i Halden). Figuren under viser inntektsgapet for ulike typer husholdninger i Halden målt ved medianinntekt etter skatt. Figuren viser at inntektsgapet i Halden har økt for alle typer husholdninger i perioden fra 2006 til 2017. Altså, selv om inntekten har økt absolutt sett for alle typer husholdninger, er inntektsveksten lavere i Halden enn i landet generelt målt ved medianinntekten etter skatt. Haldenseren blir relativt sett stadig fattigere i forhold til Ola Nordmann.



Kilde: SSB

Tallene fra SSBs innteks- og formuesstatistikk viser at inntektsgapet er størst for par med barn og for par uten barn. For begge disse typene husholdninger har inntektsgapet økt mot resten av landet i perioden fra 2006. Inntekt påvirker boligetterpørsel på flere måter, bl.a.

gjennom muligheten til å spare nødvendig egenkapital ved boligkjøp. I Norge har boligprisene steget mer enn husholdningenes inntekt i en lang periode, noe som har økt behovet for å lånefinansiere boliginvesteringene i husholdningssektoren. En relativt svakere inntektsutvikling svekker lånemulighetene, noe som til tross for lavere boligprisnivåer, gjør det vanskeligere for en del husholdninger i Halden å kjøpe bolig, sammenlignet med landet for øvrig. Slik er en svakere arbeidsmarkedstilknytning i husholdningssektoren også en viktig årsak til at en lavere andel husholdninger eier bolig i Halden enn i de andre byene i Østfold.