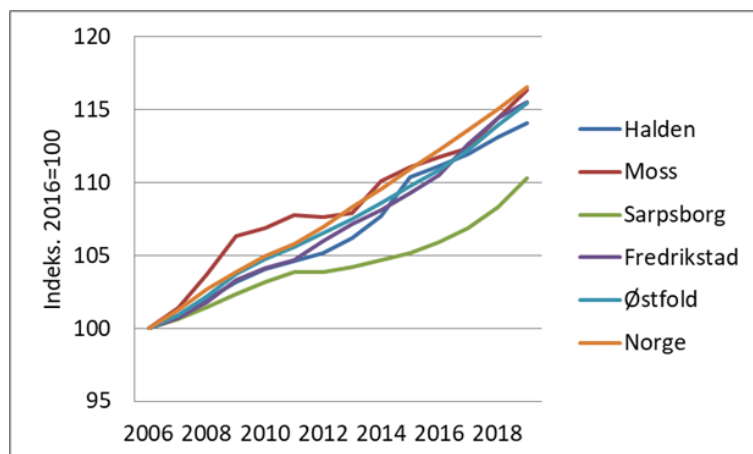


# Fortsatt boligprisvekst og en økt andel husholdninger med høy gjeldsbelastning i Sarpsborg

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

I Sarpsborg stiger boligprisene. I Juli var årsveksten xx prosent. For landet generelt var prisveksten i samme periode xx prosent. Prisene i Sarpsborg stiger fra et lavt nivå, og fremdeles er boligprisnivåene i Sarpsborg lavere enn gjennomsnittet for landet.

Boligpriser bestemmes av tilbud og etterspørsel. I Sarpsborg har nybyggingen vært lav i store deler av perioden etter årtusenskiftet. I perioden fra 2006 til 2017 er veksten i antall boliger i Sarpsborg på om lag 10 prosent, godt under veksten i de andre Østfoldbyene og i landet generelt, der veksten er om lag 5 prosentpoeng høyere. Slik har boligmarkedets tilbudsside bidratt til boligprisvekst i Sarpsborg den siste ti årsperioden.

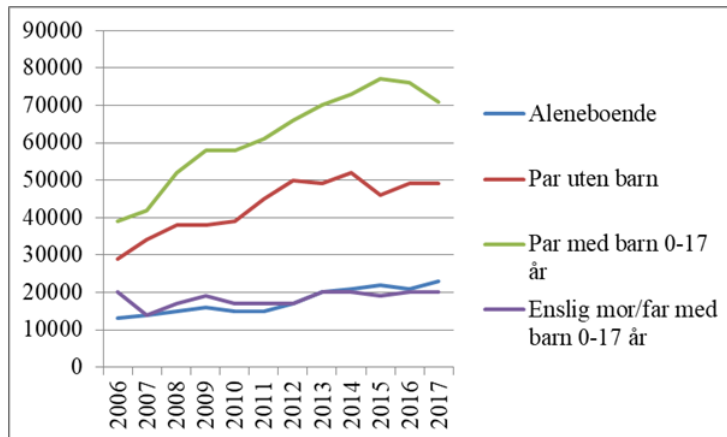


Kilde:SSB

Også etterspørselssiden påvirker boligprisene og den svakere arbeidsmarkedstilknytningen i Østfold enn i resten av landet, holder boligprisnivåene i fylket under landsgjennomsnittet. Både når en ser på sysselsettingsandel, arbeidsledighet og uføreandel kommer arbeidsmarkedstilknytningen i Sarpsborg relativt svakt ut, også i en Østfold kontekst. I en utredning for Østfold Fylkeskommune har vi sett nærmerer på sammenhengen mellom arbeids- og boligmarked i Østfoldbyene.

Husholdningenes arbeidsmarkedstilknytning forplanter seg til husholdningenes inntekt. Ser en på SSBs inntekts- og formuesstatistikk, og bruker medianinntekten etter skatt som indikator, finner en lavere inntektsnivå i Sarpsborg enn i resten av landet for både aleneboende, enslige forsørgere, par med barn og par uten barn.

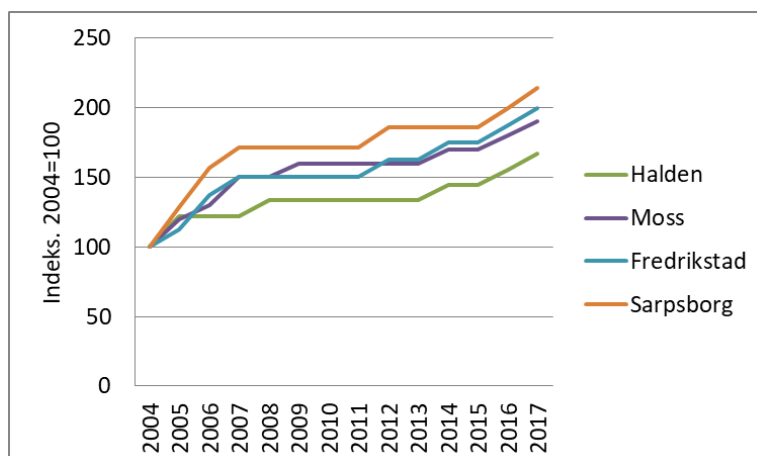
Ikke nok med det, inntektsgapet (differansen mellom inntekten for en type husholdning i Norge og inntekten til samme type husholdning i Sarpsborg) har økt i perioden fra 2006 til 2017. Selv om inntektsgapet har økt også for par uten barn, er inntektsgapet høyest for par med barn. Mens inntektsgapet for en enslig forsørger ligger på om lag 20 000 etter skatt i 2017, er gapet på samme tid 70 000 kroner for par med barn. Altså, en husholdning med 2 voksne har som oftest høyere inntektsnivå enn en husholdning med 1 voksen, men målt mot gjennomsnittet for landet er gapet i inntekt størst for par med barn. Og inntektsgapet mot resten av landet øker.



Kilde:SSB

Når inntektsutviklingen i Sarpsborg er svakere enn gjennomsnittet for landet, bør perioder med en relativt høy boligprisvekst få flere til å stille spørsmål om hva som ligger bak boligprisveksten og hvilke konsekvenser en slik prisvekst kan få. Hvis en ikke kan finansiere boligkjøp med inntekt, er lånefinansiering neste mulighet. I Norge har husholdningene i perioden etter den internasjonale finanskrisen i 2007/2008 økt sin gjeldsbelastning (gjeld/inntekt) betydelig. Institusjoner som Norges Bank og Finanstilsynet er bekymret for husholdningenes høye, og tildels økende gjeldsbelastning.

Ser en på vekst i andelen husholdninger med en gjeld på over 3 ganger husholdningsinntekt fra SSBs inntekts og formuesstatistikk ligger Sarpsborg høyest av byene i Østfold.



Kilde:SSB

Når arbeidsmarkedstilknytningen svekkes, og inntektsutviklingen dermed utvikles relativt svakt, er det grunn til å stille spørsmål om den høye veksten i andelen husholdninger med høy gjeldsbelastning i Sarpsborg er et resultat av at boligprisveksten lar en andel husholdninger øke sin belåning til tross for svakere inntektsutvikling? En slik utvikling kan ha negative implikasjoner for regional økonomisk utvikling generelt, og folkehelsen lokalt mer spesielt.

Med befolkningsframskrivingene fra SSB i bakhodet bør en legge til rette for økt boligbygging i Sarpsborg. Dette for å sikre tilstrekkelig med boliger til å dekke boligbehovet lokalt. Samtidig bør ta husholdningenes betalingsevne med i regnestykket, der en lavere husholdningsinntekt enn i store deler av landet forøvrig bør dra boligbyggingen i Sarpsborg i retning av å øke tilbudet av boliger mest i de rimelige prisklassene.