

Boligprisene i Norge under pandemien

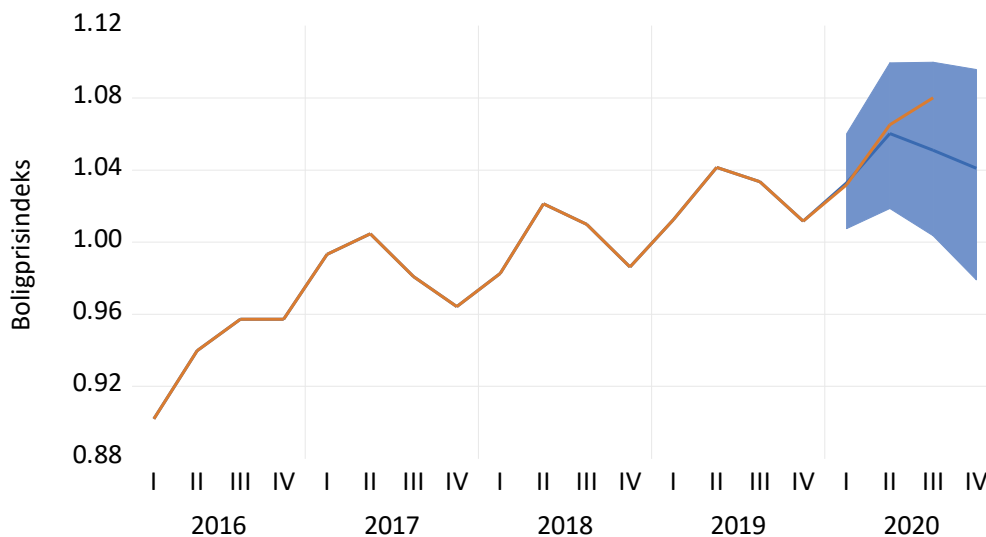
Veien som boligmarkedet har tatt under pandemien har overrasket mange. Men hvor oppsiktsvekkende er boligprisveksten egentlig? Boligmarkedet påvirkes av mange faktorer, og ikke alle disse har trukket i retning av synkende boligprisutvikling.

Ett perspektiv på dette spørsmålet kan vi få ved å simulere den empiriske makroøkonomiske modellen [NAM](#).¹ Modellen fanger formodentlig opp noe av det komplekse systemet som bestemmer boligprisene, selv om det skjer på et aggregert nivå.

Figur 1 viser grafen for boligprisen fra 2016kv1 til 2020kv3 (siste observasjon), sammen med den modellsimulerte prisen fra 2020kv1 til 2020kv.² Viften i figuren angir 90 prosent usikkerhetsintervaller. Viften kan tolkes som et anslag på potensialet for boligprisutviklingen.

Vi ser at modellens bane for boligprisen viser godt sammenfall med faktisk boligpris i første og andre kvartal av 2020. I tredje kvartal oppstår det en viss sprik. Siden den faktiske boligprisen for tredje kvartal befinner seg innenfor viften, er det likevel for tidlig å si at prisutviklingen har vært veldig overraskende, eller at boligprisen har steget signifikant mer enn de såkalte fundamentale faktorene skulle tilsi.

Muligheten for en mer overraskende utvikling er tilstede: Vi ser at modellen «vil ha» lavere prisnivå både i tredje og fjerde kvartal. Det er et slikt sesongmønster som er det vanlige. Imidlertid skal vi ikke lenger tilbake enn til 2016 for å finne et år da boligprisene steg i tredje kvartal, og utviklet seg flatt i årets siste kvartal. Eiendom-Norges siste statistikk viste at deres indeks steg med 0,5 prosent i oktober.

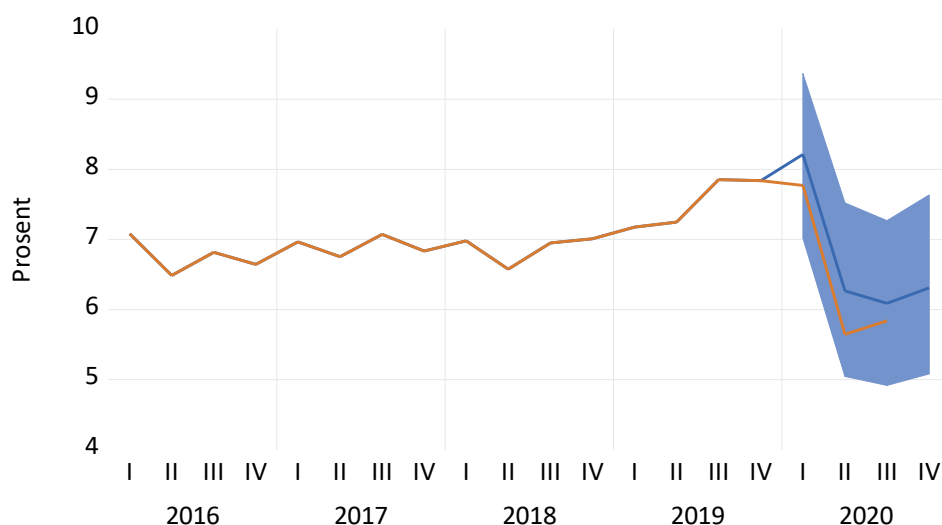


Figur 1 Boligprisen i Norge 2016kv1-2020kv3 og modellsimulert boligpris 2020kv1-2020kv4 (med tilførende 90 % usikkerhetsvifte. Kilde: SSB og NAM-Normetrics

Den sterke reduksjonen i lånerenta er en faktor som har virket positivt på boligprisene under pandemien. Figur 2 viser at modellen simulerer et markert fall i husholdningenes renteutgifter (i prosent av inntekt), selv om det simulerte fallet ikke er like kraftig som det statistikken viser.

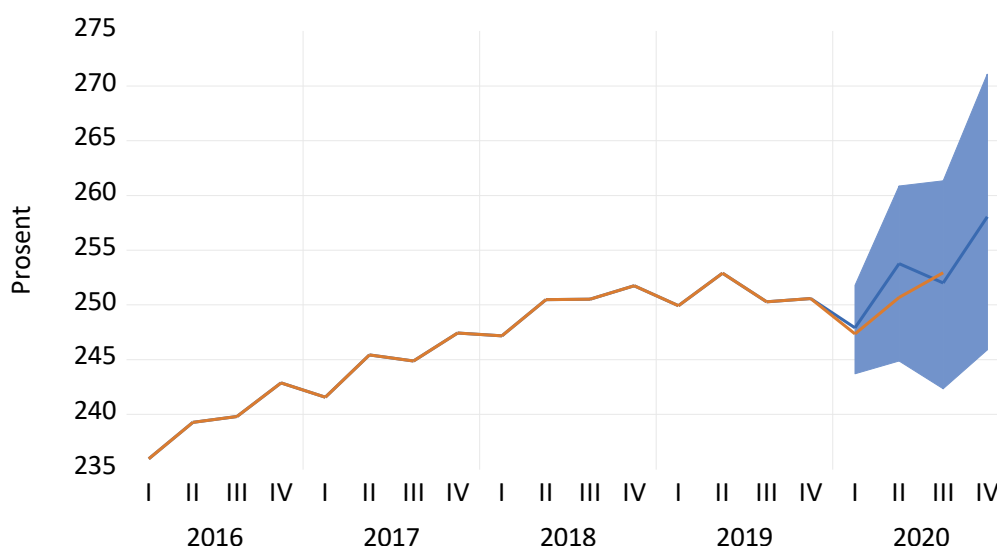
¹ Modelldokumentasjon: <http://normetrics.no/nam/>

² «Boligprisen» er strengt tatt en indeks, som er 1 i 2018.



Figur 2 Indikator for husholdningenes renteutgifter i prosent av inntekt 2016kv1-2020kv3, og simulert indikator 2020kv1-2020kv4 med 90 % usikkerhetsvifte. Kilde: SBB, NAM-Normetrics

Reduksjonen i «rentebelastningen» i Figur 2 skjer selv om gjelda har økt i 2020. Figur 3 illustrerer dette poenget ved å vise faktiske og simulerte tall for gjelda i husholdningene i forhold til inntekten (brutto gjeldsrate). Modelleringen av boligmarkedet i NAM ivaretar at høyere prisvekst bidrar til økt kredittgivning. Samtidig er kredittsystemet viktig for boligmarkedet. Det er dermed ikke snakk om enveis påvirkning fra den sterke boligprisutviklingen i Figur 1 til veksten i gjeldsraten i Figur 3. Det er dreier seg om en gjensidig påvirkning. Mer trivielt er det å bemerke at grafene Figur 3 i tillegg er direkte påvirket av inntektsutviklingen så langt under pandemien.



Figur 3 Indikator for husholdningenes gjeld i prosent av inntekt 2016kv1-2020kv3, og simulert indikator 2020kv1-2020kv4 med 90 % usikkerhetsvifte. Kilde: SBB, NAM-Normetrics

Det ser dermed ut til at boligprisveksten så langt under pandemien kan karakteriseres som sterk, men ikke som veldig overraskende. Veksten har ikke sprengt rammen for potensiell boligpris.