

An aerial photograph of a university campus, likely UCLA, showing a large green lawn, palm trees, and various academic buildings. The image is used as a background for the slide.

Hva ønsker samfunnet av boligmarkedet og hva trenger boligmarkedet fra samfunnet?

Erling Røed Larsen, Ph.D.
forskningssjef Housing Lab—OsloMet
professor II, Handelshøyskolen BI

Hva ønsker samfunnet av boligmarkedet?

- Nok boliger
 - Beskyttelse mot vær
 - Ingeniørene har kompetansen
- Riktige boliger
 - Trivsel for beboerne
 - Arkitektene har kompetansen
- Riktig plassering av boliger
 - Sikre arbeidsmobilitet
 - Økonomene har kompetansen



Hva trenger boligmarkedet fra samfunnet?

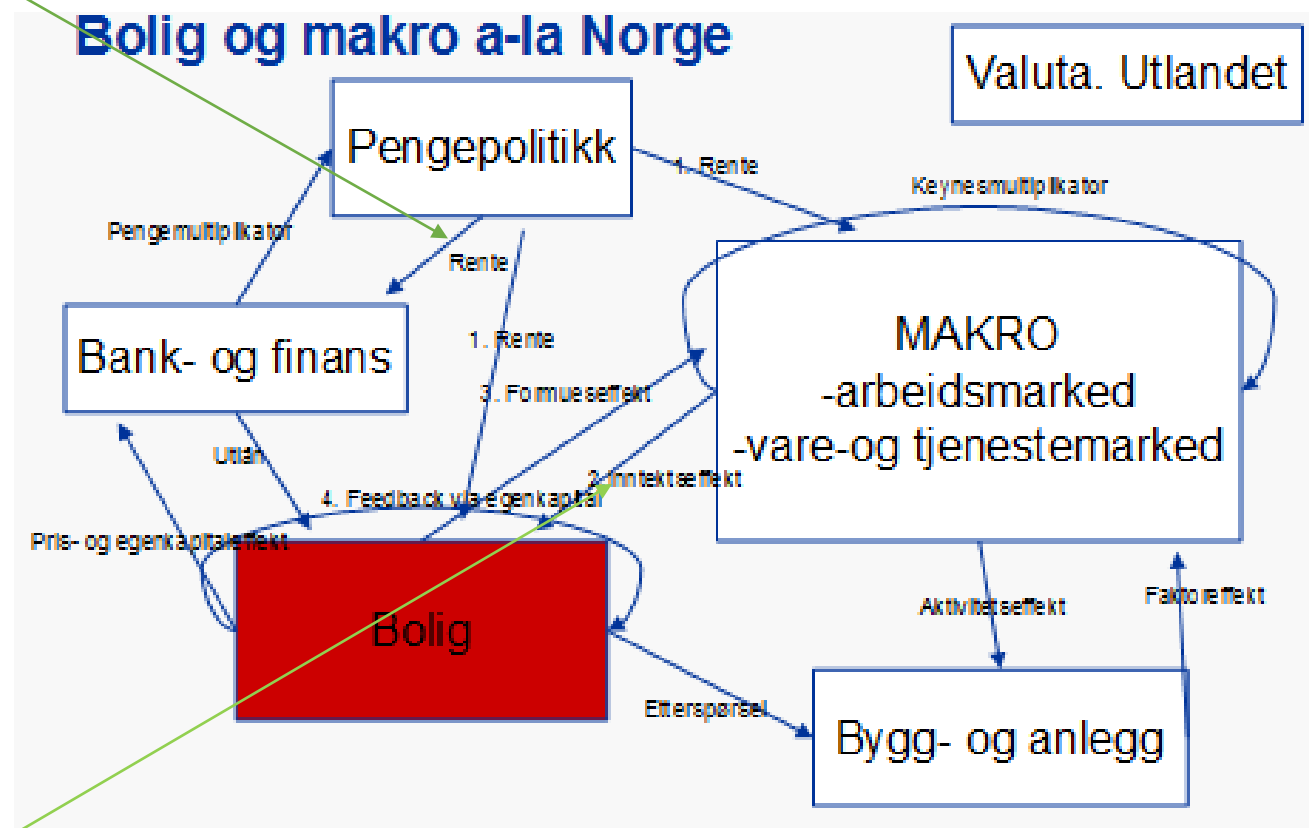
- Tilgang på byggeklare tomter
- Tilgang på byggeklare tomter der folk vil bo
- Tilgang til finansering
- Tilgang til transaksjonsmuligheter
- Tilgang til innsatsfaktorer kapital, arbeidskraft, byggemateriale
- Oppkopling til infrastruktur veier, fiber, elektrisitet, renovasjon
- Nærhet til servicetilbud
sykehus, skoler, barnehager



Boligmarkedets rolle i Norge

Rente

Olje

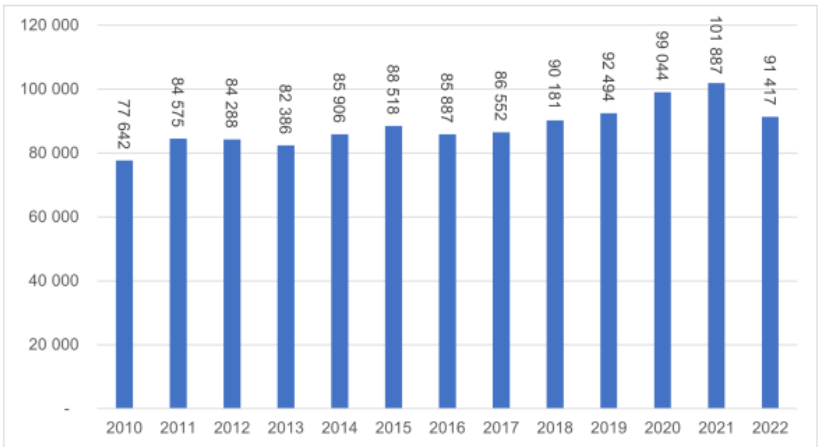


Klarer Norge å levere
dette i dag?



Bruktmarkedet er likvid, transaksjonsvolumene gode og TOM lave (Kilde: Eiendom Norge)

Figur 2.11 Antall eksisterende boliger solgt årlig - Norge

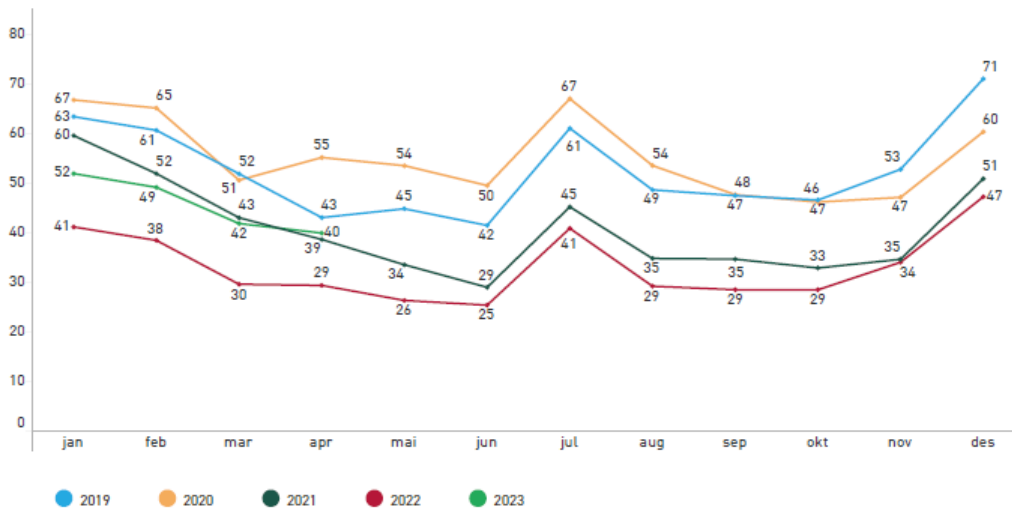


Kilde: Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no

Omsetningstid

FIGUR 10

Omsetningstid i antall dager fra boligene første gang ble annonsert. Månedstill.

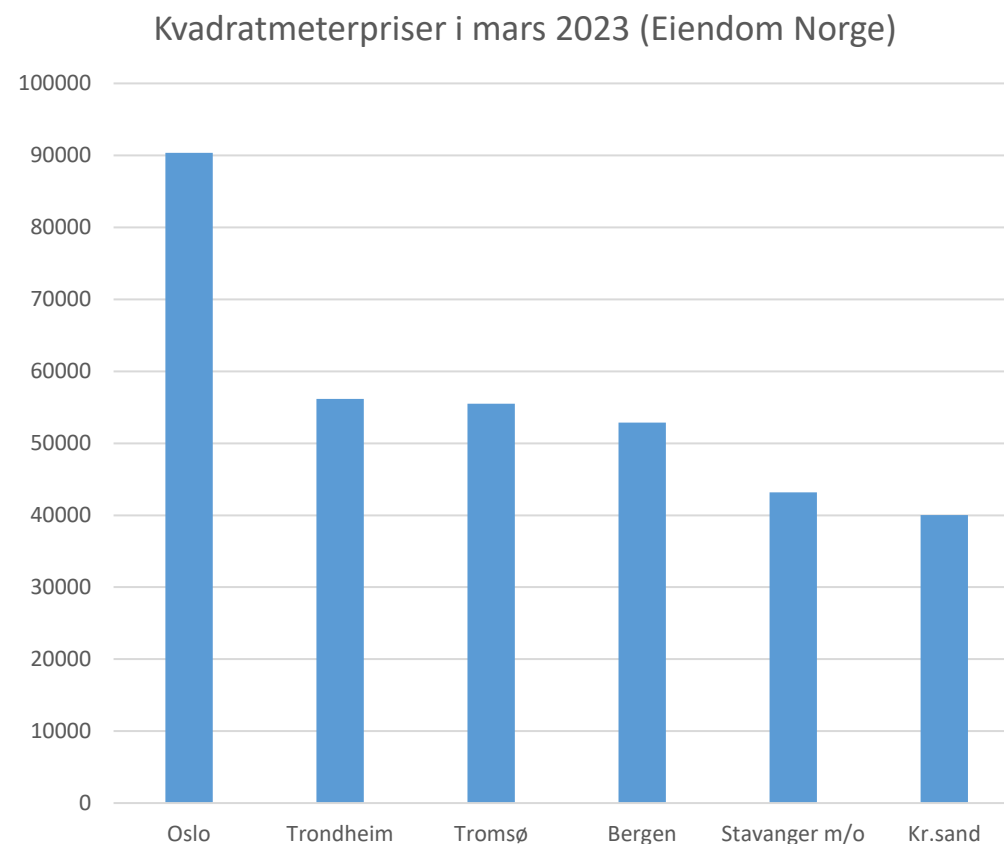




Men hva er utfordringene?

Relative priser avslører knapphet

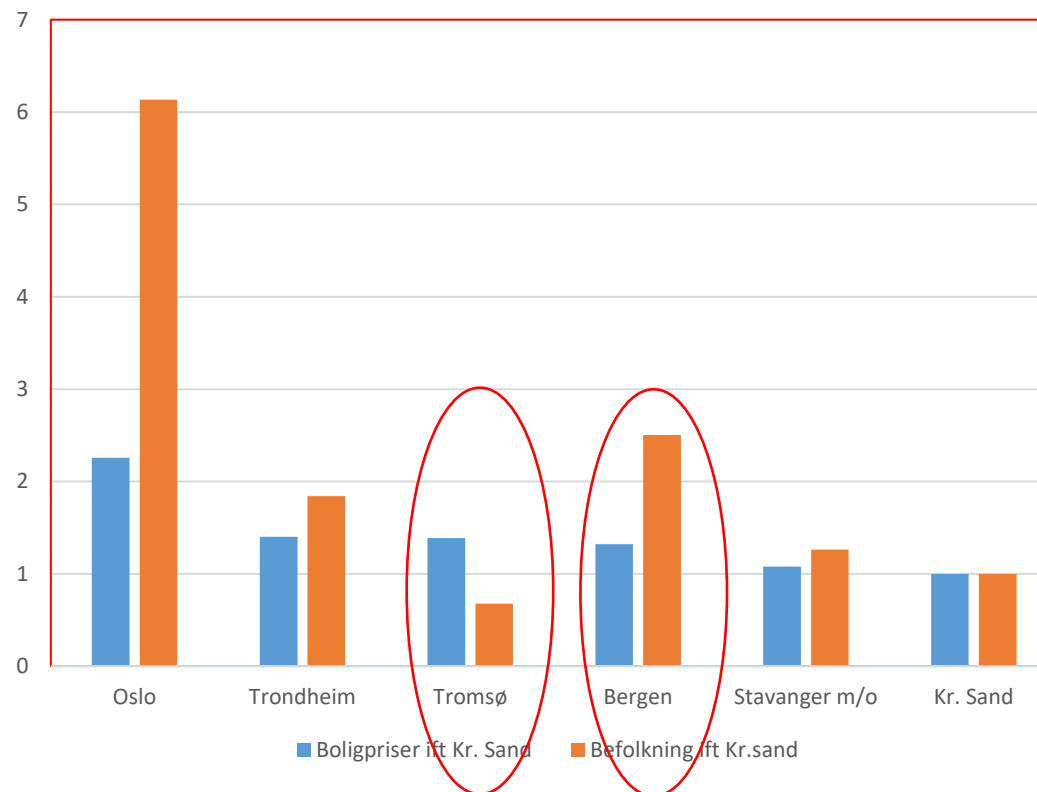
- Kvadratmeterprisen er svært mye høyere i Oslo enn andre steder
- Kilde: Eiendom Norge. Egen grafikk



Men er ikke det bare fordi Oslo er størst?

- Nei
- I så fall skulle jo rangeringen av kvadratmeterprisene følge rangeringen av befolkningsstørrelsen
- Tromsø har lavt folketall, men høye priser
- Bergen har mye høyere folketall, men ikke mye høyere priser

Kvadratmeterpriser og folketall ift Kristiansand
(Eiendom Norge og SSB 07459)

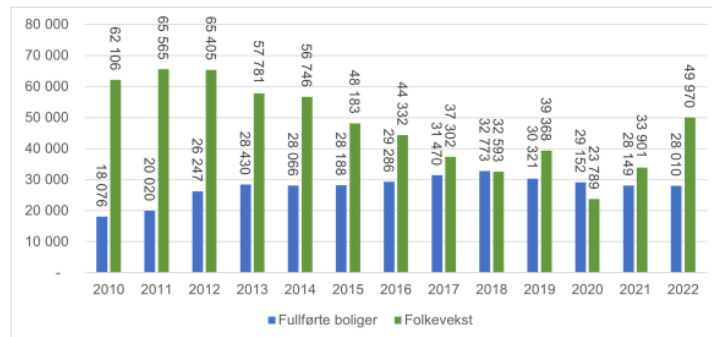


Nybygging fluktuerer og er lav visse steder til visse tider (Kilde: SSB)

14

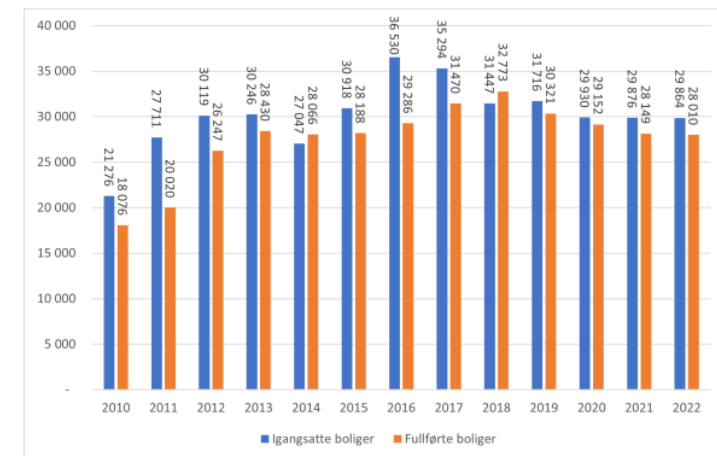
NORWEGIAN HOUSING MARKET WATCH 2023

Figur 2.14 Fullførte boliger og folkevekst årlig - Norge



Kilde: SSB (Befolkningsvekst til og med 3. kvartal 2022.)

Figur 2.10 Igangsatte og fullførte boliger - Norge

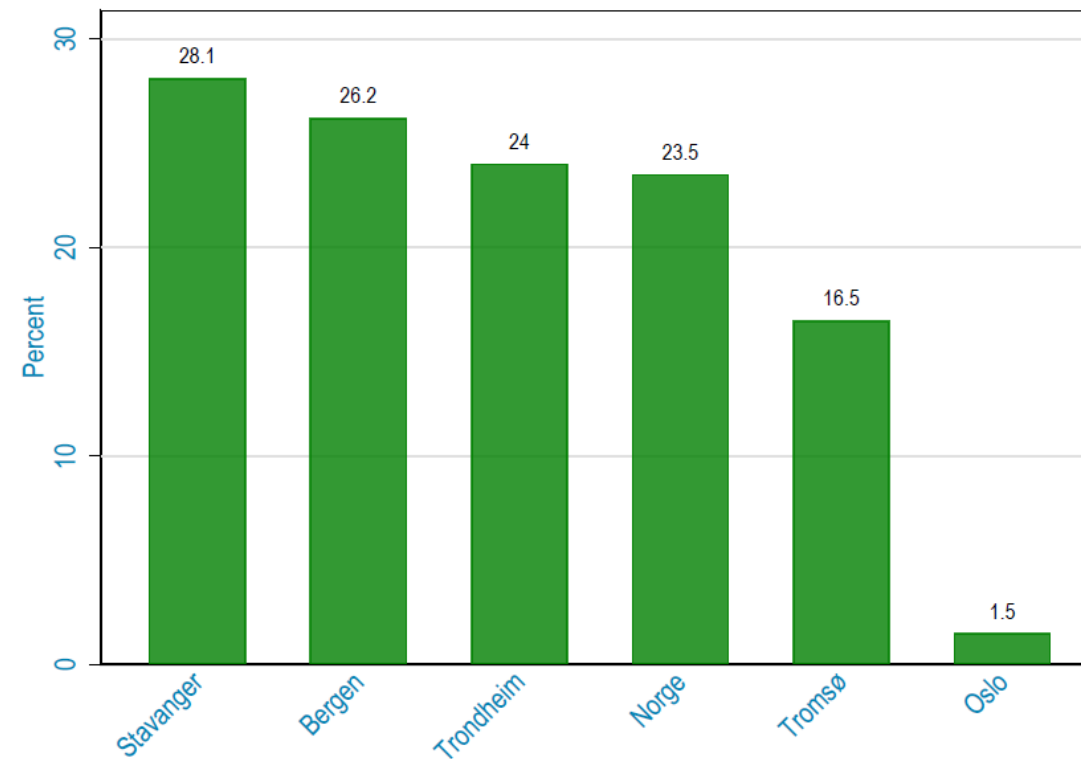


Kilde: Statistisk sentralbyrå

Ubalansene etterspørsel vs. tilbud gir prekære utslag: Sykepleierindeksen (Kilde: Eiendomsverdi)

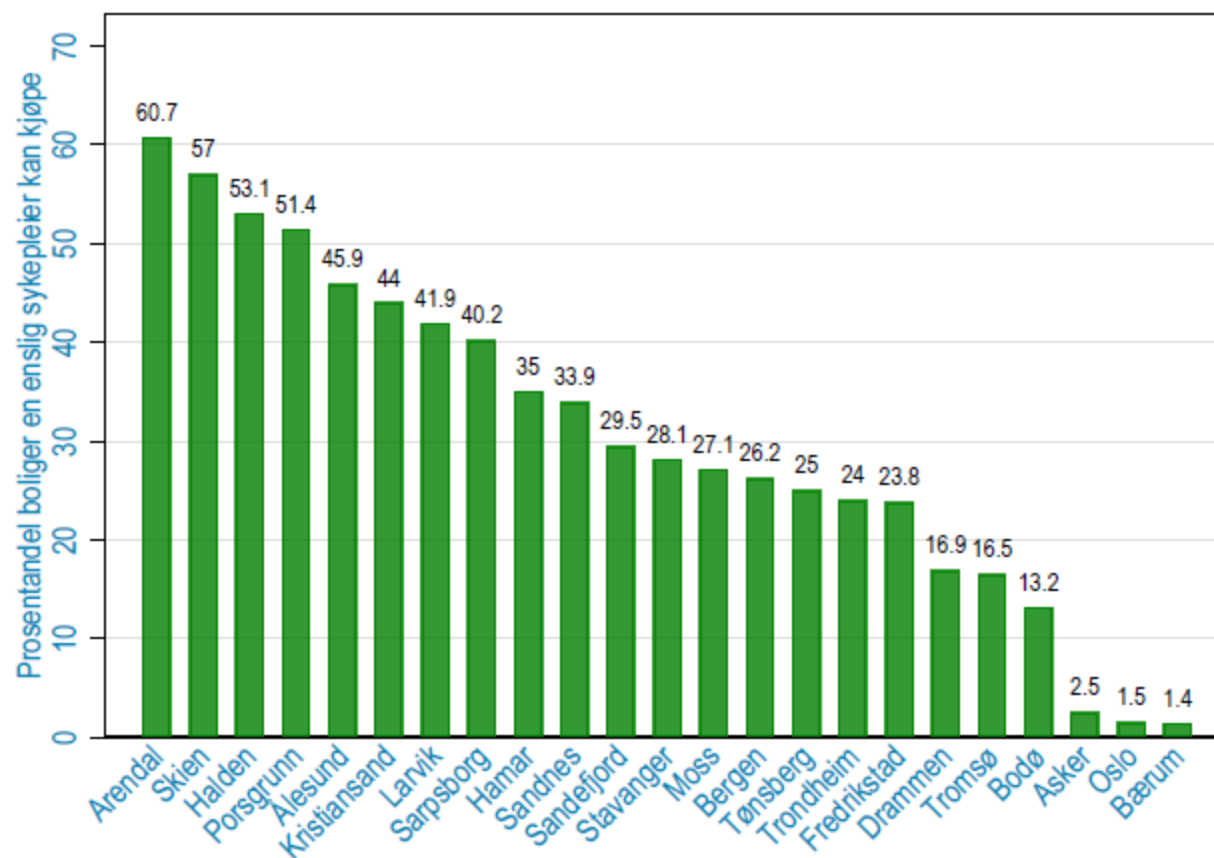
- **Sykepleierindeksen** skal neppe være lik overalt ...
- ... men store forskjeller svekker arbeidsmobiliteten
- Svekket arbeidsmobilitet svekker Norges innovasjons- og produksjonsevne

Kilde: Eiendomsverdi/Norwegian Housing Market Watch 2023



Er det vanskelig å komme inn på boligmarkedet overalt?

Kilde: Sykepleierindeksen fra Eiendomsverdi (v/Anders Lund)

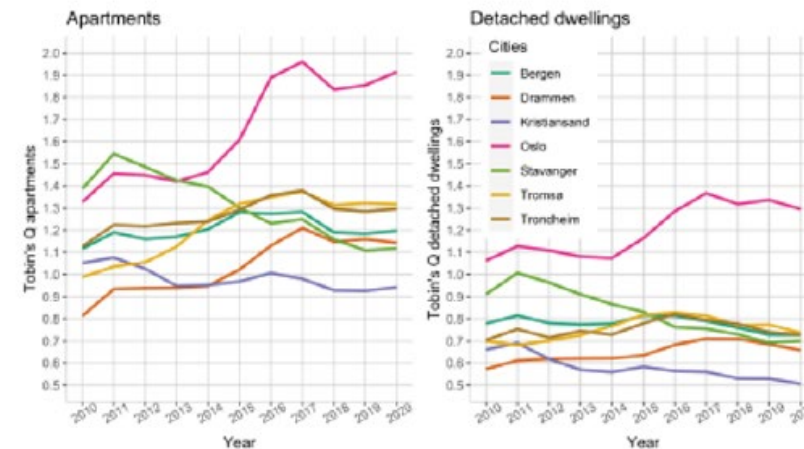


OSLOMET

En menneskeskapt knapphet

- Tobins Q:
aksjepris/gjenanskaffelsesko
stnad
- Tobins Q for boligmarkedet:
- Bruktboligpris/byggekost-
nad ved flate tomtepriser

Figure 16: Tobin's Q apartments and detached dwellings.

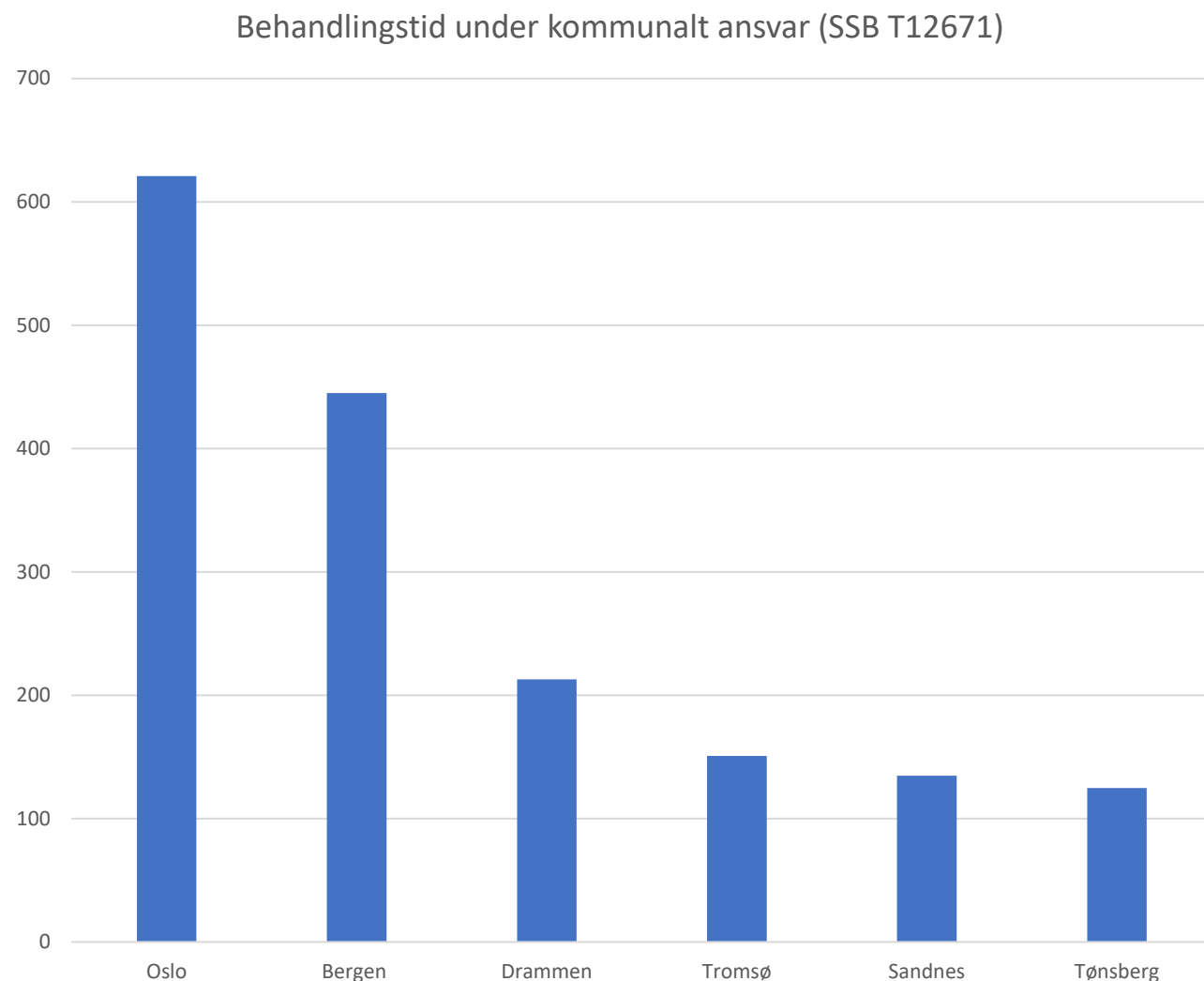


Sources: Eiendomsverdi, Norsk Prisbok, Housing Lab

Notes: Tobin's Q is calculated as the relationship between median price per square meter for second hand dwellings over the minimum profitable production costs (MPPC) for the same type of dwelling. In the calculation of MPPC, land cost is estimated as 20 percent of total building costs and profit margin is estimated to 15 percent.

Store variasjoner i behandlingstid

- Flaskehalser
- «Tvillingstudier»:
 - Porsgrunn 209
 - Skien 145
 - Grimstad 268
 - Kristiansand 174



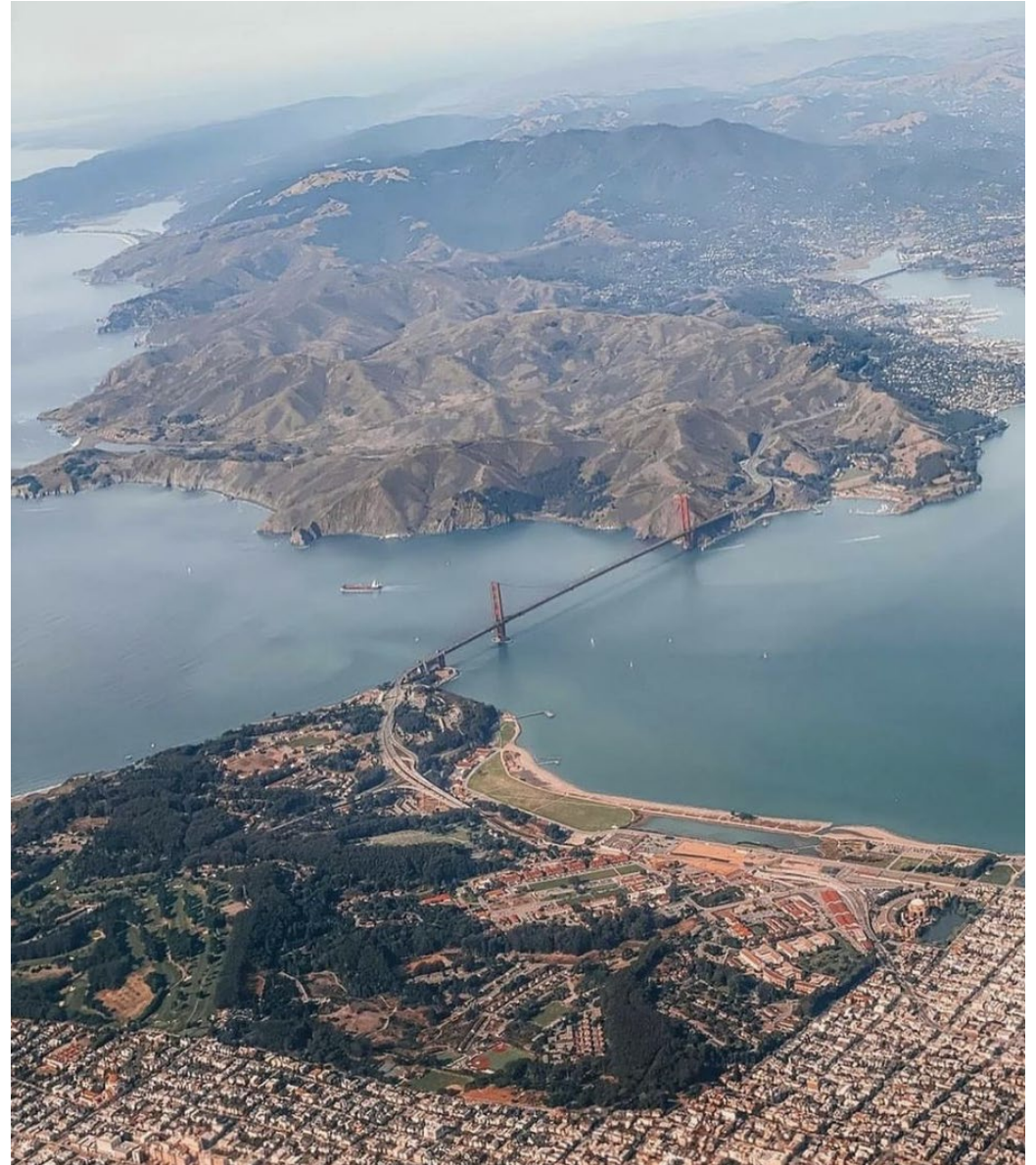


For å se hvor ille det kan gå om det ikke bygges noe, kan vi se på San Francisco. Der har byen blitt et museum

- *Hsieh og Moretti (2019):*
 - USAs BNP hadde vært **3.7** % høyere i 2009
 - Hvis NY, San Francisco og San Jose hadde hatt færre reguleringer
- Guvernør Gavin Newsom er svært misfornøyd med dette
- “Build 82 000 new homes within 2030 ... or else!”

Finn 1 feil

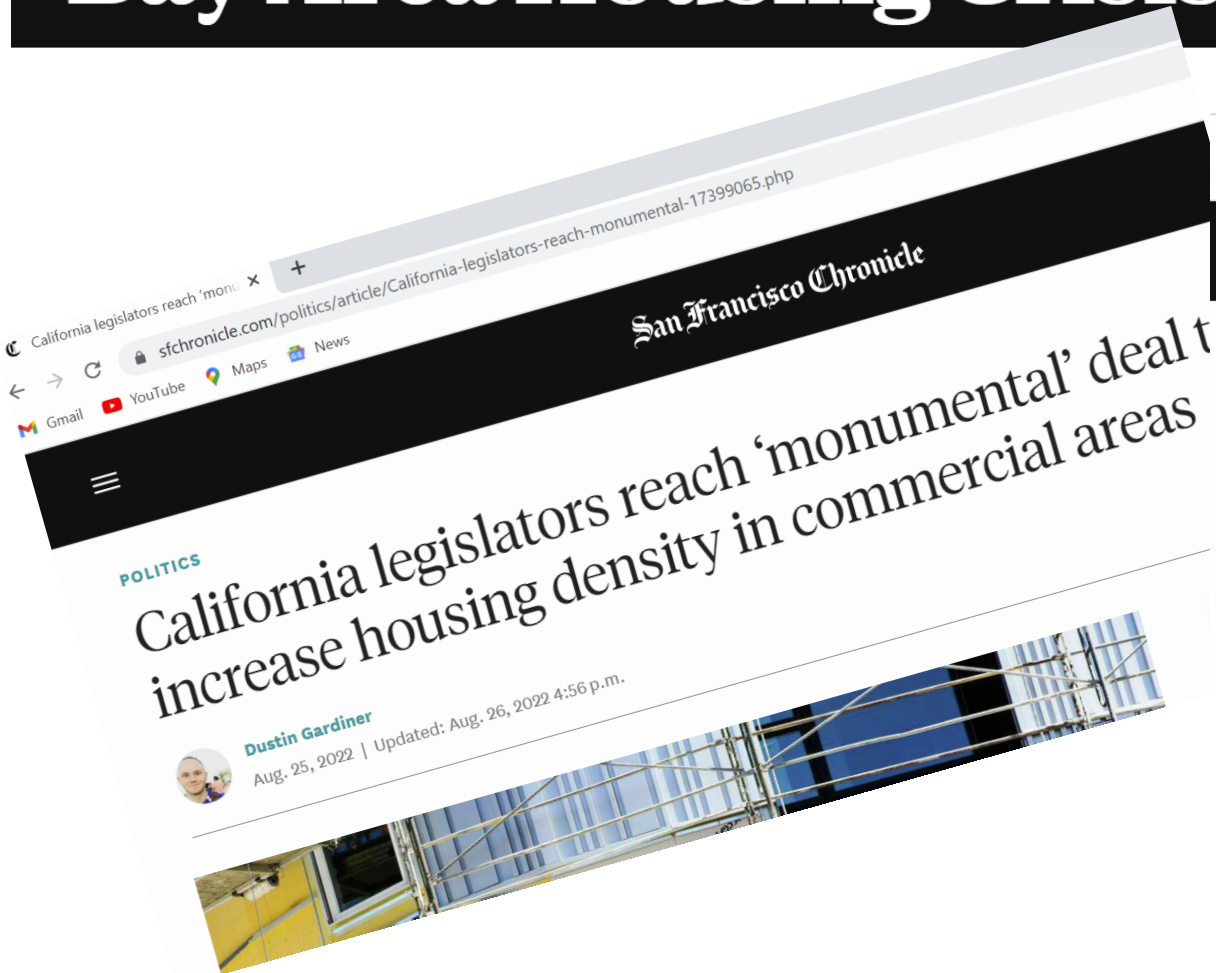
(Foto: @krphotography420)



Ingen er mot estetikk

- Men i samfunnsøkonomi holder vi kryssende hensyn opp mot hverandre
 - 3-etasjes hus i en verdensby er fint
 - Men det går ut over vanlige familier, innebærer enorm reisetid og blokkerer for kompetanseinnflytting
 - Det gir store tap i verdiskapning og velferd
- Foto: Screenshot Facebook @oskee70







BAY AREA // SAN FRANCISCO

S.F. has 5 months to convince the state it can build 82,000 housing units. This is the sticking point



J.K. Dineen

Aug. 12, 2022 | Updated: Aug. 13, 2022 2:12 p.m.



Anatomien i en boligkrise

- San Francisco Chronicle: 2 861 boligtiltætelser pr. 100.000 innbyggere i 2015–2021
- Oslo: 3 465
- «... it risks losing billions in state affordable housing money.»
- «We have supply-side deniers in our city.»

(San Francisco Chronicle, 12.8.22. Foto: schreen shot J. K. Dineen artikkel 12.8.22)

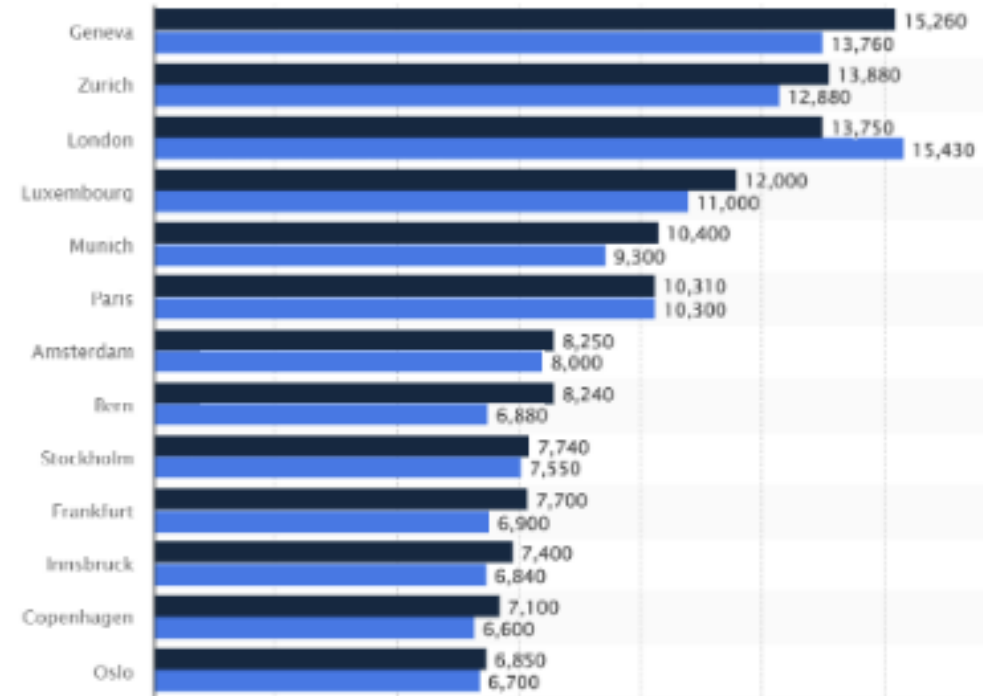
“Jo ... men prisene er ikke høye i Oslo, for de er høyere i London”

- Nedslagsfeltet til Oslos etterspørsel er kanskje på 1.5 millioner mennesker
- Nedslagsfeltet til London er minst på 1.5 milliarder mennesker ...



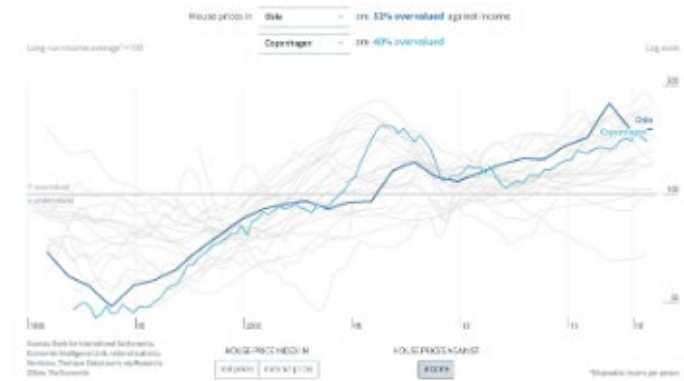
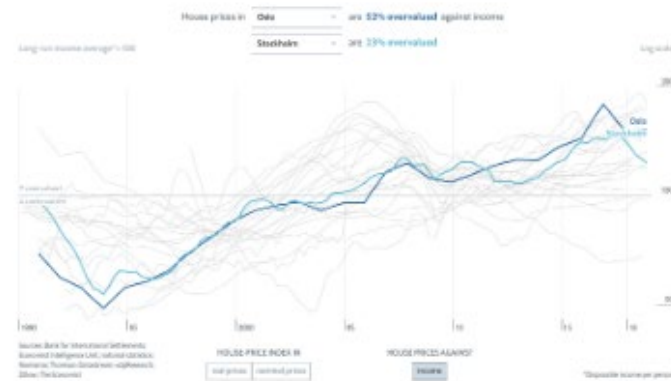
Boligpriser i Oslo i forhold til byer internasjonalt

- London, Paris, Stockholm og København har høyere boligpriser
- Men husk befolkningsgrunnlaget er mye høyere ...
- ... og dermed basisen til etterspørselen



Kilde: <https://www.statista.com/statistics/1052000/cost-of-apartments-in-europe-by-city/>

Hvis vi i
stedet ser på
boligpriser i
forhold til
inntekt...



Kilde: <https://www.economist.com/graphic-detail/2019/03/11/global-cities-house-price-index>

OSLOMET

H
POLISINIS
Høgskolen i Oslo og Akershus

“Ja, vel ... men vi kan ikke bygge tettere uten å skape et asfalth***”

- På Nørrebro er tettheten 20 000 mennesker/km²
- På Grünerløkka: 13 000
- Flott på Nørrebro!
- (Foto: Wiki. Kristoffer Trolle)



«... ja, vel, men
Oslo er full ...»

Tja, mon det.

Foto: Eget. Fra rulleskiøkt ved Midtstubakken



Sogn kolonihage, ved Ullevål stadion. 4 km unna origo i Norge

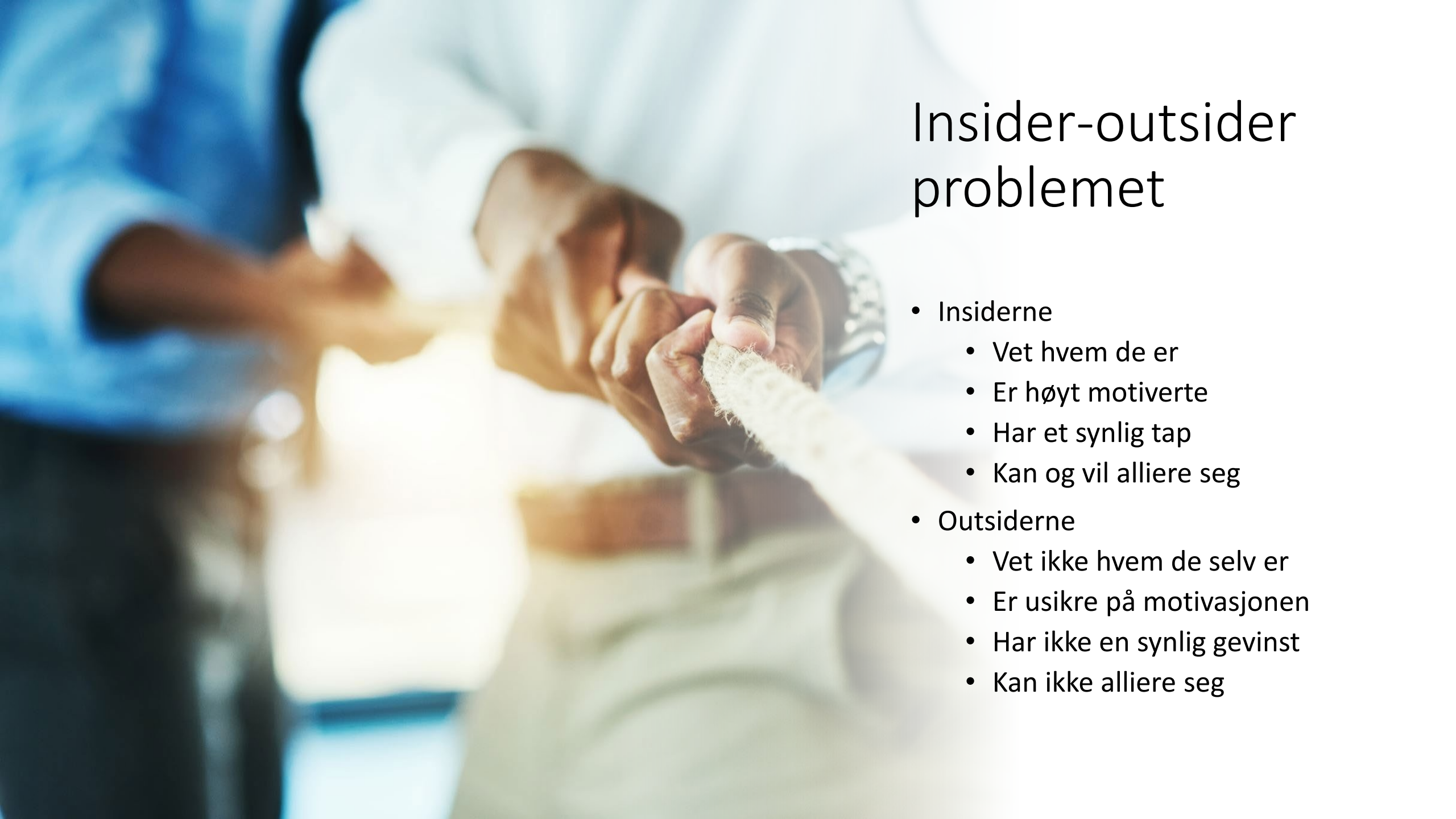
Foto. Eget 6.5.23





Hytter i sentrum er ikke en del av løsningen

- Det er byggbare arealer i sentrum
- Det mangler samfunnsøkonomisk forståelse i etater
- Det mangler politisk vilje

A background image showing two people, one in a blue shirt and one in a white shirt, pulling on a thick rope. The focus is on their hands and the rope, with a warm, golden light illuminating the scene. The image is slightly blurred, emphasizing the action of pulling together.

Insider-outsider problemet

- Insiderne
 - Vet hvem de er
 - Er høyt motiverte
 - Har et synlig tap
 - Kan og vil alliere seg
- Outsiderne
 - Vet ikke hvem de selv er
 - Er usikre på motivasjonen
 - Har ikke en synlig gevinst
 - Kan ikke alliere seg

Utfordringen til utbyggere: The homevoter hypothesis

- William Fischel (2001) fra Harvard lanserte en modell for «the homevoter hypothesis»:
- Boligeierne er incentivert til å motarbeide utbygging
- **Lokalpolitikere gjør nok ikke det som er best for landet, men det som får dem gjenvalgt**



4

Freitag 5. mai 2023Aftenposten

Nyheter

Boligmarkedet

E24

Økonomi fra E24.no



Oslos boligmarked er en katastrofe

Det blir stadig vanskeligere å komme inn på boligmarkedet i Oslo. Det vil Eiendom Norge gjøre noe med... Arkitekt: Steffen J. Bjørge

Boligprisene steg med 1 prosent i april

Korrigert for sesong steg prisene 0,7 prosent.

Prisindeks april 2023

Endring i april

De siste 12 månedene (alle mål i prosent)

April 2023

1,2 1,5 1,8 0,8 0,5 0,3 0,3 0,3

2024

Utvählte byer

De siste 12 månedene (alle mål i prosent)

Oslo 1,8 Bergen 0,8 Trondheim 0,8

Kvadrattmeterpris

Gjennomsnittlig kjøpspris

Norge: 52.704 Oslo: 91.449 Bergen: 53.940 Trondheim: 87.416

Norge: 42.747 Oslo: 54.580 Trondheim: 45.826

Kilde: Eiendom Norge

Arbeiderpartiet og Høyre må ta ansvar sammen for å få dreis på boligmarkedet i hovedstaden, mener Henning Lauridsen i Eiendom Norge.

Anne Sofie Lid Bergvall

Boligprisene i Oslo gjorde et overraskende hopp på 1 prosent i april, sesongjustert. Det viser nye tall fra Eiendom Norge.

Til tross for både stigende renter og stigende priser fortsetter Oslo-borgerne å ta opp store lån for å finansiere boligkjøpet. Administrerende direktør i Eiendom Norge, Henning Lauridsen, beskriver situasjonen i hovedstadens boligmarked som en katastrofe.

Det er en ulykke at det har fått lov til å bli så dyrt i Oslo at det er nesten umulig å skulle etablere seg på boligmarkedet som enlig med normal inntekt, sier han.

Nå ber han de politiske partiene på begge sider av midtstreken om å slutte å slå hverandre i hodet og inngå et politisk forlik.

For lavt byggetempo. Det har lenge vært et problem at boligbyggingen i Oslo ikke holder tritt med befolkningsveksten. I løpet av de siste ti årene er det blitt bygget 0,36 boliger pr. ny innbygger i Oslo. Til sammenligning bygges det nesten dobbelt så fort

i Bergen, Trondheim, Stavanger og Kristiansund. Der har boligpriserne stegnet vært langt mindre enn i hovedstaden.

Samtidig har boligdebatten i Oslo vært preget av sterke interessekonflikter: Skal det bygges flere, mindre, i høyden eller i marka?

Hvis man skal få gjort noe for å få endret på dette, kreves det en politisk kraft som ikke finnes, sier Lauridsen.

Stor ambisjon, lite handling. Ifølge Lauridsen blir boligpolitikken ofte et spørsmål der politiske partier snarere kjemper etter vinden, særlig i opposisjon. Og fordi byrådet ikke har flertall i bystyret, er det avhengig av opposisjonen.

Han peker ikke på ett spesielt parti, men skyter i alle retninger:

Raymond Johansen sa at det skulle reguleres 100.000 boliger i hans periode som byrådsleder. Men det har ikke vært spor av det, for det reguleres lite, sier han.

Han tror det samme vil skje hvis Høyre vinner valget.

Kommer Høyre i posisjon, tror jeg ambisjonene deres for boligpolitikken dessverre kommer

til å forsvinne litt på samme måte som vi har sett tidligere. Onsdag skrev Aftenposten at Venstre i Oslo mener park og skole må gå foran boligbygging på Økern, fordi nabolagsforeningene der protesterer.

Det at de gjør det, illustrerer egentlig bare problemstillingen. Fordi det er så mange andre interesser som kommer inn i bildet. Og alle disse interessene har sterke talpersoner. Men det finnes ingen forening for tilstrekkelig boligbygging, så boligprisen ikke skal bli for høy.

Forlik. Løsningen er å slå seg sammen for å stå imot presset fra foreninger og grupper som vil stoppe utbygging i sin område.

Jø mer konflikthelt, desto viktigere er det at man er enige om at man skal stå sammen på forliket. For det som veldig fort skjer i praksis-ellers, er at de som er i opposisjonen, trekker seg når presset blir stort, sier han.

Et slikt forlik må innebære et mål på hvor mange boliger som skal bygges i en periode. I tillegg må den konkurrere i noen av de vanligste debattene. For Eiendom Norge det som de ønsker,

betyr det å bygge høyere, tettere og mindre, men innenfor markagrensene.

Forliket må utgå fra Høyre og Arbeiderpartiet, men favne så bredt som mulig.

De som ønsker å ta forlik i boligbyggingen av ulike hensyn: Hva har de å tjene på et forlik?

Antagelig veldig lite. Men jeg mener de har et moralsk ansvar for å sørge for noe som er godt i det store. Som at nye generasjoner skal få sjansen til å etablere seg i Oslo, selv om de ikke har penger med fra foreldrene sine. Og av klimo-, miljø- og samfunnsøkonomiske hensyn, sier han.

Raymond Johansen har tidligere påstått at boligbyggere ligger tilbake for å presse prisene opp. Lushvigen er uenig og svarer med en utfordring:

Dersom det skulle være skinn at utbyggere opptrer kynisk, kan ikke politikerne bruke det som en begrunnelse for ikke å handle. Da må de finne på en annen måte å få boligbyggingen til å skje.

Høyre sier nei til forlik med byrådet

Byrådsleder
Raymond Johansen
(Ap) vil ha
opposisjonen med
på byggetaget.
Høyre takker nei.

Anne Sofie Lid Bergvall

Henning Lauridsen, leder for bransjeorganisasjonen Eiendom Norge, har sett seg lei på tre boligbygging i Oslo.

Blant annet peker han på at Johansen lovet å regulere 100.000 nye boliger i løpet av sin tid som byrådsleder. Tall fra Statistisk sentralbyrå (SSB) viser at kun 25.000 boliger er igangsatt.

Lauridsen ber politikerne slå seg sammen på tvers av politiske skiller for å få opp tempoet.

Nå tar byrådslederen imot utfordringen, men spørker likevel fra seg i retning opposisjonen.

Skylder på opposisjonen. Johansen inviterer gjerne til et bredt forlik, men skylder samtidig på en rekke forhold for at byggetempoet er for lavt.

Forliket må utgå fra Høyre og Arbeiderpartiet, men favne så bredt som mulig.

De som ønsker å ta forlik i boligbyggingen av ulike hensyn: Hva har de å tjene på et forlik?

Eirik Lae Solberg, Høyre

Lang behandlingstid i byrådet og bystyret.

Utbyggere setter ikke alltid i gang, selv om de har tillatelse.

Eter hans mening tar det lang tid å få regulert nok, fordi det ofte er knyttet konflikter til utbyggingsplanene.

Som regel blir forslagen stoppet av andre, ikke minst etter press fra naboer og andre som sløtt ikke vil ha en ekstra blokk foran seg. Men jeg tror at vi på en måte må være tøffere. De kan ikke trumfe alt, sier han.

Johansen etterlyser mot fra andre partiene til å våge å bli upopulære.

Enhver utbygging har sin motstand. Det krever både mot og villighet til å tape å gå inn for utbygging. Boligpolitikken må styres mindre av fakkeltog og mer av overordnede planer, sier han.

Høyere ambisjoner. Men byrådslederkandidat fra Høyre, Eirik Lae Solberg, sier kontant nei til invitasjonen til forlik. Problemet i Oslo er ifølge ham ikke at bystyret holder tilbake, men at prosessen i Plan- og bygningsstaten og byrådet tar for lang tid. Prosessen er blitt lengre under Johansens styre og dette vil ikke løses med et bredt forlik, mener Solberg.

Problemet med å inngå et bredt boligforlik i Oslo er at det er dagens byråd som kommer til å bestemme farten. Jeg har

store ambisjoner på vegne av boligbyggingen i Oslo enn det. Vi kan ikke samarbeide med de største selskene i Norge når det gjelder boligbygging, sier han.

Og det til tross for at de to er enige i en rekke stridsposisjoner om forfetting og å bygge i høyden.

Også din politikk vil møte motstand. Vil dere kunne stå i den?

I noen tilfeller må man det, sier han.

Mangler overordnede planer. Både Lauridsen og Johansen trekker frem at Venstre vil stoppe boligbyggingen på Økern. De ser det som et eksempel på at opposisjonen lytter mer til interessegrupper enn behovet for utbygging.

Haakon Rieckes, representant for Venstre i byutviklingsutvalget, er uenig. På Økern etterlyser lokale grupper parker og skoler. Han mener utfordringene der heller er et symptom på det som er galt med boligpolitikken i Oslo. At den overordnede planleggingen har brutt sammen.

Rieckes mener en av grunnene til at det går sakte er at det tar tid å lage områdepelaner. Det skal være en helhetlig plan for parker, skoler og et levende lokalsamfunn i områder der det skal bygges ut mange boliger.

Områdepelanene kommer aldri til sent. Og når de kommer, er de ikke gode nok. Det skaper mye konflikter, men nesten ingen reguleringer avvises i bystyret, sier han.

Solberg mener områdepelanene også i mye større grad må koordineres med utbyggere. Han tror en del utbyggere er redde for at akkurat deres tomt vil være den som blir regulert til parkområde, mens nabolommen får boliger. Da tjener ikke den som får parken penger på tomten.

Vi må sørge for at alle får del av gevinsten, slik at alle utbyggere blir mer.

Ja til forlik. Hvis Solberg blir byrådsleder, ser han ikke problemer med å invitere til et bredt forlik, men vil ikke inngå forlik med dagens byråd.

Et samarbeid med dagens byråd vil ikke fungere. De har hatt åtte år og har mislykkes spektakulært, sier han.

Skulle Aps Johansen tape valget og få en invitasjon fra Solberg til et forlik, er han fortsatt klar for å sette boligbygging foran nabolagsproblemer.

Vi må forlikte oss, også når vi ikke sitter med makten, sier Johansen.

Også Venstre åpner for forlik.

Vi er på ingen måte imot et forlik. Vi har selv etterlyst samarbeid, så vi er klare når som helst til å finne utlik som kan fjerne proppen som treng regulering er, sier Rieckes.



Byrådsleder Raymond Johansen (Ap) vil bygge høyere og tettere, selv om det skaper konflikter. Han håper på støtte på tvers av partifilene. Foto: Steffen J. Bjørge

Men hvis Norge verken kan bygge boliger, bane eller vei, kan **digital kommunikasjon** bli redningen?

- Hvis Oslo er full og det tar 25 år å bygge T-bane til Fornebu
- ...
- Kan vi jobbe digitalt fra Larvik, Gjøvik og Halden?



Splitter ny forskning viser gevinster ved fysiske samlinger

- *Nature-artikkel:*
- Skjerm gir smalere kognitivt fokus
- Fysisk gir fellesskapsfølelse og multifaktorielt fokus, som stimulerer komplekse ideer
- (DN, Andersen/Juel Hansen, 16.5.22)
- AFI-4-2022: Digitale møter bra for informasjonsoverlevering, men ikke for kreativitet



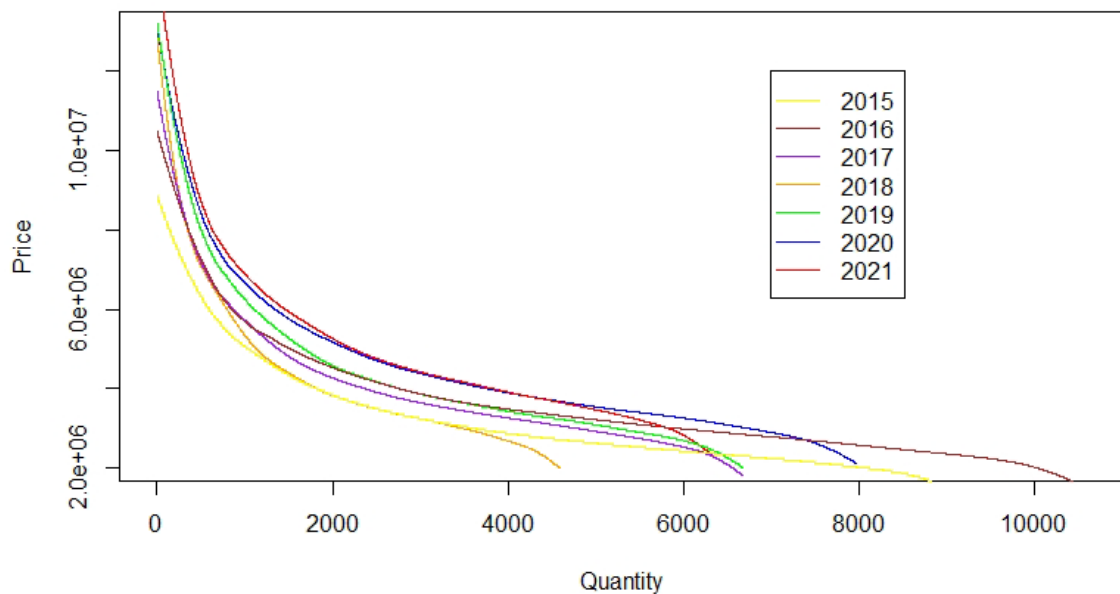
**Virtual collaboration
hinders a key component
of creativity**

[nature.com](https://www.nature.com)

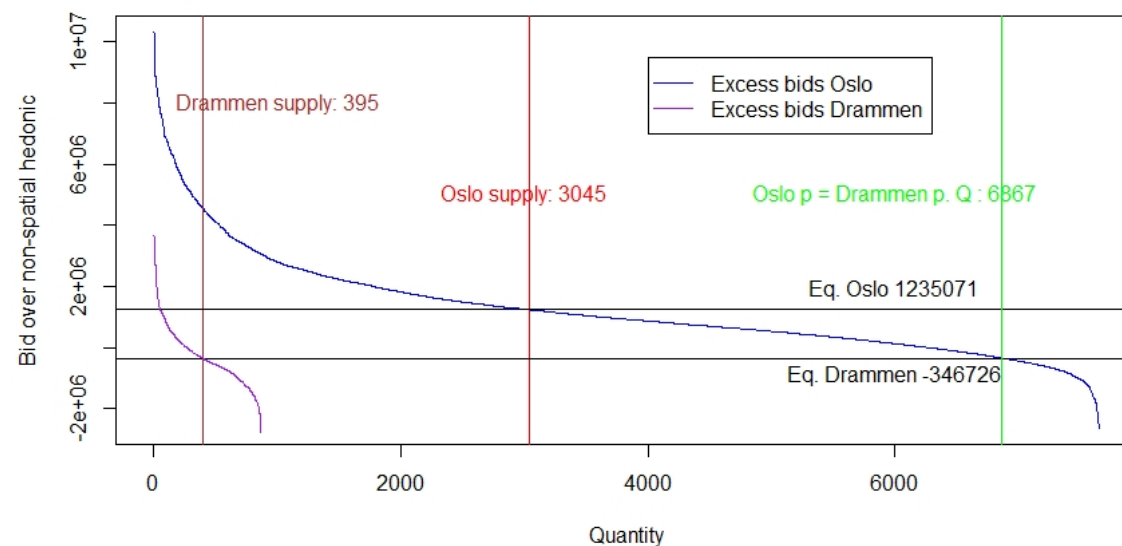
La oss se på hva folk vil. Betalingsvillighet basert på bud

1,2 millioner bud

Inverse demand. Oslo, 2015-2021

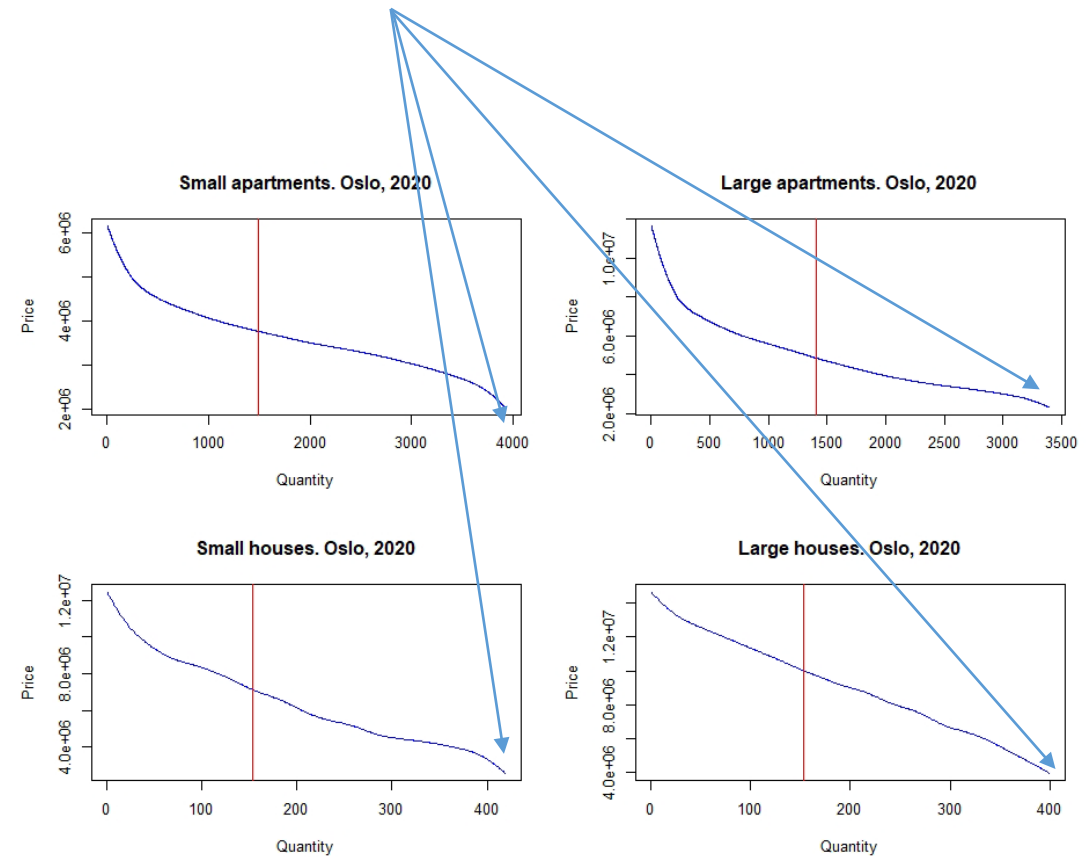


Bid over non-spatial hedonic model. Oslo and Drammen, 2020



Leiligheter er særlig etterspurt. Evidensbaserte resultater fra budtall

- Utfordring: Leilighetsnorm 35m²
- Betydelig etterspørsel etter små leiligheter

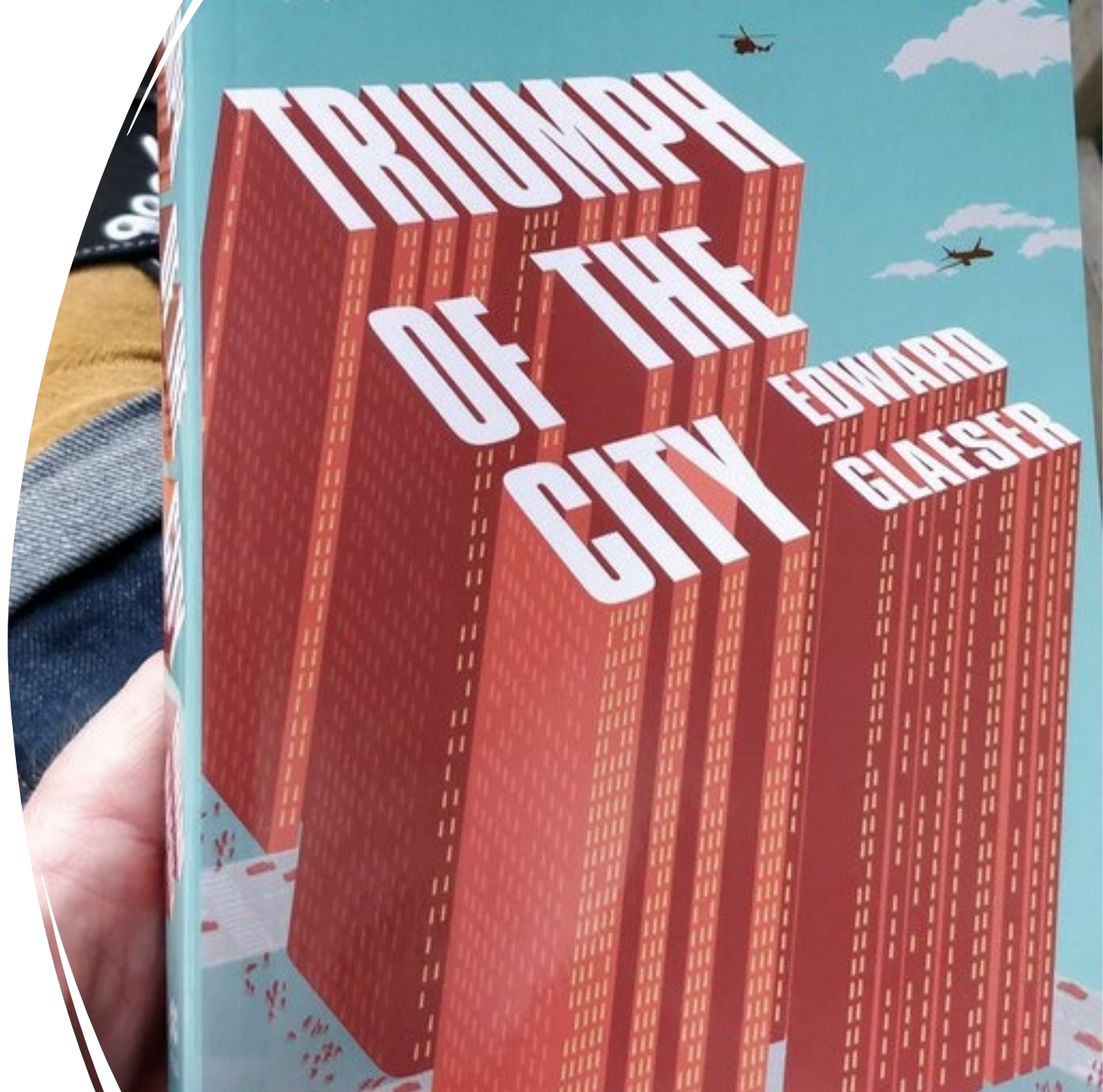




Hvorfor vil folk til de store byene?

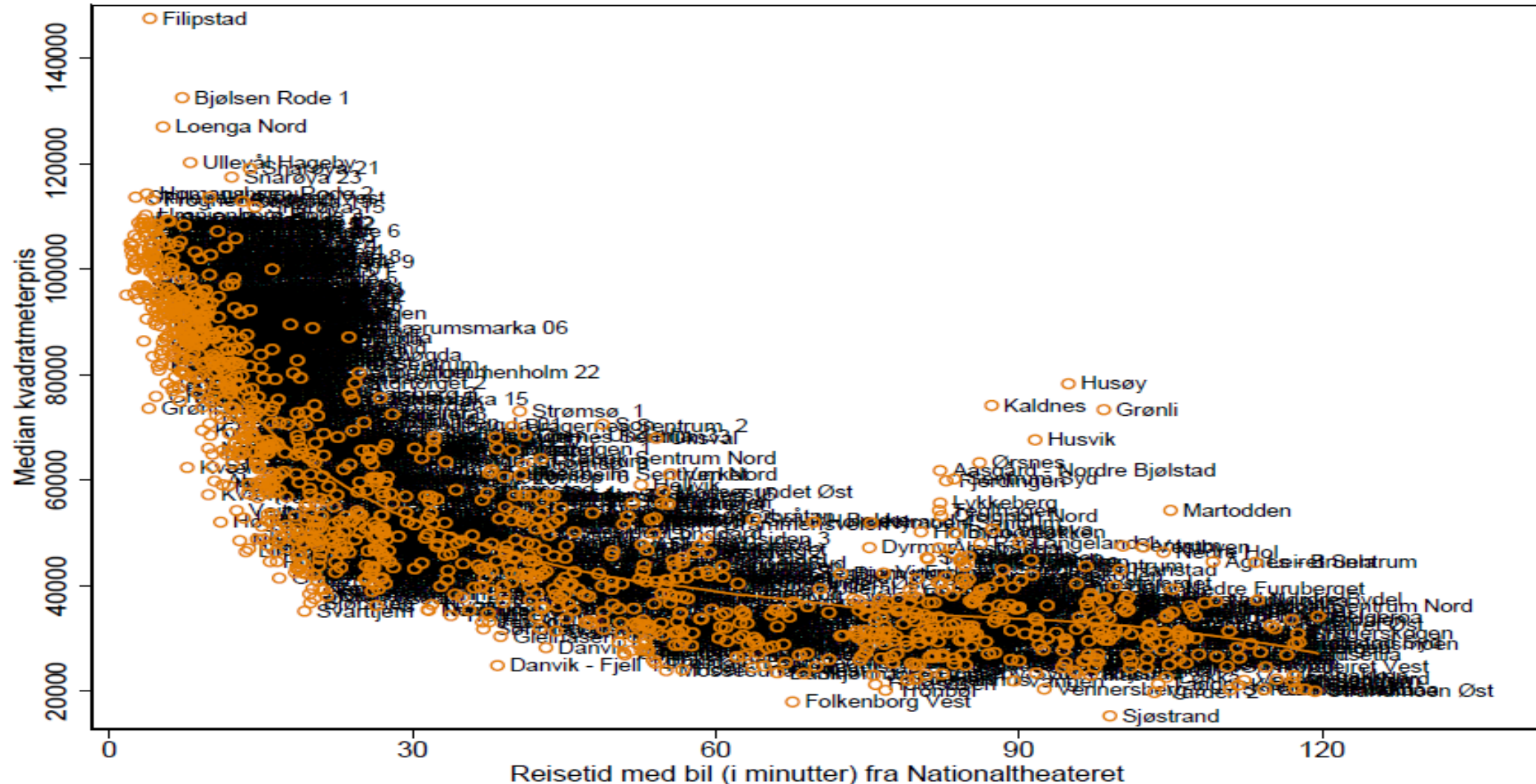
- Kunnskapsøkonomien
- Kunnskap frambringes når folk kommer sammen
- *Hahlfeldt og Pietrostefani(2019):*
- Dobles en bys folketall, øker antall patenter med **20 %**

I byen dyrkes
kreativitet

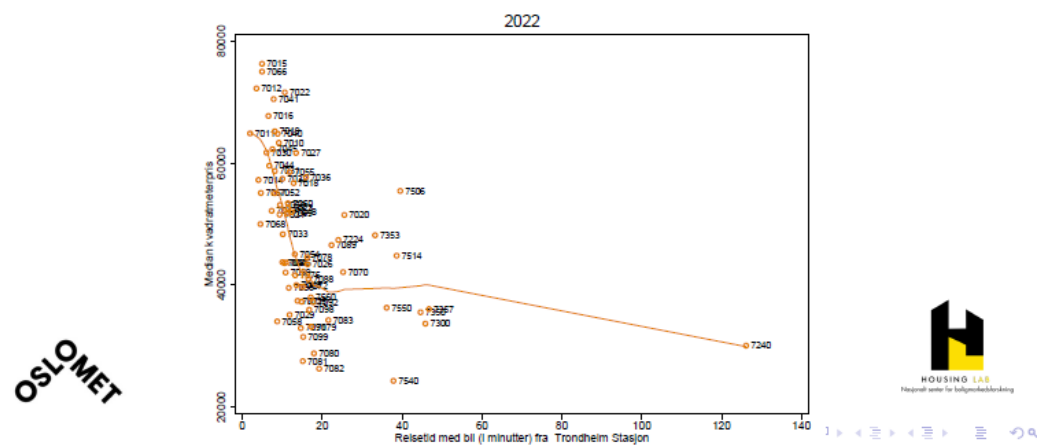


Kunnskapsøkonomien skaper en prisgradient

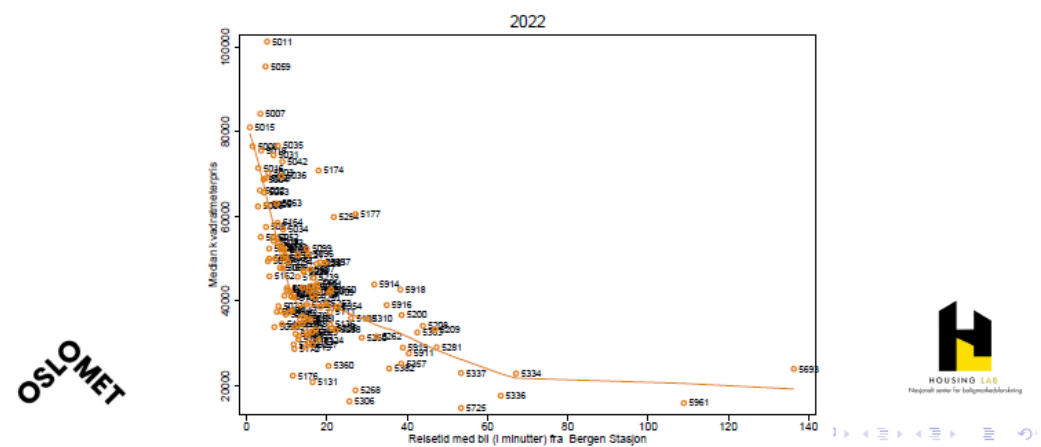
2021



Kilder: DNB Eiendom, Kartverket, OSM, og egne beregninger



Kilder: DNB Eiendom, Kartverket, OSM, og egne beregninger





Vinnerregioner: Hvordan skal vi resonnere? Smultring eller kransekake?

- *Gallup* sier: 37 % nedgang i amerikanske kontordager (*The Economist*, 25.2.23)
- I kunnskapsøkonomien etterspør folk muligheter til å delta i agglomerasjonsgevinstene
- Urbanitet tilbyr også store tjenestespektre
- Optimeringen av:
 - Nytten ved å bo sentralt
 - Kostnaden ved å bo sentralt

A close-up, shallow depth-of-field photograph of a person's hands typing on a silver laptop keyboard. The person is wearing a light blue button-down shirt and a diamond ring on their left ring finger. The laptop is on a bright orange desk. In the background, there is a glass of water, a small potted cactus, and a blurred cityscape through a window.

Just in! ... Akershus Eiendom:

- Google mobilitetsdata antyder 20 % høyere bruk av hjemmekontor
- Oslo = Stockholm
- Berlin < Oslo < London
- Arbeidsplasser i Vika og Barcode har HØYERE kontorbruk enn før pandemi!

Ulike visjoner for byer:

- «Ingen egne visjoner?»
- «Jo, kjære vene! Jeg er for eksempel opptatt av variasjon. Å dyrke fram de ulike nabolagenes egenart. Farger er viktig. Å ta naturen inn i byen, også i form av grønne fasader og tak, er viktig.»
- Siri G. Kielland, direktør for Plan- og bygningsetaten til Aftenposten 16. april 2023 s.10-11



En samfunnsøkonoms visjon:

- “Norge er i kunnskapsøkonomien, og går glipp av gevinster om vi ikke bygger nok boliger i de store byene
- Nye boliger gir nye arbeidsmarkedsmuligheter for landet
- Hvis Norge klarer å realisere agglomerasjonsgevinster, vinner vi flere prosents økning i BNP
- Det betyr flere kreftkurer, bedre skoler, mer tid og tryggere veier”





Hva trenger boligmarkedet fra samfunnet?

- **Nasjonalt direktiv** a-la Gavin Newsom til Oslo:
- **Regjeringserklæring** som sier Oslo vil motta dusør på X milliarder kroner om Oslo klarer å bygge 35 000 boliger innen 2030
- **YIMBY** som motvirker NIMBY
- **Begrensning** av mulighet til trenering
- **Lokalpolitikere** som motbeviser Fischel
- **Insentiver** i Plan- og bygningsetaten