

■ ■ ■ Visjonen om endeløs og uavbrutt ekspansjon er attraktiv, men en periode med vekst ender til slutt i en nedgangsperiode i en eller annen form. Så også for boligprisene.

Boligpriser på avveie



ØKONOMI
HILDE C.
BJØRNLAND

Ta en titt på figuren på denne siden. Den viser realprisen på boliger i Norge fra 1819 til 2012. Sagt på en annen måte viser figuren hvor mye boligprisene har økt i forhold til den generelle prisstigningen i landet de siste 200 årene. Man ser tydelig at frem til 1990-tallet svingte boligprisene opp og ned rundt en svakt stigende trend. Men så, fra 1992, skyter boligprisene i været. Nesten 180 år med opp- og nedturer, og de seneste 20 årene med noe som nesten kan se ut som eksponentiell vekst.

Ingen andre tidsserier fra norsk økonomi ligner på dette.

Spol så frem til nobelprisvinner og økonomiprofessor Paul Krugmans advarsel om at det er en boble i norske boligpriser, frem satt i Dagens Næringsliv (DN) i forrige uke. Krugman mener norsk økonomi har mange likheter med USA rett før boligboblen sprakk i 2007: sterk og vedvarende boligprisvekst i flere år koblet med en høy gjeldsgrad i husholdningene. Resten er historie: Boligprisene har falt med over 30 prosent i USA. I mange europeiske land har det gått enda verre.

Ifølge DN fikk imidlertid Krugman liten støtte for sine analyser om boligbobler fra norske myndigheter. Hverken statsminister Erna Solberg, næringslivsledere eller andre politikere som ble spurt av DN delte Krugmans bekymring for en boblesprekk. Men hadde noen ventet det? Ikke bare er det vanskelig å predikere når en eventuell boble skal sprekke. Men som Solberg og flere med henne riktig påpekte er det stor forskjell på Norge og USA. Norsk økonomi har en helt annen sammensetning av

velferdsordninger enn USA, noe som gjør oss mindre sårbare. Kanskje er vi dermed også bedre rustet til å tåle det høye gjeldsnivået.

Spørsmålet om hvorvidt det er en boble i boligmarkedet er imidlertid en avsporing. Trolig hadde flere av de spurte svart annerledes om man isteden hadde spurt om de trodde boligprisene ville fortsette å vokse i det uendelige? For om vi glemmer USA og kun ser på den historiske utviklingen i norske boligpriser, er det virkelig noen som tror at alt er så annerledes nå? Står vi foran en evigvarende epoke med vekst? Eller vil historien gjenta seg med opp- og nedturer?

Mye kan forklare den bratte stigningen i boligprisene de siste 20 årene. Økt bytteforhold på grunn av høye oljepriser og sterk reallønnsvekst har økt

En korreksjon på 20–30 prosent er ikke noe unikt i en historisk sammenheng

velstanden hos nordmenn flest. Legg til gunstige skatteordninger som har favorisert investering i bolig, lave renter som har stimulert låneopptaket, samt en rekordhøy arbeidsinnvandring som har økt etterspørselen etter bolig, så er det ikke rart at boligprisene har økt så kraftig.

Faren er at de gunstige faktorene som har drevet boligprisene i været, kan snu. Fallende oljepriser kan sende norsk økonomi i nedoverbakke, noe som vil øke ledigheten og etter hvert bremse arbeidsinnvandringen. Det økte kostnadsnivået i Norge kan presse den generelle prisveksten opp, noe som kan tvinge Norges Bank til omsider å øke rentene (de har tross alt et inflasjonsmål). Konklusjonen kan fort bli fallende boligpriser.

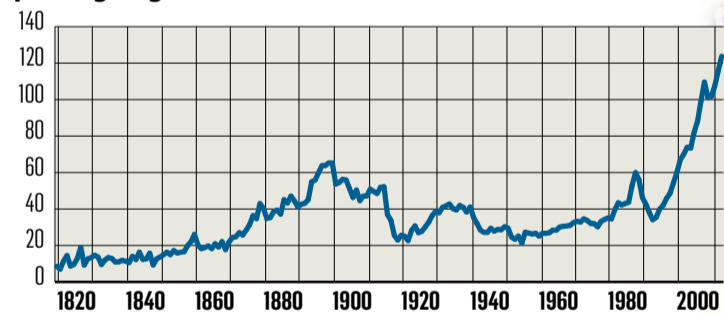
Flere prognosemakere anslår nå også at boligprisene kan falle med 20–30 prosent i tiden fremover. Både Swedbank First Securities og Nordea har presentert slike prognoser. På den andre siden står Prognose-



KAN SNU. Skulle de gunstige forholdene som har drevet både oljepris og norsk velstand i været snu, kan nedgangen i boligprisene komme raskere enn mange tror, skriver artikkelforfatteren. Foto: Fartein Rudjord

Evig opptur?

Realprisutvikling for boliger i Norge siden 1819 – altså hvor mye boligprisene har økt utover den generelle prisstigningen i landet.



senteret og anslår en vekst på to-tre prosent. Og ifølge en uttalelse fra deres sjeføkonom Kjell Senneset til DN (2. desember), er «de som spår et boligprisfall på 20–30 prosent helt på jordet».

Tja. De siste 20 årene har realprisen på bolig steget med over 260 prosent. Det gir en gjennomsnittlig årsvekst på 13 prosent. Til sammenligning steg

realprisen på bolig på 1980-tallet med ti prosent per år inntil toppen var nådd i 1987, for så å falle med over 40 prosent frem til 1992. En korreksjon på 20–30 prosent er derfor ikke noe unikt i en historisk sammenheng. Visjonen om endeløs og uavbrutt ekspansjon er selvfølgelig attraktivt, men ingenting vokser til himmels. Historien med oppgang og nedgang gjentar seg. Skulle de gunstige forholdene som har drevet både oljepris og norsk velstand i været snu, kan nedgangen i boligprisene komme raskere enn mange tror.

■ Hilde C. Bjørnland, professor ved Institutt for samfunnsøkonomi, Handelshøyskolen BI

FLERE INNLEGG
Side 38–39



Innlegg
Willoch tar feil
Bror Yngve Rahm

Opp i nettsky – men hvilken?
Grete Faremo

Skivebom fra energibyrået
Erik Sauar

Helhetens pris
Jonas Gahr Støre

Fortsatt uløst
Stein Gjerding

GJESTEKOMMENTAR – ØKONOMI



STEINAR HOLDEN



ROGER BJØRNSTAD



HILDE C. BJØRNLAND



ØYSTEIN DØRUM



STEINAR JUEL



PER RICHARD JOHANSEN



Epost: debatt@dn.no Telefaks: 22 00 11 10
Hovedinnlegg/kronikk: Maks 4500 tegn inklusive mellomrom
Underinnlegg/replikker: Maks 1500 tegn (ca. 250 ord)
Legg ved portrettfoto

■ Alt stoff som leveres til Dagens Næringsliv, må produseres i henhold til Vær varsom-plakaten.
■ Dagens Næringsliv betinger seg retten til å lagre og utgi alt

stoff i avisen i elektronisk form, også gjennom samarbeidspartnere.
■ Redaksjonen forbeholder seg retten til å forkorte innsendte manuskripter.

Debattinnlegg honoreres ikke.
Debattansvarlig:
Vidar Ivarsen,
tlf. 22 00 10 59 – 932 56 059
debatt@dn.no