

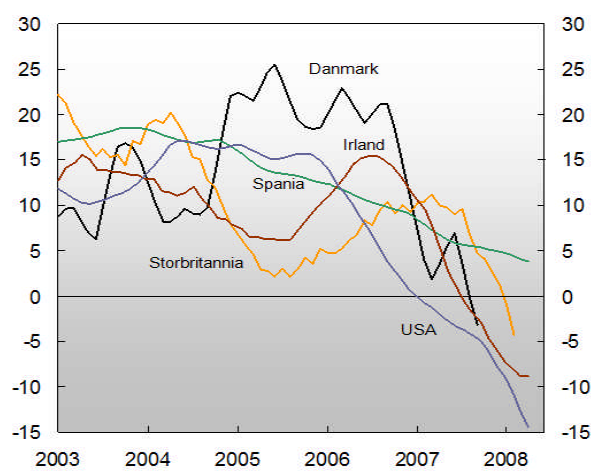
# Geografisk variasjon i boligprisene

Liv Osland



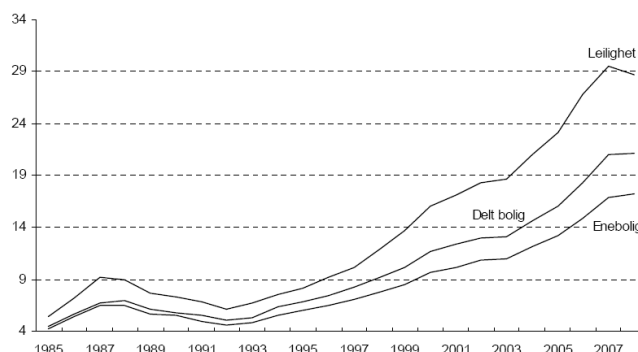
HØGSKOLEN STORD/HAUGESUND

## Boligprisvekst i Europa og USA



Kilde: Norges Bank

## Pris pr. m<sup>2</sup> for ulike boligtyper 1985-2008



Tall i 1000 kroner 1985-2008 (t.o.m. august).

Kilde: Eiendomsmeidlerbransjens prisstatistikk

## Hvordan forklare utviklingen av boligpriser over tid?

Fundamentale forhold (Røed Larsen 2005)

*"i lys av utviklingen i husholdningenes  
inntekter har boligprisveksten vært moderat  
det siste tiåret"*

(Norges Bank 2006)

## Viktige forklaringsvariabler

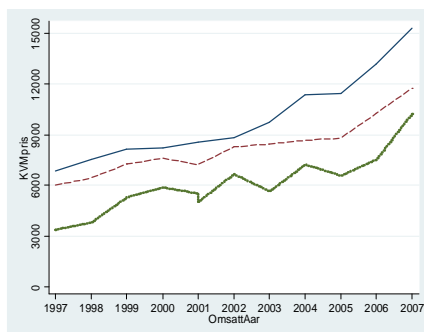
- Demografi og flyttemønster
- Tilbud av boliger og tomter
- Bygge- og tomtekostnader
- Rentenivå
- Lånemuligheter
- Skatteregler
- Sysselsetting og disponibel inntekt
- Smakspreferanser
- Psykologiske faktorer (Myles 1994, Shiller 1990)

## Geografisk variasjon i boligpriser

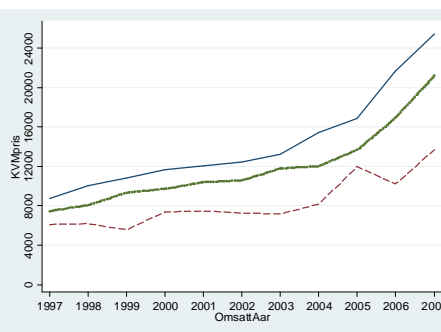
	Pris i %
Småbyregioner	100
Bygderegioner	79
Regioner med småsentre	57
Ikke sentrale områder	52

Kilde: NOU 2002: 2, Nordvik (2001)

## Geografiske forskjeller i kvadratmeterpriser (1997-2007)



Haugesund, Karmøy, Etne



Stavanger, Sandnes, Eigersund

Datakilde: finn.no og SSB.

### Hvorfor er temaet viktig?

- Kunnskap om sårbarheten i deler av markedet
- Geografiske ulikheter i boligpriser påvirker omfanget av pendling, innflytting og utflytting.
- Ulikheter i boligpriser kan virke som en stabilisator i en regional økonomi.
- Boligpriser og seleksjon av arbeidskraft

## Kort om metodegrunnlag

- Markedspriser og sentrale trekk ved bolig og omgivelser
- Modellering ved bruk av statistiske data
- Metoden er mye brukt, spesielt internasjonalt

## Kort om datagrunnlag

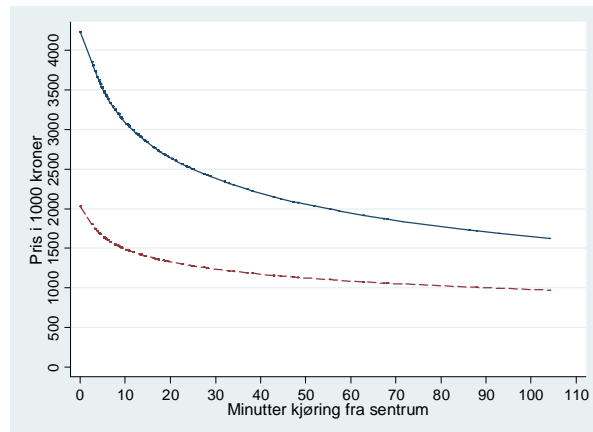
- Eneboliger omsatt i Stavangerregionen 1997-2001
- Boligprisvariasjoner innenfor et bo- og arbeidsmarkedsområde studeres
  - Inndeling basert på intensitet i daglige arbeidsreiser
  - Innenfor daglig pendleavstand fra regionsenteret
- Fokus på generelle regionale trekk som kan overføres til andre regioner
- Studerer ikke trekk som er relevant for mindre områder eller et spesifikt nabolag

		<b>Virkning på pris</b>
<b>Bygningsmessige kvaliteter</b>	Antall rom, badерom, soverom	+
	Boligareal	+
	Kjeller, garasje, lukket gårdsrom	+
	Boligtjenester (heis, air-condition etc.)	+
	Etasje (i fleretasjes boliger)	+
	Bygningsmessig kvalitet (design, materialer, innredning)	+
	Fasiliteter (svømmebasseng, tennisbane, gymnastikksal)	+
	Bygningens alder	-
<b>Lokalisering</b>	Avstand til sentrum	-
	Sjòutsikt, utsikt til vann eller elv	+
	Utsikt over fjell, dal, og golfbaner	+
	Hindring av utsikt	-
<b>Trekk ved nabolag</b>	Størrelse på åpen mark	+
	Inntektsnivå i nabolag	+
	Nærhet til gode skoler	+
	Kriminalitet,	-
	Trafikkstøy, støy fra flyplass	-
	Nærhet til kjøpesenter, nærhet til skogområder	?
	Kvalitet på nærmiljø (landskap, hager, lekeplass)	+

## Boligprisene avhenger av:

- Kjennetegn ved boligen
- Kjennetegn ved geografien eller omgivelsene

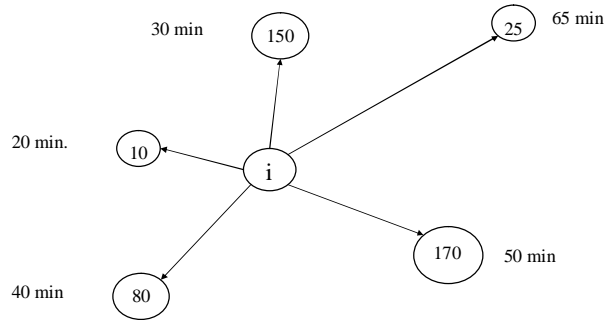
## Avstand fra sentrum



## Kritikk av dette målet:

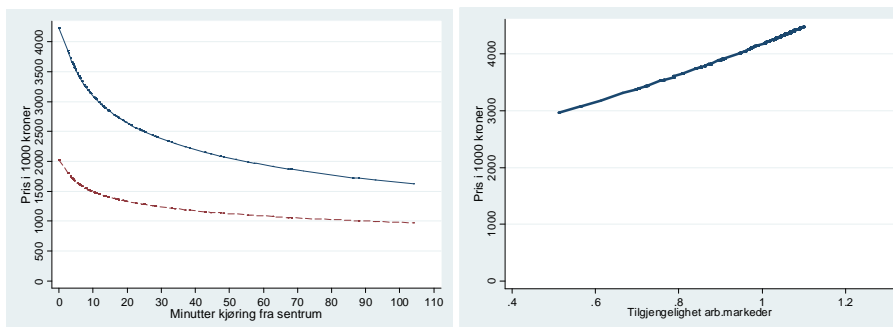
- Fanger ikke opp at arbeidsplasser er desentralisert
- Husholdninger består av mer enn en arbeidstaker

## Tilgjengelighet til arbeidsplasser:



Tallene i sirklene: antall arbeidsplasser.  
Reisetid i minutter ved bruk av bil

## Avstand fra sentrum og tilgjengelighet til arbeidsmarkeder:

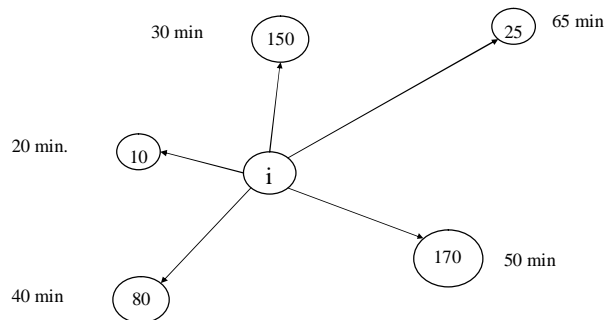


## Endring i pris på ”standard hus”:

	Stavangerregionen	Haugesundregionen
<b>Fra sentrum til ca 70 minutter fra sentrum.</b>	- 1.000.000 kroner	-500.000 kroner
<b>Fra sted med høyest tilgjengelighet til sted med lavest arbeidsplass tilgjengelighet</b>	-1.500.000 kroner	-700.000 kroner
<b>Sum prisendring:</b>	-2.500.000 kroner	-1.200.000
<b>Observert gjennomsnittspris enebolig (2007)</b>	4.103.000 (Stavanger) 1.839.000 (Eigersund)	2.156.000 (Haugesund) 1.369.000 (Etne)

Kilde gjennomsnittspriser: finn.no og Statistisk sentralbyrå.  
Predikerte priser er justert som for den generelle boligprisutviklingen

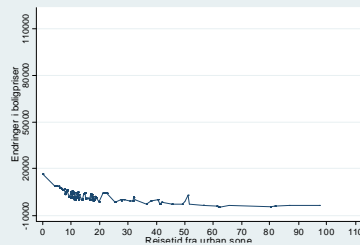
## Hvordan gjøre bruk av resultatene?



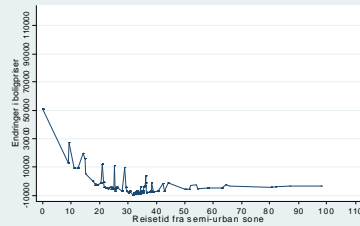
## Hvordan gjøre bruk av resultatene?

- Endre vegnettet (resultater ikke klare)
- Flytte arbeidsplasser
- Eksperiment:
  - Total sysselsetting er konstant
  - Relokaliserer 3% av sysselsettingen
  - Tre ulike soner: urban, semi-urban, landlig

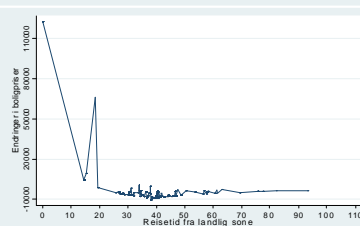
1. Arbeidsplasser flyttes til urban sone:



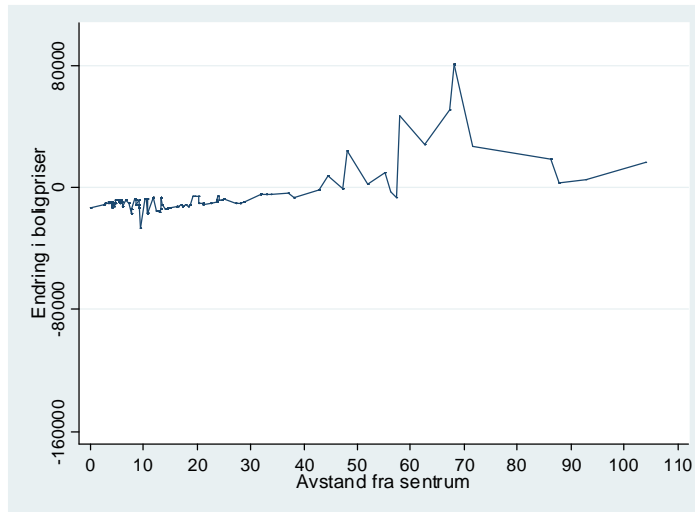
2. Arbeidsplasser flyttes til semi-urban sone:



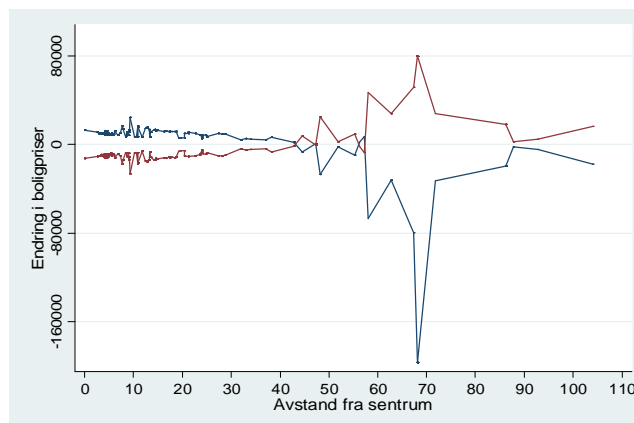
3. Arbeidsplasser flyttes til landlig sone:



## Arbeidsplasser desentraliseres



## Arbeidsplasser sentraliseres (og desentraliseres)



## Oppsummering:

- Virkning på boligpriser av endring i sysselsetting varierer mellom ulike soner.
- Forklaring: Pendlemønster
- Reduksjon i sysselsetting i utkanten gir større prisutslag enn økning i sysselsetting.
- Desentralisering av arbeidsplasser jevner ut prisforskjellene mellom sentrum og periferi. Motsatt ved sentralisering av arbeidsplasser.
- Ringvirkninger innenfor en radius på ca. 20 minutter

## Pågående og fremtid forskning ved HSH

- Lage en regionaløkonomisk modell, boligmarkedet er en viktig del.
- Pendling, flytting, handlestrømmer og lokaliseringsmønstre for bedrifter skal også integreres.
- Studere virkninger av sjokk på alle deler av en region.
- Finansiering : Norges Forskningsråd

