

Boligprisene i Oslo på 1990-tallet*

Erling Røed Larsen og
Dag Einar Sommervoll

Hvor mye har boligprisene i Oslo steget siden oppgangen begynte tidlig på 1990-tallet? Har de steget mer enn i resten av landet? Har alle boligtyper i Oslo steget like mye i pris? Hvis ikke, hvilke typer har steget mest og hvor mye? Denne artikkelen tar for seg slike spørsmål. Svar bør inneholde noe mer enn gjennomsnittspris per kvadratmeter på ulike tidspunkt fordi slike gjennomsnitt ikke kontrollerer for standard, beliggenhet og attraktivitet. Vi diskuterer konstruksjonen av boligprisindekser, og starter med å se på det generelle bildet SSBs boligprisindekser gir. Deretter kompletterer vi med å se på et datamateriale som inneholder gjentatte salg av samme bolig innenfor Oslo. Da kan vi isolere og rendyrke prisøkningen for en gitt boligtype i hovedstadsområdet. Vi finner i tall fra OBOS at prisene på leiligheter i Oslo steg generelt med 258 prosent fra 1991 til 2002. Små leiligheter steg med 340 prosent og store boliger med 177 prosent.

Innledning

Boligkjøp er en viktig finansiell beslutning for en husholdning siden prisen som regel utgjør flere ganger husholdningens årsinntekt. Hvis prisutviklingen på boliger er stabil, forutsigbar og nær en ubrutt tidstrend, så vil boligkjøpere ikke trenge nøyaktig kunnskap om utviklingen på prisene i boligmarkedet. De kan kjøpe når de vil uten å frykte at de kan være heldige eller uheldige. Men hvis prisene fluktuerer mye over tid, avviker sterkt fra trend eller hvis trenden har brekkpunkter, så vil boligkjøperne oppdage at de kan være heldige eller uheldige. Dette skaper et ønske om å forutse prisutviklingen. Et første skritt for å kunne gjøre dette, er å dokumentere utviklingen så langt ved å kartlegge historisk prisutvikling, og sammenholde utviklingen i pris for ulike typer boliger. I denne artikkelen spør vi: Er prisene for *samme* bolig i Oslo-området veldig forskjellige til forskjellige tider? Er det stor forskjell på prisstigningen på *ulike typer* boliger i Oslo? Er det stor forskjell på prisutviklingen i Oslo og resten av landet?

Denne artikkelen svarer «ja» på alle tre spørsmålene, og de svarene vil kunne fungere som sidepremiss for en videre samfunnsdebatt. En slik debatt pågår og vil fortsette ettersom utviklingen på boligmarkedet er av betydning for en rekke områder samfunnet er opptatt av. For eksempel vil ulike priser for ulike boliger på ulike tidspunkt kunne ha fordelingsmessige konse-

kvenser. Videre vil eventuelle brudd i prisutviklingen, med mulige betalingsproblemer for mange husholdninger, ha betydning for den finansielle stabiliteten. Dersom ulik prisutvikling på ulike boliger har sitt opphav i demografiske endringer eller endringer i bomønsteret, vil dette innebære utfordringer for tilbudssiden, altså boligbyggerne. Politikktutformere prøver å ta inn over seg hele bildet, og da vil et naturlig utgangspunkt for boligspørsmål være å ha kunnskap om faktisk utvikling i de senere år.

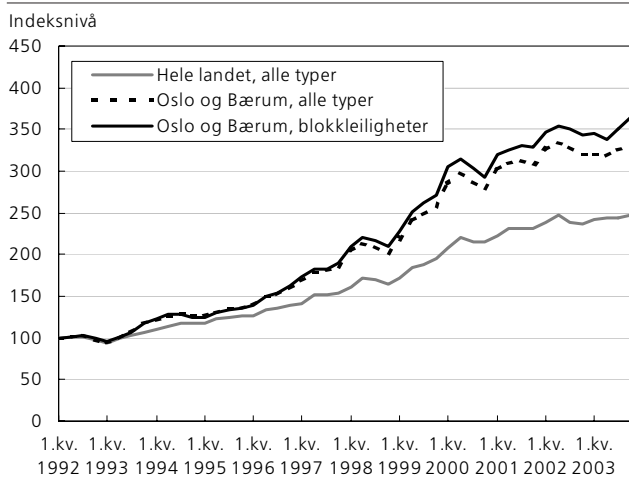
Vi ønsker derfor både å rapportere fra eksisterende prisindekser på boliger og beskrive våre prisindekser for ulike boligtyper. Indeksarbeid representerer store utfordringer, og dette vil prege artikkelen. La oss kort skissere innholdet i utfordringene. Med en prisindeks på bolig tenker vi oss en angivelse av hvor mye mer vi må betale for en bestemt type bolig på et tidspunkt sammenliknet med et tidligere tidspunkt. Umiddelbart kan det da være intuitivt fristende å sammenlikne gjennomsnittspriser for gitte tidspunkt, eventuelt gjennomsnittspriser per kvadratmeter for gitte tidspunkt. For eksempel kan en regne ut snittet for april, og så sammenlikne med snittet for mai. Men dersom boligene som er med den ene måneden, er forskjellige fra dem som er med den andre måneden, så vil en slik sammenlikning inkludere to effekter. Hvorfor? Dersom det er flere boliger som har utsikt den ene måneden enn den andre, så vil sammenlikningen bli upresis. To effekter, tidsforløp (en måned) og utsikt, sammenfattes i ett endringstall. Ideelt sett må en holde utsiktsvariabelen - og alle andre variable - konstant. En forsøker derfor å undersøke priser på ved å kartlegge viktigheten av og kontrollere for slike observerbare kjennetegn ved boliger. Dette kan en analytiker

Erling Røed Larsen er forsker ved Gruppe for skatt, fordeling og konsumentatferd (erling.roed.larsen@ssb.no)

Dag Einar Sommervoll er forsker ved Gruppe for skatt, fordeling og konsumentatferd (dag.einar.sommervoll@ssb.no)

¹ Forfatterne ønsker å takke Ådne Cappelen, Thor Herman Christensen, Torbjørn Eika og Thor Olav Thoresen for konstruktive kommentarer. Takk til OBOS for å la oss utnytte deres datamateriale. Vi takker også Bård Lian, som var meget hjelpsom med å tilpasse rådata til analyseformål. Feil og mangler er utelukkende forfatternes ansvar.

Figur 1. SSBs boligprisindekser, Oslo og Bærum og hele landet, 1. kvartal 1992-2003



Kilde: SSB. Boligprisindeksen er tilgjengelig på Internett: <http://www.ssb.no/emner/08/02/30/bpi/>

gjøre med visse statistiske analysemetoder som vi går nærmere inn på nedenfor.

Vår studie er basert på en totrinnsmetode. Først undersøker vi SSBs boligprisindeks, som er basert på transaksjonstall for samtlige rapporterte salg fra FINN.no og NBBL. Vi gjør dette for perioden som strekker seg fra 1992 til og med 2003, og ser på prisene oppnådd hvert kvartal hvert år. Dernest bruker vi en metode der *par* av salgspriser på samme bolig inngår - en såkalt gjentatte salgs metode. Her bruker vi transaksjonstall fra OBOS, og spesialiserer analysen til å se på prisutviklingen for ulike typer leiligheter i Oslo-området. Vi ser på leiligheter som er solgt to ganger i perioden fra og med 3. kvartal 1991 til og med 4. kvartal 2002. For eksempel kan en bolig være omsatt første gang i 1991 og omsatt andre gang i 1994. En annen bolig kan være omsatt første gang i 1993 og omsatt andre gang i 1999. Når vi så sammenholder prisforskjellene på slike tallpar, og når vi har tilstrekkelige mange av dem, får vi et godt mål for pristigningen siden vi da ser på prisendringer for samme boligtype og samme geografiske plassering. Denne innledende drøftingen antyder at på boligprisområdet står metodiske spørsmål i sentrum, og de metodiske valgene en tar, får konsekvenser for resultatene en oppnår, og må derfor tas med i tolkningen av tallene. Av den grunn vil denne artikkelen rette blikket også mot selve konstruksjonen av indeksene.

SSBs indeks viser at boligprisene for alle typer i hele Norge steg med 147 prosent i perioden 1992-2003. I Oslo steg indeksen med 230 prosent. Indeksen for boligpriser som vi konstruerer, som spenner den litt kortere perioden fra og med 3. kvartal 1991 til og med 4. kvartal 2002, viser at leilighetsprisene i Oslo for OBOS generelt steg med 258 prosent i en periode da konsumprisindeksen (KPI) steg med 28 prosent. Vi lar OBOS indeksen gå så langt tilbake og så langt fram som vi har tall for, slik at vi kan fange opp mest mulig

av bevegelsene i markedet. Det innebærer at OBOS-indeksen begynner et halvt år før SSBs Boligprisindeks. I korte trekk er våre funn slik: Små boliger, det vil si ettersom på 20 til 40 kvadratmeter, steg med 340 prosent. Store boliger, det vil si boliger med 5 rom, steg med 177 prosent. Dette forteller oss tre ting. For det første er det stor forskjell generelt på utviklingen i boligprisene i Oslo og i resten av landet. For det andre er det stor forskjell på boligprisnivået i Oslo i 1991 og i 2002. For det tredje er det stor forskjell på prisøkningene i Oslo i perioden for ulike typer leiligheter; små leiligheter har hatt størst prosentvis prisøkning.

Resten av artikkelen er bygd opp som følger. I neste avsnitt tar vi for oss SSBs boligprisindekser. Deretter ser vi på den metoden vi bruker, som kalles gjentatte salgs metode. Det påfølgende avsnitt beskriver dataene vi benytter. I femte avsnitt legger vi fram funnene våre. Til sist oppsummerer vi.

SSBs boligprisindekser

For perioden fra og med 1992 har SSB utarbeidet boligprisindekser for hele landet og underregioner for flere typer boliger og eierformer. Figur 1 viser indeksens utvikling i perioden for hvert kvartal fram til og med 2003 for tre av indeksene. Den delvis stiplede linjen dekker alle boligtyper for hele landet, den stiplede linjen dekker alle boligtyper for Oslo og Bærum og den heltrukne linjen representerer blokkleiligheter i Oslo og Bærum. Vi ser at for landet som helhet har boligprisene i denne perioden økt med 147 prosent. I Oslo og Bærum steg prisene med 230 prosent, og for undertypen blokkleilighet i samme område gikk boligprisene opp med 264 prosent.

Mønsteret viser flere interessante trekk. Vi ser at det ofte er et lokalt maksimum i 2. kvartal. For eksempel var indeksen i 2. kvartal for hele landet og alle typene i årene 2000-2003 større eller lik neste kvartal. Dette er et observerbart utslag av det eiendomscommentatorer ofte rapporterer, nemlig at våren og forsommeren er en tid for høye priser på de boligene som omsettes. Videre ser vi at prisveksten skyter fart i noen perioder mens den går langsommere i andre. For å illustrere: vi ser at indeksen for hele landet og alle typer økte fra 171 i 1. kvartal 1999 til 221 i 2. kvartal 2000, en økning på hele 29 prosent. I en senere halvannenårsperiode, fra og med 1. kvartal 2002 til og med 2. kvartal 2003, økte samme indeks med bare 2,5 prosent. Dette reflekterer blant annet at ulike perioder kjennetegnes med ulik økonomisk aktivitet og ulike anslag på den økonomiske framtid, både de makroøkonomiske for landet som helhet og de mikroøkonomiske for husholdningene selv.

Dessuten ser vi at boliger stiger mer i pris i hovedstadsområdet enn ellers i landet. Denne observasjonen kan benyttes både i diskusjoner om fordelingsmessige konsekvenser og om konsekvensene av mobilitet og flyttemønstre innenlands. I løpet av disse 12 årene

stiger boligprisene i landet som helhet med 147 prosent mens prisene øker med 230 prosent i Oslo-området. Denne formidable forskjellen antyder viktigheten av analyser som kan identifisere de faktorene som driver utviklingen.

La oss se nærmere på noen metodiske aspekter ved selve konstruksjonen av indeksen. SSB får grunnlagsdata til indeksen fra FINN.no og NBBL gjennom et samarbeid med Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) og Eiendomsmeglerforetakenes Forening (EFF). Data fra FINN.no leveres en gang per måned og en gang per kvartal fra NBBL. Boligene skal ikke ha vært omsatt til svært høy eller lav kvadratmeterpris, og boligene skal ikke ha svært store eller svært små boligareal. Siden utvalgene dekker omsatte boliger, kan det foreligge systematiske skjevheter med hensyn til geografisk fordeling og fordelingen av hvilke typer boliger som omsettes hvor og når.

SSBs boligprisindeks for hele landet beregnes ved å sammenfatte flere delindekser for selveide eneboliger, selveide småhus og selveide blokkleiligheter, samt småhus og blokkleiligheter i boligbyggelag. Christensen (op.cit.) beskriver hvordan de ulike delindeksene veies sammen. Mens SSB nå benytter data fra de ovennevnte kildene, utnyttet SSB tidligere opplysninger fra Tinglysningsregisteret ved en skjemaundersøkelse til boligkjøpere. Mens den tidligere metoden ga visse frafall - cirka 20 prosent - og innebar en viss forsinkelse i leveransen av data, så inkluderer FINN.no alle omsetninger fra de aller fleste eiendomsmeglerforetakene, og beregningen kan foretas på ferske data. I det siste er boligprisindeksen publisert under en måned etter utløpet av angjeldende kvartal. For illustrasjon nevner vi at i 4. kvartal 2003 ble informasjon fra 11 711 boligomsetninger benyttet.

I beregningene for de ulike delindeksene benyttes ulike metoder. Standard oppsettet er en med logaritmen til omsetningsprisen som avhengig variabel. De uavhengige variable - de som benyttes til å forklare prisvariasjonen - er logaritmen til boligareal og (såkalte dummy-) variable for geografiske områder og salgstidspunkt (kvartal). I første runde estimeres den hedoniske regresjonsmodellen, og deretter estimeres en indeks for boligpriser basert på de estimerte koeffisientene for kvartalene. Når en har inkludert boligareal og geografiske områder i regresjonen vil en da ha kontrollert for størrelse og sone, slik at indeksen er ment å gi et anslag på prosentvis økning i pris for en bolig av sammenliknbar størrelse i samme sone. I tillegg kontrollerer en for ulike typer ved å splitte opp i eneboliger, småhus og blokkleiligheter og former for eierskap som selveier og boligbyggelag. For boliger i boligbyggelag beregnes delindeksene ved hjelp av gjennomsnittstall for totalpriser per boligbyggelag.

SSBs indekser finnes på ulike aggregeringsnivå. Blant annet slår indeksen for hele landet og for alle typer

sammen boligpriser fra ulike soner og ulike typer. Når en beregner en disaggregert indeks for en sone, så brukes kun observerte omsetningstall. Men fordi noen soner kan ha høyere hyppighet av salg enn andre, kan høyhyppighetsområdene bli overrepresentert i indeksen. Fra disse sonene vil det da foreliggere flere observerte salg. Dette tar man hensyn til ved å bruke tall for boligbeholdning (antall boliger) og boligverdi i ulike områder skissert på denne måten: Vektene til sammenslåingen av de ulike priskomponentene er de estimerte verdiandelene til hver enkelt boligtype i hver av sonene, se Christensen (op.cit.). Disse verdiandelene får man ved å gange gjennomsnittlig omsetningspris med beholdningen av boliger. Legg merke til at disse gjennomsnittsprisene ikke er hentet fra data-materialet fra FINN.no, men fra SSBs eiendomsomsetningsstatistikk som baserer seg på alle tinglyste omsetninger (av selveierboliger). For borettslagsboliger bruker en tall fra NBBL. Opplysninger om antall boliger i ulike områder får en fra Folke- og boligtellningene.

Tallene fra SSB viser stor stigning for hele landet, og en formidabel stigning i prisene i Oslo-området. På bakgrunn av disse tallene reiser det seg flere spørsmål. For det første skulle vi gjerne ha kunnet bryte ned indeksen for Oslo-området i ulike typer leiligheter slik at vi kunne undersøke prisutviklingen på små sammenliknet med store leiligheter. Dette for å kunne levere tallgrunnlaget for drøftinger om eventuelle ulikheter i boligkonsum og andre spørsmål knyttet til forskjellig fart på prisutviklingen for små og store leiligheter. Slike tall vil kunne benyttes som premisser for analyser knyttet til mobilitet inn mot hovedstad-sområder i ulike segmenter av befolkningen, konsekvenser av at husholdningenes størrelse blir mindre og et mulig påfølgende behov for (å bygge) ulike typer boliger, fortrinnsvis små. For det annet vet vi at utvalgssammensetningen kan variere over tid. Slike sammensetningsendringer kan påvirke estimerte priser for utvalgene i SSBs indeks. Vi ønsker derfor å kunne kontrollere for så mange kjennetegn som mulig - utover boligareal og geografisk område - for å undersøke validiteten i ulike indekser. I metoden for gjentatte salg kan vi kontrollere for de aller fleste og de aller viktigste kjennetegnene, i og med at vi sammenlikner *samme* leilighet solgt to ganger.

Metoden med gjentatte salg

Vår metode ble, i den formen vi bruker den, lansert av Case og Shiller (1989). I Røed Larsen og Sommervoll (2003) går vi grundig gjennom litteraturen, metoden og de funnene vi gjør. I denne artikkelen nøyer vi oss med en grov skisse.

I boligindekslitteraturen er det to hovedretninger for å lage en robust indeks. Den ene metoden - den hedoniske - gjør bruk av observerte kjennetegn ved hvert boligobjekt som kan være av betydning for pris. Ved siden av størrelse og beliggenhet kan for eksempel balkong, peis, boblebad og nærhet til offentlig kom-

munikasjon viktig for boligetterpørrere. Ved hjelp av regresjonsanalyse estimeres hvert av disse kjennetegnens betydning for pris. Styrken til en slik angrepsmåte er at den prøver eksplisitt å tallfeste de faktorene som er av betydning for prisen, og angi hvor mye hvert kjennetegn koster, slik at en oppnår å levere prisindekser som er detaljerte. Ideelt sett kan slike indekser svare på hvor mye mer en boligkøper må betale for kjennetegn som peis, balkong og nabolagsfasiliteter i en studert periode. SSBs boligprisindekser omtalt i foregående avsnitt passer i denne metodetradisjonen, men har ingen boligkjennetegn utover størrelse, boligtype og geografisk plassering. Internasjonalt har det vært en trend til å inkludere stadig flere boligkjennetegn, dels for å studere deres isolerte betydning for pris, men mest for å gi bedre prisindeksestimater. Dessverre er denne ambisiøse indekstanken også metodens svakhet. Den stiller sterke krav til data - metodens kvalitet avhenger av hvor mange boligkjennetegn en kan observere - og det er det alltid en fare for at de mest relevante parametrene for prisen ikke er med. Videre er det vanskelig å stille opp en treffende sammenheng mellom kjennetegn og pris. Hvor nært er et hus fra en jernbanelinje før prisen påvirkes? Er det sikkert at nærhet alltid trekker ned eller opp? Vil prisen på nærhet til en kafe øke like mye når avstanden kortes fra 100 til 50 meter som når den kortes fra 500 til 450 meter?

Den andre hovedretningen innen boligprisindekser søker å unngå denne type problemer. Den betrakter kun salg av samme bolig. Dersom boligen i det alt vesentlige er uforandret, er prisdifferansen mellom de to salgene et godt mål på prisutviklingen til den *aktuelle* boligen i det tidsrommet. Ved å se på et stort antall repeterte salg, estimeres (ved regresjon) hvor mye prisene har steget fra kvartal til kvartal eller fra år til år. En slik angrepsmåte har flere fordeler. For det første ligger metoden nært opptil hva vi intuitivt vil mene med prisutvikling på boliger, siden vi da tenker på prisutvikling på ett objekt, snarere enn - som i den andre metoden - en prisutvikling til ulike egenskaper ved en bolig. Videre er en gjentatte salgs metode ikke avhengig av å kjenne boligens egenskaper i detalj, og heller ikke avhengig av vanskelig testbare hypoteser knyttet til hvordan disse egenskapene samspiller for å gi markedspris.

En boligprisindeks basert på gjentatte salgs metode, kan tenkes på som et gjennomsnittsprisutvikling for boliger. Som for grove gjennomsnittstall for kvadratmeterpris, kan dette kamufflere relevant variasjon i undermarkeder. Derfor har metoden først og fremst en styrke hvis den bruker undermarkeder som er definert ved lett målbare egenskaper som størrelse og beliggenhet. I analysen av OBOS-leiligheter, studeres kun de leilighetene som selges to ganger. Prisutvikling fra kvartal til kvartal estimeres ved et standard

regresjonsoppsett (For detaljer see Røed Larsen & Sommervoll 2003). Metoden tar i likhet med regresjonsmetoden beskrevet i avsnittet over ikke hensyn til mulig utvalgsskjevhet. Utvalgsskjevhet vil i denne sammenheng si si at de boligene som faktisk blir solgt, skiller seg fra dem som ikke blir det. En mulig utvalgsskjevhet kan være større for vår repeterte-salgs-modell siden boliger solgt to ganger innen den aktuelle tidsperioden kan ha karakteristika som skiller seg fra boliger forøvrig. I hvilken grad og i hvilken retning en slik skjevhet vil drive resultatene, er uvisst. Tradisjonelt har litteraturen fokusert oppmerksomhet på at leiligheter som selges ofte har visse negative kjennetegn som stimulerer til salg. Nyere empirisk forskning tyder imidlertid på at boliger som selges ofte, appresierer mer. Mest sannsynlig er en eventuell skjevhet liten, og særlig i vårt tilfelle med OBOS-leiligheter siden de er mer homogene enn boligmassen forøvrig. I tillegg selges de langt oftere, slik at de som selges to ganger neppe tilhører en spesiell undergruppe leiligheter med særlige negative eller positive kjennetegn.

Boligdata fra OBOS

Vi fikk våre transaksjonsdata fra OBOS. Tallene dekker perioden fra tredje kvartal i 1991 til fjerde kvartal i 2002, og totalt har vi tall fra 437 borettslag med 55 961 salg registrert. 34 025 av dem er registrert som repeterte salg, og 20 804 var salg av samme bolig eksakt to ganger. Dette gir oss 10 402 boligobjekter med gjentatte salg. Vi forkastet 26 av disse fordi de inneholdt åpenbare feil, noe som resulterte i at 10 376 salgspar ble benyttet i analysen.

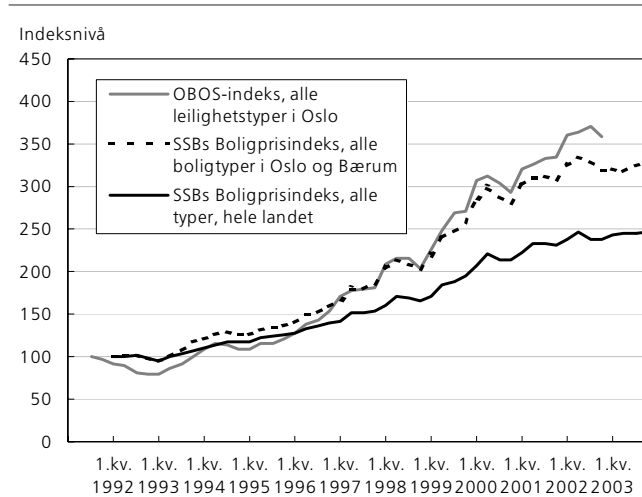
Hver transaksjon inneholder informasjon om størrelse i kvadratmeter, antall rom, antall soverom, salgsdato og størrelsen på fellesgjeld i borettslaget. I foreliggende analyse benytter vi kvadratmeter og antall rom til å lage delindekser og salgstidspunkt til å periodisere tallene. Leilighetspris er definert til å være kontraktsum pluss andel av fellesgjeld.

Hva OBOS-tallene forteller

Analysen av gjentatte salg viser flere klare mønstre. I tillegg til en å vise en formidabel prisstigning på leiligheter, viser den svært varierende prisvekst avhengig av størrelse. Figur 2 indikerer prisutvikling fra kvartal til kvartal over en drøy tiårsperiode. Vi ser at hovedindeksen, den som inkluderer alle typene leiligheter, stiger med 258 prosent. Små leiligheter, det vil si ettersom mellom 20 og 40 kvadratmeter, stiger med 340 prosent. Store leiligheter, det vil si de som har fem rom, har en verdiøkning på 177 prosent. I samme tidsrom steg konsumprisindeksen med 28 prosent. Med andre ord ser vi en sterk stigning i realverdi¹.

Vi ser også at vår prisindeks faller til et minimum for 1. kvartal 1993. Da er vår generelle prisindeks 21 prosent lavere enn starttidspunktet i 3. kvartal 1991.

¹ Altså prisene i løpende kroner dividert med konsumprisindeksen.

Figur 2. Indekser for alle leilighetstyper i OBOS og SSBs indekser, 1991-2003

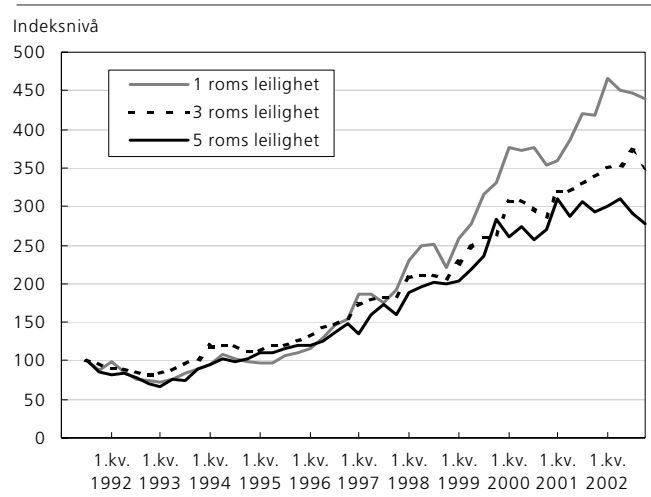
Kilde: Statistisk sentralbyrå.

Dette bunnpunktet sammenfaller i tid med lavt aktivitetsnivå i den norske økonomien. Samtidig viser vår indeks et toppunkt i 3. kvartal 2002, og et markant fall for kvartalet etter. Fallet går sammen med at den norske økonomien gikk inn i en periode med lavere utnyttelse av kapasiteten i økonomien. Dette antyder at boligpriser og økonomiens aktivitetsnivå henger sammen.

Videre ser vi to tydelige fall i figur 2 - i tillegg til siste kvartal - for vår indeks for alle leilighetstyper. For 3. kvartal 1998 står indeksen i 216, og så faller den til 204 i 4. kvartal. Dette kan igjen ha sammenheng med forhold i norsk økonomi og økning i det nominelle rentenivået. For 1. kvartal 1999 er indeksen oppe på 226, og den fortsetter til 248 i 2. kvartal og 269 i 3. kvartal. Dette innebærer en retur til rask prisstigningstakt etter fallet. I år 2000 faller indeksen igjen i 4. kvartal. Mens den sto i 303 i 3. kvartal, står den i 293 i 4. kvartal. Igjen tolker vi dette inn i en kontekst med generelle forhold i norsk økonomi og stigning i nominelle renter. Gjennomgående er vår indeks på lave nivåer i 4. kvartal.

I Figur 3 har vi tegnet inn den prisveksten for 3 leilighetsstørrelser. Figuren viser at ettromsleilighetene har økt langt mer i pris enn større leiligheter. Videre ser vi at konjunktoreffekter ser ut til å ramme alle leilighetstypene. Prisene er gjennomgående lavest i lavkonjunkturen i 1993. Samtidig snur prisene i siste kvartal 2002. Da gikk også Norges økonomi inn i en periode med underutnyttelse av kapasiteten.

I tillegg ser vi at det er svingninger i indeksene, særlige for de minste leilighetene, og i Røed Larsen og Sommervoll (2003)² viser vi at svingningene er størst for de aller minste leilighetene. For de små leilig-

Figur 3. Indekser, tre ulike leilighetstyper, OBOS, 3. kvartal 1991-4. kvartal 2002

Kilde: Statistisk sentralbyrå.

hetene observerer vi flere store hopp i indeksverdi, for eksempel ser vi ett i 2. kvartal i 1998, dernest både i 2. og 3. kvartal i 1999, 1. kvartal i 2000, 3. kvartal 2001 og 1. kvartal i 2002. Vi ser også noen markante fall, for eksempel i 4. kvartal 1998 og 4. kvartal 2000. For de minste leilighetene ser det ut til at utslagene er sterkere enn for andre typer leiligheter. For de største leilighetene er veksten minst og den ser ut til å flate ut sist i perioden.

Oppsummering

SSBs prisindeks for blokkleiligheter i Oslo og Bærum steg med 264 prosent i perioden 1992-2003, mens indeksen for alle boliger i Oslo og Bærum steg med 230 prosent og indeksen for alle boliger i hele landet steg med 147 prosent. Vår indeks - beregnet med gjentatte salgs metode på tall fra OBOS - finner en prisstigning for leiligheter i Oslo i perioden 3. kvartal 1991-4. kvartal 2002 på 258 prosent. Dette inntreffer i en periode da den generelle konsumprisindeksen bare steg med 28 prosent. Mens SSBs indeks beregnes på bakgrunn av salgstall fra FINN.no og NBBL samt beholdningstall fra Folke- og bolig tellingen, beregnes våre tall fra transaksjoner registrert av OBOS for leiligheter i Oslo-området. SSBs indeks kunne tenkes være sensitiv for ulike sammensetninger av boligtyper på ulike tidspunkter. Når vi for OBOS-transaksjonene kun benytter gjentatte salg av samme leilighet, vil vi kunne kontrollere for en ulik sammensetningseffekt - men ikke mulige effekter som har sin kilde i at leiligheter som er solgt to ganger, kan tenkes å være annerledes enn andre. Disse to prisstigningstallene er således framkommet på forskjellige måter, og det at tallene fra to beregningsmåter ligger nær hverandre i størrelse, underbygger inntrykket av høy prisstigningstakt på boliger og bevirker til å belyse de relative stigningene for ulike typer boliger på ulike steder.

² I den versjonen som kommer i Housing, Theory, and Society.

Det er verdt å merke seg flere andre forhold i tillegg til selve prisveksten. For det første: Prisene øker med forskjellig takt i ulike perioder. SSBs indeks økte med 29 prosent fra og med 1. kvartal 1999 til og med 2. kvartal 2000, men bare med 2,5 prosent fra og med 1. kvartal 2002 til og med 2. kvartal 2003. Dette peker hen mot at boligprisenes utvikling er sensitiv for utviklingen i determinanter som realrente, realinntekt, arbeidsløshet og det generelle inntrykket av økonomiske framtidsutsikter. Videre viser vår OBOS-baserte indeks fall i indeksverdiene på slutten av årene 1998 og i 2000 da nominelle renter steg.

For det annet ser det ut til å være systematiske sesongvariasjoner gjennom året. Våren framstår som en periode med høye boligpriser. For eksempel var SSBs indeks for alle boliger i hele landet ikke høyere i 3. kvartal enn i 2. kvartal i perioden 2000-2003. Gjentatte salgs metode på OBOS-data utpeker 4. kvartal som en periode der det ikke oppnås høye priser på boliger sett i forhold til de andre kvartalene. Dette er et interessant trekk som bekrefter anekdotiske bevis fra eiendoms kommentatorer. Vi vil ikke her spekulere i årsaker.

For det tredje ser vi forskjeller i appresiering i verdi for ulike typer boliger innenfor Oslo-området Mens prisveksten for leiligheter i Oslo-området generelt er på 259 prosent, er den på hele 340 prosent for små leiligheter og på mye lavere, 177 prosent, for store leiligheter.

I stikkordsform kan vi derfor si at hovedmønsteret denne artikkelen dokumenterer, er at det foreligger store endringer i relative priser på boliger i Norge siden 1992. Osloboliger har blitt dyrere relativt til resten av landet. Små leiligheter i Oslo har steget relativt mer i pris enn store leiligheter i Oslo. Disse dramatiske trekkene ved prisutviklingen presser fram spørsmål om hvorfor. Det ville være nyttig å kunne avgjøre betydningen av ulike etterspørsels- og tilbudsforhold. Er det slik at det er økt preferanse for det å bo i og derpå følgende flytting til hovedstaden som har presset prisene i området? Er det slik at økt antall studenter, single og skilte bidrar til den relativt store prisøkningen for små leiligheter i Oslo? Dette er spørsmål denne artikkelen reiser, og som videre forskning vil kunne belyse.

Referanser

Case, K. E. og R. J. Shiller (1989): The Efficiency of the Market for Single-Family Homes, *American Economic Review*, **79**: 1, s 125-137.

Christensen, T. H. (2003): Boligprisindeksen: Data-grunnlag og beregningsmetode, Notater 2003/83, Oslo: Statistisk sentralbyrå.

Røed Larsen og Sommervoll (2003): Rising Inequality of Housing? Evidence from Segmented Housing Price Indices, Discussion Paper 363, Oslo: Statistisk sentralbyrå, revidert og utvidet versjon kommer i *Housing, Theory, and Society*.