

## 6. Husholdningene

Husholdningssektoren er en av de største sektorene i norsk økonomi. Store deler av lønn og kapitalavkastning fra produksjon i ulike sektorer ender som inntekt hos husholdningene, som enten kan konsumeres eller spares. I de senere årene har det vært en betydelig økning i husholdningens disponible realinntekter. En stor del av denne økningen er brukt til å øke forbruket (både av varer og tjenester). Husholdningene velger å sitte med mindre finansiell formue (bankinnskudd, aksjer, og andre fordringer), og høye boligpriser har bidratt til at gjelden som andel av disponible inntekt har økt.

### 6.1. Inntekt

Husholdningenes inntekt består av lønnsinntekter, finansielle inntekter som renteinntekter og utbytte på aksjer og obligasjoner, samt pensjoner og overføringer fra staten via trykkesystemet eller som skattefrie overføringer som barnetrygd og sosialstøtte. Disse ulike inntektskildene varierer i størrelse mellom husholdningsgrupper og over tid, bl.a. som følger av endringer i skattereglene. Inntektssammensetningen påvirkes også i høy grad av husholdningenes tilknytning til arbeidsmarkedet. Hvor mye varer og tjenester husholdningen kan kjøpe avhenger av disponibel realinntekt, som er samlede inntekter fratrukket skatter, renteutgifter og justert for prisstigning.

### Disponibel realinntekt

I følge foreløpige nasjonalregnskapstall økte husholdningens disponible inntekter<sup>1</sup> med 5,4 prosent fra 2010 til 2011. Etter korreksjon for prisendringer (målt ved nasjonalregnskapets prisindeks for konsum i husholdninger og ideelle organisasjoner) innebærer dette en økning i den disponible realinntekten, eller kjøpekraften, på 4 prosent. Dette er sterkere enn i 2010, da veksten var 3,5 prosent.

Lønnsinntektene er den største inntektskomponenten for husholdningssektoren. I 2011 økte lønnsinntektene

<sup>1</sup> Tallene for husholdninger omfatter også inntektene og utgiftene til ideelle organisasjoner.

Tabell 6.1. Husholdninger og ideelle organisasjoner. Inntekter og utgifter<sup>1</sup>. Milliarder kroner

	Løpende priser				Realvekst. Prosent <sup>2</sup>			Bidrag til vekst i disponibel realinntekt. Prosentpoeng		
	2008	2009	2010*	2011*	2009	2010*	2011*	2009	2010*	2011*
<b>Inntekter</b>	<b>1 432,7</b>	<b>1 468,1</b>	<b>1 543,3</b>	<b>1 639,1</b>	<b>0,0</b>	<b>2,9</b>	<b>4,9</b>	<b>0,7</b>	<b>4,1</b>	<b>6,6</b>
Lønn	861,4	889,0	924,4	979,6	0,7	1,8	4,6	0,6	1,5	3,8
Blandet inntekt	114,4	112,1	121,9	127,8	-4,4	6,4	3,5	-0,5	0,7	0,4
Formuesinntekter	105,3	82,0	86,6	99,4	-24,0	3,4	13,4	-2,5	0,3	1,0
herav: mottatt aksjeutbytte	26,5	26,2	31,4	37,6	-3,6	17,5	18,1	-0,1	0,4	0,5
Offentlige stønader	298,2	326,5	345,2	366,6	6,9	3,5	4,8	2,0	1,1	1,5
Andre inntekter (netto)	53,4	58,6	65,3	65,7	7,1	9,1	-0,7	0,4	0,5	0,0
Korreksjon for indirekte målte banktjenester	36,6	44,8	46,4	47,2	19,4	1,4	0,3	0,7	0,1	0,0
<b>Utgifter</b>	<b>467,8</b>	<b>446,4</b>	<b>461,9</b>	<b>498,0</b>	<b>-6,9</b>	<b>1,3</b>	<b>6,4</b>	<b>3,2</b>	<b>-0,6</b>	<b>-2,6</b>
Skatt av inntekt og formue	337,8	352,0	368,9	396,0	1,7	2,6	6,0	-0,6	-0,9	-2,0
Formuesutgifter	130,0	94,4	93,0	102,0	-29,1	-3,5	8,3	3,8	0,3	-0,7
<b>Disponibel inntekt</b>	<b>1 001,6</b>	<b>1 066,6</b>	<b>1 127,9</b>	<b>1 188,3</b>	<b>3,9</b>	<b>3,5</b>	<b>4,0</b>			
Korr. sparing i pensj.fond	36,4	33,6	30,8	36,1						
Konsum	1 002,6	1 027,7	1 088,1	1 126,5						
Sparing	35,3	72,4	70,5	97,9						
Kapitaloverføringer, netto	-2,0	-2,431	-2,4	-1,8						
Nettorealinvesteringer	59,5	48,4	47,5	72,0						
Nettofinansinvestering	-26,1	21,6	20,7	24,2						
Memo:										
Sparerate	3,5	6,8	6,3	8,2						
Nettofinansinvesteringsrate	-2,6	2,0	1,8	2,0						

<sup>1</sup> På grunn av avrundingsfeil summerer ikke underkomponentene seg nøyaktig opp til totaltallene.

<sup>2</sup> Nasjonalregnskapets prisindeks for konsum i husholdninger og ideelle organisasjoner er brukt som deflator(2009=1)

Kilde: Statistisk sentralbyrå.

med 4,6 prosent målt i faste priser. Dette er høyere enn i 2009 og 2010, da veksten var henholdsvis 0,7 prosent og 1,8 prosent.

Målt i realverdi økte skatteinnbetalingene på inntekt og formue med 6 prosent i 2011. Dette henger nært sammen med høyere lønnsinntekter. Lønnsinntektene etter betalt skatt bidro til å trekke opp disponibel realinntekt med 1,8 prosentpoeng, og var den inntektskomponenten som bidro sterkest til veksten i disponibel realinntekt i 2011.

Pensjoner og stønader fra det offentlige, som er den viktigste inntektskilden for pensjonister og trygdede, økte med 4,8 prosent i realverdi i 2011 og bidro til å trekke opp veksten i disponibel realinntekt med 1,5 prosentpoeng. Økning i utbetalte alderspensjoner sto for det største bidraget.

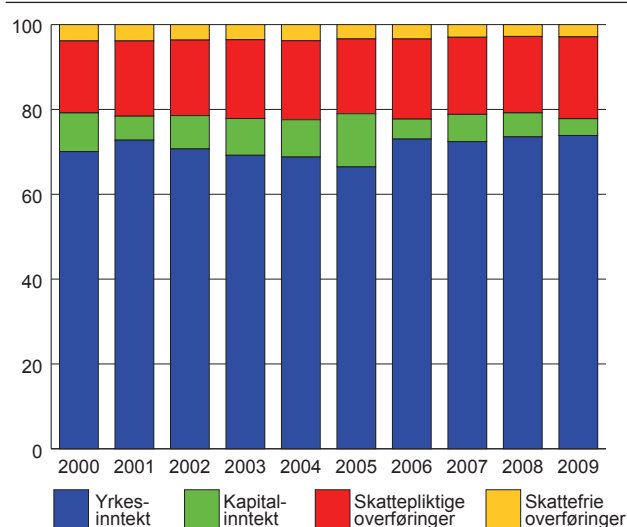
Husholdningenes formuesinntekter består i hovedsak av renter på bankinnskudd og aksjeutbytte samt beregnet avkastning på forsikringskrav, mens formuesutgiftene stort sett omfatter gjeldsrenter. Husholdningene har langt høyere rentebærende gjeld enn rentebærende fordringer, når vi holder husholdningenes forsikringskrav utenom. Foreløpige anslag viser at formuesinntektene gikk opp med 13,4 prosent i 2011. Denne økningen skyldes både økte renteinntekter og høyere aksjeutbytte. Husholdningenes formuesutgifter økte med 8,3 prosent. Samlet bidro netto formuesinntekter til å trekke veksten i disponibel realinntekt opp med 0,3 prosentpoeng.

### Utviklingen i inntektens sammensetning

Statistisk sentralbyrås inntektsstatistikk<sup>2</sup> dekker de aller fleste kontante inntekter som norske privathusholdninger mottar, og gjør det mulig å se på inntektsutviklingen til ulike husholdningstyper. Tall for inntektsåret 2009 viser at den samlede inntekten til husholdningene var på 1 347 milliarder kroner. Den desidert største inntektskilden er yrkesinntekt (lønns- og næringsinntekter inkludert sykepenger) som utgjorde drøyt 995 milliarder kroner i 2009.

Kapitalinntektene utgjorde til sammen drøyt 53 milliarder kroner eller 4 prosent av husholdningenes samlede inntekter i 2009. Dette er den laveste andelen kapitalinntektene har hatt på 2000-tallet. Husholdningenes kapitalinntekter økte betydelig fra 2001 og fram til og

Figur 6.1. **Sammensetning av husholdningenes samlede inntekter. 2000 til 2009. Prosent**



Kilde: Statistisk sentralbyrå.

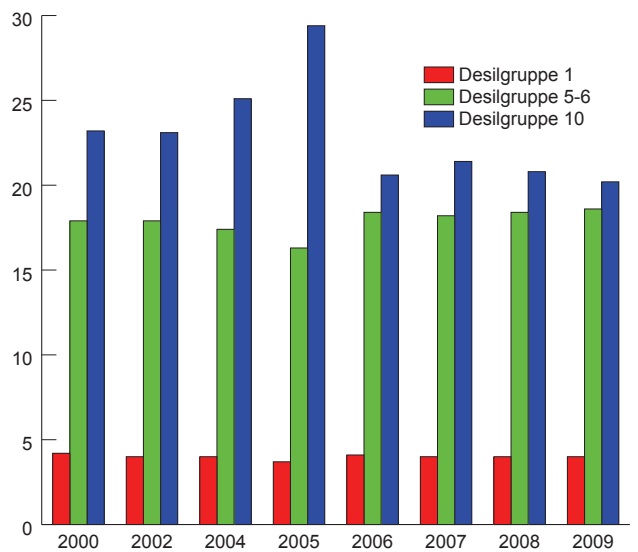
med 2005 hovedsakelig på grunn av høye aksjeutbytter. Hovedårsaken til nedgangen etter 2005 er det betydelige fallet i aksjeutbytter, blant annet som følge av tilpasninger til endringer i beskatningen av aksjeutbytte i 2006. Utbetalt aksjeutbytte økte likevel fra drøyt 17 milliarder i 2007 til 25 milliarder kroner i 2008. Utbetalt aksjeutbytte til norske husholdninger i 2009 lå på samme nivå som året før. Renteinntekter har de siste årene vært den største kapitalinntekten for husholdningene, men sterkt fallende innskuddsrente brakte renteinntektene ned fra drøyt 38 milliarder kroner i 2008 til drøyt 20 milliarder kroner i 2009.

Pensjoner, trygder og ulike stønader utgjorde om lag 299 milliarder kroner i 2009, hvorav 260 milliarder kroner var skattepliktige. Størst var pensjoner fra folketrygden med 192 milliarder kroner, der alderspensjoner alene utgjorde nesten 108 milliarder og ulike uføreytelser drøyt 58 milliarder kroner. Ulike skattefrie kontantstønader, som for eksempel barnetrygd, kontantstøtte, sosialhjelp og bostøtte, utgjorde i underkant av 39 milliarder kroner i 2009.

Fra 2000 til 2009 økte den samlede yrkesinntekten til norske privathusholdninger med drøyt 40 prosent målt i faste priser (deflatert med konsumprisindeksen). Yrkesinntektens betydning, målt som andel av den samlede inntekten til norske husholdninger, økte fra 70 prosent i 2000 til 74 prosent i 2009. Om lag hver femte krone som norske husholdninger mottok i 2009 kom fra ulike pensjoner, trygder og stønader. Denne andelen har vært stabil de siste årene. Skattepliktige pensjoner og trygder økte med 51 prosent fra 2000 til 2009 målt i faste priser. Ulike skattefrie overføringer, som for eksempel barnetrygd, kontantstøtte, sosialhjelp og bostøtte utgjør en liten, og synkende andel av husholdningenes samlede inntekter. De utgjorde under 3 prosent av samlet inntekt i 2009.

<sup>2</sup> Inntektsstatistikken fra Statistisk sentralbyrå omfatter alle registrerte kontante inntekter som husholdningene mottar i løpet av året, og omfatter summen av yrkesinntekter, kapitalinntekter og overføringer, fratrukket utlignet skatt og negative overføringer. Tall fra inntektsstatistikken kan avvike fra nasjonalregnskapets tall (gjengitt i tabell 6.1). Inntektsstatistikken omfatter kun personer i privathusholdninger, og ikke institusjonsbefolkningen eller ideelle organisasjoner som i nasjonalregnskapet. Inntektsstatistikken omfatter kun de kontante inntektene som husholdningene mottar, og ikke imputerte størrelser som for eksempel verdien av boligjenester for selveiere (fratrukket renter på boliglån og andre utgifter en har i tilknytning til det å eie egen bolig) eller avkastning på forsikringskrav, slik nasjonalregnskapet gjør.

Figur 6.2. **Fordeling av husholdningsinntekt etter skatt per forbruksenhet. (EU-skala). Andel av totalinntekten. Desilene 1, 5-6 og 10. 2000-2009**



Kilde: Inntektsstatistikk for husholdninger, Statistisk sentralbyrå.

<sup>1</sup> I denne figuren er husholdningene i 5. og 6. desil slått sammen for å kunne se hvordan utviklingen har vært for husholdningene i den midtre delen av inntektsfordelingen.

### Inntektsfordelingen

Norske husholdninger har opplevd en betydelig inntektsvekst de siste årene, men noen grupper har økt sine inntekter mer enn andre. Ved å slå sammen inntektene til alle medlemmer i samme husholdning og benytte forbruksvekter for sammenlikning, kan vi si noe om inntektsutviklingen til ulike husholdningstyper.

Siden gjennomsnittsinntekten kan påvirkes av husholdninger med svært høye inntekter, er medianinntekten ofte et bedre uttrykk for inntektene til en "typisk" husholdning. Ser vi på utviklingen siden årtusenskiftet, har norske husholdninger hatt en betydelig forbedring av sin kjøpekraft. Fra 2000 til 2009 økte medianinntekten til husholdningene med nesten 33 prosent målt i faste priser.

I 2009 var medianinntekten til husholdningene etter skatt nesten 397 000 kroner. Dette var en svak nedgang fra året før målt i faste priser. Nedgangen i husholdningenes inntekter fra 2008 til 2009 skyldes først og fremst lavere lønns- og næringsinntekter på grunn av finanskrisen og et vanskeligere arbeidsmarked i 2009. Blant husholdningene med de høyeste inntektene bidro i tillegg reduserte kapitalinntekter til inntektsnedgangen.

De fleste husholdningstyper med personer i yrkesaktiv alder opplevde en nedgang i medianinntekten fra 2008 til 2009, når renteutgifter ikke er tatt med i inntektsbegrepet. De eldre husholdningene, både aleneboende og par uten barn, var de eneste med en realvekst i medianinntekten etter skatt fra 2008 til 2009.

Fra 2000 til 2009 økte medianinntekten til par 65 år og eldre med mer enn 46 prosent, etter å ha justert for inflasjonen. Blant eldre aleneboende (65 år og eldre)

var realinntektsveksten i denne perioden på nesten 42 prosent, målt ved medianinntekten. Gode trygdeoppgjør de siste årene, og at det har kommet til nye pensjonistkull med et klart høyere inntektsgrunnlag og høyere tilleggspensjoner enn tidligere kull, forklarer hvorfor disse gruppene har hatt en så høy realvekst i husholdningsinntekten siden årtusenskiftet.

Lavest inntektsvekst finner vi blant de yngre aleneboende. Fra 2000 til 2009 økte medianinntekten for enslige under 45 år med 16 prosent målt i faste priser – langt lavere enn den generelle inntektsveksten i samfunnet.

Også blant barnefamiliene var inntektsøkningen noe lavere enn blant husholdningene totalt sett. Par med store barn (7-17 år) hadde den høyeste inntektsøkningen fra 2000 til 2009 med drøyt 29 prosent, mens par med små barn (0-6 år) og eneforsørgere hadde en litt svakere inntektsutvikling (25-27 prosent). En tobarnsfamilie (par med to barn, yngste hjemmeboende barn under 20 år) hadde i 2000 en medianinntekt etter skatt på 503 000 målt i 2009-kroner. I 2009 var medianinntekten for en tilsvarende barnefamilie 656 000 kroner. Den "gjennomsnittlige" tobarnsfamilien hadde altså drøyt 150 000 kroner mer i inntekt etter skatt i 2009 enn i begynnelsen av tiåret, når det er tatt hensyn til prisveksten i perioden. Denne veksten skyldes en generelt høy reallønnsutvikling i perioden. I tillegg har det blitt flere toinntektsfamilier.

I figur 6.2 er hele befolkningen sortert etter størrelsen på inntekt etter skatt per forbruksenhet. Det vil si at husholdningsinntekten korrigeres for stordriftsfordeler og ulik sammensetning av husholdningene, og deretter delt inn i ti like store grupper, gjerne kalt desiler. Hvis inntektene hadde vært helt likt fordelt ville hver av inntektsklassene hatt 10 prosent av de samlede inntektene i samfunnet.

Inntektsstatistikken viser at forholdet mellom inntektsandelen i toppen av inntektsfordelingen og mer middels inntekter har blitt noe jevnere siden 2007. Det er først og fremst en nedgang i inntektene hos husholdningene i toppen av fordelingen som forklarer dette. I 2009 ble både husholdningenes kapitalinntekter og næringsinntekter redusert. Dette er inntekter som tradisjonelt har størst inntektsmessig betydning for husholdningene i toppen av fordelingen, fordi de har høyest finansiell formue (kontanter, aksjer, obligasjoner og andre verdipapirer). En rangering av husholdningene etter størrelsen på brutto finanskapital viser at halvparten med lavest kapital til sammen disponerte 3,6 prosent av samlet finanskapital i landet i 2009. Tilsvarende andel blant tidelen med høyest finanskapital var nesten 70 prosent.

Tidelen med de aller høyeste inntektene disponerte 20,8 prosent av de samlede inntektene i 2008. I 2009 ble andelen redusert til 20,2 prosent. Finanskrisen ser dermed ut til å ha virket litt utjevne på den observerte inntektsfordelingen. Andelen av totalinntektene til de i

bunnen av inntektsfordelingen var uforandret fra 2008 til 2009 – 4 prosent begge år. Blant tidelen med lavest inntekt utgjør ulike pensjoner og stønader godt over halvparten av disse husholdningenes samlede inntekter. Dette er inntekter som er mer upåvirket av skiftende konjunkturer.

I årene fra 2000 til 2009 har inntektsulikheten i Norge variert en god del. Den observerte ulikheten henger mye sammen med utbetalinger av aksjeutbytte. Aksjeutbytte er en inntektskilde som er svært skjevt fordelt i befolkningen, og som i stor grad tilfaller husholdninger i toppen av fordelingen. Ulike regler for beskatning av aksjeutbytte har medvirket til at utbetalt utbytte har variert betydelig gjennom årene. Fra 2000 til 2001 ble mottatt aksjeutbytte redusert fra 29,3 til 13,2 milliarder kroner. Fra 2001 steg denne inntektskilden og nådde en topp i 2005 da nesten 100 milliarder kroner ble utbetalt i utbytte til norske husholdninger. På grunn av endrede regler for beskatning har denne inntektsposten blitt betydelig mindre etter 2005, og har bidratt til en jevnere inntektsfordeling i følge inntektsstatistikken for husholdningene.

## 6.2. Konsum og sparing i husholdninger og ideelle organisasjoner

Foreløpige anslag viser at konsumet i husholdninger og ideelle organisasjoner var på om lag 1126 milliarder kroner i 2011. Det er 38 milliarder kroner, eller 3,5 prosent, mer enn året før. Prisveksten for konsumet var på 1,3 prosent i samme periode.<sup>3</sup> Dette medførte at volumutviklingen i konsumet var på 2,2 prosent i 2011, mot 3,7 prosent i 2010. Etter en klar oppgang i konsumet i 2. halvår 2010, dempet veksten seg i 1. kvartal i 2011 og holdt seg moderat gjennom året. Fra 3. til 4. kvartal i fjor økte konsumet med 0,6 prosent.

### Vekst i vare- og tjenestekonsumet

Husholdningenes varekonsum hadde en volumøkning på 1,3 prosent i 2011. Dette er svakere enn i 2010 da veksten var på 4,2 prosent, men sterkere enn i de to foregående årene. Det som i størst grad bidro til å trekke opp varekonsumet var kjøp av matvarer, klær, og varige goder som møbler og hvitevarer. Kjøp av transportmidler økte med i overkant av 2 prosent, etter en vekst på over 20 prosent i 2010. Konsumet av elektrisitet og brensel var 10 prosent lavere i 2011 enn i 2010, og bidro sterkt til å dempe varekonsumet. Det var også nedgang i noen andre varegrupper som kosmetikk og diverse personlige varer.

Husholdningenes tjenestekonsum økte med 2,6 prosent i 2011. Det var generell vekst i tjenestekonsumet, der fritidstjenester og hotell- og restauranttjenester bidro mest. Også konsum av passasjertransport økte.

Norske husholdningens konsum i utlandet, som omfatter blant annet utgifter på reiser i utlandet

<sup>3</sup> Basert på nasjonalregnskapets prisindeks for konsum i husholdninger og ideelle organisasjoner.

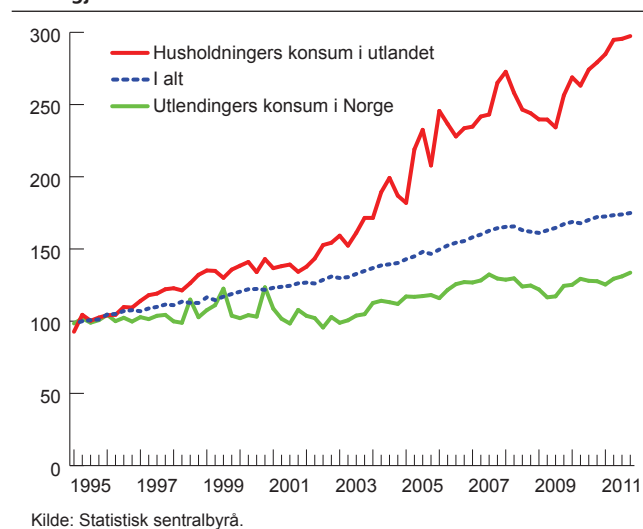
Tabell 6.2. Utviklingen i husholdningers og ideelle organisasjoners konsum fordelt på hovedgrupper. Volum- og prisendring fra foregående år i prosent

	Mrd. kroner	Volumendring		Prisendring	
	2011 <sup>1</sup>	2010	2011	2010	2011
Konsum i husholdninger og ideelle organisasjoner	1 126,5	3,7	2,2	2,1	1,3
Konsum i husholdninger	1 073,9	3,8	2,3	2,1	1,2
- Varekonsum	535,7	4,2	1,3	2,1	0,2
- Tjenestekonsum	498,9	2,3	2,6	2,8	2,2
- Hushold. konsum i utlandet	69,0	12,3	8,2	-2,9	2,0
- Utlendingers konsum i Norge	-29,7	6,2	1,7	2,5	2,7
Konsum i ideelle organisasjoner	52,6	1,5	0,3	2,8	3,6

<sup>1</sup> Nivå tall i løpende priser.

Kilde: Statistisk sentralbyrå.

Figur 6.3. Konsum i husholdninger og ideelle organisasjoner. Sesongjustert



Kilde: Statistisk sentralbyrå.

inklusive grensehandel, hadde en volumvekst på 8,2 prosent i 2011, etter økning på 12,3 prosent året før. Utlendingers kjøp i Norge økte også, og var 1,7 prosent høyere 2011 enn i 2010. Utlendingers kjøp i Norge omfatter i stor grad servering og hotelltjenester.

### Høyere sparing enn i 2010

Husholdningenes disponible inntekt økte med 5,3 prosent fra 2010 til 2011. Dette var mer enn husholdningenes konsumutgifter og medførte at sparingen økte. Spareraten, som er sparingens andel av disponibel inntekt, er foreløpig beregnet til 8,2 prosent i 2011. Til sammenligning var den i 2010 og 2009 henholdsvis 6,3 og 6,8 prosent.

I nasjonalregnskapets beregning av husholdningenes sparerate tas det ikke hensyn til at varige konsumgoder yter konsumtjenester utover det året de anskaffes. Varige konsumgoder utenom bolig består av egne transportmidler (hovedsakelig personbiler), møbler, elektriske artikler, briller og ortopedisk utstyr mv, og varige fritidsgoder. Det knytter seg et element av investering til kjøp av slike goder, noe som kan ivaretas

ved beregning av en såkalt korrigert sparerate. Ved en slik beregning anslås først tjenestekonsumet av varige goder, som defineres som summen av verdiforringelsen og realavkastningen på beholdningen av slike goder. Realavkastningen, som også nyttes til å korrigere inntekt for husholdningene, er satt lik 2,5 prosent.

Kjøp av varige konsumgoder får størst utslag på korrigert sparerate i årene omkring kjøpsåret. Differansen mellom ordinær sparerate og korrigert sparerate vil avhenge av hvor stor andel varige goder utgjør av totalt konsum. Spareraten korrigert for varige konsumgoder var på 10,3 prosent i 2011. Det to foregående årene er den beregnet til henholdsvis 8,6 og 8,5 prosent.

### 6.3. Finansformue og gjeld

Foreløpige tall fra det finansielle sektorregnskapet i tabell 6.3 viser at husholdninger og ideelle organisasjoners nettofinansinvesteringer forbedret seg fra -20 milliarder kroner i 2010 til -19 milliarder kroner i 2011. Nettofinansinvesteringene har det siste året flatet ut og tatt seg litt opp etter å ha vært inne i en fallende utvikling gjennom 2010. Nettofinansinvesteringene beregnes som differansen mellom investeringer i finansielle eiendeler og gjeldsopptak. I 2011 utgjorde husholdningenes finansielle investeringer vel 134 milliarder kroner, mens de tok opp gjeld for 153 milliarder kroner

### Fordringsratene faller, mens gjeldsraten øker

Husholdningene opplevde på nytt store tap på børsnoterte verdipapirer i løpet av 2011. Særlig har børsnoterte aksjer bidratt til tapene og redusert verdien til den finansielle nettoformuen ned mot nivåene under finanskrisen. Ved utgangen av 2011 utgjorde nettoformuen 261 milliarder kroner. Dette er betydelig lavere enn ved utgangen av 2006, da formuen ble beregnet til 466 milliarder kroner. I løpet av de to etterfølgende årene ble verdien av den finansielle nettoformuen mer enn halvert til 223 milliarder kroner ved utgangen av 2008.

Hovedbildet illustreres av utviklingen i fordrings-, gjelds- og nettofordringsratene i figur 6.5 (ikke-sesongkorrigert rater). Ved utgangen av 2011 er fordringsraten foreløpig beregnet til 227,0 prosent av disponibel inntekt mot 231,4 prosent året før. Fallet forklares i hovedsak av kurstapene. Samtidig økte gjeldsraten med 1,9 prosentpoeng i løpet av det siste året. Det foreløpige anslaget for gjeldsraten ved utgangen av 2011 er 205,6 prosent, som er høyere enn ved utgangen av 2007, da gjeldsraten var 205,2 prosent.

Endringene i husholdningenes fordrings- og gjeldsposisjon førte til at nettofordringsraten falt med 6,3 prosentpoeng i løpet av 2011 til 21,4 prosent av disponibel inntekt. Dette er lavere enn nivåene som ble beregnet

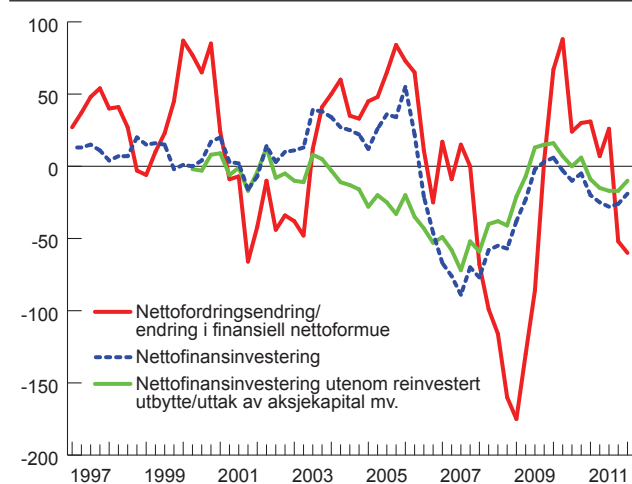
Tabell 6.3. Finansregnskap for husholdninger og ideelle organisasjoner. Milliarder kroner

	2006	2007	2008	2009	2010	2011*
<b>Hovedstørrelser</b>						
Nettofinansinvestering (investeringer minus gjeldsopptak)	-67	-77	-38	6	-20	-19
Andre endringer / netto gevinster mv	84	9	-137	61	51	-41
Nettofordringsendring / endring i finansiell nettoformue	17	-68	-175	67	31	-60
Nettofordringer / finansiell nettoformue	466	398	223	290	321	261
<b>Transaksjoner</b>						
<b>Investeringer i finansielle eiendeler</b>	<b>118</b>	<b>133</b>	<b>86</b>	<b>119</b>	<b>124</b>	<b>134</b>
Sedler, mynt og bankinnskudd	57	65	61	22	44	67
Sertifikater og obligasjoner	-2	-6	-6	-2	-2	-1
Noterte aksjer og grunnfondsbevis	-9	-9	4	5	4	2
Verdipapirfondsandeler	-14	-1	-15	12	0	-3
Forsikringstekniske reserver	56	44	47	65	63	57
Utlån, andre fordringer og noterte aksjer	30	41	-5	16	15	12
<b>Gjeldsopptak (nye lån minus avdrag)</b>	<b>185</b>	<b>210</b>	<b>123</b>	<b>112</b>	<b>144</b>	<b>153</b>
Lån i banker og andre finansielle foretak	170	177	120	120	123	143
Andre lån og annen gjeld	15	33	4	-8	21	10
<b>Beholdninger ved utgangen av året</b>						
<b>Fordringer / finansielle eiendeler</b>	<b>2 225</b>	<b>2 380</b>	<b>2 330</b>	<b>2 508</b>	<b>2 679</b>	<b>2 765</b>
Sedler, mynt og bankinnskudd	678	742	805	826	869	936
Sertifikater og obligasjoner	37	31	23	20	20	16
Noterte aksjer og grunnfondsbevis	87	85	41	68	80	63
Verdipapirfondsandeler	129	132	86	122	138	122
Forsikringstekniske reserver	805	855	846	936	1 022	1 069
Utlån, andre fordringer og noterte aksjer	489	535	529	537	550	559
<b>Gjeld</b>	<b>1 759</b>	<b>1 983</b>	<b>2 107</b>	<b>2 218</b>	<b>2 358</b>	<b>2 504</b>
Lån i banker og andre finansielle foretak	1 551	1 724	1 849	1 963	2 085	2 218
Andre lån og annen gjeld	209	258	258	255	273	286

Kilde: Statistisk sentralbyrå.



Figur 6.4. Husholdninger og ideelle organisasjoner. Nettofinansinvesteringer og nettofordringsendring, sum fire siste kvartaler. Milliarder kroner



Kilde: Statistisk sentralbyrå.

for nettofordringsraten under finanskrisen. Den laveste raten ble da beregnet til 21,6 prosent ved årsskiftet 2008 / 2009. Den finansielle nettoformuens verdi ved utgangen av 2011 utgjorde 56 prosent av verdien den hadde ved utgangen av 2006, før finansiell uro og finanskrisen forårsaket store nettotap.

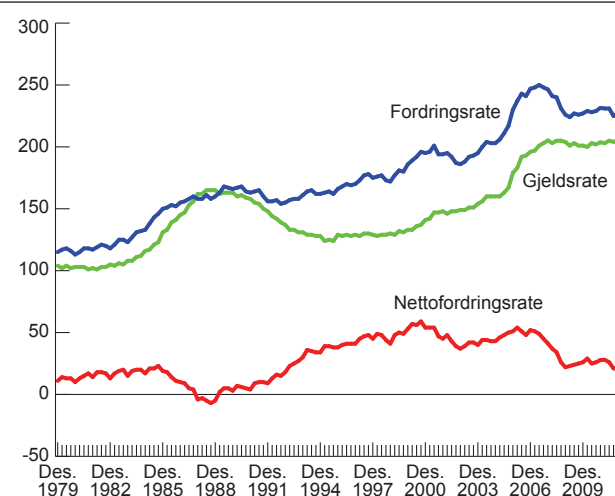
#### Økte innskudd og lave verdipapirinvesteringer

Sammensetningen av husholdningenes fordringer har endret seg betydelig over de siste årene. I figur 6.6 er de finansielle eiendelene delt opp i tre hovedgrupper. Den største endringen i den finansielle porteføljen finner vi for sedler og mynt, bankinnskudd og andeler i pengemarkedsfond. Bankinnskudd mv var den største gruppen av finansobjekter i 1995 med en andel på 41 prosent av de finansielle eiendelene. Andelen har falt til 35 prosent ved utgangen av 2011. Utviklingen kan forklares av et stadig bredere finansielt produktspekter, som har gitt nye muligheter for plassering av ledige midler, men også lave renter på bankinnskudd har gjort det mindre attraktivt å ha store innskudd, spesielt i siste del av 16-årsperioden.

Husholdningenes beholdning av sedler og mynt og bankinnskudd er nå den nest største fordringsposten på husholdningenes balanse og beløp seg til 936 milliarder kroner ved utgangen av 2011. Veksten i bankinnskuddene tiltok i 2010 og denne utviklingen fortsatte i 2011. Det siste året vokste bankinnskuddene med 67 milliarder kroner og dette er høyere enn i årene 2006 til 2008 da innskuddsveksten kom opp i 65 milliarder kroner i 2007.

De moderate investeringene i verdipapirgjeld, børsnoterte verdipapirer og verdipapirfondsandeler i 2010 ble videreført det siste året. I 2011 solgte husholdningene netto noterte verdipapirer for 2 milliarder kroner mot et nettokjøp på vel 2 milliarder kroner i 2010. Hovedbildet antyder at husholdningene har vært forsiktige og plassert ledige midler i trygge bankinnskudd fremfor å

Figur 6.5. Husholdninger og ideelle organisasjoner. Fordringer, gjeld og nettofordringer i prosent av disponibel inntekt, faktiske tall



Kilde: Statistisk sentralbyrå.

investere i børsnoterte verdipapirer. Spesielt har denne utviklingen tiltatt mot slutten av 2011.

Forsikringstekniske reserver omfatter både reserver i livs- og skadeforsikring, men avsetninger i privat livs- og pensjonsforsikring utenom folketrygden utgjør hoveddelen. De forsikringstekniske reservenes økende andel av porteføljen forklares blant annet av den demografiske utviklingen. Til nå har pensjonistkullene vært tildels små, mens gruppen som nærmer seg pensjonsalderen har økt betydelig som følge av de store barnekullene i etterkrigsårene. Utviklingen har bidratt til relativt større premieinnbetalinger til de kollektive ordningene enn utbetalingene av pensjoner og andre ytelser. Samtidig har et stigende lønnsnivå blant kommende pensjonister trolig også bidratt til å øke reservene.

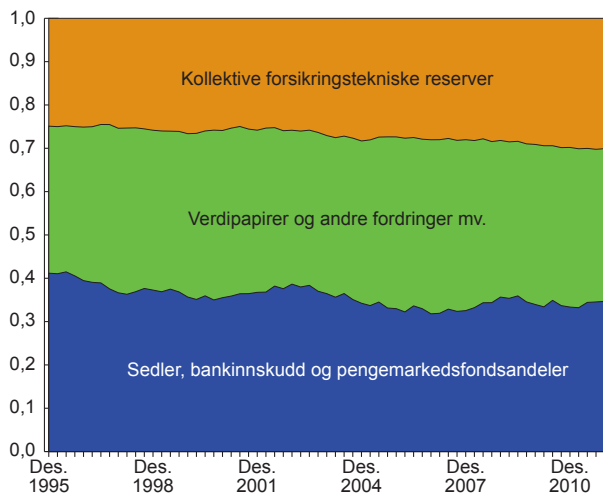
#### Store kurstap på børsnoterte aksjer

Verdipapirfondsandeler utgjør det største børsnoterte verdipapiret i husholdningenes portefølje. Beholdningsverdien summerte seg til knapt 122 milliarder kroner, som utgjorde 4,4 prosent av de samlede finansielle eiendelene ved utgangen av 2011. Verdien av børsnoterte aksjer og grunnfondsbevis utgjorde 63 milliarder kroner som tilsvarer 2,3 prosent av de samlede finansielle eiendelene. Beholdningsverdiene falt betydelig, - med 33 milliarder kroner fra utgangen av 2010. Årsaken er kursfallet på børsene det siste året.

#### Gjeldsveksten flater ut, men lån med pant i bolig øker fortsatt

Av figur 6.7 fremgår det at gjeldsveksten økte til 6,7 prosent i 2. kvartal 2011 før deretter å avta og falle til 6,5 prosent ved utgangen av året. Det er særlig utviklingen i annen gjeld som har bidratt til at gjeldsveksten avtar. Dette skyldes at kortsiktig gjeld ble betalt ned raskere i siste halvår i 2011 og blant annet gjelder det kortsiktig skattegjeld. Gjeldsveksten i 2011 er halvert i forhold til gjeldsveksten før den finansielle uroen tiltok og vi fikk finanskrisen. En foreløpig toppnotering ble

Figur 6.6. Husholdninger og ideelle organisasjoner. Fordringenes sammensetning



Kilde: Statistisk sentralbyrå.

registrert i 1. kvartal 2006 da gjeldsveksten ble beregnet til 12,6 prosent.

Gjeldsutviklingen påvirkes blant annet av renteutviklingen og av utviklingen i boligmarkedet. Det lave rentenivået i 2011 var en viktig forklaringsfaktor bak økningen i både låneetterspørselen fra husholdningene og boligprisene (se avsnitt 6.4). Gjeldsutviklingen avhenger dessuten av tilgangen på kreditt. I følge Norges Banks utlånsundersøkelse for 4. kvartal 2011 strammet bankene inn sin kredittpraksis overfor husholdningene. Det er sannsynlig at innstramningen har bidratt til utflatingen av veksttakten i lån fra finansielle foretak til husholdningene i siste halvdel av fjoråret.

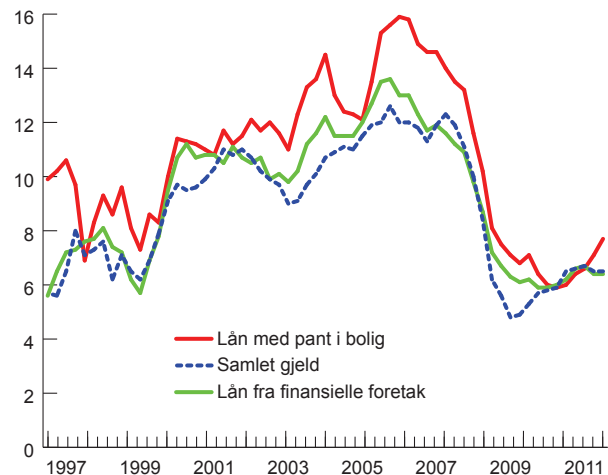
Derimot tiltok veksten i lån med pant i bolig i løpet 2011 og pantelåneene økte med 7,7 prosent det siste året mot 6 prosent i 2010. Trolig vil Finanstilsynets innstramming av retningslinjene for boliglån dempe veksten fremover. I desember 2011 hevet Finanstilsynet grensen for anbefalt egenkapital ved boligkjøp fra 10 til 15 prosent av boligens markedsverdi ved låneopptak i finansielle foretak. Virkningen av dette tiltaket vil imidlertid først slå ut i 2012. Bakgrunnen for innstramningen er bekymringer for gjeldsutviklingen blant husholdningene som har høyest gjeld i forhold til inntekt.

### Utvikling i gjeldens fordeling på ulike husholdningsgrupper

Gjeldsbelastningens fordeling er viktig for å kartlegge husholdningenes sårbarhet i forhold til renteøkninger. Informasjon om hvordan gjelden fordeler seg hentes fra inntektsstatistikken, og siden denne hovedsakelig bygger på resultater fra ligningen, er de siste tallene fra 2009.

Det er økning i andelen husholdninger med høy gjeldsgrad. I 1990 hadde 15 prosent av husholdningene en gjeld som var minst dobbelt så stor som samlet husholdningsinntekt før skatt. Denne andelen var på 29 prosent i 2009, og 28 prosent i 2008. 14 prosent av

Figur 6.7. Husholdninger og ideelle organisasjoner. Vekst siste fire kvartaler i husholdningenes samlede gjeld og lån fra finansielle foretak. Prosent. 4.kv 1996 – 4.kv 2011



Kilde: Statistisk sentralbyrå.

husholdningene hadde en gjeld som var mer enn tre ganger større enn samlet husholdningsinntekt i 2009, mens tilsvarende andel i 1990 var 6 prosent. I alt 28 prosent av husholdningene var gjeldfrie i 1990, denne andelen har vært på 17 prosent i perioden 2005 til 2008, og sunket til 16 prosent i 2009.

Den yngre delen av befolkningen har høyest gjeld i forhold til inntekt, som skyldes både låneatferd og inntektsnivå. Denne gruppen tar opp stor gjeld til førstegangs boligkjøp, samtidig som at yrkesinntekten er lavest i begynnelsen av den yrkesaktive perioden. Blant husholdninger der hovedinntektstakeren er under 45 år hadde 41 prosent av husholdningene en gjeld som utgjorde mer enn to ganger inntekten i 2009. Tilsvarende andel i 1990 var 24 prosent. I denne aldersgruppen er også en del studenter med på å trekke opp andelen med høy gjeld i forhold til inntekt. Tabell 6.4 viser at andelen husholdninger med gjeld som er større enn tre ganger inntekten har økt mest for yngre par, par med små barn og aleneforeldre. I disse gruppene har andelen husholdninger med gjeld som er større enn tre ganger inntekten tredoblet seg på ti år. For alle husholdninger sett under ett er andelen med gjeld større enn tre ganger inntekten på 14 prosent. Dette er uendret fra 2007. I husholdninger der hovedinntektstakeren er over 55 år, hadde 4 prosent gjeld som var mer enn dobbelt så stor som inntekten i 1990. Denne andelen har økt til 14 prosent i 2009. Tilsvarende var 29 prosent av husholdningene i denne aldersgruppen gjeldfrie i 2009, mens dette var tilfelle for 54 prosent av husholdningene i 1990.

Så langt er det ikke tatt hensyn til at husholdningene varierer i størrelse, og at dette kan påvirke deres evne til å betjene gjeld. Husholdninger med lav inntekt etter skatt per forbruksenhet har rimeligvis en relativ lav andel av total gjeld i husholdningene, da deres låneevne er relativt liten. Imidlertid har disse husholdningene fått en stadig større andel av samlet gjeld. De

Tabell 6.4. Andel husholdninger etter størrelse på gjeld i forhold til samlet inntekt

	1990	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Ingen gjeld	28	22	21	20	20	18	17	17	17	17	16
Gjeld 2-3 ganger inntekt	9	10	10	11	12	13	14	14	14	14	15
Gjeld større enn 3 ganger inntekt											
Alle husholdninger	6	6	7	8	9	10	12	13	14	14	14
Enslige under 45 år	13	12	12	14	15	17	20	22	22	21	21
Par uten barn, eldste person under 45 år	7	8	10	10	13	15	20	23	25	23	23
Par med barn 0-6 år	9	7	8	11	12	13	16	19	21	21	23
Par med barn 7-17 år	6	6	5	6	7	9	9	11	11	11	12
Mor/far med barn 0-17 år	8	10	10	12	12	18	19	21	22	22	23

Kilde: Statistisk sentralbyrå.

20 prosent av husholdningene med lavest inntekt stod for 6,5 prosent av husholdningenes totale gjeld i 2009. I 1994 var tilsvarende andel 5,3 prosent. De 20 prosent av husholdningene med høyest inntekt etter skatt per forbruksenhet hadde 39 prosent av den totale gjelden i 2009, mot 41 prosent i 1994. Samtidig som gjelden har økt har også realinntekten økt. Med økt realinntekt har husholdningene mer å gå på utover "nødvendige utgifter". Dette har betydning for husholdningenes evne til å betjene gjeld, samtidig som endringer i rentenivået påvirker låneevnen.

#### Husholdningene låner med pant i boligen

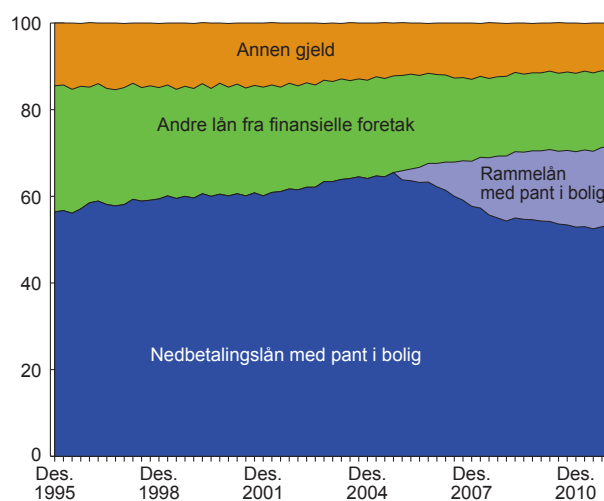
Figur 6.8 viser ulike typer lån fra finansielle foretak som andeler av husholdningenes samlede gjeld. Lån fra finansielle foretak utgjorde vel 2 218 milliarder kroner ved utgangen av 2011, eller 89 prosent av samlet gjeld. Av dette utgjorde lån med pant i bolig fra banker, kredittforetak, statlige låneinstitutt og forsikringselskaper 1 786 milliarder kroner. Dette representerer en andel på 71 prosent av husholdningenes gjeld og andelen har økt fra 56 prosent fra 1995.

Lån med pant i bolig er enten nedbetalingslån eller rammelån. Rammelån er det "låneproduktet" som har økt mest de siste 6 årene og andelen økte fra 2 prosent til 18 prosent av samlet gjeld i 6-årsperioden. Rammelån er fleksible med hensyn til betaling av renter og avdrag og dette har gjort rammelån til en attraktiv finansieringskilde også for kjøp av varige konsumgoder som for eksempel biler og fritidsbåter. Rammelån og nedbetalingslån fra finansielle foretak økte henholdsvis med 43 og 85 milliarder kroner i 2011. Dette gir en økning i husholdningenes lån til bolig på 128 milliarder kroner det siste året mot 95 milliarder kroner i 2010.

#### 6.4. Boligmarkedet

Husholdningenes realformue er markedsverdien av kapitalgjenstander som husholdningene eier. For en enkelt husholdning er det en sammenheng mellom investeringer i realkapital og utviklingen av finanskapitalen. Anskaffelse av realkapital, for eksempel kjøp av bolig, må betales, noe som reduserer finansformuen for den enkelte husholdning. Normalt vil kjøp av bolig bety at økningen i realformuen (verdien av huset) tilsvarer nedgangen i finansformuen (betalingen). Hvis en er interessert i formuesutviklingen totalt sett, bør man derfor ikke bare se på finansformuen.

Figur 6.8. Husholdninger og ideelle organisasjoner. Lån fra finansielle foretak som andeler av samlede gjeld



Kilde: Statistisk sentralbyrå.

#### Boligprisutviklingen

Til tross for finansuroligheter og fallende boligpriser i store deler av verden, fortsetter de norske boligprisene å stige. I 2010 og 2011 har årsveksten vært på henholdsvis 8,3 og 8,0 prosent. Etter en relativt kraftig vekst i første halvdel av 2011, flatet prisene noe ut i andre halvår. Høy vekst i befolkningen og realinntektene, sammen med lave renter, er noen av faktorene som kan forklare de økende boligprisene.

Eiendomsmeglerens månedlige prisstatistikk viser en økning i gjennomsnittlige boligpriser på 0,7 prosent fra desember i fjor til januar i år når man tar hensyn til normale sesongsvingninger. Norske boliger er verd mer enn dobbelt så mye i 2011 som i 2000, dersom man legger Statistisk sentralbyrås boligprisindeks til grunn. Boligprisene har steget forholdsvis jevnt i denne perioden, med unntak av 2003 og 2008/2009 da boligprisene flatet noe ut.

Boliger har hatt en verdiutvikling som skiller seg fra de fleste andre varer. Siden 1992, da SSB startet å utarbeide boligprisindeksen, har prisøkningen vært på 340 prosent. Som vi ser av figur 6.10 har konsumprisindeksen hatt en vekst på 47 prosent i samme periode, mens byggekostnadsindeksen har økt med 89 prosent. Byggekostnadsindeksen måler prisutviklingen på

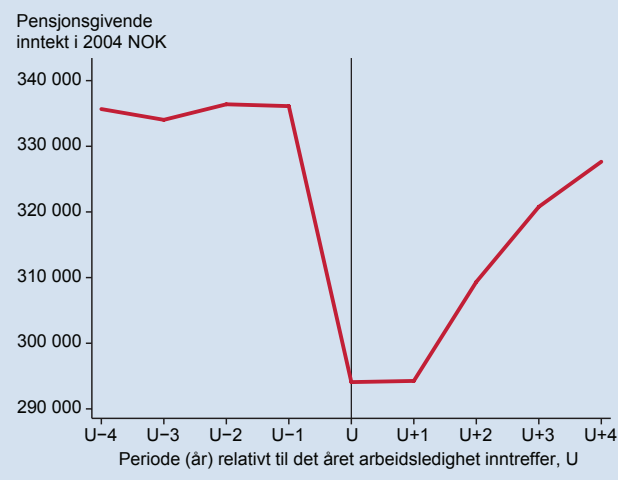


### Boks 6.1. Finansformue og arbeidsledighet

I Basten et. al (2012) ser vi på bruk av finansformue hos norske husholdninger som mister jobben. Figur 1 viser mannens gjennomsnittsinntekt for norske husholdninger der mannen rammes av arbeidsledighet en gang i årene 1999 til 2003. Grafen plotter inntektsutviklingen fra 4 år før arbeidsledigheten inntreffer (U-4), til 4 år etter (U+4), justert for prisstigning. Dette inntektsmålet inkluderer arbeidsledighetstrygd. Vi ser at inntekten til en person som blir arbeidsledig er i overkant av 12% lavere det året ledigheten inntreffer. I gjennomsnitt varer arbeidsledigheten i tre måneder, og i denne perioden mottar den arbeidsledige om lag 62% av inntekten i ledighetsstønad.

I studien ser vi nærmere på hvordan husholdningene gjør bruk av sin finansformue som buffer mot arbeidsledigheten (figur 2). Vi finner at husholdninger i er i stand til å forutse og forberede seg på kommende ledighetsperioder. Dette gjelder i noen grad oppbygging av finansielle buffere, men også reallokering av finansformue i forkant av arbeidsledighet. Spesielt finner vi at husholdninger reduserer andelen av finansformue investert i aksjer og aksjefond, og legger opp ekstra sparing i form av lettere tilgjengelige og mindre risikable bankinnskudd (og obligasjoner). Som det diskuteres nærmere i artikkelen er resultatene i tråd med standard økonomisk teori om husholdningers bufferstokk sparing og portefølje valg.

Figur 1. Pensjonsgivende inntekt



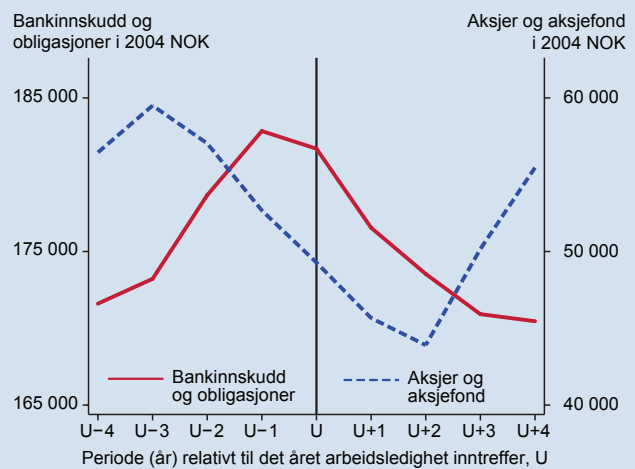
Resultatene bekrefter at privat sparing kan fungere som en supplement til offentlig utbetalte dagpenger og kan bidra til å dempe de økonomiske konsekvensene av arbeidsledighet i form av å opprettholde konsumet i en periode med lavere inntekt. Bildet gir inntrykk av at den gjennomsnittlige husholdningen godt er i stand til å mestre en periode med arbeidsledighet gjennom bruken av dagpenger og finansformue. Imidlertid er det viktig å understreke at resultatene gjelder for den arbeidsledige i gjennomsnitt, vi kan ikke utelukke at for de aller hardest rammede vil dagpengene være avgjørende i en periode der en i husholdningen er rammet av arbeidsledighet.

Vi har også skilt ut en gruppe av de arbeidsledige som blir rammet av større bedriftsnedbemanninger. Våre analyser viser at disse i stor grad har samme beholdning av finansformue relativt til inntekt som andre arbeidsledige, og i tilsvarende grad som andre arbeidsledige er i stand til å opprettholde et visst konsumnivå gjennom ledigheten.

### Referanser

Basten, C., A. Fagereng, og K. Telle (2012): "Saving and Portfolio Allocation Before and After Job Loss", Statistics Norway Discussion Paper, No 672.

Figur 2. Bankinnskudd, obligasjoner, aksjer og aksjefond



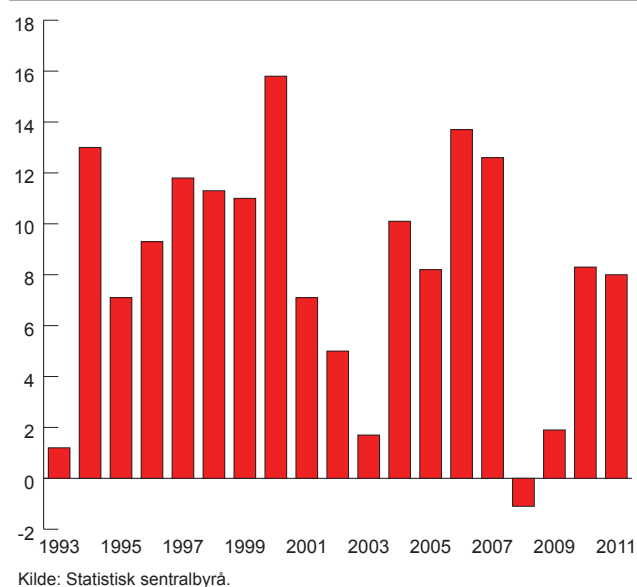
entreprenørenes innsatsfaktorer i selve boligbyggingen, og reflekterer altså hverken utviklingen på tomtepriser eller boligprodusentenes fortjenestemargin.

Utviklingen i boligprisene er med på å prege aktiviteten i boligmarkedet. Det omsettes for eksempel flere boliger i perioder med høy prisvekst. Antall tinglyste bebygde boligeiendommer gikk ned i 2008 og 2009. Deretter økte antallet boligomsetninger med nesten 8 prosent i 2010. I løpet av de tre første kvartalene i 2011 ble det solgt 8,4 prosent flere boligeiendommer enn samme periode i 2010. Dette er det samme omsetningsnivået som for de 3 første kvartalene i toppåret 2007.

De siste årene har det vært store variasjoner i antall boliger som bygges. Mens det i 2006 og 2007 var rekordhøy igangsetting av boliger, sank igangsettingen til et bunnivå i 2009. I 2010 var antall igangsettelse på omtrent samme nivå som i 2009, 18 770 boliger. Bare i løpet av de tre første kvartalene av 2011 ble det i gang-satt like mange boliger som hele 2010.

Boligprodusentenes forening melder i sin boligmarkedsanalyse for 2011 om vekst i igangsetting av nye boliger etter historisk lave tall for 2008 og 2009. Finansuroligheten i 2011 har hittil ikke gjenspeilet seg i det norske markedet. Heller ikke i årets avslutning var det noe som tyder på en nært forestående nedgang i nyboligmarkedet, mener boligprodusentene.

Figur 6.9. Boligprisindeksen, årsvekst



### Geografiske variasjoner

Prisnivået på boliger varierer betydelig mellom de ulike regionene i Norge. Kvadratmeterprisene er klart høyere i byområder enn ellers i landet, og for de fleste boligtypene er det Oslo som har det høyeste prisnivået. Dette gjelder både eneboliger, småhus og selveide blokkleiligheter, som i Oslo ligger på henholdsvis 38 480, 39 200 og 47 470 kroner per kvadratmeter. Av de andre storbyene er det Stavanger som har de høyeste kvadratmeterprisene på boliger, vesentlig høyere enn Bergen, Trondheim og Tromsø (se tabell 6.5).

De billigste eneboligene i landet finner man i Hedmark og Nord-Trøndelag, med i overkant av 12 600 kroner per kvadratmeter. Når det gjelder blokkleiligheter er det Telemark som har de laveste kvadratmeterprisene, med knappe 21 000 kroner.

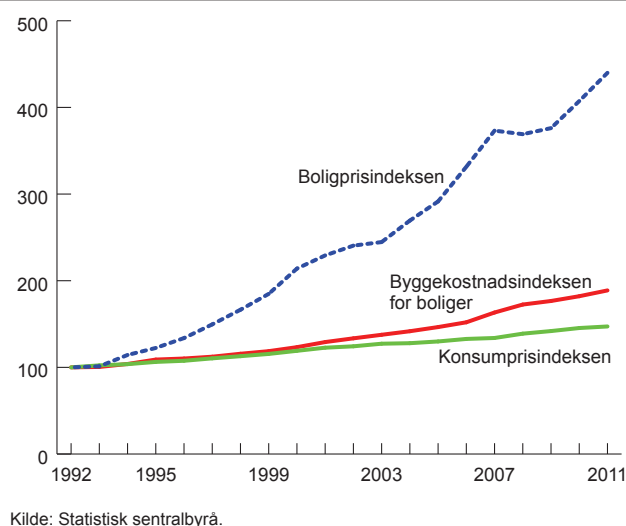
Statistisk sentralbyrås boligprisindeks viser at Agder og Rogaland skiller seg ut med en betydelig sterkere vekst enn de andre regionene de siste 6 årene. Dette gjelder både for Agder og Rogaland utenom Stavanger og for Stavanger som egen region. Mens gjennomsnittlige boligpriser i Stavanger har økt med 91,9 prosent fra 2005 til 2011, har Oslo og Bærum hatt en økning 51,0 prosent. Boligprisene i Trondheim og Bergen steg med henholdsvis 46,5 og 45 prosent i denne 6-årsperioden.

Det siste året hadde imidlertid Trondheim den høyeste veksten av regionene, med gjennomsnittlig 11,0 prosent høyere boligpriser i 2011 enn i 2010.

### Boligtyper

Kvadratmeterpriser på boliger blir som regel lavere jo større boligen er. Naturlig nok er det derfor blokkleiligheter som har de høyeste kvadratmeterprisene, mens eneboliger er boligtypen med de laveste gjennomsnittlige kvadratmeterprisene. Som det fremgår av tabell 6.5 har selveide blokkleiligheter i 2011 en gjennomsnittlig kvadratmeterpris på nesten 37 200 kroner.

Figur 6.10. Boligpriser, byggekostnader og KPI



Til sammenligning utgjør gjennomsnittsprisen på en kvadratmeter enebolig vel halvparten av dette, mens kostnadene for småhus i gjennomsnitt er knapt 24 800 per kvadratmeter.

Boligprisindeksen viser at prisene på blokkleiligheter har økt mer enn de andre boligtypene det siste året. Mens blokkleiligheter ble 10,3 prosent dyrere i 2011 enn i 2010, økte prisene på småhus og eneboliger med henholdsvis 8,0 og 7,2 prosent. Siden 2005 har imidlertid prisøkningen vært ganske lik på de ulike boligtypene med rundt 50 prosent.

Tabell 6.5. Gjennomsnittlig pris per kvadratmeter boareal, fylke og storby. 2011. Kroner

Fylke	Selveier		Borettslag	
	Eneboliger	Småhus	Blokkleiligheter	Blokkleiligheter
<b>I alt</b>	<b>19 028</b>	<b>24 767</b>	<b>37 197</b>	<b>32 043</b>
Østfold	16 174	15 654	23 140	20 439
Akershus	24 244	28 303	35 440	30 901
Oslo	38 480	39 208	47 474	40 232
Hedmark	12 628	17 883	21 362	20 604
Oppland	13 532	18 351	25 987	23 287
Buskerud	17 538	19 523	27 761	23 382
Vestfold	18 200	17 957	25 127	21 629
Telemark	14 736	15 239	21 048	18 180
Aust-Agder	16 941	17 655	25 399	25 009
Vest-Agder	18 733	20 785	30 176	29 825
Rogaland	22 783	28 345	37 882	35 230
Hordaland	21 480	24 324	36 371	31 328
Sogn og Fjordane	14 186	21 660	25 111	19 839
Møre og Romsdal	14 822	18 876	25 642	23 787
Sør-Trøndelag	18 820	24 733	36 690	32 177
Nord-Trøndelag	12 636	16 047	24 894	20 880
Nordland	14 724	17 977	25 276	24 892
Troms-Romsa	17 937	23 197	30 461	26 961
Finnmark-Finnmårku	16 341	17 105	27 043	21 757
Stavanger	31 671	31 854	43 787	41 243
Bergen	26 455	26 046	38 397	31 728
Trondheim	24 729	26 022	38 265	32 402
Tromsø	22 604	25 120	31 929	28 673

Kilde: Statistisk sentralbyrå.

## Boks 6.2. Hva bestemmer utviklingen i boligprisene?

Boligprisene er i løpet av de siste 20 årene nær tredoblet når vi korrigerer for den generelle prisstigningen. Det er bekymring for at boligprisene skal stige så mye at det oppstår en prisboble som på et tidspunkt brister og skaper en hard nedtur i boligmarkedet. En prisboble kan oversettes med at prisveksten er høyere enn det utviklingen i fundamentale forhold (se nedenfor) skulle tilsi.

Jansen (2011) har sett på hva som bestemmer utviklingen i boligprisene. På kort sikt blir boligprisen bestemt av etterspørselen etter boliger for gitt boligkapitalbeholdning, mens investeringene i nye boliger bestemmes av lønnsomheten av å investere. Etter hvert vil boligkapitalen endres gjennom oppføring av nye boliger og ved at gamle boliger tas ut av bruk. Det er forholdet mellom boligpris og byggekostnader som er av betydning for lønnsomheten for utbyggerne av nye boliger.

Prisen på boliger bestemmes i denne analysen av tre fundamentale faktorer: husholdningenes disponible realinntekter, beholdningen av boliger og realrentenivået etter skattefradrag. Modellen i analysen (se Boug og Dyvi, 2008, kapittel 5.5) gir også et grunnlag for å tallfeste noe som kan kalles en likevektspris. Det er en pris som er stabil så lenge de bestemmende faktorene er det. Ved å velge år 2000 som referanseår viser figur 1 en beregning av utviklingen i likevektsprisen for boliger.

Den røde kurven viser den faktiske utviklingen i boligprisen fra 2000 til 2011. Den svarte kurven viser betydningen av husholdningenes inntektsvekst på boligprisen, for gitt rentenivå og en boligkapital som holder tritt med inntektsutviklingen. Figuren viser at de faktiske boligprisene har økt mer enn inntektsveksten skulle tilsi. Den blå kurven viser utviklingen i likevektsprisen når vi også tar hensyn til faktisk boligbygging. Med unntak av perioden 2004-2007, er den reelle boligprisveksten i rødt nokså sammenfallende med den blå likevektsprisen.

Hovedårsaken til at boligprisene steg mer enn den blå likevektsprisen fra 2004 til 2007 er trolig det lave rentenivået. En likevekt som også varierer med rentenivået, gir en utvikling i underliggende boligpriser som i den grønne kurven i figur 1. Dagens lave rentenivå tilsier et langt høyere nivå på boligprisene enn vi har nå. Dette lave rentenivå har ikke vart så lenge. I 2008 var rentene en god del høyere. Vedvarer de lave rentene et par år til, slik det ser ut til at de skal gjøre, viser figur 1 at det trekker i retning av fortsatt stigning i boligprisene framover.

Er en slik rentedrevet boligprisoppgang en boligprisboble? Etter definisjonen foran er det en normal respons i boligmarkedet at lave renter over tid gir høye boligpriser. På den annen side kan boligprisutviklingen snu til nedgang ved en renteoppgang som eventuelt inntreffer sammen med andre prisdempende begivenheter. For husholdningene spiller det ikke noen avgjørende rolle hva som er årsaken. Fallhøyden for utsatte husholdninger er om mulig enda større om det er fundamentale faktorer som høye renter som er årsaken enn om nedgangen skyldes en boble.

I en boble er det selvforsterkende spiraler, slik at prisene blir drevet fram av prisøkningene selv. En mulig mekanisme som kan skape en slik utvikling oppstår dersom stigende gjeld og økende boligpriser påvirker hverandre gjensidig: Høyere boligpriser øker lånebehovet ved boligkjøp. Dermed, når en husholdning søker lån ser bankene på to ting: Husholdningenes inntekt og panteverdien av boligen. Panteverdien - og dermed lånemulighetene - øker når boligprisen går opp. I tillegg vil høyere boligpriser redusere risikoen knyttet til bankenes eksisterende boliglånsmasse, og det kan stimulere bankene til raskere ekspansjon i form av nye boliglån. Når utlånene øker, setter det husholdningene i stand til å by opp prisen på boliger ytterligere.

I et alternativ til hovedmodellen foran tallfestes dette samspillet ved hjelp av en modell for både bolig- og kredittmarkedet, se Anundsen og Jansen (2011). På lang sikt avhenger boligprisene av husholdningenes gjeld, disponibel inntekt og boligkapital, mens gjelden bestemmes av boligprisen, boligkapitalen, renten etter skatt og antall boligtransaksjoner. Analysen indikerer at økt rente slår direkte ut i redusert gjeldsopptak for husholdningene, mens den dempende effekten på boligprisene kommer indirekte via lavere gjeldsvekst og redusert inntekt for husholdningene. I tillegg har husholdningenes forventninger om utviklingen i egen økonomi, så vel som i norsk økonomi framover, en klar effekt på boligprisene i denne forskningsrapporten.

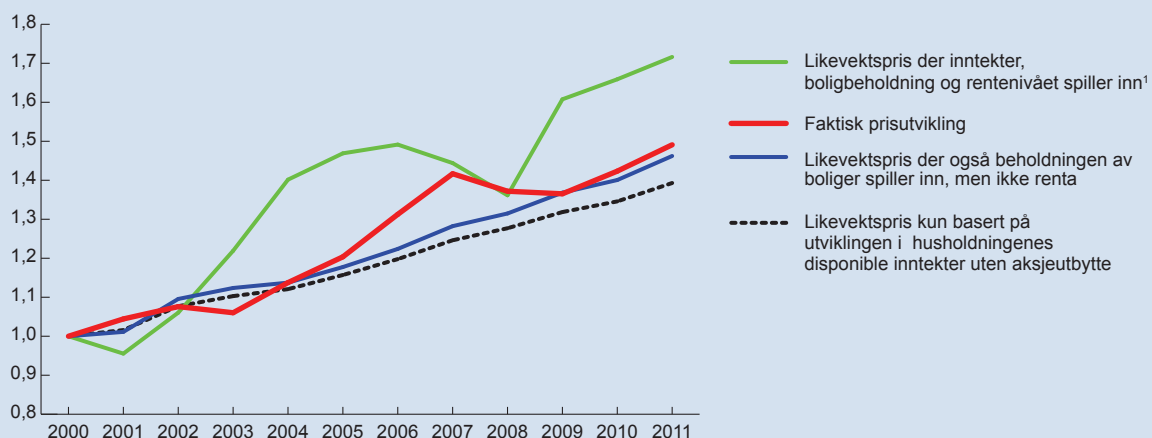
### Referanser

Anundsen, A.K. og E.S. Jansen (2011): «Self-reinforcing effects between housing prices and credit: Evidence from Norway», Discussion Papers 651 (February 2011), Statistisk sentralbyrå

Boug, P. og Y. Dyvi, red. (2008): "MODAG – En makroøkonomisk modell for norsk økonomi." Samfunnsøkonomisk studier 111, Oslo: Statistisk sentralbyrå.

Jansen, E.S. (2011): "Hva driver utviklingen i boligprisene?", Samfunnspeilet 25 (2011/5-6), 89-95.

Figur 1. Likevektspris og faktisk pris på bruktboliger. Realstørrelser der år 2000=1



¹ Det er antatt 2,5% inflasjon i beregning av realente.  
Kilde: Statistisk sentralbyrå.