

Dounya El Yamani, Emma Frigård Nilssen, Oda  
Katrine Valen Leynse & Pia Fjeldstad

## Betydningen leie-til-eie avtaler har på andelen førstegangskjøpere

Bacheloroppgave i Samfunnsøkonomi

Veileder: Jan Morten Dyrstad

Mai 2021



Dounya El Yamani, Emma Frigård Nilssen, Oda  
Katrine Valen Leynse & Pia Fjeldstad

## **Betydningen leie-til-eie avtaler har på andelen førstegangskjøpere**

Bacheloroppgave i Samfunnsøkonomi  
Veileder: Jan Morten Dyrstad  
Mai 2021

Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet  
Fakultet for økonomi  
Institutt for samfunnsøkonomi



Kunnskap for en bedre verden



## **Sammendrag**

Denne bacheloroppgaven fokuserer på utfordringer rundt det å komme seg inn i boligmarkedet som ung. Basert på dette ønsket vi å se på en problemstilling om hvorvidt LTE (leie til eie-avtaler) har en mulig påvirkning på andelen førstegangskjøpere. Disse avtalene fungerer slik at vedkommende leier en bolig for en viss periode, og får etter dette mulighet til å kjøpe boligen til markedspris fra tidspunktet leieavtalen startet. Konklusjonen vår er at slike avtaler har hatt en betydning for andelen førstegangskjøpere. Måten vi fant ut av dette på var gjennom grafiske fremstillinger, teoretisk diskusjon ved bruk av tilbud og etterspørsel og regresjonsanalyse.

## **Abstract**

This bachelor thesis focuses on challenges that young people face when trying to enter the housing market. Based on this we wish to focus on a research question about whether LTE (rent to own-agreements) have a possible impact on the share of first-time buyers. These agreements work in a way that you rent an apartment for a given period, and after this you get the opportunity to buy the apartment at market price at the time the rental agreement started. Our conclusion is that these agreements have had an impact on the share of first-time buyers. The approaches we have used are graphic expressions, theoretical discussion using supply and demand, and regression analysis.

## **Forord**

Den følgende oppgaven er skrevet av fire studenter ved institutt for samfunnsøkonomi på NTNU i forbindelse med emnet SØK2013 Bacheloroppgave i samfunnsøkonomi og er gjennomført som en del av utdannelsen.

Oppgaven analyserer mulige sammenhenger mellom leie til eie-avtaler i boligmarkedet og andelen førstegangskjøpere i Norge. Gjennom relevante kilder om boligmarkedet har vi forsøkt å øke vår generelle kompetanse innenfor boligmarkedet. For å belyse vår problemstilling har vi tatt utgangspunkt i tre byer; Oslo, Trondheim og Stavanger. Oppgaven er også av høy relevans mot fremtidig masterskriving og andre lignende akademiske tekster.

Vi ønsker å takke vår veileder Jan Morten Dyrstad for god hjelp og veiledning gjennom oppgaven, herav utarbeidelse av problemstilling, oppfølging, gode råd og konstruktive tilbakemeldinger.

**Trondheim, mai 2021**

**Dounya El Yamani, Emma Frigård Nilssen, Oda Katrine Valen Leynse & Pia Fjeldstad**

## Innholdsfortegnelse

1. Innledning .....	4
1.1 Problemstilling .....	4
1.2 Betydningen av å eie bolig .....	5
1.2.1 Boligbyggelag.....	5
2. Teori om boligmarkedet.....	7
2.1 Hvordan boligprisene dannes .....	7
2.1.1 Kort sikt .....	8
2.1.2 Lang sikt .....	9
2.2 Effekten LTE har på egenkapital .....	11
3. Empirisk analyse .....	13
3.1 Effekten arbeidsledighet har på andelen førstegangskjøpere .....	13
3.2 Effekten rentenivå har på andelen førstegangskjøpere .....	15
3.3 Effekten kvadratmeterprisen har på andel førstegangskjøpere .....	16
3.4 Regresjonsanalyse .....	17
3.4.1 Hypotesetest.....	19
4. Diskusjon .....	21
4.1 Mulige svakheter ved vår metode .....	21
4.2 Effekter i boligmarkedet med LTE .....	22
4.3 Konklusjon .....	23
Appendiks A: LTE-modellene.....	24
Appendiks B: Datadokumentasjon .....	26
Referanseliste.....	28

# 1. Innledning

## 1.1 Problemstilling

Andelen førstegangskjøpere av bolig øker stadig, og nær 40 prosent av unge mellom 20 og 39 år får på ulike måter bistand av foreldre ved kjøp av bolig (Ambita et al., 2020). På bakgrunn av dette vil vi se på hvilken mulig påvirkning leie til eie-avtaler (heretter LTE) kan ha på andelen førstegangskjøpere, og hvordan førstegangskjøpere ved hjelp av LTE lettere kan komme seg inn på boligmarkedet. Vi tar utgangspunkt i tre forskjellige byer i Norge, henholdsvis Oslo, Trondheim og Stavanger. Vi ønsker å se om det er noen sammenheng mellom LTE, boligprisutvikling og andelen førstegangskjøpere i de ulike byene. I tillegg ser vi på betydningen arbeidsledighet og rentenivå har på boligmarkedet og førstegangskjøpere.

Det er vanskelig å komme seg inn på boligmarkedet som førstegangskjøper, og flere ser seg derfor nødt til å kjøpe sammen med andre (Pedersen & Nilsen, 2021). Dette motiverte oss til å undersøke boligprosjekter og muligheten disse gir til å komme seg inn på boligmarkedet. Dermed kom vi frem til problemstillingen:

*Fører LTE til at andelen førstegangskjøpere øker i Trondheim, Stavanger og Oslo?*

Ved bruk av tilbud- og etterspørselsteori vil vi forklare hvordan prisene justeres for boligetterspørsel og -tilbud både på kort og lang sikt. Her vil vi se på antall nye boliger/leiligheter opp mot pris. I oppgaven har vi sett på årene 2011 til 2019. I Oslo ble LTE avtalen, som vi ser på, først etablert i 2020 og vil dermed fungere som en referanse til de to andre byene. Aldersgruppen vi fokuserer på er 20-34 år fordi vi tror flertallet av førstegangskjøpere befinner seg innenfor denne aldersgruppen. Vi gjennomfører også en empirisk analyse hvor vi ser på ulike effekter som kan påvirke boligmarkedet og førstegangskjøpere, samt hvilken effekt LTE kan ha på egenkapital. For ytterligere å belyse dette bruker vi lineær regresjon.



## 1.2 Betydningen av å eie bolig

Målet for den norske boligmodellen er at flest mulig skal eie egen bolig (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2004). Tall fra SSB (Statistisk Sentralbyrå) bekrefter dette, ettersom de viser at 76,4 prosent av husholdninger eide bolig i 2020 (Statistisk sentralbyrå, 2021b). Likevel betyr det at nesten 25 prosent av befolkningen ikke tar del i det økonomiske gode det er å eie bolig, ettersom de mister muligheten til å oppleve en formuesøkning via prisstigning på bolig. Ifølge NOU (norsk offentlig utredningen) om boligpolitikk fra 2015 er boligsosiale utfordringer ofte relatert til helseutfordringer, rus, diskriminering, nedsatt funksjonsevne i tillegg til lav inntekt (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2011). Det å ha et sted å bo har velferdsmessige konsekvenser på den måten at bolig kan ha betydning for helse, utdanning, arbeid og samfunnsdeltagelse. En situasjon hvor flere eier sin egen bolig vil kunne bli mer samfunnsøkonomisk effektivt ettersom det finnes sammenhenger mellom boligutfordringer og andre sosiale utfordringer.

En viktig kilde til ulikhet mellom husholdninger er økonomisk overføring mellom generasjoner (Lindquist & Vatne, 2019). Eierandelen blant lavinntektsgrupper har blitt redusert fra 39 prosent i 2003 til 29 prosent i 2016 (Johannesen, 2019). Samtidig viser studier over husholdningenes kjøpekraft på boligmarkedet i Norge over tid at husholdningers gjeldsdisponible inntekt generelt har økt fra 2008 til 2016 (Lindquist & Vatne, 2019). Gjeldsdisponibel inntekt er inntekt etter skatt minus renteutgifter (Nyhus, 2019). Likevel er kjøpekraften ujevnt fordelt, og det er grupper i samfunnet som ikke har positiv egenkapital, eller som bare har mulighet til å lånefinansiere 10 prosent av de rimeligste boligene. Den generelle økningen i gjeldsdisponibel inntekt betyr dermed at noen grupper har fått økt mulighet til å kjøpe bolig, mens for andre er denne muligheten uendret eller redusert (Lindquist & Vatne, 2019). Gruppen som har hatt svakest utvikling over tid er unge husholdninger på boligmarkedet i Oslo.

### 1.2.1 Boligbyggelag

Et boligbyggelag er et samvirkeforetak som har som hovedformål å skaffe medlemmene sine bolig, og forvalte disse boligene. Vanligvis skaffer boligbyggelaget boliger til sine medlemmer ved at boligprosjekter i regi av boligbyggelaget organiseres som et borettslag. Medlemmene som kjøper boligene, blir da andelseiere i borettslaget (Wyller, 2019). Som

medlem i et boligbyggelag kan man benytte seg av medlemsfordeler og rabatter som boligbyggelaget har forhandlet frem på ulike varer, butikker og tjenester. Den viktigste medlemsfordelen vil være forkjøpsretten man har på boliger tilknyttet boligbyggelaget (NOBL, u.å.).

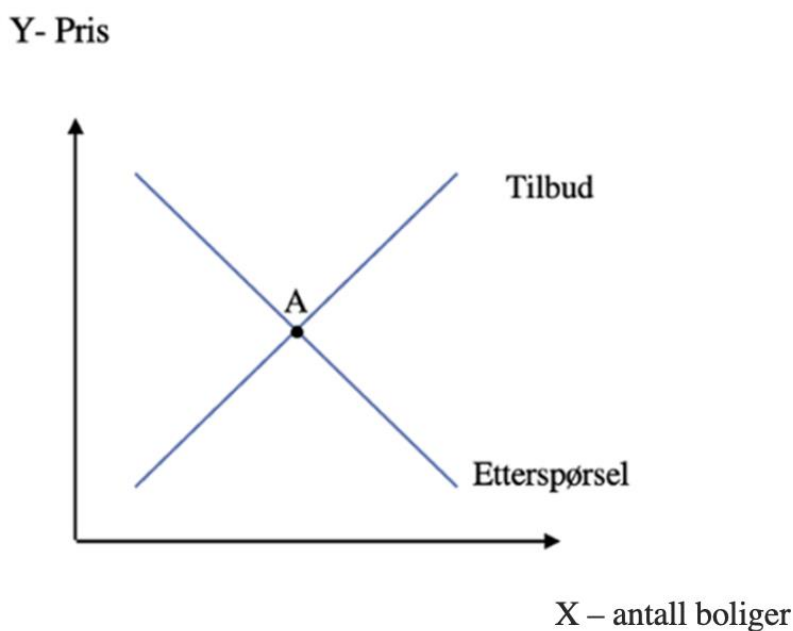
Ved utgangen av 2019 var 41 boligbyggelag medlemmer i Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL). Disse boligbyggelagene hadde til sammen 1.085.065 medlemmer, og forvaltet 554.199 boliger. Boligbyggelagene vokser, og i 2019 fikk NBBL 57.000 nye medlemmer til sammen. Samtidig som antall medlemmer i boligbyggelagene øker, reduseres antall boligbyggelag på grunn av sammenslåinger. I 2019 bidro boligbyggelagene til at det ble startet utbygging av 4.294 boliger, noe som utgjør 17,2 prosent av den totale utbyggingen av bolig i Norge (NBBL, u.å.).

Boligbyggelagene i Oslo, Trondheim og Stavanger har utviklet forskjellige modeller for LTE. Det finnes flere slike modeller, men vi har valgt å se på OBOS (*Oslo Bolig- og Sparelag*), TOBB (tidligere *Trondheim og Omegn Boligbyggelag*) og BATE (et gammelt norsk ord som betyr *fordel*) som våre hovedmodeller for å analysere betydningen av LTE. Alle tre baserer seg på samme type prinsipp, som er muligheten for å leie bolig i et visst antall år og deretter kjøpe den til prisen fra tidspunktet da leieavtalen ble inngått. Nærmere beskrivelse av modellene finnes i appendiks.

## 2. Teori om boligmarkedet

### 2.1 Hvordan boligprisene dannes

Fra tilbud- og etterspørselsteori har vi at boligprisene bestemmes av boligtilbudet og boliggetterspørselen. Dette ser vi i figur 1 under. Tilbudet og etterspørselen møtes i likevekt, punkt A, og her vil alle de som etterspør et gode ha betalingsvillighet lik prisen. Når betalingsvilligheten er større eller lik kostnaden ved et gode, så vil konsumenten kjøpe godet. Altså vil etterspørrere med betalingsvillighet over eller lik A kunne konsumere bolig i denne situasjonen. Langs figuren har vi pris på den vertikale aksene og antall boliger på den horisontale aksene. Etterspørselen og tilbudet etter boliger vil øke eller reduseres sammen med konjunktursvingninger i økonomien. Videre vil svingninger i boliggetterspørselen avhenge av konsumentens betalingsvilje, som igjen bestemmes av hver enkeltes betalingsevne og boligbehov (Regionaldepartementet, 2002). I tillegg har konsumenters forventninger om utvikling i markedet mye å si for hvordan prisen dannes (Astrup, 2012). Denne teorien om boligmarkedet er basert på antagelsen om et homogent marked. I virkeligheten er boligmarkedet ganske heterogent med ulik størrelse, beliggenhet og standard.



Figur 1: Likevekt i boligmarkedet

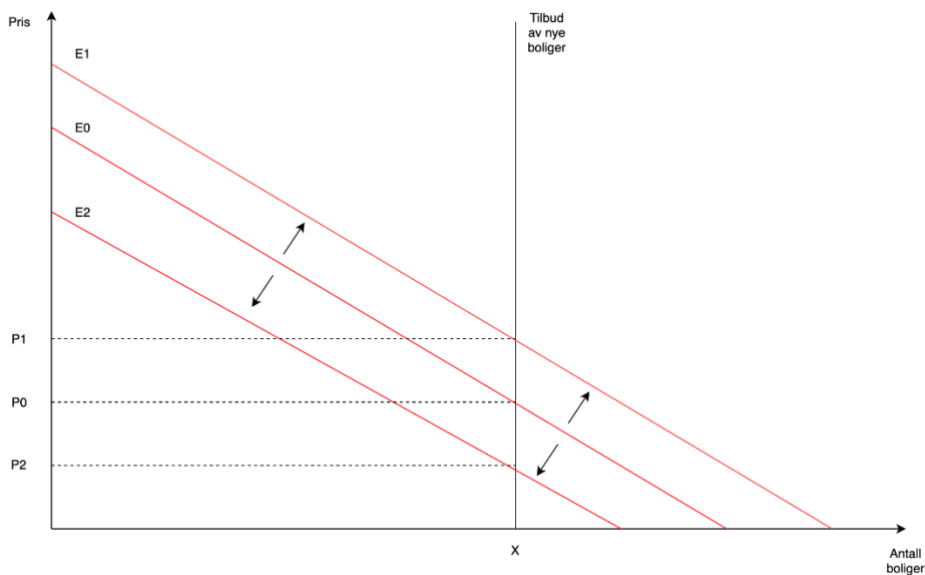
Som vist i figur 1 vil boligmarkedet ha en fallende etterspørselskurve der etterspørselen etter boliger synker når boligprisene øker. Dette fordi desto høyere boligprisen er, jo færre har betalingsvillighet og etterspørselen vil dermed være synkende for prisen.

Tilbudet av bolig påvirkes av blant annet den fremtidige etterspørselen, hvor lett det er å bygge bolig, migrasjon/fracflytting og tilgangen på arbeidskraft. I Oslo er det et etterspørselsoverskudd etter boliger, og noen av årsakene til dette vil være mangel på arbeidskraft til utbyggingen og egnede tomter. Når vi nå skal se på boligpriser i Stavanger, Trondheim og Oslo må vi skille mellom tilpasningen på både kort og lang sikt når vi ser på nybygg. Dette fordi det kan gå mange år før et boligprosjekt startes til boligene er ferdigstilt.

### 2.1.1 Kort sikt

På kort sikt er det boligetterpørselen som bestemmer prisene fordi tilbudet vil være gitt. Ifølge Jacobsen og Naug (2004), deles etterspørselen opp i to komponenter: Kjøp av bolig for boformål og kjøp av bolig for investeringsformål. Denne sammenhengen har viktige implikasjoner for prisdannelsen i boligmarkedet. På kort sikt kan etterspørselen være påvirket av arbeidsledighet, rentenivå og usikkerhet rundt egen økonomi. Videre så vil økt etterspørsel på kort sikt øke boligprisene og kun de som har betalingsvillighet som matcher likevektsprisen kommer inn på boligmarkedet.

Som nevnt er boligmassen gitt, dermed vil et positivt skift i etterspørselskurven (fra  $E_0$  til  $E_1$ ) medføre etterspørselsoverskudd etter bolig ved pris  $P_0$ , som resulterer i høyere boligpriser (fra  $P_0$  til  $P_1$ ). De med størst betalingsevne- og villighet vil være de som i første omgang vil kunne sikre seg boligene (Larsen & Sommervoll, 2004). Vi får et negativt etterspørselsskift (fra  $E_0$  til  $E_2$ ) ved for eksempel en renteøkning eller på grunn av økt arbeidsledighet. Dette resulterer i lavere boligpris (fra  $P_0$  til  $P_2$ ).

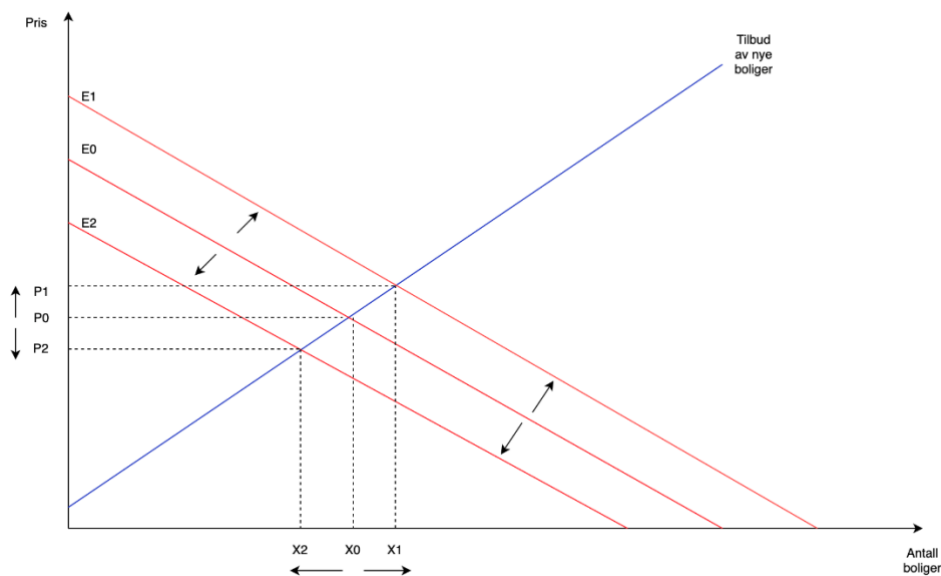


Figur 2: Boligmarkedet på kort sikt med et positivt skift og negativt skift i etterspørselen.

### 2.1.2 Lang sikt

Ifølge Larsen og Sommervoll (2004) vil boligmassen til en viss grad også være gitt på lang sikt. Det kommer av at det finnes en del restriksjoner når det gjelder boligutbygging, som for eksempel boligtetthet, markagrenser, bolighøyder, og det kan være både tidskrevende og kostbart. Til tross for disse restriksjonene på utbygging, vil utbygging likevel skje på lang sikt, noe som gir et økt tilbud som kan mette etterspørselen etter boliger. Dette kan gi førstegangskjøpere en gylden mulighet til å komme inn på boligmarkedet (Jacobsen & Naug, 2004 4; Sørensen & Whitta-Jacobsen, 2010). Om førstegangskjøpere får problemer med å komme inn på boligmarkedet, vil dette stoppe transaksjonskjedene og mulig ramme hele boligmarkedet (Borgersen & Sommervoll, 2006). For at boligmarkedet skal fungere er det nødt til å være en form for transaksjonskjede, hvor konsumenter flytter mellom leilighet, rekkehus og eneboliger. En slik kjede er nødvendig for at førstegangskjøpere skal ha mulighet til å komme seg inn på boligmarkedet, og på lang sikt vil det alltid være en viss grad av transaksjonskjede ettersom folk dør. Empirien viser at flere førstegangskjøpere kommer seg inn på boligmarkedet når prisene er høye og ikke lave (Andersen, 2001). Bankenes utlånsvolum varierer i stor grad med konjunktursvingningene, og de har en tendens til å vise større utlånsvillighet i gode tider enn i dårlige (Andersen, 2001; Borgersen, Hungnes & Jansen, 2009). Dermed er høye boligpriser et tegn på at det er gode tider i økonomien.

På lang sikt vil det oppstå et positivt skift i etterspørselskurven (fra E0 til E1) ved reduksjon i arbeidsledigheten og lettere tilgang på egenkapital vil også ha den effekten. Skiftet vil ikke medføre en like stor prisøkning (fra P0 til P1) som på kort sikt ettersom boligmassen ikke er gitt. I tillegg vil det bli solgt flere nye boliger på lang sikt fordi tilbudet er fleksibelt (fra X0 til X1). Dessuten vil kjøpere på lang sikt endre preferansene sine til bolig (Larsen & Sommervoll, 2004). Motsatt skjer ved et negativt skift i etterspørselskurven (fra E0 til E2) som kan skyldes økt arbeidsledighet og økte egenkapitalkrav. Her vil boligprisen synke (fra P0 til P2) og antallet solgte nye boliger vil reduseres (Fra X0 til X2).



Figur 3: Boligmarkedet på lang sikt med et positivt og negativt skift i etterspørselen.

Gitt begrensningene både på kort og lang sikt på boligmassen, er etterspørselssiden mer påvirket av migrasjon. Ettersom det er etterspørselssiden som har betydning for prisen på kort sikt, vil tilflytting medføre økt etterspørsel etter bolig og dette vil resultere i økte boligpriser. Det er gjerne større tilflytting til større byer med et større arbeidsmarked- og muligheter (Larsen & Sommervoll, 2004). Ved å studere boligmarkedet på kort og lang sikt ser man at markedet er mer dynamisk på lang sikt, og derfor kan det være utfordrende å planlegge og bygge nok boliger slik at eierandelen på bolig i Norge blir opprettholdt.

## 2.2 Effekten LTE har på egenkapital

Maksimal belåningsgrad ved boligkjøp etter boliglånsforskriften er 85 prosent av markedsverdien på boligen (Finansdepartementet, 2021). Dette medfører at boligkjøpere er nødt til å ha 15 prosent av boligprisen som egenkapital. Egenkapital er dermed en av mange faktorer som påvirker etterspørselen etter førstegangskjøp av bolig. Vi deler opp i to effekter på egenkapital gjennom LTE; prisseffekt og formueseffekt.

Formueseffekten innebærer at LTE medfører en økning i egenkapitalen for leietakere når det er prisvekst på bolig. Hovedprinsippet i LTE er at den eventuelle verdistigningen som følge av boligprisvekst ikke vil påvirke kjøpesummen, noe som er tilfellet ved ordinære boligsalg. En LTE-avtale løper gjerne gjennom flere år, og kjøpesummen blir fastsatt etter markedspris på det tidspunktet leieavtalen begynner. Når leietaker etter hvert skal kjøpe boligen, kan kjøperen ha lavere egenkapital enn det hun måtte hatt for boliger i det ordinære markedet. Dermed kan man si at gjennom LTE økes egenkapitalen fordi kjøper vil få bolig på bedre vilkår og likevel ha samme likvide egenkapital. Dette skyldes en implisitt økning i egenkapital som følge av prisstigningen på boligen. I en situasjon med prisnedgang vil effekten være motsatt, altså en implisitt reduksjon i egenkapitalen. En slik effekt kan få betydning for samfunnsgrupper som ved vanlige boligkjøp ikke har stor nok egenkapital. En slik utvikling kan medføre økt etterspørsel etter bolig, altså en situasjon som i figur 2 og 3 med et positivt skift i etterspørselskurven.

For å illustrere formueseffekten av LTE kan vi ta et tenkt eksempel. En leietaker inngikk en LTE-avtale i 2019 i Oslo på en bolig til en verdi på 4 millioner kroner. Boligprisveksten i 2020 var på 15,2 prosent. Dette medfører at boligen i 2021 koster 608.000 kroner mer og verdien på boligen er nå steget til 4.608.000 kroner. Kjøperen gjennom LTE-avtalen må ha en egenkapital på 600.000 kroner, og ikke 691.200 kroner som ville vært nødvendig utenfor en slik avtale. En LTE-avtale i dette eksempelet hadde en effekt på nesten 600.000 kroner ettersom det er prisveksten av boligen kjøperen ikke trenger å betale mer egenkapital for. Disse 600.000 kronene utgjør formueseffekten i dette tilfellet, og viser betydningen LTE har på egenkapitalen. Dette kan være avgjørende for om man kommer seg inn på boligmarkedet eller ikke.

Den andre effekten på egenkapital er prisseffekten, og den går i retning redusert andel førstegangskjøpere ved en prisvekst på bolig. For førstegangskjøpere som ikke har inngått en

LTE-avtale, vil det nå bli dyrere å kjøpe bolig. Dermed har vi to konkurrerende effekter; prisutvikling på bolig gir forsterket egenkapital for dem med LTE-avtale, som gir økt etterspørsel etter bolig, som fører til ytterligere prisvekst og dermed blir egenkapitalen ytterligere forsterket. *Formueseffekten* blir her positiv for andelen førstegangskjøpere med LTE avtale, men siden det bidrar til ytterligere prisvekst på bolig, blir *priseffekten* isolert sett mer negativ for andelen førstegangskjøpere.

Det er ikke bare egenkapitalkravet som avgjør hvor stort boliglån banken gir, men også gjeldsgraden, likviditeten og betalingsevnen. Hos mange banker er det slik at høy gjeldsgrad eller likviditet kan kreve medlåntaker, og ved for lite egenkapital kan de kreve en kausjonist. Derfor er det vanlig at foreldre eller andre bistår førstegangskjøpere. Ifølge boliglånsforskriften kan ikke samlet gjeld overstige fem ganger bruttoårsinntekt, og i tillegg skal låntakeren tåle en renteøkning på fem prosentpoeng. Vi har også Bolig Sparing for Ungdom (BSU) som er et tiltak rettet mot unge i alderen 18-34 år. Gjeldsgraden beregnes som total gjeld minus BSU delt på total inntekt (Finansdepartementet, 2021). BSU gir en god rente på sparing til bolig, men denne sparingen må gå til boligkjøp. I tillegg er det skattefordeler ved å spare gjennom BSU. Hos noen banker kan konsumenter fortsette å spare i BSU og dette regnes som egenkapital (Sparebank 1 SMN, 2021). En annen fordel for unge på vei inn i boligmarkedet er at de ofte får lavere rente på boliglån før fylte 34 år. Denne renta blir stående selv om du blir eldre, men kun dersom låntakeren ikke gjør noen endringer på lånet.

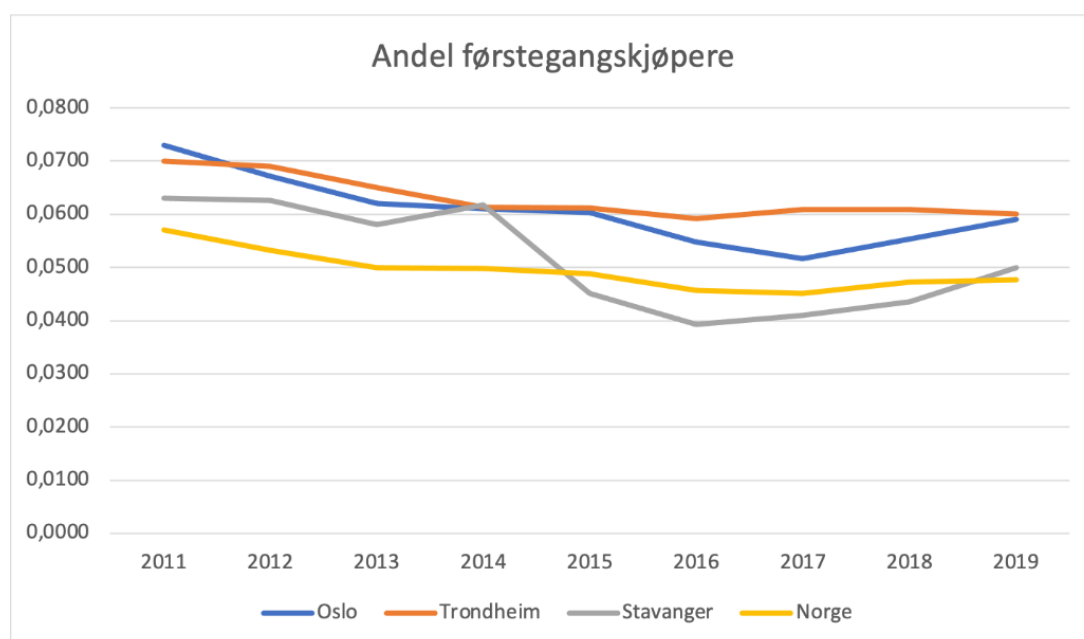


### 3. Empirisk analyse

I en studie over husholdningers kjøpekraft på boligmarkedet i Norge er konklusjonen at kjøpekraften endres når det skjer endringer i boligpris, rentenivå og inntektsnivå (Lindquist & Vatne, 2019). Etterspørsel etter førstegangskjøp av bolig avhenger blant annet av pris på selveierleiligheter, pris på andre typer boliger (krysspriser), inntekt, egenkapital, rentenivå, mobilitet og arbeidsmarkedet. Vi setter søkelys på variablene rentenivå, egenkapital og arbeidsledighet. Inntektsnivå og arbeidsledighet er to nært knyttede variabler, slik at det å se på arbeidsledighet blant befolkningen vil fange opp noe av samme mekanismen som inntekt.

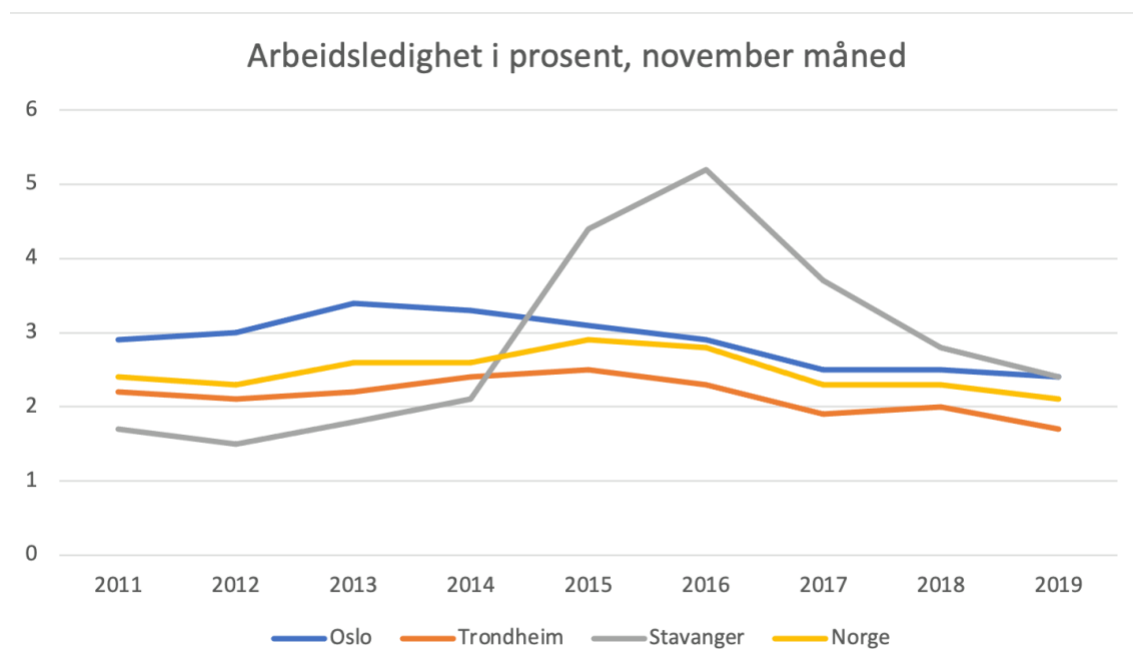
#### 3.1 Effekten arbeidsledighet har på andelen førstegangskjøpere

I henhold til problemstillingen ønsker vi å se på andelen førstegangskjøpere i figur 4. Her har vi beregnet andelen relativt til befolkningstall. Alle byene har hatt en negativ utvikling i førstegangskjøperraten i perioden. Samlet sett er andelen førstegangskjøpere i Norge lavere enn andelen i byene vi ser på. Dette kan forstås med at andelen førstegangskjøpere andre steder drar andelen på landsbasis ned. Etter 2014 beveger andelen i Stavanger seg under totalen for Norge, og dette kan trolig forklares med oljeprisfallet.



Figur 4: Andel førstegangskjøpere i Oslo, Trondheim, Stavanger og Norge fra 2011-2019. Kilde: se appendiks B.

Arbeidsledigheten nedenfor er presentert i prosent fra november måned. Tallene er hentet fra SSB sin statistikkbank, som viser registrerte arbeidsledige hos NAV (Statistisk sentralbyrå, 2021c). Siden ikke alle arbeidsledige registrerer seg hos NAV kan det være større variasjoner, og et faktisk høyere ledighetsnivå enn NAV-tallene viser. Vi har ikke sett på tall fra arbeidskraftsundersøkelsen (AKU), da SSB ikke har disse tallene fordelt på kommuner.



Figur 5: Arbeidsledighet i prosent i november 2011-2019 i Oslo, Trondheim, Stavanger og Norge. Kilde: se appendiks B.

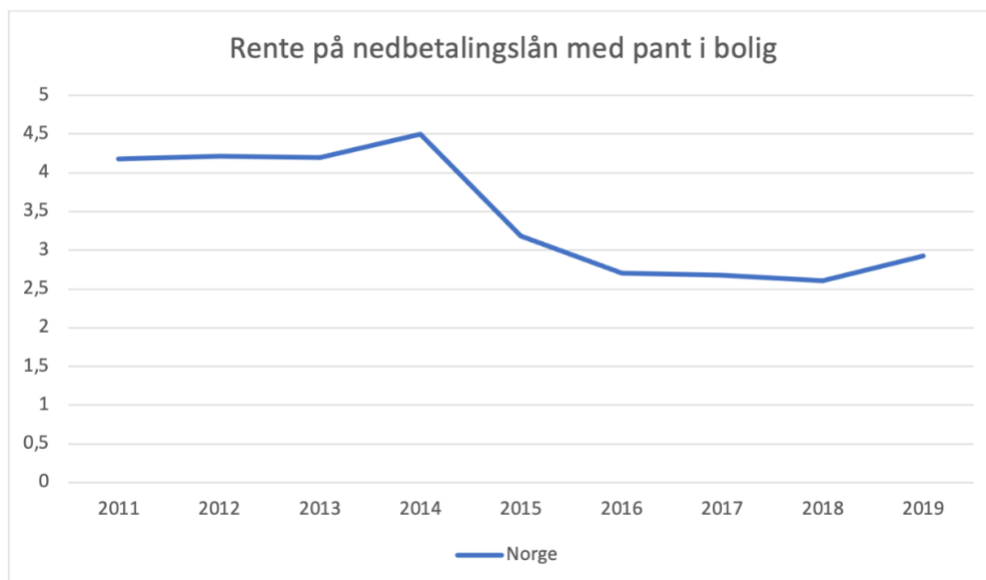
Fra figur 4 hadde vi at andel førstegangskjøpere ble redusert fra 2011 til 2019 i alle byene. For å se på sammenhengen mellom andelen førstegangskjøpere og arbeidsledighet, ser vi i Oslo og Trondheim at andelen førstegangskjøpere reduseres til tross for at arbeidsledigheten også er redusert. Vår antagelse var at andelen førstegangskjøpere ville øke når arbeidsledigheten sank, og derfor tyder dette på at arbeidsledigheten ikke er det eneste som påvirker andelen førstegangskjøpere. Vi ser imidlertid at når arbeidsledigheten i Stavanger økte i 2014 ble andelen førstegangskjøpere redusert. Ut fra figurene våre ser vi at det bare er i Stavanger det er signifikant utvikling på arbeidsledighet og førstegangskjøperandelen.

Vi kan studere arbeidsmarkedet ut fra et tilbud- og etterspørselsperspektiv, hvor tilbud er arbeidsstyrken og etterspørselen er arbeidsplasser som trenger arbeidskraft. Høy

arbeidsledighet innebærer høyt tilbud av arbeidskraft, og i en slik situasjon med tilbudsoverskudd vil det være krevende å få seg jobb. Når man ikke har en jobb og sikker inntekt, er det vanskeligere å kunne få boliglån alene uten en annen medlåntaker. Ettersom vi antar at førstegangskjøpere er i aldersgruppen 20-34 år medfører dette at mange av dem er relativt nye i arbeidsmarkedet. Dette gjør at de har mindre erfaring, og det å få seg jobb blir enda vanskeligere, i tillegg får de lavere startlønn og ikke kan forsvare like høye lån. Arbeidsledigheten påvirker altså ikke kun de som er arbeidsledige, men også muligheten for de som er i jobb til å ta opp boliglån. Økt arbeidsledighet fører også til mer usikkerhet rundt fremtiden, og forventninger til lavere lønnsvekst. Dette vil gjøre at færre vil velge å investere i bolig i slike tider.

### 3.2 Effekten rentenivå har på andelen førstegangskjøpere

Vi skal nå se på mulige sammenhenger mellom rentenivået og andel førstegangskjøpere. Fra figur 6 kan vi se at renten hadde en stor nedgang etter 2014, og i etterkant av dette har renten ligget mellom 2,5 og 3 prosent. Figur 6 viser tall for utestående nedbetalingslån med pant i bolig.

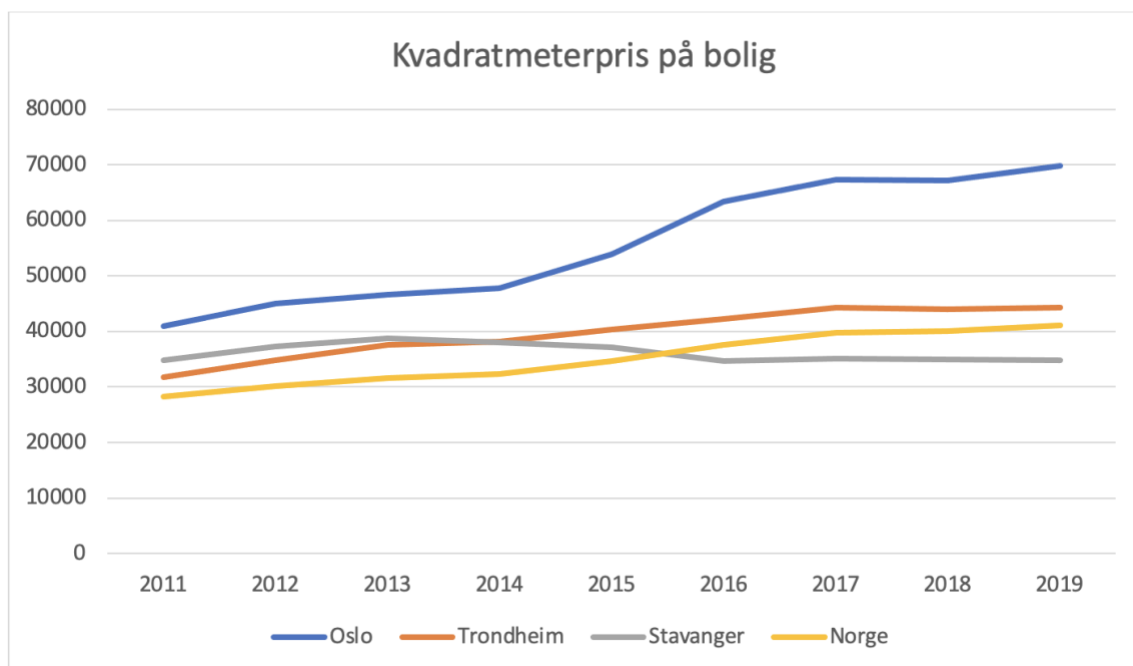


Figur 6: Rente på utestående nedbetalingslån med pant i bolig i Norge i perioden 2011-2019. Kilde: Se appendiks B.

Ved en reduksjon i renten på boliglån blir det billigere å betjene lån. Det vil si at man kan forsvare et større lån enn man kunne tidligere med den samme inntekten. Når det blir billigere å låne vil etterspørselen etter boliger øke, noe som vil presse boligprisene opp som i figur 2 og 3. En lavere rente vil dermed bidra til at flere førstegangskjøpere, og unge, vil kunne ta opp lån og man vil kunne ta opp et større lån enn tidligere. En rentenedgang vil ha to effekter, større tilgang på boliglån, men samtidig vil boligprisene stige. Dette reduserer noe av effekten som lavere rente har på andel førstegangskjøpere, men ved en renteoppgang vil det føre til en motsatt effekt. I tillegg vil lavere rente gjøre at man tjener mindre på å ha penger stående i banken, noe som kan føre til at flere ønsker å bruke dem på bolig.

### 3.3 Effekten kvadratmeterprisen har på andel førstegangskjøpere

Vi ser fra figuren over kvadratmeterpris på bolig at Oslo ligger på et høyere prisnivå enn resten av landet. Stavanger har hatt en nedgang, og har siden 2016 ligget i snitt under Norge.



Figur 7: Kvadratmeterpris på bolig i Oslo, Trondheim, Stavanger og Norge i 2011-2019. Kilde: se appendiks B.

Når vi sammenligner kvadratmeterpris på bolig (figur 7) med andel førstegangskjøpere (figur 4), ser vi at det er høyere boligpriser i Oslo sammenlignet med de andre byene. Denne

ulikheten er ikke til stede på samme måte i sammenligningen av andelen førstegangskjøpere mellom byene. I Stavanger har boligprisen sunket i tillegg til at andelen førstegangskjøpere er redusert. I Oslo har også andel førstegangskjøpere blitt redusert, men her har det vært en stigning i boligprisen. Dette var sammenhengen vi forventet å finne mellom boligpris og andelen førstegangskjøpere.

### 3.4 Regresjonsanalyse

For å finne ut om det er en sammenheng mellom LTE og andelen førstegangskjøpere, har vi valgt å benytte lineær regresjon hvor vi tar hensyn til betydningen av andre variabler. Her vil vi se om det er en sammenheng mellom den avhengige variabelen andelen førstegangskjøpere ( $\log \text{Andelførstegangskjøpere}$ ), og de uavhengige variablene rentenivå ( $\log \text{Rente}$ ), Arbeidsledighet ( $\log \text{Arbeidsledighet}$ ), kvadratmeterpris på bolig ( $\log \text{Pris}$ ), i tillegg til dummyvariabler for Trondheim ( $\text{Dummy}_{\text{trondheim}}$ ), Stavanger ( $\text{Dummy}_{\text{stavanger}}$ ), for året LTE ble innført i vedkommende by (LTE) og et stokastisk restledd ( $u$ ). Det året avtalen er etablert vil LTE ha verdien 1, ellers 0. I Oslo ble LTE-avtaler først etablert i 2020, derfor er variabelen 0 for Oslo. Fordi forklaringsvariablene ikke kan være lineært avhengige, må en av dummyvariablene utelates i regresjonsanalysen, og vi har valgt å utelate Oslo. Det betyr at Oslo er referansen for de to dummyvariablene som er med.

Vi har valgt å estimere en modell med log-transformerte variabler, slik at parameterne kan tolkes som elastisiteter. Modellen vi estimerer er denne:

$$\begin{aligned} \log \text{ Andel førstegangskjøpere} \\ = \beta_0 - \beta_1 \log \text{Arbeidsledighet} + \beta_2 \log \text{Rente} - \beta_3 \log \text{Pris} + \beta_4 \text{LTE} \\ - \beta_5 \text{Dummy}_{\text{trondheim}} - \beta_6 \text{Dummy}_{\text{stavanger}} + u \end{aligned}$$

Vi benytter altså MLR, multipl lineær regresjon. For å finne estimatene benytter vi minste kvadraters metode som gir oss det minste kvadrerte avviket mellom observasjonene og estimatene. Dermed forutsetter vi at antagelsene for en slik modell holder. Datasettet er lagt ved i appendiks, og er en kombinasjon av tverrsnitts- og tidsseriedata, såkalt paneldata.

VARIABLER	(1) log Andel førstegangskjøpere
logArbeidsledighet	-0.285*** (0.0392)
logRente	0.250*** (0.0686)
logPris	-0.380*** (0.131)
LTE	0.0518 (0.0332)
dummy_trondheim	-0.193*** (0.0629)
dummy_stavanger	-0.331*** (0.0559)
Konstant	5.943*** (1.510)
Observasjoner	27
R <sup>2</sup>	0.934

Standard feil i parentes  
 \*\*\* p<0.01, \*\* p<0.05, \* p<0.1

Tabell 1: Estimert sammenheng for andelen førstegangskjøpere.

Resultatene i tabell 1 viser at når arbeidsledigheten øker med ett prosent blir andelen førstegangskjøpere redusert med 0,29 prosent, alt annet likt. Videre, når renten stiger med ett prosent vil andelen førstegangskjøpere øke med 0,25 prosent, alt annet likt. Fra regresjonen som er basert på våre tall, ser vi at kvadratmeterpris har en negativ effekt på andel førstegangskjøpere. Når prisen stiger med ett prosent vil forventet andel førstegangskjøpere reduseres med 0,38 prosent, alt annet likt. Her ser vi en positiv sammenheng mellom LTE og forventet antall førstegangskjøpere, for med en slik avtale stiger andelen førstegangskjøpere med 5,2 prosent. I Trondheim er forventet andel førstegangskjøpere 19,3 prosent lavere enn i Oslo. Tilsvarende, i Stavanger er andelen 33 prosent lavere enn i Oslo, alt annet likt.

Vi ser at R<sup>2</sup> har en verdi på 0,934. Dette vil si at våre variabler har en forklaringsgrad på 93,4 prosent på andelen førstegangskjøpere. Det er altså andre variabler vi ikke har sett på, som forklarer 6,6 prosent av andelen førstegangskjøpere. For å oppsummere, ser vi fra regresjonen at en rentestigning går i retning av økt andel førstegangskjøpere, mens arbeidsledigheten trekker i motsatt retning. Fra kapittel 3.3 diskuterer vi sammenhengen mellom rentenivået og andelen førstegangskjøpere. Lav rente trekker i retning av økt andel fordi det er lettere å få

lån, men dette medfører også økt etterspørsel etter lån som igjen vil bidra til en prisvekst. Isolert sett med renteledet i regresjonen stemmer ikke den faktiske situasjonen med dette resultatet. Videre vil høyere rente kunne føre til høyere boligpriser, og fra kapittel 2.2 så vi at høyere boligpriser kan føre til økt egenkapital for dem med LTE, og gjennom formueseffekten vil andelen førstegangskjøpere stige. Resonnementet stemmer med renteledet fra regresjonen. Resultatet på arbeidsledigheten stemmer overens med det vi diskuterte i 3.2. I tillegg ser vi at regresjonen viser at LTE har en positiv påvirkning på andelen førstegangskjøpere.

### 3.4.1 Hypotesetest

For å finne ut om det er statistisk signifikans mellom LTE og andelen førstegangskjøpere, benytter vi følgende hypoteser vi vil teste:

$$H_0: \beta_{LTE} = 0$$

$$H_1: \beta_{LTE} > 0$$

Alternativhypotesen ( $H_1$ ) er at LTE øker andelen førstegangskjøpere, altså en mulig effekt større enn null. Dette samsvarer med våre antagelser i oppgaven. Dette gjør at vi har en ensidig t-test. Vi bruker følgende formel for å finne t-statistikken (TS):

$$TS = \frac{\widehat{B}_4 - 0}{se(\widehat{B}_4)}$$

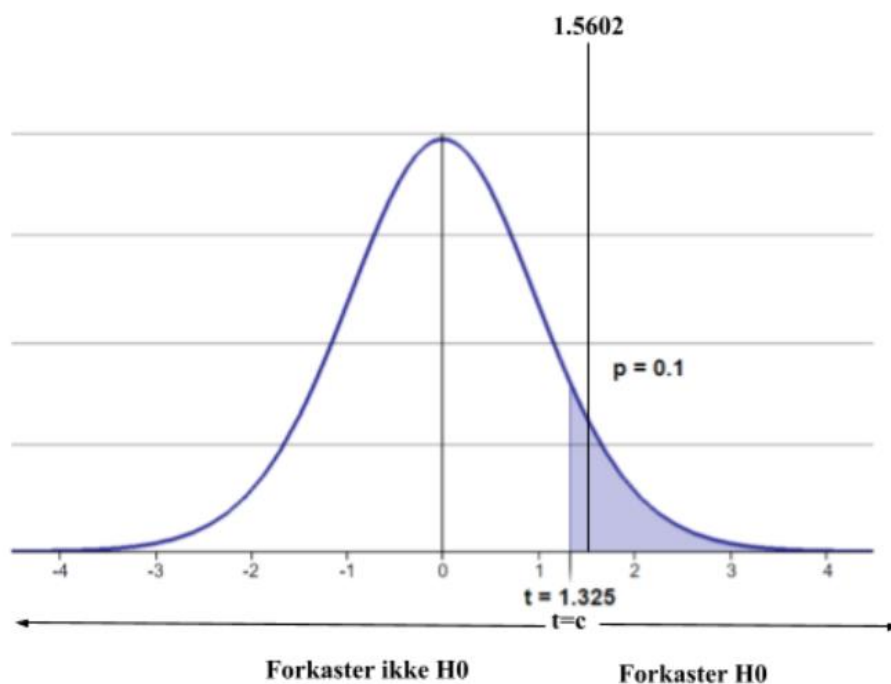
$$\Rightarrow TS = \frac{0.0518 - 0}{0.0332} = 1.5602$$

Vi finner deretter frihetsgradene, ved å ta antallet observasjoner ( $n$ ) og trekke fra antallet variabler ( $k$ ) og så trekke fra 1:

$$\sim t_{n-k-1} = \sim t_{27-6-1} = \sim t_{20}$$

Vi tester på et 10 prosent signifikansnivå, og bruker en tabell for å finne den kritiske verdien (c). Her valgte vi et 10 prosent signifikansnivå da vi ønsker å illustrere når nullhypotesen kan forkastes.

Vi får da at  $c = 1.325$ . Vi forkaster nullhypotesen dersom t-statistikken er større enn den kritiske verdien. I tilfellet her blir dette slik:  $TS = 1.5602 > 1.325 = c$ , noe som innebærer at vi forkaster  $H_0$ . Dette kan vi se fra figuren under, hvor vi vil forkaste null hypotesen dersom verdien på TS faller innenfor det blå området. Det vil si at vi på et 10 prosent signifikansnivå forkaster nullhypotesen, og vi kan derfor si med 90 prosent sikkerhet at LTE har en positiv påvirkning på andelen førstegangskjøpere, noe som samsvarer med våre antagelser gjennom oppgaven.



Figur 8: t-test distribusjon



## 4. Diskusjon

### 4.1 Mulige svakheter ved vår metode

Ved bruk av variabler som vi ser på, var et alternativ å velge andre faktorer som muligens kunne fremhevet problemstillingen enda mer. Her kunne vi blant annet sett på ulike boligprosjekt for flere deler av landet, samt hvordan disse var like på andre sentrale variabler og sammenlignet disse. I tillegg er det slik at disse endringene LTE eventuelt medfører vil på sikt kunne påvirke leiemarkedet. Dette tok vi ikke med i vår analyse da det ville blitt for omfattende. Vi har i den teoretiske diskusjonen i oppgaven skilt mellom kort- og lang sikt på effektene, men i praksis vil LTE kanskje ikke ha en effekt på kort sikt ettersom leietakerne ikke kjøper boligen før etter 1-5 år. LTE avtaler ble lansert i Oslo i 2020 og i Trondheim 2017, dermed er det vanskelig å vite om den signifikante effekten vi har funnet vil stemme på lengre sikt. I Stavanger ble avtalene derimot lansert i 2013/2014, men oljeprisfallet gir stort utslag på effekten av LTE, men effektene av LTE er der til tross for oljeprisfallet.

Vår hovedutfordring når det gjelder oppgavens svakhet er at vi har hatt utfordringer med å finne riktig data som har en sammenheng med hverandre. For eksempel er kvadratmeterprisen vi har benyttet prisen for alle boliger utenom nybygg, men LTE gjelder nybygde leiligheter. Dette gjør at vi kanskje ikke finner de sammenhengene vi kunne ha gjort dersom vi hadde hatt mer passende data. Vi kunne også ha valgt mindre byer/områder, eventuelt sett på regioner, men vi ville i så fall hatt et dårligere datagrunnlag. Vi har sett på en relativt kort tidsramme, og i denne perioden falt prisen på olje, og ettersom Norge eksporterer olje hadde dette betydning både for renta og arbeidsledigheten som igjen har påvirket våre resultater, da spesielt for Stavanger.

Det er ingen lovbestemmelser som pålegger hverken OBOS eller andre boligbyggelag å påta seg noe samfunnsansvar utover det å skaffe og forvalte boliger for medlemmene sine. Generalforsamlingen til OBOS (2019) vedtok at maksimum 10 prosent av overskuddet skal brukes til samfunnsnyttige formål, blant annet innenfor forskning og utvikling. Derimot er det ingen minimumsbeløp (Giil, 2019). Det er altså viktig å være bevisst på at boligbyggelag vil

oppnå en gevinst ved å tilby slike boligprosjekter, for eksempel at økt medlemstall gir økte inntekter for boligbyggelaget.

#### 4.2 Effekter i boligmarkedet med LTE

Med disse avtalene kan det komme ulike effekter i boligmarkedet. Fra kapittel 3.3 har vi sett at det kan være utfordrende å se en direkte sammenheng mellom rentenivået og andelen førstegangskjøpere. En fordel med LTE-avtalene er at man får mulighet til å prøvebo, og en kan utforske byen, samt trivselsfaktoren som kan avgjøre om du kjøper leiligheten eller ikke (Lynum, 2021). Dette i tillegg til formueseffekten diskutert i 3.2 har betydning for at LTE er en gunstig inngangsvei til boligdrømmen for mange unge.

Både våre teoretiske og empiriske resultater stemmer ikke overens med Andersens teori om at andelen førstegangskjøpere stiger når boligprisene stiger. Empirisk kan vi se dette fra regresjonen hvor en økning i boligpriser fører til en reduksjon i andelen førstegangskjøpere. Fra figur 4, andel førstegangskjøpere, og figur 7, pris per kvadratmeter, viser vi teoretisk at vår analyse ikke stemmer overens med empirien fra Andersen. Regresjonsanalysen ser på hvilken betydning boligpris har på andelen førstegangskjøpere i forbindelse med flere andre variabler, noe figur 4 ikke tar hensyn til. Derfor kan disse gi ulik forklaring. En årsak til empirien ikke stemmer kan henge sammen med resultatet fra studien til Lindquist og Vante (2019) om at gruppen som har hatt svakest utvikling i kjøpekraften på boligmarkedet over tid er unge husholdninger i Oslo.

Teoretisk kan vi oppsummere at LTE vil øke egenkapitalen, og betalingsevnen til flere vil øke. Dette vil medføre et positivt skift i etterspørselskurven etter boliger noe som gjør at boligprisen øker og de to motstridende effektene, prisseffekt og formueseffekt, vil ha ulikt utfall på andelen førstegangskjøpere. Fra regresjonsanalysen fikk vi en positiv sammenheng mellom LTE og andelen førstegangskjøpere, og derfor kan man tenke at formueseffekten dominerer.

En høyere grad arbeidsledighet vil gi folk dårligere råd, og gjøre folk mer usikre på fremtiden. Dermed blir det vanskeligere for førstegangskjøpere å komme seg inn på boligmarkedet. Dette stemmer overens med resultatene for effekten av arbeidsledighet på

andelen førstegangskjøpere i regresjonsanalysen, da vi så at økt arbeidsledighet reduserer andelen førstegangskjøpere.

Teoretisk sett vil et lavere rentenivå gjøre det billigere å låne, noe som gjør at flere får mulighet til å komme seg inn på boligmarkedet. Som følge av lav rente vil prisene presses opp, noe som demper effekten en lavere rente har. Lavere rente gir som nevnt tidligere større etterspørsel og dermed høyere boligpriser, og på grunn av formueseffekten for de med LTE vil egenkapitalen øke og andelen førstegangskjøpere stige. Dermed virker det riktig at resultatet fra regresjonsanalysen var at når rentenivået stiger vil også andelen førstegangskjøpere stige. For å oppsummere, har rentenedgang to effekter; større tilgang på boliglån og økte boligpriser (gjennom økt etterspørsel). Dette vil påvirke formues- og priseffekten på egenkapitalen. Ingen av faktorene vi har diskutert vil alene avgjøre andel førstegangskjøpere, men er med på å påvirke hvor enkelt det er for førstegangskjøpere å komme seg inn på boligmarkedet.

#### 4.3 Konklusjon

I denne oppgaven har vi undersøkt problemstillingen som er om LTE fører til at andel førstegangskjøpere øker i Trondheim, Stavanger og Oslo. I et forsøk på å forklare om det er noen sammenheng mellom LTE og andelen førstegangskjøpere i de ulike byene har vi sett på hvordan ulike faktorer som prisutvikling, egenkapital, rentenivå og arbeidsledighet påvirker boligetterterspørselen. Vi oppfatter det slik at utfordringer med egenkapitalkravet er den mest betydningsfulle faktoren for etterspørsel etter bolig. Den viktigste effekten av LTE er å implisitt bistå leietakere med dette. Fra figur 4 ser vi at andelen førstegangskjøpere har sunket i alle byene vi ser på og på landsbasis fra 2011 til 2019. Isolert sett vil dette trekke i retning at LTE ikke har bidratt til en økning i andelen førstegangskjøpere, men da er det viktig å være oppmerksom på at den grafiske fremstillingen ikke tar hensyn til andre faktorer. Dette gjør regresjonsanalysen, og her får vi et statistisk signifikant resultat at LTE har en positiv effekt på andelen førstegangskjøpere. Basert på de funnene vi har gjort, er vår oppfatning at LTE avtaler er noe som burde bli tilbudt, men dette vil medføre en utfordring for dem utenfor LTE på grunn av prisvekst i boligmarkedet.

## Appendiks A: LTE-modellene

### TOBB

Boligbyggelaget TOBB ble startet 1945 av fagorganisasjoner og andre som ville samarbeide om å gjenreise Trondheim etter krigen (TOBB, u.å.-b). TOBB er Midt-Norges største boligbyggelag, hvor de i dag har ca. 70.000 medlemmer. Som medlem i TOBB har man forkjøpsrett på omtrent 13.000 boliger i Midt-Norge, samt ca. 90.000 boliger i hele landet gjennom Storby-samarbeidet (TOBB, u.å.-c).

Dette er et samarbeid mellom boligbyggelagene TOBB i Trøndelag, Bate i Stavanger, Usbl i Oslo, Vestbo og BOB i Bergen, Nobl i Bodø og BONORD i Tromsø og Harstad (TOBB, u.å.-a).

TOBB har utviklet «Leie før Eie» (2017) som gir medlemmene deres mulighet til å leie boligen mellom 3 til 5 år før de kjøper den. Verdistigningen i markedet gjennom leieperioden tilfaller kjøperen. På denne måten kan man opparbeide seg en egenkapital mens du leier, og det er ingen forpliktelser utover vanlig leiekontrakt i leieperioden (NBBL, u.å.-b).

### OBOS

OBOS startet i 1929, med navn Oslo og omegn Bolig- og Sparelag (OOBS). De ble opprinnelig stiftet for å gi vanlige folk bedre boliger, ettersom det på denne tiden kostet mye å bygge. Organisasjonsmodellen var inspirert av den svenske modellen for kooperativ boligbygging. I 1935 ble navnet endret til Oslo Bolig – og Sparelag (OBOS), og boligbyggelaget inngikk en avtale med Oslo kommune om å være kommunens byggende organ (OBOS, 2020).

OBOS driver utvikling, produksjon og salg av eiendom og bolig. De er Norges største boligbygger og en av de største i Norden og de er eid av omtrent en halv million medlemmer og de har omtrent 400.000 medlemmer. Deres hovedmål er å bygge boliger for medlemmene sine og skaffe gode muligheter/fordeler de ikke kan få på egenhånd (OBOS, 2020).

OBOS har en kjøpsmodell kalt «Deleie» (2020). Der velger kjøperen selv hvor stor eierandel som passer seg å kjøpe, minimumsgrensen er 50%, mens OBOS beholder den eierandelen du

ikke kjøper. Den delen du ikke eier selv, betaler du leie for (NBBL, u.å.-b). Du og OBOS vil da eie boligen sammen i et sameie. Kjøpsmodellen er tilgjengelig for alle; både førstegangskjøpere og andre kan benytte seg av ordningen (OBOS, 2013).

### BATE

BATE boligbyggelag har bygget og forvaltet boliger siden 1946. BATE boligbyggelag er kombinasjonen av Stavanger Boligbyggelag (som ble til for å bekjempe bolignøden i byen etter krigen, 1946) og Sandnes Boligbyggelag (1949). I 2014 slo de to boligbyggelagene seg sammen og endret navn til BATE boligbyggelag. BATE har i dag mer enn 55.000 medlemmer, og disse har forkjøpsrett på ca. 13.000 boliger i Stavanger-regionen. I tillegg har medlemmene forkjøpsrett på 90.000 boliger i hele landet gjennom Storby-samarbeidet (BATE, u.å.-b).

BATE har modellen «Leie-eie» (2013/14) for unge boligkjøpere. Modellen er å leie først, så kunne kjøpe boligen minst tre år, maks seks år etter at du flyttet inn. Da vil det du allerede har betalt trekkes fra prisen på boligen (BATE, u.å.-a). Modellen innebærer støtte fra kommunen med tomt til selvkost, støtte fra Husbanken ved finansiering, og selvkost fra boligbyggelaget (NBBL, u.å.-b). På denne måten kan folk som velger leie-eie spare opp egenkapital sin, samtidig som de betaler husleie hver måned (BATE, u.å.-a).

## Appendiks B: Datadokumentasjon

### Andel førstegangskjøpere (figur 4)

Tallene er hentet fra en rapport utarbeidet av Samfunnsøkonomisk analyse, med statistikk fra Norges Eiendomsmeglerforbund og Ambita som grunnlag (Ambita, Norges Eiendomsmeglerforbund og Samfunnsøkonomisk analyse AS, 2020).

Førstegangskjøperraten er beregnet fra absolutt tall på førstegangskjøpere og befolkningstall fra SSB (Statistisk sentralbyrå, 2021d). Raten fant vi ved å dele førstegangskjøper-tallet på befolkningen i aldersgruppen 20-34 år.

### Arbeidsledighet (figur 5)

Datagrunnlaget kommer fra rapport “registrerte arbeidsledige 15-74 år etter alder (prosent) (K) 1990M01-2020M11” utarbeidet av SSB. (Statistisk sentralbyrå, 2021c)

### Rente på utestående nedbetalingslån med pant i bolig (figur 6)

Tallene her er hentet fra SSB sin statistikkbank. Vi ser på tabellen: Renter på utestående utlån (prosent), etter långiver, utlånstype, sektor, kvartal og statistikkvariabel. (Statistisk sentralbyrå, 2021a)

Statistikkvariabelen vi har brukt er renter på utestående lån, vi har sett på kvartalene 2011K1 – 2019K4. Vi valgte banker som långiver, og utlåntypen nedbetalingslån med pant i bolig. Sektoren vi så på er husholdninger.

### Pris per kvadratmeter (figur 7):

Her har vi plussert sammen kvadratmeterprisen per måned og delt på 12, for å få et gjennomsnitt for hvert år. Tallene er hentet fra nettsidene til Krogsvæn, som bruker tall fra Eiendom Norge, Eiendomsverdi AS og Finn.no. Kvadratmeterprisen er på alle typer bolig, men ikke nybygg. (Krogsvæn, 2021a-d)

### Estimert sammenheng for andelen førstegangskjøpere med variablene rentenivå, arbeidsledighet, kvadratmeterpris på bolig, LTE og dummyvariabler for byene (tabell 1):

Her ser vi regresjonstabellen fra Stata.

. reg logAndelførstegangskjøpere logArbeidsledighet logRente logPris LTE dummy\_trondheim dummy\_stavanger

Source	SS	df	MS	Number of obs	=	27
Model	.60839238	6	.10139873	F(6, 20)	=	47.03
Residual	.043122583	20	.002156129	Prob > F	=	0.0000
				R-squared	=	0.9338
				Adj R-squared	=	0.9140
Total	.651514963	26	.025058268	Root MSE	=	.04643

logAndelførstega~e	Coef.	Std. Err.	t	P> t	[95% Conf. Interval]
logArbeidsledighet	-.2848901	.039173	-7.27	0.000	-.3666034 -.2031767
logRente	.2496038	.0685552	3.64	0.002	.1066001 .3926075
logPris	-.3801926	.1311776	-2.90	0.009	-.6538243 -.106561
LTE	.0518347	.0332111	1.56	0.134	-.0174425 .1211119
dummy_trondheim	-.1928961	.0628749	-3.07	0.006	-.3240508 -.0617414
dummy_stavanger	-.330615	.0558815	-5.92	0.000	-.4471818 -.2140482
_cons	5.942858	1.509874	3.94	0.001	2.793317 9.092399

### Datsett til regresjon:

by	År	arbledighet	rente	dummy_trondheim	dummy_stavanger	LTE	pris	fk	logPris	logAndelførstegangskjøpere	logArbeidsledighet	logRente
Oslo	2011	2,9	4,18	0	0	0	42799	7,3	10.66427	1.9878743	1.0647107	1.4303112
Oslo	2012	3	4,215	0	0	0	48212	6,72	10.783363	1.9050882	1.0986123	1.4386496
Oslo	2013	3,4	4,2	0	0	0	53680	6,2	10.890796	1.8245493	1.2237754	1.4350845
Oslo	2014	3,3	4,5	0	0	0	52765	6,11	10.873603	1.8099268	1.1939225	1.5040774
Oslo	2015	3,1	3,18	0	0	0	54567	6,04	10.907185	1.798404	1.1314021	1.1576671
Oslo	2016	2,9	2,71	0	0	0	58235	5,48	10.972242	1.7011051	1.0647107	.9960257
Oslo	2017	2,5	2,68	0	0	0	63020	5,17	11.051207	1.6428727	.91629073	.98581679
Oslo	2018	2,5	2,6	0	0	0	66499	5,54	11.104942	1.7119945	.91629073	.95647252
Oslo	2019	2,4	2,93	0	0	0	62107	5,9	11.036614	1.7749524	.87546874	1.0741488
Stavanger	2011	1,7	4,18	0	1	0	38549	6,3	10.559685	1.8405496	.53062825	1.4303112
Stavanger	2012	1,5	4,215	0	1	0	39823	6,26	okt.22 1.8341802	.40546511	1.4386496	
Stavanger	2013	1,8	4,2	0	1	1	42332	5,8	10.653299	1.7578579	.58778666	1.4350845
Stavanger	2014	2,1	4,5	0	1	1	42120	6,18	10.648278	1.8213183	.74193734	1.5040774
Stavanger	2015	4,4	3,18	0	1	1	47634	4,51	10.771302	1.5062972	1.4816045	1.1576671
Stavanger	2016	5,2	2,71	0	1	1	44839	3,92	10.710834	1.3660917	1.6486586	.9960257
Stavanger	2017	3,7	2,68	0	1	1	42978	4,09	10.668444	1.408545	1.3083328	.98581679
Stavanger	2018	2,8	2,6	0	1	1	45792	4,36	10.731865	1.4724721	1.0296194	.95647252
Stavanger	2019	2,4	2,93	0	1	1	48199	5	10.783094	1.6094379	.87546874	1.0741488
Trondheim	2011	2,2	4,18	1	0	0	30645	7	10.330225	1.9459101	.78845736	1.4303112
Trondheim	2012	2,1	4,215	1	0	0	32020	6,9	10.374116	1.9315214	.74193734	1.4386496
Trondheim	2013	2,2	4,2	1	0	0	34230	6,5	10.440858	1.8718022	.78845736	1.4350845
Trondheim	2014	2,4	4,5	1	0	0	38018	6,13	10.545815	1.8131948	.87546874	1.5040774
Trondheim	2015	2,5	3,18	1	0	0	36318	6,13	10.500069	1.8131948	.91629073	1.1576671
Trondheim	2016	2,3	2,71	1	0	0	41143	5,92	10.624809	1.7783364	.83290912	.9960257
Trondheim	2017	1,9	2,68	1	0	1	46403	6,1	10.745119	1.8082888	.64185389	.98581679
Trondheim	2018	2	2,6	1	0	1	44432	6,08	10.701715	1.8050047	.69314718	.95647252
Trondheim	2019	1,7	2,93	1	0	1	49586	6	10.811464	1.7917595	.53062825	1.0741488

FK forstås som førstegangskjøpere.

## Referanseliste

- Ambita, Norges Eiendomsmeglerforbund, & Samfunnsøkonomisk analyse AS. (2020). *FØRSTEGANGSKJØPERE OG SEKUNDAERBOLIGER 2020 Q3*. Norges eiendoms forbund.
- [https://www.nef.no/wp-content/uploads/2020/12/Forstegangskjopere-og-sekundaerboliger\\_2020-Q3.pdf](https://www.nef.no/wp-content/uploads/2020/12/Forstegangskjopere-og-sekundaerboliger_2020-Q3.pdf)
- Astrup, K.C. (Red.). (2012). *Boligmarked og boligpolitikk*. Akademika forlag.
- BATE. (u.å.-a). *Leie-eie*. BATE.
- <https://bate.no/for-deg/leie-eie>
- BATE. (u.å.-b). *Vi er Bate Boligbyggelag, smart, enkelt, greit*. BATE.
- <https://bate.no/om-oss>
- Brasøygård, A. (2020). *Leie til eie. En boligkjøpsmodell for unge boligkjøpere*. Ntnuopen.
- <https://ntnuopen.ntnu.no/ntnu-xmlui/bitstream/handle/11250/2670436/no.ntnu:inspera:58784277:21506665.pdf?sequence=1>
- Brunborg, I., & Stave, T. K. (2021). *Norges Bank venter sterkere boligprisvekst*. E24.
- <https://e24.no/norsk-oekonomi/i/9O8mEp/norges-bank-venter-sterkere-boligprisvekst>
- Finansdepartementet. (2021). *Boliglånsforskriften 1. januar 2020–31. desember 2020*. Regjeringen.
- <https://www.regjeringen.no/no/tema/okonomi-og-budsjett/finansmarkedene/boliglansforskriften-1.-januar-202031.-desember-2020/id2679449>
- Giil, N. (2019). *OBOS historie: Fra selvberging til massiv gigant*. Finansavisen.
- <https://finansavisen.no/lordag/reportasje/2019/09/01/6951435/obos-historie-fra-selvberging-til-massiv-gigant>
- Jacobsen, D. H., & Naug, B. E. (2005). *What drives house prices?* Norges Bank.
- [https://www.norges-bank.no/globalassets/upload/publikasjoner/economic\\_bulletin/2005-01/jacobsen.pdf](https://www.norges-bank.no/globalassets/upload/publikasjoner/economic_bulletin/2005-01/jacobsen.pdf)



- Johannesen, T. (2019). *Politikk, marked og Foreldrebanken*. Idunn.  
[https://www.idunn.no/tidsskrift for boligforskning/2019/01/politikk marked og for eldrebanken](https://www.idunn.no/tidsskrift%20for%20boligforskning/2019/01/politikk%20marked%20og%20for%20eldrebanken)
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2004). *St.meld. nr. 23 (2003-2004)*. 016001-040017. Regjeringen.  
<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/stmeld-nr-23-2003-2004-/id197927/sec1>
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2011). *NOU 2011: 15, Rom for alle*. Regjeringen.  
<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nou-2011-15/id650426/?ch=3>
- Krogsveen. (2021a). *Prisstatistikk Norge - Krogsveen*. Krogsveen.  
<https://www.krogsveen.no/prisstatistikk>
- Krogsveen. (2021b). *Prisstatistikk Oslo - Krogsveen*. Krogsveen.  
<https://www.krogsveen.no/prisstatistikk/oslo>
- Krogsveen. (2021c). *Prisstatistikk Rogaland - Stavanger m/omegn - Krogsveen*. Krogsveen.  
<https://www.krogsveen.no/prisstatistikk/stavanger-med-omegn>
- Krogsveen. (2021d). *Prisstatistikk Trøndelag - Trondheim - Krogsveen*. Krogsveen.  
<https://www.krogsveen.no/prisstatistikk/trondheim>
- Larsen, E. R., & Sommervoll, D. E. (2004). *Hva bestemmer boligprisene?* Statistisk sentralbyrå.  
[https://ssb.brage.unit.no/ssb-xmlui/bitstream/handle/11250/179666/Kap2-RoedLarsen\\_Sommervoll.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://ssb.brage.unit.no/ssb-xmlui/bitstream/handle/11250/179666/Kap2-RoedLarsen_Sommervoll.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Lindquist, K.-G., & Vatne, B. H. (2019). Husholdningenes kjøpekraft i boligmarkedet. *Tidsskrift for Boligforskning*, 2(01), 6–22. Idunn.  
<https://doi.org/10.18261/issn.2535-5988-2019-01-02>
- Lynum, S. (2021). Fikk råd til å kjøpe leilighet etter å ha leid den i ett år. *Adresseavisen*. NBBL. (u.å.-a). *Årsstatistikk*. NBBL.  
<https://www.nbbl.no/media/hxamf2u4/nbbl-aarsstatistikk-2019.pdf>

- NBBL. (u.å.-b). *Boligbyggelagenes løsninger*. Norske Boligbyggelag.  
<https://www.nbbl.no/om-oss/interessepolitikk/leie-til-eie/>
- NOBL. (u.å.). *Hva er et boligbyggelag?* Norske Boligbyggelag.  
<https://nobl.no/for-deg/hva-er-et-boligbyggelag>
- Nordbakken, K. H. (2018). *Boliglånsforskriftens effekt på boligprisene*. Universitetet i Oslo.  
<https://www.duo.uio.no/bitstream/handle/10852/63138/Nordbakken-KarlHenrik.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Nyhus, E. K. (2019). *Gjeldsbelastning*. Store norske leksikon.  
<https://snl.no/gjeldsbelastning>
- OBOS. (2013). *OBOS Deleie*. OBOS.  
<https://nye.obos.no/ny-bolig/artikler/generelle/deleie/>
- OBOS. (2020). *En av Nordens største boligbyggere*. OBOS.  
<https://nye.obos.no/dette-er-obos/historien-om-obos/>
- Pedersen, L., & Nilsen, J. B. (2021). *Boligprisvekst i Oslo: – Unge tvinges til å kjøpe sammen med andre*. E24.  
[https://e24.no/privatoekonomi/i/zg2kB9/boligprisvekst-i-oslo-unge-tvinges-til-aa-kjoepe-sammen-med-andre?fbclid=IwAR17g6UyZMsDE7U9ruwywizIyyOjD\\_WZa7Hp7o6PrRMseOGc1B42ybWFjeI](https://e24.no/privatoekonomi/i/zg2kB9/boligprisvekst-i-oslo-unge-tvinges-til-aa-kjoepe-sammen-med-andre?fbclid=IwAR17g6UyZMsDE7U9ruwywizIyyOjD_WZa7Hp7o6PrRMseOGc1B42ybWFjeI)
- Regionaldepartementet. (2002). *NOU 2002: 2*. 016001-020008.  
<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nou-2002-2/id145338/sec3>
- Revfem, J. (2020). *Ekspert spår nytt boligsjokk i Oslo*. Nettavisen.  
<https://www.nettavisen.no/okonomi/ekspert-spar-nytt-boligsjokk-i-oslo/s/12-95-3424064992>
- Sparebank 1 SMN. (2021). *BSU - Boligsparing for ungdom*. Sparebank 1.  
<https://www.sparebank1.no/nb/smn/privat/sparing/spare-pa-konto/bsu.html>
- Statistisk Sentralbyrå. (2021a). *Renter på utestående utlån, etter långiver, utlånstype og sektor. Totaltelling (prosent) 1979K4 - 2020K4*. Statistisk sentralbyrå.  
<https://www.ssb.no/statbank/table/07200/>

Statistisk sentralbyrå. (2021b). *Boforhold, register basert*. Statistisk sentralbyrå.

<https://www.ssb.no/boforhold>

Statistisk sentralbyrå. (2021c). *10593: Registrerte arbeidsledige 15-74 år, etter kjønn (prosent) (K) 2014M06 - 2020M11*. Statistisk sentralbyrå.

<https://www.ssb.no/statbank/table/10593/>

Statistisk Sentralbyrå. (2021d). *07459: Alders- og kjønnsfordeling i kommuner, fylker og hele landets befolkning (K) 1986 - 2021*. Statistisk Sentralbyrå.

<https://www.ssb.no/statbank/table/07459/>

TOBB. (u.å.-a). *Storby-samarbeidet – TOBB*. TOBB.

<https://tobb.no/om-oss/storby-samarbeidet>

TOBB. (u.å.-b). *Vår historie*. TOBB.

<https://tobb.no/om-oss/historie>

TOBB. (u.å.-c). *Vi er TOBB*. TOBB.

<https://tobb.no/om-oss>

Wyller, C. F. (2019). *Boligbyggelag*. Store Norske Leksikon.

<https://snl.no/boligbyggelag>

