

## [Transcript] Forklart / Derfor stiger boligprisene (nesten) uansett

Alt tyder på at boligprisene skal stupa.

I går satte centralbanken opp renten med ytterligere et halvt prosentpoeng.

Som altså er den største enkeltheving på 20 år.

Det blir en ny økning trolig i december og enda fler til neste år.

Rentenesteger, matprisesteger, alt er dyrere og ferre harå til store boliglån.

Boligprisene i Norge overrasket alle.

Da det vises seg at både Januar og Februar har de steget til kraftig.

Boligprisene i Oslo går opp.

Genom sittsboligene i Oslo nærmer seg nå seks millioner.

Men likevel fortsetter boligprisene oppover.

Dette gi jo ingen mening. Hvorfor skjer det likevel?

Du hører forklart fra Aftonposten. Jeg heter Sinne Søhol, og i dag er det torsdag 1. juni.

I Norge har boligprisene steget 6,8 prosent faktisk hit i lyd i år.

Og sin dere her i dag, du er økonomiekommentator i E24.

Det var vel ikke forventet at prisene skulle gå opp i boligmarkedet?

Nei, det var nesten ingen prognosmakere som trodde dette når Norges Bank begynte med sine ganske aggressive renterhevinger.

Norges Bank har nå satt opp styringsrenten fra 0,0 til 3,25 prosent på kortere tid en afrikansk elefant går drøktig.

Et hårdt fågelet norsk folk har mer enn doblett boliglansutgiftene på samme tid.

Men Norge er ikke ett boligmarked heller, det er egentlig mange hundre lokale.

En ting har de, alle til felles, likevel de påvirkes av renten.

Da alt ble dyrre, satte Norges Bank opp renten.

Det var for å hindre inflasjon, for å få folk til å bruke mindre penger.

Og nå var det forventet at boligprisene skulle ned.

Med dyrere lån og dårligere råd, skulle Ferre ha lyst og mulighet til å kjøpe bolig.

Og det virket. Hvertfall en liten stund.

Først så fortsatte bare prisene oppover, men i fjor høst så gikk om sider boligprisene litt ned i Oslo og stort sett resten av landet.

De aller fleste eksperter trodde dette bare skulle fortsette i år, nå skulle boligprisene gå litt åt skogen.

Det skjedde altså ikke prisene var stabile i december, men det gikk ikke sånn.

Ikke prisene var stabile i december, de tikket videre oppover i januar, og fortsatt holder i seg i altså fint.

Helt motsatt av hva som var ventet.

Siden boligkrakket på starten av 1990-tallet har det vært en eventyrlig vekst for boligeire.

Hvertfall i storebiene.

Og putte pengene i egen bolig har vi seg å være ekstremt blønnsomt.

I nyere tid er det faktisk bare én liten periode, der boligprisene gikk merkbart ned.

Sist gang boligprisene i Norge virkelig i dyp dykket mange tittals prosent.

Det var i fem år, mellom 1980- og 1990-tallet.

Det var slutten på jappetida og utlånsfesten og innledningen på den norske store bankkrisen.

Men etter det har egentlig ingenting stanset veksten i boligmarkedet.

Altså finanskrisen i 2008 ga en liten dupp.

## [Transcript] Forklart / Derfor stiger boligprisene (nesten) uansett

Og det samme skjedde etter oljeprisfallet i 2014.  
Men hver gang har boligprisene raskt gått opp igjen?  
Ja, under pandemien var det jo mange som vente at boligprisene skulle dykke igjen.  
Vi turte ikke gå på visning. Det var veldig mye usikkerhet.  
Veldig mange mistet der og da jobben.  
Men også her holdt boligprisene stann haftig oppe.  
Mange underrev hvor viktig det var at centralbankene og Norske begynte å trykke penger.  
Og dunke rentene ned i null.  
Penger ble så godt som gratis og gav veldig mange et voldsomt insentiv.  
Ta opp enda mye mer lån og kaste seg inn i budrunder.  
Og igjen nå altså mot allåds fortsette prisene oppover.  
Og det er dette som har fått mange økonomer til å kløse i hodet.  
Hva er det som skal til for å stoppe prisveksten?  
Efter 13 år som pilot hoppet Kristine Lorang bokstavlittalt i det.  
Følte grøndedrømmen og startet bastuppedriften Kuk Oslo.  
Og i dag kan hun skilte med 9 bastur og 32 ansatte.  
Reinskap er ikke det jeg er best på, så for meg er det opplagt at vi skal hjelpe her.  
Vi har en reinskapsfører som forstår vår bransje.  
De hjelper oss å ta i bruk automatiseringen og alle de smarte løsningene som finnes i reinskapsprogrammet TripleTex.  
Vi har brukt TripleTex til å gjøre det.  
Vi har brukt TripleTex sin oppstart og kan genuint anbefale det til andre.  
Nå kan du prøve det veldig fleksible reinskapsprogrammet TripleTex gratis i 14 dager på TripleTex enn nå gratis.  
Sindra her i dag vet vi hvorfor boligprisene fortsetter å stige selv nå.  
Det finnes en god del gode grunner til at prisene holder seg så godt oppe selv om folk får dårligere råd.  
Vi kan vel egentlig si at det er fire gode grunner.  
Det første er boligbygging og innvandring, og særlig gjelder dette storbygne.  
Flere flytter inn en antall nye bolig som bygges.  
Vi har økt etterspørsel samtidig altså som det bygges alt for lite og reguleres for lite tomter i sentrale strøkk.  
Vi har jo fått veldig mange ukrainerflyktinger i fjord for mange år.  
Det holder liv i tilflytningen, og mange vil gå inn i leiemarkedet, men også det bidrar til å gjøre det attraktivt å sitte på brukte bolig.  
Førstegrunn er altså etterspørsel at det er flere folk som vil kjøpe bolig enn faktiske bolig.  
Og det henger sammen med grunn nummer 2.  
Det bygges nesten ikke i Oslo.  
Særlig de største bygne og aller mest i storbyggen Oslo med Ommein, så er det et underskudd på bolig som bygges, og det er bare blitt verre under og etter pandemien.  
Det er nesten full stopp i gansetting og salg av nye bolig.  
Så av de nye boligene som faktisk blir byggt,

## [Transcript] Forklart / Derfor stiger boligprisene (nesten) uansett

så har salget støppt i flere måneder. Hvorfor er det sånn?

En utbygger forrønselder de fleste leilighetene eller delte leilighetene eller ene boligene før de er ferdige.

Selv om folk har holdt forbruk oppe,

så er de jo trods alt viser nesten alt av målinger,

mykje mer pessimistiske rundt økonomien enn de var før.

Da vil de ikke begynne seg til en leilighet som er ferdig først om en to-tre år,

og i hvert fall ikke hvis prisene spod og går ned.

Så er det også andre ting for boligbyggene.

Det har vært høye materialkostenader inn til nå omtrent.

Det er dyrt å bygge, og særlig for Oslo reguleres det for lite.

For lite attraktive tomter er det hvor folk vil bo sentralt.

Men det er dyrere å bygge bolig, hvordan påvirker det ikke boligmarkten?

Ja, med stopp i bygningen av nye bolig,

så presses jo en del av de som kunne være veldig interesserte

og få seg en flunkende nye leilighet.

De presses over i bruktboligmarkten,

så da får vi flere som jakter på de samme type gamle boligene.

Den tredje grunnen til at boligprisene steger, handler om lån.

For nå er det mye enklere å få lån av banken en tidligere.

Her er vi inne på en veldig viktig årsak til at boligprisene

har fortsatt å øke i år, at nedturen i fjord høst bare var forbigående.

Det er at regjeringen har endret på lånereglene.

Det gjør at bankene igjen kan låne ut mer til folk som banker på døra.

Det er blitt lettere å få lån.

Blandt annet er kravet om at du må tåle en rentøkning på 5 prosentpoeng.

Den er senke til 3 prosentpoeng.

For i Norge har vi en helt unik ordning,

der det lønner seg å ha boliglån.

At de rentene du betaler på boliglånene blir 22 prosent trukket av på skattenen.

Så jo høyere lån du har, jo mer penger får du trukket fra.

Når rentene blir høyere, så øker dette fra trekket.

For mange er det faktisk billigere å eie enn å leie.

Det har vært en bevisst politikk i Norge i veldig mange tiår,

at flest mulig skal eie sin egen bolig at de skal gi stabilitet i samfunnet og noe og strebeter.

Og dette har slott gjennom i folkes bevissthet også.

Det ses nesten på som et nedlag for mange, og leie.

Sånn er det ikke i mange andre land, i Tyskland, i veldig mange land.

Så er det helt normalt å leie, selv om du har en strålende gode inntekt.

Rentefradraget er en del av politikken som skal få folk til å eie egen bolig.

Det skal være så gunstig skattemessig å eie at flere går vekk fra å leie.

Folk har lyst til å ta opp lån, for det lønner seg.

Det blir et bra reienstikk av det, når vi får så mye gunstige fradrag.

Det hele har utviklet seg til at veldig opptatt av at disse fordelene skal behåles.

## [Transcript] Forklart / Derfor stiger boligprisene (nesten) uansett

Og de er også presgrupper som jobber for det.

I USA har de våpenlobbjen, som står stannhaftig på våpenneienes rettigheter.

I Tyskland har de billobben, som aldri vil godta redusert fart på autobahn.

I Norge har vi flere lobber i innlaks og olje som er mektig,

men vi har også einhåndslobbjen, og utfordrer du den er de ikke sikker til å vinne neste valg for å si det slik.

Den norske boligmodellen leder oss over til fjære grunn til de heie boligprisene.

Vi har ganske lite boligrute for salg, og det holder også prisene oppe.

Siden veldig mange nordmenn eier boligr og mange har både kjøpt og solgt flere ganger, så kjenner de mørke deg godt.

Norske boligre forstår boligmarkedet mye bedre enn i mange andre.

I Norge stiler vi gjerne boligen før salg. Vi henter gjerne inn eksperthjelp.

Vi skal ha lekkere boligannonser med en hel skål med lime i hjørnet på kjøkkenet.

I tallet er det vanlig å ha visningsbilder som bare viser litt rot og at det flyter litt.

Det er ikke samme voldsomhet som er fokus på boligmarkedet som det er i Norge.

Det tror jeg vi ser i dag også, med at mange har satt seg på gjerne og venter på bedre tider før de celler.

Så økt ettespørsel med flere folk enn boligr, stopp i boligutbygging, nye lånregler og markedsbeviste boligcellere som sitter på gjerne, gjør at prisene stiger.

Men er det egentlig et problem?

Det kommer jo veldig an på øye som ser noen vil jo juble som sitter godt i det, og så er det noen som vil slite å være frustrert,

fordi de vil inn i markedet og ser at prisene løper fra drømmebolig.

Mens mange av de som vil inn i boligmarkedet snart kan jo bli veldig frustrert og se at prisene ofte løper vekk fra dem.

Det som ikke er bra er jo om unge og folk med helt vanlige eller lavere inntekter ikke kommer seg inn i områder de ønsker å bo i.

Vi risikerer også at vi mangler politifolk eller sykepleier som får tilgang på centrale områder av byen, og da får vi en mindre mangfoldig by.

Vi får mye større skjille mellom rika og fattige,

og det er jo ikke bra for hvordan jeg tror de flest av oss ønsker at Norge skal være med bland et befolkning hvor alle har mulighet å leve sammen

og snakke litt samme språk i ofte de samme områdene.

Sindra, hva skal til for at boligprisene kan gå ned?

Det er jo egentlig naturlov at vi sta de nye rentevinger, og det er flere i ventet, alt i uniet også,

så må boligprisene etter hvert ned.

Til høsten tror jeg at boligprisene er da bra,

og det er godt mulig vi får et ganske markant fall etter august.

August er ofte en sterk måt,

men vi skal ikke si alt for sikkert heldig.

Vi har tatt feil om boligprisene mange ganger før.

## [Transcript] Forklart / Derfor stiger boligprisene (nesten) uansett

Du har rørt en poddkast fra Aftenposten.

Det var kommentator E24, Sindra Heierdal, som forklarte deg hva som driver boligprisene opp.

Denne episoden er laget av produsent Olaav Eggesvik og meg Synne Søhor.

Resten av forklart er Hanne-Marie Magusten, Jenny Føleland,

Hans Gjærnsen og Hans Gjærnsen.

Denne videoen er forklart i denne videoen.

Forklart er Hanne-Marie Magusten, Jenny Føleland,

Philip A. Johannesborg og Anders Weberg.

Lydende hørte er fra NRK og TV2.

De siste 15-årene har det skjedd ting i landet i land som ville være helt utenkelig tidligere.

Populismen og konspirasjonen florerer.

Hele Trumps valgkamp, Trumps presidentperiode.

Er du an i Tyrke, Urban i Ungarn?

Dette er noe som preger det politiske liv på en helt annen måte i dag, end det gjorde for 20 år siden.

Men hvorfor?

Sociale media kan jo rist på å si, men det her er større.

Hør dipdykk i Aftenposten-appen eller hos Podmi.