Bente Aasjord og Alexander Berg Erichsen

# BOLIG, GEOGRAFI OG ULIKHET

Kommunekonsult

KOMMUNEKONSULT AS
NOTAT 3/2022
7. februar 2022

«Housing, which was once a central pillar of the social democratic project, has broken almost entirely free form the broader Scandinavian welfare state»
*Tranøy og Stamsø*

# Innledning

De senere årene er det publisert flere studier i Vesten som peker på en økende geografisk ulikhet mellom sentrum og periferi, der fellestrekket er sterkt økende forskjeller i utvikling av boligprisene mellom by og bygd. Prisene i byene vokser raskt, mens prisene i periferiene stagnerer eller vokser sakte. De rike og høyt utdannede samles i byene, mens arbeiderklassen presses ut av byene. Flere studier beskriver dette som en økende «segregering» der rurale områder sakker akterut, og viser også en sammenheng mellom lave boligpriser og stemmegivning på høyrepopulistiske partier. Også i Norge og Norden er sentrum/periferi-aksen blitt tydeligere, med økende politisk spenning mellom by og bygd. Men heller enn å peke på økt geografisk ulikhet, knyttes velgerendringene i Norge til begrepet «sentralisering», med særlig vekt på nedbygging av offentlig sektor i distriktene.

Sammenlignet med mange andre vestlige land, har forskning på geografisk ulikhet i Norge i store trekk vært begrenset til storbyer generelt og Oslo spesielt (Aasjord, 2020). I takt med det vi ser i en rekke vestlige land, har også forskjellene i boligpriser mellom sentrum og periferi økt i Norge. Finsveen og Kvarum (2019) viste at forskjellene mellom «Tapere og vinnere i boligmarkedet i Nord-Norge»[1] var svært høye, med en sterkt voksende ulikhet i boligformue mellom sentrum og periferi i landsdelen. Dette var den første geografiske studien om temaet i Norge. Det er verdt å påpeke at studien ikke var et initiativ fra akademia, men fra Sparebank1 Nord-Norge. Også Tranøy et al. (2019) påpekte de økende formuesforskjellene mellom by og land som var knyttet til bolig. Aasjord (2020) viser at utviklingen ikke bare genererer høy ulikhet i boligformue, men også at de økte forskjellene i boligpriser begrenser «handlingsrom og mobilitet, og hvilke jobber og valg som er tilgjengelige» (s. 119). I tillegg er dette en ulikhet som vil gå i arv. På tross av at den voksende geografiske ulikheten i boligformue har vart over lengre tid i Norge, har dette i store trekk vært et «ikke-tema» i politikk, medier og akademia. Først nylig er det kommet flere norske studier om geografiske forskjeller i boligformue; disse kommer vi tilbake til.

[1] https://www.kbnn.no/artikkel/tapere-og-vinnere-i-boligmarkedet-i-nord-norge.

Den rådende fortellingen om Norge og Norden er rike land med sterke velferdsstater som er blant de mest egalitære i verden. Pilarene er små forskjeller, høy tillit i befolkningen, et konfliktdempende og koordinert trepartssystem i lønnsforhandlingene og en sterk stat som sikrer innbyggerne velferd gjennom utdanning, sykepenger, helsehjelp, pensjon, tilgang til bolig, og sikkerhet og beredskap i by og bygd. Det er disse pilarene som knyttes til «den nordiske modellen», der de nordiske landene i flere tiår er rangert i det øverste sjiktet på internasjonale statistikker for både sosiale indikatorer og høy tillit i befolkningen. Den nordiske modellen har fortsatt bred politisk oppslutning, og som uttales og fremmes uavhengig av regjeringer: Et eksempel på dette er Solberg-regjeringens distriktsmelding (Kommunal- og moderniserings-departementet, 2019): «Målet for regjeringens regional- og distriktspolitikk er regional balanse gjennom vekstkraft, likeverdige levekår og bærekraftige regioner i hele landet» (ibid., s. 21). Samtidig reises det også stadig spørsmål om den nordiske modellen, både i Norge og i Norden: Palme (2019, s. 23) påkaller behov for å reformere den nordiske modellen, «not only social policies, but also regional policies», og advarer også mot ulike «enemies to the Nordic model that […] support a Nordic model on the rhetoric level». I dette notatet peker vi både på bolig-politikkens diskurs og den økende formuesulikheten som er utviklet mellom sentrum og periferi i Sør-Norge.[2]

## En stille spagat

På oppdrag fra den rødgrønne regjeringen ved Kommunal- og regionaldepartementet ble det i 2007–2008 utarbeidet en utredning – ikke for å undersøke geografisk ulikhet, men en bredere drøfting av negative virkninger av sentralisering i Norge (Kommunal- og regionaldeparte-mentet, 2009). I sluttrapporten Sentraliseringens pris ble det påpekt at sentralisering er «en særnorsk diskusjon», mens andre land har mer søkelys på levekår enn geografisk befolknings-balanse (ibid., s. 27):

> «Stagnasjon og nedgang i folketallet antas å være en tiltakende utfordring for deler av Europa. Befolkningsutviklingen og den regionale fordelingen av befolkningen diskuteres på ulike måter i forskjellige land. Sammenliknet med i Norge er det i de fleste andre europeiske land mer fokus på levekårsproblematikken enn på den geografiske befolkningsbalansen. «Sentraliseringens pris» er et eksempel på et tema som har sitt utspring i deler av det politiske miljøet i Norge, og som så vidt vi kan se heller ikke diskuteres i andre land (Aalbu et al., 2007). Sentraliseringen i Norge er til dels mindre dramatisk enn i mange andre europeiske land. Samtidig har periferien tradisjonelt stått sterkt i norsk økonomi og politikk. Dette er kanskje noe av forklaringen på at man i Norge diskuterer «sentraliseringens pris» på en måte vi ikke finner at man gjør andre steder.»

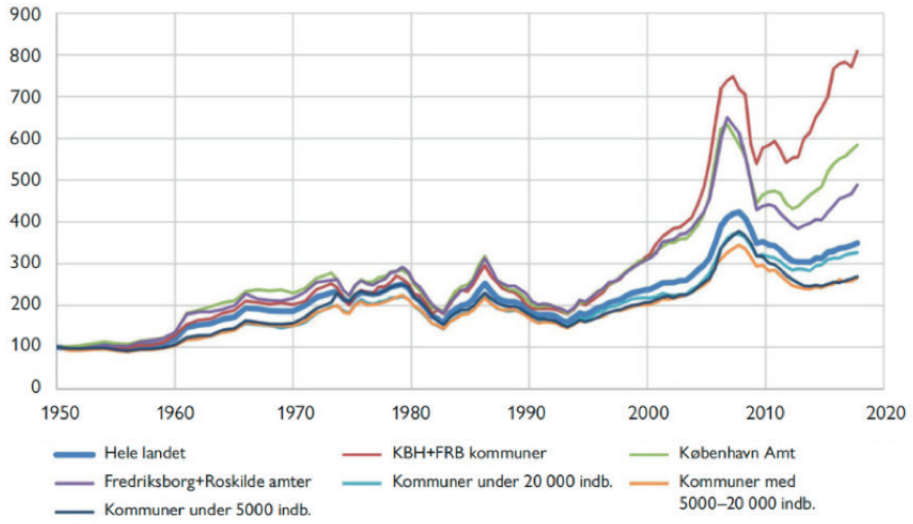
[2] Vi har valgt å fokusere på Sør-Norge fordi dette temaet tidligere de senere årene har vært forsket på i Nord-Norge, se Finsveen og Kvarum (2019), og Aasjord (2021).

Utredningen hadde «i liten grad diskutert i hvilken grad sentralisering fører til økte sosiale problemer» (ibid., s. 30), men drøftet likevel visse økonomiske sider ved sentralisering, som hvorvidt stigende boligpriser mellom store byer og resten av landet genererer forskjeller i utviklingen av boligpriser mellom by og land. Utredningen konkluderte at man ikke hadde data som gav grunnlag «verken for å si at forholdet mellom boligpriser i ulike regioner i Norge endrer seg (til fordel for sentrum) eller er fast over tid» (ibid., s. 84). Seks år etter at Kommunal- og regionaldepartementet presenterte utredningen, advarte seniorforsker og geograf Katrina Rønningen om at boligprisene skaper økt klasseskille mellom by og land i Norge: «Klasseskillet blir helt klart større. Boligens betydning for familiens kapital er helt avgjørende. Og den blir bare viktigere og viktigere (…) Utviklingen er svært bekymringsfull», og viste til at «prisforskjellen mellom boliger i byer og på landsbygda øker dramatisk»[3] (Sponberg & Moe, 2015). Tre år senere – i 2018 – viste Aaberge og Stubbhaug at formuesulikheten i Norge hadde økt kraftig, og at dette i hovedsak var relatert til utviklingen i boligprisene: Studien viste at 70 prosent av all privat formue i Norge er bolig. Til sammenligning er det bare 1/5 av husstandene som eier aksjer og annen sikkerhet. Men SSB-rapporten berørte ikke hvordan den nye formuesulikheten i Norge framstod mellom sentrum og periferi.

Selv om mange i dag tar for gitt at forskjellene i boligpriser vokser mellom sentrum og periferi, er dette et forholdsvis nytt fenomen som har vokst fra midten av 1990-tallet i og utenfor Norge. Før dette var prisforskjellene mellom by og land ikke betydelig. Grafen under, som er hentet fra en dansk studie i 2019, kan eksemplifisere dette, og viser utviklingen i prisindeks for en-familiehus i Danmark fra 1950 til 2017, langs en sentrum/periferi-akse. Fram til midten av 1990-tallet var det ikke store prisforskjeller mellom by og land. Etter det har de geografiske boligprisforskjellene eskalert: en sterkt økende prisvekst jo mer sentral boligen er, mens prisveksten i de mindre sentrale områdene har hatt langt lavere prisvekst, og aller lavest i de minst sentrale

Figur 1.
Prisindeks for en-familiehus i Danmark i perioden 1950–2017 (1950=100).

Hentet fra Andersen, M.C. (2019) i Noe, E., Fersch, B., Larsen, M. & Falk H., s. 30 (2020).




Kilder: BBR, løbende udgaver af Skats *Ejendomssalg* og egne beregninger deflateret med forbrugerprisindeks.

[3] https://www.nrk.no/innlandet/_-boligprisene-skaper-okt-klasseskille-mellom-by-og-land-1.12256371

områdene. En tilsvarende graf for Norge er ikke laget, men det er grunn til å anta at en graf for utviklingen av boligprisene i Norge vil vise et lignende geografisk mønster.

De senere årene er det utenfor Norge publisert en rekke vitenskapelige artikler som fokuserer på en voksende ulikhet mellom sentrum og periferi, særlig i Vesten. Et fellestrekk er hvordan utviklingen i boligprisene mellom sentrum og periferi har skapt økte klasseskiller og mistillit: Geografen Christophe Guilluy[4] (2019) beskriver en rekke sammenhengende sosiale problemer i det rurale Frankrike, og omtaler de store byene som «de nye festningene», hvor folk flest ikke har råd til å bosette seg. Rodrigues-Pose (2018) sammenligner utviklingen i boligpriser mellom sentrum og periferi i og utenfor Europa og finner en tydelig tendens der økende forskjeller i boligpriser mellom sentrum og periferi har eskalert. Studien viser også korrelasjon mellom lave boligpriser og økende stemmegivning på høyrepopulistiske partier. Artikkelens tittel er *The Places that don't matter*. Året etter viser Adler og Ansell (2019) korrelasjon mellom utvikling i boligpriser og stemmegivning i Storbritannia og Frankrike: Velgere med lave boligpriser stemte i langt større grad Le Pen og BREXIT. Konklusjonen i studien er at lave boligpriser har en sterk effekt på populistisk støtte, uavhengig av sosioøkonomiske og demografiske faktorer: «Denne skillelinjen former også hvordan innbyggere ser politiske saker» (ibid.). Disse studiene er forskjellig fra en etablert diskurs der velgermønstret i rurale områder i og utenfor Norge har blitt knyttet til identitet, gjerne innvandring og globalisering (Aasjord, 2021, s. 104). I lys av de økende geografiske forskjellene i boligformue, kan det peke i retning av at den økte spenningen mellom sentrum og periferi handler mer om klasse enn identitet.

## Norske studier om formuesulikhet

En ofte anvendt ulikhetsdiskurs i Norge er å sammenligne forskjellene mellom de aller rikeste og de aller fattigste. Et enda mer dominerende ulikhetsfokus er lønnsforskjeller. Nordli Hansen og Toft (2021) påpeker at:

> «Although inequalities in income are comparatively modest, the distribution of wealth is highly unequal, and generally higher than in many other European countries (…) Thus, Scandinavian patterns of inequality display paradoxical features» (ibid., s. 2).

Nordli Hansen og Toft (2021) påpeker videre at formuesulikhet og de påfølgende konsekvensene fram til årtusenskiftet var omtalt som en «blind flekk» i sosiologisk forskning. Det er først i de siste årene sosiologer har gitt oppmerksomhet til akkumuleringen av formue, inkludert påfølgende konsekvenser og handlingsrom mellom generasjoner (ibid.). Nordli

[4] Engelsk utgave. Alle oversettelsene til norsk er våre. Den franske utgaven kom i 2016, se litteraturliste.

Hansen og Toft knytter denne utviklingen til en omfattende deregulering (ibid., s. 8):

> «During the 1980s, the Norwegian political economy changed course significantly from state interventionist instruments of regulated credit policies, redistributive tax policies, and a tightly regulated housing market, to the widescale deregulation of housing, finance, and credit markets, as well as tax relief for top earners and the business sector.»

Studien påpeker også at disse initiativene medførte en «ny spekulasjonsøkonomi», med rikelige muligheter for investering og akkumulering av formue. «Since then, marketized policies have been an enduring feature of Norwegian governance» (Nordli Hansen & Toft, 2020, s. 8).

Tranøy et al. (2019) peker på en negativ effekt mellom institusjonene som regulerer boligmarkeder og kreditt, som genererer potensielle selvforsterkende prosesser der resultatet er paradoksalt og stikk i strid med målene for den nordiske velferdspolitikken. Studien knytter dette til at både lån- og boligpolitikk har vært liberalisert i Skandinavia de tre siste tiårene, og peker videre på en voksende litteratur om *finansialisering*[5] av bolig; ikke bare som en av flere finansialiseringstrender, men at bolig er blant de mest sentrale driverne (s. 2). Studien omtaler bolig som en av de viktigste former for sikkerhet i globale finansmarkeder, og at bolig i økende grad er ansett av dens markedsverdi og som en aktiva og investeringsmulighet (ibid., s. 2):

> «We can thus say that the liberalisation of housing, credit (and cross-border capital) contributes to an increasing commodification and financialisation of housing. We see the social consequences of rapid price increases in that Norway's largest bank now reports that 7 out of 10 first-time buyers are helped into the market by the bank of 'mum and dad' (Solvang 2019) and in incessant dinner party conversations among middle-aged and upper-middle-class people on buying a second and third flat for investment purposes.»

Både Aaberge og Stubbhaug (2018), Tranøy et al. (2019) og Nordli Hansen og Toft (2021) beskriver den høye formuesulikheten i Norge som et paradoks og/eller utfordrer fortellingen om den nordiske modellen. Men helheten og konsekvensene av den nye formuesulikheten er verken identifisert eller erkjent: Selv om bolig har vært et voksende politisk tema i Norge, er oppmerksomheten i store trekk begrenset til Oslo og andre store byer. Oppmerksomheten rettes gjerne mot den voksende kløften mellom de 80 prosentene som eier bolig og de 20 prosentene som leier bolig i de store byene, og at stadig flere grupper ikke har mulighet til å kjøpe bolig. Et unntak i disse tre studiene er Tranøy et al. (2019) som også påpeker følgende av hvordan deregulering og finansialiseringen av bolig fremmer økte formuesforskjeller mellom sentrum og periferi:

---

[5] 'Financialization' of housing refers to the expanding and dominant role of financial markets and corporations in the field of housing, leading to unaffordable and insufficient housing and discrimination (Leijten, I. & de Bel, K., 2020) and Kaisa de Bel. https://journals.sagepub.com/doi/full/10.1177/0924051920923855

«With high housing prices, the value of the property you may inherit when your parents die becomes a significant factor in the wealth you are able to accumulate in your lifetime. As house price increases are far greater in urban areas than in rural areas, the value of Inherited property will increase geographical difference in wealth» (ibid., s. 3). «Housing, which was once a central pillar of the social democratic project, has broken almost entirely free form the broader Scandinavian welfare state» (ibid., s. 4).

## Skattepolitikken øker forskjellene

Mens store deler av boligpolitikken i Norge er deregulert, er skattefritaket i boligformue opprettholdt. Dette omtaler Gunnar Grytås (2021) og påpeker det «generøse skattefritaket i boligformue», der ligningsverdien beregnes til 25 prosent av boligens verdi. Med henvisning til Finansdepartementets årlige budsjetter viser Grytås at staten i årene 2018, 2019 og 2020 subsidierte boligeierne med hhv. 35-, 41- og 29 milliarder. Grytås tilføyer at departementet omtaler at slik subsidiering «kan sidestilles med å ta imot støtte på budsjettets utgiftsside». Grytås' hovedpoeng er at de aller største subsidiemottakerne er boligeiere i byene: Jo høyere markedsverdi boligen har, jo større skattesubsidier får eierne. Det er grunn til å anta at skattefritaket i seg selv er en av driverne i boligprisveksten i byene. For å sette subsidiene til boligeierne i perspektiv, var siste årlige jordbruksoppgjør 16,9 milliarder totalt. Landbruks- og matdepartementet (2020–2021). Det kan argumenteres for at det er forskjell på å subsidiere matproduksjon og å gi skattefritak på høy boligformue. Men hittil er det langt mer debatt om og fokus på landbruksoppgjøret enn på subsidieringen av boligeiere i de store byene. En ytterligere faktor som forsterker Grytås' poeng, er at formuesverdiene på dyre boliger ligger langt *under* markedsverdi: Selv om primærboliger verdsettes til inntil 25 prosent, finner Finansavisen etter en gjennomgang at verdsettelsen «på de superrikes boliger viser at verdsettelsen kun utgjør mellom 2 og 5 prosent av virkelig verdi» (Grini, s. 2021).

## Boligmangel

Finansialiseringen av bolig og de store skattesubsidiene i byene fremmer ikke bare økte formuesforskjeller, men også *boligmangel* i distriktene: En regjeringsbestilt rapport bekrefter at det er boligmangel i de minst sentrale kommunene, og at dette er en reell faktor som begrenser rekruttering av arbeidskraft (Gyene, M. et al., 2020). Boligmangel i distriktene har også i senere tid blitt et økende problem: Blant disse er øykommunen Træna, der boligmangelen er så kritisk at ordføreren bad folk om å selge sine ferieboliger, slik at ungdommene som vil flytte dit, kan bosette seg der (Fallmyr, 2021). I henhold til standard økonomisk teori ville det forventes at boligmangelen i distriktene vil genere høye boligpriser. Men dette synes ikke å inntreffe, i alle fall ikke nok til at nybygging er økonomisk forsvarlig. På et Nordregio-Forum i 2020 påpekte

professor Egon Noe ved Center of Rural Research i Danmark de store geografiske prisforskjellene på boliger i Norden, og at boligpolitikken i Norden er blitt «finansialisert» og «markedisert» (Noe, 2020). En omfattende dansk rapport *Boligfinansiering i Landdistriktene* (Noe et al., 2020) peker også på at det ikke er tilbud og etterspørsel som styrer prisnivået, men hvor det *forventes* at boligprisene vil stige: Jo høyere forventning til økte boligpriser, jo mer øker prisene. Dette mønsteret ser vi også i Norge.

Lave boligpriser i distriktene fremmer ikke interesse hos boligbransjen for å bygge leiligheter. Alternativet er å bygge privat enebolig, som for en familie vil koste minst 4 millioner, men når boligen står ferdig, er markedsverdien kanskje 2,5 millioner. Skulle eierne av den nye boligen miste jobben, eller at barneskolen eller barnehagen legges ned, oppstår et stort problem: I en slik situasjon er faren stor for at nybyggerne blir innestengt med negativ formue og svekket mobilitet i arbeidsmarkedet. Ingen kan flytte til byen med minus i banken. Mens bolig i byene omtales som den nye «sparebøssen», er boligbygging i mange distriktskommuner svært risikabelt. Her er det grunn til å understreke at både *bolig* og *mobilitet* er sentrale mål i den norske og nordiske modellen.

Den etablerte forklaringen på at folketallet synker i distriktene, er forgubbing, fraflytting og utdanning. Dette bildet ble også reflektert i NOU (2020:15). Men det er også relevant å peke på at boligmangel og den høye risikoen ved å bygge boliger i distriktene også er en reell faktor for befolkningsutviklingen. Boligmangelen forsterkes ytterligere når boligeiere som øker formuen i byen kjøper opp brukte boliger i bygda til fritidsbolig. Det er langt mer risikabelt å bygge bolig for å bo i bygda enn å bygge en fritidsbolig. Sistnevnte rammes verken av skolenedleggelser eller et begrenset arbeidsmarked, dessuten byr de gjerne langt høyere enn ungdom i bygda hvis en bolig blir lagt ut for salg. Derfor ender mange boliger som fritidsboliger, noe som ytterligere forsterker boligmangelen. Her er det også grunn til å påpeke at omfanget og følgene av disse mønstrene varierer både i og mellom kommuner. Forholdet mellom fritidsboliger og boliger – og hvordan det påvirker boligsituasjonen i distriktene – er et tema som bør forskes mer på.

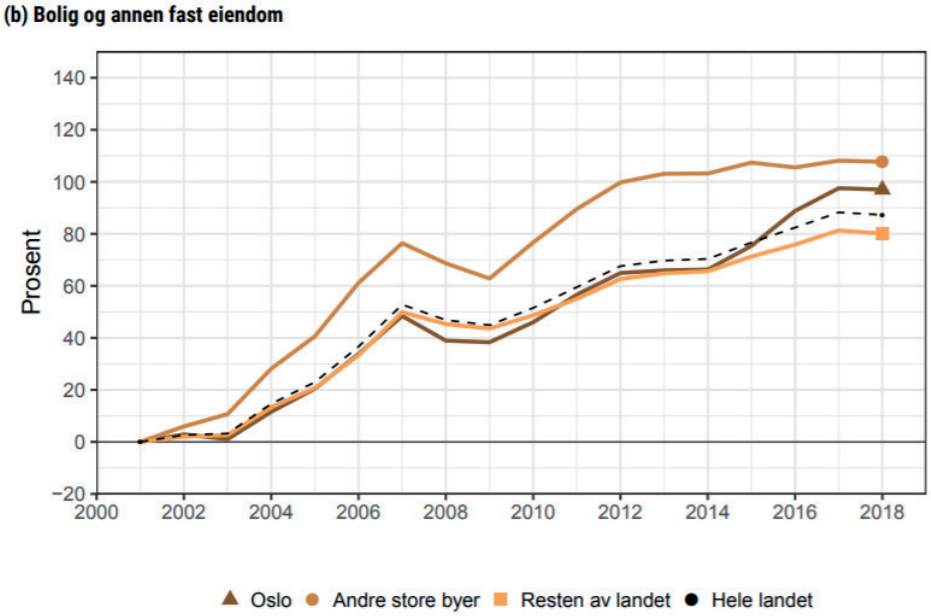
## Utvikling i boligformue mellom by og land

I denne delen av artikkelen ser vi nærmere på hvordan prisforskjellene på boliger har endret seg mellom sentrum og periferi i Sør-Norge.[6] Før vi analyserer dette, vil vi løfte fram flere relevante forskningsbidrag som er kommet underveis i arbeidet med denne studien. Alle bidragene legger på ulike måter vekt på utviklingen i boligprisene mellom sentrum og periferi i Norge: Aaberge, Mogstad, Vestad og Vestre (2021) (herfra omtalt som Aaberge et al.), Steinset og Rundtom (2021), Eggum og Røed Larsen (2021) og Brovold og Abrahamsen (2022). Som vi skal se, kan dette temaet analyseres på ulike måter.

[6] Alle fylker unntatt Nordland, Finnmark og Troms.

Aaberge et al. (2021), som har utarbeidet en SSB-rapport om økonomisk ulikhet i Norge, viser den prosentvise utviklingen i inntekts- og formuesulikhet i Norge i perioden 2001–2018. I et eget kapittel, kalt *Forskjeller mellom by og land* (s. 49), viser studien hvordan boligformuen har utviklet seg mellom tre regioner: 1. Oslo og Bærum, 2. Bergen, Trondheim og Stavanger og 3. «Resten av landet». I figur 2 under, som vi har hentet fra SSB-rapporten (s. 59). viser at prosentvis vekst i boligformue og annen fast eiendom for de tre geografiske regionene ikke er veldig forskjellige. I grafene for Oslo og «resten av landet», faller prisutviklingen for boliger i stor grad sammen fram til 2014. Derfra øker veksten i Oslos boligformue sammenlignet med «resten av landet». Fra og med 2002 har Bergen, Trondheim og Stavanger hatt en høyere prosentvis vekst i boligformue enn Oslo og resten av landet.

Figur 2.
Prosentvis vekst i gjennomsnittlig boligformue og annen fast eiendom for tre regioner i perioden 2001–2018 (Aaberge et al., 2021, s. 59).



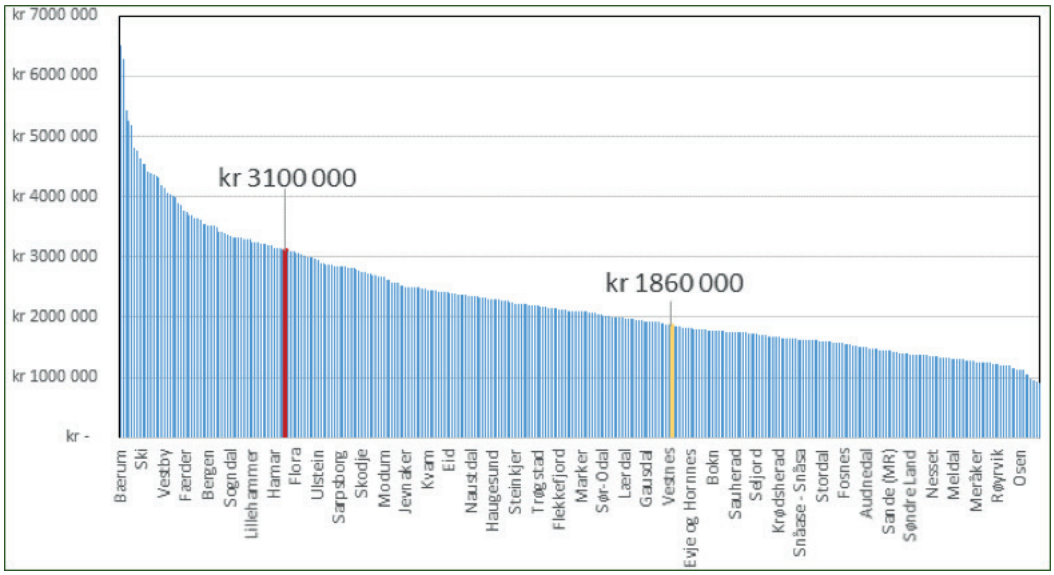

Steinset og Rundtom (2021),[7] viser utviklingen i boligpriser for selveide frittliggende eneboliger omsatt fra 4. kvartal i 2019, til 3. kvartal i 2021. Tidsspennet i analysen har dermed et kortere tidsrom enn Aaberge et al. (2021). På den andre siden bruker Steinset og Rundtom (2021) en langt mer finmasket og treffsikker geografisk inndeling enn Aaberge et al., ved å anvende sentralitetsindeksen og kvadratmeterpris i det gjeldende tidsspennet. Det tredje bidraget, et *working paper* av Eggum og Røed Larsen (2021), viser utviklingen i boligpriser i intervallet 2007–2019, og finner «substantial increase in capital gains inequality over the period; both across and within geographical strata and across and within birth cohorts».

En ytterligere SSB-rapport, Brovold og Abrahamsen (2022), viser median markedsverdi av både primær- og sekundærbolig per kommune i 2018. Også her viser bildet at boligverdiene er høyest i de sentrale bykommunene i Sør-Norge og lavest i distriktskommunene. Fylkene Hedmark, Telemark, Oppland og Trøndelag hadde et flertall av kommuner med under 60 prosent av nasjonal median. Derimot hadde ingen av kommunene i Østfold, Vestfold og Akershus så lav

[7] https://www.ssb.no/priser-og-prisindekser/boligpriser-og-boligprisindekser/artikler/dyrest-a-kjope-enebolig-i-oslo-og-baerum

medianverdi. Basert på datagrunnlaget til Brovold og Abrahamsen (2022) viser vi i figur 3 at flertallet av kommunene i Sør-Norge ligger under median markedsverdi på 3,1 millioner kroner (rød stolpe),[8] og at en betydelig andel av kommunene ligger under 60 prosent av median markedsverdi på 1,86 millioner kroner (gul stolpe).

Figur 3.
Median markedsverdi av bolig etter kommune i 2018.




Det er grunn til å påpeke to særegne faktorer knyttet til Aaberge et al. (2021): Det ene er at grafen i utviklingen av boligprisene mellom sentrum og periferi er vist i prosent, ikke i verdi. Dermed viser ikke studien hvordan ulikheten i boligformue mellom by og land eskalerer, på tross av at studien handler om økonomisk ulikhet. For å eksemplifisere dette: Hvis en enebolig i Oslo og i Dovre kommune øker fem prosent i verdi i et gitt tidsrom, utgjør det store forskjeller i verdiøkning: I henhold til Steinset og Rundtom (2021) er medianprisen på en brukt enebolig i Dovre kommune 1,24 millioner, mens medianprisen på en brukt enebolig i Oslo er 12,5 millioner. I et slikt tilfelle vil boligeieren i Dovre øke boligformuen med 62 000 kroner, mens eieren av boligen i Oslo vil øke boligformuen med 625 000 kroner. Det er disse geografiske prisforskjellene på boliger som eskalerer den nye formuesulikheten, år for år, mellom by og bygd. Med andre ord er dette en strukturell og økende geografisk ulikhet. Den andre faktoren er at Aaberge et al. (2021) samler boligprisene i kategorien «resten av landet», som utgjør nesten hele Norge, i både by og bygd. Denne kategorien har svært store prisforskjeller innad, blant disse er for eksempel Drammen og Tolga. Dermed framkommer verken de reelle geografiske formuesforskjellene eller hvordan forskjellene i boligformue eskalerer mellom sentrum og periferi. I så måte er Steinset og Rundtom (2021) langt mer relevant for å sammenligne boligformue mellom sentrum og periferi. Forskjellen fra vår og Steinset/Rundtoms studie er at vi anvender et lengre tidsspenn og at vi har utelatt Nord-Norge.

[8] Årsaken til at medianverdien ikke er midt i figuren er at medianverdien er nasjonalverdien og er hentet fra alle boliger og ikke medianverdien per kommune. Det er flere boliger i kommunene med høye markedsverdier, derfor trekkes medianen opp.

# Datagrunnlag

I vår studie anvender vi to datagrunnlag for markedspriser på bolig og SSBs sentralitetsindeks for 2018 og 2020. Vi viser både nivå og utvikling av gjennomsnitt og median av markedsverdi per kommune. Tidsperioden vi ser på er hovedsakelig 2010–2019, fordi 2019[9] er året før den omfattende kommunesammenslåingen i 2020. Dermed kan vi følge samme kommuner over en lengre tidsserie. Samtidig bruker vi tverrsnittsdata for omsatte boliger i omsatte boliger i 4. kvartal 2019 til og med 3. kvartal 2021. Datagrunnlaget består av to hoveddeler: mål på boligpris i kommunen og sentralitet til kommunen.

### 1. Boligpris i kommunen består av to datagrunnlag:

- Gjennomsnittlig estimert markedsverdi på primærbolig i kommunene i Sør-Norge for årene 2010–2019 (SSB, 2021.a) basert på ligningsverdien. Antall observasjoner er 329 kommuner.
- Medianpriser for frittliggende selveide eneboliger omsatt i fritt salg i perioden 4. kvartal 2019-3. kvartal 2021 (Rundtom & Steinset, 2021) i Sør-Norge. Antall observasjoner er 276 kommuner.

### 2. Sentralitet til kommunen består av to datagrunnlag:

- Sentralitetsindeksen 2018 fra SSB. Antall observasjoner er 329 kommuner.
- Sentralitetsindeksen 2020 fra SSB. Antall observasjoner er 276 kommuner.

# Datagrunnlag 1: Boligpriser i kommunen

Her gis en forklaring av de to datagrunnlagene, og hva som ligger til grunn for at det blir benyttet to ulike datagrunnlag.

### Estimert markedsverdi på primærbolig

Markedsverdien er estimert gjennom å hente gjennomsnittlige ligningsverdi[10] fra SSBs statistikk på skatteverdi på primærbolig per kommune[11] og deretter multiplisere ligningsverdien med fire. Dette som følge av at ligningsverdi av primærbolig er satt til 25 prosent av beregnet markedsverdi (Skatteetaten, 2021). Multipliseres ligningsverdien med fire, får vi et estimat på markedsverdien av boligen. Det er et estimat, fordi det eksisterer flere mulige feilkilder.

[9] Samtidig som det er det siste tilgjengelige året for ligningsverdien per desember 2021.

[10] Nå definert som formuesverdi.

[11] Kommuner som ble sammenslått i perioden 2010–2019 er utelatt.

En feilkilde kan være metoden[12] som benyttes til å beregne ligningsverdien. Det er SSB som har utarbeidet metoden som Skatteetaten benytter til å beregne ligningsverdien. Metoden har blitt testet empirisk av SSB (2019), og omtrent 75 prosent av de estimerte markedsverdiene ligger mellom +/- 20 prosent av de faktiske observerte prisene. Det tilsier at metoden treffer greit i visse tilfeller, men ikke alltid.

Samtidig kan metoden også gi særlig lav ligningsverdi på dyre boliger. Swanstrøm og Hjort Rabschen (2020) viser at dette gjelder for nyere år for kommunene Oslo og Bergen. I en artikkel i DN (16.11.21) belyses også samme utfordring. Det er derfor stor sannsynlighet at datagrunnlaget vi benytter underestimerer markedsverdien på primærboligene i kommunene med høyest estimert markedsverdi.

## Medianpriser for selveide eneboliger

Det andre datagrunnlaget som benyttes er medianprisen for frittliggende selveide eneboliger omsatt i fritt salg i perioden 4. kvartal 2019-3. kvartal 2021 per kommune. Her har SSB hentet tinglyste omsetninger fra Grunnboka til Kartverket, og består både av nye og brukte boliger (Rundtom & Steinset, 2021). Her har vi derfor faktiske tall fra omsatte boliger i alle kommunene, i motsetning til ligningsverdien som kun gir et estimat på markedsverdien.

## Bakgrunnen for bruk av to ulike datagrunnlag

Det vil derfor være forskjeller i tallstørrelsene mellom de to datagrunnlagene, og nivåene vil være ulike. Samtidig som at ligningsverdien måles ved å ta gjennomsnittet, mens median brukes i medianprisen. Videre er det første datagrunnlaget basert på primærboliger, mens det andre datagrunnlaget er basert på kjøp og salg av alle eneboliger, men ikke for eksempel leiligheter. Det er derfor ikke en nøyaktig sammenligning av epler og epler, men heller vannmelon og honningmelon. Datagrunnlagene er mer komplementære som gir oss et utvidet innblikk i boligprisene mellom sentrale og mindre sentrale kommuner.

Interessant nok er det ganske stor likhet mellom den relative rangeringen av topp 10 høyest og lavest mellom kommunene mellom datagrunnlagene. Faktisk er det de samme kommunene[13] som har topp 10 høyest markedsverdi om ligningsverdien brukes eller medianprisen, og for de 10 laveste er 7 av 10 kommunene i samme tabell.

Fordelen med medianprisen er at det datagrunnlaget kan beskrive nivået og forskjellene i tilnærmet nåtid. Samtidig som det er faktiske tall henter fra kjøp og salg i boligmarkedet, og hvor vi får med den sterke boligprisveksten under koronapandemien. Den positive egenskapen

---

[12] Metoden er utarbeidet av SSB og brukt av Skatteetaten. Utfordringene ved metoden er et ufullstendig datagrunnlag og at ikke alle variabler som påvirker markedsverdien er inkludert (Swanstrøm & Hjort Rabschen, 2020). Tidligere har det også vært utfordringer med at metoden underestimerer ligningsverdien på spesielt dyre boliger og i kommuner med et høyt boligprisnivå som Oslo og Bærum (SSB, 2009).

[13] Tilnærmet de samme kommunene som følge av at noen av kommunene ble sammenslått i 2020.

med ligningsverdien er at den kan vise utviklingen over lengre tid. Når vi ser på resultatene så trekker datagrunnlagene samlet sett i samme retning, men hvor forskjellene mellom kommunene er mye større når medianprisen blir brukt som datagrunnlag sammenlignet med ligningsverdi. At det blir brukt to datagrunnlag, kan derfor være en fordel for å beskrive både nivået og utviklingen av boligpriser over lengre tid mellom sentrale og mindre sentrale kommuner. Spesielt når datagrunnlagene trekker i samme retning med tanke på det overordnete resultatet.

## Datagrunnlag 2: Sentralitet

Sentralitetsindeksen gir en verdi for hver kommune mellom 0 og 1000 og som gir et mål for kommunens sentralitet. Dess høyere verdi kommunen har, dess mer sentral er kommunen. Slik at usentrale kommuner vil da få en lav verdi. Videre deler SSB kommunene inn i seks sentralitetsklasser, hvor klasse 1 er mest sentral og klasse 6 er minst sentral (SSB, 2017). I tabell 1 er det uttrekk av tre kommuner per sentralitetsklasser for å gi et bilde av inndelingen.

Tabell 1.
Eksempler på kommuner i sentralitetsklassene i 2018.

| Sentralitetsklasse | Uttrekk av tre kommuner | Antall kommuner i klassen |
|---|---|---|
| 1 | Oslo, Moss, Rælingen | 8 |
| 2 | Randaberg, Trondheim, Sarpsborg | 25 |
| 3 | Gran, Haugesund, Arendal | 58 |
| 4 | Ørsta, Ål, Grue | 95 |
| 5 | Surnadal, Hjartdal, Hitra | 93 |
| 6 | Namsskogan, Rendalen, Smøla | 50 |

Vi benytter Sentralitetsindeksen 2018 når vi ser på årene 2010–2019, og bruker ligningsverdien som estimat på markedsverdien. Mens vi bruker Sentralitetsindeksen 2020 når vi ser på medianprisen for frittliggende, selveide eneboliger. Årsaken til at vi bruker Sentralitetsindeksen 2020 til sistnevnte datagrunnlag er endring av kommunestrukturen fra 2020. Sentralitetsindeksene er dermed knyttet opp imot eksisterende kommunestruktur i de to tidsperiodene.

## Presentasjon av data

For å kunne vise utviklingen og nivået i markedsverdien blir det presentert figurer og tabeller[14] basert på både enkelte kommuner og klasser. Her blir det vist figurer og tabeller som basert på de to tidsperiodene og datagrunnlagene.

[14] Tabellene og figurene er produsert gjennom bruk av Stata 15 og Excel.

### For estimert markedsverdi 2010–2019 vises:

- Estimert markedsprisnivå i 2010 og 2019 per sentralitetsklasse.
- Prosentvise veksten i estimert markedsprisnivå i 2010 og 2019 per sentralitetsklasse.
- Prosentvis differanse mellom sentralitetsklasse 1 (mest sentrale) og resten av sentralitetskategoriene i 2010 og 2019.
- Topp 10 høyest og lavest estimert markedsverdi i 2019.
- Sammenhengen mellom estimert markedsverdi og sentralitet i 2010 og 2019 gjennom lokal vektet regresjon.

### For medianprisen i perioden 4. kvartal 2019 til og med 3. kvartal 2021 vises:

- Median og gjennomsnitt av medianpris per sentralitetsklasse.
- Gjennomsnittlig medianpris per sentralitetsklasse sammenlignet med sentralitetsklasse 1.
- Topp 10 høyest og lavest medianpris.
- Sammenhengen mellom medianpris og sentralitet gjennom lokal vektet regresjon. Tallstørrelsene er nominelle tall og ikke justert for inflasjon. Det er i seg selv ingen stor utfordring, siden det er forskjellene mellom by og land det fokuseres på her, ikke real veksten i boligpriser. Det kan likevel være greit å ha med seg at den generelle prisveksten mellom 2010 og 2019 var på 20.3 prosent (SSB. 2021.b). Under hver av figurene blir resultatene kort kommentert.

## Økende boligprisforskjeller mellom by og bygd

I denne analysen undersøker vi utviklingen i boligpriser og hvordan dette har utviklet seg langs en sentralitetsakse. Først presenteres figurene og tabellene basert på estimert markedsverdi (ligningsverdien) og deretter medianprisen.

### Estimert markedsverdi basert på ligningsverdi

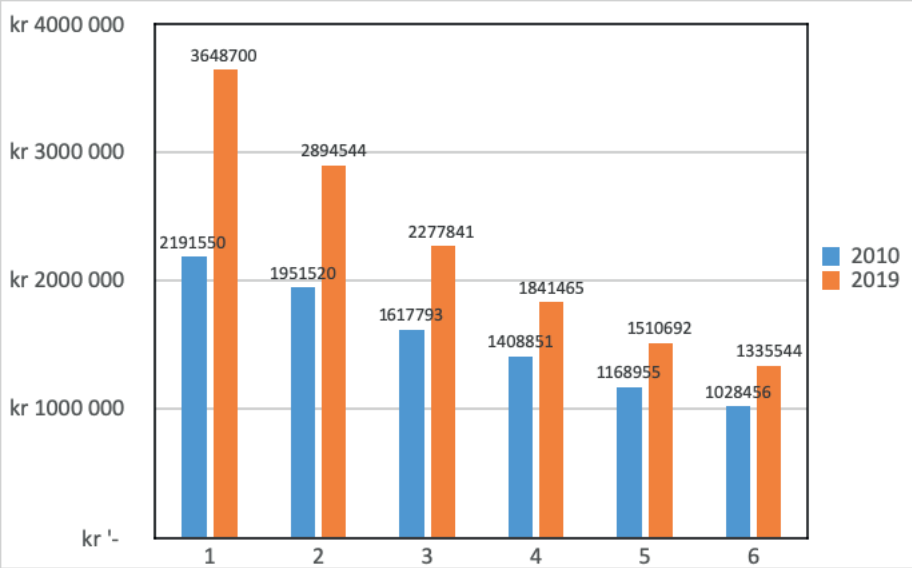
I figur 4 kan vi se estimert gjennomsnittlig markedsverdi på primærboliger i 2010 og 2019, fordelt på sentralitetsklasser (2018), og i figur 5 kan vi se den prosentvise veksten.

Hovedtrekket i figur 4 og 5 viser at alle sentralitetsklassene i gjennomsnitt har hatt vekst i boligpriser fra 2010 til 2019. Samtidig ser vi en tydelig trend der estimert gjennomsnittlig markedsverdi øker jo mer sentrale kommunene er. Som figur 4 viser, har differansen mellom de mest og minst sentrale kommunene økt betydelig fra 2010 til 2019. Når vi måler nivåmessige forskjeller[15] (figur 4) var estimert gjennomsnittlig markedsverdi for de mest sentrale kommunene

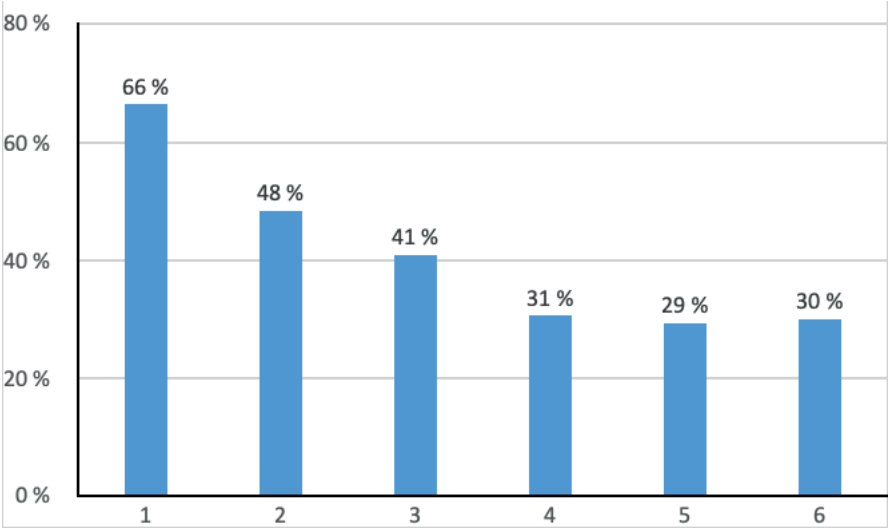
[15] Nivåmessig forskjell i 2010 mellom klasse 1 og 6: $\left(\frac{(2191550)}{1028456} - 1\right) * 100 = 113$ prosent.

(klasse 1) 113 prosent høyere enn de minst sentrale kommunene (klasse 6) i 2010. Ni år senere – altså i 2019 – var estimert gjennomsnittlig markedsverdi for de mest sentrale kommunene (klasse 1) hele 173 prosent høyere enn de minst sentrale kommunene (klasse 6). Dette viser tydelig hvordan ulikhet i boligformue vokser mellom sentrum og periferi. Med en generell prisvekst på 20,3 prosent (SSB, 2021.b), har det vært lav vekst i gjennomsnittlig markedsverdi for primærboliger for sentralitetsklassene 3–6, mens det har vært høyere for de andre klassene.

Figur 4.
Estimert gjennomsnittlig markedsverdi.



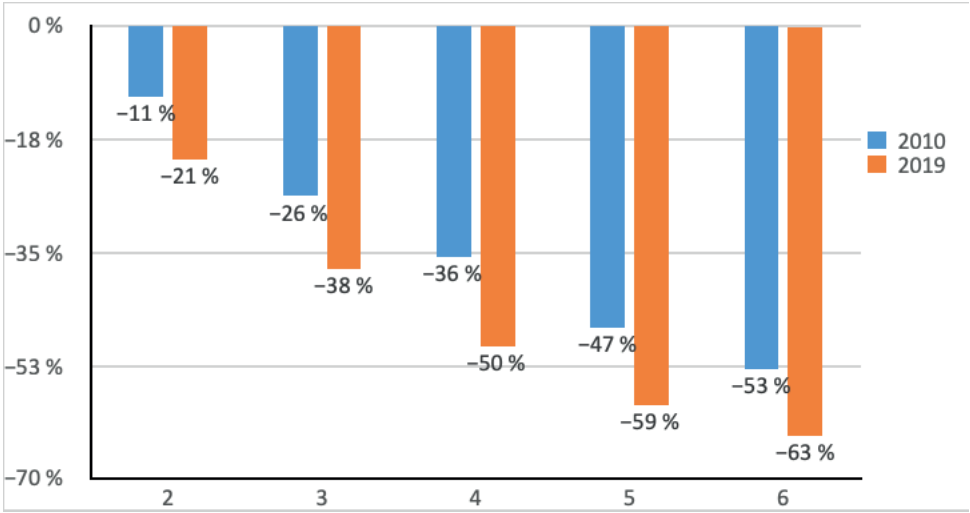

Figur 5.
Vekst i estimert gjennomsnittlig markedsverdi på primærboliger i 2010 og 2019.




Det har derfor vært en kraftigere vekst for de mest sentrale kommunene sammenlignet med de minst sentrale kommunene. Samtidig er det viktig å påpeke at veksten for de sentrale kommunene hadde et betydelig høyere prisnivå i 2010, noe som dermed også gjør at differansen blir betydelig høyere i 2019. Sentralitetsklassene 4–6 har nesten lik vekst på om lag 30 prosent, mens veksten for de mer sentrale kommunene har vært mellom 41 og 66 prosent. Sentralitetsklasse 1 har hatt den høyeste veksten og ifra det høyeste nivået fra 2010 til 2019. Det gjør at sentralitetsklasse 1 øker sin nivåmessige differanse med hensyn til de andre sentralitetsklassene. Dette er

skildret i figur 6, som viser hvor mye lavere i prosent sentralitetsklassene 2–6 var i 2010 og 2019 sammenlignet med sentralitetsklasse 1.

Figur 6.
Estimert gjennomsnittlig markedsverdi på primærboliger i 2010 og 2019 sammenlignet med sentralitetsklasse 1.




Som vi ser i figur 6 har differansen mellom de mest sentrale kommunene (klasse 1) og resten av sentralitetsklassene økt fra 2010 til 2019.[16] Alle de andre klassene har en større prosentvis differanse opp til sentralitetsklasse 1 i 2019 sammenlignet med 2010: De nest-mest sentrale kommunene (klasse 2) hadde en estimert gjennomsnittlig markedsverdi i 2010 som var 11 prosent lavere enn de mest sentrale kommunene (klasse 1). Denne størrelsen hadde økt til 21 prosent i 2019. Det største relative fallet i markedsverdi er dog i sentralitetsklasse 4, som hadde en estimert gjennomsnittlig markedsverdi i 2010 som var 36 prosent lavere enn de mest sentrale kommunene (klasse 1). Denne størrelsen hadde økt til 50 prosent i 2019.

I figur 7 vises sammenhengen mellom estimert markedspris og sentralitetsindeksen per kommune, for årene 2010 og 2019. Figurene gir et spredningsdiagram sammen med en rød graf som viser sammenhengen eller trenden mellom markedspris og sentralitet. Den røde grafen er beregnet gjennom metoden lokal vektet regresjon,[17] som gir oss mulighet til å undersøke hvordan sammenhengen faktisk er. De gule punktene i figurene er kommunene. På den vertikale aksen vises estimert markedsverdi, og på den horisontale aksen vises sentralitet.

I både 2010 og 2019 viser grafen at boligprisene øker med økt sentralitet. De kommunene som har lav sentralitet har også lav estimert markedsverdi på bolig. Kommuner som har høy sentralitet har høy estimert markedsverdi. Dette kan vi observere både ved å se på enkeltobservasjonene og den røde grafen som viser en positiv sammenheng mellom estimert markedsverdi

[16] Venstre del av figuren er 2010 og høyre er 2019.

[17] Lokal vektet regresjon (Locally weighted scatterplott smoothing) viser sammenhengen mellom to variabler uten at det legges matematisk krav på formen på grafen, som f.eks. lineær. Det gjør at grafen følger dataene og viser hvordan sammenhengen faktisk er. Den røde grafen gir det minste avviket mellom observasjonene, når observasjoner med størst avstand fra gjennomsnittet har fått mindre vekt. Her blir 80 prosent av observasjonene benyttet til å beregne sammenhengen (regresjonen) mellom variablene. Dette for at ikke grafen skal være alt for mye påvirket av ekstremverdier (Stata, 2013).

Figur 7.
Sammenhengen mellom estimert gjennomsnittlig markedsverdi i 2010 og 2019 og sentralitetsindeksen.

og sentralitet. Også her viser grafene tydelig at de geografiske forskjellene i boligpriser mellom sentrum og periferi har økt kraftig fra 2010 til 2019. Med andre ord slår sentralitet kraftigere ut i 2019 enn i 2010. Sammenligner vi årene 2010 og 2019, ser vi tydelig at spredningen i boligpriser har økt: Dette vises ved at det er  større spredning på observasjonene[18] i figuren. Det vil si at det har blitt større forskjeller og en sterkere sammenheng mellom høye boligpriser og sentralitet: I 2010 er sentralitet og pris en tilnærmet lineær sammenheng. I 2019 viser figuren en mer eksponentiell sammenheng. I 2019 er dermed økningen i boligprisene kraftigere og kraftigere dess mer sentral kommunen er. Dette bildet reflekterer også tydelig hvordan forskjellene i boligformue øker mellom sentrum og periferi.

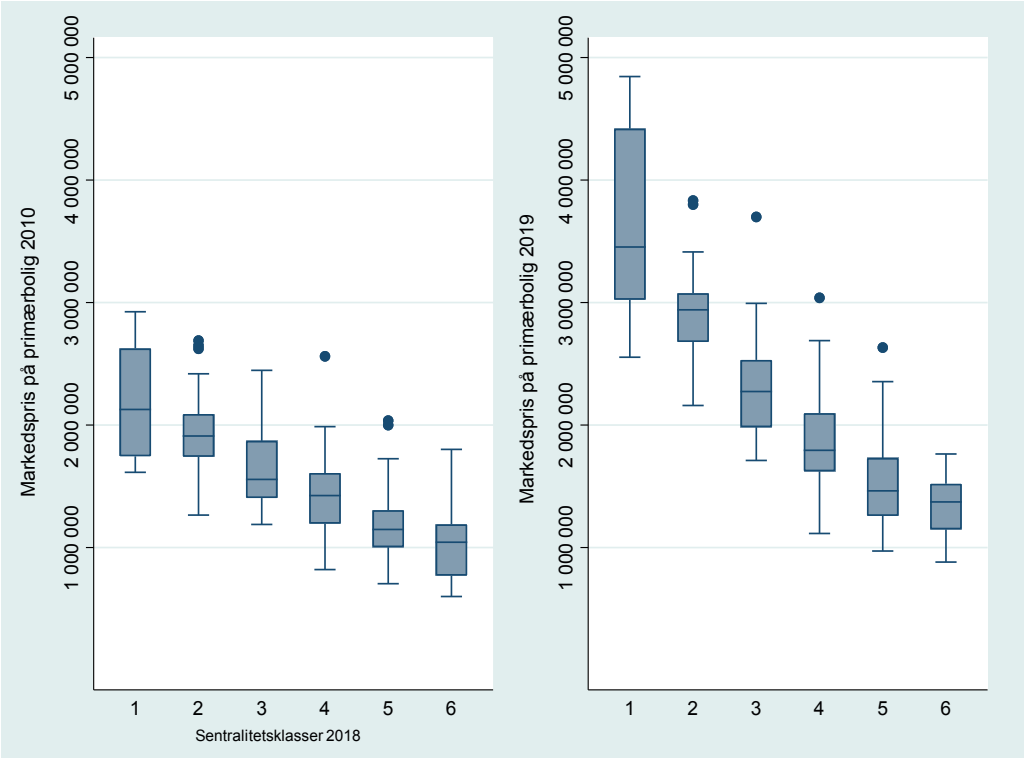
En annen metode å vise økningen i spredningen og sammenhengen mellom estimert markedsverdi og sentralitet på er gjennom et boksdiagram. Da får vi fram fordelingen av observasjonene basert på de ulike sentralitetsklassene og andre sentrale statistiske størrelser. I figur 8 vises boksdiagrammet, og de blå boksene i figuren viser verdien på den 25 persentil og 75 persentil, eller første og tredje kvartil. Boksen kalles interkvartilområdet,[19] og den blå horisontale streken i boksen viser medianen. Litt enkelt forklart[20] kan «værhårene/utstikkerne» bli definert som

[18] Minimum var på 600 000 kr. og maksimum 2 924 800 kr. i 2010, mens minimum var på 881 600 kr. og maksimum på 4 844 800 kr. i 2019. Standardavviket fra 2010 til 2019 har også økt. Standardavviket er et statistisk mål på spredning og viser gjennomsnittlig avvik fra gjennomsnittet. En økning i standardavviket tilsier økt spredning eller variasjon. I 2010 var det i nominelle tall på 411 436 kr, mens i 2019 var standardavviket på 624 175 kr. I reelle tall var standardavviket på 518 831 kr. i 2019.

[19] Som inneholder 50 prosent av observasjonene.

[20] «Værhårene/utstikkerne» viser intervallet av verdiene som ikke er større eller mindre enn 1,5 multiplisert med interkvartilområdet. Beregningen av boksdiagrammet er basert på Tukey (1977).

Figur 8.
Boksdiagram for estimert gjennomsnittlig markedsverdi og sentralitetsklasser 2018.




maksimum- og minimumsverdiene for klassene, mens de blå punktene utenfor blir definert som uteliggere. Det vil si observasjoner som avviker sterkt fra resten av observasjonene i de enkelte sentralitetsklassene.

Boksdiagrammet viser at det er blitt større spredning i markedsprisen i de mest sentrale kommunene (klasse 1) fra 2010 til 2019. Boksen og intervallet har blitt lengre, og dermed har det også blitt større forskjeller i den mest sentrale klassen. For eksempel i klasse 1 ligger Bærum på topp med en estimert gjennomsnittlig markedsverdi på 4 844 800 kroner, mens Moss som er i samme klasse har en verdi på 2 553 600 kroner. I de ulike klassene er det forholdvis stor variasjon. For klasse 6 er det også store variasjoner: Mens Selje kommune har en gjennomsnittlig estimert markedsverdi på 1 713 200 kroner, har Rendalen tilsvarende markedsverdi på 881 600 kroner. Selv om Selje er blant de minst sentrale kommunene, har kommunen en estimert gjennomsnittlig markedspris på lik linje som medianen for klasse 4. Slike avvik kan vi finne i resten av landet, for eksempel i store oppdrettskommuner.

I tabell 2 og 3 viser vi kommunene med høyest og lavest estimert gjennomsnittlig markedsverdi i 2019, samt den prosentvise veksten.

Det er høyere prosentvis vekst for kommunene som har høyest estimert gjennomsnittlig markedspris, dog med unntak. En person fra Bærum som har en gjennomsnittlig primærbolig kan selge sin bolig og kjøpe 5,5 primærboliger i Rendalen. Alternativt kan en rendøling kjøpe om lag en femdel av en gjennomsnittlig bolig i Bærum ved å selge sin gjennomsnittlige bolig i

Tabell 2.
Ti kommuner med høyest estimert gjennomsnittlig markedsverdi i 2019 og prosentvis vekst (2010–2019).

| Kommune | Estimert gjennomsnittlig markedsverdi | Prosentvis vekst 2010–2019 |
|---|---|---|
| Bærum | Kr. 4 844 800 | 65,6 |
| Asker | Kr. 4 490 800 | 60,4 |
| Oslo | Kr. 4 348 400 | 77,4 |
| Frogn | Kr. 3 832 400 | 58,5 |
| Oppegård | Kr. 3 800 000 | 66,4 |
| Nesodden | Kr. 3 698 800 | 51,2 |
| Lørenskog | Kr. 3 586 400 | 58,4 |
| Ås | Kr. 3 413 200 | 63,3 |
| Skedsmo | Kr. 3 320 400 | 66,9 |
| Rælingen | Kr. 3 260 800 | 74,9 |

Tabell 3.
Topp 10-kommuner med lavest estimert gjennomsnittlig markedsverdi i 2019 og prosentvis vekst (2010-2019).

| Kommune | Estimert gjennomsnittlig markedsverdi | Prosentvis vekst 2010–2019 |
|---|---|---|
| Rendalen | Kr. 881 600 | 12,9 |
| Engerdal | Kr. 890 400 | 29,4 |
| Folldal | Kr. 923 200 | 17,9 |
| Leka | Kr. 964 000 | 60,7 |
| Tolga | Kr. 971 600 | 6,9 |
| Stor Elvdal | Kr. 976 400 | 20,2 |
| Tydal | Kr. 1 005 200 | 41,3 |
| Røyrvik | Kr. 1 015 200 | 35,6 |
| Namsskogan | Kr. 1 020 400 | 58,1 |
| Osen | Kr. 1 054 800 | 41,0 |

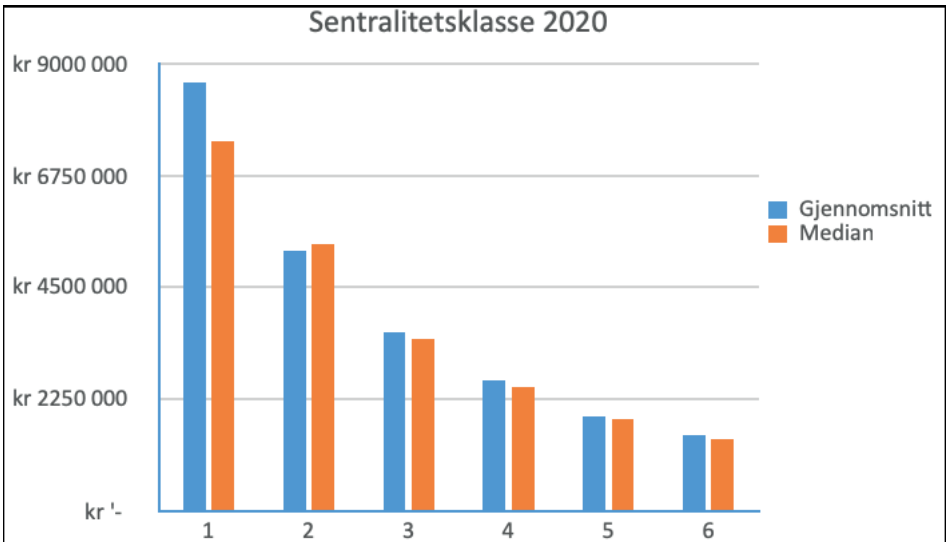
Rendalen. Det er ganske samlede geografiske områder for topp 10 og lavest 10. Topp 10 består av Oslo og nabokommunene til Oslo i Viken. De ti kommunene med lavest boligpris består hovedsakelig av kommuner i Nord-Østerdal og Namdalen m.m. Alle kommunene i Nord-Østerdal har hatt en vekst som er lavere enn den generelle konsumprisindeksen i perioden. Det tilsier at boligformuen har falt i realverdi.

## Medianprisen for selveide eneboliger

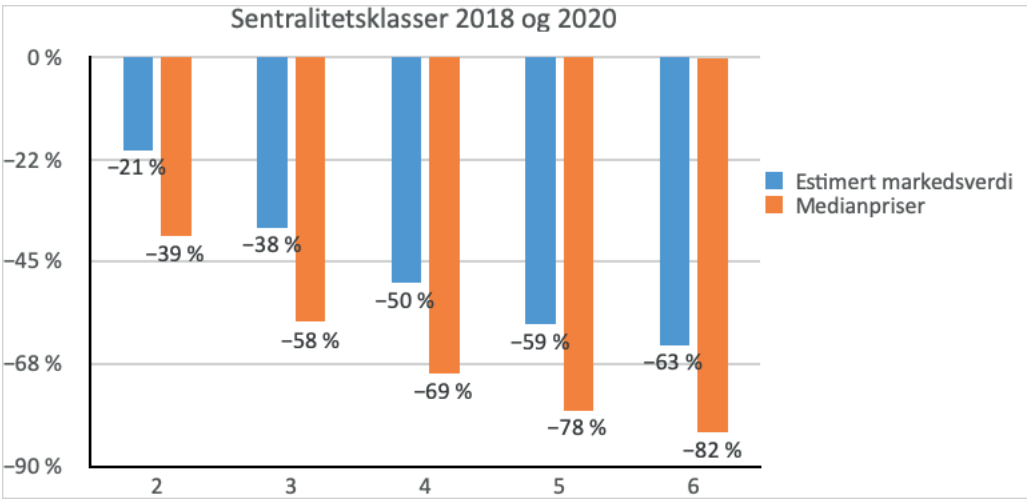
Her viser vi figurer og tabeller basert på faktiske tall, som er hentet fra kjøp og salg i boligmarkedet i perioden fra fjerde kvartal 2019 til tredje kvartal 2021. Vi starter med figur 9 som viser median og gjennomsnitt av medianpris per sentralitetsklasse.

Igjen ser vi at boligprisen blir høyere jo mer sentral kommunen er. I gjennomsnitt for sentralitetsklasse 6 var medianprisen på om lag 1,5 millioner kroner, mens for klasse 1 var den på om lag 8,6 millioner kroner. Det betyr at i gjennomsnitt har en eier i sentralitetsklasse 1 en boligformue som er 4,75 ganger så stor som en eier i klasse 6. Forskjellen mellom median og gjennomsnitt er ikke veldig stor i klasse 2–6, mens den er betydelig i klasse 1, hvor gjennomsnittet er om lag 1,5 millioner kroner høyere enn median. Det igjen er et tegn på at det er store

Figur 9.
Medianpris per sentralitetsklasse.




Figur 10.
Gjennomsnittlig medianpris og estimert markedsverdi (2019) per sentralitets-klasse sammenlignet med sentralitetsklasse 1.

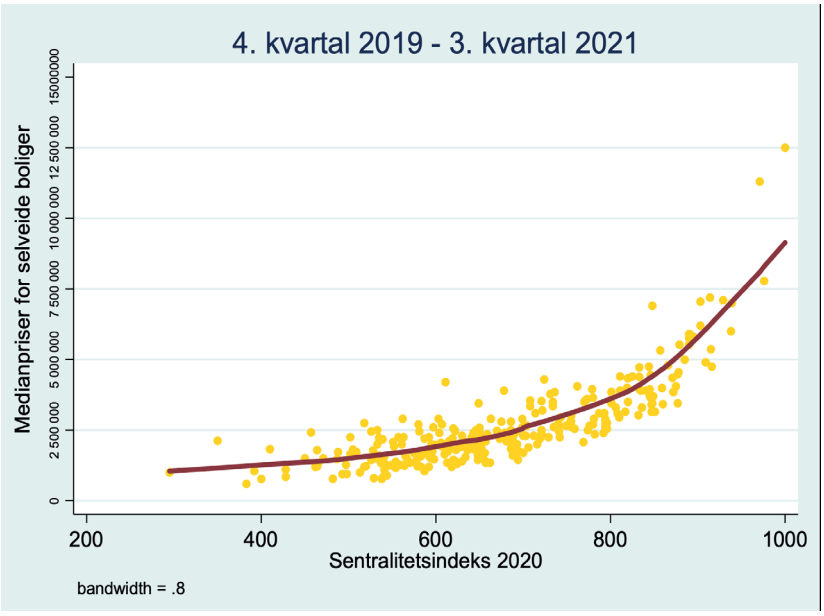



forskjeller i sentralitetsklasse 1. Med bruk av medianpriser er differansen mellom sentralitets-klassene og klasse 1 mye større enn når man benytter estimert markedsverdi gjennom ligningsverdien (jf. figur 6).

I neste figur viser vi hvor mye lavere i prosent sentralitetsklassene 2–6 er når vi benytter estimert markedsverdi (fra forrige datagrunnlag) og medianprisen, sammenlignet med sentralitetsklasse 1.

Når vi benytter medianprisen, er boligprisen 82 prosent lavere i de minst sentrale kommunene sammenlignet med de mest sentrale i klasse 1. Dette er stor økning, sammenlignet med bruk av estimert markedsverdi gjennom ligningsverdien, hvor det var kun 63 prosent lavere. Også for de

Figur 11.
Sammenhengen mellom medianmarkedsverdi og sentralitetsindeksen 2020.




nest-mest sentrale kommunene øker differansen fra 21 prosent lavere til 39 prosent lavere enn klasse 1. Det vil si at differansen mellom de mest sentrale og de nest-mest sentrale kommunene øker når medianprisen benyttes, sammenlignet med estimert markedspris. Resultatene er dog ikke helt sammenlignbare på grunn av ulik tidsperiode (2019 vs. 2019 4.k-2021.3.k), bolig-kategorier, sentralitetsindeks og kommunesammenslåing.[21]

Tabell 4.
Ti kommuner med høyest medianpris.

| Kommune | Medianpriser | Klasse |
|---|---|---|
| Oslo | Kr. 12 500 000 | 1 |
| Bærum | Kr. 11 300 000 | 1 |
| Lørenskog | Kr. 7 780 000 | 1 |
| Asker | Kr. 7 192 500 | 2 |
| Nordre Follo | Kr. 7 100 000 | 1 |
| Frogn | Kr. 7 050 000 | 2 |
| Rælingen | Kr. 7 000 000 | 1 |
| Nesodden | Kr. 6 903 000 | 3 |
| Ås | Kr. 6 200 000 | 2 |
| Lillestrøm | Kr. 6 000 000 | 1 |

Tabell 5.
Ti kommuner med lavest medianpris.

| Kommune | | Klasse |
|---|---|---|
| Røyrvik | Kr. 600 000 | 6 |
| Lierne | Kr. 770 000 | 6 |
| Rendalen | Kr. 775 000 | 6 |
| Tolga | Kr. 775 000 | 6 |
| Tokke | Kr. 800 000 | 6 |
| Namsskogan | Kr. 850 000 | 6 |
| Stor-Elvdal | Kr. 850 000 | 6 |
| Åseral | Kr. 900 000 | 6 |
| Tydal | Kr. 945 000 | 6 |
| Folldal | Kr. 950 000 | 6 |

[21] F.eks. var Moss en del av klasse 1 i sentralitetsindeks 2018, mens i 2020 er de en del av klasse 2.

I figur 11 viser vi sammenhengen mellom medianpris og sentralitetsindeksen per kommune. Figuren gir et spredningsdiagram sammen med en rød graf som viser sammenhengen mellom median markedspris og sentralitet. De gule punktene i figurene er kommunene. På den vertikale aksen vises medianprisen, og på den horisontale aksen vises sentralitet i 2020.

I denne figuren ser vi en lik trend som i figur 7, det vil si at økt sentralitet samvarierer med økt boligpris, men her til en helt annen vertikal skala. Her strekker den vertikale skalaen seg fra 0 til 15 millioner kroner, og med Oslo på topp med en medianpris på 12,5 millioner (lengst øverst og til høyre i figuren).[22] Figuren viser derfor at det er større forskjeller i boligprisene ved bruk av medianprisen, sammenlignet med estimert markedsverdi gjennom ligningsverdi.
Som tidligere viser vi også kommunene med de ti høyeste og laveste medianprisene og hvilken sentralitetsklasse kommunene tilhører. Dette vises i tabell 4 og 5.

Sammenligner vi tabell 4 og 5, ser vi at det er store differanser. For eksempel er medianprisen i Røyrvik kun en tjuendedel av medianprisen i Oslo. En grovkornet og stilisert framstilling av denne differansen er at vedkommende som solgte medianprisboligen i Oslo kunne kjøpt 20 eneboliger i Røyrvik til medianprisen der. Selgeren av medianpris-eneboligen i Røyrvik vil kun hatt 5 prosent av salgssummen til medianpris-eneboligen i Oslo. Det er som tidligere nevnt tilnærmet samme geografiske områder som har de høyeste og laveste boligprisene om vi bruker estimert markedsverdi gjennom ligningsverdien eller medianprisen.

Med økt rentebane kan det skape økonomiske utfordringer for husholdningene i de mest sentrale kommunene som har høyest gjeldsbelastning jamfør inntekt, samtidig som det er en kilde til økt nasjonal finansiell ustabilitet.

## Avslutning

I dette notatet viser vi at forskjellene i boligpriser og boligformue har vokst kraftig mellom sentrum og periferi i Sør-Norge i tidsrommet fra 2010 til 2019. Dette har et lignende mønster i utviklingen av boligpriser og boligformue mellom sentrum og periferi i Nord-Norge (Finnsveen & Kvarum, 2019). Følgelig kan vi si at utviklingen i boligpriser mellom sentrum og periferi i Nord- og Sør-Norge har tydelige paralleller. En viktig forskjell mellom Nord- og Sør-Norge er at den største kommunegruppen i Nord-Norge er de minst sentrale kommunene (sentralitet 6). I Nord-Norge er det heller ikke kommuner på sentralitetsnivå over 3. I Sør-Norge er det flest kommuner i sentralitet 4 og 5. På tross av disse nivåforskjellene har mønsteret i utviklingen av boligpriser i distriktene mye til felles i nord og sør. Ettersom studiene i de to landsdelene er basert på ulike tidsrom og boligtype, kan vi ikke sammenligne disse direkte. Utviklingen vi ser

[22] Mens i figur 4, strakk derimot skalaen seg fra 600 000 kroner til 5 millioner.

i Norge viser en trend som er i tråd med en rekke studier flere andre land, som viser et liknende mønster: En sterk økende ulikhet i boligformue, der forskjellene øker stadig mer mellom by og land.

Mens Aaberge et al. (2021) viser en prosentvis utvikling i boligpriser for tre regioner, har vi anvendt prisnivå, prosentvis vekst og sentralitetsindeksen, som har seks geografiske sentralitetsnivåer. Forskjellen mellom Aaberge et al. og vårt notat er at førstnevnte inndeler boligprisene i tre grupper, og at veksten i boligpriser gis i prosent, ikke verdi. Inndelingen i tre grupper, der alt uten de fire største storkommunene i Norge defineres «resten av landet», innebærer at Aaberge et al. (2021) slår sammen både sentrale og rurale kommuner i kategori 3, dermed kommer for esksempel Namsskogan og Drammen i samme kommunekategori. Den andre faktoren – at veksten i boligpriser gis i prosent – medfører at studien ikke viser hvordan veksten i boligformue øker ulikheten. Våre funn viser at markedsverdiene i de mest sentrale kommunene øker langt mer enn i de mindre sentrale kommunene. Dette og anvendelsen av sentralitetsindeksen viser både at boligformuen øker jo mer sentrale kommunene er, og at forskjellene i boligpriser mellom sentrum og periferi har økt fra 2010 til 2019. Dette er en indikasjon på at de geografiske forskjellene i boligformue øker eksponentielt. Det samme bildet viser også Eggum og Røed Larsen (2021).

For mange unge i Norge tas det i dag for gitt at det er store forskjeller i boligpriser mellom by og land. Men denne utviklingen er forholdsvis ny og har vokst fram i løpet av 2–3 tiår. Dette har ikke vært en villet eller uttalt politikk. Utviklingen i boligprisene er heller ikke fulgt opp: I en utredning for Kommunal- og regionaldepartementet i 2007–2008 manglet det data for å vurdere hvorvidt utviklingen i boligprisene mellom by og land genererte økt ulikhet; dermed kunne ikke utredningen vise hvordan forholdet mellom boligpriser endret seg mellom sentrum og periferi (Kommunal- og regionaldepartementet, 2009). I dag kan utviklingen i boligformue i Norge beskrives som en sterk og voksende strukturell økonomisk ulikhet mellom by og land.

Det er grunn til å påpeke at det er boligbransjen – ikke staten eller akademia – som i de siste tiårene har satt dagsorden for å kommunisere utviklingen i boligprisene. En følge av dette er at prisstigningen i byene har fått langt mer oppmerksomhet enn utviklingen i boligprisene i distriktene. I store trekk har også mediene ensidig fokusert på de økende boligprisene i byene og omtaler gjerne bolig som «den nye sparebøssen». Fraværet av oppmerksomhet på utviklingen i boligprisene i det øvrige Norge – altså det meste av landet – har vært påfallende. Det er derfor viktig at det nå publiseres flere studier om dette temaet.

De store geografiske forskjellene i boligpriser som har vokst mellom sentrum og periferi handler ikke bare om en sterk økende formuesulikhet og boligmangel. Det påvirker også en rekke andre faktorer som har store konsekvenser for samfunn og individ. Blant disse er svekket mobilitet i arbeidsmarkedet og at den nye formuesulikheten vil gå i arv: En høy andel av unge i distriktene kan ikke regne med å få hjelp fra mor og far om de vil kjøpe bolig i byen. Her er det grunn til å poengtere at både bolig og mobilitet i arbeidsmarkedet er viktige søyler i den nordiske modellen.

I byene har utviklingen i boligprisene medført at gjeldsgraden nå er svært høy. Med økt rentebane vil unge boligeiere som har høy gjeldsbelastning rammes hardt. Dette kan samtidig være en kilde til økt finansiell ustabilitet som kan generere økonomiske utfordringer for husholdningene i de mest sentrale kommunene. Det er grunn til å påpeke at de omfattende makroøkonomiske krisene de siste 35 årene i Vesten har hatt sin bakgrunn i boligmarkedet.

Mens Tranøy et al. (2019) og Nordli Hansen og Toft (2021) knytter den nye formuesulikheten i Norge til en deregulert boligpolitikk, viser vi at den boligdrevende formuesulikheten mellom sentrum og periferi er en sterk faktor, og langt større enn den oppmerksomheten dette er viet. En vesentlig andel av «taperne i boligmarkedet» – som Sparebank1 Nord-Norge definerte det – er folk flest i distriktene. Det kan argumenteres for at er gode grunner for å endre boligpolitikken – i hele Norge. En mer tydelig politisk styring av boligsektoren kan bidra til mindre ulikhet og finansiell ustabilitet, og dermed lavere makroøkonomisk risiko. Det vil også være en viktig faktor for å ivareta tilliten, i by og bygd.

## Kilder


Aaberge. R. & Stubhaug, M. (2018). *Formuesulikheten øker*. SSB-analyse. www.ssb.no/.

Aaberge, R. Mogstad, M. Vestad O. & Vestre, A. (2021). *Økonomisk ulikhet i Norge i det 21. århundre*. Statistisk sentralbyrå, 25. november 2021.

Aasjord. B. (2020). *Den tause ulikheten*. I Reidar Almås og Eirik Magnus Fuglestad (red.) Distriktsopprør. Periferien på nytt i sentrum.

Aasjord. B. (2021). Bolig, ulikhet og mistillit. I *Samfunn og økonomi,* utgave januar 2021. Red.: Bjarne Jensen https://www.samfunnogokonomi.no/samfunn-og-okonomi-utgave-1-2021/ ISSN 1893-3009

Adler, D. & Ansell B. (2019). *Housing and Populism*. West European Politics 2020, vol. 43, nr. 2, s. 344–365 www.tandfonline.com

Andersen, M.L. (2019). *Danske boligprisindeks 1938–2017 – samt historiske data om boligmarkedet*. Working Paper, Boligøkonomisk Videncenter, København.

Brovold C. & Abrahamsen O. (2022). SSB-notat. *Størst kapitalgevinster i boligeierskap i Oslo-regionen mellom 2010 og 2018*. https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/bolig-og-boforhold/artikler/storst-kapitalgevinster-i-boligeierskap-i-oslo-regionen-mellom-2010-og-2018

Eggum & Larsen (2021). *Is the housing market an inequality generator?* Workning paper. https://housinglab.oslomet.no/new-working-paper-is-the-housing-market-an-inequality-generator/

Emilie, S., Rydje, O.M., Feratovic, L., Mjelde, K.N. (2021). Dagens Næringsliv 16/11-21. *På skatteseddelen verdsettes flere av landets dyreste boliger til under halvparten av markedsverdien*. https://www.dn.no/marked/skatt/eiendom/bolig/pa-skatteseddelen-verdsettes-flere-av-landets-dyrese-boliger-til-under-halvparten-av-markedsverdien/2-1-1093746

Fallmyr, S. (2021). *Finner ikke sted å bo i øyparadis – nå ber ordfører folk om å selge ferieboligen sin* NRK 28.04.21

Finsveen R. & Kvarum, M. (2019). *Tapere og vinnere i boligmarkedet i Nord-Norge,* laget for Konjunkturbarometeret for Nord-Norge. Hentet fra https://www.kbnn.no

Grini, S. (2021). *Slik vil valgvinnerne skatte bolig og aksjer.* https://finansavisen.no/nyheter/finans/2021/09/12/7735341/slik-vil-valgvinnerne-skatte-bolig-og-aksjer

Grytås, G. (2021). *Subsidiert ulikhetsmaskin*. Kronikk i Klassekampen 1. september 2021.

Guilluy, C. (2019). *Twilight of the Elites. Prosperity, the Periphery, and the Future of France:* Yale University Press, London. (Første utgivelse var på fransk: Le crépuscule de la France d`en haut (Flammarion, Paris, 2016).

Gyene, M, et al. (2020). *Tilgang på boliger i distriktene og*

*rekruttering av arbeidskraft*. https://www.regjeringen.no/contentassets/06dd59b-b9a294112878a09e57565c6ac/tilgang-pa-boliger-i-distriktene-og-rekruttering-av-arbeidskraft-samfunnsokonomisk-analyse-as.pdf

Hansen Nordli, M. & Toft, M. (2021). *Wealth Accumulation and Opportunity Hoarding: Class-Origin Wealth Gaps over a Quarter of a Century in a Scandinavian Country*

Hjort Rabsch, H. & Swanstrøm, B. (2020). *En analyse av verdsettelsesrabatten ved beregning av eiendomsskatt i Oslo og Bergen*. NHH.

Kommunal- og regionaldepartementet (2009) *Sentraliseringens pris*. NIBR-rapport 2009:5 https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/sentraliseringens-pris/id545348/ https://evalueringsportalen

Kommunal og moderniserings-departementet. (2018). *Distriktsindeksen 2017 – metode, datakilder og kvalitetssikring*. https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/distriktsindeksen-2017/id2614814/

Kommunal- og moderniserings-departementet (2019). *Levende lokalsamfunn for fremtiden. Distriktsmeldingen* Meld St. 5 (2018–2019) hentet fra https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/meld.-st.-5-20192020/id2674349/

Landbruks- og matdepartementet (2020–2021) Prop. 200 S *Endringer i statsbudsjettet 2021* (Jordbruksoppgjøret 2021. m.m.) https://www.regjeringen.no/contentassets/1449d20a1346450c-b388eb30c7d2b3c0/no/pdfs/prp202020210200000dddpdfs.pdf

Noe, E. (2020). *Make housing markets work for people*. Foredrag Nordregio-seminar, Egon Noe 16. november. https://www.youtube.com/watch?v=Amp_8E-NY144&list=PLXJHr8Sdi-2wAMcMAY-qsaX8p4PZutrX_14

Noe E., Fersch, B., Larsen, M. & Falk H. (2020). *Boligfinansiering i landdistriktene*. SDU. Center for Landdistriktsforskning. Syddansk Universitet. www.sdu.dk/-/media/files/om_sdu/institutter/iful/udgivelser/clf_rapport+_75.pdf

NOU (2020):15. *Det handler om Norge Bærekraft i hele landet 2020:15*. Utredning om konsekvenser av demografiutfordringer i distriktene.

Palme, J. P. (2019.) *The Nordic Welfare State at crossroads,* https://norden.diva-portal.org/smash/get/diva2:1369816/FULLTEXT01.pdf

Regjeringen (2021). *Hurdalsplattformen*, rapport. https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/sentraliseringens-pris/id545348/

Rodríguez-Pose. A. (2020). *The Rise of Populism and the Revenge of the Places That Don't Matter*. LSE Public Policy Rewiew.

Skatteetaten. (2021). *Formuesverdi bolig*. https://www.skatteetaten.no/satser/formuesverdi-bolig/

Sponberg, O. & Moe, E. (2015). F*orsker: – Boligprisene skaper økt klasseskille mellom by og land*

NRK, 12. mars.

SSB. (2009). *Dyre boliger har lav ligningsverdi*. https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/statistikker/sbolig/aar/2009-04-01

SSB. (2017). *Ny sentralitetsindeks for kommunene*. Notat 40/2017. https://www.ssb.no/befolkning/artikler-og-publikasjoner/ny-sentralitetsindeks-for-kommunene

SSB. (2019). *Modell for beregning av boligformue*. Notat 10/2019. https://www.ssb.no/priser-og-prisindekser/artikler-og-publikasjoner/_attachment/377786?_ts=168e2bd91c8

SSB (2021.a). *Skatt for personer*. Tabell 09838: Skatteverdi av bolig, etter primær/sekundærbolig og eiers alder (K) 2010 – 2019. https://www.ssb.no/statbank/table/09838/

SSB (2021.b). *Konsumprisindeksen*. https://www.ssb.no/priser-og-prisindekser/konsumpriser/statistikk/konsumprisindeksen

SSB (2021. c). *Befolkning*. Tabell 07459: Alders- og kjønnsfordeling i kommuner, fylker og hele landets befolkning (K) 1986–2021. https://www.ssb.no/statbank/table/07459/

Steinset, T. & Rundtom, T. (2021). *Dyrest å kjøpe enebolig i Oslo og Bærum*. https://www.ssb.no/priser-og-prisindekser/boligpriser-og-boligprisindekser/artikler/dyrest-a-kjope-enebolig-i-oslo-og-baerum

Stata. (2013). *Stata user guide. lowess — Lowess smoothing*. https://www.stata.com/manuals13/rlowess.pdf

Tranøy B.S., Stamsø M.A. & Hjertaker, I. (2019). *Equality as a driver of inequality?* Universalistic welfare, generalised creditworthiness and financialised housing markets, West European Politics, DOI: 10.1080/01402382.2019.

Tukey, J.W. (1977). *Exploratory Data Analysis*. Reading, MA: Addison–Wesley.