

Mappeoppgave 1 SOK-1006 Kandidatnummer 24

Kapittel 1 – Innledning

I oppdrag fra kommunestyret skal denne rapporten kartlegge boligmarkedet i Tromsø og utforske mulige tiltak for å moderere boligprisene. Denne oppgaven er av stor relevans gitt de utfordringer høye boligpriser representerer, både for individuelle husholdninger og for samfunnet som helhet. I lys av dette, vil vi i rapporten navigere gjennom flere nøkkelområder for å forstå og adressere problematikken rundt boligmarkedet.

Rapporten er organisert i flere nøkkelkapitler, hver med sitt fokusområde, som sammen gir en omfattende oversikt over boligmarkedet i Tromsø:

I kapittel 2 dykker ned i de siste trendene og utviklingene i boligmarkedet, med en detaljert analyse av prisutvikling, salgsvolum, og regionale forskjeller innenfor Tromsø. Gjennom bruk av intuitive grafiske fremstillinger, tilbyr dette kapittelet en visuell representasjon av markedets dynamikk.

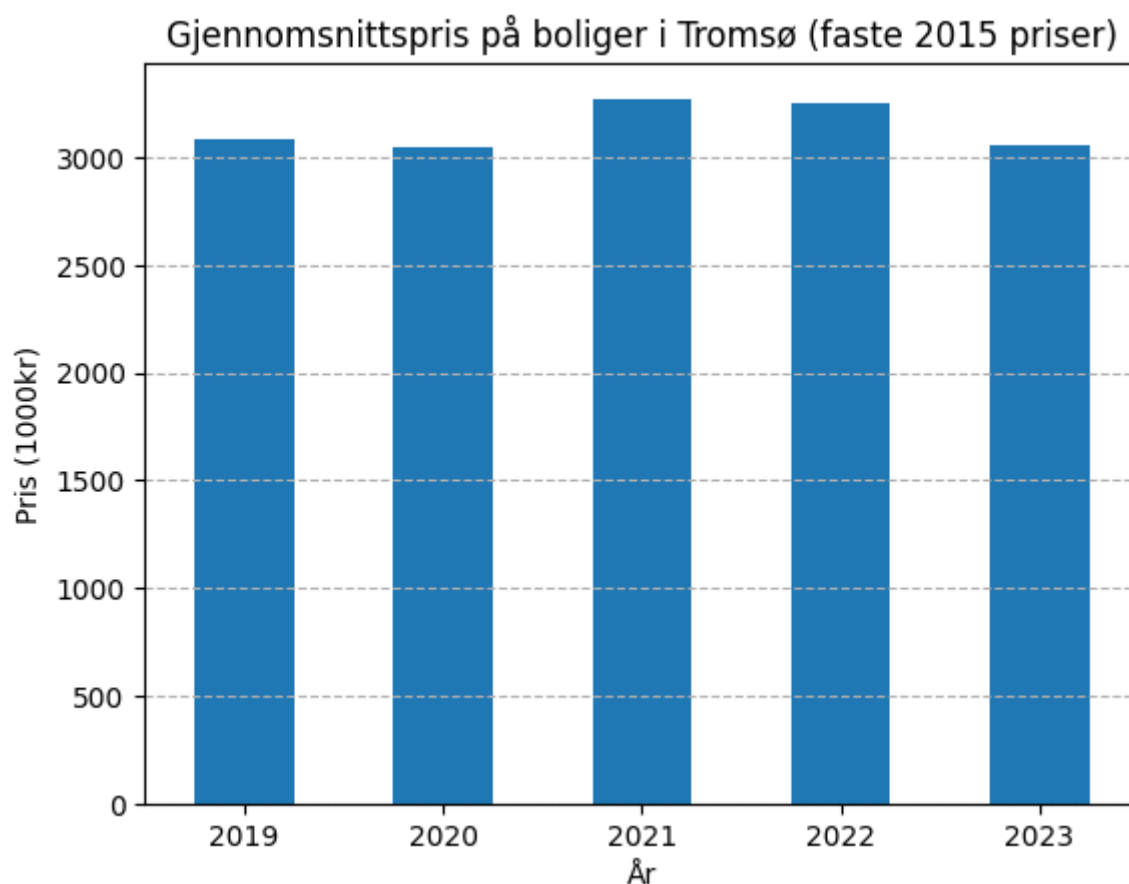
I kapittel 3 utforsker de underliggende mekanismene som driver tilbud og etterspørsel i boligmarkedet. Ved å anvende en modellbasert tilnærming, belyses faktorer som inntekt, befolkningsvekst, rentenivåer, og regulerings påvirkning på boligpriser og tilgjengelighet.

Videre, rapporten går inn på spesifikke tiltak som kan bidra til å moderere boligprisene og forbedre boligtilgjengeligheten. Fra økning av boligtilbudet gjennom effektivisering av reguleringsprosesser, til implementering av finansielle incentiver for førstegangskjøpere, diskuteres et bredt spekter av strategier.

I sin helhet er rapporten designet for å være et nyttig verktøy for alle interessenter, inkludert politikere, investorer, og selvfølgelig innbyggerne i Tromsø.

Kapittel 2 – Boligmarkedet i Tromsø i tall og bilder

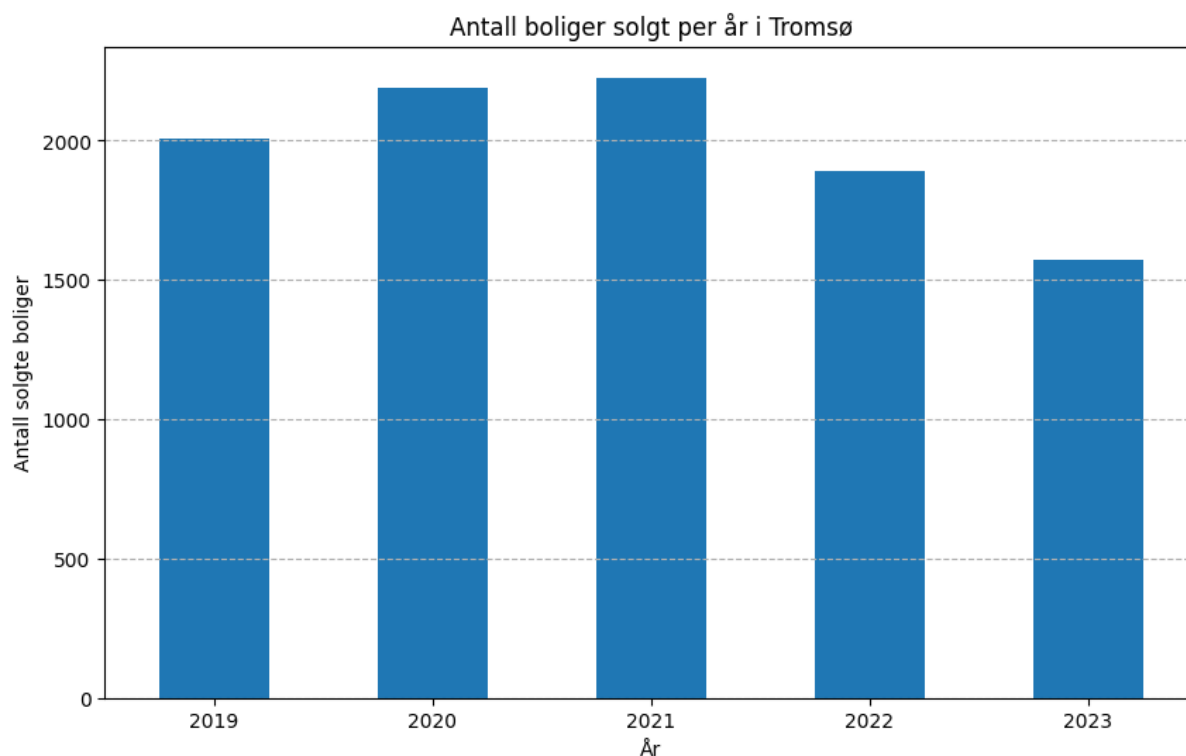
Grafen nedenfor fremstiller utviklingen av gjennomsnittsprisene på boliger i Tromsø fra 2019 til 2023, justert for inflasjon til 2015-priser. Dette gir en reell sammenligning av boligpriser over tid uten at inflasjonen forvrenger bildet.



Vi ser at prisene har holdt seg relativt stabile over den femårige perioden. I 2019 startet vi med et nivå rett over 3000000 kroner, og over de neste årene er det relative små fluktasjoner å se i prisene. I 2020 ser vi en marginal minking fra 2019, som indikerer en liten nedgang i boligverdiene. I 2021 er det en svak økning fra året før.

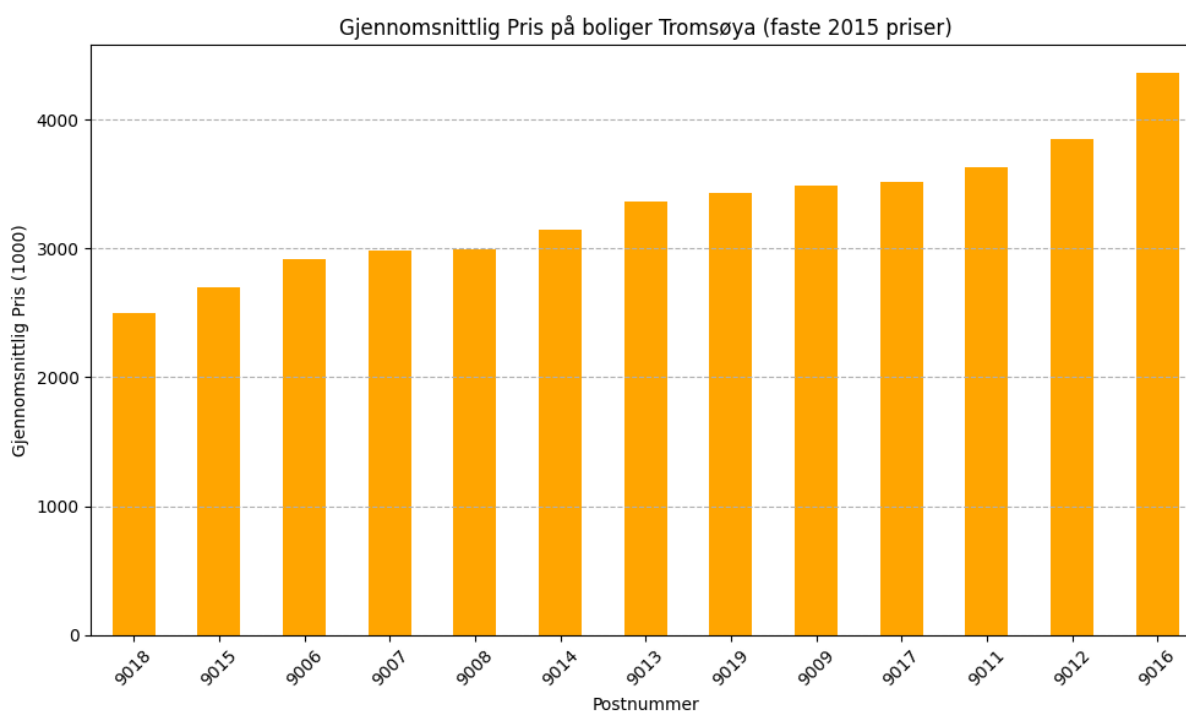
Videre holder prisene seg nærmest uendret fra 2021 til 2022, som antyder en periode med stabilitet i boligmarkedet. Det er en svak nedgang igjen i 2023, som kan tyde på økt etterspørsel eller andre markedsdynamikker som har påvirket boligverdiene.

Grafen nedenfor viser antallet boliger solgt per år i Tromsø fra 2019 til 2023.



Vi ser at det var en relativ stor økning i boliger solgt fra 2019-2021, men en stor nedgang de neste to årene. Dette kan reflektere markedsavkjøling, muligens som svar på økonomiske stramninger, renteøkninger, eller en naturlig korreksjon etter et spesielt aktivt år.

Grafen nedenfor presenterer gjennomsnittsprisen på boliger i ulike postnummer på Tromsøya, justert for inflasjon til faste 2015-priser. Dette tillater oss å sammenligne prisene på tvers av forskjellige områder uten at tallene blir forvrengt av inflasjonen over tid.

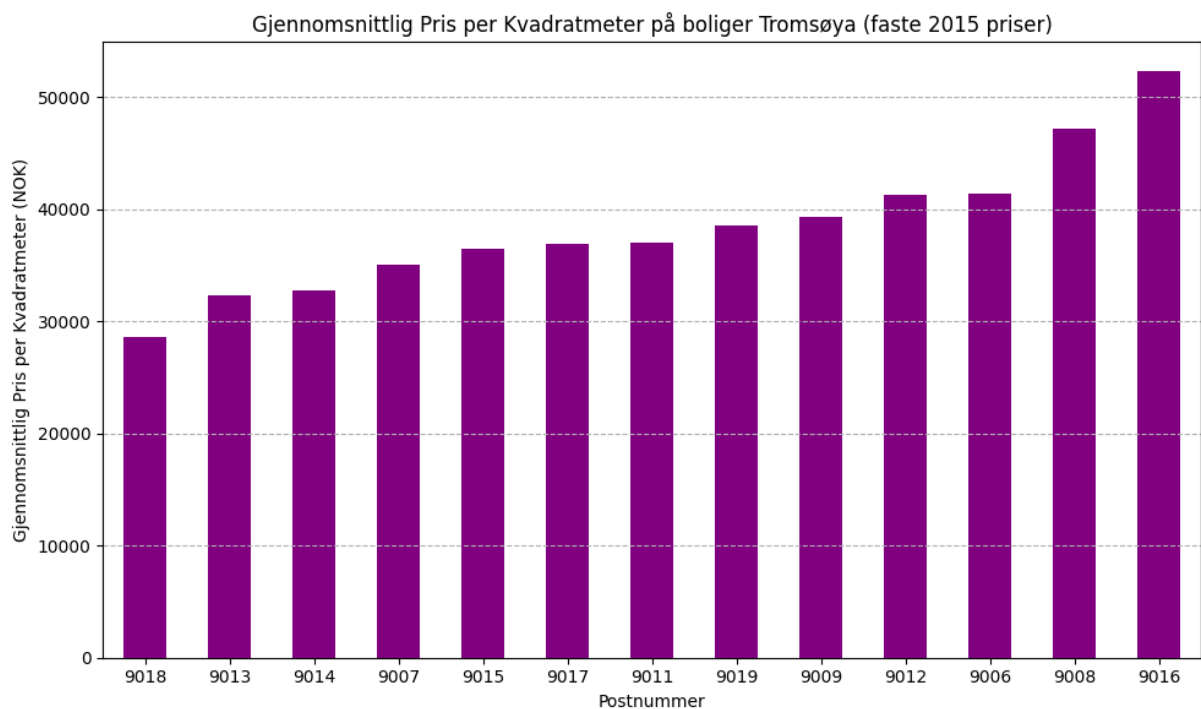


Fra venstre til høyre på grafen ser vi en generell oppadgående trend i gjennomsnittspriser basert på postnummer. De laveste prisene, som representeres av de korteste søylene, befinner seg i postnumrene 9018 og 9015. Disse områdene kan være mindre ettertraktede enten på grunn av beliggenhet, tilgjengelighet av tjenester, eller kanskje boligtyper som er tilgjengelige der.

I midten av grafen har vi en klynge av postnummer med relativt lik gjennomsnittspris. Dette indikerer at det er en viss homogenitet i prisene i disse områdene, noe som kan antyde likheter i boligtyper, fasiliteter og popularitet blant kjøpere.

Mot høyre side av grafen finner vi postnumrene 9012, 9016, og spesielt 9011, som skiller seg ut med betydelig høyere gjennomsnittspriser sammenlignet med de andre områdene. Disse søylene indikerer områder som er mer ettertraktede, muligens på grunn av faktorer som bedre beliggenhet, sjøutsikt, nyere boligutviklinger eller høyere status.

Neste grafen viser gjennomsnittsprisen per kvadratmeter for boliger i ulike postnumre på Tromsøya, justert til 2015-priser for å fjerne effekten av inflasjon. Denne prisingen per kvadratmeter er et viktig mål for å forstå prisnivået i forskjellige deler av byen, da det gir et mer nyansert bilde enn totalpris alene, ved at det tar hensyn til boligens størrelse.



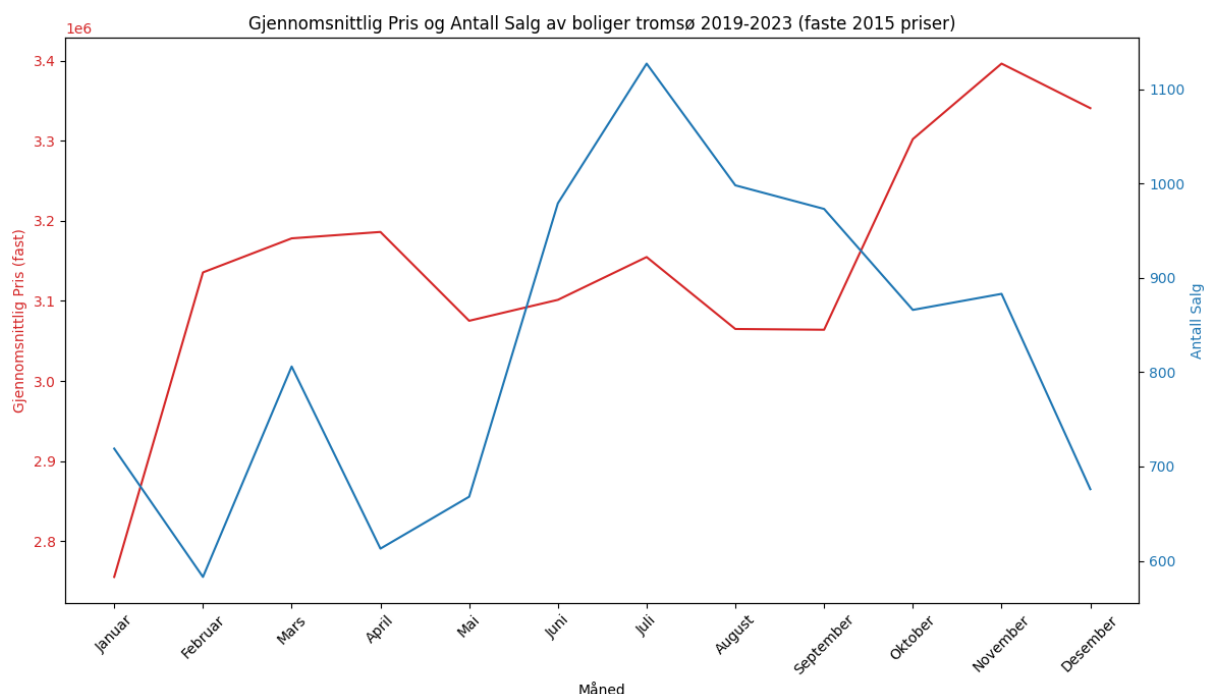
Postnummerne på venstre side av grafen, som 9018 og 9013, viser de laveste prisene per kvadratmeter, som kan tyde på at disse områdene enten består av boliger som er mindre ettertraktet, eller at de ligger i områder hvor boligprisene generelt er lavere.

I midten av grafen er det en gruppe postnumre med middels prisnivå per kvadratmeter. Disse områdene kan reflektere et balansert boligmarked hvor pris og kvalitet muligens møter forventningene til en gjennomsnittlig kjøper i Tromsø.

Mot høyre side av grafen ser vi at postnummer 9012, 9008 og spesielt 9016 utmerker seg med betydelig høyere priser per kvadratmeter. Disse søylene kan indikere områder som er særlig populære, kanskje på grunn av deres beliggenhet, nærhet til sentrale fasiliteter eller boligtyper som er spesielt attraktive.

Høyere priser per kvadratmeter i disse postnumrene kan signalisere premium boligsegmenter hvor kjøpere er villige til å betale mer for spesifikke egenskaper ved boligen eller området, som for eksempel moderne bygg, eksklusive nabolag, eller utsikt og tilgang til naturlige attraksjoner.

Grafen nedenfor viser en sammenligning av gjennomsnittlig pris og antall salg av boliger i Tromsø for årene 2019-2023, justert til 2015-priser. Her ser vi to linjer: den ene representerer gjennomsnittlig pris, mens den andre viser antall solgte boliger, begge plottet over månedene i året.

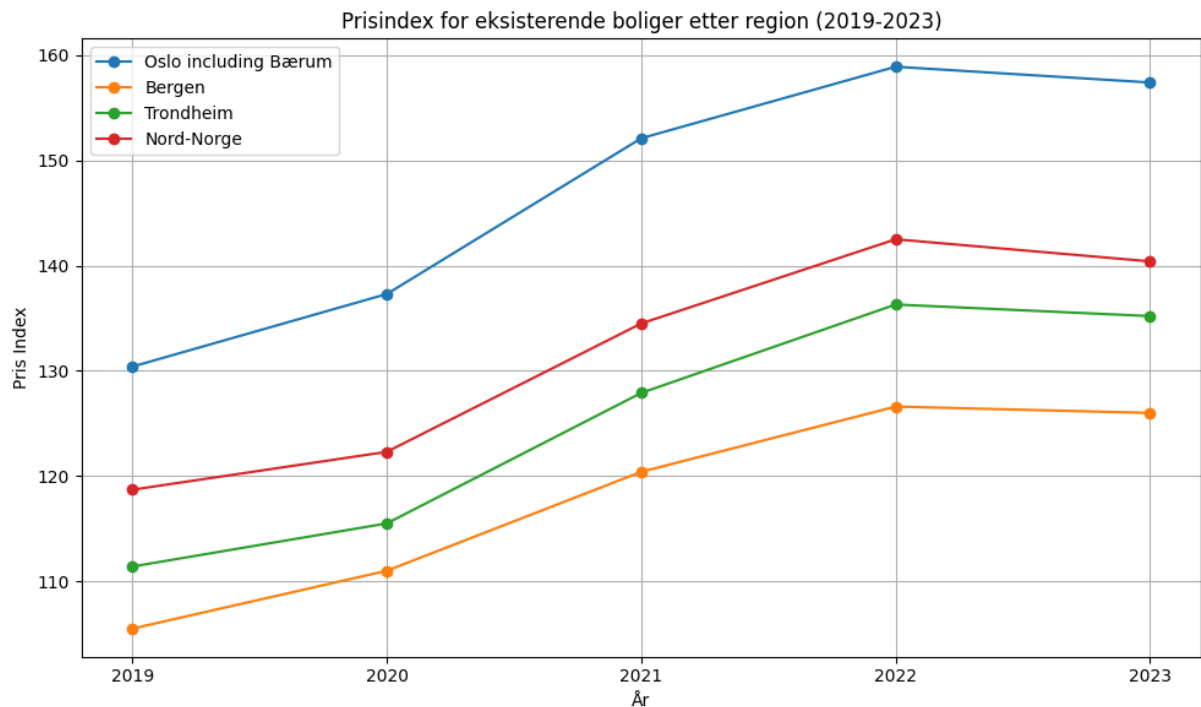


Det ser ut til at det er en sesongmessig variasjon i både pris og salgsvolum. Vi ser topper og daler som kan korrespondere med typiske mønstre i boligmarkedet, hvor aktiviteten ofte øker i vårmånedene og avtar om vinteren.

En interessant observasjon er at det ser ut til å være et visst motsetningsforhold mellom pris og volum. Når volumet av salg stiger, kan det være at gjennomsnittsprisen synker, og omvendt. Dette kan være en indikasjon på at når mange boliger selges (muligens på grunn av høy etterspørsel), kan selgere være villige til å akseptere lavere priser for å lukke salget. På den annen side, når færre boliger er til salgs, kan selgerne holde fast ved høyere priser.

De skarpeste nedgangene i antall salg ser ut til å skje mot slutten av året, noe som kan reflektere sesongmessige svingninger hvor færre mennesker er tilbøyelige til å flytte rundt høytider og i kaldere måneder. På samme tid, kan en økning i prisen mot slutten av året

speile et marked der tilbudet er lavt, men etterspørselen er fortsatt sterk, eller det kan være at høykvalitetsboliger oftere selges i denne perioden.



Grafen viser prisindeksen for eksisterende boliger etter region i Norge fra 2019 til 2023. Prisindeksen er et verktøy for å måle den relative endringen i boligpriser over tid innenfor et bestemt geografisk område. Den er satt til 100 for et basisår (2015), og alle etterfølgende prisnivåer er relativt til dette basisåret. Data for kun Tromsø var ikke tilgjengelig og vi antar dermed at dataen for Nord-Norge er relativt lik som for Tromsø.

Oslo inkludert Bærum regionen har den høyeste prisveksten, som indikerer et sterkt og dynamisk boligmarked, muligens drevet av faktorer som høy etterspørsel, gunstig økonomisk klima, og en sentral posisjon i landet.

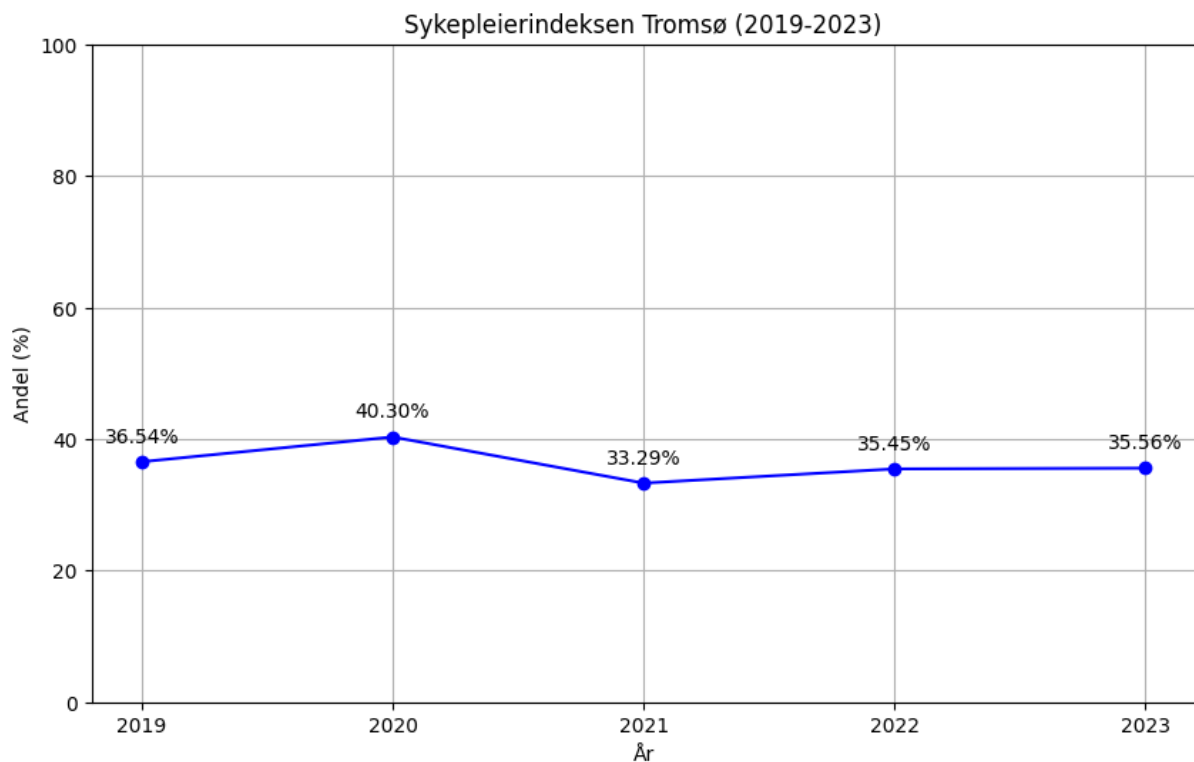
Interessant nok viser Nord-Norge den nest høyeste prisveksten, som kan være overraskende gitt regionens geografiske beliggenhet og muligens mindre befolkningstetthet sammenlignet med byene sørpå. Dette indikerer at det har vært robuste boligmarkedsforhold også i Nord-Norge, kanskje på grunn av økonomisk vekst i regionen, forbedrede levekår, eller en økning i etterspørselen som ikke er tilstrekkelig møtt av tilbudet.

Prisveksten i Trondheim er lavere enn i Nord-Norge, noe som kan tyde på at selv om det har vært en sunn vekst, er det kanskje flere tilgjengelige boliger eller mindre press i boligmarkedet her enn i de to foregående regionene.

Bergen viser den laveste prisveksten blant de fire regionene i grafen. Dette kan indikere at boligmarkedet i Bergen har hatt en mer moderat utvikling, med færre faktorer som driver en rask prisøkning.

I sammenligning med de andre regionene, står Nord-Norge ut som en region med betydelig prisvekst, noe som indikerer at boligmarkedet der har vært sterkere enn i Trondheim og

Bergen. Dette kan være av spesiell interesse for politikere og investorer, ettersom det kan reflektere unike markedsforhold eller potensialer som kan være spesifikke for Nord-Norge. Avkjølingen i 2023 er også til stede i Nord-Norge, men det er interessant å merke seg at prisindeksen holder seg forholdsvis høy, noe som kan antyde vedvarende styrke eller stabilitet i markedet, til tross for generelle økonomiske svingninger.



Grafen viser Sykepleierindeksen for Tromsø fra 2019 til 2023. Sykepleierindeksen er en indikator som viser andelen av boliger som en singel sykepleier kan ha råd til å finansiere, og er ofte brukt for å illustrere boligtilgjengeligheten for personer med gjennomsnittlige inntekter i helsevesenet.

I 2019 var indeksen 36.54%, som indikerer at en singel sykepleier kunne ha råd til å kjøpe litt over en tredjedel av boligene som var til salgs i Tromsø. I 2020 ser vi en økning i indeksen til 40.30%, noe som kan tyde på at boligprisene var mer i tråd med sykepleierens lønnsnivå, eller at sykepleierlønningene økte i forhold til boligprisene.

Men i 2021 ser vi en nedgang i indeksen til 33.29%, noe som indikerer at enten boligprisene økte uten at sykepleierlønningene holdt tritt, eller at det var andre faktorer som gjorde det vanskeligere for sykepleiere å finansiere boligkjøp. Dette kan være bekymringsfullt for tilgjengeligheten av boliger for denne yrkesgruppen.

Fra 2021 til 2023 holder Sykepleierindeksen seg relativt stabil, med en liten økning til 35.56% i 2023. Dette tyder på at det har vært en viss grad av balanse mellom boligprisene og sykepleierlønningene, selv om det ikke er en stor forbedring i tilgjengeligheten.

At indeksen forblir under 40% gjennom de fleste av årene indikerer at det fortsatt kan være utfordrende for sykepleiere å kjøpe boliger i Tromsø. Det kan være et tegn på at

boligmarkedet er stramt, og at det kan være behov for politiske tiltak for å øke tilgjengeligheten av rimelige boliger for sykepleiere og andre i lignende lønnsgrupper.

Det er viktig å merke seg at tallene som er brukt for å beregne denne sykepleierindeksen kun inkluderer boliger solgt fra 2019-2023, ikke alle boliger tilgjengelig. Tall for 2023 fra eiendomnorge.no viser at sykepleierindeksen ligger på 20,4% for Tromsø. Det betyr at denne grafen kun viser andel av solgte boliger fra 2019-2023, som en sykepleier kunne kjøpt.

Kapittel 3 – En modell av boligmarkedet

Del 1

Når vi analyserer boligmarkedet i Tromsø, er det viktig å ta i betraktning en rekke faktorer som påvirker både tilbud og etterspørsel. Boligmarkedet er komplekst, ettersom det påvirkes av både økonomiske, sosiale og politiske forhold. Her vil vi utforske noen av de mest sentrale faktorene som bestemmer tilbud og etterspørsel i Tromsøs boligmarked.

Generelt øker etterspørselen etter boliger med økende inntekter. Tromsø, med sin blanding av offentlige og private jobber, har en befolkning med relativt stabil og god inntekt, noe som bidrar til etterspørselen.

En økende befolkning i Tromsø, både gjennom naturlig vekst og innflytting, driver etterspørselen. Studentpopulasjonen, som ofte søker etter leieboliger, påvirker også etterspørselen spesielt i segmentet for mindre boliger.

Tilgjengeligheten og kostnadene ved lån påvirker direkte folks evne og vilje til å kjøpe boliger. Lave renter gjør det billigere å låne penger, noe som kan øke etterspørselen. Kjøpernes forventninger til fremtidige prisendringer kan akselerere kjøpsbeslutninger. I et marked der man forventer prisøkning, vil flere ønske å kjøpe raskt, noe som øker etterspørselen.

Tilbudet av nye boliger avhenger av byggeaktiviteten, som i stor grad styres av offentlige plan- og bygningsregler. I Tromsø kan stramme reguleringsplaner og mangel på byggeklare tomter begrense tilbudet av nye boliger. Tilbudet påvirkes også av antallet eksisterende boliger som blir satt til salgs. Dette kan variere med sesong, økonomiske sykluser, og endringer i boligeieres livssituasjon.

Kostnader ved bygging og utvikling: Økte kostnader til materialer, arbeidskraft og tomtepriser kan begrense tilbudet av nye boliger, da høyere byggekostnader gjør det mindre attraktivt for utviklere å bygge. Offentlige støtteordninger: Subsidier eller støtte til boligbygging, spesielt for visse typer boliger som studentboliger eller sosiale boliger, kan øke tilbudet i disse segmentene.

Markedskrysset, hvor tilbudskurven (som viser antall boliger tilbydere ønsker å selge til forskjellige priser) og etterspørselskurven (som viser antall boliger kjøpere ønsker å kjøpe til forskjellige priser) møtes, bestemmer likevektsprisen og mengden av boliger i markedet. Endringer i noen av de nevnte faktorene vil føre til forskyvninger i enten tilbudskurven, etterspørselskurven, eller begge, og dermed endre likevektsprisen og mengden.

I Tromsø kan for eksempel en økning i befolkningsveksten øke etterspørselen og forskyve etterspørselskurven til høyre, noe som uten en tilsvarende økning i tilbudet vil føre til høyere boligpriser. På samme måte kan en økning i byggeaktiviteten øke tilbudet av boliger, forskyve tilbudskurven til høyre, og potensielt senke boligprisene dersom etterspørselen ikke øker tilsvarende.

Markedskrysset, en grunnleggende modell i økonomi for å analysere tilbud og etterspørsel, hviler på flere viktige forutsetninger. Disse inkluderer ideen om et perfekt konkurransemarked, hvor ingen enkelt aktør kan påvirke prisene, at alle aktører er rasjonelle og har perfekt informasjon og at det ikke er transaksjonskostnader eller eksterne effekter. La oss se på i hvilken grad disse forutsetningene er oppfylt i boligmarkedet i Tromsø, og om markedskrysset fortsatt kan brukes som en modell selv ved brudd på disse forutsetningene.

Dette er noen Forutsetninger for Markedskrysset:

Perfekt konkurranse: Boligmarkedet er langt fra et perfekt konkurrerende marked. Kjøpere og selgere har ulik informasjon, og selgerne (boligeiere eller utbyggere) kan i noen grad påvirke priser, spesielt i markeder med begrenset tilbud. Boligmarkedet i Tromsø, som mange andre steder, er segmentert og preget av ulik grad av konkurranse i ulike segmenter.

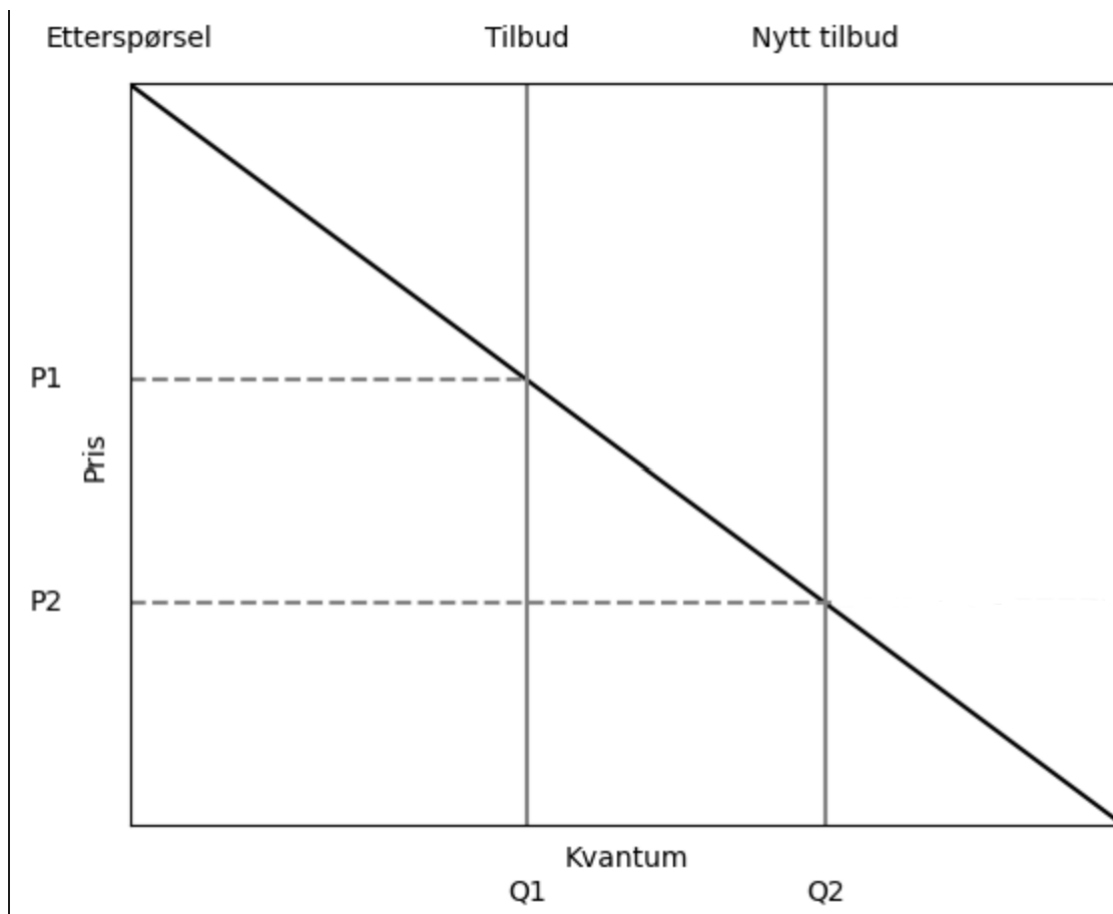
Rasjonelle aktører med perfekt informasjon: Kjøpere og selgere i boligmarkedet handler ofte på ufullstendig informasjon. De kan være påvirket av følelser, feilaktige forventninger om fremtidig prisutvikling, eller mangel på kunnskap om markedet. Dette betyr at beslutninger ikke alltid er optimalt rasjonelle.

Ingen transaksjonskostnader: Det er betydelige transaksjonskostnader forbundet med kjøp og salg av bolig, inkludert meglergebyrer, dokumentavgift, og tid og ressurser brukt på å finne egnet bolig.

Ingen eksterne effekter: Boligmarkedet er preget av eksterne effekter. For eksempel kan bygging av nye boliger eller infrastrukturprosjekter påvirke verdien av nærliggende eiendommer positivt eller negativt.

Til tross for disse avvikene fra de ideelle forutsetningene, kan markedskrysset fortsatt være en nyttig modell for å forstå grunnleggende dynamikker i boligmarkedet. Modellen kan hjelpe til med å illustrere effekten av endringer i tilbud og etterspørsel på pris og mengde, selv om den ikke fanger opp alle kompleksitetene og nyansene i det virkelige markedet.

Ved å akseptere at modellen er en forenkling, kan økonomer og beslutningstakere fortsatt bruke den til å analysere tendenser og effekter av ulike politikker eller markedsendringer. Selv om ikke alle forutsetningene bak markedskrysset strengt er oppfylt i boligmarkedet, tilbyr modellen fortsatt verdifull innsikt. Den gir en grunnleggende forståelse av hvordan prisene bestemmes gjennom samspillet mellom tilbud og etterspørsel.



Grafen vi ser på illustrerer forholdet mellom pris og kvantum i boligmarkedet gjennom tilbud- og etterspørselskurver. Prisen på boliger er vist på den vertikale aksene, mens kvantumet av boliger er vist på den horisontale aksene. Etterspørselskurven skråner nedover, som reflekterer den vanlige tendensen at høyere boligpriser fører til at færre boliger etterspørres, mens lavere priser gjør boliger mer attraktive og øker etterspørselen. Tilbudskurven skråner oppover, og indikerer at selgere er mer tilbøyelige til å tilby flere boliger for salg når prisene stiger, og motsatt.

I utgangspunktet finner vi en likevekt ved pris P_1 og kvantum Q_1 , hvor mengden boliger som kjøperne ønsker å kjøpe, og selgerne ønsker å selge, er den samme. Dette punktet viser en balansert tilstand i markedet der tilbud og etterspørsel er like.

Diagrammet viser også en situasjon der tilbudskurven har forskyvet seg til høyre, fra den opprinnelige tilbudskurven til "Nytt tilbud". Denne forskyvningen kan representere en situasjon hvor det har vært en økning i tilbudet av boliger i markedet, kanskje på grunn av nybygging eller endringer i reguleringer som gjør det enklere å bygge. Som et resultat av dette økte tilbudet faller likevektsprisen til P_2 , mens likevektskvantumet øker til Q_2 . Med andre ord, når flere boliger blir tilgjengelige for salg, og etterspørselen forblir konstant, tenderer markedsprisen på boliger å synke, noe som gjør boliger mer tilgjengelige for en bredere krets av kjøpere. Denne endringen fører til at flere boliger omsettes, noe som reflekteres i den økte likevektskvantumet Q_2 . Dette scenarioet viser hvordan boligmarkedet kan tilpasse seg endringer i økonomiske forhold og hvordan prisen er en nøkkelfaktor for balansen mellom tilbud og etterspørsel.

I boligmarkedet i Tromsø er etterspørselen og tilbudet drevet av et komplekst sett med faktorer som kan variere over tid basert på økonomiske, sosiale, og politiske forhold. Tromsø, kjent for sin tiltrekningskraft på grunn av studiemuligheter, arbeidsplasser og høy livskvalitet, opplever en stadig befolkningsvekst. Dette fører til en økt etterspørsel etter boliger. Inntektsnivåene i området, som er relativt høye takket være en blanding av offentlige og private jobber, gir folk større kjøpekraft og bidrar ytterligere til denne etterspørselen. Lave rentenivåer gjør det også billigere å finansiere boligkjøp, som tilskynder enda flere til å entre markedet. Endringer i livsstil og preferanser, som en trend mot urbanisering eller et økt ønske om hjemmekontorløsninger, påvirker også etterspørselen. I tillegg kan forventninger om fremtidige prisstigninger motivere kjøpere til å handle raskere enn de ellers ville gjort.

På tilbudssiden er byggeaktiviteten en avgjørende faktor for hvor mange nye boliger som kommer på markedet. Denne aktiviteten kan imidlertid bli begrenset av strenge reguleringer, høye byggekostnader og mangel på tilgjengelig land. Reguleringer og politiske beslutninger spiller også en rolle ved å enten begrense eller stimulere utviklingen av nye boligprosjekter. Kostnader ved bygging, som kan øke på grunn av dyrere materialer og arbeidskraft, begrenser ytterligere tilbudet ved å gjøre nye prosjekter mindre lønnsomme for utbyggere. Antallet eksisterende boliger som selges, påvirker også tilbudet og kan variere med sesong og økonomiske sykluser.

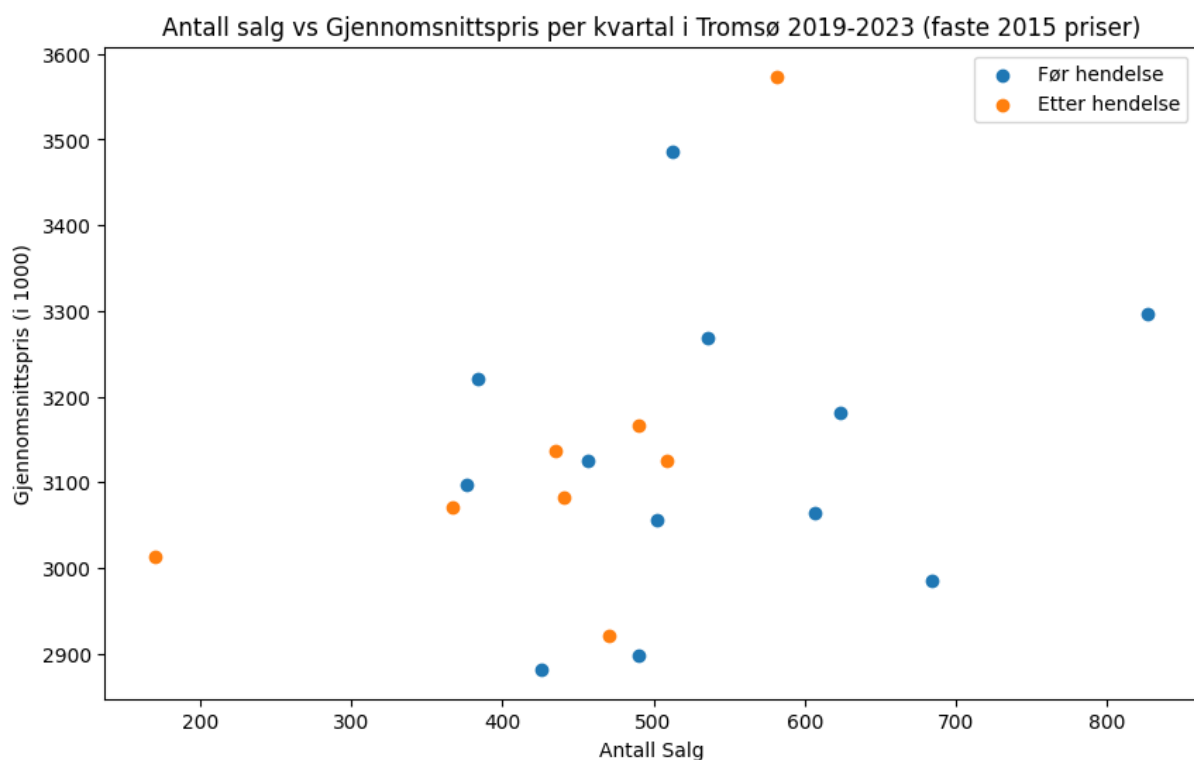
I Tromsø, hvor tilflytting og en robust lokal økonomi bidrar til en kontinuerlig høy etterspørsel, kan tilbudet ofte virke begrenset. Dette skyldes delvis byens geografiske begrensninger og reguleringer som gjør det utfordrende å raskt utvikle nye boligprosjekter for å møte etterspørselen. Slike forhold kan føre til et press oppover på boligprisene, spesielt i populære områder og for bestemte typer boliger, som de som er attraktive for studenter og unge profesjonelle. Samspillet mellom tilbud og etterspørsel i Tromsøs boligmarked er derfor et levende eksempel på hvordan lokale forhold og økonomiske faktorer sammen formgir markedets unike karakter.

I boligmarkedet er priselastisiteten for tilbud og etterspørsel kritiske parametere som bidrar til å forstå hvordan mengden av boliger som tilbys eller etterspørres endres som respons på prisendringer. Disse elastisitetene kan variere mye avhengig av lokale økonomiske forhold, markedsdynamikker og reguleringer, noe som gjør det utfordrende å fastsette nøyaktige tall uten spesifikk forskning eller dataanalyse. Spesielt i et marked som Tromsø, hvor unike lokale forhold som befolkningsvekst, inntektsnivåer og geografiske begrensninger spiller inn, kan elastisitetene avvike betydelig fra nasjonale gjennomsnitt eller estimer basert på andre markeder.

Priselastisiteten for etterspørselen i boligmarkedet indikerer hvor følsom etterspørselen etter boliger er for prisendringer. Generelt antas etterspørselen å være relativt uelastisk på kort sikt, siden boliger anses som en nødvendighet, og det er få direkte substitutter. Dette betyr at selv om prisene øker, vil nedgangen i etterspurt mengde ofte være liten. Faktorer som inntektsnivå, tilgjengelighet av boligfinansiering, og forventninger til fremtidige prisendringer kan imidlertid påvirke etterspørsel elastisiteten.

På den andre siden beskriver priselastisiteten for tilbudet hvor raskt tilbudet av boliger kan tilpasse seg prisendringer. På kort sikt er tilbudet ofte uelastisk, da det tar tid og ressurser å bygge nye boliger. Over tid kan tilbudselasititeten øke, ettersom utbyggere reagerer på prisendringer ved å justere byggeaktiviteten. Tilbudselasititeten er særlig påvirket av byggekostnader, reguleringer og tilgjengeligheten av byggeklar grunn.

For å konkretisere analysen av Tromsøs boligmarked uten spesifikke estimater, kan man trekke på generelle trender og kvalitative vurderinger for å diskutere hvordan markedet sannsynligvis vil reagere på økonomiske stimuli. For eksempel, gitt et svært uelastisk tilbud, kan en økning i etterspørselen etter boliger føre til betydelig prisvekst. Denne tilnærmingen krever en dybdeforståelse av de lokale forholdene og hvordan de påvirker markedsmekanismene. Uten nøyaktige tall på priselastisitet for Tromsøs boligmarked, blir en slik kvalitativ tilnærming spesielt verdifull for å forstå og forutsi markedstrender.



ifølge SSB gikk den flytende renten på nye lån fra 1,92 i desember 2021 til 2,06 i januar 2022 deretter fortsatte den å stige til 4,98 fram til juli 2023. I figuren ovenfor har vi markert punktene etter Q4 2021 som etter hendelsen, altså etter renteøkningen. Vi observerer at færre boliger blir solgt etter renteøkningen og at gjennomsnittsprisen på boligene som blir solgt er lavere enn de tidligere kvartalene. Grunnen til dette er en lavere kjøpekraft og lavere betalingsvillighet, fordi det er dyrere å ta lån. Det virker som at renteøkningen har hatt en avkjølende effekt på boligmarkedet i Tromsø.

Del 2

For å håndtere utfordringene i boligmarkedet i Tromsø, kan vi foreslå en rekke tiltak som hver har sine potensielle konsekvenser for tilbud og etterspørsel, samt vinnere og tapere i markedet. Fjerning av skattefordelen for utleierye kan gjøre det mindre lønnsomt å eie og utleie sekundærboliger, noe som kan redusere tilbudet av utleieboliger, men også potensielt øke antallet boliger til salgs ved at eiere velger å selge fremfor å leie ut. Dette kan komme førstegangskjøpere til gode ved å øke tilgjengeligheten og muligens senke priser, men det vil gjøre utleie mindre attraktivt for utleierye. Samfunnsøkonomisk kan dette på kort sikt øke tilgjengeligheten av boliger til salgs, men på lang sikt kan det føre til et strammere utleiemarked med høyere leiepriser.

Å øke antallet boliger ved å redusere saksbehandlingstid og effektivisere byggeprosessen vil direkte øke tilbudet av boliger og kan bidra til å stabilisere eller senke boligpriser. Dette vil ikke bare gagne potensielle boligkjøpere ved å tilby flere valgmuligheter, men også byggebransjen vil nyte godt av økt byggeaktivitet. Samtidig kan dette tiltaket føre til midlertidige ulemper for naboer til nye byggeprosjekter. Økt boligtilbud kan forbedre boligtilgjengeligheten og gjøre boligmarkedet mer effektivt, noe som er positivt for samfunnsøkonomien.

Økte bevilgninger til Husbanken for å gi startlån til unge og andre som sliter med å komme inn på boligmarkedet, vil øke etterspørselen etter boliger. Dette kan på kort sikt hjelpe de som får startlån, men uten et tilsvarende økt tilbud av boliger kan dette drive opp prisene, noe som kan være til skade for de som ikke mottar slik støtte. Samtidig vil en styrking av Husbanken kunne bidra til økt sosial inkludering i boligmarkedet.

Innføring av et utleietilsyn for å sikre bedre standarder og beskyttelse for leietakere kan forbedre kvaliteten på utleieboliger. Dette kan potensielt redusere antallet useriøse utleierye og heve standarden i utleiesektoren. Selv om dette på lengre sikt kan føre til høyere leiepriser som utleierye forsøker å dekke økte krav og reguleringer, vil leietakere nyte godt av bedre boligforhold. Dette kan imidlertid skape utfordringer for små utleierye som står overfor nye reguleringer og krav.

I NOU 2022: 20 "Et helhetlig skattesystem" diskuteres det bredt om dagens tilstand og forslag til reformer av beskatningen av fast eiendom, med fokus på aspekter som dokumentavgift og dens innvirkning på eiendomsmarkedet. Dokumentet gir en oversikt over dagens regulering, der det pålegges en dokumentavgift på 2,5% ved overføring av eiendomsrettighet under tinglysing. Denne avgiften er i hovedsak fiskal, ment ikke for å dekke kostnader knyttet til registreringsprosessen, men snarere for å generere inntekter for staten. Diskusjonen fremhever flere kritikker mot dokumentavgiften, og bemerker dens potensiale til å avskrekke eiendomstransaksjoner, noe som påvirker mobilitet og effektivitet i boligmarkedet. Avgiften kan føre til en "låseffekt", som avholder individer fra å flytte til mer passende boliger på grunn av den økonomiske byrden, noe som igjen kan redusere arbeidsmarkedsfleksibilitet og ha bredere økonomiske konsekvenser. Det bemerkes at personer i etableringsfasen, typisk mellom 25 og 45 år, bærer hovedtyngden av denne skatten, noe som kan ses som en uforholdsmessig belastning på dem som søker å gå inn i boligmarkedet eller flytte.

Rapporten reflekterer over prinsippene for optimal beskatning, og foreslår at skatter bør forvrengte markedshandlinger minimalt. Derfor blir transaksjonsskatter som dokumentavgiften, som kan avskrekke gjensidig fordelaktige handler og påvirke eierskapsmønstre ineffektivt, sett på med skepsis. Det hevdes at slike avgifter kan hindre effektiv allokering av boliger og kapital i økonomien.

Videre nevnes det at dokumentavgiften skaper ulikheter mellom ulike boligtyper (for eksempel er borettslagsboliger fritatt), noe som kan forvrengte boligmarkedet. Det understrekes også risikoen knyttet til å unngå registrering for å unngå avgiften, noe som kan kompromittere juridisk beskyttelse mot selgerens kreditorer og potensielt påvirke eiendoms- og inntektsskattforpliktelser på grunn av mangel på dokumentasjon.

Til tross for dens betydelige inntekter, kritiseres dokumentavgiften for sin vilkårlige påvirkning på personer basert på deres mobilitet og for ikke å være en god erstatning for mangelen på kapitalgevinstskatt på eiendom, ettersom den er pålagt transaksjonsverdien snarere enn gevinsten i seg selv. Dette aspektet kan spesielt påvirke unge eller førstegangskjøpere uforholdsmessig, og utfordrer prinsippet om skatterettferdighet.

Rapporten foreslår til slutt å revurdere dokumentavgiften, med forslag om å fjerne eller reformere den for å bedre overholde prinsippene for optimal beskatning og for å redusere dens negative innvirkninger på markedseffektivitet, rettferdighet og mobilitet i boligmarkedet

Samlet sett viser disse tiltakene et bredt spekter av strategier for å adressere boligprisene i Tromsø. Mens noen tiltak fokuserer på å øke tilbudet av boliger, har andre som mål å gjøre boligkjøp mer tilgjengelig gjennom finansielle støtteordninger. Effektiviteten av disse tiltakene vil avhenge av en balansert tilnærming som adresserer både tilbud og etterspørsel, for å sikre et mer tilgjengelig og rimelig boligmarked for alle innbyggere.

Kapittel 4 – Konklusjon

Basert på de omfattende analysene og funnene presentert i de foregående kapitlene, tegner denne rapporten et detaljert bilde av boligmarkedet i Tromsø og de komplekse faktorene som påvirker det. Fra trendanalyser til dybdestudier av tilbud og etterspørsel, samt effekten av økonomiske og politiske tiltak, har rapporten undersøkt nøkkelaspekter ved boligmarkedet i denne nordlige byen.

Det har blitt klart at boligmarkedet i Tromsø, som mange andre steder, er drevet av en kombinasjon av lokale og nasjonale faktorer – fra befolkningsvekst og inntektsnivåer til rentenivåer og byggekostnader. Disse faktorene samhandler på komplekse måter for å forme tilbudet og etterspørselen etter boliger, som igjen påvirker prisene og tilgjengeligheten.

Prisstabiliteten over en femårsperiode, med små fluktuasjoner, tyder på et relativt balansert marked, men med tydelige indikasjoner på underliggende spenninger. Økningen i

sykepleierindeksen over tid kan indikere en viss forbedring i tilgjengeligheten for denne yrkesgruppen, men fortsatt er det utfordringer, spesielt for førstegangskjøpere og lavinntektsgrupper, som står overfor hindringer for boligkjøp i Tromsø.

Forslagene til tiltak for å håndtere disse utfordringene er varierte og peker på behovet for en multifasettert tilnærming. Disse inkluderer endringer i skattepolitikken for å stimulere tilbudet av boliger, effektivisering av byggeprosessen for å øke antall nye boliger, og økt støtte gjennom Husbanken for å hjelpe dem som sliter med å komme inn på boligmarkedet.

Avslutningsvis understreker denne rapporten betydningen av kontinuerlig overvåking og tilpasning av politiske tiltak for å adressere boligmarkedets dynamikk i Tromsø. Mens noen tiltak kan ha umiddelbare positive effekter, er andre av mer langsiktig karakter og krever tålmodighet og forpliktelse fra både lokale og nasjonale myndigheter, samt andre aktører i boligmarkedet. For å sikre et mer inkluderende og tilgjengelig boligmarked, vil en balansert tilnærming som tar hensyn til både tilbud og etterspørsel, samt spesifikke lokale forhold, være nødvendig.

Kildehenvisning

Alle vedlagte dokumenter i Mappeoppgave 1

Pensum

Haralddottir, SSB.no, 30.august.2023, Rentene fortsetter å øke:

https://www.ssb.no/bank-og-finansmarked/finansinstitusjoner-og-andre-finansielle-foretak/statistikk/renter-i-banker-og-kredittforetak/artikler/rentene-fortsetter-a-oke-20230830?fbclid=IwAR0hE8yTFZw1i2_kMB-ZbElziQ__J7jzBz3I9_MxR8PUE-7lvIbZLX2TRYQ

Appendiks

I denne oppgaven har ChatGPT vært et nyttig verktøy for å hjelpe i forståelsen av økonomiske konsepter.

Bland annet har ChatGPT hjulpet til med utvikling av Python-kode for figurer og feilsøking. ChatGPT har og vært til hjelp når det gjelder strukturering av oppgaven.

Jeg har vært bevisste på etisk og ansvarlig bruk av ChatGPT inkludert å merke bidrag fra verktøyet og kritisk evaluere informasjonen det produserte.

ChatGPT er et godt verktøy til løsning av kvantitative og datavitenskapelige formål. Men AI verktøyet fungerer i vår erfaring dårlig til drøfting av økonomisk teori å forståelse av dette. Derfor har Jeg primært brukt ChatGPT til å assistere med koding og fylle ut tekstene.

Spørsmål som ble stilt for å hjelpe med tekst og struktur: Hva mer kan jeg skrive om på dette temaet? Kan du skrive denne teksten slik at den får bedre flyt? Hvordan burde jeg strukturere denne teksten?

Spørsmål som ble stilt for å hjelpe med python-kode: Hvorfor funker ikke denne koden? Hva kan jeg gjøre for å legge til dette? Hvordan kan jeg forbedre denne figuren?