

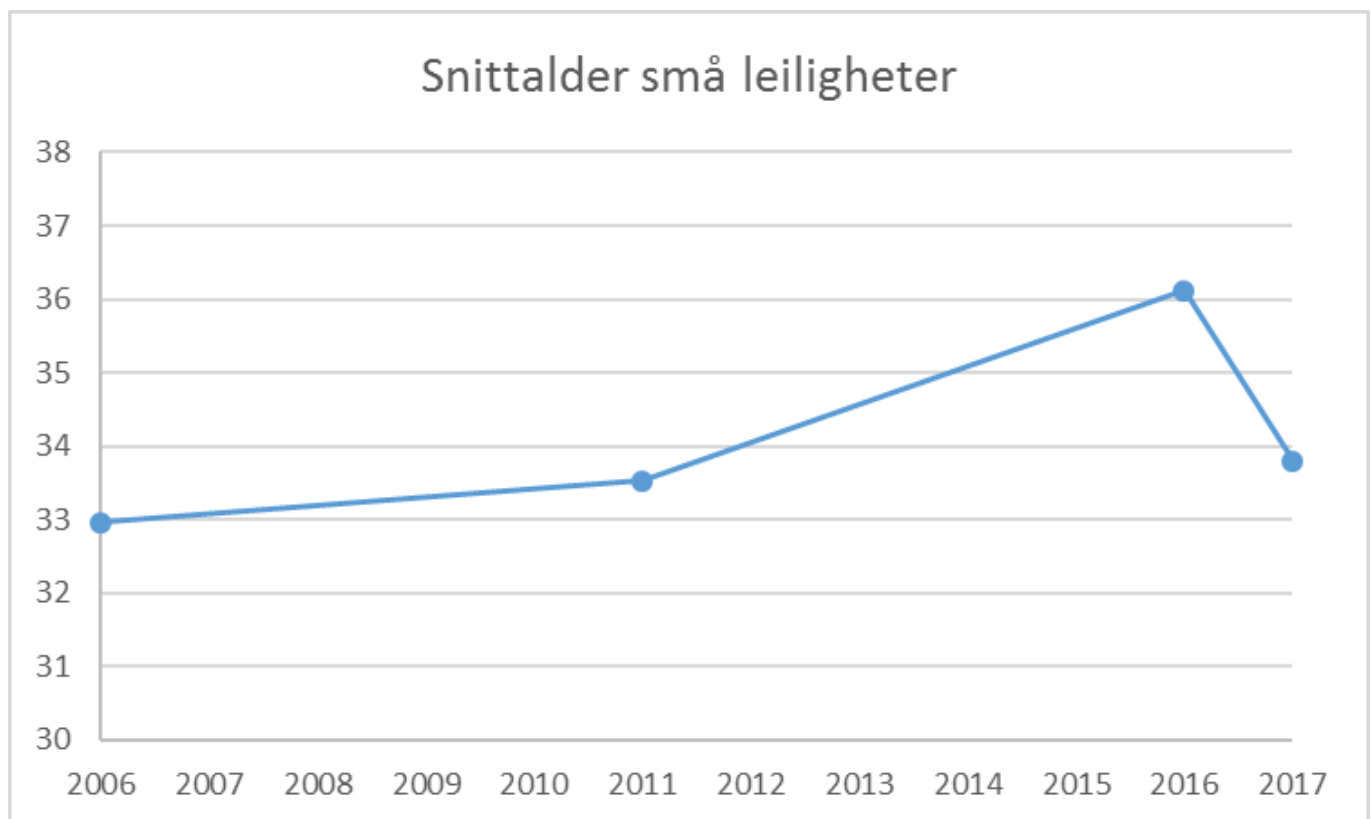
Hobbyinvestorerer i Oslomarkedet

Investorene har fått mye av skylden for den kraftige prisveksten i hovedstaden. Den nye boliglånsforskriften strammet ekstra inn på sekundærboligkjøp i Oslo. I denne analysen vil vi undersøke om investorene var medskyldige i den kraftige prisveksten i 2016 og om forskriften har hatt effekt på investoradferden.

Eiendomsverdi har god informasjon om både nåværende og historiske eiere av norske boliger. Dermed vet vi også om personer eier mer enn en bolig. Når vi har dataene på personnivå kan vi finne ut av følgende:

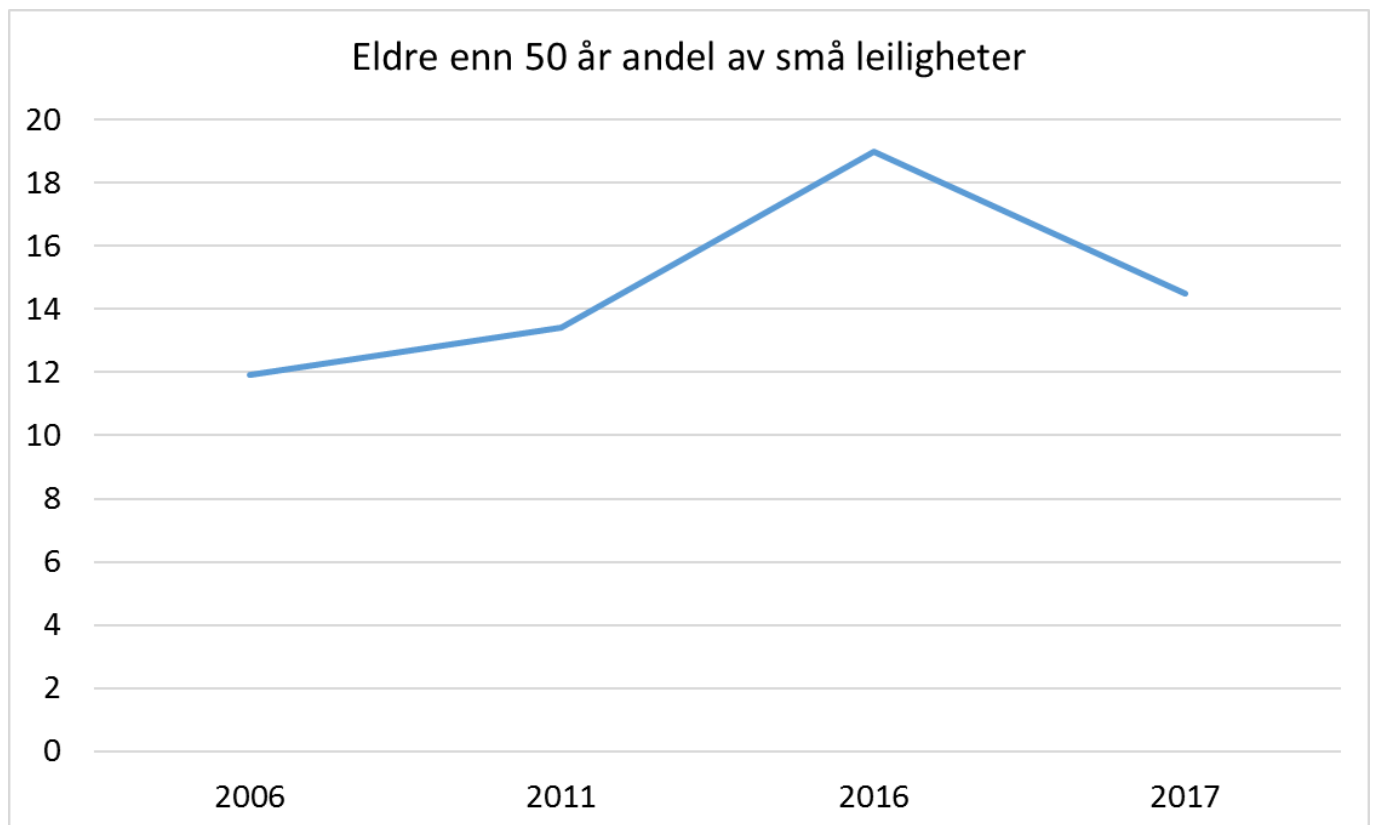
1. Har unge blitt presset ut av markedet av hobbyinvestorer?
2. Har andelen hobbyinvestorer endret seg over tid?
3. Hvordan påvirker forskriften unge og hobbyinvestorer?

Både privatpersoner og organisasjoner står oppført som eiere i grunnboken. I denne analysen ser vi kun på privatpersoner. Vi har sett på boligtransaksjoner i 2006, 2011, 2016 og 2017. For å spisse analysen har vi sett spesielt på leiligheter under 45 kvadratmeter. Leiligheter under 45 kvadratmeter er spesielt interessante fordi de er typiske investeringsobjekter og ettertraktet blant unge kjøpere.



Figuren over viser gjennomsnittlig alder for kjøpere av små leiligheter i Oslo. Det er interessant at snittalderen gikk kraftig opp i 2016 for så å falle tilbake til normalnivå i 2017. Dette kan tyde på at eldre presset unge ut av markedet i 2016, men at innføringen av boliglånsforskriften reverserte denne trenden.

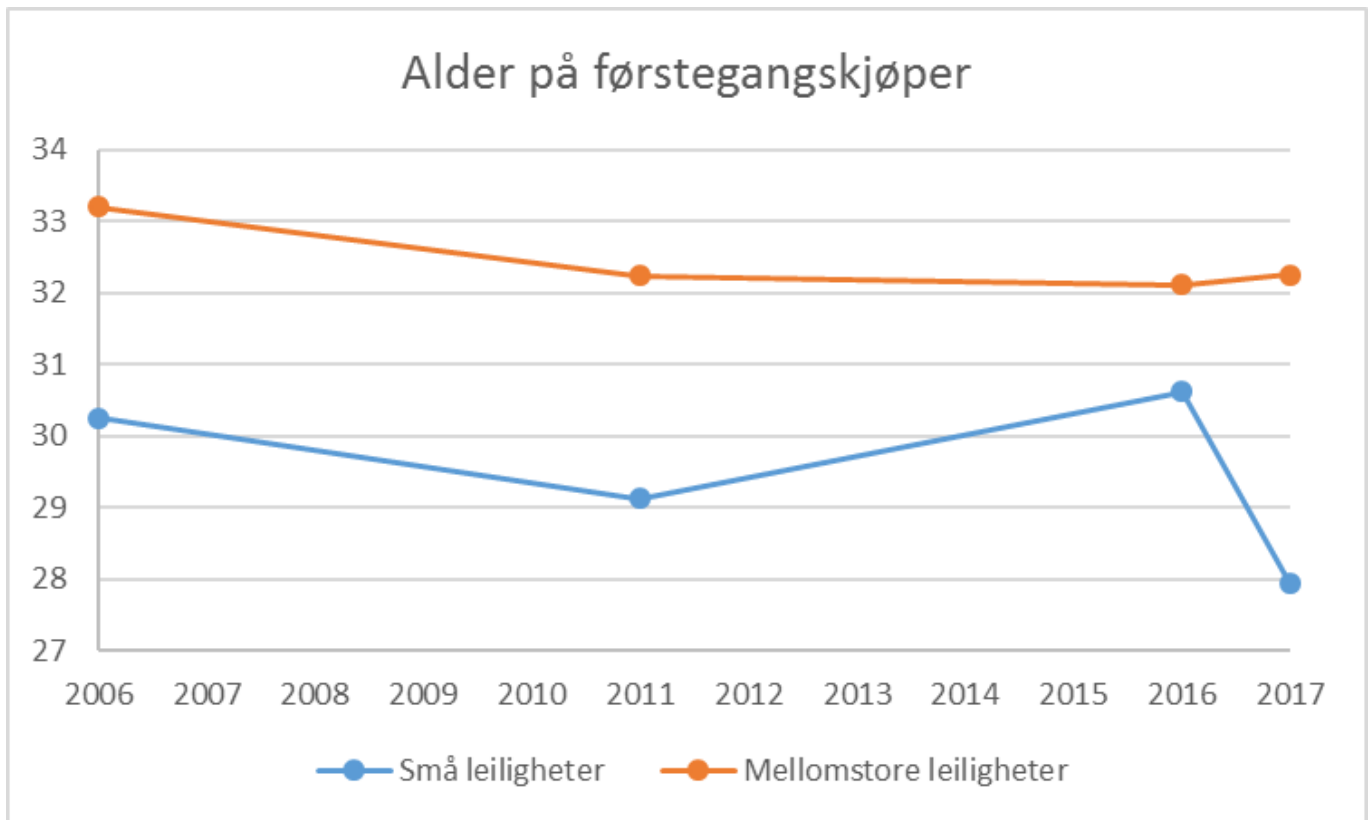
For å undersøke dette ytterligere har vi sett på om andelen eldre har økt blant de som kjøper små leiligheter. Det er naturlig at de over 50 utgjør en viss andel av omsetningene under 45 kvadratmeter, men dersom andelen endrer seg over tid er det en indikasjon på investordadferd.



Figur 2 viser at de over 50 kjøpte 19 prosent av alle småleiligheter solgt i 2016. Dette er vesentlig høyere enn det var i 2006 og 2011. Vi ser også at andelen har falt kraftig i 2017. For å kontrollere om dette var investorer sjekket vi om de over 50 eide mer enn en bolig. Av omsetningene i 2016 eide 61 prosent av de eldre mer enn ett objekt.

Basert på informasjonen i figur 1 og 2 kan vi med rimelig trygghet konkludere med at investorene utgjorde en større andel enn normalt i 2016 og at boliglånsforskriften har vært med å reversere dette.

Hvordan påvirker dette de unge som vil inn på markedet?



Figur 3 viser snittalderen på førstegangskjøpere. Vi ser at førstegangskjøpere som kjøper små leiligheter er yngre i 2017 enn de var i 2016. Dette tyder på at forskriften har gjort det enklere for unge å komme inn på markedet. Redusert etterspørsel fra investorer har ført til prisfall for små leiligheter (se fakta om boligmarkedet for april for detaljer) som igjen har gjort det enklere for unge å komme inn på markedet.