



# DINE PENGGER

# FRYKTER

**Forsker kaller eiendomsmarkedet et pyramidespill**

AV SVEN ARNE BUGGELAND

**28 prosent av befolkningen tror at Norge står overfor en boligboble. Seniorforsker Ole Røgeberg mener de har rett.**

Samfunnsekonomien ved det uavhengige Frischsenteret taler andre eksperter midt imot. Han mener at eiendomsmarkedet er pumpet opp av kraftig gjeldsvekst.

– Jeg vil anslå at boligprisene skal ned 30 prosent, i hvert fall. Men når markedet snur og hvor bratt fallet blir, er vanskelig å si, sier seniorforsker Ole Røgeberg.

24 prosent tror ikke vi står overfor en boligboble, i en meningsmåling som InFact har utført for VG. Nær halvparten av de spurte føler seg usikre.

#### Lov å være nervøs

– Jeg er overrasket over at så mange som 28 prosent tror på boligboble. Det er positivt, for det er grunn til å være nervøs med dagens prisnivå, sier Røgeberg.

Han mener det skal være en viss sammenheng mellom den langsiktige prisutviklingen på brukte boliger og byggekostnader, leiepriser og reallønnsutviklingen.

I dag ligger boligpriskurven høyt over de andre.

– Etter 20 års prisvekst synes folk det er uproblematisk å ta opp store lån, for å kjøpe så dyr bolig som mulig. Dess mer de lånner, dess mer venter de å tjene.

#### – Vil ikke gå

Røgeberg påpeker at gjeld per voksen innbygger er doblet siden tidlig nittital. Andelen husholdninger med mer enn tre ganger inntekten i gjeld er nesten tredoblet.

– Som i et pyramidespill har vi satset lånede penger på en bolig, i troen på at andre vil låne enda mer for å kjøpe den av oss om noen år, til priser enda lenger unna kostnaden ved å bygge nytt. Det går ikke på sikt, mener Røgeberg.

Han mener det er en risiko for at vi allerede er inne i en boble – at prisene driver oppover fordi folk

tror at prisene skal oppover, uten forankring i underliggende verdier.

– Vi kan få en kontrollert utflating, men vi kan også få et prisras slik vi opplevde på slutten av åttitallet. Den gang falt boligprisene 30-35 prosent, sier Røgeberg.

#### Fall på 50 prosent

Hva skjedde før prisene begynte å rase vinteren 1988?

- Prisreguleringen i borettslag ble opphevet. Bankene fikk lov til å låne ut mer penger. Boligprisene steg kraftig.

- Så ble rentefradraget på selvangivelsen mindre verdt. Samtidig økte boliglånsrentene til over 16 prosent.

- Børskrakket 19. oktober 1987 slo inn på boligmarkedet vinteren 1988. De neste årene raste boligprisene.

Prisfallet var over 50 prosent i Groruddalen i Oslo, hele 37 prosent i Trondheim. Mange leiligheter i borettslag gikk for en krone, mot at kjøper overtok høy fellesgeld.

I 1991 oppga 300 000 familielidende at de ikke kunne betale sine regninger ved absolutt siste forfall. Mange ble gjeldsofre.

#### Flere blir sårbar

Slik beskriver Finanstilsynet tilstanden 20 år senere:

- Stadig flere har en gjeldsbelastning som gjør dem sårbar ved økte boliglånsrenter, bortfall av inntekt eller boligprisfall, skrev tilsynet i september i fjor.

- 28 prosent har en samlet gjeld som er høyere enn tre ganger samlet inntekt før skatt.

- Hvert fjerde utlån har en belåningsgrad over 90 prosent av bolagens verdi.

- Høy og økende gjeldsbelastning skaper en risiko for tilbakeslag i boligmarkedet, konstaterer Finanstilsynet.

E-post: sven.buggeland@vg.no



Flere pengetips finner du på [www.dinepenger.no](http://www.dinepenger.no)