

Tror boligprisfallet kan fortsette

Forfatter: [Christian Bjerknes](#)

- Publiseringsdato: Jan 31, 2018 7:16 PM
- Sist oppdatert: Jan 31, 2018 7:22 PM

NHH-professor Ola Grytten mener at boligprisfallet i Norge kan fortsette. BI-professor Erling Røed Larsen peker på at renten er «atomknappen» i det norske boligmarkedet.

Til tross for at boligprisene i Oslo har falt over 11 prosent siden april, mener NHH-professor Ola H. Grytten fortsatt at de norske boligprisene er for høye.

– Boligprisene har steget ekstremt mye i lang tid, og veksten har tiltatt de siste årene, sa Grytten under en presentasjon på Samfunnsøkonomenes Valutaseminar onsdag ettermiddag.

Grytten, som er ekspert på økonomisk historie, viste frem flere grafer som viser at boligprisveksten det siste tiåret er historisk høy.

– Det er kanskje ikke en Boble, men det er kanskje en BMW eller en Tesla, sier Grytten

Han påpeker at det er viktige grunner til at boligprisene har steget, men dette betyr ikke nødvendigvis at utviklingen er bærekraftig.

– Mange sier at årsaken til boligprisveksten er mangel på tomter og mangel på land. Da vil jeg bare oppfordre dem til å ta flyet fra Oslo til Bergen og se ned, og se om de finner noen ledige tomter, sier Grytten.

Ble kastet ut fra visning

Grytten har lenge advart mot de kraftig økende boligprisene i Norge, og mulighetene dette gir for et fremtidig priskrakk. Så dystre var hans spådommer om det norske boligmarkedet at en [eiendomsmeidler i 2008 kastet Grytten ut fra en boligvisning.](#) '

– Megleren anmodet meg høflig om å gå, idet jeg hadde ødelagt boligmarkedet, og fordi både selger og interessenter kunne bli nervøse av å se meg, sa Grytten til DN den gang.

Finanstilsynsdirektør Morten Baltzersen har også i lang tid advart mot boligprisutviklingen, og gjentok budskapet under onsdagens Valutaseminar.

– Boligprisene er kommet veldig høyt og har falt noe tilbake, særlig i Oslo. Men boligprisene er fortsatt høye målt på alle måter, sier Baltzersen

I desember falt boligprisene i [Norge med 1,1 prosent](#). I [Oslo falt boligprisene med én prosent i desember](#), og har dermed falt 11,5 prosent siden toppen i april 2017.

Tror prisene kan fortsette ned

Baltzersen sier at Finanstilsynet fortsatt ser på boligprisfallet det siste året som en mild korleksjon, og at tilsynet mener det mer er snakk om en normalisering av prisutviklingen.

– Prisene kan fortsatt falle i noe tid uten at det er snakk om noe krakk, slik vi ser det, sier Baltzersen.

Han mener at det uansett er bedre om prisene faller nå enn senere, for å unngå et mulig krakk på et senere tidspunkt

I likhet med [den svenske sentralbanksjefen, Stefan Ingves](#), er Baltzersen uroet over den høye gjeldsveksten blant husholdningene.

– Den høye gjeldsveksten er bekymringsverdig og utgjør en trussel for den finansielle stabiliteten, sier Baltzersen.

Han frykter at husholdningene er blitt for vant til det lave rentenivået og at et eventuelt rentesjokk vil få stor effekt.

– Renten er atomknappen

BI-professor Erling Røed Larsen fortalte i sin presentasjon under Valutaseminaret at de norske boligprisene virker høye uansett hvordan man måler dem, men understreker at det finnes gode forklaringer for hvorfor det er slik.

– Dette er knappen som Trump skryter over. Dette er atomknappen, sier Røed Larsen og viser til et lysbilde med en stor rød knapp.

– I boligmarkedet i Norge er denne atomknappen renten, sier Røed Larsen og slår fast at en rask renteøkning kan føre til en kraftig korleksjon i boligprisene.

Han påpeker samtidig at valuta, oljepris, og nybygging er viktige faktorer for det norske boligmarkedet.

Røed Larsen legger vekt på at mye av boligprisøkningen kan forklares med begrenset tilgang på boliger i sentrale områder og kostnader forbundet med å pendle fra boliger utenfor bygrensen.

– Som jeg sier til studentene mine; er det kø på E18, da blir det køer på visningene, fordi folk vil kjøpe seg bort fra tiden de bruker i bilkøen, sier Røed Larsen. ([Vilkår](#))

Les også:

- [Ny optimisme i boligmarkedet: Nordea vil beholde strenge boliglånskrav](#)
- [Nyboligsalget falt ni måneder på rad](#)
- [Sikker på myk landing i boligmarkedet](#)

[Dette flyet vil Flyviking-gründeren erobre Nord-Norge med – igjen](#)