

debatt@klassekampen.no

KRONIKK  
& DEBATTDemokrati er å innføre  
trafikkregler i jungelen

HAUK

DAGENS SUKK



Høye boligpriser og overforbruk kan endre partipolitikken – også i Norge.

# Eiendomsboblen



Chr. Anton Smedshaug

KRON  
OG MYNT

**Den langsiktige veksten** i boligprisene i Oslo og andre norske byer sidestilles med hva som skjer i byer som London, Stockholm og Zürich. Høye boligpriser, stimulert av lav rente, skaper gjeld i husholdningene, og presser middelklassens økonomi.

For ytterligere å forsterke boligprisene, har Norge et skattesystem der rentefradraget og de lave formuesverdiene på eiendom fremmer boliginvestering og gjeld, framfor investering i industri og sparing.

Rapporten «Allianz global wealth report» gir en årlig oversikt over den finansielle situasjonen i verdens rikeste land. Den viser at Norge ligger på bunn i den vestlige verden i netto finansiell formue. Vi ligger på nivå med kriselandene Spania og Portugal, og kun like over verdenssnittet. Vi har videre den nest høyeste gjelda i absolutte kroner, på 2900 milliarder. Gjennom lån blir norske husholdningers inntekter i dag og for framtida presset inn i et overopphetet boligmarked. Det har resultert i at husholdningene ligger på et gjeldsnivå rundt 220 prosent av disponibel inntekt – og gjelda øker fortsatt.

**Den lave prisen** på penger – renta – stimulerer sammen med skattesystemet sterkt til utviklingen. Rentenivået er lavt blant annet fordi inflasjonen som måles er lav. Det som inngår i inflasjonsmålingen, er i hovedsak forbruksvarer, som har hatt svak prisutvikling over lang tid, mens det som stiger – bolig – ikke inngår. Prissettingen på penger resulterer da i eiendomsbobler og store aksjegevinsten på den ene siden, og allmenn forgjeldning og tapte pensjoner på den andre. Det siste fordi rentenivået ikke lenger gir særlig grunnlag for avkastning i pensjonsfondene.

Dette skjer til tross for at det ikke foregår noen større generell urbanisering i Norge. Det er ingen netto innenlandsk tilflytting til Oslo. Tvert om: over 5000 innenlandske personer har flyttet ut av Oslo siden 2008. Det er innvandring som driver folketallsveksten i hovedstaden.

Med en samlet innvandring på nær én prosent av befolkningen fra 2010 til 2013, lå Norge på innvandringstoppen i Europa, knapt foran Sveits. Norge greier ikke å bygge boliger fort nok, og presset i markedet gjør at besteforeldre, foreldre og barn kollektivt låner for å sikre eiendom til neste generasjon.



**BOLIGJAKT:** Frustrasjonen stiger sammen med prisene. Det får følger også i partipolitikken, skriver Chr. Anton Smedshaug.

FOTO: VEGARD WIVESTAD GRØTT, NTB SCANPIX

I en slik situasjon hjelper det lite å bygge flere boliger, som situasjonen i Irland og Spania før krisen viste. Irlands sosialminister, Joan Burton, besøkte Oslo i 2013, og sa det slik: «Da boomen var på sitt sterkeste, bygde arbeidsinnvandrere boliger for fremtidige arbeidsinnvandrere. Det var ikke bærekraftig.»

Det som skjer i Oslo kan sammenlignes med det som skjer i London og i byer i Sveits og Sverige, der prisene går i

*«Vi har så stor tro på vår modell at sparing synes unødvendig»*

taket og de lokale sliter med å skaffe seg bolig. Frustrasjonen øker. Folket stemmer for brexit i Storbritannia, og begrensninger på innvandringen i Sveits. I vårt naboland i øst har det politiske landskapet blitt sterkt endret av Sverigedemokraterna.

**At den norske modellen**, til tross for god reallønnsvekst, produserer Vestens mest forgjeldede folk, er et nederlag. Vi har så stor tro på vår modell at sparing synes unødvendig. Vi vil i fellesskap løse de utfordringer som kommer. Om det ikke skjer – slik vi nå ser det i store deler av Europa – så svikter også tilliten til fellesskapsløsningene. I spennet mellom

internasjonal solidaritet og fellesskap i velferdsstaten, opplever sosialdemokratene sin største krise siden de ble statsbærende partier mot slutten av mellomkrigstiden.

Brexit er det siste av en lang rekke eksempler. I England og Wales stemte store deler av Labours velgere for brexit, med økonomiske argumenter som basis. De opplever at presset – gjennom fri flyt og økte boligpriser, stor konkurranse om jobbene og svekket økonomi – gir dem få fordeler.

**Foreløpig er Norge** det eneste landet uten store endringer mellom de tradisjonelle partiene i politikken. Men veksten i eiendomsprisene har gitt store økonomiske utfordringer, og påfølgende endringer i partipolitikken i nær alle vestlige land.

Om Norge greier å ta lærdom av dette, kan vi muligens unngå en tilsvarende utvikling, men da må pengene prises riktigere, skattesystemet fremme sparing og EØS-innvandringen balanse-res. Alternativet kan gi både økonomiske og politiske sjokk.

**Chr. Anton Smedshaug**, daglig leder i AgriAnalyse  
christian.anton.smedshaug@agrianalyse.no

Økonomene Chr. Anton Smedshaug, Morten Jerven, Erik S. Reinert, Marianne Marthinsen, Rune Skarstein og Camilla Øvald skriver onsdager i Klassekampen.

PÅ TEPPE

Hei, hei

Dagsavisen sommerintervjuer **Egil Drillo Olsen** langt og grundig, og åpner slik:

**Ringer du ham og kommer til svareren, hører du; hei, du har kommet til Drillo. Når svarer i telefonen, lyder det; hei, det er Drillo.**

Det er dette som kalles en **egen vinkel**.

Byfolk I

Mange danske bønder klager ifølge Nationen over

**Pokémon-jegere**

som tramper eller til og med kjører inn i åkeren med nesa i mobilen.

Vi vil anbefale Pokémon Go på **golfbaner**, for å regulere bestanden.



På jorden?

Byfolk II

Under overskriften **Valgte sauefjøset framfor Stortinget** skriver

Vårt Land

at Senter-

partiets

tidligere landbruksminister **Terje Riis-Johansen** er **melkebonde i Skien**, med planer om store investeringer i nytt fjøs.

**Melking av sauer** er mindre utbredt i Norge enn hovedstadspressen tror.

Ikke det, nei

Aftenposten bringer siste nytt innen hjerneforskning:

**Den menneskelige hjernen er innstilt på to ting: Å skaffe seg mat og unngå fare.**

Noen tenker også en sjelden gang på **sex**, men ikke i Aftenposten, selvsagt.

Alt er relativt

I Østlandets Blad møter vi **Ronny Kristiansen**, som har som mål å løpe **50 maraton før han fyller 30 år**. Sakens tittel er tilsynelatende beroligende: **Nå har han bare 24 løp igjen.**

Enda godt han har hele to og et halvt år på seg.

teppet@klassekampen.no