

# Den norske sykepleierindeksen

Anders Lund

Senioranalytiker Eiendomsverdi AS

[al@eiendomsverdi.no](mailto:al@eiendomsverdi.no)

## SAMMENDRAG

Det virker å være stor enighet om at norske boliger er dyre, og at dette er stort problem. Vi mener at absolutte priser må ses i sammenheng med rente- og inntektsnivå. I denne analysen benytter vi sykepleierindeksen for å forsøke å svare på om bolig er dyrt eller ikke.

Sykepleierindeksen måler hvor stor andel en singel sykepleier har råd til å kjøpe. Påstanden er enkel: Dersom sykepleieren kan kjøpe en stor andel av boligene i en by, er boligprisene i byen lave. Dersom sykepleieren ikke kan kjøpe noen av boligene i en by, er det dyrt. Vi har utarbeidet indeksen for noen utvalgte byer i Norge over tid. Sykepleieryrket er valgt fordi inntekten representerer en typisk god norsk inntekt, og er i liten grad konjunkturavhengig. Vi kunne valgt yrker som politi, lærer eller brannmenn, og det ville gitt omtrent samme resultat.

Den mest utfordrende beregningen bak sykepleierindeksen er å finne ut hva en singel sykepleier kan kjøpe. En del av utfordringen ligger i at budsjettet vil variere i stor grad mellom sykepleiere. Egenkapitalen vil variere fra person til person, men for analysens del er vi mest opptatt av marginalkjøperen. Derfor ser vi bort ifra egenkapital og forutsetter 100 prosent lånefinansierte kjøp. Det innebærer at foreldre eller andre må stille som real-kausjonister.

## HVOR MYE LÅN KAN SYKEPLEIEREN FÅ I 2018?

Første steg i analysen er å finne ut hvor mye norske sykepleiere faktisk tjener. Her har vi benyttet data fra Kommunenes Sentralforbund (KS). I 2017 var gjennomsnittlig sykepleierlønn inkludert tillegg på kr 524 508. Vi forutsetter 3 prosent vekst i 2018. Det gir en snittlønn for 2018 på kr 540 420 .

Neste spørsmål er hvor mye boliglån man får med en inntekt på 540 420. Boliglånsforskriften setter krav til betjeningsevne, gjeldsgrad og nedbetalingstid. Vi følger i all hovedsak forskriften, men legger til grunn noe kortere nedbetalingstid enn forskriften krever.

§ 4 Gjeldsgrad – Boliglånsforskriften sier at maksimalt boliglån ikke får overstige 5x brutto årsinntekt. For sykepleierlønnen tilsvare det kr  $540\,420 \cdot 5 = \text{kr } 2\,700\,000$ .

§ 3 Betjeningsevne – Boliglånsforskriften sier at lånekunden skal tåle en renteøkning på 5 prosentpoeng. For å finne betjeningsevnen til sykepleieren må vi sette opp et husholdningsbudsjett. Da har vi behov for netto utbetalt lønn, estimat på levekostnader, boliglånsrente og nedbetalingstid. For skatt benytter vi oss av trekkprosent for inntektsklassen før fradrag. Trekkprosenten er den prosenten som brukes til skattetrekk. Denne tar hensyn til at all skatt skal fordeles over 10,5 måneder. Det er det mest relevante å bruke når vi ser på den månedlige kontantstrømmen. Vi benytter SIFOs<sup>1</sup> husholdningsbudsjett som estimat for levekostnader, men legger til kr 3500 i måneden for å dekke felleskostnader pluss en viss sikkerhetsmargin. Tabell 1 oppsummerer hvor mye sykepleieren har per måned til boliglån:

	År	Måned
Brutto lønn	540 421	45 035
Trekkprosent		30 %
Netto lønn		31 525
Husholdnings- og andre bolig-utgifter inkludert buffer*		12 386
Max til å betjene lån		19 139

**Tabell 1.** Husholdningsbudsjett singel sykepleier

\* SIFOs referansebudsjett pluss 3500,- per måned

Kilde: SSB, SIFO, Skatteetaten og KS

Med en boliglånsrente på 2,4 prosent må lånekunden tåle en rente på 7,4 prosent. Vi legger til grunn 25 års nedbetalingstid. Forskriften krever 30 år, men vi erfarer strengere praksis hos bankene, spesielt ved høyere belåningsgrader. Med 7,4 prosent rente og 25 års nedbetaling kan kr 540 421 i brutto årslønn betjene et boliglån på kr 2 610 000.

Forskriftens paragraf om betjeningsevne er strengere enn gjeldsgrad for sykepleieren, og dermed blir maksimalt lånebeløp kr 2 610 000. Tabell 2 oppsummerer beregningen:

§4 Gjeldsgrad		
5x Brutto inntekt	540 421*5	2 700 000
§3. Betjeningsevne og §7 avdrag*		
Max til å betjene lån per måned		19 139
Boliglånsrente inkludert stresstest 5 prosent	7,40 %	
Avdrag*	25 år	
Maksimalt lånebeløp §3, §7 og normal bankpraksis		2 610 000
Strengeste av §3 og §4		2 610 000

**Tabell 2.** Maksimalt lånebeløp

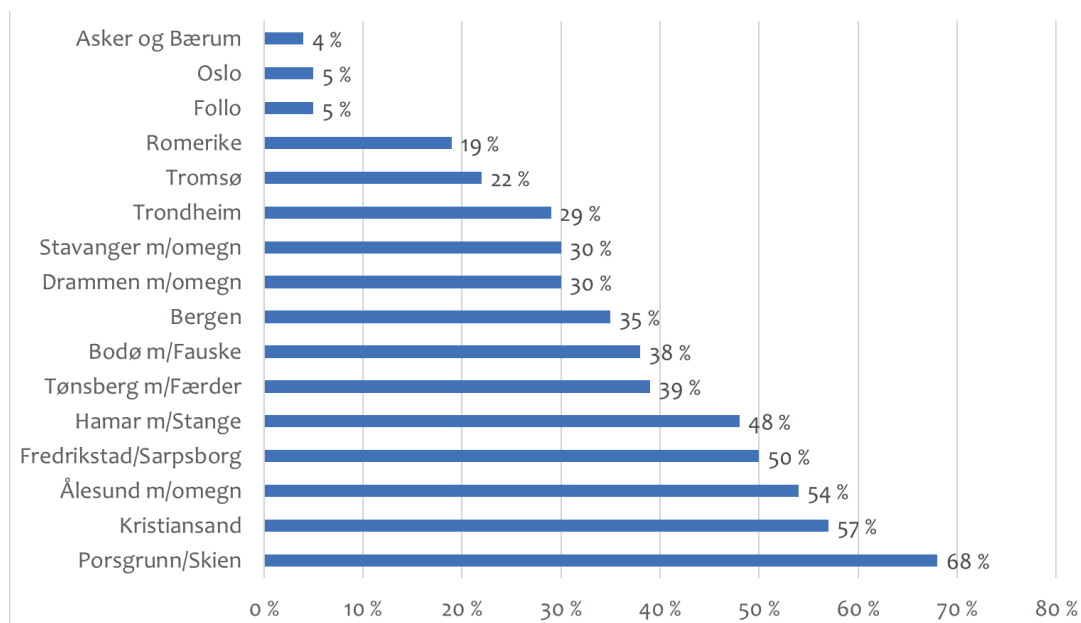
\* Forskriften krever 30 år, vi erfarer strengere praksis hos bankene spesielt ved høyere belåningsgrad

Kilde: Finansdepartementet og diverse norske boliglånsbanker

1. SIFOs referansebudsjett viser alminnelige forbruksutgifter for ulike typer hushold. For mer informasjon, se: <http://www.hioa.no/Om-OsloMet/Senter-for-velferds-og-arbeidslivsforskning/SIFO/Referansebudsjettet>.

## HVOR STOR ANDEL AV BOLIGOMSETNINGEN KUNNE EN SINGEL SYKEPLEIER KJØPE I 2018?

Figur 1 viser hvor stor andel av boligene omsatt i 2018 man hadde hatt råd til med et budsjett på kr 2 610 000. Vi har benyttet samme geografiske inndeling som Eiendom Norge-statistikken<sup>2</sup>:



**Figur 1.** Andel av boligene omsatt i 2018 man hadde hatt råd til som singel sykepleier

I Oslo og Akershus er Sykepleierindeksen lavest. I Oslo kunne en singel sykepleier kjøpe fem av 100 boliger i 2018. Det er en liten del av boligene som ble omsatt, og indikerer at det er vanskelig å få seg bolig i Oslo som singel husholdning.

I Bergen kunne sykepleieren kjøpe 35 av 100 boliger, mens i Fredrikstad/Sarpsborg, Ålesund, Kristiansand og Porsgrunn/Skien kunne sykepleieren kjøpe over halvparten av boligene som ble omsatt. Da er det vanskelig å argumentere for at boligprisene er høye, relativt til inntekt og rentenivå. Dette er overraskende med tanke på mediebildet av norske boligpriser. Et motargument kan være at bankenes kredittpolitikk er for liberal, og at sykepleieren ikke bør forplikte seg til kr 2 610 000 i lån. En strammere kredittpolitikk vil føre til lavere boligbudsjett og færre boliger å velge mellom.

2. <http://eiendomnorge.no/boligprisstatistikken/>.

## HVORDAN HAR SYKEPLEIERINDEKSEN UTVIKLET SEG OVER TID?

Har Oslo alltid vært et vanskelig boligmarked for sykepleiere? Har det alltid vært billig i de andre byene? For å finne ut av det må vi lage Sykepleierindeksen tilbake i tid.

Rente, inntekt og boligpriser er de tre viktigste komponentene i sykepleierindeksen. Ingen av dem er konstante. For å konstruere sykepleierindeksen historisk har vi hentet historiske boliglansrenter fra SSB, justert husholdningsbudsjettet med inflasjonen og hentet historiske inntektstall fra KS. Vi beholder forutsetningen om at lånekundene skal tåle fem prosent økning i boliglansrenten og skal nedbetale lånet over 25 år. Tabell 3 viser sykepleierens boligbudsjett historisk:

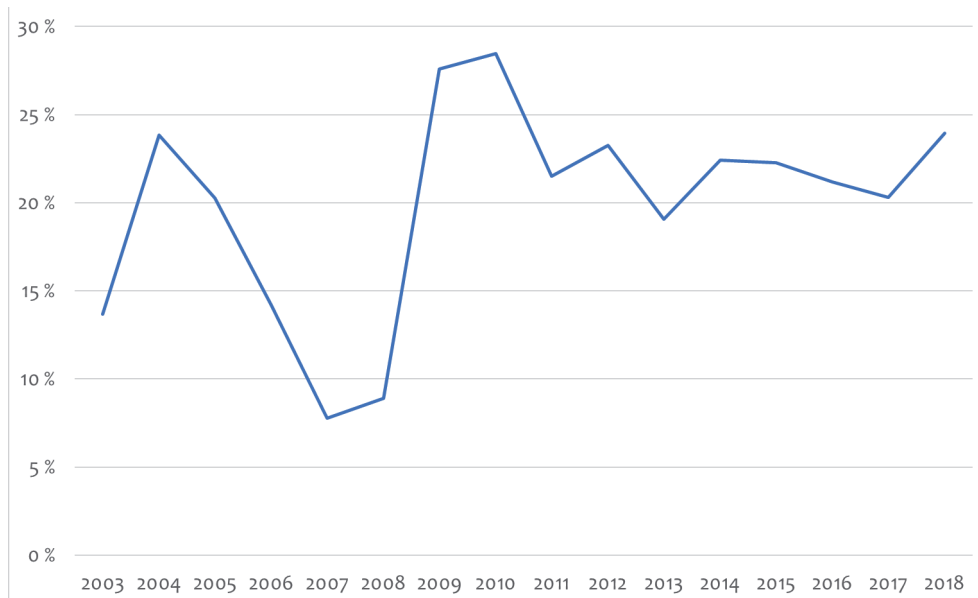
År	Rente	Lønn	Boligbudsjett
2002	8,2 %	304 644	760 000
2003	5,8 %	313 800	930 000
2004	3,8 %	326 976	1 180 000
2005	3,6 %	332 640	1 220 000
2006	4,1 %	349 842	1 270 000
2007	5,6 %	367 044	1 230 000
2008	7,0 %	395 064	1 220 000
2009	4,0 %	408 204	1 610 000
2010	3,9 %	426 888	1 720 000
2011	4,0 %	434 472	1 740 000
2012	4,1 %	464 604	1 930 000
2013	4,1 %	468 384	2 060 000
2014	3,9 %	487 116	2 240 000
2015	3,1 %	495 948	2 380 000
2016	2,6 %	509 064	2 490 000
2017	2,5 %	524 508	2 500 000
2018	2,4 %	540 421	2 610 000

**Tabell 3.** Historisk boliglansrente, lønn og boligbudsjett

Kilde: SSB, KS og Eiendomsverdi

Vi ser av tabellen at boligbudsjettet har økt betydelig i perioden som følge av inntektsvekst og reduserte boliglansrenter. Rentekuttet i forbindelse med finanskrisen økte for eksempel boligbudsjettet med 50 prosent. Spørsmålet er om boligprisene har økt mer og redusert andelen boliger sykepleieren har hatt råd til å kjøpe.

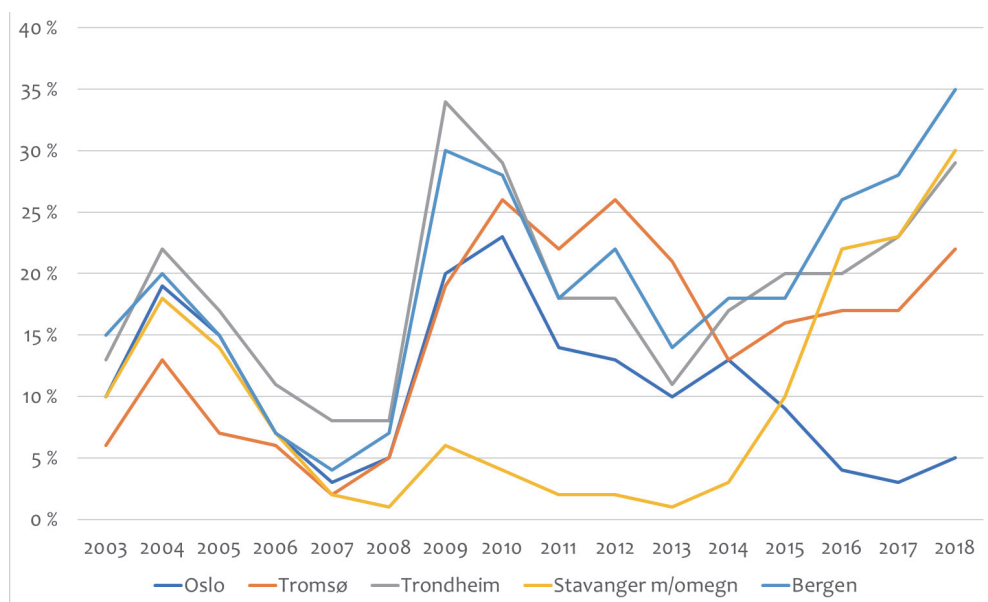
Figur 1 viser utviklingen i indeksen for Norge. Norgesindeksen er konstruert som et volumvektet snitt av underområdene:



**Figur 2.** Sykepleierindeksen Norge

Sykepleierindeksen for Norge viser at boliger var på sitt dyreste i 2007 og 2008. Kraftig økt boligbudsjett kombinert med moderat boligprisutvikling gjorde at boliger var på sitt billigste i 2010. Fra 2011 til i dag har indeksen ligget på mellom 20 og 25 prosent. Indeksen indikerer at prisene er relativt lave i 2018, gitt dagens rente- og inntektsnivå.

Et landssnitt kan skjule mye, og vi er interessert i å se utviklingen i byene. Figur 2 viser utviklingen for noen utvalgte byer:



**Figur 3.** Sykepleierindeksen historisk i utvalgte byer

Vi ser at byene følger hverandre tett, men med to klare unntak: Stavanger og omegn fra 2007 til 2014 og Oslo etter 2014.

I Stavanger viser indeksen at en singel sykepleier hadde råd til én av 100 boliger i 2013, mens tilsvarende tall har vært 30 av 100 boliger så langt i 2018. Den økte valgfriheten kommer av at boligbudsjettet har gått fra 2 til 2,6 millioner samtidig med fallende/flate boligpriser.

I Oslo viser tilsvarende tall at indeksen har falt fra ti av 100 boliger i 2013 til fem av 100 i 2018. I Oslo har boligvalgfriheten for sykepleieren gått ned på tross av økt boligbudsjett. Det kommer av at boligprisene har vokst raskere enn boligbudsjettet. Prisveksten kan forklares av at boligbyggingen ikke har holdt tritt med befolkningsveksten. En annen mulig forklaring er endret innslag av investorkjøp. Kjøpere av sekundærbolig kan drive opp prisene for andre kjøpere. Vi tror sannheten er en kombinasjon av faktorene over. Oslo var ikke i noen særstilling frem til 2014. At indeksen er på et bunnivå på tross av lave renter, er et tankekors. Førrige gang indeksen var like lav, var i 2007.

I Trondheim, Bergen og Tromsø har boligprisene økt siden 2014, men valgfriheten for sykepleieren har økt fordi økningen i boligbudsjettet har vokst mer enn boligprisveksten.

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Asker/Baerum	3 %	8 %	7 %	5 %	2 %	2 %	11 %	11 %	7 %	9 %	5 %	7 %	8 %	5 %	3 %	4 %
Follo	4 %	8 %	9 %	6 %	2 %	2 %	14 %	12 %	8 %	11 %	8 %	10 %	10 %	6 %	4 %	5 %
Oslo	10 %	19 %	15 %	7 %	3 %	5 %	20 %	23 %	14 %	13 %	10 %	13 %	9 %	4 %	3 %	5 %
Romerike	8 %	25 %	19 %	14 %	7 %	8 %	32 %	33 %	25 %	27 %	20 %	25 %	23 %	17 %	13 %	19 %
Tromsø	6 %	13 %	7 %	6 %	2 %	5 %	19 %	26 %	22 %	26 %	21 %	13 %	16 %	17 %	17 %	22 %
Trondheim	13 %	22 %	17 %	11 %	8 %	8 %	34 %	29 %	18 %	18 %	11 %	17 %	20 %	20 %	23 %	29 %
Drammen m/omegn	26 %	40 %	40 %	37 %	27 %	24 %	49 %	48 %	35 %	36 %	31 %	38 %	37 %	30 %	26 %	30 %
Stavanger m/omegn	10 %	18 %	14 %	7 %	2 %	1 %	6 %	4 %	2 %	2 %	1 %	3 %	10 %	22 %	23 %	30 %
Bergen	15 %	20 %	15 %	7 %	4 %	7 %	30 %	28 %	18 %	22 %	14 %	18 %	18 %	26 %	28 %	35 %
Bodø m/Fauske	15 %	29 %	38 %	25 %	12 %	17 %	38 %	42 %	33 %	39 %	31 %	35 %	35 %	39 %	31 %	38 %
Tønsberg m/Faerder	12 %	24 %	20 %	19 %	11 %	14 %	36 %	35 %	35 %	35 %	31 %	35 %	39 %	36 %	37 %	39 %
Hamar m/Stange	27 %	49 %	39 %	33 %	22 %	19 %	50 %	49 %	50 %	53 %	49 %	50 %	50 %	50 %	46 %	48 %
Fredrikstad/Sarpsborg	29 %	45 %	39 %	36 %	21 %	25 %	57 %	59 %	53 %	58 %	55 %	57 %	56 %	53 %	47 %	50 %
Ålesund m/omegn	27 %	47 %	49 %	40 %	21 %	17 %	45 %	44 %	39 %	39 %	38 %	40 %	45 %	45 %	48 %	54 %
Kristiansand	27 %	41 %	32 %	18 %	6 %	6 %	26 %	29 %	22 %	34 %	32 %	40 %	42 %	50 %	53 %	57 %
Porsgrunn/Skien	45 %	51 %	56 %	52 %	37 %	32 %	61 %	64 %	56 %	65 %	61 %	66 %	70 %	68 %	67 %	68 %

**Tabell 4.** Utviklingen over tid for resten av byene/områdene

Kilde: Eiendomsverdi AS

Kristiansand er et av ytterpunktene i tabellen. De har gått fra å være en av de dyreste byene til en av de aller rimeligste. I Kristiansand har indeksen gått fra seks av 100 boliger i 2008 til 57 av 100 boliger i 2018.

En svakhet med indeksen er at den kun måler andel boliger sykepleieren har råd til. De aktuelle boligene kan ha endret kvalitet over tid. For å illustrere utfordringen kan vi ta et tenkt eksempel: La oss anta at alle boliger omsatt i 2003 var på 100 kvadratmeter, og alle boliger omsatt i 2018 var på 50 kvadratmeter. Videre antar vi at indeksen var på 10 prosent både i 2003 og 2018. I så fall vil sykepleieren kunne kjøpe halvparten av kvadratmeterne i 2018 uten at det gir utslag i indeksen. Vi har samme utfordring når vi sammenlikner geografiske områder. Kvaliteten ved boligene omsatt over tid er relativt konstant, men bolig-sammensetningen i ulike geografiske områder varierer stort. Det er viktig å ha i bakhodet når man sammenlikner ulike områder.

## OPPSUMMERING

Sykepleierindeksen viser at norske boligpriser er relativt lave i 2018 gitt dagens rente, inntektsnivå og bankenes kredittpolitikk. Det indikerer at boligprisveksten i Norge i stor grad kan forklares av rentenedgang og inntektsvekst. Resultatet gjelder for hele Norge bortsett fra Oslo og omegn. Der har prisene steget mer enn inntektsveksten og rentenedgangen skulle tilsi. Hensikten med indeksen er å illustrere om det er tilstrekkelig med normal inntekt for å kunne kjøpe bolig i en gitt by. De tre viktigste komponentene i indeksen er rente, inntekt og boligpris. Dersom renten går opp, inntekt er uendret og boligprisene holder seg, vil indeksen gå ned. Indeksen sier ingenting om hvor boligprisene skal videre.

## REFERANSER

**Rente** SSB: tabell 10729 (renter på nye utlån, nedbetalingslån med pant i bolig, lønnstakere)

**Lønn** <http://www.ks.no/fagomrader/Arbeidsgiver/analyse-og-statistikk/tbsk-og-andre/>

**Inflasjon** SSB: tabell 03013

**SIFO** <http://www.hioa.no/Om-HiOA/Senter-for-velferds-og-arbeidslivsforskning/SIFO/>

Referansebudsjettet

**Eiendom Norge** <http://eiendomm norge.no/boligprisstatistikken/>