

BACHELOROPPGAVE

I hvilken grad har den store arbeidsinnvandringen de 10 siste årene påvirket boligprisene i Norge?

Av

Kandidatnummer 13, Torleif Løvfald Gaard

To what extent has the great labor migration over the last 10 years affected the house prices in Norway?

Bacheloroppgave i økonomi og administrasjon

Emnekode: KA692

Mai 2014

Ansvarlig for rettleiding har vært Førstelektor Torbjørn Årethun.



Avtale om elektronisk publisering i Høgskulen i Sogn og Fjordane sitt institusjonelle arkiv (Brage)

Jeg gir med dette Høgskulen i Sogn og Fjordane tillatelse til å publisere «*I hvilken grad har den store arbeidsinnvandringen de 10 siste årene påvirket boligprisene i Norge?*» i Brage hvis karakteren A eller B er oppnådd.

Jeg garanterer at jeg er opphavsperson til oppgaven, sammen med eventuelle medforfattere. Opphavsrettslig beskyttet materiale er brukt med skriftlig tillatelse.

Jeg garanterer at oppgaven ikke inneholder materiale som kan stride mot gjeldende norsk rett.

Ved gruppeinnlevering må alle i gruppa samtykke i avtalen.

Fyll inn kandidatnummer og navn og sett kryss:

Kandidatnummer 13 , Torleif Løvfald Gaard

JA NEI

Abstract

This bachelor thesis aims to determine whether it is possible to prove that the large labor migration over the last 10 years has had an influence on the house prices in Norway.

In Chapter 1, you will find an appraisal for the bachelor thesis where the key terms are introduced. 2004 is used as a "starting year" for the labor migration when the EU was expanded with eight Eastern European countries. Furthermore, the terms; population growth, house prices and labor related migration are defined. In the end, the research question is stated.

Chapter 2 contains an economic theory describing the by factors from the demand side and supply side. I will also describe market theory. The research papers I have used will be presented and classified along two criteria's.

Chapter 3 is about research methods. Data collection methods and research methods and their advantages and disadvantages are presented in this chapter, along with my choice of method.

In Chapter 4, I analyze my findings. The analysis is divided into three parts. First, the short-term impact on house prices, then the long-term impact on housing prices and finally i conduct a regression analysis.

In the last chapter, I summarize my findings from Chapters 4 and conclude that labor migration over the last 10 years, have a small influence on the house prices in Norway.

Sammendrag

Bacheloroppgaven har som hensikt å kartlegge om det er mulig å påvise om den store arbeidsinnvandringen de 10 siste årene har påvirket boligprisene i Norge.

I kapittel 1 finner du en avgrensning for oppgaven og de mest sentrale begrepene blir introdusert. 2004 er brukt som "start-år" for arbeidsinnvandringen da det var dette året EU ble utvidet med 8 øst-europeiske land. Videre blir begrepene; befolkningsvekst, boligpris og arbeidsinnvandrer definert. Avslutningsvis blir min problemstilling presentert.

Kapittel 2 inneholder samfunnsøkonomisk teori beskrevet med faktorer fra etterspørselssiden, tilbudssiden og markedsteorien. Forskningsartiklene jeg har brukt vil her bli presentert og klassifisert etter to kriterier.

Kapittel 3 omhandler metode. Her vil datainnsamlingsmetodene og forskningsmetodene samt deres fordeler og ulemper bli her presentert. Til slutt vil mitt valg av metode og grunnlaget for dette bli fremlagt.

I Kapittel 4 analyserer jeg mine funn. Analysen er delt opp i tre deler. Først den kortsiktige påvirkningen på boligprisene, så den langsiktige påvirkningen på boligprisene og til slutt en regresjonsanalyse.

I det siste kapittelet, kapittel 5, vil jeg oppsummere funnene mine fra kapittel 4 og legge frem min konklusjon som er at arbeidsinnvandringen de 10 siste årene kun i liten grad har påvirket boligprisene i Norge.

Forord

Dette er en bacheloroppgave i økonomi og administrasjon og leveres som en avslutning på en 3-årig utdanning ved Høgskolen i Sogn og Fjordane. Jeg er hovedsakelig student ved eiendomsmegler studie, men har samtidig vært emnestudent ved økonomi og administrasjon.

Oppgaven bygger videre på en presentasjonsmappe i eiendomsmeglerfaget EM6-201, som er skrevet sammen med to medstudenter. Jeg valgte å jobbe videre med det samme temaet da mappeoppgaven er mindre og utgangspunktet for videre forskning var tilstede.

Bacheloroppgaven har for min del vært spennende, lærerik, interessant og ikke minst utfordrende. Litteraturstudie som metode er ikke mye brukt innenfor samfunnsøkonomiske bacheloroppgaver, det har derfor vært krevende å finne oppgaver som kunne gi meg inspirasjon. Samtidig har det vært fascinerende å se teori presisert i praksis, både i innland og utland. Jeg har fått et relativt større overblikk på situasjonen rundt arbeidsinnvandring og boligpriser, noe som har vært med på å øke min forståelse rundt boligprisene og samfunnsøkonomien generelt. Dette kan være med på å forbedre min rolle som fremtidig eiendomsmegler.

Jeg vil gjerne takke mine to medstudenter, Hege Lund Madtsen og Per-Johan Skartland, for et meget godt samarbeid og for at de tillater meg å bruke vårt materiale som en plattform for videre arbeid. Jeg vil gi en STOR takk til Førstelektor Torbjørn Årethun og veileder for mappeoppgaven, Høgskolelektor Oddne Skrede, for godt samarbeid og en førsteklases veiledning.

Høgskolen i Sogn og Fjordane

Sogndal 12.mai 2014

Torleif Løvfald Gaard

INNHOLDSLISTE

Kapittel 1	8
INTRODUKSJON	8
1.1 Innledning	8
1.2 Bakgrunn for oppgaven	8
1.3 Avgrensning.....	8
1.4 Definisjon av sentrale begreper i problemstillingen	9
1.4.1 Befolkningsvekst.....	9
1.4.2 Boligpriser.....	9
1.4.3 Arbeidsinnvandring.....	10
1.5 Problemstilling.....	12
Kapittel 2	13
TEORI	13
2.1 Epperspørselssiden	13
2.1.1 Demografiske forhold	13
2.1.2 Sysselsetting og inntektsutvikling.....	13
2.1.3 Kreditt og finanspolitikk	13
2.1.4 Leiepriser	14
2.1.5 Forventet utvikling i boligpriser	14
2.2 Tilbudssiden.....	15
2.2.1 Utviklingen i byggekostnadene.....	15
2.2.2 Tilgangen på tomteareal.....	15
2.2.3 Kreditt og finanspolitikk	15
2.3 Markedsteori	15
2.5 Artikler.....	18

Kapittel 3	22
METODE	22
3.1 Forskningsmetoder	22
3.2 Datainnsamling	22
3.2.1 Primærdata	22
3.2.2 Sekundærdata	23
3.3 Kvantitativ metode	23
3.3.1 Fordeler og ulemper med metoden	24
3.4 Kvalitativ metode	24
3.4.1 Fordeler og ulemper med metoden	25
3.5 Metodetriangulering	26
3.6 Litteraturstudie som metode	26
3.6.1 Litteraturstudiets positive og negative sider	26
3.6.2 Litteraturstudie og min problemstilling	27
Kapittel 4	28
ANALYSE	28
4.1 Kortsiktig påvirkning på boligprisene	28
4.1.1 Delkonklusjon	33
4.2 Langsiktig påvirkning på boligprisene	33
4.2.1 Delkonklusjon	36
4.3 Regresjonsanalyse	38
Kapittel 5	43
OPPSUMMERING OG KONKLUSJON	43
Kapittel 6	45
REFERANSER	45

Kapittel 1

INTRODUKSJON

1.1 Innledning

Dette er en avsluttende, skriftlig oppgave i økonomi og administrasjon. Denne oppgaven skal dekke en problemstilling som er forenlig med økonomi og administrasjonsstudie, men kan også inneholde andre relevante fag innenfor studiet.

1.2 Bakgrunn for oppgaven

Boligpriser og boligprisenes utvikling kan være en viktig del av hverdagen for folk flest. Ulike økonomer, banker og interesseorganisasjoner ønsker alle å være først og best til å uttale seg om boligprisenes nivå og utvikling til media. Profeter og spåmenn skaper alltid overskrifter med ulike utsagn og meninger. Man kan få inntrykk av at overskrifter og popularitet får større betydning enn innholdet i de ulike utsagn.

Boligpriser angår nesten alle husholdninger i Norge, hvor det er lang tradisjon for å eie egen bolig. Hele 77 prosent av norske husholdninger lever i eiet bolig¹. At det også er en sammenheng mellom boligens verdi og belåningsgrad er i mange tilfeller avgjørende for den enkelte husholdnings økonomi, og bankenes sikkerhet for sine utlån². I tillegg vil husleieprisene påvirkes av boligprisene, noe som gjør at også leietakere vil merke endringer i boligprisene.

1.3 Avgrensning

1. mai 2004 ble EU utvidet med 8 øst-europeiske medlemsland og deres innbyggere fikk dermed tilgang til det felles europeiske arbeidsmarkedet innenfor EØS-området³, herunder EØS-landet Norge⁴. Norsk økonomi har klart seg svært bra sammenlignet med utviklingen i EU, og etterspørselen etter arbeidskraft, også ufaglært, har vært stor. Dette har ført til en økt arbeidsinnvandring som har bidratt sterkt til befolkningsøkningen i Norge.

Befolkningsøkningen i et land er en av de faktorene som bidrar til vekst i boligprisene.

¹ <https://www.ssb.no/befolkning/statistikker/fobhushold>

² https://www.ssb.no/a/publikasjoner/pdf/oa_201001/oa2010-1.pdf

³ Alle EU-land samt Norge, Island og Liechtenstein

⁴ http://www.finanstilsynet.no/Global/Venstremeny/Rapport/2013/Finansielt_utsyn_2013.pdf

I denne oppgaven ønsker jeg å definere hvem arbeidsinnvandrerer er, og skille arbeidsinnvandrerer fra andre innvandrere. Videre skal jeg klarlegge hvilken påvirkning arbeidsinnvandringen har på boligprisene på kort og lang sikt.

Oppgaven er bygget opp som en litteraturstudie. Jeg vil ikke gjøre egne intervjuer eller spørreundersøkelser, men arbeide ut fra allerede publiserte forskningsrapporter og -artikler og drøfte deres innhold og konklusjoner. Det er skrevet noen norske rapporter om arbeidsinnvandringens innvirkning på norsk økonomi generelt, og noen få om dens innvirkning på boligpriser spesielt. Disse rapportene støtter seg i stor grad til forskning gjort i andre land⁵ hvor man har lengre erfaring med stor arbeidsinnvandring og effektene av dette. I hvor stor grad det vil være mulig å overføre konklusjonene fra de utenlandske rapportene til norske forhold vil også bli drøftet i denne oppgaven.

1.4 Definisjon av sentrale begreper i problemstillingen

I dette avsnittet vil jeg definere sentrale begreper som blir brukt i oppgaven.

1.4.1 Befolkningsvekst

Befolkningsvekst i et land er endring i populasjonen over tid og kan dekomponeres i fødselsoverskudd og differansen mellom inn- og utvandring. Befolkningsvekst måles i absolutt vekstrate og naturlig vekstrate. Naturlig vekstrate måler differansen mellom fødte og døde i løpet av en periode, mens absolutt vekstrate også inkluderer differansen mellom inn- og utvandring⁶.

1.4.2 Boligpriser

Det er to ulike måter å sammenligne boligpriser på. Den første er boligpris for samme type bolig, f.eks. eneboliger, i ulike geografiske områder. Den andre er boligpriser for ulike typer boliger, f.eks. enebolig vs. leilighet, innenfor samme geografiske område.

Boligpriser er et tema som vekker stor interesse, gjerne fordi bolig er det fremste investeringsobjektet for de fleste norske husholdninger. Det er flere faktorer som påvirker boligprisene og en av disse er befolkningsvekst. Arbeidsinnvandring bidrar til befolkningsvekst og er derfor en prisdriver i markedet.

⁵Eksempler er: Degen, K. og A.M.Fischer (2010): Immigration and Swiss House Prices. Gonzalez,L og F.Ortega (2009): Immigration and Housing Booms: Evidence from Spain. Sá.F. (2011): Immigration and House Prices in the UK. IZA Discussion Paper No.5893. Saiz,A.(2007): Immigration and housing rents in American cities. Journal of Urban Economics 61.

⁶ "Geografi – landskaper, ressurser, mennesker, utvikling." Dokken, Eide, Johansen og Øverjordet, 2009

1.4.3 Arbeidsinnvandring

Arbeidsinnvandring er innvandring til et bestemt land på grunn av arbeid. Arbeidsinnvandrere til Norge er:

- Alle innvandrere fra EU/EØS som ikke er studenter eller som ikke kommer som følge av familiegjenforening. Grunnen til dette er at borgere/innbyggere innenfor EU/EØS kan bevege seg fritt mellom landene og søke arbeid i andre land enn opprinnelseslandet i inntil 6 måneder⁷.
- Alle andre innvandrere med arbeid som innvandringsgrunn, men som ikke er fra EU/EØS.
- Utstasjonerte arbeidstakere fra EØS. Med sistnevnte menes utenlandske tjenesteleverandører. Dette er arbeidstakere som følger sin arbeidsgiver og utfører oppdrag på inntil 6 måneder. Tjenstedirektivet regulerer denne formen for tjenesteleveranser.
- Arbeidsinnvandrere uten arbeidstillatelse.

Noen av arbeidsinnvandrerne er sesongarbeidere. Mitt utgangspunkt er at sesongarbeidere oppholder seg i Norge kun i kortere perioder om gangen og gjerne bor i brakker, eller tilsvarende midlertidige boliger, som arbeidsgiver stiller til disposisjon⁸. Sesongarbeidere vil derfor ikke etterspørre boliger i markedet, og heller ikke påvirke boligprisene i Norge i vesentlig grad.

Jeg kan trekke en tilsvarende konklusjon når det gjelder arbeidsinnvandrere uten arbeidstillatelse. Disse arbeidsinnvandrerne inntekt vil være fra det " svarte " ulovlige arbeidsmarkedet og vil ikke gi tilfredsstillende sikkerhet overfor banker når det gjelder lån til bolig. Arbeidsinnvandrere uten arbeidstillatelse vil derfor sannsynligvis ikke ha økonomisk mulighet til å etterspørre boliger i markedet, og heller ikke påvirke boligprisene i Norge i noen vesentlig grad.

Samlet sett vil sesongarbeidere og arbeidsinnvandrere uten arbeidstillatelse ha behov for bolig som dekkes ved å etterspørre leieboliger. Dette kan påvirke boligprisene indirekte gjennom press på utleiepriser.

I min oppgave vil jeg inkludere arbeidsinnvandrere med arbeidstillatelse innenfor begrepet arbeidsinnvandrere.

⁷ 3 måneder som arbeidssøker i tillegg til 3 måneder på turistvisum.

⁸ http://www.husbanken.no/bibliotek/bib_boligpolitikk/fremtidens-leiemarked-i-et-internasjonalt-arbeidsmarked/

SSBs artikkel “Stort mangfold i lille Norge”⁹ forteller innledningsvis at av en befolkningsøkning i Norge på 1,3 prosent i 2012 utgjorde innvandringen 72 prosent av denne veksten. Videre defineres *innvandrere* som personer bosatt i Norge, men som er født i utlandet av to utenlands fødte foreldre og har fire utenlandsfødte besteforeldre. *Norskfødte med innvandrerforeldre* er personer som er født i Norge, har to foreldre som er innvandrere, og fire besteforeldre født i utlandet. Artikkelen beskriver den største gruppen i befolkningen som personer født i Norge med bare norske foreldre og besteforeldre, i alt om lag 3,9 millioner, eller 77 prosent, av alle bosatte i Norge. Denne gruppen utgjorde 85 prosent i 2004, så andelen har sunket, mens antallet personer i gruppen har holdt seg relativt stabilt.

	1.1.2004	1.1.2013
Førstegenerasjonsinnvandrere	289.104	593.321
Barn av førstegenerasjonsinnvandrere	59.836	117.144
Befolkning i alt	4 577 457	5 051 275

Tabell: Befolkning etter ulike innvandrergrupper¹⁰

På bakgrunn av denne artikkelen ser man at innvandring er svært viktig for befolkningsveksten i Norge. Uten innvandring ville man faktisk kunne ha opplevd en nullvekst i befolkningen.

Med utgangspunkt i SSB`s definisjoner og tall finner en at det totalt er 593.000 innvandrere i Norge, som tilsvarer 12 prosent av befolkningen. Antall innvandrere er fordoblet i perioden 2003-2013¹¹. I løpet av perioden 2002-2012 innvandret totalt 392.014 personer til Norge. Av disse var det 161.443 personer, eller 41,2 prosent, som innvandret på grunnlag av arbeid¹².

56.592 personer med ikke-nordisk statsborgerskap innvandret til Norge i 2012. 45 prosent av disse oppgir arbeid som innvandringsgrunn. Dette er en nedgang på 4,4 prosent fra året før, men fortsatt er arbeid den mest sentrale innvandringsgrunnen. Arbeid som innvandringsgrunn har økt mer enn 800 prosent i løpet av perioden 2002-2012¹³.

⁹ <http://www.ssb.no/befolkning/artikler-og-publikasjoner/stort-mangfold-i-lille-norge>

¹⁰ Kilde og definisjoner: SSB

¹¹ <http://www.ssb.no/befolkning/artikler-og-publikasjoner/stort-mangfold-i-lille-norge>

¹² <https://www.ssb.no/statistikkbanken/selectvarval/Define.asp?subjectcode=&ProductId=&MainTable=InnvBef01&nvl=&PLanguage=0&nyTmpVar=true&CMSSubjectArea=befolkning&KortNavnWeb=innvgrunn&StatVariant=&checked=true>

¹³ <http://www.ssb.no/befolkning/statistikker/innvgrunn/aar>

1.5 Problemstilling

Ut i fra dette har jeg har valgt å definere problemstillingen slik:

I hvilken grad har den store arbeidsinnvandringen de 10 siste årene påvirket boligprisene i Norge?

Kapittel 2

TEORI

2.1 Etterspørselssiden

Det er en rekke forskjellige faktorer som påvirker etterspørselen etter og tilbudet av boliger i markedet. Flere av faktorene, og måten de innvirker på etterspørselen etter boliger på, kan fremstå som svært lik. Nedenfor følger en kort gjennomgang av de ulike faktorene¹⁴.

2.1.1 Demografiske forhold

En økning i den voksne befolkningen vil normalt øke etterspørselen etter boliger. Et større antall personer i etableringsfasen, alt annet likt, vil føre til et større behov for boliger.

Økt innvandring, redusert utvandring og større ungdomskull er årsaker til endring i denne befolkningsgruppen.

Økning i andelen eldre som bor hjemme, og antall unge som flytter for seg selv grunnet arbeid eller utdanning, vil også bidra til økt etterspørsel etter boliger.

2.1.2 Sysselsetting og inntektsutvikling

Økt sysselsetting vil føre til økt etterspørsel etter boliger gjennom økte inntekter, og dermed større betalingssevne, i flere husholdninger. En økning i sysselsettingen vil også føre til økt mobilitet i befolkningen og flere vil flytte oftere. Den høye sysselsettingen i Norge er en viktig grunn til at de aller fleste husholdninger har hatt god inntektsvekst, og dermed har etterspurt boliger. Økte inntekter vil også gi flere muligheten til å skaffe en bolig med høyere standard enn tidligere. Det er også en del husholdninger som velger å investere i sekundærboliger for utleie.

2.1.3 Kreditt og finanspolitikk

Kjøp av bolig innebærer som oftest en økning i gjeld. En reduksjon i rentenivået vil derfor normalt føre til økt etterspørsel etter boliger grunnet reduserte lånekostnader. Man kan også kjøpe en dyrere bolig fordi dette ikke innebærer en økning i renteutgiftene i forhold til tidligere. Redusert rente er også en medvirkende årsak til økt etterspørsel etter boliger som investeringsobjekt, fordi alternativet er å plassere sparekapitalen til en lavere rente i en finansinstitusjon.

¹⁴ PowerPoint fra forelesninger, "Anvendt finans for eiendomsmarkedet", Oddne Skrede

Banker og finansinstitusjoner stiller en rekke krav og vilkår overfor sine debitorer, f.eks. krav til egenkapital. En lettelse i vilkårene for å få innvilget lån eller økt belåningsgrad på husstandens bolig, vil gjøre det mulig for flere å kjøpe seg ny eller dyrere bolig. En enklere kredittilgang vil altså føre til økt etterspørsel etter boliger.

Endringer i boligbeskatningen vil påvirke etterspørselen etter boliger. Ikke bare fordi skattenivået påvirker husholdningenes disponible inntekt, men også fordi en boligbeskatning som favoriserer boliger foran andre kapitalvarer eller investeringsobjekter vil gi en prisvridningseffekt.¹⁵ I et slikt tilfelle vil man få økt etterspørsel etter boliger, både til bolig- og investeringsformål. Begge effektene av redusert boligbeskatning virker i samme retning, nemlig til økt etterspørsel etter boliger.

2.1.4 Leiepriser

Leie av bolig er et alternativ til å eie en bolig. En økning i husleiepriser vil gjøre alternativet, å kjøpe egen bolig, relativt mindre kostbart og dermed mer attraktivt. En annen effekt av økte husleiepriser er at sekundærboliger som investerings-/utleieobjekt blir mer attraktivt fordi en vil få en høyere avkastning på sin investering. Husleiepriser fører altså til økt etterspørsel etter boliger gjennom to ulike kanaler.

2.1.5 Forventet utvikling i boligpriser

Forventninger om økte priser på boliger i fremtiden, vil gjøre boliger til et mer attraktivt investeringsobjekt i dag. Dette vil føre til økt etterspørsel etter boliger som investeringsobjekt. Denne investeringsbetingede etterspørselen vil komme i tillegg til vanlig behovsbetinget etterspørsel og begge vil føre til økte boligpriser.

Ut fra de ulike faktorene jeg har gjennomgått ovenfor, kan jeg sette opp følgende samfunnsøkonomiske funksjon for etterspørselen etter boliger:

$$\text{Etterspørsel} = E(x) = E\left(\underbrace{b, h}_{+}, \underbrace{r, a}_{-}\right)$$

b: befolkningsvekst

r: rente

h: antall husholdninger

a: arbeidsledighet

¹⁵ Jfr. Substitusjonseffekten

2.2 Tilbudssiden

Som tidligere nevnt vil også tilbudet og tilgangen på boliger bli påvirket av en rekke ulike faktorer. Nedenfor følger en kort gjennomgang av disse.

2.2.1 Utviklingen i byggekostnadene

Lavere byggekostnader gjør det blir mer lønnsomt for byggefirmaer og husholdninger å bygge boliger. De to viktigste hovedkomponentene i byggekostnadene er lønnskostnader og materialkostnader. En moderat økning i disse sett i forhold til økning i boligpriser vil gjøre det mer lønnsomt å bygge nye boliger. Dette vil på sikt føre til et økt tilbud av nye boliger som igjen kan føre til en prisdempende effekt.

2.2.2 Tilgangen på tomteareal

Større tilgang på utbyggbare tomter fører til at flere nye boliger blir bygget. Tomtetilgangen blir bestemt av kommunale reguleringsplaner og grunneieres ønske og mulighet om å selge grunnen til boligutbygging fremfor å benytte den til alternativ bruk som f.eks. landbruk og lignende.

2.2.3 Kreditt og finanspolitikk

Redusert rente gir økt boligbygging. For tilbudssidens vedkommende er årsaken til dette at utbyggere får lavere finanskostnader og dermed blir det mer lønnsomt å bygge flere boliger. Økt tilgang på kreditt for utbyggere vil også gi økt boligbygging. Lettere tilgang på kreditt gir utbyggerne større muligheter til å lånefinansiere lønnsomme utbyggingsprosjekter de selv ikke har tilstrekkelig egenkapital til å finansiere.

Tilsvarende for etterspørsel kan jeg på grunnlag av disse faktorene sette opp følgende samfunnsøkonomiske funksjon for tilbudet av boliger:

$$Tilbud = T(x) = T\left(\underbrace{ar}_{+}, \underbrace{k}_{-}, \underbrace{c}_{-}, \underbrace{r}_{-}\right)$$

ar: areal

k: tilgang på kreditt

c: bygge kostnader

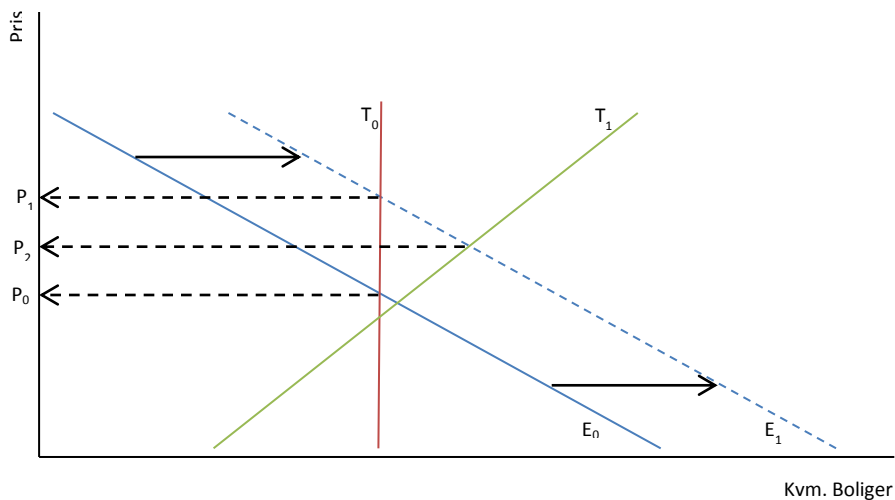
r: rente

2.3 Markedsteori

Boligmarkedet i Norge har likhetstrekk med et marked med fullkommen konkurranse. Begrensningen i "likhetstrekk" understreker at ikke alle forutsetningene for fullkommen konkurranse er tilfredsstillt. Innenfor enkel, økonomisk teori om tilbud og etterspørsel, gjøres det forutsetninger for at konsumenten er økonomisk rasjonell og at han/hun kan rangere

goder. Konsumenten rangerer slik; dersom gode₁ er bedre enn gode₂, og gode₂ er bedre enn gode₃, vil også gode₁ være bedre enn gode₃. Godene som tilbys i markedet er homogene og kan subsidiere hverandre fullt ut. Videre vil konsumenten ha full informasjon om alt som er relevant i markedet, herunder kjøpsbetingelser og garantier som vil påvirke rangeringen av godene. I tillegg vil det være ingen, eller svært lave, kostnader ved å bevege seg inn og ut av markedet¹⁶.

Under forutsetning av at arbeidsinnvandreren er en rasjonell konsument, som vil etterspørre en bolig fra første dag på lik linje med andre konsumenter i det samme markedet, vil man finne støtte for at arbeidsinnvandring gir et positivt skifte i etterspørselen etter boliger.



Figuren viser tilbud og etterspørsel på kort og lang sikt.

17

Etterspørselskurven vil være fallende fordi man kan anta en negativ sammenheng mellom pris og etterspørsel. Jo høyere pris, desto lavere etterspørsel – og motsatt. Når prisen på et gode går opp, er det naturlig å skille mellom to virkninger. Den som har sin årsak i at det godet det dreier seg om, relativt sett er blitt dyrere i forhold til det andre godet (substitusjonseffekt), og at realinntekten – konsumentens kjøpekraft – har gått ned (inntektseffekt).

Når et gode blir relativt dyrere som følge av en prisøkning, så er dette med på å resultere i en substitusjonseffekt på etterspørselen. Når prisforholdet helt utelukkende skyldes en endring, vil dette være en substitusjonseffekt på etterspørselen. Denne effekten vil alltid være negativ og fører til redusert etterspørsel til det gode som øker i pris. Omfanget på

¹⁶ Mikro- og markedsøkonomi, Vidar Ringstad, 2002

¹⁷ Selv lagd

substitusjonseffekten er avhengig av formen på indifferenskurven. Desto mer krummet kurvene er, jo lettere er det for godene å substituere hverandre som igjen fører til at substitusjonseffekten blir større.¹⁸

En indifferenskurve er en samling av godekombinasjoner i et godediagram som gir konsumenten samme nytte. Den forteller at når en konsument skal ha samme nytte av et gode, må dette kompenseres med mer konsum av et annet gode.¹⁹

Når en konsuments inntekt reduseres som følge av en prisøkning på et gode, vil det være med på å skape en inntektseffekt på etterspørselen. Når det utelukkende forekommer endringer på inntektsforholdet til konsumentene i markedet, fører dette ofte til en inntektseffekt på etterspørselen. Denne effekten kan både være positiv og negativ. Den er positiv når et gode er mindreværdige og inntektseffekten vil som følge av økt pris på et gode føre til økt etterspørsel. Når et gode er normalt, vil inntektseffekten være negativ og dette vil føre til redusert etterspørsel.²⁰

På lengre sikt vil entreprenører, og andre boligutbyggere, tilpasse seg en økt etterspørsel etter boliger, og tilbudet av boliger vil øke på grunn av høyere pris. Forventninger om økt arbeidsinnvandring vil ha samme innvirkning. Markedet vil tilpasse seg en ny situasjon med en større befolkningsvekst ved å øke tilgangen på, og omsetningen av, boliger til en pris som er høyere enn før denne veksten, men lavere enn like etter den kortsiktige tilpasningen.

Denne tilpasningen vil være med på å endre tilbudet på lengre sikt og illustreres ved ny tilbudskurve, T_1 . Denne kurven vil være flatere, men stigende, fordi man på lengre sikt kan anta en sammenheng mellom pris og tilbud. Jo høyere pris, desto høyere tilbud – og omvendt. Hvorvidt denne endringen i tilbudskurven reduserer effekten av innvandring på boligprisene, eller om boligprisene forblir varig høye, vil være avhengig av en rekke andre faktorer på tilbudssiden, f.eks. tilgangen på ledige tomter.

Som en følge av entreprenørers og boligutbyggers tilpasning vil man på lengre sikt få et tredje skjæringspunkt mellom E_1 og T_1 . Dette gir boligprisnivå P_2 . Som nevnt over vil også andre faktorer påvirke tilbudet av boliger og effekten av det økte tilbudet. Det er derfor ikke gitt at dette punktet vil gi et prisnivå som avviker fra P_1 .

¹⁸ Andreassen 2012

¹⁹ Andreassen 2012

²⁰ Andreassen 2012

Teorien tallfester ikke sammenhengen mellom arbeidsinnvandring og boligpriser.

Den graderer heller ikke hvilke faktorer som er viktigst. Gjennom min litteraturstudie vil jeg kartlegge hva et utvalg av artikler og forskningsrapporter sier om denne sammenhengen.

Jeg ønsker også å si noe om hvor viktig denne sammenhengen er.

Økonomisk teori og empiriske studier er to ulike fagfelt. Innenfor økonomisk teori kan man si at en endring er større enn en annen uten nødvendigvis å tallfeste den. Ved empiriske studier er det hvorvidt en størrelse er statistisk signifikant som er avgjørende, ikke tallverdien.

2.4 Litteratursøk og valg av litteratur

For å finne relevante artikler og forskningsrapporter, søkte jeg på internett ved hjelp av ulike søkemotorer. Google og Google Scholar ga meg i utgangspunktet de mest interessante artiklene fra Norges Bank og Finanstilsynet. Jeg gjorde også direkte søk innenfor de enkelte institusjonenes nettsider for å få en grov oversikt over hvilket relevant materiell som var tilgjengelig. Jeg benyttet meg av blant annet følgende søkeord: Arbeidsinnvandring, befolkningsvekst, lønnsvekst, boligpriser, innvandring, litteraturstudie og bachelor.

De norske artiklene som jeg fant frem til, kunne fortelle meg noe om hvilken påvirkning arbeidsinnvandring har på norsk økonomi generelt, og boligpriser spesielt, på kort sikt. Ettersom min problemstilling også omhandler et langsiktig perspektiv, hadde jeg behov for et bredere utvalg av forskningsrapporter og – artikler. Veilederen min har bidratt med flere utenlandske artikler som tar for seg dette perspektivet. Nedenfor følger en oversikt over samtlige artikler og rapporter. Jeg vil i teoridelen gjengi funnene i artiklene, mens i analysedelen gjengir jeg hovedkonklusjonene.

2.5 Artikler

I min problemstilling har jeg en avhengig variabel; boligprisen, og flere uavhengige forklaringsvariabler; arbeidsinnvandring, befolkningsvekst og lønnsvekst. På dette grunnlaget har jeg klassifisert ulike artikler og forskningsrapporter etter følgende kriterier:

Klasse 1: Direkte sammenlignbare med min problemstilling. Tar for seg arbeidsinnvandringens påvirkning på boligprisene.

Klasse 2: Forklarer årsakene til mine forklaringsvariabler; Arbeidsinnvandring, befolkningsvekst og lønnsvekst – Hvorfor øker/minker arbeidsinnvandring, befolkningsvekst og/eller lønnsvekst?

2.4.1 Klasse 1 artikler:

“Innvandring og boligpriser i Norge” av Einar W. Nordbø,
Staff memo nr. 8/2013, Norges Bank.

Kvantitativ studie hvor hensikten er å finne effekten av arbeidsinnvandring på norske boligpriser basert på økonometriske metoder fra tilsvarende undersøkelser i andre land²¹.

Funn: Det er en positiv sammenheng mellom boligprisvekst og innvandring i Norge. Når man inkluderer lønnsutvikling i den økonometriske regresjonsanalysen kommer det likevel frem at det ikke er grunnlag for å si at innvandringen i seg selv har forårsaket høyere boligpriser.

“Hva driver boligprisene?” av Dag Henning Jacobsen og Bjørn E. Naug.
Penger og Kreditt nr. 4/2004, Norges Bank.

Artikkelen kartlegger og analyserer faktorer bak boligprisveksten i perioden f.o.m 1992 t.o.m 2002 med utgangspunkt i en økonometrisk modell.²² Denne artikkelen er publisert før den store arbeidsinnvandringen tok til i 2004.

Funn: De viktigste forklaringsfaktorene for økningen i boligprisene i nevnte periode er rente, nybygging, arbeidsledighet og husholdningenes inntekter.

“Arbeidsinnvandring og lønn” av Einar W. Nordbø,
Staff memo nr 5/2013, Norges Bank.

Kvantitativ studie hvor hensikten er å finne effekten av arbeidsinnvandring på lønnsutviklingen i Norge basert på enkle figur- og gjennomsnittsberegninger.

Funn: Forskjellene i lønnsutviklingen er forenlig med at den økte tilgangen på utenlandsk arbeidskraft har virket dempende på lønnsveksten, men det kan synes som om utslagene i lønnsveksten var størst i de første årene etter EU-utvidelsen i 2004. Jeg har inkludert denne artikkelen fordi man her finner at lønnsutvikling er en faktor som demper effekten av arbeidsinnvandring på boligpriser.

“Effects of immigration on house prices in Canada” av Ather H Akabi og Yigit Aydede.
Department of Economics, Saint Mary’s University, Halifax, Nova Scotia, Canada.

Artikkel publisert i “Applied Economics”, 2012, som ser nærmere på hvilken påvirkning innvandring har på boligpriser, basert på data fra Canada. Forskerne forsøker å besvare to spørsmål: 1. Hva er den forventede forskjellen i boligpriser mellom to områder når det er ulik

²¹ Den mest vanlige formen for økonometrisk metode er regresjonsanalyse som gjør det mulig å isolere effekten av én uavhengig faktor på en avhengig faktor.

²² Forskningsretning innen samfunnsøkonomi som har til formål å klarlegge kvantitative sammenhenger i det økonomiske liv.

grad av innvandring til områdene, og andre sosiale og økonomiske forskjeller som kan påvirke boligprisene er like? 2. Hvor stor er den forventede endringen i pris for gjennomsnittsboligen når befolknings sammensetningen (andel innvandrere) i et område endrer seg over tid, og alle andre faktorer er uendret?

Funn: Den maksimale økningen i boligpriser som skyldes en 1 prosent økning i andelen innvandrere i et område er 0,10 – 0,12 prosent. Det hevdes også at det bare er innvandrere som har oppholdt seg i Canada mer enn 10 år som faktisk påvirker boligprisenivået. Denne påstanden begrunnes med at det er først etter 10 år at innvandrere i like stor grad som den opprinnelige befolkningen eier egen bolig, og at man ikke finner en sterk nok sammenheng mellom en økning i andelen nylig ankommende innvandrere og boligprisveksten.

“Housing Markets and Migration: Evidence from New Zealand” av Steven Stillman og David C. Maré. Motu Working Paper, Motu Economic and Public Policy Research, April 2008. Artikkel hvor en ser nærmere på hvordan endringer i befolkningen som følge av inn- og utvandring påvirker boligpriser og husleie i ulike boligmarkeder i New Zealand. Analysen fokuserer på sammenhengen mellom endringer i befolkningen i enkeltmarkeder og endringer i boligpriser og husleiepriser i samme område/marked.

Funn: På lang sikt kan innvandring ha en positiv påvirkning på boligprisene landet sett under ett, men forskerne fant ikke at innvandring til et enkelt område har samme prisdrivende effekt på kort sikt.

“Immigration and House Prices in the UK” av Filipa Sá. Trinity College, University of Cambridge and IZA. Discussion Paper No. 5893, juli 2011.

Artikkel hvor man ser nærmere på hvilken effekt innvandring har på boligprisene i Storbritannia.

Funn: Innvandring har en negativ innvirkning på boligprisene som følge av at de “innfødte”, og gjerne de med høyest inntekt, flytter fra områder hvor andelen innvandrere er svært høy eller sterkt økende. Etterspørselen etter boliger blir redusert som en følge av husholdningenes reduksjon i gjennomsnittlig inntekt.

“Modeling the Housing Market in OECD Countries” av Philip Arestis og Ana Rosa González. Working Paper No. 764, Mai 2013, Levy Economics Institute of Bard College.

Studie av utviklingen i boligpriser i 18 OECD fra et globalt perspektiv. Ulike faktorer myndighetene kan påvirke, blir identifisert.

2.5.2 Klasse 2 artikler:

“Effekter av arbeidsinnvandring” av Kåre Hagelund, Einar W. Nordbø og Fredrik Wulfsberg, Staff memo nr. 12/2011, Norges Bank.

En litteraturstudie hvor hensikten er å gi en oversikt over internasjonal litteratur som omfatter erfaringer med innvandring i ulike EU-land, USA og OECD²³.

Funn: Flere studier har funnet at innvandring kan ha en klart positiv effekt på boligprisene.

“Fremtidens leiemarked i et internasjonalt arbeidsmarked” av Hans Christian Sandlie og Marie Louise Seeberg, Notat nr. 1/2013, NOVA.

Kvalitativ studie med utgangspunkt i sekundærinformanters kunnskap om arbeidsinnvandreres bosituasjon i Norge. Hensikten er å etablere mer kunnskap om forholdet mellom arbeidsinnvandring og det norske boligmarkedet.

Funn: Økt tilflytting av utenlandsk arbeidskraft innebærer som oftest økt prispress i de lokale boligmarkedene der de etablerer seg. Graden av prispress vil avhenge av om etableringen er midlertidig eller langvarig/permanent.

“Møte mellom internasjonalt arbeidsmarked og nasjonalt boligmarked” av Susanne Søholt, Anne Mette Ødegård, Brit Lynnebakke, Line Eldring.

Samarbeidsrapport NIBR/FAFO nr. 5/2012.

Kombinasjon av dokument- og litteraturgjennomgang, gjennomgang av foreliggende statistikk og kvalitative intervjuer. Hensikten er å etablere mer kunnskap om hvordan arbeidsinnvandrere bor, og under hvilke forhold.

Funn: Hvordan boligsituasjonen utvikler seg, og hvor lang tid det tar, avhenger av den enkeltes posisjon i arbeidsmarkedet og egne forestillinger om hvor lenge oppholdet skal vare.

Jeg har blitt nødt til å redusere antall rapporter og artikler i analysen. De ulike artiklene supplerer og refererer til hverandre ettersom de er publisert på ulike tidspunkt.

Jeg vil i stor grad fokusere på artikler fra klasse 1 og trekke inn klasse 2 der det er naturlig.

²³ Organization for Economic Co-operation and Development

Kapittel 3

METODE

3.1 Forskningsmetoder

I dette kapitlet vil jeg presentere hvilken metode som gir best svar på min problemstilling, samt en gjennomgang av metodene og deres underpunkter. Hvilken problemstilling en har vil klart være avgjørende for valg av undersøkelsesmetode. Hovedsakelig skilles det mellom kvalitativ eller kvantitativ metode. Min problemstilling besvares gjennom en systematisk litteraturstudie av et utvalg av ulike rapporter og artikler som i hovedsak baserer seg på kvantitativ metode. Samfunnsvitenskapelig metode handler om hvordan en skaffer seg informasjon og kan forklare slik;

“Metodelæren hjelper oss til å treffe hensiktsmessige valg. Den gir oss oversikt over alternative fremgangsmåter og konsekvenser av å velge de enkelte alternativene. Gjennom metodelæren drar vi nytte av tidligere forskeres erfaringer, vi er ikke henvist til bare å lære gjennom prøving og feiling. Ved å følge rådene får vi også hjelp til å motstå fristelsen til å bruke fremgangsmåter som øker sjansen for at undersøkelsen skal gi nettopp de resultatene vi ønsker.”²⁴

Via BIBSYS fant jeg frem til relevante fagbøker innenfor metode. Innenfor metode- og statistikkfaget ble kvantitativ og kvalitativ metode mest vektlagt av foreleser. Litteraturstudie som metode var derfor relativt ukjent for meg og jeg har hatt en bratt læringskurve.

3.2 Datainnsamling

En skiller mellom to ulike metoder for innsamling av data.

3.2.1 Primærdata

“Primærdata innebærer at forskeren samler inn opplysninger for første gang.”²⁵

Primærdata er data som er samlet inn av forskeren selv, med det formål å belyse en spesiell problemstilling. En samler inn informasjon direkte fra enkeltpersoner eller grupper i form av utvalg. Når en innhenter primærdata går en direkte til den primære kilden.²⁶ Dersom jeg skulle gjennomført egne undersøkelser, hadde jeg arbeidet med primærdata. De primære

²⁴ Johannesen, Tufte & Christoffersen 2011, s 33

²⁵ Jacobsen, 2005, s.137

²⁶ Jacobsen 2005

dataene kan ha sine svakheter ved at de bygges på tidligere utførte forskningsrapporter og kan føre til at ikke noe nytt komme frem.

3.2.2 Sekundærdata

“Sekundærdata vil si at en ikke har lest den opprinnelige publikasjonen, men bruker en forfatter som henviser til denne.”²⁷

Sekundærdata er med andre ord data som er samlet inn av andre enn forskeren selv. Dersom jeg bruker boligprisdata hentet fra SSB i min analyse, vil det være et eksempel på sekundærdata. Forskeren vil altså basere sitt arbeid på opplysninger som andre har samlet inn. I denne sammenhengen er det viktig å være oppmerksom på hvilke definisjoner, forutsetninger og formål den som har samlet inn dataene har hatt for sitt arbeide, og om disse samsvarer helt eller delvis med den forskningen man selv skal gjennomføre.²⁸ Disse dataene kan brukes både i den kvantitative og den kvalitative metoden. Innenfor samfunnsøkonomiske fag vil sekundærdata brukes ganske ofte i kvantitative analyser. Dette er på grunn av at det er relativt enkelt og innhente data i form av statistikker, regnskap og annen tallpublisert materiale. Det er viktig å være oppmerksom på kildene til publisert tallmateriale. En skal ha troverdighet til kilden og ta forbehold om at kildens materiale kan være feil.²⁹

3.3 Kvantitativ metode

Kvantitativ metode er en forskningsmetode som passer best når man skal undersøke flere enheter om gangen, og en er nødt til å systematisere seg før dataen innsamles. Med forhåndskunnskaper kan man utarbeide gode og lett forståelige spørreskjema som kan nå mange respondenter og et representativt utvalg. Metoden vil gi adskillig flere besvarelser med tanke på at den går mer i bredden enn i dybden, og disse besvarelsene skal deretter brukes til en statistisk analyse. Det opereres med tall og størrelser og alle svar skjer via faste svaralternativer og det vil derfor være en forutsetning at en må ha en relativt lukket tilnærming til innsamlingen av dataen. Grunnlaget for dette er at den lukkede tilnærmingen vil være mer effektiv enn den åpne i denne metoden, dette er fordi det er lettere å bearbeide større dimensjoner med tall, mens det derimot vil være dilemma å bearbeide og systematisere ord og meninger.³⁰

²⁷ Johannesen, Tufte & Christoffersen 2011, s 441

²⁸ Jacobsen 2005

²⁹ Johannesen, Tufte & Christoffersen 2011

³⁰ Johannesen, Tufte & Christoffersen 2011

3.3.1 Fordeler og ulemper med metoden

Kostnadsspekteret ved denne metoden vil være minimalt, både for forsker og respondent, noe som ofte medfører at mulighetene for å spørre flest mulig er til stedet. Når en forsker får besvart sine undersøkelser raskt av et større utvalg respondenter, noe som kan være med på å generalisere forskningen, vil dette være en soleklar fordel med metoden. Det er enkelt å analysere respondentenes bevarelses ved å lage statistikker og tabeller, og dette gjør at oversikten til dataene blir sammenlignbare. En får på denne måten oversikten over et større arbeid, på en relativ enkel måte ved bruk av dataprogrammer som f.eks. Microsoft Excel og SPSS Statistics. Når undersøkelsesskjemaene utfylles anonymt, vil også dette være en fordelsfaktor ved at ærligheten til respondentene er høyest mulig.³¹

Siden det opereres med tall og størrelser, som for eksempel prosent, vil denne metoden gi mer eksakte og presise svar i form av tallverdier. Dette gjør det enklere å finne variasjoner i data samt samvariasjoner mellom forskjellige forhold. Det blir derfor lettere å se hva som er hovedtrekkene i en undersøkelse. En siste fordel med metoden kan være at forskeren velger svaralternativer på undersøkelsesskjemaene selv, med hensikt at personlige meninger ikke skal komme frem. Likevel kan det at personlige meninger ikke kommer med i undersøkelsene også være en svakhet ved metoden. Det kan resultere i at undersøkelsene blir rigide, og at de da bare gir svar på hva forsker tenker er det mest sentrale og det viktigste å få svar på. Det er ugjennomførlig å kartlegge personaliserte forskjeller i en respondentgruppe. Det er vanskelig å forutse om alle som svarer på undersøkelsene forstår svaralternativene på den måten som forskeren ønsker. Om en respondent ikke føler at svaralternativet passer til et bestemt spørsmål, så vil ikke vedkommende kunne svare rett på dette, noe som gjør at viktig informasjon kan oversees å gå tapt. Dette gjør at den kvantitative metoden ofte vil få problemer med begrepsgyldigheten og det resulterer i at den kan være mindre fleksibel enn den kvalitative metoden.³²

3.4 Kvalitativ metode

Den kvalitative metode opererer med meninger og opplevelser, og blir formidlet i hovedsak via språk og handlinger. Den kalles ofte for en "åpen metode" ved at en har en åpen samtale mellom forsker og respondent. Respondentene uttrykker seg med sine egne tanker om et tema, og dette på sine egne personlige måte. Her vil ikke struktureringen foregå før forskeren skal analysere sine innhentede data, altså etter undersøkelsene er utført. Metoden resulterer i at

³¹ Jacobsen 2005

³² Askheim å Grenness, 2008

respondentene får frem sine meninger og det blir en mindre sjans for misforståelse av spørsmål og svar. En benytter seg av denne metoden når en vet lite om det temaet som en har bestemt seg for å undersøke, men har et grunnleggende innsyn i og ønsker å finne ut mer.

Det er fire ulike kvalitative metoder for datainnsamling. Den mest vanlige er det individuelle, åpne intervjuet mellom forsker og respondent. Det vil her forskes i form av individuelle, personlige meninger på et bestemt tema. Alle respondentene vil telle likt.

Variant nummer to går ut på at en kan gjennomføre gruppeintervjuer hvor flere personer intervjues samtidig. Da måles gruppens meninger, men det kan forekomme at personer med sterk personlighet vil lede gruppen til en besvarelse, noe som gjør at de svake i gruppen ikke ville tørre å si sin mening. Denne formen for datainnsamling gir også et inntrykk av enighet og uenighet i en gruppe, og respondentene vil ikke telle likt.

Den tredje varianten er observasjon. Her observerer forskeren hva mennesker gjør i ulike situasjoner og registrerer hvordan de samhandler. Forsker vil her finne ut hva respondentene faktisk gjør i en naturlig sammenheng, i stedet for hva de sier de ville gjort.

Den siste metoden er dokumentundersøkelser av kvalitativ litteratur, eller som jeg har valgt å kalle det, litteraturstudie. Her måles forholdene indirekte når primærdata er umulig eller svært krevende å innhente. Formen skal brukes når en ønsker synspunkter eller tidligere forskning av et spesielt tema. Det er denne metoden jeg benytter meg av i min oppgave.³³

3.4.1 Fordeler og ulemper med metoden

Fordelen med kvalitativ metode er at man får detaljert kunnskap om de forholdene man undersøker, ved at respondentene vil ha få eller ingen begrensninger på svarene sine. Dette gjør at respondentene har mulighet til å utdype sine meninger, samt at forskeren kan komme med oppfølgingsspørsmål. Dette kan resultere i at en får forskjellige og nøyaktige besvarelser etter hva som var forventet. Ved at det skapes en relasjon mellom forsker og respondent, og det ikke finnes noen bestemte svaralternativ, fører dette til at begrepsgyldigheten vil være høy. Forskeren kan tolke respondensens svar og vil kunne registrere kroppsspråket samtidig. Dette kan være med på å hjelpe forskeren å komme "under huden" på respondentene.³⁴

Ulempen med metoden kan være at en ikke kan generalisere resultatet fra det utvalget en har gjort, og dette på grunn av at utvalget kan være lite og skjevt. Tiden det tar for å utføre en god

³³ Johannesen, Tufte & Christoffersen 2011

³⁴ Johannesen, Tufte & Christoffersen 2011

kvalitativ undersøkelse vil gjerne være på flere måneder, noe som også vil gå ut over ressursbruken. Det er denne metoden som oftest vil møte på generaliserings- og gyldighetsproblemer. Dataen som forskeren innsamler vil være ustrukturerte, noe som gjør at det vil gå med mye tid på å ordne dataen før analysedelen kan ta sted.³⁵

3.5 Metodetriangulering

En tredje type forskningsmetode som kan brukes kalles for en metodetriangulering og her kombinerer vi den kvantitative og den kvalitative forskningsmetoden sammen og bruker den som en og samme metode. I samfunnsvitenskapen går metodetrianguleringen ut på å se et fenomen eller problemstilling i fra flere perspektiver, for å samle inn og analysere data.³⁶

3.6 Litteraturstudie som metode

Definisjonen på en litteraturstudie er at man systematisk søker, kritisk gransker og deretter sammenligner litteratur innenfor et valgt tema eller en problemstilling. Det finnes ingen regler for hvor mange ulike forskningsrapporter og -artikler som skal inngå i en litteraturstudie. For å få et best mulig resultat bør en inkludere all relevant forskning innenfor området, men av praktiske og økonomiske årsaker er ikke dette alltid mulig³⁷.

Det er viktig å gjøre en kritisk vurdering av utvalgte forskningsrapporter og – artikler, med hensyn til kvalitet, resultat og overførbarhet, når man bruker litteraturstudie som metode.

3.6.1 Litteraturstudiets positive og negative sider

Det positive ved en litteraturstudie er at en gjennom artikler og forskningsrapporter forholdsvis raskt og enkelt kan finne frem til temaer som er relevante for en problemstilling. Gjennom litteraturstudier kan man tilegne seg mye kunnskap på kort tid. Dette er en klar fordel ved metoden, men på den annen side vil begrensningen i tiden man har til rådighet, og omfanget av den litteraturen som er relevant, føre til at man ikke får gjennomgå alle kilder i sin helhet. Det blir en begrensning til relevante artikler og forskningsrapporter når en velger denne metoden, noe som gjør at utvalget blir selektivt. Det selektive utvalget, og at det ikke blir gjort ny direkte forskning, vil være negative faktorer ved en litteraturstudie³⁸.

Man skal også være klar over at ikke alt som presenteres som kunnskap er like holdbart.

De ulike kildene må vurderes i forhold til kvalitet og relevans for gitt problemstilling³⁹.

³⁵ Jacobsen 2005

³⁶ Johannesen, Tufte & Christoffersen 2011

³⁷ Forsberg og Wengström, 2013

³⁸ Forsberg og Wengström, 2013

³⁹ Dalland, 2012

En litteraturstudie kan bidra til å gi ny kunnskap om en problemstilling uten at man selv gjennomfører undersøkelser og innhenter data. En ulempe ved dette er at spørsmål, og formuleringer brukt i spørsmål, kan gi avvikende svar fra det man selv ønske å få besvart.

En annen utfordring er at en litteraturstudie ikke skal fremstå som et plagiat, hvilket kan være en utfordring ettersom man i stor utstrekning baserer seg på forskningsrapporter og – artikler skrevet av andre forskere. Det er derfor svært viktig å oppgi hvilke kilder man baserer seg på ved hjelp av riktige kildehenvisninger⁴⁰.

3.6.2 Litteraturstudie og min problemstilling

Min problemstilling omhandler i hvor stor grad arbeidsinnvandring har påvirket boligprisene de siste 10 årene. Jeg har valgt å benytte meg av en litteraturstudie som metode for å kartlegge hvilken kunnskap en har om denne problemstillingen. Årsaken til dette er at mye av kunnskapen om emnet vil være omfattet av tilgjengelig forskningslitteratur. I tillegg vil mine tids- og kostnadsavgrensninger medføre at egne undersøkelser sannsynligvis ikke vil gi ny informasjon utover det en annen forskning har gjort tidligere. Samtidig åpner problemstillingen for en direkte sammenligning av statistikker for arbeidsinnvandring og boligprisutvikling. Jeg har gjort enkle utregninger i analysedelen av oppgaven for å komplementere enkelte av artiklene.

Det er skrevet noen få artikler om hvilken innvirkning arbeidsinnvandring har på norsk økonomi på kort sikt. I utlandet er det gjort flere undersøkelser som tar for seg arbeidsinnvandring og boligpriser på lengre sikt. Jeg presenterer et utvalg av disse artiklene nedenfor.

I hovedsak baseres de norske artiklene seg på kvantitative metoder med sammenligning av offisielle statistikker fra Statistisk Sentralbyrå (SSB). Tall og statistikker fra SSB som omhandler innbyggertall, inn- og utvandring og befolkningsvekst kan anses som relativt sikre, absolutte tall. SSB har publisert en egen rapport om “Utvandring fra Norge 1971-2011” hvor det fremkommer at tallene for utvandring kan være noe usikre⁴¹. I og med at det også er en viss usikkerhet rundt innvandringstallene, kan en ikke si med sikkerhet hvor stort avvik det er fra den reelle befolkningen i Norge fordi disse avvikene kan oppveie for hverandre. Jeg kan trolig anta her at dette avviket er lite og også lite relevant for boligutbyggere som forholder seg til etterspørselen i sitt marked.

⁴⁰ Dalland. 2012

⁴¹ https://www.ssb.no/befolkning/artikler-og-publikasjoner/_attachment/133741?_ts=140952ed0c0

Kapittel 4

ANALYSE

I dette kapittelet vil jeg fokusere på klasse 1- artiklene. Det refereres til klasse 2- artiklene der det er naturlig og relevant. Første del av analysen fokuserer på artikler som tar for seg boligprisendringer i Norge på kort sikt, mens siste del av analysen fokuserer på artikler som tar for seg langsiktige boligprisendringer som følge av innvandringen i markeder i andre land.

4.1 Kortsiktig påvirkning på boligprisene

Den mest nærliggende artikkelen er “Innvandring og boligpriser i Norge”, skrevet av Einar W. Nordbø. Jeg gjengir først Nordbøs egen oppsummering av artikkelen. Deretter viser jeg en forenklet utregning basert på hans resultater for, om mulig, å finne hvilken påvirkning innvandring kan ha på boligprisene på lang sikt. Til slutt sammenlignes dette med den årlige reelle økningen i boligprisene i perioden f.o.m 2004 t.o.m 2013.

Nordbø oppsummerer sin artikkel slik:

“Det er grunn til å tro at innvandring på kort sikt vil bidra til høyere boligpriser. Det tar tid å øke det samlede tilbudet av boliger, men innvandrerne vil ha behov for et sted å bo fra første dag. Flere internasjonale studier har også identifisert en positiv effekt på boligprisene av innvandring. Det å finne årsakssammenhengen mellom innvandring og boligpriser i en empirisk studie er imidlertid krevende. En av grunnene er at de forholdene som medvirker til at innvandrerne flytter til et land eller en region også kan påvirke boligprisene.

Når det kontrolleres for øvrig befolkningsutvikling og utviklingen i arbeidsledigheten, øker boligprisene i et område i Norge med rundt 3 prosent når innvandrerbefolkningen øker med 1 prosent av den opprinnelige befolkningen. Dette er på linje med resultatene i flere av de utenlandske studiene. Når det også kontrolleres for inntektsutviklingen per innbygger blir imidlertid effekten av innvandring mindre tydelig.

Det kan imidlertid fortsatt være forhold som både påvirker boligprisene og innvandringen, men som ikke fanges opp av de inkluderte forklaringsvariablene. Dette

problemet er forsøkt løst ved å bruke en såkalt instrumentvariabel⁴², etter mønster fra de utenlandske studiene.

Men denne metoden gir ikke entydige svar, og det kan dessuten diskuteres om den aktuelle variabelen (*min anmerkning: Boligprisen*) er et gyldig instrument under norske forhold. Det er derfor ikke grunnlag for å si at innvandringen i seg selv har trukket opp boligprisene i Norge.”

I artikkelen blir det gjort tre ulike regresjonsanalyser. I den tredje regresjonsanalysen benytter Nordbø en konstruert instrumentvariabel (*min anmerkning: konstruert instrumentvariabel for innvandringen*) basert på “innvandreres tendens til å bosette seg nær innvandrere fra hjemlandet” for å fremskrive innvandringens fordeling på ulike geografiske områder. Nordbø kommenterer selv at det er tvilsomt at den konstruerte variabelen er et gyldig instrument. Hvorvidt resultatene er statistisk signifikante, avhenger av hvilken estimeringsperiode man legger til grunn. Jeg vil derfor fokusere på de to første analysene.

Den første regresjonsanalysen gir sammenlignbare tall for hvor stor innvirkning en økning i innvandringen vil ha på boligprisene, men det tas ikke høyde for inntektsutviklingen i denne regresjonen. Årsaken til at Nordbø velger å vise denne første regresjonsanalysen begrunnes med at flere av de internasjonale studiene heller ikke har kontrollert direkte for inntektsutviklingen. Resultatene viser at når innvandrerbefolkningen øker med 1 prosentenheter som andel av den samlede befolkningen i et område øker boligprisene med 2,63 prosent.

Deretter gjennomfører Nordbø en regresjon der det også tas høyde for innvandrers opprinnelsesland. Denne analysen er mer interessant for min oppgave, fordi den fokuserer på innvandrere fra EU/EØS. Dette er innvandrere som i større grad enn andre oppgir arbeid som innvandringsgrunn⁴³. Her er resultatet at når innvandrerbefolkningen øker med 1 prosentenheter som andel av den samlede befolkningen, stiger boligprisene med 3,83 prosent.

⁴² Instrumentvariabel er en variabel som det finnes data for, og som er høyt korrelert med den variabelen en egentlig vil måle.

⁴³ SSB: 5.051.000

Innvandrere og norskfødte med innvandrerforeldre				
	Antall	Endring i % fra året før	Endring i % fra 10 år før	År
Personer med innvandrerbakgrunn i alt	710 464	8	120	2013
EU/EØS, USA, Canada, Australia og New Zealand	302 507	11	166	2013
Asia, Afrika, Latin-Amerika, Oseania unntatt Australia og New Zealand, og Europa utenom EU/EØS	407 957	7	95	2013
Innvandrere i alt	593 107	9	120	2013
EU/EØS, USA, Canada, Australia og New Zealand	281 936	11	165	2013
Asia, Afrika, Latin-Amerika, Oseania unntatt Australia og New Zealand, og Europa utenom EU/EØS	311 171	7	91	2013
Norskfødte med innvandrerforeldre i alt	117 134	8	118	2013
EU/EØS, USA, Canada, Australia og New Zealand	20 447	18	180	2013
Asia, Afrika, Latin-Amerika, Oseania unntatt Australia og New Zealand, og Europa utenom EU/EØS	96 687	6	108	2013

Kilde: SSB⁴⁴

Ut fra tabellen har jeg beregnet at det var 322.938 personer med innvandrerbakgrunn for 10 år siden (2004). Dette utgjorde 7,1 prosent av Norges samlede befolkning⁴⁵. I 2013 har antallet økt til 710.464 personer, eller 14,1 prosent av den samlede befolkningen. En økning på 7,0 prosentenheter.

Med utgangspunkt i den første regresjonsanalysen, som ikke tar høyde for innvandrernes opprinnelsesland, kan jeg gjennomføre følgende beregning:

$$7,0 \cdot 2,63 \% = 18,4 \%$$

Beregningen viser at boligprisene har økt med 18,4 prosent de siste 10 årene som følge av økningen i andelen av befolkning med innvandringsbakgrunn. Dette utgjør 83,8 prosent av den samlede boligprisveksten i denne perioden⁴⁶.

Tabellen grupperer innvandrerne på grunnlag av opprinnelsesland. Den gir gode tall for innvandrere med bakgrunn fra EU/EØS, USA, Canada, Australia og New Zealand. Her finner jeg det rimelig å påstå at dette er en gruppe innvandrere som i større grad enn andre oppgir arbeid som innvandringsgrunn. En tilsvarende utregning for denne innvandrergruppens andel av den samlede befolkningen, viser at den har økt fra 113.724 personer (2,5 prosent) til 302.507 personer (6,0 prosent), eller med 3,5 prosentenheter de siste 10 årene.

Med utgangspunkt i den siste regresjonsanalysen, som tar høyde for innvandrernes opprinnelsesland, kan jeg her gjennomføre en ny beregning.

$$3,5 \cdot 3,83 \% = 13,4\%$$

⁴⁴ <http://www.ssb.no/innvandring-og-innvandrere/nokkeltall/innvandring-og-innvandrere>

⁴⁵ SSB: 4.552.252

⁴⁶ ((31352,28 kr pr kvm - 17052,02 kr pr kvm) / 17052,02 kr pr kvm * 100 %)

Beregningen viser at boligprisene har økt med 13,4 prosent av de siste 10 årene som følge av økningen i andelen av befolkning med innvandringsbakgrunn og som oppgir arbeid som innvandringsgrunn.

Det har vært en reell økning i boligprisene på 80,8 prosent i perioden 2004-2013⁴⁷. Samlet indikerer dette at arbeidsinnvandringen har bidratt til 16,6 prosent av boligprisveksten de siste 10 årene når det ikke tas høyde for inntektsutviklingen i samme periode.

Jeg gjengir deler av Nordbøs oppsummering i artikkelen “arbeidsinnvandring og lønn” slik:

“I denne kommentaren har vi sett nærmere på hvilken betydning den økte tilgangen på utenlandsk arbeidskraft har hatt for lønnsutviklingen i Norge. De utenlandske arbeiderne er klart overrepresentert i enkelte næringer, og lønnsutviklingene i flere av disse næringene har vært lavere enn i økonomien for øvrig siden EU-utvidelsen i 2004. Forskjellene i lønnsutviklingen er forenlig med at den økte tilgangen på utenlandsk arbeidskraft har virket dempende på lønnsveksten, men det kan synes som om utslagene i lønnsveksten var størst i de første årene etter EU-utvidelsen. Samtidig gir ikke enkle figur- og gjennomsnittsbetraktninger grunnlag for å trekke klare konklusjoner om arbeidsinnvandringens betydning for utviklingen i lønningene. Denne enkle analysen har imidlertid ikke svekket hypotesen om at den økte tilgangen på utenlandsk arbeidskraft har bidratt til å dempe lønnsveksten i Norge.”

Jeg mener denne artikkelen er viktig for å forstå at en dempet lønnsutvikling har påvirkning på boligprisene, og reduserer boligprisveksten.

Den andre regresjonsanalysen i “Innvandring og boligpriser i Norge” tar høyde for inntektsutviklingen i regresjonen. Resultatene viser at når innvandrerbefolkningen øker med 1 prosentenheter som andel av den samlede befolkningen, stiger boligprisene med 2,0 prosent når man ikke tar hensyn til innvandrernes opprinnelsesland. Resultatet er innenfor et 5 prosent - signifikansnivå.

På grunnlag av disse funnene har jeg gjort følgende utregning:

⁴⁷

<https://www.ssb.no/statistikkbanken/selectvarval/Define.asp?subjectcode=&ProductId=&MainTable=NyBoligindeks3&nvl=&PLanguage=0&nyTmpVar=true&CMSSubjectArea=priser-og-prisindekser&KortNavnWeb=bpi&StatVariant=&checked=true>

$$7,0 \cdot 2,0 \% = 14 \%$$

Beregningen viser at boligprisene har økt med 14 prosent de siste 10 årene som følge av økningen i andelen av befolkning med innvandringsbakgrunn, når man tar hensyn til innvandringens innvirkning på lønnsnivået.

Det utføres også her en regresjonsanalyse som tar høyde for innvandrers opprinnelsesland. Av samme årsak som tidligere er dette resultatet mer interessant for meg. Denne regresjonen viser at når innvandrerbefolkningen øker med 1 prosentenhet som andel av den samlede befolkningen, stiger boligprisene med 1,35 prosent. Men her er resultatet ikke lenger statistisk signifikant og jeg vil derfor ikke regne videre på dette grunnlaget.

Ovenfor har jeg gjort noen grove utregninger basert på Nordbøs regresjonsanalyser samt tall og statistikker hentet fra SSB, for å finne arbeidsinnvandringens påvirkning på boligprisveksten i løpet av en 10-årsperiode. Jeg må presisere at det ikke var Nordbøs intensjon å gjøre slike beregninger basert på sine tall. Jeg har i størst mulig grad forsøkt å finne data for de samme 10-årsperiodene. Det kan likevel være forskyvning mellom tidsintervallene, noe som kan påvirke mine beregninger.

I “Møte mellom internasjonalt arbeidsmarked og nasjonalt boligmarked” skriver Susanne Søholt, Anne Mette Ødegård, Brit Lynnebakke og Line Eldring i sammendraget at;

“arbeidsinnvandrere gjerne kjøper hus med oppussingsbehov i mindre attraktive områder i kommunene eller omlandet. De er generelt mindre opptatt av standard enn nordmenn ved kjøp. En typisk boligkarriere for arbeidsinnvandrere er at de går fra midlertidige og lite tilfredsstillende boforhold til mer stabile forhold etter som tiden går. Hvordan boligsituasjonen utvikler seg, og hvor lang tid det tar, avhenger likevel av den enkeltes posisjon i arbeidsmarkedet og egne forestillinger om hvor lenge oppholdet skal vare.(...) Kjøp av egen bolig er ofte i forbindelse med familiegjenforening.”

Videre skriver forfatterne at arbeidsinnvandrere må overvinne en rekke ulike utfordringer og hindringer ved de ulike måtene å bo på. De poengterer at arbeidsinnvandrere som ønsker å kjøpe ny bolig blant annet må forstå norsk språk, en må ha fast ansettelse, tilstrekkelig inntekt og oppfylle krav til egenkapital for å få lån i banken.

4.1.1 Delkonklusjon

De forskningsartiklene jeg har presentert over, omhandler norske forhold på kort sikt.

I Nordbøs artikkel “Innvandring og boligpriser i Norge” konkluderes det med at det er en positiv sammenheng mellom arbeidsinnvandring og boligprisutvikling, men når en inkluderer arbeidsinnvandringens dempende effekt på lønnsutviklingen i den økonometriske modellen er ikke sammenhengen lenger statistisk signifikant. En kan dermed ikke påstå at arbeidsinnvandring i seg selv bidrar til økte boligpriser på kort sikt.

Dette samsvarer også med funnene som er belyst i artikkelen “Møte mellom internasjonalt arbeidsmarked og nasjonalt boligmarked” (Søholt, Ødegård, Lynnebakke og Eldring 2012), hvor det fremkommer at arbeidsinnvandrers etterspørsel etter bolig på kort sikt avviker fra nordmenns. De to artiklene er metodisk ulike, men får likevel et likt resultat. Denne metodetrianguleringen bidrar sterkt til å kartlegge hvilken påvirkning arbeidsinnvandringen har på boligprisene på kort sikt.

I utgangspunktet kan det se ut som at utdraget fra de ulike forskningsrapportene leder i retning av at arbeidsinnvandringens innvirkning på boligprisene er mindre og dermed avviker fra markedsøkonomisk teori og at en rask økning i etterspørselen etter et gode fører til et positivt skifte i etterspørselskurven og dermed høyere priser på kort sikt.

En skal likevel ikke glemme at befolkningsøkning kun er én av flere faktorer som påvirker etterspørselen etter boliger. Det kan også være slik at en rekke faktorer i en ekspanderende økonomi fører både til økt arbeidsinnvandring og boligprisvekst samtidig.

4.2 Langsiktig påvirkning på boligprisene

Når det gjelder arbeidsinnvandringens påvirkning på boligprisutviklingen på lang sikt, finner vi ikke forskningsrapporter eller -artikler som omhandler norske forhold. Dette skyldes at en i Norge i 2014 kun har 10-års erfaring med stor arbeidsinnvandring. I andre land, som har lengre og bredere erfaring med arbeidsinnvandring, er det gjennomført flere ulike forskningsrapporter som tar for seg min problemstilling.

I utgangspunktet er jeg åpen for at erfaringer og funn gjort i andre land, kan være anvendelige også under norske forhold. Jeg ønsker likevel å ha en kritisk tilnærming. Nedenfor fortsetter min analyse med utgangspunkt i de funn som er fremkommet gjennom utvalget av utenlandske rapporter.

Jeg har oversatt deler av konklusjonen fra “Effects of immigration on house prices in Canada”(Akabi og Aydede (2012)):

I løpet av perioden 2001-2006 bosatte ca. 1,1 millioner nye innvandrere seg i Canada. Som en følge av dette økte den totale innvandrerbefolkningen i landet med 13,6 prosent. Innvandrere er potensielle boligkjøpere. Statistikken viser at det var en økning i andelen av befolkningen, både innvandrere og canadiere, som eier egen bolig i samme periode. Det er rimelig å anta at en endring i boligpriser gjenspeiler en tilsvarende endring i etterspørselen etter boliger⁴⁸. Resultatet fra denne undersøkelsen viser imidlertid at boligprisene maksimalt steg med mellom 0,10 og 0,12 prosent i løpet av den 5-årige perioden som følge av innvandring, og at det bare er de som innvandret for mer enn 10 år siden som faktisk påvirker boligprisene i større grad.

*(Min anmerkning: Den totale gjennomsnittlige boligprisen i Canada perioden fra 2001 til 2006 var fra 205 174 kanadiske dollar for en bolig til 280 740 kanadiske dollar for en bolig. Dette er en økning på 36,8 prosent.)*⁴⁹

Med tanke på hvilken effekt innvandring har på økonomiske og andre sosiale forhold for den øvrige befolkningen, kan man tolke resultatet i artikkelen på to måter: For det første indikerer resultatet at innvandring ikke har en negativ konsekvens for førstegangs boligkjøpere gjennom økte boligpriser. For det andre indikerer resultatet at innvandring heller ikke tilfører de som allerede eier en bolig økt kapital gjennom økte boligpriser. Økte boligpriser kan også skape en multiplikatoreffekt i økonomien gjennom økt forbruk, sysselsetting og inntekter til husholdningene.

Andre positive ringvirkninger som assosieres med det å eie egen bolig er mer lovlige nabolag, barn av huseiere gjør det bedre i skolen og befolkningen er mer involvert i sitt lokalsamfunn/-demokrati. Det ser også ut til at huseiere, som er forpliktet til å betale sine huslån, er flinkere enn andre (leietakere) til å spare.

⁴⁸ Henviser til den relativt korte perioden 2001-2006.

⁴⁹ <http://books.google.no/books?id=R15wtHj936QC&pg=PA817&clpg=PA817&dq=housing+price+growth+from+2001-2006+canada&source=bl&ots=L1PZOJfaiV&sig=7-K-pmtpFCit7sNWeN-N3RJfge0&hl=nn&sa=X&ei=cidiU4rTC8nfPZaAgeAN&ved=0CDAQ6AEwAQ#v=onepage&q=housing%20price%20growth%20from%202001-2006%20canada&f=false>

Jeg har oversatt deler av konklusjonen fra “Housing Markets and Migration – evidence from New Zealand” av Steven Stillman og David C. Maré (2008):

Artikkelen bruker offisielle befolkningsdata, boligpris- og husleiestatistikker for årene 1986, 1991, 1996, 2001 og 2006. I denne analysen fokuseres det på sammenhenger mellom endringer i befolkningen og endringer i boligpriser innenfor samme geografiske område i de ulike 5-årsperiodene. Dette fokuset gjør det mulig å ta hensyn til, og å eliminere, tidsuavhengige, ikke-observerbare karakteristika ved de ulike områdene som enten fører til innflytting eller utflytting, og dermed forskjeller i boligpriser mellom geografiske områder⁵⁰.

I områder med relativ rask befolkningsvekst over en 5-års-periode, erfarer en gjerne en relativ stor økning i boligprisene. En én prosent økning i befolkningen i et område fører gjerne til at boligprisene er mellom 0,20 og 0,50 prosent høyere enn i andre sammenlignbare områder. Selv om inn- og utvandring i stor grad bidrar til endringer i befolkningsstørrelse og -sammensetning, kan ikke forskerne påvise at høy innvandring av utenlands fødte i et område fører til en økning i boligprisene, selv om det ser ut for å være en sterk korrelasjon mellom innvandring/befolkningsøkning og boligpriser, landet sett under ett på lang sikt.

(Min anmerkning: Dette kan skyldes at den interne mobiliteten av personer/arbeidskraft er meget stor, slik at store prisøkninger i ett område blir utjevnet ved at folk flytter til billigere områder en et annet sted i landet. Det er mye mer begrenset internasjonal mobilitet av personer/arbeidskraft. Høy boligprisvekst i Norge får mindre konsekvenser for migrasjon/boligpriser i andre land.)

På den annen side er det også en sterk korrelasjon mellom tilflytting av New Zealendere som tidligere har bodd utenlands til et område og en økning i boligprisene i samme område.

En én prosent økning i befolkningen som følge av returnerende kiwier⁵¹ gir fra 6 til 9 prosent økning i boligprisene fra perioden 1996 til 2006. Disse funnene var gyldige også når en brukte instrumentvariabler for å ta høyde for at enkelte begrunner sitt valg, for å bo i et bestemt område nettopp på grunn av en forventet økning i boligprisene.

⁵⁰ Focusing on changes allows us to control for time-invariant unobservable characteristics of local areas that either attract or repel individuals and lead to differential costs of housing.

⁵¹ Personer født i New Zealand

Som en oppsummering stiller forskerne seg tvilende til om den sterke korrelasjonen mellom innvandring og stigende boligpriser over tid, nasjonen sett under ett, er riktig. Årsaken til dette er at en ikke finner tilsvarende sammenhenger for kortere tidsperioder når man tar hensyn til andre faktorer i markedet. Dette avviket antyder at sammenhengen en ser på nasjonalt nivå, på lang sikt, kan skyldes en rekke andre faktorer i økonomien som fører til både økt innvandring og økte boligpriser. En skal likevel være klar over at forskernes estimater kan undervurdere hvilken effekt endringer i befolkningsmengden har på boligprisene i *alle* geografiske områder, som en følge av en utjevningseffekt mellom de ulike tidsperiodene. Det at en faktisk finner en positiv sammenheng mellom befolkningsendringer og boligpriser for alle geografiske områder, antyder at metoden en bruker i denne forskningsrapporten gir troverdige resultater om hvilken påvirkning innvandring har på boligprisene i New Zealand.

4.2.1 Delkonklusjon

Disse to artiklene er hentet fra ulike publikasjoner og omhandler to ulike nasjoner i ulike verdensdeler.

Artikkelen fra New Zealand gir et inntrykk av at det kan være en annen, og mer omfangsrik, tradisjon for både inn- og utflytting av Kiwier enn det vi har i Norge. Forskerne tar høyde for effekter dette har på boligprisene i enkeltområder.

Canada er i utstrekning og folketall en mye større nasjon enn Norge. Forskerne gjør en rekke forutsetninger for sine regresjonsanalyser for å redusere effekten av andre variabler enn innvandring på boligprisene. Dette gjør at en med større trygghet kan overføre resultatet til norske forhold.

Begge forskningsrapportene baserer seg hovedsakelig på sammenligning av endring i innvandring og boligpriser i løpet av femårs-perioder. Den canadiske rapporten dekker kun perioden 1996-2006, mens rapporten fra New Zealand tar for seg perioden 1986-2006.

Generelt sett konkluderer begge rapportene med at innvandring ikke påvirker boligprisene på kort sikt. På lengre sikt konkluderes det med at innvandring har en prisdrivende effekt, men det er uenighet om hvor stor denne effekten er. Fra canadisk side hevdes det at boligprisene er 0,10 – 0,12 prosent høyere med innvandring, enn de ellers ville ha vært. Når det gjelder

rapporten fra New Zealand hevdes det at boligprisene er 0,20 – 0,50 prosent høyere som en følge av innvandring⁵².

Det er uklart hva som er årsaken til de relativt store forskjellene i innvandringens påvirkning på boligprisene på lang sikt. Jeg kan likevel på bakgrunn av disse tallene del konkludere med at den langsiktige påvirkningen på boligprisene som følge av innvandring er 0,10 – 0,50 prosent ved en langsiktig periode på henholdsvis 10 år.

I de utenlandske studiene over fremkommer det små, men signifikante verdier, som viser en økning i boligprisene som følge av innvandring på lang sikt. Dette er i samsvar med økonomisk teori om langsiktig tilpasning.

Rapporten fra New Zealand gir, så langt jeg kan se, ingen direkte kommentar til sammenhengen mellom resultatet og økonomisk teori. I avsluttende forslag til videre forskning antydes det likevel at dersom det er en sammenheng mellom befolkningsendringer og boligpriser, vil påvirkningen på boligprisene være større i områder med et relativt uelastisk tilbud av boliger på kort sikt. Det fremholdes også at ettersom befolkningsendringer kan være forskjellig fra et år til et annet, og at de boliger som blir bygget blir værende i markedet, kan tilbudet av boliger være mer elastisk på lengre sikt.

Når det gjelder rapporten fra Canada, skriver forfatterne at analysen er basert på grunnleggende økonomisk teori hvor prisen blir satt der tilbud og etterspørsel møtes. Likevel konkluderes det med at de som innvandrer i dag ikke har noen påvirkning på boligprisene, mens på lengre sikt (10 år) vil påvirkningen være svak. Dette avviker fra den kortsiktige økonomiske teori og modell som blir presentert innledningsvis i denne bacheloroppgaven.

I “Immigration and House Prices in The UK” kommenterer Så artiklene fra Canada og New Zealand. Vi har oversatt denne på følgende vis:

“Disse to rapportene bruker befolkningsdata og undersøker (innvandringens) innvirkning på lang sikt. Ettersom det er sannsynlig at boligtilbudet vil være mer elastisk på lang sikt, er det ingen overraskelse at innvandringen vil ha en mindre påvirkning på bolig- og utleiepriser når man sammenligner data med 5 års mellomrom heller enn data med 1 års mellomrom.”

⁵² Begge som en følge av en 1 prosent økning i befolkningen.

Med denne innvendingen understreker Sá at en ikke vil fange opp de kortsiktige effektene av innvandringen når en sammenligner data med 5 års mellomrom. Dette er et viktig poeng; En rask befolkningsendring fra ett år til ett annet, og hvilken påvirkning denne har på boligprisene på kort sikt, vil ikke fremkomme klart når en baserer seg på 5-årige befolkningsdata slik en har gjort i rapportene fra Canada og New Zealand.

4.3 Regresjonsanalyse

En lineær regresjonsanalyse er en generell statistisk teknikk som brukes for å finne sammenhengen mellom variabler. Dette er en kvantitativ analyseteknikk der en legger til grunn at en eller flere variabler (kalt forklaringsvariabler eller uavhengige variabler) påvirker en annen variabel (kalt respons variabelen eller avhengige variablene). En antar også at sammenhengen mellom hver av de forklaringsvariablene og respons variabelen er lineær, det vil si at en marginal økning i en av de uavhengige variablene, gir den samme endringen i respons variabelen uavhengig av størrelsen på forklaringsvariabelen. Det legges til grunn at det ikke er en eksakt, lineær sammenheng mellom de uavhengige variablene og den avhengige variabelen, men at det på grunn av måle- eller utvalgsfeil er noe variasjon i det lineære forholdet. Disse måle- og utvalgsfeilene antar jeg er standard normalfordelte rundt den korrekte regresjonslinjen.

I min analyse bruker jeg multipleregresjon, det vil si at jeg har mer enn én forklaringsvariabel. Ved denne analysen vil jeg forsøke å finne ut om det er en sammenheng mellom den avhengige variabelen, som er boligprisen, og de uavhengige variablene jeg har tatt med som er arbeidsinnvandring, befolkning – og lønnsvekst.

Den matematiske formelen for en lineær/multipleregresjonsanalyse med k som forklaringsvariabel blir beskrevet på følgende måte;⁵³

$$y = \alpha + \beta_1 x_1 + \beta_2 x_2 + \dots + \beta_k x_k + e \quad e \sim N(0, \sigma_e^2)$$

I mitt tilfelle der jeg har 3 forklaringsvariabler vil formelen se slik ut;

$$y = \alpha + \beta_1 x_1 + \beta_2 x_2 + \beta_3 x_3 + e \quad e \sim N(0, \sigma_e^2)$$

⁵³ Wenstøp 2006

Dataene som blir brukt i min regresjonsanalyse er funnet ved søk på Statistisk sentralbyrå og Norges eiendomsmeglerforbunds boligprisstatistikk. Utgangspunktet for min problemstilling er å se om, og i hvilken grad, den store arbeidsinnvandringen de 10 siste årene har påvirket boligprisene i Norge. Jeg har da brukt årene fra f.o.m 2003 t.o.m 2012.

Min fremgangsmåte er at jeg først har funnet verdiene til gjennomsnittlig årlig boligpris pr kvadratmeter, og gjennomsnittlig lønnsvekst pr måned i kroner. Deretter har jeg beregnet om dette til årlige, prosentvise endringer. Tilsvarende har jeg innhentet tall over registrerte arbeidsinnvandrere og totalbefolkningen i samme periode og regnet om til de årlige, prosentvise endringer. År 2002 er brukt som startåret for disse utregningene.

ÅR	Arb.innvandring i prosent	Arb.innvandring i antall	Boligprisendring i prosent	Boligpris pr kvm i kr
2002		2706		14906.14 kr
2003	-12.08%	2379	1.84 %	15181.71 kr
2004	70.78%	4063	12.31 %	17052.07 kr
2005	58.33%	6433	9.12 %	18607.40 kr
2006	83.08%	11778	15.25 %	21445.27 kr
2007	81.15%	21337	11.21 %	23851.26 kr
2008	8.75%	23205	-4.21 %	22846.05 kr
2009	-29.85%	16278	2.69 %	23461.55 kr
2010	45.53%	23690	8.29 %	25406.56 kr
2011	12.75%	26712	9.03 %	27701.07 kr
2012	-4.43%	25528	7.70 %	29834.38 kr

ÅR	Befolkningsvekst i prosent	Befolkningen i antall	Lønnsvekst i prosent	Lønnsvekst i mnd kr
2002		4524066		27232 kr
2003	0.62%	4552252	3.26%	28120 kr
2004	0.55%	4577457	3.55%	29120 kr
2005	0.63%	4606363	3.45%	30127 kr
2006	0.73%	4640219	4.75%	31559 kr
2007	0.88%	4681134	5.81%	33394 kr
2008	1.19%	4737171	6.00%	35400 kr
2009	1.31%	4799252	3.38%	36600 kr
2010	1.22%	4858199	4.09%	38100 kr
2011	1.27%	4920305	3.93%	39600 kr
2012	1.33%	4985870	3.53%	41000 kr

54

⁵⁴ Egne utregninger

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.912 ^a	.831	.746	.02881

a. Predictors: (Constant), Lønnsvekst, Befolkningsvekst, Arb. innvandring

b. Dependent Variable: Boligpris

ANOVA^a

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	.024	3	.008	9.833	.010 ^b
	Residual	.005	6	.001		
	Total	.029	9			

a. Dependent Variable: Boligpris

b. Predictors: (Constant), Lønnsvekst, Befolkningsvekst, Arb.innvandring

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	95,0% Confidence Interval for B	
		B	Std. Error	Beta			Lower Bound	Upper Bound
1	(Constant)	.050	.053		.933	.387	-.081	.180
	Arb.innvandring	.199	.041	1.364	4.870	.003	.099	.299
	Befolkningsvekst	10.830	4.684	.613	2.312	.060	-.630	22.291
	Lønnsvekst	-3.554	1.135	-.628	-3.130	.020	-6.333	-.776

a. Dependent Variable: Boligpris

Coefficient Correlations^a

Model			Lønnsvekst	Befolkningsvekst	Arb. innvandring
1	Correlations	Lønnsvekst	1.000	-.463	-.544
		Befolkningsvekst	-.463	1.000	.772
		Arb.innvandring	-.544	.772	1.000
	Covariances	Lønnsvekst	1.289	-2.461	-.025
		Befolkningsvekst	-2.461	21.936	.148
		Arb.innvandring	-.025	.148	.002

a. Dependent Variable: Boligpris

Residuals Statistics^a

	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation	N
Predicted Value	-.0173	.1271	.0732	.05215	10
Residual	-.04418	.02718	.00000	.02352	10
Std. Predicted Value	-1.736	1.033	.000	1.000	10
Std. Residual	-1.534	.944	.000	.816	10

a. Dependent Variable: Boligpris

4.3.1 De mest sentrale verdiene og deres betydning

Sig. Står for signifikanssannsynlighet. Signifikanssannsynlighet forklarer hvor stor sannsynligheten det er for at vi får de oppgitte beta-koeffisientene i utvalget, eller en enda mer ekstern verdi, hvis populasjonen ikke er noen sammenheng mellom den aktuelle forklaringsvariabelen og den avhengige variabelen. Dersom denne sannsynligheten er mindre enn på forhånd et angitt nivå (jeg har valgt et signifikansnivå på 5 prosent), så forkaster jeg hypotesen om at det ikke er noen sammenheng mellom den aktuelle forklaringsvariabelen og boligprisutviklingen (nullhypotesen). Jeg kan da konkludere med at det på 5 prosentnivået er en sammenheng mellom den aktuelle forklaringsvariabelen og boligprisutviklingen. Om testen ikke er streng, betyr det at vi kan godta et signifikansnivå på 0,10 (10 prosent). En må avgjøre hvilket nivå en skal forkaste eller beholde. Min regresjonsanalyse er streng og da godtar jeg et signifikansnivå som er på 0,05 eller under.

I mitt eksempel så har Sig. en verdi på 0,003, 0,060 og 0,020. Dette betyr altså at det er en sjanse på under 3/1000, 60/1000 og 20/1000 for at vi ved ren tilfeldighet skulle få en like sterk sammenheng som jeg har funnet frem til.

Her viser det seg at to av mine sammenhenger, arbeidsinnvandring og lønnsvekst, har en signifikanssannsynlighet på henholdsvis 0,003 og 0,020. Her er derfor signifikanssannsynligheten lavere enn det forhåndsbestemte signifikansnivået og jeg kan på 5 prosentnivået konkludere med at det er en positiv sammenheng mellom arbeidsinnvandring og boligvekst og en negativ sammenheng mellom lønnsvekst og boligprisvekst. Den tredje variabelen, befolkningsvekst, har en signifikanssannsynlighet på 6 prosent, noe som innebærer at jeg på 5 prosent nivået ikke kan forkaste hypotesen om at det ikke er noen sammenheng mellom befolkningsvekst og boligprisvekst.

Ustandardized Coefficient Beta. Forteller oss hvor mye en enhets økning i en av forklaringsvariablene holdes uendret, vil gi av endring i den avhengige variabelen. Analysen viser at en økning i arbeidsinnvandringen med 1 prosent i gjennomsnitt pr år vil gi en økning i boligprisene med 0,19 prosent i gjennomsnitt når befolkningen og lønnsveksten holdes uendret.

Adjusted R Square. Ligger på 76,4 prosent. Dette innebærer om lag $\frac{3}{4}$ - deler av endringen i Y (boligprisen) kan forklares av alle de uavhengige variablene til sammen. Det er flere ting som kan påvirke boligprisen, men 76,4 prosent av de endringene vi finner i boligprisene kan

vi spore tilbake til de uavhengige variablene. Når tallet er veldig lavt så vil dette bety at analysen ikke har en god forklaringskraft, på andre siden nå en har et stort tall så kan dette bety at jeg har funnet veldig gode uavhengige variabler som måler mye av de endringene jeg har på den avhengige variabelen.

Kapittel 5

OPPSUMMERING OG KONKLUSJON

I de første artiklene som omhandler norske forhold på kort sikt, konkluderes det med at det kan være en positiv sammenheng mellom arbeidsinnvandring og boligprisutvikling, men sammenhengen er ikke statistisk signifikant. De 10 artiklene jeg har basert bacheloroppgaven på er metodisk ulike, men jeg får likevel et likt resultat. Denne metodetrianguleringen bidrar sterkt til å klarlegge hvilken påvirkning arbeidsinnvandringen har på boligprisene på kort sikt, og at arbeidsinnvandring i seg selv bidrar til økte boligpriser på kort sikt. I tillegg konkluderer også de utenlandske rapportene med at innvandring ikke påvirker boligprisene på kort sikt, og denne konklusjonen kan skyldes valg av datagrunnlag.

På lengre sikt konkluderer de utenlandske rapportene med at innvandring har en prisdrivende effekt, men det er uenighet om hvor stor denne effekten er. Hva som er årsaken til de relativt store forskjellene i innvandringens påvirkning på boligprisene på lang sikt, er uklart for meg. Jeg kan likevel på bakgrunn av tallene rapportene gir, konkludere med at den langsiktige påvirkningen på boligprisene som følge av innvandring er 0,10 – 0,50 prosent.

Resultatene i regresjonsanalysen gir støtte til den foreliggende forskningen samt samfunnsøkonomisk teori. Jeg finner at den langsiktige påvirkningen på boligprisene som følge av arbeidsinnvandring i Norge er på 0,20 prosent, og med dette resultatet kan jeg utføre noen beregninger. F.o.m år 2002 t.o.m år 2012 ser vi at Norge hadde en økning i den samlede boligprisveksten på 96,5 prosent.⁵⁵ Om alle andre variabler enn arbeidsinnvandring hadde vært konstante i denne 10-års-perioden, ville den isolerte effekten av arbeidsinnvandringen hatt en økning på 2,0 prosent.⁵⁶ Når jeg dividerer de to foregående økningene på hverandre, finner jeg hvor stor prosentandel boligprisveksten er. I følge mine beregninger, ut i fra de 10 siste årene, så skyldes 2,1 prosent av boligprisveksten en økt arbeidsinnvandring⁵⁷. Dette gir ytterligere støtte til min oppgave da denne verdien er innenfor det som går igjen, både i foreliggende forskningsrapporter og funnene i regresjonsanalysen.

⁵⁵ $((29\,834,38 \text{ kr pr kvm} - 15\,181,71 \text{ kr pr kvm}) / 15\,181,71 \text{ kr pr kvm} * 100 \%)$ (Jfr. Fotnote: 52)

⁵⁶ $15\,181,71 \text{ kr pr kvm} \cdot 1,002^{10} = 2,0 \%$

⁵⁷ $\frac{2,0\%}{96,5\%} = 2,1 \%$

Formålet med bacheloroppgaven var å besvare “I hvilken grad har den store arbeidsinnvandringen de 10 siste årene påvirket boligprisene i Norge”. På grunnlag av min analyse av forskningsrapporter og egen regresjonsanalyse, kan jeg konkludere med at arbeidsinnvandringen de 10 siste årene kun i liten grad har påvirket boligprisene i Norge.

Kapittel 6

REFERANSER

Artikler:

“Innvandring og boligpriser i Norge” av Einar W. Nordbø,
Staff memo nr. 8/2013, Norges Bank.

“Hva driver boligprisene?” av Dag Henning Jacobsen og Bjørn E. Naug.
Penger og Kreditt nr. 4/2004, Norges Bank.

“Arbeidsinnvandring og lønn” av Einar W. Nordbø,
Staff memo nr. 5/2013, Norges Bank.

“Effects of immigration on house prices in Canada” av Ather H Akabi og Yigit Aydede.
Department of Economics, Saint Mary’s University, Halifax, Nova Scotia, Canada.

“Housing Markets and Migration: Evidence from New Zealand” av Steven Stillman og
David C. Maré. Motu Working Paper, Motu Economic and Public Policy Research, april 2008.

“Immigration an House Prices in the UK” av Filipa Sá. Trinity College, University of
Cambridge and IZA. Discussion Paper No. 5893, juli 2011.

“Modeling the Housing Market in OECD Countries” av Philip Arestis og Ana Rosa González.
Working Paper No. 764, Mai 2013, Levy Economics Institute of Bard College.

“Effekter av arbeidsinnvandring” av Kåre Hagelund, Einar W. Nordbø og Fredrik Wulfsberg,
Staff memo nr 12/2011, Norges Bank

“Fremtidens leiemarked i et internasjonalt arbeidsmarked” av Hans Christian Sandlie og
Marie Louise Seeberg, Notat nr. 1/2013, NOVA.

“Møte mellom internasjonalt arbeidsmarked og nasjonalt boligmarked” av Susanne Søholt, Anne Mette Ødegård, Brit Lynnebakke, Line Eldring.
Samarbeidsrapport NIBR/FAFO nr 5/2012.

Bøker:

Dokken, Øivind; Eide, Helene; Johansen, Odd-Ivar; Øverjordet, Arne Helge. 2009. *Geografi; Landskaper, Ressurser, Mennesker, Utvikling*. Cappelen Damm.

Ringstad, Vidar. 2002. *Mikro- og markedsøkonomi*. Cappelen akademisk.

Dalland, Olav. 2012. *Metode og oppgaveskrivning*. Gyldendal akademisk.

Jacobsen, Dag Ingvar. 2005. *Hvordan gjennomføre undersøkelser?* Høyskoleforlaget.

²¹Johannesen, Asbjørn; Tufte, Per Arne og Kristoffersen, Line. 2010. *Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode*. Abstrakt forlag.

^{23, 24}Forsberg, Christina og Wengström, Yvonne. 2013. *Att göra systematiska litteraturstudier: Värdering, analys och presentation*. Natur & Kultur.

Forelesningsnotater:

Skrede, Oddne. 2014. *Forelesning “Anvendt finans for eiendomsmarkedet”*. HISF

Internett:

SSB

<https://www.ssb.no/befolkning/statistikker/fobhushold>

https://www.ssb.no/a/publikasjoner/pdf/oa_201001/oa2010-1.pdf

<http://www.ssb.no/befolkning/artikler-og-publikasjoner/stort-mangfold-i-lille-norge>

<http://www.ssb.no/befolkning/artikler-og-publikasjoner/stort-mangfold-i-lille-norge>

<https://www.ssb.no/statistikkbanken/selectvarval/Define.asp?subjectcode=&ProductId=&MainTable=InnvBef01&nvl=&PLanguage=0&nyTmpVar=true&CMSSubjectArea=befolkning&KortNavnWeb=innvgrunn&StatVariant=&checked=true>

<http://www.ssb.no/befolkning/statistikker/innvgrunn/aar>

https://www.ssb.no/befolkning/artikler-og-publikasjoner/_attachment/133741?_ts=140952ed0c0

<http://www.ssb.no/innvandring-og-innvandrerer/nokkeltall/innvandring-og-innvandrerer>

<https://www.ssb.no/statistikkbanken/selectvarval/Define.asp?subjectcode=&ProductId=&MainTable=NyBoligindeks3&nvl=&PLanguage=0&nyTmpVar=true&CMSSubjectArea=priser-og-prisindekser&KortNavnWeb=bpi&StatVariant=&checked=true>

Internett (forts.):

Finanstilsynet

http://www.finanstilsynet.no/Global/Venstremeny/Rapport/2013/Finansielt_utsyn_2013.pdf

Husbanken

http://www.husbanken.no/bibliotek/bib_boligpolitikk/fremtidens-leiemarked-i-et-internasjonalt-arbeidsmarked/

Google scholar

<http://books.google.no/books?id=R15wtHj936QC&pg=PA817&lpg=PA817&dq=housing+price+growth+from+2001-2006+canada&source=bl&ots=L1PZOJfaiV&sig=7-K->

pmtpFCit7sNWeN-
N3RJfge0&hl=nn&sa=X&ei=cidiU4rTC8nfPZaAgeAN&ved=0CDAQ6AEwAQ#v=onepage
&q=housing%20price%20growth%20from%202001-2006%20canada&f=false