

Gjestekommentar i Dagens Næringsliv, 4. april 2008

Av Hilde C. Bjørnland

Institutt for samfunnsøkonomi, Handelshøyskolen BI

Hva skjer i boligmarkedet?

Boligprisene i Norge har falt det siste året. Bildet kan være verre en som så.

På vei hjem fra Hemsedal første påskedag la jeg merke til en enkel plakat med påskriften ”bolig til salgs’ langs Krøderen. Det var noe vemodig over denne hjemmelagede plakaten sammenlignet med de mange profesjonelle ’til salgs’ plakater som fylte fjellheimen denne påsken. Plakaten var klistret opp på et hjørne av et lite hus og ga inntrykk av et siste desperat forsøk på å få bilistene innom på visning på deres vei til mer sentrale strøk på Østlandet.

Men til tross for forseggjorte plakater, gikk det ikke noe bedre med hyttesalget enn det gikk med salget av huset langs Krøderen. Det meste forble usolgt. Tendensen er den samme over hele landet. Antall usolgte boliger har økt kraftig det siste året.

Tirsdag kom det nye tall fra Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) for mars som viste at boligprisene i Norge har falt det siste året, dog knapt med 0,1 prosent. Vi skal imidlertid over fem år tilbake for å finne et prisfall over en årsperiode. Men bildet er trolig mer dystert enn som så.

Statistikken til NEF viser prisutviklingen på solgte boliger som er annonsert på Finn.no. Det er velkjent at denne prisstatistikken ikke nødvendigvis gir det riktige bildet av prisutviklingen, ettersom den ikke fanger opp det som skjer med usolgte boliger. Slik må det nødvendigvis være. Bestemmelsen av en pris fordrer at man har et effektivt marked med etterspørsel og tilbud etter boliger.

Mer bekymringsfullt er det hvis prisstatistikken systematisk overvurderer boligprisen i nedgangsperioder. Når omsetningstiden øker (slik som nå) vil det ta tid før de mindre attraktive boligene blir solgt. Villaen på Nordstrand selges fortsatt over takst og fanges opp av statistikken, mens de mindre omsettelige objektene hopper seg opp og forblir usolgte. Nå ser vi imidlertid omsider at markedsmekanismen virker. De mindre omsettelige objektene blir solgt, men til en lavere pris, og fanges dermed opp av statistikken. Særlig gjelder dette leiligheter, der prisen har falt med 2,5 prosent det siste året.

En indikasjon på hva markedet kunne ha vært får man dersom man spør aktører hva de er villig til å kutte i pris for å få til et salg. Eksempelvis utalte en utbygger til Finansavisen denne uken at de ofte gikk ned minst 10 prosent i pris for å få solgt boliger i dagens marked. Utspillet ble imidlertid dårlig mottatt av i Prognosesenteret, som poengterte at statistikk er en sammensetning av historiske tall og usolgte boliger ikke hadde noe der å gjøre.

Der tar de feil. Utbyggeren gir oss faktisk et anslag på hvor han tror omsetningsstatistikken for den type objekter omsider kommer til å være.

En annen utfordring når man skal tolke boligprisstatistikken til NEF er i hvilken grad den er representativt for det som blir omsatt av boliger i Norge. Ikke alle boliger blir solgt gjennom Finn.no. Kan det tenkes at det er en systematisk skjevhet slik at mindre omsettelige boliger i distriktet kun annonseres gjennom lokale eiendomsmeglere mens de som hører hjemme i

pressområder annonseres på Finn.no? Boligen langs Krøderen fant jeg i hvert fall aldri igjen da jeg søkte på Finn.no.

Statistikk fra andre kilder kan si noe om denne type skjevhet. For eksempel viser tall fra OBOS at prisen på deres solgte leiligheter falt med 7 prosent i mars i forhold til samme periode i fjor, hvilket er et langt kraftigere enn det man finner i NEF sin statistikk. Andre meglere kan selvfølgelig ha mer positive pristall enn dette, så systematisk har jeg ikke søkt.

Hva så med prisene fremover? På mellomlang sikt synes de fleste meglere og andre aktører i markedet å være sikre på at vi vil få en oppgang i boligmarkedet basert på antagelsen om fortsatt sterk økonomisk vekst, økt arbeidsinnvandring og urbanisering. Jeg mener dette blir for enkelt. Høye boligpriser i forhold til inntektene varsler en fortsatt prisoppbremsning eller et fall.

Det er heller ikke opplagt at urbanisering kun fører med seg prisøkning. I følge SSB går flyttestrømmene i Norge til pressområder som dem vi for eksempel finner i og rundt Oslo. Disse områdene kan trolig vente en oppgang i boligprisene på sikt. Derimot er det en netto utstrømning fra flere fylker som Sogn og Fjordane, Nordland, Troms og Finnmark. Med færre kjøpere enn gjenlevende selgere blir omsetning treg eller fraværende og boligprisen ved endelig salg lav om boligen i det hele tatt blir solgt. Hvilken statistikk fanger opp dette?

Aktører som Prognosenteret hevder ofte at modellene som de bruker for å anslå boligprisene kun fanger opp fundamentale forhold. Det er med andre ord ingen prisboble, alt er forklart.

Dette er vår!

Hadde det vært slik hadde ikke eiendomsmeglere prøvd å påvirke boligkjøperes forventninger ved å snakke prisen opp. Det vil alltid være betydelig usikkerhet i estimerte modeller og tilfeldig korrelasjon mellom forklaringsvariable kan føre til at man tror man har forklart alt. Et ustyrlig internasjonalt kapitalmarked lar seg for eksempel ikke fange opp. Jeg tror vi kan komme til å se mye i boligmarkedet fremover som vi ikke forutså.