

Debatt i Dagens Næringsliv, 16. april 2008

Av Førsteamanuensis Hilde C. Bjørnland

Manglende kunnskap om boligmarkedet

I DN 9. april, kritiserer partner Bjørn-Erik Øye i Prognosesenteret meg i anledning en gjestekommentar jeg skrev 4. april. I kommentaren stilte jeg flere spørsmål vedrørende kvaliteten på boligprisstatistikken som NEF/EFF publiserer samt det jeg mener er et unyansert optimistisk syn på boligprisene fremover. For å underbygge det siste skrev jeg at en modell som kan forklare historiske sammenhenger ikke nødvendigvis trenger å være en god prognosemodell. Jeg trakk i den sammenheng frem Prognosesenteret som eksempel på en aktør som uttalte seg som om dette var tilfellet.

I Øyes tilsvaer unnlater han å kommentere spørsmålene jeg stiller. I stedet forsøker han å belære meg med selvfølgeligheter og bruk av sarkasme for å så tvil om min faglighet. Jeg ønsker ikke å bidra til polemikk av denne typen, men velger isteden å fortsatt fokusere på det som er sakens kjerne og som Øye åpenbart ikke vil diskutere.

Boligprisstatistikken fra NEF/EFF, som omfatter boliger omsatt gjennom Finn.no, viser at prisene har falt med knappe 0,1 prosent i gjennomsnitt det siste året. Jeg hevdet at priset kunne bli større. Det er tre forhold som understøtter mitt syn.

For det første vil et økende antall usolgte boliger bety at omsetningstiden øker og det vil ta tid før de mindre attraktive boligene blir solgt og registrert i statistikken. Da kan man få systematiske skjevheter fordi sammensetningen av solgte boliger endres. Mens man før solgte alle typer objekter, selger man nå mer av de attraktive boligene (over takst) og mindre av de upopulære boligene (under takst). Statistikken vil da kunne undervurdere priset i en periode, inntil de mindre omsettelige boligene selges til lavere pris og fanges opp i statistikken.

For det andre har omsetningstiden, dvs. den tiden det tar fra en eiendom legges ut på Finn.no til den registreres som solgt vært undervurdert. Omsetningstiden er viktig og gir oss en indikasjon på om markedet er i endring og prisveksten vil avta. I en lang periode har imidlertid en del meglere tatt boligannonser ut og inn av systemet til Finn.no for å komme opp som siste annonserte bolig. Da har man målt en kortere omsetningstid for disse boligene enn det som riktig er. Vi har liten oversikt over omfanget av dette, men denne praksisen skal nå være endret, i følge NEF.

For det tredje omsettes under halvparten av alle boliger gjennom Finn.no og fanges dermed opp av statistikken (i følge NEFs nettsider). For boliger solgt utenfor Finn.no, vet vi lite.

Et mer nøyaktig mål på boligprisene får man dersom man utarbeider statistikk der man ser på prisutviklingen i *sammenlignbare* boliger, slik som Case-Shiller metoden gjør. Det er nå samarbeid mellom flere forskningsmiljøer i Norge for å utarbeide metoden også i Norge.

Media har i økende grad rapportert om at det strammer seg til for aktørene i boligmarkedet. Antall usolgte boliger øker, antall borettslagsboliger som går på tvangssalg er mer enn doblet (dog fra et historisk lavt nivå). Utbyggeren som måtte kutte priser med 10 prosent for å få

solgt (ja Øye, jeg skjønnte at det var nybygg - man bygger ikke gamle boliger), var ment som ett av mange eksempler. Hvor mange trenger man?

Øye har rett i at boligmarkedet er komplisert, men han bidrar ikke selv til å øke vår forståelse. I motsetning til andre prognosemakere er ikke Prognosesenterets anslag offentlig tilgjengelig på deres hjemmesider og dermed heller ikke etterprøvbare. Senteret uttaler seg imidlertid ofte i media om utsiktene fremover og bør tåle at det stilles kritiske spørsmål ved hva som understøtter deres syn. Særlig ettersom de deltar i nettmøter der de gir unge råd om når de bør gå inn i boligmarkedet. Langt fra alle har et like optimistisk syn på boligmarkedet. Eksempelvis anslår Pengefondet (IMF) i sin siste rapport at boligprisene i Norge kan være over 20 prosent overvurdert.

Jeg undres på hvorfor Prognosesenteret, som lever av å selge sine prognoser, ikke ønsker en saklig diskusjon om statistikkgrunnet de bygger sine anslag på. Øyes forsøk på å redegjøre for nyere forskning og økonomiske sammenhenger virker ikke særlig overbevisende. Og Øye burde unnlate å briljere med økonometri ovenfor meg. Man snakker ikke om et gjennomsnitt i en (ikke-stasjonær) variabel som boligprisen. Det er veksten i boligprisene som har et gjennomsnitt. Det er noe selv studentene på BI vet.

*Førsteamanuensis
Hilde C. Bjørnland
Handelshøyskolen BI*