

Jeg håper morgendagens boligmeglere – og andre utdannet ved BI – blir istand til å skille mellom enkelthendelser, statistikk og boligmarkedet generelt, skriver **Bjørn-Erik Øye**, partner i Prognose-senteret.

Tre typer løgn?

DEBATT & INNLEGG

Morsomme hoder hevder at det finnes tre typer løgn: løgn, forbannet

løgn, og statistikk. Førsteamanuensis Hilde C. Bjørnland ved Handelshøyskolen BI tilkjennegir – i samme ånd – en del betraktninger rundt boligmarkedet i en gjestekommentar i Dagens Næringsliv 4. april. Inkludert en del «sleivspark» i forhold til Prognose-senteret og andre aktører i boligmarkedet.

I fargerike ordslag tegner Bjørnland et negativt bilde av boligmarkedet og boligmarkedsaktørene. Greit nok som en subjektiv meningsytning, men ikke særlig greit under dekke av BI- og forskerparaplyen.

Hun påpeker at antall usolgte boliger har økt kraftig det siste året og at Net/Eff/Econ Pöyry-statistikken for mars viser at boligprisene har falt med knappe 0,1 prosent det siste året, men mener «situasjonen er mer dys-

ter enn som så.» Hun stiller spørsmål ved kvaliteten på selve prisstatistikken.

Forskeren Bjørnland viser til Finansavisens fete overskrift om en utbygger som «sa at de ofte gikk ned minst ti prosent i pris for å få solgt boliger i dagens marked.»

At dette dreier seg om nye boliger, og ikke bruktboligmarkedet, har åpenbart gått Bjørnland hus forbi. Man bør være varsom med å la anekdoter farge ens syn på et så viktig, men komplisert marked som boligmarkedet. Det kan jo for eksempel tenkes at vedkommende utbygger hadde for høye marginer i utgangspunktet. Vi vet heller ikke hvor representativ (og stor) denne utbyggeren er i forhold til andre utbyggere. Hva med forholdet

pris/kvalitet/belieghet? Kan det hende at det er så enkelt at utbyggeren rett og slett har vært for grådige? Yansett er det mildt sagt snodde å bruke et enkelt nybyggprosjekt som forklaringssvaribabel i forhold til eventuelle svakheter i bruktboligstatistikken.

I en tidligere gjestekommen-



PÅ LANDET. Skjønner virkelig ikke Hilde C. Bjørnland at hun her møter seg selv i døren? Spør Prognose-senterets Bjørn-Erik Øye.

Man bør være varsom med å la anekdoter farge ens syn på et så viktig, men komplisert marked som boligmarkedet

tar i makroøkonomi i Dagens Næringsliv 24. august ifjor skriver Bjørnland at «de fleste eiddomsneglere holder fast ved at boligmarkedet er drevet av fundamentale faktorer.» Bjørnland skriver at dersom de fundamentale faktorene understøtter boligmarkedet, kan vel avisene skrive hva de vil? Det Bjørnland glemmer i denne sammenheng, er at dersom boligmarkedsaktø-

renes forventninger blir negativt påvirket av pressens søkelys på negativ informasjon om boligmarkedet, og markedspsykologien er en del av det fundamentale settet – begge høyst plausible hypoteser – vil boligprisene kunne endre seg når pressen er gjennomgående negativ til boligmarkedet. Det er en god del år siden internasjonale forskere påviste at endringer i den interne informasjonen (det vil si enkeltindividers informasjonssett) kunne endre markedspriser selv om den eksterne informasjonen ikke endret seg, men det er tilsynelatende uklart for Bjørnland.

Hun mener de profesjonelle boligmarkedsaktørenes forventninger om fortsatt boligpriser basert på fortsatt sterk økonomisk vekst, lav arbeidsledighet, arbeidsinnvandring og urbanisering med videre, blir for enkel, og viser i stedet til at «høye boligpriser i forhold til inntektene varsler om en prisoppveinsing – eller et fall.» Skjønner virkelig ikke Bjørnland at hun her møter seg selv i døren? I motsatt fall indikerer hun en svært enkel forståelse av sammenhengene og

kompleksiteten i dette markedet. Igjen greit nok som subjektive meninger, men ikke greit når hun legger ord i munnen på andre aktører og desavner deres kunnskap og erfaring. Vi kjenner for vår del ikke til noen profesjonelle boligmarkedsaktører som hevder at urbanisering kun fører til prisøkning. Det burde være allment kjent – også på BI – at urbanisering medfører både pris- og substansjonseffekter i forhold til boligmarkedet. Gjennomsnittet (spesielt når vi har med ikkestrasjonære senter som boligprisen å gjøre) kan romme stor grad av variasjon. Det er alltid mange mikroskjøbner i gode makrotall, og omvendt.

Bjørnland avslutter med å spørre uforsatte hendelser i boligmarkedet. En særs imponerende helgardering! Bjørnland har helt rett i at det er vanskelig å spå, især om fremtiden. Det er imidlertid interessant å merke seg at selv om Bjørnland skyter med en verbal hagel i forhold til boligmarkedet og mange av dens aktører, tør hun ikke underbygge påstandene sine eller komme med egne prognoser.

Om å lede de andre

IDN 17. mars hevder økonomien Henrik Wiig at norske organisasjoner bidrar til uforsnlige holdninger i lokalsamfunn i Guatemala berørt av planer om mineralutvinning.

Vi er enige i at staten i prinsippet kontrollerer naturressursene innenfor eget territorium. I Norge er det en stor grad av tillit til og erfaring for at staten vil forvalte naturressursene til felles beste. I Guatemala er staten lite



MINERALER I GUATEMALA. Per Ranestad (til venstre) og David Bergen i Norsk Folkehjelp

demokratisk, fremmer eliens interesser og gir gunlkantede konsesjoner til utlendinger.

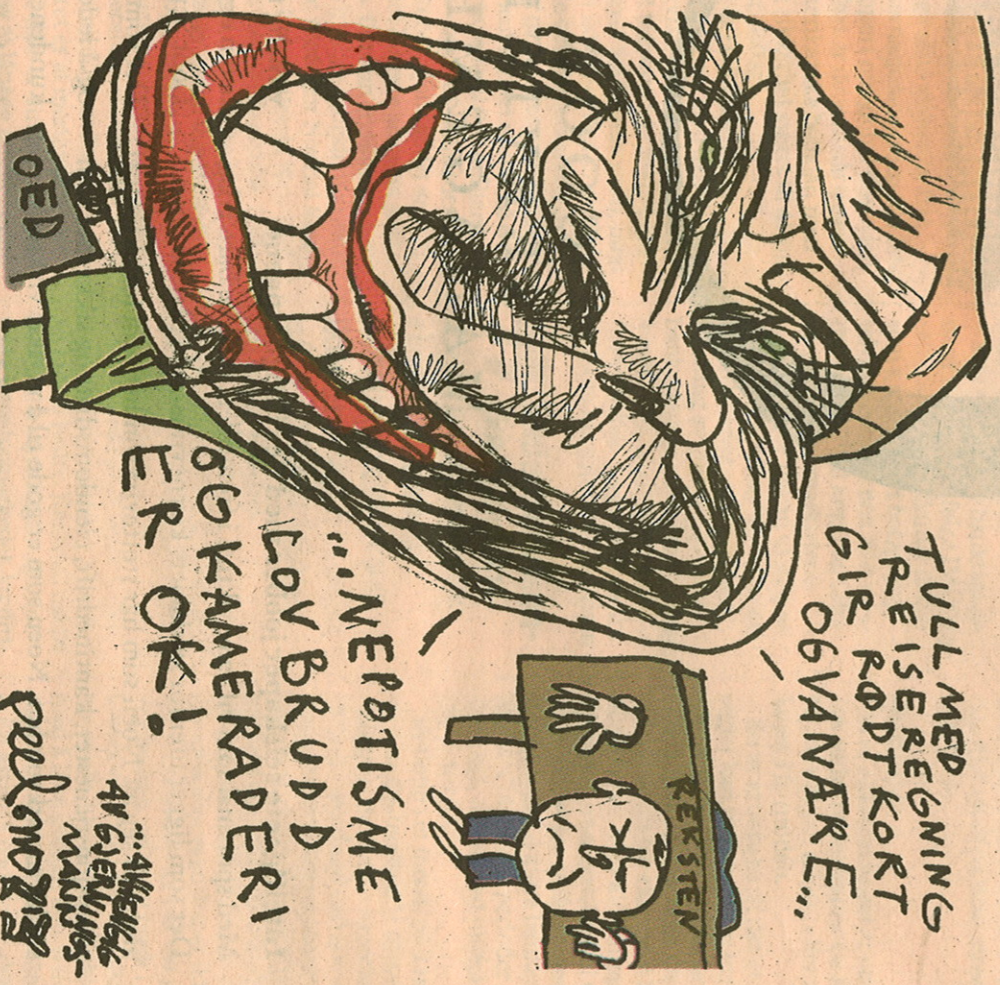
Wiigs paralleller til den norske hjemfallsrettspolitikk og «ti oljebud» er skrivebom i Guatemala, hvor det ikke er god tone å skattelegge og sikre inntekter til fellesskapet.

Bøndene i mineralutvinnings-

områder mobiliserer av erfaring og frykt for forurenning, sykdommer, og tapte avlinger. Hva skal til for at bøndene endrer syn og utviser mer forhandlingsvillie? Norsk Folkehjelps partnere i Guatemala har organisert flere folkemøter og høringer. Høringene er ofte den eneste informasjonen til lokalsamfunnene om mineralutvinningen. At det også agteres mot utvinning er ikke annet enn å forvente. Folkemøtene er alternativ til overkjøring og ingen informasjon, og viktige bidrag i en møyssommelig demokratiseringsprosess.

Wiigs bistandstekning har gått ut på dato. Ja, bøndene kan være konfronterende og lite taktske i sine virkemidler, og vi utveksler synspunkter med dem om dette. Men vi har iften tro på bistand som ikke defineres av dem det gjelder og vil ikke bruke domormakt til å styre dem. I samfunn hvor indianerbøndene også har lange tradisjoner for å stå med lua i handa og bli herset med, er den motstanden Wiig har observert snarere et sunnhetstegn.

Regionalrepresentant Per Ranestad og rådgiver David Bergen, Norsk Folkehjelp



E-post: debatt@dn.no Telefaks: 22 00 11 10
Hovedinnlegg/kronikk: Maks 4500 tegn
(ca. 750 ord) Underinnlegg/replikk:
Maks 1500 tegn (ca. 250 ord)

■ Allt stoff som leveres til Dagens Næringsliv, må produseres i henhold til Vær Varsom-plakaten.
■ Dagens Næringsliv betinger seg retten til å lagre og utgi alt stoff i av-

sen i elektronisk form, også gjennom samarbeidspartnere.
■ Redaksjonen forbeholder seg retten til å forkorte innsendte manuskripter.

Debattnlegg honoreres ikke.
Debattansvarlig:
Tor Slette-Johansen,
tlf: 22 00 11 26 - 932 56 100
debatt@dn.no