

# Smakebiter fra forskningen ved nyetablerte senteret Housing Lab



Erling Røed Larsen, Ph.D.  
Forskningsjef Housing Lab – OsloMet  
Professor II, Handelshøyskolen BI



# Housing Lab

- Trepertssamarbeid: OsloMet, Eiendomsverdi og Samfunnsøkonomisk analyse
  - Er delfinansiert av FIN og KMD
  - Budsjett i underkant av 10 millioner kroner
  - Akademisk hjem og fysisk tilholdssted ved OsloMet
  - Ledes av prof. Erling Røed Larsen og nestleder André K. Anundsen
- 
- Takk for finansiell støtte: Selvaag Bolig
  - Takk for data: Eiendom Norge, DNB Eiendom og Krogsveen



# Housing Lab

- Trepertssamarbeid mellom *OsloMet*, *Eiendomsverdi* og *Samfunnsøkonomisk analyse*
  - Er delfinansiert av *Finansdepartementet* og *Kommunal- og moderniseringsdepartementet*
  - Budsjett på i underkant 10 millioner kroner p.t.
  - Akademisk hjem og fysisk tilholdssted ved OsloMet
  - Ledes av prof. Erling Røed Larsen og André K. Anundsen, tidl. Seniorforsker Norges Bank
- 
- Takk for finansiell støtte: **Selvaag Bolig, Sparebank 1**
  - Takk for data: **Eiendom Norge og Eiendomsverdi, DNB Eiendom, Krogsveen og Samfunnsøkonomisk analyse**



HOUSING LAB

Nasjonalt senter for boligmarkedsforskning

# Forskningsspørsmål

Et av vår tids store spørsmål

- Mikro
  - Matcher markedet hus og husholdninger effektivt?
  - Kan vi spore nærsynte strategier i auksjonene?
  - Hva slags ulikhet skaper boligmarkedet?
- Makro
  - Hvordan varsle for sterke prisstigninger?
  - Hvor kraftig påvirker renten boligprisene?
  - Hvordan henger boligmarkedet og arbeidsmarkedet sammen?
- Finans
  - Kjøper folk mer eller mindre når det blir dyrere?
  - Hvor høy gjeldsgrad er bærekraftig?
- Nybygg
  - Hvor raskt reagerer nybygging på endrede boligbehov?
  - Klarer vi å lage en tomteprisindeks?
  - Klarer vi å lage en kostnadsdriver indeks?
- Geografisk
  - Hvilke gevinster oppnås ved urbanisering?
- Policymaking
  - Hvor og hvordan slår endringer i forskrifter?

Synlig i BNP

Ingen i verden har klart å svare på dette



13.8 %

**3.5 %**

**Mandag**

**Virker ikke**



# Jo, noen er gode

# Funn 1: Effektene av renten og bygging

- Anundsen (2015, 2019)
- Housing Labs boligprismodell
- Når renten stiger 1 prosentpoeng, faller likevektsboligpris med 13.8 %
- Når boligbeholdningen stiger med 1 prosent, faller likevektsboligpris med 3.5 %



## Funn 2: Ukemønstre i salgspriser

- Salgspriser og sell-ask spreads høyest på mandag og tirsdag – i Oslo
- Men annerledes i Bergen og Trondheim
- Hvorfor?



# Visningsdag synkroniserer budgivningsmønstre

- Typisk visningsdag i Oslo: søndag
- Typisk i Trondheim: midtuke
- Auksjoner med bolig der det er god match husholdnings preferanser og boligs attributter starter dagen etter og går hurtig og høyt
- Denne ukedagseffekten kan være i størrelsesorden opp til 2 %

Artig, men uviktig?



# Funn 3: Lokkepriser virker ikke

- Hvis utropsprisen settes strategisk lavt, blir også salgsprisen lavere

- Lokkepriser → flere på visning
- Flere på visning → flere budgivere
- Flere budgivere → flere bud
- Flere bud → høyere bud
- Lokkepriser → forankrer første bud lavt
- Første bud lavt → siste bud lavt

Crowding effect

Anchoring effect



# Funn 4: Gode meglere finnes

- Vi delte buddata inn i 2 deler
- Datasett 1: Karakteriserte meglere som supermeglere når de var blant beste 20 % på sell-takst spread
- Datasett 2: Ca.  $\frac{3}{4}$  gjentok bragden



# Tilbudssideprogrammet i Housing Lab

- Hva er kostnadskomponentene og hvordan utvikler de seg over tid
  - Hvordan påvirker reguleringer byggekostnader?
  - Hva forklarer tidstapet i reguleringene?
  - Replikasjon og forbedring av Glaeser and Gyourko (2018)
- 
- DATA ønskes!



# Oppsummering

- Nytt forskningssenter detter et behov
- Housing Lab skal forske på mikro, makro, finans, tilbud og urbanisering
- Mikro og makro godt i gang
- Tilbudssiden har akkurat startet opp
  
- 13.8 % Renten er atomknappen
- 3.5 % Bygging er uhyre viktig

