

Eiendom Espen R. Moen og Plamen Nenov

Kjøpe først eller selge først?

Beslutningen om å kjøpe eller selge først virker destabiliserende på prisene i boligmarkedet og forsterker underliggende prisoppgang eller prisnedgang.



Espen R. Moen



Plamen Nenov

Espen R. Moen, professor, og Plamen Nenov, førsteamanuensis, begge ved Handelshøyskolen BI

● Når en boligeier skal bytte bolig, må hun typisk gjøre to transaksjoner: selge den gamle boligen og kjøpe en ny. Hun kan da velge mellom å kjøpe en ny bolig først, og deretter selge den gamle, eller motsatt.

Figuren viser andelen av dem som både kjøper og selger som kjøpte først i perioden 1994–2016 i Norge. Vi ser at andelen har en oppadgående trend, men svinger betydelig, og den falt cirka ti prosentpoeng i forbindelse med finanskrisen.

Har dette betydning for boligprisene?

En økning i andelen som velger å kjøpe før de selger, vil midlertidig øke antallet kjøpere i forhold til antallet selgere. Det er grunn til å tro at dette vil drive prisene opp. Vi omtaler dette som kjøpe-først-effekter.

I tidligere forskning har vi analysert kjøpe-først effekter innenfor en teoretisk modell. I et nyere forskningsarbeid har vi, sammen med Morten Grindaker og Artashes Karapetyan, estimert effektene ved hjelp av norske boligdata. Dette er krevende, ettersom en observert samvariasjon mellom priser og andelen som kjøper først meget vel kan skyldes utenforliggende forhold.

For å komme rundt dette problemet studerer vi lokale boligmarkeder, definert som bydeler i de største norske byene.

Det er grunn til å tro at kjøpe-først effekten er sterkere jo flere det er som flytter lokalt og både kjøper og selger i samme marked. Vi utnytter at det er betydelig variasjon i denne andelen mellom bydeler.

For eksempel er andelen som kjøper og selger i samme bydel i forhold til de som ikke gjør det 19 prosent i Vestre Aker, mens den på St. Hanshaugen bare er fem prosent.

Ved å se på hvordan en nasjonal endring i andelen som kjøper først påvirker prisene forskjellig i bydeler med høye og lave andeler som flytter lokalt, er vi i stand til å



↑ Hvis innflyttingen til Oslo blir mindre, vil andelen som flytter innad i Oslo bli tilsvarende høyere. Preiseffektene av «kjøpe først»-andelen vil bli enda sterkere, skriver artikkelforfatterne. Foto: Per Ståle Bugjerde

... mer fristende å kjøpe først hvis prisene ventes å stige. Samtidig fører høyere andel som kjøper først, til at prisene faktisk stiger

trekke slutninger om styrken av kjøpe-først effektene.

Vi finner at kjøpe-først effekten er betydelig. En økning i andelen som kjøper først med ett prosentpoeng vil isolert sett i løpet av tre kvartaler øke prisene med 0,075 prosent multiplisert med prosentandelen som flytter lokalt.

Under finanskrisen falt andelen som kjøpte først med ti prosentpoeng. Riktignok skjedde ikke dette i løpet av ett kvartal, som er tidsenheten i analysen.

Med dette forbeholdet tilsier resultatene

at en slik endring i andelen som kjøper først vil medføre at boligprisene vil falle med knappe fire prosent på St. Hanshaugen, og med nesten 14 prosent i Vestre Aker!

I analysen ser vi kun på lokale boligpriseffekter. Det er imidlertid fristende å strekke analysen litt, og anvende resultatene på markedet aggregert sett. På makronivå er andelen som kjøper og selger i samme marked større enn på mikronivå.

Hvis vi for eksempel antar at andelen som kjøper og selger i samme marked i forhold til de som ikke gjør det, er 30 prosent, som den er for Oslo som helhet, vil en ti prosentpoengs endring i andelen som kjøper først gi en 22,5 prosents endring i prisenivået, i henhold til våre estimater.

Hvis innflyttingen til Oslo blir mindre, vil andelen som flytter innad i Oslo bli tilsvarende høyere. Preiseffektene vil bli enda sterkere.

Det er grunn til å tro at den voldsomme økningen i boligpriser de siste tiårene skyldes underliggende strukturelle forhold knyttet til fallende renter og befolkningsvekst. Svingningene i boligprisene rundt trenden, slik som fallet i boligprisene etter finanskrisen, er derimot mindre. Betydningen av endringer i andelen som kjøper blir dermed relativt sett viktigere.

Alt annet likt vil det være mer fristende å kjøpe først hvis prisene ventes å stige. Samtidig fører altså en høyere andel som kjøper først, til at prisene faktisk stiger.

Dette kan gi opphav til selvpoppfyllende profetier, der en forventning om prisoppgang medfører faktisk prisoppgang.

Videre kan en prisoppgang som skyldes fundamentale forhold, forsterkes ved at flere velger å kjøpe først, slik at prisene øker ytterligere.

Beslutningen om å kjøpe eller selge først vil derfor virke destabiliserende på prisene i boligmarkedet, og forsterke underliggende prisoppgang eller prisnedgang.

Hvor mange kjøper før de selger?

↓ Andelen som kjøpte først blant dem som både kjøper og selger bolig i perioden 1994–2016 i Norge

