

Forskning viser at ... Espen R. Moen og Plamen Nenov

Kjøpe eller selge først?

Boligeiere på flyttefot kan kjøpe først eller selge først. Det kan skape ustabilitet og store prisendringer i markedet. Våre analyser er relevante for effektene av koronaviruset på boligprisene.



Espen Rasmus Moen



Plamen Nenov

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

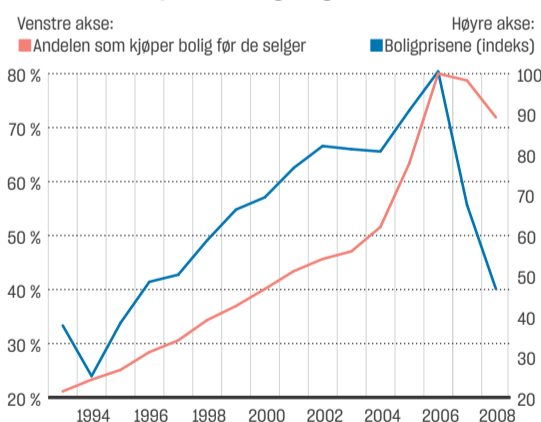
● **Boligeiere som flytter fra en bolig til en annen, gjennomfører to transaksjoner: De selger den gamle boligen, og de kjøper en ny.**

De velger selv handlemønster, det vil si om de kjøper en ny bolig først, og deretter selge den gamle eller motsatt. Figuren viser andelen flyttende boligeiere som kjøper først i København-området i perioden 1993-2008, sammen med en prisindeks for samme periode. Vi ser at andelen boligeiere som kjøper først vokser betydelig i den første del av perioden til 2006, for deretter å falle. Boligprisene følger samme mønster. I en nylig publisert forskningsartikkel viser undertegnede og Florian Sniekers at endringer i handlemønstre knyttet til å kjøpe vs. selge først hos boligeiere som flytter, kan gjøre markedet ustabil og øke pris-svingningene i boligmarkedet.

Mekanismen består av tre trinn.

Kjøp og salg i Køben

↓ Andelen som kjøper først og boligprisene i København



2020 DN grafikk / Kilde: Moen, Nenov og Sniekers



← Generell usikkerhet, samt forventet boligprisfall som følge av koronautbruddet, kan gjøre at flere ønsker å selge først, skriver artikkelforfatterne. Foto: Per Ståle Bugjerde

Forskningen

Hvem: Moen, E. R., Nenov, P.T., & Sniekers, F. (2019).

Hva: Buying first or selling first in housing markets.

Hvor: Journal of the European Economic Association. JVZ059

årsak at aktørene i markedet plutselig trodde at prisene ville falle.

Mekanismen vil også gi opphav til multiplikatoreffekter, slik at små negative begivenheter kan få store konsekvenser for prisene i markedet. Anta at det kommer en litt dårlig økonomisk nyhet. I seg selv vil dette bare gi en liten negativ effekt på boligprisene. Det er imidlertid nok til at litt flere ønsker å selge boligen først. Dermed blir det vanskeligere å kvitte seg med boligen hvis man kjøper først, og dette frister enda flere til å selge først. Igjen blir det kjøpers marked, og kraftig prisfall.

En litt dårlig nyhet kan altså resultere i et betydelig prisfall.

I artikkelen beregner vi at nærmere 50 prosent av det kraftige prisfallet etter 2006 kan tilskrives at færre kjøpte først.

Vi vet ikke sikkert hvordan spredningen av koronaviruset vil påvirke boligprisene. Men det er grunn til å tro at mekanismen beskrevet over kan få betydning.

Generell usikkerhet om prisutviklingen, samt forventet boligprisfall som følge av koronautbruddet, kan gjøre at flere ønsker å selge først. Dermed faller antallet kjøpere relativt til antallet selgere. Dette vil i sin tur ytterligere drive boligprisene nedover, og kan til at omsetningen i markedet faller enda mer.

Artikkelen vår er i hovedsak teoriutviklende. I et pågående arbeid tester vi hypotesene empirisk ved å sammenligne prisene i ulike bydeler i Oslo og i andre store byer i Norge. Foreløpige funn ser ut til å bekrefte teorien.

Nå bør vi gamlinger ta støytten

Arnfinn Christensen, pensjonert forskningsjournalist

● **Jeg er 65 år.** Jeg har levd et ganske langt liv. Jeg vil at mine tre barn og mine fem – snart seks – barnebarn også skal få leve lange – og gode – liv. Derfor sier jeg: Velg dem fremfor meg.

Det er ingen fasit for tiltak mot viruspandemien. Myndighetene har gjort sine valg i et spenningsfelt av dilemmaer og faglig usikkerhet. Folkehelsen formulerer ett av de viktige valgene om isolering slik, i notatet «COVID-19-EPIDE-

MIEN: Risikovurdering og respons i Norge «Versjon 3»: «Skal smittevernstrategien lykkes, må befolkningen bidra. Det er de unge som må bære byrden av disse tiltakene og de eldre som må bære sykdomsbyrden. Tiltakene blir derfor en solidaritetshandling, fra de unge til våre gamle.»

Hva om solidariteten gikk den andre veien? I krisetider har unge, arbeidsføre mennesker oftest gjort de største ofrene. I to verdenskriger ble nasjonenes beste unge sendt ut i skyttergravene. Denne krisen er ingen slik krig. Den rammer først og fremst oss eldre. Det er vi som kommer til å overbelaste helsevesenet. Det er først og fremst for vår skyld Norge og verden stenger ned – med uforutsigbare økonomiske konsekvenser.

ser.

De økonomiske konsekvensene er tøffe nok, men det jeg virkelig frykter, er faren for påfølgende politisk nedsmelting. Nar-sissistiske folkeforførere med enkle budskap kan ødelegge tiårs demokratisk utvikling.

Og jeg frykter ikke slikt for min egen del. Jeg frykter for barn og barnebarn.

Jeg vil ikke at de unge skal ofre seg for min skyld. Det er mer meningsfullt for meg å si: La verden og smitten gå sin gang. Ikke seigpin økonomien i påvente av en vaksine som kanskje kommer om halvannet år. Ikke propp igjen inkubatorene med surklende oldinger. Gi dem lindring, men rydd plass til de unge.

Sett en grense for intensivbehandling – ikke ut fra allmenntilstand alene, men også alder, fordi vi som er gamle har fått leve våre liv. Nå er det de unges tur.

Jeg er ikke alene om å tenke slik. I et innlegg i Berlingske Tidende skriver pensjonert lege Tom Simonsen: «Jeg ofrer gjerne to millioner menneskeliv – og mit eget – for at undgå den enorme regning til de overlevende».

Hvis mine barn sier – «Nei pappa, du skal ikke tenke slik», så sier jeg: «Jo, jeg skal tenke slik. Jeg tenker slik fordi det er en større verdighet og styrke i å gi plassen i livbåten til de som har fremtiden foran seg enn å klamre seg til seilansen enda noen år, for enhver pris.»