



Housing Lab – Nasjonalt senter for boligmarkedsforskning¹

Erling Røed Larsen

erling.roed.larsen@oslomet.no

INNLEDNING

I Norge foregår det mye forskning av høy internasjonal kvalitet innen flere deler av samfunnsøkonomi. Deler av denne forskningen er knyttet til spissede kompetansesentre, som har god finansiering og opplever godt tilsig av forskerrekrutter. For få år siden begynte noen av oss å peke på at vi ikke hadde et eget samfunnsøkonomisk forskningscenter for boligmarkedet, til tross for at et nøytralt, høykompetent forskningsmiljø med samfunnsøkonomiske temakretser på boligmarkedet var ønsket av myndigheter, banker, media og publikum. Ved en rekke anledninger har kommentarer og analyser av viktige hendelser i boligmarkedet vært overlatt til aktører som har en snevrere agenda enn forskere, for eksempel meglere, bankanalytikere og finansaktører. Dette bestemte myndighetene seg for å gjøre noe med da de i 2018 utlyste en konkurranse om midler til å opprette et samfunnsøkonomisk forskningscenter med fokus på boligmarkedet.

Det har imidlertid lenge eksistert miljøer med god kompetanse på tematikker rundt boligens funksjon i samfunnet. Blant annet har det vært en betydelig institusjonell satsing på studier av boligens rolle i regional-, sosial- og velferdsperspektiv – anført av store miljøer, som *NIBR* og *NOVA*. I tillegg har det vært forsket på samfunnsøkonomiske problemstillinger knyttet til boligmarkedet i *Statistisk sentralbyrå* og *Norges Bank* samt ved *BI*, *NMBU* og *NTNU*. Inntil nylig hadde det imidlertid ikke eksistert et eget samfunnsøkonomisk forskningscenter med konsentrert fokus på boligmarkedets virkemåte.²

I praksis har dette betydd at myndighetene, når de har ønsket å sparre med forskere i forkant av lovgivning og politikkutforming, ikke har hatt et naturlig sted å gå til. I stedet har de måttet søke kontakt med enkeltforskere, som har sittet spredt. Hvis yngre forskere har ønsket å satse på boligmarkedsforskning, har det ikke vært et eget fagmiljø de kunne ha oppsøkt. I stedet har de måttet kontakte enkeltforskere. Det har manglet en instans som har kunnet fungere som koordinator for kontaktformidling. Riktignok vil det alltid være slik at

1. Takk for gode innspill fra André Kallåk Anundsen og Andreas Benedictow.
2. For ikke lenge siden ble det opprettet et senter som også arbeider med boligspørsmål fra et samfunnsøkonomisk perspektiv: Senter for bolig- og miljøøkonomi ved NTNU.

kunnskap er spredt over flere miljøer, og det vil fortsatt være slik at mange boligmarkedsforskere sitter på ulike steder, men vi aner at et dedikert forskningssenter vil kunne opparbeide seg et kognitivt kart over hvor kunnskapen befinner seg, og skape et idegrunnlag som ingen klarer alene. I tillegg vil et senter – særlig av en viss størrelse og med tilstrekkelige ambisjoner – selv kunne akkumulere relevant kunnskap og forfølge et mer ambisiøst forskningsprogram enn en enkeltstående forsker klarer.

At det foreligger et behov for både å koordinere og akkumulere kunnskap om boligmarkedet, innser vi når vi tenker på boligmarkedets betydning. For husholdningene er boligen det objektet som brorparten av egenkapitalen er oppbevart i. For makroøkonomien er boligmarkedet så stort at det kan være en konjunkturdriver (Leamer (2007)). *Eiendomsverdi* har nylig beregnet at boligmassens verdi er på størrelse med Oljefondet.³

Samtidig er markedet uhyre vanskelig å forstå ettersom det i høy grad består av aktører som selger og kjøper til samme tid. Det lyder uskyldig, men har minst to implikasjoner: For det første vil et slikt marked innebære at deltakerne simultant forsøker å løse to problemer med motsatt fortegn: selge til høy pris og kjøpe til lav pris. Det kan gi markedsklæringsproblemer hvis ønskene blir synkronisert på tvers av aktørene, for eksempel ved at alle ønsker å selge først. For det andre kan et slikt marked bestå av noen deltakere hvor formueseffekten er sterkere enn substitusjons- og inntektseffekten. Da er det mulig at de kan etterspørre mer når prisene stiger. Det åpner i sin tur for den teoretiske muligheten at det kan oppstå selvforsterkende spiraler vekk fra likevektsprisen. Dessuten er markedet preget av en rekke drivere, og endringer i disse skaper skift i etterspørsels- og tilbudskurven. Likevektsprisen blir derfor et bevegelig mål – noe som gjør det krevende å skille mellom det som er en bærekraftig utvikling, og det som indikerer en ubalanse.

Det knyttet seg betydelig interesse til utlysningen. Etter noen tid fant trepartssamarbeidet mellom *OsloMet*, *Eiendomsverdi* (EV) og *Samfunnsøkonomisk analyse* (SØA) fram til en plattform som det var mulig å skrive en søknad på grunnlag av. Utover våren og sommeren 2018 vokste det fram planer om et samarbeid mellom et stort universitet og to små, private selskaper, og det ble til og med klart at et slikt samarbeid mellom uensartede parter kunne ha sine styrker i og med at vi kunne finne fram til det beste med grundig akademisk forskning fra universitetets side og gjennomføringskraft fra de private selskapers side.

Det var med betydelig stolthet vi i høst mottok meldingen om at søknaden til trepartssamarbeidet ble vurdert som sterkest. Etter forhandlingsmøter og kontraktsignering startet aktiviteten i senteret umiddelbart. Senteret tok navnet *Housing Lab – Nasjonalt senter for boligmarkedsforskning*, der de engelske ordene skulle indikere de internasjonale forskningsambisjonene, samt hjelpe senteret med å få et internasjonalt renommé.

I denne artikkelen skal jeg på en lett og uformell måte beskrive hva *Housing Lab* skal forske på, hvem som skal forske, hvorfor de skal forske – og hvor og hvordan de skal gjøre det.

3. *Fakta om boligmarkeder* for oktober 2018, Oslo: Eiendomsverdi.

BAKGRUNN, FORMÅL OG AVTALEN

Oppdragsgiver er *Finansdepartementet* (FIN) og *Kommunal- og moderniseringsdepartementet* (KMD). Oppdraget innebærer at *Housing Lab* skal levere forskning som skal publiseres i anerkjente, internasjonale tidsskrifter. Ved oppstart understreket oppdragsgiver dette og poengterte ytterligere at *Housing Lab* ikke skal drive oppdragsforskning. Forskningen skal i hovedsak utnytte norske data og omhandle problemstillinger som er nyttige for Norge. I søknaden la vi vekt på at dette ville bli noe nytt, og ikke en utbygging av noe eksisterende. Dette vil skape ny giv, tilføre boligforskningen nye ambisjoner, belyse boligspørsmål fra nye vinkler og skape nye konstellasjoner av kompetente krefter.

Housing Lab skal ikke søke finansiering ved å påta seg oppdrag eller selge analyser, men det tillates at gaver uten bindinger ytes til senteret. Spesielt vil vår evne til å invitere internasjonale forskere til gjesteopphold avhenge av dette.

Flere personer vil være involvert i, og knyttet til, senteret på ulike måter. *Housing Lab* vil ha fast ansatte forskere, forskere i deltid, gjesteforskere og eksterne forskere med affiliasjon via samarbeid med personer i *Housing Lab*. Fra *SØA* og *EV* vil *Housing Lab* kjøpe timer til analyse og dataekstrahering. Til enhver tid vil vi samarbeide i inn- og utland.

AMBISJONENE

Housing Lab har som ambisjon å bidra til å flytte den internasjonale forskningsfronten, og at en stor andel av artiklene skal publiseres i nivå 2-tidsskrifter.

Vi har dette som formål både for å forsikre oss om at forskningen holder høy faglig kvalitet, og fordi vi ønsker å nå ut til et stort antall lesere. Tidsskrifter er ikke bare et måleinstrument for forskningskvalitet og et verktøy for å gjøre artikler bedre via revisjonsrundene i forbindelse med fagfelle vurderingen, men også en formidlingskanal. De beste tidsskriftene leses av mange – og da setter forskningen fotavtrykk.

Imidlertid er nåløyet trangt for å komme inn i de gjeveste tidsskriftene, og i *Housing Lab* vet vi at mindre høyt rangerte tidsskrifter også leses. Mye god forskning kommer inn i mindre kjente tidsskrifter. Verden er forbundet elektronisk, og kunnskap spres via digitale plattformer, så publisering i andre formidlingskanaler vil også føre til at forskningen blir kjent. Spesielt relevant vil tidsskrifter som *Journal of Housing Economics* og *Real Estate Economics* kunne være, gitt deres tematiske fokus, til tross for at disse ikke er rangert som nivå 2-tidsskrifter.

Forskningsresultater formidles også på konferanser, i media og ved foredrag på faglige arrangementer. *Housing Lab* vil delta i disse kanalene. For eksempel mener vi at tilstedeværelse på konferanser der den spissede forskningen diskuteres, er spesielt verdt å prioritere.

Housing Lab planlegger å opprette en egen serie for working papers av vitenskapelige artikler på et tidlig stadium, slik at analyser kan diskuteres i påvente av fagfelle vurdering. Det er ambisjoner om å holde idemyldringsseanser, arrangere workshops, bidra til å koordinere norsk boligmarkedsforskning og skrive kronikker. Senteret planlegger en årlig publisering, «Norwegian Housing Market Watch», inspirert av «Norges Bank Watch», med innslag fra eksterne og uavhengige analytikere.

DATA OG UTVALGTE PROBLEMSTILLINGER

Housing Lab vil utnytte de unike kvalitetene ved de norske dataene. I Norge finnes transaksjonsdata med høy temporal oppløsning, sikret gjennom samarbeidet mellom *Eiendomsverdi*, *Eiendom Norge* og *Finn.no*. Dette samarbeidet har gjort det mulig å identifisere den datoen der høyeste bud blir akseptert av selger – altså den reelle salgsdagen. Det gir presisjon for salg ned til 24 timer – noe som er uhyre presist sammenliknet med tinglysningsdatoen. Tinglysningsdatoen har feilmarginer på flere uker, og det medfører en presisjon ned til kvartal. Med *Eiendomsverdi*-tallenes granularitet er det mulig å gjennomføre studier satt opp som regression discontinuity design på politikktiltak gjennomført på bestemte datoer. Da kan forskere se på diskontinuiteter før og etter politikkinplementering og sannsynliggjøre at assosiasjoner representerer kausalitet (Røed Larsen (2018)).

Transaksjonsdataene inneholder også prisantydning og verditakst samt en rekke kjennetegn ved boligen. Det muliggjør estimering av presise hedoniske modeller – eller random forest-oppsett. I tillegg til transaksjonsdata registrerer *Eiendomsverdi* datoen for når en boligannonse publiseres på *Finn.no*. Boligen inkluderes da i et anslag på tilbudssiden i markedet og blir først fjernet når ett av to kriterier blir oppfylt: i) boligen blir solgt, ii) en tidsperiode på et halvt år har passert. Denne type informasjon om tilbudssiden åpner opp et godt potensiale for kreative forskere.

Trepartssamarbeidet gjør det også mulig å følge hjemmelshaver over tid. Dette er spesielt spennende i og med at det har vært en mangel i boligstudier at man har måttet begrense seg til boligen som enhet. Ved å følge hjemmelshavere skifter man fokus fra bolig til person, noe som muliggjør analyser av selge først-problematikken og ulikhetsanalyser, der Gini-indeksene ikke må begrense seg til å omfatte boligverdier og egenkapitalverdier for boliger, men også kan omfatte personer – og ikke minst personer over tid. Det betyr at det med slike data åpnes det for at vi kan stille – og besvare – spørsmål om boligmarkedet fungerer som en ulikhetsgenerator eller ikke.

Helt nylig har det også åpnet seg muligheter for å se på budrundedata. Slike data er spesielt interessante ettersom norske meglere noterer når bud leveres, av hvem, og med hvilke betingelser. Dette kan brukes til å anslå temperaturen på auksjoner, auksjonsaktivitet som en ledende indikator for omslag i boligmarkedet og til å studere auksjonsteori i praksis. Dette er også svært nyttig for utøvere i bransjen ettersom resultater fra slike studier kan veilede meglere og informere selgere og kjøpere. Det vil kunne bidra til å gjøre boligsalgsprosessen mer hensiktsmessig. Det er også nyttig fra et policy-ståsted ettersom det kan gi en indikasjon på hvilke reguleringer som virker, og hvilke som ikke virker.

I tillegg gjør trepartssamarbeidet det mulig å analysere nybygg. *Eiendomsverdi* og *Samfunnsøkonomisk analyse* følger byggeaktivitet over tid med manuell registrering av enheter, priser og framdrift. Denne datakilden er hittil nærmest urørt i forskning.

I tillegg til den høye temporale oppløsningen er også de norske dataene svært detaljerte langs andre dimensjoner. Blant annet finnes det presis informasjon om beliggenheten til enhver bolig som selges. Dette muliggjør analyser av driverne bak regionale forskjeller i det norske boligmarkedet, hvordan prisendringer kan flytte seg fra et område til et annet (såkalte «ripple-effekter»), og analyser av hvorvidt boligprisene er overvurdert eller undervurdert i ulike deler av landet. I tillegg kan den geografiske oppspaltingen benyttes til å analysere hvordan ulike politikktiltak kan slå ulikt inn på tvers av geografiske områder.

SAMFUNNSØKONOMI OG FORSKNINGSAGENDA

Det er et uttalt krav fra oppdragsgiver at senteret skal være samfunnsøkonomisk i sin virkemåte og benytte den samfunnsøkonomiske verktøykassen. Det betyr at i empiriske mikrostudier vil det typisk bli tatt i bruk metoder som i hovedsak baserer seg på regresjonsoppsett. Her er det imidlertid et stort utvalg å velge blant: hedoniske modeller, RDD (regression discontinuity design), DiD (difference-in-difference) og LATE/2SLS (local average treatment effects, two-stage-least-squares). I makrostudier vil det bli anvendt tester for eksplosive røtter, lokale projeksjoner, tester for Granger-kausaltet, VAR-modeller og panel-data-analyser. Ved tilknytning av riktig kompetanse vil også DSGE-modeller og søkemoneller være relevante analyseverktøy. *Housing Lab* etterstreber imidlertid en eklektisk tilnærming – og vi skreddersyr metodevalg til problemstillingene. Det vil ikke være slik at vi har noen foretrukne verktøy som vi finner problemstillinger til; hos oss kommer problemstillingene først, dernest de egnede metodene.

Det er fem delprogrammer i forskningsporteføljen:

- a Mikro
- b Makro
- c Finans
- d Nybygg og tilbudsside
- e Geografi og urbanisering

I tillegg vil studier av politikk og reguleringer i alle fem delprogrammene være aktuelle. Her vil det føre altfor langt å gjøre rede for satsingene. I stedet kan det være hensiktsmessig med noen svært korte smakebiter. I mikro studeres beslutningene ved å se på den høyeste oppløsningen på enhetsnivå, altså enkelttransaksjoner, enkeltboliger, enkeltpersoner og enkeltbud. Eksempler på forskningsspørsmål kan være: Hvorfor brukes strategiske utropspriser når de ikke virker? Er boligmarkedet en ulikhetsgenerator? Kjøper Kari mer eller mindre når boligprisene stiger? Hva er et optimalt bud? Hvem taper og vinner på kopping?

I makro ønsker vi å kartlegge relasjonene mellom boligmarkedet på den ene siden og andre makrostørrelser på den andre siden, for eksempel arbeidsledighet, inflasjon, gjeldsvekst og rentenivå. Et åpenbart viktig spørsmål er knyttet til om boligprisene virker konjunkturdrivende. Et annet er om de virker bærekraftige eller framstår som høye i forhold til fundamentale forhold og parametere estimert på historiske data. Det vil være relevant for *Housing Lab* å undersøke om boligprisene i Norge er drevet av fundamentale forhold eller om det er tegn til ubalanser.

I finans ønsker vi å kartlegge relasjonen mellom gjeld og boligmarked samt finansbransjens rolle. I programmets fjerde punkt ønsker vi å forstå oppførselen til entreprenører, forstå kostnadskomponentenes utvikling, vite betydningen av tilgangen til byggbare tomter, etablere en prisindeks for tomter og undersøke endogeniteten i byggekostnadene. I programmets femte punkt sirkler vi rundt et par av tidens store spørsmål: Hvor store er agglomerasjonsgevinstene? Hva driver urbaniseringen? Igjen: I alle programdeler er vi både interessert i virkemåten i seg selv og hvilke effekter politikkomplementeringer har hatt.

REKRUTTERING OG UNDERVISNING

Et livlig forskningsmiljø har forskere med ulik erfaring og ulik bakgrunn, som bindes sammen med felles mål og verktøy. Forskning er på sitt mest spennende når ivrige masterstudenter stiller kritiske spørsmål til gamle sannheter, og der stipendiater og post-doc'er hjelper de yngre med å utdype de kritiske spørsmålene, samtidig som de mer erfarne forskere gjør sitt beste for å svare – eller blir tvunget til å skifte mening. Når miljøet er godt, føler folk at det er mulig å stille spørsmål – også dem de kvier seg for å stille. *Housing Lab* vil derfor gjøre alt det kan for å skape en kreativ debatt som tillater alle å delta. Vi har hørt det er blitt sagt at det er en sammenheng mellom de fotballagene som gjør det godt, og de lagene der reservebenken jubler over scoringer. Dette tar vi til oss i *Housing Lab* og skal yte maksimal innsats for at miljøet ikke bare blir godt, men at det vil syde og koke av faglig entusiasme, nysgjerrighet, hjelpsomhet og respekt. Intet spørsmål for flaut. Ingen problemstilling for sær.

For å bygge et slikt miljø må vi sette sammen et team der alle er trygge på hverandre og har ulik kompetanse. Et startsted for å skaffe heterogen kompetanse er å starte med erfaring. Senteret må ikke bli for topptungt. Det er nyttig med forskerrekutter med liten erfaring. Det er disse som ser problemene med nye øyne. Selvsagt trenger vi seniorforskere – men vi må altså komplettere sammensetningen. Det er derfor et poeng å knytte til seg master- og PhD-studenter samt post-doc'er – som utfordrer de mer etablerte forskerne. Vi må ha økonometrikere med interesse for anvendte problemstillinger og anvendte forskere med interesse for økonometri. Felles for alle er at de er samfunnsøkonomer og forsker på norske boligdata – da har vi et språk alle snakker og en felles agenda alle vinkler spørsmålene inn mot.

INTERNASJONALE KONTAKTER

Forskning er et internasjonalt foretakende. For å holde seg på forskningsfronten må en forsker reise ut og motta gjester. Vi har budsjettet med gjester og har fysisk fått rigget velegnete lokaler til å motta gjester. Når utlendinger kommer til Norge, tar de med seg ikke bare egne ideer, men også ideene til sine medforfattere. Selv om besøk er både ressurskrevende og tidkrevende, har de høy nyttekostnadsbrøk.

Men Norge er et lite land, og det er ikke alltid lett å lokke folk til seg. I *Housing Lab* vil vi ha som utgangspunkt at vi må reise ut for å få tak i de aller nyeste ideene. Derfor vil vi etterstrebe å delta aktivt på internasjonale konferanser – for å knytte kontakter og for å hele tiden vite hva som skjer på forskningsfronten. Vi har oppnådd kontakt med *MIT Real Estate*, *University of Toronto* og *UZH Center for Urban and Real Estate Management* ved *Universitetet i Zurich*.

MEDIA, PUBLIKUM OG ANDRE NORSKE FORSKNINGSMILJØER

Et vellykket forskningssenter klarer å levere resultater som det internasjonale forskningsmiljøet synes er interessante, og som nasjonale brukere mener er nyttige. Å klare dette krever en smart bruk av ressurser siden det ikke alltid er slik at det som er nyttig for norske aktører, er interessant for utenlandske forskere. Men at det er mulig å få det til, mener vi i *Housing Lab* at flere pågående arbeider bærer bud om.

Vi ønsker å unngå å bli et isolert miljø. For å unngå det må vi hente impulser fra dem som deltar i markedet. Vi vil snakke med meglere, bankfolk, byråkrater og boligbyggere for å øke grunnlaget for forståelse. Selv om det er tidkrevende å delta på seminarer og å assistere media, satser *Housing Lab* på å få det til.

Vi ønsker å ha tett og hyppig kontakt med andre norske forskningsmiljøer. På OsloMet ligger det god kompetanse på boligproblemstillinger i tilgrensende fagmiljøer. Og i *Boligøkonomisk nettverk* opplever vi at det stilles spørsmål om boligmarkedet mange steder. Ved NTNU bygges det opp et miljø for boligforskning. Og i Oslo er det kort vei til UiO, NMBU, BI, SSB og Norges Bank.

KRITISK ROLLE

Samtidig skal vi forske. Det innebærer at vi ønsker en viss distanse til dem som kan ha en agenda. *Housing Lab* må kunne være kritisk til meglerbransjen, banknæringen og myndighetene. Hvis vi skal undersøke effektene av regulering, må utfallet av undersøkelsene være gitt av data, ikke av noe annet.

Hvordan kan vi lære av aktørene ved å snakke med dem samtidig som vi kritisk undersøker de samme aktørenes rolle? Dette er en ikke ukjent problemstilling i samfunnsvitenskapene. Men løsningen er neppe å be om å få overført data digitalt – og så avslutte kontakten. Løsningen ligger i samtaler samtidig som det er full åpenhet om at analysene kan gå begge veier – også i en retning noen er skuffet over. Transparens, rolleavklaring, tydelige avtaler: det er stikkordene.

OPPSUMMERENDE MERKNADER

Norge trengte et forskningssenter som var dedikert til å bruke den samfunnsøkonomiske verktøykassen til å studere virkemåten til boligmarkedet. Dette er et marked med noen unike særtrekk sammenliknet med andre markeder, og det er mange faktorer som påvirker etterspørsels- og tilbudssiden; vi kan nevne rente, inntekt, arbeidsledighet, demografi, skatt, arbeidsinnvandring, oljepenger, urbanisering, politikk, reguleringer, entreprenørvirksomhet og ikke minst psykologi.

Trepartssamarbeidet *OsloMet*, *Eiendomsverdi* og *Samfunnsøkonomisk analyse* vant konkurransen som *Finansdepartementet* og *Kommunal- og moderniseringsdepartementet* utlyste i 2018. Det førte til opprettelsen av forskningssenteret *Housing Lab*. Senteret har som formål å forske på et internasjonalt høyt nivå og å få spredt forskningsresultatene ved å publisere i anerkjente tidsskrifter.

REFERANSER

- Leamer, E. E. (2007): Housing IS the business cycle, *NBER Working Paper* No. 13428.
 Røed Larsen, E. (2018): Can monetary policy revive the housing market in a crisis? Evidence from high-resolution data on Norwegian transactions, *Journal of Housing Economics*, 42, s. 69–83.