

Oppsummering av Housing Lab Working Paper 2022-3

Match Quality and House Price Dispersion: Evidence from Norwegian Housing Auctions

av André Kallåk Anundsen, Arne Lyshol, Plamen Nenov, og Erling Røed Larsen.

I denne artikkelen undersøker vi hvilke faktorer som kan forklare en boligs markedspris. Vi ser spesielt på grunnene til avvik fra forventet markedspris, og fokuserer på betydningen av kvalitet som ikke kan oppsummeres i rapporterbare attributter og matchingen mellom bruker og bolig. For å studere dette lager vi opp en teoretisk modell som fanger opp mange av de viktigste aspektene ved den norske boligsalgsprosessen. Den inkluderer matchingen mellom boligens egenskaper og selgers preferanser samtidig som den har med matchingen mellom boligens egenskaper og kjøpers preferanser. Vi tallfester denne modellen ved bruk av data fra DNB Eiendom og Krogsveen. Disse tallene dekker alle budlogger fra eiendommer solgt av DNB Eiendom eller Krogsveen i Oslo i perioden 2010-2015.

Våre resultater viser at kvalitetsforskjeller, altså forskjeller i ikke-rapporterbare attributter, er en viktig driver i å forklare hvorfor noen boliger selges til en høy pris mens andre selges til en lav pris. Noen typiske eksempler kan være slitasje og utsikt. Spesielt finner vi at tradisjonelle modeller, som inneholder informasjon om en boligs observerbare attributter (størrelse, beliggenhet, boligtype, etc.), ikke er i stand til å gange opp hvor viktige kvalitetsforskjeller er - såkalt uobserverbar heterogenitet. Selv om store deler av prisforskjellen kan forklares av kvalitetsforskjeller, er det likevel en betydelig del av denne variasjonen som ikke kan forklares av dette. For denne «residual-variasjonen», finner vi at den viktigste driveren er forskjeller i preferanser blant boligkjøpere. Dette betyr at smaksforskjeller blant boligkjøpere er en viktig forklaringsfaktor bak prisvariasjoner på ellers like boliger. Vi finner også at forskjeller i selgers reservasjonspris har noe betydning, men vesentlig mindre. Denne effekten er sterkest for eneboliger, mens den er veldig liten for leiligheter.