

Oppsummering av Housing Lab Working Paper 2023-2

Housing bubble scars

av Knut Are Aastveit, André Kallålk Anundsen, Bjørnar Karlsen Kivedal og Erling Røed Larsen

Vi studerer arrdannelse, altså vedvarende økonomiske effekter, etter at en boligprisboble har sprukket ved å bruke data fra 3 089 amerikanske regioner (counties og county equivalents) i perioden 1980 til 2019. Vi daterer først boligprisoppganger og -nedganger for hver region, og identifiserer deretter perioder med eksplosiv boligprisutvikling.

Ved å bruke en streng bobledefinisjon på dataene, observerer vi at sannsynligheten for å ha en boligprisboble øker når boligforsyningen er uelastisk — altså når boligbyggingen har en treg og svak respons — og når det er enklere tilgang til kreditt.

Vi skiller mellom prisøkninger som er skyldes bobler og som ikke skyldes bobler i boligmarkedet. Bobler og ikke-bobler er knyttet til styrken og hastigheten på boligprisøkningene. Vi viser at det er regionale økonomiske arrdannelse etter førstnevnte.

Siden områder kan være forskjellige, og det er mulig at det er forskjellene som skaper de økonomiske arrene og ikke boligprisoppgangshastigheten, kjører vi analyser der vi kontrollerer for forskjellene mellom områder. Da vil sammenlikningen være epler-med-epler og ikke epler-med-appelsiner. Kontrollert for et sett med faktorer, inkludert regionfaste effekter, viser våre resultater at boligprisreduksjonene er større og regionale makroøkonomiske effekter er sterkere i områder der det var en boligprisboble. Sagt annerledes, når vi tar hensyn til alle særegenheter ved områdene, er det fremdeles slik at det å ha hatt brå og store boligprisøkninger får langvarige effekter etterpå i form av høyere arbeidsledighet og nedgang i husholdningenes inntekt.