

Oppsummering av ”From boom to bust: Predicting turning points in house prices based on deviations from fundamentals”

Vi bruker norske data på kommunenivå for å undersøke driverne bak regionale boligsykler og tester empirisk modellenes evne til å predikere omslag i boligprisene. Vi anvender algoritmen til Bry and Boschan (1971) for å identifisere observerte opp- og nedturer i boligprisene for Norge som helhet og på kommunenivå for 14 av de største kommunene mellom 2003 og 2021. Deretter bruker vi en kointegrert vektorautoregressiv modell (CVAR-modell), Johansen (1988), for å estimere sammenhengen mellom reelle boligpriser og reelle boliglånssrenter, reell disponibel inntekt og boligbeholdningen i hver kommune. Vi utfører også en panelregresjon for å undersøke om det reelle boligprisgapet kan predikere omslag i boligprissykler.

Funnene våre viser at det er betydelig heterogenitet i boligprissykler når vi analyserer Norge som helhet og de 14 kommunene i perioden 2003-2021. Det er variasjon både i timing og varighet, samt i prisutslag gjennom opp- og nedturer. Det er også heterogenitet i de langsiktige driverne bak boligpriser, spesielt i responsen på endringer i brukerkostnaden. For Norge som helhet indikerer resultatene at 1 prosentpoeng økning i den reelle brukerkostnaden er assosiert med en nedgang i reelle boligpriser på 9,9 prosent på lang sikt. For Oslo er responsen på brukerkostnaden større enn for landet som helhet. Vi finner at følsomheten til boligpriser for brukerkostnaden synes å være positivt assosiert med gjeldsgraden i husholdningene. Resultatene viser at den langsiktige effekten av en endring i disponibel inntekt varierer mellom en elasticitet på 1 og 2, noe som betyr at en økning i inntekt på 1 prosent er assosiert med en økning i reelle boligpriser på 1-2 prosent på lang sikt.

Panelregresjonen viser at en økning i det reelle boligprisgapet øker sannsynligheten for en topp i boligprisene. Vi finner at en økning i det reelle boligprisgapet fra 0 til 15 prosent er assosiert med en økning i sannsynligheten for en topp i boligprisene på 7 prosentpoeng.