



**Handelshögskolan**  
VID GÖTEBORGS UNIVERSITET

Företagsekonomiska institutionen

**Prisutvecklingen på småhusmarknaden i  
Göteborgsområdet**  
- En studie av påverkande faktorer -

Kandidatuppsats i företagsekonomi  
Industriell och finansiell ekonomi  
Höstterminen 2004  
Handledare: Anders Axvärn  
Författare:  
Johan Kruse 770108  
Christian Melin 790523

## Sammanfattning

Examensarbete i företagsekonomi, Handelshögskolan vid Göteborgs Universitet, Finansiell inriktning, kandidatuppsats hösten 2004.

**Skriven av:** Johan Kruse  
Christian Melin  
**Handledare:** Anders Axvärn  
**Titel:** Prisutvecklingen på småhusmarknaden i Göteborgsområdet  
**Sökord:** Småhus, prisutveckling, fastigheter

## Bakgrund och problem

Prisutvecklingen på småhus har sedan i mitten av 90-talet haft en stigande trend. Ämnet som denna uppsats tänkt behandla är fastighetsbranschen och utifrån förklarande bakgrund riktar sig uppsatsens problemdiskussion mot en analys av prisutvecklingen på småhusmarknaden i Göteborgsområdet. Detta ur ett perspektiv där vi vill undersöka vilka faktorer som prisutvecklingen på småhusmarknaden påverkas av. Småhus definieras som ”en fastighet med byggnad, vilken är inrättad till bostad åt högst två familjer”, ex villa, kedjehus, radhus eller fritidshus.

## Syfte

Syftet med uppsatsen är att undersöka om det i dagsläget råder en prisbubbla på småhusmarknaden.

## Metod

Uppsatsen är en förklarande studie som beskriver hur och vilka faktorer som påverkar prisutvecklingen på småhusmarknaden i Göteborg. Inledningsvis intervjuas fastighetsmäklarföretag, kreditinstitut och fastighetsekonomer för att skapa en bild av vilka variabler som påverkar småhusprisutvecklingen i Göteborg. Dessa faktorer kommer sedan att köras i en multipel regression för att undersöka sambanden och förklaringsgraden med prisutvecklingen.

## Resultat

Analysen visar att variabeln inkomst har högst förklaringsgrad och är den faktor som påverkar prisutvecklingen på småhus mest. Är inkomsten hög ges utrymme för större belåning och således möjlighet att betala mer för en fastighet/småhus. Ränteläget är av betydelse för de löpande kostnaderna. Skulle räntan stiga kraftig blir effekten att prisutvecklingen på småhusmarknaden sjunker. Variabeln nybyggnation är av vikt ur ett utbuds- och efterfrågeperspektiv. Ökar utbudet i relation till efterfrågan sjunker prisutvecklingen.

Faktorer som psykologi och ålderstruktur är inte mätbara i rena siffror. De psykologiska effekterna ses tydligast i handhavandet av fastighetsaffären. Åldersstrukturen kan ha effekt på sikt då utbudet kan bli större än efterfrågan. Dessa effekter går heller inte att mäta i siffror eftersom det är flera faktorer som kan påverka marknaden på så långsikt. Alla variabler som diskuterats har inverkan på prisutvecklingen på småhus eftersom de direkt hänger ihop. Inkomsterna påverkas av arbetslöshetsnivån och tillväxten påverkar rådande ränteläge.

<b>SAMMANFATTNING</b>	<b>- 2 -</b>
<b>1. INLEDNING</b>	<b>- 5 -</b>
BAKGRUND	- 5 -
PROBLEMDISKUSSION	- 6 -
SYFTE	- 7 -
DISPOSITION	- 8 -
<b>2. METOD</b>	<b>- 9 -</b>
UNDERSÖKNINGENS ANSATS	- 9 -
KVANTITATIV METOD	- 9 -
KVALITATIV METOD	- 10 -
VAL AV METOD	- 10 -
DATAINSAMLING	- 10 -
SEKUNDÄRDATA	- 10 -
PRIMÄRDATA	- 11 -
ENKEL OCH MULTIPEL REGRESSION	- 11 -
KÄLLKRITIK	- 12 -
<b>3. INTERVJUER OCH DATA</b>	<b>- 13 -</b>
INTERVJU MED SEB	- 13 -
INTERVJU MED FÖRENINGSSPARBANKEN FASTIGHETSBYRÅ	- 14 -
INTERVJU MED SVENSKFASTIGHETSFÖRMEDLING	- 14 -
INTERVJU MED BJURFORS	- 15 -
INTERVJU MED STELLAN LUNDSTRÖM	- 15 -
SAMMANFATTNING AV INTERVJUER	- 16 -
EMPIRISK DATA	- 16 -
<b>4. TEORI</b>	<b>- 17 -</b>
UTBUD OCH EFTERFRÅGAN	- 17 -
RÄNTA	- 18 -
INFLATION	- 18 -
ARBETSLÖSHET	- 19 -
NYBYGGNATION	- 20 -
INKOMST OCH TILLVÄXT	- 20 -
PSYKOLOGI	- 21 -
ÅLDERSSTRUKTUR	- 21 -
<b>5. ANALYS OCH SAMMANFATTNING</b>	<b>- 23 -</b>
ANALYS AV UTBUD OCH EFTERFRÅGAN PÅ SMÅHUS	- 23 -
ANALYS AV ENKEL OCH MULTIPEL REGRESSION	- 23 -
ANALYS AV RÄNTANS PÅVERKAN PÅ SMÅHUSPRISERNA	- 24 -
ANALYS AV INFLATIONENS PÅVERKAN PÅ SMÅHUSPRISERNA	- 24 -

<b>ANALYS AV NYBYGGNATIONENS PÅVERKAN PÅ SMÅHUSPRISERNA</b>	<b>- 25 -</b>
<b>ANALYS AV INKOMST OCH TILLVÄXT</b>	<b>- 26 -</b>
<b>ANALYS AV ARBETSLÖSHETENS PÅVERKAN PÅ SMÅHUSPRISERNA</b>	<b>- 27 -</b>
<b>ANALYS AV PSYKOLOGISKA EFFEKTER</b>	<b>- 27 -</b>
<b>ANALYS AV ÅLDERSSTRUKTURENS PÅVERKAN PÅ SMÅHUSPRISERNA</b>	<b>- 28 -</b>
<b>SAMMANFATTNING AV ANALYSEN</b>	<b>- 28 -</b>
<b>6. SLUTSATS</b>	<b>- 29 -</b>
<b>SLUTSATS</b>	<b>- 29 -</b>
<b>KRITISK GRANSKNING AV UPPSATSEN</b>	<b>- 30 -</b>
<b>KÄLLFÖRTECKNING</b>	<b>- 31 -</b>
<b>FIGURER</b>	<b>- 31 -</b>
<b>FIGUR 1 MEDELVÄRDE KÖPESUMMA SMÅHUS GÖTEBORGSREGIONEN</b>	<b>- 5 -</b>
<b>FIGUR 2: UPPSATSDISPOSITION (KRUSE, MELIN, 2004)</b>	<b>- 8 -</b>
<b>FIGUR 3: DEFINITION AV ARBETSLÖS</b>	<b>- 20 -</b>
<b>FIGUR 4: RÄNTEUTVECKLING</b>	<b>- 24 -</b>
<b>FIGUR 5: INFLATIONSNIVÅ</b>	<b>- 25 -</b>
<b>FIGUR 6: NYBYGGNATION SMÅHUS GÖTEBORGSREGIONEN</b>	<b>- 25 -</b>
<b>FIGUR 7: GENOMSNITTLIG INKOMST I GÖTEBORGSREGIONEN</b>	<b>- 26 -</b>
<b>FIGUR 8: ARBETSLÖSHET I PROCENT AV ARBETSKRAFTEN I GÖTEBORGSREGIONEN</b>	<b>- 27 -</b>
<b>BILAGOR</b>	<b>- 32 -</b>
<b>BILAGA 1 INTERVJUUNDERLAG</b>	<b>- 32 -</b>
<b>BILAGA 2 KORRELATIONSMATRIS 1 OCH REGRESSIONSTABELL 1</b>	<b>- 33 -</b>
<b>BILAGA 3 KORRELATIONSMATRIS 2 OCH REGRESSIONSTABELL 2</b>	<b>- 34 -</b>
<b>BILAGA 4 KORRELATIONSMATRIS 3 OCH REGRESSIONSTABELL 3</b>	<b>- 35 -</b>
<b>BILAGA 5 KORRELATIONSMATRIS 4 OCH REGRESSIONSTABELL 4</b>	<b>- 36 -</b>
<b>BILAGA 6 MULTIPEL REGRESSIONSFUNKTION</b>	<b>- 37 -</b>

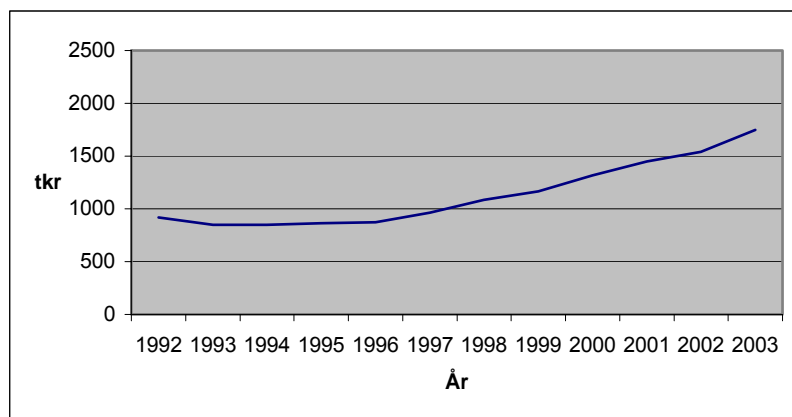
## 1. Inledning

### Bakgrund

I mitten av 80-talet kunde en trend på fastighetsmarknaden börja urskiljas där priserna på både kommersiella och privata fastigheter började stiga. Prisstegringen höll i sig till i början av 90-talet och anledning berodde till stor del på att ränteläget var lågt och kreditinstituten var mycket villiga att låna ut kapital, ibland ända upp till 110 procent av objektets pris. På så vis skapades en prisbild som inte var i närheten av fastigheternas verkliga värde.

Detta ledde till en fastighetskris vilket fick effekten att prisbilden i början av 90-talet sjönk radikalt. Fastighetskraschen gav även effekter på kreditinstitutens verksamheter då lånat kapital inte kunde återbetalas vilket färgande av sig på den totala samhällsekonomin, med ökad arbetslöshet och en försämrad statlig ekonomi vilket medförde lågkonjunktur.

Ända sedan mitten av 90-talet har vi dock kunnat se en kraftig prisutveckling på fastighetsmarknaden, (Se figur 1.1) då främst på privata fastigheter som småhus och bostadsrätter i storstadsområdena.



Figur 1 Medelvärde köpesumma småhus Göteborgsregionen

Källa: Värderingsdata

Priserna för villor i Sverige steg i genomsnitt under 2003 med 9 procent. Mest steg priserna i Göteborg och Malmö med 11 procent respektive 16 procent. (Hansson, 2004) Detta har i sin tur fått till följd att hushållens reala tillgångar ökat i jämförelse med de finansiella tillgångarna. För hushållen är sparande i fastigheter det enskilt största tillgångsslaget. Fastigheter tjänar dessutom som pant till lån, varför t.ex. stigande

fastighetspriser ökar löneutrymmet för hushållen och därmed påverkas efterfrågan i landet. (Srejber, 2001)

Fastighetsmarknaden anses vara en finansiell marknad som för det första ger möjlighet till riskspridning. För det andra är ägandet av småhus den viktigaste komponenten av personlig rikedom och därigenom viktig för den aggregerade konsumtionen och makroekonomiska variabler som i sin tur påverkar finansiella instrument. (Simon, 2002)

### **Problemdiskussion**

Ämnet som denna uppsats tänkt behandla är fastighetsbranschen och utifrån ovanstående bakgrund riktar sig uppsatsens problemdiskussion mot en analys av prisutvecklingen på småhusmarknaden i Göteborgsområdet. Småhus definieras som ”en fastighet med byggnad, vilken är inrättad till bostad åt högst två familjer”, ex villa, kedjehus, radhus eller fritidshus. (LMV-rapport, 2002)

Tidigare studier i ämnet har gjorts av bl.a. Bejrums, Lundström och Wilhelmsson som är fastighetsekonomer vid Kungliga Tekniska Högskolan (KTH). Tillsammans har de skrivit flera rapporter, avhandlingar och litteratur kring fastighetsbranschen och dess utveckling. Dock riktas deras rapporter och litteratur framförallt mot kommersiella fastigheter och hyresfastigheter på Stockholmsmarknaden och hur den här sektorn drivs för att vinstmaximeras.

I Riksbankens senaste upplaga av finansiell stabilitet behandlas fastighetsprisutvecklingen på riksplån. Rapporten beskriver övergripande hur utvecklingen på fastighetsmarknaden sett ut under de senaste åren och hur räntan minskat och kreditutlåningen ökat under samma period.

Vidare har Adelbratt, 1999, behandlat ämnet med utgångspunkt på om det fanns någon risk till en ny fastighetskris. Denna uppsats har dock utelämnat vissa faktorer av vikt, samt har riktats mot riksplån. Dessutom har bara en enkel regressionsanalys gjorts med uträkningar av korrelationen mellan prisutveckling och varje faktor för sig.

Då priserna på småhusmarknaden stigit i Göteborgsområdet de senaste åren är det intressant att undersöka, utifrån förklarande bakgrund, varför priserna stigit och hur

kommer prisbilden eventuellt att se ut i framtiden? Är de höga priserna på fastighetsmarknaden en tillfällig prisbubbla eller kommer priserna att fortsätta stiga? Då tidigare studier, som nämns ovan, har gjorts på riksplan och Stockholmsmarknaden samt om kommersiella fastigheter och hyresfastigheter så är motivet till att studien riktas mot Göteborg att ingen tidigare studie har gjorts för regionen och det är av intresse att förstå anledningen till prisutvecklingen på småhusmarknaden i Göteborgsområdet.

Utifrån problemdiskussionen ställs frågan om det i dagsläget råder en prisbubbla på småhusmarknaden? För att utreda detta och förhållandena på småhusmarknaden ställs frågor som:

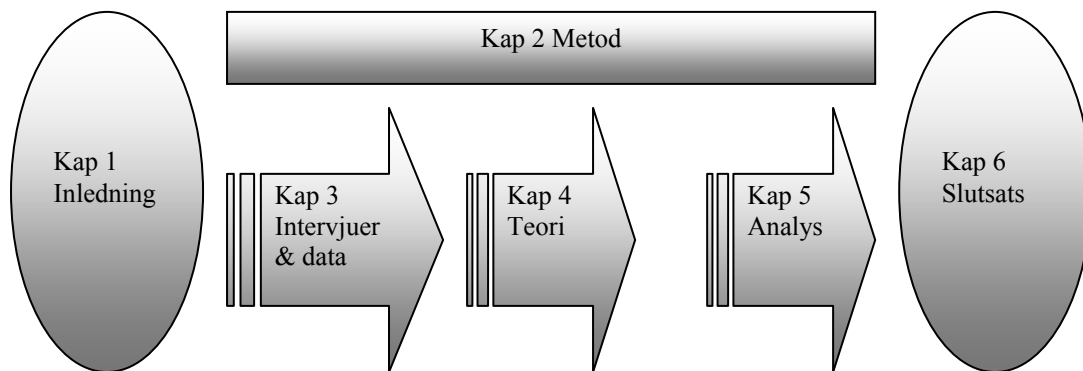
- Vilka faktorer påverkar prisutvecklingen på småhusmarknaden i Göteborgsområdet?
- Vilken eller vilka faktorer har störst påverkan på prisutvecklingen?
- Går det att, genom att analysera dessa faktorer utveckling, förutspå uppgångar respektive nedgångar i prisutvecklingen i Göteborgsområdet?

### **Syfte**

Huvudsyftet med uppsatsen är att undersöka om det i dagsläget råder en prisbubbla på småhusmarknaden. För att uppnå detta syfte, mynnar huvudsyftet ut i två delsyften. För det första att undersöka vilka faktorer som påverkar prisutvecklingen på småhusmarknaden i Göteborgsområdet, samt att rangordna dessa faktorer betydelse. För det andra att, utifrån undersökningens resultatet, se om det går att förutspå framtida prisutveckling i Göteborgsområdet.

## Disposition

För att underlätta och ge ökad förståelse för tillvägagångssättet i uppsatsarbetet har vi valt att ha med en disposition som beskriver vad varje kapitel i uppsatsen i korthet innefattar. Studien är disponerad enligt figur 2 nedan.



Figur 2: Uppsatsdisposition (Kruse, Melin, 2004)

### 1. Inledning

I första kapitlet behandlas inledning, bakgrund, problemdiskussion och syfte.

### 2. Metod

I det andra kapitlet diskuteras metod och ansats till studien. Här presenteras kortfattat om metod och slutligen vårt val av metod.

### 3. Intervjuer och data

I det tredje kapitlet sammanställs intervjuer som är gjorda inför studien, samt presenteras den empiriska information som är till grund för analysen.

### 4. Teori

I det fjärde kapitlet tas teorier och variabler upp. Här diskuteras utbud och efterfrågan, ränta, inflation, arbetslöshet, psykologi, åldersstruktur och nybyggnation.

### 5. Analys

I det femte kapitlet analyseras de variabler och det datamaterial som tagits fram, för att fastställa faktorernas inverkan på småhusprisutvecklingen.

### 6. Slutsats

I det sjätte kapitlet diskuteras slutsatsen och egna reflektioner av studien, samt kritisktgranskning av uppsatsen.



## **2. Metod**

Metod är det verktyg som forskaren använder för att genomföra sin undersökning och på så vis uppnå de syften och mål som valts för undersökningen. Således är kunskaper i metod inget självändamål utan bör ses som en integrerad del av forskningsarbetet. Inledningsvis kommer det här kapitlet diskutera olika teoretiskt möjliga metoder. Därefter kommer tillvägagångssättet att beskrivas och hur datainsamling, bearbetning och redovisning genomförs. För att bringa mer vetenskaplig relevans följer en redogörelse av metodens validitet, reliabilitet och källkritik som anses vara av vikt i detta arbete.

### **Undersökningens ansats**

För att kunna genomföra uppsatsarbetet och kunna besvara frågeställningen samt uppnå syftet finns behov av lämpliga datainsamlingsmetoder och tillfredställande modeller. Det finns två olika metodriktningar varpå den ena är kvantitativ och den andra är kvalitativ. Dessa kan utnyttjas enskilt eller i kombination med varandra. Båda inriktningar innefattar termer som fallstudie, empiri och statistisk studie (Eriksson, 2001).

### **Kvantitativ metod**

Denna metod avser omvandling av information till siffror och mängder. I och med detta måste informationen vara mätbar och de värden som fås fram kunna delas in i olika klasser (Hartman, 1998). Metodkategorin är statistiskt baserad och söker samband och relationer genom viktade variabler inom valda områden. Den kvantitativa information eller som i arbetet omnämner nedan som statistik är uppdelad på två områden där den statistiska informationen antingen är beskrivande eller analytisk statistik.

Genom att använda sig av statistik som grund för forskning möjliggörs generalisering av den valda informationen vilket kan påvisa samband eftersom den mängd som deltagit i datainsamlingen delar i viss mån uppfattning. Generalisering framträder då informationen är tvunget att indelas i mängder och klasser. Svårigheten med att använda statistik som grund för forskning är frågan om relevans i den datamängd som samlats in för frågeställningen. (Holme och Solvang 1997)

### **Kvalitativ metod**

Denna metod är mest tillämplad då många upplysningar skall samlas in om få undersökningsenheter. En kvalitativ undersökning är till skillnad från kvantitativ subjektiv och tar till större del hänsyn och utrymme till forskarens tolkningar eftersom det är dessa som utgör resultaten i forskningen. Genom att använda sig av kvalitativ metod där intervjuer och empirisk studie innefattas skapas en tydligare helhetsbild av verkligheten och en flexiblare följdfrågeställnings möjlighet.

Detta kan uppstå då erfarenheter frambringar nya frågor som i sin tur kan vara behövliga att besvara för att uppnå det mål som ställts för forskningsuppdraget. Den kvalitativa metoden frambringar större frihet vid intervjuer och tolkning av redan publicerat material vilket kan vara till nackdel eftersom sådan flexibilitet kan göra information svår att jämföra mellan olika tillfällen.

### **Val av metod**

Både kvalitativ och kvantitativ metod kommer att användas i denna uppsats. Uppsatsen är en förklarande studie som beskriver hur och vilka faktorer som påverkar prisutvecklingen på småhusmarknaden i Göteborgsområdet. Inledningsvis intervjuas fastighetsmäklar företag, kreditinstitut och fastighetsekonomer för att inleda en kartläggning av vilka faktorer som påverkar småhusprisutvecklingen i Göteborg. Kartläggningen kommer både grundas av intervjuunderlaget och kopplingar till teori. Dessa faktorer kommer sedan att samköras i en enkel och en multipel regression för att undersöka sambanden och förklaringsgraden med prisutvecklingen. Motivet till att använda multipel regression är att denna modell uttrycker förklaringsgraden av faktorerna i förhållande till prisutvecklingen, samt visar vilken faktor som har högst förklaringsgrad. De faktorer som inte kommer att appliceras i den multipla regressionen kommer värdet av att diskuteras i analysen. Studiens resultat kommer både grundas på intervjuunderlaget och den multipla regressionens utfall.

### **Datainsamling**

#### **Sekundärdata**

Denna studie kommer att utgå från artiklar, företagsekonomisk, statistisk och nationalekonomisk litteratur. Material om ränta och inflation tillhandahåller Riksbanken.

Statistik över övriga faktorer inhämtas från SCB (Statistiska Central Byrån) och Värderingsdata.

### **Primärdata**

Fördelen med att använda sig av primärdata är att informationen som samlas in är mer relevant för det som skall undersökas. Intervjuunderlaget kan utformas så att en tydligare bild av problemet skapas. Arbetet kring primärdata är resurskrävande och tar tid vilket är till nackdel för studien.

Besöksintervjuer kommer att genomföras med fastighetsmäklarfirmor, fastighetsekonomer och kreditinstitut. Valet av att använda besöksintervjuer är för att underlätta möjligheten till diskussion på plats. Detta för att på så vis kunna ställa följdfrågor på oklarheter som kan tänkas uppkomma.

### **Enkel och multipel regression**

Som nämns under val av metod så kommer de kartlagda faktorerna, tillsammans med prisutvecklingen, analyseras genom enkel och multipel regression. Nedan följer en förklaring över vad enkel och multipel regression innebär, för att ge en bättre bild av motivet till att använda dessa modeller, samt för att enklare visa tillvägagångssättet i modellerna.

*Enkel regressionsanalys* innebär att man med hjälp av *en* förklarande variabel analyserar sambandet med den beroende variabeln (i vårt fall prisutvecklingen).

*Multipel regressionsanalys* innebär att man med hjälp av *flera* förklarande variabler analyserar sambandet med den beroende variabeln.

Regressionsfunktionen för en enkel linjär regression skrivs:  $y = a + bx$ , där  $y$  och  $x$  är de variabler som observeras,  $a$  anger var regressionslinjen skär  $y$ -axeln och  $b$  anger hur mycket  $y$  ändras i genomsnitt när  $x$  ökar med en enhet. (Körner och Wahlgren, 2000)

När flera förklarande variabler används så skrivs funktionen:  $y = a + b_1x_1 + b_2x_2 + \dots + b_kx_k$ . Korrelationskoefficienten beskriver sedan styrkan i sambandet mellan den oberoende variabeln och de förklarande variablerna. När det finns ett perfekt linjärt samband mellan variablerna  $x$  och  $y$  är korrelationskoefficienten  $+1$  om linjen har en positiv lutning och  $-1$  om lutningen är negativ. (Körner och Wahlgren, 2000) Vidare beräknas

determinationskoefficienten, som mäter hur stor del av den totala variationen för den beroende variabeln som förklaras av det linjära sambandet mellan variablerna, styrkan i sambandet. (Körner och Wahlgren, 2000)

De förklarande variablerna som valts ut får inte heller ha för stark korrelation till varandra, så att de i stort sett mäter samma sak. Om det varit så att till exempel både arbetslöshet och BNP-tillväxt använts så hade troligen *multikollinearitet* inträffat, vilket just innebär stark korrelation mellan de förklarande variablerna eftersom arbetslöshet och BNP-tillväxt går praktiskt taget hand i hand. Vid multikollinearitet blir medelfelet i skattningarna större, vilket innebär osäkrare skattningar. (Körner och Wahlgren, 2000 )

### **Källkritik**

Den litteratur som använts för teoretisk förklaring av de begrepp som används ses som trovärdiga. De olika författarnas syn på till exempel utbud och efterfrågan, samt deras syn på vilka makroekonomiska faktorer som har stor inverkan i ett lands ekonomi, mynnar ut i liknande resultat.

De artiklar som refereras till får anses mindre trovärdiga då de oftast inte har någon vetenskaplig bakgrund. Dessutom är artiklar, som skrivs om fastighetsmarknaden, oftast spekulativa, det vill säga att författarna skriver ofta om vad som skulle kunna hända om till exempel räntan går upp.

Det statistiska material som använts har god tillförlitlighet. Det mesta av materialet är inhämtat från SCB, som har stora resurser, och därför kan göra stora, oberoende och tillförlitliga undersökningar.

De muntliga källorna får anses som relativt tillförlitliga då de flesta beskriver samma sak. Dock är fyra av fem intervjuer gjorda i vinstdrivande företag och är därför inte oberoende vilket kan medföra att de svar som erhålls kan vara vinklade för företagets egensyfte.

### **3. Intervjuer och data**

För att skapa en tydligare uppfattning av vilka faktorer som påverkar prisutvecklingen på fastighetsmarknaden har kreditinstitut och fastighetsmäklarföretag intervjuats. En intervju har också genomförts med Stellan Lundström som är professor i fastighetsekonomi vid Kungliga Tekniska Högskolan (KTH) i Stockholm. Samma frågor har ställts till alla intervjuade för att förenkla ett sammanställande (Se bilaga 1).

#### **Intervju med SEB**

*Intervju med Staffan Holmberg, kreditrådgivare på SEB i Partille.*

De viktigaste faktorerna för fastighetsprisutvecklingen är läget på fastigheten och rådande räntesituation. Samhällsekonomiska aspekter som sysselsättning och inflyttning till regionen är av stor vikt. Är sysselsättningstillväxten låg i en region avspeglas detta på småhuspriserna. Fastighetskrisen som var i början av 90-talet drabbade egentligen bara kommersiella fastigheter och kreditinstitut. Den privata fastighetsmarknaden upplevde ingen direkt fastighetskris. Under 80-talet och i början av 90-talet var ränteläget högt och sedan i mitten av 90-talet har vi haft sjunkande räntor. Det finns alltid en risk i att låna pengar men vid boendekostnadskalkyler används scenarios med en 3 procentig ökning. Klaras inte ekonomin av med denna ökning finns det svårigheter till lån.

Räntan beräknas stiga med 0,25 procent nästa år och mellan 1 – 2 procent under 2006 förutsatt att ekonomin tar den vändning som förutspås. Till skillnad från 80-talet, då räntesubvention förekom, mot idag då räntorna är mer globala och styrs i mindre grad nationellt, tros det att ränteläget kommer att förbli stabilt med någon höjning. Förutom att räntan inverkar på småhuspriserna nämns psykologiska faktorer. Är individens ekonomi stabil skapas trygghet som leder till konsumtion och framtidstro vilket även avspeglas på fastighetsmarknaden.

### **Intervju med Föreningssparbanken Fastighetsbyrå**

*Intervju med Jonas Berglund, mäklare Föreningssparbanken Fastighetsbyrå med ansvarsområde centrala Göteborg.*

Det sker för närvarande en nettoinflyttning till Göteborg på ca 4000 per år vilket innebär att efterfrågan på boende i Göteborg är stort. Detta i samband med att räntan haft en nedåtgående trend sen i mitten av 90-talet gör att det är ”billigt” att bo.

Åldersstrukturen kan ha påverkan och då mest på förorterna som inom en tioårsperiod kan ha ett betydande större utbud av fastigheter. De psykologiska effekterna av att räntorna är låga och en positiv tillväxt i Göteborg påverkar prisutvecklingen positivt. Även om det idag är relativt höga fastighets- och bostadsrättspriser är det ingen prisbubbla på fastighetsmarknaden. Mäklaren bidrar till prisutvecklingen, nu när marknaden är het, genom sin kunskap att hantera fastighets och bostadsrättsöverlåtelser.

### **Intervju med Svenskfastighetsförmedling**

*Intervju med Jan Svanberg, VD och ägare för Svensk Fastighetsförmedling i östra Göteborg, Partille och Mölnlycke.*

Den enskilt viktigaste faktorn för prisutvecklingen är räntan. Är räntan låg så har människor ”råd” att betala mer för en fastighet än om räntan skulle vara hög. Givetvis så är utbudet och efterfrågan en faktor som driver upp priserna på fastighetsmarknaden. Nybyggnationen har varit låg under en längre tid vilket innebär att utbudet har minskat i relation till efterfrågan i Göteborgsregionen. På lång sikt kan det finnas ett samband mellan samhällets åldersstruktur och utbudet av fastigheter men det har ingen direkt inverkan på prisutvecklingen.

En ny fastighetskris kan inte ses inom överskådlig framtid. Situationen är en helt annan jämfört med i slutet av 80-talet. Räntemarknaden är mer global idag och räntesubventionerna är borta. Samtidigt är Göteborg en positiv tillväxtregion och det är alltid attraktivt att bo i en storstad. När prisutvecklingen är på uppgång ser många sitt köp av bostad som en investering. Framförallt de som köper bostadsrätt lägger större vikt i att få tillbaka pengarna för att skapa ett kapital till nästa boende. Mäklaren spelar en betydande roll i att skapa mervärde vid fastighets- och bostadsrättsöverlåtelser.

### **Intervju med Bjurfors**

*Intervju med Mats Ljung, VD och ägare av Bjurfors Göteborg.*

Räntan har en avgörande betydelse för prisutvecklingen samtidigt som nybyggnationen är låg och intresset för inflyttning till Göteborg är stort. I en större stad som Göteborg finns alltid en omflyttning vilket leder till ökad omsättning på bostadsmarknaden vilket bidrar till en stigande prisutveckling. Det kommer alltid att finnas efterfrågan på boende i Göteborg och att utbudet skulle öka eller minska på grund av åldersstrukturen kan endast ha effekt på långsikt.

Fastighetsmarknaden går i cykler som alla andra marknader och någon prisbubbla är inte att vänta. Möjligtvis kan en temporär nedgång inträffa men inte i klass med den som skedde i början av 90-talet. De flesta ser idag sitt köp av boende som en investering vilket dock skiljer sig lite mellan åldrarna. Bostadsrätter är mer handelsvara och därför är intresset större i att få igen investerat kapital. Detta hör ihop med att boendetiden generellt är kortare i en bostadsrätt än i en villa. De som köper en villa har för avsikt att bo där och då läggs mindre vikt på om det är en investering för framtiden. Mäklarens roll för nivån på köpeskillingen är av betydelse. Framförallt blir effekten av att anlita mäklare större på mindre orter.

### **Intervju med Stellan Lundström**

*Intervju med Stellan Lundström, professor i fastighetsekonomi vid Kungliga Tekniska Högskolan (KTH)*

Nybyggnationen och tillväxten är avgörande faktorer som påverkar prisutvecklingen på fastighetsmarknaden. Den ekonomiska tillväxten för en region är av betydelse för att inflyttning till orten sker. Sker inflyttning ökar efterfrågan på bostäder och eftersom nybyggandet är lågt så stiger prisutvecklingen. Detta hör även ihop med det ekonomiska klimatet för regioner, med avgifter, skatter och bidrag. Ur ett samhällsekonomiskt perspektiv kan politiska beslut direkt påverka småhuspriserna till exempel genom ökade eller minskade skatter. Demografiska effekter påverkar småhuspriserna regionvis och då framförallt genom återväxt. Regioner med låg återväxt får försämrade ekonomi eftersom det blir färre som har möjlighet att arbeta vilket i sin tur påverkar även småhuspriserna.

En annan viktig faktor är statusänkandet. Det är attraktivt att bo på vissa platser vilket ger högre status som människor är beredda att betala för. Det gör att attraktiva bostäder alltid kommer att ha ett värde. Sociala faktorerna som skola, handel och omsorg är av psykologiska effekter i valet av boende. Eftersom utrymmet är begränsat i attraktiva områden bli efterfrågan större än utbudet och priserna stiger.

### **Sammanfattning av intervjuer**

Enligt majoritet av respondenterna är ränta av stor betydelse för småhusprisernas utveckling. När nybyggnationen är låg och efterfrågan fortsatt stor ökar småhusprisutvecklingen. Faktorer som ekonomisk tillväxt, psykologiska och arbetsmöjligheter är avgörande för inflyttning till en region vilket leder till ökad efterfrågan. I storstäder är det alltid omsättning på bostadsrätter vilket ses som en skild marknad från fastighetsmarknaden. Så länge räntan kommer vara låg och utbudet inte står i relation till efterfrågan kommer prisbilden att vara hög och om möjligt stiga ytterligare. Intervjuerna kan sammanfattas av att respondenterna nämnt följande faktorer som störst betydelse för småhusprisutvecklingen:

- Ränta
- Inkomst
- Arbetslöshet
- Nybyggnation
- Psykologi
- Åldersstruktur

### **Empirisk data**

För att kunna genomföra en multipel regressionsanalys har statistik över småhusprisutvecklingen, räntan, arbetslöshet, nybyggande och inkomster använts. Det statistiska materialet bifogas som bilaga. Det statistiska underlaget sammanställs från perioden 1992 – 2003. Variabler som är svårare att mäta som psykologi och ålderstruktur används och viktas in i slutsatsen för att kunna påvisa att dessa variabler har effekt på fastighetsprisutvecklingen.



## 4. Teori

För att kunna få en klarare bild av vad som påverkar fastighetsprisutvecklingen bör en fördjupad diskussion kring de faktorer och begrepp, som framkom genom intervjuerna, föras. En nedbrytning sker i mindre beståndsdelar där teorier och dessa faktorer beskrivs.

Ur ett nationalekonomiskt perspektiv råder samband mellan faktorer som inkomst, ränta, tillväxt, inflation, arbetslöshet och utbud. Dessa faktorer reglerar gemensamt köpkraften eftersom de styr individens utrymme för att kunna spendera kapital. Är tillväxten god sjunker arbetslösheten som avspeglas på inkomstnivåerna. För att reglera tillväxten används styrräntan vilken indirekt sätter kreditinstitutens utlåningsräntor. Skillnaden mellan räntans nivå och inflationsnivån skapar realräntan, d.v.s. den faktiska ränta som ges på investerat kapital. En grundförutsättning för att en marknad skall fungera är att intresse för marknadens produkter (utbud) finns. Köpkraften på en marknad står då i relation till den disponibla inkomst som de samhällsekonomiska faktorerna utbringar. Råder god tillväxt, låga räntor, låg inflation och låg arbetslöshet ökar individens disponibla inkomst. (Case, m.fl. 1999)

### Utbud och efterfrågan

Alla marknader bygger på att det finns intresse kring den produkt som marknaden erbjuder. En marknad är i behov av inputs och outputs. Storleken av inputs på en marknad står i relation till storleken på outputs. Detta innebär att en marknad måste ha ett utbud (inputs) som efterfrågas (outputs). Efterfrågan styrs av köpkraften som i sin tur står i relation till faktorer som inkomst och tillgångar. Priset som en individ är villig att betala styrs av efterfrågan. Finns det ett stort antal produkter på en specifik marknad i relation till vad som efterfrågas ökar konkurrensen och priserna sjunker. Skulle däremot efterfrågan överstiga utbudet ökar priset för produkten. Marknadspriset blir således det pris som marknaden är villig att betala. (Case, m.fl. 1999)

Är utbudet lika stort som efterfrågan befinner sig marknaden i jämvikt och prisutvecklingen är stabil. Marknader där produktframtagande tar lång tid kräver mer noggrann planering för att kunna möta kommande efterfrågan. Detta leder till att aktörer på marknaden är tvungna att försöka prognostisera framtida efterfrågan. Prognostiserande

för vad som efterfrågas delas in i tre delar: 1, ”Long term” prognostiserande som spår flertalet år framöver. 2, ”Medium Term” prognostiserande som spår tidsperioden 3 – 12 månader. 3, ”Short term” prognostiserande som avser perioder kortare än tre månader. Generellt sett är ”Long term” prognostiserande för strategiska beslut, ”Medium term” prognostiserande för taktiska beslut och ”Short term ” prognostiserande för operativa beslut. Metoder för att prognostisera är 1, ”Projective” metod som ser på historisk efterfrågan och omvandlar detta till framtida värden. 2, ”Causal” metod som tar hänsyn till de faktorer som påverkar efterfrågan och använder dessa för att prognostisera framtiden. (Waters, 2002)

### **Ränta**

Ränta är avkastning på investerat eller utlånat kapital. Räntemarknaden brukar ofta delas in i en *obligationsmarknad* och en *penningmarknad*. På obligationsmarknaden handlas värdepapper, obligationer, medan handeln på penningmarknaden omfattar statsskuldväxlar. Penningmarknaden är ett samlingsbegrepp för marknader för räntebärande tillgångar som emitteras med löptider i regel upp till ett år. En viktig uppgift för penningmarknaden är att underlätta likviditetshanteringen i ekonomin. Exempelvis behöver banker ha en beredskap inför i framtiden möjliga in- och utbetalningar. Bankerna placerar tillgångar efter sina bedömningar om kommande betalningar, vilket därmed fordrar att placeringarna enkelt kan omvandlas till likvida medel när betalningarna blir en realitet (Sveriges Riksbank, 2004)

Bostadsinstitutens utlåning till allmänheten uppgick vid utgången av 2003 till 1 267 miljarder kronor. Av detta utgjorde utlåning till småhus och flerbostadshus tillsammans den största delen, 85 procent. (Sveriges Riksbank, 2004) Utlåning till bostadsrätter har under perioden från 1998 och fram till idag mer än tredubblats. Största orsaken till detta är ökade marknadspriser och ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter. Sedan början av 90-talet har ränteutvecklingen haft en sjunkande trend med internationellt låga räntor som avspeglas på ett nationellt plan.

### **Inflation**

Ursprungligen användes ordet inflation för att beteckna en egenskap hos pengar – att pengar blev mindre värda. Detta inträffar när alla priser i en ekonomi ökar lika mycket över tiden. När alla priser ökar lika mycket stiger hushållens inkomster (till exempel

lönerna) lika mycket som deras utgifter. Detta medför att hushållen får betala mer för att få samma mängd varor. Däremot påverkas varken hushållens konsumtion eller det egentliga värdet (nyttan) när alla priser ökar lika mycket. Inflation i denna bemärkelse kan i princip bara uppstå som en följd av att centralbanken tillhandahåller för stora mängder pengar. Detta kan leda till hyperinflation vilket innebär att en kraftig ökning av den genomsnittliga prisökningen. Idag används inflation som en synonym på prisökning och då inte över lag. Termer som löneinflation, inhemskinflation eller importerad inflation innebär inte att priserna stiger utan prisökning sker på specifika varor och tjänster. Motsatsen till inflation är deflation vilket innebär en allmän sänkning av prisnivå. (Case, m.fl. 1999)

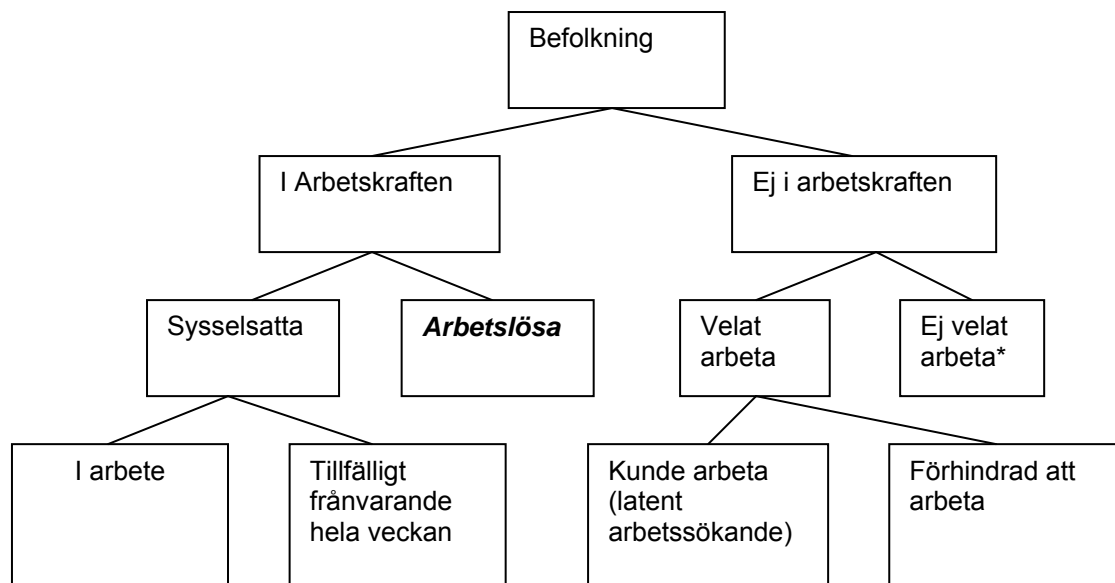
Genom att hålla inflationen på låg nivå sker en stabil utveckling ett lands ekonomi och priser på produkter och tjänster står i relation till löneutvecklingen. Inflationen har även effekt på kreditmarknaden. Skulle inflationen vara lika hög som avkastningsräntan skulle förtjänsten av investeringen utebli. (Copeland, Weston, Shastri 2004) Om en chock (exempelvis en utbudsschock) inträffar på en marknad så att utbudet ökar i förhållande till efterfrågan tenderar det relativa priset att falla och jämvikt med lägre pris att etableras. Om det inte inträffar några chocker på andra marknader och det inte finns några priströgheter innebär det också att det nominella priset faller. (Assarson, 2004 )

### **Arbetslöshet**

För att kunna använda sig av arbetslöshet som en faktor för att undersöka ett samband så används det relativa arbetslöshetstalet, vilket är den procentuella andelen arbetslösa av antalet personer i arbetskraften. För att beräkna arbetslöshetstalet så används följande formel: (Frumkin, 2000)

$$\text{Arbetslöshetstal} = \frac{\text{Antal arbetslösa}}{(\text{Antal arbetslösa} + \text{Antal sysselsatta})} \times 100$$

För att mäta denna andel omfattas personer som inte var sysselsatta under mätveckan (tiden för mätning) men ville arbeta och även sökte arbete. Arbetslösa omfattar även personer som fått ett arbete och som väntar på att få börja detta arbete inom fyra veckor (Se figur 3). (Statistiska centralbyrån, 2004)



\* Inklusive långvarigt sjuka, personer utomlands m.fl.

Figur 3: Definition av arbetslös  
Källa: SCB

### Nybyggnation

Nybyggnation är till fördel för samhällsekonomin genom att det genererar fler arbetstillfällen samt ökar produktionen av arbetsmaterial. (Frumkin, 2000) Hög nybyggnation påverkar utbudet vilket kan leda till sjunkande priser på småhusmarknaden. Låg nybyggnation har tvärtom en positiv inverkan på priserna (Se sid. 16 om utbud och efterfrågan).

### Inkomst och tillväxt

Inkomstutvecklingen är en av de faktorer som är av stor vikt för att undersöka sambandet med prisutvecklingen, då till exempel en minskad disponibel inkomst skulle kunna verka dämpande på småhuspriserna. Detta beroende på att hushållen i allt högre takt ökat sin upplåning, vilket gör att en minskad disponibel inkomst skulle kunna försämra hushållens betalningsförmåga. (Sveriges Riksbank) Disponibel inkomst är det inkomstbegrepp som bäst speglar hushållens köpkraft. (Frumkin, 2000) Med disponibel inkomst avses den summa som återstår för konsumtion och sparande efter skatter och avdrag är gjorda. (Statistiska centralbyrån)

## **Psykologi**

De psykologiska faktorer som påverkar fastighetsprisutvecklingen grundas i dels mäklarens roll och den allmänna samhällssituationen. Media ”den tredje statsmakten” tolkar rapporter, räntor och statistik vilket förmedlas till allmänheten och en bild av samhällssituationen skapas. Information av karaktären med sjunkande räntor och statistik över en positiv prisutveckling av småhus skapar en psykologisk effekt om att det är ”rätt” tid att köpa boende. Om flera intressenter är intresserade av samma boende skapas omedvetet en bild hos intressenten att priset för fastigheten kan stiga vilket då tas med i kalkylen. En prisstegring ses då som normalt eftersom det endast finns en köpare bland flera intressenter. Likaså skulle sambandet vara tvärtom om det presenterades negativ statistik som påvisar höjning av räntor och försämrad tillväxt.

## **Åldersstruktur**

I Sverige skedde en topp i barnafödandet under 1945 precis efter andra världskrigets slut. (Barnekow, 2002) Utifrån detta kan ses att 40- och 50-talisterna är stora generationer antalsmässigt. Idag finns det en oro över om denna stora grupp pensionärer kommer att innebära ett ökat utbud på tillgångsmarknaden och en bristande efterfrågan för att möta detta utbud.

*Investeringshypotesen* säger att under olika faser av individens livscykel efterfrågas olika typer av tillgångar. I 20-30 årsåldern sker merparten av investeringarna i bostad och andra varaktiga varor. När individen närmar sig slutet av arbetslivet och den framtida lönen minskar, ökar behovet att spara inför pensionen vilket innebär en ökad efterfrågan på finansiella tillgångar. Därmed pressas priserna på dessa tillgångar upp då många individer befinner sig i denna fas av livscykeln. (Barnekow, 2002)

*Riskaversionshypotesen* säger att graden av riskaversion ökar med åldern. Främsta orsaken till detta är att den framtida inkomsten från arbete minskar med åldern och därmed har individen ett ökat behov av att placera i riskfria tillgångar ju äldre denne blir för att undgå likviditetsrisker. På aggregerad nivå leder detta till att riskpremien stiger i takt med att befolkningen åldras till följd av att efterfrågan på tillgångar förknippade med risk minskar. Dessa två hypoteser motsäger inte varandra utan kan sägas förklara individens beteende i olika faser av livscykeln. Investeringshypotesen beskriver orsaken till ökande efterfrågan på finansiella tillgångar i allmänhet fram till pensionen. Riskaversionshypotesen förklarar

den minskande efterfrågan på tillgångar förknippade med risk efter pensionsåldern.  
(Barnekow, 2002)

Utifrån ett fastighetsmarknadsperspektiv innebär detta att 40- och 50-talisterna sitter på stora tillgångar i form av fastigheter.

## 5. Analys och sammanfattning

### Analys av utbud och efterfrågan på småhus

Förra året (2003) skedde totalt 4722 småhusöverlåtelser i Göteborgsregionen. (Värderingsdata) Enligt mäklarföretagen så har efterfrågan på småhus varit fortsatt stor. Störst är efterfrågan på bostäder med attraktiva lägen. Det totala bostadsbehovet i Göteborg kan ställas i relation till bostadskön som omfattas av ca 30 000 personer (Göteborgs stad). Större delen av de bostadssökande är studenter och behovet av billiga bostäder är störst. Hur stor den reella efterfrågan på småhus i Göteborg är finns ingen uppgift på, dock är utbudet begränsat eftersom det finns områdesbegränsningar för nybyggnation. Den relativt stabila efterfrågan på småhus i Göteborg är en bidragande orsak till den prisutveckling som är och har varit.

### Analys av enkel och multipel regression

Vid analys av den enkla regressionen kan vi se att den variabel som korrelerar starkast med prisutvecklingen är inkomst (Se bilaga 2). I regressionsanalysen kan utläsas att determinationskoefficienten är hela 0,953 (Se bilaga 2). 95,3 procent av prisutvecklingen förklaras alltså av inkomst. Av den del av prisutvecklingen som inte förklaras av inkomst, har nybyggnation högst korrelation (Se bilaga 3). Därefter byggs regressionen på med nybyggnation till en multipel regression och förklaringsgraden ökar till 98,8 procent (Se bilaga 3). Av de kvarvarande variablerna har sedan ränta högst korrelation med den del av prisutvecklingen som är oförklarad (Se bilaga 4). Läggs ränta till får vi en förklaringsgrad på 99,3 procent (Se bilaga 4). Arbetslöshet är sedan den enda återstående variabeln. Lägges arbetslöshet till nås en förklaringsgrad på 99,5 procent (Se bilaga 5). Den anpassade regressionsfunktionen skrivs: (Se bilaga 6).

$$\hat{y} = -1843,230 + 16,097\text{Inkomst} + 0,141\text{Nybyggnation} + 20,262\text{Ränta} + 20,331\text{Arbetslöshet}$$

Y = Prisutvecklingen

Inkomst = Förvärvsinkomst

Nybyggnation = Nybyggda fastigheter

Ränta = Ränteförändring

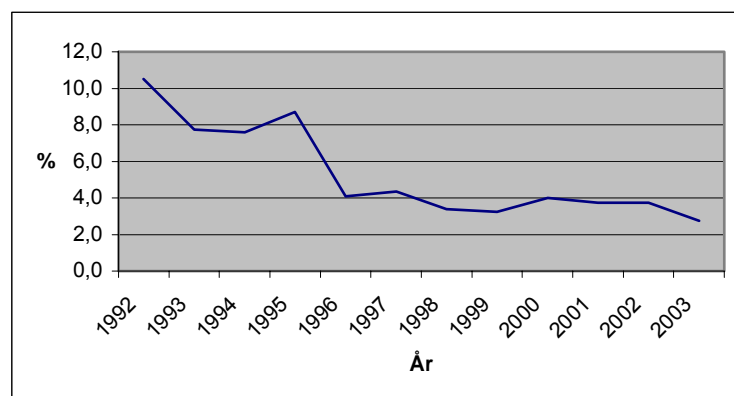
Arbetslöshet = Arbetslöshetsförändring

Funktionen visar hur mycket priset ökar i genomsnitt. Om till exempel inkomst i genomsnitt ökar med 1000SEK så ökar priserna med i genomsnitt  $16,097 \times 1000 = 16097$  SEK. Funktionen ger också möjlighet till framtida estimering av priserna på

småhusmarknaden. Den faktor som det i dagsläget spekuleras mest i är räntan, och Sveriges Riksbank, med Riksbankschefen Lars Heikensten i spetsen, har upprepade gånger varnat för att Sverige för närvarande har ett ovanligt lågt ränteläge och att styrräntan bör ligga någonstans mellan 2 och 6 procent. För förtydligande gjort en beräkning gjorts, enligt regressionsfunktionen, av hur medelvärdet för småhuspriserna skulle förändras om räntan ökade till 4 procent och alla andra faktorer var konstanta. Beräkningen visar att medelvärdet för småhuspriserna skulle minska med 64 800SEK från 2003 års nivå. (För beräkning, se bilaga 6)

### Analys av räntans påverkan på småhuspriserna

Räntans påverkan på småhuspriserna har en betydande roll för köpkraften. När räntan sjunker ökar möjligheten till investering eftersom räntekostnaderna minskar. Då ges utrymme för intressenter att betala ett högre pris. Nedan (figur 4) finns ett diagram över reporäntan (styrräntan) som visar utvecklingen sedan 1992.



Figur 4: Ränteutveckling

Källa: Riksbanken

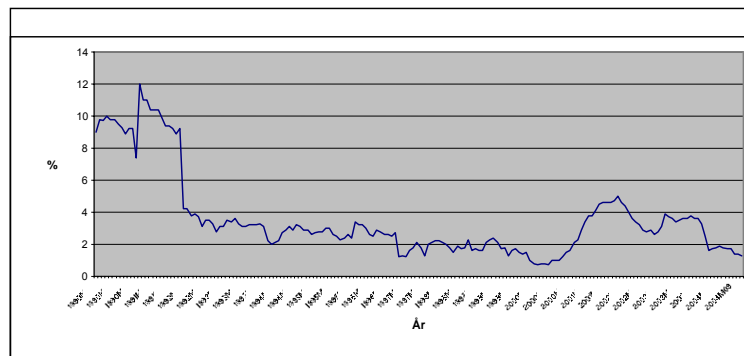
Reporäntan används för att styra inflationen och är till grund för kreditmarknadens utlåningsräntor. Vid beräkning av korrelationskoefficienten i en enkel regressionsanalys, mellan räntan och prisutvecklingen, var räntan ganska starkt negativt korrelerad med prisutvecklingen (-0,66). Korrelationen understryker det ovan nämnda resonemanget om att sjunkande räntor påverkar prisutvecklingen på småhusmarknaden positivt.

### Analys av inflationens påverkan på småhuspriserna

Inflation är samma som prisutveckling. Prisutvecklingen på småhus skiljer sig från inflationsutvecklingen. Som vi ser i figur 5 nedan var inflationen hög i början av 90-talet



och sjönk mot slutet. Vid 2000 steg inflationen igen och har sedan dess sjunkit till nivån som var i slutet av 90-telet.



Figur 5: Inflationsnivå

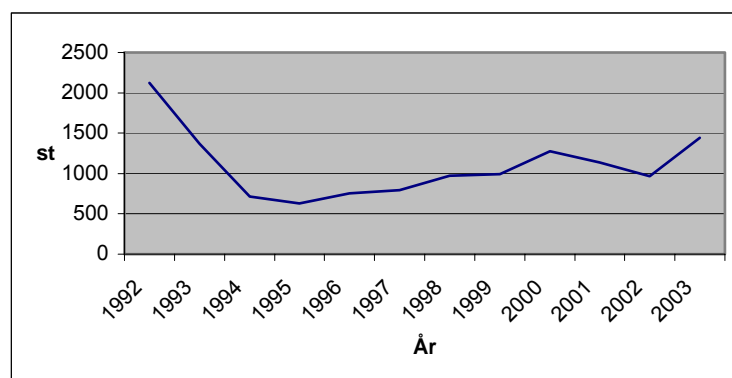
Källa: SCB

Målet för riksbanken är en inflationsnivå på 2 procent med en tolerans för avvikelser från denna nivå på  $\pm 1$  procent. Idag är inflationen lägre vilket troligen kommer att hålla räntenivåerna nere ytterligare.

De viktigaste faktorer som påverkar inflationen, är oljepris, klädpriser och hyror. Oljepriset har, trots OPEC:s aviserade produktionsminskning, sjunkit, och det är möjligt att Riksbanken ligger väl högt i sin oljeprisprognos. Hyresförhandlingarna har resulterat i en genomsnittlig hyreshöjning med 2 procent, att jämföra med utfallet 2004 på 2,6 procent. (Degerman, 2004)

### Analys av nybyggnationens påverkan på småhuspriserna

Nybyggnationen i Göteborgsregionen har varit låg under praktiskt taget hela 90-talet med undantag för de tre första åren 90-92, då nybyggnationen låg kvar på 80-talets höga nivå. (Se figur 6 nedan).



Figur 6: Nybyggnation småhus Göteborgsregionen

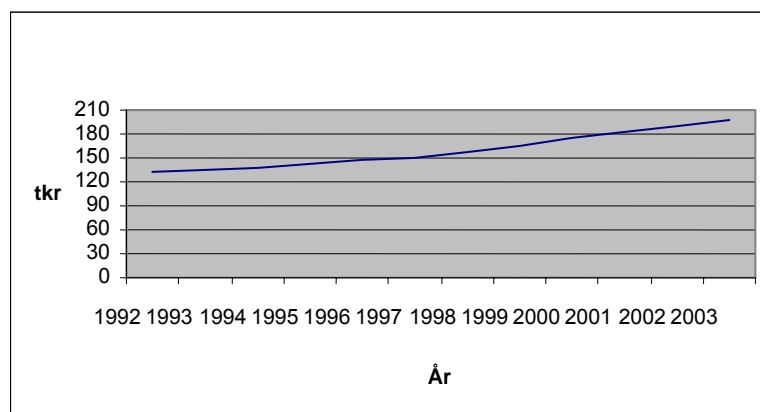
Källa: SCB

Detta i samband med den hög inflyttningstakt har drivit upp priserna eftersom utbudet inte kunnat möta ökad efterfrågan. På riksnivå har dock nybyggnationen ryckt upp sig det senaste året och har ökat med 14 procent under 2004, jämfört med året innan. Dock minskade antalet byggstarter i Göteborgsregionen för 2004, jämfört med föregående år. (Aronsson, 2004)

Regressionsanalysen visar att nybyggnationen är svagt positivt korrelerad till prisutvecklingen med en korrelationskoefficient på 0,202 (Se bilaga 4). Detta skulle innebära att priserna stiger när nybyggnationen stiger, vilket motsäger teorin om utbud och efterfrågan (Se avsnitt 4 sid. 17). Dock är korrelationen svag och nybyggnationen har haft större svängningar under 90-talet än vad prisutvecklingen haft. Skäl till det svaga sambandet kan vara den höga inflyttningstakten. Det stora antal inflyttade kan ha ökat efterfrågan mer än vad utbudet har minskat.

### Analys av inkomst och tillväxt

Inkomstutvecklingen har varit positiv under hela 90-talet i Göteborgsregionen (Se figur 7 nedan) samtidigt som inflationen hållits på, i jämförelse med 80-talet, en låg nivå (Se sidan 25).



Figur 7: Genomsnittlig inkomst i Göteborgsregionen

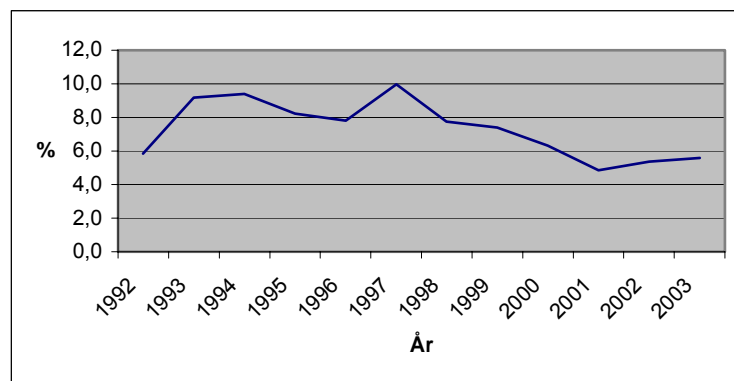
Källa: SCB

Inkomstutvecklingen har en stor inverkan för hushållens köpkraft, vilket i sin tur påverkar efterfrågan på småhusmarknaden. Vidare har inkomstutvecklingen betydelse för den totala nettoinflyttningen till Göteborgsområdet vilket gör att trycket på småhusmarknaden ökar då efterfrågan ökar. Inkomst var den faktor som korrelerade absolut starkast med prisutvecklingen med ett nästan perfekt linjärt positivt samband och hade en förklaringsgrad på 95,3 procent (Se bilaga 2). Detta styrker Stellan Lundströms (Se avsnitt

3 sid. 15 och 16) resonemang om att inkomst och tillväxt är de faktorer som har störst påverkan på småhusprisutvecklingen.

### Analys av arbetslöshetens påverkan på småhuspriserna

Arbetslösheten ökade relativt kraftigt under första delen av 90-talet och nådde sin topp under 1993. (Se figur 8 nedan).



Figur 8: Arbetslöshet i procent av arbetskraften i Göteborgsregionen

Källa: SCB

Under slutet av 90-talet minskade dock arbetslösheten för att återigen stiga något under 2003. Vid hög arbetslöshet minskar hushållens inkomster och efterfrågan sjunker, vilket, som nämnts tidigare, påverkar prisutvecklingen. Arbetslösheten och prisutvecklingen är korrelerade till  $-0,761$ , vilket tyder på ett starkt negativt samband. När arbetslösheten sjunker, stiger priserna. Detta är helt i nivå med ovan förda resonemang dock har arbetslösheten enligt den multipla regressionsanalysen lägst förklaringsgrad av de valda faktorerna. Den låga förklaringsgraden kan möjligen förklaras genom den höga förklaringsgraden av inkomst. Arbetslöshet är ju ofta även förenad med en lägre inkomst och de båda variablerna kan därför ta ut varandra i regressionsanalysen.

### Analys av psykologiska effekter

Psykologiska effekter som direkt påverkar prisutvecklingen hör ihop med att räntorna är låga och att det är "rätt" tid att köpa. Påverkan av media, marknadsföring från kreditinstitut och mäklarföretag skapar gemensamt en helhetsbild av det är bra tid för att investera. Media (den tredje statsmakten) har ökat intresset för småhusmarknaden vilket medfört att individens intresse för sitt boende ökat. Effekten blir som ringar på vattnet. En kombination av framtidstro och ekonomisk tillväxt skapar köpkraft vilket avspeglas på småhuspriserna.

Mäklaren har inverkan på prisutvecklingen genom psykologiska faktorer där denne styr marknadsföringen. Är marknadsföringen väl genomförd avspeglas detta på intresset kring fastigheten. Detta får till följd att intresset på visningen är stort och således ökar antal intressenter som vill köpa fastigheten vilket får till följd att en budgivning kan uppstå. Mäklaren påverkar således indirekt till en positiv fastighetsprisutveckling.

### **Analys av åldersstrukturens påverkan på småhuspriserna**

Åldersstrukturen har betydelse ur ett perspektiv där generationers storlekar till antalet skiljer sig. 40 och 50-talisterna är stora generationer som äger flertalet av småhusen i Göteborgsområdet. Inom en tioårsperiod kommer utbudet av dessa småhus att öka då denna generation väljer att flytta vidare. Efterfrågan av generationer som är färre till antalet kommer då inte att motsvara utbudet som uppstår vilket kan påverka småhuspriserna negativt. Åldersstrukturen kommer även ha betydelse för omsättningen på småhusmarknaden då 40 och 50-talisterna väljer att flytta från sitt småhus till ett mer lätt skött boende. En omsättningshöjning kan då påverka småhuspriserna i positivt riktning.

### **Sammanfattning av analysen**

Den multipla regressionsanalysen ger utfallet att inkomsten har störst förklaringsgrad för prisutvecklingen på småhusmarknaden. Detta är logiskt eftersom om inkomsten ökar så ökar möjligheten att betala mer. Detta resonemang ligger helt i linje med vad Stellan Lundström uttryckte. Förklaringsgraden för ränta som fastighetsmäklarföretagen och kreditinstitutet ansåg vara den avgörande faktorn är enligt vår multipla regressionsanalys av mindre betydelse för prisutvecklingen.

Faktorer som psykologi och ålderstruktur mäts inte i reella siffror. De psykologiska effekterna ses tydligast i handhavandet av fastighetsaffären. Åldersstrukturen kan ha effekt på sikt då utbudet kan bli större än efterfrågan. Dessa effekter går inte att mäta i reella tal eftersom effekterna ses först på långsikt. Alla faktorer som diskuterats har inverkan på prisutvecklingen eftersom de direkt hänger ihop. Inkomsterna påverkas av arbetslöshetsnivån och tillväxten påverkar rådande ränteläge.

## 6. Slutsats

### Slutsats

Utifrån frågeställningen om det råder en prisbubbla på småhusmarknaden tyder inget på att så är fallet. Visst har priserna på småhus stigit kraftigt under de senaste tio åren och en avmattning av prisutvecklingen på småhus är nog att vänta. Anledningen till att mer substans finns i marknaden idag är situationen kring ränta. 80-talets räntesubventioner är borta och kreditinstitutens utlåningspolicy har fått ändrade rutiner som skall säkra återbetalning.

Enligt vår analys, har inkomst störst påverkan på prisutvecklingen på småhusmarknaden i Göteborgsområdet. Inkomstnivåerna har inte i sig stigit så kraftigt under de senaste åren utan orsaker är inkomsternas relation till räntan. Därför tror vi att räntan är av större betydelse än vad regressionsanalysen visar. Räntan är av betydelse för de rörliga kostnaderna kring ett köp av småhus. Så länge räntan är låg så finns ett större intresse för köp. Den globala räntepolitiken har medfört låga räntor vilket i sin tur har gjort att räntans funktion som inkomstreglerare har satts något ur spel.

$$\hat{y} = -1843,230 + 16,097\text{Inkomst} + 0,141\text{Nybyggnation} + 20,262\text{Ränta} + 20,331\text{Arbetslöshet}$$

Funktionen visar hur mycket priset ökar i genomsnitt. Om till exempel inkomst i genomsnitt ökar med 1000 SEK så ökar priserna med i genomsnitt  $16,097 \times 1000 = 16097$  SEK. Funktionen ger också möjlighet till framtida estimering av priserna på småhusmarknaden. På kort sikt kommer vi troligen få se en tillbakagång i priserna på småhusmarknaden. Detta på grund av den förväntade räntehöjningen vilken kommer att påverka småhusmarknaden negativt. På längre sikt förväntas dock småhuspriserna att fortsätta stiga. Så länge det råder positiv tillväxt där inkomsterna stiger mer än räntorna så kommer köpkraften att bestå. Detta ihop med låg nybyggnation kommer att göra att efterfrågan troligen i fortsättningen kommer att vara stor.

Ur ett utbuds- och efterfrågeperspektiv kan vi dra slutsatsen att alla de analyserade faktorerna hänger ihop på ett eller annat sätt och påverkar tillsammans prisutvecklingen.

### **Kritisk granskning av uppsatsen**

I valet av metod använde vi oss av intervjuer och enkel och multipel regression för att förklara och undersöka samband mellan variablerna och prisutvecklingen. Det intervjuunderlag som vi använt skulle kunna stärkas ytterligare med fler intervjuer från forskningen på området. Detta hade givit större bredd och mer tyngd för argumentationen. De frågor som användes vid intervjuerna skulle kunna ha haft en annan utformning vilket optimerat effekterna av intervjuerna. Det har funnits svårigheter i att få fram bra statistik, över de undersökta faktorerna, vilket medför att validiteten av den multipla regressionens utfall kan vara missledande. Statistik över längre perioder hade gett mer tyngd åt studien. Vidare blev vi tvungna att använda oss av förvärvsinkomst istället för disponibel inkomst eftersom statistik över den disponibla inkomsten endast finns från 1998 och framåt. Vi skulle vilja ha haft statistik över disponibel inkomst, istället för förvärvsinkomst, eftersom disponibel inkomst är mer relevant vid belåning och konsumtion.

## Källförteckning

### Litteratur, rapporter och artiklar som behandlats i denna uppsats:

- Adelbratt, A, [1999] *Fastighetsmarknadens uppgångar och kriser*, Handelshögskolan vid Göteborgs Universitet, Företagsekonomiska institutionen.
- Aronsson, C, [2004] "Bostadsbyggandet tar fart" *Dagens industri* 04-11-16
- Barnekow, [2002] "Demografi och finansmarknad" *Institutet för framtidsstudier* 02-10-02
- Brealey, R.,A, Myers, S,C, Marcus, A, J, [2001], *Fundamentals of Corporate Finance*, 3<sup>rd</sup> ed. McGraw Hill.
- Case, K,E, Fair, R,C, Gärtner, M, Heather, K, [1999], *Economics*, Prentice Hall Europe.
- Copeland, T,E, Weston, F,J, Shastri, K, [2004], *Financial Theory and Corporate Policy*, 4<sup>th</sup> ed. Addison Wesley.
- Dahmström, K, [2000], *Från datainsamling till rapport*, 3:e uppl. Studentlitteratur.
- Degerman, PA [2004] "Låg inflation sänker reporänteprognos" *Nyhetsbyrån Direkt* 04-12-16
- Eriksson, L, Wiedersheim-Paul, F, [2001], *Att utreda forska och rapportera*, 7:e uppl. Liber ekonomi.
- Frumkin, N, [2000], *Guide to Economic Indicators* 3<sup>rd</sup> ed. M.E. Sharpe.
- Hansson, R, [2004] "Kraftigt stigande villapriser." *Dagens industri* 04-01-08.
- Hartman J, [1998], *Vetenskapligt tänkande: från kunskapsteori till metodteori*, Studentlitteratur.
- Holme, I,M, Solvang, B,S [1997], *Forskningsmetodik: om kvalitativa och kvantitativa metoder*, 2:a uppl. Studentlitteratur.
- Körner, S, Wahlgren, L, [2000], *Statistisk dataanalys*, 3:e uppl. Studentlitteratur.
- LMV-rapport, [2002], *Fastighetsvärdering-Grundläggande teori*, Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet.
- Simon, P, [2002] "Demography and finance-finance and growth." *Institutet för framtidsstudier* 02-05-30
- Srejber, E, [2001] "Fastighetsmarknaden och konjunkturutvecklingen I Sverige" *Anförande Sveriges riksbank* 01-05-09)
- Sveriges Riksbank, *Den svenska finansmarknaden 2004*
- Sveriges Riksbank, *Finansiell stabilitet 2004:2*
- Sveriges Riksbank, *Inflationsrapporten 2002:3*
- Waters, D, [2002], *Operations Management*, 2<sup>nd</sup> ed. Prentice Hall.

### Muntliga källor:

- Staffan Holmberg, kreditrådgivare på SEB i Partille.
- Jonas Berglund, mäklare Föreningssparbanken Fastighetsbyrå med ansvarsområde centrala Göteborg.
- Jan Svanberg, VD och ägare för Svensk Fastighetsförmedling i östra Göteborg, Partille och Mölnlycke
- Mats Ljung, VD och ägare av Bjurfors Göteborg.
- Stellan Lundström, professor i fastighetsekonomi vid Kungliga Tekniska Högskolan (KTH)

### Övriga otryckta källor:

- [www.scb.se](http://www.scb.se)
- [www.riksbank.se](http://www.riksbank.se)
- [www.goteborg.se](http://www.goteborg.se)

### Figurer

- Figur 1 Medelvärde köpesumma småhus Göteborgsregionen
- Figur 2: Uppsatsdisposition (Kruse, Melin, 2004)
- Figur 3: Definition av arbetslös
- Figur 4: Ränteutveckling
- Figur 5: Inflationsnivå
- Figur 6: Nybyggnation småhus Göteborgsregionen
- Figur 7: Genomsnittlig inkomst i Göteborgsregionen
- Figur 8: Arbetslöshet i procent av arbetskraften i Göteborgsregionen

## **Bilagor**

### **Bilaga 1 Intervjuunderlag**

- Vilka faktorer påverkar fastighetsprisutvecklingen?
- Vilken eller vilka har störst påverkan?
- Tror Ni demografi är av betydelse?
- I så fall hur?
- Vilket är det värsta troliga scenario som kan uppkomma och i så fall hur uppkommer detta?
- Finns det någon risk att krisen branschen upplevde under början av 90-talet kan inträffa igen?
- Hur ser kunderna på sitt köp av boende?
- Hur känslig är marknaden för räntehöjningar?
- Vilken analys/metod använder Ni för att analysera framtida scenarier?
- Hur ser marknaden ut om fem år?



## Bilaga 2 Korrelationsmatris 1 och regressionstabell 1

### Correlations

		Prisuteckling	Ränta	Inkomst	Nybyggnation	Arbetslöshet
Prisuteckling	Pearson Correlation	1	-,664*	,976**	,202	-,761**
	Sig. (2-tailed)	,	,018	,000	,529	,004
	N	12	12	12	12	12
Ränta	Pearson Correlation	-,664*	1	-,780**	,313	,269
	Sig. (2-tailed)	,018	,	,003	,322	,399
	N	12	12	12	12	12
Inkomst	Pearson Correlation	,976**	-,780**	1	,014	-,697*
	Sig. (2-tailed)	,000	,003	,	,966	,012
	N	12	12	12	12	12
Nybyggnation	Pearson Correlation	,202	,313	,014	1	-,499
	Sig. (2-tailed)	,529	,322	,966	,	,099
	N	12	12	12	12	12
Arbetslöshet	Pearson Correlation	-,761**	,269	-,697*	-,499	1
	Sig. (2-tailed)	,004	,399	,012	,099	,
	N	12	12	12	12	12

\*. Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

\*\*. Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

### Regression

#### Variables Entered/Removed<sup>b</sup>

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	Inkomst <sup>a</sup>	,	Enter

a. All requested variables entered.

b. Dependent Variable: Prisuteckling

#### Model Summary<sup>b</sup>

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	,976 <sup>a</sup>	,953	,948	70,755

a. Predictors: (Constant), Inkomst

b. Dependent Variable: Prisuteckling

### Bilaga 3 Korrelationsmatris 2 och regressionstabell 2

#### Correlations

		Prisuteckling	Ränta	Nybyggnation	Arbetslöshet	Unstandardized Residual
Prisuteckling	Pearson Correlation	1	-,664*	,202	-,761**	,218
	Sig. (2-tailed)	,	,018	,529	,004	,497
	N	12	12	12	12	12
Ränta	Pearson Correlation	-,664*	1	,313	,269	,443
	Sig. (2-tailed)	,018	,	,322	,399	,149
	N	12	12	12	12	12
Nybyggnation	Pearson Correlation	,202	,313	1	-,499	,866**
	Sig. (2-tailed)	,529	,322	,	,099	,000
	N	12	12	12	12	12
Arbetslöshet	Pearson Correlation	-,761**	,269	-,499	1	-,371
	Sig. (2-tailed)	,004	,399	,099	,	,235
	N	12	12	12	12	12
Unstandardized Residual	Pearson Correlation	,218	,443	,866**	-,371	1
	Sig. (2-tailed)	,497	,149	,000	,235	,
	N	12	12	12	12	12

\*. Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

\*\*. Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

#### Regression

##### Variables Entered/Removed<sup>d</sup>

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	Nybyggnation, Inkomst <sup>a</sup>	,	Enter

a. All requested variables entered.

b. Dependent Variable: Prisuteckling

##### Model Summary<sup>b</sup>

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	,994 <sup>a</sup>	,988	,986	37,296

a. Predictors: (Constant), Nybyggnation, Inkomst

b. Dependent Variable: Prisuteckling

### Bilaga 4 Korrelationsmatris 3 och regressionstabell 3

#### Correlations

		Prisutveckling	Ränta	Arbetslöshet	Unstandardized Residual
Prisutveckling	Pearson Correlation	1	-,664*	-,761**	,109
	Sig. (2-tailed)	,	,018	,004	,736
	N	12	12	12	12
Ränta	Pearson Correlation	-,664*	1	,269	,325
	Sig. (2-tailed)	,018	,	,399	,302
	N	12	12	12	12
Arbetslöshet	Pearson Correlation	-,761**	,269	1	,105
	Sig. (2-tailed)	,004	,399	,	,745
	N	12	12	12	12
Unstandardized Residual	Pearson Correlation	,109	,325	,105	1
	Sig. (2-tailed)	,736	,302	,745	,
	N	12	12	12	12

\*. Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

\*\*. Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

#### Regression

##### Variables Entered/Removed<sup>b</sup>

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	Ränta, Nybyggnation, Inkomst <sup>a</sup>	,	Enter

a. All requested variables entered.

b. Dependent Variable: Prisutveckling

##### Model Summary<sup>b</sup>

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	,996 <sup>a</sup>	,993	,990	31,461

a. Predictors: (Constant), Ränta, Nybyggnation, Inkomst

b. Dependent Variable: Prisutveckling

## Bilaga 5 Korrelationsmatris 4 och regressionstabell 4

### Correlations

		Prisutveckling	Arbetslöshet	Unstandardized Residual
Prisutveckling	Pearson Correlation	1	-,761**	,109
	Sig. (2-tailed)	,	,004	,736
	N	12	12	12
Arbetslöshet	Pearson Correlation	-,761**	1	,105
	Sig. (2-tailed)	,004	,	,745
	N	12	12	12
Unstandardized Residual	Pearson Correlation	,109	,105	1
	Sig. (2-tailed)	,736	,745	,
	N	12	12	12

\*\* . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

### Regression

#### Variables Entered/Removed<sup>b</sup>

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	Arbetslöshet, Ränta, Nybyggnation, Inkomst <sup>a</sup>	,	Enter

a. All requested variables entered.

b. Dependent Variable: Prisutveckling

#### Model Summary<sup>b</sup>

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	,998 <sup>a</sup>	,995	,993	26,324

a. Predictors: (Constant), Arbetslöshet, Ränta, Nybyggnation, Inkomst

b. Dependent Variable: Prisutveckling

## Bilaga 6 Multipel regressionsfunktion

Coefficients<sup>a</sup>

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	-1843,230	246,214		-7,486	,000
	Inkomst	16,097	,959	1,184	16,778	,000
	Nybyggnation	,141	,027	,189	5,320	,001
	Ränta	20,262	6,301	,169	3,216	,015
	Arbetslöshet	20,331	9,663	,113	2,104	,073

a. Dependent Variable: Prisutveckling

Regressionsfunktionen:  $\hat{y} = -1843,230 + 16,097\text{Inkomst} + 0,141\text{Nybyggnation} + 20,262\text{Ränta} + 20,331\text{Arbetslöshet}$

År	Medelv. Köpesumma tkr	Reporänta %	Inkomst tkr	Nybyggnation	Arbetslöshet %
1992	917	10,5	132,2	2123	5,8
1993	848	7,8	134,3	1366	9,2
1994	850	7,6	137,9	713	9,4
1995	861	8,7	141,6	628	8,2
1996	872	4,1	146,6	753	7,8
1997	964	4,4	150,4	794	10,0
1998	1083	3,4	157,5	975	7,8
1999	1166	3,25	165,8	994	7,4
2000	1319	4	174,6	1275	6,3
2001	1448	3,75	183,6	1139	4,9
2002	1538	3,75	190,8	965	5,3
2003	1746	2,75	197,7	1442	5,6

$$\hat{y} = -1843,23 + (16,097 \times 197,7) + (0,141 \times 1442) + (20,262 \times (4,0 - 2,75)) + (20,331 \times 5,6)$$

$$\hat{y} = 1681,2$$

$$\Delta\hat{y} = 1681,2 - 1746$$

$$\Delta\hat{y} = -64,8$$