



FASTIGHETSMARKNADEN

VFT015

The Real Estate Market

Antal högskolepoäng: 7,5. **Betygskala:** TH. **Nivå:** A (Avancerad nivå).

Undervisningsspråk: Kursen ges på svenska. **Valfri för:** L4fa, L4fu. **Kursansvarig:**

Universitetslektor Ingemar Bengtsson, ingemar.bengtsson@nek.lu.se, Fastighetsvetenskap.

Förkunskapskrav: VFMS033 Matematisk statistik och VFT045 Fastighetsekonomi.

Förutsatta förkunskaper: VFT025 Fastighetsinformationsteknik. **Kan ställas in:** Vid

mindre än 10 anmälda. **Prestationsbedömning:** Skriftlig tentamen. Två obligatoriska inlämningsuppgifter att utföras i grupp. **Hemsida:** <http://www.lantm.lth.se>.

Syfte

Syftet med kursen är att ge studenterna redskapen för att kunna förstå och bedöma prisbildningen på fastighetsmarknaden utifrån såväl ett helhetsperspektiv, som utifrån finansiella, institutionella och privatekonomiska perspektiv.

Mål

Kunskap och förståelse

För godkänd kurs skall studenten

- behärska hur avkastningskravet på en investering beror dels på avkastningen på alternativa placeringar och dels på investeringens risk.
- kunna förklara de mest centrala resultaten i modern portföljvalsteori.
- kunna förklara kapitalmarknadsteorins centrala delar om prissättning av tillgångar, som aktier och fastigheter.
- kunna redogöra för fastighetsmarknadens speciella föutsättningar och vad dessa betyder för den generella kapitalmarknadsteorins tillämplighet.
- kunna förklara hur den institutionella strukturen påverkar fastighetsmarknadens funktionsätt.

Färdighet och förmåga

För godkänd kurs skall studenten

- kunna konstruera tillgångsportföljer utifrån vissa givna krav på portföljegenskaper
- kunna tillämpa kapitalmarknadsteorins centrala delar genom att prissätta risk.
- med utgångspunkt i teorin kunna analysera fastighetsvärderingar som presenteras i ekonomiska rapporter
- resonera analytiskt runt de institutionella strukturer som är fastighetsmarknadens

förutsättningar

Värderingsförmåga och förhållningssätt

För godkänd kurs skall studenten

- kritiskt kunna bedöma det vetenskapliga värdet hos officiella och vetenskapliga utsagor om fastigheters värde och kostnader, med hänsyn till både teori och avsändare.
- kunna söka och bedöma litteratur för vidare studier i för fastighetsmarknaden relevanta kunskapsområden.

Innehåll

Kursen behandlar fastighetsmarknaden, med betoning på både fastigheter och marknad. D.v.s. både generell teori om prisbildning på en marknad och fastigheters speciella egenskaper vilka gör fastighetsmarknaden unik.

Första delen av kursen behandlar tidsvärdet av kapital för kassaflöden som innehåller mått av osäkerhet. De centrala momenten i modern portföljvalsteori och kapitalmarknadsteori går igenom. Grundläggande här är diversifiering genom lämpligt konstruerade portföljer och prissättningen av risk i enlighet med CAPM-ansatsen. Förutsättningarna för effektiva marknader av olika grad och logiken bakom antagandet om icke-arbitrage tas upp och diskuteras.

Kopplingen mellan generell kapitalmarknadsteori och i praktiken tillämpade värderingsmetoder analyseras med hjälp av aktuella rapporter och artiklar.

Fastigheters speciella egenskaper, jämfört med annan konsumtion eller annat sparande, går igenom och analyseras för att förklara vad som kan se ut som hushållens överinvestering i fastigheter.

Frågan hur samhällets regleringar av fastighetsägandet kan förstås som motiverade - eller inte motiverade - av fastigheters egenskaper diskuteras med hjälp av ekonomisk teori om transaktionskostnader och kollektiva val.

Det aktuella läget på fastighetsmarknaden tillsammans med aktuella prognoser om den framtida prisutvecklingen diskuteras utifrån vetenskapliga grunder.

En del av kursen behandlar slutligen samhällets direkta påverkan på fastighetsbeståndets karaktär, genom regelsystem, bostadspolitik eller skatter.

Litteratur

Adri de Ridder: *Finansiell ekonomi: om företaget och finansmarknaden*, Norstedts Juridik, senaste upplagan.

Artikelkompendium/länksamling som tillhandahålles av institutionen.