



Kursplan för läsåret 2008/2009  
(Genererad 2008-07-17.)

---

## FASTIGHETSMARKNADEN

### The Real Estate Market

VFT015

**Antal högskolepoäng:** 7,5. **Betygskala:** TH. **Nivå:** A (Avancerad nivå).  
**Undervisningspråk:** Kursen ges på svenska. **Valfri för:** L4fa, L4fu. **Kursansvarig:** Universitetslektor Ingemar Bengtsson, ingemar.bengtsson@lantm.lth.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 framförallt utifrån ett investerarperspektiv, men även utifrån ett helhetsperspektiv, som tar hänsyn till de finansiella, institutionella och privatekonomiska förutsättningarna.

#### Mål

##### *Kunskap och förståelse*

För godkänd kurs skall studenten

- kunna förklara 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 förutsättningar och vad dessa betyder för den generella kapitalmarknadsteorins tillämplighet.
- kunna förklara de viktigaste momenten i arbetet med att konstruera en fastighetsportfölj.
- kunna förklara hur den institutionella strukturen (politik och juridik) tillsammans med marknadskrafterna (ekonomi) bestämmer fastighetsmarknadens utveckling.

##### *Färdighet och förmåga*

För godkänd kurs skall studenten

- kunna tillämpa de mest centrala resultaten i modern portföljvalsteori

- kunna tillämpa kapitalmarknadsteorins centrala delar genom att prissätta risk
- med utgångspunkt i teorin kunna analysera fastighetsvärderingar som presenteras i ekonomiska rapporter
- kunna konstruera lämpligt sammansatta fastighetsportföljer givet ekonomiska grunddata.
- 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.
- kritiskt kunna bedöma behovet av och konsekvenserna av regleringar på fastighetsmarknaden.

#### **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 MPT och CAPM-ansatsen. Förutsättningarna för effektiva marknader av olika grad och logiken bakom antagandet om icke-arbitrage tas upp och diskuteras. Förutsättningarna för att investera i fastighetsportföljer behandlas och metoderna för att konstruera fastighetsportföljer tränas.

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**

Hoesli, Martin & MacGregor, Bryan D. "Property Investment - Principles and Practice of Portfolio Management", Longman, Pearson Education, 2000.

Artikelkompendium/länksamling som tillhandahålles av institutionen.