LUNDS UNIVERSITET
Lunds Tekniska Högskola

Kursplan för

Fastighetsmarknaden
The Real Estate Market

VFT015, 7,5 högskolepoäng, A (Avancerad nivå)

Gäller för: Läsåret 2013/14
Beslutad av: Utbildningsnämnd D
Beslutsdatum: 2013-04-19

Allmänna uppgifter

Valfri för: L4-fe
Undervisningsspråk: Kursen ges på svenska

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

- förstå och kunna förklara hur fastighetsmarknadens delmarknader påverkar varandra
- kunna redogöra för markanvändning och prisutveckling på mark i och omkring staden
- kunna förklara hur avkastningskravet på en investering beror dels på avkastningen på alternativa placeringar och dels på investeringens risk.
- förstå och kunna förklara hur olika slags framtida kassaflöden kan värderas idag
- kunna förklara de mest centrala resultaten i modern portföljvalsteori samt 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 de viktigaste momenten i arbetet med att konstruera en fastighetsportfölj.
- kunna förklara hur belåning påverkar avkastning och risk i en fastighetsinvestering, både

för det egna och det lånade kapitalet.

Färdighet och förmåga
För godkänd kurs skall studenten

- kunna tolka faktiska städers utveckling med hjälp av ekonomiska modeller för urban utveckling
- kunna resonera kring förväntad utveckling på fastighetsmarknaden utifrån givna förutsättningar
- kunna värdera många olika slags framtida kassaflöden, med eller utan belåning, genom att tillämpa nuvärdesberäkning
- kunna tillämpa de mest centrala resultaten i modern portföljvalsteori samt 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.

Kursinnehåll

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. Kursen inleds med en orientering i fastighetsmarknadens delmarknader och hur dessa interagerar. Detta följs upp med ett moment i urban utveckling för att förstå stadens förutsättningar att utvecklas och hur detta påverkar investerarens förutsättningar.

En del av kursen behandlar tidsvärdet av kapital för kassaflöden som innehåller mått av osäkerhet. De centrala momenten i modern portföljvalsteori och kapitalmarknadsteori gås 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.

Fastigheters speciella egenskaper, jämfört med annan konsumtion eller annat sparande, gås igenom och analyseras.

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

Fastighetsmarknadens koppling till kapitalmarknaden i övrigt via belåning i kreditsystemet analyseras teoretiskt och med referens till finans- och fastighetskraschen 2008.

Kursens examination

Betygsskala: TH
Prestationsbedömning: Skriftlig tentamen avgör betyget. Obligatoriska inlämningsuppgifter att utföras i grupp.

Antagningsuppgifter

Förkunskapskrav:

- VFTF05 Fastighetsvärdering
- VFTF01 National- och företagsekonomi

Begränsat antal platser: Nej

Kurslitteratur

- Geltner & Miller, Commercial Real Estate - Analysis & Investmetns, Thomson, senaste upplagan.
- Artikelkompendium/länksamling som tillhandahålles av institutionen.

Kontaktinfo och övrigt

Kursansvarig: Universitetslektor Ingemar Bengtsson, ingemar.bengtsson@lantm.lth.se
Kursansvarig: Senior Lecturer Ingemar Bengtsson, ingemar.bengtsson@lantm.lth.se
Hemsida: http://www.lantm.lth.se
Övrig information: Undervisning på svenska.