



FASTIGHETSMARKNADEN

VFT015

The Real Estate Market

Antal poäng: 5. **Betygskala:** TH. **Valfri för:** L4. **Kursansvarig:** Universitetslektor Ingemar Bengtsson, Fastighetsvetenskap. **Förkunskapskrav:** VFT045 Fastighetsekonomi. **Prestationsbedömning:** Skriftlig tentamen. **Övrigt:** Undervisningen är obligatorisk och innehåller övningar som kräver förberedelser. Kursen kan ställas in om färre än tio anmäler sig. **Hemsida:** <http://www.lantm.lth.se>.

Mål

Syftet med kursen är att ge studenterna en *förståelse* för villkoren för prissättning på fastighetsmarknaden, samt *färdigheter* att med stöd i nationalekonomisk teori utföra egna analyser av hur prislägen och prisutveckling av fastigheter samverkar med - påverkar och påverkas av - det omgivande samhället.

Innehåll

1. Teorier om hur marknader i abstrakta termer fungerar repeteras (från nationalekonomimomentet i 18p-kursen på grundnivån) och fördjupas. Fastighetsmarknaden fungerar under samma generella villkor som andra marknader och särskilt andra tillgångsmarknader. Därför läggs särskild vikt vid teorierna om de finansiella marknadernas funktionssätt.

Bland annat kommer följande att behandlas.

- Jämvikts- och arbitragevillkor kommer att användas för att studera prissättningen av finansiella produkter.
- Förhållandet mellan risk och förväntad avkastning kommer studeras och härledas från antaganden om individers nyttomaximering och riskaversion.
- Härledning av Betavärden för fastigheter och fastighetsbolag.

2. Ingen marknad verkar i ett institutionellt vakuum, fastighetsmarknaden ännu mindre än de finansiella marknaderna. Både politik och juridik är i högsta grad faktorer som påverkar fastighetsmarknadens funktion. I kursen kommer särskilt de politiska villkoren att studeras, inom ramen för teorin om kollektiva val (= public choice).

Bland annat kommer följande att behandlas.

- Teorin om kollektiva val i generella termer, t.ex. studeras begrepp som medianväljarsatsen, särintressen och kohandel, men även den generella frågan: varför en stat?

- Bostadspolitik i form av beskattning, subventioner, reglering, kommunala detaljplaner och kommunala bostadsbolag kommer att studeras. De politiska inslagen studeras inte enbart utifrån deras påverkan på prissättningen av fastigheter utan även ur ett bredare samhällsnyttoperspektiv.

3. Det tredje benet för kursen består i att arbeta med statistik över priser och prisutveckling på fastighetsmarknaden, både tvärsnittsdata och tidsseriedata. Studenterna ska lära känna den svenska fastighetsmarknaden genom att arbeta med statistiken. De ska bekanta sig med olika teorier och metoder för att bedöma fastigheters värden och möjliga framtida värdeutveckling. Utifrån antaganden om framtiden ska man göra prognoser över scenarier för prisutvecklingen. Arbetet i den här delen av kursen ska ge färdighetsträning i att koppla prisutvecklingen på fastighetsmarknaden till underliggande faktorer i samhällsekonomin, som tillväxt, ränta, politik och strukturomvandling. De metoder som tränas är konsistenta med tidigare studerade teori.

Bland annat kommer följande att behandlas.

- Tidsseriedata: hur förhåller sig fastighetspriser till ränteutvecklingen? Hur förhåller sig nybyggnationen till ränta/pris?
- Tvärsnittsdata: hur ska vi förstå skillnader i priser för liknande objekt i olika lägen eller olika objekt i lika lägen? Vi bekantar oss med hedonistisk teorier för prissättning, vilken utgår från att konsumentens nytta går att dela upp i nyttor från de olika delar boendet består av.
- Fastigheter som investering: fastighetspriser i förhållande till börskurser och avkastningskrav. Alternativkostnadstänkande i praktiken.

Litteratur

de Ridder: Finansiell ekonomi: om företaget och finansmarknaden, senaste upplagan. Artikelkompendium som tillhandahålles av institutionen.