

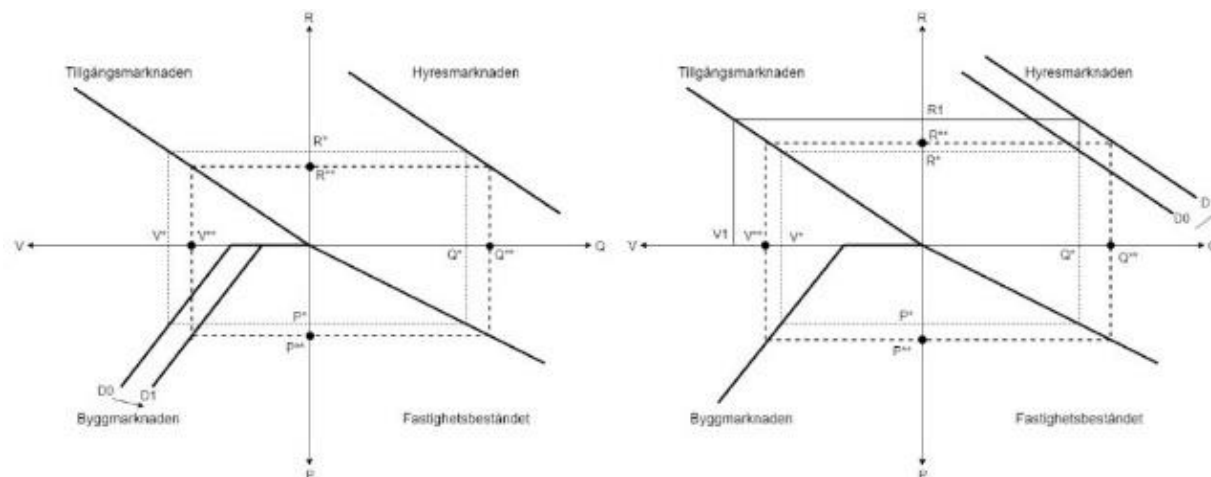
Nyproducerade bostäders samband med prisutvecklingen på den befintliga marknaden

Under 2017 har man sett en kraftig ökning av nybyggnationen på den svenska bostadsmarknaden. När utbudet av bostäder ökar finns det en risk för att priserna sjunker om inte efterfrågan följer samma takt.

Att kunna förutse förändringar på marknaden är av stor betydelse, dels för att kunna planera byggandet, dels då priset på fastigheter till stor del påverkar kapitalmarknaden. I mitt examensarbete "Nyproducerade bostäders samband med prisutvecklingen på den befintliga marknaden" har jag studerat sambandet mellan nyproduktionen och prisutvecklingen på småhusmarknaden samt utrett hur nyproduktionen påverkar prisutvecklingen på andrahandsmarknaden.

Olika kommuner följer inte samma mönster

När priserna och nytillskottet av bostäder studerats i olika kommuner har prisutvecklingen varit stigande för alla medan tillskottet sett olika ut. Trots en ökad prisnivå har byggtakten inte ökat för alla kommuner.



I figuren visas två exempel där 4Q-modellen används för att illustrera hur marknaden påverkas av olika förändringar. Det vänstra diagrammet visar hur marknaden påverkas vid ökat utbud. Det högra diagrammet visar hur marknaden påverkas vid ökad efterfrågan.

För hög byggtakt?

I rapporter utgivna av bland annat NAI Svefa och Boverket konstateras det att bostadsbyggandet har tagit rejäl fart under de senaste åren. Samtidigt påpekas det att det är många som tror att byggtakten är för hög och att man därför ser en avmattning av prisutvecklingen. Det kraftigt ökade bostadsbyggande medför en risk för obalans mellan utbud och efterfrågan.

4Q-modellen beskriver fastighetsmarknaden

Ett användbart verktyg för att beskriva fastighetsmarknaden är 4Q-modellen. Modellen består av en graf med fyra kvadranter

som beskriver fastighetsmarknadens olika delmarknader; hyresmarknaden, tillgångsmarknaden, byggmarknaden samt det totala fastighetsbeståndet.

När jag har studerat marknaden har jag utgått från följande frågeställning: *Ger skillnader i nybyggnationen en mätbar effekt på prisutvecklingen på den befintliga marknaden i kommunerna?* För att besvara frågeställningen har marknadseffekter på grund av förändrat utbud studerats. Hur marknaden påverkas då utbudet ökar kan illustreras med hjälp av 4Q-modellen, se det vänstra diagrammet i figuren. Diagrammet till höger visar hur marknaden

istället skulle påverkas då det är efterfrågan som ändras.

I det vänstra diagrammet kan man se att ett ökat utbud leder till lägre fastighetspriser. Sambandet mellan variablerna är alltså negativt. Om det istället är efterfrågan som är den bakomliggande faktorn till förändringar på marknaden kommer fastighetspriserna stiga trots ett ökat utbud. Sambandet mellan variablerna är då positivt.

Regressionsanalys som utredningsmetod

För att utreda min frågeställning har jag använt mig av regressionsanalys. Jag observerade Sveriges 100 största kommuner med avseende på befolkningsmängd under tio år. Jag skapade en modell där prisutvecklingen förklarades av tillskottet på marknaden samt andra prispåverkande faktorer.

Av modellen visades att sambandet mellan prisutvecklingen och nytillskottet är negativt. Då övriga prispåverkande variabler sätts lika blir effekten av ökat tillskott att bostadspriserna sjunker.

Arbetets slutsats

Min slutsats är att det finns en mätbar effekt mellan nyproduktionen och prisutvecklingen på den befintliga marknaden. Ökad nyproduktion av småhus medför att priserna på den befintliga marknaden sjunker. Detta

betyder att förändringar i utbudet till större del förklaras av andra faktorer än förändringar i efterfrågan. Till exempel kan tillgången till byggklar mark vara en sådan faktor. På grund av kommunernas planmonopol kan bostadsutvecklare inte alltid bygga där efterfrågan på bostäder är som störst, utan de får bygga där det finns byggklar mark.

Josefin Alm (studerar till civilingenjör i Lantmäteri på Lunds Tekniska Högskola)