

Den cykliska fastighetsmarknaden

- fördröjningar på lokalhyresmarknaden

Per Jeraeus

Avdelningen för Fastighetsvetenskap

Lunds Tekniska Högskola

Lunds Universitet

Department of Real Estate Science

Lund Institute of Technology

Lund University, Sweden



Sammanfattning

Detta examensarbete syftar till att undersöka fördröjningen på lokalhyresmarknaden; finna hur stort tidsglappet är från det att konjunkturen går upp respektive ned tills det att lokalhyresmarknaden gör det samma. Jag vill med viss säkerhet kunna fastställa en eftersläpningseffekt.

Arbetets inledande fas består i en litteraturgenomgång av vad som tidigare skrivits inom ämnet och bygger på tryckta källor så som avhandlingar, examensarbeten, fackböcker, rapporter och uppsatser. Detta har sedan mynnat ut i ett teoriavsnitt som har kompletterats med grundläggande utbuds- och efterfrågefunktioner härledda från fastighetsmarknaden.

Den nästföljande ekonometriska analysen undersöker för sex större europeiska städer hur stor påverkan på vakanssituationen är utifrån ett antal mikro- och makrofaktorer. Analyserna görs över en hel fastighetscykel, där både uppgång och fall spelar in på resultaten.

Modellerna som används i arbetet är av typen adaptiv tidsserieanalys, där räknehjälpmedlet är SPSS. Ett flertal olika ekonometriska modeller har ställts upp där olika faktorer som antas påverka förloppet vägs in. Anledningen till detta är för att kunna utröna om en generell modell kan antas för alla städerna eller om olika ekonomiska faktorer driver olika städer och då kräver olika modeller.

Resultatet av studien är i korthet följande:

- Stegvis regression leder till olika modeller för olika städer, dock med höga förklaringsgrader och flera signifikant oberoende variabler.
- Generalindex är en lämplig oberoende variabel för att prediktera utfallet av vakansgraden. Ett starkt stöd återfinns för detta i flera av de olika modellerna; generalindex är i många fall signifikant och modellerna som sådana genererar höga förklaringsgrader.
- Utfallet av laggningarna tyder på att marknaden ej är så trögrörlig som tesen förutsatt, snarare är den relativt effektiv; endast prediktionsmodeller för Amsterdam och Haag uppvisar signifikanta oberoende förklaringsstermer. Dock är generalindex en signifikant term för dessa båda städer så tesen får häri stöd.
- En naturlig vakansgrad existerar för flera av de undersökta städerna.
- Vakanserna är inte en funktion av sig själva; ingen autoregressivitet föreligger.