



Högskolan
Kristianstad

Högskolan Kristianstad

291 88 Kristianstad

044-250 30 00

www.hkr.se

Examensarbete, 15 hp, för
Kandidatexamen i företagsekonomi: Bank och finans
VT 2024
Fakulteten för ekonomi

Bostadsmarknaden bakom kulisserna

En empirisk analys av
prisförväntningar på
bostadsmarknaden

Anton Iserö

Författare

Anton Iserö¹

Titel

Bostadsmarknaden bakom kulisserna - En empirisk analys av prisförväntningar på bostadsmarknaden

Engelsk titel

The housing market behind the scenes - An empirical analysis of price expectations in the housing market

Handledare

Elias Bengtsson

Bedömande lärare

Martin Abrahamsson

Examinator

Heléne Tjärnemo

Sammanfattning

Tidigare forskning om bostadsmarknadens reaktion på hushållens prisförväntningar visar på varierande resultat. Inom forskningsområdet finns det delade meningar om huruvida prisförväntningar faktiskt speglar de framtida priserna på bostadsmarknaden. Få tidigare studier har utförligt undersökt hur dessa förväntningar påverkar bostadspriserna under olika ekonomiska förhållanden. Syftet med denna studie är därför att bidra med kunskap och undersöka sambandet mellan hushållens prisförväntningar och de framtida bostadspriserna, både under perioder av ekonomisk stabilitet och instabilitet. För att uppnå studiens syfte har en kvantitativ analys genomförts med data över bostadspriser och hushållens prisförväntningar i Sverige från 2006 till 2023. Studien använder multipel linjär regressionsanalys för att utforska sambanden, kontrollerat för variabler såsom arbetslöshet, BNP och styrränta. Resultaten visar att hushållens prisförväntningar är signifikant för den använda modellen och förbättrar, tillsammans med fler ingående variabler, möjligheten att förutspå framtida bostadspriser. Studien bidrar således med nya insikter om de komplexa dynamiker som styr bostadsmarknaden och hur hushållens prisförväntningar påverkar bostadsprisernas faktiska utfall.

Ämnesord

Bostadsmarknadens dynamik, prisförväntningar, framtida bostadspriser, ekonomisk instabilitet, multipel regressionsanalys

¹ Denna uppsats påbörjades och skrevs inledningsvis av två studenter. De två första gemensamt skrivna inledande kapitlen har dock omarbetats i stor utsträckning av författaren till uppsatsen. Vidare har resterande delar av uppsatsarbetet (bland annat metod och analys samt slutsatser) och färdigställandet av uppsatsen skett enskilt av uppsatsförfattaren.

Author

Anton Iserö²

Title

The housing market behind the scenes - An empirical analysis of price expectations in the housing market

Supervisor

Elias Bengtsson

Assessing teacher

Martin Abrahamsson

Examiner

Heléne Tjárnemo

Abstract

Previous research on the housing market's reaction to households' price expectations shows varying results. Within the research field, there are divided opinions on whether price expectations actually reflect the future prices in the housing market. Few previous studies have comprehensively examined how these expectations affect housing prices under different economic conditions. The purpose of this study is therefore to contribute knowledge and examine the relationship between households' price expectations and future housing prices, both during periods of economic stability and instability. To achieve the purpose of the study, a quantitative analysis has been carried out with data on housing prices and household price expectations in Sweden from 2006 to 2023. The study uses multiple linear regression analysis to explore the relationships, controlling for variables such as unemployment, GDP and interest rates. The results show that household price expectations are significant for the model used and improve, together with more included variables, the ability to predict future housing prices. This study contributes new insights into the complex dynamics that govern the housing market and the impact of households' price expectations on the actual outcome of housing prices.

Keywords

Housing market dynamics, price expectations, future housing prices, economic instability, multiple regression analysis

² *This essay was started and initially written by two students. However, the first two jointly written introductory chapters have been extensively reworked by the author. Furthermore, the remaining parts of the essay work (among other things, method and analysis as well as conclusions) and the completion of the essay have been done individually by the essay author.*

Innehållsförteckning

1. Inledning.....	5
1.1 Bakgrund.....	5
1.2 Problematisering.....	6
1.3 Syfte och forskningsfråga.....	8
2. Teoretisk referensram.....	9
2.1 Effektiva Marknadshypotesen.....	9
2.2 Prisförväntningar på bostadsmarknaden.....	10
2.3 Prisförväntningar baserat på historiska trender.....	11
2.4 Ekonomiska samband i svårare tider.....	11
2.5 Hypotesformulering.....	12
2.6 Kontrollvariabler för studien.....	12
2.6.1 Räntor och bostadspriser.....	13
2.6.2 Arbetslöshet.....	14
2.6.3 Samhällsekonomisk tillväxt.....	14
3. Metod.....	16
3.1 Forskningsansats.....	16
3.2 Forskningsdesign.....	16
3.3 Datainsamling.....	17
3.4 Operationalisering.....	18
3.4.1 Beroende variabel: Framtida bostadspriser.....	19
3.4.2 Oberoende variabel: Hushållens prisförväntningar.....	20
3.4.3 Kontrollvariabler: Arbetslöshet, Ekonomisk tillväxt och Styrränta.....	23
3.5 Dataanalys.....	26
3.5.1 Behandling av data.....	26
3.5.2 Multipel Linjär Regressionsanalys.....	27
3.5.3 Robusthetstest.....	29
4. Resultat och Analys.....	30
4.1 Deskriptiv statistik.....	30
4.2 Multipel Linjär Regressionsanalys.....	31
4.2.1 Robusthetstest.....	34
5. Slutsatser och Diskussion.....	38
5.1 Slutsats.....	38
5.2 Implikationer och Bidrag.....	39
5.3 Begränsningar och Vidare forskning.....	39
Referenslista.....	41
Bilaga 1.....	45
Bilaga 2.....	46

Bilaga 3	47
Bilaga 4	48
Bilaga 5	49

Tabellförteckning

Tabell 1 Medelvärde och Standardavvikelse för studiens variabler.....	19
Tabell 2 Medelvärde och Standardavvikelse för studiens variabler efter omarbetning.....	27
Tabell 3 Deskriptiv Statistik Tabell	31
Tabell 4 Multipel Linjär Regressionsanalys	32
Tabell 5 Multipel Linjär Regressionsanalys för utfört Robusthetstest.....	35

Figurförteckning

Figur 1 Medelpris för småhus/permanentbostäder mellan åren 2006-2023.....	20
Figur 2 Prisförväntningar hos hushållen mellan åren 2006-2023.....	22
Figur 3 Styrräntans utveckling mellan åren 2006-2023.....	23
Figur 4 Arbetslösheten i den arbetsföra befolkningen, 15-74 år, mellan åren 2006-2023..	24
Figur 5 BNP i fasta priser mellan åren 2006-2023.....	25

1. Inledning

Följande kapitel inleds med ett avsnitt om bakgrunden till studiens ämne för att ge en grundläggande förståelse för bostadsmarknaden och dess roll i ekonomin med fokus på prisförväntningar och hur de är kopplade till faktiska prISRÖrelser. Därefter presenteras en problematisering av tidigare forskning av det valda ämnet för att avslutningsvis introducera studiens syfte samt frågeställningar.

1.1 Bakgrund

Bostadsmarknaden utgör ett viktigt segment av ett lands ekonomi och omfattar förvärv, avyttring och uthyrning av bostadsfastigheter (Tsatsaronis & Zhu, 2004). Att förutse framtida bostadspriser på bostadsmarknaden är en utmanande uppgift som ständigt engagerar ekonomiska institut, myndigheter och finansanalytiker världen över. I vardagliga tidskrifter ser vi dagligen artiklar som försöker prognostisera framtida bostadspriser baserade på befolkningens och analytikernas egna förväntningar om vilken riktning marknaden ska ta vid. Holmberg (2024) skrev i ett inlägg på Hemnet under april månad 2024 hur fler i befolkningen tror på stigande priser och jämför med tidigare nivåer av optimism bland hushållen och konstaterar att det är den högsta nivån sedan 2021.

Hemnet visar således på ökad optimism bland hushållen vad gäller förväntningar på framtida bostadspriser. Blott fem månader innan publiceringen av denna artikel från Hemnet, publicerade Ryttersson (2023) en artikel i tidningen Ekonomifokus gällande prisförväntningar med hänvisning till SBAB:s mäklarbarometer. Artikeln fokuserar på säljarens prisförväntningar då mäklarbarometern visade att utbudet på bostadsmarknaden ökade men priserna minskade inte för att möta överskottet av utbud. Således konstaterade Ryttersson (2023) att bostadssäljare har för höga prisförväntningar vilket förklarade den rekordlåga omsättningen på bostadsmarknaden.

Ytterligare en artikel om prisförväntningar är Öjemars (2024) artikel publicerad i tidningen DI under april månad innevarande år. Artikeln sammanställer prisförväntningar från flera nyckelpersoner inom mäklarbranschen och den allmänna förväntansbilden var att priserna skulle stiga. Värt att nämna är att individernas personliga förväntan baserades på olika

orsaker. Någon grundade sitt resonemang i den tidigare nämnda mäklarbarometern, en annan resonerade utifrån Riksbankens uttalanden gällande potentiella räntesänkningar under året och en tredje baserade sin förväntade prisbild på tron om en liknande positiv rekyl för bostadsmarknaden som efter pandemin (Öjemar, 2024).

Sammanfattningsvis kan det konstateras att sambandet mellan prisförväntningar och framtida bostadspriser är komplex och det föreligger en viss oklarhet huruvida prisförväntningar är något som den enskilde individen kan kolla på för att försöka förutspå framtida bostadspriser. För att berika kunskapen och sätta sambandet i kontext blir det således viktigt att studera tidigare forskning om ämnet.

1.2 Problematisering

Bostadsmarknaden har traditionellt sett ansetts vara en, över tid, säker investering och en bidragande faktor till personlig förmögenhet (Investopedia, 2024). Även om trenden för bostadspriser uppfattas vara uppåtgående påverkas marknaden av ett komplext samspel av faktorer som sträcker sig från politik till individuella psykologiska beteenden (Investopedia, 2023). Kuchler et al (2022) visade hur prisförväntningar anses ha en aggregerande effekt på större rörelser som sker på bostadsmarknaden. Således resonerade författarna att den kollektiva förväntansbilden har en inverkan på det individuella beteendet på bostadsmarknaden som i nästa steg får effekt på bostadspriserna.

En allmän förväntan om framtida prisökningar på bostadsmarknaden kan leda till att fler väljer att köpa bostäder i förhoppning om att göra en god investering, vilket driver upp priserna ytterligare (Kuchler et al., 2022). Omvänt kan negativa prisförväntningar om framtida prisfall leda till att många väljer att sälja sina bostäder för att undvika förluster, vilket kan accelerera prisfallen. Denna mekanism kan förstärka både uppgångar och nedgångar på bostadsmarknaden i det kortsiktiga perspektivet (Kuchler et al., 2022). Resultaten av Kuchler et al (2022) visade att den kollektiva förväntansbilden också kan förstärka marknads riktning på lång sikt. Detta omfattar effekterna på byggföretagens planering av nya byggprojekt, hur långgivare anpassar sina lånevillkor samt hur beslutsfattare utformar regler, ekonomiska stimulanser, regleringar samt policys (Kuchler

et al., 2022). Studien av Kuchler et al (2022) baserades på data från den amerikanska bostadsmarknaden och sträcker sig från början av 1980-talet fram till 2020.

En artikel av Gohl et al (2024) utgick från den tyska bostadsmarknaden och har en liknande uppfattning som Kuchler et al (2022), nämligen att prisförväntningar kan påverka bostadsmarknaden i det kortare perspektivet då förväntade prisrörelser drivs av momentum som grundar sig i aktuella marknadstrender. Däremot argumenterade Gohl et al (2024) för att dessa rörelser inte nödvändigtvis behöver vara något som återspeglas för den långsiktiga riktningen i marknaden.

Författarna menade att prisrörelser som drivs av momentum är ekonomiskt obetydliga på lång sikt vilket antyder att individer inte förväntar sig att kortsiktiga prisrörelser kommer att fortsätta i det oändliga, vilket är konsistent med teorier om marknadscykler. Till skillnad från Kuchler et al (2022) menade Gohl et al (2024) att långsiktiga prisförändringar har en starkare koppling till en god allmän förståelse för marknadscykler snarare än en kollektiv förväntansbild av priserna på bostadsmarknaden. Studien ifrågasatte därmed hur realistiska individens förväntningar är i relation till faktiska marknadsförhållanden.

Förändringar i marknadsförhållanden, som exempelvis ett lands arbetslöshet, spelar en betydande roll för prisutvecklingen på bostadsmarknaden (Iqbal et al., 2023). Arbetslöshetens påverkan är dock komplex och omfattande. Iqbal et al. (2023) menade att en långsiktig ökning av arbetslösheten oftast har en negativ effekt på bostadspriser, vilket innebär att arbetslöshetens konsekvenser leder till sjunkande bostadspriser. Hushållen känner då en ökad ekonomisk osäkerhet, vilket minskar deras förväntan på stigande bostadspriser och därmed faller efterfrågan på bostäder (Iqbal et al., 2023). Omvänt kan bostadspriserna stiga under perioder med låg arbetslöshet på grund av ökad efterfrågan, ekonomisk trygghet och ökad optimism från hushållen vad gäller prisförväntningar.

Vidare konstaterade Iqbal et al. (2023) att effekten av förändringar i arbetslöshet och dess påverkan på bostadspriser och hushållens förväntansbild varierar beroende på land. Iqbal et al.'s (2023) resultat visade att skillnaden främst består i bostadsmarknadens elasticitet i respektive land, vilket innebär att marknaden förmåga att anpassa sig till förändringar i

arbetslösheten kan skilja sig avsevärt. Denna variation understryker vikten av att förstå arbetslöshetens unika påverkan i olika ekonomiska marknadsförhållanden, vilket är avgörande för att kunna skapa tillförlitliga och korrekta prognoser samt att kunna formulera effektiva politiska åtgärder.

Tidigare forskning av Kuchler et al (2022) och Gohl et al (2024) har belyst marknadsdynamiken i geografiska områden såsom USA och Tyskland. Dessa länder tillhör stora och väl diversifierade ekonomier (Investopedia, 2023). Prisförväntningar som använts inom dessa studier har sträckt sig fram till och med 2020 (Gohl et al., 2024; Kuchler et al., 2022). En fördjupad förståelse för de kortsiktiga och långsiktiga effekterna av prisförväntningar på bostadsmarknaden är av stor vikt, speciellt med bakgrund av de senaste årens turbulens som orsakat stora effekter på ekonomin, däribland pandemin (Abodunrin et al., 2020). Abodunrin et al.'s (2020) resonemang stöds av De Stefani's (2021) studie som visade att prisförväntningar, i en ekonomisk instabil miljö som under finanskrisen, var missvisande på grund av att hushållen tenderar att underskatta risker.

Mot denna bakgrund kommer denna studie att fokusera på den svenska bostadsmarknaden vad gäller prisförväntningar och bostadsprisernas utveckling samt inkludera två perioder av ekonomisk instabilitet, finanskrisen och pandemin. En analys av den svenska marknaden ger en möjlighet att ytterligare utforska dessa samband och studien kommer att, till skillnad från tidigare forskning, även inkludera de senaste turbulenta årens marknadsförhållanden där den svenska bostadsmarknaden kan skilja sig från större och mer diversifierade ekonomier. På grund av den begränsade forskningen om den svenska bostadsmarknaden anses denna studie fylla ett viktigt gap i den befintliga forskningen och förväntas ge ett värdefullt bidrag till dels ny kunskap om marknadsdynamiken på nationell nivå samt att förse möjlighet till internationell jämförbarhet av olika bostadsmarknader.

Till följd av det redan omfattande antalet studier om hur prisförväntningar påverkar bostadsmarknaden i stora ekonomier kan studiens relevans ifrågasättas. Man kan möjligen hävda att ytterligare en studie, speciellt en som fokuserar på Sverige, inte tillför någon väsentlig ny kunskap till forskningsområdet. Dock finns det anledning att konstatera att en mindre ekonomi, i sammanhanget, har unika förutsättningar som innebär att internationella

studier inte nödvändigtvis är direkt överförbara till den svenska bostadsmarknaden. Således kan en studie om den svenska bostadsmarknaden bidra med ytterligare förståelse kring hur dessa samband återspeglas på olika marknader i länder med olika förutsättningar.

1.3 Syfte och forskningsfråga

Syftet med denna studie är att analysera prisförväntningar för den svenska bostadsmarknaden för att undersöka eventuella samband mellan prisförväntningarna och bostadsprisernas faktiska utfall.

Syftet kommer att uppnås genom en deduktiv kvantitativ analys som undersöker sambanden i data från åren 2006 till 2023, med hänsyn till diverse kontrollvariabler. För att klargöra syftet med denna studie kommer följande frågeställning att besvaras:

- *Är det möjligt att, med hjälp av hushållens prisförväntningar, förutspå framtida bostadspriser?*
- *Påverkar ekonomisk instabilitet, såsom under finanskrisen och pandemin, sambandet mellan hushållens prisförväntningar och bostadspriserna?*

2. Teoretisk referensram

I följande kapitel kommer vi att utforska och analysera de teoretiska grunder som formar förståelsen av prisförväntningar på bostadsmarknaden. Kapitlet inleds med att betrakta den effektiva marknadshypotesen som en utmanande hypotes mot studien. Vidare kommer prisförväntningar på bostadsmarknaden att presenteras samt hur dessa faktorer interagerar och vilken roll de spelar för bostadsmarknadens faktiska prisutveckling. Det är avgörande för att förstå och förutse prisutvecklingen på bostadsmarknaden. Avslutningsvis kommer även kontrollvariabler som används i studien att presenteras och vilken påverkan dessa har för hushållens prisförväntningar.

2.1 Effektiva Marknadshypotesen

Fama (1970) framhävde i sin studie att effektiva marknadshypotesen är en hypotes inom ekonomin om att finansiella marknader är effektiva vad gäller information, vilket innebär att all tillgänglig information redan är inprisad i det aktuella priset på finansiella tillgångar. Vidare menade Fama (1970) att det bör vara omöjligt att konsekvent uppnå överavkastning genom att försöka använda sig av tillgänglig information för att förutse framtida prisrörelser eller hitta undervärderade eller övervärderade tillgångar. Effektiva marknadshypotesen finns i olika former, där den starkaste formen antyder att marknaderna är så effektiva att inte ens insiderinformation kan användas för att uppnå överavkastning (Fama, 1970).

Kopplat till prisförväntningar på bostadsmarknaden kan effektiva marknadshypotesen vara relevant på flera sätt. För det första, när det gäller framtida bostadspriser, kan den effektiva marknadshypotesen antyda att all tillgänglig information om faktorer som påverkar bostadspriserna redan är reflekterade i de aktuella priserna på bostadsmarknaden. Detta innebär att även i de fall då aktörer på bostadsmarknaden har olika förväntningar om framtida prisrörelser, ska det vara svårt att identifiera möjligheter till ekonomisk vinning på bostadsmarknaden baserat på att all information skall återspeglas i priserna (Fama, 1970). För det andra kan den effektiva marknadshypotesen också belysa svårigheter som aktörer på bostadsmarknaden kan möta när de försöker prognostisera framtida prisrörelser baserat på historiska trender eller tidigare marknadscyklar. Enligt den effektiva

marknadshypotesen skulle bostadsmarknaden redan vara effektiv, vilket innebär att tidigare prisrörelser eller trender inte nödvändigtvis kan anses som en indikator för framtida prisrörelser (Fama, 1970).

Dessutom kan effektiva marknadshypotesen också ge en förklaring till varför olika studier kan komma till olika slutsatser om förväntningar om framtida bostadspriser. Fama (1970) menar att om marknaderna redan är effektiva och att priserna på bostadsmarknaden inkluderar all tillgänglig information, skulle det vara svårt för forskare att lyckas identifiera och mäta vilka specifika faktorer som driver förväntningar om framtida bostadspriser.

2.2 Prisförväntningar på bostadsmarknaden

Prisförväntningar på bostäder bygger på hushållens syn på den framtida bostadsprisutvecklingen. Detta innebär att när hushållen förväntar sig att bostadspriserna kommer att öka, blir hushållen generellt sett mer villiga att betala ett högre pris för bostäder. Det är viktigt att förstå att dessa förväntningar påverkar hushållens beteende och beslut, vilket i sin tur kan påverka bostadsmarknaden och ekonomin i stort (Kladivko & Österholm, 2023). Därtill presenterar de en analys av hushållens förväntningar på bostadspriser i Sverige genom att undersöka huruvida dessa förväntningar kan prognostiseras med faktiska förändringar i bostadspriserna det kommande året/åren.

Kladivko och Österholm (2023) använde i sin analys två specifika serier som beskriver hushållens prisförväntningar genom SEB:s boprisindikator och Erik Olssons bostadsindex. Båda serierna använder en metod som baseras på skillnaden mellan andelen deltagare som förväntar sig en prisökning och andelen deltagare som förväntar sig en minskning. Artikeln från Kladivko och Österholm (2023) undersökte den faktiska träffsäkerheten mellan indikatorerna av deltagarnas förmåga att förutspå den faktiska prisutvecklingen på bostadsmarknaden.

Resultaten från Kladivko's & Österholm's (2023) analys visade att ingen av de två undersökta serierna framgångsrikt kunde prognostisera den faktiska förändringen i bostadspriserna. Detta indikerade på en brist gällande antagandet om den positiva korrelationen mellan hushållens förväntningar och det faktiska utfallet på

bostadsmarknaden. Trots detta konstaterade författarna att resultatet ändå kan ha ett visst informationsvärde då de tydligt samvarierar med prisutvecklingen och kan bidra till den allmänna uppfattningen av bostadsmarknaden (Kladivko & Österholm, 2023).

2.3 Prisförväntningar baserat på historiska trender

Prisförväntningar bygger inte enbart på framtida förväntningar, utan hushållen tenderar även att förlita sig på historiska trender. De Stefani (2021) beaktade sambandet mellan konsumenters prisförväntningar på bostäder och historiska bostadspriser i deras bostadsområden. Forskningen visade att konsumenters förväntningar om framtida bostadspriser starkt påverkades av nyligen observerade prisförändringar. Denna tendens leder till att konsumenter frekvent underskattar möjligheten att priserna fortsätter att utvecklas i samma riktning, även kallat momentum, och ignorerar således den genomsnittliga prisåtergången, det vill säga återgången mot medelvärdet över tid. Detta resulterar i en överdriven optimism alternativt pessimism beroende på den senaste tidens prisutveckling (Armona et al., 2019).

De Stefani's (2021) forskning behandlade flera viktiga aspekter inom investeringsbeteende och kreditykeln inom utlåning. Positiva förväntningar på stigande priser inom bostadsmarknaden ökar andelen hushåll som ser bostäder som en god investering och blir således mer villiga att ta högre risker genom en ökad belåningsgrad. Ökad utlåning påverkar förväntningarna och det efterföljande investeringsbeteendet bidrar till en potentiellt förstärkt ekonomisk uppgång eller nedgång. Genom att koppla samman hushållens prisförväntningar med det efterföljande ekonomiska beteendet bidrar studien med viktig kunskap om hur investeringsbeteendet kan driva dynamiken på bostadsmarknaden. Detta belyser vikten av att förstå och beakta konsumenternas förväntningar på fastighetsmarknaden och samspelet med ekonomin i stort (De Stefani, 2021).

2.4 Ekonomiska samband i svårare tider

Adrian et al (2023) diskuterade bostadsmarknadens roll i ett lands ekonomi och särskilt hur detta samspel påverkades under ekonomiskt volatila perioder. Studien behandlade bostadsmarknadens dynamik under svåra ekonomiska tider och förklarade således hur

samspelet mellan bostadsmarknaden och den nationella ekonomin hänger ihop (Adrian et al., 2023). När ekonomiska kriser uppstår, som under finanskrisen eller pandemin, kan prisförväntningar på bostadsmarknaden snabbt förändras, vilket sker på grund av stora svängningar i både prisuppgångar och prisfall (Adrian et al., 2023). Ytterligare konstaterade Adrian et al (2023) att ekonomiska beslut som fattas under svårare tider alltjämt får en viss fördröjning innan någon synlig effekt träder igenom i ekonomin. Adrian et al (2023) härledde detta till bostadsmarknaden och konstaterade att det vid dessa tillfällen fanns risk för att "bostadsbubblor" skapades. Det vill säga, fördröjningen innan åtgärder får fullt genomslag på bostadsmarknaden som kan leda till kraftiga prisrörelser. Dessutom nämnde författaren att det är i dessa tider som ekonomin är som mest sårbar vilket gör att de traditionella ekonomiska teorierna kan anses instabila (Adrian et al., 2023).

2.5 Hypotesformulering

Hypoteser syftar till att testa specificerad förutsägelse om samband eller skillnader mellan variabler och fenomen som undersöks i studien (Banner & Neubert, 2016). Studiens hypoteser har tagits fram genom noggrann övervägning av den teoretiska referensramen samt tidigare hypoteser och forskning. Vidare har två hypoteser utformats för att säkerställa validitet och generaliserbarhet i den framtagna regressionsmodellen.

Hypotes 1: Det finns ett signifikant samband mellan hushållens prisförväntningar och framtida bostadspriser.

Hypotes 2: Ekonomisk instabilitet försvagar sambandet mellan hushållens prisförväntningar och framtida bostadspriser.

Hypotes 3: Exkludering av kontrollvariabeln Arbetslöshet påverkar inte förklaringsgraden av studiens beroende variabel.

2.6 Kontrollvariabler för studien

Bostadsmarknaden är en dynamisk och komplex ekonomisk miljö som är påverkad av en rad olika variabler och trender som i sin tur påverkar hushållens prisförväntningar (De

Stefani, 2021). Att förstå dessa faktorer är avgörande för alla som är involverade i bostadsmarknaden, från köpare och säljare till investerare och politiska beslutsfattare (Almenberg et al., 2022). Således finns det flera variabler och trender som formar och ger förutsättningar för hushållens prisförväntningar på bostadsmarknaden.

2.6.1 Räntor och bostadspriser

Räntepolitiken är en viktig variabel som påverkar prisförväntningarna på bostadsmarknaden (Almenberg et al., 2022). Räntor påverkar inte bara kostnaden för att finansiera ett bostadsköp utan har också en bredare inverkan på ekonomin som helhet. Almenberg et al. (2022) menade att höga räntor kan dämpa efterfrågan genom att göra det dyrare att belåna sitt hushåll, medan låga räntor kan stimulera efterfrågan genom att göra det mer lockande att låna pengar för bostadsköp. Riksbankens beslut om att höja eller sänka räntor kan således ha en direkt effekt på prisförväntningarna på bostadsmarknaden (Almenberg et al., 2022). Beslut om skatter, subventioner, zonerings och regleringar kring fastighetsutveckling kan påverka tillgången på bostäder och därmed även bostadspriserna (Almenberg et al., 2022).

I artikeln från Almenberg et al. (2022) illustrerades hur förändrade förväntningar om framtida räntor både på kort och lång sikt påverkar hushållens betalningsvilja. Denna koppling är avgörande eftersom den direkt påverkar brukarkostnaden, det vill säga den totala kostnaden för att äga och bo i en bostad. Högre förväntade räntor leder till en högre brukarkostnad och således faller de förväntade framtida bostadspriserna (Almenberg et al., 2022). Vidare diskuterade Almenberg et al. (2022) hur bostadspriserna har påverkats av en period av stigande räntor. Efter en lång period med låga räntor har Riksbanken, liksom andra centralbanker, börjat höja styrräntan för att bekämpa inflationen, vilket har direkt påverkan på bostadsmarknaden. Det framgår att hushållens förväntningar om framtida räntor är en avgörande faktor för deras villighet att investera i bostäder både på lång och kort sikt (Almenberg et al., 2022).

Studiens resultat visade på en tydlig ökning vad gäller förväntningar om framtida räntor vilket, enligt Almenberg et al. (2022), har lett till en nedgång i bostadspriserna. Vidare framgick det att de långsiktiga ränteförväntningarna har en större effekt på priserna jämfört

med kortsiktiga förväntningar. Detta är anmärkningsvärt och kan förklaras utifrån att bostäder ofta anses som stora finansiella investeringar som sträcker sig över många år eller till och med årtionden. Hushållen fokuserar därför mer på de långsiktiga kostnaderna och avkastningarna när de överväger bostadsköp. Om långsiktiga ränteförväntningar är höga, kan det leda till att hushållen antar att de framtida kostnaderna för att äga en bostad kommer att vara högre. Detta kan minska deras benägenhet att köpa, vilket i sin tur pressar bostadspriserna (Almenberg et al., 2022).

2.6.2 Arbetslöshet

Sysselsättningsgraden är en viktig faktor som påverkar prisförväntningar på bostadsmarknaden. En stark ekonomi och låg arbetslöshet tenderar att öka efterfrågan på bostäder och därmed pressa upp priserna. Däremot kan ekonomisk osäkerhet eller en nedgång i sysselsättningen leda till minskad efterfrågan och därmed prisfall på bostadsmarknaden (Quickonomics, 2018).

Arbetslöshetsnivån i ett land är således en viktig faktor som påverkar bostadsmarknaden. Gan et al. (2018) uppmärksammade i sin artikel hur en ökning i arbetslösheten påverkade bostadsmarknaden genom fenomenet "thick-market effect" som beskriver att en större marknad, med fler köpare och säljare, ger möjligheten till bättre matchning på bostadsmarknaden vilket sedermera resulterade i fler transaktioner och högre bostadspriser. Högre arbetslöshet ledde således till att färre hushåll hade ekonomisk möjlighet att köpa bostäder, vilket minskade antalet potentiella köpare varpå bostadspriserna föll (Gan et al., 2018). Vidare kopplade Gan et al. (2018) hur förväntansbilden på bostadsmarknaden ändras till följd av detta fenomen vilket inkluderade prisförväntningar. Fenomenet "thick-market effect" kan således resultera i lägre prisförväntningar eftersom potentiella köpare är färre och kan vara mer försiktiga med att investera i bostäder, vilket kan bidra till en nedåtgående trend gällande bostadspriser (Gan et al., 2018).

2.6.3 Samhällsekonomisk tillväxt

Samhällsekonomisk tillväxt påverkas av flera faktorer och benämns ofta som Bruttonationalprodukten eller BNP. Sheng-Guo et al. (2023) visade i sin studie på bostadsmarknadens inflytande på ekonomisk tillväxt och hur fastighetsinvesteringar kan

stimulera ett lands ekonomi. Vidare menade Sheng-Guo et al. (2023) att bostadsmarknaden inte enbart påverkar ekonomisk tillväxt utan att det också kan vara de omvända, då faktorerna växelvis påverkar varandra. En stabil och stark ekonomisk tillväxt kan leda till att hushåll och investerare blir optimistiska, prisförväntningarna stiger och mycket kapital flödar in i bostadsmarknaden (Sheng-Guo et al., 2023). Sheng-Guo et al. (2023) menade att detta kan leda till att priserna ökar och sedermera skapar spekulativa “bubblor” och ekonomisk instabilitet i landet.

Åt andra hållet kan ett lands BNP gynnas genom exponering mot bostadsmarknaden för att driva på tillväxten genom att det bidrar till en ökning av den totala efterfrågan i landet (Sheng-Guo et al., 2023). Däremot underströk författaren att det finns en risk i att intensivt öka exponeringen mot bostadsmarknaden då värdet på fastigheter kan öka alltför mycket relativt landets sammantagna ekonomi vilket bidrar till ekonomisk obalans (Sheng-Guo et al., 2023).

3. Metod

I följande kapitel kommer de metodval som gjorts beskrivas och motiveras utförligt för att säkerställa forskningens relevans och transparens. Inledningsvis presenteras processerna för datainsamling, urvalskriterier, och de metoder som använts för att undersöka studiens syfte och frågeställningar. Vidare kommer det att redogöras för studiens operationalisering genom hur variabler har integrerats i studien för att skapa en robust analysmodell. Avslutningsvis redogörs för användningen av SPSS.

3.1 Forskningsansats

Studiens syfte, att analysera prisförväntningar för den svenska bostadsmarknaden för att sedan undersöka om det finns något samband mellan prisförväntningar och bostadsprisernas faktiska utfall, låg till grund för valet av forskningsansats. Således var en deduktiv forskningsansats lämpligast för denna studie. En deduktiv forskningsansats utmärker sig i forskning som grundar sig på att testa teori genom empiri (Denscombe, 2018). Den deduktiva forskningsansatsen användes eftersom studien testade tidigare teorier och hypoteser om sambandet mellan prisförväntningar och bostadsprisernas faktiska utfall på den svenska marknaden, vilket stämmer överens med Denscombe's (2018) beskrivning av användningsområdet för den deduktiva forskningsansatsen. Genom att samla in kvantitativa sekundärdata gjorde studiens forskare mer precisa analyser, utifrån hypotesprövning, på specifikt den svenska bostadsmarknaden för att ge tillskott till den befintliga forskningen.

3.2 Forskningsdesign

En kvantitativ metod ansågs vara mest lämpad för denna studie med hänsyn till studiens syfte. Metoden möjliggör en noggrann och systematisk datainsamling samt analysprocess. I detta fall valde forskaren att använda kvantitativa sekundärdata vilket är data som redan har samlats in och bearbetats genom standardiserade metoder. Genom att studien empiriskt testar tidigare teorier och forskning genom hypotesprövning på den svenska bostadsmarknaden tillämpas teorierna i nya sammanhang. Den kvantitativa forskningsmetoden genom en deduktiv forskningsansats bidrar således till att verifiera eller falsifiera teorins tillämpbarhet i en särskild ekonomisk miljö.

3.3 Datainsamling

Datainsamlingen kan delas upp i två delar. Första delen avser inhämtning av data över hushållens prisförväntningar för bostadsmarknaden samt utvecklingen för bostadsmarknaden under perioden 2006-2023 som är de huvudsakliga variablerna för studien. Mätvärdena i dessa båda variablerna representerar småhus och permanentbostäder på den svenska bostadsmarknaden. Datan representerade den beroende- samt oberoende variabeln i studien; framtida bostadspriser respektive hushållens prisförväntningar. Den andra delen av datainsamlingen bestod av att inhämta data för kontrollvariabler under samma tidsperiod och med samma mätfrekvens. Historisk data om styrräntan, arbetslöshet och ekonomisk tillväxt i form av BNP i fasta priser är de tre variabler som inhämtats som kontrollvariabler under samma tidsperiod.

Bostadsmarknadens utveckling för studiens period har inhämtats från Statistiska Centralbyråns (2024), SCB, statistikdatabas. Datan bygger på medelpriset för småhus och permanentbostäder i 1000-tal på den svenska bostadsmarknaden. Datan består av månatliga medelpriser under perioden 2006-2023 vilket krävde en omarbetning med hjälp av Excel för att få datan i samma kvantitet som hushållens prisförväntningar som mäts kvartalsvis. Denna justering ledde till standardiserade dataserier som bidrog och säkerställde datans jämförbarhet samt validitet. Data för arbetslöshet och BNP i fasta priser insamlades genom SCBs (2024) statistikdatabas medan data för styrräntan insamlades via Riksbanken (2024).

Användningen av dataserier från SCB (2024) och Riksbanken (2024) förbättrar reliabiliteten och validiteten i studien. Dessa källor är kända för att upprätthålla en hög standard i sin datainsamling, som följer strikta vetenskapliga och metodologiska riktlinjer. Detta säkerställer att datan är tillförlitlig och av hög kvalitet, vilket förbättrar validiteten i studien. Vidare har SCB och Riksbankens insamlingsmetoder en större transparens. Det gör det möjligt för andra forskare att verifiera och förstå processerna för datainsamlingen, vilket också stärker studiens reliabilitet.

3.4 Operationalisering

Vid en deduktiv forskningsansats blir operationaliseringen central eftersom det gör det möjligt att få kvantifiering och mätbarhet av teoretiska modeller och samband som är omätbara i sin form (Saunders et al., 2019). Denna studie är utformad efter en deduktiv forskningsansats vilket gör att operationaliseringen blir särskilt relevant för att göra variablerna i studien undersökningsbara.

Tabell 1 presenterar medelvärde och standardavvikelse för de variabler som är relevanta för studiens analys. Tabellen omfattar väsentlig information för den beroende variabeln, medelpris, samt för den oberoende variabeln och kontrollvariablerna. Variablerna som presenteras inkluderar: medelpriset för småhus eller bostäder som anses vara permanentbostad, hushållens prisförväntningar, arbetslöshet, BNP och styrränta. Varje variabel är redovisad med antal observationer, medelvärde, standardavvikelse samt minimum- och maximumvärden. Denna detaljerade statistiska översikt är avgörande för att underlätta förståelsen för hur varje faktor har operationaliserats och integrerats i den forskningsmässiga undersökningen.

Tabell 1
Medelvärde och Standardavvikelse för studiens variabler

	Antal Observationer	Medelvärde	Standardavvikelse	Minimum	Maximum
Beroende Variabeln					
Medelpris	72	2598	706	1598	4074
Oberoende Variabeln					
Hushållens Prisförväntningar	72	28.6	28.4	-51.0	68.7
Kontrollvariabler					
Arbetslöshet	72	5.5	0.8	3.9	7.4
BNP	72	1276.2	130.9	1085.1	1503.1
Styrränta	72	1.0	1.4	-0.5	4.63

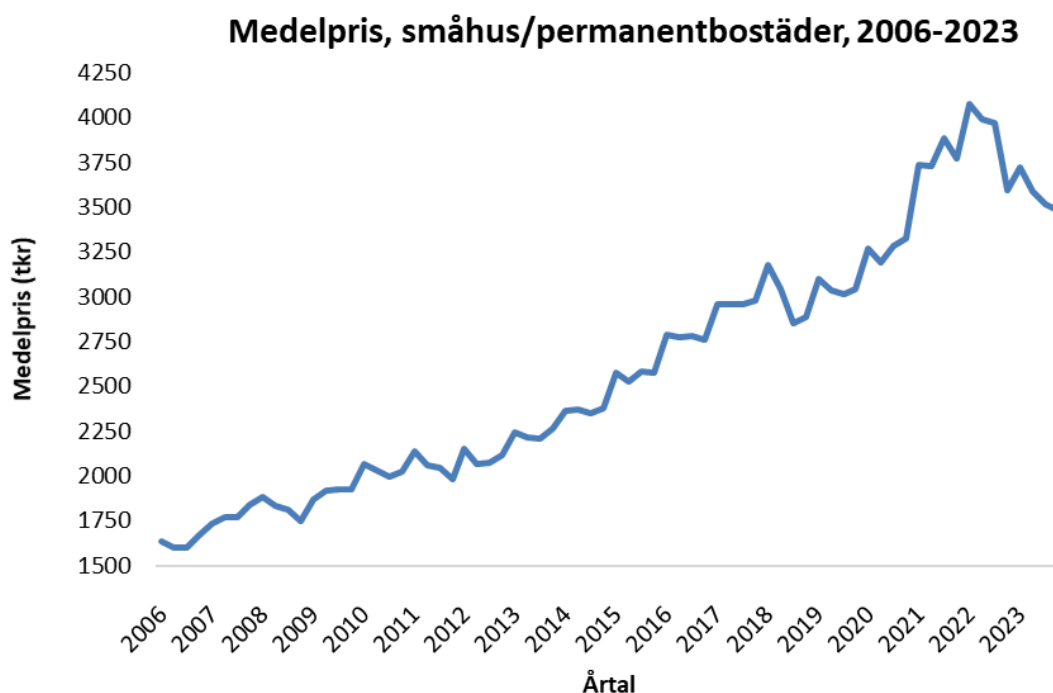
Kommentar: Medelpriset i tabellen är angiven med enheten tusen kronor (tkr). Hushållens prisförväntningar baseras på boprisindikatorn och således är hushållens prisförväntningar skillnaden mellan antalet individer som tror på fortsatt stigande bostadspriser respektive fallande bostadspriser. Arbetslöshet och styrränta är i tabellen angivna i procent. BNP är angiven i mdkr. Styrräntan baseras på kvartalsmedelvärden.

3.4.1 Beroende variabel: Framtida bostadspriser

Den beroende variabeln i denna studie är bostadspriser i ett framåtblickande perspektiv. Det är således de framtida bostadspriserna som antas variera på grund av rörelser och variation i studiens oberoende variabel. Syftet med studien är att se huruvida det finns ett samband mellan prisförväntningar och bostadsprisernas faktiska utfall. Med det i åtanke blir därför framtida bostadspriser en operationalisering av hushållens förväntningar om framtida prisrörelser på bostadsmarknaden. Att verifiera denna operationalisering med hjälp av historiska utfall säkerställer validiteten i modellen. Den underliggande dataserien som använts är medelpriset för småhus eller bostäder som anses vara permanentbostad och är byggd på kvartalsmedelvärden som inhämtats från SCB och sedan bearbetats med hjälp av verktyg i Excel.

Figur 1

Medelpris för småhus/permanentbostäder mellan åren 2006-2023



Kommentar: Figuren visar medelpriset för småhus och bostäder som anses som permanentbostad angivet i tusentals kronor för den svenska bostadsmarknaden. *Källa:* (SCB, 2024)

I Figur 1 noteras en tydlig trend då bostadspriserna generellt har ökat under perioden, med några svängningar då vissa perioder utmärker sig och visar på en högre volatilitet. Från 2006 till 2009 är prisökningen relativt långsam och stabil. Från 2009 till 2016 är det en gradvis ökning av medelpriset. Efter 2016 börjar priserna stiga mer markant, med en högsta notering omkring 2022 då medelpriset närmade sig 4250 tusen kronor för att sedan falla tillbaka en aning under 2023.

3.4.2 Oberoende variabel: Hushållens prisförväntningar

Den oberoende variabeln som behandlas i studien är hushållens prisförväntningar. En studies oberoende variabel anses ha effekt på studiens beroende variabel (Denscombe, 2018). Data för hushållens prisförväntningar i denna studie är sekundärdata baserat på en boprisindikator som inhämtats från SEB. SEB:s boprisindikator visar skillnaden i antal hushåll som tror på fortsatt stigande respektive fallande bostadspriser i ett framåtblickande perspektiv om 12 månader. Indikatorn omfattar en tidsperiod mellan 2006-2023 vilket gör

att den observerade perioden innehåller anmärkningsvärda variationer i olika ekonomiska förhållanden vilket gynnar studiens validitet. Således anses också datan aktuell då den omfattar de senaste årens turbulenta bostadsmarknad som utmärker sig med delvis en pandemi, delvis aggressiva räntehöjningar.

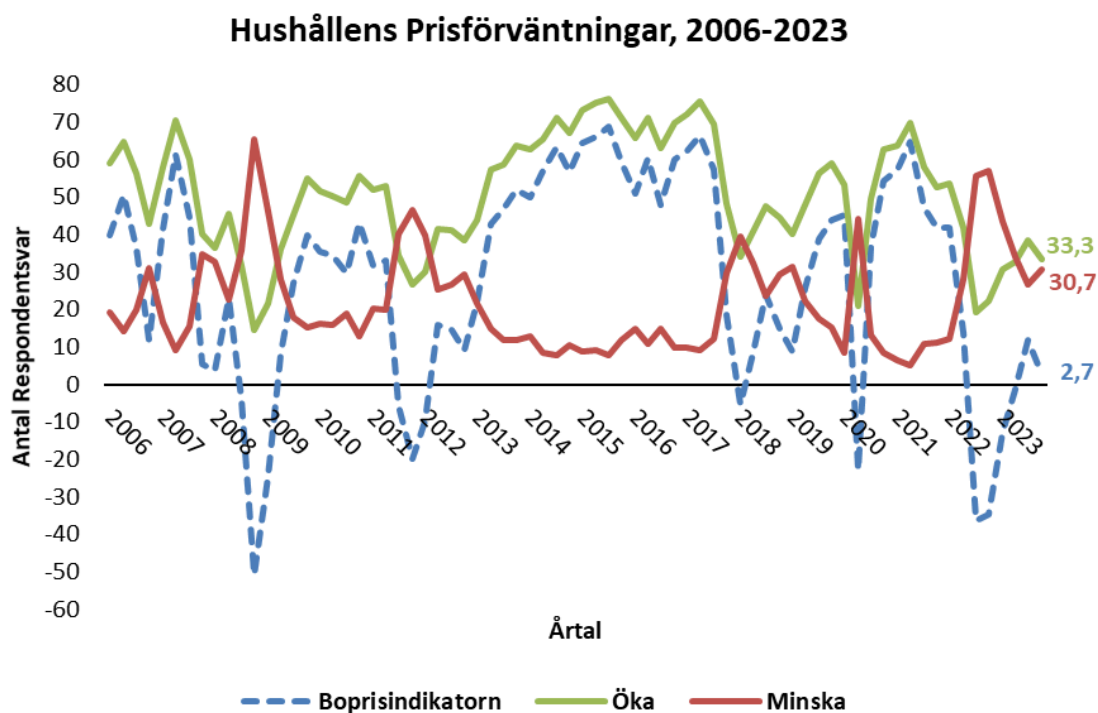
Dataserien är uppbyggd på en enkätfråga som formulerades enligt nedan och som sedermera ställts till 100 respondenter vid tolv tillfällen varje år:

“Tror du att bostadspriserna kommer stiga/oförändrade/minska om 12 månader?”

Respondenterna hade svarsalternativen; öka, minska, oförändrat och vet ej. Utifrån de månatliga insamlingarna av svar som enkäten fick, konstruerades en dataserie med mätvärden på kvartalsbasis. Kontinuitet för insamlingen av data över hela tidsperioden stärkte pålitligheten och således datans relevans i studien. Boprisindikatorn beräknades genom skillnaden mellan antalet personer som svarat “öka” respektive “minska”. Således bortser indikatorn från respondenterna som besvarat frågan enligt svarsalternativen “oförändrat” samt “vet ej”. Detta är i enlighet med denna studies användning av boprisindikatorn och inkluderingen av respondenternas svarsalternativ. Att utforska hushållens prisförväntningar är en central aspekt för att nå målet med denna studie. Hushållens prisförväntningar på framtida bostadspriser har ett direkt inflytande på bostadsmarknaden eftersom dessa förväntningar starkt styr hushållens ekonomiska beslut.

Figur 2

Prisförväntningar hos hushållen mellan åren 2006-2023



Kommentar: Figuren visar antalet av de tillfrågade respondenterna som besvarat frågan enligt svarsalternativet “öka” respektive “minska”. Boprisindikatorn, den blå-streckade linjen, utgör skillnaden mellan antalet som svarat enligt de två svarsalternativen. Således kan denna linje anta negativa värden. *Källa:* (SEB, 2024)

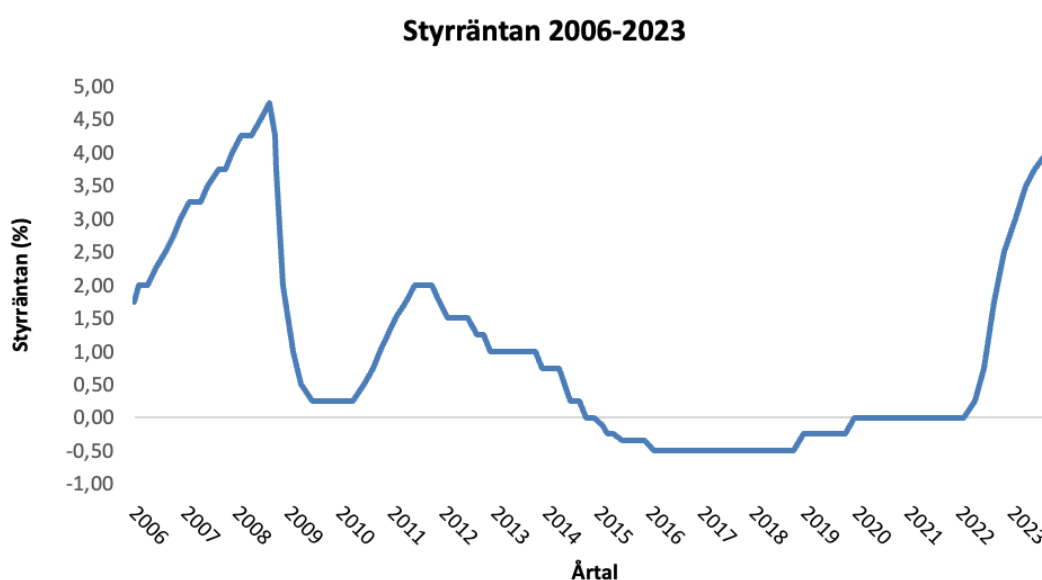
Figur 2 visar hushållens prisförväntningar från 2006 till 2023 i Sverige. Den blå-streckade linjen, tidigare nämnd som boprisindikatorn, representerar ett index över hushållens förväntningar om bostadsprisernas riktning. Denna linje visar på varierande grader av hushållens optimism eller pessimism över tidsperioden. Perioden 2013 till 2016 präglades av en stark optimism bland hushållen, i kontrast till den markanta nedgången som kan observeras under åren 2008 till 2009, då indexet sjönk till avsevärt negativa nivåer. Efter den senaste toppen kring år 2021 observerar vi en signifikant nedgång till negativa värden år 2023, vilket tyder på en stark negativ förväntan gällande framtida bostadspriser bland hushållen.

3.4.3 Kontrollvariabler: Arbetslöshet, Ekonomisk tillväxt och Styrränta

Syftet med att inkludera kontrollvariabler i studien är att kontrollera att sambandet mellan studiens beroende och oberoende variabel inte påverkas av andra faktorer (Bryman & Bell, 2017). Kontrollvariabler bidrar till att minska den variation som kan uppstå i de statistiska testerna som utförs. Dessutom bidrar användandet av kontrollvariabler att förändringarna i den beroende variabeln mer troligt kan tillskrivas den oberoende variabeln vilket ökar möjligheten till generaliserbara slutsatser. De kontrollvariabler som användes i studien var styrräntan, arbetslöshet och ekonomisk tillväxt i form av BNP.

Figur 3

Styrräntans utveckling mellan åren 2006-2023



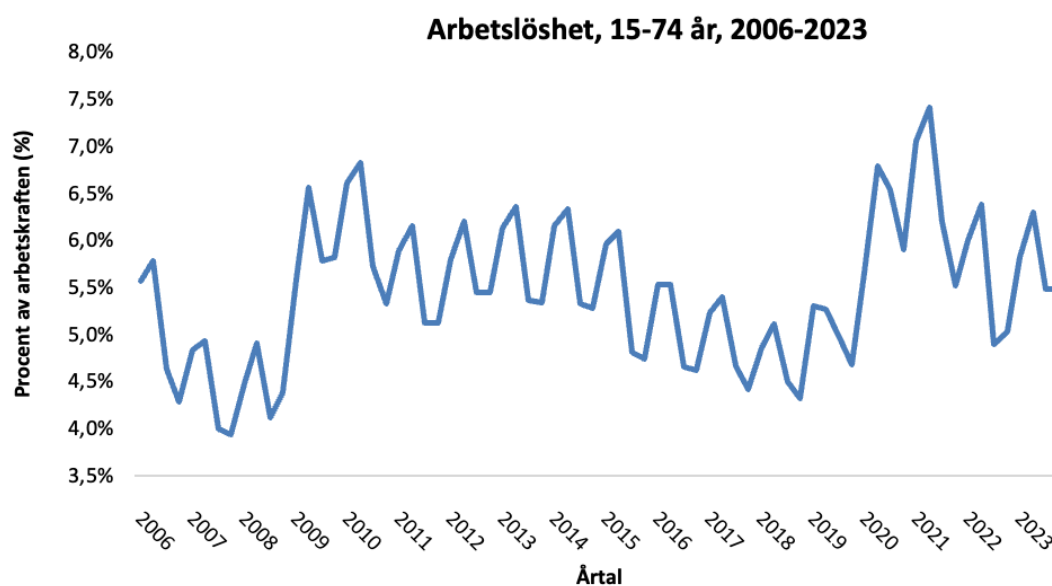
Kommentar: Figuren är baserad på den löpande förändringen till följd av beslut från Riksbanken gällande styrräntan och således återspeglar förändringar i grafen respektive beslutsdatum under tidsperioden. *Källa:* (Riksbanken, 2024)

Data för styrräntan har inhämtats från Riksbanken (2024) och illustrerar den aktuella styrräntan mellan åren 2006 och 2023. Inkluderingen av styrräntan i studien är relevant eftersom den direkt påverkar lånekostnader för hushållen och således dess ekonomiska beslut till följd av de högre kostnaderna. Den underliggande dataserien är byggd på löpande förändringar av styrräntan som sedan har omarbetats med hjälp av verktyg i Excel till kvartalsvisa medelvärden. I Figur 3 redogörs det för hur styrräntan inledningsvis stiger

till en toppnotering år 2008 för att därefter falla kraftigt och bottna år 2009. Vidare går det att urskilja en period av låga och övervägande negativa räntor mellan åren 2014 och 2020. Avslutningsvis går det att observera att 2023 är året med den kraftigaste ökningen av styrräntan under hela tidsperioden mellan 2006 och 2023.

Figur 4

Arbetslösheten i den arbetsföra befolkningen, 15-74 år, mellan åren 2006-2023



Kommentar: Procent av arbetskraften som hänförs till arbetslöshet är beräknad på det totala antalet individer i den arbetsföra befolkningen respektive år och tar således hänsyn till dessa variationer. *Källa:* (SCB, 2024)

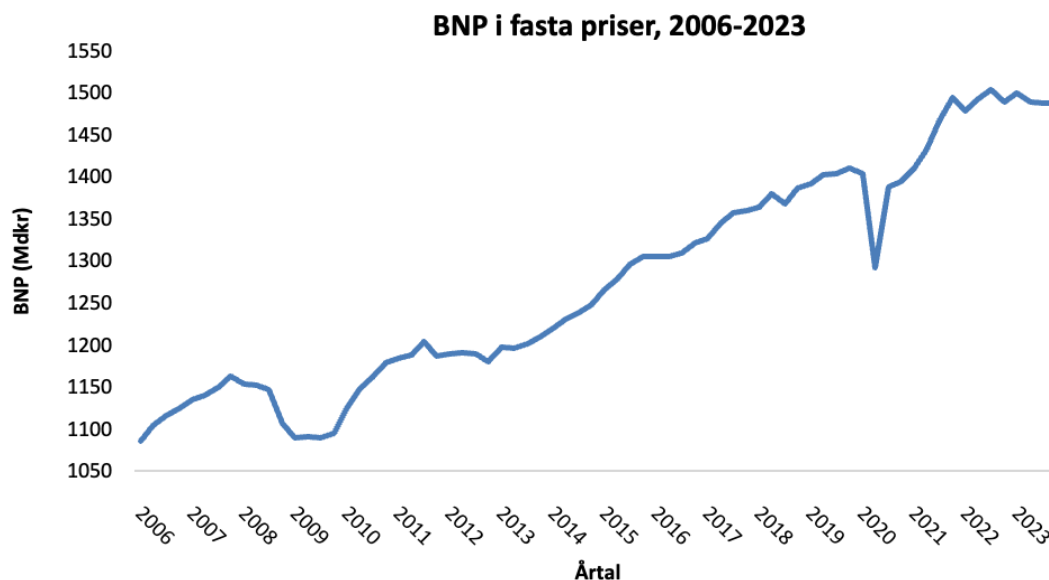
Arbetslösheten är avgränsad till antalet individer i befolkningen som är arbetslösa och således tillhör den arbetsföra åldern 15-74 år. Antalet arbetslösa har sedan omräknats till en procentuell andel av det totala antalet individer i den arbetsföra befolkningen. För att säkerställa kontinuiteten i analysen har dataserien för arbetslöshet inhämtats för kvartalsvisa mätvärden. Detta syftar således också till att skapa jämförbarhet över hela tidsperioden mellan variablerna.

I Figur 4 framgår det hur arbetslösheten inom den arbetsföra befolkningen, 15-74 år, varierar mellan åren 2006 och 2023. Efter en betydande nedgång i arbetslösheten från 2007 når den en bottennotering runt 2008. Därefter ökar arbetslösheten kraftigt och når en topp runt 2010. Arbetslösheten förblir relativt stabil med mindre variationer fram till 2020, då

en annan markant topp observeras. Efter 2020 ökar återigen arbetslösheten under de följande åren.

Figur 5

BNP i fasta priser mellan åren 2006-2023



Kommentar: Figuren visar på Sveriges BNP i fasta priser över tidsperioden från 2006 till 2023 i Mdkr.

Källa: (SCB, 2024)

BNP är, som tidigare berörts, baserat på fasta priser och utgörs av data mellan åren 2006 och 2023 där år 2021 använts som referensår. Den underliggande dataserien är byggd på kvartalsmedelvärden som inhämtats från SCB (2024) och sedan bearbetats med hjälp av verktyg i Excel. I Figur 5 framgår det hur Sveriges BNP i fasta priser har utvecklats mellan åren 2006 och 2023. Grafen åskådliggör en övergripande stigande trend i BNP under perioden. Från 2006 till 2008 kan en gradvis ökning i BNP observeras för att sedan falla markant. Därefter synliggörs en återhämningsperiod som följs av en stadig tillväxt i BNP från 2010, med en anmärkningsvärd ökning mellan 2013 och 2018. Perioden mellan åren 2020 och 2022 inleds med en nedgång i BNP, varefter denna nedgång sker en kraftig återhämtning, något som avslutas med en svag nedgång i slutet av 2023.

3.5 Dataanalys

I de kommande avsnitten kommer det att redogöras för hur den insamlade datan har bearbetats för att anpassas till den analysmetod som valts för studien. Därefter följer en presentation av hur multipel linjär regressionsanalys och robusthetstest har tillämpats och utförts inom ramen för studien.

3.5.1 Behandling av data

Data från studiens variabler omarbetades för att möjliggöra en grundlig och robust analys. Verktygen som användes var inledningsvis Excel och sedermera SPSS Statistics som möjliggjort utformningen av studiens statistiska analys. Hushållens prisförväntningar och styrräntan omarbetades från månatliga till kvartalsvisa mätvärden för att samordnas med de övriga variablerna. Styrräntan beräknades genom kvartalsmedelvärden då förändringen av styrräntan inte sker kontinuerligt. Sedermera säkerställdes en standardisering av variablernas enhet genom att beräkna variablernas förändring per kvartal i "*punkter*". En ökning i studiens beroende variabel, medelpriset, från 1 miljon kronor till 1 miljon 50 tusen kronor motsvarar således en förändring om 50 punkter. Transformationen var avgörande för att standardisera datan för samtliga variabler över olika måttenheter och förbättra jämförbarheten mellan de variabler som använts i analysen. Denna förändring minskar även risken för multikollinearitet, vilket är avgörande för att säkerställa tillförlitligheten i en multipel regressionsanalys.

Tabell 2*Medelvärde och Standardavvikelse för studiens variabler efter omarbeting*

	Antal Observationer	Medelvärde	Standardavvikelse	Minimum	Maximum
Beroende Variabeln					
Medelpris	71	26.02	115.56	-375.67	410.33
Oberoende Variabeln					
Hushållens Prisförväntningar	71	-0.5212	20.73	-68.00	59.67
Kontrollvariabler					
Arbetslöshet	71	3.52	67.13	-150	130
BNP	71	5.65	21.43	-112.06	95.98
Styrränta	71	2.82	40.33	-183	130

Kommentar: Tabellen visar värdena för studiens variabler efter transformeringen. Således är samtliga värden standardiserade efter variabelns förändring, mätt i absoluta termer, i förhållande till föregående kvartal.

3.5.2 Multipel Linjär Regressionsanalys

Multipel regressionsanalys tillämpades för att undersöka de potentiella samband mellan hushållens prisförväntningar och bostadsmarknadens faktiska utveckling. Multipel regressionsanalys syftade till att undersöka hur en förändring i en beroende variabel kunde förklaras med hjälp av ett flertal förklarande variabler som bestod av dels den oberoende variabeln, dels kontrollvariabler (Körner & Wahlgren, 2015). Den beroende variabeln som testades genom den valda metoden var bostadspriser i ett framåtblickande perspektiv om tolv månader. Det vill säga, vad bostadspriserna befinner sig om tolv månader från det att frågan ställdes. Det sistnämnda, hushållens prisförväntningar, är studiens oberoende variabel. Således testade regressionsmodellen huruvida hushållens prisförväntningar hade en inverkan på bostadspriserna om 12 månader. I de förklarande variablerna tillhörde även studiens kontrollvariabler; BNP i fasta priser, arbetslöshet och styrränta. Kontrollvariabler användes i studien för att säkerställa att effekterna som observerades kunde tillskrivas hushållens prisförväntningar som var i studiens primära intresse att undersöka.

I nästa steg av regressionen säkerställdes huruvida studiens hypotes var signifikant. Det går att påvisa genom att kolla på koefficientens p-värde. Studien tillämpade och testade på signifikansnivåerna 1 procent, 5 procent och 10 procent vilket innebär att p-värdet skall vara lägre än 0.01, 0.05 respektive 0.1 för att koefficienten skulle anses vara signifikant. Studiens hypoteser testades på signifikansnivån 5 procent.

Determinationskoefficienten, R^2 , i regressionen förklarar hur stor del av variationen i bostadspriserna som beror på regressionens samtliga x-variabler, alltså de förklarande variablerna. För att mäta signifikansnivån för hela regressionen utfördes ett F-test där regressionen är signifikant vid ett värde större än 5. För att utvärdera om det förekommer en hög grad av korrelation mellan de förklarande variablerna som kan hämma resultatet i regressionsanalysen genomfördes också en analys av multikollinearitet. "Variance Inflation Factor", VIF, och "Tolerance level" är två indikatorer i SPSS Statistics som användes för att testa om det anträffades multikollinearitet. Dessa två indikatorer, VIF och Tolerance level, används för att mäta graden av multikollinearitet i en multipel linjär regressionsanalys. För att multikollinearitet ska anses ligga på acceptabla nivåer, bör VIF vara lägre än 10 och Tolerance level högre än 0.1. Om dessa kriterier var uppfyllda för studiens variabler indikerar det att multikollineariteten var på en godtagbar nivå (se bilaga 3).

3.5.2.1 Regressionsformel

För att utföra regressionen, med den standardisering som beskrivs i avsnitt 3.5.1, och analysera sambandet mellan studiens beroende- och oberoende variabel med beaktande av kontrollvariablerna, tillämpades följande formel:

$$Y = a + b_1x_1 + b_2x_2 + b_3x_3 + b_4x_4$$

Y = Framtida bostadspriser

a = Konstant

b_1 = Hushållens prisförväntningar

b_2 = Arbetslöshet

b_3 = BNP i fasta priser

b_4 = Styrränta

3.5.3 Robusthetstest

För att testa regressionsmodellens validitet och generaliserbarhet utfördes robusthetstest för att undersöka sambandet mellan hushållens prisförväntningar och bostadspriser under perioder av ekonomisk instabilitet. Det inledande robusthetstestet använde sig av en interaktionsvariabel. För att forma interaktionsvariabeln skapades först en tidsvariabel i SPSS Statistics för respektive år och kvartal. Tidsperioden för finanskrisen definierades som från första kvartalet 2008 till fjärde kvartalet 2010. Tidsperioden för pandemin definierades som från första kvartalet 2020 till tredje kvartalet 2021. De valda tidsperioderna grundade sig på European Systemic Risk Board's (ESRB) definition av när finanskrisen och pandemin startade respektive slutade. De utvalda perioderna sattes samman till en gemensam dummyvariabel med motiveringen att antalet observationer för tidsperioderna var för sig var aningen få i förhållande till studiens totala observationer. Genom att perioderna sattes samman till en gemensam variabel kunde resultatet anses mer tillförlitligt.

Interaktionsvariabel skapades sedan genom att multiplicera dummyvariabeln med den standardiserade datan för hushållens prisförväntningar. Variabeln testar hur variationen mellan hushållens prisförväntningar och framtida bostadspriser ser ut under ovan nämnda perioder av ekonomisk instabilitet. Det vill säga om det finns en signifikant skillnad gentemot perioderna där ekonomin anses vara stabil samt om perioder av ekonomisk instabilitet skulle försvaga sambandet. Inkluderingen av detta robusthetstest blev relevant för studien då det tillät möjligheten till en djupare förståelse för bostadsmarknadens komplexitet samt huruvida modellen var generaliserbar och kunde appliceras för perioder av ekonomisk instabilitet. Det andra robusthetstestet genomfördes genom att exkludera kontrollvariabeln arbetslöshet. Testet ämnade till att undersöka om förklaringsgraden i modellen förändras vid uteslutande av en kontrollvariabel samt huruvida sambandet mellan hushållens prisförväntningar och framtida bostadspriser hölls intakt. De valda analysmetoderna möjliggör analyser för att utforska vilken faktisk inverkan hushållens prisförväntningar har på bostadspriserna under olika ekonomiska förhållanden.

4. Resultat och Analys

I följande kapitel behandlas studiens resultat genom att inledningsvis använda deskriptiv statistik presenterad i tabell. Vidare diskuteras resultaten med avseende på hur de överensstämmer eller avviker från befintlig forskning inom ämnet. Avslutningsvis genomförs även tester av hypoteserna inom ramen för en multipel linjär regressionsanalys samt robusthetstest.

4.1 Deskriptiv statistik

Den deskriptiva statistiken i Tabell 3 inkluderar frekvens och procentandel av totalen för olika kombinationer av hushållens prisförväntningar och bostadsprisernas faktiska utfall. För förändringar i variabelernas samband över tid se bilaga 1. Resultatet i Tabell 3 tar således ingen hänsyn till studiens kontrollvariabler. Tabellen är uppdelad efter två huvudsakliga utfall: när prisförväntningar matchar det faktiska utfallet, och när prisförväntningar inte matchar det faktiska utfallet. Av totalt 72 observationer, visar resultatet att hushållens prisförväntningar stämde med det faktiska utfallet i 56 fall (77.8%). Genom att enbart kolla på denna tabell skulle ett antagande kunna göras att hushållens förväntningar tenderar att ofta stämmer överens med bostadsprisernas faktiska utfall. Dock visar resultatet i Tabell 3 att vid förväntningar för nedåtgående priser är detta enbart överensstämmande med bostadsprisernas faktiska utfall i 3 fall av 10 fall.

Tabell 3
Deskriptiv Statistik Tabell

Kombinationer	Frekvenser	Andel av Total
Förväntningar stigande priser/ Bostadspris steg	53	73.6%
Förväntningar fallande priser/ Bostadspris föll	3	4.1%
Prisförväntningar = Faktiskt Utfall	(56)	(77.8%)
Förväntningar stigande priser/ Bostadspris föll	6	8.4%
Förväntningar fallande priser/ Bostadspris steg	10	13.9%
Prisförväntningar \neq Faktiskt Utfall	(16)	(22.2%)
Totalt	72	100%

Kommentar: Tabellen visar antalet observerade frekvenser för de fyra möjliga sammansättningarna av studiens beroende respektive oberoende variabel. Värden inuti parenteser beräknas separat mot totala observationer.

4.2 Multipel Linjär Regressionsanalys

Multipel linjär regressionsanalys implementerades för att bedöma om studiens hypoteser kunde förkastas eller accepteras, baserat på en signifikansnivå på fem procent. Regressionsanalysen tillämpas även för att utforska ytterligare potentiella samband mellan den beroende variabeln och samtliga av de förklarande variablerna som ingår i studien. Resultaten från regressionsanalysens två modeller presenteras i Tabell 4. Regressionsanalysen visade på två parametrar som var av betydelse för studiens hypotesprövning, betakoefficienten samt p-värdet. Betakoefficienten anger hur en enhets förändring i den oberoende variabeln påverkar den beroende variabeln. Således är det intressant att undersöka huruvida sambandet är positivt eller negativt. I denna studie var detta ekvivalent med om en ökning i den oberoende variabeln ledde till en ökning eller minskning i medelpriset för småhus eller bostäder som ansågs vara permanentbostäder.

Vidare presenteras resultatet av det robusthetstest som utfördes för att säkerställa validiteten i studiens regressionsmodell med hjälp av ytterligare en hypotes.

Tabell 4
Multipel Linjär Regressionsanalys

Variabler	Modell 1	Modell 2
Oberoende variabel		
Hushållens Prisförväntningar		-1.629** (0.679)
Kontrollvariabler		
Arbetslöshet	0.750*** (0.186)	0.897*** (0.189)
BNP	1.751** 0.584	2.592*** (0.663)
Styrränta	-0.556* (0.304)	-0.690** (0.299)
Antal Observationer	71	71
R ² (%)	0.270	0.329
Adjusted R ² (%)	0.237	0.288
VIF	1.07	1.49
F-värde	8.257	8.084
P-värde (sig.)	0.001***	0.001***

Kommentar: Regressionsmodellens oberoende variabel är medelpriset för småhus/permanentbostäder mätt som förändring från föregående kvartal. Tabellen visar ostandardiserade beta-koefficienter varvid ***, ** och * illustrerar signifikansnivåerna 1 procent, 5 procent respektive 10 procent. Värdena inom parenteserna visar Std. Error.

Modell 1 i Tabell 4 består av studiens kontrollvariabler; arbetslöshet, BNP och styrränta. Variablerna arbetslöshet och BNP har signifikanta p-värden vilka är mindre än 0.05, styrränta har ett p-värde på 0.067 och således enbart signifikant för signifikansnivån 10

procent i modellen (se bilaga 3). Styrräntans betakoefficient är negativ vilket indikerar att en höjning av styrräntan skulle få en negativ effekt på bostadsprisernas utveckling vilket går i linje med Almenberg et al. (2022) studie och resultat för styrräntans påverkan på bostadspriser. Determinationskoefficienten, R^2 , är anmärkningsvärd i modell 1 för att få en uppfattning av förklaringsgraden för enbart kontrollvariablerna. R^2 för modell 1 är 0.270 vilket innebär att variationen i den beroende variabeln kan förklaras till 27% av kontrollvariablerna. Det justerade värdet, efter hänsyn tagits till antalet variabler i modellen, är 23.7% vilket anses vara inom ett acceptabelt intervall för studien.

Hypotes 1: Det finns ett signifikant samband mellan hushållens prisförväntningar och framtida bostadspriser.

Modell 2 i Tabell 4 visar hur förändringen i bostadspriserna påverkas av hushållens prisförväntningar och undersöker således sambandet mellan hushållens prisförväntningar och framtida bostadspriser med hjälp av historisk data över variablerna. Betakoefficienten för hushållens prisförväntningar är i modellen (-1.629). Koefficienten innebär att för varje enhetsökning i hushållens prisförväntningar, förväntas förändringen i medelpriset, givet att kontrollvariablerna hålls konstanta, minska med 1.629 enheter. Förklaringsgraden i modellen uppgick till 32.9% vilket resulterade i att implementeringen av hushållens prisförväntningar ledde till en ökad förklaringsgrad av variationen i den beroende variabeln i jämförelse med modell 1.

P-värdet för betakoefficienten var mindre än 0.05 vilket medför att hushållens prisförväntningar är signifikant för regressionsmodellen (se bilaga 3). Detta resulterar i att hypotes 1 accepteras och vi kan påvisa att det finns ett signifikant samband mellan hushållens prisförväntningar och framtida bostadspriser. Resultatet finner inget stöd i Famas (1970) hypotes om den effektiva marknaden. Enligt Fama (1970) skulle det vara svårt att identifiera möjligheter för ekonomisk vinning på bostadsmarknaden baserat på aktörers olika prisförväntningar, eftersom all tillgänglig information redan är inprisad i de aktuella marknadspriserna för bostäder. Däremot finner resultatet stöd i De Stefani's (2021) studie som visade att det finns ett samband mellan hushållens agerande på bostadsmarknaden utifrån de prisförväntningar som är aktuella. De Stefani (2021)

förklarade att effekten av en period då majoriteten av hushållens prisförväntningar indikerar på stigande bostadspriser kan göra att fler hushåll betraktar bostadsmarknaden som en attraktiv investeringsmöjlighet vilket får priserna att stiga i snabb takt. Armona et al. (2019) bekräftade i sin studie De Stefani's (2021) resultat, att det finns ett samband mellan hushållens prisförväntningar och effekten på bostadspriserna. Armona et al. (2019) påpekar dock att både väldigt höga och låga prisförväntningar inte alltid återspeglas i motsvarande prisförändringar på bostadsmarknaden. Detta beror på hushållens tendens till överdriven optimism eller pessimism, vilket kan ligga till grund för den negativa betakoefficienten framför den oberoende variabeln i Modell 2 i Tabell 4.

4.2.1 Robusthetstest

Robusthetstest genomfördes för att undersöka modellens generaliserbarhet och tillförlitlighet. Modell 2 i Tabell 5 visar resultatet av implementeringen av interaktionsvariabeln som presenterades i avsnitt 3.5.3. Modell 3 i Tabell 5 syftar till att besvara huruvida förklaringsgraden påverkades av att exkludera en av kontrollvariablerna i studien.

Tabell 5
Multipel Linjär Regressionsanalys för utfört Robusthetstest

Variabler	Modell 1 ³	Modell 2	Modell 3
Oberoende variabel			
Hushållens Prisförväntningar	-1.629** (0.679)	-1.885** (0.830)	-0.592 (0.736)
Hushållens Prisförväntningar x Krisperiod		0.739 (1.373)	
Kontrollvariabler			
Arbetslöshet	0.897*** (0.189)	0.900*** (0.191)	
BNP	2.592*** (0.663)	2.365*** (0.789)	1.519** (0.716)
Styrränta	-0.690** (0.299)	-0.670** (0.303)	-0.735** (0.344)
<hr/>			
Antal Observationer	71	71	71
R ² (%)	0.329	0.332	0.101
Adjusted R ² (%)	0.288	0.280	0.060
VIF	1.49	2.89	1.32
F-värde	8.084	6.455	2.501
P-värde (sig.)	0.001***	0.001***	0.067*

Kommentar: Regressionsmodellens oberoende variabel är medelpriset för småhus/permanentbostäder mätt som förändring från föregående kvartal. Tabellen visar ostandardiserade beta-koefficienter där ***, ** och * illustrerar signifikansnivåerna 1 procent, 5 procent respektive 10 procent. Värdena inom parenteserna visar Std. Error. "Hushållens prisförväntningar x Krisperiod" är en interaktionsvariabel för hushållens prisförväntningar under finanskrisen och pandemin.

³ Modell 1 är identisk med modell 2 i tabell 3 och är med för att visuellt förenkla jämförelsen mellan interaktionvariablerna och studiens ursprungliga regressionsmodell.

Hypotes 2: Ekonomisk instabilitet försvagar sambandet mellan hushållens prisförväntningar och framtida bostadspriser.

Modell 2 i Tabell 5 åskådliggör sambandet mellan hushållens prisförväntningar och bostadspriser under perioder när det råder ekonomisk instabilitet. Förklaringsgraden i modellen är 33.2% vilket är något högre än i Modell 1 men efter justering för antalet variabler i modellen visar modellen på en minskad förklaringsgrad till 28.0% från 28.8%. Interaktionsvariabeln i modellen har en positiv betakoefficient på 0.739 men p-värdet för koefficienten överstiger signifikansnivån på 0.1 (se bilaga 4). Resultatet tyder på att modellen inte kan påvisa att det finns ett signifikant samband för huruvida perioder med ekonomisk instabilitet påverkar sambandet mellan hushållens prisförväntningar och framtida bostadspriser, således förkastas hypotesen. Resultatet finner delvis stöd i Adrian et al.'s (2023) studie som till viss del menade att det finns en fördröjningseffekt vid ekonomiska kriser vilket skulle innebära att prisförväntningar inte förändras initialt och därmed blir förändrade först efter att krisen har startat.

Trots att interaktionsvariabeln ej är signifikant vid implementeringen i modellen blir resultatet av förändringen i studiens oberoende variabel, hushållens prisförväntningar, intressant för vidare diskussion. I Modell 1 är p-värdet för den oberoende variabeln 0.019 och i Modell 2 kan det observeras ett p-värde på 0.027 (se bilaga 4 och 5). I båda modellerna är den oberoende variabeln signifikant på signifikansnivån 5 procent men under ekonomisk instabilitet kan sambandet antas vara svagare ty högre p-värde. Resultatet vid jämförelse av Modell 1 och 2 finner stöd i Adrian et al.'s (2023) studie som menade att vid en volatil bostadsmarknad, som under finanskrisen eller pandemin, är det svårare att förutse i vilken grad samt i vilken riktning bostadspriserna kommer utvecklas.

Hypotes 3: Exkludering av kontrollvariabeln Arbetslöshet påverkar inte förklaringsgraden av studiens beroende variabel.

Modell 3 i Tabell 5 används för att besvara hypotes 3. Betakoefficienten för hushållens prisförväntningar är i modellen (-0.592) med ett p-värde högre än signifikansnivån på 0.1 vilket resulterar i att koefficienten inte är signifikant (se bilaga 5). Tabellen visar däremot

signifikans för både styrräntan och BNP som båda har ett p-värde, vilka är mindre än 0.05. Hela regressionens har ett F-värde på 2.501 vilket är lägre än 5 och resulterar i att regressionen inte kan anses statistiskt signifikant. R^2 , förklaringsgraden för Modell 3 är 10.1% vilket är betydligt lägre än förklaringsgraden i Modell 2 då kontrollvariabeln arbetslöshet inkluderades. Det antyder att inkluderingen av arbetslöshet förstärker modellens förmåga att förklara variationen i den beroende variabeln, vilket motsäger hypotesen som således förkastas. Resultatet stärks av Gan et al. (2018) studie som också visar att arbetslöshet är en väsentlig variabel att beakta vid analys av bostadspriser och kan således förklara relevansen av att arbetslöshet bör inkluderas i modellen.

Sammanfattningsvis testades tre hypoteser för att besvara studiens forskningsfrågor genom att undersöka sambandet mellan hushållens prisförväntningar och faktiska bostadspriser. Modell 1 i Tabell 4 visade att samtliga kontrollvariabler, arbetslöshet, BNP och styrränta, var signifikanta och förklarade 27% av variationen i bostadspriserna. Hypotes 1 accepterades, där resultatet påvisade att sambandet mellan hushållens prisförväntningar och framtida bostadspriser var signifikant. Hypotes 2, som berörde huruvida sambandet försvagades under perioder av ekonomisk instabilitet, kunde inte signifikant påvisas vilket gjorde att hypotesen förkastades. Hypotes 3 undersökte huruvida modellens förklaringsgrad minskade när arbetslöshet exkluderades, vilket inte visade sig vara signifikant. Således förkastades hypotesen även hypotes 3. Resultaten kunde sedan användas för att forma studiens slutsatser.

5. Slutsatser och Diskussion

Detta avslutande kapitel behandlar studiens huvudsakliga slutsatser utifrån resultatet. Vidare förs en diskussion om studiens implikationer och bidrag. Avslutningsvis redogörs för studiens begränsningar och förslag på vidare forskning.

5.1 Slutsats

Syftet med studien var att analysera prisförväntningar på den svenska bostadsmarknaden för att undersöka eventuella samband mellan prisförväntningarna och bostadsprisernas faktiska utfall. Utifrån syftet utformades följande två forskningsfrågor: Är det möjligt att, med hjälp av hushållens prisförväntningar, förutspå framtida bostadspriser? Samt; Hur påverkar ekonomisk instabilitet, såsom under finanskrisen och pandemin, sambandet mellan hushållens prisförväntningar och bostadspriserna? För att besvara den första forskningsfrågan skapades en multipel linjär regressionsmodell som sedermera kompletterades med två robusthetstest för att besvara den andra forskningsfrågan. Resultaten analyserades med hjälp av en multipel linjär regressionsanalys som mynnade ut i följande slutsatser.

Inledningsvis fann studien, genom enbart observationer och jämförelse av studiens beroende- och oberoende variabel, ett samband mellan hushållens prisförväntningar och bostadsprisernas faktiska utfall. Vid regressionsanalysen kunde det identifieras, då kontrollvariablerna inkluderades, att sambandet mellan hushållens prisförväntningar och framtida bostadspriser är statistiskt signifikant. Vidare i analysen identifierades det att modellen förklarade en större del av variationen i den beroende variabeln genom att hushållens prisförväntningar lades till i modellen. Däremot blev det motsatt effekt vid exkluderingen av arbetslöshet i modellen vid det andra robusthetstestet.

Det första robusthetstestet testade modellens generaliserbarhet genom att identifiera huruvida sambandet försvagas under tider av ekonomisk instabilitet. Slutsatsen av testet blev, då resultatet inte visade på signifikans, att sambandet mellan hushållens prisförväntningar och framtida bostadspriser inte påverkas under tider av ekonomisk instabilitet. Sammanfattningsvis blev svaren på forskningsfrågorna att det går att förutse

framtida bostadspriser med hjälp av hushållens prisförväntningar och att sambandet mellan variablerna inte påverkas av ekonomisk instabilitet. Det bör dock understrykas att studiens slutsatser bör ses som indikativa och beaktas med hänsyn till studiens begränsningar.

5.2 Implikationer och Bidrag

Denna studie bidrar med värdefulla insikter som kan stärka den teoretiska förståelsen för det dynamiska sambandet mellan hushållens prisförväntningar och framtida bostadspriser, vilket är en viktig del för att förstå bostadsmarknadens komplexitet. Studien bygger vidare på tidigare forskning av De Stefani (2021) och Armona et al. (2019) genom att tillföra nya perspektiv på sambandet mellan hushållens prisförväntningar och framtida bostadspriser i ett land med en relativt liten ekonomi samt i perioder av ekonomisk instabilitet. Studien utmanar även Fama's (1970) hypotes om den effektiva marknaden genom att nyttja studiens resultat och visa på att det finns undantag och möjligheter att hitta företeelser då bostadspriserna kan anses över- eller undervärderade i förhållande till marknadens tro om den framtida prisutvecklingen.

Studiens resultat har utöver de teoretiska implikationerna även samhällliga implikationer som är relevant för en mängd olika aktörer i samhället. Analytiker kan dra nytta av studiens insikter för att förbättra sina prognoser, analyser samt riskbedömningar angående bostadsmarknadens dynamik. Dessutom blir studien relevant för fastighetsmäklare och företag i näringslivet som är verksamma inom bygg- och fastighetssektorn då de bättre kan förstå hur förändringar i hushållens prisförväntningar kan påverka bostadspriserna. Studiens resultat är särskilt relevanta för aktörer inom nybyggnation av bostäder, då de kan använda studiens insikter för att förbättra sina prissättningsstrategier. Eftersom nybyggda bostäder ofta säljs långt innan tillträde, blir förståelsen för sambandet mellan prisförväntningar och faktiska priser avgörande för att fastställa försäljningspriser som är framåt i tiden.

5.3 Begränsningar och Vidare forskning

I studiens resultat och slutsatser finns det begränsningar som bör uppmärksammas. Studiens utgångspunkt för datainsamlingen av de ingående variablerna var tillgängligheten av data för hushållens prisförväntningar vilket var begränsat till 2006 och framåt. Det

resulterade i att ekonomiskt instabila perioder före år 2006 exkluderades från studien vilket kan begränsa möjligheten till att generalisera resultatet för samtliga perioder med instabila förutsättningar. En ytterligare begränsning är antalet observationer i studien. Ytterligare forskning med ett större antal observationer över en längre tidsperiod skulle stärka tillförlitligheten i studiens slutsatser. En tredje begränsning är att bostadsmarknaden är komplex och kan påverkas av externa händelser och chocker som inte är av ekonomisk karaktär. Av den anledningen, beaktar inte studien samtliga orsaker och variabler som påverkar bostadsmarknadens dynamik och sambandet med hushållens prisförväntningar.

Förslag till vidare forskning är att samla in data över flera ekonomiskt instabila perioder för att ytterligare stärka analysens robusthet och tillförlitlighet. Detta skulle kunna innebära att samla in data från flera perioder med finansiella kriser eller ekonomiska nedgångar för att se om resultatet är intakt eller om det förändras. Ett andra förslag är att inkludera fler variabler för att få en djupare förståelse för ämnet och specifikt sambandet mellan hushållens prisförväntningar och framtida bostadspriser. Inflation är ett sådant mått som kan inkluderas i en framtida studie. Ett avslutande förslag är att implementera en kvalitativ forskningsansats för forskningsområdet. Det skulle kunna ge en djupare förståelse till vad hushållen baserar sina förväntningar på vilket kan bidra till en mer nyanserad syn på forskningen där fler parametrar tas i beaktning. Det skulle även medföra att beteende- och känslomässiga aspekter beaktas vilket skulle kunna stärka studiens resultat.

Referenslista

- Abodunrin, O., Adesola, B. & Oloye, G. (2020). Coronavirus Pandemic and its Implication ON Global Economy. *International Journal of Arts, Languages and Business Studies*, 4(2020), 13-23.
- Adrian, T., Boyarchenko, N., & Giannone, D. (2023). Vulnerable Growth. *American Economic Review*, 109(4): 1263-89.
<https://www.aeaweb.org/articles?id=10.1257/aer.20161923>
- Almenberg, J., Ankarhem, M., Blom, K. & Jansson, T. (2022). Bostadspriser och ränteförväntningar. Ekonomisk kommentar nr. 10, Sveriges riksbank.
<https://www.riksbank.se/globalassets/media/rapporter/ekonomiska-kommentarer/svenska/2022/bostadspriser-och-ranteforvantningar.pdf>
- Armona, L., Fuster, A. & Zafar, B. (2018). Home Price Expectations and Behaviour: Evidence from a Randomized Information Experiment. *The Review of Economic Studies*, 86(4), 1371-1410. <https://doi.org/10.1093/restud/rdy038>
- Bannier, C. E., & Neubert, M. (2016). Gender differences in financial risk taking: The role of financial literacy and risk tolerance. *Economics Letters*, 145, 130–135. <https://doi.org/10.1016/j.econlet.2016.05.033>
- Bryman, A., & Bell, E. (2017). *Företagsekonomiska forskningsmetoder* (3 uppl.). Stockholm: Liber AB.
- Denscombe, M. (2018). *Forskningshandboken: För småskaliga forskningsprojekt inom samhällsvetenskaperna*.
- De Stefani A. (2021). House price history, biased expectations, and credit cycles: The role of housing investors. *Real Estate Econ.*, 49(2021), 1238–1266. <https://doi.org/10.1111/1540-6229.12328>

European Systemic Risk Board. (31 december 2023). *European Financial Crisis Database*.
<https://www.esrb.europa.eu/pub/financial-crises/html/index.en.html>

Fama, E. F. (1970). Efficient Capital Markets: A Review of Theory and Empirical Work.
The Journal of Finance, 25(2), 383–417. <https://doi.org/10.2307/2325486>

Fregert, K (2021). *Grundläggande Makroekonomi* (1 uppl.) Studentlitteratur.

Gan, L., Wang, P. & Zhang, Q. (2018). Market thickness and the impact of unemployment on housing market outcomes. *Journal of Monetary Economics*, 98(2018), 27–49.
<https://doi-org.ezproxy.hkr.se/10.1016/j.jmoneco.2018.04.007>

Gohl, N., Haan, P., Michelsen, C. & Weinhardt, F. (2024). House price expectations.
Journal of Economic Behavior and Organization, 218(2024), 379–398.
<https://doi-org.ezproxy.hkr.se/10.1016/j.jebo.2023.12.015>

Holmberg, E. (den 4 april 2024). Köparbarometern: Fler tror på stigande bopriser – högsta nivån sen 2021. *Hemnet*.
<https://www.hemnet.se/artiklar/bostadsmarknaden/2024/04/04/koparbarometern-april-boprisforvantningarna-okar-hogsta-nivan-sen-2021>

Investopedia. (den 12 juni 2023). 4 Key Factors That Drive the Real Estate Market:
<https://www.investopedia.com/articles/mortgages-real-estate/11/factors-affecting-real-estate-market.asp#citation-8>

Investopedia. (den 8 januari 2024). The Truth About Real Estate Prices:
<https://www.investopedia.com/articles/mortgages-real-estate/11/the-truth-about-the-real-estate-market.asp>

Investopedia. (den 15 december 2023). The Top 25 Economies in the World:
<https://www.investopedia.com/insights/worlds-top-economies/>

- Iqbal, J., Nosheen, M., Rubab, I., Ahmad, S. & Wohar, M. (2023). Asymmetric Causality between Unemployment Rate and House Prices in Select OECD Economies. *International Real Estate Review*, 26(2), 173–207.
https://www.gssinst.org/irer/wp-content/uploads/2023/08/vol26-no2-2_Unemployment-Rate-House-Prices.pdf
- Kladívko, K., Österholm, P. (2023), “Vad säger hushållens förväntningar om vart bostadspriserna är på väg?”, *Ekonomisk Debatt*, årg 51, nr 5.
<https://www.nationalekonomi.se/artikel/vad-sager-hushallens-forvantningar-om-var-t-bostadspriserna-ar-pa-vag/>
- Kuchler, T., Piazzesi, M. & Stroebel, J. (2022). Housing market expectations. *Handbook of Economic Expectations.*, (2023), 163–191.
<https://doi.org/10.1016/B978-0-12-822927-9.00013-6>
- Körner, S., & Wahlgren, L. (2015). *Statistisk dataanalys* (4 uppl.). Studentlitteratur AB.
- Quickonomics*. (den 26 juni 2020). The law of Supply and Demand:
<https://quickonomics.com/the-law-of-supply-and-demand/>
- Riksbanken. (2024). *Styrränta, in- och utlåningsränta*. Riksbanken.
<https://www.riksbank.se/sv/statistik/rantor-och-valutakurser/styrranta-in--och-utlaningsranta/>
- Ryttersson, J. (den 7 november 2023). SBAB: Bostadssäljare har för höga prisförväntningar. *Ekonomifokus*.
<https://www.ekonomifokus.se/nyheter/sbab-bostadssaljare-har-for-hoga-prisforvantningar>
- Saunders, M. N., Lewis, P., & Thornhill, A. (2019). *Research Methods for Business Students* (8 uppl.). Pearson Education Limited

Sheng-Guo, L., Xiao-Yue, X., Qi-Hang, L., Zhu, D. & Ji-Chang, D. (2023). Financial Development, Real Estate Investment and Economic Growth. *Applied Economics*, 55(54), 6360–6377. <https://doi.org/10.1080/00036846.2022.2154313>

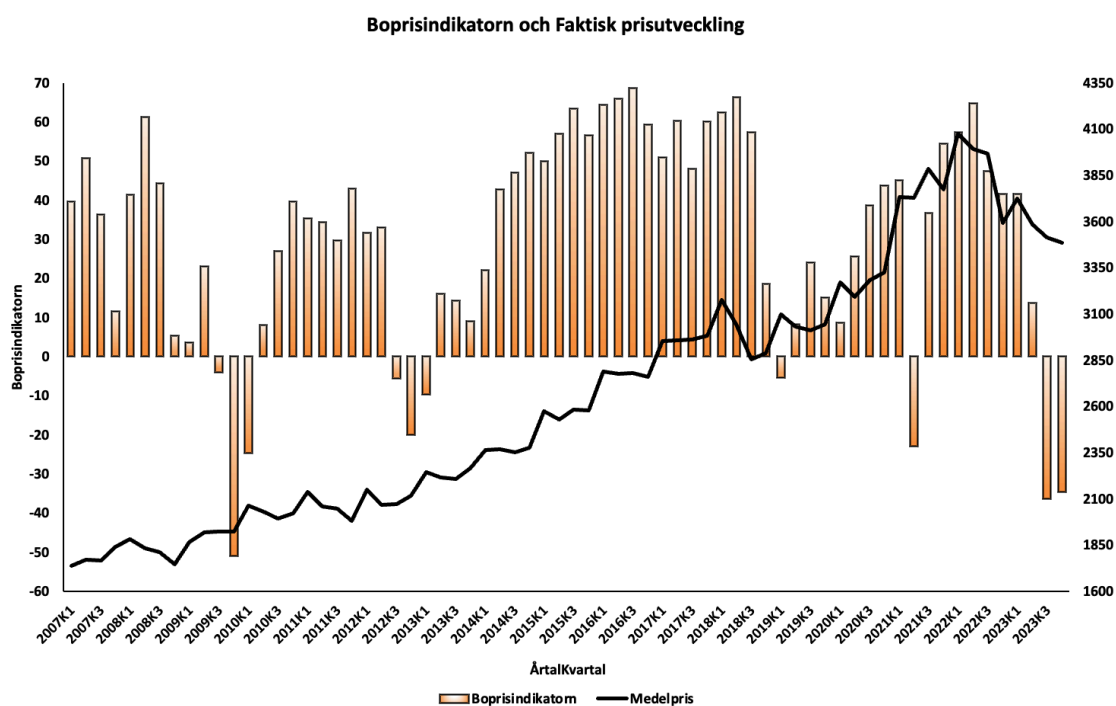
Statistiska Centralbyrån. (2024). *Statistikdatabasen*. Statistiska Centralbyrån. <https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/>

Tsatsaronis, K., & H. Zhu (2004): What drives housing price dynamics: crosscountry evidence, *BIS Quarterly Review (March)*, 65–78. https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=1968425

Öjemar, F. (den 27 april 2024). Mäklargiganterna: Så mycket ökar bostadspriserna i år. *DI*. <https://www.di.se/nyheter/maklargiganterna-sa-mycket-okar-bostadspriserna-i-ar/>

Bilaga 1

Diagram för Boprisindikatorn och Faktiskt Utfall av Medelpriset



Kommentar: Primäraxeln i diagrammet visar boprisindikatorn som skillnaden mellan antalet respondenter som förväntar sig stigande respektive fallande bostadspriser. Sekundäraxeln visar medelpriser för småhus eller bostäder som anses vara permanentbostäder och har enheten tkr.

Bilaga 2

Coefficients ^a								
Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	
		B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
1	(Constant)	15.044	12.482		1.205	.232		
	ArbetslöshetPunkter	.750	.186	.435	4.040	<.001	.938	1.066
	BnpFöränAbsolut	1.751	.584	.325	3.000	.004	.930	1.075
	Styrräntanpunkter	-.556	.304	-.194	-1.826	.072	.965	1.036

a. Dependent Variable: MedelprisFöränAbsolut

Bilaga 3

Coefficients ^a								
Model		Unstandardized Coefficients B	Std. Error	Standardized Coefficients Beta	t	Sig.	Collinearity Statistics Tolerance	VIF
1	(Constant)	9.296	12.292		.756	.452		
	BoprisFöränAbsolut	-1.629	.677	-.292	-2.407	.019	.690	1.449
	ArbetslöshetPunkter	.897	.189	.521	4.736	<.001	.840	1.190
	BnpFöränAbsolut	2.592	.663	.481	3.908	<.001	.672	1.488
	Styrräntanpunkter	-.690	.299	-.241	-2.306	.024	.931	1.074

a. Dependent Variable: MedelprisFöränAbsolut

Bilaga 4

		Coefficients ^a						
Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	
		B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
1	(Constant)	10.005	12.429		.805	.424		
	BoprisFöränAbsolut	-1.885	.830	-.338	-2.270	.027	.463	2.158
	TEST_Interaktion_dummy_prisförv	.739	1.373	.093	.538	.592	.347	2.884
	BNP Förän Absolut	2.365	.789	.439	2.999	.004	.481	2.081
	ArbetslöshetPunkter	.900	.191	.523	4.725	<.001	.839	1.192
	Styrräntanpunkter	-.670	.303	-.234	-2.209	.031	.917	1.091

a. Dependent Variable: MedelprisFöränAbsolut

Bilaga 5

Coefficients ^a								
Model		Unstandardized Coefficients		Standardized	t	Sig.	Collinearity Statistics	
		B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
1	(Constant)	19.190	13.916		1.379	.172		
	BoprisFöränAbsolut	-.592	.736	-.106	-.805	.423	.771	1.298
	BnpFöränAbsolut	1.519	.716	.282	2.121	.038	.761	1.315
	Styrräntanpunkter	-.735	.344	-.257	-2.138	.036	.932	1.073

a. Dependent Variable: MedelprisFöränAbsolut