



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

Vad påverkar list- kontra försäljningspriset på bostadsmarknaden?

En kvantitativ studie av 650
bostadsaffärer i Skåne län

Gabriel Robertsson och Louise Håkansson

Författare

Gabriel Robertsson

Louise Håkansson

Titel

Vad påverkar list- kontra försäljningspriset på bostadsmarknaden?

Engelsk titel

What effects list- versus sale prices in the housing market?

Handledare

Elias Bengtsson

Examinator

Heléne Tjärnemo

Sammanfattning

Priserna för bostäder har stadigt ökat genom åren och bostadsmarknaden är ett omdiskuterat ämne. Studier har visat att priserna på bostadsmarknaden ökat med över hundra procent sedan 90-talet, där den tidigare forskningen som så ofta hänvisar till räntor och löneökningar som faktorer. I denna studie undersöker istället, med hjälp av en kvantitativ metod mer konkreta faktorer som kan tänkas påverka skillnaden i list- och slutpriset i en bostadsaffär. I det slutliga urvalet undersöktes 650 objekt som sålts i Skåne län under åren 2012 till 2024. Med hjälp av statistiska metoder såsom multipel regressionsanalys, t-test och korrelationstest testades datan och variablerna testades för att undersöka om dessa hade någon inverkan på den slutliga differensen. I studien omvandlades differensen från kronor till procent, för att få ett mer jämförbart och mätbart värde. Variablerna som undersöktes i förhållande till den procentuella differensen var bland annat, antal dagar på marknaden, avgift, bostadsyta, medellönen i kommunen, rum och ifall objektet såldes i en stad eller på landsbygden. Studiens resultat visade att antal dagar på marknaden hade en signifikant påverkan på den procentuella differensen. Lika så hade även bostadsyta och om objektet såldes i stad eller på landsbygd en signifikant påverkan på den procentuella differensen.

Ämnesord

Bostadspriser, Listpris, Slutpris, Bostadsmarknaden, Utbud- och efterfrågan

Author

Gabriel Robertsson

Louise Håkansson

Title

What effects list- versus sale prices in the housing market?

Supervisor

Elias Bengtsson

Examiner

Heléne Tjörnemo

Abstract

Housing prices have steadily risen over the years and the housing market is a hotly debated topic. Studies have shown that prices on the housing market have increased by over one hundred percent since the 1990s, where the previous research so often refers to interest rates and wage increases as factors. Instead, this study used a quantitative method to investigate more concrete factors that may affect the difference in the list and final price in a housing transaction. In the final sample, 650 objects sold in Skåne County during the years 2012 to 2024 were examined. Using statistical methods such as multiple regression analysis, t-test and correlation test, the data was tested and the variables were tested to see if they had any impact on the final difference. In the study, the difference in kronor were converted into percentages to get more measurable values. The variables examined in relation to the percentage difference included, among others, number of days on the market, rent, living space, average salary in the municipality, room and whether the property was sold in a city or in the countryside. The results of the study showed that the number of days on the market had a significant impact on the percentage difference, as did living space and whether the property was sold in an urban area or in the countryside.

Keywords

House price, List price, Sale price, Housing market, Supply and demand

Förord

Härmed vill vi först och främst tacka vår handledare Elias Bengtsson som har väglett oss under studiens gång och bidragit med värdefulla insikter som hjälpt oss driva uppsatsen framåt. Vi skulle även vilja passa på att tacka Pierre Carbonnier för den hjälpande handen när det kommit till statistik- och datahanteringen. Sist men inte minst vill vi även tacka Sofia Svensson för hjälpen med språk och form.

Kristianstad, 2024

Gabriel Robertsson

Louise Håkansson

Innehållsförteckning

1. Inledning	1
1.1 Bakgrund	1
1.2 Problemdiskussion/Problematisering.....	2
1.3 Syfte och forskningsfråga	4
1.4 Studiens disposition	4
2. Teoretisk referensram	6
2.1 Faktorer som påverkar bostadsmarknaden	6
2.1.1 Utbud och efterfrågan	6
2.1.2 Inkomst och arbetslöshet	8
2.1.3 Prissättning av bostäder	9
2.1.4 Bidders's curse & Anchoring-teorin	10
2.3 Hypoteser och undersökningsmodell.....	11
3. Metod.....	14
3.1 Val av metod.....	14
3.2 Litteratursökning	14
3.3 Datainsamling	15
3.4 Urval och bortfall.....	17
3.5 Förklaring av variabler.....	17
3.5.1 Beroende variabel	18
3.5.2 Oberoende variabler.....	18
3.6 Testmetoder	19
3.6.1 Korrelationsanalys	19
3.6.2 T-Test	20
3.6.3 Multipel linjär regressionsanalys.....	20
4. Resultat	22
4.1 Deskriptiv statistik	22
4.2 Korrelation tar bort rum	24
4.3 T-test.....	25
4.4 Multipel regressionsanalys.....	26
5. Analys.....	29
5.1 Analys av resultatet	29

6. Slutsats	34
6.1 <i>Slutsats och diskussion</i>	34
6.2 <i>Självkritik & förslag på vidare forskning</i>	35
Litteraturförteckning.....	37
Bilaga 1 – Kommuner	41
Bilaga 2 – Stad/landsbygd	42
Bilaga 3 - Saknade värden procent.....	43
Bilaga 4 - Saknade värden procent.....	44
Bilaga 5 – T-test.....	45

Figurförteckning

Figur 1 Undersökningsmodell.....	12
---	----

Tabellförteckning

Tabell 1 Översikt över samtliga variabler	23
Tabell 2 Översikt över Landsbygd/Stad	24
Tabell 3 Resultat korrelationsanalys	25
Tabell 4 Resultat genomförande av T-test.....	26
Tabell 5 Multipel linjär regressionsanalys efter uteslutandet av rum.....	27

1. Inledning

I följande kapitel presenteras ämnet och dess bakgrund.

1.1 Bakgrund

Bostadsmarknaden är idag ett omdiskuterat och aktuellt ämne för många. Bolåneräntorna har gått från att vara låga (ca. 1,5%) till att bli "chockhöjda" till strax under 5% (Compricer, 2024). Denna drastiska ökning har resulterat i att en del har fått sälja sina bostäder då de helt plötsligt insett att de har belånat sig över sin betalningsförmåga (Blom Westergren, 2024).

När en bostadsägare beslutar sig för att lista sin bostad till försäljning, etableras ofta ett utgångspris, även känt som listpris. Listpriset är vanligtvis något över önskat försäljningspris för att möjliggöra utrymme för förhandlingar vid affärstillfället. Ett för högt listpris kan resultera i en mer utdragen försäljning då det kan avskräcka en del intressenter. Avvägandet mellan den potentiella marginalnyttan som beror av ett högt listpris och marginalnyttan för en längre tid på marknaden är något försäljaren måste ha i åtanke vid prissättning. Förhållandet mellan dessa avväganden kallas för TOM-prissättning (Hayunga & Kelly Pace, 2017).

TOM-prissättning skiljer sig åt mellan olika individer då preferenser kan skilja sig åt. Alla är inte lika angelägna att sälja och bli av med ett objekt inom en viss tidsram. Ett högre listpris kan i slutändan vara ett lyckat val (Hayunga & Kelly Pace, 2017). Bostäder får inte, enligt lag, prissättas på ett sådant sätt att listpriset kan klassas som ett så kallat lockpris (Boupplysningen, 2023). Detta stöds av svensk lag i Marknadsföringslag (SFS 2008:486) i 10§ första stycket samt i Fastighetsmäklarlag (2021:516) enligt 3 kap. 1§. Östling (2013) redogjorde för ett försök att få bort lockpriser från marknaden som infördes i Stockholms innerstad 2011, ett så kallat accepterat pris. Att införa ett accepterat pris var dock endast en rekommendation. Tanken var att listpriset skulle vara ett pris som säljaren kunde tänka sig sälja

bostaden för, dvs ett accepterat pris. Samtidigt skulle listpriset sättas efter mäklarens bedömning i förhållande till marknadsvärdet. När accepterat pris införts resulterade detta i att utgångspriserna steg. Skillnaden mellan listpris och slutpris var relativt liten det första året, men ökade sedan successivt (Östling, 2013).

1.2 Problemdiskussion/Problematisering

Att priserna på bostadsmarknaden ökat under en längre period är de flesta nog medvetna om vid det här laget (Fernández, 2023). En trend av minskande räntor och en ökad efterfrågan ses som en förklaring av de ökade priserna på bostadsmarknaden (Kuttner, 2014). Claussen (2014) beskrev hur priserna på den svenska bostadsmarknaden har ökat med nära 130 % sedan 90-talet. Det finns mängder av forskning som undersöker om prisökningarna kan anses vara godtyckliga eller om prisökningarna på bostadsmarknaden inte är försvarbara. I den här studien har vi istället valt att söka mer på djupet och försöka förstå konkreta faktorer, bortsett från räntan, som påverkar skillnaderna i utgångspriset (listpriset) och det slutliga försäljningspriset. Alltså att identifiera och förstå olika faktorer som möjligen kan ha en inverkan på utfallet av bostadsaffären, från det att objektet listas till försäljning till att objektet sålts.

En fråga som uppkommer är hur och vilka olika faktorer som påverkar priserna på bostäder i Sverige, mer specifikt skillnaden mellan listpriset och försäljningspriset. I tidigare forskning av Hayunga & R. Kelley Pace (2016), undersöker forskarna fenomenet med listpriser på bostadsmarknaden i Amerika. Listpriset beskrivs som det pris som säljaren lägger ut bostaden för och är alltså den första delen av bostadsaffären vilket ofta kan skilja sig mot det slutliga försäljningspriset. Forskningen tyder på att listpriset varierar över olika tidsperioder och geografiska områden där variationen påverkas av inkomstnivå och befolkningsnivå, men även andra faktorer såsom storlek och ålder (Hayunga & R. Kelley Pace, 2016). Forskarna fann även att listpriset inte alltid behöver återspegla marknadsvärdet på

bostaden, utan sattes istället för att försöka påverka den potentiella köparens uppfattning om bostadens värde (Hayunga & R. Kelley Pace, 2016).

Vidare är utbud och efterfrågan en central del när det kommer till att analysera prisförändringar på bostadsmarknaden. Utbudet representerar antalet tillgängliga bostäder på marknaden, medan efterfrågan avspeglar antalet potentiella köpare som är beredda att köpa en bostad. Den så kallade jämviktsnivån skapas där utbud och efterfrågan korsas, men den dynamiska naturen hos bostadsmarknaden gör det utmanande att fastställa en exakt jämviktsnivå (Frank & Cartwright, 2016). Flera faktorer påverkar både utbudet och efterfrågan på bostäder, till exempel inkomstnivåer, preferenser, förväntningar, räntor, urbanisering och befolkningsökning. Tidigare forskning indikerar att räntan har en betydande inverkan på bostadspriserna. Generellt sett tenderar bostadspriserna att stiga när räntorna är låga. Enligt Glaeser et al. (2005) ökar tillgången på kapital för bostadsköp när finansieringsmöjligheterna förbättras, vilket i sin tur ökar efterfrågan och priserna på bostadsmarknaden. Köpare tenderar då att göra affärer med förväntningar om att priserna kommer att fortsätta öka, vilket driver upp både list- och slutpriser. När efterfrågan på bostäder ökar under en längre period kan utbudet antingen anpassa sig eller efterfrågan minska på annat sätt. Detta kan leda till förändringar i sambandet mellan listpriser och slutpriser. När utbudsöverskott uppstår och listpriserna inte längre accepteras av köparna, kan slutpriserna istället sjunka (Glaeser et al., 2005).

Bostadsmarknaden skiljer sig i mångt och mycket från andra köp som privatpersoner gör, vanligtvis anses konsumtionsvaror som ett köp, medan ett bostadsköp ofta ses som en investering. Prissättningen på bostadsmarknaden kan variera i stor utsträckning och det är inte alltid helt lätt att förstå sig på den aktuella prissättningen. Den varierande prissättningen kan förklaras av de existerande submarknader inom den mycket större fastighetsmarknaden. Variabler såsom geografiskt läge, bostadstyp, socioekonomiska faktorer och andra kriterier spelar in när det slutliga bostadspriset fastställs (Watkins, 2001). Att förstå och definiera

dessa marknader är en viktig del för att kunna analysera bostadsmarknadens komplexitet och för att kunna förutse prisvariationer och andra marknadsdynamiker (Bourassa et al., 1999).

Det är därför viktigt att förstå vilka bakomliggande faktorer som påverkar denna skillnad för att skapa en mer transparent och effektiv bostadsmarknad. Genom att problematisera och undersöka dessa frågor kan vi få ökad förståelse för de komplexa mekanismerna på bostadsmarknaden. Genom att utforska och analysera hur olika faktorer kan påverka skillnaden mellan listpriset och slutpriset på bostäder, får vi en insikt i marknadens dynamik och dess effekter på köpare och säljare.

1.3 Syfte och forskningsfråga

Syftet med uppsatsen är att undersöka utvalda faktorer som påverkar skillnaden mellan listpriset och det slutliga priset på bostäder i Sverige. Den forskningsfråga som kommer besvaras är: Påverkas skillnaden i listpris kontra försäljningspris beroende på följande parametrar: objektets lokalisering, lönegenomsnittet för området och objektets tid på försäljningsmarknaden.

1.4 Studiens disposition

Kapitel 1 – Inledning

I det första kapitlet av studien presenteras problematisering, forskningsfrågan samt bakgrund till studien.

Kapitel 2 – Teoretisk referensram

I det andra kapitlet av studien presenteras hypoteser samt det teoretiska underlag som studien använder sig av för att kunna analysera det framtagna empiriska materialet.

Kapitel 3 – Metod

I det tredje kapitlet presenteras metoden som är en kvantitativ metod med inslag av en deduktiv ansats. Även en presentation av det empiriska materialet och hur det hanterats kommer att beskrivas i detta kapitel. Samt de testfunktioner som använts för att testa studiens hypoteser framkommer.

Kapitel 4 – Resultat

I det fjärde kapitlet presenteras studiens resultat. Inledningsvis presenteras deskriptiv statistik för att ge en överblick av materialet, för att sedan visa resultaten för respektive tester samt hypoteserna.

Kapitel 5 – Analys

I det femte kapitlet kommer studiens resultat att analyseras med hjälp av den teoretiska referensramen som tas upp i kapitel två.

Kapitel 6 – Slutsats och förslag till vidare forskning

I det sjätte kapitlet presenteras studiens slutsatser samt förs en slutdiskussion där studiens frågeställning besvaras med hjälp av underlaget från analysen. Kapitlet avslutas med en självgranskning och självkritik för att sedan ge förslag på vidare forskning.

2. Teoretisk referensram

I följande kapitel presenteras den teoretiska referensramen för arbetet. I kapitlet presenteras tidigare forskning och de granskade vetenskapliga artiklar som använts i studien. Kapitlet innehåller även de olika teorier som är kopplade till studiens forskningsområde och slutligen presenteras hypoteserna.

2.1 Faktorer som påverkar bostadsmarknaden

I detta avsnitt presenteras olika faktorer som har en inverkan på bostadsmarknaden och dess prissättning.

2.1.1 Utbud och efterfrågan

Utbud och efterfrågan är en viktig del i att förstå prisförändringar på bostadsmarknaden. Utbudet representeras av antalet bostäder på marknaden och efterfrågan av antalet köpare villiga att köpa en bostad. För andra produkter och objekt kan jämvikten oftast räknas ut med noggrannhet, dvs då utbud- och efterfrågekurvan korsar varandra (Frank & Cartwright, 2016). Däremot gör den dynamiska strukturen av bostadsmarknaden det svårt att säga exakt hur ett sådant jämviktssläge kan se ut. Det finns en rad faktorer som påverkar både utbudet och efterfrågan när det gäller bostäder, till exempel inkomstnivå, preferenser, förväntningar, räntor, urbanisering och befolkningsmängd (Frank & Cartwright, 2016).

Tidigare forskning har även visat att räntan har en betydande inverkan på bostadspriser. När räntan är låg ökar bostadspriserna generellt (Kuttner, 2014). En förklaring till detta är att fler köpare lockas till marknaden då köparna kan låna i större utsträckning än vid hög ränta. Enligt Glaeser et al (2005) innefattade ökade finansieringsmöjligheter, tillsammans med en lättnad i finansieringsvillkoren, ökad tillgång på kapital för bostadsköp vilket bidrar till en ökad efterfrågan och

därmed ökade priser på bostadsmarknaden. Något som Claussen (2014) beskriver i sin artikel är att priserna på den svenska bostadsmarknaden har, sedan botten, på 90-talet ökat med mer än 130 procent. Claussen beskriver hur hushållen skapar en uppfattning om det nuvarande bostadspriset, samtidigt som dagens köpare genomför affären med en förväntning om det framtida priset (Claussen, 2014). Köparnas förväntningar om ökade framtida bostadspriser tillsammans med en ökad efterfrågan gör att utbudet inte räcker till och listpriserna trissas upp och därmed även slutpriserna. Vid en långvarig efterfrågeökning kommer utbudet tillslut ikapp, eller att efterfrågan på något annat vis avtar, kommer sambanden mellan listpriserna och slutpriserna att förändras. Detta eftersom ett utbudsöverskott skapas och de satta listpriserna accepteras inte längre av köparna, vilket leder till ett lägre slutpris (Glaeser et al., 2005).

Glaeser et al. (2005) beskrev de bakomliggande orsakerna till att bostadspriser ökat de senaste årtiondena i USA. En central del i artikeln är att prisökningarna på bostadsmarknaden främst är ett resultat av förändringar av utbud- och efterfrågan på bostadsmarknaden. Författarna beskriver att ett ökat tryck på bostäder leder till ökade priser. Detta till följd av befolkningsökningar, politiska åtgärder, ekonomisk tillväxt och förändrade preferenser. När preferenserna av bostadstyp, storlek etc. förändras skiftar efterfrågan på marknaden, något som också påverkar utbudet (Glaeser et al., 2005). Utbudet på bostadsmarknaden kan även påverkas av faktorer såsom begränsningar i marktillgång och byggregrektioner vilket kan bidra till en minskad tillväxt på utbudssidan, som i sin tur förstärker prisuppgångar (Glaeser et al., 2005). En annan viktig faktor som tas upp är finansieringens roll, där mer tillgängliga finansieringsvillkor ökar tillgången på kapital för bostadsköp. Författarna beskriver hur detta ökat efterfrågan på bostadsmarknaden och därmed dess priser. Utöver dessa faktorer diskuteras även andra faktorer som kan ha påverkat prisutvecklingen, såsom skatter, regleringar, spekulationer och byggandet av nya bostäder (Glaeser et al., 2005).

2.1.2 Inkomst och arbetslöshet

Tidigare forskning har gjorts på både arbetslöshet och inkomst i förhållande till fastighetspriser. I artikeln "House prices and unemployment: an empirical analysis of causality" beskriver författaren Manuchehr Irandoust (2019) det något komplexa sambandet mellan bostadspriser och arbetslöshet. Datan som är använd är begränsad till Sverige och är från åren 1986–2009. Författarna undersöker både hur arbetslösheten påverkat huspriser men även hur huspriserna påverkat arbetslösheten. Kort sammanfattat kom författaren fram till att det finns en växelverkan mellan de två variablerna, dvs att en förändring i den ena variabeln kommer att påverka den andra. De menar att med hjälp av denna information kan formuleringen av effektiva ekonomiska politiska åtgärder utformas (Irandoust, 2019).

Vidare undersöker Kieran McQuinn och Gerard O'Reilly (2008) i sin artikel "Assessing the role of income and interest rates in determining house prices" mer om hur inkomster samt räntesatser påverkar fastighetspriserna. Studien undersökte särskilt hur dessa faktorer samverkar och vilken roll de spelar för att förutse och förklara prisutvecklingen på fastighetsmarknaden. Resultatet av studien visade att både inkomst och räntesatser har signifikanta effekter på fastighetspriserna. Högre inkomstnivåer och lägre räntor var associerade med ökade fastighetspriser. Författarna menar att med hjälp av determinantfaktorer som exempelvis inkomst, kan man förklara och förutsäga huspriser och på så vis analysera fastighetstrender (McQuinn & O'Reilly, 2008).

Enligt McQuinn & O'Reilly (2008) har en person, vars lön är lägre eller är arbetslös, inte samma förutsättningar för en bostadsaffär som en person med högre inkomst. Inkomsten och arbetslösheten har således en stark påverkan på fastighetspriserna. När inkomsterna ökar och arbetslösheten minskar tenderar fastighetspriserna att stiga eftersom efterfrågan ökar. Skulle det motsatta fenomenet ske, att arbetslösheten ökar och inkomsterna minskar, skulle därmed fastighetspriserna sjunka då efterfrågan också minskar. En hög arbetslöshet innebär också att

människor inte får så mycket inkomst vilket i sin tur kan innebära betalningssvårigheter. Med andra ord kan människor få svårt att betala tillbaka sina bostadslån. I värsta scenariot kan detta leda till utmätning och på så sätt kan utbudet av fastigheter öka på marknaden och därmed går också priserna ned. Sammanfattningsvis kan det konstateras att det är en ytterst komplex situation i sambandet mellan inkomst, arbetslöshet och fastighetspriser. Det kan därför vara fördelaktigt att vara medveten om att flera faktorer har inverkan på fastighetspriserna vid köp eller försäljning av bostad (McQuinn & O'Reilly, 2008).

Taltavull (2003) visar även hon i sin forskning att löner har en tydlig påverkan på bostadspriserna. Författaren visar i sin forskning att löner är en kritisk faktor till att förstå pristrender på bostadsmarknaden. Löner är en av de mest betydande efterfrågefaktorerna, när hushållens inkomster ökar tenderar hushållen att köpa fastigheter i en högre utsträckning, vilket skapar ett uppåtgående pristryck på marknaden (Taltavull, 2003). En högre medellön inom ett geografiskt område kan på så vis ha en effekt på efterfrågan för bostäderna inom området. Är lönen högre i området kommer efterfrågan och bostädernas priser öka, men är inkomstnivån istället lägre, sker det motvända och efterfrågan minskar. I slutändan kommer list- och slutpriserna påverkas och förändringar av prisbilden uppstår (Taltavull, 2003).

2.1.3 Prissättning av bostäder

Studien skriven av Hayunga och R. Kelley Pace (2016) undersöker fenomenet med listpriser på bostadsmarknaden i Amerika. Listpriset är det pris som säljaren anger när de lägger ut en bostad till försäljning och skiljer sig ofta från det faktiska försäljningspriset. Detta är något som författarna av studien betonar är viktigt att förstå, då listpriset är det första steget i bostadsaffären. Vidare så är studiens syfte att analysera och förstå de faktorer som påverkar variationen i listpriser samt hur dessa förhåller sig till de slutliga försäljningspriserna. Forskarna finner att det finns en betydande variation i listpriser över olika tidsperioder och geografiska områden. Variationen tycks påverkas av marknadsförhållanden, utbud och efterfrågan men

också av socioekonomiska förhållanden, såsom inkomstnivå och befolkningsandel. Genom att använda sig av *hedonic pricing* tog forskarna hänsyn till bostädernas egenskaper i form av storlek, ålder och andra faktorer som bostaden kunde tänkas ha och kunde på så sätt förklara variationen i prissättning. En viktig slutsats från studien visar att listpriset inte nödvändigtvis återspeglar det faktiska marknadspriset på bostaden. Listpriset sattes och användes ofta som en strategi för att locka potentiella köpare och påverka deras uppfattning av bostadens värde (Hayunga & R. Kelley Pace, 2016).

Bostäder som är korrekt prissatta från början, det vill säga har ett tillfredsställande listpris i relation till marknaden, säljs fortare än de bostäder som inte är korrekt prissatta (Yavaş & Yang, 1995). Således har listpriset en betydande inverkan på tid på marknaden. Yavaş och Yang (1995) menar att det finns en omvänd korrelation mellan listpriset och tid på marknaden. Med andra ord betyder detta att fastigheter som har ett högre listpris tenderar att ha en längre försäljningstid och fastigheter med ett lägre listpris har en kortare försäljningstid. De finner också att dynamiska förändringar i listpris kan i sin tur påverka tiden på marknaden. Antingen kan det resultera i att försäljningsprocessen accelererar genom att fler potentiella köpare blir intresserade eller kan det motsatta ske och det skapar osäkerhet och därmed förlänger försäljningen (Yavaş & Yang, 1995).

2.1.4 Bidders's curse & Anchoring-teorin

När en bostad säljs på bostadsmarknaden publiceras och sköts affären i de flesta fall av en mäklarfirma. När objektet publicerats för försäljning, leder det till budgivning där högsta budgivare står som segrare. Effekten på slutpriserna av att sätta lockpriser på bostadsmarknaden kan förklaras genom två etablerade teorier. Den ena teorin presenterades av Tversky och Kahneman (1975) och blev kallad för *anchoring*. Denna teori innebär att den första siffran som ges till en köpare eller budgivare vid en viss tidpunkt kommer att anses som ett normalvärde och på så sätt kan en mäklare styra budgivningen. Vid bostadsförsäljning kan således ett högt

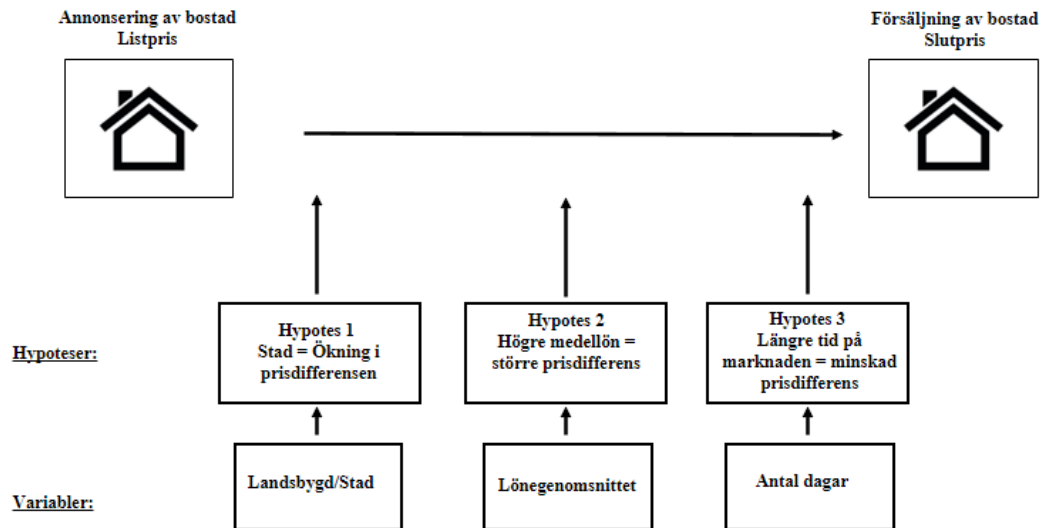
utgångspris sätts för att ge sken av att bostaden är värdefull. Detta kan medföra att slutpriset blir högre då köparna är villiga att lägga ett högre bud för att de hamnat i illussionen, enligt *anchoring-teorin*, att bostaden är värdefull och därmed också är värd ett högre pris (Tversky & Kahneman, 1975). Den andra teorin kallas för *bidder's curse*. Denna teori grundar sig i observationer i människors beteende när de befinner sig i en budgivnings situation där budgivare budar mer än vad objektet är värt på grund av en överoptimism (Young Han Lee & Malmendier, 2011). Teorin menar att människor tenderar att betala mer om det är budgivning än om det är ett fast pris. Anledningen är att budgivarna hamnar i en tävling och konkurrensen gör att de triggas varandra att lägga allt högre bud till att priset blivit högre än vad värdet egentligen skulle varit vid ett fast pris. I motsats till föregående teori kan ett lägre listpris, dvs ett lockpris, resultera i att budgivarna blir fler och ännu ivrigare att vinna budgivningen och på så sätt trissa upp priset (Young Han Lee & Malmendier, 2011).

2.3 Hypoteser och undersökningsmodell

Med hjälp av slumpmässiga urval används hypotesprövning i den kvantitativa metoden, detta för att granska och bedöma trovärdigheten i hypoteser som är antaganden om en population. Vanligtvis formuleras en nollhypotes (H_0) och sedan en mothypotes (H_1), med hjälp av dessa dras sedan slutsatser för olika variabler (Körner & Wahlgren, 2015). Följande hypoteser är framtagna utifrån den tidigare forskningen samt efter arbetets fokus.

Figur 1

Undersökningsmodell



Kommentar: Egenutvecklad modell som visar hur de undersökta variablerna och de utformade hypoteserna påverkar under försäljningsförloppet, från det att huset lagts ut till försäljning (listpris) till det att objektet slutligen säljs (slutpris).

Hypoteserna som utformats för studien är följande:

Hypotes 1

Procentuella prisdifferensen kommer vara större om försäljningen är belägen i ett stadsområde gentemot landsbygdsområde.

Hypotes 2

Desto högre medellön i området desto större blir den procentuella prisdifferensen.

Hypotes 3

Desto längre objektet är ute på försäljningsmarknaden desto mindre blir den procentuella prisdifferensen.

Hypotes 1 föreslår att den procentuella prisdifferensen kommer vara större om försäljningen är belägen i ett stadsområde gentemot landsbygdsområde. Denna hypotes grundar sig i *Bidder's curse*-teorin. Städer är tätare befolkat än landsbygden (Jordbruksverket, 2024) vilket möjligen kan bidra till fler intressenter av en bostad. I sin tur kan detta bidra till att det blir ett budgivningskrig om bostaden. Med andra ord kan då bostaden säljas för ett högre pris än vad den var värderad till.

Hypotes 2 grundar sig i Manuchehr Irandoust (2019) studie som undersöker fastighetspriser i förhållande till arbetslöshet och inkomst. Där vi främst undersöker om en högre medellön i området leder till en större procentuell prisdifferens på bostäder i området.

Hypotes 3 föreslår att tidsaspekten, alltså hur länge fastigheten har varit till salu, kan vara en variabel som skiljer list- och slutpriser åt. Genom att formulera hypoteser kunde tester göras för att undersöka om det förekommer signifikanta skillnader mellan variablerna.

3. Metod

I följande kapitel presenteras hur datainsamlingen gjorts samt valet av kvantitativ studie med dess för- och nackdelar diskuteras. Slutligen avslutas kapitlet med en genomgång och diskussion av urval, dataanalys och en redogörelse för studiens testmetoder.

3.1 Val av metod

Studien är baserad på en kvantitativ metod med inslag av en deduktiv ansats, vilket innebär att studien har olika hypoteser framtagna efter tidigare forskning och teorier (Bryman & Bell 2017). Utöver detta kommer även egna teorier och slutsatser presenteras om det visar sig att den existerande forskningen och dess teori är bristfällig. Att en kvantitativ metod valdes är tack vare de fördelar metoden inbringar till en sådan här typ av studie. För att undersöka bostadsmarknaden krävdes stora mängder data, något som var en faktor till att en kvantitativ metod valdes till studien. Metoden medför också en bättre exakthet i informationsinhämtningen och kan på så vis få ett större förtroende för de resultat som presenteras längre fram. En annan fördel med den kvantitativa metoden enligt Denscombe (2017) är att forskarens egna värderingar och åsikter hålls utanför och på så vis upprättas en bättre objektivitet. För att undvika att överrumplas av de stora datamängderna, då komplexiteten snabbt kan bli för stor (Denscombe, 2017), har SPSS och Excel använts i stor utsträckning. Samt att användningen av API har dessutom eliminerat den manuella inmatningen och den överhängande risken för fel som medföljer en sådan process.

3.2 Litteratursökning

Olika vetenskapliga artiklar studerades för att få en bredare kunskap och förståelse för vilka teorier som finns, för att sedan tillämpa dessa i studien. Litteratursökningen gjordes genom diverse sökmotorer såsom Google Scholar och

ScienceDirect. Genom att litteratursökningen skedde med dessa sökmotorer, rekommenderade av Högskolan Kristianstad, hittades artiklar med hög standard och trovärdighet skrivna av erkända forskare. Kriteriet som fanns var att de artiklar som användes skulle vara granskade (peer-reviewed) vilket bidrar till en hög akademisk standard och autenticitet. Flertalet av de artiklarna som användes är skrivna på engelska, detta är något som möjligtvis medför att översättningen lett till misstolkningar vilket potentiellt kunnat minska reliabiliteten. För att hitta relevanta artiklar till insamlingen av tidigare forskning och teori användes olika nyckelord. Sökorden var bland annat följande: list price, housing market, time on the market, inflation, supply- and demand och house prices. Vi har, när det gäller tolkningar av information, båda försökt läsa artiklarna i så stor utsträckning som möjligt, för att sedan diskutera och säkerställa att båda parter fastställt liknande slutsatser i våra tolkningar. Trots att ovan nämnda åtgärder vidtagits för att kontrollera informationen måste man fortfarande ha i åtanke att risken för fel i källmaterialet fortfarande är möjligt.

3.3 Datainsamling

Data till studien har hämtats via API (Application Programming Interface)¹ från Booli som är en söktjänst för bostäder och sträcker sig från 2012 fram till 2024 (Booli, 2024). Booli är den största aktören av insamlingen av data för den svenska bostadsmarknaden. Den data som samlats in anser vi vara trovärdiga och användbara för studien. Detta genom att veta att den insamlade data är från den

¹ En API, är en uppsättning definierade regler och protokoll som tillåter olika programvaror att kommunicera med varandra. API:er används för att möjliggöra integrering och interoperabilitet mellan olika system och tjänster. Genom att använda en API kan utvecklare skapa program och applikationer som kan interagera med andra system eller tjänster utan att behöva förstå detaljerna om hur de är implementerade. API:er kan ta olika former, såsom webb-API:er som tillåter kommunikation över internet, biblioteks-API:er som gör det möjligt att använda specifika funktioner eller metoder i en kodbas, samt många andra typer av gränssnitt (E-identitet, 2024)

mest omfattande databasen inom området, där transparensen är god och bredden av användande aktörer stor. Vi har på så sätt tagit fram en tillförlitlig information med ett resultat som studien var avsett att mäta (Bryman & Bell 2017).

I datan ingår detaljerad information gällande den svenska bostadsmarknaden. Med hjälp av den omfattande data studien baseras på, minimeras bortfallsproblemet som uppstår när det som planerats undersökas inte möjliggörs då data saknas (Statistikmyndigheten SCB, 2015). Vi har kunnat plocka ut den data som eftersökts och har via Excel och SPSS kunnat göra de sammanställningar och tester som behövts för vår studie. De relevanta parametrarna var publiceringsdag och dag som annonsen togs bort för att kunna räkna ut hur lång tid objektet varit till försäljning. Område, för att kunna avgöra om objektet ligger i en stad eller landsbygd samt medelinkomsten för området. För att underlätta inhämtningen av data från Boolis databas skapades ett dataprogram som omvandlade datan från Booli med hjälp av API till en strukturerad och lätthanterlig form i Excel.

Utöver Booli har även mäklarstatistik (Svensk Mäklarstatistik, 2024) använts för att inhämta och validera information. Informationen från Booli om bostadsmarknaden har varit omfattande. I studien har vi i huvudsak valt att fokusera på list- och försäljningspris med diverse kontrollvariabler. Att Booli valdes som huvudsaklig källa för att inhämta den sekundärdata som eftersökts är att Booli redovisar slutpriser på sålda bostäder. Booli är även den webbsida som har mest insamlad information för bostadsmarknaden i Sverige (Booli, 2024). Anledningen till att lagringen av information växt sig så stor hos Booli är att sajten i grunden är en söktjänst och kan på så vis samla in bostäder från mäklarnas hemsidor samt marknadsledaren Hemnet. Sajten är även kostnadsfri, vilket lockar fler än endast de traditionella mäklarna (Booli, 2024).

3.4 Urval och bortfall

Data till studien sträcker sig från 2012 till 2024. Anledningen till att studien sträcker sig från 2012 är att det är från denna tidpunkt data för slutpriser först samlades in och noterades av Booli i en större utsträckning. All data om bostadsmarknaden är på dagsbasis/så fort ett objekt kommit ut på marknaden, vi får på så vis en väldigt intensiv och tät datainsamling.

Vi valde att begränsa denna studie geografiskt till Skåne. Datan uppgick till 127 964 mätningar av bostadsförsäljningar i enbart Skåne under 13 år. I dessa mätningar inkluderades flera olika typer av objekt: villor, radhus, parhus, kedjehus, gård, lägenhet, fritidshus och tomt/mark. Datan var så pass stor att det gjordes ett slumpmässigt urval på 650 mätningar. Då datan sträckte sig över 13 år gjordes ett urval på 50 bostadsförsäljningar per år från 2012–2024. Detta gjordes för att säkerställa att alla slumpmässiga urval inte skulle sammanfalla under samma tidsperiod. Risken med att använda mätningar som sammanfaller under samma tidsperiod är att större dynamiska ekonomiska rubbningar kan störa denna studies resultat. Exempel på en sådan rubbning kan vara efterdyningar av finanskrisen 2008 eller Covid-19-pandemin 2019.

Denna studie vill undersöka skillnaden i listpris och slutpris på bostäder. Därför bestämdes det att alla tomter/markeringer som kom med i det slumpmässiga urvalet skulle tas bort. Samt att alla mätningar som saknade något typ av mätvärde som exempelvis listpris, antal rum, försäljningsdag med mera sorterades bort innan testerna genomfördes. Detta resulterade i att totalt 11 värden blev *missing* och 639 mätningar användes i testerna till studien.

3.5 Förklaring av variabler

I denna undersökning används vissa variabler för att se till att den beroende variabeln inte påverkas av något annat (Bryman & Bell, 2017). Dessa variabler är

inte i fokus, men de är viktiga för att förstå de andra faktorer som kan påverka relationen mellan den beroende variabeln och de oberoende variablerna. I studien används följande kontrollvariabler: antal rum, avgift och objektets storlek uttryckt i kvadratmeter.

3.5.1 Beroende variabel

Differensen är skillnaden i listpris och försäljningspris. På så sätt får vi reda på om objektet såldes för mer eller mindre än vad det var listat för i försäljningsannonsen. Den procentuella differensen mellan listpris och slutpris räknades ut i decimaltal som sedan kan omvandlas till procent. På så sätt blir differensen mellan de olika objekten mer jämförbara än om differensen skulle uttryckts i kronor. Outliers elimineras även på så vis.

$$\text{Försäljningspris} - \text{Listpris} = \text{Diff}$$

$$\frac{\text{Försäljningspris} - \text{Listpris}}{\text{Listpris}} = \text{Procentuell diff}$$

3.5.2 Oberoende variabler

För att avgöra om ett visst område i Skåne tillhörde kategorin landsbygd eller stad indelades regionen i områden efter kommunerna. Därefter indelades de i landsbygd eller stad efter vissa kriterier i enlighet med Jordbruksverkets kriterier. Det som kallas för land (se bilaga 2) är det som i denna undersökning kommer att döpas till variabeln landsbygd. Detta resulterade i att nio av de 33 kommunerna i Skåne tillhörde kategorin landsbygd som i datahanteringen fick *label 1* och resterande 24 tillhörde kategorin stad som i datahanteringen fick *label 2*. Anledningen till att kategorierna fick en dummyvariabel är för att statistiska tester ska kunna utföras. Således betyder det att tätade blandade kommuner och storstadskommuner tillhör

kategorin stad. Det största området som tillhör kategorin landsbygd är glesa blandade kommuner (se bilaga 2)

Den andra oberoende variabeln är tid, dvs hur länge ett objekt ligger ute till försäljning på marknaden. Detta uttrycks i antal dagar. De objekt som såldes samma dag som annonsen lades ut får således 0 antal dagar på marknaden.

$$\begin{aligned} & \textit{Datum som annons togs bort} - \textit{Datum som annons lades ut} \\ & = \textit{Antal dagar på marknaden} \end{aligned}$$

3.6 Testmetoder

Efter att ha sammanställt all tillgängliga data för bostadsmarknaden mellan 2012 och 2024 i Excel genomfördes statistiska test i SPSS. I studien har vi valt att använda en signifikansnivå på 5%. Syftet med testerna har varit att pröva tidigare nämnda hypoteser, där signifikansnivån användes för att bestämma om hypoteserna skulle förkastas eller accepteras.

3.6.1 Korrelationsanalys

Körner & Wahlgren (2015) förklarar hur Pearsons korrelationstest används för att granska sambandet i en studies olika variabler. Genom att generera en korrelationskoefficient mäter testet detta samband, koefficienten är ett tal någonstans mellan -1 och 1. En korrelation på 0 indikerar att det inte finns något mätbart samband mellan variablerna. Om korrelationen är -1 betyder det att det finns en fullständig negativ korrelation, medan 1 indikerar ett maximalt positivt samband. Detta innebär att när en variabel ökar, minskar den andra variabeln (för negativ korrelation) eller tvärtom ökar (för positiv korrelation) proportionellt. En korrelation på 0,5 till 1 betraktas som stark. Samma princip gäller för negativa

korrelationer; desto närmare korrelationen är -1, desto starkare är den negativa korrelationen (Körner & Wahlgren, 2015).

3.6.2 T-Test

Syftet med att göra ett T-test är att undersöka ifall det förekommer någon skillnad mellan två grupper medelvärden och samtidigt testa om denna skillnad är signifikant. Testet genomfördes i SPSS, genom programmets funktion *Independent sample t-test*. Vi använde testet för att undersöka hypotes 1 i studien: "Procentuella prisdifferensen kommer vara större om försäljningen är belägen i ett stadsområde gentemot landsbygdsområde".

3.6.3 Multipel linjär regressionsanalys

För att undersöka och förklara mer ingående vad det är som kan förklara skillnaden i list- och försäljningspriset utfördes multipel linjär regressionsanalys i dataprogrammet IBM SPSS Statistics (Körner & Wahlgren, 2015). Syftet med att genomföra en multipel linjär regressionsanalys kunde vi undersöka ifall det fanns någon korrelation mellan den beroende variabeln och de oberoende variablerna angivna för studien, vilket motiverade användningen av linjär multipel regressionsanalys som testmetod. Den beroende variabeln som testades var differensen mellan listpriset vid dag T_0 och försäljningspriset vid T_1 , där T_0 var dagen då objektet listades till salu och T_1 dagen då objektet noterades som sålt. Vidare var de oberoende variablerna bland annat medellön, antal dagar på marknaden och stad/landsbygd samt användes även flera andra kontrollvariabler nämnda ovan.

I tester med flera variabler finns risken att multikollinearitet uppstår, vilket sammanfattat innebär att en eller flera variabler har en ovanligt hög korrelation till varandra (Körner & Wahlgren, 2012). Skulle så vara fallet kan inte alla variabler med hög korrelation till varandra användas, då det skulle innebära att variablerna

mäter i princip samma samband. För att undvika att vi analyserade variabler där det fanns risk för multikollinearitet vände vi oss till korrelationen och det så kallade *Variance Inflation Factor*, VIF-värdet (Rawshani & Rawshani, 2021). I studien prövades samtliga variabler innan testerna, där resultaten presenteras i kommande kapitel. Med variabler vars korrelationer översteg 0.6 valde vi att vidare undersöka VIF-värdet. VIF-värden under 2.5 ($VIF < 2.5$) (Heidel, 2024) och en toleransnivå större än 0.1 (Tolerans > 0.1) innebär att multikollinearitet kan uteslutas. Följaktligen återfinns multikollinearitet när VIF-värdet är större än 2.5 ($VIF > 2.5$) och toleransnivån nära noll (Rawshani & Rawshani, 2021) (Heidel, 2024).

Från regressionsanalysen framgår även determinationskoefficienten (R^2) samt ett betavärde. R^2 är modellens förklaringsgrad och förklarar alltså hur stor del av vår beroende variabel, skillnaden i list- och slutpris, som är förklarad av de resterande oberoende variablerna (Körner & Wahlgren, 2015). Vidare förklarar i stället betavärdet hur den oberoende variabeln förklaras av den beroende.

4. Resultat

I följande kapitel presenteras studiens resultat. Kapitlet inleds med att ge en överblick över studiens omfattning för att sedan presentera resultatet från varje enskilt test. Avslutningsvis presenteras resultatet av hypotesprövningen.

4.1 Deskriptiv statistik

Studien är baserad på data över Skånes län och specifikt över 31 av Skånes 33 kommuner (se bilaga 1), två kommuner föll såldes bort i det slumpmässiga urvalet. Totalt bestod datan av 650 mätningar, varav 11 ansågs som icke mätbara, vilket slutligen resulterade i totalt 639 användbara mätningar. Studien undersökte hur den beroende variabeln, *procentuell diff* (procentuella prisskillnaden mellan list- och slutpris), påverkas av de resterande oberoende variablerna. För att få en bättre överblick över materialet presenteras det i tabeller nedan. I tabell 1 framgår *Minsta (Minimum)*, *Största (Maximum)*, *Medelvärde (Mean)* och *Standardavvikelsen (Std. Deviation)* av studiens variabler. Vi kan bland annat utläsa ur tabellen att den procentuella differensen i snitt var 0,04232, det vill säga 4.23%. Den genomsnittliga procentuella differensen över 639 försäljningar var alltså positiv, där den procentuella differensen låg i ett relativt stort spann mellan -0,394 (-39,4%) som lägst och 1.5 (150%) som störst. Vidare i tabellen presenteras även med minsta värdet för bostadsytan som 22.5 kvadratmeter och det största objektet som sålts hade en bostadsyta på 307 kvadratmeter.

Tabell 1*Översikt över samtliga variabler*

	N	Minsta värde	Största värde	Mean	Std. Deviation
Procentuell differens	639	-0,394 (39,4%)	1,5 (150%)	0,04232	0,142585
Differens	639	-700000	1250000	51224,57	190033,160
Medellön	639	24600	38249	30625,46	3348,070
Antal dagar	639	0	537	34,77	55,467
Avgift	639	0	9190	3288,63	1974,203
Bostadsyta	639	22,5	307,0	79,301	36,5567
Rum	639	1,0	9,0	2,931	1,3279
Giltiga N	639				

Kommentar: En översikt för samtliga variabler såsom, största- och minsta värde, medelvärdet och standardavvikelsen.

Studien undersöker även om den beroende variabeln påverkas om försäljningen sker i *Stad* eller *Landsbygd*. Nedan i tabell 2 ser vi hur fördelningen ser ut mellan de olika variablerna, efter det att urvalet för studien gjorts. Variabeln *Landsbygd/Stad* baseras på Jordbruksverkets tolkning av vilka geografiska områden som tillhör landsbygd respektive stad (se bilaga 2). Detta resulterade i 45 (7%) försäljningar under *Landsbygd* och 594 (93%) under *Stad*, varav 11 (1,7%) kategoriseras som saknade värden (bilaga 3). Det är tydligt att flest objekt sålts i stad och betydligt färre under landsbygd, vilket var väntat med tanke på det slumpmässiga urvalet samt den ojämna geografiska fördelningen mellan de två.

Tabell 2

Översikt över Landsbygd/Stad

Stad/Landsbygd	Antal	Procent
Stad	594	93,0
Landsbygd	45	7,0
Totalt	639	100,0

Kommentar: Fördelningen mellan stad/landsbygd i det slutliga urvalet

4.2 Korrelation tar bort rum

En analys gjordes för att undersöka korrelationen mellan de olika valda variablerna i relation till den beroende variabeln *Procentuell differensen*. Enligt Pearson-korrelationskoefficienten visar resultaten att *Antal dagar* har en negativ korrelation med *Procentuell differensen* med en korrelationskoefficient på -0,241. Vidare finns det också en negativ korrelation med *Stad/Landsbygd* med en korrelationskoefficient på -0,132. Slutligen finns det också en negativ korrelation mellan *Bostadsyta* och *Procentuell differensen* där korrelationskoefficienten mäter -0,109.

Kontrollvariablerna *Rum* och *Bostadsyta* korrelerar starkt med varandra med en korrelationskoefficient på 0,889. Detta medför en multikollinearitet. Detta i sin tur medför att de kan förstöra korrelationen mellan variablerna i testet och resultaten blir således mindre tillförlitliga. För att undersöka detta närmare undersöktes *variance inflation factor* (VIF). Ett lågt VIF-värde (0–3) skulle innebära låg multikollinearitet och ett högt värde (5–10) skulle innebära hög multikollinearitet. Om VIF-värdet för en variabel överstiger 5, anses det ofta som ett problem och den variabeln tas bort från modellen. Enligt VIF-värden för de olika variablerna är det *Rum* och *Bostadsyta* som överstiger värdet 5 (se bilaga 4). Eftersom *Bostadsyta* visade sig vara signifikant valde vi således att behålla den som variabel och utesluta kontrollvariabeln *Rum* i stället.

Tabell 3*Resultat korrelationsanalys*

	Procentuell differens	Antal dagar	Medellön	Stad/Landsbygd	Bostadsyta	Rum	Avgift
Procentuell diff	1	-0,241**	0,009	-0,132**	-0,109**	-0,063	-0,017
Antal dagar	-0,241**	1	-0,014	-0,072	0,207**	0,120**	-0,066
Medellön	0,009	-0,014	1	-0,029	-0,025	-0,022	0,130**
Stad/Landsbygd	-0,132**	-0,072	-0,029	1	-0,159**	-0,199**	0,156**
Bostadsyta	-0,109**	0,207**	-0,025	-0,159**	1	0,889**	-0,098*
Rum	-0,063	0,120**	-0,022	-0,199**	0,889**	1	-0,113**
Avgift	-0,017	-0,066	0,130**	0,156**	-0,098*	-0,113**	1

Kommentar: **. Korrelationen är signifikant på 0.01 nivån (2-tailed). *. Korrelationen är signifikant på 0.05 nivån (2-tailed).

4.3 T-test

Den första hypotesen för studien var följande:

Procentuella prisdifferensen kommer vara större om försäljningen är belägen i ett stadsområde gentemot landsbygdsområde.

För att testa denna hypotes och se ifall det förekommer någon statistisk signifikant skillnad gjordes ett independent t-test som är sammanställt i tabell 4. Testet visar på att den procentuella differensen är högre för *landsbygd* (0,11088) än i *stad* (0,03713). Vidare var skillnaden i standardavvikelsen för stor (se bilaga 5) för att anta lika varians och vi fick stället vända oss till antagandet om icke lika varians. Något väntat då antalet mätningar för respektive stad/landsbygd skiljer sig i hög utsträckning. I det 95% konfidensintervallet ser vi att det lägsta värdet (-0,170519) sträcker sig över nollan upp till det högsta värdet (0,023013) och vi kan alltså inte påpeka någon statistisk signifikant skillnad. Vilket vi också kan mäta genom att se till signifikansvärdet på 0,132, vilket är högre än signifikansnivån på 0.05 (5%). Vi

kan därmed inte påvisa någon skillnad beroende på om försäljningen sker i *stad* eller *landsbygd*. Hypotes 1 förkastas därför.

Tabell 4

Resultat genomförande av T-test

	N	Sig	Medelvärde	Standard avvikelse	95% Confidence Interval of the Difference	
					Lägsta värde	Högsta värde
Stad	594		0,03713	0,117733		
Landsbygd	45		0,11088	0,320639		
Lika varians inte antaget		0,132	-0,073753	0,048042	-0,170519	0,023013

Kommentar: T-test stad/landsbygd procentuell differens

4.4 Multipel regressionsanalys

Den multipla regressionsanalysen gjordes med den procentuella differensen som beroende variabel och flertalet oberoende variabler, vilka presenteras i tabell 5. Syftet med regressionsanalysen var att undersöka om det förekom något statistiskt samband mellan den beroende variabeln och de oberoende. Efter uteslutandet av *Rum* ser vi nu att de återstående variablerna har ett accepterat VIF-värde, då alla hade ett värde runt ett och multikollinearitet kunde uteslutas. I tabellen presenteras modellens determinationskoefficient (R^2) som framgår till 0,088 eller 8,8% och är modellens förklaringsgrad. Beta värdet tycks ligga mellan -0,236 och 0,001. Där till exempel *Antal dagar* har ett betavärde på -0,236 vilket beskriver att desto fler dagar objektet ligger ute till försäljning desto mindre blir den procentuella differensen. Vidare visar tabell 5 variabler som anses vara signifikanta i förhållande till signifikansnivån på 5% och dessa är *Antal dagar*, *Stads/Landsbygd* och *Bostadsyta*. Sett till signifikansvärdet är *Bostadsyta*, i förhållande till den procentuella differensen, den minst signifikanta av de tre med sina 0,026 (2,6%).

Hur som helst är variabeln fortfarande signifikant i förhållande till signifikansnivån och ett resultat som möjligen kan utnyttjas senare i analysen.

Tabell 5

Multipel linjär regressionsanalys efter uteslutandet av rum

Variabler	Beta	Sig.	Tolerans	VIF
Medellön	0,001	0,987	0,980	1,020
Antal dagar	-0,236	<0,001	0,954	1,049
Stad/Landsbygd	-0,161	<0,001	0,951	1,052
Bostadsyta	-0,088	0,026	0,932	1,073
Avgift	-0,016	0,684	0,951	1,052
R ²	0,088			

Kommentar: Översikt över regressionsanalysen med samtliga VIF-värden på accepterad nivå.

Vidare till våra hypoteser där hypotes 2 är följande:

Desto högre medellön i området desto större blir den procentuella prisdifferensen.

Resultatet från den multipla regressionsanalysen visar att medellönen har ett signifikansvärde på 0,987 (se tabell 5). Detta är högre än den bestämda signifikansnivån på 0,05 eller 5%, vilket leder till att hypotes 2 förkastas och vi kan inte påvisa att det förekommer någon statistisk signifikant skillnad i den procentuella prisdifferensen beroende på en högre medellön i området.

Slutligen lyder hypotes 3:

Desto längre objektet är ute på försäljningsmarknaden desto mindre blir den procentuella prisdifferensen.

Hypotesen prövas med hjälp av variabeln *Antal dagar* och det framgår ur tabellen att signifikansvärdet hos variabeln är mindre än 0,001. Hypotes 3 accepteras då signifikansvärdet är lägre än signifikansnivån på 0,05 eller 5%. Vi kan därmed påvisa med statistisk signifikans att det är skillnad mellan list- och slutpriset beroende hur länge objektet legat ute till försäljning.

5. Analys

I följande kapitel kommer resultatet från tidigare avsnitt att analyseras med hjälp av tidigare forskning som presenterades i avsnitt två samt kommer även egna slutsatser kommer att framföras.

5.1 Analys av resultatet

Tidigare forskning visar att bostadspriser har påverkats av många olika faktorer. Bland annat har räntor, arbetslöshet, löner, prissättning och olika typer av budgivningsfenomen påverkat slutpriser. Syftet med uppsatsen var således att undersöka några av dessa faktorer mer ingående på den svenska bostadsmarknaden och undersöka detta med hjälp av hypoteser. De tre centrala variablerna som har undersökts är om objektet varit lokaliserat i stad eller landsbygd, lön i form av lönegenomsnittet i området samt tiden som objektet finns ute till försäljning.

Den första hypotesprövningen undersöktes med hjälp av ett T-test. Detta var för att undersöka om den procentuella prisdifferensen är större om försäljningen är belägen i ett stadsområde gentemot landsbygdsområde. Tanken bakom hypotesprövningen var att stadsområdena är mer folktäta, och således skulle efterfrågan vara större i stadsområdena och därmed skulle även priserna följa med i ökningen i enlighet med Franks och Cartwrights (2016) teori om utbud och efterfrågan. Detta skulle i sin tur kunna generera fler intressenter till visningar och budgivningar för objekt som är lokaliserade i ett stadsområde. Vidare skulle det kunna generera att fler klev in i budgivningar och därmed skulle Young Han Lee och Malmendiers (2011) teori om *bidder's curse* kunna uppfyllas. Fler personer i en budgivning innebär att priset ökar mer än vad det skulle gjort vid exempelvis ett fast pris.

T-testet visade att vi inte kunde påvisa en statistisk signifikant skillnad gällande om försäljningen sker i stad eller landsbygd. Signifikansvärdet enligt t-testet var 0,132, vilket resulterar att signifikansvärdet överstiger signifikansnivån på 0.05 (5%). Således förkastades hypotes 1 och ingen signifikant skillnad kan identifieras enligt t-testet. Men ett korrelationstest och en regressionsanalys gjordes också på den första hypotesen. Dessa tester visar i stället motsatsen, och därmed accepterar att det finns en skillnad mellan listpris och slutpris för objekt som säljs i stad eller landsbygd. Korrelationstestet visar en signifikant korrelation med ett värde på -0,132. Regressionstestet i sin tur visar en signifikant nivå mellan variablerna med ett värde på $<0,001$. På så vis ligger hypotesen 1 i linje med Franks och Cartwrights (2016) teori om utbud och efterfrågan och även Young Han Lee och Malmendiers (2011) teori om *bidder's curse*.

Då regressionstest och korrelationstest väger något tyngre än ett t-test kommer vi att utgå efter dessa två tester. Genom att göra en regressionsanalys får vi en fullständig bild hur stad/landsbygd påverkar prisdifferensen och är på så vis den mest informativa. Den förmodade anledningen till att resultatet i regressionsanalysen blir signifikant och inte i t-testet, är att t-testet inte tar hänsyn till resterande variabler såsom antaldagar och bostadsyta. Det vill säga att i genomsnitt är list- och försäljningspriset lika om hänsyn inte tas till övriga faktorer. Regressionsanalysen däremot, inkluderar och kontrollerar för hur övriga variabler påverkar prisdifferensen vilket visar på att när övriga faktorer beaktas har platsen för försäljning en signifikant skillnad. Således kommer denna studie anta att det finns en signifikant skillnad mellan listpris och slutpris beroende på om objektet är lokaliserat i stad eller landsbygd.

I testet av den andra hypotesen framgår det att ingen signifikant skillnad hittades och hypotes 2 förkastas. Således har medellönen en mycket liten och icke-signifikant effekt på den procentuella differensen. Resultatet indikerar att det finns andra variabler och markförhållanden som påverkar bostadspriserna i högre grad än vad

medellönen gör. Vänder vi oss till den tidigare forskningen ser vi snarare resultat som tyder på motsatsen till resultatet från vår studie. McQuinn & O'Reilly (2008) påpekar hur fastighetspriserna ofta påverkas av inkomstnivå och arbetslöshet. I vår studie har vi dock inte undersökt fastighetspriser i förhållande till arbetslöshet utan endast inkomst. Med ett betavärde på 0,001 ser vi tydligt att medellönen inte har någon vidare påverkan på differensen av list- och slutpriset i vår studie vilket är ett annat resultat än den tidigare forskningen. McQuinn & O'Reillys (2008) resultat visar istället att både inkomst, räntor och arbetslöshet har signifikanta effekter på fastighetspriser, där högre inkomster och lägre räntor är associerade med högre priser.

Fortsättningsvis indikerar deras forskning att medan inkomst påverkar den generella prisnivån på fastigheter, kan skillnaden mellan list- och slutpris påverkas av andra dynamiker i större utsträckning, såsom marknadsförhållanden och förhandlingsstrategier, snarare än direkt av medellönen. Något som Hayunga & R. Kelley Paces (2016) forskning också tyder på. Genom att använda "*hedonic pricing*" tog forskarna hänsyn till bostädernas egenskaper och fick på så vis fram faktorer/variabler som påverkar variationen i prissättning. I deras studie fann de likt oss att bostadens storlek har en betydande påverkan på variationen i prissättning. Med ett betavärde på -0,088 och ett signifikansvärde på 0,026 kan vi konstatera att *Bostadsyta* har en signifikant negativ effekt på den procentuella differensen, vilket innebär att större bostäder tenderar att ha en mindre procentuell differens. Kopplat till den tidigare forskningen kan det då innebära att marknaden för större bostäder ofta är mindre volatil än för marknaden för mindre bostäder, vilket innebär att köpare och säljare kan ha mer realistiska förväntningar om prisnivån något som leder till mindre skillnad mellan list- och slutpriset.

Vidare undersöker Irandoust (2019) det komplexa sambandet mellan bostadspriser och arbetslöshet. Studien visar att det finns en växelverkan mellan de två variablerna, vilket innebär att en förändring i arbetslöshet påverkar bostadspriser

och vice versa. Även om Irandousts studie fokuserar på arbetslöshet snarare än lönegenomsnittet, belyser studien komplexiteten i hur ekonomiska variabler påverkar bostadsmarknaden. Detta innebär att andra faktorer kan dölja eller eventuellt komplicera sambandet mellan medellön och prisdifferens på bostadsmarknaden. Något som kan förklara varför vår studie inte fann en signifikant effekt av medellönen på list- och slutpris. Slutligen visar en studie gjord av Taltavull (2003) att löner är en kritisk faktor för att förstå pristrender på bostadsmarknaden. Enligt studien innebär högre löner en ökad efterfrågan på bostäder som i sin tur driver upp priserna. Vad gäller vår studie kan detta betyda att även om högre medellöner leder till en högre efterfrågan och potentiellt högre priser, påverkar inte dessa ökningar skillnaden i list- och slutpris. En anledning kan tänkas vara att skillnaden i list- och slutpris är dynamisk. Med det menar vi att sker det en ökning i efterfrågan och därmed i priset, kommer slutpriset öka i samma grad och på så vis sker ingen förändring i differensen mellan de två.

Slutligen, den tredje och sista hypotesprövningen gjordes precis som för hypotes två, ett regressionstest. Hypotesprövning tre undersökte om det fanns en signifikant skillnad i den procentuella prisdifferensen beroende på hur länge objektet legat ute på försäljningsmarknaden. Hypotesen var att desto längre objektet är ute på försäljningsmarknaden desto mindre blir den procentuella prisdifferensen. Detta test resulterade i ett värde på $<0,001$ som medför att hypotesen accepteras och vi kan påvisa att det finns en signifikant skillnad. Betavärdet $-0,236$ betyder att när antalet dagar ökar med en dag på försäljningsmarknaden så sjunker den procentuella differensen med $0,236$. Hit kan flertalet tidigare studier kopplas. Bland annat kan Glaesers et al. (2005) studie, där man kom fram till att vid långvarig efterfrågan kommer det till slut avstanna då utbudet kommer att överskrida efterfrågan. Detta leder i sin tur till att slutpriset kommer hamna under listpriset. För att koppla detta till vår studie betyder detta att om objektet är ute en längre tid kommer skillnaden i listpris att vara mindre. Men, det innebär också att det till slut kommer en brytpunkt då skillnaden kommer bli större igen. Men detta innebär att objektet kommer säljas under listpris. Detta går emot studien som gjordes av Yavaş

och Yang (1995). Den studien menar att de som är rätt listade säljs snabbare på marknaden medan vår studie menar att om en bostad ligger ute längre får en mindre procentuell differens. Givetvis kan man argumentera för att bostäderna som ligger ute en längre tid är fel listade till ett för högt pris. Detta medför att det är svårt att få bostaden såld och att det därmed inte blir en större budgivning då det finns färre intressenter. Objektets tid på marknaden kan alltså påverka och skifta förhandlingskraften hos köpare och säljare vilket i slutändan kan leda till förändringar i den procentuella prisdifferensen.

6. Slutsats

I följande kapitel presenteras de huvudsakliga slutsatserna baserat på studiens resultat och analys samt en återkoppling till studiens syfte och frågeställning. Vidare följer en diskussion kring analysen av resultatet och om utförandet av studien. Kapitlet avslutas med förslag till vidare forskning för ytterligare bredda kunskapen inom området.

6.1 Slutsats och diskussion

Syftet med denna studie var att undersöka faktorer så som lokalisering, lönegenomsnittet i området och antal dagar till försäljning som kan ha en påverkan på bostäders slutpris i jämförelse med listpriset. Grunden för studien var att en kunskapslucka identifierades kring vad det är som egentligen påverkar vad bostadsaffärs slutpris blir, alltså vad det är som påverkar priset från det att objektet listas som till salu till dess att de säljs. Studiens resultat har jämförts med tidigare forskning och har kunnat bekräfta och stärka vad man tidigare kommit fram till. Studien har också använt sig av två mer uttalade teorier, som är *anchoring* och *bidder's curse* för att försöka förstå glappet som kan uppstå mellan list- och slutpris.

Resultaten visar att bostadens läge har en signifikant påverkan på prisdifferensen mellan listpris och slutpris, med bostäder i stadsområden som har en lägre prisdifferens jämfört med bostäder i landsbygd. Studien fann också att genomsnittslön i området har ingen signifikant påverkan på prisdifferensen. Detta kan bero på komplexa relationer mellan ekonomiska variabler och bostadsmarknaden. Studien fann också en signifikant påverkan av hur länge bostaden ligger ute till försäljning på marknad på prisdifferensen. Längre försäljningstider resulterar i en mindre prisdifferens enligt resultaten.

Denna studie bidrar med ytterligare kunskap till den tidigare befintliga forskningen genom att tillföra ny kunskap om hur mindre faktorer så som bostadens lokalisering och tid till försäljning påverkar bostadspriser. Resultaten av denna studie kan också ge ökad kunskap och insikt till framtida köpare och säljare av bostäder. Studien ger en ökad förståelse för hur olika faktorerna och variabler kan tänkas påverka bostadspriser. Fastighetsägare och köpare kan på så vis ta del av denna studie för att få en bättre förståelse för marknaden och veta vilka faktorer, utöver makrovariabler, som kan komma att påverka i deras bostadsaffär.

Slutsatsen är att bostadsmarknaden i Sverige är karakteriserad av en komplex dynamik, där lokalisering, tid till försäljning på bostadsmarknaden och andra faktorer interagerar och påverkar varandra i ett nätverk av relationer. Detta komplexa samband kan inte reduceras till en enkel korrelation mellan en eller flera variabler, utan kräver en djupgående analys av de mekanismer som styr bostadsmarknaden, varav vi i vår studie endast undersökt och beskrivit några av dessa faktorer. En sådan analys kan bidra till att förbättra förståelsen av hur bostadsmarknaden fungerar och hur den kan påverkas av olika policyer och ekonomiska förändringar.

6.2 Självkritik & förslag på vidare forskning

I studien har stora mängder data hanteras, 986 088 datapunkter för att vara exakt. Dessa har med hjälp av Excel sorterats och kategoriseras för att sedan användas i SPSS där testerna genomförts. Av dessa nästan miljoner datapunkter har urval gjorts både för att kunna analysera och fokusera på Skåne län, men även i ytterligare steg för att få en mer hanterbar datamängd som kunnat användas i SPSS. Hanteringen av data var som mest krävande under struktureringen i Excel och med en viss ovana att hantera så här stora datavolymer finns risk för feltryck eller andra fel som påverkar datan. Vidare gjordes en uppdelning och kategorisering av stad respektive landsbygd med hjälp av jordbrukets definition. Fördelningen visade sig

något ojämn, detta då enligt Jordbruksverkets definition hamnade stora geografiska områden inom “stad” och färre under “landsbygd”. Hade vi själva gjort indelningen genom beräkning av befolkningsmängd och andra faktorer hade fördelningen kunnat bli något mer jämn och resultatet hade möjligtvis sett något annorlunda ut.

En annan punkt är den nuvarande generaliseringen av objekten, där ingen direkt indelning gjorts beroende på vilken bostadsform objektet tillhör. Problemet kan eventuella resultat kopplade till bostadstyp kan försvinna på grund av generaliseringen som just nu innebär att radhus, villa, lägenheter med mera endast går under “bostad”. Detta är också något som eventuellt kan påverka resultaten i förhållande till hur andra studier undersökts, där indelningar faktiskt gjorts. Vidare bör studien inte ses som direkt generaliserbar då endast ett av Sveriges län undersöktes och vi kan inte med säkerhet säga att variablerna som påverkar inte skiljer sig från län för län. Det finns också en risk i hur resultat tolkas när statistiska tester som de i studien utförs. Utöver risken för feltolkningar finns även risken att testerna som utförs inte är de mest lämpliga för vårt specifika material och blir på så vis missvisande.

Slutligen så skapar kritiken ovan utrymme för idéer om vidare forskning, något som vi som författare uppmanar till. Som tidigare nämnt undersöker denna studie endast Skåne län. För att kunna få ett mer generaliserbart resultat förespråkar vi vidare forskning där fler av Sveriges län inkluderas och undersöks. Vidare forskning skulle förslagsvis även inkludera makro-variabler såsom ränta och inflation eller undersöka hur världshändelser såsom Covid-19 och andra kriser påverkat skillnaden i list- och slutpris.

Litteraturförteckning

Blom Westergren, E. (26 mars 2024). *Många tvingas sälja sina hem på grund av höga räntor*. <https://www.byggahus.se/manga-tvingas-salja-sina-hem-pa-grund-av-hoga-rantor>

Booli. (2024). Booli.se. <https://www.booli.se/>

Boupplysningen. (2 maj 2023). *Lockpriser*.
<https://www.boupplysningen.se/tjanster/maklare/lockpriser>

Bourassa, S. C., Hamelink, F., Hoesli, M., & MacGregor, B. D. (1999). Defining Housing Submarkets. *Journal of Housing Economics*, 8(2), 160–183.
<https://doi.org/10.1006/jhec.1999.0246>

Bryman, A., & Bell, E. (2017). *Företagsekonomiska forskningsmetoder* (3 uppl.). Liber.

Claussen, C. A. (2013) Are Swedish houses overpriced?. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 6(2), 180–196.
<https://doi.org/10.1108/IJHMA-12-2011-0056>

Compricer. (18 april 2024). *Bolåneräntor*. Compricer.com.
<https://www.compricer.se/borantor/?mrbindtime=3-12>

Denscombe, M. (2017). *Forskningshandboken*. Studentlitteratur

- Fernández, A. (10 maj 2023). *Boprisindikatorn 20 år*. Sebgroup.com.
<https://sebgroupp.com/sv/press/pressmeddelanden/2023/boprisindikatorn-20-ar--betraktelser-fran-tva-handelserika-decennier>
- Frank, R., & Cartwright, E. (2016). *Microeconomics and Behaviour* (upplaga 2). McGraw-Hill Education
- Han Lee, Y., & Malmendier, U. (2011). The Bidder's Curse. *The American Economic Review*, 101(2), 749–787. <https://doi.org/10.1257/aer.101.2.749>
- Hayunga, D. K. & Kelly Pace, R. (2017). List Prices in the US Housing Market. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, (55),155-184.
<https://doi.org/10.1007/s11146-016-9555-2>
- Heidel, E. (2024). *Variance Inflation Factor Measures for Multicollinearity in Regression*. Scalestatistics. <https://www.scalestatistics.com/variance-inflation-factor.html>
- Irاندoust, M. (2019), House prices and unemployment: an empirical analysis of causality, *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 12(1), pp. 148-164. <https://doi.org/10.1108/IJHMA-03-2018-0021>
- Jordbruksverket. (9 januari 2024). *Vår definition av landsbygd*. Jordbruksverket.
<https://jordbruksverket.se/stod/eus-politik-for-jordbruk-och-fiske/var-definition-av-landsbygd>
- Körner, S., & Wahlgren, L. (2015). *Statistisk Dataanalys* (upplaga 2). Studentlitteratur
- Körner, S., & Wahlgren, L. (2012). *Praktisk statistik* (upplaga 4). Studentlitteratur

- Kuttner, K. (2013). Low Interest Rates and Housing Bubbles: Still No Smoking Gun. I D. Evanoff (Red.), *The Role of Central Banks in Financial Stability: How Has It Changed?*. (30, 159-185). World Scientific.
<https://doi.org/10.1142/8720>
- McQuinn, K., & O'Reilly, G. (2008). Assessing the role of income and interest rate in determining house prices. *Economic Modelling*, 25(3), 377-390.
<https://doi.org/10.1016/j.econmod.2007.06.010>
- Rawshani, A. & Rawshani, A. (2021). Forskning och utveckling. *Lilla Forskarskolan: Forskningsmetoder och Analys med R*. Science.
<https://science.nu/amne/multipel-regression/>
- Statistikdatabasen. (16 maj 2023). *Genomsnittlig månadslön inom kommuner efter kommun och kön. År 2007-2022*. Statistikdatabasen.
https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_AM_AM0106_AM0106A/Kommun17g/
- Statistikmyndigheten. (9 juni 2015). *Mer bortfall i statistiken*. SCB.
<https://www.scb.se/hitta-statistik/artiklar/2015/Urbanisering--fran-land-till-stad/mer-bortfall-i-statistiken/>
- Svensk E-Identitet. (2024). *Vad är API?*. Svensk E-Identitet.
<https://e-identitet.se/news/vad-ar-api/>
- Taltavull de La paz, P. (2003) Determinants of housing prices in Spanish cities. *Journal of Property Investment & Finance*, 21(2), 109–135.
<https://doi.org/10.1108/14635780310469102>

Tversky, A. & Kahneman, D. (1975). Judgment under uncertainty: Heuristics and biases. S. 141–162 i Wendt, D. och Vlek C. (red.), *Utility, Probability, and Human Decision Making*. Dordrecht-Holland: D. Reidel Publishing Company.

Watkins, C. A. (2001). The Definition and Identification of Housing Submarkets. *Environment & Planning. A*, 33(12), 2235–2253.
<https://doi.org/10.1068/a34162>

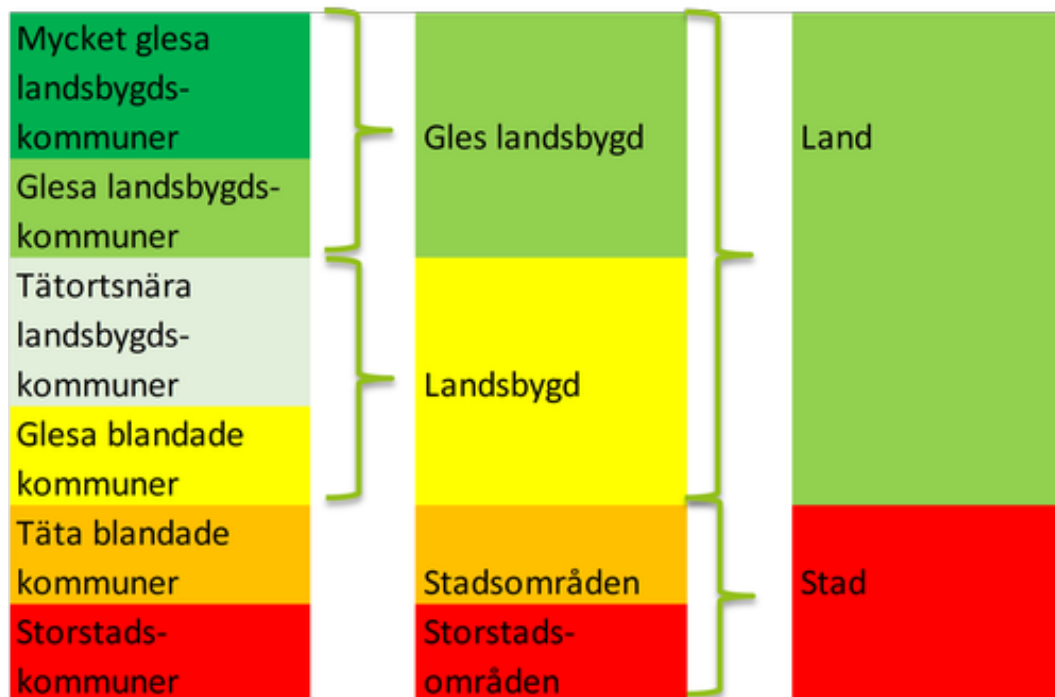
Yavaş, A. & Yang, S. (1995) The Strategic Role of Listing Price in Marketing Real Estate: Theory and Evidence. *Real Estate Economics*, 23(3), 347-368.

Östling, A. (2017). *Lockpriser på bostadsmarknaden*. SNS Analys, 45.
<https://snsse.cdn.triggerfish.cloud/uploads/2020/02/sns-analys-nr-45-lockpriser-pa-bostadsmarknaden.pdf>

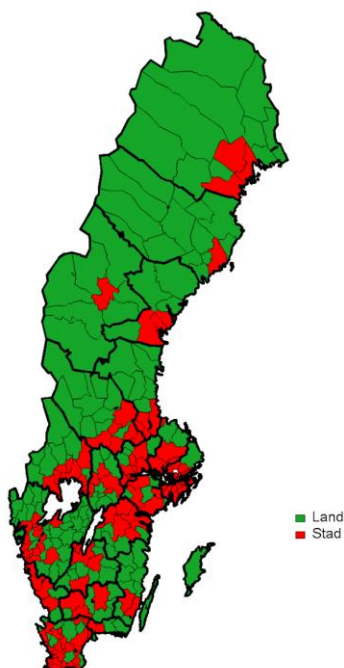
Bilaga 1 – Kommuner

		Kommun			
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Bjuv	2	,3	,3	,3
	Bromölla	2	,3	,3	,6
	Burlöv	1	,2	,2	,8
	Båstad	5	,8	,8	1,6
	Eslöv	7	1,1	1,1	2,7
	Helsingborg	53	8,2	8,3	11,0
	Hässleholm	18	2,8	2,8	13,8
	Höganäs	2	,3	,3	14,1
	Hörby	6	,9	,9	15,0
	Höör	8	1,2	1,3	16,3
	Klippan	3	,5	,5	16,7
	Kristianstad	16	2,5	2,5	19,2
	Kävlinge	13	2,0	2,0	21,3
	Landskrona	18	2,8	2,8	24,1
	Lomma	13	2,0	2,0	26,1
	Lund	73	11,2	11,4	37,6
	Malmö	297	45,7	46,5	84,0
	Osby	1	,2	,2	84,2
	Perstorp	4	,6	,6	84,8
	Simrishamn	5	,8	,8	85,6
	Sjöbo	6	,9	,9	86,5
	Skurup	2	,3	,3	86,9
	Staffanstorps	10	1,5	1,6	88,4
	Svalöv	3	,5	,5	88,9
	Svedala	7	1,1	1,1	90,0
	Tomelilla	5	,8	,8	90,8
	Trelleborg	8	1,2	1,3	92,0
	Vellinge	13	2,0	2,0	94,1
	Ystad	25	3,8	3,9	98,0
	Åstorp	1	,2	,2	98,1
Ängelholm	12	1,8	1,9	100,0	
Total	639	98,3	100,0		
Missing	0	11	1,7		
Total	650	100,0			

Bilaga 2 – Stad/landsbygd



Från Jordbruksverket. (2024). *Vår definition av landsbygd*. [Bild].
<https://jordbruksverket.se/stod/eus-politik-for-jordbruk-och-fiske/var-definition-av-landsbygd>



Bilaga 3 - Saknade värden procent

		Stad/Landsbygd			Cumulative Percent
		Frequency	Percent	Valid Percent	
Valid	Landsbygd	45	6,9	7,0	7,0
	Stad	594	91,4	93,0	100,0
	Total	639	98,3	100,0	
Missing	System	11	1,7		
Total		650	100,0		

Bilaga 4 – Multipel Regressions Analys

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	
		B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
1	(Constant)	,261	,069		3,780	<,001		
	Medellön	2,498×10 ⁻⁸	,000	,001	,015	,988	,980	1,020
	Antal dagar	-,001	,000	-,232	-5,905	<,001	,931	1,074
	Stad/Landsbygd	-,088	,022	-,158	-4,032	<,001	,936	1,069
	<u>livingArea</u>	,000	,000	-,127	-1,494	,136	,198	5,049
	rooms	,005	,009	,045	,527	,598	,200	4,988
	rent	-1,078×10 ⁻⁶	,000	-,015	-,383	,702	,949	1,054

a. Dependent Variable: Procentuell diff

Bilaga 5 – T-test

Independent Samples Test											
		Levene's Test for Equality of Variances		t-test for Equality of Means							
		F	Sig.	t	df	Significance		Mean Difference	Std. Error Difference	95% Confidence Interval of the Difference	
						One-Sided p	Two-Sided p			Lower	Upper
Procentuell diff	Equal variances assumed	55,005	<,001	-3,373	637	<,001	<,001	-,073753	,021869	-,116696	-,030810
	Equal variances not assumed			-1,535	44,903	,066	,132	-,073753	,048042	-,170519	,023013

Std. Dev. för stor för att titta på equal variances assumed → Equal variances not assumed => two sided p = 0,127 => ej signifikant