



**"Covid-19 och fastighetsmarknaden: En analys av
mäklarnas förutsägelser och statens roll"**

**"Covid-19 and the Real Estate Market: An Analysis of
Real Estate Agents Predictions and the Role of the
Government"**

Examensarbete i Fastighetsmarknad
15 högskolepoäng, grundnivå

VT 2024

Författare:

Rami Daadooch

Handledare: Birgitta Vitestam

Examinator: Peter Palm

Abstrakt

Denna studie utforskar effekterna av Covid-19-pandemin på den svenska fastighetsmarknaden, med fokus på effekter i realtid och framtida konsekvenser. Trots globala ekonomiska störningar och initiala prognoser om en avmattning, har fastighetsmarknaden i Sverige visat sig vara ovanligt motståndskraftig. Arbetet granskar specifikt mäklarnas förutsägelser om marknaden under pandemin samt vilken roll statliga interventioner har för att stödja och stabilisera marknaden.

Metodologiskt baseras undersökningen på kvalitativa semistrukturerade intervjuer med verksamma fastighetsmäklare, vilket ger insikter i deras perspektiv och prognoser under pandemins gång. Vidare analyseras relevanta makroekonomiska data för att förstå de bredare ekonomiska drivkrafterna och deras inverkan på bostadsmarknaden. Studien tar också hänsyn till tidigare forskning inom området, där jämförelser görs med historiska pandemier och deras påverkan på fastighetsmarknaden internationellt och nationellt.

Resultatet visar att trots en initial osäkerhet anpassade marknaden snabbt och visade tecken på återhämtning och tillväxt, särskilt inom fritidshus. Mäklarnas förutsägelser, som initialt pekade mot en nedgång, justeras snabbt mot en mer optimistisk syn när stödåtgärder från staten och låga räntor underlättade fortsatt hög aktivitet på bostadsmarknaden.

Slutsatserna från arbetet belyser hur snabbt skiftande makroekonomiska faktorer, såsom räntenivåer och statlig politik, i kombination med mäklarnas anpassningsförmåga och prognosjusteringar, kan påverka fastighetsmarknaden under kriser. Detta arbete bidrar till en djupare förståelse av dynamiken på bostadsmarknaden under extraordinära ekonomiska förhållanden och ger även vägledning för framtida forskning om pandemins långsiktiga effekter på fastighetssektorn.

Nyckelord: Covid-19, Svensk fastighetsmarknad, Efterfrågan, Utbud, Marknadsjämvikt, Makrofaktorer, Bostadsmarknad, Fastighetsmäklare, bolåneränta, pandemi, Statlig intervention, Bostadspriser, konjunkturförändringar, Riksbank, Hemmet.

Abstract

This study explores the effects of the Covid-19 pandemic on the Swedish real estate market, focusing on real-time effects and future consequences. Despite global economic disruptions and initial forecasts of a downturn, the real estate market in Sweden has proven to be unusually resilient. The work specifically examines the predictions made by real estate agents about the market during the pandemic and the role of governmental interventions in supporting and stabilizing the market.

Methodologically, the study is based on qualitative semi-structured interviews with active real estate agents, providing insights into their perspectives and forecasts during the pandemic. Furthermore, relevant macroeconomic data are analyzed to understand the broader economic drivers and their impact on the housing market. The study also considers previous research in the field, making comparisons with historical pandemics and their impact on the real estate market both internationally and nationally.

The results indicate that despite initial uncertainty, the market quickly adapted and showed signs of recovery and growth, particularly in the holiday home segment. The agents' predictions, which initially pointed to a decline, were quickly adjusted to a more optimistic view when state support measures and low interest rates facilitated continued high activity in the housing market.

The conclusions from the work highlight how rapidly changing macroeconomic factors, such as interest rates and government policy, in combination with the adaptability of agents and adjustments in their forecasts, can affect the real estate market during crises. This work contributes to a deeper understanding of the dynamics of the housing market under extraordinary economic conditions and also provides guidance for future research on the long-term effects of the pandemic on the real estate sector.

Innehållsförteckning

Abstrakt	2
Abstract	3
Innehållsförteckning	4
1. Inledning	5
1.1. Från oro till tillväxt	5
1.2. Tidigare pandemiers påverkan på bostadsmarknaden	6
1.3. Tidigare forskning	9
1.4. Problemområde	10
1.5. Syfte och frågeställning	10
1.6. Avgränsningar	11
2. Teori	12
2.1. Neoklassisk ekonomi	12
2.2. Makrofaktorer på bostadsmarknaden	16
2.3. Fastighetsmäklarens påverkan på bostadsmarknaden	18
2.4. Teoretiska ramverk för bostadsmarknadens dynamik	19
3. Metod	21
3.1. Metod urval	21
3.2. Genomförande	22
3.3. Bearbetning och analys	23
3.4. Etik	24
3.5. Validitet och reliabilitet i kvalitativ forskning	25
4. Resultat	26
4.1. Marknad och ekonomiska reaktioner	26
4.2. Dynamik och resiliens på bostadsmarknaden	30
4.3. Hemmet i fokus	39
4.4. Billigt att låna pengar	40
5. Analys	41
6. Slutsatser	43
6.1. Vidare forskning	44
Referenser	45
Bilagor	51
Bilaga 1- Intervjuunderlag	51
Bilaga 2 - Semistrukturerade intervjuer	51
Bilaga 3 - Missivbrev	52
Bilaga 4 - Samtycke till fastighetsmäklare	53
Bilaga 5 - Vad betyder Neoklassisk ekonomi?	53

1. Inledning

Covid-19-pandemin har haft en genomgripande effekt på samhällen världen över, och dess inverkan på den svenska fastighetsmarknaden har varit särskilt intressant att följa. Trots initiala farhågor om en nedgång på grund av ökad arbetslöshet och ekonomisk osäkerhet, visade marknaden sig vara ovanligt motståndskraftig.

Denna studie syftar till att undersöka orsakerna till varför fastighetsmarknaden i Sverige klarade sig bättre än förväntat, samt att analysera hur fastighetsmäklare såg på pandemins inverkan och vilken roll statliga interventioner spelade i marknadens utveckling.

1.1. Från oro till tillväxt

År 2020 fick viruset Covid-19 en stor påverkan både i vårt svenska samhälle samt globalt. Vissa länder valde att tidigt stänga ner samhället helt medan andra valde att inte låta viruset påverka samhället för mycket, och därav endast gick ut med restriktioner för invånarna vilket Anastasiadou m.fl. (2020) beskriver. Konsekvenserna av viruset var många vilket till en början bidrog till en stor oro inom många branscher. Den växande oron, i kombination med rekommendationer om att befolkningen skulle hålla sig hemma, ledde bland annat till en ökning av arbetslösheten. I Sverige kunde vi se en ökning av arbetslösheten från 6,8 procent år 2019 till 8,3 procent år 2020 (SCB, 2021a).

Trots de negativa ekonomiska effekterna och ökad global oro, noterade bostadsmarknaden en signifikant aktivitetsökning. Enligt Hemnet, som genomfört analyser publicerade i en artikel, var samhällets respons antingen att skjuta upp sina fastighetsaffärer eller att genomföra dem snabbt innan pandemins fulla effekter blev märkbara. En av dessa undersökningar visade att på bara två veckor ökade andelen av bostadsköpare som förväntade sig fallande priser från 16% till 45%. Som Hemnet rapporterade, var reaktionerna blandade; en del strävade efter att snabbt avsluta fastighetsaffärer medan andra avvaktade på grund av rådande osäkerhet.

Holmberg (2020), analytiker på Hemnet, avslutade sin artikel med ”*Men om nedstängningen av näringslivet blir utdragen och varslen fortsätter att öka är sannolikheten stor att det kommer att leda till sjunkande bostadspriser.*”. Holmbergs uttalande speglar samhällets reaktion på hur pandemin påverkade den rådande bostadsmarknaden.

Denna studie syftar till att utforska orsakerna till den uppenbara diskrepansen mellan förväntningar och faktiska utfall på bostadsmarknaden, och hur marknaden kan fortsätta att växa trots den omfattande osäkerheten som präglar dagens samhällsklimat, samt identifierar faktorer som bidragit till marknadens styrka.

1.2. Tidigare pandemiers påverkan på bostadsmarknaden

Enligt historiska händelser när bostadsmarknaden förknippas med pandemier har många fall visat negativa siffror. Studien *Housing Markets in a Pandemic: “Evidence from Historical Outbreaks”* (Francke & Korevaar, 2021) visar på att vid tidigare pandemier där ekonomin får ett hårt slag, sjunker efterfrågan vilket i sin tur resulterar till att priserna faller. Detta gäller även ur ett globalt perspektiv.

Historiskt sett har vi ställts inför pandemier tidigare, vilket även visat sig ha en viss påverkan på bostadsmarknaden. Detta är något vi kan se vidare i studien där man analyserade hur bostadsmarknaden i Paris och Amsterdam påverkades under koleraepidemin respektive pestepidemin. I studien kom man fram till att det fanns vissa likheter mellan de två pandemierna på 1800- respektive 1600-talet och dess påverkan på bostadsmarknaden. De likheter man kunde se mellan städerna var att priserna och efterfrågan på bostadsmarknaden sjönk kraftigt till följd av utbrottet.

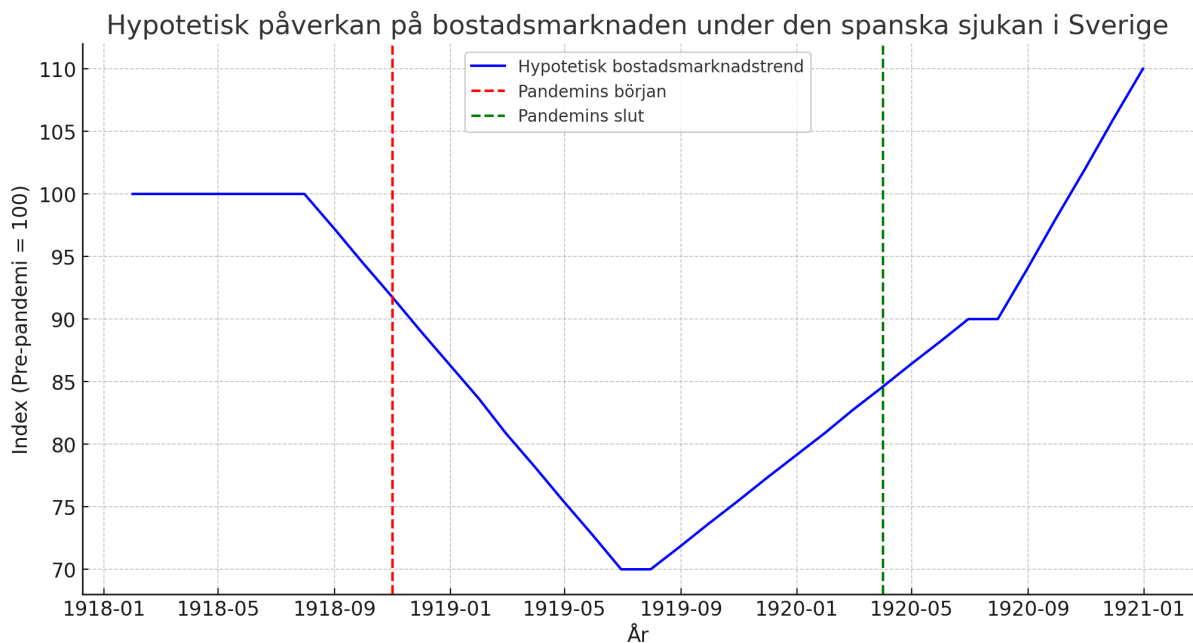
Man kunde även se att det skulle ta omkring sex månader innan bostadsmarknaden i de båda länderna började återhämta sig igen. Paris och Amsterdam är båda välutvecklade samt välpopulerade städer vilket är relevant för att dra paralleller till Sveriges bostadsmarknad som ligger på liknande nivå. Ännu en faktor som spelade stor roll var att konsekvenserna av de olika utbrotten ledde till att avgiften för hyresbostäder sjönk vilket också gav en anledning att sitta kvar i sin hyresrätt istället för att köpa, om man nu var i köptankar. Den stora dödligheten och ekonomiska störningen som uppstod må ha påverkat bostadsmarknaden kraftigt men endast under en kort period då efter cirka sex månader en återhämtning märktes av, efter ett år var marknaden stabil igen (Francke & Korevaar, 2021).

För att förstå hur bostadsmarknaden i Sverige påverkades under tidigare pandemier före COVID-19, kan även den spanska sjukan som härjade mellan 1918 och 1920 undersökas. Detta var en av de mest betydande pandemierna före COVID-19. Tyvärr är tillgänglig data och analyser från denna tid begränsade, och det finns få, om några, specifika studier eller

diagram som direkt illustrerar bostadsmarknadens reaktion i Sverige under denna period. Det är dock viktigt att notera att denna information mer generellt rör den ekonomiska påverkan snarare än bostadsmarknaden specifikt. Det finns en möjlighet att de ekonomiska effekterna indirekt påverkade bostadsmarknaden genom minskad köpkraft och ökad fattigdom, men specifika detaljer om hur bostadsmarknaden påverkas är inte direkt nämnda i den granskade källan (Höjer, 2013).

Den spanska sjukan inträffade under en tid då världen var mycket annorlunda jämfört med idag, både teknologiskt och ekonomiskt. Det var också en tid då bostadsmarknadens dynamik och ekonomiska system skiljde sig markant från dagens. Men, baserat på pandemiers allmänna påverkan på ekonomin och bostadsmarknader, kan det antas att även under den spanska sjukan upplevde bostadsmarknaden i Sverige förmodligen en period av osäkerhet. Denna osäkerhet kan ha lett till minskad aktivitet på bostadsmarknaden, med färre köp- och säljtransaktioner, eftersom människor kan ha valt att vänta ut pandemin innan större ekonomiska beslut fattades. Dessutom kan ekonomiska svårigheter under och efter pandemin ha minskat människors köpkraft, vilket också påverkar bostadsmarknaden.

För att skapa en visuell representation av hur bostadsmarknaden kan ha betett sig under tidigare pandemier i Sverige, före COVID-19, kan ett diagram konstrueras som illustrerar hypotetiska trender baserade på allmänna ekonomiska principer. Det är viktigt att notera att detta diagram kommer att vara en förenklad och hypotetisk modell och inte baseras på specifika data från den perioden. Det finns begränsade data och analyser från denna period, vilket gör det svårt att ge en exakt bild av bostadsmarknadens dynamik.



Figur 1 - Hypotetisk påverkan på bostadsmarknaden under den spanska sjukan i Sverige.

Den här grafen är en hypotetisk illustration skapad av författaren baserat på information från referenser om spanska sjukan i Sverige (Karlsson m.fl., 2012; Höjer, 2013).

I figur 1 visas en teoretisk trend för bostadsmarknaden i Sverige under perioden för den spanska sjukan. Denna modell återspeglar en stabil ekonomisk fas före första världskriget, följt av betydande påverkan från krigets efterverkningar. Därefter upplevs en fortsatt nedgång på bostadsmarknaden när pandemin tar fart, vilket komplicerar situationen ytterligare. Efter att pandemins inledande påverkan avtar, observeras en gradvis återhämtning, vilket med tiden leder till en positiv trend på bostadsmarknaden när pandemin är över.

Det är viktigt att komma ihåg att detta diagram är en hypotetisk representation baserad på allmänna ekonomiska principer om hur pandemier kan påverka bostadsmarknaden och inte nödvändigtvis speglar exakt historisk data. Data och analyser från denna period är begränsade, och det är svårt att ge en exakt bild av bostadsmarknadens dynamik under tidigare pandemier före COVID-19.

För att undersöka hur bostadsmarknaden i Sverige påverkades av tidigare pandemier före COVID-19, kan historiska händelser såsom den spanska sjukan som härjade 1918-1920 studeras. Dock är det viktigt att notera att en direkt jämförelse med dagens bostadsmarknad kan vara svår, då både den ekonomiska strukturen och bostadsmarknaden i sig har genomgått betydande förändringar sedan dess.

För att skapa ett diagram som visar hur bostadsmarknaden påverkades under tidigare pandemier, inklusive prisförändringar eller tillgängligheten av bostäder, skulle tillgång till historiska data över bostadspriser, utbud, efterfrågan och andra relevanta ekonomiska indikatorer från den perioden vara nödvändig. Eftersom tillgång till denna data saknas, kan exakta diagram baserade på faktisk historisk data inte hämtas eller skapas.

1.3. Tidigare forskning

För att djupare förstå oroligheterna och den aktuella situationen på den svenska bostadsmarknaden inleds en analys av de ekonomiska riskerna, där även historiska händelser inom samma område beaktas. Hänsyn tas till hur tidigare pandemier har påverkat Sverige och dess bostadsmarknad, samt hur detta kan påverka framtida betalningsvilja. Jämförelser görs med andra pandemier, exempelvis koleraepidemin i Paris under 1800-talet, vilket undersökts av Francke och Korevaar (2021), samt effekterna av den aktuella pandemin som beskrivits av Nuredini (2020), för att förstå dagens läge.

Fastighetsmäklares agerande och uttalanden spelar också en roll för bostadsmarknadens dynamik, något som Fereidouni (2012) har utforskat. Deras uttalanden kan direkt påverka slutpriserna på marknaden. Det är avgörande att granska huruvida fastighetsmäklares kommentarer under den rådande pandemin har haft en effekt på bostadsmarknaden.

De refererade studierna tar inte hänsyn till den svenska bostadsmarknaden och de svenska förutsättningarna. Istället används de teorier och verktyg som använts i internationella studier på den svenska situationen. Därefter undersöks hur dessa studier kan användas för att nå en mer precis slutsats. Med den information som utvinns från tidigare forskning kan skillnader och likheter mellan nuvarande och tidigare fall urskiljas, samt konsekvenserna som följt. En annan viktig aspekt att undersöka är hur olika länder införde restriktioner. Grekland införde en tidig nedstängning av nationen, medan Sverige aldrig införde en nedstängning. Enligt en studie genomförd av Anastasiadou m.fl. var köpbeteendet annorlunda mellan länderna, vilket resulterade i olika utfall. Detta kommer att beaktas för att se om det finns några paralleller för tankarna kring bostadsmarknaden i Sverige.

Enligt Mi & Hodgson (2018) förknippas ofta börsmarknaden med fastighetsmarknaden. När börsmarknaden påverkas ger det ofta resultat som även påverkar fastighetsmarknaden likadant. Börsmarknaden blev i inledningen av pandemin starkt utsatt och sjönk på både en

global men även en nationell nivå, men i detta fall är beteendet på fastighetsmarknaden inte efterföljande av börsen, utan tvärtom.

Sannolikt utgör bostadstransaktioner den mest betydande summan vid en transaktion. Det är vanligtvis den största summa pengar en individ spenderar på en gång, vilket ökar behovet av att göra det på ett säkert sätt, särskilt när det handlar om en investering. Tankesättet påverkas av oron, och pandemin ger upphov till oron. Enligt Worzala (2020) påverkar oron under pandemin, fastighetsmarknaden och individers bostadsköp.

1.4. Problemområde

Mitt val av problemområde handlar inte om effekterna av covid-19 på bostadsmarknaden, utan snarare om orsakerna till att de tidigare prognoserna inte stämde med vad som faktiskt hände. Under pandemins första skede påstod banker och fastighetsmäklare att ökande arbetslöshet och en sjunkande BNP på grund av pandemin skulle leda till lägre bostadspriser. Men drygt ett år in i pandemin hade verkligheten visat sig vara annorlunda än dessa förutsägelser. Istället för att sjunka så steg bostadspriserna och i Malmö exempelvis såg bostadsmarknaden stark ut med flera nya prisrekord under försäljningarna (Handelsbanken, 2020).

I undersökningen av frågeställningen framkom mycket information om konsekvenserna av covid-19 för bostadsmarknaden och hur mäklarens roll och uttalanden påverkade marknadens uppfattningar. Det som fascinerar är anledningen till att utfallet skiljer sig så markant från de initiala prognoserna.

1.5. Syfte och frågeställning

Denna studie syftar till att utforska den globala påverkan på Sveriges bostadsmarknad och effekterna av covid-19-pandemin. Historiskt sett har pandemier lett till ekonomiska förändringar, med negativ påverkan på BNP, ökad arbetslöshet och fallande bostadspriser som resultat, enligt Francke & Korevaar (2021). Enligt neoklassisk ekonomisk teori (Fregert och Jonung, 2018) kan dessa fenomen ofta förklaras. I denna pandemi var dock utfallet annorlunda; ekonomin sjönk, arbetslösheten ökade, men bostadsmarknaden stod sig ovanligt stark, om inte ännu starkare än tidigare, vilket kommer att undersökas i denna studie.

Min frågeställning kommer omfatta:

Hur ser fastighetsmäklare på pandemins inverkan på bostadsmarknaden?

1.6. Avgränsningar

Vid genomförandet av denna studie ligger fokus enbart på den nationella privatbostadsmarknaden.

1. Studien är begränsad till Sverige, eftersom olika länder har olika utfall.
2. Endast effekterna av covid-19 undersöks, utan att beakta framtida utfall.

2. Teori

Teoriavsnittet i denna studie ger en djupgående förståelse av de ekonomiska modeller och makrofaktorer som påverkar bostadsmarknaden, med särskilt fokus på neoklassisk ekonomi och dess grundprinciper om utbud och efterfrågan. Genom att analysera faktorer som räntor, arbetslöshet, och demografiska förändringar belyser teorin hur bostadspriser och marknadsdynamik formas i praktiken. Dessutom undersöks fastighetsmäklarnas roll och hur deras agerande kan påverka prisbildningen, vilket skapar en helhetsbild av bostadsmarknadens komplexa struktur. I avsnitt 2.4 demonstreras hur olika studier och teorier är sammankopplade och relaterar till varandra.

2.1. Neoklassisk ekonomi

Synsättet på marknadsekonomin har under lång tid sammankopplats med en neoklassisk ekonomisk syn. Bostadsmarknaden har även varit relevant i synsättet där man betraktar bostaden i samförhållande med utbud och efterfrågan. Bostaden är alltså en form av handelsvara där aspekten att köpa bostad betraktas som konsumtion (Fregert & Jonung, 2018).

För att kunna förklara bostadsmarknaden är det första steget att kunna förklara den neoklassiska synen. Utgångspunkten är att samhällets resurser är knappa och varje individ har sina olika behov. Detta innebär helt enkelt att varje individ försöker tänka rationellt gällande varje beslut för att med ekonomisk hänsyn maximera sin nytta. Nyttan beskrivs i marginalnytänkande vilket behandlar exempelvis hur mycket marginal en individ är villig att betala för ytterligare yta i form av en kvadratmeter eller en bostad med balkong etc. Det är genom individens rationella beteende som marknader där utbud och efterfrågan möts, vilket resulterar i jämvikt för priset på längre sikt. Dessa tankar kring neoklassisk ekonomisk teori har sina grunder på en marknad som fungerar, i form av tillgång till fullständig information samt varor i homogen form vilket är utgångspunkten när man behandlar marknader (Eklund, 2017).

Neoklassisk ekonomisk teori bygger på antagandet att individer agerar rationellt och strävar efter att maximera sin nytta givet begränsade resurser. Varje ekonomisk aktör, inklusive köpare och säljare på bostadsmarknaden, antas ha fullständig information om marknadsförhållandena. Detta antagande om rationellt beteende och fullständig information

är centralt för att förstå hur jämvikt uppnås på marknaden (Fregert & Jonung, 2018).

Bostadsmarknaden är ett tydligt exempel på tillämpningen av neoklassisk teori där utbud och efterfrågan spelar en avgörande roll. Enligt teorin bestäms priset på bostäder genom interaktionen mellan köparnas efterfrågan och säljarnas utbud. När efterfrågan ökar, exempelvis på grund av ekonomisk tillväxt eller befolkningsökning, tenderar priserna att stiga om utbudet inte kan möta den ökade efterfrågan. Omvänt, när utbudet ökar utan en motsvarande ökning i efterfrågan, tenderar priserna att falla (Eklund, 2017).

Enligt neoklassisk teori tenderar marknader att röra sig mot ett jämviktspris där utbud och efterfrågan balanseras. Vid jämvikt är den mängd bostäder som köparna vill köpa lika med den mängd bostäder som säljarna vill sälja. Denna jämvikt uppnås genom prisjusteringar; om det finns ett överskott av bostäder, sjunker priserna tills överskottet är eliminerat, och om det finns en brist, stiger priserna tills efterfrågan minskar till den tillgängliga utbudsnivån. Trots dess användbarhet har den neoklassiska teorin sina begränsningar, särskilt på bostadsmarknaden. I verkligheten har köpare och säljare sällan tillgång till fullständig information, och bostäder är inte alltid homogena varor. Dessutom kan faktorer som spekulation, regleringar, och kreditmarknadens tillstånd påverka marknadsdynamiken på sätt som inte alltid förutses av neoklassisk teori.

Genom att förstå både styrkor och begränsningar i den neoklassiska ekonomiska teorin kan en mer nyanserad bild av bostadsmarknaden och dess beteende skapas. Denna förståelse är avgörande för att kunna göra informerade beslut i en komplex och ständigt föränderlig marknadsmiljö (Mankiw, 2018).

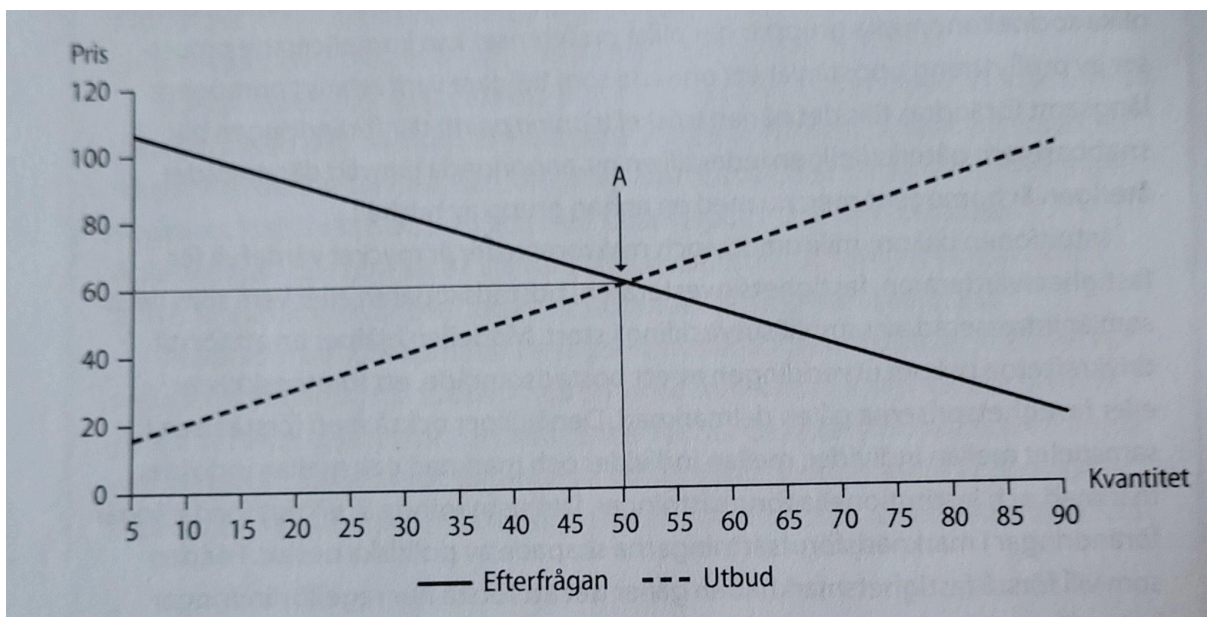
Bengtsson (2018) diskuterar detaljerat olika faktorer som påverkar bostadsmarknaden, inklusive ekonomiska, sociala och fysiska faktorer. Dessa faktorer påverkar både utbudet och efterfrågan på bostäder, vilket i sin tur påverkar priserna. Ekonomiska faktorer kan inkludera räntor, arbetslöshet och inkomstnivåer. Räntorna påverkar kostnaden för att låna pengar, vilket i sin tur påverkar bostadsköparnas möjligheter att köpa. Högre arbetslöshet kan minska efterfrågan på bostäder eftersom färre människor har de ekonomiska resurserna för att köpa eller hyra bostäder (Bengtsson, 2018).

Sociala faktorer kan omfatta befolkningens åldersstruktur, hushållens storlek och preferenser. Till exempel kan en åldrande befolkning öka efterfrågan på mindre bostäder eller särskilda

boendeformer som äldreboenden. Preferenser kan förändras över tid, med trender som påverkar vad människor söker i ett hem, till exempel en ökad efterfrågan på hem med arbetsrum på grund av ökningen av distansarbete under pandemin (Bengtsson, 2018).

Fysiska faktorer inkluderar bostadens läge, skick och tillgänglig infrastruktur. Läget är en av de mest kritiska faktorerna, där bostäder i attraktiva områden med goda kommunikationer, skolor och andra bekvämligheter tenderar att ha högre efterfrågan och därmed högre priser. Bostadens skick påverkar också dess värde; nyrenoverade eller väl underhållna fastigheter är mer attraktiva för köpare (Ljung & Manhem, 2017; Bengtsson, 2018).

Marginalanalys enligt Bengtsson (2018) är grunden för nationalekonomins kanske mest kända verktyg: utbuds- och efterfrågeanalysen. Denna analys hjälper till att förstå hur olika faktorer påverkar balansen mellan utbud och efterfrågan på marknaden och därmed priserna. I figuren nedan, figur 2, beskriver Bengtsson (2018, s. 64) sambandet mellan efterfrågan och utbud och vilka faktorer som påverkar detta samband.



Figur 2: Marknadsjämvikt. Punkten A utgör jämvikten - Pris mot Kvantitet

Vidare beskriver Bengtsson (2018) hur förändringar i ekonomiska faktorer som räntesatser kan leda till förändringar i både utbud och efterfrågan på bostäder. En ökning av räntesatserna gör det dyrare att låna pengar, vilket kan minska efterfrågan på bostäder eftersom färre människor har råd att ta bostadslån. Samtidigt kan högre räntor göra det mindre attraktivt för

investerare att finansiera nya bostadsprojekt, vilket kan minska utbudet (Ljung & Manhem, 2017; Bengtsson, 2018).

Sociala faktorer, som förändringar i befolkningens preferenser och demografisk sammansättning, påverkar också utbud och efterfrågan. Till exempel kan en ökning av antalet yngre hushåll öka efterfrågan på första bostaden och hyreslägenheter (Lindh & Malmberg, 2008; Bengtsson, 2018)

Slutligen påverkar fysiska faktorer som bostadens läge och skick utbudet och efterfrågan genom att påverka köparnas preferenser och betalningsvilja. Bostäder i attraktiva områden med god infrastruktur är mer eftertraktade och därmed dyrare (Bengtsson, 2018).

Genom att analysera dessa faktorer och deras inverkan på utbud och efterfrågan kan beslutsfattare och investerare bättre förstå och förutse förändringar på bostadsmarknaden.

Efterfrågekurvan i figur 2 lutar nedåt och uttrycker ett negativt samband mellan pris och efterfrågad kvantitet. Kurvan uttrycker den samlade - aggregerade - efterfrågan hos alla konsumenter för den aktuella varan. Den aggregerade efterfrågan erhålls genom att vid varje givet pris addera ihop alla konsumenternas efterfrågade kvantitet. Den negativa lutningen beror på att konsumenterna efterfrågar en mindre kvantitet ifall priset blir högre, vilket normalt är fallet.

Det aggregerade utbudet erhålls på motsvarande sätt som den aggregerade efterfrågan, genom att addera ihop utbudet från alla enskilda producenter för varje givet pris. Den positiva lutningen beror på att producenterna i normalfallet är beredda att sälja mer ifall priset blir högre.

I figur 2 såg vi att de båda kurvorna skär varandra i punkten A (pris 60, kvantitet 50). Den punkten är av särskilt intresse och kallas marknadens jämvikt och korresponderande pris respektive kvantitet kallas marknadspris respektive marknadskvantitet. På en fungerande marknad förväntar vi oss att pris och kvantitet kommer att vara just marknadspris och marknadskvantitet. Enklaste sättet att inse detta är att anta att vi initialt befinner oss utanför marknadens jämvikt enligt Bengtsson.

I modellen kan vi analysera frågor om vad som händer med jämviktspriset och jämviktskvantiteten om utbud eller efterfrågan ändras. Om efterfrågan ökar innebär det att efterfrågekurvan skiftar utåt - flyttas åt höger i diagrammet (Figur 2). I figur 2 skulle det

betyda att både pris och kvantitet ökar. Hur ökning fördelar sig mellan pris och kvantitet beror på priskänsligheten, det vill säga lutningen för efterfrågan respektive utbud. Med låg priskänslighet kommer den mesta förändringen att ske i priset och vice versa. På fastighetsmarknaden där utbudet är trögrörligt - låg priskänslighet - kommer förändringar i efterfrågan att på kort sikt mest påverka priset.

Utbud och efterfrågan är oftast det som styr en marknad, bostadsmarknaden minst sagt. Utbud kan förklaras i form av antalet bostäder som finns till salu, om det är ett stort utbud lär efterfrågan inte vara lika stark, men är det ett knappt utbud lär efterfrågan öka en aning då det inte finns mycket att "välja mellan". Detta innebär oftast att vid en hög efterfrågan speglar sig högre priser och vice versa. Utbudet har sin roll, har man lägre utbud vilket man kan se under pandemin, resulterar det ofta också i högre priser. Det är då "flera individer slåss om få bostäder" och en budgivning sätter fart. När utbud och efterfrågan hamnar i "balans" alltså där utbud möter efterfrågan får vi jämvikt, det är svårt att uppnå jämviktsläge då bostadsmarknaden ständigt förändras av olika faktorer (Eklund, 2017).

Det som påverkar bostadsmarknaden och dess priser kan vara flera faktorer i form av exempelvis förändrade amorteringskrav och lägre räntor. Blir det billigare för en individ att låna pengar till bostad kommer fler att göra det, detta kommer leda till högre efterfrågan på bostadsmarknaden som i sin tur resulterar i att folk kan ta mer betalt för sina bostäder. Skulle däremot amorteringskraven skärpas och räntorna öka skulle vi se en motsatt effekt. Då blir efterfrågan på bostäder lägre eftersom det blir dyrare för köpare att ta ett bolån vilket resulterar i att individer inte kan ta mer betalt för sin bostad (Nilsson & Lind, 2020).

2.2. Makrofaktorer på bostadsmarknaden

Makrofaktorer refererar till de stora ekonomiska och politiska krafter som påverkar hela ekonomin, inklusive bostadsmarknaden. De stora ekonomiska och sociala krafterna påverkar utbud och efterfrågan av bostäder, vilket i sin tur påverkar bostadspriserna. Dessa faktorer spelar en avgörande roll i att forma bostadsmarknadens dynamik, och att förstå dem är kritiskt för att analysera bostadsmarknadens trender och framtida utveckling. Nedan följer en detaljerad genomgång av några av de mest inflytelserika makrofaktorerna på bostadsmarknaden.

- Ekonomisk tillväxt är en central makrofaktor som påverkar bostadsmarknaden. När ekonomin växer ökar inkomsterna och sysselsättningen, vilket i sin tur ökar efterfrågan på bostäder. En stark ekonomisk tillväxt leder ofta till stigande bostadspriser eftersom fler människor har råd att köpa bostad (Mankiw, 2018).
- Räntor, särskilt bolåneräntor, är en annan kritisk makrofaktor. När räntorna är låga, blir det billigare att låna pengar för att köpa bostäder, vilket ökar efterfrågan och driver upp bostadspriserna. Omvänt, när räntorna stiger, blir det dyrare att låna, vilket kan minska efterfrågan och pressa ner priserna (Mishkin & Serletis, 2011).
- Inflationen påverkar bostadsmarknaden på flera sätt. För det första kan inflation leda till högre byggkostnader, vilket gör nya bostäder dyrare. För det andra, om bostäder ses som en säker investering, kan hög inflation öka efterfrågan på bostäder som en skydd mot inflationens erosiva effekter på köpkraften (Samuelson, 2010).
- Arbetslöshetsnivån är en annan viktig makrofaktor. Hög arbetslöshet minskar efterfrågan på bostäder eftersom färre människor har tillräckliga inkomster för att köpa bostäder. Låg arbetslöshet, å andra sidan, ökar efterfrågan och kan leda till högre bostadspriser (Blanchard, 2017).
- Demografiska förändringar, såsom befolkningstillväxt, åldrande befolkning och urbanisering, påverkar också bostadsmarknaden. Till exempel kan en snabb urbanisering leda till en ökad efterfrågan på bostäder i städer, vilket driver upp priserna. Åldrande befolkning kan minska efterfrågan på större familjebostäder och öka efterfrågan på mindre, mer tillgängliga bostäder (Lee, 2003).
- Regeringspolitik, inklusive skatter, subventioner, byggnormer och hyresregleringar, har en betydande inverkan på bostadsmarknaden. Till exempel kan skattesubventioner för bostadslån öka efterfrågan på bostäder. Strikta byggnormer och regleringar kan minska utbudet av nya bostäder, vilket driver upp priserna (Glaeser & Gyourko, 2002).
- Globaliseringen och den internationella ekonomins tillstånd kan också påverka bostadsmarknaden. Till exempel kan en stark internationell efterfrågan på fastigheter, särskilt från investerare som söker stabila investeringar, påverka priserna i vissa städer. Växelkurser och internationella kapitalflöden spelar också en roll, särskilt i marknader som är attraktiva för utländska investerare (Stiglitz, 2018).
- Teknologiska innovationer kan också ha en djupgående inverkan på bostadsmarknaden. Till exempel kan nya byggtekniker minska kostnaderna för att bygga nya bostäder, medan digitalisering kan förändra hur bostäder köps och säljs.

Smart teknologi i hemmen och framsteg inom energibesparing kan också påverka bostadsmarknadens dynamik (Brynjolfsson & McAfee, 2014).

- Sociala trender, inklusive förändringar i hushållens preferenser och livsstilar, påverkar också bostadsmarknaden. Till exempel har ökningen av ensamstående hushåll och par utan barn lett till en ökad efterfrågan på mindre bostäder i urbana områden. Dessutom har den ökande acceptansen av distansarbete under COVID-19-pandemin förändrat efterfrågan på bostäder, med fler som söker större bostäder utanför stadskärnorna (Florida, 2019).

Sammanfattningsvis styrs bostadsmarknaden av en kombination av olika makrofaktorer som interagerar med varandra på komplexa sätt. Förändringar i någon av dessa faktorer kan ha betydande effekter på marknadsdynamiken, bostadspriserna och därmed både köpare och säljares beteende på marknaden (Jansson & Jrideh, 2021).

2.3. Fastighetsmäklarens påverkan på bostadsmarknaden

Att undersöka huruvida en fastighetsmäklare kan påverka en bostadsmarknad är relevant i denna studie. Enligt en studie genomförd av Fereidouni (2012) kom man fram till att det finns ett par faktorer som påvisar hur en fastighetsmäklare kan påverka bostadsmarknaden. En viktig faktor handlar om att tilliten för fastighetsmäklare är så pass stor att man väljer att lita på den information som en fastighetsmäklare lämnar, exempelvis att en mäklare berättar en prognos för bostadspriserna vid en händelse.

En ytterligare faktor där fastighetsmäklare spelar roll gällande påverkan av bostadsmarknaden är också konkurrensen bland fastighetsmäklarna men även mäklararvodet. Konkurrensen inom fastighetsmäklarna bidrar till att fastighetsmäklarna vill sälja så högt pris som möjligt för att kunna locka till sig flera bostäder att sälja, att visa att man är en bra mäklare som kan leverera ett högt slutpris är av vikt. Mäklararvodet spelar också sin roll här där man som fastighetsmäklare kommer att kämpa för en högre köpeskilling vilket i många fall bidrar till ett högre arvode till mäklaren. Det blir en motivation för mäklaren att kämpa ännu mer och leverera ett högre slutpris (Fereidouni, 2012).

2.4. Teoretiska ramverk för bostadsmarknadens dynamik

Kapitlet "Teori" kopplar samman olika författare, teorier och studier för att ge en helhetsförståelse av bostadsmarknadens dynamik. Här är en sammanfattning av hur de olika teoretiska ramverk och studier relateras till varandra:

Neoklassisk ekonomi (Fregert & Jonung, 2018) används som en grundläggande teoretisk modell för att förklara bostadsmarknadens dynamik. Den neoklassiska teorin bygger på att individer agerar rationellt för att maximera sin nytta, och bostadspriser styrs av utbud och efterfrågan. Denna modell betonar att jämvikt uppnås när utbud och efterfrågan balanseras, även om marknadsjämvikt sällan är konstant eftersom bostadsmarknaden påverkas av flera faktorer. Eklund (2017) kompletterar denna modell genom att belysa hur bostadsmarknaden påverkas av ändrade räntor, amorteringskrav och ekonomiska faktorer. Dessa faktorer kan antingen öka eller minska efterfrågan på bostäder, vilket påverkar prisbildningen. Eklunds syn på att bostadsmarknadens balans är svår att uppnå på grund av ständiga förändringar relaterar till den neoklassiska teorins antaganden om marknadsjämvikt. Medan Bengtsson (2018) diskuterar detaljerat hur både ekonomiska, sociala och fysiska faktorer påverkar bostadsmarknaden. Han fördjupar analysen genom att inkludera sociala aspekter som demografiska förändringar och hushållens preferenser, vilket förstärker Eklunds analys av efterfrågan och utbud. Dessutom diskuterar han hur marginalanalys används för att förutsäga bostadspriser utifrån utbud och efterfrågan, vilket fördjupar förståelsen av hur marknaden fungerar i praktiken.

Makrofaktorer som ekonomisk tillväxt, räntor, inflation och arbetslöshet (Mankiw, 2018; Mishkin & Serletis, 2011; Samuelson, 2010; Blanchard, 2017) introduceras för att förklara de bredare ekonomiska krafterna som påverkar bostadsmarknaden. Dessa makrofaktorer, som diskuteras av flera författare, bidrar till en mer omfattande förståelse av hur externa faktorer, såsom räntesänkningar och politiska åtgärder, påverkar utbud och efterfrågan. Till exempel visar Mankiw (2018) att ekonomisk tillväxt ökar efterfrågan på bostäder, medan höga räntor enligt Mishkin & Serletis (2011) kan pressa ner priserna.

Fastighetsmäklares roll belyses i Fereidounis (2012) studie, där det förklaras hur mäklare kan påverka bostadspriser genom sina prognoser och ageranden. Detta fördjupar analysen av marknadsaktörer och deras påverkan på prisbildningen, och kopplas samman med tidigare

ekonomiska modeller genom att visa hur information och förväntningar kan påverka marknadsdynamiken.

Teorins avsnitt visar på en tydlig koppling mellan dessa teorier och studier genom att visa hur neoklassiska principer om utbud och efterfrågan kombineras med makroekonomiska faktorer, mäklarnas påverkan och specifika marknadsförhållanden under pandemin. Teorier och studier bekräftar ofta varandra, till exempel genom att ekonomiska faktorer såsom räntor konsekvent visas påverka bostadspriserna. Samtidigt visar kapitlet på komplexiteten i bostadsmarknaden, där faktorer som spekulation och preferensförändringar ibland motsäger de enklare förutsägelseerna i neoklassisk teori.

3. Metod

Denna studie påbörjades med författarna Dimitris Kotanidis och Rami Daadooch, Dimitris har tidigt i studien valt att inte fullfölja och avsluta arbetet utan skrev endast två stycken. Studien har därefter skrivits om i sin helhet och slutförts av Rami Daadooch.

I detta avsnitt redogörs för vilken typ av studie som genomförs samt på vilket sätt den ska genomföras. Metoden beskriver tillvägagångssättet för att uppnå syftet med studien, samt vilka verktyg som används och vad som är realistiskt och pålitligt att inkludera. Genom metoden besvaras frågeställningen, vilket leder till resultat, analys och slutsats.

3.1. Metod urval

På grund av bristen på tidigare forskning om pandemins påverkan i Sverige betonas vikten av att inhämta korrekt information genom intervjuer. Intervjuerna bidrar till en djupare förståelse för hur respondenterna resonerar och känner, samt deras beskrivningar av sina verkliga upplevelser (Kvale & Brinkmann, 2014). Forskningsmålet är att noggrant välja ut relevanta deltagare för studien, enligt Bryman (2018), snarare än att göra ett slumpmässigt urval. Den valda metoden för detta arbete är en kvalitativ metod. En kvalitativ metod är nödvändig för att kunna uppnå studiens syfte eftersom en djupare förståelse av bostadsmarknaden under covid-19-pandemin krävs.

En skillnad mellan kvantitativ och kvalitativ metod är att den kvalitativa metoden försöker förstå bostadsmarknaden utifrån respondenternas tolkningar (Bryman, 2018). Studien strävar efter att få en bild av bostadsmarknaden och hur den förändrats under pandemin genom fastighetsmäklare som varit verksamma under denna tidsperiod. Genom intervjuer skapas möjligheten att höra deras tolkningar, vilket gör den kvalitativa ansatsen lämplig. Kvantitativ forskning fokuserar mer på att kunna göra generaliseringar på stora populationer genom numerisk datainsamling (Bryman, 2018). Att få en bild av fastighetsmäklarnas tankeprocesser under pandemin med fokus på beteendevetenskap blir möjligt genom en kvalitativ metod. Bryman (2018) påpekar att inom kvalitativ forskning är kvaliteten på de teoretiska slutsatser som görs utifrån datainsamlingen av stor betydelse.

För att samla in empiriskt material för studien har semistrukturerade intervjuer genomförts med fastighetsmäklare. Semistrukturerade intervjuer innebär att respondenten får viss frihet,

till skillnad från strukturerade intervjuer (Kvale & Brinkmann, 2014). Det finns en uppsättning frågor, men de är ställda på ett öppet sätt så att respondenten själv kan tolka, berätta och utveckla sitt svar, enligt Bryman (2018). Detta tillvägagångssätt möjliggjorde att följdfrågor kunde ställas där det var nödvändigt för att utforska svaren ytterligare (Bryman, 2018).

3.2. Genomförande

Genom att koppla ihop teorier och studier framgår det att bostadsmarknadens dynamik är komplex och påverkas av många olika faktorer. Den neoklassiska teorin ger en grundläggande förståelse för hur utbud och efterfrågan styr marknadsjämvikt, medan makrofaktorer och pandemier ger ytterligare kontext till hur externa händelser kan påverka marknaden. Fastighetsmäklarens roll visar hur individuella aktörer också kan påverka marknadsdynamiken.

Den kombinerade bilden av dessa teorier och studier kan bidra till en djupare och mer korrekt förståelse av bostadsmarknaden under Corona-19 pandemin, genom att genomföra ett antal personliga intervjuer med fastighetsmäklare i de tätbefolkade bostadsområdena i Stockholm, Göteborg och Malmö.

Studien har titeln: "**Covid-19 och fastighetsmarknaden: En analys av mäklarnas förutsägelser och statens roll**". För att anpassa intervjufrågorna till projektets forskningsfrågan krävs rätt frågeställning. Att formulera relevanta frågor är essentiellt för att uppnå hög validitet och säkerställa att det insamlade intervjumaterialet är relevant för studiens syfte.

Under mars och april 2021 etablerades kontakt med flera fastighetsmäklare och Hans Lind, professor i fastighetsekonomi vid KTH, för att säkerställa en mångfald i respondenternas bakgrund och erfarenheter. På grund av pandemins restriktioner skickades initiala inbjudningar via e-post till 16 fastighetsmäklare från olika agenturer i Skåne, Stockholm och Göteborg. Dessa mäklare är relevanta för bostadsmarknaden, vilket stärker studiens kvalitet. Bryman (2018) förklarar vikten av ändamålsenliga urval inom kvalitativ forskning, där urval görs utifrån relevans till forskningsfrågan. I denna undersökning applicerades detta urval genom att kontakta fastighetsmäklare som varit aktiva under tidsperioden samt genom att noggrant välja geografiska områden med varierande boendepreferenser. Inbjudningarna

specificerade att intervjuerna skulle ske via Zoom, pågå mellan 25 och 35 minuter, och att deltagarna kunde välja en passande tid. Uppföljning via telefon gjordes för att bekräfta deras deltagande. Av de 16 inbjudna svarade 9, varav 7 samt Hans Lind gav sitt samtycke till att medverka. Dessa sju fastighetsmäklare representerade bred erfarenhet från olika företag, alla med minst fem års yrkeserfarenhet. För att säkerställa att all värdefull information dokumenterades och att inga detaljer missades spelades alla intervjuer in, vilket möjliggjorde full fokus på intervjun utan att behöva anteckna. I inledningen av intervjun ställdes frågor om respondenternas bakgrund och utbildning, vilket strukturerades med hjälp av en intervjuguide (se bilaga 1 - Intervjuunderlag).

Intervjuerna bedömdes vara effektiva i förhållande till studiens syfte. Strax efter genomförandet transkriberades intervjuerna, vilket förenklade processen och minskade risken för subjektiva tolkningar. De skriftligt nedtecknade intervjuerna analyserades och granskades därefter noggrant. Intervjuguiden användes som en kontrollista. Det är viktigt att påpeka att resultaten från intervjuerna delvis tolkas utifrån forskarens perspektiv, vilket kan leda till missuppfattningar och därmed minska studiens reliabilitet (Esaiasson, 2012). Därför är det avgörande att noggrant bearbeta intervjumaterialet för att analysera resultaten på ett adekvat sätt.

3.3. Bearbetning och analys

Metoden som valts för analysen i denna forskning är tematisk analys (Braun & Clarke, 2008). Tematisk analys tillåter forskaren att identifiera, analysera och rapportera mönster (teman) i data och innebär ofta en viss nivå av tolkning (interpretation). Eftersom denna metod inte är bunden till en särskild teoretisk ramverk, kan den tillämpas inom olika teoretiska perspektiv (dock inte alla) och i olika forskningssammanhang. Tematisk analys kan antingen vara en väsentlig och realistisk metod som rapporterar om deltagarnas erfarenheter, åsikter och verkligheter, eller vara en konstruktivistisk metod som utforskar hur händelser, verkligheter, meningar och erfarenheter formats av olika samhällsdiskurser. I praktiken innebär det att forskaren granskar dataset från intervjuer, fokusgrupper eller texter för att identifiera återkommande teman. Inledningsvis lästes de transkriberade intervjuerna igenom flera gånger för att förstå materialets innehåll. Sedan tolkades materialet vidare för att identifiera mönster i de intervjuades svar på de ställda frågorna. För en klarare översikt av alla svar sammanställs, sorterar resultaten i fyra delar, nämligen 4.1, 4.2, 4.3 och 4.4. Diskussioner om svaren på den

frågeställningen presenteras i slutsatskapitlet. För att förbättra studiens tillförlitlighet (reliabilitet) ingår utvalda citat från fastighetsmäklare och Hans Lind i resultatavsnittet.

3.4. Etik

Vetenskapsrådet har fastställt forskningsetiska principer som innefattar fyra centrala krav, vilka de benämner som informationskravet, samtyckeskravet, nyttjandekravet och kravet på konfidentialitet (Vetenskapsrådet, 2002):

- Informationskravet skall berörda respondenter upplysas om undersökningens syfte och att deras deltagande i studien är frivillig.
- Samtyckeskravet innebär att deltagarna ska ge sitt samtycke till att delta i studien.
- Nyttjandekravet innebär att materialet enbart kommer att användas inom forskning.
- Konfidentialitetskravet handlar om att samtliga deltagare skall förbli anonyma och att det som yttras förvaras på en säker plats (Vetenskapsrådet, 2002).

I denna studie har dessa etiska principer beaktats noggrant. De fyra nämnda kraven har tillgodosetts, och samtliga respondenter har samtyckt till att medverka. De transkriberade intervjuerna har anonymiserats med pseudonymer för att skydda respondenternas identiteter. Deltagarna har försäkrats om att deras information endast kommer att användas inom denna studies ramverk, enligt nyttjandekravet. Allt material har hanterats med sträng konfidentialitet, och de inspelade intervjuerna är inte tillgängliga för obehöriga.

Informationsutbytet med respondenterna omfattade även hur deras data skulle hanteras och syftet med studien, vilket kommunicerades via ett missivbrev (Bilaga 4) och en samtyckesblankett (Bilaga 5). De fick veta att de kunde avbryta sin medverkan när som helst. De informerades också om att intervjuerna skulle transkriberas för att öka studiens reliabilitet. Fastighetsförmedlarna fick information om att deras identiteter skulle förbli anonyma och att enbart forskaren kände till dem. Denna anonymitet möjliggjorde ärliga svar utan risk för konsekvenser. Vidare har uttalanden från Hans Lind, professor i fastighetsekonomi vid KTH, inkluderats med tillstånd för att stärka studiens trovärdighet. Samtliga deltagare var väl informerade om intervjuernas innehåll innan de påbörjades.

3.5. Validitet och reliabilitet i kvalitativ forskning

Studien använder en kvalitativ metod för att undersöka bostadsmarknaden under Covid-19-pandemin genom intervjuer med fastighetsmäklare. För att utvärdera kvaliteten på metoden, särskilt utifrån validitet och reliabilitet enligt Bryman och Bell (2017), kan följande punkter diskuteras:

Validitet

Studien handlar om hur väl observationer och data stämmer överens med de teoretiska idéer som utvecklas under studien genom att använda semistrukturerade intervjuer som ger utrymme för deltagarnas egna tolkningar och erfarenheter. Detta tillvägagångssätt stärker den interna validiteten (Bryman och Bell, 2017) genom att forskaren kan få en djupare förståelse för deltagarnas perspektiv och hur dessa stämmer överens med de teoretiska ramverken. Utöver det så har studien ett begränsat urval av fastighetsmäklare från specifika regioner i Sverige, vilket kan begränsa generaliserbarheten av resultaten. Enligt Bryman och Bell är detta ett vanligt problem inom kvalitativ forskning, men forskaren kan stärka den externa validiteten genom att tillhandahålla detaljerade beskrivningar av kontexten, vilket gör att andra forskare kan bedöma överförbarheten till andra miljöer.

För att stärka trovärdigheten används citat från intervjuerna i resultatavsnittet, vilket ger insikt i deltagarnas autentiska röster. Etiska principer som informerat samtycke och konfidentialitet har följts, vilket ytterligare stärker trovärdigheten och äktheten i studien.

Reliabilitet

Intern reliabilitet innebär att forskarna är överens om tolkningarna av data. Eftersom uppsatsen är genomförd av en enskild forskare (efter en initial medförfattare drog sig ur), är detta en aspekt som kan vara svår att uppnå intern reliabilitet (Bryman och Bell, 2017). Dock kan noggrann transkribering och systematisk dataanalys, som används i studien, hjälpa till att minimera subjektiva tolkningar. Extern reliabilitet refererar till om studien kan replikeras under liknande förhållanden. Studien använder en tydlig och detaljerad metodbeskrivning, vilket är viktigt för att möjliggöra replikering. Dock är det svårt att "frysa" en social miljö och exakt återskapa samma förhållanden, något som Bryman och Bell påpekar att det är en utmaning inom kvalitativ forskning.

4. Resultat

I detta kapitel presenteras det empiriska materialet tillsammans med intervjuerna samt deltagarnas åsikter och tankesätt. Med hjälp av vetenskapliga källor, litteratur och intervjuer redovisas de mest väsentliga faktorerna som besvarar frågeställningen. Resultatet presenteras så att det följer frågeställningen som kommer att analyseras. Frågeställningen behandlar denna frågan:

Hur ser fastighetsmäklare på pandemins inverkan på bostadsmarknaden?

4.1. Marknad och ekonomiska reaktioner

Alla deltagare i undersökningen besitter mångårig erfarenhet som fastighetsmäklare, har genomgått relevant utbildning och är registrerade mäklare. Tabellen nedan (Tabell 1) tillhandahåller översiktlig bakgrundsinformation samt alias för de medverkande fastighetsmäklarna, som för enkelhetens skull identifieras som Respondent 1 till Respondent 7. Denna tabell är avsedd för att underlätta för läsaren vid genomgång av resultaten och analysen.

Tabell 1: Översikt över intervjudeltagare som visar yrkeserfarenhet och utbildningsbakgrund

Respondent	Inom yrke som fastighetsmäklare/år	Utbildning
Professor Hans Lind		Professor vid KTH
Respondent 1	5	fastighetsförmedling
Respondent 2	12	fastighetsförmedling
Respondent 3	8	mäklarutbildning
Respondent 4	29	yrkesutbildning inom fastighetsförmedling
Respondent 5	17	yrkesspecifik mäklarutbildning
Respondent 6	20	yrkesutbildning inom fastighetsförmedling
Respondent 7	6	fastighetsförmedling

Under COVID-19-pandemin upplevde Sverige betydande ekonomiska effekter. Sveriges BNP (Bruttonationalprodukten) sjönk med 2,2 procent under 2020, vilket var en måttlig nedgång jämfört med vissa andra europeiska länder som nämnts tidigare som infört mer omfattande restriktioner. Transportbranschen samt hotell- och restaurangbranschen drabbades särskilt hårt. År 2021 och 2022 återhämtade sig Sveriges BNP med 6,1 respektive 2,8 procent, det indikerande en återgång till tillväxt efter pandemins initiala ekonomiska påverkan (SCB, 2021b). Arbetsmarknaden påverkades kraftigt, där antalet uppsägningar ökade markant och närmare 600 000 anställda omfattades av korttidspermittering. Antalet öppet arbetslösa och sökande i program ökade till drygt 450 000 personer, en ökning med 24 procent jämfört med samma period 2019. Hotell- och restaurangbranschen var bland de hårdast drabbade, med en uppskattad omsättningsminskning på 65 procent (SCB, 2020).

Vad gäller arbetslösheten uppgick den till 8,3 procent under 2020, en ökning med 1,5 procentenheter från föregående år, vilket inte hade setts sedan 2010 (Thorfinn & Sonnelid, 2022). Ungdomsarbetslösheten och arbetslösheten bland utrikesfödda ökade särskilt, vilket bidrog till den övergripande ökningen av arbetslöshetsstalet (SCB, 2020).

När det gäller fastighetsmarknaden och fastighetsmäklares uttalanden under pandemin, så har den informationen varit svårare att hitta i de källor som undersöktes. Detta kan bero på att fastighetsmarknaden inte påverkades på samma direkta sätt som andra delar av ekonomin, eller att specifika uttalanden från mäklare inte samlats i de stora översiktsrapporterna.

Under Covid-19-pandemin i Sverige skedde det en ökning i transaktioner för fritidshus på fastighetsmarknaden, vilket visar på en förändrad livsstil där människor värderade sina bostäder och sekundära bostäder, såsom fritidshus. Denna förändring i beteende och preferenser bidrog till en förstärkt aktivitet på fastighetsmarknaden, trots den osäkerhet och de ekonomiska utmaningar som pandemin förde med sig.

Samtidigt var den ekonomiska politiken under pandemin, både i Sverige och globalt, inriktad på att motverka de negativa ekonomiska konsekvenserna av pandemin genom olika stödåtgärder och penningpolitiska beslut. Detta innebar i många fall sänkta styrräntor och andra åtgärder som syftade till att hålla räntorna låga för att stimulera ekonomin. Dessa penningpolitiska beslut ledde till låga bolåneräntor, vilket i sin tur gjorde det mer ekonomiskt attraktivt att låna pengar till att köpa fastigheter.

Här är en genomgång av de centrala åtgärderna och hur de påverkade räntorna.

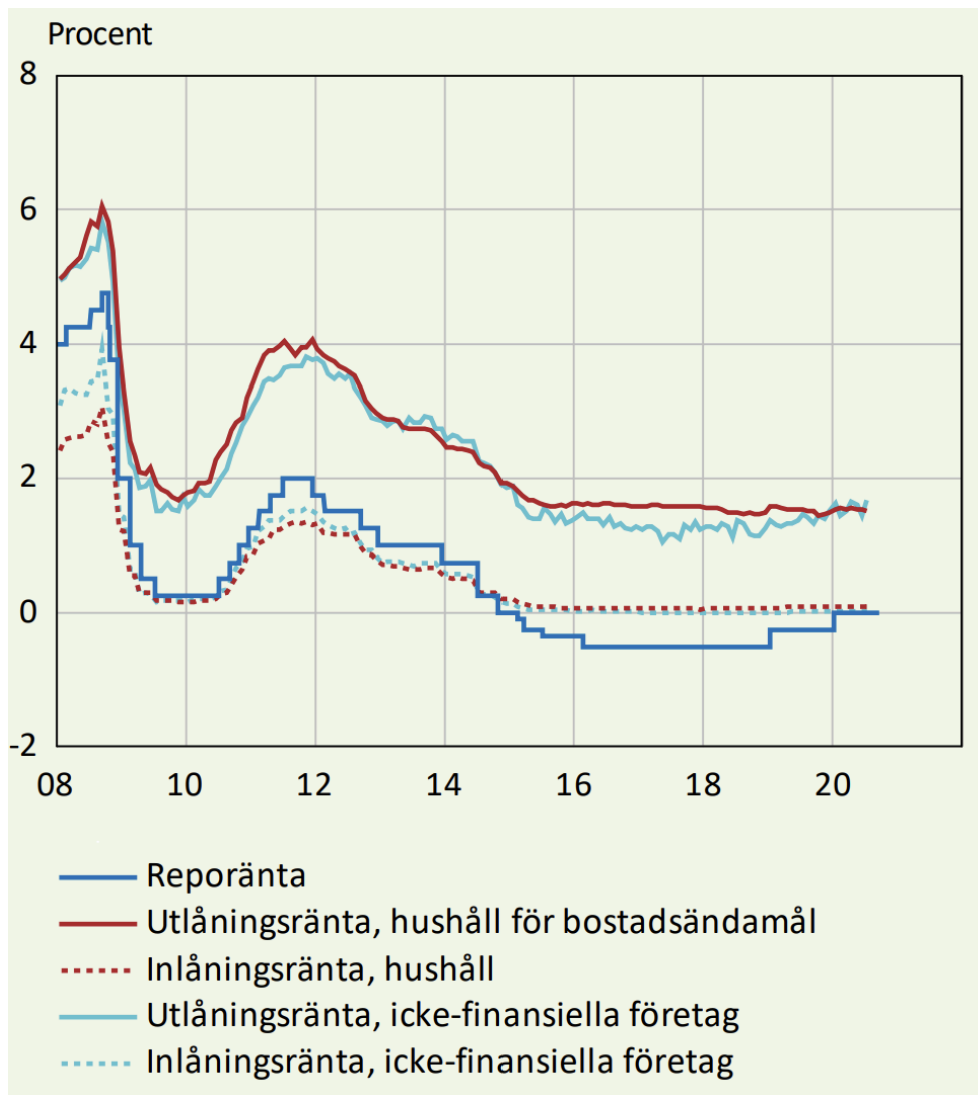
Riksbankens Åtgärder

- Sänkning av reporäntan: I mars 2020, som en direkt respons på pandemins ekonomiska chock, beslutade Riksbanken att sänka reporäntan till 0%. Detta var en del av en bredare strategi för att göra det billigare för företag och hushåll att låna pengar, och därigenom stimulera ekonomin.
- Stödåtgärder och likviditetsförsörjning: Riksbanken införde också flera stödåtgärder för att säkerställa att banksystemet hade tillräckligt med likviditet. Detta inkluderade lån till bankerna med låg ränta och uppköp av statspapper och andra värdepapper för att hålla marknaden stabil.
- Kvantitativa lättnader: Utöver de direkta räntesänkningarna använde Riksbanken kvantitativa lättnader genom att köpa stora mängder statsobligationer och bostadsobligationer. Detta var avsett att hålla räntorna låga och stimulera investeringar och konsumtion.

Bankernas Räntepolitik

- Bolåneräntor: Kommersiella banker i Sverige följde initialt Riksbankens räntesänkningar genom att sänka sina bolåneräntor. Detta skapade gynnsamma förhållanden för bostadsägare och potentiella köpare, vilket hjälpte till att hålla bostadsmarknaden relativt stabil trots ekonomisk osäkerhet.
- Räntehöjningar mot slutet av pandemin: När ekonomin började återhämta sig under senare delen av 2021 och 2022, började bankerna successivt höja sina räntor igen. Detta gjordes som svar på ökad inflation och förbättrad ekonomisk aktivitet, vilket minskade behovet av exceptionellt låga räntor.
- Inflation och marknadsförhållanden: Bankernas beslut att höja räntorna påverkades också av stigande inflation. För att bekämpa inflationen började bankerna justera sina räntor uppåt, vilket var i linje med globala trender där centralbanker världen över började dra tillbaka sina pandemistimulanser.

Figur 3 visar utvecklingen av Riksbankens reporänta och de genomsnittliga bolåneräntorna under Covid-19-perioden för svenska hushåll och företag.

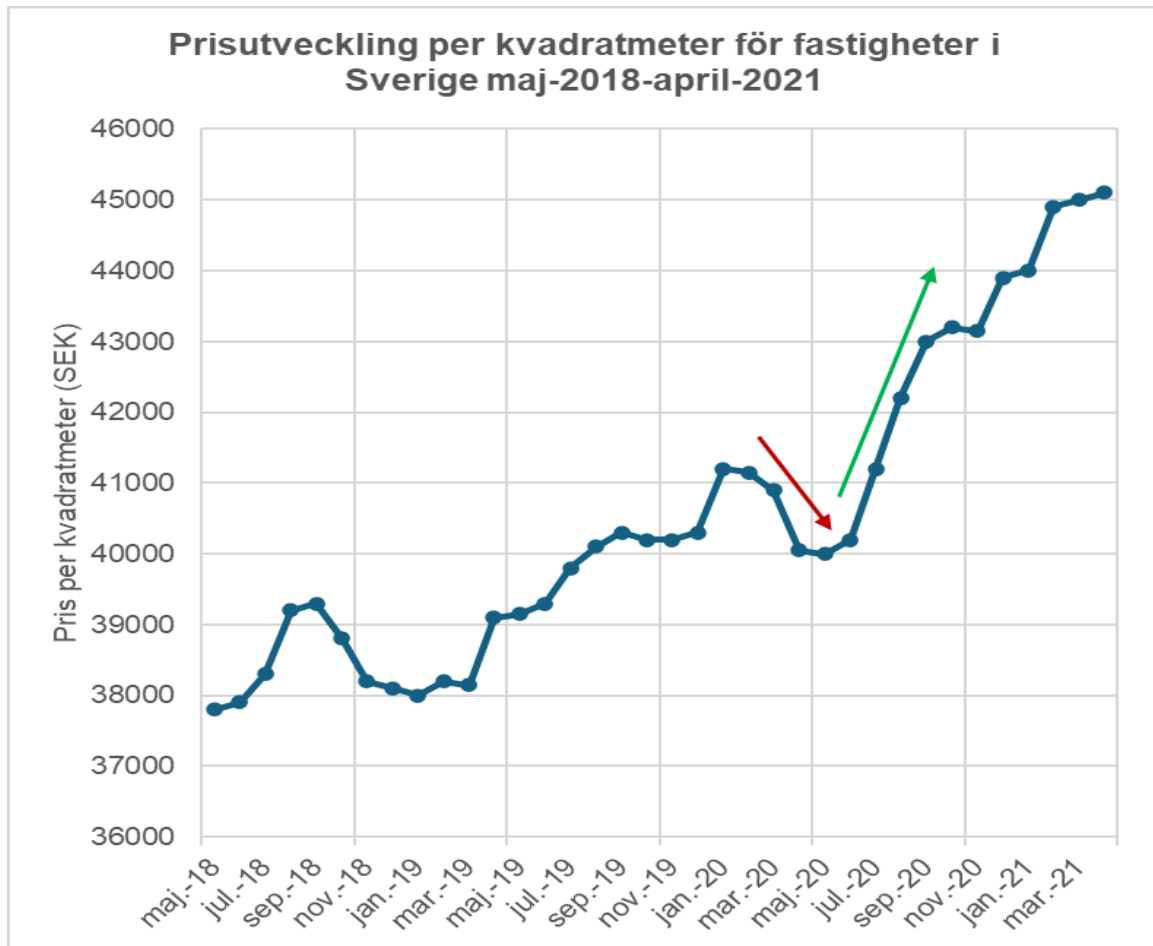


Figur 3 - Anm. MFI:s genomsnittliga in- och utlåningsränta är ett volymviktat genomsnitt av räntor på samtliga löptider. Källor: (SCB, 2021c) och Riksbanken

Riksbankens beslut under Covid-19-pandemin syftade till att stabilisera ekonomin och stödja en snabb återhämtning. De initiala sänkningarna av räntorna och de omfattande likviditetsstöd bidrog till att dämpa de negativa ekonomiska effekterna av pandemin (Peningpolitisk rapport, 2020).

Det finns dock en begränsning i de tillgängliga specifika källor som direkt kopplar samman bolåneräntornas utveckling under Covid-19-pandemin i Sverige, med den exakta påverkan på fastighetsmarknaden. De generella trenderna indikerar dock att den kombinerade effekten av ett ökat intresse för fastigheter, särskilt fritidshus, och de låga bolåneräntorna troligtvis bidrog till att hålla fastighetsmarknaden relativt aktiv under en annars osäker ekonomisk period.

Figur 4 visar hur bostadsmarknaden ser ut i Sverige under pandemin. Skalan på det ursprungliga diagrammet (Figur 4) har förstörats för att visa kurvan tydligt och för att visa hur bostadspriserna har förändrats under Corona Pandemin.



Figur 4: (Svensk Mäklarstatistik, "Prisutveckling" 2021) - hämtad 2024-04-20

Figuren visar sambandet mellan pris per kvm (Y-led) under perioden mars 2018 och april 2021(X-led).

Vid analys av figur 4 blir det uppenbart att den kan indelas i två distinkta perioder: initialfasen av pandemin i Sverige från januari till och med juni 2020, följt av en efterföljande period som sträcker sig från juli 2020 till april 2021.

4.2. Dynamik och resiliens på bostadsmarknaden

Som tidigare nämnts i kapitel 2 (Teori) finns det mycket att lära om hur pandemier har

påverkat bostadsmarknaden. Dock har intervjuerna avslöjat hur just denna pandemi särskiljer sig från andra globala pandemier, som exempelvis koleraepidemin i Paris, pestepidemin i Amsterdam, samt spanska sjukan som härjade mellan 1918 och 1920. Med hjälp av Hans Lind, expert inom fastighetsekonomi, gavs en omfattande förklaring om varför han anser att denna pandemi är särskilt utmärkande.

“Anledningen till att denna pandemi sticker ut är att vi befinner oss i en unik situation där alla helt plötsligt var tvungna att stanna hemma och hålla avstånd från andra.” Vid tidigare pandemier var det inget som påverkade levnadssättet, livsstilsförändringar var inte aktuellt som det är nu då man tvingas jobba hemifrån. Även den här möjligheten att kunna jobba hemifrån kan ha haft en stor påverkan” - Hans Lind

Precis som Lind betonar finns möjligheten att jobba hemifrån, och digitaliseringen gör det smidigare att kunna stanna hemma och genomföra samma jobb som på kontoret. Detta fungerar inte inom alla yrken men fungerar bra för kontor, verksamheter och dylikt.

Den första perioden i Figur 4 visar att priserna nationellt sjönk drastiskt när pandemin kom till Sverige under januari 2020 - maj 2020. Några faktorer till att fallet blev så var:

1. Dels oron som pandemin skapade
2. Dels fastighetsmäklarnas uttalanden kring marknaden.

Under intervjuerna framkom det att Respondent 2 hade en tydlig åsikt om hur pandemin initialt skulle påverka bostadsmarknaden:

"Jag och många av mina kollegor förväntade oss att pandemin skulle ha negativa effekter på bostadsmarknaden, särskilt mot bakgrund av andra negativa ekonomiska faktorer som hög arbetslöshet och en minskning av Sveriges BNP med 2,2 procent under 2020. Vi antog att denna situation skulle leda till att människor i oro skulle börja sälja av sina bostäder, vilket skulle resultera i ett överskott på marknaden och därmed fallande priser." förklarade han.

Andra mäklare som tillfrågades hade en snarlik, men något mer optimistisk uppfattning:

"Jag trodde inte att bostadsmarknaden skulle krascha eller drabbas hårt. Min syn var att effekterna av pandemin skulle vara temporära och att marknaden endast skulle uppleva en kort paus på grund av den allmänna osäkerheten, med små eller inga större prisändringar;" berättade Respondent 6.

Respondent 4 hade en mer hoppfull eller mindre dystert syn: *"Jag spekulerade i om pandemin skulle skapa en långsiktig ökning i efterfrågan på semesterbostäder och boende på landsbygden som en direkt följd av förändringarna i arbetslivet."*

Respondent 1 uttryckte osäkerhet: *"Jag funderade över om pandemin skulle resultera i varaktiga förändringar i bostadspreferenser, som ett ökat värde på utomhusutrymmen och hemmakontor."*

Respondent 1 tillade ytterligare: *"Jag övervägde även risken för att marknaden skulle bli mer polariserad, där attraktiva bostäder behåller eller ökar i värde medan mindre eftertraktade fastigheter kan uppleva större prisfall."*

Dessa åsikter bidrog till en viss oro på marknaden, vilket ledde till att fastighetsägare sålde sina bostäder till lägre priser under en kort period, enligt Figur 4 som visar marknadsutvecklingen från januari till maj 2020.

I början av pandemin ledde mäklarnas oro till att husägare snabbt fick uppfattningen att huspriserna skulle falla kraftigt, vilket orsakade en obalans i förhållandet mellan utbud och efterfrågan genom en ökning av bostäder till salu, vilket återspeglas i Figur 4 under perioden januari till maj-juni 2020. Lind uttryckte liknande tankar när frågan ställdes till honom, där han noterade att ekonomiska kriser ofta medför ökad arbetslöshet och därmed negativ påverkan på bostadsmarknaden.

Marknaden visade tecken på snabb återhämtning redan i juni 2020, vilket framgår av Figur 4, där en markant prisökning noterades som sedan fortsatte att stiga. När deltagarna ombads förklara varför marknaden återhämtade sig så snabbt och varför priserna steg, presenterades flera möjliga förklaringar:

Respondent 3 sa att *"De låga räntorna bevarade köpkraften och gjorde det mer attraktivt att ta bostadslån, vilket bidrog till en stabilare marknad än vad många hade förväntat sig."* Å andra sidan ansåg Respondent 5 att *"Den snabba ekonomiska responsen från regeringen och centralbanken spelade en avgörande roll för att bevara köpkraften och upprätthålla förtroendet bland konsumenterna."*

Respondenter 4 och 6 belyste andra faktorer utöver de nämnda, såsom att svenska familjer, med sina relativt starka ekonomiska positioner, försökte undvika riskerna förknippade med pandemin.

Respondent 4 påpekade att *"Den svenska befolkningens starka värdering av hemmet som en central del av livet spelade en viktig roll, vilket blev än mer framträdande under pandemin."*

Respondent 6 tillade att *"En unik aspekt av pandemin var det ökade behovet av bostäder med utomhusytor och arbetsrum, vilket drevs av lockdowns och en ökning av distansarbete."*

Under diskussionen om huruvida information och ståndpunkter från fastighetsmäklare påverkar variationerna på bostadsmarknaden under Covid-19-krisen, motiverade Respondent 4 svaret så här: *"Våra åsikter baserade på erfarenhet kan påverka köparens och säljares beslutsfattande, men marknadens fundamenta är avgörande."*

Respondent 6 å sin sida menade: *"Ja, uttalanden från branschen kan påverka marknadens perception, men det är en blandning av faktorer som ekonomiska förhållanden och räntor som driver marknaden."*

Respondenterna 3 och 7 gav liknande svar:

"Våra data och åsikter ger en bild av marknaden, vilket kan påverka både köpare och säljares förväntningar och därmed priserna." Respondent 3

"Vi agerar som rådgivare och informatörer. Vår data och analys ger kunderna insikter om marknaden, vilket kan påverka beslutsfattandet." Respondent 7

Dessa åsikter speglar fastighetsmäklares syn på sin egen roll och hur de tror att deras information och uttalanden kan påverka bostadsmarknaden under en pandemi.

När mäklarna tillfrågades om deras syn på fastighetsmarknaden och om ekonomiska cykler fortfarande är lika kopplade till pandemier som tidigare, var deras svar varierade. En del av förklaringen inkluderar:

- *"En ökning i efterfrågan på hemmakontor och utomhusytor"* enligt Respondent 2
- *"Ekonomiska insatser från regeringen och Riksbanken som gjort marknaden mer robust"*, framhöll Respondent 5
- *"Den snabba övergången till digitala lösningar inom fastighetsaffärer"* påpekades av Respondent 7
- *"Låga räntor och stark efterfrågan på bostäder spelade också en stor roll för marknadens aktivitet"*, betonade Respondent 3

- *"En trend där folk flyttade från staden till landsbygden, vilket lyftes av pandemin på grund av mer flexibla arbetssätt, skilde sig från tidigare kriser",* påpekades av Respondent 1.

Dessa element tillsammans skapade en unik dynamik som återupplivade fastighetsmarknaden.

Mäklarnas olika svar kan sammanfattas i följande punkter:

1. **Motståndskraft:** Fastighetsmarknaden visade sig vara mer motståndskraftig än förväntat, tack vare snabba ingripanden från centralbanker och regeringar som skilde sig från tidigare kriser.
2. **Stödåtgärder:** Omfattande finansiella stödpaket hjälpte hushållen att bibehålla sin ekonomiska stabilitet och fortsätta med bostadsköp.
3. **Investeringssäkerhet:** Bostäder fortsatte att ses som en säker investering, vilket upprätthöll efterfrågan trots osäkerheten.
4. **Utmaningar i produktionskedjan:** Pandemin orsakade störningar i byggsektorn, vilket begränsade nyproduktion och bidrog till att hålla uppe priserna.
5. **Förändrade prioriteringar:** Köparens värderingar skiftade mot att prioritera hemmiljön, vilket drev efterfrågan på olika typer av fastigheter.
6. **Geografisk omfördelning:** En förskjutning i var människor valde att bo, med ett ökat intresse för landsbygdsområden eller mindre städer, påverkade marknadsdynamiken.
7. **Psykologiska faktorn:** Den kollektiva känslan av att vara hemma längre och oftare ökade värderingen av personligt utrymme och hemmets kvalitet.

De ovan nämnda faktorerna, som har spelat en avgörande roll i fastighetsmarknadens dynamik under Covid-19-pandemin, saknades under tidigare pandemier såsom koleraepidemin i Paris, pestepidemin i Amsterdam och spanska sjukan som drabbade Sverige mellan 1918 och 1920. Skillnaderna mellan dessa historiska händelser och dagens situation bidrog till att skapa en unik kontext för fastighetsmarknaden under Covid-19. Denna särskilda kombination av omständigheter medför att effekterna på

fastighetsmarknaden under Covid-19 pandemin skiljer sig markant från de som observerades under tidigare pandemier och ekonomiska nedgångar, vilket gör direkta jämförelser problematiska eller till och med omöjliga.

Framtiden för bostadsmarknaden är en fråga som kan väcka oro bland människor, särskilt med tanke på möjligheten av framtida epidemier. Detta har lett till följande fråga: *“Tror du att mäklare och ekonomers prognoser gällande bostadsmarknadens framtid kommer vara mer försiktig?”* Svaret tycks vara ja; det är troligt att både fastighetsmäklare och ekonomer kommer att närma sig framtida marknadsprognoser med ökad försiktighet, motiverat av den osäkerhet som pandemin infört. Bland de faktorer som kan bidra till denna försiktighet finns:

Respondenter 2, 3 och 4 pekade på möjligheten av framtida pandemier och dess effekter på marknaden, vilket skulle kunna leda till prisbubblor i vissa regioner.

“Potentialen för framtida vågor av virus och dess påverkan på marknaden, kan orsaka risk för prisbubblor i vissa områden.” Respondent 4

Å andra sidan konstaterade Respondenterna 1, 5 och 7 att osäkerheten kring pandemins långtidseffekter på ekonomin och risken för att statliga interventioner och stimulansåtgärder kan visa sig otillräckliga eller föränderliga, skulle kunna påverka fastighetsmarknaden negativt.

“Ja, naturligtvis, den osäkerheten kring pandemins långsiktiga effekter på ekonomin med möjligheten att statliga åtgärder och stimulanspaket kommer att vara otillräckliga för att återuppliva fastighetsmarknaden eller möjligheten att de kommer att förändras över tid.”

Respondent 5

När ytterligare en fråga ställdes till alla fastighetsmäklare; "Om mäklarna är mer försiktiga med sina uttalanden, tror du att det kommer att ha en positiv eller negativ inverkan på fastighetsmarknaden?" var den enhälliga åsikten att "Det är så svårt att säga."

Respondent 6 betonade att mäklarnas och ekonomernas ökade försiktighet kan bero på *“en snabbt skiftande räntemiljö som påverkar köpkraften, samt oväntade potentiella förändringar i utbud och efterfrågan på bostadsmarknaden.”*

Alla dessa faktorer bidrar till en stark osäkerhet, vilket gör det mer utmanande att motivera exakta och tillförlitliga framtidsprognoser för bostadsmarknaden.

När Riksbanken meddelade den kommande periodens räntesats, framhöll Riksbankschef Ingves vikten av att regeringen tar itu med de stigande bostadspriserna. Detta ledde till en dialog med fastighetsmäklare om framtida lagstiftningsinitiativ från riksdagen.

Respondenterna 3 och 7 förutspår att baserat på Ingves kommentarer och den nuvarande dynamiken på bostadsmarknaden, kan riksdagen överväga följande åtgärder:

- Respondent 3 framhäver möjligheten till strängare kreditkontroller för att minska riskerna med hög skuldsättning.
- Respondent 7 föreslår en ökning av bostadsbyggandet för att förbättra utbudet och därigenom stabilisera priserna.

Andra respondenter, nämligen 1, 2 och 5, pekar ut ytterligare aspekter utöver de ovannämnda, vilka inkluderar:

- Respondent 1 förespråkar skattereformer som riktar in sig på fastighetsmarknaden för att minska spekulativt köp.
- Respondent 2 lyfter fram subventioner för byggnation som är hållbar och energieffektiv.
- Respondent 5 rekommenderar en översyn av fastighetsskatten för att främja en mer jämn fördelning på marknaden.

Samtliga respondenter anser att detaljerade analyser och förslag från riksdagsledamöter och experter skulle vara nödvändiga för att utforma effektiva åtgärder som svarar mot de utmaningar som identifierats av Riksbanken.

I mars 2020 upplevde bostadspriserna, särskilt för bostadsrätter i Stockholm, ett initialt fall, vilket reflekterade en marknad i stress. Denna period karakteriseras av en allmän osäkerhet och en pessimism bland köpare, många trodde på sjunkande priser framöver (Smeds, 2020).

Återhämtningen i juni 2020, med stigande priser och försäljningsvolym, var delvis en reaktion på att samhällspåverkan av covid-19 inte blev så allvarlig som många beförde. Sommaren 2020 blev en oväntat aktiv period för bostadsmarknaden, med en ökning på 35

procent i bostadsförsäljningar jämfört med samma period året innan, en trend som fortsatte in i augusti med ökade prisförväntningar (Smeds, 2020).

Covid-19:s övergripande ekonomiska effekter i Sverige har varit omfattande, med en märkbar påverkan på arbetsmarknaden och olika sektorer. Under våren 2020 sågs en betydande ökning av varsel och ansökningar om korttidspermittering, vilket påverkade nästan 600 000 anställda och illustrerade pandemins breda inverkan på arbetsmarknaden. Sektorsvis drabbades hotell- och restaurangbranschen hårt, medan industrisektorn började återhämta sig under mitten av 2020 (ekonomifakta, 2020).

Distansarbete, som ökade markant under pandemin, hade stora effekter på arbetsmiljö, balansen mellan arbete och privatliv samt produktivitet. Denna omställning skapade utmaningar men också möjligheter, särskilt vad gäller arbetsmiljö och hälsa samt balansen mellan arbetsliv och privatliv (Myndigheten för arbetsmiljökunskap, 2022).

Sammanfattningsvis har pandemin haft en tydlig påverkan på Sveriges bostadsmarknad, med initial osäkerhet och prisfall som följdes av en överraskande återhämtning under sommaren 2020. De bredare ekonomiska konsekvenserna och övergången till distansarbete representerar signifikanta förändringar som påverkat många människors liv.

När frågan om prognoser för den framtida bostadsmarknaden ställdes till mäklare, erhölls generellt liknande svar från samtliga. Som tidigare nämnts, var prognosen från flera mäklare och ekonomer riktad mot en negativ prispåverkan, dvs. att priserna skulle sjunka. I efterhand, med facit i hand, kan det dock tydligt konstateras att så inte blev fallet. Frågan "Tror du att mäklare och ekonomiska prognoser gällande bostadsmarknadens framtid kommer vara mer försiktiga?" valdes att tas med och responsen var följande:

"Såklart kan man inte förutspå framtiden vilket gör det svårt att veta hur en prognos ska vara, många kollegor inklusive jag väljer att basera våra prognoser på historia så det är egentligen ingen som kan ge en helt korrekt prognos. Jag tror att man kommer vara mindre frispråkig gällande prognoser då man inser att det verkligen kan gå åt andra hållet än vad man tror." - Respondent 2

"Ja det tror jag definitivt, för att framstå som en seriös fastighetsmäklare är det också viktigt att kunna visa att man sitter på mycket kunskap kring bostadsmarknaden." Det är ju

trots allt folkets ekonomiska intresse som är viktigt för dem och alla vill göra en så bra affär som möjligt.” - Respondent 4

Svaren från intervjuerna indikerar att fastighetsmäklarna är medvetna om att marknaden är irrationell och att det är svårt att förutspå hur utfallet blir. Mäklarna medger själv att det är nästintill omöjligt att i förväg förutse hur utfallet kommer bli och att man endast kan spekulera med stöd av historiska händelser. Dock väljer mäklarna att “fritt” uttala sig om bostadsmarknaden vilket kan få sina konsekvenser för privatpersoner som går i sälj- och köptankar. Som Vitestam beskriver i sin avhandling “Mitt hem och min ekonomi”, har beteende och känslor stor inverkan på den ekonomiska aspekten i livet (Vitestam, 2017). I det som presenteras av respondenterna är att ekonomin och bostadsmarknaden är så pass komplex att man aldrig riktigt kommer kunna förutspå huruvida marknaden blir. Varje fall där något har inträffat som leder till en markant förändring på bostadsmarknaden har det alltid varit särskiljande faktorer (Francke & Korevaar, 2021). All fakta vid väsentliga händelser kan fortfarande inte presenteras för en framtida prognos om bostadsmarknaden. Ett bra sätt att förklara detta på är som Worzala (2020) nämner i sin studie:

“Real Estate is an art, but we are attempting to approach it from a systematic view.” - Worzala (2020)

Lind beskriver själv även detta:

“Att veta hur bostadsmarknaden kommer bli är omöjligt, det är som att fråga hur vädret kommer att vara om ett par månader.” Det är endast när ny information tillkommer som vi kan få en indikation på hur marknaden kommer att påverkas, men inte ens då är det säkert att vi vet vad som händer. Så att exempelvis fråga hur priserna kommer att vara nästa år är omöjligt att besvara, man kan endast ge en spekulation om hur det kan bli ifall si och så inträffar” - Hans Lind

Av Linds tankar som presenteras ovan kan man se att det är svårt att ta hänsyn till tidigare pandemier. Detta då tidigare pandemiers karaktärer och påverkan på folket inte är av samma karaktär som covid-19. Sambandet mellan konjunkturförändringar och bostadsmarknaden under covid-19 är svagt menar Lind och det indikerar inte på stor känslighet för negativa ekonomiska konsekvenser.

4.3. Hemmet i fokus

Att hålla avstånd från människor samt spendera mycket tid i hemmet väcker tankar kring hur man bor. Många är ovana med att jobba och spendera fritiden i samma bostad vilket leder till att man börjar upptäcka nya behov i hemmet. Man känner exempelvis att man bor för litet eller att man vill bo enskilt, i villa eller på landsbygden. Efterfrågan ökade mest på större bostadsrätter samt villor men även fritidshus (Rosenqvist, 2021).

Eftersom utlandsresor inte blev lika aktuellt var det många stadsbor som började tänka på att ha ytterligare en bostad i form av fritidshus eller liknande som man kan åka ut till. Fokuset var mer och mer på hur man bor och om det eventuellt finns bättre boendemöjligheter vilket också framgår i Rosenqvists rapport.

Då det var en orolig period där många riskerade att bli av jobbet gick staten in tidigt och erbjöd krispaketet för svenska småföretag för att se till att de klarade sig under den jobbiga perioden (Regeringskansliet, 2021).

Med ett fortsatt jobb och en säker inkomst känner man sig trygg från ett ekonomiskt perspektiv och då börjar det väcka tankar kring en ny bostad, ifall den nuvarande bostaden inte riktigt uppfyller ens behov. Om man arbetar hemifrån kan tankar kring ett extra rum där man kan ha ett kontor väckas. Behov som inte innan fanns börjar uppstå vilket leder till nya krav på bostadens egenskaper.

Detta var även något som lyftes fram under intervju med diverse mäklare som respondent 4 exempelvis betonar:

“Det är nu man inser att hemmet har större betydelse eftersom man spenderar mycket mer tid i hemmet, arbetstid och fritid spenderas under samma tak. Man börjar exempelvis känna behov för ett kontor, större vardagsrum eller uteplats.”

- Respondent 4

Samtliga mäklare och Lind var enade om att hemmets fokus varit en av de största bidragande faktorerna till att pandemin påverkade bostadsmarknaden. Att hemmet fick en så stor betydelse var inte ett scenario man trodde kunde bli aktuellt, men då pandemin kom som

en chock fick många hushåll en tankeställare. Denna drastiska omställning och de nya behoven av eventuellt större bostäder fick sin påverkan på bostadspriserna.

4.4. Billigt att låna pengar

Ytterligare en bidragande faktor till att bostadsmarknaden har stått stark under denna pandemi är situationen kring finansiering av bostadsköp. Bolåneräntorna befinner sig på fortsatt låg nivå vilket gör det billigt med ett bolån. Riksbankens styrränta befinner sig fortfarande på noll vid den tiden, vilket bidrar till den fortsatta ökande efterfrågan på bostadsmarknaden (Sveriges Riksbank, 2021).

Lind nämner vidare i intervjun:

“Under finanskrisen 2008-2009 fanns det en viss oro i ekonomi men samtidigt föll räntan och därefter avkastningskravet. Denna nya strategi att hantera konjunkturen med hjälp av räntesänkning stabiliserar fastighetsmarknaden. Det kunde vi se ganska tydligt på bostadsmarknaden under denna period då folk tänkte att de inte kunde lägga så mycket pengar på sin bostad då min inkomst kanske faller. Men om man då räknar på vad kan jag betala för den här bostaden så kan man lägga mindre pengar på bostaden samtidigt som boendekostnaderna förblir samma då räntan är så låg. Tack vare detta kan vi se att lågkonjunkturen på senare tid inte slår så hårt på fastighetsmarknaden som tidigare.”

- Hans Lind

Det man kan se är att Sveriges befolkning lånar gärna pengar för att man kan och att det är relativt billigt. Enligt Statistiska centralbyrån, som är en svensk förvaltningsmyndighet, har Sverige näst högst skuldsättning per capita bland Europa år 2020. Sedan 2000-talet har hushållens samlade lån ökat markant och majoriteten av lånen är för finansiering av bostadsköp. Parallellt med de stigande bostadspriserna har belåningsgraden och skuldsättningen därmed ökat (SCB, 2020).

Utifrån det Lind betonar framstår en koppling till neoklassisk ekonomisk teori, då efterfrågan påverkas av hur billigt det är att låna pengar. När efterfrågan ökar och folk kan betala mer, drivs slutpriset upp. Problemet som uppstår är att utbudet fortfarande befinner sig på en låg nivå, vilket måste påverkas för att en kraftig prisökning ska upphöra eller sjunka.

5. Analys

Den svenska bostadsmarknaden har under Covid-19-pandemin visat sig vara överraskande motståndskraftig, trots en global ekonomisk nedgång och osäkerhet. Genom att analysera fastighetsmäklares synpunkter och förväntningar i ljuset av ekonomisk teori och tidigare forskning, kan vi identifiera flera faktorer som har påverkat marknaden under pandemin. Denna analys fokuserar på tre centrala teman: statliga interventioner och marknads resiliens, fastighetsmäklarnas anpassningsförmåga samt förändrade bostadspreferenser.

Tema 1: Marknadens resiliens och statliga interventioner

Ett återkommande tema i intervjuerna med fastighetsmäklarna är marknads förmåga att stå emot de negativa ekonomiska effekterna av pandemin. Enligt teorier om neoklassisk ekonomi och marknadsdynamik bör pandemin ha lett till en minskad efterfrågan på grund av osäkerhet och stigande arbetslöshet. I linje med Francke och Korevaar (2021), som i sin studie visade att tidigare pandemier historiskt sett lett till kraftiga prisfall, fanns det inledningsvis en oro för att Covid-19 skulle orsaka liknande effekter på bostadsmarknaden.

Dock visade sig situationen vara annorlunda denna gång. Statliga stödåtgärder, såsom sänkta räntor och ekonomiska lättnader, skapade gynnsamma förhållanden för bostadsköpare. Enligt teorin om utbud och efterfrågan påverkas marknaden starkt av räntenivåer, och de låga bolåneräntorna som infördes av Riksbanken under pandemin stimulerade efterfrågan trots den ekonomiska osäkerheten. Flera mäklare lyfte fram att dessa åtgärder var avgörande för att hålla marknaden aktiv och undvika ett prisfall. Denna observation bekräftas av tidigare forskning om makroekonomiska faktorer och deras roll i att stabilisera marknaden (Mankiw 2018; Samuelson & Nordhaus 2009).

Tema 2: Fastighetsmäklarnas anpassningsförmåga och påverkan

Ett annat centralt tema som framkom i intervjuerna är fastighetsmäklarnas förmåga att snabbt anpassa sig till den nya verkligheten. Mäklarna spelade en nyckelroll genom att justera sina prognoser och förväntningar allteftersom marknaden visade sig vara mer stabil än förväntat. I teorikapitlet diskuterades fastighetsmäklarnas roll i att forma marknads dynamik genom sina prognoser och sin rådgivning, och detta bekräftas av intervjuerna. Initialt var flera mäklare pessimistiska och förväntade sig en nedgång, men deras syn ändrades när statliga åtgärder och de låga räntorna skapade gynnsamma förhållanden på marknaden.

Detta fenomen kan förklaras av neoklassisk teori som beskriver hur marknadsaktörer påverkas av förväntningar och prognoser. När mäklare kommunicerar sin oro för en kommande nedgång kan detta påverka köpare och säljare att agera försiktigt, vilket i sin tur kan leda till en nedgång. Men när mäklarna ändrade sina förutsägelser och uttryckte en mer optimistisk syn, hjälpte detta till att stabilisera marknaden och upprätthålla bostadspriserna. Detta visar hur mäklarna inte bara är passiva förmedlare utan aktiva aktörer som bidrar till marknads utveckling, något som också betonas i Fereidounis (2012) studie.

Tema 3: Förändrade bostadspreferenser under pandemin

Ett tredje tema som uppmärksammades både i teoridelen och i resultatet är hur pandemin förändrade människors preferenser när det gäller bostadsköp. Flera mäklare noterade en ökad efterfrågan på fritidshus och bostäder med större ytor och utomhusutrymmen. Denna förändring kan kopplas till de sociala och ekonomiska faktorer som diskuterades i teoridelen, särskilt när det gäller distansarbete och de livsstilsförändringar som pandemin medförde. När fler människor började arbeta hemifrån ökade behovet av utrymme och bostäder som kunde erbjuda mer än bara en plats att sova på.

Denna förändring i bostadspreferenser kan också förstås utifrån teorin om utbud och efterfrågan. När efterfrågan på fritidshus och större bostäder ökade, drevs priserna upp, vilket flera mäklare vittnade om. Detta är i linje med tidigare forskning som visat att sociala och ekonomiska förändringar ofta påverkar bostadsmarknaden (Bengtsson 2018).

Sammanfattning

Genom att analysera det insamlade materialet utifrån dessa teman kan vi se hur marknaden under pandemin påverkades av både makroekonomiska faktorer och fastighetsmäklarnas agerande. Statliga interventioner, såsom räntesänkningar, spelade en avgörande roll för att upprätthålla efterfrågan, samtidigt som mäklarna bidrog till att forma marknads utveckling genom sina prognoser och rådgivning. Dessutom ledde pandemins livsstilsförändringar till en förändrad efterfrågan på bostäder, vilket ytterligare drev upp priserna. Denna analys bidrar till en djupare förståelse för de komplexa faktorer som påverkat den svenska bostadsmarknaden under Covid-19-pandemin.

6. Slutsatser

Denna studie har undersökt hur Covid-19-pandemin har påverkat den svenska bostadsmarknaden och hur fastighetsmäklare har uppfattat dessa förändringar. Genom intervjuer med fastighetsmäklare och en analys av marknadsdata har studien identifierat flera nyckelfaktorer som har påverkat marknaden under pandemin. Resultaten pekar på en komplex samverkan mellan ekonomiska, sociala och politiska faktorer som bidragit till bostadsmarknadens motståndskraft och tillväxt trots de stora utmaningarna som pandemin har medfört.

En av de viktigaste insikterna från studien är att statliga åtgärder, inklusive låga räntor och ekonomiska stödåtgärder, har varit avgörande för att upprätthålla en hög efterfrågan på bostäder. Dessa åtgärder har dämpat de negativa effekterna av den ökade arbetslösheten och den ekonomiska osäkerheten, vilket har gjort det möjligt för bostadsmarknaden att återhämta sig snabbt och till och med visa tillväxt inom vissa segment, som exempelvis fritidshusmarknaden.

Fastighetsmäklarna har också spelat en viktig roll i att forma marknadens utveckling under pandemin. Genom sina förutsägelser och prognoser har de bidragit till att forma förväntningar hos både köpare och säljare. Initialt ledde den allmänna osäkerheten till att vissa mäklare förutsåg en nedgång på marknaden, vilket skapade viss oro bland bostadsägare. Men när pandemins ekonomiska effekter visade sig vara mindre dramatiska än väntat, och när marknadsförhållandena förbättrades, justerade mäklarna snabbt sina förutsägelser och blev mer optimistiska. Detta visar hur viktig deras roll är i att påverka marknadsbeteenden, särskilt i tider av osäkerhet.

Slutligen har pandemin förändrat bostadspreferenserna hos många konsumenter. Den ökade efterfrågan på bostäder med större ytor och tillgång till utomhusutrymmen, liksom en stigande efterfrågan på fritidshus, kan kopplas till de förändringar i livsstil som pandemin har medfört, inklusive distansarbete och behovet av mer flexibla boenden. Detta har skapat nya dynamiker på marknaden och bidragit till att vissa segment har sett starkare tillväxt än andra.

Sammantaget visar studien att bostadsmarknaden under Covid-19-pandemin har påverkats av en rad olika faktorer, och att dessa faktorer har samverkat för att skapa en marknad som har visat sig vara mer motståndskraftig än vad som först förväntades. Resultaten bidrar till en

djupare förståelse för hur bostadsmarknaden reagerar på globala kriser och erbjuder värdefulla insikter för framtida forskning om pandemins långsiktiga effekter på fastighetssektorn.

6.1. Vidare forskning

Då detta är ett relativt nytt ämne är informationen begränsad men det finns en del man kan forska vidare kring. En intressant aspekt att forska vidare kring är hur stark korrelation mäklares uttalanden om fastighetsmarknaden i början av pandemin hade med den sjunkande bostadsmarknaden. Då min studie endast behandlade privatbostadsmarknaden hade det varit intressant att få en inblick i den kommersiella fastighetsmarknaden då många har jobbat hemifrån vilket gör att kontor och verksamhetslokaler kan ha påverkats avsevärt.

Referenser

Anastasiadou, E., Chrissos, A. M., Karantza, I. & Vlachakis S. (2020). *The coronavirus; effects on consumer behavior and supermarket activities: insights from Greece and Sweden*, International Journal of Sociology and Social Policy, Vol. 40 No. 9/10, pp.893-907.

<https://doi.org/10.1108/IJSSP-07-2020-0275> (Hämtad 2021-02-27).

Bengtsson, I. (2018). *Fastighetsvärdering - om värdeteori och värderingsmetoder*. Studentlitteratur AB, Lund. Upplaga 1:2.

Bergman, M. A., & Nyberg, S. (2021). *Konkurrens och prisbildning på den svenska bostadsmarknaden*.

<https://snsse.cdn.triggerfish.cloud/uploads/2021/11/sns-analys-81-konkurrens-och-prisbildning-pa-den-svenska-bostadsmarknaden.pdf#:~:text=URL%3A%20https%3A%2F%2Fsnsse.cdn.triggerfish.cloud%2Fuploads%2F2021%2F11%2Fsns>

Blanchard, O. (2016). *Macroeconomics*. Pearson. Global Edition. 7:e upplagan.

Braun, V., & Clarke, V. (2008). *Using thematic analysis in psychology*, Qualitative Research in Psychology, 3:2, 77-101. <http://dx.doi.org/10.1191/1478088706qp063oa> .

Bryman, A. (2018). *Samhällsvetenskapliga Metoder*. Liber AB. Upplaga 3.

Bryman, A., & Bell, E. (2017). *Företagsekonomiska Forskningsmetoder*. Liber. Upplaga 3.

Eklund, K. (2017). *Vår ekonomi: en introduktion till världsekonomin*. Nordstedts akademiska förlag. Upplaga 14.

Ekonomifakta (2020). *Så påverkas Sveriges ekonomi av coronakrisen*.

<https://www.ekonomifakta.se/Artiklar/2020/december/sa-paverkas-sveriges-ekonomi-av-coronakrisen/>

Esaiasson, P., Gilljam, M., Oscarsson, H., Towns, A., & Wängnerud, L. (2012). *Metodpraktiken. Konsten att studera samhälle, individ och marknad*. Stockholm: Nordstedts. Rev. upplaga. ISBN 97891391121744.

Fereidouni, H. G. (2012). *The role of real estate agents on housing prices and rents: the Iranian experience*, International Journal of Housing Markets and Analysis, Vol. 5 No. 2, pp. 134-144. <https://doi-org.proxy.mau.se/10.1108/17538271211225896> Hämtad (2021-03-20).

Florida, R. (2019). *The New Urban Crisis: How Our Cities Are Increasing Inequality, Deepening Segregation, and Failing the Middle Class--and What We Can Do About It*. Basic Books.

https://www.researchgate.net/publication/327796430_Richard_Florida_The_new_urban_crisis_how_our_cities_are_increasing_inequality_deepening_segregation_and_failing_the_middle_class-and_what_we_can_do_about_it_Basic_Books_2017_USD_2000_352pp_ISBN_978-0-

Francke, M., & Korevaar, M. (2021). *Studien Housing Markets in a Pandemic: Evidence from Historical Outbreaks*.

<https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0094119021000152>

Fregert, K., & Jonung, L. (2018). *Makroekonomi : teori, politik och institutioner*. Lund, uppl.5:1.

Glaeser, E. L., & Gyourko, J. (2002). *The Impact of Building Restrictions on Housing Affordability*. Economic Policy Review.

<https://www.newyorkfed.org/medialibrary/media/research/epr/03v09n2/0306glae.pdf>

Handelsbanken (2020). *Fastighetsrapporten - insikter & utsikter*.

<https://www.handelsbanken.se/tron/public/info/contents/v1/document/32-96705> (Hämtad 2021-03-02).

Holmberg, E. (2020). *Så har coronaviruset påverkat bostadsmarknaden hittills*. Hemnet - mars 2020.

<https://www.hemnet.se/artiklar/bostadsmarknaden/2023/09/21/darfor-ska-du-valja-en-lokal-maklare> (Hämtad 2021-06-02).

Höjer, H. (2013). *Spanska sjukan satte udda spår i Sverige*. Forskning & Framsteg.

<https://fof.se/artikel/2013/4/spanska-sjukan-satte-udda-spar-i-sverige/>

Ingves, S. (2011). *Att komma starkare ur en kris: lärdomar från Sverige*.

https://www.riksbank.se/globalassets/media/avdelningar/svenska/afs/finanskrisen-2007-2009/anforande_110518.pdf

Jansson, J., & Jrideh, K. (2021). *Faktorer som påverkar bostadspriserna i Sveriges storstadsregioner*. Institutionen för Nationalekonomi med statistik. Handelshögskolan vid Göteborgs universitet.

https://gupea.ub.gu.se/bitstream/handle/2077/70642/gupea_2077_70642_1.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Karlsson, M., Nilsson, T., & Pichler, S. (2012). *Effekten av spanska sjukan på ekonomiska utfall i Sverige*. <https://www.ifn.se/media/cizeyobc/s%C3%A4rtryck2013-4.pdf>

Kvale, S., & Brinkmann, S. (2014). *Den kvalitativa forskningsintervjun*. Lund: Studentlitteratur upplaga 3e.

Lee, R. (2003). *The Demographic Transition: Three Centuries of Fundamental Change*. Journal of Economic Perspectives.

<https://pubs.aeaweb.org/doi/pdfplus/10.1257/089533003772034943>

Lindh, T., & Malmberg, B. (2008). *Demographics and Housing Demand*. Journal of Population Economics. [Vol. 21, No. 3 \(Jul., 2008\)](#) pp. 521-539.

Ljung, P., & Manhem, F. (2017). *Investeringsintresse i miljonprogram*. Fastighetsvetenskap Institution för Teknik och samhälle, Lunds Tekniska Högskola, Lunds Universitet.

<https://lup.lub.lu.se/luur/download?func=downloadFile&recordOId=8919950&fileOId=8919951>

Mankiw, N. G. (2018). *Macroeconomics*. Macmillan Higher Education. ISBN 9781319243586. Upplaga 10.

Mi, L., & Hodgson, A. (2018). *Real estates information and volatility links with stock, bond and money markets* <https://onlinelibrary-wiley-com.proxy.mau.se/doi/full/10.1111/acfi.12375>

(Hämtad 2021-03-03).

Mishkin, F. S., & Serletis, A. (2011). *The Economics of Money, Banking, and Financial Markets*. Pearson.

http://bibliotheque.pssfp.net/livres/THE_ECONOMICS_OF_MONEYS_BANKING_AND_FINANCIAL_MARKETS.pdf

Myndigheten för arbetsmiljökunskap (2022). *Distansarbete – översikt av internationella forskningen om arbetsmiljö och hälsa, balans i livet och produktivitet före och under covid-19 pandemin - 2022*.

https://mynak.se/wp-content/uploads/2022/02/Studier-av-olika-aspekter-av_distansarbete_co-vid-19_digital.pdf

Nilsson, B. F., & Lind, H. (2020). *Att förstå bostadsmarknaden genom historien om den ofrivillige bostadskarriäristen*. Wijk Antik förlag. Upplaga 3.

Nuredini, B. (2020). *Impact Of The Covid 19 Pandemic On The Global Real Estate Market*. ISSN: 1857-9000, EISSN: 1857-9019 pp. 54-64.

http://mmm-gi.geo-see.org/wp-content/uploads/MMM-GI_15/Nuredini_B.pdf (Hämtad 2021-03-01).

Penningpolitisk rapport september (2020). *FÖRDJUPNING – Så har Riksbankens åtgärder fungerat under coronakrisen*.

<https://mb.cision.com/Public/1460/3200362/ac2cc2ff4f9df7da.pdf>

Regeringskansliet (2021). *Krispaket för svenska småföretag*.

<https://www.regeringen.se/pressmeddelanden/2020/03/krispaket-for-svenska-smaforetag/>

(Hämtad 2021-04-20).

Rosenqvist, P. (2021). *Stor efterfrågan på lantliga lägen*. Hemnet.

<https://www.hemnet.se/artiklar/bostadsmarknaden/2021/03/05/maklaren-stor-efterfragan-pa-lantliga-lagen> (Hämtad 2021-04-20).

Samuelson, P. A., & Nordhaus, W. D. (2010). *Economics*. McGraw-Hill Education. Adlibris. Upplaga 19a.

SCB (2021a). *Arbetslöshet i Sverige*.

<https://www.scb.se/hitta-statistik/sverige-i-siffror/samhallets-ekonomi/arbetsloshet-i-sverige/>

(Hämtad 2021-03-01)

SCB (2021b). *Statistikmyndigheten - Coronaåret 2020 och rekyl upp 2021*.

<https://www.scb.se/hitta-statistik/sverige-i-siffror/samhallets-ekonomi/bnp-i-sverige>

SCB (2020). *Statistikmyndigheten - Coronapandemin slog hårt mot arbetsmarknaden 2020*.

<https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/arbetsmarknad/arbetskraftsundersokningar/arbetskraftsundersokningarna-aku/pong/statistiknyhet/arbetskraftsundersokningarna-aku-arsmedeltal-2020/>

SCB (2021c). *Svenskar har näst mest skulder*.

<https://www.scb.se/hitta-statistik/artiklar/2020/svenskar-har-nast-mest-skulder/> (Hämtad

2021-05-01)

Smeds, R. (2020). *Ny data - så har covid-19 påverkat bostadsmarknaden*. Ny data från Hemnet visar hur bostadsmarknaden, från mars till augusti, har påverkats av coronapandemin.

<https://www.dagensps.se/privatekonomi/bostad/ny-data-sa-har-covid-19-paverkat-bostadsmarknaden/>

Svensk mäklarstatistik (2021). *Prisutveckling*.

<https://www.maklarstatistik.se/omrade/riket/#/bostadsratter/12m-prisutveckling> (Hämtad

2021-04-20)

Sveriges Riksbank (2021). *Reporänta, in- och utlåningsränta*.

<https://www.riksbank.se/sv/statistik/sok-rantor--valutakurser/reporanta-in--och-utlaningsran>

(Hämtad 2021-04-20)

Thorfinn, A., & Sonnelid, L. (2022). *Covid-19 och påverkan på fastighetsmarknaden: En undersökning av transaktionsmönster för fritidshus innan respektive under pandemin.*

<https://kth.diva-portal.org/smash/record.jsf?pid=diva2%3A1671767&dswid=5788>

Vetenskapsrådet (2002). *Forskningsetiska principer inom humanistisk-samhällsvetenskaplig forskning.* Stockholm: Vetenskapsrådet.

<https://www.vr.se/analys/rapporter/vara-rapporter/2002-01-08-forskningsetiska-principer-inom-humanistisk-samhallsvetenskaplig-forskning.html>

Vitestam, B. (2017). *Mitt hem och min ekonomi - en studie av hur bostadsrättsköpare kalkylerar.* <http://hdl.handle.net/2077/54542> (Hämtad 2021-03-10)

Worzala, E. (2020). *COVID 19, real estate and uncertainty: examining this new “normal” through the quotes of Jim Graaskamp.*

<https://www-emerald-com.proxy.mau.se/insight/content/doi/10.1108/JPIF-06-2020-0068/full/pdf> (Hämtad 2021-02-27)

Bilagor

Bilaga 1- Intervjuunderlag

Bakgrundsfrågor:

- Hur länge har du arbetat som fastighetsmäklare eller fastighetsförmedlare?
- Har du någon utbildning som fastighetsmäklare eller fastighetsförmedlare (annan utbildning)?

Frågeställning: Hur ser fastighetsmäklare på pandemins inverkan på bostadsmarknaden?

Intervjufrågor

1. Vad var dina tankar kring bostadsmarknaden när pandemin kom?
2. Varför tror du att marknaden återhämtade sig snabbt, och att priserna ökar?
3. I vilken utsträckning bidrar fastighetsmäklares data och åsikter till bostadsprisernas fluktuationer under Covid-19?
4. Vad har du för tankar kring fastighetsmarknaden och konjunkturförändringar, har det en lika stark koppling som tidigare pandemier? Varför/Varför inte?
5. Tror du att mäklare och ekonomers prognoser gällande bostadsmarknadens framtid kommer att vara mer försiktiga?
6. Riksbanken meddelade räntan för kommande period för några dagar sedan. Riksbankschefen Ingves pratade om att regeringen måste göra något åt bostadsmarknaden och att priserna bara springer iväg. Vad tänker du kommer här framöver i form av riksdagsbeslut?

Bilaga 2 - Semistrukturerade intervjuer

Semistrukturerade intervjuer kombinerar element av både strukturerade och ostrukturerade intervjuer. De innebär att intervjuaren har en förberedd guide med frågor men lämnar

samtidigt utrymme för att dyka djupare in i respondentens svar, vilket ger en mer flexibel och anpassningsbar intervjustil. Denna typ av intervju är särskilt användbar för att samla in kvalitativa data och förstå beteenden, åsikter och motiv.

I praktiken innebär detta att en semistrukturerad intervju börjar med förberedda frågor, som kan fungera som en guide, men intervjuaren är fri att utforska ämnen mer djupgående baserat på intervjudeltagarens svar. Detta tillvägagångssätt är användbart inom olika områden, från marknadsundersökningar till användarstudier inom IT och akademisk forskning. Det ger en balans mellan att säkerställa att vissa ämnen täcks och att tillåta naturliga samtalsflöden som kan avslöja djupare insikter.

När man förbereder en semistrukturerad intervju är det viktigt att ha ett tydligt syfte med intervjun, förbereda en flexibel intervjuguide med både öppna och mer riktade frågor, förstå personen som ska intervjuas, vara en god lyssnare, vara flexibel med intervjuguide baserat på hur samtalet utvecklas, och säkerställa att all teknisk utrustning fungerar. Det är också viktigt att ha en plan för hur intervjuinformationen ska analyseras och bearbetas efter intervjun.

Bryman Alan (2018). *Samhällsvetenskapliga metoder*. Liber AB, Stockholm. Upplaga 3.

Bilaga 3 - Missivbrev

Jag heter Rami Daadooch och studerar fastighetsförmedling på Malmö Universitet. Just nu skriver jag mitt examensarbete och planerar att genomföra en intervjuundersökning med några fastighetsmäklare. Intervjuerna kommer att fokusera på frågeställningen: *“Hur ser fastighetsmäklare på pandemins inverkan på bostadsmarknaden?”*. Det skulle vara mycket värdefullt om du har möjlighet att delta i en intervju om detta. Den information som framkommer vid intervjuerna kommer att behandlas konfidentiellt och de som intervjuas kommer att vara anonyma. Svaren kommer endast att användas i denna undersökning. Deltagandet i intervjun är frivilligt och du kan när som helst tacka nej eller avbryta intervjun. Om du vill ta del av resultatet kan du få examensarbetet skickat till dig. Vid frågor efter intervjun kan du kontakta mig via mejl.

Med vänliga hälsningar,

Rami Daadooch

Fastighetsförmedling på Malmö Universitet

rdaadooch@gmail.com 079-069 92 93

Bilaga 4 - Samtycke till fastighetsmäklare

En intervjuundersökning som är inriktad kring: *Hur ser fastighetsmäklare på pandemins inverkan på bostadsmarknaden?* Syftet är att kartlägga fastighetsmäklarnas uppfattningar om hur prognosframställning sker samt hur mäklarnas påståenden påverkar och ger intryck på marknaden.. Deltagandet är frivilligt och fastighetsförmedlare kan avbryta sin medverkan. Allt material behandlas konfidentiellt och skall enbart användas i min skriftliga rapport. All data som jag får kommer att hanteras med sekretess så att ingen person, plats eller mäklarbyrå kan kännas igen. Efter godkänt examensarbete förstörs all insamlad data. Vår behandling av dina personuppgifter bygger på att dina personuppgifter behandlas med ditt samtycke. Du kan när som helst ta tillbaka samtycket och uppgifterna får då inte bevaras eller behandlas vidare utan annan laglig grund. Genom insamling av personuppgifter, till exempel namn, e-post, och uppgifter som framkommer i intervjuer, kommer Malmö universitet att använda i arbetet med examensarbetet. Uppgifterna kommer att behandlas i examensarbetet, därefter raderas personuppgifterna och svaren på intervjufrågorna ska arkiveras. Du kan ta del av den information som registrerats eller ha synpunkter på behandlingen av de uppgifter som samlats in genom att kontakta mig eller Malmö Universitets dataskyddsombud på dataskyddsombud@mau.se. Klagomål som inte kan lösas med Malmö universitet kan lämnas till berörd tillsynsmyndighet.

Med vänlig hälsning,

Rami Daadooch

- Jag godkänner/samtycker att jag deltar i intervjun.
- Jag godkänner/samtycker inte att jag deltar i intervjun

Datum & Ort:

Namnförtydligande:

Underskrift:

Bilaga 5 - Vad betyder Neoklassisk ekonomi?

(Fregert Klas och Jonung Lars 2018)

Neoklassisk ekonomi är en riktning inom nationalekonomin som utvecklades under slutet av 1800-talet. Den bygger på principer från den klassiska ekonomin som utvecklats av ekonomer som Adam Smith, men inför nya inslag som marginalanalys. Neoklassisk ekonomi fokuserar på hur hushåll och företag fattar beslut för att allokera begränsade resurser, ofta med utgångspunkt i antaganden om rationellt beteende och effektiva marknader.

Kärnan i neoklassisk ekonomi är teorin om utbud och efterfrågan, som beskriver hur priset på en vara eller tjänst balanseras av mängden varor eller tjänster som människor är villiga att köpa till ett visst pris och mängden varor eller tjänster som är tillgängliga. Detta leder till konceptet om jämviktspris, där utbudet av en produkt matchar efterfrågan.

Neoklassiska ekonomer använder ofta matematiska modeller för att analysera ekonomiska fenomen och för att göra förutsägelser om effekterna av ekonomisk politik och olika marknadsförändringar. De studerar också hur individer och företag optimerar, det vill säga hur de gör det bästa möjliga valet givet sina resurser och de begränsningar de står inför.

Sammanfattningsvis betonar neoklassisk ekonomi vikten av marknadskrafter, rationalitet och individuella val, samt använder matematiska modeller för att förstå och förutsäga ekonomiskt beteende.