

Mariehamns bostadsmarknad

– risker och möjligheter kommande fem år

Dennis Antfolk

Högskolan på Åland
serienummer 23/2017

Företagsekonomi

Mariehamn 2017

ISSN 1458-1531

Examensarbete
Högskolan på Åland

Utbildningsprogram:	Företagsekonomi
Författare:	Dennis K.H Antfolk
Arbetets namn:	Mariehamns bostadsmarkand
Handledare:	Christer Kullman

Abstrakt:

Framtidsutsikt för bostadsmarknaden i Mariehamn, med riktgivande och uppskattande möjligheter till utveckling eller potentiella risker. Studien baserar sig på intervjuer med personer inom fastighetsförmedlingsbranschen och bankväsendet. Intervjuobjekten har som utgångsläge vad som kommer att ske inom en femårsperiod.

Studien skall ses som en antagande uppfattning om vad som kan komma att ske inom stadens gränser samt varför. Kan man fem år på förhand förutspå bostadsmarknadens upp- eller nedgång? Det är många variabler som spelar roll så ett arbete som kan måhända vara väldigt hypotetiskt, kanske är det omöjligt att se vad som kommer att äga rum och påverkar bostadspriserna, eller kan man med hjälp av erfarna yrkesmänniskor från dessa branscher förutspå förändringar som sätter prägelse på samhället i sig.

Händelser kan ske slumpmässigt men att studera en marknad ger oss i alla fall en bättre idé av vad som styr utvecklingen åt vissa håll. Därför är undersökningen lärorik för mig, och förhoppningsvis även för läsaren.

Studien har en teoridel som skall kopplas till intervjuerna för att kunna ge en analyserande del. Det finns även vissa slutresultats-kommentarer från skribenten. Intervjuerna är strukturerade enligt samma frågor till intervjuobjekten men de är formulerade att prata fritt, vilket har gett ca. en halvtimme med samtliga med väldigt goda resultat.

Resultatet jag fick fram av studien visar att marknaden fortfarande verkar stabil framöver. Såväl teorin och intervjuerna betryggar framtiden.

Nyckelord (sökord):

Bostadsmarknad, Utveckling, Bostadsbubbla, Hushållsekonomi, Demografi, Banker

Högskolans serienummer:	ISSN:	Språk:	Sidantal:
23:2017	1458-1531	Svenska	50

Inlämningsdatum:	Datum för godkännande:
18.05.2017	23.05.2017

Degree Thesis
Högskolan på Åland / Åland University of Applied Sciences

Study program:	Business Administration
Author:	Dennis Antfolk
Title:	Mariehamns housing market
Academic Supervisor:	Christer Kullman
Technical Supervisor:	

Abstract:

Prediction of the future for the housing market in Mariehamns with projected possibilities for development and potential risks. The study is based on interviews with people from the real estate market and the banking system on the Åland Islands. The interviewees are set with the topic stretching for a five-year period.

The study should be viewed as a prognosed projection of what may or may not be happening on the city's housing market. Are you able to expect downs and ups on the markets five years in advance? There are many key notes that needs to be taken into consideration, so even if the study might be hypothetically it might be impossible to get an idea for the changes in the markets prices and the changes in prices. Is it possible though to get an idea what might be happening with the help of professional to predict the future?

Occurrences on the market might happend at random but by studying a market like this you get a bigger idea of with affects it and upcoming trends.

The study has a theory part that will be connected to the interviews and are compiled to an analyzing part. There are also a short result and comment part written by the author. The interviews are structured by the same questions to the different interviewees and they are all free to speak around the questions freely which made for about half an hour per each person with good interview results.

The results of the study show that the housing market will stay solid during the upcoming years. Both the theories combined with the interviews suggest that it will stay stable.

Key words:

Housing Market, Development, Overprised Housing, Housekeeping economy, Demografy, Banking

INNEHÅLL

1. INLEDNING	6
1.1. Bakgrund.....	6
1.2. Syfte	6
1.3. Problemdiskussion	7
1.4. Avgränsningar.....	8
2. METODDISKUSSION	10
2.1. Metodval	10
2.1.1. Kvalitativt forskningsarbetsprocess	10
2.1.2. Primärdata.....	11
2.2. Urval	11
2.3. Utformning och genomförande av intervjuer	12
2.4. Reliabilitet och validitet.....	13
3. VAD PÅVERKAR BOSTADSMARKNADEN I MARIEHAMN?	14
3.1. Vad påverkar bostadsmarknaden?	14
3.1.1. Hushållens ekonomi	15
3.1.2. Byggekostnader, transaktionskostnader och driftskostnader	16
3.1.3. Förväntningar	17
3.1.4. Demografi.....	18
3.1.5. Hyresnivåer.....	19
3.2. Bankers påverkan.....	20
3.3. Utbud	21
3.4. Bostadsbubbla	21
3.5. Arbetsmarknaden	22
3.6. Modell av påverkande variabler	23
3.6.1. Fastighetsspecifika egenskaper.....	23

3.6.2. Områdesspecifika egenskaper	24
4. INTERVJURESULTAT.....	26
4.1. Markus Fellman	26
4.2. Roger Karlsson o. Robert Gustafsson.....	27
4.3. Marie Melander.....	28
4.4. Leif Andersson.....	30
4.5. Johan Alm	31
4.6. Mats Gustafsson.....	33
4.7. Ralf Knaphe	34
5. ANALYS OCH SLUTDISKUSSION.....	37
5.1. Analys	37
5.2. Resultatdiskussion	38
6. Referensförteckning.....	41
6.1. Bilagor från intervjuerna.....	43
.....	44

Figur 1 Bostadshus prisutveckling Mariehamn	8
Figur 2 Kvalitativa forskningsprocessen (Bryman, 2011)	11
Figur 3, Vad avgör bostadspriserna? (Borg & Hellgren, 2014)	15
Figur 4 Hushållens disponibla penninginkomst (ÅSUB & Roos, inkomstfördelning och välfärd, 2015).....	16
Figur 5 Variabler som hjälper förklara fastighetspriser (Fahlgren & Knutsson, 2001) .	23

1. INLEDNING

1.1. Bakgrund

Detta examensarbete ska tolkas som en framtidsutsikt av bostadsmarknaden i Mariehamn stad. Jag anser att en sammanfattning av antagande analyser med yrkeskunniga i fastighetsbranschen samt kreditgivare i Mariehamn kan utgöra en förutsägning av det som utgör de närmast kommande fem års-perioden av bostadspriser. Det ska gynna det åländska samhället till den mån spekulationer kan förmås användas. Som skribent vill man kunna se om det finns några risker eller möjligheter som kan påverka bostadspriserna – och påverka utvecklingen av bostadsmarknaden som helhet. Jag har själv en bakgrund i fastighetsförmedling och efter ett och ett halvt år på Ålands Fastighetskonsult Ab vars kärnverksamhet är fastighetsförmedling gör det ämnet väldigt intressant. Jag vill dela med mig av en dispositiv enkel studie av vad som kan komma att ske de följande åren. Min uppfattning av bostadsmarknaden i Mariehamn är att den är konstant expanderande till den del den har anlag och resurser till, eftersom marknaden är relativt begränsad. Trots att denna studie skall tas med en viss återhållsamhet till följd av sin antagande natur, så kan man se det som en uppskattning av vilka riktningar som kan tänkas uppstå på marknaden. För övrigt vill jag också höra vad man kan förutsäga för osäkerheter eller vilka potentialer som kan finnas.

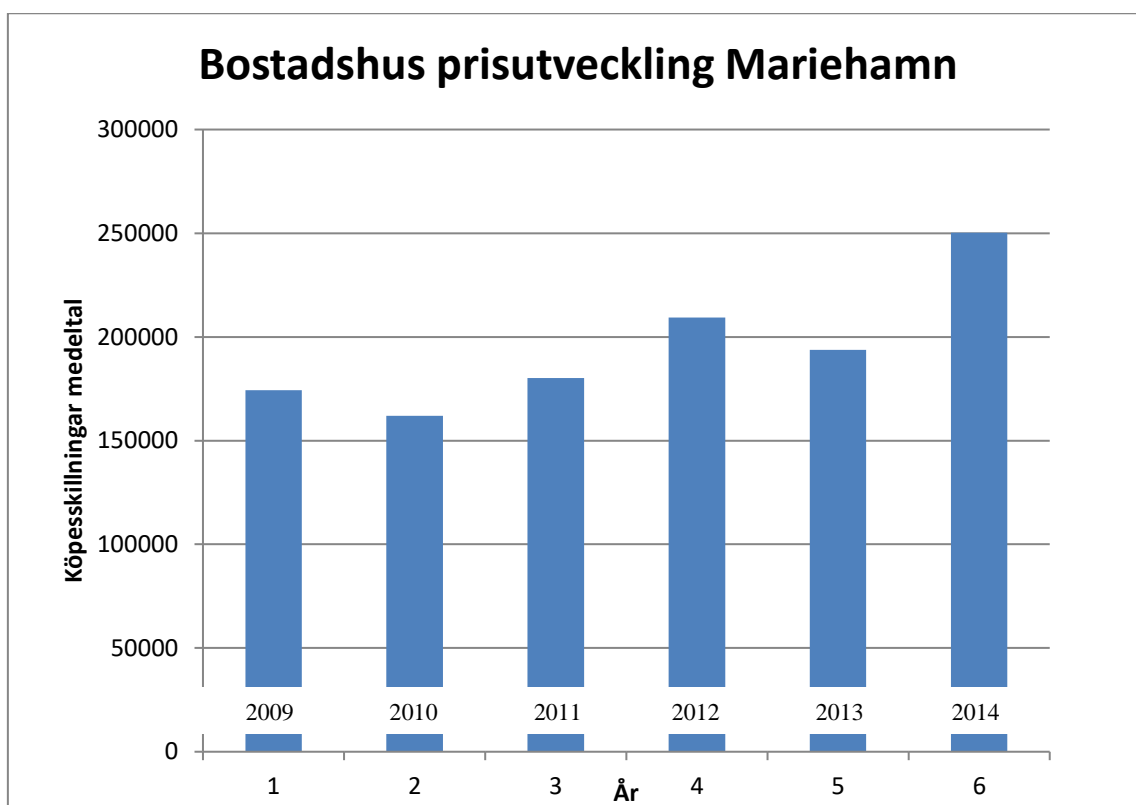
1.2. Syfte

Syftet med rapporten ska tolka vilka risker och möjligheter som finns på bostadsmarknaden samt utvecklingen de kommande åren samt vad som ligger bakom potentiella förändringar. Det som intresserar i ämnet är vad som ligger bakom bostadsprisernas upp och nedgångar. Ämnet är aktuellt och med den lilla insikt jag har i ämnet kan göra en intressant överblick för allmänheten att ta del av en projektion som påverkar hela samhället. Delvis får jag en större insikt i ämnet som jag samtidigt kan dela med mig till de som är intresserade av studien. Det ska kunna ge en liten del kännedom om en oviss framtid.

1.3.Problemdiskussion

Ämnet som diskuteras i denna avhandling kan göras väldigt brett, så för att hålla en röd tråd i arbetets gång bör tydliga riktlinjer stakas ut. Statistiken som vore användbar till studien är bristfällig, eftersom ÅSUB som för statistiken på Åland inte tidigare samlat in uppgifter för samtliga bostäder på Åland. Det finns alltså ingen statistik från tidigare år. Jag har själv tagit del av privat statistik som jag av affärsmässiga skäl inte kan göra offentliga till alltför stor del. Det bör vara uttryckligen klart för läsarna att samtliga uppgifter från intervjuobjekten är deras egna objektiva och sakliga uppfattningar av deras syn på bostadsmarknaden.

Det undersökningen har som mål att förklara huruvida de faktorer som styr bostadsmarknaden, och då i första hand bostadspriserna, kommer att förändras under de kommande åren, och även vad det är som påverkar dessa faktorer. Studien ska kunna förutspå de risker som kan föreligga i samhällets bostadsmarknad de följande fem åren. Sen bör man även som mottagare komma ihåg att detta arbete skall studera omständigheter och faktorer utgående från deras väsentlighet i Mariehamns fall.



Figur 1 Bostadshus prisutveckling Mariehamn

Här är egen statistik som jag har tagit fram av uppgifter som erhållits från fastighetsförmedlingsindustrin. Eftersom överlåtelse av all fast egendom är offentlig kan dock liknande statistik beräknas. På affärsmässiga grunder kan man tyvärr inte dela med sig så mycket mer information.

Trots att Figur 1 ska hänvisas till med en viss försiktighet, tyder den på att bostadspriserna ökat, vilket man med säkerhet har märkt i intervjuerna och på näringslivets vilja att betala mera för objekt. Statistik från ÅSUB kommer att publiceras inom ganska kort tid, de har samlat in uppgifter. Med detta i åtanke kommer vi att dyka in i vad som påverkar och kan komma att influera och utveckla bostadsmarknaden i Mariehamn.

1.4. Avgränsningar

Jag kommer att hålla denna sammanställning så enkel som möjligt för ett överskådligt resultat, därav kommer jag att göra många avgränsningar som gör en överskådlig prognos av bostadsmarknadens genomförbar. För att detta skall vara möjligt får man

rikta in sig på en del faktorer. Det som är intressant för arbetet är att göra en jämförelse mellan dagens läge och hur marknaden ser ut om fem år. Sådan säkerställd data går inte att jämföra, utan därför kommer arbetet att rikta in sig på vilka faktorer man tror kan påverka marknaden, säregna områdesspecifika faktorer.

Med detta sagt vill jag påpeka att för enklaste disponibla sättet att göra dessa jämförelser är att rikta in sig på de förhållanden som påverkar bostadspriserna. En annan avgränsning jag gör i arbetet är att begränsa endast till Mariehamn. Att ta upp hela Åland är svårt eftersom det varierar så stor del från skärgårdskommunerna och fasta Åland, men även priserna inom stadsgränsen och kommunerna på fasta Åland. Jag tar heller inte upp desto mera boendeförhållande etc. Detta är i och för sig väldigt viktigt och intressant för ämnet men inte nödvändigtvis för den del jag studerar, alltså faktorerna som påverkar bostadspriser. Därför kommer jag inte heller att ta upp hyresförhållanden i Mariehamn desto mera, förutom möjligtvis en kommentar.

2. METODDISKUSSION

I detta kapitel förklarar jag tillvägagångsmetoden för studien och processerna som krävs av metodvalet.

2.1. Metodval

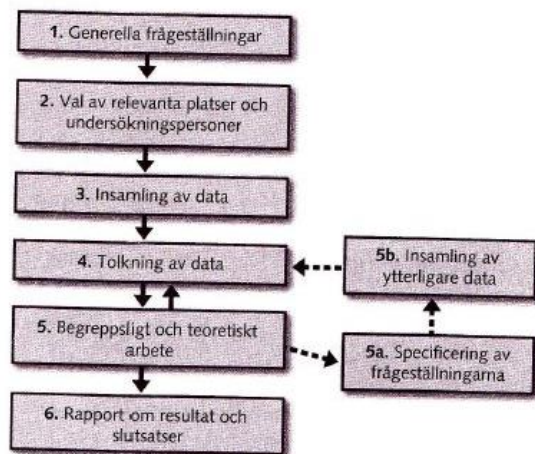
Jag har använt mig av en kvalitativ metod i examensarbetet eftersom det var uppenbart på förhand att endast ett fåtal individer är i besittning av den information som krävs för att göra kvalificerade reflektioner till prognosen.

För att nå bästa möjliga resultat i studien riktar jag in mig på en kvalitativ ansatsmetod med personliga öppna semistrukturerade intervjuer. Bakgrunden till detta metodval ligger i målet jag vill nå med framtidsutsikten: att den intervjuade fritt ska få formulera sina tankar och värderingar vilket ska leda till en sammanfattning av deras åsikter.

Eftersom syftet med kvalitativa forskningsintervjuer är att förstå ett område från den intervjuades eget avståndsförhållande (Steinar & Brinkmann, 2014), så passar det mig utmärkt eftersom jag har valt att fokusera på de intervjuades åsikter angående bostadsmarknaden. Deras uppfattningar ligger till grund för hela studien. Eftersom ett av intervjuobjekten kanske vet mera om en punkt som ligger i förgrunden än ett annat så får de själva berätta om de ämnen som de kan och tror kommer att utvecklas.

2.1.1. Kvalitativt forskningsarbetsprocess

Jag har till stor del följt den kvalitativa forskningsprocessen enligt Alan Bryman i *Samhällsvetenskapliga metoder* (Bryman, 2011).



Figur 2 Kvalitativa forskningsprocessen (Bryman, 2011)

Det kvalitativa forskningsarbetet ges i uttryck av data i form av ord och text. Den fokuserar på helheten för undersökningen till skillnad från den kvantitativa som tar hjälp av siffror som uttryck och fokuserar på detaljer. Den kvalitativa undersökningen ska skildra verkligheten med subjektiva avbildningar som tolkande analyserar helhetsbilden. Den är djupt tolkande och genererar nya teorier (Christensen, Engdahl, Grääs, & Haglund, 2010, s. 70).

Undersökningens ansats får en djup analytisk karaktär med en Ad hoc-tidsdimension. Detta innebär att den inte ska ge ett statistiskt representativt resultat utan en undersökning som skall fokusera på resultatet med en specifik tidpunkt (Christensen, Engdahl, Grääs, & Haglund, 2010).

2.1.2. Primärdata

När man diskuterar datainsamlingsmetoden bör man också klargöra hur informationen klassificeras. Jag har använt mig av primärdata till empirin, det vill säga ”ny” information som inte finns utan jag har producerat den för att nå ett resultat till denna studie specifikt (Christensen, Engdahl, Grääs, & Haglund, 2010).

2.2. Urval

Enligt författarna till *Marknadsundersökning* (Christensen, Engdahl, Grääs, & Haglund, 2010), ska urval anpassas till syftet och problemdiskussionen. Metodvalet ska även matcha urvalet, och hur man analyserar data.

Jag har gjort ett strategiskt icke-sannolikhetsurval. Skillnaden mellan sannolikhetsurval och icke-sannolikhetsurval ligger i slumpmässigheten. Med sannolikhetsurval har alla individer i populationen ett tillfälle att etablera sig i urvalet. Det gör att chansen avgör vem som får fram sina åsikter i populationen. Strategiska urvalet används när man vill ha ett svar på ett djupare problem, och man avgör själv vem som är lämplig för undersökningen.

Jag har alltså själv tagit ställning till urvalet, eftersom jag har haft insikt i vilka personer man kan diskutera ämnet med.

2.3.Utformning och genomförande av intervjuer

Intervjuerna är utformade så att de som intervjuas fritt får formulera sina tankar om den kommande tiden. De är personliga öppna semi-strukturerade kvalitativa intervjuer.

Semistrukturerade härleds från att de har ett tema att diskutera kring (Christensen, Engdahl, Gräas, & Haglund, 2010). Intervjuobjekten ges en lista med punkter och därifrån kan de välja att ta upp punkter de känner sig bekväma med att diskutera utgående från deras egen uppfattning och kunskapsbas. Det uppmuntras också till egna tankar kring samma tema. Denna intervjuform kan också kallas halvstrukturerad livsvärdsintervju. Detta kan förklaras som en intervju som är planerad till att vara flexibel och anpassbar. Syftet är att motta respondentens tolkningar utgående från deras erfarenhet (Steinar & Brinkmann, 2014).

Öppna frågor eller öppen intervjuform utgår från att man ska kunna få icke strukturerade svarsalternativ och ge respondenten otvungna svar samt friheten att själv bestämma utförligheten i ämnet. Det man dock kan göra för att få ett djupare sammanhang är att ställa följdfrågor, utan att driva på för mycket. (Christensen, Engdahl, Gräas, & Haglund, 2010, ss. 150,170). Den öppna intervjuformen är fritt från formning med psykoanalytiska teorier från intervjuobjektet.

Lyckas man bäst med sådana fall (öppen intervju) som man handhar liksom avsiktslöst, där man låter sig överraskas av varje vändning – Sigmund Freud.

(Steinar & Brinkmann, s. 58)

2.4. Reliabilitet och validitet

Reliabilitet innebär tillförlitlighetsgraden i forskningsarbete och rapporter utifrån strukturen. Intersubjektiv reliabilitet i arbetet tyder på att en annan undersökare kan göra om forskningen och nå samma eller liknande resultat (Steinar & Brinkmann, 2014).

Reliabiliteten i mitt arbete är svår att mäta. Om man skulle återupprepa undersökningsprocessen och gör ett nytt urval av intervjuobjekt kommer dessa att ha andra egna åsikter. Däremot är utbudet av mäklare och kreditgivarna begränsade i antal i Mariehamn vilket leder till att resultaten kommer att likna varandra.

Validiteten i arbetet innebär styrkan och hållbarheten i det som undersöks i förhållande till metoden och det den påstås undersökas samt om förklaringar har autenticitet (Steinar & Brinkmann, 2014). Validiteten i mitt arbete får bedömas av läsarna. Eftersom det är en antagande framtidsutsikt med ett speciellt urval av människor som intervjuats så får tiden påvisa vad som sker.

Jag vill påpeka att vartefter intervjuprocessen fortled så framstod ofta intersubjektivitet i observationer mellan respondenterna trots att dessa inte över huvud taget hade haft möjlighet att påverka varandra. Intersubjektiviteten förklaras som en förståelse mellan personer angående t.ex. argument eller iakttagelser (Steinar & Brinkmann, 2014).

3. VAD PÅVERKAR BOSTADSMARKNADEN I MARIEHAMN?

Här beskriver jag i korthet teoretisk bakgrund för variabler som påverkar och styr bostadspriser i Mariehamn. Variablerna tas upp enligt väsentlighet som kommit fram i intervjun. Kapitlet ska ge en bakgrund i vad som ligger i förgrunden till prisbildningen på bostadsmarknaden. Tanken är dock att det skall ge en större förståelse för ämnet. Därför lägger jag upp denna del som en teoridel och modell för prisbildning för bostadsmarknaden i staden.

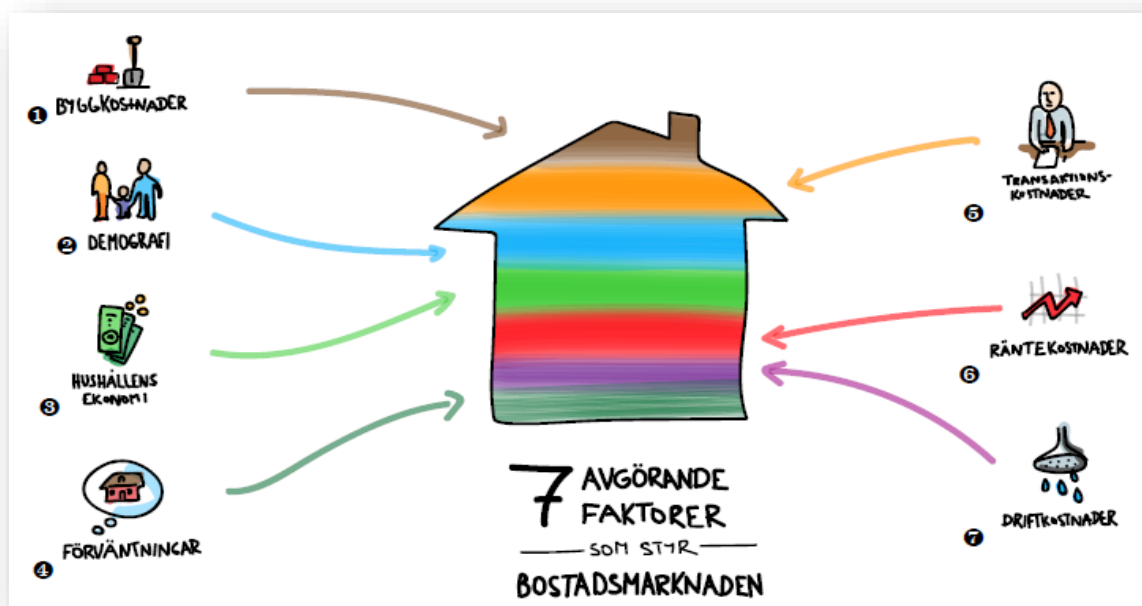
3.1. Vad påverkar bostadsmarknaden?

Priset på en vara bestäms mycket förenklat av det utbud och den efterfrågan som råder på den relevanta marknaden. Fastighetsmarknaden är dock en marknad som uppvisar ett mer komplext mönster än en perfekt sådan.

(Fahlgren & Knutsson, 2001)

Som föregående yttrande berättar så kan man även säga att bostadsmarknaden är ett förhållande mellan utbud och efterfråga, men till grund för bostadspriserna finns många andra faktorer som påverkar marknaden, därtill kan man även se den som en tillgångsmarknad för investeringar men även som en tjänstemarknad som finns till för konsumtion av boende (Borg & Hellgren, 2014).

Denna fråga är något som varierar från ort till ort och från tid till tid. Det man däremot kan läsa in sig på är de yttre och inre faktorerna som i stora drag utgör bostadspriserna. I SBAB:s årsredovisning finns en rapport som beskriver de största bidragande orsakerna till bostadspriserna. Nedanför finns en figur framtagen av SBAB-bank som visar de sju mest avgörande faktorerna. Den kan även hänvisas till Mariehamns fall, därför tar jag upp dessa lite närmare.



Figur 3, Vad avgör bostadspriserna? (Borg & Hellgren, 2014)

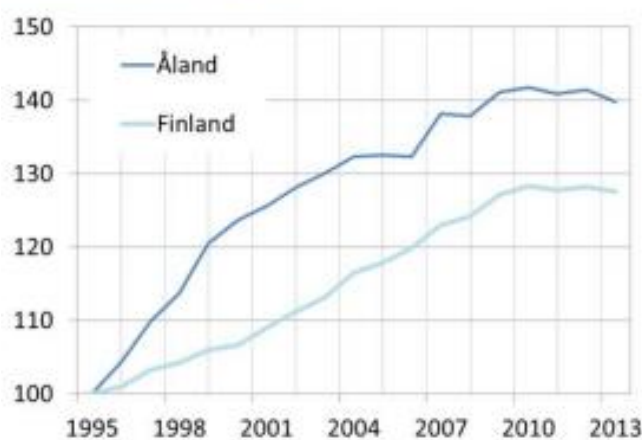
3.1.1. Hushållens ekonomi

När man pratar om hushållens ekonomi är det viktigt att komma ihåg att det är betalningsförmågan man bör tänka på (Ekeblom, 2014).

Statistik från Ålands statistik och utredningsbyrå visar att hushållens disponibla inkomst (den inkomst som kan brukas för konsumering & sparande) har fortsatt öka i de åländska hushållen vilket syns i figur 2, men har stagnerat en del (ÅSUB & Roos, inkomstfördelning och välfärd, 2015) på senare tid. Dock är de åländska lönerna så pass höga att många kan få ut lån för egen bostad relativt enkelt vilket har gjort att många fler har kunnat ha det som alternativ.

Det hushållens ekonomi avgör är vilken sorts bostäder som efterfrågas. Desto högre disponibla inkomster i ett område desto bättre standard frågas efter på bostäder. Arbetsmarknaden (beskriven mera längre ner) har tydliga direkta effekter på bostadsmarknaden. Minskar arbetslösheten ökar efterfrågan på bostäder. Stiger löner, skatter sänks eller bidrag höjs så ökar också efterfrågan på bostäder. Bostadsefterfrågan ökar när betalningsförmågan ökar (Borg & Hellgren, 2014).

Figur 3. Hushållens disponibla penninginkomst (median). Åland och Finland. Index 1995 = 100, 2013 års penningvärde



Not: Uppgifterna för Finland inkluderar Åland.

Källa: ÅSUB, Statistikcentralen

Figur 4 Hushållens disponibla penninginkomst (ÅSUB & Roos, inkomstfördelning och välfärd, 2015)

3.1.2. Byggekostnader, transaktionskostnader och driftskostnader

I förhållande till befintligt bostadsbestånd kan man jämföra byggtakten. Detta påverkar en långsiktig prisutveckling när byggekostnaderna stiger. Hit ska också priser för mark, byggarbetelöner, byggmaterial och skatter etc. som härrör till byggekostnader. Det långsiktiga utbudet kommer att influeras av dessa kostnadsnivåer idag. I Mariehamns fall finns en viktig punkt som bör tas upp: befintliga bostäder kommer på lång sikt att slitas ut och bör då ersättas med nya (Borg & Hellgren, 2014). Detta är något landskapsregeringen jobbat för, att det även skall finnas bostäder i framtiden, med stiftande av en landskapslag om bostadsproduktion 1999. Där bestäms att: ” För att främja ett tillräckligt bostadsbestånd i landskapets alla regioner kan bostadsstöd beviljas i enlighet med denna lag. Bostadsstöd kan beviljas i form av räntestöd, ägarbostadslån, hyresbostadslån, landskapsborgen och landskapsbidrag”. (ÅLANDS FÖRFATTNINGSSAMLING, 1999)

Överlåtelseskatten faller under transaktionskostnader. Den uppdaterade lagen om överlåtelseskatt inträdde -96. Vid överlåtelse av aktier (lägenheter i bostadsaktiebolag) betalar man 2 % av det skuldfria priset. Är man mellan 18 och 40 år gammal och köper

sin första bostad samt står som ägare av minst halva bostaden för stadigvarande boende, behöver man inte erlägga överlåtelseskatt. Vid överlåtelse av fast egendom erlägger man 4% av köpesumman och den bör betalas inom ett halvår efter signerande av köpebrev. Är man mellan 18 och 40 år gammal och köper sin första bostad samt står som ägare av minst halva bostaden för stadigvarande boende, behöver man inte erlägga överlåtelseskatt (Fastighetskonsult, 2014) (Överlåtelseskatt, 1996). På Åland påverkar överlåtelseskatten följande: man kan överväga att bygga nytt, eftersom att köpa ett befintligt bostadshus kommer med högre överlåtelseskatt, medan om man endast köper en tomt inte betalar lika mycket (Gustafsson, 2015).

Till transaktionskostnader hör också: köpebrev, offentligt köpvittne, lagfartsansökning, jordförvärvstillstånd/ansökningar, lantmäterikostnader och arrendetransport (Fastighetskonsult, 2014). Transaktionskostnaderna påverkar inte bostadspriserna, eftersom dessa är relativt låga i förhållande till själva bostadsköpet. Det det påverkar är däremot är hur snabbt och enkelt man kan göra affärer. En krånglig bostadsaffär påverkar bostadsmarknaden. Många väljer att anlita mäklare och besiktningsmän och detta tillsammans med flyttkostnader sett som en transaktionskostnad påverkar bostadsmarknaden, de dämpar både utbudet samt efterfråga. Det påverkar dock utbud mer och ses som prishöjande faktor (Borg & Hellgren, 2014).

Driftskostnader påverkar efterfrågan med prisnivån på bostaden. Här räknar man in avgifter och kostnader för driftsel, värme, vatten/avlopp, bostadsaktiebolags finansieringslån, miljöbundna avgifter (sophämtning), andra avgifter som ingår i bostadsvederlag (snöskottning, gräsklippning) och områdesbundna avgifter och då främst fastighetsskatten. Fastighetsskatten i Mariehamn är låg (0,30-0,9% av taxeringsbart värde). Detta är dock inget som diskuterats att tas bort, tvärtom kan det komma att öka (ÅSUB, Kommunernas skattesatser 2015, u.d.).

3.1.3. Förväntningar

Försiktigheten som kan finnas bland bostadsköpare finns bland hushållens attityder och förväntningar. Nuvarande ekonomisk situation är lika viktigt som den förväntade i framtiden. Att köpa bostad är ett långsiktigt beslut som tas av köpare beräknat på

kommande räntenivå, fasta bostadskostnader och lön. Viljan att äga sin bostad måste överträffa inställningar till risker. (Borg & Hellgren, 2014).

Det man kan finna som en av de mer intressanta aspekterna med marknadsvärde är något som vanligtvis används som värderingsmetod på t.ex. Ålands Fastighetskonsult angående värdet på vilket givet objekt är och förblir enkelt förklarat: värdet på en fastighet är aldrig högre eller lägre än vad någon vid en specifik tidpunkt är villig att betala för det. D.v.s. ett värde är kopplat till en individs vilja att betala för det, varken högre eller lägre. Därför kan man inte heller säga att ett objekt är överprissatt om det finns någon som är villig att betala den angivna summan för det, vilket även är förknippat med betalningsförmågan för individen (Fellman, 2015) (Ekeblom, 2014, s. 11).

3.1.4. Demografi

Enligt SBAB:s rapport ser vi på demografins betydelse för bostadsmarknaden är det några viktiga beståndsdelar som är angelägna. Dessa är åldersfördelning, befolkningstillväxt, flyttmönster och familjebildningsmönster. De demografiska effekterna styr efterfrågan på bostäder och dessa har en stor långsiktig effekt (Borg & Hellgren, 2014). Enligt en nyhetsartikel är skilsmässor starkt förknippat med hushållens ekonomiska situationer, vilket även påverkar efterfrågan på bostadsmarknaden (Söderlind, 2014). Från 2011- 2013 hade Åland 170 skilsmässor (jämfört med 372 vigslar), det skapar ofta en efterfråga på två bostäder eftersom det ofta inte finns underlag för en partner att behålla ett större hus, vilket friställer ytterligare en bostad (ÅSUB, Befolkningen 2013, 2014)(Knahpe, 2015). Skiljsmässor är särskilt intressant i Mariehamns fall. Enligt ÅSUB:s statistik är de fortfarande på ökning.

Med Mariehamn som har haft en hög inflyttning dels från andra kommuner men även utifrån Åland har på tio år ökat med ca 1000 personer, procentuellt 9 %, (ÅSUB, Befolkningen 2013, 2014) vilket gör att flyttmönster långsiktigt kommer att öka efterfrågan på bostäder (Borg & Hellgren, 2014).

Föråldringen av befolkningen vill jag ge en enkel kommentar om. Vartefter befolkningspyramiden ökar, desto äldre befolkningen blir, desto mera efterfrågas

bekvämlighet i bostadsform (hissar, tillgänglighet, skötsel), vilket har gjort det lukrativt för investerare eller byggherrar att satsa på exklusiva boendeformer i aktielägenheter, eftersom det ofta är de äldre människor som har mycket medel att köpa dyrare bostäder vilket jag tar uttryck ifrån var fastighetförmedlingarna antyder på (Fellman, 2015).

I en undersökning av Adam Chrigström om koppling mellan demografi och prisutveckling i Stockholm (Chrigström, 2010) tas det fram att en ojämn fördelning av köpkraft påverkar marknaden såvida att just nu kan priser påverkas av att de större äldre grupperna med bättre köpkraft kan leda till högre priser, men att det i längden jämnar ut sig eftersom de kommer att gå bort i något skede och utbudet av bostäder kommer att öka och sänka priserna.

3.1.5. Hyresnivåer

Som tidigare sagt går jag inte desto mera in på hyresbostäder eller boendeformer. Det som kan ses som den viktigaste när man tar upp hyresbostäder i detta arbete jämfört med att äga sin bostad är alternativkostnad. Alternativet till att äga sin bostad är att bo på hyra, därför påverkar hyresnivåerna bostadsmarknaden där alternativkostnaden för en vara är värdet för det bästa alternativet som man är villig att ge upp (Begg, Vernasca, Fischer, & Rudiger, 2014). Ligger en hyra på en bostad om två rum och kök på ca 750 €/mån, är detta ungefär vad man kan betala i minimum i ränta och amortering vid banklån. När vi når den gränsen där det är nästan lika dyrt att bo på hyra som att äga sin bostad är det ganska självklart att man lockas till att köpa loss en lägenhet. Hyresrätt regleras i Ålands författningssamling, där hyror är allas rätt att avtala om, så det finns inte desto mer reglering av hyresnivåer (ÅLANDS FÖRFATTNINGSSAMLING Hyreslag, 1999). Det bör tilläggas att det inte finns flera institut som omhandhar hyresrätt på Åland så det är ingen som kontrollerar hyresnivåer desto mer, trots det råder det ingen större förvirring på hyresmarkanden.

Region	Totalt	Egnahemshus	Radhus	Fler- våningshus	Annat	Antal bostäder i statistiken
Totalt	9,63	6,34	8,34	10,13	7,45	1 903
Mariehamn	10,20	5,58	-	10,29	7,76	1 357
Landsbygden	8,16	7,86	8,24	8,45	7,31	396
Skärgården	8,17	..	8,53	..	7,64	150
Antal bostäder i statistiken	1 903	20	295	1 459	129	

Källa: ÅSUB Boendestatistik

Figur 5 Hyresstatistik (ÅSUB, Häggblom, & Lindqvist, Hyresstatistik , 2014)

Hyresbostäder i Mariehamn ägs till stor del av privatpersoner men även större åländska bolag och banker samt försäkringsbolag och även stadens eget fastighetsbolag Marstad är de som har investerat i hyresbostäder (Åland). Trenden går dock mot att bygga lägenheter till försäljning eftersom investerarna i dessa fall lätt plockar ut stora vinster.

3.2. Bankers påverkan

Daniel Ekeblom skriver i sin bok *Fastigheter och banker* (Ekeblom, 2014) hur viktig en välfungerande symbios mellan banker och fastighetsägare samt statens övervakande och ingripanden är. Det vi i princip talar om är hur bankerna måste vara villiga att förmedla lån till den takt lånetagare har medel att skuldsätta sig till och detta i förhållande till sitt egna kapital, de kan alltså inte låna ut för mycket pengar. Detta regleras med styrränta. En punkt som kan vara nyttig att ta upp är hur räntor påverkar bankerna och i sin tur konsumenterna med ett exempel av finanskrisen 2008. 2006-2007 i USA började marknadsräntor som tidigare varit rekordlåga påverka lånen som allt för frikostigt getts till husköpare. Dessa lån kom att kallas ”Ninja” lån (No Income No Job No Assets) och blev grunden till finanskrisen. Värdeökningarna som folk trodde på uteblev.

Styrräntorna ökade vilket gjorde att lånetagarnas räntor också steg hastigt. Lånetagarna återstod med skulder på fastigheter som inte längre var värda något och tvingades sälja till rekordlåga priser. Många av de större investeringsbanker såsom Lehman Brothers började rapportera om svåra kreditförluster. Hittills hade banker känt sig säkra att få hjälp av statliga andelar eftersom en konkurrs av en sådan bank skulle skaka hela världsekonomin. (Ekeblom, 2014, s. 56). Ekeblom

I en rapport av Mäklarsamfundet pratar man om hur räntorna kommer att öka långsammare än vad som tidigare beräknats. I undersökningen tar de upp en intervju med Stefan Ingves, chef för svenska Centralbanken. När han frågas om det inte finns risk att bostädernas priser ökar skyartat till följd av det låga ränteläget menar han att det självklart finns en sådan risk, men att det är andra en riksbanken som skall åtgärda att det inte blir för uppblåsta priser på t.ex. bolånemarkanden. Med det menar han att det är politiker som bör reglera marknaden (Uppling, 2015). Mäklarsamfundet menar också att det kan vara mediernas rapportering som kan vara det som gör konsumenter mest osäkra när det gäller räntor.

3.3. Utbud

En spännande yttre faktorerna som kan komma att påverka bostadsmarknaden för Mariehamn stads del är ett ökat utbud av bostäder till följd av förändrade stadsplaner. Potentiella tomter finns det inte mycket platser eller tomter kvar att bygga på i staden. De tomter som är intressanta inne i stan är helt enkelt inte värda att bygga på. Man kräver mycket parkering för att få föra upp hus, vilka måste byggas under lägemhetshusen. Får man då endast bygga 3-4 våningar blir byggnadskostnaderna för dyra. Men det intressanta är att många politiker börjar ändra på sig från påtryck av investerare och byggare som menar att staden måste expandera. Därför planeras en stadsplan där man får börja bygga högre hus vilket skapar förutsättningar för större vinster (Fellman, 2015). På Mariehamns stads hemsida finns samtliga nuvarande stadsplaner och alla utvecklingsplaner.

Enligt en artikel i *SvD* är det viktigaste och det som påverkar marknaden mest ett lågt utbud enligt en undersökning av svenska Mäklarsamfundet. Till skillnad från tidigare när bankens restriktiva utlåningspolitik var det som påverkade mest är det nu ett faktum att om det blir för lite bostäder så kommer priserna att stiga (Klas, 2014).

3.4. Bostadsbubbla

Ett uttryck man ofta hör om är en växande bostadsbubbla. Förklarat i en artikel av *Dagens Nyheter* beskrivs vad som menas med bostadsbubbla, förgrunden till en sådan situation på bostadsmarknaden samt efterdyningarna och följderna.

Förstadium till bostadsbubbla och orsaken att en uppblåst överprissatt marknad grundas är när bostädernas priser växer och stiger snabbare än fundamenta. Dessa fundament kan vara: löneökning, tillväxt (obs tillväxt förknippat med arbetsmarknad), räntenedgångar och inflyttning precis som beskrivet tidigare i arbetet, perfekta egenskaper som är starkt förknippade till Mariehamns situation. Detta betyder alltså att när priserna skenar iväg men t.ex. lönerna inte stiger i samma takt finns en risk att det kan vara grunden till överprissatta bostäder. Ett tecken på början till en bostadsbubbla är när det inte skapas budgivning på bostäder. Detta visar på en osäkerhet på marknaden där de som har råd att vänta kan fortfarande få ut högre priser än utgångspriset men att färre spekulanter kan betala mer för drömläget.

När man når toppen av bostadsbubblan och problemen börjar synas tydligare är när säljarna får mindre och mindre betalt och priserna sjunker konstant. Köpare och säljare drar sig undan och endast de som måste sälja sina bostäder gör det till lägre priser än vad de kan. Skuldsatta handlar även mindre på andra marknader vilket i sin tur kan leda till en lågkonjunktur. Till slut kommer priserna att nå botten och fler köpare kommer tillbaka och säljarna får sina begärda priser. Det tar flera år för marknaden att nå samma nivåer som före fallet började. (Lucas, 2015)

Det är viktigt att komma ihåg vissa faktorer när man pratar om överprissättning. Om det visar sig att hushållen har lånat för mycket har också dessa lån användts till att höja priserna på bostäderna. Är det då även en låg amorteringstakt är det en risk att det blir överprissättning. Låg amorteringstakt tillsammans med skuldkvot blir sen en risk på bostadsmarknaden. Därför har bankerna stort ansvar på kraven på lånen och amorteringar (Ekeblom, 2014, s. 27).

3.5. Arbetsmarknaden

Under arbetsmarknad är det en punkt man kan ta upp som påverkar bostadsmarknaden, det är närmast arbetslöshet eller sysselsättning vi talar om. Arbetslöshet är till den grad människor i arbetsför ålder och som är den del av arbetsmarknaden som vill ha arbete men inte har anställning. Man talar om jämviktsarbetslöshet där arbetslöshet ligger på den grad att arbetsgivare kan ge arbeten till den takt det finns arbetare som är villiga att ta emot till den lön som kan ges på marknaden (Begg, Vernasca, Fischer, & Rudiger,

2014). Arbetslöshet på Åland är ca 3,9% och det finns färre lediga arbetsplatser än tidigare men ändå en del arbetsplatser kvar. Det tyder på en väldigt hälsosam arbetsmarknad (Karlsson, 2017).

Tillväxt på marknaden är också ett mått på hur stabil ekonomi ett område har, och Åland har haft en god tillväxt (Begg, Vernasca, Fischer, & Rudiger, 2014, s. 634)

3.6. Modell av påverkande variabler

Betalningsviljan för olika fastigheter varierar från individ till individ. Det man däremot kan studera och urskilja är de variabler som tidigare forskning visat att hushåll är beredda att värdera högre. Dessa egenskaper påverkar generellt fastighetspriserna på ett eller annat sätt, men det är viktigt att komma ihåg att fastigheter inte är homogena, de är alla unika och tilltalar människor olika (Fahlgren & Knutsson, 2001).

FASTIGHETSSPECIFIKA EGENSKAPER	OMRÅDESEGENSKAPER
Hus- och tomtstorlek	Tillgänglighet
Ålder	Avstånd till naturmiljö
Typ av hus, friliggande, radhus och kedjehus	Luftföroreningar
Husets standard	Buller
Förekomsten av källare och garage	Befolkningstäthet
	Inkomst

Källa: Egen bearbetning av Wigren (1986) s 85-117

Figur 6 Variabler som hjälper förklara fastighetspriser (Fahlgren & Knutsson, 2001)

3.6.1. Fastighetsspecifika egenskaper

Egenskaper som är knutna direkt till fastigheten, exempel ses i figur 4. Fahlgren & Knutsson (Fahlgren & Knutsson, 2001) förklarar i sin rapport hur Rune Wigren i sin

bok Småhuspriserna i Sverige har studerat de specificerade dragen som inverkar på fastighetspriserna.

Undersökningarna han gjorde konstaterar att vara sig det är boyta, antal rum eller våningsyta så inverkar storleken på bostaden, rätt uppenbart kan tyckas. Däremot garage och källare är attribut som höjer värdet på fastigheten, men inte nödvändigtvis priset.

Bostadens ålder är också utan vidare en faktor som, i detta fall negativt, påverkar priset. Det beror på att ålder ofta är förknippat med förslitning. Undersökningen påpekar dock att sambandet mellan ålder och pris inte alltid är negativt. Har bostaden renoverats från slitage kan ett gammalt hus ha en hög charm-faktor. Fahlgren och Knutsson beskriver också hur Wigren undersökte huruvida bostadens standard påverkar fastighetspriset. Hur mäter man då standard? Tidigare teorier mäter olika saker, vissa mäter antal badrum och andra har studerat hemtekniken och hushållsutrustning (diskmaskin, ny/gammal elspis, värmesystem osv.). I sin rapport beskrivs även hur Mats Wilhelmsson menar att fastighetens ålder kan nyttjas för att mäta fastighetens standard, men att standarmått såsom badrumsantal är vanligare. För att förklara ett fastighetspris menar dock Wilhelmsson att bostadsytan, åldern och standarden på fastigheten är det viktigaste till att förklara priset, skriver de. Han menar även att tomtarealen påverkar till stor del, till skillnad från Wigren.

3.6.2. Områdesspecifika egenskaper

Fahlgren och Knutsson berättar (2001) hur Wigren behandlar områdesegenskaper för att förklara bostadspriser. Områdesegenskaperna innefattar variabler som ligger i omgivningen till bostaden. Han beskriver hur tillgängligheten är viktig för hushåll, hur lätt de kan nå betydelsefulla platser från en regional fastighetsmarknad. Tillgängligheten mäts av persontransportkostnader, avstånd till centrum i regionen, närhet till allmänna kommunikationer såsom skola och annan social service samt allmänningar (badstränder, sportsplaner osv).

Naturmiljö beskriver de också som viktigt. Tillgången till natur ger den bästa förklaringsgraden enligt Wigren. Han beskriver även att områdets markanvändning och antal vanvårdade hus spelar in stor roll.

Sociala omgivningen är väldigt viktig. När man mäter den sociala omgivningen används en uträkning av genomsnittsinkomster i området. Här kan man även sådant som antalet högutbildade eller annan utbildningsgrad, läskunnighet eller befolkning med hög social status, skriver de utgående från Wigrens undersökning.

Det är viktigt att komma ihåg att inte tolka in ett specifikt attribut för mycket när det är fastighetspriser som studeras, områdesvariablernas förklaringsgrad av fastighetspriser är samvarierande beskriver de att Wigren kom fram till. De säger även att han anser att buller, naturmiljö och luftföroreningar kan ses som väldefinierade egenskaper.

4. INTERVJURESULTAT

Här sammanfattar jag de punkter som tas upp av respektive intervjuobjekt. Vid diskussionerna utgår vi från en mall som jag presenterar på plats. Dessa finns bilagor i slutet av arbetet. Det som diskuteras med de individuella respondenterna är deras egna åsikter. Jag beskriver det väsentligaste som kommer upp under intervjuerna.

4.1. Markus Fellman

Markus Fellman är VD och ansvarig föreståndare vid Ålands Fastighetskonsult med lång erfarenhet av fastighetsförmedling och värderingar på Åland och i Mariehamn. Han ger insikt i vad man bör ta upp när man talar om de kommande fem åren på bostadsmarknaden.

Markus nämner att man troligen bibehåller en låg ränta för att stöda konsumering på en andrahandsmarknad. Han menar att priserna för fastigheter bevaras relativt stabilt så länge kreditgivarnas låga räntor inte ändras. Vi pratar även lite kring inflationen, som är ganska låg i nuläget, men man kan förutspå vad som händer om den ökar skyhögt. Då blir reporäntan också höjd för att motverka hög inflation.

När vi diskuterar hushållens ekonomi så funderar vi kring huruvida lönerna hänger med i samma takt som kostnaderna. Markus menar att hushållens ekonomi kan komma att försämrans en aning under de kommande fem åren men att detta inte påverkar bostadspriserna desto mera. Men köpkraften överlag kan stagnera aningen.

Driftskostnader kommer att öka och fastighetskatten kan också öka lite ännu. Byggkostnaderna ökar i stadig takt. Transaktionskostnaderna kommer inte att påverka någonting desto mer.

Folkflyttningar och demografi – Fellman tror på en fortsatt positivt ökande befolkningstillväxt i Mariehamn. Att det däremot skulle påverka bostadsmarknaden desto mera ställer han sig skeptisk till ”tillströmningen är för långsam för att det ska påverka priserna, det är för få per år”, säger Fellman. Utbudet av bostäderna är relativt konstant. Det som har förändrats och fortsätter att förändra är nyproduktionerna. Med

stadsplaneändringarna kan mycket omformas inne i centrum. Efterfrågan på lägenheter kommer inte att förändras.

Det Fellman menar kan vara största risken är att arbetslösheten skulle öka kraftigt och räntorna skulle dra ifrån snabbt så kan det omkullkasta många av de säkerheter hushållen har.

Sammanfattningsvis tror Fellman att bekvämligheten hos människor blir större och större vilket leder till att de flesta vill leva bekymmersfritt och hellre betala en fast månadskostnad för sitt boende i allt större utsträckning.

4.2. Roger Karlsson o. Robert Gustafsson

Roger Karlsson är VD vid Mäklarhuset Åland rfm och har troligtvis den längsta erfarenheten inom bostadsmarknaden på Åland. Robert Gustafsson är ansvarig föreståndare för Mäklarhuset och har mycket insikt i hur marknaden utvecklats.

Karlsson berättar om hur situationen förändras i centrum i samband med de förslagna stadsplaneändringarna om att börja bygga högre hus. Han menar att det är en stor förväntan från medborgarna att få igång mera centrumbebyggelse. Han förväntar sig att det kan ta en tid ännu men när staden genomför förändringarna och man kan börja bygga fler lägenheter inne i centrum så kommer priserna att hållas rätt oförändrade, det blir en fråga om hur stor efterfrågan blir, trots att det finns intresse behöver det inte nödvändigtvis vara så stor rusning att priserna skjuter i höjden och inte heller falla till följd av stort utbud.

När jag frågar om ränteläget berättar Gustafsson att han tror att bankerna har så pass bra koll över kunderna och har ”stressat” (räknat med högre räntor när de gett ut lån) räntorna så ifall att hushållen plötsligt behöver börja betala mera för sina lån så finns det ingen risk att marknadspriserna skall rasa. Han nämner även att säkerhetsnivån på lån är så pass bra här att hushållen har sina lån bra täckta. Karlsson och Gustafsson instämmer

båda att bostadsägarna inte utgör någon större risk för finanssektorn för tillfället eller kommande tid.

Karlsson berättar att det som kan kännas av i marknadspriser skulle kunna tänkas vara alltför stor press på hushållen med skatter, exempelvis att man helt slopar ränteavdragen och tar ut maximala fastighetsskatter i Mariehamn. Det skulle börja kännas i börserna för många bostadsaktiebolag och egnahemshus. Även befrielsen för de som köper sin första bostad att slippa betala överlåtelseskatt har påverkat bostadsmarknaden positivt menar han och hoppas att det inte förändras.

Sammanfattningsvis berättar Gustafsson att köpare idag i Mariehamn idag är säkra och medvetna och att senaste tio åren har det också varit en ganska sund prisutveckling. Karlsson instämmer med att det inte är den finansiella aspekten som kan komma att kärva. Det är mera arbetsmarknaden och sociala faktorer som kan komma att påverka bostadsmarknaden de kommande åren. Med sociala faktorer menar Karlsson att det är viktigt att hålla igång den sociala servicen så att folk väljer att stanna på Åland. Skatteunderlaget får inte lida så att välfärden riskeras att försvinna. Då kan man börja känna sig osäker ifall mer människor väljer att flytta bort från Åland. Trots att de båda ser arbetslöshet som största hotet för att bostadspriserna skulle falla berättar de även att Mariehamn tidigare klarat sig bra vid lågkonjunkturer.

Vad jag tar med mig från intervjun är att det som är mest spännande den kommande tidsperioden är stadsplansförändringarna. Det är fortfarande lite osäkert med våningsantal, men de nya byggtillfällna för med sig mycket för hela samhället. Det har varit en olycklig planeringssituation tidigare menar de, men att få Torggatan, Nyagatan och Norragatan utbyggda banar vägen för utveckling mot ett levande samhälle, mera inflyttning och för en levande stadskärna.

4.3. Marie Melander

Melander har stor erfarenhet av fastighetsförmedling i Mariehamn vid Ålands Fastighetskonsult. Hon har till stor del jobbat med lägenheter. Detta kombinerat med

hennes bakgrund i bankväsendet kvalificerar henne till riktigt goda insikter i Mariehamns bostadsmarknad.

En trend vi diskuterar är det faktum att allt fler yngre människor har och fortsätter att vilja köpa och äga sin egen bostad. Hon säger att detta till stor del härrör ifrån mera medvetna köpare, samt de låga räntornas påverkan. Melander tror att denna grupp kommer att fortsätta öka, och detta skapar ju efterfrågan på kanske lite billigare lägenheter.

När vi pratar om räntor så har inte Melander något förväntan på att de ska gå upp markant. Att det skulle finnas någon risk med att räntorna skulle gå upp i för snabb takt för låntagarna att hinna med och inte ha medlen att betala ser hon inte, och menar att bankerna redan planerat för en stigning av räntorna. Bankerna garderar sig även mera idag och hon säger att man inom fem år kanske kan förvänta sig att få ställa större säkerhet i förhållande till lånen.

Melander berättar hur många ungdomar inte får jobb efter sin utbildning i så stor utsträckning som man skulle vilja i dagens läge, och hoppas att det förändras så att man håller ungdomar här. Det är samma spår som några av de andra intervjuade var inne på. Man vill hålla Mariehamn attraktivt för att behålla arbetskraft.

När vi pratar om utbud av lägenheter idag och hur det kommer att se ut den kommande tiden säger Melander att det till följd av folkflyttningar, separationer och skilsmässor kommer att finnas en fortsatt efterfrågan på lägenheter i Mariehamn, såväl stora som små. Hon tror dock att det finns ett tak i Mariehamn, att det kommer att sakta av med byggandet i något skede. Men vi är ändå befriade av toppar och dalar i fastighetsmarknaden på Åland, mycket till följd av ansvarstagande banker. Hon nämner också media i Sverige som målar upp en skrämmande bild med sprickande bostadsbubblor, men att vår situation är olik storstädernas.

4.4. Leif Andersson

Andersson har en bra förståelse för bostadsmarknaden i Mariehamn efter ett flertal år på stadsförvaltningens fastighetsavdelning och Ålandsbankens fastighetsavdelning. Nu arbetar han som fastighetsförmedlare på Ålands Fastighetskonsult. Som utbildad byggnadsingenjör delar han med sig av sina framtidsutsikter på såväl bostadspriser och trender.

Andersson inleder med att berätta att det kan komma många attraktiva tomter till salu inom årens lopp, eftersom många av husen som finns i dagens läge är gamla och inte längre värda att renovera. Om dessa börjar rivas kommer det att förändra hela stadsbilden i centrum. Det kommer säkerligen att förändras så man börjar bygga mera på höjden menar han, eftersom Mariehamn halkar efter i utvecklingen. Han menar även att när man bygger nya lägenhetshus med mer våningar så är det flera som är med och delar på kostnaderna, vilket är nyttigt så att man inte har alltför stora prisskillnader mellan lägenheter och bostadshus. Det blir alltför dyra lägenheter menar han, och att dessa i fortsättningen också kommer att stiga mycket i pris om man inte kan få lite större utbud.

Andersson som många av de andra jag intervjuar tror inte heller att hushållens ekonomi kommer att försvagas så mycket att det skulle påverka bostadspriserna i Mariehamn. Han säger att det skall mycket till förrän något skulle omkullkasta hushållen, och att även fast det har varit knackigt i Europa över lag så har Åland klarat sig bra. Räntekostnaderna kommer att gå upp i sakta takt något skede menar han. Det har man länge trott men han säger att det måste börja hända något snart, ”räntan har alltför länge legat lågt, för att någon ska syssla med att låna ut pengar” anser han. När det blir stabilare i Europa kommer räntorna att stiga också fortsätter han och tillägger att ingen vill att det ska bli alltför snabb ränteuppgång utan att det kommer att ske i passlig takt. Byggekostnader tror han inte ska vara något problem på kort sikt utan ökar i takt med inflationen. Så länge vi har konkurrens på byggmarknaden här är det inget som inverkar på marknaden.

Utbudet i helhet i Mariehamn är inte så bra just nu menar Andersson. Han ser att det skulle finans en potential här bara man får igång byggandet lite mer. Staden har en

dragning som idag inte kan uppfyllas i helhet. Det har byggts efter behov och det kommer att fortsätta, frågan är väl mera var. För att få hit mera folk borde det finnas större variation.

Det som blir tydligt i intervjun som kan förändra bostadspriserna kommande tid är följande scenario: Hushållen i Mariehamn har haft det bra ställt, och detta har på många sätt möjliggjort att man kunnat ta ut högre priser för nyproduktioner. För att få ner priserna på lägenheterna måste det byggas mera, och sen om det inte säljs så kommer priserna att falla till en lite lägre nivå. För att detta skall vara möjligt krävs utrymme. Marknaden är så pass liten att redan några nybyggda hus inne i centrum kan dumpa priserna.

Avslutningsvis nämner han att största risken för privatpersoner skulle vara om räntorna stiger i alltför hög takt så att många skulle tvingas sälja. Den måste stiga i sakta takt.

4.5. Johan Alm

För att få en inblick i bankväsendet intervjuar jag Johan Alm, avdelningschef för Ålandsbankens Premium Banking-avdelning som inriktar sig på privatkunders bostadslån etc. För studiens skull är det viktigt att få ta del av kreditgivarnas framtidsutsikt. Dock bör man komma ihåg att diskussionen är antagande och representerar inte nödvändigtvis Ålandsbankens ställningstaganden utan endast våra egna spekulationer.

Bostadsmarknaden har rört på sig hyfsat bra senaste åren, mycket till följd av de låga räntorna som gynnat låntagarna. För tillfället kan man känna av att marknaden har saktat i lite grann, men så länge arbetslöshetsgraden fortsätter att vara låg kommer man inte att kunna se några plötsliga fall på bostadsmarknaden, fast det kanske finns lite mera försiktighet och mera överläggande vid köpslut, säger Alm. Detta är helt i linje med vad som diskuterat med de flesta respondenter i intervjuerna, vilket känns gott att höra att det löper en röd tråd i såväl finansvärlden samt mäklarbranschen.

Räntorna kommer inte att kunna falla så mycket mer säger Alm. När jag ber honom kommentera huruvida räntorna kan komma att stiga hastigt den följande årsperioden säger han att det självklart är svårt att förutspå, men många tror att den hålls stabilt och ökar, men inte för snabbt. Det är politiska beslut, eller en högre inflation som skulle kunna påverka en sådan kraftig plötslig räntehöjning men det är svårt att förutsäga men något sådant tror han inte kommer att ske. Dock säger han att man bör vara beredd: ”Sen tror jag lite personligen att när det finns en tro att det inte ska gå upp så snabbt (räntorna) så kommer det att gå snabbare än vad man tror”. Med tanke på att detta skulle kunna sätta många hushåll i blåsväder så meddelar han att stresstesten de gör med högre räntor vid de lån som ges försäkrar att en sådan situation inte ska kunna uppstå där hushållen inte har råd att betala räntorna.

Bostäderna i centrala Mariehamn kommer alltid att gå åt. Det kommer att fortsätta, och där kommer priserna knappast att förändras säger Alm. För fem år sedan var det budgivningen på allt, men det har stabiliserats vilket känns skönt, eftersom prisökningen inte får ske för snabbt, menar Alm.

När vi diskuterar bankernas säkerheter så är det fortfarande 70 % av lånet som täcks av bostaden. Det som sker mer och mer idag är att man själv ska ha ca 10 % av bostadens värde som insats och den egna insatsen kommer att vara viktig i framtiden. Så de kommande åren så kan man behöva lite mera egen insats, men att det påverkar bostadspriserna tror han inte.

Sammanfattning av intervjun: så länge folk har arbeten fortsätter hushållens ekonomi att vara hyfsad bra (med tanke på disponibel inkomst), och bankerna fortsätter att ta ansvar så finns det inga större risker de kommande åren.

En intressant aspekt som nämndes under intervjun som jag själv inte har tänkt på desto mera är medias roll. Att konstant läsa hur det går i Sverige kan också göra konsumenterna osäkra här, vilket kan bromsa i bostadsmarknaden lite grann.

4.6. Mats Gustafsson

Mats Gustafsson är kreditchef för privatkunder på Andelsbanken för Åland och kan med sin erfarenhet berätta om sina framtidsutsikter för bostadsmarknaden i Mariehamn. Detta är hans egna funderanden som vi diskuterar under intervjun och behöver nödvändigtvis inte representera Andelsbanken.

Gustafsson inleder med att berätta om att förväntningarna på att äga sin egen bostad är fortsatt starka mycket till följd av de låga räntorna. Som många av de andra intervjuade känner även han att många yngre investerar tidigt i en första bostad. Det tror han är mycket till följd inte endast av det låga ränteläget utan också av att konsumenter såsom dessa är välinformerade i dagens läge. Han säger att han inte ser någon avsiktning på efterfrågan just nu, och att de som kreditgivare helt enkelt får ta sitt ansvar och se till att det är ekonomiskt genomförbart.

Hushållens ekonomi tycker han inte att man har märkt av att det skall ha blivit sämre. Han säger att folk är duktiga över lag att försäkra sig, och han tror att hushållens situation kommer att vara rätt stabil de kommande fem åren.

När jag frågar vad han har för utsikt på ränteläget svarar Gustafsson att skulle det bli ett ökat räntetryck så kommer det inte att drabba lånetagarna så mycket att de inte skulle ha råd att betala räntorna. Detta eftersom de flesta lån är annuitetslånen så stiger räntan påverkar det inte månadskostnaderna utan i sådana fall amorterar man mindre. Han fortätter även med att berätta att de använder sig av stresstest för de som söker bostadslån så till vida att de provkör med högre räntor för att försäkra sig om att de klarar av att betala dem ifall räntesatsen stiger.

När vi pratar om transaktionskostnader kommer vi in på överlåtelseskatten. Det som är intressant som han nämner här är att till följd av överlåtelseskatten (4 % av köpesumman) blir mera på dyrare objekt så finns det fall där man valt att bygga nytt istället för att renovera (tomt billigare överlåtelsesumma än på renoveringsobjekt). På skatterna tror han inte det blir några lättnader.

Gustafsson kommenterar som många andra även han att byggkostnaderna för att renovera ett gammalt hus i Mariehamn lönsas nästan inte längre, utan man kan istället bygga nytt för nästan samma pengar. Sen när vi kommer in på stadsplaneändringarna att bygga på höjden tror han inte kommer att påverka någon byggboom med mycket kraftigare utbud, eftersom nyproduktioner redan idag har tomma lägenheter.

Han menar att konjunkturerläget har gjort folk mera försiktiga och det i sin tur har och kan påverka bostadspriserna de kommande åren, till den del att allmänheten blir lite aktsammare inställda. Han menar också att tidningarna och medier målar upp en bild som kan leda att påverka individerna. Han menar att ålänningar och således Mariehamnare tar intryck från fastlandet och Sverige trots att läget här kanske inte har försämrats till lika stor del.

Bankerna fortsätter med höga säkerheter för sina lån och man behöver en egen insats i framtiden för att köpa bostad. Men det torde inte påverka marknaden.

4.7.Ralf Knaphe

Knaphe är byggrådgivare på Ålandsbanken, och han delar med sig av sin insikt i hur trenderna ser ut med byggande i Mariehamn i intervjun med honom.

Förväntningarna angående huruvida privatpersoner också i fortsättningen kommer att vilja äga sina bostäder säger han är fortsatt goda. Så länge det är relativt billigt att låna pengar så kommer allmänheten att kunna investera i bostäder menar han, och att de fortsatt höga hyrorna består och driver folk att köpa loss egna bostäder. Han tror att både på Åland och Finland överlag så finns det en sund syn på att man vill äga sin egen bostad och betala av lån, vilket bådar gott för framtiden.

När vi pratar om räntorna säger han att det inte är hans område, men spekulerar lite grann i hur utvecklingen kan komma att bli. Han tror att samtliga banker har lärt sig av tidigare tillfällen att vara försiktiga inställt till alltför höga ränteökningar. Han säger även att man har bra koll på sina kunder på Åland över lag. Driftskostnader såsom el o. vatten tordes det inte öka desto mera, och det finns många kostnadseffektiva lösningar idag för uppvärmning. Fastighetskatten hamnar under driftkostnader och där menar han

att den har kommit hit för att stanna, och kanske kommer att öka lite grann. Dock inte så pass mycket att det skulle påverka Mariehamn.

Med byggkostnader anser även Knahpe att många äldre bostadshus i Mariehamn tar längre tid att sälja, eftersom konsumenterna till stor del är mera medvetna om att det blir dyra objekt i slutändan. Han säger att det byggpriserna inte kommer att påverka bostadsmarknaden så mycket i framtiden men att de definitivt påverkar ett andrahandsvärde på husen. Han säger att mängden personer som själva renoverar och bygger sina egna hus minskar, vilket gör att byggkostnaderna ökar mycket. Det kan vara en följd av alla bestämmelser med försäkringar att det skall finnas dokumentation på det som görs av försäkringsmässiga skäl.

En trend som är intressant att spekulera i är folkflyttningar. Knahpe är inte av den åsikten att det kommer att komma så pass mycket mer folk till staden att det ska påverka bostadspriser. Dock diskuterar vi kring om några fler svenskar utan anknytning till Åland kan ta och flytta hit, en omständighet som båda bevitnat. Men att det skulle påverka bostadsmarknad under de kommande fem åren är svårt att tro. Utbudet på bostäder tror han inte det blir brist på. Däremot nämner han hur efterfrågan har ökat och fortsätter öka på grund av en faktor som ofta förbises eller glöms bort: skilsmässor. Vartefter takten på par som skiljer sig krävs flera bostäder. Jämfört med förr så krävs idag många fler bostäder: ”Först friställer man ett hus, som ingen har råd att köpa ut (behålla ensam), sen kommer en ny familj dit. Så köper man ett litet billigare hus eller en lägenhet (det splittrade paret). Av ett hus blir det då två som behövs, och du friställer ett också.”

När jag frågar om stadsplanändringarna som är på tapeten att bygga högre hus svarar Knahpe att så länge det säljs lägenheter så kommer det att fortsätta byggas. Men när det tar slut tror han inte lägenheterna faller mycket i pris. Däremot äldre hus blir kanske billigare till följd av höga renoveringskostnader.

Närmaste fem åren tror han att hushållens ekonomi och räntekostnader är A och O för stabiliteten på bostadsmarknaden. Så länge bankväsendet är välfungerande och arbetslösheten inte ökar kraftigt ser han inga risker på bostadsmarknaden, som flera av

de andra intervju-responenterna. Det är då kanske att renoveringsobjekten faller lite grann i pris i fortsättningen.

5. ANALYS OCH SLUTDISKUSSION

Här reflekterar jag över vad intervjuobjekten delar med sig av för åsikter i en resultatdiskussion där jag förknippar det med teorin jag skrivit om. Analysdelen ska ge en bild av vad som framkommit av intervjuerna, med bostadsmarknadens förhållande inom fem år som utgångspunkt. I slutdiskussionen kommenteras det viktigaste och mest intressanta som framgår i uppsatsen.

5.1. Analys

Det samtliga av de intervjuade tycks hålla med om är att konsumenterna inte utgör en större risk för finanssektorn för tillfället eller de kommande åren. De verkar alla hålla med om att Mariehamn och Åland kommer även i fortsättningen ha en hög sysselsättningsgrad samt god hushållsekonomi. Precis som i teorin är detta något som hör till det fundamentala (*s. 15 Hushållens ekonomi*) för att hålla en stadig bostadsmarknad som inte skenar iväg i prisbilderna. Trots att det kom upp i intervjuerna att folk kan komma att agera försiktigare fast marknaden är stabil, eftersom priserna är höga. Dock säger bland andra R. Gustafsson och M. Gustafsson att köparna ändå har höga förväntningar på att få äga egna bostäder, även yngre människor har en fortsatt vilja att äga sin bostad (*Förväntningar s. 16*).

Något som flertalet av de intervjuade nämner och tar upp är att den sociala servicen och utvecklingen av staden inte får halka efter, för då kan det inverka negativt på efterfrågan av bostäder och leda till en avtagande marknad (*s. 23 Områdesspecifika egenskaper 23*).

Något som både Melander och Mats Gustafsson reagerat på är hur medias påverkan från Sverige kan påverka även marknaden här. Det är närmast med tanke på att de har många negativt målande bilder om framtidsutsikten med ränteläget när människor måste börja amortera. Det menar att köpare kan bli osäkra att ta del av en bild som är skäv till följd av att man målar upp (*s.19 Bankers påverkan*). Även diskussionen om en växande bostadsbubbla i media i Sverige kan få privatkonsumenter här att fundera en extra gång på att köpa och äga sin bostad (*s.21 Bostadsbubbla*). Precis som Gustafsson säger är det säkrare och mer medvetna konsumenter idag.

Det Leif Andersson tar upp är utbudet i Mariehamns påverkan. Det gör även Karlsson och båda menar att det håller på att stagnera för tillfället vilket (*s.20 Utbud*).

De menar att det är tid för staden att agera nu. Knaphe menar också att det inte är ekonomiskt alltid att renovera gamla hus längre vilket även Andersson nämner (*Byggkostander s.15*).

Det som både kommit fram i teorin och från intervjuerna är det låga ränteläget. Teorin säger att om räntorna ökar kommer bostadslånens månatliga kostnader att öka (*s. 20 Bankers påverkan*). Det kan leda till att många inte har råd att behålla sina bostäder eftersom de inte räknat med en för kraftig höjning. Alla av de intervjuade tar upp detta. Det alla tycks dela är åsikten att räntorna kan komma att stiga men inte tillräckligt för att det ska påverka hushållen över en överskådlig tid. Det alla tre bankanställda menar är att bankerna tar ett stort ansvar att förutse att hushåll klarar av höjda räntor när de tar lån. De säger också att det blir tuffare återbetalningskrav samt större och mera krav på kontantinsatser vid lån.

5.2. Resultatdiskussion

Det som har varit mest engagerande och minst sagt spännande med att skriva slutarbetet har varit möjligheten att diskutera området med sakkunniga, eftersom det tillsammans med djupdykningen i ämnet har gett ett bredare perspektiv på något som påverkar oss alla. På basen av det tillsammans med det material som funnits att tillgå och den erfarenhet jag har av ämnet sedan tidigare, har jag försökt sammanfatta arbetet till några knypunkter som är mest väsentliga för uppsatsens syfte. Kan påföljderna av studien fungera som en resurs för en potentiell förutsägning av marknaden? Kort och gått vill jag påpeka att det är *trenderna* som ligger i förgrunden till bostadsmarknadens upp- och nedgångar i priser man kan diskutera vidare på i en djupare studie. Det jag hellre fokuserar på är resultaten jag vill mig kunna förankra med arbetet. Vad är sannolikheterna att följande års marknadsutveckling skenar iväg åt någon oförutsedd riktning? Man kan ha vilka tankar eller åsikter som helst om ämnet men på basis av det jag har lärt mig är detta mina åsikter.

Det finns en utveckling jag vill reflektera på i slutdiskussionen, en ytterlighet och hur möjligt det är att den uppstår under kommande period. Jag tänker också ge några korta

kommentarer som är specifikt till bostadsutvecklingen i Mariefhamn som kan vara intressanta att fundera kring.

Den första punkten jag vill fokusera på är hurvida bostäder är överprissatta i Mariefhamn, finns det en växande bostadsbubbla? Jag tycker att detta är ett av de intressantaste slutsatserna att diskutera kring eftersom det ständigt är ett aktuellt ämne. Rakt på sak vill jag påstå att med min studie kan jag anta att marknaden inte är överprissatt. Som jag tog upp i teorin är tecknet på en överprisad bostadsmarknad visar tecken tidigt. Dessa tecken skulle vara att bostadspriserna stiger i en hastig takt i jämförelse med fundamenta, t.ex. löner och sysselsättningsgrad. Fast man inte kan förneka att priserna växer på framförallt lägenheter i stan, har också lönerna växt och det finns inte desto mer arbetslöshet att prata om.

Här passar även ett exempel bra. På de banker jag besökte uppmuntrar man här till korta lånetider jämfört med exempelvis Sverige. I ett svenskt hushåll 2014 var amorteringstakten ca. 130 år att betala tillbaka fulla lånet till banken (Ekeblom, 2014). Här uppmuntrar man till 20-25 år max. Vad har detta för inverkan då? Skulderna betalas av och det finns inte risk att lånen blir dyrare än man först tänkt sig för att räntorna kommer upp från sina rekordlåga nivåer. Det jag före skrivandet av arbetet hade för tanke om en växande bostadsbubbla var att marknadsräntorna plötsligt skulle öka från nuvarande låga nivåer till en fyrdubblad nivå kring 8 %, vad skulle ske då? Skulle folk tvingas sälja och sälja billigt eftersom lånen blir dyrare? Här försäkrade alla av de intervjuade att räntor inte bara skenar iväg plötsligt. Det är politikernas ansvar att se till att en stadig utveckling försiggår. Dessutom har vi på Åland ansvariga banker som stressar alla räntor före de ger lån. Detta innebär att tar du ett lån till 2 % ränta nu, så stressar bankerna och ser om man även kan betala ränta med exempelvis 6 %.

Kreditgivare måste fortsätta att ge lån för att trygga en fortsatt utveckling. Investerare kan inte plocka ut för höga vinster utan måste kunna skapa förmånliga bostäder. Politiker är starkt förknippade med en utveckling av bostadsmarknaden i Mariefhamn eftersom de har makten att underlätta för investerarna i form av markanvändning. Utbudet är A och O för utvecklingen av Mariefhamn, det skulle vara intressant att se hurvida Mariefhamns del av Möckelö eller Svinö Söder om Mariefhamn skulle börja byggas upp som bostadsområden som det tidigare varit tal om. Annars måste

stadsstyrelsen se över stadsplanen och ge byggherrar möjligheter att bygga högre så att investerarna kan få in lönsamhet i projekten.

Det känns lite spontant som att bostäder i Mariehamn snart börjar nå sina maxpriser per kvadratmeter. Det blir intressant att se om det leder till en stagnering på marknaden med försiktigare konsumenter och om det i sin tur påverkar marknaden? Så länge folk är i arbete och rätorna inte ökar alltför mycket alltför snabbt och utbudet uppfylls borde bostadsmarknaden i Mariehamn hållas lika stabil i framtiden som under de senaste åren.

6. Referensförteckning

- Begg, D., Vernasca, G., Fischer, S., & Rudiger, D. (2014). *Economics, 11th edition*. Berkshire.
- Borg, T., & Hellgren, K. (2014). *Årsredovisning 2014 SBAB*. Stockholm: SBAB Bank och Narva.
- Bryman, A. (2011). *Samhällsvetenskapliga metoder*. Liber Ab: Stockholm.
- Chrigstörn, A. (2010). *Ålder och Bostad*. Lund: Lunds Universitet.
- Christensen, L., Engdahl, N., Gräas, C., & Haglund, L. (2010). *Marknadsundersökning, en handbok*. Lund: Studentlitteratur Ab.
- Ekeblom, D. (2014). *Fastigheter och banker*. Lund: Författaren och studentlitteratur ab.
- Fahlgren, L., & Knutsson, H. (2001). *En sluss till värdering av Göta kanal*. Lindköping: Lindköpings Universitet.
- Fastighetskonsult, Å. (den 01 01 2014). *Köpa bostad*. Hämtat från www.fk.ax:
<http://www.fk.ax/kopa-bostad/kostnader>
- Fellman, M. (2015).
- Gustafsson, M. (2015). Intervju Bostadsmarknad. (D. Antfolk, Intervjuare)
- Karlsson, J. (2017). *Arbetslöshetssituationen januari 2017*. Mariehamn: Ålands statistik- och utredningsbyrå.
- Klas, A. (2014). *SvD Näringsliv*. Hämtat från Näringsliv: <https://www.svd.se/lagt-utbud-paverkar-bostadspriser-mest>
- Knahpe, R. (den 10 11 2015). Intervju Bostadsmarknad. (D. Antfolk, Intervjuare)
- Lucas, D. (2015). *www.dn.se*. Hämtat från Dagens Nyheter Ekonomi:
<http://www.dn.se/ekonomi/det-hander-nar-en-bostadsbubbla-spricker/>
- Steinar, K., & Brinkmann, S. (2014). *Den kvalitativa forskningsintervjun*. Lund: Studentlitteratur.
- Söderlind, O. (den 19 02 2014). Ökat antal skilsmässor- tecken på bättre tider!
Affärsvärlden.se, s.
<http://www.affarsvarlden.se/hem/nyheter/article3806396.ece>.
- Uppling, J. (2015). *Mäklarsamfundet*. Hämtat från Så påverkar räntesänkningen:
<http://www.maklarsamfundet.se/sa-paverkar-rantesankningen>
- Åland, A. o. (u.d.). *KomHem.nu*. Hämtat från Boende/Hyra:
<http://www.komhem.nu/boende/hyra>

- ÅLANDS FÖRFATTNINGSSAMLING, Nr 40. Landskapslag om bostadsproduktion (Ålands Landskapsregering den 24 Juni 1999).
- ÅLANDS FÖRFATTNINGSSAMLING Hyreslag, Nr 19 Hyreslag (Ålands Lagting den 9 April 1999).
- ÅSUB. (2014). *Befolkningen 2013*. Mariehamn: Ålands statistik och utredningsbyrå.
- ÅSUB. (2015). *Konsumentprisindex September 2015*. Mariehamn: ÅSUB.
- ÅSUB. (u.d.). *Kommunernas skattesatser 2015*. Hämtat från Ålands Statistik och Utredningsbyrå: http://www.asub.ax/archive.con?art_id=1559
- ÅSUB, & Roos, S. (2015). *inkomstfördelning och välfard*. Hämtat från Åsub: http://www.asub.ax/files/inkomstfordelning_och_valfard_2015.pdf
- ÅSUB, Häggblom, & Lindqvist. (2014). *Hyresstatistik*. Mariehamn: Åsub.
- Överlåtelseskatt, L. o. (den 29 11 1996). *Lag om Överlåtelseskatt*. Hämtat från Finlex: <https://www.finlex.fi/sv/laki/ajantasa/1996/19960931>

6.1. Bilagor från intervjuerna

Intervju-underlag

En öppen semi-strukturerad intervju som ska föra in diskussionen på hur bostadsmarknaden kommer att se ut om 5 år i Mariehamn. Det intressanta i sammanhanget är i detta fall bostadspriserna. Det är endast hypotetiska uppskattningar och antaganden som begrundas.

De ställningstaganden som studien undersöker är närmast de faktorer som kan komma att förändra bostadsmarknaden under de kommande fem åren, och varför dessa faktorer kan komma att förändras.

Jag vill därför att intervjuobjekten kortfattat ger sina uppfattningar på vad som kan komma att förändras utgående från sina egna uppfattningar. Välj det som känns angeläget att diskutera ur listan, eller ta upp något annat som känns viktigt att nämna.

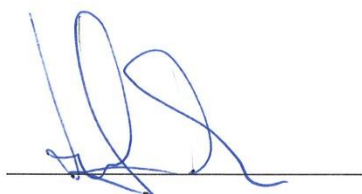
De intervjuade kan fritt formulera egna uppfattningar och tankar kring frågan.

Nedanför listar jag några av de faktorer som gör upp bostadsmarknaden:

- Förväntningar
- Hushållens ekonomi
- Räntekostnader (ränteavdrag)
- Driftkostnader (fastighetsskatt)
- Transaktionskostnader och byggkostnader
- Demografi och folkflyttningar
- Utbudet av bostäder

Om intervjuobjekten vill kan man även kommentera:

Hembygdsrätten.
Växande bostadsbubbla i Mariehamn?



28.10.2015 Mariehamn.

Intervju-underlag

En öppen semi-strukturerad intervju som ska föra in diskussionen på hur bostadsmarknaden kommer att se ut om 5 år i Mariehamn. Det intressanta i sammanhanget är i detta fall bostadspriserna. Det är endast hypotetiska uppskattningar och antaganden som begrundas.

De ställningstaganden som studien undersöker är närmast de faktorer som kan komma att förändra bostadsmarknaden under de kommande fem åren, och varför dessa faktorer kan komma att förändras.

Jag vill därför att intervjuobjekten kortfattat ger sina uppfattningar på vad som kan komma att förändras utgående från sina egna uppfattningar. Välj det som känns angeläget att diskutera ur listan, eller ta upp något annat som känns viktigt att nämna.

De intervjuade kan fritt formulera egna uppfattningar och tankar kring frågan.

Nedanför listar jag några av de faktorer som gör upp bostadsmarknaden:

- Förväntningar
- Hushållens ekonomi
- Räntekostnader (ränteavdrag)
- Driftkostnader (fastighetsskatt)
- Transaktionskostnader och byggkostnader
- Demografi och folkflyttningar
- Utbudet av bostäder

Om intervjuobjekten vill kan man även kommentera:

Hembygdsrätten.
Växande bostadsbubbla i Mariehamn?

Skickat 21/10 2015


Markus Helander

Intervju-underlag

En öppen semi-strukturerad intervju som ska föra in diskussionen på hur bostadsmarknaden kommer att se ut om 5 år i Mariehamn. Det intressanta i sammanhanget är i detta fall bostadspriserna. Det är endast hypotetiska uppskattningar och antaganden som begrundas.

De ställningstaganden som studien undersöker är närmast de faktorer som kan komma att förändra bostadsmarknaden under de kommande fem åren, och varför dessa faktorer kan komma att förändras.

Jag vill därför att intervjuobjekten kortfattat ger sina uppfattningar på vad som kan komma att förändras utgående från sina egna uppfattningar. Välj det som känns angeläget att diskutera ur listan, eller ta upp något annat som känns viktigt att nämna.

De intervjuade kan fritt formulera egna uppfattningar och tankar kring frågan.

Nedanför listar jag några av de faktorer som gör upp bostadsmarknaden:

- Förväntningar
- Hushållens ekonomi
- Räntekostnader (ränteavdrag)
- Driftkostnader (fastighetsskatt)
- Transaktionskostnader och byggkostnader
- Demografi och folkflyttningar
- Utbudet av bostäder

Om intervjuobjekten vill kan man även kommentera:

Hembygdsrätten.
Växande bostadsbubbla i Mariehamn?

Melander
Marie Melander

Mariehamn 28/10-2015

Intervju-underlag

En öppen semi-strukturerad intervju som ska föra in diskussionen på hur bostadsmarknaden kommer att se ut om 5 år i Mariehamn. Det intressanta i sammanhanget är i detta fall bostadspriserna. Det är endast hypotetiska uppskattningar och antaganden som begrundas.

De ställningstaganden som studien undersöker är närmast de faktorer som kan komma att förändra bostadsmarknaden under de kommande fem åren, och varför dessa faktorer kan komma att förändras.

Jag vill därför att intervjuobjekten kortfattat ger sina uppfattningar på vad som kan komma att förändras utgående från sina egna uppfattningar. Välj det som känns angeläget att diskutera ur listan, eller ta upp något annat som känns viktigt att nämna.

De intervjuade kan fritt formulera egna uppfattningar och tankar kring frågan.

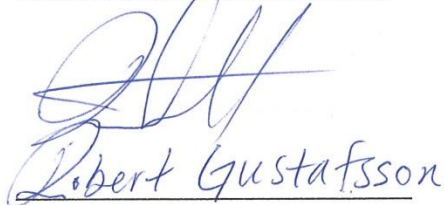
Nedanför listar jag några av de faktorer som gör upp bostadsmarknaden:

- Förväntningar
- Hushållens ekonomi
- Räntekostnader (ränteavdrag)
- Driftkostnader (fastighetsskatt)
- Transaktionskostnader och byggkostnader
- Demografi och folkflyttningar
- Utbudet av bostäder

Om intervjuobjekten vill kan man även kommentera:

Hembygdsrätten.

Växande bostadsbubbla i Mariehamn?



Robert Gustafsson

Intervju-underlag

En öppen semi-strukturerad intervju som ska föra in diskussionen på hur bostadsmarknaden kommer att se ut om 5 år i Mariehamn. Det intressanta i sammanhanget är i detta fall bostadspriserna. Det är endast hypotetiska uppskattningar och antaganden som begrundas.

De ställningstaganden som studien undersöker är närmast de faktorer som kan komma att förändra bostadsmarknaden under de kommande fem åren, och varför dessa faktorer kan komma att förändras.

Jag vill därför att intervjuobjekten kortfattat ger sina uppfattningar på vad som kan komma att förändras utgående från sina egna uppfattningar. Välj det som känns angeläget att diskutera ur listan, eller ta upp något annat som känns viktigt att nämna.

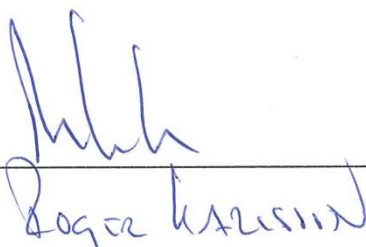
De intervjuade kan fritt formulera egna uppfattningar och tankar kring frågan.

Nedanför listar jag några av de faktorer som gör upp bostadsmarknaden:

- Förväntningar
- Hushållens ekonomi
- Räntekostnader (ränteavdrag)
- Driftkostnader (fastighetskatt)
- Transaktionskostnader och byggkostnader
- Demografi och folkflyttningar
- Utbudet av bostäder

Om intervjuobjekten vill kan man även kommentera:

Hembygdsrätten.
Växande bostadsbubbla i Mariehamn?


Roger Kärssin

Intervju-underlag

En öppen semi-strukturerad intervju som ska föra in diskussionen på hur bostadsmarknaden kommer att se ut om 5 år i Mariehamn. Det intressanta i sammanhanget är i detta fall bostadspriserna. Det är endast hypotetiska uppskattningar och antaganden som begrundas.

De ställningstaganden som studien undersöker är närmast de faktorer som kan komma att förändra bostadsmarknaden under de kommande fem åren, och varför dessa faktorer kan komma att förändras.

Jag vill därför att intervjuobjekten kortfattat ger sina uppfattningar på vad som kan komma att förändras utgående från sina egna uppfattningar. Välj det som känns angeläget att diskutera ur listan, eller ta upp något annat som känns viktigt att nämna.

De intervjuade kan fritt formulera egna uppfattningar och tankar kring frågan.

Nedanför listar jag några av de faktorer som gör upp bostadsmarknaden:

- Förväntningar
- Hushållens ekonomi
- Räntekostnader (ränteavdrag)
- Driftkostnader (fastighetsskatt)
- Transaktionskostnader och byggkostnader
- Demografi och folkflyttningar
- Utbudet av bostäder

Om intervjuobjekten vill kan man även kommentera:

Hembygdsrätten.
Växande bostadsbubbla i Mariehamn?



Intervju-underlag

En öppen semi-strukturerad intervju som ska föra in diskussionen på hur bostadsmarknaden kommer att se ut om 5 år i Mariefhamn. Det intressanta i sammanhanget är i detta fall bostadspriserna. Det är endast hypotetiska uppskattningar och antaganden som begrundas.

De ställningstaganden som studien undersöker är närmast de faktorer som kan komma att förändra bostadsmarknaden under de kommande fem åren, och varför dessa faktorer kan komma att förändras.

Jag vill därför att intervjuobjekten kortfattat ger sina uppfattningar på vad som kan komma att förändras utgående från sina egna uppfattningar. Välj det som känns angeläget att diskutera ur listan, eller ta upp något annat som känns viktigt att nämna.

De intervjuade kan fritt formulera egna uppfattningar och tankar kring frågan.

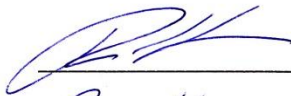
Nedanför listar jag några av de faktorer som gör upp bostadsmarknaden:

- Förväntningar
- Hushållens ekonomi
- Räntekostnader (ränteavdrag)
- Driftkostnader (fastighetsskatt)
- Transaktionskostnader och byggkostnader
- Demografi och folkflyttningar
- Utbudet av bostäder

Om intervjuobjekten vill kan man även kommentera:

Hembygdsrätten.

Växande bostadsbubbla i Mariefhamn?



Rolf Knutson

Intervju-underlag

En öppen semi-strukturerad intervju som ska föra in diskussionen på hur bostadsmarknaden kommer att se ut om 5 år i Mariehamn. Det intressanta i sammanhanget är i detta fall bostadspriserna. Det är endast hypotetiska uppskattningar och antaganden som begrundas.

De ställningstaganden som studien undersöker är närmast de faktorer som kan komma att förändra bostadsmarknaden under de kommande fem åren, och varför dessa faktorer kan komma att förändras.

Jag vill därför att intervjuobjekten kortfattat ger sina uppfattningar på vad som kan komma att förändras utgående från sina egna uppfattningar. Välj det som känns angeläget att diskutera ur listan, eller ta upp något annat som känns viktigt att nämna.

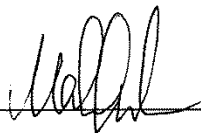
De intervjuade kan fritt formulera egna uppfattningar och tankar kring frågan.

Nedanför listar jag några av de faktorer som gör upp bostadsmarknaden:

- Förväntningar
- Hushållens ekonomi
- Räntekostnader (ränteavdrag)
- Driftkostnader (fastighetsskatt)
- Transaktionskostnader och byggkostnader
- Demografi och folkflyttningar
- Utbudet av bostäder

Om intervjuobjekten vill kan man även kommentera:

Hembygdsrätten.
Växande bostadsbubbla i Mariehamn?



Mats Gustafsson

ANDELSBANKEN FÖR ÅLAND