



**KTH Arkitektur
och samhällsbyggnad**

Bostadsrättsprisernas nivå och utveckling i Dalen och Östberga, åren 2005 - 2012

Februari 2014

Arbetsrapport nr 2 i projekt Grannskapseffekter på områdesnivå - en fördjupad studie av bostadsrättsombildning i allmännyttan

Inga-Britt Werner

Kerstin Annadotter

Rosane Hungria Gunnelin

Innehållsförteckning

Sammanfattning och slutsatser	5
<i>Sammanfattande resultat</i>	5
<i>Sammanfattande slutsatser</i>	6
1 Inledning	7
1.1 <i>Bakgrund</i>	7
1.2 <i>Syfte</i>	8
1.3 <i>Avgränsningar</i>	8
2 Ombildning och försäljningspriser i områdena	8
3 Analys av prisutveckling för bostadsrätter	9
4 Slutsatser	14
Referenser	17
Appendix	18
<i>Den statistiska modellen</i>	18
<i>Regressionsresultat</i>	19

Sammanfattning och slutsatser

I denna rapport analyseras nominella priser på bostadsrättslägenheter i Stockholms kommun försålda mellan åren 2005 och 2012.

Data för fem områden analyseras: Stockholms kommun; Söderort; Dalen; Östbergas gamla bestånd (hus byggda före år 1980) och Östbergas nya bestånd (hus byggda efter år 2000).

Analysmetoden är hedonisk regression med pris som beroende variabel och med boyta, antal rum, månadsavgift samt året för försäljning som oberoende variabler.

Resultaten av regressionerna visar att prisindexen är högre år 2012 jämfört med år 2005 i alla analyserade områden. Inflationen har under perioden varit ca 13%.

Prisutveckling under perioden är olika för respektive område och ser ut som följer:

1. Söderort, ca 78%
2. Stockholms kommun, ca 64%
3. Östbergas gamla bestånd, ca 59%
4. Dalen, ca 34% och
5. Östbergas nya bestånd, ca 10%.

Prisnivåer för en genomsnittslägenhet om 3 rum och kök, 79 kvm och månadsavgift om 3600 kronor har beräknats för varje år och område. Ingående värden i beräkningarna utgörs av koefficientskattningarna i regressionsanalyserna. De beräknade priserna år 2012 visar följande rangordning och prisnivå för områdena:

1. Stockholms kommun, ca 3 050 000 kr och 39 000 kr/kvm)
2. Söderort, 2 400 000 kr och 30 000 kr/kvm
3. Dalen, 2 100 000 kr och 26 500 kr/kvm
4. Östbergas nya bestånd, 2 000 000 kr och 25 000 kr/kvm samt
5. Östbergas gamla bestånd, 1 400 000 kr och 18 000 kr/kvm.

Sammanfattande resultat

- Söderort har haft högst prisutveckling under perioden och Östbergas nya bestånd har haft lägst
- Östbergas gamla bestånd och Söderort har haft lika hög prisutveckling åren 2010-2012
- Östbergas gamla bestånd har högre prisutveckling än Dalen under mätperioden
- Dalen och Stockholms kommun har haft lika hög prisutveckling åren 2010-2012
- Alla områden utom Östbergas nya bestånd har haft en real prisökning under mätperioden
- I Stockholms kommun kostade en genomsnittslägenhet mest och i Östberga gamla bestånd minst
- Dalen och Östbergas nya bestånd hade minst skillnad i prisnivå för en genomsnittslägenhet, ca 100 000 kr och 1500 kr/kvm

- Dalen och Östbergas gamla bestånd hade en skillnad i prisnivå på en genomsnittslägenhet om ca 700 000 kr och ca 8 500 kr/kvm.

Sammanfattande slutsatser

- De ombildade fastigheterna i Östberga och Dalen är ett tillskott till marknaden för bostadsrätter i Stockholms kommun och Söderort och med prisnivåer som år 2012 var lägre än Stockholms kommun och Söderort enligt beräknade priser i studien.
- Den låga prisnivån i Östbergas gamla bestånd relativt övriga studerade områden, kan möjliggöra för hushåll att komma in på bostads- och bostadsrättsmarknaden. Stor efterfrågan på bostadsrättslägenheter i den prisklassen är en sannolik orsak till den höga prisutvecklingen under mätperioden.
- Prisutvecklingen i Dalen har varit lägre än prisutvecklingen i Östbergas gamla bestånd. Möjliga förklaringar kan vara demografiska: ut- och inflyttningen är lägre i Dalen vilket i sin tur kan förklaras av att Dalen har högre andel barn och ungdomar än vad Östberga har.
- Resultaten av ombildarnas, de som var med och köpte sina hyresrättslägenheter, investeringar, ser förmodligen olika ut i Östbergas gamla bestånd och Dalen samt även inom Östbergas gamla bestånd. I Dalen indikerar prisnivåerna i studien att ombildarna redan från år 2008 fick en värdestegring på sin investering. De föreningar som köpte renoverade fastigheter i Östbergas gamla bestånd har sannolikt också fått en värdestegring om än inte så stor som i Dalen och förutsatt att man inte sålde under finanskrisen. Hur investeringen ser ut för de som köpte orenoverade fastigheter i Östbergas gamla bestånd och därefter renoverat går inte att bedöma då renoveringskostnaderna inte är kända.
- Skillnaden i beräknade prisnivåer mellan Dalen och Östbergas gamla bestånd kan ses som ett mått på uppfattade kvalitetskillnader mellan områdena. Observerade skillnader vid fältbesök är att Dalen har ett större utbud av kommersiell och offentlig service, högre kvalitet på offentliga och privata utemiljöer samt bättre tillgång till och högre kvalitet på allmänna kommunikationer.

1 Inledning

Denna studie av prisutveckling av bostadsrätter i stadsdelarna Dalen och Östberga i Stockholm utgör en del av forskningsprojektet "Grannskapseffekter på områdesnivå- en fördjupad studie av bostadsrättsombildning i allmännyttan".

1.1 Bakgrund

Marknadens prissättning av bostäder i olika områden kan ge ett mått på attraktiviteten hos det enskilda bostadsområdet i relation till attraktiviteten i andra bostadsområden.

På områdesnivå kan priset antas påverkas av faktorer som områdets läge i staden (Werner, 2000), ev buller eller andra störningar (Wilhelmsson, 2000), kvalitet på och tillgång till: kommunikationer (Li och Brown, 1980; Gibbons och Machin, 2008), privat och offentlig service tex skolor (Bogart och Cromwell, 2000; Gibbons och Machin, 2008), grönområden, mötesplatser, utsikt (Li och Brown, 1980), sjöläge (Li och Brown, 1980), husens underhållsstandard (Ioannides och Zabel, 2003), områdets rykte, socialt kapital inklusive nöjdhet med grannar (Blair och Larsen, 2010), brott: typ av brott samt frekvens med fler faktorer (Gibbons och Machin, 2008; Ceccato och Wilhelmsson, 2011).

Lägenheternas kvaliteter och egenskaper spelar också roll för betalda priser (Li och Brown, 1980; Werner, 2000; Ioannides och Zabel, 2003; Blair och Larsen, 2010;) och det har även kunnat visas i studier av ex ante bedömningar av planerade lägenheters prisvärdhet (Lundgren, 2010).

Inom ett och samma bostadsområde kan priser för liknande lägenheter men belägna i olika hus, olika mikrolägen inom området, påverkas av i stort sett samma faktorer som ovan. Prisnivå och prisutveckling i mikrolägen samt i enskilda bostäder är dock inte fokus i denna studie och kan heller analyseras här på grund av brist på data.

I denna studie är det främsta intresset att på områdesnivå påvisa prisnivå och prisutveckling i de studerade områdena Dalen och Östberga under den tid som bostadsrättsombildningen pågått där samt att göra jämförelser med prisnivå och prisutveckling i Söderort som helhet liksom Stockholms stad som helhet. I modellerna ingår lägenhetsattribut såsom försäljningsår, lägenhetsstorlek, antal rum och månadsavgift.

Om bostadsrättsombildningarna i Dalen och Östberga lett till förändringar i olika faktorer, som nämnts ovan, och dessa förändringar uppfattas som generellt positiva för området, tex att människorna i bostadsrättsföreningarna påverkat området så att man skapat fler mötesplatser, att bussarna börjat gå med tätare turer/ fler busslinjer, att kvalitén på skolor ökat, att husen renoverats, parkområden förnyats m fl åtgärder så skulle prisnivåer och prisindex i Dalen och Östberga kunna påverkas generellt. Det skulle kunna visa sig som ett trendbrott i kurvorna för prisnivåer och att prisindexkurvorna för Dalen och Östberga skulle ha högre lutning än motsvarande kurvor för övriga Söderort och Stockholms kommun.

En ytterligare teoretisk aspekt på ombildning från hyresrätt till bostadsrätt och bostadsrätternas prisutveckling är huruvida människorna som köpt sina hyreslägenheter har kunnat bygga upp ett ekonomiskt kapital eller ej. Denna aspekt är särskilt viktig i områden där det bor människor med relativt sett låga inkomster. Om bostadsrättspriserna på en marknad inte kommer upp till och överstiger det pris man köpte sin hyreslägenhet för, så

skulle ett köp av lägenhet kunna orsaka att människor kommer i ett ekonomiskt sämre läge efter köpet av sin hyreslägenhet än före. Denna aspekt har uppmärksamats framförallt i USA (Dietz och Haurin, 2003) och efter finanskrisen 2007 (Read och Tsvetkova, 2012).

1.2 Syfte

Prisstudiens syfte är att uppskatta och beskriva prisnivå och prisutveckling för bostadsrätter i Dalen och Östberga samt jämföra prisnivå och utveckling med övriga Söderort och övriga Stockholm.

Detta för att få ett mått, i relativa termer, på huruvida deras attraktivitet ökat med bostadsrättsombildningen. Måttet har uttryckts i ett prisindex för att få en jämförbar skala i olika områden.

1.3 Avgränsningar

Den studerade perioden för försäljningar av bostadsrätter är från och med år 2005, vilket är det tidigaste år då prisdata på försäljningar av bostadsrätter från Värderingsdata och Mäklarstatistik är tillgängligt samt till och med år 2012, vilket är senast tillgängliga prisdata vid tidpunkten för studien. Tidsperioden omfattar ombildningsprocesserna i både Östberga och Dalen och motsvarar väl den period då huvuddelen av försäljningar ägt rum.

De prispåverkande faktorer som är insamlade i Mäklarstatistik är enbart lägenhetsdata såsom storlek i kvadratmeter, antal rum, månadsavgift, byggnadsår, våningsplan, hiss, balkong med mera. Inga områdesfakta finns i databasen. Vi har därför enbart kunnat bygga modellen för prisskattningar på lägenhetsfakta och har valt lägenhetsstorlek, antal rum och månadsavgift som förklarande variabler (se Appendix för fullständig beskrivning av modellen).

2 Ombildning och försäljningspriser i områdena

Ombildningarna i Östbergabackarna och Östbergahöjden skedde mellan åren 2007 och 2009. Vi har hittat tretton bildade bostadsrättsföreningar som köpt sina fastigheter i området.

Ombildningarna i Dalen skedde från år 2002 och med uppehåll under stopplagen: 1 april 2002 till och med 30 juni 2007, kom försäljningarna igång igen åren 2007-2011. Det finns fjorton gårdar och tolv är enligt våra uppgifter ombildade.

Försäljningspriserna av fastigheterna i Östberga och Dalen är olika. Priserna baseras på värderingar som ägaren, Svenska Bostäder låtit göra. I Östberga var köpeskillningarna för icke stambytta hus omkring 6 750 kr per kvm och för mer renoverade hus 13 400 -13 500 kr per kvm. I Dalen låg köpeskillningarna på mellan 12 500 kr per kvm och 16 100 kr per kvm (Svenska Bostäder AB, 2012). Variationerna hänger samman med att köpen gjorts under olika år från 2008 fram till 2011 men också med det bedömda skicket i varje fastighet liksom med förekomst av eventuella uthyrningslokaler inom fastigheterna.

Det fanns skillnader mellan områdena beträffande husens kvalitet vid ombildningarna. En majoritet av bostadsrättsföreningarna i Östberga köpte hus med stora underhållsbehov beträffande stammar, hissar och ventilationsanläggningar. De flesta föreningarna har bland annat genomfört stambyten med allt vad det innebär av ekonomiskt ansvar för upphandling,

kontroll och hantering av störningar för de boende. Resultaten har varierat, i en del fall har man haft stora ekonomiska och andra problem, vilka kan inverka på hur marknaden värderar bostäderna. Stora underskott, genomförda och hotande avgiftshöjningar bör påverka prisbilden.

I Dalen har underhållsbehoven varit mindre och de åtgärder som genomförts har varit mindre omfattande, så som justering och målning av plåttak, byte av portar och genomförande av ventilationskontroll. Bostadsrättsföreningarna där har haft en lättare uppgift i sin förvaltning av fastigheterna. Föreningarnas ekonomiska situation är i allmänhet god och avgiftshöjningar måttliga och planerade.

Vi har i nuläget inte den exakta bilden av hur mycket föreningarna sammanlagt har betalat för fastigheterna, köpeskilling och renoveringar sammanräknat. Flera föreningar har sålt hyreslägenheter vilket blir en inkomst för föreningen.

Det kan finnas en risk för de föreningar i Östberga som tagit på sig stora renoveringsprojekt att renoveringarna blivit dyrare än beräknat och därmed att marginalerna för värdeökningar av lägenheterna och ekonomiska fördelar av ombildningen har minskat eller eliminerats. Vi kan inte verifiera det med de uppgifter som presenteras här men vi vill uppmärksamma att en sådan risk finns.

De värderingar som görs före ombildningarna och som ligger till grund för köpesumman är mycket viktiga vad gäller hur bostadsrättsombildningarna påverkar den enskildes ekonomi. Stadens fortsatta investeringar i bostadsområdena efter ombildning är viktiga för områdets utveckling i sin helhet.

3 Analys av prisutveckling för bostadsrätter

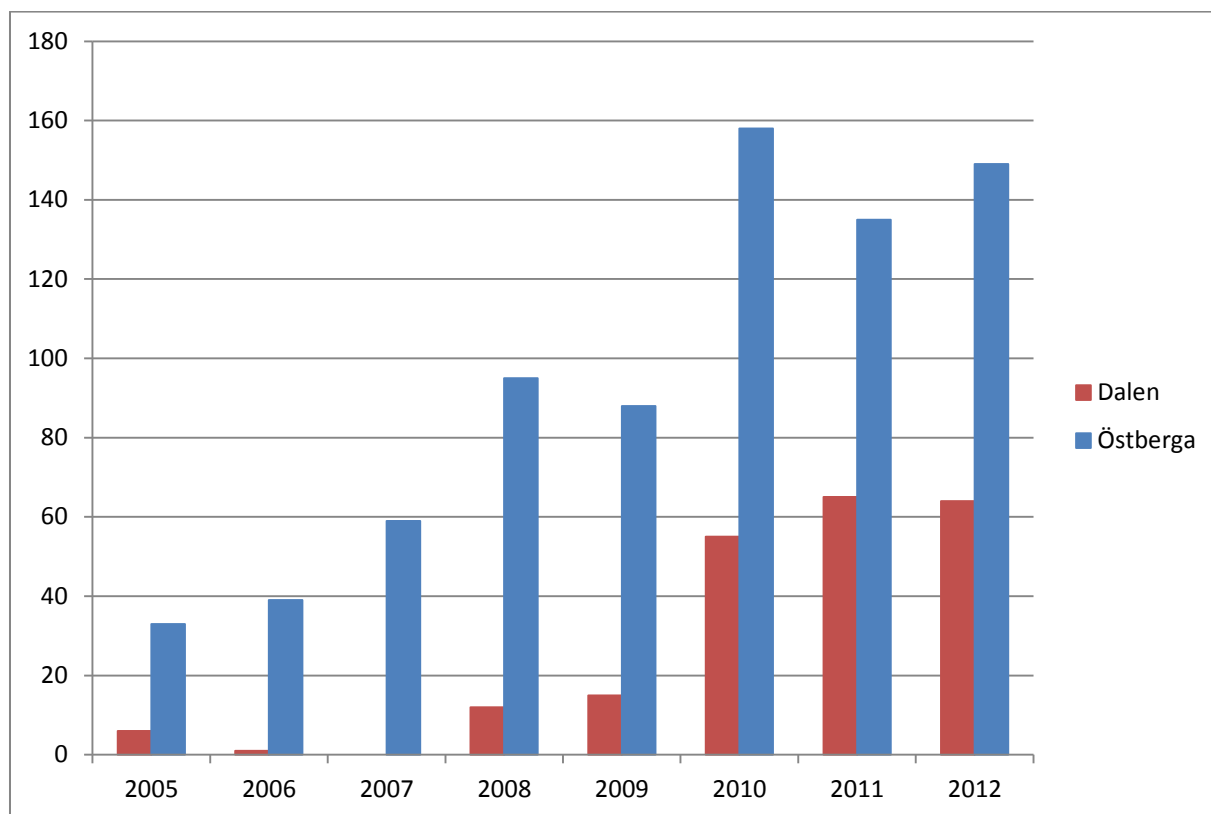
En viktig del i analysen av förändringar i områdena Dalen och Östberga speglas i hur priset av ombildade bostadsrätter har utvecklats genom åren. Med andra ord, pris är ett viktigt nyckeltal som ger indikation på hur bostäder och området i sin helhet värderas (Schnare och Struyk, 1975; Li och Brown, 1980, Lenz och Wang, 1998; Haurin et al, 2003; Nygard och Meen, 2013).

För att kunna genomföra analysen har vi tagit fram prisstatistik av överlåtelse på både kommun och områdesnivå. Data om bostadsrättsförsäljningar inhämtades från *Mäklarstatistik*¹ för åren 2005-2012 för hela Stockholms kommun. Totalt innehåller databasen 91 587 försäljningar² under perioden, varav 218 försäljningar i Dalen och 756 försäljningar i Östberga.

¹ Mäklarstatistikens databas innehåller enbart försäljningar som skede i andra hand eller nyproducerade bostadsrättslägenheter, dvs. priser vid ombildning av allmännyttan finns ej med i databasen.

² Databasen innehåller totalt 92 812 försäljningar därav 1 225 observationer har uteslutats eftersom dessa innehåller variabler som är felregistrerade eller icke ifyllda.

Figur 1 nedan visar antal försäljningar i studieområdena per år, där vi kan observera en tydlig ökning av antalet försäljningar de sista tre åren i studien.

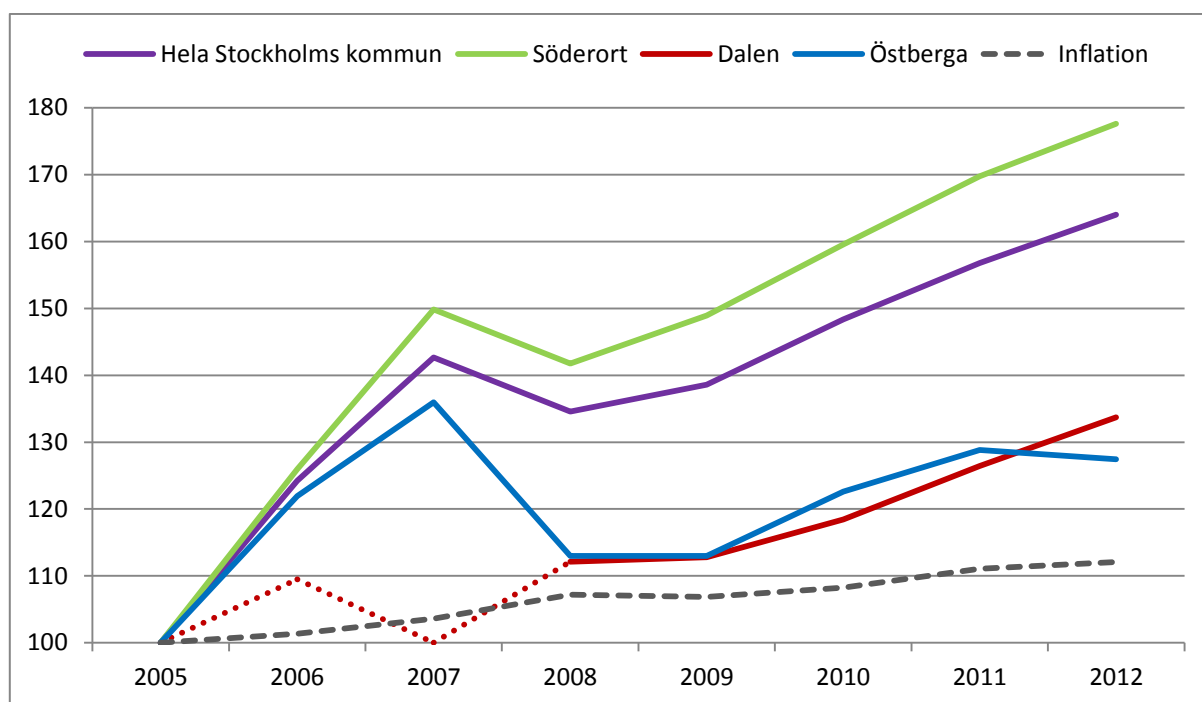


Figur 1 | Antal försäljningar i Dalen och Östberga (2005-2012)

Denna ökning mellan 2010-2012 kan förklaras av att de flesta utbildningarna har skett efter 2009.

Målet för denna analysdel är att ta fram ett prisindex där Dalens och Östbergas utveckling kan jämföras med varandra samt med utvecklingen i regionen. Ett prisindex för både Stockholms söderort och för hela Stockholms kommun har därför tagits fram. De olika indexen har skattats med en hedonisk modell (se Song och Wilhelmsson, 2010) där pris är den beroende variabeln.³ Indexen är framtagna på årlig basis för att möjliggöra separata skattningar av Dalen och Östberga (en högre frekvens, t ex på kvartalsbasis är inte möjlig pga. det låga antal prisobservationer som finns tillgängliga för dessa områden under studieperioden).

³ Beskrivningen av den hedoniska modellen samt redovisning av regressionsresultaten finns i *Appendix*.

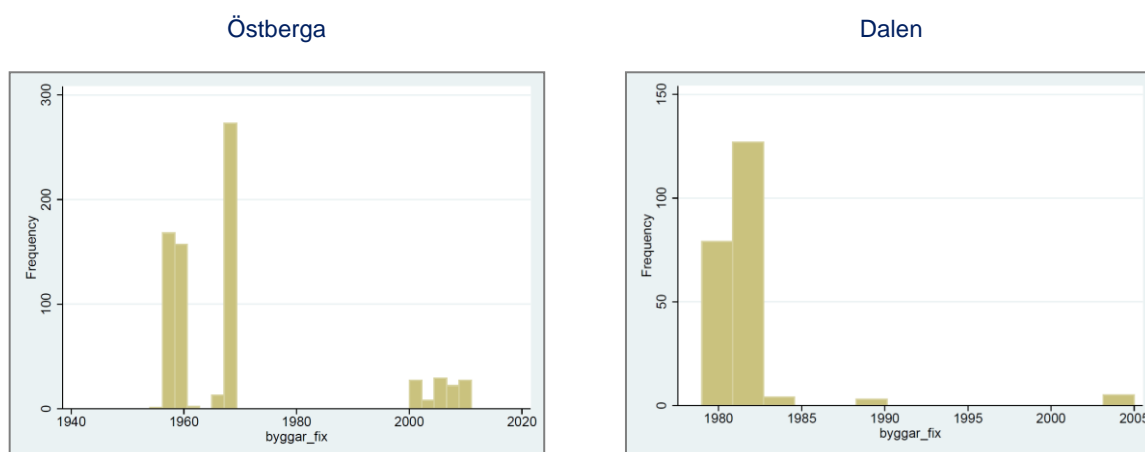


Figur 2 | Prisutveckling för bostadsrättslägenheter i Stockholm kommun, Söderort, Dalen och Östberga (2005-2012, där 2005=100)

I *Figur 2* ovan visas prisindexen för åren 2005-2012, där alla index normerats till 100 år 2005. Dalens kurva är "prickad" för åren 2005-2007 för att poängtera att det är stor osäkerhet i skattningarna dessa år i och med att bara ett fåtal bostadsrättsförsäljningar skedde under denna period i området. I figuren framgår att den genomsnittliga prisutvecklingen i Stockholms kommun som helhet och i Söderort som helhet är mer positiv än både Dalen och Östberga. Dalen har dock sedan 2009 haft en något starkare utveckling än Östberga, mest beroende på att Östberga utvecklades svagare under det sista året i den studerade perioden.

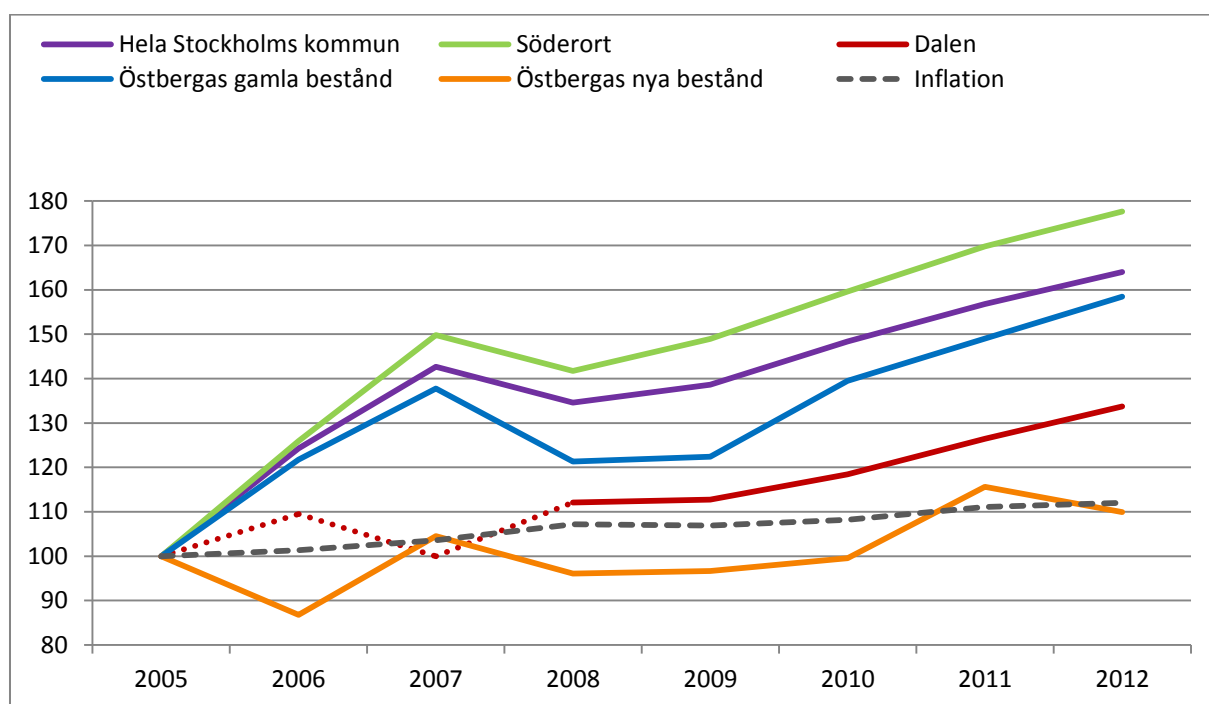
Återigen bör poängteras att det är få försäljningar i Östberga och i synnerhet i Dalen under perioden 2005-2007, med medföljande osäkerhet i skattningen av prisnivåer för dessa år.

När man analyserar byggnadsår för sålda lägenheter i Dalen och Östberga under studieperioden ser man en koncentration av nyproducerade bostadshus under vissa år, följt av en lång period utan nyproduktion, framförallt i Östberga. *Figur 3* nedan visar försäljningar i dessa områden efter byggnadsår.



Figur 3 | Försäljningar efter byggnadsår

För att kontrollera om prisutvecklingen varierar beroende på när husen byggdes har vi skattat indexen med Östberga och Dalen uppdelat på bestånd före och efter de stora kohorterna med nyproduktion. För Östberga definierar vi det äldre beståndet som hus byggda före 1980 och för Dalen som hus byggda före 1990. Resultatet visar att prisnivåerna för det gamla och nya beståndet i Dalen inte skiljer sig signifikant från varandra. Som ses i *Figur 4* nedan skiljer sig dock prisutvecklingen åt för Östbergas nya och gamla bestånd.

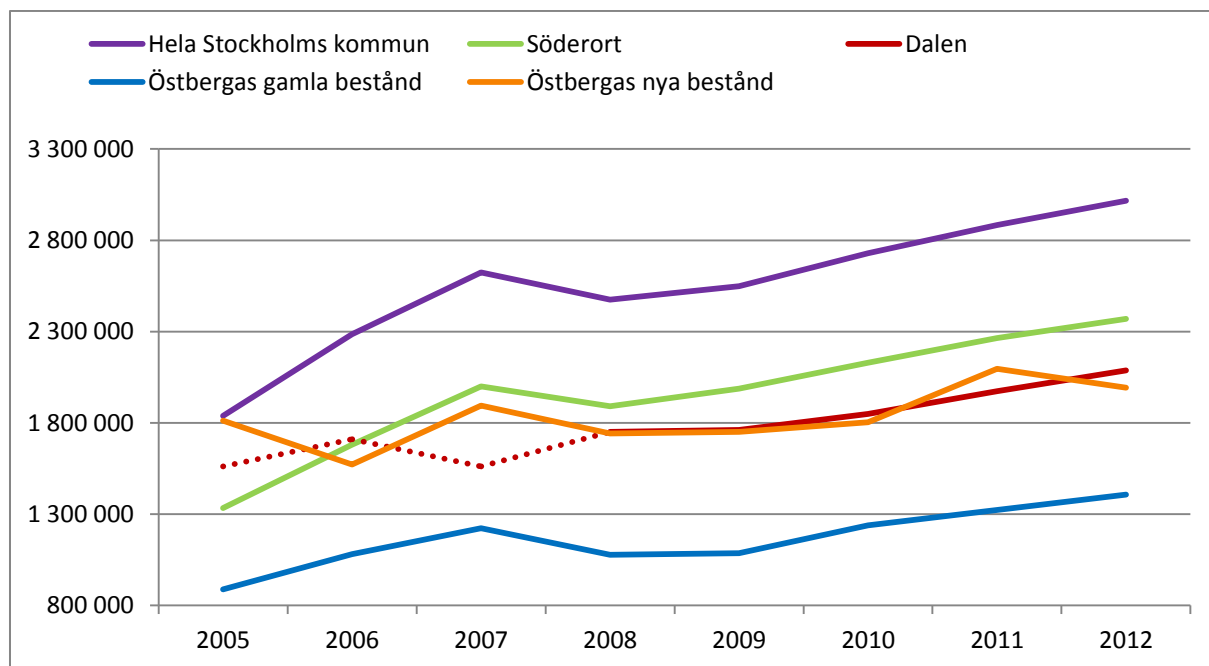


Figur 4 | Prisutveckling för bostadsrättslägenheter i Stockholm stad, Söderort, Dalen och Östbergas gamla och nya bestånd (2005-2012, där 2005 = 100)

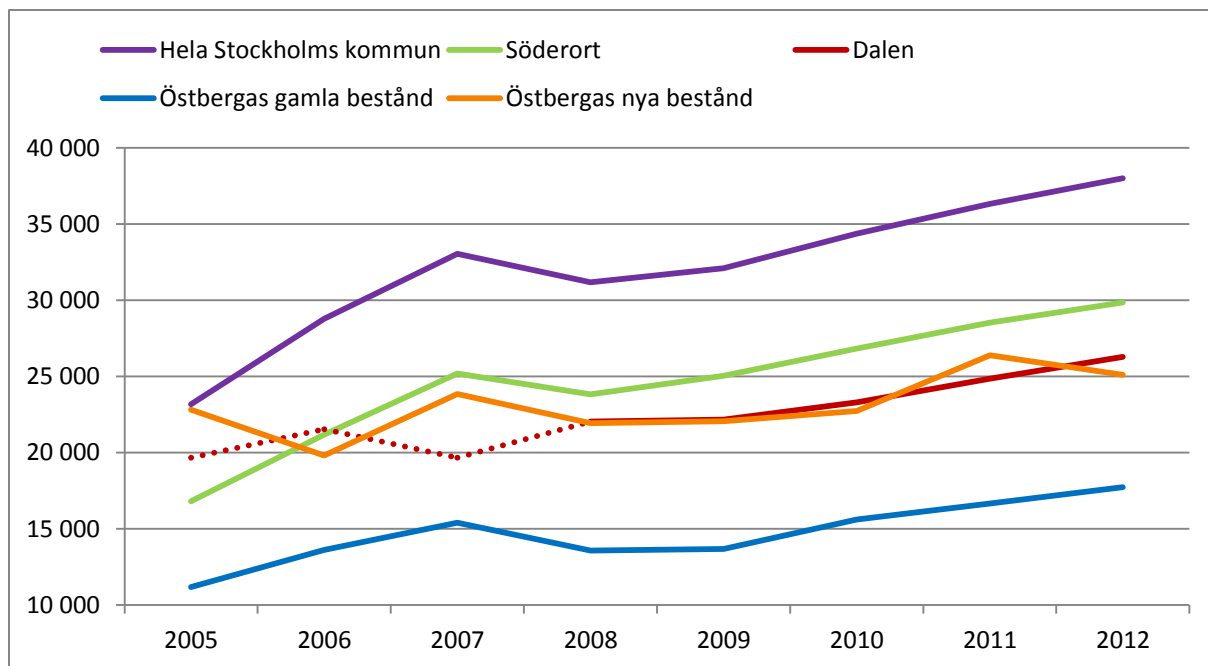
Ökningen i prisutvecklingen är högst i Söderort under hela perioden, från index 100 till ca index 180, dvs priserna har ökat 80%. Prisindex i det äldre beståndet i Östberga ökar särskilt starkt under 2009 och även därefter något snabbare än i Söderort och hela Stockholm. Dalen har en måttligare prisutveckling under perioden. Både Dalen och Östberga visar en långsammare återhämtning i priser efter den ekonomiska krisen 2008 – 2009 än Stockholm och Söderort. I Östbergas ombildade hyresrättsbestånd (det äldre beståndet) blir

prisutvecklingen snabbare än Dalens. Priserna på nyproducerade bostadsrättslägenheter i Östberga har däremot släpat efter. Det bör dock poängteras att indexet för nyproduktion baserar sig på relativt få försäljningar med medföljande osäkerhet.

Avslutningsvis redovisar *Figur 5* och *6* prisutvecklingen för hela Stockholm stad, Söderort, Dalen och Östbergas gamla och nya bestånd i kronor respektive kronor per kvadratmeter för en genomsnittslägenhet: en trerumslägenhet om ca 79 kvm med månadsavgift på ca 3600 kronor i studieområdena.



Figur 5 | Prisutveckling i kronor (medelvärden) för bostadsrättslägenheter i Stockholm stad, Söderort, Dalen och Östbergas gamla och nya bestånd (2005-2012)



Figur 6 | Prisutveckling i kronor per kvadratmeter (medelvärden) för bostadsrättslägenheter i Stockholm stad, Söderort, Dalen och Östbergas gamla och nya bestånd (2005-2012)

Priserna i absoluta tal visar att Östberga har de lägsta genomsnittliga priserna och Stockholms stad (inklusive innerstaden) de högsta.

Prisekvationen för Dalen ger en förklaringsgrad⁴ på ca 83 procent vilket innebär att prisvariationen i detta område till stor del förklaras av de variabler som finns med i modellen (dvs. lägenhetsattribut, läge, månadsavgift samt när i tiden lägenheterna såldes). Indexskattningen för alla försäljningar i Östberga är däremot lite svagare med en förklaringsgrad på ca 59 procent, trots att variablerna i ekvationen är de samma. Detta betyder att ca 40 procent av prisvariationen i Östberga förklaras av andra faktorer som inte fångas av modellen. Dock, när man gör en närmare inspektion av data i detta område och delar in det i gammalt respektive nytt bestånd, förbättras förklaringsgraden väsentligt för Östbergas nya bestånd, vilken ökar till 81 procent. Förklaringsgraden för Östbergas gamla bestånd ökar också, men inte lika mycket som för det nya beståndet, till en förklaringsgrad på ca 65 procent. Skillnaden i förklaringsgrad mellan regressionen innehållande alla försäljningar i Östberga och de uppdelade regressionerna för det gamla och det nya beståndet i Östberga kan förklaras av skillnaden i prisnivåer för gammal och nyproduktion, vilken inte kontrolleras för i den första regressionen.

4 Slutsatser

Sett till prisindex har Östbergas gamla bestånd haft en stark utveckling under den studerade perioden med undantag för åren 2007-2009 då finanskrisen påverkade priserna i samtliga fem områden. Ökningen i Östbergas gamla bestånd börjar från en för

⁴ Förklaringsgraden representeras av "R-squared" som man finner i tabellerna under avsnittet *Regressionsresultat* i *Appendix*.

Stockholmsförhållanden låg prisnivå, men visar ändå på en ökande betalningsvilja för bostäder i Östberga under perioden efter ombildningarna. Här erbjuds bostadsrätter till relativt lågt pris och det kan ha gjort området attraktivt för bostadsköpare med måttliga inkomster. Den relativt snabba prisutvecklingen kan spegla en stor efterfrågan på bostäder i denna prisklass och bostadsrätterna där kan eventuellt fungera som ett insteg på bostads- och bostadsrättsmarknaden.

Den betydligt svagare utvecklingen av priserna för det nybyggda beståndet i Östberga kan tänkas ha samband med områdets utbud av relativt billiga bostadsrätter i det äldre beståndet. Nyproduktionens priser ligger naturligt nog på en högre nivå på grund av högre produktionskostnad och högre standard på bostäderna. Den inkomstgrupp som har råd att efterfråga nyproduktionsstandard har troligen ett större utbud i denna prisklass att välja mellan. Några exempel på Hemnet (29 november 2013) i liknande prislägen per kvm, byggår från 2006 och framåt, är bland annat bostäder i Fruängen, Solberga, Hagsätra eller Kista.

I Dalen fanns knappast någon omsättning av bostadsrätter före 2008, se Figur 1, eftersom ombildningarna huvudsakligen skedde mellan 2008 och 2010. Prisutvecklingen i Dalen har inte varit lika stark som i det äldre beståndet i Östberga. Vad det beror på är svårt att säga utifrån det material vi har. En spekulation är att den lägre ut- och inflyttningen i Dalen, 5,2 respektive 5,9% år 2011, jämfört med hela Östberga⁵, 15% respektive 16% och Söderort, 8,6% och 10%⁶, bidrar till att dämpa prisutvecklingen liksom att bostäderna i Dalen är relativt nya på marknaden. Före 2008 fanns i princip inga bostadsrätter att köpa i Dalen och möjligtvis förhåller sig marknaden fortfarande avvaktande till de bostäder som är till salu där. Att omsättningstakten är låg kan i sin tur ha samband med Dalens befolkning- och bostadssammansättning. Området har en högre andel barn och ungdomar, ca 31 % år 2011, än både Östberga, ca 26% och Söderort, ca 23%⁷. Hushåll med barn under 18 år tenderar att flytta mindre. Dalen har även en högre andel stora lägenheter (fyra rum och kök och större), ca 28%, jämfört med Söderort, ca 22%. Däremot har hela Östberga något högre andel stora lägenheter än Dalen, ca 31%.

Beträffande priserna vid förstagångsupplåtelsen vid ombildningstillfället ser resultaten av de boendes investeringar olika ut i Östberga och Dalen. Dessutom finns också skillnader inom området i Östberga. De som köpte mer renoverade fastigheter till högre priser där, ca 13 500 kr/kvm, har sluppit många bekymmer i sitt boende och har fått en måttlig värdestegring år 2012. Hur investeringen ser ut för de som renoverat sina fastigheter är okänt då renoveringskostnaderna är okända. Under lågkonjunkturåren 2008 och 2009 var marknadspriserna i medeltal något under förstagångspriset för renoverade lägenheter i Östberga, se figur 6. Om någon varit tvungen att sälja vid den tidpunkten så kan det hända att man förlorat på affären. Efter 2009 har priserna stigit motsvarande som utvecklingen i Söderort. I Dalen såldes lägenheterna redan från 2008 till ett medelpris av cirka 22 000 kr/kvm (se figur 6) vilket gav förstagångsköparna där en omedelbar värdestegring från nivån 12 500 – 16 100 kr per kvm. Prisutvecklingen har fortsatt uppåt sedan dess.

⁵ Här avses hela Östberga det vill säga basområdet 2121020. I USK Swecos områdesstatistik är det inte möjligt att särskilja Östbergas gamla bestånd och Östbergas nya bestånd.

⁶ Se figur 1 samt Arbetsrapport 1, "Demografiska förändringar i Östberga, Dalen, Bredäng, Söderort och Stockholms kommun 1990-2011", Tabellbilaga sidorna 13-14.

⁷ Se Arbetsrapport 1 i projektet, "Demografiska förändringar i Östberga, Dalen, Bredäng, Söderort och Stockholms kommun 1990-2011", Tabellbilaga sidorna 5-6 och 16-17.

Vi kan konstatera att prisnivåerna i båda våra undersökta områden ligger under prisnivån för Söderort. Östberga har en tudelad marknad där bostäder i de nyare fastigheterna betingar högre priser, i absoluta tal jämförbara med Dalens, medan det äldre beståndets priser är betydligt lägre. Många faktorer kan tänkas bidra till dessa förhållanden. Områdena skiljer sig påtagligt åt beträffande tillgång till kommunikationer och service. Dalen ligger i det inre förortsbandet och har T-banestation och ett relativt välförsett centrum med butiker, bad och bibliotek. Bostadsområdet gränsar till ett större grönområde/park där utemiljön med lekplatser nyligen rustats upp. Östberga ligger längre ut från city och har ett relativt isolerat läge med enbart bussförbindelse till T-bana. Området har två centrumbildningar och inget av dessa förortscentra erbjuder något större utbud av butiker. Bibliotek, bad eller annan plats för gemensamma aktiviteter saknas. En parklek finns i Östbergahöjden, vilken är stängd på vintern. Utemiljön i området är till stor del naturmark eller hårdgjord yta för trafik och parkering.

Sammanfattningsvis ger de ombildade fastigheterna i Östberga och Dalen ett tillskott till marknaden för bostadsrätter i ett prisläge som kan vara överkomligt för många hushåll. Kvaliteten hos bostäder och område är svårämbara storheter och bedöms olika av olika individer, men generellt måste Dalen sägas ha mera service, goda utemiljöer och tillgång till och kvalitet på allmänna kommunikationer att erbjuda sina invånare än vad Östberga har i dagsläget. Prisskillnaden i absoluta tal mellan lägenheter i Östberga och i Dalen kan ses som ett mått på kvalitetsskillnaden mellan områdena. Prisskillnaderna mellan de studerade områdena och Söderort i allmänhet är antagligen också ett uttryck för uppfattade kvalitetsskillnader, men vilka de är kan vi bara spekulera i. Dessa kvalitativa faktorer i områdena kommer att studeras för att ytterligare belysa skillnader och dess betydelse för de boende i Östberga och Dalen.

Referenser

Vetenskapliga artiklar och böcker:

- Blair J. P. och Larsen, J.E. (2010) Satisfaction with neighbors and neighborhood housing prices. *Journal of Place Management and Development*, 3:3, 194-204.
- Bogart, W.T. och Cromwell B. A. (2000). How Much is a Neighbourhood School Worth? *Journal of Urban Economics*, 47, 280-305.
- Ceccato, V. och Wilhelmsson, M. (2011), The Impact of Crime on Apartment Prices: Evidence from Stockholm, Sweden. *Geografiska Annaler: Series B, Human Geography*, 93: 81–103.
- Dietz, R.D. och Haurin, D. R. (2003) The social and private micro-level consequences of homeownership. *Journal of Urban Economics*, 54, 401-450.
- Haurin, D. R., Dietz, R.D. och Weinberg, B. A. (2003) The Impact of Neighborhood Homeownership Rates: A Review of the Theoretical and Empirical Literature, *Journal of Housing Research*, 13, pp. 119–151.
- Gibbons, S. och Machin, S. (2008). Valuing school quality, better transport and lower crime: Evidence from house prices. *Oxford Review of Economic Policy*, 24 (1): 99-119.
- Ionnides, Y. M. och Zabel, J. E. (2003) Neighbourhood Effects and Housing Demand. *Journal of Applied Econometrics*, 18, 563-584.
- Lentz, G.H. och Wang, K. (1998). Residential Appraisal and the Landing Process: A Survey of Issues. *Journal of Real Estate Research*, 15, 1/2, 11-39.
- Li, M. M. och Brown, J. H. (1980). Micro-Neighborhood Externalities and Hedonic Housing Prices. *Land Economics*, Vol. 56, No. 2, 125-141.
- Lundgren, B. A. (2010), Measuring the perceived performance of a residential development. *Journal of Place Management and Development*, 3.1, 38-56.
- Nygaard, C. och Meen G. (2013). The Distribution of London Residential Property Prices and the Role of Spatial Lock-In. *Urban Studies*, 50, 12, 2535-2552.
- Read, D.C. and Tsvetkova, A. (2012) Housing and Social Issues: A Cross Disciplinary Review of the Existing Literature. *Journal of Real Estate Literature*, 20:1, 3-35.
- Schnare, A.B. och Struyik, R.J. (1976). Segmentation in Urban Housing Markets. *Journal of Urban Economics*, 3, 146-166.
- Song, H.S. och Wilhelmsson, M. (2010). Improved Price Index for Condominiums. *Journal of Property Research*, 27, 1, 39-60.
- Werner, I B. (2000) *Spelar kvalitet någon roll för priset? -en studie av bostadsrättsköp i Storstockholm*, Doktorsavhandling, TRITA- ARK-Akademisk avhandling 2000:3, KTH, Institutionen för arkitektur, Stockholm.
- Wilhelmsson, M. (2000). The impact of traffic noise on the values of single-family houses. *Journal of environmental planning and management* 43:6, 799-815.

Internet:

Svenska Bostäder AB, (2012). <http://www.svenskabostader.se/> (hämtad november 2012).

Appendix

Den statistiska modellen

Den vanligast förekommande metoden för att mäta prisutveckling på fastigheter är att skatta en hedonisk prisekvation, där olika prispåverkande faktorer används som grund för att förklara prisnivån.

I denna studie har vi använt oss av följande modell där prisutvecklingen i Stockholms kommun, Söderort, Dalen och Östberga har skattats i separata ekvationer:

$$\ln(\text{pris}) = \alpha + \beta_1(\text{boyta}) + \beta_2(\text{boyta})^2 + \beta_3(\text{antal_rum}) + \beta_4(\text{antal_rum})^2 + \beta_5(\text{månadsavgift}) + \beta_6(\text{månadsavgift})^2 + \lambda' \text{år} + \varepsilon \quad (1)$$

Där: $\lambda' \text{år}$ = vektor av parametrar $\lambda' = [\lambda_1, \dots, \lambda_8]$ som representerar koefficienterna för tidsdummyvariablerna (år) för åren 2005 till 2012.

Med anledning av det begränsade antalet försäljningar i Dalen och Östberga under studieperioden, se *Tabell A1* nedan, har vi valt att skatta indexen på årsbasis.

Tabell A1 | Antal försäljningar i Dalen och Östberga per år

	Dalen	Östberga
2005	6	33
2006	1	39
2007	0	59
2008	12	95
2009	15	88
2010	55	158
2011	65	135
2012	64	149
Total	218	756

Vi har även haft tillgång till information gällande byggnadsår, våningsplan för försåld lägenhet, antal våningar i huset, hiss samt balkong. Tyvärr var dock vår prisdatabas ofullständig beträffande dessa variabler, dvs. felregistrerat eller icke ifyllt, varför vi valde att utesluta dessa variabler i regressionsmodellen.

Regressionsresultat

Nedan visas regressionsresultaten i form av output från statistikprogrammet STATA

Prisindex för hela Stockholms stad, 2005-2012

Linear regression

Number of obs = 91587
 F(12, 91573) = .
 Prob > F = .
 R-squared = 0.4221
 Root MSE = .38045

ln_pris	Coef.	Robust Std. Err.	t	P> t	[95% Conf. Interval]	
boyta	.0290733	.0003468	83.84	0.000	.0283936	.029753
boyta2	-.0000575	2.43e-06	-23.67	0.000	-.0000622	-.0000527
rum	-.0250545	.0048406	-5.18	0.000	-.034542	-.0155669
rum2	-.0001483	.0006003	-0.25	0.805	-.0013248	.0010282
manavg	-.0002928	6.41e-06	-45.69	0.000	-.0003054	-.0002803
manavg2	1.01e-08	9.23e-10	10.89	0.000	8.25e-09	1.19e-08
d_2006	.2171434	.0058463	37.14	0.000	.2056846	.2286021
d_2007	.3552903	.0059697	59.52	0.000	.3435898	.3669909
d_2008	.2968427	.005985	49.60	0.000	.2851121	.3085733
d_2009	.3264047	.0056525	57.75	0.000	.3153259	.3374835
d_2010	.3943555	.0054956	71.76	0.000	.3835842	.4051269
d_2011	.4495975	.0056239	79.94	0.000	.4385748	.4606202
d_2012	.4948944	.0055108	89.80	0.000	.4840933	.5056956
_cons	13.50325	.0089092	1515.66	0.000	13.48579	13.52071

Prisindex för Stockholms söderort, 2005-2012

Linear regression

Number of obs = 29027
 F(12, 29013) = .
 Prob > F = .
 R-squared = 0.4899
 Root MSE = .29812

ln_pris	Coef.	Robust Std. Err.	t	P> t	[95% Conf. Interval]	
boyta	.0093029	.0005577	16.68	0.000	.0082097	.0103961
boyta2	.0000152	3.54e-06	4.31	0.000	8.30e-06	.0000222
rum	.1082481	.0051228	21.13	0.000	.0982072	.1182891
rum2	-.0022939	.0002002	-11.46	0.000	-.0026863	-.0019015
manavg	-2.63e-06	.0000106	-0.25	0.804	-.0000234	.0000182
manavg2	-1.47e-08	1.35e-09	-10.92	0.000	-1.73e-08	-1.21e-08
dt_soder1_06	.2306547	.0090616	25.45	0.000	.2128935	.2484158
dt_soder1_07	.4043233	.0088989	45.44	0.000	.3868811	.4217656
dt_soder1_08	.3487948	.0086521	40.31	0.000	.3318362	.3657533
dt_soder1_09	.3983657	.0080928	49.22	0.000	.3825034	.4142228
dt_soder1_10	.4674099	.0077659	60.19	0.000	.4521884	.4826313
dt_soder1_11	.5291509	.0080365	65.84	0.000	.513399	.5449028
dt_soder1_12	.5745223	.0078656	73.04	0.000	.5591054	.5899392
_cons	13.17354	.0151001	872.42	0.000	13.14394	13.20314

Prisindex för Dalen, 2005-2012

Linear regression

Number of obs = 218
 F(11, 205) = .
 Prob > F = .
 R-squared = 0.8374
 Root MSE = .09884

ln_pris	Coef.	Robust Std. Err.	t	P> t	[95% Conf. Interval]	
boyta	-.0115655	.0051392	-2.25	0.025	-.021698	-.001433
boyta2	.0000851	.0000266	3.19	0.002	.0000326	.0001376
rum	.2083152	.0596627	3.49	0.001	.090684	.3259464
rum2	-.008401	.0061505	-1.37	0.173	-.0205273	.0037254
manavg	.0003922	.0001193	3.29	0.001	.000157	.0006274
manavg2	-5.52e-08	1.52e-08	-3.63	0.000	-8.52e-08	-2.53e-08
dt_dalen_06	.0908363	.035208	2.58	0.011	.0214201	.1602524
dt_dalen_07	0	(omitted)				
dt_dalen_08	.1143612	.0422004	2.71	0.007	.0311586	.1975637
dt_dalen_09	.1201864	.0427336	2.81	0.005	.0359328	.2044401
dt_dalen_10	.1692762	.0372644	4.54	0.000	.0958056	.2427467
dt_dalen_11	.2345399	.0360504	6.51	0.000	.1634628	.3056171
dt_dalen_12	.2905247	.0358574	8.10	0.000	.219828	.3612213
_cons	13.40923	.1550196	86.50	0.000	13.1036	13.71487

Prisindex för Östberga, 2005-2012

Linear regression

Number of obs = 759
 F(13, 745) = 94.71
 Prob > F = 0.0000
 R-squared = 0.5897
 Root MSE = .16577

ln_pris	Coef.	Robust Std. Err.	t	P> t	[95% Conf. Interval]	
boyta	.0015864	.0083543	0.19	0.849	-.0148144	.0179872
boyta2	-.0000113	.0000498	-0.23	0.821	-.000109	.0000865
rum	.1504643	.0673716	2.23	0.026	.0182036	.282725
rum2	-.0095628	.009713	-0.98	0.325	-.0286309	.0095053
manavg	-.000028	.000113	-0.25	0.804	-.0002499	.0001938
manavg2	1.64e-08	1.25e-08	1.32	0.189	-8.09e-09	4.09e-08
dt_ostberga_06	.1984302	.0390059	5.09	0.000	.1218557	.2750047
dt_ostberga_07	.3072669	.0353148	8.70	0.000	.2379385	.3765954
dt_ostberga_08	.1220324	.0336065	3.63	0.000	.0560576	.1880072
dt_ostberga_09	.1221681	.0369651	3.30	0.001	.0495999	.1947362
dt_ostberga_10	.2039476	.036844	5.54	0.000	.1316171	.2762781
dt_ostberga_11	.2533159	.039773	6.37	0.000	.1752354	.3313965
dt_ostberga_12	.242423	.0412495	5.88	0.000	.161444	.3234021
_cons	13.31122	.0773193	172.16	0.000	13.15943	13.46301

Prisindex för Östbergas gamla bestånd, 2005-2012

Linear regression

Number of obs = 646
 F(13, 632) = 122.95
 Prob > F = 0.0000
 R-squared = 0.6531
 Root MSE = .13777

ln_pris	Coef.	Robust Std. Err.	t	P> t	[95% Conf. Interval]	
boyta	.0126039	.0079253	1.59	0.112	-.0029591	.0281669
boyta2	-.0000839	.0000438	-1.92	0.056	-.0001698	2.01e-06
rum	.1314171	.0531049	2.47	0.014	.0271337	.2357006
rum2	.0084727	.0081522	1.04	0.299	-.0075361	.0244814
manavg	-.0000544	.0001349	-0.40	0.687	-.0003194	.0002106
manavg2	-2.72e-09	1.32e-08	-0.21	0.837	-2.87e-08	2.32e-08
dt_ostberga_06	.1970657	.033843	5.82	0.000	.1306074	.2635241
dt_ostberga_07	.3203262	.0320207	10.00	0.000	.2574464	.3832061
dt_ostberga_08	.1933788	.0300826	6.43	0.000	.1343049	.2524527
dt_ostberga_09	.202104	.0375423	5.38	0.000	.1283812	.2758267
dt_ostberga_10	.3330043	.0423809	7.86	0.000	.2497799	.4162287
dt_ostberga_11	.3988502	.0492742	8.09	0.000	.3020891	.4956112
dt_ostberga_12	.460494	.0564749	8.15	0.000	.3495929	.5713952
_cons	13.00595	.0755738	172.10	0.000	12.85754	13.15435

Prisindex för Östbergas nya bestånd, 2005-2012

Linear regression

Number of obs = 113
 F(12, 99) = .
 Prob > F = .
 R-squared = 0.8128
 Root MSE = .12173

ln_pris	Coef.	Robust Std. Err.	t	P> t	[95% Conf. Interval]	
boyta	.0109387	.0081581	1.34	0.183	-.0052486	.027126
boyta2	.000045	.0000496	0.91	0.366	-.0000534	.0001433
rum	.2844871	.1630682	1.74	0.084	-.0390756	.6080499
rum2	-.0408562	.0271468	-1.51	0.136	-.0947213	.013009
manavg	.0000736	.0001293	0.57	0.570	-.0001829	.0003302
manavg2	-1.83e-08	1.58e-08	-1.16	0.248	-4.96e-08	1.30e-08
dt_ostberga_06	-.1418855	.0628002	-2.26	0.026	-.2664947	-.0172763
dt_ostberga_07	.0439368	.0374481	1.17	0.244	-.0303684	.1182419
dt_ostberga_08	-.0397639	.0339518	-1.17	0.244	-.1071317	.0276039
dt_ostberga_09	-.0341605	.0274315	-1.25	0.216	-.0885905	.0202695
dt_ostberga_10	-.0045034	.0312957	-0.14	0.886	-.0666008	.057594
dt_ostberga_11	.1452531	.0274785	5.29	0.000	.0907298	.1997764
dt_ostberga_12	.0947965	.0320142	2.96	0.004	.0312733	.1583196
_cons	12.78861	.2492643	51.31	0.000	12.29401	13.2832