

SBAB!

Bostaden & investeringen del 2

- Den genomsnittliga bostadsägaren tror sig ha 1,3 miljoner sparat i sin bostad
- Framtidens boendekostnader oroar betydligt fler hyresgäster än bostadsägare
- Lågt byggande och bostadens statusvärde viktigaste förklaringar till de ökade bostadspriserna



Bostaden & investeringen del 2

Tidigare har vi publicerat en rapport om hur bostadspriserna förändrats på lång sikt nationellt, regionalt och lokalt i landet. Nu följer vi upp med att undersöka hur allmänheten ser på den egna bostaden utifrån ett investeringsperspektiv. Om förra rapporten handlade om hur prisutvecklingen ser ut så handlar denna rapport om hur hushållen ställer sig till den snabba värdetillväxten på bostadsmarknaden. Stort fokus läggs också vid skillnader mellan de som äger sin bostad och de som hyr den.

Rapporten Bostaden & investeringen del 2 baseras på en undersökning som SBAB låtit Snabba Svar genomföra i september 2014. I undersökningen har 1 048 personer i åldern 20-80 år från hela landet svarat på frågor om bostaden som investering.

Bakgrund

Det genomsnittliga småhuset och den genomsnittliga bostadsrätten har ökat med 1,5 miljoner kronor i värde sedan 1996, vilket vi kunde visa i rapporten Bostaden & investeringen del 1. Den genomsnittliga bostadsägaren anser sig ha ett övervärde i sin bostad som ligger i samma härad, vilket innebär att en stor del av befolkningen har blivit miljonärer på pappret.

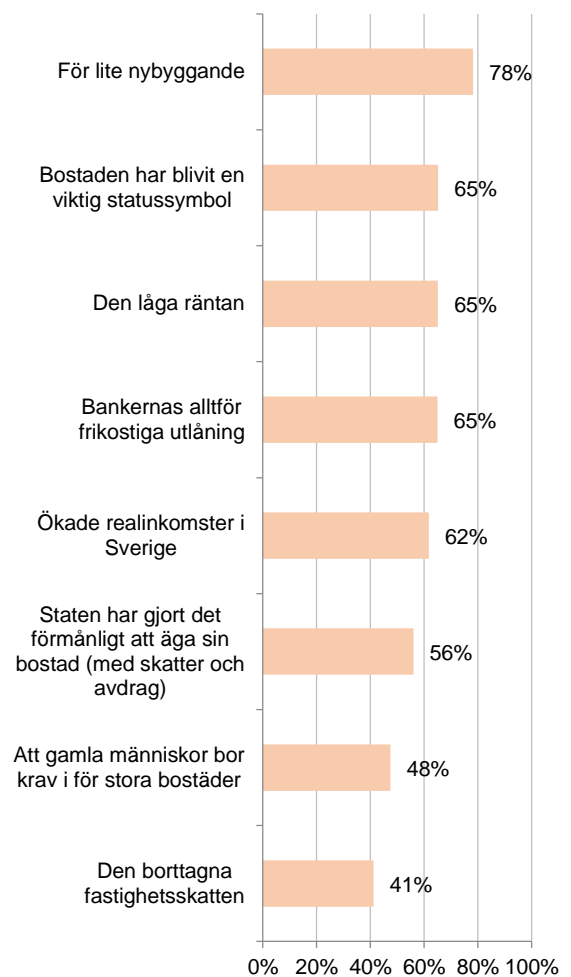
Varför ökar priserna?

För att följa upp detta dramatiska förmögensuppbyggande ställde vi en fråga om hur utvecklingen kan förklaras. Viktigaste förklaringen enligt enkätdeltagarna är för snålt byggande som pressat upp priserna på de bostäder som finns. Andra viktiga orsaker är att räntan har fallit från höga nivåer till dagens rekordlåga notering. Bankerna anses också ha bidragit genom en alltför frikostig utlåning till bostäder som då ökat efterfrågan och på det viset hettat upp bostadsmarknaden.

Stor betydelse har också den goda ekonomiska utvecklingen haft då reallönerna ökat i snabb takt vilket gjort befolkningen mer kapabel att klara av högre bostadspriser.

Bland dessa topprankade förklaringar klämmer sig också faktorn att bostaden blivit en viktig statussymbol in. Denna faktor som är betydligt mer svårkvantifierad anses vara den näst viktigaste faktorn bakom nästan 20 års bostadsrally. Det betyder alltså att preferenserna i samhället har förändrats och att bostaden som symbol blivit viktigare, man kan tänka sig att t.ex. bilen som statussymbol har fått ge vika för bostaden, vilket innebär att den kan tillåtas ta en större del av budgeten idag än tidigare.

Vad tror du är de främsta förklaringar till prisökningen på bostäder de senaste decennierna?



SBAB!

Varannan hyresgäst men bara var femte bostadsägare oroas av framtida boendekostnad

Drygt varannan hyresgäst känner oro för att inte ha råd att bo kvar i sin hyresrätt, bland de som äger sin bostad känner endast en av fem samma oro. En förklaring är att värde tillväxten för bostäderna skapat en marginal som fungerar som en trygghetsalstrande buffert för bostadsägare. En annan förklaring är att inkomstnivån är så mycket lägre bland hyresgäster att den inte kompenseras av den likaså lägre boendekostnaden för gruppen.

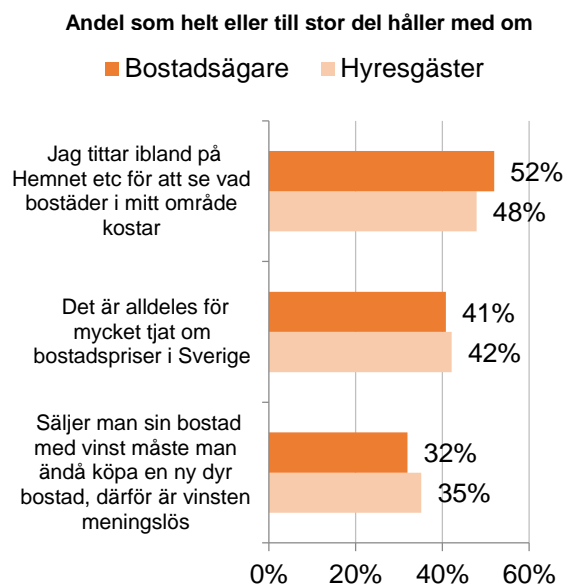
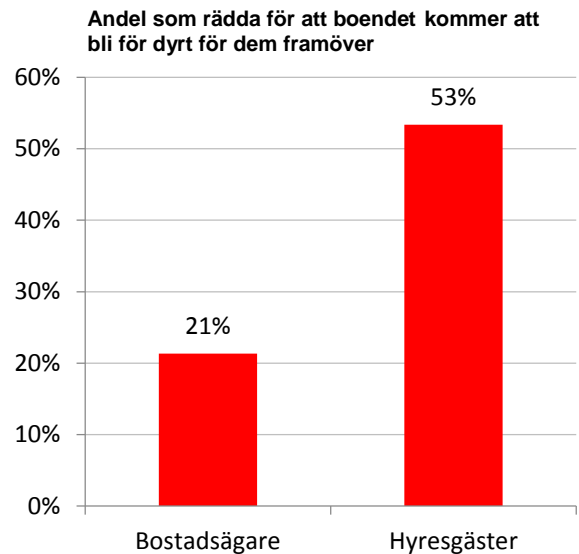
Trots att många är bekymrade över höga bostadspriser och stigande skuldsättning bland bostadsköparna så är alltså hyresgäster i genomsnitt betydligt mer oroade över sin boendekostnad än bostadsägare. Hela 53 procent känner nämnvärd oro bland hyresgästerna mot endast 21 procent bland de som äger sin bostad.

Hyresrätten lyfts inte sällan fram som ett alternativ för de som vill bo bekymmersfritt. Verkligheten verkar dock se annorlunda ut då en betydligt större andel av hyresgästerna oroar sig inför framtida boendekostnader – trots att de inte tar ränterisken som bostadsägare med lån tvingas till. Avståndet är också alldeles för stort för att enkom förklaras av skillnader i disponibel inkomst mellan hyresgäster och bostadsägare.

Stor samstämmighet i övrigt

Tre andra frågor ställdes till gruppen av hyresgäster och bostadsägare. Svaren på dessa visade på en betydligt större samstämmighet. Alla tre frågorna rör hur bostadsmarknaden tillåts ta uppmärksamhet och vilken betydelse frågan har. Det går då att konstatera att det privata intresset som till stor del ges utlopp genom att titta på bostäder till salu ser i princip identiskt ut. Intresset för Hemnet går alltså inte att koppla till att man har ett eget objekt med ett potentiellt värde utan drivs istället av andra drifter. Det går också att konstatera att Hemnet intresserar en mycket stor del av befolkningen.

De båda andra argumenten om att bostadsmarknaden får för mycket uppmärksamhet och att de höga vinsterna på bostäder endast speglar ett nollsummespel stöds av färre än hälften. Fördelningen inom dessa är dock också synnerligen jämn vilket betyder att ägande inte påverkar inställningen till frågorna nämnvärt.



Bostadsägare och hyresgäster

Utöver de gemensamma frågorna fick även respektive grupp individuella frågor.

Bostadsägares syn på sin bostad

I enkäten fick bostadsägarna möjlighet att ta ställning till ett antal påståenden om bostadsmarknaden och den egna bostaden. Det argument som flest bostadsägare höll med om var att de tror att de kommer att bo kvar i samma bostad livet ut, vilket 45 procent trodde. På andra plats kom de som tror att de kommer att sälja sin bostad och använda en del av vinsten (övervärdet) till konsumtion, 43 procent tror detta. Eftersom dessa argument står i tydlig kontrast till varandra ser det alltså ut som det är ungefär fifty-fifty mellan de som avser att bo kvar och de som vill realisera värdet i bostaden.

Argumenten och hur bostadsägarna ställer sig till dem visar på en mycket heterogen grupp med olika syn på sin bostad. Samtidigt som en stor andel verkar vara tämligen ointresserade av bostadens monetära värde finns det många som fäster stor betydelse vid det.

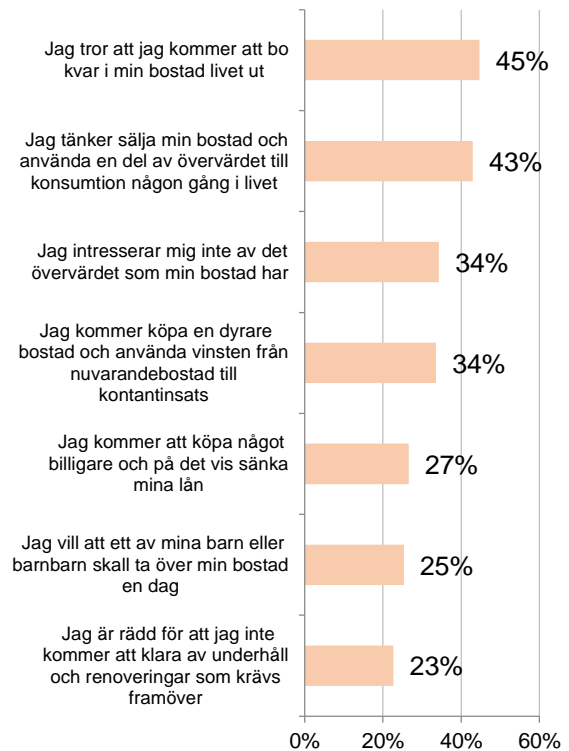
Var fjärde bostadsägare ser gärna att barn eller barnbarn tar över bostaden, samtidigt betyder det att tre av fyra inte är speciellt sentimentala när de ser på sin bostad.

Hyresgästers syn på bostadsmarknaden

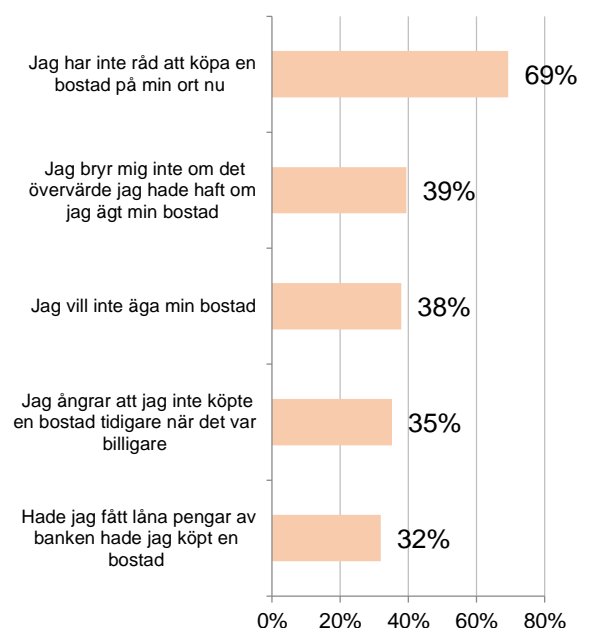
Det argument som klart flest hyresgäster ställer sig bakom är att de idag inte har råd att köpa en bostad på den egna orten, hela 69 procent håller med om detta. Det visar på svårigheten att ta sig in på bostadsmarknaden idag. Utan att ha möjligheten att samtidigt sälja en bostad med vinst är det svårt att köpa, både pga. krav på kontantinsats och en högt uppressad prisnivå i allmänhet.

Precis som med bostadsägare är hyresgäster en heterogen grupp med olika syn på bostaden. Samtidigt som en stor del inte vill äga sin bostad eller inte bryr sig om eventuellt övervärde som de gått miste om är det många som ångrar att de inte köpte när det var billigare. Var tredje menar också att de hade köpt en bostad om de bara fått låna pengar till den.

Bostadsägare: Andel som helt eller till stor del håller med om nedanstående påstående med koppling till bostadsägande



Hyresgäster: Andel som helt eller till stor del håller med om nedanstående påstående med koppling till bostadsägande



Bostadsägare har i genomsnitt 1,3 miljoner sparat i bostaden

Förmögenheten som ligger i bostaden är ojämnt fördelad och en stor del av befolkningen har stått helt vid sidan av med sina hyresrätter. Störst vinnare är de bostadsägare som varit med länge. Skillnaden mellan dessa grupper är som mest drygt 2 miljoner kronor – i genomsnitt!

Tidigare har vi presenterat siffror över hur mycket svenska bostäder ökat i värde sedan 1996. Nu presenteras storleken på det övervärde den genomsnittliga bostadsägaren tror sig ha sparat i sin bostad, dvs. bostadens värde minus befintliga bostadslån. Genomsnittet i landet är 1,3 miljoner per bostad. Skillnaderna är dock stora då de som bor i Stockholms län bedömer att de har ett övervärde på nästan det dubbla, och bostadsägarna i Mellersta Norrland, där även prisökningarna varit svagast, endast har knappt en halv miljon i eget kapital i bostaden.

1,3 miljoner kronor är en ansevärd summa som genomsnittshushållet har sparat i sin bostad. Bostadsägande har i alla tider varit vattendelare i förmögenhetssammanhang men de senaste decenniernas massiva prislyft på bostadsmarknaden har tveklöst gjort skillnaden mycket mer dramatisk.

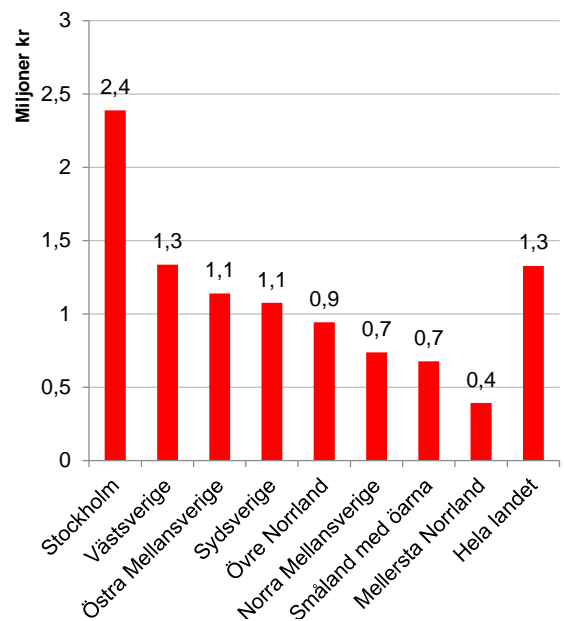
Förmögenheten växer kontinuerligt

En viktig och inte oväntad faktor bakom övervärdets storlek är hur länge man varit bostadsägare, oavsett om man bott i samma bostad hela tiden eller gjort en bostadskarriär. Som diagrammet till höger visar ökar det genomsnittliga egna kapitalet för varje årsintervall. De som varit bostadsägare längst bedömer att de har ett sparande i bostaden på 2,2 miljoner kronor i genomsnitt – vilket betyder att det genomsnittliga övervärdet för de seniora bostadsägarna i landet ungefär motsvarar genomsnittet för bostadsägarna i Stockholms län.

De mest nyblivna bostadsägarna börjar på en ganska hög nivå vilket sannolikt kan förklaras av att de har inträtt på bostadsmarknaden efter bolånetaket (2010) vilket inneburit högre krav på kontantinsats.

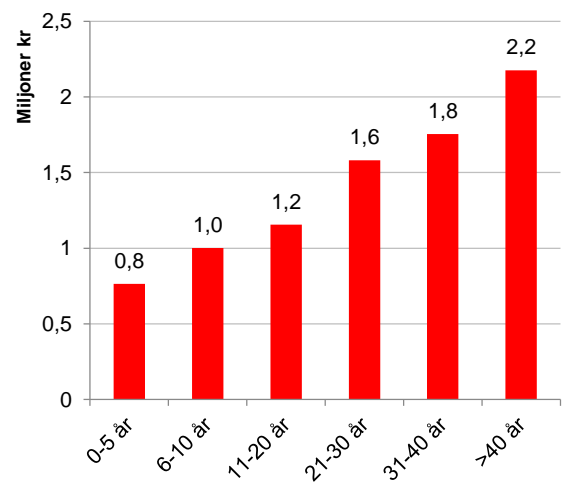
Eftersom det sparade kapitalet i bostaden ökar för varje åldersintervall finns det heller inget som tyder på att det sparade kapitalet börjar konsumeras upp på ålderns höst genom nytagna lån eller byte till billigare bostad. Därför är det en rimlig gissning att en stor del av bostadsvinsterna kommer att sippra ner till de yngre generationerna genom arv.

Genomsnittligt uppskattat övervärde i den egna bostaden, totalt och per region*



*Stockholm=Stockholms län, Östra Mellansverige=Södermanlands, Uppsala, Västmanlands, Örebro och Östergötlands län, Västsverige=Västra Götalands och Hallands län, Övre Norrland=Norrbottens och Västerbottens län, Mellersta Norrland=Jämtlands och Västernorrlands län, Sydsverige=Skåne och Blekinge län, Småland och Öarna=Kalmar, Kronoberg, Jönköpings och Gotlands län, Norra Mellansverige=Dalarnas, Gävleborgs och Värmlands län

Genomsnittligt uppskattat övervärde i den egna bostaden, utifrån hur länge man varit bostadsägare





För mer information om rapporten, vänligen kontakta:

Karin Hellgren, Presschef SBAB
Telefon: 070 - 668 38 24
E-post: karin.hellgren@sbab.se

Andreas Leifsson, Analytiker SBAB
Telefon: 070 - 788 99 45
E-post: andreas.leifsson@sbab.se

Om undersökningen

Undersökningen baserar på en enkätundersökning från Snabba Svar med 1 048 svarande under perioden 11-17 september 2014. Enkätundersökningen har gjorts på uppdrag av SBAB.

"Bostaden & Investeringen del 2" är en publikation från SBAB. "Bostaden & Investeringen del 2" har sammanställts av SBABs Ekonomiska Sekretariat. Ansvarig för brevet är Andreas Leifsson, telefon 070-788 99 45. Rapporten baserats på källor som Sekretariatet bedömer som tillförlitliga. Dokumentet är inte gjort för att utgöra det enda redskapet vid enskilda beslut om lån och investeringar. SBAB påtar sig inte något ansvar för direkt eller indirekt förlust till följd av beslut grundade på detta dokument. Citera gärna rapporten men ange alltid källa.

SBAB Bank AB (publ)

Besöksadress: Löjtnantsgatan 21 • Postadress: Box 27308 • 102 54 Stockholm
Tel 08-614 43 00 • Fax 08-611 46 00
Internet: www.sbab.se • E-post: headoffice@sbab.se • (Org.nr. 556253-7513)