

Pressmeddelande 2017-06-27

Riskerna på bostadsmarknaden ökar utanför Stockholm, enligt SBAB:s Mäklarbarometer

De långsiktiga prisförväntningarna på bostadsmarknaderna har dämpats i Stockholm men stigit i Göteborg och Malmö det senaste året, enligt den mätning som görs i samband med SBAB:s Mäklarbarometer. Därmed förskjuts de geografiska riskerna.

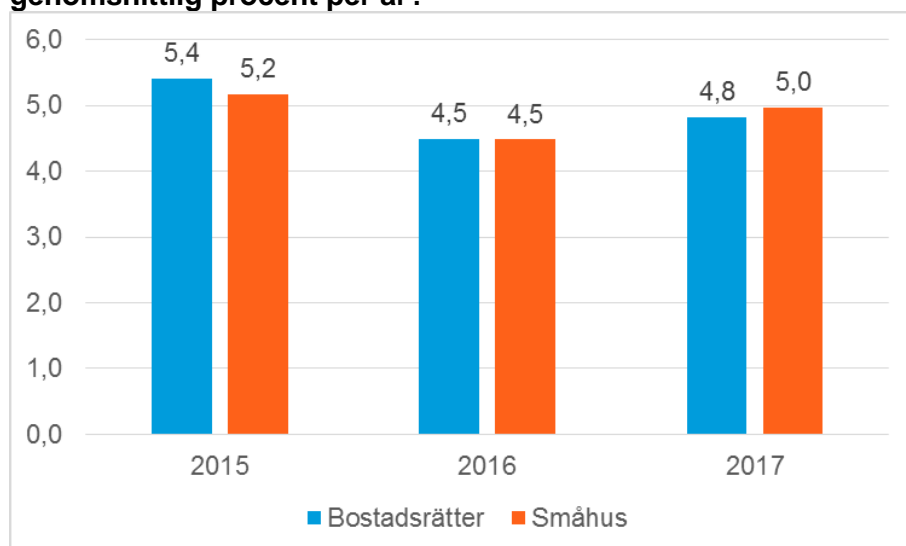
För de flesta hushåll är bostadsköpet det största ekonomiska beslutet de fattar och det fattas ofta med ett långsiktigt perspektiv då de flesta köpare avser att äga bostaden i flera år. Detta gör att bostadsmarknaden blir känslig för svängningar i hushållens långsiktiga förväntningar om bl.a. framtida prisutveckling.

Bostadspriserna har stigit snabbt de senaste åren och det är osäkert om dagens prisnivåer är hållbara om något oförutsett skulle ske. Ju mer framtida prisstegring som köparna räknar med, desto sårbarare blir marknaden. De långsiktiga förväntningarna på framtida prisutveckling blir därmed en god indikator på hur mycket en oväntad händelse skulle kunna slå på bostadsmarknaden. SBAB har därför frågat fastighetsmäklare hur de ser på prisutvecklingen på fem års sikt. Frågan ställdes till mäklare i Stockholms-, Göteborgs- och Malmöregionen, som en del av frågorna som ligger till grund för SBAB:s Mäklarbarometer. Samma fråga ställdes även 2015 och 2016.

Mäklarna förväntar sig att priserna i genomsnitt ska stiga med 4,8 procent om året för bostadsrätter och 5,0 procent om året för småhus under den kommande femårsperioden. Förväntningarna är därmed lägre än hur den faktiska prisutvecklingen sett ut de senaste fem åren. De har dock ökat något sedan förra årets mätning och ligger dessutom fortfarande i överkant i förhållande till hur hushållens inkomster och löner väntas utvecklas.

- De senaste årens snabba prisstegringar och de tilltagande varningsropen har inte nämnvärt dämpat tron på fortsatta prisökningar. Det går dock att se en del regionala skillnader som uppkommit, säger Tor Borg, Chefsekonom SBAB.

Hur mycket tror du bostadspriserna kommer att förändras på fem års sikt, i genomsnittlig procent per år?

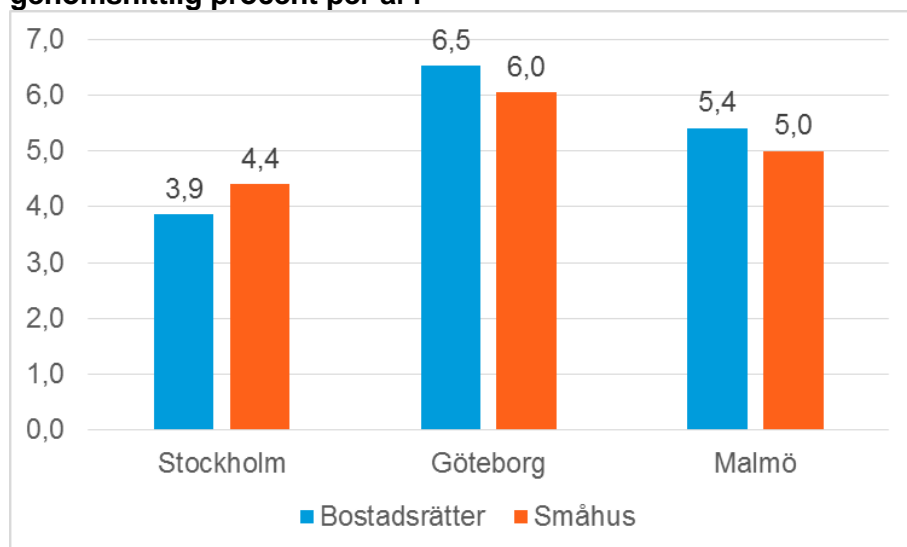


Högst förväntningar i Göteborg

De långsiktiga prisförväntningarna har gått ned med drygt en halv procentenhet bland Stockholmsmäklarna och landar därmed kring 4 procent. Däremot har förväntningarna skruvats upp med omkring 1,5 procentenhet i Göteborg och Malmö. I Malmö väntas nu priserna stiga med drygt 5 procent om året fram till 2022. I Göteborg väntas den årliga prisökningstakten ligga över 6 procent.

Omräknat till kronor innebär detta, om förväntningarna slår in, att en bostadsrätt i centrala Stockholm, som idag kostar kring 94 000 kronor per kvadratmeter, kommer att kosta närmare 114 000 kronor per kvadratmeter om fem år. Bostadsrättspriserna i centrala Göteborg kommer under samma period att stiga från 62 000 till 85 000 kronor per kvadratmeter. I centrala Malmö stiger priset från knappt 31 000 kronor i dag till nästan 41 000 kronor per kvadratmeter år 2022.

Hur mycket tror du bostadspriserna kommer att förändras på fem års sikt, i genomsnittlig procent per år?



- Det är intressant att prisförväntningarna utvecklas åt olika håll. Att de dämpas i Stockholm är nog ett tecken på att amorteringskrav och andra åtgärder börjat bita där prisnivåerna är som allra högst. Uppgången i Göteborg och Malmö tyder dock på att många bostadsmarknader fortfarande är heta och att trycket fortsätter öka, säger Tor Borg.

Fakta om SBAB:s Mäklarbarometer

SBAB:s Mäklarbarometer är en kvartalsvis enkät till 220 fastighetsmäklare i Stor-Stockholm, Stor-Göteborg och Stor-Malmö som genomförts sedan 2005. Den görs av CMA Research på uppdrag av SBAB. Den senaste enkäten gjordes från 1 till 16 juni. De fullständiga resultaten publiceras den 29 juni.

För mer information, vänligen kontakta:

Tor Borg, Chefsekonom SBAB, telefon: 0761-18 09 02, tor.borg@sbab.se

Karin Hellgren, Informationschef SBAB, telefon: 0706-68 38 24, karin.hellgren@sbab.se