

Bostadspriserna & boräntorna

2014

30 december 2013

Hushållen tror på fortsatta prisökningar

Trots debatten om hög skuldsättning, bobubblor och övervärderade bostäder tror de svenska hushållen på fortsatta prisuppgångar. Endast en knapp procent av hushållen tror att 2014 kommer att bli året då bostadsmarknaden kollapsar och priserna faller med minst 15 procent.

Störst ökning i bopriset förväntar sig stockholmarna medan hushåll i Sydsverige och mellersta Norrland förväntar sig mindre prisökningar.



Bostadspriser 2014

När bostadsmarknaden för 2013 skall summeras i januari kan vi förvänta oss en total ökning på knappt tio procent, mest har priserna på bostadsrätter ökat medan villapriserna utvecklats mer försiktigt.

Efter en lång rad av år med obrutna ökningarna gick bostadsmarknaden in i en nervösare fas i och med finanskrisen. Både 2008 och 2011 innebar prisfall på cirka sex procent, sedan har pendeln vänts åt motsatt håll. Till viss mån återspeglas de kraftiga svängningarna i BNP-tillväxt i bostadspriserna, anmärkningsvärt är dock att fall och ökning inte skett simultant då BNP utvecklades sämst 2008, 2009 och 2012. Endast 2008 var ett dåligt år på bostadsmarknaden. 2009 då BNP föll med fem procent ökade bostadspriserna med 16 procent!

Sedan Valuegard påbörjade prisstatistik 2005 har bostadspriserna ökat med 60 procent, de svenska hushållens bedömning är att priserna fortsätter upp med ytterligare 1,6 procent under 2014.

Det skulle i så fall innebära att 2014 blir året med lugnast utveckling. Sedan 2005 har inte prisförändringen varit mindre än +/- fem procent.

Diagrammet till höger visar hur prisutvecklingen för bostäder varit per månad sedan 2005, längst till höger visas prognosen för 2014 som baseras på svaren i enkäten. En majoritet på 59 procent av de svenska hushållen tror på prisökningarna under 2014. Merparten av dessa bedömer dock att ökningen blir relativt begränsad. Endast 16 procent tror att priserna kommer att minska. Det kraftfulla prisfall som många bedömare tror ligger framför oss ser inte hushållen, endast en av hundra tror att priserna minskar med 15 procent eller mer under 2014.

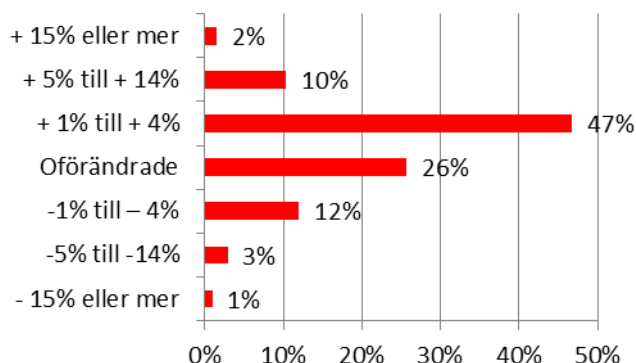
Prisoptimism i Stockholm

Hushållen i Stockholms län är mest benägna att tro på fortsatta prisökningar på bostadsmarknaden, endast nio procent tror på prisfall medan 72 procent tror på ökning. Den genomsnittliga bedömningen är att priserna ökar med tre procent i Stockholm. Efter huvudstaden följer Västsverige som består av Västra Götalands län och Halland. Minst positiva är invånarna i Sydsverige och mellersta Norrland – även där förväntas dock en marginell prisökning på 0,5 respektive 0,3 procent.

30-åringarna försiktigare

Det är större skillnader mellan regionerna än mellan generationerna. De äldre och de yngsta är dock något mer benägna att tro på prisökningar än gruppen 30-39 år. Skillnaderna blir lite intressantare då man betänker att denna grupp också är mest aktiv på bostadsmarknaden i samband med första bostadsköp och andra behov vid familjebildande etcetera.

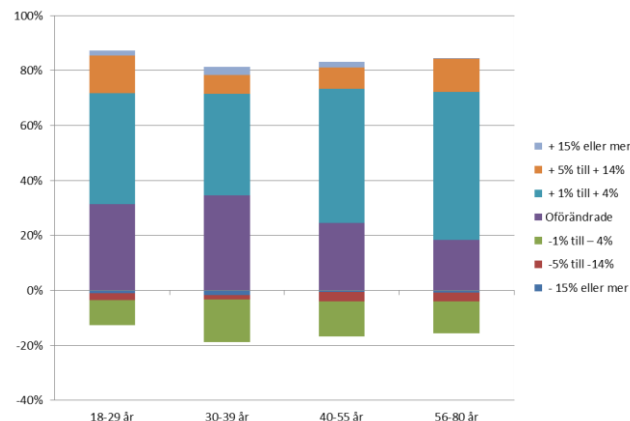
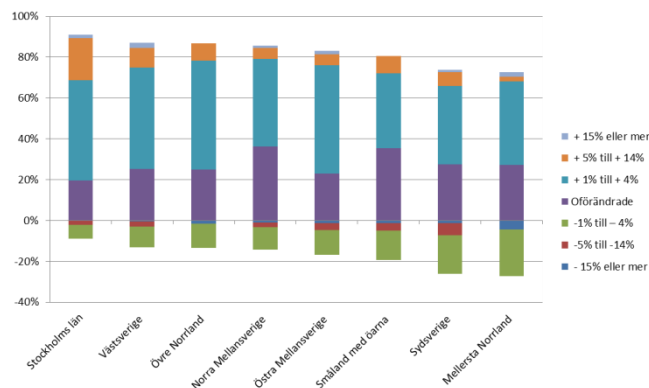
Förväntad prisförändring på bostadsmarknaden under 2014



Utveckling av svenska bostadspriser från 2005

(Valuegard HOXSWE)

- Den röda linjen för 2014 är en prognos basad på enkätresultatet



Kvinnorna tar ut svängarna

Männen tror i högre grad på oförändrade eller marginella prisändringar under 2014. Kvinnorna är mer benägna att förutspå såväl större ökningar som minskningar av prisnivån på bostadsmarknaden. 19 procent av kvinnorna tror inte att prisförändringen stannar vid +/- fem procent, motsvarande andel bland männen är bara tolv procent.

Genomsnittlig* förväntad prisförändring 2014

Stockholms län	3,0%
Västsverige	1,9%
Övre Norrland	1,5%
Norra Mellansverige	1,1%
Östra Mellansverige	1,3%
Småland med öarna	0,8%
Sydsverige	0,5%
Mellersta Norrland	0,3%
18-29 år	1,9%
30-39 år	1,2%
40-55 år	1,5%
56-80 år	1,8%
Totalt genomsnitt	1,6%

* Genomsnitt har beräknats genom att multiplicera mittvärdet i intervallen med andel svarande. För topp- resp bottenintervallen har startvärdet valts.

Boräntan 2014

2013 blev ett lugnt år för boräntan, den rörliga 3-månadersräntan har endast förflyttats några tiondels procent under året. Det kan ställas i kontrast mot 2012 då samma ränta föll med en dryg procent efter att ha ökat kontinuerligt sedan bottenivån under slutet av 2009 då den låg på cirka 1,5 procent.

Hushållen fick därför frågan om hur den rörliga (3-månaders) boräntan kommer utvecklas under 2014.

42 procent tror att räntan kommer att öka något, knappt hälften så många tror att räntan minskar. Resterande 39 procent tror på oförändrad ränta.

Ränteoptimister i Stockholm

Störst är ränteoptimismen i Stockholms län där var fjärde tror att räntan är lägre i december 2014 än idag. I alla regioner (inklusive Stockholm) tror dock fler att räntan har ökat när 2014 är till ända än tvärt om.

Äldre tror i högre grad på lägre ränta

Det påstås ibland att de unga som aldrig upplevt höga räntor har överoptimistiska förväntningar på den framtida boräntan. Undersökningen ger inget stöd för den teorin, tvärtom är det i den äldsta gruppen (56-80 år) som flest tror på lägre ränta om ett år.

Sammanfattning

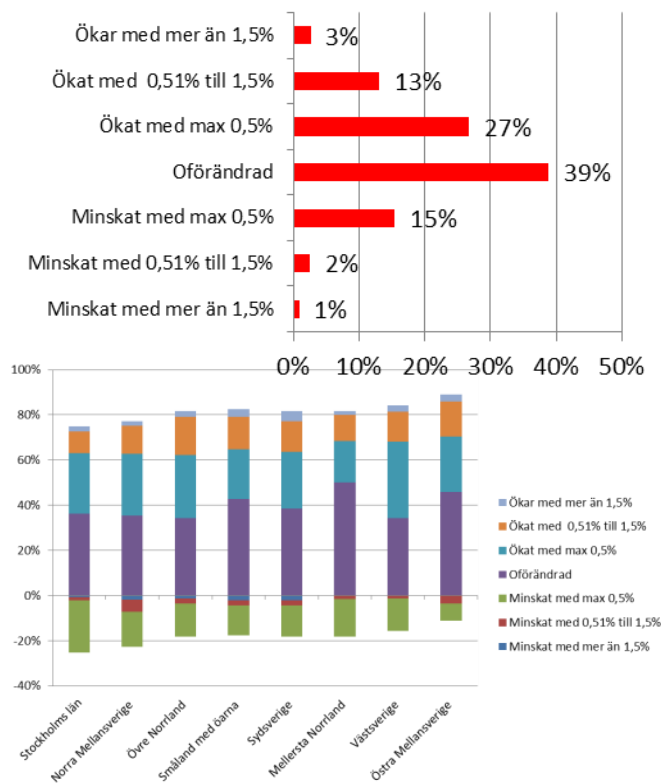
Utifrån hushållens horisont finns det inget som tyder på att 2014 skulle bli det året då luften går ur den svenska bostadsmarknaden. Detta har självfallet stor betydelse då hushållens förtroende för bostadsmarknaden spelar en avgörande roll för bostadsprisernas utveckling. En förklaring till den positiva bilden kan vara tron på att boräntorna inte kommer att förändras dramatiskt under året, endast en mindre ökning förväntas.

Skillnader finns dock inom landet, framförallt utmärker sig hushållen i Stockholms län då de både tror på större ökning i bostadspriserna och på en relativt svagare ökning av bostadsräntorna. Detta kan möjligen ses som ett varningstecken då de redan mycket höga priserna i Stockholms län gör hushållen där mer räntekänsliga än i övriga Sverige.

Efter undersökningens genomförande har Riksbanken den 17 december sänkt räntan (-0,25%) och räntebanan för 2014. Detta påverkar med säkerhet även hushållen förväntningar om boräntan. Bedömningen att räntan fortsätter att ligga lågt visade sig därmed vara väl underbyggd. Vilket i sin tur gör att hushållens skepticism mot varningar om kommande boprisfall sannolikt har stärkts ytterligare.

Förväntad bostadsränta dec 2014

Förändring från dagens nivå



Fakta om undersökningen

Undersökningen har genomförts under perioden 5 – 11 december 2013. Frågorna har ställts via en webbenkät av CINT/SnabbaSvar.se på uppdrag av SBAB Bank. 1041 personer har svarat på enkäten. Personerna är i åldrarna 18-80 år. De som svarat utgör ett representativt urval ur befolkningen i avseende på kön, ålder och geografi. Svaren är uppdelade på kön, fyra åldersgrupper samt åtta geografiska regioner.

För mer information kontakta

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

Bopriserna & Boräntorna 2014 har sammanställts av SBAB Banks Ekonomiska Sekretariat. Ansvarig: Andreas Leifsson, tfn 08-614 75 91. Undersökningen har baserats på källor som bedömts som tillförlitliga. Dokumentet är inte gjort för att utgöra det enda redskapet vid enskilda beslut om lån och investeringar. SBAB Bank påtar sig inte något ansvar för direkt eller indirekt förlust till följd av beslut grundade på detta dokument. Citera gärna undersökningen 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)