

Pressmeddelande 2022-11-18

## Bostadsägarna har aldrig varit så osäkra på bostadsprisernas utveckling som nu

Sveriges bostadsägare har en fortsatt pessimistisk syn på bostadsprisernas utveckling på ett års sikt. Den absolut största andelen (42 procent) tror att bostadspriserna faller. Av dessa anger 89 procent stigande räntor som orsak till detta. 16 procent tror på en ökning medan 26 procent tror att bostadspriserna kommer att stå stilla. På tre års sikt är bostadsägarna betydligt mer optimistiska kring synen på bostadspriserna. Fler än åtta av tio tror dock att höga elpriser kan komma att bidra till fallande bostadspriser. Osäkerheten om boprisutvecklingen, sett till hur många som svarat "vet inte", har samtidigt aldrig varit så stor som nu. Detta visar SBAB:s mätning av knappt 1100 bostadsägares prisförväntningar (HPE) för årets sista kvartal.

**Flest tror på fortsatt fallande bostadspriser på ett års sikt men stigande på tre års sikt**  
Sedan pristoppen i våras har bostadspriserna, beroende på region och boendetyper, fallit med mellan 10 och 19 procent och flera av de stora prognosmakarna spår fortsatta prisfall. De får medhåll av Sveriges bostadsägare visar nya data.

SBAB har via Kantar Sifo frågat knappt 1100 bostadsägare om vad de tror om bostadsprisernas utveckling framöver (se tabell 1). Indextalet HPE, som fångar prisförväntningarna på ett års sikt, är tydligt negativt vilket visar att det är många fler som tror på sjunkande bostadspriser snarare än stigande. Den absolut största andelen av de svarande (42 procent) tror att bostadspriserna faller på ett års sikt. Av dessa anger 89 procent stigande räntor som skäl för detta. 16 procent tror på en ökning av priserna medan 26 procent tror att bostadspriserna kommer att stå stilla. 15 procent svarade "vet inte".

På tre års sikt är dock bostadsägarna betydligt mer optimistiska kring synen på bostadspriserna. På den tidshorisonten spår 37 procent av bostadsägarna stigande priser varav merparten tror på en prisökning på upp till tio procent. 15 procent tror på fallande priser medan 24 procent spår stillastående priser inom samma tidshorisont. 23 procent svarar "vet inte".

- Vår egen prognos är att bostadspriserna kan komma att falla med drygt 20 procent från toppen i våras till botten nästa år och i huvudsak till följd av stigande bolåneräntor. Bostadsägarnas förväntningar ligger i linje med denna bedömning, säger Robert Boije.



### **... men osäkerheten har samtidigt aldrig varit större**

Osäkerheten om boprisutvecklingen, sett till hur många som svarar "vet inte", har aldrig varit så stor som nu sett sedan SBAB började följa upp bostadsägarnas förväntningar. På ett- respektive treårshorizonten är det 41 respektive 25 procent fler än det historiska snittet som svarat "vet ej" på frågan om vad de tror om bostadsprisernas utveckling.

- Att så många svarar att de är osäkra på hur bostadspriserna kommer att utvecklas är signifikativt för hela den situation vi nu befinner oss i. En förklaring kan vara att de stora prognosmakarna har reviderat ned sina prognoser i rask takt och pekat på en annalkande lågkonjunktur, samtidigt som sysselsättningen har fortsatt att stiga och arbetslösheten falla. För hushållen kan det vara svårt att tolka alla olika signaler och bilda sig en egen uppfattning om den ekonomiska utvecklingen, säger Robert Boije.

### **Fler än åtta av tio tror att höga elpriser kan få bostadspriserna på fall**

I samband med första kvartalets mätning i år infördes en extrafråga om hur bostadsägarna ser på bostadspriserna om elpriserna fortsätter att stiga. I likhet med föregående kvartals mätning tror cirka åtta av tio av de svarande bostadsägarna att det kan bidra till fallande bostadspriser framöver.

- Just nu pekar prognoserna på en inte fullt lika stor prisuppgång på el under vintern som tidigare befarats, men osäkerheten är stor. Vi har sett att saker och ting kan ändras snabbt. Prognoserna för elpriserna för nästa vinter pekar mot höga priser igen efter en lugnare sommar och höst. Som vi visade i en beräkning och [rapport](#) tidigare under året så kan ett varaktigt fördubblat elpris ha en rejält negativ effekt på bostadspriserna – i synnerhet på eluppvärmda hus. Mot bakgrund av detta framstår bostadsägarnas bedömningar kring betydelsen av stigande elpriser som fullt rationella, säger Robert Boije.

**Se statistikunderlag nedan.**

**Se också en [tidigare undersökning från SBAB](#) om hushållens oro för stigande elpriser och hur den kan hanteras.**

**För mer information, vänligen kontakta:**

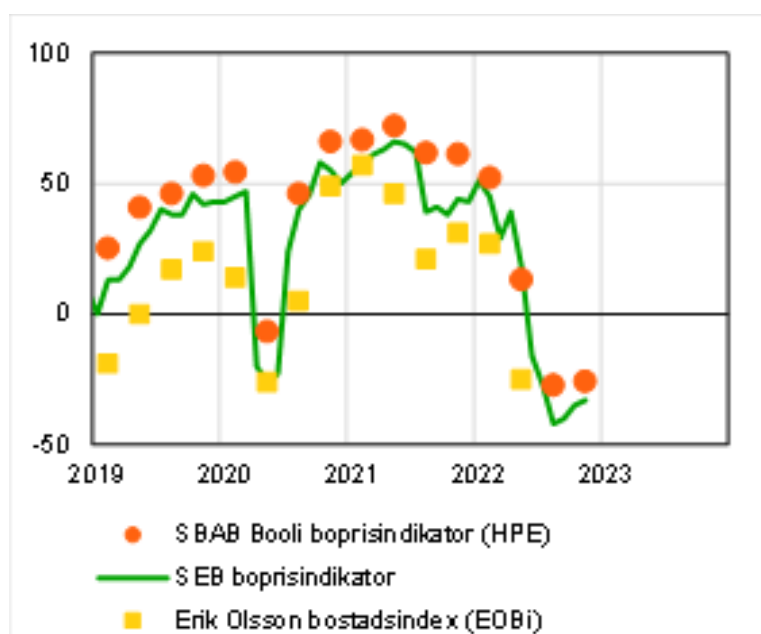
Robert Boije, Chefsekonom, SBAB  
Telefon: 070-269 45 91  
E-post: [robert.boije@sbab.se](mailto:robert.boije@sbab.se)

Erik Bukowski, Presschef, SBAB  
Telefon: 072-451 79 37  
E-post: [erik.bukowski@sbab.se](mailto:erik.bukowski@sbab.se)

SBAB:s affärsidé är att med nytänkande och omtanke erbjuda lån och sparande samt andra tjänster för bättre boende och boendeekonomi till privatpersoner, bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag i Sverige. SBAB bildades 1985 och ägs av svenska staten. Bostadssajten Booli och boendeappen Boappa är en del av SBAB. Antal bolånekunder uppgår till 292 000 och 449 000 privatpersoner har sparkonto (per den 30 september 2022). Antal medarbetare (FTE) är 856. SBAB bidrar till bättre boende och boendeekonomi. SBAB prioriterar fyra av FN:s globala hållbarhetsmål (8, 11, 12 och 13) inom ramen för Agenda 2030. Målen utgör en integrerad del av SBAB:s hållbara styrmödel och dagliga arbete. Läs mer på: [sbab.se](http://sbab.se), [booli.se](http://booli.se), [boappa.com](https://boappa.com), [facebook.com/sbabbank](https://facebook.com/sbabbank), [twitter.com/sbabbank](https://twitter.com/sbabbank), [linkedin.com/company/sbab-bank](https://linkedin.com/company/sbab-bank).

## Tabell och diagrambilaga

Diagram 1. SBAB Housing Price Expectations (HPE), kvartal 4 2022



**Förklaring till diagrammet:** Visar andelen svarande som tror på stigande minus andelen svarande som tror på sjunkande priser på ett års sikt. SBAB frågar bostadsägare, SEB både bostadsägare och de som hyr. Erik Olsson frågar de som går på bostadvisningar.

**Anm.** SBAB Housing Price Expectations (HPE) är en av tre indexserier som SBAB och Booli tar fram för att brett undersöka temperaturen på bostadsmarknaden. De andra två är SBAB Booli Housing Market Index (HMI), som mäter läget för nyproduktionen av bostäder, och SBAB Booli Housing Price Index (HPI) som mäter den faktiska prisutvecklingen på bostäder utifrån samtliga registrerade bostadsförsäljningar. De första två indexen publiceras kvartalsvis och det senare månadsvis.



Tabell 1. SBAB Housing Price Expectations (HPE), kvartal 4 2022

SBAB bostadspriser, genomförd vecka 44-45 2022			
Weighted by: age groups, gender, NUTS 2			
			Total
			%
Är ditt permanentboende idag?	Hyrt boende		26%
	Ägt boende (Bostadsrättslägenhet, villa, gård etc)		72%
	Annat		2%
	Bas		1 495
Hur tror du att priset (marknadsvärdet) på din bostad kommer att utvecklas under det närmaste året?	Stå stilla		26%
	Öka med upp till 5 procent		11%
	Öka med mer än 5 procent		5%
	Minska med maximalt 5 procent		21%
	Minska med mer än 5 procent		21%
	Vet inte		15%
	Bas		1 077
Om du tror att priset (marknadsvärdet) på din bostad kommer att öka det närmaste året, varför tror du det?	Till följd av ett högt efterfrågetryck i mitt bostadsområde		61%
	För att bostadsräntorna kommer att sjunka		5%
	Till följd av politiska åtgärder som till exempel ändrade skatteregler kommer att vidtas		5%
	Till följd av mildare krav på bankernas kreditgivning (till exempel bolånetak, amorteringskrav)		5%
	För att min bostad sticker ut positivt jämfört med andra		28%
	Jag håller på/avser att renovera huset så att det stiger i värde		20%
	Vet inte		6%
	Bas		180
Om du tror att priset (marknadsvärdet) på din bostad kommer att sjunka det närmaste året, varför tror du det?	Till följd av svagt efterfrågetryck i mitt bostadsområde		12%
	För att bostadsräntorna kommer att öka		89%
	Till följd av stramare krav på bankernas kreditgivning (till exempel bolånetak, amorteringskrav)		40%
	För att min bostad sticker ut negativt jämfört med andra		1%
	Till följd av politiska åtgärder, som till exempel ändrade skatteregler		15%
	Vet inte		2%
	Bas		457
Hur tror du att priset (marknadsvärdet) på din bostad kommer att utvecklas under de kommande 3 åren?	Stå stilla		24%
	Öka med upp till 10 procent		31%
	Öka med mer än 10 procent		6%
	Minska med maximalt 10 procent		11%
	Minska med mer än 10 procent		4%
	Vet inte		23%
	Bas		1 077
Om du tror att priset (marknadsvärdet) på din bostad kommer att öka de de kommande 3 åren, varför tror du det?	Till följd av högt efterfrågetryck i mitt bostadsområde		67%
	För att bostadsräntorna kommer att sjunka		22%
	Till följd av politiska åtgärder som till exempel ändrade skatteregler kommer att vidtas		10%
	Till följd av mildare krav på bankernas kreditgivning (till exempel bolånetak, amorteringskrav)		11%
	För att min bostad sticker ut positivt jämfört med andra		23%
	Jag håller på/avser att renovera huset så att det stiger i värde		21%
	Vet inte		4%
	Bas		402
Om du tror att priset (marknadsvärdet) på din bostad kommer att sjunka de kommande 3 åren, varför tror du det?	Till följd av svagt efterfrågetryck i mitt bostadsområde		14%
	För att bostadsräntorna kommer att öka		84%
	Till följd av politiska åtgärder, som till exempel ändrade skatteregler kommer att vidtas		25%
	Till följd av stramare krav på bankernas kreditgivning (till exempel bolånetak, amorteringskrav)		51%
	För att min bostad sticker ut negativt jämfört med andra		2%
	Vet inte		2%
	Bas		163

SBAB:s affärsidé är att med nytänkande och omtanke erbjuda lån och sparande samt andra tjänster för bättre boende och boendekonomi till privatpersoner, bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag i Sverige. SBAB bildades 1985 och ägs av svenska staten. Bostadssajten Booli och boendeappen Boappa är en del av SBAB. Antal bolånekunder uppgår till 292 000 och 449 000 privatpersoner har sparkonto (per den 30 september 2022). Antal medarbetare (FTE) är 856. SBAB bidrar till bättre boende och boendekonomi. SBAB prioriterar fyra av FN:s globala hållbarhetsmål (8, 11, 12 och 13) inom ramen för Agenda 2030. Målen utgör en integrerad del av SBAB:s hållbara styrmodell och dagliga arbete. Läs mer på: [sbab.se](http://sbab.se), [booli.se](http://booli.se), [boappa.com](http://boappa.com), [facebook.com/sbabbank](https://facebook.com/sbabbank), [twitter.com/sbabbank](https://twitter.com/sbabbank), [linkedin.com/company/sbab-bank](https://linkedin.com/company/sbab-bank).



**Tabell 2. Extrafråga om elprisernas betydelse, kvartal 4 2022**

Många pratar om att energipriserna kan komma att öka relativt mycket framöver. Om energipriserna ökar relativt mycket i vilken grad bedömer du att det i sin tur också kan bidra till fallande bostadspriser?	I hög grad	36%	
	I mindre grad	44%	
	Inte alls	4%	
	Vet inte	15%	
	Bas	1 077	
När du köpte din nuvarande bostad, hur viktigt var det för dig hur bostaden värmdes upp?	Mycket viktigt	21%	
	Något viktigt	38%	
	Inte alls viktigt	35%	
	Vet ej	6%	
	Mycket viktigt + Något viktigt	59%	
Bas	1 077		

SBAB:s affärsidé är att med nytänkande och omtanke erbjuda lån och sparande samt andra tjänster för bättre boende och boendeekonomi till privatpersoner, bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag i Sverige. SBAB bildades 1985 och ägs av svenska staten. Bostadssajten Booli och boendeappen Boappa är en del av SBAB. Antal bolånekunder uppgår till 292 000 och 449 000 privatpersoner har sparkonto (per den 30 september 2022). Antal medarbetare (FTE) är 856. SBAB bidrar till bättre boende och boendeekonomi. SBAB prioriterar fyra av FN:s globala hållbarhetsmål (8, 11, 12 och 13) inom ramen för Agenda 2030. Målen utgör en integrerad del av SBAB:s hållbara styrmödel och dagliga arbete. Läs mer på: [sbab.se](http://sbab.se), [booli.se](http://booli.se), [facebook.com/sbabbank](https://www.facebook.com/sbabbank), [twitter.com/sbabbank](https://twitter.com/sbabbank), [linkedin.com/company/sbab-bank](https://www.linkedin.com/company/sbab-bank).