

Pressmeddelande 2023-01-23

Fortfarande fler bostadsägare som tror på fallande än stigande bostadspriser på ett års sikt – men ökad optimism

Det är fortfarande fler av Sveriges bostadsägare som tror på fallande än stigande bostadspriser på ett års sikt, även om optimismen tilltagit lite sedan kvartal fyra förra året. Den klart största andelen – 35 procent – tror att bostadspriserna faller på ett års sikt. Av dessa anger 88 procent stigande räntor som orsak till fallet. 22 procent tror på en prisökning medan 30 procent tror att bostadspriserna kommer att stå stilla. På tre års sikt är bostadsägarna betydligt mer optimistiska kring synen på bostadspriserna då 46 procent tror på stigande priser medan 11 tror på fallande. Bostadsägarna ser också ett tydligt samband mellan höga elpriser och fallande bostadspriser. Detta visar SBAB:s mätning av 1100 bostadsägars prisförväntningar (Housing Price Expectations – HPE) under årets första kvartal.

Flest tror på fortsatt fallande bostadspriser på ett års sikt...

Sedan pristoppen förra våren har bostadspriserna, beroende på region och boendetyp, fallit med mellan 10 och 20 procent. Flera av de stora prognosmakarna – även SBAB – spår fortsatta prisfall under våren. De får medhåll av Sveriges bostadsägare visar nya data från SBAB.

SBAB har via Kantar Sifo frågat 1100 bostadsägare om vad de tror om bostadsprisernas utveckling framöver (se tabell 1). Indextalet HPE (se diagram 1) som fångar prisförväntningarna på ett års sikt är tydligt negativt vilket visar att det är många fler som tror på sjunkande snarare än stigande bostadspriser. Den klart största andelen av de svarande (35 procent) tror att bostadspriserna faller på ett års sikt. Av dessa anger 88 procent stigande räntor som skäl för detta. 22 procent tror på en ökning av priserna medan 30 procent tror att bostadspriserna kommer att stå stilla. 13 procent svarade "vet inte". Sedan föregående kvartals mätning har andelen som tror på stigande priser ökat något medan andelen som tror på fortsatt sjunkande priser har minskat något.

- Vår prognos är att bostadspriserna kommer att fortsätta ner i närtid. Den bilden verkar delas av bostadsägarna. Det gäller även för orsaken till nedgången, nämligen stigande bolåneräntor, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.

... medan det omvända gäller på tre års sikt

På tre års sikt är dock bostadsägarna betydligt mer optimistiska kring synen på bostadspriserna. På den tidshorisonten spår 46 procent av bostadsägarna stigande priser.¹¹

SBAB:s affärsidé är att med nytänkande och omtanke erbjuda lån och sparande samt andra tjänster till privatpersoner, bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag i Sverige. SBAB bildades 1985 och ägs av svenska staten. Bostadssajten Booli, mäklarguiden Hittamäklare och boendeappen Boappa är en del av SBAB:s trygga och enkla tjänster för bolån och boendeekonomi utan krångel. Antal bolånekunder uppgår till 292 000 och 485 000 privatpersoner har sparkonto (per den 31 december 2022). Antal medarbetare (FTE) är 863. 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, booli.se, hittamaklare.se, boappa.com, facebook.com/sbabbank, twitter.com/sbabbank, linkedin.com/company/sbab-bank.



procent tror på fallande priser medan 23 procent spår stillastående priser på samma horisont. Hela 20 procent svarade "vet inte".

Åtta av tio tror att höga elpriser kan få bostadspriserna på fall

I samband med första kvartalets mätning förra året 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 fortsatt höga eller stigande elpriser kan leda till fallande bostadspriser.

- Det är uppenbart att många bostadsägare ser en tydlig mekanism mellan höga elpriser och priset på bostäder. För många hushåll har elpriserna blivit ett större problem än uppgången i räntorna. Just nu ser elprisprognosen inte riktigt lika dramatisk ut som för bara ett kort tag sedan, men prognoser kan ändras snabbt. Mycket tyder ändå på att vi behöver vänja oss vid höga elpriser sett till den förväntade kraftiga efterfrågeökningen de kommande åren och stora svårigheter med att hålla jämna steg i utbudet, säger Robert Boije.
- Fortsatt höga eller på sikt till och med stigande elpriser, till följd av efterfrågeöverskott, påverkar förstås hushållens förmåga att betala för boende. Detta kan också innebära att relativpriserna mellan hus med olika energieffektivitet eller uppvärmningssystem kan påverkas mycket. En ny undersökning gjord av Svensk Mäklarstatistik visar att prisfallet på de mest energieffektiva husen har varit fem procentenheter lägre än för de minst energieffektiva husen, säger Robert Boije.

Se statistikunderlag nedan!

För mer information, vänligen kontakta:

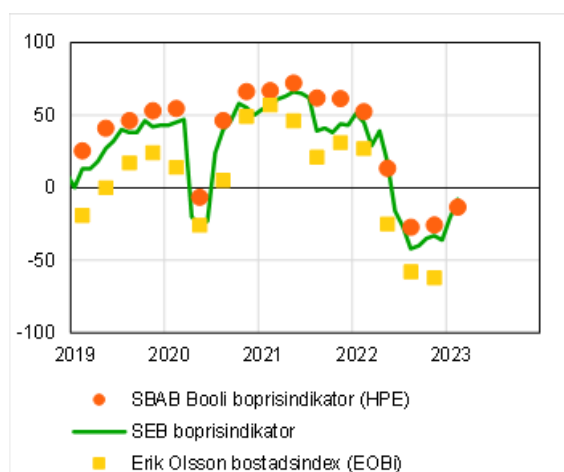
Robert Boije, Chefsekonom, SBAB
Telefon: 070-269 45 91
E-post: robert.boije@sbab.se

Douglas Norström, Interim Presschef, SBAB
Telefon: 0761-38 51 23
E-post: douglas.norstrom@sbab.se

SBAB:s affärsidé är att med nytänkande och omtanke erbjuda lån och sparande samt andra tjänster till privatpersoner, bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag i Sverige. SBAB bildades 1985 och ägs av svenska staten. Bostadssajten Booli, mäklarguiden Hittamäklare och boendeappen Boappa är en del av SBAB:s trygga och enkla tjänster för bolån och boendeekonomi utan krångel. Antal bolånekunder uppgår till 292 000 och 485 000 privatpersoner har sparkonto (per den 31 december 2022). Antal medarbetare (FTE) är 863. 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, booli.se, hittamaklare.se, boappa.com, facebook.com/sbabbank, twitter.com/sbabbank, linkedin.com/company/sbab-bank.

Tabell och diagrambilaga

Diagram 1. SBAB Housing Price Expectations (HPE), kvartal 1 2023



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.

SBAB:s affärsidé är att med nytänkande och omtanke erbjuda lån och sparande samt andra tjänster till privatpersoner, bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag i Sverige. SBAB bildades 1985 och ägs av svenska staten. Bostadssajten Booli, mäklarguiden Hittamäklare och boendeappen Boappa är en del av SBAB:s trygga och enkla tjänster för bolån och boendeekonomi utan krångel. Antal bolånekunder uppgår till 292 000 och 485 000 privatpersoner har sparkonto (per den 31 december 2022). Antal medarbetare (FTE) är 863. 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, booli.se, hittamaklare.se, boappa.com, facebook.com/sbabbank, twitter.com/sbabbank, linkedin.com/company/sbab-bank.



Tabell 1. SBAB Housing Price Expectations (HPE), kvartal 1 2023

SBAB bostadspriser, genomförd vecka 5 2023		
Weighted by: age groups, gender, NUTS 2		
		Total
		%
Är ditt permanentboende idag?	Hyrat boende	26%
	Ägt boende (Bostadsrättslägenhet, villa, gård etc)	73%
	Annat	1%
	Bas	1 506
Hur tror du att priset (marknadsvärdet) på din bostad kommer att utvecklas under det närmaste året?	Stå stilla	30%
	Öka med upp till 5 procent	17%
	Öka med mer än 5 procent	5%
	Minska med maximalt 5 procent	19%
	Minska med mer än 5 procent	16%
	Vet inte	13%
	Bas	1 100
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 bostadsrätterna kommer att sjunka	18%
	Till följd av politiska åtgärder som till exempel ändrade skatteregler kommer att vidtas	6%
	Till följd av mildare krav på bankernas kreditgivning (till exempel bolånetak, amorteringskrav)	6%
	För att min bostad sticker ut positivt jämfört med andra	26%
	Jag håller på/avser att renovera huset så att det stiger i värde	22%
	Vet inte	5%
	Bas	239
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	19%
	För att bostadsrätterna kommer att öka	88%
	Till följd av stramare krav på bankernas kreditgivning (till exempel bolånetak, amorteringskrav)	42%
	För att min bostad sticker ut negativt jämfört med andra	2%
	Till följd av politiska åtgärder, som till exempel ändrade skatteregler	13%
	Vet inte	5%
	Bas	387
Hur tror du att priset (marknadsvärdet) på din bostad kommer att utvecklas under de kommande 3 åren?	Stå stilla	23%
	Öka med upp till 10 procent	39%
	Öka med mer än 10 procent	7%
	Minska med maximalt 10 procent	8%
	Minska med mer än 10 procent	3%
	Vet inte	20%
	Bas	1 100
Om du tror att priset (marknadsvärdet) på din bostad kommer att öka de kommande 3 åren, varför tror du det?	Till följd av högt efterfrågetryck i mitt bostadsområde	64%
	För att bostadsrätterna kommer att sjunka	39%
	Till följd av politiska åtgärder som till exempel ändrade skatteregler kommer att vidtas	9%
	Till följd av mildare krav på bankernas kreditgivning (till exempel bolånetak, amorteringskrav)	9%
	För att min bostad sticker ut positivt jämfört med andra	27%
	Jag håller på/avser att renovera huset så att det stiger i värde	22%
	Vet inte	4%
	Bas	507
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	21%
	För att bostadsrätterna kommer att öka	84%
	Till följd av politiska åtgärder, som till exempel ändrade skatteregler kommer att vidtas	20%
	Till följd av stramare krav på bankernas kreditgivning (till exempel bolånetak, amorteringskrav)	50%
	För att min bostad sticker ut negativt jämfört med andra	4%
	Vet inte	5%
	Bas	124

SBAB:s affärsidé är att med nytänkande och omtanke erbjuda lån och sparande samt andra tjänster till privatpersoner, bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag i Sverige. SBAB bildades 1985 och ägs av svenska staten. Bostadssajten Booli, mäklarguiden Hittamäklare och boendeappen Boappa är en del av SBAB:s trygga och enkla tjänster för bolån och boendeekonomi utan krångel. Antal bolånekunder uppgår till 292 000 och 485 000 privatpersoner har sparkonto (per den 31 december 2022). Antal medarbetare (FTE) är 863. 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, booli.se, hittamaklare.se, boappa.com, facebook.com/sbabbank, twitter.com/sbabbank, linkedin.com/company/sbab-bank.



Tabell 2. Extrafråga om elprisernas betydelse, kvartal 1 2023

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	41%
	I mindre grad	42%
	Inte alls	3%
	Vet inte	14%
	Bas	1 100
När du köpte din nuvarande bostad, hur viktigt var det för dig hur bostaden värmdes upp?	Mycket viktigt	22%
	Något viktigt	37%
	Inte alls viktigt	36%
	Vet ej	5%
	Mycket viktigt + Något viktigt	59%
	Bas	1 100

SBAB:s affärsidé är att med nytänkande och omtanke erbjuda lån och sparande samt andra tjänster till privatpersoner, bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag i Sverige. SBAB bildades 1985 och ägs av svenska staten. Bostadssajten Booli, mäklarguiden Hittamäklare och boendeappen Boappa är en del av SBAB:s trygga och enkla tjänster för bolån och boendeekonomi utan krångel. Antal bolånekunder uppgår till 292 000 och 485 000 privatpersoner har sparkonto (per den 31 december 2022). Antal medarbetare (FTE) är 863. 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, booli.se, hittamaklare.se, boappa.com, facebook.com/sbabbank, twitter.com/sbabbank, linkedin.com/company/sbab-bank.