

Är hushållens förväntningar på bostadsmarknaden orealistiska?

2014-09-03



evidens:

Har hushållen realistiska förväntningar på bostadsmarknaden?

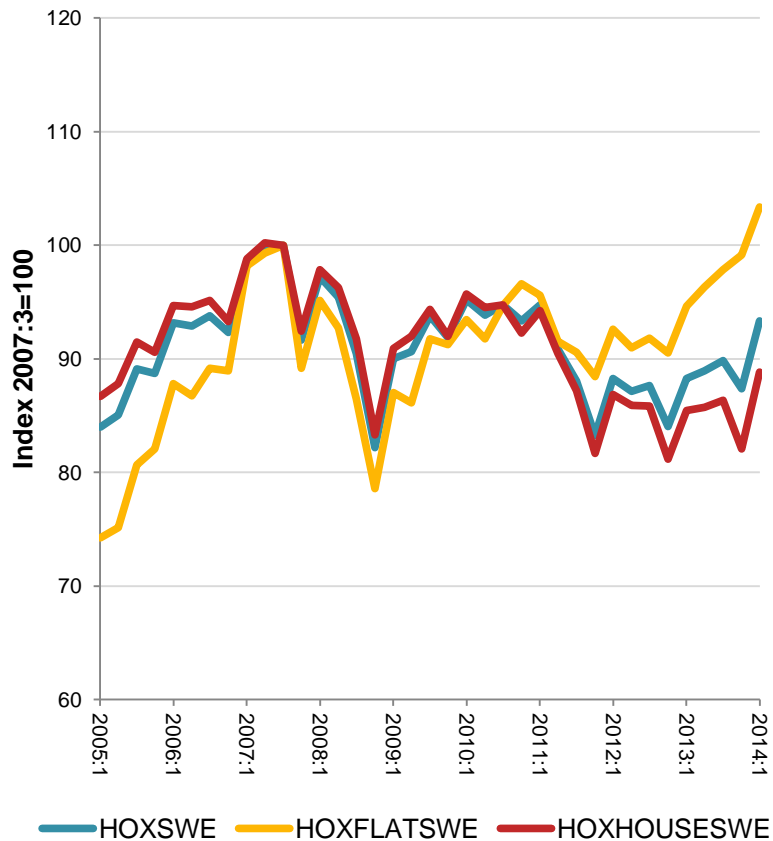
Ekonomipristagaren Robert Shiller:

– *Jag tror att människor här i Sverige har en illusion om att stigande priser är en långsiktig trend, det påminner mer om en bubbla.*

- Har Robert Shiller rätt? Har svenska hushåll, liksom amerikanska hushåll år 2003, orealistiska förväntningar på bostadsmarknaden och framtida prisutveckling?
- Evidens har genomfört en omfattande enkätundersökning bland hushåll i Stockholmsregionen. Undersökningen genomfördes i juni 2014. 1 200 hushåll tillfrågades om deras uppfattning om bostadsmarknaden och förväntningar på prisutvecklingen.
- Frågorna utformades efter förlaga av Cases och Shillers frågor i uppsatsen *Is there a bubble in the housing market*, från år 2004.

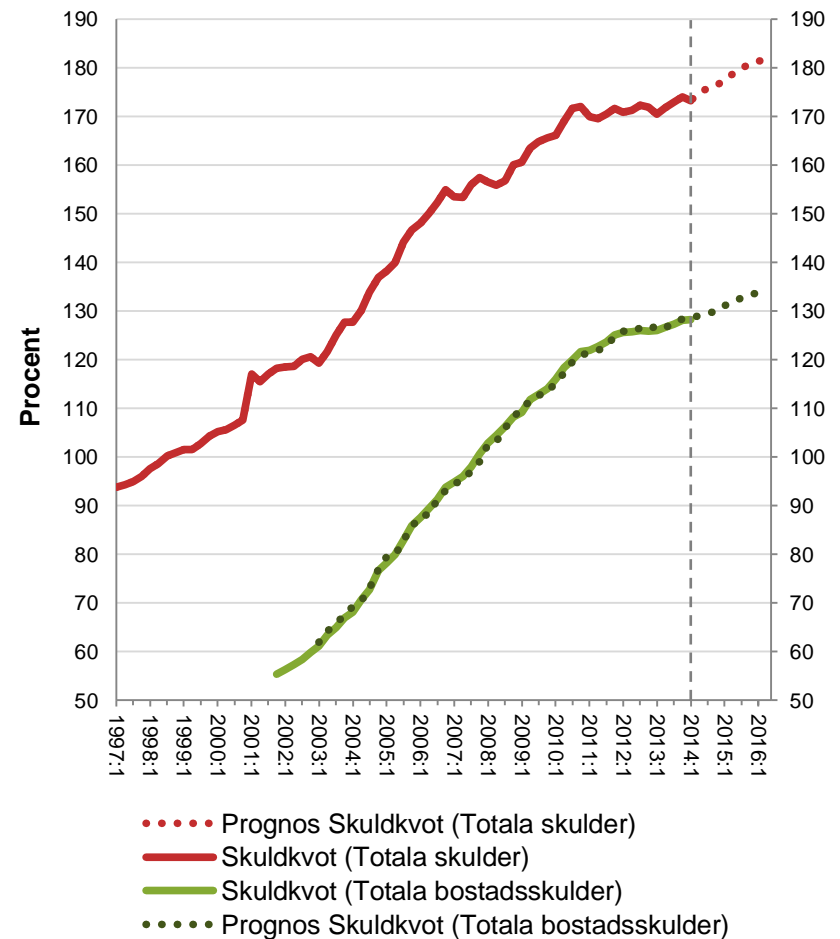
De snabbt växande bostadspriserna har ökat i takt med disponibelinkomsterna. Hushållens skulder har vuxit snabbt, men planat ut sedan 2010

Disponibel inkomst i relation till bostadspriser



Källa: SCB, Valueguard och Evidens.

Hushållens skulder, procent av disponibel inkomst



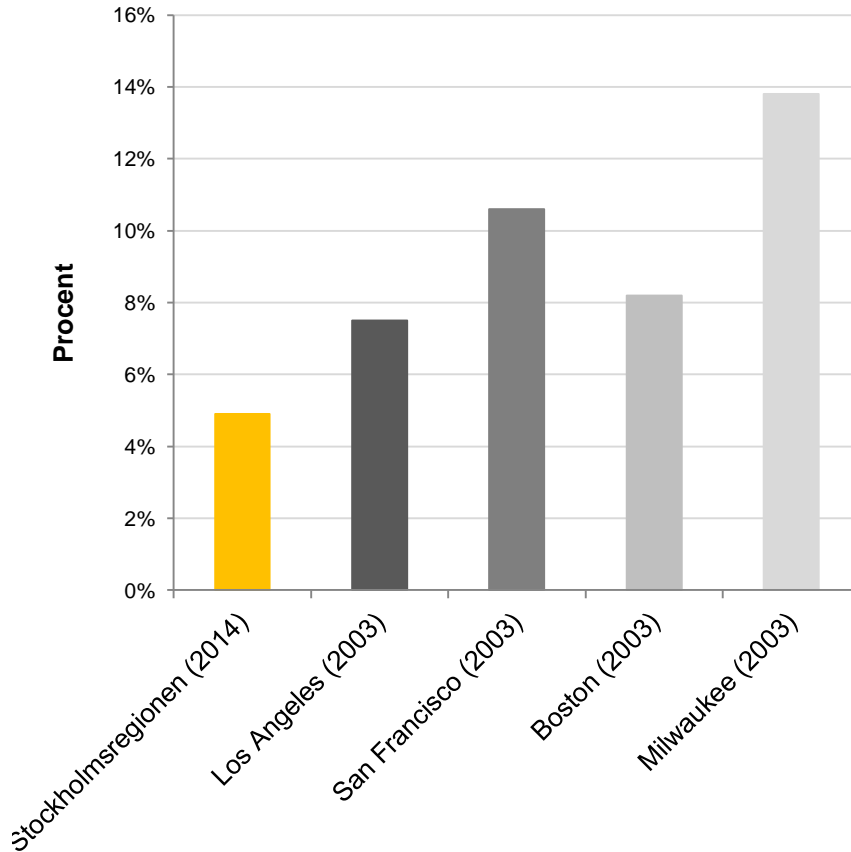
Källa: SCB och Evidens (prognos se Evidens rapport *Hushållens skuldsättning och bostadsmarknaden, december 2013.*)

Hushållens förväntningar är realistiska – men det finns likheter med USA 2003 och en mindre grupp unga hushåll bör följas noga

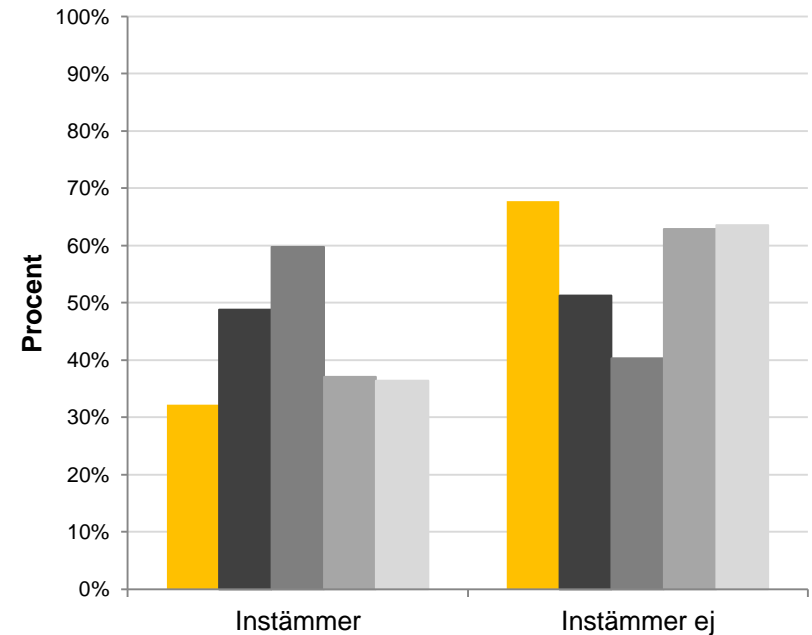
1. Hushåll i Stockholmsregionen köper primärt en bostad för att bo i den, spekulationsköpen är hittills få.
2. Hushållen och Riksbanken har samma förväntningar på bolåneräntorna på kort sikt, men på 5-10 års sikt tror både hushållen, marknaden och bolåneinstituten på lägre bolåneräntor än Riksbanken.
3. Hushållen tror att bostadspriserna ska fortsätta öka som en följd av en förbättrad konjunktur. På fem års sikt förväntas en prisutveckling i löpande priser på drygt 5 procent, vilket kan ställas i relation till att de totala disponibelinkomsterna i löpande priser i Stockholms stad som uppgick till i genomsnitt drygt 6 procent per år mellan 2005 och 2012.
4. Unga hushåll eller hushåll med lägre inkomster har i huvudsak inte förväntningar som avviker från övriga grupper, möjligen är det fler unga som ser större risker i samband med köp av bostad.
5. En mindre grupp bland unga hushåll redovisar högt ställda förväntningar på prisutvecklingen både på kortare och längre sikt. Denna mindre grupp unga hushåll är särskilt intressant att följa i kommande mätningar av hushållens förväntningar på prisutvecklingen
6. Jämförs svenska hushålls syn på bostadsmarknaden med den bild som Case och Shiller observerade i USA 2003 finns både skillnader i motiv för bostadsköp och avgörande skillnader i förväntningar på den framtida prisutvecklingen, som sammantaget tydligt visar att Sverige i dagsläget har en långt mer betryggande situation. Till detta kan läggas de amerikanska villkoren för kreditgivning, särskilt till hushåll med låga inkomster och/eller dålig betalningsförmåga, som i kombination med överdrivna förväntningar bidrog till svåra konsekvenser när bostadsbubblan brast.

Endast 5 procent köper bostad främst som investering, något vanligare i USA. En tredjedel tror sig inte ha råd att vänta att köpa bostad, nästan i nivå med USA.

Andel som anger att främsta anledningen till att ha köpt eller planerar att köpa en ny bostad är som en investering



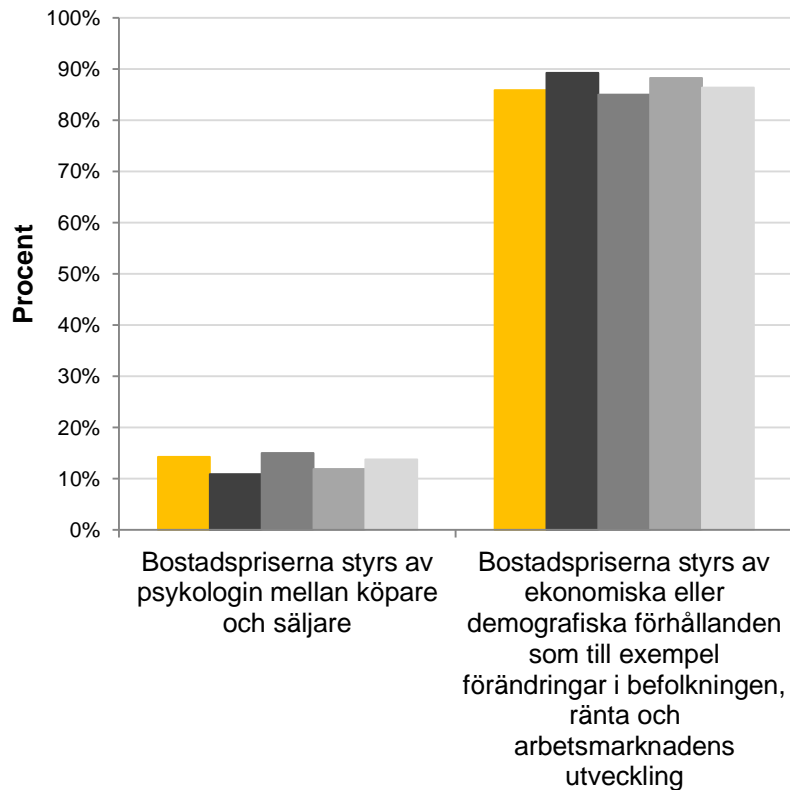
"Bostadspriserna är idag på rekordnivåer. Om jag inte köper nu kommer jag inte ha råd med en bostad senare"



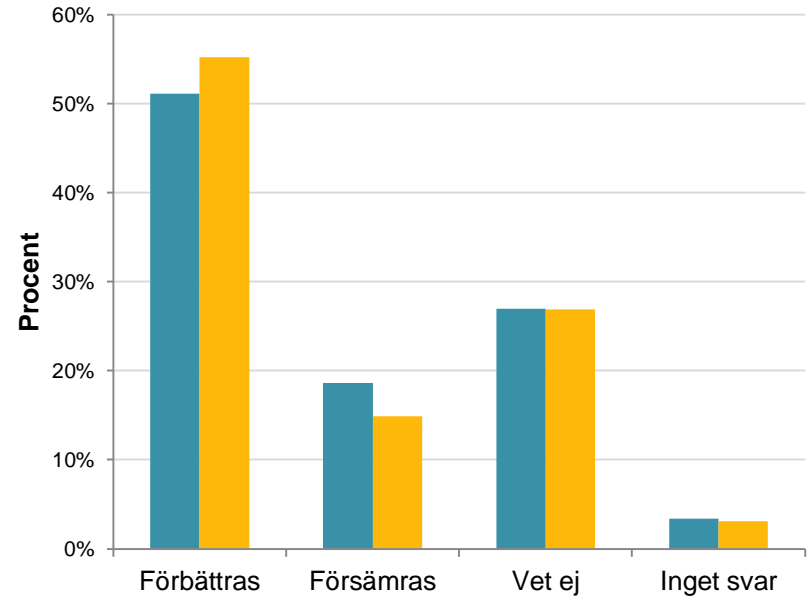
■ Stockholmsregionen (2014)
 ■ Los Angeles (2003)
 ■ San Francisco (2003)
 ■ Boston (2003)
 ■ Milwaukee (2003)

Hushållen tror att bostadspriser i första hand styrs av fundamentala faktorer och att konjunkturen kommer förbättras den närmaste tiden

Hushållens uppfattning om vad bostadspriserna beror på



Tror du att konjunkturen kommer att förbättras eller försämrans den närmaste tiden?

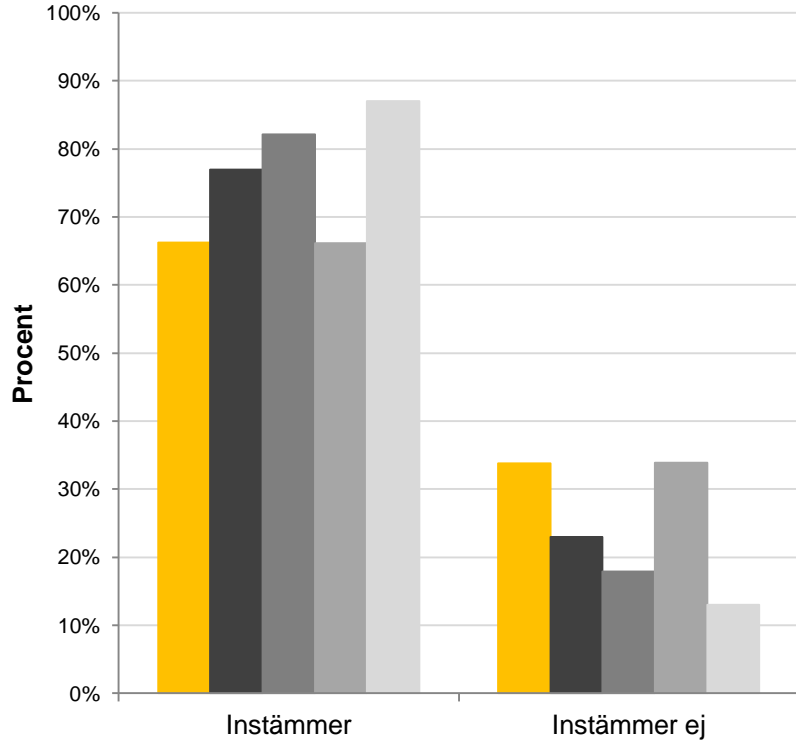


- Stockholmsregionen (2014)
- Los Angeles (2003)
- San Francisco (2003)
- Boston (2003)
- Milwaukee (2003)

- Alla respondenter
- Respondenter som köpt senast 1-2 åren

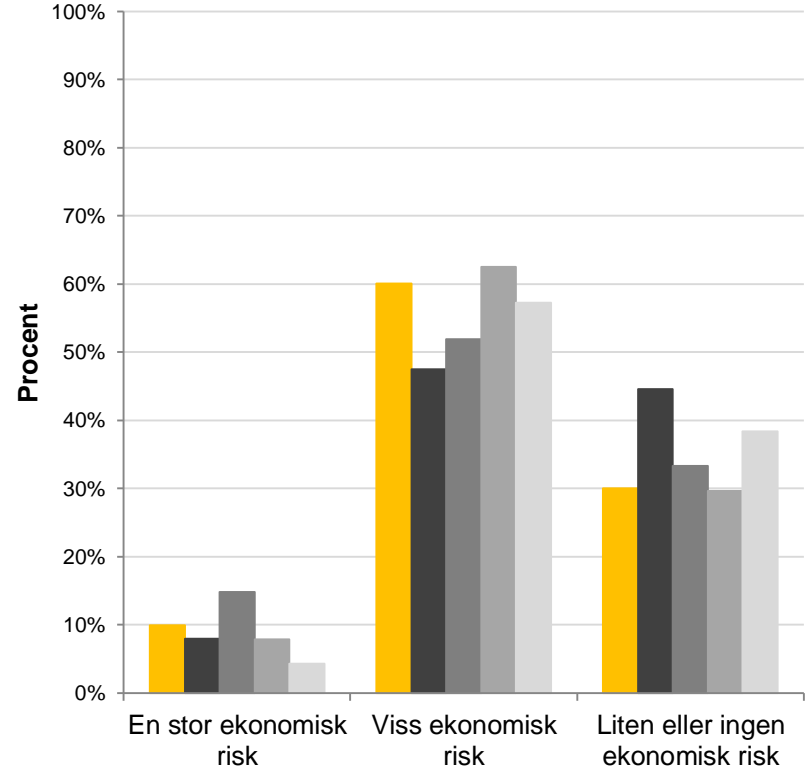
Nästan 70 procent tror att det är bra tillfälle att köpa eftersom priserna kommer stiga, men de tror även att bostadsköp är förenat med risker

"Nu är det ett bra tillfälle att köpa en bostad eftersom bostadspriserna sannolikt kommer att stiga i framtiden"



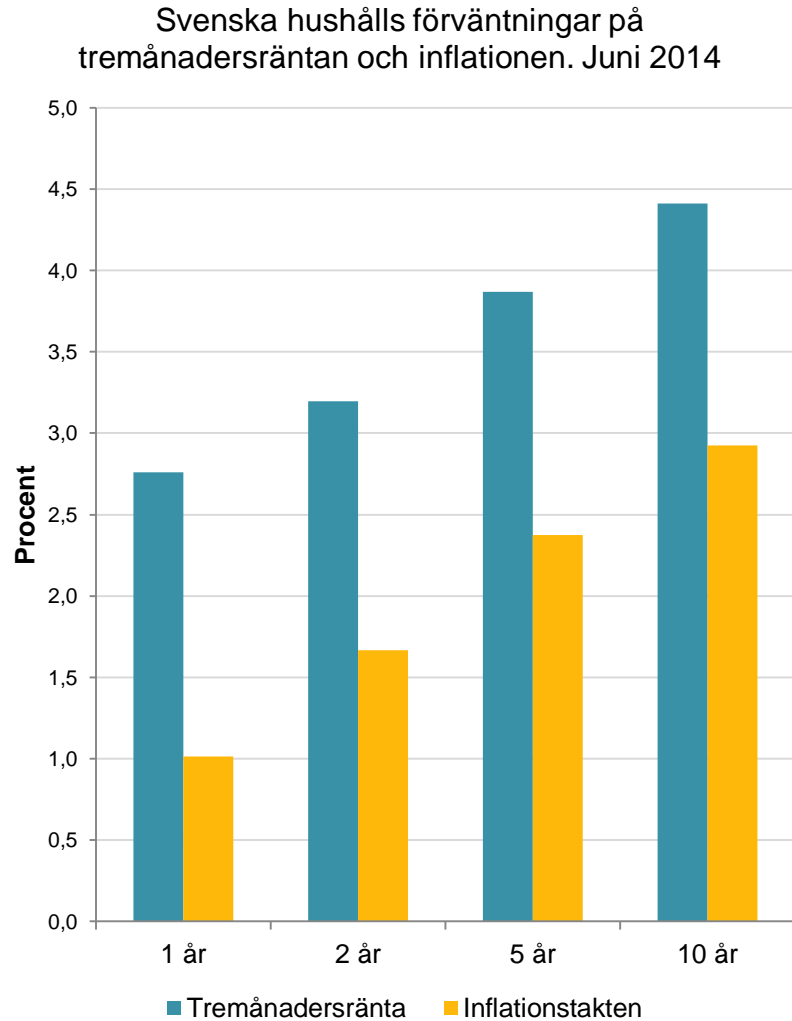
■ Stockholmsregionen (2014)
 ■ Los Angeles (2003)
■ San Francisco (2003)
 ■ Boston (2003)
■ Milwaukee (2003)

"Att köpa en bostad i Stockholm idag innebär..."



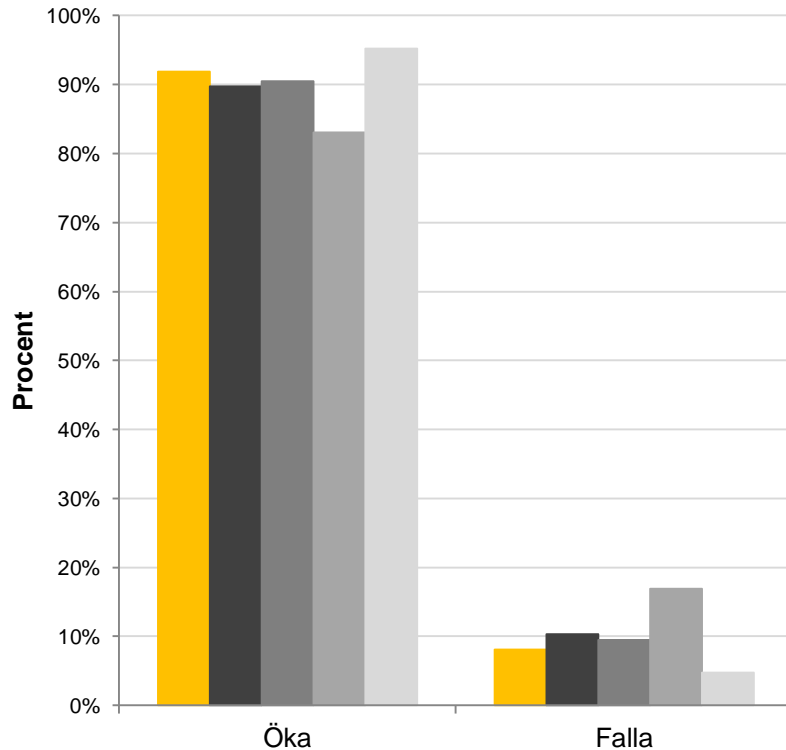
■ Stockholmsregionen (2014)
 ■ Los Angeles (2003)
■ San Francisco (2003)
 ■ Boston (2003)
■ Milwaukee (2003)

Hushållen har realistiska ränteförväntningar på 2 års sikt. Förväntningar på 5 och 10 års sikt är låga – men i linje med de senaste 10-20 årens fallande trend



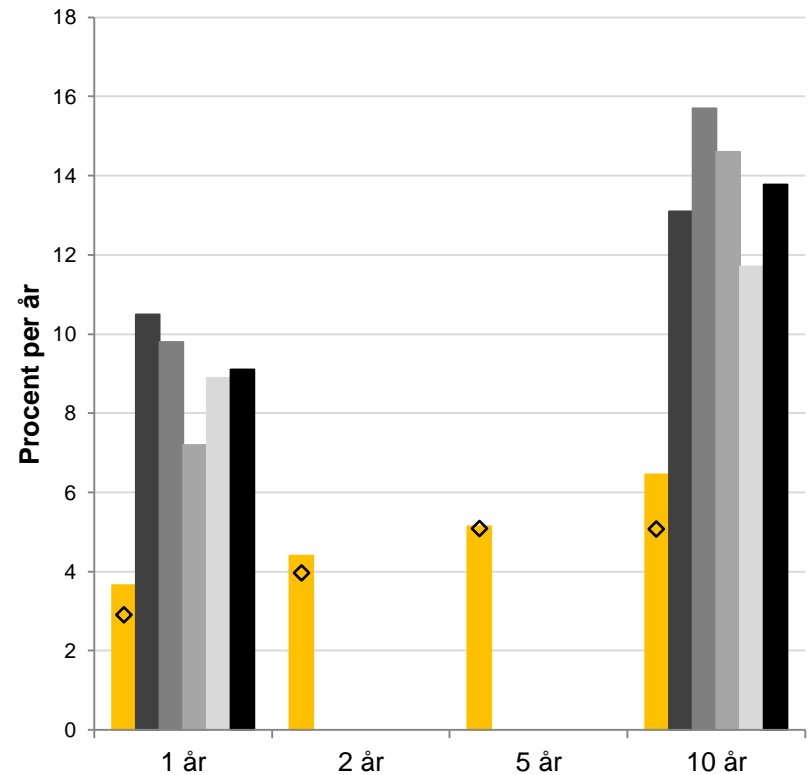
Förväntningar på +5 % per år under de närmaste fem åren, vilket är i nivå med disponibelinkomsternas tillväxt i Stockholmsregionen 2005-2012

Tror du att bostadspriserna i Stockholmsregionen kommer att öka eller falla under de närmaste åren?



■ Stockholmsregionen (2014)
 ■ Los Angeles (2003)
 ■ San Francisco (2003)
 ■ Boston (2003)
 ■ Milwaukee (2003)

Förväntad värdeförändring på den egna bostaden i snitt per år



■ Stockholmsregionen (2014)
 ■ Los Angeles (2003)
 ■ San Francisco (2003)
 ■ Boston (2003)
 ■ Milwaukee (2003)
 ■ USA (2003)
 ◇ Medianvärde för Stockholmsregionen (2014)

Total disponibel inkomst växte i Stockholm reallt med 5,1 % i genomsnitt per år under 2005-2012, i riket var motsvarande tillväxt 3,3 %

Tillväxt i disponibel inkomst och befolkning, 2005-2012, genomsnitt, procent per år					
	Disponibel inkomst per capita, nominell	Disponibel inkomst per capita, reallt	Befolknings-tillväxt	Tillväxt i total disponibel inkomst, nominellt	Tillväxt i total disponibel inkomst, reallt
Stockholms stad	4,9	3,1	1,9	6,9	5,1
Riket	4,2	2,5	0,8	5,0	3,3

Unga hushåll och ekonomiskt svagare hushåll har ungefär samma uppfattning om risker på bostadsmarknaden

Bostadspriserna är idag på rekordnivåer. Om jag inte köper nu kommer jag inte ha råd med en bostad senare.

	Totalt procent	Ålder <30 år Procent	Inkomst <25,9 tkr	Innerstaden procent	Söderort procent	Västerort procent	Övriga procent
Instämmer	31	35	29	36	36	30	28
Instämmer ej	65	59	64	59	60	68	67
Inget svar	5	6	7	5	4	1	5

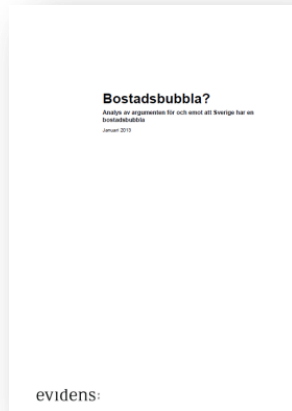
Att köpa en bostad i Stockholmsregionen idag innebär...

	Totalt, procent	Ålder <30 år, procent	Inkomst <25,9 tkr	Innerstaden, procent	Söderort, procent	Västerort, procent	Övriga, procent
En stor ekonomisk risk	9,6	11,1	13,2	12,3	9,0	7,6	9,3
Viss ekonomisk risk	58,6	69,3	51,9	57,8	64,6	67,1	56,7
Liten eller ingen ekonomisk risk	29,3	15,9	28,7	27,5	24,3	25,3	31,2
Inget svar	2,5	3,7	6,2	2,4	2,1	0	2,8

Det finns unga som har en mycket optimistisk syn på långsiktig prisutveckling. Ekonomiskt svaga hushåll har en något försiktigare förväntansbild.

Förväntad värdeförändring på den egna bostaden, i procent i genomsnitt per år							
	Totalt	Ålder <30 år	Inkomst <25,9 tkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Övriga
12 månader	3,7	4,8	3,8	4,1	4,1	3,9	3,4
2 år	4,4	5,4	3,8	4,4	4,5	5,1	4,3
5 år	5,2	6,5	3,9	5,3	5,1	5,9	5,0
10 år	6,4	7,8	5,4	6,9	5,6	7,1	6,4
Inget svar	4,1	5,0	4,0	4,4	5,8	3,9	3,8

Relaterade rapporter av Evidens



Evidens, Bostadsbubbla? Argument för eller emot att Sverige har en bostadsbubbla, december 2012.

http://www.evidensgruppen.se/sites/default/files/Rapport_januari_2013.pdf



Hushållens skuldsättning och bostadsmarknaden, december 2013.

http://www.evidensgruppen.se/sites/default/files/Om_hushallens_skuldsattning_manus_och omslag.pdf

Evidens erbjuder kvalificerad analys och strategisk rådgivning åt aktörer på den nordiska fastighetsmarknaden. Fakta förädlas och bearbetas med hjälp av våra unika databaser och prognosmodeller. Genom att översätta den makroekonomiska utvecklingen, villkoren på lokala marknader och kunders värderingar till konkreta bedömningar av framtida priser, hyror, vakanser eller andra tydliga beslutskriterier skapar vi ett försprång för våra kunder.

Ted Lindqvist, +46 70 579 12 33

Rikard Berg von Linde, +46 70 329 04 41

Evidens blw AB

Sibyllegatan 30, 2 tr

114 43 Stockholm

Tfn växel: + 46 8 599 05 170

www.evidensgruppen.se



evidens: