

Högt ställda men realistiska förväntningar på bostadspriserna i Stockholm

I samband med nobelfestligheterna i Stockholm i december 2013 svarade ekonomipristagaren Robert Shiller på frågan om hur han såg på de svenska bostadspriserna:

– *Jag tror att människor här i Sverige har en illusion om att stigande priser är en långsiktig trend, det påminner mer om en bubbla* (Svenska Dagbladet 2013).

Den grundläggande frågan är om han har rätt? Har svenska hushåll, liksom amerikanska hushåll år 2003, orealistiska förväntningar på bostadsmarknaden och framtida prisutveckling?

För att svara på frågan har Evidens genomfört en omfattande enkätundersökning bland hushåll i Stockholmsregionen. Undersökningen genomfördes genom att under juni månad 2014 tillfråga 1 200 hushåll 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.

Den övergripande slutsatsen av undersökningen är att hushållens förväntningar förefaller vara realistiska:

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 bolåneinstituterna 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. På fem års sikt förväntas en genomsnittlig inflation på ca 2,5 procent, så den genomsnittliga reala bostadsprisökningen under de närmaste 5 åren förväntas bli ca 2,5 procent.
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.

Ted Lindqvist, vd Evidens, +46 70 579 12 33, ted.lindqvist@evidensgruppen.se

Rikard Berg von Linde, +46 70 329 04 41, rikard.bergvonlinde@evidensgruppen.se

evidens:

Evidens BLW AB Sibyllegatan 30 114 43 Stockholm 08 599 05 170 www.evidensblw.se
Orgnr: 556727-4161 Bankgiro: 5481-3712