

# Hushållens långsiktiga förväntningar på bostadsprisutvecklingen

Februari 2019

# Om undersökningen

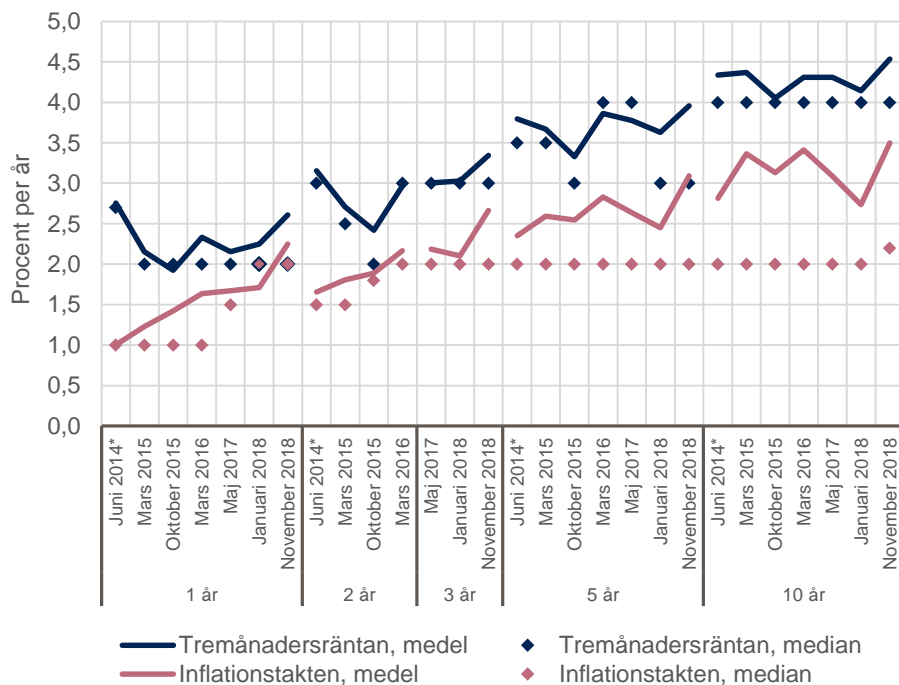
- Sedan 2014 genomför Evidens regelbundet mätningar av hushållens kort- och långsiktiga förväntningar rörande prisutvecklingen på bostadsmarknaden. Till skillnad från andra undersökningar som exempelvis SEB:s boprisindikator innehåller Evidens mätning frågor om både nivån på den förväntade prisutvecklingen och förväntningar på längre sikt. Motivet till att mäta förväntade nivåer och långsiktiga prisförväntningar är att förväntansbilden i sig kan påverka prisnivån. Om prisförväntningarna på längre sikt är alltför optimistiska kan prisutvecklingen bli för snabb i relation till fundamentala faktorer och bostadspriserna riskerar då falla kraftigt när förväntansbilden av någon anledning vänder ner.
- Den första undersökningen genomfördes under sommaren år 2014 bland 1 000 hushåll i Stockholmsregionen och resultaten presenterades i rapporten År hushållens förväntningar på bostadsmarknaden orealistiska? (Evidens 2014).
- I rapporten gjordes jämförelser med resultat från en undersökning som genomfördes i USA åren före finanskrisen (Case & Shiller 2003), där priset på bostadsmarknaden delvis kunde förklaras av högt uppdrivna förväntningar om långsiktigt kraftigt stigande priser.
- Slutsatsen från undersökningen bland Stockholms-hushållen 2014 var att hushållens prisförväntningar på fem års sikt var positiva, med en förväntad årlig prisutveckling på cirka 5 procent de närmaste fem åren. Samtidigt trodde hushållen på en stark konjunktur vilket rimligen borde innebära stigande priser. Ekonomisk teori talar för att bostadspriser på lång sikt kan antas stiga i takt med hushållens inkomster. Data om hushållens inkomster visade att prisförväntningarna var lägre än den faktiska historiska utvecklingen av hushållens disponibelinkomster. Slutsatsen var därför att hushållens prisförväntningar knappast kunde betecknas som problematiska, de var snarare realistiska.
- Under de senaste åren har undersökningen utvidgats. Den senaste enkätundersökningen genomfördes under november 2018 och omfattar svar från drygt 4 400 hushåll, av dessa har 1 200 av planer på att köpa en ny bostad eller har nyligen genomfört ett bostadsköp i de tre storstadsregionerna. Undersökningen har omfattat både storstäder och regionstäder. I undersökningen från november 2018 är antalet svar från större regionstäder få och inkluderas därför inte i analysen.

# Hushållen återgår till mer positiva förväntningar på prisutvecklingen men förväntningarna är fortfarande måttfulla

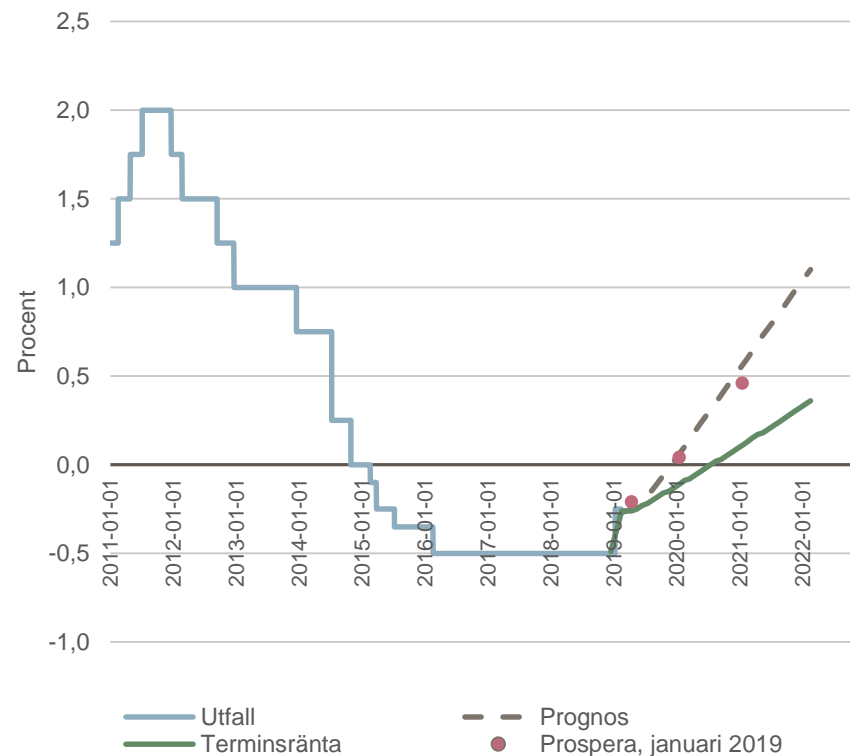
- Den övergripande slutsatsen av den senaste undersökningen från november 2018 är att hushållens förväntningar fortfarande förefaller vara oframgångsrika ur ett prisbildningsperspektiv och att både de kortsiktiga och långsiktiga prisförväntningarna stegrats något jämfört med januari 2018.
- De kortsiktiga förväntningarna påverkades under 2017 och inledningen av 2018 sannolikt av prisfallet under hösten 2017. Men också de långsiktiga prisförväntningarna hade justerats ned. Nedjusteringen verkade inte bero på förväntningar om särskilt mycket högre framtida räntor eller förväntningar om en påtagligt sämre konjunkturutveckling. En rimlig slutsats är att genomförda och planerade skärpningar av amorteringskrav och andra förändringar i kreditgivningen justerade ner prisförväntningarna. I takt med att hushållen successivt anpassat sig till nya kreditvillkor återgår förväntansbilden till mer positiva prisförväntningar under november 2018, även om prisförväntningarna det närmaste året fortfarande är relativt låga. Resultatet visar sammanfattningsvis:
  - Hushållen, penningmarknadens aktörer och Riksbanken har ungefär samma förväntningar på bolåneräntorna både på kortare och längre sikt. Givet att spreaden mellan bolåne- och reporäntan är cirka 150-200 räntepunkter förväntar sig både hushållen, Riksbanken och marknadsaktörer att 3-månadersräntan för bolån är cirka 3 – 3,5 procent om tre år. Givet att Riksbankens och penningmarknadens ränteförväntningar kan sägas vara realistiska blir slutsatsen att också hushållen har en realistisk syn på framtida räntenivåer.
  - Hushållen tror att bostadspriserna långsiktigt ska stiga. På fem års sikt förväntas en årlig prisutveckling i löpande priser i de tre storstadsregionerna på 5,0 procent. Det är en ökning i den förväntade prisutvecklingstakten med 1,2 procentenheter sedan vårvintern 2018.
  - För Stockholmsregionen är motsvarande förväntan 5,1 procent per år, 1,1 procentenhet högre än prisförväntningarna vårvintern 2018. För Göteborgsregionen är de årliga prisförväntningarna på fem års sikt 5,5 procent och för Malmö 4,8 procent.
  - Prisförväntningarna i Stockholm de närmaste fem åren om 5,1 procent per år kan ställas i relation till att de totala disponibelinkomsterna i löpande priser i Stockholms stad växte med i genomsnitt drygt fem procent per år mellan 2007 och 2017. På fem års sikt förväntas en genomsnittlig inflation på cirka två procent. Den genomsnittliga reala bostadsprisökningen under de närmaste fem åren förväntas därför bli knappt tre procent, vilket är lägre än den historiska reala inkomstutvecklingen. För Göteborgs- och Malmöregionerna är bilden likartad, prisförväntningarna är i nivå med den historiska inkomstutvecklingen.
- Sammanfattningsvis visar undersökningen att prisutvecklingen i storstäderna och i regionstäderna inte i någon nämnvärd utsträckning påverkas av orealistiska och högt uppdrivna prisförväntningar. Nivån på prisförväntningarna understiger eller är i nivå med den historiska inkomstutvecklingen.

# Hushållens förväntningar om framtida inflations- och räntenivå: marknaden, hushållen och Riksbanken har ungefär samma ränteförväntningar

Svenska hushålls förväntningar på tremånadersräntan och inflationstakten i storstadsregionerna  
Hushåll som är aktiva på bostadsmarknaden



Reporänta och marknadens förväntningar

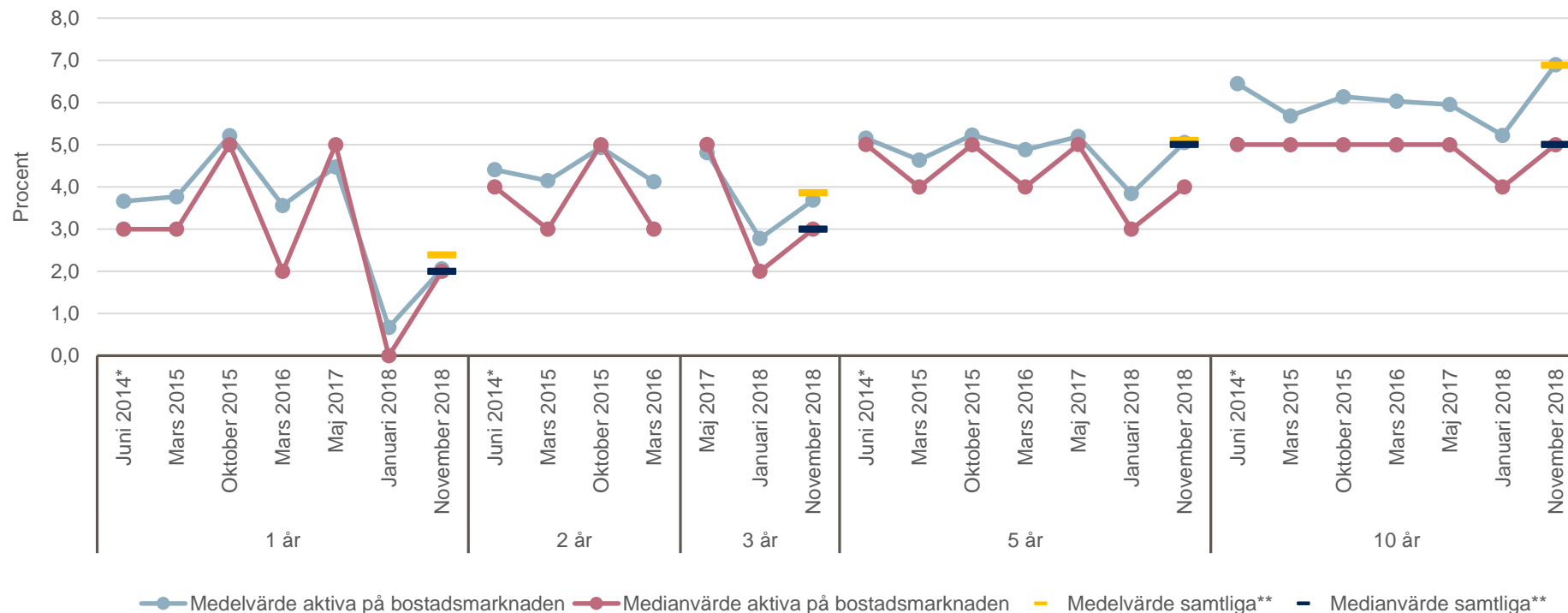


\*Juni 2014 enbart Stockholmsregionen

# Hushållens förväntningar om kort- och långsiktig årlig prisutveckling

Förväntad värdeförändring på den egna bostaden i genomsnitt per år bland personer som är aktiva på bostadsmarknaden

Stockholmsregionen 2014 och Sveriges storstadsregioner 2015-2018



\*Juni 2014 gäller enbart för Stockholmsregionen

\*\*Inkluderar även personer som inte köpt eller som inte planerar att köpa inom de närmaste åren

# Förväntad årlig prisutveckling för olika regionala marknader

Hur mycket tror du att värdet på din bostad kommer att förändras under kommande...

	Storstadsregionerna		Stockholmsregionen		Göteborgsregionen		Malmöregionen	
	Medel	Median	Medel	Median	Medel	Median	Medel	Median
1 år	2,1%	2,0%	1,5%	1,0%	2,2%	2,0%	2,5%	2,0%
3 år	3,7%	3,0%	3,7%	3,0%	4,0%	3,0%	3,6%	3,0%
5 år	5,0%	4,0%	5,1%	5,0%	5,5%	5,0%	4,8%	4,0%
10 år	6,9%	5,0%	7,2%	5,0%	7,3%	5,0%	6,4%	5,0%

# Tillväxt i disponibla inkomster i ett urval kommuner

Tillväxt i disponibel inkomst och befolkning, 2007 - 2017, genomsnitt, procent per år					
	Disponibel Inkomst per capita, nominell	Disponibel inkomst per capita, realt	Befolkningstillväxt	Tillväxt i total disponibel inkomst, nominellt	Tillväxt i total disponibel inkomst, realt
Stockholms kommun	3,4	2,3	1,8	5,2	4,2
Göteborgs kommun	3,2	2,1	1,3	4,5	3,5
Malmö kommun	2,7	1,7	1,7	4,5	3,5
Riket	3,1	2,0	1,0	4,1	3,0

**Evidens erbjuder kvalificerad analys  
och strategisk rådgivning åt aktörer  
inom samhällsbyggnadssektorn**

evidens:



**Evidens**  
Sibyllegatan 32, 2 tr  
114 43 Stockholm  
Tfn växel: + 46 8 599 05 170  
[www.evidensgruppen.se](http://www.evidensgruppen.se)