

Pressmeddelande 2024-08-29

Boprisförväntningarna dämpas – trots fallande räntor

Trots räntesänkning och besked om troliga ytterligare räntesänkningar framöver från Riksbanken, sjönk bostadsägarnas förväntningar på bostadspriserna tillbaka något mot slutet av augusti jämfört med i juni. Det är dock alltså en betydligt större andel som tror på stigande än fallande priser. 61 procent spår att bostadspriserna ska stiga på ett års sikt medan 2 procent tror att de ska sjunka. Främsta skälet till prisuppgången anges vara sjunkande räntor. Av de som tror på stigande bostadspriser tror ungefär 4 av 5 att priserna kommer att stiga med maximalt 5 procent på ett års sikt. Det är i linje med SBAB:s egen prognos över bostadspriserna på samma tidshorisont.

De flesta bostadsägarna tror på stigande bostadspriser – men förväntningarna har dämpats något på senare tid

SBAB har, via Verian (Sifos webbpanel), frågat knappt 1 200 bostadsägare om vad de tror om bostadsprisernas utveckling framöver (se tabell 1). Undersökningen genomfördes den 22–26 augusti, det vill säga strax efter att Riksbanken valde att sänka styrräntan för andra gången i år och också aviserade troliga kommande sänkningar. Indextalet HPE som fångar prisförväntningarna på ett års sikt är positivt (se diagram 1), viktet visar att det är fler som tror på stigande än sjunkande bostadspriser. 61 procent av de svarande tror på stigande priser medan 2 procent i stället tror på fallande priser. 26 procent tror på stillastående priser. Bland de som tror på stigande priser hänvisar 3 av 4 till sjunkande räntor och drygt hälften till ett högt efterfrågetryck. Bland de fåtal som i stället tror på fallande priser anges en svag efterfrågan vara det huvudsakliga skälet.

På tre års sikt är det 66 procent som tror på stigande priser, varav drygt 4 av 5 tror på prisökningar upp till 10 procent och knappt 1 av 5 på prisökningar över 10 procent. 1 procent tror i stället på fallande priser på samma tidshorisont. Bland de som tror på stigande priser anger 74 procent sjunkande räntor som ett skäl för detta. Det fåtal som tror på sjunkande priser anger stramare krav på bankernas kreditgivning som huvudskäl för detta.

- De flesta bostadsägarna tror på stigande bostadspriser det kommande året. Däremot ser vi ingen uppgång i optimismen efter att Riksbanken valde att sänka styrräntan igen och samtidigt aviserade fler troliga kommande sänkningar än tidigare. Vi ser tvärtom en liten nedgång. Det är dock tydligt i vår undersökning att tron på stigande bostadspriser ändå i huvudsak beror på förväntningar om sänkta bolåneräntor framöver, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.
- Av de 61 procent som tror på stigande bostadspriser på ett års sikt tror 4 av 5 att priserna kommer att stiga med maximalt 5 procent. Det ligger mycket väl i linje med vår egen prognos på samma tidshorisont, säger Robert Boije.
- Även om gruppen som tror på fallande bostadspriser på tre års sikt är liten är jag förvånad över att huvudskälet som anges till detta är mer strikta krav på



kreditgivning. Min gissning är att den utredning som nu analyserar bland annat bolånetaket och amorteringskraven kan komma att föreslå vissa lättnader i dessa, men jag kan ha fel. Sen ska ju förvisso även regeringen säga sitt efter den sedvanliga remissrundan, där troligen såväl Finansinspektionen som Riksbanken kommer med invändningar, beroende på hur förslagen kommer att se ut. Samtidigt har ju regeringen själva tidigare i år gått ut och föreslagit en höjning av bolånetaket, säger Robert Boije.

Bostadsägare som grupp är mer optimistisk än andra grupper

När SBAB:s indikator – som utgår från bostadsägarnas prisförväntningar – jämförs med SEB:s, där även boende i andra upplåtelseformer tillfrågats, och Erik Olssons indikator, där gruppen bostadsspekulanter tillfrågats, framgår att bostadsägarna som grupp är mer optimistisk om prisutvecklingen än andra (se diagram 1). Det ligger i linje med hur det sett ut historiskt.

- När man jämför vår indikator med SEB:s och Erik Olssons, inte bara nu utan över tid, är det tydligt att bostadsägare som grupp som vanligt är lite mer optimistiska om bostadsprisernas utveckling än andra, säger Robert Boije.

Om granskningen:

Undersökningen genomfördes 22 – 26 augusti 2024 av Verian på uppdrag av SBAB. Undersökningen genomfördes online via Kantars Sifopanel. Knappt 1200 individer (alla bostadsägare) mellan 18–79 år har svarat på frågorna. Sifopanelen består av slumpmässigt rekryterade individer från ett riksrepresentativt urval avseende kön, ålder och region. Det finns ingen möjlighet att själv gå med i panelen. De som deltagit i undersökningen har blivit slumpmässigt utvalda. Samtliga redovisade siffror är avrundade till närmsta hela procentenhet och behöver därför inte nödvändigtvis summera till exakt 100 procent.

För mer information, vänligen kontakta:

Robert Boije, Chefsekonom, SBAB

Telefon: 070-269 45 91

E-post: robert.boije@sbab.se

Catharina Henriksson, Presschef, SBAB

Telefon: 076-118 79 14

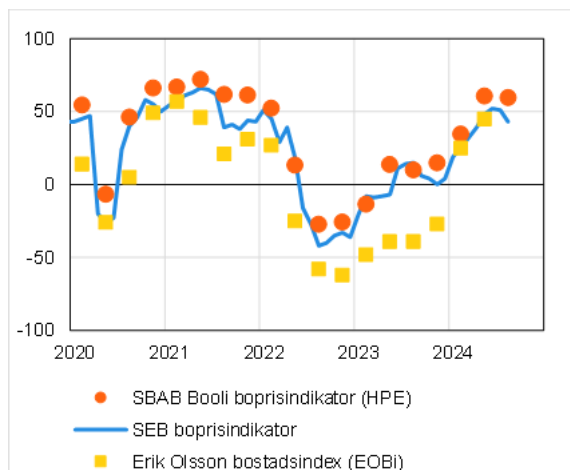
E-post: catharina.henriksson@sbab.se

Tabell och diagrambilaga

Tabell 1. SBAB Housing Price Expectations (HPE), kvartal 3 2024

		%	
Är ditt permanentboende idag?	Hyrt boende	28%	
	Ägt boende (Bostadsrättslägenhet, villa, gård etc)	72%	
	Annat	0%	
	Bas	1 620	
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	48%	
	Öka med mer än 5 procent	13%	
	Minska med maximalt 5 procent	1%	
	Minska med mer än 5 procent	1%	
	Vet inte	10%	
	Bas	1 169	
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	51%	
	För att bostadsräntorna kommer att sjunka	75%	
	Till följd av politiska åtgärder som till exempel ändrade skatteregler kommer att vidtas	3%	
	Till följd av mildare krav på bankernas kreditgivning (till exempel bolånetak, amorteringskrav)	7%	
	För att min bostad sticker ut positivt jämfört med andra	23%	
	Jag håller på/avser att renovera huset så att det stiger i värde	19%	
	Vet inte	2%	
	Bas	720	
	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	51%
		För att bostadsräntorna kommer att öka	15%
Till följd av stramare krav på bankernas kreditgivning (till exempel bolånetak, amorteringskrav)		44%	
För att min bostad sticker ut negativt jämfört med andra		0%	
Till följd av politiska åtgärder, som till exempel ändrade skatteregler		23%	
Vet inte		12%	
Bas		23	
Hur tror du att priset (marknadsvärdet) på din bostad kommer att utvecklas under de kommande 3 åren?	Stå stilla	14%	
	Öka med upp till 10 procent	56%	
	Öka med mer än 10 procent	10%	
	Minska med maximalt 10 procent	1%	
	Minska med mer än 10 procent	0%	
	Vet inte	19%	
	Bas	1 169	
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	61%	
	För att bostadsräntorna kommer att sjunka	74%	
	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)	12%	
	För att min bostad sticker ut positivt jämfört med andra	26%	
	Jag håller på/avser att renovera huset så att det stiger i värde	21%	
	Vet inte	2%	
	Bas	764	
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	35%	
	För att bostadsräntorna kommer att öka	31%	
	Till följd av politiska åtgärder, som till exempel ändrade skatteregler kommer att vidtas	35%	
	Till följd av stramare krav på bankernas kreditgivning (till exempel bolånetak, amorteringskrav)	48%	
	För att min bostad sticker ut negativt jämfört med andra	0%	
	Vet inte	8%	
	Bas	22	

Diagram 1. SBAB Housing Price Expectations (HPE), kvartal 3 2024



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 bostadsvisningar.

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