

Pressmeddelande 2024-12-17

## Sjunkande boprisförväntningar hos bostadsägarna

**Trots låg inflation och fallande räntor samt besked från Riksbanken om troliga ytterligare styrräntesänkningar framöver sjönk bostadsägarnas förväntningar på bostadspriserna tillbaka i november jämfört med i augusti. Det är dock fortfarande en betydligt större andel som tror på stigande än fallande priser. 55 procent spår att bostadspriserna ska stiga på ett års sikt medan 5 procent tror att de ska sjunka. Främsta skälet till prisuppgången anges vara sjunkande räntor.**

### Majoriteten tror på stigande bostadspriser – men förväntningarna har dämpats

SBAB har, via Verian (Sifos webbpanel), frågat drygt 1 000 bostadsägare vad de tror om bostadsprisernas utveckling framöver (se tabell 1). Indextalet HPE (Housing Price Expectations) som fångar prisförväntningarna på ett års sikt är positivt (se diagram 1). Resultatet visar att 55 procent av de svarande tror på stigande priser medan 5 procent i stället tror på fallande priser och 27 procent på stillastående priser. Fyra av fem av de som tror på stigande priser tror att de stiger med maximalt 5 procent. Bland de som tror på stigande priser hänvisar de flesta till fallande räntor som motiv till detta. Bland det fåtal som i stället tror på fallande priser anges en svag efterfrågan vara det huvudsakliga skälet.

- De flesta bostadsägarna tror i likhet med vår augustimätning på stigande bostadspriser det kommande året och anger som huvudskäl till detta sjunkande räntor. Däremot har optimismen dämpats påtagligt trots att vi nu ser mer säkra tecken på varaktigt låg inflation och besked från Riksbanken om troliga ytterligare styrräntesänkningar, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.
- Bland gruppen som tror på fallande bostadspriser har det skett en omsvängning av huvudskälet till detta från stramare kreditregler till minskad efterfrågan. Troligen har den aktuella utredningen om höjt bolånetak och sänkta amorteringskrav bidragit till detta, säger Robert Boije.

På tre års sikt är det 64 procent som tror på stigande priser, varav merparten tror på prisökningar upp till 10 procent och ett fåtal på prisökningar över 10 procent. 3 procent tror i stället på fallande priser på samma tidshorisont och 13 procent på stillastående priser. Bland de som tror på stigande priser anger 67 procent sjunkande räntor som ett skäl för detta. Bland det fåtal som tror på sjunkande priser anger en majoritet svag efterfrågan som huvudskäl till detta.

### Ingen stor oro kring betydelsen av eventuellt höjda elpriser

Med anledning av den pågående debatten om energiförsörjningen i Sverige har bostadsägarna tillfrågats om i vilken grad de tror att bostadspriserna kan komma att påverkas negativt om elpriserna skulle öka relativt mycket framöver. 18 procent svarar "i hög grad", 50 procent "i mindre grad" medan 12 procent bedömer att det saknar relevans för bostadspriserna.



- Vår undersökning gjordes innan den senaste veckans kraftiga prisuppgång på el i de södra delarna av Sverige och den heta debatten i media kring detta. Det blir intressant att se hur detta kan komma att påverka svaren vid vår nästa mätning, vilket förstås också beror på hur priserna utvecklas under vintern, säger Robert Boije.

### **Ombytta roller mellan bostadsägare och bostadsspekulanter**

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, brukar bostadsägarna oftast vara den mest optimistiska gruppen. Just nu verkar dock bostadsspekulanterna tro på större prisökningar framöver än övriga.

- Det ligger nog i sakens natur att bostadsägare i genomsnitt ser mer positivt på bostadspriserna än bostadsspekulanter, även om vi just nu ser det omvända förhållandet. En möjlig förklaring till de ombytt rollerna är att Erik Olssons indikator enbart bygger på tillfrågade spekulanter i storstadsområdena, där vi den senaste tiden [sett en mer positiv utveckling](#) på bostadsmarknaden jämfört med riket i stort, särskilt i innerstadsområdena, säger Robert Boije.

### **Om granskningen:**

Undersökningen genomfördes 25 – 29 november 2024 av Verian på uppdrag av SBAB. Undersökningen genomfördes online via Kantars Sifopanel. Drygt 1 000 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. De som deltagit i undersökningen har blivit slumpmässigt utvalda från panelen. 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](mailto:robert.boije@sbab.se)

Catharina Henriksson, Presschef, SBAB  
Telefon: 076-118 79 14  
E-post: [catharina.henriksson@sbab.se](mailto:catharina.henriksson@sbab.se)

## Tabell och diagrambilaga

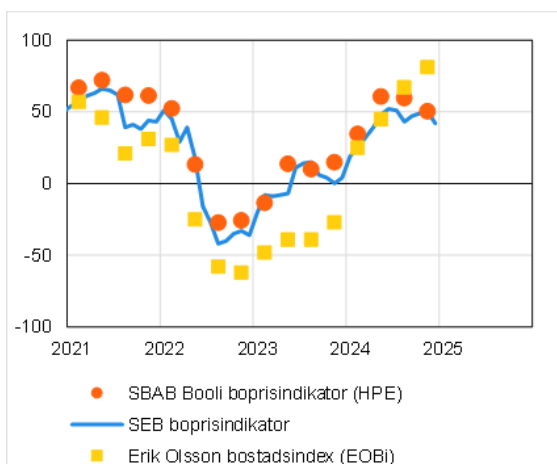
Tabell 1. SBAB Housing Price Expectations (HPE), kvartal 4 2024

Är ditt permanentboende idag?	Hyrst boende	26%
	Ägt boende (Bostadsrättslägenhet, villa, gård etc)	72%
	Annat	2%
	Bas	1 429
Hur tror du att priset (marknadsvärdet) på din bostad kommer att utvecklas under det närmaste året?	Stå stilla	27%
	Öka med upp till 5 procent	44%
	Öka med mer än 5 procent	11%
	Minska med maximalt 5 procent	3%
	Minska med mer än 5 procent	2%
	Vet inte	13%
	Bas	1 028
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	47%
	För att bostadsräntorna kommer att sjunka	68%
	Till följd av politiska åtgärder som till exempel ändrade skatteregler kommer att vidtas	10%
	Till följd av mildare krav på bankernas kreditgivning (till exempel bolånetak, amorteringskrav)	35%
	För att min bostad sticker ut positivt jämfört med andra	20%
	Jag håller på/avser att renovera huset så att det stiger i värde	20%
	Vet inte	2%
	Bas	567
	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
För att bostadsräntorna kommer att öka	20%	
Till följd av stramare krav på bankernas kreditgivning (till exempel bolånetak, amorteringskrav)	21%	
För att min bostad sticker ut negativt jämfört med andra	16%	
Till följd av politiska åtgärder, som till exempel ändrade skatteregler	25%	
Vet inte	12%	
Bas	48	
Hur tror du att priset (marknadsvärdet) på din bostad kommer att utvecklas under de kommande 3 åren?	Stå stilla	13%
	Öka med upp till 10 procent	55%
	Öka med mer än 10 procent	9%
	Minska med maximalt 10 procent	2%
	Minska med mer än 10 procent	1%
	Vet inte	20%
	Bas	1 028
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	54%
	För att bostadsräntorna kommer att sjunka	67%
	Till följd av politiska åtgärder som till exempel ändrade skatteregler kommer att vidtas	12%
	Till följd av mildare krav på bankernas kreditgivning (till exempel bolånetak, amorteringskrav)	41%
	För att min bostad sticker ut positivt jämfört med andra	20%
	Jag håller på/avser att renovera huset så att det stiger i värde	23%
	Vet inte	3%
	Bas	658
	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
För att bostadsräntorna kommer att öka	24%	
Till följd av politiska åtgärder, som till exempel ändrade skatteregler kommer att vidtas	33%	
Till följd av stramare krav på bankernas kreditgivning (till exempel bolånetak, amorteringskrav)	25%	
För att min bostad sticker ut negativt jämfört med andra	21%	
Vet inte	9%	
Bas	30	

**Tabell 2. Effekter på bostadspriserna av stigande elpriser, kvartal 4 2024**

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	18%
	I mindre grad	50%
	Inte alls	12%
	Vet inte	21%
	<i>Bas</i>	1 028
När du köpte din nuvarande bostad, hur viktigt var det för dig hur bostaden värmdes upp?	Mycket viktigt	24%
	Något viktigt	38%
	Inte alls viktigt	33%
	Vet ej	5%
	<i>Bas</i>	1 028

**Diagram 1. SBAB Housing Price Expectations (HPE), kvartal 4 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 bostadvisningar.

**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.