

15 september 2020

Bostadsrätten som investering - möjligheter och risker

Sedan 2005 har bostadsrätter haft en värdeökning som motsvarar två tredjedelar av börsens värdeutveckling men till mindre än halva börsens risk, enligt Swedbank och sparbankernas beräkningar.

Allmän bostadsbrist, låga räntor och intresset av att bo i större städer där de flesta nya arbetstillfällen skapas har bidragit till ständigt stigande bostadspriser inte minst för bostadsrätter. Historiskt har det också visat sig att ett ägt boende ger en lägre boendekostnad än att hyra sin bostad. Många ser därför bostadsrätter som ett bra och prisvärt boende. Den under lång tid starka prisuppgången på bostadsrätter, den låga räntan, förväntningar om fortsatt låga räntor och behovet av att komplettera aktiesparande med annat sparande har ökat intresset för bostäder som en investering.

- Det är inte så konstigt att vissa börjat se bostäder som en intressant investering. Ständigt stigande bostadspriser och en värdeökning som inte ligger långt efter börsen lockar, säger Arturo Arques, Swedbank och sparbankernas privatekonom.

Prisuppgången störst i Göteborg

Under perioden januari 2005 till juli 2020 har priserna på bostadsrätter i Sverige stigit med i genomsnitt 7,3 procent per år.¹ I Stockholm, Göteborg och Malmö har priserna ökat med mellan 6,5 till 8,2 procent i snitt per år. Mest steg priserna i Göteborg. I Göteborg steg priserna med 8,2 procent i snitt per år och i Malmö och Stockholm med 6,5 respektive 6,9 procent i snitt per år. Risker, mätt som spridningen på värdeförändringen uttryckt som standardavvikelse, visar att bostadsrätter de senaste 15 åren uppvisat en risk som motsvarar knappt halva börsens risk.²

Belåningsgradens betydelse ska inte underskattas

Bostäder finansieras oftast till stor del med bolån. Belåningsgraden har betydelse för risken. Ju högre belåning desto högre risk. Vid en belåningsgrad på 60 procent är risken mätt som spridningen på värdeförändringen på det egna kapitalet jämförbar med börsens värdeförändringar. Effekten av en hög belåningsgrad ska därför inte underskattas. Amortering och stigande bostadspriser sänker belåningsgraden och minskar därmed risken för bostadsrättshavare.

- Med facit i hand kan vi konstatera att den som köpt en bostadsrätt med hög belåning under perioden 2005 till 2020 och haft bostaden länge sitter i en bra sits. Men den som köpt med hög belåning och efter relativt kort tid behövt sälja under perioder med fallande bostadspriser vet att hävstången med belåning slår åt båda hållen, säger Arturo Arques.

Utmaningar med att se bostaden som en finansiell investering

Trots god historisk värdeutveckling och god omsättning av bostadsrätter bör hushållen och bostadsrättshavare vara försiktiga med att se sin bostad som en finansiell investering jämförbar med t.ex. aktier eller fonder. Aktier och fonder kan omsättas snabbt och har mycket låga eller inga transaktionskostnader. Att äga en aktie eller fonder kostar mycket lite eller ingenting. Bostäder kostar att äga och underhålla. Bostäder tar betydligt längre tid och kostar betydligt mer att omsätta. En bostadsrätt är dessutom en del av en bostadsrättsförenings ekonomi som kräver medlemskap och ett visst mått av engagemang. En bostad är också någonting alla behöver – de allra flesta behöver sin bostadsrätt som hem. Av de skälen är det bra att vara försiktig med att se sin bostad som en finansiell investering.

Läs mer i rapporten *Bostadsrätter nästan lika god värdeutveckling som börsen* www.swedbank.se/privatekonomi.

¹ Källa: Valueguard HOXFLAT-SWE (20 städerna i Sverige med högst omsättning)

² Under perioden januari 2005 till och med juli 2020 uppgick risken (volatiliteten) till 16 procent på börsen och 6 procent på bostadsrätter i Sverige. Risken mäts som standardavvikelsen på spridningen på den månadsvisa logaritmerade värdeförändringen mellan två månader.

För mer information:

Arturo Arques, privatekonom, tfn 072-242 99 62

Madelén Falkenhäll, senioranalytiker, tfn 076-790 16 38

www.swedbank.se/arturosblogg

www.swedbank.se/privatekonomi

www.swedbank.se/framtid