

16 september 2020

Distansarbete och stora prisskillnader kan leda till trendbrott på bostadsmarknaden

Ökade möjligheter till distansarbete och stora prisskillnader på bostadsmarknaden kan leda till att fler flyttar från storstadsregionerna. I kombination med god köpkraft innebär det att de som har möjlighet att arbeta hemifrån kan spara pengar på att flytta. Det visar Swedbank Boindex för andra kvartalet 2020 och en ny undersökning om Corona och hemarbete.

- Hushållens möjligheter att köpa en bostad är generellt sett goda, men beroende på var i landet du bor och hur din familjesituation ser ut skiljer sig förutsättningarna åt rejält, säger Arturo Arques Swedbank och sparbankernas privatekonom.

Bostadsrättshavare lägger 25 procent av den disponibla inkomsten på sitt boende

Under kvartal två sjönk medianpriserna för bostadsrätter med fem procent. Mest föll priserna i Malmö och Stockholm där priserna sjönk med fem respektive fyra procent. Stort utbud av bostadsrätter under kvartal två bidrog till hög omsättning och lägre priser. De lägre bostadspriserna är huvudförklaringen till att Boindex för bostadsrätter steg från 115 till 118. Ett boindex på 118 innebär att hushållen behöver använda 25 procent av den disponibla inkomsten för sina boendeutgifter vid köp av bostad idag.

Småhusägare lägger 27 procent av den disponibla inkomsten på sitt boende

Småhuspriserna var oförändrade i Sverige under kvartal två. Små prisförändringar noterades i regionerna med undantag från Stockholm där småhuspriserna steg med 8 procent. Boindex för småhus i Sverige ligger nu på 112 vilket innebär att hushåll som vill köpa småhus måste använda 27 procent av den disponibla inkomsten till boendeutgifter.

Stora lokala skillnader och förutsättningar

Möjligheten att köpa en bostad beror främst på var man bor och hur familjesituationen ser ut. Bostadspriser korrelerar med antal invånare på orten och hushållens betalningsförmåga som till stor del beror på om det finns en eller två inkomster i hushållet. Bäst förutsättningar att köpa en bostad har sammanboende utan barn i Örnköldsvik och Borlänge som vill köpa en bostadsrätt. Med ett Boindex på 177 och 172 innebär det att 17 procent av den disponibla inkomsten behöver användas till boendeutgifter. Sämst förutsättningar att köpa en bostadsrätt har ensamstående med barn i Stockholm och Göteborg. Med ett Boindex på 56 respektive 60 behöver dessa hushåll använda 53 respektive 50 procent av den disponibla inkomsten till boendet vid köp av en bostadsrätt.

- Vissa grupper i samhället har alltid haft svårt att köpa en bostad. Den kraftiga prisuppgången under lång tid, inte minst på bostadsrätter, har inte gjort saken lättare. Tuffast idag är det för ensamstående i Stockholm och Göteborg som måste lägga 53 respektive 50 procent av den disponibla inkomsten på boendet om de vill köpa en bostadsrätt idag, säger Arturo Arques.

Corona och distansarbete – början på slutet för urbaniseringen?

Hur Coronapandemin och distansarbete påverkar hushållens och företagets syn på boende och kontorslokaler återstår att se. Men det kan inte uteslutas att den negativa flyttrenden i Stockholmsregionen under första halvåret 2020 förstärks och att Corona och distansarbete påskyndar denna utveckling. Enligt Swedbank och sparbankernas analys *Corona och distansarbete – början på slutet för urbaniseringen?* skulle ensamstående utan barn i bostadsrätt som väljer att flytta från Stockholm till en större kommun med ett pendlingsavstånd på mindre än två timmar spara 3 000 kronor i månaden. Två vuxna utan barn i småhus som väljer att flytta från Stockholm och flytta till ett större småhus skulle spara 3 500 kronor i månaden.

- Det finns mycket pengar att spara för den som kan och vill flytta utanför Stockholm, förutsatt att arbetsgivaren tillåter distansarbete och att det övriga livspusslet fungerar, säger Arturo Arques.

40 procent tror på mer arbete hemifrån i framtiden

Enligt en färsk Sifundersökning gjord på uppdrag av Swedbank och sparbankerna har en av fem arbetat hemifrån alla dagar i veckan under Coronapandemin. Fyra av tio tror att de kommer att arbeta mer hemifrån i framtiden. 45 procent av de tillfrågade som arbetar har arbetat hemifrån i större utsträckning under perioden. Det är framför allt individer med högre inkomst som arbetar hemifrån och som tror att de kommer att arbeta mer hemifrån i framtiden.

- Det kan inte uteslutas att vi står inför ett trendbrott på bostadsmarknaden som en effekt av ökade möjligheter till distansarbete och stora prisskillnader på bostadsmarknaden. Blir ökat distansarbete norm även efter Coronapandemin kan fler flytta ut utanför huvudstadsregionen. Det vi nu ser kan vara början på slutet på urbaniseringstrenden, säger Arturo Arques.

Rapporterna *Swedbank Boindex kvartal 2 2020* och *Corona och distansarbete – början på slutet för urbaniseringen?* kan hämtas på www.swedbank.se/privatekonomi

För mer information:

Arturo Arques, privatekonom, tfn 072-242 99 62

www.swedbank.se/arturosblogg

Madelén Falkenhäll, senioranalytiker, tfn 076-790 16 38

www.swedbank.se/privatekonomi

Carina Brännström, senioranalytiker, tfn +46 8 585 966 73

www.swedbank.se/framtid

Swedbank främjar en sund och hållbar ekonomi för de många människorna, hushållen och företagen. Som en ledande bank på hemmamärknaderna Sverige, Estland, Lettland och Litauen erbjuder vi ett brett utbud av finansiella tjänster och produkter. Swedbank har drygt 7 miljoner privatkunder och ca 600 000 företags- och organisationskunder med 160 kontor i Sverige och 96 kontor i de baltiska länderna. Koncernen har även verksamhet i övriga Norden, USA och Kina. Läs mer på www.swedbank.se