

Storstadspriser

Så tror boende i Stockholm, Göteborg och Malmö
om bostadspriserna • 1 november 2012



SBAB BANK



Sidan 3

Spretigt på bostadsmarknaden

Sidan 5

Bostadsrätter – unga färgade av 15 års uppgång

Sidan 6

Lägre förväntningar på småhuspriserna

Sidan 7

Stockholmsborna betydligt mer optimistiska än mäklarna om prisutvecklingen

Sidan 8

Mäklare och boende eniga om styrkan i den göteborgska bostadsmarknaden

Sidan 9

Den svagaste bostadsmarknaden finns i Malmö

Sidan 10

Enkäternas uppläggning och metod



*På bild: Tor Borg och Maria Landeborn,
Ekonomiska Sekretariatet, SBAB Bank.*

E-mail: ekonomiskasekretariatet@sbab.se

Storstadspriser är en rapport från SBAB Bank.

Enkäten till privatpersonerna är gjord av SnabbaSvar.se. Enkäten till mäklarna är gjord av CMA Research.

Storstadspriser har sammanställts av SBAB Banks Ekonomiska Sekretariat.

Ansvariga för rapporten är Tor Borg, tfn 08-614 38 84 och Maria Landeborn, tfn 0766-447 881.

Storstadspriser har baserats på källor som Ekonomiska Sekretariatet bedömer som tillförlitliga.

Dokumentet är inte avsett för att utgöra det enda redskapet vid enskilda beslut om lån och investeringar.

SBAB Bank påtar sig inte något ansvar för direkt eller indirekt förlust till följd av beslut grundade på detta dokument.

Citera gärna Storstadspriser men ange alltid källa.

Spretigt på bostadsmarknaden

Bostadsmarknaden är svårtolkad för tillfället. Det är stor skillnad mellan utvecklingen på bostadsrätts- och småhusmarknaden och läget skiljer sig åt mellan olika regioner. Det är också stora skillnader mellan hur bostadsmäklarna uppfattar marknaden och hur hushållen uppfattar den.

Det spretar på bostadsmarknaden

Den svenska bostadsmarknaden går åt olika håll. I storstäderna har bostadsrättspriserna ökat under de senaste månaderna medan småhuspriserna legat still eller sjunkit. Bland de tre storstadsregionerna går Göteborgs- och Stockholmsmarknaderna ganska starkt, medan Malmömarknaden är svag. Uttalanden i media tyder på att vissa personer uppfattar bostadsmarknaden som på väg upp medan vissa personer ser djupa prisfall framför sig. I vår egen Mäklarbarometer för det tredje kvartalet uppfattade storstadsmäklarna det överlag som att försäljningsprocesserna blir allt trögare och att priserna är på väg ned. Det är dock inga stora prisnedgångar som mäklarna räknar med. Vi tyckte det skulle vara intressant att se om vanliga hushåll i storstadsregionerna delade mäklarnas uppfattning om bostadsmarknaden. Därför lät vi SnabbaSvar.se ställa samma frågor om prisutvecklingen på bostadsmarknaden till drygt 1000 hushåll i de tre storstadsregionerna som vi ställt till mäklarna i Mäklarbarometern.

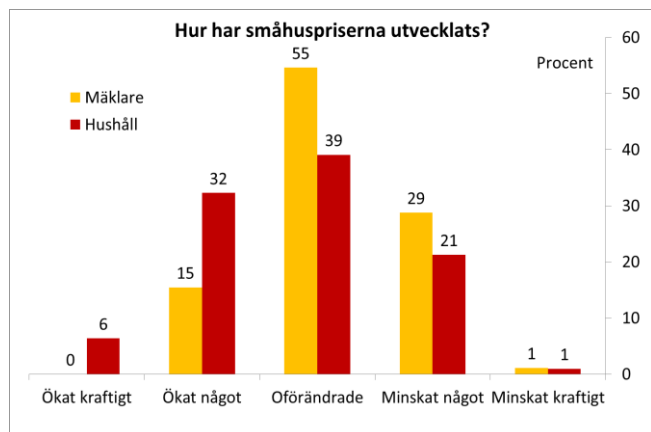
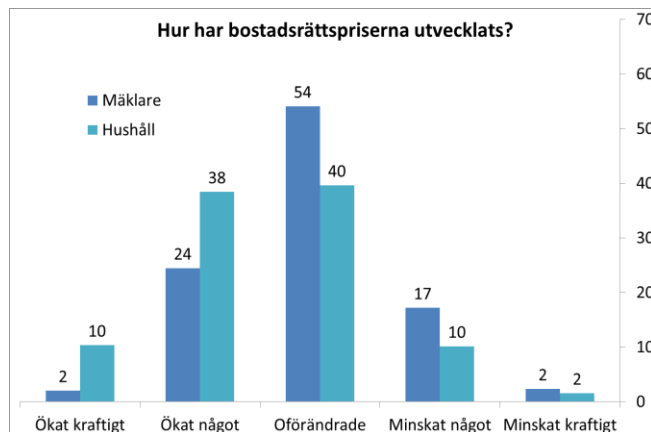
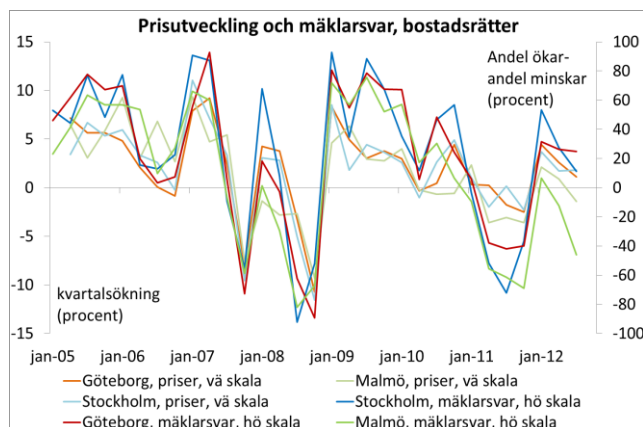
Mäklarna är realistier...

De frågor vi ställde var hur priserna på bostadsrätts- respektive småhusmarknaden hade utvecklats det senaste kvartalet och hur de skulle utvecklas det kommande kvartalet. Precis som i Mäklarbarometern så fanns det fem alternativ : ökat (öka) kraftigt, ökat (öka) något, oförändrade, minskat (minska) något och minskat (minska) kraftigt.

Dessa frågor har vi ställt till storstadsmäklarna i åtta år och deras svar brukar följa den faktiska prisutvecklingen ganska väl. Korrelationen mellan andelen mäklare som svarar att priserna ökat minus andelen som svarar minskat och den faktiska prisutvecklingen, enligt prisstatistik från Valueguard, ligger mellan 0,75 och 0,85 på de sex storstadsmarknaderna, vilket innebär att mäklarna prickar in mer än tre fjärdedelar av prisförändringarna.

..hushållen är optimister

Den förutfattade meningen att bostadsmäklarna alltid är optimistiska om prisutvecklingen har kommit på skam i tidigare mäklarbarometrar. Hushållens svar på frågorna visar att hushållen är betydligt mer optimistiska både om hur mycket bostads-

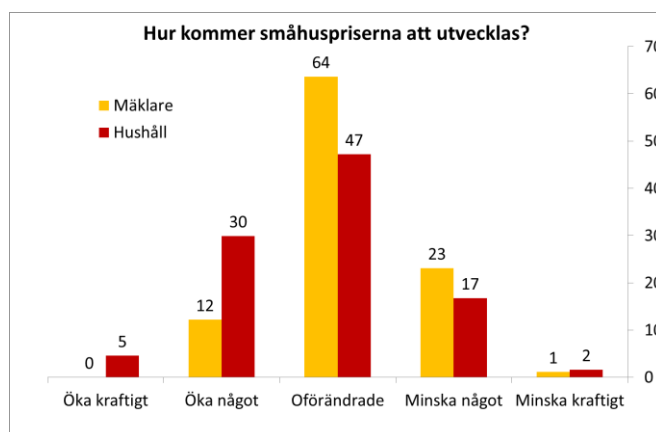
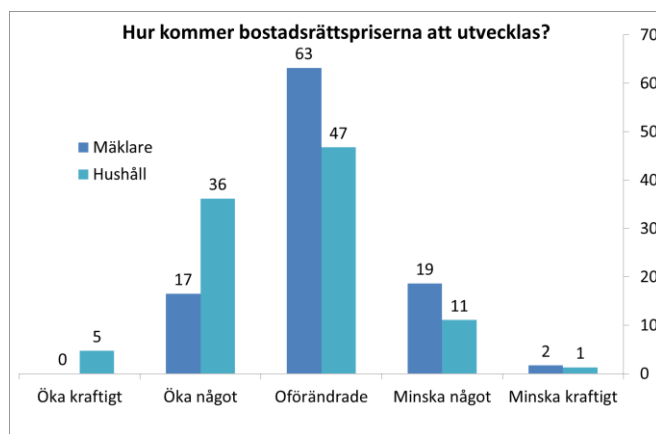


priserna har förändrats under det senaste kvartalet och om hur de kommer att utvecklas under det kommande kvartalet.

På frågan om hur bostadsrättspriserna har utvecklats svarar 26 procent av mäklarna att de ökat något eller ökat kraftigt mot 48 procent av hushållen. Det är också färre hushåll som svarat att bostadsrättspriserna minskat (12 procent) än motsvarande andel bland mäklarna (19 procent). Det är alltså en klar majoritet av hushållen som upplever att bostadsrättspriserna ökat det senaste kvartalet medan andelen är betydligt mindre bland mäklarna. När det gäller småhusmarknaden är mönstret ännu tydligare. Andelen mäklare som bedömer att småhuspriserna ökat är 15 procent medan 30 procent bedömer att de gått ned. Bland hushållen är däremot andelen som tycker att priserna gått upp (38 procent) fler än de 30 procent som bedömer att priserna minskat.

Mäklarna säger ned, hushållen säger upp

Även när det gäller hur priserna kommer att utvecklas under det kommande kvartalet är hushållen mer optimistiska än mäklarna. En liten men tydlig majoritet av mäklarna räknar med sjunkande priser på både bostadsrätts- och småhusmarknaden i storstäderna. En något tydligare majoritet bland hushållen räknar däremot med stigande bostadsrätts- och småhuspriser. Det som däremot mäklarna och hushållen är överens om är att bostadsrättsmarknaden är relativt sett starkare än småhusmarknaden.



Tor Borg

Bostadsrätter – unga färgade av 15 års uppgång

Kvinnor är mer optimistiska till bostadsrättspriserna än män. Men framför allt är de under 40 år betydligt mer optimistiska än de över 40 år. Kanske är inställningen hos de yngre mer färgad av att bopriserna stigit nästintill oavbrutet sedan mitten av 1990-talet.

Fler kvinnor tror att priset stiger fram till årsskiftet

Kvinnor och män i storstäderna är överens om hur prisutvecklingen har sett ut på bostadsrätter under det tredje kvartalet i år. En av tio tror att priserna ökade kraftigt, vilket innebär en uppgång på minst tre procent, och nästan fyra av tio tror att priserna ökade något. Närmare hälften av de boende i storstadsregionerna anser med andra ord att priserna stigit under slutet av sommaren.

I prognoserna är det större skillnader. Kvinnor är totalt sett något mer optimistiskt inställda till prisutvecklingen fram till årsskiftet. Bland kvinnorna är det totalt 43 procent som tror att priserna stiger och 11 procent som tror att priserna sjunker.

Bland männen tror 39 procent på en prisuppgång medan 14 procent tror på en prisnedgång. Andelen som tror att priserna förblir oförändrade är närmare hälften för båda könen.

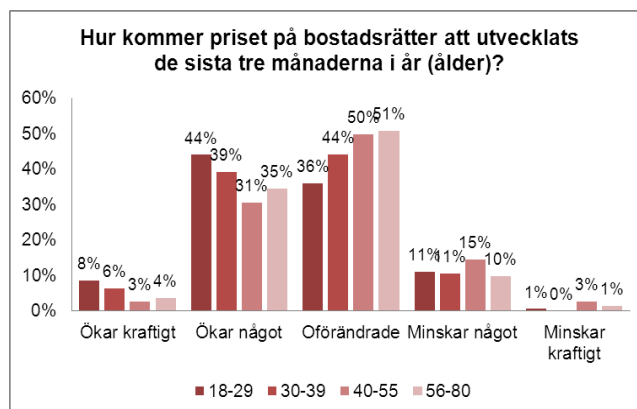
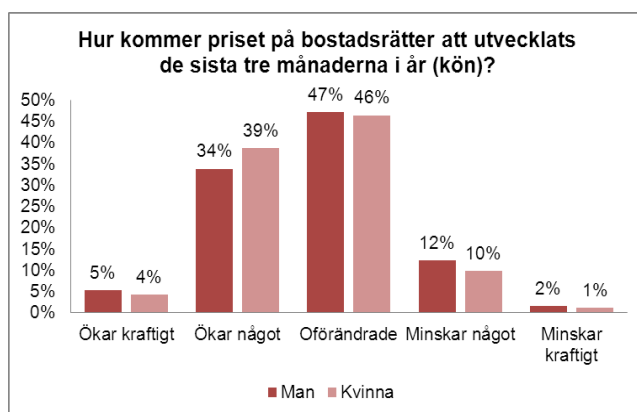
Unga är boprisoptimister

En uppdelning av svaren i olika åldersgrupper visar att ju yngre vi är, desto större är optimismen om bostadspriserna. Dels upplever de yngre att prisökningen under förra kvartalet var större, men också förväntningarna om utvecklingen fram till årsskiftet är högre. Andelen som tror på en prisuppgång på mer än tre procent är dubbelt så stor i åldern under 40 år som i gruppen över 40 år.

Mest optimistiska av allt är de yngsta. I gruppen mellan 18 och 29 år tror över hälften på en prisuppgång innan årsskiftet.

Mest försiktiga i sina bedömningar både av hur prisutvecklingen varit och kommer att bli, är gruppen mellan 40 och 55 år. I den högsta ålderskategorin mellan 56 och 80 år tror flertalet på små eller inga prisrörelser.

Maria Landeborn



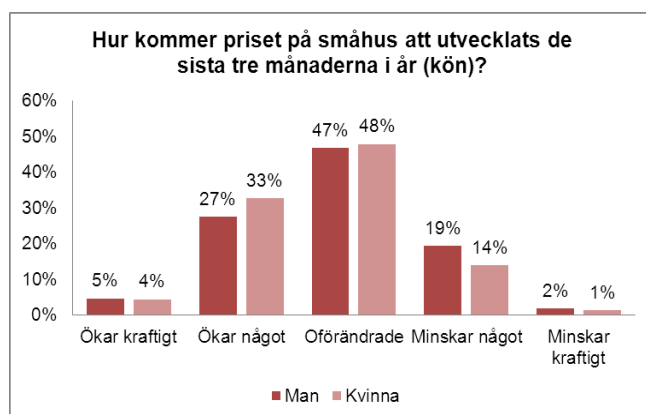
Lägre förväntningar på småhuspriserna

Bilden av småhuspriserna är ganska lika hos män och kvinnor, även om kvinnorna är lite mer positiva. Drygt var tredje person tror på en prisuppgång. Unga är mer optimistiska än äldre.

Män och kvinnor har liknande bild av marknaden

Män och kvinnor har ungefär samma syn på hur småhuspriserna utvecklades mellan juli och september. En tredjedel svarar att de ökat något eller kraftigt, och en tredjedel att de varit oförändrade. Totalt är 12 procent av de som svarat osäkra, vilket är en dubbelt så hög siffra som för bostadsrätterna. Betydligt fler har alltså en uppfattning om priset på bostadsrätter än priset på småhus.

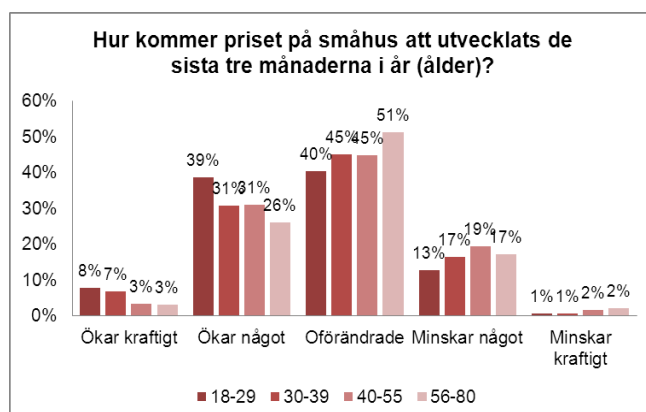
Kvinnor är något mer mer positiva än män även vad gäller prisutvecklingen på småhus. Totalt 37 procent av kvinnorna tror på en prisuppgång och 15 procent på en nedgång. Bland männen tror 32 procent på uppgång och 21 procent på nedgång.



Unga tror på fortsatt prisuppgång

I de olika åldersgrupperna sticker de yngre ut som mest positiva även vad gäller småhus. De sista tre månaderna är andelen som tror att priserna gått upp ungefär lika stor i alla åldersgrupper. Däremot tror betydligt färre unga att priserna har gått ner. I gruppen mellan 18 och 29 år tror bara en tiondel att priserna gått ner. Andelen är dubbelt så hög i åldern 30-55 och tredubbel så hög i gruppen över 55 år.

I prognoserna för det sista kvartalet syns samma trend. Fler unga tror att priserna kommer att stiga, och färre unga tror att priserna kommer att sjunka. I den yngsta gruppen mellan 18 och 29 år är andelen som tror på upp- och nedgång 47 respektive 14 procent. I gruppen 56-80 år är andelen 29 respektive 19 procent. Ju yngre desto positivare med andra ord.



15 års prisuppgång påverkar ungas förväntningar

Att unga är mer optimistiska till priserna på både bostadsrätter och småhus kan hänga ihop med att det under deras tid på bostadsmarknaden i stort sett bara skett en uppgång. Det i sin tur har att göra med att räntorna de sista 15-20 åren varit på väg ner och det har skapat utrymme för att låna mer pengar till samma kostnad. Räntorna är nu på en så låg nivå att de inte kan bli mer än någon procentenhet lägre. På några års sikt talar det mesta istället för att räntorna kommer att vara väsentligt högre än idag. De unga riskerar att bli överraskade, både av en betydligt mindre prisuppgång och en betydligt högre bostadskostnad än de tänkt sig.

Maria Landeborn

Stockholmsborna betydligt mer optimistiska än mäklarna om prisutvecklingen

Stockholmsborna är mer optimistiska till bopriserna än mäklarna. Och en räntesänkning till från Riksbanken kan komma att agera stöd, eller möjligen bränsle åt bomarknaden.

Varannan väntar sig prisuppgång på bostadsrätter
Stockholmarna har en positiv bild av prisutvecklingen på bostadsrätter. Mer än varannan tror att priserna steg från juli till september. En av tio tror att priserna stigit med mer än tre procent, och nära fyra av tio att det stigit med 1-3 procent. Betydligt färre tror att priserna sjunkit. Sju procent tror att de minskat något och bara en procent att de minskat kraftigt.

Även årets sista tre månader tror majoriteten av stockholmarna på en fortsatt uppgång. Fem procent tror att priserna kommer att öka kraftigt och 39 procent att de kommer att öka något. Sammantaget är det lika många som tror på en uppgång som att priserna kommer att vara oförändrade. Bara en av tio tror på en prisnedgång.

Jämfört med mäklarna är privatpersonerna betydligt mer optimistiska, både vad gäller det föregående och kommande kvartalet. Bara två procent av mäklarna bedömer exempelvis att priserna ökade kraftigt i Stockholm i slutet av sommaren, jämfört med elva procent av privatpersonerna.

Även mäklarnas prognoser är mer försiktiga. Bara 14 procent tror på en uppgång över huvud taget, medan motsvarande tal för privatpersoner är 44 procent. Ingen mäklare tror att prisuppgången blir större än tre procent.

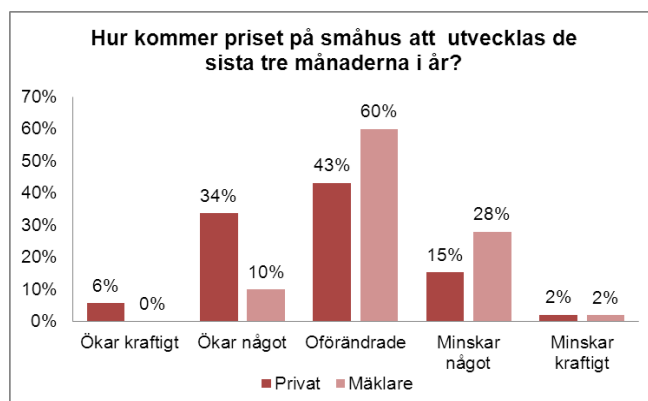
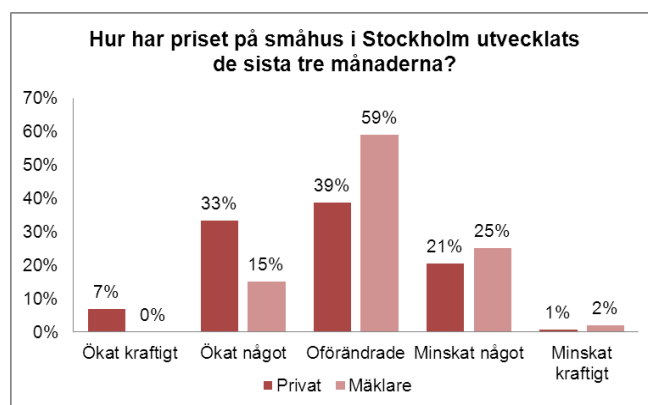
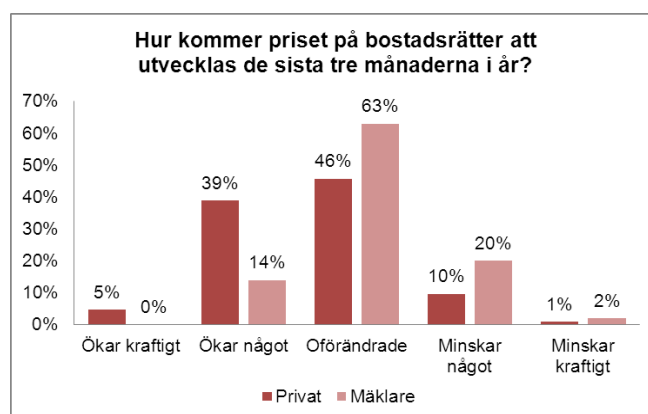
Något färre tror på prisuppgång för småhus

Privatpersoner är också mer optimistiska till småhuspriserna. 40 procent bedömer att priserna ökat mellan juli och september. Bland mäklarna är andelen bara 15 procent. Den mest utbredda uppfattningen bland mäklarna är att priserna har varit och kommer att förbli oförändrade.

Det sista kvartalet väntar sig fyra av tio privatpersoner att priserna kommer att stiga. Bland mäklarna är andelen en av tio, det vill säga väsentligt lägre.

Ingen sprucken bostadsbubbla i sikte

Boende i Stockholm har en betydligt större tro på att uppgången ska hålla i sig än mäklarna, trots att kvadratmeterpriserna befinner sig nära det gamla rekordet från 2010. Uppenbarligen tror dock varken boende eller mäklare att någon bostadsbubbla är nära att spricka. Och en räntesänkning från Riksbankens kan mycket väl agera stöd åt priserna, eller bränsle för den delen.



Mäklare och boende eniga om styrkan i den göteborgska bostadsrättsmarknaden

Priset på bostadsrätter i Göteborgsregionen har stigit med sju procent i år och det har skapat optimism bland både mäklare och boende. Mäklarna är dock något försiktigare i sina prognoser för småhusen.

Bilden av bostadsrättsmarknaden är samstämmig

Boende och mäklare är mer eniga om prisutvecklingen i Göteborgsregionen än i huvudstaden. Visserligen tror tio procent av de boende att priserna på bostadsrätter ökat kraftigt under slutet av sommaren vilket kan jämföras med noll procent av mäklarna, men i övrigt ser bilden ganska likartad ut. 40 respektive 36 procent av privatpersonerna och mäklare tror att priserna ökat något, och 11 respektive 12 procent att de minskat något.

Även i sina prognoser är de två grupperna ganska överens. En andel på fem procent av privatpersonerna tror på en prisuppgång på mer än tre procent fram till årsskiftet. Bland mäklarna är andelen noll. Runt en tredjedel av både mäklare och privatpersoner tror att priserna kommer att öka något. Fler privatpersoner än mäklare tror att det kommer en prisnedgång årets sista månader, andelen är 14 respektive 3 procent.

Boende mer optimistiska om småhusen

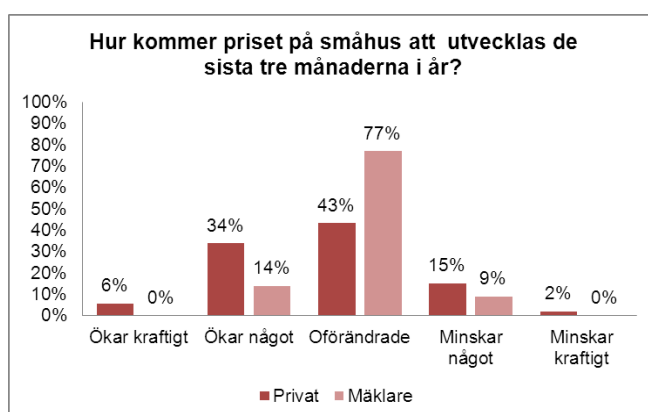
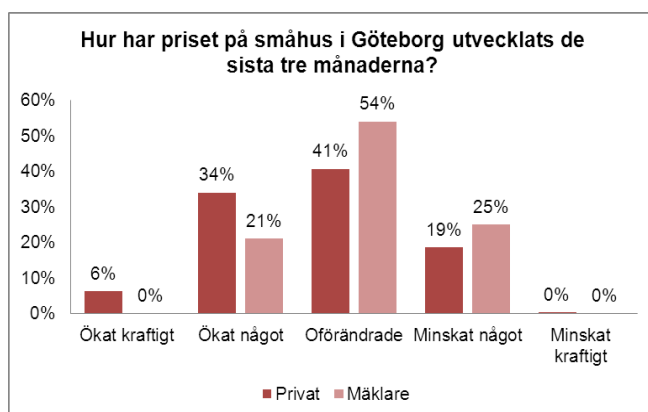
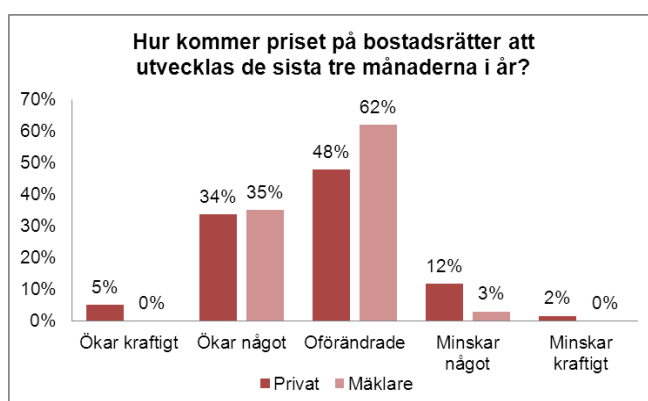
Åsikterna går isär mer när det gäller småhus. Andelen privatpersoner som tror att priserna stigit och kommer att fortsätta stiga är båda 40 procent.

Mäklarna är mindre optimistiska. 21 procent säger att priserna steg mellan juli och september och bara 14 procent tror att de kommer att stiga ytterligare innan årsskiftet.

Kommentar

Priserna på bostadsrätter i Göteborgsregionen har stigit med sju procent i år enligt Mäklarstatistik, vilket är den största prisuppgången i de tre storstäderna. En anledning är att arbetsmarknaden är relativt stark i Göteborg. Uppgången har inte lett till riktigt samma prisoptimism som finns bland mäklare och boende i Stockholmsområdet.

Privatpersonerna är mer positiva än mäklarna, framför allt vad gäller småhusen.



Den svagaste bostadsmarknaden finns i Malmö

Mäklare och privatpersoner är ense om att Malmöregionens bostadsmarknad är den svagaste bland de tre storstadsregionerna. Mäklarna är mer pessimistiska än privatpersoner både om utfall och utsikter.

Svag bostadsrättsmarknad

Malmöborna har en mer negativ bild av prisutvecklingen på bostadsrättsmarknaden än vad stockholmarna och göteborgarna har. Visserligen bedömer 28 procent av de tillfrågade personerna att bostadsrättspriserna ökat det senaste kvartalet men 34 procent bedömer att de sjunkit.

Andelen Malmöbor som räknar med stigande bostadsrättspriser framöver är något fler än andelen som räknar med fortsatt nedgång. 29 procent räknar med stigande bostadsrättspriser och 21 procent räknar med fallande priser. Detta är mindre optimistiskt än i de två andra storstadsregionerna.

Mäklarna i Malmöregionen är mer pessimistiska än privatpersonerna både om utfall och om utsikter. Andelen mäklare som bedömer att bostadsrättspriserna minskat det senaste kvartalet är hela 54 procent mot 8 procent som bedömer att de ökat. Det är också en klar övervikt bland Malmömäklarna som räknar med fortsatta prisfall på bostadsrättsmarknaden.

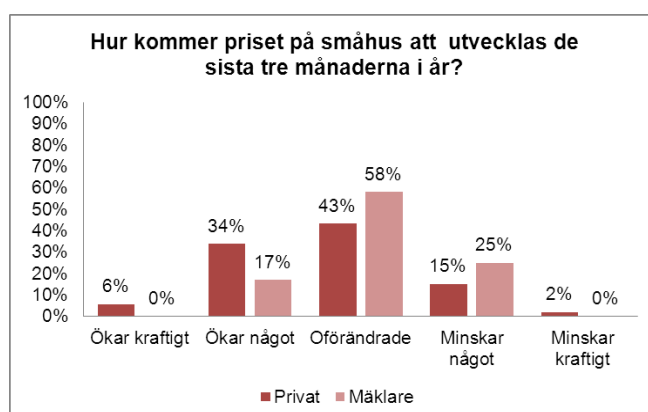
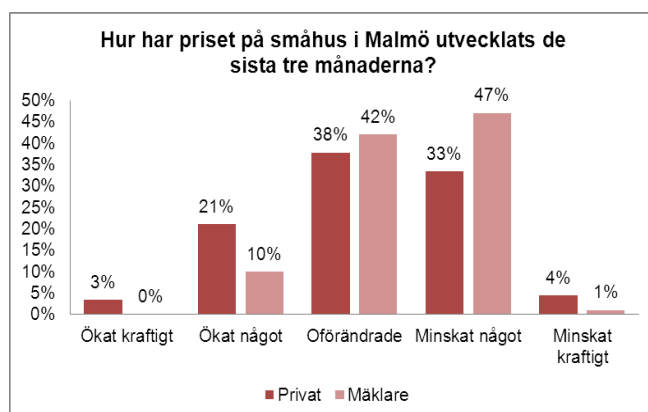
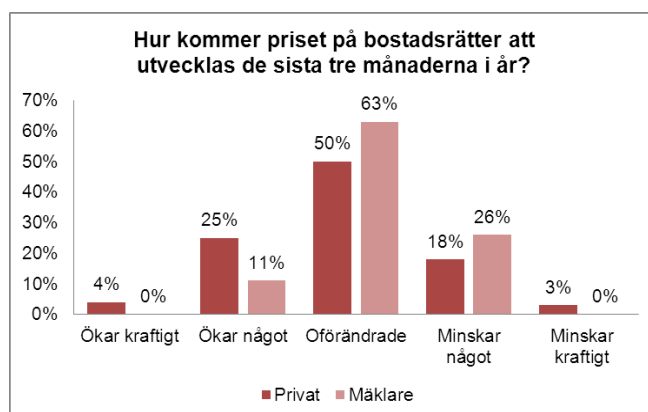
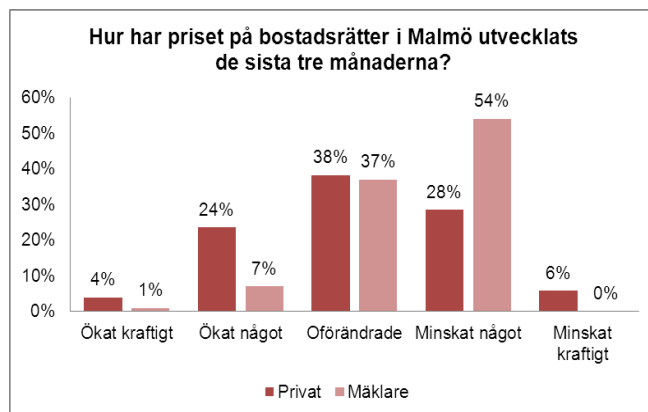
Fallande småhuspriser

Även när det gäller småhuspriserna är Malmöborna mer pessimistiska än stockholmarna och göteborgarna. Andelen som bedömer att småhuspriserna ökat i Stor-Malmö är 24 procent medan 37 procent bedömer att de minskat. Bland mäklarna är det 10 procent som anger ökande priser medan 48 procent uppger att de sjunkit det senaste kvartalet.

Det finns en viss samstämmighet mellan mäklarna och Malmöborna när det gäller utsikterna för småhuspriserna, det finns en liten övervikt för de som räknar med fortsatta prisnedgångar.

Ond spiral?

Sammantaget är det tydligt att både hushåll och mäklare överlag är ganska pessimistiska om bostadsmarknaden i Malmöregionen. Både bostadsrätts- och småhuspriser ligger omkring 10 procent under tidigare toppnivåer och har visat en nedåtgående tendens under drygt 1,5 år, enligt prisstatistiken. De starka prisuppgångarna tidigare under 2000-talet, en något sämre arbetsmarknad än i andra regioner och närheten till Danmarks svaga bostadsmarknad är möjliga förklaringar till varför Malmömarknaden är så mycket mer dämpad än andra. Det är viktigt att undvika onda spiraler där fallande bostadspriser, påverkar den regionala ekonomin och arbetsmarknaden negativt vilket i sin tur ytterligare förstärker svagheten på bostadsmarknaden.



Enkäternas uppläggning och metod

Undersökningarna

Undersökningarna består av frågor om försäljningsprisets utveckling på bostadsrätts- och småhusmarknaderna i Stor-Stockholm, Stor-Göteborg och Stor-Malmö. Frågorna har ställts för både utfall (de senaste tre månaderna) och prognos (de kommande tre månaderna). Fem svarsalternativ har angetts: två positiva, ett neutralt och två negativa.

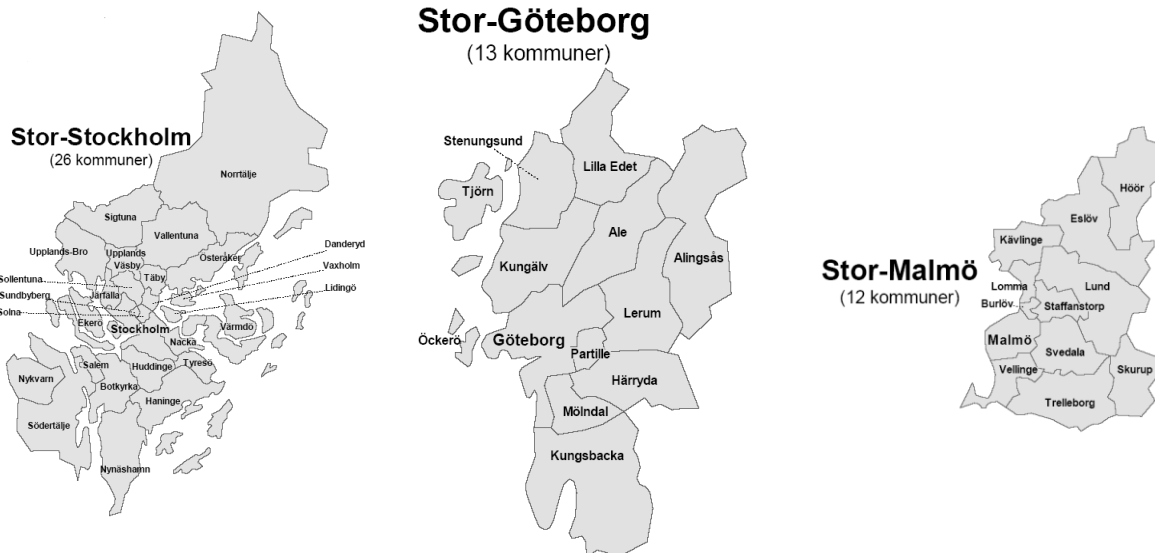
Mäklarundersökningen har genomförts under perioden 24 september till 8 oktober av CMA Research, via telefonundersökning. Totalt utgjordes urvalet av 273 arbetsställen. Svar har inkommit från 221 arbetsställen, vilket motsvarar en svarsfrekvens på 81 procent.

Hushållsundersökningen har genomförts av SnabbaSvar.se under perioden 1 till 15 oktober, via internetpanel. 1067 personer i storstadsregionerna har svarat på frågorna. Mellan 72 och 141 personer har svarat "vet ej" på de olika frågorna, vilket motsvarar 7 respektive 13 procent

Stor-Stockholm: Stockholms län

Stor-Göteborg: Ale, Alingsås, Göteborg, Härryda, Kungsbacka, Kungälv, Lerum, Lilla Edet, Mölndal, Partille, Stenungsund, Tjörn och Öckerö kommun.

Stor-Malmö: Burlöv, Eslöv, Höör, Kävlinge, Lomma, Lund, Malmö, Skurup, Staffanstorps, Svedala, Trelleborg och Vellinge kommun.



SBAB BANK

SBAB Bank AB

Besöksadress: Löjtnantsgatan 21 • Postadress: Box 27308 • 102 54 Stockholm • Tfn 08-614 43 00 • Fax 08-611 46 00
Internet: www.sbab.se • E-post: headoffice@sbab.se • (Org.nr. 556253-7513)