

SBAB!

Bostaden & investeringen

- Genomsnittsbostaden har blivit 1,5 miljoner kronor dyrare sedan 1996
- Inget boprisfall i sikte
- Bostadsrättspriserna ökar snabbast utanför storstäderna



Bostaden som investering

Bostäder har sedan 1990-talets mitt varit goda investeringar i Sverige. Oavsett när bostaden köpts eller var den ligger har värdet ökat över tiden. Betydelsen av de stigande bostadspriserna är också mycket stor för hushållen i bred betydelse, eftersom de dels har mycket stora värden relativt sin inkomst investerade i bostaden och dels är bostadsägandet extremt spritt då merparten av den vuxna befolkningen äger sin bostad. Tron på framtiden är dessutom stor, endast var tjuvonde tror att bostadspriserna kommer att vara lägre om fem år än idag. Klart högst ställda är förväntningarna i Stockholm.

Rapporten "Bostaden som investering" baseras på statistik från SCB, Mäklarstatistik och en undersökning som SBAB låtit Snabba Svar genomföra i augusti 2014. I undersökningen har 1 048 personer i åldern 20-80 år från hela landet svarat på frågor om bostaden som investering.

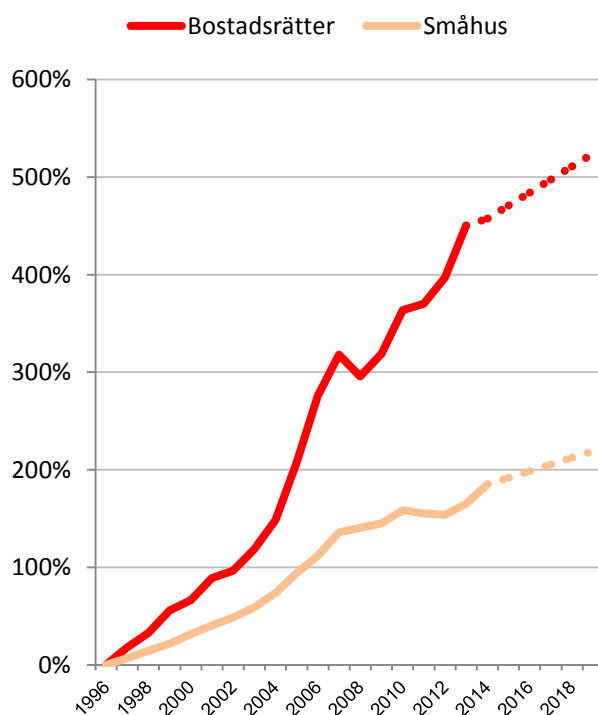
Bakgrund

Småhusen i Sverige har i genomsnitt ökat i värde med 185 procent från 840 000 kronor 1996 till 2,39 miljoner kronor sommaren 2014. Den som ägt samma genomsnittliga småhus i knappt 20 år har alltså ökat sin "förmögenhet" med över 1,5 miljoner kr vilket motsvarar 86 000 kronor per år.

Småhusens kraftiga utveckling överträffas dock av bostadsrätterna som i genomsnitt i landet ökat i värde med 457 procent sedan 1996. 1996 såldes en bostadsrätt i genomsnitt för 5 000 kronor per kvadratmeter, sommaren 2014 var priset uppe i nästan 28 000 kronor per kvadratmeter. Då genomsnittslägenheten som sålts 2014 är 65 kvadratmeter stor betyder det att priset för denna ökat från 325 000 kr till 1,8 miljoner kronor. Det motsvarar en värdeökning på knappt 1,5 miljoner, eller 82 000 kr per år, vilket alltså är nästan identiskt med den genomsnittliga prisökningen på småhus.

Den genomsnittliga prisökningen på cirka 85 000 kronor per år 1996-2014 för svenska bostadsägare kan jämföras med medelinkomsten som under åren 1996-2012 ligger på 201 000 kr per år. I de flesta bostäderna bor det självfallet mer än en inkomsttagare men det är ändå enkelt att se hur utvecklingen på bostadsmarknaden i en mycket bred betydelse har fått en stor del av den svenska befolkningen att känna sig mer ekonomiskt välbeställda. Samtidigt som den andel som bor i hyresrätt fått uppleva hela racet från åskådarpplats.

Prisutveckling på småhus och bostadsrätter sedan 1996 och förväntad prisökning fram till 2019



Källa: Mäklarstatistik, SBAB/Snabba Svar

Småhus: Storstad och storstadsnära i topp

Ökningen av småhuspriserna i landets län varierar från 108 till 316 procent från 1996 till sommaren 2014. Stockholms län har haft ledartröjan under hela perioden och Västernorrlands län har varit innehavare av jumboplatsen sedan år 2000.

Efter huvudstadslandet följer Gotlands, Uppsala och Hallands län innan de två övriga storstadsläna dyker upp. Skåne län hade en kraftig utveckling fram till 2006 då utvecklingen planade ut i samband med att den danska bostadsmarknaden försvagades vilket spillde över till den svenska sidan av Öresund. Även Östergötlands och Södermanlands län har utvecklats relativt starkt. Övriga län har haft en något svagare och mycket likartad prisökningstakt, räknas Västernorrlands län bort återfinns tolv av landets 21 län inom ett intervall med en prisökning mellan 123 procent och 163 procent.

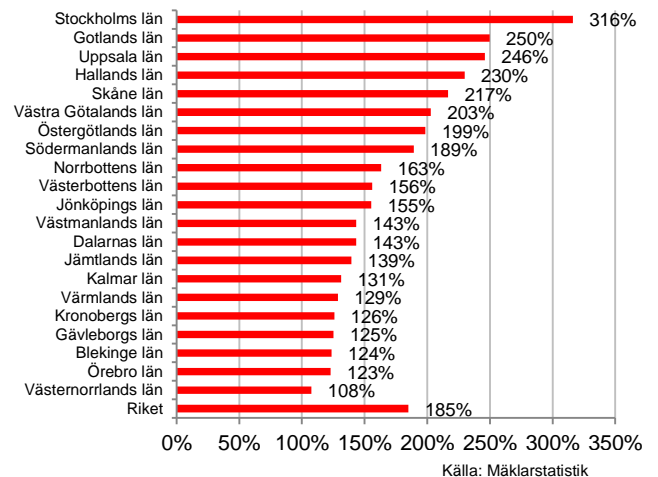
Tendensen är alltså mycket tydlig med huvudstadslandet i bräschen följt av övriga storstäder och de län som ligger med direkt anslutning till storstadsregionerna, d.v.s. Hallands, Uppsala och Södermanlands län. Att Gotland hamnar högt beror rimligen på att fritidshusmarknaden är så stark att den även driver på marknaden för småhus och Östergötland är det enda länet i landet – utanför storstadsläna – med två kommuner bland landets större städer.

Genomsnitt sex procent per år

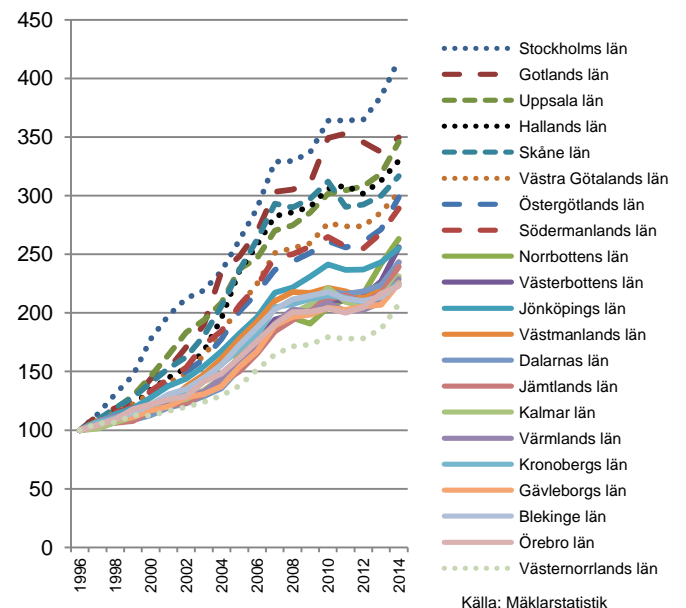
Pristillväxten för svenska småhus på totalt 185 procent sedan 1996 innebär att den årliga ökningen har varit 6 procent i genomsnitt. Som mest ökade priset med 12 procent (2005) och de sämsta åren var 2011 och 2012 då priserna minskade med cirka 1 procent per år. Sett över delperioder var den starkaste utvecklingen 2004 till 2007 och den sämsta 2008 till 2012.

Från finanskrisen har utvecklingen dock varit betydligt ryckigare med mindre prisfall 2011 och 2012 men stabila uppgångar 2010 och 2013. Hittills under 2014 har prisutvecklingen varit stark då småhusen blivit 8 procent dyrare fram till sommaren, håller tendensen i sig under hösten kan prisökningen mycket väl komma att överträffa rekordåren före finanskrisen.

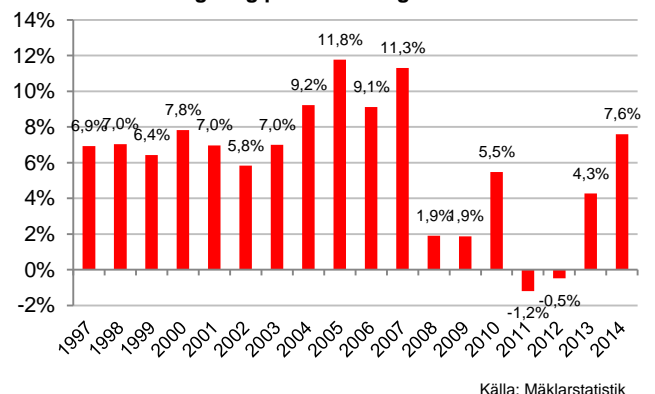
Villapriser utveckling sedan 1996 per län



Villapriser utveckling sedan 1996 per län



Genomsnittlig årlig prisförändring för småhus i landet



Prisavståndet har vuxit radikalt

Minsta ökningen står som tidigare nämnts Västernorrlands län för, där prisökningen "endast" varit drygt 100 procent. Under samma period (1996-2013) ökade KPI med endast 23 procent vilket emellertid innebär att det trots allt har varit en kraftig värdetillväxt även för länet med lägst prisökning under perioden – vilket sätter utvecklingen i ett perspektiv. Den regionala skillnaden är dock, som bekant, stor och i Stockholms län har ett småhus samtidigt blivit över 300 procent dyrare mellan 1996 och 2014.

Ett annat sätt att beskriva utvecklingen är att utgå från den som avser att sälja sitt småhus i Västernorrland för att flytta till Stockholm. År 1996 kostade småhuset i Västernorrland 660 000 kr och i Stockholm 1 030 000 kr, skillnaden var 370 000 kr vilket betyder att priset i Stockholm var 56 procent högre. Visserligen en ansevärd skillnad men ändå klart överkomlig, inte minst med tanke på att den stora procentuella skillnaden baseras på de då relativt låga priserna. Arton år senare är bilden en helt annan. I Stockholm överskrider småhuset prisnivån 4 miljoner samtidigt som huset i Västernorrland endast ökat till knappt 1,4 miljoner kr. Småhuset i Stockholm har gått från att ha varit 56 procent dyrare till att bli 212 procent dyrare och mellan skillnaden har ökat från 370 000 kr till 2,9 miljoner!

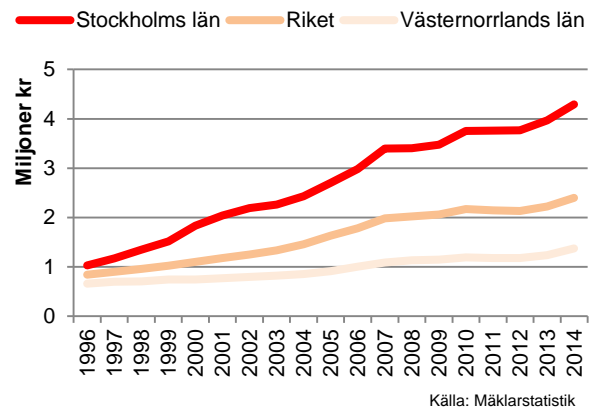
Självfallet blir konsekvensen att rörligheten inom landet hämmas, det är inte längre ett alternativ att flytta från lågprisläna till Stockholm om du inte är beredd att avsevärt sänka din bostadsstandard, pendla långväga eller drastiskt öka dina boendekostnader.

Inkomstskillnader förklarar en del av prisskillnaderna

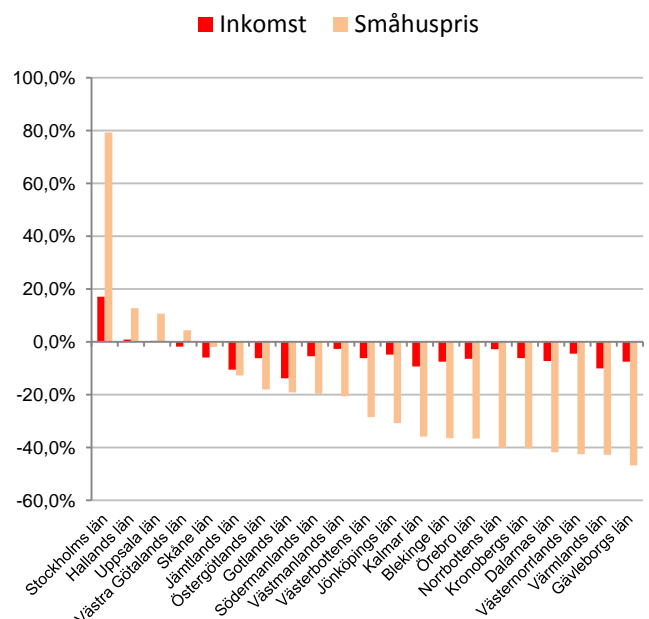
Det finns ett samband mellan inkomstnivå och småhuspriser för de län som toppar statistiken, rangordningen är den samma för de fyra främsta inom båda kategorierna. Efter denna kvartett finns det dock inget samband, tvärtom är faktiskt medelinkomsten något högre i de län som placerar sig på plats 13 till 21 än i länen med småhuspriser rankade från plats fem till 13.

Den avsevärt mycket högre inkomstnivån i huvudstaden kan dock svårigen kompensera för den betydligt större skillnaden i småhuspriser. I dagens låga ränteläge kan möjligen den ökade räntekostnaden för en utökning av bostadslånet med runt två miljoner finansieras genom en löneökning på 25 procent men det kan knappast ses som ett långsiktigt hållbart resonemang.

Genomsnittsvillans pris i kr, utveckling sedan 1996, länet med högst resp. lägst prisökningstakt



Prisnivå på småhus och inkomstnivå per län relativt nationellt genomsnitt (genomsnitt=0%)



Regionala metropoler leder utvecklingen lokalt

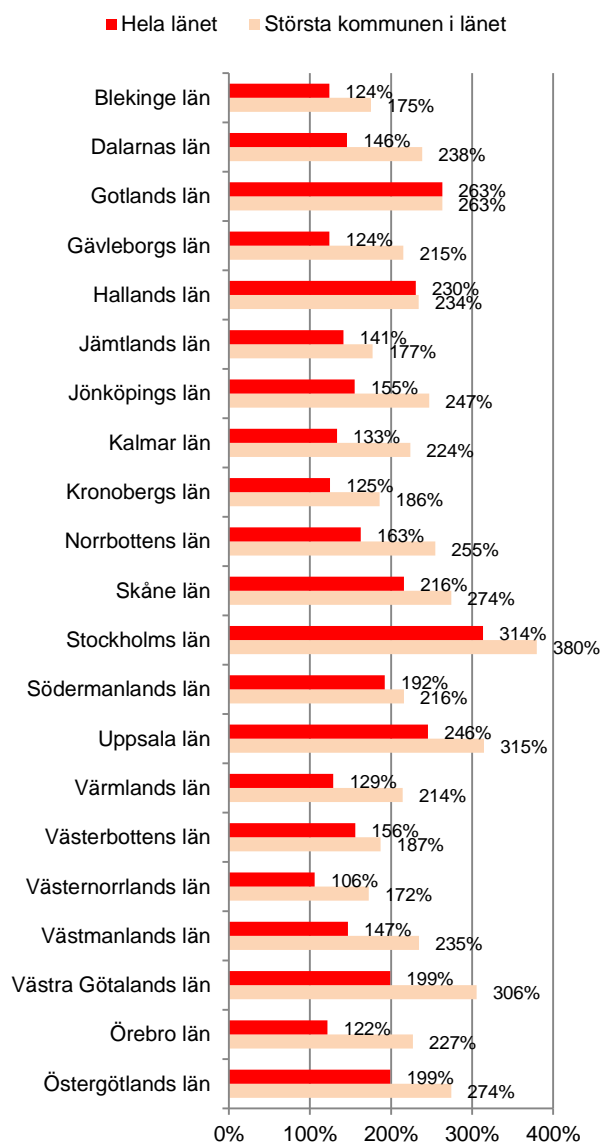
I samtliga län har småhuspriserna i respektive läns mest folkrika kommun ökat snabbare än länsgenomsnittet. Störst är skillnaden i Västra Götalands och Örebro län, minst är den i Hallands län (i Gotlands län finns endast en kommun). Att Halland hamnar relativt lågt beror dels på att Göteborg har dragningskraft i landskapet, vilket gör att länet som helhet uppvisar hög pristillväxt, och dels på att den största kommunen i länet ligger relativt långt från Göteborg. Samma sak kan ses i Södermanlands län där några kommuner har kortare avstånd till Stockholm än Eskilstuna.

Den nationella prisökningen på småhus på 185 procent har alltså i högre grad inträffat i storstäderna och landets större regionala orter, den genomsnittliga ökningen i dessa kommuner är cirka 240 procent mot ungefär 160 procent i hela landet om dessa kommuner exkluderas.

Landbyggt och centra slits isär allt mer

Det sker mycket tydliga rörelser i flera lager där småhuspriserna i Stockholms län växer snabbast, och inom Stockholms län är ökningen brantast nära de centrala delarna. Samtidigt som Stockholm drar ifrån alla övriga delar av landet sker i landets län en tydlig förskjutning till centralorterna. Den rörelse som mest liknar denna beskrivning är de inrikes flyttströmningarna. Tendensen för dessa följer samma struktur där Stockholm har nettoöverskott mot hela landet och de större regionala orterna åtminstone har överskott gentemot det egna länet.

Prisutveckling för småhus i landets län och den mest folkrika kommunen i respektive län. 1996-2014



Källa: Mäklarstatistik

Bostadsrätter: Snabbast ökning utanför storstaden

Storstäderna dominerar bostadsrättsmarknaden

När prisutvecklingen på bostadsrätter diskuteras tenderar stort fokus läggas på storstäderna i allmänhet och Stockholm i synnerhet. Det finns också en rimlighet i detta då mer än varannan bostadsrätt som såldes 2013 återfanns i någon av storstadsregionerna och samma regioner står för hela 80 procent av den summerade försäljningssumman för bostadsrätterna som såldes i Sverige i fjol. Stor-Stockholm, som innebär Stockholms län, står ensam för nästan två av tre kronor på bostadsrättsmarknaden i landet – trots att "endast" 23 procent av landets befolkning bor där.

Prisutvecklingen har varit starkast utanför storstäderna

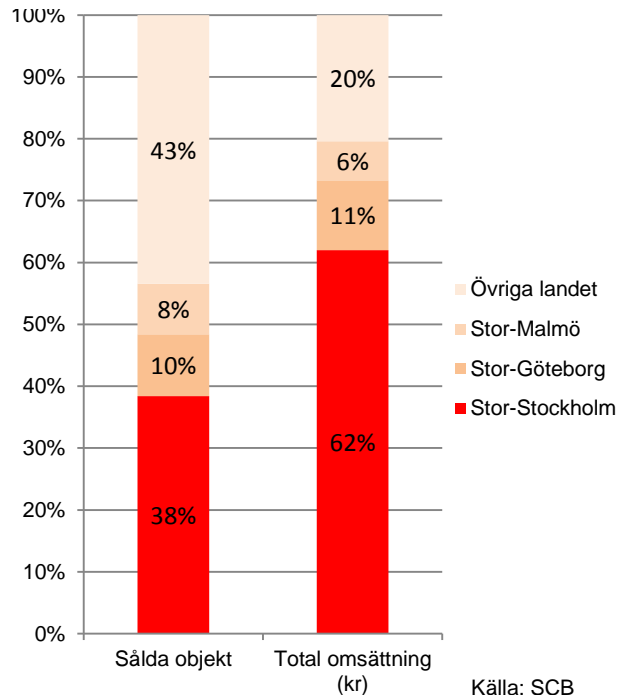
Det finns dock en kompletterande bild som kan ge ett annat perspektiv. Det rör hur priserna har förändrats. Bilden är här motsatt mot småhusen (som ju utvecklats klart starkast i Stockholms län). Om man ser till den procentuella utvecklingen sedan 1996 uppvisar Stockholms län den näst svagaste prisökningstakten för bostadsrätter bland landets län. Länen i tätén är Värmland följt av Östergötland och Halland. Tillsammans i bottenkiktet återfinns även Skåne och Jämtland.

Den gemensamma nämnaren för länen i statistikens bottenkikt är att priserna var relativt höga redan 1996. I Jämtlands fall berodde det huvudsakligen på att bostadsrätter i Härjedalen och Åre, ofta nybyggnation, drog upp priserna redan under 1990-talet.

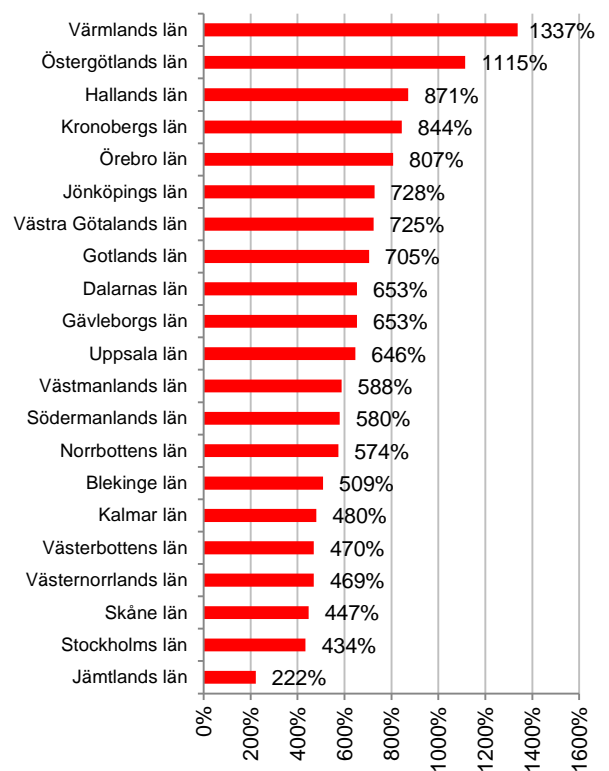
Lågt utgångsläge ger stor procentuell ökning

Länen där ökningarna varit störst hade samtliga ett lågt utgångsvärde vilket delvis kan förklaras med det sammanbrott som skedde på bostadsrättsmarknaden på många mindre orter i samband med 90-talskrisen då många lokala marknader inte klarade av att hantera borttagna subventioner och chockhöjda realräntor.

Bostadsrättsmarknaden i Sverige, 2013



Procentuell prisförändring på bostadsrätter 1996 – 2014 per län



Stora skillnader inom landet

Jämförelse Stockholm-Östergötland

En jämförelse av ett köp av bostadsrätt för 250 000 kr mellan det län där priserna har ökat näst mest, Östergötlands län, med motsvarande utveckling för Stockholm, som alltså ökat näst minst räknat i procentuell förändring ger följande resultat.

År 1996 kunde man för 250 000 kr i genomsnitt köpa en lägenhet på 174 kvadratmeter i Östergötland enligt Mäklarstatistikens siffror, i Stockholms län räckte samma summa till 31 kvadratmeter. Sommaren 2014 räckte samma summa till endast 6 kvadratmeter i Stockholm och 14 i Östergötland.

Prisnivån i kronor per kvadratmeter i Östergötland år 2014 motsvarar den rådande prisnivån år 2003 i Stockholms län. Det betyder att prisnivån ligger elva år efter. Prisutvecklingen under åren 2003 till 2014 i Östergötland är också mycket lik motsvarande i Stockholm åren 1996 till 2003.

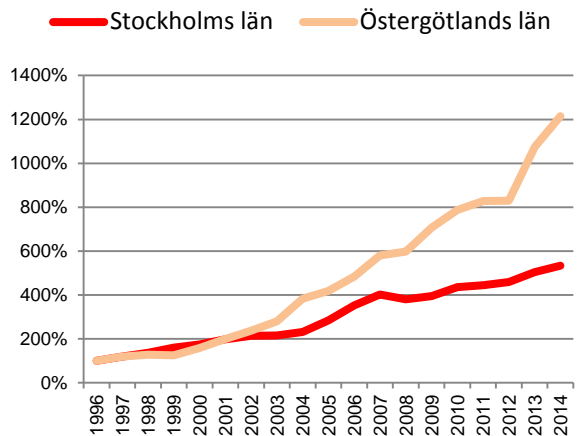
Kommuner med olika stark utveckling

Genom att studera utvecklingen på lägre nivå i 24 av landets största kommuner ser man att det inte är i Stockholm, Göteborg och Malmö som prisutvecklingen har varit snabbast. Stockholm representeras istället av några av sina yttre kranskommuner i toppen som samsas med några av landets regionala metropoler. I bottenskiktet återfinns Stockholms tillsammans med, framförallt, skånska och norrländska kommuner.

Förklaringen till de stora skillnaderna är att flera tidigare lågpriskommuner har avancerat snabbt i prisstatistiken samtidigt som många av de tidigare högpriskommunerna har blivit ifatt åkta och i några fall även passerade, som Sundsvall och Helsingborg.

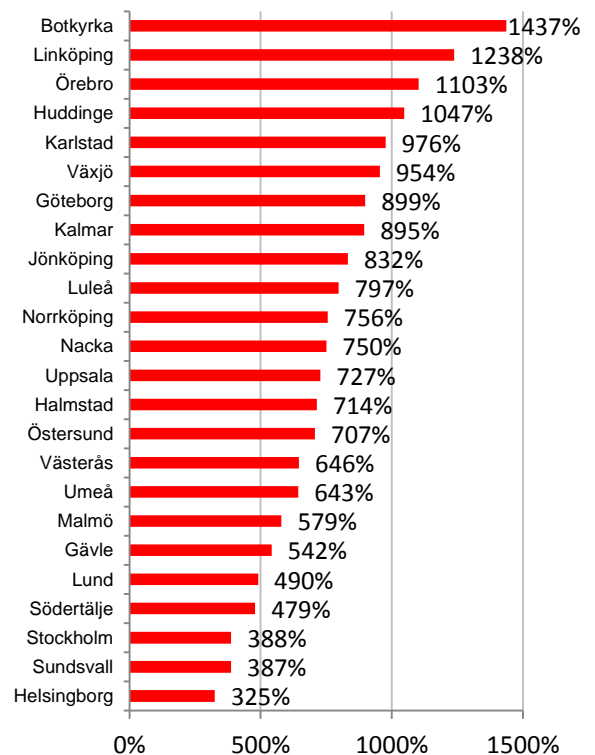
I de skånska kommunerna har den relativa utvecklingen varit mycket svag de senaste fem åren, vilket sannolikt främst är en konsekvens av att den danska bostadsmarknaden som tidigare agerade draglok i samband med finanskrisen blev ett sänke. Kvadratmeterpriset i Lund låg under hela perioden från 1996 till 2009 jämsides med Uppsala. Sedan dess har dock priserna ökat med 64 procent i Uppsala men bara 21 procent i Lund. Helsingborg låg år 2009 på plats åtta av de 24 kommunerna räknat i kvadratmeterpris, nu 2014 har kommunen fallit ända till 21:a plats då priserna i princip varit oförändrade sedan dess.

Indexerad prisutveckling för bostadsrätter sedan 2000, jämförelse Östergötlands län mot Stockholms län ökning prisnivå år 2000=index 100



Källa: Mäklarstatistik

Procentuell prisförändring på bostadsrätter 1996 – 2014 per län



Källa: Mäklarstatistik

Landets hushåll tror på fortsatta prisökningar

När vi ställde frågan om hur bostadspriserna i framtiden kommer att se ut tror nästan alla på fortsatta prisökningar, endast fem procent tror på fallande bostadspriser. Det betyder att andelen som förväntar sig oro på bostadsmarknaden är försvinnande liten, vilket är en viktig slutsats. Den bedömda ökningstakten är dock lägre än tidigare, drygt varannan tror att bostadspriserna ökar med 5 till 19 procent och den genomsnittliga bedömningen hamnar också mitt i det intervallet på +12 procent kommande femårsperiod. Värderingen är en allmän bedömning som omfattar både bostadsrätter och småhus.

Tydliga, om än svagare, prisökningar väntas

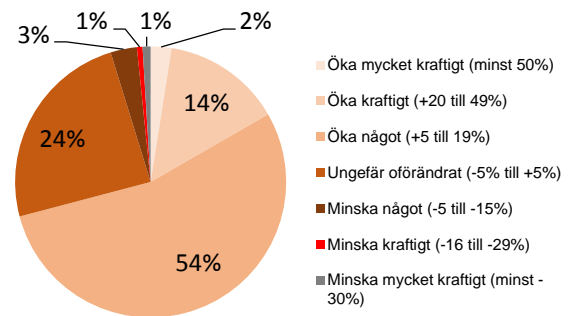
Infaller förväntningarna kommer priserna fortsätta uppåt i en takt som ungefär motsvarar utvecklingen under femårsperioden 2008 till 2012 vilket är den period sedan 1996 då priserna utvecklats svagast. Det skulle i så fall innebära att de senaste två årens snabba prisökningstakt kommer att avta. I nominella belopp innebär dock även denna ökningstakt stora förändringar då den högre pris-nivån som uppnåtts i dagsläget innebär att en given procentuell ökning motsvarar ett högre belopp i dagsläget än tidigare vilket i kombination med en obefintlig inflation ger en god real utveckling.

Störst prisökningar väntas i Stockholm

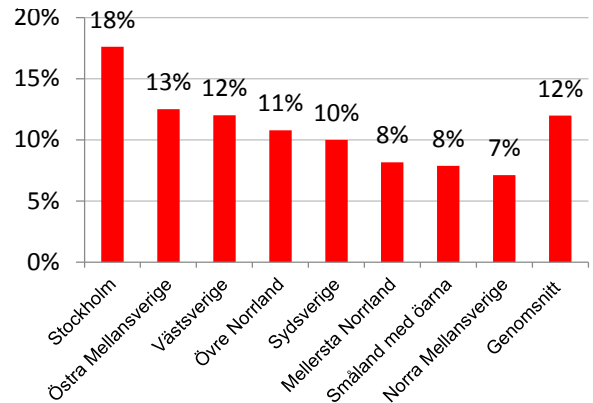
Förväntningarna på bostadspriserna ser olika ut i landet. Trots att hushållen i alla regioner tror på ökade lokala bostadspriser fram till 2019 utmärker sig stockholmarna med klart högre förväntningar. Det betyder att skillnaden mellan landets idag klart dyraste bostadsmarknad och landet i övrigt kommer att öka ytterligare. Ett småhus i Stockholms län kostar idag i genomsnitt 4,2 miljoner kronor och 2019 förväntas det tangeras 5-miljonersvallen. I övriga landet spås priserna öka mellan sju och 13 procent vilket åskådliggörs i det nedre diagrammet till höger. Efter Stockholm följer då, liksom idag, Hallands och Uppsala län med ett genomsnittligt småhuspris på cirka 3 miljoner kronor följt av de två andra storstadsläna. Östergötlands, Södermanlands och Västmanlands län tar sig med god marginal över två miljoner. Gävleborgs, Västernorrland och Värmlands län kommer liksom idag att uppvisa lägsta priser och kommer inte att ha nått upp till ett genomsnittspris på 1,5 miljoner kronor.

Bostadsrätten som i genomsnitt kostar 1,8 miljoner idag ökar till drygt 2,0 miljoner. I Stockholms län är ökningen brantare, från knappt 2,8 miljoner till nästan 3,3 miljoner medan den genomsnittliga bostadsrätten utanför Stockholms län ökar från knappt 1,3 miljoner till drygt 1,4.

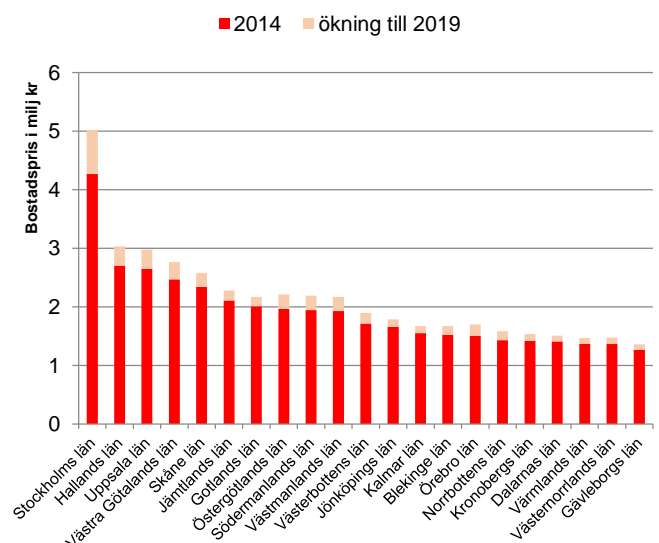
Förväntad prisutveckling på den egna orten kommande fem år (till hösten 2019)



Förväntad prisutveckling* på den egna orten kommande fem år (till hösten 2019)



Aktuell och förväntad prisnivå** för småhus i landets län



*Stockholm=Stockholms län, Östra Mellansverige=Södermanlands, Uppsala, Västmanlands, Örebro och Östergötlands län, Västssverige=Västra Götalands och Hallands län, Övre Norrland=Norrbottnens och Västerbottens län, Mellersta Norrland=Jämtlands och Västernorrlands län, Sydsverige=Skåne och Blekinge län, Småland och öarna=Kalmar, Kronoberg, Jönköpings och Gotlands län, Norra Mellansverige=Dalarnas, Gävleborgs och Värmlands län

**Förväntad prisutveckling är framräknad genom att medelvärdet i varje intervall har multiplicerats med andelen som valt samma intervall. Totalsumman visar den genomsnittligt bedömda prisändringstakten.



För mer information om rapporten, vänligen kontakta:

Karin Hellgren, Presschef SBAB

Telefon: 070 - 668 38 24

Epost: karin.hellgren@sbab.se

Andreas Leifsson, Analytiker SBAB

Telefon: 070 - 788 99 45

Epost: andreas.leifsson@sbab.se

Om undersökningen

Undersökningen baserar på material från SCB och en enkätundersökning från Snabba Svar med 1 037 svarande under perioden 14–20 augusti 2014. Enkätundersökningen har gjorts på uppdrag av SBAB.

"Bostaden & Investeringen" är en publikation från SBAB. "Bostaden & Investeringen" har sammanställts av SBABs Ekonomiska Sekretariat. Ansvarig för brevet är Andreas Leifsson, telefon 070-788 99 45. Rapporten baserats på källor som Sekretariatet bedömer som tillförlitliga. Dokumentet är inte gjort för att utgöra det enda redskapet vid enskilda beslut om lån och investeringar. SBAB påtar sig inte något ansvar för direkt eller indirekt förlust till följd av beslut grundade på detta dokument. Citera gärna rapporten men ange alltid källa.

SBAB Bank AB (publ)

Besöksadress: Löjtnantsgatan 21 • Postadress: Box 27308 • 102 54 Stockholm

Tel 08-614 43 00 • Fax 08-611 46 00

Internet: www.sbab.se • E-post: headoffice@sbab.se • (Org.nr. 556253-7513)