



Bostadsrätter – nästan lika god värdeutveckling som börsen

15 september 2020

Prisuppgången på bostadsrätter har under lång tid varit mycket god. Sedan 2005 har bostadsrätter haft en genomsnittlig värdeökning på drygt sju procent¹ per år. Under samma period har börsen stigit med elva procent² i snitt per år. Tar man hänsyn till bostadsrättshavarnas belåning ökar avkastningen och risken på det egna kapitalet. Vid 60 procents belåning av bostadsrätter blir risken jämförbar på det egna kapitalet jämförbar med börsen.

Allmän bostadsbrist, låga räntor, urbanisering och intresset av att bo i större städer där de flesta nya arbetstillfällena 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. Hushållens ägande i bostadsrätter definieras som en finansiell tillgång och ingår i Sparbarometern.³ Den under lång tid starka prisuppgången på bostadsrätter, den låga räntan och förväntningar om fortsatt låga räntor samt behovet av att komplettera sparandet i aktier med andra tillgångsslag, har ökat intresset för bostäder som en investering.

- Det är inte så konstigt att många 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 sparbänkernas 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.⁴ 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. Risken, mätt som spridningen på värdeförändringen uttryckt som standardavvikelse, visar att bostadsrätter de senaste 15 åren uppvisat en risk som motsvarar knappt halva börsens risk.⁵

Risken ökar med hög belåning

Belåningen har stor betydelse för avkastningen och risken. Vid 50 procents belåning⁶ ökar den genomsnittliga avkastningen på det egna kapitalet till 11 procent i snitt per år⁷ vilket motsvarar börsens avkastning för samma period. Risken har dock varit lägre för bostadsrättshavare. Vid en kontinuerlig belåningsgrad på 60 procent motsvarar risken, det vill säga spridningen på värdeförändringen på det egna kapitalet för bostadsrättshavare, spridningen på värdeförändringen på börsen. Vid 70 procents kontinuerlig belåningsgrad har risken varit 24 procent högre än risken på börsen. En högre belåningsgrad ökar risken och effekten av en riktigt hög belåningsgrad ska inte underskattas. Amortering och stigande bostadspriser sänker belåningsgraden och minskar därmed risken för bostadsrättshavare.

¹ Källa: Valueguard HOXFLAT-SWE

² Källa: Nasdaq Stockholm SIX Return Index

³ Sparbarometern är en snabbstatistik med syfte att snabbt ge en preliminär kalkyl över hushållens finansiella sparande och finansiella förmögenhet kvartalsvis. Finansinspektionen ansvarar för statistiken.

⁴ Källa: Valueguard HOXFLAT-SWE (20 städerna i Sverige med högst omsättning)

⁵ 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.

⁶ Vid köptillfället i januari 2005.

⁷ Ingen hänsyn tagen till kapitalkostnader, skatter eller avgifter.



- 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 kan vara nöjd. 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 och de är såklart inte lika nöjda, säger Arturo.

Ett visst samband mellan börsen och priset på bostadsrätter

Normalt är kopplingen mellan börsens utveckling och priset på bostadsrätter svag. Men vid större prisnedgångar på börsen stärks sambandet. Under perioden augusti 2007 till och med november 2008 föll börsen med 46 procent. Under samma period föll bostadsrätterna i Sverige med 19 procent. I Stockholm, Göteborg och Malmö föll bostadspriserna under denna period med 22, 16 respektive 24 procent. Den som köpte en bostadsrätt i augusti 2007 med 85 procent belåning och drygt ett år senare tvingades sälja förlorade därmed hela sin kontantinsats. Under perioden februari 2020 till och med april 2020 föll börsen med 19 procent.⁸ Under samma period föll priset på bostadsrätter i Sverige med 4,3 procent och allra mest i Stockholm där priserna föll med 5,5 procent. Vid en hög belåningsgrad kan även en liten prisförändring få stor betydelse.

- Den som har en belåningsgrad på 85 procent förlorar en tredjedel av sin kontantinsats redan efter en prisnedgång på fem procent. När man köper en bostad har man kanske inget val men det kan vara bra prioritera amortering när belåningen är hög, säger Arturo.

Bostaden bör inte ses som en finansiell investering

I Sverige finns ca 1,1 miljoner bostadsrätter och ca 110 000 bostadsrätter omsätts varje år.⁹ Omsättningen på ca tio procent av bostadsrättsbeståndet har varit stabilt över tid. Landets ca 26 000 bostadsrättsföreningar med dess medlemmar och bostadsrätter är en viktig målgrupp för landets 7 300 fastighetsmäklare.¹⁰ Trots god historisk värdeutveckling och god omsättning av bostadsrätter bör hushållen och konsumenterna av bostadsrätter vara försiktiga med att se sin bostad som en finansiell investering jämförbar med 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 en del av en bostadsrättsförenings ekonomi med ofta en inte obetydlig skuldsättning. Den dubbla skuldsättningen ska inte underskattas. Och sist men inte minst. En bostad är någonting alla behöver och en tillgång som tillfredsställer många behov och önskningar. En egen bostad ger trygghet och är för de flesta en förutsättning för ett väl fungerande liv.

Småhus, bostadsrätter, äganderätter och fritidshus är tillgångar och definieras som finansiella tillgångar av Finansinspektionen och i Nationalräkenskaperna. De kan ha betydande värden och kan omsättas. Men de är framför allt bostäder och tillsammans med mat på bordet och kläder på kroppen en grundläggande förutsättning för ett fungerande liv och bör därför betraktas som det.

- Alla måste vi bo någonstans. Att sälja sin lägenhet och flytta ut i skogen och bo i ett tält är sällan ett alternativ för någon som tror på lägre bostadspriser, säger Arturo

För mer information:

Arturo Arques, privatekonom, tfn 072-242 99 62

www.swedbank.se/arturosblogg
www.swedbank.se/privatekonomi
www.swedbank.se/framtid

Swedbank och Sparbankerna främjar en sund och hållbar ekonomi för de många människorna, hushållen och företagen. Det finns idag 60 sparbanker i Sverige varav fem är delägda av Swedbank. Sparbankerna har drygt 200 kontor och över 2 miljoner privat- och företagskunder. Sparbankerna och Swedbank har en lång gemensam historia och har sedan länge ett samarbete som vilar på kommersiell grund. Swedbank är den ledande banken på hemmamarknaderna Sverige, Estland, Lettland och Litauen och erbjuder ett brett utbud av finansiella tjänster och produkter. Swedbank har drygt 7 miljoner privatkunder och ca 600 000 företags- och organisationskunder med 161 kontor i Sverige och 96 kontor i de baltiska länderna. Koncernen har även verksamhet i övriga Norden, USA och Kina. Läs mer på www.sparbankerna.se och www.swedbank.se

⁸ SIX Return Index

⁹ Källa SCB och Skatteverket

¹⁰ Källa: Fastighetsmäklarinspektionen (enligt fastighetsmäklarregistret), 31 juli 2020



Bilaga. Tabell

Ingen belåning	Värdeutveckling*	Risk**
Börsen	11,1%	16,1%
Bostadsrätter Sverige	7,3%	6,0%
Bostadsrätter Stockholm	6,9%	6,9%
Bostadsrätter Göteborg	8,2%	6,6%
Bostadsrätter Malmö	6,5%	7,4%

Belåning 50 procent	Värdeutveckling*	Risk**	Risk***
Bostadsrätter Sverige	10,9%	12,0%	8,8%
Bostadsrätter Stockholm	10,4%	13,7%	10,2%
Bostadsrätter Göteborg	11,9%	13,2%	9,7%
Bostadsrätter Malmö	9,8%	14,6%	11,0%

Belåning 60 procent	Värdeutveckling*	Risk**	Risk***
Bostadsrätter Sverige	12,2%	15,0%	9,8%
Bostadsrätter Stockholm	11,7%	17,2%	11,4%
Bostadsrätter Göteborg	13,3%	16,5%	10,7%
Bostadsrätter Malmö	11,1%	18,2%	12,3%

Belåning 70 procent	Värdeutveckling*	Risk**	Risk***
Bostadsrätter Sverige	14,0%	20,0%	11,2%
Bostadsrätter Stockholm	13,5%	23,0%	13,0%
Bostadsrätter Göteborg	15,1%	22,0%	12,2%
Bostadsrätter Malmö	12,8%	24,2%	14,1%

Belåning 85 procent	Värdeutveckling*	Risk**	Risk***
Bostadsrätter Sverige	18,7%	40,5%	14,6%
Bostadsrätter Stockholm	18,1%	46,9%	17,2%
Bostadsrätter Göteborg	19,9%	44,1%	15,8%
Bostadsrätter Malmö	17,3%	48,2%	18,6%

* Värdeutvecklingen i snitt per år januari 2005 till och med juli 2020 med hänsyn till belåning vid köptillfället januari 2005.

** Risken mäts som standardavvikelsen på spridningen på den månadsvisa logaritmerade värdeförändringen. Angiven belåning konstant över hela perioden.

*** Risken mäts som standardavvikelsen på spridningen på den månadsvisa logaritmerade värdeförändringen. Angiven belåning vid köptillfället januari 2005.

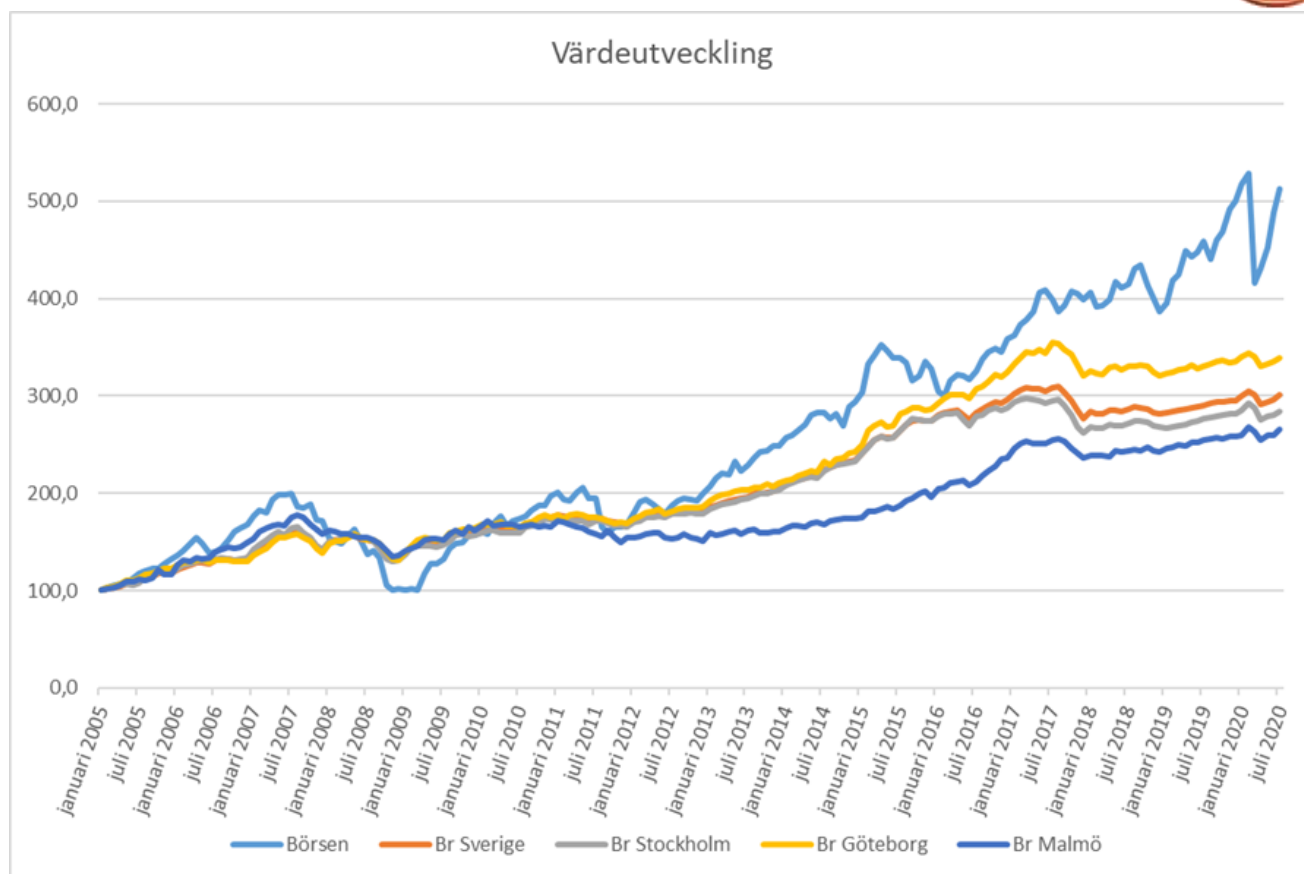
Värdeutveckling aug 2007 t.o.m. nov 2008

Börsen	-45,9%
Bostadsrätter Sverige	-19,1%
Bostadsrätter Stockholm	-21,7%
Bostadsrätter Göteborg	-16,3%
Bostadsrätter Malmö	-24,1%

Värdeutveckling feb 2020 t.o.m. apr 2020

Börsen	-18,6%
Bostadsrätter Sverige	-4,3%
Bostadsrätter Stockholm	-5,5%
Bostadsrätter Göteborg	-3,8%
Bostadsrätter Malmö	-4,7%

Prisdata från Valueguard



Definitioner

Risken är definierad som spridningen på den månadsvisa värdeförändringen på det egna kapitalet. Det nya egna kapitalet är lika med summan av det egna kapitalet månaden innan och värdeförändringen på bostadsrätten månaden efter. Risken mäts som standardavvikelsen på spridningen på den logaritmerade värdeförändringen mellan två månader.

Med avkastning avses den årliga genomsnittliga geometriska avkastningen. Beräkningarna tar inte hänsyn till skatter och avgifter.

För beräkning av avkastning och risk används tidsserierna över värdeutvecklingen på HOX FLAT Sverige, Stockholm, Göteborg och Malmö och Nasdaq Stockholm SIX Return Index som är ett brett avkastningsindex som inkluderar utdelningar.

Med Börsen avses Stockholmsbörsen.

Källor

Statistiska Centralbyrån (SCB)

Finansinspektionen

Valueguard

Bloomberg