



Stockholm den 16 maj 2005

## **SEB:s Boprisindikator**

### **Hushållen fortsätter att se optimistiskt på bostadspriserna**

En majoritet, 68 procent av de tillfrågade, tror på stigande bostadspriser den kommande tolv månadersperioden. Det är något färre än förra månaden, då 69 procent av de tillfrågade trodde på stigande priser.

- Med tanke på den senaste tidens räntefall för bundna boräntor och en förnyad debatt om ytterligare en räntesänkning från Riksbanken kan det synas förvånande att optimismen fallit tillbaka något. En förklaring kan vara att en stor del av intervjuerna genomfördes före räntefallen och reporäntediskussionen, säger SEB:s privatekonom Gunilla Nyström.

Av de hushåll som har lån med rörlig ränta svarar endast sex procent att de har för avsikt att binda räntan på sina lån under den kommande tremånadersperioden. Det är en procentenhet färre än föregående månad.

- Att så få överväger att binda räntorna på bolånen den närmaste tiden visar att hushållen litar på att lågräntemiljön består. Många hushåll förefaller också ha gjort en strategisk fördelning mellan fast och rörlig ränta, som man inte ser något skäl att förändra. Av dem som svarar att de har lån på sin bostad svarar cirka 46 procent att de har en kombination av fast och rörlig ränta, att jämföra med cirka 34 procent som har endast bunden ränta och cirka 20 procent som valt att endast ha rörlig ränta på sina bolån, säger Gunilla Nyström.

Vi definierar SEB:s Boprisindikator som skillnaden mellan andelen hushåll som tror på stigande priser och andelen som tror på fallande priser. I majmätningen uppgår indikatorn till 54, att jämföra med 57 föregående månad.

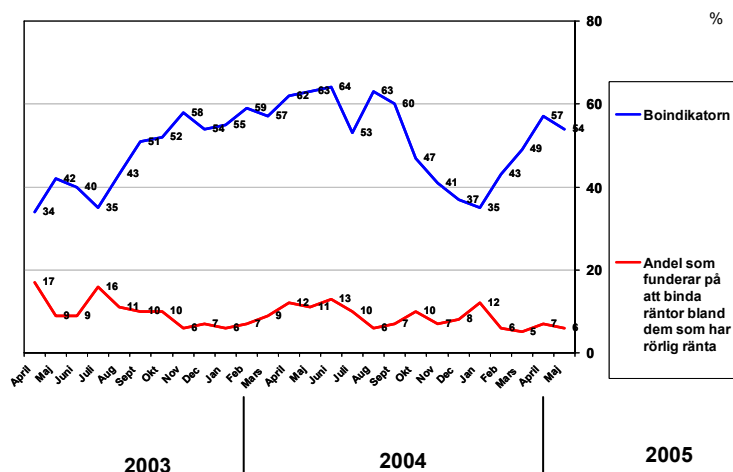
### **Två år med Boprisindikatorn**

- Det har nu gått drygt två år sedan starten av Boprisindikatorn. Under hela perioden har det varit en majoritet som trott på stigande bostadspriser. Där har hushållen fått rätt. Bostadspriserna har stigit under perioden. Hushållen har också haft fog för att fortsätta ha rörlig ränta. Under den gångna tvåårsperioden har reporäntan, som styr den rörliga boräntan, sänkts från 3,5 procent till två procent, sammanfattar Gunilla Nyström.

Av dem som har lån med rörlig ränta har andelen som svarat att man avser att binda inom den närmaste tremånadersperioden varierat mellan låga fem och sjutton procent.

Även om hushållen varit övervägande positiva i sin syn på bostadsprisutvecklingen framgår av diagrammet nedan att vid tre tillfällen har indikatorn varit svagare, nämligen april och juni 2003 och januari 2005. Vid samma tillfällen har fler svarat att man överväger att binda räntorna.

### Boindikatorn vs andelen som funderar på att binda



Enligt Gunilla Nyström kan Boprisindikatorns bottennoteringar 2003 hänga samman med den osäkerhet som präglade perioden strax före Irak-krigets utbrott i mars 2003. Hushållens framtidstro låg på den lägsta nivån på flera år och småhuspriserna föll i februari och mars 2003.

Räntemiljön var också svårtolkad under perioden – Riksbanken sänkte reporäntan samtidigt som de bundna boräntorna steg närmare en halv procentenhet på några veckor – vilket sannolikt bidrog till att fler övervägde att binda räntorna. Bottennoteringen i januari 2005 sammanföll med att fler övervägde att binda sina räntor. Där kan två faktorer ha spelat in. Småhusmarknaden blev något svalare under hösten. Samtidigt fanns en förväntan om att Riksbanken snart skulle börja höja reporäntan.

*Demoskop genomför varje månad på uppdrag av SEB en rikstäckande opinionsundersökning bland drygt 1000 svenska hushåll om deras syn på prisutvecklingen på villor och bostadsrätter samt deras planer på att ändra räntevillkoren på sina lån.*

SEB är en nordeuropeisk finansiell koncern för företag, institutioner och privatpersoner. SEB har 680 bankkontor i Sverige, Tyskland, Baltikum, Polen och Ukraina. SEB har drygt 5 miljoner kunder, varav cirka 2 miljoner gör sina bankaffärer över internet. Den 30 december 2004 uppgick koncernens balansomslutning till 1 591 miljarder kronor och förvaltat kapital till 886 miljarder kronor. Koncernen finns representerad i ett 20-tal länder jorden runt och har cirka 20 000 anställda. Läs mer om SEB på [www.sebgroup.com](http://www.sebgroup.com).

För ytterligare information:

Gunilla Nyström 08-763 6581, 070-762 1534

Henrik Mitelman 506 230 18, 070-772 3018