

Betraktelser från två händelserika decennier



Innehåll

Maj 2023

Förord: Prioritera bostadspolitiken!	4
Hushållens prognoser och boprisutvecklingen	5
Två dramatiska decennier på bostadsmarknaden	5
Boprisindikatorns påverkansfaktorer	7
Politiska beslut, ränteläget och börsen spelar in	7
Boendekostnader och lån	10
Dyrtider för räntekänsliga svenska hushåll	10
Föredragen boendeform	12
Intresset för att bo i villa minskar	12
Svenska bostadsmarknaden ur ett nordiskt perspektiv	13
Sverige sticker ut – men Norge sitter i samma båt	13
Bostadsmarknadens framtid	14
Ett eftersatt politikområde	14
Källor	16

Om rapporten:

- Boprisindikatorn är skillnaden mellan andelen hushåll som tror på stigande priser och andelen som tror på fallande priser. Ett positivt värde innebär att det är fler som tror på stigande priser medan ett negativt värde innebär att det är fler som tror på fallande priser.
- Undersökningen har gjorts månatligen av Demoskop sedan 2003 och bygger på cirka 1 000 webintervjuer inom ramen för en onlinepanel. Fram till och med december 2019 genomfördes Boprisindikatorn med hjälp av telefonintervjuer.
- Fördjupningsfrågorna har funnits olika länge, varpå tidsserierna inte alltid är lika långa. Vissa fördjupningsfrågor har också brutna serier, då de inte ställts varje år. Varje diagram visar hela tidsserien.
- Mäklarstatistik, som visar den faktiska boprisutvecklingen, är ett av SEB beräknat index, baserat på villapriser och bostadsrättspriser. Statistiken har funnits sedan 2005, varför jämförelsen med Boprisindikatorn inte görs från undersökningens start 2003.

Förord: Prioritera bostadspolitiken!

Boprisindikatorn fyller 20 år. Sedan 2003 har SEB, med hjälp av Demoskop, frågat de svenska hushållen om de tror att bostadspriserna kommer att stiga eller sjunka under det kommande året. I denna jubileumsrapport har vi möjlighet att blicka tillbaka på resultaten från hela 242 mätillfällen fördelat över två turbulenta decennier. Under perioden har bostadspriserna i Sverige ökat dramatiskt. Ränteläget – men även politiska beslut samt börsutvecklingen – är centrala förklaringsfaktorer, vilket också återspeglas i Boprisindikatorns fluktuationer.

Utöver bostadspriser har vi under årens lopp ställt hushållen en rad andra frågor kopplat till bostadsmarknaden och boendet. Därför har vi nu möjligheten att presentera unika tidsserier om bland annat hushållens ränteprognoiser, belåningsgrader och räntekänslighet. Vi kan till exempel också påvisa att en hög, men minskande, andel av svenska hushåll vill bo i villa eller radhus, samt att ungefär 70 procent av svenskarna bor i den boendeform de allra helst vill bo i. Därtill har vi undersökt hur man ser på bostadsmarknaden ur ett generationsperspektiv och resultatet är nedslående. Nästan hälften upplever att de har tuffare förutsättningar på bostadsmarknaden än sina föräldrar. Ju yngre åldersgrupp, desto högre är andelen som känner sig förfördelade. Dessutom tror mer än hälften att kommande generationer kommer att få det tuffare än vad de själva har det.

Det är även den yngre målgruppen som fått den största chocken efter att det ekonomiska klimatet skiftade kraftigt under förra året. Svenska hushåll och bostadsägare har kämpat med rekorddyra elräkningar, kraftigt stigande räntor och allmänt högre levnadskostnader till följd av inflationen. Boendeeconomien har seglat upp som det privatekonomiska området som oroar flest hushåll. Boendekostnaderna uppgår i snitt till drygt 30 procent av den disponibla inkomsten och har ökat förhållandevis

kraftigt sedan 2019. Därtill har bostadspriserna fallit och bostadsbyggandet fått sig en rejäl törn när byggkostnaderna seglat i väg. Parallellt har inga nya konkreta politiska åtgärder presenterats för att lätta på hushållens börda i dessa svåra tider. Bostadseconomien står därmed inför ett prekärt läge för många.

Blickar vi framåt talar det mesta för att det kommer bli värre innan det blir bättre med ytterligare räntehöjning från Riksbanken och en inflation som fortfarande är långt över inflationsmålet på 2 procent. Trots att bostadsmarknaden diskuteras flitigt i såväl den ekonomiska debatten som i stugorna lyser långsiktiga bostadspolitiska reformer med sin frånvaro. Hushållen förtjänar en aktiv bostadspolitik med långsiktiga förutsättningar som bland annat främjar rörelse på bostadsmarknaden. Den växande oron för kommande generationer är ett dystert resultat som kräver handling nu. Vår förhoppning är att Boprisindikatorn kan fungera som en temperaturmätare för hushållens syn på bostadsmarknaden där beslutsfattare kan hitta signaler om vad hushållen efterfrågar när det kommer till en mer fungerande bostadsmarknad. Slutsatsen här och nu är självklar – bostadspolitiken måste prioriteras!



Américo Fernández
SEB:s privatekonom

Hushållens prognoser och boprisutvecklingen

Två dramatiska decennier på bostadsmarknaden

- Sedan Boprisindikatorn inrättades 2003 har den indikerat stigande priser vid 85 procent av mät-tillfällena.
- Bopriserna har ökat med ungefär 150 procent under perioden.
- God följsamhet mellan boprisindikatorn och bostadsprisutvecklingen.

Boprisindikatorn har pekat uppåt för det mesta

Boprisindikatorn är skillnaden mellan andelen hushåll som tror på stigande priser och andelen som tror på fallande priser. Under de 20 år som passerat har undersökningen genomförts vid totalt 242 tillfällen. Vid 85 procent av mättillfällena har resultatet varit positivt, det vill säga att hushållen för det mesta tror på stigande priser. Vid knappt 15 procent av tillfällena har resultatet varit negativt. En enda gång har indikatorn visat på 0.

Hushållens tro på bostadsmarknaden har däremot pendlat betydligt under perioden. Boprisindikatorns lägsta värde (-62) uppmättes i december 2008 i samband med finanskrisen. Det högsta värdet (72) uppmättes i september 2015 bland annat som en effekt av att Riksbanken införde minusränta. Ibland har det gått snabbt. Den största nedgången från en månad till en annan uppmättes i samband med pandemiutbrottet 2020. Då störtade indikatorn med 67 punkter, från 47 i mars till -20 i april. Bara några månader senare inträffar den största uppmätta uppgången. Då steg indikatorn med 47 punkter, från -23 i juni till 24 i juli. Det följdes av två år med kraftigt stigande bostadspriser när hushållen sökte sig till större boenden i takt med att distansarbetet växte fram. Under åren har hushållens prisförväntningar påverkats av räntenivåer, aktiv makrotillsynspolitik som t.ex. bolånetak och amorteringskrav samt den ekonomiska utvecklingen i samhället.

Boprisindikatorn 2003-2023



Figur 1 Boprisindikatorn 2003-2023. Skillnaden mellan dem som tror att bostadspriserna kommer att öka det närmaste året jämfört med dem som tror de kommer att minska. Källa: Boprisindikatorn, Demoskop Fråga: Tror du att priserna på villor och bostadsrätter kommer att öka eller minska det närmaste året?

Boprisindikatorn och marknaden följer varandra

Priserna på villor och bostadsrätter har stigit med cirka 150 procent i Sverige från 2005 till 2023. Det visar data från Mäklarstatistik. Samvariationen är stark mellan hushållens uppfattning om bostadsprisernas utveckling och den faktiska prisutvecklingen. Och det är inte så förvånande – hushållen är ju "marknaden". En psykologisk aspekt som sannolikt bidrar till den faktiska prisutvecklingen är att om du tror att bostadspriserna kommer stiga, då är du också mer benägen att lägga ett högre bud än om du tror att priserna kommer sjunka. Det torde därför finnas en självuppfyllande effekt av att tro på stigande bostadspriser.



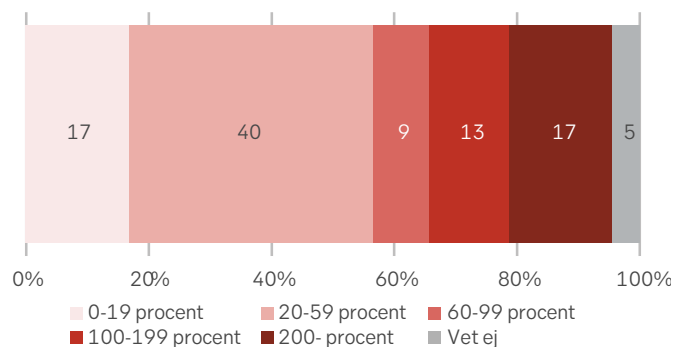
Figur 2 Boprisindikatorn relativt index över prisutvecklingen för bostadsrätter och villor i Sverige baserat på Mäklarstatistik. Källa: Boprisindikatorn, Demoskop och Mäklarstatistik (SEB:s beräkning), Macrobond.

Två av tre underskattar prisuppgången

I senaste aprilmätningen frågades allmänheten hur mycket man tror att bostadspriserna har stigit under de senaste 20 åren och det visade sig att två av tre personer underskattar prisuppgången medan ungefär var femte respondent överskattar prisuppgången. Som nämnts tidigare har priserna på permanentbostäder i Sverige stigit med omkring 150 procent sedan 2005. Det är endast var tionde respondent som har uppgett det korrekta intervallet (100-199 percents ökning). Möjligen återspeglar resultatet en del kognitiva missar som alltid är närvarande hos individer. Många upplever en kombination av förlustaversion och finansiell närsynthet, alltså att man värderar förluster mer än vinster. Kort och gott innebär det att hushållen tar större intryck av senaste årets prisnedgång på bostadsmarknaden än alla de år med kraftigt stigande bostadspriser.

Andelen som gissar rätt är ungefär densamma i samtliga åldersgrupper. Dock finns det en påtaglig generationskillnad där den yngsta (18-24 år) och den äldsta (66-89 år) åldersgruppen tenderar att underskatta utvecklingen mer än övriga. Personer som är mellan 50-65 år utmärker sig genom att en större andel, 22 procent, tror att bopriserna har stigit med mer än 200 procent.

Hur mycket tror du att bostadspriserna har stigit under de senaste 20 åren? April 2023



Figur 3 Källa: Boprisindikatorn, Demoskop. Fråga: Hur mycket tror du att bostadspriserna har stigit under de senaste 20 åren?



Boprisindikatorns påverkansfaktorer

Politiska beslut, ränteläget och börsen spelar in

- Ett antal politiska beslut har fått ett tydligt genomslag i hushållens prognoser.
- Hushållen väntar sig nästan alltid att räntan ska stiga och tenderar att överskatta räntenivån i sina prognoser.
- Börsutvecklingen är en viktig signal för hushållen när det kommer till bostadsprisernas riktning.

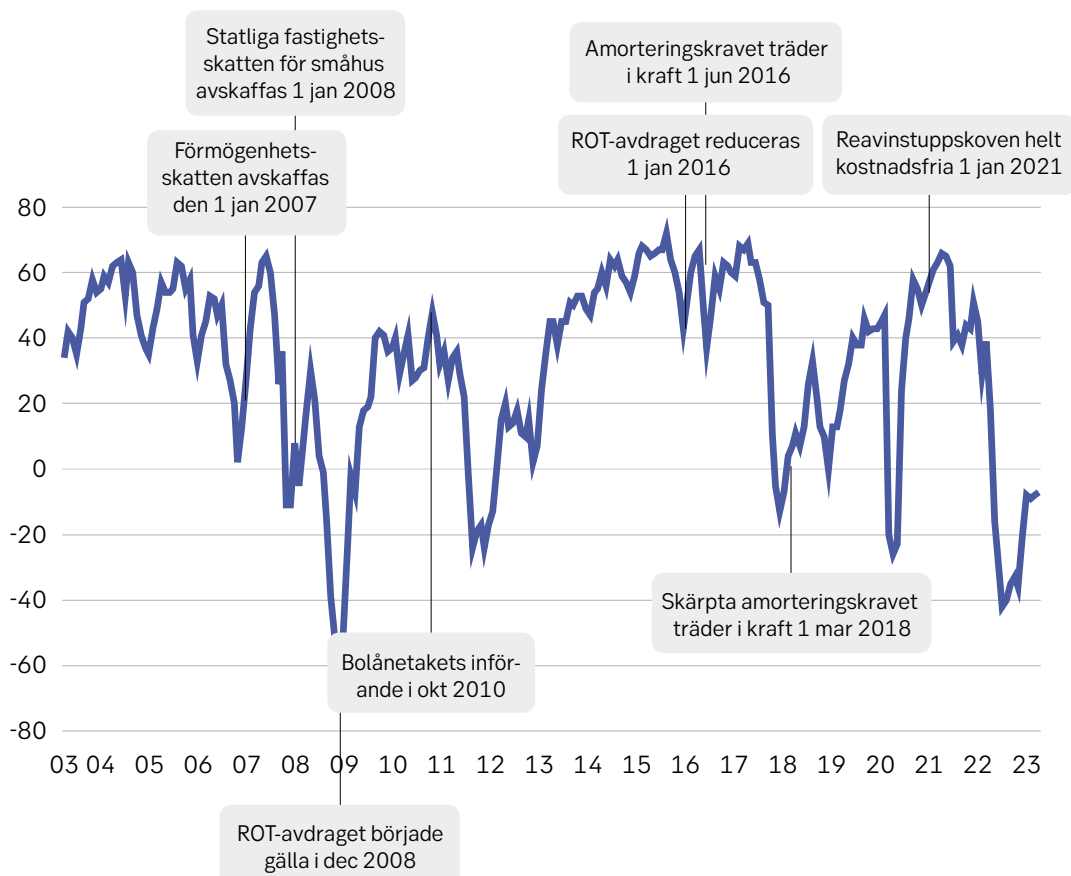
Politiska beslut bakom både upp- och nedgångar

Under de gångna två decennierna har ett antal politiska beslut ägt rum som på olika sätt förändrat villkoren för bostadsägande. Dessa förändringar återspeglas i Boprisindikatorn och har påverkat hushållens prognoser i varierande utsträckning. Införandet av bolånetaket och amorteringskraven fick initialt dämpande effekter medan åtgärder som avskaffandet av fastighets- och förmögenhetsskatten skapade mer positiva tongångar i prisförväntningarna.

Därutöver går ett antal händelser i omvärlden att spåra i tidsserien. Under sommaren 2007 kommer de första signalerna om problem på de internationella finansmarknaderna, och under hösten faller Bopris-

indikatorn med cirka 60 punkter. Efter en kortare tids återhämtning dyker indikatorn igen när Lehman Brothers ansöker om konkurs den 15 september 2008 och läget på finansmarknaderna försämras kraftigt. Efter ytterligare ett fall under 2011 i samband med oroligheter i Eurozonen och stigande räntekostnader börjar Boprisindikatorn stiga igen under 2012 och går in i en starkare period. Något som sannolikt kan förklaras av börsuppgångar och räntesänkningar från Riksbanken. Under perioden med minusränta (2015-2019) tror hushållen på stigande priser vid 92 procent av mättillfällena. Samtidigt steg bopriserna med ungefär 25 procent. Vid pandemiutbrottet i mars 2020 sker en nedgång som dock snabbt övergår i en rejäl prisuppgång som varar fram till början av 2022. I februari 2022 inleder Ryssland sin invasion av Ukraina. Samtidigt och till viss del på grund av detta stiger inflationen i Sverige varpå Riksbanken påbörjar en historiskt stor uppjustering av styrräntan som inte är avslutad när denna rapport skrivs. Något som ledde till att priserna började sjunka kraftigt. I skrivande stund är fallet ännu inte avslutat. Bostadsmarknaden har gått in i en mer avvaktande period men det mesta talar för att bostadspriserna återigen vänder ner för att bottna runt 20 procent ned från toppen förra året.

Boprisindikatorn och politiska beslut med bäring på bostadsmarknaden 2003-2023



Ränteutvecklingen har en omedelbar påverkan

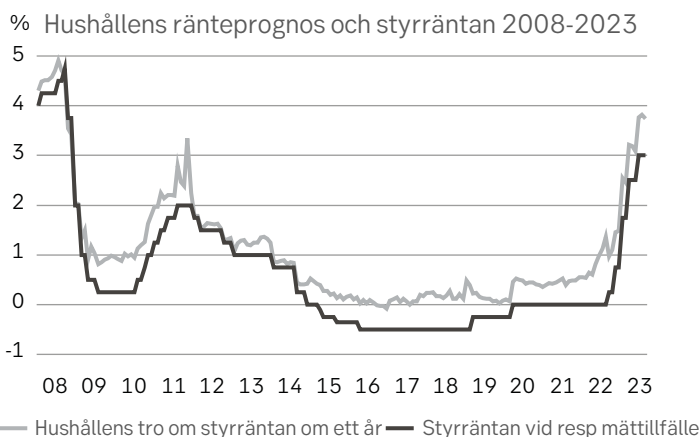
De flesta bostadsköpare finansierar sitt bostadsköp med lån. Räntan har därmed en stor påverkan på deras ekonomiska situation. När styrräntan höjs ökar räntekostnaderna för lån, vilket kan leda till en dämpad efterfrågan på bostäder och därmed en minskad prisutveckling. När styrräntan sänks blir det i motsvarande grad billigare för hushållen att belåna sig vilket därmed driver upp bostadspriserna. Det är därför inte oväntat att hushållens förväntningar på räntenivån hänger ihop med deras prognos för boprisutvecklingen.



Figur 4 Källa: Boprisindikatorn, Demoskop. Fråga: Vad tror du att styrräntan ligger på om 1 år?

Hushållen väntar sig nästan alltid räntehöjningar

Diagrammet nedan visar den faktiska styrräntan vid olika tillfällen samt vad hushållen tror att styrräntan kommer att ligga på om ett år. Hushållen har under nästan hela mätperioden väntat sig högre styrräntan om ett år än vad den faktiskt är vid respektive mättillfälle. Detta gällde särskilt under perioder med låga räntor. Det går inte att utesluta att hushållen tar relativt stort intryck av både mediabevakningen och Riksbankens kommunikation.



Figur 5 Hushållens tro om styrräntan om ett år respektive styrräntan vid respektive mättillfälle. Källa: Boprisindikatorn, Demoskop och Riksbanken.

Börsutvecklingen viktig signal för hushållen

Under hela mätperioden finns en tydlig samvariation mellan börsutvecklingen och hushållens boprisförväntningarna. I tider där börsen drabbats av stor turbulens, likt under finanskrisen, pandemins inledning och nu senast under inflationsuppgången, har det motsvarats av kraftiga nedgångar i hushållens boprisförväntningar. Motsatt utveckling kan också konstateras i goda börs-tider. Sambandet beror inte på att hushållens bostadsköp finansieras med pengar från aktie- och fondförsäljningar. Snarare handlar det om att börsrörelserna får stor uppmärksamhet i media och att en fallande börs oftast är en signal om svagare ekonomiska tider med ökad risk för arbetslöshet och inkomstbortfall. I ett sådant läge är det rationellt att hushållen blir mer negativa till bostadsmarknaden och tvärt om.



Figur 6 Boprisindikatorn samt OMX Stockholm Index relativt värdet ett år tidigare. Källa: Boprisindikatorn, Demoskop och Nasdaq, Macrobond.



Boendekostnader och lån

Dyrtider för räntekänsliga svenska hushåll

- Hushållens boendekostnader uppgår i snitt till drygt 30 procent av den disponibla inkomsten och har ökat förhållandevis kraftigt sedan 2019.
- Varannan person överskattar boendekostnaderna kraftigt.
- Bland bolånetagare ökade andelen som valde att helt eller delvis binda sin ränta från 2018 till en historiskt hög nivå 2022. Under 2023 har andelen minskat igen till omkring 60 procent.

Boendekostnadens andel av inkomsten har ökat

I följande diagram ser vi att boendekostnadens andel av hushållens disponibla inkomst minskade från 28 procent år 2010 till knappt 24 procent år 2018. Därefter steg boendekostnaderna, i synnerhet mellan 2019 och 2022, och landade på omkring 31 procent i mars 2023.



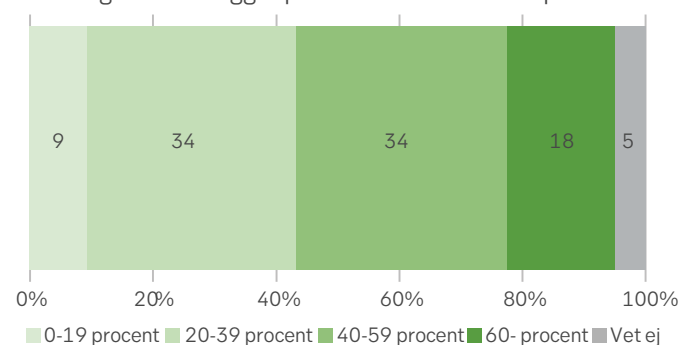
Figur 7 Boendekostnadens andel av hushållens disponibla inkomst under perioden 2010-2023. Källa: Boprisindikatorn, Demoskop. Fråga: Ungefär hur stor andel av ditt hushålls totala inkomster efter skatt utgör kostnader för ert boende? Räkna med eventuell hyra, räntor, amorteringar och löpande driftskostnader. Medelvärde är uträknat utifrån mittvärdet i respektive intervall, dvs de som svarat i intervallet 11-20 har fått värdet 15,5.

De senaste årens uppgång är ett resultat av högre bostadspriser och hyror, men även ökade räntekostnader och driftskostnader för bostäder. Enligt ett räkneexempel som SEB har gjort blev årsutgiften för ränta på bolån, el och uppvärmning för en barnfamilj som bor i villa nästan 70 000 kronor högre 2022 jämfört med 2021 och väntas stiga ytterligare under 2023. Det är en ohållbar trend som riskerar att göra den stundande lågkonjunkturen både djupare och mer långvarig ifall den fortsätter. Inte minst för dem med redan små marginaler. Med högre boendekostnader minskar hushållens utrymme för annan konsumtion, att spara pengar eller investera i framtiden.

Varannan överskattar hushållens boendekostnader kraftigt

Allmänheten har en överdriven uppfattning om ett genomsnittligt hushålls boendekostnader. Enligt SEB:s undersökning tror hälften av respondenterna att hushållen lägger minst 40 procent av sin inkomst på boendekostnader, vilket är en kraftig överskattning jämfört med det faktiska genomsnittet på cirka 30 procent. Ungefär var tredje person svarar intervallet 20-39 procent. Endast 9 procent av respondenterna uppskattade att boendekostnaderna utgör mindre än 20 procent av ett genomsnittligt hushålls inkomster. Utfallet kan tolkas som ett uttryck för så kallad "self-evaluation bias" vilket innebär att man tenderar att överskatta sig själva i förhållande till ett medelvärde. Eftersom de svarande i den aktuella undersökningen först har fått ange sina egna boendekostnader och sedan genomsnittets kan man tänka sig en benägenhet att uppge ett medelvärde som är högre än det egna värdet.

Hur stor andel av inkomsten efter skatt tror du att ett genomsnittligt hushåll lägger på boendekostnader? April 2023



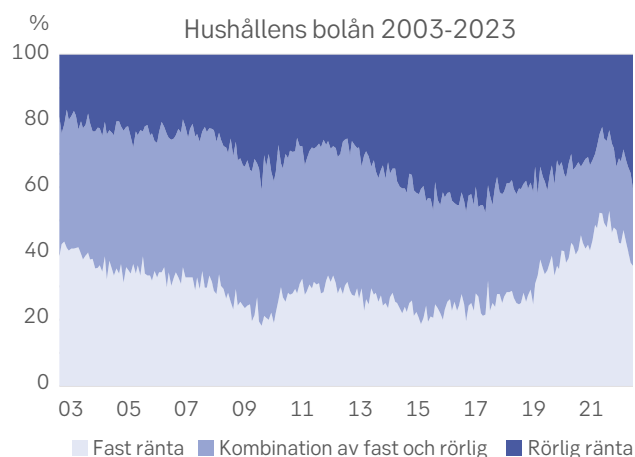
Figur 8 Källa: Boprisindikatorn, Demoskop. Fråga: Hur stor andel av inkomsten efter skatt tror du att ett genomsnittligt hushåll lägger på boendekostnader? Räkna med eventuell hyra, räntor, amorteringar och löpande driftskostnader.

Andelen som binder lån sjunker igen efter en tids uppgång

Två av tre hushåll uppger att de har bolån. Nivån har legat förhållandevis stabilt sedan mätningarna började 2003. Andelen bolånetagare med helt eller delvis bunden ränta var hög under 2003-2008, i snitt 78 procent. Bottennoteringen nåddes i december 2015 på 57 procent. Sedan dess har andelen ökat igen och nådde under sommaren 2022 en nivå på 77 procent, för att sedan falla tillbaka något och i maj 2023 ligga på 59 procent. Skulle man se till enbart nya bolån är siffran en helt annan. Enligt SCB tecknas drygt 20 procent av alla nya bolån med bunden ränta.

Senaste åren har det framför allt blivit vanligare att helt binda räntan. Under perioden vi hade minusränta var andelen bolåntagare med helt bunden ränta stabil, om än på låga nivåer, och låg under 30 procent. Under 2019 märks ett trendbrott som sammanfaller med att Riksbanken justerade upp styrräntan från minusvärden till noll. Sedan dess har andelen bolånetagare med bunden ränta stigit till en historiskt hög nivå och toppade 2022, i samband med att Riksbanken påbörjade den senaste tidens kraftiga räntehöjning. Hushållen förefaller alltså vara mer benägna att välja rörlig ränta under lågränteperioder och fast ränta under högränteperioder.

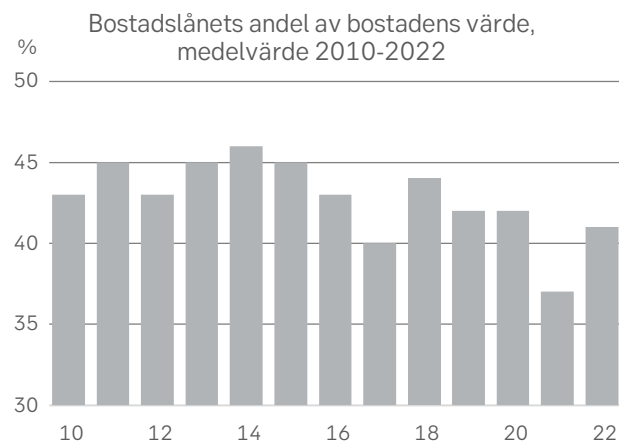
Att andelen med bunden ränta stigit kraftigt senaste åren kan också förklaras av att det varit stora ekonomiska osäkerheter med först pandemi och sedan hög inflation och räntehöjningar. Att binda räntan kan då vara ett verktyg för hushållen att skapa trygghet i sin ekonomi. När bolåneräntorna började stiga i början av 2022 var vissa hushåll snabba att binda sina räntor, medan andra avvaktade med hopp om att det bara var tillfälliga höjningar. Sannolikt finns det också en generationsaspekt i detta. Man kan anta att de som var med under 90-talskrisen var mer benägna att binda räntan tidigt. Likaså är det troligt att många unga som är uppväxta med nollränta och ständigt stigande bostadspriser blev tagna på sängen när styrräntan höjdes kraftigt, och var långsamma med att agera. När väl bolåneräntorna stigit blev de som ännu inte bundit avvaktande då räntan troligtvis ansågs för dyr för att binda, med förhoppning om att räntesänkningar ska komma i närtid. Konsekvenserna kan bli långtgående eftersom unga överlag har en högre belåningsgrad än äldre och därför riskerar att drabbas hårdast när bolåneräntorna stiger.



Figur 9 Källa: Boprisindikatorn, Demoskop. Fråga: vilken typ av lån har du på din bostad?

Var tredje bolånetagare har skulder som motsvarar mer än hälften av bostadens värde

Den genomsnittliga belåningsgraden har minskat något över tid. Under perioden 2010-2022 har medelvärdet på bostadslån i förhållande till bostadens värde varierat mellan 37 procent och 46 procent. De senaste åren har en minskning ägt rum, där snittbelåningsgraden sjönk från 44 procent år 2018 till 37 procent år 2021. Under 2022 ökade medelvärdet något, till 41 procent. I mätningen som genomfördes i september 2022 uppger en tredjedel av alla bolånetagare att deras skulder uppgår till mer än hälften av bostadens värde. Strax över var tionde bolånetagare uppger att de har skulder som överstiger 70 procent av bostadens värde.



Figur 10 Källa: Boprisindikatorn, Demoskop. Fråga: OM MAN HAR BOLÅN: Hur stora bostadslån i procent har du i förhållande till det ungefärliga värdet på din bostad? Genomsnittlig värde.

Högre belåningsgrad bland nya bolånetagare

Enligt Finansinspektionens senaste bolånerapport har tre av fyra nya bolånetagare en belåningsgrad som överstiger 50 procent av bostadens värde. Nästan hälften av de nya bolånetagarna har en belåningsgrad som överstiger 70 procent av bostadens värde. Dessa siffror är högre än i SEB:s statistik som visar belåningsgraden bland samtliga bolånetagare, inte bara nya.

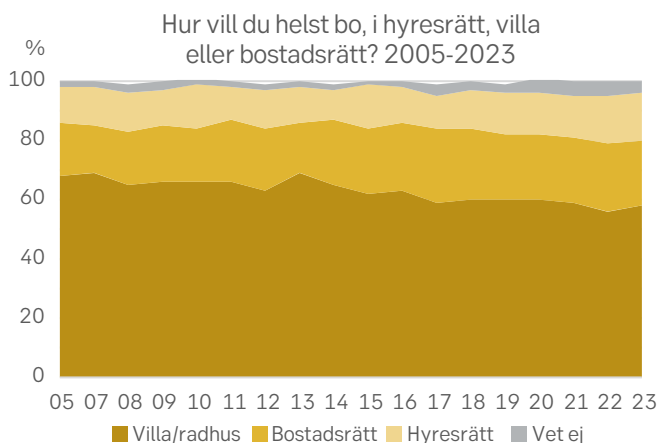
Föredragen boendeform

Intresset för att bo i villa minskar

- Andelen som vill bo i villa har minskat med ungefär 10 procentenheter sedan 2013, när värdet var som högst.
- En minskande andel av hushållen uppger att de vill äga sin bostad.
- Ungefär 70 procent av hushållen bor i den boendeform som de helst skulle vilja bo i.

Allt färre vill bo i villa

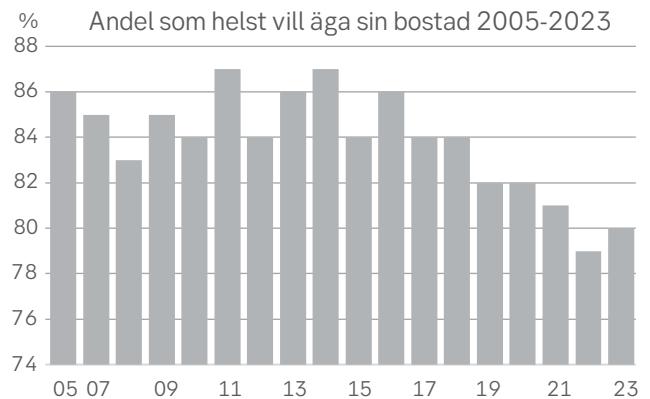
Följande diagram visar vilka boendeformer hushållen helst vill bo i. Det finns en förändring i preferenser för boendeform över tid, där andelen som helst vill bo i villa eller radhus har minskat med cirka 10 procentenheter under hela perioden. Förändringen motsvarar nästan en halv miljon hushåll sett till hela befolkningen. Andelen som vill bo i bostadsrätt ökar förhållandevis stadigt medan andelen som helst vill bo i hyresrätt pendlar mellan 12 och 16 procent. Även här går dock en viss ökning att skönja över tid.



Figur 11 Källa: Boprisindikatorn, Demoskop. Fråga: Hur vill du helst bo, i hyresrätt, villa/radhus eller i bostadsrätt?

Minskat intresse för ägt boende

Andelen personer som uppger att de vill äga sin bostad har minskat över tid och befinner sig nu på en historiskt låg nivå. År 2005, när mätningarna började, uppgav 86 procent av hushållen att de helst ville bo i antingen villa, radhus eller bostadsrätt. Sedan 2016 har andelen minskat till en bottennotering på 79 procent år 2022. Under 2023 ökade andelen något igen, till 80 procent. Den största nedgången sammanfaller med stora prisuppgångar på bostadsmarknaden, två införda amorteringskrav och stigande driftskostnader vilket kan ha en dämpande effekt på viljan att äga sin bostad.



Figur 12 Andelen som uppger att de vill bo i villa/radhus eller bostadsrätt. Källa: Boprisindikatorn, Demoskop. Fråga: Hur vill du helst bo, i hyresrätt, villa/radhus eller i bostadsrätt?

De flesta bor i sin föredragna boendeform

Andelen som bor i den boendeform de önskar har legat förhållandevis stabilt över tid, kring 70 procent "Nöjdhetskvoten" är högst bland de som bor i villa och lägst bland de som bor i hyresrätt. Den har däremot stigit under åren bland de som bor i hyresrätt. Från att en tredjedel var nöjd med boendeformen 2005 till att nästan varannan nu är nöjd med att bo i hyresrätt 2023. En dramatisk ökning märks också mellan 2008 och 2009 då hela 60 procent av de som bodde i hyresrätt uppgav att det var den boendeform de helst ville bo i. Sannolikt påverkas nöjdetskvoten bland de som bor i hyresrätt av ränteläget.

Svensk bostadsmarknad ur ett nordiskt perspektiv

Sverige sticker ut – men Norge sitter i samma båt

Den svenska bostadsmarknaden har präglats av en kraftig prisutveckling de senaste två decennierna. Vi står nu inför en situation där skuldsättningen bland svenska hushåll är rekordhög samtidigt som en majoritet har mestadels rörlig ränta på sina lån. Bland våra nordiska grannländer är det endast Norge som har en liknande situation.

Under de senaste 20 åren har bostadspriserna i Sverige stigit med omkring 150 procent. I denna rapport har vi lyft ett antal faktorer som bidragit till utvecklingen. Det handlar framför allt om långa perioder med låg styrränta, men även om utbudsbrist och politiska beslut som på olika sätt har förändrat spelreglerna på bostadsmarknaden. Det har bland annat gynnat dem som äger sin bostad och försvårat för yngre hushåll att ta sig in på bostadsmarknaden. Prisökningen har också möjliggjorts av att det, åtminstone fram till bolånetakets och amorteringskravens införande, har gått att ta stora lån i förhållande till det egna kapitalet och återbetalningstakten.

Bland våra nordiska grannländer är det endast Norge som har haft en liknande prisutveckling.¹ Även här har låga räntor spelat en central roll. Därtill har prisutvecklingen i Norge påverkats av att man under lång tid och med bred förankring fört en ägandefrämjande politik på bostadsområdet. Det återspeglas i att omkring 80 procent av hushållen äger sin bostad, jämfört med 65 procent i Sverige.² Samtidigt har bostadsbyggandet i storstadsområdena inte kunnat hålla jämna steg med den stigande efterfrågan, precis som i Sverige.³

Även på skuldsättningsområdet är svenska och norska hushåll påfallande lika. I båda länderna har hushållens skulder ökat stadigt sedan millennieskiftet och ligger nu omkring 200 procent av den disponibla årsinkomsten.⁴

Liksom Sverige implementerade Norge regleringar kring belåningsgrad och amorteringstakt under mitten av 2010-talet. Detta har dämpat ökningstakten.

Utvecklingen på bostadsmarknaden i Sverige och Norge skiljer sig från den i Danmark och Finland, både beträffande prisnivåer och hushållens skuldsättning. I dessa länder hade finanskrisen en mer påtaglig och ihållande inbromsande effekt som också har stärkts av makrotillsynsåtgärder och en utpräglad amorteringskultur.⁵ Till saken hör också att Danmark och Finland inte kan kontrollera styrräntan på samma sätt som Sverige då Finland tillhör Eurozonen och Danmark låst sin valuta mot Euron.

Utöver den höga skuldsättningen adderar korta bindningstider till de svenska hushållens räntekänslighet. Under de senaste 20 åren har andelen nya bolån som tecknats med rörlig ränta pendlat mellan 50 och 90 procent i Sverige. Andelen lån med rörlig ränta har varit lägre under perioder med hög ränta och högre under perioder med låg ränta. Under det senaste året har ungefär 80 procent av alla nya bolån i Sverige tecknats med rörlig ränta.⁶ I Danmark kan man skönja ett liknande mönster, men på en väsentligt lägre nivå. Andelen lån med rörlig ränta pendlar här mellan 10 och 65 procent och ligger i dagsläget på strax över 40 procent. I Norge och Finland tecknas uppemot 100 procent av alla bolån med rörlig ränta.⁷

Framgent är frågan om Sverige och Norge kommer fortsätta sitta i samma båt. Kommer fler att hoppa på eller blir Sverige ensam kvar? Det kommer avgöras av inte minst bopris- och ränteutvecklingen – som direkt påverkar hushållens skuldsättning, boendekostnader och val av bindningstid på räntor – men också av politiska beslut.

Svenska hushåll är extra räntekänsliga – tror de själva

Enligt SEB:s undersökning upplever en majoritet av den svenska allmänheten att bostadspriserna har stigit mer i Sverige än i övriga Norden. Två tredjedelar tror att hushållen i Sverige är betydligt mer skuldsatta än i övriga Norden och nästan hälften tror att andelen bolån med rörlig ränta är högre i Sverige än i Norden.

Bostadsmarknadens framtid

Ett eftersatt politikområde

I denna rapport har vi blickat tillbaka på två turbulenta decennier på svensk bostadsmarknad. Under denna period har priserna stigit, hushållens skuldsättning ökat och boendekostnaderna gått upp. Det har förändrat spelreglerna på bostadsmarknaden vilket lett till att framtidsutsikterna ser dystra ut för dagens unga och kommande generationer.

De gångna 20 åren på svensk bostadsmarknad utmärker sig i historisk kontext med kraftigt stigande priser. Av detta följer ökad belåning. Även om hushållens tillgångar har matchat den ökade belåningen avviker prisutvecklingen på bostäder alltmer från utvecklingen av hushållens inkomster. Därmed har det blivit allt svårare att finansiera ett bostadsköp med sitt sparkapital och utifrån sin inkomst.⁸

Sannolikt är det ovanstående en delförklaring till att andelen som uppger att de vill äga sin bostad sjunkit stadigt under perioden. Ett faktum som påvisats tidigare i rapporten. Samtidigt präglas hyresmarknaden av långa köer till framför allt äldre hyresrätter med låga hyror. Dessa bostäder har blivit eftertraktade i samband med att de nybyggda hyresrätterna blivit allt dyrare att bo i.⁹

Dystra utsikter för unga och kommande generationer

Villkoren på bostadsmarknaden har blivit tuffare – åtminstone om man frågar hushållen. I SEB:s undersökning från april 2023 har allmänheten fått svara på hur de upplever sina möjligheter att bo på ett sätt som de är nöjda med, jämfört med sina föräldrars generation. Resultatet är nedslående. Nästan hälften av de svarande, 48 procent, upplever att de har sämre möjligheter att bo bra än vad föräldragenerationen hade. Andelen är betydligt större än de som upplever att de har bättre möjligheter, 31 procent. Mycket talar för att utvecklingen går åt fel håll där de yngre respondenterna tycks ha haft sämre möjligheter än de äldre respondenterna. I åldersgruppen 18-24 år, uppger hela 60 procent att deras möjligheter att bo på ett sätt som de är nöjda med är sämre än sina föräldrars generation. Andelen minskar sedan successivt med stigande ålder. I den äldsta åldersgruppen, 66-89 år, upplever knappt var femte person att de haft sämre möjligheter än föräldragenerationen.

SEB har också frågat allmänheten om man tror att kommande generationer kommer att få bättre eller sämre möjligheter att bo på ett sätt de är nöjda med, relativt till vad man själv har haft. Här svarar hela 54 procent att de tror att möjligheterna kommer att bli sämre eller mycket sämre. Endast 12 procent tror att möjligheterna kommer att bli bättre. Proportionerna är praktiskt taget samma i samtliga åldersgrupper.

Nordisk förlaga kan hjälpa förstagångsköpare

Undersökningens resultatet understryker vikten av att prioritera bostadspolitiken. I ett inledande skede bör särskilt fokus ligga på unga som är på väg in på bostadsmarknaden. Denna grupp begränsas av en kort sparandetid till en kontantinsats och kort kötid till hyresrätt. Att unga har svårt att få en lämplig bostad kan dessutom leda till studieval och val av arbete som är suboptimala för individen och för samhället i stort. Dessutom har det implikationer på senarelagd familjebildning som har långsiktig påverkan på samhället i stort.

En statlig offentlig utredning på området fastslog nyligen att de insatser som för närvarande görs av staten och vissa kommuner inte har avhjälpt situationen, i varje fall inte i dagsläget.¹⁰ Detta påstående styrks av utfallet i SEB:s undersökning. Därtill har Boverket påtalat risken för att problemen på bostadsmarknaden inte kommer vara avhjälpta till år 2030.¹¹

Under förra mandatperioden utformades ett förslag om startlån till förstagångsköpare.¹² Förslaget mötte hård kritik från de centrala remissinstanserna och antogs inte. Det finns dock skäl att överväga ett omtag i frågan om hur man underlättar för unga att komma in på bostadsmarknaden för att dagens svåra läge inte ska hålla i sig. Exempelvis skulle ett annat alternativ kunna vara något i stil med de system som finns både i Norge och Finland, vilka skapar incitament för unga att bospara och underlättar för dem att köpa sin första bostad. BSU och ASP, som de respektive ländernas system kallas, är populära inom målgruppen och har ett starkt stöd i den bredare befolkningen.

På lång sikt behöver bostadsbyggandet öka

På längre sikt är ett tillräckligt utbud av bostäder en förutsättning för en välfungerande bostadsmarknad. En central utmaning i detta hänseende är att befolkningen har vuxit kraftigt i Sveriges storstäder och större städer. Boverket beräknar att byggbehovet ligger på drygt 63 000 bostäder per år. Trots långa perioder med en förhållandevis hög byggtakt har den stigande efterfrågan inte kunnat mötas.¹³

Mot denna bakgrund är det oroande att bostadsbyggandet nu rasar. Från att ha påbörjat 55 000 bostäder 2022 väntas det 2024 endast påbörjas 25 000 bostäder. Senast det var så här illa för bostadsbyggandet i Sverige var under 1990-talskrisen då bostadsbyggandet föll från cirka 65 000 bostäder per år 1991 till 11 000 bostäder 1995. Om inte ändamålsenliga åtgärder vidtas finns det skäl att tro att tillståndet kan bli ihållande, eftersom priserna faller samtidigt som byggkostnaderna ökar.¹⁴ Ett mindre utbud i förhållande till efterfrågan kommer med största sannolikhet förvisso åter igen driva upp bostadspriserna. Men med ett redan eftersatt bostadsbyggande blir bostadsmarknaden än tuffare för den som vill ta sig in.

Det är också angeläget att politiker och fastighetsutvecklare är lyhörda för förändrade preferenser. Som vi påvisat i denna rapport har andelen som vill bo i villa eller radhus minskat med ungefär 10 procentenheter sedan mätningarna startade 2005. Minskningen motsvarar nästan 500 000 hushåll, som alltså hellre vill bo i bostadsrätt eller hyresrätt. Vad denna utveckling beror på är angeläget att utröna för att kunna uppskatta ifall trenden kommer att bli ihållande. På så sätt kan vi säkerställa att vi bygger i linje med hushållens preferenser.

Sammanfattningsvis kan det konstateras att bostadsmarknaden är tuff, och förväntas bli allt tuffare för kommande generationer. Dels drivet av en utbudsbrist, som väntas bli värre i takt med att byggandet av nya bostäder halkar efter ett växande behov. Dels av regleringar som lett till att det blivit allt svårare för unga att ta sig in på bostadsmarknaden. Vilken väg som är rätt att gå framgent är svårt att svara på. Kanske är det en variant av startlån, kanske är det ett bostadssparande likt vi ser i våra grannländer. Kanske är det lättnader av befintliga regleringar. Vad vi däremot med säkerhet kan säga är att bostadsfrågan inte längre hör hemma i frysboxen utan måste prioriteras i politiken. Vi behöver långsiktiga lösningar som möjliggör för kommande generationer att bo där de önskar och på det sätt de önskar utan att behöva skuldsätta sig för mycket.

Källor

1. OECD, Housing statistics: Reala bostadspriser
2. Eurostat, "Homeownership rate".
3. Boverket (2017) "Bostadsmarknaderna i Norden 2000–2016".
4. För Sverige: SCB: Hushållens skulder som andel av disponibel årsinkomst. För Norge: Statistisk sentralbyrå och Norges Bank: Hushållens skulder som andel av disponibel årsinkomst.
5. Boverket (2017) "Bostadsmarknaderna i Norden 2000–2016".
6. EMF: Andelen bostadslån som tecknats under det senaste året som har rörlig ränta
7. För Finland och Danmark: EMF: Andelen bostadslån som tecknats under det senaste året som har rörlig ränta. För Norge: Statistisk sentralbyrå och Norges Bank: Andelen bostadslån som tecknats under det senaste året som har rörlig ränta.
8. Statens offentliga utredningar (2022:12) "Startlån till förstagångsköpare av bostad".
9. Statens offentliga utredningar (2022:12) "Startlån till förstagångsköpare av bostad".
10. Statens offentliga utredningar (2022:12) "Startlån till förstagångsköpare av bostad".
11. Boverket (2022) "Behov av bostadsbyggande 2022–2030".
12. Statens offentliga utredningar (2022:12) "Startlån till förstagångsköpare av bostad".
13. Boverket (2022) "Behov av bostadsbyggande 2022–2030".
14. Veidekke (2023) "Kollaps för bostadsbyggandet – Sverige går mot en samhällsbyggnadskris. Nu krävs riskdelning mellan marknad och stat".