



# Boprisindikatorn 10 år

Privatekonomi

**Gunilla Nyström**

070-7621534

[gunilla.nystrom@seb.se](mailto:gunilla.nystrom@seb.se)

[www.seb.se/privatekonomen](http://www.seb.se/privatekonomen)

Gunilla Nyström är SEB:s privatekonom. Hon bevakar omvärlden utifrån privatpersoners perspektiv och förklarar, kommenterar och ger råd i privatekonomiska frågor.

Denna rapport bygger på undersökningar av Demoskop. Undersökningarna är, sedan starten 2003, genomförda inom ramen för Demoskops telefonomnibus. Resultaten baseras på 1 000 genomförda intervjuer per månad med personer i åldrarna 18–89 år. Urvalen till undersökningarna har gjorts med Demoskops standard för telefonnummerbaserade befolkningsurval. För att tillförsäkra god representativitet kompletteras fasta med mobila telefonnummer. För att justera eventuella skevheter i urvalet vägs resultaten på kön, ålder och hushållsstorlek. Urvalsprincipen är densamma som i Demoskops månatliga väljarundersökningar.

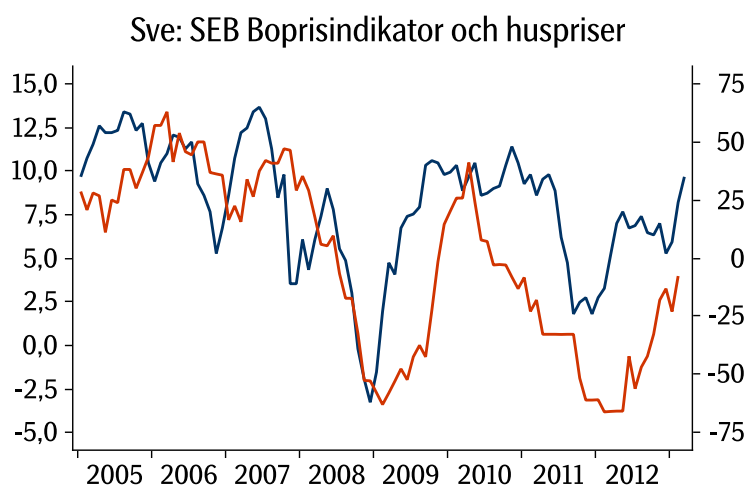
## Sammanfattning och slutsatser

**Boprisindikatorn fyller tio år. Det har varit ett dramatiskt decennium med finanskris, börskrasch, eurokris och värsta lågkonjunkturen på många decennier.**

**Ändå har bostadspriserna, med undantag för ett par kortare perioder, fortsatt att stiga.**

**Samvariationen är stark mellan hushållens uppfattning om bostadsprisernas utveckling och den faktiska prisutvecklingen. Och det är inte så förvånande; det är ju hushållen som är "marknaden".**

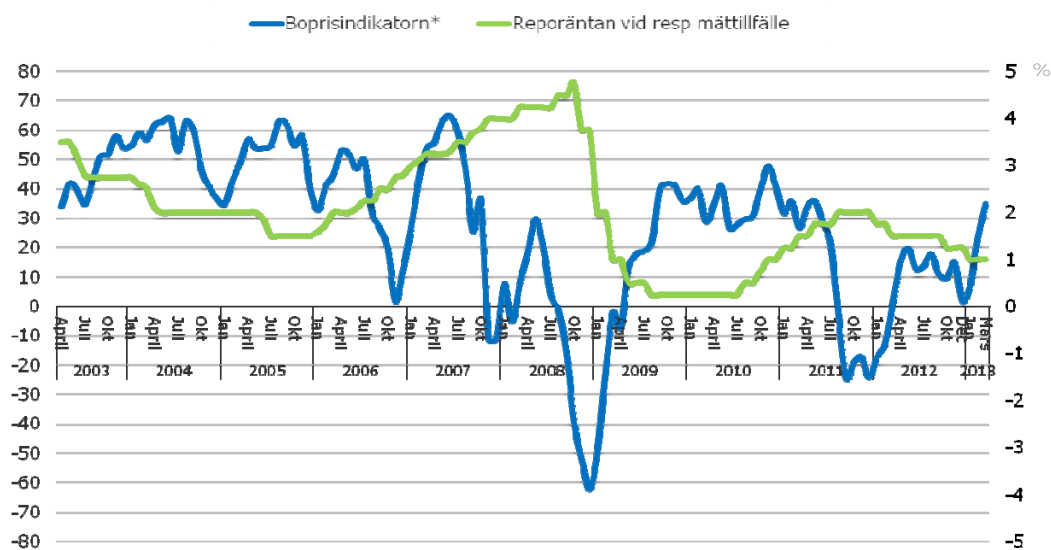
**Hushållens uppfattning om bostadspriserna styr alltså prisutvecklingen, men vad styr hushållens boprisprognoser? Tio år med Boprisindikatorn visar att ränteutvecklingen och börsen har stark påverkan. Men politiska beslut som exempelvis den dramatiska sänkningen av fastighetsskatten 2007 och införandet av bolånetaket 2010 påverkar också.**



— Huspriser, % å/å, vänster — SEB Boprisindikator, höger

Samvariationen är stark mellan Boprisindikatorn och bostadsmarknadens utveckling.

## Boprisindikatorn och reporäntan 2003-2013

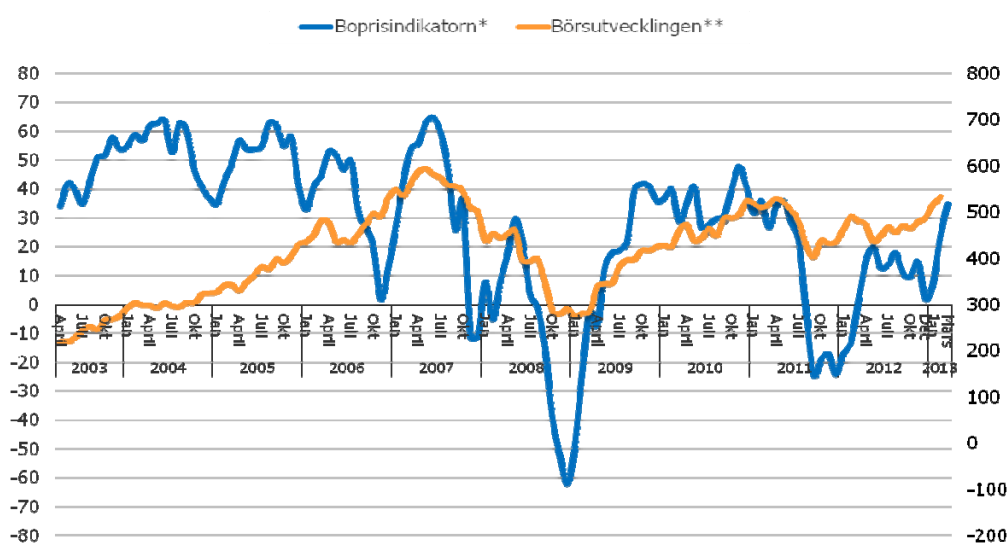


\*Skillnaden mellan dem som tror att bostadspriserna kommer att öka det närmaste året jämfört med dem som tror de kommer att minska

1

De allra flesta finansierar bostadsköpet till stor del med lån. Lägre ränta innebär möjlighet att ta större lån och betala mer för bostaden. Därför har ränteläget stor betydelse för pristron och prisutvecklingen.

## Boprisindikatorn och börsutvecklingen 2003-2013



\*Skillnaden mellan dem som tror att bostadspriserna kommer att öka det närmaste året jämfört med dem som tror de kommer att minska

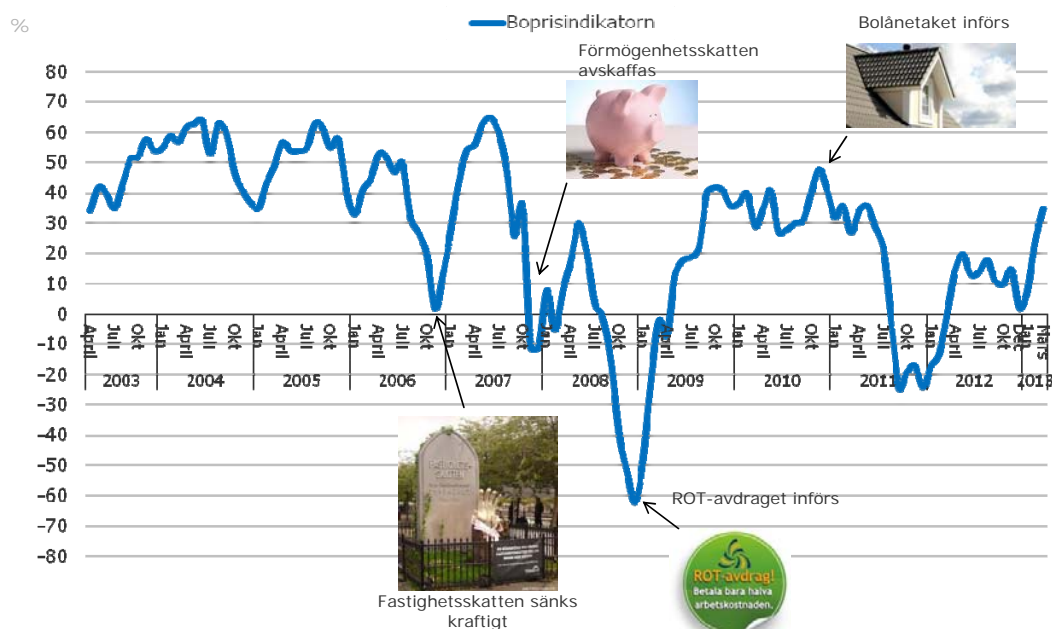
\*\*Källa: Nasdaq OMX Stockholm

1

Börsutvecklingen har stor påverkan på hushållens bopristro. Och det beror inte på att hushållens bostadsköp finansieras med pengar från aktie- och aktiefondsförsäljningar. Det handlar snarare om att börsrörelserna får stor uppmärksamhet i media och att hushållen är införstådda med att börsen "går före" konjunkturen, både uppåt och nedåt. Faller börsen kraftigt drar hushållen öronen åt sig och räknar med svag konjunktur med ökad risk för arbetslöshet och inkomstbortfall. Då är det rationellt att hushållen blir mer negativa till bostadsmarknaden.

## Boprisindikatorn 2003-2013

Skillnaden mellan dem som tror att bostadspriserna kommer att öka det närmaste året jämfört med dem som tror de kommer att minska

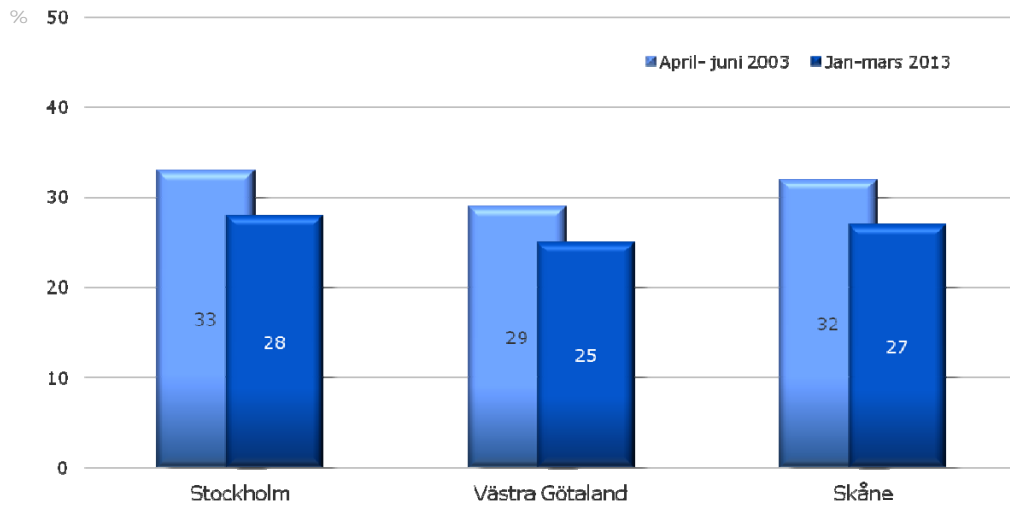


1

Politiska beslut kan också påverka Boprisindikatorn. Den kraftiga sänkningen av fastighetsskatten vid årsskiftet 2006/2007 bidrog sannolikt till uppgången i Boprisindikatorn våren 2007. ROT-avdragets införande kan ha haft viss påverkan på uppgången under 2009, även om reporäntesänkningarna betydde mest. Och bolånetakets införande i oktober 2010 är sannolikt en viktig förklaring till att Boprisindikatorn vände ner samma månad.

En av delfrågorna i Boprisindikatorn är "Har du lån på din bostad?". Nedan följer jämförelser mellan svaren mars 2003 och mars 2013, nedbrutet geografiskt och utifrån ålder.

## Andel som inte har lån på sin bostad de äger

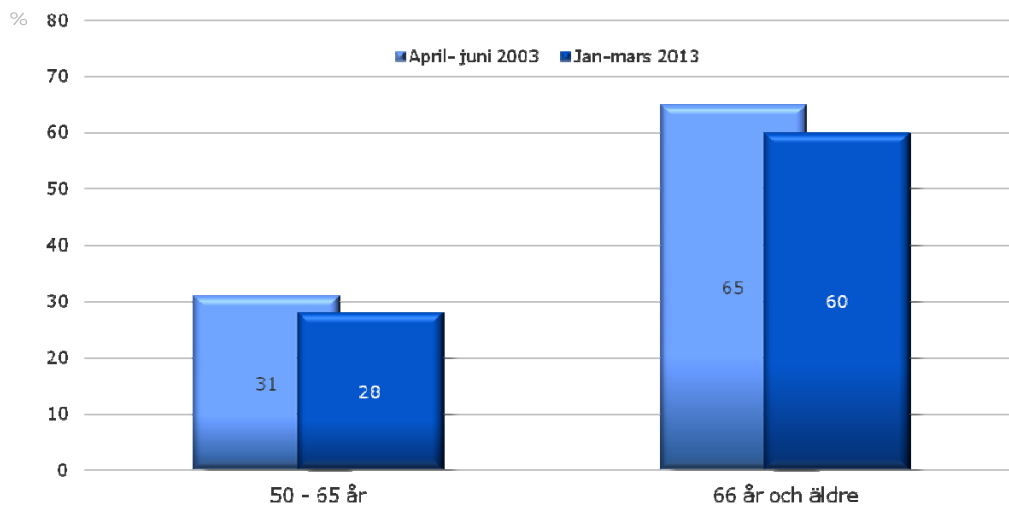


Bas: Mellan 227 och 508 intervjuer per region

1

Färre uppger att de är skuldfria 2013 än 2003. Det är ingen större skillnad mellan de tre storstadsområdena.

## Andel som inte har lån på sin bostad de äger



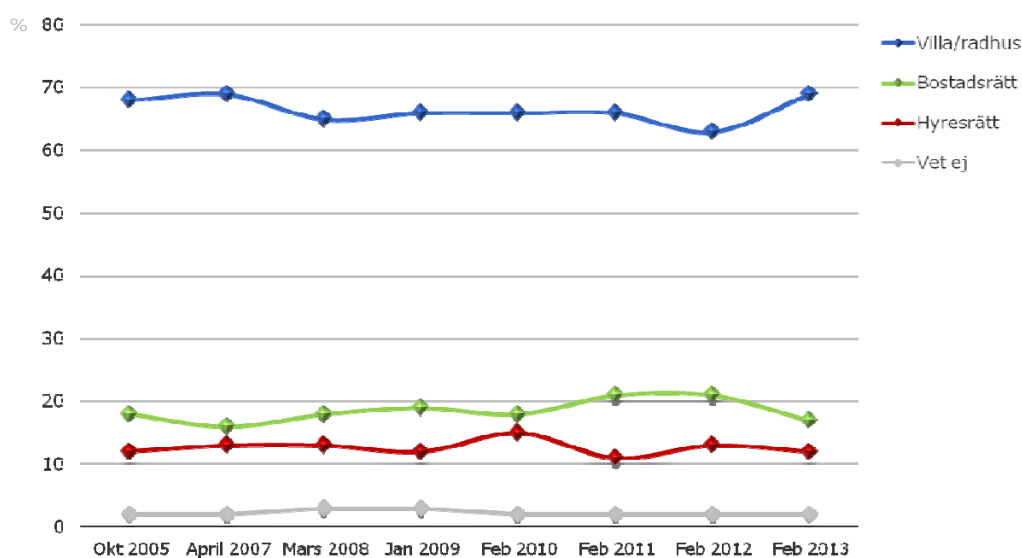
Bas: Mellan 411 och 713 intervjuer per grupp

1

För tio år sedan var 65 procent av respondenterna i åldern 66+ skuldfria. Nu har siffran sjunkit till 60 procent. Förändringen beror sannolikt på en värderingsförskjutning mellan generationerna. För trettioåringar och äldre har det generellt varit ett mål att bli skuldfria och att leva sparsamt. Dagens 50-60-plussare prioriterar i större utsträckning att ha en god livskvalitet med ett fräscht och kanske nyrenoverat hem än att snåla för att arvet ska bli så stort som möjligt. Denna trend lär fortsätta.

I samband med Boprisindikator-intervjuerna ställer vi årsvis andra bostadsrelaterade frågor.

## Hur vill du helst bo, i hyresrätt, villa/radhus eller i bostadsrätt?



Bas: Samtliga, 1000 intervjuer

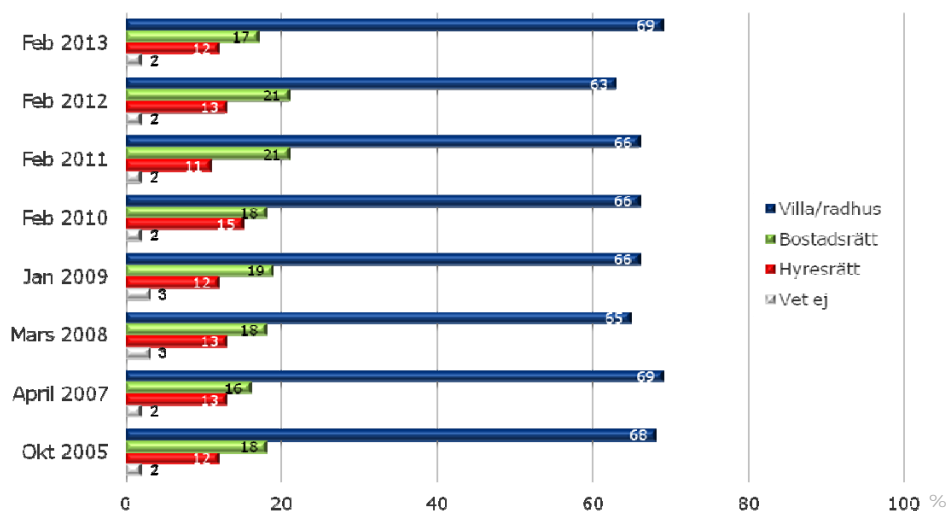
1

De allra flesta hushåll vill helst bo i villa/radhus eller bostadsrätt. Villadrommen är särskilt stark och varierar förvånansvärt lite i styrka över tid.

Att så många vill äga sitt boende har sannolikt flera förklaringar;

- utbudet av hyresrätter är begränsat och möjligheten att få en hyresrätt just där man vill bo är begränsad
- bostadsägandet ger en upplevelse av att sitta i förarsätet, både vad gäller val av bostad och utformandet av densamma
- man bestämmer själv när man ska byta och till vad
- historiskt har många blivit förmögna på sina bostadsaffärer
- över tid blir normalt villa/bostadsrätts-boendet billigare än hyresrättsboendet.

## Hur vill du helst bo, i hyresrätt, villa/radhus eller i bostadsrätt?

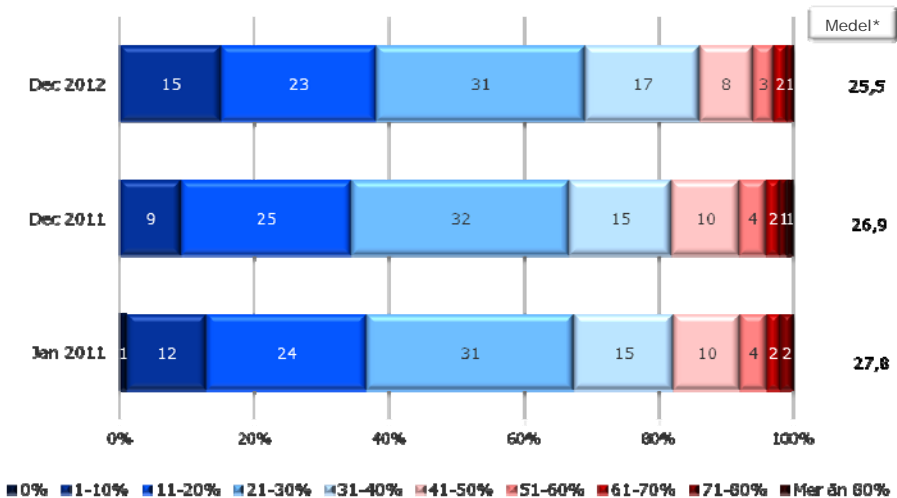


Bas: Samtliga, 1000 intervjuer

1

## Boendekostnadens andel av inkomsten

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.



December 2012

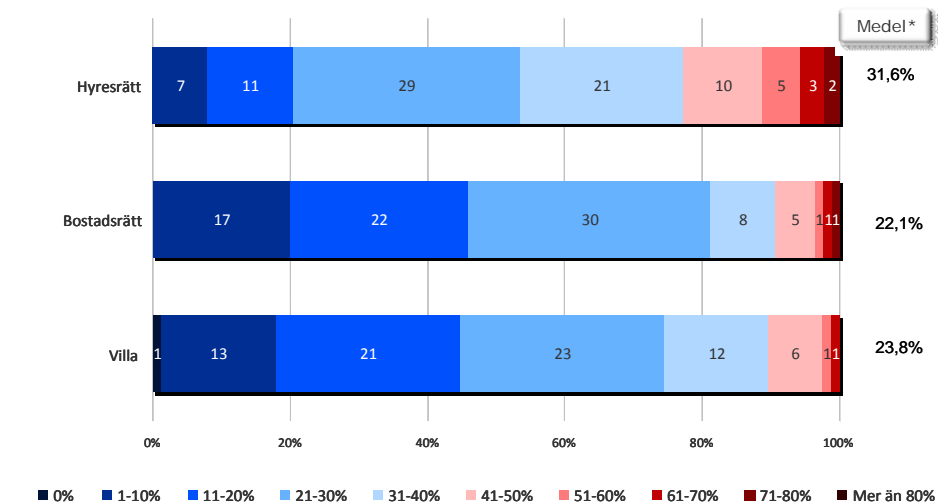
\*Medelvärdet är uträknat utifrån mittpunkten i respektive intervall, dvs de som svarat i intervallet 11-20 har fått värdet 15,5.

Boendekostnaden har sedan 1980 legat på i genomsnitt 29 procent av disponibelinkomsten (SCB-siffror bearbetade av SEB).

De senaste årens låga räntor gör att bostadskostnadens andel av disponibelinkomsten fallit och nu ligger strax över 25 procent.

## Boendekostnadens andel av inkomsten i olika boendeformer

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.



December 2012

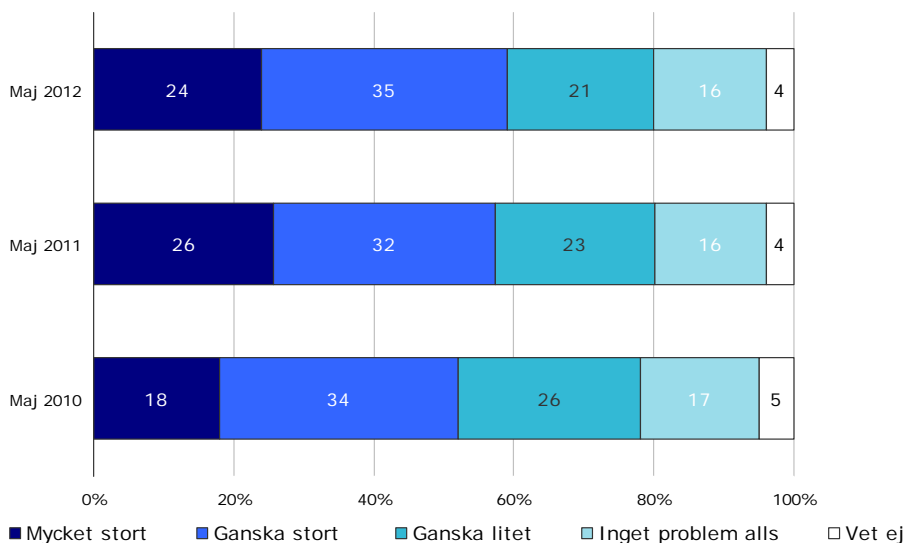
\*Medelvärdet är uträknat utifrån mittvärdet i respektive intervall dvs de som svarat i intervallet 11-20 har fått värdet 15,5.

1

Hyresgäster lägger en större andel av inkomsten på boendet.

## Problem med boendekostnaden

Hur stort problem skulle det bli för din privatekonomi om din totala boendekostnad skulle öka med 50% inom 3 år?



1

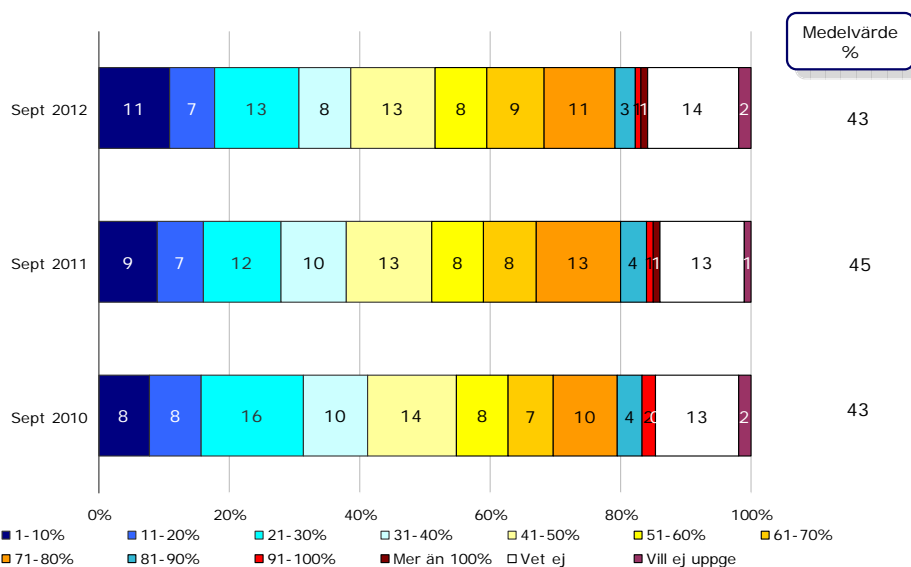


Finansinspektionen (FI) har i sina återkommande rapporter "Den svenska bolånemarknaden" (senaste undersökning mars 2013) slagit fast att svenska hushåll generellt kan hantera kraftigt stigande boendekostnader.

Hushållen gör samma bedömning. Vid så kraftiga kostnadsökningar som 50 procent är det ändå bara cirka 25 procent som svarar att de skulle få allvarliga problem.

## Bostadslåns andel av värdet

OM MAN HAR BOLÅN: Hur stora bostadslån i procent har du i förhållande till det ungefärliga värdet på din bostad?

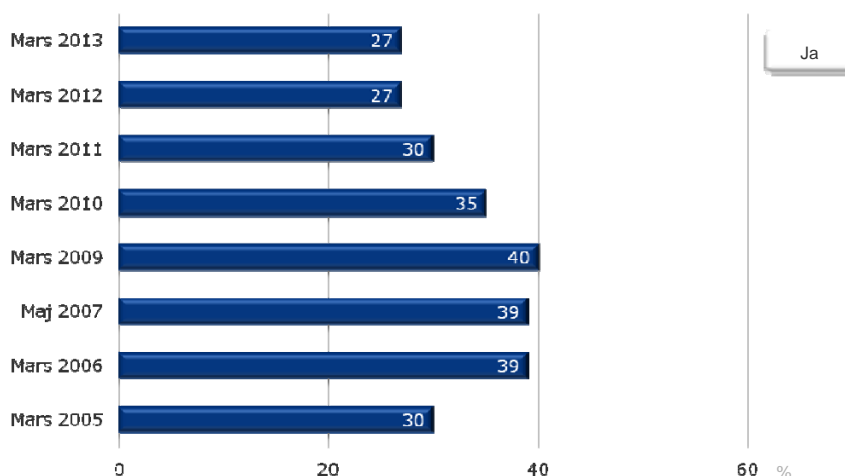


1

Hushållen uppskattar sin belåningsgrad till 43 procent, vilket är i underkant enligt FI, som i ovannämnda undersökning (se sid 7) beräknar belåningsgraden till 65 procent.

## Har du någon gång under de tre senaste åren höjt ditt bostadslån för att renovera eller bygga om din bostad?

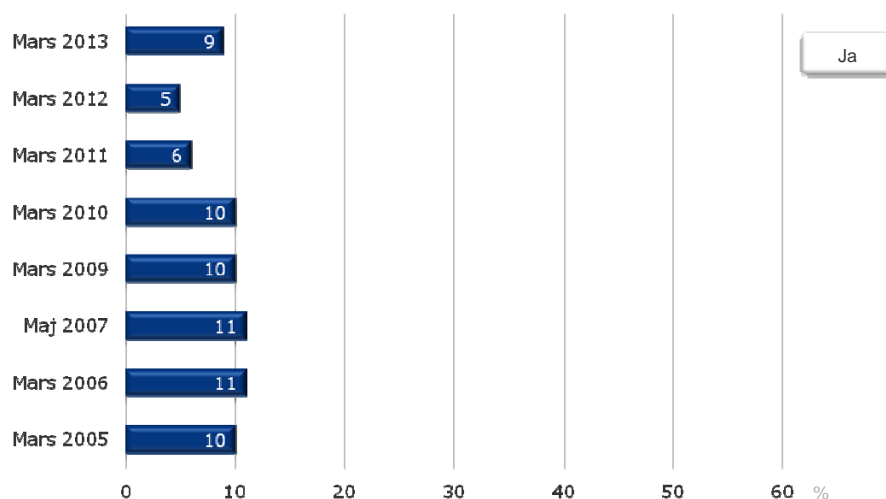
Bas: De som har bostadslån



Stigande bostadspriser, god disponibelinkomstutveckling, låga räntor, ett allt större intresse för bostaden samt införandet av ROT-avdraget ligger sannolikt bakom att så stor andel bostadsägare höjer lånen för att renovera. Större oro för jobb och konjunktur har dock fått hushållen att bli mer försiktiga med att öka sina lån de senaste åren.

## Har du någon gång under de tre senaste åren lånat på din bostad för att finansiera köp av bil, båt, resa eller andra större kapitalvaror som inte har med din bostad att göra?

Bas: De som äger villa, radhus eller bostadsrätt

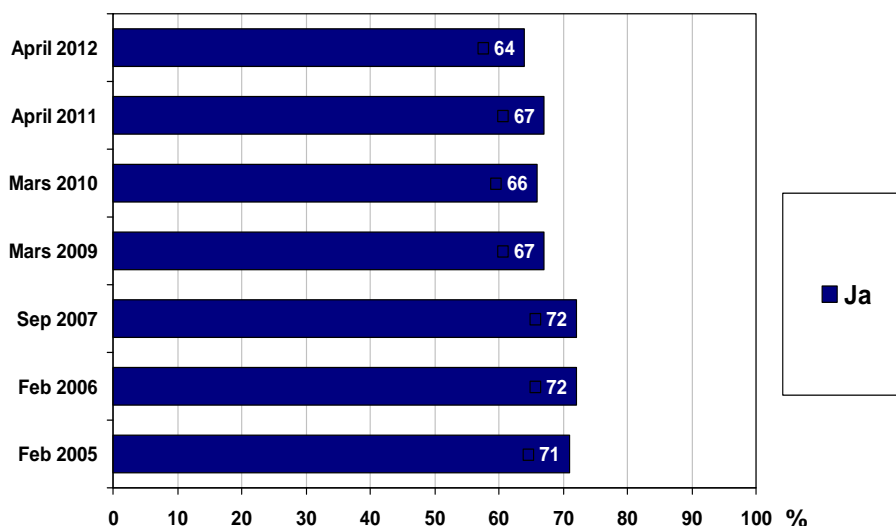


1

Hushållen har generellt inte en lättsinnig syn på sina bostadslån och använder inte bostaden som bankomat för att finansiera konsumtion.

## Amorterar du på dina bottenlån?

Bas: De som har bostadslån

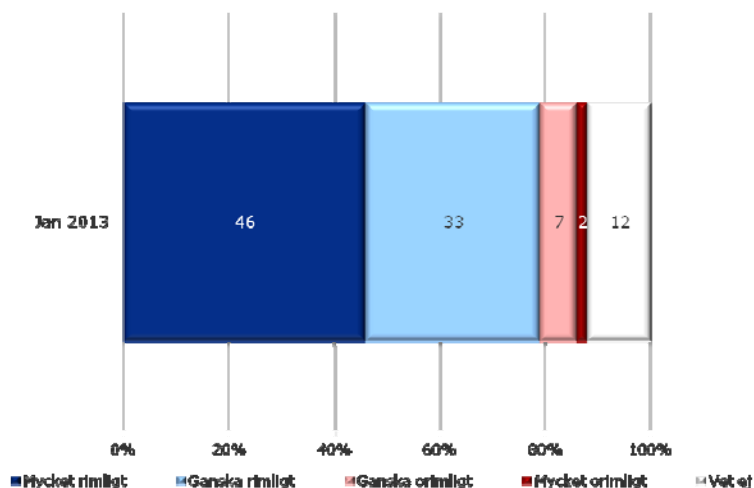


10

1

Andelen hushåll som amorterar har successivt minskat sedan 2005. Större fokus på amorteringar och krav på amortering vid belåningsgrader över 70-75 procent kommer sannolikt att vända den trenden framåt.

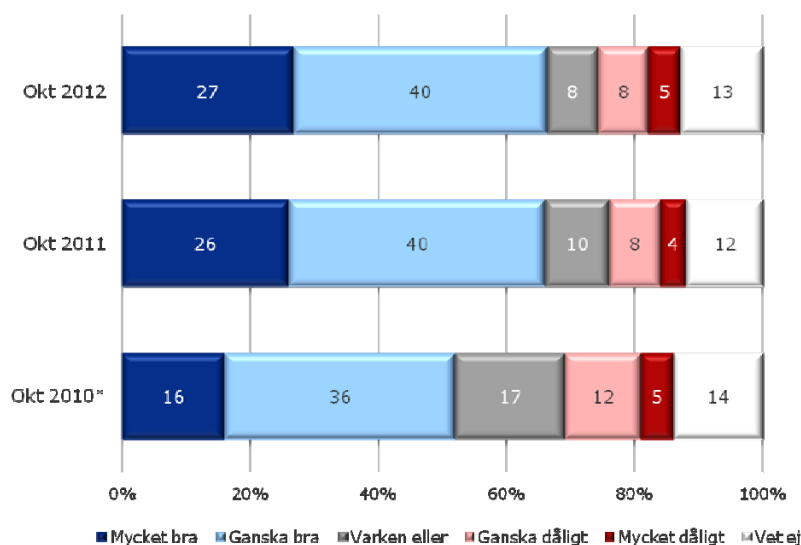
### Tycker du det är rimligt att man måste amortera sitt bolån om bostaden är belånad till mer än 70-75% av marknadsvärdet?



Bas: Samtliga, 1000 intervjuer

En bred majoritet av hushållen gillar bolån<sup>1</sup>etaket och anser också att det är rimligt med amorteringskrav när belåningsgraden ligger över 70-75 procent. Hushållen har uppenbarligen insett att kombinationen obefintlig eller mycket låg kontantinsats och amorteringsfria lån riskerar att driva upp bostadspriserna på ett osunt sätt.

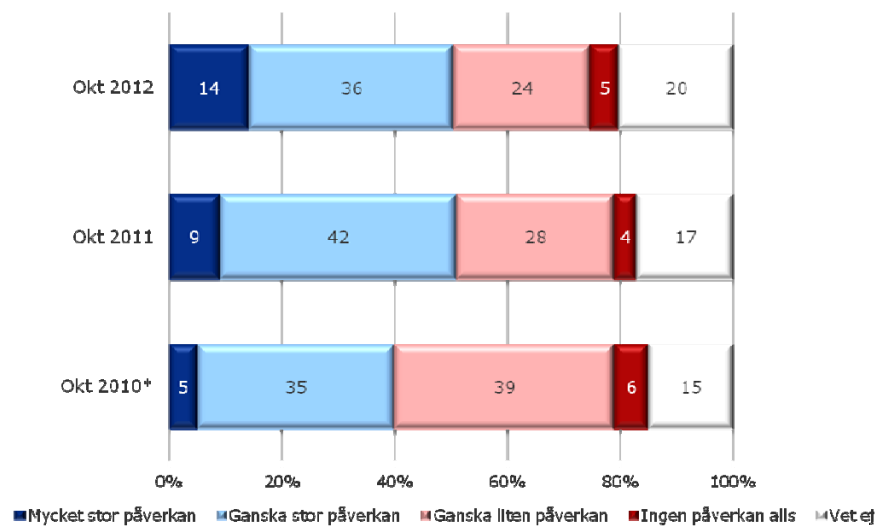
### Tycker du att det är bra eller dåligt att det finns ett bolån<sup>1</sup>etak?



\*Tycker du att det är bra eller dåligt att bolån<sup>1</sup>etaket införs/har införts?

1 Bas: Samtliga, 1008 intervjuer

## Hur stor påverkan tror du att bolånetaket har på utvecklingen av bostadspriserna?



Bas: Samtliga, 1008 intervjuer

\*Hur stor påverkan tror du att bolånetaket kommer att ha på bostadspriserna det närmaste året?