

FÖRDJUPNING

Hushållens bostadsprisförväntningar

Från och med maj 2016 publicerar Konjunkturinstitutet resultaten från två nya frågor i Konjunkturbarometern hushåll. Den första frågan gäller hushållens förväntningar på utvecklingen för de svenska bostadspriserna i allmänhet. Den andra frågan gäller förväntningarna på prisutvecklingen för den egna bostaden. I denna fördjupning beskrivs varför Konjunkturbarometern utökats med dessa frågor, hur de är formulerade samt resultat från dem. Resultaten visar bland annat att hushållens förväntningar dämpades något i februari och har därefter legat stabilt. Förväntningarna på den allmänna bostadsprisutvecklingen har varit något högre än förväntningarna på priset på den egna bostaden.

BOSTADSPRISUTVECKLINGEN – EN HÖGAKTUELL FRÅGA

Bostadspriserna är en mycket aktuell fråga som bland annat är relevant för beslutsfattare, framför allt ur ett makrotillsynsperspektiv. Till exempel skrev Riksbanken i november förra året att det krävs flera åtgärder för att minska riskerna med de stigande bostadspriserna.¹ Den 1 juni i år införs ett amorteringskrav för bostadslån, till viss del på grund av oro för de stigande bostadspriserna. Sammantaget ger detta en bild av att bostadspriserna fortsatt kommer att vara en viktig fråga att följa. Förutom att följa de faktiska prisförändringarna är det bra att kunna följa även förväntningarna på bostadspriserna, då det är rimligt att anta att förväntningarna har en viss påverkan på den framtida prisutvecklingen.

FRÅGORNAS FORMULERING

I undersökningen får hushållen först information om hur mycket bostadspriserna har förändrats de senaste 12 månaderna:

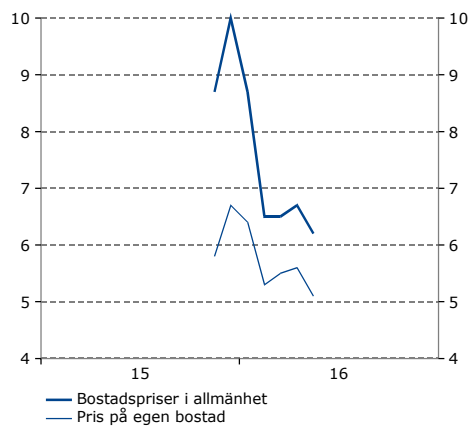
”De senaste tolv månaderna har de genomsnittliga bostadspriserna för bostadsrätter och småhus i Sverige ökat/minskat X procent.” [X=Årlig procentuell förändring för HOX Sverige.]²

¹ Se *Finansiell stabilitet* 2015:2, Sveriges Riksbank.

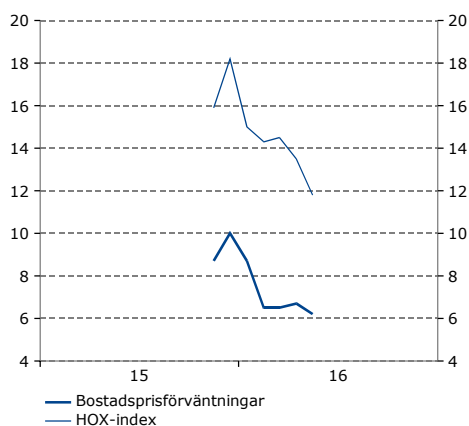
² HOX Sverige beräknas av Valueguard AB <http://www.valueguard.se/index>.

Diagram 1. Hushållens förväntningar på bostadspriserna

Medelvärden i procent

**Diagram 2. Hushållens förväntningar på allmänna bostadspriserna och HOX-index**

Procent



Därefter ställs den första frågan till alla hushåll i undersökningen, medan den andra frågan endast ställs till de som äger sin bostad:

1. Jämfört med dagens prisnivåer, hur många procent tror du att bostadspriserna kommer att förändras de kommande tolv månaderna?
2. Hur många procent tror du att priset på din bostad kommer att förändras de kommande tolv månaderna?

Svaren redovisas som medelvärden i procent exklusive extremvärden.^{3, 4}

PRISET PÅ DEN EGNA BOSTADEN VÄNTAS ÖKA MINDRE ÄN BOSTADSPRISERNA I ALLMÄNHET

Då frågorna endast har ställts sedan november 2015 finns förhållandevis få observationer. Detta gör att resultaten behöver tolkas med extra försiktighet.

Det är en tydlig skillnad mellan förväntningarna på priserna i allmänhet och förväntningarna på priset på den egna bostaden. För samtliga sju månader som redovisas i tabell 7 och 8 bedöms priserna i allmänhet stiga fortare än priserna på den egna bostaden.

Hushållens förväntningar på den allmänna bostadsprisutvecklingen dämpades något de senaste månaderna (se diagram 1). Det är inte orimligt att anta att detta är relaterat till att HOX-index ökat långsammare (se diagram 2). Den största nedgången i bostadsprisförväntningarna, från 8,7 procent i januari till 6,5 procent i februari, skedde dock trots en förhållandevis liten nedgång i HOX-index ökningstakt (från 15 procent till 14,3 procent).

Noterbart är att det inte kan ses några systematiska könsmissiga skillnader för någon av frågorna. När det gäller frågan om priset på den egna bostaden, kan det eventuellt finnas en något lägre förväntan hos boende i skogslän än boende i storstadslän.

³ I Konjunkturinstitutets statistikdatabas publiceras även medianen och medelvärde inklusive extremvärden. För en ingående beskrivning av hur extremvärden behandlas, se Konjunkturbarometerens metodbok <http://www.konj.se/metodbok-barometer>

⁴ Även SEB har en undersökning som gäller bostadsprisförväntningar, SEB:s boprisindikator (<http://sebgroun.com/sv/press/pressmeddelanden>). SEB frågar om de svarande tror att priserna kommer öka eller minska. Sedan redovisas andelen som svarar "öka" minus andelen som svarar "minska".

Tabell 7 Bostadspriser i allmänhet

Förväntningar på årlig procentuell förändring, medelvärden exklusive extremvärden

	nov 2015	dec 2015	jan 2016	feb 2016	mar 2016	apr 2016	maj 2016
Alla	8,7	10,0	8,7	6,5	6,5	6,7	6,2
Män	8,3	10,0	7,6	6,4	6,8	6,8	6,0
Kvinnor	9,3	9,9	9,9	6,6	6,1	6,6	6,4
Storstadslän	9,0	9,9	9,0	6,7	6,7	6,8	6,1
Skogslän	9,3	10,6	8,4	6,0	5,7	6,3	5,4
Övriga län	8,0	9,8	8,4	6,5	6,6	7,0	6,8

Tabell 8 Pris på den egna bostaden

Förväntningar på årlig procentuell förändring, medelvärden exklusive extremvärden

	nov 2015	dec 2015	jan 2016	feb 2016	mar 2016	apr 2016	maj 2016
Alla	5,8	6,7	6,4	5,3	5,5	5,6	5,1
Män	5,7	6,9	6,1	5,1	5,8	5,7	4,9
Kvinnor	5,9	6,6	6,8	5,6	5,1	5,6	5,3
Storstadslän	6,3	7,3	6,7	5,9	5,9	6,1	5,6
Skogslän	4,7	6,6	5,6	4,5	4,7	4,7	4,4
Övriga län	5,5	5,8	6,3	4,9	5,3	5,3	4,7