

FEBRUARI 2019

Svenska bostadsmarknaden



Svenska bostadsmarknaden

Hur är läget på den svenska bostadsmarknaden?



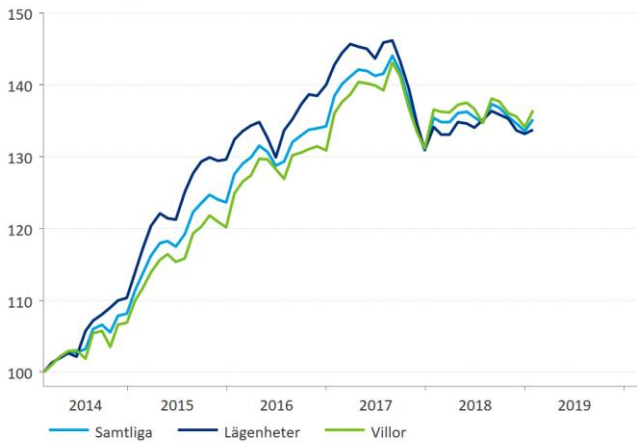
Dick Ingvarsson, Investeringsstrateg

- Efter ett år med svagt fallande priser på den svenska bostadsmarknaden har nog de flesta bostadsägare dragit en lättnandes suck över att den senaste nedgången, som inleddes under hösten 2017, mattats av och stabiliserats. Enligt Valueguard, Statistiska centralbyrån (SCB) och Svensk Mäklarstatistik, vilka är de tre aktörer som levererar en heltäckande prisstatistik kring den svenska bostadsmarknaden, har bostadspriser (vilket omfattar bostadsrätter, villor och fritidshus) för hela landet varit i stort sett oförändrade under de senaste 12 månaderna (Figur 1). Däremot förekommer det stora regionala skillnader och det skiljer sig beroende på om man ser till bostadsrätter, villor eller fritidshus. Störst är skillnaden bland villor där Gotlands län visat på den starkaste utvecklingen medan motsvarande siffra för Västerbottens län haft den svagaste utvecklingen under de senaste 12 månaderna. Historiskt finns det ett samband mellan bostadsprisutvecklingen och den svenska börsen, vilket bland annat kan förklaras av utländska marknadsaktörers (IMF, EU-kommissionen m.fl.) syn på en riskfylld svensk bostadsmarknad.
- Enligt Boverkets senaste rapport kring det svenska bostadsbyggandet har antalet påbörjade bostäder fallit från strax under 70 000 bostäder 2017 till omkring 54 000 under 2018. Det är en nedgång på cirka 20 procent, men även här är skillnaderna stora runt om i landet. Samtidigt räknar Boverket med en mindre turbulent utveckling under 2019. Problemet är dock att siffrorna ovan omfattar påbörjade bostäder och dessa, tillsammans med andelen bygglov, har fallit kraftigt sedan tredje kvartalet 2017. Ser man däremot till andelen färdigställda flerfamiljshus har de snarare fortsatt att öka under samma period, då flertalet byggprojekt påbörjades innan priserna började falla. Det förklarar varför vi än så länge inte sett någon fallande trend i det totala utbudet av flerfamiljshus (Figur 2).
- Samtidigt ser vi en del signaler på att utvecklingen av bostadsbyggandet kan komma att stabiliseras. Dels har försäljningsstatistiken från ett antal bostadsutvecklare (JM, Bonava, Veidekke, Skanska och Besqab) börjat indikera på att fallet i försäljningen av nya bostadsrätter börjat plana ut samtidigt som andelen bygglov för flerfamiljshus börjat rekylas upp under sista kvartalet i fjol, efter att ha fallit brant sedan tredje kvartalet 2017.
- Under fjolårets sista kvartal har humöret bland såväl mäklare som hushåll visat på viss återhämtning. Enligt Mäklarsamfundets Mäklarinsikt (en kvartalsvis undersökning som skickas ut till 5 600 registrerade fastighetsmäklare), som genomfördes under tredje kvartalet, indikeras att var fjärde mäklare bedömde att priserna på bostadsrätter skulle sjunka under det innevarande kvartalet. Under tredje kvartalet gick en liknande trend att utläsa bland de svenska hushållen, vars vilja att köpa en bostad inom 12 månader (enligt Konjunkturinstitutets KI-barometer) noterade den lägsta nivån sedan första kvartalet 2014. Sedan dess har vi sett en rekyl i humöret och såväl mäklare som de svenska hushållen ser mer positivt på prisbilden sedan det fjärde kvartalet i fjol. Om detta beror på den senaste återhämtningen på börsen är svårt att sja om, men historiskt sett finns det ett tydligt samband dem emellan (Figur 3).
- Det förekommer dock fortsatt en viss osäkerhet från hushållens sida, där bland annat aviserade ränteuppgångar, en lägre tillväxt i samhällsekonomin, höstens börsfall och en osäkerhet kring ytterligare åtstramningar (ytterligare amorteringskrav, slopat ränteavdrag etc.) kan spela in. Vi får därmed invänta ytterligare mätningar för att kunna säkerställa en återhämtning i humöret. Det svaga inflationsutfallet i januari kan dock öppna upp för en lägre framtida räntebana och tillsammans med den senaste rekylen på de finansiella marknaderna har hushållens sparkvot stärkts. Skulle det bli ett politiskt dödläge i samtalen om det föreslagna ränteavdraget skulle det kunna bidra till ett tillfälligt lyft i efterfrågan, även om det skulle ske på bekostnad av förhöjda samhällsekonomiska risker i form av högre skuldsättning bland de svenska hushållen (Figur 4).

Svenska bostadsmarknaden

Figur 1

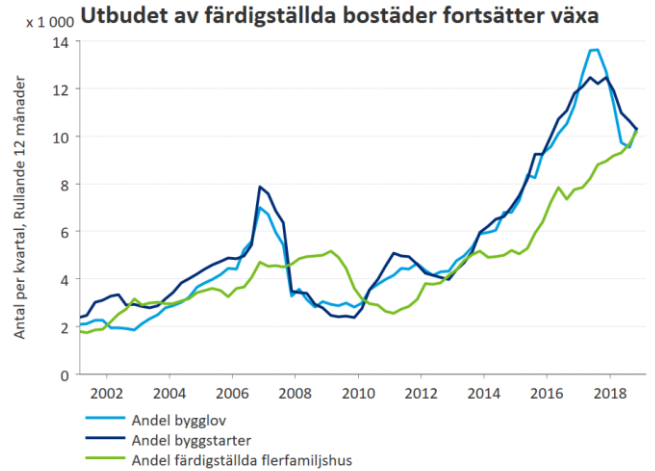
Bostadspriserna har varit oförändrade sedan ett år



Källa: Thomson Reuters Datastream, Söderberg & Partners

Figur 2

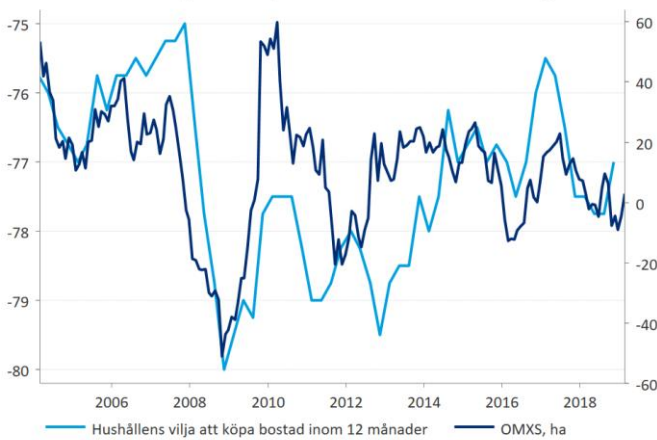
Utbudet av färdigställda bostäder fortsätter växa



Källa: Thomson Reuters Datastream, Söderberg & Partners

Figur 3

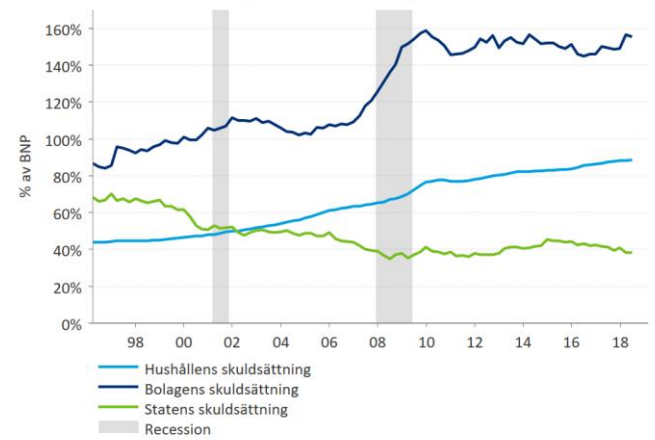
Hushållens vilja att köpa bostad tenderar att följa börsen



Källa: Thomson Reuters Datastream, Söderberg & Partners

Figur 4

Hushållens höga skuldsättning är alltjämt en risk



Källa: Thomson Reuters Datastream, Söderberg & Partners