

■ Riksbankens bevakning av den svenska bostadsmarknaden – utökad statistikinsamling

ALBINA SOULTANAEVA OCH ANDERS NORDBERG*

I takt med att utlåningen till svenska hushåll för bostadsändamål växer lägger Riksbanken allt större resurser på att bevaka bostadsmarknaden i Sverige. Därmed har även kravet på tillgänglig statistik och dess kvalitet ökat. Denna rapport sammanfattar den statistik som har tagits fram inom ramen för utredningen om riskerna på den svenska bostadsmarknaden. Statistiken inkluderar bland annat en indikator över lager av osålda bostäder, information om hur länge bostäder har funnits till försäljning samt kvot mellan utrops- och slutpris. Dessutom redovisas resultaten av en enkätundersökning riktad till fastighetsmäklare i Sverige.

* Författarna är verksamma vid avdelningen för finansiell stabilitet, Sveriges riksbank.

1. Inledning

Statistiska centralbyrån (SCB) står för en stor del av den svenskabostadsmarknadsstatistiken. Den statistik som redovisas på SCBs hemsida inkluderar till exempel Fastighetsprisindex, (kvartalsvis) samt Småhusbarometern (månadsvis). SCB redovisar även statistik över bostadsrättspriser baserat på överlåtelsepriser på bostadsrätter. Denna statistik baseras dock på årsdata. Riksbanken har därför i sin analys av utvecklingen på bostadsmarknaden även använt sig av statistik för bostadsrätter från Hemnet och Svensk Mäklarstatistik. Denna statistik återger bostadsrättspriser per kvadratmeter (rullande tre månaders glidande medelvärde) månadsvis sedan januari 2002.

Samtidigt, i takt med att utlåningen till svenska hushåll för bostadsändamål växer lägger Riksbanken allt större resurser på att bevaka bostadsmarknaden i Sverige. Därmed har även kravet på tillgänglig statistik och dess kvalitet ökat. Ett exempel på statistik som kan underlätta analys av huspriserörelser och risker på den svenska bostadsmarknaden inkluderar variabler som kan tolkas i termer av utbud och efterfrågan.

Denna rapport redogör kortfattat resultaten av Riksbankens arbete med att ta fram ny statistik och indikatorer samt förslag på vidare utveckling av bostadsmarknadsstatistik.

2. Ny statistik för bostadsmarknaden

Ny statistik som har tagits fram inkluderar bland annat lager av osålda bostäder, information om hur länge dessa bostäder har funnits till försäljning samt kvoten mellan utrops- och slutpris. Datamaterialet inkluderar statistik för både bostadsrätter och småhus fördelat på riket, Storstockholm, Storgöteborg, Stormalmö och riket exklusive storstadsregionerna.¹ Statistiken redovisas även inklusive och exklusive nyproduktion.

Riksbanken, i samarbete med Mäklarsamfundet, kommer också att löpande utföra enkätundersökningar om fastighetsmäklarnas förväntningar på utvecklingen på bostadsmarknaden.

2.1 LAGER AV OSÅLDA BOSTÄDER

I flera länder, till exempel USA, har statistik över lager av osålda bostäder länge använts som en indikator för utbudet på bostadsmarknaden.² Ett ökat lager eller utbud kan ofta indikera kommande prisnedgångar på bostadsmarknaden. I Sverige

1 Geografisk avgränsning av Storstockholm, Storgöteborg och Stormalmö utgår från SCB:s definition. Riket exklusive storstadsområdena innefattar samtliga kommuner exklusive de kommuner som innefattas i de tre storstadsregioner som redogörs för ovan.

2 Hur lager av osålda bostäder beräknas kan skilja sig åt mellan länderna.

har Svensk Mäklarstatistik i samarbete med Hemnet utarbetat statistik som kan användas som en indikator för utbudet av bostäder. Denna statistik speglar antal bostäder (bostadsrätter och småhus) tillgängliga till försäljning och är baserat på annonsdata från Hemnet, (se diagram 1–3). I diagram 1–3 framgår det tydligt att utbudet har betydande säsongsvariation. I Storstockholm verkar säsongsvariationen vara dessutom något högre än i övriga storstadsregionerna. Skillnaden i absoluta tal beror dock sannolikt främst på att antalet bostäder är fler i Stockholm. Förutom antalet bostäder till salu studerar Riksbanken även hur länge objekten har legat ute till försäljning. Diagram 4–5 illustrerar, till exempel, att betydligt fler bostadsrätter fanns ute till försäljning i mer än 30 dagar under oktober 2008, jämfört med både oktober 2009 och oktober 2010. Utvecklingen av åldersfördelningen verkar vara relativt enhetlig mellan storstadsregionerna samt övriga riket. Generellt sett kan antalet dagar ett objekt ligger ut, givet att antalet inkomna objekt inte förändrats alltför mycket, användas som ett grovt mått på efterfrågan på bostäder. Om fler lägenheter ligger ute allt fler dagar kan det vara ett tecken på en kommande avmattning av bostadspriserna när man tar hänsyn till säsongsvariationerna.

2.2 KVOT MELLAN FÖRSÄLJNINGSPRIS OCH UTROPSPRIS

Även kvoten mellan försäljningspris och utropspris kan användas som en indikator för läget på bostadsmarknaden. Det går inte att tolka kvoten som ett renodlat efterfrågemått då täljaren påverkas av köparna och nämnaren av säljarna. Kvoten kan dock, med en viss försiktighet, användas som ett mått på budintensiteten samt som en indikator på efterfrågan då utgångspriser antas vara mer trögrörliga. En stigande kvot kan tolkas som en högre konkurrens mellan budgivare, givet att inte säljaren sätter ett allt lägre utgångspris. Diagram 6–9 redovisar kvoten mellan försäljningspris och utropspris. Det framgår tydligt att budgivningensintensiteten varit relativt låg under hösten 2008, då det genomsnittliga försäljningspriset var lägre än utropspriset (dvs. kvoten är mindre än ett) för småhus. Dessutom verkar kvoten ge en tidigare indikation, jämfört med SCBs Fastighetsprisindex, om hur fastighetspriser kommer att utvecklas, se diagram 9.

I diagram 7 ser man också att det finns tydliga regionala nivåskillnader. Man ser dock att samvariationen mellan regionerna är mycket hög vilket kan tyda på en liknande utveckling av efterfrågan i hela landet.

2.3 MÄKLARINSIKT – MÄKLARSAMFUNDETS ENKÄT TILL FASTIGHETSMÄKLARE

Att studera kvalitativa indikatorer, som till exempel fastighetsmäklarnas förväntningar om utvecklingen på bostadsmarknaden, kan vid sidan av analys av annonsdata och data på faktiska bostadsaffärer, ge värdefull information om utvecklingen på bostadsmarknaden. Riksbanken har därför utvecklat ett samarbete med Mäklar-

samfundet, som har under en längre tid arbetat med Mäklarinsikt, vilket är en enkät som skickas till ett stort antal fastighetsmäklare i hela Sverige. Under hösten 2010 har Riksbanken, i samarbete med Mäklarsamfundet, ställt frågor till fastighetsmäklare. Frågorna berörde dels fastighetsmäklarnas förväntningar om efterfråge- och utbudsförändringar på bostadsmarknaden, och dels deras pris- och ränteförväntningar. Under hösten 2010 har denna enkät utvidgats till att även omfatta frågor om hur Finansinspektionens rekommendation om tak för belåningsgrader kan påverka bostadsmarknaden. Enkäten kan därmed ge inblick i fastighetsmäklarnas förväntningar både om den allmänna prisutvecklingen samt hur specifika faktorer kan väntas påverka bostadspriserna, se diagram 10 och 11. Diagrammen illustrerar dels att prognoshorizonten starkt påverkar deras förväntningar, dels att det finns regionala skillnader. En skillnad är till exempel att Stockholms- och Göteborgsregionen har en högre andel mäklare som tror på stigande priser på bostäder på ett års sikt. På två år sikt är förväntningarna betydligt mer enhetliga mellan de olika regionerna. En intressant observation är att fastighetsmäklarna i Storstockholm tror på minst påverkan av bolånetaket på bostadspriserna.

Diagram 12, visar mäklarnas förväntningar om nivån på den rörliga bostadsräntan på om ett, tre och fem år i riket och i de tre storstadsområdena. Ränteförväntningarna är enligt svaren mycket enhetliga över landet. Diagram 13 visar fördelningen över fastighetsmäklarnas förväntningar om nivån på den rörliga bostadsräntan på ett, tre och fem års sikt. Både genomsnittsräntan och fördelningen av svaren tyder på låga ränteförväntningar under de kommande åren. På fem års sikt ligger den genomsnittliga förväntade bostadsräntan mycket nära det historiska genomsnittet för korta bostadsräntor.

3. Sammanfattning

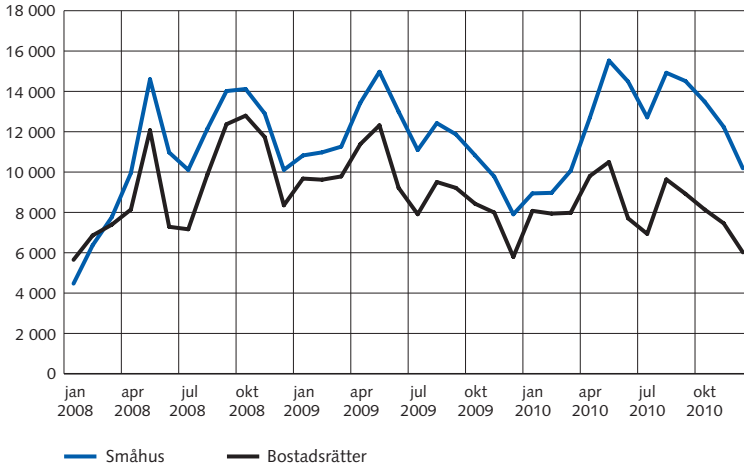
Med hjälp av den utökade statistikinsamlingen kan Riksbankens fördjupa sin bevakning av den svenska bostadsmarknaden. Även framöver väntas analysen av bostadsmarknaden kräva alltmer data.

En tänkbar resurs kan vara det nya lägenhetsregister som väntas vara klart 2011.³ Registret kan användas för att ge information om prisutvecklingen för enskilda bostäder. Det kan till exempel användas för att skapa ett prisindex som bygger på jämförelser av samma bostad över tiden. Även andra kvalitativa indikatorer som till exempel enkäter riktade mot privatpersoner som äger eller väntas köpa bostäder kan ge ytterligare information om situationen på bostadsmarknaden samt om hushållens beteende vid kraftiga prisförändringar eller ändrade regleringar på bostadsmarknaden.

3 Lägenhetsregistret innebär att alla personer som bor i flerbostadshus kommer att bli folkbokförda lägenheten de bor i. Enligt Statistiska centralbyrån (SCB), kommer de att påbörja arbetet med att ta fram statistik, grundad på de register som då byggts upp, när folkbokföringen på lägenhet är avslutad.

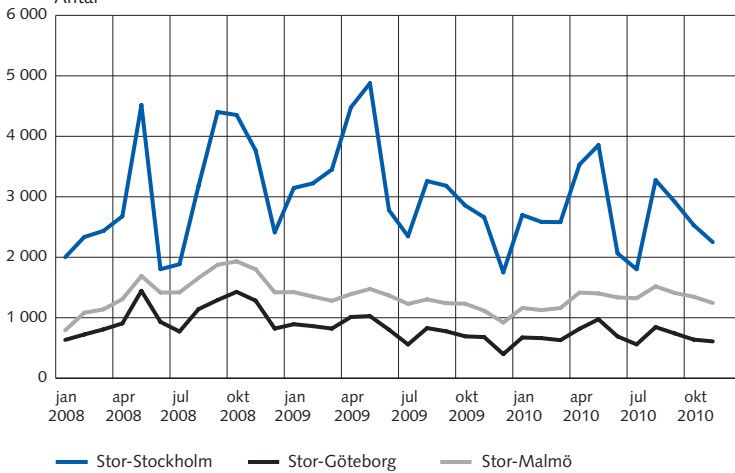
4. Diagrambilaga

Diagram 1. Antal bostäder (småhus och bostadsrätter) till försäljning i riket, exklusive nyproduktion
Antal



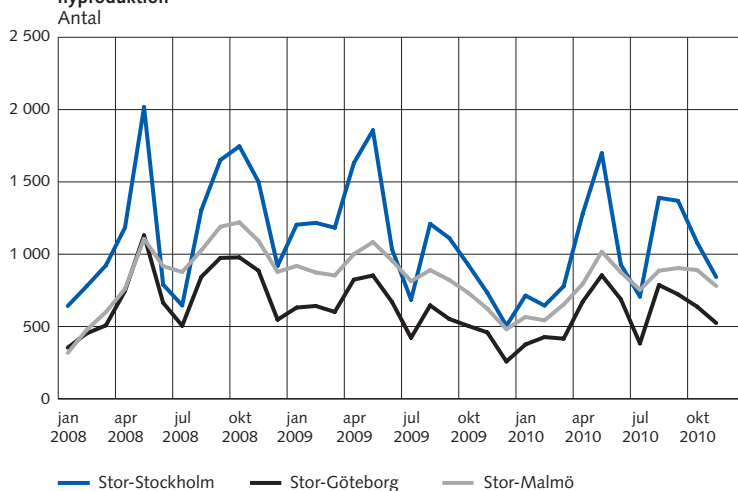
Källa: Mäklarstatistik.

Diagram 2. Antal bostäder (bostadsrätter) till försäljning i storstäderna, exklusive nyproduktion
Antal



Källa: Mäklarstatistik.

Diagram 3. Antal bostäder (småhus) till försäljning i storstäderna, exklusive nyproduktion



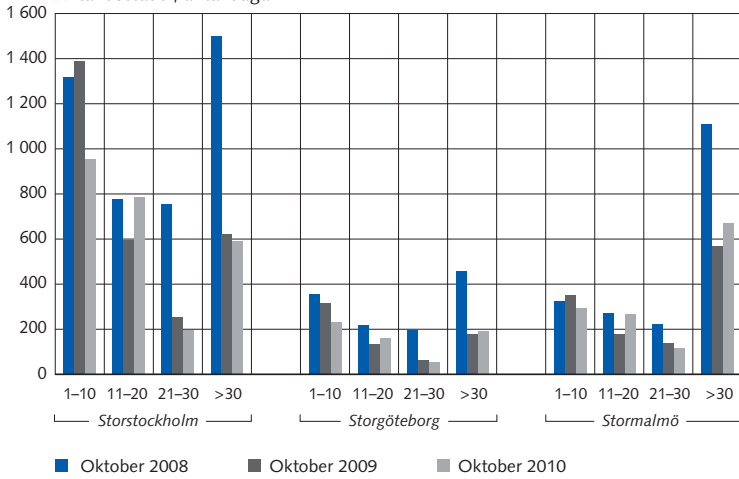
Källa: Mäklarstatistik.

Diagram 4. Antal bostadsrätter till försäljning fördelat på liggtider, i riket och riket exklusive storstäderna, exklusive nyproduktion



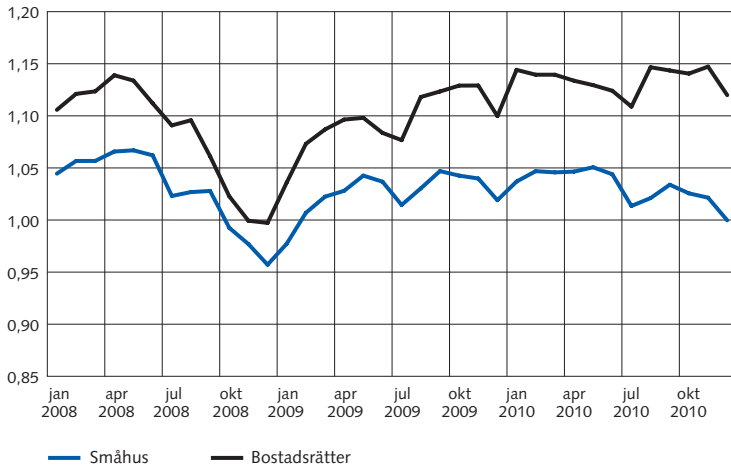
Källor: Mäklarstatistik och Riksbanken.

Diagram 5. Antal bostadsrätter till försäljning i tre storstadsregioner fördelat på liggtider, exklusive nyproduktion
Antal bostäder, antal dagar



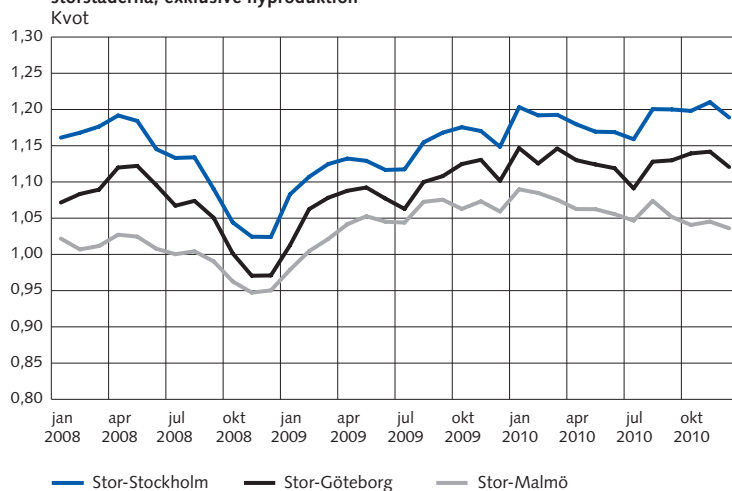
Källor: Mäklarstatistik och Riksbanken.

Diagram 6. Kvot mellan försäljningspris och utropspris för småhus och bostadsrätter i riket, exklusive nyproduktion
Kvot



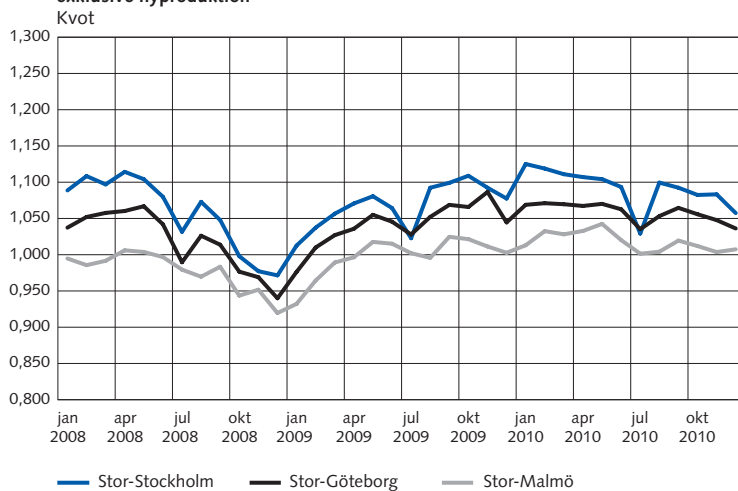
Källa: Mäklarstatistik.

Diagram 7. Kvot mellan försäljningspris och utropspris för bostadsrätter i storstäderna, exklusive nyproduktion



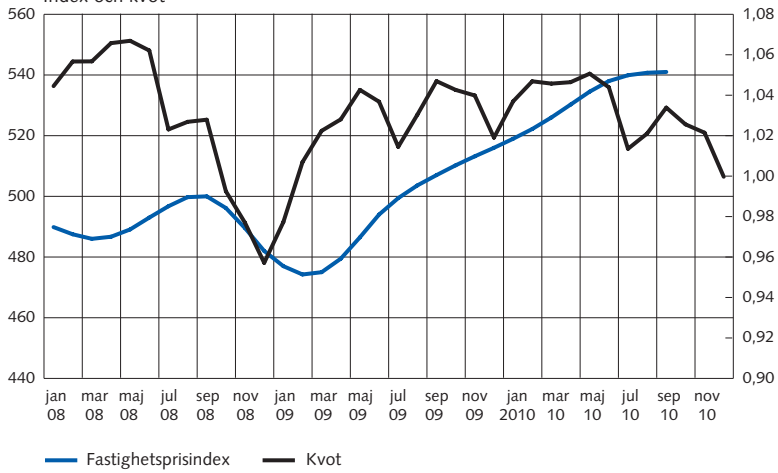
Källa: Mäklarstatistik.

Diagram 8. Kvot mellan försäljningspris och utropspris för småhus i storstäderna, exklusive nyproduktion



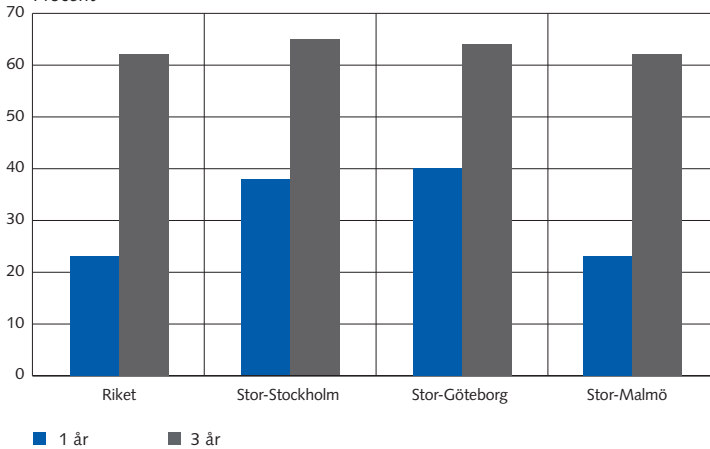
Källa: Mäklarstatistik.

Diagram 9. Fastighetsindex och kvot mellan försäljningspris och utropspris för småhus i riket, exklusive nyproduktion
Index och kvot



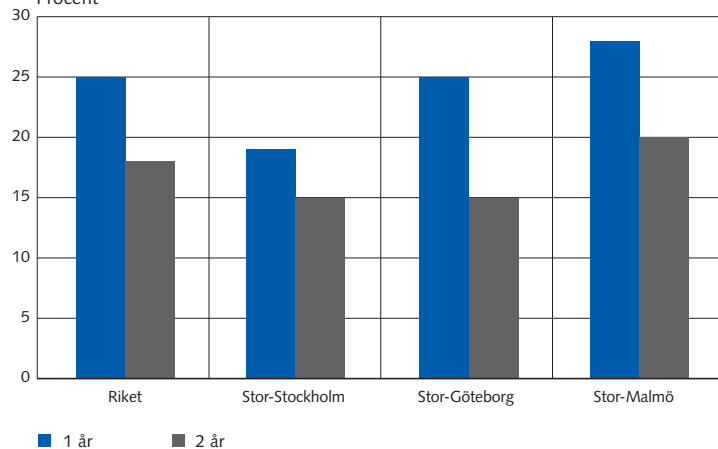
Källor: Mäklarstatistik, SCB och Riksbanken.

Diagram 10. Andel fastighetsmäklare som tror på stigande försäljningspriser för småhus på ett respektive tre år
Procent



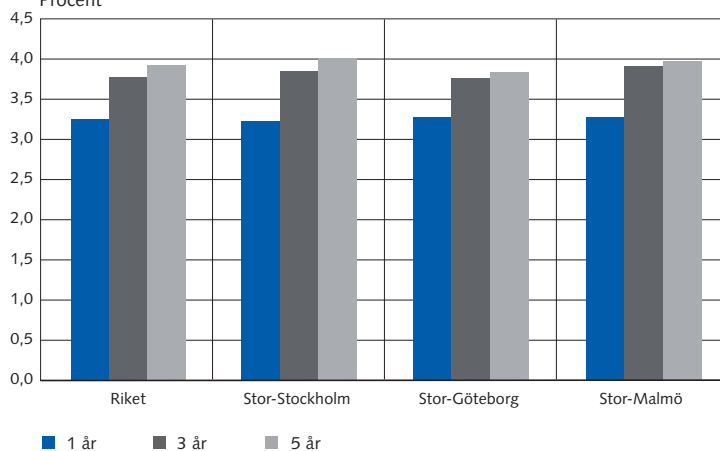
Källor: Riksbanken och Mäklarsamfundets enkät Mäklarinsikt.

Diagram 11. Andel fastighetsmäklare som tror att bolånetaket kommer att leda till sjunkande försäljningspriser för småhus på ett respektive två års sikt
Procent



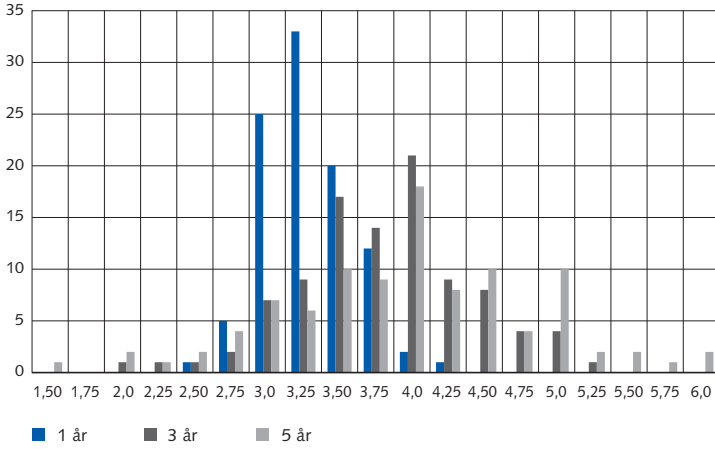
Källor: Riksbanken och Mäklarsamfundets enkät Mäklarinsikt.

Diagram 12. Fastighetsmäklarnas förväntningar på genomsnittlig rörlig bostadsränta om ett, tre respektive fem år
Procent



Källor: Riksbanken och Mäklarsamfundets enkät Mäklarinsikt.

Diagram 13. Fördelning över fastighetsmäklarnas förväntningar på rörlig bostadsränta på ett, tre respektive fem års sikt
Procent



Källor: Riksbanken och Mäklarsamfundets enkät Mäklarinsikt.