

Ny rapport - viktig forskning om bostadsmarknaden ignoreras

Hushållens bolåneskulder är historiskt sett mycket höga i Sverige. Tidigare erfarenheter visar att de risker detta kan medföra är viktiga att ta på allvar. Men de analyser som gjorts och de åtgärder som vidtagits i Sverige beaktar inte viktig forskning vid bedömningen av dessa risker och inte heller vilka faktorer det är som har drivit skuldökningen. Och de negativa bieffekterna av vidtagna åtgärder underskattas. Nya förslag på åtgärder läggs dessutom fram utan några som helst konsekvensanalyser. Den stora bostadsbristen kommer med nödvändighet kräva ökade skulder framöver. Det visar SBAB:s chefsekonom Robert Boije i en ny rapport som SBAB publicerar idag.

Såväl bostadspriserna som hushållens bolåneskulder har ökat kraftigt ända sedan mitten av 1990-talet. Flera länder där hushållens skulder har ökat kraftigt under en period har senare fått stora problem med konsumtionsfall, förvärrade lågkonjunkturer och förhöjda risker för instabilitet i det finansiella systemet. Sådana risker måste tas på stort allvar, vilket också de myndigheter i Sverige som har ett särskilt ansvar för detta – Finansinspektionen och Riksbanken – gör. Det är bra.

Viktig forskning ignoreras

Det är samtidigt helt centralt att riskanalyserna och de åtgärder som vidtas har föregåtts av ordentliga analyser och där den kunskap som finns om vad det är som driver dessa risker verkligen beaktas.

- Till skillnad från andra länder som hamnat i trubbel med kraftigt fallande konsumtion i en lågkonjunktur efter en period med kraftigt stigande bostadspriser och bolåneskulder, t.ex. Danmark, Storbritannien och USA, har vi i Sverige inte haft någon stor bolånefinansierad överkonsumtion. Det visar forskningen är den centrala faktorn till kraftigt minskad privat konsumtion vid fallande bostadspriser i en lågkonjunktur. Till skillnad från vad dessa länder hade innan de hamnade i problem har Sverige dessutom ett mycket högt hushållssparande, säger Robert Boije chefsekonom, SBAB.
- Realräntorna både i Sverige och världen om har sjunkit med flera procentenheter de senaste 25–30 åren till följd av flera strukturella faktorer som forskningen visar sannolikt kommer att fortsätta att bidra till låga räntor lång tid framöver. Faktum är att småhuspriserna har ökat mindre än vad som skulle kunna ha motiverats enbart sett utifrån fallet i de långa bostadsräntorna i Sverige, säger Robert Boije.

Bristande konsekvensanalyser

I syfte att bromsa ökningen i hushållens bolåneskulder införde Finansinspektionen 2016 ett amorteringskrav. Kravet skärptes sedan 2018. I sin uppföljning av amorteringskravet visar Finansinspektionen att amorteringskravet bidragit till att minska skuldtilväxten och – menar man – utan stora negativa effekter för vare sig ungas möjligheter att komma in på bostadsmarknaden eller för omsättningen på bostäder.

SBAB!

- De analyser vi gjort på SBAB visar tvärtom att amorteringskravet gjort det markant mycket svårare för unga att komma in på bostadsmarknaden. Jämfört med den amorteringsprincip SBAB själva tillämpade innan det lagstadgade kravet infördes har månadsutgiften i Stockholm och Göteborg ökat med 3 600 respektive 2 800 kronor i månaden. Säsongsrensade data indikerar dessutom att det haft en kraftig och varaktigt negativ effekt på försäljningen av bostadsrätter i dessa städer, säger Robert Boije.
- Med hänvisning till bolåneskulderna har Finansinspektionen förslagit att ränteavdragen bör trappas ned och Riksbanken att det dessutom bör – och utan problem – kan göras skyndsamt. Ingen av myndigheterna har dock visat på vilket sätt detta faktiskt skulle minska riskerna med hushållens skulder. Och heller inte vad det skulle innebära sett till ungas möjligheter att låna till en bostad, bostadspriserna eller neutraliteten i skattesystemet, säger Robert Boije.

Den stora bostadsbristen kommer att kräva högre, inte lägre, skulder framöver

I analysen av riskerna kring hushållens skuldsättning måste även problemet med den stora bostadsbristen läggas in i pusslet. Bostadsbristen kräver ökade inte minskade skulder. Det demografiska behovet av nya bostäder i Sverige har under en längre period ökat betydligt snabbare än byggandet. Då mark är en bristvara i våra storstadsområden har det också bidragit till kraftigt höjda markpriser och därmed bostadspriser som i sin tur drivit upp bolåneskulderna.

- Ska vi bygga bostäder i Sverige som möter den väntande befolkningsökningen på över en miljon personer fram till 2030 och där de flesta bosätter sig i våra storstadsområden, måste vi rimligen acceptera att fastighetsskulderna ökar. Fastigheter finansieras med krediter. Det gäller oavsett om det är privatpersoner som tar dessa krediter, ägare till flerbostadshus eller om staten själv skulle finansiera och hyra ut bostäder till invånarna, säger Robert Boije.

Anm. Rapporten är den första i SBAB:s nya publikationsserie **Hållbar bostadsmarknad – Insiktsrapporter**. Den finns att ladda ner [HÄR](#). Läs gärna också nästa insiktsrapport "Bostadsbristen i perspektiv" som publiceras inom kort.

För mer information, vänligen kontakta:

Robert Boije
Chefsekonom
Telefon: 070-269 45 91
E-post: robert.boije@sbab.se

Erik Wennergren
Presschef
Telefon: 072-451 79 37
E-post: erik.wennergren@sbab.se