

## Konjunkturläget och kreditförhållanden avgörande för omsättningen på bostäder

**Ny rapport: SBAB har studerat vilka faktorer som påverkar omsättningen på bostäder. Konjunkturläget och ändrade kreditförhållanden kan i princip helt förklara förändringar i omsättningen från år till år. Amorteringskraven uppskattas förklara en nedgång på 10 procent för riket som helhet. Bolånetaket har ingen signifikant negativ effekt på omsättningen på bostadsrätter, vilket möjligen kan förklaras av att många unga tar hjälp av sina föräldrar för att klara taket. Under de kommande åren bedöms omsättningen på bostäder ligga ca 10 procent under den normala nivån.**

SBAB visar i en ny rapport att hushållens köp och försäljningar av bostäder samvarierar med ett antal makroekonomiska faktorer, men också påverkas av införandet av kreditrestriktioner som bolånetaket och amorteringskravet. Med en enkel regressionsmodell visas att omsättningen på bostäder i hög grad varierar med konjunkturläget, mätt med det så kallade BNP-gapet och arbetsmarknadsgapet. Analysen indikerar också att amorteringskravet har haft en tydlig negativ effekt på omsättningen av bostäder i Sverige, och framför allt för bostadsrätter.

- Även om den modell vi använt är förhållandevis enkel och resultaten därför ska tolkas med viss försiktighet så indikerar våra skattningar att ett ändrat konjunkturläge och ändrade kreditförhållanden i princip ensamt kan förklara den årliga förändringen i omsättningen på bostäder, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.
- Resultaten indikerar att de införda amorteringskraven kan ha minskat omsättningen på bostadsrätter med 10 procent för riket som helhet, vilket motsvarar en lägre årlig försäljningsvolym på över 10 000 lägenheter. Vi har inte kunnat göra någon regional skattning med modellen, men en inte alltför vågad gissning genom att enbart titta på säsongsrensade månadsförsäljningar är att amorteringskraven, procentuellt sett, har minskat omsättningen betydligt mer i framförallt Stockholm, säger Robert Boije.

Bolånetaket har däremot ingen signifikant skattad negativ effekt på omsättningen för vare sig villor eller bostadsrätter.

- Att bolånetaket inte ser ut att påverka omsättningen av villor negativt kan möjligen förklaras av att många köper en villa först en bit in i vuxenåldern då man hunnit spara några extra år eller efter att först ha köpt och sålt en bostadsrätt med vinst. Att det inte ser ut att påverka heller omsättningen av bostadsrätter är mer förvånande. Men det kan troligtvis förklaras av att många unga idag i stor utsträckning tar hjälp av sina föräldrar för att klara taket. En Novus-undersökning från Unionen visar att två av tre unga vuxna i Stockholm är beroende av lån från sina föräldrar för att kunna köpa en bostad. Det finns även andra undersökningar som konfirmerar den bilden, säger Robert Boije.

Den skattade modellen bedöms ha en god prognosförmåga. Görs prognoser med modellen inom den studerade perioden ger den uppskattningar på omsättningen som stämmer väl överens med den faktiskt uppmätta årliga omsättningen.

# SBAB!

- Utifrån den skattade modellen gör vi bedömningen att den årliga omsättningen de närmaste åren kommer att ligga på 2,7 procent för villor och 9,3 procent för bostadsrätter. Det är en nivå som ligger ungefär 10 procent under den över tiden genomsnittliga nivån, säger Robert Boije.

Inför införandet av bolånetaket och amorteringskraven gjordes ingen analys eller bedömning av effekten på omsättningen av bostäder.

- Resultaten av vår förhållandevis enkla regressionsanalys lyfter fram behovet av en mer fördjupad analys av omsättningen på bostäder i Sverige och hur de påverkas av de nyligen införda kreditrestriktionerna. En viktig del i en sådan fördjupad analys är att uppskatta hur varaktiga de negativa effekterna av införda kreditrestriktioner är. En annan är att studera hur effekterna ser ut i olika regioner. En tredje är att studera hur olika hushållsgrupper påverkas, säger Robert Boije.

Anm. Rapporten, som är skriven av SBAB:s chefsekonom Robert Boije och analytiker Sten Hansen, är den tredje i SBAB:s nya publikationsserie **Hållbar bostadsmarknad – Insiktsrapporter**. Den finns att ladda ner **HÄR**. Läs gärna också vår första Insiktsrapport "Skuldbelägg inte skuldkvoten", som publicerades 18 juni i år och även vår andra rapport "Bostadsbristen i perspektiv", som publicerades 20 juni.

#### 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