

Pressmeddelande 2018-09-28

De senaste årens uppgång i nyproduktionen uppvisar likheter med 1980-talets

Säsongsrensade data indikerar att både det första och utvidgade amorteringskravet har haft en kraftigt negativ men temporär effekt på antalet sålda bostadsrätter i Sverige som helhet. I Stockholm verkar dock den negativa effekten vara mer bestående. De senaste årens stora uppsving i antalet nya bostäder uppvisar stora likheter med det i slutet av 1980-talet och som föregick fastighetskrisen i början av 1990-talet, vilket manar till viss eftertanke. Antalet påbörjade nya lägenheter väntas sjunka med 30 procent 2019 jämfört med 2017 och bostadspriserna väntas falla med närmare 9 procent fram till 2022.

SBAB publicerar idag årets tredje nummer av Bomarknadsnytt som ingår i publikationsserien **Vart är vi på väg?**

Varaktigt negativ effekt av amorteringskravet på omsättningen i Stockholm

Bedömt utifrån säsongsrensade data ser det första amorteringskravet ut att ha haft en stor negativ effekt på den månatliga försäljningen av bostadsrätter i samband med införandet men att försäljningen sedan dess återhämtat sig och till och med överstigit nivån jämfört innan införandet av det utvidgade kravet. Efter det utvidgade kravet infördes sjönk återigen försäljningen för att sedan i princip helt ha återhämtats för Sverige som helhet. Andelen omsatta bostäder i förhållande till den totala stocken ligger på normala nivåer för Sverige som helhet, vilket också talar för att omsättningen för Sverige som helhet inte har påverkats nämnvärt av amorteringskravet. I Stockholm ser däremot amorteringskravet ut att ha haft en mer bestående negativ effekt på försäljningen.

- Det går inte att utesluta att även andra faktorer än amorteringskravet har bidragit till den stora varaktiga nedgången i Stockholm men vi håller det för troligt att amorteringskravet är en viktig förklaring, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.

De senaste årens kraftiga uppgång i nyproduktionen visar likheter med 1980-talets

Den kraftiga ökningen av antalet påbörjade bostäder de senaste åren visar en mycket likartad utveckling med den i slutet av 1980-talet och den som föregick 1990-talets fastighetskris. 80-talets byggboom gick hand i hand med en kraftig kreditexpansion som sedan följdes av en kraftig åtstramning i efterfrågan på bostäder i samband med skattereformen 1991 då bland annat värdet av ränteavdragen begränsades kraftigt. Det bidrog till att de reala bostadspriserna föll med 30 procent. Även de senaste årens uppgång i byggsektorn har gått hand i hand med en kraftig kreditexpansion vilket föranlett införandet av bland annat amorteringskravet. Det har också efterlysts fler makrotillsynsåtgärder vid sidan av amorteringskraven och även sänkta ränteavdrag.

- Det är en delikat balansgång hur kreditexpansionen ska hanteras utan att efterfrågan på bostäder stryps på liknande sätt som skedde i samband 1990-talet. Även om



1990-talskrisen hade sina särskilda förklaringar, manar den till viss eftertanke, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.

Bostadsinvesteringarna väntas falla med 30 procent

Antalet sålda nya bostadsrätter minskade kraftigt under våren hos i princip alla byggbolag. Detta i kombination med det kraftigt ökade utbudet av nya bostäder, stigande boräntor och fallande bostadspriser gör att antalet påbörjade nya lägenheter bedöms falla med uppemot 30 procent mellan 2017 och 2019.

- Vi har ett stort behov av nya bostäder sett till att det råder bostadsbrist på många orter. Det är samtidigt viktigt att det som byggs också kan efterfrågas av de som har störst behov av bostäder. Det manar till eftertanke kring vad som byggs och att de som förväntas efterfråga bostäder också har möjlighet att kunna köpa dem med hänsyn tagen till kreditregler och annat, säger Robert Boije.

Bostadspriserna väntas falla med uppemot 9 procent till 2022

Efter sommaren ser bostadspriserna ut att ha stabiliserats något efter det senaste årets större nedgång. Bostadspriserna väntas dock fortsätta att falla med knappt 9 procent fram till 2022 till följd av svagt stigande boräntor framöver. Prognosen bygger på att Riksbanken börjar höja reporäntan första kvartalet nästa år och att den rörliga boräntan är uppe på 2,5 procent den 1 januari 2022 och femårsräntan på 3,4 procent.

- På samma sätt som kraftigt sjunkande boräntor har höjt bostadspriserna bör man förvänta sig att priserna sjunker när räntorna börjar stiga igen, säger Robert Boije.

För mer information, vänligen kontakta:

Robert Boije
Chefsekonom, redaktör för Vart är vi på väg?
Telefon: 070-269 45 91
E-post: robert.boije@sbab.se

Karin Hellgren
Informationschef
Telefon: 070-668 38 24
E-post: karin.hellgren@sbab.se