

Pressmeddelande 2018-04-27

Bostadspriserna kan falla med 8-9 procent

Bostadspriserna kan falla med uppemot 8-9 procent fram till 2021 som en naturlig konsekvens av stigande boräntor. När ränteläget sedan normaliserats kan bostadspriserna väntas stiga igen i takt med hushållens inkomster. Trots fortsatt bostadsbrist och en god konjunktur förväntas bostadsinvesteringarna mattas av i år och nästa år jämfört med förra året. Antalet påbörjade lägenheter i flerbostadshus väntas falla till 38 000 lägenheter, vilket är betydligt mindre än behovet.

Ökat utbud bakom fallande bostadspriser förra året

Nedgången i bostadspriserna i slutet av 2017 kan till viss del förklaras av ett stort utbud av nyproducerade bostäder. På vissa lokala marknader finns signaler om att utbudet av bostäder har varit större än den reella efterfrågan. Mäklarobservationer indikerar också att antalet spekulationsköp varit betydligt större än väntat. Prisnedgången under senare delen av förra året och den oro det medförde kan ha bidragit till att spekulationsköparna i ökad utsträckning lagt ut sina objekt till försäljning.

- Fallet i bostadspriserna under sista delen av förra året är dock enligt vår bedömning inte ett tecken på att vi har en bostadsbubbla som håller på att spricka. Även om det finns tecken på att antalet spekulationsköp har varit betydligt större än vi trott, kan bostadsprisuppgången ända sedan mitten av 1990-talet i stor utsträckning förklaras av fundamentala faktorer som kraftigt sänkta räntor och en god inkomstutveckling, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.

Stigande boräntor bör ge fallande bostadspriser framöver

Det är svårt att göra prognoser över bostadsprisernas utveckling, men normalt sjunker de med stigande räntor. Stigande boräntor i vår prognos väntas leda till en nedgång i bostadspriserna med uppemot 8-9 procent fram till 2021.

- Det är ingen större dramatik i en sådan prisnedgång utan det är en fullt naturlig anpassning av priserna till ett mer normaliserat ränteläge. En sådan nedgång gör att bostadspriserna går ned till nivån 2016, säger Robert Boije.

När ränteläget sedan normaliserats kan bostadspriserna väntas stiga igen i takt med hushållens inkomster.

Bostadsinvesteringarna faller och kommer att ligga under behovet

Den snabba befolkningstillväxten framöver i kombination med en initialt stor bostadsbrist gör att behovet av nya bostäder är mycket stort fram till 2025. Vår prognos är dock att antalet påbörjade bostäder kommer att sjunka framöver till följd av bland annat ökad osäkerhet kring bostadspriser, räntor och effekterna av stramare kreditvillkor. Vi ser redan idag att antalet påbörjade lägenheter gått ned. Antalet påbörjade lägenheter i flerbostadshus väntas sjunka från 51 000 till 38 000 mellan 2017 och 2019.



- Det är orealistiskt att tro att det ska gå att bygga bort hela bostadsbristen de närmaste åren, men sett till behovet är det illavarslande att bostadsinvesteringarna nu ser ut att bromsa in så kraftigt, säger Robert Boije.

I mars återlanserade SBAB, efter en tids uppehåll, Boräntenytt under den nya publikationsserien **Vart är vi på väg?** Under samma publikationsserie lanserar SBAB idag Bomarknadsnytt som utifrån makroläget beskriver utvecklingen på bostadsmarknaden.

För mer information, vänligen kontakta:

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

Sten Hansen
Analytiker
Telefon: 070-260 86 36
E-post: sten.hansen@sbab.se

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