

Pressmeddelande 2020-02-20

Fallande BNP per person i år, Coronarisker och stor osäkerhet om bostadsprisernas utveckling

Ny prognos från SBAB över svensk ekonomi och bostadsmarknad: BNP-tillväxten väntas i år sjunka till 0,8 procent för att sedan återigen ta fart. Till följd av befolkningsökningen minskar BNP per person i år. Riskbilden har förskjutits i negativ riktning i Coronavirusets spår. Inflationen förblir under Riksbankens mål ända till början av 2023 och reporäntan ligger kvar oförändrad till dess.

Bostadsinvesteringarna bottnade dock förra året, ligger nu på strax över 40 000 per år och stiger sakta. Bostadspriserna och även nybyggnationen har de senaste åren hållits tillbaka av införda kreditrestriktioner. Bostadspriserna väntas trots den senaste tidens uppgång stå i genomsnitt stilla under de kommande två åren till följd av måttliga löneökningar och en uppgång av den femåriga boräntan till 2,3 procent. Om den femåriga bostadsräntan istället ligger kvar på nuvarande nivåer, kan priserna komma att stiga med omkring 5 procent.

SBAB publicerar idag en ny prognos över svensk ekonomi och bostadsmarknad i årets första nummer av Bomarknadsnytt.

Fallande BNP-tillväxt per person i år

BNP-tillväxten föll förra året till runt 1,2 procent och väntas i år sjunka till låga 0,8 procent för att sedan återigen ta fart.

- Vi är inne i ett tydligt svagare konjunkturläge. Men det blir ingen recession med fallande BNP och vi tror att det vänder svagt uppåt nästa år. Det som är mer bekymmersamt är att Sverige just nu har en mycket svag tillväxt mätt som BNP per person. I vår prognos minskar BNP per person i år. Ytterligare ett bekymmer är att vi kan komma att få en betydligt mer negativ ekonomisk utveckling om Coronaviruset sprider sig, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.

Riksbanken når inte inflationsmålet

Inflationen väntas förbli under Riksbankens mål ända till början av 2023 och reporäntan ligga kvar oförändrad till dess.

- Trots att inflationen i Riksbankens prognos i december inte väntades nå upp till målet under de kommande två åren valde Riksbanken – utan några tydliga motiv till varför – att höja reporäntan. Min slutsats var då att det skulle försvåra återgången till inflationsmålet. I sin senaste prognos i förra veckan tvingades Riksbanken också justera ned inflationsprognosen för i år och gårdagens inflationsutfall från SCB låg lägre än i Riksbankens prognos. Min bedömning är att Riksbanken med nuvarande

inriktning på penningpolitiken får mycket svårt att nå upp till målet under de kommande två-tre åren, säger Robert Boije.

Ökad optimism i nyproduktionen men fortsatt stor bostadsbrist

Bostadsbyggandet har sedan toppåret 2017 fallit med drygt 30 procent men väntas nu ligga på en nivå strax över 40 000 bostäder per år. Barometerdata tyder på att optimismen i byggbranschen har ökat svagt på senare i tid men från en låg nivå. Fallet i bostadsbyggandet var en viktig orsak till att BNP-tillväxten mattades av i Sverige under 2019. Det bidrog även till att bostadsbristen består.

- En byggvolym på runt 40 000 bostäder är precis tillräcklig för att möta den av SCB prognosticerade befolkningsökningen, men inte för att bygga bort den befintliga bostadsbristen som vi uppskattat till 160 000 bostäder, säger Robert Boije.
- Det nya nyproduktionsindex vi har tagit fram visar samtidigt att det finns en stor diskrepans mellan det faktiska behovet av nya bostäder och efterfrågan sett till hushållens betalningsförmåga, där faktorer som hushållens inkomster, bostadspriserna, amorteringskrav och bankernas kreditprövningar beaktas, säger Robert Boije.
- Det är uppenbart att det är flera frågor som måste upp på bordet i form av för vem och hur det byggs samt innebörden av olika regelverk och praxis som styr både byggandet och kreditgivningen, om vi ska kunna lösa bostadsbehoven för de grupper som idag har svårt att komma in på bostadsmarknaden och som har störst behov, säger Robert Boije.

Mycket stor osäkerhet om prisutvecklingen på bostäder

Det är svårt att göra årsvisa prognoser över bostadspriserna men historiskt sett finns det ett mycket starkt långsiktigt samband mellan bostadspriserna och utvecklingen av hushållens disponibla inkomster och den femåriga bostadsräntan. Det sambandet ligger därför till grund för SBAB:s bostadsprisprognoser.

- I vår prognos väntas bostadspriserna öka något inledningsvis för att sedan stå i princip stilla fram till slutet av 2022 till följd av måttliga löneökningar och en ökning av den femåriga boräntan till 2,3 procent. Om den femåriga boräntan istället ligger kvar på nuvarande nivåer vid samma inkomstutveckling, kan priserna komma att stiga med omkring 5 procent under samma period. Om istället femårsräntan skulle ligga 0,5 procentenheter högre i slutet av 2022 än i vår prognos skulle vi kunna få ett fall i bostadspriserna med 5 procent fram till dess, säger Robert Boije.
- Sedan runt 2016 fram till idag har vår prognosmodell överskattat den faktiska prisutvecklingen. En trolig förklaring till det kan vara införandet av amorteringskraven men också en snabb utbudsökning i vissa segment, som rimligen verkar prisdämpande, säger Robert Boije.



SBAB publicerar idag årets första nummer av Bomarknadsnytt, som ingår i publikationsserien Vart är vi på väg? Rapporten finns att ladda ner [HÄR](#).

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

Erik Wennergren, Presschef, SBAB

Telefon: 0724 51 79 37

E-post: erik.wennergren@sbab.se