

Pressmeddelande 2019-09-12

Ökad bostadsproduktion och nya skuldåtgärder – en omöjlig ekvation

Bomarknadsnytt nr 3: Nu väntar några ekonomiskt svaga år i Sverige med en BNP-tillväxt som ligger under snittet för de senaste 10 åren. Den väntas bli 1,3 procent 2019 och falla till 1,1 procent 2020. Sett till de ekonomiska data som kommit in under sommaren förefaller inte en höjning av reporäntan i närtid vara motiverad, tvärtemot Riksbankens bedömning. Låga räntor väntas bidra till en uppgång i bostadspriserna i år. Trots en gryende optimism på bostadsmarknaden indikerar försäljningsdata och omsättningsstatistik att amorteringskravet brutit en flera år lång positiv försäljningstrend. Nyproduktionen faller till en nivå som visserligen matchar ökningen i antalet hushåll men som långt ifrån möter det initiala underskottet på 160 000 bostäder. Det är en omöjlig ekvation att få till stånd ett ökat bostadsbyggande och samtidigt vidta ytterligare åtgärder i syfte att dämpa ökningen av hushållens skulder.

Nu väntar några ekonomiskt svaga år i Sverige

I år och de kommande tre åren väntas BNP-tillväxten ligga under snittet för det senaste decenniet. BNP-tillväxten väntas bli 1,3 procent 2019 och 1,1 procent 2020, för att åren därefter växa något snabbare.

- Det är tydligt att vi nu går in i en konjunkturavmattning både globalt och i Sverige. Ledande indikatorer stärker den bilden och flera centralbanker världen över har till följd av detta sänkt sina styrräntor, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.

Riksbanken i otakt med marknaden

Riksbanken har till synes en mer positiv bild av svensk ekonomi än marknaden i stort. SBAB:s bedömning är att Riksbanken, tvärtemot deras egen uppfattning, inte bör höja reporäntan i närtid och att en första höjning istället bör ske först under våren 2022. Vid en mer markant global konjunkturedgång i närtid, vilket ligger i riskbilden, kan höjningen istället resultera i en sänkning i närtid.

- Jag förstår inte riktigt Riksbankens agerande just nu. Trots en initialt fortsatt låg underliggande inflation rensad för energipriser – och tvärtemot de flesta andra bedömare – säger man att det under sommaren inte hänt något väsentligt som ändrat bilden om behovet av en snar höjning av reporäntan. Samtidigt justerar man ned synen på räntenivån rejält på några års sikt. Det förefaller inkonsekvent med tanke på att penningpolitiken anses påverka ekonomin med 1–2 års fördröjning, säger Robert Boije.
- Möjligen har Riksbanken påverkats av debatten om den svaga kronan eller synen att det behövs större utrymme att kunna sänka räntan senare i händelse av en mer markant global lågkonjunktur, men det är samtidigt argument som man tidigare avfärdat. En alternativ tolkning är att man ändrat synen på vilken vikt man



lägger vid resursutnyttjandet i förhållande till inflationsmålet. Det vore önskvärt med en större tydlighet från Riksbankens sida här, säger Robert Boije.

Nedpressade räntor ger utrymme för höjda bostadspriser när året summeras

Efter fallet i bostadspriserna hösten 2017 har vi nu sett en återhämtning på bred front. Med fortsatt låga räntor väntas bostadspriserna förbli stabila åren framöver.

- Med nedpressade förväntningar på räntehöjningar finns utrymme för bostadspriserna att visa en uppgång när året summeras. Därefter väntas de ligga mer eller mindre stilla, säger Robert Boije.

Ökad bostadsproduktion och nya skuldåtgärder – en omöjlig ekvation

Säsongsrensade data över månadsförsäljningar av bostadsrätter indikerar att amorteringskraven sedan 2016 brutit en flera år lång positiv försäljningstrend i framför allt Stockholm men också Göteborg. Samma mönster syns i den totala omsättningen av både bostadsrätter och villor för riket som helhet. Produktionen av nya bostäder faller till en årlig takt som ungefär matchar ökningen i antalet hushåll men som inte täcker det initiala underskottet på 160 000 bostäder.

- Det framstår som en omöjlig ekvation att få till stånd ett bostadsbyggande som får bort bostadsbristen och samtidigt vidta ytterligare åtgärder, som exempelvis nedtrappade ränteavdrag, i syfte att dämpa ökningen av hushållens samlade skulder, säger Robert Boije.

SBAB publicerar idag årets tredje nummer av Bomarknadsnytt, som ingår i publikationsserien [Vart är vi på väg?](#)

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