

Pressmeddelande 2019-11-21

Svagt stigande långräntor ger stillastående bopriser framöver

Ny prognos från SBAB över svensk ekonomi och bostadsmarknad: BNP-tillväxten väntas nästa år sjunka till 0,8 procent men det blir ingen recession. Trots avsaknad av klara motiv har Riksbanken sagt att de sannolikt kommer att höja reporäntan till noll procent i december. Därefter väntas reporäntan ligga oförändrad till början av 2022. Efter en liten uppgång i år väntas bopriserna ligga stilla i genomsnitt de närmaste åren till följd av svagt stigande långräntor. Läget på bostadsmarknaden har stabiliserats men omsättningen av bostäder ligger ca 10 procent under det normala till följd av bland annat införda kreditrestriktioner. Efter det stora fallet sedan 2017 stabiliseras nyproduktionen på drygt 40 000 bostäder. Det är en historiskt sett hög volym men en alldeles för låg volym för att under överskådlig tid råda bot på bostadsbristen om 160 000 bostäder.

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

Ingen recession men botten ännu ej nådd

När bokslutet för 2019 görs väntas BNP ha ökat med 1,2 procent, vilket är en markant nedgång i förhållande till förra året. BNP-tillväxten väntas falla ytterligare under 2020 och uppgå till 0,8 procent för att åren därefter stiga långsamt. Riksbanken kommer sannolikt att höja reporäntan till noll procent i december. Därefter väntas reporäntan ligga oförändrad till början av 2022, i linje med SBAB:s tidigare prognos.

- Riksbankens motiv till att höja reporäntan i december med 0,25 procent är svåra att förstå med tanke på den tydliga konjunkturavmattningen samt att kärninflationen och inflationsförväntningarna under en längre tid legat, och även framgent förväntas ligga, en bra bit under Riksbankens mål. Vår bedömning är att höjningen av reporäntan i sig bidrar till att kärninflationen inte kommer att nå upp till Riksbankens mål förrän efter 2021, säger Robert Boije chefsekonom på SBAB.

Svagt stigande långräntor ger stillastående bostadspriser

Bostadsräntorna väntas förbli mycket låga de kommande åren. Den av Riksbanken aviserade platta reporäntebanan efter höjningen i december väntas medföra stillastående rörliga boräntor fram till början av 2022. De längre boräntorna förväntas dock börja stiga svagt innan dess. Bostadspriserna väntas ha stigit med 4 procent när bokslut görs för 2019 för att därefter ligga i princip stilla de närmaste åren till följd av långsamt stigande långräntor.

- Det är genuint svårt att göra prognoser över bostadspriserna när räntebilden hoppar fram och tillbaka. Riksbankens kommunikation bidrar inte till att minska osäkerheten.



Vår prognos på svagt stigande långräntor bör dock ändå tala för i princip stillastående bostadspriser de alla närmaste åren, säger Robert Boije.

Stabilare bomarknad men lägre omsättning än normalt

Efter en period med kraftigt ökande annonstider för nyproducerade bostadsrätter och med fallande kvadratmeterpriser på nyproduktionen i framför allt Stockholm har en viss stabilisering skett på bostadsmarknaden. Omsättningen på både småhus och bostadsrätter är dock fortsatt betydligt lägre än normalt.

- Trots att vi nu ser tecken på en stabilisering av bostadsmarknaden är det tydligt att omsättningen på bostäder är lägre än normalt. Det mer dämpade konjunkturläget bidrar till detta men vår bedömning är att amorteringskraven har minskat omsättningen på bostäder i Sverige med omkring 10 procent, säger Robert Boije.

Nyproduktionen stabiliseras kring 40 000 bostäder – en för låg volym för att bostadsbristen på 160 000 bostäder ska kunna lösas inom överskådlig tid

Efter det kraftiga fallet sedan toppåret 2017 väntas bostadsinvesteringarna stabiliseras på en nivå om drygt 40 000 bostäder. Det är historiskt sett en hög nivå och matchar ungefär den förväntade befolkningsökningen framöver. Men volymen är alltför låg för att täcka det initiala underskottet om minst 160 000 bostäder.

- De senaste årens kreditåtstramning och överproduktion av bostäder i vissa prissegment och kommuner bidrar till att en del av de bostäder som tillverkats och även är under produktion inte matchas av hushållens faktiska efterfrågan. Såväl kreditrestriktionernas betydelse som frågan om hur och för vem det byggs, måste snarast upp på bordet om vi ska kunna lösa bostadsbristen men också förbättra särskilt utsatta grupperns situation på bostadsmarknaden, säger Robert Boije.

SBAB publicerar idag årets fjärde 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

Tabell 1. BNP-utvecklingen och komponenter

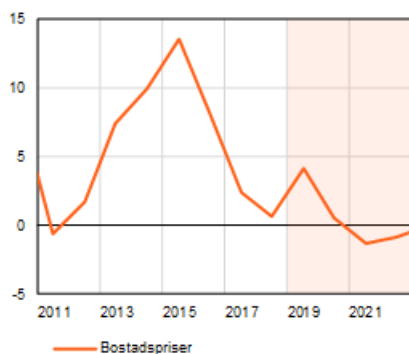
Procentuell förändring respektive procentenheter

	2018	2019	2020	2021	2022
BNP-utveckling	2,3	1,2	0,8	1,6	1,7
Bidrag					
Privat kons.	0,7	0,4	0,5	0,8	0,9
Off. kons.	0,1	0,2	0,2	0,3	0,3
Investeringar	1,5	-0,6	-0,4	0,3	0,4
Nettoexport	-0,2	1,2	0,5	0,2	0,1

Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram Bostadsprisernas utveckling

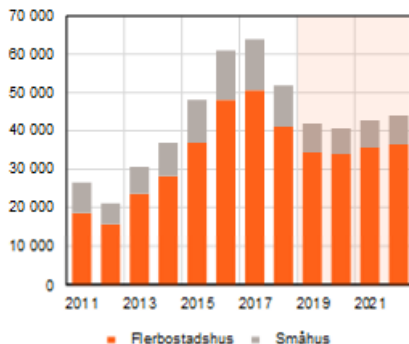
Procentuell förändring



Källor: SCB, Konjunkturinstitutet, Valueguard och SBAB

Diagram Påbörjade bostäder

Antal per år



Källor: SCB, Konjunkturinstitutet och SBAB