

Pressmeddelande 2019-02-14

Bostadsmarknad utan styråra

Tecknen blir allt tydligare på att vi nu är på väg in i en konjunkturavmattning både globalt och i Sverige. Samtidigt höjde Riksbanken reporäntan i december för första gången på 7 år och har aviserat fler höjningar. Kombinationen av en konjunkturavmattning och stigande bostadsräntor är ingen ljuv musik för bostadsmarknaden och inte heller i ett läge där antalet påbörjade nya bostäder sjunker kraftigt och förväntningarna hos bostadsproducenterna är de mest negativa sedan finanskrisåren. Nu mer än någonsin är det viktigt med fingertoppskänsla hos ansvariga myndigheter och politiken när det gäller åtgärder riktade mot bostadsmarknaden.

Tecknen blir allt tydligare på att vi är på väg in i en konjunkturavmattning både globalt och i Sverige. SBAB spår i likhet med decemberprognosen att BNP växer med endast 1,3 procent under 2019. Bedömningen om en svag BNP-tillväxt för 2019 har stärkts med resultaten i Konjunkturinstitutets senaste Konjunkturbarometer. Nedgången i förhållande till 2018 beror till stor del på en kraftig nedgång i bostadsproduktionen. Tillväxten drivs i huvudsak av hushållens konsumtion.

Efter att ha fallit kraftigt överlag mot slutet av 2017 har bostadspriserna enligt både Valueguards och SCB:s statistik stabiliserats men står nu och väger. Osäkerheten om bostadsprisernas utveckling är ovanligt stor. I Erik Olssons senaste husprisindikator är det ungefär lika många hushåll som tror på stigande respektive fallande bostadspriser framöver. SEB:s indikator har en viss övervikt på hushåll som tror på stigande bostadspriser. Den [undersökning](#) som SBAB gjorde genom Kantar Sifo i förra veckan visade en betydligt större optimism hos hushållen.

Avgörande för bostadspriserna framöver blir konjunktur- och ränteutvecklingen men även vilka politiska åtgärder som kommer att genomföras med anledning av vad som aviserats i Januariavtalet. SBAB:s bedömning är att bostadspriserna kan gå ned med cirka 5 procent till och med 2022 givet den senaste boränteprognosen baserad på bland annat marknadens förväntningar om en något långsammare reporänteutvecklingen än tidigare. Men osäkerheten är stor.

- Osäkerheten om bostadsprisutvecklingen är ovanligt stor just nu. En svagare konjunkturutveckling än väntat kan ge en mer dämpad prisutveckling på bostäder samtidigt som Riksbanken i ett sådant läge kan komma att avstå ytterligare reporäntehöjningar i närtid, vilket skulle bidra till att hålla uppe bostadspriserna, säger Robert Boije, Chefsekonom, SBAB.

Utbudet av nyproducerade bostäder är just nu rekordstort. Data från Booli visar att antalet utestående annonser på nya bostäder idag är mer än dubbelt så stort jämfört med för två år sedan och tiden annonserna ligger ute har ökat kraftigt. I Stockholm har kvadratmeterpriset på nyproduktionen på senare tid fallit under det för andrahandsmarknaden. Antalet

SBAB!

påbörjade nya bostäder väntas bli cirka 30 procent lägre 2019 jämfört med 2017. Bostadsbyggarna har i Konjunkturinstitutets Konjunkturbarometer inte haft en mer negativ syn avseende utvecklingen ett år framåt i tiden sedan finanskrisåret 2009.

- Utvecklingen avseende nyproduktionen är illavarslande sett till att vi har fortsatt stor bostadsbrist i många regioner, säger Robert Boije.
- Både när det gäller nyproduktionen och bostadsprisernas utveckling framöver är det nu viktigare än någonsin med stor fingertoppskänsla hos ansvariga myndigheter och politiken. I ett läge där osäkerheten är ovanligt stor på bostadsmarknaden när det gäller konjunktur- och ränteutvecklingen är det viktigt att politikerna och myndigheterna inte spär på oron. För att bostadsmarknaden ska fungera väl behövs en tydlig styråra i form av långsiktiga spelregler. Idag har vi en bostadsmarknad utan vare sig karta eller kompass, säger Robert Boije.

SBAB publicerar idag årets första 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, Presskontakt, SBAB
Telefon: 0724 51 79 37
E-post: erik.wennergren@sbab.se