

Pressmeddelande 2019-04-12

## Nyproduktionen av bostäder långt under behovet

**BNP-tillväxten väntas bli 1,3 procent 2019 för att åren efter endast tillta måttligt. Riksbankens höjning av reporäntan i december var uppenbart feltajmad med tanke på flera på varandra svaga inflationsutfall därefter. Sannolikheten för en höjning av reporäntan i höst är liten. Det låga inflationstrycket gör att Riksbanken väntas höja reporäntan långsammare än sin prognos. Detta gör att bostadspriserna väntas stå mer eller mindre stilla fram till 2023. Produktionen av nya bostäder faller ner till en årlig takt som ungefär matchar ökningen i antalet hushåll men som inte täcker det initiala underskottet om minst 150 000 bostäder. Det blir en delikat politisk balansgång för regeringen med samarbetspartier om de ska lyckas dämpa hushållens bolåneskulder utan att samtidigt orsaka sjunkande bostadspriser och ytterligare fallande bostadsinvesteringar som förvärrar bostadsbristen.**

### **Svag BNP-tillväxt 2019 och även åren därefter**

SBAB ligger fast med sin tidigare prognos att BNP-tillväxten faller ned till 1,3 procent under 2019. Tillväxten drivs i huvudsak av hushållens konsumtion och exporten där den senare hålls uppe av den mycket svaga kronan. Kraftigt fallande bostadsinvesteringar bidrar negativt till tillväxten. Åren efter stiger tillväxten måttligt.

- Vi ser ut att ha några magra år framför oss, sett till BNP-tillväxten, där fallande bostadsinvesteringar i hög grad bidrar till nedgången. Den tillväxt som trots allt väntas drivs i huvudsak av den privata konsumtionen, vilken dock blir betydligt svagare än normalt, säger Robert Boije, chefsekonom, SBAB.

### **Stillastående bostadspriser fram till 2023**

Efter att tidigare ha bedömt att bostadspriserna kommer att falla svagt de närmaste åren till följd av väntade höjningar av bolåneräntorna, är bedömningen nu istället att bostadspriserna kommer att stå mer eller mindre stilla i genomsnitt de kommande tre åren. Revideringen motiveras av att räntorna nu väntas stiga betydligt långsammare framöver.

- Riksbankens höjning av reporäntan i december var uppenbart feltajmad med tanke på flera på varandra svaga inflationsutfall därefter. Inflationsutfallet igår var ytterligare ett kvitto på det. Det svaga inflationstrycket i svensk ekonomi i kombination med en mer försiktig hållning från både amerikanska FED och ECB gör att Riksbanken väntas höja reporäntan betydligt långsammare än den prognos de lagt, säger Robert Boije.
- Kombinationen av mer långsamt stigande bostadsräntor än vi tidigare trott och en måttlig ökning i hushållens inkomster, väntas bidra till mer eller mindre stillastående bostadspriser i genomsnitt de kommande tre åren, säger Robert Boije.



### **Bostadsbristen om minst 150 000 bostäder består**

Utifrån den framtida demografiska utvecklingen och en bedömning av hushållsstorlek har SBAB gjort en uppskattning av hur det underliggande behovet av bostäder kommer att förändras framöver. Det behöver byggas minst 40 000 bostäder per år de närmaste åren för att svara upp mot den uppskattade ökningen i antalet hushåll. Under 2019 bedöms antalet påbörjade lägenheter i flerbostadshus uppgå till 32 000 och antalet villor till 9 000, en nivå som väntas bestå även åren därefter. Antalet nya bostäder kommer därmed ungefär att svara upp mot det uppskattade demografiska behovet. Det kommer däremot inte att svara upp mot att det i utgångsläget bedöms finnas ett underskott om minst 150 000 bostäder.

- Regeringen och dess samarbetspartier har aviserat att de kan komma att se över både fastighetsavgiften och ränteavdragen för att dämpa vad de anser vara höga risker med hushållens bolåneskulder. Det blir en delikatt balansgång hur detta ska göras utan att det i detta lägre slår mot bostadspriserna och redan fallande bostadsinvesteringar, som ytterligare skulle förvärra bostadsbristen, säger Robert Boije.
- Det är i detta läge också helt centralt att skilja på behovet av och den reella efterfrågan på bostäder. Hushåll i störst behov av bostäder, som yngre hushåll, fränskilda och andra med begränsade inkomster måste ha råd att efterfråga de bostäder som tillverkas. Här krävs att flera parter - politiker, byggbranschen och banker - vänder och vrider på alla stenar. Bygger vi smart och för rätt grupper, har vi en rimlig kreditprövning och behövs särskilda åtgärder riktade mot utsatta grupper är några stenar att vända på, säger Robert Boije.

SBAB publicerar idag årets andra 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