



PRESSMEDDELANDE

DATUM: 2004-05-12

NR: 28

KONTAKT: Tomas Lundberg, pressekreterare, tel. 08-787 02 15

SVERIGES RIKSBANK
SE-103 37 Stockholm
(Brunkebergstorg 11)

Tel +46 8 787 00 00
Fax +46 8 21 05 31
registratorn@riksbank.se
www.riksbank.se

■ Konjunkturutvecklingen och fastighetsmarknaden

Vice riksbankschef Lars Nyberg talade idag på elleverantörernas förening om konjunkturutvecklingen och fastighetsmarknaden.

"Återhämtningen i världsekonomin blir allt tydligare och osäkerheten kring uppgången allt mindre. I USA och övriga världen utvecklas konjunkturen i stort i linje med eller något starkare än bedömningen i inflationsrapporten som publicerades i april. På de finansiella marknaderna indikerar stigande långa räntor en konjunkturuppgång. Bakom detta ligger en ökad tilltro till den amerikanska ekonomins utveckling och allt mer tydliga signaler om höjning av styrräntan från Fed. I euroområdet kvarstår emellertid viss osäkerhet om styrkan i återhämtningen, medan den i Sverige fortskrider ungefär som förväntat. Budgetförslag som bedöms stimulera efterfrågan framöver och den senaste sänkningen av reporäntan kan leda till en något snabbare återhämtning än vad som antogs i inflationsrapporten. Inflationen i Sverige har varit svag det senaste året och reporäntan är historiskt låg. Resursutnyttjandet i den svenska ekonomin bedöms öka under prognosperioden, vilket medför ett stigande inflationstryck och likaså en högre styrränta även i Sverige. Utvecklingen får utvisa när tiden för detta är mogen", inledde Nyberg.

"På fastighetsmarknaden är det viktigt att skilja mellan kommersiella fastigheter (t.ex. kontorsfastigheter) och bostäder. Under krisen i början av 1990-talet skenade priserna på kommersiella fastigheter till stor del till följd av förväntningar om fortsatta prisstegringar, en s.k. bubbla utvecklades. Denna sprack så småningom och orsakade banksektorn stora förluster. De senaste åren har priserna på kommersiella fastigheter följt konjunkturförloppet relativt väl. Den svaga ekonomiska utvecklingen har bidragit till att dämpa efterfrågan på framförallt kontorslokaler, med fallande kontorshyror och därmed fallande priser som följd. Sedan 2000 har de reala priserna fallit med 35 procent i Stockholm, 21 respektive 11 procent i Göteborg och Malmö. Sedan årsskiftet har dock hyresfallen avtagit i alla tre storstäderna och prisfallen avstannat. Givet en fortsatt återhämtning i svensk ekonomi samt en försiktigt positiv bild av den svenska företagssektorn finns förutsätt-



ningar för priser och hyresnivåer på kommersiella fastigheter att stabiliseras under året. Prishöjningar kan dock dröja till något längre in i konjunkturuppgången, vilket bl.a. beror på att det idag finns ett utbudsöverskott på kontorsyta”, sade Nyberg.

”Idag diskuteras istället prisutvecklingen på bostadsmarknaden som en möjlig bubbla. Trots de senaste årens konjunkturavmattning har priserna på bostäder, framförallt i storstäderna, skjutit i höjden - de har ökat med knappt 60 procent sedan 1992. Utvecklingen ser ut att fortsätta med risk för överhettning i framförallt stockholmsregionen där bristen på bostäder är stor. Faktorer som sannolikt drivit prisökningstakten är ett lågt ränteläge, ökade disponibla inkomster samt ett lågt bostadsbyggande i kombination med en hög efterfrågan framförallt i storstadsregionerna. En annan faktor är hyresregleringen som leder till snedvridningar och ökade bostadspriser. Vi ser således prisutvecklingen på bostäder som fundamentalt driven, och inte som en förväntningsdriven bubbla. Den förestående konjunkturuppgången, en fortsatt hög efterfrågan på bostäder i storstadsregionerna och tillgång på billig upplåning gör att risken för ett prisfall på bostadsmarknaden förefaller begränsad”, konstaterade Nyberg.

”Det låga ränteläget har bidragit till att hushållens skulder i relation till inkomsten nalkas nivåerna före krisen i början av 1990-talet. Hushållen möter idag en genomsnittlig utlåningsränta som möjliggör dubbelt så stora lån som i början av 1990-talet till en lägre räntekostnad. Som andel av de disponibla inkomsterna uppgår hushållens räntekostnader till knappt 5 procent, vilket är en historiskt låg nivå och en halvering jämfört med i början av 1990-talet. Dessutom tycks den snabba skulduppbyggnaden i stor utsträckning ha använts för att finansiera olika tillgångar, främst bostäder. Även om räntebördan idag är möjlig för hushållen att bära finns det farhågor att stigande räntor kan påverka hushållssektorns betalningsförmåga”, sade Nyberg.

”Räntekostnaderna för lånen utgör emellertid en relativt liten andel av den samlade hushållssektorns disponibla inkomster. Dessutom verkar hushållen överlag ha marginaler för att klara ökade kostnader. Jag ser därför ingen anledning till oro för hushållssektorn som helhet och inte heller för bankerna eller det finansiella systemet. Hushållen kan inte orsaka bankerna sådana förluster att den finansiella stabiliteten hotas. En mer detaljerad analys av detta publiceras i Riksbankens stabilitetsrapport i början av juni. Enskilda hushåll kan däremot få problem när räntorna åter stiger, speciellt om de inte till fullo har beaktat effekterna av detta på sin månadsbudget. Det kan medföra att hushållen tvingas dra ner på sin konsumtion mer än de tänkt sig när ränteuppgången kommer. Men detta beror naturligtvis också på hur inkomster och förmögenhet utvecklas”, avslutade Nyberg.