



PRESSMEDDELANDE

DATUM: 2008-03-04

NR: 10

KONTAKT: Presstjänst, tel. 08-787 02 00

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

■ Nyberg: Konjunkturen och fastighetsmarknaden

I flera länder har prisutvecklingen på bostäder dämpats på senare tid och i några länder faller till och med priserna. Detsamma gäller priser på kommersiella fastigheter. Priserna i Sverige har hittills inte dämpats i samma utsträckning som i delar av vår omvärld. Men en vikande internationell konjunktur och högre finansieringskostnader till följd av den finansiella krisen kan få effekter även på den svenska fastighetsmarknaden. Det är några av budskapen från vice riksbankschef Lars Nyberg, som idag talar vid ett fastighetsseminarium i Karlstad. Han diskuterar också bakgrunden till beslutet att höja reporäntan till 4,25 procent vid det senaste penningpolitiska mötet.

"Precis som i Sverige har bostadspriserna i omvärlden, med ett fåtal undantag, stigit kraftigt under de senaste tio åren. I ett antal länder ökar emellertid priserna nu i en långsammare takt än tidigare. Det gäller till exempel Danmark, Frankrike, Storbritannien och Spanien. I USA och på Irland faller bostadspriserna."

"Bostäder är inte en vara som handlas över nationsgränserna. Men förändringar i omvärlden kan ändå påverka den svenska bostadsmarknaden. När den internationella konjunkturen viker minskar efterfrågan på svenska varor och så småningom också de svenska hushållens vilja och förmåga att betala för nya eller bättre bostäder. De svenska bostadsinstituten är också beroende av att låna på den internationella kapitalmarknaden. Och här har räntorna stigit till följd av den finansiella krisen. Högre räntor bidrar till att minska efterfrågan på bostäder och att dämpa prisökningstakten."

"Fram till i höstas var prissättningen på marknaden för bostadsobligationer i Europa (covered bonds) påtagligt homogen. Men sedan september har det uppkommit avsevärda prisskillnader beroende på vem som ger ut obligationerna. För svenska bostadstinstitut har den inhemska marknaden fungerat väl. Sedan början av året har de åter börjat emittera på den internationella marknaden, även om räntorna varit högre än tidigare. För kreditinstitut i andra europeiska länder har det gått väsentligt sämre. Obligationer utställda i Storbritannien och Spanien har i många fall mötts med misstänksamhet på marknaden, vilket speglats i högre räntekrav från placerarna. "



■ "Även priserna på kommersiella fastigheter har stigit i många länder under de senaste åren. I vissa av dessa länder, däribland Irland, Storbritannien och Sverige, har emellertid hyrorna inte ökat i samma utsträckning. Att priserna ändå stigit tyder på att investerarna krävt allt mindre betalt för den risk de tar. Riskpremierna har alltså minskat. Men till följd av turbulensen på finansmarknaderna har investerarna nu omvärderat synen på risk och kräver åter högre ersättning. Allt annat lika innebär det en nedåtpress på priserna på kommersiella fastigheter. Tydligast är detta i Storbritannien där priserna var tio procent lägre i januari jämfört med samma tidpunkt förra året."

"Stigande riskpremier påverkar även priserna på den svenska marknaden negativt. Men utsikterna på hyresmarknaden verkar i motsatt riktning. Sysselsättningen i tjänstesektorn har ökat ordentligt sedan 2006, vilket har inneburit att vakans-talen på kontorsmarknaden i nuläget är låga. Det talar för en positiv hyresutveckling och högre priser framöver. Hur den svenska konjunkturen utvecklas blir avgörande också för prisutvecklingen på den kommersiella fastighetsmarknaden."

"På de internationella finansiella marknaderna har utvecklingen försämrats snarare än förbättrats under de senaste månaderna och osäkerheten har ökat. De riskpremier som investerare kräver för att köpa bankobligationer har stigit. Och aktiekurserna för finansiella institut har överlag fallit. Delvis hänger detta samman med förväntningar om att den amerikanska konjunkturedgången förefaller bli djupare än tidigare väntat. Konjunkturedgången ökar kreditförlusterna och förstärker den finansiella krisen. På samma gång förstärker den finansiella krisen konjunkturedgången, eftersom bankerna stramar åt villkoren för sin utlåning när de får mindre kapital. Jag tror inte vi har sett slutet på denna utveckling än. Mycket talar för att osäkerheten på de finansiella marknaderna kommer att bestå en längre tid."

"I Sverige har vi i huvudsak kunnat betrakta den finansiella krisen som åskådare. Svenska banker har inte haft några direkta exponeringar mot den problemtungda subprime-marknaden, och vi har inte sett den negativa utveckling på fastighetsmarknaden som man upplever i USA och flera europeiska länder. Inte heller ser vi den fallande konjunktur som utgör grund för oron i USA. Tvärtom, konjunkturen i Sverige är fortfarande god även om vi räknar med att den dämpas något under det kommande året. Kostnadstrycket är högt och inflationen ligger över målet på 2 procent. Dessutom har inflationsförväntningarna stigit både på kort och på lång sikt."

"Detta var i huvudsak bakgrunden när vi i Riksbankens direktion hade att ta ställning till reporäntan för drygt ett par veckor sedan. Den penningpolitiska avvägningen var ovanligt svår. Samtidigt som den finansiella krisen innebar risker för en betydligt svagare utveckling i omvärlden och därmed i Sverige, talade den inhemska utvecklingen ganska entydigt för en höjning av reporäntan. För mig övervägde riskerna som är förknippade med den finansiella krisen och jag ville därför avvakta med en räntehöjning."