

# Protokollsbilaga E

## Direktionens protokoll 100204, § 9

### PM



DATUM: 2010-02-04

AVDELNING: Avdelningen för finansiell stabilitet/Avdelningen för penningpolitik

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

---

DNR 2010-189-APP

## ■ Förslag till en utredning om risker på den svenska bostadsmarknaden

### Beslut

Direktionens föreslås besluta att ge chefen för avdelningen för penningpolitik och chefen för avdelningen för finansiell stabilitet i uppdrag att genomföra en utredning om risker på den svenska bostadsmarknaden i enlighet med bifogat direktiv.

### Bakgrund och överväganden

Under lång tid har olika internationella bedömare oroat sig för utvecklingen på bostadsmarknaden eftersom bostadspriserna i många länder har stigit i snabb takt. I spåren av finanskrisen har nu huspriserna fallit i många länder. Även i Sverige steg bostadspriserna kraftigt under flera år. Men den svenska utvecklingen efter krisen har hittills sett annorlunda ut. Inga stora prisfall har skett och kreditförlusterna från hushållens lån för bostäder har varit mycket små. Det finns flera faktorer som talar för att prisuppgången i Sverige beror på fundamentala faktorer. Men det kan ändå finnas risker på den svenska bostadsmarknaden.

Den kommersiella fastighetsmarknaden har under den senaste tiden kännetecknats av kraftiga prisfall och av att skuldsättningsgraden för fastighetsbolagen ökat. De svenska fastighetsbolagen är beroende av lån för att finansiera sin verksamhet. Dessutom utgör bankernas utlåning till fastighetsbolagen en inte oväsentlig andel av deras totala utlåning. Den kommersiella fastighetsmarknaden är därför av stor betydelse för den finansiella stabiliteten.

### Förslag

En utredning ges i uppdrag att se över den svenska bostadsmarknaden. Utredningen syftar till att belysa relationen mellan bostadsmarknaden och Riksbankens uppgifter och mål. I uppdraget ingår att undersöka vilka risker som det finns på den svenska bostadsmarknaden och vilka verktyg som bör finnas tillgängliga för att förebygga att risker byggs upp. Utredningen bör även ta upp utvecklingen på marknaden för kommersiella fastigheter.

Uppdraget ska redovisas senast den 31 januari 2011.