



# PRESSMEDDELANDE

DATUM: 2005-08-25

NR: 49

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

SVERIGES RIKSBANK  
SE-103 37 Stockholm  
(Brunkebergstorg 11)

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

## ■ Hushållen ökar sina skulder och bostadspriserna fortsätter att stiga

"Utvecklingen sedan i våras visar att hushållen fortsätter att öka sina skulder i snabb takt. Den senaste småhusbarometern för juli månad visar också på fortsatt stigande bostadspriser. Någonstans finns rimligen en gräns för hur länge denna utveckling kan fortgå". Detta framhöll vice riksbankschef Lars Nyberg idag vid en konferens anordnad av Lantmäteriet.

"Att bostadspriserna har stigit under en lång period kan till stor del förklaras av traditionella efterfråge- och utbudsfaktorer. Utbudet av nya bostäder har varit lågt under många år samtidigt som efterfrågan ökat i takt med att hushållens inkomster förbättrats och allt fler flyttat till storstäderna. Men utbud och efterfrågan kan förändras. Det byggs för närvarande mycket bostäder i storstäderna och utbudet ökar successivt allteftersom dessa blir färdiga. Efterfrågan brukar följa konjunkturbilden. Just nu är den svenska ekonomin stark, men när konjunkturen så småningom mattas av, är det rimligt att efterfrågan på bostäder också följer med" konstaterade Nyberg.

"Självklart har också de låga räntorna bidragit till att hålla efterfrågan på lån och bostäder uppe. Dessutom har konkurrensen på bolånemarknaden ökat, vilket minskat marginalerna som bolåneinstituten tar för sin utlåning, men också fått dem att acceptera högre belåningsgrader och längre amorteringstider. En faktor bakom den utvecklingen är sannolikt att bolån blir mer lönsamma för bankerna och deras bostadsinstitut med de nya kapitaltäckningsreglerna (Basel II)" fortsatte Nyberg.

"Dessa utbuds- och efterfrågefaktorer räcker förhållandevis långt för att förklara pris- och skuldutvecklingen i Sverige. De spekulativa inslagen på bostadsmarknaden är sannolikt små. Ett skäl till detta är att de svenska hushållen, till skillnad från hushåll i en rad andra länder, köper bostäder för att bo i och inte för att tillgoda-göra sig en värdestegring. Man köper inte sin bostad enbart för att kunna sälja den något år senare och göra en reavinst. Därför trissas inte priserna upp på samma sätt som de kan göra i en finansiell bubbla, likt den vi såg på aktiemarknaden för inte så länge sedan", ansåg Nyberg.

Nyberg underströk dock att detta inte på något sätt utesluter framtida prisfall. "Efterfrågan kan minska och utbudet öka som en naturlig del av konjunkturför-



■ loppet, precis som jag beskrev tidigare. För hushållen är det nog oväsentligt om vi ekonomer väljer att tala om en bubbla eller inte, om nu priserna skulle falla. Betydande prisfall är fullt möjliga även om det inte rör sig om en bubbla, något som hushållen bör beakta i sina kalkyler. Priserna bör emellertid inte falla så mycket och så snabbt som om utvecklingen främst vore spekulationsdriven."

"Den senaste tiden har vi sett nya produkter på bolånemarknaden som gjort det möjligt för nya kategorier av hushåll att låna. Ett exempel är hypotekspension - en låneform som gör det möjligt för äldre människor att ta del av värdestegringen på sina bostäder genom att belåna dessa. Ett annat är vad som i engelskspråkiga länder brukar kallas "sub-prime lending" - lån som exempelvis ges utan krav på löpande inkomst, men i gengäld är lite dyrare", sade Nyberg.

"Denna typ av lån finns sedan länge i andra länder. Det är i grunden bra för konsumenterna att konkurrensen ökar på marknaden och det är inte fel att låntagare som verkligen innebär en högre risk för långivaren också betalar en högre ränta. Det förutsätter förstås att räntan är en skälig ersättning för den ökade risken. Som alltid när det gäller nya och okända produkter gäller det dock att de säljs med sådan varsamhet, att kunderna är medvetna om hur de fungerar. Här har både bankerna och de nya företag som dyker upp på marknaden ett stort ansvar".

"Det kan också finnas skäl att med jämna mellanrum ställa sig frågan vilken typ av konkurrens som är eftersträvansvärd och vad de förändringar som skett innebär. Så här långt har den ökade konkurrensen och de nya produkterna mest handlat om att öka kreditvolymerna, men jag skulle vilja se mer av innovationer som syftar till att hjälpa hushållen att hantera de risker som uppstår. Det skulle vara av godo för alla inblandade", menade Nyberg.

"Riksbanken följer nära både utvecklingen av bostadspriserna och hushållens skuldsättning. Det beror inte på att vi fruktar någon kris i det finansiella systemet. Hushållen har överlag råd med sina bolån och de svenska bankerna är väl kapitaliserade. Men erfarenheten visar att enskilda hushåll kan dra på sig större skulder än de klarar i ett längre perspektiv och för detta finns anledning att varna. Dessutom påverkar bostadsprisernas utveckling hushållens beslut när det gäller sparande och konsumtion, vilket i sin tur påverkar produktion och sysselsättning i Sverige. Det är därför självklart att de här frågorna är centrala också i diskussionen om penningpolitiken", avslutade Nyberg.