

Stockholm 2018-11-27

## Kommentar: Finansinspektionen överdriver betydelsen av bostadsprisernas nivå i förhållande till inkomsterna

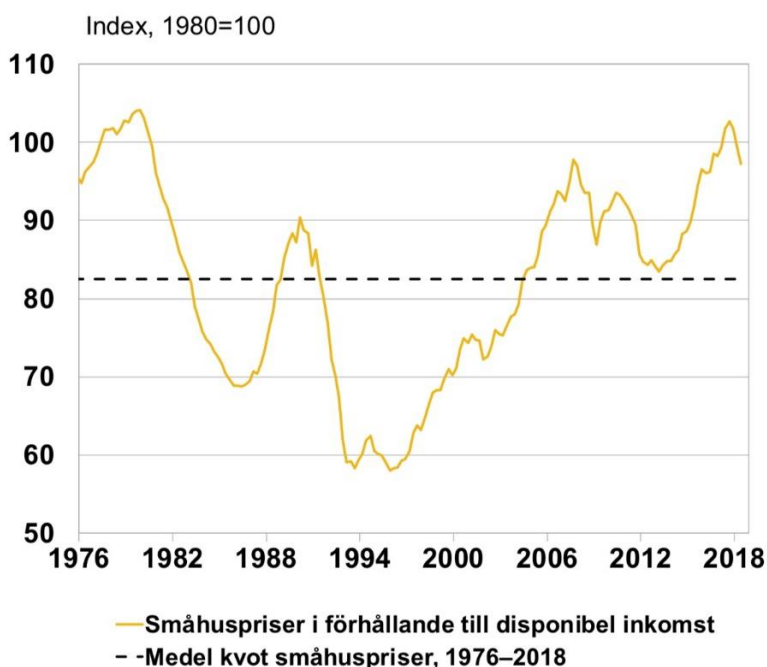
I Finansinspektionens stabilitetsrapport, som publiceras idag, görs bedömningen att bostadspriserna kan komma att sjunka relativt mycket vid normala räntenivåer. Denna bedömning tar inte hänsyn till att realräntorna sjunkit trendmässigt med omkring 4,5 procentenheter de senaste 30 åren skriver Robert Boije, chefsekonom SBAB, i en kommentar.

I den nya stabilitetsrapporten bedömer Finansinspektionen att det finns en risk för att bostadspriserna kan falla relativt mycket när ränteläget normaliseras. SBAB har i sin prognos också gjort bedömningen att bostadspriserna kan sjunka något när ränteläget normaliseras.

En viktig grund för Finansinspektionens bedömning är dock att kvoten mellan bostadspriserna och hushållens inkomster ligger 18 procentenheter högre än det historiska snittet 1976–2018 (se bild 1). Ett stort problem med den bedömningsgrunden är att den inte alls tar hänsyn till att realräntorna i Sverige och resten av världen sjunkit trendmässigt med omkring 4,5 procentenheter de senaste 30 åren och att de flesta av de faktorer som bidragit till detta väntas bestå under överskådlig framtid (se bild 2–3 nedan).

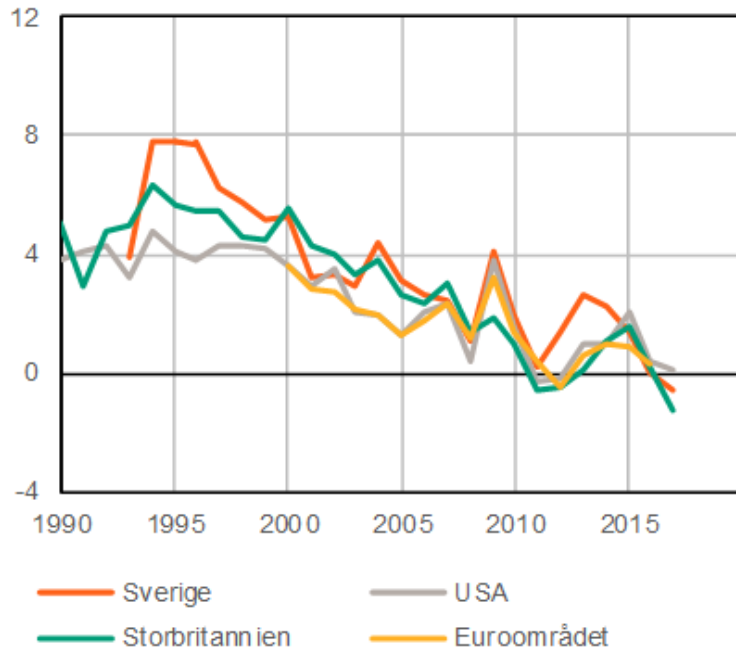
En [analys](#) av SBAB i förra veckan visar att nivån på reporäntan i ett normalt konjunkturläge och nivån på vad som kan betraktas som en normal rörlig bostadsränta med stor sannolikhet kommer att behöva justeras ned framöver.

### Diagram 1. Bostadspriser i förhållande till inkomst



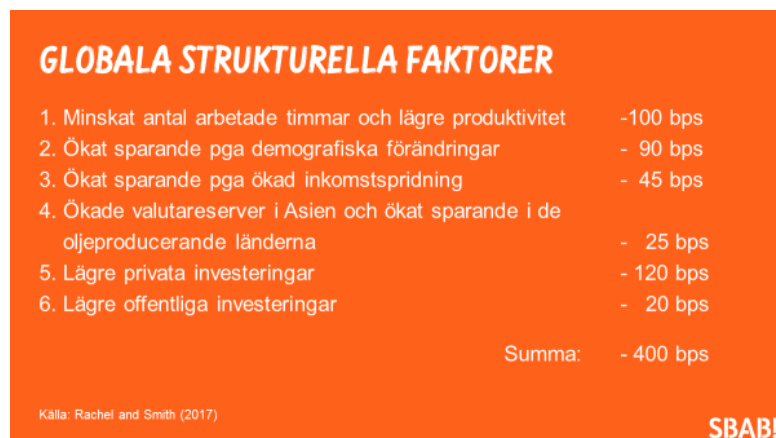
Källa: Finansinspektionen

Diagram 2. Realröntans utveckling



Källa: Macrobond och IMF

Diagram 3. Faktorer som kan förklara de fallande realröntorna de senaste 30 åren



Källa: Rachel and Smith (2017)

## För mer information kontakta gärna:

Robert Boije, Chefsekonom: 070-269 45 91, [robert.boije@sbab.se](mailto:robert.boije@sbab.se)

Karin Hellgren, Chef Extern kommunikation: 070-668 38 24, [karin.hellgren@sbab.se](mailto:karin.hellgren@sbab.se)