

FI dnr 21-348

## **Erik Thedéen: En väl fungerande bostadsmarknad förebygger riskuppbyggnad**

Det är viktigt för hushållen att ha buffertar när utvecklingen blir sämre än förväntat, det har vi inte minst sett under det senaste året. Ökat risktagande hos hushållen är inte lösningen på bostadsmarknadens problem. Det behövs i stället åtgärder som främjar ett långsiktigt sunt och stabilt byggande, utan att priser och skulder drar iväg. Det vore positivt både för bostadsmarknaden och för finansiell stabilitet, sa Finansinspektionens generaldirektör Erik Thedéen i dag på ett webinarium anordnat av Trä- och möbelföretagen.

**Datum:** 2021-09-09

**Talare:** Erik Thedéen

**Möte:** Seminarium Trä- och möbelföretagen

– Hur väl bostadsmarknaden fungerar påverkar flera av Finansinspektionens uppdrag. Hushåll behöver ett starkt konsumentskydd när de ska låna för att köpa bostad. Merparten av bankernas utlåning är bolån eller lån till kommersiella fastighetsföretag. Bankerna finansierar sig till stor del med hjälp av säkerställda obligationer där bolånen är bankens säkerhet gentemot investerare. Om hushåll, eller kommersiella fastighetsföretag, tar stora risker när de lånar pengar ökar också riskerna för finansiell stabilitet, konsumentskyddet och för makroekonomin, sa Erik Thedéen.

Om bostadsmarknaden fungerar dåligt, kan det leda till att risker byggs upp. För en fungerande och stabil bostadsförsörjning behöver beståndet utnyttjas effektivt och byggandet bidra till att utbudet anpassas efter hushållens preferenser och ekonomiska förutsättningar. I dag har vi i stället en väldigt snabb prisuppgång på bostäder, allt större skulder hos hushållen och långa kötider för storstädernas hyresmarknader.

Finns det inte ett sunt utbud av bostäder kommer det att uppstå situationer där olika regioner eller olika bostadsformer upplever perioder av utbudsunderskott eller överskott med bostadspriser som både snabbt kan gå upp och snabbt kan gå ner. Det drabbar enskilda konsumenter och kan i värsta fall också drabba den finansiella eller makrofinansiella stabiliteten.

FI har de senaste tio åren infört ett antal åtgärder för att bygga motståndskraft och buffertar både hos banker och hushåll.

– Våra åtgärder är strukturella åtgärder för att hindra att hushållens bolån bidrar till att bygga risker – och att om det väl skulle bli problem på bostadsmarknaden, i det finansiella systemet eller i samhällsekonomin så har banker och hushåll bättre förutsättningar att hantera problemen, underströk Thedén.

De låntagarbaserade åtgärderna syftar till att dämpa hushållens bolån, inte primärt bostadspriserna. Men prisutvecklingen på bostadsmarknaden är nära knuten till låneutvecklingen och kan också skapa problem. Historiskt har skenande prisutveckling på bostäder och en snabb skuld tillväxt ofta föregått finansiella kriser.

Men alla snabba prisuppgångar följs inte av plötsliga nedgångar eller kriser. Det är framför allt när optimistiska förväntningar om prisutveckling och räntor drivit på bostadspriser och dessutom samverkar med hushållens lån och konsumtion som effekterna på samhällsekonomin eller det finansiella systemet blivit riktigt allvarliga. Fallande bostadspriser kan, även i avsaknad av de sambanden, såklart påverka enskilda hushåll negativt.

Med det perspektivet är utvecklingen på småhusmarknaden, snabbt stigande priser och allt högre skulder, oroande. Hushåll som tar stora lån kan hamna i kläm om utvecklingen skulle vända. De snabba prisökningar vi sett riskerar också att spä på risktagandet – om hushåll räknar med stora prisökningar när de planerar bostadsköp eller bestämmer sig för att ta tilläggs lån i konsumtionssyfte kan prisuppgången bli självförstärkande – och det räcker med att förväntningar justeras ned för att priserna ska följa efter.

Vi har vidtagit åtgärder för att förebygga att sådana situationer uppstår. Fungerar bostadsmarknaden bättre skulle det också motverka riskupbyggnad. Byggs det bostäder i jämn takt där efterfrågan finns kommer också prisutvecklingen bli jämnare. Är beståndet större får hushållen i högre utsträckning möjlighet att köpa en liknande bostad som man är ute efter, utan att känna sig tvingad att lägga en extra årslön för att vinna budgivningen.

Dessvärre är det inte lätt att komma ikapp när beståndet väl blivit för litet. Bostadsbyggandet har i perioder varit både högt och lågt de senaste 30 åren – där perioder av lågt byggande skapat underskott i beståndet och perioder av högt byggande koncentrerats i vissa segment eller till en viss tidpunkt så att tillfälliga utbudsöverskott präglat marknaden. Den senare situationen såg vi till

viss del i storstäderna 2017, trots att det totala beståndet ansågs vara otillräckligt var det för många objekt i vissa segment till salu samtidigt vilket bidrog till prisnedgången och en svagare efterföljande byggkonjunktur.

Vad kan man då göra för att bostadsmarknaden ska fungera bättre? För att åtgärda strukturproblemen på den svenska bostadsmarknaden behöver vi ett regelverk som gynnar byggande så att utbudet kan anpassas utefter hushållens efterfrågan och köpkraft.

– Vi löser inte problemen på bostadsmarknaden genom att göra det enklare att låna eller öka risktagandet, det handlar snarare om att bygga billigare, förenkla planprocesser och förbättra tillgången till mark att bygga på. Då kan vi få ett långsiktigt sunt utbud av bostäder, med stabilt byggande och stabila priser utan att hushållens skulder drar iväg. Det vore bra för hushållen och byggarna, bostadsmarknaden som helhet och det vore också bra för den finansiella stabiliteten, avslutade Erik Thedéen.