

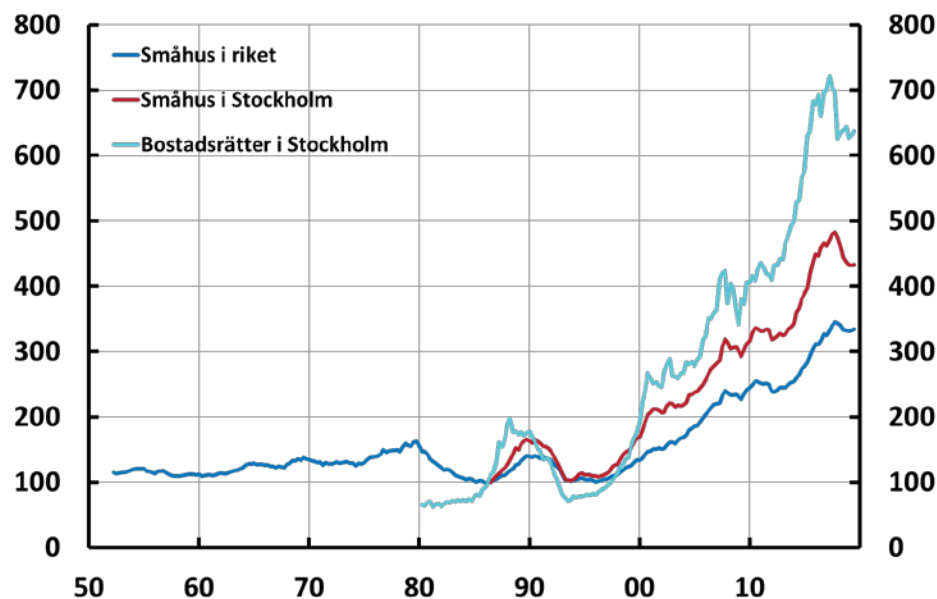
Bostadsmarknadens utmaningar – att väga idag mot imorgon

Business Arena
18 september 2019, Stockholm

Stefan Ingves
Riksbankschef

Stigande bostadspriser har lett till att hushållens skulder har stigit snabbt

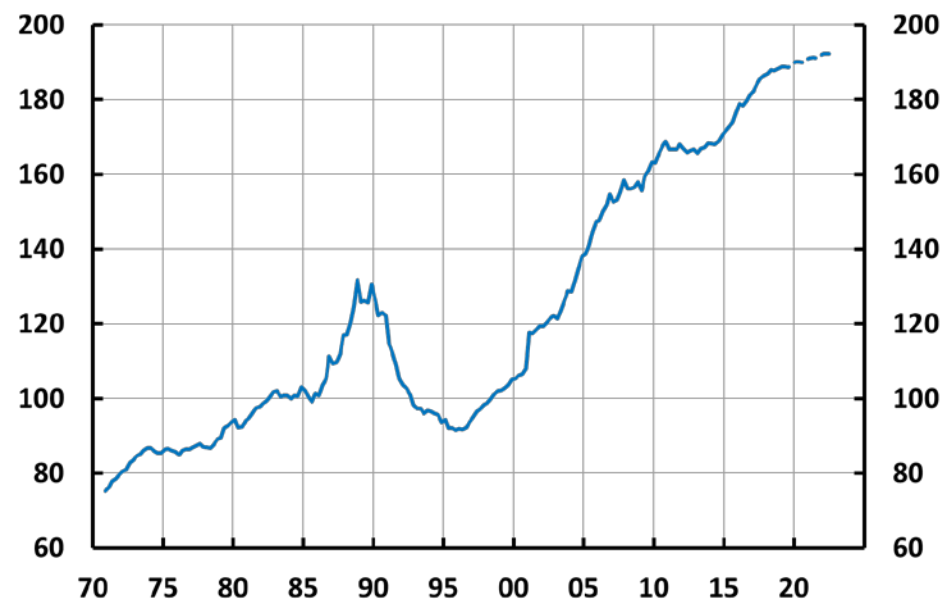
Reala bostadspriser på höga nivåer



Anm. Index 1986 kv1 = 100. Bostadspriserna är deflaterade med KPI.

Källor: SCB, Valueguard och Riksbanken

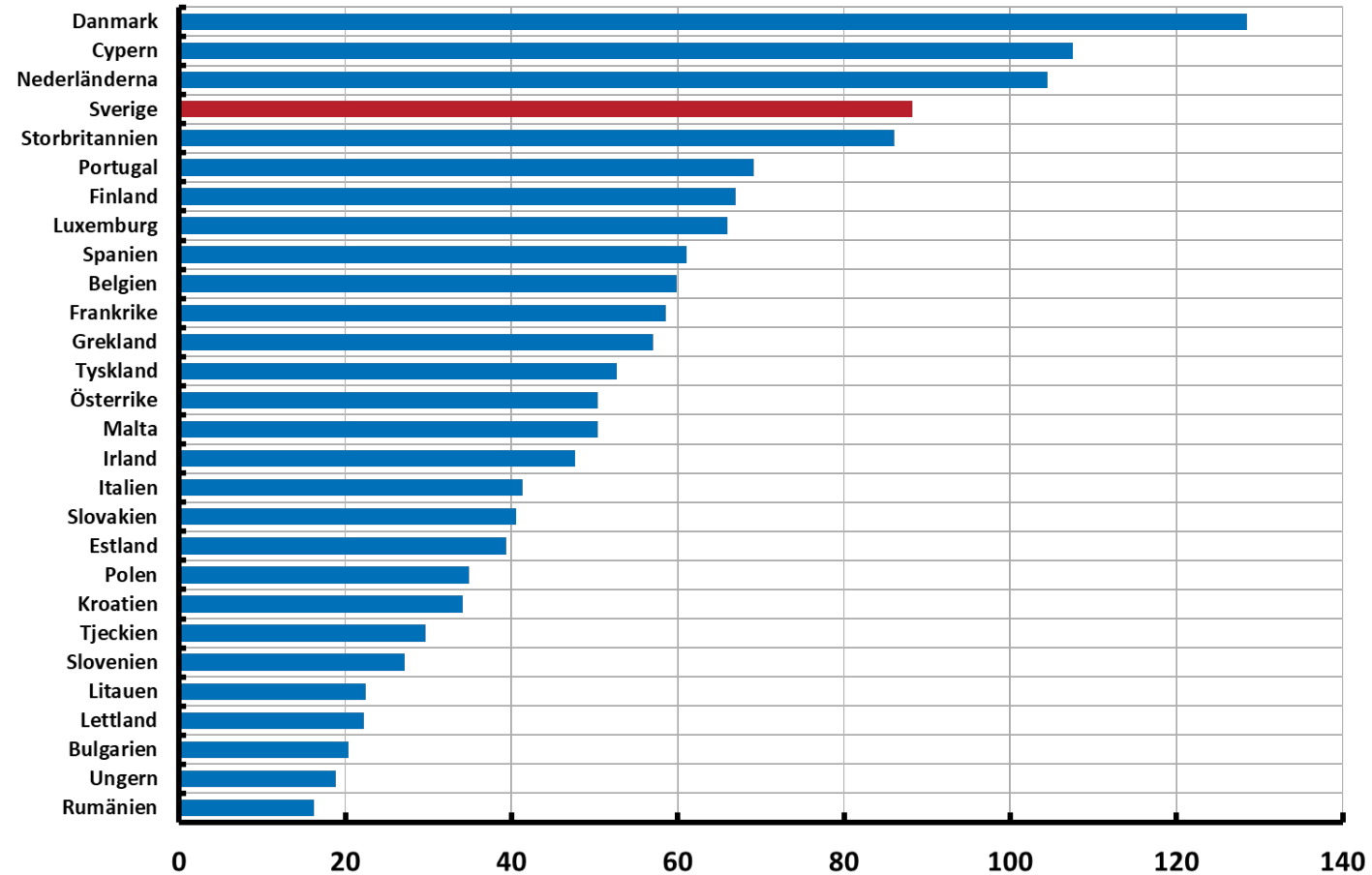
Hushållens skuldkvot historiskt hög



Anm. Procent. Hushållens totala skulder som andel av deras disponibla inkomster summerade över de senaste fyra kvartalen.

Källor: SCB och Riksbanken

Sverige sticker ut internationellt

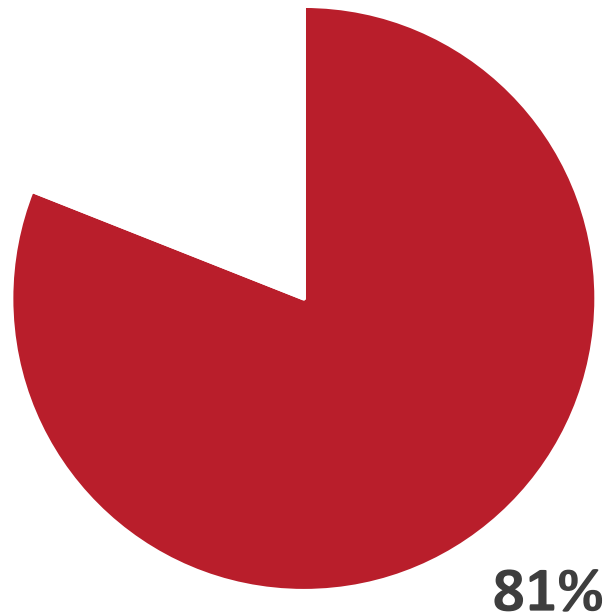


Anm. Hushållens skuldsättning som procent av BNP.
Avser data från år 2017.

Källa: Eurostat

Svenska banker är exponerade mot fastighetsmarknaden

Exponering mot fastighetssektorn



- Banksystemet är exponerat mot fastighetssektorn
- Beroende av marknadsfinansiering
- Stort, koncentrerat och sammanlänkat

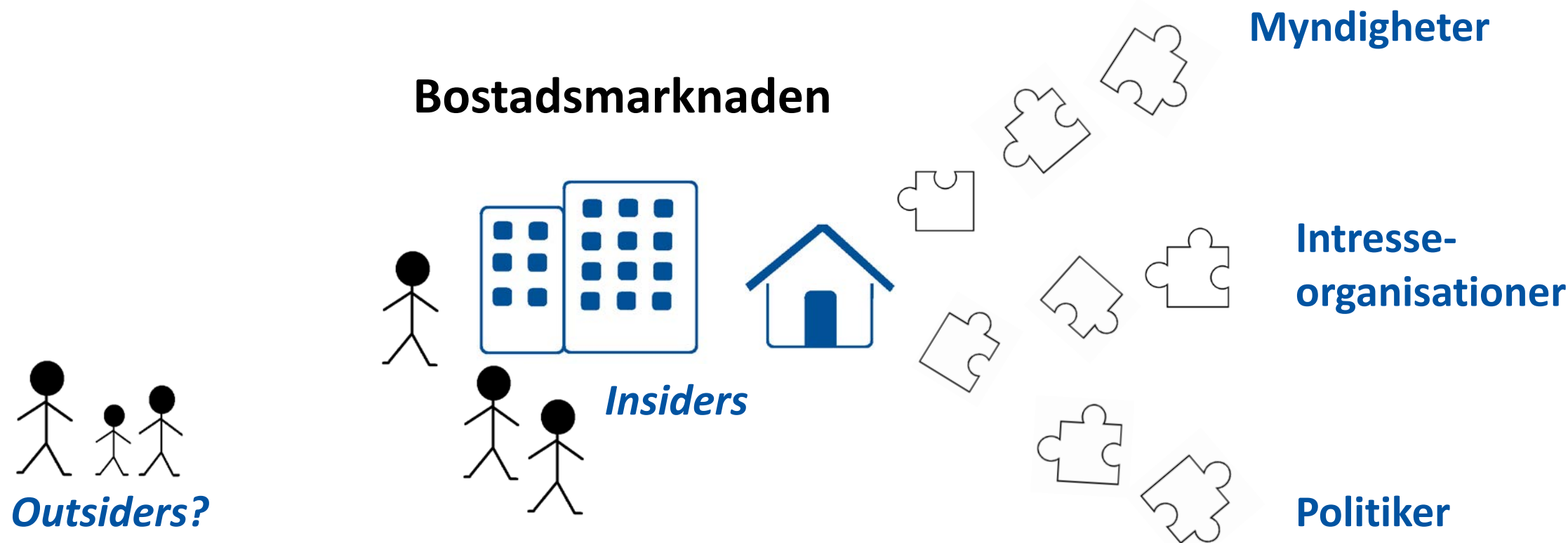
Anm. De fyra storbankernas totala utlåning till icke-finansiella företag och hushåll med fastigheter som säkerhet. Avser 2018. Procent.

Källa: SCB

Dagens bostadsmarknad fördelaktig för vissa

- Hushåll som äger sin bostad kan göra snabb ”bostadskarriär” – insiders
- Flera grupper står utanför marknaden och kan inte ta del av denna utveckling – outsiders
- Dock felaktigt att påstå att vissa grupper helt *utestängs*

Delarna ger inte en fungerande helhet



Problemen på bostadsmarknaden behöver hanteras

- Hushållens skulder utgör en risk
- Makrotillsynsåtgärder har bidragit positivt
 - Prisutvecklingen på bostäder har dämpats
 - Hushållen tar mindre lån i förhållande till sina inkomster
- Men viktigt att skatte- och bostadspolitik hanterar obalanserna mellan utbud och efterfrågan på bostadsmarknaden



En bättre framtida bostadsmarknad kräver svåra beslut idag

- Vissa generationer har gynnats på bekostnad av andra – det är dags att tänka på kommande generationers bostadssituation
- En ny justerad prisjämvikt på bostadsmarknaden skulle underlätta för kommande generationer
- Viktigt att väga *dagens* utmaningar mot *morgondagens* vinster



”Låt mig helt kort skissa hur ett genomgripande reformpaket skulle kunna se ut. Jag ber om överseende för att jag kommer dragande med i stort sett samma förslag som jag, i vissa fall tillsammans med kolleger, har presenterat sedan början av 1960-talet.”

Lindbeck, A (2016). “Hur avveckla hyreskontrollen?” *Ekonomisk debatt*.