

# Hur påverkar införda amorteringskrav bostadspriserna?

Bostad 2.0 – Frukostseminarium – 3 september 2021

- Robert Boije, chefsekonom, SBAB
- Henrik Braconier, chefsekonom, Finansinspektionen
- Mats Wilhelmsson, professor, KTH





## Initiativtagare till Bostad 2.0

- Stockholms Stadshus
- SKB
- JM
- OBOS
- Stockholms studentbostäder
- LE Lundbergföretagen
- Mäklarstatistik
- SABO
- Helsingborgshem
- Wallenstam
- Einar Mattsson
- NCC
- Veidekke
- BI
- Willhem
- Rikshem
- HSB
- Hyresgästföreningen
- Skanska
- Fastighetsägarna

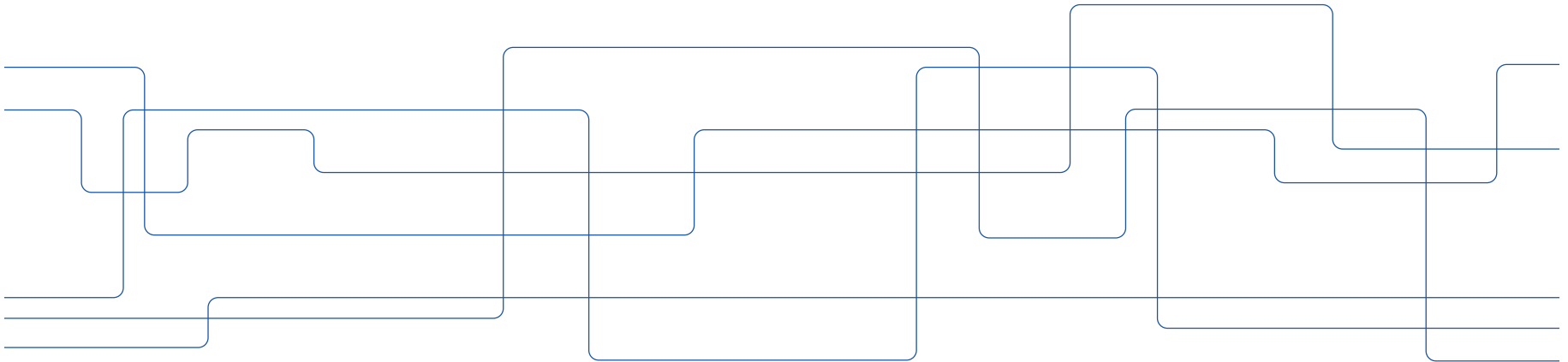


# Frukostseminarier – Program hösten 2021

- |              |  |
|--------------|--|
| 3 september  | Hur påverkar införda amorteringskrav bostadspriserna?  |
| 17 september | Vad vet vi om byggherrekostnadernas utveckling?  |
| 1 oktober    | Hållbara lösningar: Energideklarationer – informations- och priseffekt                             |
| 15 oktober   | Mot en digitaliserad samhällsbyggnadsprocess – Dags att upphäva 3 kap. i fastighetsbildningslagen? |
| 29 oktober   | Vad vet vi om efterfrågan på hyressubventionerade lägenheter?                                      |
| 12 november  | Vad menas egentligen med bostadsbrist?   |
| 26 november  | Olika kvantitativa modeller för prognostisering av bostadspriser                                   |
| 10 december  | Kommunala krav på lägre hyra och sociala kontrakt i nyproduktionen                                 |



# Hur påverkar införda amorteringskrav bostadspriserna?





# Hur påverkar införda amorteringskrav bostadspriserna?

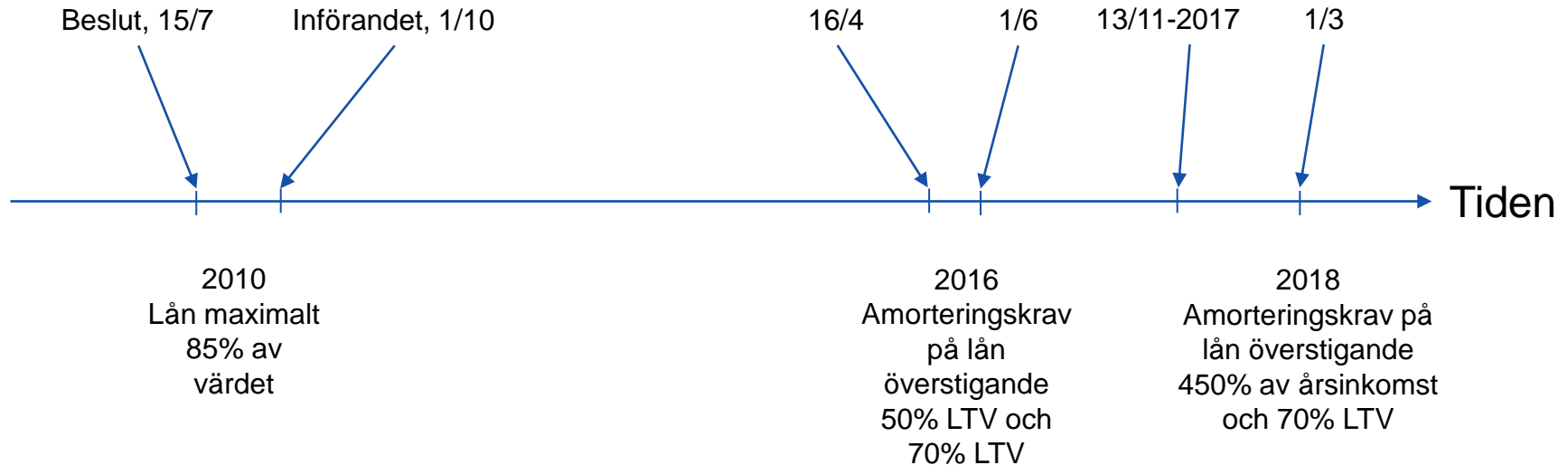
1. Inledning, syfte och mitt bidrag
2. Vilka åtgärder har införts och när
3. Hur jag har valt att analysera priset effekten
4. Vilka resultat har jag kommit fram till
5. Vilka är policyimplikationerna



# 1. Inledning, syfte och mitt bidrag

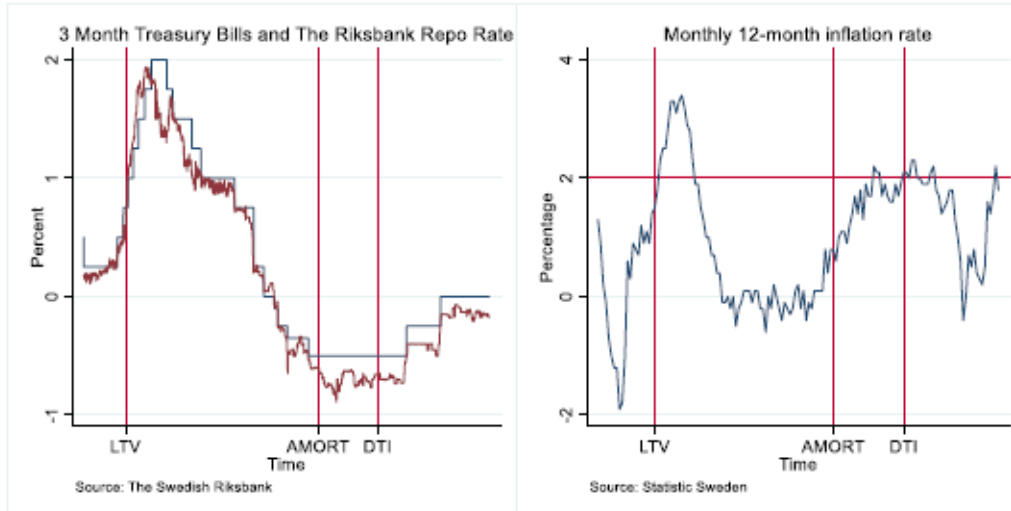
- Amorteringskravet återinfördes 1 september
- Höga bostadspriser, högre skuldsättning och räntekänslighet, finansiell instabilitet
- Åtgärder som påverkar hushållens efterfrågan på krediter
  - Lån i förhållande till värdet (LTV) – tröskeleffekt
  - Lån i förhållande till inkomst (LTI) – KALP-effekt
- Mitt syfte var att analysera prisseffekten på bostadsmarknaden
  - Inte analys om finansiellt begränsade hushåll väljer att köpa lägre prissatta bostäder
  - Inte analys av bostadslån, skuldsättning eller räntekänslighet
- Analys av enskilda bostadstransaktioner, olika typer av objekt, bostadsrätter/villor, olika regioner, prisseffekten på marknaden av LTV och LTI-åtgärder

## 2. Vilka åtgärder har införts och när



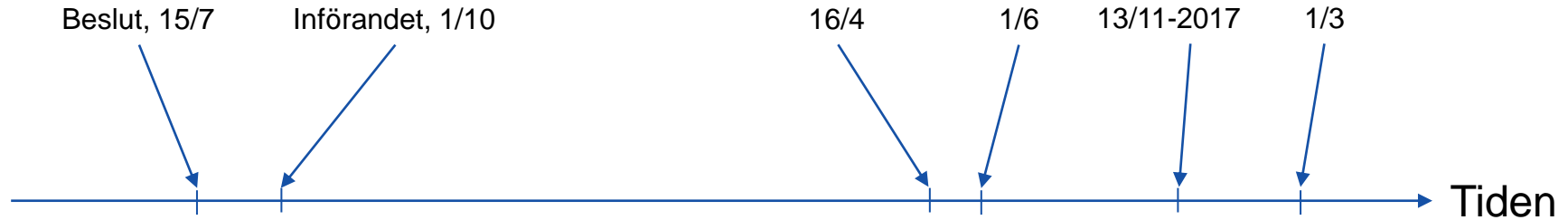
## 2. Vilka åtgärder har införts och när

Figure 1. Interest Rate and Inflation

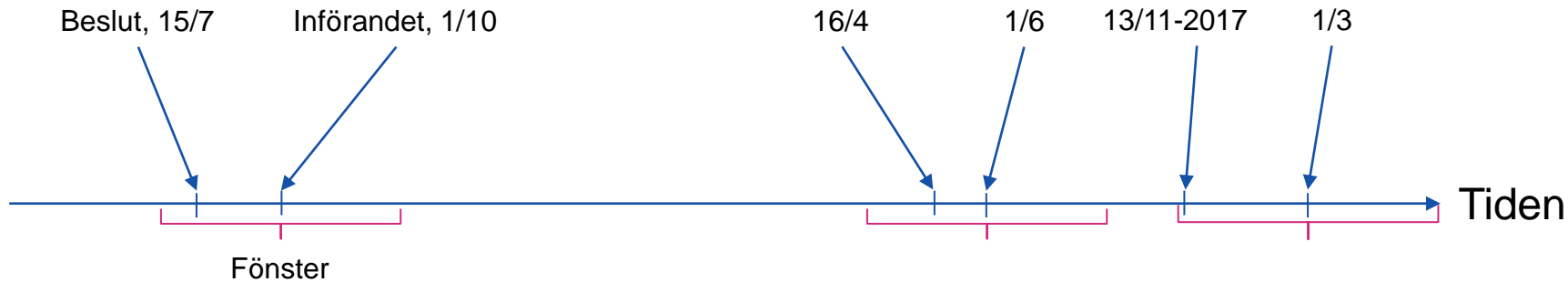




### 3. Hur jag har valt att analysera priseffekten



### 3. Hur jag har valt att analysera priseffekten

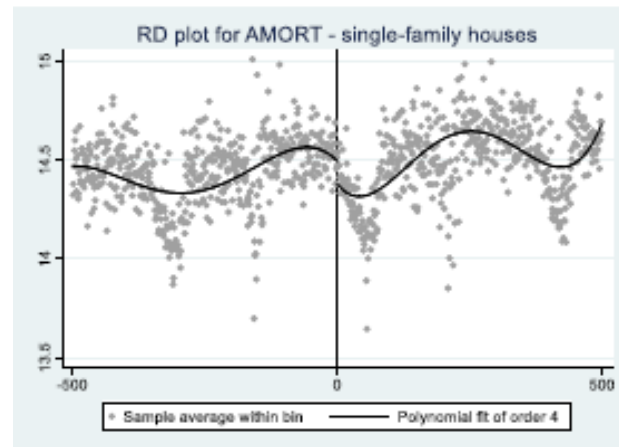
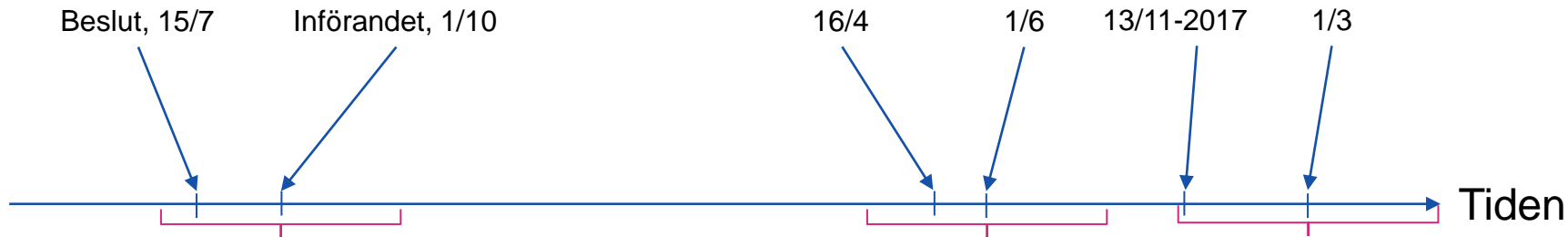




# 3. Hur jag har valt att analysera priseffekten

- Försäljningsdata från Mäklarstatistik AB
- Villor och bostadsrätter
- Analysperiod: 2008-2019
- Cirka 470,000 transaktioner
- Priser, bostadsattribut, läge, försäljningsdatum
- Prisuppgång: i snitt 46%

# 3. Hur jag har valt att analysera priseffekten





## 4. Vilka resultat har jag kommit fram till

- Generella resultat
  - LTV
    - > *Inga effekter på vare sig bostadsrätts eller villamarknaden*
  - AMORT
    - > *7-8% nedgång i priserna (både bostadsrätter och villor)*
  - LTI
    - > *3-5% nedgång i priserna (både bostadsrätter och villor)*

# 4. Vilka resultat har jag kommit fram till

	LTV	AMORT	LTI	LTV	AMORT	LTI
Generellt	0	-8	-4	0	-8	-3
Storstadsregioner	0	-7	-4	0	-8	0
Nybyggnation	0	-6	0	0	-4	0
Större bostäder	0	-9	-5	0	-9	-3



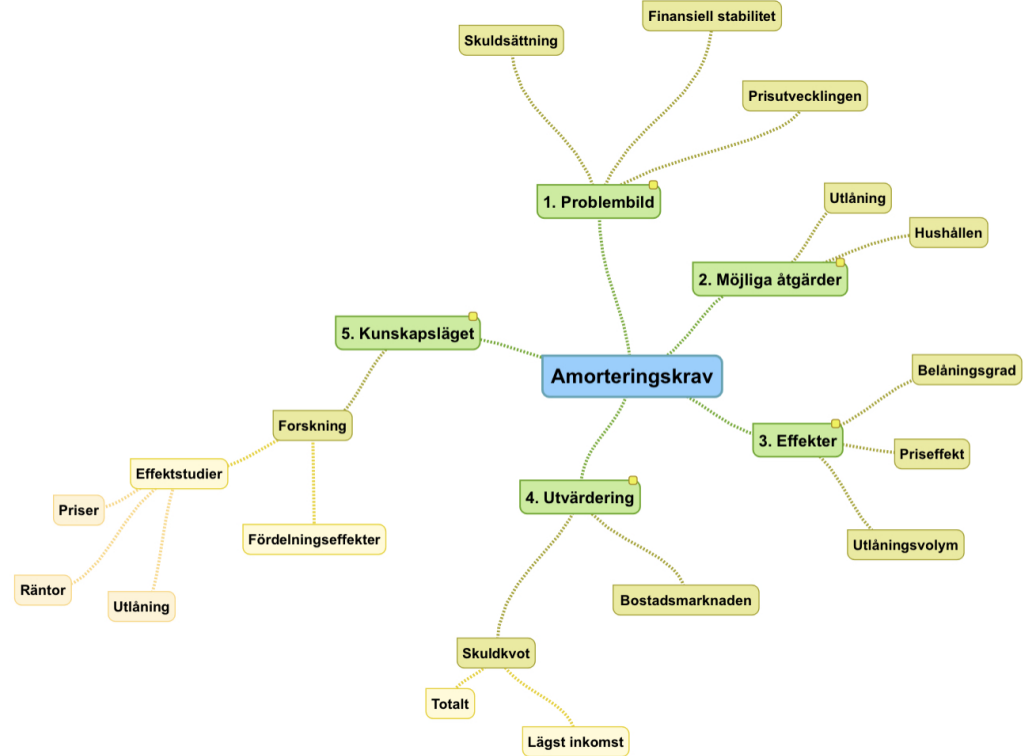
Bostadsrätter

Villor

## 5. Vilka är policyimplikationerna

- Den övergripande frågan var om de makrotillsynsåtgärder som har införts de senaste 10 åren har haft en inverka på bostadspriserna
  - Bostadslånetaket ser inte ut att ha haft någon inverkan
    - > *Men naturligtvis har den haft en inverka för enskilda hushåll – tröskeln att komma in på bostadsmarknaden är högre.*
  - Amorteringskraven som har införts de senaste åren har haft en tydligare effekt på den generella prisbilden med framförallt lägre priser efter det första amorteringskravet
    - > *Dock inga direkta skillnader i olika segment*
    - > *Naturligtvis har åtgärderna påverkat många hushålls kvar-att-leva-på kalkyl.*
  - **Lägre bostadspriser**, lägre skuldsättning, lägre räntekänslighet, och mer finansiell stabilitet
  - Beteendemässiga förändringar – (tvångs)sparande, betala tillbaka på sina skulder
  - Dock insider-outsider problematik – Både tröskel och KALP-effekt

# Paneldiskussion







# Frukostseminarier – Program hösten 2021

- ~~3 september~~ — ~~Hur påverkar införda amorteringskrav bostadspriserna?~~
- 17 september      [Vad vet vi om byggherrekostnadernas utveckling?](#)
- 1 oktober          Hållbara lösningar: Energideklarationer – informations- och priseffekt
- 15 oktober        Mot en digitaliserad samhällsbyggnadsprocess – Dags att upphäva 3 kap. i fastighetsbildningslagen?
- 29 oktober        Vad vet vi om efterfrågan på hyressubventionerade lägenheter?
- 12 november      Vad menas egentligen med bostadsbrist?
- 26 november      Olika kvantitativa modeller för prognostisering av bostadspriser
- 10 december      Kommunala krav på lägre hyra och sociala kontrakt i nyproduktionen





# Vad vet vi om byggherrekostnadernas utveckling?

**Frukostseminarium 17 september 08.15-09.00**

- Birger Axelsson, doktorand, Institutionen för Fastigheter och byggande, KTH
- Mikael Zsiga, Mark- och exploateringschef, Skövde kommun
- Gustaf Fritz, Näringspolitisk expert, Trä- och Möbelföretagen (TMF)