”Ytterligare restriktioner kan utlösa en ny fastighetskris”

https://fastighetssverige.se/artikel/yytterligare-restriktioner-kan-utlosa-en-ny-fastighetskrisy-26436

Publicerad den 13 November 2017

Sverige I dag vid lunchtid meddelar Finansinspektionen om det kommer att införas ytterligare amorteringskrav.
 I lördags publicerade Veidekke en konjunkturrapport – där bolaget varnar för en ny fastighetskris till följd av regleringarna.

Image not found or type unknown
Lennart Weiss.
Lennart Weiss.

På förmiddagen i dag tar FI beslut om det omdiskuterade utökade amorteringskravet.

 Förslaget går i korthet ut på att låntagare som lånar minst 450 procent av sin inkomst tvingas till en extra amortering på en procent – utöver de gällande amorteringskraven.
 Veidekkes konjunkturrapport ger bilden av ett kluvet marknadsläge.

 Lennart Weiss, kommersiell direktör på Veidekke:
 - Å ena sidan råder stark medvind för samhällsekonomin, något som borde ge stöd för ett högt bostadsbyggande och stabila priser. Å andra sidan har utbudet ökat kraftigt, framför allt i Stockholm – Mälardalen vilket tillsammans med bankernas allt hårdare kreditrestriktioner gör att färre kan efterfråga en bostad. Ytterligare kreditrestriktioner riskerar att leda till prisfall, minskat bostadsbyggande och kan utlösa en ny fastighetskris.

 Veidekkes rapport bygger på statistiken för antalet påbörjade bostäder samt skattningar utifrån hushållens ekonomiska efterfrågan. Även här visar analysen på två olika bilder. Utifrån antalet påbörjade bostäder bör färdigställandet landa runt 50 000 bostäder 2017, högt men fortsatt långt ifrån Boverkets byggmål. Bankernas och myndigheternas restriktioner minskar dock hushållens möjlighet att efterfråga. Veidekkes analys visar att bostadsbyggandet kan falla tillbaka till cirka 40 000-45 000 färdigställda bostäder redan 2018 och 2019.

 Rapporten analyserar också prisutvecklingen och visar att stort prisfall på 20-30 procent är osannolikt och skulle kräva att hushållens disponibla inkomster faller med cirka tre procent fyra år i rad. Men redan ett måttligt prisfall kan få stora konsekvenser.

 - Vi har idag en emotionell situation som gör kunderna osäkra och att försäljningsprocesserna tar längre tid. Detta påverkar branschen och effekten blir sannolikt att dagens relativt stora volymer kommer att minska, detta i ett läge när det egentligen vore angeläget att bostadsbyggandet fortsatte att öka, säger Per-Martin Eriksson, vd för Veidekke Bostad.

- Nicklas Tollesson
nicklas@fastighetssverige.se