



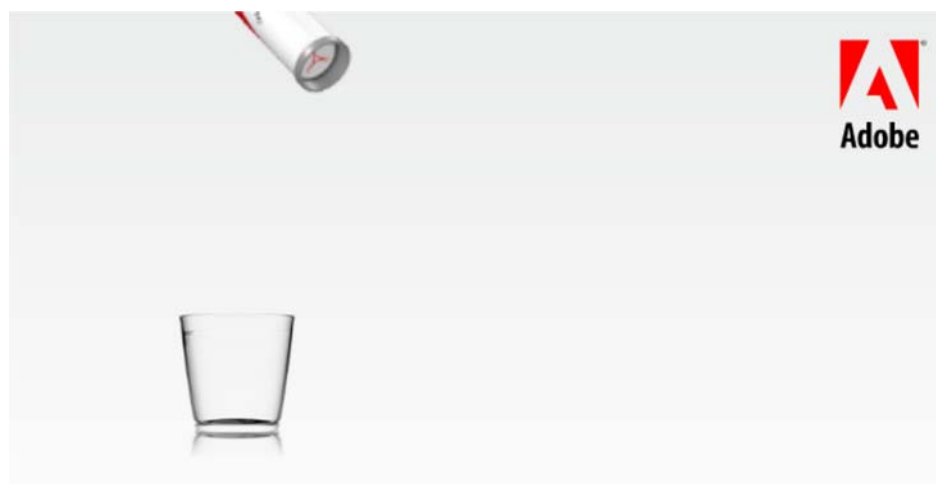
BOSTAD



Därför kan bopriserna vända under nästa år

2008-12-12 | Publicerad 07:35 | Uppdaterad 2008-12-22, 11:40

Nationalekonomen Bengt Assarsson tror att bostadsmarknaden kan hämta sig relativt snart tack vare den låga räntan. Hans prognos får dock kritik av andra bostadsexperten.



Sven Grundberg

När vänder det på bostadsmarknaden? Det är en fråga som allt fler ställer sig efter att det åter presenterades negativa siffror för [bostadspriserna under torsdagen](#). Svaret på frågan beror på till vem du ställer den.

E24 har pratat med tre experter på området. Medan den ene menar att priserna kommer att vända upp redan nästa år, säger andra att det kommer att dröja till minst två år till innan vi åter får uppleva stigande bostadspriser.

Bengt Assarsson, professor i nationalekonomi vid Uppsala universitet, baserar sin uppfattning på modeller som tar hänsyn till ränteläget, hushållens disponibla inkomster och konjunkturläget. Han tillhör den lilla skara som tror på en snar vändning:

- Det är svårt att säga hur det kommer att se ut framöver, men min tro är att priserna vänder upp något nästa år, säger han i samtal med E24, och förtydligar:

- Min uppfattning är att vi ligger under jämviktsnivån just nu. Med det menar jag att det finns en fundamental nivå för bostadspriserna och att vi efter den senaste tidens snabba nedgång har hamnat under den nivån.

Bengt Assarsson tror att Riksbankens kraftiga sänkning av styrräntan är den huvudsakliga drivkraften bakom en snar prisuppgång. Om Riksbanken dessutom väljer att annonsera ytterligare en sänkning före årsskiftet, ökar sannolikheten att priserna snart vänder, menar han.

Många pekar på att en eventuellt ökande arbetslöshet skulle ha en stor inverkan på hushållens disponibla inkomster och förmåga att betala för bostäder. Det är ett argument som Bengt Assarsson motsätter sig.

- Arbetslösheten påverkar faktiskt hushållens disponibla inkomster rätt så marginellt. Arbetslösa får ju arbetslöshetsunderstöd, påpekar han.

Dessutom anser han att situationen skiljer sig markant från den som rådde under den djupa 90-talskrisen. Assarsson påpekar att statens budget är i bättre skick, att Riksbanken numera kan styra penningpolitiken och att svenska hushåll är långt mindre skuldsatta än i början av 90-talet.

- Den här krisen kommer ha ett helt annat förlopp. På 90-talet tog det 10 år för Sverige att återhämta sig, med idag är situationen en helt annan. Jag tror att vi kommer komma ur den här krisen ganska snabbt, säger han.

Men långt ifrån alla håller med. Anders Ejermark, vd på fastighetsvärderaren Densia, baserar sin uppfattning på historiska nedgångar. Han konstaterar att tidigare fastighetsbubblor har tagit två till tre år att passera.

- Rent subjektivt tror jag att tiden en fastighetskris tar, grundar sig på psykologiska faktorer. Först tar det ett tag innan säljare accepterar ett lägre pris. Och sen tar det ett tag innan köpare vågar investera i bostäder igen, säger han till E24.

1991 sjönk priserna på den svenska bostadsmarknaden med 40 procent och då tog det tre år för bostadspriserna att vända.

- Omvärldsfaktorerna ser inte bättre ut nu, så det skulle ju innebära att vi har mellan 20 och 30 procent kvar på nedgången innan vi når botten, säger Anders Ejermark.

Att en vändning på bostadsmarknaden skulle ske redan nästa år förutsätter enligt Ejermark en fortsatt mycket låg styrränta och att de arbetspolitiska åtgärder som regeringen annonserat har önskad effekt. Men det ter sig i detta läge osannolikt, tillägger han.

Sveriges kanske mest kända bostadsexpert, professor Stellan Lundström vid KTH, motsätter sig även han Bengt Assarssons optimism.

- Nej, jag delar nog inte uppfattningen att bostadspriserna snart kommer att vända. Korträntan har förvisso sjunkit. Men samtidigt har bankerna infört hårdare krav på eget kapital, kräver att man ska amortera på lånen och utför noggrannare kreditbedömningar. Det tar ut effekten av den sjunkande räntan, säger han.

- Dessutom har vi en recession runt hörnet, tillägger Stellan Lundström.

Men Stellan Lundström tror dock att vi inte är särskilt långt från botten. En nedgång om ytterligare 12 procent innan botten är nådd lyder Lundströms gissning.

SVEN GRUNDBERG

sven.grundberg@e24.se

TIPSA REDAKTIONEN

08-13 52 20

tipsae24@e24.se

Utskriften presenteras i samarbete med:

