

Finanskrisen och bostadsmarknaderna i Norden

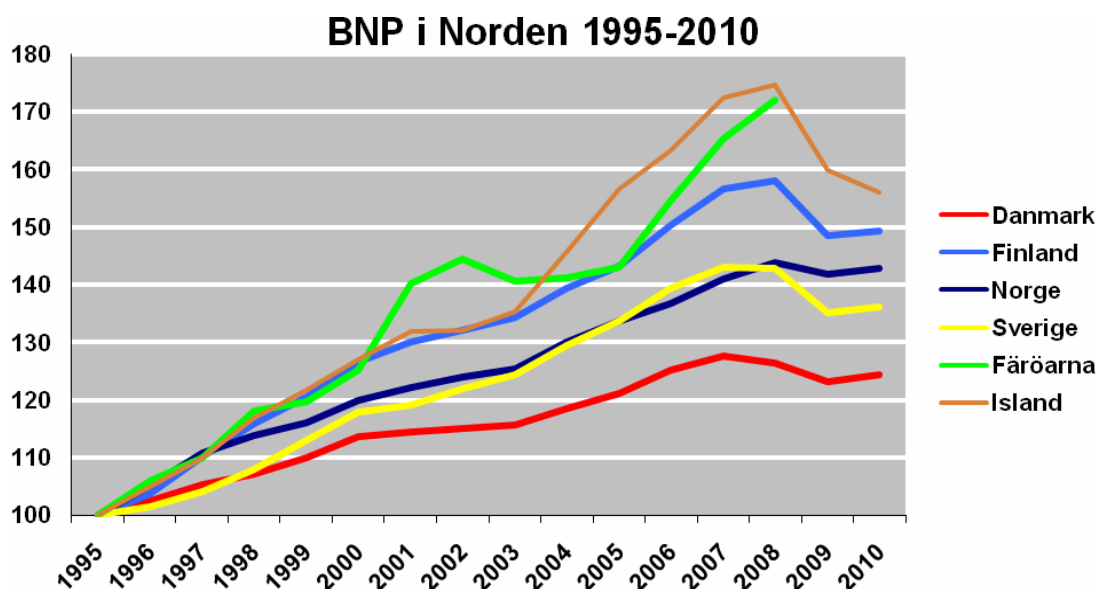
Faktaunderlag om de nordiska
bostadsmarknaderna 1995-2010

Jón Rúnar Sveinsson bearbetade i november 2009 på basis av skriften "Finanskrisen och bostadsmarknaden i Norden – Dokumentation från Nordiskt bostadsmöte 2009", utgiven i september 2009 av Boverket, Sverige, sammanställd av Ulrika Hägred och Hans-Åke Palmgren.

Finanskrisen och bostadsmarknaden i Norden¹

Utveckling av bruttonationalprodukten

Alla de nordiska länderna har haft en successivt stigande real bruttonationalprodukt (BNP) under en mycket lång följd av år. Under åren 2004-2007 var ökningstakten god i alla länderna. Denna tillväxtperiod har troligen haft betydelse för dagens situation på bostadsmarknaden.



Tillväxten under hela perioden 1996-2008 var starkast på Island och närmast på Färöarna, med en ökning av BNP på över 70 procent i de båda länderna. Även i Finland var tillväxten stark, med nära 60 procent reall. Sämre gick det för Danmark, där BNP ökade hälften så mycket som i Finland under samma period. I ett mellanskikt ligger Sverige och Norge.

Sämre utveckling redan under 2008

År 2008 blev det, förutom på Färöarna, en märkbart sämre utveckling. För Sveriges del inträffade lågkonjunkturen under andra kvartalet. I Sverige och Danmark minskade BNP år 2008, för första gången sedan år 1993. Fallet av BNP är, som väntat, mest iögonfallande på Island.

Norge klarar sig bäst?

År 2009 förväntas BNP falla rejält i Finland och Sverige, med ca 6 respektive 5 procent enligt de senaste prognoserna. Båda länderna har starkt exportberoende industrisektorer och påverkas avsevärt av det internationella raset i efterfrågan. BNP fortsätter att minska i Danmark. I Norge förväntas en liten minskning. Island väntar dock den klart sämsta utvecklingen, dvs ett fall med hela 11 procent av BNP mellan 2008 och 2010.

¹ Uppgifter för 2009 och 2010 bygger på prognoser.

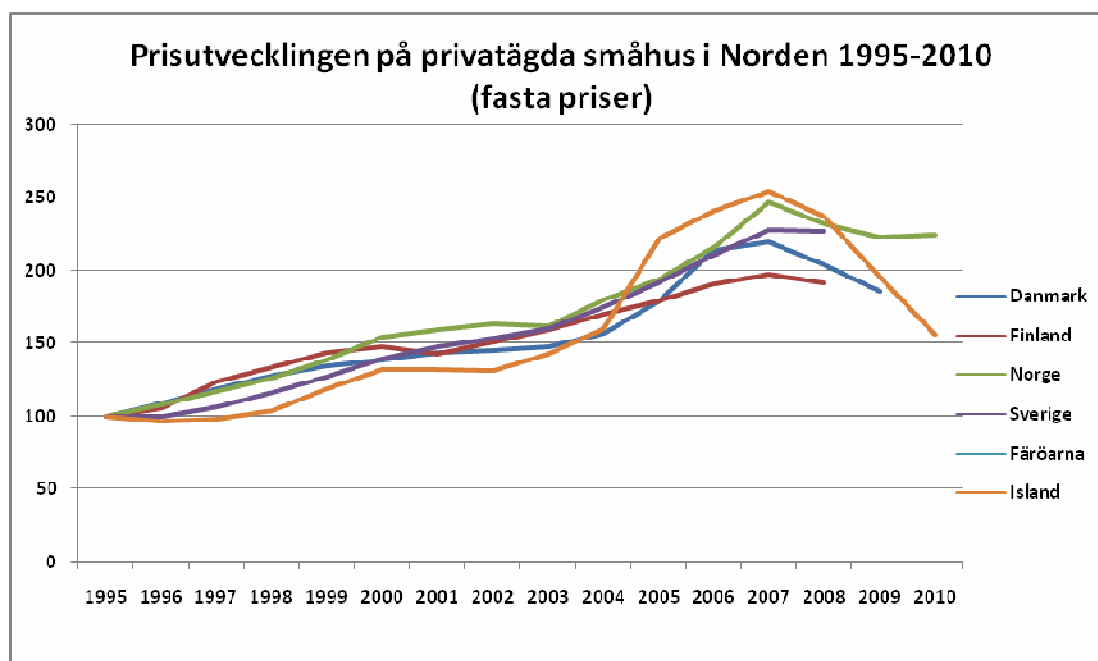
Perioden med fallande BNP kan dock komma att bli kort. I alla de fyra större länderna räknar man med en liten ökning av BNP redan under nästa år. I Norge ökade ”fastlands-BNP” (exklusive olja och shipping) redan under andra kvartalet enligt Statistisk sentralbyrå. På Island väntas BNP börja stiga med omkring 3 procent redan 2011.

Sett över perioden 2008-2010 förväntas Norge klara sig bäst av de större länderna, med faktiskt en ökad BNP under perioden. Danmark kommer i ett mellanskikt medan Sverige och Finland bedöms komma sämre ut och Island genomgår den alvarligaste minskningen.

Det är inte uteslutet att återhämtningen kan bli långdragen i några av länderna. Som exempel räknar Konjunkturinstitutet med att BNP i Sverige först mot slutet år 2011 har återhämtat sig till nivån före krisen.

Prisutveckling på bostadsmarknaderna

I diagrammet nedan ser utvecklingen i förstone väldigt samstämmig ut men det är faktiskt ganska betydande skillnader – både när det gäller dramatiken i prisutvecklingen och ifråga om *när* priserna började falla.



Snabba prisökningar i de flesta länderna

Under den redovisade perioden 1995-2007 ökade småhuspriserna kraftigt, mätt i fasta priser, i alla de nordiska länderna. Men det var ändå betydande skillnader. Priserna ökade mest i Island och Norge, med omkring 150 procent realt i båda länderna, vilket var 50 procentenheter mer än i Finland. Däremellan kommer Sverige och Danmark. Notera dock att bilden av utvecklingen beror på vilket basår som väljs, i detta fall år 1995.

Under åren 2004-2007, med hög BNP-tillväxt och i huvudsak låga räntor, ökade priserna mycket snabbt i Danmark, Island, Norge och Sverige; med mellan 42 och 75 procent. Mest extrem var utvecklingen på Island, där priserna på två år, 2004 och 2005, steg med 60 procent realt. I Finland ökade priserna hälften så mycket under denna period, trots att man hade störst

BNP-tillväxt och en likartad ränteutveckling. Det vore mycket intressant att analysera hur skillnaderna i utveckling kan förklaras.

Vändpunkt redan innan finanskrisen?

Under 2008 föll småhuspriserna realt jämfört med föregående år i alla länderna, dock minst i Sverige. Priserna föll betydligt mer i Danmark och Norge och på Island än i Sverige och Finland.

På en del marknader, kanske på t.o.m. på de flesta, började prisfallet redan innan finanskrisen blev akut, i september 2008. I Danmark började exempelvis priserna i huvudstadsområdet nominellt att falla redan under fjärde kvartalet 2006. Men i Sverige, å andra sidan, började småhuspriserna falla först under sensommaren 2008.

Priserna förväntas falla

I Danmark förväntas bostadspriserna realt komma att falla med i genomsnitt 15 procent mellan år 2007 och år 2009. Där är det dock mycket stora skillnader mellan olika regioner. I Huvudstadsregionen har småhuspriserna nominellt fallit med 30 procent efter tredje kvartalet 2006, medan priserna i Nordjylland under samma period har *stigit* med 10 procent.

Norge förväntas priserna falla knappt 10 procent från 2007 till 2009, men stabiliseras år 2010. Norges Bank beräknar att prisfallet huvudsakligen beror på åtstramad kreditprovning.

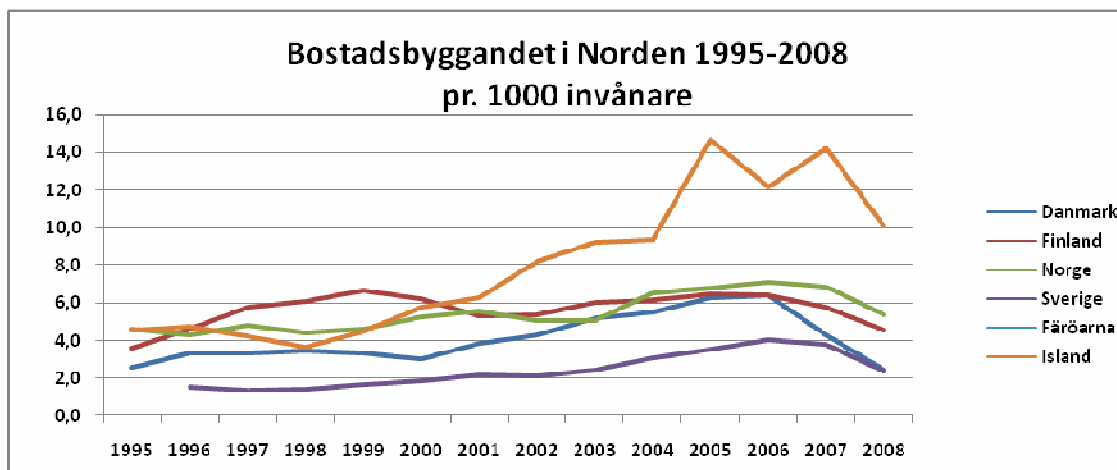
I Sverige, där småhuspriserna började falla sist, har vi under första halvåret sett en återhämtning av priserna. Realt kan dock småhuspriserna ha fallit något sedan toppen. BKN:s prognos har är småhuspriserna i Sverige kommer att falla 15-20 procent realt, sett över en fyraårsperiod.

På Island började småhuspriserna mätt i fasta priser att falla i början av 2008. I oktober 2009 hade de fallit med 28 procent realt. Ett ytterligare fall med 15-20 procent väntas inträffa två närmaste åren innan priserna anses komma att stiga igen.

Bostadsbyggande

Vi kan se en likartad utveckling över hela den här perioden i fyra av länderna – Norge, Danmark, Sverige och Island. Finland hade däremot en mycket kraftig uppgång i bostadsbyggandet från ca 18 000 bostäder 1995 till 35 000 under 1999, följt av en lika snabb nedgång fram till år 2001.

Det följande diagrammet visar bostadsbyggandet i Norden 1995-2008 per 1000 invånare.



Bostadsbyggandet på Island visar ungerfär samma trend som de övriga länderna fram till år 2000, men efter millennieskiftet far den isländska kurvan i höjden med ungefär dubbelt så mycket bostadsbyggande som de övriga länderna i förhållande till folkmängden.

Under 2002 till 2006 – med lite variationer i brytpunkterna – hade alla de fyra stora länderna en uppgång i bostadsbyggandet. Finland, som toppade redan 2005 hade inte lika kraftig ökning som de andra länderna. Även här utmärker sig Finland genom en mycket mer stabil utveckling, med ett bostadsbyggande som har varierat jämförelsevis lite under den redovisade tidsperioden, samtidigt som antalet påbörjade bostäder ligger i närheten av målsättningarna.

Vad var egentligen effekter av finanskrisen?

Från och med 2006 eller 2007 vände utvecklingen igen och bostadsbyggandet minskade mycket kraftigt. I alla länderna började alltså nedgången i bostadsbyggandet redan innan den globala ekonomiska krisen var ett faktum och i en tid med god ekonomisk utveckling, sett till BNP. På Island minskade dock bostadsbyggandet först 2008.

I alla länderna verkar det också som om nedgången nu har bromsats upp, men bostadsbyggandet är för närvarande mycket lågt överallt. Norge verkar ha klarat sig bäst även i detta avseende.

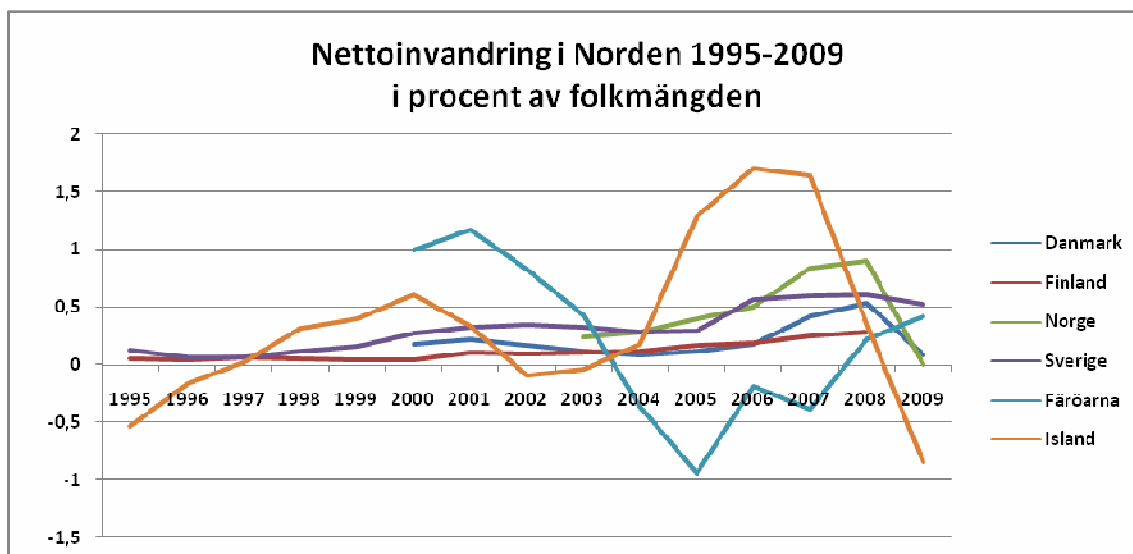
Inflyttning från utlandet

En annan demografisk faktor som påverkar behovet av nya bostäder är inflyttningen från utlandet. I Sverige består en stor del av invandringen av flyktingar eller deras anhöriga, som kommer hit från krigshärjade områden i världen. Men utvidgningen av EU år 2004 och förändrade regler för invandring av arbetskraft till EU-området har lett till en ökad arbetskraftsinvandring.

Nettoinvandringen påverkas förstås också av hur många som utvandrar och om de yngre och mest flyttbenägna åldersgrupperna ökar, som vi nyss konstaterat, så är det troligt att också utvandringen ökar.

Rekordhög nettoinvandring 2008

Nettoinvandringen ökade kraftigt mellan 2005 och 2008 i Sverige, Norge, Island och Danmark och var rekordhög under 2008. Finland har länge haft en mycket låg nettoinvandring men den har ökat successivt under 2000-talet.



Färöarnas nettoinvandring var som högst i början av 2000-talet, ca 500 personer, som motsvarar ungefär 1 procent av folkmängden. Detta krympte till ett ungefär lika stort minus år 2005. Förra året låg nettoinvandringen åter på plus och den förväntas öka något i år. På Island var utvecklingen den omvända, med minustal 2001 och 2002, men med rekordstor invandring på omkring eller över 1,5 procent av folkmängden 2005, 2006 och 2007. Detta skulle i Sverige motsvara en nettoinvandring på sammanlagt över 400 000 under dessa tre år. Efter konjunkturomsvängningen 2008 pekar Islands flyttningsnetto brant nedåt; år 2011 väntas Islands befolkning ha minskat till 216 000 från att ha varit 219 000 år 2008. Från och med 2012 väntas befolkningen börja öka igen. Detta är den första gången sedan 1888 som Island erfar en befolkningsminskning. Vid den tiden stod utvandringens väg till Amerika på sin höjdpunkt.

Alla länderna har alltså nyligen fått betydande tillskott av nya hushåll från utlandet på bostadsmarknaden.

Påverkas inflyttningen av finanskrisen?

Sverige och Danmark redovisar, liksom Island och Färöarna, en prognos för 2009. I båda länderna förväntas en minskning, för Danmarks del en mycket kraftig nedgång – från nästan 30 000 till mindre än 5 000 personer.

För Sveriges del beror minskningen dels på att situationen i Irak är mer stabil, vilket gör att färre asylsökande därifrån får uppehållstillstånd, men också på att arbetskraftsinvandringen förväntas minska – som en konsekvens av lågkonjunkturen.

Problem och utmaningar till följd av krisen

Vad som är de allvarligaste problemen på bostadsmarknaden och hur allvarliga de är beror på vem man frågar – och säkert också på tillfälligheter när det gäller vad som är mest aktuellt just när frågan besvaras. Det är också svårt att avgränsa de problem som har direkt koppling till finanskrisen.

Dramatisk nedgång i bostadsbyggandet

Gemensamt för de nordiska länderna är att bostadsbyggandet har minskat närmast dramatiskt – men den minskningen inträdde som sagt redan innan finanskrisen nått Norden. Den ekonomiska krisen har förstärkt nedgången i bostadsbyggandet. Man vittnar också om minskad aktivitet på bostadsmarknaden, med lägre rörlighet och fler osålda lägenheter.

Men detta med osålda lägenheter verkar inte längre vara ett stort problem i Sverige och Norge. På Island, däremot, talar man om en byggindustri i kris, med mycket låg aktivitet, tusentals osålda bostäder och hög arbetslöshet i byggbranschen. I Danmark finns också väldigt många osålda bostäder, inte minst i Huvudstadsregionen.

Mer restriktiv kreditgivning och fallande bostadspriser

I Norge och Sverige anger man att krisen gjort att bankerna har blivit mer restriktiva när det gäller att bevilja kredit för bostadsbyggande. Det har också blivit svårare för hushållen att få lån för att bygga eller köpa sig en bostad. Detta gäller möjligen i alla länderna.

Priserna på ägarbostäder har fallit, som en följd av krisen. I Sverige var det så inledningsvis, men marknaden har åtminstone delvis återhämtat sig på senare tid.

På Island är hushållens ökade skuldbörda ett stort problem, eftersom hela 28 procent av samtliga hushåll har skulder som nu överstiger värdet av bostaden. Fastighetspriserna faller nu dramatiskt, vilket kraftigt minskar hushållens förmögenhet.

Höga priser på byggande och boende – men viss prispress just nu

Höga hyror i nyproduktionen är en utmaning i flera länder, men knappast en effekt av den ekonomiska krisen. Snarare är det väl så att man alltid upplever det senast byggda som jämförelsevis mycket dyrt att bo i.

Danmark upplever stigande produktionskostnader till följd av låg produktivitetsökning i byggsektorn, begränsad konkurrens i byggmaterialindustrin och att det är svårt att få fram mark för bostadsbyggande. I Sverige är detta en bra beskrivning på utvecklingen fram till finanskrisen men knappast betecknande för den situation vi står inför just för tillfället. Nu är det snarare så att den ekonomiska krisen sätter viss press på materialpriser och byggkostnader. Allmännyttan har t.ex. vittnat om lägre anbudspriser och har med framgång kunnat ta över planerade bostadsrättsprojekt.

Från Norges sida befarar man att bostadspriserna kommer att stiga på sikt, när efterfrågan åter ökar i tid då bostadsbyggandet länge legat på en låg nivå.