

På torsdagen höjde Riksbanken styrräntan för första gången på nästan sju år. De penningpolitiska stimulanserna har haft större effekt i Stockholm jämfört med övriga storstadsregioner och övriga Sverige, skriver Sydsvenska Handelskammarens chefsekonom **Pernilla Johansson** och vice vd **Per Tryding**.



REGIONALPOLITIK. Eventuellt behöver Sverige, som i Norge, en makrotillsyn med olika åtgärder i olika delar av landet, skriver Pernilla Johansson och Per Tryding.

FOTO: JOHAN NILSSON

Räntan slår olika i landet

Efter Riksbankens räntebesked är vägen mot högre räntor inledd och räntehöjningar kommer att slå olika hårt i olika delar av Sverige. Stockholm har inte bara högre skulder utan också en osäker dold skuld i bostadsrätter, medan Göteborg och i synnerhet Malmö har lägre exponering. Den ekonomiska politiken behöver hantera att det finns skillnader mellan regionerna.

Räntebanans resa uppåt är alltså inledd. Och samtidigt vet vi att konjunkturtoppen nu är nådd, även om det ännu är öppet hur detta tar sig uttryck. När dessa två fundamentala faktorer samverkar så har det kraftfull effekt på ekonomin. Vi ser nu kanske början av ett scenario med dämpning och samtidigt stigande räntor. Effekterna av ränteökningar är inte tillräckligt analyserade – särskilt inte på regional nivå.

Bostadsmarknaden är – nu som tidigare – i centrum för dessa frågor och särskilt intressant är att studera storstäderna som har stått för merparten av nybyggnationen. När länekostnaden ökar, minskar konsumtionsutrymmet vilket i sin tur drar ned ekonomins efterfrågesida. Effekterna av stigande räntor kan slå igenom snabbt. Riksbanken rapporterar att ungefär 70 procent av hushållen

har rörliga räntor, vilket innebär att effekten av en räntehöjning märks direkt för majoriteten av låntagare. En annan faktor som påverkar är de dolda skulder som ligger i nya bostadsrättsföreningar.

Det finns tydliga skillnader mellan storstadsregionerna. Bostadsmarknaden i Stockholm har sett den största prisutvecklingen i landet och sitter med störst exponering. Det finns tre skäl till att effekterna förväntas bli större i Stockholm jämfört med övriga storstadsregioner.

► **Fler hushåll i Stockholm är skuldsatta.** Medan mer än hälften av hushållen i Stor-Stockholm har bolån är motsvarande i Stor-Göteborg och Stor-Malmö 47 respektive 41 procent. ► **Hushållen i Stockholm har högre skulder.** Den genomsnittliga skulden motsvarar 455 procent av inkomsterna för hushållen i Stockholm, medan skuldkvoten i Göteborg är 400 procent och i Malmö 340 procent.

► **Fler hushåll i Stockholm har bolån med bostadsrätter som säkerhet och det finns fler nya bostadsrättsföreningar.** Medan hälften av hushållen i Stor-Stockholm har bolån med bostadsrätter som säkerhet är motsvarande i Stor-Göteborg och Stor-Malmö 36 respektive 31 procent. Samtidigt finns det fler nya bostads-



Pernilla Johansson.



Per Tryding.

rättsföreningar i Stockholm. Av den totala nybyggnation som skett i Stockholm 2011–2017 utgjorde nya bostadsrätter 52 procent. Motsvarande i Göteborg var 44 procent och i Malmö 34 procent.

Fler hushåll med bolån och högre skulder innebär sannolikt att stigande räntor får större effekt i Stockholm. Lån via bostadsrättsföreningar kan också påverka konsekvenserna. När räntan höjs och bostadsrättsföreningar får svårt att betala tillbaka sina lån tas detta i sin tur ut på hushållen genom en höjd månadsavgift.

”Effekterna förväntas bli större i Stockholm jämfört med övriga storstadsregioner.”

Detta innebär att räntehöjningar slår dubbelt mot hushållen, som ska betala både högre räntor till banken och högre månadsavgifter till föreningen. Den genomsnittliga skulden för nya föreningar är nästan dubbelt så hög jämfört med genomsnittet för samtliga föreningar enligt Riksbankens analyser.

Den andra sidan av myntet är att Stockholms höga skuldexponering har inneburit en regional stimulans

i tider av låg ränta. De penningpolitiska stimulanserna det senaste decenniet har haft större effekt i Stockholm jämfört med övriga storstadsregioner och övriga Sverige.

Aktuell forskning visar att räntesänkningarna i USA efter finanskrisen i första hand gynnade låntagare i de redan starka regionerna.

Penningpolitiken verkar ha svårt att träffa rätt även i svenska regioner. Vi vet att penningpolitiken är ett trubbigt verktyg när den ekonomiska utvecklingen ser olika ut i olika regioner. Men effekterna skiljer sig alltså också åt beroende på regionala skillnader i skuldsättning och vilken typ av bostäder som byggs.

Detta är faktorer som behöver utredas mer och som behöver vägas in i den framtida ekonomiska politiken. Penningpolitiken kan inte ensam lösa upp knutarna utan behöver stöd från finanspolitiken och makrotillsynen. Eventuellt behöver Sverige, som i Norge, en makrotillsyn med olika åtgärder i olika delar av landet.

PERNILLA JOHANSSON
chefsekonom, Sydsvenska Handelskammaren
PER TRYDING
vice vd, Sydsvenska Handelskammaren

Di Vet du mer i ämnet?

Mejla din replik till debatt@di.se