

Ett starkt år för bostadsägarna går mot sitt slut

Det gångna året har sett låga räntor och inflation men stigande bostadspriser och skulder. Många förslag till dämpande åtgärder har diskuterats och föreslagits men frågetecknen som lämnas kvar inför årsskiftet är många. Det är troligt att 2016 inte blir ett fullt lika ekonomiskt gynnsamt år för bostadsägarna som 2015 har varit.



PRIVATEKONOM
Jens Magnusson

Få kan invända mot att 2015 har varit ett bra år för bostadsägare. Värdet på både bostadsrätter och villor har ökat rejält (knappt 15 procent i snitt) och räntorna har varit låga. De låga räntorna gör att även stora lån varit relativt billiga och för de flesta har lånen som andel av bostadens värde sjunkit rejält.

Men bostadsägarnas fina prisutveckling och låga räntekostnader har också baksidor. En är att de som står utanför bostadsmarknaden fått det tuffare att ta sig in. Stigande priser på ägda bostäder och en dåligt fungerande hyresmarknad gör att många har svårt att få tag på en rimlig bostad. En annan baksida är de obalanser och risker som byggs upp i och med att snabbt stigande bostadspriser också betyder en snabbt ökande skuldsättning för hushållen.

Den senare är en av de absolut mest diskuterade ekonomiska frågorna under 2015. Flera myndigheter, med Riksbanken och Finansinspektionen i spetsen, pekar på riskerna och vill se att något görs för att bromsa utvecklingen. De flesta politiker, banker, akademiker och andra experter är inne på liknande tankar även om alla inte tycker läget är lika akut. I den diskussion som förts under hela året har amorteringskrav för bolånetagarna, höjda kapitalkrav på bankerna, tak för skulden som andel av inkomsten, sänkt tak för skulden som andel av bostadsvärdet, återinförd fastighetsskatt, slopade ränteavdrag och många andra förslag varit uppe. Optimisten tar fasta på att förslagen är många och att frågan tas på allvar. Den mer skeptiskt lagde noterar att det hittills varit mer

snack än verkstad och att de flesta verkar föredra att någon annan gör något. Riksbanken varnar ofta men håller samtidigt räntan så låg att den fortsatt eldar på bostadsracet. Regeringen menar att myndigheter och banker bör göra något men vill samtidigt inte själva röra ränteavdrag eller fastighetsskatt. Finansinspektionen har många förslag men har visat sig ha juridiska problem med genomförandet.

I det uppskrivade tonläget är det dock lätt att glömma att mycket faktiskt har gjorts. Medan debatten rasat och skulden för uteblivna åtgärder fördelats, har många banker på eget bevåg infört både amorteringskrav och skuldtak. Dessutom ställs höga krav på den som vill ha ett lån. T.ex. ska man klara både 5-6 procentenheter högre ränta än dagens och 2 procents amortering därtill. Det är alltså inte så att alla får hur stora lån som helst, oavsett hur ens ekonomi ser ut, bara man tittar in på banken. Även om det ibland låter så i debatten.

De frivilliga åtgärder som många banker infört har kraftfullt förbättrat amorteringskulturen och i många fall hindrat överskuldsättning. Det är förstas positivt men utgör ingen garanti mot vare sig boprisfall eller att t.ex. högre räntekostnader kan få stora betydande konsekvenser för ekonomin. Därför behöver alla med bolån ställa in sig på att mer kan komma. Amorteringskrav på nya lån ligger först i kön men även åtgärder som påverkar befintliga lån är troliga. Minskat ränteavdrag är fullt möjligt även om regeringen hittills varit avvisande. 2016 är också året då räntorna troligen vänder uppåt och det kan visa sig dröja innan bostadsägarna får ett lika bra år som de hade under lågränteåret 2015.