

Fortsatt varningsflagg för svensk bostadsmarknad

De höga bostadspriserna och den ökande skuldsättningen är fortsatt problematiska, trots att svensk ekonomi i övrigt går bra. Bolåntagare måste ha marginaler för att klara snabba förändringar i såväl regelverk som i hushålls- och samhällsekonomi.



PRIVATEKONOM
Jens Magnusson

Svensk ekonomi går i huvudsak bra. Tillväxten är god, statsbudgeten visar överskott och sysselsättningen är hög. Men det finns två varningsflaggor som brukar hissas när det gäller svensk ekonomi. Den ena gäller arbetsmarknaden. Trots att sysselsättningen är hög, präglas svensk arbetsmarknad av en stor tudelning där framförallt lågutbildade och utlandsfödda har svårt att få jobb.

Den andra varningsflaggan gäller bostadsmarknaden och där är det framförallt två saker som oroar. Dels bostadsbristen och de höga bostadspriserna, som i sig orsakar problem. Ungdomar har svårt att flytta hemifrån, nyanlända svenskar kommer inte in på bostadsmarknaden och människor kan vara tvungna att tacka nej till studie- eller arbetstillfällen för att det är för dyrt att hitta ett boende. Dels de höga skulder som hushållen dragit på sig för att kunna köpa de allt dyrare bostäderna.

Skulddiskussionen har pågått länge och beskedet är för närvarande lite blandat. En hel del är bra. De flesta hushåll har goda marginaler. Inkomstutvecklingen har varit bra, arbetslösheten minskat och räntorna är låga vilket gör att boendekostnaderna är låga, trots stora lån. Vår senaste sparbarometer visar att även om skulderna ökat, så har tillgångarna totalt sett ökat ännu snabbare. Det innebär att hushållens skuldkvot, definierad som skuldernas andel av tillgångarna, faktiskt minskat de senaste fem åren. Så varför är det ändå så många som oroar sig? Det handlar om att när skulderna ökar så ökar även riskerna i ekonomin. Även om de flesta hushåll har marginaler i ekonomin, kan det ändras snabbt.

Högre räntor och stigande arbetslöshet är exempel på händelser som kan försämra hushållens marginaler. På individnivå kan t.ex. en skilsmässa eller långtidssjukskrivning få samma effekt. Om marginalerna är små och räntan stiger, ja då kommer hushållen att behöva dra åt svängremmen och spara på det mesta för att kunna betala sina boendekostnader. Om många måste spara samtidigt minskar den ekonomiska aktiviteten och risken för lågkonjunktur ökar. Det är mot den bakgrunden som både banker och Finansinspektionen lägger mycket kraft på att se till att långivningen sker på ett ansvarsfullt sätt. Såväl den enskilde bolånetagaren som samhället i stort har mycket att vinna på att de ekonomiska marginalerna är bra.

Den som har eller överväger att ta ett bolån behöver vara medveten om att förutsättningarna snabbt kan förändras. Inte minst i de regelverk som styr bolåne- marknaden. Redan har t.ex. bolånetak och amorteringskrav införts och Finansinspektionen får snart ett utökat mandat från riksdagen att införa fler åtgärder. Det finns också mycket man själv kan och bör göra för att trygga sin ekonomi i väntan på höjda räntor, ändrade skatter eller nya regelverk. Sparande och amorteringar borde vara självklart för den som har bolån. Mycket amortering vid hög belåningsgrad, mer krut på sparandet vid lägre belåningsgrader. I de här ränteråden har jag den senaste tiden också pekat på det ovanligt gynnsamma läge som nu finns att binda räntan på attraktiva nivåer. Nu är allt fler, t.ex. Finansinspektionen och många analytiker, inne på samma linje. Det är alltför många som idag bara har rörlig ränta på sitt bolån. Det är viktigt att du tar en titt på din ekonomi och säkerställer att marginalerna finns där. Inte bara nu, utan även i en oviss framtid.