

December 2018 Uppdaterat 20 dec

Boränteråd

Räntehöjning avslutade spännande bostadsår

Minskat byggande, avstannande marknad för nyproducerade bostäder och hårdare regler från Finansinspektionen, var några ämnen som diskuterades under 2018. Även ränteläget har varit en het fråga och med Riksbankens höjning den 20 december avslutades den över 7 år långa trenden av sjunkande ränta. Med en mix av förhoppningar och farhågor ställer vi nu in siktet på 2019.

Så här i december duggar återblickarna på det gångna året tätt. Det politiska året har på det internationella planet bl.a. handlat om Brexit, handelskrig, Trumps bravader i Vita huset och de allt mer extrema vädereffekterna i klimatförändringarnas spår. Ekonomiskt kan vi lägga ännu ett år med högkonjunktur till handlingarna med sjunkande arbetslöshet och skapliga tillväxtsiffror. Inrikespolitiskt har vi haft ett spännande år och i skrivande stund har politikerna ännu inte lyckats lösa det dödläge som uppstod efter riksdagsvalet i september.

Bland de sakpolitiska frågorna har bostadsmarknaden åter varit ett hett diskussionsämne. I början av året var den stora frågan om vi skulle få en fortsättning på den prisnedgång som började under 2017. Det fick vi inte. I alla fall inte om man ser på ett genomsnitt för hela landet. Den övergripande bilden blev i stället en stabilisering av priserna. Undantaget är vissa storstadsregioner där i första hand bostadsrätter tappat några procent till i värde, medan småhusen klarat sig bättre. Och så var det det här med nyproduktionen som är det segment som haft det kämpigast under året. Det är en uppseendeväckande skillnad mot de senaste åren då marknaden för nya bostäder framstod som omättlig. Alla objekt verkade kunna säljas innan spaden sattes i jorden ("på ritning") och prislappen verkade nästan inte spela någon roll. Men det var då. Under året har vi sett allt fler svarta rubriker om svårsålda nyproducerade bostäder och om fastighetsbolag som har dystrare tider. Nästan inget säljs längre "på ritning" och bostadsbolagen lockar med avgiftsfria månader, sänkta priser och gratis lokaltrafik för att få bostäderna sålda. Det kan förstås både låta och vara bra för

bostadsköparna, men en tydlig nackdel med det trögare marknadsläget är att byggandet nu sjunker. Från höga 65 000 färdiga bostäder på ett år lutar prognoserna nu mot 45 000. Det är ingen bra utveckling när vi har ett stort bostadsbehov.

Under året har det också debatterats hur hårt bolånemarknaden ska regleras. I mars införde Finansinspektionen en skärpning av amorteringskraven. Den som tar lån överstigande 4,5 gånger den egna årsinkomsten ska numera amortera i högre takt än vad som gällde enligt de tidigare reglerna. Som mest uppgår amorteringskravet nu till 3 procent. Det ökar månadskostnaderna för hushållen och riskerar att höja trösklarna för t.ex. unga och nyanlända svenskar som vill in på bostadsmarknaden. Å andra sidan har vi ju också fått den lugnare utveckling av bostadspriser och skuldsättning som regleringarna syftat till och många efterlyst.

Ytterligare ett kärt diskussionsämne under 2018 har varit räntorna. Vi fick se ett helt år till med reporäntan kvar på rekordlåga minus 0,5 procent, men med 10 dagar kvar på året kom så det första höjningsbeskedet på 7,5 år. Reporäntan höjs med 0,25 procentenheter till minus 0,25 procent. Det var ett viktigt besked eftersom det spekulerats länge i när den första höjningen skulle komma och det utgör en punkt för den långa trenden av allt lägre räntor. Men det är trots beskedet mycket som är fortsatt osäkert. Vi vet inte hur snabbt eller hur mycket höjningen kommer att påverka bolåneräntorna. Reporäntan är nämligen viktig för boräntorna (särskilt tremånadersräntan) men det finns fler faktorer som påverkar. Vi vet heller inte hur snabbt Riksbanken kommer att fortsätta höja räntan framöver. Riksbanken själv tror att nästa höjning kommer under hösten 2019 men det kan ändras både framåt och bakåt beroende på hur ekonomin utvecklas. Det blir en av många spännande frågor vi kommer att följa under bostadsåret 2019. God Jul!



Jens Magnusson
Privatekonom