

Januari 2019

Boränteråd

Fem punkter att hålla koll på bostadsåret 2019

Frågetecknen kring bostadsmarknaden och bolåneräntorna är många inför 2019. Prisutveckling, regelverk, räntebeslut, boendekostnader och politiska överenskommelser måste följas noga. Som bolåntagare gäller det att agera klokt och långsiktigt så att privatekonomin är stabil även om och när förutsättningarna förändras.

2018 blev ett år då bostadsmarknaden fortsatte att stå i centrum av den ekonomisk-politiska diskussionen. Rubrikerna var många men de var också till delvis motstridiga. Å ena sidan var det fortsatt fokus på bostadsbristen och på de stora problem som bristen orsakar. Å andra sidan talades det om fastighetsbolag som inte fick sina nyproducerade bostäder sålda och som därför drar ned på byggtakten (vilket förstås gör den förstnämnda bostadsbristen ännu värre). Det blev tydligt att behov och efterfrågan är två olika saker på bostadsmarknaden. Att många har behov av en bostad är inte samma sak som att de också kan köpa de nya bostäder som kommer ut.

Men nu lägger vi 2018 till handlingarna och blickar framåt mot 2019. Det finns åtminstone fem områden där den som äger bostad eller har ett bolån, behöver hänga med:

1) Bostadspriserna. Efter en lång och snabb prisuppgång sjönk de genomsnittliga bostadspriserna under hösten 2017. Under 2018 skedde en stabilisering av priserna även om det såg lite olika ut för olika bostadstyper och i olika delar av landet. Trögast gick det för nyproduktion och för vissa storstadsområden. Under 2019 är det troligt att den avvaktande utvecklingen fortsätter, utan någon tydlig riktning på priserna. Vår bild på SEB är att det kan komma ytterligare några procents nedgång men att risken för något större ras är liten.

2) Regleringarna. Finansinspektionen har i olika omgångar infört ett bolånetak och två former av amorteringskrav. Eftersom både priserna och hushållens skuldsättning för närvarande är ganska stabila, är det inte så troligt att det kommer fler liknande regleringar under 2019.

3) Räntorna. Året inleds med Riksbankens första reporäntehöjning på över 7 år. Det är ett första steg mot en normalare ränta men frågetecknen är fortsatt många, t.ex. hur många ytterligare höjningar det blir och i vilken takt de kommer. På SEB tror vi på en höjning till i oktober 2019, vilket skulle innebära att vi är tillbaka på en reporänta på noll vid årsskiftet 2019/20. Men osäkerheten är stor och det är även för tidigt att säga om boräntor och reporäntan stiger i samma takt.

4) Boendekostnaderna. En gång om året ställer vi frågan till svenska hushåll hur stor andel av inkomsten efter skatt som går till boendet. I år blev svaret i genomsnitt 23,6 procent. Det är den lägsta noteringen sedan vi började fråga 2010. Sjunkande räntor och stigande inkomster är huvudförklaringarna. Men det är inte omöjligt att vi under 2019 får se ett trendbrott. Räntor, energipriser och kommunala avgifter kan alla vända uppåt.

5) Politiska beslut. När politikerna till slut lyckas bilda regering kommer bostadsfrågorna att pocka på. Flyttskatter, ränteavdrag, hyresregleringar, byggsubventioner m.m. står på agendan. Det är för tidigt att säga hur förutsättningarna för en bostadspolitisk överenskommelse ser ut, men behoven är stora och förr eller senare måste ett antal frågor lösas ut.

För den som har bolån gäller det att hänga med i utvecklingen och säkerställa att det finns marginaler i privatekonomin. Ingenting är säkert men mer talar för stigande än för sjunkande boendekostnader under 2019. Med bra koll på utgifterna, regelbundet sparande och amorteringar och väl spridda ränterisker (med en övervikt för bundet nu när räntan rör sig uppåt) finns bra förutsättningar för en fortsatt bra bostadsekonomi. Gott nytt år!



Jens Magnusson
Privatekonom