

Februari 2019

Boränteråd

Så påverkar januariavtalet bostadsekonomin

Den nya regeringen är på plats och ska regera med utgångspunkt i det 73-punktsavtal som ingåtts med Centern och Liberalerna. Ett antal av punkterna handlar om bostadspolitik och bland annat ska flyttskatter, hyresregleringar, byggregler och strandskydd förändras. Dessutom ska en större skattereform genomföras så det finns all anledning för bostadsägare och låntagare att hänga med i svängarna när avtalet ska bli praktisk politik.

Det gick rekordlånga 131 dagar efter det senaste riksdagsvalet innan Sverige till slut fick en ny regering. I den tredje riksdagsomröstningen om en ny statsminister godkändes Stefan Löfven och några dagar senare presenterade han sin nya regering. Till grund för den nya regeringen finns det så kallade januariavtalet, en överenskommelse i 73 punkter som regeringspartierna S och MP ingått med C och L. Låt oss ta en titt på vad avtalet innebär för bostadsmarknaden och låntagare.

En punkt i avtalet är att den så kallade "uppskovsräntan" tas bort. Den som säljer sin bostad med vinst beskattas med 22 procent av den vinsten men kan under vissa villkor välja mellan att betala skatten på en gång eller begära uppskov. Den som begär uppskov får dock betala en årlig skatt för det (ungefär som räntan på ett lån) och det är alltså den skatten som nu tas bort för att öka rörligheten på bostadsmarknaden. För den som har 1 miljon i uppskov motsvarar "räntan" ungefär 5 000 kronor per år. För att öka bostadsbyggandet ska hyressättnings-systemet ses över och bland annat ska fri hyressättning i nybyggda lägenheter tillåtas. Vidare ska plan- och byggreglerna förenklas och strandskyddet ses över för att göra byggande och bosättning i glesbygd mer attraktivt.

Det finns också mer övergripande punkter i avtalet. Punkter som kan få stora effekter för bostadsägare och låntagare men där detaljerna än så länge saknas. En sådan är punkten 4, "En omfattande skattereform ska genomföras". I den nämns inga konkreta ändringsförslag men det redogörs för effekter som

skattereformen ska leda till, bland annat till högre sysselsättning och bättre miljö och klimat. Det finns också en skrivning om att skattereformen ska "minska hushållens skuldsättning", en skrivning som kan tolkas som att ränteavdragen ska avvecklas. Det är också en reform som nye bostadsministern Per Bolund uttalat sig positivt om. Så även om skrivningarna i den delen inte är så konkreta, är det troligt att en gradvis avtrappning av ränteavdragen kan inledas under mandatperioden. En del har också tolkat skrivningar om att "utjämna dagens ekonomiska klyftor" som att någon form av förmögenhets- eller fastighetsskatt övervägs och att "öka finanssektorns skatteandel" innebär att tankarna på moms på finansiella tjänster eller en särskild bankskatt dammas av. Alla sådana förändringar skulle på ena eller andra sättet kunna leda till högre ränta eller på andra sätt ökade boendekostnader.

Som jag ser det är det för tidigt att dra några säkra slutsatser utifrån de övergripande skrivningarna. Men det är bra att känna till att förändringar kan vara på gång. Läger man därtill att både reporäntan och bolåneräntorna nu vänt uppåt, är det extra viktigt att ha sin privatekonomi i ordning. En vanlig fråga just nu är om det är dags att binda räntan. För de allra flesta är tipset att sprida sina risker, dvs. ha en mix av olika bindningstider. Det kan låta som ett standardtips men poängen är att mixen bör se olika ut vid olika tider. När räntan är på väg ner, som den varit under lång tid, är en övervägande del rörlig ränta att föredra. När räntan är på väg upp, som den verkar vara nu, bör man ha en större del bundet. För närvarande är en bra fördelning för de flesta ungefär en tredjedel rörlig och två tredjedelar bunden ränta. Fundera och diskutera vad som passar just dig men försök att tänka riskspridning och att bundet OCH rörligt ofta är bättre än att satsa allt på ett kort. Tillsammans med bra koll på utgifterna, amorteringar på lånen och ett regelbundet sparande skaffar du dig de marginaler du behöver. Sedan hjälps vi åt att följa det politiska arbetet och hålla koll på kommande ändringar.



Jens Magnusson
Privatekonom