

Juli 2019

# Boränteråd

## Ungdomsfokus på sommarlugn bostadsmarknad

När sommarstiltjen nu breder ut sig gör den det över en bostadsmarknad som är stabilare än på länge. Men några frågor fortsätter att gnaga, t.ex. den om ungdomars möjligheter att få bostad. Stänger Finansinspektionens krav ungdomar och andra förstagångsköpare ute från bostadsmarknaden? Ja, säger kritikerna som vill att reglerna ska luckras upp. Nej, säger myndigheten i en ny rapport.

Sommaren är ofta en ganska sömnig tid på bostadsmarknaden. Både säljare och köpare prioriterar sommarstugor, resor, strandbesök och sovmorgnar framför bostadvisningar. Lagstiftarna i regering och riksdag tar sommaruppehåll och tidningarna går ner på nedbantade sommarredaktioner som bara hinner täcka det mest akuta. Effekten blir att vi inte bara ser färre avslut och lite lägre sommarpriser, utan att hela den vanligtvis heta bostadspolitiska debatten går ner på sparlåga.

Men det är faktiskt inte bara det säsongsmässiga sommarlugnet som nu infunnit sig. Faktum är att bostadsmarknaden under en längre tid har visat tecken på en stabilare utveckling. Under mer än ett decennium hade vi så snabba prisuppgångar att det talades om överhettning och bostadsbubbla. Den utvecklingen tog slut hösten 2017. Även om det vi då såg inte kan kallas för en krasch, vände priserna tydligt nedåt. Sammantaget blev nedgången runt 6-7 procent i hela landet och drygt det dubbla när det gäller bostadsrätter i vissa storstadsområden. Men redan efter några månader hade priserna slutat falla och började sedan stiga igen, dock i en betydligt lugnare takt än före 2017. Dessutom visar vår Boprisindikator att svenskarnas förväntningar på priserna återvänt till normala nivåer, vilket antyder att vi varken har prisfall eller överhettning att vänta i närtid. Som en effekt av den lugnare prisutvecklingen har även ökningen av hushållens skulder dämpats, vilket i sin tur minskar behovet av ytterligare regeländringar från politiker och myndigheter. Läger vi därtill att fler räntehöjningar från Riksbanken verkar dröja till åtminstone framåt årsskiftet, får vi

bilden av en marknad som faktiskt är ganska stabil, inte bara sommarlugn.

Men allt är förstås inte frid och fröjd. En het fråga gäller de amorteringskrav som Finansinspektionen och regeringen beslutat om och som innebär att den som tar ett nytt lån som är stort i förhållande till bostadens värde och/eller den egna inkomsten, måste amortera på vissa förutbestämda nivåer. Eftersom reglerna bara gäller för nya lån menar många att befintliga bostadsägare gynnas på bekostnad av den som vill in på marknaden för första gången, i första hand ungdomar. Många kritiska röster menar att dessa effekter (tillsammans med ett lägre bostadsbyggande) är så allvarliga att amorteringsreglerna bör luckras upp. I en färsk rapport från Finansinspektionen försvarar dock myndigheten sina regler och menar att kritikerna har fel. Det har inte blivit färre ungdomar som får bostadslån vilket visar att de inte utestängs från bostadsmarknaden. Visserligen får de i genomsnitt lägre lån än tidigare men det var ju själva vitsen med regleringarna, menar Finansinspektionen. Kritikerna lär dock inte låta sig tystas. Varför är det bara ungdomar och andra nya låntagare som ska drabbas av de hårdare reglerna? Dessutom har den lägre ökningstakten för bolån sammanfallit med en kraftig ökning av de så kallade blancolånen, dvs. lån utan säkerhet (konsumtionslån). Kan det vara så att ungdomarna, som inte får tillräckligt stora bostadslån, i stället tvingas ta dyrare och osäkrare blancolån för att täcka mellanskillnaden?

Min slutsats är att när bostadsköpare, politiker och journalister återvänder från hängmattorna, lär även den bostadspolitiska debatten göra det. Under tiden får alla med bostadslån passa på att njuta av både semesterlugnet och av den relativa stabilitet som råder på bostadsmarknaden. De låga räntorna skapar utrymme för både amorteringar och sparande och med dessa bitar på plats är det bara att återgå till solstolen. Glad sommar!



**Jens Magnusson**  
Privatekonom