

Augusti 2019

# Boränteråd

## Nya förutsättningar för höstens bostadsmarknad

Snart drar bostadsmarknaden igång efter ett par månaders sedvanlig sommarlummer. Mycket ser bra ut men det finns också några nya förutsättningar när det gäller konjunkturen, politiken och Riksbankens räntesättning att ta hänsyn till. Hösten kommer att bli intressant.

Augusti är månaden då svenska folket sakta men säkert återvänder från semestrar och sommarlov till jobb och skolor. De återvänder också till bostadsmarknaden som efter ett par sömniga månader vaknar till liv i slutet av augusti och början av september. Mycket ser ganska bra ut på bostadsmarknaden. Vi har under en längre tid sett en stabilisering av både antal försäljningar och prisutveckling. Sommarens statistik pekar på fortsatt svagt stigande priser och SEB:s Boprisindikator visar att hushållens förtroende för bostadsmarknaden har återvänt.

### Svensk ekonomi bromsar in

Samtidigt finns det några nya förutsättningar inför hösten: *För det första är vi på väg in i ett nytt och lite sämre ekonomiskt läge.* Tecknen blir allt fler på att den goda konjunktur vi upplevt under många år är på väg att ta slut. Tillväxtsiffrorna för det andra kvartalet blev en besvikelse och det står klart att svensk ekonomi bromsar in. En svagare konjunktur kan definitivt ha en dämpande effekt på bostadspriserna även om det inte på förhand går att säga hur mycket.

*För det andra har förutsättningarna för räntepolitiken förändrats.* I december förra året höjde Riksbanken räntan för första gången på sju år och den övergripande inriktningen var att räntan skulle fortsätta höjas och att vi snart skulle lämna minusräntan bakom oss. Under våren och sommaren har den inriktningen blivit alltmer osäker och nu verkar det dröja innan nästa räntehöjning kommer. Med tanke på att det svenska konjunkturläget försämras, att inflationen har svårt att nå upp till målet och att den amerikanska centralbanken Federal Reserve just har sänkt räntan i stället för att fortsätta höja den, är det få som tror att Riksbanken snart höjer igen.

*För det tredje kommer Sveriges politiska läge nu att testas.* Under augusti förhandlas budgetpropositionen för 2020 som sedan presenteras i september. Den blir det första verkliga testet på

om partierna bakom januariöverenskommelsen (S+MP+C+L) lyckas komma överens när de skissartade förslagen i 73-punktsprogrammet ska omvandlas till konkret politik. Även om förstås inte alla punkterna måste hanteras i den här budgeten, finns det ändå ett antal förslag som rimligtvis måste behandlas. På skatteområdet rör det till exempel avskaffandet av värnskatten som ska genomföras vid årsskiftet. Men jag hoppas verkligen att vi också får förtydliganden kring bostadsmarknaden. Till exempel behövs förtydliganden kring räntan på uppskov av vinstskatten vid bostadsförsäljning. Enligt 73-punktsprogrammet ska räntan avskaffas men detaljerna saknas. Uppskovet kostar idag ca 5 000 kronor om året för varje miljon i uppskov. Det vore bra att veta när avskaffandet kommer och vilka regler som ska gälla.

### Gardera dig – välj hälften rörligt och hälften bundet

Trots att bostadsmarknaden i grunden ser ganska stabil ut inför hösten, finns det alltså en del osäkerhetsmoment. Som bostadsägare och bolåntagare kommer man troligen att kunna dra nytta av låga räntor ännu en tid men privatekonomin kan påverkas av mycket och det är klokt att gardera sig. Det gör man i första hand genom att spara regelbundet och amortera på sina lån för att öka de ekonomiska marginalerna. Det kan också vara värt att fundera på vilken ränterisk man tar. Eftersom det mesta talar för att Riksbankens nästa räntehöjning dröjer, kan de flesta behålla rörlig ränta på en betydande del av lånen. Å andra sidan är det ingen som kan vara säker på när höjningen kommer och dessutom kan bolåneräntorna påverkas av mer än Riksbanken. Om man också noterar att även de bundna räntorna för närvarande är på rekordlåga nivåer, talar mycket för att de flesta borde sprida sina ränterisker på flera bindningstider. I nuläget kan en rimlig mix för de flesta vara rörlig ränta på hälften av lånen och bundet på hälften. Den bundna delen kan också med fördel delas upp på två olika bindningstider, till exempel 3 och 7 år, för att ytterligare öka riskspridningen. Då har man både nytta av dagens ränteläge och är skyddad mot framtida överraskningar. Garderad, helt enkelt.



**Jens Magnusson**  
Privatekonom