

Oktober 2019

Boränteråd

Stor oenighet trots stabilare bostadsmarknad

Bostadsmarknaden är stabil med prisökningar i lugn takt. Hushållens skulder växer allt långsammare medan tillgångarna slår nya rekord. Trots det präglas bostadsdebatten av stora motsättningar om allt från problembeskrivning och vems fel det är, till vad som ska göras inför framtiden. Som bostadsköpare och bolåntagare gäller det att hålla sig mitt på vägen för att undvika ekonomisk eller politisk dikeskörning.

Den som tittar på svensk bostadsmarknad skulle vid första anblick kunna tycka att det mesta är frid och fröjd. Visst är bostadspriserna uppskruvade men efter en liten nedgång hösten 2017 så ökar de nu på ett hälsosamt sätt med ett par procent i årstakt. Hushållens skulder som andel av inkomsterna har stabiliserats runt 185 procent, dvs. ett hushåll har i genomsnitt lån som är strax under två årsinkomster. Det är visserligen högt men ökningen är numera långsam och vi ligger fortfarande mycket lägre än t.ex. våra danska grannar. Visst finns det bostadsbrist men det finns också ett antal lediga bostäder så med lite prisjusteringar kanske utbud och efterfrågan möts. Dessutom finns tecken på att byggandet åter stabiliserats efter att ha stannat av i spåren av prisnedgången 2017. På det hela taget kunde man tro att de flesta är nöjda med bostadsmarknaden och kan gå vidare till andra frågor.

Men så är det inte. I stället har politiker, myndigheter, byggbolag, intresseorganisationer och ekonomer upprörda synpunkter på allt som inte fungerar och vems fel det är. Det är inte ens så att olika statliga myndigheter står på samma sida i den här debatten. Medan Riksbanken menar att bostadspriser och hushållsskulder är ohållbart höga och att fler statliga åtgärder omedelbart bör sättas in, verkar Finansinspektionen, som ansvarar för de flesta av dessa åtgärder, mena att läget är under kontroll. Finansinspektionen pekar på goda resultat av de åtgärder som redan genomförts (t.ex. bolånetak och två olika amorteringskrav) och verkar inte planera någon mer.

Riksbanken pekar vidare på att dagens bostadsmarknad är väldigt tudelad. Den som äger sin bostad har låga räntor och har haft glädje av de snabba prisuppgångarna. Den som däremot står utanför bostadsmarknaden har fått det allt svårare att komma in och för t.ex. ungdomar och inflyttade till storstäderna är dörren till en egen bostad mer eller mindre stängd. Inte alls, menar Finansinspektionen och presenterar statistik som visar att lika många ungdomar får lån och köper bostad nu som tidigare. Och förresten, menar både Finansinspektionen och andra, är det ju just Riksbankens rekordlåga räntor som har drivit upp priser och skulder till dagens nivåer. Absolut inte, säger Riksbanken. Priser och skulder beror på andra faktorer, räntan har på sin höjd en marginell effekt på utvecklingen.

Så där fortsätter det. Aktörerna är oense om det mesta och under tiden duckar politikerna och fortsätter att delegera besluten till sina självständiga, men oeniga, myndigheter.

Så vad spelar det för roll att olika aktörer har olika åsikter och varför behöver en vanlig bostadsägare och låntagare bry sig? Jo, därför att det skapar osäkerhet kring kommande beslut. Nu finns det ett läger som vill vidta fler och kraftfullare åtgärder som slopade ränteavdrag och höjd fastighetsskatt. Det finns ett annat läger som snarare tycker att det redan gått för långt, att bolånetak och amorteringskrav infördes på felaktiga grunder och att de bör rullas tillbaka. Och så finns det i stort sett alla åsikter däremellan. Ingen vet vilken linje som kommer att vinna och det gör det svårt att förutse kommande regeländringar. Det gör behovet stort för låntagare att gardera sig för framtiden. Ett regelbundet sparande (underlättas av det rekordlåga ränteläget), amorteringar till skuldkvoten sjunkit och spridda ränterisker på flera bindningstider, är utmärkta försäkringar för att uppnå en större trygghet i privatekonomin. Då klarar du kommande beslut och regeländringar på bostadsmarknaden, även om det idag är omöjligt att säga vilka de blir.



Jens Magnusson
Privatekonom