

December 2019

# Boränteråd

## Kan glögg och jultider tina upp de bostadspolitiska låsningarna?

Riksbanken upprepar sin oro för hushållens höga skuldsättning och en illa fungerande bostadsmarknad. Politiska åtgärder efterlyses men samtalsklimatet är kärvt och bostadsfrågorna verkar halka allt längre ner på listan över prioriteringar. För den som äger eller vill äga en bostad är det bättre att laga efter läge än att hoppas på stora reformer som ska lösa bostadsmarknadens problem.

Riksbanken har länge spelat en central roll på den svenska bostadsmarknaden. Men rollen har varit tudelad. Riksbankens beslut att hålla räntan extremt låg under lång tid har varit en förutsättning för att bostadspriserna och hushållens skulder har kunnat öka så snabbt som de har gjort. Faktum är att hushållen idag, tack vare räntesänkingspolitiken, använder en mycket mindre del av sina inkomster till att betala skuldräntor idag, än de gjorde för 10 år sedan. Detta trots att skulderna är mycket högre nu än då. Men samtidigt är Riksbanken en av de aktörer som starkast varnar för just hushållens skuldsättning och utvecklingen på bostadsmarknaden.

Nyligen kom en ny rapport där Riksbanken visserligen gläds åt att bostadspriserna och skulderna nu stiger långsammare än tidigare, men samtidigt framhåller att problemen är stora och att mycket behöver göras. Bland annat uppmanas en annan myndighet, Finansinspektionen, att vara beredd med fler åtgärder om de hittills införda amorteringskraven och bolånetaket inte biter tillräckligt. Men den tydligaste uppmaningen från Riksbanken är att politikerna måste ta itu med bostadsmarknaden och skattesystemet. De enda konkreta bostadspolitiska åtgärder som beslutats i år är subventioner till viss nybyggnation och ett återinförande och höjning av det maximala uppskovsbeloppet vid bostadsförsäljning, till 3 miljoner kronor vid halvårsskiftet 2020. Dessa åtgärder är enligt Riksbanken helt otillräckliga.

Även om jag inte helt delar Riksbankens problembild, håller jag med om att det politiska arbetet på bostadsområdet går alldeles för långsamt. I vissa bostadssegment och i vissa delar av landet råder stor bostadsbrist. T.ex. ser vi varje terminsstart samma rubriker om studenter som har svårt att hitta bostad och att vissa t.om. behöver tacka nej till studieplatser. Detsamma gäller många som vill ta sig till storstäderna för arbetstillfällen och t.ex. Stockholms Handelskammare har i flera rapporter visat på stora samhällsekonomiska kostnader som orsakas av den dåligt fungerande bostadsmarknaden.

Men trots stora behov och en bred uppfattning om att åtgärder behövs, är hoppet om reformer litet. Faktum är att det verkar svårt att ens komma till skott med de reformer som redan utlovats. I 73-punktsavtalet mellan regeringen, Centern och Liberalerna står det t.ex. att den så kallade uppskovsräntan ska slopas. Men trots att regeringen nu haft både en ekonomisk vårproposition och en budgetproposition på sig att konkretisera åtgärden, har det inte skett. Vi vet fortfarande inte när slopandet ska ske eller vilka uppskov som ska omfattas. Eftersom det idag är billigare att ta ett banklån och betala av vinstskatten, än att skjuta upp skatten och betala uppskovsränta, är det många som väntar på besked för att kunna fatta ett klokt beslut. Det som var tänkt som en förbättring blir nu alltså ytterligare ett osäkerhetsmoment på en redan dåligt fungerande bostadsmarknad. Om man inte kommer till skott med en så pass liten och redan överenskommen åtgärd, hur ska man då ta sig an stora och politiskt superkänsliga frågor som hyresregleringar, byggregler, ränteavdrag eller skattereform? Gissningen är att inte ens den mest glöggdoftande julstämning kommer att mjuka upp det politiska läget. Den som vill säkra sin bostadsekonomi bör därför även fortsättningsvis luta sig mot de beprövade metoderna sparande, amortering och spridning av ränteriskerna på flera bindningstider. Chansen till politiska julklappar för en bättre bostadsmarknad verkar däremot fortsatt små. God jul!



Jens Magnusson  
Privatekonom