

Januari 2020

# Boränteråd

## Fyra frågor att hålla koll på under 2020

Många bostadsägare kan lägga ett bra 2019 till handlingarna. Räntorna har varit fortsatt låga även om året avslutades med en höjning från Riksbanken. Bostadspriserna har stigit om än inte särskilt mycket. Om 2020 blir lika gynnsamt återstår att se och det finns fyra nyckelfrågor att hålla ögonen på.

Nytt år och nytt decennium. Om december är månaden då vi tittar bakåt och summerar året som gått, är januari månaden att blicka framåt och fundera över det som ska komma. Och visst är det ett spännande år att se fram emot, inte minst för alla som äger eller funderar på att köpa en bostad. Här är några frågor att hålla extra bra koll på för att förstå bostadsekonomin 2020:

**1) Räntan.** Året avslutades med en historisk räntehöjning av Riksbanken. Efter 5 år med minusränta återvänder Sverige nu till en styrränta på noll. Höjningen har redan påverkat bolåneräntorna och tremånadersräntorna har stigit hos de flesta aktörer sedan beskedet. Frågan inför 2020 är vad som händer nu. Riksbankens egen prognos är att reporäntan ska ligga kvar på noll under lång tid, åtminstone ett par år. Det talar för att också bolåneräntorna kommer att vara fortsatt låga och det är också vår prognos på SEB. Samtidigt är det viktigt att inte ta utvecklingen för given. Tidigt hösten 2019 trodde de flesta att Riksbanken inte alls skulle höja räntan i närtid, många trodde till och med på en sänkning. Det var först under senhösten som marknadens syn svängde och till slut hamnade i linje med Riksbankens. Därmed var höjningen väntad när den väl kom men det är ändå en påminnelse om att utvecklingen är svår att spå. Särskilt som bolåneräntor dessutom påverkas av mycket mer än bara av reporäntan. Prognosen om fortsatt låg ränta talar för att rörlig ränta på bolånet kan vara gångbart ett tag till och att det inte är någon brådska att binda. Mot det står att räntorna knappast lär bli ännu lägre och att priset även på bundna räntor är historiskt låga. Det är därmed ovanligt billigt att gardera sig mot den ränteosäkerhet som ändå finns. Det kan också vara värt att påminna om att valet inte behöver vara antingen bundet eller rörligt. Det kan lika gärna vara både och.

För den som varken planerar att flytta inom kort (den bör ha rörlig ränta) eller som har små marginaler eller stort behov av förutsägbarhet (vilket talar för bunden ränta) är det oftast klokt att gardera sig med olika räntebindingstider i stället för att satsa allt på bundet eller allt på rörligt.

**2) Bostadspriserna.** Efter prisnedgången hösten 2017 har bostadspriserna stabiliserats och ökar nu med omkring 4 procent i årstakt. Låga räntor, hög sysselsättning och fortsatt bostadsbrist i vissa segment, talar för en fortsatt uppgång. Att räntorna inte blir ännu lägre, att konjunkturen mattas av och att det trots allt byggs en hel del, talar för det motsatta. I nuläget är vår prognos att bostäderna kommer att fortsätta stiga i måttlig takt, runt 3-5 procent under 2020.

**3) Konjunkturen.** Ett av de stora frågetecknen inför 2020 är hur den allmänna ekonomiska utvecklingen blir. Vi har redan konstaterat en tydlig inbromsning med lägre tillväxt och stigande arbetslöshet. Men hur djup blir nedgången? Vår prognos är att nedgången blir märkbar men inte riktigt allvarlig. Om den bilden blir verklighet bör också vår bostadsprisprognos kunna hålla. Men om konjunkturen försämras betydligt mer, med negativ tillväxt och hög arbetslöshet, ja då kan också bostadspriserna och privatekonomin påverkas negativt.

**4) Politiken.** Det finns stora behov av bostadspolitiska reformer i Sverige men att hoppas att de ska komma under 2020 är att hoppas för mycket. Läget i politiken är ganska låst och även aviserade reformer dröjer. I brist på de stora greppen hoppas jag ändå på besked i ett par mindre frågor, t.ex. villkoren för det utlovade avskaffandet av den så kallade uppskovsräntan vid på vinst från bostadsförsäljning. Dessutom finns förstås alltid möjligheten till politiska överraskningar.

Mycket spännande att bevaka under 2020 - god fortsättning!



**Jens Magnusson**  
Privatekonom