

Mars 2020

Boränteråd

Kan även bostadsräntorna påverkas av Corona?

Oron stiger och börserna faller i spåren av Coronavirusets framfart. Även Sverige påverkas och möjligen kan det även uppstå konkreta effekter på bostadsmarknad och bolåneräntor. En redan försvagad konjunktur kan bli ännu svagare och låntagare bör tänka på marginaler och riskspridning.

I skrivande stund domineras nyhetsflödet av Coronavirusets utbredning och effekter. Efter att först ha observerats och spridits i delar av Kina har spridningen nu fortsatt i andra länder, bl.a. Italien, Sydkorea och Iran. Men även de nordiska länderna, inklusive Sverige, har fått sina första fall och de flesta utgår ifrån att det kommer att bli fler.

Utöver de rent hälsorelaterade effekterna och det mänskliga lidandet, får virusets utbredning också ekonomiska konsekvenser. Börserna faller globalt och ekonomer sitter som bäst och räknar på effekterna av stängda arbetsplatser, produktionsbortfall, inställda transporter och mycket annat. Hur stora de finansiella och makroekonomiska effekterna blir beror förstås på hur omfattande och utdraget det här förloppet blir. Än så länge tror de flesta trots allt på ett övergående scenario där de finansiella marknaderna repar sig när spridningen av viruset avtar och läget stabiliseras. De makroekonomiska effekterna, på till exempel tillväxten, bedöms i ett sådant scenario inte vara värre än att ekonomin kan återvända till den långsiktiga trenden under året och att den missade produktionen kan tas igen senare i år eller under nästa. Men osäkerheten är fortfarande stor och få vågar i dagläget utesluta att effekterna kan bli både större och mer långdragna. I synnerhet som Coronaviruset dök upp i ett läge där ekonomin redan var inne i en långsammare tillväxttakt och där många undrade om inte börserna var lite väl högt värderade.

En global ekonomisk störning, oavsett om den blir kort eller lång, påverkar också Sverige och den svenska bostadsmarknaden. När tillväxten bromsar in och människor blir oroliga, minskar viljan att låna, investera och ta risk. Det är bland annat det som

gör att börserna sjunker. Men blir effekten långvarig kan det också dämpa utvecklingen på t.ex. priserna på bostäder.

Även räntorna kan påverkas och då finns det två effekter som delvis motverkar varandra. Den ena är att räntorna på grund av en sådan här händelse kan bli ännu lägre än idag. Det beror på att riskaptiten minskar, färre vill till exempel spekulera på börserna och mer pengar strömmar in på konton och i räntepapper, vilket pressar ned räntorna. Dessutom ökar pressen på centralbanker som amerikanska FED, europeiska ECB och svenska Riksbanken, att sänka räntorna för att stimulera ekonomin. Även det trycker ned det allmänna ränteläget och skulle kunna dra med sig bolåneräntorna nedåt.

Den andra effekten är att skillnaden mellan olika sorters räntor ökar (det som ekonomerna på svengelska brukar kalla för "kreditspreadarna" ökar). Med det menas att i oroliga tider söker sig placerarna till de räntor som har de lägsta riskerna, oftast de räntor som betalas av stater (statslåneräntor). Andra räntor, t.ex. de som bankerna betalar för att kunna låna upp pengar som sedan kan lånas ut till kunderna i form av bolån, kan då stiga för att de är förknippade med större risk. Vi kan alltså hamna i ett läge där å ena sidan det allmänna ränteläget och statslåneräntorna är fortsatt låga, eller till och med ännu lägre än idag, samtidigt som räntor som är viktiga för de svenska bolånen faktiskt går upp. Hur nettot av dessa effekter blir i lite olika tidsperspektiv är inte lätt att säga. I huvudscenariot ser vi snarare en press nedåt än uppåt på räntorna den närmaste tiden men jag vill som vanligt påminna om att privatekonomin måste klara mer än bara huvudscenariot. Oavsett hur den dagsaktuella bedömningen av Coronavirusets inverkan på ekonomin ser ut, mår din privatekonomi därför bra av ett regelbundet sparande, amorteringar om du har hög belåningsgrad och en spridning av dina ränterisker på några olika bindningstider. Då klarar du både huvudscenariot och eventuella överraskningar runt hörnet.



Jens Magnusson
Privatekonom