

April 2020

Boränteråd

Blir coronakrisen också en bostadskris?

Den medicinska krisen har också blivit en ekonomisk kris. Sjunkande tillväxt och stigande arbetslöshet är oundvikligt. Hur mycket bostadsmarknaden påverkas är för tidigt att säga men vi befinner oss i osäkra tider och det finns anledning att vara extra noga med marginalerna och att agera förnuftigt.

Årets första kvartal läggs nu till handlingarna och det har som bekant varit dramatiskt. Efter en relativt lugn inledning på året formligen exploderade nyheterna om coronavirusets snabba och förödande framfart. Rapporteringen har sedan start fokuserat på det medicinska men vid sidan av det har krisen nu också i hög grad blivit en ekonomisk kris. De finansiella marknaderna reagerade tidigt med breda kursfall och vissa börser föll med mellan 30 och 40 procent jämfört med sina högstanivåer innan krisen. Efter en viss stabilisering har de flesta marknader återhämtat sig något och ligger nu mellan 15 och 25 procent lägre än vid årsskiftet.

Men det har också blivit tydligt att de ekonomiska svårigheterna inte stannar vid de finansiella, som fallande aktiekurser och svagare krona. Även den reala ekonomin påverkas nu kraftigt. Varslen och permitteringarna accelererar i rekordfart. Det var över 36 000 personer som varslades i Sverige i mars vilket är nästan dubbelt så mycket som den värsta månaden under finanskrisen för ett drygt ett decennium sedan. Viruspandemin, och de åtgärder som sätts in för att begränsa den, gör att ekonomin kraftigt bromsar in eller nästan stannar. Butiker, hotell, resebyråer, restauranger, flygbolag och många andra företag ser sina intäkter krympa ner mot noll och ser ingen annan utväg än att varsla eller permittera personal.

En viktig fråga för alla bostadsägare eller bostadsspekulanter är förstås hur bostadsmarknaden påverkas. Blir coronakrisen också en bostadskris? Svaret handlar till stor del om hur lång och djup den ekonomiska nedgången blir. Så länge det i första hand var den finansiella ekonomin som påverkades, t.ex. med fallande börskurser, fanns ingen större anledning till oro.

Börsfall brukar ha en begränsad inverkan på bostadspriserna, möjligen med undantag för centralt placerade bostadsrätter i storstäderna. I skrivande stund har vi heller inte sett några större effekter på bostadsmarknaden men vi ska också komma ihåg att det ännu inte finns så mycket statistik att tillgå.

Även om börsen inte betyder så mycket för bostadsmarknaden, kan konjunkturen göra det. Om vi nu går in i en djup lågkonjunktur kommer även bostadsmarknaden att påverkas negativt. Hur mycket beror på hur djup och hur lång lågkonjunkturen blir och det beror i sin tur på hur länge den här pandemin pågår och när samhället kan återgå till det normala. Om det värsta utspelas nu under våren och en tydlig förbättring kommer till sommaren, behöver påverkan på bostadsmarknaden inte bli så stor. Men drar det ut långt in på hösten blir läget ett annat. I nuläget är vår bästa bedömning att vi får se en inbromsning men inget dramatiskt fall. Från att vid årsskiftet ha trott på några procents prisuppgång under året (runt 5 procent) tror vi nu snarare på några procents nedgång.

Självklart kan man göra bostadsaffär också i coronatider men ett par saker är värda att påminna om: Den första är att sälja innan du köper. Du vill inte riskera att köpa först och sedan inte få det du behöver vid försäljningen av din befintliga bostad. Den andra är att gardera dig för sämre tider. Maxa inte i budgivningen och dra inte på dig högre boendekostnader än att du också klarar av att upprätthålla ett regelbundet sparande. Råntegardera dig gärna genom att dela upp ditt lån i olika delar med olika bindningstider. Det gäller förstås även dig som redan har lån. Tillhör du gruppen som har lån men redan har påverkats så negativt av coronakrisen att du börjar få svårt med månadsutgifterna? Då vill jag påminna om att det finns mycket goda möjligheter att bli beviljad en period av amorteringsfrihet. Vi är i ett läge där vi får hjälpas åt, politiker, enskilda och banker. Tillsammans med ekonomiskt förnuft och en viss ökad försiktighet tar vi oss igenom den här jobbiga tiden.



Jens Magnusson
Privatekonom