

Juli 2020

Boränteråd

Koll på ränta och regler inför pandemins andra fas

Hela den svenska ekonomin påverkas av Coronapandemin och bostadsmarknaden är inget undantag. Nya regler och nya ränteförutsättningar påverkar bostadsmarknaden när Coronapandemin nu går in i nästa fas. Ingen vet hur hösten ser ut men med koll på utvecklingen och en balanserad bostadsekonomi undviker du överraskningar.

Nu är det sommar och det är snart ett halvår sedan Coronaviruset kopplade sitt grepp om Sverige och den svenska ekonomin. Nästan alla delar av ekonomin påverkas. Negativ tillväxt, stigande arbetslöshet och en hel rad med politiska stödåtgärder, är några direkta effekter av krisen. Även bostadsmarknaden och hushållens bostadsekonomi påverkas och det är viktigt att hålla koll på vad som händer. Inte minst nu när den mest akuta och expansiva fasen av pandemin verkar gå mot sitt slut och vi i stället går in i en något mer lågintensiv, men fortfarande allvarlig, fas som vi nog får leva med länge.

De flesta politiska initiativ och regeländringar som genomförts under våren har handlat om att rädda företag, arbetstillfällen och privatekonomin för de som drabbas hårdast av krisen. Permitteringsstöd, omställningsstöd, företagsakut och nya regler och ersättningsnivåer i a-kassan, är några av alla åtgärder som genomförts. Men även på bostadsmarknaden sker nu regeländringar. Den mest uppmärksammade är att Finansinspektionen givit bankerna möjlighet att bevilja undantag från amorteringskraven. Möjligheten till amorteringsfrihet gäller både den som har ett befintligt lån och den som tar ett nytt lån. Det är visserligen upp till banken att avgöra om amorteringsfrihet ska beviljas men i praktiken har så gott som alla som sökt amorteringsfrihet också fått det. Det innebär lägre månadskostnad och lite större marginaler för många men kom ihåg att det här är en tillfällig åtgärd. Från och med september 2021 gäller återigen de tidigare amorteringskraven så se till att det inte kommer som en överraskning. Om du ansökt och fått amorteringsfrihet men fortfarande har kvar ditt jobb och din inkomst, så använd

utrymmet klokt, dvs. till sparande och buffertbyggande. Om utrymmet i stället används till ökad konsumtion eller till stigande fasta kostnader, kan det bli en obehaglig upplevelse när amorteringsfriheten försvinner.

En annan regel som nu ändras är möjligheten att göra uppskov, dvs. att skjuta upp beskattningen av vinst vid bostadsförsäljning. Fram till 2016 fanns ett tak på 1,45 miljoner kronor för hur stort uppskov som fick göras. De senaste fyra åren har det dock funnits ett tillfälligt undantag och man har fått göra obegränsade uppskov. Nu återinförs ett tak men på en högre nivå. Från och med den 1 juli är det tillåtet att skjuta upp skatten på en vinst på maximalt 3 miljoner kronor. För den som har ägt sin bostad länge och gör en mycket stor vinst vid försäljningen, kan de nya reglerna innebära en försämring. En positiv nyhet i sammanhanget är dock att skatten på uppskovet (ofta kallad "uppskovsränta") tas bort från och med 1 januari. Det kommer alltså inte kosta något att ha ett uppskov.

Förutom beskattning och amorteringar är förstas räntan viktig för boendeekonomin. Grundtipset är att pandemin innebär att dagens låga ränteläge kommer att bestå länge. Riksbanken vill inte höja räntan när ekonomin går så trögt som den gör nu. En varning måste dock höjas för att bolåneräntan inte är samma sak som Riksbankens styrränta. Det kan uppstå ett läge där ekonomin försämras igen och där investerarnas villighet att ta risk sjunker så mycket att de är ovilliga att låna ut pengar till bankerna som bankerna i sin tur ska låna ut till kunderna i form av bolån. I ett sådant läge kan faktiskt bolåneräntorna stiga trots att det allmänna ränteläget är lågt.

Regler, räntor och marknaden är i ständig rörelse. Fortsätt hålla koll på utvecklingen, spara regelbundet, amortera om du kan och undvik att ha hela lånet till rörlig ränta. Sedan är det bara att lägga dig i hängmattan och helgarderad njuta av sommaren!



Jens Magnusson
Privatekonom