

December 2020

# Boränteråd

## Det svårtippade bostadsåret 2020

Trots pandemins enorma påverkan på hälsa, samhälle och ekonomi, gick bostadsmarknaden stark igenom 2020. Omsättning och priser har hållits uppe trots vikande ekonomisk tillväxt och stigande arbetslöshet. Det ger viktiga signaler om bostadsmarknadens motståndskraft och även flera lärdomar att ta med till prognoserna för nästa år.

När pandemin i våras slog till med full kraft såg det mesta plötsligt nattsvalt ut. Allvarligast var förstås hotet mot liv och hälsa, men även de ekonomiska prognoserna pekade rätt ner i källaren. Bedömningen spretade en del i detaljerna men riktningen var alla överens om: Det går utför. Tillväxten blir den lägsta på många årtionden, konkurserna ökar, arbetslösheten rusar och statens ekonomi försämras i rekordfart. På aktiemarknaden prisades mycket av eländet in omedelbart och i mars föll Stockholmsbörsen med mellan 30 och 40 procent.

I det läge som rådde trodde också de flesta, däribland undertecknad, att vi skulle få se en negativ utveckling på bostadsmarknaden. Historiskt har ekonomiska kriser och stigande arbetslöshet ofta utlöst oro på bostadsmarknaden. Ibland har effekten varit minskad omsättning (alltså färre bostadsaffärer) snarare än sjunkande priser, men nu kom vi från ett decennium av stigande priser så det borde finnas stor fallhöjd. Bilden stärktes också av att även hushållen, hade samma dystra uppfattning. SEB:s Boprisindikator mäter varje månad hushållens syn på bostadsmarknaden och i april såg vi det största fallet i indikatorns 18-åriga historia. När prognosmakarna vägde ihop de olika delarna trodde de flesta på sjunkande bostadspriser i intervallet 5 till 15 procent.

Så blev det inte. När vi summerar året ser vi att bostadsmarknaden tvärtom kan lägga ytterligare ett starkt år bakom sig, med hög omsättning och stigande priser. Att utvecklingen kunde bli så mycket starkare än förväntat har flera orsaker. En första är de finanspolitiska åtgärder som vidtagits för att mildra krisen. Svindlande 350 miljarder kronor har satts av till olika krisstöd. Det viktigaste är permitteringsstödet, som

gjort att 100 000-tals människor har kvar sina anställningar och (det mesta av) sina löner, i stället för att varslas och eventuellt sägas upp. Även omställningsstödet, uppskjutna skatter och hyresstöd har hjälpt företag genom krisen. Dessutom har ett antal stöd riktats direkt till privatpersoner, t.ex. stärkt a-kassa och tillfälligt slopat amorteringskrav.

En andra orsak är penningpolitiken. Riksbanken har inte bara hållit reporäntan kvar på noll under krisen. Den har också mer eller mindre lovat att den ska förbli låg i flera år och dessutom genomfört så kallade kvantitativa lättnader, dvs tryckt ut mer pengar i ekonomin och därigenom hållit räntorna ännu lägre än de annars skulle ha varit. Låga räntor är centrala för att hålla uppe bostadspriserna. En tredje orsak till de stigande priserna är paradoxalt nog pandemin i sig. När både kontorsarbetet och semestrarna flyttade hem till bostaden, blev det plötsligt väldigt mycket tid att vara hemma och fundera över boendet. Det ledde både till en renoveringsvåg och till att många gav sig ut och tittade efter ett nytt, gärna större, boende.

Det finns mycket att lära när vi nu summerar det svårtippade bostadsåret 2020. Vi har fått en påminnelse om hur svårt det är att göra prognoser och att ekonomiska samband sällan är enkla. Det räcker uppenbarligen inte att tillväxten sjunker under noll och att arbetslösheten stiger, för att bostadspriserna ska sjunka. Vi behöver också ta hänsyn till vilka grupper det är som blir arbetslösa, hur väl de ekonomiska effekterna motverkas av en aktiv finans- och penningpolitik och vilka de psykologiska effekterna blir av att vara hemma mycket mer än vanligt. Det är inte lätt. Visst kan vi hoppas att prognoserna med hjälp av detta blir bättre framöver men de lär knappast bli perfekta. I stället får vi leva lära oss att leva med osäkerheten och i vår egen privat- och bostadsekonomi se till att vi har marginaler att klara fler scenarier än de mest väntade. Vi ses 2021 så hjälps vi åt!



**Jens Magnusson**  
Privatekonom