

Augusti 2020

# Boränteråd

## Fortsätter bostadsmarknaden att överraska?

Bostadsmarknaden utvecklades starkare än väntat under våren och sommaren. Priserna har hållits uppe, omsättningen har varit god och hushållens förtroende har återvänt. Men det är för tidigt att blåsa faran över. Både pandemin och ekonomin kan drabbas av bakslag och det finns fortfarande anledning att vara försiktig med bostadsekonomin.

När det stod klart vilka enorma konsekvenser Coronapandemin skulle få för samhälle och ekonomi, trodde de flesta att också bostadsmarknaden skulle påverkas negativt. Inte minst de svenska hushållen. SEB:s Boprisindikator visar varje månad hur många svenskar som tror på stigande respektive sjunkande bostadspriser. Indikatorn får man fram genom att ta andelen som tror på stigande priser minus andelen som tror på sjunkande priser. Det betyder att om indikatorn är större än noll är det fler som tror på en uppgång än på en nedgång och om den är mindre noll är det tvärtom. I april föll indikatorn med hela 67 enheter, från plus 47 till minus 20. Det är den största nedgången en enskild månad som vi sett i Boprisindikatorns 17-åriga historia och är en bra illustration för hur deppig synen på bostadsmarknaden plötsligt blev. Och hushållen var verkligen inte ensamma. De flesta experter och analytiker trodde också att bostadsmarknaden skulle påverkas, även vi på SEB. Historiskt brukar negativ tillväxt och stigande arbetslöshet betyda sjunkande bostadspriser och många trodde på mellan 5 och 15 procents prisnedgång.

Men så gick tiden och den stora nedgången kom inte. Priserna på bostadsrätter sjönk med 3-4 procent men mer blev det inte innan det vände uppåt igen. Villapriserna var i stort sett oförändrade eller svagt stigande hela tiden. Även omsättningen, dvs. antalet försäljningar, hölls uppe. Många hade trott att framförallt köparna skulle avvakta men det visade sig att det gjordes fler bostadsaffärer i april i år än det gjordes i april förra året. Visserligen sjönk omsättningen sedan något i maj men den återhämtade sig igen i juni och ligger åter klart över förra året.

Även den lilla prisnedgång som faktiskt noterades är återhämtad och bostadspriserna generellt är tillbaka i nivå med de högsta noteringarna någonsin. En förklaring är att räntorna nu förväntas vara låga ännu längre. En annan är de regeländringar och stödpaket som genomförts. Stärkt a-kassa, möjlighet till korttidspermitteringar och undantag från amorteringskraven har minskat krisens effekter på hushållens ekonomi och därmed även stöttat bostadsmarknaden. Underliggande finns dessutom ett stort bostadsbehov och sammantaget har allt detta uppenbarligen vägt tyngre än den oro och ekonomiska nedgång som krisen fört med sig. Utvecklingen har fått de flesta analytiker att ändra uppfattning och prognoserna har justerats i positiv riktning. SEB:s Boprisindikator visar också att hushållen återigen har svängt i rekordtakt, denna gång uppåt. I juli steg Boprisindikatorn med 47 enheter, från minus 23 till plus 24.

Är allt därmed frid och fröjd? Vet vi att bostadsmarknaden gick obekymrad igenom den här krisen? Nej, det är definitivt en för tidig slutsats att dra. Även i ett ganska positivt återhämtningsscenario tror vi att dagens höga arbetslöshet på drygt 9 procent ska stiga ytterligare under hösten. Dessutom är både de medicinska och de ekonomiska signalerna mycket blandade. Risken är påtaglig för nya vågor av Coronasmitta och i stora delar av världen har man fortfarande inte nått toppen av den första. Ekonomiskt är statistiken slagig och ena dagens positiva data och hopp om en relativt snabb återhämtning byts nästa dag mot bakslag och tecken på att återhämtningen snarare kommer ha formen av ett W än ett V. För dig som är bostadsägare, bostadsspekulant eller bolånetagare, gäller det att vara observant och lite försiktig. Ska du byta bostad så sälj först och köp sedan, när du vet vad du har att röra dig med. Fortsätt att både amortera och spara om du kan och sprid gärna dina ränterisker på flera lånedelar med olika bindningstider. Det är helt enkelt för tidigt att avgöra vad pandemins slutliga effekter blir på bostadspriser och privatekonomi.



**Jens Magnusson**  
Privatekonom