

November 2021

Boränteråd

Mörka moln i sikte för hushållens boendeekonomi

Rekordhöga elkostnader, stigande inflation, en avmattad bostadsmarknad och försiktigt stigande bolåneräntor är några av de orosmoln som hopar sig över hushållens boendeekonomi. Aldrig har det gamla ordspråket ”Det finns inget dåligt väder, bara dåliga kläder” varit mer passande. Som bolåntagare kan du rusta dig med rätt ”kläder” för att vara redo att hantera vilket ruskväder som helst.

Senhösten har hittills visat sig vara en ganska stökig ekonomisk period med en hög grad av ovisshet. Fortsatta virusutbrott i Asien med kraftfulla nedstängningar som i förlängningen drar ut på produktionsstörningarna och bromsar återhämtningen. En växande energikris i spåren av kraftigt stigande elpriser och förväntningar om en kall vinter med hög efterfrågan. Sist men inte minst en kombination av en växande inflationsoro och signaler om mer åtstramande räntepolitik från centralbanker. Tillsammans formar dessa mörka moln som riskerar att slå mot hushållens boendeekonomi under vinterhalvåret. Var femte hushåll ser idag stigande energikostnader som det enskilt största hotet mot boendeekonomin (SEB:s Boprisindikator oktober). Men hushållen bör också ha beredskap för det som händer på bostadsmarknaden och bolåneräntornas utveckling.

Snabbt **stigande energipriser** har nog inte undgått någon under den senaste månaden. Det mesta pekar också på att årets sista kvartal kommer bli det dyraste någonsin, även fast det kommer skilja sig åt beroende på var i landet man bor. Energislag som är direkt kopplade till olja, kol och gas tillhör de tydliga förlorarna under kommande vinter. Under pandemin har många hushåll därtill gjort förflyttningen från lägenhet till villa (i jakt på större yta) vilket gjort energifrågan än mer påtaglig för fler hushåll.

Vid sidan av energifrågan har hösten visat tecken på en tydligt **avmattad bostadsmarknad** som aktualiserar fråga om bostadspriserna framtid. En utveckling som kan komma att bli avgörande för hushållens boendeekonomi och konsumtionsutrymme. Tar prisrallyt fart igen? Står vi inför en stor nedgång

eller blir det tomgång framöver? Mycket talar för att den stora prisuppgången är bakom oss men det råder inget tvivel om att det i grunden fortfarande är en stark bostadsmarknad. Hushållens starka finanser efter en period av högt sparande och stark börsutveckling, en ekonomisk återhämtning och ett generellt gynnsamt ränteläge är alla drivkrafter bakom en fortsatt stark bostadsmarknad. Samtidigt som oron för stigande elkostnader nått sin topp har hushållens oro för **stigande räntekostnader** aldrig varit lägre. Inte särskilt förvånande efter nästan 10 år av låga räntor. Det mesta pekar dessutom mot att det låga ränteläget kommer bestå ett tag till men det är viktigt att vara medveten om att ränterörelserna snarare finns på uppsidan än nedsidan framöver. I ljuset av senaste tidens inflationsoro och stigande marknadsräntor bör hushållen vara vaksamma på de längre bolåneräntorna. De har länge varit rekordlåga men börjat krypa sig uppåt och ”premien” som hushållen behöver betala för att gå från rörligt till bundet ökar.

Vilka är då de rätta kläderna för dig som bolåntagare för att klara vinterns oväder? När det kommer till elkostnader så finns gott om knep för att sänka dem. För en mer direkt effekt så handlar det om att se över sina vanor och rutiner. Allt ifrån duschtid, tvätt och diskvanor till att täta och isolera fönster. Men det finns också en del att hämta genom att jämföra elavtal. Som i de flesta privatekonomiska beslut så är det viktigt att göra aktiva val. För en mer långsiktig förändring handlar det mer om att se över sitt värmesystem, både utifrån ett hållbarhets- och plånbokstänk. På bostadsmarknaden gäller det att luta sig mot de traditionella ”bostadsbudorden” – Sälj först och köp sen, maxa inte lånelöftet bara för att du kan, tänk långsiktigt och låt behoven styra istället för att försöka hitta den perfekta tajmingen. Sist men inte minst, stresstesta din boendeekonomi med jämna mellanrum och ta höjd för en räntebuffert som kan komma tillhands så småningom. Med den här rustningen är det bara att välkomna både regn och rusk!



Américo Fernández
Privatekonom