

# Veckans tanke

fredag 8 april 2022

## Säsong för att köpa sommarstuga, men är det rätt tid?

Hör du till alla dem som funderar på att skaffa en sommarstuga? Då är den här analysen för dig. Marknaden för fritidshus har varit stekhet under pandemin och priserna har rusat i höjden. Men det finns en del mörka moln vid horisonten. Att vi kan resa utomlands igen ökar konkurrensen om vår fritidsbudget och att högre räntor för första gången på många år ligger i korten blir också en utmaning.



**Johan Javeus**  
 Chefstrateg  
 070-325 51 45  
[johan.javeus@seb.se](mailto:johan.javeus@seb.se)  
[@JohanJaveus](https://www.linkedin.com/company/JohanJaveus)

Våren är här och därmed också högsäsongen för alla som funderar på att skaffa sig ett fritidshus. Enligt Svensk Mäklarstatistik är det nu i april som försäljningarna börjar ta ordentlig fart för att toppa under juni månad. Enligt SCB så finns det drygt 600 000 fritidshus i Sverige och förra året bytte nästan 6 500 (eller 1%) av dem ägare genom någon av de svenska mäklarfirmorna. Det var en ökning med hela 27% jämfört med året innan pandemin<sup>i</sup>. Som alltid står ställen vid vatten eller fjäll högst på önskelistan och hälften av alla svenska fritidshus finns i någon av landets 82 kustkommuner<sup>ii</sup>.

Som på bostadsmarknaden i övrigt kan nog många presumtiva köpare bli lätt chockade av prisnivån. Två år av pandemi har lett till dramatiska prisökningar när svenskarnas möjligheter till utlandssemester varit i princip obefintlig samtidigt som ökade möjligheter till distansarbete fått många att längta ut på landet. Sett över hela riket har priserna på fritidshus ökat med 35% sedan innan pandemin jämfört med 30% för villor och 16% för bostadsrätter<sup>iii</sup>. Att priserna stigit så mycket på kort tid ökar naturligtvis också risken för bakslag och det finns faktiskt en del mörka moln som hänger över fritidshusmarknaden just nu.

### Bakslag efter pandemiboomen?

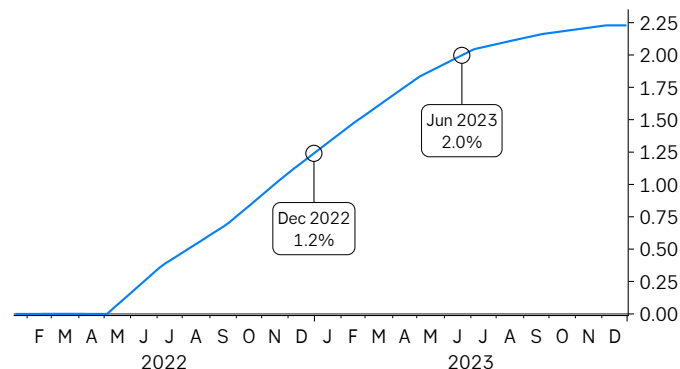
Det första är naturligtvis att när pandemirestriktionerna försvunnit i Europa och stora delar av världen så öppnar det upp för mer konkurrens om vad vi ska välja att lägga vår fritid på. De stora resebolagen har rapporterat om ett rekordstort intresse för att boka utlandsresor till i vår och sommar. Att utlandsresor kommer ta en större del av hushållens semesterbudget i anspråk än de gjort under 2020-2021 råder inga tvivel om. Därtill kan man också tänka sig att en del av de som under pandemin sett sig tvungna att prova på sommarstuge- eller båtlivet nu är redo att ompröva det beslutet igen. I den mån det sker kommer vi se ett ökat utbud av både båtar och sommarstugor.

### Högre räntor väntar

Ett ännu större orosmoln är att räntorna kan komma att stiga rätt

snabbt under det kommande året. Riksbanken står i begrepp att inleda en räntehöjningscykel och den första höjningen skulle till och med kunna komma redan i slutet av den här månaden även om vi lutar åt att den dröjer till i juni. Marknaden räknar med att Riksbanken kommer höja räntan hela fem gånger i år och ytterligare fyra gånger nästa år. Får marknaden rätt kommer Riksbankens policyränta stiga till 2% fram till nästa sommar. Man får gå ända tillbaka till 2012 för att hitta ett tillfälle då räntan var lika hög och då låg den rörliga bolåneräntan på över 4%. Snabba räntehöjningar i kombination med hög skuldsättning och stor andel rörliga lån ökar pressen på hushållen. Givet att ett fritidshus mer är ett "nice to have" än ett "need to have" ligger det nära till hands att tro att efterfrågan kommer dämpas, i alla fall till dagens höga priser.

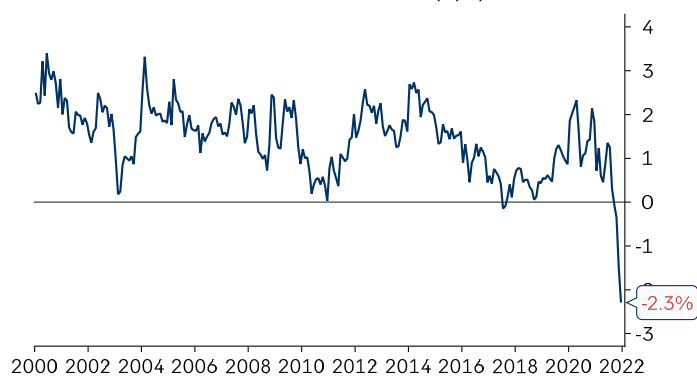
Marknadsförväntningar Riksbankens policyränta



### Reallöneminskningar och hushållspessimism

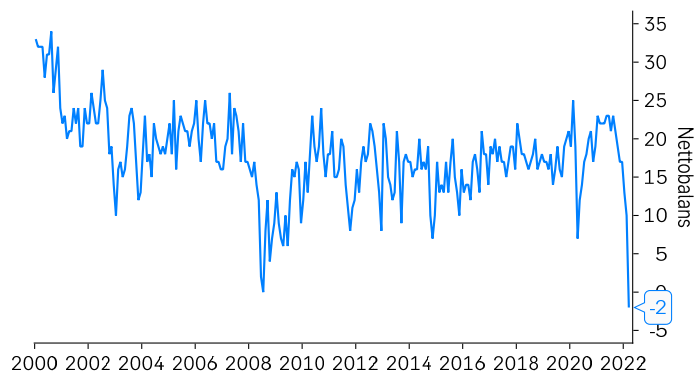
Den höga inflationen i samhället gör inte bara att Riksbanken tvingas höja räntorna. Den urholkar också köpkraften för oss konsumenter. Visserligen har en majoritet av svenska hushåll en mycket stabil ekonomi och en stark balansräkning men eftersom det är osannolikt att löntagarna kommer få full kompensation för inflationen i form av lika stora löneökningar så kommer reallönerna i år att falla.

Svenska reallöner (å/å)



Att hushållen blivit mer pessimistiska om framtiden och sin egen finansiella situation syns tydligt i Konjunkturinstitutets konsumentbarometer som förra månaden föll till sin lägsta nivå på mer än 20 år. Visserligen har pessimismen spänts på av kriget i Ukraina och de höga energipriserna men siffrorna speglar ändå en oro som mycket väl kan komma att göra hushållen mer försiktiga och få dem att hålla hårdare i plånboken under kommande månader.

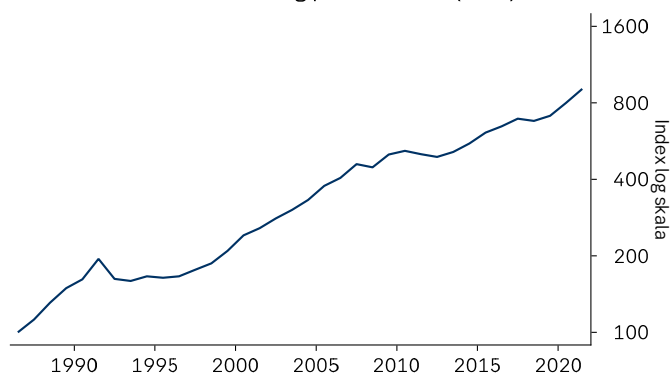
Hushållens egna finansiella situation kommande 12 mån



### Flera mörka moln men historien talar mot en krasch

Även om det finns en del mörka moln så måste man som prognosmakare ha stor respekt för att det är svårt att spå utvecklingen för fastighetspriser och de påverkas av många och inte sällan motverkande faktorer. Prognoser om kommande boprisfall har varit vanliga genom åren och hittills har alla kommit på skam. SCB har data över fritidshuspriser sedan 1986 och det är bara vid ett tillfälle under dessa 35 år som de har fallit markant. Inte oväntat var det i samband med fastighetsbubblan i början av 1990-talet. Däremot karade sig fritidshusmarknaden precis som resten av bomarknaden relativt oskadd igenom den djupa recessionen i samband med den globala finanskrisen 2008. Den gången bidrog dramatiska räntesänkningar från Riksbanken till att mildra effekterna på fastighetsmarknaden. Just det reptricket ser inte ut att gå att upprepa den här gången. Inte ens om ekonomin skulle behöva ett sådant stöd framöver. Samtidigt var räntesänkningar inte hela förklaringen under finanskrisen utan det blev också uppenbart att den svenska fastighetsmarknaden inte led av samma spekulationsbubbla som var fallet i USA och en del länder i Sydeuropa.

Prisutveckling på fritidshus (SCB)



Så med historien och ovanstående ekonomiska framtidsbild som bakgrund, vad ska man ge för råd till alla som under kommande veckor står i begrepp att åka runt på fritidshusvisningar i vårsolen? Ja, att köpa ett fritidshus är nog för de allra flesta inte en finansiell investering. Därmed är kanske det bästa rådet att inte fundera för mycket på om priserna kommer fortsätta upp eller inte. Det viktiga är nog att man känner att man har råd även när man tar höjd för att räntorna ser ut att bli betydligt högre framöver.

<sup>i</sup> Svensk Mäklarstatistik

<sup>ii</sup> SCB, 2019

<sup>iii</sup> Svensk Mäklarstatistik