September 2021

Boränteråd

En konjunktur i uppsving – men följer bostadsmarknaden med?

Konjunkturutsikterna ser ljusa ut och det ekonomiska läget fortsätter att överraska på uppsidan. Svenska företag och hushåll ser optimistiskt på framtiden och den ekonomiska politiken ser ut att fortsätta stötta utvecklingen i form av nollränta och en expansiv budgetproposition den 20 september. Men vad innebär konjunkturens styrkebesked för en redan het bostadsmarknad?

Efter 18 månader av pandemi är svensk ekonomi, till stor del, tillbaka på nivåer före krisen och redo att fortsätta stärkas. I vår senaste ekonomiska utblick (Nordic Outlook) ser vi att svensk ekonomi kommer fortsätta stöttas av ett lågt ränteläge, lättare restriktioner och en expansiv finanspolitik i det som blir mandatperiodens sista budget. Hushållen har en stor potential att öka sin konsumtion och vara ett draglok för svensk ekonomi. Med det sagt så finns fortfarande en del orosmoln kopplat till spridningen av virusets deltavariant som kan komma att belasta sjukvården mer och förskjuta den ekonomiska återhämtningen något. Men det är i nuläget svårt att hävda något annat än att det går bra för Sverige AB.

Vad innebär en konjunktur i uppsving för en redan het bostadsmarknad? Allt annat konstant borde det leda till en högre efterfrågan på bostäder och därmed stigande priser. Men saker är sällan konstant (bara vi ekonomer som insisterar på det) och det senaste året har visat oss att historiska samband inte alltid är den bästa vägledningen för att sia om framtiden. Bostadsmarknadens riktning kommer i mångt och mycket att avgöras i en dragkamp mellan å ena sidan strukturella utmaningar (som talar för stigande priser), och å andra sidan privatekonomiska marginaler och beteendeförändringar (som talar för svalare priser).

I det längre perspektivet kvarstår bostadsmarknadens strukturella utmaningar. Ett lågt bostadsbyggande i förhållande till den höga efterfrågan, trögrörliga flyttkedjor och en hög grad av urbanisering. Tillsammans med ett extremt lågt ränteläge, som förlängts i spåren av pandemin, talar det för fortsatt stigande bostadspriser. I det kortare perspektivet finns faktorer som påverkar hushållens plånböcker och bostadsbeteende. Ett återinfört amorteringskrav, kraftigt stigande skulder och prisnivåer som är så pass höga att fler hushåll börjar nå en form av smärtgräns för sina bostadsskulder. Därtill har vi de så kallade ”pandemieffekterna”. I takt med att restriktionerna lättas så är det också rimligt att hushållen sakteligen börjar konsumera mer än bara boende. Dessa mer kortsiktiga förändringar agerar som en lätt fot på bromsen för en boprisutveckling som annars går på alla cylindrar. Om vi väger samman det hela så ser vi en fortsatt stark bostadsmarknad, om än något mer dämpad utveckling till hösten, som slutar runt 10 procent upp för 2021 och fortsätter med en mjukare uppgång under 2022 (+ 5 procent).

Alltså ett styrkebesked för både ekonomi och bostadsmarknad**.** Men vad bör du som bolåntagare dra för slutsats när det gäller den eviga räntefrågan, binda eller rörligt? Riksbankens senaste räntebesked, liksom vår egen bedömning, ger bilden av ett fortsatt lågt ränteläge under de kommande två åren. Med det sagt, så tror vi inte att minusränta är vägen framåt om ekonomin skulle åka på nya bakslag med anledning av pandemin. Det gör att ränterörelserna framöver snarare ligger på uppsidan. Ekonomiska beslut kräver ödmjukhet och en prognos är inget annat än en bästa gissning. Ditt val om rörligt eller bundet bör i första hand sättas i relation till dina privatekonomiska marginaler och preferenser och inte efter ekonomers prognoser. Trots styrkebesked från både ekonomi och bostadsmarknad så innebär det för de flesta att en kombination av rörligt och bundet i räntekorgen fortfarande är vägen framåt.

Américo Fernández
Privatekonom