

Räntor i Sverige är låga jämfört med Europa. En simpel och uppenbar förklaring är att låga räntor pressat upp priserna på bostäder kraftigt i Sverige sedan 2012. Amorteringsreglerna ändrades vilket tydliggjorde att ökningen av priser inte skett på grund av spekulation, att det alltså skulle innebära risk för en bubbla. En nedgång i priser hade då sannolikt inte kunnat hållas under -6% till följd av den negativa effekten, vilket nu blev fallet. De mest känsliga köparna drabbades samtidigt med ca 11% förlorad köpkraft.

Då investerare i Sverige har svårt att få avkastning via uthyrning av lägenheter (om inte hela byggnaden ägs) minskar antalet spekulationsköpare på marknaden och därmed också risken för att en tillgångsbubbla ska uppstå. På det sättet skiljer sig den svenska marknaden mot många andra länder.

Marknad, förklarande faktorer:

Ränta – har legat på rekordlåg nivå under mätt period.

Population – utveckling normal, ökande

Byggsektor – varit normalt ökande

Skuldsättning – har kraftigare ökning sedan 2014. Har krav nu på amortering.

Sparkvot – Denna är hög. Den har ökat i takt med prisuppgångar.

Hög sparkvot och byggsektor som inte ökat i takt med fastighetspriser visar på robusthet i ekonomin och gör kraftigare prisnedgångar mindre troliga.

Då mycket av prisläget kan hänföras till räntan talar det för att prisökningar om sådana blir måttliga då räntan redan ligger lägre än europeisk nivå och bör inte kunna motiveras ligga på denna nivå mycket längre till, då ekonomin i Sverige går starkt sett med EU-ögon. Om räntan får ligga kvar finns utrymme för små prisökningar på fastighetsmarknaden.

Magnus Wikström, bammer Sverige AB