

Aktuell analys

Stockholm den 10 november 2008

Att köpa eller inte köpa, det är dagens bofråga – några perspektiv

Den som velat köpa en bostad under senare år har säkert upplevt problem med de kraftigt stigande priserna. På visningar skulle beslut i princip tas redan i tamburen. Man skulle vara beredd på budgivning och ett pris som blivit något helt annat än vad som stod i annonsen. Den som försökt att spara ihop till en bra kontantinsats har hamnat på efterkälken då priserna hunnit stiga än mer.

Idag är läget annorlunda. För köparna är det positivt att man kan ta längre tid på sig att undersöka och värdera ett objekt. För säljarna är det i stället svårare idag, då man inte vet vare sig vad priset kan bli eller vilken tid som försäljningen kan ta.

Bostadspriserna

Priserna på bostäder har stigit kraftigt. Att det har varit möjligt har flera orsaker: Avregleringen av kreditmarknaden 1985 (bankernas utlåning var begränsad innan dess), införandet av inflationsmål i penningpolitiken 1993 (nominella räntorna har sänkts), ökande konkurrens (räntemarginalerna sänktes) och hushållens ökade disponibla inkomster.

Efter inflation har priserna på villor i landet stigit med 41 procent på fem år och 93 procent på tio år. I Malmö, där priset stigit som mest, är motsvarande siffror 48 procent och 132 procent. Man talar om att priserna kan sjunka både 10, 20 och 30 procent. Var hamnar vi då? Skulle priserna i landet sjunka 10 procent är de nere på nivån som gällde i slutet av 2006. Med prisfall på 20 procent som de var 2005 och med 30 procent som i början av 2004.

Några faktorer kan motverka stora prisfall. Om Konjunkturinstitutets ränteprognoser blir verklighet kommer reporäntan att sänkas med ytterligare 1,75 procentenheter inom ett halvår. Skulle räntesänkningarna slå igenom helt, sedan reporäntan var som högst i augusti, blir ett lån på 2 miljoner kronor 3 200 kronor billigare per månad, från ca 7 400 kronor till ca 4 200 kronor.

Många löntagarhuskäll har också fått mer över i plånböckerna under några år. På tre år kan ett hushåll med två vuxna som hade en sammanlagd lön 2005 på 45 000 kronor ha fått en förbättrad köpkraft efter inflation med 3 600 kronor per månad genom höjda löner och sänkt skatt (räknat per januari respektive år).

Hur priserna utvecklar sig är svårt att sia om. Risken för arbetslöshet och allmän pessimistisk syn på egen och Sveriges ekonomi kan ta överhanden och göra folk mer försiktiga och få större betydelse än faktiska förhållanden.

Vad det kan bli kvar efter försäljning

Ett bostadsköp kan lämpligen ses som boendekonsumtion och inte en placering om man vill undvika stor besvikelse. Priser på bostäder kan gå både upp och ned. Det är behoven i livet som styr och det är svårt för de flesta att tajma en försäljning. Så länge man bor i sin bostad spelar prisförändringarna mindre roll. När man ska sälja behöver det inte heller ha så stor betydelse. Sjunker priset på den egna bostaden sjunker förmodligen priserna även på övriga. Det är mellanskillnaden som har störst betydelse. Ska man byta till en större bostad kan prisfall vara till fördel. Men vid byte till mindre eller flytt till hyresrätt eller fritidshuset är det av större vikt att få ett bra pris för att få mer över till annan konsumtion än boende. Vad en bostad ger i värdestegring och vad man får över vid en försäljning kan vara bra att räkna på.

Exempel: En genomsnittsvilla i Göteborg som är värd 3,2 miljoner kronor kan ha köpts för 780 000 kronor för 20 år sedan. Prisökningen efter inflation har varit 136 procent. Men ett hus reparerar inte sig självt så med normalt underhåll, utan förbättringar, har man förmodligen lagt ned 400 000 kronor, reallt, under dessa år. Kvar blir en prisökning på 107 procent. Säg att priserna skulle falla 20 procent. Då har prisökningen sjunkit till 89 procent utan underhållskostnader och till 59 procent med hänsyn tagen till dem. En stor skillnad både i procent och i kronor.

Den som köpt en bostad nyligen och har hög belåning riskerar att hamna i en besvärlig situation om man måste sälja sin bostad och priserna nu fallit. Att då stå med lån kvar bakbinder ekonomin under många år framöver.

Exempel: En villa i Stockholm som köptes 2006 kan ha kostat 3,6 miljoner kronor. Säg att kontantinsatsen var fem procent, 180 000 kronor, och att man har amorterat 100 000 kronor sedan dess. Då är skulden nere i 3,32 miljoner kronor. Samtidigt har priset stigit till drygt 4,1 miljoner kronor räknat på genomsnittlig prisökning där. Om priset skulle falla med 20 procent är man nere i nivå med dagens skuld, men faller priserna med 30 procent skulle man vid en försäljning stå med lån kvar på 422 000 kronor. Förlusten är dock avdragsgill och ger en skatteminskning på 15 procent, vilket betyder 100 000 kronor i detta exempel, exklusive försäljningskostnader. Då återstår ca 300 000 kronor i lån. Det belastar ekonomin med ungefär 3 500 kronor i månaden om lånet betalas av på tio år. Ett nog så kännbart belopp.

Risken för att bli stående med lån kvar ökar förstås ju senare man köpt sin bostad i en prisuppgång och om kontantinsatsen är liten. Förlusten kan bli lika stor, men de ekonomiska följdverkningarna kan man försöka mildra.

Råd till köpare och säljare i en osäker bostadsmarknad

Först och främst är rådet att ha rimliga förväntningar på sitt bostadsköp, vad gäller att kunna tillgodogöra sig en värdestegring.

Säljare

En svårighet består i att det kan ta tid innan man får en bostad såld.

Priset kan också bli annorlunda än man räknat med.

Har man redan tecknat sig för en bostad, t.ex. en nyproducerad som ännu inte är klar och där priset inte påverkas, kan det få stora ekonomiska konsekvenser.

Vad man kan göra:

Sälja bostaden först innan man skriver på för en ny.

Sätta tillträdesdagen på nya bostaden längre fram i tiden.

Skriva in i köpekontraktet villkor rörande försäljningen av den gamla bostaden.

Vid redan uppbokad nyproduktion och priset på den gamla blir lägre än man räknat med, räkna på vilket alternativ som blir minst negativt: ta större lån, om man har råd, eller bryta kontraktet med skadeståndsbelopp. Ta hänsyn till uppskov och skatt på eventuellt vinst.

Teckna försäkring för dubbla boendekostnader. Den täcker kostnaden för den gamla bostaden under viss tid.

Köpare

Ett problem kan vara att man blir tvungen att snart sälja i ett läge då priserna har sjunkit. Ett annat är att risken för arbetslöshet har ökat i lågkonjunkturen.

Vad man kan göra:

Ha en hög kontantinsats.

Amortera ned sårbarheten, dvs eventuellt topplån, så snabbt som möjligt om man inte haft en hög kontantinsats.

Teckna försäkringar för arbetslöshet, sjukdom och dödsfall. Gå med i en a-kassa för att få inkomstrelaterad ersättning. Teckna egna försäkringar utöver det, t.ex. betalskydd för lån, extra sjukförsäkring, extra arbetslöshetsförsäkring. Undersök också vad du redan omfattas av. Se till att ha alla juridiska papper i ordning så att effekten vid eventuell separation eller dödsfall inte ekonomiskt blir värre än den annars skulle kunna bli.

Ska man byta till större och dyrare bostad kan det vara bra att prova på hur ekonomin blir med en högre boendekostnad. Sparar man den beräknade mellanskillnaden så vet man hur pengarna räcker till annat och samtidigt har man fått ihop en större kontantinsats.

För ytterligare information:

Ylva Yngveson, Institutet för Privatekonomi, tfn:08-585 916 04, 070-200 12 45