

Nordea

Boendebarmetern

Nr 18 Hösten 2020

En rapport genomförd av Kantar Sifo
på uppdrag av Nordea

Svenska bostadsägare om:

- **Hur de påverkats av coronapandemin**
- **Sin buffert**
- **Priser och räntor**

Nu även med tips från familjerättsjuristen

Boende-
barmetern

10 år





Ett decennium med Boendebarmetern



2020 firar Nordeas Boendebarmeter tio år. Under denna tid har vi mätt svenska hushålls förväntningar på bostadspriser, bostadsräntor och bostadsmarknaden i stort. Det har varit spännande att följa. Boendefrågor är något som engagerar.

De senaste månaderna med coronapandemin kommer att gå till historien. Det började med en oro för börsens svängningar, och därefter den ansträngda arbetsmarknaden som kunde ge effekt på boendekonomin. I stort kan vi se att det råder en optimism på bostadsmarknaden, men unga bostadsägare har påverkats negativt.

Höstens upplaga av Boendebarmetern, som är genomförd av Kantar Sifo på uppdrag av Nordea, är uppdelad i tre teman:

Svenska bostadsägare om:

1. Hur de påverkats av coronapandemin
2. När det oväntade händer – sin buffert
3. Priser och räntor


Ingela Gabrielsson
Privatekonom Nordea



Om Ingela Gabrielsson

Ingela Gabrielsson är privatekonom på Nordea sedan år 2000. Hon gör dagliga analyser av privatekonomiska nyheter och ger privatekonomiska råd. Som jurist i botten kombinerar hon ekonomiska och juridiska aspekter av de svenska hushållens ekonomi. Ingela Gabrielsson är särskilt aktiv i boendefrågor och bostadspolitik, exempelvis frågor kopplat till unga, nya regler som påverkar hushållsekonomin och de flyttinder som finns.

Om Boendebarmetern hösten 2020

Kantar Sifo har på uppdrag av Nordea intervjuat svenska bostadsägare i åldern 18-65 år. 1 000 onlineintervjuer har skett i Kantar Sifos slumpmässigt rekryterade webbpanel. Intervjuerna har skett under perioden 10 augusti-26 augusti 2020. Urvalet är representativt för den svenska befolkningen vad gäller kön, ålder och region.

Privatekonomi

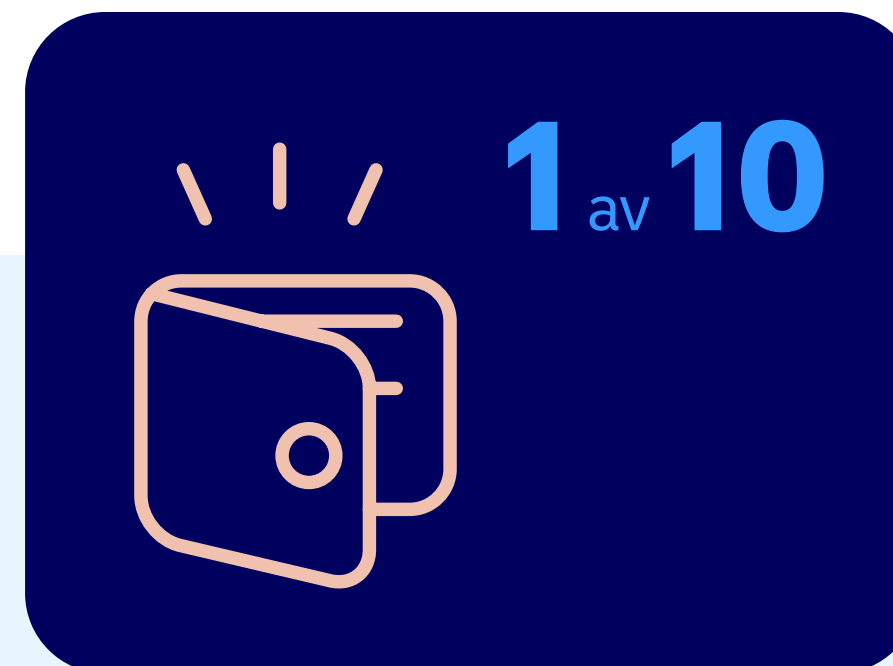


Coronapandemin påverkar unga

Pandemin har påverkat de ungas förmåga att betala sina boendekostnader, så som avgift, boränta, amorteringar och driftskostnader. Totalt en femtedel av 18–29-åringarna uppger att de har fått något svårare eller mycket svårare att betala sina boendekostnader.

Läs mer på sidan 6

Buffert

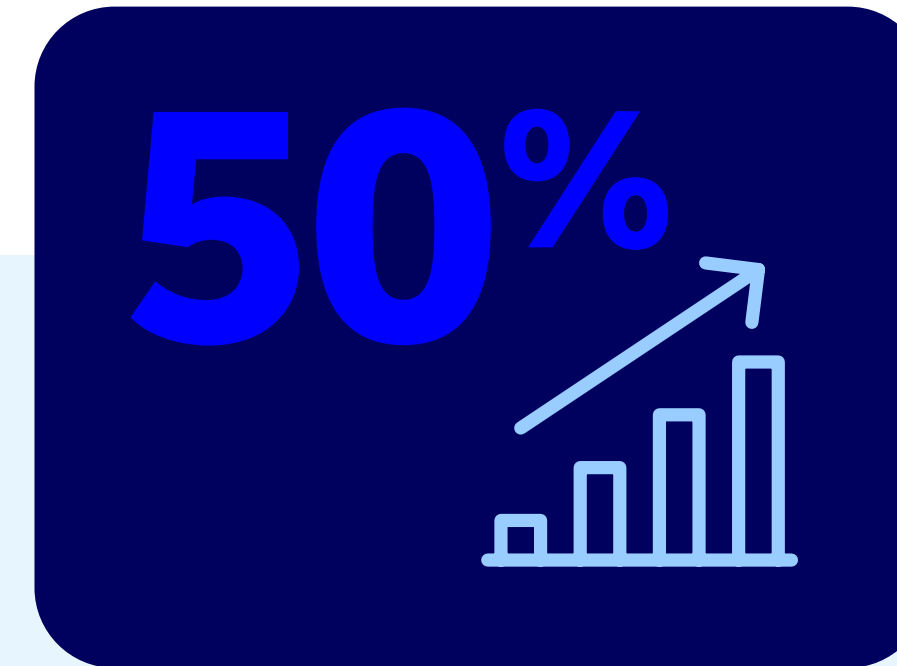


En av tio bostadsägare saknar buffert

Majoriteten av svenska hushåll – nio av tio – har en buffert för ökande boendekostnader. Andelen unga med buffert har ökat till 84 procent. Det är däremot fortsatt färre unga än äldre som har buffert.

Läs mer på sidan 8

Prisutveckling



Optimism på bostadsmarknaden

Nästan vartannat svenskt hushåll tror nu på stigande bostadspriser det kommande året, jämfört med 43 procent i våras. Samtidigt har andelen som tror på stigande bostadsräntor minskat kraftigt till knappt tre av tio.

Läs mer på sidan 15

Innehållsförteckning

Del 1

Så påverkas bostads- ägarna av corona- pandemin

Hushållens förmåga att betala
boendekostnader _____6

Behovet av bostadsbyte _____6

Del 2

När det oväntade händer

Hushållens buffertsparande _____8

Hur stor buffert?

– Privatekonomen tipsar _____9

Amorteringsfrihet i coronatider

– Privatekonomen tipsar _____10

Oro för bostadssituationen _____11

Råd från familjerättsjuristen _____12

Så kan en skilsmässa eller separation
påverka boendekonomin _____13

Del 3

Priser och räntor

Bostadspriser

Optimism råder _____15

Lokala skillnader _____16

Tio års tillbakablick _____17

Boräntor

Knappt tre av tio tror på stigande
bostadsräntor _____18

Därför väljer hushållen bort
bunden ränta _____19

Rörlig eller bunden ränta?

– Privatekonomen tipsar _____20

Tio års tillbakablick _____21



Del 1

Så påverkas bostadsägarna av coronapandemin

Hushållens förmåga att betala boende- kostnader



För majoriteten av svenska hushåll har förmågan att betala boendekostnader, så som hyra eller avgift, boränta, amorteringar och driftkostnader **inte** påverkats av coronapandemin.

Men unga bostadsägare sticker ut – en femtedel uppger att de har något svårare eller mycket svårare att betala sina boendekostnader.



Privatekonomen kommenterar:

Här kan vi återigen se att det är de unga som blir förlorarna på dagens bostadsmarknad. Samtidigt som de har dyra lägenheter och höga lån är många ännu inte etablerade på arbetsmarknaden som varit kraftigt ansträngd på grund av coronapandemin med bland annat varsel och permitteringar.

Inget behov av bostadsbyte

Pandemin har inte påverkat bostadsägares behov av att byta bostad.



Privatekonomen kommenterar:

Det kan tyckas överraskande. Förklaringen är troligen att många väljer att bygga ut eller renovera istället. Bostadsbyten fortsätter också att i hög grad styras av livshändelser – till exempel om du får barn eller separerar.

Del 2

När det oväntade händer

**Svenska bostadsägare
om sin buffert**

Hushållens buffertsparande

Majoriteten av svenska hushåll, 90 procent, uppger att de har en buffert för ökande boendekostnader.

Jämfört med i våras har andelen unga bostadsägare med buffert ökat, från 68 till 84 procent, men det är fortsatt färre unga än genomsnittet som har buffert för ökande boendekostnader.

12 procent av unga bostadsägare saknar buffert (4 procent uppger "vet ej").



**Privatekonomen
kommenterar:**

Det är alltid viktigt med ett buffertsparande för oväntade händelser, och särskilt viktigt i dessa tider. Starta ett regelbundet månads-sparande som kan dras i samband med löneutbetalningen. Det blir en krockkudde och kan täcka upp för oväntade utgifter om exempelvis vid arbetslöshet eller en reparation. Min rekommendation till alla är en buffert på minst två nettomånadslöner, bland annat för att undvika oplanerade och kostsamma blacolån.



12%

**av unga bostadsägare
saknar buffert**

Privatekonomen tipsar: Så kan du tänka kring storleken på din buffert



Olika hushåll behöver olika stor buffert. Här ger jag exempel på olika typfamiljer

En buffert är din trygghet när det kommer en större oväntad utgift. Den ska vara lättillgänglig så att du enkelt kan hantera utgiften utan att behöva ta av annat sparande, eller behöva ta ett lån.

Singelhushåll

Som singel kan din ekonomi vara extra känslig för oväntade utgifter då du bara har din egen inkomst att förlita dig på. Min rekommendation är en buffert på minst två nettomånadslöner.

Samboende utan barn

Med två inkomster blir det tryggare då man till viss del kan täcka upp för varandra, men å andra sidan kanske man skaffat sig fler ägodelar, till exempel en bil eller annat som kräver service och reparationer. Här är tre till fyra nettomånadslöner en lämplig buffert.

Barnfamiljer

Som familj har man ett större ansvar för att allting ska fungera, inte minst ekonomiskt. Med fler personer i hushållet ökar slitaget på boendet, och med barn

i familjen kan det dyka upp fler extra utgifter som man bör vara förberedda på. Bor man i eget hus ökar behovet av buffert. Här tycker jag att en buffert på fyra till fem nettomånadslöner är bra att sikta på.

Pensionärer

När lönerna ersätts med pension blir det extra viktigt att ha en bra buffert. Inkomsten blir lägre, men de oväntade utgifterna kan bli kostsamma ändå. Många bor kvar i stora bostäder och vill inte heller ändra sin livsstil i någon större utsträckning. Fortsätt tänka i nettomånadslön och sikta på tre till fyra sådana. Gå igenom sparande och investeringar för att se vad som kan användas för att dryga ut pensionen.



Amorteringsfrihet i coronatider – något för dig?



Coronapandemin har gjort att många vill ha koll på ekonomin, och inte minst boendekonomin.

I våras beslutade Finansinspektionen* om möjligheten till amorteringsfrihet på bolån. Men hur ska man tänka – är det bra eller inte att pausa amorteringarna? Här är mina råd.

För att underlätta för bostadsägare som påverkats av coronapandemin kan man ansöka om amorteringsfrihet. Då gör banken en individuell bedömning av din ekonomiska situation och din betalningsförmåga.

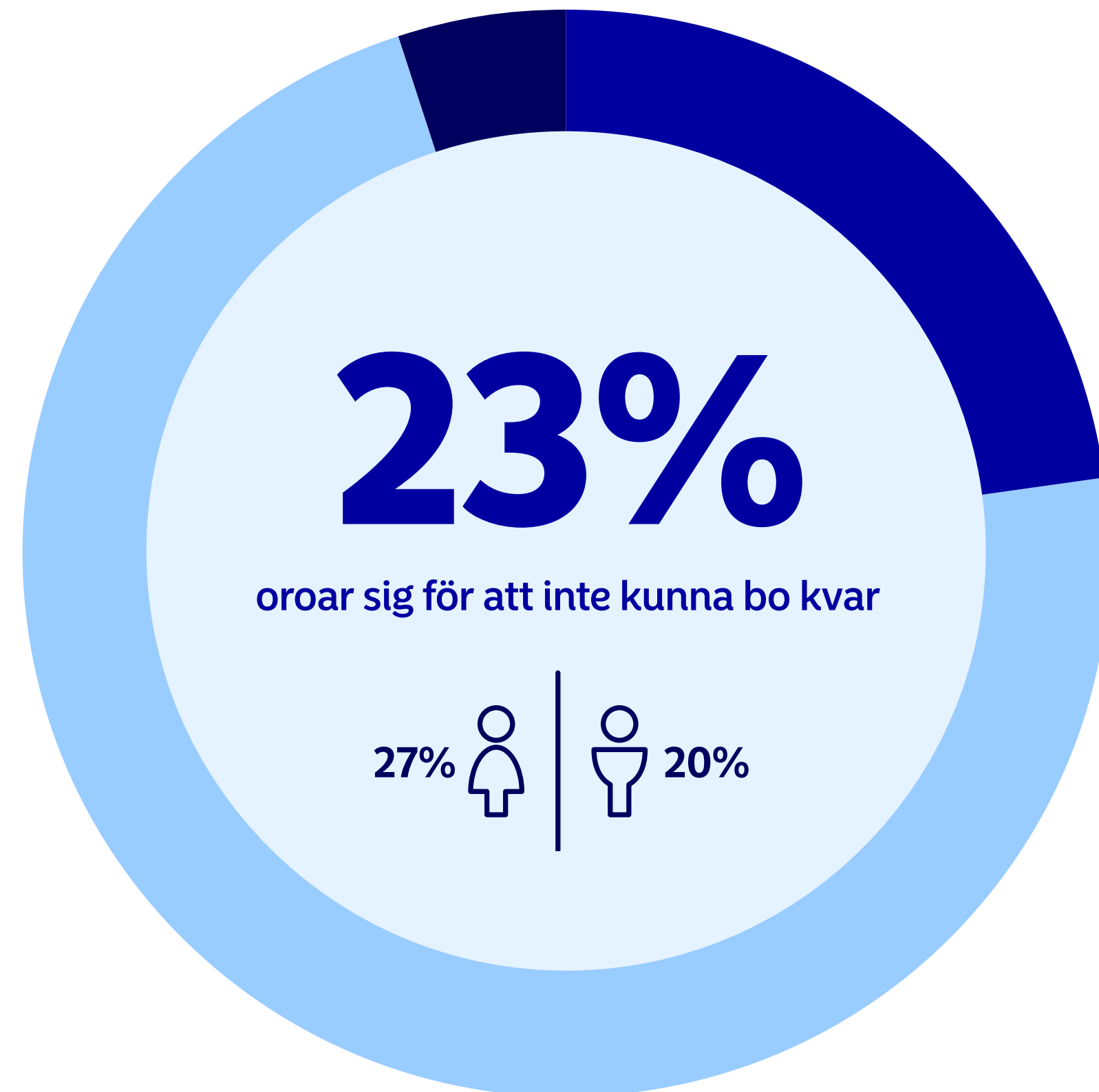
Amortera om du kan

Om du har möjlighet att amortera råder jag att du gör det även om det kan vara frestande att slippa. Ju mer du kan minska storleken på dina bolån desto bättre, särskilt om du har stora lån i förhållande till bostadens värde. Då har du nämligen en hög belåningsgrad och det är mindre bra om exempelvis bostadspriserna skulle gå ner. Om bostaden går ned i värde blir lånen större i förhållande till värdet. En positiv sak med amortering är att du också minskar dina räntekostnader på sikt.

Möjlighet att skapa buffertar

Minskad konsumtion kan vara en effekt av coronapandemin. Du kan se det som ett bra tillfälle att amortera, men också att förbättra ditt buffertsparande genom ett regelbundet månadssparande. Då bygger du upp krockkuddar i din ekonomi.

*Finansinspektionens beslut innebär att banker från och med den 14 april får möjlighet att ge både nya och befintliga bolånetagare ett undantag från amorteringskrav med hänvisning till spridningen av coronaviruset och dess effekter på svensk ekonomi. Undantaget gäller amorteringsbetalningar fram till och med 31 augusti 2021. Mer information finns på FI:s hemsida.



Är du orolig för att du inte kan bo kvar om en stor del av hushållets inkomst skulle falla bort, t ex om du blir arbetslös, skiljer dig eller om din partner blir sjuk eller går bort?

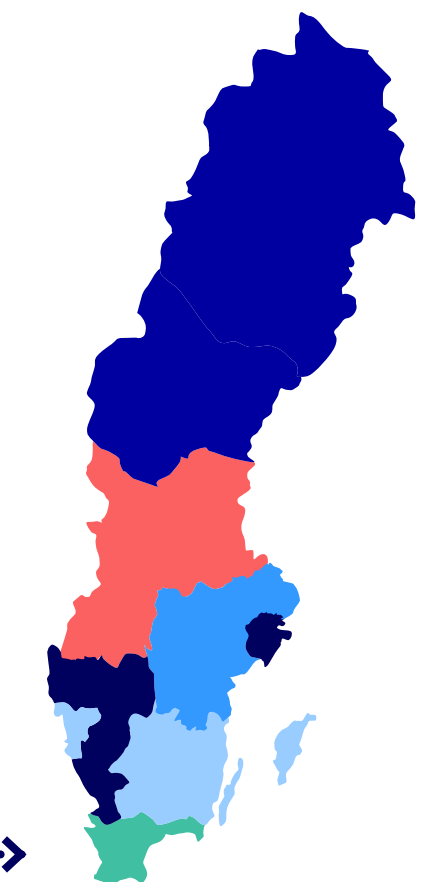
- Ja _____ 23%
- Nej _____ 72%
- Vet ej _____ 5%

Oro för bostads-situationen

En av fyra känner oro för att inte kunna bo kvar om en stor del av hushållets inkomst skulle falla bort vid exempelvis arbetslöshet, skilsmässa eller sjukdom.

Fler kvinnor än män oroar sig, 27 procent mot 20 procent. En större andel i gruppen 30–49-åringar oroar sig, 28 procent uppger det. Vi oroar oss mindre ju äldre vi blir – bland dem mellan 50–65 år uppger 18 procent att de oroar sig, vilket är under snittet.

I Norra Mellansverige uppger tre av tio att de är oroliga för bostadssituationen. Tryggast är man i Sydsverige där 85 procent uppger att de inte är oroliga.



Privatekonomen kommenterar:

Det är alltför för många som oroar sig över sin bostadssituation. I vissa fall kan det vara en obefogad oro, men för många kan en oväntad händelse innebära förändring vad gäller boendet. Här är det viktigt att gardera sig med försäkringar, buffertsparande och ekonomisk kunskap. Att kvinnor oroar sig kan handla om att de ofta sätter familj och barn först, men det är centralt att ha ett eget sparande som trygghet och självständighetskapital.



Caroline Törnqvist
Familjerättsjurist på Nordea

Råd från familjerättsjuristen:

Det finns många som känner oro och funderar på vad som kan hända familjerättsjuridiskt vid olika situationer. I dessa coronatider har det ofta varit kopplat till sjukdom och dödsfall.

Genom att upprätta en framtidsfullmakt kan man själv ta kontrollen och utse någon eller några som tar över och sköter de privata och ekonomiska ärendena den dag man själv inte kan det på grund av till exempel varaktig sjukdom. Framtidsfullmakten kan till exempel innefatta att sälja bostad eller fastighet. Det är den som är utsedd till fullmaktshavare, och inte man själv, som avgör när framtidsfullmakten börjar gälla. Det är alltid viktigt att sätta sig in i sin egen situation och ha koll på vem som ärver. En vanlig missuppfattning är till exempel att sambor ärver varandra enligt lag, vilket inte stämmer.

Genom att skriva ett testamente, där det klart och tydligt står vad man vill ska gälla, kan man styra vad som kommer hända med tillgångarna. Viktigt att komma ihåg att det finns begränsningar i lagen, till exempel har barn en starkt skyddad rätt till arv.



Så kan en skilsmässa eller separation påverka boendeekonomin



Vid en separation blir boendefrågan ofta akut

Ett hem ska förvandlas till två och det blir dubbla utgifter jämfört med tidigare. Först och främst är det kostnader för nya bostäder men också extra utgifter för till exempel flytt, ny inredning, och extra utrustning till barnen som nu ska klaras av på en lön istället för två. I faktarutan till höger visas exempel på kostnader för ett nytt hushåll efter en skilsmässa eller separation.



Ett äktenskapsförord är ett skriftligt avtal mellan makar där man kan avtala om att all eller viss egendom inte ska ingå i giftorätten, alltså sådan egendom som ska delas lika mellan makar vid skilsmässa. Ett äktenskapsförord ska registreras hos Skatteverket för att vara giltigt.

För många är äktenskapsförord ett laddat ord, men mitt råd till alla både blivande och nuvarande makar är: sätt er in i er specifika situation och ta hjälp av en familjerättsjurist, för att upprätta de handlingar som kan behövas för att det ska bli just som ni önskar.

Att tidigt i en relation ta ansvar och komma överens om hur man vill ha det, både juridiskt och ekonomiskt, minskar risken för eventuella konflikter i framtiden.

Caroline Törnqvist, familjerättsjurist på Nordea

FAKTA: Så mycket dyrare blir det per månad efter en separation

Före separationen		Efter separationen	
2 vuxna, 2 barn		1 vuxen, 2 barn	
Hyra för 4 rum och kök	13 100 kr	Hyra för 3 rum och kök	9 700 kr
Mat	10 000 kr	Mat	7 000 kr
Övriga hushållskostnader	2 680 kr	Övriga hushållskostnader	2 540 kr
Summa	25 780 kr	Summa	19 240 kr
2 vuxna, kostnad/person	12 890 kr	En vuxen, kostnad	19 240 kr

Det blir enligt exemplet 6 350 kronor dyrare per månad efter separationen. Siffrorna är endast exempel, med utgångspunkt från Konsumentverket "Koll på pengarna", samt boende i hyresrätt.

Del 3

Priser och räntor

**Så siar svenska bostadsägare
om framtiden**

Bostadspriser – optimism råder

Nästan vartannat svenskt hushåll tror på stigande bostadspriser det kommande året.

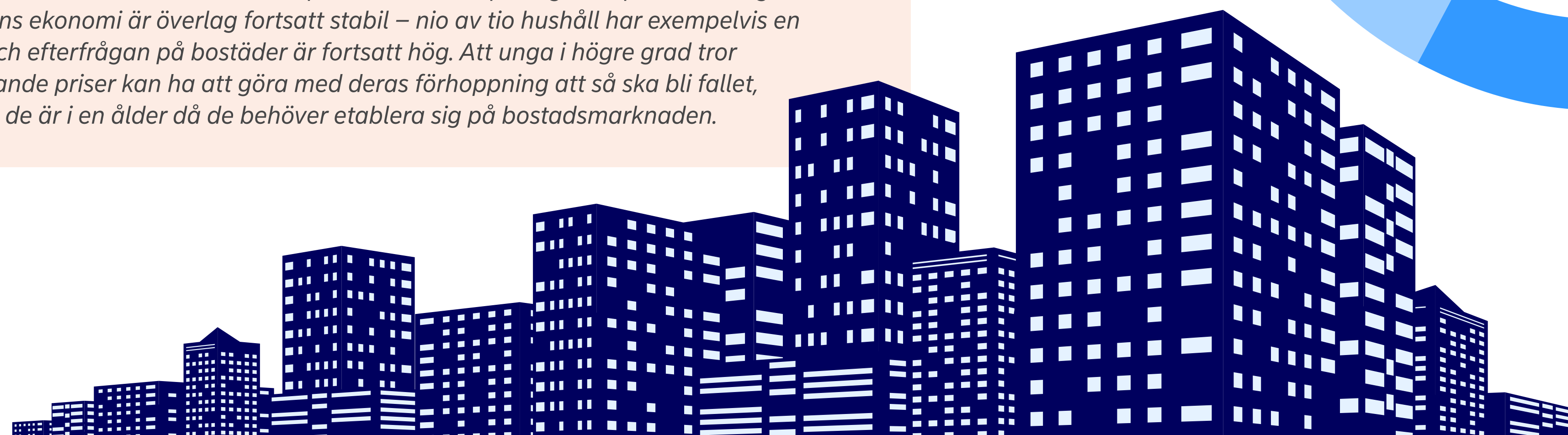
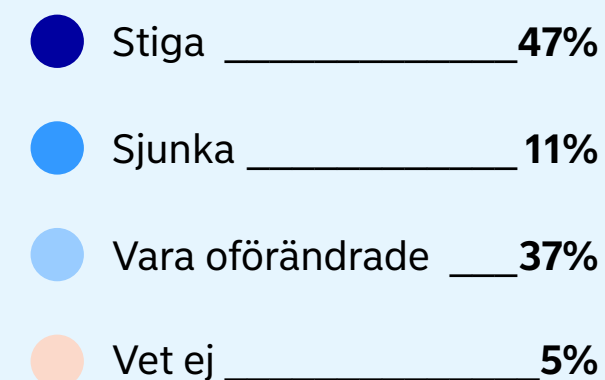
Det ligger i linje med vårens undersökning när **43 procent** trodde på stigande priser. Än så länge har coronapandemins förväntade effekt på bostadsmarknaden uteblivit. Den yngsta åldersgruppen tror i högre grad att priserna kommer att sjunka.



Privatekonomen
kommenterar:

Coronapandemin har hittills inte satt bostadsmarknaden i gungning utan den är fortfarande het. Svenska hushåll andas optimism och tror på stigande priser och låga räntor. Hushållens ekonomi är överlag fortsatt stabil – nio av tio hushåll har exempelvis en buffert och efterfrågan på bostäder är fortsatt hög. Att unga i högre grad tror på sjunkande priser kan ha att göra med deras förhoppning att så ska bli fallet, eftersom de är i en ålder då de behöver etablera sig på bostadsmarknaden.

Boendebarmetern #18
Nordea



Bostadspriser

– lokala skillnader

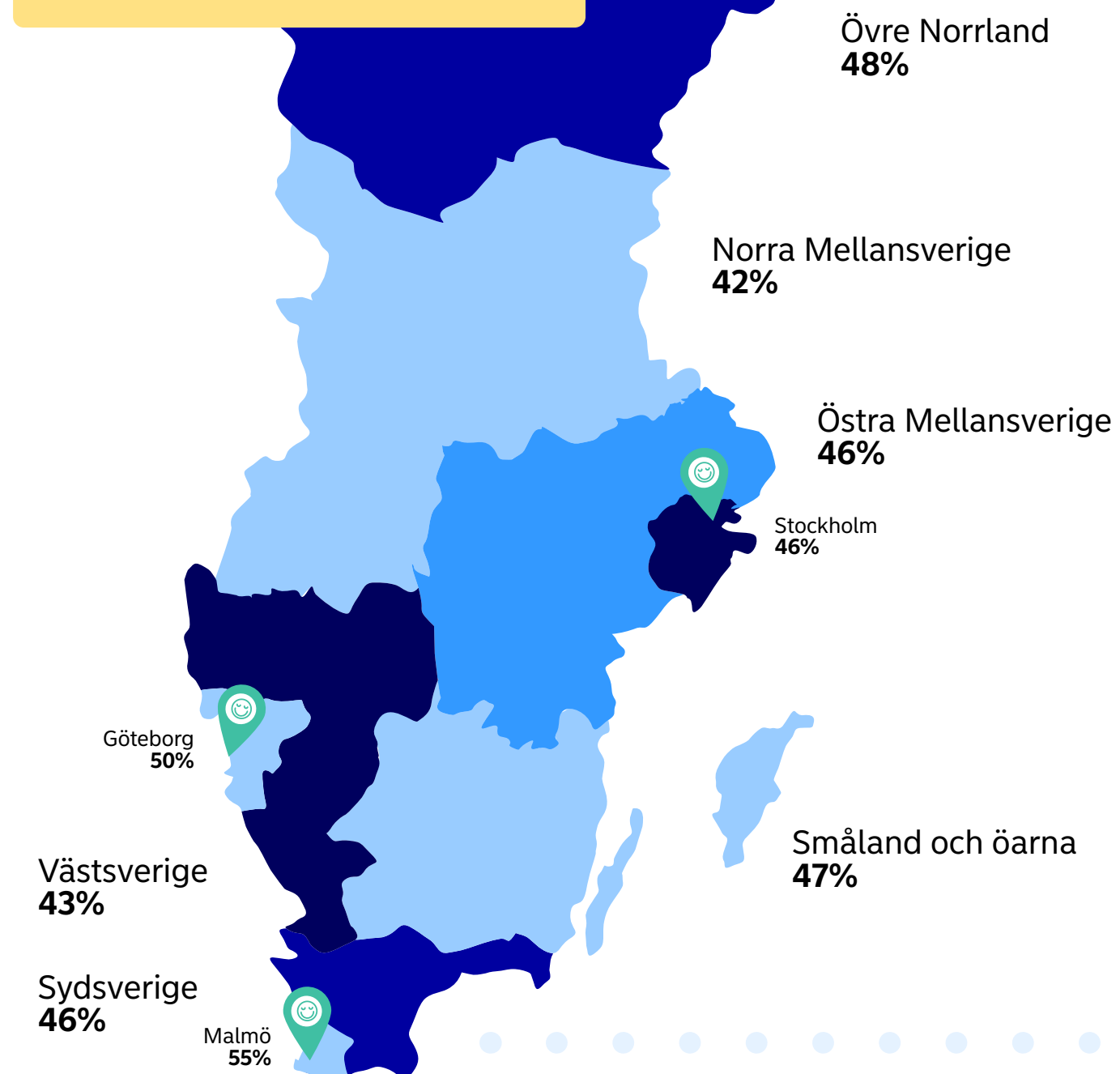
Malmöborna mest optimistiska

En övervägande majoritet, **55 procent**, av Malmöborna tror på stigande priser, vilket är betydligt mer än rikssnittet på 47 procent.

I regionerna Norra Mellansverige och Västsverige (Göteborgsområdet exkluderat) tror däremot endast fyra av tio att priserna kommer stiga. Det är lägst andel i hela landet.

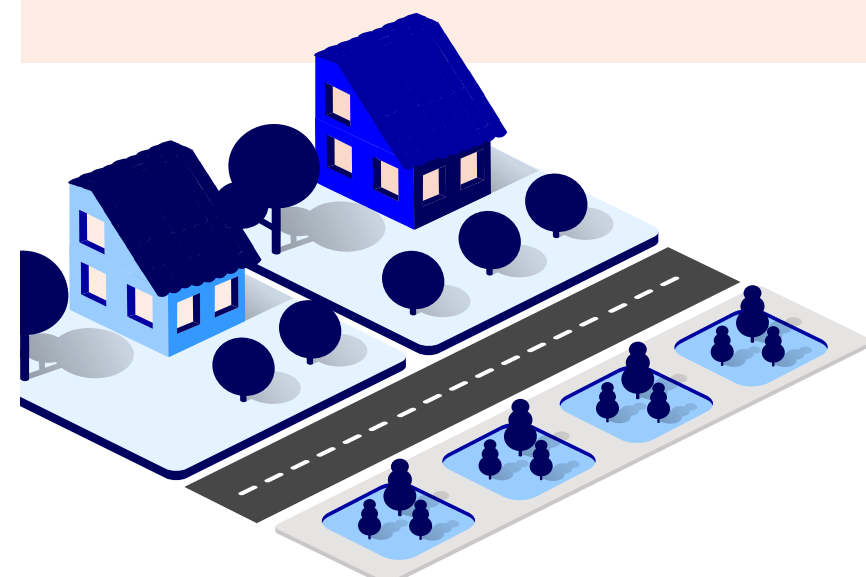
"De kommande 12 månaderna tror jag att bostadspriserna kommer att stiga"

(Andel ja-svar.)



Privatekonomen kommenterar:

Malmöborna andas fortsatt stark optimism. Malmöområdet har haft en stark prisutveckling både vad gäller villor och bostadsrätter under det senaste året. Även en stor andel av göteborgarna ser positivt på prisutvecklingen. I Stockholm ligger prisnivåerna så pass högt att det kan bidra till en något försiktigare syn.



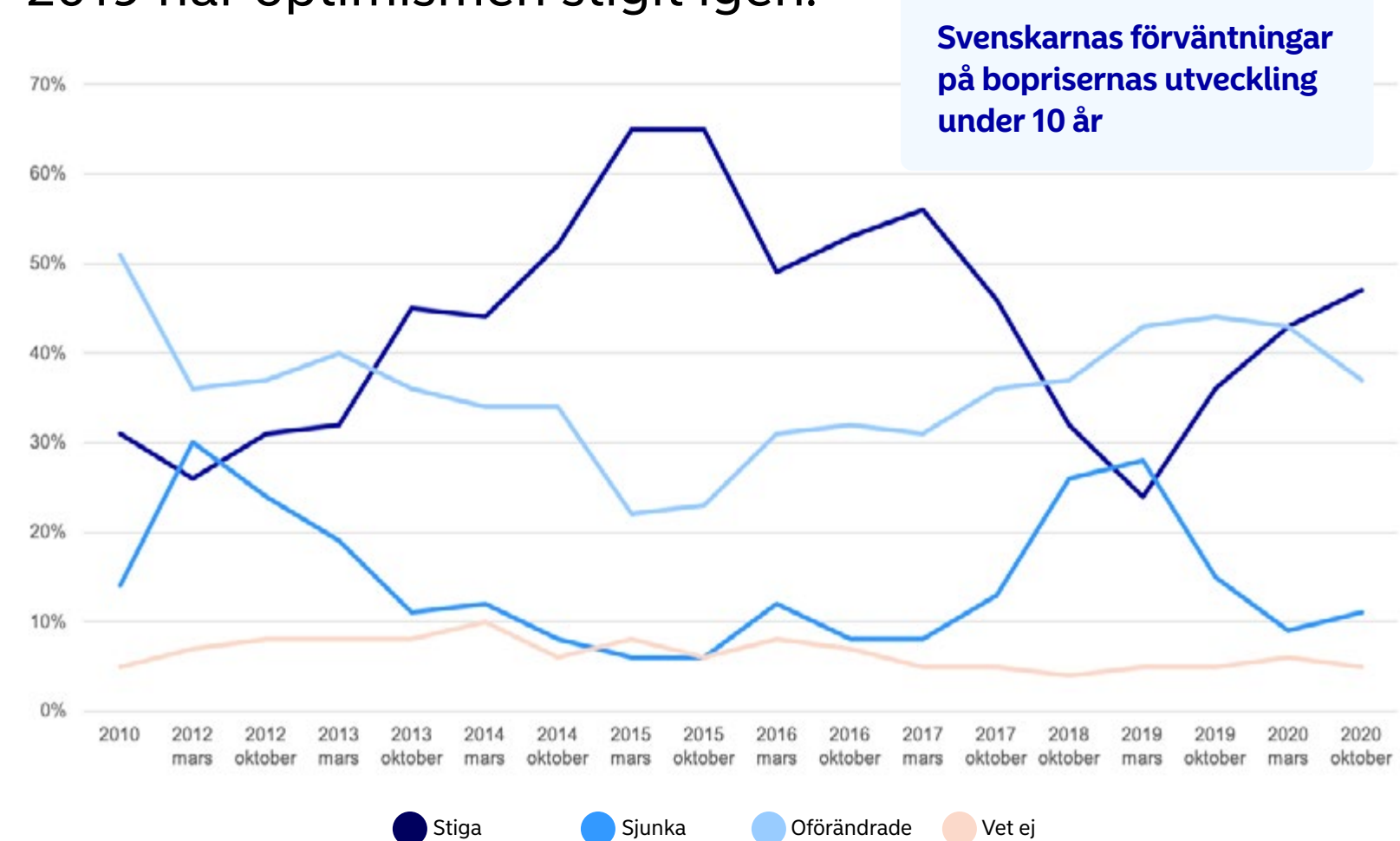
55%
av Malmöborna
tror på stigande
bostadspriser

Bostadspriser

– tio års tillbakablick

Nordea har i tio års tid mätt vad svenska hushåll siar om bostadspriserna.

Pessimismen var som högst under våren 2012 och för ett år sedan – våren 2019, då bara 24 procent trodde på stigande bostadspriser under det kommande året. Samtidigt trodde en relativt stor andel, cirka 30 procent, på sjunkande priser vid dessa två tillfällen. Sedan våren 2019 har optimismen stigit igen.



2010–2020

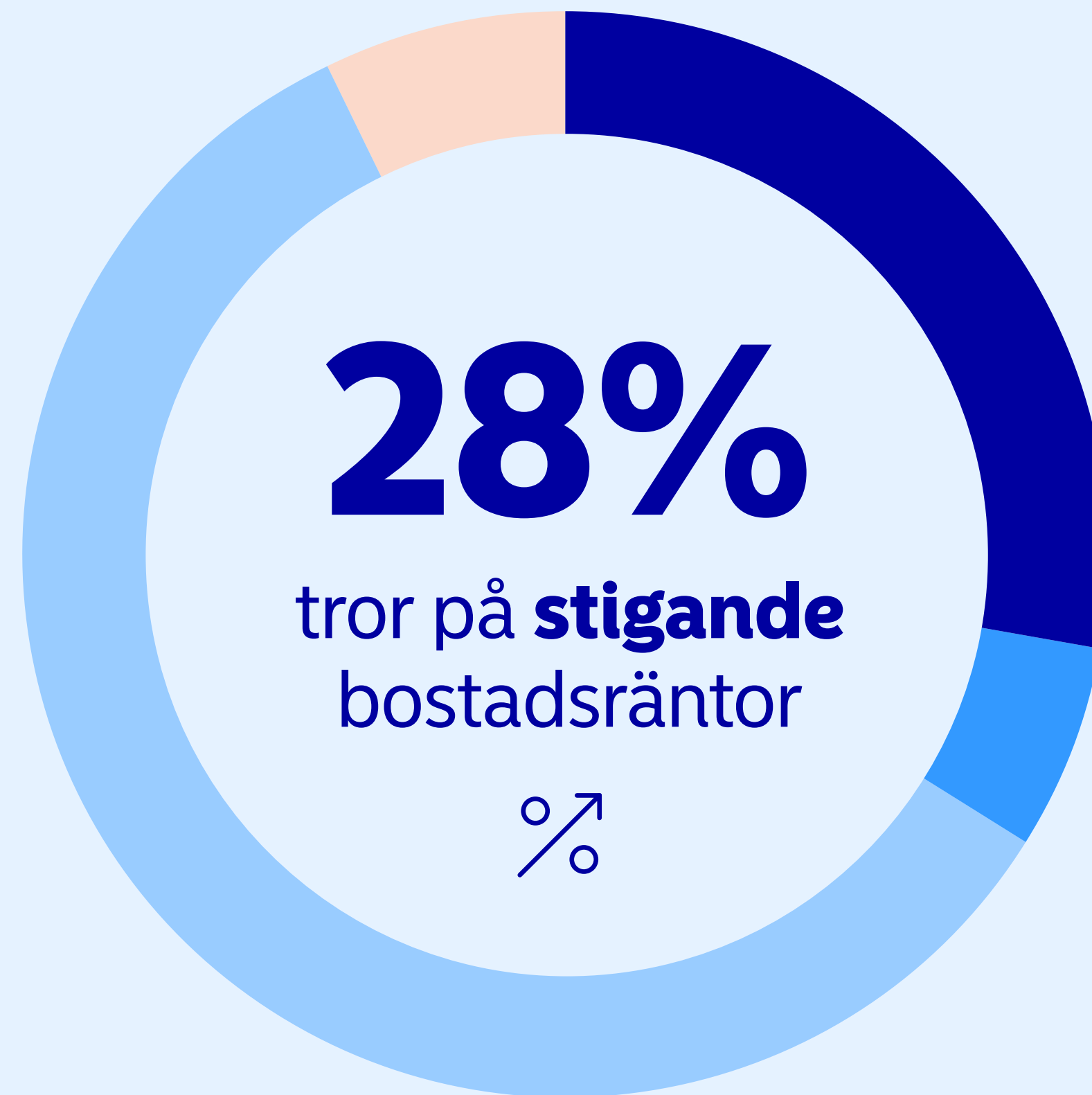


Men verkligheten – det vill säga hur priserna faktiskt utvecklats sig – visar en betydligt mer stadig och uppåtgående kurva än vad svenska bostadsägare har förutspått under de senaste tio åren. Oron för nedgångar har till stor del kommit på skam.

Därtill visar statistiken att det är svårt att förutse marknadsutvecklingen. Hösten 2017 såg vi exempelvis en faktisk nedgång i bostadspriserna, men när vi frågade de svenska hushållen ett år tidigare trodde majoriteten på stigande priser det kommande året.



Eftersom vi inte vet något om framtiden utgår hushållen helt enkelt ifrån rådande marknads-läge när de ska försöka gissa utvecklingen framåt. Samtidigt är det tydligt att bostadsmarknaden många gånger skapar onödig oro. I verkligheten har utvecklingen varit betydligt lugnare och stabilare.



- Stiga _____ 28%
- Sjunka _____ 6%
- Vara oförändrade ___ 59%
- Vet ej _____ 7%

Knappt tre av tio tror på stigande bostadsräntor

Andelen som tror på stigande bostadsräntor har minskat markant till knappt tre av tio. I våras trodde hälften på stigande räntor. Bland unga bostadsägare, 18–29-år, är det fler än snittet som tror på stigande räntor: 38 procent.



Privatekonomen
kommenterar:

Andelen som tror på stigande bostadsräntor har minskat kraftigt jämfört med i våras. Som grupp sticker unga bostadsägare ut – där tror fler på stigande räntor de kommande tolv månaderna. Det kan ha att göra med att unga ofta är mer sårbara på bostadsmarknaden med hög belåning och dyra bostäder, och därför har en större oro för högre räntor.

Därför väljer hushållen bort bunden ränta

Det huvudsakliga skälet för de som väljer bort bunden ränta är att det historiskt alltid har lönat sig - det uppger 45 procent. En annan anledning, uppger 26 procent, är att de tror på låga rörliga räntor de kommande åren. 7 procent uppger att de löpande vill kunna förhandla sin ränta.



Privatekonomen kommenterar:

Det är fortsatt en dominerande andel som föredrar rörlig ränta. Motiven att binda räntan väntas heller inte öka efter Riksbankens senaste räntebesked, där prognosen var att reporäntan väntas ligga kvar på dagens låga nivå under de närmaste åren. Samtidigt är det viktigt att komma ihåg att boräntorna inte bara styrs av Riksbankens reporänta utan är beroende även av andra faktorer, och därmed kan boräntorna förändras även om reporäntan ligger still. Det är också så att bundna räntor fortsatt ligger på historiskt låga nivåer och att det därmed kan vara klokt att binda i alla fall delar av sitt bolån.

“Vad är det huvudsakliga skälet till att du inte valt bunden ränta?”

45%

Historiskt har det alltid lönat sig med rörlig ränta

26%

Jag tror på låga rörliga räntor de kommande åren

7%

Jag vill kunna förhandla min rörliga ränta löpande

6%

Jag vill kanske flytta och vill då ha rörlig ränta

5%

Det verkar enklast med rörlig ränta

1%

Jag orkar inte sätta mig in i bunden ränta

9%

Annat

1%

Vet ej

Rörlig eller bunden ränta?

Privatekonomen tipsar:



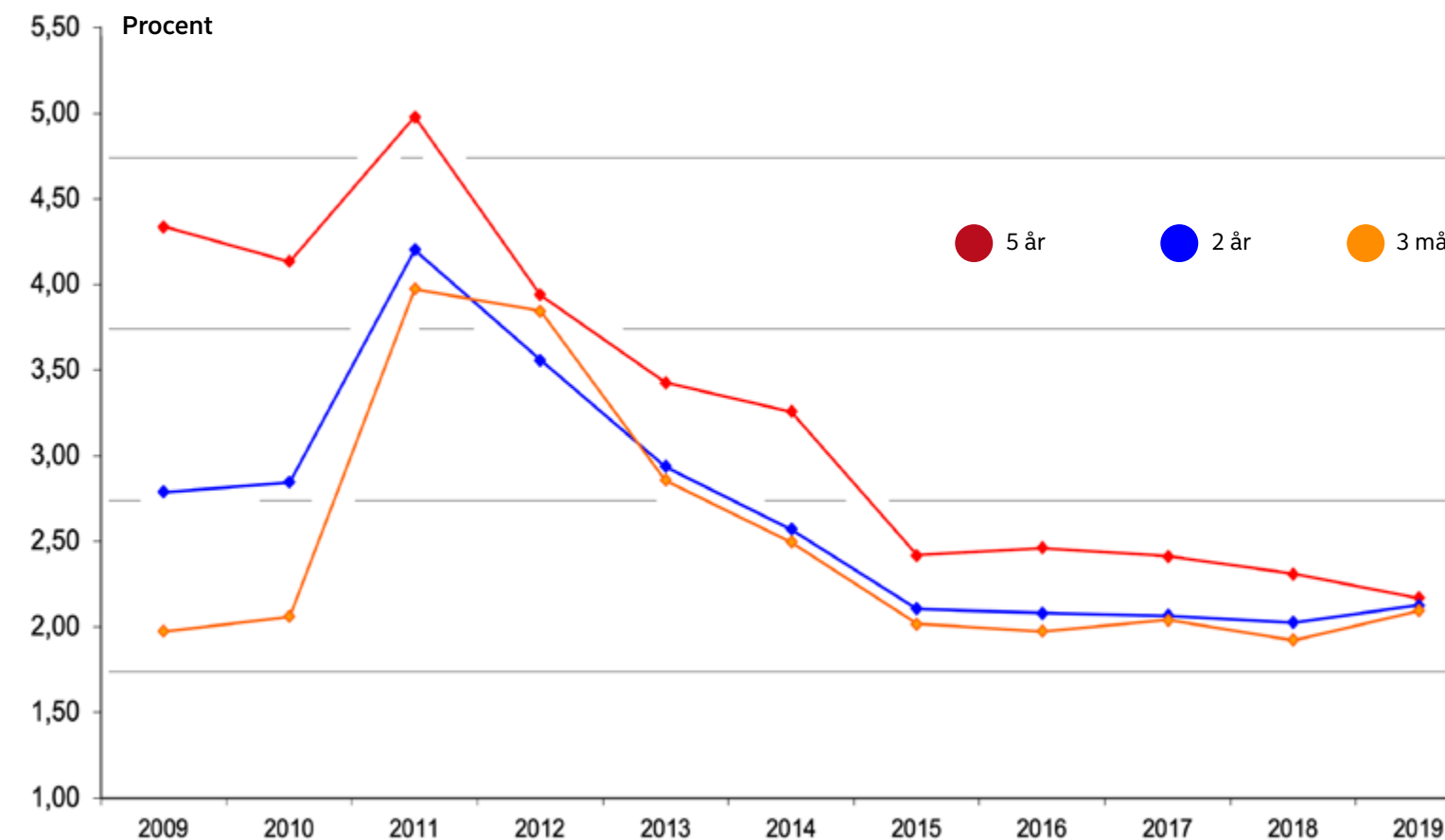
- 1.** För närvarande har vi ett **unikt läge** då flera av de bundna räntorna ligger under den rörliga räntan.
- 2.** För den som är **högt belånad** med små ekonomiska marginaler är det ett utmärkt tillfälle att överväga att binda antingen delar av, eller hela sitt lån. Likaså om man vet att man nu kommer att bo en längre tid i sin bostad. Med den bundna räntan vet man hela tiden vad lånet kostar, en trygghet i sig.
- 3.** För att inte helt lämna den rörliga räntan kan man **dela upp** lånet och ha en del med bunden ränta och en del med rörlig ränta.

Bostadsräntor – tio års tillbakablick

Vad gäller bostadsräntorna har kurvan pekats nedåt sedan toppnivåerna på 4–5 procent 2011. Likt bostadspriserna har de svenska hushållens egna prognoser svängt upp och ner desto mer.

Det är också en liten andel som faktiskt har trott på sjunkande räntor från 2014 och framåt – andelen har som mest varit uppe på 15 procent och ibland varit nere på nära noll procent.

Nordeas bolåneränta i snitt under tio år

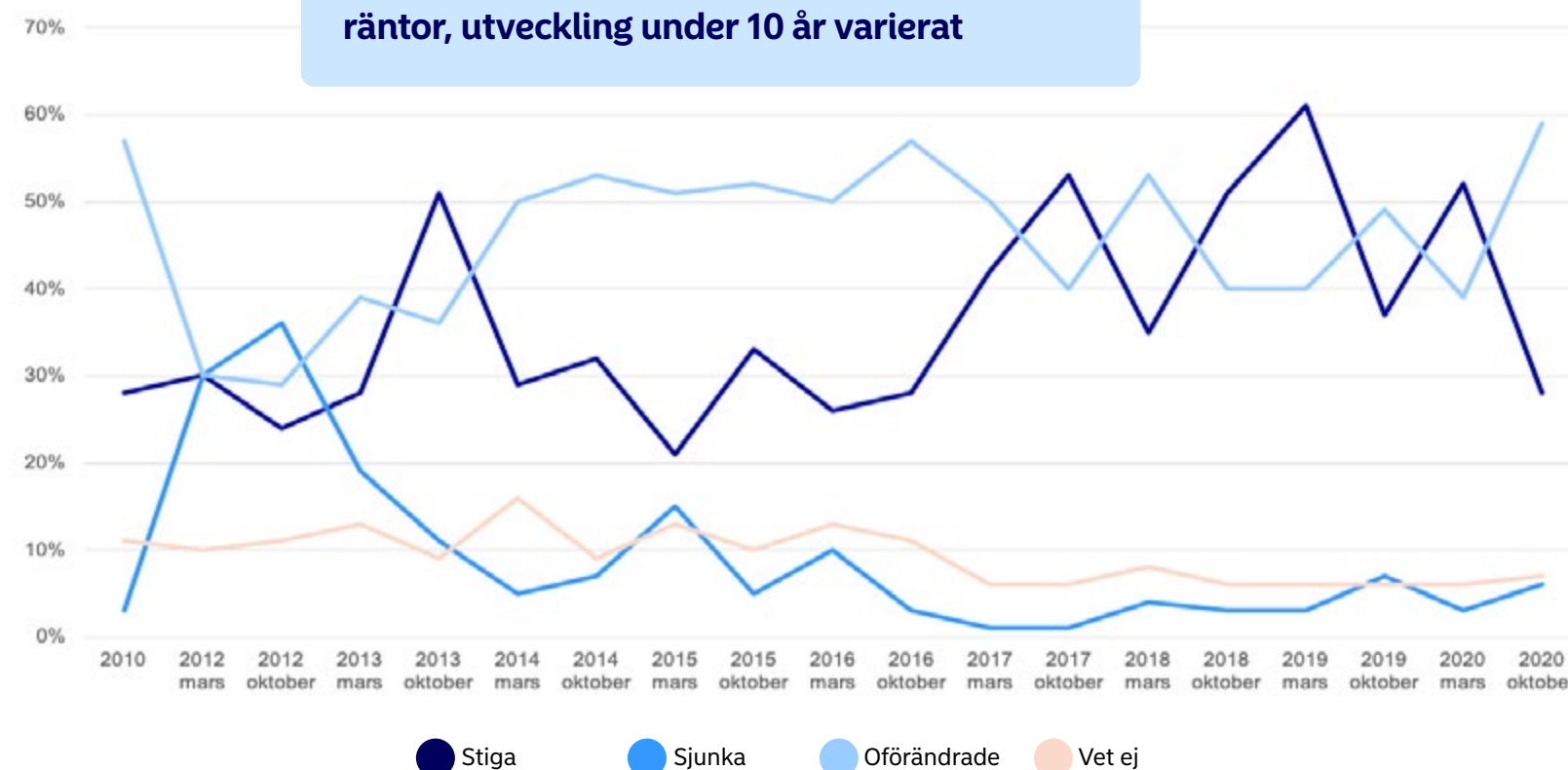


Privatekonomen kommenterar:



Även gällande bostadsräntorna har vi känt en större oro för svängningar än vad som i verkligheten har skett. Frågan är hur vi har hanterat det extra utrymme som vi förmodligen har haft i vår ekonomi. En del har säkerligen gått till konsumtion, vilket gynnat tillväxten, men lika viktigt är att passa på att spara pengar för framtida behov och för att bygga upp en bra buffert.

Så har svenskarnas förväntningar på bostadsräntor, utveckling under 10 år varierat



FAKTA: Så mycket dyrare blir ditt lån om räntan stiger

Nu när räntorna är låga är det ett bra tillfälle att spara för framtida behov. Ett tips är att räkna på hur mycket en räntehöjning skulle påverka din ekonomi varje månad. Mellanskillnaden är det som du skulle kunna spara nu.

Bolån, Belopp	Ränta idag 2 % Kostnad per månad brutto	Ränta 3,5 % Kostnad per månad brutto	Möjligt sparande per månad medan räntan är låg
2 000 000 kr	3 333 kr	5 833 kr	2 500 kr
3 000 000 kr	5 000 kr	8 750 kr	3 750 kr
5 000 000 kr	8 333 kr	14 583 kr	6 250 kr

Här är ett exempel på hur mycket dyrare lånet skulle bli om räntan höjs från 2 till 3,5 procent vid olika bolånebelopp. Genom att spara till exempel 2 500 kronor varje månad har du på ett år sparat ihop 30 000 kronor.

2010–2020

Tack!

Nästa Boendebarmometer från Nordea är planerad till våren.
Tills dess fortsätter vi att följa utvecklingen på bostadsmarknaden.
Vill du veta mer och komma i kontakt med oss så finns vi här:



Ingela Gabrielsson
privatekonom Nordea

Tel: 070-227 24 77
ingela.gabrielsson@nordea.se



Caroline Törnquist
familjerättsjurist Nordea

För frågor, kontakta
Nordeas pressjour

Nordeas pressjour:
Tel: 0771-40 10 60

