

Ta en titt på din bostadsekonomi i sommar

Säkerställ att du drar nytta av dagens låga ränteläge en lång tid framöver. Trots stor osäkerhet om ekonomin i allmänhet och bostadsmarknaden i synnerhet, kan en genomtänkt kombination av amorteringar, sparande och blandade räntebindingstider ge en bra stabilitet i din privatekonomi även i en oviss framtid.



PRIVATEKONOM
Jens Magnusson

Situationen för den som har lån på sin bostad är idag gynnsam och osäker på samma gång. Gynnsam eftersom räntan är så låg. Trots att lånen i genomsnitt blivit allt större har de sjunkande räntorna gjort att hushållen lägger en allt mindre del av sina inkomster på att betala för dessa lån. Dessutom har värdestegringen på många bostäder varit snabb vilket minskat lånens andel av bostadens värde.

Osäker av flera anledningar:

1) Ingen vet hur länge dagens låga ränteläge håller i sig. De flesta bedömare tror att det allmänna ränteläget nu har slutat sjunka men ingen kan vara säker på när det vänder uppåt igen.

2) Det är osäkert hur högt räntan kommer att stiga när den väl börjar röra sig uppåt. De flesta tror att det "nya normala" är lägre än det "gamla normala" men väldigt få tror att dagens extremt låga räntor kommer att gälla för tid och evighet.

3) Riskerna har ökat i takt med att lånen har blivit större. Hushållens bostadslån ökar nu med 8,5 procent i årstakt och ju större lånen är, desto känsligare blir hushållen för räntehöjningar.

4) Den absoluta majoriteten av alla lån har rörlig ränta. Det innebär att räntehöjningar får både brett och snabbt genomslag på hushållens ekonomi.

5) Det finns många andra faktorer, utöver räntan, som kan påverka din boendekonomi, t.ex. politiska beslut. I maj månads ränteråd beskrevs amorteringskravet som nu börjar gälla. Men politiker och myndigheter diskuterar också ytterligare ett antal åtgärder. Skuldkvotstak (ett tak för lån som andel av hushållets inkomst), ändrat bolånetak (hur stort

lånet får vara i förhållande till bostadens värde), hårdare krav på bankerna och förändrade ränteavdrag, är några av åtgärderna som diskuteras.

Om eller när ytterligare åtgärder kommer vet vi inte idag. Men att läget är osäkert betyder inte att det inte finns något att göra här och nu. Tvärtom. Sommaren är lång och någon dag kommer det vara mer regnusk än bad- och glassväder. Passa då på att ta en titt på din boendekonomi och fundera särskilt på följande:

1) Vad händer om min boendekostnad stiger med 50 procent (kanske p.g.a. räntehöjningar)? Klarar jag det? Vad skulle jag behöva spara in på?

2) Kan jag börja eller öka min amortering för att minska mina lån och göra mig mindre sårbar? Om du redan har tagit dina lån innan den första juni i år så omfattas du inte av amorteringskravet men det är ändå ett väldigt bra sätt att stärka din ekonomi.

3) Kan jag öka mitt sparande? Amortering är bra och viktigt men det bör inte vara din enda sparform. För att skapa riskspridning och likviditet (pengarna ska vara lätt åtkomliga) behöver du även annat sparande, t.ex. på konto och i fonder. Med dagens låga ränteläge bör det finnas ett utrymme i din vardagsekonomi för både amortering och sparande.

4) Har jag spridit mina ränterisker? Många har sina lån bara till rörlig (tremånaders) ränta. Detta har visserligen varit billigt, men det höjer också risknivån i din ekonomi. Att sprida lånen på flera delar med olika räntebindingstider är ett sätt att skapa krockkuddar i bostadsekonomi.

Med en kombination av de här åtgärderna säkrar du din boekonomi, inte bara för sommaren, utan för lång tid framöver. Det kan vara värt ett par regniga timmar.