

Bundet eller rörligt – ett av höstens svåra val

Fortsatt lågräntepolitik från centralbankerna och chansen till minsta möjliga räntekostnad talar för rörlig ränta. Rekordlåg "försäkringspremie" mot osäkra tider och chansen till långvarigt låga och stabila boendekostnader talar för bundet. Den bästa lösningen för de flesta är förmodligen inte antingen eller utan både och.



PRIVATEKONOM
Jens Magnusson

Hösten närmar sig och bostadsmarknaden vaknar till liv efter sommarvilan. Köpare och säljare återvänder från sommarstugor, charterresor och OS-tittande och när de åter möts på marknaden får vi veta om de tendenser till avmattade bostadspriser som viss (men inte all) sommarstatistik tydde på, står sig. Eller om vi i stället återgår till en marknad där bostadspriserna ökar med uppemot 15 procent på årsbasis och oron för hushållens skuldsättning fortsätter med oförminskad kraft. Sannolikt hamnar vi någonstans däremellan, med priser som visserligen stiger men som gör det i en lugnare takt än den vi sett de senaste åren. Men säker kan ingen vara.

Trots att osäkerheten på både bostadsmarknaden, i ekonomin i övrigt och i den ekonomiska politiken är stor, behöver vissa beslut fattas. Det gäller t.ex. den eviga frågan om man ska ha rörlig eller bunden ränta på sina lån. Det finns i alla lägen bra argument för både den ena och den andra linjen men låt oss titta närmare på hur argumenten ser ut just nu:

Ett antal punkter talar för rörlig ränta:

- 1) Det kommer att dröja innan reporäntan höjs. Prognosen att centralbankerna, inklusive den svenska Riksbanken, kommer att hålla fortsatt låga styrräntor har förstärkts under sommaren.
- 2) Räntan kan t.o.m. sänkas ytterligare vilket man endast får del av om man har rörlig ränta.
- 3) Historiskt sett har rörliga räntor över tiden nästan alltid varit billigare än bundna.
- 4) Planerar man att snart flytta är det klokt att ha rörlig ränta eftersom man annars kan behöva säga upp sina lån i förtid vilket kan vara dyrt.

Men det finns också argument för att binda räntan:

- 1) Ränteläget är nu så lågt att nästa större ränterörelse med största sannolikhet är uppåt. Visst kan räntan sjunka ytterligare något men förmodligen mycket lite jämfört med hur mycket den så småningom kan komma att stiga.
- 2) De bundna räntorna är historiskt låga. Man talar ofta om att bunden ränta är en försäkring mot framtida räntehöjningar. I dagsläget är "försäkringspremien", alltså kostnaden för skyddet, väldigt låg. I många fall är de bundna räntorna upp till ca 3 år inte ens dyrare än de rörliga, vilket innebär att några års skydd i praktiken är gratis.
- 3) Stabilitet i bostadskostnaderna skapar trygghet. Med bundna räntor på dagens nivåer har man låga och stabila kostnader under flera år framöver, oavsett vad som händer med räntorna i övrigt.

Det finns inte en slutsats som är rätt för alla. Om man t.ex. vet att man snart ska flytta bör man inte ha bunden ränta på någon del av lånen. Har man å andra sidan små marginaler och inte planerar att flytta snart, bör man binda räntan på hela lånet. Men de allra flesta ligger någonstans mitt emellan och bör tänka riskspridning snarare än att satsa allt på ett kort. Just nu kan 60 procent av lånen till bunden ränta och 40 procent till rörlig ränta vara en rimlig utgångspunkt. De bundna delarna kan och bör man i sin tur dela upp på ett par olika bindningstider. Då sprider man riskerna och får både låga räntor idag och en stabil bostadsekonomi framöver. "Både och" slår "antingen eller".