

Bra tillfälle att stabilisera din bostadsekonomi

Exakta prognoser är svåra att göra men frågan verkar inte längre vara om utan när räntorna vänder uppåt. En stor andel bundna räntor framstår allt mindre som endast en försäkring och alltmer som det billigaste alternativet.



PRIVATEKONOM
Jens Magnusson

Det sägs att "det är svårt att göra prognoser - särskilt om framtiden". Så sant. Både nutid och dåtid är fulla av exempel på ekonomiska prognoser om börser, tillväxt, budgetunderskott och valutor som slagit fel. Men att det är svårt att göra prognoser är inte detsamma som att alla utfall är lika troliga. Eller att man kan strunta i att tänka på sin ekonomiska framtid eftersom man ändå inte vet hur den blir. Det är dock viktigt att ordna sin ekonomi så att den också klarar en annan utveckling än den förväntade.

Räntan är en av de hetaste ekonomiska frågorna just nu. Vissa menar att de superlåga räntorna är det nya normala och att den som nu binder sin ränta på bostadslånen riskerar att betala för mycket och kanske gå miste om ytterligare sänkningar. Andra menar att räntan passerat botten och att de små höjningar vi redan sett bara är början på en vandring upp mot historiskt mer normala nivåer. Den som binder nu kan med det synsättet bli en vinnare som om ett antal år fortfarande betalar 2017 års räntenivå på sina lån medan andra betalar avsevärt mer. Så vem ska man tro på?

För den som sitter och våndas med sitt räntebeslut finns det anledning att påminna om det inledande resonemanget om prognoser. Det vill säga:

- 1) Säker kan ingen vara. Privatekonomin måste kunna klara olika utfall.
- 2) MEN: Alla utfall är inte lika troliga och det är bra att fundera över vad som är mest rimligt.

Den stora trenden mot lägre räntor har nu pågått i över tre decennier. Nu är vi i ett läge där Riksbankens reporänta ligger på minus, där stater lånar kring noll procent och bostadslån ofta ligger någonstans mellan en och två procent. Det är inte troligt att räntorna kommer att fortsätta falla. Det mesta tyder tvärtom på att räntorna är på väg uppåt även om det är svårt att säga hur snabbt och hur mycket. Det vanliga argumentet att det historiskt brukar löna sig att ha rörlig ränta är därmed inte särskilt starkt nu. Rörlig ränta lönar sig i en nedåtgående räntetrend men inte nödvändigtvis i en uppåtgående.

Har man inget särskilt argument för att välja bara bundet (t.ex. små ekonomiska marginaler) eller bara rörligt (t.ex. en nära förestående flytt) så är det bra att blanda. Det innebär inte att det beprövade rådet "hälften rörligt och hälften bundet" alltid är rätt. Snarare är det nu rimligt att ha en övervikt för bundna räntor på sina bolån. Inte bara för att det är en "försäkring" mot dyra överraskningar, utan för att det även vid de mest sannolika utfallen kan visa sig bli billigast. Med tanke på att bindningstider runt tre år inte ens är dyrare än den rörliga räntan idag, har man heller inte mycket att förlora på att binda. Vill man ha siffror tycker jag för närvarande att runt 70 procent bunden (fördelat på ett par olika bindningstider) och 30 procent rörlig ränta är en rimlig fördelning. Vid sidan av ekonomin finns det även inrikespolitiska beslut som talar för högre räntor framöver (t.ex. bankskatt eller höjda så kallade resolutionsavgifter). Väger man ihop ekonomin och politiken talar mycket för att man ska försöka stabilisera de boendekostnader som går och då är bundna räntor ett bra verktyg.