

## Dags att ta höjd för högre boendekostnader

**Det mesta pekar på att boendekostnaderna nu har passerat sin lägsta punkt och kommer att stiga framöver. Kombinationen av stigande räntor, högre energipriser, kommunala avgiftshöjningar och statliga kreditregleringar, talar för det. Det är hög tid att skapa nödvändiga marginaler i sin privatekonomi.**



PRIVATEKONOM  
Jens Magnusson

Det pratas mycket ränta nu. I Sverige säger sig Riksbanken vilja påbörja en normalisering efter flera år med rekordlåg ränta. Den första räntehöjningen är aviserad till december eller februari. I USA noterar vi att de långa räntorna passerat tre procent och att trenden pekar fortsatt uppåt. Det kan så småningom smitta av sig på svenska långräntor, t.ex. de bundna bostadslånen. Den stigande räntan i USA är dessutom en av orsakerna till att börserna har varit betydligt svängigare den senaste tiden. Med räntor på över tre procent börjar nämligen räntesparande åter bli ett alternativ till aktier för den som ska spara pengar och det kan locka investerare bort från börserna, med sjunkande aktiekurser som följd. Det smittar snabbt av sig på övriga världen, inklusive Sverige, även om räntorna ännu är mycket lägre här.

De nya ränteimpulserna kan knappast betraktas som dramatiska, tvärtom är de både väntade och försiktiga. Men vi står nog ändå vid en mjuk vändpunkt uppåt och det har satt fart på den välbekanta diskussionen om man som bolånetagare ska välja rörlig eller bunden ränta för sina bolån. I den diskussionen menar vissa att alla alltid borde ha rörlig ränta. Ofta med hänvisning till att man maximerar sin flexibilitet vid t.ex. flytt eller bankbyte, samt att det oftast varit billigast. Andra menar att det nu är hög tid för de allra flesta att binda räntan. De menar att även om rörligt oftast varit billigast så gäller ju det en tid som präglats av generellt sjunkande räntor. Då är det logiskt att rörlig ränta varit billigast men det säger inte så mycket om vad som är bäst framöver, när räntorna vänder uppåt. Skillnaden mellan rörlig och bunden ränta är nu också historiskt

liten och tryggheten som den bundna räntan innebär, är alltså ovanligt prisvärd.

För egen del tycker jag att färre bör tänka "antingen eller" och fler borde tänka "både och". När det gäller sparpengarna är de flesta duktiga på att sprida riskerna och få satsar t.ex. allt på en enskild aktie eller ens en enskild börs. När det gäller lånen är det dock väldigt många svenskar som satsar allt på ett kort, rörlig ränta. Det ökar riskerna för både hushållet och samhället och det är bra om fler försöker tänka på riskspridningen även när det gäller sina lån. Ingen kan veta hur mycket eller i vilken takt räntorna kommer att stiga och jag är den förste att erkänna att jag trodde normaliseringen redan skulle ha påbörjats. Just den osäkerheten är dock ett bra argument för att sprida riskerna. Man kan, om det finns marginaler i privatekonomin, ha kvar rörlig ränta på en del av sitt lån medan man binder andra delar. I dagens läge, där stigande räntor trots allt är troligare än sjunkande räntor, tycker jag dock att den bundna delen bör vara större än den rörliga, t.ex. två tredjedelar bundet (gärna på två olika bindningstider) och en tredjedel rörligt. Undantaget är framförallt om du vet att du snart ska flytta, då är det bättre med rörlig ränta för maximal flexibilitet. Ett extra argument för minskade ränterisker, är att räntan inte verkar vara den enda boendekostnaden som är på väg upp. Färska siffror visar på kraftiga uppgångar i energipriser. Media rapporterar också om eftersatta vatten- och avloppsinvesteringar som kan komma att fördubbla kommunernas VA-avgifter på några års sikt. I det läget är det viktigt att skaffa bra marginaler i bostadsekonomin. Spara och amortera är grunden men även en spridning av ränteriskerna är ett bra sätt att skapa trygghet och motståndskraft.