

Maj 2019

Boränteråd

Riksbanksbesked pekar mot låga räntor längre

Riksbanken kom i slutet av april med ett besked som pekar mot att de låga räntorna kommer att bestå ännu en tid. Det är bra nyheter för bolåntagarna även om en normalisering lär komma förr eller senare. I mixen av rörliga och bundna räntor talar beskedet från Riksbanken för att de flesta kan välja rörlig ränta på ungefär hälften av sina bolån.

De flesta bedömare hade redan inför det senaste beskedet från Riksbanken uppfattningen att nästa räntehöjning lär dröja. Trots det blev många överraskade av hur "mjukt" beskedet var. Riksbanken tror fortfarande att en räntehöjning innan årsskiftet kan vara aktuell, men skrivningen är numera mjukare och dörren öppnas för att det kanske dröjer till nästa år. Dessutom sänks den så kallade räntebanan, alltså ränteprognozen, för 2020 och 2021. Sammantaget kan vi nog räkna med att de låga räntorna blir kvar ännu längre än vi hittills trott. Det är förstås trevliga nyheter för alla bolåntagare. Även om Riksbankens reporänta långt ifrån är det enda som påverkar bolåneräntorna, finns det ändå en tydlig koppling, särskilt när det gäller särskilt den rörliga (tremånaders-)räntan. När Riksbanken kommer med att så här mjukt besked är det alltså en signal om att även bolåneräntorna kommer att vara fortsatt låga.

9 av 10 hushåll förbereder sig på räntehöjningar

Kan man då lägga sig på sofflocket och dra slutsatsen att man aldrig kommer att behöva betala mer än en eller ett par procent ränta på sina bolån? Nej, det kan man inte. Bostadslån lever man med under väldigt lång tid och på några års sikt är det ingen som kan säga något trovärdigt om hur hög räntan kommer att vara. Alla som har bolån måste därmed se till att ha bra marginaler i sin privatekonomi och ta höjd för att helt andra räntenivåer kan råda framöver. Glädjande nog verkar det också vara precis vad de svenska hushållen gör. En färsk undersökning från SEB visar att 9 av 10 svenska hushåll förbereder sig genom att amortera på sina lån eller spara. Hela 6 av 10 menar att de både sparar och amorterar och det vittnar om att beredskapen för kommande räntehöjningar förhoppningsvis är ganska bra. Sedan är det förstås frågan om man sparar och amorterar tillräckligt mycket och en vanlig fråga är vilken framtida ränta man ska räkna med och ta höjd för. En

utgångspunkt kan vara att Riksbanken menar att en framtida "neutral" (normal) reporänta ligger någonstans mellan 2,5 och 4 procent. Det skulle innebära bolåneräntor i trakterna av 4 till 6 procent. Ett bra tips kan alltså vara att räkna ut mellanskillnaden mellan den ränta du har idag och en tänkt ränta på t.ex. 6 procent. Sedan sparar du mellanskillnaden som en krockkudde för framtida räntehöjningar. Visar det sig sedan att räntehöjningen inte kommer så har ingen större skada skett än att du har ett ordentligt sparkapital att lägga på något annat och det är ju inte så dumt.

Dela upp bolånen i hälften rörligt och hälften bundet – och den bundna delen på 3 respektive 7 år

En annan vanlig fråga är om man ska välja bunden eller rörlig ränta. Svaret beror både på ränteutvecklingen och på din ekonomiska situation. Den som är på väg att flytta inom kort ska välja rörlig ränta för att inte riskera att behöva betala ränteskilnadsersättning. Den som har små marginaler i sin privatekonomi bör välja bundna räntor för hela sitt lån för att skapa nödvändig stabilitet. Men för de allra flesta, som varken är på väg att flytta eller ligger vakna på nätterna av rädsla för räntehöjningar, är det bättre att tänka riskspridning, det vill säga "både och" snarare än "antingen eller". (Precis som att du ska sprida riskerna i ditt sparande och inte exempelvis satsa allt på en enda aktie.) Hur mixen mellan bundet och rörligt ska se ut påverkas av synen på ränteutvecklingen. Huvudregeln är att om räntorna är på väg ner ska man ha mest rörligt och om de är på väg upp ska man ha mest bundet. I det här läget står det och väger. Den långsiktiga trenden är rimligtvis uppåt, men beskedet från Riksbanken antyder att det lär dröja. I det läget är det rimligt med hälften rörligt och hälften bundet. För att öka risk-spridningen bör också den bundna delen delas upp på två olika bindningstider, till exempel 3 år och 7 år. Med en sådan mix och ett sparande till din "krockkudde" mot kommande räntehöjningar, har du glädje av det låga ränteläget både idag och i framtiden.



Jens Magnusson
Privatekonom