

September 2020

Boränteråd

Rätt räntestrategi under pandemihösten?

Hela samhället påverkas av den pågående pandemin och bostadsräntorna är inget undantag. Det generella ränteläget förväntas bli lågt länge men den individuella räntestrategin är trots det inte självklar. Den egna boendesituationen, privatekonomin och risktåligheten avgör och det finns en hel del att hålla ögonen på under hösten.

Nu tar samhället sats efter sommaren och går mot en ovanlig höst. Coronakrisen har i Sverige lämnat sin akuta fas men sätter fortfarande sin prägel på samhället. Många fortsätter att jobba hemma, alla större evenemang är inställda, bara en liten bråkdel av planerade resor blir av och de politiska debatterna kretsar kring hur Sverige ska "startas om" efter krisen.

När det gäller ekonomin går vi in i en ny fas och det finns både bra och dåliga nyheter. De dåliga nyheterna är att arbetslösheten fortsätter växa, att 2020 blir ett uselt tillväxtår och att många branscher och företag fortsätter att lida av svag efterfrågan inom ett antal sektorer. De goda nyheterna är att den ekonomiska nedgången trots allt inte blir lika djup som det antogs under våren. Arbetslösheten kommer visserligen att öka men förmodligen "bara" till 10-11 procent, jämfört med tidigare farhågor om 14-15 procent. Dessutom har de hittills vidtagna stödåtgärderna till företag och hushåll inte blivit så dyra som befarat. Endast omkring 65 miljarder kronor har gått åt, jämfört med beräknade 200-250 miljarder. Det gör att regeringen och dess samarbetspartier bedömer att det finns stort utrymme i höstens budgetproposition, över 100 miljarder kronor, att satsa på en återstart av ekonomin.

Även för bostadsägare och bolånetagare innebär hösten en delvis ny spelplan. Bostadsmarknaden har hittills varit överraskande stark genom pandemin men det finns förstås inga garantier för hur det ser ut under hösten. Medicinska eller ekonomiska bakslag kan fortfarande få snabb påverkan på bostadspriserna och det gäller att vara lite försiktig. T.ex. gäller det för den som ska byta bostad under hösten att komma ihåg

den gamla tumregeln att sälja först och köpa sedan. Då vet du hur mycket du får för din befintliga bostad och hur mycket du kan lägga på din nya. Den som gör tvärtom riskerar både att sitta med dubbla boendekostnader, om försäljningen drar ut på tiden, och att få problem med finansieringen, om man lägger mycket pengar på den nya bostaden men sedan visar sig få mindre betalt än beräknat för den gamla.

När det gäller räntorna är den övergripande bilden för bolånetagarna positiv. Räntorna är extremt låga och pandemin förstärker bilden att de kommer att vara låga ännu en lång tid. Ändå finns det saker att fundera över, inte minst den återkommande frågan om man ska ha rörlig eller bunden ränta. Att det generella ränteläget är lågt säger inte nödvändigtvis hur din bolåneränta kommer att utvecklas. Det beror dels på att bolåneräntorna styrs av fler saker än bara Riksbankens reporänta och dels på att räntorna i huvudsak sätts individuellt. Det innebär att om din privatekonomiska situation förändras, t.ex. genom att din belåningsgrad på bostaden ändras, kan det påverka din räntesats när du ska förlänga eller utöka ditt lån. Dessutom befinner vi oss i det ovanliga läget att både listpriser och genomsnittspriser är lägre för bundna räntor än för rörlig ränta. Vanligtvis är argumentet för bunden ränta att det ger en ökad trygghet och argumentet för rörlig ränta att det är billigast. När man nu kan få den ökade tryggheten utan att det kostar något, är det förstås en god anledning till att binda räntan på åtminstone en betydande del av lånen. Ett möjligt undantag är om du vet att du ska flytta inom kort, då kan det vara bättre att ha rörlig ränta och maximal flexibilitet.

Sammantaget går vi mot en höst där både marknaderna (som bostads- och aktiemarknaden) och politiken (med rekordstor reformbudget och fortsatt krishantering) kan innehålla svängningar och överraskningar. Häng med så bevakar vi tillsammans – glad höst!



Jens Magnusson
Privatekonom