

November 2020

Boränteråd

Nya förutsättningar för eviga räntefrågan

Coronapandemin har tryckt ner de redan låga räntorna ytterligare och centralbankerna lovar att inte höja i närtid. När det gäller boräntorna har de bundna räntorna sänkts mer än de rörliga. Det skapar nya förutsättningar för den evigt aktuella frågan om bolåneräntan ska bindas eller inte.

Det finns mycket att fundera över för den som ska köpa bostad. Pris, läge, standard, besiktning, försäkringar och tajming, för att nämna några. Och lånet förstås. De flesta av oss köper inte våra bostäder kontant utan med en större eller mindre andel lånade pengar. Det är förstås inget konstigt. Alternativet är annars att först spara ihop hela köpeskillingen för att sedan betala kontant. Det skulle för de flesta innebära att första bostadsköpet kan ske i närheten av pensionsåldern. Med ett bostadslån kan man i stället köpa tidigare, till exempel när man ska bilda familj, och betala tillbaks under arbetslivet. Men även om bostadslån är en smart uppfinning som hjälper miljoner svenskar att köpa ett boende, är det också ett stort ekonomiskt åtagande och det gäller att ha en plan för hur privat- och bostadsekonomin ska se ut över tid. En av de vanligaste frågorna som uppstår är hur man ska göra med räntan på sitt bostadslån – ska jag ha rörlig eller bunden ränta?

Det traditionella argumentet för **rörlig** ränta är att det historiskt varit billigast. Det beror på två saker. Dels har bankerna oftast satt ett högre pris på den bundna räntan eftersom ju banken då tar över risken för eventuellt stigande räntor framöver. (Dvs. banken kan få stigande kostnader men låntagaren är ändå utlovad samma räntenivå.) Dels för de senaste decennierna sett en trendmässigt sjunkande ränta. Den som haft rörlig ränta har då omedelbart fått del av de lägre räntorna medan den som har haft bunden ränta haft en fördröjning. Ytterligare ett argument för rörlig ränta är att du är mer snabbvärlig om du kanske vill lägga om eller lösa ditt lån, t.ex. i samband med en flytt eller byte av bank. Nackdelarna med rörlig ränta är förstås att du inte vet vilken kostnad du kommer att ha för dina lån. Det kan skapa osäkerhet i privatekonomin och i synnerhet i tider av snabba räntehöjningar kan problemen bli stora. Det traditionella

argumentet för att **binda** räntan är det omvända, dvs. ja, det kan bli lite dyrare men du får i gengäld en tryggare och stabilare privatekonomi där kostnaderna är kända. Som en försäkring.

Eftersom frågan om bunden eller rörlig ränta är närmast evig, är det lätt att tro att beslutsförutsättningarna också är konstanta. Det är de inte. Nu är vi i ett läge där räntorna tryckts ner till historiskt låga nivåer och där centralbankerna på grund av pandemin mer eller mindre lovat att inte höja på länge. Det kan tolkas som ett argument för rörlig ränta eftersom risken för snabba höjningar är liten. Å andra sidan är chansen till fortsatt stora sänkningar också mycket begränsad. Några räntepunkter upp eller ner kan det förstås röra sig men räntorna är nu så låga att det torde handla om ganska marginella ändringar. Så frågan är hur mycket man kan hoppas på att få betalt för den risk man ändå tar med rörlig ränta. Detta i synnerhet när vi är i det ovanliga läget att de bundna räntorna inte är dyrare än de rörliga, utan tvärtom billigare för flera bindningstider. Det innebär i praktiken att du kan få den försäkring som en bunden ränta innebär, utan att betala försäkringspremien.

Så vad ska man göra? Svaret är fortfarande individuellt och handlar om hur man väger värdet av trygghet mot möjligheten att räntan kan sjunka ytterligare. Ett bra sätt för de flesta är att inte tänka antingen eller, utan både och. Att blanda en del rörlig ränta med ett par delar bunden på olika bindningstider, skapar bra stabilitet och samtidigt möjlighet att ta del av en eventuell ytterligare sänkning. Att mixa rörligt och bundet är ett tips jag fört fram förut och, precis som riskspridning inom sparandet, tycker jag det är en viktig utgångspunkt. Anpassningen till de skiftande förutsättningarna är därför oftast inte om man ska mixa eller inte, utan hur mixen ser ut. I nuläget tycker jag vägen väger över till fördel för bunden ränta för den större delen av lånet. Valet är alltid ditt men det är värt att åtminstone notera att den eviga räntefrågan nu har nya förutsättningar.



Jens Magnusson
Privatekonom