

Januari 2021

# Boränteråd

## Nu tar vi sats mot bostadsåret 2021

Bostadsåret 2020 innehöll många överraskningar och vi ska vara försiktiga med prognoserna för 2021. Mycket talar för ett bra bostadsår med en stabil prisbild och fortsatt låga räntor men det finns frågetecken och för den som har bostadslån gäller det att ha marginaler för eventuella överraskningar.

När pandemin slog till i början av 2020 trodde de flesta att såväl ekonomin i stort som börsen och bostadsmarknaden, skulle ta mycket stryk under året. Nu vet vi att utvecklingen blev mindre samstämmig och mer svåröversäglig än vi inledningsvis trodde. Visst tog samhällsekonomin mycket stryk men krisen blev inte fullt så djup som de flesta trodde. Bättre än förväntat gick det också för aktiemarknaderna som, efter kraftiga nedgångar i mars, uppvisade en förbluffande styrka under resten av året och slutade klart på plussidan. Allra mest obekymrad av krisen visade sig bostadsmarknaden vara. Priserna på bostadsrätter gick ner ett par procent i våras men återhämtade sig redan till sommaren. Villapriserna steg under hela året för att i genomsnitt landa på mer än 10 procent upp. Förklaringen till den starka marknaden är en kombination av ett stort bostadsbehov, låga räntor, den aktiva krispolitiken och all tid vi spenderat hemma (både hemester och hemmakontoret har slagit igenom på bred front) som fått oss att både renovera och leta efter ett större boende.

Så hur ska vi ställa in våra förväntningar inför bostadsåret 2021? Visst finns det anledning att vara positiv, de flesta tror ju att året kommer att präglas av ekonomisk återhämtning. Inte minst har de snabbt framtagna vaccinen, som nu börjar användas världen över, bidragit till ökade förhoppningar om att pandemin snart ska dämpas och de ekonomiska hjulen snurra fortare igen. Utvecklingen 2020 kan ju också tolkas som att bostadsmarknaden går starkt även när ekonomin gick svagt, så hur bra ska den då inte gå nu när ekonomin återhämtar sig?

Men även om det finns skäl till optimism så är det riskabelt att ta ut några segrar i förskott. För det första vet vi fortfarande inte

hur pandemin utvecklas. Det kan komma bakslag som påverkar både hälsa och ekonomi och ett antal krisåtgärder ska rullas tillbaks under året. Vissa av åtgärderna, som t.ex. det tillfälligt slopade amorteringskravet, är riktade direkt till bostadsmarknaden och det kan förstås få effekt när de tas bort. Även räntan behöver vi hålla koll på. Huvudscenariot är fortsatt låga räntor i flera år till men vi kan inte vara säkra på att de kommer att vara *lika* låga som idag. Det är viktigt att hålla huvudet kallt och säkerställa marginaler i privatekonomin. Låt mig påminna om att två av de absolut vanligaste och mest debatterade frågorna om bostadsekonomi faktiskt inte behöver besvaras med "antingen eller" utan snarare med "både och":

**Fast eller rörlig ränta?** Det är fortfarande sant att den som snart ska flytta eller göra sig av med sina bostadslån bör ha rörlig ränta för att vara säker på att undvika kostnader då lånet sägs upp. Det är också sant att den som har små marginaler bör ha bunden ränta. Men för de flesta är det bra att dela upp lånet i några olika delar och blanda rörligt med bundet. För närvarande är dessutom bundna räntor i många fall lägre än rörlig, vilket gör att lite mer än vanligt bör vara bundet.

**Spara eller amortera?** Även här är svaret både och. Amortering är en utmärkt sparform som skapar lägre räntekostnader, minskar skuldsättningen och ökar de ekonomiska marginalerna. Men det är samtidigt en sparform med låg avkastning (eftersom bolåneräntorna är låga), svag riskspridning (den egna bostaden är den enda tillgången) och dålig likviditet (det kan vara svårt att komma åt pengarna när du behöver dem). Du behöver därför alltid komplettera dina amorteringar med ett sparande i t.ex. fonder eller aktier (eller på konto om du saknar buffert) för att få bättre avkastning och lättare åtkomst till pengarna. Med **bunden och rörlig** ränta och med **sparande och amorteringar**, skapar du riskspridning i både ditt sparande och dina lån. Det är en utmärkt start för att ta dig an 2021, med osäkerhet och allt. Gott nytt år!



Jens Magnusson  
Privatekonom