

# Husköp i storstadsregioner - Logik och val av räntemodell

## Att tänka på vid husköp:

1. Avgör först om priset på ditt tänkta objekt är någorlunda rimligt i förhållande till vad folk som redan bor i området har för ekonomiska resurser. Har grannarna "råd" att flytta in i sina egna hus? Om nej, så kan det vara ett orimligt högt pris om skillnaden inte kan förklaras av att ekonomin och lönerna har utvecklats mycket positivt för kategorin presumtiva villaköpare. Försök också avgöra hur mycket du betalar för själva tomten/läget och hur mycket värde som återstår av själva byggnaden. Om tomten kostar mer än 1,2-1,8 miljoner bör du vara extra uppmärksam så att du inte förköper dig!

Ett stort problem för bankkunden är att de allra flesta rådgivare i denna, den viktigaste privatekonomiska frågan, blandar enligt min mening ihop det "bästa" med det "billigaste".

Det är ganska lätt att visa att rörlig ränta är det billigaste på sikt, men det är för de flesta låntagare (särskilt nya låntagare) inte samma sak som det bästa.

Rådgivaren själv kommer ofta från en privilegierad övre medelklassstillvaro där belåningsgraden sedan generationer är låg, de har barnen nästan vuxna - flexibiliteten är stor och den ekonomiska tryggheten grundmurad tack vare ibland förvärvade, men ofta ärvda tillgångar som helt eliminerar den ekonomiska stressen. Givetvis ska dessa individer välja rörlig ränta, helt onödigt att betala för en riskpremie som man inte är i behov av..

Men, om vi tar två grundskolelärare (första generationens akademiker..) i 30-års åldern som med sina två små barn sätter sig i ett nybyggt hus (för 2,7 miljoner) som till 90-100% är lånefinansierat så blir rådet ett helt annat.

Dessa individer har trögrörliga löner, hög belåningsgrad och avser sannolikt att bo kvar i huset under barnens uppväxt. De ska givetvis inte riskera sitt hem för att få billigaste möjliga lösning. De har ju inte råd att invänta att räntan ska gå ned igen - deras löner höjs inte på samma sätt som levnadsomkostnaderna går upp. Ingenting är heller antagligen viktigare i deras redan stressade tillvaro än att den ekonomiska stressen hålls på ett minimum.

## En beslutsmodell bör se ut så här:

1. Är det troligt att ni bara kommer att bo i huset några år?
2. Är lånet på max 60% av köpeskillingen (dvs husets värde)?
3. Finns det andra betydande ekonomiska tillgångar som kan realiseras vid behov?
4. Är räntorna på lånet mindre än 20% av era bruttoinkomster idag?

Varje JA på fråga 1-4 ger 1 poäng, varje NEJ ger 0 poäng

## Tolkning:

0 poäng - Välj fast räntemodell med lång bindningstid (10 år) och minst 3 saxade löptider.

1-2 poäng - Välj fast ränta med kortare bindningstid och minst 2 saxade löptider.

3 poäng - Välj en mix av fast och rörlig ränta.

4 poäng - Välj rörlig ränta.

## Utslagsfråga.

Har ni lättroliga och marknadsanpassade löner på en arbetsmarknad med stabilt god efterfrågan i både högkonjunktur och lågkonjunktur?

Vid JA på utslagsfrågan (oavsett poängen ovan) - med all sannolikhet är rörlig ränta både bäst och billigast för Er, men lyssna på bankernas privatekonomer efter goda råd!

2. **Om priset verkar vara rimligt** låt nu **banken avgöra om den till dig vill låna ut** det kapital du behöver för att köpa ditt önskade objekt, avgör **till sist om du vill bära den månadskostnad** som lånet ger med fast ränta enligt nedanstående fasträntemodell (fast ränta, 1/3 del 10-årigt, 1/3 del 7 årigt och 1/3 4 årigt. En mycket attraktiv modell som finns numera är rörlig ränta med ett räntetak, det är en sorts fast ränta med vissa av rörlig räntas fördelar, men tänk på att "saxa" även dessa lån så att du inte är beroende av en ränta en viss tidpunkt i framtiden.

**Alla andra frågeställningar är irrelevanta och har med spel respektive sparande att göra.**

**Husägande ger nämligen möjlighet till både sparande och spelande på ett sätt som de flesta låntagare och rådgivare inte särskiljer i sina huslånestrategier.**

## Sparande

Sparandet utgörs av, idag ofta frivilliga, amorteringar. Från bankens horisont är amorteringar på objekt i attraktiva områden dock ett onödigt och kostnadskrävande fenomen, banken vill ju ha pengarna utlånade mot ränta och inte få tillbaka dem! Som privatperson är dock amorteringar på sikt den allra bästa sparformen under perioder med låg inflation. Är inflationen hög så är det dock bättre att låta inflationen "amortera" lånen!

## Spelande

Spelandet deltar man i genom att välja rätt tidpunkt när man byter bostadsstandard, val av område, periodvis val av rörlig ränta och eventuellt val av lämplig valuta när man tar sina lån.

Önskedrömmen för den enskilde är att, utan att behöva sälja något, gå in på marknaden när huspriserna är mycket låga, och då välja rörlig ränta (eftersom låga priser=normalt hög ränta), vänta tills räntan sjunker och binda räntan när räntan är i botten, sitta med en fast ränta som är långt under den rörliga räntan under de perioder som räntan är hög och sitta med rörlig ränta under de perioder då den fasta räntan är högre, och till slut sälja huset under en period då huspriserna står som högst. Man kan krydda det hela ytterligare genom att ta lånet en valuta med sämre utveckling än den valuta som man själv får sina inkomster i.

Eftersom husmarknaden i tätbefolkade väl fungerande ekonomier är en relativt väl fungerade marknad så blir det **till 100% ett spel** att försöka uppnå ovanstående drömscenario. För att garanterat vinna så måste du veta bättre än marknaden hur framtiden skall gestalta sig och det är som vi alla vet omöjligt. Under ett normalt 30-årigt villaägande så är det troligt att både räntor, löner, inflation och huspriser varierar och därmed försvårar möjligheten att uppnå drömscenariot. Nedanstående normativa logik bygger istället på att **frikoppla kostnaderna för boendet från både sparande och framför allt spelande i syfte att få en så jämn och låg månadskostnad som möjligt för boendet och därmed kunna jämföra eget husboende med hyreslägenhetsboende.**

# Fast eller rörlig ränta på villalånet?

Förutsättning 1: Huset ligger i ett attraktivt område, där ett nyproducerat hus omgäende blir mera värt än nyproduktionskostnaden.

Förutsättning 2: Du önskar lägsta möjliga månadskostnad utan inslag av spel.

Exempel: Huset köps och du måste låna 1.500.000. Lägg då 500.000 på ett 10-års lån (med fast ränta bunden i 10 år), 500.000 på ett 7-års lån och de sista 500.000 på ett 3 eller 4-års lån. När det är dags att lägga om resp lån väljer du alltid ett nytt 10-års lån för den lånedelen. Vart 3-4:e år binder du alltså upp en tredjedel av ditt lån till en ny 10-års period.

**Scenario 1** - Räntan går upp = Huspriserna faller normalt i alla områden. Du sitter med fast ränta och påverkas inte på kort sikt. Behöver du lägga om ett lån så kan du alltid fixa till det senare så fort räntan sjunkit.

**Scenario 2** - Räntan går ned = Huspriserna stiger normalt snabbt i attraktiva områden. Har du innan räntenedgången haft oturen att behövt lägga om ett av dina lån under en högränteperiod kan du nu ordna upp detta genom att höja lånet, betala den ränteskillnadsersättning banken vill ha och sedan binda den nya lite högre lånedelen till en bättre fast ränta.

Fasträntekunden vinner i båda fallen!

Logiken fungerar beroende på **en asymmetri** i bankernas agerande.

Banken tillåter en uppvärdering av huset, höjning av lånet och omläggning av lån när räntorna sjunker under pågående bindningstid, men kräver normalt inte att lånen löses när räntorna stiger och värdet på huset (säkerheten) eventuellt hamnar under det lånade beloppet, så länge kunden betalar ränta+ev amortering. Vid en omläggning av lånen kan dock banken knorra och kräva amorteringar och ge sämre villkor om husets värde väsentligen sjunkit under lånens storlek.

## **Men de senaste 10 åren har ju rörlig ränta varit billigare än fast ränta?**

Om det skulle ge någon vägledning om framtiden så skulle det vara en mycket bra affärsidé att låna upp stora belopp till billig rörlig ränta och sedan låna ut samma belopp till dyr fast ränta och leva på skillnaden! Alltså, det är ett spel som har och göra med en stor mängd människors agerande och tro.

## **Men, i vissa fall, enligt ovan, höjer jag ju mitt lån och på det sättet minskas ju min förmögenhet?**

Ja, men det har att göra med spel och sparande, förmögenheten är ändå fiktiv. Det är få förunnat att kunna välja en marknadsmässigt lämplig tidpunkt för sin egen död eller nästa flytt. Du vet ju inte alls hur marknaden ser ut den dag huset säljs och därmed saknar det egentligen betydelse så länge du är beredd att bära månadskostnaden. Det är dessutom prisrelationen mellan olika bostadsformer som styr om det är lämpligt att byta boende eller inte. Under livets olika faser gäller det i stället att anpassa sitt boende för att få största möjliga **nytta** av den **månadskostnad** man är beredd att betala, de andra faktorerna ligger i alla fall bortom låntagarens kontroll.

Det är borde alltså vara en Cost-benefit analys som avgör bostadsvalet för folk och inte en komplicerad spel- och sparmanöver som idag grumlar beslutet för många och leder till dålig boendeanpassning. Byt alltså boende oftare för att maximera utbytet, dvs månadskostnaden i förhållande till nyttan som erhålls.