

Nå er det store beløp å spare på å nedbetale boliglånet over lengre tid, og samtidig spare i aksjefond, mener Christian Kallevig Arnesen i Finansco.

■ SILJE SUNDT KVADSHEIM
ssk@finansavisen.no

– Vi mener det er gode grunner til å ta på seg mer boliglån, heller enn å redusere boliglånet mer enn nødvendig, nå som rentene er lave, sier Christian Kallevig Arnesen, partner formuesforvalteren Finansco.

Ifølge Finansportalen er det Danske Bank som tilbyr den laveste flytende boliglånsrenten i dag, på 1,39 prosent rente, rettet mot kunder som er medlemmer av Akademikerne. Men en rekke banker har rentebetingelser som er nesten like gode.

Historier om mennesker som har nedbetalt høye boliglån i ung alder, eller satser på å pensjonere seg før de fyller 40 år, dukker med ujevne mellomrom opp i norske medier, og kan virke inspirerende på mange.

Arnesen gir imidlertid et helt motsatt råd: Å nedbetale boliglånet over lang tid, og samtidig spare langsiktig i aksjefond kan gi milliongevinst fremfor å nedbetale boliglånet over en kortere periode, hevder han.

– Men man må selvsagt må hensynta elementer som gjeldsgrad og risiko i egen økonomi, sier Arnesen.

Høyere rentekostnader

Arnesen har kost seg med Excel, og har i sine regnestykker forutsatt et boliglån på 3 millioner kroner, med en rente på 1,75 prosent. Boliglånet nedbetales over enten 15 år eller 30 år. Fordi de månedlige avdragsbetalingene naturlig nok er lavere når lånet betales over 30 år, settes i stedet differansen inn i aksjefond. Aksjefond er i regnestykket forutsatt å gi en årlig avkastning på 6 prosent. Formuesskatt er ikke tatt med i regnestykket.

Den åpenbare fordelene ved å nedbetale boliglånet over 15 år fremfor over 30, er at den totale rentekostnaden blir lavere.

– Mine beregninger viser at lånet over 30 år har en rentekostnad på 686.202 etter skattefradrag. Betales lånet over 15 år, blir rentekostnaden 330.676 kroner. Alene sparer du 355.526 kroner i renteutgifter på å betale ned lånet over 15 år.

– Men likevel er den besparelsen mye mindre enn avkastningen du oppnår ved å heller plassere pengene i aksjefond fremfor å øke nedbetalingen av gjeld.

To regnestykker

Her har Arnesen laget to ulike regnestykker med sammenligninger. I alle tilfellene tas det ut-

gangspunkt i at det betales 19.022 kroner i måneden, enten i avdrag og renter (i lånet med 15 års nedbetalingstid) eller i avdrag, renter og aksjesparing (i lånet med 30 års nedbetalingstid).

I det første regnestykket avsluttes øvelsen etter 15 år, når lånet med 15 års nedbetalingstid er borte. Boliglånet med 30 års nedbetalingstid betales da ned med midlene fra aksjefondet som er spart opp og har forrentet seg i løpet av disse 15 årene. I dette regnestykket er differansen mellom kort og lang nedbetalingstid 390.717 kroner etter skatt i favør av lang nedbetalingstid og aksjesparing.

I det andre regnestykket fullføres boliglånet som har nedbetalingstid på 30 år, mens det for alternativet med 15 års nedbetalingstid de siste 15 årene spares i aksjefond med et beløp som tilsvarer det beløpet man tidligere hadde i renter og avdrag.

– Regnestykket viser at det over denne 30-årsperioden er over 1,6 millioner kroner i favør av å ha lang nedbetalingstid og i tillegg spare i aksjefond, enn det er å betale ned det samme boliglånet raskere, for så å begynne aksjefondssparingen etter boliglånet er nedbetalt, sier han.

– Dette på tross av at man i det siste alternativet sparer 19.022 kroner hver måned fra år 16, et beløp som er mer enn det dobbelte av hva man sparer månedlig i det første alternativet i samme periode, sier han.

Det er selvfølgelig rentesrente-effekten av aksjesparingen som er den avgjørende faktoren i regnestykket.

Krever struktur

– Men er det så enkelt som du vil ha det til i praksis?

– Analysene har som forutsetning at man er strukturert nok til å faktisk spare dette beløpet i aksjefond hver måned, og hvert år, 15 eller 30 år frem i tid. Og det klarer man jo fint i et regneark, men dessverre lever de færreste av oss livene våre i et regneark.

– Hvis vi er ærlige med oss selv er ikke sikkert vi vil klare å være så strukturerte i virkeligheten, særlig ikke med alle forbruksfristelsene vi møter hver dag.

Derfor kan tvangstrøyen i en kort nedbetalingstid være en fordel.

– Verdien av tvungen sparing bør derfor ikke undervurderes, sier han.

Arnesen påpeker også at det å bære et stort boliglån kan skape et mentalt stress, som er en kostnad



Anbefaler høyer og lengre nedbe

Lav boliglånsrente gir flere muligh

som må tas med i totalberegningen.

Store variasjoner

I Arnesens regneeksempel har han forutsatt en årlig avkastning fra aksjefondssparing på 6 prosent. Men avkastningen vil åpenbart ikke være den samme hvert år, og det innebærer selvfølgelig også en risiko for at avkastningen kan bli negativ eller veldig høy i enkeltår. Da vil også regnestykket bli et annet.

– Har man lang nedbetalingstid eller har tatt opp ekstra gjeld på lave rentenivåer, vil man være ekstra økonomisk sårbar om rentenivået fremover øker. Om man da har spart i aksjefond fremfor å nedbetale ekstra på boliglånet, kan man komme til et punkt hvor man bør avslutte denne sparingen, og kanskje også bruke av midler i aksjefond til å nedbetale mer på boliglånet, sier Arnesen

– Her er aksjefond fint ved at det er likvid, og en slik endring av sparing kan enkelt iverksettes. Sparer man i aksjefond istedenfor å nedbetale høyt på boliglånet, gjør man seg altså ikke så veldig mye mer sårbar for endringer i ens

øvrige økonomi eller renteøkning sammenlignet med en del annen typer, mindre likvide, sparemåter.

Avhengig av avkastning

– Regnestykkene viser helt klart at det heller lønner seg å betale ned mindre på lånet enn å betale ned mer, så lenge differansen finner veien til noe som gir økonomisk avkastning, for eksempel aksjefond. Faktisk vil det med økt lån på dagens rentenivå også øke den økonomiske gevinsten på sikt. Jeg mener dette er en bedre og mer lønnsom måte å spare på enn å skulle betale ned gjenværende boliglån raskere enn nødvendig.

– Har du inntrykk av at folk flest er bevisst på hvor lang nedbetalingstid de velger på boliglånet sitt?

– Selv om det åpenbart er noen som har et bevisst forhold til valg av nedbetalingstid, er allikevel mitt inntrykk er at man stort sett ender opp med den nedbetalingstiden som banken har som «default» i sitt system. Som ung ender man da ofte opp med 25 eller 30 år.

Fastrente?

– Når man tar opp boliglån i

dag må man, i tillegg til nedbetalingstid, ta stilling til om man ønsker fastrente. Hva tenker du om det?

– Det er nok endel som i hvert fall vurderer fastrente, men det bør ikke gjøres av andre grunner enn at det skal være en måte å sikre fastere betalinger på.

Det sier han av egen erfaring.

– Jeg bandt selv renten på deler av mitt boliglån for noen år siden da jeg syns renten var historisk lav og ville utnytte dette «til egen vinning» fordi jeg tenkte at boliglånsrenten jo «måtte» opp igjen.

– Jeg følte meg veldig lur, i en kort periode, men siden da har renten fortsatt å falle, men jeg er i hvert fall en lærdom rikere, sier han.

– Fastrente kan være fornuftig, spesielt for dem som er mest sårbar for endringer i rentenivået, men denne «forsikringen» kommer ofte til en kostnad, nemlig litt høyere rente. Men med 10-års fastrente på nivå med eller lavere enn inflasjonen, skjønner jeg jo selvsagt at folk lar seg friste.



e boliglån talingstid

eter

BEDRE AVKASTNING PÅ BØRS: Med lav rente på boliglån bør man ikke nedbetale raskt, ifølge Christian Kallevig Arnesen i rådgivnings- og forvaltningsselskapet Finansco.

FOTO: EIVIND YGGESETH

EKSEMPEL 1-15 ÅR

- Forutsetninger: 1,75 prosents rente på boliglån, 6 prosents avkastning på aksjefond.
- Månedlige innbetalinger på 19.022 kroner.
- Med 30 års innbetalingstid går 10.777 kroner til avdrag og renter, mens 8.245 kroner går til sparing i aksjesparefond.
- Med 15 års nedbetalingstid går 19.022 kroner til avdrag og renter.

Periode	30 års nedbetalingstid + sparing	15 års nedbetalingstid
Boliglån	3.000.000 kr	3.000.000 kr
Nedbetalt etter 15 år	1.304.384 kr	3.000.000 kr
Restgjeld etter 15 år	1.695.616 kr	0 kr
Sparing i aksjefond etter 15 år	1.484.100 kr	0 kr
Avkastning på aksjefond (6 prosent årlig)	881.489 kr	0 kr
Skatt på aksjeavkastning	290.891 kr	-
Sum aksjefond og avkastning	2.074.698 kr	-
Gevinst ved lang nedbetaling + sparing	390.717 kr	-

RENTEFRADRA PÅ GJELDSRENTER ER IKKE HENSYNTATT I REGNESTYKKET.

EKSEMPEL 2-30 ÅR

- Forutsetninger: 1,75 prosents rente på boliglån, 6 prosents avkastning på aksjefond.
- Månedlige innbetalinger på 19.022 kroner.
- Med 30 års innbetalingstid går 10.777 kroner til avdrag og renter, mens 8.245 kroner går til sparing i aksjesparefond.
- Med 15 års nedbetalingstid går 19.022 kroner til avdrag og renter. Fra år 16 går 19.022 kroner til sparing i aksjefond.

Periode	30 års nedbetalingstid + sparing	15 års nedbetalingstid + sparing
Boliglån	3.000.000 kr	3.000.000 kr
Restgjeld etter 15 år	1.695.616 kr	0 kr
Restgjeld etter 30 år	0 kr	0 kr
Spart i aksjefond etter 15 år uten avkastning	1.484.100 kr	0 kr
Spart i aksjefond etter 30 år uten avkastning	2.968.200 kr	3.426.960 kr
Avkastning på aksjefond	5.066.659 kr	2.033.678 kr
Skatt på aksjeavkastning	1.605.118 kr	644.269 kr
Aksjefond etter skatt	6.429.741 kr	4.816.369 kr
Gevinst ved lang nedbetaling + sparing	1.613.372 kr	-

RENTEFRADRA PÅ GJELDSRENTER ER IKKE HENSYNTATT I REGNESTYKKET.



OMNIKANALAKTØR: NetOnNet er en nettbutikk, men det finnes også 28 NetOnNet-lagershopper i Sverige og tre i Norge.

FOTO: NETONNET

Lar være å holde hviledagen hellig

HANDEL: Nordmenn ønsker hjemlevering av varer syv dager i uken. Også av TV-er og mobiltelefoner, ifølge NetOnNet, som nå lanserer dette.

■ LENA S. FALCK
lena.s.falck@finansavisen.no

Nordmenns handlevaner har endret seg det siste halvåret. I samarbeid med Easy2You lanserer NetOnNet nå derfor hjemlevering syv dager i uken til beboere i og rundt Oslo. Prisen for hjemlevering er den samme alle ukens syv dager.

– **Posten leverer nå annenhver dag. Da må noen våge å gå motsatt vei. Hvis man ser bort fra matlevering, er vi den første innen varehandel som tilbyr hjemlevering syv dager i uken, sier Peter Andersson, norgessjef i NetOnNet.**



FØRST UTE: Peter Andersson, norgessjef i NetOnNet.

FOTO: NETONNET

23 % foretrekker helgen

Man kan spørre seg om det strengt tatt er nødvendig for folk å kjøpe og motta en ny TV eller en mobiltelefon på en søndag. Det er det, ifølge Andersson.

– En undersøkelse vi har gjennomført i Norge viser at 23 prosent foretrekker å få elektronikkvarer levert hjem på døren i helgen, om de må velge en tid i løpet av uken, sier Andersson.

– **Vi ser at hjemlevering i helgen er spesielt ønskelig blant de under 30 år, studenter og de som bor i Oslo-området, fortsetter han.**

NetOnNets nye løsning vil også inkludere ekspresslevering; levering samme dag som varen blir bestilt.

– Veldig mange nordmenn synes at rask levering er det viktigste når du handler på nett, sier Andersson.

Coronaboom

Coronasituasjonen er bakteppet

for at ulike aktører i bransjen har skutt fart når det kommer til mer fleksibilitet og raskere leveranse-tilbud.

– Corona har drevet utviklingen, og vi ser også at nye målgrupper handler på nett; blant annet eldre mennesker som frykter smitte, sier Andersson.

– *Da kommer dere til å vokse bra i år?*

– **Vi har fortsatt den beste perioden av året foran oss, men vi venter sterk vekst, ja. Så langt har vi økt omsetningen med litt over 25 prosent.**

NetOnNet ble startet i 1999, og selskapet kom til Norge i 2009. I 2011 ble NetOnNet kjøpt opp av varehuskjeden SIBA.

NetOnNet satser også på såkalte lagershopper der kundene selv kan plukke varer.

– Mange av våre kunder synes det er avgjørende å få en pakke levert hjem til seg, i stedet for selv å dra butikken, mens andre ønsker å handle i butikk, sier Andersson