

Aktuellt

från Institutet för Privatekonomi

Stockholm den 20 april 2010

Se om ditt hus, räntan är på väg upp

Det är lätt att vänja sig vid rekordlåga räntenivåer och vilja hålla kvar ett större svängrum i sin ekonomi. Men tidpunkten för när den rörliga räntan förväntas börja stiga närmar sig. Det är hög tid för låntagare med rörliga lån att anpassa sin ekonomi för högre ränteutgifter.

Vad händer med boräntan framöver?

Riksbankens prognos om kommande räntehöjningar ligger fast med en första höjning i juli eller tidig höst. Enligt Swedbanks ränteanalytiker kommer reporäntan förmodligen att höjas redan till sommaren.

Hur hög är den rörliga räntan om ett respektive två år?

I slutet på det här året räknar Riksbanken med att reporäntan har stigit med 1 procentenhet. I slutet på 2012 kommer reporäntan enligt Riksbanken ha stigit till runt 4 procent, vilket med dagens marginaler innebär en rörlig boränta på mellan 5 – 6 procent. Därtill kan fördyringar komma i form av nya regler kring bankernas kreditgivning vilket ytterligare kan driva upp kostnaden för bolånen, kanske då främst de rörliga.

Enligt Riksbankens prognos rör det sig alltså inte bara om en fördubbling av ett hushålls rörliga räntekostnader utan snarare om en tredubbling av räntekostnaden till år 2013.

Swedbanks ränteprognos har däremot en något långsammare ökningstakt. Enligt den förväntas reporäntan ligga cirka 1 procentenhet lägre än Riksbankens räntebana i slutet av år 2011 och även ligga lägre under 2012. Icke desto mindre rör det sig om en fördubbling av nuvarande ränta de närmaste 1,5 åren och en förmodad ytterligare höjning därefter.

Är det dags att binda boräntan eller ska man ligga kvar med rörlig ränta?

Med en långsammare återhämtning av konjunkturen kan det dröja längre än man tidigare trott innan den rörliga når upp till de långa bundna räntenivåerna. Det är tveksamt om det blir lönsamt att idag binda på längre sikt. Man kan ännu en tid utnyttja det relativt låga ränteläget och fortsätta ligga rörligt. Men prisbilden kan av andra orsaker ändras framöver. En faktor att ta hänsyn till är att boräntorna i spåren av finanskrisen kan tvingas stiga på nya krav och regleringar.

Om man överväger att binda är det ingen större brådska med tanke på att de bundna räntorna enbart förväntas krypa uppåt svagt det närmaste året.

Räkneexempel med en femårig bindningstid

Väljer man idag att binda på exempelvis fem år får man betala cirka 2,60 procentenheter mer, vilket naturligtvis kan kännas dyrt särskilt om lånen är stora. Men överväger man att binda är det ett beslut som gäller under ett antal år. Jämför därför inte den bundna räntan med dagens låga rörliga, utan med vad den rörliga kan tänkas bli under några år framöver.

En prognos är en framtidsstro och inget löfte, men man kan ändå göra några räkneexempel för att få en uppfattning om hur stor kostnaden kan tänkas bli.

Stiger den rörliga boräntan enligt Riksbankens prognos så kommer den att passera och bli dyrare än dagens bundna femårsränta redan om cirka två år. Enligt prognosen kommer de stiga under ytterligare ett år men hur de rör sig efter det är naturligtvis mycket osäkert.

Om man binder idag på fem år och jämför det med en rörlig ränta som förändrar sig enligt Riksbankens prognos blir merkostnaden på tre år, dvs så långt som Riksbankens prognos sträcker sig, för ett miljonlån 410 kronor netto per månad. Gör man dessutom ett antagande att räntan fr om år 2013 har nått en normalnivå och kommer ligga kvar där de kvarvarande två åren av den femåriga bindningstiden, så kommer man istället att gå plus minus noll utslaget på hela femårsperioden.

Med en långsammare ökningstakt av reporäntan, vilket Swedbanks prognos visar på, blir det med samma antaganden inget positivt utfall att idag binda på fem år. Om man tror på den utvecklingen kan det av ekonomiska skäl vara bättre att fortsatt ligga rörligt. Men som sagt verkligheten följer inte alltid prognos och antaganden.

Hur mycket kan en räntehöjning innebära för mig?

Har du ett lån på en miljon kronor kan du med rörliga lån enligt Riksbankens prognos ha 2 200 kronor i ökade räntekostnader per månad om knappt tre år. Har du lånat två miljoner blir merkostnaden efter ränteavdrag 4 400 kronor per månad eller över 50 000 kronor per år.

Hur en räntehöjning påverkar kostnaden per år efter ränteavdrag

Lånebelopp	Procentenheter						
	0,5	0,75	1	2	3	4	5
250 000	880	1 310	1 750	3 500	5 250	7 000	8 750
500 000	1 750	2 630	3 500	7 000	10 500	14 000	17 500
1 000 000	3 500	5 250	7 000	14 000	21 000	28 000	35 000
1 500 000	5 250	7 880	10 500	21 000	31 500	42 000	52 500
2 000 000	7 000	10 500	14 000	28 000	42 000	56 000	70 000
2 500 000	8 750	13 130	17 500	35 000	52 500	70 000	87 500
3 000 000	10 500	15 750	21 000	42 000	63 000	84 000	105 000

Ränteavdrag 30%, vilket kräver två låntagare på stora lån

Råd till låntagare med rörlig ränta

Planera din ekonomi för stigande rörliga räntor de närmaste åren och passa på att ta ner din risk.

- Väljer du att ligga kvar rörligt; sätt undan en lika stor summa efter ränteavdrag som om räntan skulle vara mellan fem och sex procent så att du redan nu anpassar din ekonomi genom att bygga upp en buffert och får större marginaler i din ekonomi.
- Överväg att binda delar av dina bolån beroende på dina marginaler och din tro om den framtida rörliga räntan. Trots gapet till den rörliga är de bundna räntorna historiskt låga.
- Om du redan har en buffert kan du välja att amortera ner din skuld så snart som möjligt så att du åtminstone kommer ner till en skuldsättning på 75 procent av bostadens värde. Du minskar dels dina räntekostnader, dels din risk om bopriserna sjunker.

För ytterligare information:

Erika Pahne, tfn 08-585 916 37, 070-227 1656

Ylva Yngveson, tfn 08-585 916 04, 070-200 1245