



Aktuell analys

Stockholm den 17 april 2013

Utnyttja det låga ränteläget

Riksbanken behöll reporäntan oförändrad på 1,0 procent. Däremot justeras räntebanan ned betydligt i tron att reporäntan ligger stilla ännu längre än vad man tidigare förutspått. Först i slutet på 2014 förväntas den börja stiga igen för att nå 2,5 procent i början av 2016. Institutet för Privatekonomis råd är att utnyttja det låga ränteläget och redan nu planera för framtiden.

Den rörliga räntekostnaden har de senaste åren pendlat rejält och varit en svårbedömd parameter i hushållsbudgeten. När finanskrisen kulminerade hösten 2008 betalade ett hushåll med 2 miljoner i rörligt bolån 7 500 kronor i månaden efter ränteavdrag. Drygt ett år senare dippade månads-kostnaden till 1 800 kronor. I slutet på 2012 hade utgiften stigit till 5 300 kronor, för att med sämre konjunkturutsikter sjunka igen. Idag kostar lånet 3 500 kronor i månaden. (Se diagram).

Undvik att vara efterklok

För bolåntagare med rörlig ränta ser det alltså ut att bli ytterligare ett och ett halvt år med låg ränta. Trots svag konjunktur är fortsatt låga boendekostnader positivt för låntagaren. Men Erika Pahne, ekonom på Institutet för Privatekonomi, ser också en fara med långa perioder av låga räntor. Listpriset för en rörlig boränta är idag 3 procent medan en normal boränta beräknas ligga på uppåt 5-6 procent. Det gör att många omedvetet räknar med att räntan ska hålla sig på den här låga nivån även i framtiden. För hushåll med stora lån eller begränsad ekonomi kan det bli en smärtsam anpassning när räntan når den högre nivån.

– Utnyttja det låga ränteläget till att planera framåt. Genom att redan idag sätta av pengar för ett högre mer normalt ränteläge så anpassar man ekonomin för framtiden. Använd skillnaden mellan faktisk och normalränta till att amortera på lånet. Utgiften för boende blir jämnare samtidigt som lånekostnaden och risken minskar, tipsar Erika Pahne, ekonom på Institutet för Privatekonomi.

Exempel:

Med Riksbankens reporänteprognos och dagens marginaler når den rörliga boräntan 4,5 procent år 2016. Anta att den sedan stiger till en normal räntenivå på 5,5 procent. Om hushållet med rörligt lån på två miljoner ovan successivt sätter av skillnaden mellan faktisk och normalränta kan de under fyra år amortera drygt 100 000 kronor. Om fyra år har belåningen minskat med 5 procent och räntekostnaden med närmare 4 000 kronor per år.

Binda eller ha rörlig ränta?

Vad olika ränteval kan innebära utifrån dagens ränteprognos:

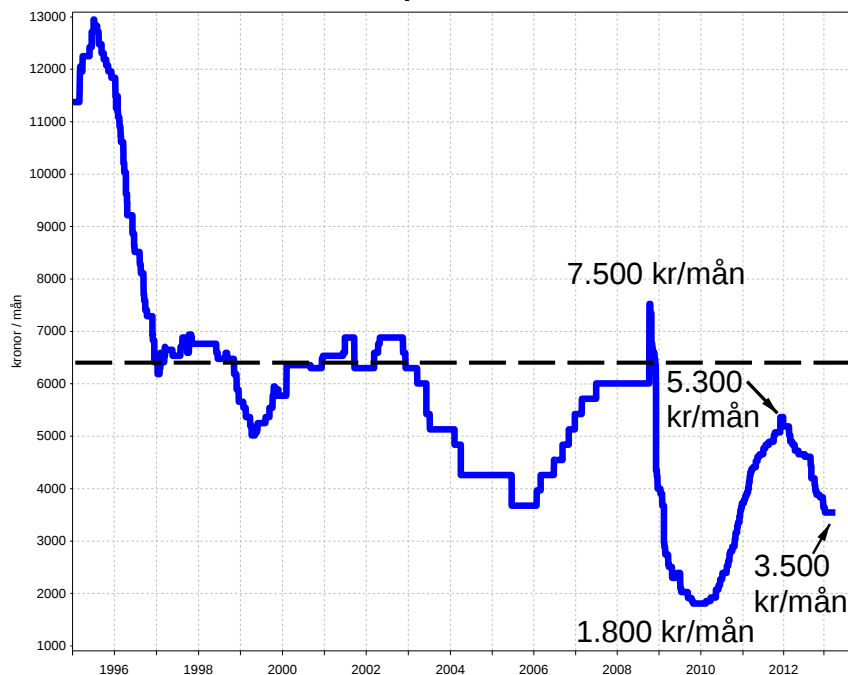
- **Rörlig/ tremånadersränta:** Med oförändrad reporänta beräknas den rörliga boräntan ligga på en fortsatt låg nivå under ett och ett halvt år framöver för att sedan börja stiga. Swedbank ser möjligheter för något tidigare höjningar i sin ränteprognos.
- **Kort bindningstid:** Ett- och tvåårsräntan är nu på samma nivå som tremånadersräntan, så man kan säkra en längre ränta utan någon extrakostnad. Men tror man på prognosen om att en ränteuppgång dröjer så ska man inte räkna med någon ekonomisk vinst jämfört med att välja en kortare rörlig tremånadersränta.
- **Längre bindningstid:** Trots att de långa bundna räntorna idag är högre än den rörliga är femårsräntan sett 20 år tillbaka fortfarande nere på lägstanivåer. Generellt borde det vara ett



bra tillfälle att binda på längre tid. Om knappt två år beräknas den rörliga räntan vara uppe i nivå med dagens femåriga räntesats. Stiger reporäntan sedan enligt både Riksbankens och Swedbanks prognoser kan en längre bindning på fyra eller fem år vara ett gott alternativ. De längre bundna räntorna väntas enligt Swedbanks ränteprognos att stiga något under hösten, så det kan vara läge att binda under våren. Bind dock inte på längre tid än hushållet planerar att bo kvar eftersom det kan bli kostsamt att lösa lånet i förtid.

För ytterligare information:

Erika Pahne, Institutet för Privatekonomi, tfn 08-5859 0253, 070-227 1656

**Kostnad för ett tvåmiljonerslån med rörlig tremånadersränta efter ränteavdrag
1995 - april 2013**

— Horisontell linje: Räntekostnad med 5,5 procents beräknad normalränta, efter ränteavdrag

Källa: Institutet för Privatekonomi Swedbank