

Aktuell analys

Stockholm den 26 oktober 2006

Räntan höjs igen

Många funderar säkert över hur man ska göra med sina bolån, binda eller låta räntan vara rörlig. Räntorna är på väg uppåt. Men frågan är hur mycket och hur länge de kan ligga på en högre nivå?

- Eftersom ingen vet säkert vad som kommer att hända i framtiden måste man utgå från den osäkerheten och ändå fatta ett beslut, säger Ylva Yngveson, Institutet för Privatekonomi på Swedbank. Det kan vara bra att räkna i kronor på vad olika bindningstider kan betyda för det enskilda hushållet.

Riksbanken har idag beslutat om att höja reporäntan, den som ligger till grund för den rörliga räntan, med ytterligare 0,25 procentenheter, till 2,75 procent. Det innebär att reporäntan idag ligger 1,25 procentenheter högre än när den var som lägst, 1,50 procent. En rörlig bolåneränta låg för ett år sedan på 2,50 procent och då var 5-årsräntan 3,69 procent. Idag ligger de på 3,64 resp 4,59 procent. Ett lån med rörlig ränta är nu dyrare än ett lån som för ett år sedan bands på fem år.

Vilken strategi ska man ha? Det är inte bara hushåll som har rörliga lån sedan tidigare som behöver tänka till. Även de som har lån med bindningstid som gått ut och de som nu köper en ny bostad vill säkert ha stöd inför sitt beslut.

Då handlar det om att jämföra dagens bundna räntor med vad den rörliga räntan blir framöver. Vad tror ränteanalytikerna? Jo, att reporäntan är ca en procentenhet högre om 12 månader och att den nivån nås redan vid midsommar, se tabell. Idag skiljer det knappt en procentenhet mellan rörlig och femårsbunden bolåneränta. Om enbart åtta månader förväntas den rörliga räntan precis ha passerat dagens bundna och kommer förmodligen att gå upp ytterligare något. Kommer den nivån att kvarstå under ett par år och sedan sjunka kan det alltså gå på ett ut vilket man väljer.

Men om räntorna skulle sjunka snabbare kan rörlig ränta visa sig bli bäst medan en bunden ränta hade blivit bäst om räntorna ligger kvar längre på en högre nivå.

- Binder man räntan blir det en slags försäkring för att slippa ökade kostnader under den perioden, säger Ylva Yngveson. Om det dessutom skulle visa sig bli en bra affär kan man bara säga i efterhand.

Ett exempel, att idag binda ett lån på en miljon kronor på 5 år

Dagens högre kostnad, första månaden: 555 kr
 Men eftersom rörlig ränta stiger kan merkostnaden för bundna lånet på 8 mån bli: ca + 2 200 kr
 Om bundna räntan är 0,05 procentenheter lägre än rörliga under följande 4 år o 4 mån kan
 kostnaden för det bundna lånet bli mindre än ett rörligt lån: ca - 1 500 kr
 Den högre kostnaden sammanlagt under de fem åren på cirka 700 kronor betyder 12 kronor per
 månad, utslaget över hela perioden.

Exemplet ovan är ett sätt att visa hur mycket det kan kosta att binda ett lån över tid utifrån en förenklad bild.

Den rörliga räntan kommer knappast att ligga stilla efter nästa sommar utan kan gå upp ytterligare något, kanske med 0,25-0,75 procentenheter fram till slutet av 2008 och så småningom börja gå ned igen. Och då kan det visa sig att skillnaden blir större. Långa prognoser för räntors utveckling, dvs mer än 1 år, är dock mycket osäkra. Att räntorna nästa gång de sjunker ska hamna så lågt som under 2005 är dock inte särskilt troligt.

- Valet landar för de flesta låntagare i frågan om vilken situation man känner sig bekväm med, menar Ylva Yngveson. Ekonomiskt kan rörlig ränta löna sig över tid, men det behöver inte kosta så mycket att binda och i vissa räntelägen kan det ge bättre utfall. För den som vill ha lite av både trygghet och möjlighet kan en blandning av olika bindningstider vara ett alternativ.

Tabell

Ränteprognos	26 oktober 2006	Om 6 månader	Om 12 månader
Reporäntan	2,75 procent	3,50 procent	3,75 procent
2-års obligationsränta	3,56 procent	3,85 procent	4,00 procent
5-års obligationsränta	3,74 procent	4,00 procent	4,20 procent

Källa: Swedbank Markets

För ytterligare information:

Ylva Yngveson, Institutet för Privatekonomi, tfn:08-585 916 04, 070-200 12 45

Erika Pahne, Institutet för Privatekonomi, tfn 08-585 916 37

Maria Ahrengart, Institutet för Privatekonomi, tfn 08-585 916 15

Ulla Samuel, Institutet för Privatekonomi, tfn 08-585 916 38