

Aktuell analys

Stockholm den 15 februari 2011

Möt högre räntor med en förberedd ekonomi

Idag meddelande Riksbanken att reporäntan höjs med 0.25 procentenheter. Enligt Riksbankens och Swedbanks prognoser kommer ytterligare höjningar under året. Vid årets slut räknar Swedbank med en reporänta på 2,25 dvs en procentenhet högre än idag.

Även under de kommande tre åren bör hushållen räkna med räntehöjningar. Riksbankens prognos sträcker sig till första kvartalet 2014 och reporäntan toppar då på 3,60. Med dagens marginaler motsvarar det en rörlig boränta på runt 5,7 procent. För ett lån på två miljoner kronor betyder det en högre ränteutgift efter ränteavdrag på 2 700 kronor per månad. Samtidigt bör man hålla i minnet att det, som i alla prognoser, finns klara mått av osäkerhet, nu främst beroende på den ekonomiska utvecklingen i omvärlden.

För hushåll med stora rörliga lån och små marginaler kommer räntehöjningarna att bli kännbara. Redan idag betalar ett hushåll med ett miljonlån en dryg tusenlapp mer per månad jämfört med vad man gjorde då den rörliga räntan var som lägst i november 2009.

Förbered dig själv och förbered din ekonomi. Om du har rörliga lån ställ in dig mentalt på högre ränteutgifter. Efter några år med rekordlåg ränta kommer nu mer av inkomsten gå till ränteutgifter och du får förmodligen dra ner på konsumtionsnivån framöver. Anpassa redan nu din ekonomi och ha en plan för hur du ska klara av och möta högre lånekostnader.

Det finns inga garantier för vad som är mest lönsamt, att binda eller inte. Vad som är mest ekonomiskt fördelaktigt vet man först i efterhand. Förutom att ta hänsyn till prognoser gäller det att hitta en avvägd strategi utifrån sin egen ekonomi. Vad som passar bäst beror på hur stora lån och vilka ekonomiska marginaler man har, men också vilken grad av trygghet man vill ha.

Strategier:

1. **Ligg kvar rörligt.** Då får du med dagens prognoser räkna med en boränta på närmare 6 procent om tre år. Utrymme bör dock finnas för räntetoppar upp till 7- 8 procent.
2. **Spara själv.** Väljer du att ha kvar dina rörliga lån kan du själv skapa dig en räntebuffert som ett ekonomiskt dragspel för kostnadshöjningar framöver. Ett sätt kan vara att spara mellanskillnaden upp till en bunden femårsränta, vilket innebär att man för varje lånad miljon behöver spara 1 000 kronor per månad.
3. **Rörligt med räntetak.** Om risken ökar för att räntan ska stiga kraftigt under löptiden är detta ett alternativ. Å ena sidan betalar du en något högre ränta än en rörlig ränta, å andra sidan finns säkerheten med en fast högsta räntenivå.
4. **Bind delar av ditt lån på kort tid.** Jämfört med prognosen för den rörliga räntan är just nu de korta bindningstiderna på ett och två år fördelaktiga. Det kan vara ett alternativ till rörlig ränta. Om reporäntan stiger enligt Swedbanks prognos med en procentenhet under

året skulle det betyda att man för ett miljonlån tjänar 120 kronor per månad på att binda på ett år. Att binda på två år kan med Swedbanks prognos gå med 220 kr plus per månad utslaget på hela tvåårsperioden jämfört med att ligga rörligt. De korta räntorna förväntas dock att krypa uppåt den närmaste tiden.

5. **Bind delar av ditt lån på längre tid.** Om du vill ha tryggheten med en bunden ränta eller om du tror att den rörliga räntan kommer höjas mer än med dagens prognoser, kan du binda en del av dina lån. I höstas då de bundna räntenivåerna var relativt låga såg det fördelaktigt ut att binda på längre tid. Med dagens ränteprognoser kan det bli något dyrare att binda på fem år jämfört med att ligga rörligt, men det rör sig ändå om en rimlig kostnad för att få en försäkran om en maxnivå. För ett miljonlån kan det röra sig om 80 kronor dyrare per månad om man använder Riksbankens prognos. Detta är mer en fingervisning och förutsätter att prognosens högsta räntenivå ligger kvar femårsperioden ut.
6. **Amortera.** På kort sikt har ofta amorteringar inte så stor påverkan på räntekostnaden. Däremot får man ner sin risknivå vilket kan vara ett mål i sig särskilt om man har stora lån. Ett mål kan vara att komma ner till en skuldsättningsgrad på 75 procent av bostadens värde. Då har man en bra marginal för prisfall om man skulle bli tvungen att sälja.

Räntekostnad för olika lånebelopp och boräntenivåer, kronor per månad

Lånebelopp	1,50%	2%	3,00%	3,50%	4,00%	5,00%	6,00%	7,00%
250 000	220	290	440	510	580	730	880	1 020
500 000	440	580	880	1 020	1 170	1 460	1 750	2 040
1 000 000	880	1 170	1 750	2 040	2 330	2 920	3 500	4 080
1 500 000	1 310	1 750	2 630	3 060	3 500	4 380	5 250	6 130
2 000 000	1 750	2 330	3 500	4 080	4 670	5 830	7 000	8 170
2 500 000	2 190	2 920	4 380	5 100	5 830	7 290	8 750	10 210
3 000 000	2 630	3 500	5 250	6 130	7 000	8 750	10 500	12 250

Ränteavdrag 30%, vilket kräver två låntagare för stora lån.

För ytterligare information:

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