



Aktuell analys

Stockholm den 13 februari 2014

Räntekänsligheten bland hushåll med bolån ökar

Riksbanken lämnar reporäntan oförändrad på 0,75 procentenheter och räknar med att den ligger stilla under 2014. Med låg ränta tas en allt större andel av bolånen med rörlig ränta, men trots prognos om oförändrad reporänta bör bolåntagarna redan i år planera för högre rörlig boränta.

Efter sänkningen av reporäntan i december tenderar en allt större andel av nya bolån att väljas med rörlig ränta på marknaden totalt sett. Vid halvårsskiftet 2012 togs 50 procent av nyutlåningen till bostäder med den rörligaste tremånadersräntan. Enligt aktuell statistik från december har andelen nu stigit till drygt 70 procent. Med en ökande andel rörliga bolån får i synnerhet hushåll med nytagna krediter en ökad räntekänslighet för framtida räntehöjningar. På hela bolånestocken ligger hälften av lånebeloppen med bunden och hälften med rörlig ränta, men även här har andelen rörliga bolån stigit.

Vad händer med den rörliga boräntan framöver?

Flera prognosmakare spår att reporäntan i princip kommer att förbli oförändrad under det här året. Först i början av nästa år kommer den att långsamt börja stiga och nå 2,7 procent i början av 2017 enligt Riksbankens prognos. Swedbanks prognos är likartad i det korta perspektivet med skillnaden att en första höjning kommer i december i år och att reporäntan därefter får en långsammare stigningstakt än vad Riksbanken tror. Marknaden är mer pessimistisk och tror på en flackare räntebana. Boräntan kan dock stiga av andra skäl. Om Finansinspektionens planer på att höja riskvikterna på bolån genomförs kommer det att fördyra bolånen framöver, enligt FI:s beräkningar med 0,30 procentenheter. Dessutom kan ytterligare påslag tillkomma under året till följd av krav på högre kapitalbuffertar.

- Även om reporäntan nu är låg kan den rörliga boräntan stiga framöver, både på grund av högre kapitalkrav och så småningom även till följd av högre reporänta. 2014 kan bli ett år för val av fler bindningstider än rörligt, säger Erika Pahne på Swedbanks Institut för privatekonomi.

Vad olika bindningstider innebär med dagens prognoser

- **Rörlig/ tremånadersränta:** Den rörliga boräntan spås ligga på en fortsatt låg nivå under ytterligare ett år, men kan redan under det här året stiga av andra skäl. Med högre reporänta väntas den rörliga boräntan stiga även nästa år, men i vilken takt är prognosmakarna inte eniga om. Man tror på allt ifrån snabba höjningar till ett mer utdraget förlopp. I vilket fall bör den som väljer rörlig boränta skapa utrymme för höjningar med start redan i år.

Exempel: För hushåll med stora skulder kan årets utökade jobbskatteavdrag möta högre räntor. Två vuxna med maximalt jobbskatteavdrag, alltså månadsinkomster på närmare 30.000 kronor vardera, får i år sänkt skatt totalt med 680 kronor per månad. Med bolån på 2,5 miljoner räcker det till att möta en ökad ränteutgift på cirka 0,50 procentenheter. Ett råd är att inte inteckna det utrymmet.

- **Längre bindningstid:** Den bundna femårsräntan är idag 0,80 procentenheter dyrare än tremånadersräntan. Dagens ränteskillnad kan verka stor och med nuvarande prognoser är det dessutom



osäkert när den rörliga räntan kommer att komma upp till dagens längre bundna räntor. Skillnaderna kan dock bli mindre redan fram till sommaren. Det beror på hur kostnaden till följd av eventuella ökade kapitalkrav slås ut. Binder man på tre år är skillnaden till tremånadersräntan idag 0,30 procentenheter, en skillnad som kan ätas upp redan vid halvårsskiftet.

Swedbanks prognos för de bundna räntorna är att de kommer röra sig svagt uppåt det närmaste halvåret för att sedan stiga mer. Överlag ligger de idag på jämförelsevis låga nivåer.

- Den som funderar på att binda bör bevaka vad som händer med regelverken under våren för att i så fall kunna binda räntan innan de ökade kapitalkraven, om de realiserar, fördyrar räntorna, råder Erika Pahne.

För ytterligare information:

Erika Pahne, Institutet för Privatekonomi, Swedbank, tfn: 070-227 1656