

Mer än Riksbanken påverkar bolåneräntan

I mars blev den negativa reporäntan ännu mer negativ och bolåneräntorna har följt med ner. Många frågar sig om botten nu är nådd men Riksbanken signalerar att fler sänkningar kan komma. Som bolånetagare är det glädjande med de låga räntorna men det är också viktigt att förstå att bolåneränta inte är detsamma som reporänta.



PRIVATEKONOM
Jens Magnusson

I förra månadens boränteråd skrev jag att minusräntan är här för att stanna. Den bilden har sedan dess både bekräftats och förstärkts. Riksbanken sänkte i mars räntan från - 0,1 procent till - 0,25 procent och signalerade samtidigt att det kommer att ta lång tid innan räntan återvänder till plussidan. I kölvattnet av den sänkta reporäntan har även bankernas upplåningskostnader sjunkit vilket i sin tur gett sänkta bolåneräntor. Allt fler frågar sig om botten nu är nådd eller om det kan bli tal om ännu lägre räntor. Sanningen är att det inte går att definiera en exakt bottennivå och att det är fullt möjligt att räntorna sänks ytterligare. När det gäller reporäntan är SEB:s prognos att ytterligare en sänkning kan komma under april.

Samtidigt är det viktigt att förstå att bolåneräntor och Riksbankens reporänta inte är samma sak. De behöver inte gå i takt och det är inte ens säkert att de hela tiden behöver gå åt samma håll. En anledning är att bankernas upplåningskostnader avviker från reporäntan. Som exempel kan nämnas att upplåningskostnaderna minskat efter den senaste sänkningen av reporäntan, men bara med mellan 0,04 och 0,11 procentenheter, att jämföra med reporäntesänkningen som var 0,15 procentenheter. Det är heller inte bara upplåningskostnaderna som styr utvecklingen av bankens bolåneräntor. Knepiga begrepp som "riskvikter" och "kapitaltäckningskrav" har stor betydelse för vilka kostnader banken har för att låna ut pengar och därmed för vilken räntenivå som möter dig som bolånekund. Kortfattat uttryckt har

kapitalkravet på bankerna successivt skruvats upp de senaste åren vilket gör att banken måste ha mer pengar i så kallat eget kapital för att kunna låna ut pengar till sina kunder.

Syftet är vällovligt; att värna den finansiella stabiliteten. Men eftersom det kostar pengar att hålla mer eget kapital så gör reglerna det också dyrare att låna ut pengar till den som t.ex. vill ha ett bolån. Lite förenklat kan man säga att om kapitaltäckningskravet är 2 procent så innebär det att banken måste hålla 20 000 kronor i eget kapital för att kunna bevilja 1 miljon kronor i bolån. Om kravet höjs till 4 procent krävs i stället 40 000 kronor i eget kapital för att kunna låna ut samma miljon. Eller omvänt: Om banken har 40 000 kronor i eget kapital så kunde den tidigare låna ut pengar till två husköp på 1 miljon vardera. Samma kapital efter höjningen räcker bara till ett sådant husköp. För att fortfarande kunna låna ut till två husköp måste dubbelt så mycket kapital samlas ihop vilket gör verksamheten dyrare.

Det är bra att förstå att även om reporäntan skulle ligga kvar på en låg nivå, eller till och med sjunka ytterligare, måste inte det betyda att bolåneräntorna gör detsamma. Det är viktigt när man t.ex. funderar på det här med rörlig eller bunden ränta. Under de flesta tidsperioder har rörlig ränta varit billigast och det kan mycket väl fortsätta att vara så. Men nu när listpriserna även för bundna lån kryper ner under två procent så betalar man inte särskilt mycket för den trygghetsförsäkring som det är att ha en del av sina lån till bunden ränta. För den som värderar ekonomisk trygghet högt är det ett alternativt värt att överväga.