

Nya förutsättningar för boräntorna

Efter en lång period av låga och sjunkande räntor börjar bilden nu nyanseras. Skillnaderna mellan korta och långa bindningstider ökar. Genomsnittsräntor ska redovisas och politikerna letar vidare efter åtgärder för att dämpa skuldökningen.



PRIVATEKONOM
Jens Magnusson

De senaste årens ränteutveckling har onekligen varit positiv för den som har bolån. Många har kunnat sänka sina räntekostnader rejält eller kunnat låna mer pengar utan att räntekostnaderna ökat i motsvarande grad. Många har därmed kunnat öka sparandet, amorteringarna eller konsumtionen. Eller i bästa fall någon kombination av dessa. Men det finns också risker med utvecklingen och en sådan risk är att alltför många tar de låga och ständigt sjunkande räntorna för givna. Det kan göra det svårt att ställa om när förutsättningarna förändras, vilket det nu finns signaler om att de är på väg att göra.

En sådan signal är att nedåtpressen på räntorna inte längre är lika generell. Medan de korta räntorna är fortsatt låga och till och med fortfarande sänks på många håll, har de längre bindningstiderna börjat krypa uppåt. I vissa fall ganska kraftigt. Det gäller inte bara för bolån utan på hela räntemarknaden. De flesta bedömare, inklusive vi på SEB, tror t.ex. att Riksbankens reporänta kommer att sänkas ytterligare en gång och sedan ligga kvar på mycket låga nivåer ett bra tag framöver. Men vi ser samtidigt att de längre obligationsräntorna redan har vänt uppåt vilket har smittat av sig på boräntorna.

Det är viktigt t.ex. för den som funderar över det här med bunden eller rörlig ränta. Många tänker att de ska ha rörliga räntor tills de börjar vända uppåt och då växla över till bundet. Problemet är att då har redan de bundna räntorna höjts och du får ett helt annat pris än du fick tidigare. Historiskt har det oftast lönat sig att ha rörlig (tremånaders) ränta men för den som p.g.a. små ekonomiska marginaler eller

en önskan att ha kontroll över sina månadskostnader, vill ha åtminstone en del av sina bolån bundna, börjar det bli dags att fatta beslut.

Vid sidan av rörelserna på räntemarknaden pågår också arbetet med att säkerställa stabiliteten i hushållens skuldsättning. Nya siffror visar att skuldökningstakten fortsätter att öka och efter det överraskande beslutet att Finansinspektionens amorteringskrav läggs på is (*se maj månads ränteråd*) har det förts politiska samtal om åtgärder. Det verkar finnas ett stort politiskt stöd för att ändå införa ett amorteringskrav, om än senare än planerat. Lika överens är politikerna om att det politiska priset för t.ex. minskade ränteavdrag eller höjd fastighetsskatt är för högt. Däremot övervägs särskilda skatter och höjda krav på buffertar för bankerna, vilket i sin tur kan leda till högre räntor för låntagarna och kanske en dämpad skuldsättning.

Men alla åtgärder syftar inte till att minska utlåningen. Från och med juni ska alla banker redovisa det genomsnittliga priset för alla sina bolån, d.v.s. vad kunderna faktiskt betalar efter den individuella bedömningen. Syftet med det är att stärka låntagarens förhandlingsläge och kanske leder det i vissa fall till ännu lägre räntor och större utlåning. Som vanligt finns det alltså faktorer som drar ränteutvecklingen åt olika håll och ingen kan vara säker på vilken effekt som är starkast eller hur snabbt förändringarna går. Det finns dock mycket som tyder på att de senaste årens generella räntesänkningar nu är på väg in i en ny och mer nyanserad fas. Det har bland annat betydelse för dig som är på väg att lägga om dina lån eller som funderar på att binda en del av dina lån på längre löptider.