

Låga räntor ännu längre enligt Riksbanken

Riksbanken sänker sin prognos för inflation och reporänta. Nu tror man att det dröjer ända till 2018 innan en första räntehöjning kommer. För den som har bostadslån kan det innebära en fortsatt period av låga räntor men det är också viktigt att komma ihåg att bostadskostnader och reporänta inte är samma sak.



PRIVATEKONOM
Jens Magnusson

Den 27 oktober meddelade Riksbanken att reporäntan lämnas oförändrad på minus 0,5 procent. Det var väntat men Riksbanken passade också på att sänka den så kallade räntebanan, dvs. prognosen för hur räntan ska utvecklas framöver. Tidigare trodde Riksbanken på en första räntehöjning andra halvåret 2017 men nu har den flyttats fram till början av 2018. Vidare meddelas att sannolikheten har ökat för att vi ska få se ytterligare en sänkning från dagens redan rekordlåga nivå. Bakgrunden till Riksbankens beslut är bedömningen att det kommer att ta längre tid att nå inflationsmålet än man tidigare trodde. Statistiken för september månads prisökningar var en besvikelse och får nu konsekvenser i form av att de låga räntorna verkar bli kvar ännu längre. Vad betyder det för den som har eller planerar att ta ett bostadslån? Den direkta effekten blir att normaliseringen mot högre räntenivåer verkar skjutas på framtiden. Det innebär stor chans för fortsatt låga bolåneräntor. Idag är den så kallade räntekvoten, dvs. hur stor andel av hushållens inkomster efter skatt som går åt till att betala räntor, nere på historiskt låga 3 procent. Om Riksbankens prognos står sig kan den kvoten vara låg länge än.

Men innan du räknar hem alla pengar du sparar på de låga ränteutgifterna och springer och köper en ny semesterresa eller köksrenovering är det på sin plats med ett par brasklappar. För det första är inte reporäntan och räntan på ett bostadslån samma sak. I bostadsräntan ingår en mängd faktorer, så som bankernas upplåningskostnad, kapitalkrav från

myndigheterna, kostnaderna för att producera och distribuera lånet, bankens marginal, kostnader för eventuella kreditförluster, avgifter till staten och så vidare. Flera av dessa faktorer påverkas lite eller inte alls av Riksbankens reporänta. Det innebär att om någon eller flera av dessa delar ändras så kan också den totala bostadsräntan ändras, helt oavsett vad som har hänt med reporäntan.

För det andra är bolåneräntor inte samma sak som bostadskostnader. Bostadskostnaderna inkluderar även amorteringar, skatter, uppvärmning, renoveringar, driftskostnader m.m. Om dessa ändras så ändras också boendekostnaden, även om kanske inget har hänt med just räntan. Det här är viktigt att tänka på när man planerar sin privat- och bostadsekonomi. Det är också så att när nu Riksbanken signalerar att ränteläget kommer att vara fortsatt lågt, så ökar sannolikheten för att andra saker kommer att förändras. Finansinspektionens införande av amorteringskravet i juni var ett försök att bromsa pris- och skuldutvecklingen på bostadsmarknaden och fler sådana åtgärder kan komma. Regeringen vill nu att Finansinspektionen ska få mandat att införa fler åtgärder om de tycker det behövs. Skuldkvotstak (en maxnivå på lån i förhållande till hushållets inkomst), en maxnivå på låneandelen som får ha rörlig ränta, fortsatt ökade kapitalkrav på bankerna, minskade ränteavdrag och höjd fastighetsavgift är bara några av de förslag som varit uppe i den bostadspolitiska diskussionen. Det gäller därmed att ha en balanserad syn på utvecklingen. Använd en del av det utrymme som de låga räntorna skapar till att med sparande och amorteringar bygga en bra privatekonomisk trygghet för framtiden.