

Bostadsmarknaden och räntorna i fortsatt fokus

Nedgången i bostadspriserna är tydlig men än så länge är det inte fråga om något ras. Den ränteuppgång som länge legat i korten börjar nu synas i verkliga siffror, i alla fall internationellt. När och hur mycket de svenska bolåneräntorna kommer att påverkas är svårt att säga men alla låntagare behöver nu ha en god ekonomisk beredskap.



PRIVATEKONOM
Jens Magnusson

Vi har under ett antal år haft en situation med rekordlåga räntor, både i Sverige och internationellt. Många saker har bidragit till utvecklingen: Den stora finanskrisen och de efterföljande kriserna i Grekland och övriga EMU som ledde till dålig tillväxt och sänkta räntor i försök att stimulera ekonomin. Inflationen och inflationsförväntningarna som envist bet sig fast på så låga nivåer att både Sveriges Riksbank och flera andra centralbanker sänkte sina styrräntor ända ner till minus. Detta för att försöka få fart på konsumtion och investeringar och för att sänka värdet på den egna valutan, i vårt fall den svenska kronan. Allt i försök att få priset på varor och tjänster att stiga lite snabbare, alltså att få upp inflationen. Men det har gått trögt och i Sverige har Riksbankens styrränta nu legat på minussidan i tre år. En del drar slutsatsen att utvecklingen beror på fundamentala förändringar i världsekonomin. Den globaliserade ekonomin tillsammans med den tilltagande digitaliseringen och automatiseringen gör att inflationen kommer att förbli låg och att räntorna vi nu ser är det nya normala. Andra hävdar att perioden vi nu går igenom är ett undantag och att vi successivt kommer att återgå till högre räntor.

Jag tillhör den senare gruppen. Även om en "normal" ränta i framtiden sannolikt är lägre än den var för 15 år sedan, tror jag att den är högre än de räntenivåer vi ser i dag. Därför tror jag räntorna är på väg uppåt och har en tid pekat på riskerna med att ha för små marginaler i sin privatekonomi när det händer. För under tiden som räntorna sjunkit har vi svenskar passat på att belåna oss till rekordhöga nivåer och

om räntorna nu höjs kan kostnaderna för att dra runt de stora lånen bli mycket kännbara.

Även om det är väldigt svårt att säga precis när och hur snabbt räntorna kommer att stiga, syns det nu tecken på att det börjar hända. I Tyskland och USA har räntorna stigit ordentligt de senaste månaderna och 10-årsräntan i USA ligger nu på den högsta nivån på fyra år. Eftersom de långa räntorna är internationella till sin karaktär är det troligt att även räntan på de svenska bundna bostadslånen kommer att påverkas om utvecklingen fortsätter. De rörliga räntorna styrs mer av vad som händer på hemmaplan och framförallt av Riksbankens agerande. Där planeras nu för en första höjning någon gång under året, vi på SEB tror att den kommer i september. Inflationsförväntningar i linje med inflationsmålet och internationella förhållanden stärker bilden av att räntehöjningar är på gång. Samtidigt kan en alltför stark krona eller besvikelser i faktisk inflation skjuta upp beslutet ytterligare, så helt entydig är inte bilden.

Det mesta tyder ändå på att stigande boräntor kommer allt närmare. Om man därtill lägger att energi- och uppvärmningskostnader också är på väg upp, att tuffare amorteringskrav införs för nya lån från första mars och att frågan om minskade ränteavdrag kan aktualiseras igen efter höstens val, ja då blir slutsatsen att den som har eller ska ta ett bolån måste ha en bra ekonomisk beredskap. Flera bindningstider på lånen (t.ex. en tredjedel vardera på rörlig, tre år och sju år), en bra amorteringstakt och ett regelbundet sparande är ett lika klassiskt som effektivt sätt att skaffa sig de marginaler som behövs.