

Trefaldigad boränta om två år

Så stor är din månadskostnad vid räntenivåerna 1,5%, 4,5%, 5,5% och 8% om du lånat 3 miljoner kronor:



Njut medan tid är. Snart rusar boräntorna ordentligt. Om två år kommer en familj med tre miljoner kronor i bolån att behöva betala drygt 5 500 kronor mer varje månad efter ränteavdrag.

Över 90 procent av det statliga bolåneinstitutet SBAB:s sparare väljer just nu tremånadersränta, vilket är den kortaste bindningstiden. Det gör att väldigt många kan glädjas åt extremt låga räntekostnader varje månad.

Hos SBAB ligger nu tremånadersräntan på 1,54 procent. Men nästan alla har en rabatt utifrån storleken på deras kontantinsats. Även på storbankerna kan man pruta ned sin korta ränta nedåt 1,20 procent eller i vissa ännu lägre.

I Pengar24:s räkneexempel har vi räknat på en ränta på 1,50 procent i dagsläget. Med den räntesatsen betalar en familj med ett 3-miljonerslån idag 2 625 kronor i månaden efter ränteavdrag. **Bara för ett år sedan hade samma familj drygt 7 000 i månatlig räntekostnad.**

Dock kommer räntehimlen inte att vara för evigt som Pengar24 rapporterat om vid ett flertal tillfällen sedan i somras.

Om två år, det vill säga senhösten 2011, räknar Finansinspektionen (FI) med att den rörliga boräntan kommer att ligga på 4,5 procent. Det handlar alltså om en tredubblad månadskostnad.

– **De flesta kör ju** på rörlig ränta och det här är definitivt något man måste ha med i beräkningen. Man måste ha en säkerhetsmarginal, säger Lars Frisell, chefsekonom på FI.

För vår typfamilj kommer lånekostnaden då att stiga till 8 138 kronor i månaden efter ränteavdrag. Det handlar om en ökad kostnad på 5 513 kronor i månaden eller drygt 66 000 kronor om året.

FI räknar sedan med att räntorna klättrar vidare till åtminstone 5,5 procent vilket är "normalläget" över en konjunkturcykel. Men det kan mycket väl bli ännu högre. – Riksbankens medianränta kanske ligger på 4-4,25 procent och då ligger boräntorna drygt 1 procentenhet där över. Men när vi går in i en högkonjunktur så kommer räntorna att ligga en bra bit över det, säger Lars Frisell.

Efter hårdare tongångar från FI som vill hejda den våldsammaste utlåningen har bankerna själva stramat åt sina lånevillkor under hösten

Bankerna kräver nu att nya bolånetagare ska klara av en rörlig boränta på 7-8 procent, och att de snabbare ska amortera av sina topplån. Det välkomnas av FI som nu ska göra stickprov på nybeviljade bolån för att se om bankerna har tillräckliga säkerhetsmarginaler. – **Jag hoppas ju att de** undersökningarna ska visa att bankerna har haft höga krav hela tiden. Men om det inte har varit på det sättet så är det i alla fall bra om de kompletterar med uppstramningar nu, säger Lars Frisell.

E24:S RÄKNEEXEMPEL

Så stor är din månadskostnad vid olika räntenivåer:

1 miljon i lån: 875 kr (1,5%), 2 625 kr (4,5%). 3 208 kr (5,5%) 4 667 (8%).

2 miljoner i lån: 1 750 kr (1,5%), 5 250 kr (4,5%). 6 492 kr (5,5%) 9 783 (8%).

3 miljoner i lån: 2 625 kr (1,5%), 8 138 kr (4,5%). 10 113 kr (5,5%) 15 050 (8%).

4 miljoner i lån: 3 500 kr (1,5%), 11 100 kr (4,5%). 13 733 kr (5,5%) 20 317 (8%).

5 miljoner i lån: 6 250 kr (1,5%), 14 063 kr (4,5%). 17 354 kr (5,5%) 25 583 (8%).

Fotnot: Ränteavdraget är 30 procent upp till 100 000 kr per år, därefter får man dra av 21 procent av kostnaden.