



# Vart är vi på väg?

Boräntenytt nr 3 -17 maj 2019

Boräntorna höjs mycket  
**långsamt** framöver.

Riksbanken förväntas justera  
ned den **normala** reporäntan.

Hushållen har **inte orealistiska**  
förväntningar om låga boräntor.

**SBAB!**

## Sammanfattning

Riksbanken justerade i slutet av april ned banan för hur de tror reporäntan kommer att höjas de närmaste åren. Tecknen på en svagare global och inhemsk konjunktur är flera. Trots en rekordsvag krona tar inte den underliggande inflationen rensad för energipriser fart och de senaste inflationsförväntningarna ligger på alla års sikt under Riksbankens mål. Det stora fallet i antalet påbörjade nya bostäder drar ned BNP-tillväxten.

Den reala jämviktsräntan bedöms ligga nära noll och Riksbanken förutspås därför i närtid justera ned synen på vad som är en normal reporänta. Bolåneräntorna bedöms mot denna bakgrund höjas mycket långsamt framöver. Skillnaden mellan tremånadersräntan och de lite längre bundna räntorna ökar något de allra närmaste åren men förblir historiskt liten. Trots detta väljer fortfarande en majoritet rörlig ränta. Det beror dock inte på att de har orealistiskt låga förväntningar på kommande höjningar av den rörliga räntan.

## Inledning

Boräntenytt som ingår i SBAB:s publikationsserie **Vart är vi på väg?** presenterar en prognos på och analys av boräntorna och har normalt tre delar:

- en första del som beskriver ränteutvecklingen i ett makroekonomiskt perspektiv med en internationell utblick,
- en andra del som utifrån läget i svensk ekonomi innehåller en prognos för boräntor med olika långa räntebindingstider, och
- en tredje del som tillhandahåller information till dig som funderar på att välja räntebindingstid.

De redovisade boräntorna är de som privatpersoner betalar på sina lån, vilka kan avvika från de som bostadsrättsföreningar betalar. För samtliga delar är det genomsnittliga boräntor på marknaden som redovisas och inte SBAB:s boräntor.

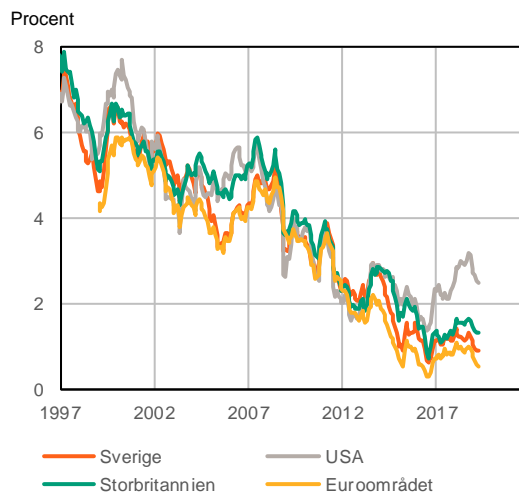
Informationen i den tredje delen ska inte tolkas som att SBAB ger råd i valet av räntebindingstid. Syftet är att tillhandahålla relevant och aktuell information för att SBAB:s kunder och andra intresserade ska kunna fatta ett välgrundat beslut utifrån sina egna ekonomiska förutsättningar och preferenser. I en bilaga ges information om vad som kan vara bra att tänka på vid val av bindingstid.

## Ränteutvecklingen i ett makroekonomiskt perspektiv

### *Globala marknadsräntor har vänt ned*

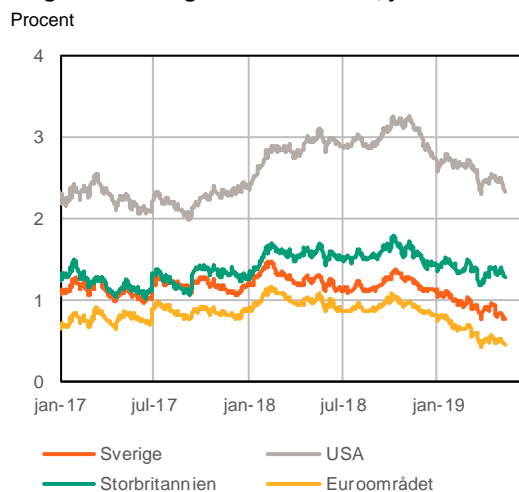
De långa räntorna har fallit kraftigt trendmässigt under 30 år. Vid mitten av 2016 började de stiga något men har sedan slutet av 2018 fallit tillbaka (se diagram 1 och 2). Långräntorna i USA ligger tydligt över de i Europa och Sverige. Skillnaden i marknadsräntorna mellan de olika länderna kan till

Diagram 1. Tioåriga marknadsräntor, 1997–



Källa: Macrobond

Diagram 2. Tioåriga marknadsräntor, jan 2017–



Källa: Macrobond

stor del förklaras av att utvecklingen av styrräntorna har sett olika ut i dessa länder (se diagram 3).

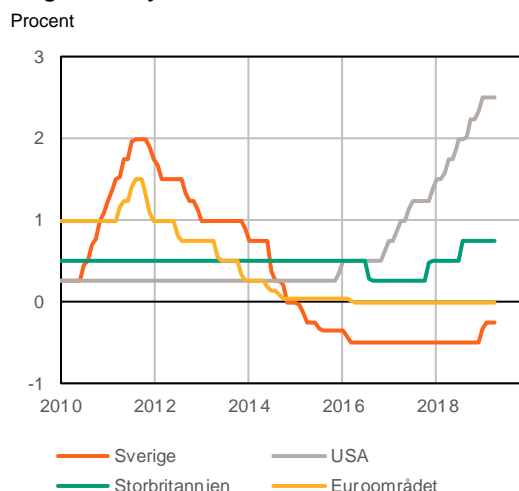
Ränteutvecklingen i ett land följer i allmänhet den globala trenden, så även Sverige. En viktig förklaring till fallet i långräntorna de senaste 30 åren är att inflationen har gått ner kraftigt, men även att realräntorna har fallit markant (se diagram 4). Forskningsrön pekar på att utvecklingen mot lägre realräntor kan förklaras av ett högt privat sparande i många länder, till följd av bland annat demografiska förändringar, och minskad efterfrågan på krediter, till följd av bland annat fallande priser på investeringsvaror. De pekar också på att varaktiga effekter av den senaste finanskrisen kan ha spelat roll. Dessutom pekar forskningen på att de flesta av de strukturella faktorer som bidragit till låga realräntor kommer att bidra till fortsatt låga realräntor även de kommande åren. Detta i kombination med att Riksbanken, trots negativ reporänta, har haft svårt att få upp inflationen till målet, talar för att Riksbanken i närtid kommer att justera ned sin syn på vad som är en normal reporänta.

I spåren av den globala finanskrisen har inflationsstrycket varit mycket lågt i Sverige (se diagram 5) och många andra länder, vilket bidragit till att både centralbankernas styrräntor och marknadsräntorna varit historiskt sett låga (se diagram 1–3). De långa räntorna har i Sverige också pressats ned till följd av att Riksbanken, i likhet med många andra centralbanker, genomfört så kallade kvantitativa lättnader i form av stora köp av statsobligationer. Med dessa åtgärder har centralbankerna velat signalera att styrräntorna (i Sverige Reporäntan) kommer att förbli låga under en längre tid i syfte att pressa upp inflationen och säkerställa inflationsförväntningar som ligger i nivå med inflationsmålen (se diagram 6). I Sverige siktar Riksbanken på att få inflationen mätt med KPIF att ligga på 2 procent per år, men sedan 2010 har den genomsnittliga inflationen legat under målet vilket föranlett en mycket expansiv penningpolitik sedan 2015 (se diagram 3 och 7).

De korta räntorna i Sverige har legat på mycket låga nivåer till följd av ett fortsatt lågt inflationstryck och en negativ reporänta (se diagram 7). Det har i sin tur bidragit till fortsatt låga rörliga boräntor (se diagram 9). Under hösten vände dock de korta marknadsräntorna uppåt, redan före Riksbankens höjning av reporäntan, vilket visar att marknaden förutsåg höjningen (se diagram 7). Detta har ökat bankernas finansieringskostnader för bolån med korta räntebindingstider.

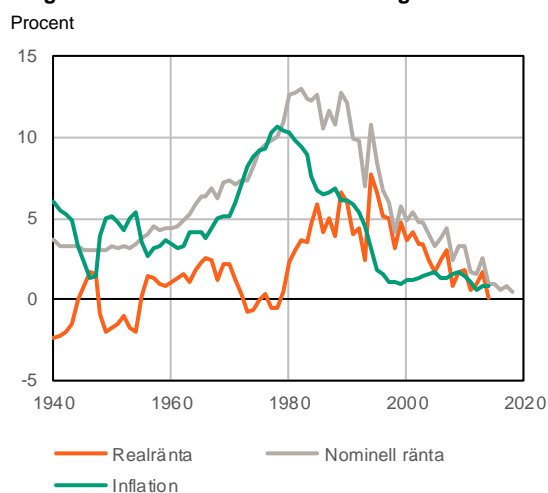
De mycket låga marknadsräntorna har medfört att även räntorna på bostadsobligationer varit låga (se diagram 8). Det har bidragit till att hålla nere bankernas finansieringskostnader vilket i sin tur möjliggjort låga utlåningsräntor. Både de korta och långa boräntorna har varit mycket låga under en längre tid (se diagram 9). På senare tid har dock räntorna på bostadsobligationer hoppat upp, vilket vi tolkar som ett trendbrott.

**Diagram 3. Styrräntor i olika länder**



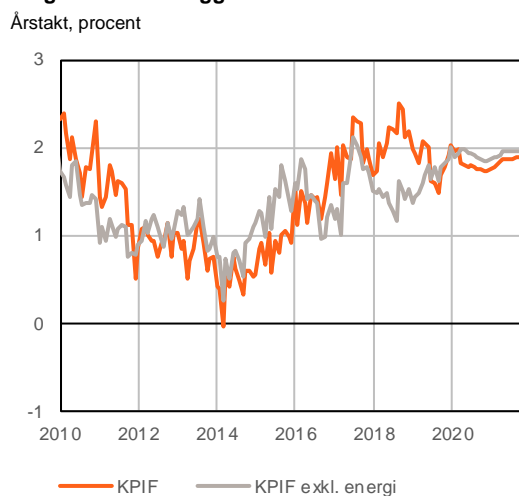
Källa: Macrobond

**Diagram 4. Räntor och inflation i Sverige**



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

**Diagram 5. Underliggande inflation**



Källor: Macrobond, SCB och Riksbanken

## Prognos över boränteutvecklingen för olika bindningstider

### *Dämpad men god internationell utveckling...*

Utvecklingen i omvärlden har stor betydelse för den svenska ekonomin eftersom exportandelen är stor och uppgår till närmare halva BNP.

Vår bedömning är att det globala ekonomiska uppsvinget efter den senaste finanskrisen har passerat toppen och att vi nu kommit in i en period med en viss avmatning i världskonjunkturen. Nedgången i USA har kommit tidigare och väntas bli något brantare än för världen i övrigt där tillväxtländerna håller emot nedgången.

### *...håller emot nedgången i svensk ekonomi*

Svensk ekonomi har fortsatt att utvecklas starkt med draghjälp från den goda konjunkturutvecklingen i omvärlden och den svaga kronkursen. Svensk BNP växte med 2,3 procent 2018. Det är framför allt industrins investeringar som har bidragit till utvecklingen, där den starka omvärldsefterfrågan och de låga räntorna hållit uppe investeringstakten. Kapacitetsutnyttjande är högt och lönsamheten god i industrin. Till följd av bland annat fallande bostadsinvesteringar väntas dock BNP-tillväxten minska markant till 1,3 procent 2019, för att de efterföljande åren växa med omkring 1,6 procent per år.

Sysselsättningen fortsätter att växa, om än i något långsammare takt, samtidigt som arbetslösheten stiger svagt de närmaste åren till följd av en svagare konjunktur. Nedgången i konjunkturen och en svagt stigande arbetslöshet bidrar till en dämpad tillväxt i antalet arbetade timmar. Därigenom väntas en långsammare tillväxt i hushållens disponibla inkomster. Även om många branscher har stor brist på arbetskraft, vilket bidragit till viss löneglidning, väntas löneökningarna bli måttliga framöver.

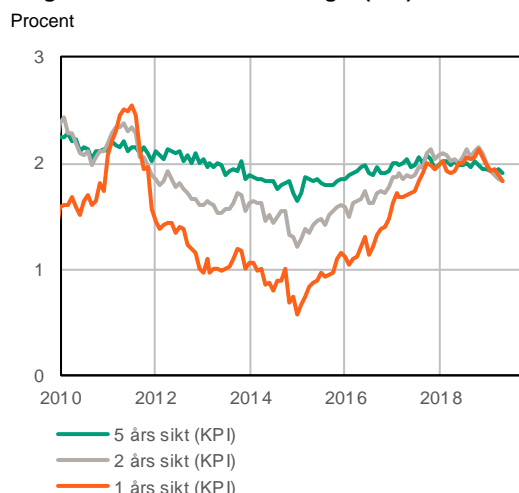
Konsumentförtroendet har fallit betydligt sedan toppnoteringen vid slutet av 2017 och är för närvarande svagt negativt. Hushållens konsumtion hålls tillbaka av ett rekordhøgt sparande, vilket dock väntas falla tillbaka något framöver bland annat till följd av att andelen pensionärer ökar.

### *Riksbanken väntas höja reporäntan igen närmare mitten av 2020*

Avgörande för de korta boräntorna och prognosen för dem är Riksbankens reporäntebeslut och prognosen för reporäntan samt marknadens förväntningar.

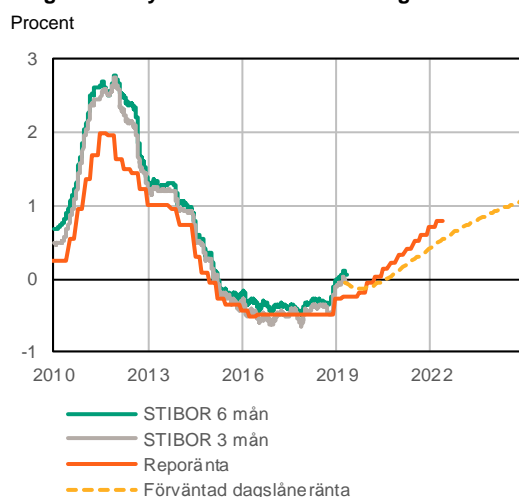
Vi har haft en längre tid med högt resursutnyttjande i svensk ekonomi och brist på arbetskraft i vissa sektorer. Det har bidragit till att inflationen och inflationsförväntningarna legat nära Riksbankens mål (se diagram 5 och 6). Mot denna bakgrund förväntar sig marknaden att reporäntan och de korta marknadsräntorna kommer att stiga framöver om än långsamt (se diagram 7).

Diagram 6. Inflationsförväntningar (KPI)



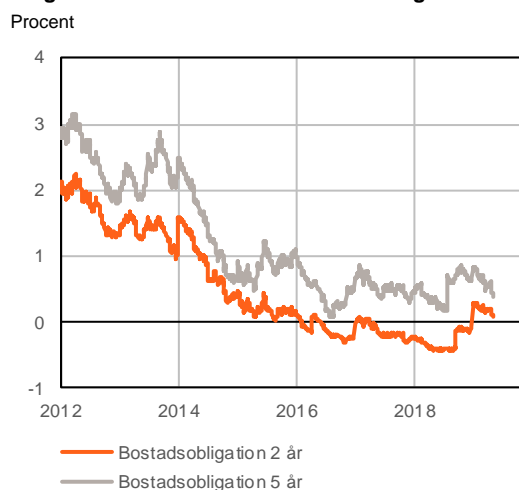
Källor: Macrobond och TNS Prospera

Diagram 7. Styrränta och förväntad dagslåneränta



Källor: Macrobond, Riksbanken och SBAB

Diagram 8. Marknadsräntor bostadsobligationer



Källor: Macrobond och Riksbanken

Det senaste inflationsutfallet mätt med KPIF men rensat för volatila energipriser var samtidigt lågt, vilket talar för ett begränsat underliggande inflationstryck (se diagram 5). Detta trots att kronkursen, som Riksbanken för närvarande lägger stor vikt vid för att försöka få upp den underliggande inflationen via en högre importerad inflation, är svag. Prosperas senaste uppgifter visar inflationsförväntningar som på alla års sikt ligger under Riksbankens mål.

Riksbanken justerade i slutet av april ned banan för hur den tror reporäntan kommer att höjas de närmaste åren. Trots en rekordsvag krona har inte den underliggande inflationen tagit fart, och tecknen på en både global och inhemsk svagare konjunktur är flera. För svensk del drar det stora fallet i antalet påbörjade bostäder ner BNP-tillväxten.

Sett till marknadsbedömningarna mätta med terminsräntor (se diagram 7) verkar marknaden tro att Riksbanken kommer att höja reporäntan något långsammare framöver jämfört med Riksbankens egna bedömning. Det är möjligen ett uttryck för att marknaden tror på en något svagare realekonomisk utveckling och ett lägre inflationstryck framöver jämfört med Riksbanken, vilket inte är orimligt sett till den nya statistik som tickat in den senaste tiden. Vår bedömning är att det endast är 10 procents sannolikhet för ytterligare en höjning av reporäntan i år.

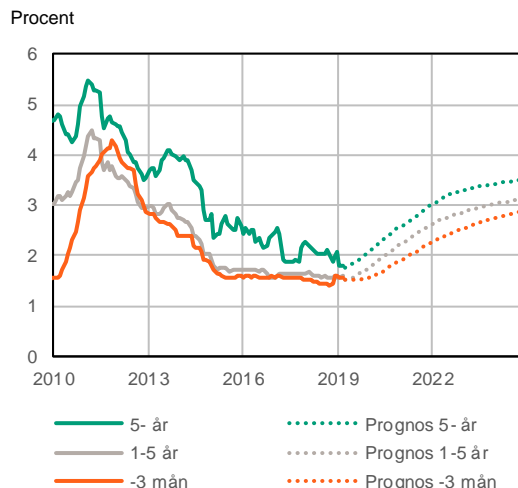
### *Både de korta och långa boräntorna väntas stiga mycket långsamt...*

Sett till Riksbankens prognos för reporäntan, marknadens förväntningar om ränteutvecklingen, och ett antagande om fortsatt låga realräntor har vi gjort en prognos för boräntor med räntebindningstider mellan 3 månader och 5 år. Vi förväntar oss sammantaget en måttlig och relativt långsam uppgång i boräntorna de närmaste åren för alla bindningstider. Januari 2023 förväntas 3-månadersräntan ligga på 2,5 procent och 5-årsräntan på 3,1 procent (se diagram 9 och tabell 1).

I den lågränteekonomi vi nu haft under flera år kan det finnas en oro för att många hushåll har orealistiska förväntningar på låga räntor framöver. Konjunkturinstitutets undersökning om hushållen syn på ekonomin som kom den 25 april visar dock att hushållen själva tror att 3-månadersräntan kommer att ligga ungefär 1 procentenhet över vår prognos på 1, 2 respektive 5 års sikt (se diagram 10). Det finns alltså ingen indikation på att hushållen i allmänhet tar bolån med orimligt låga förväntningar på de närmaste årens lånekostnader.

Vår prognos avser hushållens genomsnittliga räntor på nya- och omförhandlade bolån från bland annat banker och bostadsinstitut. Dessa räntor ska inte förväxlas med bankernas listräntor, som generellt sett ligger högre. Vårt att notera är att differensen mellan bankernas listräntor och snitträntor har ökat trendmässigt och skiljer sig åt mellan olika banker (se diagram 11 och 12).

**Diagram 9. Boräntor – historik och prognos**



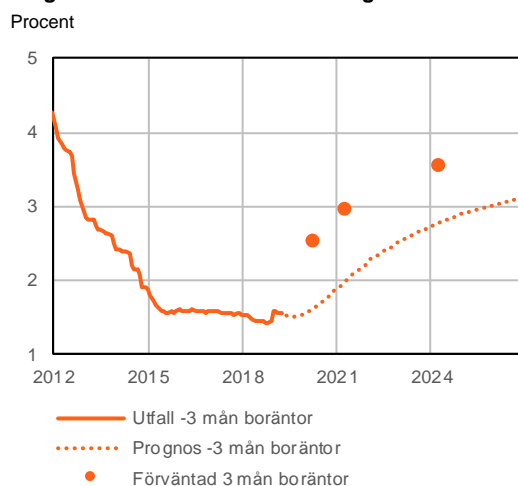
Källor: Macrobond, SCB och SBAB

**Tabell 1. Framtida boräntor med olika bindningstid**

Procent	3 mån	1 år	2 år	3 år	4 år	5 år
Maj 2019	1,5	1,5	1,5	1,5	1,6	1,7
Jan 2020	1,6	1,6	1,6	1,7	1,9	1,9
Jan 2021	1,9	2,0	2,0	2,2	2,3	2,4
Jan 2022	2,2	2,4	2,4	2,6	2,8	2,8
Jan 2023	2,5	2,6	2,7	2,8	3,0	3,1

Källa: SBAB

**Diagram 10. Hushållens förväntningar boränta**



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Det finns flera förklaringar till skillnaderna mellan bankernas list- och snitträntor. Vissa banker använder rabatter för olika bindningstider och ger olika utrymme att förhandla räntan. Den erbjudna räntan kan också påverkas av riskfaktorer som belåningsgrad och skuldkvot. Den erbjudna räntan kan också påverkas av om bolånekunden köper andra produkter och tjänster av banken.

*...men en negativ makroekonomisk riskbild kan – om den realiserar – resultera i en ännu långsammare boränteuppgång*

Alla prognoser är osäkra och det är därför viktigt att bedöma risken för och konsekvenserna av andra händelseutvecklingar. Vår bedömning är att risken för en mer negativ makroekonomisk utveckling dominerar både för den internationella ekonomin och den svenska. En mycket expansiv penningpolitik och snabbt stigande bostadspriser och börser i många länder har bidragit till en risk för bakslag. Till detta kommer en osäkerhet om bland annat konsekvensen av Brexit och den statsfinansiella situationen i Italien.

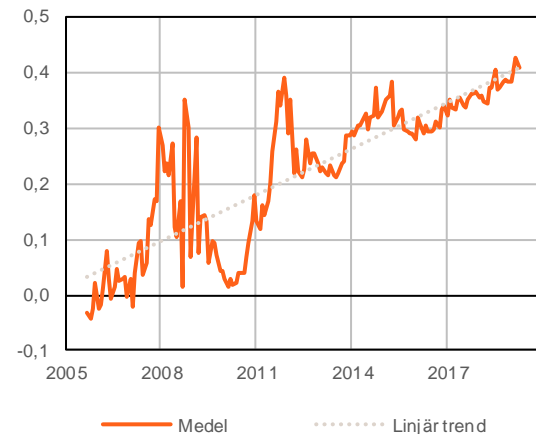
I kombination med den ekonomiska osäkerheten har vi därtill politisk oro i USA och i flera europeiska länder. Ett mer eskalerande handelskrig mellan framför allt USA och Kina, men även EU, kan hålla tillbaka den internationella handeln och leda till en betydligt sämre global ekonomisk utveckling. Världens samlade offentliga och privata skulder som andel av globala BNP har aldrig varit större än nu vilket också är en riskfaktor. Internationella lågkonjunkturer har ofta föregåtts av snabbt växande skulder.

I Sverige är det främst riskerna i byggsektorn och risken för sjunkande bostadspriser i kombination med en hög skuldsättning som oroar. Även om fundamentala faktorer som låga realräntor, en god inkomstutveckling för hushållen, snabb befolkningstillväxt, urbanisering och en ökande andel ägda bostäder kan förklara en stor del av såväl bostadsprisuppgången som ökningen i hushållens skulder, kan en global konjunkturedgång med stigande arbetslöshet eller global finanskris med stigande riskpremier på räntor slå hårt mot den svenska bostadsmarknaden. En stark oro kring bostadspriserna kan hålla tillbaka både hushållens konsumtion och bostadsinvesteringarna, och bidra till en betydligt sämre ekonomisk utveckling. En sådan utveckling skulle troligen resultera i en ännu senare ränteuppgång än den som nu förutses. Detta såvida inte förtroendet för svensk ekonomi i en sådan situation minskar så mycket att det leder till kraftigt ökade riskpremier på svenska stats- och bostadsobligationer.

Även om bedömningen nu är att en negativ makroekonomisk riskbild dominerar går det inte att utesluta att inflationen tar fart och stiger snabbare än förväntat. Det skulle medföra att reporäntan höjs tidigare och snabbare vilket skulle resultera i snabbare stigande boräntor.

**Diagram 11. Differens mellan list- och snitträntor**

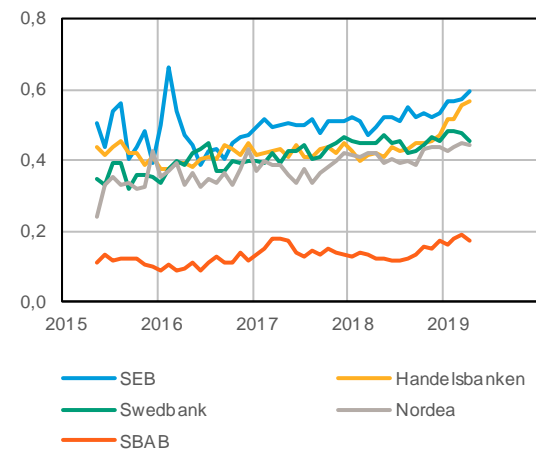
Procentenheter



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

**Diagram 12. Differens mellan list- och snitträntor**

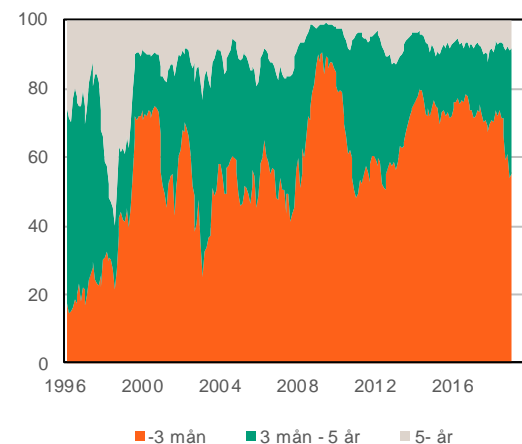
Procentenheter



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

**Diagram 13. Räntebindingstider, nya bolån 1996–**

Andelen lån, procent



Källor: Macrobond och SCB

## Aktuell marknadsinformation inför beslut om räntebindningstid

### Fortsatt vanligast med rörlig boränta

De flesta bolånekunder väljer för närvarande en kort räntebindningstid (till och med tre månader) på sina bolån (se diagram 13). Andelen bolån med kort räntebindningstid, här benämnd rörlig ränta, har ökat trendmässigt sedan mitten av 1990-talet.

Andelen som väljer att binda räntan på mellan ett och fem år har sedan 2015 legat kring 20 procent samtidigt som andelen med ännu längre bindningstider har legat omkring 10 procent (se diagram 14). De senaste månaderna har dock andelen som väljer en räntebindningstid på mellan ett och fem år ökat snabbt och närmast sig 40 procent samtidigt som andelen som väljer rörlig ränta har minskat och närmast sig 50 procent.

Även om differensen mellan de bundna och rörliga räntorna är liten har andelen bolånetagare som väljer rörlig ränta varit fortsatt hög de senaste åren. Tidigare sjönk andelen nya bolån med rörlig ränta när differensen mellan bundna och rörliga räntor minskade (se diagram 15). Andelen bolånetagare som väljer rörlig ränta har dock sjunkit under de senaste månaderna i anslutning till Riksbankens höjning av reporäntan. Skillnaden mellan bundna och rörliga räntor är dock fortsatt låg men kommer rimligen att öka när Riksbanken i sinom tid börjar fasa ut innehavet av statsobligationer.

### För den som vill ha en förutsägbar räntekostnad är det ett gynnsamt läge att binda boräntan

Utifrån historiska data och vår prognos för boräntor med olika långa räntebindningstider har vi beräknat skillnaden mellan ett par bundna boräntor och en 3-månaders boränta som binds om var tredje månad i linje med prognosen (se diagram 16 och 17). Staplar som är större än noll visar att den som bundit boräntan har fått/förväntas få betala en så kallade löptidspremie jämfört med en rullande tremånadersränta. Staplar under noll visar att det i stället har varit/förväntas bli billigare att välja en bunden boränta.

Under perioden 2011 till 2015 har löptidspremien för en ränta bunden i tre år uppgått till i genomsnitt 0,7 procentenheter, och för en ränta bunden i fem år till i genomsnitt 2,1 procentenheter. Det har således varit förhållandevis dyrt att binda boräntan. Sedan 2015 har löptidspremierna minskat. För närvarande är premien för att binda räntan negativ både för treårig och femårig bindningstid. Enligt vår prognos är det för låntagare som vill minska ränterisken och få en förutsägbar räntekostnad just nu förmånligt att välja en bunden boränta jämfört med en rörlig boränta. För både en ränta bunden i tre år och fem år uppgår premien till -0,3 procentenheter.

Diagram 14. Räntebindningstider, nya bolån 2010–

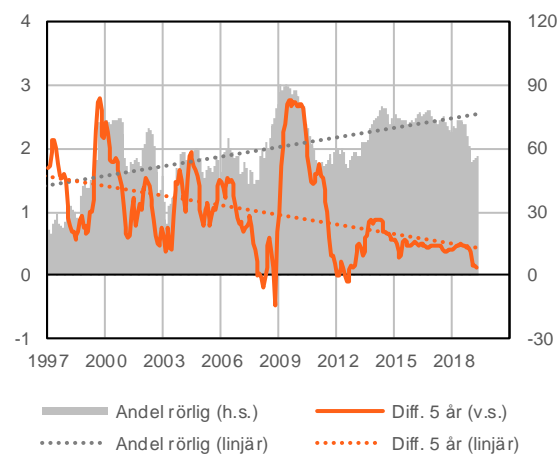
Andelen lån, procent



Källor: Macrobond och SCB

Diagram 15. Löptidsdifferens och räntebindningstid

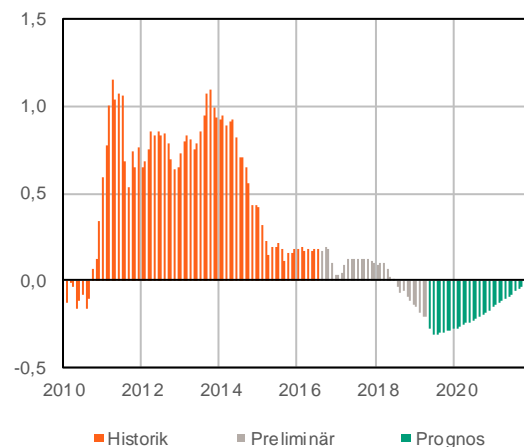
Procentenheter, respektive andelen lån, procent



Källor: SCB och SBAB

Diagram 16. Skillnad 3-årig och rullande 3-mån ränta

Procentenheter



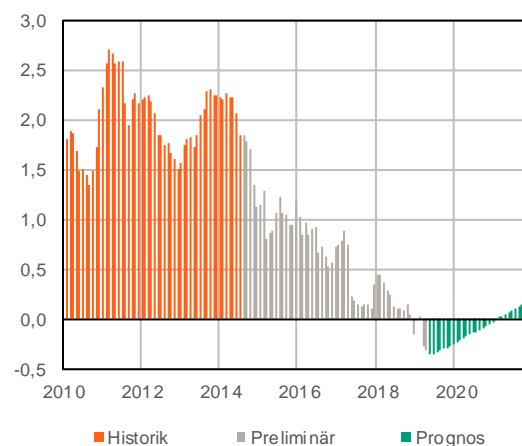
Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Vi har också beräknat den genomsnittliga 3-månadersräntan om den binds om vart tredje månad i linje med vår prognos och jämfört denna med vår prognos för bundna räntor för samtliga räntebindingstider mellan 1 och 5 år (se diagram 18). Givet prognosen är det förmånligare att välja bunden ränta för samtliga löptider från 2 upp till och med 5 år. Premien för att välja en bunden ränta är alltså för tillfället negativ givet vår prognos.

Vi vill i sammanhanget betona att våra beräkningar är behäftade med stor osäkerhet eftersom de bygger på en prognos för både de rörliga och de bundna bolåneräntorna. Se även bilagan till denna rapport om ytterligare faktorer som kan vara bra att ta i beaktande vid val av räntebindingstid.

**Diagram 17. Skillnad 5-årig och rullande 3-mån ränta**

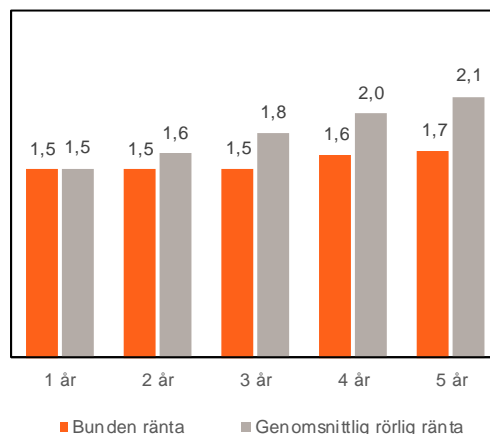
Procentenheter



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

**Diagram 18. Bunden jämfört med rörlig boränta**

Procent



Källa: SBAB



Robert Boije  
Chefsekonom, SBAB

### Kontakt

Robert Boije  
Chefsekonom, redaktör för Vart är vi på väg?  
Telefon: 070-269 45 91  
E-mail: robert.boije@sbab.se

Erik Wennergren  
Press- och Presschef  
Telefon: 072-451 79 37  
E-post: erik.wennergren@sbab.se

### Disclaimer

Denna rapport är en publikation från SBAB. Rapporten har sammanställts av chefsekonom Robert Boije och analytiker Sten Hansen. Rapporten är baserad på källor som bedöms som tillförlitliga men de framåtblickande bedömningar som görs av rapportförfattarna eller refereras till är förknippade med prognososäkerhet. Rapporten är inte avsedd att utgöra det enda underlaget vid enskilda beslut om bostadsköp, bolån och räntebindingstid. SBAB påtar sig inte något ansvar för direkt eller indirekt förlust till följd av beslut grundade på denna rapport.



# Bilaga: Val av räntebindningstid

## Privatpersoner

Valet mellan att binda eller inte binda räntan på ett bolån kan bero på flera olika faktorer som exempelvis vilken marginal hushållet har i sin ekonomi (bland annat inkomst och finansiella tillgångar i förhållande till storleken på lånen), vilken förutsägbarhet hushållet önskar avseende storleken på räntekostnaden de närmaste åren, och vilken riskspridning hushållet vill ha.

Normalt sett får man betala en viss premie för att välja en säker bunden ränta före en osäker rörlig ränta. Sett över en längre tidsperiod har den rörliga boräntan i genomsnitt legat under de bundna räntorna. Det betyder inte att den rörliga räntan vid varje given tidpunkt har legat under de bundna eller alltid kommer att göra det. För det hushåll som i första hand vill minimera räntekostnaden sett över hela lånets löptid har det således historiskt sett varit bra att välja rörlig ränta. Det betyder dock inte att det är bra att välja rörlig ränta för alla.

Det finns ett antal aspekter och risker att väga in innan man beslutar om räntebindningstid på sina lån. Väljer hushållet rörlig ränta kan boräntan gå upp kraftigt om de korta marknadsräntorna går upp, till exempel om inflationen går upp. För ett hushåll som har små marginaler i sin ekonomi kan det vara en fördel att veta hur stor räntekostnaden blir de närmaste åren. Då kan det vara en bra idé att binda räntan på lånen under en viss tid även om räntekostnaden kan bli något högre.

En risk med att binda räntan på hela sitt lån eller alla lånedelar på samma räntebindningstid är att ränteläget kan vara högt på den kommande ränteändringsdagen. En annan risk med att binda räntan på hela sitt lån eller vissa lånedelar är att hushållet kan bli sittande med en hög ränta på lånen när ränteläget går ned och förblir lågt under en längre period (så som har varit fallet under de allra senaste åren). Ytterligare en faktor att beakta är att hushållet (den/de som är bolånetagare), beroende på rådande marknadsränta, kan komma att få betala ränteskillnadsersättning till banken om lånet måste lösas i förtid, till exempel i samband med en separation. Ett alternativ till att helt välja rörligt eller binda är därför att välja olika räntebindningstid på olika delar av lånen. På så sätt minskas risken för den samlade skulden.

I valet av bindningstid är det också viktigt att tänka på att vissa banker kan erbjuda tillfälliga ränterabatter, men vanligtvis bara för vissa räntebindningstider, för att locka till sig nya bolånekunder. Dessa rabatter är vanligtvis temporära och det är därför viktigt att man räknar på om den bank som just nu lockar med en rabatt på en viss bindningstid också är det bästa valet när

denna rabatt upphör. Denna aspekt är extra viktigt att hålla koll på om olika lånedelar har olika räntebindningstider.

Inför ett beslut om räntebindningstid är det också intressant att titta på hur stor skillnad det är för tillfället mellan rörliga och bundna räntor. Om premien på långa räntor (skillnaden i ränta mellan den bundna och rörliga räntan) är lägre än normalt kan det vara extra fördelaktigt att välja en bunden ränta före en rörlig ränta såvida inte de rörliga räntorna med stor säkerhet är på väg ner och hushållet har goda förutsättningar att kunna hantera osäkerheten i en rörlig ränta.

Vissa banker erbjuder rörlig ränta med räntetak som innebär att bolåneräntan sjunker när de korta marknadsräntorna går ned samtidigt som bolåneräntan inte kan gå upp hur mycket som helst om de korta marknadsräntorna går upp kraftigt. Man betalar dock för denna säkerhet med ett visst påslag på den rörliga räntan.

## Bostadsrättsföreningar

De flesta av de faktorer som tas upp ovan för privatpersoner är förstas även relevanta för en bostadsrättsförenings lån. I en bostadsrättsförening är det också viktigt att avgöra hur stabil månadsavgiften ska vara över tiden. Med en stor andel lån med rörlig ränta är risken stor att månadsavgiften behöver ändras ofta såvida det inte finns en likvid buffert i föreningen att parera sådana svängningar i kostnaden med.

Ett gott råd till styrelsen i bostadsrättsföreningar är att sätta upp en finanspolicy där föreningen fastslår ett antal principer som ska gälla för föreningens lån, likviditet (kassa), underhåll, driftskostnader och intäkter (avgifter och i förekommande fall hyresintäkter från hyresrätter och lokaler).

Vad avser föreningens lån kan det vara en bra idé att anta en kalkylränta som ska gälla för såg de kommande tio åren och som ska återspegla en tänkt genomsnittlig ränta. En sådan kalkylränta kan sedan omprövas till exempel vart tredje år. Finanspolicyn kan också innehålla en princip för hur föreningen ska minska risken genom att fördela skulden på olika lån med olika räntebindningstider.