



# Vart är vi på väg?

Boräntenytt nr 3

25 juni 2020

Boräntorna **förblir låga** under lång tid framöver...

...även vid risk för **finansiell turbulens** i kölvattnet av coronakrisen

Låga snitträntor för alla bindningstider **trots höga listräntor** för rörligt

**SBAB!**

## Sammanfattning

Bolåneräntorna förblir låga under lång tid framöver. Strukturella faktorer som bidrar till fortsatt låga realräntor och en mycket expansiv penningpolitik i kölvattnet av coronapandemin samt den redan innan coronapandemin låga inflationen talar för det. Inte ens om coronapandemin skulle bli utdragen i tid med risk för en begynnande finansiell turbulens och stigande riskpremier, finns starka skäl att tro att bostadsräntorna i Sverige skulle öka särskilt mycket.

Det är fortsatt mycket stora skillnader mellan många bankers list- och snitträntor och det gäller särskilt för den rörliga räntan (3 månaders). Majoriteten av alla nya låntagare väljer fortfarande rörlig ränta, trots att premien för att binda på längre tid i många fall är negativ.

## Inledning

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

- första delen beskriver ränteutvecklingen i ett internationellt makroekonomiskt perspektiv,
- andra delen utgår från läget i svensk ekonomi och innehåller en prognos för boräntor med olika långa räntebindingstider, och
- tredje delen tillhandahåller information till dig som funderar på val av 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.

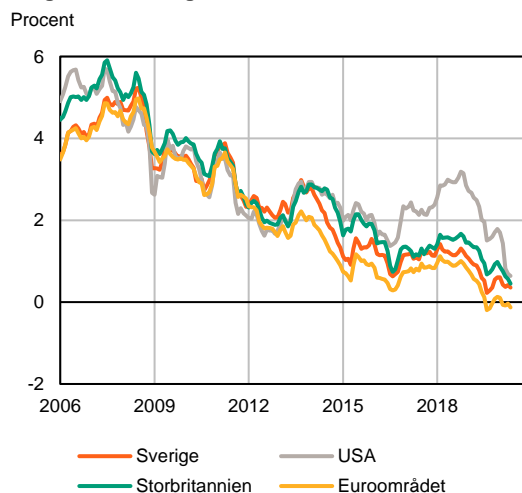
Informationen i den tredje delen ska inte tolkas som att SBAB ger råd i valet av räntebindingstid. Syftet är att tillhandahålla relevant och aktuell information för att SBAB:s kunder och andra intresserade ska kunna fatta ett välgrundat beslut utifrån sina egna ekonomiska förutsättningar och preferenser.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

## Ränteutvecklingen i ett makroekonomiskt perspektiv

### *Låga men volatila globala marknadsräntor*

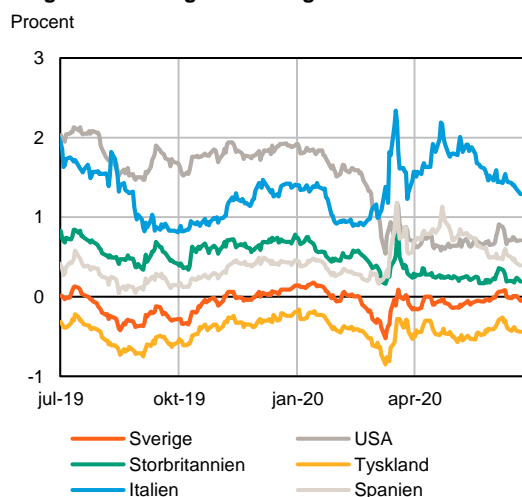
De långa räntorna har fallit trendmässigt i många länder under lång tid (se diagram 1). Under 2017 och 2018 fanns tecken på att räntebotten hade passerats, men under sommaren 2019 sjönk räntorna igen som ett resultat av den internationella konjunkturavmatningen. I inledningen av coronakrisen sjönk de åter igen, troligen som ett resultat av förväntningar kring ytterligare försämrade internationella konjunkturutsikter. När coronakrisen sedan förvärrades ytterligare steg räntorna istället som ett resultat av stigande riskpremier och har

Diagram 1. Tioåriga marknadsräntor



Källa: Macrobond

Diagram 2. Tioåriga statsobligationsräntor



Källa: Macrobond

sedan dess svängt lite upp och ned. I länder med relativt sett dåliga statsfinanser steg riskpremierna som mest och där har också räntorna varit som mest volatila (se diagram 2).

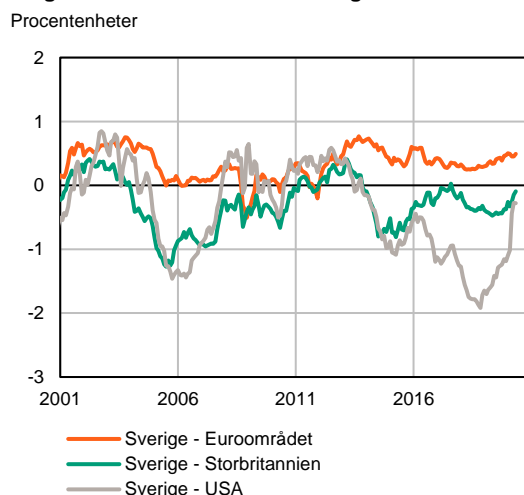
Även om räntenivån kan skilja sig mellan olika länder, följer ränteutvecklingen i ett enskilt land i allmänhet den globala trenden, så även i Sverige (se diagram 3). En viktig orsak till fallet i långräntorna under de senaste 30 åren är att inflationen har gått ner kraftigt, men även att realräntorna har fallit (se diagram 4). Forskningsrön pekar på att utvecklingen mot lägre realräntor kan förklaras av ett högt privat sparande, till följd av bland annat demografiska förändringar, och en minskad efterfrågan på krediter, till följd av bland annat fallande priser på investeringsvaror. De indikerar dessutom att de flesta strukturella faktorer som bidragit till låga realräntor kommer att bestå många år framöver. Annan forskning har visat att i utvecklade länder har realräntorna fallit med 1,6 procentenheter per århundrande sedan 1300-talet, men att det har skett oavsett demografiska faktorer och penning- och finanspolitisk regim. En hypotes är att räntenedgången beror av fallande avkastning på kapitalackumulering, det vill säga att det är avtagande lönsamhet på nya investeringar.

Analysen gjorda av ECB indikerar att nedgången i potentiell BNP-tillväxttakt, demografiska trender och en portföljförskjutning mot säkra tillgångar påverkat den så kallade reala jämviktsräntan eller naturliga räntan. Denna ränta är inte observerbar, och ständiga ekonomiska chocker gör att mätningar vid olika tillfällen kommer fram till olika nivåer. Analyserna indikerar dock att med hänsyn till effekterna av dessa chocker har jämviktsrealräntan i euroområdet varit ungefär noll eller kanske till och med negativ de senaste åren (se diagram 5). De indikerar också en tydligt fallande trend.

### *Ett decennium med expansiv penningpolitik*

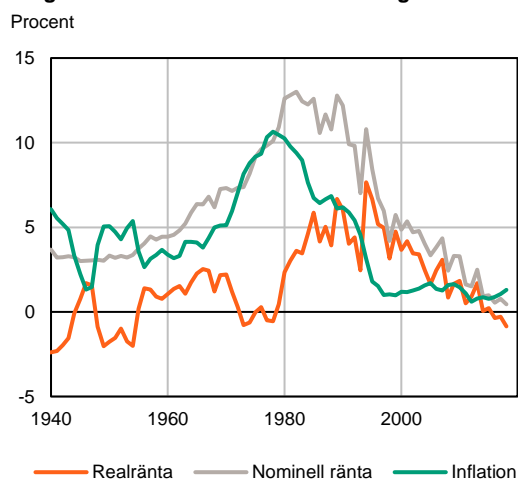
I spåren av den globala finanskrisen har inflationstrycket varit mycket lågt i Sverige och flera andra länder, vilket bidragit till att centralbankernas styrräntor (i Sverige reporäntan) varit historiskt sett låga (se diagram 6). Styrräntor påverkar främst de korta räntorna. De långa räntorna i Sverige har dock pressats ned genom att Riksbanken i likhet med flera andra länders centralbanker genomfört så kallade kvantitativa lättnader i form av statsobligationsköp. Omfattningen på dessa framträder som tillgångar på centralbankernas balansräkning (se diagram 7). Med åtgärder av denna typ kan centralbankerna vilja signalera att styrräntorna kommer att förbli låga under en längre tid i syfte att pressa upp inflationen och inflationsförväntningar i nivå med inflationsmålen.

**Diagram 3. Differens mellan tioåriga marknadsräntor**



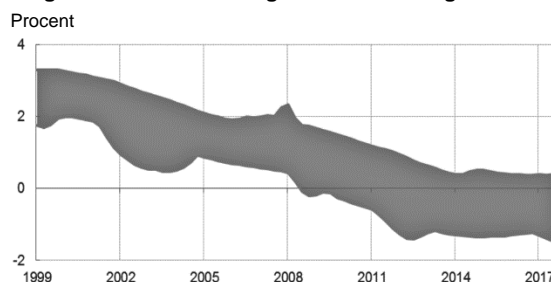
Källor: Macrobond och SBAB

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



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

**Diagram 5. Olika skattningar av den naturliga räntan**



Anm. Den grå ytan täcker punktskattningar av den naturliga räntan i Euroområdet vilka redovisas av Brand och Mazelis (2019).

Källa: Lane (2019), "https://www.ecb.europa.eu/press/"

Trots mycket expansiv penningpolitik har det varit svårt för många länder att få upp inflation till sina mål (i Sverige 2 procent per år). En växande tillgångssida kan även vara resultatet av likviditetsstöd och köp av bostadsobligationer, vilka har som syfte att stabilisera de finansiella marknaderna. Det är också den huvudsakliga förklaringen till den mycket snabba uppgången de senaste månaderna under coronakrisen.

Under de senaste tjugo åren har reporäntan i Sverige avvikit med som mest 1 procentenhet från styrräntan i Euroområdet (refi rate), och med som mest 3 procentenheter från den i USA (federal funds rate). Skillnader i nivå kan, förutom av tidsförskjutna konjunkturcykler, förklaras av olika hög inflation och inflationsförväntningar samt av skillnader i produktivitet utveckling. Tätt sammanlänkade marknader och internationella investerare håller ihop marknadsräntorna. Låga räntor globalt har bidragit till låga räntor på svenska bostadsobligationer (se diagram 8 och 9). Låga räntor har överlag hjälpt till att hålla nere svenska kreditgivares upplåningskostnader och bidragit till låga boräntor.

## Prognos över boränteutvecklingen för olika bindningstider

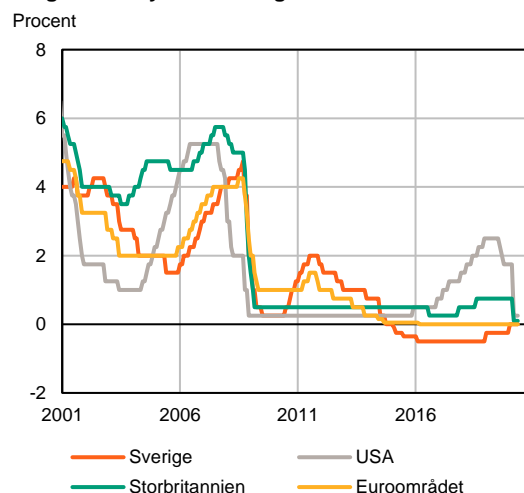
*Coronapandemin ger mycket svag internationell konjunktur...*

Utvecklingen i omvärlden har mycket stor betydelse för den svenska ekonomin eftersom de finansiella marknaderna och marknaderna för varor och tjänster är sammanlänkade med omvärlden. Exportandelen är stor och uppgår till närmare halva BNP.

Redan under 2019 inträffade en tydlig avmattning i världskonjunkturen. Den har nu förvärrats avsevärt i och med coronapandemin, och många länder kommer att få krympande BNP under 2020. Även svensk BNP förväntas minska markant i år. Storleken på fallen är i dagsläget mycket svårbedömd men kommer att bero av spridningsförloppet, graden av nedstängning, möjligheterna att hålla igång produktionen, och stödåtgärder för att övervintra och snabbt kunna återstarta ekonomin.

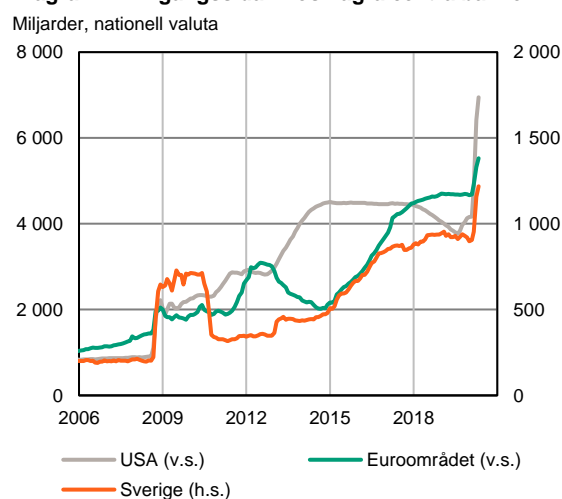
När vi nu ska ta oss ur den djupa globala lågkonjunkturen uppstår en besvärlig stabiliseringspolitisk situation; dels har centralbankerna redan använt sig av stora delar av räntevapnet, dels kommer många banker in i det längsta undvika att sätta negativa räntor på sparkonton, vilket håller tillbaka genomslaget av en mer expansiv penningpolitik. Att den nu pågående nedgången i den globala ekonomin har en så tydlig koppling till coronapandemin och penningpolitiken redan i utgångsläget var kraftigt expansiv, gör att finanspolitiken får ta ett större stabiliseringspolitiskt ansvar än normalt.

Diagram 6. Styrräntor i några länder



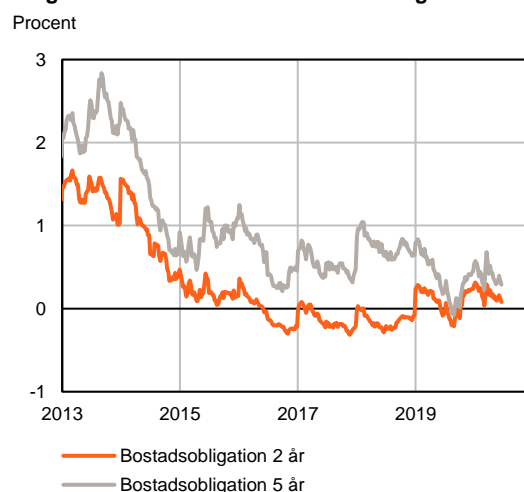
Källa: Macrobond

Diagram 7. Tillgångssidan hos några centralbanker



Källa: Macrobond

Diagram 8. Marknadsräntor bostadsobligationer



Källor: Macrobond och Riksbanken

### ... som slår mot svensk ekonomi

I vår prognos för den svenska ekonomin i juni bedömde vi att BNP kommer att minska med 5,8 procent i år. Storleken på fallet är i paritet med tidigare djupa konjunkturedgångar, även om det initiala förloppet denna gång är mer dramatiskt. Utvecklingen på arbetsmarknaden var under andra halvan av 2019 svårtolkad till följd av brister i statistiken. Nu ligger osäkerheten i att bedöma effekterna av coronapandemin. Vi förväntar oss att arbetslösheten kommer öka snabbt under 2020 och förbli på en hög nivå under 2021. Löneökningarna bedöms bli måttliga framöver vilket tillsammans med en långsamt stigande disponibel inkomst och en svag efterfrågan bidrar till en mycket låg inflation.

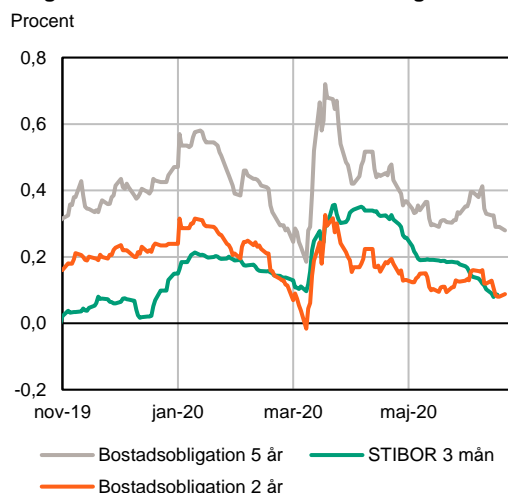
Vi bedömer att hushållens konsumtion kommer att utvecklas mycket svagt i år. Redan innan coronapandemin hade konsumentförtroendet fallit betydligt sedan toppnoteringen i slutet av 2017, och det har nu minskat ytterligare. Hushållens konsumtion hölls redan i utgångsläget tillbaka av ett rekordhög sparande, vilket väntas stiga ytterligare något i år för att därefter mattas av i takt med att pandemin klingar av och konjunkturen tar fart. Sparandet förväntas också mattas av något i takt med att andelen pensionärer ökar.

*Tveksamt om Riksbanken återvänder till negativ reporänta men det kan inte uteslutas*  
Riksbankens reporäntebeslut har stor betydelse för boräntorna, särskilt för de med rörlig ränta (det vill säga med 3-månaders bindningstid).

För ett par år sedan låg både inflationen och inflationsförväntningarna nära Riksbankens mål på 2 procent (se diagram 10 och 11). De senaste inflationsutfallen mätta med såväl KPIF som KPIF rensat för volatila energipriser har dock varit mycket låga. Utfallet i april var minus 0,4 procent och i maj låg det på 0 procent. Det indikerar ett mycket lågt underliggande inflationstryck. Därtill visar Prosperas undersökning att inflationsförväntningar på alla års sikt rasat ner under Riksbankens mål.

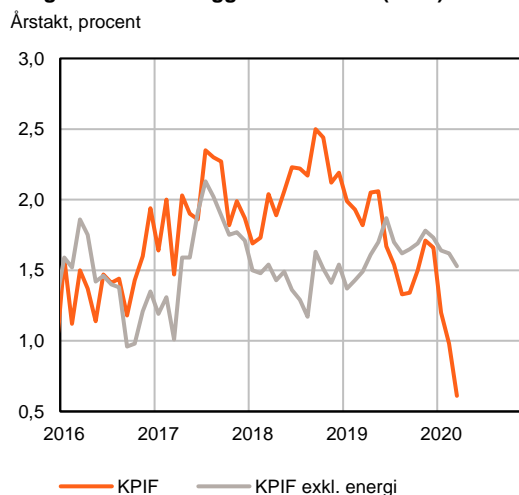
Trots ett obefintligt inflationstryck i svensk ekonomi och inflationsförväntningar långt under Riksbankens inflationsmål menar Riksbanken att det inte är aktuellt att under rådande omständigheter återgå till negativ reporänta. Något klart motiv till den senaste höjningen till noll procent angavs inte, annat än att man sa sig ha börjat känna en osäkerhet om effekterna av en lång period med negativ reporänta. Eftersom Riksbankens motiv till höjningen är höljt i dunkel är det svårt att bedöma sannolikheten för en återgång till negativa reporänta, men vi håller den för låg.

### Diagram 9. Marknadsräntor bostadsobligationer



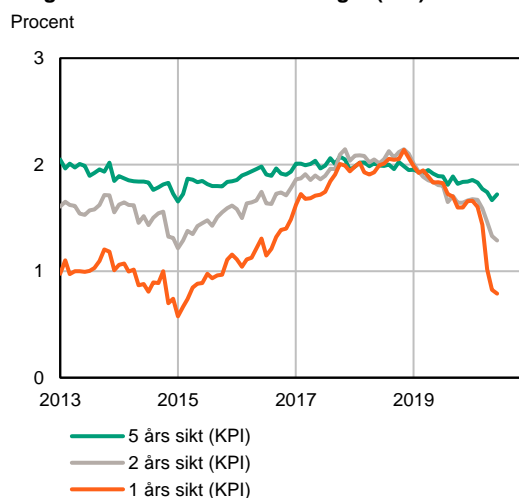
Källor: Macrobond och Riksbanken

### Diagram 10. Underliggande inflation (KPIF)



Källor: Macrobond, SCB och Riksbanken

### Diagram 11. Inflationsförväntningar (KPI)



Källor: Macrobond och Prospera

Riksbankens senaste prognos, som publicerades i slutet av april, indikerade att reporäntan kommer att ligga still på 0 procent under det närmsta året (se diagram 12). Med hänvisning till den stora osäkerheten valde Riksbanken vid detta tillfälle att endast blicka ett år framåt. Riksbanken lyfte också fram att den vidtagit en rad åtgärder för att säkerställa en väl fungerande finansiell sektor och kreditgivning, bland annat sänkt utlåningsränta för lån över natten till bankerna, utökade köp av värdepapper (däribland stats- och bostadsobligationer), och vidareutlåning till icke-finansiella företag. Riksbanken menade att efterfrågestimulanser genom sänkt reporänta inte var motiverat just då, men uteslöt inte en framtida sänkning.

Vår bedömning är att Riksbanken kommer att hålla fast vid en reporäntebana på 0 procent, och att den kommer förlängas till och med tredje kvartalet 2023. Vi ser dock en viss sannolikhet för en återgång till negativ reporänta om många centralbanker i omvärlden fortsätter på linjen att sänka sina styrräntor. Vi förväntar oss också att Riksbanken för eller senare kommer att revidera ned sin syn på vad som är en normal reporänta (nivån på reporäntan i ett normalt konjunkturläge då inflationen ligger på målet).

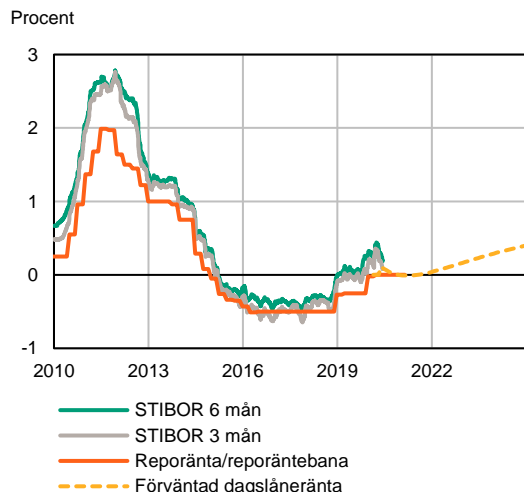
*De korta och långa boräntorna väntas förbli låga innevarande och nästa år för att sedan stiga mycket långsamt...*

Vi förväntar oss mot denna bakgrund sammantaget en mycket måttlig och dessutom långsam uppgång i marknadsräntorna de närmaste åren. Vår bedömning är att Riksbanken kommer att höja reporäntan nästa gång mot slutet av 2023 efter att konjunkturutvecklingen har tagit fart och inflationsförväntningarna skruvats upp. Vi bedömer även att avkastningskurvan då kommer att vara brantare jämfört med idag.

Översatt till boräntor väntas en långsam uppgång under de närmaste åren för samtliga bindningstider (se diagram 13). Nedpressade interbankräntor och hård konkurrens på bolånemarknaden gör att boräntor med 3 månaders bindningstid har förblivit låga trots att reporäntan höjts (se diagram 14). Om två och ett halvt år, i januari 2023, förväntas exempelvis 3-månadersräntan ligga på 1,7 procent och 5-årsräntan på 2,1 procent (se tabell 1).

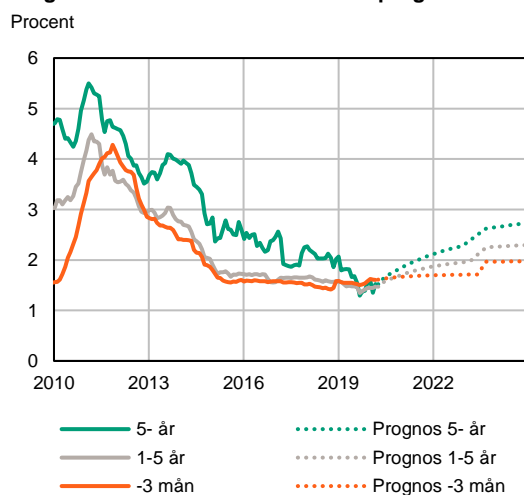
Med den lågränteekonomi vi haft i flera år kan det finnas en oro för att många hushåll har orealistiska förväntningar på låga räntor framöver. Konjunkturinstitutets senaste undersökning om hushållen syn på ekonomin visar dock att hushållen själva tror att 3-månadersräntan kommer ligga 0,5–1,0 procentenheter över vår prognos beroende på tidshorisont (se diagram 15). Det skulle alltså snarast kunna vara så att hushållen har orealistiska förväntningar på höga räntor de närmaste åren.

**Diagram 12. Styrränta och förväntad dagslåneränta**



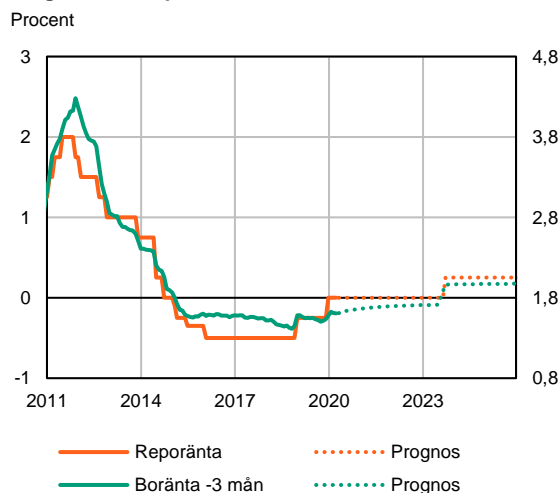
Källor: Macrobond, Riksbanken och SBAB

**Diagram 13. Boräntor – historik och prognos**



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

**Diagram 14. Reporänta och 3-månaders boränta**



Källor: Macrobond, Konjunkturinstitutet, SCB och SBAB

Vår prognos avser hushållens genomsnittliga räntor på nya- och omförhandlade bolån från banker och bostadsinstitut. Dessa ska inte förväxlas med bankernas listräntor, som generellt sett ligger högre. Differensen mellan bankernas listräntor och snitträntor skiljer sig åt mellan olika banker och har ökat trendmässigt (se diagram 16). De skiljer sig också åt mellan olika löptider med en för tillfället större differens för kort löptid (se diagram 17).

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 den makroekonomiska riskbilden kan resultera i en annan utveckling

Alla prognoser är osäkra och det är därför viktigt att bedöma risken för och konsekvenserna av andra händelseutvecklingar. Under vissa omständigheter kan en negativ makroekonomisk utveckling leda till lägre räntor och bättre boendeekonomi. Den kan också via stigande riskpremier leda till högre räntor och högre boendekostnader.

För närvarande är det mycket svårt att förutse de ekonomiska konsekvenserna av den pågående coronapandemin. Den leder otvetydigt till ett produktionsbortfall, särskilt inom vissa branscher. Kapitalintensiva företag inom persontransport och turistnäringen är särskilt riskutsatta. I förlängningen kommer nedgången att leda till stigande arbetslöshet och lägre inkomster för hushållen.

Såväl finanspolitiska åtgärder, penningpolitik som finansiella stabiliseringspolitik kan underlätta företagets situation genom att minska risken för betalningsinställningar när inkomsterna sinar. Viss strukturomvandling kan dock vara av godo för ekonomin på längre sikt även om det leder till en period av högre arbetslöshet. Det finns också en risk för att omfattande finanspolitiska åtgärder leder till statsfinansiella problem på något års sikt, vilket i sin tur kan leda till en långdragen lågkonjunktur med högre räntor än vad som annars skulle bli fallet. För svensk del bedömer vi inte den risken som stor.

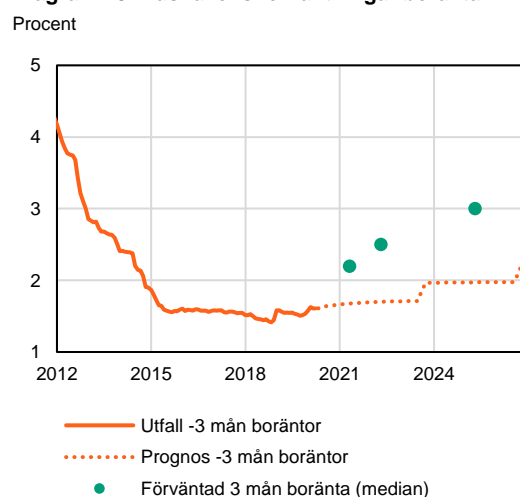
I Sverige är det främst riskerna i byggsektorn som oroar. Även om fundamentala faktorer som låga realräntor, en god inkomstutveckling för hushållen, snabb befolkningstillväxt, urbanisering och en stigande andel ägda bostäder kan förklara en stor del av såväl bostadsprisuppgången som ökningen i hushållens skulder, kan en djup global lågkonjunktur med snabbt stigande arbetslöshet och svag inkomstutveckling slå mot den svenska bostadsmarknaden.

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

Procent	3 mån	1 år	2 år	3 år	4 år	5 år
Maj 2020	1,6	1,6	1,5	1,5	1,5	1,5
Jan 2021	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8
Jan 2022	1,7	1,8	1,8	1,9	2,0	2,0
Jan 2023	1,7	1,8	1,8	2,0	2,1	2,1
Jan 2024	2,0	2,1	2,1	2,3	2,4	2,5

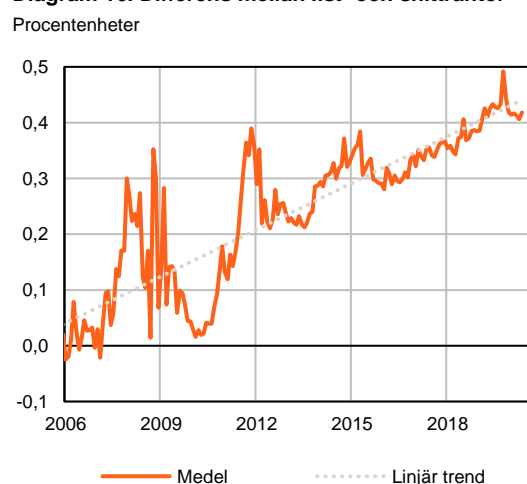
Källa: SBAB

**Diagram 15. Hushållens förväntningar boränta**



Källor: Macrobond, Konjunkturinstitutet, SCB och SBAB

**Diagram 16. Differens mellan list- och snitträntor**



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

En oro kring bostadspriserna kan hålla tillbaka både hushållens konsumtion och bostadsinvesteringarna, och bidra till en sämre ekonomisk utveckling. En sådan utveckling skulle troligen resultera i en ännu senare ränteuppgång än den som nu förutses. Detta såtillvida inte förtroendet för svensk ekonomi i en sådan situation minskar så mycket att det leder till kraftigt ökade riskpremier på svenska stats- och bostadsobligationer.

Det finns faktorer som tvärt om kan resultera i en starkare utveckling än förväntat. De svenska hushållen har under en lång tid haft ett högt sparande. Även om delar av det finansiella sparandet har raderats ut kan en positiv händelseutveckling leda till en starkare inhemsk efterfrågan och bidra till att konjunkturen vänder och tar fart snabbare.

## Marknadsinformation inför beslut om räntebindningstid

### Majoriteten av nya bolån till rörlig boränta

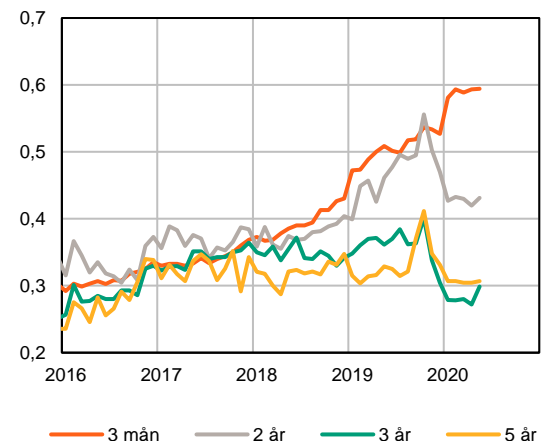
Det är just nu lite över hälften av bolånekunderna som väljer en kort räntebindningstid på sina bolån. Andelen bolån med kort räntebindningstid, här benämnd rörlig ränta, ökade trendmässigt från 20 procent vid mitten av 1990-talet till 70 procent vid mitten av 2010-talet, men har fallit ned och uppgår nu till omkring 55 procent (se diagram 18).

Andelen lån med en räntebindningstid längre än tre månader och upp till fem år har under 2015–2018 legat omkring 20 procent samtidigt som andelen lån med ännu längre bindningstider har legat omkring 10 procent (se diagram 19). Vid slutet av 2018, i anslutning till Riksbankens beslut att höja reporäntan, ökade dock andelen bolån med en räntebindningstid på upp till fem år och närmade sig 40 procent. Utvecklingen reverserades delvis under 2019 trots låga boräntor på lån med lite längre bindningstider. Det kan möjligen förklaras av de svaga konjunkturutsikterna och att de rörliga räntorna förväntades förbli låga under de närmaste åren. I år har dock andelen nya bolån med lite längre bindningstider ökat igen. En förklaring kan vara Riksbankens höjning av reporänta efter årsskiftet, en annan förklaring kan vara att många banker haft förhållandevis låga listräntor för bolån till bunden ränta (se diagram 17).

Även om differensen mellan de bundna och rörliga räntorna har varit låg under en lång tid har andelen bolånetagare som valt 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 20).

Diagram 17. Differens mellan list- och snitträntor

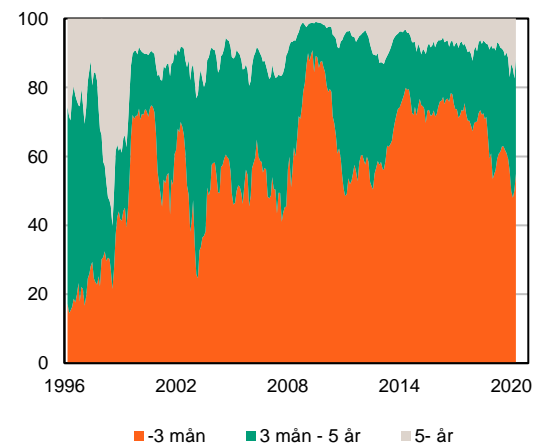
Procentenheter



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 18. Räntebindningstider, nya bolån 1996–

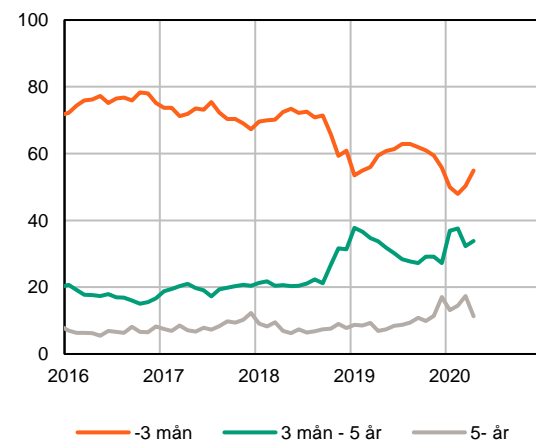
Andelen lån, procent



Källor: Macrobond och SCB

Diagram 19. Räntebindningstider, nya bolån 2016–

Andelen lån, procent



Källor: Macrobond och SCB



Skillnaden mellan bundna och rörliga räntor är just nu mycket låg. Det kommer också sannolikt dröja en tid innan konjunkturutsikterna ser ljusare ut och Riksbanken börjar fasa ut sitt innehav av statsobligationer. På sikt är detta dock två faktorer som kan påverka avkastningskurvens lutning och bidra till högre långa räntor.

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

Utifrån historiska data och vår prognos för boräntor med olika långa räntebindingstider 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 21 och 22). 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.

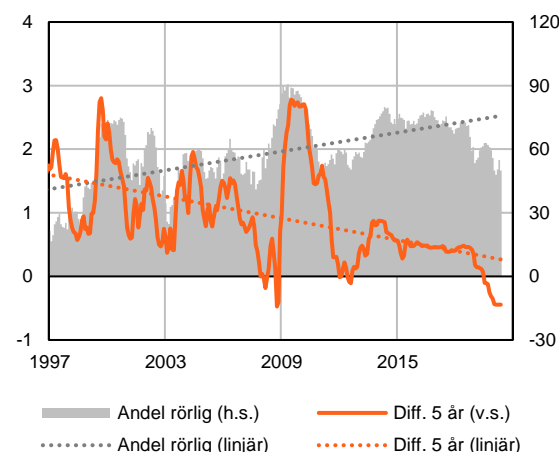
Under perioden 2011–2015 uppgick löptidspremien för en boränta bunden i tre år till i snitt 0,7 procentenheter, och för en boränta bunden i fler än fem år till i snitt 1,9 procentenheter. Det har således varit förhållandevis dyrt att binda boräntan. Sedan 2015 har löptidspremierna minskat.

För närvarande är premien för att binda räntan negativ för bindingstider på såväl tre år som längre än fem år. Det innebär att kostnaden för ett bolån till bunden ränta förväntas bli lägre jämfört med ett lån till rörlig ränta. För låntagare som vill minska ränterisken och få en förutsägbar räntekostnad är det alltså, enligt vår prognos, just nu förmånligt att binda boräntan. För både en treårig och en femårig bindingstid är premien just nu -0,2 procentenheter.

Vi har också räknat ut den genomsnittliga 3-månadersräntan om den binds om var tredje månad i linje med vår prognos och jämfört denna med vår prognos för bundna räntor med räntebindingstider från ett upp till fem år (se diagram 23). Givet vår prognos förväntas räntekostnaderna bli lägre med bundna lån för samtliga räntebindingstider från 2 år och uppåt jämfört med ett motsvarande lån med rullande 3-månadersränta. Skillnaden är dock liten, omkring 0,2 procentenheter. För den som föredrar att under en period bli av med ränteosäkerheten är det alltså ett bra tillfälle att binda sin boränta.

## Diagram 20. Löptidsdifferens och räntebindingstid

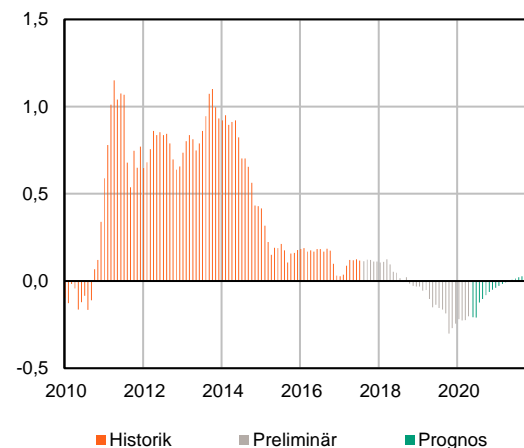
Procentenheter, respektive andelen lån, procent



Källor: SCB och SBAB

## Diagram 21. Skillnad 3-årig och rullande 3-mån ränta

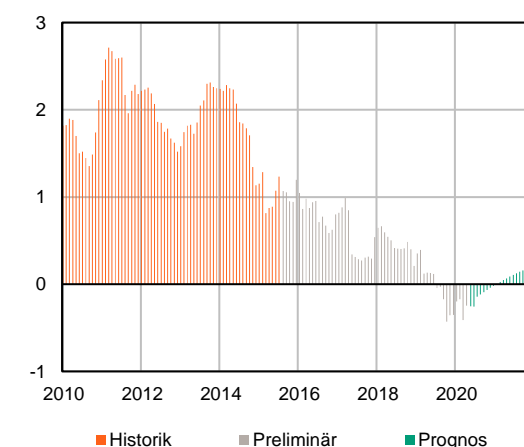
Procentenheter



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

## Diagram 22. Skillnad 5-årig och rullande 3-mån ränta

Procentenheter



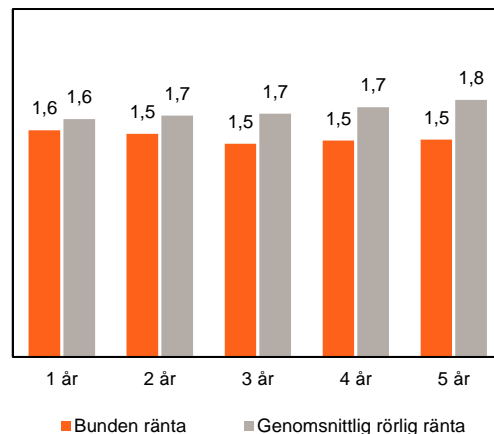
Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Skillnaden mellan de genomsnittliga räntorna bygger på prognoser och är därför behäftat med en viss osäkerhet och ska vägas mot risken att behöva betala ränteskillnadsersättning till banken om det bundna lånet av något skäl måste lösas innan räntebindningstiden löpt ut. Med hänvisning till den förväntade svaga konjunkturutvecklingen och de låga marknadsräntorna förefaller samtidigt risken med att välja rörlig boränta som låg.

Vi vill i sammanhanget betona att våra beräkningar är behäftade med stor osäkerhet eftersom de bygger på prognoser 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 räntebindningstid.

**Diagram 23. Bunden jämfört med rörlig boränta**

Procent



Anm.: Avser prognos på räntor med start i januari 2020.

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  
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 räntebindningstid. 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 erbjuder 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 säg 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.