

Boräntenytt

Nummer 5
20.10.26



- Boräntorna – låga, låga, låga.
- Den andra coronavågen har inte smittat av sig i ökad turbulens på de finansiella marknaderna.
- För blott andra gången sedan 2011 väljer nu en majoritet inte rörlig ränta.

Sammanfattning

Trots att den befarade andra vågen av coronapandemin nu ser ut att ha drabbat flera länder råder så här långt fortsatt lugn på den globala och inhemska räntemarknaden. Den höga volatiliteten i interbankräntorna under den mest akuta fasen av coronapandemin under våren ser inte ut att upprepas. Den optimism kring den ekonomiska uppgången som präglade det tredje kvartalet har dock förbytts i en mer pessimistisk syn på utvecklingen under kvartal fyra.

Inte mycket talar för att boräntorna stiger i en nära framtid oavsett bindningstid. Den senaste tiden har flera bolånegivare sänkt sina bundna boräntor och gjort uttalanden som visar på en ökad konkurrens om bolånekunderna. Det har fått förra årets stora skillnad mellan list- och snitträntor på bundna räntor att sjunka kraftigt. För bolån till rörlig ränta är däremot skillnaden mellan list- och snitträntan stor, och dessutom ökande.

Under året har det varit mycket fördelaktigt att välja bunden ränta jämfört med hur det sett ut historiskt. Trots det har en majoritet av väljarna fortsatt att välja rörlig ränta. En trolig förklaring till det är att man slipper risken för höga kostnader om lånet av något skäl måste lösas i förtid. I augusti var det dock under hälften av alla nya bolånetagare som valde rörlig ränta vilket kan vara början på ett trendsifte.

Inledning

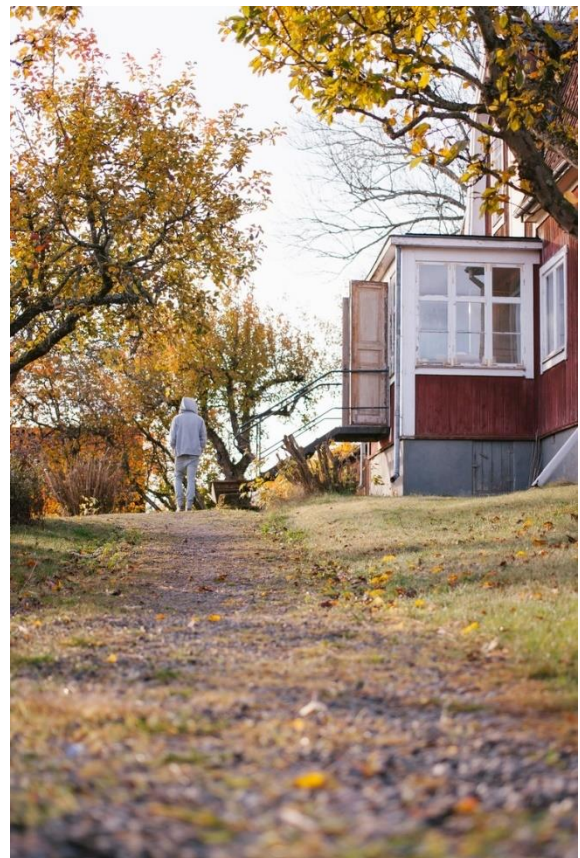
Boräntenytt beskriver räntemarknaden och ger en prognos på boräntorna. Den har tre delar:

- 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 bindningstider, och
- tredje delen tillhandahåller information till dig som funderar på val av räntebindningstid.

I samtliga delar är det genomsnittliga boräntor på marknaden som redovisas och inte SBAB:s boräntor. De redovisade boräntorna är de som privatpersoner betalar på sina lån, vilka kan avvika från de som bostadsrättsföreningar betalar. De ger trots detta värdefull information om den generella utvecklingen på de räntor bostadsrättsföreningar möter.

Informationen i den tredje delen ska inte tolkas som att SBAB ger råd i valet av räntebindningstid. 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 för privatpersoner och bostadsrättsföreningar att tänka på vid val av bindningstid.





Ränteutvecklingen i ett internationellt och långsiktigt perspektiv

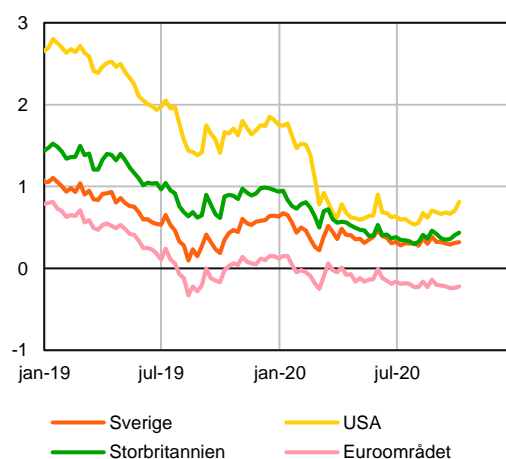
Lägre volatilitet i globala räntor

De långa marknadsräntorna har i många länder fallit trendmässigt under en längre tid och ligger nu ofta under 1 procent (se diagram 1). Det har tidvis funnits tecken på att botten nåtts och att räntorna rör sig uppåt, men därefter har det inträffat något som gjort att räntorna vänt ned igen. Inledningsvis under coronapandemin sjönk räntorna till följd av försämrade konjunktutsikter, men då pandemin förvärrades steg räntorna till följd av stigande riskpremier.

Nu har volatiliteten i räntorna avtagit och räntorna ligger i många fall på de rekordlåga nivåer som noterades sommaren 2019. Detta trots att många länder nu ser ut att ha drabbats av en andra coronavåg. Även i länder med relativt sett svaga statsfinanser har riskpremierna på statsobligationer fallit tillbaka (se diagram 2). Så är exempelvis situationen för den italienska statslåneräntan som fallit dramatiskt efter att det europeiska stödpaketet kom på plats.

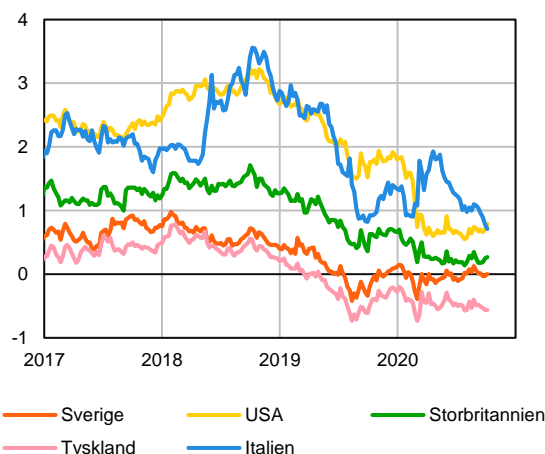
Även om räntenivåerna kan skilja sig mellan olika länder, följer ränteutvecklingen i ett enskilt land i allmänhet den globala trenden, så även i Sverige (se diagram 3). En viktig orsak till fallet i räntorna de senaste 30 åren är att inflationen har gått ner kraftigt, men även att realräntorna har fallit (se diagram 4). Forskning 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

Diagram 1. Tioåriga marknadsräntor
Procent



Källa: Macrobond

Diagram 2. Tioåriga statsobligationsräntor
Procent



Källa: Macrobond

realräntor kommer att bestå många år framöver. Ytterligare forskning har visat att i utvecklade länder har realräntorna fallit med 1,6 procentenheter per århundrande sedan 1300-talet, och att det har skett oavsett demografiska faktorer och penning- och finanspolitisk regim. En hypotes är att räntenedgången beror av fallande avkastning på kapitalackumulering, vilket betyder att det är avtagande lönsamhet på nya investeringar.

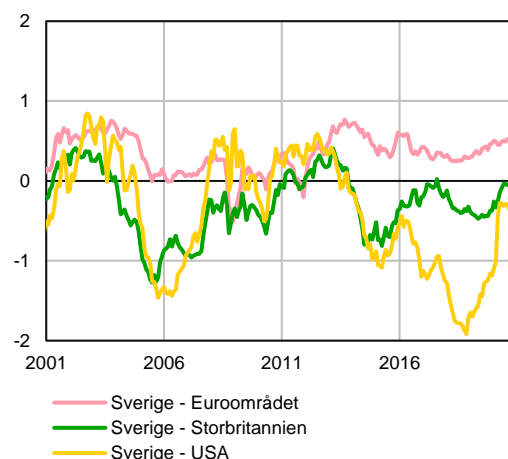
Analys av ECB visar att nedgången i potentiell BNP-tillväxttakt, demografiska trender och en portföljförskjutning mot säkra tillgångar påverkar den så kallade reala jämviktsräntan eller naturliga räntan. Denna ränta är inte observerbar, och ständiga ekonomiska chocker gör att olika studier kommer fram 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 inflationsstrycket 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 också pressats ned genom att Riksbanken i likhet med flera andra länders centralbanker genomfört så kallade kvantitativa lättnader i form av obligationsköp. Omfattningen av dessa framträder som tillgångar på centralbankernas balansräkning (se diagram 7). Med åtgärder av denna typ vill centralbankerna signalera att styrräntorna kommer att förbli låga under en längre tid i syfte att pressa upp inflation och inflationsförväntningar i nivå med inflationsmålen. Trots detta har det varit svårt för många länder, inklusive Sverige, att få upp inflationen.

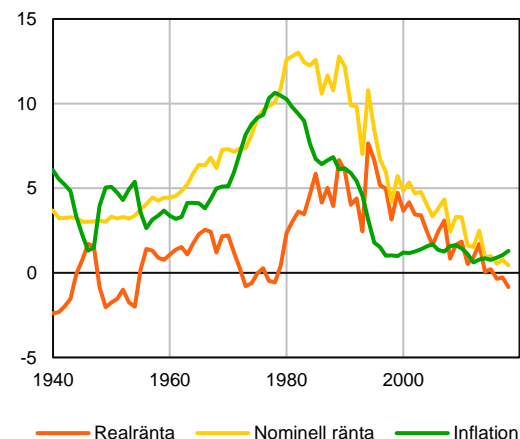
De senaste tjugo åren har reporäntan i Sverige avvikit med som mest 1 procentenhet från styrräntan i Euroområdet (refi rate), och med som mest 3 procentenheter från den i USA (federal funds rate). Skillnader i nivå kan, förutom av tidsförskjutna konjunkturcykler, förklaras av olika hög inflation och inflationsförväntningar samt av skillnader i produktivtetsutveckling. Sammanflätade marknader och internationella investerare håller dock ändå 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 därigenom bidragit till låga boräntor.

Diagram 3. Differens mellan tioåriga marknadsräntor
Procentenheter



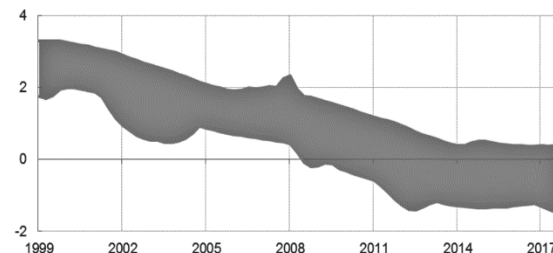
Källor: Macrobond och SBAB

Diagram 4. Räntor och inflation i Sverige
Procent



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 5. Olika skattningar av den naturliga räntan
Procent



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/>"



Prognos över boränteutvecklingen för olika bindningstider

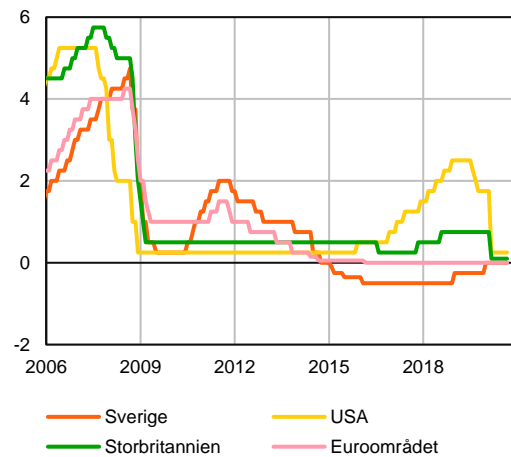
Coronapandemin ger mycket svag global konjunktur...

Utvecklingen i omvärlden har stor betydelse för den svenska ekonomin eftersom de finansiella marknaderna och marknaderna för varor och tjänster är nära sammanlänkade med omvärlden. Sveriges import- och exportandelar är dessutom höga och uppgår till motsvarande halva BNP.

Redan under 2019 fanns det en tydlig avmattning i världskonjunkturen. Den har till följd av coronapandemin fördjupats avsevärt och många länder kommer att få uppleva en krympande BNP under 2020. Även svensk BNP förväntas minska, men storleken på fallet är fortfarande svårbedömt. Den fortsatta konjunkturutvecklingen kommer att bero av smittspridningen, graden av nedstängning, möjligheterna att hålla igång produktionen, samt stöd- och stimulansåtgärderna för att hålla igång och sätta fart på ekonomin.

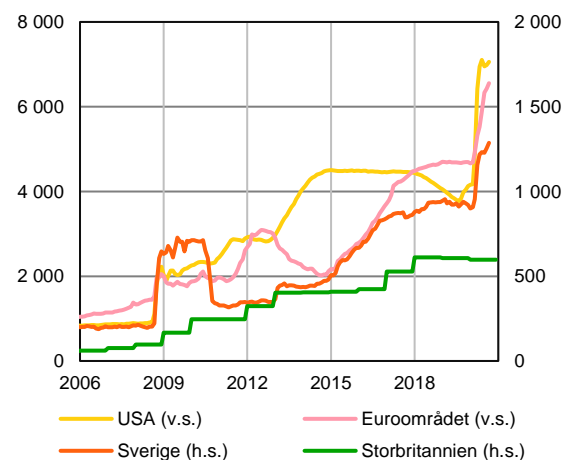
Återhämtningen från den djupa globala lågkonjunkturen innebär en svår stabiliseringspolitisk avvägning: dels har centralbankerna redan använt sig av stora delar av räntevapnet, dels kommer många banker in i det längsta undvika att sätta negativa räntor på sparkonton, vilket håller tillbaka genomslaget av en mer expansiv penningpolitik. Att den nu pågående nedgången i den globala ekonomin har en så tydlig koppling till en pandemi och eftersom penningpolitiken redan i utgångsläget var kraftigt expansiv, gör att finanspolitiken får ta ett större stabiliseringspolitiskt ansvar än under tidigare lågkonjunkturer.

Diagram 6. Styrräntor i några länder
Procent



Källa: Macrobond

Diagram 7. Tillgångssidan hos några centralbanker
Miljarder, nationell valuta



Källa: Macrobond

... som slår mot svensk ekonomi

I vår senaste prognos för den svenska ekonomin bedömer vi att BNP kommer att minska med 4,7 procent i år.¹ Storleken på fallet är i paritet med tidigare djupa konjunkturedgångar även om det initiala förloppet är mer dramatiskt och tiden för återhämtningen mer osäker. Redan under andra halvan av 2019 var utvecklingen på arbetsmarknaden svårtolkad till följd av brister i statistiken. Nu ligger osäkerheten i att bedöma effekterna av coronapandemin. Arbetslösheten ökade snabbt under våren och sommaren 2020. Den väntas nu ligga mer eller mindre stilla, och förbli på en hög nivå även 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 i utgångsläget tillbaka av ett rekordhøgt sparande, vilket har stigit ytterligare i år. Sparandet förväntas förbli høgt i något år till för att därefter mattas av i takt med att pandemin klingar av och konjunkturen tar fart. Sparandet väntas också mattas av något i takt med att andelen pensionärer ökar.

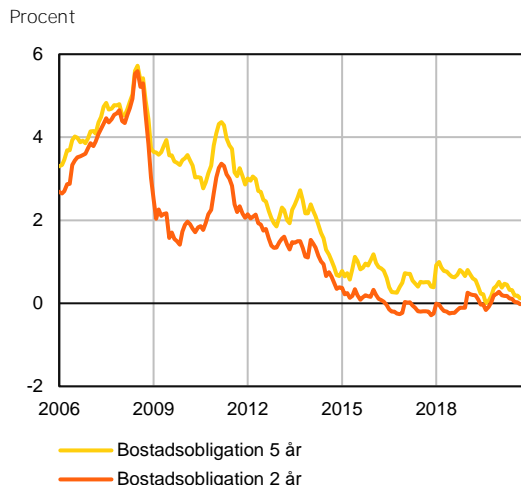
Tveksamt om Riksbanken återvänder till negativ reporänta, men det kan inte uteslutas

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, och uppgick i september till 0,3 respektive 0,9 procent. Därtill visar Prosperas undersökning att inflationsförväntningar på alla års sikt håller sig en bra bit under Riksbankens mål.

Trots ett mycket lågt inflationstryck i svensk ekonomi och inflationsförväntningar långt under Riksbankens inflationsmål menar Riksbanken att det inte är aktuellt att under rådande situation återgå till negativ reporänta. Eftersom Riksbankens argumentation för höjningen av reporäntan från negativ till noll var mycket otydlig är det svårt att bedöma sannolikheten för en återgång till negativ reporänta, men vi håller den för låg.

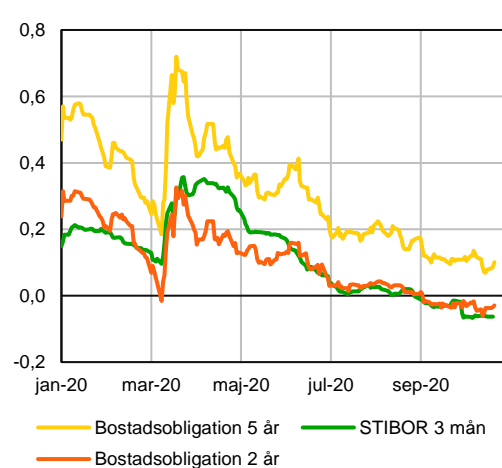
¹ Bomarknadsnytt nr 4, september 2020.

Diagram 8. Marknadsräntor bostadsobligationer



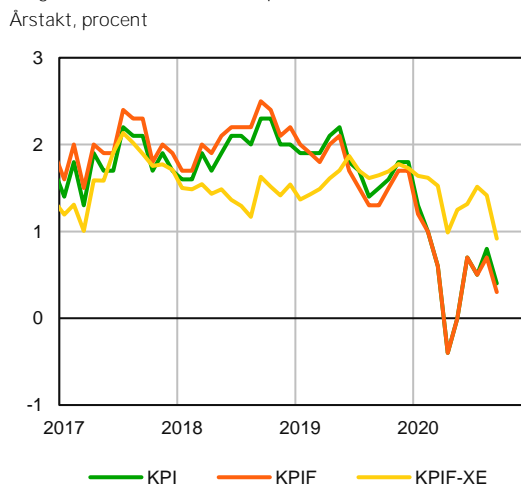
Källor: Macrobond och Riksbanken

Diagram 9. Marknadsräntor bostadsobligationer och STIBOR



Källor: Macrobond och Riksbanken

Diagram 10. Inflationen mätt på olika sätt



Källor: Macrobond, SCB och Riksbanken

Riksbankens senaste penningpolitiska rapport, som publicerades den 22 september, indikerade att reporäntan kommer att ligga still på 0 procent under de närmast kommande åren (se diagram 12). Riksbankens åtgärder för att hålla mot konjunkturläget handlar i huvudsak om stödköp av olika typer av obligationer. Syftet är att hålla nere det allmänna ränteläget och säkerställa en väl fungerande finansiell sektor som kan tillhandahålla finansiering till låg kostnad även under coronapandemin.

Vår bedömning är att Riksbanken kommer hålla fast vid en reporäntebana på 0 procent, och att den kommer förlängas till början av 2024. Vi ser dock en liten sannolikhet för en återgång till negativ reporänta om tillräckligt många centralbanker i omvärlden sänker sina styrräntor. Vi förväntar oss dessutom att Riksbanken förr eller senare kommer 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 boräntorna väntas förbli låga under de kommande två åren...

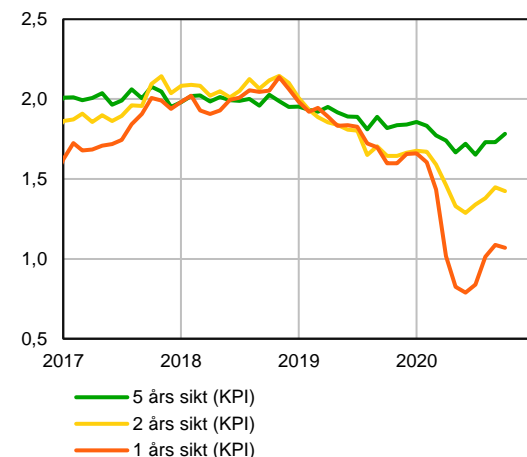
Vi förväntar oss mot den realekonomiska bakgrunden en måttlig och dessutom långsam uppgång i marknadsräntorna de närmaste åren. Vår bedömning är att Riksbanken kommer att höja reporäntan nästa gång i början av 2024 efter att konjunkturutvecklingen har tagit fart och inflationsförväntningarna skruvats upp. Vi bedömer även att det framöver kommer att bli en större skillnad mellan den rörliga och de längre bundna räntorna jämfört med idag (det vill säga att avkastningskurvan kommer att bli brantare).

Översatt till boräntor väntas förhållandevis stillastående räntor de närmaste åren och en viss men långsam uppgång för framför allt lite längre bindningstider (se diagram 13). Nedpressade interbankräntor och hård konkurrens på bolåne marknaden gör att boräntor med 3 månaders bindningstid har förblivit låga trots att reporäntan höjts (se diagram 14). Om lite drygt två 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 0,7–1,0 procentenheter över vår prognos beroende på tidshorisont

Diagram 11. Inflationsförväntningar (KPI)

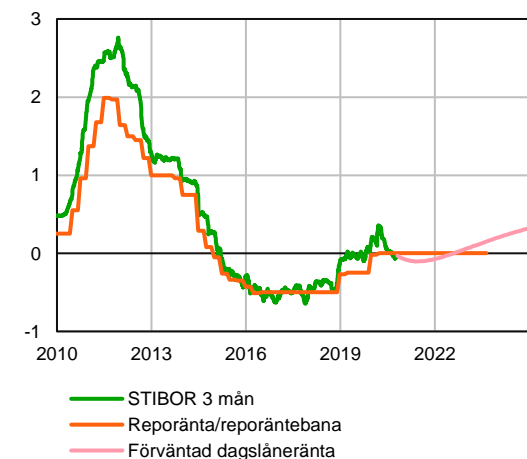
Procent



Källor: Macrobond och Prospera

Diagram 12. Styrränta och förväntad dagslåneränta

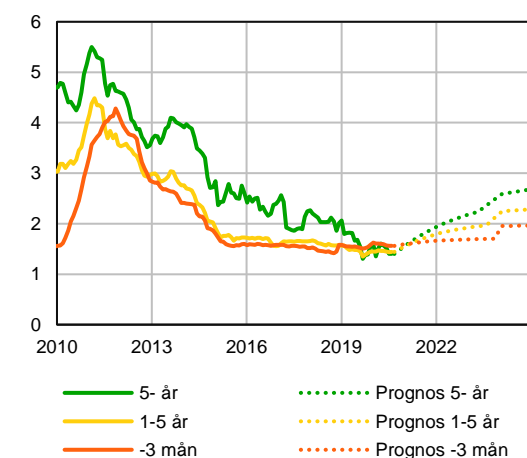
Procent



Källor: Macrobond, Riksbanken och SBAB

Diagram 13. Boräntor – historik och prognos

Procent



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

(se diagram 15). Det skulle alltså snarast kunna vara så att hushållen har orealistiska förväntningar på höga räntor de närmaste åren.

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 bindningstider med en för tillfället större differens för kort bindningstid (se diagram 17).

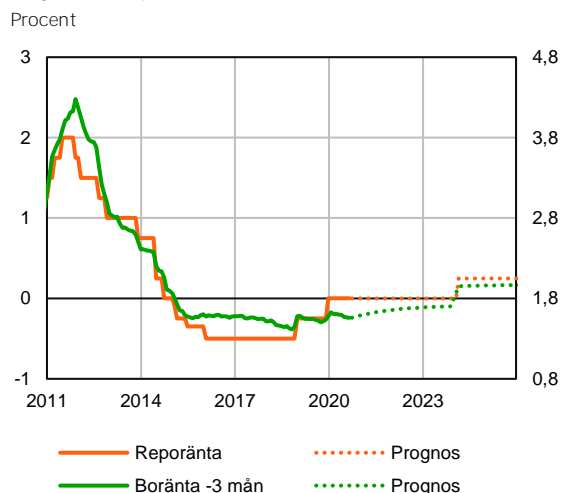
Det finns flera förklaringar till skillnaderna mellan bankernas list- och snitträntor. Vissa banker använder rabatter för olika bindningstider och ger olika utrymme att förhandla räntan. Den erbjudna räntan kan också påverkas av riskfaktorer som belåningsgrad och skuldkvot. Den erbjudna räntan kan också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

...men den makroekonomiska utvecklingen kan resultera i en annorlunda utveckling

Alla prognoser är osäkra och det är därför viktigt att bedöma sannolikheten för och konsekvenserna av alternativa händelseutvecklingar. Under vissa omständigheter kan en svag makroekonomisk utveckling leda till lägre räntor och en bättre boendeekonomi för många hushåll. Den kan också, för samma hushåll, via stigande riskpremier leda till högre räntor och högre boendeutgifter.

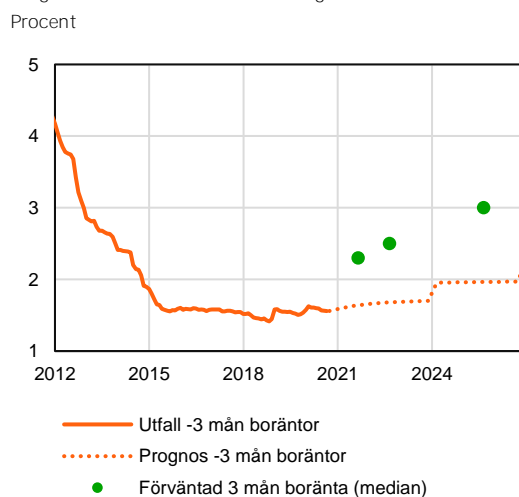
Tre kvartal efter coronapandemins utbrott finns det statistik som bekräftar ett stort produktionsbortfall vid utbrottets början, men också en betydande återhämtning därefter. Många länder ser nu ut att ha drabbats av en andra våg av coronaviruset och det är uppenbart svårbedömt hur länge pandemin ska ha en starkt hämmande kraft på samhället och den ekonomiska aktiviteten.

Diagram 14. Reporänta och 3-månaders boränta



Källor: Macrobond, Konjunkturinstitutet, SCB och SBAB

Diagram 15. Hushållens förväntningar boränta



Källor: Macrobond, Konjunkturinstitutet, SCB och SBAB

Tabell 1. Framtida boräntor med olika bindningstid

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

Anm.: Föregående prognos från augusti 2020 inom parentes.

Källa: SBAB

Det kvarstår bland annat att se hur de hårt drabbade branscherna som turism och flygtransporter kommer att utvecklas framöver. Omfattande strukturomvandling leder ofta till utdragna lågkonjunkturer och till en svag inkomstutveckling för hushållen under en lång period.

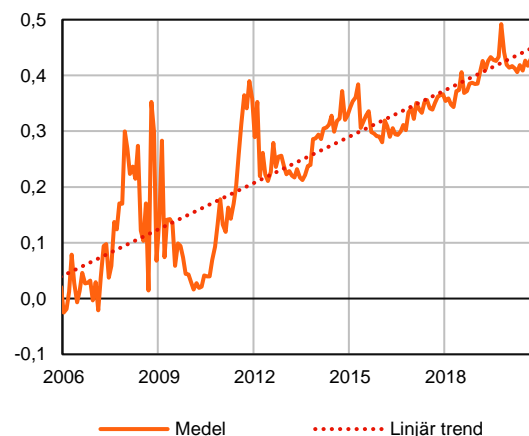
Såväl finanspolitiska åtgärder, penningpolitik som finansiella stabiliseringspolitik kan underlätta situationen för hushåll och företag genom att minska risken för likviditetskris och inställda betalningar. Det kan också leda till att företag kan undvika en konkurs. Viss strukturomvandling kan dock vara bra för ekonomin på längre sikt även om den innebär en period av högre arbetslöshet. Det finns också en risk för att omfattande finanspolitiska åtgärder leder till statsfinansiella problem på något års sikt med stigande riskpremier på statsobligationer, 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 snarare riskerna inom bygg- och fastighetssektorn som oroar. Fundamentala faktorer som sjunkande realräntor, god inkomstutveckling för hushållen, snabb befolkningstillväxt, urbanisering och en stigande andel ägda bostäder kan förvisso förklara en stor del av såväl bostadsprisernas uppgång som ökningen i hushållens skulder. En djup global lågkonjunktur kan trots detta komma att påverka den svenska bostadsmarknaden negativt.

Även om bostadspriserna har stått emot coronapandemin väl kan en oro kring deras framtida utveckling hålla tillbaka både hushållens konsumtion och bostadsinvesteringarna, och bidra till en lägre ekonomisk tillväxt. En sådan utveckling skulle troligen resultera i en ännu senare räntepågång än den som nu förutses. Detta sätillvida inte förtroendet för svensk ekonomi i en sådan situation minskar så mycket att det leder till kraftigt ökade riskpremier på svenska stats- och bostadsobligationer.

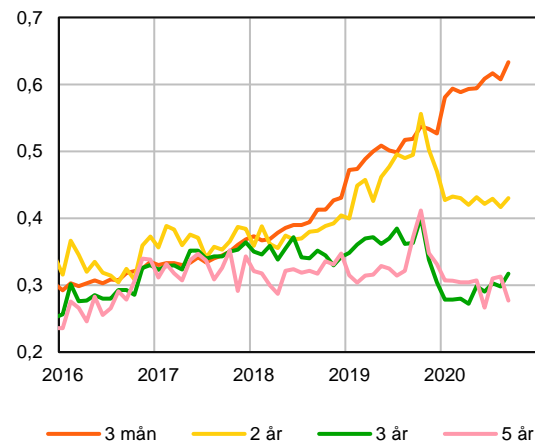
Det finns faktorer som tvärt om kan resultera i en starkare utveckling än förväntat. De svenska hushållen har under en lång tid haft ett högt sparande. Därmed finns det en potential för en betydligt snabbare uppgång i hushållens konsumtion som kan bidra till en starkare inhemsk efterfrågan och till att konjunkturen förbättras snabbt.

Diagram 16. Differens mellan list- och snitträntor
Procentenheter



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 17. Differens mellan list- och snitträntor
Procentenheter



Källor: Macrobond, SCB och SBAB



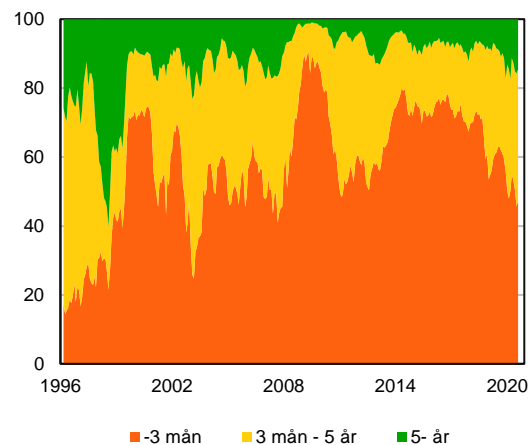
Marknadsinformation inför beslut om räntebindningstid

Majoriteten av nya bolån till bunden boränta

Något färre än hälften av bolånetagarna väljer för närvarande en kort räntebindningstid på sina lån. 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. Andelen har minskat sedan dess, tydligast sedan slutet av 2018, och uppgår nu till 47,5 procent (se diagram 18). I augusti var det blott andra gången sedan 2011 som mindre än hälften av alla nya bolånetagare valde rörlig ränta.

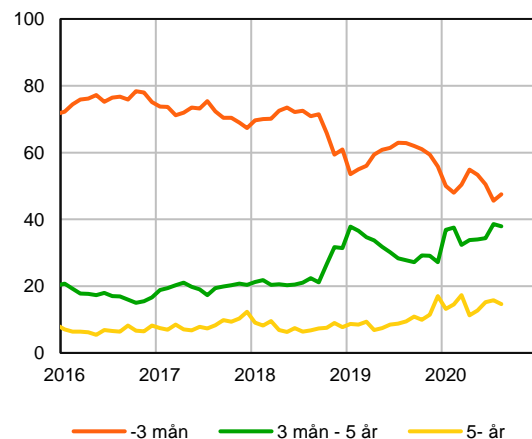
Andelen lån med en räntebindningstid längre än tre månader och upp till fem år har under 2015–2018 legat omkring 20 procent samtidigt som andelen lån med ännu längre bindningstider har legat omkring 10 procent (se diagram 19). Vid utgången av 2018, i anslutning till Riksbankens beslut att höja reporäntan, ökade 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 längre bindningstider. Det kan förklaras av de då svaga konjunkturutsikterna och att de rörliga räntorna förväntades förbli låga under de närmaste åren. Inledningsvis under 2020 ökade andelen nya bolån med lite längre bindningstider. En förklaring kan vara Riksbankens höjning av reporäntan, en annan att många banker sedan slutet av 2019 gått ut med relativt sett låga listräntor för bolån till bunden ränta (se diagram 17). Den fortsatt högre andelen bundna lån under 2020 kan förklaras av fortsatt låga listräntor för lån till bunden ränta.

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

Även om differensen mellan bundna räntor och den rörliga räntan har varit låg sedan 2015 har andelen bolånetagare som valt rörlig ränta varit fortsatt hög, åtminstone sett fram mot slutet av 2018. Tidigare sjönk andelen nya bolån med rörlig ränta när differensen mellan bundna och rörliga räntor minskade (se diagram 20).

Skillnaden mellan bundna och rörliga räntor är just nu liten. Det kommer också sannolikt dröja en tid innan konjunktursiktterna 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 ett gynnsamt läge att binda boräntan

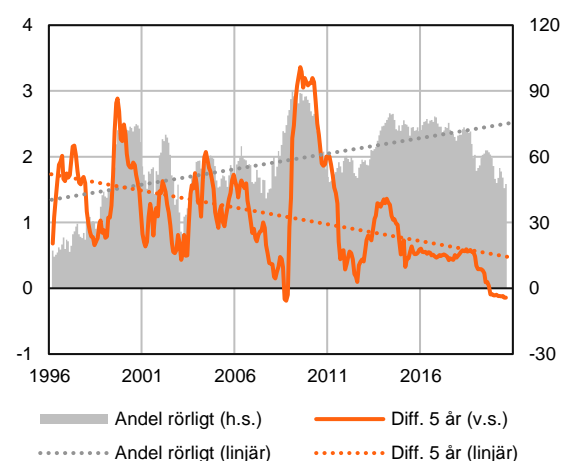
Utifrån historiska data och vår prognos för boräntor med olika långa räntebindingstider har vi beräknat skillnaden mellan ett par bundna boräntor och en 3-månaders boränta som binds om var tredje månad i linje med prognosen (se diagram 21 och 22). Staplar som är större än noll visar att den som bundit 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. Historiskt har det alltså varit förhållandevis dyrt att binda sin boränta, särskilt för de längre bindingstiderna. Sedan 2015 har löptidspremierna i allmänhet understigit 0,5 procentenheter.

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 en treårig bindingstid är premien -0,2 procentenheter och för en femårig bindingstid -0,3 procentenheter.

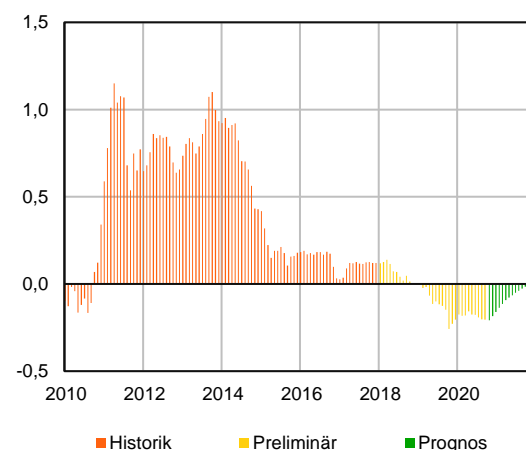
Vi har räknat ut den genomsnittliga 3-månadersräntan om den binds om var tredje månad i linje med vår prognos och jämfört denna med bundna räntor med räntebindingstider från ett upp till fem år (se diagram 23). Givet vår prognos förväntas räntekostnaderna bli lägre med bundna lån för samtliga räntebindingstider från 2 år och uppåt jämfört med ett motsvarande lån med rullande 3-månadersränta. Skillnaden är liten för

Diagram 20. Löptidsdifferens och räntebindingstid
Procentenheter, respektive andelen lån, procent



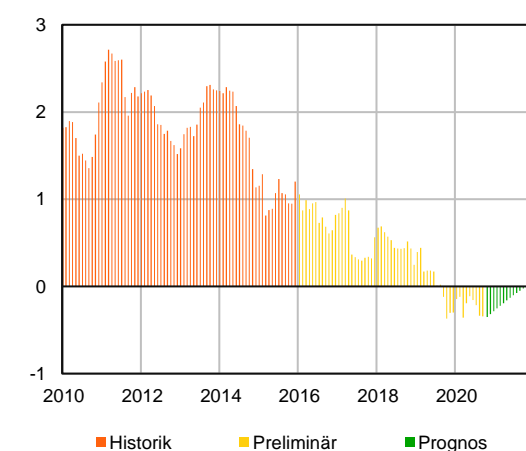
Källor: SCB och SBAB

Diagram 21. Skillnad 3-årig och rullande 3-mån ränta i 3 år
Procentenheter



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 22. Skillnad ca 5-årig och rullande 3-mån ränta i 5 år
Procentenheter

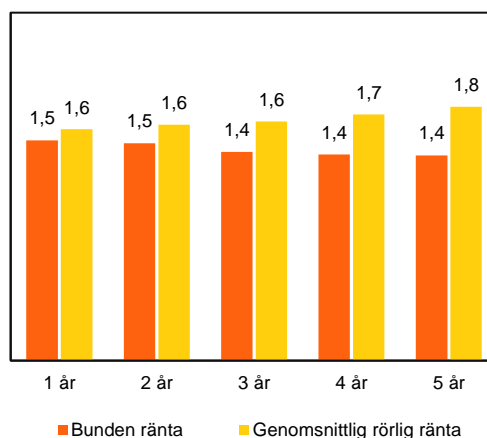


Källor: Macrobond, SCB och SBAB

korta bindningstider, cirka 0,1 procentenhet, men lite högre för långa bindningstider, cirka 0,4 procentenheter. För den som föredrar att under en period bli av med ränteosäkerheten är det alltså ett bra tillfälle att binda sin boränta.

Skillnaden mellan bundna räntor och de genomsnittliga rörliga räntorna bygger på prognoser och är därför behäftade med en osäkerhet och ska om bundna ränta väljs 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. 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 oktober 2020.
Källa: SBAB

Kontakt

Robert Boije

Chefsekonom, redaktör för Boräntenytt

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



Robert Boije

Chefsekonom, SBAB

Disclaimer

Denna rapport är en publikation från SBAB. Rapporten har sammanställts av chefsekonom Robert Boije och analytiker Sten Hansen. Den 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 förstås 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.