



Vart är vi på väg?

Boräntenytt nr 6 - 17 december 2019

Höjning av reporäntan i ett läge där skolboken förordar en sänkning

Fortsatt **låga boräntor under många** år trots högre reporänta

Var **observant på skillnader** mellan list- och snitträntor

SBAB!

Sammanfattning

Riksbanken väntas höja reporäntan med 0,25 procent nu på fredag. Trots detta väntas beskedet sammantaget resultera i en trevlig julklapp i stort för hushåll med bolån. Mycket tyder nämligen på att Riksbanken efter den väntade reporäntehöjningen sedan inte höjer reporäntan igen förrän tidigast 2022. I kombination med fortsatt historiskt låga långa marknadsräntor talar detta för att både de rörliga och bundna boräntorna förblir historiskt sett mycket låga flera år till framöver. Den ekonomiska statistik som inkommit sedan vår förra prognos pekar på en betydande försvagning av konjunkturläget under 2020 och ett fortsatt svagt inflationstryck. Sett i ljuset av att Riksbankens egna prognos förra gången inte förutspådde en inflation som når upp till målet förrän 2022 (och troligen inte heller kommer göra det i prognosen som släpps på torsdag) och fallande inflationsförväntningar, väntas Riksbanken alltså ändå denna vecka höja reporäntan. Detta eftersom inget ändrats markant sedan Riksbanken sist aviserade att reporäntan troligen skulle höjas. De svaga makroekonomiska signalerna och inflationsutsikterna samt fallande inflationsförväntningarna borde samtidigt vara ett skolboksexempel på när reporäntan inte borde höjas. SBAB:s prognos är att den genomsnittliga rörliga boräntan på bolånemarknaden stiger svagt till 1,8 procent till januari 2022 och femåringen till 2,2 procent. Risken med att välja rörlig ränta förefaller liten samtidigt som premien för att välja en bunden ränta är låg. Det är nu mycket stora skillnader mellan vissa bankers list- och snitträntor, vilket är viktigt för bolånetagare att vara uppmärksamma på.

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

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.

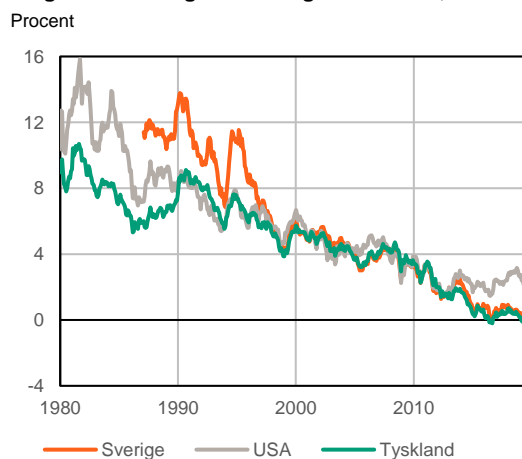
Informationen i den tredje delen ska inte tolkas som att SBAB ger råd i valet av räntebindningstid. Syftet är att tillhandahålla relevant och aktuell information för att SBAB:s kunder och andra intresserade ska kunna fatta ett välgrundat beslut utifrån sina egna ekonomiska förutsättningar och preferenser.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

Ränteutvecklingen i ett makroekonomiskt perspektiv

Globala marknadsräntor har bottnat

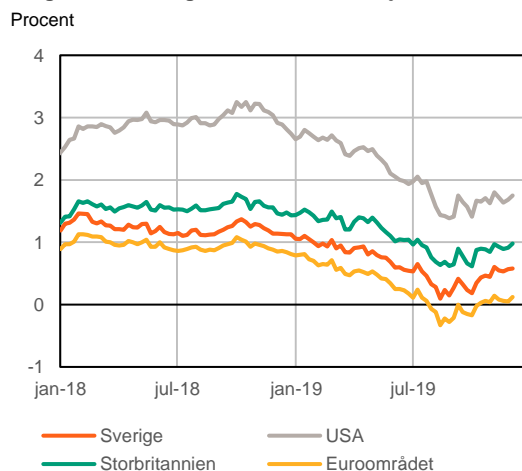
De långa räntorna har fallit trendmässigt i många länder under nära 30 år (se diagram 1). I USA bromsades fallet in 2013 medan de fortsatte ned i Tyskland och Sverige ända fram till 2019. Skillnader

Diagram 1. Tioåriga statsobligationsräntor, 1980–



Källa: Macrobond

Diagram 2. Tioåriga marknadsräntor, jan 2018–



Källa: Macrobond

i marknadsräntor kan till viss del förklaras av olika konjunkturläge i olika länder. Under senare delen av 2019 har dock långräntorna börjat vända upp något (se diagram 2).

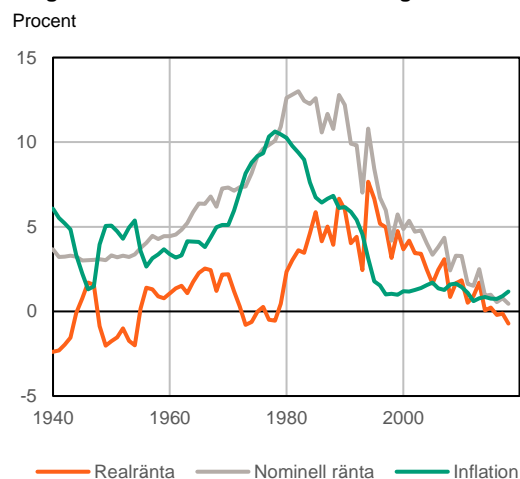
Ränteutvecklingen i ett enskilt land följer i allmänhet den globala trenden, så även i Sverige. En viktig orsak till fallet i långräntorna under de senaste 30 åren är att inflationen har gått ner kraftigt, men även att realräntorna har fallit (se diagram 3). Forskningsrön pekar på att utvecklingen mot 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 pekar också på varaktiga effekter av den senaste finanskrisen. Dessutom pekar forskningen mot att de flesta av de strukturella faktorer som bidragit till låga realräntor kommer att bestå många år till framöver.

Ett decennium med expansiv penningpolitik

I spåren av den globala finanskrisen har inflationsstrycket varit mycket lågt i Sverige och många andra länder, vilket bidragit till att centralbankernas styrräntor varit historiskt sett låga (se diagram 4). Styrräntor påverkar framför allt de korta räntorna, men de långa räntorna har i Sverige också pressats ned 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. Trots mycket expansiv penningpolitik har det varit svårt för många länder att etablera en inflation på målet (i Sverige är målet 2 procent per år).

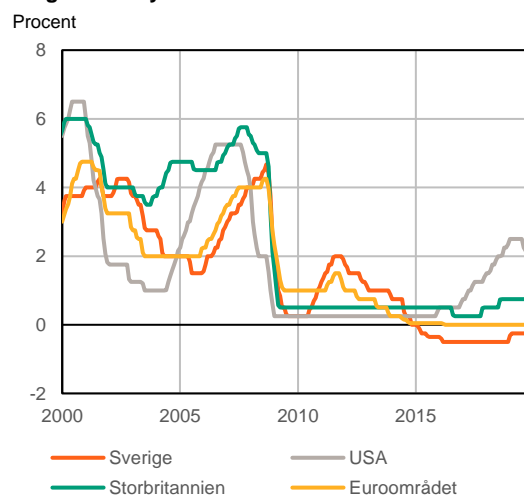
Varken reporäntan eller marknadsräntor i Sverige avviker särskilt mycket från motsvarande räntor i omvärlden. Under de senaste tjugo åren har reporäntan i Sverige avvikit med som mest 1 procentenhet från styrräntan i Euroområdet (refi rate), och med som mest 3 procentenheter från den i USA (federal funds rate). Eventuella skillnader i räntenivåerna kan, förutom av tidsförskjutna konjunkturcykler, förklaras av olika nivå på sparande och investeringar, olika hög inflation och skillnader i produktivitet utveckling. Tätt sammanlänkade marknader och internationella investerare leder dock till likartade marknadsräntor (se diagram 5). Globalt låga räntor har bidragit till låga räntor på svenska bostadsobligationer (se diagram 6). De låga räntorna har sammantaget hjälp till att hålla nere bankernas finansieringskostnader för bolån och möjliggjort låga utlåningsräntor.

Diagram 3. Räntor och inflation i Sverige



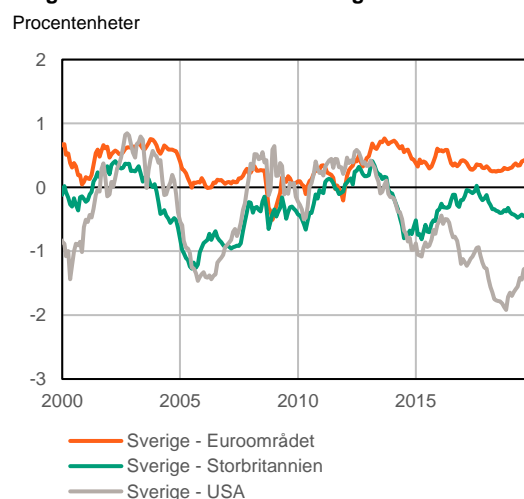
Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 4. Styrräntor i olika länder



Källa: Macrobond

Diagram 5. Differens mellan tioåriga marknadsräntor



Källor: Macrobond och SBAB

Prognos över boränteutvecklingen för olika bindningstider

Avmattad internationell konjunktur

Utvecklingen i omvärlden har stor betydelse för den svenska ekonomin eftersom såväl de finansiella marknaderna som marknaderna för varor och tjänster är tätt sammanlänkade. Den svenska exportandelen är stor och uppgår till närmare halva BNP.

Vår bedömning är att vi nu är inne i en period med en tydlig avmattning i världskonjunkturen. Nedgången i USA och Europa väntas bli något större än för världen i övrigt där tillväxtländerna håller emot. Även om den globala ekonomin fortfarande går förhållandevis starkt finns det många osäkerhetsfaktorer som kan påverka utvecklingen, däribland handelskriget mellan USA och Kina.

Skulle vi gå in i en djup global lågkonjunktur får vi en besvärlig stabiliseringspolitisk situation; dels har centralbankerna redan bränt mycket av krutet, dels kommer många banker in i det längsta undvika att sätta negativa räntor på sparkonton, vilket minskar genomslaget av en mer expansiv penningpolitik.

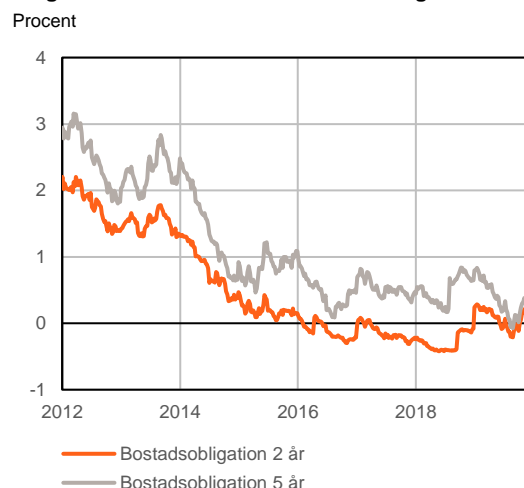
... slår mot svensk ekonomi

Svensk BNP väntas växa med endast 1,2 procent under 2019 trots en stark nettoexport. Det är betydligt lägre än 2018 års tillväxt på 2,3 procent. Det är framför allt låga investeringar och återhållen konsumtion som håller tillbaka utvecklingen. Vi väntar oss att det dröjer till 2021 innan tillväxten i BNP tar fart igen.

Utvecklingen på arbetsmarknaden är för närvarande något svårtolkad med anledning av nyligen påvisade brister i statistiken, men det verkar trots allt som om sysselsättningen ökat svagt under de senaste tolv månaderna samtidigt som arbetslösheten är på uppåtgående. Vi förväntar oss att arbetslösheten kommer att fortsätta öka svagt under 2020. Löneökningarna förväntas bli fortsatt måttliga framöver vilket bidrar till en fortsatt låg inflation.

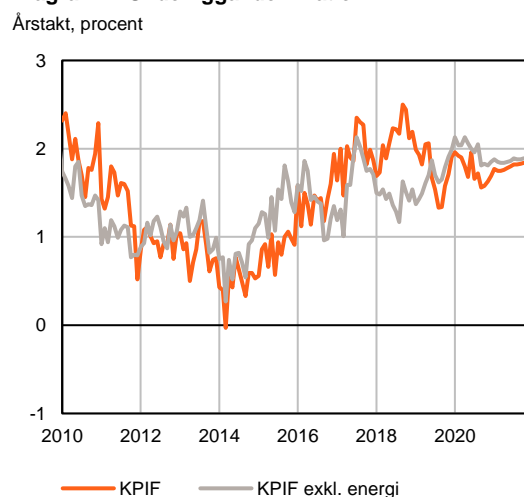
Såväl hushållens som den offentliga sektorns konsumtion kommer enligt vår bedömning att utvecklas svagt under 2020. Konsumentförtroendet har fallit betydligt sedan toppnoteringen vid slutet av 2017 och hushållens konsumtion hålls tillbaka av ett rekordhög sparande. Sparandets nivå enligt Nationalräkenskaperna har förvisso justerats ned något till följd av nytt sätt att mäta de svenska hushållens konsumtion i utlandet, men jämfört med nuvarande nivå väntas sparandet falla tillbaka något i takt med att andelen pensionärer ökar och att konsumentförtroendet stärks.

Diagram 6. Marknadsräntor bostadsobligationer



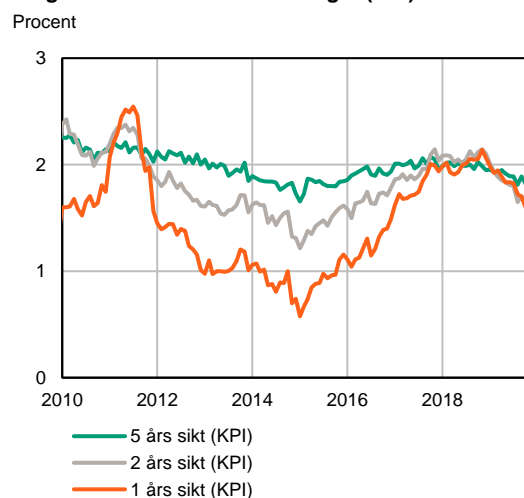
Källor: Macrobond och Riksbanken

Diagram 7. Underliggande inflation



Källor: Macrobond, SCB och Riksbanken

Diagram 8. Inflationsförväntningar (KPI)



Källor: Macrobond och TNS Prospera

Riksbanken väntas höja reporäntan först i början av 2022

Av stor betydelse för de korta boräntorna och prognosen på de är Riksbankens reporäntebeslut och prognosen på reporäntan samt marknadens förväntningar på vad Riksbanken kommer att göra.

De senaste åren har vi haft ett relativt högt resursutnyttjande i svensk ekonomi och brist på arbetskraft i vissa sektorer. Det har bidragit till att inflationen och inflationsförväntningarna mätt med Riksbankens målvariabel KPIF legat nära Riksbankens mål på 2 procent (se diagram 7 och 8).

De senaste inflationsutfallen mätta med såväl KPIF som KPIF rensat för volatila energipriser har dock varit låga även om novemberutfallen nådde upp till 1,7 respektive 1,8 procent (se diagram 7). Det talar för ett begränsat underliggande inflationstryck 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 därutöver att inflationsförväntningar på alla års sikt ligger under Riksbankens mål.

Riksbanken justerade i början av september ned banan för hur den tror att reporäntan kommer att utvecklas framöver, men förutsåg trots detta en höjning av reporäntan mot slutet av året eller i början av nästa år. Riksbanken har sedan dess i stort sett hållit fast vid sin uppfattning trots att ekonomisk statistik återspeglar en avmattning i både den globala och den inhemska konjunkturen. Inte heller har en rekordsvag krona lyckats sätta fart på den underliggande inflationen.

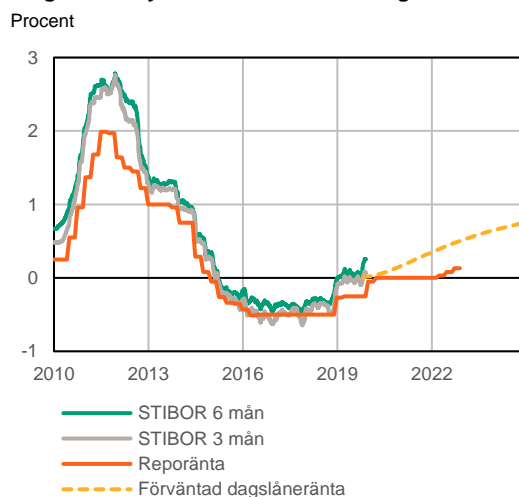
Sett till marknadsförväntningarna mätta med terminsräntor (se diagram 9) tror marknaden att Riksbanken kommer att höja reporäntan kring årsskiftet, på en oförändrad reporänta under omkring två år, och mycket måttliga höjningar därefter.

Vår bedömning är att Riksbanken kommer att hålla fast vid sin aviserade reporäntebana. Förhoppningsvis kommer Riksbanken också att förtydliga hur den ser på för- och nackdelarna med en höjning under en pågående konjunkturavmattning. Vi förväntar oss också att de 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 stiga mycket långsamt...

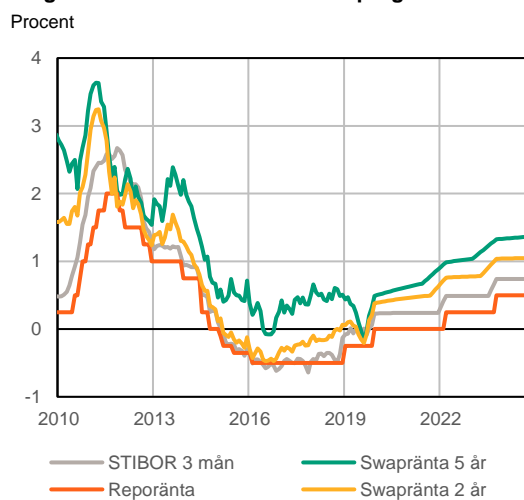
Vi förväntar oss mot denna bakgrund sammantaget en mycket måttlig och dessutom långsam uppgång i reporäntan och marknadsräntorna de närmaste åren (se diagram 10). Vår bedömning är att Riksbanken kommer att höja reporäntan i början av 2022 i samband med att konjunkturutvecklingen har tagit fart och inflationsförväntningarna skruvats upp. Vi bedömer även att avkastningskurvan då kommer att vara något brantare jämfört med idag.

Diagram 9. Styrrenta och förväntad dagsläneränta



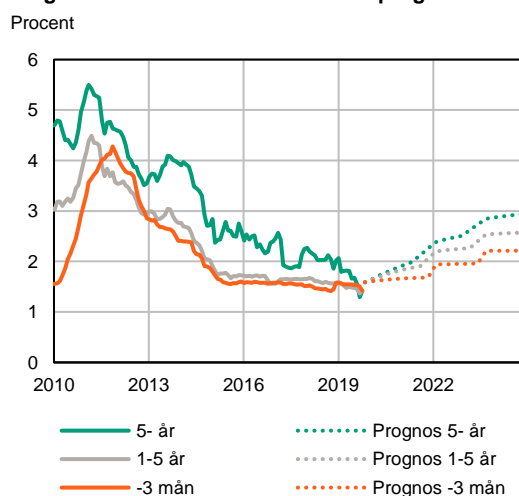
Källor: Macrobond, Riksbanken och SBAB

Diagram 10. Räntor – historik och prognos



Källor: Macrobond och Riksbanken

Diagram 11. Boräntor – historik och prognos



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Översatt till boräntor väntas därmed en långsam uppgång under de närmaste åren för samtliga bindningstider (se diagram 11). Nedpressade interbankräntor och hård konkurrens på bolåne-marknaden gör att boräntor med 3 månaders bindningstid förblir relativt låga trots att reporäntan höjs. Den måttliga uppgången av boräntan då reporäntan går upp till 0 procent förklaras även av att bankernas marginaler förbättras i frånvaro av negativ styrränta. Om tre år, i januari 2023, förväntas 3-månadersräntan ligga på 2,0 procent och 5-årsräntan på 2,4 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 som kom den 28 november visar dock att hushållen själva tror att 3-månadersräntan kommer att ligga ungefär 0,6 procentenheter över vår prognos på såväl 1, 2 som 5 års sikt (se diagram 13). Det kan alltså vara så att hushållen snarast har orealistiska förväntningar på höga räntor de närmaste åren.

Vår prognos avser hushållens genomsnittliga räntor på nya- och omförhandlade bolån från bland annat 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 14). De skiljer sig också åt mellan olika löptider med en för tillfället större differens för kort löptid (se diagram 15).

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 är ungefär lika stor som för en mer positiv utveckling, både för den internationella ekonomin och den svenska.

Ett 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. Efter majoritetsegern för Tories i valet i Storbritannien verkar det nu till sist ändå stå klart att det verkligen blir en Brexit även om dess former och de ekonomiska konsekvenserna av den fortfarande är oklara.

Tabell 1. Framtida boräntor med olika bindningstid

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

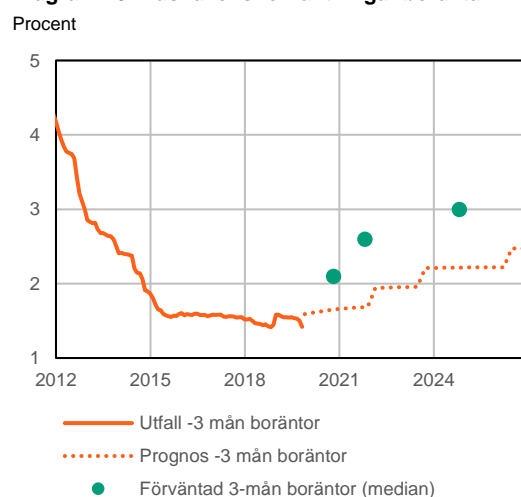
Källa: SBAB

Diagram 12. Reporänta och boränta -3 månader



Källor: Macrobond, Konjunkturinstitutet, SCB och SBAB

Diagram 13. Hushållens förväntningar boränta



Källor: Macrobond, Konjunkturinstitutet, SCB och SBAB

En mycket expansiv penningpolitik och snabbt stigande fastighetspriser och börser i många länder har bidragit till risk för bakslag. Världens samlade offentliga och privata skulder som andel av globala BNP har aldrig varit större än nu vilket också är en riskfaktor. Lågkonjunkturer och finanskriser har ofta föregåtts av snabbt växande skulder.

I Sverige är det främst riskerna i byggsektorn och på bostadsmarknaden 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 djup global lågkonjunktur med snabbt stigande arbetslöshet och svag investeringsvilja slå mot den svenska bostadsmarknaden. 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 dock faktorer som istället kan resultera i en starkare utveckling än förväntat. Knutarna i handelskriget mellan USA och Kina kan lösas upp snabbare än förväntat, leda till en ljusare syn på framtiden och bidra till högre globala investeringar. De svenska hushållen har under en längre tid haft ett högt sparande och en pessimistisk syn på framtiden. En positivare syn på framtiden kan resultera i en starkare inhemsk efterfrågan och bidra till att konjunkturen tar starkare fart. Därmed går det inte att utesluta att inflationen tar fart och stiger snabbare än förväntat. Det skulle i sin tur medföra att reporäntan höjs tidigare och snabbare vilket skulle resultera i snabbare stigande boräntor.

Marknadsinformation inför beslut om räntebindningstid

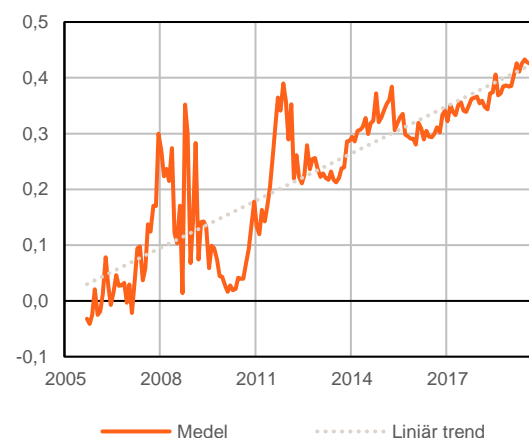
Fortsatt vanligast med rörlig boränta

De flesta bolånekunder väljer för närvarande en kort räntebindningstid på sina bolån. Andelen bolån med kort räntebindningstid, här benämnd rörlig ränta, har ökat trendmässigt sedan mitten av 1990-talet från omkring 20 till 60–70 procent (se diagram 16).

Andelen lån med en räntebindningstid längre än tre månader och upp till fem år har sedan 2014 legat omkring 20 procent samtidigt som andelen lån med ännu längre bindningstider har legat omkring 10 procent (se diagram 17). Vid slutet av 2018 ökade dock andelen bolån med en räntebindningstid på upp till fem år och närmade sig 40 procent samtidigt som andelen bolån till rörlig ränta

Diagram 14. Differens mellan list- och snitträntor

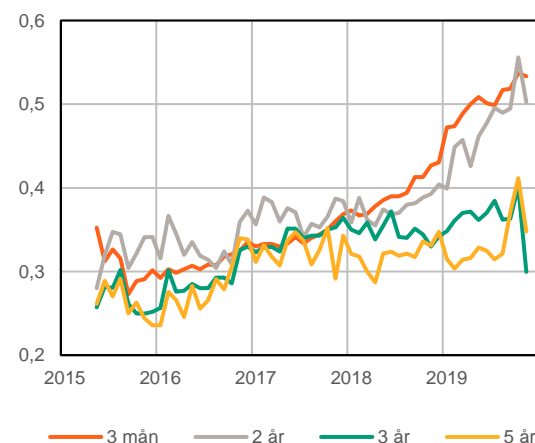
Procentenheter



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 15. Differens mellan list- och snitträntor

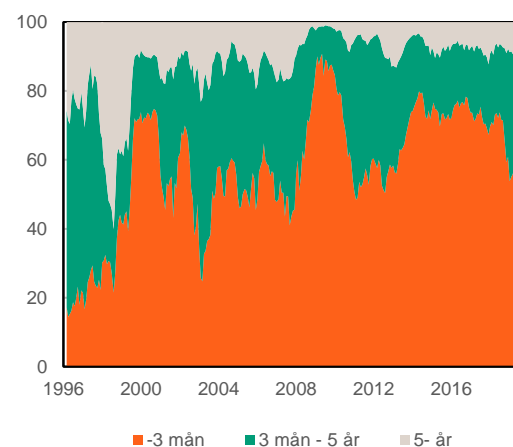
Procentenheter



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 16. Räntebindningstider, nya bolån 1996–

Andelen lån, procent



Källor: Macrobond och SCB

minskade ner mot 50 procent. Utvecklingen reverserades delvis under 2019 trots låga boräntor på lån med lite längre bindingstider. Det kan möjligen förklaras av de svaga konjunktutsikterna och att de rörliga räntorna förväntades förbli låga under de närmaste åren.

Även om differensen mellan de bundna och rörliga räntorna har varit liten under en längre 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 18). Andelen bolånetagare som valde rörlig ränta sjönk dock något i anslutning till Riksbankens beslut att höja reporäntan i slutet av 2018.

Skillnaden mellan bundna och rörliga räntor är just nu mycket låg, till och med negativ, men kommer rimligen att öka när konjunktutsikterna ser lite ljusare ut och när Riksbanken i sinom tid börjar fasa ut sitt innehav av statsobligationer. Detta är två förändringar som kan påverka avkastningskurvens lutning och bidra till högre långa räntor.

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

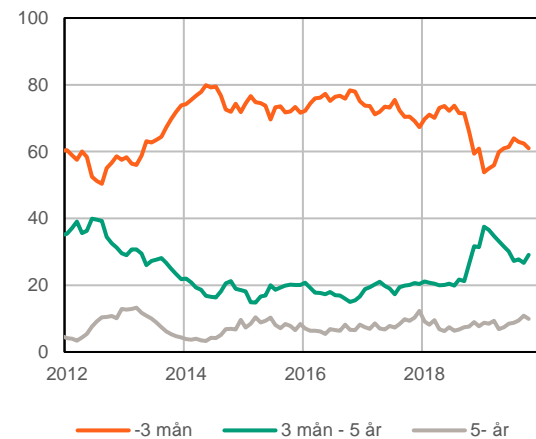
Utifrån historiska data och vår prognos för boräntor med olika långa räntebindingstider har vi beräknat skillnaden mellan ett par bundna boräntor och en 3-månaders boränta som binds om var tredje månad i linje med prognosen (se diagram 19 och 20). Staplar som är större än noll visar att den som bundit 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 mycket förmånligt att binda boräntan. Vid en treårig bindingstid är premien just nu -0,1 procentenheter och vid en femårig bindingstid -0,3 procentenheter.

Diagram 17. Räntebindingstider, nya bolån 2012–

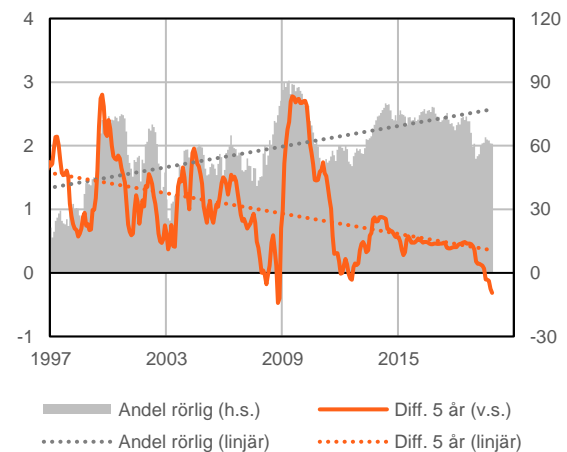
Andelen lån, procent



Källor: Macrobond och SCB

Diagram 18. Löptidsdifferens och räntebindingstid

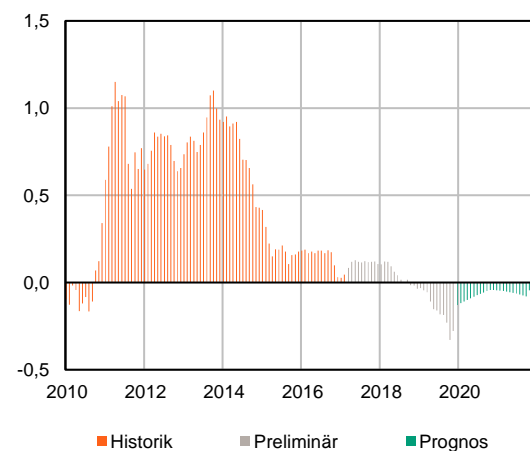
Procentenheter, respektive andelen lån, procent



Källor: SCB och SBAB

Diagram 19. Skillnad 3-årig och rullande 3-mån ränta

Procentenheter



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

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 21). Givet vår prognos förväntas räntekostnaderna bli lägre med bundna lån från räntebindingstider på 3 år och uppåt jämfört med ett motsvarande lån med rullande 3-månadersränta. För den som föredrar att under en given period bli av med ränteosäkerheten är det ett bra tillfälle att binda sin boränta. Skillnaden mellan räntorna är dock marginell, bygger på en osäker prognos och ska också vägas mot risken för betalning av ränteskillnadsersättning till banken om det bundna lånet av något skäl måste lösas innan räntebindingstiden löpt ut.

Med hänvisning till den förväntat svaga konjunktur-utvecklingen 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 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.



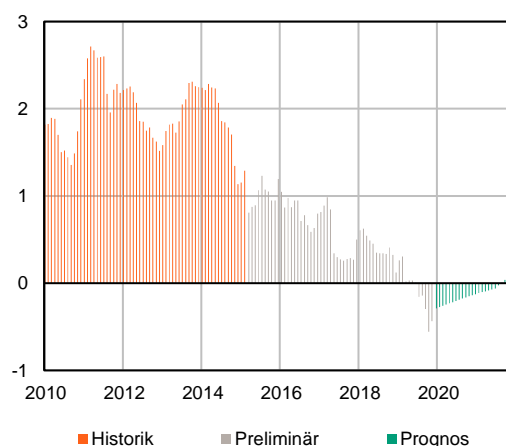
Robert Boije
Chefsekonom, SBAB

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.

Diagram 20. Skillnad '5'-årig och rullande 3-mån ränta

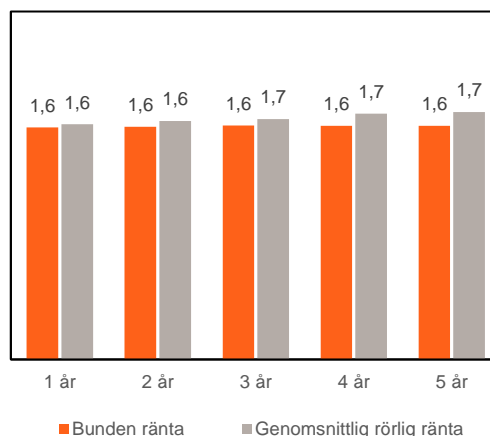
Procentenheter



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 21. Bunden jämfört med rörlig boränta

Procent



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

Källa: 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

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.