

# Boräntenytt

Nummer 4  
2021.08.19



- Fortsatt låga boräntor till följd av sjunkande långa marknadsräntor under sommaren.
- Riksbanken höjer reporäntan i november 2023.
- Gynnsamt låga att binda boräntan för den som föredrar bunden ränta.
- Se upp för stora skillnader mellan list- och snitträntor.

**SBAB!**

## Sammanfattning

Riksbanken höjer reporäntan nästa gång i november 2023. Det får de rörliga boräntorna att ligga mer eller mindre stilla på nuvarande nivå fram till dess. De långa marknadsräntorna föll oväntat tillbaka under sommaren vilket talar för att de långa bundna boräntorna höjs senare än tidigare förväntat.

Det är mycket förmånligt att binda boräntan på lite längre tid och allt fler väljer att göra det. Det är dock viktigare än någonsin att vara vaksam på de stora skillnaderna mellan list- och snitträntorna.

## 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

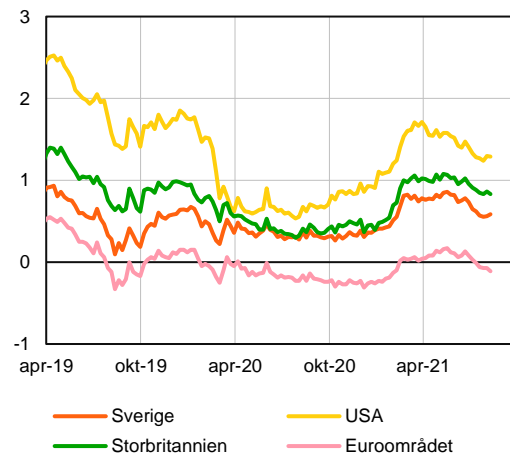
### *Nedgången i globala räntor har fortsatt under sommaren*

Nedgången i marknadsräntorna på räntebärande instrument med långa löptider som inleddes i USA i april har inte bara fortsatt under sommaren utan också breddats till fler länder. Räntorna ligger nu på omkring samma nivåer som bottennoteringarna under 2019, men fortfarande något över de nivåer som noterades för ett år sedan. (se diagram 1). Den övergripande bilden är dock att räntorna för närvarande kan betraktas som historiskt låga.

Den allmänna nedgången i de långa räntorna kan kopplas samman med framför allt två faktorer. Till att börja med har oron för en långvarigt hög inflation skruvats ned jämfört med de farhågor som uttrycktes i samband med snabbt stigande och höga inflationsutfall under våren. Därutöver har en fortsatt omfattande spridning av coronaviruset drivit förväntningarna i riktning mot en långsammare och mer utdragen återhämtning av världsekonomin.

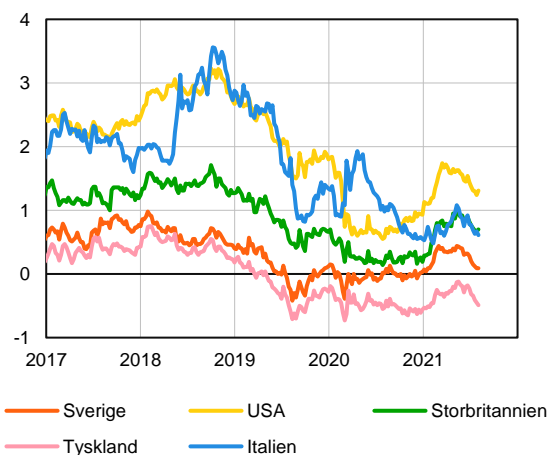
Det finns anledning att vara vaksam på räntornas fortsatta utveckling. Även om mycket talar för en återhållen inflation till följd av en svag ekonomisk utveckling kan en mycket expansiv finanspolitik driva på prisutvecklingen. Dessutom kan en expansiv finanspolitik leda till såväl ett överutbud av statsobligationer som farhågor om återbetalningsförmågan, vilket kan leda till högre löptids- och riskpremier.

Diagram 1. Tioåriga marknadsräntor, swap-avtal  
Procent



Källa: Macrobond

Diagram 2. Tioåriga statsobligationsräntor  
Procent



Källa: Macrobond

Marknadsräntorna kan för enskilda år skilja sig i nivå mellan olika länder, men utvecklingen är sådan att de tenderar att närma sig varandra inom några år. Sedan senvåren har räntorna i Sverige konvergerat något mot både de i Euroområdet och de i USA (se diagram 3).

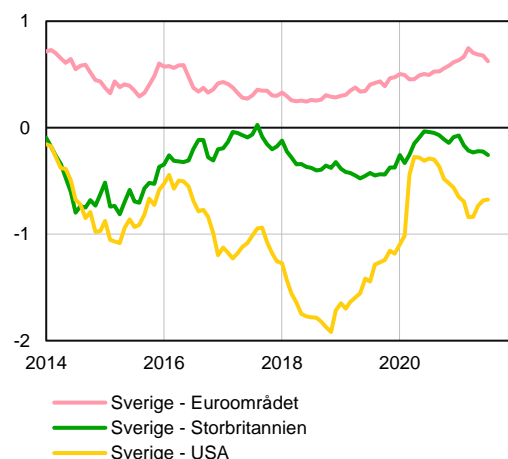
#### Strukturell nedgång i realräntorna under tre decennier

En viktig orsak till fallet i marknadsräntorna 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. Forskningen indikerar också att de flesta strukturella faktorer som bidragit till låga 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 kapital, vilket betyder att det är avtagande lönsamhet på nya investeringar.

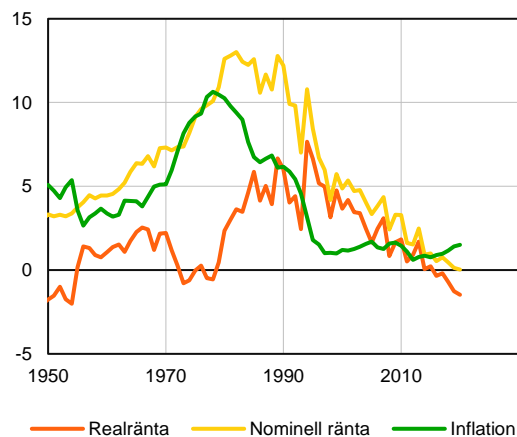
ECB har visat att en nedgång i tillväxttakten för potentiell BNP, demografiska trender och en portföljförskjutning mot säkra tillgångar påverkat den så kallade reala jämviktsräntan eller naturliga räntan.<sup>1</sup> Denna ränta är inte observerbar, och ständiga ekonomiska chocker gör att olika studier kommer fram till olika nivåer. ECB:s analys visar dock att med hänsyn till effekterna av dessa chocker har jämviktsrealräntan i euroområdet haft en tydligt fallande trend, och varit ungefär noll eller kanske till och med negativ de senaste åren.

Diagram 3. Differens mellan tioåriga marknadsräntor  
Procentenheter



Källor: Macrobond och SBAB

Diagram 4. Räntor och inflation i Sverige  
Procent



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

<sup>1</sup> Lane (2019) "Determinants of the real interest rate", <https://www.ecb.europa.eu/press/>.

### Mer än ett decennium med mycket expansiv penningpolitik

I spåren av den globala finanskrisen har inflationstrycket varit mycket lågt i Sverige och många andra länder. Det har bidragit till att centralbankernas styrräntor (i Sverige reporäntan) varit historiskt sett låga (se diagram 5). 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.

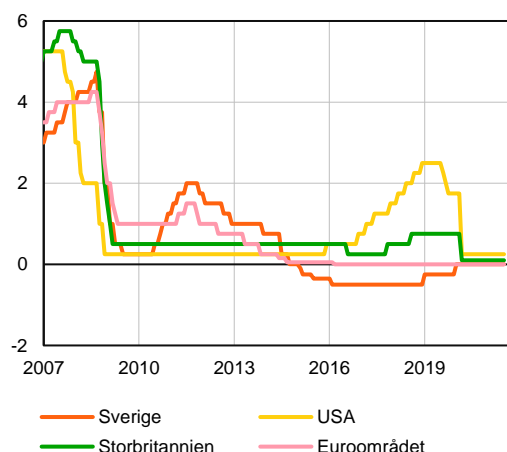
Omfattningen av centralbankers kvantitativa lättnader, som i Riksbankens fall handlar om köp av obligationer, framträder som tillgångar på deras balansräkning (se diagram 6). Med dessa åtgärder vill centralbankerna signalera en expansiv penningpolitik och att styrräntorna kommer att förbli låga under en längre tid i syfte att pressa upp inflation och inflationsförväntningar i linje med inflationsmålen. Trots detta har det varit svårt för många länder, inklusive Sverige, att få upp inflationen till målen.

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) (se diagram 7). 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 trots detta ihop marknadsräntorna. Sedan coronapandemins utbrott i början av 2020 har skillnaderna varit försumbara.

Låga räntor globalt har bland annat bidragit till låga räntor på svenska bostadsobligationer. Låga räntor har överlag hjälpt till att hålla nere svenska kreditgivares upplåningskostnader och bidragit till låga boräntor för hushållen.

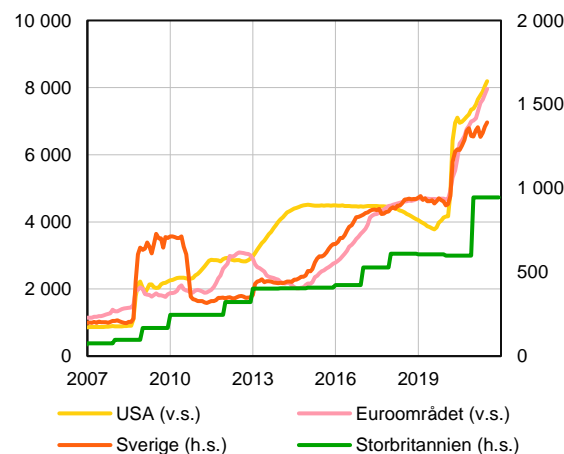
Diagram 5. Styrräntor i några länder

Procent



Källa: Macrobond

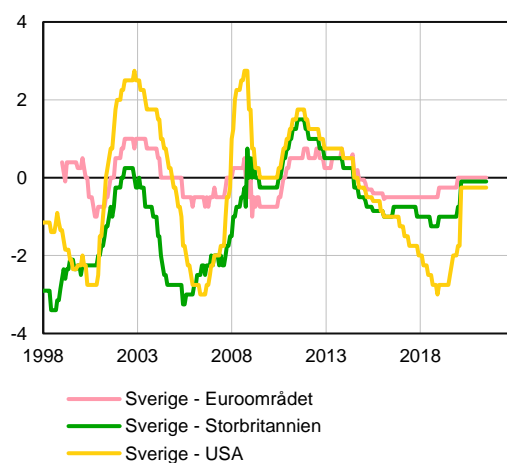
Diagram 6. Tillgångssidan hos några centralbanker  
Miljarder, nationell valuta



Källa: Macrobond

Diagram 7. Differens mellan styrräntor i olika länder

Procentenheter



Källor: Macrobond och SBAB



## Prognos över boränteutvecklingen för olika bindningstider

### *Coronapandemin släpper sakta sitt grepp om den globala konjunkturen...*

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.

Till följd av coronapandemin störtade konjunkturen och för många länder krympte BNP kraftigt under 2020. Även svensk BNP minskade men nedgången var betydligt mindre än i många andra länder. För närvarande har många länder en god tillväxt i ekonomin, men varaktigheten i denna kommer att bero av den fortsatta globala smittspridningen och i vilken utsträckning vaccinationsprogrammen når ut globalt. Utvecklingen kommer dessutom att bero av hur omfattande strukturomvandling som följer av ändrade konsumtionsmönster och nya arbetsformer.

Vägen ut ur den globala lågkonjunkturen kommer fortsatt att innebära en svår stabiliseringspolitisk avvägning. Dels har centralbankerna redan använt sig av stora delar av räntevapnet, dels kommer de att vilja återställa sina balansräkningar (sälja stats-, bostads- och företagsobligationer). Eftersom penningpolitiken redan i utgångsläget var kraftigt

expansiv, har finanspolitiken fått ta ett större stabiliseringspolitiskt ansvar under pandemin än under tidigare, och mer normala, lågkonjunkturer.

### *... men något snabbare om den svenska ekonomin*

Under våren passerade BNP den nivå som gällde innan coronapandemins utbrott. För helåret 2021 bedömde vi i vår senaste prognos för den svenska ekonomin att BNP kommer öka med en bit över 3 procent.<sup>2</sup> Utvecklingen under april, maj och juni har dock varit betydligt starkare än väntat vilket nu talar för att tillväxten under helåret kommer att bli i storleksordningen 4 procent.<sup>3</sup> Arbetslösheten förväntas dock ligga fortsatt kvar på en hög nivå under större delen av året och falla tillbaka mer kraftfullt under nästa år. En svag arbetsmarknad gör att löneökningarna i en nära framtid blir måttliga vilket bidrar till en svag inkomstutveckling och ett fortsatt lågt inflationstryck.

Vi räknar med att hushållens konsumtion kommer att återhämta sig starkt i år och nästa år. Den bedömningen stöds av att konsumentförtroendeindikatorn stigit snabbt och nu ligger över den normala nivån trots kvarstående begränsningar av exempelvis resor och nöjen. Hushållens höga sparande har också medfört att det finns stora buffertar som nu kan användas för konsumtion. Vi bedömer dock att sparandet kommer att ligga kvar förhållandevis högt i år för att sedan mattas av gradvis kommande år.

<sup>2</sup> Bomarknadsnytt nr 2, april 2021.

<sup>3</sup> Vår nästa prognos för den reala ekonomin publiceras i början av september.

### Riksbanken höjer reporäntan innan utgången av 2023

Riksbankens reporäntebeslut har stor betydelse för boräntorna, särskilt för lånen med rörlig ränta (det vill säga med 3-månaders bindningstid).

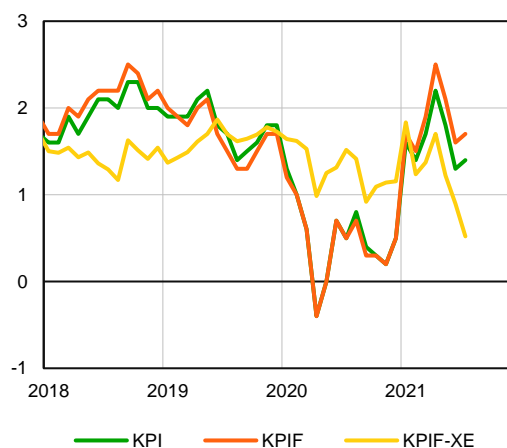
I spåren av coronapandemins utbrott och fram till slutet av förra året nådda varken inflationen eller inflationsförväntningarna på 1 års sikt upp till mycket högre än 1 procent, det vill säga halva Riksbankens mål (se diagram 8 och 9). Till detta bidrog bland annat låga energipriser, vilka till och med medförde ett par månader med negativa inflationsutfall.

Inflationsutfallen har under juni och juli, mätta med KPI och KPIF, legat omkring 1,3–1,7 procent. Det indikerar en klart snabbare prisutveckling jämfört med under det föregående året, men ändå lägre än de utfall som noterades under våren. De förhållandevis höga utfallen under våren var dock av tillfällig natur och förklaras av de prisras som följde i spåren av coronapandemins utbrott, däribland på energi. Rensat för volatila energipriser låg den underliggande inflationen i juli på mycket låga 0,52 procent (se diagram 8).

Inflationsförväntningarna enligt Prosperas undersökningar skruvades upp i rask takt under våren men har sedan i juni legat ganska stabilt omkring 1,7–1,8 procent, marginellt lägre på ett till två års sikt jämfört med på fem års sikt. Således är förväntningarna på inflationen i paritet med utfallen. Förväntningarna är också i stort sett i linje med Riksbankens inflationsprognoser på 1 till 2 års sikt, men fortfarande klart under Riksbankens mål. Inte ens på 5 års sikt når inflationsförväntningarna upp till Riksbankens mål.

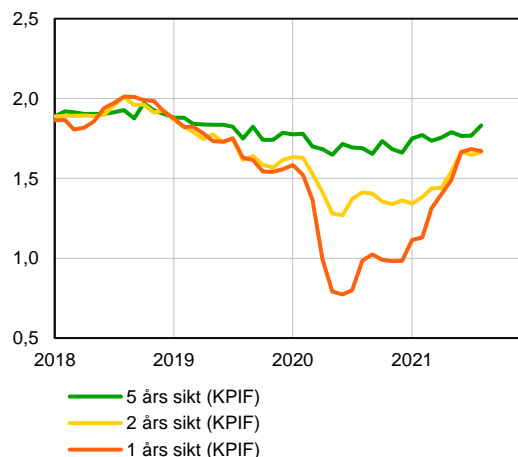
Riksbankens senaste penningpolitiska rapport, som publicerades den 1 juli, indikerade i likhet med tidigare att reporäntan kommer att ligga kvar på 0 procent under de närmsta åren (se diagram 10). Riksbankens åtgärder under coronapandemin handlar fortfarande i huvudsak om stödköp av olika typer av obligationer, där syftet är att bidra till att de finansiella marknaderna fungerar väl och till låga både korta och långa räntor.

Diagram 8. Inflationen mätt på olika sätt  
Årstakt, procent



Källor: Macrobond, SCB och Riksbanken

Diagram 9. Inflationsförväntningar (KPIF)  
Procent



Källor: Macrobond och Prospera

Diagram 10. Styrränta och förväntad dagsläneränta  
Procent



Källor: Macrobond, Riksbanken och SBAB

Vår bedömning är att Riksbanken i närtid kommer att hålla fast vid en reporänta på 0 procent. Vi noterar i sammanhanget att terminsräntorna på swap-marknaden indikerar en tro på en höjning av reporäntan under senare delen av 2023. En återgång till negativ reporänta förefaller osannolik, men kan inte uteslutas om det exempelvis skulle uppstå statsfinansiella problem med stigande riskpremier till följd av de omfattande åtgärder som vidtagits för att få fart på ekonomin, eller om många andra centralbanker i omvärlden skulle sänka sina styrräntor. Vi förväntar oss också att Riksbanken förr 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). Vi är förvånade över att man inte gjort det för länge sedan då det skulle bidra till att öka transparensen i penningpolitiken.

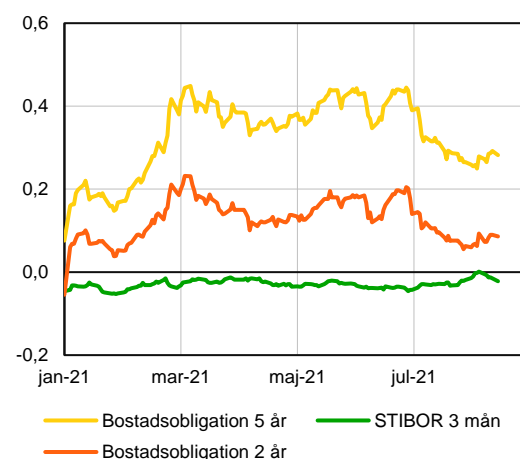
#### *De korta boräntorna väntas förbli låga under de kommande två åren*

De upplåningsräntor som har störst inverkan på boräntorna har fallit under juli och sedan dess rört sig marginellt uppåt. Undantaget är 3-månadersräntan som har legat i det närmaste still under hela året. (se diagram 11). Givet vår syn på den real-ekonomiska utvecklingen förväntar vi oss en långsam och måttlig uppgång i marknadsräntorna de närmsta åren.

Vår bedömning är att Riksbanken kommer att höja reporäntan nästa gång i november 2023 (se tabell 1). Ekonomin väntas då vara i en mer mogen fas och inflationsförväntningarna ha skruvats upp. Det är något senare jämfört med vår bedömning i maj, men tidigare än Riksbankens egen bedömning. Vi tror också att Riksbanken kommer att tillåta inflationen att överstiga målet, bland annat med hänvisning till kortsiktiga effekter men också som kompensation för underskridandet under flera år (i likhet med vad bland andra amerikanska FED annonserat).

Vi bedömer dessutom att den senaste tidens nedgång i skillnaden mellan den rörliga och de längre marknadsräntorna kommer att bli bestående, det vill säga att den nu flackare avkastningskurvan och lägre terminsräntorna kommer att bli bestående (se diagram 12).

Diagram 11. Marknadsräntor bostadsobligationer och STIBOR  
Procent



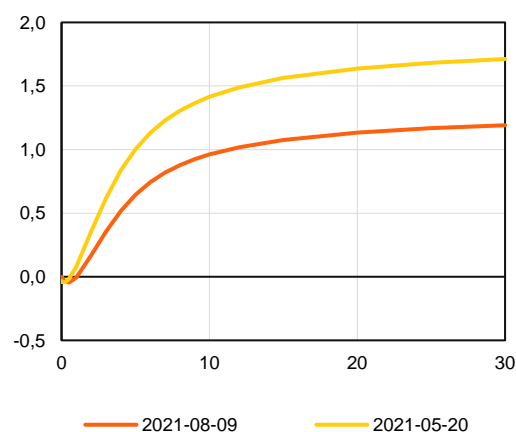
Källor: Macrobond och Riksbanken

Tabell 1. Förväntade justeringar av reporäntan  
Procent

År	Månad	Reporäntenivå Procent
2023	November	0,25
2025	April	0,50
2027	September	0,75
2033	September	1,00

Källa: SBAB

Diagram 12. Terminsräntor nu och vid årsskiftet  
Procent och år



Källor: Macrobond och SBAB



Översatt till boräntor är vår bedömning att den rörliga räntan (3-månaders) kommer att vara förhållandevis stillastående de närmsta två åren medan de längre bundna räntorna kommer att börja stiga något snabbare (se diagram 13).

Nedpressade interbankräntor och hård konkurrens på bolånemarknaden gör att boräntor med bland annat 3 månaders bindningstid är fortsatt låga. Av samma skäl har de inte följt med reporäntan upp då den höjdes i början av 2020 (se diagram 14).

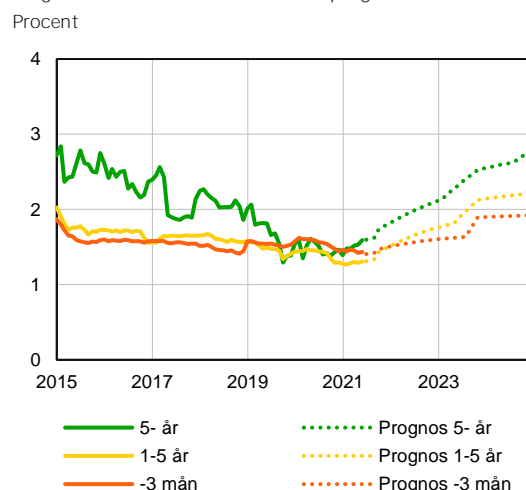
Det finns än så länge inga tecken på att räntorna på bostadsobligationer med lite längre löptider framöver kommer att utvecklas annorlunda än swap-räntorna. De förväntas alltså inte stiga i paritet med de för närvarande nedpressade räntorna på statsobligationer när Riksbanken avvecklar sina stödköp.

I januari 2023 förväntas 3-månadersboräntan ligga på 1,6 procent, vilket är marginellt högre än idag. Den 5-åriga boräntan vänts ligga på 2,0 procent, vilket är tydligt högre än idag (se tabell 2).

#### Hushållen har inte orealistiskt låga ränteförväntningar – snarare det omvända

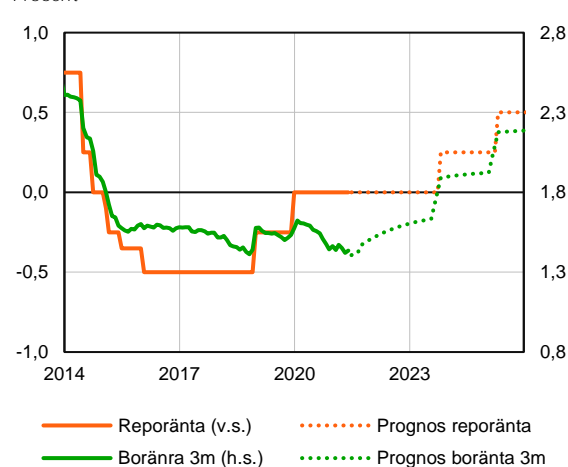
Med den lågränteekonomi vi haft i flera år kan det finnas en oro för att många hushåll har orealistiska förväntningar på *låga* räntor framöver. Konjunkturinstitutets senaste undersökning om hushållen syn på ekonomin visar dock att hushållen själva tror att 3-månadersräntan kommer ligga 0,7–1,0 procentenheter över vår prognos beroende på tidshorisont (se diagram 15). Det skulle alltså snarast kunna vara så att hushållen har orealistiska förväntningar på *höga* räntor de närmaste åren.

Diagram 13. Boräntor – historik och prognos



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 14. Reporänta och 3-månaders boränta



Källor: Macrobond, Konjunkturinstitutet, SCB och SBAB

Tabell 2. Framtida boräntor med olika bindningstid  
Procent

	3 mån	1 år	2 år	3 år	4 år	5 år
Sep 2021	1,4 (-)	1,4 (-)	1,4 (-)	1,3 (-)	1,5 (-)	1,5 (-)
Jan 2022	1,5 (1,5)	1,5 (1,5)	1,5 (1,5)	1,5 (1,5)	1,7 (1,6)	1,7 (1,6)
Jan 2023	1,6 (1,6)	1,7 (1,7)	1,7 (1,8)	1,8 (1,9)	1,9 (2,0)	2,0 (2,1)
Jan 2024	1,9 (2,2)	2,0 (2,2)	2,0 (2,3)	2,1 (2,4)	2,3 (2,5)	2,4 (2,6)
Jan 2025	1,9 (2,2)	2,0 (2,3)	2,1 (2,4)	2,3 (2,6)	2,5 (2,8)	2,6 (2,8)

Anm.: Föregående prognos från maj 2021 inom parenteser.

Källa: SBAB

### Stora skillnader mellan list och snittrräntor - särskilt för 3-månadersräntan

Vår boränteprognos 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 list- och snittrräntor skiljer sig åt mellan olika banker och har ökat trendmässigt (se diagram 16). Differensen skiljer sig också åt mellan olika räntebindingstider (se diagram 17).

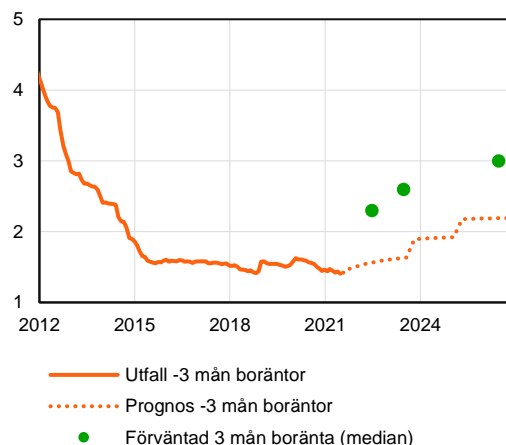
Sedan slutet av 2019 har differensen blivit tydligt större för bolån till rörlig ränta, medan den har blivit mindre för lån med 2-årig bindingstid eller längre. Det senare kan till viss del förklaras av att listräntorna för bolån med längre bindingstider pressats nedåt sedan 2019 samtidigt som listräntor för bolån med 3-månaders bindingstid ökat (se diagram 18). Jämförs boräntorna i juli 2021 med motsvarande i juli 2018 framgår att listräntorna på bolån med rörlig ränta har ökat med 0,3 procentenheter samtidigt som listräntorna på bolån med en bindingstid på 5 år har minskat med 0,6 procentenheter.

Det finns flera förklaringar till skillnaderna mellan bankernas list- och snittrräntor. Vissa banker använder rabatter för olika bindingstider 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.

### Den makroekonomiska utvecklingen kan resultera i en annorlunda utveckling än i vår prognos

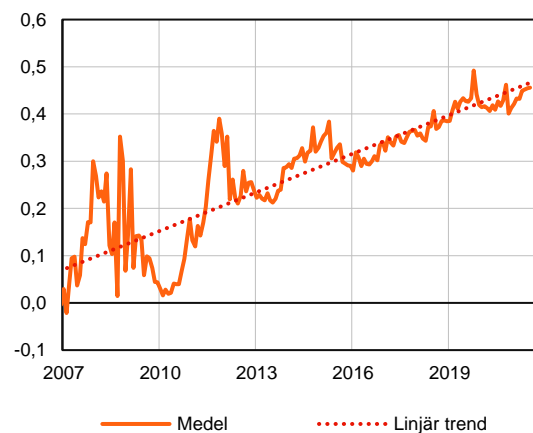
Alla prognoser är osäkra och det är därför viktigt att bedöma sannolikheten för och konsekvenserna av alternativa händelseutvecklingar. Under vissa omständigheter kan en svag makroekonomisk utveckling leda till lägre räntor och en bättre boendeekonomi för vissa hushåll. Den kan också, för samma hushåll,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

Diagram 15. Hushållens förväntningar på 3-månaders boränta Procent



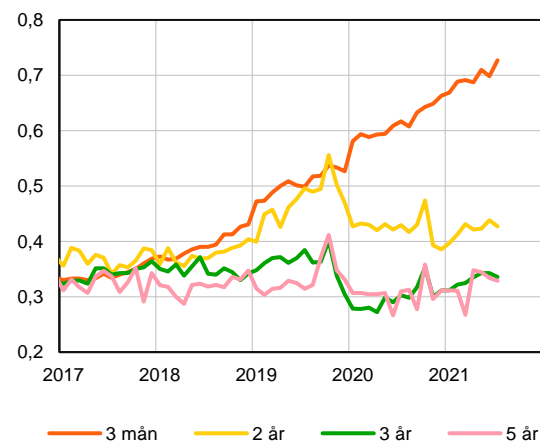
Källor: Macrobond, Konjunkturinstitutet, SCB och SBAB

Diagram 16. Differens mellan list- och snittrräntor Procentenheter



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 17. Differens mellan list- och snittrräntor Procentenheter



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

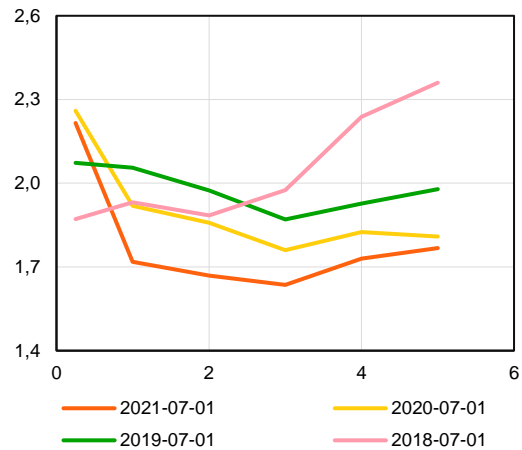
Såväl finanspolitiska åtgärder, penningpolitik som **”finansuell” stabiliseringspolitik har underlättat** situationen för hushåll och företag sedan coronapandemins utbrott. Det finns dock en risk att omfattande finanspolitiska åtgärder leder till statsfinansiell osäkerhet på något års sikt och till stigande riskpremier på statsobligationer, vilket i sin tur kan leda till en långdragen lågkonjunktur med högre räntor än vad som annars skulle blivit fallet. För svensk del bedömer vi inte den risken som stor eftersom statskulden är låg jämfört med många andra länder.

I Sverige är det snarare riskerna inom bygg- och fastighetssektorn som kan oroa. Fundamentala faktorer som sjunkande realräntor, god inkomstutveckling för hushållen, snabb befolkningstillväxt, urbanisering och en stigande andel ägda bostäder kan 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 liksom en oväntat snabb ökning i de långa realräntorna.

Bostadspriserna har stigit snabbt under mer än ett års tid, och en stark oro kring deras framtida utveckling och ett prisfall kan leda till en allvarlig störning i ekonomin och en snabb inbromsning i konjunkturen. En sådan utveckling skulle kunna resultera i en senare ränteuppgång än den som nu förutses. Men om förtroendet för svensk ekonomi skulle rasa dramatiskt kan det leda till ökade riskpremier på stats- och bostadsobligationer, och därmed till stigande boräntor.

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. Det skulle kunna leda till en snabbare ränteuppgång än i vår prognos.

Diagram 18. Genomsnittliga listräntor för olika löptider  
Procent



Källor: Macrobond och SCB



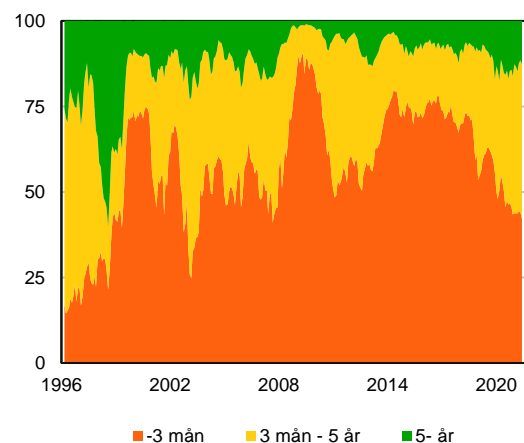
## Marknadsinformation inför beslut om räntebindningstid

### *En klar majoritet av nya bolån till bunden ränta*

Omkring 40 procent av de bolån som låntagarna väljer har för närvarande en kort räntebindningstid (rörlig ränta). Det är en dramatisk skillnad mot för bara några år sedan då närmare 75 procent av bolånen togs till rörlig ränta. Betraktas trenden under en längre period framgår att andelen bolån med kort räntebindningstid ökade från 20 procent vid mitten av 1990-talet till omkring 75 procent vid mitten av 2010-talet. Andelen har sedan dess minskat, tydligast från slutet av 2018, och uppgick vid den senaste noteringen i juni till 42,1 procent (se diagram 19).

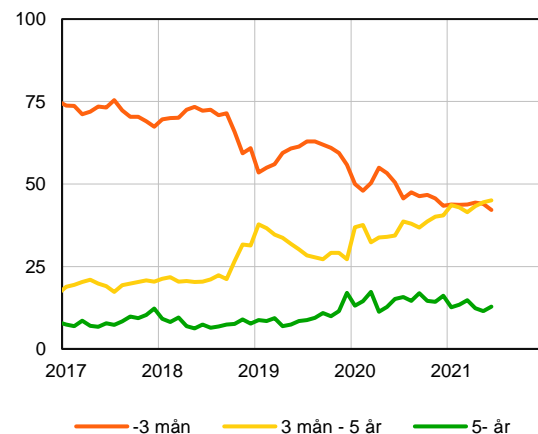
Andelen bolån med en räntebindningstid längre än tre månader och upp till fem år låg under 2015–2018 på omkring 20 procent samtidigt som andelen lån med ännu längre bindningstider låg på omkring 10 procent (se diagram 20). Vid utgången av 2018, i anslutning till Riksbankens beslut att höja reporäntan, ökade andelen bolån med en räntebindningstid på upp till fem år och närmade sig 40 procent. Utvecklingen reverserades delvis under 2019 trots låga räntor på bolån 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 hård konkurrens och att många banker sedan slutet av 2019 gått ut med relativt sett låga listräntor för bolån till bunden ränta (se diagram 18).

Diagram 19. Räntebindningstider, nya bolån 1996–  
Andelen lån, procent



Källor: Macrobond och SCB

Diagram 20. Räntebindningstider, nya bolån 2017–  
Andelen lån, procent



Källor: Macrobond och SCB

För närvarande uppgår andelen bolån till bunden ränta längre tid än 3 månader och upp till fem år på 45,1 procent, och med ännu längre bindningstider på 12,8 procent. Vi börjar alltså närma oss ett läge där nästan 60 procent av de nya lånen binds på längre tider än 3 månader.

Även om differensen mellan bundna räntor och den rörliga räntan har varit låg ända sedan 2011 var andelen bolånetagare som valde rörlig ränta hög fram till slutet av 2018. Under tidigare perioder har andelen nya bolån med rörlig ränta sjunkit ganska snabbt när differensen mellan bundna och rörliga räntor minskat, men sedan 2011 har mönstret sett lite annorlunda ut (se diagram 21).

Differensen mellan bundna och rörliga räntor är just nu liten, till och med negativ. Det kommer sannolikt dröja en tid innan konjunktur- och inflationsutsikterna ser så ljusa ut att Riksbanken börjar fasa ut sitt innehav av statsobligationer. Detta är dock två faktorer som på sikt kan ändras och då bidra till högre bundna räntor och till en positiv differens.

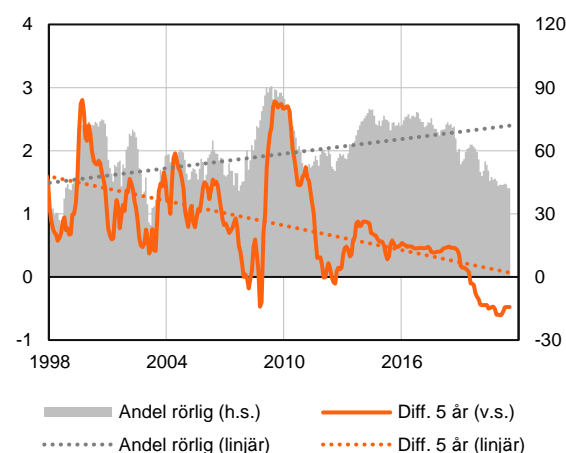
*För den som vill ha en förutsägbar räntekostnad är det ett gynnsamt läge att binda boräntan*

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 22 och 23). Staplar över noll visar att den som bundit/binder 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 med de längre bindningstiderna. Sedan 2015/2016 har löptidspremierna i allmänhet understigit 0,5 procentenheter.

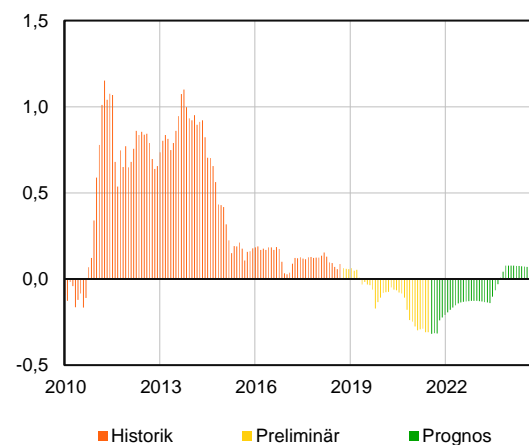
För närvarande är premien för att binda räntan negativ för bindningstider på såväl tre år som på över fem år. Det innebär att kostnaden för ett bolån till bunden ränta förväntas bli lägre jämfört med ett lån till rörlig ränta. För låntagare som vill minska ränterisken och få en förutsägbar räntekostnad är det alltså, enligt vår prognos, just nu förmånligt att binda boräntan. För en treårig bindningstid är premien -0,3 procentenheter och för en bindningstid över fem år cirka -0,2 procentenheter.

Diagram 21. Löptidsdifferens och räntebindingstid  
Procentenheter, respektive andelen lån, procent



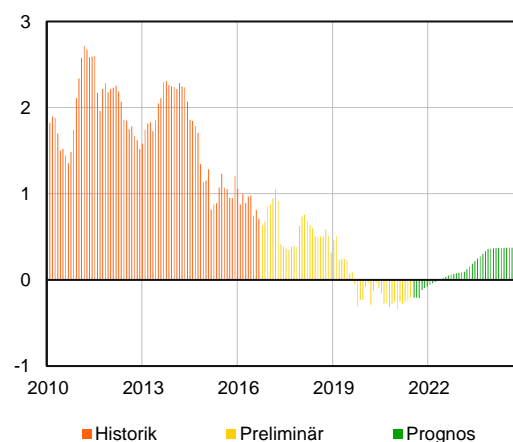
Källor: SCB och SBAB

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



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 23. Skillnad ca 5-årig och rullande 3-mån ränta i 5 år  
Procentenheter



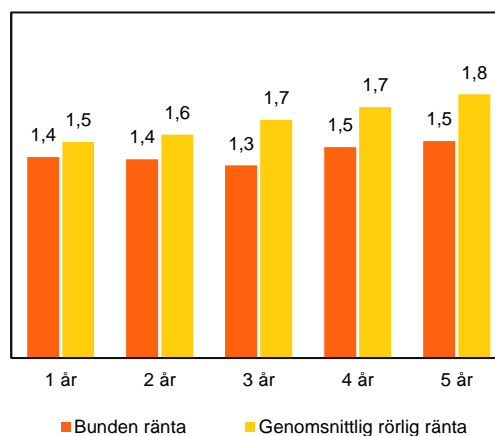
Källor: Macrobond, SCB och SBAB

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 bundna räntor med räntebindingstider från ett upp till fem år (se diagram 24). Givet vår prognos förväntas räntekostnaderna bli lägre med bundna lån för samtliga bindningstider jämfört med motsvarande lån med rullande 3-månadersränta.

Skillnaden är mycket liten för ettårig bindningstid, cirka 0,1 procentenheter. Den är som störst för tre- till femårig bindningstid, cirka 0,3 procentenheter. För den som föredrar att under en period bli av med ränteosäkerheten är det alltså ett bra tillfälle att binda med en lite längre bindningstid.

Skillnaden mellan bundna räntor och de genomsnittliga rörliga räntorna bygger på prognoser och är därför behäftade med en osäkerhet och ska om bunden ränta väljs vägas mot risken att behöva betala ränteskillnadsersättning till banken om det bundna lånet av något skäl måste lösas innan räntebindingstiden 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 räntebindingstid.

Diagram 24. Bunden jämfört med rörlig boränta  
Procent



Anm.: Avser prognos på räntor med start i september 2021.  
Källa: SBAB

## Kontakt

Robert Boije

Chefsekonom, redaktör för Boräntenytt

Telefon: 070-269 45 91

E-mail: robert.boije@sbab.se

Erik Bukowski

Presschef

Telefon: 072-451 79 37

E-post: erik.bukowski@sbab.se



Robert Boije

Chefsekonom, SBAB

### *Disclaimer*

Den här rapporten är en publikation från SBAB. Den 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 givna 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 säg de kommande tio åren och som ska återspegla en tänkt genomsnittlig ränta. En sådan kalkylränta kan sedan omprövas till exempel vart tredje år. Finanspolicyen kan också innehålla en princip för hur föreningen ska minska risken genom att fördela skulden på olika lån med olika räntebindningstider.