

Boräntenytt

Nummer 3
2021.05.25



- Fortsatt sammanpressade boräntor med olika bindningstid, de långa dock på väg upp i spåren av stigande världsmarknadsräntor.
- Riksbanken höjer reporäntan redan våren 2023.
- Mycket gynnsamt låga att binda boräntan – för den som föredrar bunden ränta.

Sammanfattning

De längre bundna boräntorna är på väg upp i spåren av stigande världsmarknadsräntor och räntor på långa bostadsobligationer. Riksbanken höjer reporäntan redan under våren 2023, vilket får de rörliga boräntorna att gå upp tidigare än förväntat. Vi noterar också att andelen låntagare som väljer att binda sin boränta inte har varit så hög sedan hösten 2007.

Riksbanken bör sätta ner foten på vad som är en normal reporänta. Det är viktigt för en transparent penningpolitik och ger vägledning för bolånetagare om vad som kan vara en normal boränta på sikt.

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

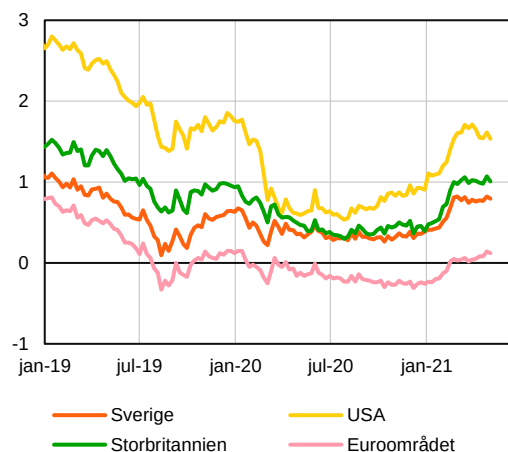
Uppgången i globala räntor har stannat av

Marknadsräntorna på räntebärande instrument med långa löptider steg under senvintern snabbt på kort tid. De har dock under de senaste månaderna legat förhållandevis stilla på nivåer i paritet med de under senare delen av 2019 (se diagram 1). Räntorna kan fortfarande betraktas som att de ligger på historiskt låga nivåer.

Uppgången i de långa räntorna kan ses som ett positivt tecken på att världen är på väg ut ur den djupa lågkonjunktur som orsakats av coronapandemin. Den stärkta ekonomin kan till viss del förklaras av de kraftfulla stimulanser av ekonomin som gjorts i bland annat USA och en starkare ekonomi leder i allmänhet till högre inflation och högre nominella räntor. Den omedelbara förklaringen till stigande räntor handlar dock mer om höga inflationsutfall och farhågor om att inflationen framöver kommer att överträffa de tidigare förväntningarna.

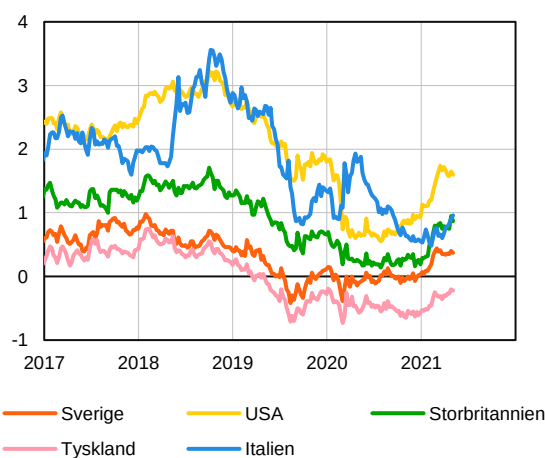
Det finns anledning att vara vaksam på andra faktorer som kan ligga bakom den senaste tidens utveckling. Räntorna på statsobligationer med långa löptider har exempelvis stigit i många länder, kanske tydligast i USA som nu ligger klart över europeiska nivåer (se diagram 2). Ett skäl till detta är att det finns en oro för just stigande inflation i spåren av expansiv finanspolitik vilket leder till högre löptidspremier.

Diagram 1. Tioåriga marknadsräntor, swap-avtal
Procent



Källa: Macrobond

Diagram 2. Tioåriga statsobligationsräntor
Procent



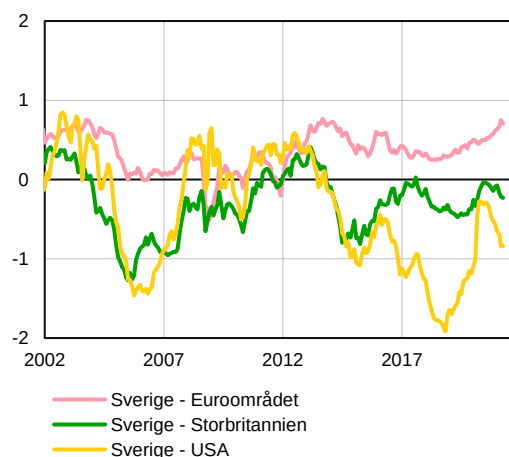
Källa: Macrobond

Räntorna kan skilja sig i nivå mellan olika länder men utvecklingen av dem följer 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.

Forskningen indikerar 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 århundrade 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.

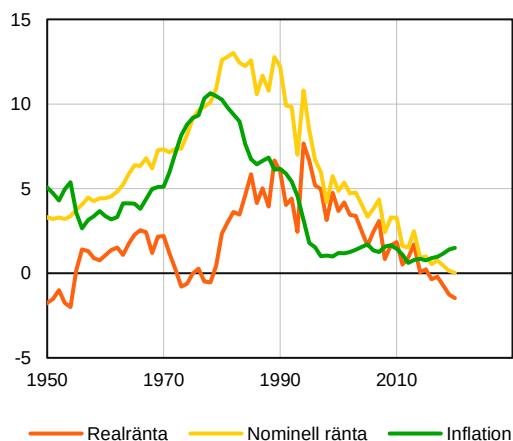
ECB har visat att en nedgång i tillväxttakten för potentiell BNP, demografiska trender och en portföljförskjutning mot säkra tillgångar påverkat den så kallade reala jämviktsräntan eller naturliga räntan.¹ Denna ränta är inte observerbar, och ständiga ekonomiska chocker gör att olika studier kommer fram 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

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

Mer än ett decennium med mycket expansiv penningpolitik

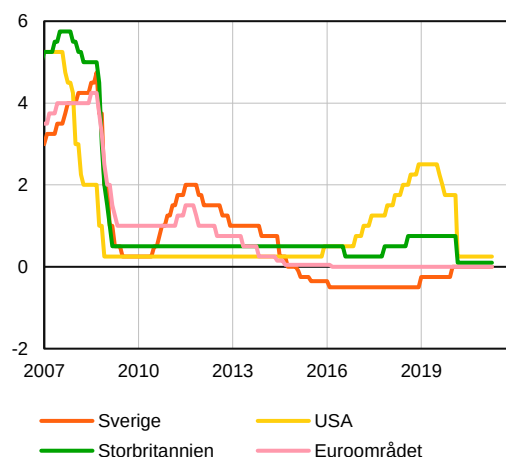
I spåren av den globala finanskrisen har inflationstrycket varit mycket lågt i Sverige och många andra länder. Det har bidragit till att centralbankernas styrräntor (i Sverige reporäntan) varit historiskt sett låga (se diagram 5). Styrräntor påverkar främst de korta räntorna. De långa räntorna i Sverige 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). 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. Låga räntor globalt har bland annat bidragit till låga räntor på svenska bostadsobligationer (se diagram 7). Låga räntor har överlag hjälpt till att hålla nere svenska kreditgivares upplåningskostnader och bidragit till låga boräntor för hushållen.

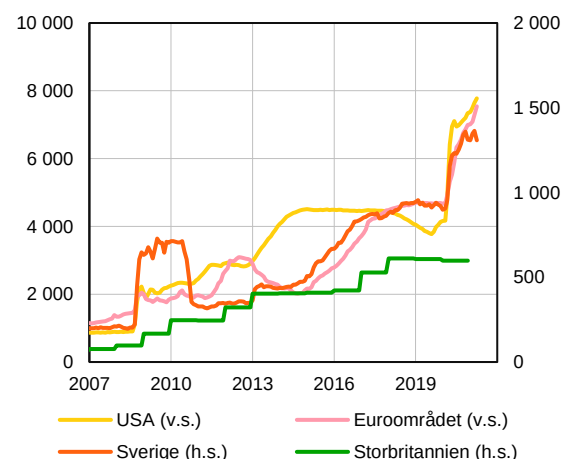
Diagram 5. Styrräntor i några länder

Procent



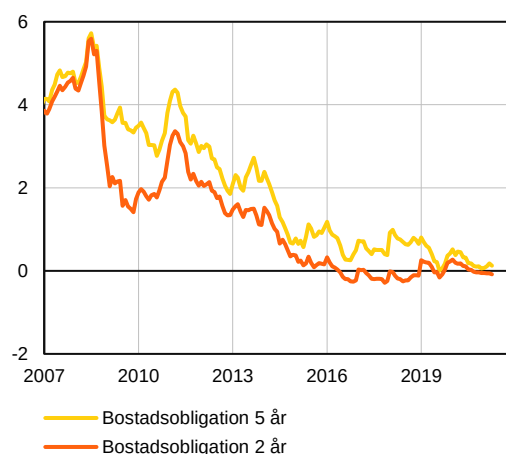
Källa: Macrobond

Diagram 6. Tillgångssidan hos några centralbanker
Miljarder, nationell valuta



Källa: Macrobond

Diagram 7. Marknadsräntor bostadsobligationer
Procent



Källor: Macrobond och Riksbanken



Prognos över boränteutvecklingen för olika bindningstider

Coronapandemin släppa sakta sitt järngrepp 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 störtdök 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). Att lågkonjunkturen har en i grunden icke-ekonomisk orsak (coronaviruset) och eftersom penningpolitiken redan i utgångsläget var kraftigt expansiv, gör att finanspolitiken fått ta ett större stabiliseringspolitiskt ansvar än under tidigare lågkonjunkturer.

... och likaså om den svenska ekonomin

BNP har under våren passerat den nivå som var innan coronapandemins utbrott. För helåret bedömde vi i vår senaste prognos för den svenska ekonomin att BNP kommer öka med en bit över 3 procent.² Arbetslösheten förväntas dock ligga kvar på en hög nivå under större delen av året och falla tillbaka mer markant först under nästa år. Den svaga arbetsmarknaden gör att löneökningarna framöver blir måttliga vilket bidrar till en svag inkomstutveckling och lågt inflationstryck. Sverige har i likhet med Europa – så här långt – inte drabbats av det amerikanska inflationsspöket och vi tror att hög arbetslöshet i kombination med måttliga löneökningar kommer bidra till det även fortsatt.

² Bomarknadsnytt nr 2, april 2021.

Vi räknar med att hushållens konsumtion ändå kommer att återhämta sig starkt i år och nästa år, vilket bland annat stöds av att konsumentförtroendeindikatorn stigit snabbt och nu ligger över den normala nivån trots att hushållen fortfarande delvis är begränsade i sina konsumtionsval gällande exempelvis resor och nöjen. Hushållens höga sparande har medfört att det finns ovanligt stora finansiella buffertar som nu kan användas för konsumtion, exempelvis av sådant som tidigare inte varit möjligt under pandemin. Vi bedömer dock att sparandet kommer att ligga kvar förhållandevis högt i år för att sedan mattas av gradvis kommande år.

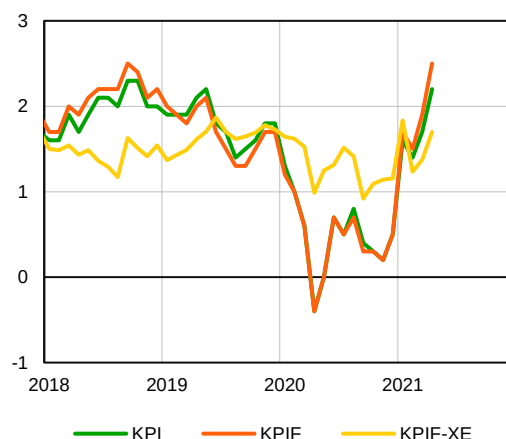
Riksbanken höjer reporäntan redan våren 2023

Riksbankens reporäntebeslut har stor betydelse för boräntorna, särskilt för de med rörlig ränta (det vill säga med 3-månaders bindningstid). I spåren av coronapandemins utbrott och fram till slutet av förra året nåddes varken inflationen eller inflationsförväntningarna på 1 års sikt upp till 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.

De senaste inflationsutfallen, som avsåg april, mätta med KPIF som KPIF rensat för volatila energipriser var dock betydligt högre och uppgick till 2,5 respektive 1,7 procent. Det är till och med högre än inflationsförväntningarna som på 1 till 2 års sikt ligger på 1,5 procent enligt Prosperas senaste undersökning. Förväntningarna är i stort sett i linje med Riksbankens inflationsprognoser på 1 till 2 års sikt, men fortfarande långt under Riksbankens mål. Det höga utfallet i april är dock av tillfällig natur och kan förklaras av de prisfall som orsakades av coronapandemins utbrott och de efterföljande nedstängningarna. Inflationen i år kommer av samma skäl bli högre än vad det underliggande inflationstrycket motiverar, men är inget som förväntas hålla i sig till nästa år. Sett på 5 års sikt når inflationsförväntningarna inte upp till Riksbankens mål.

Diagram 8. Inflationen mätt på olika sätt

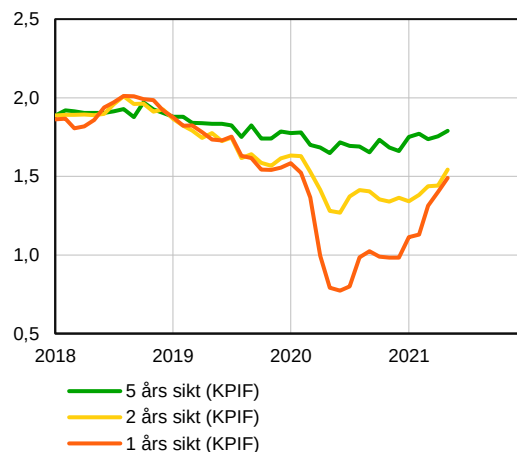
Årstakt, procent



Källor: Macrobond, SCB och Riksbanken

Diagram 9. Inflationsförväntningar (KPIF)

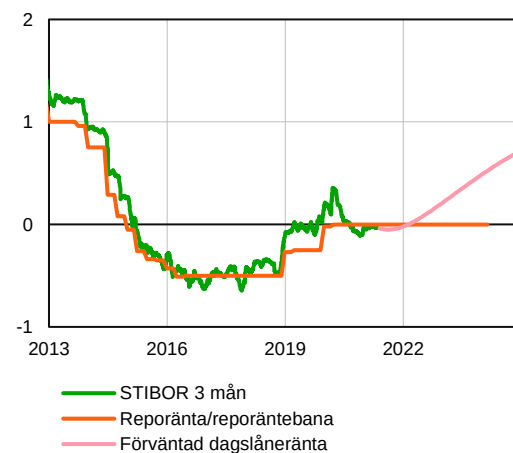
Procent



Källor: Macrobond och Prospera

Diagram 10. Styrränta och förväntad dagslåneränta

Procent



Källor: Macrobond, Riksbanken och SBAB

Riksbankens senaste penningpolitiska rapport, som publicerades den 27 april, indikerade i likhet med tidigare att reporäntan kommer att ligga still 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. Syftet är att bidra till att de finansiella marknaderna fungerar väl och till låga både korta och långa räntor.

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 redan i början av 2023. Sannolikheten för en återgång till negativ reporänta framstår som ytterst liten, 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 dessutom att Riksbanken för eller senare kommer att revidera ned sin syn på vad som är en normal reporänta (nivån på reporäntan i ett normalt konjunkturläge då inflationen ligger på målet). Vi är förvånade över att man inte redan gjort det.

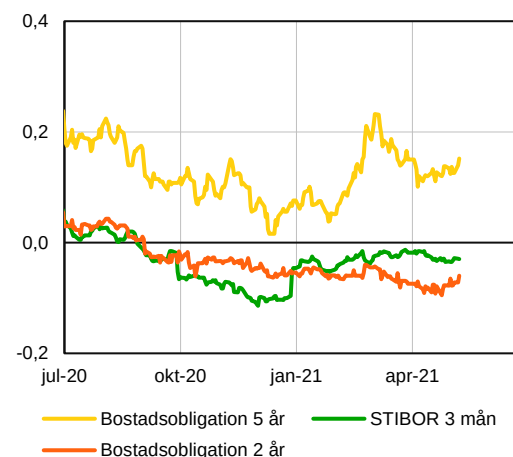
De korta boräntorna väntas förbli låga under de kommande två åren...

De marknadsräntor som har störst inverkan på boräntorna har legat förhållandevis still under de senaste månaderna, med undantag för de längre bostadsobligationerna som steg under inledningen av året men som därefter har fallit tillbaka med omkring halva uppgången (se diagram 11). Givet vår syn på den realekonomiska utvecklingen förväntar vi oss en måttlig och långsam uppgång i marknadsräntorna de närmsta åren.

Vår bedömning är att Riksbanken kommer att höja reporäntan nästa gång under våren 2023 efter att konjunkturuppgången har tagit fart och inflationsförväntningarna skruvats upp. Det är lite tidigare jämfört med vår bedömning i mars i år. Vi tror samtidigt 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 (detta i likhet med vad bland andra amerikanska FED annonserat).

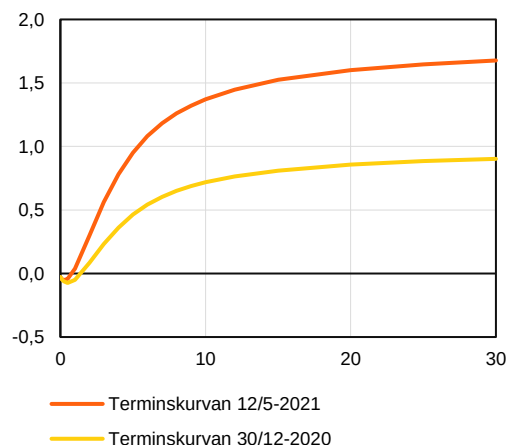
Vi bedömer dessutom att den senaste tidens uppgång i skillnaden mellan den rörliga och de längre marknadsräntorna kommer att bli bestående, det vill säga att den nu brantare avkastningskurvan och högre terminsräntorna kommer att bli bestående (se diagram 12).

Diagram 11. Marknadsräntor bostadsobligationer och STIBOR
Procent



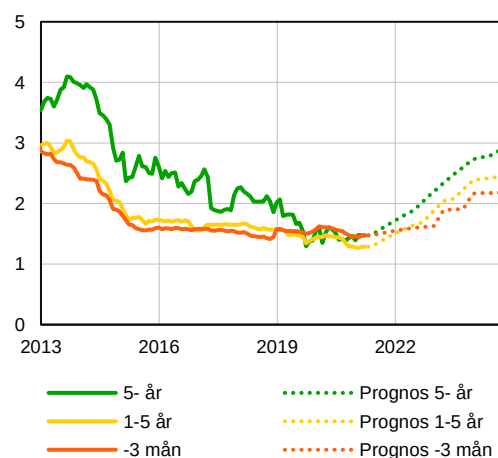
Källor: Macrobond och Riksbanken

Diagram 12. Terminsräntor nu och vid årsskiftet
Procent och år



Källor: Macrobond och SBAB

Diagram 13. Boräntor – historik och prognos
Procent



Källor: Macrobond, SCB 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 gå upp 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 följde de inte med reporäntan upp då den höjdes i början av 2020 (se diagram 14).

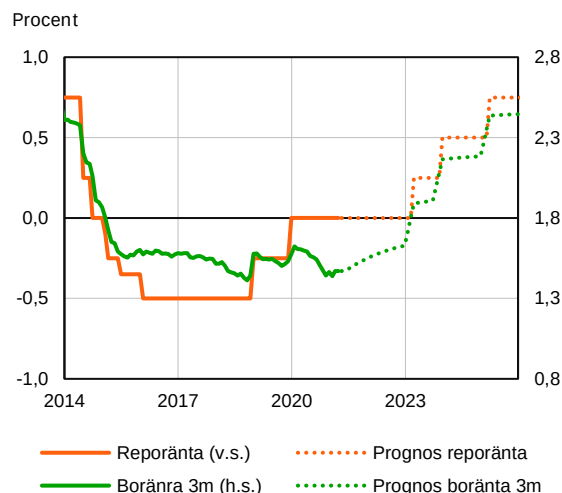
Det finns än så länge inga tecken på att räntorna på bostadsobligationer med lite längre löptider kommer att påverkas i samma utsträckning som statsobligationerna har gjort den senaste tiden. Förklaringen är att statsobligationer har handlats till ovanligt låga räntor de senaste åren och att en expansiv finanspolitik nu bidragit till en press uppåt och därmed till en normalisering.

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

Hushållen har inte orealistiskt låga ränteförväntningar

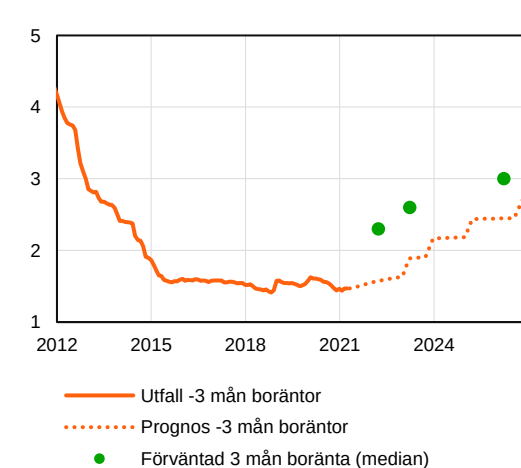
Med den lågränteekonomi vi haft i flera år kan det finnas en oro för att många hushåll har orealistiska förväntningar på *låga* räntor framöver. Konjunkturinstitutets senaste undersökning om hushållen syn på ekonomin visar dock att hushållen själva tror att 3-månadersräntan kommer ligga 0,7–0,9 procentenheter 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 14. Reporänta och 3-månaders boränta



Källor: Macrobond, Konjunkturinstitutet, SCB och SBAB

Diagram 15. Hushållens förväntningar på 3-månaders 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	
Jun 2021	1,5	(-)	1,4	(-)	1,4	(-)	1,3	(-)	1,4	(-)	1,4	(-)
Jan 2022	1,5	(1,6)	1,5	(1,6)	1,5	(1,6)	1,5	(1,6)	1,6	(1,7)	1,6	(1,7)
Jan 2023	1,6	(1,6)	1,7	(1,7)	1,8	(1,7)	1,9	(1,8)	2,0	(2,0)	2,1	(2,0)
Jan 2024	2,2	(2,2)	2,2	(2,3)	2,3	(2,3)	2,4	(2,4)	2,5	(2,6)	2,6	(2,6)
Jan 2025	2,2	(2,2)	2,3	(2,3)	2,4	(2,4)	2,6	(2,6)	2,8	(2,8)	2,8	(2,9)

Anm.: Föregående prognos från mars 2021 inom parenteser.

Källa: SBAB

Stora skillnader mellan list- och snitträntor - 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 snitträntor skiljer sig åt mellan olika banker och har ökat trendmässigt (se diagram 16). Differensen skiljer sig också åt mellan olika bindningstider (se diagram 17).

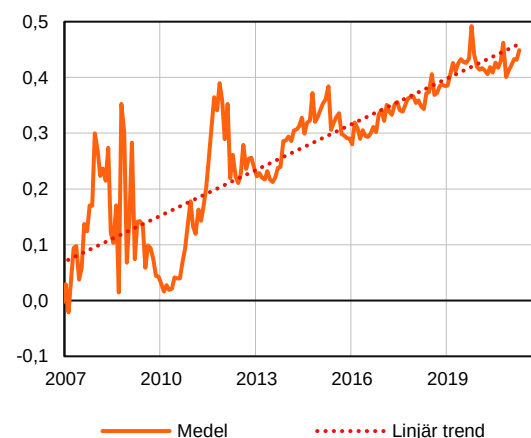
Sedan slutet av 2019 har differensen blivit tydligt större för bolån till rörlig ränta, medan den har blivit mindre för lån med 2-årig bindningstid eller längre. Detta kan till viss del förklaras av att listräntorna för bolån med längre bindningstider pressats nedåt sedan 2019 samtidigt som listräntor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

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.

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

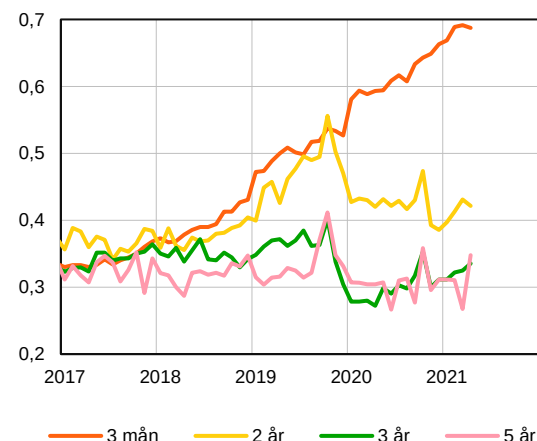
Alla prognoser är osäkra och det är därför viktigt att bedöma sannolikheten för och konsekvenserna av alternativa händelseutvecklingar. Under vissa omständigheter kan en svag makroekonomisk utveckling leda till lägre räntor och en bättre boendeekonomi för vissa hushåll. Den kan också, för samma hushåll,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

Diagram 16. Differens mellan list- och snitträntor
Procentenheter



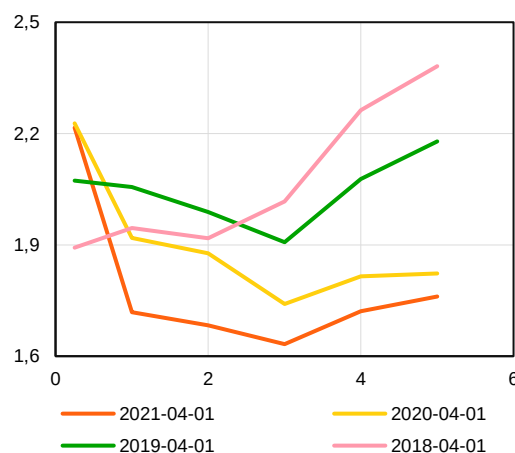
Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 17. Differens mellan list- och snitträntor
Procentenheter



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 18. Genomsnittliga listräntor för olika löptider
Procent



Källor: Macrobond och SCB

Såväl finanspolitiska åtgärder, penningpolitik som "finansiell" stabiliseringspolitik har underlättat situationen för hushåll och företag genom att minska risken för likviditetskris och inställda betalningar. Det har sannolikt minskat risken för företag att gå i 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. Sverige har en mycket låg statsskuld jämfört med många andra länder.

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 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.

Även om bostadspriserna har fått sig en rejäl skjuts uppåt sedan sommaren 2020, särskilt på villor, kan en stark oro kring deras framtida utveckling hålla tillbaka både hushållens konsumtion och bostadsbyggandet och bidra till en lägre ekonomisk tillväxt. En sådan utveckling skulle kunna resultera i en senare ränteuppgång än den som nu förutses. Om istället förtroendet för svensk ekonomi skulle rasa dramatiskt kan det leda till kraftigt ökade riskpremier på svenska stats- och bostadsobligationer, och därmed 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.



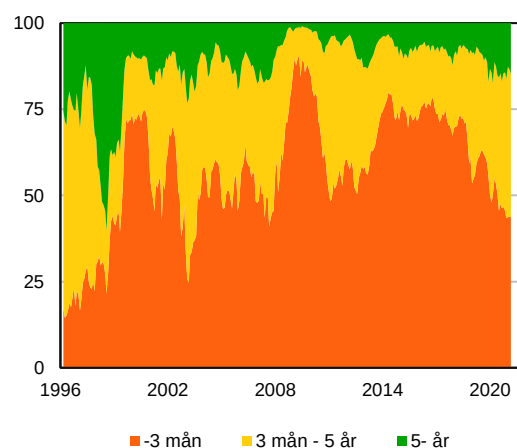
Marknadsinformation inför beslut om räntebindningstid

Majoriteten av nya bolån till bunden boränta

Färre än hälften 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 valde detta. Historiskt ökade andelen bolån med kort räntebindningstid 20 procent vid mitten av 1990-talet till omkring 75 procent vid mitten av 2010-talet. Andelen har minskat sedan dess, tydligast sedan slutet av 2018, och uppgick vid den senaste noteringen i mars till 43,8 procent (se diagram 19). Man får gå tillbaka ända till hösten 2007 för att hitta en månad där så få bolån tecknades till rörlig ränta.

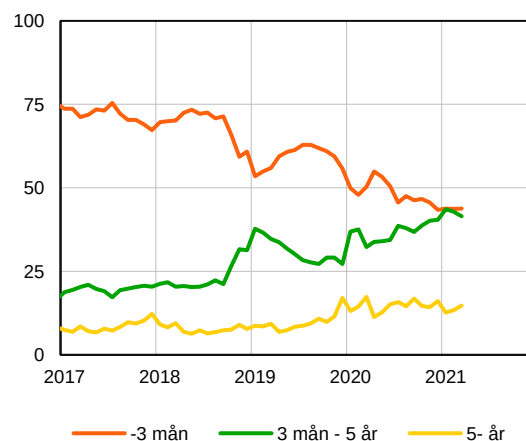
Andelen lån med en räntebindningstid längre än tre månader och upp till fem år låg under 2015–2018 på omkring 20 procent samtidigt som andelen lån med ännu längre bindningstider låg på omkring 10 procent (se diagram 20). Vid utgången av 2018, i anslutning till Riksbankens beslut att höja repo-räntan, 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 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 på upp till fem år på 41,5 procent, och med ännu längre bindningstider på 14,7 procent.

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

Differensen mellan bundna och rörliga räntor är just nu liten, eller 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 bidra till en större differens och högre bundna räntor.

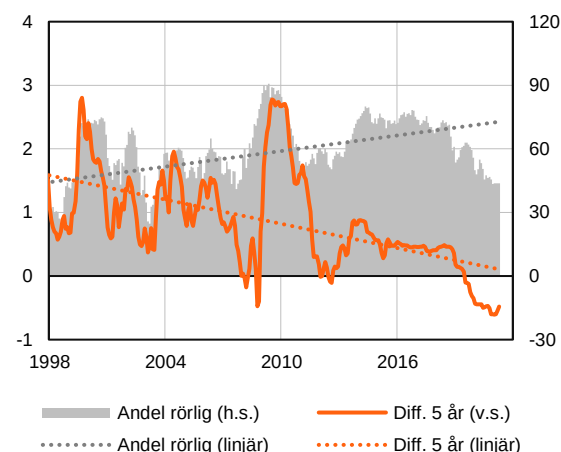
För den som vill ha en förutsägbar räntekostnad är det ett gynnsamt läge att binda boräntan

Utifrån historiska data och vår prognos för bo-räntor 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.

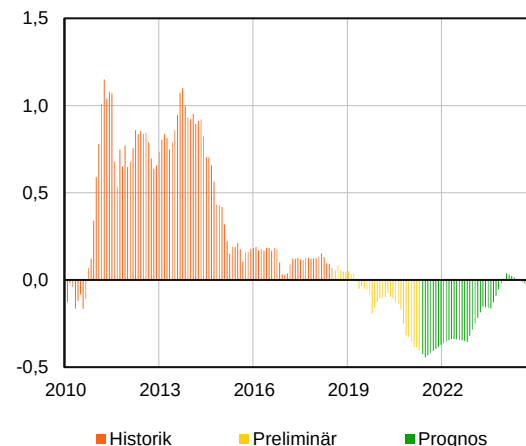
För närvarande är premien för att binda räntan negativ för bindningstider på såväl tre år som på över fem år. Det innebär att kostnaden för ett bolån till bunden ränta förväntas bli lägre jämfört med ett lån till rörlig ränta. För låntagare som vill minska ränterisken och få en förutsägbar räntekostnad är det alltså, enligt vår prognos, just nu förmånligt att binda boräntan. För en treårig bindningstid är premien -0,4 procentenheter och för en bindningstid över fem år cirka -0,5 procentenheter.

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



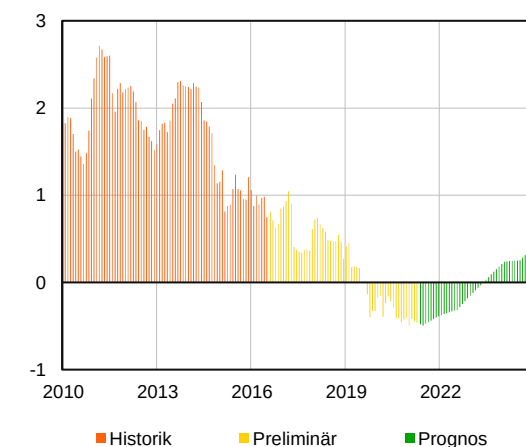
Källor: SCB och SBAB

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



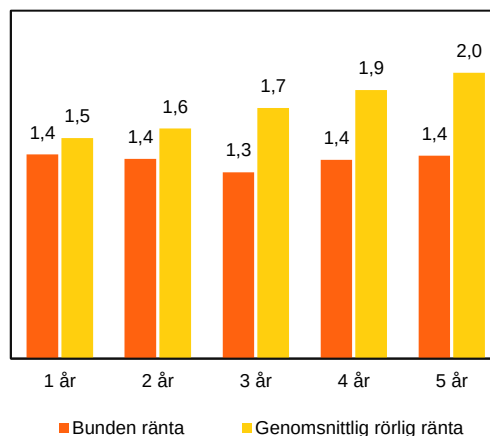
Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Vi har räknat ut den genomsnittliga 3-månaders-räntan 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 räntebindingstider jämfört med motsvarande lån med rullande 3-månadersränta.

Skillnaden är liten för ett- och tvåårig bindningstid, cirka 0,1–0,2 procentenheter, men större för längre bindningstider, cirka 0,4–0,6 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 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 april 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. 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 säg de kommande tio åren och som ska återspegla en tänkt genomsnittlig ränta. En sådan kalkylränta kan sedan omprövas till exempel vart tredje år. Finanspolicyn kan också innehålla en princip för hur föreningen ska minska risken genom att fördela skulden på olika lån med olika räntebindningstider.