



# Vart är vi på väg?

Boräntenytt nr 1 - 23 januari 2020

**Reporäntehöjningen har inte slagit igenom fullt ut i de rörliga boräntorna**

**Ny unik forskning stärker bilden av låga boräntor lång tid framöver**

**Majoriteten av bolånetagarna väljer fortsatt rörlig boränta**

**SBAB!**

## Sammanfattning

Boräntorna förblir historiskt låga under flera år framöver. Den rörliga boräntan har gått upp mindre än höjningen av reporäntan i linje med vad SBAB förutsåg i den förra prognosen. Bankernas genomsnittliga rörliga boräntor väntas ligga på 1,8 procent i januari 2022 och femåriga på 2,2 procent. Ny unik forskning från Bank of England bidrar till att kasta nytt ljus på den långsiktiga trenden i realräntorna. Den visar att realräntorna i dagens utvecklade länder har fallit med 1,6 procentenheter per århundrade ända sedan 1300-talet och att det har skett alldeles oavsett demografiskt underliggande faktorer och val av penning/finanspolitisk regim. Forskningen kan dock inte riktigt förklara vad det är som drivit den utvecklingen. En hypotes bland andra är att räntenedgången kan förklaras av fallande avkastning på kapitalackumulering, det vill säga att det är avtagande lönsamhet på nya investeringar. Majoriteten av alla nya bolånetagare – omkring 60 procent – fortsätter att välja rörlig ränta på sina bostadslån.

## Inledning

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

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

De redovisade boräntorna är de som privatpersoner betalar på sina lån, vilka kan avvika från de som bostadsrättsföreningar betalar. För samtliga delar är det genomsnittliga boräntor på marknaden som redovisas och inte SBAB:s boräntor.

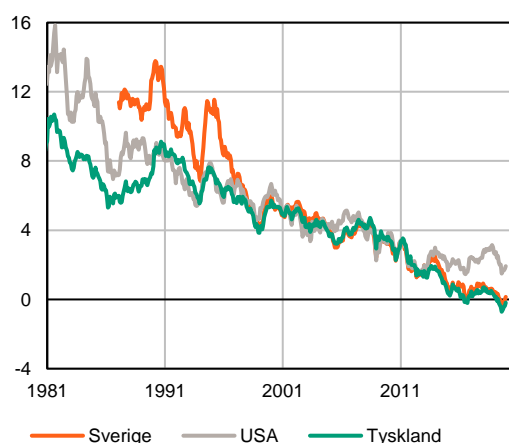
Informationen i den tredje delen ska inte tolkas som att SBAB ger råd i valet av räntebindingstid. Syftet är att tillhandahålla relevant och aktuell information för att SBAB:s kunder och andra intresserade ska kunna fatta ett välgrundat beslut utifrån sina egna ekonomiska förutsättningar och preferenser.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

## Ränteutvecklingen i ett makroekonomiskt perspektiv

### *Globala marknadsräntor har bottnat*

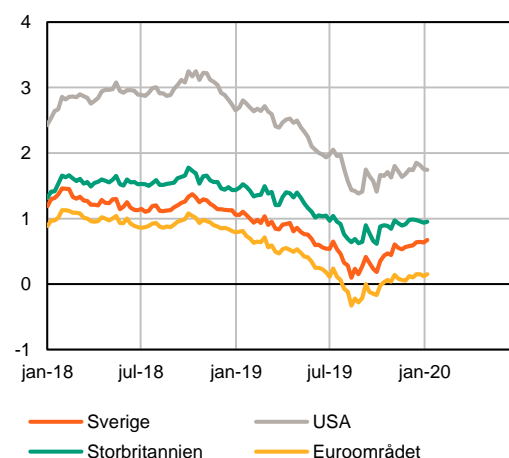
I många länder har de långa räntorna fallit trendmässigt under nära 30 år (se diagram 1). I USA bromsades fallet in redan 2013 medan de fortsatte ned i Tyskland och Sverige ända fram till 2019. Skillnader mellan länderna i marknadsräntorna kan till viss del förklaras av olika konjunkturlägen. Sedan augusti 2019 har dock långräntorna vänt upp i många länder (se diagram 2).

Diagram 1. Tioåriga statsobligationsräntor, 1981–  
Procent



Källa: Macrobond

Diagram 2. Tioåriga marknadsräntor, jan 2018–  
Procent



Källa: Macrobond

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 inflationstrycket varit mycket lågt i Sverige och flera andra länder, vilket bidragit till att centralbankernas styrräntor (i Sverige reporäntan) varit historiskt sett låga (se diagram 4). Styrräntor påverkar framför allt de korta räntorna. De långa räntorna i Sverige har dock pressats ned av att Riksbanken i likhet med flera andra länders centralbanker, genomfört så kallade kvantitativa lättnader i form av köp av statsobligationer. Med dessa åtgärder har centralbankerna velat signalera att styrräntorna kommer att förbli låga under en längre tid i syfte att pressa upp inflationen och säkerställa inflationsförväntningar 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).

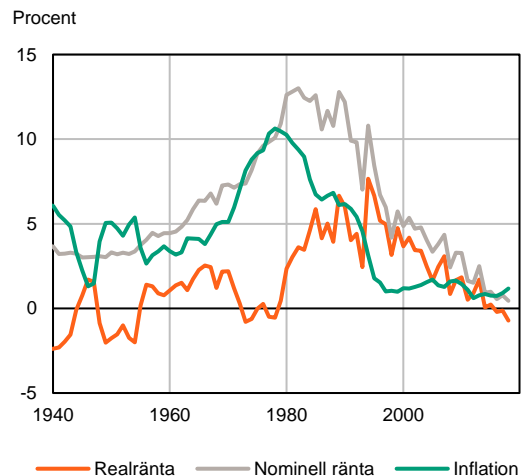
Varken reporäntan eller marknadsräntorna i Sverige avviker särskilt mycket från motsvarande räntor i omvärlden. Under de senaste tjugo åren har reporäntan i Sverige avvikit med som mest 1 procentenhet från styrräntan i Euroområdet (refi rate), och med som mest 3 procentenhet från den i USA (federal funds rate). Skillnader i nivå kan, förutom av tidsförskjutna konjunkturcykler, förklaras av olika hög inflation och inflationsförväntningar samt av skillnader i produktivitet utveckling. Tätt sammanlänkade finansiella marknader och internationella investerare pressar ihop marknadsräntorna (se diagram 5). Globalt låga räntor har bland annat bidragit till låga räntor på svenska bostadsobligationer (se diagram 6). Låga räntor har överlag hjälp till att hålla nere bankernas finansieringskostnader för bolån och möjliggjort låga utlåningsräntor.

### Prognos över boränteutvecklingen för olika bindningstider

#### Svag internationell konjunktur

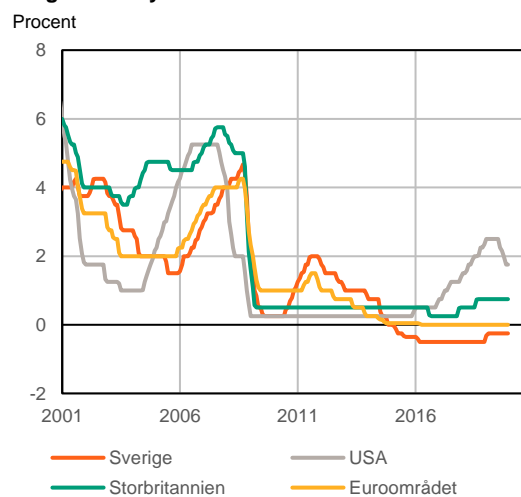
Utvecklingen i omvärlden har stor betydelse för den svenska ekonomin eftersom såväl de finansiella marknaderna som marknaderna för varor och

Diagram 3. Räntor och inflation i Sverige



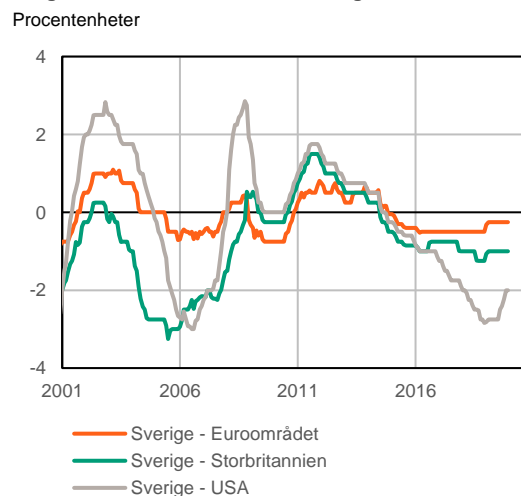
Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 4. Styrräntor i olika länder



Källa: Macrobond

Diagram 5. Differens mellan tioåriga marknadsräntor



Källor: Macrobond och SBAB



tjänster är tätt sammanlänkade. Exportandelen är därtill stor och uppgår till närmare halva BNP.

Vår bedömning är att vi nu är inne i en period med en tydlig avmatning i världskonjunkturen. Nedgången i USA och Europa väntas bli något större än för världen i övrigt där tillväxtländerna håller emot. Det finns många osäkerhetsfaktorer som kan påverka utvecklingen, både åt det bättre och det sämre. Handelskriget mellan USA och Kina kan trappas ner i snabb takt, men också blossa upp snabbt igen. Dessutom kan geopolitiska risker i såväl Asien, mellanöstern som Sydamerika komma att hålla tillbaka den ekonomiska utvecklingen.

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, vilket är betydligt lägre än 2018 års tillväxt på 2,3 procent. Det är framför allt låga investeringar och återhållen konsumtion som dämpar utvecklingen. Enligt vår bedömning dröjer det till 2021 innan tillväxten i BNP tar fart igen.

Utvecklingen på arbetsmarknaden är för närvarande något svårtolkad med anledning av påvisade brister i statistiken. Det verkar dock som att 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 bedöms bli fortsatt måttliga framöver vilket bidrar till en fortsatt låg inflation.

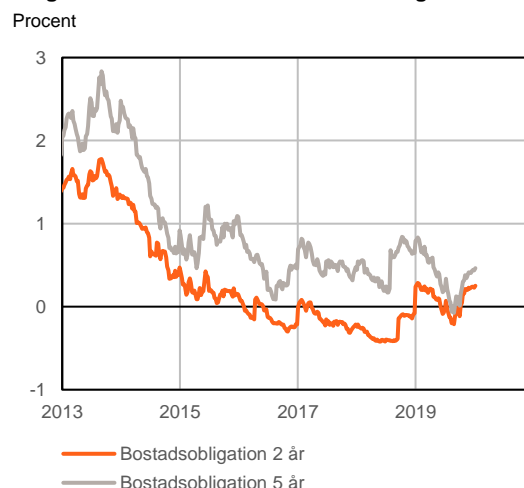
Både hushållens och den offentliga sektorns konsumtion kommer enligt vår bedömning att utvecklas svagt i år. Konsumentförtroendet har fallit betydligt sedan toppnoteringen i slutet av 2017 och hushållens konsumtion hålls tillbaka av ett rekordhøgt sparande. Sparandets nivå har förvisso justerats ned något i statistiken till följd av nytt sätt att mäta de svenska hushållens konsumtion i utlandet. Framöver väntas sparandet falla tillbaka något i takt med att andelen pensionärer ökar och att konsumentförtroendet stärks.

### 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.

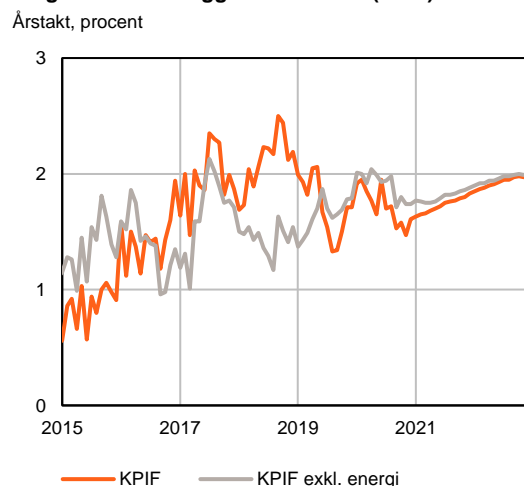
De senaste åren har vi haft ett relativt högt resursutnyttjande i svensk ekonomi och brist på arbetskraft i vissa sektorer. Det har bidragit till att

Diagram 6. Marknadsräntor bostadsobligationer



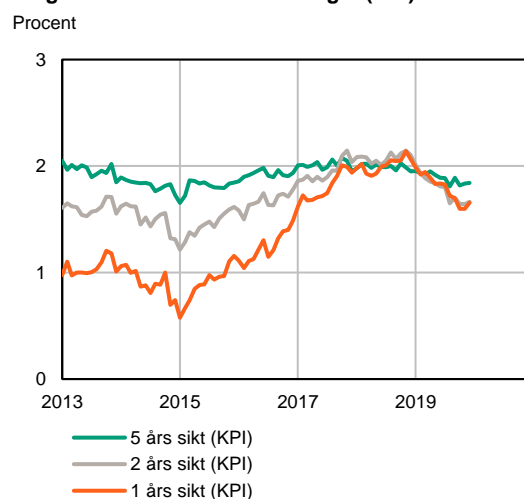
Källor: Macrobond och Riksbanken

Diagram 7. Underliggande inflation (KPIF)



Källor: Macrobond, SCB och Riksbanken

Diagram 8. Inflationförväntningar (KPI)



Källor: Macrobond och Prospera

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, och decemberutfallen nådde endast upp till 1,7 procent. Det indikerar 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. Därutöver visar Prosperas undersökning att inflationsförväntningar på alla års sikt ligger under Riksbankens mål.

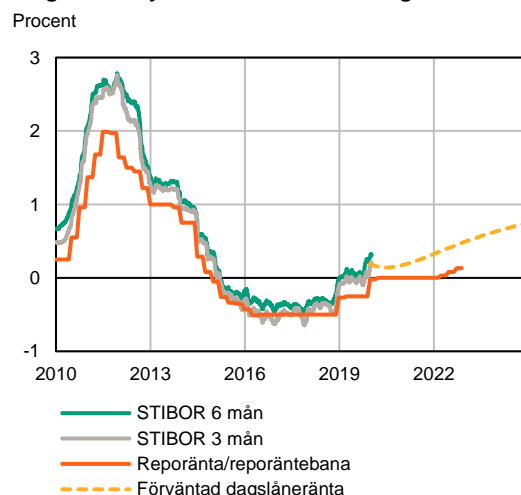
Trots ett fortsatt måttligt inflationstryck i svensk ekonomi och inflationsförväntningar under Riksbankens inflationsmål beslöt Riksbanken i december att höja reporäntan från minus 0,25 till 0 procent. Något klart motiv till höjningen angavs inte annat än att man börjat känna en osäkerhet om effekterna av en mycket lång period med negativ reporänta. Riksbankens senaste prognos är att reporäntan efter höjningen kommer att ligga stilla under cirka två år (se diagram 9). Det talar för att rörliga räntor kommer att ligga kvar på en låg nivå framöver. Vid decembermötet beslöt också Riksbanken att reinvestera i statsobligationer som förfaller till betalning i syfte att även hålla nere räntor med längre löptider. Det talar för att också de lite längre bundna räntorna förblir låga, även om vi förväntar oss att de går upp något.

Vår bedömning är att Riksbanken kommer att hålla fast vid sin aviserade reporäntebana. Vi förväntar oss också att den 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 globala reala räntorna har fallit trendmässigt sedan mitten av 1990-talet. Forskningen har försökt förklara utvecklingen med två olika hypoteser. Den ena är långvariga negativa effekter av finanskriser åtföljd av en mycket expansiv penningpolitik. Den andra är demografiska förändringar som ökat sparandet i världen i kombination med fallande privat- och offentlig investeringsbenägenhet. Detta har bedömts leda till låga realräntor under många år till framöver, vilket också innebär låga boräntor.

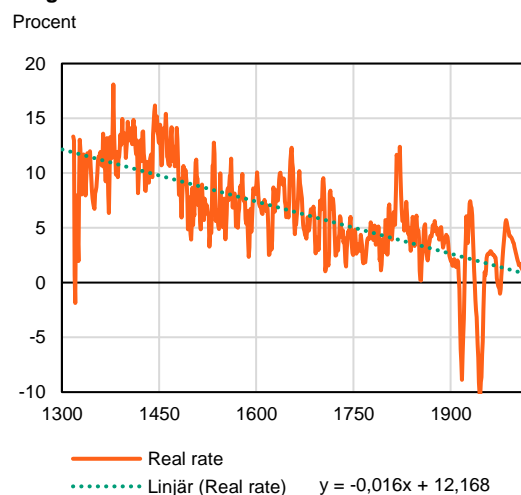
Ny unik forskning från Bank of England bidrar till att kasta nytt ljus på den långsiktiga trenden i realräntorna. Den visar att i dagens utvecklade länder har realräntorna fallit med 1,6 procentenheter per århundrade sedan 1300-talet och att det har skett alldeles oavsett demografiskt underliggande faktorer och penning-/finanspolitisk regim (se diagram 10). Forskningen kan dock inte riktigt förklara vad det är som drivit den utvecklingen. En hypotes bland andra är att räntenedgången kan förklaras av fallande avkastning på kapitalackumulering, det vill säga att det är avtagande lönsamhet på nya investeringar.

**Diagram 9. Styrrenta och förväntad dagslåneränta**



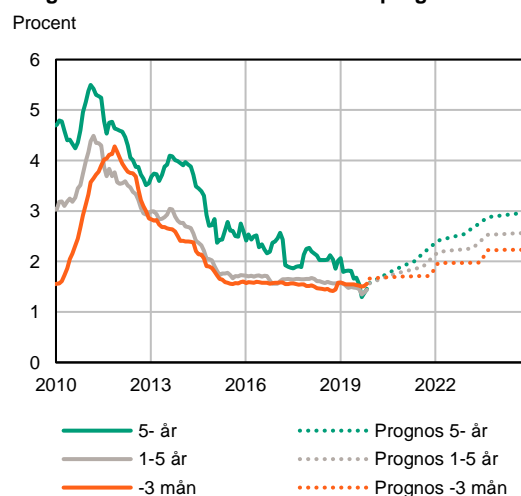
Källor: Macrobond, Riksbanken och SBAB

**Diagram 10. Global BNP-viktad realränta**



Källor: Bank of England (Schmelzing) och SBAB

**Diagram 11. Boräntor – historik och prognos**



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

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. Vår bedömning är att Riksbanken kommer att höja reporäntan nästa gång 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 brantare jämfört med idag.

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 har förblivit låga trots att reporäntan höjts (se diagram 12). Om tre år, i januari 2023, förväntas exempelvis 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 18 december visar dock att hushållen själva tror att 3-månadersräntan kommer att ligga 0,5–1,0 procentenheter över vår prognos beroende på tidshorisont (se diagram 13). Det skulle alltså snarast kunna vara så att hushållen har orealistiska förväntningar på höga räntor de närmaste åren.

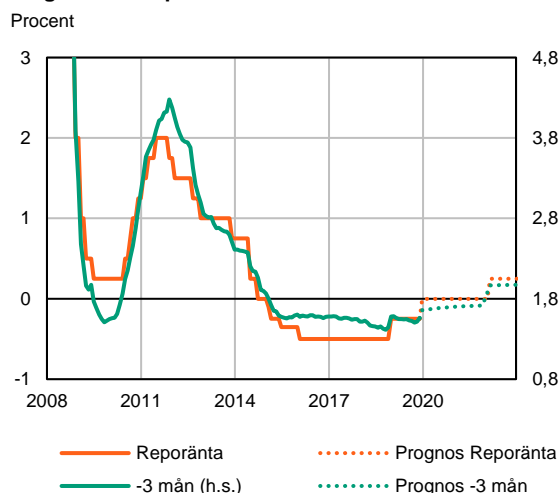
Vår prognos avser hushållens genomsnittliga räntor på nya- och omförhandlade bolån från banker och bostadsinstitut. Dessa ska inte förväxlas med bankernas listräntor, som generellt sett ligger högre. Differensen mellan bankernas listräntor och snitträntor skiljer sig åt mellan olika banker och har ökat trendmässigt (se diagram 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 den makroekonomiska riskbilden kan resultera i en annan utveckling

Alla prognoser är osäkra och det är därför viktigt att bedöma risken för och konsekvenserna av andra händelseutvecklingar. 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.

Diagram 12. Reporänta och boränta -3 månader



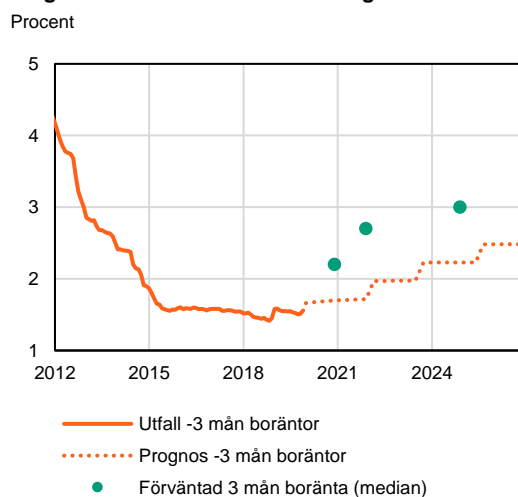
Källor: Macrobond, Konjunkturinstitutet, SCB och SBAB

Tabell 1. Framtida boräntor med olika bindningstid

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

Källa: SBAB

Diagram 13. Hushållens förväntningar boränta



Källor: Macrobond, Konjunkturinstitutet, SCB och SBAB

Ett uppblående handelskrig mellan USA och Kina, men även mellan USA och EU, kan hålla tillbaka den internationella handeln och leda till en betydligt sämre global ekonomisk utveckling. Brexit ser nu ut att komma fram till vägs ände, men de ekonomiska konsekvenserna av den fortfarande högst oklar.

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 stigande andel ägda bostäder kan förklara en stor del av såväl bostadsprisuppgången som ökningen i hushållens skulder, kan en djup global lågkonjunktur med snabbt stigande arbetslöshet och svag 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 tvärt om kan resultera i en starkare utveckling än förväntat. Knutarna i handelskriget mellan USA och Kina kan, sett till den nya avsiktsförklaringen mellan länderna, lösas upp snabbare än förväntat, och i så fall leda till en betydligt 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 mer positiv 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.

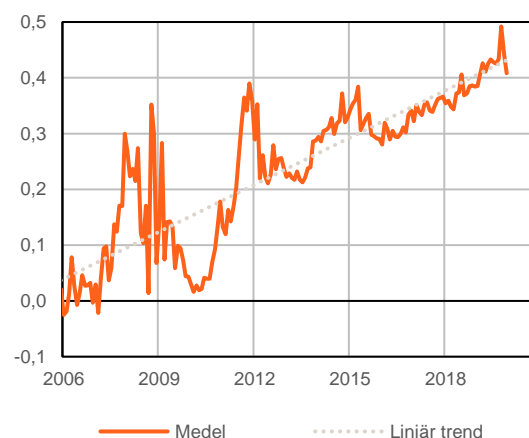
## Marknadsinformation inför beslut om räntebindningstid

### 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).

**Diagram 14. Differens mellan list- och snitträntor**

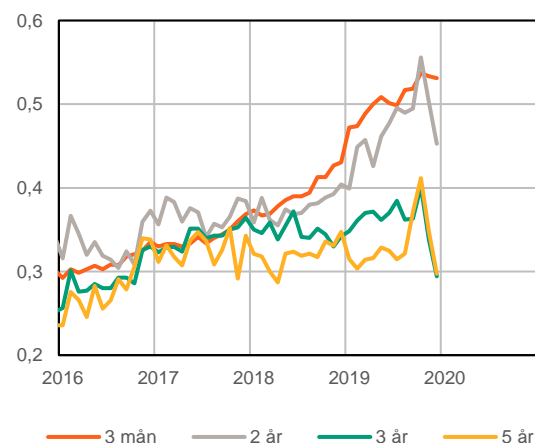
Procentenheter



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

**Diagram 15. Differens mellan list- och snitträntor**

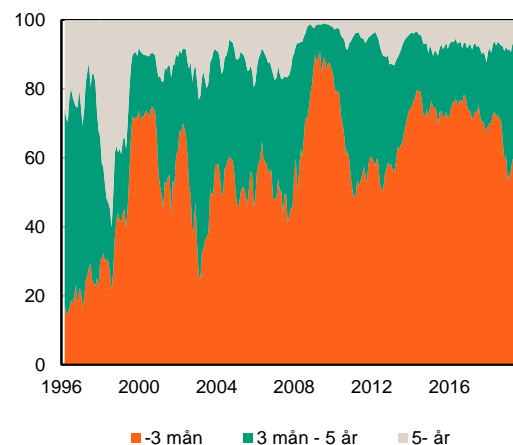
Procentenheter



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

**Diagram 16. Räntebindningstider, nya bolån 1996–**

Andelen lån, procent



Källor: Macrobond och SCB

Andelen lån med en räntebindningstid längre än tre månader och upp till fem år har under 2015–2018 legat omkring 20 procent samtidigt som andelen lån med ännu längre bindningstider har legat omkring 10 procent (se diagram 17). Vid slutet av 2018, i anslutning till Riksbankens beslut att höja repo-räntan, ökade dock andelen bolån med en räntebindningstid på upp till fem år och närmade sig 40 procent samtidigt som andelen bolån till rörlig ränta minskade ner mot 50 procent. Utvecklingen reverserades delvis under 2019 trots låga boräntor på lån med lite längre bindningstider. Det kan möjligen förklaras av de svaga konjunkturutsikterna och att de rörliga räntorna förväntades förbli låga under de närmaste åren.

Även om differensen mellan de bundna och rörliga räntorna har varit låg under en lång tid har andelen bolånetagare som valt rörlig ränta varit fortsatt hög de senaste åren. Tidigare sjönk andelen nya bolån med rörlig ränta när differensen mellan bundna och rörliga räntor minskade (se diagram 18).

Skillnaden mellan bundna och rörliga räntor är just nu mycket låg, till och med negativ, men kommer rimligen att öka när konjunkturutsikterna 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*

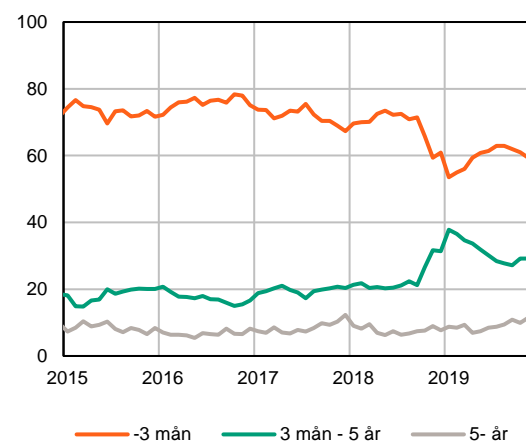
Utifrån historiska data och vår prognos för boräntor med olika långa räntebindningstider har vi beräknat skillnaden mellan ett par bundna boräntor och en 3-månaders boränta som binds om var tredje månad i linje med prognosen (se diagram 19 och 20). Staplar som är större än noll visar att den som bundit 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 bindningstider 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 bindningstid är premien just nu -0,2 procentenheter och vid en femårig bindningstid -0,3 procentenheter.

**Diagram 17. Räntebindningstider, nya bolån 2015–**

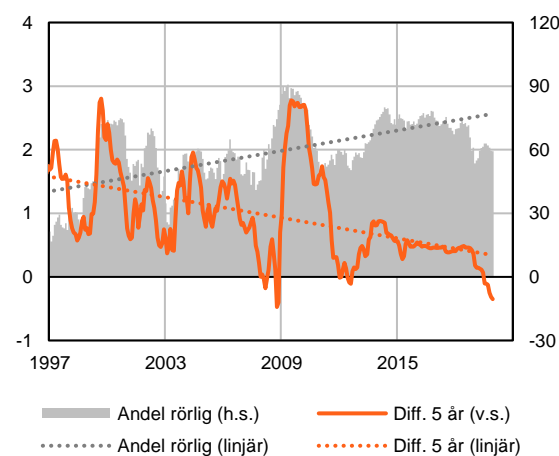
Andelen lån, procent



Källor: Macrobond och SCB

**Diagram 18. Löptidsdifferens och räntebindningstid**

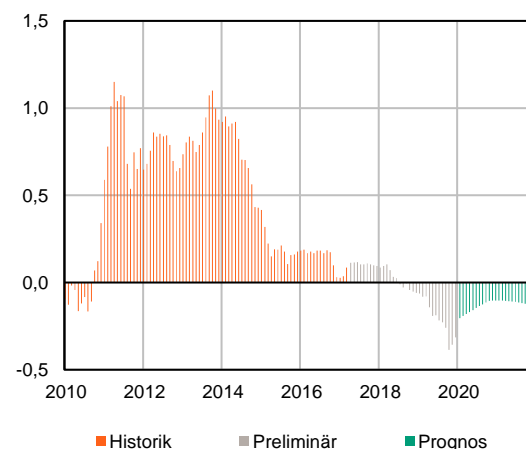
Procentenheter, respektive andelen lån, procent



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 för samtliga räntebindingstider jämfört med ett motsvarande lån med rullande 3-månadersränta, men skillnaden är tydligast för lån med räntebindingstider på 3 år och längre. För den som föredrar att under en period bli av med ränteosäkerheten är det alltså ett bra tillfälle att binda sin boränta.

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

Vi vill i sammanhanget betona att våra beräkningar är behäftade med stor osäkerhet eftersom de bygger prognoser för både de rörliga och de bundna bolåneräntorna. Se även bilagan till denna rapport om ytterligare faktorer som kan vara bra att ta i beaktande vid val av räntebindingstid.



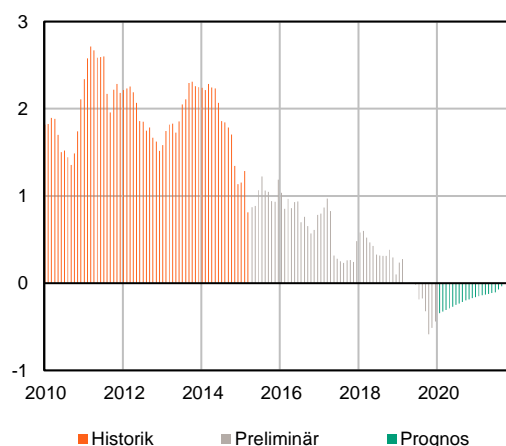
Robert Boije  
Chefsekonom, SBAB

### 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**

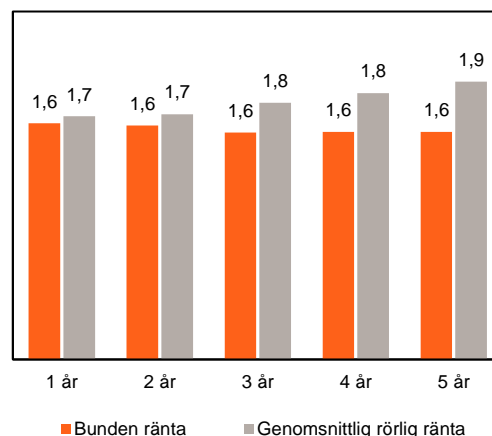
Procentenheter



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 erbjuder tillfälliga ränterabatter, men vanligtvis bara för vissa räntebindningstider, för att locka till sig nya bolånekunder. Dessa rabatter är vanligtvis temporära och det är därför viktigt att man räknar på om den bank som just nu lockar med en rabatt på en viss bindningstid också är det bästa valet när denna rabatt upphör. Denna aspekt är

extra viktigt att hålla koll på om olika lånedelar har olika räntebindningstider.

Inför ett beslut om räntebindningstid är det också intressant att titta på hur stor skillnad det är för tillfället mellan rörliga och bundna räntor. Om premien på långa räntor (skillnaden i ränta mellan den bundna och rörliga räntan) är lägre än normalt kan det vara extra fördelaktigt att välja en bunden ränta före en rörlig ränta såvida inte de rörliga räntorna med stor säkerhet är på väg ner och hushållet har goda förutsättningar att kunna hantera osäkerheten i en rörlig ränta.

Vissa banker erbjuder rörlig ränta med räntetak som innebär att bolåneräntan sjunker när de korta marknadsräntorna går ned samtidigt som bolåneräntan inte kan gå upp hur mycket som helst om de korta marknadsräntorna går upp kraftigt. Man betalar dock för denna säkerhet med ett visst påslag på den rörliga räntan.

## Bostadsrättsföreningar

De flesta av de faktorer som tas upp ovan för privatpersoner är förstas även relevanta för en bostadsrättsförenings lån. I en bostadsrättsförening är det också viktigt att avgöra hur stabil månadsavgiften ska vara över tiden. Med en stor andel lån med rörlig ränta är risken stor att månadsavgiften behöver ändras ofta såvida det inte finns en likvid buffert i föreningen att parera sådana svängningar i kostnaden med.

Ett gott råd till styrelsen i bostadsrättsföreningar är att sätta upp en finanspolicy där föreningen fastslår ett antal principer som ska gälla för föreningens lån, likviditet (kassa), underhåll, driftskostnader och intäkter (avgifter och i förekommande fall hyresintäkter från hyresrätter och lokaler).

Vad avser föreningens lån kan det vara en bra idé att anta en kalkylränta som ska gälla för säg de kommande tio åren och som ska återspegla en tänkt genomsnittlig ränta. En sådan kalkylränta kan sedan omprövas till exempel vart tredje år. Finanspolicyn kan också innehålla en princip för hur föreningen ska minska risken genom att fördela skulden på olika lån med olika räntebindningstider.