



Vart är vi på väg?

Boräntenytt nr 5 - 21 oktober 2019

Boräntorna förblir låga – oavsett vad Riksbanken hittar på

Finns **inga ekonomiska skäl** att höja reporäntan i närtid

Liten risk med att välja rörlig ränta, men också **låga premier** för att binda räntan

SBAB!

Sammanfattning

De lite längre bundna boräntorna har fallit på bred front den senaste tiden. I kombination med att många centralbanker världen om sänkt sina styrräntor och även flaggat för ytterligare sänkningar ter sig boräntor markant över dagens nivåer just nu avlägsna. Precis som vi förutspådde i förra Boräntenytt i augusti justerade Riksbanken ned räntebanan vid sitt förra möte. Den ekonomiska statistik som inkommit sedan dess talar tydligt för att det inte – trots att de själva flaggat för en sådan möjlighet – finns några som helst ekonomiska argument för Riksbanken att höja reporäntan i närtid. Kärninflationen har inte trots högkonjunktur annat än tillfälligt legat på Riksbankens mål och kommer knappast att göra det i en nära framtid heller med tanke på att vi nu ser ut att gå in i en betydande konjunkturavmattning både globalt och i Sverige. Boräntorna väntas ligga kvar på historiskt mycket låga nivåer de kommande åren. Risker med att välja rörlig ränta förefaller liten samtidigt som premien för att välja en bunden ränta är låg. Det är nu mycket stora skillnader mellan vissa bankers list- och snitträntor, vilket är viktigt för bolånetagare att vara uppmärksamma på.

Inledning

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

- en första del som beskriver ränteutvecklingen i ett makroekonomiskt perspektiv med en internationell utblick,
- en andra del som utifrån läget i svensk ekonomi innehåller en prognos för boräntor med olika långa räntebindingstider, och
- en tredje del som tillhandahåller information till dig som funderar på att välja 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.

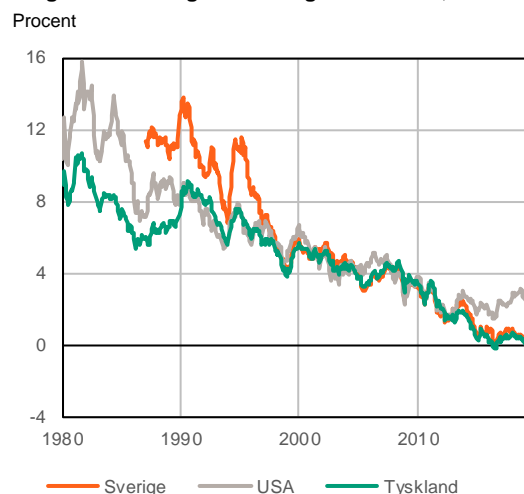
Informationen i den tredje delen ska inte tolkas som att SBAB ger råd i valet av räntebindingstid. Syftet är att tillhandahålla relevant och aktuell information för att SBAB:s kunder och andra intresserade ska kunna fatta ett välgrundat beslut utifrån sina egna ekonomiska förutsättningar och preferenser.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

Ränteutvecklingen i ett makroekonomiskt perspektiv

Globala marknadsräntor har bottnat

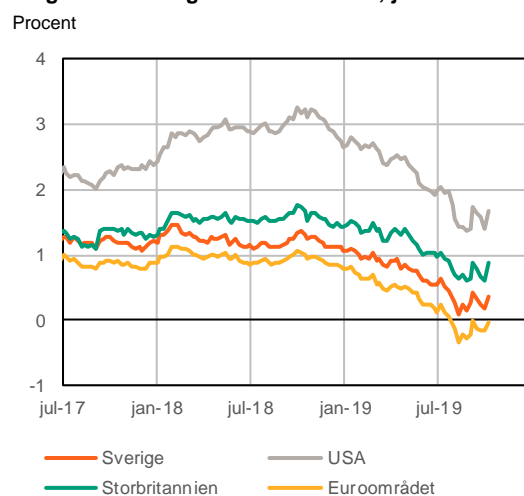
De långa räntorna har fallit kraftigt trendmässigt under 30 år (se diagram 1). Långräntorna i USA ligger tydligt över de i Europa och Sverige men gapet har minskat något de senaste månaderna (se diagram 2). Skillnaden i marknadsräntorna mellan de olika länderna kan till stor del förklaras av att styrräntorna har utvecklats olika (se diagram 3).

Diagram 1. Tioåriga statsobligationsräntor, 1980–



Källa: Macrobond

Diagram 2. Tioåriga marknadsräntor, jul 2017–



Källa: Macrobond

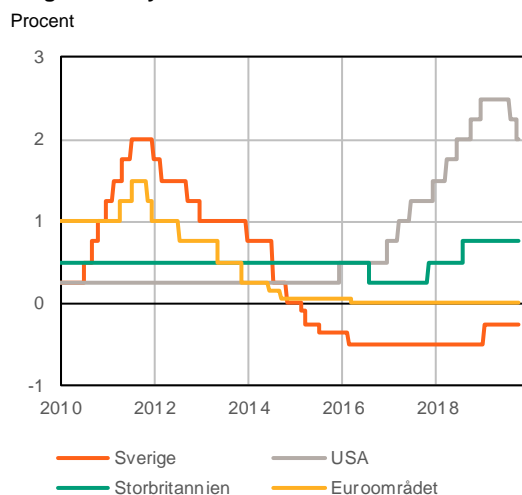
Ränteutvecklingen i ett land följer i allmänhet den globala trenden, så även Sverige. En viktig orsak till fallet i långräntorna under de senaste 30 åren är att inflationen har gått ner kraftigt, men även att realräntorna har fallit (se diagram 4). Forskningsrön pekar på att utvecklingen mot lägre realräntor kan förklaras av ett högt privat sparande i många länder, till följd av bland annat demografiska förändringar, och 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 på att de flesta av de strukturella faktorer som bidragit till låga realräntor kommer att bidra till fortsatt låga realräntor även de kommande åren.

I spåren av den globala finanskrisen har inflationsstrycket varit mycket lågt i Sverige (se diagram 5) och många andra länder, vilket bidragit till att både centralbankernas styrräntor och marknadsräntorna varit historiskt sett låga (se diagram 1–3). De långa räntorna har i Sverige också pressats ned till följd av att Riksbanken, i likhet med många andra centralbanker, genomfört så kallade kvantitativa lättnader i form av stora köp av statsobligationer. Med dessa åtgärder har centralbankerna velat signalera att styrräntorna (i Sverige Reporäntan) kommer att förbli låga under en längre tid i syfte att pressa upp inflationen och säkerställa inflationsförväntningar som ligger i nivå med inflationsmålen (se diagram 6). I Sverige siktar Riksbanken på att få inflationen mätt med KPIF att ligga på 2 procent per år, men sedan 2010 har den genomsnittliga inflationen legat under målet vilket föranlett en mycket expansiv penningpolitik sedan 2015 (se diagram 3 och 7).

De korta räntorna i Sverige har legat på mycket låga nivåer till följd av det låga inflationstrycket och den negativa reporäntan (se diagram 7). Det har i sin tur bidragit till låga rörliga boräntor (se diagram 9). Hösten 2018 vände dock de korta marknadsräntorna uppåt, vilket visar att marknaden förutsåg Riksbankens höjning av reporäntan i december samma år (se diagram 7). Detta ökade bankernas finansieringskostnader för bolån med korta räntebindingstider.

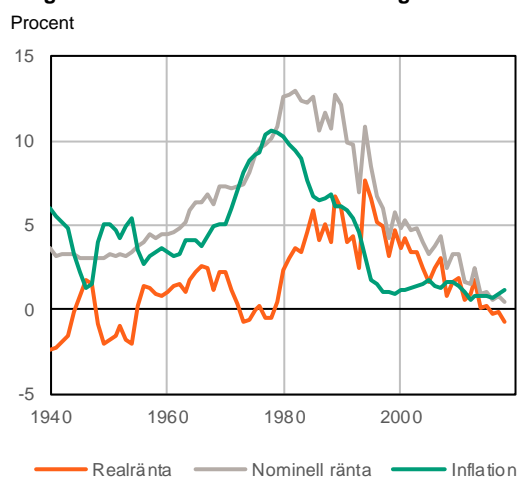
Låga marknadsräntor har gått hand i hand med låga räntor på bostadsobligationer (se diagram 8). I augusti handlades femåriga bostadsobligationer i Sverige till negativ ränta, men räntan har sedan dess gått upp lite. Det har bidragit till att hålla nere bankernas finansieringskostnader för bolån och möjliggjort låga utlåningsräntor. Både de korta och långa boräntorna har varit mycket låga under en längre tid (se diagram 9). Den uppgång som skedde i räntorna på bostadsobligationer under senare delen av 2018 har nu mer eller mindre raderats ut.

Diagram 3. Styrräntor i olika länder



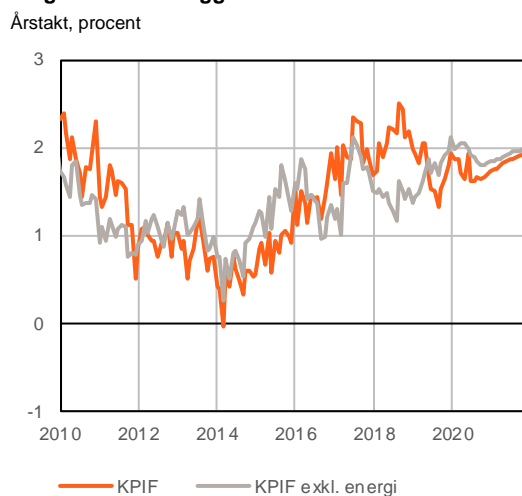
Källa: Macrobond

Diagram 4. Räntor och inflation i Sverige



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 5. Underliggande inflation



Källor: Macrobond, SCB och Riksbanken

Prognos över boränteutvecklingen för olika bindningstider

Tydliga tecken på internationell avmattning

Utvecklingen i omvärlden har stor betydelse för den svenska ekonomin eftersom exportandelen är stor och uppgår till närmare halva BNP.

Vår bedömning är att vi nu går in i en period med en tydlig avmattning i världskonjunkturen. Nedgången i USA kom tidigt vilket har föranlett den amerikanska centralbanken, FED, att sänka sin styrränta vid två tillfällen. De har även flaggat för fler sänkningar. Flera andra centralbanker har sedan sommaren också sänkt sina styrräntor och en del länders statspapper handlas nu till negativ ränta även för löptider på uppemot 10 till 50 år.

Skulle vi gå in i en djupare global lågkonjunktur får vi en besvärlig stabiliseringspolitisk situation. Dels har centralbankerna då redan bränt det bästa krutet. Dels kommer många banker in i det längsta att undvika att sätta negativa räntor på banksparring, vilket minskar genomslaget av en den expansiva penningpolitiken.

...som slår mot svensk ekonomi

Svensk BNP växte med 2,3 procent 2018 men tillväxttakten i år väntas bli betydligt lägre. Enligt SCB var BNP under det andra kvartalet i år på samma nivå som under det första, och endast 1 procent högre än samma kvartal föregående år. Det är framför allt fallande investeringar som håller tillbaka utvecklingen. Vi väntar oss att det dröjer till 2021 innan tillväxttakten i BNP tar fart igen.

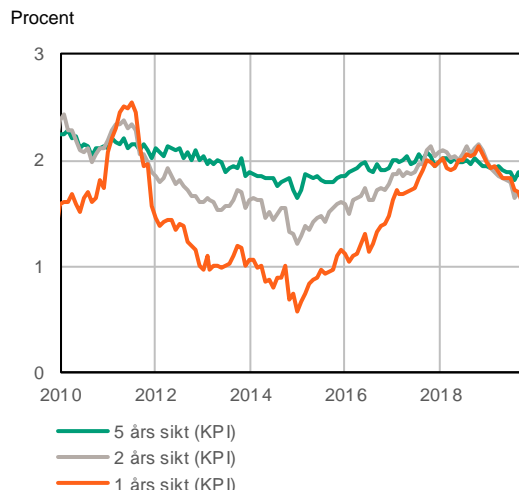
Även om antalet arbetade timmar ökade något jämfört med samma kvartal föregående år minskade sysselsättningen samtidigt som arbetslösheten ökade. Löneökningarna väntas bli fortsatt måttliga framöver vilket bidrar till en fortsatt låg inflation. Såväl hushållens som den offentliga sektorns konsumtion utvecklas svagt. Konsumentförtroendet har fallit betydligt sedan toppnoteringen vid slutet av 2017. Hushållens konsumtion hålls tillbaka av ett rekordhög sparande. Sparandet väntas dock falla tillbaka något när andelen pensionärer ökar. Sparandets nivå enligt Nationalräkenskaperna har dock justerats ned en aning till följd av nytt sätt att mäta svenska hushålls konsumtion i utlandet.

Riksbanken väntas höja reporäntan först i slutet av 2021 eller början av 2022

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

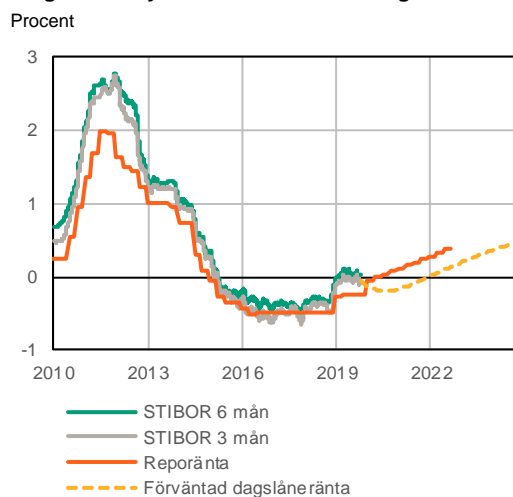
De närmast föregående åren har vi haft ett högt resursutnyttjande i svensk ekonomi och brist på arbetskraft i vissa sektorer. Det har bidragit till att inflationen och inflationsförväntningarna mätt med Riksbankens målvariabel KPIF legat nära Riksbankens mål på 2 procent (se diagram 5 och 6).

Diagram 6. Inflationsförväntningar (KPI)



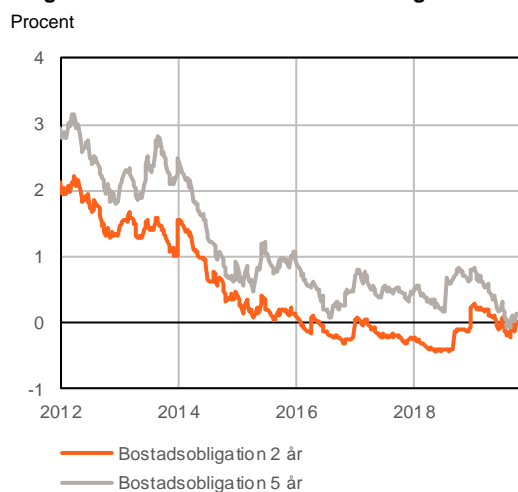
Källor: Macrobond och TNS Prospera

Diagram 7. Styrränta och förväntad dagslåneränta



Källor: Macrobond, Riksbanken och SBAB

Diagram 8. Marknadsräntor bostadsobligationer



Källor: Macrobond och Riksbanken

Det senaste inflationsutfallet mätt med KPIF men rensat för volatila energipriser har dock varit lågt, vilket talar för ett begränsat underliggande inflationstryck (se diagram 5). Detta trots att kronkursen, som Riksbanken för närvarande lägger stor vikt vid för att försöka få upp den underliggande inflationen via en högre importerad inflation, är svag. Prosperas senaste uppgifter visar inflationsförväntningar som på alla års sikt ligger under Riksbankens mål och är stadigt fallande.

Riksbanken justerade i början av september ned banan för hur den tror att reporäntan kommer att utvecklas framöver, men förutsåg trots detta en höjning av reporäntan mot slutet av året eller i början av nästa år. Detta trots ekonomisk statistik som uppenbart talar för något annat. En rekordsvag krona har inte lyckats sätta fart på den underliggande inflationen, och tecknen på en både global och inhemsk svagare konjunktur har varit tydliga under hela hösten.

Sett till marknadsförväntningarna mätta med terminsräntor (se diagram 7) verkar marknaden tro att Riksbanken istället kommer att sänka räntan i närtid, för att sedan påbörja höjningar mot slutet av 2021. Vår bedömning är mot denna bakgrund att Riksbanken återigen kommer att tvingas revidera ned sin prognos på reporäntan. De förväntas också revidera ned sin syn på vad som är en normal reporänta (nivån på reporäntan i ett normalt konjunkturläge då inflationen ligger på målet).

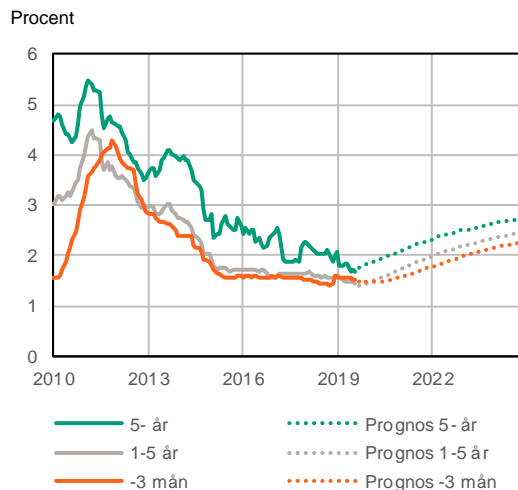
De korta och långa boräntorna väntas stiga mycket långsamt...

Vi förväntar oss mot denna bakgrund sammantaget en mycket måttlig och dessutom långsam uppgång i boräntorna de närmaste åren för alla bindningstider (se diagram 9). Januari 2023 förväntas 3-månadersräntan ligga på 2,0 procent och 5-årsräntan på 2,4 procent (se tabell 1).

Med den lågränteekonomi vi haft i flera år kan det finnas en oro för att många hushåll har orealistiska förväntningar på låga räntor framöver. Konjunkturinstitutets senaste undersökning om hushållen syn på ekonomin som kom den 26 september visar dock att hushållen själva tror att 3-månadersräntan kommer att ligga ungefär 1 procentenhet över vår prognos på såväl 1, 2 som 5 års sikt (se diagram 10). Det kan alltså vara så att hushållen förväntade lånekostnader för de närmaste åren är orealistiskt höga.

Vår prognos avser hushållens genomsnittliga räntor på nya- och omförhandlade bolån från bland annat banker och bostadsinstitut. Dessa ska inte förväxlas med bankernas listräntor, som generellt sett ligger högre. Differensen mellan bankernas listräntor och snitträntor skiljer sig åt mellan olika banker och har ökat trendmässigt (se diagram 11). De skiljer sig också åt mellan olika löptider med en för tillfället större differens för kort löptid (se diagram 12).

Diagram 9. Boräntor – historik och prognos



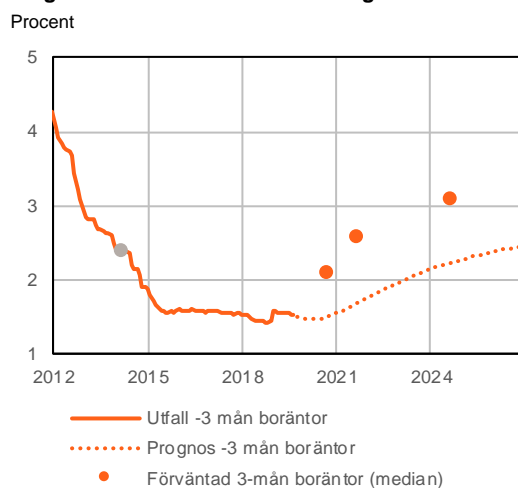
Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Tabell 1. Framtida boräntor med olika bindningstid

Procent	3 mån	1 år	2 år	3 år	4 år	5 år
Okt 2019	1,5	1,5	1,5	1,4	1,6	1,6
Jan 2020	1,5	1,5	1,5	1,5	1,6	1,7
Jan 2021	1,5	1,6	1,6	1,7	1,9	1,9
Jan 2022	1,8	1,8	1,9	2,0	2,1	2,2
Jan 2023	2,0	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4

Källa: SBAB

Diagram 10. Hushållens förväntningar boränta



Källor: Macrobond, Konjunkturinstitutet, SCB och SBAB

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

...men en negativ makroekonomisk riskbild kan – om den realiserar – resultera i en ännu långsammare boränteuppgång

Alla prognoser är osäkra och det är därför viktigt att bedöma risken för och konsekvenserna av andra händelseutvecklingar. Vår bedömning är att risken för en mer negativ makroekonomisk utveckling dominerar både för den internationella ekonomin och den svenska. En mycket expansiv penningpolitik och snabbt stigande bostadspriser och börser i många länder har bidragit till en risk för bakslag.

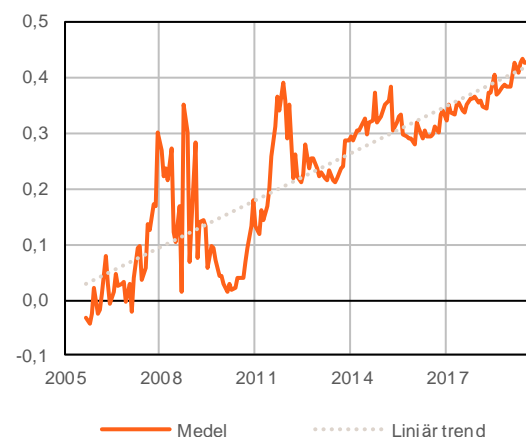
Till detta kommer en osäkerhet om bland annat konsekvensen av Brexit. Vi har därtill politisk oro i USA och i flera europeiska länder. Ett eskalerande handelskrig mellan framför allt USA och Kina, men även EU, kan hålla tillbaka den internationella handeln och leda till en betydligt sämre global ekonomisk utveckling. Världens samlade offentliga och privata skulder som andel av globala BNP har aldrig varit större än nu vilket också är en riskfaktor. Lågkonjunkturer och finanskriser har ofta föregåtts av snabbt växande skulder.

I Sverige är det främst riskerna i byggsektorn och på bostadsmarknaden som oroar. Även om fundamentala faktorer som låga realräntor, en god inkomstutveckling för hushållen, snabb befolkningstillväxt, urbanisering och en ökande andel ägda bostäder kan förklara en stor del av såväl bostadsprisuppgången som ökningen i hushållens skulder, kan en global konjunkturedgång med snabbt stigande arbetslöshet och svag investeringsvilja slå hårt mot den svenska bostadsmarknaden. En oro kring bostadspriserna kan hålla tillbaka både hushållens konsumtion och bostadsinvesteringarna, och bidra till en betydligt 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.

Även om bedömningen nu är att en negativ makroekonomisk riskbild dominerar går det inte att utesluta att inflationen tar fart och stiger snabbare än förväntat. Det skulle medföra att reporäntan höjs tidigare och snabbare vilket skulle resultera i snabbare stigande boräntor.

Diagram 11. Differens mellan list- och snitträntor

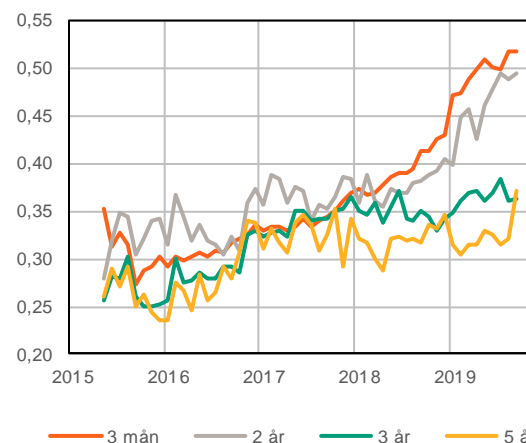
Procentenheter



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 12. Differens mellan list- och snitträntor

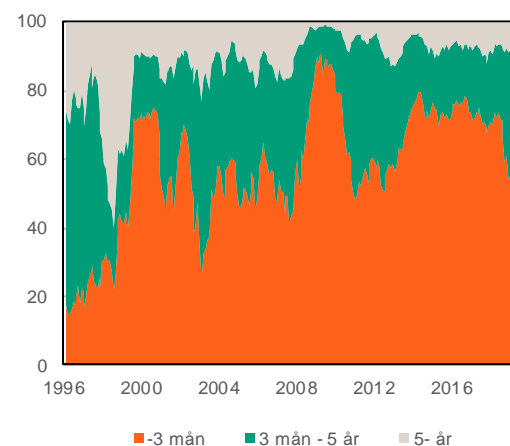
Procentenheter



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 13. Räntebindingstider, nya bolån 1996–

Andelen lån, procent



Källor: Macrobond och SCB

Aktuell marknadsinformation inför beslut om räntebindningstid

Fortsatt vanligast med rörlig boränta

De flesta bolånekunder väljer för närvarande en kort räntebindningstid (-3 månader) på sina bolån (se diagram 13). Andelen bolån med kort räntebindningstid, här benämnd rörlig ränta, har ökat trendmässigt sedan mitten av 1990-talet.

Andelen lån med en räntebindningstid på upp till och med fem år har sedan 2014 legat kring 20 procent samtidigt som andelen med ännu längre bindningstider har legat omkring 10 procent (se diagram 14). Vid slutet av 2018 ökade dock andelen lån med en räntebindningstid på upp till och med fem år och närmade sig 40 procent samtidigt som andelen lån till rörlig ränta minskade ner mot 50 procent. Det fallet har dock reverserats till hälften under 2019.

Även om differensen mellan de bundna och rörliga räntorna är liten har andelen bolånetagare som väljer 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 15). Andelen bolånetagare som väljer rörlig ränta sjönk dock i anslutning till Riksbankens höjning av reporäntan. Skillnaden mellan bundna och rörliga räntor är dock fortsatt låg men kommer rimligen att öka när Riksbanken i sinom tid börjar fasa ut sitt innehav av statsobligationer som kommer att pressa upp de lite längre räntorna.

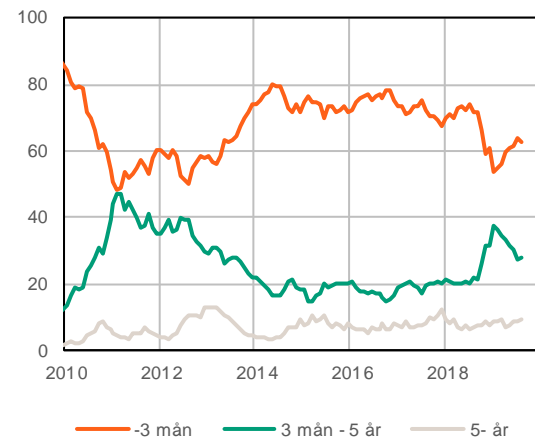
För den som vill ha en förutsägbar räntekostnad är det ett gynnsamt läge att binda boräntan

Utifrån historiska data och vår prognos för boräntor med olika långa 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 16 och 17). 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, även om den är mycket nära noll för bindningstider längre än fem år. För låntagare som vill minska ränterisken och få en förutsägbar räntekostnad är det alltså, enligt vår prognos, just nu förmånligt att binda boräntan, särskilt vid en treårig bindningstid där premien just nu är -0,2 procentenheter.

Diagram 14. Räntebindningstider, nya bolån 2010–

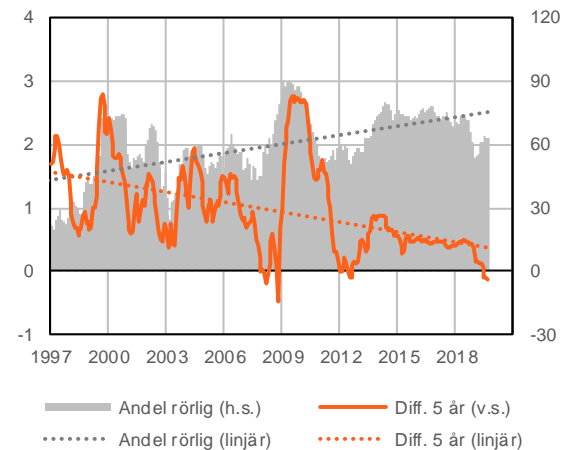
Andelen lån, procent



Källor: Macrobond och SCB

Diagram 15. Löptidsdifferens och räntebindningstid

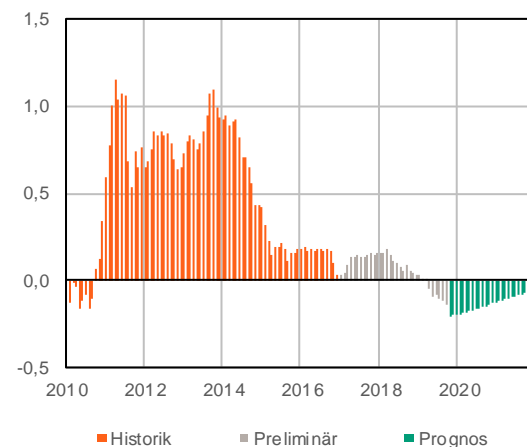
Procentenheter, respektive andelen lån, procent



Källor: SCB och SBAB

Diagram 16. 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 mellan 1 och 5 år (se diagram 18). Givet prognosen förväntas det i stort sett bli samma räntekostnad för lån med 1- och 2-årig räntebindingstid som för ett matchande lån med rullande 3-månadersränta. För lån med räntebindingstider på tre år och längre förväntas dock lånekostnaden bli något lägre jämfört med ett matchande lån med rullande 3-månadersränta. Men skillnaderna är relativt små.

Med hänvisning till den förväntat svaga konjunktur-utvecklingen och de låga marknadsräntorna förefaller risken med att välja rörlig boränta som låg, samtidigt som premien för att välja en säker bunden ränta – för den som föredrar det – är låg.

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



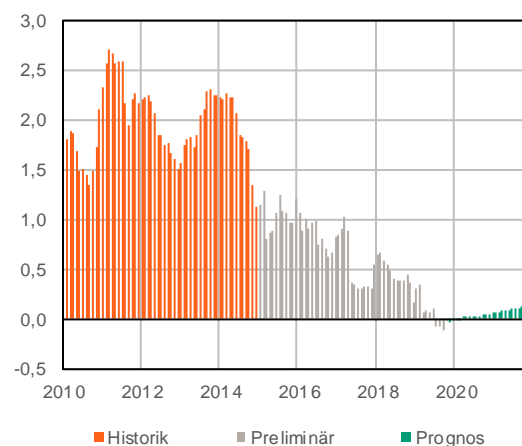
Robert Boije
Chefsekonom, SBAB

Disclaimer

Denna rapport är en publikation från SBAB. Rapporten har sammanställts av chefsekonom Robert Boije och analytiker Sten Hansen. Rapporten är baserad på källor som bedöms som tillförlitliga men de framåtblickande bedömningar som görs av rapportförfattarna eller refereras till är förknippade med prognososäkerhet. Rapporten är inte avsedd att utgöra det enda underlaget vid enskilda beslut om bostadsköp, bolån och räntebindingstid. SBAB påtar sig inte något ansvar för direkt eller indirekt förlust till följd av beslut grundade på denna rapport.

Diagram 17. Skillnad '5-årig och rullande 3-mån ränta

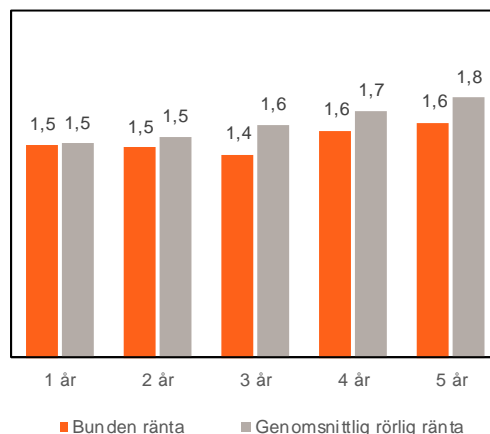
Procentenheter



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 18. Bunden jämfört med rörlig boränta

Procent



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
Press- och Presschef
Telefon: 072-451 79 37
E-post: erik.wennergren@sbab.se

Bilaga: Val av räntebindningstid

Privatpersoner

Valet mellan att binda eller inte binda räntan på ett bolån kan bero på flera olika faktorer som exempelvis vilken marginal hushållet har i sin ekonomi (bland annat inkomst och finansiella tillgångar i förhållande till storleken på lånen), vilken förutsägbarhet hushållet önskar avseende storleken på räntekostnaden de närmaste åren, och vilken riskspridning hushållet vill ha.

Normalt sett får man betala en viss premie för att välja en säker bunden ränta före en osäker rörlig ränta. Sett över en längre tidsperiod har den rörliga boräntan i genomsnitt legat under de bundna räntorna. Det betyder inte att den rörliga räntan vid varje given tidpunkt har legat under de bundna eller alltid kommer att göra det. För det hushåll som i första hand vill minimera räntekostnaden sett över hela lånets löptid har det således historiskt sett varit bra att välja rörlig ränta. Det betyder dock inte att det är bra att välja rörlig ränta för alla.

Det finns ett antal aspekter och risker att väga in innan man beslutar om räntebindningstid på sina lån. Väljer hushållet rörlig ränta kan boräntan gå upp kraftigt om de korta marknadsräntorna går upp, till exempel om inflationen går upp. För ett hushåll som har små marginaler i sin ekonomi kan det vara en fördel att veta hur stor räntekostnaden blir de närmaste åren. Då kan det vara en bra idé att binda räntan på lånen under en viss tid även om räntekostnaden kan bli något högre.

En risk med att binda räntan på hela sitt lån eller alla lånedelar på samma räntebindningstid är att ränteläget kan vara högt på den kommande ränteändringsdagen. En annan risk med att binda räntan på hela sitt lån eller vissa lånedelar är att hushållet kan bli sittande med en hög ränta på lånen när ränteläget går ned och förblir lågt under en längre period (så som har varit fallet under de allra senaste åren). Ytterligare en faktor att beakta är att hushållet (den/de som är bolånetagare), beroende på rådande marknadsränta, kan komma att få betala ränteskillnadsersättning till banken om lånet måste lösas i förtid, till exempel i samband med en separation. Ett alternativ till att helt välja rörligt eller binda är därför att välja olika räntebindningstid på olika delar av lånen. På så sätt minskas risken för den samlade skulden.

I valet av bindningstid är det också viktigt att tänka på att vissa banker kan erbjuda tillfälliga ränterabatter, men vanligtvis bara för vissa räntebindningstider, för att locka till sig nya bolånekunder. Dessa rabatter är vanligtvis temporära och det är därför viktigt att man räknar på om den bank som just nu lockar med en rabatt på en viss bindningstid också är det bästa valet när

denna rabatt upphör. Denna aspekt är extra viktigt att hålla koll på om olika lånedelar har olika räntebindningstider.

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

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

Bostadsrättsföreningar

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

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

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