



Vart är vi på väg?

Boräntenytt nr 4 - 22 augusti 2019

Oroväckande trend mot **negativa** räntor i omvärlden.

Mer eller mindre **oförändrade** räntor i Sverige under de kommande två åren.

Se upp för **stora skillnader** mellan list- och snitträntor.

SBAB!

Sammanfattning

Boräntor markant över dagens nivåer i Sverige ter sig alltmer avlägsna. Riksbanken kommer återigen att behöva justera ned räntebanan och dessutom ned sin syn på vad som är en normal reporänta. Flera centralbanker har nyligen sänkt sina styrräntor och flera länders statspapper med löptider på mellan 10 och 50 år har nu negativ ränta. I Sverige har även femåriga bostadsobligationer sålts till negativ ränta vilket är unikt. Pressen ökar nu på bankerna att införa negativ ränta på sparkonton – i Schweiz och Danmark är det redan en realitet. Men bankerna kan motverka det genom att istället försöka hålla uppe boräntorna och avgifter. Riksbanken väntas höja reporäntan först i april 2022 och den rörliga boräntan förväntas därmed ligga mer eller mindre stilla åtminstone de närmaste två åren. Även de längre bundna räntorna ligger kvar på historiskt mycket låga nivåer de kommande åren. Risken att välja rörlig ränta förefaller liten samtidigt som premien för att välja en säker bunden ränta är låg. Det är nu mycket stora skillnader mellan vissa bankers list- och snitträntor, vilket är viktigt att vara uppmärksam 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 räntebindningstider, och
- en tredje del som tillhandahåller information till dig som funderar på att välja räntebindningstid.

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

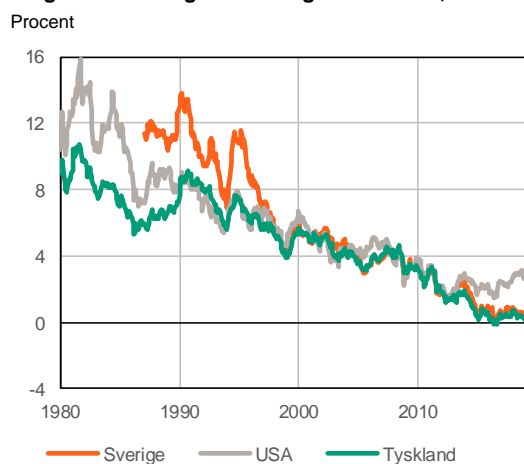
Informationen i den tredje delen ska inte tolkas som att SBAB ger råd i valet av räntebindningstid. Syftet är att tillhandahålla relevant och aktuell information för att SBAB:s kunder och andra intresserade ska kunna fatta ett välgrundat beslut utifrån sina egna ekonomiska förutsättningar och preferenser.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

Ränteutvecklingen i ett makroekonomiskt perspektiv

Globala marknadsräntor har vänt ned

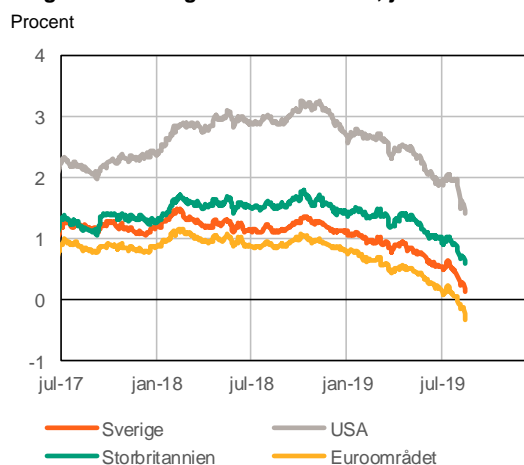
De långa räntorna har fallit kraftigt trendmässigt under 30 år. Långräntorna i USA ligger tydligt över de i Europa och Sverige men gapet har minskat den senaste tiden. Skillnaden i marknadsräntorna mellan de olika länderna kan till stor del förklaras av att styrräntorna har utvecklats olika i dessa länder (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 ett fortsatt lågt inflationstryck och en negativ reporänta (se diagram 7). Det har i sin tur bidragit till fortsatt låga rörliga boräntor (se diagram 9). Hösten 2018 vände dock de korta marknadsräntorna uppåt, vilket visar att marknaden förutsåg Riksbankens höjning av reporäntan (se diagram 7). Detta ökade bankernas finansieringskostnader för bolån med korta räntebindingstider.

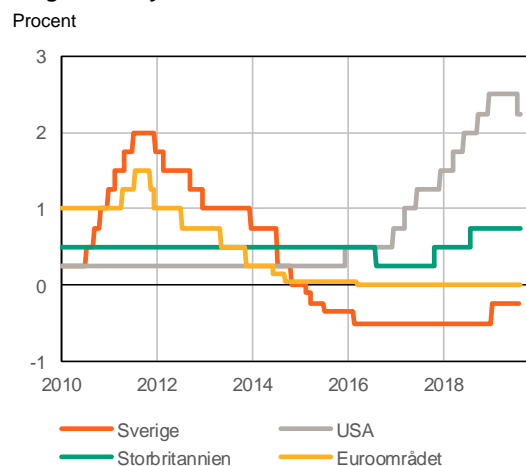
Låga marknadsräntor har gått hand i hand med låga räntor på bostadsobligationer (se diagram 8). Nu handlas till och med femåriga bostadsobligationer i Sverige till negativ ränta. Det har bidragit till att hålla nere bankernas finansieringskostnader för bolån och möjliggjort låga utlåningsräntor. Både 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.

Prognos över boränteutvecklingen för olika bindningstider

Tydliga tecken på internationell avmattning

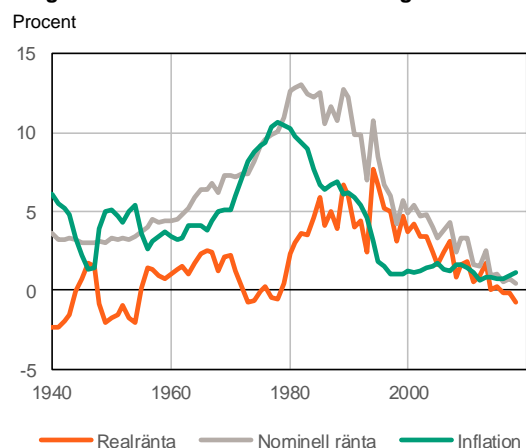
Utvecklingen i omvärlden har stor betydelse för den svenska ekonomin eftersom exportandelen är stor och uppgår till närmare halva BNP.

Diagram 3. Styrräntor i olika länder



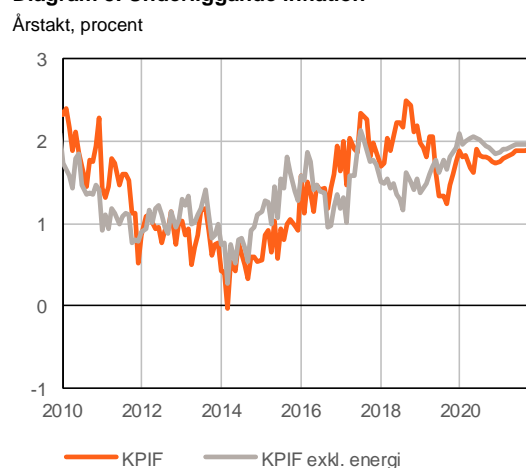
Källa: Macrobond

Diagram 4. Räntor och inflation i Sverige



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 5. Underliggande inflation



Källor: Macrobond, SCB och Riksbanken

Vår bedömning är att vi nu går in i en period med en tydlig avmatning i världskonjunkturen. Nedgången i USA har kommit tidigare och väntas bli något brantare vilket föranlett amerikanska centralbanken, FED, att sänka sin styrränta och även avisera ytterligare sänkningar. Flera andra centralbanker har de senaste veckorna också sänkt sina styrräntor. Flera länders statspapper med löptider på mellan 10 och 50 år har nu negativ ränta. I Sverige har även femåriga bostadsobligationer sålts till negativ ränta vilket är unikt. I Schweiz och Danmark har man aviserat negativ sparränta på större sparbelopp medan vanliga hushåll ges fortsatt nollränta.

Skulle vi gå in i en mer påtaglig global lågkonjunktur där centralbankerna världen runt sänker sina styrräntor mer markant och även Riksbanken, får vi en prekär situation. Likt tyska Commerzbank aviserat kommer svenska banker in i det längsta sannolikt att göra allt för att undvika att införa negativ ränta på vanligt hushållssparande. Sett ur ett makroekonomiskt stabiliseringspolitiskt perspektiv minskar detta genomslaget av den förda penningpolitiken.

...som slår mot svensk ekonomi

Svensk BNP växte med 2,3 procent 2018 men tillväxttakten i år väntas bli omkring 1 procentenhet lägre. Enligt SCB föll BNP under det andra kvartalet i år, en siffra som dock kan komma att revideras. Det är framför allt fallande investeringar som bidrog till det. Kapacitetsutnyttjande är dock fortfarande högre än normalt. Under åren 2020–2021 bedömer vi att tillväxten blir fortsatt svag.

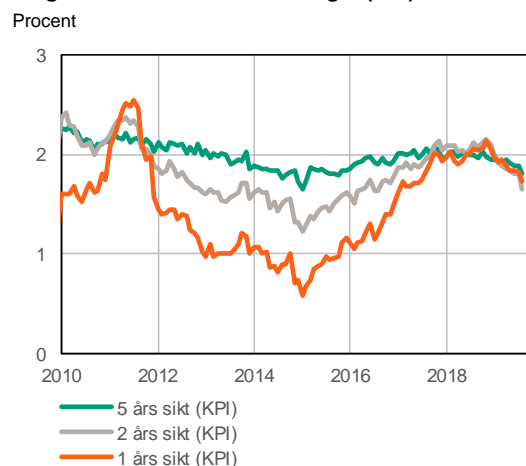
Sysselsättningen minskade med 0,2 procent andra kvartalet för hela ekonomin men i näringslivet och i offentlig sektor ökade antalet arbetade timmar något. Löneökningarna väntas bli fortsatt måttliga framöver. Vi förväntar oss sammantaget en långsammare tillväxt i hushållens disponibla inkomster de allra närmaste åren. Konsumentförtroendet har fallit betydligt sedan toppnoteringen vid slutet av 2017. Hushållens konsumtion hålls tillbaka av ett rekordhög sparande, vilket dock väntas falla tillbaka något framöver bland annat till följd av att andelen pensionärer ökar. NR har också aviserat en kommande nedjustering av hushållens sparande bland annat till följd av nytt sätt att mäta konsumtion av utlandsresor.

Riksbanken väntas höja reporäntan först i april 2022

Avgörande för de korta boräntorna och prognosen för dem är Riksbankens reporäntebeslut och prognosen för reporäntan samt marknadens förväntningar.

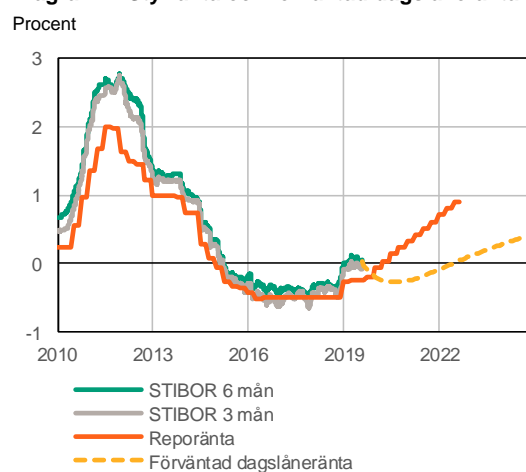
Vi har haft en längre tid med högt resursutnyttjande i svensk ekonomi och brist på arbetskraft i vissa sektorer. Det har bidragit till att inflationen och inflationsförväntningarna legat nära Riksbankens mål (se diagram 5 och 6).

Diagram 6. Inflationsförväntningar (KPI)



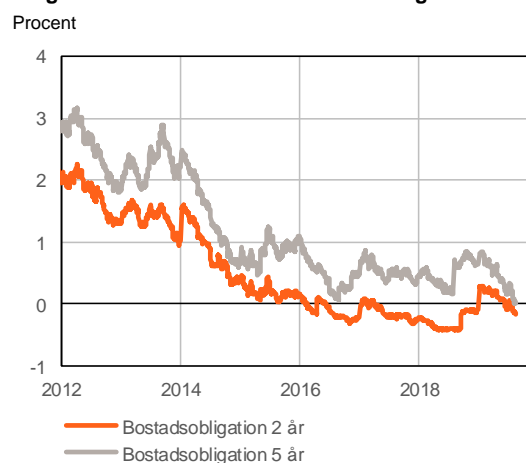
Källor: Macrobond och TNS Prospera

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 var samtidigt 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 fallande.

Riksbanken justerade i slutet av april ned banan för hur den tror reporäntan kommer att höjas de närmaste åren men lät sedan räntebanan ligga oförändrad vid julimötet. Trots en rekordsvag krona har inte den underliggande inflationen tagit fart, och tecknen på en både global och inhemsk svagare konjunktur är flera. För svensk del drar det stora fallet i antalet påbörjade bostäder ner BNP-tillväxten.

Sett till marknadsförväntningarna mätta med terminsräntor (se diagram 7) verkar marknaden tro att Riksbanken kommer att höja reporäntan betydligt långsammare framöver jämfört med Riksbankens egna bedömning. Vår bedömning är mot denna bakgrund att Riksbanken återigen kommer att revidera ned prognosen 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).

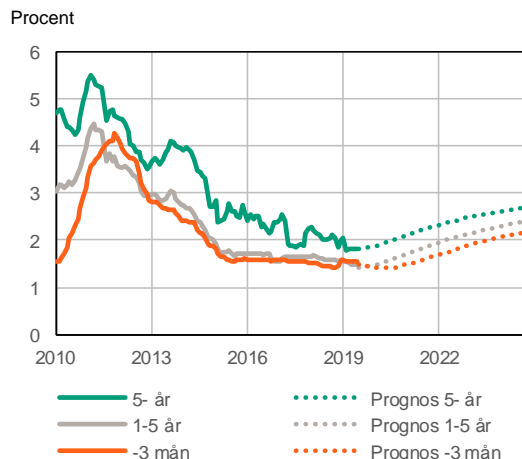
Både de korta och långa boräntorna väntas stiga mycket långsamt...

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

I den lågränteekonomi vi nu haft under flera år kan det finnas en oro för att många hushåll har orealistiska förväntningar på låga räntor framöver. Konjunkturinstitutets undersökning om hushållens syn på ekonomin som kom den 25 juli 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 finns alltså ingen indikation på att hushållen i allmänhet tar bolån med orimligt låga förväntningar på de närmaste årens lånekostnader.

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. Vårt att notera är att differensen mellan bankernas listräntor och snitträntor har ökat trendmässigt, och skiljer sig åt mellan olika banker och för olika löptider (se diagram 11 och 12). Det är nu mycket stora skillnader mellan vissa bankers list- och snitträntor, vilket är viktigt att uppmärksamma.

Diagram 9. Boräntor – historik och prognos



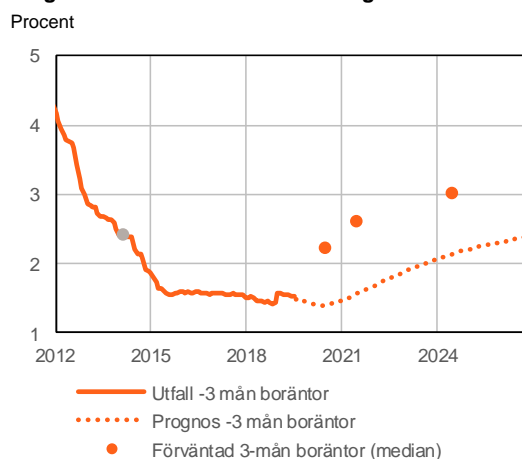
Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Tabell 1. Framtida boräntor med olika bindningstid

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

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 och den statsfinansiella situationen i Italien.

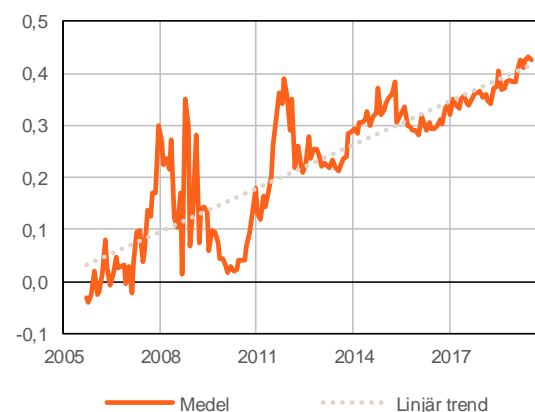
I kombination med den ekonomiska osäkerheten har vi därtill politisk oro i USA och i flera europeiska länder. Ett eskalerande handelskrig mellan framför allt USA och Kina, men även EU, kan hålla tillbaka den internationella handeln och leda till en betydligt sämre global ekonomisk utveckling. Världens samlade offentliga och privata skulder som andel av globala BNP har aldrig varit större än nu vilket också är en riskfaktor. Lågkonjunkturer har ofta föregåtts av snabbt växande skulder.

I Sverige är det främst riskerna i byggsektorn och risken för sjunkande bostadspriser i kombination med en hög skuldsättning 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 stigande arbetslöshet eller global finanskris med stigande riskpremier på räntor slå hårt mot den svenska bostadsmarknaden. En stark 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 såvida 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

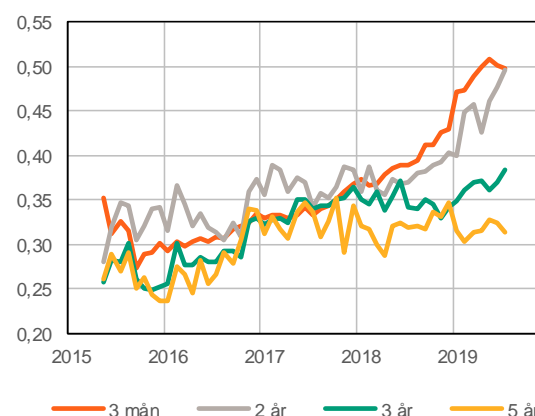
Procentenheter



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 12. Differens mellan list- och snitträntor

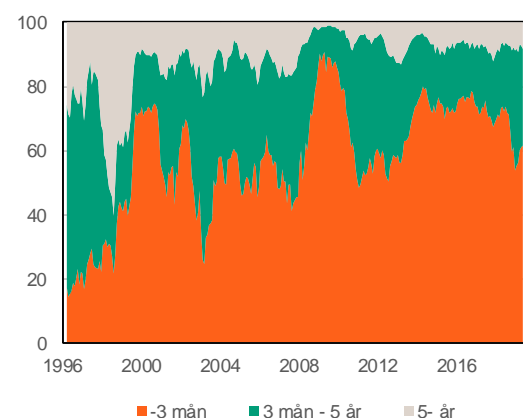
Procentenheter



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 (till och med tre 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 som väljer att binda räntan på mellan ett och fem år har sedan 2014 legat kring 20 procent samtidigt som andelen med ännu längre bindningstider har legat omkring 10 procent (se diagram 14). Sedan slutet av 2018 har dock andelen som väljer en räntebindningstid på mellan ett och fem år ökat och närmast sig 40 procent samtidigt som andelen som väljer rörlig ränta har minskat markant. Utvecklingen har dock reverserats något under de senaste månaderna.

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.

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 till 2015 har löptidspremien för en ränta bunden i tre år uppgått till i genomsnitt 0,7 procentenheter, och för en ränta bunden i fler än fem år till i genomsnitt 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 treårig men positiv för femårig bindningstid och längre. Enligt vår prognos är det för låntagare som vill minska ränterisken och få en förutsägbar räntekostnad just nu förmånligt att välja en bunden boränta jämfört med en rörlig boränta, särskilt för en treårig löptid där premien just nu uppgår till -0,1 procentenheter.

Diagram 14. Räntebindningstider, nya bolån 2010–

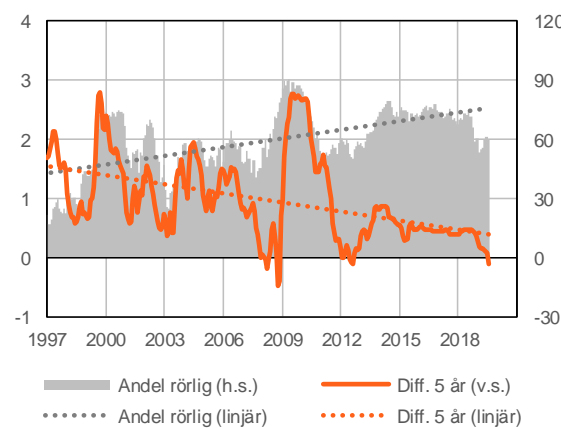
Andelen lån, procent



Källor: Macrobond och SCB

Diagram 15. Löptidsdifferens och räntebindningstid

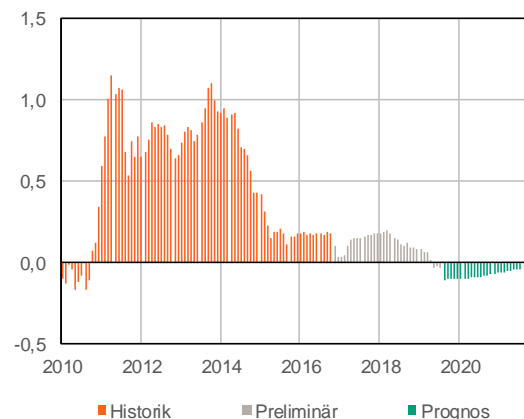
Procentenheter, respektive andelen lån, procent



Källor: SCB och SBAB

Diagram 16. Skillnad 3-årig och rullande 3-mån ränta

Procentenheter



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

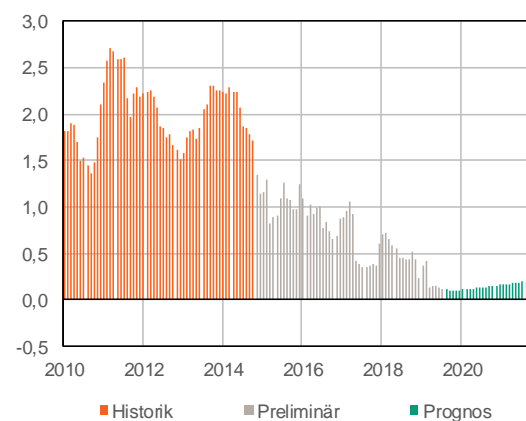
Vi har också beräknat den genomsnittliga 3-månadersräntan om den binds om vart tredje månad i linje med vår prognos och jämfört denna med vår prognos för bundna räntor för samtliga räntebindingstider mellan 1 och 5 år (se diagram 18). Givet prognosen är det i stort sett samma räntekostnad för bundet som för rullande 3-månadersränta, med undantag för en bindingstid på 3 år som är ett något billigare alternativ.

Risken att välja rörlig ränta förefaller sammanfattningsvis liten 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.

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

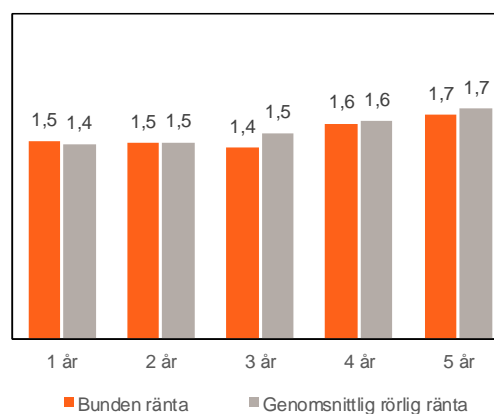
Procentenheter



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 18. Bunden jämfört med rörlig boränta

Procent



Källa: SBAB



Robert Boije
Chefsekonom, 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

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.

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.