

Pressmeddelande 2025-01-28

Exceptionell räntepolitik bidrar till onormala beslut om räntebindning

97 procent av SBAB:s nya kunder valde rörlig ränta i december i fjol. Det är i linje med kundernas agerande under hela 2024, trots att skillnaden mellan rörlig och bunden ränta inledningsvis var mer än 1 procentenhet. Sedan slutet av 90-talet har i snitt 60 procent av bolånen haft rörlig ränta men det senaste decenniet sticker ut. Intresset att binda har generellt sett varit betydligt lägre, oaktat skillnaden mellan rörlig och bunden ränta. "När räntepolitiken inte är normal kan vi heller inte förvänta oss att hushållen agerar normalt", säger SBAB:s privat- och boendeekonom Linda Hasselvik.

Statistiken visar att 97 procent av SBAB:s nya kunder valde rörlig ränta i december (se diagram 1). Endast 1 procent valde att binda sina lån och resterande del valde att dela upp lånet och kombinera bunden och rörlig ränta. Sett över hela 2024 har andelen som valt rörlig ränta legat relativt stilla på mellan 94–98 procent. Detta trots att räntorna förändrats påtagligt under året. I januari 2024 låg den genomsnittliga rörliga boräntan hos SBAB på 4,79 procent och 5-årsräntan på 3,69. Motsvarande siffror för december är 3,46 respektive 3,18. Skillnaden mellan dessa räntor har alltså gått från 1,1 till 0,28 procentenheter, utan någon märkbar påverkan på hushållens vilja att binda.

- Trots att de bundna räntorna tidvis under 2024 låg mer än en procentenhet under den rörliga så lockades inte SBAB:s nya bolånekunder av att binda räntan. På bolånemarknaden i stort är intresset lite högre men även där väljer alltså en mycket stor majoritet fortsatt rörlig ränta. Det kommer sig sannolikt av att man förväntat sig än större sänkningar av styrräntan, säger SBAB:s privat- och boendeekonom Linda Hasselvik.

Historiskt sett har den så kallade löptidsdifferensen, det vill säga skillnaden mellan rörlig och bunden ränta, korrelerat väl med hur stor andel av hushållen som väljer att binda räntan (se diagram 2). Mönstret bröts dock kring 2011.

- Under drygt ett decennium har vi haft en exceptionell räntepolitik, sett till hur Riksbanken använt styrräntan för att påverka de korta räntorna men periodvis också köp av stats- och bolagsobligationer för att påverka de längre räntorna. Under den långa period när styrräntan låg kring noll uppfattades det kanske inte spela någon större roll om man band eller inte då ränteutgifterna oavsett upplevdes som relativt små. Därefter har vi, de senaste knappt två åren, haft inte mindre än 13 justeringar av styrräntan. Från 0 till 4 procent och sen ner till 2,50 procent igen. När räntepolitiken inte är normal kan vi heller inte förvänta oss att hushållen agerar normalt, säger Linda Hasselvik.

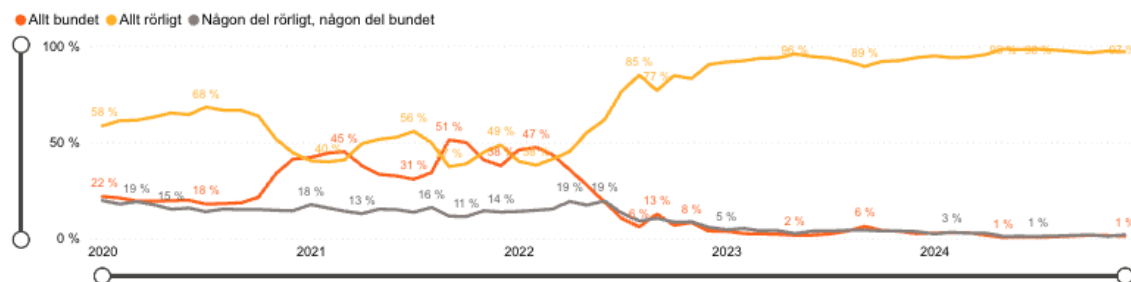
Sedan slutet av 90-talet har Sveriges nya låntagare valt att lägga i genomsnitt 60 procent av lånen med rörlig ränta (se diagram 2).

- Om ränteläget stabiliseras kring mer normala nivåer, i enlighet med vad vi nu ser framför oss i våra prognoser, kan vi nog också förvänta oss att hushållen åter börjar förhålla sig mer till hur stor skillnad det är mellan rörlig och bunden ränta när de ska fatta beslut kring bindningstiden, säger Linda Hasselvik.

I SBAB:s senaste Boräntenytt, som publicerades den 16 januari, beräknas den genomsnittliga 3-månadersräntan, om den binds om var tredje månad i linje med bankens prognos, och jämförs med bundna räntor med räntebindingstider från ett år upp till fem år (se diagram 3). Givet prognosen förväntas räntekostnaden att bli näst intill densamma för bindingstider upp till och med tre år. För bindingstider på fyra och fem år förväntas räntan bli 0,2 procentenheter högre än om man väljer rörlig ränta under samma period.

- Givet vår prognos är merkostnaden för att binda bolånen noll eller marginell för bindingstider mellan ett och fem år. Stabiliserar ekonomin, i enlighet med prognosen, så borde det kunna innebära en vändning. Från att näst intill alla nya kunder under flera år valt rörlig ränta, till att fler faktiskt väljer att binda en lån, säger Linda Hasselvik.

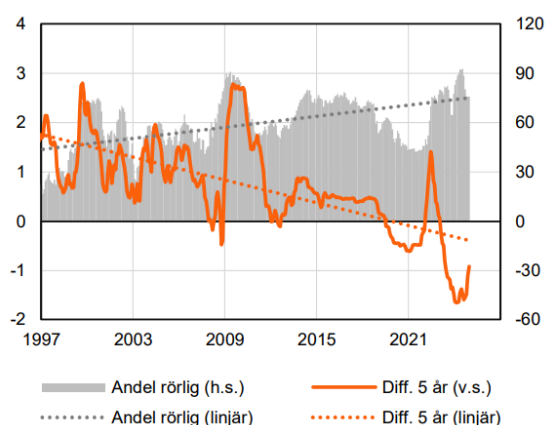
Diagram 1. SBAB:s nya kunders val av räntebindingstider, andel objekt per grupp av räntebindingstid och månad.



Källa: SBAB. Not. med nya kunder avses de som inte haft något engagemang hos SBAB de senaste 365 dagarna och de noteras vid första lånets utbetalningsdatum. Sedan maj 2022 betalas alla lån ut som rörliga och kunden binder sedan själv lånet.

Diagram 2. Bunden jämfört med rörlig ränta givet SBAB:s senaste ränteprognos.

Procentenheter, respektive andel lån, procent

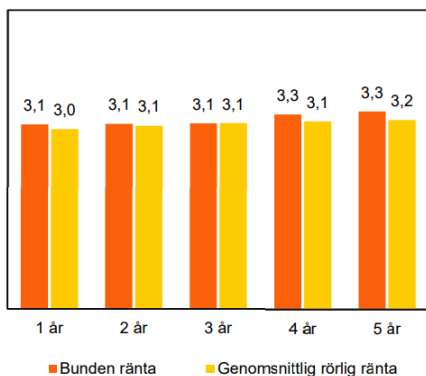


Källa: Boräntenytt nr. 1. 2025, SBAB och SCB.

SBAB:s affärsidé är att med nytänkande och omtanke erbjuda lån och sparande samt andra tjänster till privatpersoner, bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag i Sverige. SBAB bildades 1985 och ägs av svenska staten. Bostadssajten Booli och mäklarguiden Hittamäklare är en del av SBAB:s trygga och enkla tjänster för bolån och boendeekonomi utan krångel. Antal bolånekunder uppgår till 295 000 och 669 000 privatpersoner har sparkonto (per den 30 september 2024). Antal medarbetare (FTE) är 1 033. SBAB prioriterar fyra av FN:s globala hållbarhetsmål (8, 11, 12 och 13) inom ramen för Agenda 2030. Målen utgör en integrerad del av SBAB:s hållbara styrmodell och dagliga arbete. Läs mer på: sbab.se, booli.se, hittamaklare.se, facebook.com/sbabbank, twitter.com/sbabbank.

Diagram 3. Bunden jämfört med rörlig ränta givet SBAB:s senaste ränteprogнос.

Procent



Källa: Boräntenytt nr.1. 2025, SBAB. Not. De gula staplarna visar den genomsnittliga årliga räntan vid val av tremånaders (rörlig) ränta om den följer SBAB:s prognos. De orangea staplarna visar respektive bedömd fast ränta under april 2024. Räntorna avser snitträntor på bolånemarknaden som helhet och inte SBAB list- eller snitträntor.

För mer information, vänligen kontakta:

Linda Hasselvik, privat- och boendeekonom, SBAB
Telefon: 070-561 21 47
E-post: linda.hasselvik@sbab.se

Catharina Henriksson, presschef, SBAB
Telefon: 076-118 79 14
E-post: catharina.henriksson@sbab.se