

Låga bostadsräntor många år till – även vid risk för finansiell turbulens

Bostadsräntorna förblir låga under lång tid framöver. Strukturella faktorer som bidrar till fortsatt låga realräntor och en mycket expansiv penningpolitik i kölvattnet av coronakrisen samt den redan innan coronakrisen låga inflationen talar för det. Inte ens om coronakrisen skulle bli utdragen i tid med risk för begynnande finansiell turbulens och stigande riskpremier, finns starka skäl att tro att bostadsräntorna skulle öka särskilt mycket.

Idag publicerar SBAB Boräntenytt nr. 3, 2020 där en prognos görs över de framtida bostadsräntorna. Huvudslutsatsen är att både 3-månadersräntan och de längre bundna boräntorna förblir mycket låga under lång tid framöver. 3-månadersräntan väntas ligga kvar på ungefär nuvarande nivå under de kommande tre åren medan femårsräntan stiger långsamt under samma period. Förloppet motiveras av en långsam konjunkturåterhämtning och fortsatt låg inflation.

- Forskningen visar tydligt att realräntan sjunkit trendmässigt över tid och att den idag ligger omkring noll procent eller till och med kan vara negativ. De strukturella faktorer som bidragit till det, bland annat demografiska, kommer att bestå under många år. Coronakrisen och den redan låga inflationen innan coronakrisen slog till talar dessutom för att penningpolitiken kommer att vara expansiv många år till. Sammantaget talar detta för att bostadsräntorna kommer att förbli låga framöver, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.

Inte ens om coronakrisen skulle bli mer utdragen i tid med risk för en begynnande finansiell turbulens och stigande riskpremier, finns starka skäl att tro att bostadsräntorna skulle öka särskilt mycket.

- Sveriges låga statsskuld talar för att riskpremierna på svenska statsobligationer i händelse av en sådan utveckling skulle förbli låga. Bostadsobligationer skulle även i en sådan situation vara en relativt sett säker placering. Finansinspektionens stresstester visar tydligt att bankerna skulle göra mycket små kreditförluster på utlåning till bostäder även vid en mycket ogynnsam utveckling av både arbetslösheten och bostadspriserna. Dessutom skulle Riksbanken göra allt för att undvika att både arbetslösheten och bostadsräntorna ökar samtidigt, säger Robert Boije.
- Vår prognos över bostadsräntorna bygger på att reporäntan lämnas oförändrad på noll procent till och med tredje kvartalet 2023. I händelse av en mer ogynnsam utveckling av coronakrisen än den vi nu ser framför oss, går det inte att utesluta att reporäntan kan behöva bli negativ igen, säger Robert Boije.



Det är fortsatt mycket stora skillnader mellan många bankers list- och snitträntor och det gäller särskilt för den rörliga räntan (3 månaders). Majoriteten av alla nya låntagare väljer fortfarande rörlig ränta, trots att premien för att binda på längre tid i många fall är negativ.

- Det är viktigt att bolånekunderna är observanta på att det i många fall är mycket stora skillnader mellan olika bankers list- och snitträntor och att flera banker jobbar med tillfälliga rabatter som sedan tas bort. I valet mellan rörlig och bunden ränta är det också viktigt att både väga in räntan på olika bindningstider som den kostnad som kan uppstå vid långa bindningstider, om lånet av någon anledning behöver lösas i förtid, säger Robert Boije.

Tabell 1. Framtida boräntor med olika bindningstid

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

Källa: SBAB

Anm. Prognosen avser ett oviktat genomsnitt av olika bankers snitträntor och inte SBAB:s list- eller snitträntor.

Boräntenytt ingår tillsammans med Bomarknadsnytt i SBAB:s publikationsserie Vart är vi på väg? och publiceras sex gånger per år. Rapporten tillhandahåller en analys av boränteutvecklingen ur ett makroekonomiskt perspektiv och en prognos över boräntor med olika löptider. Den tillhandahåller också aktuell marknadsinformation och allmän information inför val av räntebindningstid. Rapporten finns att ladda ned [HÄR](#).

För mer information, vänligen kontakta:

Robert Boije
Chefsekonom, redaktör för Vart är vi på väg?
Telefon: 070-269 45 91
E-post: robert.boije@sbab.se

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

SBAB bildades 1985 och ägs av svenska staten. Vår affärsidé är att med nytänkande och omtanke erbjuda lån och sparande till privatpersoner, bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag i Sverige. För att särskilja oss på bolånemarknaden, långsiktigt förstärka vår konkurrenskraft och uppnå vår vision – att erbjuda Sveriges bästa bolån – arbetar vi ständigt med att utveckla vårt kunderbudande. Därför är Booli en del av SBAB. Booli utvecklar produkter och tjänster med utgångspunkt i bostadsmarknaden. SBAB bidrar till bättre boende och boendeekonomi och arbetar därför med FN:s globala hållbarhetsmål inom ramen för Agenda 2030. Målen utgör en integrerad del av SBAB:s hållbara styrmodell och dagliga arbete. SBAB har mycket nöjda kunder enligt Svenskt Kvalitetsindex och enligt Great Place to Work är SBAB en av Sveriges bästa arbetsplatser bland större företag. Antalet kunder uppgår till cirka 500 000 och vi är cirka 800 medarbetare.