



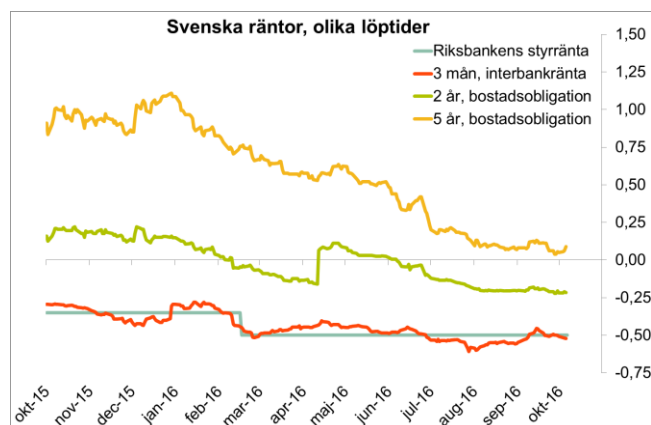
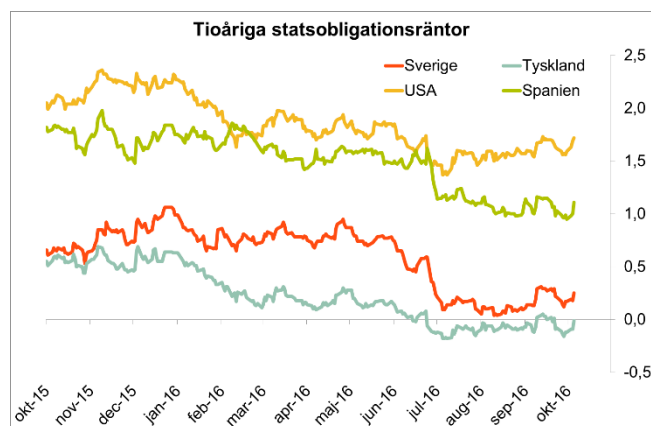
Sista räntesänkningen?

Den senaste marknadsutvecklingen stödjer vår syn att det kan komma en liten nedgång i boräntorna innan årsskiftet men att de sedan vänder upp under 2017. Ränteutsikterna innebär att riktigt långa räntebindingstider är att föredra. Osäkerhet och ovisshet talar dock för att man bör sprida riskerna.

Vill du få Boräntenytt via mejl i framtiden så skickar du ett mejl till tor.borg@sbab.se

Det har varit en del rörelse i räntenivåerna både på de internationella finansmarknaderna och i Sverige de senaste veckorna. Under slutet av september föll de flesta räntor, i många länder ned till nya bottenivåer. Bakomliggande faktorer var dels en viss oro över situationen i tyska banker, efter att Deutsche Bank krävts på stora skadestånd av amerikanska myndigheter (för händelser som går tillbaka till finanskrisen 2008/09), dels marknadsaktörernas reaktion på en del mjuka signaler från centralbankerna – bl.a. att amerikanska centralbanken inte höjde styrräntan och att japanska centralbanken aviserade ytterligare stimulanser. Den senaste veckan har dock räntemarknaderna återhämtat större delen av septembernedgången, understödd av stigande råvarupriser och börskurser samt av signaler från Euroepiska centralbanken som tolkats som att den framtida räntestimulansen i Euro-området kan komma att bli lite mindre än förväntat.

Svenska marknadsräntor har följt med i de internationella rörelserna under september och början av oktober. Jämfört med nivåerna i mitten av september, då förra Boräntenytt publicerades, så är både korta och långa räntor marginellt lägre i dagsläget. Det gäller även de räntor som påverkar bankernas finansieringskostnader för bolån. Sett ur ett längre perspektiv så ligger räntenivåerna på eller nära tidigare bottennoteringar. Det finns fortfarande starka krafter som håller nere räntorna i form av långsam tillväxt och låg inflation i omvärlden. I Sverige bidrar även starka offentliga finanser och Riksbankens obligationsköp till att hålla nere räntenivåerna. De riskpremier som påverkar bankernas finansieringskostnader



och därmed även bolåneräntorna är lite högre än vad de varit historiskt men har fortsatt gå ned något även under september och början av oktober.

Ingen ändring av ränteprognosen

Dagens extremt låga räntenivåer är inte långsiktigt hållbara och på sikt bör både internationella och svenska räntor stiga, men det kan dröja innan ränteuppgången tar fart. Vi räknar med att första steg blir Kortsiktigt (3-6 månader) finns det många politiska faktorer - det amerikanska presidentvalet i november, parlaments- och presidentval i viktiga europeiska länder och känsliga förhandlingar kring Brexit och Greklands skuldsituation samt problemen för Deutsche Bank - som kan generera svängningar både uppåt och nedåt på räntemarknaderna.

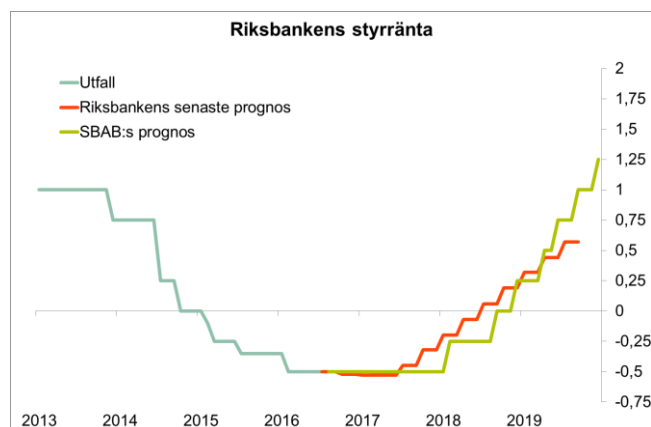
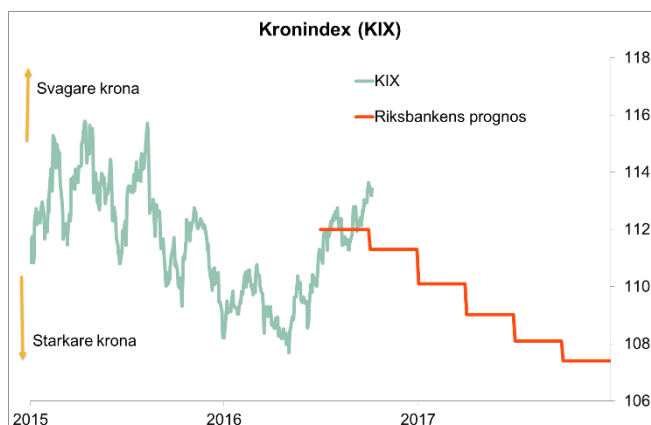
I Sverige ger tillväxtindikatorerna lite olika signaler. Vissa barometrar indikerar att tillväxten börjat öka igen under hösten efter att ha bromsat in under våren och sommaren medan produktions- och konsumtionsdata tyder på att tillväxten dämpas. Inflationen och inflationsförväntningarna verkar vara på uppåtgående. Vi fortsätter därför att räkna med att Riksbanken inte kommer att agera med ytterligare stimulanser så länge kronan inte förstärks markant. Vi gör bedömningen att inflationen kommer att ligga någon tiondels procentenhet under Riksbankens prognos under 2017 och 2018. Vi tror detta räcker för att Riksbanken ska välja att avvakta med räntehöjning fram till början av 2018. Därefter tror vi på ytterligare en räntehöjning under hösten 2018. Under 2019 och framåt räknar vi med höjningar i en takt kring 1 procentenhet om året.

Givet att marknadsräntorna inte rört sig uppåt och att marginalerna på bolånemarknaden är förhållandevis höga så bedömer vi fortfarande att det finns en viss sannolikhet för att vi kan få se en liten nedgång i bolåneräntorna innan årsskiftet, innan de vänder uppåt under 2017. En förutsättning för att en sänkning ska komma till stånd är dock att den senaste veckans ränteuppgång inte fortsätter.

Vi räknar med att bolåneräntorna börjar röra sig uppåt under nästa år. Främst är det de långa, bundna räntorna som kommer att stiga under 2017. Under 2018 kommer även de kortare räntorna att börja stiga. Vi antar att det tar upp mot fem till sex år innan en långsiktig jämviktsnivå för räntorna nås. Vi bedömer, precis som tidigare, att 5-5,5 procent är en sådan nivå för den rörliga tremånadersräntan.

Binda boräntan eller inte...

Enligt våra prognoser och antagande så kan den rörliga tremånadersräntan fungera lika bra som räntebindingstider



Prognos för SBAB Banks boräntor, olika bindingstider

	07-okt-16	dec-16	jun-17	dec-17	jun-18	dec-18
3 mån	1,69	1,60	1,65	1,70	1,90	2,40
2 år	1,72	1,65	1,70	1,90	2,40	3,10
5 år	2,24	2,20	2,50	2,90	3,40	4,10

Anm: Prognosen är oförändrad från Boräntenytt 13 sep

upp till tre år. Med fyra års räntebindingstid eller längre så finns det fördelar med att binda. Tremånadersräntans framtida femårsnitt väntas bli 0,6 procentenheter högre än dagens femårsränta.

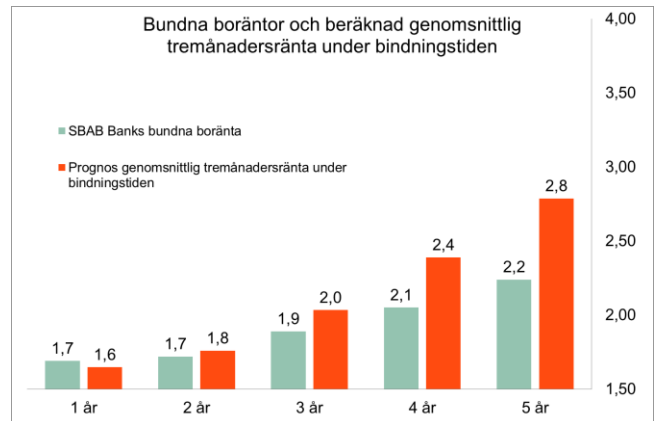
Med hänsyn tagen till den osäkerhet som finns i ränteprognoserna så har bundet en liten fördel gentemot rörligt om man tittar på längre räntebindingstider. Sannolikheten för att bunden ränta ska löna sig beräknas dock fortfarande ligga under 60 procent, så det finns en stor del osäkerhet i bedömningen. En rimlig strategi skulle kunna vara att välja rörlig ränta i dagsläget och avvakta någon månad för att därefter binda på längre tid. Det innebär dock att man tar en risk att räntan börjar stiga tidigare än väntat. Osäkerheten och risken talar för att man bör dela upp lånet i delar och fördela på olika räntebindingstider.

Exakt vilken eller vilka räntebindingstider som är de bästa för den enskilde låntagaren beror på den individuella situationen. I en sådan bedömning bör fler faktorer, utöver ränteprognos och riskövertväganden, vägas in.

Det är osäkert hur bolånemarknaden kommer att utvecklas när det gäller listräntor, snitträntor och ränterabatter framöver. Än så länge utgår våra bedömningar från SBAB:s listräntor, men det kan behöva ändras.



Tor Borg
 Chefsekonom
 tor.borg@sbab.se
 @tor_borg
 www.sbab.se/bloggen



Sannolikhet att bunden ränta blir lägre än genomsnittlig tremånadersränta

Bindningstid	Sannolikhet (%)	
1 år	49	→
2 år	51	↑
3 år	53	↑
4 år	57	↑
5 år	59	↑

*Sannolikheten är beräknad utifrån historiska prognosfel. Plarna anger förändring från förra boräntenytt.

På www.sbab.se/bloggen bloggar SBAB:s ekonomer om bostadsmarknad, boendekonomi och mycket annat

Boräntenytt är ett nyhetsbrev från SBAB. Ansvarig: Tor Borg, tfn 076-118 09 02. Boräntenytt har baserats på källor som bedömts som tillförlitliga. Dokumentet är inte avsett att utgöra det enda redskapet vid enskilda beslut om lån och investeringar. SBAB påtar sig inte något ansvar för direkt eller indirekt förlust till följd av beslut grundade på detta dokument. Citera gärna Boräntenytt men ange alltid källa.

SBAB Bank AB (publ)

Besöksadress: Svetsarvägen 24 • Postadress: Box 4209 • 171 04 Solna
 Tel 08-614 43 00 • Internet: www.sbab.se • E-post: info@sbab.se • (Org.nr. 556253-7513)