



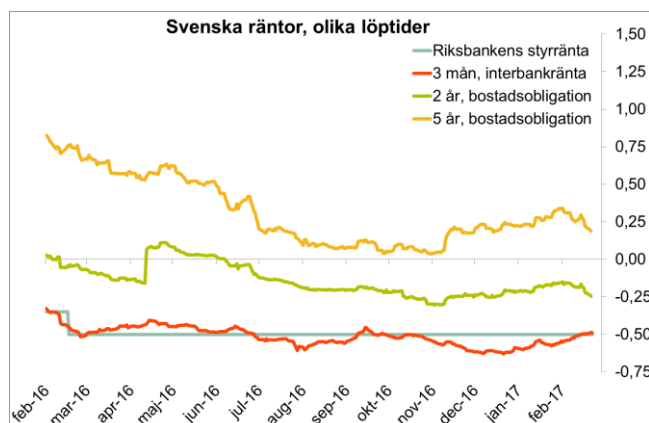
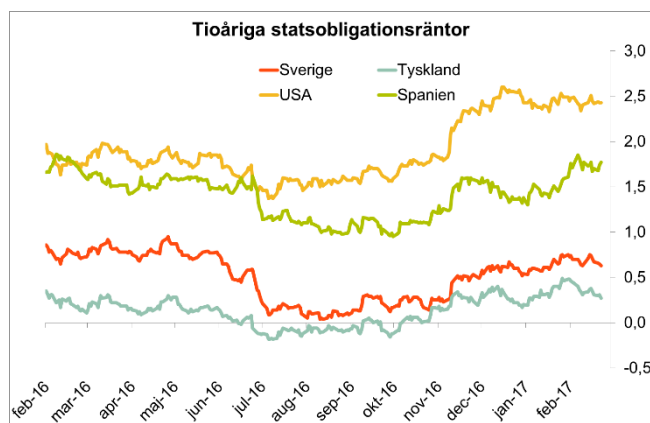
## Ränteuppgången tar tid

Bolåneräntorna är på väg upp men uppgången tar inte fart förrän nästa år. Ränteutsikterna talar för att bunden borränta är att föredra. Men det finns sannolikt utrymme att avvakta med räntebindningen ett tag.

Vill du få Boräntenytt via mejl i framtiden så hör av dig till [tor.borg@sbab.se](mailto:tor.borg@sbab.se)

De senaste veckorna har långa marknadsräntor legat still, eller rört sig något nedåt, i de flesta länder. Detta är sannolikt dels en reaktion på den tidigare uppgången och dels en följd av att den ökade politiska osäkerheten nu börjat påverka räntenivåerna. I USA kommer det många positiva tillväxtsignaler men president Trump möter en hel del motstånd när han försöker genomföra sin politik. Troligen har detta fått marknadsaktörerna att tvivla på att en snar omläggning av skatte- och handelspolitik kommer att lyfta tillväxt och inflation ytterligare framöver. Även i Europa är tillväxtutsikterna ljusare än tidigare, men Brexit-oron grumlar de mer långsiktiga utsikterna och osäkerhet inför de kommande valen i bl.a. Nederländerna och Frankrike har fått ränteskillnader mellan länder att öka. Marknadsaktörernas efterfrågan på säkra investeringar har ökat, vilket tryckt ned obligationsräntorna i de stabilaste länderna.

Även i Sverige har räntorna rört sig nedåt under februari. Ekonomin fortsätter att växa snabbt, arbetsmarknaden är stark, bostadspriserna stiger och olika barometerundersökningar visar att hushåll och företag är mycket optimistiska om konsumtion och produktion. Men det slår inte igenom på ränteläget. Utöver påverkan från omvärlden har däremot ett ganska mjukt räntebesked från Riksbanken efter det senaste penningpolitiska mötet och ett inflationsutfall för januari som var lite lägre än väntat bidragit till att pressa räntorna nedåt. Troligen bidrar också de starka offentliga finanserna, under 2016 gick staten 85 miljarder plus, till att hålla nere svenska räntor. Liksom Riksbankens obligationsköp.



## Riksbanken svajar

Inför Riksbankens senaste penningpolitiska möte den 14 februari fanns det på räntemarknaden vissa förväntningar om att en försiktig tillbakavullning av räntestimulansen skulle inledas. Riksbanken behöll styrräntan på -0,5 procent och ändrade inte heller prognosen för styrräntan nämnvärt. Inga andra signaler om kommande förändringar skickades heller. Mest anmärkningsvärt var att bedömningen av den långsiktigt neutrala styrräntan, nivån där styrräntan inte påverkar ekonomin åt något håll då den är i balans, sänktes något. Detta stärker vår syn att Riksbanken kommer att vara försiktig med att strama åt även om inflationstrycket skulle stiga markant.

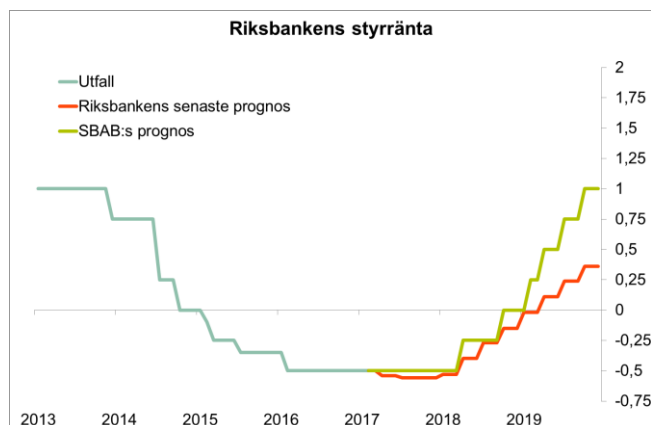
Vi räknar med att inflationen kommer att stiga successivt upp mot inflationsmålet 2 procent allt eftersom den starka ekonomiska utvecklingen och det ökade pristrycket från omvärlden slår igenom i de svenska konsumentpriserna. Vår bedömning är dock att detta kommer att ske långsamt och att både faktisk och underliggande inflation kommer att ligga under 2 procent under större delen av både 2017 och 2018.

Vi tror därför att Riksbanken mycket sakta kommer att gå mot en första räntehöjning under våren 2018 och sedan hinna med ytterligare en innan året är slut. Det innebär att minusräntan inte överges förrän i slutet av 2018. Därefter väntas styrräntan höjas i en takt kring en procentenhet om året. Vi tror också på trendmässigt stigande långräntor i både Sverige och omvärlden men räknar med att det kan bli en del svängningar både uppåt och nedåt.

Bolåneräntorna bör successivt börja röra sig uppåt under 2017. På riktigt kort sikt (1-3 månader) finns det en liten sannolikhet att vissa bolåneräntor kan sänkas något om marknadsräntorna fortsätter sjunka. Vi räknar dock med att uppgången i så fall tar fart senare under året. Sammantaget tror vi tremånadersräntan ligger marginellt högre vid årsskiftet än idag medan de längre räntorna har stigit omkring 0,5 procentenheter. Under 2018 väntas även tremånadersräntan börja stiga när Riksbanken kommer i gång med räntehöjningar. Precis som tidigare så antar vi att det tar upp mot fem till sex år innan en långsiktig jämviktsnivå för räntorna nås. Vi bedömer att 5 procent är en sådan nivå för tremånadersräntan.

## Fördel bundet men det går att avvakta

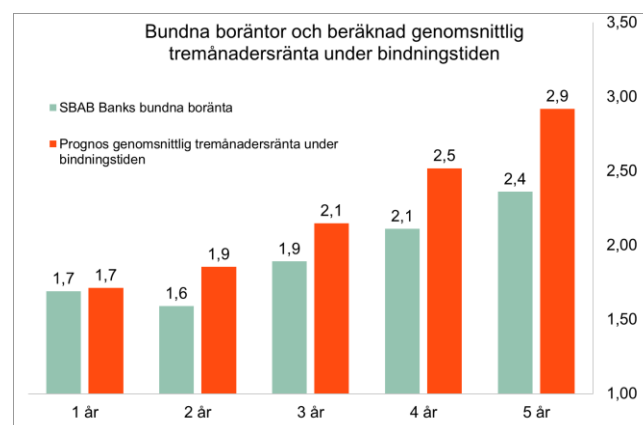
Det väger ganska jämnt i valet mellan den rörliga tremånadersräntan och de bundna räntorna om man utgår från våra ränteprognoiser och antaganden. De längre bindningstiderna har en liten fördel gentemot rörlig ränta i och med att den framtida genomsnittliga rörliga räntan väntas bli upp mot 0,5 procentenheter högre än dagens bundna ränta.



### Prognos för SBAB Banks boräntor, olika bindningstider

	24-feb-17	jun-17	dec-17	jun-18	dec-18	dec-19
3 mån	1,69	1,70	1,75	1,95	2,25	3,15
				(-0,05)		(+0,05)
2 år	1,59	1,70	2,00	2,45	2,95	3,85
		(-0,05)		(-0,05)	(-0,05)	(-0,05)
5 år	2,36	2,55	2,95	3,45	3,95	5,00
		(+0,05)	(-0,05)	(-0,05)	(-0,05)	

Anm: Förändringar i prognosen från Boräntenytt 20-jan inom parentes



### Sannolikhet att bunden ränta blir lägre än genomsnittlig tremånadersränta

Bindningstid	Sannolikhet (%)	
1 år	51	↑
2 år	55	→
3 år	55	↑
4 år	58	↑
5 år	59	↑

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

Slår ränteprognoserna in så kan man dock avvakta och binda senare under 2017 utan att förlora på det.

Osäkerheten är som alltid stor och sannolikheten för att någon av de bundna räntorna ska löna sig, som beräknas utifrån historiska prognosfel, ligger under 60 procent. Det visar att det väger rätt jämnt och talar för att en rimlig strategi är att dela upp lånet i delar och fördela på olika räntebindingstider, både rörligt och bundet.

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 ränteprognoser och riskövertväganden, vägas in.

Det är oklart 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.

På [www.sbab.se/bloggen](http://www.sbab.se/bloggen) bloggar SBAB:s ekonomer om bostadsmarknad, boendeekonomi och mycket annat



Tor Borg  
Chefsekonom  
[tor.borg@sbab.se](mailto:tor.borg@sbab.se)  
[@tor\\_borg](https://twitter.com/tor_borg)  
[www.sbab.se/bloggen](http://www.sbab.se/bloggen)

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](http://www.sbab.se) • E-post: [info@sbab.se](mailto:info@sbab.se) • (Org.nr. 556253-7513)