



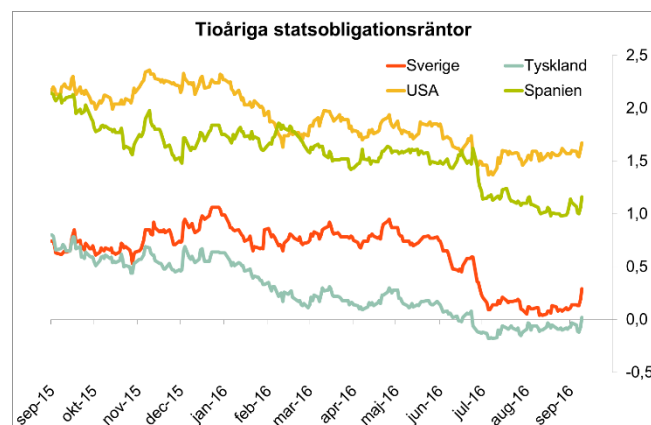
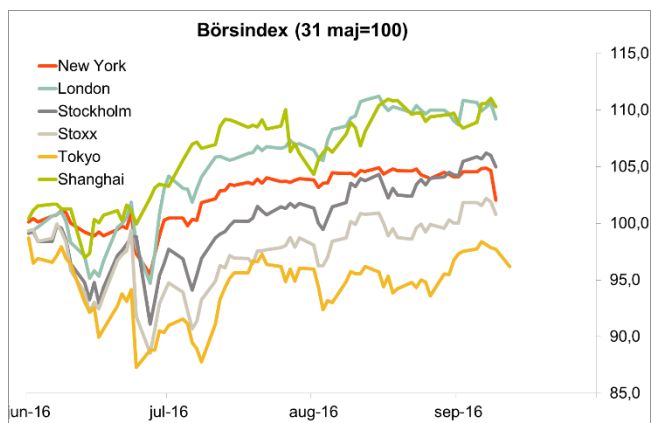
Riksbanken är färdig...

Nästa steg från Riksbanken bör vara en räntehöjning i början av 2018, såvida vi inte får en oväntad kronförstärkning den närmaste tiden. Låga finansieringskostnader för bolån innebär dock att boräntorna skulle kunna gå ned något ytterligare innan de vänder uppåt under 2017. Ränteutsikterna innebär att riktigt långa räntebindingstider är att föredra. Det finns dock en hel del osäkerhet i bedömningen.

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

De internationella finansmarknaderna har utvecklats stabilt under sommarmånaderna. De negativa reaktionerna efter "Brexit"-omröstningen i slutet av juni avtog och aktiebörserna återhämtade den svaga utvecklingen. Under förra veckan återkom dock en del oro och börserna har tappat en del samtidigt som räntorna har stigit. Sannolikt är det ändrade förväntningar på centralbankerna, i kombination med att marknadsrörelserna har en tendens att vara större under september, som ligger bakom. Europeiska Centralbanken (ECB) valde att avvakta vid sitt senaste räntemöte, trots att det fanns förväntningar om ökad räntestimulans. Samtidigt har de senaste signalerna från den amerikanska centralbanken tolkats som att en räntehöjning vid nästa räntemöte den 21 september inte kan uteslutas. Sammantaget har därför långa marknadsräntor stigit något i de flesta länder de senaste dagarna.

Svenska marknadsräntor har varit stabila under augusti och början av september men har gått upp de senaste dagarna i linje med utvecklingen i omvärlden. Jämfört med nivåerna i mitten av augusti, då förra Boräntenytt publicerades, så är både korta och långa räntor något högre i dag. Det gäller även de räntor som påverkar bankernas finansieringskostnader för bolån. Sett ur ett längre perspektiv så är räntenivåerna nära tidigare bottennivåer och det finns fortfarande starka krafter som håller nere räntorna i form av långsam tillväxt och låg inflation i omvärlden, Riksbankens obligationsköp och starka svenska offentliga finanser. De riskpremier som påverkar



bankernas finansieringskostnader och därmed även bolåneräntorna är lite högre än vad de varit historiskt men har gått ned något de senaste veckorna.

Oförändrade ränteutsikter

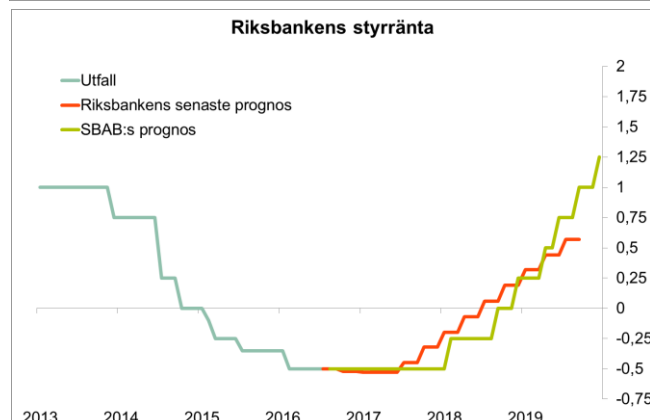
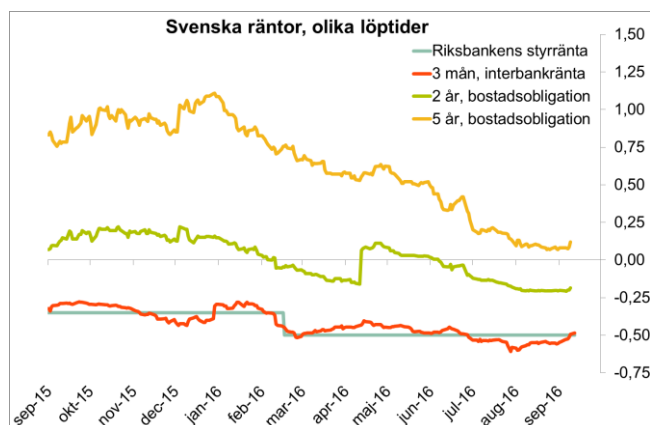
Vi bedömer att både de internationella och de svenska räntenivåerna kommer att stiga på sikt, men att det kan ta tid innan ränteuppgången får ordentligt fäste. På kort sikt (3-6 månader) finns det många politiska faktorer – som det amerikanska presidentvalet i november, parlaments- och presidentval i viktiga europeiska länder och känsliga förhandlingar kring Brexit, Grekland och flyktingsituationen - som kan generera svängningar både uppåt och nedåt på räntemarknaderna.

Riksbanken valde, liksom ECB, att avvakta vid sitt senaste räntemöte. Styrrentan behölls på -0,5 procent och obligationsköpen utvidgades inte. I övrigt var prognoserna i stort sett oförändrade sedan juli-mötet. Detta låg i linje med vårt huvudscenario. Vi fortsätter därför att räkna med att Riksbanken inte kommer att agera med ytterligare stimulanser så länge kronan inte förstärks markant.

Riksbanken själv räknar med en första höjning av styrrentan i mitten av det fjärde kvartalet 2017 följt av successiva höjningar i en takt kring 0,50 procentenheter om året. 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.

Vi bedömer fortfarande att det finns en hyfsad sannolikhet för att vi kan få se en mindre sänkning av bolåneräntorna i närtid, innan de vänder uppåt under 2017. Bedömningen grundar sig främst på att finansieringskostnaderna för bolån sjunkit mer bolåneräntorna under det senaste året. En förutsättning för att en sänkning ska komma till stånd är dock att de senaste dagarnas trend med stigande obligationsräntor inte fortsätter.

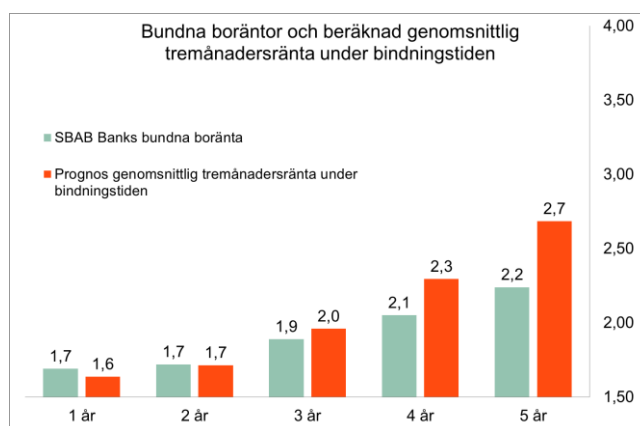
Vi räknar med att bolåneräntorna börjar röra sig uppåt under nästa år, främst är det de långa, bundna räntorna som kommer att stiga. Under 2018 kommer även de kortare räntorna att börja stiga. Vi antar att det tar upp mot fem till sex år innan en långsiktig jämviktsnivå för räntorna nås. Vi bedömer,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



Prognos för SBAB Banks boräntor, olika bindningstider

	13-sep-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: Förändring i prognosen från Boräntenytt 17 aug inom parentes



Binda boräntan eller inte...

Enligt våra prognoser och antagande så väger det helt jämnt mellan räntebindingstider upp till tre år. Därefter ökar fördelen med att binda. Tremånadersräntans framtida femårsnitt väntas bli en halv procentenhet 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.

Sett ur ett försäkringsperspektiv, för den som vill undvika oväntade och obehagliga ränteuppgångar, så kan bunden ränta vara väl värd att överväga. Kostnaden för att ha bunden ränta bör bli ganska liten om ränteutvecklingen skulle avvika på nedsidan samtidigt som skyddet kan vara värt mycket om ränteutvecklingen skulle gå oväntat snabbt uppåt.

För den som har marginaler och inte har problem med att bära en del ekonomisk risk kan en rimlig strategi vara att välja rörlig boränta i dagsläget för att senare binda om och när läget blir ännu mer fördelaktigt. Den potentiella fördelen med att avvakta bedöms dock vara mindre nu än tidigare.

Det är osäkert hur bolånemarknaden kommer att utvecklas när det gäller listräntor, snitträntor och ränterabatter framöver. Än så länge utgår våra bedömningar från 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	50	→
3 år	52	→
4 år	56	↑
5 år	58	↑

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

På www.sbab.se/bloggen bloggar SBAB:s ekonomer om bostadsmarknad, boendeekonomi 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)