



Bottenkänning?

Boräntorna har sannolikt nått botten. En fortsatt låg inflation gör dock att det kommer att dröja upp till ett och ett halvt år innan rörliga boräntor börjar stiga. Mycket talar därför för att man kan avvakta ett litet tag med att binda boräntan.

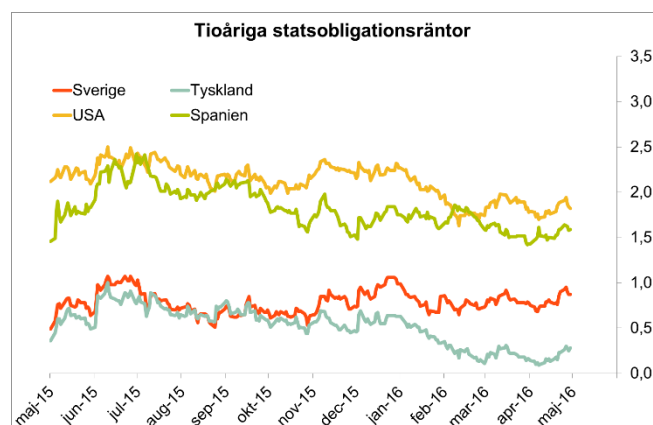
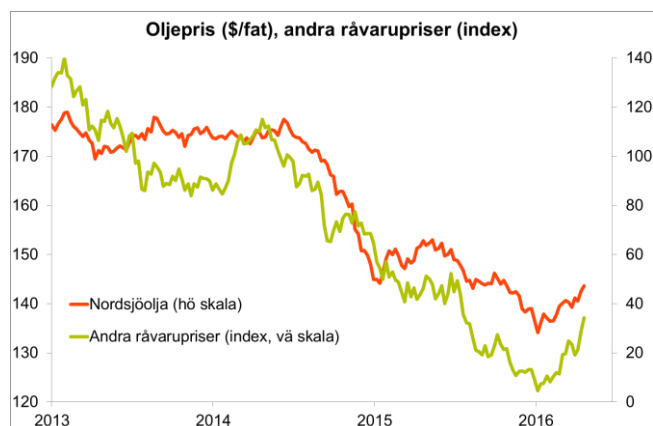
Vill du få Boräntenytt via mejl i framtiden så skickar du ett mejl till tor.borg@sbab.se

På de internationella finansmarknaderna har utvecklingen varit försiktigt stabil den senaste månaden. Svängningarna har varit mindre än tidigare och aktiebörserna har stigit med någon procent. Råvarupriserna har fortsatt uppåt efter att ha nått bottenivåer i början av året. I linje med detta har också inflationsförväntningarna rört sig uppåt i de flesta länder, även om de fortfarande är låga. Även på valutamarknaden har det varit lugnt de senaste veckorna, US-dollar har tappat något mot de flesta andra valutor.

Ökad riskaptit och lite högre inflationsförväntningar har slagit igenom på räntemarknaden. Räntorna på säkra investeringar, som statsobligationer i stabila länder, har rört sig uppåt, i Sverige har exempelvis den tioåriga statsobligationsräntan stigit med 0,2 procentenheter sedan början av april, trots Riksbankens beslut att utöka obligationsköpen. Även andra räntor har följt med uppåt.

Mindre internationell osäkerhet

Det globala ränteläget påverkas för närvarande starkt av osäkerhet kring vart den globala ekonomin och dess olika delar är på väg. Exempel på faktorer som spelar in är det ekonomiska och finansiella läget i Kina, risken för att britterna röstar för ett utträde ur EU, flyktingkrisen i Europa, oljeprisnedgångens effekter på oljeexporterande länder, det ihållande låga inflationstrycket och osäkerhet kring hur ekonomin ska reagera på de extremt låga räntorna (minusräntorna). Under april har en del av osäkerheten dämpats i och med att kinesiska konjunkturindikatorer pekat



mer mot på stabilisering, en ökande majoritet verkar vara mot "brexit" i opinionsundersökningar, vissa politiska framsteg verkar ha gjorts när det gäller flyktingkrisen och, inte minst, att det gått att skymta några inflationssignaler. Dessutom har centralbankerna fortsatt stimulera och i vissa länder även ökat på stimulansen ytterligare.

Riksbanken fortsätter spela sitt spel

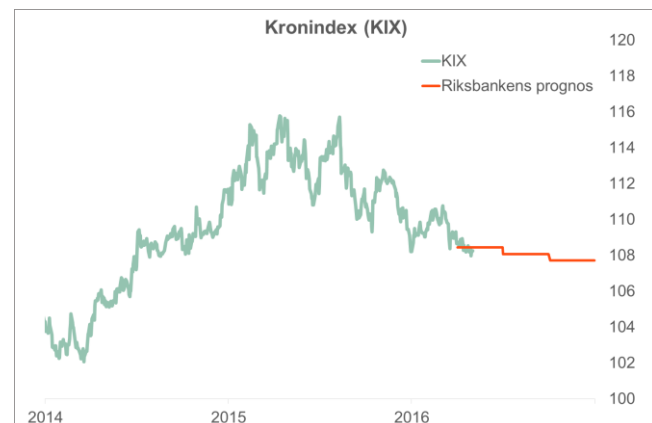
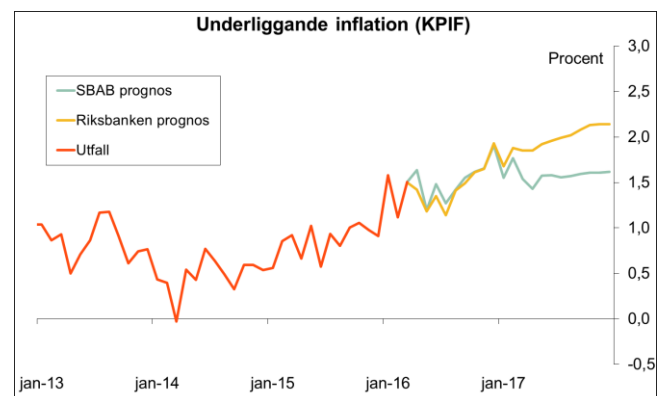
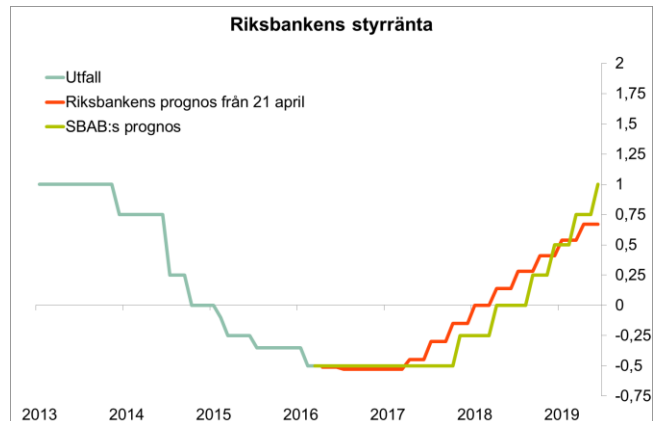
Konjunkturen fortsätter att vara stark i den svenska ekonomin. Det verkar dock som att tillväxten växlat ned något från att ha avslutat fjolåret i rekordfart. En naturlig utveckling av att stimulans effekterna av tidigare räntesänkning, kronförsvagning och boprisuppgång börjat avta. Sannolikt kan en lite lugnare tillväxt stärka Riksbankens avsikter att fortsätta med den extremt låga styrräntan.

Vid det senaste räntemötet den 20 april behöll Riksbanken visserligen styrräntan oförändrad på -0,5 procent, men stimulanserna ökades ändå på i och med att man beslöt att öka obligationsköpen från 215 till 245 miljarder kronor. Köpen görs med avsikt att hålla nere de längre marknadsräntorna och därigenom sätta press nedåt på kronan. Att man valde att agera trots att senaste inflationsutfallet överraskade positivt, underliggande inflationen i mars var 1,5 procent, och att inflationsförväntningarna tydligt tickat uppåt, visar att det finns en stark vilja hos Riksbanksdirektionen att motverka en kronförstärkning.

I dagsläget ligger kronan i linje med Riksbankens prognos. Men med tanke på hur mycket prestige som Riksbankscheferna investerat i formuleringen av politiken så krävs det sannolikt inte mer än någon procents förstärkning för att de ska bli mer eller mindre tvingade att agera. Vårt huvudscenario är att detta inte kommer att ske men det går inte att utesluta att Riksbanken kan hamna i ett "chickenrace" med marknadsaktörerna.

Oförändrade ränteutsikter

Vår bedömning är fortfarande att den underliggande inflationen kommer att pendla kring 1,5 procent under överskådlig framtid utan att nå upp till inflationsmålets två procent. Det är lägre än vad Riksbanken prognostiserar och innebär att vi också tror att det kommer att längre tid innan det är dags för räntehöjningar än vad Riksbanken räknar med. Riksbanken tror det är dags för en första räntehöjning under sommaren 2017 medan vi räknar med att det dröjer till slutet av 2017. Under 2018 räknar vi sedan med att styrräntan successivt höjs till +0,5 procent, ungefär samma nivå som Riksbanken räknar med. I våra prognoser ligger sedan ett antagande om att styrräntan stiger med omkring 1 procent om året tills den når 3,50 procent, som vi bedömer är en långsiktig jämviktsnivå.



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

I och med att vi inte gjort några förändringar av hur vi bedömer utsikterna för omvärlden, tillväxten, inflationen eller Riksbankens agerande sedan förra Boräntenytt så har vi inte heller gjort några förändringar i våra boränteprognoser. Vi bedömer fortfarande att boräntorna sannolikt är på någon sorts bottennivå. Ytterligare stimulanser från Riksbanken eller internationella räntenedgångar lär inte slå igenom i boräntorna. Vi räknar också med att det fortsätter komma regelskärpningar som fördyrar finansieringen av bolån och bidrar till att långsiktigt pressa bolåneräntorna uppåt.

Sammantaget ser vi att bolåneräntorna ligger kvar kring nuvarande nivåer i upp till ett och ett halvt år innan de börjar stiga. Den rörliga tremånadersräntan väntas inte passera 2 procent förrän under 2018. Uppgången bör börja lite tidigare för de bundna boräntorna än för de rörliga. Vi räknar med att den femåriga listräntan passerar 3 procent och att tvååringen passerar 2 procent under slutet av nästa år. Vi antar att en långsiktig jämviktsnivå för räntorna nås om fem till sex år. Vi bedömer, som tidigare, att 5-5,5 procent är en sådan nivå för tremånadersräntan.

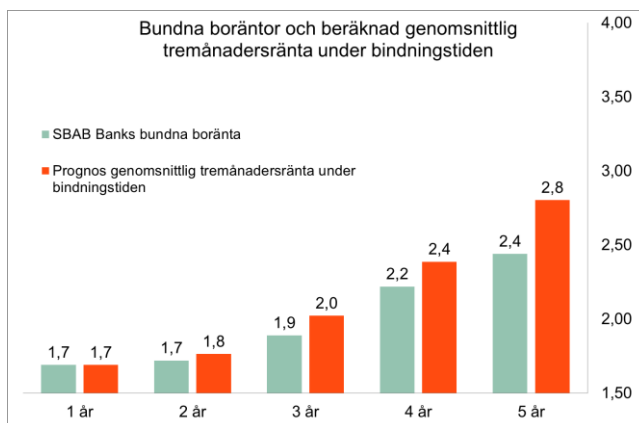
Marginell fördel bundet

Om våra prognoser och antaganden slår in så kommer det, precis som vi bedömt i föregående Boräntenytt, att väga helt jämnt mellan olika räntebindningstider. Bundet har en liten fördel gentemot rörligt, en fördel som ökar med längden på bindningstiden. Den som har små marginaler och en försiktig inställning till ekonomiska risker kan överväga långa räntebindningstider. En bunden ränta kan visa sig bli en billig försäkring om ränteuppgången kommer tidigare än väntat. Sannolikt kan man dock avvakta ett tag med att binda boräntan. Det bör bli mer fördelaktigt att binda räntan senare under 2016 och 2017.

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.

Prognos för SBAB Banks boräntor, olika bindningstider

	04-maj-16	jun-16	dec-16	jun-17	dec-17	dec-18
3 mån	1,69	1,69	1,69	1,69	1,90	2,70
2 år	1,72	1,72	1,72	1,85	2,10	3,20
5 år	2,44	2,44	2,44	2,70	3,20	4,40



Sannolikhet att bunden ränta blir lägre än genomsnittlig tremånadersränta

Bindningstid	Sannolikhet (%)	
1 år	50	→
2 år	51	↑
3 år	53	↑
4 år	53	↑
5 år	56	↑

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



Tor Borg
 Chefsekonom
 tor.borg@sbab.se
 @tor_borg
 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 • E-post: info@sbab.se • (Org.nr. 556253-7513)