



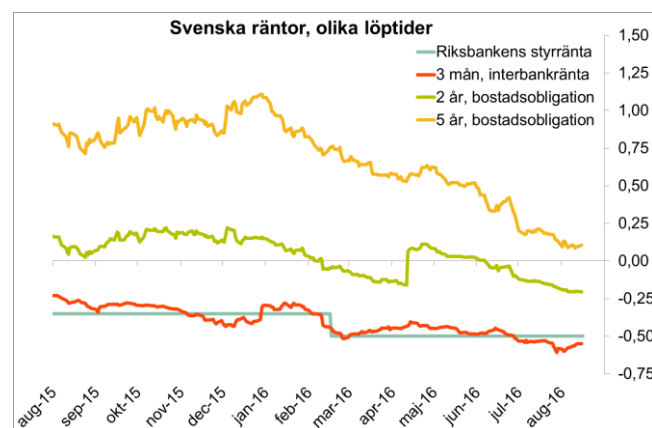
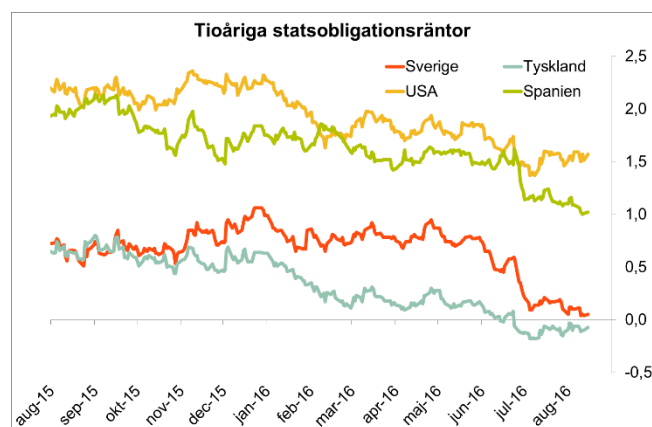
Räntebotten inte nådd än?

Det finns en viss sannolikhet för att boräntorna skulle kunna gå ned något ytterligare den närmaste tiden. Sedan bör de börja vända uppåt under nästa år. Den rörliga boräntan bör dock inte börja stiga mer märkbart förrän under 2018. Ränteutsikterna innebär att riktigt långa räntebindingstider är att föredra. Det är dock ännu lönsammare att avvakta med att binda boräntan till senare i år eller nästa år.

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

De internationella finansmarknaderna har i stort sett återhämtat sig efter de negativa reaktionerna som följde efter att brittiska folket röstade för "Brexit" i slutet av juni. Marknadsvängningarna har blivit mindre, aktiebörserna har stigit, valutamarknaden är lugnare. På räntemarknaderna ligger dock räntorna kvar kring de nivåer de landade på efter folkomröstningen, dvs på eller i närheten av tidigare bottennivåer. Anledningen är sannolikt de stimulanser, räntesänkningar, utlåning, obligationsköp med mera som kommit från vissa centralbanker (som den brittiska och japanska), förväntningar om utökade stimulanser framöver (exempelvis från den europeiska centralbanken) och uppskjutna åtstramningar (från den amerikanska centralbanken). I kombination med tvetydiga konjunktursignaler har detta hållit nere de internationella räntorna.

Även i Sverige har räntorna legat kvar kring bottennivåerna. Det gäller även de korta och långa marknadsräntor som påverkar bankernas finansieringskostnader för bolån. Räntan på en femårig bostadsobligation är idag en procentenhet lägre än vad den var vid årsskiftet. Utöver den internationella påverkan och Riksbankens obligationsköp så hålls det svenska ränteläget nere av att de offentliga finanserna förbättrats och att statens lånebehov minskat snabbt. De riskpremier som påverkar bankernas finansieringskostnader och därmed även



bolåneräntorna är däremot fortfarande lite högre än vad de varit historiskt.

Sänkta ränteutsikter

Vi bedömer att både de internationella och de svenska räntenivåerna kommer att stiga framöver, men att det kan ta tid innan ränteuppgången får någon högre fart. På kort sikt (3-6 månader) finns det dessutom en massa politiska faktorer – som det amerikanska presidentvalet i november - som kan generera svängningar på räntemarknaden.

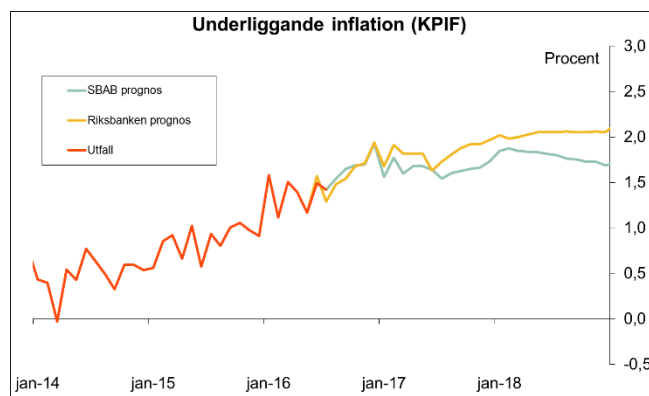
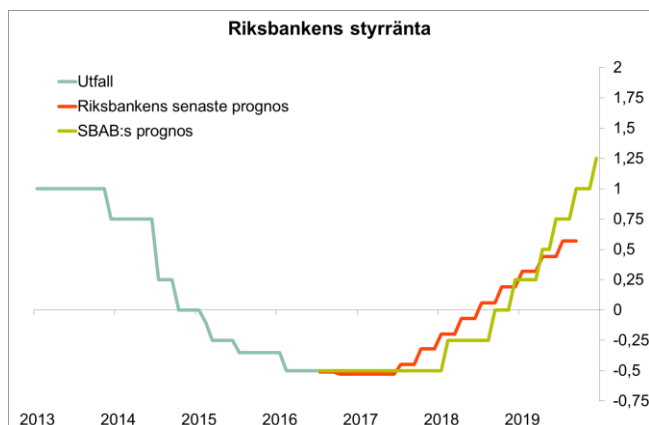
Riksbanken har sänkt styrräntan till -0.5 procent och köper statsobligationer för att pressa ned ränteläget ytterligare. Även om det inte går att utesluta en utökning av obligationsköpen under hösten så är vårt huvudscenario att Riksbanken inte agerar ytterligare. Skulle kronan förstärkas så ökar dock sannolikheten för utökade stimulanser.

Riksbanken själv räknar med en första höjning av styrräntan i mitten av det fjärde kvartalet 2017 följt av successiva höjningar i en takt kring 0,50 procentenheter om året. Vi gör dock bedömningen att inflationen kommer att bli lite lägre än vad Riksbanken prognostiserar och tror därför att det dröjer lite längre innan styrräntan höjs. Vi räknar med en första räntehöjning under våren 2018 som följs av ytterligare en under hösten. Under 2019 och framåt räknar vi med höjningar i en takt kring 1 procentenhet om året.

I och med att räntorna i omvärlden och Sverige nu legat kvar på rekordlåga nivåer så kan vi inte utesluta att bolåneräntorna kan komma att sänkas något framöver. Vi har därför lagt in en marginell nedgång från dagens nivå. Vi håller det fortfarande som högst sannolikt att bottennivån är nära och att de bundna boräntorna bör börja stiga efter vintern. Vi tror däremot att det dröjer ända fram till slutet av 2017 innan den populära tremånadersräntan börjar stiga. Vi antar att en långsiktig jämviktsnivå för räntorna nås om fem till sex år. Vi bedömer, precis som tidigare, att 5-5,5 procent är en sådan nivå för den rörliga tremånadersräntan.

Binda eller inte...

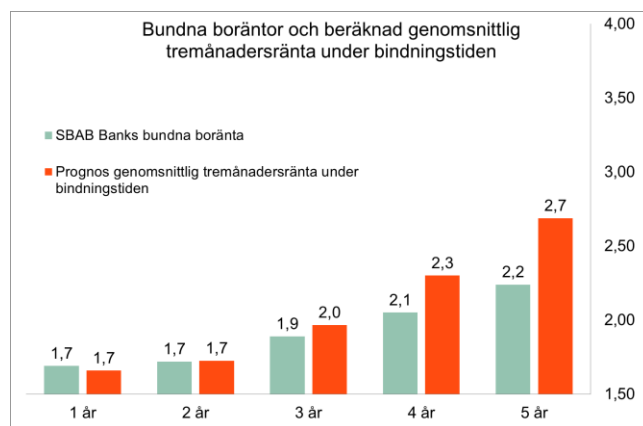
Enligt våra prognoser och antagande så väger det ganska jämnt mellan olika räntebindingstider. Våra sannolikhetsberäkningar visar att med hänsyn tagen till tidigare prognosfel så har bunden en liten fördel gentemot rörligt om man tittar på längre räntebindingstider. Sett ur ett försäkringsperspektiv, för den som vill undvika oväntade och obehagliga ränteuppgångar, så kan bunden ränta vara värd att överväga. Kostnaden för att ha bunden ränta blir ju förhållandevis liten om utvecklingen blir som prognostiserat



Prognos för SBAB Banks boräntor, olika bindingstider

	17-aug-16	dec-16	jun-17	dec-17	jun-18	dec-18
3 mån	1,69	1,65 (-0,04)	1,65 (-0,04)	1,70 (+0,01)	1,90	2,40
2 år	1,72	1,70 (-0,02)	1,70 (-0,10)	1,90 (-0,10)	2,40 (-0,10)	3,10 (-0,10)
5 år	2,24	2,20 (-0,24)	2,50 (-0,10)	2,90 (-0,10)	3,40 (-0,10)	4,10 (-0,10)

Anm: Förändring i prognosen från Boräntenytt 11 juli inom parentes



samtidigt som skyddet kan vara värt mycket om ränteutvecklingen skulle gå i en oväntad riktning.

För den som har marginaler och inte har problem med att ta vissa ekonomiska risker kan det vara väl värt att välja rörlig boränta i dagsläget. Om utvecklingen följer prognoserna så kommer det att uppstå mer fördelaktiga tillfällen att binda bolåneräntan senare under 2016 eller 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.



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	55	↑
5 år	57	↑

*Sannolikheten är beräknad utifrån historiska prognosfel.
Pilarna 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)