



Osäker och oviss omvärld...

Utvecklingen i omvärlden fortsätter att överraska, vilket gör ränteutsikterna mer svårbedömda. Det mesta talar för att boräntorna kommer att börja stiga under nästa år.

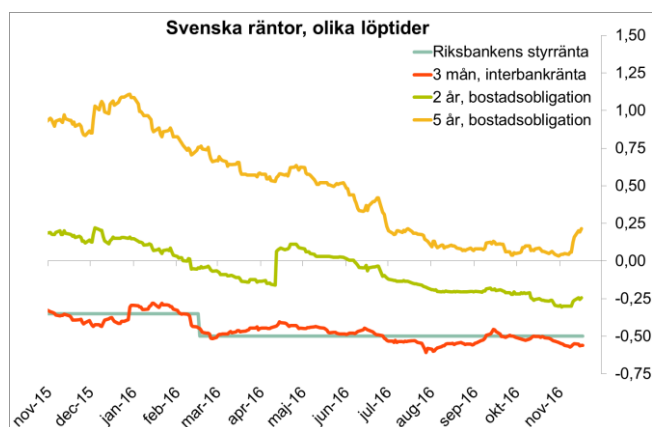
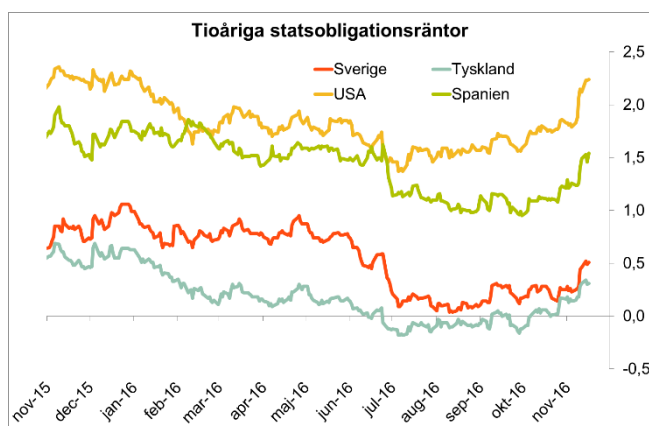
Ränteutsikterna innebär att bunden boränta har en liten fördel.

En hög grad av 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

För andra gången på mindre än ett halvår har både utfallet av ett viktigt val och finansmarknadernas reaktion på utfallet gått tvärt emot vad de flesta bedömare väntat sig. Valvinsterna för Brexit och Donald Trump följdes båda två av kortvariga negativa marknadsreaktioner som ganska snabbt vändes till uppgångar på aktiebörserna. Efter presidentvalet har även långa marknadsräntor stigit markant. Ränteuppgången kan härledas till att finansmarknaderna nu räknar med att skattesänkningar och öknings av de offentliga utgifterna i USA i kombination med ökade handelshinder kommer att leda till högre tillväxt, stigande inflation och större underskott i de offentliga finanserna. Hittills har denna effekt överskuggat eventuella räntesänkande effekter av den ökade osäkerhet om USA:s politiska och ekonomiska utveckling framöver som uppstått efter valet.

De internationella och svenska marknadsräntorna visade redan innan det amerikanska presidentvalet tendenser till att stiga och uppgången i USA har dragit med sig räntenivåerna i resten av världen uppåt. Sedan förra Boräntenytt i början av oktober har både svenska och tyska tioåriga statsobligationsräntor stigit med omkring 0,3 procentenheter. Även räntor som påverkar bankernas finansieringskostnader för bolån har rört sig uppåt. Dock har de svenska korta marknadsräntorna inte förändrats särskilt mycket. De riskpremier som påverkar bankernas finansieringskostnader, t.ex. kostnaden för att matcha inlåningens räntebindning med utlåningens och kostnaden för att skydda sig mot effekter av valutakurssvängningar, har minskat något de senaste veckorna.



Osäker ränteprognos

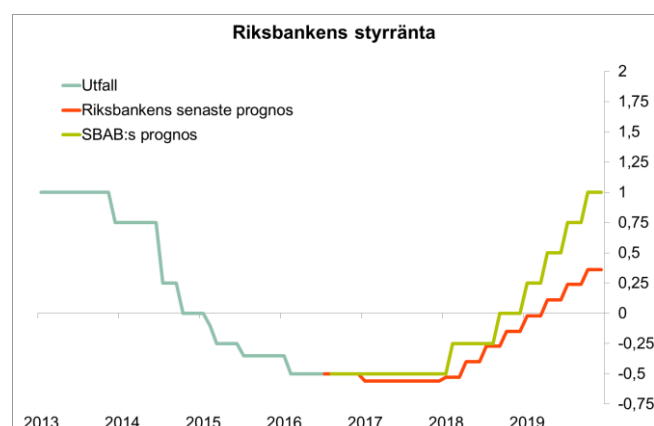
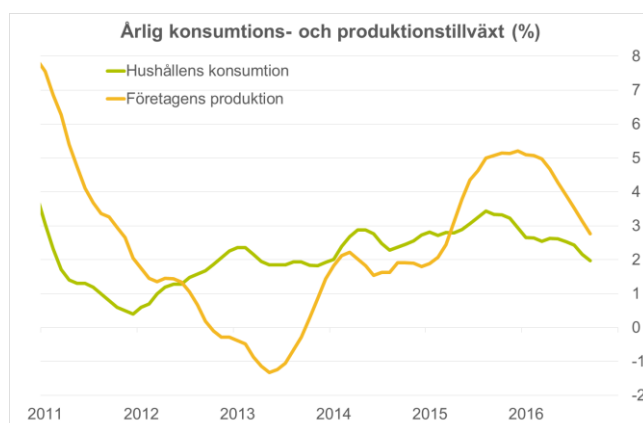
Räntenivåerna i både Sverige och omvärlden är fortfarande extremt låga och inte långsiktigt hållbara. Om inte både svensk och internationell inflation ligger kvar på nollnivåer samtidigt som den ekonomiska tillväxten mer eller mindre uteblir så bör räntorna på sikt stiga. Vinsterna för Brexit och Trump har stärkt sannolikheten för att inflationen kan stiga medan de snarare har försämrat möjligheten för ökad långsiktig tillväxt. Kortsiktigt finns det många faktorer som generera svängningar på räntemarknaderna. Vi har troligen inte sett den sista oväntade vändningen i den amerikanska politiken, förmodligen inte heller i Europa med val i flera viktiga länder och förhandlingar kring Brexit och Grekland på agendan.

Även om den internationella situationen påverkar den svenska ränteutvecklingen så har Riksbanken fortfarande stor kontroll över de korta svenska räntorna. För att dessa ska påverkas ordentligt så krävs det att Riksbanken agerar. Tillväxten i den svenska ekonomin har bromsats in det senaste året men ligger fortfarande på en historiskt hög nivå. Inflationen och inflationsförväntningarna verkar vara inne i en successivt uppåtgående trend. Det är dock främst stigande energipriser och en svagare krona som bidragit till inflationsuppgången, så det finns en fortsatt osäkerhet kring inflationsutvecklingen och om inflationsmålets 2 procentsnivå kommer att nås. Vår bedömning är dock att Riksbanken inte kommer att försöka få till ytterligare räntestimulans så länge kronan inte visar tendenser till att förstärkas. Vi tror att Riksbankens nästa steg blir en räntehöjning, men att denna inte kommer förrän i början av 2018, när den underliggande inflationen har legat kring 1,5 procent ett tag. 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.

Den sannolikhet för ytterligare nedgång i bolåneräntorna som fanns tidigare bedömer vi ha minskat i och med de senaste veckornas internationella ränteuppgång. Vi räknar med att bolåneräntorna successivt börjar röra sig uppåt under nästa år. Främst är det de långa, bundna räntorna som stiger under 2017. SBAB:s tvååriga boränta, som nyligen sänkts till en nivå som ligger under den rörliga, väntas höjas i mars. Under 2018 kommer även den rörliga boräntan, tremånadersräntan, att börja stiga, när Riksbanken går mot sin första räntehöjning på länge. Vi antar att det tar upp mot fem till sex år innan en långsiktig jämviktsnivå för räntorna nås. Vi bedömer, precis som tidigare, att drygt 5 procent är en sådan nivå för den rörliga tremånadersräntan.

Viss fördel bundet ...

Enligt våra prognoser och antagande så väger det jämnt mellan den rörliga tremånadersräntan och den ettåriga bundna



Prognos för SBAB Banks boräntor, olika bindningstider

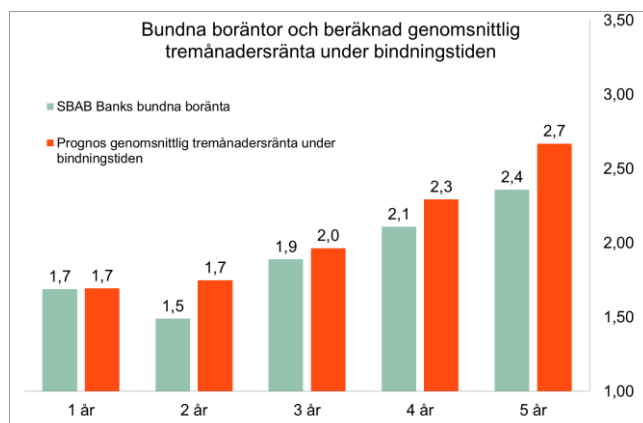
	21-nov-16	dec-16	jun-17	dec-17	jun-18	dec-18
3 mån	1,69	1,69	1,70	1,70	1,90	2,20
		(+0,09)	(+0,05)			(-0,20)
2 år	1,49	1,49	1,75	1,90	2,40	3,00
		(-0,16)	(+0,05)			(-0,10)
5 år	2,36	2,36	2,60	2,90	3,40	4,00
		(+0,16)	(+0,10)			(-0,10)

Anm: Förändringar i prognosen från Boräntenytt 7 okt inom parentes

räntan. De längre räntebindingstiderna har dock en liten fördel gentemot rörlig ränta. De tvååriga och femåriga räntebindingarna ser något mer fördelaktiga ut än den treåriga och den fyraåriga. Sannolikheten för att någon av de bundna räntorna ska löna sig beräknas dock fortfarande ligga under 60 procent, vilket visar att det finns en stor portion osäkerhet i bedömningen. 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 ränteprognoiser 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.



Sannolikhet att bunden ränta blir lägre än genomsnittlig tremånadersränta

Bindingstid	Sannolikhet (%)	Ändring
1 år	50	↑
2 år	55	↑
3 år	52	↓
4 år	55	↓
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

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)