



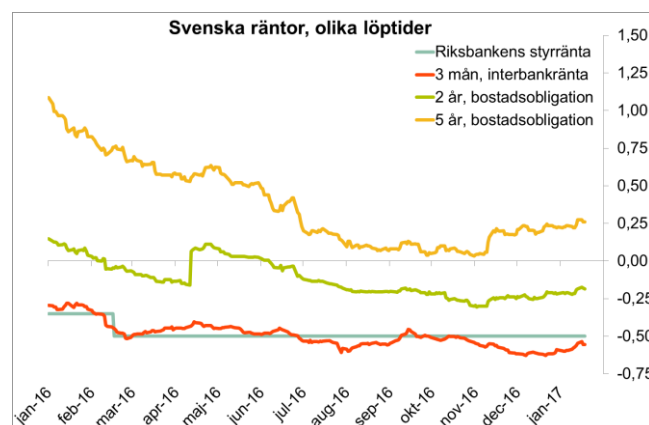
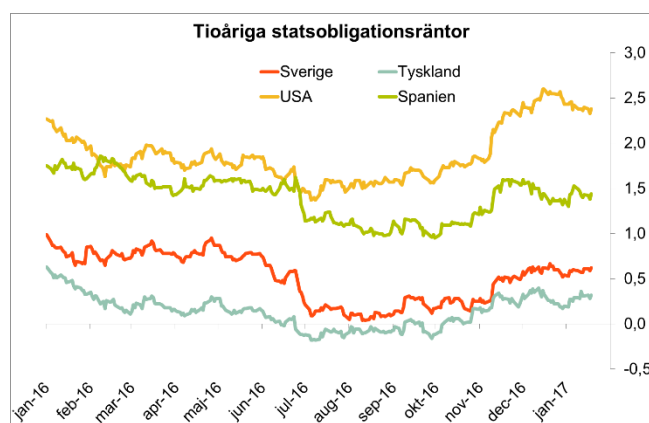
Mer uppsida än nedsida...

Bolåneräntorna bör successivt börja röra sig uppåt under 2017. Räntheutsikterna talar för att bunden boränta är att föredra men osäkerheten innebär att det finns god anledning att sprida riskerna.

Vill du få Boräntenytt via mejl i framtiden så hör av dig till tor.borg@sbab.se

Den internationella ränteuppgången har kommit av sig något under inledningen av 2017. Långa marknadsräntor är dock fortfarande på, eller nära, de högsta nivåerna på minst ett halvår. Överlag har tillväxtindikatorerna varit överraskande starka i de flesta länder den senaste tiden. Även inflationsindikatorerna har rört sig uppåt, vilket har fått marknadsaktörernas långsiktiga inflationsförväntningar att stiga. Detta har bidragit till att hålla uppe både räntor och börskurser. Den ökade politiska ovisshet och osäkerhet som utfallet i det amerikanska presidentvalet medfört har inte märkbart påverkat finansmarknaderna ännu. Fortfarande går regionerna inte helt i samklang, exempelvis höjde den amerikanska centralbanken styrräntan i december i syfte att dra ned på stimulansen medan den europeiska centralbanken ökade på räntestimulansen.

Även i Sverige har tillväxtsignalerna varit överraskande starka den senaste tiden. Tidigare verkade ekonomin vara på väg in i en lugnare tillväxttakt, nu verkar den snarare varva upp igen. För första gången på länge har även det senaste inflationsutfallet varit något högre än väntat. Överlag har svenska räntenivåer därför rört sig något uppåt de senaste veckorna. Det gäller även de räntor som påverkar bankernas finansieringskostnader för bolån, det är dock relativt små uppgångar det handlar om. 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 fortsatt minska något.



Sammantaget bedöms bankernas finansieringskostnader därför ha förändrats väldigt lite den senaste tiden.

Boräntorna på väg upp

Riksbanken beslöt vid sitt senaste penningpolitiska möte att behålla styrräntan på -0,5 procent och att öka på obligationsköpen med ytterligare 30 miljarder kronor under det första halvåret 2017. Prognosen för styrräntan behölls oförändrad. Direktionen var dock oenig om både obligationsköpen och ränteprognosen. En liten signal om att nästa beslut kan bli att höja ränteprognosen.

Vi tror att Riksbanken kommer att komma allt närmare en räntehöjning under 2017 men att det trots allt dröjer tills början av 2018 innan den första höjningen kommer. Inflationstrycket i både Sverige och omvärlden är uppåtgående. Det finns dock en risk att den ökning vi sett i Sverige kan komma av sig något framöver och att inflationstakten, så som den mäts i KPI, går ned något innan den tar fart uppåt igen. Det gör att vi tror Riksbanken kommer att vilja avvakta något med räntehöjning.

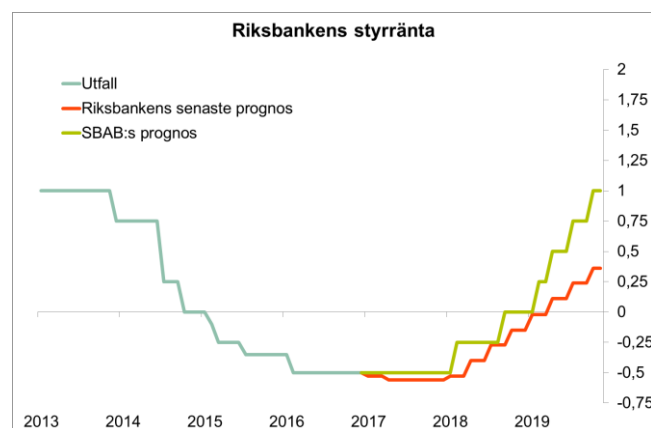
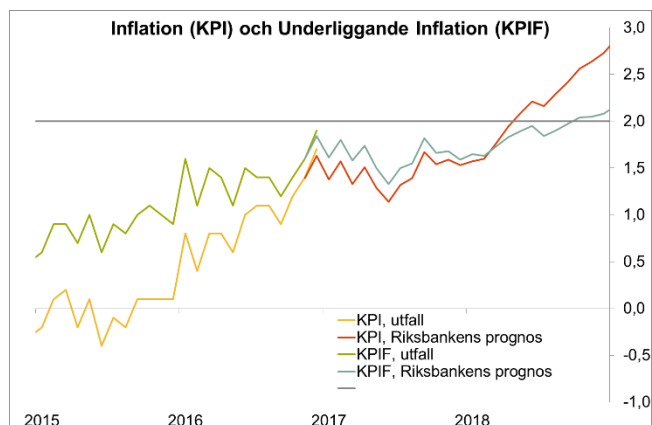
Den internationella politiska osäkerheten är fortfarande stor och händelser i omvärlden kan därför få effekter på svenska räntor. Den stabilare ekonomiska utvecklingen talar dock för att räntorna i omvärlden är på väg upp.

Sammantaget tror vi därför att Riksbanken gjort sin sista stimulansåtgärd och att nästa steg blir en räntehöjning, men att denna dröjer 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 tror också på trendmässigt stigande långräntor i både Sverige och omvärlden men räknar, precis som tidigare, med att det kan bli en del svängningar under de kommande åren.

Bolåneräntorna bör successivt börja röra sig uppåt under 2017. På kort sikt (3-6 månader) är det främst de långa, bundna räntorna som kan stiga något. Tittar vi ett år framåt i tiden så räknar vi med att den rörliga boräntan bara har höjts marginellt men att de bundna boräntorna är drygt 0,5 procentenheter högre. Under 2018 väntas även den rörliga boräntan 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 drygt 5 procent är en sådan nivå för den rörliga tremånadersräntan.

Sprid riskerna

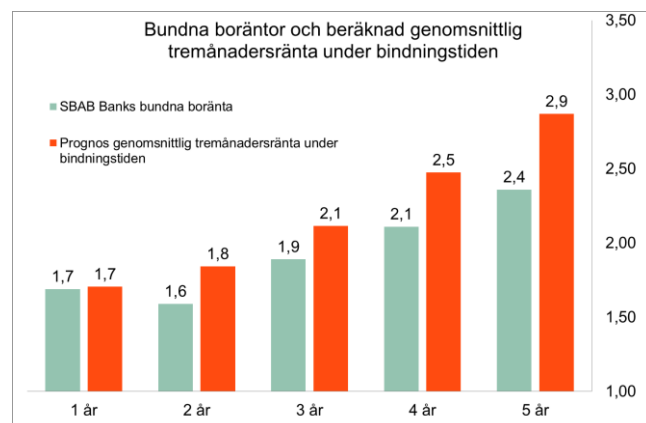
Det väger jämnt i valet mellan den rörliga tremånadersräntan och de bundna räntorna om man utgår från våra ränteprognoser och antaganden. De längre bindningstiderna har en liten fördel gentemot rörlig ränta i och med att den



Prognos för SBAB Banks boräntor, olika bindningstider

	20-jan-17	jun-17	dec-17	jun-18	dec-18	dec-19
3 mån	1,69	1,70	1,75	2,00	2,25	3,10
			(+0,05)	(+0,10)	(+0,05)	
2 år	1,59	1,75	2,00	2,50	3,00	3,90
5 år	2,36	2,50	3,00	3,50	4,00	5,00
			(-0,10)			

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



framtida genomsnittliga rörliga räntan väntas bli högre än dagens bundna ränta. Osäkerheten är dock stor och sannolikheten för att någon av de bundna räntorna ska löna sig, som beräknas utifrån historiska prognosfel, ligger ganska nära 50 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 räntebindningstider, både rörligt och bundet.

Exakt vilken eller vilka räntebindningstider 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 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.



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	50	→
2 år	55	→
3 år	54	↑
4 år	57	↑
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)