

Analys: Den normala reporäntan bör justeras ned

Riksbankens beslut om reporäntan är avgörande för de rörliga bostadsräntornas utveckling. Mycket tyder på att synen på vad som är en normal reporänta, dvs. reporänta i ett normalt konjunkturläge och därmed normal rörlig bostadsränta, kommer att behöva justeras ned. Detta skriver SBAB:s chefsekonom, Robert Boije, i en analys idag.

För den som är intresserad av att veta vilken nivå den rörliga bostadsräntan kan tänkas ligga på i ett mer normalt läge kan det vara bra att känna till vad Riksbanken anser vara en normal reporänta. Med normal reporänta menar Riksbanken nivån på reporäntan 5 - 10 år framåt i tiden i ett normalt konjunkturläge och där inflationen ligger på Riksbankens mål, 2 procent.

I februari 2017 publicerade Riksbanken sin senaste uppskattning av den normala reporäntan. Bedömningen var då att den ligger någonstans i intervallet 2,5 - 4 procent. Riksbanken justerade vid det tillfället ned intervallet från tidigare 3,5 - 4,5 procent med motiveringen att realräntan hade sjunkit trendmässigt.

Med en fortsatt skillnad mellan den rörliga bostadsräntan och reporäntan på ungefär 2 procentenheter skulle det tala för att den rörliga bostadsräntan i ett normalt konjunkturläge och med en inflation på 2 procent borde ligga någonstans i intervallet 4,5 - 6 procent.

- Jag tror inte att detta intervall skulle stå sig vid en mer aktuell bedömning av Riksbanken. Mycket talar för att Riksbanken kommer att justera ned intervallet ytterligare framöver, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.

Bank of England gjorde i augusti en sammanställning av ett flertal internationella studier som försökt uppskatta vad som kan vara en normal realränta mot bakgrund av att realräntorna fallit världen över de senaste årtiondena. Utifrån sammanställningen drar de slutsatsen att den reala trendräntan de kommande 10 åren kan ligga så lågt som runt 0 - 1 procent.

Om denna bedömning appliceras på Sverige, som har samma inflationsmål, skulle det tala för att den normala reporäntan i Sverige också kan ligga så lågt som runt 2 - 3 procent, där den övre delen av intervallet ligger en hel procentenhet lägre än Riksbankens hittills officiella bedömning.

- Det är förstås svårt att göra den här typen av bedömningar men detta resultat tillsammans med att den underliggande inflationen, rensat för volatila energipriser, under en längre tid legat mycket lågt trots negativ reporänta talar för att intervallet för den normala reporäntan bör justeras ned i nivå med Bank of Englands bedömning, säger Robert Boije.
- Detta skulle i sin tur tala för att den rörliga bostadsräntan i ett mer normalt konjunkturläge och med en inflation på 2 procent ligger någonstans i intervallet 4 - 5 procent, beräknad utifrån nuvarande skillnad mellan den genomsnittliga rörliga bostadsräntan och reporäntan på 2 procentenheter, säger Robert Boije.

SBAB!

Tilltagande konkurrens på bolånemarknaden framöver talar möjligen för att den normala rörliga bostadsräntan kan komma att ligga närmare 4 än 5 procent. Det är nivåer som ligger väsentligt över de räntor som vi har på marknaden idag och de prognostiserade räntorna de allra närmsta åren men betydligt under de nivåer som skulle gälla utifrån Riksbankens nuvarande uppskattning av det normala reporänteintervallet.

Läs hela analysen [här](#)

För mer information, vänligen kontakta:

Robert Boije, Chefsekonom, SBAB

Telefon: 070-269 45 91

E-post: robert.boije@sbab.se

Karin Hellgren, Chef Extern kommunikation, SBAB

Telefon: 070-668 38 24

E-post: karin.hellgren@sbab.se