

# SBAB!

## Boräntan, bopriserna och börsen 2017

29 december 2016

Svagt stigande boräntor, fortsatt prisuppgång på bostadsmarknaden och en liten uppgång på Stockholmsbörsen. Så kan man summera svenska folkets förväntningar inför 2017 på tre viktiga marknader.

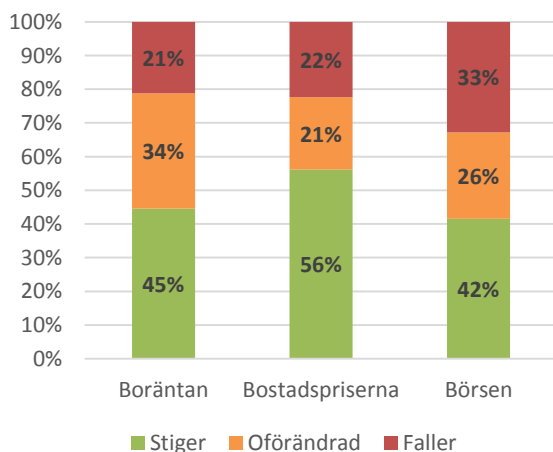




För mer information, kontakta gärna:  
**Tor Borg, Chefekonom SBAB.**

Telefon: 076-118 09 02  
Epost: [tor.borg@sbab.se](mailto:tor.borg@sbab.se)  
Twitter: @tor\_borg  
Blogg: [sbab.se/bloggen](http://sbab.se/bloggen)

## Hushållens förväntningar på 2017



## Boräntan, bopriserna & börsen

Svagt stigande boränta och mindre uppgångar i både bostadspriser och börskurser. Så kan svenska folkets förväntningar på år 2017 sammanfattas. Kvinnor är mer optimistiska till bostadsmarknaden än män, men mer negativa till börsen och mindre benägna att tro på ränteuppgång. Äldre tror mer på uppgångar både vad gäller räntor, bopriser och börs än vad yngre gör. Småland sticker ut som den del av Sverige där man tror minst på stigande räntor, bopriser och aktiekurser. Flest optimister verkar det finnas i de norra regionerna.

Hur väl har då fjolårets förväntningar uppfyllts? Faktiskt ganska bra, kan man säga. Under 2016 har den rörliga boräntan legat mer eller mindre still, vilket faktiskt fyra av tio hushåll också räknade med när vi frågade dem i fjol. SBAB:s tremånaders listränta har legat still på 1,69 procent. Tittar vi på samtliga banker så har genomsnittet för de faktiska bolåneräntorna legat nära 1,6 procent under hela året.

De flesta (56 procent) räknade helt riktigt med att bostadspriserna skulle öka under 2016 men många räknade med att inbromsningen skulle bli ännu lite mer markant än den faktiskt blev. Sannolikt landar den årliga prisökningen i december i närheten av 8 procent, lite starkare än vad majoriteten trott.

Tron på börsen var positiv men tudelad inför 2016, en av tre trodde på fallande börskurser, en fjärdedel räknade med oförändrade kurser och nästan hälften trodde på stigande börs, varav de flesta förutsåg en ganska försiktig uppgång. Om inget dramatiskt händer efter att denna rapport skrivits så lär prognosen om en försiktig uppgång faktiskt slå in, möjligen blir den lite högre.

Min egen bild av 2017 är att utvecklingen i omvärlden gör att utsikterna är sällsynt osäkra. Boräntorna verkar vara på väg upp i sakta mak. Riksbanken har förmodligen gjort sin sista räntesänkning, även om man aldrig kan vara säker. Tecken på att inflationen är på väg upp i omvärlden och ökade regleringskrav pressar också på räntenivåerna. Det bör dock främst vara de långa boräntorna som stiger och inte den rörliga räntan. Trenden mot en mer dämpad prisökningstakt på bostadsmarknaden lär fortsätta. För att priserna ska börja gå ned krävs dock kraftigare ränteuppgångar eller stegrad finansoro, vilket är osannolikt om än inte otänkbart. En starkare konjunktur i omvärlden bör driva på börsen medan stigande räntor kan bromsa. Det finns många risker i omvärlden som kan få effekt på börskurserna. Mitt stalltips är att börsen slutar året på samma nivå som den startar.

*Tor Borg,  
Chefekonom*

# SBAB!

## Övervikt för stigande boränta

Den rörliga boräntan har legat still under 2016. Knappt hälften av hushållen tror att räntan är högre om ett år medan ett av fem hushåll bedömer att den kommer att sjunka. En stor majoritet tror att eventuella ränteändringar blir ganska små under 2017.

Riksbanken har dragit ned styrräntan från -0,35 procent till -0,50 procent under 2016. Den rörliga boräntan har däremot i stort sett legat still, snitträntan för de åtta största långgivarna har legat ganska stabilt kring 1,6 procent under hela året.

### En av fem tror på fortsatt räntenedgång

Andelen som tror på sjunkande boräntor är faktiskt något större i dag än vad den var förr ett år sedan. Sammantaget är det drygt 21 procent som tror på räntenedgång under 2017. För ett år sedan var andelen 16 procent. 34 procent tror att den rörliga boräntan ligger kvar på nuvarande nivå under det kommande året medan andelen som tror på stigande boränta har minskat från 47 till 45 procent. Två tredjedelar av de svarande bedömer att bolåneräntan kommer att hålla sig inom en marginal på plus/minus 0,5 procentenheter.

Huvudscenariot för de flesta bedömare, både proffs och amatörer är att den rörliga bolåneräntan ligger still eller stiger något. Räntenedgång kräver sannolikt att Riksbanken ökar på räntestimulansen ytterligare, exempelvis skulle köp av bostadsobligationer kunna pressa ned bolåneräntan. Detta scenario är dock inte särskilt sannolikt i dagsläget. Tvärtom har Riksbanken tydligt flaggat för att man egentligen inte vill se öka efterfrågan på bolån.

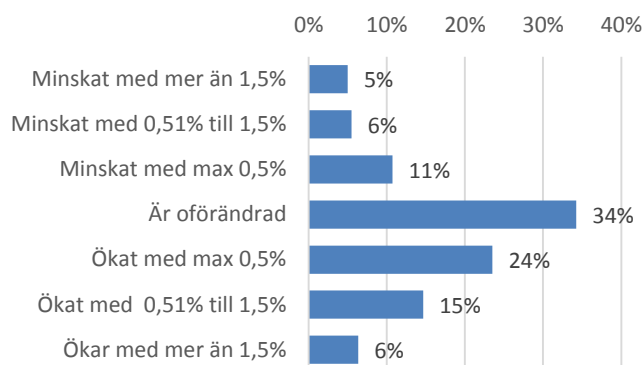
### Män och äldre tror lite mer på räntehöjningar

En jämförelse mellan kvinnor och mäns ränteförväntningar visar att kvinnor är något mer försiktiga i sina förväntningar. En större andel kvinnor än män räknar med oförändrad boränta eller en mindre förändring. Männerna tror lite mer på stigande ränta än vad kvinnorna gör.

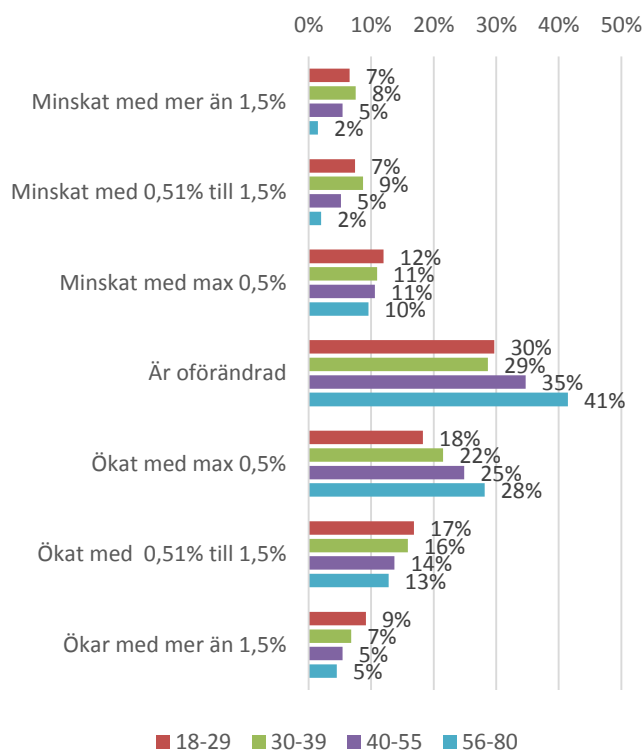
Tittar vi i de lägre åldersgrupperna så tror drygt var fjärde på sjunkande boränta. Bland de äldre hittar vi däremot större andelar som förväntar sig ett oförändrat eller högre ränteläge.

I Södra Sverige (Skåne, Bleking, Småland) är man mer benägen att tro på räntenedgång medan norrlänningarna räknar med stigande boränta i högre utsträckning. De regionala skillnaderna är dock ganska små.

### Hur tror du att bankernas rörliga bolåneränta (3 månaders bindningstid) kommer att förändras under 2017?



### Åldersgrupper



# SBAB!

## Bostadspriserna fortsätter upp

Priserna på den svenska bostadsmarknaden har ökat under 2016, men i lägre takt än tidigare. En majoritet av de tillfrågade räknar med fortsatt prisuppgång. Mest optimistiska till prisutvecklingen är boende i Halland, Västra Götaland, Västernorrland och Jämtland. Pessimisterna hittar vi i Småland.

Enligt Valueguards HOX-index så var den årliga prisökningstakten på bostadsmarknaden i november 8 procent. Sannolikt landar decembersiffran i närheten av detta utfall, det innebär att prisökningstakten nästan halverats jämfört med 2015. Bostadsrättspriserna har ökat något långsammare än småhuspriserna.

Kraftig befolkningstillväxt, lågt bostadsbyggande, en stark ekonomisk utveckling, låga räntor och otidsenliga regler och regleringar är faktorer som drivit på prisökningarna. Den inbromsning som skett kan sannolikt härledas till dels att bolåneräntorna inte fortsatte öka och dels till att de åtgärder, t.ex. det strängare amorteringskravet, som vidtagits på bolånemarknaden börjat få effekt.

### Många prisoptimister

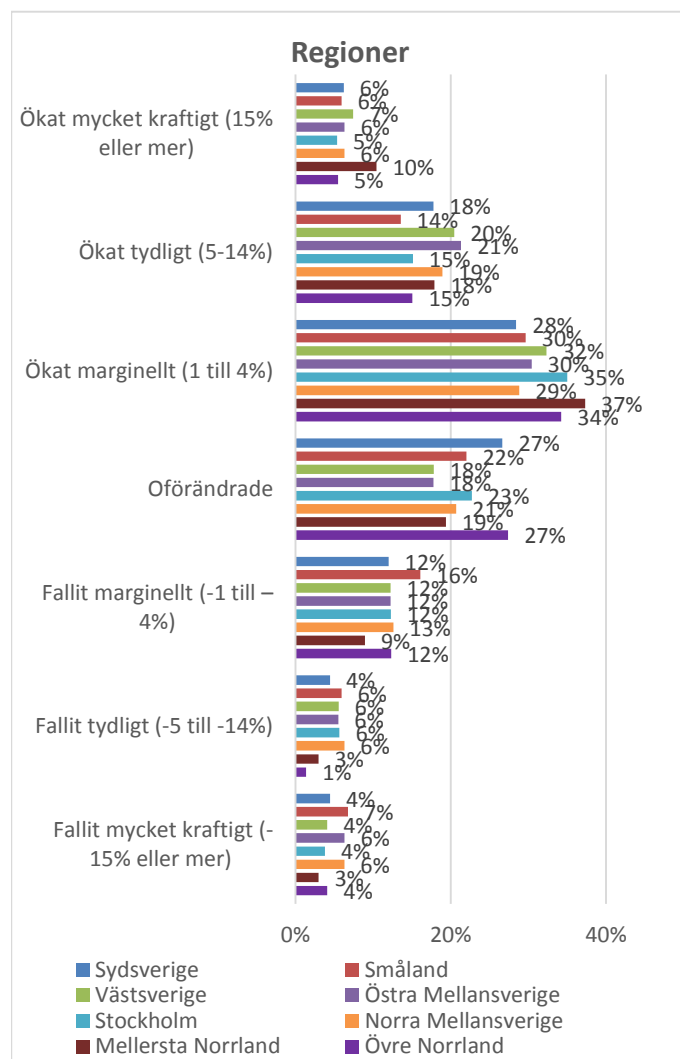
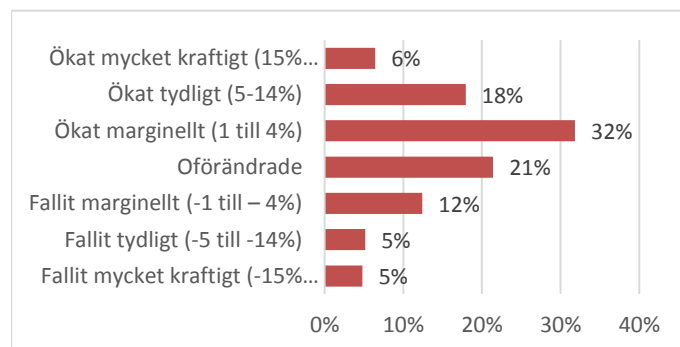
Trots den inbromsning som skett under 2016 och de bubbelvarningar som regelbundet utfärdats av olika experter så är hushållen fortfarande optimistiska om bostadsprisernas framtida utveckling. Sammantaget räknar 56 procent med att priserna ska stiga, varav 24 procent tror att priserna stiger med mer än 5 procent. Drygt var femte person tror priserna kommer att ligga still, vilket är ungefär lika många som de som tror på prisfall.

Kvinnor är lite mer optimistiska än män och räknar i högre grad med stigande priser. Äldre är mer optimistiska än yngre.

### Småländsk pessimism

De mest optimistiska hushållen hittar vi i Västsverige (Halland och Västra Götaland) och Mellersta Norrland (Västernorrland och Jämtland) där mer än sex av tio räknar med stigande bostadspriser och nästan tre av tio tror prisuppgången landar över fem procent. Befolkningen i Småland verkar vara mer pessimistiska om prisutsikterna än vad man är i andra regioner, där räknar tre av tio med sjunkande priser.

### Hur tror du att bostadspriserna förändras i din kommun under 2017?



# SBAB!

## Spretig men positiv börsutsikt

Det finns en dämpad optimism bland hushållen när det gäller börsutvecklingen under 2017. Förväntningarna spretar dock en del och det finns både optimister och pessimister bland de svarande. Som vanligt har kvinnor mindre optimistiska förväntningar än män.

Om inget dramatiskt händer under årets sista börsdagar så bör vi kunna lägga ännu ett år med börsuppgång till böckerna. Det är nu femte året i rad. Trots årets uppgång så ligger dock Stockholmsbörsens generalindex fortfarande något under rekordnivåerna från april 2015.

### Börsförväntningarna spretar

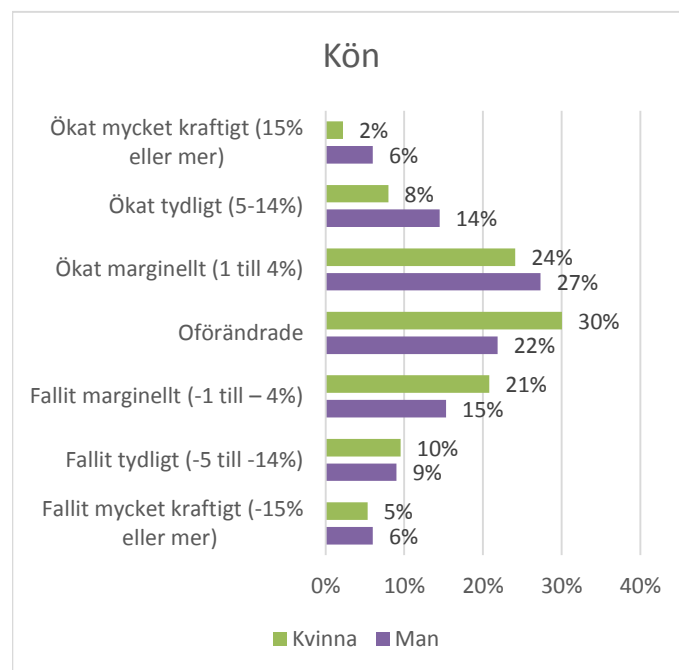
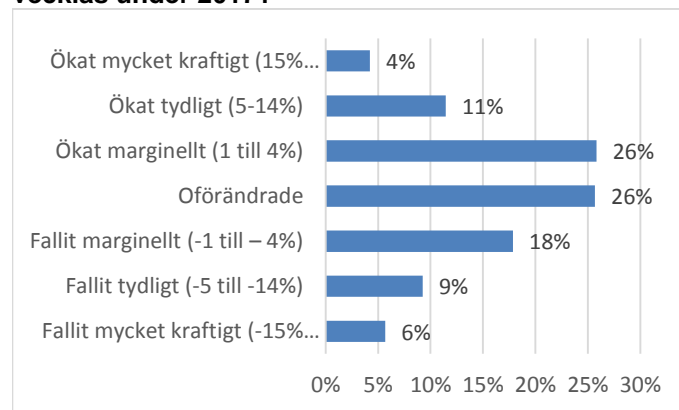
Förväntningarna på börsen skiljer sig åt en del. En majoritet av de tillfrågade tror inte att börsuppgången fortsätter, 26 procent räknar med att börsen slutar på samma nivå som den startar medan 33 procent tror på lägre börskurser. Mot detta står 42 procent som tror på uppgång, varav knappt 16 procent tror uppgången blir tydlig (över 5 procent).

Bland de allra yngsta är pessimisterna fler än optimisterna medan en majoritet av de äldre tror på börsuppgång. Sydsvenskarna (Skåne, Blekinge, Småland) är märkbart mer negativa än resten av befolkningen. Störst andel optimister, de som tror på tydlig börsuppgång, hittar vi i Stockholm och Norrland.

### Stora skillnader mellan män och kvinnor

Undersökningen bekräftar andra studier som visar att synen på börsen och aktier skiljer sig en hel del åt mellan kvinnor och män. Kvinnorna har överlag en försiktigare hållning än männen. Medan hälften av männen tror på stigande börskurser så är det bara en tredjedel av kvinnorna gör det. Och en av fem män tror på börsuppgång på 5 procent eller mer mot en av tio kvinnor.

### Hur tror du att den svenska börsen kommer att utvecklas under 2017?



# SBAB!

## Om undersökningen

Undersökningen har genomförts under perioden 9-15 december 2016. Undersökningen har genomförts via en webbenkät av SnabbaSvar.se på uppdrag av SBAB.

1 039 personer har svarat på enkäten. Personerna är i åldrarna 18-80 år. De som svarat utgör ett representativt urval ur befolkningen i avseende på kön, ålder och geografi.

Svaren är uppdelade på kön, fyra åldersgrupper samt åtta geografiska regioner.

SBAB gör regelbundet undersökningar och analyser kring bostadsmarknad, boendeekonomi, bolån, ränteutveckling m.m. Vill du få dessa rapporter via mejlen i framtiden så skickar du ett meddelande till [tor.borg@sbab.se](mailto:tor.borg@sbab.se)

Boräntan, bopriserna & börsen är en publikation från SBAB. Rapporten har sammanställts av Tor Borg, telefon 076-118 09 02. Den har baserats på källor som bedömts som tillförlitliga. Dokumentet är inte gjort för 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 Boräntan, bopriserna & börsen 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](http://www.sbab.se) • E-post: [info@sbab.se](mailto:info@sbab.se) • (Org.nr. 556253-7513)