



Boräntenytt

SBAB: s analys och prognoser • 5 juni 2007

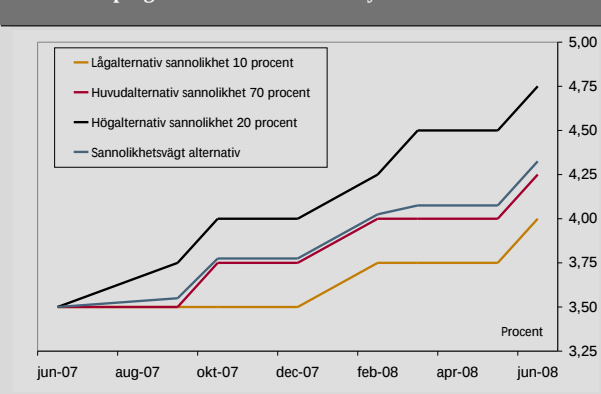
Vi räknar fortfarande med att Riksbanken höjer styrräntan till 4,25 procent till nästa sommar. För den som vill gardera sig mot risken för ännu högre räntor är den bundna boräntan på 5-10 år bara cirka 5 procent.

Sällan har en höjning av styrräntan varit så väntad som när Riksbanken har sitt penningpolitiska möte den 19 juni. Allt annat än en höjning med 0,25 procentenheter till 3,50 procent vore en sensation. Intressantare blir då hur mycket Riksbanken kommer att justera upp sin prognos av styrräntan under de kommande åren. Den mjuka ränteprognosen från februari, som landade på 3,75 procent till början av 2010, är sedan länge överspelad. Vår bedömning är att en upprevidering av prognosen av styrräntan på lång sikt till 4,25 procent är den mest troliga. Högre löneökningar, en mer expansiv finanspolitik och fortsatt bra tillväxt i ekonomin är de främsta argumenten för uppjusteringen.

Förmodligen kommer Riksbankens ränteprognos för 2008 fortfarande att vara lägre än vår bedömning att styrräntan höjs till 4,25 procent till nästa sommar. I alternativet med högre löner i Riksbankens penningpolitiska rapport från februari hamnade styrräntan på 4 procent till slutet av 2008. Samtidigt har produktiviteten utvecklats svagare än väntat och arbetsutbudet har ökat mindre än väntat, vilket talar för en högre räntebana. Det är därför möjligt att Riksbanken drar upp ränteprognosen till 4,25 procent redan till slutet av nästa år. Vår bedömning är att den räntnivån kommer att nå tidigare men att det dröjer till den penningpolitiska rapporten i slutet av oktober innan Riksbanken justerar ränteprognosen fullt ut.

Vårt huvudscenari är, som nämnts, att styrräntan höjs till

Alternativa prognoser för Riksbankens styrränta



4,25 procent till nästa sommar. Sannolikheten för huvudscenariot uppskattar vi till 70 procent. Det finns emellertid en risk, som vi bedömer till 20 procent, att räntehöjningarna kommer snabbare. Svag produktivitet och stark löneglidning är två tänkbara drivkrafter bakom ett högre inflationstryck. I högräntalternativet beräknas styrräntan nå 4,75 procent på tolv månaders sikt.

Glad Sommar!

Boräntenytt är ett nyhetsbrev från SBAB.

Ansvarig för brevet:
Tomas Pousette, tfn 08-614 43 88

SBAB • Box 27308 • 102 54 Stockholm • www.sbab.se

Boräntenytt har sammanställts av SBAB:s Ekonomiska Sekretariat. Det har baserats på källor som Sekretariatet bedömer 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 Boräntenytt men ange alltid källa.

Lågräntealternativet, där styrräntan bara når 4 procent till nästa sommar, bedömer vi som mindre troligt (sannolikhet 10 procent). Det skulle främst drivas av en svagare konjunktur genom spridningseffekter från bakslag på bostadsmarknaden i USA. Vår bedömning av riskbilden innebär att den sannolikhetsvägda styrräntan ligger något högre än i huvudscenariot men skillnaden är ganska liten.

Oförändrad ränteprogno

Prognosen att styrräntan höjs till 4,25 procent till nästa sommar har inte ändrats. Vi håller också fast vid bedömningen att detta är räntetoppen i den här konjunkturcykeln. Sannolikheten för att det kommer att behövas ytterligare räntehöjningar under slutet av 2008 och under 2009 har dock ökat. Till detta återkommer vi i mitten av augusti när nästa konjunkturprognos presenteras.

Hård konkurrens har bidragit till att den rörliga boräntan inte har höjts till mer än 4,22 procent trots att en höjning av styrräntan i juni till 3,50 procent är helt in-tecknad på räntemarknaden. Till nästa sommar räknar vi med att den rörliga boräntan följer efter styrräntan och stiger med ungefär en procentenhet. Med en oförändrad prognos för styrräntan så är också prognosen av den tvååriga bundna boräntan intakt.

Prognos för SBAB: s boräntor

	5 jun 2007	dec 2007	juni 2008	dec 2008
Rörlig (3 mån)	4,22	4,75	5,15	5,15
Bunden 2 år	4,82	5,10	5,15	5,15
Bunden 5 år	5,03	5,30	5,35	5,35

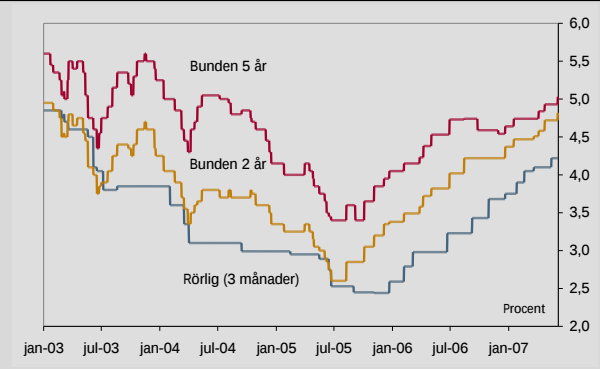
Den femåriga bundna boräntan påverkas i hög grad av utvecklingen av de långa internationella marknadsräntorna. Sedan mitten av mars har räntan på svenska femåriga statsobligationer följt med i den stigande internationella räntetrenden och gått upp med drygt en halv procentenhet. Vi räknar med att det mesta av kommande ränteförändringar från den amerikanska och europeiska centralbanken nu är in-tecknade i de långa marknadsräntorna. Prognosen om endast en mindre uppgång i den femåriga bundna boräntan till nästa sommar lämnas därför oförändrad.

Den senaste höjningen av de bundna boräntorna i början av juni har suddat ut den mindre fördel som vi tidigare såg gentemot rörlig boränta. Det väger nu jämnt mellan bunden boränta på två och fem år och vår prognos av den rörliga boräntan på motsvarande sikt. Valet mellan rörlig och bunden boränta blir då i hög grad en fråga om riskbedömning. Tror man att styrräntan kommer att höjas mer än i vår prognos talar det till fördel för bunden boränta och vice versa.

Tak på boräntan

Boräntorna har nu klättrat uppåt under två års tid och prognosen är att de fortsätter att stiga. Riskerar inte ränteuppgången att punktera de höga bostadspriserna? Det är klart att en kraftigare räntestegring än den vi räknar med skulle kunna kyla av bostadsmarknaden. Den som vill kan dock gardera sig mot ränterisken genom att binda boräntan på upp till tio år till en ränta som inte är högre än cirka 5 procent. Avstår man från den möjligheten är det förmodligen för att man bedömer att risken för en ytterligare kraftig ränteuppgång är liten.

SBAB:s rörliga och bundna boräntor



Det skulle också kunna vara så att en del låntagare har ofullständig information om risken för högre boräntor. Med den fokusering i media som finns på boräntorna och med de många analyser som kommer om ränteutvecklingen verkar det dock mindre troligt att någon lever i föreställningen att räntorna inte kan stiga ytterligare. Sannolikt räknar därför de flesta av de låntagare som väljer rörlig boränta med att det är en bra affär på sikt och har marginaler för att klara ett högre ränteläge.

Det stora hotet mot bostadspriserna ligger istället på arbetsmarknaden. Förlorar man jobbet kan det innebära ett betydande inkomstbortfall som det normalt är svårt att klara av. Så länge som sysselsättningen fortsätter att öka är därför risken för fallande bostadspriser liten. Högre boräntor kommer gradvis att dämpa prisökningarna på bostäder men knappast mer än så.



Tomas Pousette
ekonomiskasekretariatet@sbab.se



Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB (publ)

Besöksadress: Löjtnantsgatan 21 • Postadress: Box 27308, 102 54 Stockholm • Tel: 08-614 43 00 Fax: 08-611 46 00

Internet: www.sbab.se • E-post: headoffice@sbab.se

(Org.nr. 556253-7513)