

Boräntenytt

Nummer 6 • 8 augusti



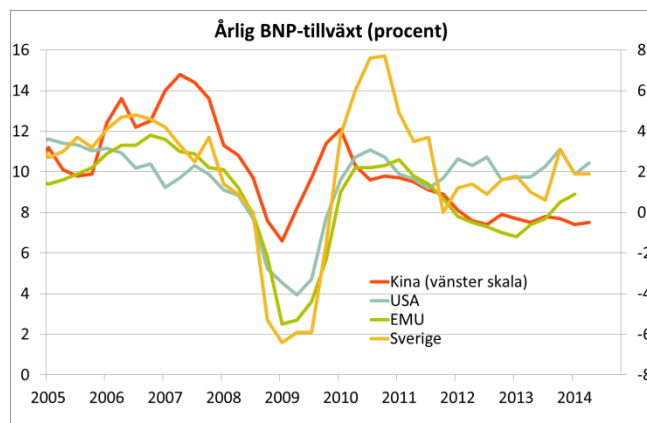
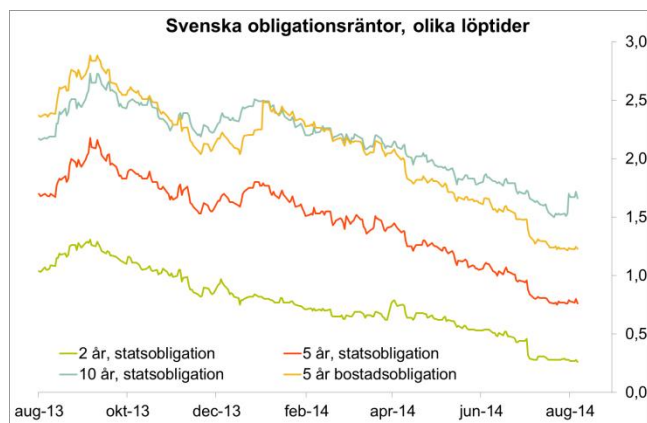
Rekordlåga bundna boräntor

Den rörliga boräntan väntas ligga kvar på låga nivåer ett bra tag till medan de bundna boräntorna, som är nere på rekordlåga nivåer, kan börja stiga snart. Det väger jämnt mellan olika räntebindningstider enligt våra kalkyler. Kortare räntebindningar förefaller inte väldigt fördelaktiga, men längre räntebindningstider har en större fördel, gentemot rörlig ränta.

Sommarmånaderna har präglats av fortsatt sjunkande räntenivåer både i Sverige och i omvärlden. Sjunkande inflation och låga inflationsförväntningar är två faktorer bakom nedgången. En annan är att vissa centralbanker (exempelvis Riksbanken och Europeiska Centralbanken) släppt på ytterligare räntestimulans. De senaste veckorna har även en ökad oro och osäkerhet kring Ukraina-konflikten bidragit till börs- och räntenedgång. Svenska obligationsräntor har därmed gått ned med mellan 0,6 och 1,2 procentenheter sedan årsskiftet. Ju längre löptid desto större har nedgången varit.

Hyfsade konjunkturutsikter

Tillväxtindikatorer och konjunkturutsikter fortsätter att överlag se ganska ljusa ut. De senaste utfallen har varit blandade. I USA fortsätter ekonomin att växa, vilket inte minst syns på arbetsmarknaden där sysselsättningen ökar i god takt. Även i Kina och andra delar av Asien är utsikterna förhållandevis positiva. I Europa fortsätter den ekonomiska utvecklingen att vara knackig. Vissa länder och vissa sektorer växer förhållandevis snabbt medan andra släpar efter betänkligt. Det preliminära BNP-utfallet för det andra kvartalet visade på en årlig tillväxt på 1,9 procent i Sverige, lite lägre än väntat. Men å andra sidan har en del andra indikatorer, som inköpschefsindexena, överraskat lite på uppsidan. Den inhemska delen av ekonomin fortsätter att utvecklas i hyfsad takt, drivet av hushållens konsumtion. Däremot släpar den exportdrivna företagsidan efter.



Konflikten mellan Ryssland och Ukraina har åter seglat upp som en orosfaktor för världsekonomin och finansmarknaderna. Även om det är en risk att beakta så tror vi inte konflikten kan komma att hota den globala ekonomiska återhämtningen. Fortsatt låg inflation och sjunkande inflationsförväntningar kan däremot bli ett problem. Vår syn är dock, som tidigare, att en tilltagande tillväxt i världsekonomin och räntestimulanser kommer att sätta fart på inflationstrycket men att det kan dröja ett tag innan inflationen når upp till inflationsmålet på 2 procent.

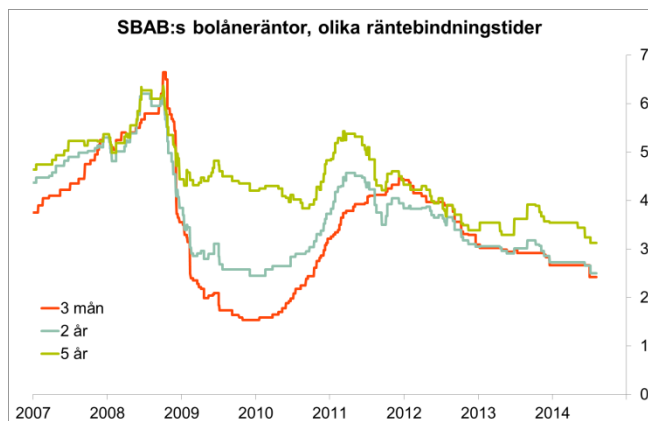
Små ändringar i ränteprognosen

Låga räntor i omvärlden, obefintlig inflation, stabila offentliga finanser och en Riksbank som dragit ned styrräntan till 0,25 procent har medfört att svenska obligationsräntor är nere och nosar på bottenivåer. Vi räknar med att Riksbanken kommer att hålla styrräntan stilla på 0,25 procent så länge inflationen ligger väl under 2 procent. Under hösten 2015 har dock sannolikt både faktisk och underliggande inflation nått nivåer då det är dags för en första räntehöjning. I slutet av 2016 bör styrräntan ha nått 1 procent och sedan bedömer vi att höjningarna fortsätter med omkring en procentenhet om året. Vi anser att långa räntor är omotiverat nedtryckta och inte helt avspeglar en rimlig bedömning av långsiktiga utsikter för inflation, tillväxt, Riksbank osv. Därför tror vi dessa räntor kommer att ligga på högre nivåer på 6-12 månaders sikt. Exakt när uppgången kommer och hur snabb den blir är dock svårt att prognostisera.

Vi bedömer att de riskpremier på räntemarknaden som påverkar bolåneräntorna kommer att ligga kvar kring dagens nivåer. Stramare reglering av bolånemarknaden skulle dock kunna påverka räntenivåerna något uppåt. För boräntorna innebär detta att tremånadersräntan väntas ligga kvar på nuvarande nivå, eller marginellt lägre, under ett år framöver. Sedan väntas den stiga i takt med Riksbankens räntehöjningar och nå 3 procent under hösten 2016 och 4 procent under hösten 2017. Tvåårsräntan väntas börja stiga under våren 2015 och passera 3 procent under hösten 2015. Boräntorna med längre löptider väntas börja stiga redan senare i år. Femårsräntan väntas stiga omkring en procentenhet på ett års sikt.

Fördel långa bindningstider

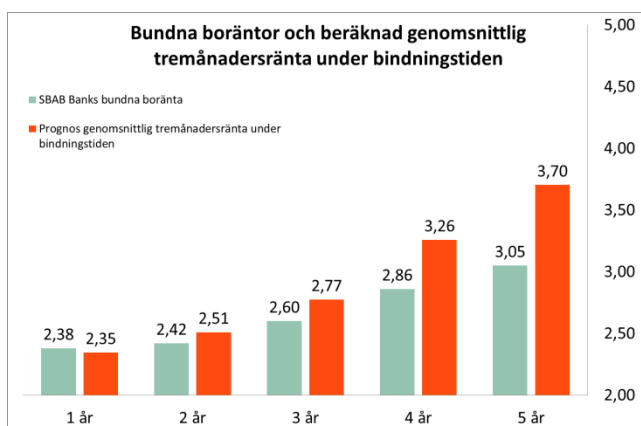
Våra långsiktiga kalkyler bygger på att tremånadersräntan når 5,50 procent i slutet av 2019 och sedan ligger kvar där. Enligt våra prognoser och kalkyler så väger det ganska jämnt mellan vad den genomsnittliga tremånadersräntan väntas bli och vad de bundna räntorna är i dagsläget. För den ettåriga bindningstiden väntas tremånadersräntan vara ett marginellt bättre val. För två år och längre är det gynnsamt att binda. Det är dock först vid de längre bindningstiderna som fördelen blir signifikant. Sannolikheten för att bunden boränta blir lägre än



Prognos för SBAB Banks boräntor, olika bindningstider

	08-aug-14	dec-14	jun-15	dec-15	jun-16
3 mån	2,42	2,35	2,30	2,60	2,90
2 år	2,42	2,45	2,75	3,20	3,70
5 år	3,05	3,40	3,90	4,40	5,00
		(-0,10)	(-0,10)	(-0,10)	(-0,10)

Anm: Förändring i prognosen från Boräntenytt 4 juli inom parentes



Sannolikhet att bunden ränta blir lägre än genomsnittlig tremånadersränta

Bindningstid	Sannolikhet (%)
1 år	49
2 år	52
3 år	53
4 år	58
5 år	61

*Sannolikheten är beräknad utifrån historiska prognosfel. Pilarna anger förändring från förra boräntenytt.

den genomsnittliga tremånadersräntan, beräknad utifrån historiska prognosfel, har ökat för samtliga räntebindingstider och ligger nu mellan 49 och 61 procent.

Vår bedömning kvarstår att det är tveksamt om man ska överväga de korta bindingstiderna på mellan ett och tre år. Tror man att räntorna kommer att stiga mer än vad vi räknar med, eller om man åtminstone ser en överhängande risk för det, så kan det självklart vara en god idé ändå att binda åtminstone någon del av lånet på dessa bindingstider. De längre räntebindingstiderna, från fyra år och uppåt, finns det betydligt mer värde i, exempelvis väntas den genomsnittliga tremånadersräntan bli 0,4 procentenheter högre än dagens fyraåriga boränta och 0,7 procentenheter högre än dagens femåriga boränta. Osäkerheten i prognoser och kalkyler ökar dock med tidshorisonten.

De bundna boräntorna ligger på historiskt låga nivåer och för den försiktige, som vill sprida riskerna, finns det goda argument för att överväga långa räntebindingstider. Att dela lånet i tre delar, med en del med rörlig ränta, en del med medelång räntebinding och en del med lång räntebinding kan vara ett upplägg som passar ganska många.



Tor Borg

ekonomiskasekretariatet@sbab.se

Bostadsmarknaden allt hetare

De indikatorer över bostadsmarknadens utveckling som vi följer visar entydigt på att den fortsätter att stärkas. Utbudet av bostäder till salu blir allt lägre, försäljningstiderna sjunker, priserna stiger och budgivningarna verkar tillta.

Med utgångspunkt från data över utbudet av bostäder till salu, inflödet av nya bostadsobjekt och begärda utgångspriser från Hemnet samt Valueguards prisindex har vi skapat indikatorer på utbud, försäljningstider och budgivning på bostadsrätter och villor. Historiken för den underliggande datan är kort och kvaliteten något osäker vilket gör att några långtgående slutsatser inte ska dras om utvecklingen, men en viss fingervisning ger ändå indikatorerna. För att rensa ut de variationer som beror på årstidernas svängningar så har datan säsongrensats med TRAMO/SEATS.

Utbudet sjunker

Under juli fanns det i genomsnitt 7 400 bostadsrätter och 12 500 villor till salu (säsongrensade siffror). Utbudet toppade i slutet av 2011 kring 10 500 bostadsrätter och nästan 18 000 villor, men har sedan dess stadigt minskat. Nedgången från toppnivåerna motsvarar omkring 30 procent lägre utbud.

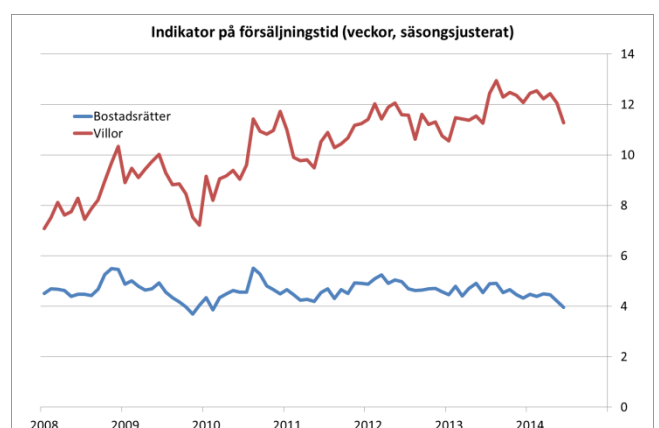
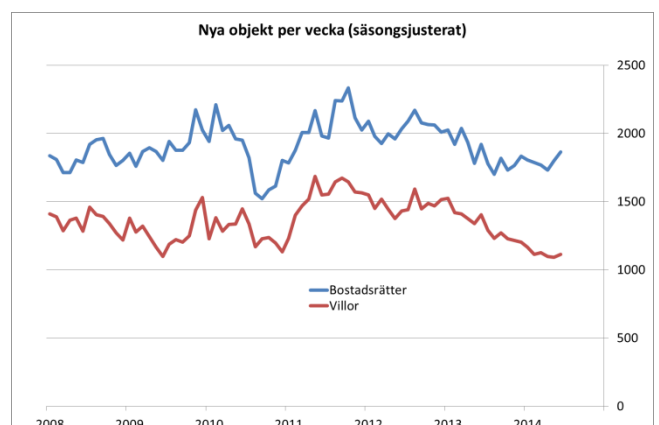
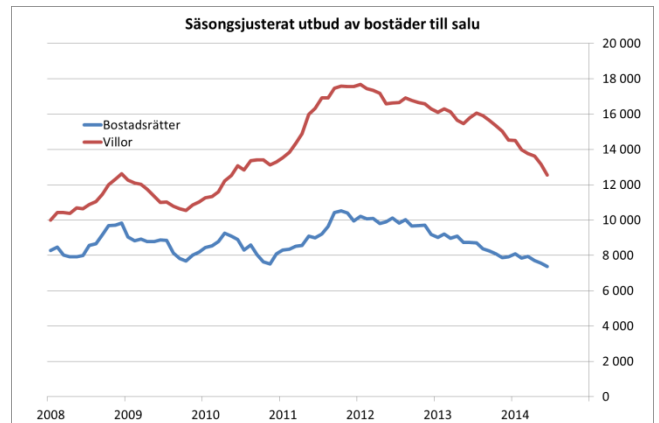
Faktum är att utbudet av bostadsrätter inte varit så lågt sedan det började registreras 2008 och att villautbudet är på den lägsta nivån sedan våren 2010.

Inflödet av bostäder på marknaden har också dämpats. Under juni kom det ut 1 900 nya bostadsrätter och 1 100 nya villor varje vecka på marknaden. I början av 2013 var motsvarande inflöde drygt 2 000 respektive 1 500 per vecka. Det finns dock små tecken på att nedgången kan vara på väg att brytas eller åtminstone bromsa in. Små uppgångar i inflödet har nämligen noterats de senaste månaderna.

Kortare försäljningstider

Veckoinflödet av bostäder på marknaden i förhållande till utbudets nivå ger en bild av hur snabbt försäljningarna sker. Naturligtvis finns det felkällor, i form av att vissa bostäder säljs innan de ens lagts ut på Hemnet och att vissa bostäder tas bort utan att vara sålda. Men i det stora hela fås ändå en hyfsad bild av försäljningstidernas utveckling. För villamarknaden har försäljningstiderna trendmässigt ökat de senaste 5-6 åren, från att ha legat kring 8-9 veckor under 2008 till att ligga kring 12 veckor det senaste året. Under juni kan vi dock notera en ganska kraftig nedgång, som skulle kunna vara början på en ny trend.

På bostadsrättsmarknaden har den genomsnittliga försäljningstiden legat ganska stabilt kring 4-5 veckor med några mindre toppar 2008 och 2010. De senaste månaderna har det funnits en tendens till nedgång och under juni har försäljningstiden (säsongrensad) legat under 4 veckor.



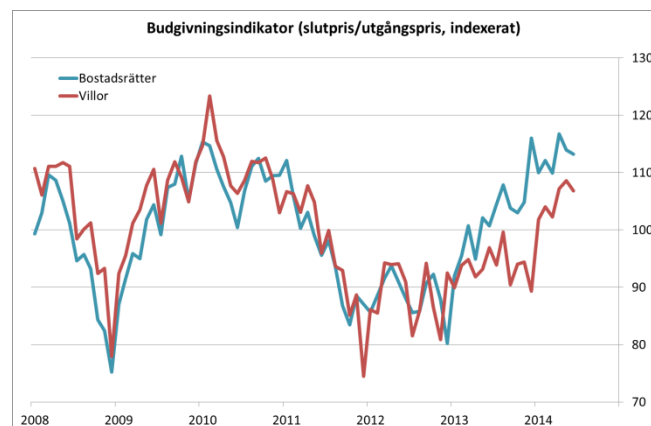
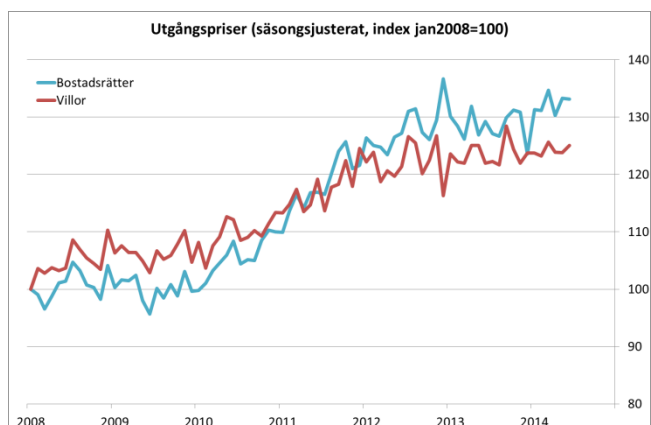
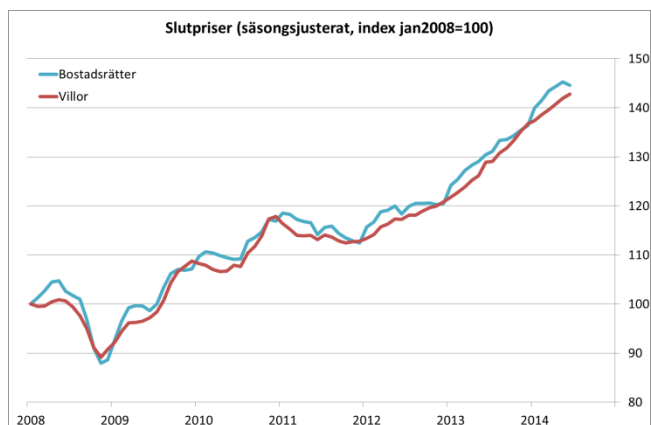
Priserna stiger men tendens till dämpning

Slutpriserna har stigit i snabb takt på bostadsrätts- och villamarknaden. I juni var den årliga prisökningstakten 11 procent för de säsongrensade prisindexen. Det finns dock vissa tecken på att prisökningarna har bromsat in. De senaste tre månaderna har bostadsrättspriserna stigit med 1 procent och villapriserna med 2 procent, mindre än föregående tremånadersperioder.

Utgångspriserna har också stigit det senaste året, men de har inte hängt med slutpriserna. Jämfört med samma månad i fjol var utgångspriserna 3 procent högre under juni för både bostadsrätter och villor. De senaste tre månaderna har dock utgångspriserna gått ned något.

Mer budgivning

Budgivningsindikatorn, som visar den relativa utvecklingen av slutpris i förhållande till utgångspris, kan sägas vara en temperaturmätare på bostadsmarknaden. Ju större efterfrågan är i förhållande till utbudet desto mer borde slutpriserna överstiga utgångspriserna. Efter nedgångar under 2010 och 2011 stod indikatorerna still under 2012. Under 2013 och 2014 har de däremot ökat. Bostadsrättsindikatorn, som stigit mest, är uppe kring tidigare högstanivåer. Villaindikatorn har tidigare släpat efter lite, men har fått ordentlig fart de senaste månaderna.



Boräntenytt är ett nyhetsbrev från SBAB. Det har sammanställts av SBABs Ekonomiska Sekretariat. Ansvarig: Tor Borg, tfn 08-614 38 84. 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: 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)