

Boräntenytt

Nummer 9 • 30 oktober



Riksbanken går för noll

Riksbankens fokus på inflationsmålet innebär att den rörliga boräntan förmodligen kommer att ligga kvar på låga nivåer ett bra tag till. De bundna boräntorna är dock nere på så låga nivåer att många bolåntagare snart borde överväga att binda en del av lånet för att skydda sig mot att Riksbanksprognosen inte skulle slå in.

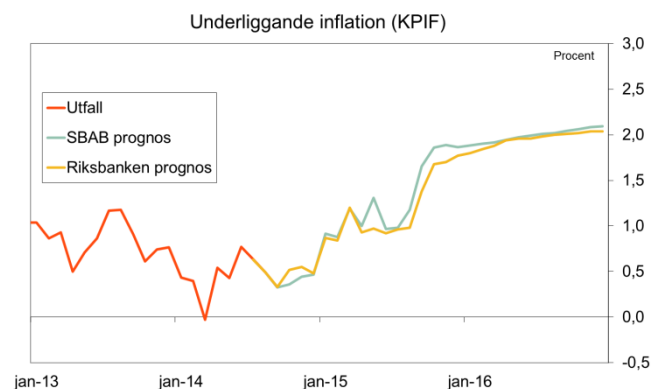
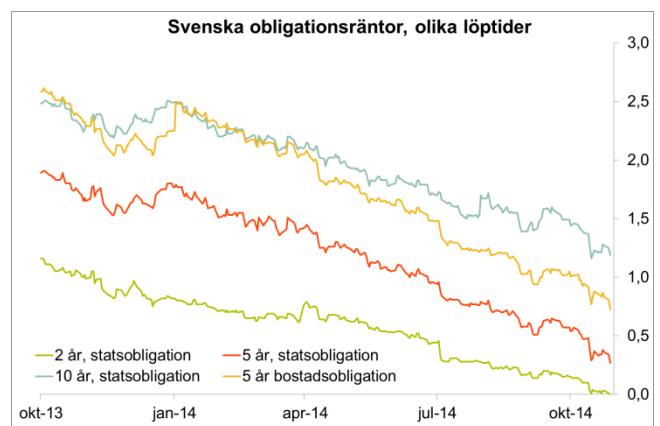
Det snurrar snabbare på bostadsmarknaden

Våra indikatorer över bostadsmarknadens utveckling visar att utbudet inte förmår möta efterfrågetrycket vilket resulterar i allt kortare försäljningstider, accelererande prisutveckling och stegrad budgivning.

Höstmånaderna har bjudit på något av en berg- och dalbana på finansmarknaderna. Från mitten av september till mitten av oktober föll börserna världen över, drivet av bland annat ökad pessimism om tillväxtutsikterna (främst i Euro-området), stigande geopolitisk oro kring Islamiska staten, Ryssland och Ebola-rädsla. Stockholmsbörsen tappade drygt 10 procent. De senaste två veckorna har dock större delen av nedgången återhämtats. I Sverige fortsätter det parlamentariska läget att göra finanspolitiken svåröversäglig, dock utan göra några större avtryck på finansmarknaderna. Räntorna har fortsatt sin nedåttrend, även om de följt med börserna upp något de senaste två veckorna. Låga inflationsutfall och sjunkande inflationsförväntningarna har inneburit att förväntningarna på räntestimulanser från Riksbanken accelererat vilket dragit ned räntenivåerna. I mitten av oktober var till och med räntan på en tvåårig statsobligation negativ.

Riksbanken levererar

Tre faktorer har bidragit till Riksbanken ökat sitt fokus på inflationsmålet. Dels har inflationen snarare avlägsnat sig än närmat sig målet samtidigt som både kort- och långsiktiga inflationsförväntningar fallit. Dessutom har ansvaret för makrotillsynen och den finansiella stabiliteten tydligare lagts på andra institutioner som Finansinspektionen. Mot bakgrund av detta var det inte konstigt att Riksbanksdirektionen valde att sänka styrräntan från 0,25 procent till 0 procent. Om inflationen



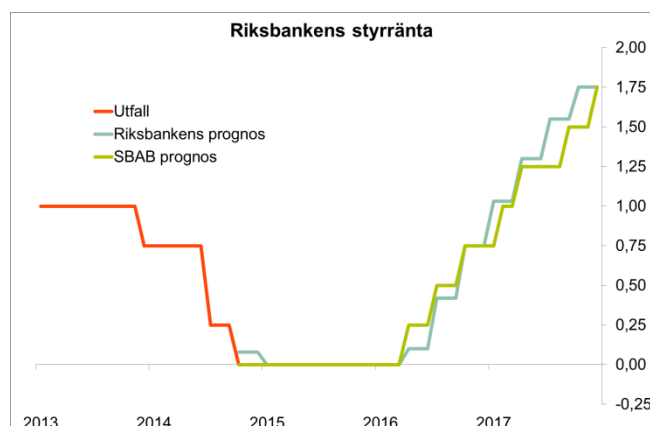
ligger under målet på 2 procent och inte närmar sig målet så är man mer eller mindre tvingade att sänka ränta. Lägre inflation och lite svagare konjunktutsikter i omvärlden bidrog också till beslutet.

Utöver beslutet att sänka styrräntan ansåg också en enig Riksbanksdirektion att styrräntan behöver ligga kvar på noll procent tills inflationen tydligt tagit fart. En tolkning av detta som tidigare förts fram av enskilda ledamöter är att underliggande inflation bör ligga över 1,5 procent under ett antal månader innan det är dags att höja styrräntan. I Riksbankens prognos för styrräntan har tidpunkten för den först räntehöjningen flyttats från slutet av 2015 till mitten av 2016. Då beräknas underliggande inflation ha legat över 1,5 procent i drygt ett halvår. Därefter räknar Riksbanken med ytterligare två höjningar under 2016 upp till 0,75 procent och sedan höjningar upp till 1,75 procent i slutet av 2017.

Sänkta ränteprognoser

Låga räntor i omvärlden, obefintlig inflation, stabila offentliga finanser och en Riksbank som dragit ned styrräntan till noll procent har medfört att svenska obligationsräntor är nere på bottenivåer. Vi räknar med att Riksbanken kommer att hålla styrräntan stilla under en lång period framöver. Vi tror kanske att första höjningen kan komma lite tidigare än vad Riksbanken själv räknar med. Å andra sidan tror vi på ungefär samma höjningstakt under andra halvan av 2016 och under 2017. Vår bedömning är också att styrräntehöjningarna fortsätter i en takt om 1 procentenhet om året fram till nivån nått 3,75-4 procent under 2019-20. Vi anser fortfarande att långa räntor är omotiverat nedtryckta och inte helt avspeglar en rimlig bedömning av de långsiktiga ekonomiska utsikterna. På sikt bör därför dessa räntor stiga till betydligt högre nivåer. Exakt när uppgången kommer och hur snabb den blir är dock svårt att prognostisera, på sex månaders sikt räknar vi dock med en uppgång kring en halv procentenhet. De riskpremier på räntemarknaden som påverkar bolåneräntorna ligger på rimliga nivåer i dagsläget och bör därför ligga kvar där framöver. Stramare reglering av bolånemarknaden skulle kunna påverka räntenivåerna något uppåt i framtiden, men effekten blir troligtvis ganska marginell.

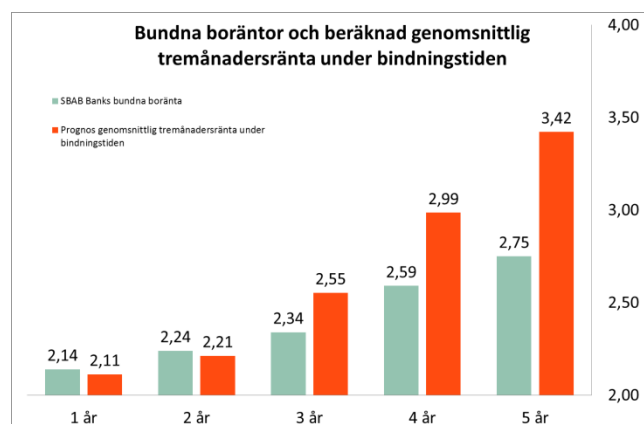
För boräntorna innebär detta att tremånadersräntan väntas ligga kvar kring nuvarande nivå under ett drygt år framöver. Sedan väntas den stiga ungefär i takt med Riksbankens räntehöjningar och nå 3 procent i slutet av 2016 och 4 procent i slutet av 2017. Tvåårsräntan väntas börja stiga under 2015 och passera 3 procent under våren 2016 och 4 procent under våren 2017. Boräntorna med längre löptider väntas börja stiga tidigare. Femårsräntan väntas stiga omkring en procentenhet fram till våren 2016.



Prognos för SBAB Banks boräntor, olika bindningstider

	29-okt-14	dec-14	jun-15	dec-15	dec-16	dec-17
3 mån	2,15	2,10	2,10	2,10	3,00	4,00
		(-0,20)	(-0,20)	(-0,20)	(-0,20)	(-0,20)
2 år	2,24	2,15	2,30	2,60	3,70	4,50
		(-0,15)	(-0,20)	(-0,40)	(-0,05)	
5 år	2,75	2,80	3,10	3,60	4,60	5,50
		(-0,20)	(-0,40)	(-0,60)	(-0,60)	(-0,20)

Anm: Förändring i prognosen från Boräntenytt 10 oktober inom parentes



Sannolikhet att bunden ränta blir lägre än genomsnittlig tremånadersränta

Bindningstid	Sannolikhet (%)	
1 år	49	→
2 år	49	↓
3 år	54	→
4 år	58	↓
5 år	61	↓

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

Läge för 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 väger det förhållandevis jämnt mellan vad den genomsnittliga tremånadersräntan väntas bli och vad de bundna räntorna är i dagsläget. För ettåriga och tvååriga bindningstiden är det i princip ingen skillnad. För tre 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 den genomsnittliga tremånadersräntan, beräknad utifrån historiska prognosfel, har överlag minskat något och ligger mellan 49 och 61 procent.

I och med Riksbankens sänkning ner till noll, och följande nedjustering av bolåneräntorna, så finns det ett tydligt argument för att den rörliga tremånadersräntan kanske inte kan sjunka så mycket mer. Riksbanken lär knappast vilja pressa korta boräntor mer än så här. Signalen om att styrräntan ska hållas kvar på noll fram till mitten av 2016 gör dock att vår bedömning kvarstår att det är tveksamt om det finns något potentiellt värde i ett- och tvååriga räntebindingstiderna. Tror man att Riksbanken kommer att höja tidigare eller snabbare än vad vi räknar med så kan det självklart vara en bra försäkring att binda någon del av lånet på dessa bindningstider. De längre räntebindingstiderna, från tre år och uppåt, finns det fortfarande mer värde i, exempelvis väntas den genomsnittliga tremånadersräntan bli 0,7 procentenheter högre än dagens femåriga boränta. Vad som är ett optimalt val av räntebindingstider beror i högsta grad på låntagarens specifika situation, vilka marginaler som finns, hur inställningen till risk ser ut osv. För de allra flesta bolåntagare kan dock det enkla upplägget med en del rörligt, en del bundet på kortare tid och en del bundet på längre tid vara värt att överväga.



Tor Borg
ekonomiskasekretariatet@sbab.se

Det snurrar snabbare på bostadsmarknaden

Våra indikatorer över bostadsmarknadens utveckling visar att utbudet inte förmår möta efterfrågetrycket vilket resulterar i allt kortare försäljningstider, accelererande prisutveckling och stegrad budgivning.

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.

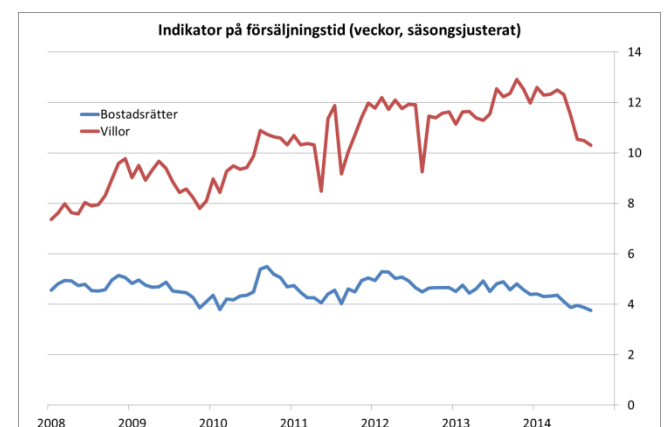
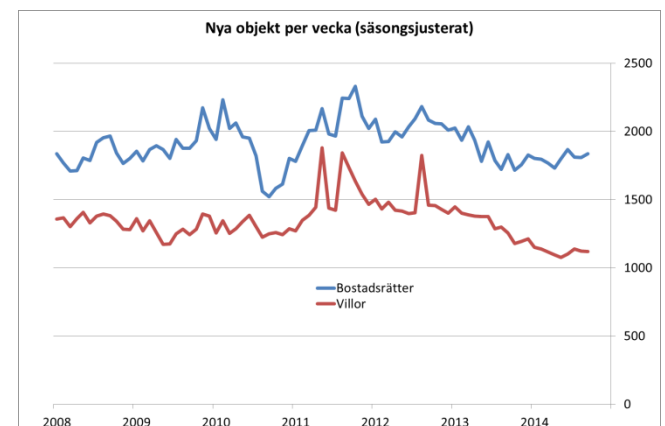
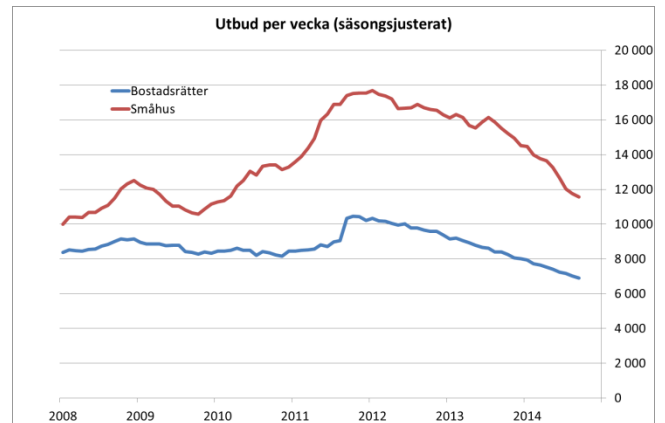
Utbudet fortsätter sjunka

Under september fanns det i genomsnitt 6 900 bostadsrätter och 11 500 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. Det senaste årets nedgång motsvarar drygt 25 procent lägre villautbud och 18 procent lägre bostadsrättsutbud. Utbudet av bostadsrätter har inte varit så lågt sedan det började registreras 2008 medan villautbudet är på den lägsta nivån sedan våren 2010. Inflödet av bostäder på marknaden har också dämpats. Under september kom det ut 1 800 nya bostadsrätter och 1 100 nya villor varje vecka på marknaden. För ett år sedan var motsvarande inflöde 1 800 respektive 1 300 per vecka. På bostadsrättsmarknaden har nedgången stabiliserats och hittills i år ser det ut som om inflödet ökat något. Även på villamarknaden verkar nedgången ha brutits de senaste månaderna.

Försäljningstider allt kortare

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 ökade försäljningstiderna trendmässigt från att ha legat kring 8-9 veckor under 2008 till att ligga över 12 veckor för ett par månader sedan. Under det tredje kvartalet verkar dock försäljningstiderna ha fallit ganska brant ned till 10 veckor i genomsnitt.

På bostadsrättsmarknaden har den genomsnittliga försäljningstiden legat ganska stabilt kring 4-5 veckor med några mindre toppar 2010 och 2012. Det senaste året har dock tiden mellan det att ett objekt läggs ut på Hemnet och att det tas bort, sjunkit under fyra veckorsgränsen.



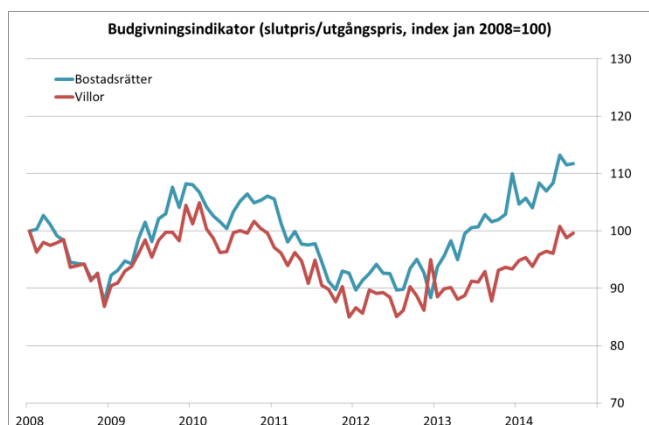
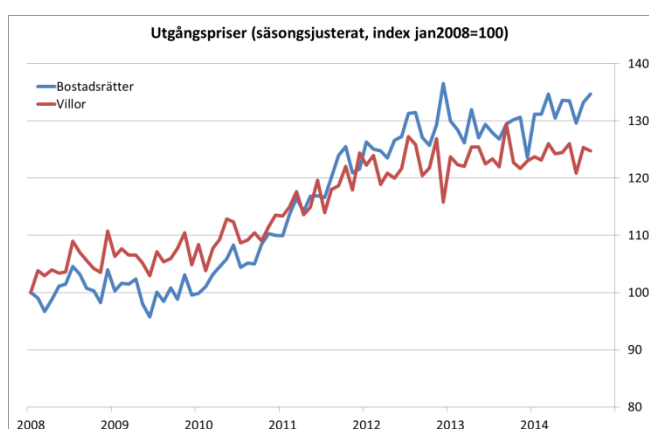
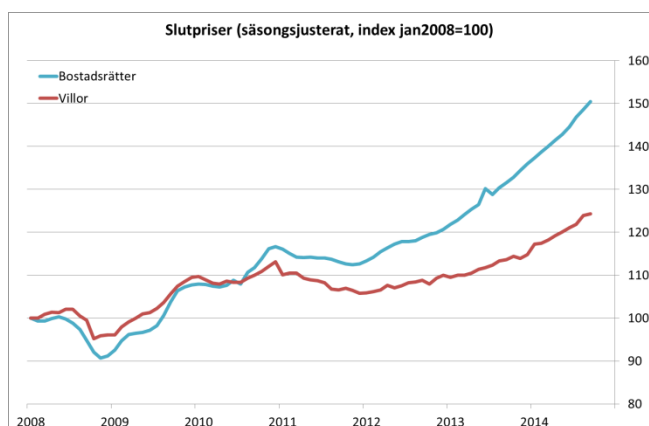
Slutpriserna stiger i snabbare takt

Slutpriserna har stigit i snabb takt på bostadsrätts- och villamarknaden. I september var den årliga prisökningstakten 15 procent för bostadsrätter och 9 procent för villor. Tecknen på inbromsning är ganska få. De senaste tre månaderna har de säsongrensade bostadsrättspriserna stigit med 4 procent och villapriserna med 3 procent, högre än föregående tremånadersperioder.

Utgångspriserna verkar inte ha hängt med slutpriserna. Jämfört med i fjol var utgångspriserna på bostadsrättsmarknaden under perioden juli till september 4 procent högre medan de var 1 procent lägre på villmarknaden.

Budgivningen tilltar

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. Indikatorerna har ökat de senaste två åren. Bostadsrättsindikatorn visar att budgivningen är starkare än den någonsin varit under mätperioden medan villaindikatorn visar att budgivningen tagit sig upp till den genomsnittliga nivån för perioden. Båda indikatorerna visar en liten tendens till dämpning i de allra senaste utfallen.



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)