

Bostadsfinansiering

Marknadsräntor fortsatt för höga

Gapet mellan Riksbankens räntebana, marknadens prissättning respektive vår prognos fortsätter att vara betydande. Självklart måste vi därmed ta ställning till vad som kan bli avgörande för om antingen Riksbanken, eller marknadsaktörernas (inkl. vår egen) hållning kommer att hålla. Som vi ser det är det knappast inflationsbedömningen som utgör restriktionen för räntesänkningar – inte ens om man utgår från Riksbankens egen bedömning. Den aktuella underliggande inflationen (KPIF) ligger redan i utgångsläget mycket lågt med en årstakt på 0.5%. Riksbanken tror själva inte att inflationen når upp till 2% förrän i slutet av 2014 och för hela perioden till slutet av 2014 räknar man med att KPIF i snitt kommer att vara 1.58%. Vi är faktiskt benägna att hålla med vice Riksbankschef Svensson när han påstår att Riksbanken *medvetet* underskjuiter inflationsmålet.

Det blir tyvärr inte lättare att förstå Riksbanken när vi studerar den reala sidan av ekonomin. BNP-prognoserna har förvisso justerats ned något men inte mer än att arbetslösheten väntas plana ut härifrån, någon ökad arbetslöshet väntas inte. Vi ser en risk att detta är för optimistiskt. Ny statistik från industrisidan visar på en rätt tydlig nedgång i efterfrågan på senare tid. Under de senaste fyra månaderna till november har den totala orderingsgången tappat drygt 10% och om man tar den viktiga investeringsvaruindustrin så är nedgången i order från exportmarknaden ca 25%. Detta förklarar försvagningen i handelsbalansen de senaste månaderna och förmodligen – vilket är viktigt – de begynnande tecken på en svagare arbetsmarknad som framträder. Framför allt handlar det om att varsel om uppsägningar ökar rätt märkbart; så mycket att antalet varsel under 2011 totalt blev något fler än året innan.

Då det även finns tecken på att SCB:s bredare arbetslöshetsmått börjar visa samma mönster så håller inte längre Riksbankens bedömning om oförändrad arbetslöshet. Kombinationen av en (underliggande-) inflation långt under målet och stigande arbetslöshet torde rimligen öppna upp för ytterligare räntesänkningar framöver.

Ur det senaste protokollet kan man utläsa att Riksbanken inte heller förefaller särskilt oroade över de synbara spänningarna i svensk penningmarknad, vilka har inneburit högre riskpremier och därmed högre finansieringskostnader för banker. Förr eller senare blir det här dock ett problem för Riksbanken, då det relativa ränteläget försämras, trots sänkningen i december.

Kort sagt förväntar vi oss att Riksbanken under året behöver sänka räntan till mycket låga nivåer. Därför tycker vi på Danske Bank inte att det finns några tydliga skäl att kasta sig över räntebindningar även om prissättningen på olika löptider framstår som mycket gynnsam ur ett historiskt perspektiv. Men för Dig som bolåntagare finns det kanske ändå skäl att fundera över det förhållande att ränteläget är lågt. Dels är ju våra rekommendationer trots allt baserade på *prognoser* och dels finns det, hur vi än vänder och vrider på det, relativt lite fallhöjd kvar (räntan kan ju inte bli lägre än noll, men däremot kan den bli hur hög som helst). Misstror du våra prognoser och känner en önskan, eller ett behov, att låsa in låga räntor finns det få anledningar att vänta ytterligare. Men om Du kan bära en risk för att räntorna *kan* stiga och delar vår –relativt dystra– syn på den framtida ekonomiska utvecklingen kan vi konstatera att de bundna boräntorna inte reflekterar sänkningar i samma utsträckning som marknadsprissättningen. Och då är marknadsprissättningen, enligt vår uppfattning, ändå alltför försiktig. Det är, menar vi på Danske Bank, fortsatt förmånligt att hålla en större del av Din bolåneportfölj till rörlig ränta.

Fokus

- Marknadsprissättningen pekar entydigt mot att rörliga räntor är billigare än bundna räntor – oavsett löptid.
- Vi inte bara delar marknadens syn utan menar till och med att Riksbanken kan tvingas sänka räntan än mer.
- Det finns, kort sagt, skäl att tro att rörlig ränta fortsatt är mest förmånligt för bolåntagare.
- Men räntenivån är *de facto* på historiskt låga nivåer, varför *ränterisken* nu är än mer tydligt vinklad mot uppsidan. "Noll" är trots allt ett absolut golv för räntorna, medan de kan bli i princip hur höga som helst.

Allmän rekommendation avseende bolån givet nuvarande marknadsränta

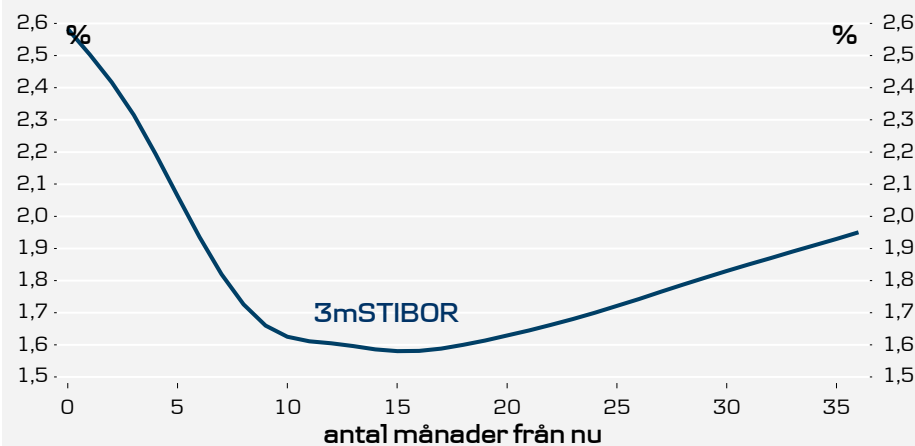
Löptid	Ränta	Rekommendation
Rörlig	4,45%	I särklass billigast
1 år	4,45%	
2 år	3,95%	
3 år	3,95%	
5 år	4,40%	
10 år	4,95%	

Källa: Danske Bank

Chefekonom

Roger Josefsson
08-568 805 58
roger.josefsson@danskebank.se

Räntekurvan indikerar lägre rörlig ränta framöver



Källa: Reuters Ecowin

Disclosure

Vi skall här understryka att fasta räntor innebär att man slipper bära risk för ränteändringar under bindingsperioden. Det är därför inte så enkelt att en prognos om lägre räntebana för rörlig ränta än vad den fasta räntan är under en viss period betyder att man alltid skall välja den rörliga räntan. Man bör vara beredd att betala lite extra i form av högre ränta för att slippa risk.

Det övervägande man skall göra som låntagare är därför dels att se hur mycket man vill betala för att slippa risk, och dels att göra bedömningen om man tror att den rörliga räntan i genomsnitt kommer att vara lägre än den fasta räntan under den finansieringshorisont man har.

Att varje form av rådgivning rörande bostadsfinansiering måste ta den enskildes ekonomiska motståndskraft, riskaversion och finansieringshorisont i beaktande är en självklarhet. Lika självklart är att de prognoser som Danske Bank och andra finansinstitut gör är föremål för osäkerhet. Prognoser är välinformerade gissningar som syftar till att ge så bra beslutsunderlag som möjligt, men deras riktighet kan aldrig garanteras.

Ränteanalysen tar i denna publikation inte heller hänsyn till den enskilda kundens profil, utan kan endast ge en generell bild av hur Danske Banks prognos förhåller sig till den räntebild som råder på marknaden, och hur man utifrån denna prognos bäst genomför sin finansiering. T ex har vi valt att endast göra beräkningar utifrån löptider upp till 10 år, och vi lägger dessutom endast prognoser upp till 1 år fram i tiden, då vi anser att prognosernas trovärdighet minskar desto längre fram i tiden de avser. Eftersom finansieringshorisonten för fastigheter normalt sett är betydligt längre än 10 år, och omläggning av lån ofta planeras längre fram i tiden än 1 år, måste därför riskövertaganden beträffande framtida omläggningar av lån göras av den enskilde i samråd med bankens rådgivare.

Disclaimer

Denna publikation är utarbetad av Danske Bank i orienterande syfte. Innehållet i publikationen är inte och skall inte uppfattas som ett erbjudande eller en uppmaning att genomföra finansiella transaktioner och är heller inte avsett att ersätta läsarens egen uppfattning vad avser sådana transaktioner. Även om faktauppgifterna i publikationen är baserade på källor som banken bedömer som tillförlitliga påtar sig banken inget ansvar för fullständigheten eller riktigheten i publikationens innehåll. Bankens påtar sig heller inte något ansvar för eventuella förluster till följd av transaktioner företagna med anledning av innehållet i denna publikation. Danske Bank dess dotterbolag samt medarbetare i koncernen kan inneha finansiella instrument och valuta samt göra finansiella transaktioner som omnämns i publikationen. Upphovsrätten till denna publikation är skyddad och publikationen eller delar av densamma får därför inte återges utan tillåtelse av banken