

Ränta, inflation, fastigheter och stabiliteten

Fastighetsvärlden Öresundsmarknaden 2022

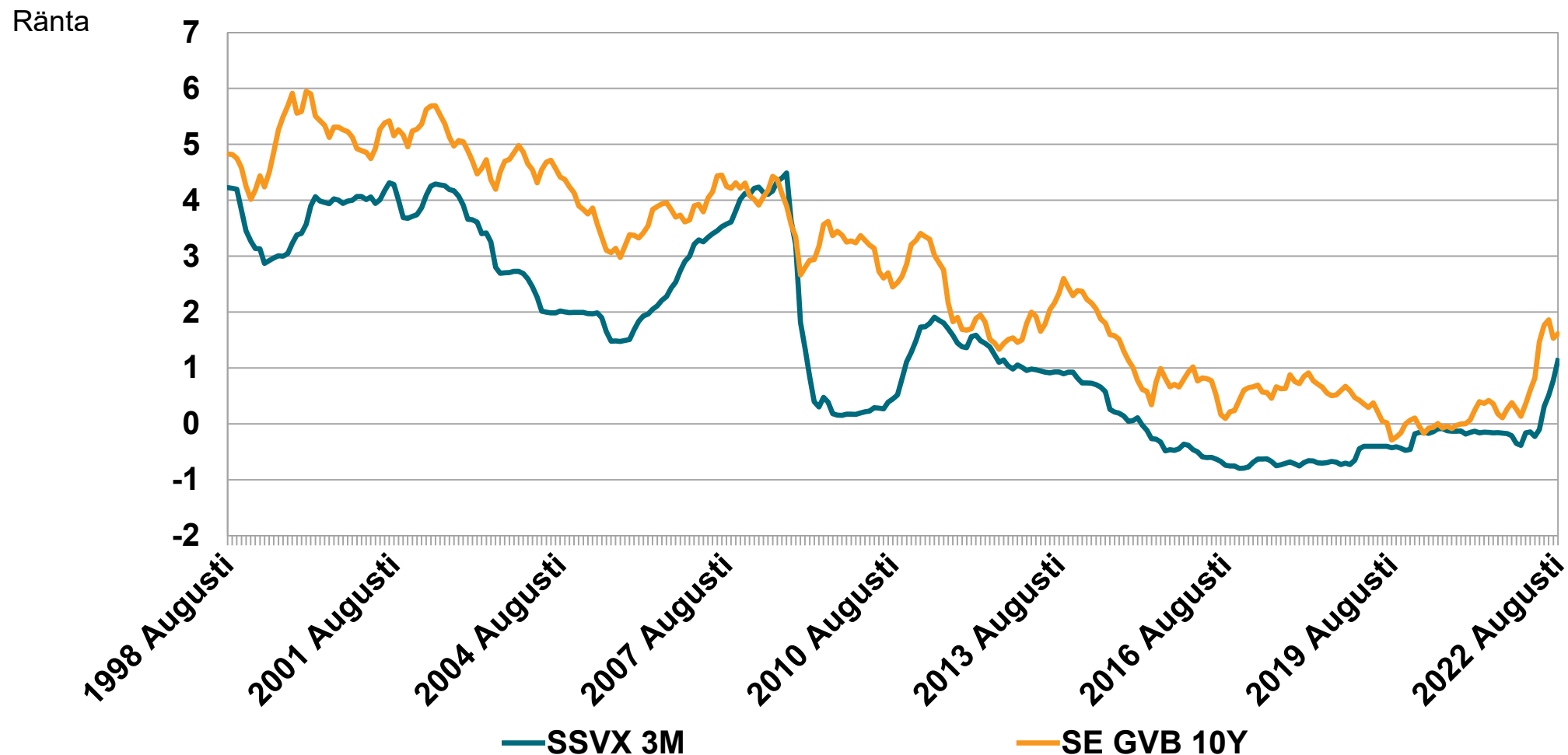
Erik Thedéen, generaldirektör



15 september 2021



Sjunkande räntor under lång tid...

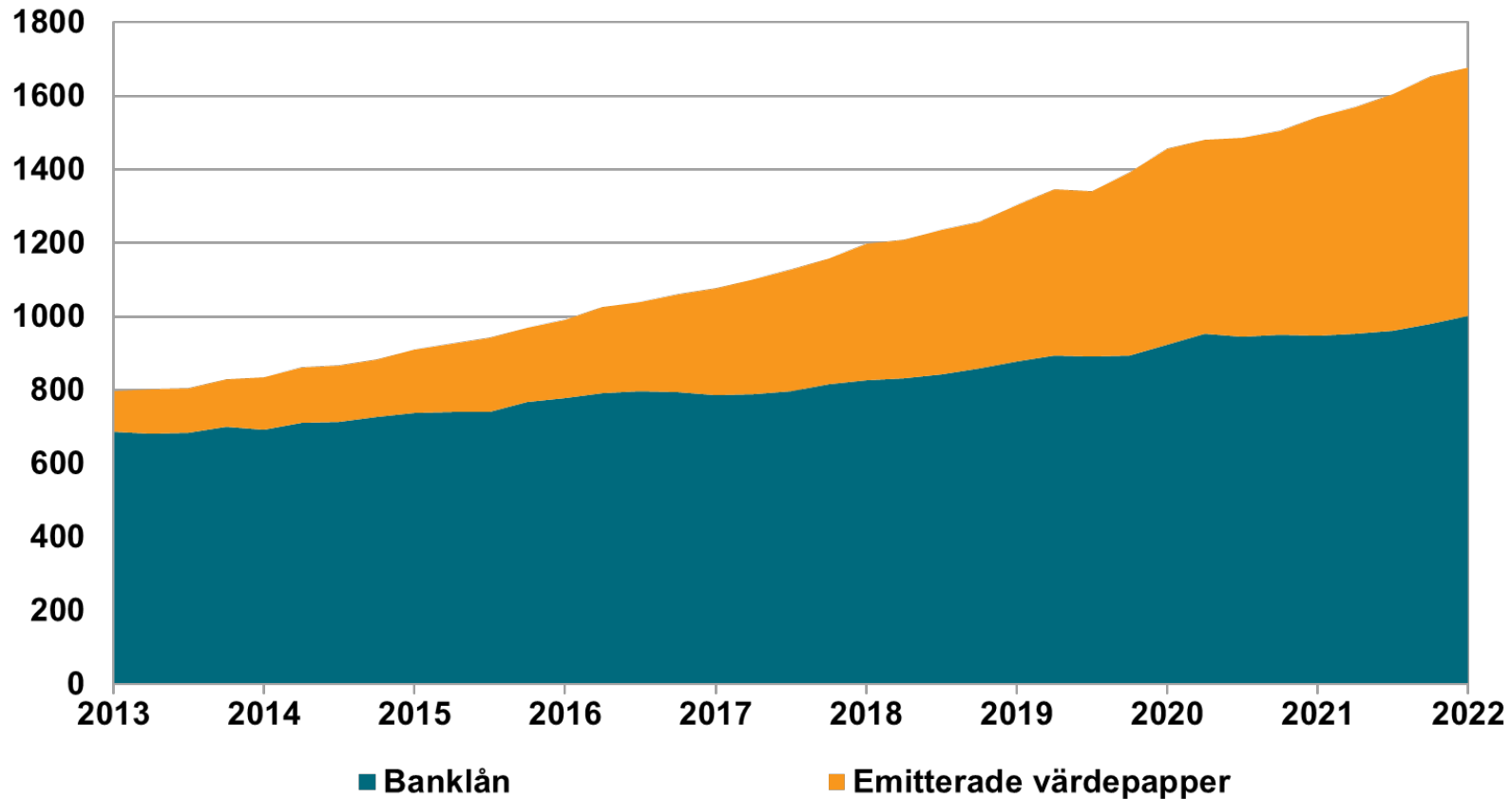


Källa: SCB

Anm: SSVX är räntan på svenska tre månaders statsskuldväxlar, SE GVB 10Y är räntan på svenska 10-åriga statsobligationer

...har drivit på skuldutvecklingen i fastighetssektorn

Miljarder kronor

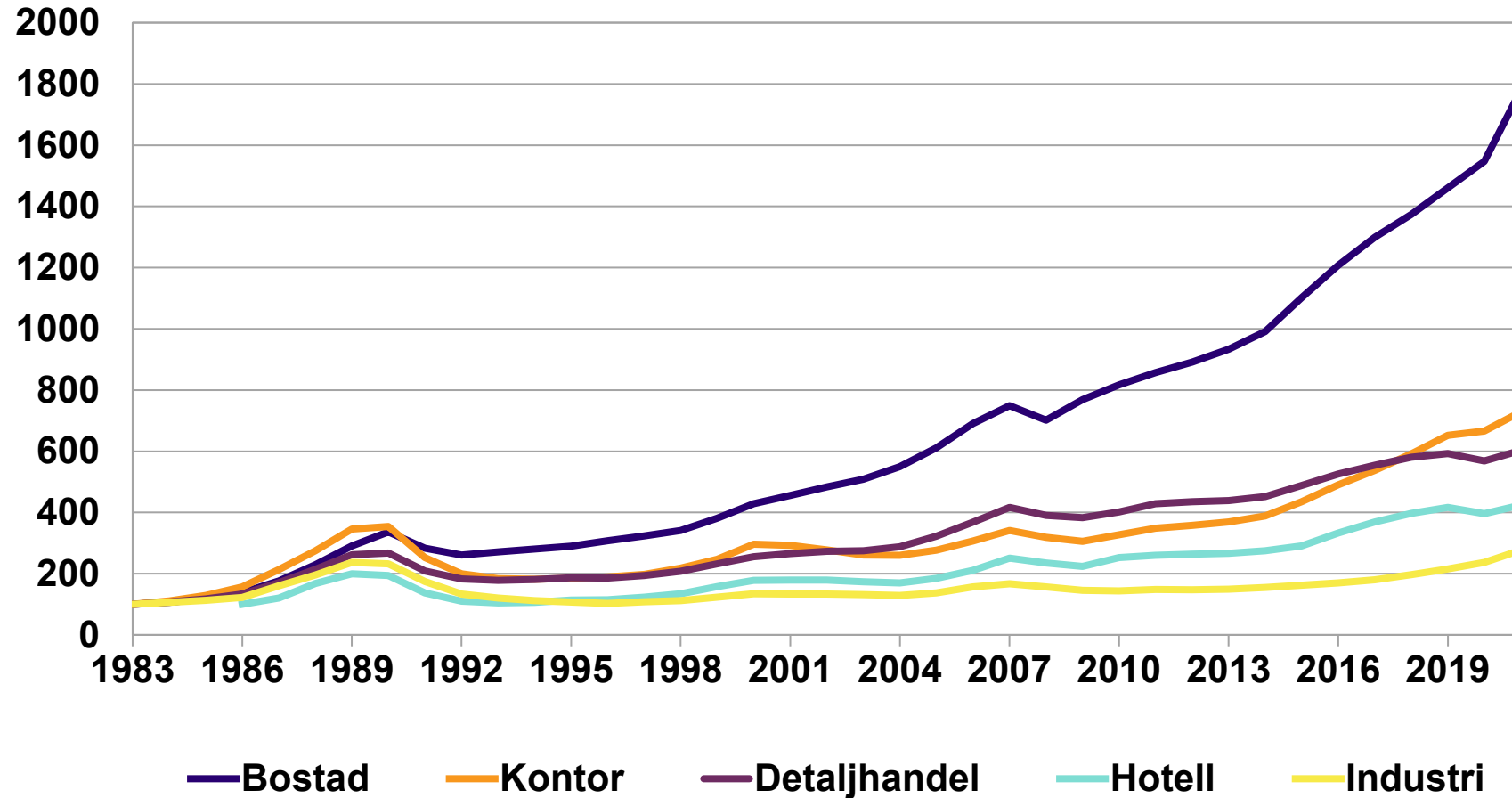


Källa: FI och Riksbanken.

Anm. Data omfattar perioden till och med första kvartalet 2022.

...och bidragit till stigande fastighetspriser.

Index

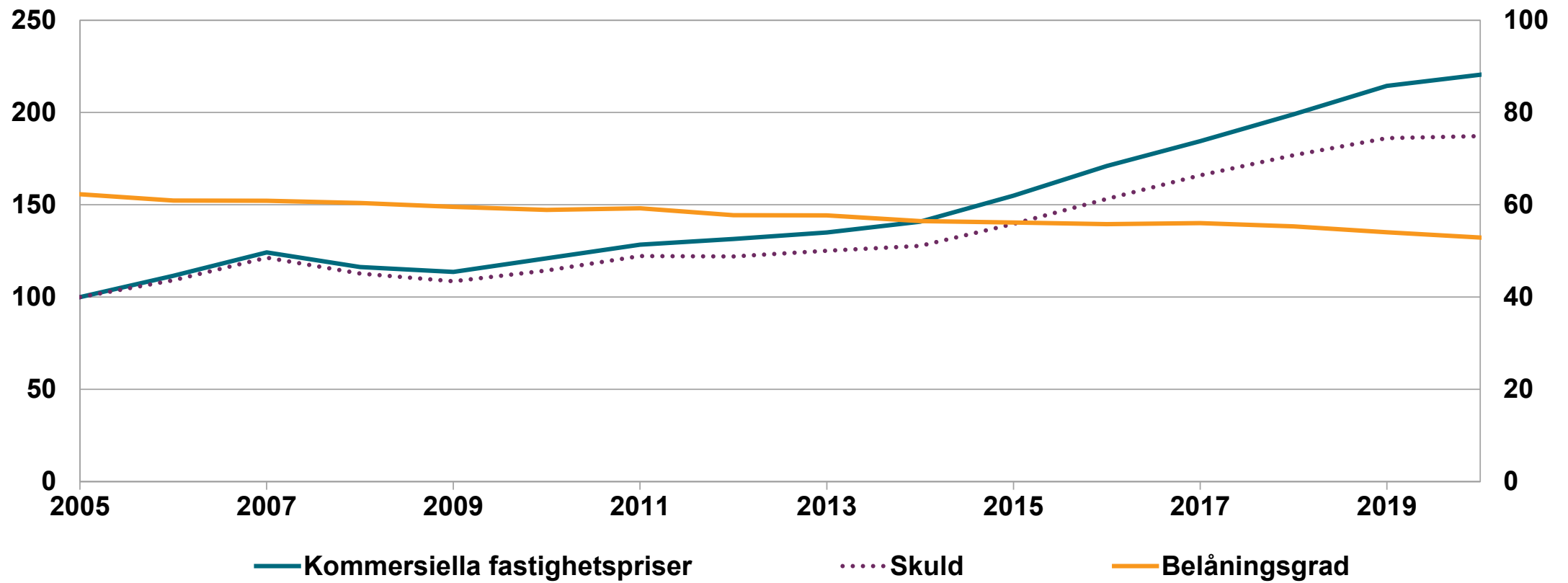


Källa: MSCI

Anm. Avser nominella värden i riket. Data omfattar perioden till och med 2021.

Skuldsättningen i förhållande till fastighetsvärden ser måttlig ut...

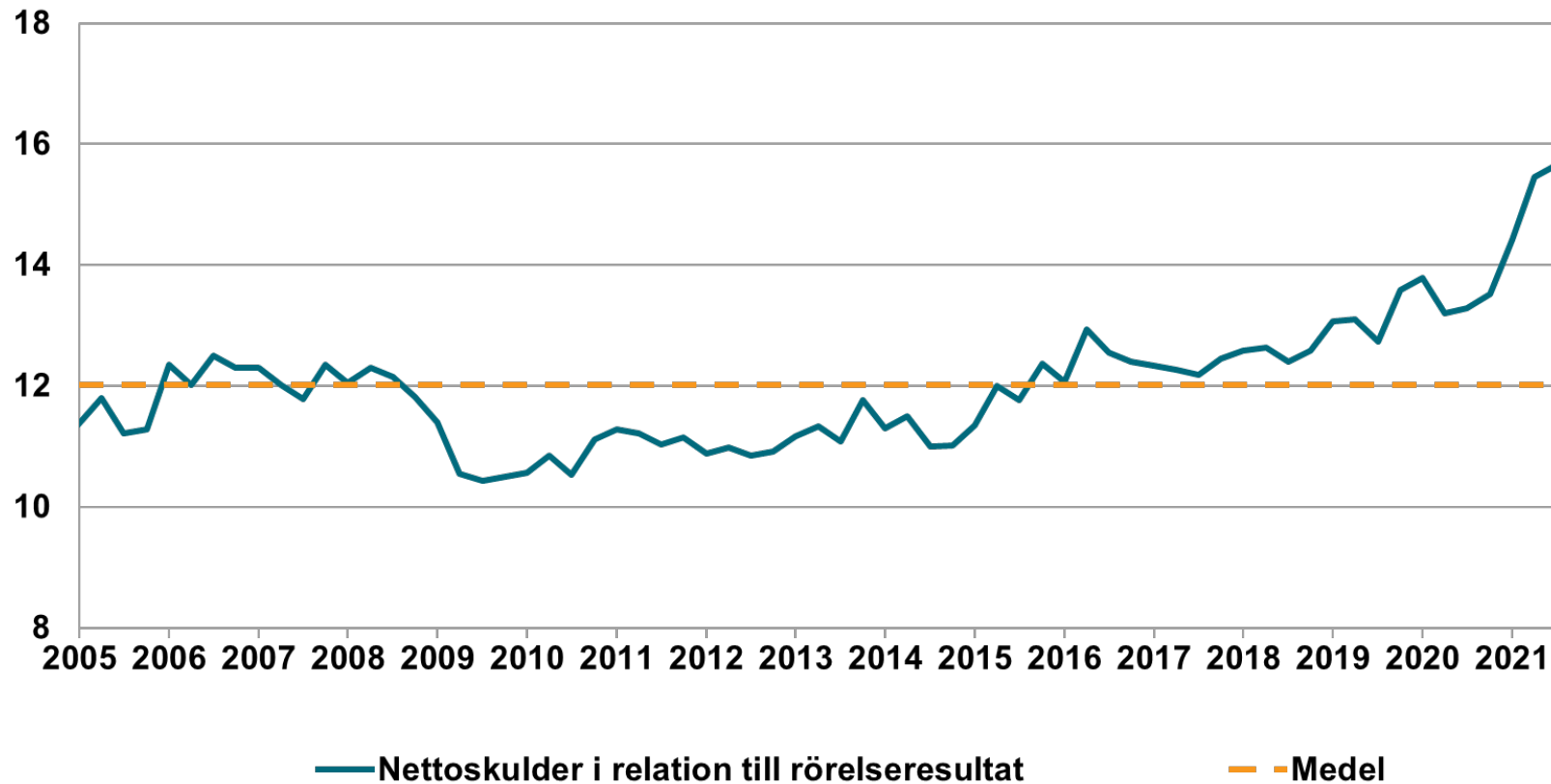
Index (vänster axel) och procent (höger axel)



Källa: FI

... men hävstången i förhållande till intjäningen är högre

Kvot

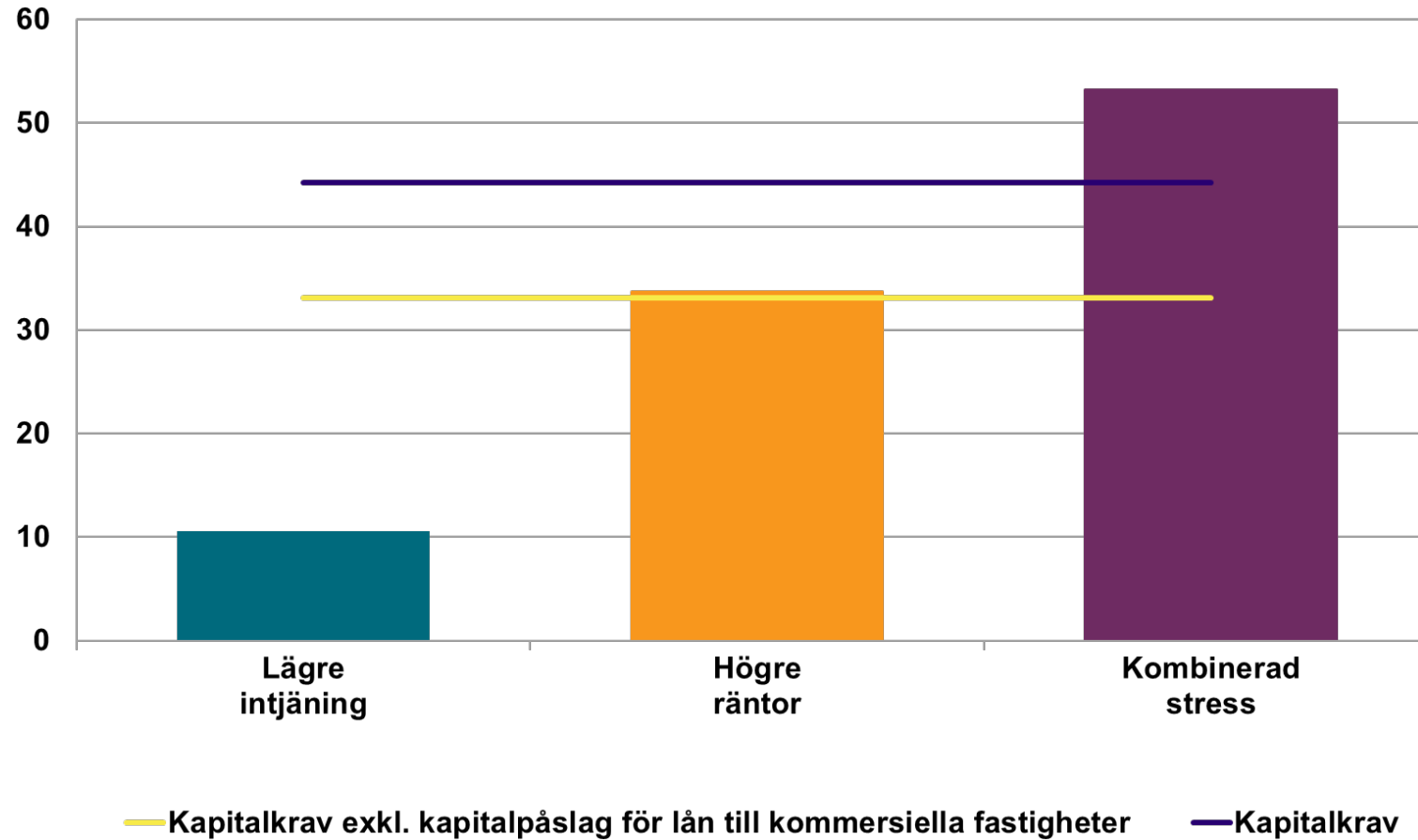


Källa: Sedis.

Anm. Avser volymviktad kvot för 34 börsnoterade fastighetsföretag. Data omfattar perioden till och med tredje kvartalet 2021.

FI:s stresstest visar på hög räntekänslighet

Miljarder kronor

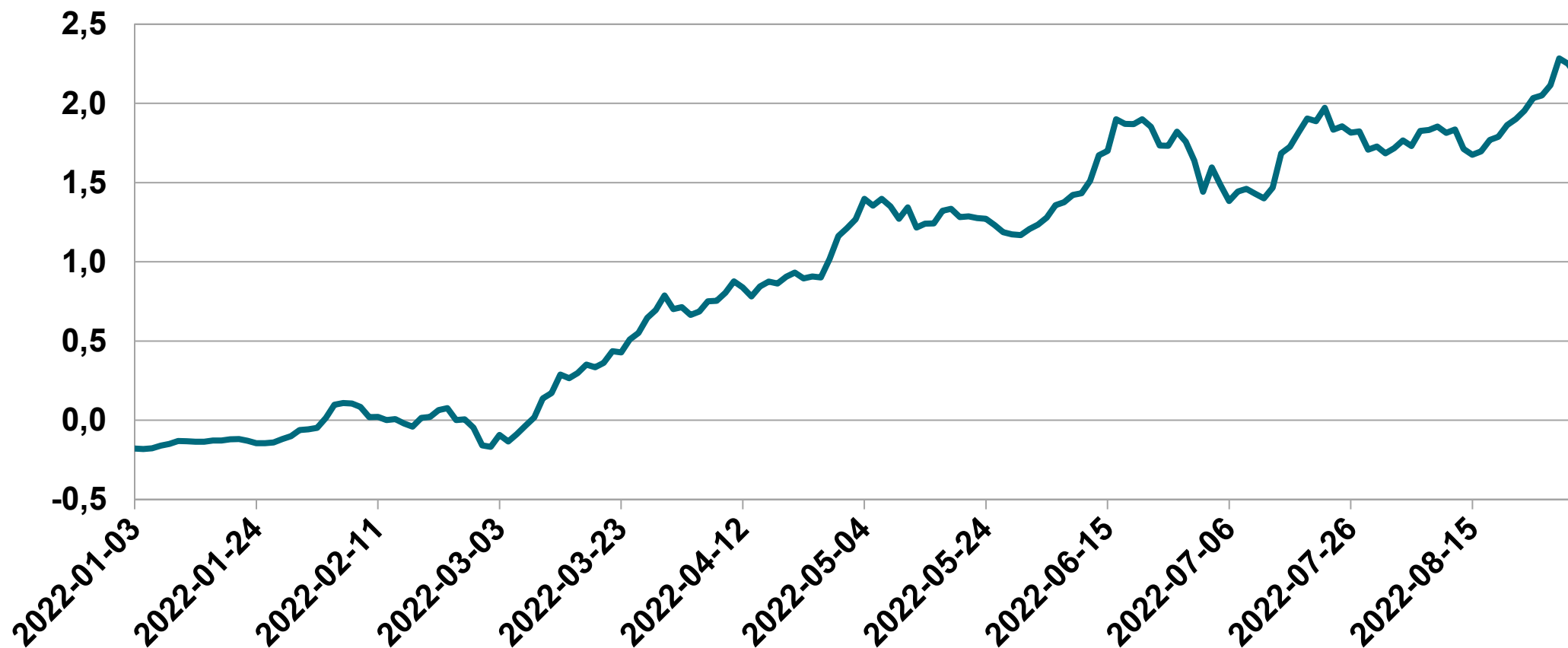


Källa: FI.

Anm. Diagrammet visar skattade fastighetsrelaterade kreditförluster i olika scenarion och bankers kapitalkrav för motsvarande exponeringar. Kapitalkravet är beräknat som summan av minimikrav, buffertkrav och pelare 2-krav hänförliga till kreditrisker i kommersiella fastigheter.

I år har marknadsräntorna stigit snabbt

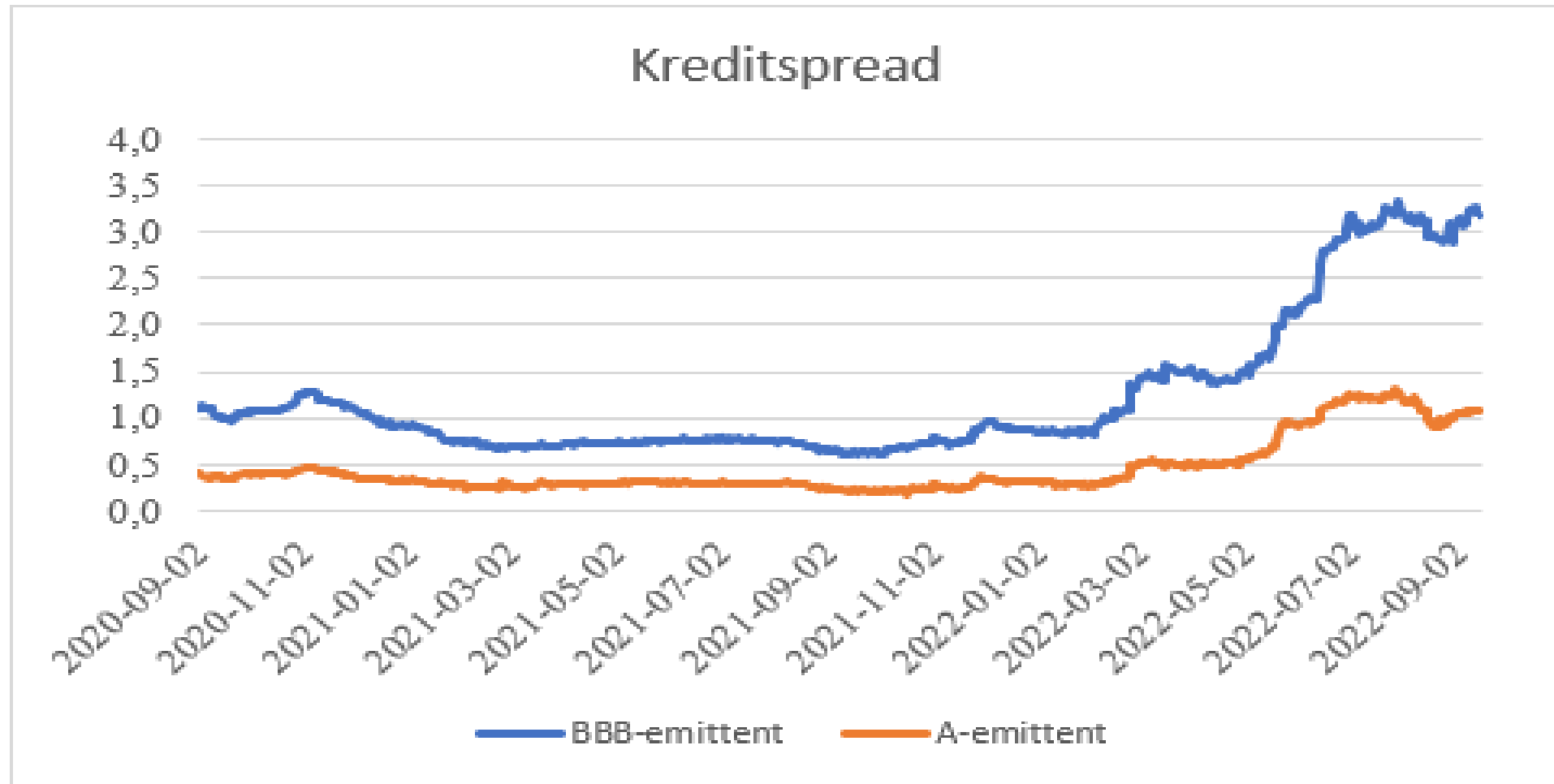
Procent



Källa: Riksbanken

Anm: Räntan på en statsobligation med 2 års löptid

..och stigande kreditspreadar höjer finanskostnaden än mer



Anm: Kreditspread är skillnaden mellan en viss obligations ränta och en referensränta, t ex 3 mån Stibor

En fastighetssektor med lägre finansiell risk

- Väsentligt längre kapitalbindning i upplåningen, fler olika oberoende lånekällor och jämnare fördelning av låneförfall (undvika koncentrationer).
- Klart mindre exponering för ränterisk – både högre grad av räntesäkring och längre säkringar som skydd mot stigande korträntor.
- Mer transparent kommunikation om finansiella risker, till exempel att företagen:
 - publicerar regelbundna scenariobaserade stresstester, och
 - redovisar räntekänsligheten tydligt med antagande om ränteuppgång, till exempel utifrån marknadens ränteförväntningar (implicita terminsräntor).

Här hittar du Finansinspektionen

Kontakt

finansinspektionen@fi.se

08-408 980 00

Följ oss på

[Twitter.com/finansinsp](https://twitter.com/finansinsp)

[Soundcloud.com/fipodden](https://soundcloud.com/fipodden)

[Youtube.com/finansinspektionen](https://youtube.com/finansinspektionen)

[Linkedin.com/company/finansinspektionen](https://linkedin.com/company/finansinspektionen)

