



## Catella: Närmar vi oss toppen?

I juni 2015 föll huvudindex i Catellas kreditbarometer CREDI med 5,8 enheter till 54,8 jämfört med 60,3 i februari 2015. Både långgivare och låntagare indikerar en fortsatt avmattning. Tillgången till finansiering förbättrades under de senaste tre månaderna och förväntas vara oförändrad under de kommande tre månaderna.

”Catellas kreditbarometer CREDI indikerar i juni en inbromsning även om finansieringsklimatet fortsatte att förbättras under de senaste tre månaderna. Mot bakgrund av stigande långa räntor och ett mycket starkt utgångsläge är det inte överraskande att CREDI:s huvudindex för de kommande tre månaderna står och balanserar mellan en förbättring eller en försämring”, säger Martin Malhotra, projektledare på Catella.

CREDI:s delindex för nuvarande situation sjönk i juni med 8,9 indexpunkter till 58,6 jämfört med 67,5 i februari. Även delindex för utvecklingen de kommande tre månaderna minskade med 2,7 punkter till 50,3 jämfört med 53,0 i februari 2015. Skillnaden mellan de två delindexen för nuvarande situation och de kommande tre månaderna är den lägsta på två år. Även skillnaden mellan långgivare och låntagare har minskat för första gången sedan mars 2014. Det indikerar en minskad osäkerhet om framtiden och att marknadens aktörer ser ett stabilt finansieringsklimat framför sig under de kommande tre månaderna.

”Den svenska aktiemarknaden är en tydlig ledande indikator för CREDI:s delindex för fastighetsägare. Den sättning som har skett på aktiemarknaden under det andra kvartalet, i kombination med volatiliteten på obligationsmarknaderna, har sannolikt bidragit till de lägre nivåerna i index. CREDI indikerar dock fortsatt kreditexpansion och den förväntat stärkta BNP-tillväxten talar för ett fortsatt starkt marknadssentiment under resten av 2015”, säger Arvid Lindqvist, analytisk chef på Catella.

CREDI:s delindex för fastighetsägare samvarierar tydligt med såväl de genomsnittliga direktavkastningskraven på marknaden, som spridningen i direktavkastningskraven för genomförda affärer. Under det andra kvartalet har nedgången i CREDI samvarierat med en ökning av både genomsnittet och spridningen i direktavkastningskraven. Förändringarna kan huvudsakligen förklaras med att den höga riskviljan hos investerare och bristen på objekt i bästa läge har gjort att en stor andel av affärerna har skett i mer sekundära lägen med högre direktavkastningskrav. Det är en tydlig effekt av att marknaden närmar sig toppen av konjunkturcykeln, vilket även avmattningen i CREDI indikerar.



”Fastighetsbolagens balansräkningar har fortsatt att växa och fastigheter finansieras med både preferensaktier och obligationer vid sidan av traditionella stamaktier och bankskuld. Sedan 2012 har de noterade fastighetsbolagen på NASDAQ OMX huvudlista emitterat preferensaktier för cirka 10 miljarder kronor. I slutet av första kvartalet 2015 hade bolagen utestående obligationer för cirka 29 miljarder kronor. Detta innebär att bolagen, liksom under de senaste kvartalen, fortsatt att hämta ungefär en sjundedel av skuldkapitalet genom obligationer samt att preferensaktier blir en allt viktigare finansieringskälla”, säger Martin Malhotra.

Bland de noterade fastighetsbolagen observerades en historiskt låg genomsnittsränta under första kvartalet 2015 om 3,1 procent. Även belåningsgraden sjönk och uppgick under samma kvartal till 54,8 procent, en nedgång om cirka en procent jämfört med sista kvartalet 2014. Kapitalbindningstiden och räntebindningstiden fortsatte öka under första kvartalet 2015 jämfört med föregående kvartal.

Den elfte upplagan av Catellas kreditbarometer CREDI (Catella Real Estate Debt Indicator) finns bifogad och går även att ladda ned från [catella.se/credi](http://catella.se/credi). Nästa CREDI publiceras under hösten 2015. CREDI består av två delar: dels ett index baserat på en enkät till noterade fastighetsbolag och aktiva banker, dels en uppsättning index baserade på allmänt tillgängliga uppgifter. Läs mer om metodiken [här](#). I denna upplaga tillkommer även en analys av preferensaktier och en överblick av fastighetsmarknaden.

**För ytterligare information, vänligen kontakta:**

Martin Malhotra

Projektledare

08-463 34 05

[martin.malhotra@catella.se](mailto:martin.malhotra@catella.se)

Arvid Lindqvist

Analyschef

08-463 33 04

[arvid.lindqvist@catella.se](mailto:arvid.lindqvist@catella.se)

**Presskontakt:**

Ann Charlotte Svensson

Kommunikationschef

08-463 32 55, 072-510 11 61

[anncharlotte.svensson@catella.se](mailto:anncharlotte.svensson@catella.se)

---

Catella är en finansiell rådgivare och kapitalförvaltare med djup kunskap inom fastigheter, räntor och aktier. Vi har en ledande position inom fastighetssektorn och en stark lokal närvaro i Europa med cirka 500 anställda i tolv länder. Catella är listat på First North Premier vid Nasdaq Stockholm. Läs mer på [catella.se](http://catella.se).