

Pressmeddelande 2022-03-24

Det blir värre innan det blir bättre

Riksbanken väntas höja styrräntan till 3,5 procent vid aprilmötet. Den fortsatt höga inflationen bedöms väga tyngre för detta beslut än den ökade finansiella stressen i kölvattnet av flera bankers ekonomiska problem i USA och Schweiz. Att Europeiska centralbanken nyligen höjde sin styrränta med 0,5 procentenheter och Riksbankens oro för kronans värde är ytterligare argument för detta. Inflationen väntas dock falla relativt snabbt under det andra halvåret i år, vilket tillsammans med nedgången i svensk ekonomi bör tala för att Riksbanken sänker styrräntan med 0,25 procentenheter i november. I början av hösten bedöms den rörliga snitträntan toppa på 4,8 procent och då också ligga något över samtliga längre bindningstider. Från oktober 2024 väntas den rörliga räntan åter ligga under nivåerna för samtliga längre bindningstider. Valet av räntebindningstid är dock långt ifrån självklar. Bankernas bolånemarginaler bedöms ha fortsatt att sjunka under årets första tre månader. Detta är några av slutsatserna i SBAB:s rapport Boräntenytt nr 2, 2023.

Riksbanken väntas höja styrräntan med 0,5 procentenheter i april

Riksbanken väntas höja styrräntan till 3,5 procent vid nästa beslutsmöte i april med tillämpning från maj. Den fortsatt höga inflationen bedöms väga tyngre för detta beslut än den ökade finansiella stressen i kölvattnet av flera bankers ekonomiska problem i USA och Schweiz. Det senare skulle, om den finansiella stressen tilltar ytterligare, kunna göra det svårt att fortsätta att höja styrräntan. Att ECB nyligen höjde styrräntan med 0,5 procentenheter och Riksbankens oro för kronans värde, är ytterligare argument som talar för denna räntehöjning. Inflationen väntas dock falla tillbaka relativt snabbt under det andra halvåret vilket, tillsammans med en likaledes väntad nedgång i svensk ekonomi, talar för att Riksbanken sänker styrräntan med 0,25 procentenheter i november.

- Bedömt utifrån Riksbankens oro för både inflationen och kronans värde, och sett till att ECB nyligen höjde sin styrränta till 3,5 procent, väntas Riksbanken höja även den svenska styrräntan till 3,5 procent i april. Ett betydligt lägre inflationsutfall i mars än i februari kan möjligen tala för att Riksbanken nöjer sig med att höja till 3,25 procent, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.
- Jag – och ett över tid ökande antal ekonomer – har varnat för att vi inte sett de fulla effekterna på vare sig inflationen eller svensk ekonomi av de räntehöjningar som redan är gjorda. Jag har också pekat på ett antal globala faktorer – bland annat kraftigt fallande livsmedelspriser det senaste året – som rimligen framöver även kommer att bidra till minskad inflation i Sverige. Eftersom penningpolitiken verkar med betydande fördröjning, är det viktigt att inte blicka för mycket bakåt utan mer framåt vid kommande styrräntebeslut. Annars riskerar Riksbanken att gå fel, säger Robert Boije.

SBAB:s affärsidé är att med nytänkande och omtanke erbjuda lån och sparande samt andra tjänster till privatpersoner, bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag i Sverige. SBAB bildades 1985 och ägs av svenska staten. Bostadssajten Booli, mäklarguiden Hittamäklare och boendeappen Boappa är en del av SBAB:s trygga och enkla tjänster för bolån och boendekonomi utan krångel. Antal bolånekunder uppgår till 292 000 och 485 000 privatpersoner har sparkonto (per den 31 december 2022). Antal medarbetare (FTE) är 863. SBAB prioriterar fyra av FN:s globala hållbarhetsmål (8, 11, 12 och 13) inom ramen för Agenda 2030. Målen utgör en integrerad del av SBAB:s hållbara styrmodell och dagliga arbete. Läs mer på: sbab.se, booli.se, hittamaklare.se, boappa.com, facebook.com/sbabbank, twitter.com/sbabbank, linkedin.com/company/sbab-bank..



Den rörliga räntan toppar på 4,8 procent i september – men osäkerheten är stor

Utifrån förväntningen att Riksbanken höjer styrräntan med ytterligare 0,5 procentenheter vid beslutsmötet i april bedöms den rörliga snitträntan (räntan med tre månaders bindningstid) toppa på 4,8 procent i september. Den bedöms då också ligga över nivån för samtliga längre bindningstider. Ett år senare väntas den rörliga räntan åter ligga under nivåerna för samtliga längre bindningstider.

- Riksbankens höjningar av styrräntan leder ofrånkomligen till högre rörliga bolåneräntor. Men, trots stor osäkerhet om utvecklingen, är vi hoppfulla om att inflationen viker ner kraftigt under det andra halvåret i år och att Riksbanken därför kan komma att sänka styrräntan igen mot slutet av året. Det är bara att konstatera att det för bolånetagare med rörlig bolåneränta högst troligt kommer att bli värre innan det blir bättre, säger Robert Boije.
- För den bolånetagare som funderar över räntebindningstid framstår, givet vår prognos och bortsett från risken att utvecklingen kan bli en helt annan, rörlig ränta och ett års bindningstid som de mest ekonomiskt fördelaktiga och likvärdiga alternativen. För en bolånetagare som, av olika skäl och givet den stora osäkerheten, dock vill vara helt säker på storleken på sina månatliga ränteutgifter, kan en längre bindningstid vara att föredra även om den, enligt vår prognos, då får betala en viss premie för det, säger Robert Boije.

Bolånemarginalerna har fortsatt att krympa

I takt med den allmänna ränteuppgången det senaste året har bolåneräntorna också ökat. Bolåneräntorna har över lag dock inte ökat i paritet med vare sig höjningen av styrräntan eller bankernas upplåningskostnader via två- och femåriga bostadsobligationer. Ett skäl till detta är att bankerna i stället har hållit nere inlåningsräntorna som inte har ökat i paritet med den allmänna ränteuppgången. Det är också ett skäl till att den rörliga bolåneräntan väntas nå sin topp först flera månader efter den sista höjningen av styrräntan. SBAB:s indikatorer visar att bolånemarginalen, delvis av samma anledning, har fortsatt sjunka under årets första månader. Trots ökad konkurrens på bolånemarknaden bedöms inlåningsräntorna dock, på sikt, återgå till att följa det allmänna ränteläget.

- Bankernas bolånemarginal har i genomsnitt sjunkit mycket till följd av att framför allt storbankerna har kompenserat detta genom att i stället inte höja inlåningsräntorna i paritet med uppgången i marknadsräntorna. Det är knappast en hållbar strategi på lite sikt när en rad andra aktörer höjer sina inlåningsräntor och fler och fler bankkunder blir medvetna om detta, säger Robert Boije.

Se statistikunderlag nedan!

SBAB:s affärsidé är att med nytänkande och omtanke erbjuda lån och sparande samt andra tjänster till privatpersoner, bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag i Sverige. SBAB bildades 1985 och ägs av svenska staten. Bostadssajten Booli, mäklarguiden Hittamäklare och boendeappen Boappa är en del av SBAB:s trygga och enkla tjänster för bolån och boendeekonomi utan krångel. Antal bolånekunder uppgår till 292 000 och 485 000 privatpersoner har sparkonto (per den 31 december 2022). Antal medarbetare (FTE) är 863. SBAB prioriterar fyra av FN:s globala hållbarhetsmål (8, 11, 12 och 13) inom ramen för Agenda 2030. Målen utgör en integrerad del av SBAB:s hållbara styrmodell och dagliga arbete. Läs mer på: sbab.se, booli.se, hittamaklare.se, boappa.com, facebook.com/sbabbank, twitter.com/sbabbank, linkedin.com/company/sbab-bank..



Boräntenytt nr. 2, 2023 finns att ladda ner på
https://www.sbab.se/1/om_sbab/omvarld__analyser/hall_dig_uppdaterad/borantenytt.html

Tabell och diagrambilaga

Figur 1. Styrrentan – prognos

Procent		Styrrentenivå
Tidpunkt		Procent
År	Månad	Procent
2023	Februari	3,00
2023	April	3,50
2023	November	3,25
2024	Februari	3,00
2024	April	2,75
2024	Juni	2,50
2024	September	2,25
2024	November	2,00

Källa: SBAB

Källa: SBAB

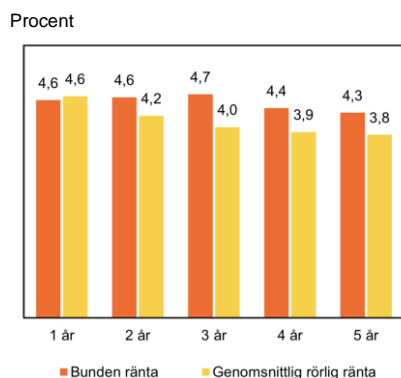
Figur 2. Framtida bolåneräntor med olika bindningstid – prognos

Procent	3 mån	1 år	2 år	3 år	4 år	5 år
Apr 2023	4,5	4,6	4,6	4,7	4,4	4,3
Jan 2024	4,5 (4,0)	4,5 (4,1)	4,5 (4,1)	4,4 (4,2)	4,2 (4,0)	4,2 (4,0)
Jan 2025	3,5 (3,5)	3,5 (3,6)	3,6 (3,7)	3,7 (3,9)	3,7 (3,9)	3,7 (3,8)
Jan 2026	3,5 (3,5)	3,6 (3,7)	3,7 (3,8)	3,8 (4,0)	3,9 (4,0)	3,9 (4,0)
Jan 2027	3,6 (3,6)	3,7 (3,7)	3,8 (3,9)	3,9 (4,0)	4,0 (4,1)	4,1 (4,1)

Anm. Avser genomsnittliga räntor efter rabatter på bolånemarknaden, inte SBAB:s list/snitträntor. Föregående prognos i parenteser.

Källa: SBAB

Figur 3. Bunden jämfört med rörlig ränta givet ränteprognosen



SBAB:s affärsidé är att med nytänkande och omtanke erbjuda lån och sparande samt andra tjänster till privatpersoner, bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag i Sverige. SBAB bildades 1985 och ägs av svenska staten. Bostadssajten Booli, mäklarguiden Hittamäklare och boendeappen Boappa är en del av SBAB:s trygga och enkla tjänster för bolån och boendeekonomi utan krångel. Antal bolånekunder uppgår till 292 000 och 485 000 privatpersoner har sparkonto (per den 31 december 2022). Antal medarbetare (FTE) är 863. SBAB prioriterar fyra av FN:s globala hållbarhetsmål (8, 11, 12 och 13) inom ramen för Agenda 2030. Målen utgör en integrerad del av SBAB:s hållbara styrmodell och dagliga arbete. Läs mer på: sbab.se, booli.se, hittamaklare.se, boappa.com, facebook.com/sbabbank, twitter.com/sbabbank, linkedin.com/company/sbab-bank..

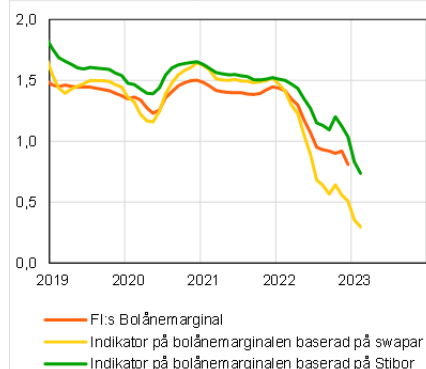


Anm. De gula staplarna visar den genomsnittliga årliga räntan vid val av tremånaders (rörlig) ränta om den följer SBAB:s prognos. De orangea staplarna visar respektive bedömd fast ränta i början av april. Räntorna avser snitträntor på bolånemarknaden som helhet och inte SBAB list- eller snitträntor.

Källa: SBAB

Figur 4. Två indikatorer på bankernas bolånemarginal

Procent, tremånaders glidande medelvärde



Källa: SCB, Macrobond, FI, Riksbanken och SBAB

För mer information, vänligen kontakta:

Robert Boije, Chefsekonom, SBAB
Telefon: 070-269 45 91
E-post: robert.boije@sbab.se

Douglas Norström, tf Presschef, SBAB
Telefon: 0761-38 51 23
E-post: douglas.norstrom@sbab.se

SBAB:s affärsidé är att med nytänkande och omtanke erbjuda lån och sparande samt andra tjänster till privatpersoner, bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag i Sverige. SBAB bildades 1985 och ägs av svenska staten. Bostadssajten Booli, mäklarguiden Hittamäklare och boendeappen Boappa är en del av SBAB:s trygga och enkla tjänster för bolån och boendeekonomi utan krångel. Antal bolånekunder uppgår till 292 000 och 485 000 privatpersoner har sparkonto (per den 31 december 2022). Antal medarbetare (FTE) är 863. SBAB prioriterar fyra av FN:s globala hållbarhetsmål (8, 11, 12 och 13) inom ramen för Agenda 2030. Målen utgör en integrerad del av SBAB:s hållbara styrmodell och dagliga arbete. Läs mer på: sbab.se, booli.se, hittamaklare.se, boappa.com, facebook.com/sbabbank, twitter.com/sbabbank, linkedin.com/company/sbab-bank.