

Pressmeddelande 2022-10-20

## Hård konkurrens om bolånekunderna ger låga bolånemarginaler

Riksbanken väntas höja styrräntan till 2,25 procent i november. Det medför att den rörliga bolåneräntan går upp till 3,5 procent. Riksbanken väntas sedan höja styrräntan till 2,5 procent i februari vilket medför ytterligare höjningar av den rörliga bolåneräntan. I september nästa år väntas dock Riksbanken ta ett steg tillbaka för att dämpa den negativa effekten av inflationsbekämpningen på den reala ekonomin. När det gäller valet av räntebindningstid bedöms rörlig ränta och ett års bindningstid vara ekonomiskt likvärdiga alternativ givet prognosen, men osäkerheten om utvecklingen är ovanligt stor. Dessutom ger hård konkurrens om bolånekunderna fortsatt låga bolånemarginaler. Med hänsyn tagen till bankernas ökade kostnader för kapitaltäckning, ligger bolånemarginalerna nu nära de som förelåg under finanskrisen 2008/2009. Det är några av slutsatserna i SBAB:s rapport Boräntenytt, nr 5, 2022.

### Riksbanken höjer styrräntan med ytterligare 0,5 procentenheter i november

Med anledning av de fortsatt höga inflationsutfallen har prognosen för styrräntehöjningarna i närtid justerats upp. Styrräntan väntas höjas till 2,25 procent redan i november för att sedan toppa på 2,5 procent i februari nästa år. I september nästa år spås dock Riksbanken behöva sänka styrräntan till 2,25 procent för att dämpa den kraftigt negativa effekten av inflationsbekämpningen på den reala ekonomin (se figur 1 i bilagan).

- Inflationen har tyvärr fortsatt att komma in på mycket höga tal. Även om vi tror att toppen i praktiken är nådd – ett par tiondelar upp eller ned – är det besvärande att vi inte ser framför oss någon snabb nedgång i närtid. Vår bedömning är nu därför att Riksbanken kommer att behöva höja styrräntan lite snabbare i närtid jämfört med vår föregående prognos men att styrräntan sedan toppar på 2,5 procent i februari. I september nästa år tror vi dock att Riksbanken tvingas ta ett steg tillbaka för att dämpa den kraftigt negativa effekten av räntehöjningarna på den reala ekonomin. Vi bedömer att en långsiktigt välavvägd nivå på styrräntan – den normala styrräntan – ligger på 2 procent, säger Robert Boije chefsekonom på SBAB.

### Den rörliga bolåneräntan stiger till 3,5 procent redan i november

Riksbankens höjning av styrräntan smittar av sig på bolåneräntorna och i synnerhet den rörliga (se figur 2).

- Vår bedömning är nu att den rörliga bolåneräntan går upp till 3,5 procent redan i november för att sedan stiga till som mest 4 procent under våren nästa år. Femårsräntan väntas gå upp till som mest knappa fem procent under tidig vår för att därefter sjunka tillbaka några tiondelar under resten av året, säger Robert Boije.

SBAB:s affärsidé är att med nytänkande och omtanke erbjuda lån och sparande samt andra tjänster för bättre boende och boendeekonomi till privatpersoner, bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag i Sverige. SBAB bildades 1985 och ägs av svenska staten. Bostadssajten Booli och boendeappen Boappa är en del av SBAB. Antal bolånekunder uppgår till 293 000 och 420 000 privatpersoner har sparkonto (per den 30 juni 2022). Antal medarbetare (FTE) är 860. SBAB bidrar till bättre boende och boendeekonomi. 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](http://sbab.se), [booli.se](http://booli.se), [boappa.com](http://boappa.com), [facebook.com/sbabbank](https://facebook.com/sbabbank), [twitter.com/sbabbank](https://twitter.com/sbabbank), [linkedin.com/company/sbab-bank](https://linkedin.com/company/sbab-bank).

## **Rörlig ränta och ett års bindningstid är ekonomiskt likvärdiga alternativ – givet prognosen**

När det gäller valet av räntebindingstid bedöms rörlig ränta och ett års bindningstid vara ekonomiskt likvärdiga alternativ givet ränteprognosen, men osäkerheten om utvecklingen är ovanligt stor. De längre bindningstiderna förefaller just nu vara dyra alternativ för att gardera sig mot höjningar av den rörliga räntan (se figur 3).

- Jag ger aldrig råd om val av räntebindingstid i enskilda fall eftersom det inte bara handlar om vad man tror om prognoserna för olika räntebindingstider. Vilken osäkerhet man som bolånetagare själv är beredd att hantera samt vilka marginaler man har i sin ekonomi är också viktigt att väga in i beslutet. Mitt mer allmänna råd är att titta på olika ränteprognoser och samtidigt väga in att osäkerheten i bedömningarna är ovanligt stor just nu, säger Robert Boije.

## **Hård konkurrens om bolånekunderna ger låga bolånemarginaler**

SBAB:s indikator för bolånemarginalen baserad på en swaped femårig bostadsobligation, som historiskt sett haft en mycket god samstämmighet med Finansinspektionens beräkning, pekar mot att bankernas bolånemarginaler för den rörliga räntan har sjunkit med ungefär 0,8 procentenheter under året och att fallet varit mycket stort den senaste tiden (se figur 4). En alternativ indikator baserad på tremånaders Stibor, visar att bolånemarginalen inte har fortsatt att sjunka den allra senaste tiden.

- Våra indikatorer för bankernas bolånemarginal pekar sammantaget på en fortsatt hård konkurrens om bolånekunderna bland bankerna. Utvecklingen är inte förvånande med tanke på den kraftigt vikande aktiviteten på bostadsmarknaden och sett till att incitamenten för bolånekunderna att söka lägsta möjliga ränta rimligen har ökat i takt med de kraftigt stigande räntorna. Med hänsyn tagen till bankernas ökade kostnader för kapitaltäckning, som uppskattningsvis uppgår till 0,5 procentenheter, ligger vi nu inte långt ifrån de låga nivåer på bolånemarginalerna som förelåg under finanskrisen 2008/2009. Att storbankerna fortfarande redovisar höga räntenetton beror troligen på att det funnits en tröghet i att höja inlåningsräntorna, vilket inte är en hållbar situation när fler och fler andra banker höjer inlåningsräntorna, säger Robert Boije.

Ta del av rapporten i sin helhet här: [Boräntenytt](#)

**Se statistikunderlag nedan!**

### **För mer information, vänligen kontakta:**

Robert Boije, Chefsekonom, SBAB

Telefon: 070-269 45 91

E-post: [robert.boije@sbab.se](mailto:robert.boije@sbab.se)

Erik Bukowski, Presschef, SBAB

Telefon: 072-451 79 37

E-post: [erik.bukowski@sbab.se](mailto:erik.bukowski@sbab.se)

SBAB:s affärsidé är att med nytänkande och omtanke erbjuda lån och sparande samt andra tjänster för bättre boende och boendeekonomi till privatpersoner, bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag i Sverige. SBAB bildades 1985 och ägs av svenska staten. Bostadssajten Booli och boendeappen Boappa är en del av SBAB. Antal bolånekunder uppgår till 293 000 och 420 000 privatpersoner har sparkonto (per den 30 juni 2022). Antal medarbetare (FTE) är 860. SBAB bidrar till bättre boende och boendeekonomi. 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](http://sbab.se), [booli.se](http://booli.se), [boappa.com](http://boappa.com), [facebook.com/sbabbank](https://facebook.com/sbabbank), [twitter.com/sbabbank](https://twitter.com/sbabbank), [linkedin.com/company/sbab-bank](https://linkedin.com/company/sbab-bank).

## Tabell och diagrambilaga

### Figur 1. Styrräntan - prognos

Procent

Tidpunkt	Styrräntenivå	
År	Månad	Procent
2022	September	1,75
2022	November	2,25
2023	Februari	2,50
2023	September	2,25
2024	Februari	2,00

Källa: SBAB

### Figur 2. Framtida bolåneräntor med olika bindningstid – prognos

Procent

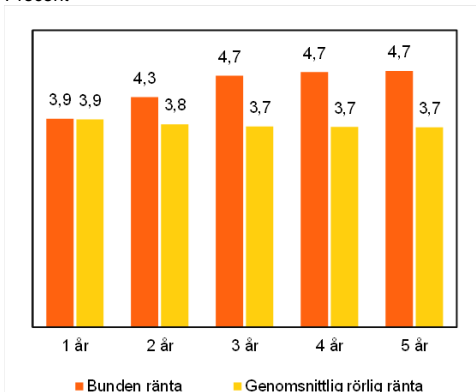
	3 mån	1 år	2 år	3 år	4 år	5 år
Nov 2022	3,5	3,9	4,3	4,7	4,7	4,7
Jan 2023	3,8 (3,5)	4,1 (3,9)	4,4 (4,3)	4,8 (4,7)	4,9 (4,7)	4,9 (4,7)
Jan 2024	3,8 (3,6)	4,0 (3,9)	4,2 (4,2)	4,4 (4,4)	4,4 (4,5)	4,5 (4,5)
Jan 2025	3,6 (3,6)	3,8 (3,9)	4,1 (4,1)	4,3 (4,4)	4,4 (4,5)	4,4 (4,5)
Jan 2026	3,7 (3,7)	3,9 (3,9)	4,1 (4,1)	4,2 (4,3)	4,4 (4,5)	4,5 (4,5)

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

Källa: SBAB

### Figur 3. Bunden ränta jämfört med rörlig givet prognosen

Procent

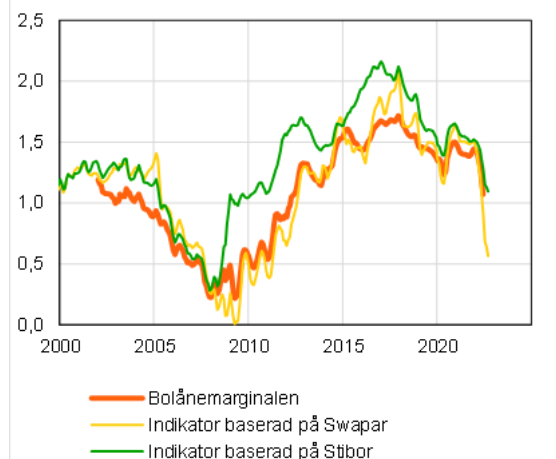


Källa: SBAB

SBAB:s affärsidé är att med nytänkande och omtanke erbjuda lån och sparande samt andra tjänster för bättre boende och boendeekonomi till privatpersoner, bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag i Sverige. SBAB bildades 1985 och ägs av svenska staten. Bostadssajten Booli och boendeappen Boappa är en del av SBAB. Antal bolånekunder uppgår till 293 000 och 420 000 privatpersoner har sparkonto (per den 30 juni 2022). Antal medarbetare (FTE) är 860. SBAB bidrar till bättre boende och boendeekonomi. 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 styrmödel och dagliga arbete. Läs mer på: [sbab.se](http://sbab.se), [booli.se](http://booli.se), [boappa.com](http://boappa.com), [facebook.com/sbabbank](https://facebook.com/sbabbank), [twitter.com/sbabbank](https://twitter.com/sbabbank), [linkedin.com/company/sbab-bank](https://linkedin.com/company/sbab-bank).

**Figur 4. Indikator på bankernas bolånemarginal**

Procent, tremånaders glidande medelvärde



Källa: SCB, Macrobond, FI och SBAB