

Pressmeddelande 2022-11-16

Inte självklart att Riksbanken bör höja styrräntan lika mycket som ECB

Svensk BNP minskar svagt nästa år. Trots det väntas arbetslösheten öka måttligt. Nedgången i BNP drivs i första hand av fallande investeringar i näringslivet men också av svag privat konsumtion. Styrräntan når 2,75 procent i februari och den rörliga bolåneräntan – mätt som bankernas snittränta – 4 procent redan nu i november. I motsats till en del andra prognoser är bedömningen att det inte är självklart att Riksbanken bör höja styrräntan lika mycket som ECB. Huspriserna spås falla med sammanlagt 22 procent och lägenhetspriserna med 19 procent från toppen till botten men stiga igen på årsbasis från och med 2024. I händelse av en mer negativ utveckling på arbetsmarknaden och varaktigt höga elpriser kan boprisfallen bli betydligt större. Bostadsbyggandet sjunker kraftigt nästa år. Trots det minskar bostadsbristen något då befolkningsökningen är svagare. Detta är några av slutsatserna i årets fjärde nummer av SBAB:s rapport Bomarknadsnytt.

Svensk BNP faller svagt nästa år

Svensk BNP väntas minska med 0,4 procent nästa år. Det är en betydligt mindre minskning än den bedömning många andra prognosmakare gör. De därpå två följande åren väntas BNP öka med 1,7 respektive 2,4 procent. Nedgången i BNP under nästa år drivs i första hand av fallande investeringar i näringslivet, inte minst bostadsinvesteringar, men också av en svag privat konsumtion. Investeringarna bedöms falla med 4 procent nästa år och den privata konsumtionen med 0,5 procent. Utan det - ur både ett svenskt historiskt och internationellt perspektiv - höga hushållssparandet hade troligen den privata konsumtionen fallit ännu mer. Nettoexporten väntas stå för det enskilt största positiva bidraget till BNP-tillväxten nästa år till följd av en svag krona.

Inte självklart att Riksbanken bör följa ECB:s höjningar av styrräntan rakt av

Inflationen har bitit sig fast på högre nivåer än vad både Riksbanken och många andra prognosmakare, inklusive SBAB bedömt. Även om inflationen väntas falla tillbaka markant under nästa år bedöms den fortsatt ligga långt över Riksbankens mål på 2 procent. Först under 2024 bedöms inflationen komma ner i närheten av målet. Styrräntan väntas 24 november höjas med 0,75 procentenheter till 2,5 procent för att sedan toppa på 2,75 procent i februari nästa år. Riskbilden bedöms ligga på uppåtsidan; sannolikheten för en ännu större höjning än i vår prognos bedöms vara betydligt större än för en mindre höjning.

- Vi tror att Riksbanken höjer styrräntan nästa vecka från 1,75 till 2,5 procent då det senaste inflationsutfallet visar att den underliggande inflationen fortsatte att stiga i oktober trots att KPIF föll tillbaka något. Vi tror att den sedan höjs till 2,75 procent i februari innan höjningscykeln är färdig, men vi utesluter inte större höjningar. Om inflationen, framför allt den underliggande, fortsätter att komma in högt och andra centralbanker, särskilt ECB, fortsätter att höja sina styrräntor är det troligt att

Riksbanken ser sig tvungen att följa efter, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.

- Jag tror samtidigt att det vore ett misstag om Riksbanken rakt av följer ECB:s höjningar av styrräntan, även om en mindre höjning än ECB:s skulle kunna påverka kronkursen negativt och höja den importerade inflationen. Sveriges – relativt EMU-ländernas – sämre ekonomiska tillväxt, större räntekänslighet och boprisfall bör rimligen väga tungt i räntebeslutet. Historiska erfarenheter visar dessutom att man inte bör stirra sig blind på mycket osäkra valutakurseffekter, säger Robert Boije.

Den rörliga bolåneräntan uppe på över 4 procent redan denna månad

Till följd av Riksbankens styrräntehöjningar väntas den rörliga bolåneräntan – mätt som bankernas snittränta (det vill säga efter olika rabatter) – nå 4 procent redan nu i november och stiga till runt 4,5 procent under tidig vår. Det är en tydlig uppjustering sedan föregående prognos. Däremot ligger prognosen för räntan med 5 års bindningstid fast.

- Det är ofrånkomligt att den rörliga bolåneräntan stiger när Riksbanken höjer styrräntan. Vi ser dock på senare tid en viss nedgång i de lite längre räntorna vilket kan tyda på att marknadens osäkerhet om centralbankernas förmåga att hantera inflationen har minskat, säger Robert Boije.

Huspriserna faller med sammanlagt 22 procent – lägenhetspriserna med 19 procent

Bostadspriserna har fallit relativt mycket de senaste månaderna och i flera regioner för hus närmast sig SBAB:s tidigare prognos om ett sammanlagt prisfall på omkring 20 procent från toppen till botten. Upprevideringen av prognosen för den rörliga bolåneräntan har inte föranlett en uppjustering av prognosen för boprisfallet då prognosen bygger på de de längre bundna räntorna som ändrats marginellt. Elprisernas utveckling är dock en joker i leken. Huspriserna spås falla något mer (22 procent) än lägenhetspriserna (19 procent).

- Det går inte att utesluta ett större boprisfall än vad vår prognosmodell visar om bolåneräntorna går upp mer än vad vi nu bedömer. Elprisernas långsiktiga utveckling kan också komma att påverka särskilt priserna på hus men här är osäkerheten alltfjämt mycket stor. Enligt den aktuella terminspriseringen på Nord Pool ser just nu elprisuppgången för den kommande vintern inte lika dramatisk ut som nyligen. Samtidigt indikerar den en större prisuppgång nästa vinter, säger Robert Boije.

Trippelsmäll mot bostadsbyggandet

Byggsektorn är en av de sektorer som drabbats hårdast av det senaste årets prisuppgångar. Byggkostnadsindex har gått upp mycket mer än den allmänna inflationen till följd av stora prisuppgångar på flera viktiga material i byggandet och stigande drivmedelspriser. Dessa prisuppgångar har byggbolagen inte kunna kompensera för genom höjda priser eftersom priserna på konkurrerande bostäder på andrahandsmarknaden har fallit. Därtill har den höga inflationen, som urholkar hushållens köpkraft, i kombination med markant stigande

bolåneräntor, minskat efterfrågan på bostäder generellt. Allt detta har sammantaget bidragit till en rejält minskad lönsamhet för att bygga nya bostäder. Många redan planerade projekt bedöms därför skjutas på framtiden.

Antalet påbörjade bostäder väntas nästa år uppgå till 40 000. Jämfört med toppåret 2021 är det en nedgång med drygt 40 procent eller 28 000 bostäder. Det lägre bostadsbyggandet till trots fortsätter bostadsbristen att sjunka då befolkningen väntas öka långsammare än byggandet. Bostadsbristen bedöms uppgå till omkring 50 000 bostäder i slutet av nästa år.

- Man kan nu prata om en trippelsmäll mot bostadsbyggandet. Det senaste årets dramatiska prisuppgång på flera viktiga insatsvaror i bostadsbyggandet går inte att kompensera genom att höja priserna på nya bostäder då priserna samtidigt faller kraftigt på andrahandsmarknaden. Antalet sålda nya bostäder har dessutom fallit kraftigt den senaste tiden. Allt detta har sammantaget gjort det betydligt mindre lönsamt att bygga nya bostäder. Flera projekt skjuts därför på framtiden. Samtidigt ser vi att de lägre byggvolymerna kan vara bättre anpassade till den kommande befolkningsförändringen med en väntad mindre invandring. Vi ser de närmaste åren inte framför oss en återgång till de höga byggvolymerna som rått de senaste åren, säger Robert Boije.

Prognostabell med siffror och diagram över styrräntan och bolåneräntorna – se nedan.

Bomarknadsnytt finns att ladda ner [här](#)

För mer information, vänligen kontakta:

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

Erik Bukowski, Presschef, SBAB
Telefon: 072-451 79 37
E-post: erik.bukowski@sbab.se

Prognos över Riksbankens höjningar av styrräntan

Procent		Styrräntenivå
Tidpunkt		
År	Månad	Procent
2022	April	0,25
2022	Juli	0,75
2022	September	1,75
2022	November	2,50
2023	Februari	2,75
2023	September	2,50
2024	Februari	2,25
2024	Juli	2,00

Källa: SBAB

Prognos över bankernas höjningar av bolåneräntorna

Procent	3 mån	1 år	2 år	3 år	4 år	5 år
nov-2022	4,0	4,3	4,6	4,9	4,8	4,7
jan-2023	4,4	4,6	4,9	5,1	5,0	4,9
jan-2024	4,2	4,3	4,4	4,6	4,5	4,4
jan-2025	3,7	3,9	4,1	4,2	4,2	4,2
jan-2026	3,7	3,9	4,0	4,2	4,3	4,3

Anm.: Avser genomsnittliga räntor på bolånemarknaden, inte SBAB:s list-/snitträntor

Källa: SBAB

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 449 000 privatpersoner har sparkonto (per den 30 september 2022). Antal medarbetare (FTE) är 856. 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.

Prognostabell - nyckeltal

		2021	2022	2023	2024	2025
BNP till marknadspris	Årstakt, procent	5,1	2,5	-0,4	1,7	2,4
Delkomponenter						
Privat konsumtion	Årstakt, procent	6,0	3,0	-0,5	1,7	3,0
Offentlig konsumtion	Årstakt, procent	2,8	0,3	1,0	0,7	0,6
Investeringar	Årstakt, procent	7,6	5,0	-4,0	2,0	3,5
Nettoexport	Årstakt, procent	-5,8	-4,6	15,1	6,6	0,9
Bidrag						
Privat konsumtion	Procentenheter	2,6	1,3	-0,2	0,7	1,3
Offentlig konsumtion	Procentenheter	0,7	0,1	0,3	0,2	0,2
Investeringar	Procentenheter	1,9	1,3	-1,1	0,5	0,9
Nettoexport	Procentenheter	-0,3	-0,2	0,6	0,3	0,0
Sysselsättning	Årstakt, procent	0,9	2,4	0,0	0,5	0,8
Arbetslöshet	Procent av arbetskraften	8,8	7,4	7,8	8,1	7,9
Arbetade timmar	Årstakt, procent	2,6	1,9	0,9	1,0	0,8
Timlönekostnad	Årstakt, procent	4,0	3,0	4,0	2,5	3,5
Inflation, KPI	Årstakt, procent	3,9	10,3	6,8	1,6	1,8
Inflation, KPIF	Årstakt, procent	4,1	8,2	4,5	2,0	1,8
Inflation, KPIF-XE	Årstakt, procent	1,7	6,1	4,1	2,3	2,0
Styrränta, årsgenomsnitt	Procent	0,00	0,73	2,40	2,03	2,00
KIX-index	Index 921118 = 100	114,3	121,2	123,6	120,1	116,5
Hushållens disponibla inkomster	Årstakt, procent	5,0	6,9	4,6	3,1	4,2
Hushållens sparkvot	Procent av D.I.	17,0	11,6	12,8	12,2	11,7
Sparkvot, exkl. premie- och tjänstepension	Procent av D.I.	7,2	3,2	3,8	3,2	2,6
Hushållens skuldkvot	Procent av D.I.	183,8	179,6	178,5	180,7	181,7
Hushållens räntekvot (efter skatteavdrag)	Procent av D.I.	2,5	3,4	5,5	5,8	5,9
Bostadspriser	Årstakt, procent	10,6	-15,8	-5,7	1,2	4,9
Bostadsrättspriser	Årstakt, procent	9,2	-14,1	-5,3	2,4	5,9
Småhuspriser	Årstakt, procent	11,4	-16,8	-5,9	0,5	4,3
Påbörjade bostäder	Tusental	67,7	56,2	40,0	42,1	44,0
Påbörjade lägenheter	Tusental	54,2	44,4	31,2	32,0	33,0
Påbörjade småhus	Tusental	13,5	11,8	8,8	10,1	11,0
Bostadsbrist	Tusental	93	77	51	35	27

Anm.: För 2021 är uppgifterna utfall.

Källor: Macrobond, Konjunkturinstitutet, SCB, Valueguard och SBAB

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 449 000 privatpersoner har sparkonto (per den 30 september 2022). Antal medarbetare (FTE) är 856. 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.