

Pressmeddelande 2022-10-27

SBAB:s delårsrapport för januari–september 2022

SBAB:s delårsrapport för januari–september 2022 finns nu tillgänglig på www.sbab.se/IR.

Tredje kvartalet 2022 (andra kvartalet 2022)

- Riksbanken höjde den 20 september styrräntan med 1 procentenhet till 1,75 procent. Det är den största höjningen sedan inflationsmålet infördes i mitten av 90-talet. Utvecklingen har föranlett ökade marknadsräntor och ökad osäkerhet för hushåll och företag.
- Bostadsmarknaden visar fortsatt tydliga tecken på inbromsning. Under kvartalet föll bostadspriserna på bred front i hela landet.
- Fortsatt god ut- och inlåningstillväxt. Den totala utlåningen ökade under kvartalet med 1,5 procent till 498,6 mdkr (491,3). Den totala inlåningen ökade med 10,8 procent till 171,0 mdkr (154,4).
- Räntenettet ökade till 1 155 mnkr (1 088), främst hänförligt till ökade utlånings- och inlåningsvolymerna. Det är det högsta räntenettet för ett enskilt kvartal till dags dato.
- Kreditförlusterna uppgick till 20 mnkr (12), främst hänförligt till ökade förlustreserveringar kopplade till utbetalning av kreditiv samt riskmigringar inom privataffären till följd av ökade räntekostnader för hushållen.
- Under det första kvartalet 2022 tillfördes en ny rapporteringsrad i resultaträkningen, påförda avgifter. Inom påförda avgifter ingår den nya svenska riskskatten, liksom resolutionsavgiften, vilken tidigare rapporterades inom räntenettet. Riskskatten uppgick för det tredje kvartalet till 65 mnkr (65) och resolutionsavgiften till 46 mnkr (44).
- Rörelseresultatet ökade med 15,3 procent till 739 mnkr (641), främst hänförligt till ett ökat räntenetto samt ett mer positivt utfall för nettoresultat av finansiella transaktioner.
- Avkastning på eget kapital uppgick till 11,7 procent (10,4) och K/I-talet uppgick till 29,4 procent (32,7). Avkastning på eget kapital exklusive riskskatt uppgick till 12,7 procent.
- SBAB:s kapital- och likviditetsposition är fortsatt stark. Kärnprimärkapitalrelationen uppgick vid utgången av kvartalet till 12,8 procent (12,7).

Finansiell information

	2022	2022	2022	2021
	Kv 3	Kv 2	Jan–jun	Jan–jun
Total utlåning, mdkr	498,6	491,3	498,6	451,3
Total inlåning, mdkr	171,0	154,4	171,0	140,6
Räntenetto, mnkr ¹⁾	1 155	1 088	3 327	3 097
Nettoresultat av finansiella transaktioner, mnkr	72	21	44	–68
Kostnader, mnkr	–363	–371	–1 092	–1 040

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 292 000 och 449 000 privatpersoner har sparkonto (per den 30 september 2022). Antal medarbetare (FTE) är 856. 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, booli.se, boappa.com, facebook.com/sbabbank, twitter.com/sbabbank, linkedin.com/company/sbab-bank.

Kreditförluster, netto, mnkr	-20	-12	-49	10
Påförda avgifter; Riskskatt och resolutionsavgift ¹⁾	-111	-109	-333	-
Rörelseresultat, mnkr	739	641	1 953	2 053
Avkastning på eget kapital, %	11,7	10,4	10,5	11,7
K/I-tal, %	29,4	32,7	31,9	33,7
Känpriärkapitalrelation, %	12,8	12,7	12,8	13,3

1) Under det första kvartalet 2022 tillfördes en ny rapporteringsrad i resultaträkningen, påförda avgifter, placerad efter raden kreditförluster, netto. Inom påförda avgifter ingår den nya svenska riskskatten, liksom resolutionsavgiften, vilken tidigare rapporterats inom räntenettet. Detta gör att jämförbarheten i räntenettet påverkas i förhållande mot tidigare år.

Kommentar från Mikael Inglander:

Vi befinner oss i en tid med ökad generell osäkerhet och oro i omvärlden. Kraftiga räntehöjningar, ökade energikostnader och en ekonomisk inbromsning innebär på ett eller annat sätt utmaningar för praktiskt taget alla delar av samhället. SBAB presenterar trots den osäkra omvärlden återigen ett starkt resultat och god volymutveckling.

Riksbanken höjde den 20 september styrräntan med 1 procentenhet till 1,75 procent. Det är den största höjningen sedan inflationsmålet infördes i mitten av 90-talet, och mer än vad många prognosmakare – inklusive våra egna experter – initialt förväntade sig. Parallellt fortsätter el- och energipriserna att öka samtidigt som mat, insatsvaror och tjänster blir allt dyrare till följd av den höga inflationen.

Hushållens utgifter har ökat kraftigt under de senaste månaderna. Vi justerar löpande den kalkyl som ligger till grund för att bevilja lån till privatpersoner för att återspegla de rådande förutsättningarna. Vi använder en så kallad boendekostnadskalkyl som prövar kundens återbetalningsförmåga på kort och lång sikt. Som bank och kreditgivare har vi ett långsiktigt ansvar att säkerställa att våra kunder klarar av att betala sina räntor och amorteringar. Under kvartalet genomförde vi en uppdatering av schablonkostnaderna för hushåll i kalkylen. Förändringen motsvarade en betydande höjning om nästan 10 procent för en del hushåll. I kalkylen används också en kalkylränta för att ta höjd för högre räntenivåer i framtiden. I slutet av oktober valde vi att höja denna ränta.

Bostadspriserna på andrahandsmarknaden har fallit med omkring 10 procent sedan mars 2022, mer i storstadsområden än ute i landet, och mer på villor än på lägenheter. Givet fortsatta styrräntehöjningar och högre bolåne- och marknadsräntor förväntar vi oss ytterligare prisnedgångar. Om bolåneräntorna fortsätter att stiga till omkring 4 till 5 procent bedömer våra experter att det är rimligt att tro att bostadspriserna kan sjunka ytterligare cirka 10 procent från nuvarande nivåer.

Priserna på nyproducerade bostäder har inte fallit nämnvärt. Försäljningstakten har dock minskat snabbt under senare tid, och även om inte utbudet kan betraktas som särskilt högt jämfört med för

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 292 000 och 449 000 privatpersoner har sparkonto (per den 30 september 2022). Antal medarbetare (FTE) är 856. 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, booli.se, boappa.com, facebook.com/sbabbank, twitter.com/sbabbank, linkedin.com/company/sbab-bank.



några år sedan, räknar vi med en prispress på dessa bostäder under det närmsta året. Dämpad bostadsefterfrågan från hushållen och dyrare produktionskostnader förväntas leda till att bostadsbyggandet framöver fortsätter att minska till omkring 40 000 bostäder per år jämfört med cirka 70 000 bostäder under 2021.

Det svaga bostadsmarknadsläget förväntas bestå en bra bit in under nästa år. Allt eftersom hushållen anpassat sig till ett högre kostnadsläge för många produkter och tjänster – och till högre bolåneräntor – förväntas osäkerheten på bostadsmarknaden minska och aktiviteten gradvis öka igen. Mot slutet av 2023 när inflationen närmar sig Riksbankens mål, samtidigt som konjunkturen bottnar och arbetslösheten stiger, förväntar vi oss att Riksbanken börjar lätta på penningpolitiken och röra sig mot en jämviktsränta på omkring 2 procent. Den framtida utvecklingen präglas av hög osäkerhet och den kommande tiden kan komma att bli utmanande för en del kunder. Vi står redo att hjälpa till och ta ansvar.

På företagssidan arbetar vi sedan länge efter en långsiktig strategi som handlar om att växa tillsammans med prioriterade kundgrupper. Vi riktar oss mot större kunder med diversifierade intäktsströmmar, stark balansräkning och god likviditet. I takt med den minskade avkastningen och den ökade skuldsättningen på fastighetsmarknaden har vi sedan en lång tid tillbaka implementerat striktare krav i utlåningen. Vi har i samband med utvecklingen på obligationsmarknaden därtill tillfört ytterligare resurser för att närmare analysera vår utlåningsportfölj utifrån bland annat kapitalmarknadsberoende och refinansieringsrisk. Vi är trygga med vår exponering, även om vi är medvetna om att riskerna och osäkerheten har ökat på senare tid. Det är i sammanhanget också viktigt att nämna att vår starka tillväxt inom företagssegmentet inte har påverkat vår övergripande riskprofil. Kreditkvaliteten i nyutlåningen har tvärtom varit i paritet med, i vissa fall bättre, än vår befintliga portfölj.

Ökade bolåneräntor och sparräntor

Den totala utlåningen ökade med 1,5 procent under kvartalet till totalt 498,6 mdkr. Utlåningen till privatpersoner ökade med 0,6 procent och utlåningen till företag och bostadsrättsföreningar med 3,7 procent. Vi förväntar oss en något avtagande utveckling på bolånemarknaden framöver till följd av den svagare bostadsmarknaden. Inom företagssegmentet förväntar vi oss en fortsatt stark utveckling, om än avtagande i förhållande till de senaste åren, bland annat till följd av att många fastighetsbolagskunder finner det mer utmanande att finansiera sig i obligationsmarknaden till goda villkor.

Inlåningen ökade kraftigt under kvartalet med 10,8 procent till totalt 171,0 mdkr. Det är en väldigt glädjande utveckling. Vi har som målsättning att ha ett konkurrenskraftigt erbjudande och vi agerar i allmänhet följsamt i förhållande till utvecklingen på räntemarknaden. Jag har nämnt det många gånger tidigare men vill passa på att poängtera det igen – transparens och attraktiva villkor utgör centrala delar av vårt kunderbjudande och vi justerar löpande våra räntor, för såväl utlåning som inlåning, för att återspegla det rådande marknadsläget.

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 292 000 och 449 000 privatpersoner har sparkonto (per den 30 september 2022). Antal medarbetare (FTE) är 856. 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, booli.se, boappa.com, facebook.com/sbabbank, twitter.com/sbabbank, linkedin.com/company/sbab-bank.



Under kvartalet justerade vi våra bolåneräntor ett flertal gånger på samtliga löptider. Parallellt justerade vi under kvartalet upp räntan på våra sparkonton. Vi är övertygade om att vår attraktiva sparränta i kombination med enkla och bra villkor är ett konkurrenskraftigt alternativ i förhållande till många andra aktörer, inte minst storbankerna. SBAB åtnjuter ett stort förtroende på marknaden och vi har under kvartalet ökat våra marknadsföringsinsatser för att ytterligare synliggöra vårt erbjudande.

Inlåningen utgör en viktig pusselbit för vår förmåga att kunna erbjuda ett konkurrenskraftigt erbjudande för bolån och bostadsfinansiering eftersom den utgör en viktig och betydande andel av vår totala finansiering. Inlåningens andel av utlåningen uppgick vid kvartalets utgång till strax över 34 procent och det är fortsatt vår ambition att bibehålla och om möjligt öka denna andel framöver.

Ett starkt resultat trots den ökade osäkerheten

Resultatet för det tredje kvartalet var starkt. Vårt räntenetto ökade med 6,2 procent till totalt 1 155 mnkr. Det är vårt starkaste räntenetto för ett enskilt kvartal till dags dato. Lönsamheten ligger fortsatt i linje med vårt långsiktiga mål om att uppnå en avkastning på eget kapital motsvarande 10 procent. Vi fortsätter att märka av marginalpress i bolåneaffären. Över tid bedöms dock denna utveckling delvis motverkas av något högre inlåningsmarginaler. Kreditförlusterna uppgick för kvartalet till 20 mnkr och består i all väsentlighet av ökade kreditförlustreserveringar kopplade till utbetalning av nya kreditiv samt riskmigreringar inom privataffären till följd av ökade räntekostnader för hushållen. Kostnaderna fortsätter att öka enligt plan. I procentuella termer växer kostnaderna i något lägre takt än tidigare, bland annat hänförligt till tydligare prioritering i verksamheten. Vi lägger fortsatt mycket fokus på att slutföra arbetet med att byta ut vår kärnbankplattform.

Framtiden är oviss. I utmanande tider är det viktigt att agera långsiktigt och ansvarstagande. Som människor och samhälle har vi – inte minst under pandemin – visat en stor förmåga att anpassa oss till de förändrade förutsättningarna. Jag tror och hoppas att den här situationen inte är annorlunda. Vår kapital- och likviditetssituation är stark och vi har goda möjligheter att stödja, assistera och hjälpa våra kunder på de sätt som vi kan. Slutligen vill jag passa på att tacka alla medarbetare för ett framgångsrikt kvartal. Jag vill också passa på att tacka våra kunder för förtroendet – ta hand om varandra där ute i höstmörkret.

Mikael Inglander

VD 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 292 000 och 449 000 privatpersoner har sparkonto (per den 30 september 2022). Antal medarbetare (FTE) är 856. 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, booli.se, boappa.com, facebook.com/sbabbank, twitter.com/sbabbank, linkedin.com/company/sbab-bank.