

Pressmeddelande 2022-08-18

Den rörliga bolåneräntan toppar på 3,8 procent

Riksbanken väntas höja styrräntan med 0,5 procentenheter vardera vid årets återstående två beslutsmöten. Den rörliga bolåneräntan går upp till 3,5 procent redan till årsskiftet för att sedan stiga till 3,8 procent till sommaren 2023. Riksbanken bedöms därefter behöva sänka styrräntan något för att dämpa den negativa effekten av inflationsbekämpningen på den reala ekonomin. Den reala jämviktsstyrräntan väntas ligga på noll procent på lång sikt och den nominella på 2 procent. Det ger tydligt högre bolåneräntor jämfört med de allra senaste åren men samtidigt relativt låga räntor sett ur ett längre historiskt perspektiv. Perioden med lägre bundna bolåneräntor än rörliga är nu definitivt förbi. Det finns heller inga belegg för att bankernas marginaler har ökat. Det är några av slutsatserna i SBAB:s rapport Boräntenytt, nr 4, 2022.

Riksbanken höjer styrräntan med sammanlagt 1 procentenhet på årets två återstående möten

Med anledning av de fortsatt höga inflationsutfallen har vi tidigare lagt styrräntehöjningarna rejält i förhållande till den ordinarie prognosen i maj men också något i förhållande till interimsprognosen i juni. Styrräntan väntas höjas till 1,75 procent redan i november för att sedan öka till 2,25 procent i april nästa år. Riksbanken bedöms så småningom dock behöva sänka styrräntan till 2 procent för att dämpa den negativa effekten av inflationsbekämpningen på den reala ekonomin.

Den reala jämviktsstyrräntan väntas ligga på noll procent på lång sikt och den nominella på 2 procent när inflationsturbulensen väl lagt sig. Det ger tydligt högre bolåneräntor jämfört med de allra senaste åren men samtidigt relativt låga räntor sett ur ett längre historiskt perspektiv.

- Vår bedömning är att Riksbanken kommer att höja styrräntan till som mest 2,25 procent för att motverka accelererande inflation och framför allt inflationsförväntningar i närtid, men att den därefter behöver ta ett steg tillbaka till 2 procent för att dämpa den negativa effekten av räntehöjningarna på den reala ekonomin, säger Robert Boije chefsekonom på SBAB.
- Jämfört med i somras indikerar räntemarknadens nuvarande prissättning en betydligt måttfullare höjning av styrräntan framöver. Trots det är vår prognos alltså att styrräntan toppar på en lägre nivå än vad marknadsprissättningen indikerar. Vi ser heller inga starka motiv till varför Riksbanken skulle behöva gå snabbare fram än Europeiska centralbanken. I synnerhet som vi nu ser ut att få en betydligt svagare realekonomisk utveckling, säger Robert Boije.



Den rörliga bolåneräntan stiger till 3,5 procent till årsskiftet

Den rörliga bolåneräntan går upp till 3,5 procent redan till årsskiftet för att sedan stiga till 3,8 procent till sommaren 2023. När Riksbanken därefter väntas ta ett steg tillbaka med styrräntan sjunker den rörliga bolåneräntan, om än marginellt.

Under årets inledande månader steg räntorna på bostadsobligationer, som styr de längre bundna bolåneräntorna, kraftigt. De har därefter svängt lite fram och tillbaka, vilket speglar den osäkra omvärldsutvecklingen, synen på inflationsutvecklingen och hur centralbankerna världen om ska agera med hänsyn tagen även till den reala ekonomin. Bolåneräntor med en bindningstid på 3–5 år väntas på sikt ligga omkring 4,5 procent och runt 4 procent för bindningstider på 1–2 år.

- Perioden med lägre bundna bolåneräntor än rörliga bedömer vi nu definitivt är förbi. Såvida inte inflationen fortsätter upp kraftigt i närtid, och parkerar där en längre tid, finns ingen anledning att vänta sig att det skulle vara betydligt mer förmånligt att nu välja lite längre bunden ränta före rörlig. För bindningstider över två år förefaller det nu dyrt att gardera sig mot mer betydande höjningar av den rörliga räntan. Det fönstret ser ut att ha stängts. Det är därför inte heller förvånande att vi nu ser att en klar majoritet av de nya bolånetagarna väljer rörlig ränta igen, säger Robert Boije.

Inga belägg för att bankernas marginaler har ökat

En jämförelse mellan bankernas snitträntor och räntorna på bankernas upplåningsmarknad (på tre månaders Stibor och bostadsobligationer), visar att marginalerna har sjunkit på senare tid och dessutom är låga jämfört med snittet för de senaste dryga tio åren. I takt med att räntorna stiger får bolånetagarna rimligen dessutom starkare incitament att söka efter den bästa räntan, vilket kan komma att göra det svårt för bankerna att återställa marginalen.

- Såväl från politiskt håll som myndighetshåll har det på senare tid kommit utspel om att bankerna passat på att höja marginalerna när räntorna har ökat. Data visar tvärtom att differenserna mellan bankernas snitträntor och räntorna på bankernas upplåningsmarknad har minskat. Även om det kan finnas vissa mindre tidsmässiga förskjutningar mellan vårt sätt att räkna på marginalerna och Finansinspektionens beräkning av den så kallade bolånemarginalen, så skulle jag bli förvånad över om Finansinspektionens siffror framöver landar i en radikalt annan bild är vår, avslutar 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

Erik Bukowski, Presschef, SBAB

Telefon: 072-451 79 37

E-post: 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, booli.se, boappa.com, facebook.com/sbabbank, twitter.com/sbabbank, linkedin.com/company/sbab-bank.

Tabell och diagrambilaga

Framtida bolåneäntor med olika bindningstid – prognos

Procent

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

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

Källa: SBAB

Styrräntan - prognos

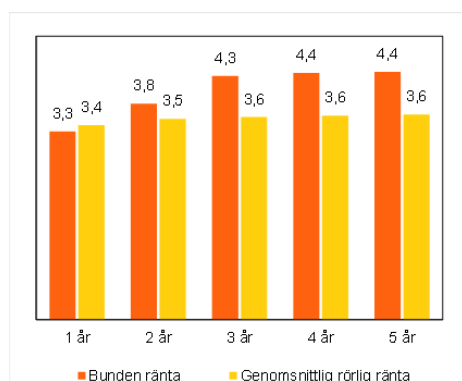
Procent

Tidpunkt	Reporäntenivå	
År	Månad	
	Procent	
2022	September	1,25
2022	November	1,75
2023	Februari	2,00
2023	April	2,25
2023	November	2,00

Källa: SBAB

Bunden ränta jämfört med rörlig givet prognosen

Procent

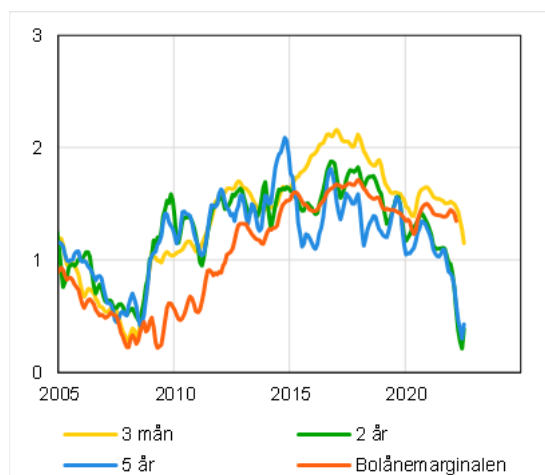


Källa: SBAB

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 styrmodell och dagliga arbete. Läs mer på: sbab.se, booli.se, boappa.com, facebook.com/sbabbank, twitter.com/sbabbank, linkedin.com/company/sbab-bank.

Skillnad mellan genomsnittliga utlåningsräntor och räntorna på bankernas upplåningsmarknad

Procentenheter, tremånaders glidande medelvärde



Källa: SCB, Riksbanken, Macrobond, FI och SBAB