

Pressmeddelande 2023-04-27

## Riksbanken bör sänka styrräntan senast i februari nästa år

**Svensk BNP bedöms minska med knappt 1 procent i år. Fallande bostadsinvesteringar bidrar till detta. I december i år väntas årsinflationen, mätt utifrån månadsförändringen, ligga på endast 2,7 procent. Riksbanken väntas höja styrräntan med ytterligare 0,25 procentenheter i juni. Då månadsinflationen bedöms falla kraftigt mot slutet av året och även under 2024, bör Riksbanken sänka styrräntan med 0,25 procentenheter redan i februari nästa år. Den rörliga bolåneräntan väntas toppa på drygt 5 procent mot slutet av året. I slutet av 2024 väntas den ha fallit till 4 procent. Bostadsmarknaden är fortsatt iskall med en historiskt låg omsättning. Efter prisuppgången på bostäder i inledningen av året väntas priserna falla tillbaka igen. Under 2024 väntas bostadspriserna öka måttligt för att sedan öka betydligt mer 2025 efter att bolåneräntorna bedöms ha fallit tillbaka märkbart. Detta är några av slutsatserna i SBAB:s Bomarknadsnytt nr 2, 2023.**

### Svensk BNP faller med knappt 1 procent i år

Svensk BNP faller med knappt 1 procent i år. En nedgång i näringslivets investeringar – särskilt bostadsinvesteringarna – och hushållens konsumtion bidrar till BNP-fallet.

- Får vi rätt i vår prognos får vi en tillbakagång i svensk ekonomi med ett trots omständigheterna, relativt litet fall i BNP och måttlig uppgång i arbetslösheten. Med en större ränteuppgång än vad som nu ligger i korten eller vid förnyad och förstärkt oro på de globala finansiella marknaderna kan vi få en betydligt mer negativ utveckling för svensk del, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.

### För mycket fokus på kronkursen driver Riksbanken mot ytterligare en höjning i juni

Riksbanken höjde i går som väntat styrräntan med 0,5 procentenheter och väntas höja den med ytterligare 0,25 procentenheter i juni bedömt utifrån en förväntad fortsatt höjning även av ECB och Riksbankens nyvunna fokus på att kronkursen inte bör försvagas ytterligare till följd av ökad negativ räntedifferens gentemot ECB:s styrränta. Med anledning av att månadsinflationen bedöms falla kraftigt mot slutet av året och sedan falla ytterligare ner mot målet under inledningen av 2024, bör Riksbanken dock sänka styrräntan med 0,25 procentenheter i februari nästa år.

- Jag är rädd för att Riksbanken just nu tittar för mycket på inflationen de senaste tolv månaderna och kronkursen, och för lite på ekonomiska fundamentala faktorer som att den underliggande inflationen ser ut att ha toppat för flera månader sedan, och dessutom bedöms falla brant under andra halvåret i år. Dessutom har vi fått måttliga löneökningar i de nya löneavtalen, vilket minskat risken för stigande inflation via lönekomensation. Riksbanken bör sänka styrräntan senast i februari nästa år, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.

**Den rörliga bolåneräntan toppar på dryga 5 procent i slutet av året för att sedan falla till 4 procent i slutet av nästa år**

Den rörliga bolåneräntan väntas toppa på strax över 5 procent i slutet av innevarande år för att då ligga över samtliga bundna räntor. Den väntas därefter sjunka i samband med att Riksbanken sänker styrräntan med 0,25 procentenheter i februari nästa år.

- Sett utifrån bolånetagarnas perspektiv väntar ett fortsatt tufft 2023. Trots stor osäkerhet talar mycket ändå för att räntetoppen stannar kring 5-procentsstrecket och att räntorna sedan sjunker tillbaka stegvis för att ligga runt knappa 4 procent mot slutet av 2024, säger Robert Boije.

**Iskallt läge på andrahandsmarknaden och fallande bostadspriser**

SBAB:s olika indikatorer, bland annat "Bomarknadstempen" baserade på Booli-data (Booli är en del av SBAB), visar på ett fortsatt mycket kallt läge för bostäder på andrahandsmarknaden och en historiskt låg omsättning. Efter prisuppgången på bostäder i inledningen av året väntas priserna falla tillbaka igen framöver till följd av den strama penningpolitiken. Under 2024 väntas bostadspriserna öka måttligt igen för att sedan öka betydligt mer 2025 efter att bolåneräntorna bedöms ha fallit tillbaka märkbart.

- Vi ligger kvar på vår tidigare bedömning om ett prisfall på bostäder på runt 20 procent från toppen förra våren till botten som väntas nås under de kommande månaderna. 2024 väntas bli ett halvljummet år för bostadspriserna medan en högre temperatur väntas för 2025 när räntorna fallit tillbaka, säger Robert Boije.

- **Se bilaga A och B här nedan för en sammanställning av prognosen.**
- **"Bomarknadsnytt, nr 2, 2023" bifogas som PDF och går även att ta del av på [SBAB:s hemsida](#).**

**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)

Douglas Norström, tf Presschef, SBAB  
Telefon: 076-138 51 23  
E-post: [douglas.norstrom@sbab.se](mailto:douglas.norstrom@sbab.se)

## Bilaga A: Sammanställning av prognosen

Tabell D1. Svensk makroekonomi och bostadsmarknad

		2021	2022	2023	2024	2025
BNP till marknadspris	Årstakt, procent	5,4	2,6	-0,9	1,4	3,0
Delkomponenter						
Privat konsumtion	Årstakt, procent	6,3	2,1	-1,1	1,9	3,4
Offentlig konsumtion	Årstakt, procent	2,8	0,0	1,2	1,4	1,2
Investeringar	Årstakt, procent	7,5	9,0	-7,7	-0,6	4,4
Nettoexport	Årstakt, procent	-1,7	-13,3	37,0	7,3	2,4
Bidrag						
Privat konsumtion	Procentenheter	2,8	0,9	-0,5	0,8	1,5
Offentlig konsumtion	Procentenheter	0,7	0,0	0,3	0,4	0,3
Investeringar	Procentenheter	1,9	2,3	-2,1	-0,2	1,1
Nettoexport	Procentenheter	-0,1	-0,6	1,4	0,4	0,1
Sysselsättning	Årstakt, procent	0,9	2,7	0,1	-0,2	1,1
Arbetslöshet	Procent av arbetskraften	8,8	7,5	7,9	8,2	7,9
Arbetade timmar	Årstakt, procent	2,6	2,3	0,2	0,1	0,8
Timlönekostnad	Årstakt, procent	3,9	3,3	5,0	3,0	4,1
Inflation, KPI	Årstakt, procent	3,9	12,3	6,7	0,9	1,5
Inflation, KPIF	Årstakt, procent	4,1	10,2	4,4	1,9	1,8
Inflation, KPIF-XE	Årstakt, procent	1,7	8,4	4,7	2,1	2,0
Styrränta, årsgenomsnitt	Procent	0,00	0,75	3,40	3,14	2,11
KIX-index	Index 921118 = 100	114,3	121,1	124,8	123,2	121,5
Hushållens disponibla inkomster	Årstakt, procent	6,2	7,1	4,2	2,7	4,6
Hushållens sparkvot	Procent av D.I.	17,5	14,5	15,6	14,6	14,1
Sparkvot, exkl. premie- och tjänstepension	Procent av D.I.	7,8	5,8	6,7	5,6	5,1
Utlåning till bostadsrätter	Årstakt, procent	7,7	4,2	2,5	3,9	6,5
Utlåning till småhus	Årstakt, procent	6,4	3,9	1,9	3,8	4,5
Hushållens skuldkvot	Procent av D.I.	181,8	175,7	172,5	174,4	175,0
Hushållens räntekvot (efter skatteavdrag)	Procent av D.I.	2,5	3,0	5,7	5,8	5,2
Bostadspriser	Årstakt, procent	11,6	-11,6	-7,5	1,3	7,0
Bostadsrättspriser	Årstakt, procent	8,7	-9,7	-6,7	1,0	9,0
Småhuspriser	Årstakt, procent	12,9	-12,5	-7,9	1,4	5,8
Påbörjade bostäder	Tusental	67,7	54,9	33,1	32,8	34,1
Påbörjade lägenheter	Tusental	53,8	42,9	25,8	24,9	25,6
Påbörjade småhus	Tusental	14,0	12,0	7,3	7,9	8,5
Bostadsbrist	Tusental	93	66	41	34	37

Anm.: För 2021 och 2022 är uppgifterna utfall med undantag för antalet påbörjade bostäder och bostadsbristen för 2022 som är prognoser.

Källor: Macrobond, Booli, Konjunkturinstitutet, SCB 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 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](http://sbab.se), [booli.se](http://booli.se), [hittamaklare.se](http://hittamaklare.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).

## Bilaga B: Uppdaterade ränteprognoser

### Prognos över styrräntan

Procent

Tidpunkt		Styrräntenivå
År	Månad	Procent
2023	Februari	3,00
2023	April	3,50
2023	Juni	3,75
2024	Februari	3,50
2024	April	3,25
2024	Juni	3,00
2024	September	2,75
2024	November	2,50
2025	Februari	2,25
2025	April	2,00

Källa: SBAB

Källa: SBAB

### Prognos över bolåneräntorna

Procent

	3 mån	1 år	2 år	3 år	4 år	5 år
maj-2023	4,7	4,7	4,7	4,8	4,6	4,6
jan-2024	5,0	4,9	4,9	4,8	4,7	4,7
jan-2025	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9
jan-2026	3,5	3,6	3,7	3,8	3,9	3,9
jan-2027	3,6	3,7	3,8	3,9	4,0	4,1

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

Källa: SBAB