

Pressmeddelande 2023-02-16

Riksbankens styrräntebana verkar ha spelat ut sin roll – eller?

Svensk BNP faller med 1 procent i år samtidigt som inflationen mot slutet av året väntas ligga nära Riksbankens mål. Störst bidrag till BNP-fallet kommer från näringslivets investeringar där en stor del utgörs av fallande bostadsinvesteringar. Nedgången i svensk ekonomi blir betydligt djupare än genomsnittet för euroländerna. Det talar för att Riksbanken bör vara försiktig med ytterligare räntehöjningar och inte bara följa ECB:s höjningar. Nya Riksbankschefen spelar ner betydelsen av styrräntebanan. Det är olyckligt sett både till bolånetagarnas förväntansbild på kommande räntor och för att kunna värdera penningpolitikens inriktning. På bostadsmarknaden är läget iskallt just nu, även om en viss vändning kan skönjas för lägenheterna. Den strama penningpolitiken bidrar till fortsatt fallande bostadspriser under året. Detta är några av slutsatserna i SBAB:s Bomarknadsnytt nr 1, 2023.

Svensk BNP faller med 1 procent i år

Svensk BNP faller med 1 procent i år. Störst bidrag till BNP-fallet kommer från näringslivets investeringar där en stor del utgörs av fallande bostadsinvesteringar. Även hushållens konsumtion bidrar till fallet. Sverige bedöms få en betydligt sämre ekonomisk utveckling i år jämfört med euroländerna. Mer räntekänsliga hushåll och fallande bostadsinvesteringar är två viktiga anledningar till detta.

Riksbanken bör vikta upp BNP-fallet och den ökande arbetslösheten

Den försämrade realekonomiska utvecklingen och ökande arbetslösheten bidrar till att pressa inflationen neråt, vid sidan av nedgången i det globala prisläget. Mätt utifrån månadsförändringen väntas inflationen ligga nära Riksbankens mål mot slutet av året.

- Det är förstås en svår balansgång i ett, initialt, fortsatt högt inflationsläge, men mycket talar för att Riksbanken ändå kommer att behöva vikta upp den allt sämre realekonomiska utvecklingen och den ökande arbetslösheten i Sverige och lägga mindre vikt vid vad ECB beslutar inför kommande räntebeslut, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.
- I samband med Riksbankens räntebeslut i förra veckan spelade nya riksbankschefen Erik Thedéen ner betydelsen av Riksbankens prognos för styrräntan med hänvisning till att den ändå är så osäker. Det var i mina ögon förvånande. Alla prognoser är osäkra, men styrräntebanan är ett viktigt verktyg för att försöka påverka hushållens förväntningar. Att bedöma hur olika aktörer ser på ränteutvecklingen i förhållande till Riksbanken ger viktig information. Till exempel ser vi nu att hushållens förväntningar på den rörliga bolåneräntan ligger högre än vad Riksbankens prognos för styrräntan ger vid handen, säger Robert Boije.

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, booli.se, hittamaklare.se, boappa.com, facebook.com/sbabbank, twitter.com/sbabbank, linkedin.com/company/sbab-bank.

Riksbanken väntas behöva sänka styrräntan mot slutet av året

Fallande BNP, ökande arbetslöshet och att inflationen väntas ligga nära Riksbankens mål mot slutet av året betyder att Riksbanken bör sänka styrräntan igen mot slutet av detta år.

- Medan Riksbanken spår att styrräntan – efter att ha höjts ytterligare en gång under våren – ligger still under de kommande tre åren, bedömer vi att Riksbanken behöver sänka styrräntan redan mot slutet av detta år. Fallande BNP, ökande arbetslöshet och att månadsinflationen väntas ligga nära målet i slutet av året bör tala för det. Dessutom tar det tid för redan gjorda räntehöjningar att få full effekt, säger Robert Boije.

Lägsta nivå på bostadsinvesteringarna sedan 2013 – bostadsbristen kvar under överskådlig tid

Det senaste årets stora prisuppgångar på framför allt drivmedel och material har tillsammans med den snabba uppgången i ränteläget och fallande bostadspriser bidragit till en kraftig minskning i efterfrågan på nya bostäder. Läget är extra tuft på villasidan. SBAB:s prognos är att antalet påbörjade bostäder faller till 35 000 i år att jämföra med 68 000 toppåret 2021.

- Det är en dramatisk nedgång vi nu ser i bostadsbyggandet på kort tid och särskilt på villasidan där det är i det närmaste stendött. Man får gå tillbaka till 2013 för att hitta en lägre byggtakt. Med den byggtakt vi nu ser framför oss bedömer vi att bostadsbristen inte kommer att kunna byggas bort inom överskådlig framtid, säger Robert Boije.

Iskallt läge på andrahandsmarknaden – även om en viss ljusning kan skönjas för lägenheter

SBAB:s nya indikator "Bomarknadstempen" (se separat pressmeddelande) som utifrån sex olika indikatorer sammanfattar hur lätt det är att sälja bostäder på andrahandsmarknaden, visar att läget var iskallt under januari. Till skillnad från villor kan dock en liten förbättring skönjas för lägenheter den senaste tiden.

Bostadspriserna faller med ytterligare 6 procent under året

Med hänsyn tagen till prognosen över hushållens inkomster och bolåneräntorna ligger prognosen om ett boprisfall från toppen till botten på strax över 20 procent fast sedan föregående prognos. En större ränteuppgång och/eller uppgång i arbetslösheten än vad som nu ligger i korten kan leda till ett större prisfall än så.

Se bilaga A och B för en sammanställning av prognosen

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

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, booli.se, hittamaklare.se, boappa.com, facebook.com/sbabbank, twitter.com/sbabbank, linkedin.com/company/sbab-bank.

Bilaga A: Sammanställning av prognosen

		2021	2022	2023	2024	2025
BNP till marknadspris	Årstakt, procent	5,1	2,7	-1,0	1,4	3,1
Delkomponenter						
Privat konsumtion	Årstakt, procent	6,0	2,7	-0,9	2,0	3,4
Offentlig konsumtion	Årstakt, procent	2,8	-0,3	1,2	1,5	1,2
Investeringar	Årstakt, procent	7,7	10,5	-7,7	-1,4	3,7
Nettoexport	Årstakt, procent	-6,4	-25,7	40,4	12,3	7,9
Bidrag						
Privat konsumtion	Procentenheter	2,6	1,2	-0,4	0,9	1,5
Offentlig konsumtion	Procentenheter	0,7	-0,1	0,3	0,4	0,3
Investeringar	Procentenheter	1,9	2,7	-2,1	-0,4	0,9
Nettoexport	Procentenheter	-0,3	-1,1	1,2	0,5	0,4
Sysselsättning	Årstakt, procent	0,9	2,3	-0,3	0,4	1,1
Arbetslöshet	Procent av arbetskraften	8,8	7,4	8,0	8,2	7,9
Arbetade timmar	Årstakt, procent	2,6	2,3	0,0	0,9	0,9
Timlönekostnad	Årstakt, procent	3,9	3,5	4,0	3,0	4,1
Inflation, KPI	Årstakt, procent	3,9	12,3	6,7	1,0	1,5
Inflation, KPIF	Årstakt, procent	4,1	10,2	4,4	2,0	1,8
Inflation, KPIF-XE	Årstakt, procent	1,7	8,4	4,7	2,2	2,0
Styrränta, årsgenomsnitt	Procent	0,00	0,75	3,09	2,42	2,00
KIX-index	Index 921118 = 100	114,3	120,9	122,0	120,1	117,9
Hushållens disponibla inkomster	Årstakt, procent	5,0	7,5	3,8	3,8	4,5
Hushållens sparkvot	Procent av D.I.	17,0	11,0	11,6	11,4	10,8
Sparkvot, exkl. premie- och tjänstepension	Procent av D.I.	7,2	2,3	2,6	2,4	1,7
Utlåning till bostadsrätter	Årstakt, procent	7,7	4,2	3,5	5,0	6,5
Utlåning till småhus	Årstakt, procent	6,4	3,9	3,0	3,8	4,2
Hushållens skuldkvot	Procent av D.I.	183,8	176,9	175,8	176,4	177,0
Hushållens räntekvot (efter skatteavdrag)	Procent av D.I.	2,5	3,3	5,4	5,6	5,5
Bostadspriser	Årstakt, procent	11,2	-12,4	-6,4	3,6	4,4
Bostadsrättspriser	Årstakt, procent	8,6	-9,8	-5,9	4,9	5,7
Småhuspriser	Årstakt, procent	12,9	-14,0	-6,7	2,8	3,6
Påbörjade bostäder	Tusental	67,6	56,2	34,8	37,3	40,4
Påbörjade lägenheter	Tusental	53,7	44,4	27,2	28,3	30,3
Påbörjade småhus	Tusental	13,9	11,8	7,7	8,9	10,1
Bostadsbrist	Tusental	93	86	51	38	35

Anm.: För 2021 är uppgifterna utfall. För 2022 är uppgifterna om inflation, räntor, valutor och bostadspriser utfall, övriga 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, booli.se, hittamaklare.se, boappa.com, facebook.com/sbabbank, twitter.com/sbabbank, linkedin.com/company/sbab-bank.

Bilaga B: Uppdaterade ränteprognoser**Prognos över styrräntan**

Procent		
Tidpunkt		Styrräntenivå
År	Månad	Procent
2022	April	0,25
2022	Juli	0,75
2022	September	1,75
2022	November	2,50
2023	Februari	3,00
2023	April	3,25
2023	November	3,00
2024	Februari	2,75
2024	April	2,50
2024	Juli	2,25
2024	September	2,00

Källa: SBAB

Källa: SBAB

Prognos över bolåneräntorna

Procent

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

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 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, booli.se, hittamaklare.se, boappa.com, facebook.com/sbabbank, twitter.com/sbabbank, linkedin.com/company/sbab-bank.