

Pressmeddelande 2023-01-19

Dags för Riksbanken att vila på hanen

Riksbanken väntas höja styrräntan med 0,5 procentenheter till 3 procent i februari. En höjning med 0,25 procentenheter skulle dock vara mer ändamålsenlig. SBAB:s beräkning indikerar att den underliggande trendmässiga inflationen redan har toppat. Revideringen av hushållens konsumtionskorg mot billigare alternativ bör också slå igenom i en lägre inflation från och med januari. Dessutom tar det tid för redan genomförda räntehöjningar att få full effekt. Prognosen för bolåneräntorna har reviderats ner sedan föregående prognosomgång till följd av lägre följsamhet mellan styrräntan och de rörliga bolåneräntorna. Dessutom väntas bolånemarginalen vara rejält nerpressad under en tid. 3-månaders och ett år framstår därtill som de mest förmånliga räntebindningstiderna för tillfället. Detta är några av slutsatserna i SBAB:s rapport Boräntenytt nr 1, 2023.

Riksbanken väntas höja styrräntan med 0,5 procentenheter i februari – sedan bör den vila på hanen

Riksbanken väntas höja styrräntan med 0,5 procentenheter till 3 procent i februari. En höjning med 0,25 procentenheter skulle dock vara mer ändamålsenlig. Det finns flera skäl till det. SBAB:s beräkning indikerar att den underliggande trendmässiga inflationen redan har toppat. Dessutom tar det tid för redan gjorda räntehöjningar att få full effekt. Därtill bör den revidering av hushållens konsumtionskorg mot billigare produkter som SCB beaktar efter nyår slå igenom i en lägre inflation (mätt med 12-månaderstalen) från och med januari.

- Vi har som komplement till SCB:s siffror beräknat trenden för inflationen när man tar bort effekten av varierande energipriser och andra tillfälliga effekter. Den beräkningen indikerar att den underliggande inflationen redan har toppat. Med hänsyn tagen till att hushållen även har justerat sina varukorgar mot billigare alternativ och att det dessutom tar tid för räntehöjningar att få full effekt på inflationen, bör Riksbanken efter räntehöjningen i februari vila på hanen. Vi tror att Riksbanken i februari utifrån sitt vanliga sätt att resonera höjer med 0,5 procentenheter, men att det mot bakgrund av vår utvidgade analys vore mer ändamålsenligt med 0,25 procentenheter, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.
- I Riksbankens senaste prognos bedöms styrräntan höjas till 3 procent för att sedan ligga kvar på den nivån ända till och med 2025. I likhet med den bedömning Konjunkturinstitutet gör är vår bedömning att inflationen kommer att vara väsentligt mycket lägre mot slutet av detta år och att vi också går in i en lågkonjunktur, vilket talar för att styrräntan behöver sänkas mot slutet av året. Från mitten av 2024 är vår bedömning att styrräntan är nere på 2 procent, 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 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.



Nedjusterade bolåneräntor i prognosen – trots höjd prognos för styrräntan

Trots att styrräntan väntas höjas något mer än i föregående prognos har bolåneräntorna över lag justerats ner något i den nya prognosen. Det beror på att den rörliga bolåneräntan inte har gått upp i paritet med höjningen av styrräntan, men också på att de längre marknadsräntorna har fallit tillbaka. Den rörliga bolåneräntan bedöms nu toppa på 4,2 procent i juli för att sedan falla tillbaka. De längre bundna räntorna bedöms toppa tidigare under våren.

- Det är ett fortsatt lurigt läge att göra prognoser i. Dels har bolånemarginalen fortsatt att sjunka, dels hoppar de längre marknadsräntorna upp och ned över tid i takt med marknadens skiftande förväntningar om hur väl centralbankerna ska lyckas tygla inflationen. När det gäller bolånemarginalen har den sjunkit mycket till följd av att storbankerna har kompenserat det genom att inte höja inlåningsräntorna i paritet med uppgången i marknadsräntorna. Det borde inte vara en hållbar strategi på lite sikt när andra aktörer höjer sina inlåningsräntor och fler och fler bankkunder blir medvetna om detta, säger Robert Boije.

3-månaders och ett år framstår som de mest förmånliga räntebindingstiderna för tillfället

Givet prognosen för både den rörliga bolåneräntan (3-månaders) och de längre bundna räntorna framstår den rörliga räntan jämte ett års bindingstid som mest ekonomiskt fördelaktiga just nu. Jämförelsen har då gjorts utifrån att lånet med rörlig ränta binds om var tredje månad och så jämförs den genomsnittliga årsräntan som det ger med om man i stället hade valt 1–5 års bindingstid från början.

- Givet vår prognos över bolåneräntor med olika räntebindingstider framstår just nu rörlig ränta (3-månaders) jämte 1 års bindingstid som ekonomiskt mest fördelaktiga. Det bör dock påpekas att prognosen är osäker och att både inflationen och den rörliga räntan med lite otur kan öka mycket mer än vad vi nu bedömer. För den som är mycket orolig och vill gardera sig mot detta, kan en längre bindingstid vara att föredra, säger Robert Boije.

Se statistikunderlag nedan. Boräntenytt nr. 1, 2023 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 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.

Tabell och diagrambilaga

Figur 1. Styrräntan – prognos

Procent

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

Källa: SBAB

Figur 2. Framtida bolåneräntor med olika bindningstid – prognos

Procent

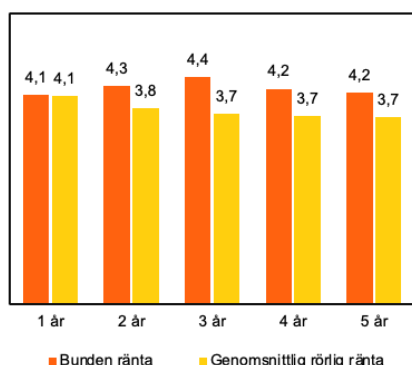
	3 mån	1 år	2 år	3 år	4 år	5 år
Feb 2023	3,9	4,1	4,3	4,4	4,2	4,2
Jan 2024	4,0 (4,2)	4,1 (4,3)	4,1 (4,4)	4,2 (4,6)	4,0 (4,5)	4,0 (4,4)
Jan 2025	3,5 (3,7)	3,6 (3,9)	3,7 (4,1)	3,9 (4,2)	3,9 (4,2)	3,8 (4,2)
Jan 2026	3,5 (3,7)	3,7 (3,9)	3,8 (4,0)	4,0 (4,2)	4,0 (4,3)	4,0 (4,3)
Jan 2027	3,6	3,7	3,9	4,0	4,1	4,1

Anm. Avser genomsnittliga räntor efter rabatter på bolånemarknaden, inte SBAB:s list/snitträntor. Föregående prognos i parenteser.

Källa: SBAB

Figur 3. Bunden ränta jämfört med rörlig givet prognosen

Procent

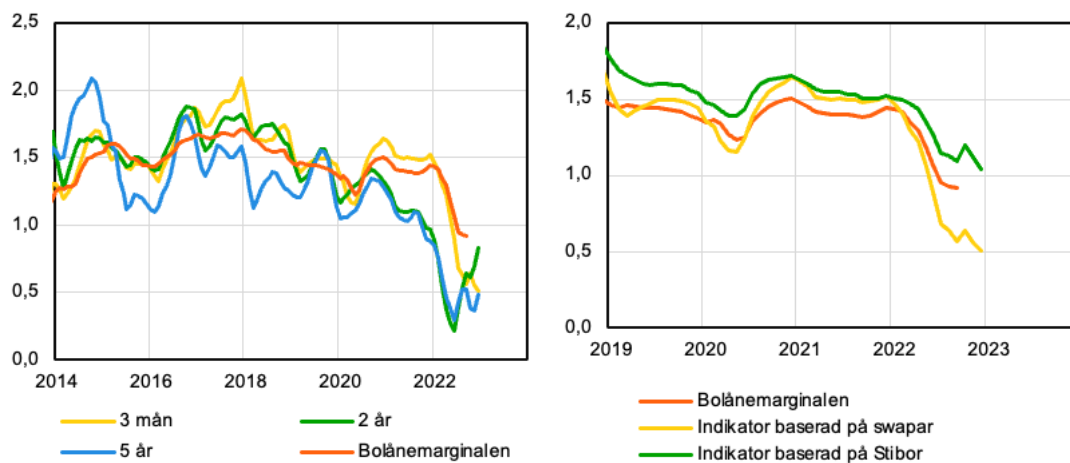


Källa: SBAB

SBAB:s affärsidé är att med nytänkande och omtanke erbjuda lån och sparande samt andra tjänster 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.

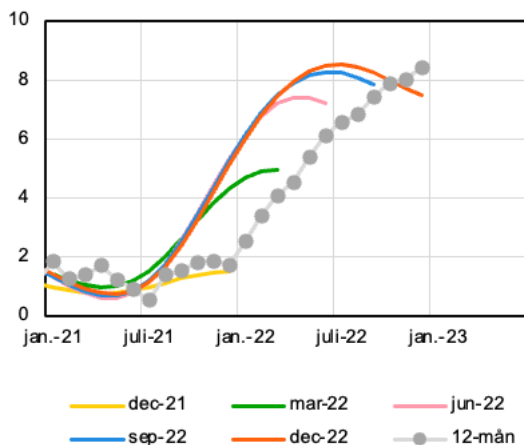
Figur 4. Två indikatorer på bankernas bolånemarginal

Procent, tremånaders glidande medelvärde



Källa: SCB, Macrobond, FI, Riksbanken och SBAB

Figur 5. KPIF-XE trender och 12-månaderstal



Källa: SCB, Macrobond 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.