

Pressmeddelande 2025-01-16

## Höjda marginaler på bolån kan göra att Riksbanken måste sänka styrräntan mer

Riksbanken väntas sänka styrräntan med 0,25 procentenheter både i januari och maj. Den rörliga bolåneräntan, mätt som snittränta på hela bolånemarknaden, väntas sjunka till 3,1 procent i februari för att sedan bottna på knappt 3,0 procent i juni. Effekten av sänkningen av styrräntan motverkas av att bruttomarginalen på bolån antas öka stegvis samtidigt som sparräntorna inte sänks i samma takt som styrräntan. Den höjda bruttomarginalen gör att den rörliga snitträntan antas stiga till 3,1 procent till början av 2026. Enligt prognosen finns ingen tydlig fördel i kronor av att binda sin ränta på längre tid än 3 månader. Samtidigt visar den att påslaget på räntan för den som vill komma undan ränterisken är liten för samtliga bindningstider mellan 1 och 5 år.

I dag publicerar SBAB årets första nummer av Boräntenytt med prognoser över Riksbankens styrränta och bolåneräntor med olika bindningstider.

### Styrräntan väntas sänkas med ytterligare 0,5 procentenheter under våren

Tolv månadersinflationen, mätt med Riksbankens målvariabel KPIF, låg i december tydligt under Riksbankens mål på 2 procent. Det var sjunde månaden i rad med lägre årsinflation än målet. Mätt utifrån månadsförändringen har trenden i KPIF dock varit stigande ända sedan mitten av förra sommaren (se diagram 1–2). Mätt med det alternativa måttet KPIF-XE har årsinflationen bara varit nere på målet en av de senaste sju månaderna (i september). Trenden beräknad utifrån månadsdata över KPIF-XE har samtidigt legat mycket nära målet sedan i somras (se diagram 3). Detta sammantaget, tillsammans med ett svagt konjunkturläge, bör innebära att Riksbanken sänker styrräntan ytterligare en gång i januari med 0,25 procentenheter (se tabell 1). Därefter väntas Riksbanken ta en paus för att stämma av utvecklingen för att sedan i maj sänka styrräntan ned till 2 procent. Det är den nivå som SBAB antar vara den så kallade jämviktsstyrräntan.

- Riksbankens beslutsläge är nog lite lurigare än vad många tror. Inflationen mätt som prisförändringen det senaste året har förvisso legat under Riksbankens mål sju månader i rad. Samtidigt har månadsinflationen de allra senaste månaderna varit högre än Riksbanken trott och trenden dessutom stigande. Lägg där till tilltagande oro för åter igen ökande global inflation och stigande långräntor. Ett svagt konjunkturläge, klen hushållskonsumtion, hög arbetslöshet och fortsatt många konkurser i Sverige bör rimligen ändå innebära att Riksbanken sänker styrräntan med en halv procentenhet till under våren, säger Robert Boije chefsekonom på SBAB.

## Varierande bolånemarginaler osäkerhetsfaktor för Riksbanken

En svårighet för Riksbanken är att förutse hur bankernas bruttomarginal på bolån – eller bolånemarginalen – varierar över tiden. Bruttomarginalen är ett mått på skillnaden mellan bankernas rörliga bolåneränta och upplåningskostnader. Förändringar av bruttomarginalen kan motverka effekten av Riksbankens förändringar av styrräntan. Sedan Finansinspektionens mätningar började 2002 har den genomsnittliga bruttomarginalen legat på ungefär 1 procent. Under perioden oktober 2014 – april 2022 med negativ eller noll i styrränta låg bankernas bruttomarginal på 1,5 procent. Räknas dessa speciella år bort har den i genomsnitt legat på 0,8 procent sedan 2002. Skälet till att bruttomarginalen höjdes så mycket under perioden med exceptionellt låg styrränta var att bankerna höll uppe sparräntorna. Detta motverkade då den tänka effekten av Riksbankens sänkningar av styrräntan. På motsvarande sätt sänkte många banker sina respektive bruttomarginaler på bolån och höll nere sparräntorna, när Riksbanken i stället höjde styrräntan kraftigt efter inflationschocken 2022.

- Bruttomarginalen på bolån ligger för närvarande en bit under det historiska genomsnittet. Den har rört sig lite uppåt i de senaste mätningarna och vår bedömning är att bankerna stegvis kommer att justera upp bruttomarginalerna lite ytterligare framöver. Isolerat sett kan det, beroende på hur stor uppjusteringen blir, göra att Riksbanken kan komma att behöva sänka styrräntan mer än den har tänkt sig, säger Robert Boije.

## Den rörliga bolåneräntan bottnar på knappt 3 procent lagom till sommaren

Givet SBAB:s prognos för styrräntan kan den rörliga bolåneräntan, mätt som snittränta på hela bolånemarknaden, vara nere på 3,1 procent nästa månad för att bottna på knappt 3 procent lagom till sommaren och efter att Riksbanken väntas ha sänkt styrräntan till 2 procent i maj (se tabell 2 och diagram 4). Under första halvåret väntas skillnaderna mellan den rörliga bolåneräntan och de på bindningstider mellan 1 och 5 år vara små. Därefter väntas skillnaderna öka och i synnerhet för de lite långa bundna räntorna (se tabell 2).

- Får vi rätt i vår prognos kan bolånetagarna räkna med en rörlig bolåneränta på knappt 3 procent lagom till sommarsemestern, säger Robert Boije.

## Liten kostnad för att försäkra bort ränterisken

Enligt prognosen för räntan med olika bindningstider finns ingen tydlig fördel i kronor räknat av att binda sin ränta på längre tid än 3 månader (se diagram 4). Samtidigt visar prognosen att påslaget på räntan för den som vill komma undan ränterisken är liten för samtliga bindningstider mellan 1 och 5 år.

- För den som av olika skäl föredrar att binda sin ränta och är rädd för att den rörliga räntan kan hoppa upp igen ser detta ekonomiskt gynnsamt ut för tillfället. Det är dock

# SBAB!

inte uteslutet att den rörliga räntan faller snabbare eller att de längre bundna räntorna förblir låga under en längre tid än väntat. Binder man räntan måste man också beakta att man kan komma att behöva betala ränteskillnadsersättning till sin bank om lånet av något skäl behöver lösas i förtid, säger Robert Boije.

## Kontaktpersoner:

Robert Boije, chefsekonom, SBAB

Telefon: 070-269 45 91

E-post: [robert.boije@sbab.se](mailto:robert.boije@sbab.se)

Catharina Henriksson, presschef, SBAB

Telefon: 076-118 79 14

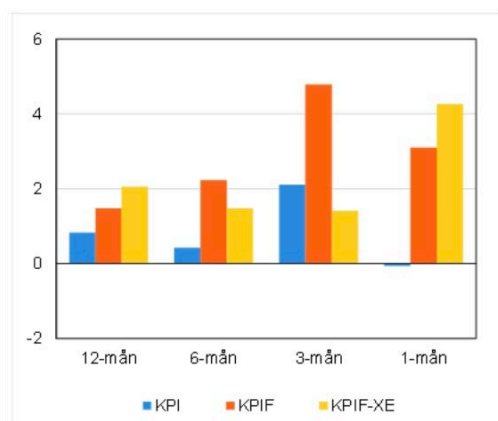
E-post: [catharina.henriksson@sbab.se](mailto:catharina.henriksson@sbab.se)

**Om SBAB:s prognos av styrräntan:** Prognosen över styrräntan i närtid bygger på vad vi tror att Riksbanken ska göra, givet det de har signalerat den senaste tiden. Prognosen för styrräntan på lite längre sikt, bygger på SBAB:s egen analys av det underliggande inflationstrycket i svensk ekonomi.

## Tabell och diagrambilaga

### Diagram 1. Inflationen senaste året och månaderna

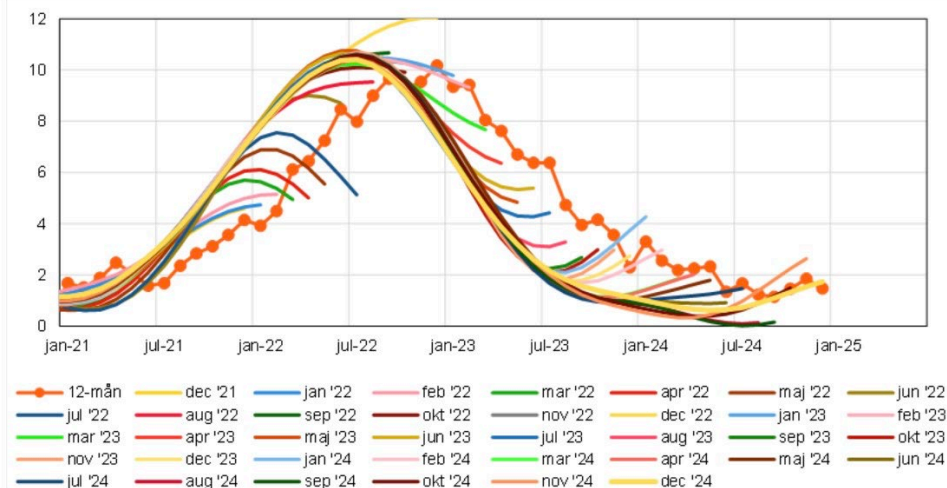
Procent



Källa: 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 och mäklarguiden Hittamäklare är en del av SBAB:s trygga och enkla tjänster för bolån och boendeekonomi utan krångel. Antal bolånekunder uppgår till 295 000 och 669 000 privatpersoner har sparkonto (per den 30 september 2024). Antal medarbetare (FTE) är 1 033. 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), [facebook.com/sbabbank](https://facebook.com/sbabbank), [twitter.com/sbabbank](https://twitter.com/sbabbank).

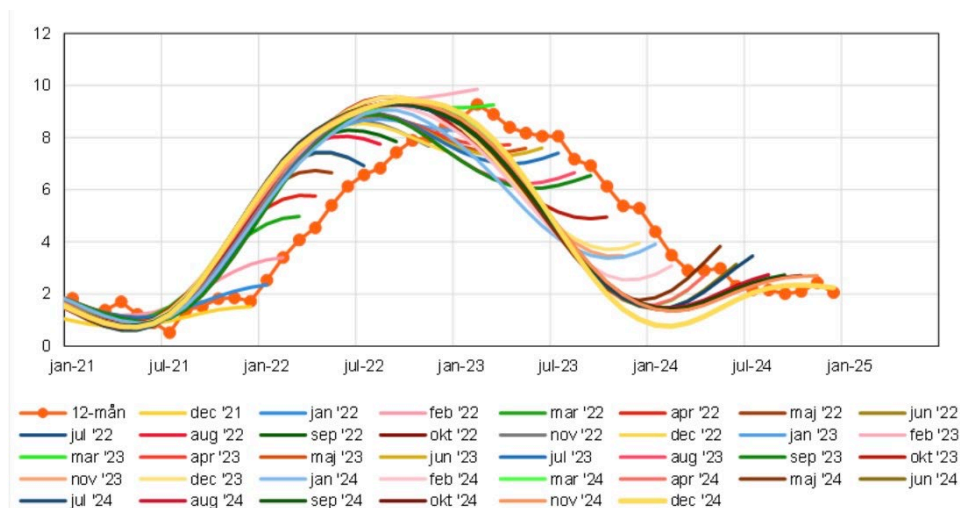
**Diagram 2. KPIF, 12-månaderstal respektive beräknad trend utifrån månadsinflationen**



Anm. Trenden i månadsinflationen är uppräknad till årstakt för att få jämförbarhet med 12-månadsinflationen (den orangea grafen)

Källa: SCB, Macrobond och SBAB

**Diagram 3. KPIF-XE, 12-månaderstal respektive beräknad trend utifrån månadsinflationen**



Anm. Trenden i månadsinflationen är uppräknad till årstakt för att få jämförbarhet med 12-månadsinflationen (den orangea grafen)

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 och mäklarguiden Hittamäklare är en del av SBAB:s trygga och enkla tjänster för bolån och boendeekonomi utan krångel. Antal bolånekunder uppgår till 295 000 och 669 000 privatpersoner har sparkonto (per den 30 september 2024). Antal medarbetare (FTE) är 1 033. 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), [facebook.com/sbabbank](https://facebook.com/sbabbank), [twitter.com/sbabbank](https://twitter.com/sbabbank).

**Tabell 1. Styrränta – prognos**

Tidpunkt	Styrräntenivå	
År	Månad, datum	Procent
2025	Januari, 29	2,25
2025	Maj, 8	2,00

Källa: SBAB

**Tabell 2. Framtida bolåneräntor med olika bindningstid**

Procent	3 mån	1 år	2 år	3 år	4 år	5 år
Feb 2025	3,1	3,1	3,1	3,1	3,3	3,3
Jan 2026	3,1 (3,2)	3,2 (3,3)	3,3 (3,4)	3,4 (3,5)	3,6 (3,6)	3,6 (3,7)
Jan 2027	3,2 (3,3)	3,3 (3,4)	3,4 (3,5)	3,5 (3,6)	3,7 (3,8)	3,7 (3,8)
Jan 2028	3,2 (3,3)	3,3 (3,5)	3,4 (3,6)	3,6 (3,7)	3,7 (3,8)	3,8 (3,9)
Jan 2029	3,2	3,4	3,5	3,6	3,8	3,8

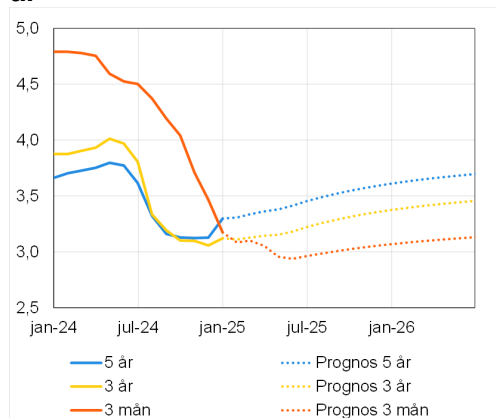
Anm.: Föregående prognos från oktober 2024 inom parenteser.

Källa: SBAB

Anm. Prognosen avser snitträntan på bolånemarknaden som helhet och inte SBAB:s list- eller snitträntor. Föregående prognos från oktober 2024 i parentes.

Källa: SBAB

**Diagram 4. Framtida bolåneräntor med bindningstid på 3 månader och 3 respektive 5 år**



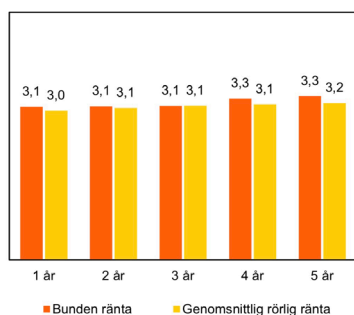
Anm. Prognosen avser snitträntan på bolånemarknaden som helhet och inte SBAB:s list- eller snitträntor.

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 och mäklarguiden Hittamäklare är en del av SBAB:s trygga och enkla tjänster för bolån och boendeekonomi utan krångel. Antal bolånekunder uppgår till 295 000 och 669 000 privatpersoner har sparkonto (per den 30 september 2024). Antal medarbetare (FTE) är 1 033. 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), [facebook.com/sbabbank](https://facebook.com/sbabbank), [twitter.com/sbabbank](https://twitter.com/sbabbank).

## Diagram 5. Bunden jämfört med rörlig ränta givet ränteprognozen

Procent



Anm.: De gula staplarna visar den genomsnittliga årliga räntan vid val av tremånaders (rörlig) ränta om den följer SBAB:s prognos. De orangea staplarna visar respektive bedömd fast ränta i början av februari. Räntorna avser snitträntor på bolånemarknaden som helhet och inte SBAB list- eller snitträntor.

Källa: SBAB