



SBAB:s delårsrapport för jan-jun 2023

19.7.2023 08:00:00 CEST | SBAB Bank AB (publ) | Halvårsrapport

SBAB:s delårsrapport för januari-juni 2023 finns nu tillgänglig på www.sbab.se/IR.

Andra kvartalet 2023 (första kvartalet 2023)

- Den totala utlåningen ökade under kvartalet med 0,3 procent till 514,1 mdkr (512,5). Den totala inlåningen ökade med 2,4 procent till 193,0 mdkr (188,5).
- Under kvartalet slutfördes den tidigare kommunicerade försäljningen av bolån relaterade till det tidigare samarbetet med Sparbanken Syd motsvarande en volym om 5,2 mdkr.
- Rörelseresultatet ökade med 1,1 procent till 862 mnkr (853), främst hänförligt till ett mer positivt utfall för nettoresultat av finansiella transaktioner.
- Räntenettet minskade något till 1 386 mnkr (1 413), främst hänförligt till fortsatt minskande utlåningsmarginaler för bolån. Ökade inlåningsvolymerna och inlåningsmarginalerna påverkade posten positivt.
- Kreditförluster (netto) uppgick till 23 mnkr (33) och bestod i all väsentlighet av kreditförlustreserveringar. De konstaterade kreditförlusterna uppgick till 3 mnkr.
- Påförda avgifter uppgick för kvartalet till 127 mnkr (141), varav riskskatten utgjorde 88 mnkr (89) och resolutionsavgiften 39 mnkr (52).
- Avkastning på eget kapital uppgick till 13,1 procent (13,3) och K/I-talet till 29,5 procent (27,7).
- Kärnprimärkapitalrelationen uppgick till 11,9 procent (12,4)
- Under kvartalet beslutades ny vision och mission för SBAB som kopplar an till den strategiöversyn som genomfördes i slutet av förra året. Läs mer på sid 3-5.

Finansiell information

	2023	2023	2023	2022
	Kv 2	Kv 1	Jan-jun	Jan-jun
Total utlåning, mdkr	514,1	512,5	514,1	491,3
Total inlåning, mdkr	193,0	188,5	193,0	154,4
Räntenetto, mnkr	1 386	1 413	2 856	2 172
Nettoresultat av finansiella transaktioner, mnkr	45	2	47	-28
Kostnader, mnkr	-423	-394	-817	-729
Kreditförluster, netto, mnkr	-23	-33	-56	-29
Påförda avgifter; Riskskatt och resolutionsavgift, mnkr	-127	-141	-268	-222
Rörelseresultat, mnkr	862	853	1 715	1 214
Avkastning på eget kapital, %	13,1	13,3	13,2	9,9
K/I-tal, %	29,5	27,7	28,6	33,2
Kärnprimärkapitalrelation, %	11,9	12,4	11,9	12,7

VD-ord från Mikael Inglander:

De svenska hushållen och den svenska ekonomin fortsätter att pressas av stigande räntor och hög inflation. SBAB presenterar trots en utmanande omvärld återigen ett starkt delårsresultat.

Det råder fortsatt osäkerhet kring den framtida utvecklingen på bostadsmarknaden. Bostadspriserna har stabiliserats och varit svagt uppåtgående sedan årsskiftet. Omsättningen fortsätter dock att ligga kvar på låga nivåer och utbudet är fortsatt högt, vilket tyder på en viss avvaktan på marknaden. Sedan toppen i mars 2022 har bostadspriserna enligt vårt boprisindex (SBAB Booli HPI, tillgängligt här) fallit motsvarande totalt 13 procent för riket som helhet och vi räknar med att de kommer att falla något ytterligare under hösten.

Trots en mer utmanade situation har vi under de senaste månaderna lyckats ta en stor andel av nettotillväxten på marknaden, delvis drivet av att många kunder, främst under inledningen av kvartalet, valt att flytta sina bolån till oss. Samtidigt fortsätter antalet kunder som väljer att lämna SBAB att ligga på låga nivåer. Det vittnar om att vi har ett starkt och attraktivt erbjudande och att vi åtnjuter ett stort förtroende på marknaden. Under kvartalet slutfördes den tidigare kommunicerade försäljningen av bolån relaterade till vårt tidigare samarbete med Sparbanken Syd motsvarande en volym om 5,2 mdkr. Detta innebär att vår totala utlåning till privatpersoner under kvartalet minskade till 351,5 mdkr, jämfört med 352,2 mdkr vid utgången av det första kvartalet.

Den årliga tillväxttakten för bostadslån till privatpersoner uppgick till 2,0 procent i maj. Det kan jämföras med 2,4 procent under april och 6,8 procent vid motsvarande tid föregående år. Utvecklingen förklaras främst av stigande räntor och den därtill svagare bostadsmarknaden. Vi ser också tendenser på ökad amorteringsvilja hos hushållen, vilket till viss del också bör kunna förklara den lägre tillväxten på marknaden. Samtidigt är konkurrensen på bolånemarknaden fortsatt hård och vi noterade under kvartalet återigen sjunkande bolånemarginaler. Enligt Finansinspektionens definition uppgick de per utgången av det första kvartalet till 0,56 procentenheter jämfört med 1,35 procentenheter vid motsvarande tidpunkt föregående år.

Den kommande tiden kan bli utmanande för en del kunder. Riksbankens prognos efter sitt senaste möte i slutet av juni är att räntan kommer att höjas minst ytterligare en gång samtidigt som de inte utesluter ytterligare höjningar framöver. Bidragande till Riksbankens prognos är en fortsatt hög inflation och att ekonomin i stort utvecklats något starkare än prognostiserat. Samtidigt är arbetsmarknaden fortsatt god med förhållandevis låg arbetslöshet. Detta innebär att utsikterna för bolåneräntor, framför allt för de korta bindningstiderna, kommer att stiga ytterligare från dagens nivåer. Vi kan därmed vänta oss bolåneräntor som överstiger 5 procent. Hushållen behöver över tid anpassa sin konsumtion till ett läge med högre bolåneräntor och högre generella kostnader. Vi bedömer dock att majoriteten av våra bolånetagare fortsatt har goda marginaler för att klara betalningarna på sina lån även i ett sämre ekonomiskt läge. Vi har ännu inte, trots den senaste tidens ekonomiska utveckling, noterat några väsentliga förändringar i kreditkvaliteten i utlåningen till privatkunder.

Fastighetsbranschen under fortsatt press och byggandet har avtagit kraftigt

Situationen på fastighetsmarknaden är fortsatt avvaktande med få transaktioner och förhållandevis låg tillväxt. Kredittillväxten i bankutlåningen hålls till viss del uppe av att många fastighetsbolagskunder finner det utmanande att finansiera sig i obligationsmarknaden till goda villkor. Det innebär att de behöver refinansiera förfallande obligationslån med banklån, vilket bidrar till att hålla uppe kredittillväxten på marknaden. Dämpad bostadsefterfrågan från hushållen och dyrare produktionskostnader förväntas leda till att bostadsbyggandet fortsätter att minska framöver. SBAB:s ekonomer utesluter inte att antalet påbörjade bostäder för innevarande år kan landa på en så låg siffra som mellan 15 000 och 20 000. Man behöver gå tillbaka till 1990-talskrisen för att hitta lika låga byggvolymer. Det aktuella bokningsläget är också lägre än när det var som värst under pandemin 2020.

Belåningen har ökat snabbt för många fastighetsbolag under de senaste åren, inte minst med anledning av det låga ränteläget. När räntorna nu har stigit snabbt på kort tid har finansieringskostnaderna för vissa av dessa bolag ökat kraftigt. Det innebär att en del bolag kan komma att tvingas genomföra åtgärder för att minska sina skulder och stärka sina balansräkningar. Vi förväntar oss därför en viss marknadskonsolidering och ökade försäljningar av fastighetsbestånd framöver. SBAB:s utlåning till fastighetsbolag och bostadsrättsföreningar ökade måttligt under det andra kvartalet, med 1,5 procent till totalt 162,6 mdkr. Trots en mer utmanande situation bedömer vi att kreditkvaliteten i vår utlåning till fastighetsbolag som fortsatt stabil med goda säkerheter och en genomsnittlig belåningsgrad om 61 procent vid utgången av kvartalet. Den ökade osäkerheten medför att vi har anledning att vara något mer selektiva i vår nytulning. Vi analyserar löpande vår utlåningsportfölj utifrån olika perspektiv, bland annat kring kapitalmarknadsberoende, refinansieringsbehov och räntetålighet. Vi har de senaste kvartalen noterat en viss försämring i finansiell styrka utifrån utvalda nyckeltal hos en del bolag, däribland räntetäckningskvot, vilket har föranlett ökade kreditförlustreserveringar och vissa riskklassmigrationer i de modeller som vi applicerar för beräkning av kreditförluster och kapitaltäckning. Det råder fortsatt osäkerhet kring framtida värderingar och avkastningskrav på fastighetsmarknaden och vi utesluter inte att vi kan komma att se ytterligare effekter senare i kreditcykeln. Det är dock viktigt att komma ihåg att majoriteten av fastighetsbolagen trots allt fortsätter att generera goda kassaflöden och att vi ännu inte har noterat några faktiska sena betalningar eller fallissemang.

Ett starkt finansiellt resultat där inlåningen fortsätter att spela en viktig roll

Vi presenterar för det första halvåret som helhet, men också för det andra kvartalet isolerat, ett starkt finansiellt resultat. Utvecklingen är framför allt hänförlig till ett högre räntenetto där inlåningen har kommit att spela en alltmer avgörande roll. Räntenettot uppgick för kvartalet till 1 386 mnkr, motsvarande en uppgång om 27,4 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år. Den totala marknaden för inlåning var i stort oförändrad under kvartalet. Trots detta lyckades SBAB under kvartalet att växa inlåningen med 2,4 procent till totalt 193 mdkr, en utveckling som vi är väldigt nöjda med. En

viktig förklaring till den goda utvecklingen handlar om att vi fortsätter att erbjuda våra kunder transparenta och attraktiva villkor jämfört med många andra aktörer på marknaden. Vi märker dock att konkurrensen om inlåningen har börjat att öka. Såväl storbankerna som nischaktörerna har på senare tid förbättrat sina erbjudanden. Vi arbetar kontinuerligt med produkt- och affärsutveckling för att göra vårt totala inlåningserbjudande än mer konkurrenskraftigt. Kostnaderna utvecklades i stort enligt plan under kvartalet och vi arbetar sedan några månader tillbaka i vår nya kärnbankplattform. Kreditförlusterna uppgick för kvartalet till 23 mnkr, hänförligt till fortsatta reserveringar för framtida kreditförluster. De konstaterade kreditförlusterna var fortsatt låga och uppgick för kvartalet till 3 mnkr.

Ny vision och mission

I samband med höstens översyn av vår övergripande strategi och måluppföljning, vilket jag kort redogjorde för i vår föregående delårsrapport, har vi nu beslutat om en ny vision och mission för SBAB. Vi har under åren hjälpt väldigt många människor till bättre boende och boendeekonomi. Vi har gått i bräschen för en schysstare bankbransch tack vare transparens och en ambition att vara en bank för fler. Samtidigt vet vi att samhället och förutsättningarna förändras. Vi vill idag och på sikt förbättra för människor, samhället och företagen, med visionen att förverkliga framtidens boende och bostäder. Vår mission är att vara den omtänksamma banken med bäst erbjudande inom boende och boendeekonomi.

Stort tack till alla medarbetare för era insatser under det första halvåret – tillsammans tar vi ansvar och gör skillnad. Jag önskar alla en härlig sommar.

Mikael Inglander

VD SBAB

För mer information, vänligen kontakta:

Mikael Inglander, vd SBAB

Telefon: 08-614 43 28

E-post: mikael.inglander@sbab.se

Catharina Henriksson, presschef SBAB

Telefon: 076-118 79 14

E-post: catharina.henriksson@sbab.se

Om SBAB Bank AB (publ)

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 288 000 och 544 000 privatpersoner har sparkonto (per den 30 juni 2023). Antal medarbetare (FTE) är 889. 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.

Bilagor

- [Ladda ned som PDF.pdf](#)
- [Pressmeddelande SBAB Q2-2023 SVE.pdf](#)
- [SBAB Delårsrapport jan-juni 2023.pdf](#)