

Bomarknadsnytt

Nummer 4
2021.11.10

Prognos över svensk ekonomi och bostadsmarknad



- Flaskhalsar håller tillbaka BNP och ökar inflationen.
- Bostadspriserna stiger svagt nästa år för att sedan falla tillbaka något både 2023 och 2024.
- Antalet påbörjade bostäder sjunker med 6 000–7 000 per år de kommande två åren.

SBAB!

Sammanfattning

Flaskhalsar håller tillbaka BNP-tillväxten och bidrar till ökad inflation. Den underliggande inflationen ligger på eller över målet kommande år och räntorna väntas stiga snabbare än vad Riksbanken ser framför sig. Bostadspriserna stiger ytterligare nästa år för att sedan falla tillbaka.

Bostadsbyggandet har passerat toppen för denna gång och faller tillbaka kommande år till följd av svagare BNP-tillväxt, stigande räntor, dämpad boprisutveckling och minskad befolkningstillväxt.

Inledning

Bomarknadsnytt beskriver den makroekonomiska utvecklingen och vad som händer på bostadsmarknaden. Den har tre delar:

- en första del som beskriver den makro-ekonomiska utvecklingen med en global utblick,
- en andra del som beskriver efterfrågeläget på bostadsmarknaden mot bakgrund av hushållens ekonomi och utvecklingen av bostadspriserna,
- en tredje del som beskriver utbudet av bostäder och utvecklingen av nyproduktionen.

I bilaga A och B redovisas regional utveckling på bostadsmarknaden i Stockholm, Göteborg och Malmö. I bilaga C görs en prognosuppföljning och jämförelse med andra prognosmakare. I bilaga D redovisas en sammanställning av nyckeltal för prognosen.

Bomarknadsnytt vänder sig till SBAB:s kunder, investerare, journalister och andra intresserade av svensk ekonomi och bostadsmarknad.





Det makroekonomiska läget

Den ekonomiska utvecklingen mattas av och förtroendet planar ut – men på en hög nivå

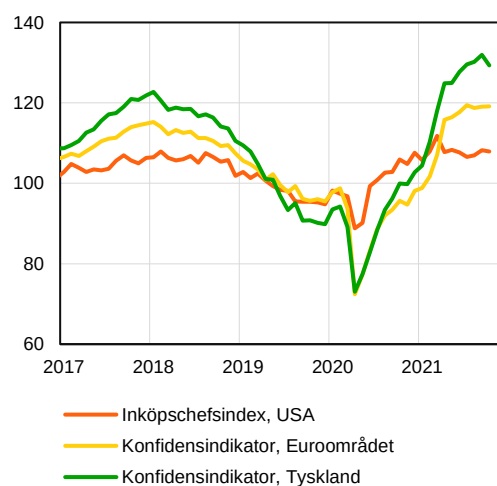
I spåren av coronapandemin har den ekonomiska återhämtningen inledningsvis varit mycket snabb bland annat till följd av att det funnits ett högt sparande och ett uppdämt konsumtionsbehov. Nu i ett senare skede har utvecklingen dock begränsats av olika typer av flaskhalsar, och i vissa fall snabbt stigande priser. Det kan i sin tur förklara varför ett flertal förtroendeindikatorer har slutat stiga, och vissa till och med börjat falla (se diagram 1). Trots de framväxande hindren, och trots att många länder har en fortsatt stor smittspridning, är dock förtroendet för framtiden gott.

I år förväntas den globala produktionen öka med nära 6 procent och överstiga nedgången 2020 med omkring 2 procentenheter (se diagram 2). Den starka utvecklingen har medfört att såväl FED i USA som ECB i Europa börjat diskutera när och i vilken omfattning de kvantitativa lättnaderna kan dras tillbaka, däribland Pandemic Emergency Purchase Program (PEPP).

Den kommande utvecklingen är dock i många avseenden osäker. Exempelvis är pandemin långt ifrån över, och det är fortfarande svårt att bedöma under hur lång tid den globala ekonomin kommer att hämmas av olika restriktioner. Samtidigt hålls utvecklingen i närtid tillbaka av flaskhalsar som exempelvis begränsad fraktkapacitet, skenande fraktkostnader samt brist på diverse insatsvaror som stål, plast och halvledare. Till detta kommer osäkerhet om omställningen till en hållbar energiförsörjning.

Diagram 1. Förtroendeindikatorer i omvärlden

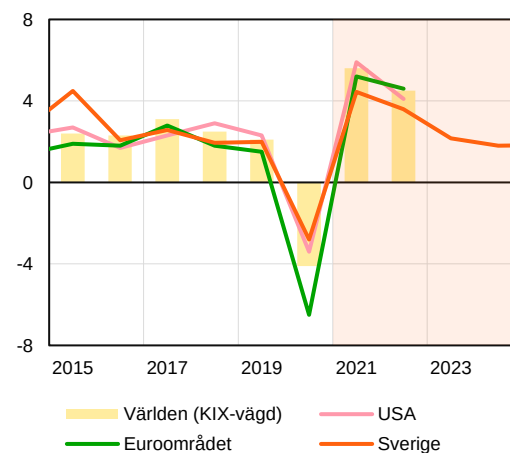
Indikator, medelvärde = 100, säsongrensat



Källor: Macrobond och SBAB

Diagram 2. BNP i Sverige och omvärlden

Procentuell förändring



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Svensk BNP växer snabbt men med tvära kast i utvecklingen för olika månader

Både det första och andra kvartalet i år växte BNP i god takt. Det finns också indikationer som pekar på att även det tredje kvartalet utvecklats starkt. Skillnaderna är dock stora mellan olika månader där de pekar på en stark positiv utveckling under juli, kraftigt negativ utveckling under augusti, följt av en positiv utveckling under september.

Trots svårigheter med anledning av flaskhalsarna i den internationella handeln har förtroendeindikatorerna för industrin fortsatt uppåt och ligger nu på nivåer i paritet med tidigare högkonjunkturer. Även byggindustrin som tidigare inte uppvisat samma förstärkning har följt med uppåt under de senaste månaderna (se diagram 4).

En snabbt avtagande smittspridning och lättade restriktioner har bidragit till den starka ekonomiska utvecklingen hittills under 2021. Omfattande vaccinering talar för att smittspridningen inte kommer att tillta på samma vis som under föregående höst och vinter, även om vi sett en viss ökning på senare tid. Vi förväntar oss därför att branscher som restauranger och besöksnäring kommer att bidra starkt till BNP-utvecklingen framöver. Eftersom dessa branscher är jämförelsevis personalintensiva kommer det att ha en särskilt positiv effekt på sysselsättningen och arbetslösheten. En nedgång i arbetslösheten syns redan i statistiken för i år, men vi bedömer att nedgången under nästa år kommer att vara mer uttalad (se diagram 5).

Högre inflation i närtid

Inflationstakten i termer av KPIF har hittills under 2021 legat på i genomsnitt 2,0 procent, vilket är betydligt högre jämfört med ett genomsnitt på 0,5 procent under 2020. Inflationen ligger därmed helt i linje med Riksbankens mål på 2 procent (se diagram 6). Med tanke på att den nu högre inflationen i mångt och mycket kan förklaras av tillfälliga effekter och ändrade konsumtionsmönster kan det dock vara längre kvar till målet än vad snittet under 2021 ger sken av. Om energivaror räknas bort från varukorgen stannar den genomsnittliga inflationen hittills under 2021 på 1,3 procent.

I år väntas inflationen stiga till 2,4 procent för helåret. Under de närmast efterföljande åren väntas den sjunka till 2,2 procent för att därefter sjunka lite ytterligare och då ligga i linje med Riksbankens mål.

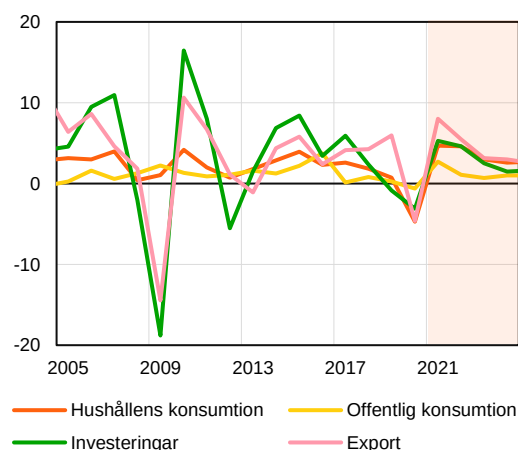
Tabell 1. BNP-utvecklingen och dess komponenter
Procentuell förändring respektive procentenheter

	2020	2021	2022	2023	2024
BNP-utveckling	-2,8 (-2,8)	4,4 (4,4)	3,6 (3,4)	2,2 (2,0)	1,8 (1,9)
Bidrag					
Privat kons.	-2,1 (-2,2)	2,1 (1,8)	2,0 (2,0)	1,3 (1,3)	1,2 (1,2)
Off. kons.	-0,2 (-0,1)	0,7 (0,7)	0,3 (0,3)	0,2 (0,2)	0,3 (0,3)
Investeringar	-0,8 (-0,7)	1,3 (1,0)	1,1 (1,0)	0,6 (0,6)	0,4 (0,5)
Nettoexport	0,2 (0,2)	0,3 (0,9)	0,1 (0,2)	0,0 (-0,1)	0,0 (0,0)

Anm.: Föregående prognos den 17 september inom parenteser.

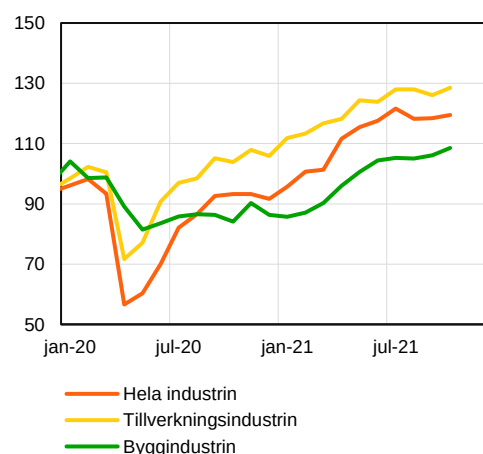
Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 3. Sveriges försörjningsbalans, användning
Procentuell förändring



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 4. Förtroendeindikator, Sverige
Indikator, medelvärde = 100, säsongrensad



Källor: Macrobond, Konjunkturinstitutet och SBAB

Trots det dramatiska fallet i BNP under 2020, en snabbt stigande arbetslöshet och låg inflation har Riksbanken hållit reporäntan still på 0 procent. För att säkerställa en väl fungerande finansmarknad har Riksbanken vidtagit andra åtgärder, som exempelvis obligationsköp.

Vår bedömning är att Riksbanken kommer höja reporäntan i februari 2023. Ekonomin väntas då vara i en mogen fas och inflationsförväntningarna väntas ha skruvats upp. Det gör att de korta boräntorna ligger ganska stilla till inledningen av 2023. De långa räntorna väntas dock börja stiga långsamt redan under 2022. Både de korta och långa räntorna väntas förbli jämförelsevis låga under många år framöver.¹

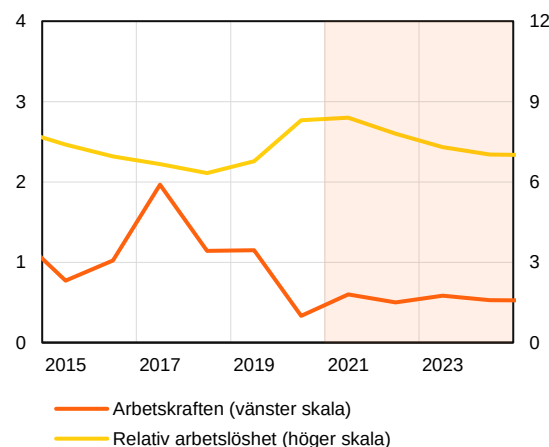
Alternativ händelseutveckling

Vårt huvudscenario är att konjunkturuppgången är fortsatt god under resterande 2021, och dessutom att BNP fortsätter att växa i god takt under 2022. Resursutnyttjandet bedöms nästa år övergå till att bli balanserat, vilket innebär att BNP-utvecklingen därefter förväntas bli långsammare.

Det finns dock risk för en svagare utveckling av svensk ekonomi redan i närtid. Ett osäkert politiskt läge skulle kunna leda till omfattande finanspolitiska åtgärder och snabbt stigande statsskuld. Det kan i sin tur leda till stigande riskpremier och stigande räntor på statsobligationer, vilket kan sprida sig i form av stigande räntor på bostadsobligationer och bolåneräntor. Stigande riskpremier på räntemarknaden kan minska genomslaget av en expansiv penningpolitik. Av detta syns dock ingenting för tillfället. Vår bedömning är att Sveriges låga statsskuld och de åtgärder som Riksbanken redan vidtagit, och kan komma att vidta om situationen eskalerar, gör att risken är liten för ett sådant förlopp.

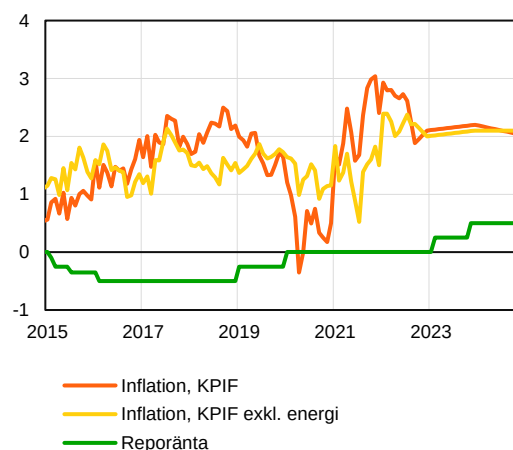
Eftersom coronapandemin är långt ifrån över, där ökad smittspridning och mer spridningsbenägna mutationer är ett reellt hot, finns risken för en betydligt svagare global utveckling än förväntat. Det kan hålla tillbaka återhämtningen globalt och i Sverige. Hur mycket sådana händelser håller tillbaka den ekonomiska utvecklingen beror bland annat på hur vaccineringen fortskrider globalt och eventuella mutationers egenskaper.

Diagram 5. Arbetskraften och arbetslöshet
Procentuell förändring och procent av arbetskraften



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 6. Inflation och styrränta
Procent



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

¹ Se även Boräntenytt nr 5, 2021.



Hushållens ekonomi och efterfrågan på bostäder

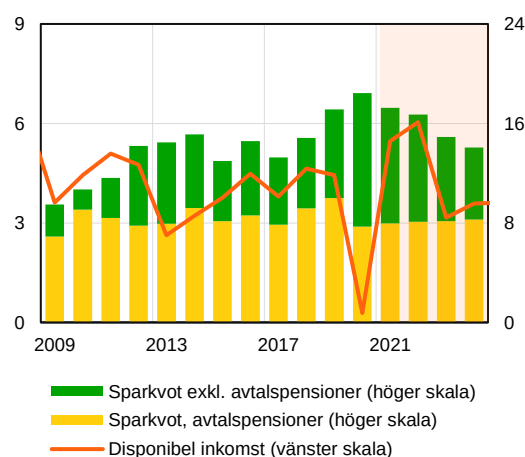
Mycket stark utveckling av hushållens disponibla inkomster i år och nästa år

Coronapandemins utbrott med en snabbt stigande arbetslöshet bidrog till att hushållens disponibla inkomster i princip stod stilla under förra året trots regeringens omfattande åtgärder (se diagram 7). I år och nästa år förväntas dock en mycket snabb utveckling då ekonomin återhämtar sig och växer i god takt. Från och med 2023 väntas en mer normal utveckling då återhämtningsfasen klingar av och finanspolitiken spås bli mindre expansiv.

Konsumentförtroendet toppade i somras och har sedan dess fallit tillbaka något men ligger ännu kvar förhållandevis högt (se diagram 8). Man kan säga att förtroendet nu ligger på en nivå som är förenligt med en högkonjunktur, vilket är något förvånande eftersom arbetslösheten ligger kvar på hög nivå sedan den snabba uppgången våren 2020.

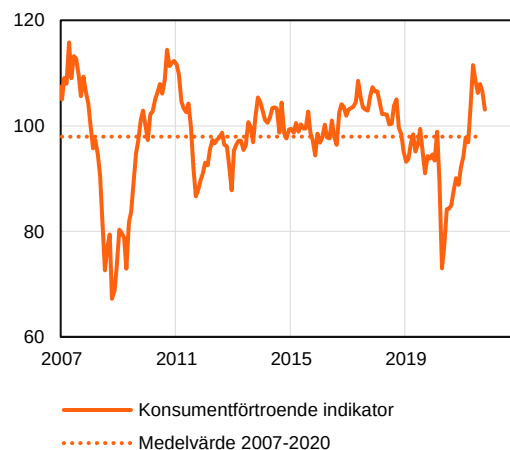
Hushållens sparande som andel av inkomsterna minskar i år men ligger fortfarande mycket högt (se diagram 7). Sparandet väntas fortsätta att falla tillbaka gradvis under de kommande åren, bland annat till följd av den starkare konjunkturen men också då andelen pensionärer ökar. Sparkvoten ligger under hela perioden på historiskt höga nivåer och bidrar till att hålla tillbaka såväl den privata konsumtionen som BNP.

Diagram 7. Hushållens inkomster och sparkvot
Procentuell förändring respektive procent av disponibel inkomst



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 8. Hushållens framtidsförväntningar
Indikator



Källor: Macrobond och Konjunkturinstitutet

Fortfarande låga boendekostnader trots stigande bostadspriser

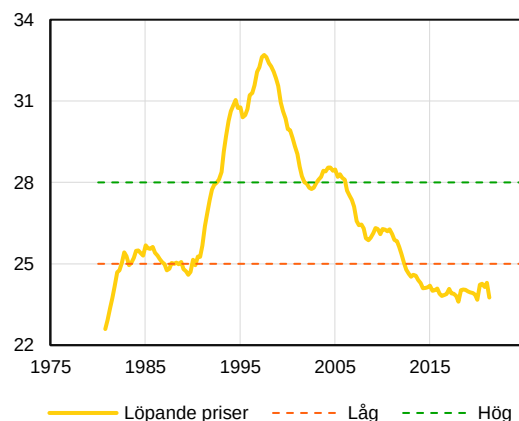
Under det andra kvartalet 2021 spenderade hushållen i genomsnitt mindre än 24 procent av sina disponibla inkomster på boende. Ungefär på denna nivå har utgiftsandelens legat under de senaste sju åren. Sett ur ett längre historiskt perspektiv har dock hushållen valt att spendera en betydligt större andel av inkomsterna på boende. Med ledning av det kan hushållen uppskattas vara beredda att lägga omkring 25–28 procent av sina inkomster på sitt boende (se diagram 9).

Det är flera faktorer som kan ha bidragit till den för närvarande mycket låga boendeutgiftsandelens. För det första kan hushållen ha tagit höjd för högre räntor i framtiden genom att låna mindre, vilket är något som indikeras i Konjunkturinstitutets barometer.² För det andra kan kreditmarknadsregleringar som bolånetak och amorteringskrav ha begränsat vissa hushåll i att lägga så mycket på boende som de själva önskat (amorteringar höjer sparandet, inte boendeutgiften). För det tredje kan ett lågt bostadsbyggande i förhållande till befolkningsökningen, trots att det haft en viss prishöjande effekt, ha bidragit till att hushållen totalt sett inte kunnat lägga så mycket på boende.

Hushållens ränteutgifter uppgår för närvarande till 3,6 procent av deras disponibla inkomster. Andelen förväntas växa gradvis under kommande år till följd av stigande boräntor och av att bolånen växer något snabbare än hushållens disponibla inkomster (se diagram 10). År 2022 förväntas räntekvoten uppgå till 4,0 procent för att 2024 ha stigit till 6,1 procent. Det här innebär att hushållens totala boendeutgifter kommer att stiga, men till följd av det låga utgångsläget kommer de fortfarande vara förhållandevis låga i ett historiskt perspektiv.

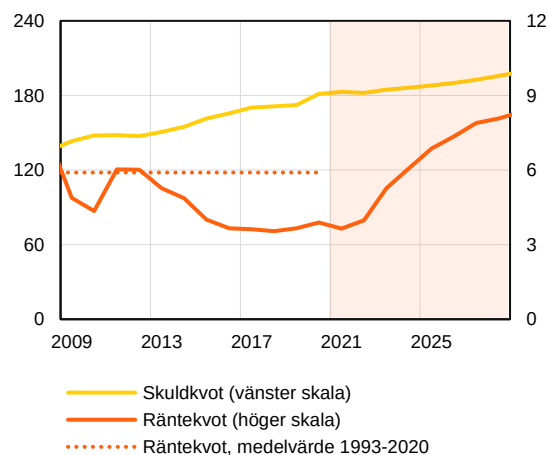
Den framtida utvecklingen av hushållens utgifter för boende kommer bland annat att bero av omfattningen på bostadsbyggandet. Vi bedömer att det för närvarande finns ett underskott på omkring 90 000 bostäder (se diagram 11). Vi bedömer dessutom att byggtakten i närtid kommer att ligga över befolkningsutvecklingen (se nästa avsnitt). Det innebär att bostadsbristen förväntas minska framöver.

Diagram 9. Hushållens boendeutgiftsandel
Procent av disponibel inkomst



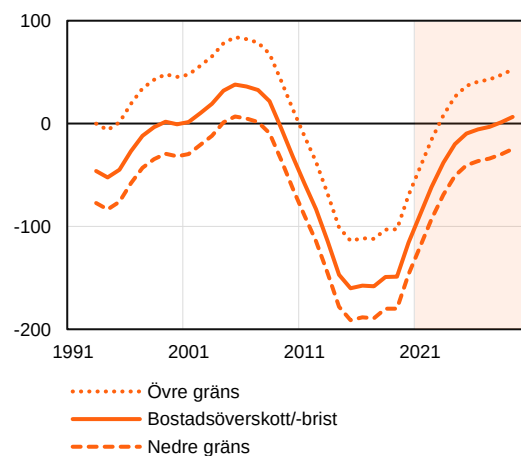
Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 10. Hushållens skuldkvot och räntekvot
Procent av disponibel inkomst



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 11. Ackumulerat bostads-över/under-skott
Tusental



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

² Se exempelvis Boräntenytt nr 5, 2021.

Hushållens efterfrågan på bostäder kan vara lägre än deras behov

Med SCB:s befolkningsframskrivning som underlag förväntar vi oss att antalet hushåll ökar med omkring 30 000 per år de närmaste fem åren. Sett tillsammans med ett initialt underskott på omkring 90 000 bostäder finns ett behov av att bygga fler bostäder. Behovet kan dock vara högre än den faktiska efterfrågan om priset på nyproducerade bostäder överstiger hushållens betalningsvilja eller betalningsförmåga.

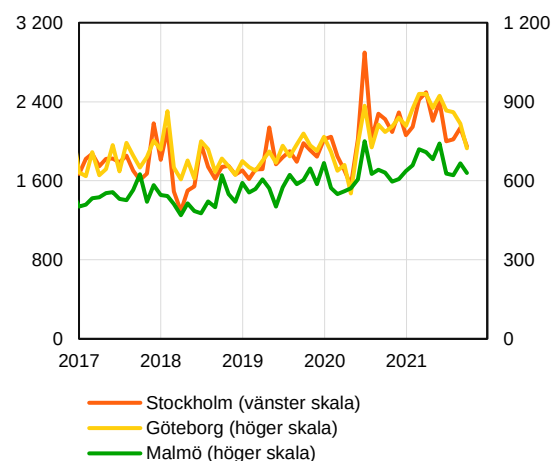
Säsongrensad information om de månadsvisa försäljningarna av bostadsrätter och villor visar att det sedan mitten av 2020 sålts ovanligt många bostäder men att försäljningstakten nu kan ha återgått till mer normala nivåer. Högre försäljningsvolymerna är tydligast för bostadsrätter i Stockholm och Göteborg, men också till viss del för villor i dessa områden (se diagram 12 och 13). En förklaring till uppgången kan vara att intresset för den egna bostaden ökade till följd av att mer tid spenderades i hemmet under pandemin. Det kan också vara så att en större andel av inkomsten lades på boende då det inte längre var möjligt att konsumera andra saker, som exempelvis nöjen och resor.

Vi förväntar oss inga varaktiga effekter av coronapandemin på försäljningsvolymerna även om det kan bli så att hushållen väljer att lägga mer av sina inkomster på boende. Av konjunkturella skäl skulle det kunna ske en viss uppgång framöver när läget förbättras ytterligare. Bedömt utifrån historiska data är konjunkturläget den enskilt viktigaste förklaringsfaktorn till förändringar i omsättningen av bostäder.

Effekten på bostadsmarknaden av coronapandemin skiljer sig från tidigare konjunkturunsgångar

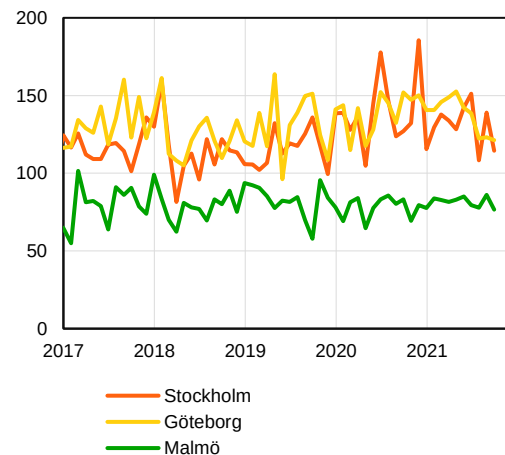
Coronapandemin hade inledningsvis en negativ inverkan på marknaden för befintliga bostäder. Försäljningsvolymerna minskade och utbudet ökade. Det initiala prisfallet färgade sannolikt av sig på prisförväntningarna under några månaders tid (se diagram 14). Därefter återhämtade sig bostadsmarknaden och priserna, vilka sedan dess har fortsatt uppåt i snabb takt. Det finns förvisso skillnader mellan bostadstyper och regioner, men de är små (se bilaga A).

Diagram 12. Försäljning av bostadsrätter regionalt
Antal per månad, säsongrensat



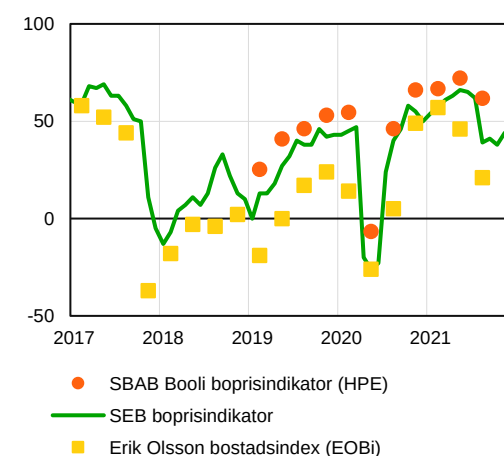
Källor: Macrobond, Mäklarstatistik och SBAB

Diagram 13. Försäljning av villor regionalt
Antal per månad, säsongrensat



Källor: Macrobond, Mäklarstatistik och SBAB

Diagram 14. Bostadsprisförväntningar, 1 års sikt
Indikator



Källor: Macrobond, Erik Olsson, SEB och SBAB

Samtliga indikatorer som mäter hushållens förväntningar på framtida bostadspriser visar på en avtagande optimism under de senaste månaderna (se diagram 14). Sett till de indikatorer som funnits under längre tid har förväntningarna nu närmast sig de historiska genomsnitten. De skillnader som finns mellan olika indikatorer kan förklaras av skillnader i urvalen. Erik Olssons indikator baseras på svar från personer på bostadsvisningar i några storstäder, SEB:s på hushåll i riket inkluderande hushåll som bor i hyresrätt och SBAB Booli bopris-indikator baseras på frågor till hushåll i riket som äger sin bostad.

Under 2021 har bostadspriserna fortsatt att stiga snabbt och betydligt mer på villor än på lägenheter. De tre senaste månaderna har dock ökningen varit måttlig och den allra senaste månaden har priserna i allmänhet backat något. Nedgången kan dock, men undantag för vissa regionala skillnader, till stor del förklaras av säsongsbaserad variation där prisutvecklingen under årets sista månader ofta är stillastående till svagt negativ. Trenden för den säsongsrensade prisutvecklingen för Sverige som helhet är för närvarande svagt positiv (se diagram 15).

Det är svårt att göra tillförlitliga prognoser på kort sikt över bostadsprisernas utveckling, men om ekonomin utvecklas i enlighet med vår prognos tror vi att bostadspriserna kommer fortsätta ytterligare en bit uppåt under det närmsta året. Mätt över längre perioder har bostadsräntorna och hushållens disponibla inkomster mycket stor betydelse för bostadsprisernas utveckling.

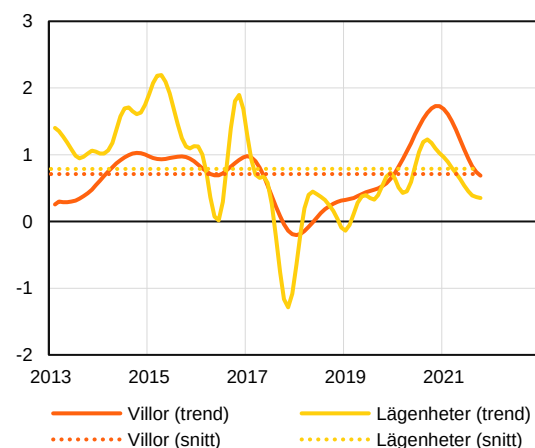
Baserat på vår modellskattning, där vi bland annat tar hänsyn till utvecklingen av hushållens disponibla inkomster och boräntorna, väntas bostadspriserna i riket stiga med 7–12 procent under helåret 2021, lite mer på villor än på bostadsrätter. Det innebär att vi förväntar oss en nästan lika stark utveckling som under förra året, men med en viss förskjutning av prisuppgången från villor till bostadsrätter (se diagram 16). Under 2022 väntar vi oss svagt stigande priser med en större uppgång på bostadsrätter relativt villor. I takt med att räntorna börjar stiga räknar vi dock med ett tryck nedåt på priserna. Under åren 2023–2025 förväntas bostadspriserna falla med sammanlagt 8 procent till följd av stigande boräntor, för att därefter vända uppåt igen.

Tabell 2. SBAB Booli Housing Price Index (HPI)

Procent			
T.o.m. oktober 2021	1 m	3 m	12 m
Lägenheter			
Storstockholm	1,2	4,6	7,7
Storgöteborg	-0,1	0,9	6,4
Stormalmö	0,5	1,8	10,8
Norra Sverige	-2,9	2,9	11,0
Mellersta Sverige	-1,1	4,0	8,0
Södra Sverige	-0,7	2,3	8,6
Hus			
Storstockholm	0,8	0,4	14,2
Storgöteborg	-2,1	2,1	12,7
Stormalmö	-2,9	0,4	14,0
Norra Sverige	-1,4	2,5	18,5
Mellersta Sverige	-0,8	1,6	16,6
Södra Sverige	-1,4	-0,6	14,0

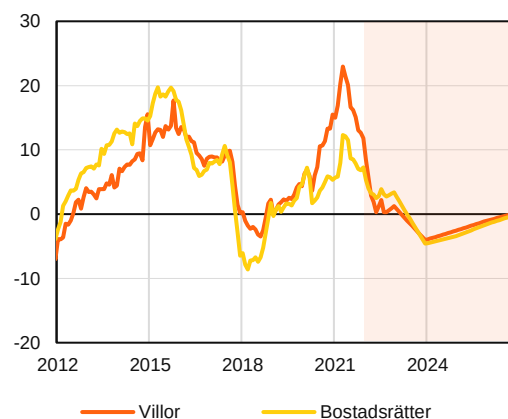
Källa: Booli 2021-11-01

Diagram 15. Bostadsprisernas trendmässiga utveckling
Procentuell månadsvis förändring, säsongsrensad



Källor: Booli och SBAB

Diagram 16. Bostadsprisernas utveckling
Procentuell förändring under 12 månader



Källor: SCB, Konjunkturinstitutet, Valueguard och SBAB



Utbudet av bostäder och utvecklingen av nyproduktionen

Hög omsättning på befintliga bostäder trots ett krympande utbud

Omsättningen på bostäder har stigit snabbt i år, och antalet sålda bostäder har under den senaste 12-månadersperioden uppgått till 59 000 villor och 131 000 lägenheter. Det motsvarar en omsättning på 3,1 procent för villor respektive 10,8 procent för lägenheter (se diagram 17).

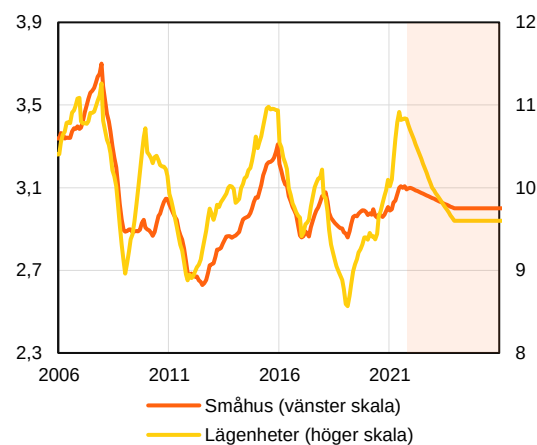
Historiskt har omsättningen på villor legat omkring 3 procent och omkring 10 procent på lägenheter. Således kan omsättningen idag beskrivas som hög. Det vanliga är dock att omsättningen går ner vid lågkonjunkturer och upp vid högkonjunkturer.³ Den nuvarande situationen kan bäst förklaras med coronapandemin, begränsningar av resandet och nöjen, samt att bostaden fått en större betydelse i hushållens konsumtion.

Vi tror att omsättningen kommer vara fortsatt högre än normalt även under 2022, och att den sedan kommer att minska gradvis för att ha minskat till en normal nivå under 2023.

I stort sett balans mellan efterfrågan och utbudet på nya bostäder, men tendens till underskott på villor för riket som helhet

Under de senaste tre åren har antalet nybyggda bostäder till salu nästan halverats från omkring 21 000 till 11 000 (se diagram 18). Utvecklingen har varit likartad i samtliga storstadsområden (se bilaga A).

Diagram 17. Omsättning på bostäder i Sverige
Procent av respektive bestånd under 12 månader



Källor: Macrobond, Mäklarstatistik, SCB och SBAB

³ Se även SBAB:s insiktsrapport *Omsättningen på bostäder* där amorteringskravet bedöms ha minskat omsättningen med 10 procent.

SBAB publicerar regelbundet ett index – SBAB Booli Housing Market Index (HMI) – som mäter läget i nyproduktionen för olika boendeformer för de områden där tillräckliga data finns. Indexet speglar efterfrågan på nyproducerade bostäder med hänsyn till hushållens bostadspreferenser och flyttbeteende, inkomster, lånevillkor, amorteringskrav, etc., och priserna för de olika bostäderna.

HMI visar att det i stort sett råder balans mellan efterfrågan och utbudet totalt sett i Sverige och i våra tre storstadsområden för samtliga boendeformer. Det finns dock ett tydligt underskott på nyproducerade villor i exempelvis Stockholms län. Trenden är också sådan att det sannolikt inom kort kommer att råda underskott på nyproducerade villor totalt sett i Sverige (se bilaga B).

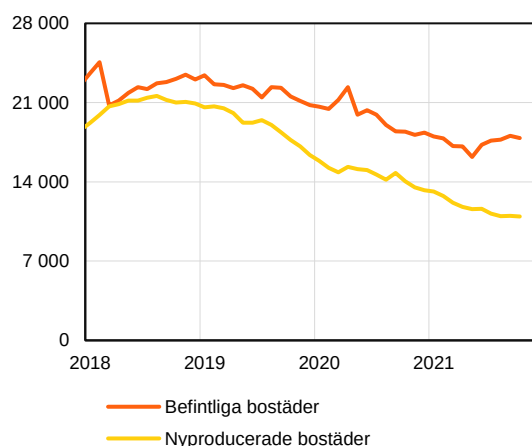
HMI beräknas dessutom för enskilda kommuner och visar att det finns såväl lokala överskott som underskott på bostadsrätter. Ett överskott beror inte nödvändigtvis på att det inte finns ett behov av nya bostäder i dessa kommuner men att de bostäder som byggs inte efterfrågas fullt ut sett till bland annat hushållens betalningsförmåga.

Ett oväntat högt bostadsbyggande 2021 som gör att bostadsbristen minskar snabbt

För att bedöma läget på bostadsmarknaden, det vill säga matchningen av efterfrågan mot utbudet av bostäder, använder vi bland annat information om befolkningens storlek, hushållens sammansättning, inkomsternas nivå och boendekostnadernas andel av hushållens disponibla inkomster. Denna information ställs mot antalet tillgängliga bostäder och antalet lägenheter lediga till uthyrning. Utifrån dessa faktorer är vår bedömning att bostadsmarknaden var nära balans omkring 2002 och 2010, men att det just nu finns ett underskott på omkring 90 000 bostäder (se diagram 11). En snabb befolkningstillväxt det senaste dryga decenniet i kombination med en inbromsning av byggandet i spåren av förra finanskrisen lade grunden till den bostadsbrist vi har idag. Den har dock mildrats av att befolkningstillväxten bromsats in men att bostadsbyggandet inte fallit tillbaka lika snabbt.

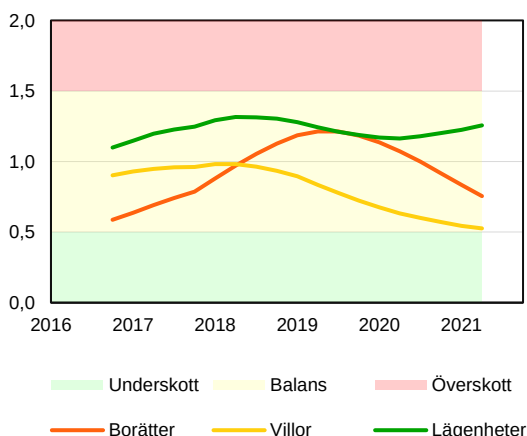
Sannolikt är bostadsbristen något större än vad vårt aggregerade mått indikerar. Det förklaras av att det utbud av bostäder som mäts inte säkert svarar mot hushållens efterfrågan. Hit räknas effekterna av urbanisering och att hushållen egentligen önskar att bo i en annan kommun än där de för tillfället bor. Det kan också vara så att de befintliga bostäderna inte passar hushållens preferenser med avseende på exempelvis storlek, utformning, kostnad och upplåtelseform.

Diagram 18. Bostäder i Sverige som är till salu
Antal annonser, säsongsrensats



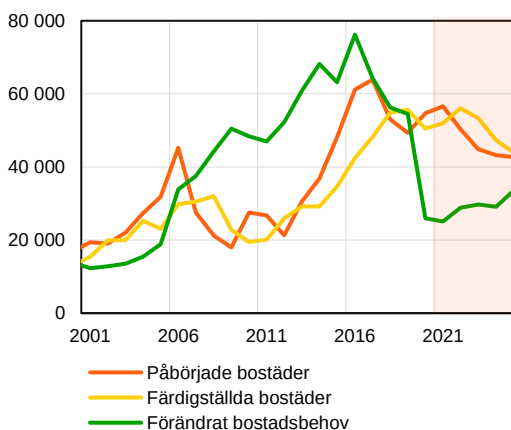
Källor: Booli och SBAB

Diagram 19. SBAB Booli Housing Market Index (HMI)
Index



Källor: Booli och SBAB

Diagram 20. Bostadsbehov och bostadsbyggande
Antal per år



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Under 2020 skedde det en uppgång i antalet byggstartade bostäder, bland annat till följd av de subventioner som var tillgängliga för byggandet av billigare hyresrätter. Då byggstartades nära 55 000 bostäder. Det är förvisso 14 procent färre jämfört med toppåret 2017, men betydligt fler än ökningen i antal hushåll som bedöms ligga på omkring 26 000 under 2020.

Med utgångspunkt från en projektion över den framtida demografiska utvecklingen och en bedömning av sammansättningen av och storleken på olika hushåll har vi gjort en prognos på hur behovet av bostäder kommer att förändras. De närmsta fem åren bedömer vi att behovet kommer att öka med omkring 30 000 bostäder per år (se diagram 20).

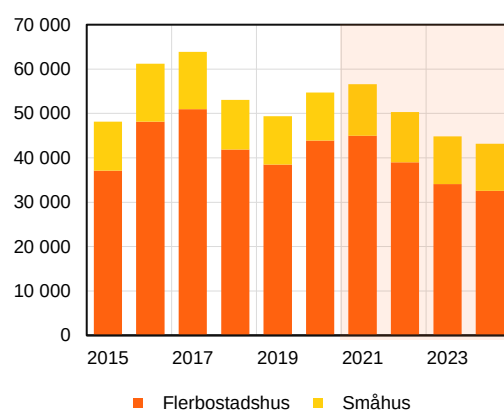
Utifrån den realekonomiska situationen har vi gjort en prognos på bostadsbyggandet, vilken är att byggandet av bostäder kommer att öka till nästan 57 000 bostäder under 2021, för att sedan minska till omkring 50 000 bostäder 2022 och med fortsatt ungefär lika stor minskning därpå följande år (se diagram 21). Nedgången i byggandet handlar bland annat om en anpassning till den lägre befolkningsutvecklingen.

I närtid har coronapandemin medfört brister på vissa produktionsfaktorer och därmed stigande priser, vilket bidrar till en osäkerhet kring hushållens betalningsvilja för de nya bostäderna. Det finns också frågetecken kring hushållens faktiska efterfrågan på nybyggda bostäder. Sedan mitten av 2020 har efterfrågan på villor varit hög och utbudet av befintliga bostäder lågt vilket gjort det lätt att sälja nybyggda bostäder. Det är något som kan förändras med tiden. Trots allt förväntas byggandet av nya bostäder framöver överstiga ökningen av antalet hushåll, där hänsyn har tagits till förändringen i den demografiska sammansättningen. Således kommer den prognoserade nivån på bostadsbyggandet vara tillräckligt högt för att råda bot på den generella bostadsbristen på omkring fem års sikt.

I Konjunkturinstitutets månadsvisa Konjunkturbarometer växer hindren för byggandet. Framför allt har den tillgängliga maskinparken snabbt seglat upp som ett bekymmer tillsammans med tillgänglig arbetskraft, samtidigt har hushållens efterfrågan minskat i betydelse (se diagram 22). Enligt den kvartalsvisa Konjunkturbarometern förväntar sig dock husbyggarna en högre byggtakt på ett års sikt. Denna indikator tenderar dock att färgas av nuvarande byggtakt och fångar inte alltid upp framtiden korrekt (se diagram 23).

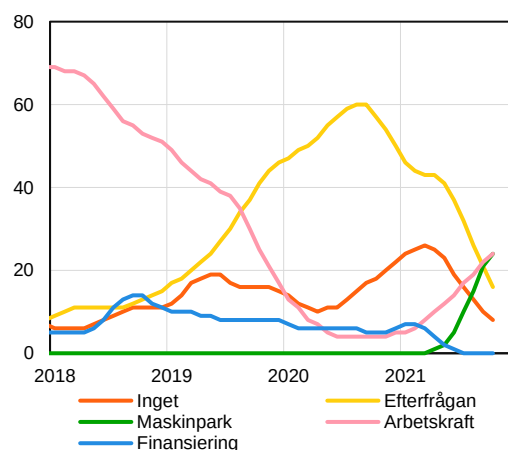
Diagram 21. Påbörjade bostäder

Antal per år



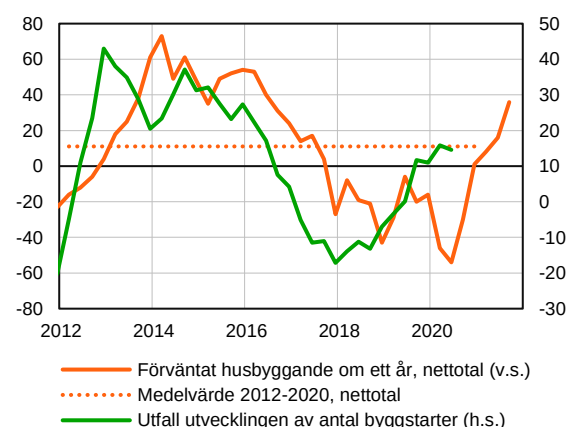
Källor: SCB, Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 22. Främsta hinder för bostadsbyggande
Index, säsongrensat och utjämnat



Källa: Konjunkturinstitutet

Diagram 23. Förväntat husbyggande och antal byggstartar
Indikator, säsongrensat



Anm.: Antal byggstartar har tidförskjutits ett år så att utfallet kan avläsas vid samma tidpunkt som förväntningarna avser.

Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Kontakt

Robert Boije

Chefsekonom, redaktör för Bomarknadsnytt

Telefon: 070-269 45 91

E-mail: robert.boije@sbab.se

Erik Bukowski

Presschef

Telefon: 072-451 79 37

E-post: erik.bukowski@sbab.se



Robert Boije

Chefsekonom, SBAB

Disclaimer

Denna rapport är en publikation från SBAB.

Rapporten har sammanställts av chefsekonom Robert Boije och analytiker Sten Hansen. Den är baserad på källor som bedöms som tillförlitliga men de framåtblickande bedömningar som görs av rapportförfattarna eller refereras till är förknippade med prognososäkerhet. Rapporten är inte avsedd att utgöra det enda underlaget vid enskilda beslut om bostadsköp, bolån och räntebindningstid. SBAB påtar sig inte något ansvar för direkt eller indirekt förlust till följd av beslut grundade på denna rapport.

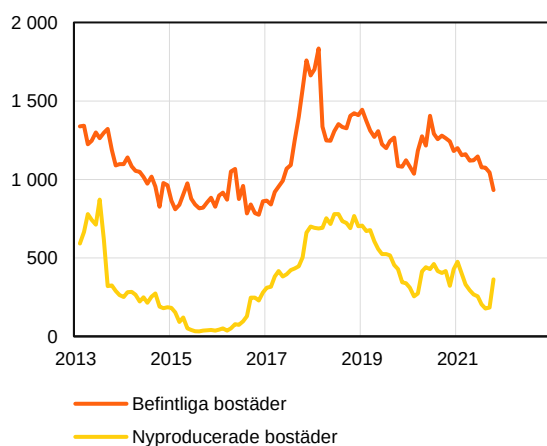
Bilaga A: Regionala bostadsmarknader

Bostadsutbud

Det sammantagna utbudet av bostäder är nedåtgående i samtliga Sveriges storstadsområden: Stockholm, Malmö och Göteborg. Det kan till viss del förklaras av att det under 2016 och 2017 kom ut många nya bostäder till försäljning. En nedgång i utbudet av nyproducerade bostäder har därefter varit tydlig i Stockholm sedan 2018 och i Göteborg och Malmö sedan mitten av 2019.

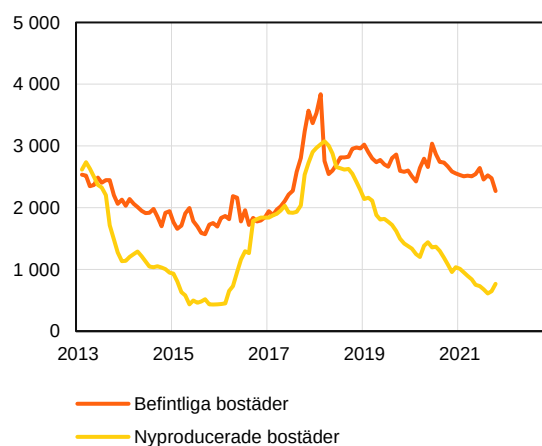
Utbudet av befintliga bostäder är generellt sett något större än det var 2016. Som en följd av coronapandemins utbrott ökade utbudet kortvarigt då försäljningarna bromsade in, men har sedan dess minskat. För närvarande ligger utbudet av befintliga bostäder på ungefär samma nivå som vid utgången av 2020.

Diagram A1. Utbud, Stockholms innerstad
Antal annonser, säsongrensat



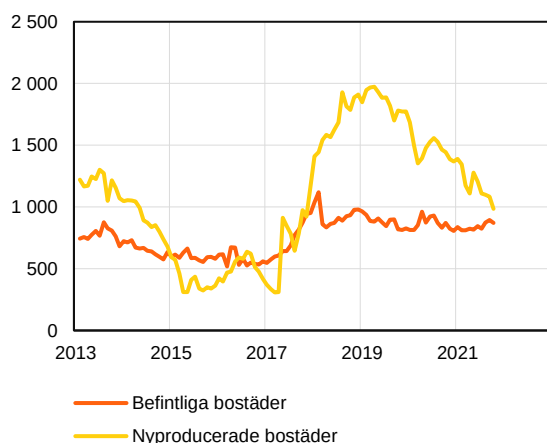
Källor: Booli och SBAB

Diagram A2. Utbud, Stockholms kommun
Antal annonser, säsongrensat



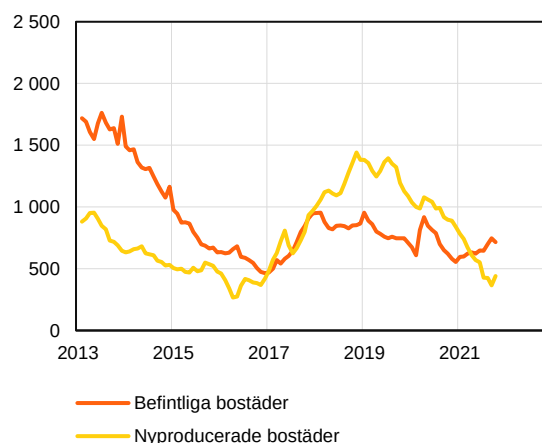
Källor: Booli och SBAB

Diagram A3. Utbud, Göteborgs kommun
Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A4. Utbud, Malmö kommun
Antal annonser, säsongrensat



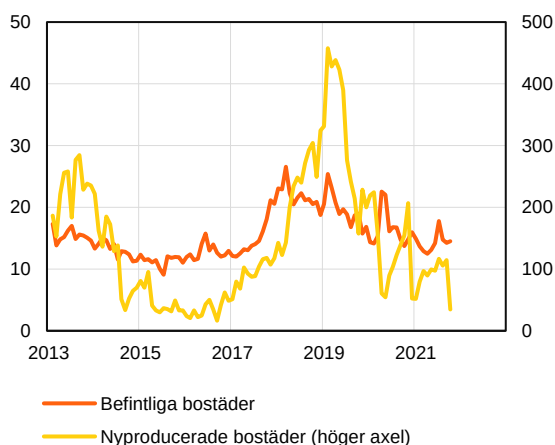
Källor: Booli och SBAB

Annonstid

Den genomsnittliga annonstiden för befintliga bostäder ligger för närvarande på mellan två och tre veckor i samtliga storstäder. Den har i allmänhet kommit ned till de nivåer som gällde under 2016, och kan betraktas som kortare än vad som är normalt. De lite längre försäljningstiderna som kunde noteras direkt efter utbrottet av coronapandemin har nu försvunnit.

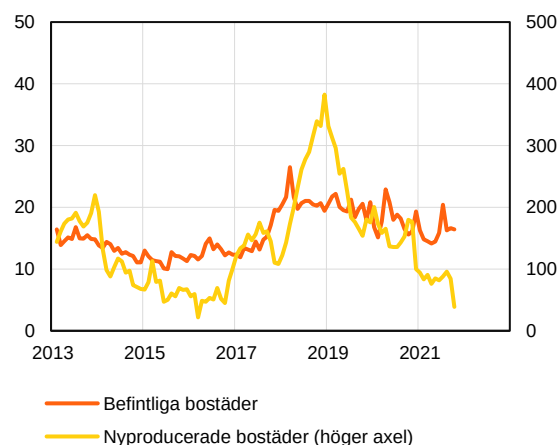
Annonstiderna för nyproducerade bostäder är i allmänhet tio gånger längre än för befintliga bostäder. Under 2021 har annonstiderna i allmänhet fortsatt att minska. För samtliga storstadsområden är de nu nästan nere på samma nivåer som under 2015–2016.

Diagram A5. Annonstid, Stockholms innerstad
Antal dagar, säsongrensat



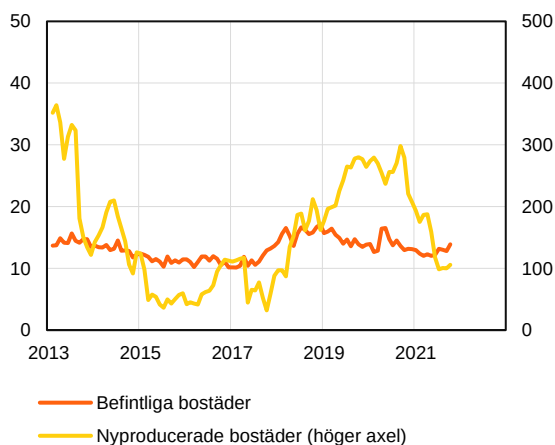
Källor: Booli och SBAB

Diagram A6. Annonstid, Stockholms kommun
Antal dagar, säsongrensat



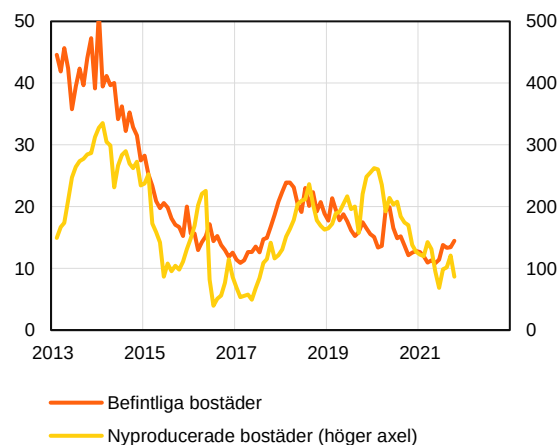
Källor: Booli och SBAB

Diagram A7. Annonstid, Göteborgs kommun
Antal dagar, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A8. Annonstid, Malmö kommun
Antal dagar, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

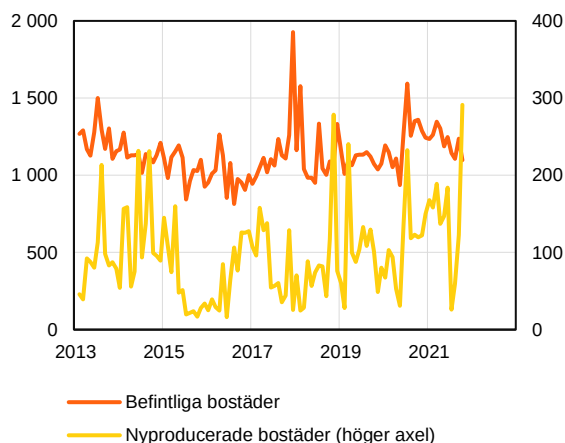
Försäljning

Antal sålda bostäder per månad i det befintliga beståndet, mätt utifrån antalet avpublicerade annonser, har sedan coronapandemins inledningskede legat på höga nivåer.

Antalet sålda nyproducerade bostäder låg lite högre än normalt fram till coronapandemins

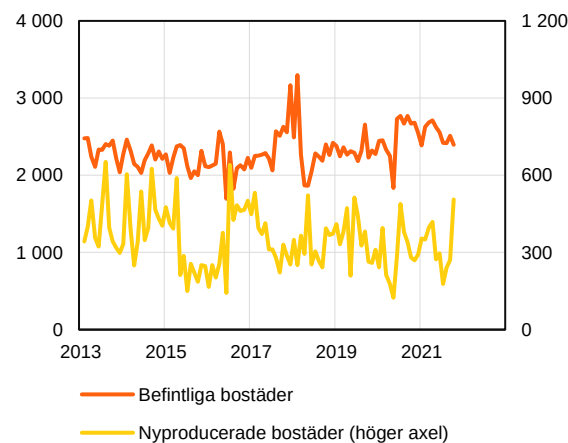
utbrott. Därefter kom en liten nedgång under framför allt april och maj, vilken sedan följdes av högre försäljningsvolym under slutet av 2020. De har i allmänhet varit fortsatt höga under 2021 men fallit något i Malmö.

Diagram A9. Försäljning, Stockholms innerstad
Antal avpublicerade annonser per månad, säsongsrensat



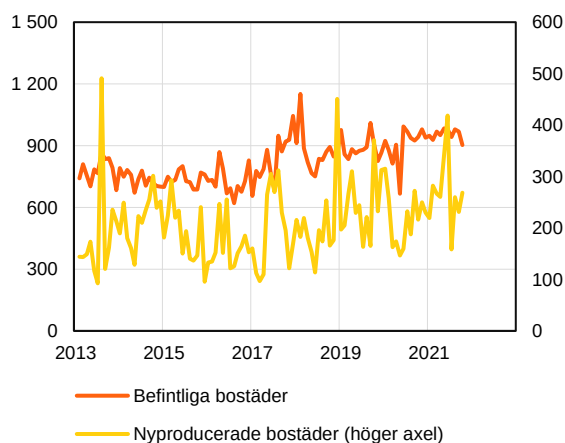
Källor: Booli och SBAB

Diagram A10. Försäljning, Stockholms kommun
Antal avpublicerade annonser per månad, säsongsrensat



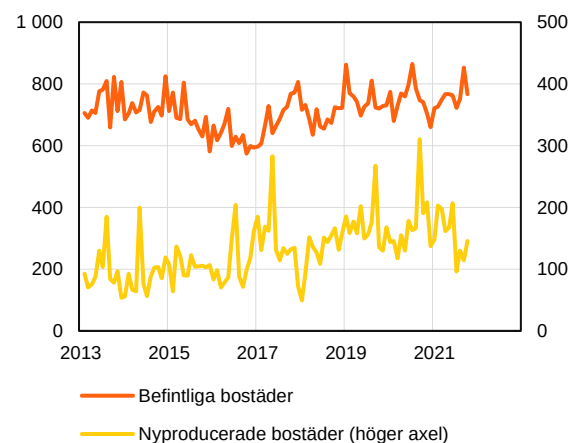
Källor: Booli och SBAB

Diagram A11. Försäljning, Göteborgs kommun
Antal avpublicerade annonser per månad, säsongsrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A12. Försäljning, Malmö kommun
Antal avpublicerade annonser per månad, säsongsrensat



Källor: Booli och SBAB

Priser

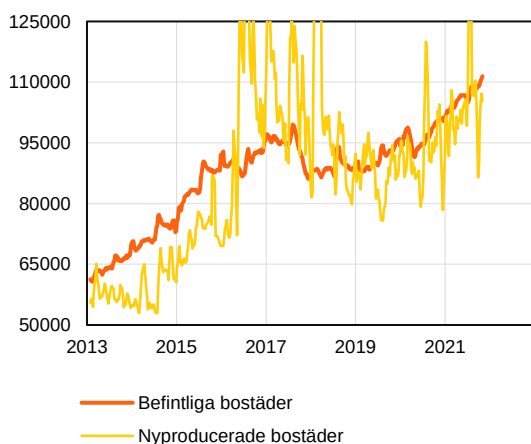
Bostadsprisernas nivå och utveckling skiljer sig åt i olika delar i Sverige. I till exempel Stockholm är priserna på sålda bostäder (verifierat av mäklare, lagfarer eller sista bud) mer än dubbelt så höga som i Malmö.

I samtliga av Sveriges tre storstäder började priserna att stiga svagt under 2019. Uppgången accelererade något inledningsvis under 2020 men kom av sig till följd av coronapandemin. Från och med sommaren 2020 har dock prisutvecklingen tagit rejäl fart, vilken fortsatt fram till sommaren 2021. Därefter har prisutvecklingen varit i stor sett

stillastående med undantag för lägenheter i Stockholm som ökat något i pris.

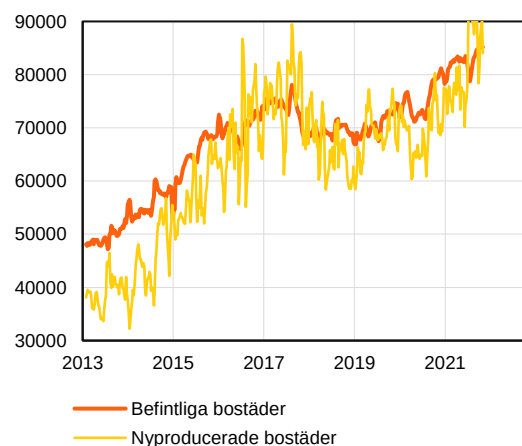
Priserna skiljer sig åt mellan bostäder som omsätts inom det befintliga beståndet och de som är nyproducerade. I Stockholm ligger priserna på nya bostäder, mätta med kronor per kvadratmeter boyta, nära de i beståndet, vilket skulle kunna förklaras av att många befintliga bostäder har ett attraktivare läge. I Malmö är dock kvadratmeterpriset tydligt högre på nya bostäder jämfört med bostäder i beståndet.

Diagram A12. Pris, Stockholms innerstad
Kronor per kvadratmeter



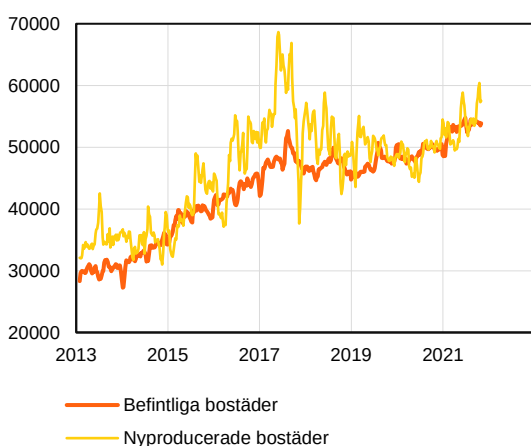
Källor: Booli och SBAB

Diagram A14. Pris, Stockholms kommun
Kronor per kvadratmeter



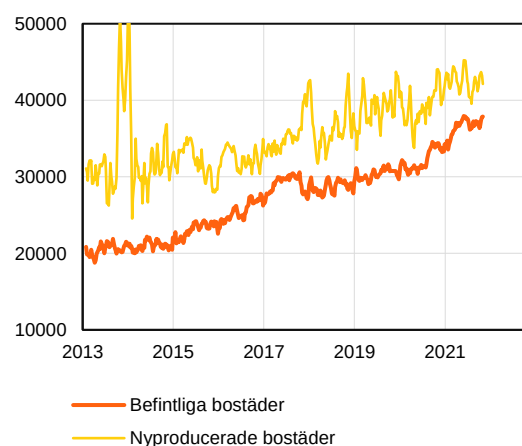
Källor: Booli och SBAB

Diagram A15. Pris, Göteborgs kommun
Kronor per kvadratmeter



Källor: Booli och SBAB

Diagram A16. Pris, Malmö kommun
Kronor per kvadratmeter



Källor: Booli och SBAB

Bilaga B: SBAB Booli Housing Market Index

Regioner

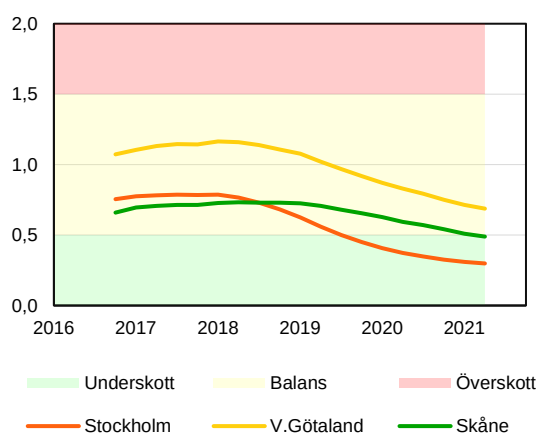
Enligt SBAB Booli Housing Market Index (HMI) råder det i riket som helhet nära nog balans på marknaderna för nyproducerade bostäder. Det finns skillnader regionalt och för olika boendeformer. I Stockholm finns det ett tydligt underskott på nybyggda villor.

Ett index inom spannet 0,5–1,5 tolkas som en marknad i balans. Ett index som överstiger 1,5 tolkas som att nyproduktionsvolymen är tydligt

större än hushållens efterfrågan. Ett index som understiger 0,5 innebär att nyproduktionsvolymen är tydligt mindre än hushållens efterfrågan.

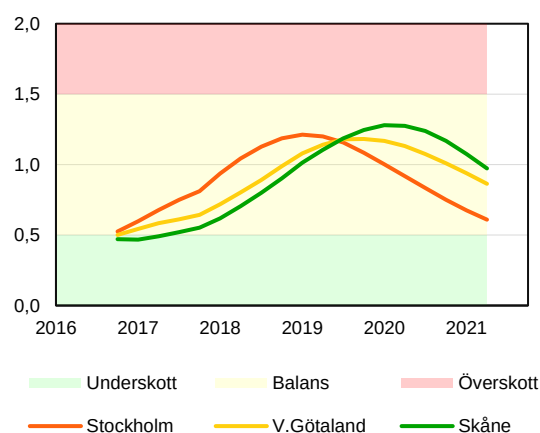
I många samtliga regionstäder är det balans för villaproduktionen även om det finns tendenser till underskott. De överskott på villor och bostadsrätter som noterades tidigare har nu försvunnit.

Diagram B1. HMI Storstadslän, villor
Index



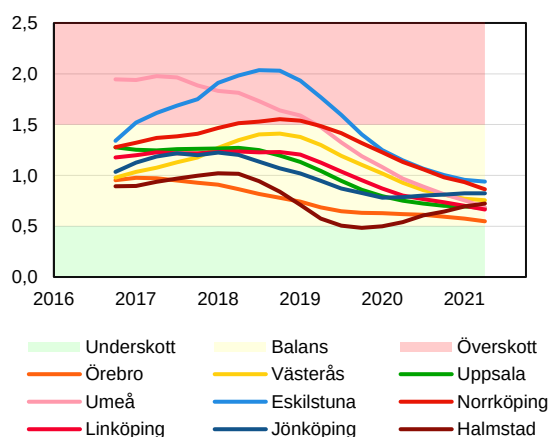
Källor: Booli och SBAB

Diagram B2. HMI Storstadslän, bostadsrätter
Index



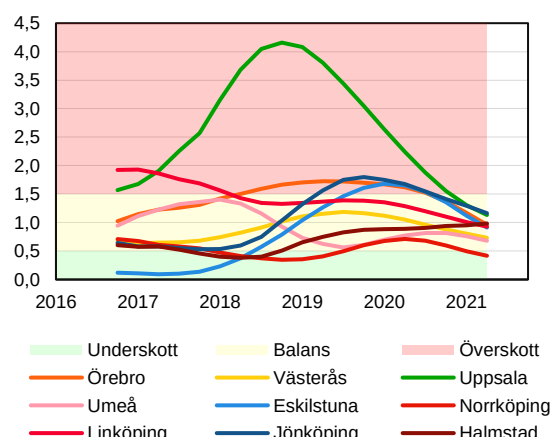
Källor: Booli och SBAB

Diagram B3. HMI Regionstäder, villor
Index



Källor: Booli och SBAB

Diagram B4. HMI Regionstäder, bostadsrätter
Index



Källor: Booli och SBAB

Bilaga C: Uppföljning och jämförelser av prognoser

Bedömningar av den makroekonomiska utvecklingen i Sverige görs regelbundet av ett flertal prognosmakare. Även om dessa prognoser består av en stor uppsättning variabler är det intressant att jämföra dessa med avseende på utvecklingen av BNP och nivån på arbetslösheten.

Prognoser för 2021

Vi bedömer att BNP kommer växa med 4,4 procent under 2021. Det är i linje med andra prognosmakares bedömningar (se tabell C1). Vi bedömer

att arbetslösheten under 2021 kommer att uppgå till 8,4 procent, vilket är något lägre än de flesta andra prognosmakares bedömningar.

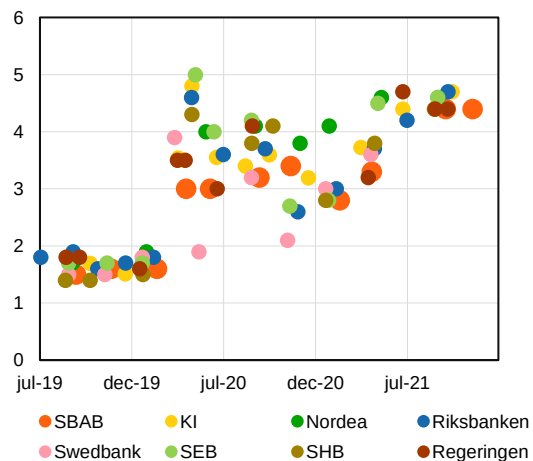
Prognoserna för BNP-tillväxten 2021 har sedan i maj legat en bit över 4 procent, vilket kan förklaras av minskad smittspridning, stigande optimism och övertygande signaler från bland annat SCB:s BNP-indikator om en god ekonomisk utveckling. De nu sammanpressade prognoserna kan tolkas som att oron för bakslag i utvecklingen är liten.

Tabell C1. De senaste makroekonomiska prognoserna för 2021 från några prognosmakare
Procentuell förändring respektive procent av arbetskraften

Prognosmakare	Datum	BNP	Arbetslöshet
SBAB	2021-11-10	4,4	8,4
Konjunkturinstitutet	2021-09-29	4,7	8,9
Riksbanken	2021-09-21	4,7	8,8
Regeringen	2021-09-20	4,4	8,8
Nordea	2021-09-01	4,6	7,9
SEB	2021-08-31	4,6	8,8
Handelsbanken	2021-08-25	4,4	8,8
Swedbank	2021-08-25	4,4	8,8

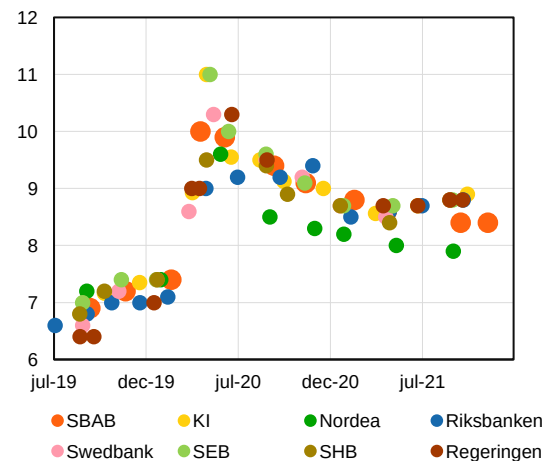
Källor: Handelsbanken, Konjunkturinstitutet, Nordea, Riksbanken, SEB, Swedbank och SBAB

Diagram C1. Prognoser på BNP för 2021
Procentuell årstakt



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram C2. Prognoser på arbetslösheten under 2021
Procent av arbetskraften 15–74 år



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Bilaga D: Sammanställning av prognosen

Tabell D1. Svensk makroekonomi och bostadsmarknad

		2020	2021	2022	2023	2024
BNP till marknadspris	Årstakt, procent	-2,8	4,4	3,6	2,2	1,8
Delkomponenter						
Privat konsumtion	Årstakt, procent	-4,7	4,7	4,6	3,0	2,6
Offentlig konsumtion	Årstakt, procent	-0,6	2,7	1,1	0,7	1,0
Investeringar	Årstakt, procent	-3,1	5,3	4,6	2,5	1,5
Nettoexport	Årstakt, procent	5,3	7,4	2,7	0,3	0,1
Bidrag						
Privat konsumtion	Procentenheter	-2,1	2,1	2,0	1,3	1,2
Offentlig konsumtion	Procentenheter	-0,2	0,7	0,3	0,2	0,3
Investeringar	Procentenheter	-0,8	1,3	1,1	0,6	0,4
Nettoexport	Procentenheter	0,2	0,3	0,1	0,0	0,0
Sysselsättning	Årstakt, procent	-1,3	0,5	1,2	1,1	0,8
Arbetslöshet	Procent av arbetskraften	8,3	8,4	7,8	7,3	7,0
Arbetade timmar	Årstakt, procent	-3,2	2,9	4,0	0,4	0,2
Timlönkostnad	Årstakt, procent	3,5	2,0	2,4	3,2	3,4
Inflation, KPI	Årstakt, procent	0,5	2,1	2,0	2,2	2,3
Inflation, KPIF	Årstakt, procent	0,5	2,4	2,2	2,2	2,0
Reporänta, årsgenomsnitt	Procent	0,00	0,00	0,00	0,27	0,50
KIX-index	Index 921118 = 100	118,5	114,2	114,4	114,4	114,4
Hushållens disponibla inkomster	Årstakt, procent	0,3	5,5	6,0	3,2	3,6
Hushållens sparkvot	Procent av D.I.	18,5	17,2	16,7	14,9	14,1
Sparkvot, exkl. premie- och tjänstepension	Procent av D.I.	10,8	9,3	8,6	6,8	5,8
Hushållens skuldkvot	Procent av D.I.	181,2	182,8	182,2	184,7	186,3
Hushållens räntekvot	Procent av D.I.	3,9	3,6	4,0	5,3	6,1
Bostadspriser	Årstakt, procent	11,6	10,1	2,1	-4,3	-2,9
Bostadsrättspriser	Årstakt, procent	5,3	7,3	3,4	-4,6	-3,4
Småhuspriser	Årstakt, procent	15,5	11,8	1,2	-4,0	-2,6
Påbörjade bostäder	Tusental	54,7	56,6	50,3	44,9	43,2
Påbörjade lägenheter	Tusental	43,9	45,0	39,0	34,1	32,6
Påbörjade småhus	Tusental	10,8	11,6	11,3	10,8	10,6
Bostadsbrist	Tusental	116	89	62	38	20

Anm.: För 2020 är uppgifterna utfall.

Källor: Macrobond, Konjunkturinstitutet, SCB, Valueguard och SBAB