

Pressmeddelande 2021-11-10

Bostadspriserna stiger ytterligare nästa år för att sedan falla tillbaka

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. Bostadsinvesteringarna har passerat toppen för denna gång och faller tillbaka kommande år till följd av svagare BNP-tillväxt, stigande räntor, dämpad boprisutveckling och minskad befolkningstillväxt. Detta är några av slutsatserna i SBAB:s Bomarknadsnytt nr 4, 2021.

Flaskhalsar håller tillbaka BNP-tillväxten

Svensk ekonomi har återhämtat sig betydligt snabbare än många andra europeiska ekonomier och BNP väntas ha växt med 4,4 procent när detta år summeras. Det största bidraget till uppgången kommer från hushållens konsumtion, följt av näringslivets investeringar. Utan de stora problemen med coronarelaterade flaskhalsar, som hållit tillbaka framför allt exporten, hade BNP-tillväxten i år kunnat vara betydligt högre och arbetslösheten lägre. Nästa år väntas BNP växa med 3,6 procent och 2023 med 2,2 procent.

- Det är glädjande att svensk ekonomi återhämtat sig så snabbt efter den mest akuta fasen av pandemin. Vi ser framför oss en god tillväxt även nästa år. Samtidigt utgör den återigen ökande smittspridningen i många länder en riskfaktor. Pandemin är uppenbart långt ifrån över, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.

Inflationen ligger på målet nästa år och högre räntor väntas

Flaskhalsarna bidrar inte bara till att hålla tillbaka BNP-tillväxten utan också till stigande inflation. Flaskhalsarna väntas kvarstå stora delar av nästa år. Inflationen väntas de kommande tre åren ligga på eller strax över Riksbankens mål om 2 procent.

- Vår bedömning är att inflationen ligger på målet nästa år och detta även om man rensar bort de kraftigt stigande energipriserna. Vi ser framför oss en betydligt snabbare uppgång i både reporäntan och marknadsräntorna än den Riksbanken för närvarande ser framför sig, säger Robert Boije.

Bostadspriserna stiger ytterligare nästa år för att sedan falla tillbaka

Bostadspriserna väntas stiga med ca 2 procent nästa år för att sedan falla tillbaka med omkring 4 respektive 3 procent 2023 och 2024 som följd av stigande bostadsräntor.

- Det är en rejäl underdrift att säga att vi och även andra prognosmakare blev tagna på sängen av den enorma prisuppgången på bostäder under pandemin. Det klarade ingen prognosmodell i världen av att fånga upp. Med hänsyn tagen till utvecklingen av hushållens inkomster och de långa bostadsräntorna, som under mer normala omständigheter brukar vara bra förklaringsfaktorer för bostadspriserna, tror vi nu att



priserna fortsätter att stiga nästa år för att sedan falla tillbaka som en konsekvens av stigande bostadsräntor. Vid slutet av 2024 tror vi att bostadspriserna kan ligga ungefär 5 procent under dagens nivåer. Ingen dramatik således, säger Robert Boije.

Bostadsinvesteringarna har passerat toppen för denna gång

Antalet påbörjade bostäder väntas i år summeras till omkring 57 000 för att sedan falla tillbaka med 6 000 – 7 000 bostäder per år under perioden 2022 till 2024.

- Farhågorna om fallande bostadsinvesteringar under pandemin kom på skam. Uppsvinget för bostadskonsumtionen under pandemin och kraftigt stigande bostadspriser har hållit uppe bostadsinvesteringarna. Framöver väntas dock bostadsinvesteringarna falla tillbaka till följd av en mer dämpad prisutveckling på bostäder, fallande BNP-tillväxt, stigande ränteläge och minskad befolkningstillväxt. Till riskbilden kan även adderas potentiell cementbrist, säger Robert Boije.

Bomarknadsnytt finns att ladda ner [HÄR](#)

Prognosen i sin helhet med tillhörande siffror redovisas på nästa sida.

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: 0724 51 79 37

E-post: erik.wennergren@sbab.se



Prognos över svensk makroekonomi och bostadsmarknad

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
Timlönekostnad	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

SBAB:s affärsidé är att med nytänkande och omtanke erbjuda lån och sparande samt andra tjänster för bättre boende och boendeekonomi till privatpersoner, bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag i Sverige. SBAB bildades 1985 och ägs av svenska staten. Bostadssajten Booli och boendeappen Boappa är en del av SBAB. Antal bolånekunder uppgår till 289 000 och 397 000 privatpersoner har sparkonto (per den 30 september 2021). Antal medarbetare (FTE) är 797. SBAB bidrar till bättre boende och boendeekonomi. 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, boappa.com, facebook.com/sbabbank, twitter.com/sbabbank, linkedin.com/company/sbab-bank.