

Bomarknadsnytt

Nummer 5
2020.11.12

Prognos över svensk ekonomi och bostadsmarknad



- Den andra coronavågen fördröjer den ekonomiska återhämtningen.
- Coronakrisen kan ha bidragit till stigande bostadspriser.
- Tilltagande trångboddhet och en bostadsbrist som består.

SBAB!

Sammanfattning

BNP sjunker i år med 4 procent för att nästa år öka med 3,2 procent. Arbetslösheten når sin topp under våren och faller sedan tillbaka i takt med att konjunkturen stärks. Reporäntan behålls oförändrad till våren 2024.

Ändrade konsumtionsmönster bedöms ha bidragit till den stora prisuppgången på bostäder i år. Bostadspriserna väntas stå mer eller mindre stilla resten av året och öka med omkring 2 procent nästa år. Byggandet framöver matchar det ökade antalet hushåll men löser inte hela den underliggande bostadsbristen, som uppskattas till 150 000 bostäder.

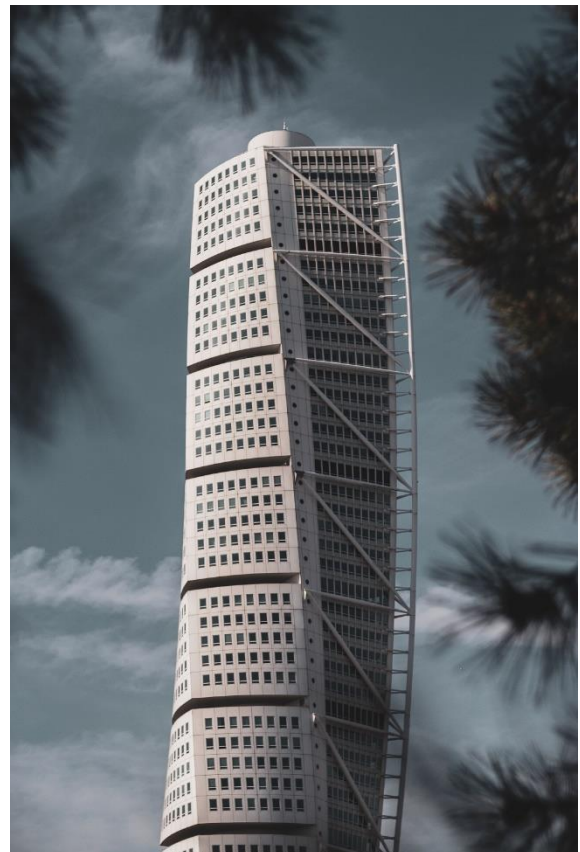
Inledning

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

- en första del som beskriver den makroekonomiska 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.

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





Det makroekonomiska läget

Återgång till nedstängda ekonomier i Europa håller tillbaka global BNP

Flertalet länder i Europa har drabbats av en andra smittspridningsvåg och därav återinfört många av de restriktioner som tillämpades under våren. Även om förtroendeindikatorerna har svängt snabbt uppåt (se diagram 2) så har förhoppningarna om en fortsatt uppgång av BNP under det fjärde kvartalet till stora delar försvunnit. Mycket talar för att det tvärt om kommer att ske en viss nedgång under det fjärde kvartalet, och att det dessutom blir en svag inledning på nästa år.

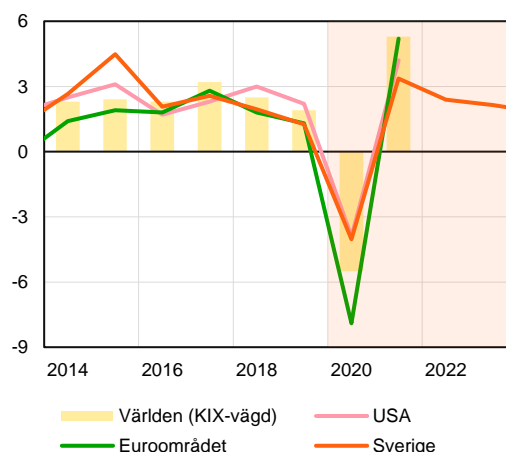
Nedgången av BNP under 2020 i Europa väntas bli nära 8 procent vilket är en större nedgång än för världen i övrigt som bedöms bli något över 4 procent. Ur ett svenskt perspektiv väntas den globala handelsvägda ekonomin falla med omkring 5,5 procent i år (se diagram 1).

Eftersom coronapandemin är långt ifrån över, och då erfarenheter av liknande händelser i modern tid saknas, är det svårt att bedöma varaktigheten i den globala konjunkturedgången och hur olika delar i ekonomin kommer att påverkas. Det finns risk för en svag global utveckling under lång tid till följd av strukturella problem som följer i kölvattnet av pandemin.

Stillastående ekonomi under fjärde kvartalet gör att svensk BNP faller med 4 procent i år

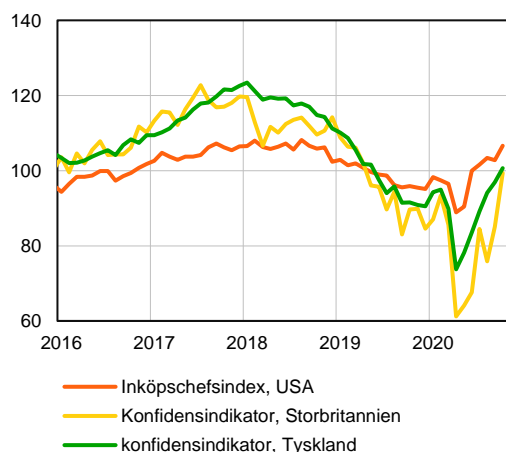
Den svenska ekonomin utvecklades starkt under det tredje kvartalet och återtog i princip halva fallet från det andra kvartalet. Den positiva utvecklingen förklaras framför allt av en stark varuexport. Den starka utvecklingen av exporten

Diagram 1. BNP i Sverige och omvärlden
Procentuell förändring



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 2. Förtroendeindikatorer i omvärlden
Indikator, medelvärde = 100, säsongrensat



Källor: Macrobond och SBAB

kan också vara en anledning till att förtroendeindikatorerna ökat mycket snabbt sedan sommaren, och att de för tillverkningsindustrin har kommit upp i normal nivå. Omsvängningen har dock inte gått lika snabbt i alla branscher, där bland annat byggindustrin ännu har en ganska mörk syn på framtiden (se diagram 4).

En tilltagande smittspridning väntas hålla tillbaka produktionen under det fjärde kvartalet även i Sverige. För året som helhet väntas svensk BNP minska med 4 procent. Konjunkturedgången har under innevarande år inneburit brant fallande investeringar och nettoexport. Dessutom har hushållens konsumtion minskat markant jämfört med föregående år (se tabell 1 och diagram 3) även om fallet jämfört med många andra länder varit begränsat. Arbetslösheten väntas hålla sig under 9 procent i år men stiga lite över under 2021. (se diagram 5). BNP väntas dock vända uppåt nästa år och öka med över 3 procent.

Coronapandemin har på mycket kort tid förändrat hushållens konsumtionsmönster, framför allt av resor, hotell och kultur. Det har pressat företagen som tillhandahåller dessa varor och tjänster och drivit på strukturomvandlingen i samhället trots regeringens olika stödåtgärder. Till viss del bedömer vi att förändringarna är irreversibla och en del av den långsiktiga utvecklingen. De närmaste åren kommer de bidra till en långsammare nedgång i arbetslösheten och en ökning av långtidsarbetslösheten, men på sikt en högre tillväxt.

Fortsatt låg inflation i sikte

Inflationen mätt med KPIF har under 2017–2019 nått och jämnt nått upp till Riksbankens inflationsmål på 2 procent trots god draghjälp från stigande energipriser, låga räntor och en stark internationell konjunktur (se diagram 7). Rensat för energipriser låg inflationen under dessa år i genomsnitt på 1,6 procent, vilket är tydligt under målet.

I år väntas inflationen bli i det närmaste obefintlig, för att sedan stiga svagt. Under de närmast kommande åren förväntas löneökningarna bli måttliga vilket bidrar till en fortsatt låg inflationen. Trots det historiskt stora fallet i BNP, en hög arbetslöshet och låg inflation har inte Riksbanken sänkt reporäntan. Vi tror inte att Riksbanken heller kommer att sänka reporäntan framöver utan istället, om den ser ett behov, vidta andra åtgärder.

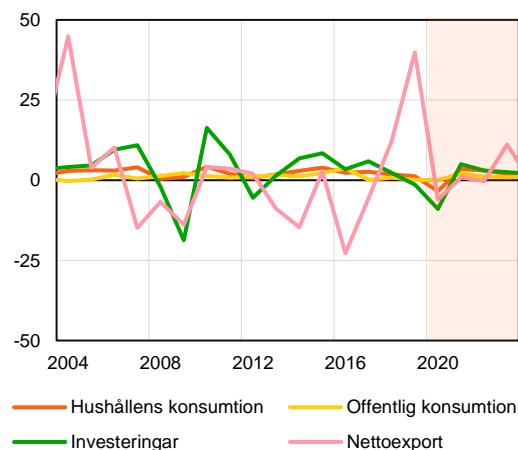
Tabell 1. BNP-utvecklingen och dess komponenter
Procentuell förändring respektive procentenheter

	2019	2020	2021	2022	2023
BNP-utveckling	1,3 (1,2)	-4,0 (-4,7)	3,4 (3,2)	2,4 (2,4)	2,1 (1,9)
Bidrag					
Privat kons.	0,6 (0,6)	-1,5 (-1,0)	1,6 (1,4)	1,4 (1,5)	0,9 (0,9)
Off. kons.	0,1 (0,0)	0,1 (0,0)	0,4 (0,5)	0,3 (0,3)	0,3 (0,3)
Investeringar	-0,3 (-0,4)	-2,3 (-2,5)	1,2 (1,2)	0,7 (0,7)	0,6 (0,6)
Nettoexport	1,0 (1,0)	-0,2 (-1,3)	0,0 (0,3)	0,0 (-0,1)	0,4 (0,1)

Anm.: Föregående prognos den 10 september inom parenteser.

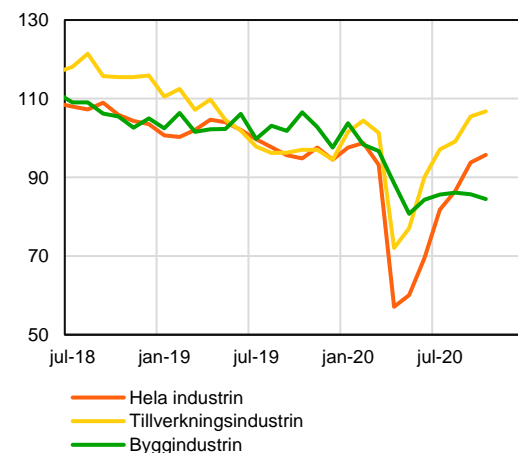
Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 3. Sveriges försörjningsbalans
Procentuell förändring



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

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



Källa: Macrobond, Konjunkturinstitutet och SBAB

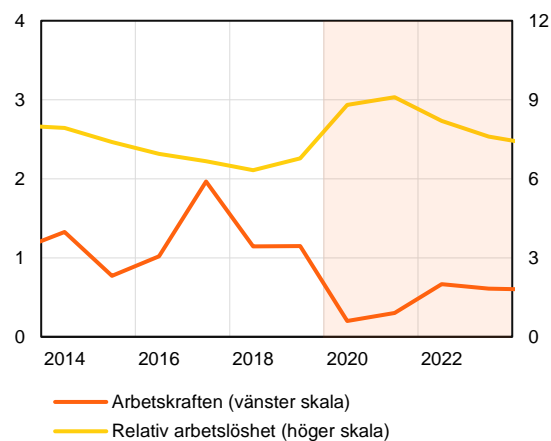
Vår bedömning är att Riksbanken kommer att höja reporäntan under inledningen av 2024. Det gör att de korta boräntorna väntas ligga stilla fram till slutet av 2023. De långa räntorna väntas dock börja stiga långsamt redan under senare delen av 2022. Både de korta och långa räntorna väntas förbli historiskt sett låga under många år framöver.¹

Alternativ händelseutveckling

Vårt huvudscenari är att den djupa lågkonjunkturen dröjer sig kvar en bra bit in i 2021 innan den vänder upp. Det finns dock risk för en sämre utveckling av den svenska ekonomin. En mer utdragen lågkonjunktur skulle kunna leda till fallande bostadspriser, vilket i kombination med hög skuldsättning skulle kunna leda till ökade kreditförluster för bankerna och stigande riskpremier på bostadsobligationer.

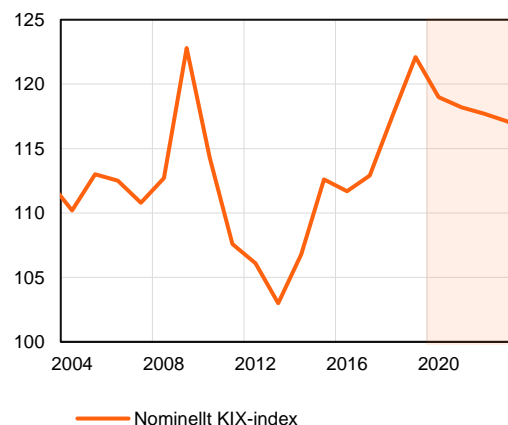
Omfattande finanspolitiska åtgärder och en snabbt växande statsskuld kan också leda till stigande riskpremier på statsobligationer. Av detta syns dock ingenting just nu. Stigande riskpremier på räntemarknaden kan minska genomslaget av en expansiv penningpolitik och försvåra för den ekonomiska återhämtningen. Vår bedömning är dock att Sveriges initialt 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.

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



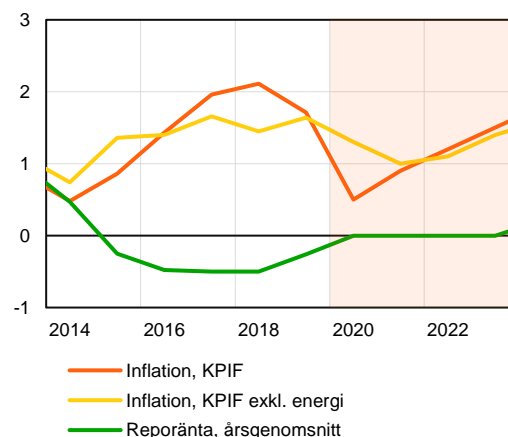
Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 6. Nominell växelkurs
Index 1992-11-18 = 100



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 7. Inflation och styrränta
Procent



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

¹ Se även Boräntenytt nr 5 2020.



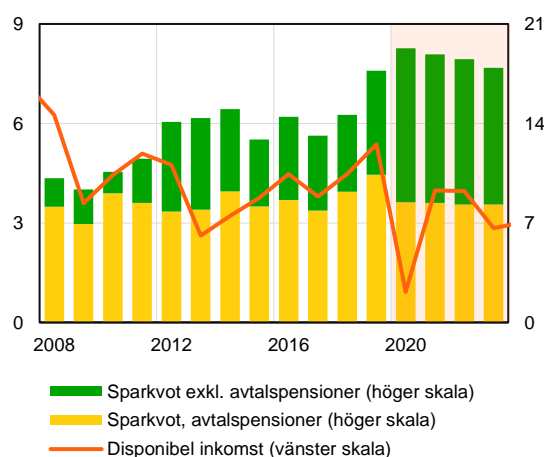
Hushållens ekonomi och efterfrågan på bostäder

Betydligt starkare utveckling av hushållens inkomster framöver

Konjunkturutvecklingen med en snabbt stigande arbetslöshet har bidragit till en mycket långsam tillväxt i hushållens disponibla inkomster under innevarande år trots regeringens åtgärder (se diagram 8). Från och med 2021 tar utvecklingen fart i och med att arbetslösheten slutar stiga och vänder nedåt, samt att konjunkturen vänder uppåt. Allt eftersom ekonomin stärks räknar vi med en gradvis stramare finanspolitik med lägre bidrag och/eller högre skatter, vilket ger en dämpad utveckling av hushållens disponibla inkomster framöver.

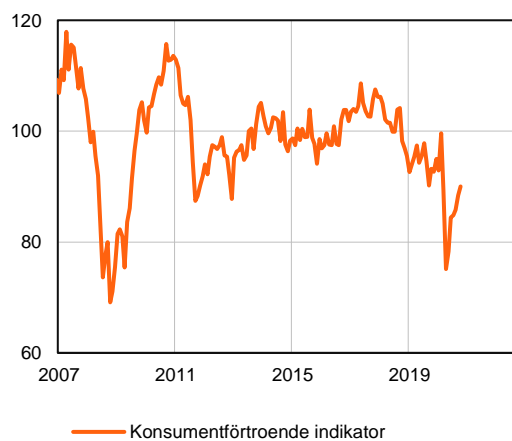
Konsumentförtroendet har varit på nedåtgående ända sedan 2018. Efter en temporär uppgång störtade det vid coronapandemins utbrott (se diagram 9). Det har sedan återhämtat sig betydligt sedan sommaren. Parallellt med de sjunkande framtidsförväntningarna har hushållens sparande skjutit i höjden (diagram 8). Även om förtroendet är på uppgång så förväntas sparandet ligga kvar på höga nivåer under de närmast kommande åren, vilket håller nere den privata konsumtionen. Sparkvoten väntas dock falla tillbaka i takt med att konjunkturen stärks, men också till följd av att andelen pensionärer ökar, vilket bidrar till en högre tillväxttakt i den privata konsumtionen.

Diagram 8. Hushållens inkomster och sparkvot
Procentuell förändring respektive procent av disponibel inkomst



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 9. Hushållens framtidsförväntningar
Indikator



Källor: Macrobond och Konjunkturinstitutet

Mycket låga boendekostnader trots stigande räntor

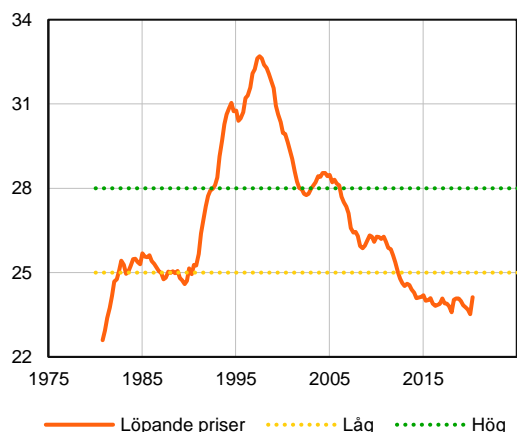
Under det andra kvartalet i år spenderade hushållen i genomsnitt 24 procent av sina disponibla inkomster på boende. Det är också så mycket som hushållen i genomsnitt har valt att lägga på sitt boende under de senaste fem åren. I ett historiskt perspektiv är dock boendeutgifternas andel mycket låg (se diagram 10). Baserat på de historiska nivåerna är det rimligt att tro att hushållen har en preferens för att lägga omkring 25–28 procent av inkomsterna på sitt boende.

Det är flera faktorer som kan ha bidragit till den för närvarande mycket låga boendeutgiftsandel. Hushållen kan för det första ha tagit höjd för högre räntor i framtiden, vilket är något som indikeras i konjunkturinstitutets barometer.² För det andra kan kreditmarknadsregleringar som bolånetak och amorteringskrav ha begränsat vissa hushålls möjligheter att köpa den bostad de själva hade önskat (amorteringar höjer sparandet inte boendeutgiften). För det tredje kan en låg takt i bostadsbyggandet i förhållande till befolkningsutvecklingen bidragit till att hushållen totalt sett inte kunnat lägga så mycket på boende, även om ett för lågt utbud samtidigt kan ha bidragit till ökade bostadspriser.

Hushållens ränteutgifter uppgår för närvarande till 3,8 procent av deras disponibla inkomster. Andelen förväntas växa sakta under kommande år till följd av dels svagt stigande boräntor, dels att bolånestocken växer något snabbare än hushållens disponibla inkomster (se diagram 11). År 2021 förväntas räntekvoten uppgå till 4,1 procent, och på några års sikt till något över 5 procent. Det här innebär att hushållens samlade boendeutgifter kommer att stiga, men med hänvisning till det låga utgångsläget kommer de fortfarande att vara förhållandevis låga.

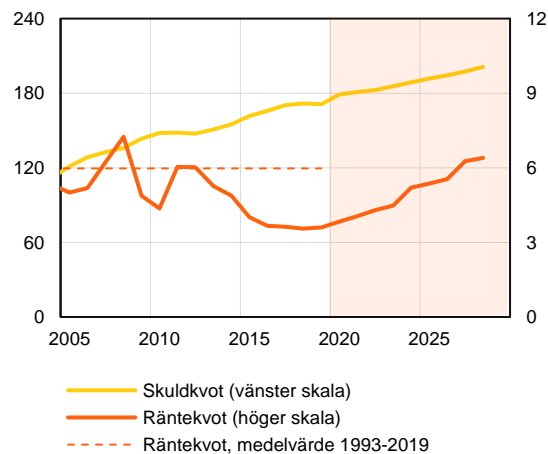
Den framtida utvecklingen av hushållens boendeutgifter kommer också att bero av omfattningen på bostadsbyggandet. Vi bedömer att det för närvarande finns ett underskott på omkring 150 000 bostäder (se diagram 12). Vi bedömer dessutom att byggtakten kommer att ligga nära befolkningsutvecklingen (se nästa avsnitt). Det innebär att bostadsbristen förväntas bestå, men också att hushållens boendeutgifter kommer att hållas tillbaka något av detta.

Diagram 10. Hushållens boendeutgiftsandel
Procent av disponibel inkomst



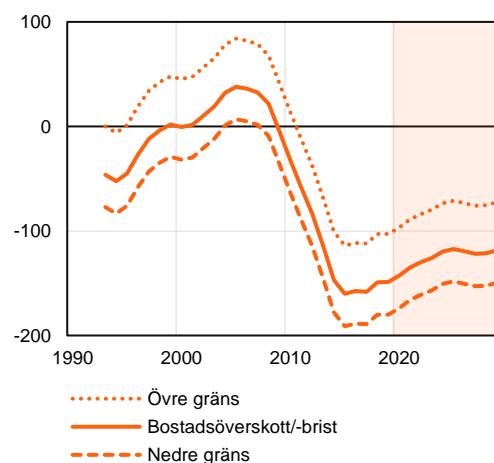
Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 11. Hushållens skuldkvot och räntekvot
Procent av disponibel inkomst



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 12. Ackumulerat bostads-över/under-skott
Tusental



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

² Se exempelvis Boräntenytt nr 5 2020.

Regionala likheter och olikheter i boendet

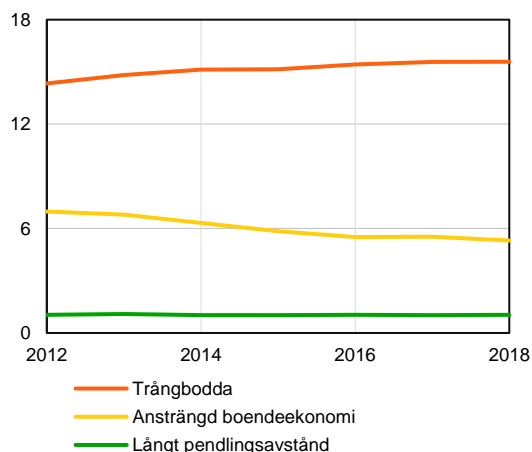
Boendesituationen för hushållen i Sveriges tre storstads-län kan beskrivas genom att mäta andelen trångbodda, andelen med ansträngd boendeekonomi och andelen med långt pendlingsavstånd (se diagram 13, 14 och 15). Då framträder bland annat att andelen trångbodda hushåll ökat sakta i samtliga län under åren 2012 till 2018. Den är störst i Stockholms län där mer än 15 procent av hushållen är trångbodda jämfört med omkring 10 procent i Västra Götaland och Skåne. Denna utveckling indikeras också av måttet på bostadsbristen, även om det finns principiella skillnader mellan trångboddhet och bostadsbrist.

Helt i linje med en fallande boendeutgiftsandel för befolkningen i stort, har andelen hushåll med en ansträngd boendeekonomi i de tre länen minskat under den aktuella perioden. I Stockholms län och Västra Götaland är det omkring 5 procent av hushållen som har en ansträngd boendeekonomi, medan andelen i Skåne uppgår till 7 procent. Då bostadspriserna i Malmö är förhållandevis låga kan en högre andel hushåll med ansträngd boendeekonomi tyda på att många hushåll har en låg disponibel inkomst.

Svag underliggande efterfrågan på bostäder trots stort behov

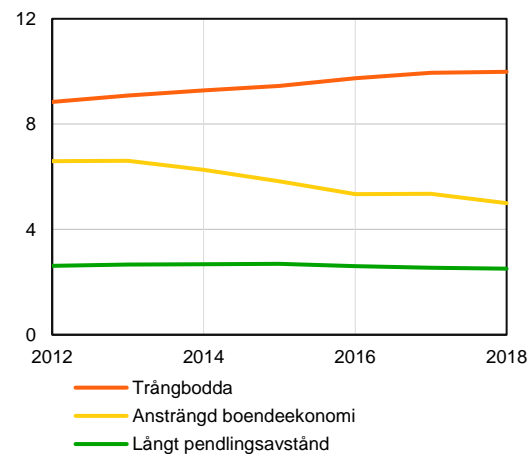
Fram till 2025 förväntas antalet hushåll öka med mellan 40 000 och 50 000 per år. Den snabba befolkningstillväxten och ett initialt underskott på omkring 150 000 bostäder gör att det finns ett stort behov av nya bostäder. Behovet är dock högre än den faktiska efterfrågan med hänsyn tagen till priset på nyproducerade bostäder och hushållens betalningsförmåga.

Diagram 13. Boendesituationen i Stockholms län
Procent av hushållen



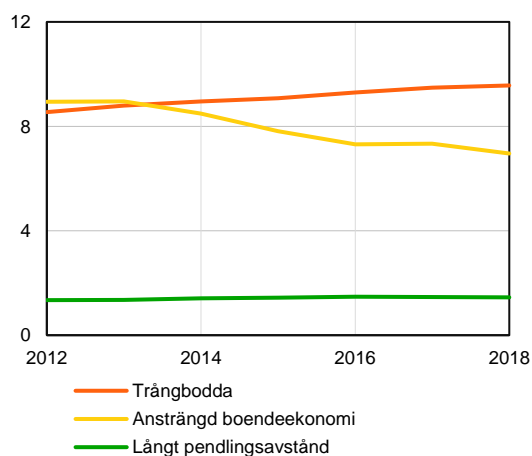
Källor: Boverket och SBAB

Diagram 14. Boendesituationen i Västra Götaland
Procent av hushållen



Källor: Boverket och SBAB

Diagram 15. Boendesituationen i Skåne
Procent av hushållen



Källor: Boverket och SBAB

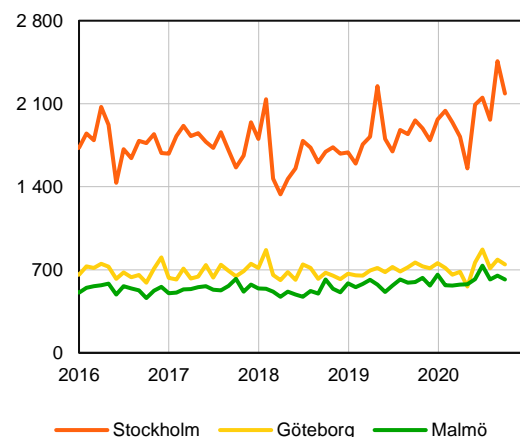
Säsongsrensad information om de månadsvisa försäljningarna av bostadsrätter och villor visar inte på någon kvardröjande effekt till följd av coronapandemins utbrott (se diagram 16 och 17). Det framträder förvisso en dämpad försäljning av bostadsrätter i Stockholm och Göteborg under april och maj, men också en starkare försäljning under juli. Därtill var försäljningen av villor i Stockholm under sommaren ovanligt stark. Några permanenta effekter av coronapandemin på försäljningsvolymerna förväntas inte.

Försäljningsstatistiken indikerar att amorteringskraven hade en större effekt på mönstret för de månadsvisa försäljningsvolymerna, särskilt i Stockholm och Göteborg. De bedöms också ha påverkat omsättningen på bostäder i riket i stort (se diagram 20).

Marginell påverkan av coronapandemin på andrahandsmarknaden för bostäder så här långt
Coronakrisen har så här långt haft måttliga effekter på andrahandsmarknaden för bostäder. I början av krisen gick utbudet av bostäder upp relativt mycket. Detta möjligen till följd av att många hushåll då snabbt ville sälja sina bostäder för att minska risken. Det kan i kombination med social distansering och färre budgivare under krisens mest intensiva månad ha bidragit till prisfallet på bostäder i april. Under försommaren återhämtade sig priserna överlag och har sedan fortsatt att stiga. Det finns vissa regionala skillnader även om de är små (se bilaga A).

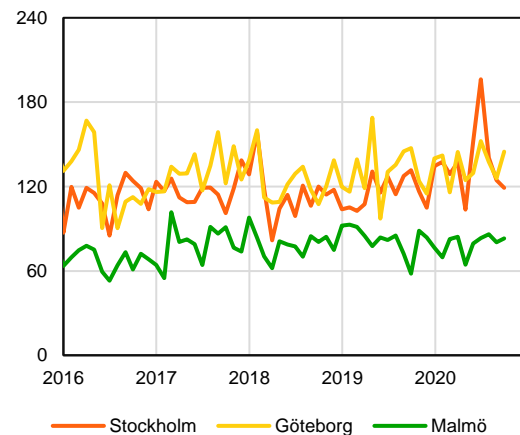
Mätt sedan årsskiftet har bostadspriserna ökat i samtliga regioner trots coronakrisen (se tabell 2). Om krisen förlopp blir enligt vår prognos tror vi inte på någon negativ prisutveckling på bostäder i Sverige under 2021, utan tvärt om en lite uppgång. Skulle krisen däremot bli betydligt mer långdragen kan bostadsmarknaden komma att påverkas. I ett sådant scenario skulle även stigande riskpremier på bostadsobligationer kunna komma att påverka bostadsmarknaden. Det går under sådana omständigheter inte att utesluta ett prisfall.

Diagram 16. Försäljning av bostadsrätter regionalt
Antal per månad, säsongsrensad



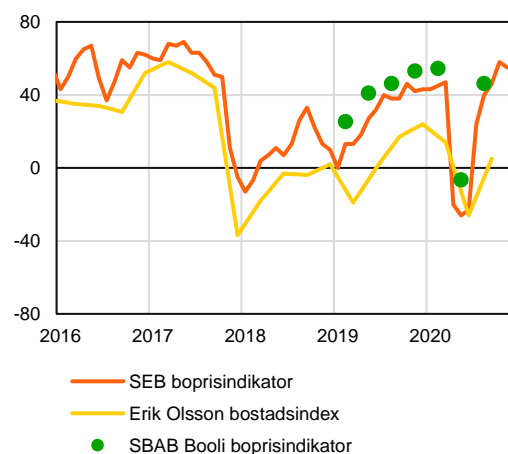
Källor: Macrobond, Mäklarstatistik och SBAB

Diagram 17. Försäljning av villor regionalt
Antal per månad, säsongsrensad



Källor: Macrobond, Mäklarstatistik och SBAB

Diagram 18. Bostadsprisförväntningar, 1 års sikt
Indikator



Källor: Macrobond, Erik Olsson, SEB och SBAB

Fortsatt mycket låga räntor och erfarenheten från tidigare kriser i Sverige talar sammantaget emot dramatiska prisfall på bostäder. Under finanskrisen 2008/2009 påverkades bostadspriserna marginellt. Under 1990-talskrisen föll bostadspriserna visserligen realt med 30 procent (det nominella prisfallet var cirka 10 procent per år under 1992 och 1993) men en mycket stor del av prisfallet kan förklaras av politiska åtgärder som höjd fastighetskatt och sänkta ränteavdrag och inte av krisen i sig.

Samtliga indikatorer som mäter hushållens förväntningar på framtida bostadspriser visar på optimism. De har dock svängt kraftigt, och snabbt, under coronapandemin. Vid början av året visade såväl SBAB Booli:s boprisindikator som SEB:s och Erik Olssons indikatorer att betydligt fler hushåll trodde på stigande än sjunkande bostadspriser det närmaste året (se diagram 18), även om det fanns gradskillnader i optimismen mellan indikatorerna. Skillnaderna kan sannolikt förklaras av skillnader i urvalen, där Erik Olssons indikator baseras på svar från personer på bostadsvisningar i några storstäder, och SEB:s på hushåll i riket inkluderande hushåll som bor i hyresrätt. SBAB Booli prisindikator baseras på frågor till hushåll i riket som äger sin bostad. Gemensamt för indikatorerna är att de visar hur snabbt en framtidstro kan förändras.

Det är mycket svårt att göra tillförlitliga prognoser på kort sikt över bostadsprisernas utveckling. Mätt över längre perioder har de långa bostadsräntorna och hushållens disponibla inkomster mycket stor betydelse för bostadsprisernas utveckling. Enligt vår modellskattning, där vi bland annat beaktar just disponibelinkomsternas och boräntornas bedömda utveckling, väntas bostadspriserna för riket som helhet under 2021 stiga med 1–2 procent, sannolikt något mer för bostadsrätter än för villor. Det innebär att vi inte förväntar oss samma starka utveckling som i år där vi räknar med en uppgång på i genomsnitt 9 procent (se diagram 19).

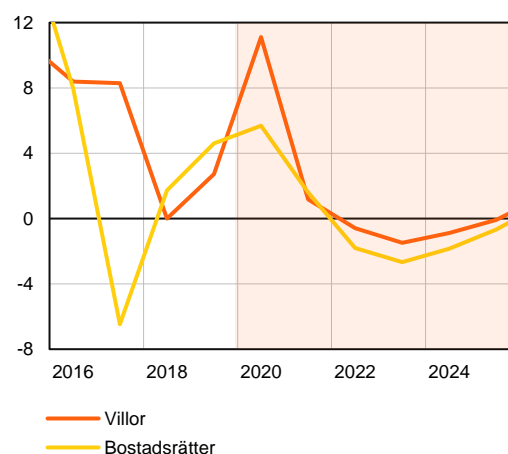
Tabell 2. SBAB Booli Housing Price Index (HPI)

Procent				
T.o.m. oktober 2020	1 m	3 m	12 m	1 år
Lägenheter				
Storstockholm	0,8	5,2	5,8	5,3
Storgöteborg	0,5	1,3	2,9	3,1
Stormalmö	2,2	4,3	11,7	11,0
Norra Sverige	0,6	1,4	8,9	9,7
Mellersta Sverige	0,4	1,9	8,0	8,5
Södra Sverige	1,4	2,1	8,4	9,2
Hus				
Storstockholm	0,9	3,3	11,6	10,9
Storgöteborg	1,2	4,7	8,7	9,5
Stormalmö	2,1	7,0	15,7	14,0
Norra Sverige	1,5	3,8	13,9	18,8
Mellersta Sverige	-0,2	3,6	14,0	12,6
Södra Sverige	2,8	4,4	15,5	16,5

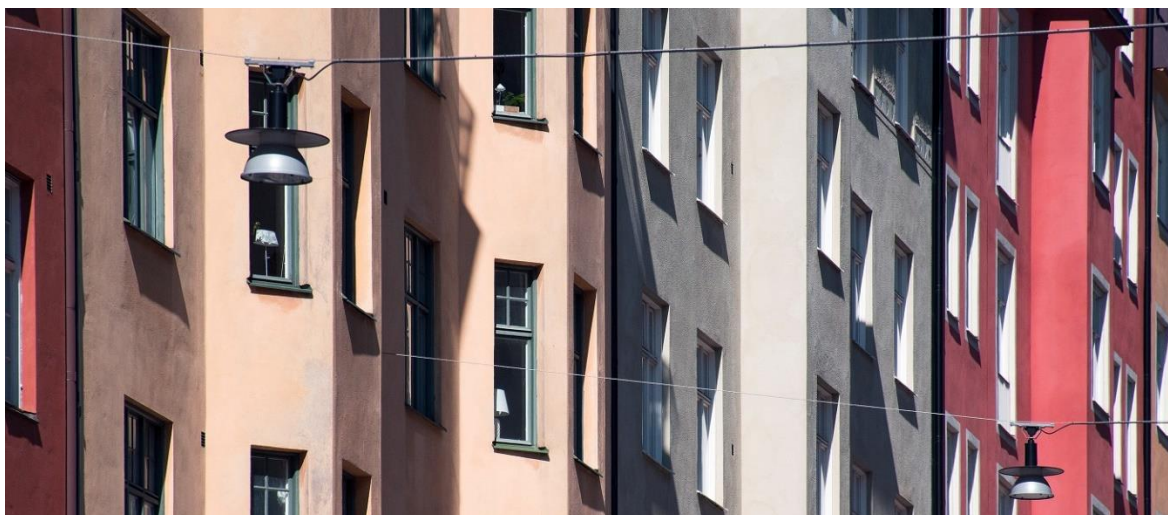
Källa: Booli 2020-11-09

Diagram 19. Bostadsprisernas utveckling

Procentuell förändring



Källor: SCB, Konjunkturinstitutet, Valueguard och SBAB



Utbudet av bostäder och utvecklingen av nyproduktionen

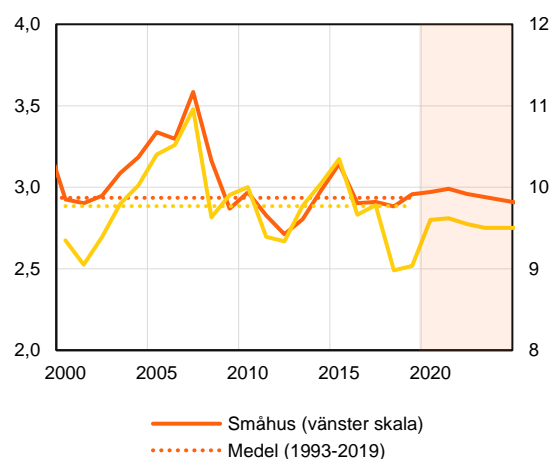
Lägre omsättning av befintliga bostäder trots ett stort utbud

Under ett år säljs det i allmänhet 50 000–60 000 villor och 100 000–110 000 bostadsrätter, vilket innebär en omsättning på 3 respektive 10 procent av befintliga bostäder i respektive bestånd. Det har historiskt förekommit nedgångar i omsättningen under lågkonjunkturer och uppgångar i samband med högkonjunkturer (se diagram 20). De senaste åren har omsättningen på bostadsrätter gått ned kraftigt och ligger nu under de historiska genomsnittet. Detta bedöms inte bero på konjunkturen. Istället bedöms amorteringskraven ha bidragit till den lägre omsättningen. Under 2021 bedömer vi dock att omsättningen kommer att bli något högre. En utdragen coronapandemi skulle kunna påverka omsättningen på bostäder mer negativt jämfört med vad vår modellbaserade bedömning indikerar.

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

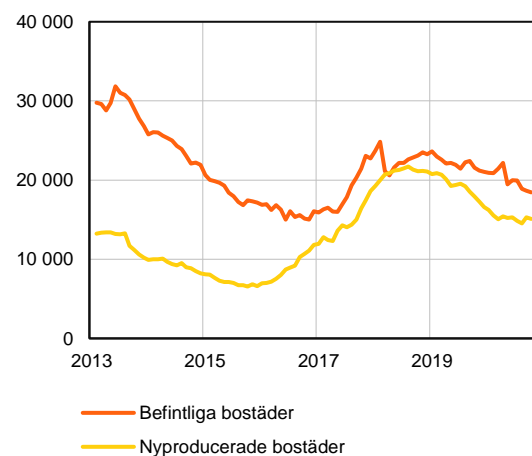
För något år sedan hade många bostadsutvecklare svårt att sälja sina nyproducerade bostadsrätter, vilket medförde åtgärder som exempelvis sänkta priser och tillfälligt slopade månadsavgifter. I takt med att utbudet krympte på vissa lokala marknader, däribland Stockholm, har antalet prissänkta lägenheter minskat (se diagram 21 och bilaga A).

Diagram 20. Omsättning på bostäder i Sverige
Procent av respektive bestånd per år



Källor: Macrobond, Mäklarstatistik, SCB och SBAB

Diagram 21. Utbud av bostäder i Sverige
Antal annonser, säsongrensats



Källor: Booli och SBAB

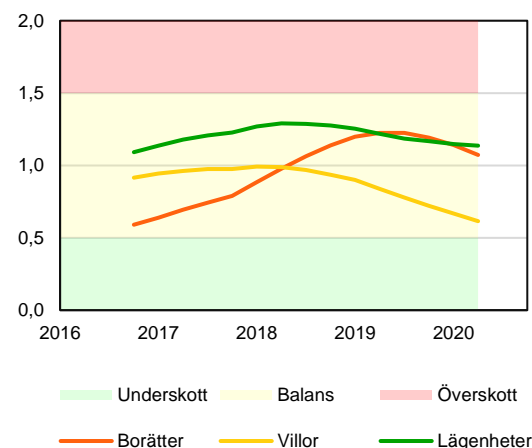
SBAB har tillsammans med Booli och med hjälp av analysföretaget Evidens tagit fram ett index – SBAB Booli Housing Market Index (HMI) – som speglar läget i nyproduktionen för olika boendeformer för de områden där tillräckliga data finns. Indexet speglar efterfrågan på nyproducerade bostäder med hänsyn till hushållens bostadspreferenser och flyttbeteende, inkomster, lånevillkor, amorteringskrav, etc., och priserna för de olika bostäderna. Indexet visar att det i stort sett råder balans mellan efterfrågan och utbudet totalt sett i Sverige och i våra tre storstadsområden för samtliga boendeformer, men att det råder stora överskott på nya bostadsrätter i flera kommuner (se diagram 22 och bilaga B). Överskottet 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.

Fallande nyproduktion i kölvattnet av coronaviruset – bostadsbristen består

För att bedöma läget på bostadsmarknaden i Sverige, det vill säga matchningen av utbudet och efterfrågan på bostäder, har vi använt information om befolkningens storlek, familjebildning och hushållens sammansättning, boendekostnadernas andel av hushållens disponibla inkomster samt antalet lägenheter lediga till uthyrning. Utifrån dessa faktorer är vår bedömning att bostadsmarknaden var nära balans omkring 2002 och 2010, men att det nu finns ett underskott på omkring 150 000 bostäder (se diagram 12). En snabb befolkningstillväxt det senaste decenniet i kombination med en inbromsning av byggandet i spåren av den finansiella krisen lade grunden till den bostadsbrist vi har idag.

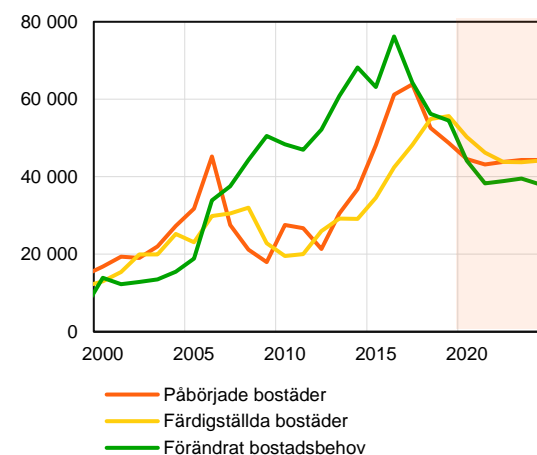
Sannolikt är bostadsbristen något större till följd av att utbudet av bostäder inte fullt ut matchar hushållens efterfrågan. Hit räknas konsekvenserna av urbanisering och att det finns kommuner med överskott på bostäder som ingen efterfrågar. Det kan också vara så att de befintliga bostäderna inte passar hushållens preferenser med avseende på exempelvis storlek, utformning, kostnad och upplåtelseform.

Diagram 22. SBAB Booli Housing Market Index (HMI) Index



Källor: Booli och SBAB

Diagram 23. Bostadsbehov och bostadsbyggande
Antal per år



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Under de senaste åren har vi haft en mycket snabb uppgång i antalet byggstarter, framför allt för bostadsrätter. Under toppåret 2017 påbörjades byggandet av 64 000 bostäder, av vilka 50 000 var i flerbostadshus. Under 2019 påbörjades endast 48 800 bostäder. 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 (se diagram 23). De närmsta åren bedömer vi att behovet kommer att öka med omkring 40 000 bostäder per år.

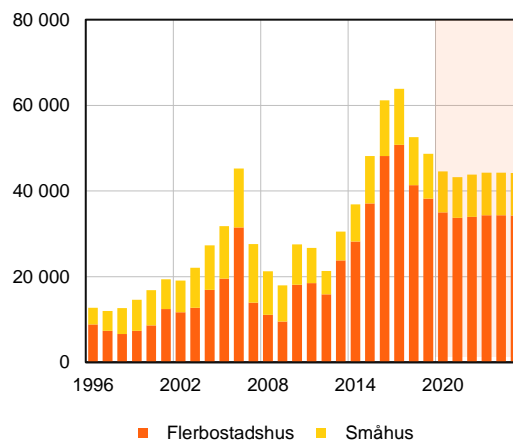
Utifrån den realekonomiska situationen har vi gjort en prognos på bostadsbyggandet, vilken är att byggandet av bostäder kommer att minska till 44 6000 bostäder 2020 för att 2021 minska till 43 200 bostäder, och därefter öka långsamt (se diagram 24). Nedgången är en följd av det osäkra läget med stigande arbetslöshet och en svag inkomstutveckling, men också av frågetecken gällande hushållens faktiska efterfrågan på bostäder med olika prisbild. Sammantaget förväntas antalet nya bostäder framöver öka något snabbare än befolkningen och i stort sett matcha ökningen av antalet hushåll med hänsyn taget till förändringen i den demografiska sammansättningen. Ökningen av antalet bostäder förväntas dock inte vara tillräckligt för att under överskådlig framtid tillgodose hela det initiala underskottet på omkring 150 000 bostäder.

I Konjunkturinstitutets månadsvisa Konjunkturbarometer framträder efterfrågan som det hinder för bostadsbyggandet som har ökat snabbast i betydelse under de senaste två åren (se diagram 25). Det stämmer också väl med utvecklingen av SBAB Booli Housing Market Index (se tidigare avsnitt). Det är mot denna bakgrund också föga förvånande att husbyggarna enligt den kvartalsvisa Konjunkturbarometern har haft en mycket negativ syn på utvecklingen av husbyggandet ett år framåt i tiden (se diagram 26). Vid utbrottet av coronapandemin rasade synen dramatiskt, men den har under efterföljande kvartal återhämtat sig till stora delar.

Det är också rimligt att tro att många hushåll i detta osäkra läge kommer vara obenägna till att köpa bostad på ritning. Dessutom har coronapandemin, och de lägre försäljningsvolymerna, sannolikt påverkat kassaflödet och finansierings-situationen för många av bostadsproducenterna.

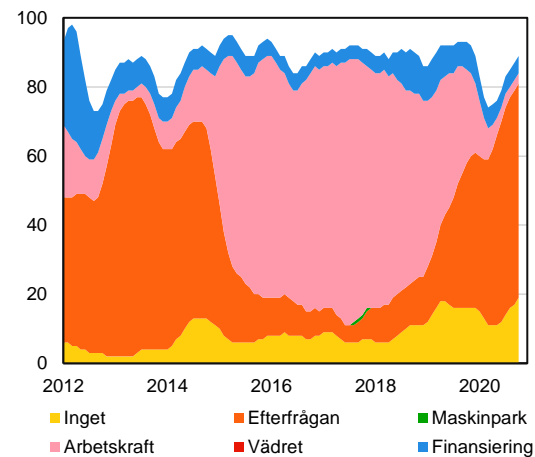
Diagram 24. Påbörjade bostäder

Antal per år



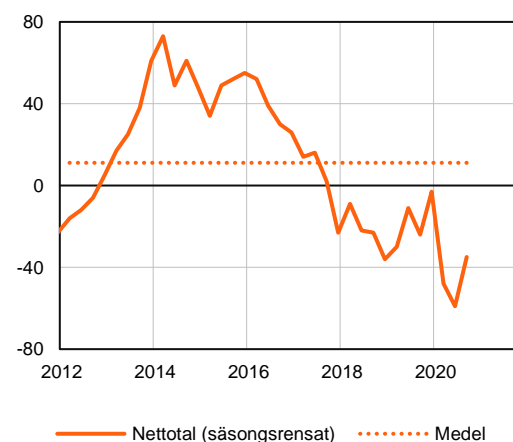
Källor: SCB, Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 25. Främsta hinder för bostadsbyggande Index, säsongrensat och utjämnat



Källa: Konjunkturinstitutet

Diagram 26. Syn på husbyggandet om ett år Indikator



Anm.: Skillnad mellan bostadsproducenter som tror på ökat respektive minskat husbyggande.

Källa: Konjunkturinstitutet

Kontakt

Robert Boije

Chefsekonom, redaktör för Bomarknadsnytt

Telefon: 070-269 45 91

E-mail: robert.boije@sbab.se

Erik Bukowski (f.d. Wennergren)

Presschef

Telefon: 072-451 79 37

E-post: erik.wennergren@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

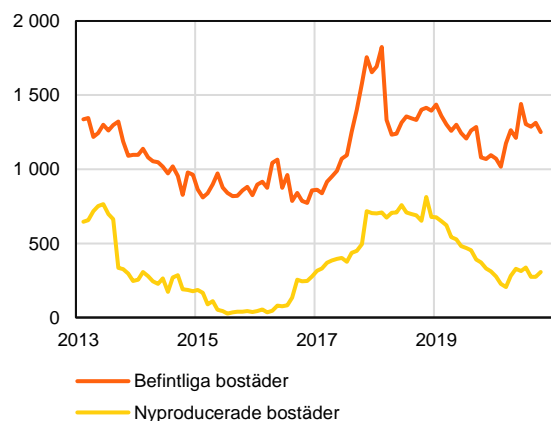
Bostadsutbud

Det sammantagna utbudet av bostäder är på en hög nivå 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 dock varit tydlig i Stockholm sedan 2018 och i Göteborg och Malmö sedan mitten av 2019.

Även utbudet av befintliga bostäder större än det var för ett par år sedan. Som en följd av coronapandemins utbrott ökade utbudet kortvarigt få försäljningarna bromsade in. För närvarande ligger utbudet på ungefär samma nivå som vid slutet av 2019, eller något lägre.

Diagram A1. Utbud, Stockholms innerstad

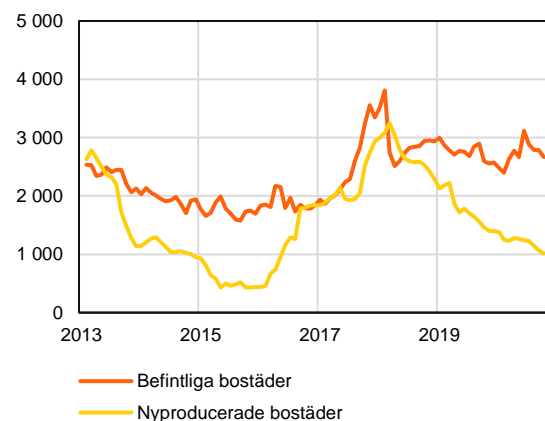
Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A2. Utbud, Stockholms kommun

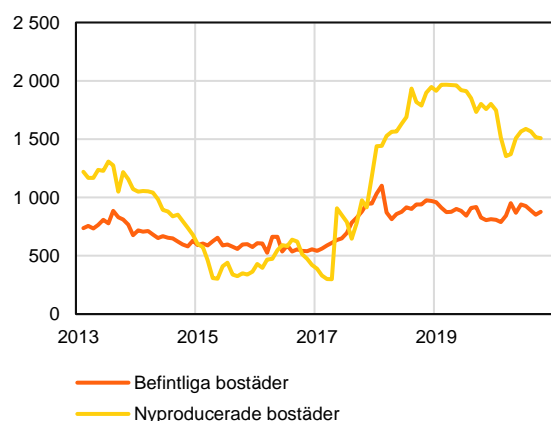
Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A3. Utbud, Göteborgs kommun

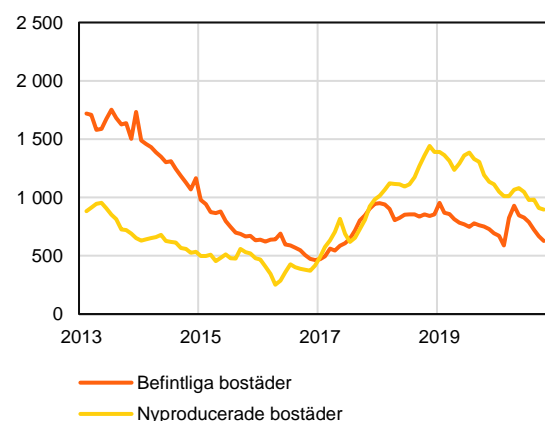
Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A4. Utbud, Malmö kommun

Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

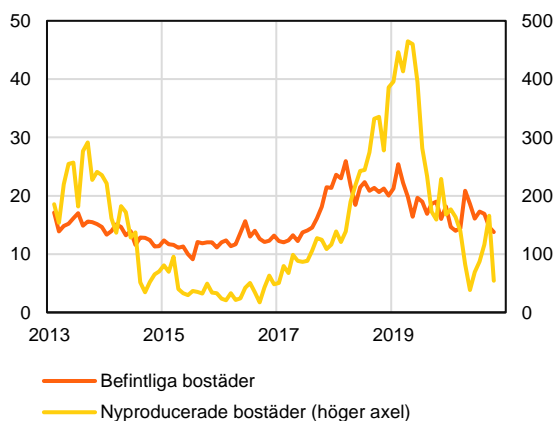
Annonstid

Den genomsnittliga annonstiden för befintliga bostäder ligger för närvarande på mellan två och tre veckor i samtliga storstäder. Det är längre än för ett par år sedan och jämfört med utgången av 2019, men förhållandevis normalt sett i ett lite längre tidsperspektiv. De längre försäljningstiderna som kunde noteras direkt efter utbrottet av coronapandemin har nu klingat av.

Annonstiderna för nyproducerade bostäder är i allmänhet tio gånger längre än för befintliga

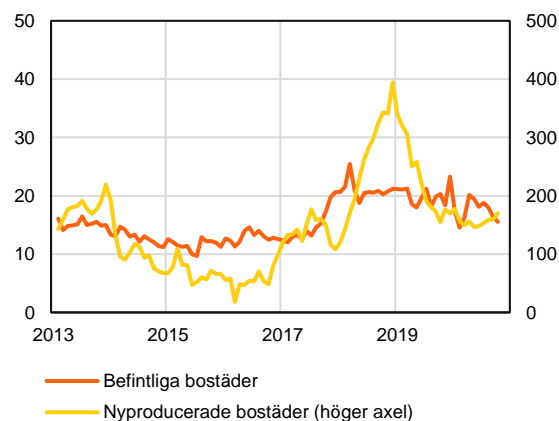
bostäder. I Stockholm förlängdes dessa snabbt under 2018 från omkring ett par månader till över ett år, vilket kan vara ett tecken på att det fanns en mättnad på denna marknad och att utbudet inte matchades av en reell efterfrågan. Annonstiderna har nu i allmänhet kortats ner till vad som kan betraktas som en normal nivå. Dock är annonstiderna i Göteborg fortsatt något längre än vad de varit historiskt.

Diagram A5. Annonstid, Stockholms innerstad
Antal dagar, säsongrensat



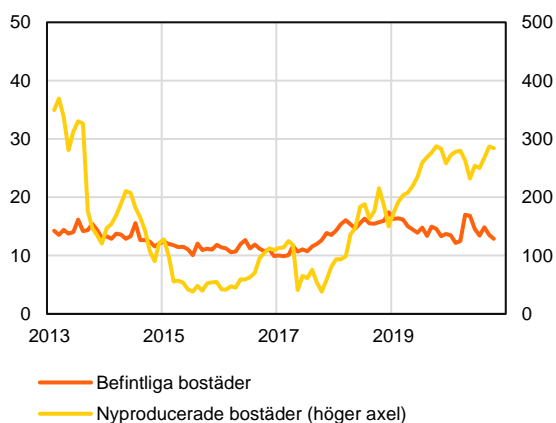
Källor: Booli och SBAB

Diagram A6. Annonstid, Stockholms kommun
Antal dagar, säsongrensat



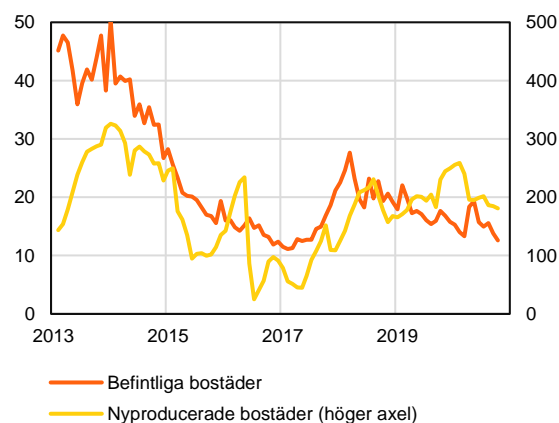
Källor: Booli och SBAB

Diagram A7. Annonstid, Göteborgs kommun
Antal dagar, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A8. Annonstid, Malmö kommun
Antal dagar, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

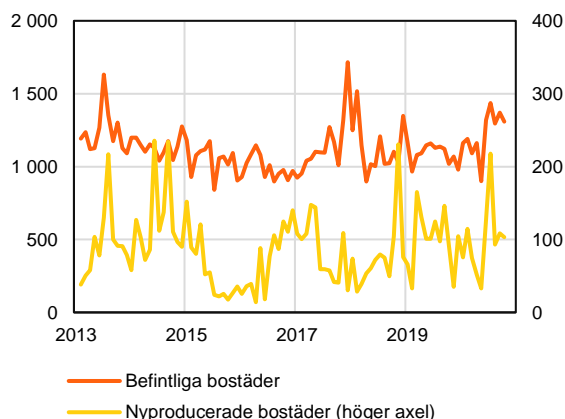
Försäljning

Antal sålda bostäder per månad i det befintliga beståndet har sedan svängningarna i början av 2018 stabiliserats något i samtliga storstads-kommuner, mätt utifrån antalet avpublicerade annonser. I både Stockholm och Göteborg skedde en markant nedgång i mars 2018 jämfört med den genomsnittliga månadsförsäljningen på respektive ort under året innan. En sannolik förklaring till nedgången är införandet av det utvidgade amorteringskravet.

I spåren av coronapandemins utbrott har antalet sålda befintliga bostäder legat förhållandevis högt.

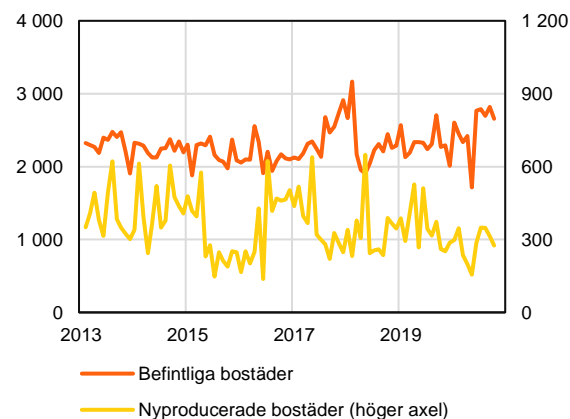
Antalet sålda nyproducerade bostäder låg högre än normalt fram till coronapandemins utbrott. Därefter kom en viss nedgång under framför allt april och maj, vilken sedan har följts av högre försäljningsvolym under hösten.

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



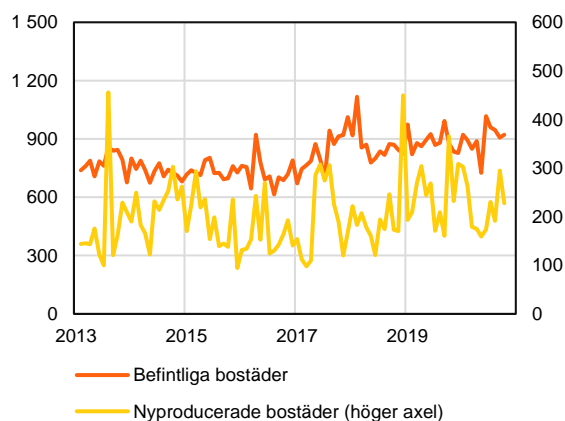
Källor: Booli och SBAB

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



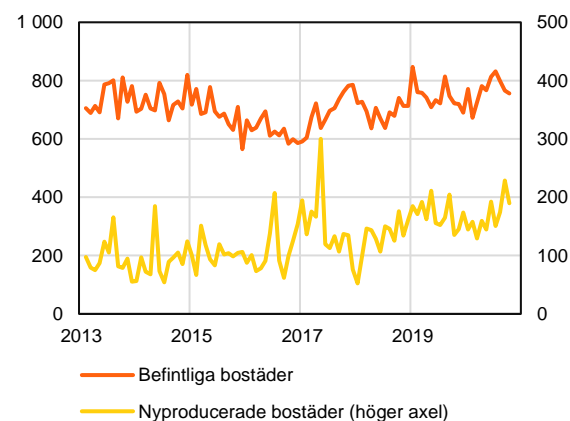
Källor: Booli och SBAB

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

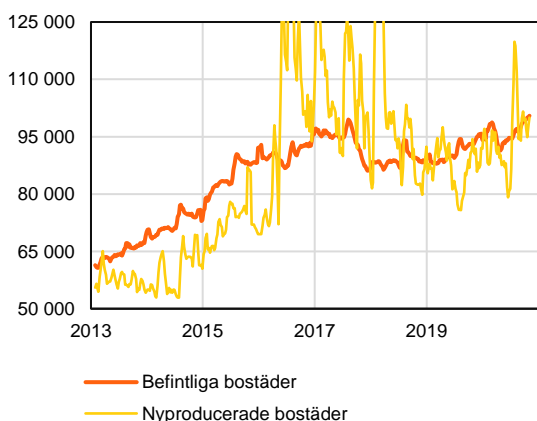
Priser

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 bromsade prisuppgången in vid slutet av 2017 och föll något, men under 2019 följde en stabilisering och därpå en svag uppgång. Uppgången accelererade något inledningsvis under 2020 men kom av sig till följd av coronapandemin. Sedan början av sommaren har dock prisutvecklingen tagit fart.

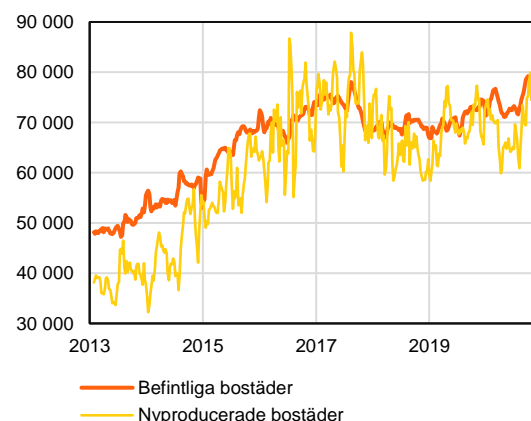
Priserna skiljer sig åt mellan bostäder som omsätts inom det befintliga beståndet och de som är nyproducerade. I Stockholm ligger priserna på nya bostäder, mätta med kronor per kvadratmeter boyta, nära de i beståndet, vilket skulle kunna förklaras av att många befintliga bostäder har ett attraktivare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

Diagram A12. Pris, Stockholms innerstad
Kronor per kvadratmeter



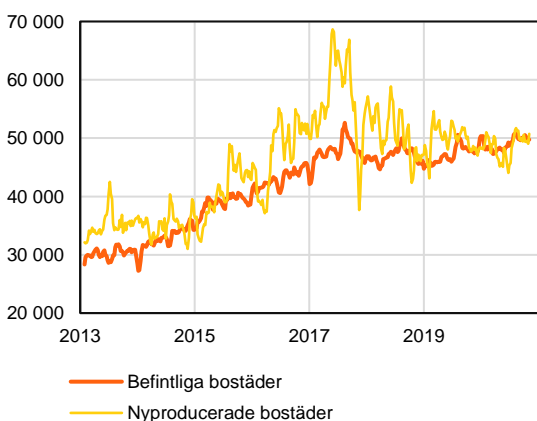
Källor: Booli och SBAB

Diagram A14. Pris, Stockholms kommun
Kronor per kvadratmeter



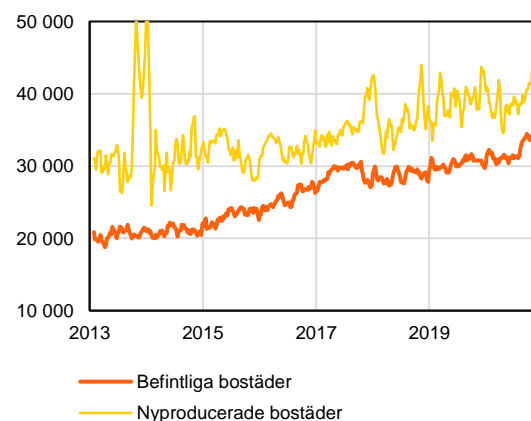
Källor: Booli och SBAB

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

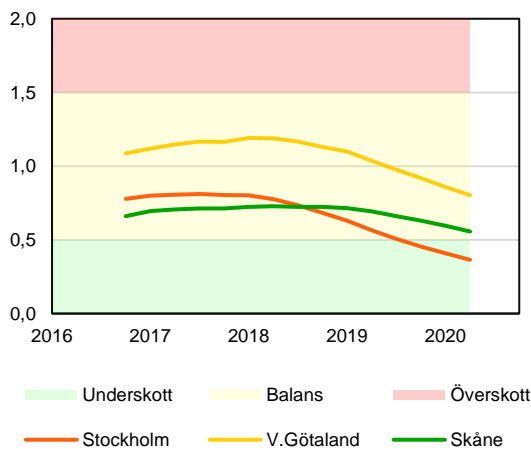
Enligt SBAB Booli Housing Market Index (HMI) råder det i riket som helhet balans på marknaderna för nyproducerade bostäder. Det finns dock skillnader regionalt och för olika boendeformer.

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.

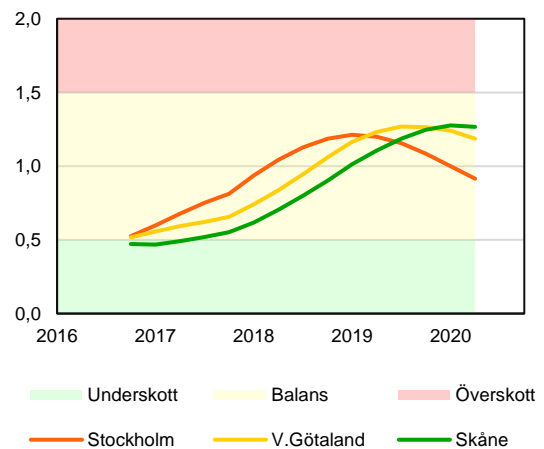
I Eskilstuna har överproduktionen under 2018 av villor övergått till balans. I Uppsala överstiger nyproduktion av bostadsrätter ännu hushållens efterfrågan med marginal.

Diagram B1. HMI Storstadslän, villor
Index



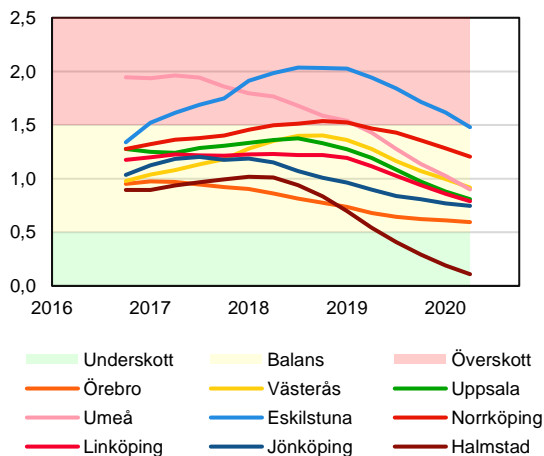
Källor: Booli och SBAB

Diagram B2. HMI Storstadslän, bostadsrätter
Index



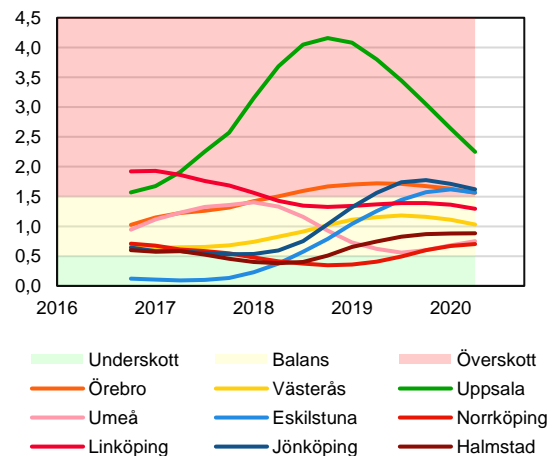
Källor: Booli och SBAB

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 2020

Vi bedömer att BNP för 2020 kommer att bli 4 procent lägre i förhållande till BNP för 2019. Det är en något lägre utveckling jämfört med andra

prognosmakares bedömning (se tabell C1). Vi bedömer att arbetslösheten under 2020 kommer att uppgå till i genomsnitt 8,8 procent. Andra prognosmakare tror nu i allmänhet på en något lägre arbetslöshet.

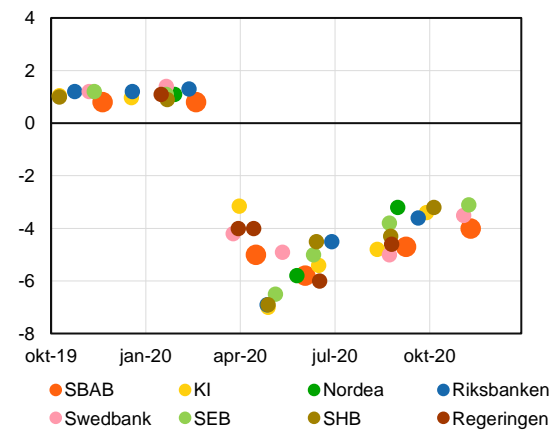
Prognosjusteringarna har efter sensommarens stora justeringar varit förhållandevis små. De har ofta handlat om något bättre utsikter för svensk ekonomi med en något starkare BNP-utveckling och en lägre arbetslöshet.

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

Prognosmakare	Datum	BNP		Arbetslöshet	
		2020	2021	2020	2020
SBAB	2020-11-12	-4,0	3,4	8,8	9,1
SEB	2020-11-10	-3,1	2,7	8,5	9,1
Swedbank	2020-11-05	-3,5	2,1	8,5	9,2
Handelsbanken	2020-10-07	-3,2	4,1	8,6	8,9
Konjunkturinstitutet	2020-09-30	-3,4	3,6	8,7	9,1
Riksbanken	2020-09-22	-3,6	3,7	8,6	9,2
Nordea	2020-09-02	-3,2	4,1	8,5	8,5

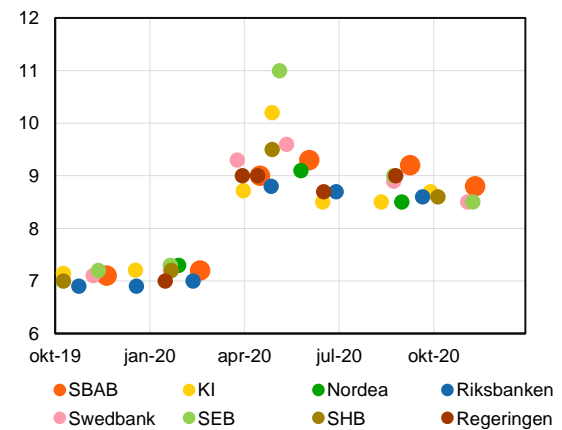
Källor: Handelsbanken, Konjunkturinstitutet, Nordea, Riksbanken, SEB, Swedbank och SBAB

Diagram C1. Prognoser på BNP för 2020
Procentuell årstakt



Källor: Konjunkturinstitutet, SCB och SBAB

Diagram C2. Prognoser på arbetslösheten under 2020
Procent av arbetskraften 15-74 år



Källor: Konjunkturinstitutet, SCB och SBAB