

Bomarknadsnytt

Nummer 2
2021.04.22

Prognos över svensk ekonomi och bostadsmarknad



- Svensk ekonomi växer med 3,3 procent i år.
- Bostadspriserna ökar med 11 procent under helåret 2021.
- Åren 2022–2024 faller bostadspriserna med sammanlagt 6 procent när boräntorna stiger.

SBAB!

Sammanfattning

BNP växer i år med 3,3 procent samtidigt som bostadspriserna fortsätter mot nya höjder. De väntas ha stigit med 11 procent i genomsnitt när året är slut – priserna på villor mer än på bostadsrätter. År 2022 fortsätter BNP att öka ungefär lika mycket som i år medan bostadspriserna väntas falla svagt. Under treårsperioden 2022–2024 väntas bostadspriserna falla tillbaka med sammanlagt 6 procent till följd av stigande boräntor. Det kan jämföras med den beräknade uppgången på strax över 20 procent under tvåårsperioden 2020 och 2021.

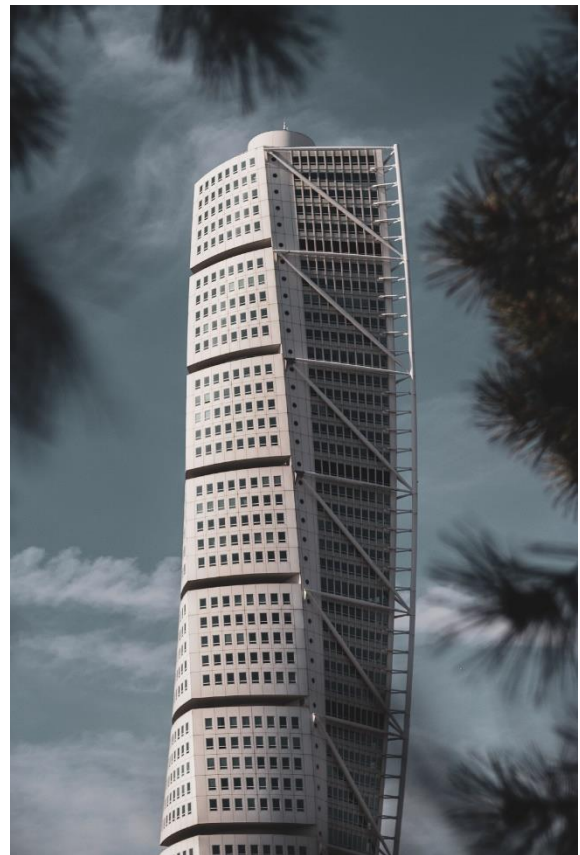
Inledning

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. 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

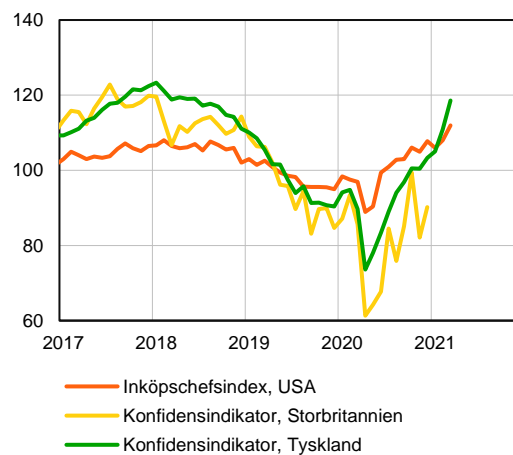
Förtroendet stadigt växande och produktionen likaså trots fortsatt stor smittspridning

Den tredje vågen i coronapandemin pågår med full kraft i många länder och det är fortsatt hårda restriktioner på exempelvis resor och nöjen, men industrin och handeln går bra. Det kan förklara de stadigt växande förtroendeindikatorerna (se diagram 1). Oron för ytterligare nedstängningar kan med detta antas vara låg, vilket mest troligt hänger ihop med de nu pågående vaccinationerna.

I år förväntas den globala produktionen öka med över 5 procent, vilket är nästan 2 procentenheter mer än nedgången under 2020. Trots att den handelsvägda produktionen föll mer under föregående år och utvecklades svagare i år har svensk handel klarat sig förhållandevis bra, vilket skulle kunna förklaras av valutakursens nivå och varukorgens sammansättning (se diagram 2).

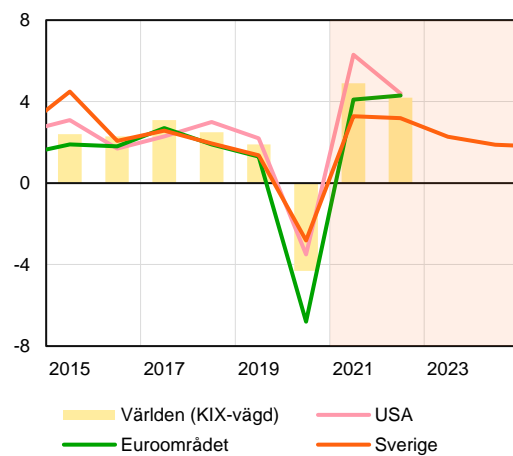
Eftersom coronapandemin är långt ifrån över, och då erfarenheter av liknande händelser i modern tid saknas, är det svårt att bedöma varaktigheten i den globala konjunkturedgången och hur olika delar i ekonomin kommer att påverkas. Det finns risk för en svag global utveckling under lång tid till följd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

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

Den goda starten på året och det tilltagande förtroendet talar för en god BNP-tillväxt för helåret

Efter en inbromsning under det fjärde kvartalet 2020 finns nu tydliga tecken på att tillväxten tagit fart under inledningen av 2021. Utvecklingen förklaras framför allt av att industrin går bra och en stark varuexport. Förtroendeindikatorn för tillverkningsindustrin har ökat mycket snabbt sedan sommaren 2020 och ligger nu klart över den normala nivån (se diagram 4). Omsvängningen har dock inte gått lika snabbt i alla branscher, där byggindustrin fortfarande är nära nog lika pessimistisk som den var sommaren 2020.

En fortsatt utbredd smittspridning och kvarvarande restriktioner väntas hålla tillbaka den ekonomiska utvecklingen under stora delar 2021. Även om vaccineringen har kommit en bra bit på väg finns det ett flertal faktorer som talar för att coronapandemin kommer att ha långvarig påverkan på svensk ekonomi. Till dessa hör virusmutationer och tillgången till vaccin globalt sett. Arbetslösheten väntas stiga något i år, men hålla sig en bit under 9 procent, för att sedan minska under nästa år (se diagram 5).

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

Tillfälligt högre inflation

Inflationstakten har hoppat upp sedan de mycket låga nivåerna som förekom under 2020 till följd av coronapandemin, men ligger ännu en bit under Riksbankens mål på 2 procent (se diagram 7). Till viss del förklaras den nu högre inflationen av tillfälliga effekter och ändrade konsumtionsmönster.

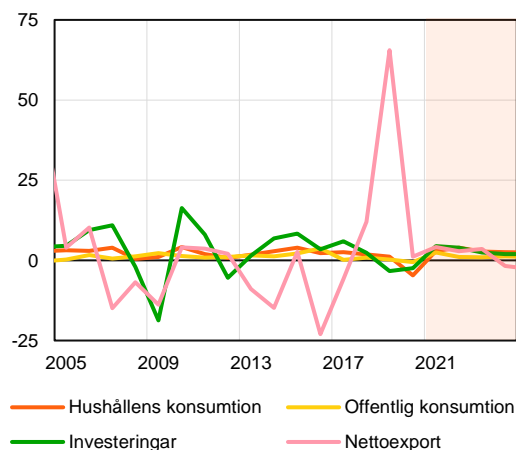
Tabell 1. BNP-utvecklingen och dess komponenter
Procentuell förändring respektive procentenheter

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

Amn.: Föregående prognos den 17 februari inom parenteser.

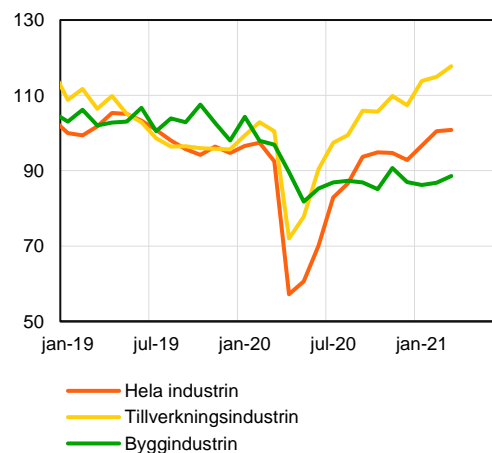
Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 3. Sveriges försörjningsbalans
Procentuell förändring



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

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



Källor: Macrobond, Konjunkturinstitutet och SBAB

I år väntas inflationen landa på 1,6 procent för helåret. Nästa år väntas den bli något lägre till följd av tillfälliga effekter för att därefter ligga i linje med Riksbankens mål. Trots det dramatiska fallet i BNP under 2020, en snabbt stigande arbetslöshet och låg inflation har Riksbanken hållit reporäntan still på 0 procent. Vi tror inte att Riksbanken kommer sänka reporäntan framöver, utan istället vid behov vidta andra åtgärder.

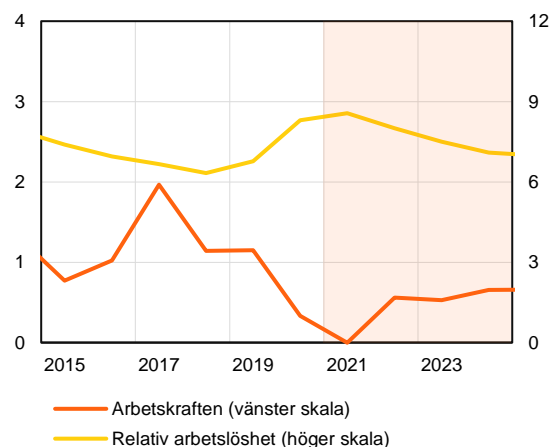
Vår bedömning är att Riksbanken kommer att höja reporäntan vid mitten av 2023. Det gör att de korta boräntorna väntas ligga stilla en bit in i 2023. De långa räntorna väntas dock börja stiga långsamt redan under 2022. Både de korta och långa räntorna väntas förbli jämförelsevis låga under många år framöver.¹

Alternativ händelseutveckling

Vårt huvudscenario är att den djupa lågkonjunkturen dröjer sig kvar en bra bit in i 2021 innan resursutnyttjandet normaliseras. Det finns dock risk för en svagare utveckling av den svenska ekonomin. En mer utdragen lågkonjunktur med markant stigande arbetslöshet 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.

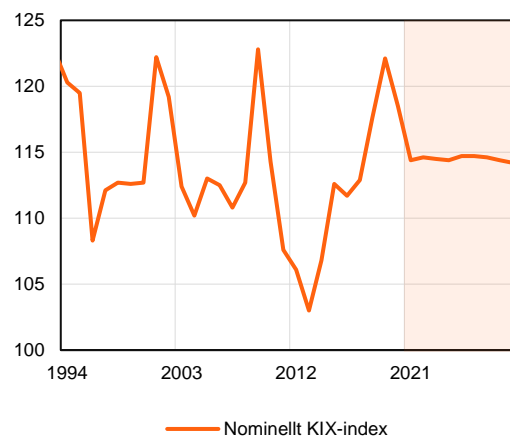
Omfattande finanspolitiska åtgärder och snabbt växande statsskulder världen om kan också leda till stigande riskpremier på statsobligationer. Av detta syns dock ingenting just nu. Stigande riskpremier på räntemarknaden kan minska genomslaget av en expansiv penningpolitik och försvåra för den ekonomiska 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



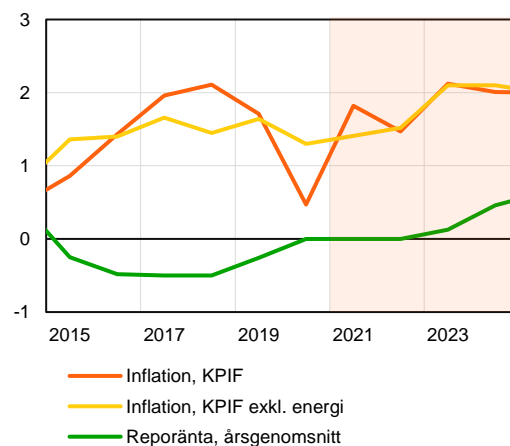
Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

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 Boräntenytt nr 2, 2021.



Hushållens ekonomi och efterfrågan på bostäder

Allt starkare utveckling av hushållens inkomster

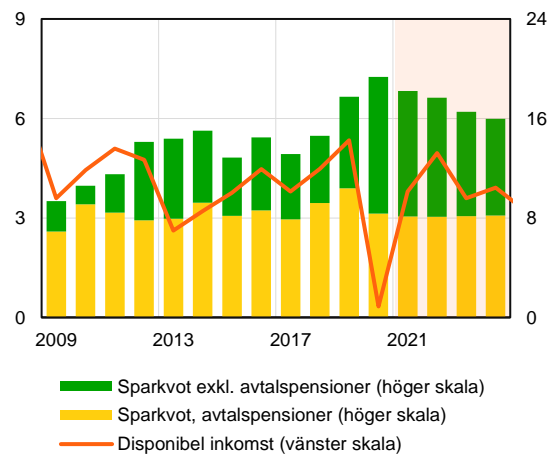
Utbrottet av coronapandemin med en snabbt stigande arbetslöshet bidrog till nästan stillastående disponibla inkomster för hushållen under förra året trots regeringens olika åtgärder (se diagram 8). I år förväntas en betydligt snabbare utveckling då konjunkturen växer sig allt starkare och arbetslösheten slutar stiga och vänder nedåt. Allt eftersom ekonomin stärks räknar vi med en gradvis stramare finanspolitik med lägre bidrag och/eller högre skatter, vilket dämpar utvecklingen av hushållens disponibla inkomster.

Konsumentförtroendet rasade vid utbrottet av coronapandemin men har nu stigit till en normal nivå sett till de senaste fjorton årens genomsnitt (se diagram 9). Hushållens sparande förväntas minska något i år men ligger trots det mycket högt (diagram 8). Bedömningen är att sparandet kommer att falla tillbaka långsamt och vara fortsatt högt i flera år, vilket håller tillbaka den privata konsumtionen. Sparkvoten väntas dock minska framöver, bland annat till följd av att andelen pensionärer ökar, vilket bidrar till en högre tillväxttakt i konsumtionen och BNP.

Mycket låga boendekostnader trots höga bostadspriser

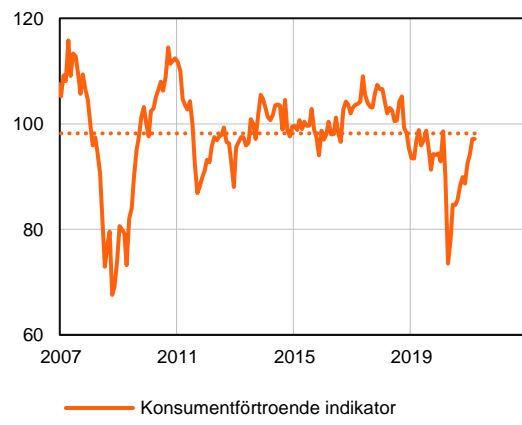
Under det fjärde kvartalet 2020 spenderade hushållen i genomsnitt lite mindre än 24 procent av sina disponibla inkomster på boende. Detta är i linje med hur mycket hushållen i genomsnitt har valt att lägga på sitt boende under de senaste sju åren. I ett längre historiskt perspektiv är dock

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

boendeutgifternas andel mycket låg (se diagram 10). Baserat på de historiska andelarna 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. 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 hushålls möjligheter att lägga så mycket på sitt boende som de själva hade önskat (amorteringar höjer sparandet, inte boendeutgiften). För det tredje kan ett lågt bostadsbyggande i förhållande till befolkningsutvecklingen bidragit till att hushållen totalt sett inte kunnat lägga så mycket på boende, även om ett lågt utbud samtidigt kan ha bidragit till ökade bostadspriser.

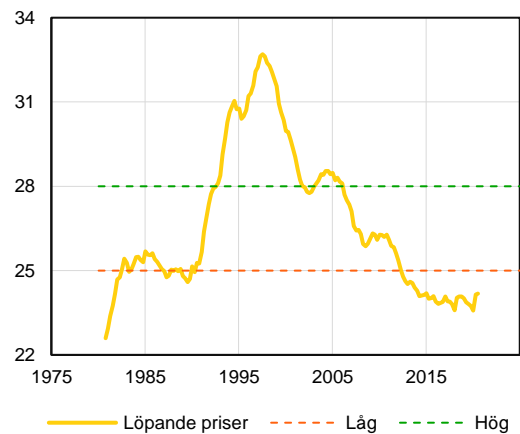
Hushållens ränteutgifter uppgår för närvarande till 3,7 procent av deras disponibla inkomster. Andelen förväntas växa sakta under kommande år till följd av svagt stigande boräntor och att bolånen växer något snabbare än hushållens disponibla inkomster (se diagram 11). År 2022 förväntas räntekvoten uppgå till 4,1 procent för att 2024 ha stigit till 5,7 procent. Det här innebär att hushållens totala boendeutgifter kommer att stiga, men till följd av det låga utgångsläget kommer de fortfarande att vara låga i ett historiskt perspektiv.

Den framtida utvecklingen av hushållens utgifter för boende kommer att bero av omfattningen på bostadsbyggandet. Vi bedömer att det för närvarande finns ett underskott på omkring 130 000 bostäder (se diagram 12). Vi bedömer dessutom att byggtakten kommer att ligga över befolkningsutvecklingen (se nästa avsnitt). Det innebär att bostadsbristen förväntas minska, men också att hushållens boendeutgifter kommer stiga som andel av deras inkomster.

Hushållens efterfrågan på bostäder kan vara lägre än deras behov

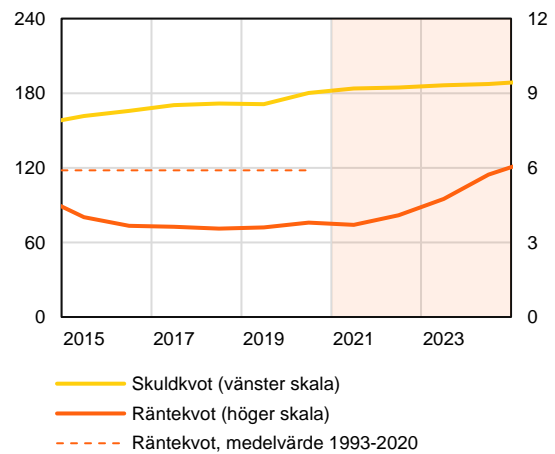
Med SCB:s befolkningsframskrivning som underlag förväntar vi oss att antalet hushåll ökar med omkring 40 000 per år fram till 2025. Sett tillsammans med ett initialt underskott på omkring 130 000 bostäder gör att det finns ett stort behov av nya bostäder. Behovet kan dock vara högre än den faktiska efterfrågan med hänsyn tagen till priset på nyproducerade bostäder, samt hushållens preferenser och betalningsförmåga.

Diagram 10. Hushållens boendeutgiftsandel
Procent av disponibel inkomst



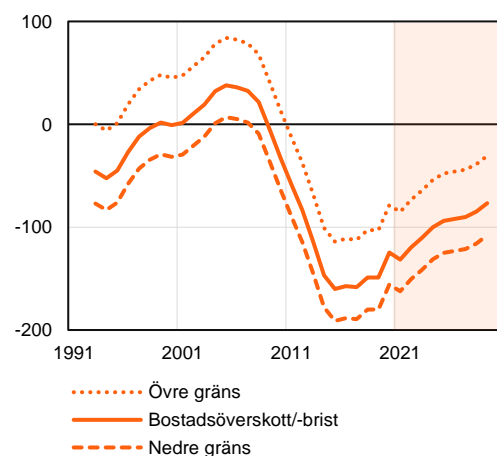
Källor: Macrobond, SCB och SBAB

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 2, 2021.

Säsongsrensad information om de månadsvisa försäljningarna av bostadsrätter och villor visar att med några månaders fördröjning efter coronapandemins utbrott 2020 har försäljningen av framför allt villor tagit fart. Utvecklingen är tydlig i Stockholm och Göteborg, men inte i Malmö (se diagram 13 och 14). En förklaring till utvecklingen är att intresset för den egna bostaden har ökat till följd av att mer tid spenderas i hemmet. Det kan också vara så att en större andel av inkomsten läggs på boende då det inte längre är möjligt att exempelvis resa på samma sätt som tidigare.

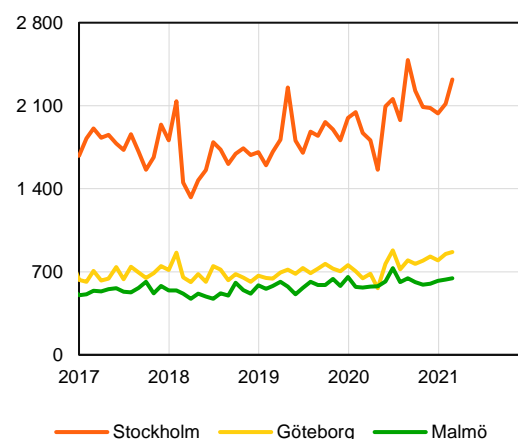
Vi förväntar oss inga varaktiga effekter av coronapandemin på försäljningsvolymerna även om det kan bli så att hushållen lägger mer av inkomsten på boende. Av konjunkturella skäl skulle det kunna ske en viss uppgång framöver när situationen förbättras. Mycket talar dock för att försäljningsvolymerna kommer att ligga kvar på en något högre nivåer de närmsta åren.

Effekten på bostadsmarknaden av coronapandemin skiljer sig från vanliga konjunkturdgångar

Coronapandemin hade inledningsvis en tydligt negativ inverkan på andrahandsmarknaden för bostäder. Försäljningsvolymerna minskade och utbudet av bostäder ökade snabbt. En vilja att snabbt sälja sina bostäder kan ha bidragit till ett prisfall, något som också kom att färga av sig på prisförväntningarna under några månaders tid (se diagram 15). Därefter återhämtade sig bostadsmarknaden och priserna, vilka sedan dess har fortsatt snabbt. Det finns skillnader mellan olika bostadstyper och regioner, men de är små (se bilaga A).

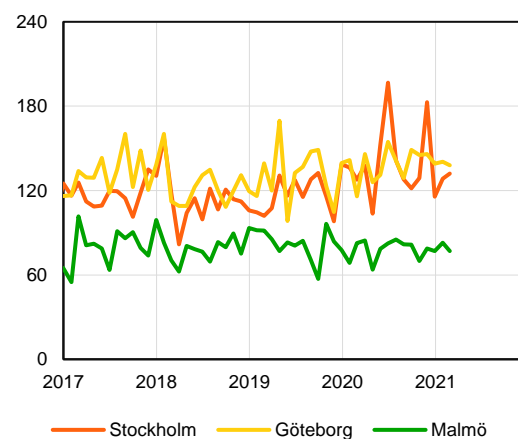
Under inledningen av 2021 har bostadspriserna fortsatt att öka i nästan samtliga regioner, trots en utbredd smittspridning (se tabell 2). Det finns inte mycket som idag talar för att pandemin kommer att leda till fallande bostadspriser. Om ekonomin utvecklas i enlighet med vår prognos tror vi tvärt om att bostadspriserna kommer fortsätta att stiga med några procent under resterande del av 2021. Skulle krisen bli mycket långdragen kan bostadsmarknaden komma att påverkas. I ett sådant scenario skulle även stigande riskpremier på bostadsobligationer kunna komma att påverka marknaden. Det går under sådana omständigheter inte att utesluta ett prisfall.

Diagram 13. Försäljning av bostadsrätter regionalt
Antal per månad, säsongsrensad



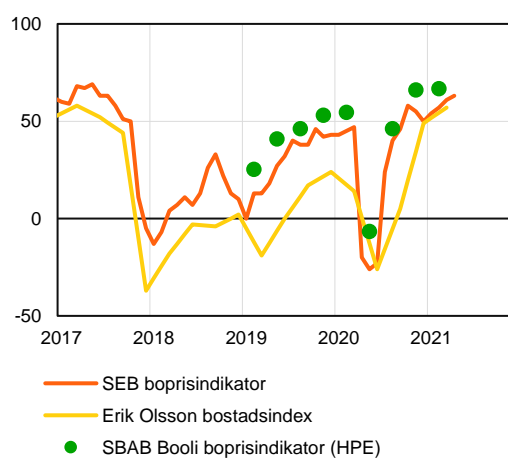
Källor: Macrobond, Mäklarstatistik och SBAB

Diagram 14. Försäljning av villor regionalt
Antal per månad, säsongsrensad



Källor: Macrobond, Mäklarstatistik och SBAB

Diagram 15. Bostadsprisförväntningar, 1 års sikt
Indikator



Källor: Macrobond, Erik Olsson, SEB och SBAB

Fortsatt mycket låga räntor och erfarenheten från tidigare kriser i Sverige talar emot ett dramatiskt 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 en stark optimism. De dippade under pandemins inledningsskede men har sedan sommaren 2020 legat högt, och dessutom fortsatt uppåt under första kvartalet 2021 (se diagram 15). Det finns små skillnader mellan indikatorerna som sannolikt kan 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 boprisindikator baseras på frågor till hushåll i riket som äger sin bostad. Gemensamt för indikatorerna är att de visar hur snabbt hushållens framtidstro kan förändras.

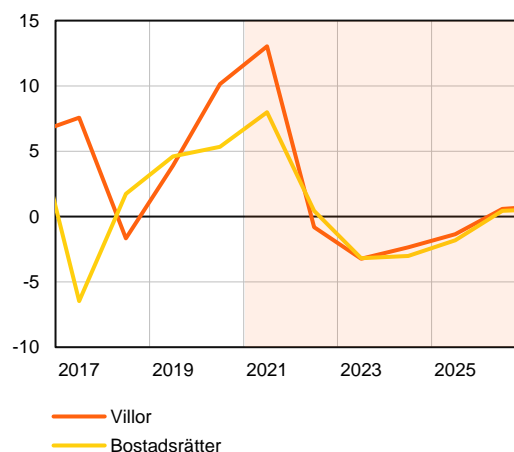
Det är mycket svårt att göra tillförlitliga prognoser på kort sikt över bostadsprisernas utveckling. Mått över längre perioder har de långa bostadsräntorna och hushållens disponibla inkomster mycket stor betydelse för bostadsprisernas utveckling. Baserad på vår modellskattning, där vi bland annat tar hänsyn till utvecklingen av hushållens disponibla inkomster och boräntorna bedömda, väntas bostadspriserna för riket som helhet under 2021 stiga med 8–13 procent, lite mer på villor än på bostadsrätter.³ Det innebär att vi förväntar oss en något starkare utveckling än under föregående år (se diagram 16). I takt med att räntorna börjar stiga räknar vi med en allt svagare prisutveckling. Under åren 2022–2024 förväntas bostadspriserna falla med sammantaget 6 procent till följd av stigande boräntor, för att därefter vända uppåt igen.

Tabell 2. SBAB Booli Housing Price Index (HPI)

Procent			
T.o.m. mars 2021	1 m	3 m	12 m
Lägenheter			
Storstockholm	0,8	5,1	7,6
Storgöteborg	2,4	4,0	7,6
Stormalmö	1,2	6,3	13,2
Norra Sverige	-0,3	9,2	12,2
Mellersta Sverige	-0,7	2,8	7,0
Södra Sverige	2,1	5,6	14,3
Hus			
Storstockholm	2,0	4,9	18,1
Storgöteborg	4,0	5,4	17,2
Stormalmö	3,0	10,7	22,4
Norra Sverige	1,9	10,5	22,8
Mellersta Sverige	6,0	10,8	22,5
Södra Sverige	4,7	10,1	20,1

Källa: Booli 2021-04-20

Diagram 16. Bostadsprisernas utveckling
Procentuell förändring



Källor: SCB, Konjunkturinstitutet, Valueguard och SBAB

³ En högre prisutveckling på villor under 2021 förväntas då utvecklingen mäts med SCB:s fastighetsprisindex jämfört med Valueguards HOX prisindex.



Utbudet av bostäder och utvecklingen av nyproduktionen

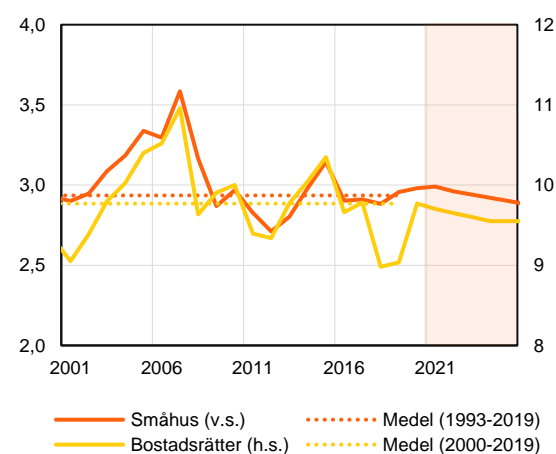
Hög omsättning på befintliga bostäder trots ett krympande utbud

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 17). Under 2020 var omsättningen högre än både 2018 och 2019, trots coronapandemin. Den väntas dessutom vara hög under innevarande år. Att omsättningen var låg under 2018–2019 skulle delvis kunna förklaras av den avmattning som då inträffade i ekonomin.⁴ Vi tror att omsättningen kommer vara god framöver, men det finns orosmoln i form av en utdragen coronapandemi.

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

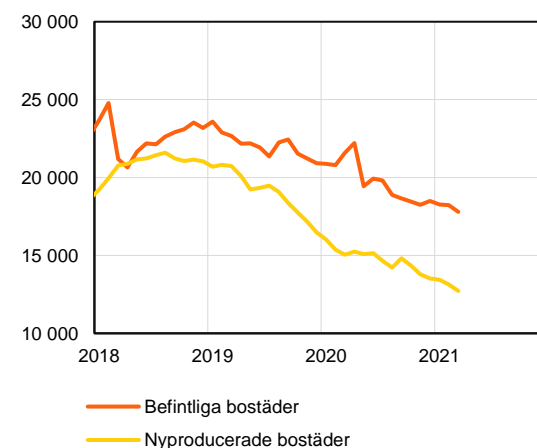
För några år sedan hade många bostadsutvecklare svårt att sälja sina nyproducerade bostadsrätter, vilket medförde åtgärder som exempelvis sänkta priser och tillfälligt slopade månadsavgifter. I takt med att utbudet krympt i många delar i landet, däribland i Stockholm, har antalet prissänkta lägenheter minskat (se diagram 18 och bilaga A).

Diagram 17. Omsättning på bostäder i Sverige
Procent av respektive bestånd per år



Källor: Macrobond, Mäklarstatistik, SCB och SBAB

Diagram 18. Utbud av bostäder i Sverige
Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

⁴ I SBAB:s insiktsrapport *Omsättningen på bostäder* bedöms att även amorteringskraven dämpat omsättningen med 10 procent per år.

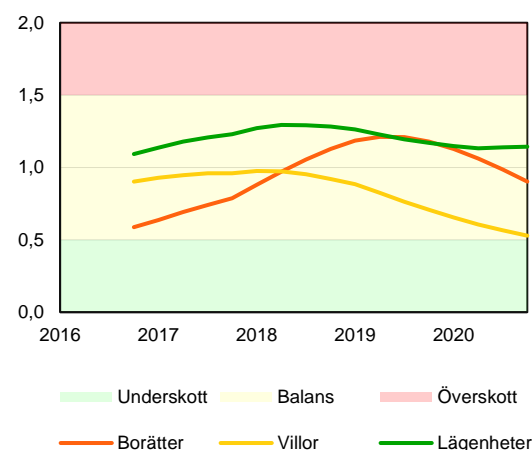
SBAB och Booli har tagit fram ett index – SBAB Booli Housing Market Index (HMI) – som speglar läget i nyproduktionen för olika boendeformer för de områden där tillräckliga data finns. Indexet speglar efterfrågan på nyproducerade bostäder med hänsyn till hushållens bostadspreferenser och flyttbeteende, 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 19 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.

En uppgång i nyproduktionen 2020 som faller tillbaka något i år – bostadsbristen består

För att bedöma läget på bostadsmarknaden i Sverige, det vill säga matchningen av utbudet och efterfrågan på bostäder, har vi bland annat använt information om befolkningens storlek och hushållens sammansättning, inkomsternas nivå och 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 130 000 bostäder (se diagram 12). 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.

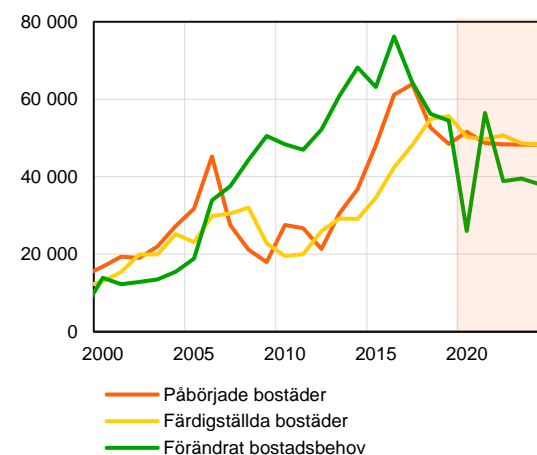
Sannolikt är bostadsbristen något större än vad vårt aggregerade mått indikerar. Det förklaras av att det utbud av bostäder som mäts inte nödvändigtvis svarar fullt ut mot hushållens efterfrågan. Hit räknas effekterna av urbanisering och att det finns kommuner med överskott på bostäder som ingen efterfrågar. Det kan också vara så att de befintliga bostäderna inte passar hushållens preferenser med avseende på exempelvis storlek, utformning, kostnad och upplåtelseform.

Diagram 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

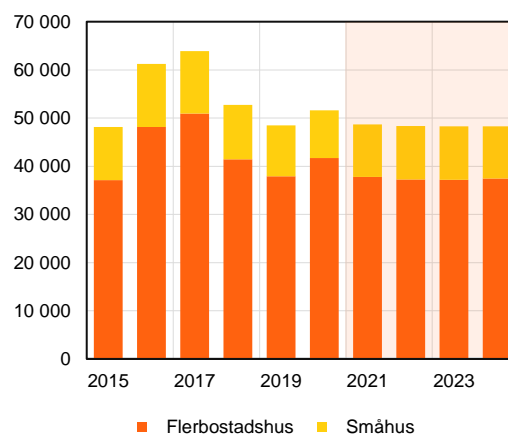
Under 2020 skedde det en uppgång i antalet byggstartade bostäder, bland annat till följd av de subventioner som var tillgängliga för byggandet av billigare hyresrätter. Preliminära siffror indikerar att det då byggstartades nära 52 000 bostäder. Det är förvisso 20 procent färre jämfört med toppåret 2017, 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 åren bedömer vi att behovet kommer att öka med omkring 40 000 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 minska till 48 7000 bostäder under 2021, och ytterligare lite kommande år till strax över 48 400 bostäder per år (se diagram 21). Nedgången i byggandet handlar om en anpassning till det osäkra läget med en hög arbetslöshet och en svag inkomstutveckling. Dessutom visar fallet i befolkningsutvecklingen under 2020 att det finns en osäkerhet om hur snabbt befolkningen kommer att växa framöver. 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 lättare att sälja nybyggda bostäder, men detta är något som kan förändras när coronapandemin klingar av. Sammantaget förväntas antalet nya bostäder framöver överstiga ökningen av antalet hushåll, där hänsyn har tagits till förändringen i den demografiska sammansättningen. Byggandet av nya bostäder förväntas dock inte vara tillräckligt för att inom prognosperioden tillgodose det initiala underskottet på omkring 130 000 bostäder.

I Konjunkturinstitutets månadsvisa Konjunkturbarometer minskar hindren för byggandet, framför allt gällande efterfrågan som anses vara det största hindret. Det har legat på en hög nivå under de senaste två åren (se diagram 22), vilket rimmar väl med utvecklingen av SBAB Booli Housing Market Index (se tidigare avsnitt). Det ges alltså ingen signal här om en lägre byggtakt. Enligt den kvartalsvisa Konjunkturbarometern förväntar sig husbyggarna en oförändrad byggtakt på ett års sikt (se diagram 23). Det ras som inträffade i indikatorn till följd av coronapandemins utbrott har alltså sväng upp igen, och nu är optimismen uppe på samma nivå som vid slutet av 2017.

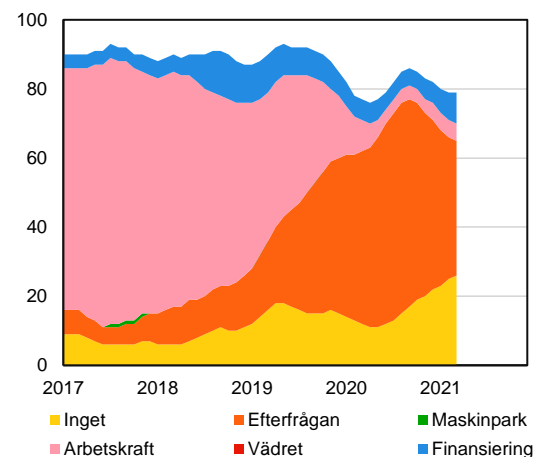
Diagram 21. Påbörjade bostäder

Antal per år



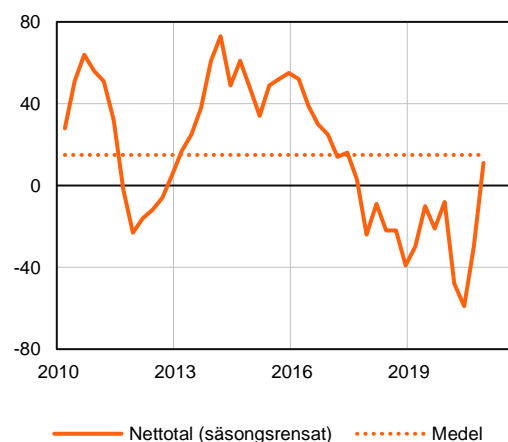
Källor: SCB, Konjunkturinstitutet och SBAB

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



Källa: Konjunkturinstitutet

Diagram 23. Syn på husbyggandet om ett år Indikator, säsongrensats



Anm.: Skillnad mellan husbyggare 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

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

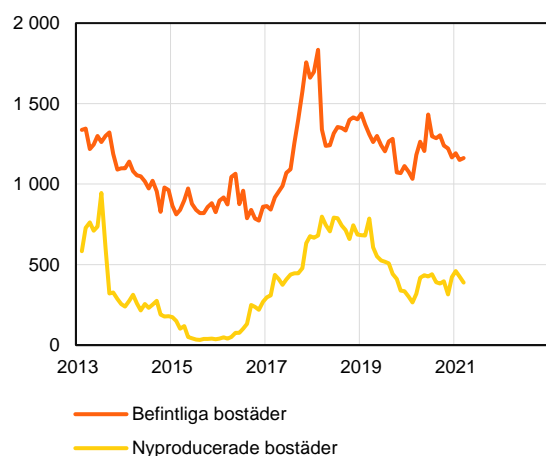
Bostadsutbud

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 fortfarande 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 något lägre jämfört med utgången av 2019.

Diagram A1. Utbud, Stockholms innerstad

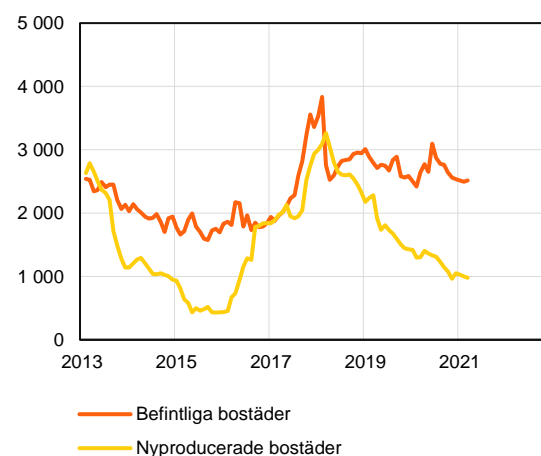
Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A2. Utbud, Stockholms kommun

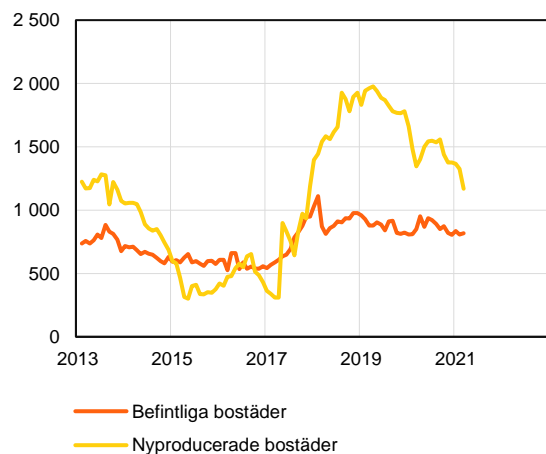
Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A3. Utbud, Göteborgs kommun

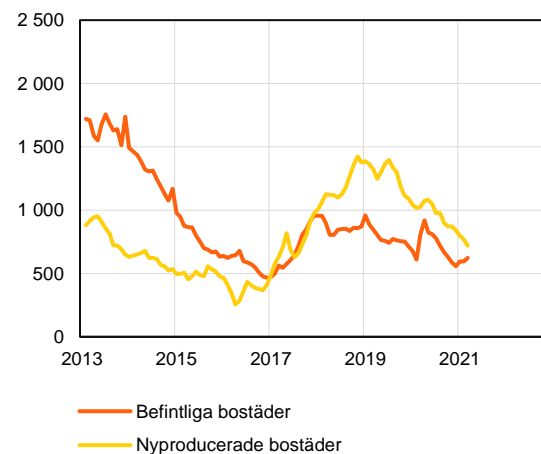
Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A4. Utbud, Malmö kommun

Antal annonser, säsongrensat



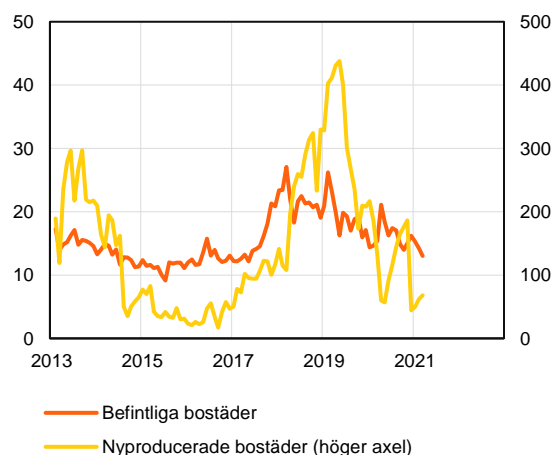
Källor: Booli och SBAB

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.

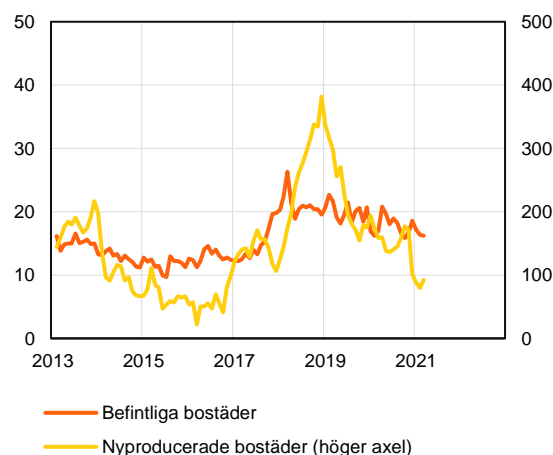
Annonstiderna för nyproducerade bostäder är i allmänhet tio gånger längre än för befintliga bostäder. Under de senaste månaderna har annonstiderna rasat snabbt i samtliga storstadsområden. För Stockholms del är de nere på samma nivåer som under 2015–2016, men i Göteborg och Malmö är de fortfarande något längre än de var då.

Diagram A5. Annonstid, Stockholms innerstad
Antal dagar, säsongrensats



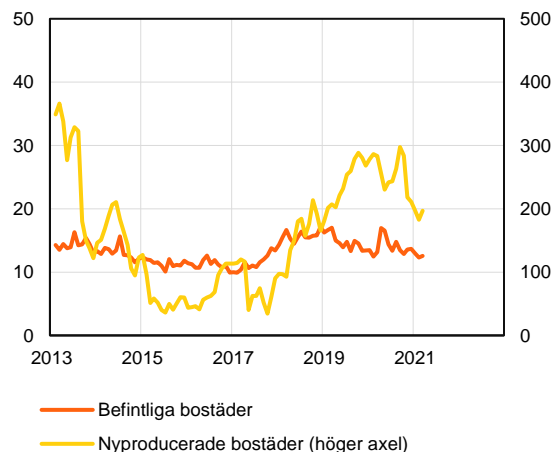
Källor: Booli och SBAB

Diagram A6. Annonstid, Stockholms kommun
Antal dagar, säsongrensats



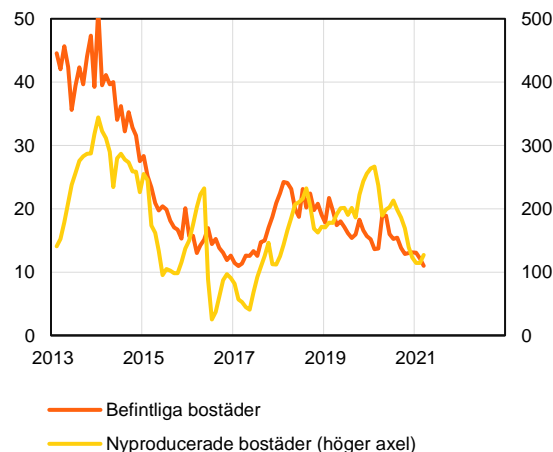
Källor: Booli och SBAB

Diagram A7. Annonstid, Göteborgs kommun
Antal dagar, säsongrensats



Källor: Booli och SBAB

Diagram A8. Annonstid, Malmö kommun
Antal dagar, säsongrensats



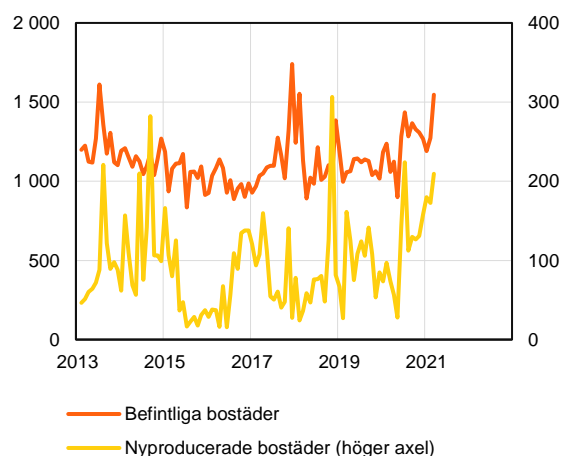
Källor: Booli och SBAB

Försäljning

Antal sålda bostäder per månad i det befintliga beståndet, mätt utifrån antalet avpublicerade annonser, har sedan coronapandemins inledningskede stabiliserats och ligger nu på en förhållandevis hög nivå. I både Stockholm och Göteborg skedde en tydlig nedgång jämfört med den genomsnittliga månadsförsäljningen på respektive ort, men den märktes inte av i Malmö. Nedgången var dock kortvarig och därefter har det skett ett nivåskift uppåt.

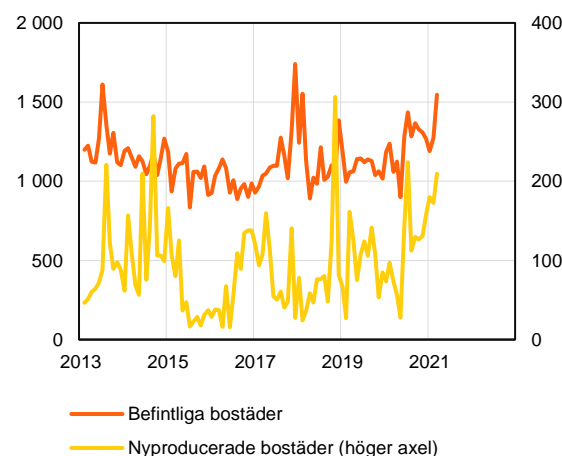
Antalet sålda nyproducerade bostäder låg lite högre än normalt fram till coronapandemins utbrott. Därefter kom en viss nedgång under framför allt april och maj, vilken sedan har följts av högre försäljningsvolym under slutet av 2020 och ännu lite högre under inledningen av 2021.

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



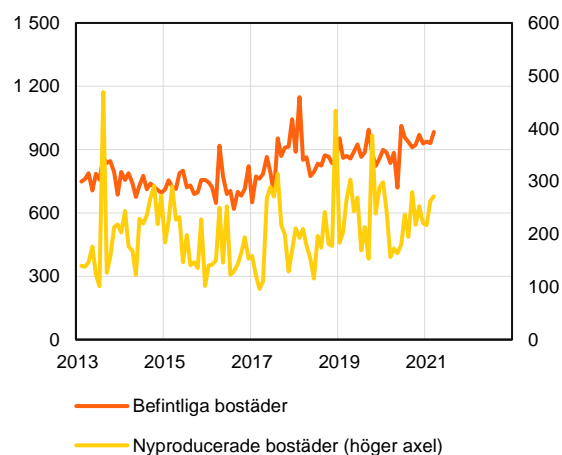
Källor: Booli och SBAB

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



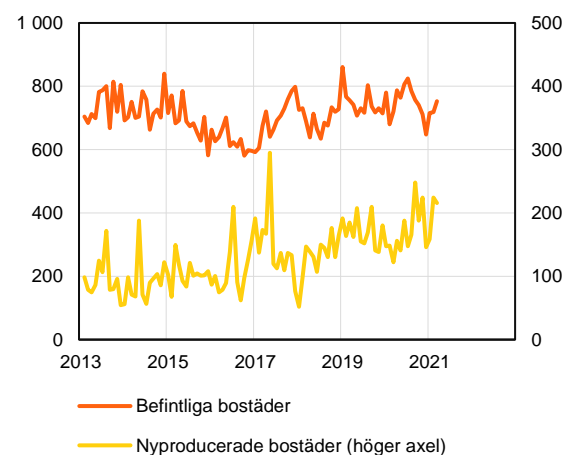
Källor: Booli och SBAB

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



Källor: Booli och SBAB

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



Källor: Booli och SBAB

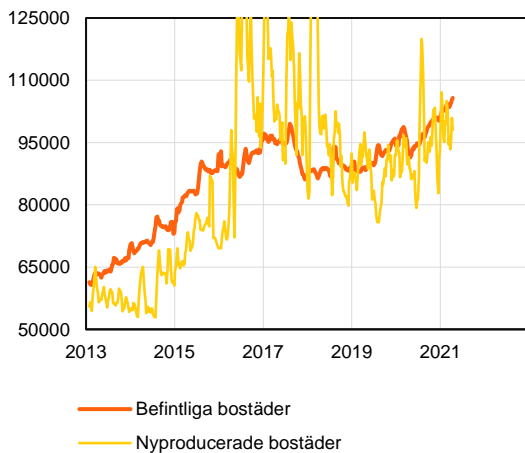
Priser

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 bostadspriserna stiga 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 in i 2021.

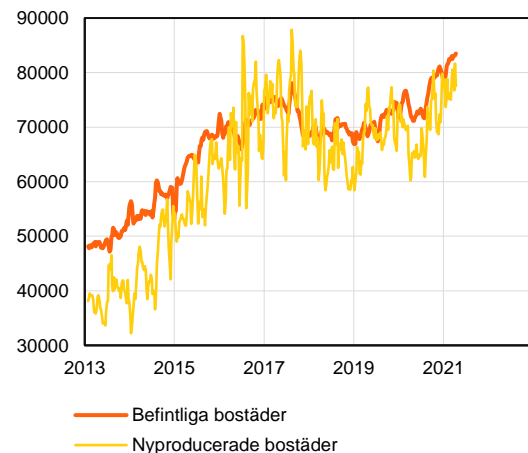
Priserna skiljer sig åt mellan bostäder som omsätts inom det befintliga beståndet och de som är nyproducerade. I Stockholm ligger priserna på nya bostäder, mätta med kronor per kvadratmeter boyta, nära de i beståndet, vilket skulle kunna förklaras av att många befintliga bostäder har ett attraktivare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

Diagram A12. Pris, Stockholms innerstad
Kronor per kvadratmeter



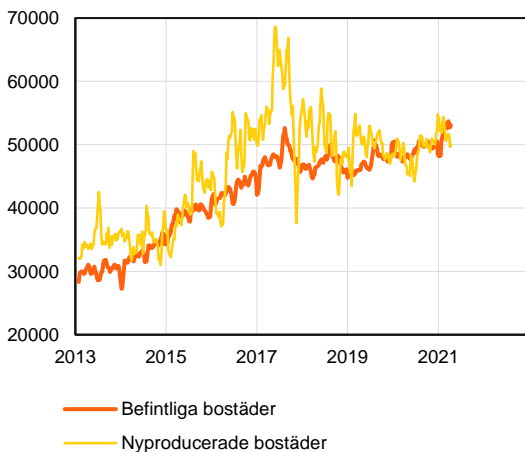
Källor: Booli och SBAB

Diagram A14. Pris, Stockholms kommun
Kronor per kvadratmeter



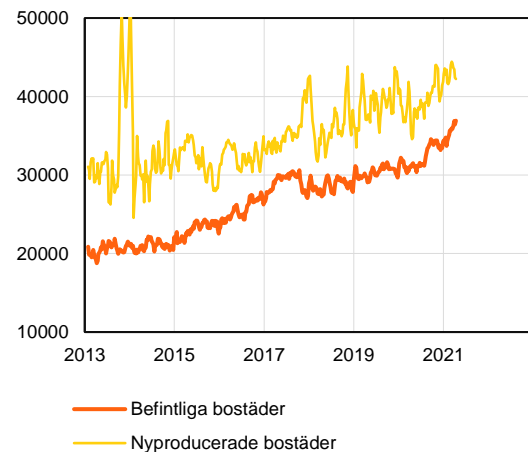
Källor: Booli och SBAB

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

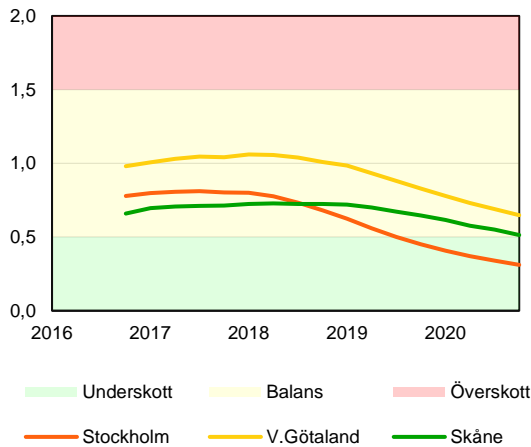
Enligt SBAB Booli Housing Market Index (HMI) råder det i riket som helhet balans på marknaderna för nyproducerade bostäder. Det finns skillnader regionalt och för olika boendeformer, i Stockholm går det att notera ett underutbud på villor.

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.

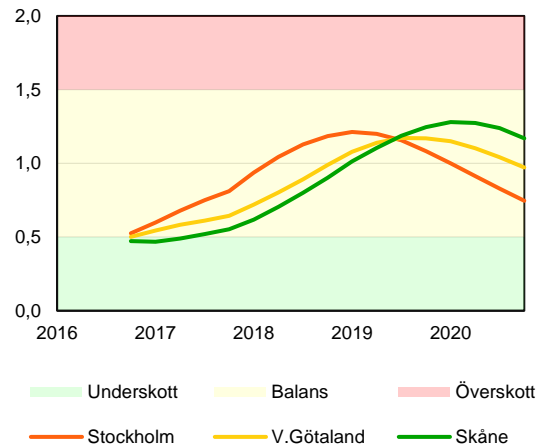
I Eskilstuna överproduktionen under 2018 av villor övergått till balans. I Uppsala överstiger alltjämt nyproduktion av bostadsrätter hushållens efterfrågan, med det är med mycket liten marginal.

Diagram B1. HMI Storstadslän, villor
Index



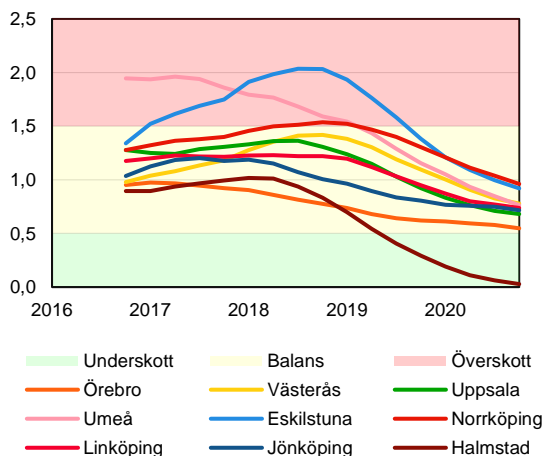
Källor: Booli och SBAB

Diagram B2. HMI Storstadslän, bostadsrätter
Index



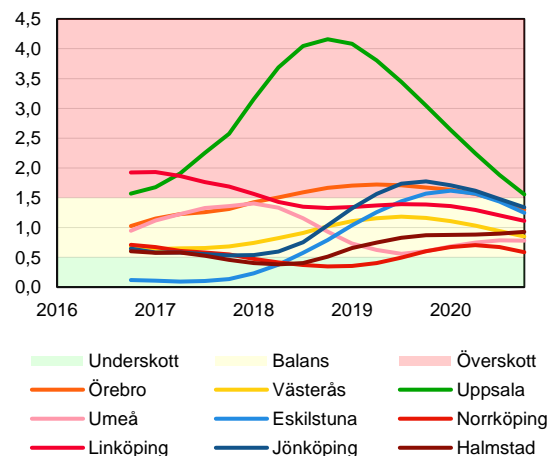
Källor: Booli och SBAB

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 2021

Vi bedömer att BNP kommer växa med 3,3 procent under 2021. Det är i linje med andra prognosmakares bedömningar (se tabell C1). Vi bedömer

att arbetslösheten under 2021 kommer att uppgå till i genomsnitt 8,6 procent, vilket även det är i linje med vad många andra prognosmakare tror.

Prognosjusteringarna för BNP-tillväxten 2021 har under den senaste tiden varit förhållandevis små, och för många prognosmakare uppåt trots en tredje våg i coronapandemin.

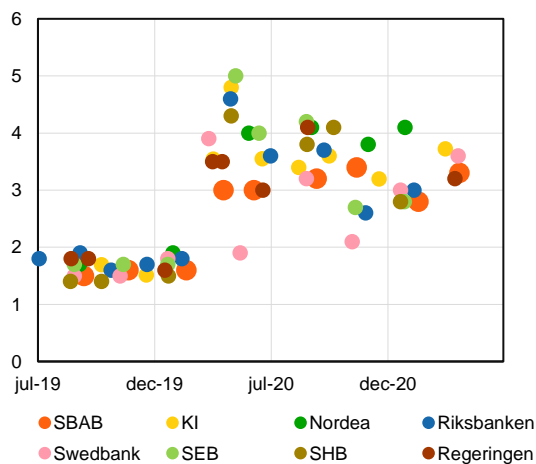
Tabell C1. De senaste makroekonomiska prognoserna för 2021 från några prognosmakare
Procentuell förändring respektive procent av arbetskraften

Prognosmakare	Datum	BNP	Arbetslöshet
SBAB	2021-04-22	3,3	8,6
Swedbank	2021-04-20	3,6	8,5
Regeringen	2021-04-15	3,2	8,7
Konjunkturinstitutet	2021-03-31	3,7	8,6
Riksbanken	2021-02-10	3,0	8,5
Nordea	2021-01-27	4,1	8,2
SEB	2021-01-26	2,8	8,7
Handelsbanken	2021-01-20	2,8	8,7
Swedbank	2021-01-20	3,0	8,7

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

Diagram C1. Prognoser på BNP för 2021

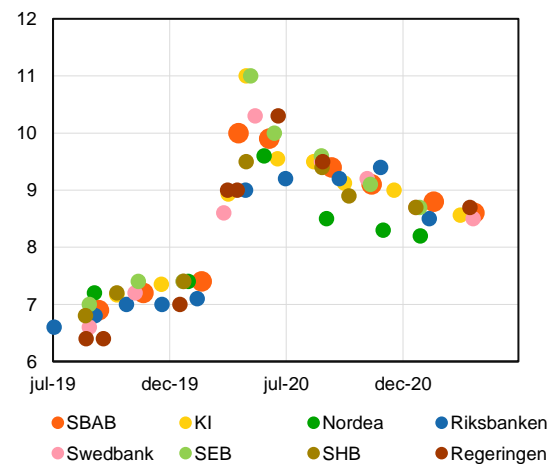
Procentuell årstakt



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	3,3	3,2	2,3	1,9
Delkomponenter						
Privat konsumtion	Årstakt, procent	-4,7	3,0	4,0	2,8	2,5
Offentlig konsumtion	Årstakt, procent	-0,5	2,5	1,1	0,9	1,2
Investeringar	Årstakt, procent	-2,5	4,5	4,0	2,5	2,0
Nettoexport	Årstakt, procent	1,1	4,1	2,8	3,6	-1,7
Bidrag						
Privat konsumtion	Procentenheter	-2,1	1,3	1,8	1,3	1,1
Offentlig konsumtion	Procentenheter	-0,1	0,7	0,3	0,2	0,3
Investeringar	Procentenheter	-0,6	1,1	1,0	0,6	0,5
Nettoexport	Procentenheter	0,0	0,2	0,1	0,2	-0,1
Sysselsättning	Årstakt, procent	-1,3	-0,3	1,2	1,1	1,1
Arbetslöshet	Procent av arbetskraften	8,3	8,6	8,0	7,5	7,1
Arbetade timmar	Årstakt, procent	-3,2	2,4	2,8	0,7	0,7
Timlönekostnad	Årstakt, procent	3,3	1,5	2,5	3,4	3,2
Inflation, KPI	Årstakt, procent	0,5	1,6	1,4	2,2	2,2
Inflation, KPIF	Årstakt, procent	0,5	1,8	1,5	2,1	2,0
Reporänta, årsgenomsnitt	Procent	0,00	0,00	0,00	0,13	0,46
KIX-index	Index 921118 = 100	118,5	114,4	114,6	114,5	114,4
Hushållens disponibla inkomster	Årstakt, procent	0,3	3,8	5,0	3,6	3,9
Hushållens sparkvot	Procent av D.I.	19,3	18,2	17,7	16,5	16,0
Sparkvot, exkl. premie- och tjänstepension	Procent av D.I.	11,0	10,1	9,6	8,4	7,8
Hushållens skuldkvot	Procent av D.I.	180,1	183,7	184,5	186,4	187,4
Hushållens räntekvot	Procent av D.I.	3,8	3,7	4,1	4,7	5,7
Bostadspriser (SBAB)	Årstakt, procent	8,3	11,1	-0,3	-3,2	-2,6
Bostadsrättspriser (HOX)	Årstakt, procent	5,3	8,0	0,4	-3,2	-3,0
Småhuspriser (FASTPI)	Årstakt, procent	10,1	13,0	-0,8	-3,2	-2,4
Påbörjade bostäder	Tusental	51,6	48,7	48,4	48,3	48,3
Påbörjade lägenheter	Tusental	41,7	37,7	37,2	37,2	37,4
Påbörjade småhus	Tusental	9,9	11,0	11,1	11,1	10,9

Anm.: För 2020 är uppgifterna utfall med undantag för antalet påbörjade bostäder som avser uppräknade och summerade kvartalsutfall.

Källor: Macrobond, SCB, Valueguard och SBAB