

# Bomarknadsnytt

Nummer 1  
2022.02.24

Prognos över svensk ekonomi och bostadsmarknad



- Inflationen ligger över Riksbankens mål hela prognosperioden.
- Svagt fallande småhuspriser under 2022.
- Även bostadsinvesteringarna backar – trots det minskar den allmänna bostadsbristen snabbt.

**SBAB!**

## Sammanfattning

God sysselsättningstillväxt ger uppsving i hushållens inkomster under innevarande år. Inflationen kommer att ligga närmare tre än två procent under året och över målet hela prognosperioden fram till och med 2024. Småhuspriserna faller svagt under innevarande år till skillnad från bostadsrättspriserna som fortsätter uppåt. I slutet av 2024 kommer både småhus- och bostadsrättspriserna ligga cirka 5 procent under nuvarande nivå till följd av bland annat stigande bostadsräntor. De oväntat höga bostadsinvesteringarna under pandemin mattas nu av men den allmänna bostadsbristen minskar trots det snabbt.

## 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

*Den ekonomiska utvecklingen stark, men planar ut på en hög nivå*

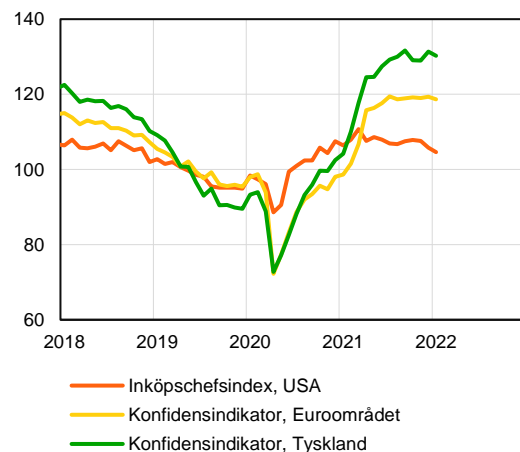
Tillväxten har varit fortsatt god för den svenska ekonomin under de senaste månaderna trots en hög smittspridning, ett flertal flaskhalsar och snabbt stigande priser, däribland på el. Den starka utvecklingen kan förklaras av att ekonomin delvis ännu återhämtar sig från diverse restriktioner, men också av att hushållens tidigare höga sparbenägenhet har övergått till en stark efterfrågan på varor och tjänster. Samtidigt har kvarvarande flaskhalsar och stigande priser bidragit till att olika förtroendeindikatorer har slutat stiga och vissa till och med börjat falla (se diagram 1).

I år förväntas den globala produktionen mätt med BNP öka med nära 5 procent (se diagram 2). Den starka ekonomiska återhämtningen har medfört att många länder börjat strama åt penningpolitiken, däribland USA, Storbritannien och Norge. Förutom höjda styrräntor handlar det om kvantitativ åtstramning, det vill säga att minska innehavet av värdepapper.

Utvecklingen framöver är i flera avseenden osäker. Coronapandemin är ännu inte över och flaskhalsar har medfört att priserna på många varor har ökat i en mycket snabb takt. Dessutom har vissa energipriser stigit över tidigare rekordnivåer. Till detta kommer en mycket påtaglig risk avseende den militära utvecklingen i Ryssland och Ukraina, och följderna av exempelvis olika sanktioner.

Diagram 1. Förtroendeindikatorer i omvärlden

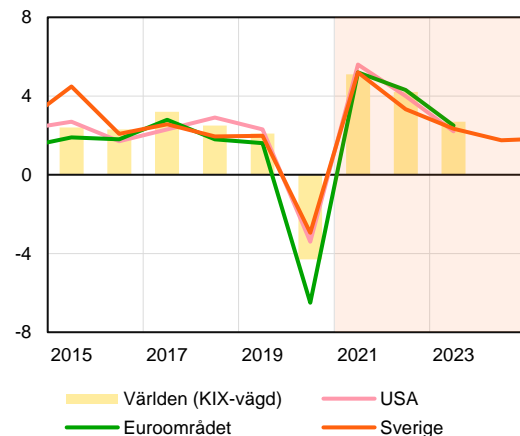
Indikator, medelvärde = 100, säsongrensad



Källor: Macrobond och SBAB

Diagram 2. BNP i Sverige och omvärlden

Procentuell förändring



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

### Svensk BNP-tillväxt växlar ner

Olika indikatorer pekar på att BNP fortsatte att växa i god takt under det fjärde kvartalet förra året, vilket medför en mycket hög BNP-tillväxt för helåret 2021.

Trots problem till följd av olika flaskhalsar i den internationella handeln låg förtroendeindikatorn för den svenska tillverkningsindustrin på en mycket hög nivå under andra halvan av 2021. För industrin som helhet skedde en viss avmattning mot slutet av året, men för tillverkningsindustrin märktes inte detta förrän i början av 2022. Byggindustrin som kom i gång lite senare än övriga industrin har fortsatt starkt in i 2022 (se diagram 3).

Färre restriktioner, omfattande vaccinering, och mindre allvarliga sjukdomsförlopp kan förklara en stark efterfrågan från hushållen trots en hög smittspridning mot slutet av 2021 och i början av 2022. Vi förväntar oss att den starka konsumtions-efterfrågan håller i sig, och att branscher som restaurang och besöksnäring kommer att bidra starkt till BNP-utvecklingen under 2022 (se diagram 4). Eftersom dessa branscher är jämförelsevis personalintensiva kommer det att ha en särskilt positiv effekt på sysselsättningen och arbetslösheten. En nedgång i arbetslösheten syntes redan i statistiken för 2021, men vi bedömer att nedgången i arbetslösheten under 2022 kommer vara större (se diagram 5).

### Hög inflation närmsta åren

Inflationstakten i termer av KPIF har under 2021 legat på i genomsnitt 4,1 procent, vilket är betydligt högre jämfört med genomsnittet på 0,5 procent för 2020 (se diagram 6). Inflationen ligger därmed nu mer än dubbelt så högt som Riksbankens mål på 2 procent. Till stor del är det snabbt stigande energipriser som förklarar den högre inflationen. Om energivaror räknas bort från varukorgen stannar den genomsnittliga inflationen under 2021 på 1,7 procent. I år väntas inflationen uppgå till 2,7 procent, och under nästkommande år till 2,2 procent. Först därefter räknar vi med att den kommer att ligga mer i linje med Riksbankens mål.

Riksbanken har under två års tid hållit reporäntan stilla på 0 procent, trots ett dramatiskt fall i BNP och en efterföljande mycket snabb återhämtning. För att säkerställa en väl fungerande finansmarknad och ekonomi har Riksbanken i stället fokuserat på andra åtgärder, som exempelvis kvantitativa lättnader i form av obligationsköp.

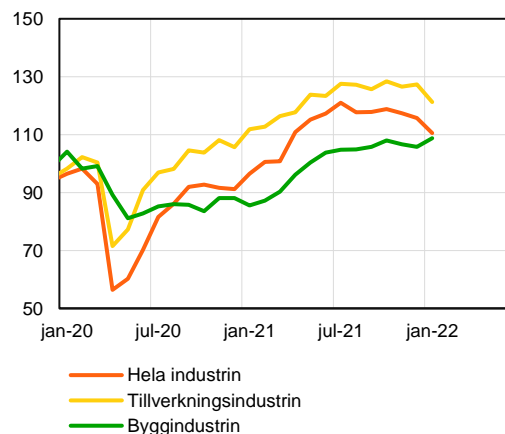
Tabell 1. BNP-utvecklingen och dess komponenter  
Procentuell förändring respektive procentenheter

	2021	2022	2023	2024	2025
<b>BNP-utveckling</b>	5,2 (4,4)	3,3 (3,6)	2,3 (2,2)	1,7 (1,8)	1,8 (1,8)
<b>Bidrag</b>					
Privat kons.	2,3 (2,1)	1,8 (2,0)	1,3 (1,3)	1,2 (1,2)	1,2 (1,2)
Off. kons.	0,9 (0,7)	0,3 (0,3)	0,2 (0,2)	0,3 (0,3)	0,3 (0,3)
Investeringar	1,9 (1,3)	1,3 (1,1)	0,6 (0,6)	0,4 (0,4)	0,4 (0,4)
Nettoexport	0,1 (0,3)	0,0 (0,1)	0,2 (0,0)	-0,1 (0,0)	-0,1 (-0,1)

Anm.: Föregående prognos den 10 november inom parenteser.

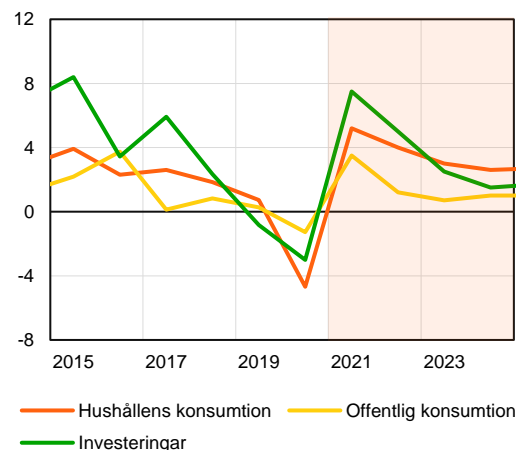
Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 3. Förtroendeindikator, Sverige  
Indikator, medelvärde = 100, säsongsrensad



Källor: Macrobond, Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 4. Sveriges försörjningsbalans, användning  
Procentuell förändring



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Vår bedömning är att Riksbanken kommer att hålla reporäntan fortsatt stilla under 2022 för att sedan höja den i februari 2023. Det är mer än ett år tidigare än Riksbankens egen bedömning. Det höga januariutfallet pekar mot att inflationsuppgången nu ser ut att drivas av betydligt bredare faktorer än enbart höga energipriser. Även om energipriserna väntas falla tillbaka rejält kommer de troligen ligga högre framöver än vad de gjort de senaste åren. I takt med fortsatta störningar i de globala leveranskedjorna, kompetensförsörjningsproblem i flera branscher, höga vakanstal, löneglidning, stigande inflationsförväntningar och kompensationskrav för stigande inflation i kommande avtalsrörelse, kommer inflationen framöver troligen att bli högre än den Riksbanken ser framför sig.

Den rörliga boräntan väntas ligga ganska stilla fram till inledningen av 2023 varefter den stiger i takt med Riksbankens väntade höjningar av reporäntan. De långa boräntorna, som redan har stigit markant den senaste tiden, väntas fortsätta uppåt i långsam takt under 2022. Trots att de stiger väntas både de korta och de långa räntorna förbli jämförelsevis låga under många år framöver sett ur ett längre historiskt perspektiv.<sup>1</sup>

#### Alternativ händelseutveckling

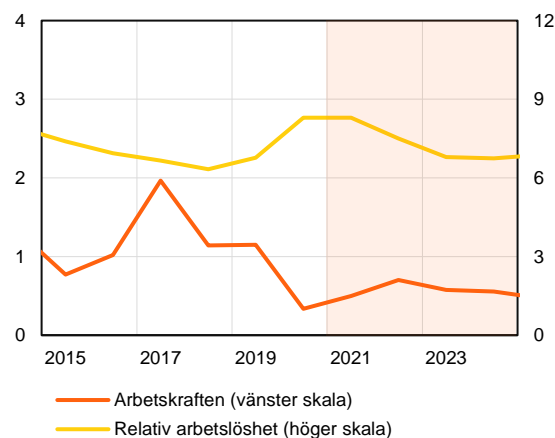
Vårt huvudscenario är att resursutnyttjandet är högt under 2020 och att ekonomin befinner sig i en mild högkonjunktur. Högkonjunkturen väntas bestå under 2023 även om BNP-utvecklingen förväntas bli något långsammare.

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

Även om coronapandemin inte är över bedöms den geopolitiska osäkerheten med Ryssland-Ukraina-konflikten i förarsätet utgöra en större risk för den makroekonomiska utvecklingen. Förutom störningar i den europeiska energitillförseln och stigande energipriser kan effekterna av olika sanktioner bli påtagliga. Detta kan hålla tillbaka utvecklingen både globalt och i Sverige.

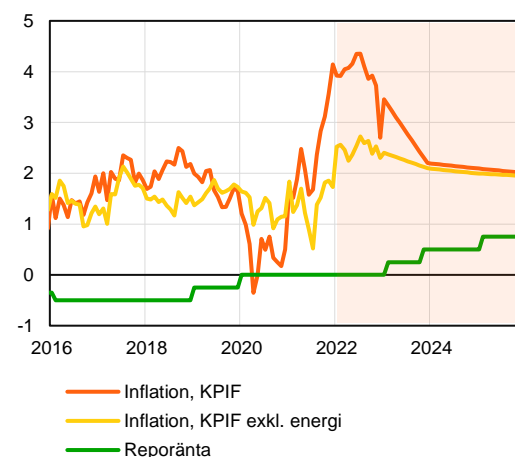
<sup>1</sup> Se även Boräntenytt nr 1, 2022.

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



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 6. Inflation och styrränta  
Procent



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB



## Hushållens ekonomi och efterfrågan på bostäder

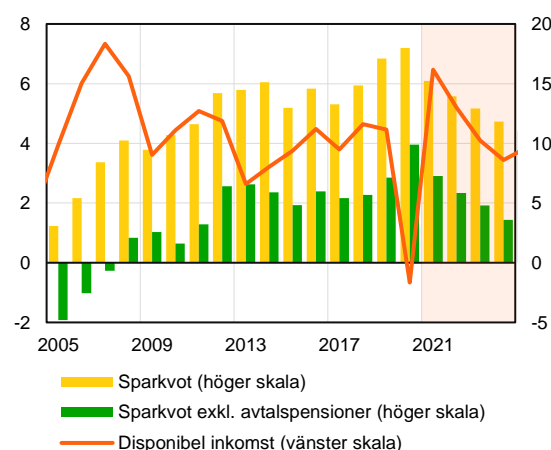
### *Fortsatt stark utveckling av hushållens disponibla inkomster i år*

Coronapandemins utbrott med en snabbt stigande arbetslöshet bidrog till att hushållens disponibla inkomster föll något under 2020 trots regeringens omfattande åtgärder. Under 2021 ökade de i stället med hela 6,5 procent (se diagram 7) när ekonomin sparkade i gång i kombination med vidtagna åtgärder. Även i år väntas inkomsterna öka mycket snabbt i och med den fortsatta återhämtningen och fallande arbetslöshet. Från och med 2023 väntas en mer normal utveckling av inkomsterna då konjunkturen har kommit in i en mer mogen fas.

Konsumentförtroendet toppade sommaren 2021 och har sedan dess fallit ner under en normal nivå (se diagram 8). Hushållens syn är lite förvånande med tanke på den goda realekonomiska utvecklingen och den stora ökningen i hushållens inkomster. Faktorer som kan ha bidragit till hushållens pessimism är den senaste vågen i smittspridningen men också snabbt stigande priser på drivmedel och el.

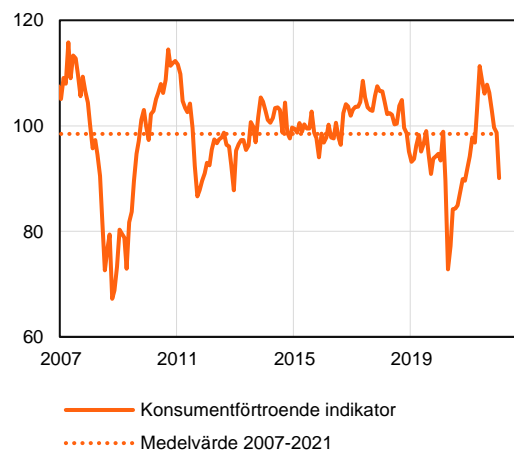
Hushållens sparande som andel av inkomsterna minskade 2021 och väntas fortsätta minska i år (se diagram 7). Nivån på sparandet är dock fortsatt hög och sparandet väntas därför fortsätta falla tillbaka under de kommande åren, bland annat till följd av en starkare konjunktur men också till följd av att andelen pensionärer ökar. Sparkvoten ligger trots det under hela perioden kvar på historiskt höga nivåer.

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



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 8. Hushållens framtidsförväntningar  
Indikator



Källor: Macrobond och Konjunkturinstitutet

### Fortfarande låga boendekostnader trots höga bostadspriser

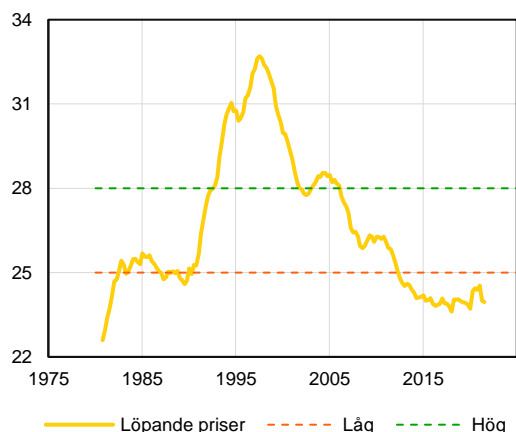
Under det tredje kvartalet 2021 spenderade hushållen i genomsnitt 24 procent av sina disponibla inkomster på boende. Ungefär på denna nivå har utgiftsandelens legat under de senaste sju åren. Sett ur ett längre historiskt perspektiv har dock hushållen valt att spendera en betydligt större andel av inkomsterna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

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

Hushållens ränteutgifter förväntas i år uppgå till omkring 4,2 procent av deras disponibla inkomster vilket är 0,6 procentenheter högre jämfört med under 2021. Andelen förväntas fortsätta att växa under kommande år till följd av stigande boräntor och av att bolånen växer något snabbare än hushållens disponibla inkomster (se diagram 10). År 2024 förväntas räntekvoten ha stigit till omkring 6,2 procent. Det här innebär att hushållens totala boendeutgifter kommer att stiga, men till följd av det låga utgångsläget kommer de fortfarande vara förhållandevis låga i ett historiskt perspektiv.

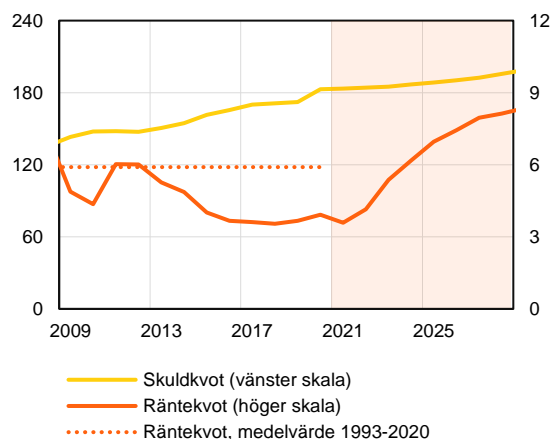
Den framtida utvecklingen av hushållens utgifter för boende kommer bland annat att bero av omfattningen på bostadsbyggandet. Vi bedömer att det under 2022 kommer finnas ett underskott på omkring 60 000 bostäder (se diagram 11). Vi bedömer dessutom att byggtakten de närmsta åren kommer ligga över befolkningsutvecklingen (se nästa avsnitt). Det innebär att den allmänna bostadsbristen förväntas minska förhållandevis snabbt.

Diagram 9. Hushållens boendeutgiftsandel  
Procent av disponibel inkomst



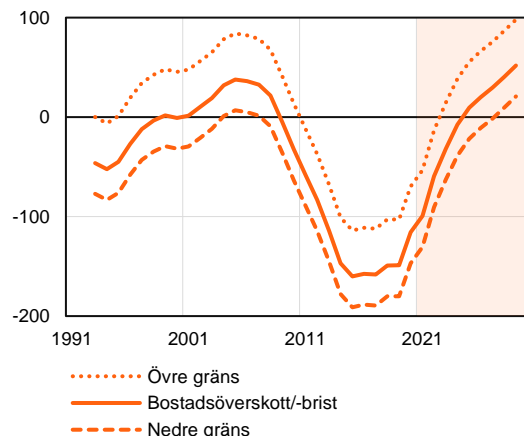
Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 10. Hushållens skuldkvot och räntekvot  
Procent av disponibel inkomst



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

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



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

<sup>2</sup> Se exempelvis Boräntenytt nr 1, 2022.

### Hushållens efterfrågan på bostäder kan vara lägre än deras behov

Med SCB:s befolkningsframskrivning som underlag förväntar vi oss att antalet hushåll ökar med omkring 30 000 per år de närmaste fem åren. Sett tillsammans med ett initialt underskott på nära 100 000 bostäder under 2021 som visserligen minskar till 60 000 i år finns ett behov av att bygga fler bostäder de kommande åren än vad som motiveras av befolkningsökningen. Behovet kan dock vara högre än den faktiska efterfrågan om priset på nyproducerade bostäder överstiger hushållens betalningsvilja eller betalningsförmåga.

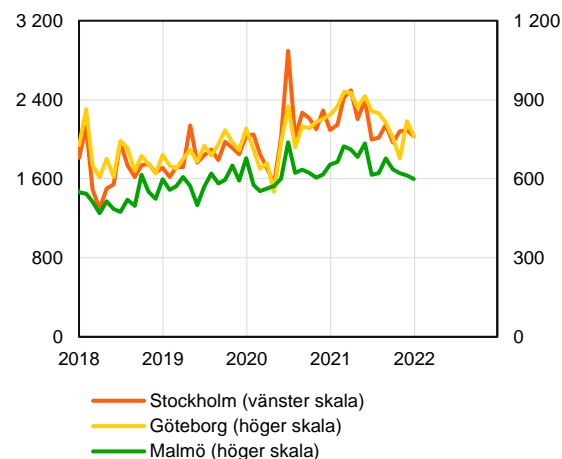
Säsongsrensad information om de månadsvisa försäljningarna av bostadsrätter och villor visar att det sedan mitten av 2020 sålts ovanligt många bostäder men att försäljningstakten nu kan ha mattats av något. Högre försäljningsvolymerna är tydligast för bostadsrätter i Stockholm och Göteborg, men också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

Vi förväntar oss inga varaktiga effekter av coronapandemin på försäljningsvolymerna även om det kan bli så att hushållen väljer att lägga mer av sina inkomster på boende. Av konjunkturella skäl har försäljningsvolymerna varit höga under 2021, och det förväntas till viss del hålla i sig under 2022. Bedömt utifrån historiska data är konjunkturläget den enskilt viktigaste förklaringsfaktorn till förändringar i omsättningen av bostäder.

### Effekten på bostadsmarknaden av coronapandemin skiljer sig från tidigare konjunkturdgångar

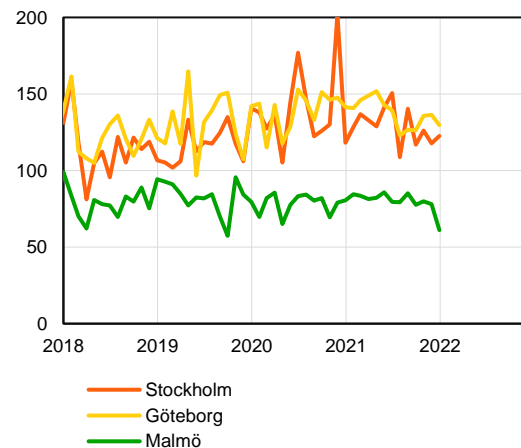
Coronapandemin hade inledningsvis en negativ inverkan på marknaden för befintliga bostäder. Försäljningsvolymerna minskade och utbudet ökade. Det initiala prisfallet färgade sannolikt av sig på prisförväntningarna under några månaders tid (se diagram 14). Därefter återhämtade sig bostadsmarknaden och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

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



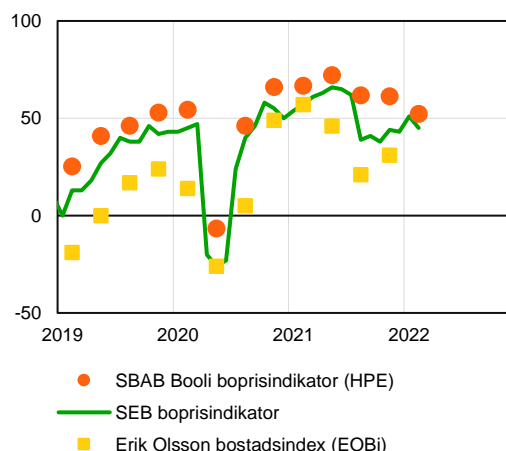
Källor: Macrobond, Mäklarstatistik och SBAB

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



Källor: Macrobond, Mäklarstatistik och SBAB

Diagram 14. Bostadsprisförväntningar, 1 års sikt  
Indikator



Källor: Macrobond, Erik Olsson, SEB och SBAB



Samtliga indikatorer som mäter hushållens förväntningar på framtida bostadspriser visar på en god optimism under de senaste månaderna även om de är lägre jämfört med under första halvåret 2021 (se diagram 14). Sett till de indikatorer som funnits under lång tid ligger förväntningarna nu nära de historiska genomsnitten. De skillnader som finns mellan olika indikatorer kan förklaras av skillnader i urvalen. Erik Olssons indikator baseras på svar från personer på bostadsvisningar i några storstäder, SEB:s på hushåll i riket inkluderande hushåll som bor i hyresrätt och SBAB Booli boprisindikator baseras på frågor till hushåll i riket som äger sin bostad.

Under helåret 2021 steg bostadspriserna i snabb takt och betydligt mer på villor än på lägenheter. De tre senaste månaderna har dock ökningen varit mer måttliga även om utvecklingen under januari 2022 var god. Med undantag för regionala skillnader handlar det till stor del om normal säsongsmissig variation. Trenden för den säsongsrensade prisutvecklingen för Sverige som helhet är för närvarande stabil och positiv (se diagram 15).

Det är svårt att göra tillförlitliga prognoser på kort sikt över bostadsprisernas utveckling, men om ekonomin utvecklas i enlighet med vår prognos tror vi att bostadspriserna för helåret 2022 kommer att öka obetydligt. För lägenheter handlar det om en prisuppgång på ett par procentenheter och på villor om i stort sett stillastående priser eller en svag nedgång.

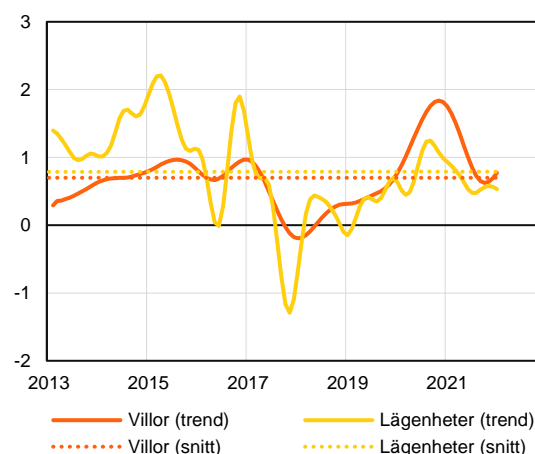
Mätt över längre perioder har bostadsräntorna och hushållens disponibla inkomster mycket stor betydelse för bostadsprisernas utveckling. Baserat på vår modellskattning, där vi bland annat tar hänsyn till utvecklingen av hushållens disponibla inkomster och boräntorna, väntas bostadspriserna i riket stiga med 1 procent under helåret 2022, lite mer på lägenheter än på villor (se diagram 16). Under åren 2023–2024 förväntas bostadspriserna falla med sammanlagt 7 procent till följd av stigande boräntor, för att därefter vända uppåt igen.

Tabell 2. SBAB Booli Housing Price Index (HPI)

Procent			
T.o.m. januari 2022	1 m	3 m	12 m
<b>Lägenheter</b>			
Storstockholm	1,3	1,1	7,2
Storgöteborg	0,9	1,9	6,4
Stormalmö	3,2	2,6	10,2
Norra Sverige	4,2	0,6	10,0
Mellersta Sverige	2,6	1,9	8,9
Södra Sverige	-0,5	0,9	7,5
<b>Hus</b>			
Storstockholm	2,9	3,3	12,2
Storgöteborg	2,9	1,2	9,3
Stormalmö	0,7	1,9	13,1
Norra Sverige	7,6	3,5	20,8
Mellersta Sverige	6,0	4,2	18,4
Södra Sverige	4,1	5,2	17,3

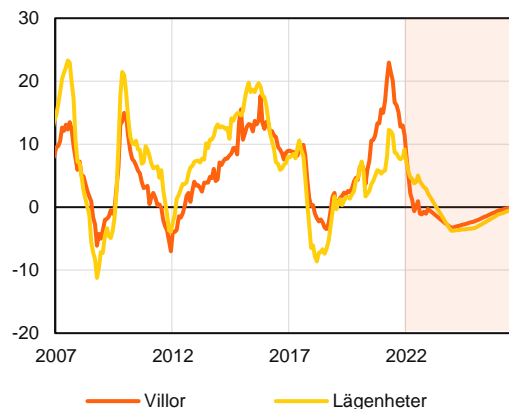
Källa: Booli 2022-02-01

Diagram 15. Bostadsprisernas trendmässiga utveckling  
Procentuell månadsvis förändring, säsongsrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram 16. Bostadsprisernas utveckling  
Procentuell förändring under 12 månader



Källor: SCB, Konjunkturinstitutet, Valueguard och SBAB



## Utbudet av bostäder och utvecklingen av nyproduktionen

### *Hög omsättning på befintliga bostäder trots ett lågt utbud*

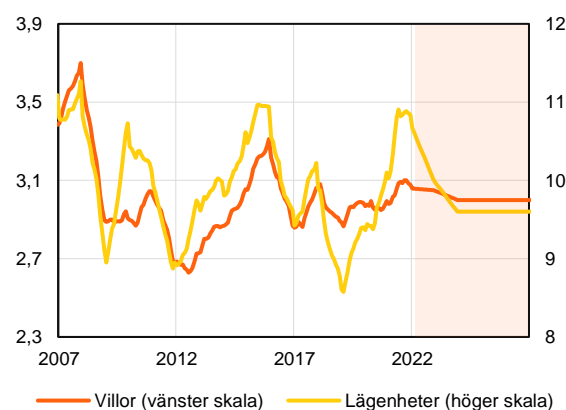
Under 2021 såldes rekordmånga bostäder även om det skedde en viss avmattning mot slutet. Under den senaste 12-månadersperioden fram till och med januari 2022 såldes det cirka 59 000 villor och 132 000 lägenheter. Historiskt har omsättningen på bostäder legat på i genomsnitt 3 procent för villor och 10 procent för lägenheter. Omsättningen är i allmänhet lite högre under högkonjunkturer och lite lägre under lågkonjunkturer.<sup>3</sup> Under 2021 var omsättningen på lägenheter i nivå med tidigare högkonjunkturer, medan den på villor bara var marginellt högre än genomsnittet (se diagram 17).

Vi tror att omsättningen på bostäder kommer att vara fortsatt högre än normalt även under 2022, men den förväntas minska gradvis och ha kommit ned till en normal nivå under 2023.

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

Under de senaste tre åren har antalet nybyggda bostäder till salu nästan halverats från omkring 21 000 till 12 000 (se diagram 18). Det är en utveckling som har sett ungefär likadan ut i alla storstadsområden (se bilaga A).

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



Källor: Macrobond, Mäklarstatistik, SCB och SBAB

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

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

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

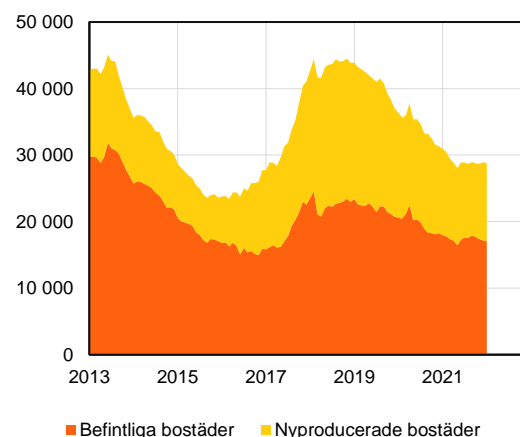
HMI beräknas dessutom för enskilda kommuner och visar att det finns såväl lokala överskott som underskott på bostadsrätter. Ett överskott beror inte nödvändigtvis på att det inte finns ett behov av nya bostäder i dessa kommuner men att de bostäder som byggs inte efterfrågas fullt ut sett till bland annat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

#### *Ett oväntat högt bostadsbyggande 2021 som gjort att bostadsbristen minskat snabbt*

För att bedöma läget på bostadsmarknaden, det vill säga matchningen av efterfrågan mot utbudet av bostäder, använder vi bland annat information om befolkningens storlek, hushållens sammansättning, inkomsternas nivå och boendekostnadernas andel av hushållens disponibla inkomster. Denna information ställs mot antalet tillgängliga bostäder och antalet lägenheter lediga till uthyrning. Utifrån dessa faktorer är vår bedömning att bostadsmarknaden var nära balans omkring 2002 och 2010, men att det under 2021 fanns ett underskott på nära 100 000 bostäder, och som under 2022 förväntas minska till omkring 60 000 bostäder (se diagram 11). En snabb befolkningstillväxt det senaste dryga decenniet i kombination med en inbromsning av byggandet i spåren av förra finanskrisen lade grunden till den bostadsbrist vi har idag. Utvecklingen har dock vänt av att befolkningstillväxten bromsats in och att bostadsbyggandet fortsatt i god takt.

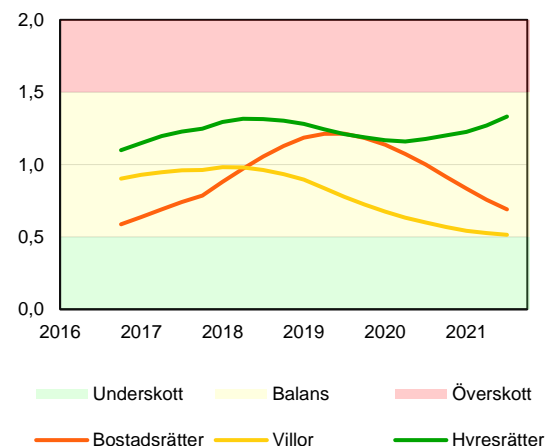
Sannolikt är bostadsbristen något större än vad vårt aggregerade mått indikerar. Det förklaras av att det utbud av bostäder som mäts inte säkert svarar mot hushållens efterfrågan. Hit räknas effekterna av urbanisering och att hushållen vill bo i en annan kommun än den de för tillfället bor i. Det kan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

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



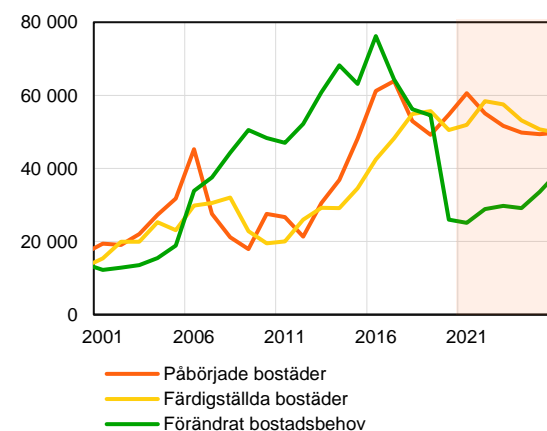
Källor: Booli och SBAB

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



Källor: Booli och SBAB

Diagram 20. Bostadsbehov och bostadsbyggande  
Antal per år



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Under 2020 skedde det en uppgång i antalet byggstartade bostäder till 55 000, bland annat till följd av subventioner för byggandet av billigare hyresrätter. Under 2021 indikerar preliminära siffror att det byggstartades lite över 60 000 bostäder. Det är betydligt fler än ökningen i antal hushåll under dessa två år som bedöms ligga på omkring 26 000 respektive 35 000 hushåll.

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

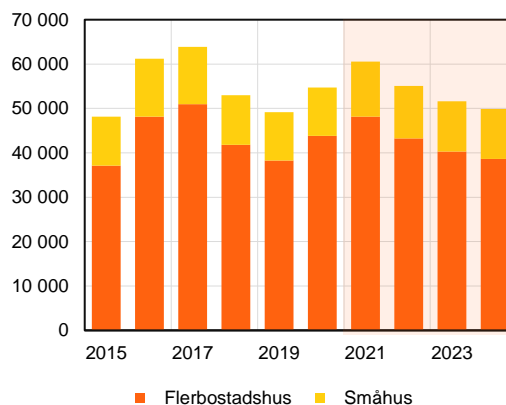
Utifrån den realekonomiska situationen har vi gjort en prognos på bostadsbyggandet, vilken är att byggandet av bostäder kommer att minska till omkring 55 000 bostäder under 2022, för att fortsätta minska till omkring 52 000 bostäder 2023 (se diagram 21). Därefter väntas byggandet stabiliseras till omkring 50 000 bostäder per år. Nedgången i byggandet handlar bland annat om en anpassning till den lägre befolkningsutvecklingen.

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

I Konjunkturinstitutets månadsvisa Konjunkturbarometer växer hindren för byggandet. Framför allt har den tillgängliga maskinparken snabbt seglat upp som ett bekymmer tillsammans med tillgänglig arbetskraft. Samtidigt har hushållens efterfrågan minskat i betydelse (se diagram 22). Enligt den kvartalsvisa Konjunkturbarometern förväntar sig husbyggarna en oförändrad byggtakt på ett års sikt, vilket är lägre än normalt. Indikatorn är dock svårtolkad och tenderar att färgas av den innevarande byggtakten och fångar därmed inte alltid upp framtiden korrekt (se diagram 23).

Diagram 21. Påbörjade bostäder

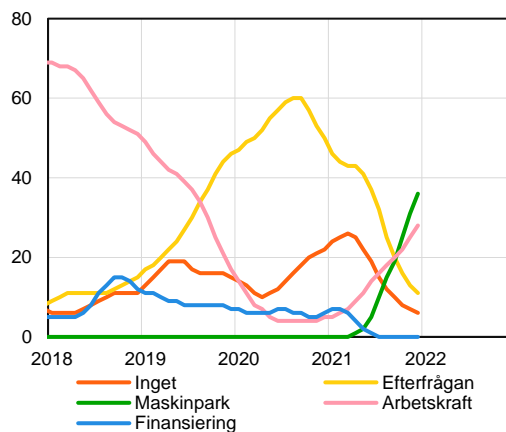
Antal per år



Källor: SCB, Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 22. Främsta hinder för bostadsbyggande

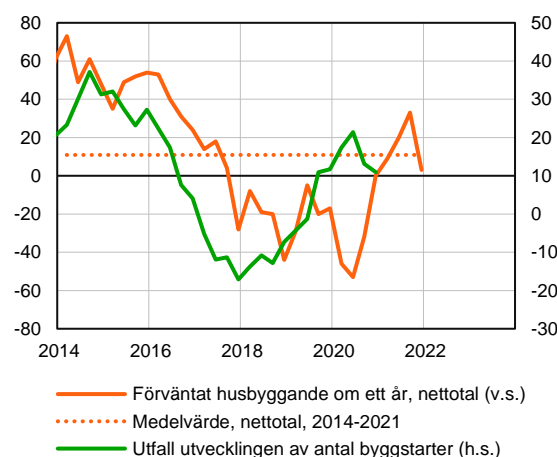
Index, säsongrensat och utjämnat



Källa: Konjunkturinstitutet

Diagram 23. Förväntat husbyggande och antal byggstartar

Indikator, säsongrensat



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

Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

## Kontakt

Robert Boije

Chefsekonom, redaktör för Bomarknadsnytt

Telefon: 070-269 45 91

E-mail: robert.boije@sbab.se

Erik Bukowski

Presschef

Telefon: 072-451 79 37

E-post: erik.bukowski@sbab.se



Robert Boije

Chefsekonom, SBAB

### *Disclaimer*

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

## Bilaga A: Regionala bostadsmarknader

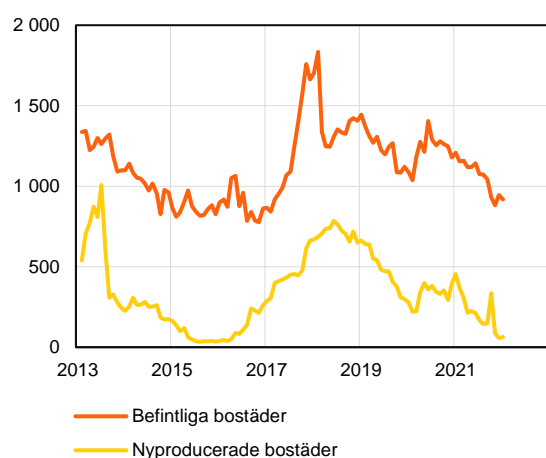
### Bostadsutbud

Det sammantagna utbudet av bostäder är nedåtgående i samtliga Sveriges storstadsområden: Stockholm, Malmö och Göteborg. Det kan till viss del förklaras av en trög bostadsmarknad under framför allt 2018 och att utbudet då växte. Ett krympande utbud av nyproducerade bostäder har därefter varit tydlig i Stockholm sedan senare delen av 2018 och i Göteborg och Malmö sedan mitten av 2019.

Utbudet av befintliga bostäder är i allmänhet fortfarande något större än det var 2016. Som en följd av coronapandemins ökade utbudet kortvarigt då försäljningarna bromsade in, men har sedan dess minskat.

Diagram A1. Utbud, Stockholms innerstad

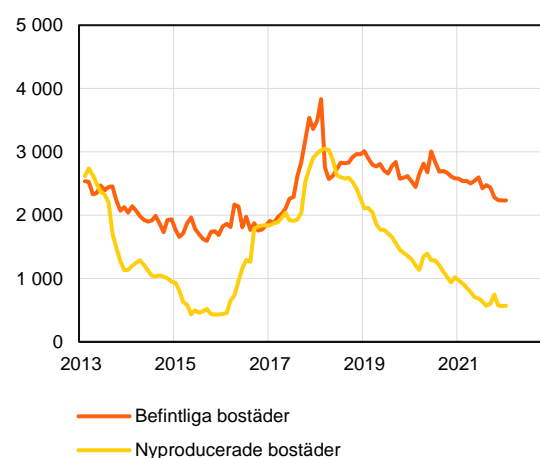
Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A2. Utbud, Stockholms kommun

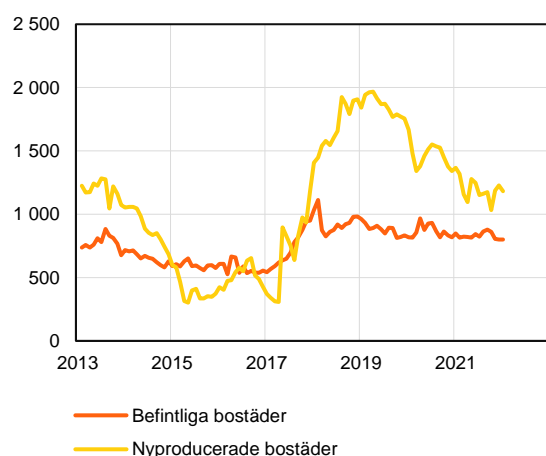
Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A3. Utbud, Göteborgs kommun

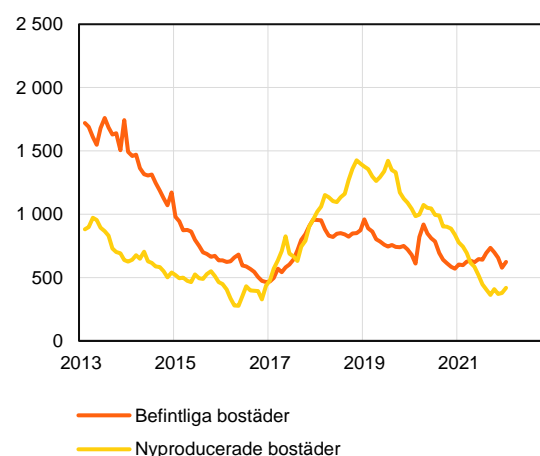
Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A4. Utbud, Malmö kommun

Antal annonser, säsongrensat



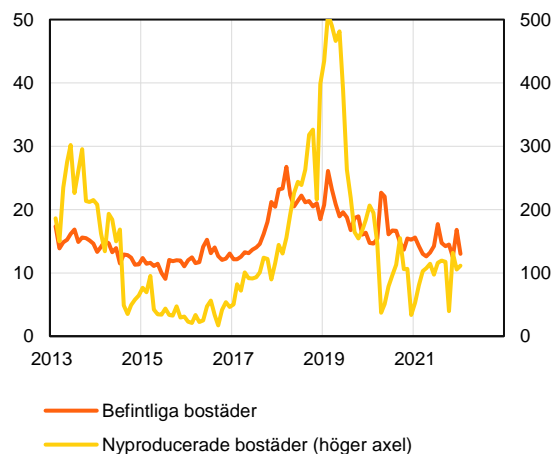
Källor: Booli och SBAB

## 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.

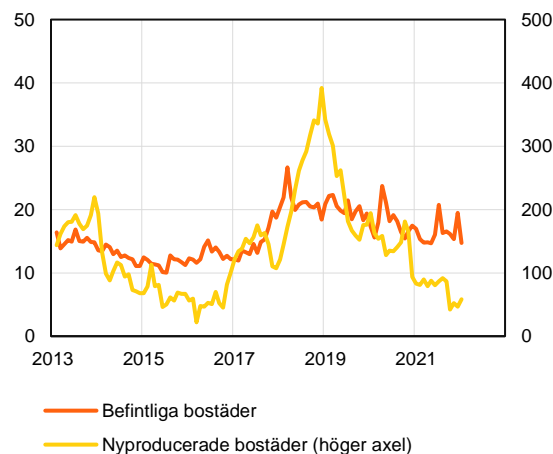
Annonstiderna för nyproducerade bostäder är i allmänhet tio gånger längre än för befintliga bostäder. Under 2021 har annonstiderna fortsatt att minska, och för samtliga storstadsområden är de nu nere på samma nivåer som under 2015–2016.

Diagram A5. Annonstid, Stockholms innerstad  
Antal dagar, säsongrensat



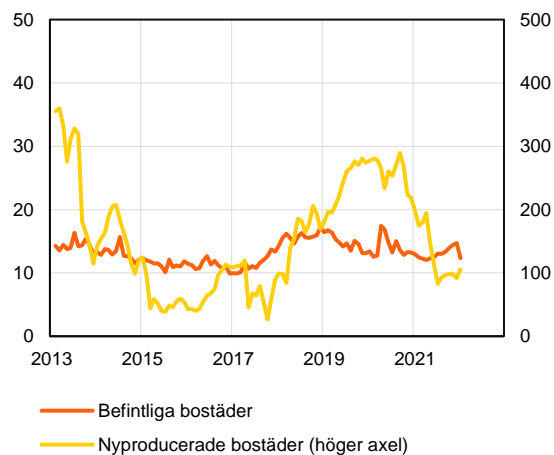
Källor: Booli och SBAB

Diagram A6. Annonstid, Stockholms kommun  
Antal dagar, säsongrensat



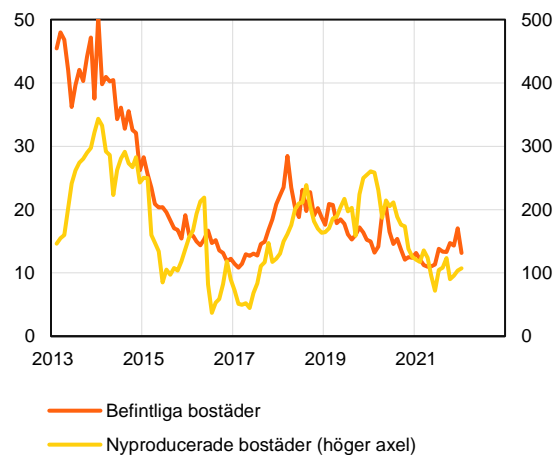
Källor: Booli och SBAB

Diagram A7. Annonstid, Göteborgs kommun  
Antal dagar, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A8. Annonstid, Malmö kommun  
Antal dagar, säsongrensat



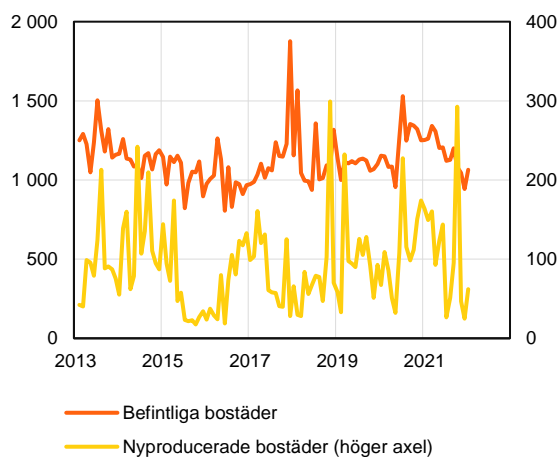
Källor: Booli och SBAB

## Försäljning

Antal sålda bostäder per månad i det befintliga beståndet, mätt utifrån antalet avpublicerade annonser, har sedan coronapandemins utbrott legat på höga nivåer. Det går att notera en viss avmattning i försäljningen i Stockholm under senare delen av 2021.

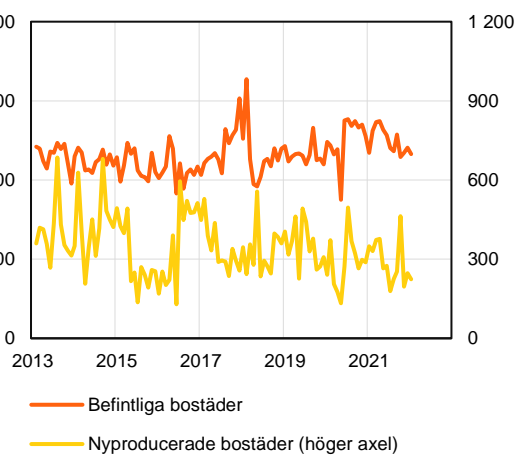
Antalet sålda nyproducerade bostäder låg lite högre än normalt fram till coronapandemins utbrott. Därefter kom en liten nedgång som sedan följdes av högre försäljningsvolym under slutet av 2020. De har i allmänhet varit fortsatt höga under hela 2021 men fallit något i Malmö.

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



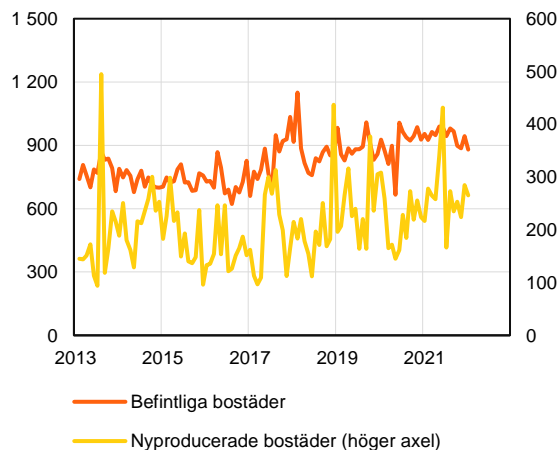
Källor: Booli och SBAB

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



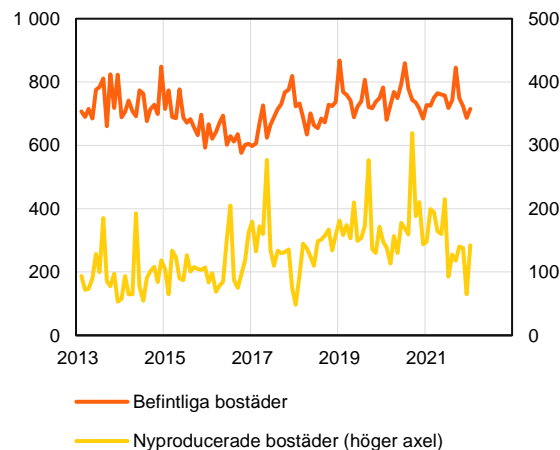
Källor: Booli och SBAB

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



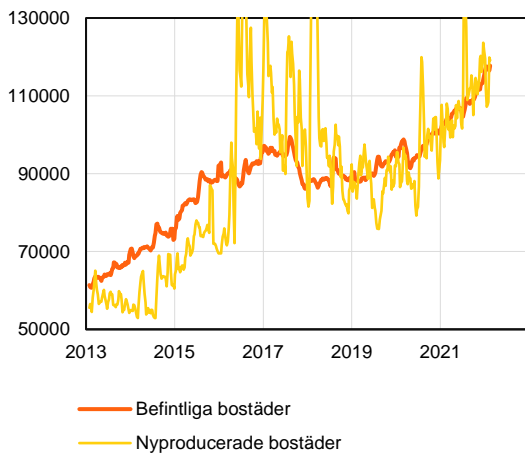
## Priser

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 priserna att stiga redan under 2019. Uppgången kom av sig till följd av coronapandemins utbrott, men tog rejäl fart från och med sommaren 2020 ända fram till sommaren 2021. Därefter har prisutvecklingen varit i en mer normal takt.

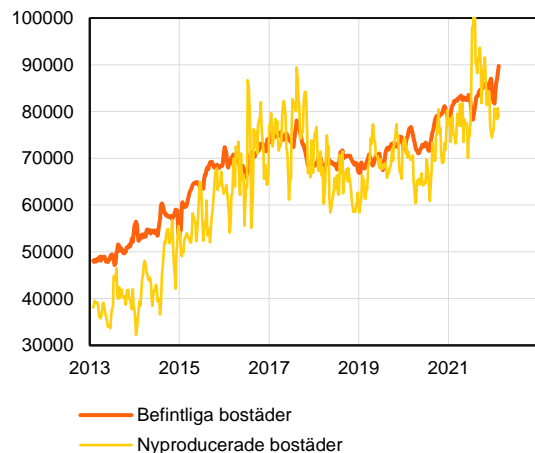
Priserna skiljer sig åt mellan bostäder som omsätts inom det befintliga beståndet och de som är nyproducerade. I Stockholm ligger priserna på nya bostäder, mätta med kronor per kvadratmeter boyta, nära de i beståndet, vilket skulle kunna förklaras av att många befintliga bostäder har ett attraktivare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

Diagram A13. Pris, Stockholms innerstad  
Kronor per kvadratmeter



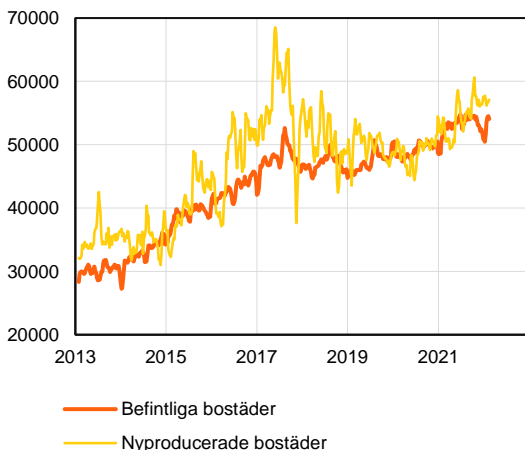
Källor: Booli och SBAB

Diagram A14. Pris, Stockholms kommun  
Kronor per kvadratmeter



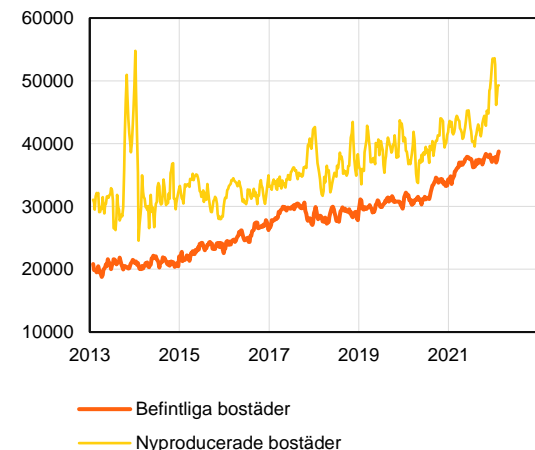
Källor: Booli och SBAB

Diagram A15. Pris, Göteborgs kommun  
Kronor per kvadratmeter



Källor: Booli och SBAB

Diagram A16. Pris, Malmö kommun  
Kronor per kvadratmeter



Källor: Booli och SBAB

## Bilaga B: SBAB Booli Housing Market Index

### Regioner

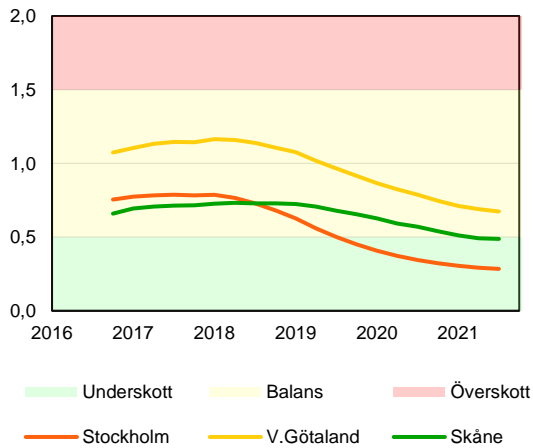
Enligt SBAB Booli Housing Market Index (HMI) råder det i riket som helhet nära nog balans på marknaderna för nyproducerade bostäder. Det finns skillnader regionalt och för olika boendeformer. I Stockholm finns det ett tydligt underskott på nybyggda villor.

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

understiger 0,5 innebär att nyproduktionsvolymen är tydligt mindre än hushållens efterfrågan.

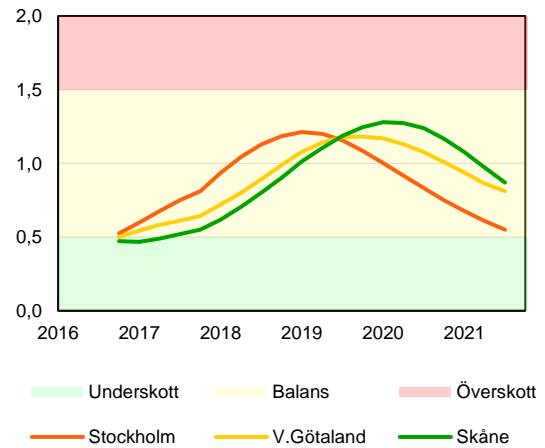
I många samtliga regionstäder är det balans för villaproduktionen även om det finns tendenser till underskott. De överskott på villor och bostadsrätter som noterades 2017–2019 i vissa regionstäder är nu ett minne blott.

Diagram B1. HMI Storstadslän, villor  
Index



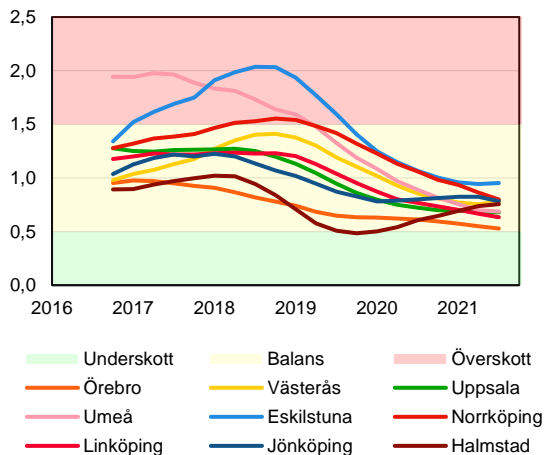
Källor: Booli och SBAB

Diagram B2. HMI Storstadslän, bostadsrätter  
Index



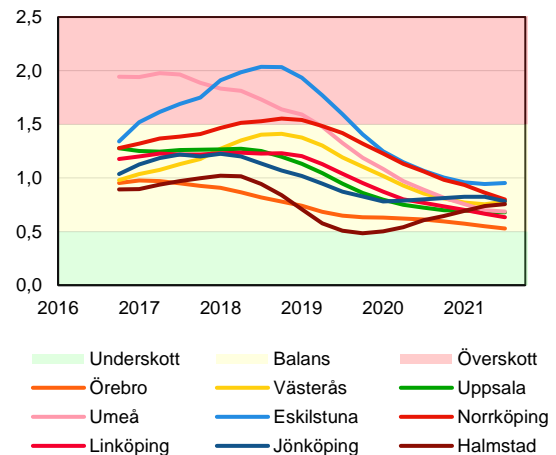
Källor: Booli och SBAB

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 5,2 procent under 2021. Det är i linje med Riksbankens senaste prognos och marginellt högre än andra prognosmakares bedömningar i januari 2022 och december

2021 (se tabell C1). Vi bedömer att arbetslösheten under 2021 kommer att uppgå till 8,3 procent, vilket är något lägre än de flesta andra prognosmakares bedömningar.

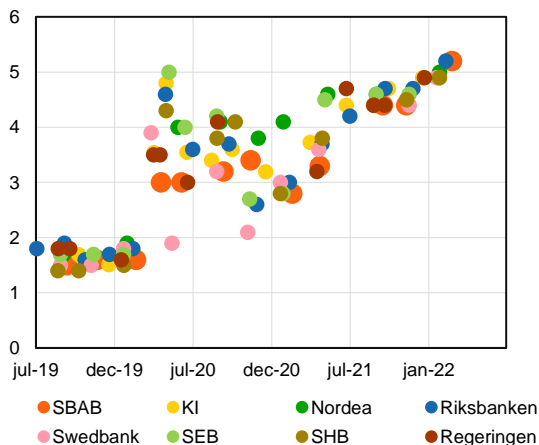
Prognoserna för BNP-tillväxten 2021 har justerats upp gradvis sedan december förra året i takt med att den svenska ekonomiska utvecklingen visat sig bli oväntat stark. Det kan förklaras av bland annat en stark efterfrågan från hushållen och oväntat höga investeringar.

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

Prognosmakare	Datum	BNP	Arbetslöshet
SBAB	2022-02-24	5,2	8,3
Riksbanken	2022-02-10	5,2	8,8
Nordea	2022-01-26	5,0	7,9
Handelsbanken	2022-01-26	4,9	8,8
SEB	2022-01-25	4,9	8,8
Swedbank	2022-01-19	4,9	8,8
Regeringen	2021-12-22	4,9	8,9
Konjunkturinstitutet	2021-12-17	4,9	8,9

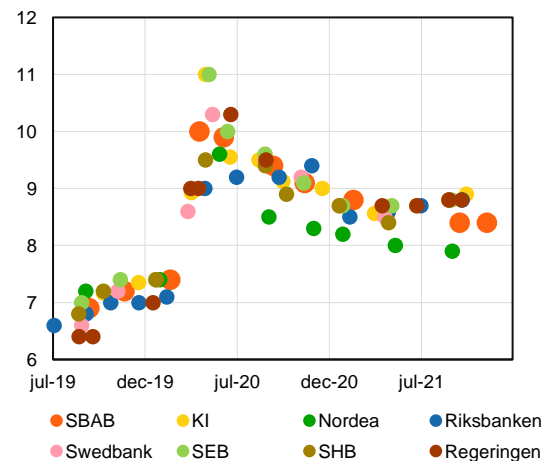
Källor: Handelsbanken, Konjunkturinstitutet, Nordea, Riksbanken, SEB, Swedbank och SBAB

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	-2,9	5,2	3,3	2,3	1,7
<b>Delkomponenter</b>						
Privat konsumtion	Årstakt, procent	-4,7	5,2	4,0	3,0	2,6
Offentlig konsumtion	Årstakt, procent	-1,3	3,5	1,2	0,7	1,0
Investeringar	Årstakt, procent	-3,0	7,5	5,0	2,5	1,5
Nettoexport	Årstakt, procent	4,6	2,6	-0,1	4,4	-1,1
<b>Bidrag</b>						
Privat konsumtion	Procentenheter	-2,1	2,3	1,8	1,3	1,2
Offentlig konsumtion	Procentenheter	-0,3	0,9	0,3	0,2	0,3
Investeringar	Procentenheter	-0,7	1,9	1,3	0,6	0,4
Nettoexport	Procentenheter	0,2	0,1	0,0	0,2	-0,1
Sysselsättning	Årstakt, procent	-1,3	0,5	1,6	1,3	0,6
Arbetslöshet	Procent av arbetskraften	8,3	8,3	7,5	6,8	6,7
Arbetade timmar	Årstakt, procent	-3,2	2,9	3,2	0,9	0,1
Timlönekostnad	Årstakt, procent	3,5	2,0	2,4	3,2	3,1
Inflation, KPI	Årstakt, procent	0,5	3,9	2,8	2,5	2,2
Inflation, KPIF	Årstakt, procent	0,5	4,1	2,7	2,2	2,1
Inflation, KPIF-XE	Årstakt, procent	1,2	1,7	2,3	2,1	2,0
Reporänta, årsgenomsnitt	Procent	0,00	0,00	0,00	0,27	0,50
KIX-index	Index 921118 = 100	118,5	114,3	115,8	115,1	114,3
Hushållens disponibla inkomster	Årstakt, procent	-0,7	6,5	5,2	4,1	3,4
Hushållens sparkvot	Procent av D.I.	18,0	15,2	13,9	12,9	11,8
Sparkvot, exkl. premie- och tjänstepension	Procent av D.I.	9,9	7,3	5,9	4,8	3,6
Hushållens skuldkvot	Procent av D.I.	182,9	183,4	184,1	185,1	186,9
Hushållens räntekvot	Procent av D.I.	3,9	3,6	4,2	5,4	6,2
Bostadspriser	Årstakt, procent	11,6	10,6	0,7	-3,5	-2,7
Bostadsrättspriser	Årstakt, procent	5,3	9,2	2,2	-3,8	-3,3
Småhuspriser	Årstakt, procent	15,5	11,4	-0,3	-3,3	-2,3
Påbörjade bostäder	Tusental	54,7	60,6	55,1	51,6	49,8
Påbörjade lägenheter	Tusental	43,8	48,1	43,2	40,3	38,6
Påbörjade småhus	Tusental	10,8	12,4	11,8	11,4	11,2
<b>Bostadsbrist</b>	<b>Tusental</b>	<b>116</b>	<b>99</b>	<b>59</b>	<b>32</b>	<b>8</b>

Anm.: För 2020 är uppgifterna utfall, för 2021 är endast inflation, reporänta och bostadspriser utfall.

Källor: Macrobond, Konjunkturinstitutet, SCB, Valueguard och SBAB