

Bomarknadsnytt

Nummer 4
2025.11.20

Prognos över svensk ekonomi och bostadsmarknad



- Efterlängtat – men bräcklig – konjunkturuppgång nästa år.
- Inflationen något under målet både 2026 och 2027.
- Stabilt ränteläge framöver – men global oro kan stöka till det.
- Bostadspriserna ökar med 4–5 procent per år kommande två år.
- Lutar åt sju svåra år för bostadsbyggandet.

SBAB!

Sammanfattning

BNP-tillväxten väntas bli 2,6 procent nästa år och 2,2 procent 2027 driven av framför allt ökad hushållskonsumtion och ökade investeringar i näringslivet. Arbetslösheten väntas sjunka tillbaka om än långsamt. Inflationen bedöms ligga något under målet både 2026 och 2027. Riskerna för inflationen bedöms i högre grad ligga på nedåt- än uppåtsidan. Med det väntas inga stora uppgångar i styrräntan eller den rörliga bolåneräntan. Bostadspriserna väntas öka med 4–5 procent per år de kommande två åren drivet av framför allt stigande hushålls-inkomster. Antalet påbörjade bostäder väntas öka med måttliga 2 000–3 000 per år då byggkostnaderna ligger högt i förhållande till priserna på andrahandsmarknaden och det aktuella försäljningsläget är svagt.

Inledning

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

- Första delen beskriver den makroekonomiska utvecklingen med en global utblick.
- Andra delen beskriver efterfrågan på bostäder mot bakgrund av hushållens ekonomi och utvecklingen av bostadspriserna.
- Tredje delen beskriver utbudet på och försäljningstakten för befintliga bostäder och utvecklingen av nyproduktionen.

I bilaga A och B redovisas regional utveckling på bostadsmarknaden i Stockholm, Göteborg och Malmö. I bilaga C görs beräkningar av trendinflationen. I bilaga D görs en prognosuppföljning och jämförelse med andra prognosmakare. I bilaga E 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

Fortsatt låg global tillväxt nästa år till följd av orolig omvärld, handelshinder och tullar

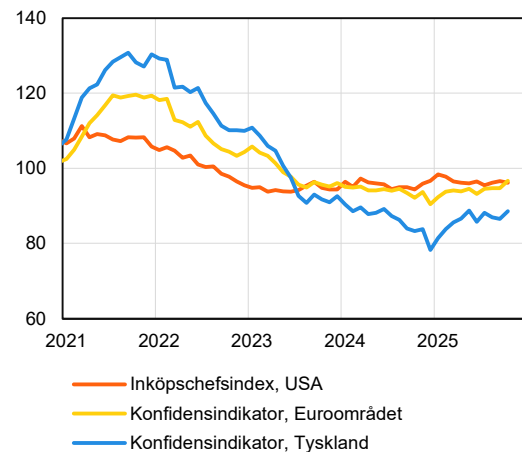
Förväntningarna på den globala ekonomins tillväxttakt under 2026 har justerats ned under året och ligger nu på knappa 3 procent, vilket är under snittet på 3,5 procent de senaste tre decennierna. Det finns skillnader i riktningen på utvecklingen för olika länder. För exempelvis USA har förtroendeindikatorerna sjunkit något under året, medan de är på uppåtgående för euroområdet (se diagram 1). För Tyskland skedde en brant uppgång i förtroendet under början av året, men sedan i somras har det gått långsammare, och förtroendet är dessutom lägre än för euroområdet i stort. En svag ekonomisk utveckling i Tyskland, som är en viktig handelspartner för Sverige, påverkar möjligheterna för en snabb svensk tillväxt.

I många europeiska länder påverkas BNP-tillväxten av högre offentliga investeringar i försvar, vilket förklaras till stor del av Rysslands fortsatta krig mot Ukraina, och av att USA både dragit ned sitt stöd till Ukraina och satt press på Natoallierade länder att öka sina försvarsutgifter.

Den globala ekonomiska utvecklingen framöver är fortsatt svårbedömd till följd av den politik som förs av USA. Fokus ligger fortsatt på tullnivåer, eventuella motåtgärder, och hot om ytterligare höjda tullar. Efter en mycket turbulent vår har förändringstakten i tullarna minskat sedan i somras (se diagram 2). Även om den effektiva tullsatsen är oförändrad finns det faktorer som bidrar till osäkerhet, däribland pågående hot, förhandlingar och domstolsprocesser om tullars legitimitet.

Diagram 1. Förtroendeindikatorer i omvärlden

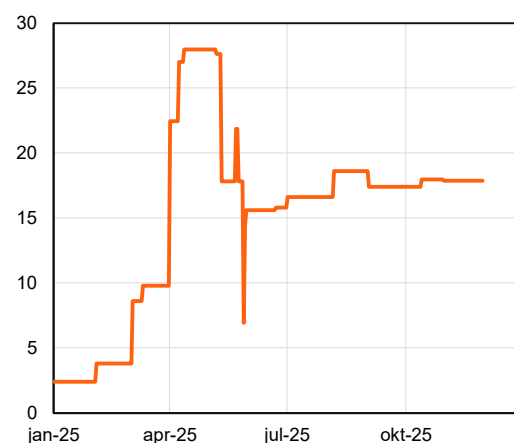
Indikator, medelvärde = 100, säsongrensad



Källor: Macrobond och SBAB

Diagram 2. Genomsnittlig tull för import till USA

Procent



Källa: The Budget Lab Analysis

Vid sidan om den osäkerhet som följer av handelskonflikter är det alltjämt stor osäkerhet kopplad till väpnade konflikter i vår omvärld. Det är framför allt Rysslands fortsatta krig mot Ukraina som bidrar till osäkerheten, bland annat eftersom storleken på många europeiska länders försvarssatsningar är svårbedömd. Till detta ska läggas konflikterna i mellanöstern och risken för en utvidgning och/eller dess inverkan på oljeproduktionen och oljepriset.

För svensk ekonomi väntar en snabb återhämtning nästa år

Höjda tullar för varor som exporteras till USA höjer priserna för amerikanska hushåll och företag på varor från andra länder. Det minskar efterfrågan på dessa varor vilket försämrar exportmöjligheterna till USA. Svensk ekonomi har en förhållandevis stor exportandel för varor till USA på 9 procent av den totala varuexporten (se tabell 1). Importandelen är lägre och uppgår till omkring 3,5 procent. Högre tullar väntas leda till en lägre exportandel.

Ur ett svenskt perspektiv väntas den handelsviktade globala BNP-tillväxten bottna på 1,6 procent i år, för att stiga till 1,8 procent 2026 (se diagram 3). Det är ett par tiondelar under genomsnittet för de två senaste decennierna. Den svaga ekonomiska tillväxten i år kan delvis förklaras av global osäkerhet till följd av exempelvis krig, sanktioner, handelshinder och kraftigt höjda importtullar av USA. Penningpolitiken har dock genom lägre styrräntor bidragit positivt till den realekonomiska utvecklingen.

Förtroendeindikatorn för svenskt näringsliv steg under loppet av förra året från omkring 90 till 100, det vill säga från en svag nivå upp till en normal nivå. I år vände utvecklingen nedåt i mars, troligtvis till följd av händelser i omvärlden, men vände upp igen efter sommaren. I oktober hade den stigit till 104 (se diagram 4). Starkast har utvecklingen varit inom handeln, vilken går hand i hand med det förbättrade stämningsläget bland hushållen. Svagast är förtroendet inom byggindustrin.

Tabell 1. Sveriges största handelspartners 2024

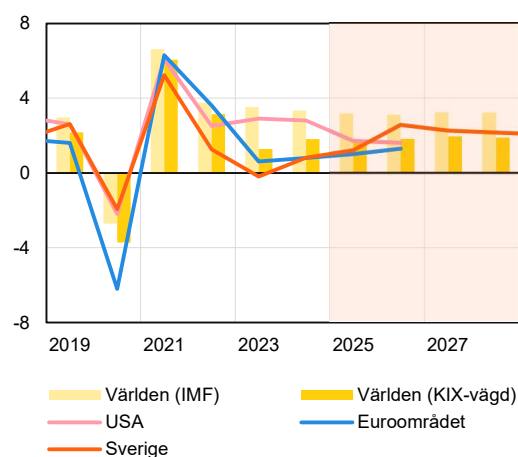
Miljarder kronor och andel av total varuexport/-import

Land	Värde		Andel	
	Export	Import	Export	Import
Tyskland	211	325	10,2	16,2
Norge	202	201	9,7	10,0
USA	186	71	9,0	3,5
Danmark	140	133	6,8	6,6
Finland	139	102	6,7	5,1
Storbritannien	111	74	5,3	3,7
Nederländerna	108	221	5,2	11,0
Belgien	98	96	4,7	4,8
Frankrike	85	69	4,1	3,5
Polen	80	91	3,9	4,6
Kina	76	102	3,7	5,1

Källa: Kommerskollegium

Diagram 3. BNP i Sverige och omvärlden

Procentuell förändring

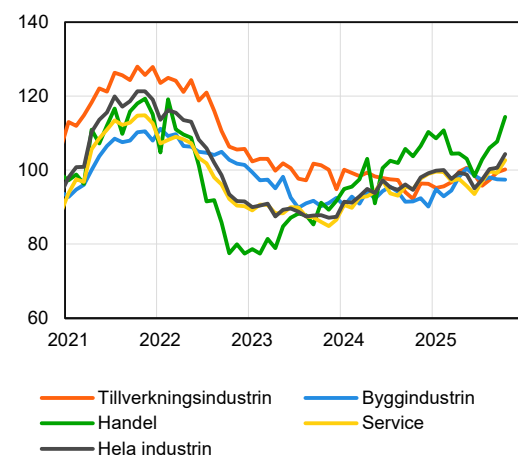


Anm.: IMF:s omvärldsprognoser är från oktober 2025 och vår prognos för Sverige från november 2025.

Källor: IMF och SBAB

Diagram 4. Förtroendeindikator, Sverige

Indikator, medelvärde = 100, säsongrensad



Källor: Macrobond, Konjunkturinstitutet och SBAB

Trots en inbromsning av BNP-utvecklingen under början av 2025 verkar det nu som om tillväxten sett över hela året blir förhållandevis god till följd av en uppväxling efter sommaren (se tabell 2).

Indikatorer för BNP-utvecklingen är i regel hoppiga och svårtolkade, men pekar trots allt på en fortsatt god utveckling i närtid. Sammantaget med annan information bedöms BNP växa med 1,2 procent i år. För 2026 är prognosen att BNP växer med 2,6 procent.

Konjunkturuppgången drivs framför allt av högre privat konsumtion men också av gradvis växande investeringar i näringslivet (se diagram 5). Näringslivets investeringar, som är konjunkturkänsliga, vände upp redan under 2024, och förväntas öka lite ytterligare nästa år. Till skillnad mot tidigare år väntas inte nettoexporten bidra till en växande BNP de närmsta åren. Den svagare utvecklingen av nettoexporten beror inte enbart på högre tullar och andra handelshinder, utan också på en starkare kronkurs och en starkare importefterfrågan från svenska hushåll.

Det svenska näringslivet har de senaste åren pressats av höga kostnader och svag efterfrågan. Under hela 2024 och halva 2025 har antalet företagskonkurser legat på mycket höga nivåer (se diagram 6). I viss utsträckning har företagen pressats av händelser i spåren av coronapandemin, inte minst av uppskjuten skatt som slutligen har behövt betalas in under 2025.

Hushållens konsumtion har vuxit i en allt snabbare takt under året, vilket bidragit till en ökad efterfrågan på företagens produkter och ett högre förtroende inom handeln. Det dröjer dock till nästa år innan konsumtionstillväxten kan betraktas som normal. Det innebär att återhämtningen inom näringslivet dröjer lite till, och att antalet företagskonkurser kommer ned till normala nivå först senare under 2026.

Tabell 2. BNP-utvecklingen och dess komponenter

Procentuell förändring respektive procentenheter

	2024	2025	2026	2027	2028
BNP-utveckling	0,8 (1,0)	1,2 (1,0)	2,6 (2,5)	2,2 (2,4)	2,1 (1,9)
Bidrag					
Hushåll. kons.	0,3 (0,3)	0,8 (0,6)	1,2 (1,2)	1,3 (1,4)	1,2 (1,1)
Off. kons.	0,3 (0,3)	0,1 (0,2)	0,5 (0,4)	0,5 (0,4)	0,3 (0,2)
Investeringar	0,4 (0,6)	0,9 (0,5)	1,0 (1,3)	1,1 (1,2)	0,8 (0,7)
Nettoexport	-0,1 (-0,1)	-0,6 (-0,2)	-0,2 (-0,5)	-0,6 (-0,6)	-0,1 (-0,1)

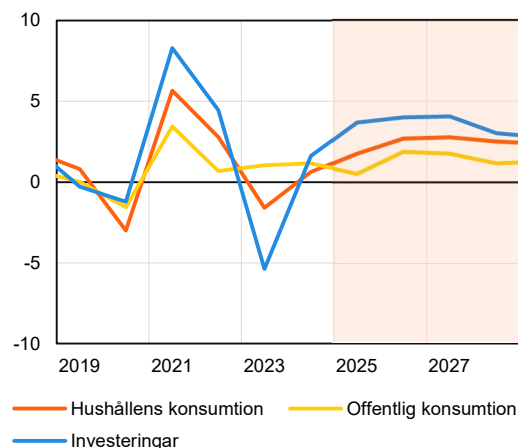
Anm.: Föregående prognos den 17 september inom parenteser.

Uppgifterna är avrundade och summerar därför inte alltid.

Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 5. Sveriges försörjningsbalans, användning

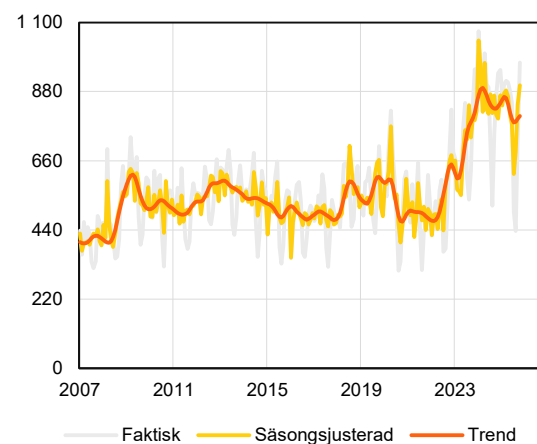
Procentuell förändring



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 6. Inledda företagskonkurser

Antal per månad



Anm.: Omfattar aktie-, handels-, och kommanditbolag samt övriga juridiska personer.

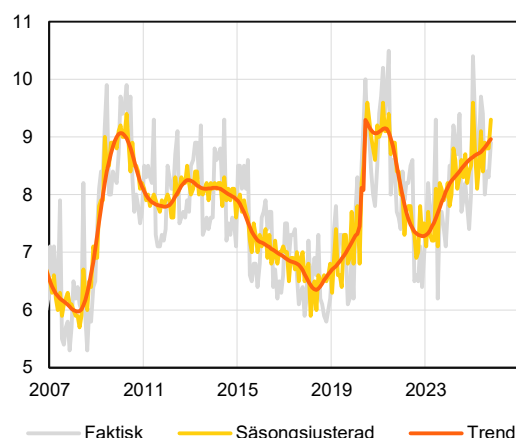
Källor: Macrobond, UC och SBAB

År 2024 steg arbetslösheten snabbt för att under helåret uppgå till i genomsnitt 8,4 procent. Den har därefter fortsatt att stiga och beräknas i år uppgå till i genomsnitt 8,7 procent. Trendmässigt har det tidigare under hösten funnits tecken på en vändning, men de senaste månaderna har trenden vänt upp igen (se diagram 7). Den kortsiktiga utvecklingen är svårtolkad, och alternativ statistik på arbetslösheten visar på en möjlig nedgång (se diagram 8). Vi räknar med att arbetslösheten kommer att börja sjunka, för att under 2026 uppgå till i genomsnitt 8,4 procent. Nedgången följer på ett förbättrat konjunkturläge där en högre efterfrågan leder till färre konkurser och högre investeringar. På några års sikt bedöms arbetslösheten komma ned under 7,0 procent (se diagram 9).

I år bedöms sysselsättningen öka med 0,2 procent vilket är en omsvängning jämfört med förra årets nedgång med -0,5 procent. Ökningen i sysselsättningen är dock lägre än ökningen av arbetskraften vilket förklarar den stigande arbetslösheten. Nästa år bedöms situationen bli den omvända då sysselsättningstillväxten ökar till 0,9 procent och arbetskraftstillväxten ligger kvar på 0,5 procent. En långsammare befolkningstillväxt jämfört med åren före coronapandemin bidrar till att arbetskraften växer långsammare. Även under de efterföljande åren väntas en förhållandevis snabb ökning av sysselsättningen, både sett i förhållande till det historiska snittet och till ökningen av arbetskraften.

Diagram 7. Arbetslöshet 15–74 år

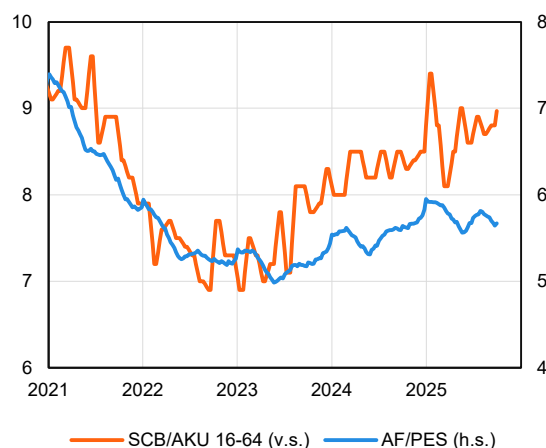
Procent av arbetskraften



Källor: Macrobond och SCB

Diagram 8. Arbetslöshet 16–64 år

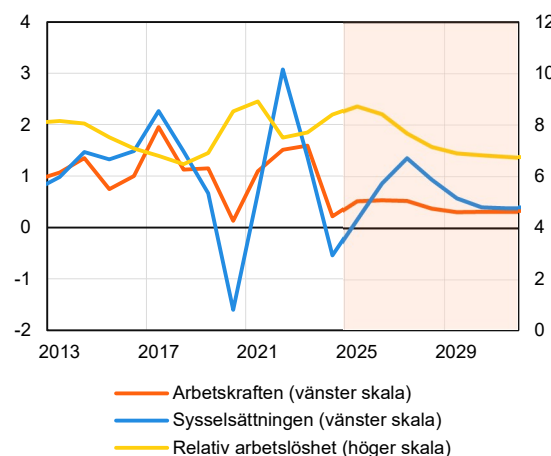
Procent av arbetskraften



Källor: Macrobond, Arbetsförmedlingen, SCB och SBAB

Diagram 9. Arbetskraften och arbetslöshet 15–74 år

Procentuell förändring och procent av arbetskraften



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Inflationen över Riksbankens mål ett par månader till

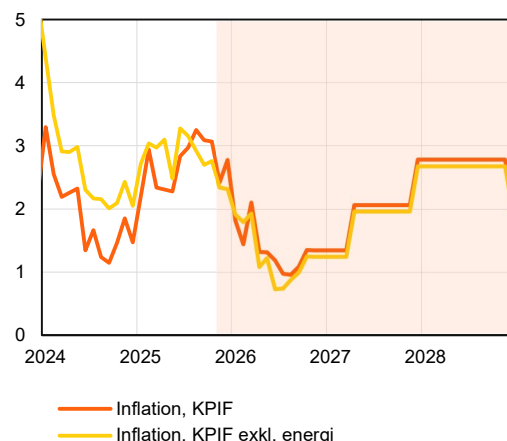
Den branta upp- och nedgången av inflationen i Sverige under 2022 och 2023 kan förklaras av en relativt sett stark efterfrågan på varor och tjänster i förhållande till utbudet. Utbudet begränsades av produktions- och leveransstörningar i spåren av coronapandemin, samt av sanktioner och handels hinder med anledning av Rysslands krig mot Ukraina. Detta återspeglas av prisutvecklingen på bland annat frakt, livsmedel och energi, vilka handlas på de globala marknaderna (se bilaga D). För närvarande framstår utvecklingen som normal och inget som riskerar att elda på svensk inflation. Svensk inflation har dock legat över Riksbankens mål på 2 procent under 2025, även om energi-prisernas inverkan på inflationen räknas bort (se diagram 10).

De inflationsutfall som här redovisas handlar om 12-månaderstal, det vill säga om förändringen under det senaste året. Ett alternativ är att titta på förändringen av ett prisindex mellan två på varandra följande månader. Dessa förändringar är dessvärre ofta svårtolkade eftersom de kan hoppa upp en månad och ned nästa, även om de justeras för typiska säsongseffekter. En metod för att lättare kunna tolka den månadsvisa utvecklingen är att beräkna trenden för säsongjusterade månads-utfall. Då framgår exempelvis att trenden för KPIF-inflationen nu ligger på 2,5 procent och är på nedåtgående (se diagram 11). För KPIF-XE handlar det om en trendinflation på 1,8 procent, och som har legat omkring 2 procent de senaste sju månaderna (se bilaga C).

Trender är genuint svårbedömda i slutet på en tidsserie, och tolkningar förändras i regel när nya data tillkommer. Mycket pekar dock på att de höga 12-månaderstal vi nu bevittnar har sin grund i höga månatliga utfall i början av året och under sommaren. Vi ser dessa som tillfälliga även om de orsakat en puckel i trenden. En rad faktorer stödjer bedömningen av ett lågt inflationstryck. Till att börja med är det bara hälften av undergrupperna till KPIF som har en inflation över Riksbankens mål på 2 procent (se diagram 12). Till det kommer ett svagt konjunkturläge, en hög arbetslöshet, måttliga löneökningar, och väl förankrade inflationsförväntningar, vilka alla talar för ett lågt inflationstryck. Även om trenden kommit ned till 2 procent så kommer det att dröja ytterligare några månader innan 12-månaderstalen kommer ned till Riksbankens mål (se diagram 10).

Diagram 10. Inflation enligt olika mått

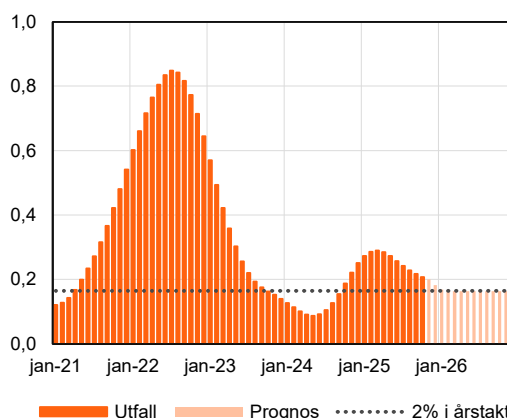
Procent per år, 12-månaderstal



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 11. Trend-inflationen enligt KPIF

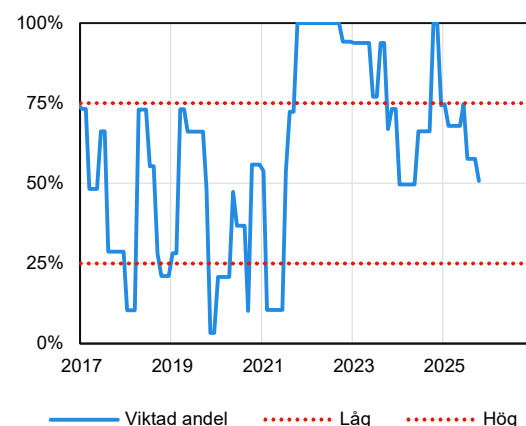
Procent per månad, 1-månaderstal



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 12. Andel KPIF-undergrupper med inflation över 2 %

Procent



Anm.: Andelen är beräknad som ett viktat genomsnitt av 1-månadstrenden för inflationen inom respektive undergrupp.

Källor: Macrobond, SCB och SBAB

För helåret 2025 väntas KPIF-inflationen ligga på 2,7 procent, det vill säga över Riksbankens mål (se bilaga C). Inflationen mätt med KPI väntas ligga på 1,3 procent. Den relativt KPIF betydligt lägre KPI-inflationen beror på att hushållens bolåneräntor sjunkit/sjunker i takt med att Riksbanken sänkt/sänker styrräntan.

En stram penningpolitik bidrog till att pressa ned inflationen

Riksbanken har sänkt styrräntan stegvis från 4 procent i maj 2024 ned till 1,75 procent i september 2025. Sänkningarna har gjorts dels med hänvisning till lägre inflationsutfall i linje med Riksbankens mål, dels med hänvisning tillfälligt förhöjd inflation men svagt konjunkturläge där det senare vägt tyngre.

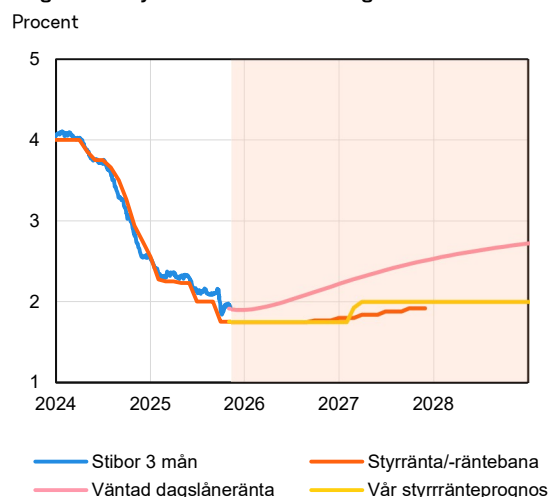
Vid presentation av det penningpolitiska beslutet i november upprepade Riksbanken budskapet från september om att inflationen förvisso ligger en bit över målet men att det beror av tillfälliga faktorer och att den är övergående. Riksbanken noterade också att ekonomin är på väg att återhämta sig men att arbetsmarknaden fortsätter att utvecklas svagt.

Vi bedömer att Riksbanken kommer att hålla fast vid en styrränta på 1,75 procent under hela nästa år, för att i början av 2027 höja den till 2 procent. Nuvarande nivå framstår som rimlig med hänvisning till det låga inflationstrycket, och eftersom ekonomin fortfarande befinner sig i en återhämtningsfas (se diagram 13 och tabell 3). En nivå på 1,75 procent är också i linje med vissa av de förväntningar som framträder på räntemarknaden, exempelvis prissättningen av RIBA-kontrakt (se diagram 14).

Vi bedömer vidare att den så kallade neutrala styrräntan ligger på 2 procent. En nivå på 1,75 procent är alltså enligt vår bedömning svagt stimulerande.

Beroende av storleken på de månatliga inflationsutfallen, hur realekonomin utvecklas, och även hur ECB agerar, kan Riksbanken komma att fatta andra beslut än de som ligger i vår prognos. Det går inte att utesluta att Riksbanken sänker eller höjer styrräntan under kommande år, eller att den håller fast vid 1,75 procent längre än vad vi förutser.

Diagram 13. Styrränta och förväntad dagslåneränta



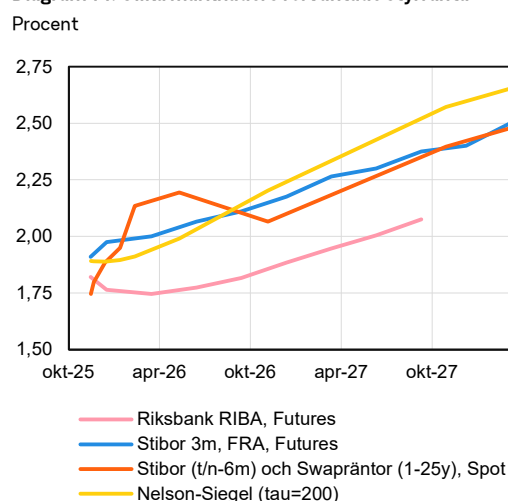
Källor: Macrobond, Riksbanken och SBAB

Tabell 3. Genomförda och förväntade styrräntebeslut

Procent		
Tidpunkt		Styrräntenivå
År	Månad	Procent
2023	September	4,00
2024	Maj	3,75
2024	Augusti	3,50
2024	September	3,25
2024	November	2,75
2024	December	2,50
2025	Januari	2,25
2025	Juni	2,00
2025	September	1,75
2027	Mars	2,00

Källa: SBAB

Diagram 14. Olika marknaders förväntade styrränta



Källor: Macrobond och SBAB, 14 november 2025

Omräknat till bolåneräntor är vår bedömning att den rörliga bolåneräntan (3-månadersräntan) hyfsat nära följer Riksbanken styrränta men med en viss marginal (se diagram 15 och tabell 4). I vissa lägen sjunker bolåneräntorna något tidigare än styrräntesänkningarna om marknadsaktörerna förutser sänkningen i form av lägre korta marknadsräntor. Det kan också finnas en eftersläpning i boräntorna, bland annat då bolån till viss del finansieras av inlåning, och eftersom räntan på inlåningskonton ofta påverkas i mindre utsträckning av styrräntan jämfört med marknadsräntorna i stort.

Sammantaget väntas de rörliga bolåneräntorna ligga förhållandevis stilla under resten av året för att under 2026 stiga mycket långsamt. Nivån på styrräntan ligger då under dess neutrala nivå som vi bedömer är 2 procent, vilket också leder till att de rörliga bolåneräntorna då ligger under sin normala/långsiktiga nivå. Det är inte uteslutet att de rörliga boräntorna går ned ännu mer, exempelvis om inflationen faller och Riksbanken sänker styrräntan ytterligare. Sannolikheten för lägre räntor ökar också om konjunkturåterhämtningen fortsätter att gå mycket långsamt.

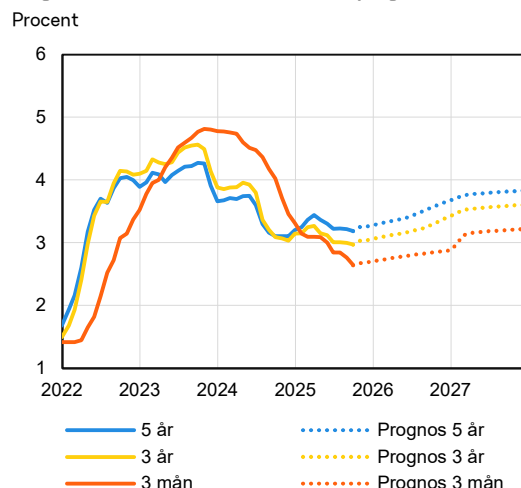
De långa bundna bolåneräntorna ligger nu nära 3 procent. De har rört sig förhållandevis lite sedan årsskiftet. Vi förväntar oss att de kommer stiga långsamt uppåt. På lång sikt är vår bedömning att de långa bundna bolåneräntorna kommer att närma sig 4 procent.¹ Vi räknar med att även de kortare bundna bolåneräntorna kommer att börja stiga så småningom. Vändningen sker mot slutet av året, uppgången blir i långsammare takt än för de långa bolåneräntorna, och den långsiktiga nivån lägre omkring 3,6 procent

Viktigt att ha alternativa händelseutvecklingar i åtanke

I vårt huvudscenario bedöms resursutnyttjandet i ekonomin vara lägre än normalt under 2025 och 2026, för att bli balanserat 2027. BNP-tillväxten väntas bli god under 2026 men även 2027. Under framföt allt 2027 väntas sysselsättningen öka snabbt och arbetslösheten falla tillbaka i rask takt.

Även om den redovisade prognosen är vår bästa bedömning just nu kan utvecklingen bli såväl starkare som svagare. En källa till osäkerhet är naturligtvis den oroliga situationen i omvärlden, däribland med tullkrig, sanktioner och väpnade konflikter. En ytterligare källa till osäkerhet är nivån på inflationen och den penningpolitiska responsen.

Diagram 15. Bolåneräntor, historik och prognos



Källor: SCB och SBAB

Tabell 4. Framtida bolåneräntor med olika bindningstid

Procent

	3 mån	1 år	2 år	3 år	4 år	5 år
nov-2025	2,6	2,7	2,8	2,9	3,1	3,2
jan-2026	2,6	2,7	2,9	3,0	3,2	3,2
jan-2027	2,8	3,1	3,3	3,4	3,6	3,7
jan-2028	3,2	3,3	3,5	3,6	3,7	3,8
jan-2029	3,3	3,4	3,6	3,7	3,8	3,9

Anm.: Avser genomsnittliga räntor på bolånemarknaden, inte SBAB:s list-/snitträntor

Källa: SBAB

¹ Se även Boräntenytt nr 5, 2025.

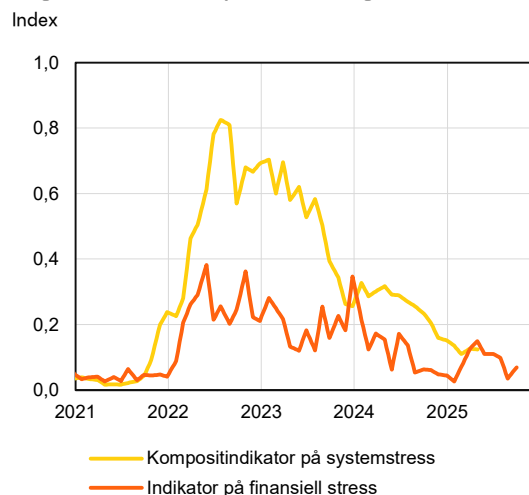
Graden av osäkerhet är i stort sett normal vad gäller det finansiella systemet, vilket bland annat framgår av ett flertal indikatorer på stress (se diagram 16). Stressindikatorerna har rört sig lite upp och ned de senaste åren men varit på tydligt trendmässigt nedåtgående. Det inträffade en uppgång i indikatorn för finansiell stress i Sverige under våren, men som nu fallit tillbaka. Uppgången kan delvis kopplas samman med osäkerhet på aktiemarknaderna (se diagram 17).

Det går inte att utesluta att finansiella företag drar på sig mer kreditförluster än normalt under den nuvarande lågkonjunkturen, och att de kan komma att behöva tillskott av kapital från ägarna eller stöd från den offentliga sektorn. Vi ser dock inga tecken på detta i nuläget, och bedömer att sannolikheten för omfattande problem av denna typ framöver är begränsad och att det inte kommer att leda till instabilitet i det finansiella systemet i närtid.

Ett slut på kriget i Ukraina och lättade sanktioner mot Ryssland skulle kunna leda till att den ekonomiska utvecklingen går snabbare uppåt än nu förväntat. Någon sådan utveckling går dock inte att skönja i dagsläget.

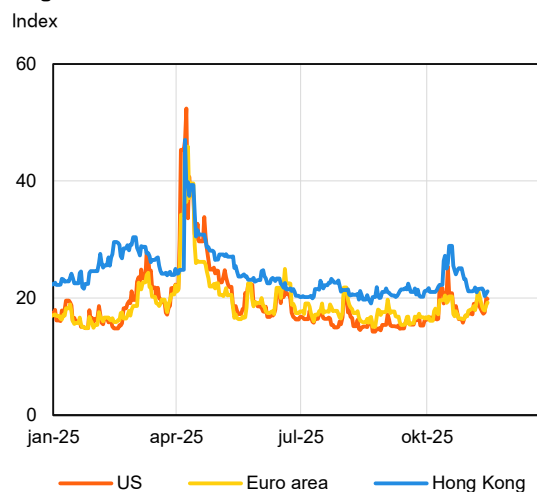
En kraftigt expansiv finanspolitik för att stötta svensk ekonomi skulle kunna leda till en snabbt växande statsskuld. Det kan i sin tur leda till stigande riskpremier och räntor på statsobligationer, vilket kan sprida sig till stigande räntor på kreditmarknaden. Högre bolåneräntor och högre räntor på företagslån kan försvaga investeringsviljan vilket försvagar den ekonomiska utvecklingen. Av detta syns ingenting för tillfället, trots en jämförelsevis expansiv budget för 2026. Vår bedömning är att Sveriges låga statsskuld och finanspolitiska ramverk gör att risken för ett sådant förlopp är liten.

Diagram 16. Indikatorer på stress i Sverige



Källor: Macrobond och ECB

Diagram 17. Volatilitetsindex (VIX)



Källor: Macrobond, CBOE, STOXX och Hang Seng



Hushållens ekonomi och efterfrågan på bostäder

Hushållens reala köpkraft ökar kraftigt 2026

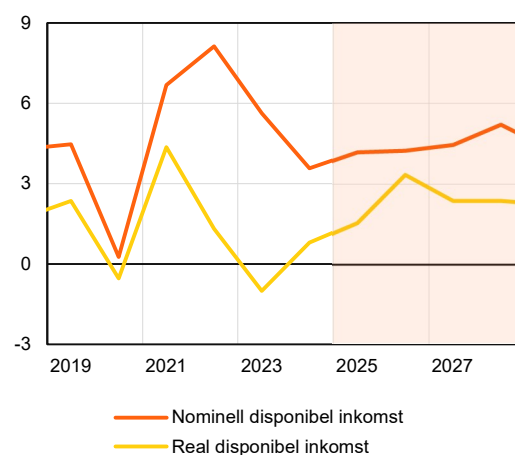
Hushållens nominella disponibla inkomster bedöms i år öka med omkring 4,2 procent. Det är nivå med den genomsnittliga tillväxttakten de senaste tre decennierna. Räknat per person ligger dock årets tillväxt något över det historiska genomsnittet. Hushållens reala disponibla inkomster förväntas öka med cirka 1,5 procent i år. Det är högre än förra årets ökning på 0,8 procent, men under det historiska genomsnittet (se diagram 18). Det är ovanligt med en negativ utveckling av realinkomsterna, men förutom under 2023 har det tidigare inträffat under bland annat coronapandemin och 1990-talskrisen. Åren 2026–2027 väntas realinkomsterna öka med i genomsnitt 2,9 procent per år, men på längre sikt med i genomsnitt 2 procent per år.

Konsumentförtroendet ligger för närvarande strax under 100, vilket kan betraktas som nästan normalt (se diagram 19). Den branta nedgång i hushållens framtidsförväntningar som inträffade under våren, vilken skulle kunna förklaras av bland annat en turbulent omvärld och av höjda hyror, har alltså nästan återhämtats. Vi förväntar oss en fortsatt uppgång av förtroendet, och en med tiden snabbare konsumtionstillväxt.

Hushållens egna sparande, mätt som andel av deras disponibla inkomster, steg brant och låg under 2024 på 6,4 procent. Sparandet bedöms sjunka långsamt åren som kommer och understiga 6 procent från och med 2028 (se diagram 20).

Diagram 18. Hushållens disponibla inkomster

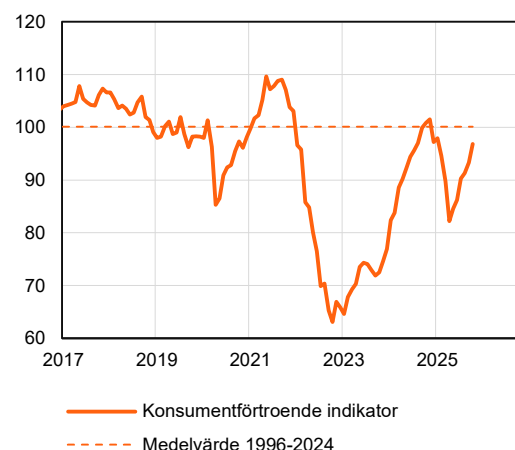
Procentuell förändring



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 19. Hushållens framtidsförväntningar

Indikator



Källor: Macrobond och Konjunkturinstitutet

Hushållens nuvarande höga sparande kan till viss del förklaras av de osäkra tiderna. Hushållen sparar ofta mer under lågkonjunkturer då risken för arbetslöshet är högre. Högre räntor har dessutom fått hushållen att låna mindre och spara mer. Med ett förbättrat konjunkturläge kan sparandet väntas sjunka tillbaka lite men med viss fördröjning. En annan förklaring till ett sjunkande sparande på längre sikt är en förändrad demografisk sammansättning med färre hushåll i en sparaktiv ålder.

Fortsatt låg boendeutgiftssandel trots en viss uppgång de senaste åren

Under det andra kvartalet 2025 spenderade hushållen i genomsnitt 23,4 procent av sina disponibla inkomster på boende enligt SCB:s Nationalräkenskaper. Utgiftsandelen har legat under 25 procent sedan tredje kvartalet 2012. Ur ett längre historiskt perspektiv har hushållen spenderat en betydligt större andel på boende jämfört med nu. Med vägledning av data tillbaka till 1980-talets början bedöms hushållen vara beredda att lägga omkring 25–28 procent av sina inkomster på sitt boende.

En alternativ informationskälla från SCB om hushållens preferenser för konsumtion av boende är deras undersökning av hushållens boendeutgifter. Den genomförs inte löpande, men visar bland annat att hushåll som äger sin bostad generellt sett lägger en mindre andel av sina inkomster på boende jämfört med de som hyr (se diagram 21). Den undersökningen visar också på en uppgång i boendeutgiftsandel för hushåll i villa och bostadsrätt, från i genomsnitt 17,5 procent 2021 till i genomsnitt 19,6 procent 2024. Det är betydligt lägre jämfört med 27,3 procent för hushåll i hyresrätt.

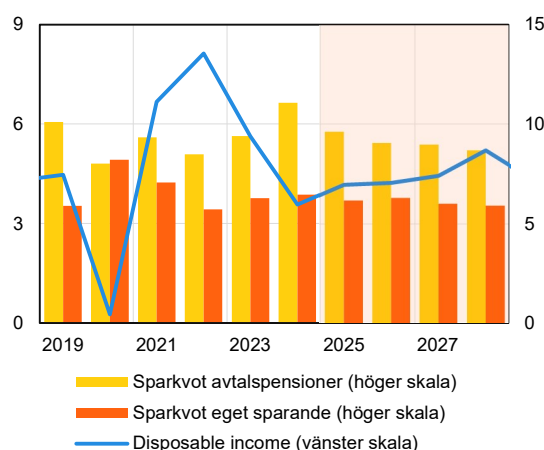
Hushållens ränteutgifter, efter skatteavdrag, uppgick 2022 till 2,8 procent av deras disponibla inkomster. År 2023 ökade räntekvoten till 4,5 procent, och 2025 till 5,1 procent. I år förväntar vi oss en nedgång i räntekvoten till cirka 4,0 procent av inkomsterna (se diagram 22). Den förväntas sjunka till 3,8 procent 2026 för att därefter stiga till strax över 4 procent.

Hushåll i lägenhet avvaktar med att byta bostad

Hushållens behov av bostäder bestäms av bland annat befolkningens storlek och sammansättning, men också av hur familjer bildas och hur de vill bo. Hushållens behov av bostäder kan vara högre än den ekonomiska efterfrågan om kostnaderna för

Diagram 20. Hushållens inkomster och sparkvot

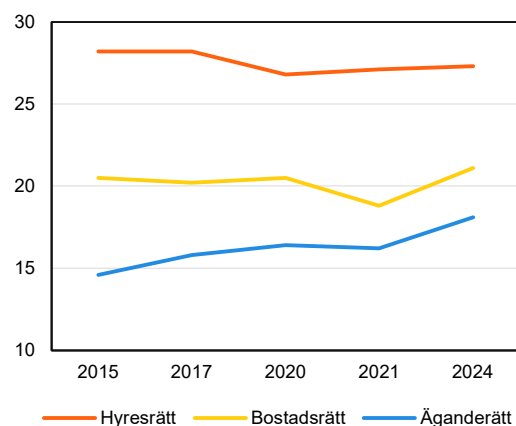
Procentuell förändring respektive procent av disponibel inkomst



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 21. Hushållens boendeutgiftssandel

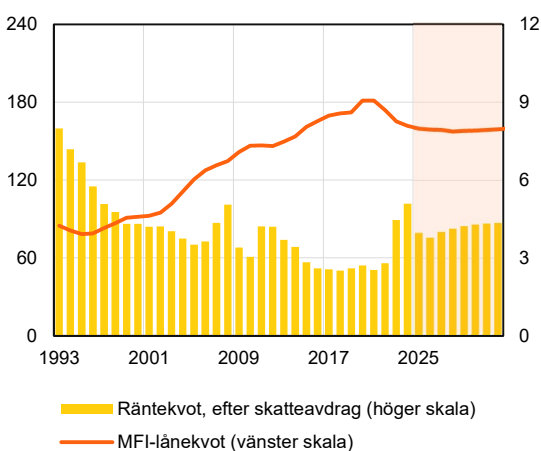
Procent av disponibel inkomst



Källa: SCB

Diagram 22. Hushållens skuldkvot och räntekvot

Procent av disponibel inkomst



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

bostäderna överstiger hushållens betalningsvilja, eller betalningsförmåga. Det påverkar såväl hushållens flyttbenägenhet inom beståndet av befintliga bostäder som deras efterfrågan på nyproducerade bostäder.

Säsongrensad information över de månadsvisa försäljningarna av bostadsrätter och villor visar att det skedde en trendmässig uppgång under 2024, men också att trenden vände nedåt mot slutet av året och början av 2025. Det dröjde i princip fram till sommaren 2025 innan försäljningarna tog fart igen. Sedan dess syns tydliga uppgångar i Stockholm och Göteborg, men inte i Malmö (se diagram 23). För villor ligger nu försäljningstakten i paritet med nivåerna före 2022, och kan betraktas som ganska normal (se diagram 24).

De senaste årens nedgång i antalet sålda bostäder kan delvis förklaras av att intresset för den egna bostaden var tillfälligt högt under coronapandemin då mer tid spenderades i hemmet. Nedgången kan också förklaras av konjunkturella faktorer. Bedömt utifrån historiska data är konjunkturläget den enskilt viktigaste förklaringsfaktorn till svängningar i omsättningen av bostäder över tiden.² Den ovanligt branta nedgången 2022 kan dessutom förklaras av stigande boräntor och fallande bostadspriser. Högre boendekostnader dämpar efterfrågan på bostäder och sjunkande bostadspriser gör att säljare som riskerar att få mindre betalt för bostaden än vad de betalade, eller vad de har i bolån, avvaktar med en försäljning.

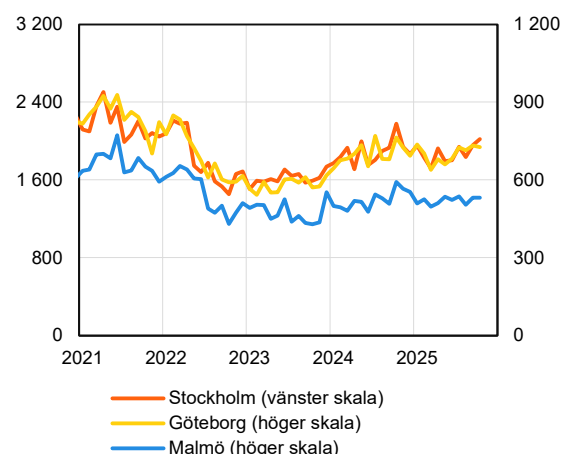
Utvecklingen på bostadsmarknaden skiljer sig åt mellan olika regioner och bostadstyper, men skillnaderna är förhållandevis små (se bilaga A).

Hushållen förväntar sig stigande bostadspriser

Indikatorer som mäter hushållens förväntningar på framtida bostadspriser har trendmässigt sjunkit sedan mitten av 2024 (se diagram 25). Det skulle kunna förklaras av att hushållen gradvis ser på bostadsmarknaden med nya ögon och inte längre förväntar sig en snabb rekyl. Indikatorerna ligger dock kvar på nivåer över respektive historiska genomsnitt. Skillnader finns mellan olika indikatorer, vilket delvis kan förklaras av skillnader i urvalen. 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.

Diagram 23. Försäljning av bostadsrätter regionalt

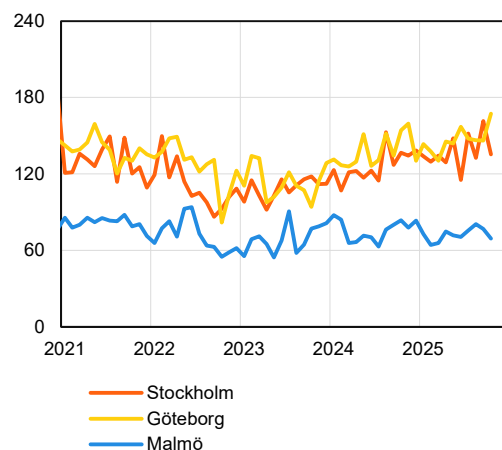
Antal per månad, säsongrensats



Källor: Macrobond, Mäklarstatistik och SBAB

Diagram 24. Försäljning av villor regionalt

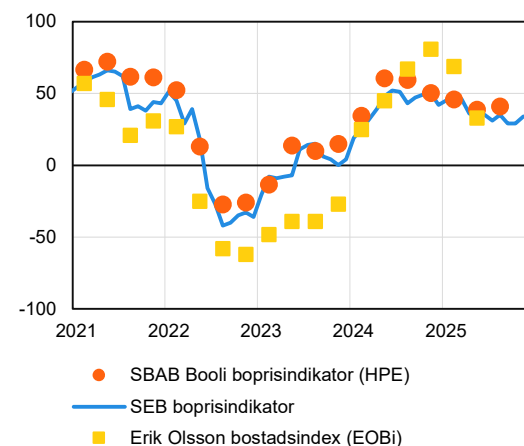
Antal per månad, säsongrensats



Källor: Macrobond, Mäklarstatistik och SBAB

Diagram 25. Bostadsprisförväntningar, 1 års sikt

Indikator



Källor: Macrobond, Erik Olsson, SEB och SBAB

² Se *Omsättningen på bostäder*, Insiktsrapport nr 3 2019, SBAB.

Bostadspriserna stiger trendmässigt

Efter prisrasen på bostäder under 2022, var priserna i genomsnitt stillastående under 2023, och sedan uppåtgående under 2024. Fram till för några månader sedan har utvecklingen präglats av stillastående priser bortsett från en säsongsmässig uppgång. Inbromsning under är inte helt enkel att förklara, men mycket talar för att den delvis beror av ökad global osäkerhet i tullkrigets spår. Den kan också förklaras av ett svagt konjunkturläge och en stigande arbetslöshet. De senaste månaderna har dock utvecklingen tagit snabbare fart, särskilt för lägenheter i Storstockholm (se tabell 5).

Trenden för den säsongsjusterade prisutvecklingen för Sverige som helhet visar på stigande priser på lägenheter och hus (se diagram 26). De senaste månadernas trendberäkningar ska som alltid tolkas försiktigt, men det är inte orimligt att tro att såväl den minskade osäkerheten som den lite snabbare BNP-tillväxten efter sommaren har bidragit till en större optimism på bostadsmarknaden.

Sett över längre perioder har bolåneräntorna och hushållens disponibla inkomster störst betydelse för bostadsprisernas utveckling. Baserat på vår modellskattning, där vi i huvudsak tar hänsyn till utvecklingen av hushållens disponibla inkomster och de lite längre bundna bolåneräntorna, väntas bostadspriserna stiga med omkring 3 procent per år långsiktigt. Enskilda år kan dock utvecklingen vara högre eller lägre till följd av bland annat konjunkturrell och annan tillfällig påverkan (se diagram 27).

För helåret 2025 räknar vi med en bostadsprisuppgång på omkring 2 procent. För 2026 bedöms den genomsnittliga prisuppgången stiga till omkring 5 procent på både lägenheter och villor. Även 2027 och 2028 räknar vi med prisuppgångar något över det normala, och för åren därefter räknar vi med en prisökningstakt på omkring 3 procent per år.

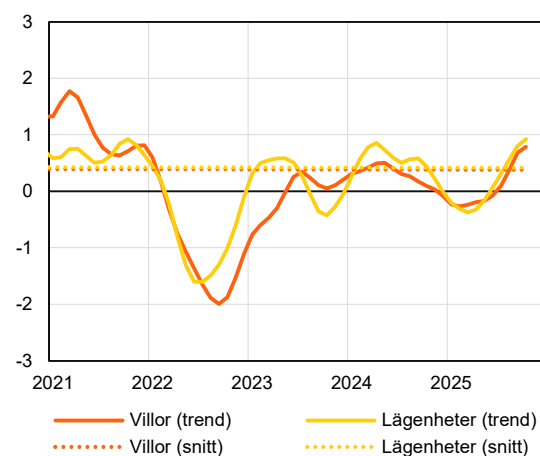
Tabell 5. SBAB Booli Housing Price Index (HPI)

Procent				
T.o.m. oktober 2025	1 mån	3 mån	12 mån	
Lägenheter				
Storstockholm	+1,2%	+6,7%	+2,4%	
Storgöteborg	+0,6%	+3,4%	-0,3%	
Stormalmö	+0,0%	-0,5%	+3,1%	
Norra Sverige	+2,5%	+2,7%	+2,8%	
Mellersta Sverige	+1,6%	+4,2%	+1,4%	
Södra Sverige	-2,0%	-1,4%	+0,0%	
Hus				
Storstockholm	+0,4%	+2,7%	+0,7%	
Storgöteborg	-3,4%	-0,4%	-1,6%	
Stormalmö	-1,7%	-4,2%	-1,2%	
Norra Sverige	-1,8%	-2,0%	+0,5%	
Mellersta Sverige	+0,0%	+1,1%	+2,1%	
Södra Sverige	+0,1%	+0,1%	+1,1%	

Källor: Booli och SBAB, 2025-11-17

Diagram 26. Bostadsprisernas trendmässiga utveckling

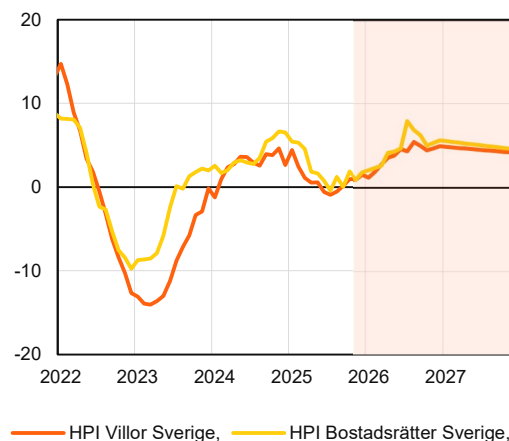
Procentuell månadsvis förändring, säsongrensat



Källor: Macrobond, Booli och SBAB

Diagram 27. Bostadsprisernas utveckling

Procentuell förändring under 12 månader



Källor: Booli och SBAB



Utbudet av bostäder och utvecklingen av nyproduktionen

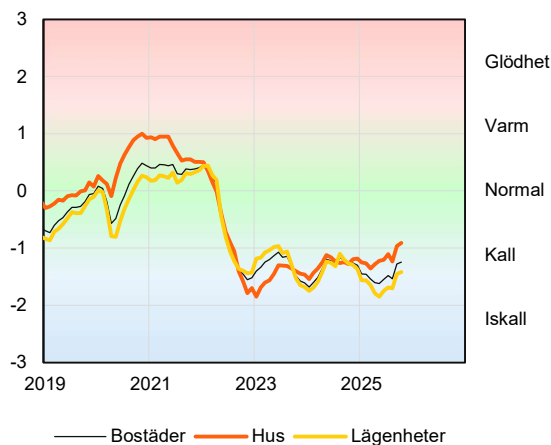
Bostadsmarknaden fortsatt sval, men en snabb upptining har skett de senaste månaderna

En övergripande bild av bostadsmarknadsläget ges av SBAB:s och Booli:s indikator Bomarknadstempen (se diagram 28). Den visar hur lätt det är att sälja en bostad bedömt utifrån storleken på utbudet, försäljningstiderna, antalet budgivare, budpremiernas storlek, antalet återpublicerade annonser och andelen prissänkta (allt säsongsensat och mätt i förhållande till det historiska viktade genomsnittet). Indikatorn visar att läget förbättrades i både september och oktober. Lättast är det just nu att sälja villor, men situationen har de senaste månaderna förbättrats snabbare för mindre lägenheter. Det som alltjämt tynger marknaden är bland annat ett stort utbud, långa annonstider och många återpublicerade annonser. För lägenheter i innerstäderna, framför allt i Stockholm, har dock temperaturerna stigit till det normala.

Antalet sålda bostäder har ökat sedan 2024, och för hus ligger nu försäljningstakten i stort sett på en normal nivå. För lägenheter är försäljningstakten dock betydligt lägre jämfört med för ett par år sedan. Marknaden är fortsatt avvaktande med hänvisning till att antalet bostadsbyten normalt sett är ganska stabilt över tiden med undantag för en viss konjunkturrell variation. Historiskt har den genomsnittliga omsättningen på bostäder legat omkring 3 procent per år för villor och nära 10 procent per år för lägenheter. Omsättningen är i allmänhet högre under högkonjunkturer och lägre under lågkonjunkturer (se diagram 29).³ För

Diagram 28. Bomarknadstempen

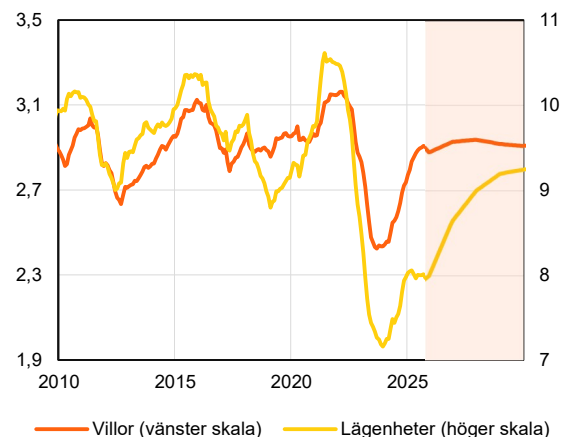
Indikator



Källor: Booli och SBAB

Diagram 29. Omsättning på bostäder i Sverige

Procent av respektive bestånd under 12 månader



Källor: Macrobond, Mäklarstatistik, SCB och SBAB

³ Se *Omsättningen på bostäder*, Insiktsrapport nr 3 2019, SBAB.

närvarande ligger den säsongsjusterade omsättningen på 2,9 procent för villor och på 8,3 procent för lägenheter. Omsättningen på lägenheter väntas stiga under 2026 för att under 2027 komma upp till ett normalläge.

Fortsatt svårt att sälja nybyggda bostäder

Utbudet av nybyggda bostäder till salu låg under 2024 omkring 12 000 per månad men har nu fallit ned mot 11 000 per månad (se diagram 30). Jämfört med 2021 och början av 2022 har antalet sålda nya bostäder minskat till omkring en fjärdedel (se diagram 31). Trots den kraftiga nedgången i antalet sålda nybyggda bostäder har utbudet förblivit i stort sett opåverkat. Utbudet av nybyggda bostäder har inte heller ökat trots att det formligen exploderat för befintliga bostäder. Utbudet av nybyggda bostäder är dessutom, än så länge, klart lägre jämfört med exempelvis under 2018 (se även bilaga A).

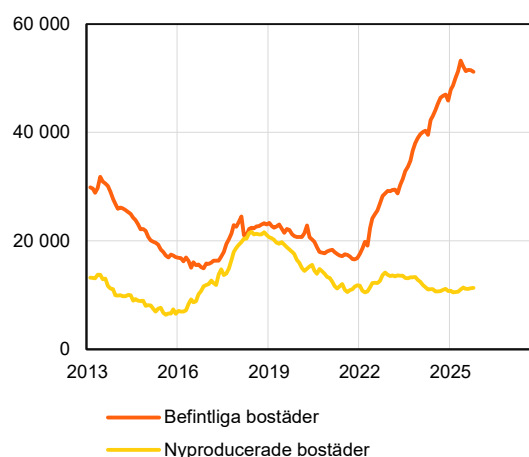
SBAB publicerar kvartalsvis ett index – SBAB Booli Housing Market Index (HMI) – som mäter läget i nyproduktionen för olika boendeformer för de områden där tillräckliga data finns. Indexet speglar den potentiella efterfrågan på nyproducerade bostäder (med hänsyn till hushållens bostadspreferenser och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

HMI för det andra kvartalet 2025 visar att det för Sverige som helhet råder balans i nyproduktionen av hyres- och bostadsrätter även om de rör sig mot gränsen för underskott (se diagram 32). För villor har däremot gränsen för underskott nåtts. En snabb neddragning av byggtakten gjorde att det snabbt annalkande överskottet på nya bostäder bromsades upp mot slutet av 2022. Ytterligare neddragning av byggtakten medförde att trenden vände mot underskott på bostäder. För tillfället framstår det som om neddragningen kan ha gått för lång och att det uppstått ett underskott på nya villor. Det är dock viktigt att ha i åtanke att det handlar om potentiell efterfrågan (inte den faktiska) och därmed om potentialen för att bygga nya villor. Ett starkare konjunkturläge framöver förväntas leda till att hushållen kommer till skott och faktiskt köper nya bostäder i större utsträckning, vilket gör att det då behövs ett utbud att välja bland.

Det finns stora regionala skillnader för HMI. I flera av Sveriges större regionsstäder medförde den tidigare höga inflationen och de nu högre räntorna ett tydligt överskott på nyproducerade bostäder. Det har minskat påtagligt under det senaste året men kvarstår ändå för många regionstäder (se bilaga B).

Diagram 30. Bostäder i Sverige som är till salu

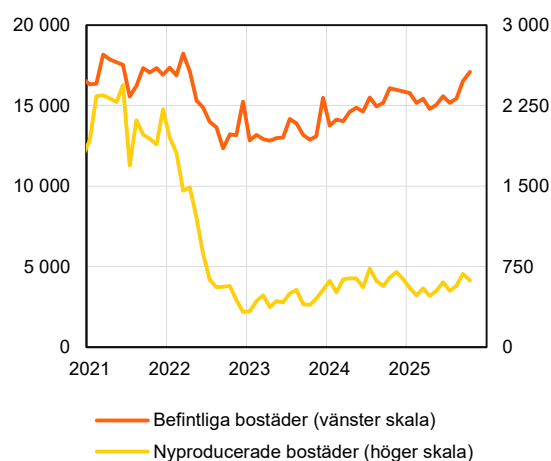
Antal annonser, säsongrensats



Källor: Macrobond, Booli och SBAB

Diagram 31. Verifierat sålda bostäder i Sverige

Antal per månad, säsongrensats

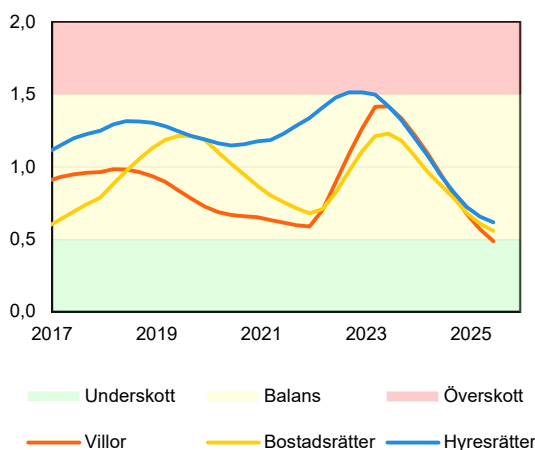


Anm.: Befintliga bostäder är uppräknade med avseende på preliminära utfall och täckningsgrad för SCB:s utfall.

Källor: Macrobond, Booli och SBAB

Diagram 32. SBAB Booli Housing Market Index (HMI)

Index



Källor: Booli och SBAB

HMI redovisas även för enskilda kommuner, och för dessa framgår 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 och preferenser, och kostnaden för bostäderna.

Ingen bostadsbrist på sikt trots en förhållandevis låg byggtakt

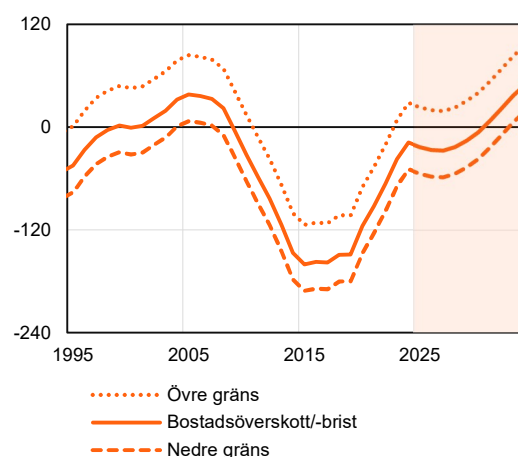
För att bedöma läget på bostadsmarknaden, det vill säga matchningen av efterfrågan mot utbudet på befintliga bostäder och färdigställda bostäder, använder vi information om bland annat befolkningens storlek, hushållens sammansättning, inkomsternas nivå och boendekostnadernas andel av hushållens disponibla inkomster. Informationen ställs mot antalet bostäder och antalet lägenheter lediga till uthyrning. Vår sammantagna bedömning är att bostadsmarknaden mätt på detta sätt var nära balans omkring 2000 och 2009.

I år och nästa år uppskattas bostadsbristen med vår beräkningsmetod uppgå till i genomsnitt cirka 25 000 bostäder (se diagram 33). En hög byggtakt de senaste åren har bidragit till att bristen pressats ned från omkring 150 000 bostäder under 2018. Sannolikt är dock bristen dock något större än vad vårt övergripande mått indikerar. Det kan förklaras av att det utbud av bostäder som mäts inte säkert svarar mot hushållens efterfrågan. En förklaring handlar om urbanisering och att vissa hushåll kan vilja 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.

Med utgångspunkt från SCB:s framskrivning av befolkningens storlek och sammansättning, där vi dock antagit att fler ukrainska flyktingar kommer att befinna sig i Sverige även efter 2026 än vad SCB gör, och vår bedömning av storleken på olika hushåll har vi gjort en prognos på hur behovet av bostäder kommer att förändras framöver. Till att börja med kan vi konstatera att den årliga tillväxttakten för stora hushåll, vilket är medelålders personer med barn, är negativ (se diagram 34). Det framgår också att tillväxttakten för små hushåll, de unga och allra äldsta personerna, är hög. Sammantaget leder detta till att tillväxttakten för antal hushåll väntas överstiga den för antal personer i befolkningen. De närmsta fem åren bedömer vi att behovet kommer att öka med strax under 30 000 bostäder per år, vilket svarar mot knappt 0,6 procent fler per år, enbart på grund av demografiska skäl (se diagram 35). Sett till

Diagram 33. Ackumulerat bostads-över/under-skott

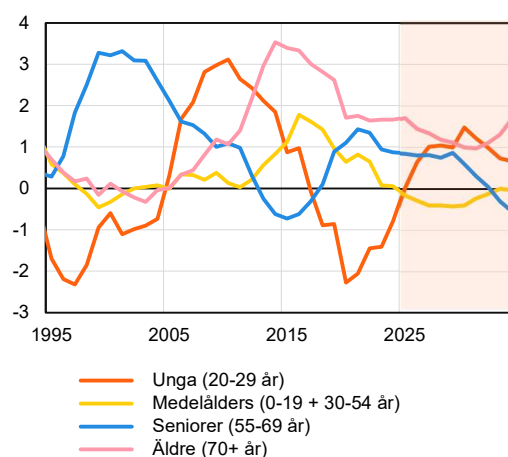
Tusental bostäder



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 34. Utveckling av antalet hushåll i olika grupper

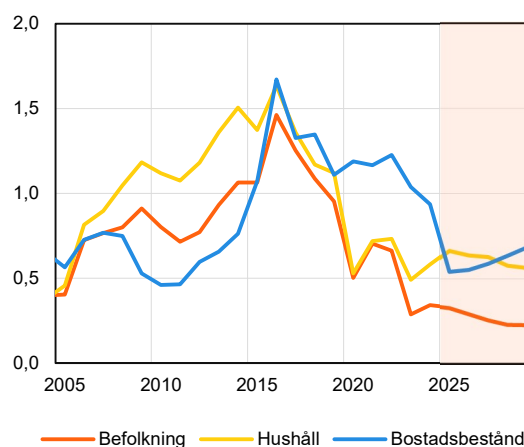
Procentuell förändring per år



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 35. Utveckling av befolkning och bostadsbestånd

Procentuell förändring per år



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

skillnaderna mellan olika kommuner kan denna typ av beräkning dock underskatta storleken på det faktiska byggbehovet.

Antalet påbörjade bostäder stiger långsamt, men i rimlig takt

Som en del i bedömningen av den realekonomiska utvecklingen har vi gjort en prognos på bostadsbyggandet. Vi bedömer att byggandet i år kommer att uppgå till knappt 30 000 mätt utifrån antalet påbörjade bostäder. Det är en uppgång med omkring 1 000 bostäder jämfört med året före, men en nedgång med 25 000 bostäder jämfört med 2022. På längre sikt ser vi framför oss en långsam uppgång i byggtakten (se diagram 36). Om några år bedömer vi att byggtakten kommer att uppgå till över 35 000 bostäder per år.

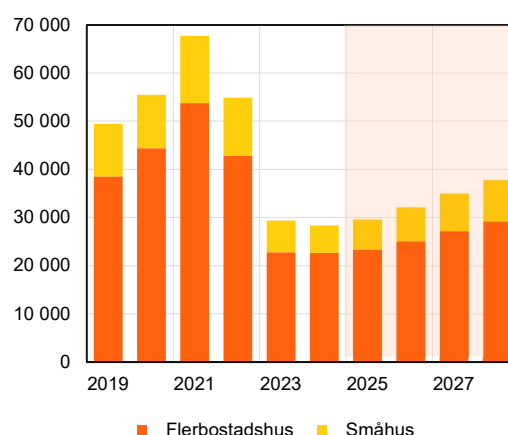
År 2022 medförde en hög byggtakt i kombination med brister på olika produktionsfaktorer att prisutvecklingen på insatsvaror för bostadsbyggande drevs upp kraftigt (se diagram 37). Mot slutet av 2022 bromsade prisutvecklingen in, och på exempelvis material började ökningstakten sjunka. Under 2023 och 2024 vände dessutom de tidigare snabbt stigande priserna på transporter till fallande priser. Det har även skett en ordentlig nedgång i ökningstakten på byggherrekostnaderna, vilka sjunkit sedan mitten av 2024.

Snabba kostnadsökningar på insatsvaror till bostäder i kombination med fallande bostadspriser på andrahandsmarknaden har satt bostadsbyggandet under hård press. Antalet konkurser i byggsektorn steg snabbt under 2023 (se diagram 38). Inledningsvis under 2024 såg situationen ut att förbättras, men senare under hösten visade det sig att många av problemen bestod. I början av i år såg det också ut som om trenden vänt nedåt, men de senaste månaderna kom återigen ett bakslag. Vi räknar dock med en ordentlig förbättring under 2026.

Med hänvisning till hushållens ekonomiska situation är det extra viktigt att bedöma hushållens faktiska efterfrågan på nybyggda bostäder. Från mitten av 2020 fram till våren 2022 var efterfrågan på bostäder totalt sett hög och utbudet av befintliga bostäder lågt, vilket gjort det lätt att sälja nybyggda bostäder. Det är något som förändrades snabbt under andra halvan av 2022. Även om det finns en kvarstående bostadsbrist har den senaste tidens snabba ökning av boenderelaterade kostnader sannolikt dämpat hushållens efterfrågan på bostäder. Det utesluter dock inte en byggtakt i linje med befolkningsutvecklingen framöver när läget har normaliserats.

Diagram 36. Påbörjade bostäder

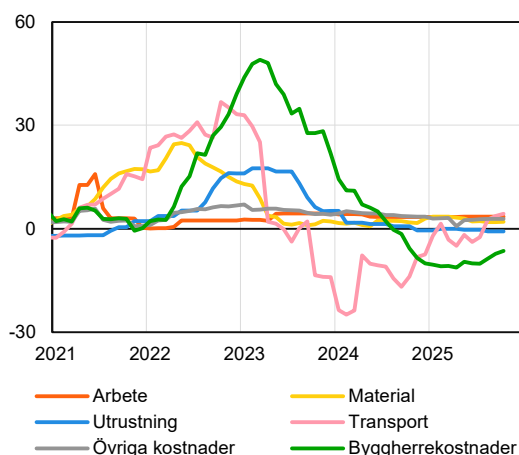
Antal per år



Källor: SCB, Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 37. Byggekostnadsindex, flerbostadshus

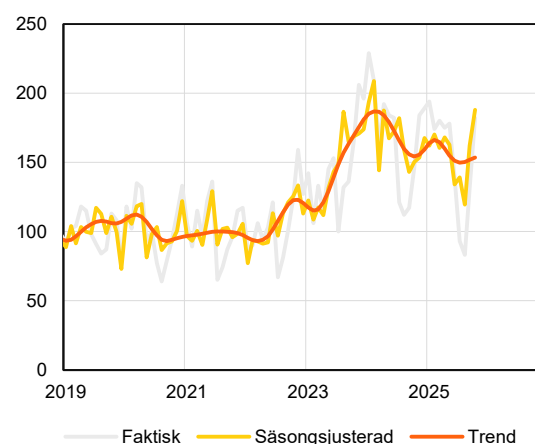
Procentuell förändring under 12 månader



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 38. Företagskonkurser, bygg och anläggning

Antal per månad



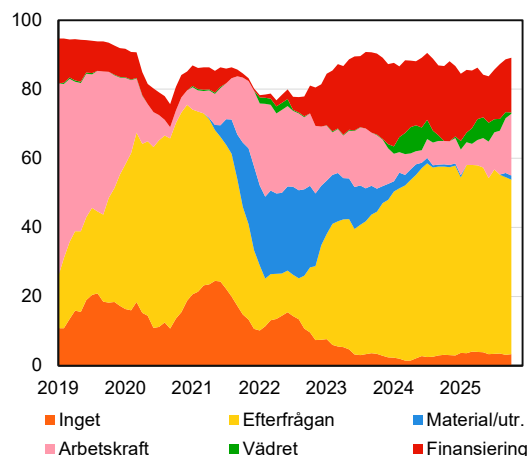
Källor: Macrobond, UC och SBAB

Enligt Konjunkturinstitutets månadsvisa barometer har hushållens efterfrågan på bostäder varit det tveklöst största hindret för bostadsbyggandet sedan 2024. Även tillgången till finansiering upplevs som ett stort hinder även om läget förbättrats i år (se diagram 39). Situationen är radikalt annorlunda jämfört med exempelvis 2022 då de största hindren handlade om tillgången på arbetskraft samt material och utrustning. Intressant nog har bristen på arbetskraft gjort sig påmind de allra senaste månaderna. Det går också att se ett något lägre problem med hushållens efterfrågan på bostäder.

Enligt den kvartalsvisa Konjunkturbarometern förväntar sig husbyggarna sedan 2024 en högre byggtakt på ett års sikt (se diagram 40). Det är en kraftig omsvängning jämfört med under 2022 och 2023. Indikatoren är ock inte helt enkel att tolka eftersom den behöver relateras till byggtakten då frågan ställdes. Den positiva synen sedan 2024 kan delvis kopplas samman till att byggtakten då var mycket låg jämfört med den för ett par år sedan. Indikatoren ger sammantaget ändå stöd för en prognos om en högre byggtakt framöver. Vi tolkar dock indikatorn försiktigt och tror på en långsam uppgång i bostadsbyggandet.

Diagram 39. Främsta hinder för bostadsbyggande

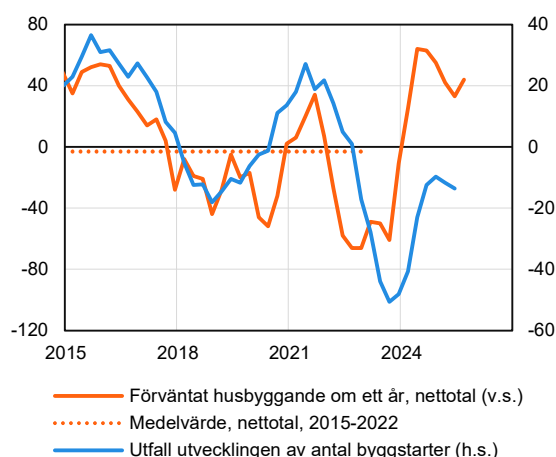
Index, glidande 6-månaders glidande medelvärde



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 40. Förväntat husbyggande och antal byggstarter

Indikator, säsongrensad



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Författare

Robert Boije

Chefsekonom, redaktör för
Bomarknadsnytt
Telefon: 070-269 45 91
E-post: robert.boije@sbab.se



Robert Boije
Chefsekonom, SBAB

Sten Hansen

Analys- och prognoschef, huvudförfattare
till Bomarknadsnytt
Telefon: 070-260 86 36
E-post: sten.hansen@sbab.se



Sten Hansen
Analys- och prognoschef, SBAB

Disclaimer

Den här rapporten är en publikation från SBAB. Den har sammanställts av chefsekonom Robert Boije och analys- och prognoschef 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

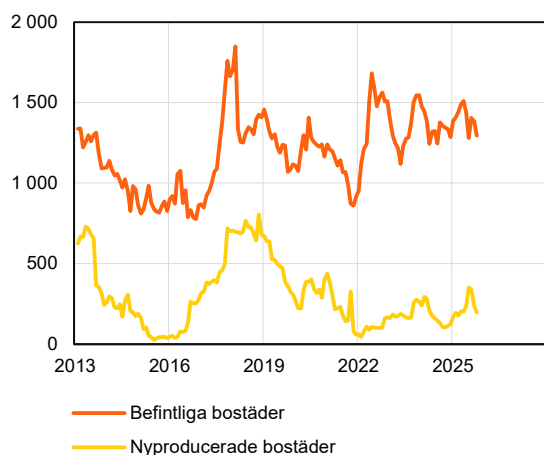
Det sammantagna utbudet av bostäder är fortsatt stort i Stockholms kommun, dock inte lika tydligt i innerstaden. Utbudet är på snabbt uppåtgående i Göteborg och Malmö och är totalt sett rekordstort. Utvecklingen kan förklaras av ett normalt inflöde av bostäder i kombination med längre annonstider

och en lägre försäljningstakt, vilket har varit fallet sedan början av 2022.

Utbudet på nyproducerade bostäder är lågt jämfört med de senaste åren, vilket är resultatet av en låg byggtakt.

Diagram A1. Utbud, Stockholms innerstad

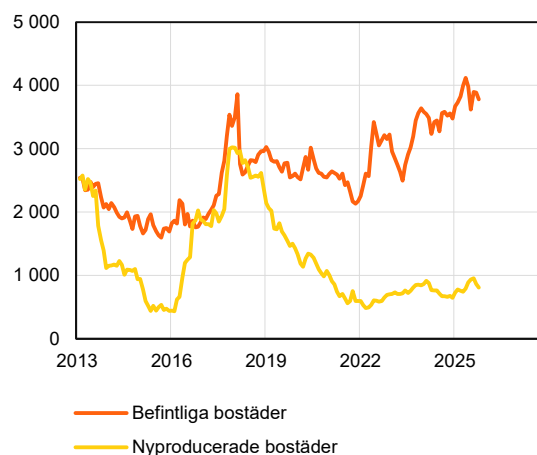
Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A2. Utbud, Stockholms kommun

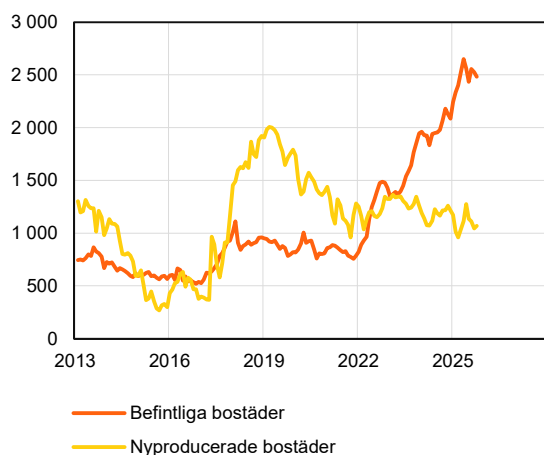
Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A3. Utbud, Göteborgs kommun

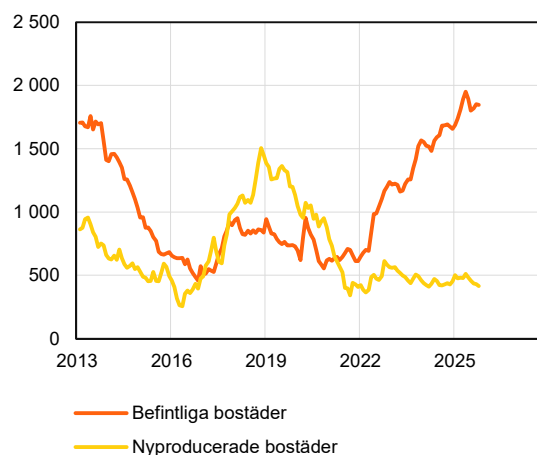
Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A4. Utbud, Malmö kommun

Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

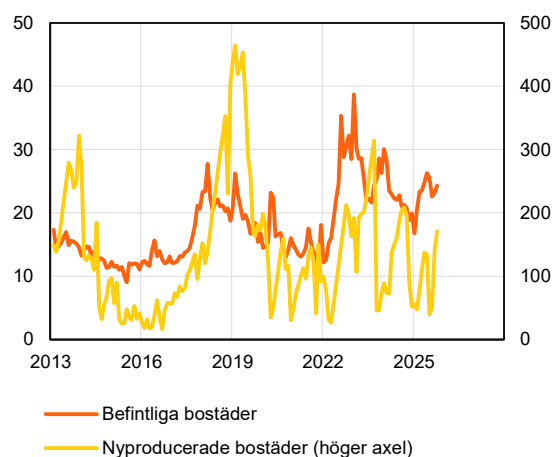
Annonstid

Den genomsnittliga annonstiden för befintliga bostäder, mätt som antal dagar på Booli, steg snabbt under slutet av 2022 och början av 2023 från omkring två veckor till ofta på omkring fem veckor. Den föll tillbaka 2024 i Stockholms innerstad och marginellt i Stockholms kommun, men fortsatte att stiga i Göteborg och Malmö. Annonstiden kan nu betraktas som betydligt längre än vad som tidigare var normalt.

Annonstiderna för nyproducerade bostäder är i allmänhet tio gånger längre än för befintliga bostäder. Även dessa har gått upp sedan 2022 i Göteborg och Malmö, men har fallit tillbaka i Göteborg det senaste halvåret och kan nu betraktas som ganska normala jämfört med tidigare år.

Diagram A5. Annonstid, Stockholms innerstad

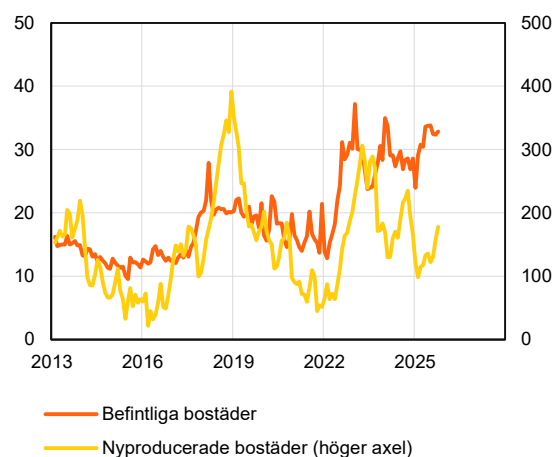
Antal dagar, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A6. Annonstid, Stockholms kommun

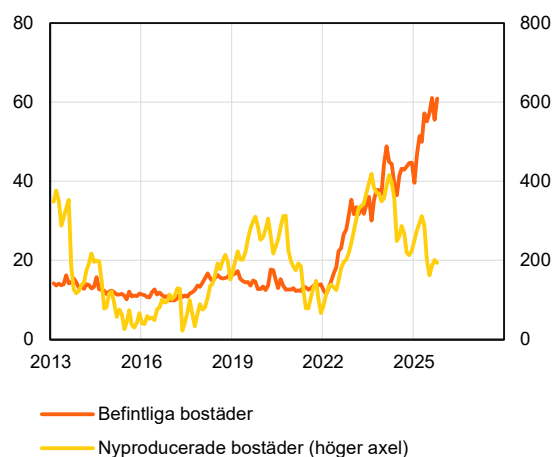
Antal dagar, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A7. Annonstid, Göteborgs kommun

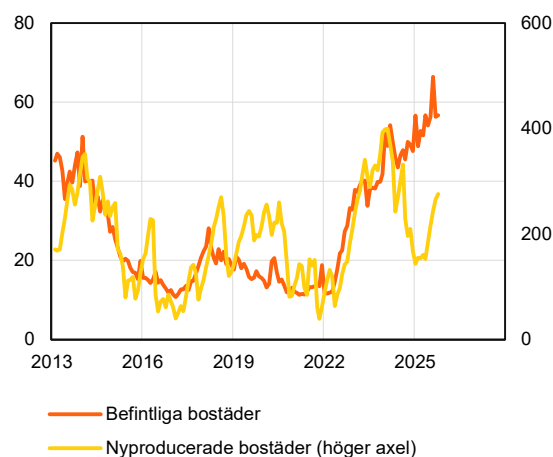
Antal dagar, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A8. Annonstid, Malmö kommun

Antal dagar, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Försäljning

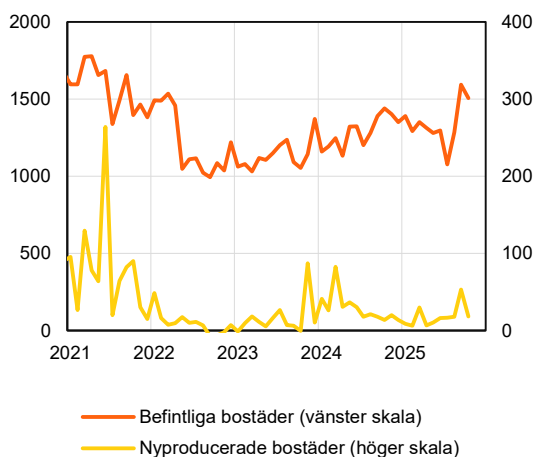
Antal sålda bostäder per månad i det befintliga beståndet, mätt utifrån antalet verifierat sålda bostäder, minskade under 2022. Försäljningstakten har ökat långsamt sedan dess och väntas nå normal nivå under 2027.

För nyproducerade bostäder har nedgången i försäljningstakter varit betydligt brantare än den för befintliga bostäder. I Stockholms innerstad

handlade det nära nog om ett stopp i försäljningarna under en period. Vid slutet av 2023 och början av 2024 inträffade dock en tillfällig uppgång som nu har gått ned igen. Med tanke på att byggtakten nu är lägre är det inte rimligt att förvänta sig en återgång till den tidigare nivån på försäljningstakten.

Diagram A9. Försäljning, Stockholms innerstad

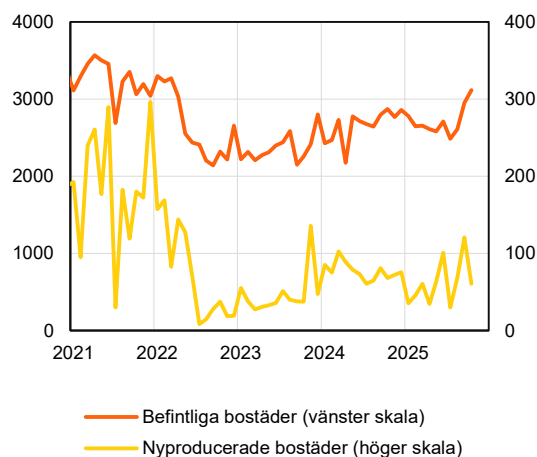
Antal verifierat sålda bostäder per månad, säsongsrensat



Anm.: Antalet befintliga bostäder är uppräknat med hänvisning till dels preliminära utfall, dels täckningsgrad jämfört med SCB.
Källor: Booli och SBAB

Diagram A10. Försäljning, Stockholms kommun

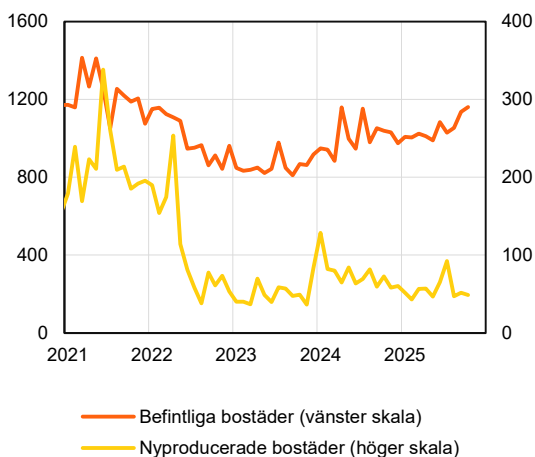
Antal verifierat sålda bostäder per månad, säsongsrensat



Anm.: Antalet befintliga bostäder är uppräknat med hänvisning till dels preliminära utfall, dels täckningsgrad jämfört med SCB.
Källor: Booli och SBAB

Diagram A11. Försäljning, Göteborgs kommun

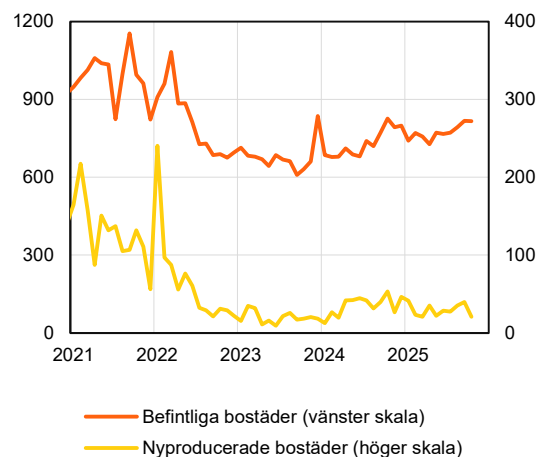
Antal verifierat sålda bostäder per månad, säsongsrensat



Anm.: Antalet befintliga bostäder är uppräknat med hänvisning till dels preliminära utfall, dels täckningsgrad jämfört med SCB.
Källor: Booli och SBAB

Diagram A12. Försäljning, Malmö kommun

Antal verifierat sålda bostäder per månad, säsongsrensat



Anm.: Antalet befintliga bostäder är uppräknat med hänvisning till dels preliminära utfall, dels täckningsgrad jämfört med SCB.
Källor: Booli och SBAB

Priser

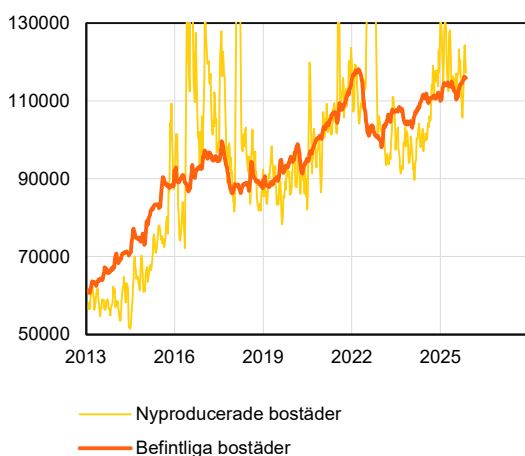
Bostadsprisernas nivå och utveckling skiljer sig åt i olika delar i Sverige. I till exempel Stockholm är priserna på sålda bostäder (verifierat av mäklare, lagfarter eller sista offentliga bud) mer än dubbelt så höga som i Malmö.

I samtliga av Sveriges tre storstäder syns en tydlig nedgång i kvadratmeterpriserna på befintliga bostäder under 2022. Kvadratmeterpriserna har trendmässigt rört sig uppåt sedan 2023 men har inte nått upp till toppnivåerna i början av 2022.

Priserna skiljer sig åt mellan bostäder som omsätts inom det befintliga beståndet och nyproducerade bostäder som säljs. I Stockholm ligger priserna på nya bostäder, mätta i kronor per kvadratmeter boyta, nära de i beståndet, så även i Göteborg före 2022. Det skulle kunna förklaras av att många befintliga bostäder har ett attraktivare läge som väger upp andra sämre bostadsegenskaper. Sedan 2022 är dock kvadratmeterpriserna på nya bostäder högre i både Göteborg och Malmö.

Diagram A13. Pris, Stockholms innerstad

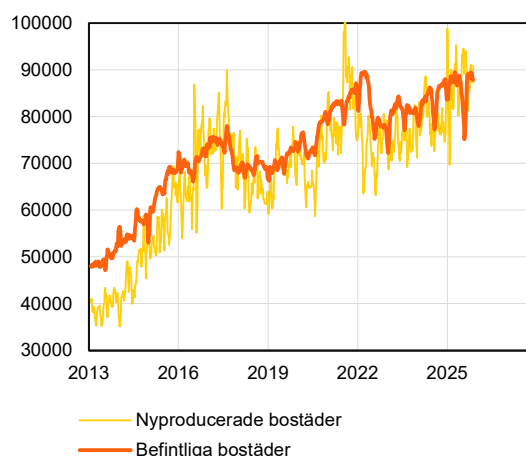
Kronor per kvadratmeter



Källor: Booli och SBAB

Diagram A14. Pris, Stockholms kommun

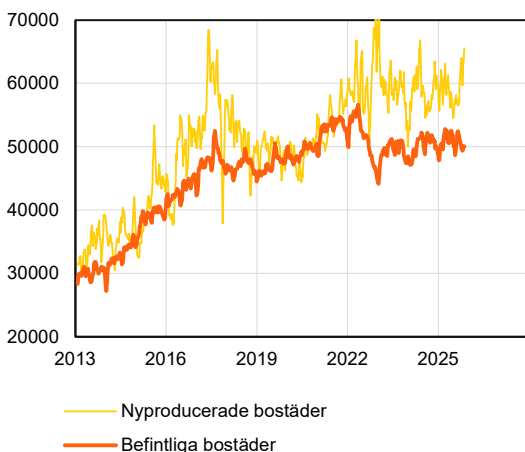
Kronor per kvadratmeter



Källor: Booli och SBAB

Diagram A15. Pris, Göteborgs kommun

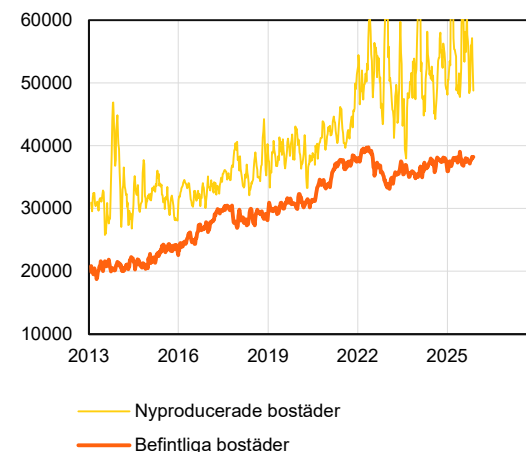
Kronor per kvadratmeter



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) är det i riket som helhet balans mellan nyproduktionen av villor och bostadsrätter och potentiell efterfrågan på respektive boendeform.

Utvecklingen har de senaste tre åren gått från tendens till underskott, till tendens till överskott, och återigen mot underskott.

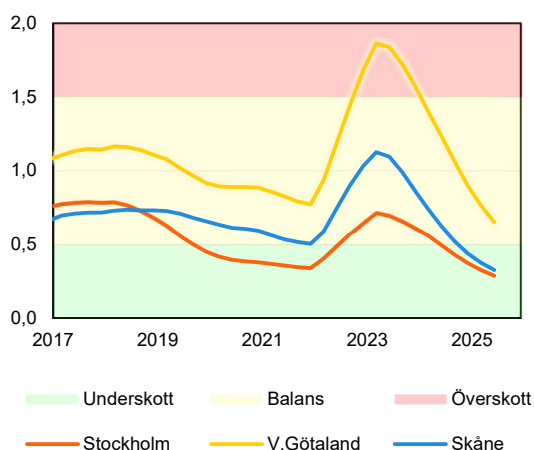
Det finns skillnader regionalt och för olika boendeformer. I Stockholms län och Skåne län har det återigen blivit underskott på nybyggda villor. I Västra Götaland råder det balans.

För nyproducerade bostadsrätter råder det balans i Västra Götaland och Skåne län, men underskott i Stockholms län.

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.

Diagram B1. HMI storstadslän, villor

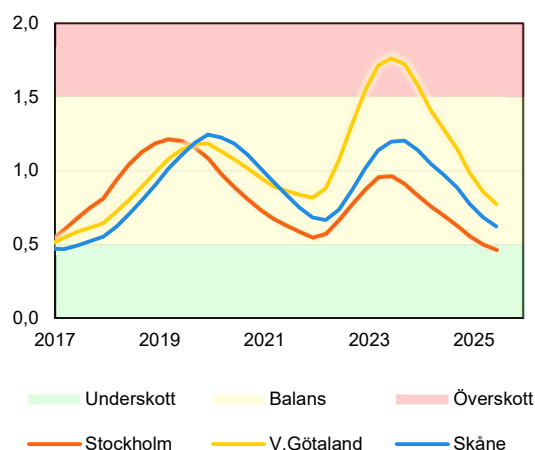
Index



Källor: Booli och SBAB

Diagram B2. HMI storstadslän, bostadsrätter

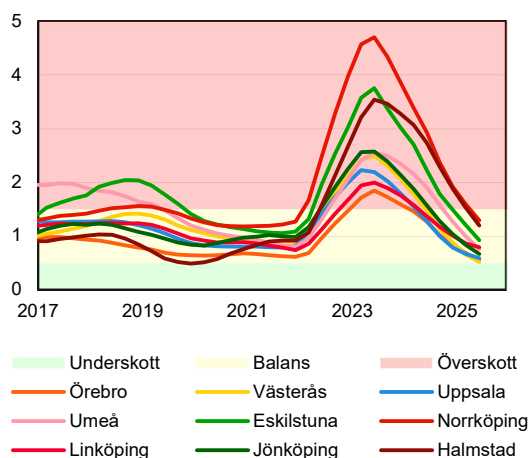
Index



Källor: Booli och SBAB

Diagram B3. HMI regionstäder, villor

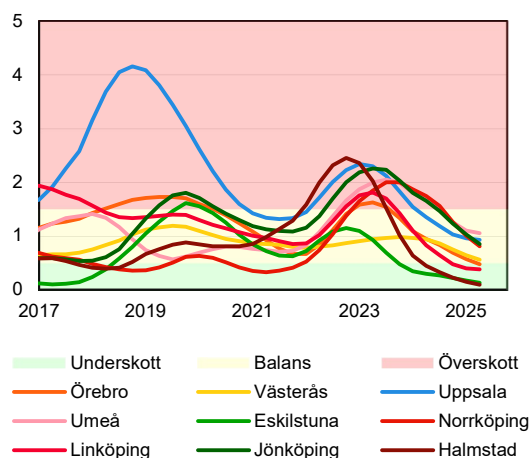
Index



Källor: Booli och SBAB

Diagram B4. HMI regionstäder, bostadsrätter

Index



Källor: Booli och SBAB

Bilaga C: Säsongsjusterad och trendmässig inflation

Inflationen följs normalt upp med 12-månaders tal som visar hur mycket prisnivån stigit en viss månad i förhållande till samma månad föregående år. För mycket fokus på 12-månaderstalen riskerar dock att leda till felaktiga slutsatser om när saker sker i ekonomin, och hur stort inflationstrycket är vid en viss tidpunkt. Det kan ge missvisande information för penningpolitiken sett till både när det är dags att höja styrräntan och sänka den, och med hur mycket. En beräkning av den så kallade trendmässiga inflationen indikerar bland annat att Riksbanken borde ha höjt styrräntan snabbare än den gjorde när inflationen började gå upp.

Så mäts inflationen

Inflationen i Sverige mäts idag med flera olika mått som tas fram av Statistiska centralbyrån (SCB) och publiceras varje månad. Det vanligaste måttet är kanske förändringen av Konsumentprisindex, KPI, vilken baseras på en bred varukorg för hela den privata inhemska konsumtionen. KPI speglar prisförändringen på en varukorg bestående av olika varor och tjänster som kan ha haft olika prisförändringar under mätperioden. För att få ett sammanfattande inflationsmått vägs prisförändringarna på olika varor och tjänster ihop utifrån den andel (vikt) de har i hushållens varukorg.

Riksbankens inflationsmål är uttryckt som att inflationen mätt med Konsumentprisindex med fast ränta, KPIF, ska ligga kring 2 procent per år. Anledningen till att Riksbanken använder sig av KPIF i stället för KPI är att förändringar av styrräntan påverkar KPI i sig. Höjs styrräntan stiger KPI eftersom styrräntan påverkar bolåneräntorna som i sin tur påverkar boendekostnaderna som ingår i KPI. På så vis är KPIF ett bättre mått på den underliggande inflationen i ekonomin.

Problemet med varierande energipriser

Ett annat problem med inflationen mätt enligt KPI, men också för KPIF, är att den i hög grad påverkas av energipriser som de på el, bensin och diesel. Som vi sett, särskilt det senaste året, tenderar dessa priser att variera kraftigt, vilket Riksbanken inte kan göra något åt. Därför är det i utformningen av penningpolitiken intressant att även använda ett annat mått på den underliggande inflationen rensat från dessa varierande energipriser. Av det skälet beräknar SCB även KPIF-XE där både den direkta ränteeffekten av styrränteförändringar och

energipriserna tagits bort från KPI. Det är ofta det mått som brukar anses vara mest relevant att följa för att bedöma det underliggande inflationstrycket i svensk ekonomi.

12-månaderstal, säsongseffekter och den trendmässiga inflationen

Inflationen hoppar vanligtvis upp och ner enskilda månader till följd av bland annat säsongseffekter. Därför följs vanligtvis inflationen med fokus på 12-månaders tal. När under perioden förändringarna inträffade framgår dock inte av 12-månaderstalen. Hoppiga inflationsförändringar från en månad till en annan ger heller inte särskilt god vägledning om den trendmässiga utvecklingen de senaste månaderna.

Det är värdefullt att beräkna säsongsjusterad månadsinflation och en så kallad säsongsjusterad trend för inflationen för att få en bättre bild av det aktuella inflationstrycket. Det finns olika metoder för att göra detta som kan ge lite olika slutsatser om vart den underliggande inflationen är på väg. Därför ska resultaten tolkas med viss försiktighet. För att ändå göra en bedömning av den underliggande inflationen och vart den är på väg, går det att säsongjustera och därefter beräkna trenden för inflationen med hjälp av den välkända metoden X-11. Oss veterligen har trenden för inflationen inte uppmärksamats på detta sätt före 2022.⁴

Inflationen i praktiken

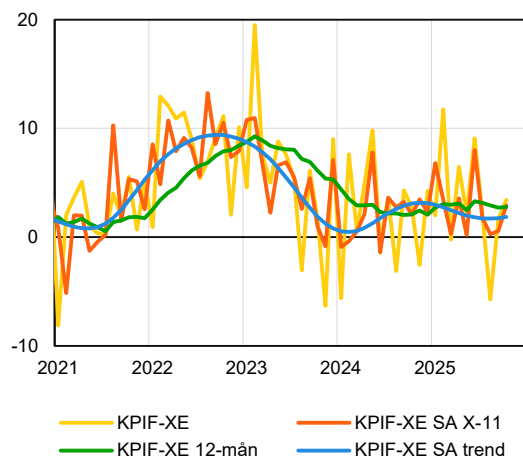
Vår beräkning baserad på KPIF-XE visar i detta fall att säsongjustering av den månadsvisa inflationen (den orangea grafen i diagram C1) ger ett begränsat mervärde jämfört med den ursprungliga serien (den gula grafen). Det mest tydliga är att den tar bort en del av effekten på inflationen av den förändring av varukorgen som normalt sker i januari när SCB justerar vikterna i varukorgen. Den justeringen har normalt en inflationssänkande effekt då hushållen drar ner på konsumtionen av varor och tjänster som har stigit mest i pris. Däremot framträder en mer intressant utveckling för trendserien när både säsongeffekten och den oregelbundna och oförklarade variationen rensats bort (den blå grafen i diagram C1). Trenden återspeglar väl i tiden det som händer enligt den ursprungliga serien och den säsongjusterade serien, men med ett jämnt förlopp. Det framgår också att trendserien har stora likheter med 12-

⁴ Däremot har Riksbanken använt metoden för att ta fram säsongsjusterad trend för producentpriser.

månaderstalen, men med den viktiga skillnaden att trendserien reagerar omkring sex månader tidigare.

Diagram C1. KPIF-XE faktisk, säsongjusterad, trend och 12-månaderstal

Procent, årstakt

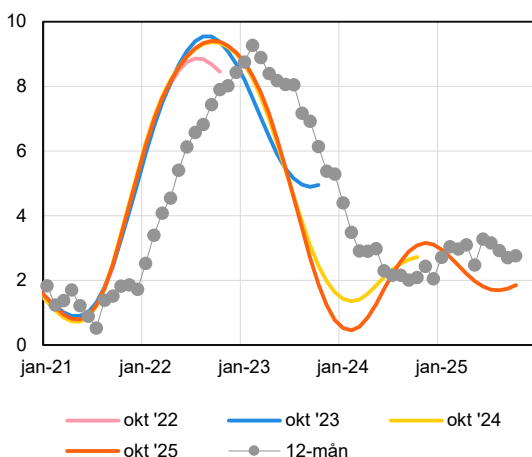


Källor: SCB, SBAB och Macrobond

Eftersom trender är svåra att mäta och observera i slutet på en tidsserie är det intressant att studera hur beräkningen av trendserierna sett ut vid olika tillfällen under de senaste åren (se diagram C2).

Diagram C2. KPIF-XE trender och 12-månaderstal

Procent, årstakt



Källor: SCB, SBAB och Macrobond

Till att börja med uppvisar trenderna ofta stora avvikelser (exempelvis några procentenheter) i slutet på serien. Revideringarna av den senaste trendberäkningen när nytt utfall är tillgängligt blir generellt sett mindre ju längre bak i tiden man studerar serien. För trender äldre än sex månader är revideringarna förhållandevis små, och för trender äldre än tolv månader mycket små. När det

gått något år ligger trendserierna ofta mycket nära varandra.

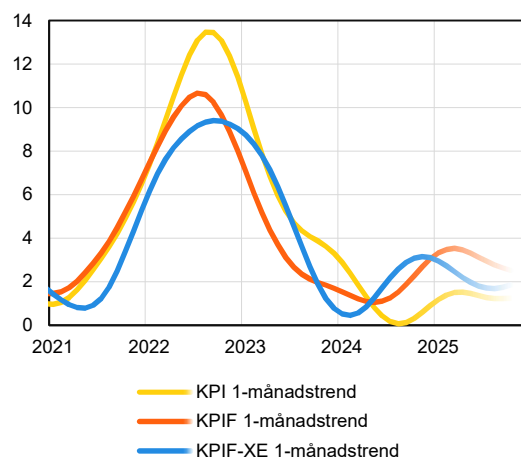
Avvikelser tenderar att ligga lågt när trenden är stigande och högt när trenden är fallande. Det framgår också att trendinflationen i allmänhet ligger över 12-månaderstalen när trenden är stigande och under 12-månaderstalen när trenden är fallande. Trots att avvikelserna ofta ligger lågt när trenden är stigande så ligger dessa ofta över 12-månaderstalen.

Trendberäkningar av andra mått på inflationen

Trendberäkningar av de vanligaste inflationsmåttens visar på branta uppgångar under 2021 och början av 2022, och branta nedgångar mot slutet av 2022 och under 2023 (se diagram C3). Tidsförskjutningen av KPIF-XE i förhållande till KPIF kan förklaras av indirekta effekter av energipriserna när dessa övervältras på priserna på vissa andra varor och tjänster. Det är alltså bara de direkta effekterna som rensas bort i KPIF-XE.

Diagram C3. 1-månadstrender för olika inflationsmått

Procent, årstakt



Anm.: Osäkerhet i beräkningen visas genom att graferna tonas ut.

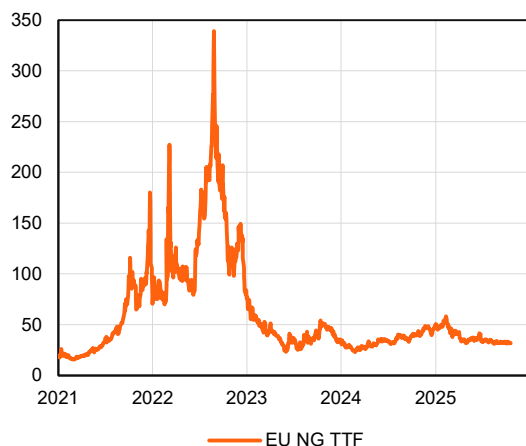
Källor: SCB, SBAB och Macrobond

Bilaga D: Priser i omvärlden

Prisutvecklingen på varor och tjänster som handlas globalt visar inte på ett inflationstryck som riskerar att sprida sig till svensk ekonomi, utan ger tvärt om fortsatt stöd åt en varaktig inflationsnedgång. En

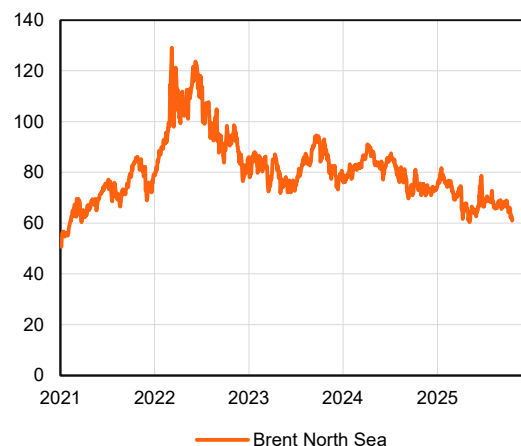
allt starkare krona gör dessutom att varor som handlas i USD blir allt billigare.

Diagram D1. Pris på naturgas i Europa
EUR/MWh



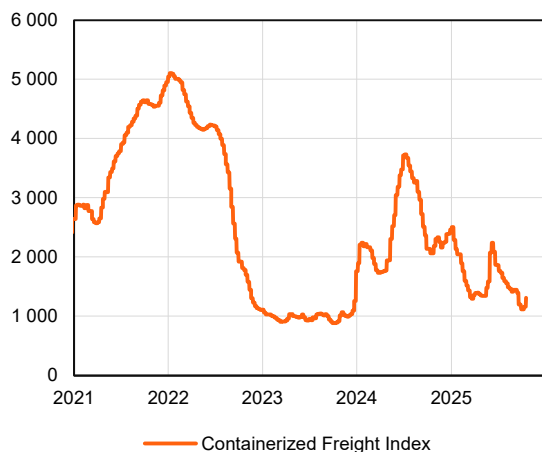
Källa: Trading Economics

Diagram D2. Pris på olja
USD/Bbl



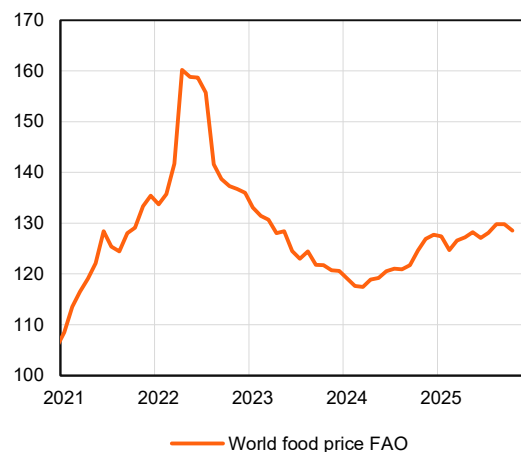
Källa: Macrobond och Intercontinental Exchange (ICE)

Diagram D3. Pris på containerleveranser
Index (USD)



Källa: Trading Economics

Diagram D4. Pris på vissa livsmedel som handlas globalt
Index, 2014-2016=100 (USD)



Källa: Trading Economics

Bilaga E: Uppföljning och jämförelser av prognoser

Bedömningar av den makroekonomiska utvecklingen i Sverige görs regelbundet av ett flertal prognosmakare. Även om prognoserna består av en stor uppsättning variabler är det intressant att jämföra dessa med avseende på utvecklingen av BNP och nivån på arbetslösheten (se tabell E1).

Prognoser för 2025

Vi bedömer att BNP kommer att växa med omkring 1,2 procent under 2025. Det är en prognos i linje med de allra senaste prognoserna, men lite högre jämfört med de som publicerades tidigt under hösten (se diagram E1). Prognoserna har sänkts

över tiden i takt med att konjunkturvändningen kommit senare än väntat, men höjts den senaste månaden.

Vi bedömer att den relativa arbetslösheten under 2025 kommer att uppgå till i genomsnitt 8,7 procent av arbetskraften. Större upprevideringar av prognoserna gjordes i början av 2025, dels till följd av oväntat höga månadutfall för januari och februari, dels till följd av USA:s tullkrig (se diagram E2). Nivån är dock alltså ganska normal sett till konjunkturläget.

Tabell D1. De senaste makroekonomiska prognoserna för 2025 från ett urval prognosmakare

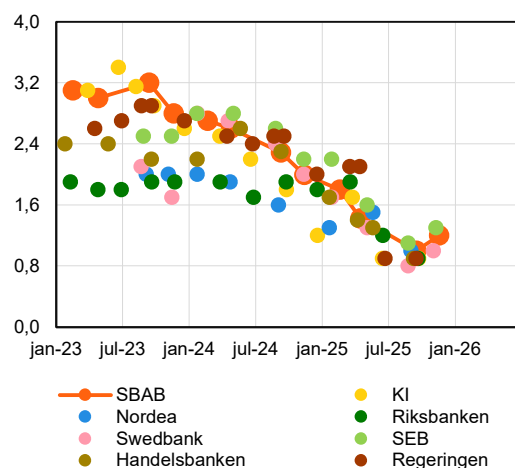
Procentuell förändring respektive procent av arbetskraften

Prognosmakare	Datum	BNP	Arbetslöshet
SBAB	2025-11-20	1,2	8,7
SEB	2025-11-11	1,3	8,8
Swedbank	2025-11-04	1,0	8,7
Konjunkturinstitutet	2025-09-24	0,9	8,7
Riksbanken	2025-09-23	0,9	8,7
Regeringen	2025-09-17	0,9	8,7
Handelsbanken	2025-09-10	0,9	8,7
Nordea	2025-09-03	1,0	8,7

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

Diagram E1. Prognoser på BNP-tillväxten under 2025

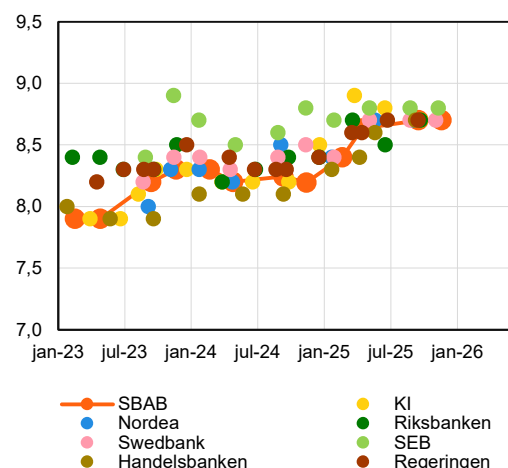
Procentuell årstakt



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram E2. Prognoser på arbetslösheten under 2025

Procent av arbetskraften 15–74 år (AKU)



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Bilaga F: Sammanställning av prognosen

Tabell F1. Svensk makroekonomi och bostadsmarknad

		2024	2025	2026	2027	2028
BNP till marknadspris	Årstakt, procent	0,8	1,2	2,6	2,2	2,1
Delkomponenter						
Privat konsumtion	Årstakt, procent	0,6	1,8	2,7	2,8	2,5
Offentlig konsumtion	Årstakt, procent	1,2	0,5	1,9	1,8	1,2
Investeringar	Årstakt, procent	1,6	3,7	4,0	4,1	3,0
Nettoexport	Årstakt, procent	-4,5	-23,0	-9,9	-30,2	-10,6
Bidrag						
Privat konsumtion	Procentenheter	0,3	0,8	1,2	1,3	1,2
Offentlig konsumtion	Procentenheter	0,3	0,1	0,5	0,5	0,3
Investeringar	Procentenheter	0,4	0,9	1,0	1,1	0,8
Nettoexport	Procentenheter	-0,1	-0,6	-0,2	-0,6	-0,1
Sysselsättning (15–74 år)	Årstakt, procent	-0,5	0,2	0,9	1,4	0,9
Arbetslöshet (15–74 år)	Procent av arbetskraften	8,4	8,7	8,4	7,7	7,2
Arbetade timmar	Årstakt, procent	-0,3	-0,9	1,5	2,0	0,3
Timlönkostnad	Årstakt, procent	5,2	3,8	3,0	2,6	4,2
Inflation, KPI (dec.-dec.)	Årstakt, procent	0,8	1,3	1,4	2,0	2,8
Inflation, KPIF (dec.-dec.)	Årstakt, procent	1,5	2,7	1,4	1,9	2,7
Inflation, KPIF-XE (dec.-dec.)	Årstakt, procent	2,0	2,8	1,3	1,8	2,6
Styrränta, årsgenomsnitt	Procent	3,62	2,08	1,75	1,95	2,00
KIX-index	Index 921118 = 100	125,9	119,9	119,5	119,0	118,6
Hushållens disponibla inkomster	Årstakt, procent	3,6	4,2	4,2	4,4	5,2
Hushållens sparkvot	Procent av D.I.	17,5	15,8	15,4	15,0	14,6
Sparkvot, exkl. premie- och tjänstepension	Procent av D.I.	6,4	6,2	6,3	6,0	5,9
Utlåning till bostadsrätter	Årstakt, procent	1,0	2,4	4,0	5,1	5,4
Utlåning till småhus	Årstakt, procent	1,6	3,1	3,6	3,8	4,0
Hushållens skuldkvot	Procent av D.I.	161,6	159,7	159,0	158,6	157,5
Hushållens räntekvot (efter skatteavdrag)	Procent av D.I.	5,1	4,0	3,8	4,0	4,1
Bostadspriser, SBAB Booli HPI	Årstakt, procent	4,0	2,1	5,2	4,3	3,9
Bostadsrättspriser, SBAB Booli HPI	Årstakt, procent	6,5	2,1	5,6	4,6	4,1
Småhuspriser, SBAB Booli HPI	Årstakt, procent	2,6	2,1	4,9	4,2	3,7
Påbörjade bostäder	Tusental	28,4	29,0	31,5	34,3	37,1
Påbörjade lägenheter	Tusental	22,6	22,9	24,6	26,6	28,6
Påbörjade småhus	Tusental	5,8	6,1	6,9	7,7	8,5
Bostadsbrist	Tusental	18	23	27	28	25

Anm.: För 2024 är uppgifterna utfall. i övrigt är det prognoser.

Källor: Macrobond, Booli, Konjunkturinstitutet, SCB och SBAB