



# Vart är vi på väg?

Bomarknadsnytt nr 2 - 16 april 2020

Coronapandemin kastar in Sverige i en **djup lågkonjunktur**

Andrahandsmarknaden för bostäder i stort sett **opåverkad** så här långt

**Fallande bostadsinvesteringar** i kölvattnet av pandemin

**SBAB!**

## Sammanfattning

BNP väntas i år sjunka med 5 procent och arbetslösheten öka till 9 procent till följd av coronapandemin. Sjunkande investeringar och lägre nettoexport förklarar större delen av fallet i BNP, men även en svag utveckling av hushållens konsumtion bidrar till fallet. Strukturomvandlingar i coronapandemins spår väntas leda till att arbetslösheten stiger till 10 procent nästa år.

Bostadsmarknaden är hittills relativt opåverkad. Vid en kortvarig kris väntas lägre omsättning av bostäder under en övergångsperiod och marginellt påverkade bostadspriser. Om nedstängningen av delar av ekonomin blir mer långvarig och arbetslösheten därigenom högre än i huvudscenariot kan bostadspriserna sjunka mer. Nyproduktionen väntas falla och uppgå till omkring 40 000 bostäder per år de kommande åren.

## Inledning

Bomarknadsnytt som ingår i SBAB:s publikationsserie **Vart är vi på väg?** beskriver utvecklingen på bostadsmarknaden och 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 en bilaga redovisas den regionala utvecklingen på bostadsmarknaden i Stockholm, Göteborg och Malmö.

Bomarknadsnytt riktar sig till SBAB:s kunder, investerare, journalister och andra intresserade.

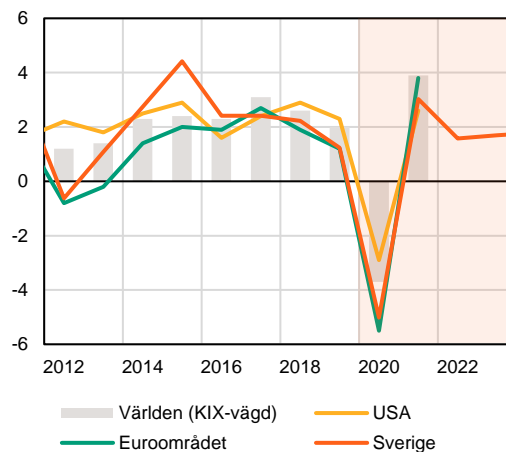
## Det makroekonomiska läget

### *Global tvärnit i den ekonomiska utvecklingen och mycket stor osäkerhet*

Coronapandemin har medfört dramatiska åtgärder i form av stängda gränser, utgångsförbud och begränsningar av större möten och folksamlingar. Företag har fått pausa sin verksamhet dels av myndighetskrav, dels av uteblivna leveranser. Inom vissa branscher har den försvinnande efterfrågan lett till såväl varsel som konkurser. Den globala handelsvägda ekonomin väntas falla med omkring 4 procent. Nedgången i USA och Europa väntas bli något större än för världen i övrigt (se diagram 1). Eftersom coronapandemin ännu inte är under kontroll och erfarenheter av liknande händelser i modern tid saknas är det svårt att bedöma såväl djupet och varaktigheten i den globala lågkonjunkturen som hur den kommer att påverka svensk ekonomi. Risken för en ännu sämre global utveckling är påtaglig.

Diagram 1. BNP i Sverige och omvärlden

Procentuell förändring



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Tabell 1. BNP-utvecklingen och komponenter

Procentuell förändring respektive procentenheter

	2019	2020	2021	2022	2023
BNP-utveckling	1,2	-5,0	3,0	1,6	1,7
Bidrag					
Privat kons.	0,5	-0,4	0,9	0,8	0,7
Off. kons.	0,1	0,3	0,4	0,3	0,3
Investeringar	-0,6	-3,6	1,4	0,5	0,6
Nettoexport	1,1	-1,3	0,3	0,0	0,1

Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

## Svensk BNP faller med 5 procent i år

Den svenska ekonomin utvecklades i god takt under några år fram till och med 2018, bland annat tack vara en hög inhemsk investeringstakt, och med draghjälp från en stark global konjunktur. År 2019 halverades tillväxttakten till följd av framför allt inbromsningen av bostadsbyggandet.

BNP väntas i år minska med 5 procent som ett resultat av coronapandemin. Den leder till snabbt sjunkande investeringar och fallande nettoexport som ett resultat av nedstängningen av delar av ekonomin. Dessutom förväntas hushållens konsumtion minska något jämfört med föregående år (se tabell 1 och diagram 2). Arbetslösheten väntas öka till 9 procent i år för att sedan öka till 10 procent nästa år, trots att BNP då väntas öka med 3 procent (se diagram 3). En struktur-omvandling där sedan tidigare ej långsiktigt livskraftiga företag går i konkurs tidigare än annars till följd av coronakrisen väntas bidra till detta. De åtgärder regeringen och myndigheter vidtagit väntas förvisso underlätta för många företag på kort sikt, men företag inom exempelvis persontransport, turism och sällanköpshandel kommer sannolikt att möta en förändrad efterfrågan i framöver.

Inflationen mätt med KPIF har under 2017–2019 nått och jämt nått upp till Riksbankens inflationsmål på 2 procent trots god draghjälp från stigande energipriser, låga räntor och stark internationell konjunktur (se diagram 5). Rensat för energipriser låg inflationen under dessa år i genomsnitt på 1,6 procent, vilket är tydligt under målet.

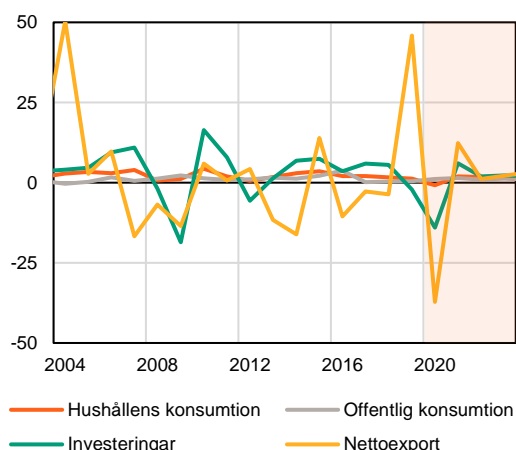
Under de kommande åren förväntas löneökningarna bli måttliga vilket bidrar till fortsatt låg inflation. Inflationen i år väntas bli obefintlig för att sedan stiga svagt under de kommande åren. Trots kraftigt fallande BNP, ökande arbetslöshet och markant fallande inflation tror vi inte Riksbanken kommer att sänka reporäntan, utan istället arbeta med andra åtgärder.

Vår bedömning är att Riksbanken kommer att höja reporäntan tidigast under 2023. Det gör att de korta boräntorna väntas ligga stilla till och med 2022. De långa räntorna väntas dock stiga svagt under senare delen av 2022. Både de korta och långa räntorna väntas således förbli historiskt sett låga många år framöver.

Även om vårt huvudscenario är en djup lågkonjunktur är risken för en sämre utveckling påtaglig, både för den globala och den svenska ekonomin. Om konjunkturen fördjupas och sprider sig till fallande bostadspriser kan kombinationen med en hög skuldsättning leda till kreditförluster och till stigande riskpremier på bostadsobligationer.

## Diagram 2. Sveriges försörjningsbalans

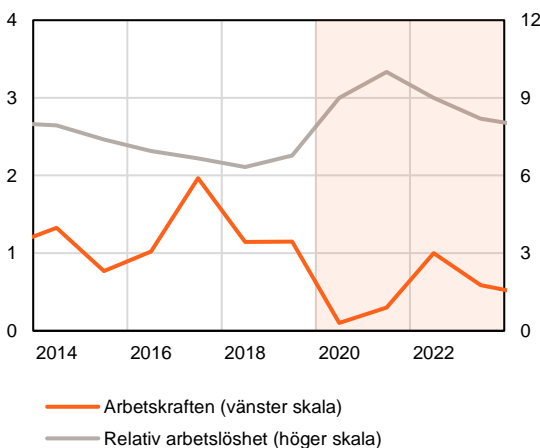
Procentuell förändring



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

## Diagram 3. Arbetskraften och arbetslöshet

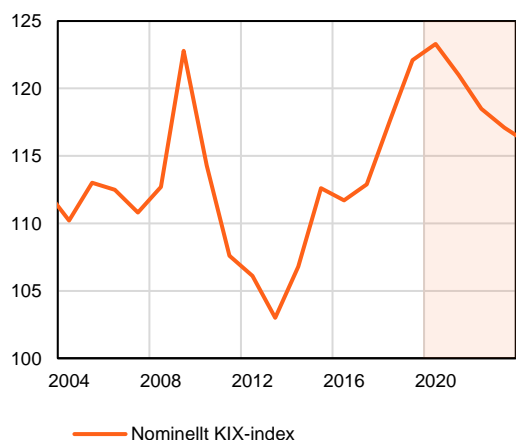
Procentuell förändring och procent av arbetskraften



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

## Diagram 4. Nominell växelkurs

Index 1992-11-18 = 100



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB



Omfattande finanspolitiska åtgärder och en kraftigt ökande statskuld kan i värsta fall också leda till stigande riskpremier på statsobligationer. Stigande riskpremier minskar genomslaget av en expansiv penningpolitik och försvårar för den ekonomiska återhämtningen. Vår bedömning är dock att Sveriges initialt låga statskuld och de åtgärder som Riksbanken redan vidtagit och kan komma att vidta om situationen eskalerar ska minska risken för ett sådant förlopp.

## Hushållens ekonomi och efterfrågan på bostäder

### Lägre tillväxt i hushållens inkomster framöver

Den djupa lågkonjunkturen och en snabbt stigande arbetslöshet bidrar till en långsammare tillväxt i hushållens disponibla inkomster (se diagram 6). I år och nästa år förväntas dock regeringens åtgärder med anledning av coronapandemin hjälpa till att hålla uppe tillväxttakten, men allt eftersom räknar vi med en återställning av statsfinanserna vilket innebär sänkta bidrag och höjda skatter.

Konsumentförtroendet har sedan 2018 varit på nedåtgående och är för närvarande lägre än normalt (se diagram 7). Tillsammans med ett mycket högt hushållssparande håller detta på kort sikt nere tillväxten i den privata konsumtionen. Från och med 2021 förväntas sparkvoten falla tillbaka i takt med en allt starkare konjunktur men också till följd av att andelen pensionärer ökar.

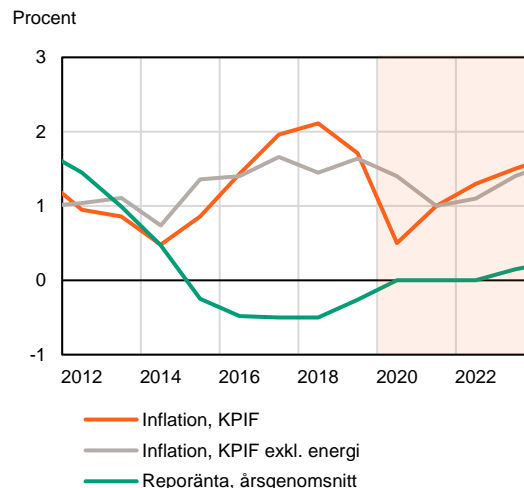
### Dämpad underliggande efterfrågan på bostäder trots stort behov

Antalet hushåll väntas fram till 2025 öka med mellan 40 000 och 50 000 per år. En snabb befolkningstillväxt och ett initialt underskott på 160 000 bostäder (se nästa avsnitt) gör att det finns ett stort behov av nya bostäder. Behovet är dock högre än den faktiska efterfrågan med hänsyn tagen till bostädernas pris och hushållens betalningsförmåga.

Den säsongsrensade månadsvisa försäljningen av bostadsrätter indikerar att båda amorteringskraven har haft stor effekt på försäljningsvolymerna i främst Stockholm och Göteborg (se diagram 8). De har till synes också påverkat omsättningen på bostäder i riket i stort (se också diagram 12).

FI har bedömt att det första amorteringskravet lett till att bostadsefterfrågan och bostadspriserna, vid ett oförändrat utbud, har blivit ungefär 5 procent lägre än vad de hade blivit utan dess införande. Det utökade amorteringskravet väntas i sin tur ha dämpat priserna med genomsnitt 1,5 procent för riket som helhet och med 3 procent i Stockholm.

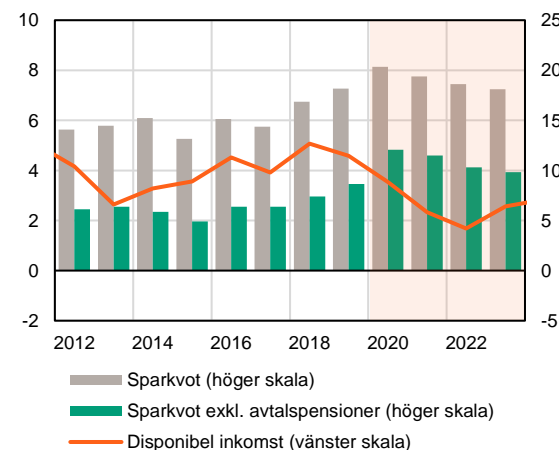
Diagram 5. Inflation och styrränta



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 6. Hushållens inkomster och sparkvot

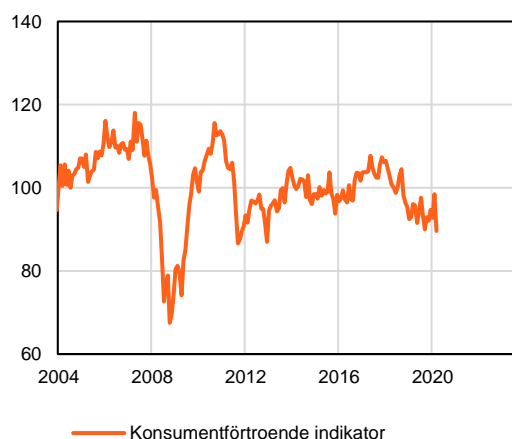
Procentuell förändring respektive procent av disponibel inkomst



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 7. Hushållens framtidsväntningar

Indikator



Källor: Macrobond och Konjunkturinstitutet

Myndigheternas kreditregleringar och bankernas stramare kreditvillkor i kombination med ett kraftigt ökat utbud av nyproducerade bostäder (se nästa avsnitt) har sannolikt bidragit till att bostadspriserna föll så pass kraftigt i slutet av 2017 (se diagram 9). Fallet i priserna är enligt vår bedömning inte ett tecken på att vi hade en prisbubbla som sprack. Även om spekulationsköp har förekommit kan prisuppgången ända sedan mitten av 1990-talet i stor utsträckning förklaras av fundamentala faktorer som kraftigt sänkta realräntor och en god inkomstutveckling.

### Ingen större påverkan av coronakrisen på andrahandsmarknaden för bostäder så här långt

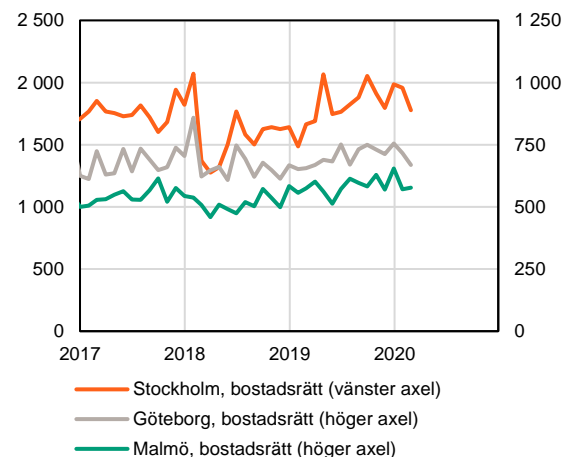
Vi ser i statistiken över utbudet, annonstider, kvadratmeterpriser och försäljningsvolymen ingen större påverkan av coronapandemin på bostadsmarknaden så här långt (se diagram i bilagan). Om krisen inte blir mer utdragen i tid väntas den på kort sikt i första hand bidra till lägre omsättning av bostäder. Med en sådan utveckling tror vi inte på någon större prispåverkan på bostäder av krisen. Skulle krisen däremot bli mer utdragen i tid och arbetslösheten öka ännu mer, kan bostadsmarknaden komma att påverkas betydligt mer negativt med prisfall på kanske uppemot tio procent.

Fortsatt mycket låga räntor och erfarenheten från tidigare kriser i Sverige talar sammantaget för begränsade prisfall på bostäder. Under finanskrisen 2008/2009 påverkades bostadspriserna marginellt. Under 1990-talskrisen föll bostadspriserna reellt med 30 procent men en mycket stor del av det kunde förklaras av politiska åtgärder som höjd fastighetskatt och sänkta ränteavdrag och inte av krisen i sig.

Inledningsvis under året visade såväl SBAB:s boprisindikator som SEB:s och Erik Olssons indikatorer att betydligt fler hushåll tror på stigande än sjunkande bostadspriser det närmaste året (se diagram 10), även om det finns gradskillnader i optimismen mellan indikatorerna. Skillnaderna kan sannolikt förklaras av skillnader i urvalen, där Erik Olssons indikator baseras på svar från personer på bostadsvisningar i några storstäder, SEB:s på hushåll i riket inkluderande hushåll som bor i hyresrätt, och SBAB:s på hushåll i riket som äger sin bostad. Enligt SEB:s månadsvisa indikator har dock hushållens optimism mycket snabbt förbytts i pessimism.

### Diagram 8. Försäljning av bostadsrätter

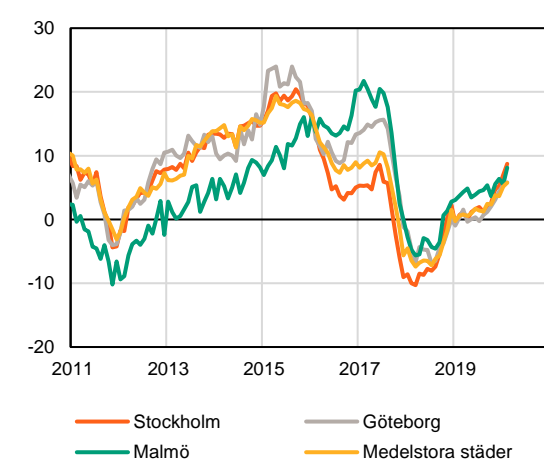
Antal per månad, säsongsrensats



Källor: Macrobond, Mäklarstatistik och SBAB

### Diagram 9. Prisutveckling regionalt, bostadsrätter

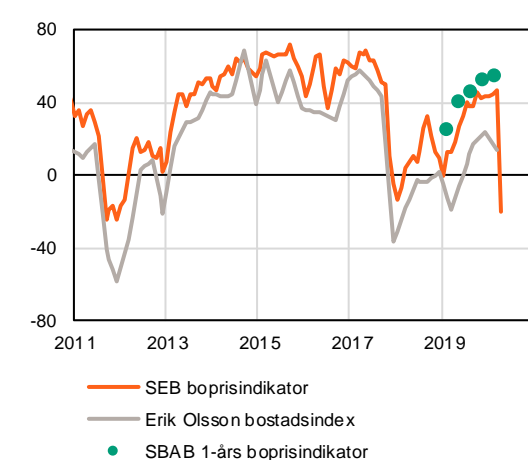
Årstakt, procent



Källor: Macrobond och Valueguard

### Diagram 10. Bostadspriserföväntningar

Indikator



Källor: Macrobond, Erik Olsson, SEB och SBAB

Det är svårt att göra tillförlitliga prognoser på kort sikt över bostadsprisernas utveckling, men normalt sjunker de med stigande räntor, allt annat lika. Enligt vår modellskattning, där vi bland annat beaktar disponibelinkomsternas och boräntornas prognosticerade utveckling, väntas bostadspriserna för riket som helhet ligga mer eller mindre stilla under helåret 2020 (se diagram 11).

## Utbudet av bostäder och utvecklingen av nyproduktionen

### Lägre omsättning av befintliga bostäder trots ett stort utbud

Under ett år säljs det vanligtvis 50 000–60 000 villor och 100 000 – 110 000 bostadsrätter, vilket innebär en omsättning på 3 respektive 10 procent av befintliga bostäder i respektive stock. Historiskt har det förekommit nedgångar av omsättningen under lågkonjunkturer och uppgångar i samband med högkonjunkturer. För 2019 bedömer vi att omsättningen trots en viss försäljningsuppgång låg under den normala nivån (se diagram 12). Under 2020 bedömer vi att omsättningen kommer att minska ytterligare motsvarande 10 procent färre sålda villor och 5 procent färre sålda bostadsrätter, detta trots att tillfälliga lättnader i amorteringskraven bedöms hålla uppe omsättningen något.<sup>1</sup> En långt utdragen coronapandemi kan dock få omsättningen på bostäder att minska mer än vad vår modellbaserade bedömning indikerar.

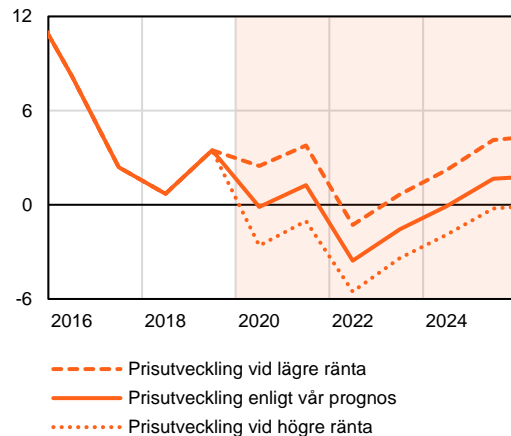
### Stort utbud av nyproducerade bostäder skapade problem

Nedgången i bostadspriserna som inträffade under 2017 kan sannolikt till viss del förklaras av ett snabbt växande utbud av nyproducerade bostäder (se diagram 13). På vissa lokala marknader finns signaler om att utbudet av bostäder har varit större än den reella efterfrågan (som inte nödvändigtvis sammanfaller med behovet). Exempel på sådana signaler är längre annonstider, färre budgivare per objekt, fallande budpremier och en större andel prissänkta bostäder. För nyproducerade bostäder steg annonstiderna snabbt och i vissa fall fördubblades de under perioden 2018–2019 (se bilagan om regionala bostadsmarknader).

<sup>1</sup> Se också *Omsättningen på bostäder*, Insiktsrapport nr 3, 2019, SBAB.

**Diagram 11. Bostadsprisernas utveckling**

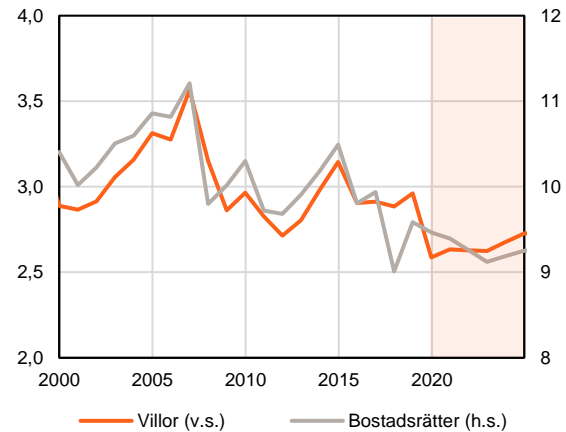
Procentuell förändring



Amn.: Skillnad i ränteutveckling +/- 15 räntepunkter per år.  
Källor: SCB, Konjunkturinstitutet, Valueguard och SBAB

**Diagram 12. Omsättning av bostäder i Sverige**

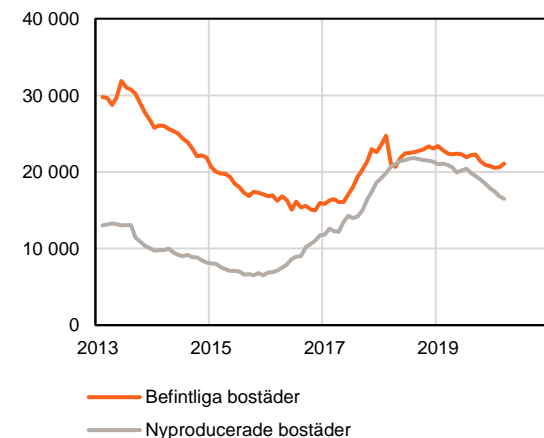
Procent av respektive bestånd per år



Källor: Macrobond, Mäklarstatistik, SCB och SBAB

**Diagram 13. Utbud av bostäder i Sverige**

Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

### Balans mellan efterfrågan och utbudet på nya bostäder för riket som helhet

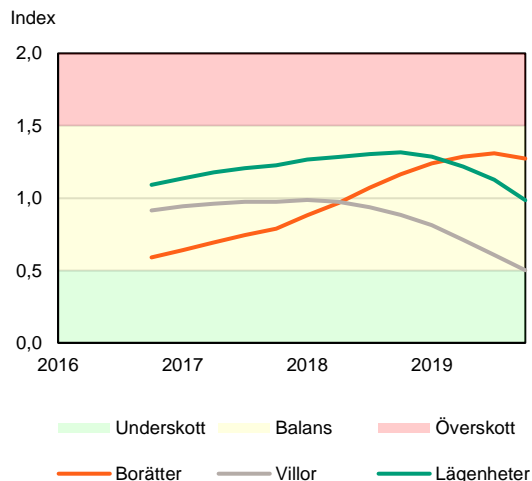
För något år sedan hade många bostadsutvecklare svårt att sälja sina nyproducerade lägenheter, vilket medförde åtgärder som exempelvis sänkta priser och tillfälligt slopade månadsavgifter. I takt med att utbudet har krymp på vissa lokala marknader, exempelvis i Stockholm, har prissänkningar blivit mer sällan förekommande, och nu i allmänhet förbytts i stigande priser (se bilagan om regionala bostadsmarknader).

SBAB har tillsammans med Booli och med hjälp av analysföretaget Evidens tagit fram ett index – SBAB Booli Housing Market Index – som speglar läget i nyproduktionen för olika boendeformer för de områden där tillräckliga data finns. Indexet speglar efterfrågan på nyproducerade bostäder med hänsyn till hushållens bostadsprefereenser och flyttbeteende, deras inkomster, lånevillkor, amorteringskrav, etc., i relation till det kostnaderna för de olika bostäderna. Vårt index visar att det i stort sett råder balans mellan efterfrågan och utbudet totalt sett i Sverige och i våra tre storstadsområden för samtliga boendeformer, men att det kan råda överskott på nya bostadsrätter i flera kommuner (se diagram 14 och bilagan). Överskottet beror inte nödvändigtvis på att det inte finns ett behov av nya bostäder i dessa kommuner men att de bostäder som byggs inte efterfrågas fullt ut sett till bland annat hushållens betalningsförmåga.

### Fallande nyproduktion i kölvattnet av coronaviruset – bostadsbristen består

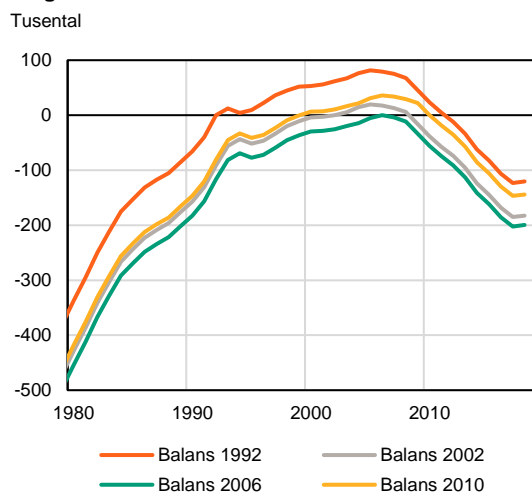
För att bedöma läget på bostadsmarknaden i Sverige, det vill säga matchningen av utbudet och efterfrågan på bostäder, har vi använt information om befolkningens storlek, familjebildning och hushållens sammansättning, boendekostnadernas andel av hushållens disponibla inkomster samt antalet lägenheter lediga till uthyrning. Utifrån dessa faktorer är vår bedömning att bostadsmarknaden var nära balans omkring 2002 och 2010, men att det nu finns ett underskott på omkring 160 000 bostäder (se diagram 15). Troligen är bostadsbristen något större till följd av att utbudet av bostäder inte fullt ut matchar hushållens efterfrågan. Hit räknas konsekvenserna av urbanisering och att det finns kommuner med överskott på bostäder som ingen efterfrågar. Det kan också vara så att de befintliga bostäderna inte passar hushållens preferenser med avseende på exempelvis storlek, utformning, kostnad och upplåtelseform.

Diagram 14. SBAB Booli Housing Market Index



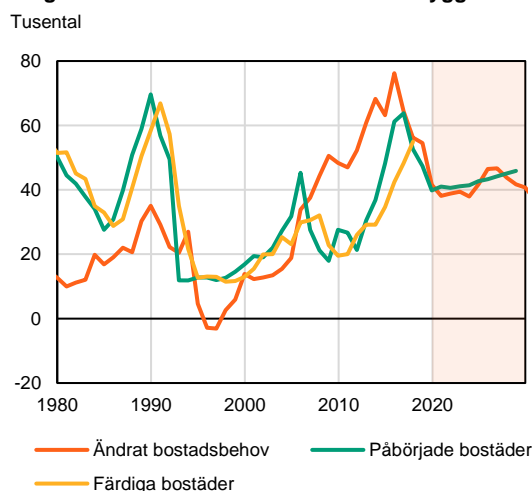
Källor: Booli och SBAB

Diagram 15. Ackumulerat bostads-över/underskott



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 16. Bostadsbehov och bostadsbyggande



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

En snabb befolkningstillväxt det senaste decenniet i kombination med inbromsningen av byggandet i spåren av den finansiella krisen lade grunden till den bostadsbrist vi har idag (se diagram 16). Under de senaste åren har vi förvisso haft en mycket snabb uppgång i antalet byggstarter, framför allt för bostadsrätter. Under toppåret 2017 påbörjades byggandet av 64 000 bostäder, av vilka 50 000 var i flerbostadshus. Under 2019 påbörjades endast 48 900 bostäder.

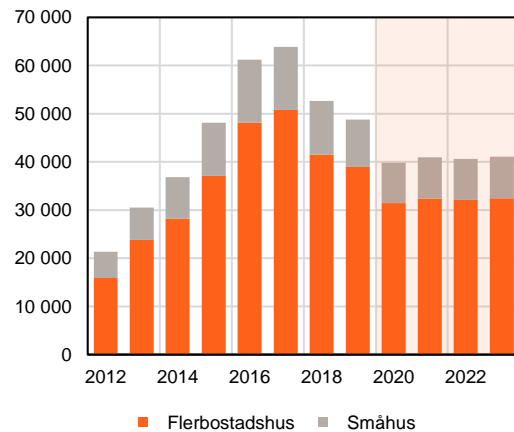
Med utgångspunkt från den framtida demografiska utvecklingen och en bedömning av hushållsstorlek har vi gjort en prognos på hur behovet av bostäder kommer att förändras (se diagram 16). Utifrån den realekonomiska situationen har vi gjort en prognos på bostadsbyggandet, vilken är att byggandet av bostäder kommer att minska till 39 8000 bostäder 2020 för att därefter öka mycket långsamt (se diagram 17). Nedgången är en följd av det osäkra läget med fallande investeringar i stort men också av stramare kreditvillkor och frågetecken gällande hushållens faktiska efterfrågan på bostäder med olika prisbild. Därmed förväntas antalet nya bostäder framöver matcha befolkningsökningen men inte vara tillräckligt stort för att tillgodose det initiala underskottet på 160 000 bostäder.

I Konjunkturinstitutets månadsvisa Konjunkturbarometer framträder efterfrågan som det hinder för bostadsbyggandet som har ökat mest i betydelse under de senaste två åren (se diagram 18). Det stämmer väl med utvecklingen av SBAB Booli Housing Market Index (se tidigare avsnitt). Sedan augusti 2019 anges dessutom efterfrågan som det främsta hindret för bostadsbyggandet. Det är mot denna bakgrund föga förvånande att husbyggarna enligt den kvartalsvisa Konjunkturbarometern har haft en mycket negativ syn på utvecklingen av husbyggandet ett år framåt i tiden (se diagram 19). I den senaste undersökningen ges dock en signal om att botten är nådd och att byggandet kommer ligga på samma nivå om ett år som idag.

Vi tror dock att många hushåll i detta osäkra läge kommer att bli mindre benägna att vilja köpa bostad på ritning. Krisen påverkar rimligen också bostadsproducenternas finansieringssituation och kassaflöde. Vi har därför dragit ned vår prognos över antalet nya bostäder till 40 000 per år de kommande åren. Det är tyvärr långt ifrån de byggvolym som behövs för att råda bot på bostadsbristen.

**Diagram 17. Påbörjade bostäder**

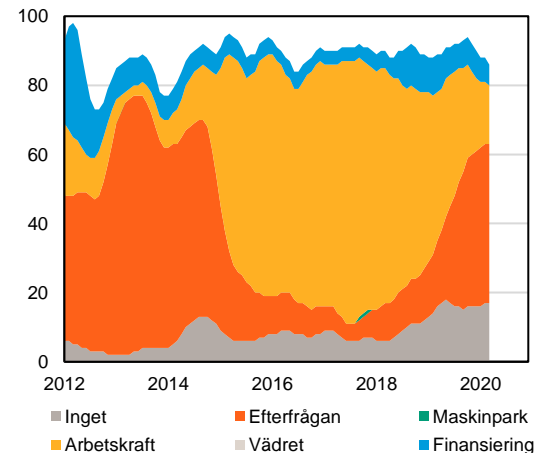
Antal per år



Källor: SCB, Konjunkturinstitutet och SBAB

**Diagram 18. Främsta hinder för bostadsbyggande**

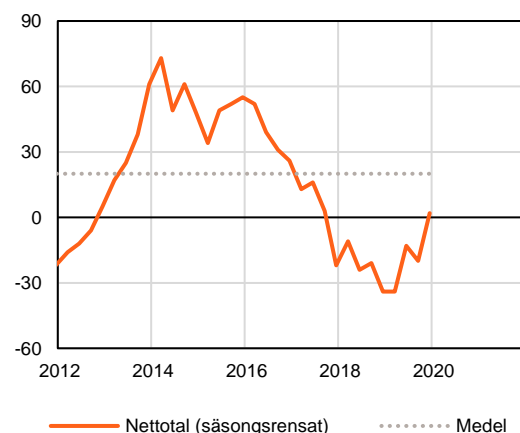
Index, säsongrensat och utjämnat



Källa: Konjunkturinstitutet

**Diagram 19. Syn på husbyggandet om ett år**

Indikator



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

Källa: Konjunkturinstitutet





Robert Boije  
Chefsekonom, SBAB

#### *Kontakt*

Robert Boije  
Chefsekonom, redaktör för Vart är vi på väg?  
Telefon: 070-269 45 91  
E-mail: robert.boije@sbab.se

Erik Wennergren  
Presschef  
Telefon: 072-451 79 37  
E-post: erik.wennergren@sbab.se

#### *Disclaimer*

Denna rapport är en publikation från SBAB. Rapporten har sammanställts av chefsekonom Robert Boije och analytiker Sten Hansen. Rapporten 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: Regionala bostadsmarknader

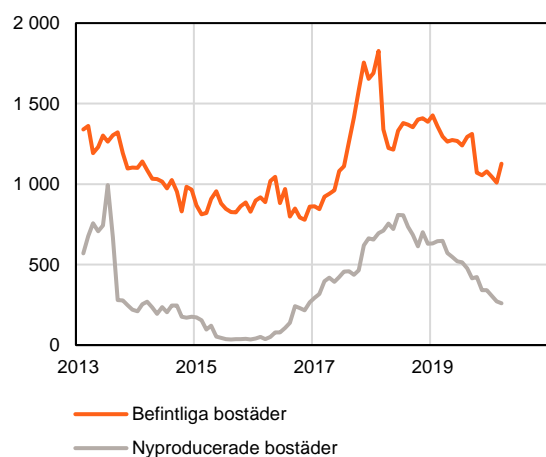
## Bostadsutbudet

Det sammantagna utbudet av bostäder är ännu ganska stort i samtliga Sveriges storstadsområden: Stockholm, Malmö och Göteborg. Det förklaras i hög utsträckning av att antalet nya bostäder som ligger ute till försäljning steg snabbt under 2016 och 2017 och ännu inte fallit tillbaka. Nedgången har förvisso varit tydlig i Stockholm och nu syns den även Göteborg och Malmö.

Dessutom är utbudet av befintliga bostäder större än det var för några år sedan. Det går att notera ett mönster där utbudet av befintliga bostäder stiger något år efter att utbudet av nyproducerade bostäder stigit. En förklaring till detta är att de som tecknat sig för en nyproducerad bostad med inflyttningsdatum relativt långt i framtiden har avvaktat med att lägga ut sin befintliga bostad till försäljning.

**Diagram A1. Utbud, Stockholms innerstad**

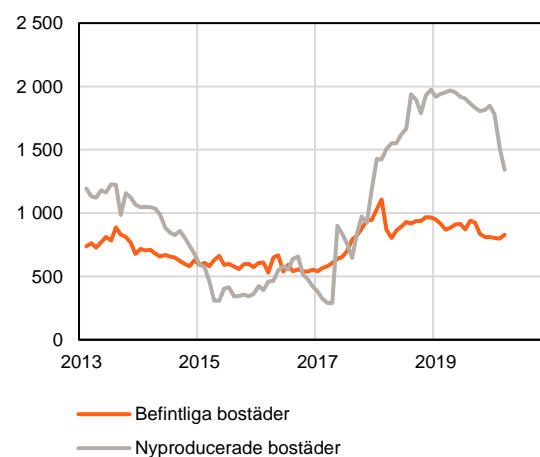
Antal annonser, säsongrensats



Källor: Booli och SBAB

**Diagram A3. Utbud, Göteborgs kommun**

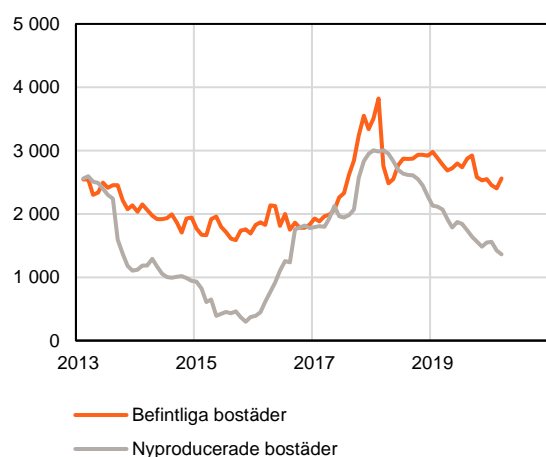
Antal annonser, säsongrensats



Källor: Booli och SBAB

**Diagram A2. Utbud, Stockholms kommun**

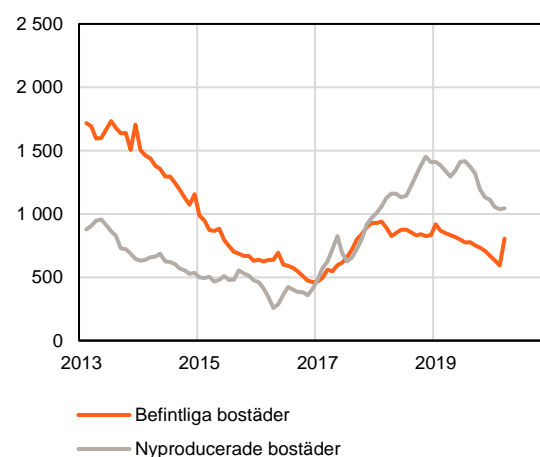
Antal annonser, säsongrensats



Källor: Booli och SBAB

**Diagram A4. Utbud, Malmö kommun**

Antal annonser, säsongrensats



Källor: Booli och SBAB

## Annonstiden

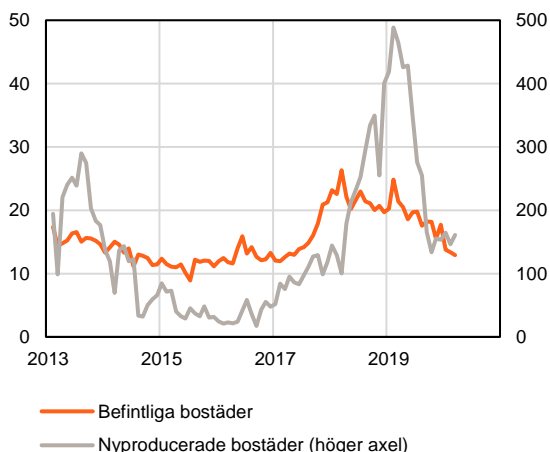
Den genomsnittliga annonstiden för befintliga bostäder ligger för närvarande på omkring tre veckor i samtliga storstäder. Det är något längre än för ett par år sedan, men förhållandevis normalt sett i ett lite längre tidsperspektiv.

Annonstiderna för nyproducerade lägenheter är generellt sett tio gånger så långa som för befintliga

bostäder. I Stockholm förlängdes dessa snabbt under 2018 från omkring ett par månader till över ett år. Det kan tolkas som att det fanns en mättnad på denna marknad och att utbudet inte matchats av en reell efterfrågan. De har nu fallit ner till vad som kan betraktas som en normal nivå. Dock har annons-tiderna fortsatt att stiga i Göteborg, men också i Malmö under senare tid.

**Diagram B1. Annonstid, Stockholms innerstad**

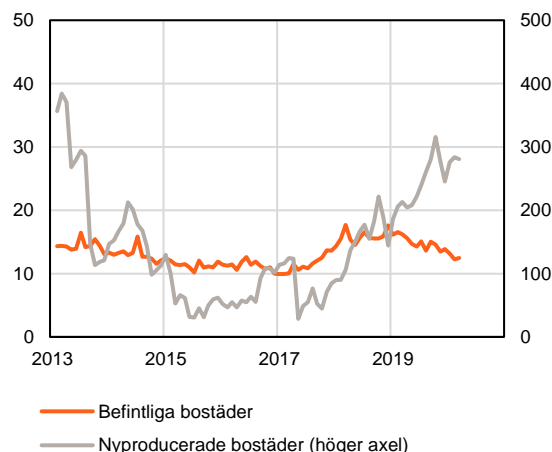
Antal dagar, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

**Diagram B3. Annonstid, Göteborgs kommun**

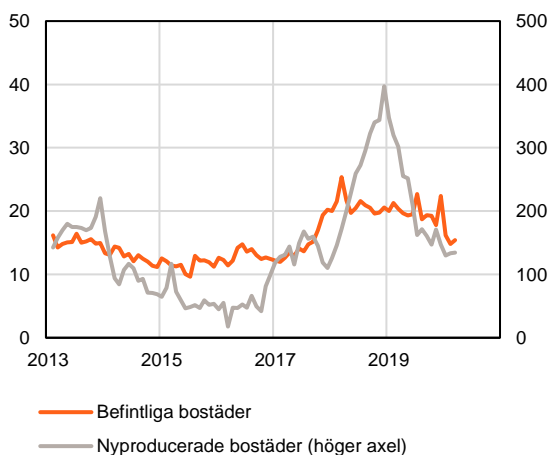
Antal dagar, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

**Diagram B2. Annonstid, Stockholms kommun**

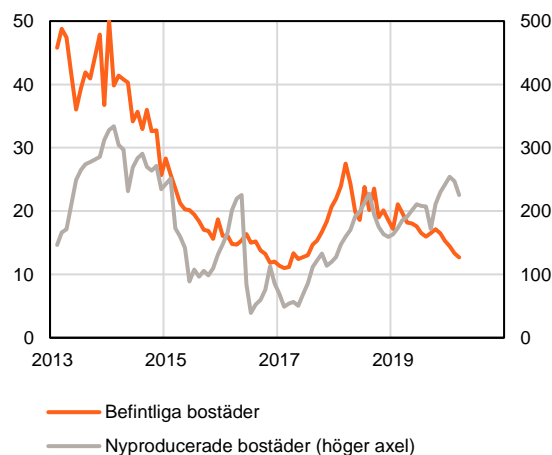
Antal dagar, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

**Diagram B4. Annonstid, Malmö kommun**

Antal dagar, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

## Försäljningen

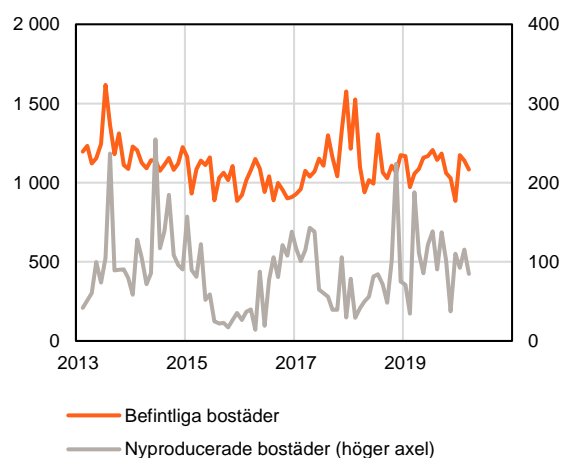
Antal sålda bostäder per månad i det befintliga beståndet har sedan svängningarna i början av 2018 stabiliserats något i samtliga storstads-kommuner, mätt utifrån antalet avpublicerade annonser. I både Stockholm och Göteborg skedde en markant nedgång i mars 2018 jämfört med den genomsnittliga månadsförsäljningen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

Samtidigt som antalet sålda befintliga bostäder har legat förhållandevis still har antalet sålda nyproducerade bostäder legat högre än normalt. Av det totala antalet sålda bostäder uppgick andelen nyproducerade bostäder till 11 procent det senaste året, att jämföra med det historiska snittet på 6 procent.

Försäljningen av nyproducerade bostäder mätt utifrån antalet avpublicerade annonser varierar kraftigt över tid, och det går inte att utläsa någon effekt av coronapandemin i data till och med mars.

**Diagram C1. Försäljning, Stockholms innerstad**

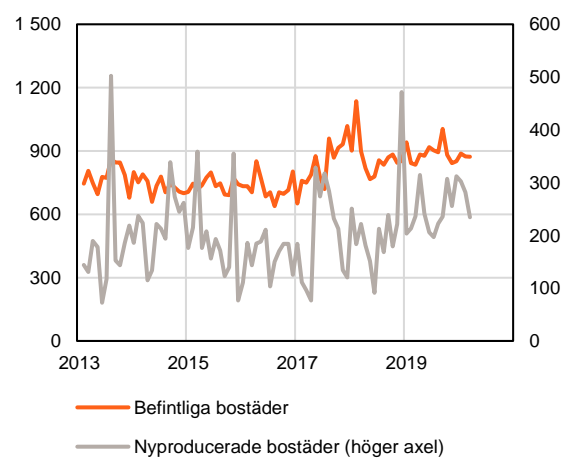
Antal avpublicerade annonser per månad, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

**Diagram C3. Försäljning, Göteborgs kommun**

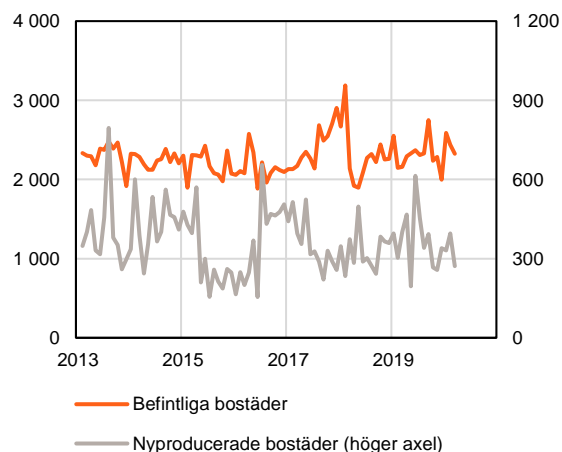
Antal avpublicerade annonser per månad, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

**Diagram C2. Försäljning, Stockholms kommun**

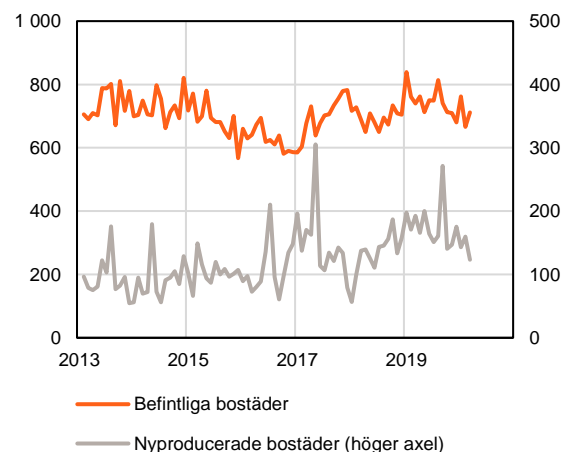
Antal avpublicerade annonser per månad, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

**Diagram C4. Försäljning, Malmö kommun**

Antal avpublicerade annonser per månad, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB



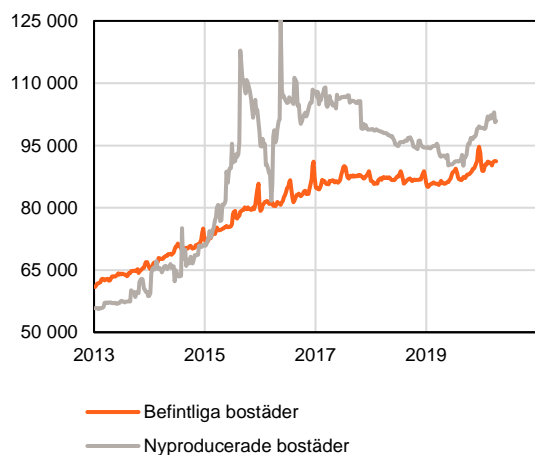
## Priserna

Bostadsprisernas nivå och utveckling skiljer sig åt i olika delar i Sverige. I till exempel Stockholm är priserna mer än dubbelt så höga som i Malmö. I samtliga av Sveriges tre storstäder bromsade prisuppgången in vid slutet av 2017 och föll något, men sedan 2019 syns tydligt en stabilisering och därpå följande en svag uppgång vilken accelererade något under första kvartalet 2020.

Priserna skiljer sig åt mellan bostäder som omsätts inom det befintliga beståndet och de som är nyproducerade. I Stockholm ligger priserna på nyproducerade 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 Göteborg och Malmö är dock kvadratmeterpriset tydligt högre på nyproducerade bostäder jämfört med bostäder i beståndet.

**Diagram D1. Pris, Stockholms innerstad**

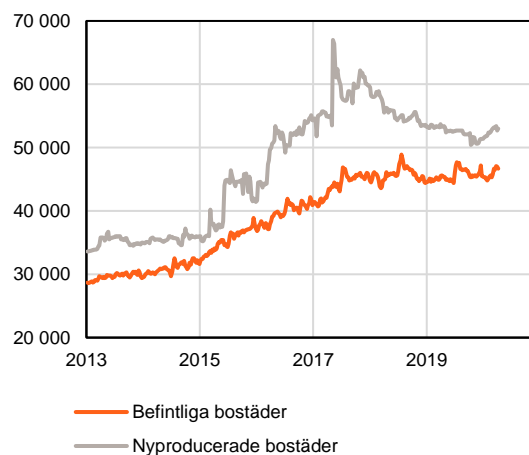
Kronor per kvadratmeter



Källor: Booli och SBAB

**Diagram D3. Pris, Göteborgs kommun**

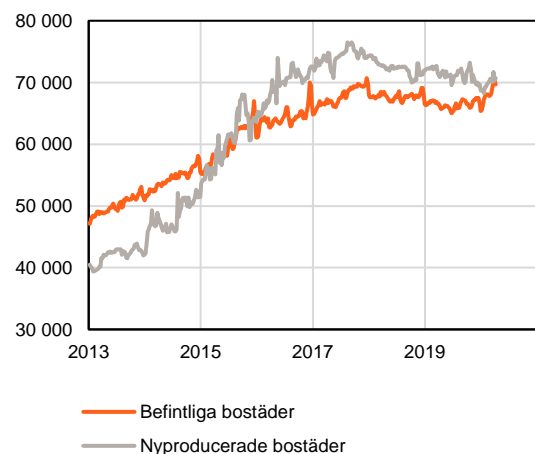
Kronor per kvadratmeter



Källor: Booli och SBAB

**Diagram D2. Pris, Stockholms kommun**

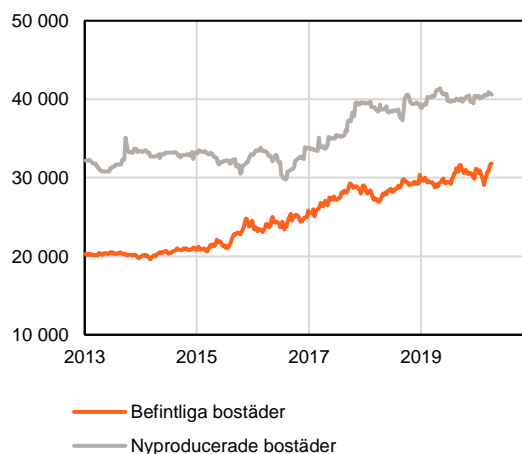
Kronor per kvadratmeter



Källor: Booli och SBAB

**Diagram D4. Pris, Malmö kommun**

Kronor per kvadratmeter



Källor: Booli och SBAB

# Bilaga: SBAB Booli Housing Market Index

## Olika regioner

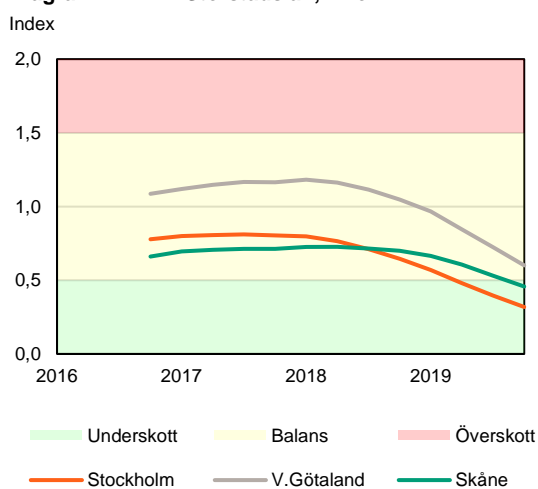
Enligt SBAB Booli Housing Market Index (HMI) råder det balans på marknaderna för nyproducerade bostäder för riket som helhet. Det finns dock skillnader regionalt och för olika boendeformer.

Ett index inom spannet 0,5–1,5 tolkas som en marknad som är 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.

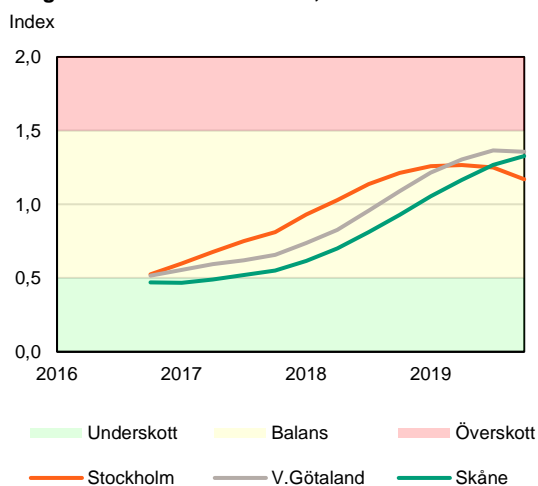
I exempelvis Eskilstuna har den tidigare överproduktionen av villor övergått till balans. I Uppsala överstiger nyproduktionsvolymen av bostadsrätter hushållens efterfrågan med stor marginal.

**Diagram A1. HMI Storstadslän, villor**



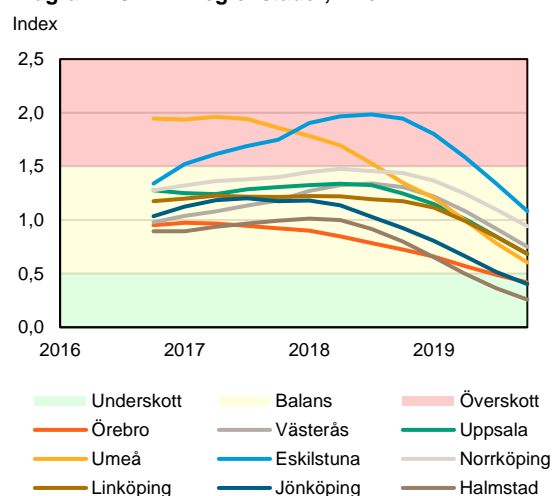
Källor: Booli och SBAB

**Diagram A2. HMI Storstadslän, bostadsrätter**



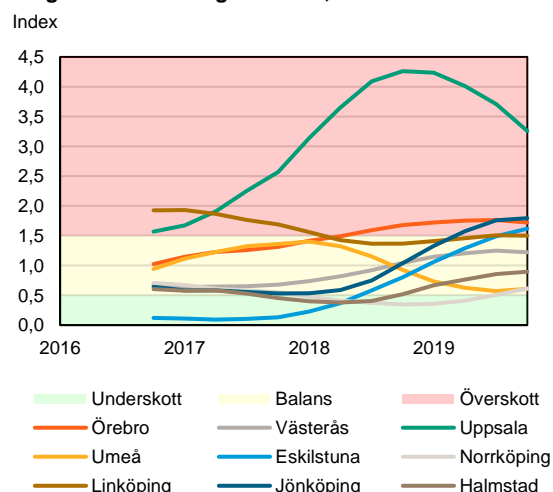
Källor: Booli och SBAB

**Diagram A3. HMI Regionstäder, villor**



Källor: Booli och SBAB

**Diagram A4. HMI Regionstäder, bostadsrätter**



Källor: Booli och SBAB