

Bomarknadsnytt

Nummer 3
2023.09.14

Prognos över svensk ekonomi och bostadsmarknad



- BNP sjunker med 1% i år och ökar med 0,4% nästa år.
- Inflationen faller snabbare än den bild Riksbanken ger – ytterligare räntehöjningar efter september bör undvikas.
- Bostadspriserna sjunker några procent under hösten.
- Ingen mjuklandning i bostadsbyggandet – påbörjade bostäder rasar till låga 20 000.
- Ökad bostadsbrist och stora kompetensförsörjningsproblem väntar i flera tillväxtregioner.

SBAB!

Sammanfattning

Svensk ekonomi väntas krympa med 1 procent i år för att sedan växa nästa år med 0,4 procent. Färre nya bostäder och lägre hushållskonsumtion bidrar till den låga tillväxten. Bostadspriserna bedöms falla lite till innan botten är nådd. Antalet påbörjade nya bostäder bedöms efter fallet svara mot endast hälften av det som behövs sett till befolkningsökningen och ännu mindre sett till kompetensförsörjningsbehovet i tillväxtorter och i klimatomställningens spår.

SBAB:s beräkningar av den trendmässiga inflationen indikerar att inflationen faller snabbare än vad officiella inflationssiffror ger vid handen och den bild Riksbanken ger. Detta i kombination med att Sverige väntas få lägst tillväxt i hela EU bör mana till försiktighet med ytterligare räntehöjningar.

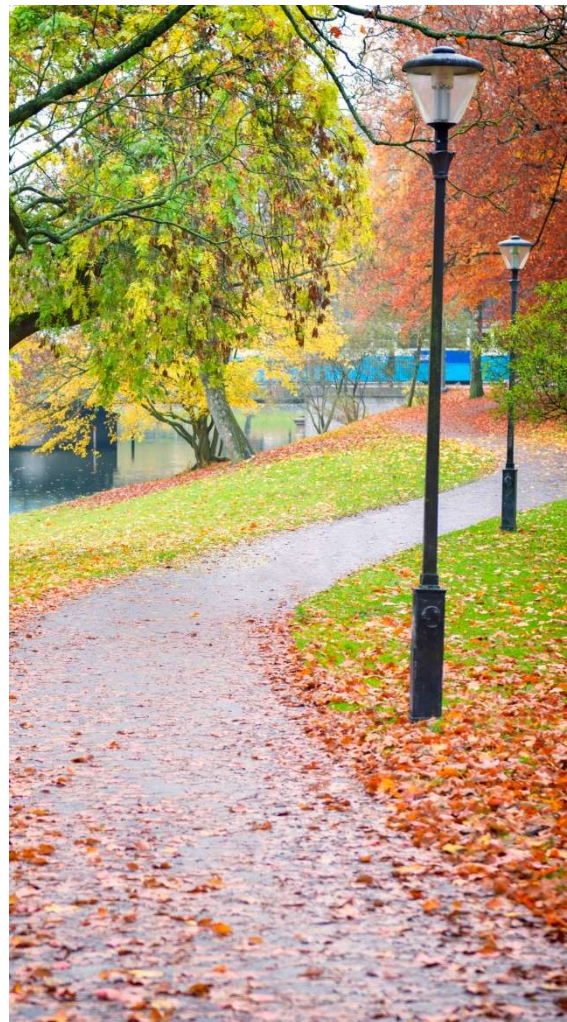
Inledning

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

- en första del som beskriver den makroekonomiska utvecklingen med en global utblick,
- en andra del som beskriver efterfrågeläget på bostadsmarknaden mot bakgrund av hushållens ekonomi och utvecklingen av bostadspriserna,
- en tredje del som beskriver utbudet av bostäder och utvecklingen av nyproduktionen.

I bilaga A och B redovisas regional utveckling på bostadsmarknaden i Stockholm, Göteborg och Malmö. I bilaga C görs en prognosuppföljning och jämförelse med andra prognosmakare. I bilaga D redovisas en sammanställning av nyckeltal för prognosen.

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





Det makroekonomiska läget

Svag global BNP-tillväxt under två år innan den tar förnyad fart

Tillväxttakten i den globala ekonomin har avtagit stadigt sedan 2021. För många länder handlar det om en fortsatt positiv tillväxt medan det för andra handlar om en krympande ekonomi. Utvecklingen återspeglas väl av så kallade förtroendeindikatorer (se diagram 1). Dessa har i många länder krupit ned under de historiska genomsnitten. I Tyskland har nedgången gått snabbt de senaste månaderna.

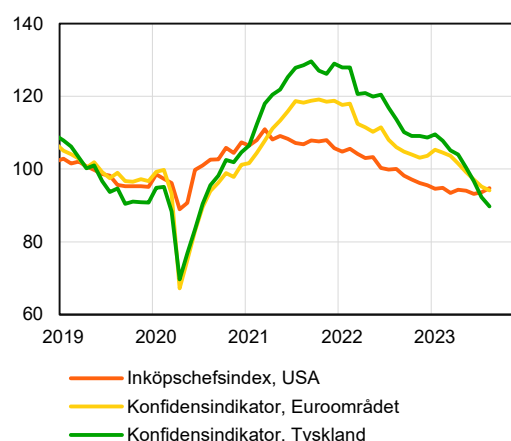
Under 2023 förväntas den globala tillväxten mätt som BNP-utveckling uppgå till 2,8 procent. Det är något lägre jämfört med 2022 och betydligt lägre jämfört med 2021 (se diagram 2). Ur ett svenskt perspektiv förväntas den handelsvägda omvärldstillväxten i år uppgå till 1,3 procent.

Den allt långsammare ekonomiska utvecklingen kan delvis förklaras av den strama penningpolitik som förs i många västländer och behovet av att komma tillbaka till en låg och jämn prisutveckling. Det handlar om att återfinna en balans mellan produktion och konsumtion, vilken har påverkats av såväl coronapandemin som kriget i Ukraina och sanktionerna mot Ryssland.

Utvecklingen framöver är i flera avseenden osäker. Ryssland fortsätter att föra krig i Ukraina. Införda sanktioner har begränsat handeln och drivit upp priserna, framför allt på energi och livsmedel, även om dessa har fallit tillbaka väsentligt sedan de högsta noteringarna. Till den övergripande osäkerheten hör dessutom flera frågetecken kring situationen i Kina, däribland dess fastighetssektor.

Diagram 1. Förtroendeindikatorer i omvärlden

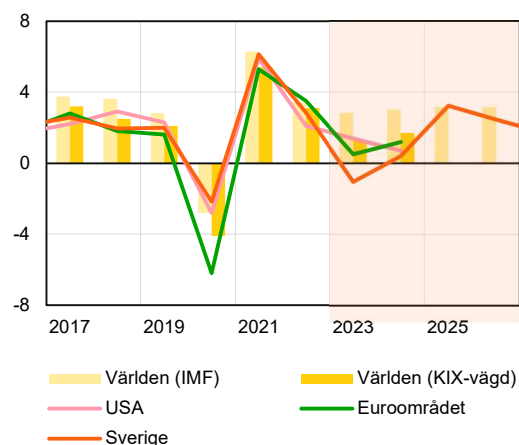
Indikator, medelvärde = 100, säsongrensat



Källor: Macrobond och SBAB

Diagram 2. BNP i Sverige och omvärlden

Procentuell förändring



Anm.: KI:s omvärldsprognos är från den 21 juni 2023 och prognosen för Sverige från den 14 september 2023.

Källor: IMF, Konjunkturinstitutet och SBAB

Svensk ekonomi i en lågkonjunktur både i år och under nästa år

En orolig omvärld, hög inflation och snabbt stigande räntor fick förtroendeindikatorerna för svensk industri att vika av nedåt under 2022 (se diagram 3). Under inledningen av 2023 har flera förtroendeindikatorer stabiliserats och vissa har till och med vänt svagt uppåt. De senaste månaderna har dock tendensen varit nedåtgående igen, framför allt förtroendet inom byggindustrin men även inom tillverkningsindustrin.

Månadsvisa indikatorer för BNP-utvecklingen visar på tydliga nedgångar under april, juni och juli. Inbromsningen i ekonomin har under de senaste månaderna varit tydligare än tidigare. Utvecklingen förväntas hålla i sig framöver och för helåret 2023 bedömer vi att svensk BNP krymper med 1 procent jämfört med 2022 (se tabell 1).

Det allt svagare konjunkturläget, med en svag efterfrågan och stigande kostnader för kapital, leder till att näringslivets investeringar, som är tydligt konjunkturkänsliga, faller snabbt under 2023. Återhållsamma hushåll och hög inflation medför att även tillväxten i privat konsumtion blir negativ för helåret (se diagram 4).

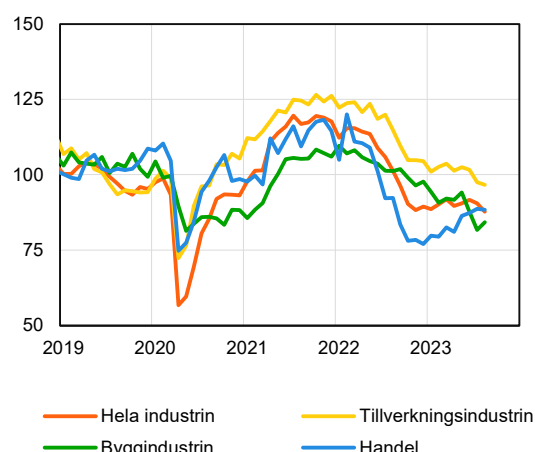
En stark återhämtning efter coronapandemin har bidragit till att arbetslösheten på kort tid minskade från över 9 procent till nära 7 procent av arbetskraften (se diagram 5). Sedan oktober förra året har nivån i stort sett varit oförändrad även om noteringarna för enskilda månader har hoppat lite upp och ned. Framöver förväntar vi oss i stället en uppgång i arbetslösheten. Under nästa år bedömer vi att den i genomsnitt kommer att ligga på 8,3 procent av arbetskraften (se diagram 6).

Klart lägre men fortsatt allt för hög inflation under 2023

Inflationstakten steg under 2022 till nivåer som inte skådats på fler decennier (se diagram 7). KPI och KPIF låg i december på 12,3 respektive 10,2 procent. Även bortsett från snabbt stigande energipriser var inflationen rekordhög där KPIF-XE låg på 8,4 procent. Den snabba uppgången för inflationen kan förklaras av en stark efterfrågan på varor och tjänster som inte har kunnat mötas upp av ett lika stort utbud, bland annat till följd av produktions- och leveranshinder till följd av coronapandemin, samt sanktioner och handels hinder i spåren av Rysslands krig mot Ukraina som bidrog till kraftigt höjda energipriser.

Diagram 3. Förtroendeindikator, Sverige

Indikator, medelvärde = 100, säsongrensat



Källor: Macrobond, Konjunkturinstitutet och SBAB

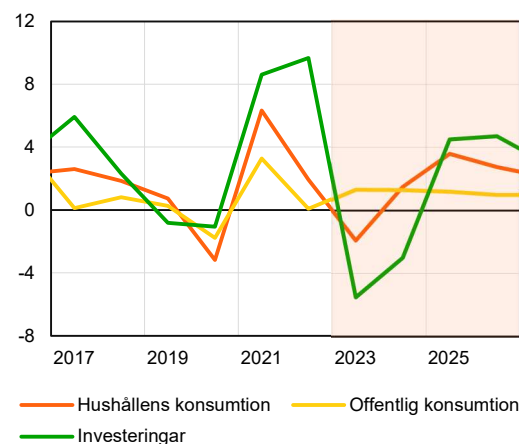
Tabell 1. BNP-utvecklingen och dess komponenter

	2022	2023	2024	2025	2026
BNP-utveckling	2,8 (2,6)	-1,0 (-0,9)	0,4 (1,4)	3,2 (3,0)	2,5
Bidrag					
Privat kons.	0,9 (0,9)	-0,8 (-0,5)	0,7 (0,8)	1,6 (1,5)	1,2
Off. kons.	0,0 (0,0)	0,3 (0,3)	0,3 (0,4)	0,3 (0,3)	0,3
Investeringar	2,6 (2,3)	-1,6 (-2,1)	-0,8 (-0,2)	1,2 (1,1)	1,3
Nettoexport	-0,9 (-0,6)	1,0 (1,4)	0,2 (0,4)	0,2 (0,1)	-0,3

Anm.: Föregående prognos den 27 april inom parenteser. Uppgifterna är avrundade och summerar därför inte alltid. Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 4. Sveriges försörjningsbalans, användning

Procentuell förändring



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

De inflationsutfall som rapporteras har nästan genomgående handlat om 12-månaderstal, det vill säga om förändringen av ett prisindex från en viss månad föregående år till samma månad i år. Det framgår inte med denna metod när under perioden som priserna förändrades. Ett alternativ är att titta på förändringarna av index mellan de två senaste månaderna. Dessa är dock ofta svårtolkade eftersom de kan hoppa upp en månad och ner nästa månad. Ett bättre alternativ är att beräkna trenden för säsongsjusterade månadsutfall. Gör det för KPIF framgår det att inflationen kan ha toppat redan under sommaren 2022 och nu är på väg nedåt (se diagram 8). Jämförs metoderna framgår att 12-månaderstalen för inflationen är fördröjda med omkring sex månader jämfört med trenden för de månadsvisa inflationsutfallen.

Under 2023 räknar vi med en inflation i termer av 12-månaderstal för KPI och KPIF på 7,0 respektive 4,6 procent. Inflationen i termer av månadsförändringar väntas däremot ligga nära Riksbankens mål på 2 procent mot slutet av året. För 2024 väntas KPI- och KPIF-inflationen ligga på 0,6 respektive 2,1 procent, det vill i paritet med Riksbankens mål (se bilaga D). Den låga KPI-inflationen beror på att vi bedömer att Riksbanken sänker styrräntan stegvis med start i april.

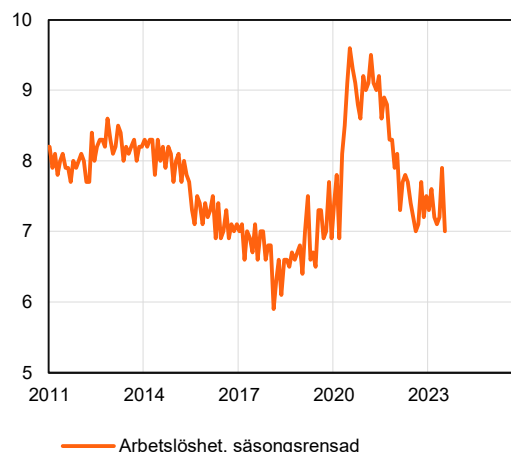
Penningpolitiken stramas åt lite till trots att inflationen rör sig tydligt mot målet

Med start i april 2022 och fram till och med juni 2023 har Riksbanken beslutat om höjd styrränta vid samtliga penningpolitiska möten. Styrräntan är nu 3,75 procent. Riksbankens prognos är att styrräntan höjs minst en gång till i år. Riksbanken indikerar att styrräntan därefter kommer att ligga omkring 4 procent fram till mitten av 2025 innan den trappas ned mycket långsamt. Vår bedömning är dock att Riksbanken under våren 2024 kommer att påbörja en gradvis sänkning av styrräntan ned till 2 procent (se diagram 9 och tabell 2).

I april 2024 när de senaste 12-månaderstalen för inflationen har kommit ner under 4 procent, och inflationshotet uppenbart lagt sig, väntar vi oss att Riksbanken kommer att besluta om en första sänkning av styrräntan till 3,75 procent. Därefter gör stegvisa sänkningar med 0,25 procentenheter att styrräntan når den bedömda jämviktsnivån på 2 procent i september 2025. Argumentet för den första sänkningen väntas vara att inflationen tydligt rör sig mot Riksbankens mål och att de negativa realekonomiska effekterna är för stora. Vi utesluter dock inte en tidigare sänkning, eftersom det av Riksbankens historiska styrräntebeslut framgår att sänkingscykler inletts tre till sex månader efter att den sista höjningen genomförts.

Diagram 5. Arbetslöshet 15–74 år

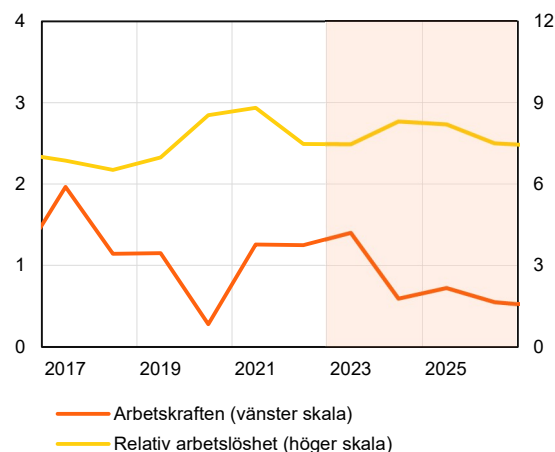
Procent av arbetskraften, säsongsrensad



Källor: Macrobond och SCB

Diagram 6. Arbetskraften och arbetslöshet 15–74 år

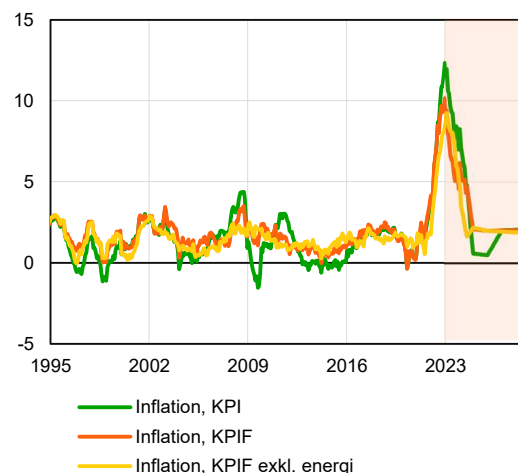
Procentuell förändring och procent av arbetskraften



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 7. Inflation enligt olika mått

Procent per år, 12-månaderstal



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Syftet med Riksbankens höjningar av styrräntan är att strama åt efterfrågan, begränsa möjligheten för producenter och återförsäljare att höja priserna, och därigenom styra inflationen mot det långsiktiga målet på 2 procent. Det är fullt rimligt att Riksbanken höjer styrräntan en bra bit över den normala nivån för att undvika att inflationen eller inflationsförväntningarna biter sig fast och långvarigt överstiger det långsiktiga inflationsmålet.

Omräknat till bolåneräntor är vår bedömning att den rörliga bolåneräntan (3-månadersräntan) följer med uppåt då Riksbanken höjer styrräntan (se tabell 3). I viss mån tenderar bolåneräntorna att stiga något tidigare än styrräntehöjningarna i den utsträckning marknadsaktörerna förutser en styrräntehöjning. Det finns dock ofta en viss eftersläpning i boräntehöjningarna eftersom utlåningen till viss del finansieras av inlåning, och eftersom räntan på inlåningskonton i allmänhet höjs i en långsammare takt än styrräntan.

Sammantaget väntas de rörliga bolåneräntorna fortsätta att stiga året ut för att i december ligga strax över 5 procent. Från och med april 2024 börjar de falla tillbaka för att mot slutet av året komma ner mot 4 procent och mot slutet av 2025 ligga något under 3,5 procent.

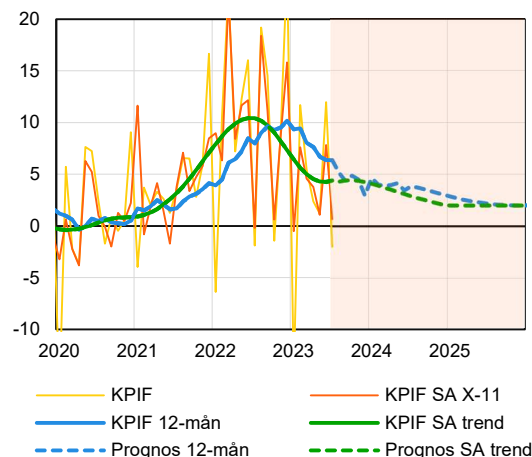
De långa bundna boräntorna som steg snabbt när inflationen tog fart under 2022 har endast stigit obetydligt de senaste månaderna. De väntas dock stiga ytterligare något framöver men inte nå hela vägen upp till 5 procent. De förväntas understiga de rörliga räntorna i år och under 2024. Vid mitten av 2025 förväntas de långa och korta boräntorna ligga på ungefär samma nivå omkring 3,6 procent. Trots att bolåneräntorna nu stiger på bred front och ligger en bra bit över de senaste årens nivåer, är de bara någon knapp procentenhet högre än genomsnittet under de senaste 25 åren.¹

Alternativa händelseutvecklingar

I vårt huvudscenario bedöms resursutnyttjandet i ekonomin vara lägre än normalt under 2023 och 2024. Resursutnyttjandet väntas också vara lite lägre än normalt inledningsvis under 2025, men utvecklingen har då vänt tydligt uppåt och BNP förväntas växa med 3,2 procent. Det finns dock en sannolikhet för såväl en starkare som en svagare utveckling av svensk ekonomi. Framför allt handlar osäkerheten om hur snabbt inflationen faller tillbaka och om när penningpolitiken lättar på bromsen.

Diagram 8. Inflationen enligt KPIF

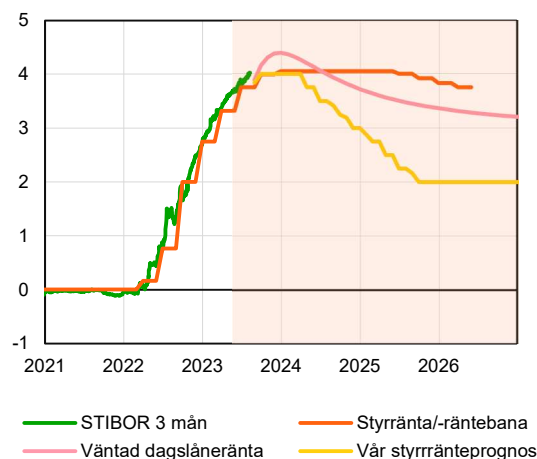
Procent per år, 12-månaderstal och månadsutveckling i årstakt



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 9. Styrränta och förväntad dagslåneränta

Procent



Källor: Macrobond, Riksbanken och SBAB

Tabell 2. Genomförda och förväntade styrräntebeslut

Procent

Tidpunkt		Styrräntenivå
År	Månad	Procent
2023	April	3,50
2023	Juni	3,75
2023	September	4,00
2024	April	3,75
2024	Juni	3,50
2024	September	3,25
2024	November	3,00
2025	Februari	2,75
2025	April	2,50
2025	Juni	2,25
2025	September	2,00

Källa: SBAB

¹ Se även Boräntenytt nr 3, 2023.

Osäkerheten är för närvarande högre än normalt vad gäller det finansiella systemet, vilket bland annat framgår av olika indikatorer på stress (se diagram 10). Stressindikatorerna är dock snabbt avtagande och har fallit tillbaka med 30–50 procent sedan slutet av 2022. Det finns alltså ännu risk för att finansiella företag drar på sig kreditförluster under lågkonjunkturen. Det kan i sin tur innebära att de behöver exempelvis tillskott av kapital från ägarna eller stöd från den offentliga sektorn. Vi bedömer att dessa problem är begränsade och inte kommer att leda till instabilitet i det finansiella systemet i stort.

Ett snabbt slut på kriget i Ukraina och lättade sanktioner mot Ryssland samt återupptagna gasleveranser till Europa skulle kunna leda till såväl lägre energipriser och lägre inflation, som till att den ekonomiska utvecklingen vänder snabbare upp. En sådan utveckling kan beskrivas som en positiv utbudschock, där tillgången på exempelvis livsmedel och handelsgodis ökar kraftigt under kort tid. Det skulle i sin tur kunna medföra att penningpolitiken kan bli mindre åtstramande och att längre marknadsräntor faller tillbaka till följd av lägre avkastningskrav och lägre krav på riskpremier från investerare.

En kraftigt expansiv finanspolitisk som svar på lågkonjunkturen, hushållens försvagade ekonomi eller höga energipriser, 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 dock ingenting för tillfället. Vår bedömning är att Sveriges låga statsskuld och den nuvarande inriktningen på finans- och penningpolitiken gör att risken är liten för ett sådant förlopp.

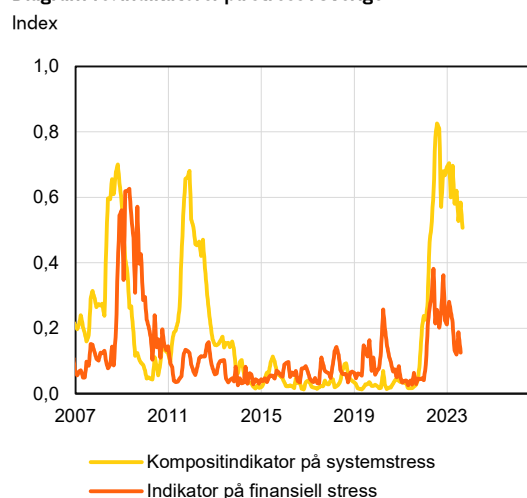
Tabell 3. Framtida boräntor med olika bindningstid

Procent	3 mån	1 år	2 år	3 år	4 år	5 år
sep-2023	4,9	4,8	4,7	4,6	4,4	4,4
jan-2024	5,1	5,0	4,8	4,7	4,5	4,5
jan-2025	4,3	4,2	4,1	4,0	4,0	3,9
jan-2026	3,5	3,5	3,5	3,6	3,7	3,7
jan-2027	3,5	3,6	3,7	3,7	3,9	3,9

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

Källa: SBAB

Diagram 10. Indikatorer på stress i Sverige



Källor: Macrobond och ECB



Hushållens ekonomi och efterfrågan på bostäder

Snabb inbromsning i hushållens disponibla inkomster i år

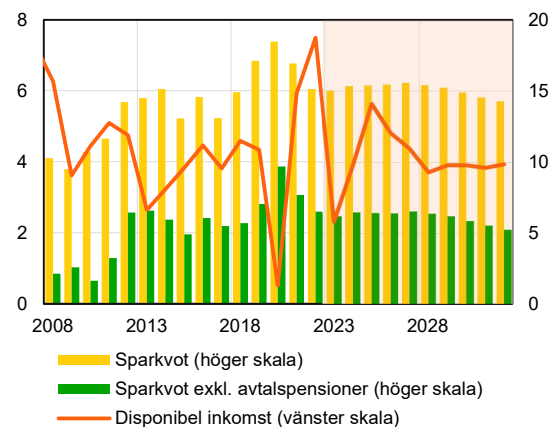
Hushållens disponibla inkomster växte rekordsnabbt under föregående år till följd av en god sysselsättningstillväxt men också ekonomiska stöd till hushållen för exempelvis höga elpriser (se diagram 11). I år har sysselsättningstillväxten bromsat in samtidigt som de tillfälliga stöden dragits tillbaka. Trots en god löneutveckling växer hushållens samlade disponibla inkomster med endast 2,3 procent, vilket är klart under det historiska genomsnittet. Nästa år förväntas tillväxten bli i det närmaste normal.

Till följd av den höga inflationen minskade hushållens reala disponibla inkomster förra året trots en hög nominell tillväxt. De förväntas minska ytterligare något i år för att återigen börja växa under 2024.

Konsumentförtroendet, som toppade i maj 2021 och bottnade i oktober 2022, har rört sig uppåt det senaste halvåret (se diagram 12). Stämningläget är dock fortfarande mycket nedpressat. Trenden går inte heller stadigt uppåt utan den senaste månaden noterades en viss försämring. Förtroendeindikatorn återspeglar alltså inte den goda sysselsättningstillväxten eller den låga arbetslösheten, utan snarare den höga inflationen och de höga räntorna som tär på hushållens konsumtionsutrymme.

Diagram 11. Hushållens inkomster och sparkvot

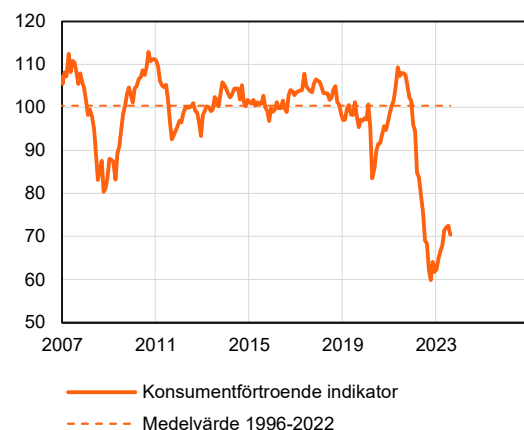
Procentuell förändring respektive procent av disponibel inkomst



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 12. Hushållens framtidsförväntningar

Indikator



Källor: Macrobond och Konjunkturinstitutet

Hushållens sparande som andel av inkomsterna minskade snabbt under 2021 och 2022, i huvudsak till följd av en nedgång i hushållens egna sparande och inte i avtalspensionerna (se diagram 11). Nedgången kan ses som en normalisering i spåren av det höga sparandet under coronapandemin. I år förväntas nedgången fortsätta marginellt. Under 2024 väntas dock sparandet öka något, vilket kan förklaras av att hushållen ofta sparar mer under lågkonjunkturer då exempelvis risken för arbetslöshet är högre. Därefter väntas sparandet sjunka tillbaka långsamt, dels till följd av de bättre tiderna, dels till följd av en förändrad demografisk sammansättning.

Ännu ingen uppgång i boendeutgifternas andel av hushållens inkomster

Under det andra kvartalet 2023 spenderade hushållen i genomsnitt 23,5 procent av sina disponibla inkomster på boende. På denna nivå har utgiftsandelens legat i stort sett sedan första kvartalet 2014. Ur ett längre historiskt perspektiv har dock hushållen spenderat en betydligt större andel på boende. 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 (se diagram 13).

En förklaring till att det än så länge inte syns någon uppgång i boendeutgiftsandelens, till följd av exempelvis stigande elpriser eller högre boräntor, beror på att utgifterna för de som äger sitt boende imputeras baserat på hyrnas nivå. Sett till utvecklingen av bostadsräntorna förväntar vi oss en uppgång i boendeutgiftsandelens under de närmsta åren med omkring 3 procentenheter.

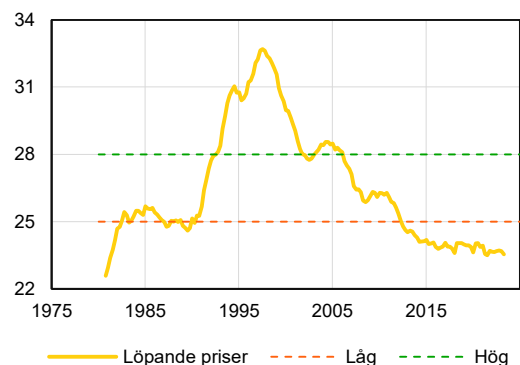
Hushållens ränteutgifter, efter skatteavdrag, uppgick förra året till 3,0 procent av deras disponibla inkomster. Det var en liten uppgång jämfört med året dessförinnan som kan förklaras av att räntorna började stiga en bit in i 2022 och att inkomstutvecklingen då var stark. Hushållens räntekvot väntas stiga betydligt snabbare i år och uppgå till 5,6 procent av inkomsterna för att toppa nästa år på 6,0 procent (se diagram 14).

Hushållens reala efterfrågan på bostäder är sannolikt lägre än det egentliga behovet

Med SCB:s befolkningsframskrivning som underlag förväntar vi oss att antalet hushåll ökar med omkring 0,7 procent per år under de kommande fem åren. Därmed kommer också behovet av bostäder att öka. Förhållandevis svag inkomstutveckling och snabbt stigande priser på boendelaterade varor och tjänster, som exempelvis elektricitet, byggmaterial och bolåneräntor, tränger dock tillbaka den reala efterfrågan på bostäder.

Diagram 13. Hushållens boendeutgiftsandel

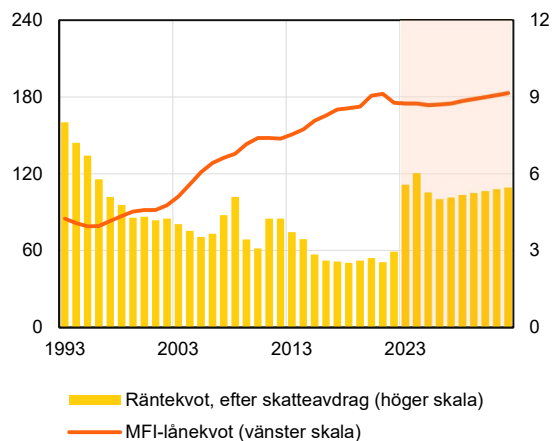
Procent av disponibel inkomst



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 14. Hushållens skuldkvot och räntekvot

Procent av disponibel inkomst



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Hushållen avvaktar med att flytta och byta bostad

Hushållens behov av bostäder kan vara högre än den bedömda efterfrågan om kostnaderna för 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 hur det inträffade en snabb avmatning under 2022. Försäljningsvolymerna stabiliserades sedan under första halvan av 2023. De lägre försäljningsvolymerna gäller framför allt för bostadsrätter i storstadsområden (se diagram 15). Även villaförsäljningarna påverkades, men det har under senare tid skett en viss uppgång i framför allt Malmö men också i Göteborg (se diagram 16).

En förklaring till de senaste årens höga försäljningstakt kan vara att intresset för den egna bostaden ökade då mer tid spenderades i hemmet under coronapandemin. Vi räknar inte med några varaktiga effekter av pandemin på bostads efterfrågan och försäljningsvolymerna. Även av konjunkturella skäl har försäljningsvolymerna varit höga under senare delen av 2020 och under 2021. Bedömt utifrån historiska data är konjunkturläget den enskilt viktigaste förklaringsfaktorn till förändringar i omsättningen av bostäder över tid.²

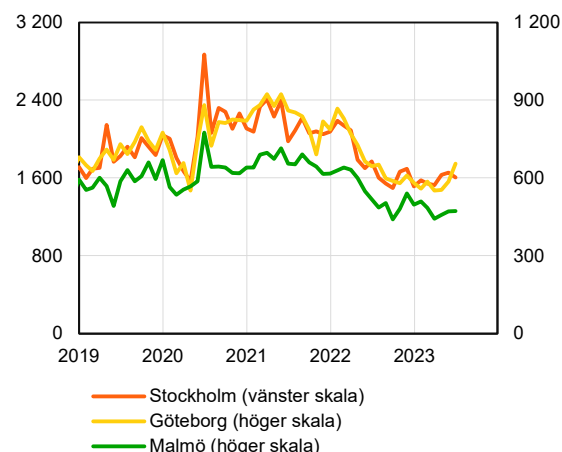
Utvecklingen på bostadsmarknaden skiljer sig något åt mellan olika regioner och mellan olika bostadstyper, men skillnaderna är trots allt förhållandevis små (se bilaga A).

Hushållen förväntar sig svagt stigande bostadspriser

Indikatorer som mäter hushållens förväntningar på framtida bostadspriser har stigit trendmässigt sedan slutet av 2022, och har i allmänhet varit positiva de senaste månaderna (se diagram 17). De ligger fortfarande klart under de historiska genomsnitten. De skillnader som finns mellan olika indikatorer kan delvis förklaras av skillnader i urvalen. Erik Olssons indikator baseras på svar från personer på bostadsvisningar i några storstäder, SEB:s på hushåll i riket inkluderande hushåll som bor i hyresrätt och SBAB Booli:s på frågor till hushåll i riket som äger sin bostad.

Diagram 15. Försäljning av bostadsrätter regionalt

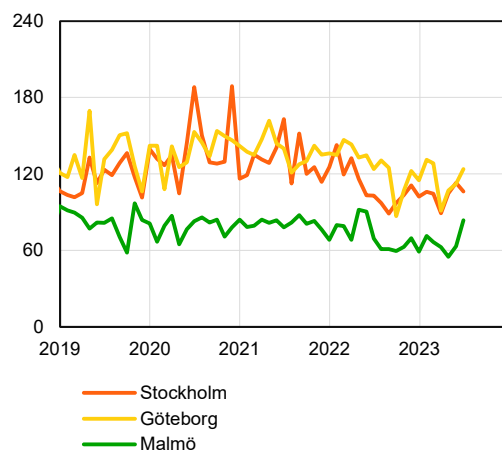
Antal per månad, säsongrensat



Källor: Macrobond, Mäklarstatistik och SBAB

Diagram 16. Försäljning av villor regionalt

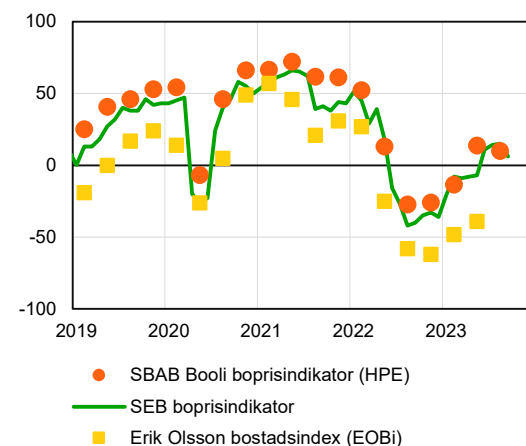
Antal per månad, säsongrensat



Källor: Macrobond, Mäklarstatistik och SBAB

Diagram 17. Bostadsprisförväntningar, 1 års sikt

Indikator



Källor: Macrobond, Erik Olsson, SEB och SBAB

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

Bostadspriserna kommer troligen att falla lite ytterligare under hösten

Priserna på både lägenheter och hus föll kraftigt under 2022, där fallet var störst för husen. En förklaring till att huspriserna föll mer än lägenhetspriserna kan vara att de steg betydligt mer under coronapandemin då stor boendeyta värderades högt av hushållen. Det kan också vara så att huspriserna pressades ned mer i samband med att elpriserna steg, eftersom hus i högre utsträckning använder el för uppvärmning.

I år har prisutvecklingen hittills varit positiv för såväl lägenheter som hus (se tabell 4). Inledningsvis var det lägenhetspriserna som ökade men under de senaste månaderna har det varit huspriserna.

Trenden för den säsongsrensade prisutvecklingen för Sverige som helhet visar på i stort sett stillastående priser på lägenheter och stigande priser på hus med cirka 1 procent per månad (se diagram 18). Den faktiska prisutvecklingen ligger i allmänhet något över trenden under årets första månader eftersom säsongsbidragen då är positiva. De senaste månaderna för trendberäkningar ska dock tolkas med försiktighet.

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 just hushållens disponibla inkomster och boräntorna, väntas bostadspriserna i riket falla med omkring 5 procent under året 2023, lite mindre på lägenheter än på villor (se diagram 19). Den sammanlagda modellskattade prisnedgången räknat från början av 2022 uppgår därmed till omkring 20 procent.

Från och med 2024 väntas bostadspriserna stiga igen. Inledningsvis är uppgången liten, men under 2025 när både lägre räntor och högre inkomster samverkar förväntas en bostadsprisuppgång på omkring 6 procent.

Det som driver bostadspriserna i vår prognos är framför allt utvecklingen av räntor och inkomster. Förändrade elpriser kan också ha en effekt på bostadspriserna på kort sikt eftersom det är svårt att snabbt byta uppvärmningsform. På längre sikt är dock priset effekten oklar eftersom såväl valet av boendeform som uppvärmningskälla kan förändras över tiden. Vi räknar inte med några varaktiga effekter med koppling till de senaste årens volatila elpriser.

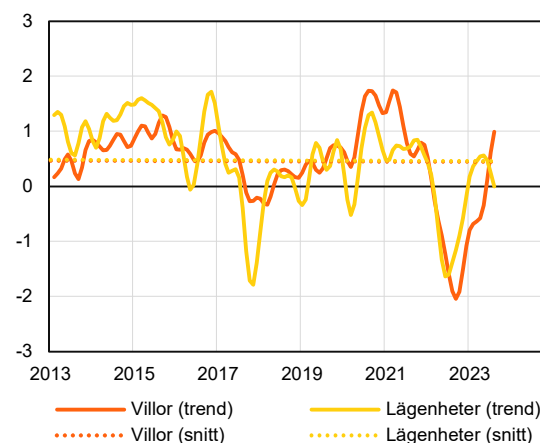
Tabell 4. SBAB Booli Housing Price Index (HPI)

Procent				
T.o.m. augusti 2023	1 m	3 m	1 år	12 m
Lägenheter				
Storstockholm	0,8	-1,6	5,3	1,4
Storgöteborg	0,8	-1,4	6,4	-1,7
Stormalmö	-2,2	-1,6	5,7	-3,1
Norra Sverige	-1,4	1,7	6,6	-3,3
Mellersta Sverige	2,2	-0,3	5,6	0,7
Södra Sverige	0,8	-0,6	4,4	-4,1
Hus				
Storstockholm	4,3	1,7	3,5	-4,8
Storgöteborg	6,8	3,9	4,5	-4,1
Stormalmö	6,4	4,7	9,1	-2,2
Norra Sverige	7,2	4,7	7,7	-2,8
Mellersta Sverige	0,2	-1,3	0,4	-10,7
Södra Sverige	-1,5	-1,2	1,3	-11,1

Källor: Booli och SBAB, 2023-09-04

Diagram 18. Bostadsprisernas trendmässiga utveckling

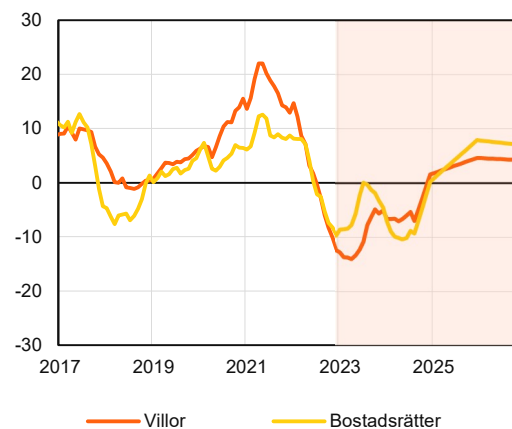
Procentuell månadsvis förändring, säsongsrensat



Källor: Macrobond, Booli och SBAB

Diagram 19. Bostadsprisernas utveckling

Procentuell förändring under 12 månader



Källor: Booli och SBAB



Utbudet av bostäder och utvecklingen av nyproduktionen

Bostadsmarknaden fortfarande kall – rekordlåg omsättning och svårsålt

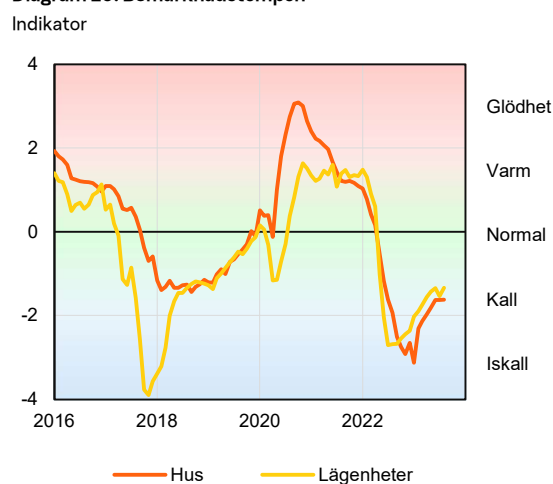
En sammanfattande bild av läget på bostadsmarknaden ges av SBAB:s indikator Bomarknadstempen (se diagram 20). Den visar hur olika nyckeltal i försäljningsprocessen förhåller sig till sina respektive historiska medelvärden (utbudet av bostäder, antal dagar på Booli, antal budgivare, medelbudpremien, andel prissänkta bostäder, samt antal återpublicerade bostäder). Indikatorn visar att läget i augusti var fortsatt kallt för både lägenheter och hus. Indikatorn har tidigare under året rört sig uppåt, men under de senaste månaderna har den legat i stort sett stilla.

De senaste tre månaderna har antalet sålda bostäder varit 22 procent färre jämfört med samma period för ett par år sedan. Det är en stor nedgång eftersom flyttar och byte av bostad normalt är förhållandevis stabilt över tiden, även om det finns 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.³ För närvarande ligger omsättningen på knappt 2,6 procent för villor och på rekordlåga 7,1 procent för lägenheter (se diagram 21). Vi bedömer att omsättningen på bostäder kommer att stiga under 2024 och att den vid slutet av 2025 närmast sig ett normalläge.

³ Se även SBAB:s insiktsrapport *Omsättningen på bostäder*.

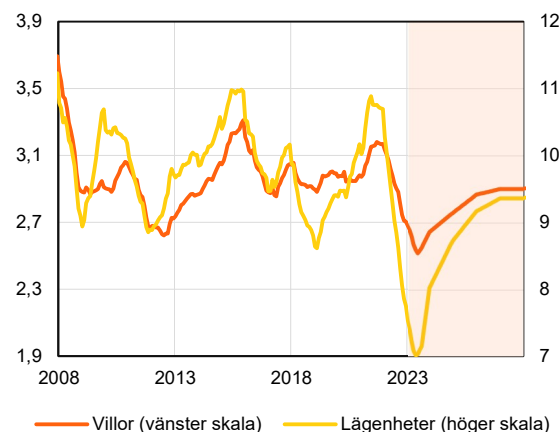
Diagram 20. Bomarknadstempen



Källor: Booli och SBAB

Diagram 21. Omsättning på bostäder i Sverige

Procent av respektive bestånd under 12 månader



Källor: Macrobond, Mäklarstatistik, SCB och SBAB

Kraftigt ändrade förutsättningar för bostadsbyggandet

Utbudet av nybyggda bostäder till salu har hittills under 2023 legat på omkring 13 700 per månad (se diagram 22). Trots en brant nedgång i antalet sålda nybyggda bostäder har utbudet inte ökat. Bedömningen av antalet sålda bostäder baseras bland annat på antalet avpublicerade bostadsannonser (se diagram 23).

Uppgången i utbudet av nybyggda bostäder har varit betydligt långsammare jämfört med den 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 efterfrågan på nyproducerade bostäder med hänsyn till hushållens bostadspreferenser och flyttbeteende, inkomster, lånevillkor, amorteringskrav och priserna för de olika bostäderna.

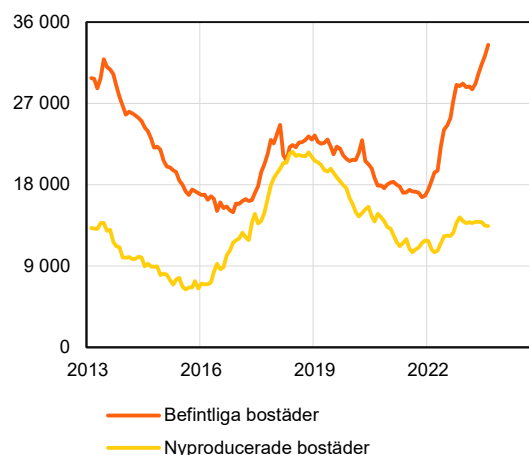
HMI för det andra kvartalet 2023 visar att det för Sverige som helhet fortfarande finns ett på gränsen till överskott på nya hyresrätter (se diagram 24). Samtidigt har det förändrade konjunkturläget och den snabba uppgången i bolåneräntorna medfört att de tidigare tendenserna på underskott på villor och bostadsrätter har förbytts mot tendenser till överskott. På det stora hela råder det dock enligt indexet balans mellan utbudet av nya villor och bostadsrätter och efterfrågan på dessa bostäder.

Det finns dock stora regionala skillnader för HMI. I flera av Sveriges större regionsstäder har räntepågången medfört ett överskott, eller ökat på tidigare överskott, på både nyproducerade bostadsrätter och villor (se bilaga B). I västra Götalands län noteras överskott på både villor och bostadsrätter.

HMI redovisas också för enskilda kommuner och där 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.

Diagram 22. Bostäder i Sverige som är till salu

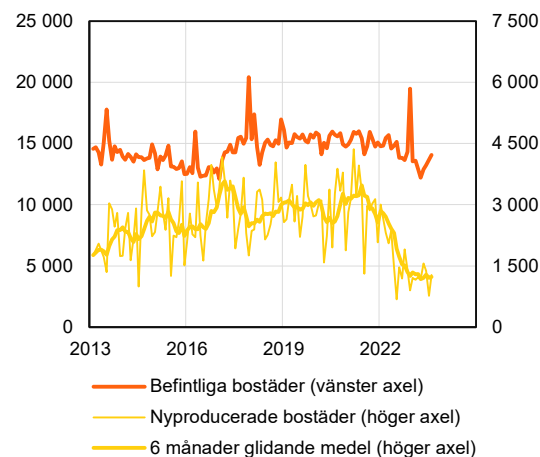
Antal annonser, säsongrensats



Källor: Macrobond, Booli och SBAB

Diagram 23. Avpublicerade bostäder i Sverige

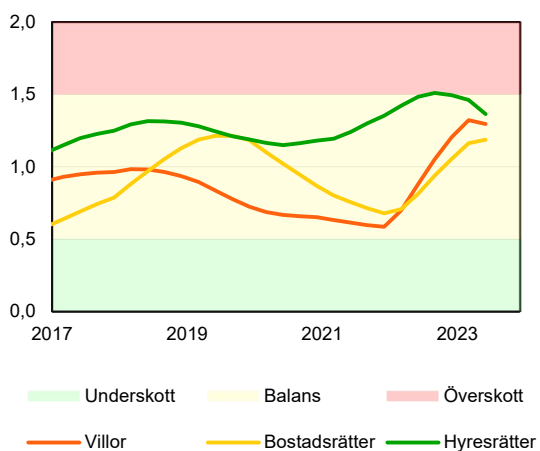
Antal annonser per månad, säsongrensats



Källor: Macrobond, Booli och SBAB

Diagram 24. SBAB Booli Housing Market Index (HMI)

Index



Källor: Booli och SBAB

En lägre byggtakt gör att bostadsbristen ökar under de kommande åren

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 var nära balans omkring 2002 och 2010.

I år och nästa år uppskattas bostadsbristen uppgå till 35 000–40 000 bostäder (se diagram 25). En hög byggtakt under de senaste åren har bidragit till att bostadsbristen pressats ned från omkring 150 000 bostäder under 2019 då den var som störst. Sannolikt är bostadsbristen något större än vad vårt aggregerade mått indikerar. Det förklaras av att det utbud av bostäder som mäts inte säkert svarar mot hushållens efterfrågan. Hit räknas inverkan av 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.

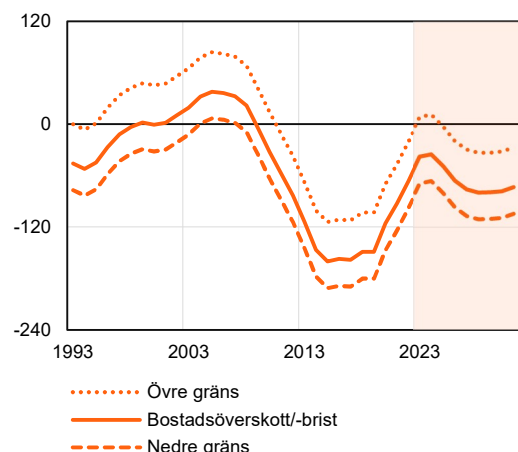
Med utgångspunkt från SCB:s framskrivning av befolkningens storlek och sammansättning, och vår bedömning av storleken på olika hushåll har vi gjort en prognos på hur behovet av bostäder kommer att förändras framöver. De närmsta fem åren bedömer vi att behovet kommer att öka med omkring 37 000 bostäder per år av demografiska skäl (se diagram 26). Sett till att vissa orter står inför en snabb expansion, inte minst i norra Sverige i klimatomställningens spår, kan denna beräkning underskatta storleken på det faktiska behovet.

Antalet påbörjade bostäder minskar rejält under 2023 – och fortsätter minska 2024

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 25 000 mätt utifrån antalet påbörjade bostäder. Det är en nedgång med 30 000 bostäder jämfört med 2022. Vi bedömer också att bostadsbyggandet faller ytterligare 2024 till 20 000 byggstarter. En viss återhämtning 2025 leder till att det då börjas bygga omkring 25 000 bostäder (se diagram 27). Åren därefter förväntas en långsam uppgång i byggtakten till omkring 40 000 bostäder per år.

Diagram 25. Ackumulerat bostads-över/under-skott

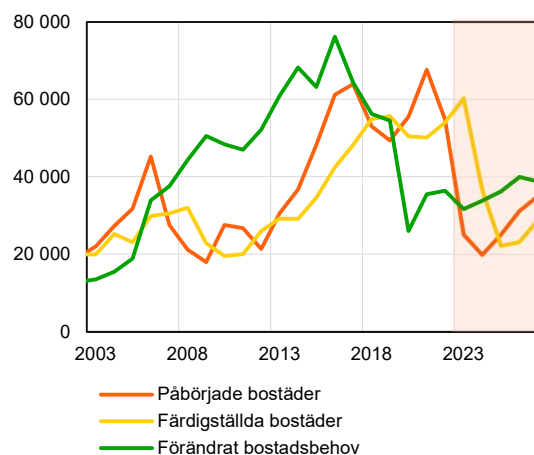
Tusental bostäder



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 26. Bostadsbehov och bostadsbyggande

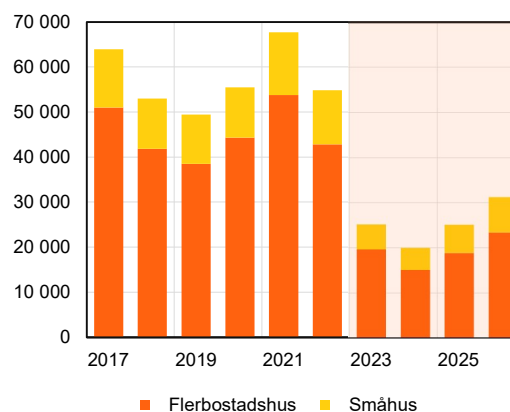
Antal per år



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 27. Påbörjade bostäder

Antal per år



Källor: SCB, Konjunkturinstitutet och SBAB

Under omkring två års tid har en hög byggtakt i kombination med brister på olika produktionsfaktorer drivit upp prisutvecklingen på insatsvaror för bostadsbyggande (se diagram 28). Sedan mitten av 2022 har dock prisutvecklingen på material bromsat in. I år har dessutom de tidigare snabbt stigande priserna på transporter förbytt i svagt fallande priser. Det har dessutom skett en viss nedgång i ökningstakten på byggherrekostnaderna på senare tid även om de kraftiga räntehöjningarna gjort att de nu ligger på en hög nivå. Sammantaget har snabba kostnadsökningar på insatsvaror till bostadsbyggandet i kombination med fallande bostadspriser på andrahandsmarknaden till följd av ränteuppgången satt bostadsbyggandet under hård press. Situationen väntas bestå under 2023 och 2024, men förbättras under 2025.

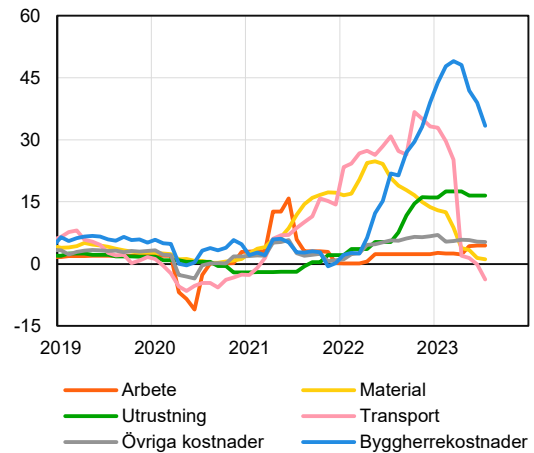
Med hänvisning till hushållens ekonomiska situation är det extra viktigt att noga bedöma hushållens faktiska efterfrågan på nybyggda bostäder. Sedan mitten av 2020 har efterfrågan på bostäder totalt sett varit hög och utbudet av befintliga bostäder lågt, vilket gjort det lätt att sälja nybyggda bostäder. Det är något som förändrades snabbt under 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.

Enligt Konjunkturinstitutets månadsvisa barometer växer vissa hinder för byggandet snabbt. Det handlar primärt om hushållens efterfrågan på bostäder och tillgången till finansiering. De under första halvan av 2022 största hindren i form av tillgången till material och utrustning, samt på arbetskraft har försvagats (se diagram 29).

Enligt den kvartalsvisa Konjunkturbarometern förväntar sig husbyggarna själva en betydligt lägre byggtakt på ett års sikt (se diagram 30). Förväntningarna har dock vänt något uppåt under det senaste kvartalet. Indikatorn är förvisso inte helt enkel att tolka eftersom den behöver relateras till den innevarande byggtakten, som ofta tenderar att ha en viss tröghet i synen på det framtida byggandet.

Diagram 28. Byggbkostnadsindex, flerbostadshus

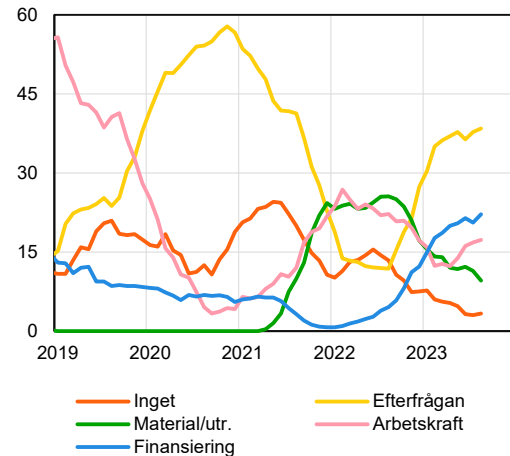
Procentuell förändring under 12 månader



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 29. Främsta hinder för bostadsbyggande

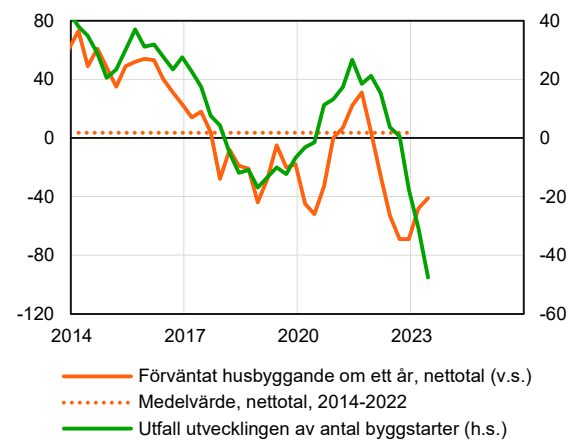
Index, glidande 6-månaders glidande medelvärde



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 30. Förväntat husbyggande och antal byggstarter

Indikator, säsongsrensad



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Författare

Robert Boije

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



Robert Boije
Chefsekonom, SBAB

Sten Hansen

Analys- och prognoschef
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

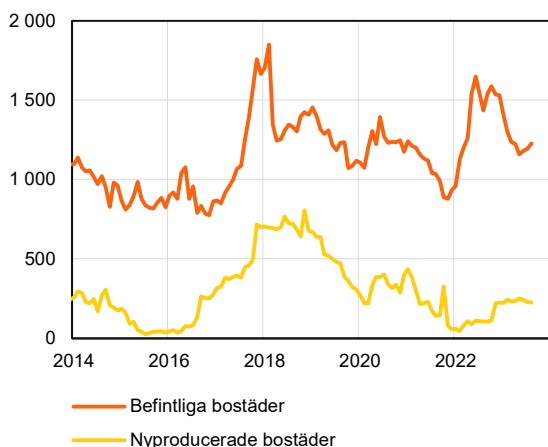
Bostadsutbud

Det sammantagna utbudet av bostäder har fallit något i Stockholms innerstad men ligger kvar på höga nivåer i Göteborg och Malmö. Utvecklingen kan till stor del förklaras av den för befintliga bostäder, där förändringen varit tydlig i samtliga storstadsområden under de senaste månaderna.

Utbudet på nyproducerade bostäder är lågt jämfört med de senaste åren, även om det är på uppåtgående i de flesta områden.

Diagram A1. Utbud, Stockholms innerstad

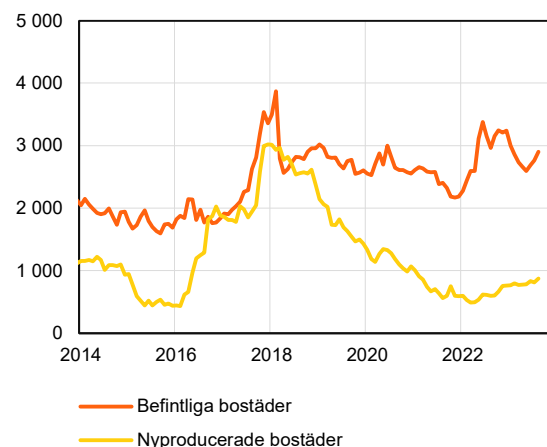
Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A2. Utbud, Stockholms kommun

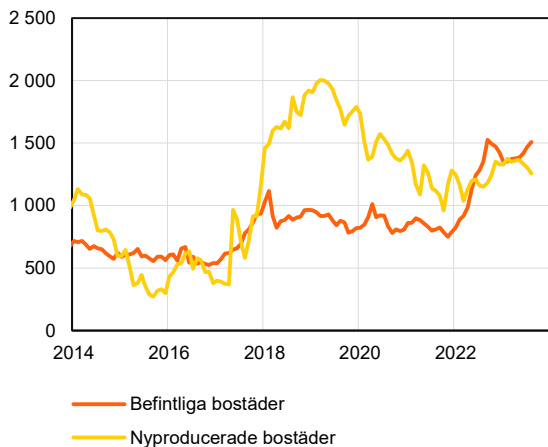
Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A3. Utbud, Göteborgs kommun

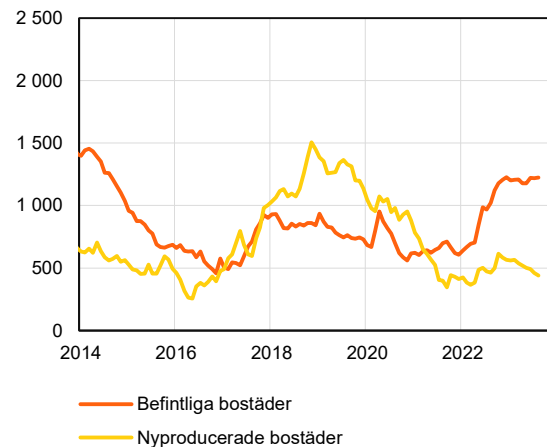
Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A4. Utbud, Malmö kommun

Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

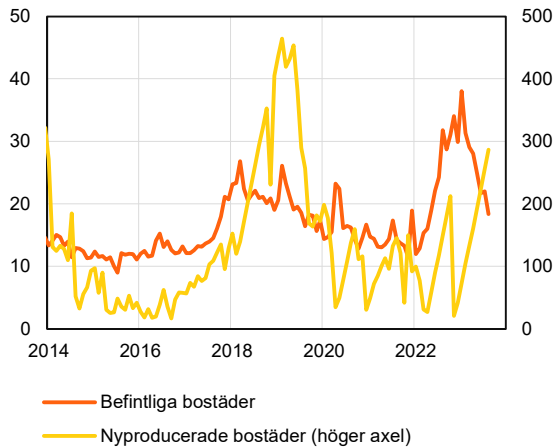
Annonstid

Den genomsnittliga annonstiden för befintliga bostäder, mätt som antal dagar på Booli, har stigit snabbt sedan början av 2022 från omkring två veckor och ligger nu ofta på omkring fyra veckor. Den har fallit tillbaka något i Stockholm under första halvan av 2023 men kan trots allt betraktas som klart längre än vad som är normalt.

Annonstiderna för nyproducerade bostäder är i allmänhet tio gånger längre än för befintliga bostäder. De är för närvarande på uppåtgående, framför allt i Göteborg och Malmö, men också i Stockholms kommun.

Diagram A5. Annonstid, Stockholms innerstad

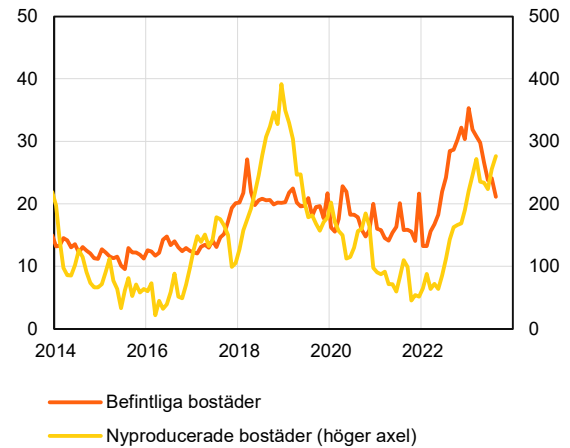
Antal dagar, säsongrensats



Källor: Booli och SBAB

Diagram A6. Annonstid, Stockholms kommun

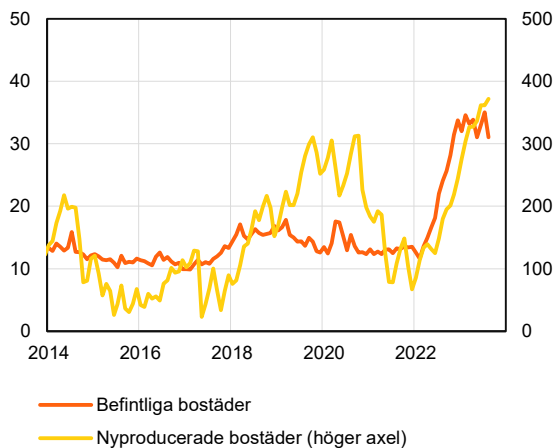
Antal dagar, säsongrensats



Källor: Booli och SBAB

Diagram A7. Annonstid, Göteborgs kommun

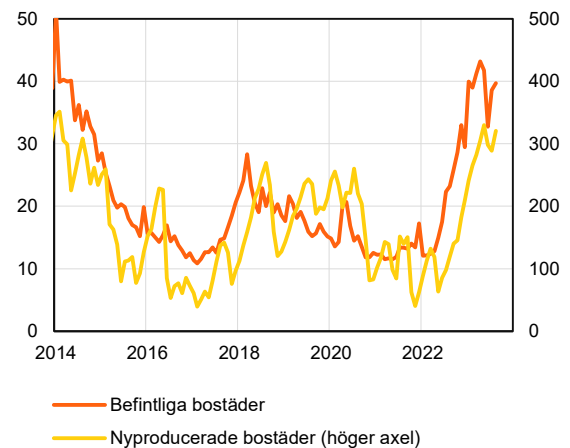
Antal dagar, säsongrensats



Källor: Booli och SBAB

Diagram A8. Annonstid, Malmö kommun

Antal dagar, säsongrensats



Källor: Booli och SBAB

Försäljning

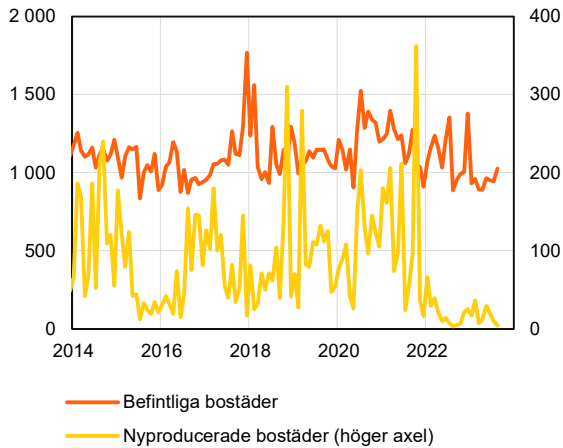
Antal sålda bostäder per månad i det befintliga beståndet, mätt utifrån antalet avpublicerade bostäder, minskade i många storstadsområden med start under 2022. De ligger nu generellt sett rekordlågt.

För nyproducerade bostäder har nedgången i försäljningstakten varit betydligt snabbare än för

befintliga bostäder. I Stockholms handlar det nära nog om ett stopp i försäljningarna. Utvecklingen kan delvis förklaras av att det kommit ut färre nya objekt, vilket bekräftas av att utbudet inte ökat särskilt mycket.

Diagram A9. Försäljning, Stockholms innerstad

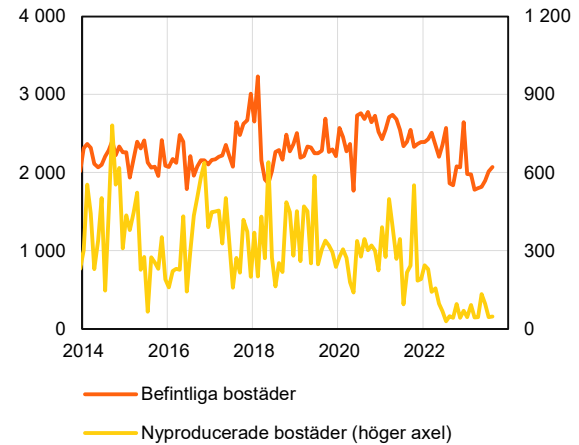
Antal avpublicerade annonser per månad, säsongsrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A10. Försäljning, Stockholms kommun

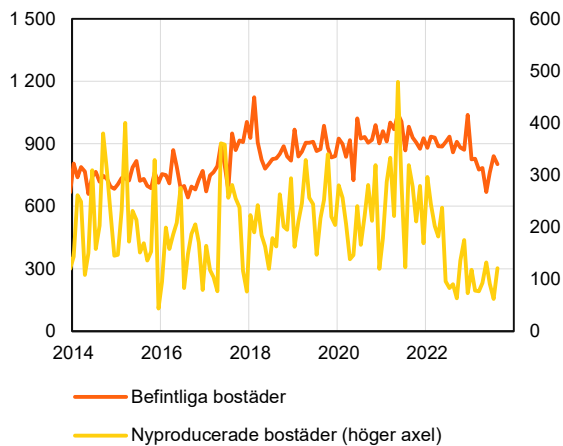
Antal avpublicerade annonser per månad, säsongsrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A11. Försäljning, Göteborgs kommun

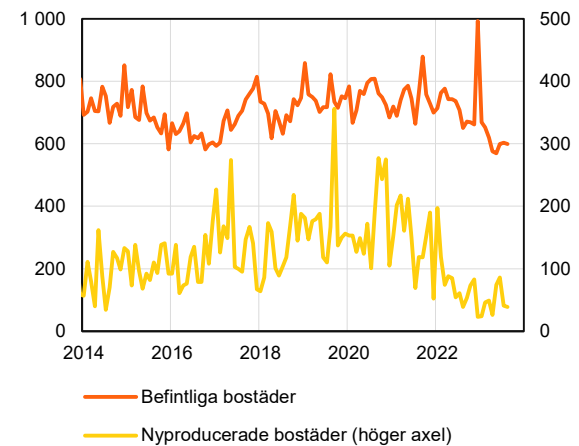
Antal avpublicerade annonser per månad, säsongsrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A12. Försäljning, Malmö kommun

Antal avpublicerade annonser per månad, säsongsrensat



Källor: Booli och SBAB

Priser

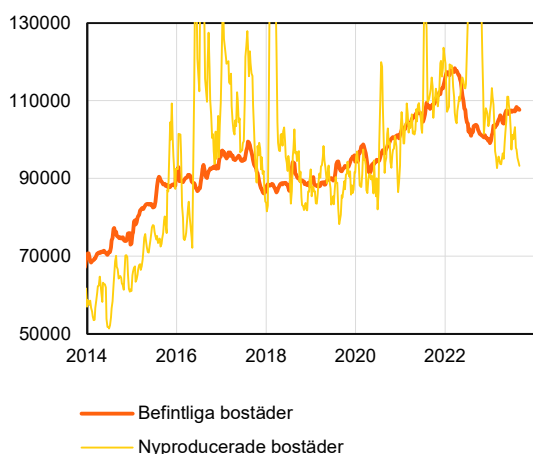
Bostadsprisernas nivå och utveckling skiljer sig åt i olika delar i Sverige. I till exempel Stockholm är priserna på sålda bostäder (verifierat av mäklare, lagfarer eller sista bud) mer än dubbelt så höga som i Malmö.

I samtliga av Sveriges tre storstäder syns en tydlig nedgång i kvadratmeterpriserna på befintliga bostäder under 2022. Kvadratmeterpriserna har generellt rört sig lite uppåt under första halvan av 2023.

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 med 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. I Malmö, och Göteborg sedan 2022, är dock kvadratmeterpriset högre på nya bostäder.

Diagram A13. Pris, Stockholms innerstad

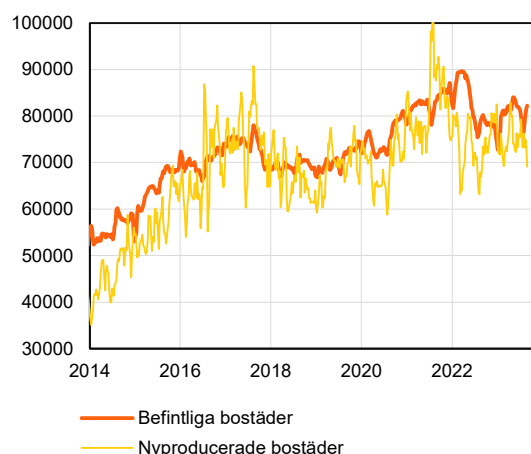
Kronor per kvadratmeter



Källor: Booli och SBAB

Diagram A14. Pris, Stockholms kommun

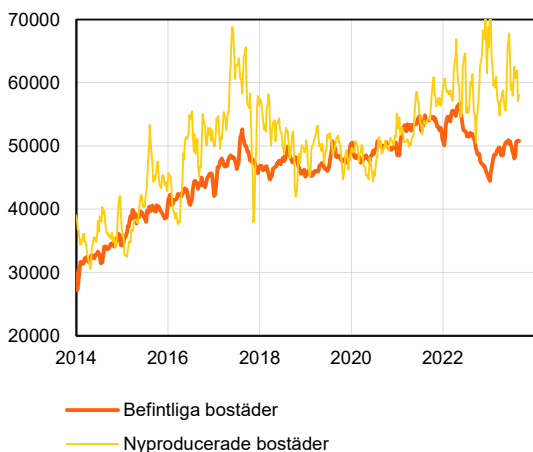
Kronor per kvadratmeter



Källor: Booli och SBAB

Diagram A15. Pris, Göteborgs kommun

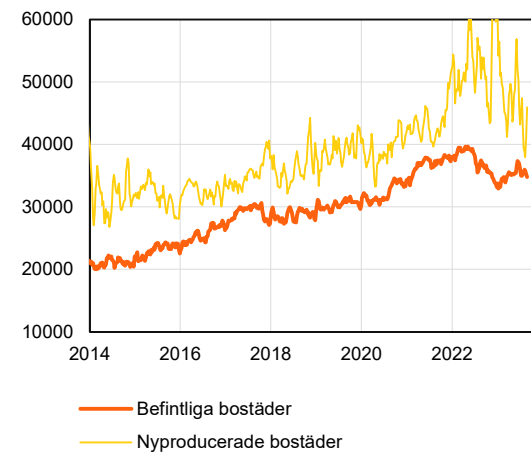
Kronor per kvadratmeter



Källor: Booli och SBAB

Diagram A16. Pris, Malmö kommun

Kronor per kvadratmeter



Källor: Booli och SBAB

Bilaga B: SBAB Booli Housing Market Index

Regioner

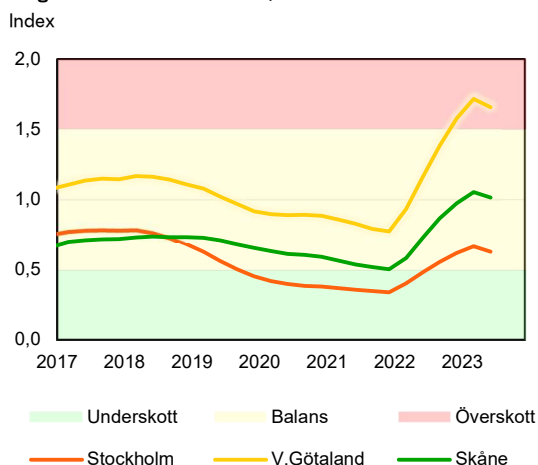
Enligt SBAB Booli Housing Market Index (HMI) är det i riket som helhet förhållandevis god balans mellan nyproduktionen av villor och bostadsrätter och efterfrågan på respektive boendeform. Utvecklingen har gått från tendens till underskott till tendens till överskott. För nybyggda hyresrätter ligger indikatorn mycket nära ett överskott.

Det finns skillnader regionalt och för olika boendeformer. I Stockholms län har det varit ett underskott på nybyggda villor, men det har övergått till balans. I Västra Götaland råder det ett överskott på villor medan det är balans i Skåne.

För nyproducerade bostadsrätter råder det balans i Stockholms län och i Skåne. I Västra Götaland råder det dock ett överskott på nyproducerade bostadsrätter.

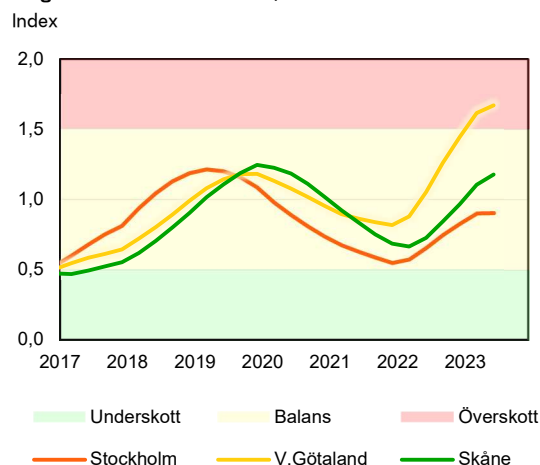
Ett index inom spannet 0,5–1,5 tolkas som en marknad i balans. Ett index som överstiger 1,5 tolkas som att nyproduktionsvolymen är tydligt större än hushållens efterfrågan. Ett index som understiger 0,5 innebär att nyproduktionsvolymen är tydligt mindre än hushållens efterfrågan.

Diagram B1. HMI storstadslän, villor



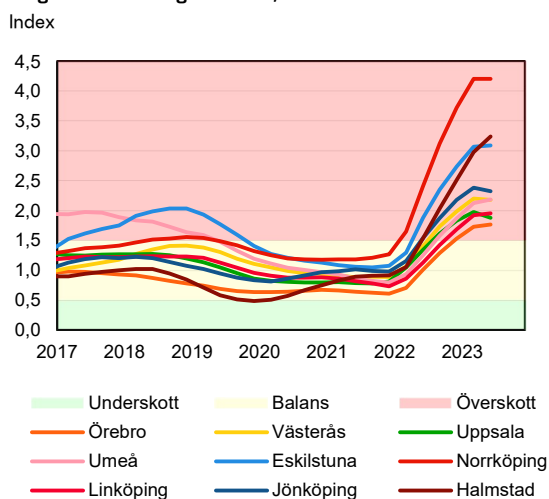
Källor: Booli och SBAB

Diagram B2. HMI storstadslän, bostadsrätter



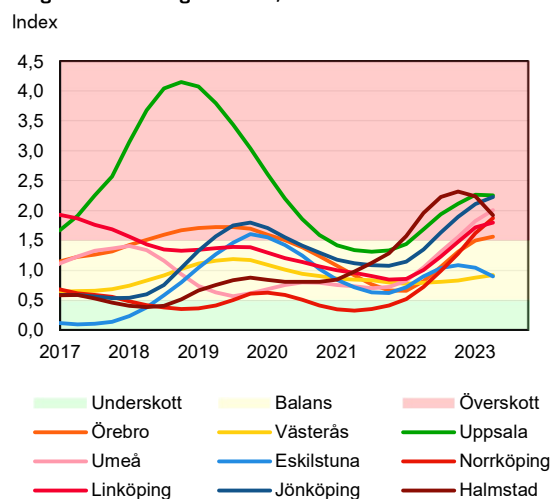
Källor: Booli och SBAB

Diagram B3. HMI regionstäder, villor



Källor: Booli och SBAB

Diagram B4. HMI regionstäder, bostadsrätter



Källor: Booli och SBAB

Bilaga C: Uppföljning och jämförelser av prognoser

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

Prognoser för 2023

Vi bedömer att BNP kommer minska med 1 procent under 2023. Det är en prognos i linje med aktörer som exempelvis Konjunkturinstitutet, Riksbanken och regeringen, och kan beskrivas som en förhållandevis normal lågkonjunktur under 2023 (se tabell C1).

Vi bedömer att arbetslösheten under 2023 kommer att uppgå till 7,5 procent, vilket är i linje med andra prognosmakares bedömningar, och en förhållandevis låg arbetslöshet för att vara ett svagt konjunkturläge och sett till att den strukturella arbetslösheten är mycket hög i utgångsläget.

Prognoserna för BNP-tillväxten 2023 har nu stabiliserats något jämfört med de återkommande stora revideringarna som skedde från och med våren 2022 fram till och med senhösten. I detta skede framstår såväl inflations- ränte- och realekonomiska prognoser som mer träffsäkra jämfört med för ett år sedan.

Tabell C1. De senaste makroekonomiska prognoserna för 2023 från några prognosmakare

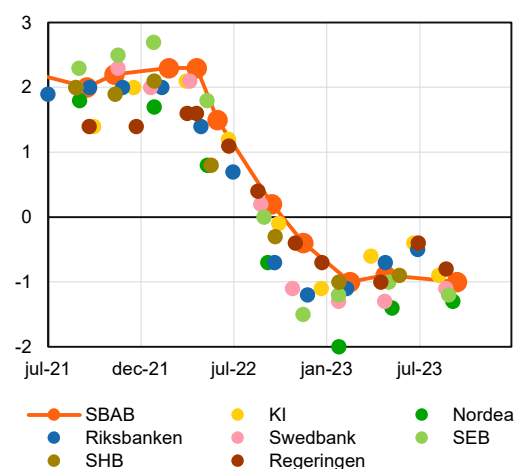
Procentuell förändring respektive procent av arbetskraften

Prognosmakare	Datum	BNP	Arbetslöshet
SBAB	2023-09-14	-1,0	7,5
Nordea	2023-09-06	-1,3	7,3
SEB	2023-08-29	-1,2	7,5
Regeringen	2023-08-24	-0,8	7,6
Swedbank	2023-08-23	-1,1	7,5
Konjunkturinstitutet (uppdatering)	2023-08-09	-0,9	7,7
Riksbanken	2023-06-29	-0,5	7,5
Konjunkturinstitutet	2023-06-21	-0,4	7,5
Handelsbank	2023-05-24	-0,9	7,5

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

Diagram C1. Prognoser på BNP-tillväxten under 2023

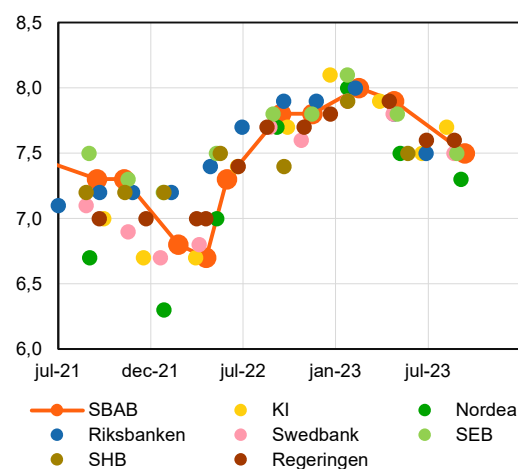
Procentuell årstakt



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram C2. Prognoser på arbetslösheten under 2023

Procent av arbetskraften 15-74 år (AKU)



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Bilaga D: Sammanställning av prognosen

Tabell D1. Svensk makroekonomi och bostadsmarknad

		2022	2023	2024	2025	2026
BNP till marknadspris	Årstakt, procent	2,8	-1,0	0,4	3,2	2,5
Delkomponenter						
Privat konsumtion	Årstakt, procent	1,9	-1,9	1,5	3,6	2,8
Offentlig konsumtion	Årstakt, procent	0,1	1,3	1,3	1,2	1,0
Investeringar	Årstakt, procent	9,7	-5,5	-3,0	4,5	4,7
Nettoexport	Årstakt, procent	-23,1	37,4	6,3	3,8	-6,7
Bidrag						
Privat konsumtion	Procentenheter	0,9	-0,8	0,7	1,6	1,2
Offentlig konsumtion	Procentenheter	0,0	0,3	0,3	0,3	0,3
Investeringar	Procentenheter	2,6	-1,6	-0,8	1,2	1,3
Nettoexport	Procentenheter	-0,9	1,0	0,2	0,2	-0,3
Sysselsättning	Årstakt, procent	2,7	1,4	-0,3	0,8	1,3
Arbetslöshet	Procent av arbetskraften	7,5	7,5	8,3	8,2	7,5
Arbetade timmar	Årstakt, procent	2,3	1,1	0,0	0,7	1,7
Timlönekostnad	Årstakt, procent	3,5	3,8	4,4	4,7	3,3
Inflation, KPI	Årstakt, procent	12,3	7,0	0,6	0,5	2,0
Inflation, KPIF	Årstakt, procent	10,2	4,6	2,1	2,0	2,0
Inflation, KPIF-XE	Årstakt, procent	8,4	5,1	2,2	2,0	2,0
Styrränta, årsgenomsnitt	Procent	0,75	3,46	3,61	2,42	2,00
KIX-index	Index 921118 = 100	121,1	130,0	128,0	126,0	124,0
Hushållens disponibla inkomster	Årstakt, procent	7,5	2,3	3,9	5,6	4,8
Hushållens sparkvot	Procent av D.I.	15,1	15,0	15,3	15,4	15,4
Sparkvot, exkl. premie- och tjänstepension	Procent av D.I.	6,5	6,2	6,5	6,4	6,4
Utlåning till bostadsrätter	Årstakt, procent	4,1	2,0	5,0	6,0	7,0
Utlåning till småhus	Årstakt, procent	4,0	1,5	3,5	4,5	4,3
Hushållens skuldkvot	Procent av D.I.	175,5	174,7	174,7	173,4	173,8
Hushållens räntekvot (efter skatteavdrag)	Procent av D.I.	3,0	5,6	6,0	5,3	5,0
Bostadspriser	Årstakt, procent	-11,3	-4,9	1,1	5,9	5,3
Bostadsrättspriser	Årstakt, procent	-9,6	-4,5	0,3	7,9	7,0
Småhuspriser	Årstakt, procent	-12,2	-5,1	1,6	4,6	4,2
Påbörjade bostäder	Tusental	54,9	25,2	20,0	25,2	31,2
Påbörjade lägenheter	Tusental	42,9	19,6	15,1	18,9	23,4
Påbörjade småhus	Tusental	12,0	5,5	4,9	6,3	7,8
Bostadsbrist	Tusental	66	38	35	49	66

Anm.: För 2022 är uppgifterna utfall.

Källor: Macrobond, Booli, Konjunkturinstitutet, SCB och SBAB