

Pressmeddelande 2023-09-14

Historiskt stort fall i bostadsbyggandet drar ned svensk tillväxt

Svensk ekonomi väntas krympa med en 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. Detta i kombination med att Sverige väntas få lägst tillväxt i hela EU, bör mana till försiktighet med ytterligare räntehöjningar.

I dag publicerar SBAB Bomarknadsnytt nr 3, 2023 med analyser och prognoser av den svenska ekonomin och bostadsmarknaden.

Nu är lågkonjunkturen här

Svensk BNP bedöms minska med en procent i år (se Tabell 1). Fallande investeringar, bland annat bostadsinvesteringar, och en nedgång i hushållens konsumtion i kölvattnet av de markanta räntehöjningarna bidrar till detta. Nästa år väntas BNP växa med måttliga 0,4 procent, även om hushållens konsumtion då väntas öka i en mer normal takt. Ytterligare fallande bostadsinvesteringar bidrar till den svaga utvecklingen 2024.

- Nu ser den sedan lång tid väntade lågkonjunkturen ändå ut att vara här. BNP-fallet ser dock inte ut att bli så dramatiskt men det bygger på att ytterligare stora räntehöjningar uteblir, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.

Inflationen bedöms falla snabbare än officiella siffror visar

SBAB:s beräkningar av den trendmässiga inflationen baserad på månadsutvecklingen indikerar att inflationen faller snabbare än vad officiella inflationssiffror baserade på årsutvecklingen ger vid handen (se diagram 1). En liknande analys, med samma slutsats, har gjorts av den amerikanska inflationen av New York Fed (se diagram 2). Detta i kombination med att Sverige väntas få lägst tillväxt i hela EU, till följd av bland annat större räntekänslighet och kraftigt fallande bostadsbyggande, bör mana till försiktighet med ytterligare styrräntehöjningar. För detta talar också att redan gjorda höjningar av styrräntan inte har fått full effekt ännu. Samtidigt finns, som alltid, flera osäkerhetsfaktorer. Utvecklingen av tjänsteinflationen, drivmedelspriserna och livsmedelspriserna i kölvattnet av både torra och översvämningar, är några sådana faktorer, liksom kronkursen. Dessbättre är de globala livsmedelspriserna, drivmedelspriserna, energipriserna och fraktkostnaderna betydligt lägre än för ett år sedan. Det återspeglas också, trots en svag krona, i kraftigt fallande svensk producentpris-inflation. Detta bör rimligen i förlängningen bidra till lägre inflation mätt utifrån konsumentpriserna.

- Även om det alltjämt finns flera osäkerhetsfaktorer gällande inflationen tror jag att Riksbanken gör ett misstag om den baserar sina räntebeslut utifrån ett alltför bakåtblickande perspektiv. Inflationen det senaste året ligger på höga tal, men SBAB:s beräkningar över trendinflationen baserad på månadsutvecklingen ger bilden av en snabbare nedgång i inflationen. Beräkningar som New York FED gjort över den amerikanska trendinflationen visar samma sak. Flera av de globala förhållanden som bidrog till den snabba uppgången i inflationen har därtill normaliserats. Sett till hur Riksbanken hittills resonerat talar mycket för en räntehöjning till nästa vecka, men sen bör Riksbanken vila på hanen, säger Robert Boije.

Ras väntas i bostadsbyggandet

Antalet påbörjade nya bostäder väntas falla till runt 25 000 i år, att jämföra med cirka 55 000 förra året och knappt 70 000 året dessförinnan (se tabell 1 och diagram 3). Nästa år väntas fallet fortsätta och endast 20 000 bostäder påbörjas. Antalet påbörjade nya bostäder bedöms efter fallet ligga på en nivå motsvarande ungefär hälften av det som behövs sett till befolkningsökningen. Bedömt utifrån kompetensförsörjningsbehovet i tillväxtorter - inte minst i norra Sverige där det behövs fler bostäder för att härbärgera ny kompetens sett till alla de investeringar som görs i klimatomställningens spår - är tappet troligen än större.

- Försäljningen av nya bostäder har sedan i höstas legat på en fjärde- till femtedel av volymerna jämfört med de senaste åren. Skälet är en kombination av snabb och kraftig ränteuppgång, fallande priser på andrahandsmarknaden och hög bygginflation till följd av först pandemi och sedan krig i Ukraina. Även om fallet i svensk BNP spås bli måttlig, så är fallet i bostadsbyggarsektorn allt annat än måttligt. Det är historiskt stort. I kölvattnet av ökande konkurser kommer också mycket kompetens att försvinna i bostadsbyggarsektorn som blir svår att snabbt ersätta när det väl vänder igen. Sett även till behovet av nya bostäder, inte minst i våra tillväxtorter och i klimatomställningens spår, är det inget annat än en katastrof, säger Robert Boije.

Bostadspriserna väntas falla lite till

Bedömt utifrån en modell som väl beskriver det historiska sambandet mellan bostadspriser, bolåneräntor och hushållens inkomster, bör bostadspriserna falla några procent till under hösten innan botten är nådd.

- Vi ligger, än så länge, kvar med vår bedömning att bostadspriserna ska ner 20 procent i förhållande till förra vårens toppnoteringar, sett till den stora ränteuppgången. Men osvuret är bäst. Bostadsmarknaden har överraskat förr, säger Robert Boije.

För mer information, vänligen kontakta:

Robert Boije, Chefsekonom, SBAB

Telefon: 070-269 45 91

E-post: robert.boije@sbab.se

Catharina Henriksson, Presschef, SBAB

Telefon: 076-118 79 14

E-post: catharina.henriksson@sbab.se

Tabell 1: Sammanställning av prognosen

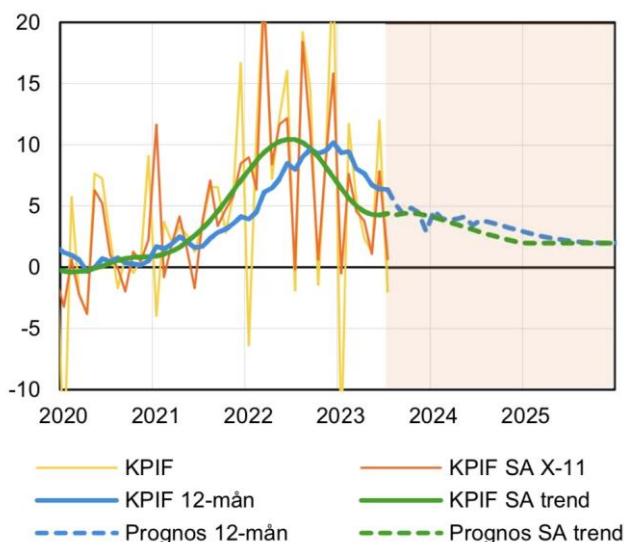
		2022	2023	2024	2025	2026
BNP till marknadspris	Årstakt, procent	2,8	-1,0	0,4	3,2	2,5
Delkomponenter						
Privat konsumtion	Årstakt, procent	1,9	-1,9	1,5	3,6	2,8
Offentlig konsumtion	Årstakt, procent	0,1	1,3	1,3	1,2	1,0
Investeringar	Årstakt, procent	9,7	-5,5	-3,0	4,5	4,7
Nettoexport	Årstakt, procent	-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

SBAB:s affärsidé är att med nytänkande och omtanke erbjuda lån och sparande samt andra tjänster till privatpersoner, bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag i Sverige. SBAB bildades 1985 och ägs av svenska staten. Bostadssajten Booli, mäklarguiden Hittamäklare och boendeappen Boappa är en del av SBAB:s trygga och enkla tjänster för bolån och boendeekonomi utan krångel. Antal bolånekunder uppgår till 288 000 och 544 000 privatpersoner har sparkonto (per den 30 juni 2023). Antal medarbetare (FTE) är 889. SBAB prioriterar fyra av FN:s globala hållbarhetsmål (8, 11, 12 och 13) inom ramen för Agenda 2030. Målen utgör en integrerad del av SBAB:s hållbara styrmodell och dagliga arbete. Läs mer på: sbab.se, booli.se, hittamäklare.se, boappa.com, facebook.com/sbabbank, twitter.com/sbabbank, linkedin.com/company/sbab-bank.

Diagram 1. Inflation mätt med KPIF, procent per år respektive SA-trend baserad på inflationen i procent per månad uppräknad till årstakt



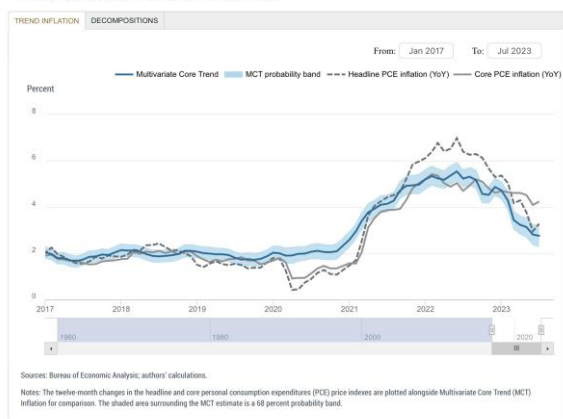
Källa: Macrobond, SCB och SBAB

Anm. Den trendberäknade serien (grön graf) visar således en tidigare nedgång i KPIF än de vanliga 12-månaderstalen (blå graf), på liknande sätt som den visade en tidigare uppgång när inflationen tog fart.

Diagram 2. Inflationen (kärninflationen) i USA procent per år respektive uppskattad trend baserad på inflationen per månad uppräknad till årstakt

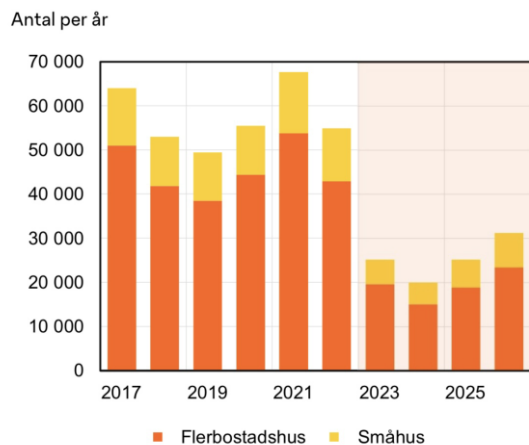
Latest Release: 2:00 p.m. ET September 5, 2023

Multivariate Core Trend of PCE Inflation



Anm. Den trendberäknade serien (heldragen blå graf) visar en betydligt lägre och tidigare nedgång i kärninflationen i USA än de vanliga 12-månaderstalen över kärninflationen (heldragen grå graf).

Diagram 3. Prognos över antalet påbörjade bostäder



Källa: SCB, Konjunkturinstitutet och SBAB