

Bomarknadsnytt

Nummer 2
2022.04.21

Prognos över svensk ekonomi och bostadsmarknad



- Inbromsning av svensk ekonomi och inflation som överstiger Riksbankens mål.
- Bostadspriserna viker nedåt under hösten när stigande räntor börjar bita.
- Bostadsbyggandet pressas av stigande kostnader och fallande priser på andrahandsmarknaden.

SBAB!

Sammanfattning

Den svenska ekonomin bromsar in något i år till följd av det försämrade ekonomiska läget globalt. BNP spås öka med 3,0 procent. Inflationen kommer att överstiga Riksbankens mål både i år och nästa år vilket bidrar till att reporäntan höjs påtagligt och därmed även de rörliga bostadsräntorna.

Bostadspriserna väntas falla under hösten när ränteuppgången börjar bita. Kraftigt ökade priser på insatsvaror i kombination med fallande priser på andrahandsmarknaden sätter dubbel press på bostadsbyggandet.

Inledning

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

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

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

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





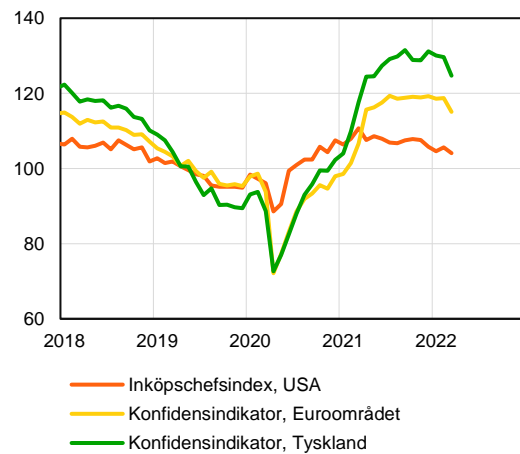
Det makroekonomiska läget

Den globala BNP-tillväxten dämpas

Tillväxten har varit snabb i många delar av världen under det senaste året. Den starka tillväxten kan i huvudsak förklaras av en återhämtning från en mycket svag produktion under coronapandemins första år. Återhämtningen har skett trots en kvarvarande smittspridning, bland annat tack vare omfattande vaccinationsprogram och mindre allvarliga sjukdomsförlopp, men också trots ett flertal flaskhalsar och snabbt stigande priser, däribland på el och drivmedel. Samtidigt har flaskhalsarna och de stigande priserna bidragit till att olika förtroendeindikatorer har slutat att stiga och till och med falla. Efter Rysslands invasion av Ukraina har indikatorerna vikt brant nedåt i Europa och särskilt Tyskland. (se diagram 1).

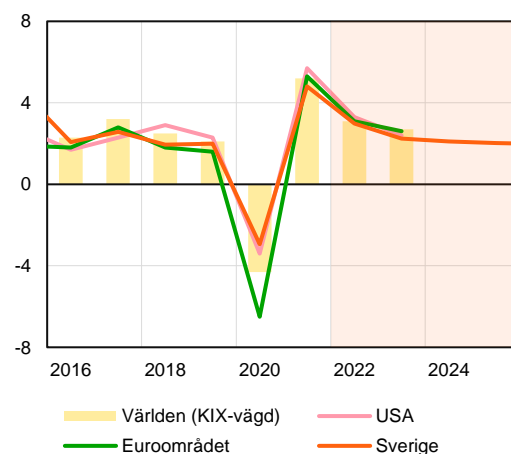
I år förväntas den globala produktionen mätt med BNP öka med 3,4 procent. Det är en rejäl dämpning sedan förra året, men samtidigt en tillväxttakt i linje med genomsnittet för de senaste 30 åren (se diagram 2). Nedgången förklaras av en fortsatt spridning av coronaviruset och omfattande nedstängningar i Kina, samt av snabbt stigande priser på energi och livsmedel. Dessutom har många centralbanker i spåren av hög inflation börjat strama åt penningpolitiken. Det handlar framför allt om höjda styrräntor men också om kvantitativ åtstramning, det vill säga minskningar av centralbankernas innehav av värdepapper.

Diagram 1. Förtroendeindikatorer i omvärlden
Indikator, medelvärde = 100, säsongsrensad



Källor: Macrobond och SBAB

Diagram 2. BNP i Sverige och omvärlden
Procentuell förändring



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Utvecklingen framöver är i flera avseenden osäker. Kriget i Ukraina har pågått i snart två månader och såväl varaktigheten som utgången är svårbedömd. Många länder har infört omfattande sanktioner mot Ryssland och deras ekonomi. Dessutom är coronapandemin ännu inte över vilket medför långtgående nedstängningar i vissa länder. Några av konsekvenserna för den globala ekonomin är snabbt stigande priser på bland annat energi och livsmedel, men också flaskhalsar, och störningar i handel och produktion.

Även svensk BNP-tillväxt bromsar in

Från att ha vuxit samtliga månader under det fjärde kvartalet förra året finns tydliga indikationer på att svensk BNP har krympt något under årets två första månader. Månatliga indikatorer tenderar dock att komma in såväl högt som lågt. Jämfört med februari 2021 var aktiviteten i februari i år 2,5 procent högre. Vår bedömning är att svensk BNP växer med 3 procent i år (se tabell 1).

Trots Rysslands invasion av Ukraina, omfattande sanktioner, och snabbt stigande priser på bland annat energi och livsmedel ligger förtroendeindikatorerna inom den svenska industrin kvar på höga nivåer. Det märks tydligast för tillverkningsindustrin, men även inom bygg (se diagram 3).

Mindre allvarliga sjukdomsförlopp av de coronavirus som nu förekommer och slopade restriktioner gör att vi förväntar oss att hushållens starka konsumtionsefterfrågan håller i sig, och att branscher som restaurang och besöksnäring kommer i gång starkt i år (se diagram 4). Eftersom dessa branscher är jämförelsevis personalintensiva kommer det att ha en särskilt positiv effekt på sysselsättningen och arbetslösheten. En tydlig nedgång i arbetslösheten började i höstas och har fortsatt under årets första månader (se diagram 5). Vi förväntar oss att nedgången fortsätter nästa år (se diagram 6).

Hög inflation närmsta åren

Inflationstakten har under några få månaders tid stigit till nivåer som inte skådats på fler decennier (se diagram 7). KPI och KPIF låg i mars på 6,0 respektive 6,1 procent. Även utan de snabbt stigande energipriserna var inflationen överraskande hög där KPI-XE låg på 4,1 procent. Till den snabba uppgången har prisutvecklingen på livsmedel, framför allt mejeriprodukter, bidragit, men också priserna på restaurangbesök, möbler och fordon.

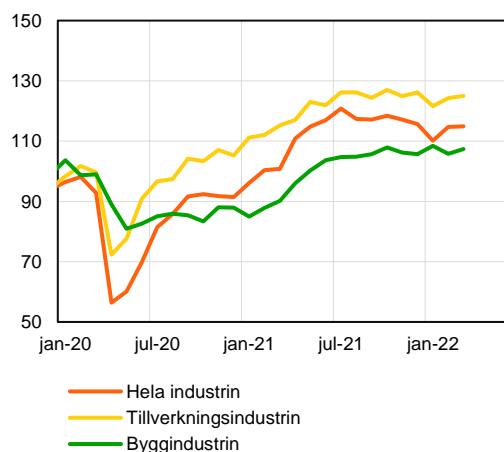
Tabell 1. BNP-utvecklingen och dess komponenter
Procentuell förändring respektive procentenheter

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

Anm.: Föregående prognos från den 24 februari inom parenteser. Den anges här utan kalenderkorrigering. Siffrorna är avrundade och behöver därmed inte summera.

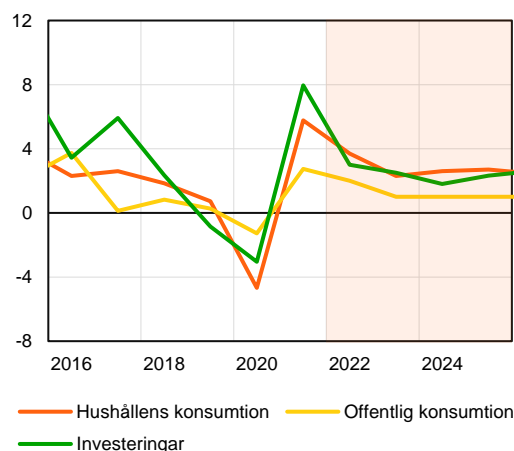
Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

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



Källor: Macrobond, Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 4. Sveriges försörjningsbalans, användning
Procentuell förändring



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

De mycket höga inflationsutfallen i mars pekar sammantaget på att inflationsuppgången drivs av betydligt fler faktorer än exempelvis enbart höga energipriser. Dessutom finns det signaler om att uppgången drivs av faktorer som funnits betydligt längre än bara under de senaste månaderna. Hit räknas naturligtvis priseffekter i spåren av coronapandemin, exempelvis till följd av leveransproblem och flaskhalsar. Till det kommer andra ordningens priseffekter, det vill säga högre priser på varor och tjänster från producenter som har behövt höja intäkterna som svar på stigande kostnader.

Även om energipriserna faller tillbaka kommer de troligen att ligga högre framöver än vad de gjort de senaste åren. Detta påverkar i sin tur annan produktion. Fortsatta och utvidgade sanktioner mot Ryssland, bortfall i livsmedelsproduktionen från såväl Ryssland som Ukraina, störningar i de globala handelskedjorna, och stigande inflationsförväntningar och kompensationskrav i kommande avtalsrörelser väntas bidra till en betydligt högre inflation de närmsta åren (se diagram 8) jämfört med de senaste åren. I år räknar vi med en inflation i termer av KPI och KPIF på 6,0 respektive 4,6 procent, och för 2023 på 4,2 respektive 2,9 procent. Den snabba ökningstakten väntas sjunka inom ett par år under antagande om att den inte resulterar i betydligt högre löneökningar än vad vår prognos bygger på (se bilaga D).

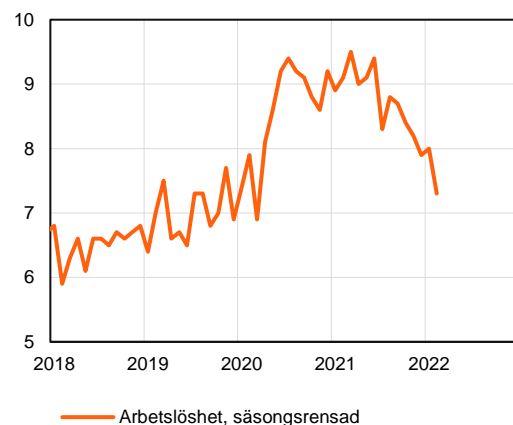
Penningpolitik i nytt läge

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

Vår bedömning är att Riksbanken kommer att höja reporäntan redan vid nästa penningpolitiska möte i april, och därefter i november (se diagram 8 och tabell 2). Det är något långsammare jämfört med finansmarknadens samlade förväntning men betydligt tidigare än Riksbankens senaste bedömning i februari. För 2023 och framåt spår vi en långsammare uppgång av reporäntan jämfört med finansmarknadens aktörer.

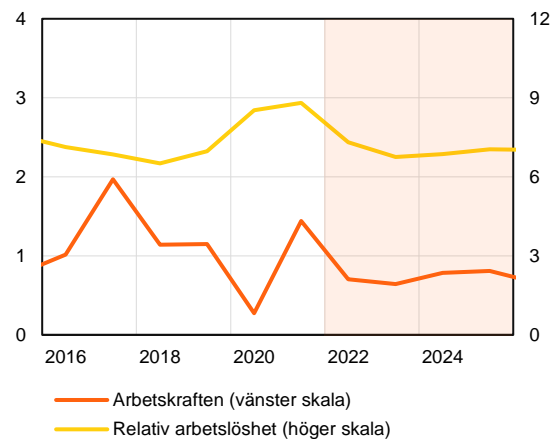
Syftet med Riksbankens höjning är att tydligt signalera att den ser de höga inflationsutfallen som potentiellt problematiska och att den kommer att använda sina instrument för att försöka styra inflationen mot det långsiktiga målet på 2 procent.

Diagram 5. Arbetslöshet 15–74 år
Procent av arbetskraften, säsongrensad



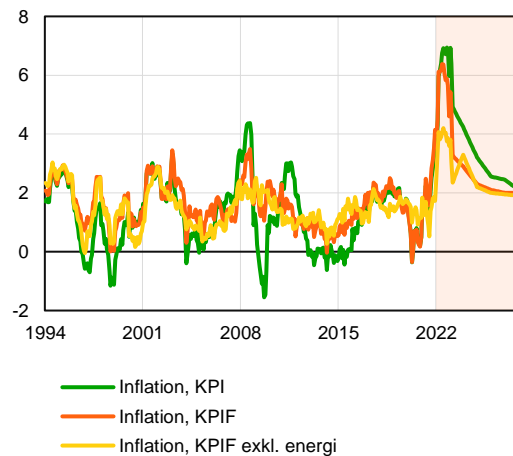
Källor: Macrobond och SCB

Diagram 6. Arbetskraften och arbetslöshet
Procentuell förändring och procent av arbetskraften



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 7. Arbetskraften och arbetslöshet
Procentuell förändring och procent av arbetskraften



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Vår bedömning är att den rörliga bostadsräntan (3-månadersräntan) kommer att börja stiga lite snabbare i samband med att Riksbanken höjer styrräntan i april och november. De längre bundna räntorna som redan har stigit kraftigt kommer att fortsätta uppåt. Trots att bostadsräntorna stiger på bred front och framöver ligger en bra bit över de senaste årens nivåer, väntas de förbli jämförelsevis låga många år framöver sett ur ett längre historiskt perspektiv.¹

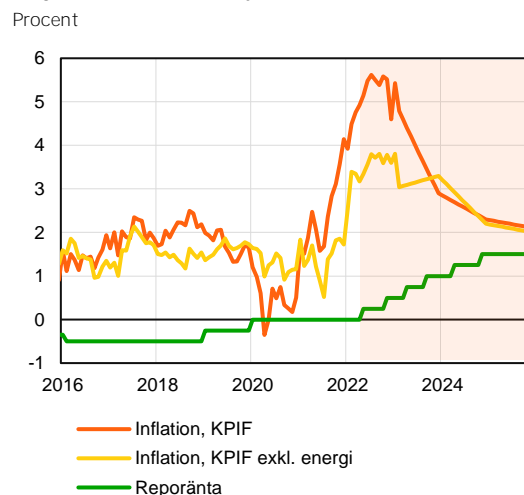
Alternativa händelseutvecklingar

Vårt huvudscenario är att resursutnyttjandet är högre än normalt under 2022 och att ekonomin befinner sig i en mild högkonjunktur. Resursutnyttjandet väntas stiga något ytterligare under 2023 även om BNP-utvecklingen förväntas bli något långsammare.

Det finns dock en sannolikhet för såväl en starkare som en svagare utveckling av svensk ekonomi redan i närtid. Vi har exempelvis under tidigare år noterat hur marknadsräntorna hållit sig kvar på en låg nivå och därigenom trotsat vår bedömning om en början till normalisering. Den här gången skulle det resultera i kraftigt negativa realräntor till följd av höga inflationsutfall och tron på en högre inflation under de närmsta åren. En coronapandemi som klingar av i rask takt och ett snabbt slut på kriget i Ukraina skulle dock kunna ta udden av den nu höga inflationen och sänka inflationsförväntningarna.

En kraftigt expansiv finanspolitisk, med hänvisning till klimatomställning, energiproduktion eller valår, kan leda till en snabbt stigande statsskuld. Det kan i sin tur leda till stigande riskpremier och räntor på statsobligationer, vilket kan sprida sig i form av stigande räntor på bostadsobligationer och bolåneräntor. Stigande riskpremier på räntemarknaden kan minska genomslaget av den expansiva penningpolitiken. Av det syns dock ingenting för tillfället. Vår bedömning är att Sveriges låga statsskuld och de åtgärder som Riksbanken redan vidtagit, och kan komma att vidta om situationen eskalerar, gör att risken är liten för ett sådant förlopp.

Diagram 8. Inflation och styrränta



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Tabell 2. Förväntade justeringar av reporäntan

Procent		
Tidpunkt		Reporäntenivå
År	Månad	Procent
2022	April	0,25
2022	November	0,50
2023	April	0,75
2023	September	1,00
2024	April	1,25
2024	November	1,50

Källa: SBAB

¹ Se även Boräntenytt nr 2, 2022.



Hushållens ekonomi och efterfrågan på bostäder

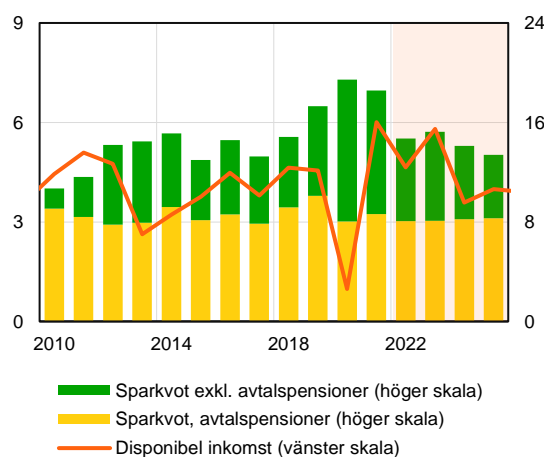
Fortsatt snabbt stigande disponibla inkomster i år och nästa år för hushållen

Efter en snabb utveckling av hushållens disponibla inkomster förra året förväntas ökningen i år bli lägre men alltså ändå hög (se diagram 9). Något som i år bidrar till den goda tillväxten är stigande sysselsättning i branscher som påverkats hårt av nedstängningar till följd av coronapandemin. Även 2023 väntas en god tillväxt av hushållens disponibla inkomster, men då i högre utsträckning till följd av en snabbare löneökningstakt.

Konsumentförtroendet, som toppade i maj 2021, har sedan oktober rasat snabbt och befinner sig nu till och med lägre än under coronapandemins dramatiska inledning (se diagram 10). Utvecklingen går stick i stäv mot snabbt stigande inkomster och fallande arbetslöshet. Raset skulle kunna förklaras av de snabbt stigande priserna på el, drivmedel och mat, vilka för många hushåll har minskat konsumtionsutrymmet kraftigt jämfört med föregående år.

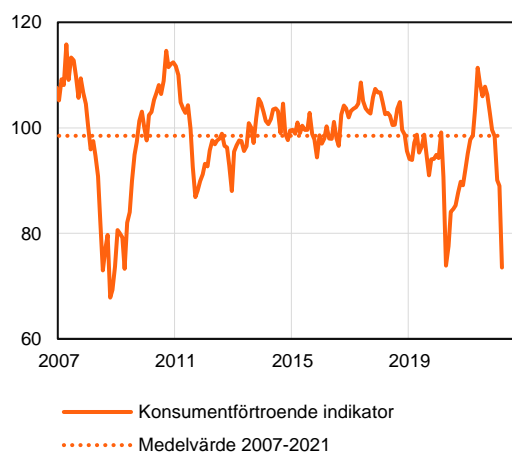
Hushållens sparande, som andel av inkomsterna, minskade något förra året och förväntas minska ytterligare i år (se diagram 9). Nivån på sparandet är fortsatt högre än normalt men förväntas falla tillbaka under de kommande åren, bland annat till följd av en minskad osäkerhet men också till följd av att andelen pensionärer ökar. Historiskt sett väntas dock sparkvoten ligga kvar på en hög nivå under hela den aktuella prognosperioden.

Diagram 9. Hushållens inkomster och sparkvot
Procentuell förändring respektive procent av disponibel inkomst



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 10. Hushållens framtidsförväntningar
Indikator



Källor: Macrobond och Konjunkturinstitutet

Stigande boendeutgifter – men från en låg nivå

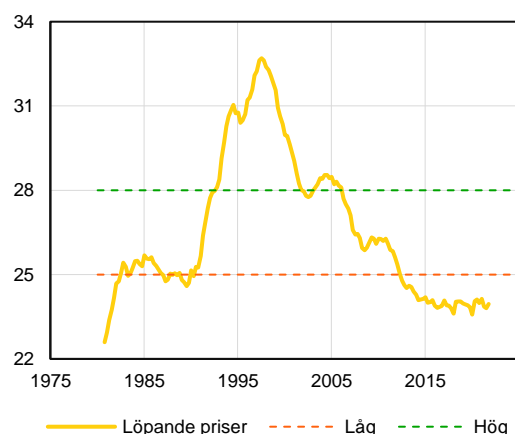
Under det fjärde kvartalet 2021 spenderade hushållen i genomsnitt 24 procent av sina disponibla inkomster på boende. Ungefär på denna nivå har utgiftsandelen legat under de senaste sju åren. Sett ur ett längre historiskt perspektiv har dock hushållen valt att spendera en betydligt större andel av inkomsterna på boende. Med vägledning av den längre historiken kan hushållen uppskattas vara beredda att lägga omkring 25–28 procent av sina inkomster på sitt boende (se diagram 11).

En förklaring till den för närvarande mycket låga boendeutgiftsandelen kan vara att hushållen har tagit höjd för högre räntor i framtiden, och därmed lånat mindre än vad som annars skulle varit fallet, vilket är något som indikeras i Konjunkturinstitutets barometer.² För det andra kan kreditmarknadsregleringar som bolånetak och amorteringskrav ha begränsat vissa hushåll i att lägga så mycket på boende som de själva önskat (amorteringar höjer sparandet, inte boendeutgiften). En tredje förklaring kan vara att ett lågt historiskt bostadsbyggande i förhållande till befolkningsökningen, trots att det haft en viss prishöjande effekt, har bidragit till att hushållen totalt sett inte kunnat lägga så mycket på boende som de själva önskat.

Hushållens ränteutgifter förväntas i år uppgå till omkring 4,0 procent av deras disponibla inkomster vilket är 0,6 procentenheter högre jämfört med under 2021. Räntekvoten förväntas fortsätta att stiga under de närmaste åren till följd av stigande boräntor och att bolånen i allmänhet växer något snabbare än hushållens disponibla inkomster (se diagram 12). År 2024 förväntas räntekvoten ha stigit till omkring 6,2 procent, i nivå med det historiska snittet. Räntekvoten väntas fortsätta att stiga därefter.

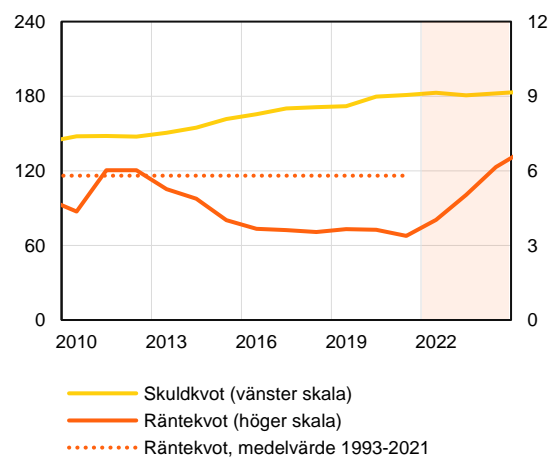
Den framtida utvecklingen av hushållens utgifter för boende kommer bland annat att bero av omfattningen på bostadsbyggandet. Vi bedömer att det under 2022 kommer finnas ett underskott på omkring 100 000 bostäder (se diagram 13). Vi bedömer dessutom att byggtakten de närmsta åren kommer ligga över befolkningsutvecklingen (se nästa avsnitt). Det innebär att den allmänna bostadsbristen väntas minska i en förhållandevis god takt.

Diagram 11. Hushållens boendeutgiftsandel
Procent av disponibel inkomst



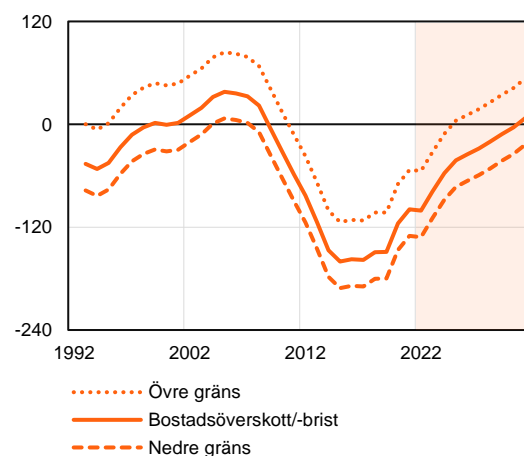
Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 12. Hushållens skuldkvot och räntekvot
Procent av disponibel inkomst



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 13. Ackumulerat bostads-över/under-skott
Tusental bostäder



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

² Se exempelvis Boräntenytt nr 2, 2022.

Hushållens efterfrågan på bostäder kan vara lägre än deras behov

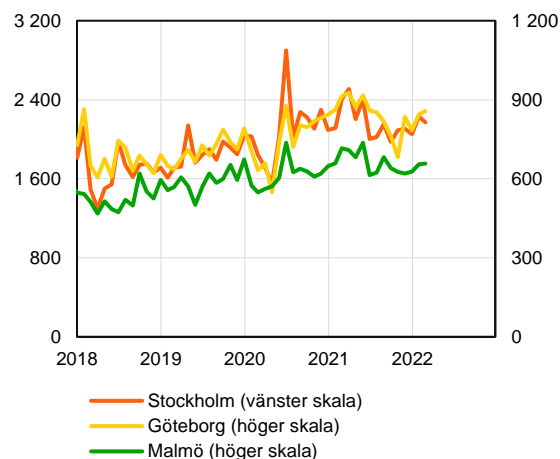
Med SCB:s befolkningsframskrivning som underlag förväntar vi oss att antalet hushåll ökar med i genomsnitt 35 000 per år under de kommande åren. I år förväntar vi oss dock en ökning med 62 000 hushåll till följd av att det bedöms komma omkring 80 000 flyktingar från Ukraina. Eftersom det i stort sett motsvarar antalet färdigställda nya bostäder under året innebär det att det initiala underskottet på omkring 100 000 bostäder kvarstår vid årets slut. Här bortses från att många flyktingar inledningsvis kan ha boenden som inte inräknas i det reguljära bostadsbeståndet. Det finns alltså ett fortsatt behov av att bygga fler bostäder än vad som motiveras av befolkningsökningen. Behovet kan dock vara högre än den faktiska efterfrågan om priset på nyproducerade bostäder överstiger hushållens betalningsvilja eller betalningsförmåga. I detta ingår att beakta flyttkedjor och att i flera led bedöma såväl flyttbenägenheten som betalningsviljan. Det handlar alltså inte om att matcha nytillkommande hushåll med nyproducerade bostäder.

Säsongrensad information om de månadsvisa försäljningarna av bostadsrätter och villor visar att det sedan mitten av 2020 sålts ovanligt många bostäder men att försäljningstakten nu har börjat klinga av. De högre försäljningsvolymerna är tydligast för bostadsrätter i Stockholm och Göteborg, men också till viss del för villor i dessa områden (se diagram 14 och 15).

En förklaring till de tillfälligt högre volymerna kan vara att intresset för den egna bostaden ökade till följd av att mer tid spenderades i hemmet under coronapandemin. Vi förväntar oss inga varaktiga effekter av pandemin på försäljningsvolymerna. Även av konjunkturella skäl har försäljningsvolymerna varit höga under 2021, och det förväntas till viss del hålla i sig under 2022. Bedömt utifrån historiska data är konjunkturläget den enskilt viktigaste förklaringsfaktorn till förändringar i omsättningen av bostäder över tid.

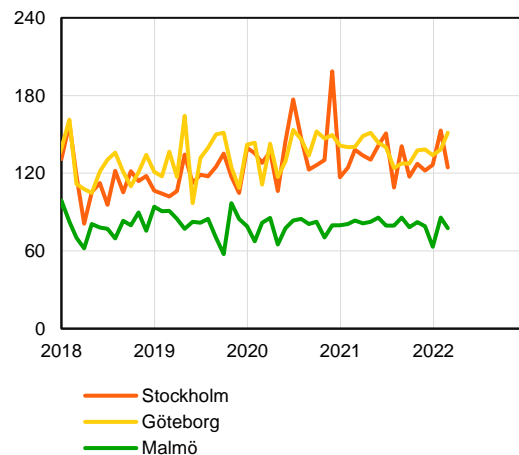
Effekten på bostadsmarknaden under coronapandemin skiljer sig från tidigare konjunkturdgångar. Inledningsvis kom en snabb nedgång. Försäljningsvolymerna minskade och utbudet ökade. Det initiala prisfallet färgade sannolikt av sig på prisförväntningarna under några månaders tid (se diagram 16). Därefter återhämtade sig bostadsmarknaden och priserna. Det finns vissa skillnader mellan bostadstyper och regioner, men de är små (se bilaga A).

Diagram 14. Försäljning av bostadsrätter regionalt
Antal per månad, säsongrensat



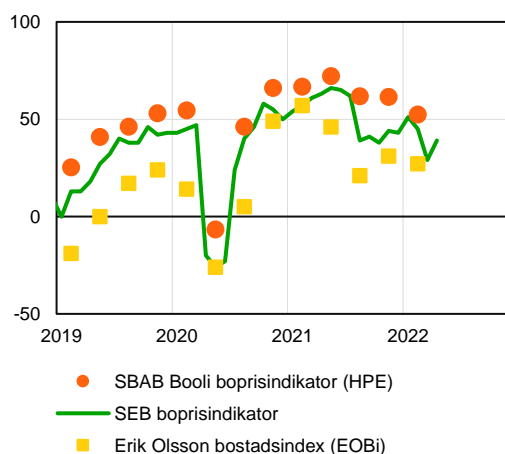
Källor: Macrobond, Mäklarstatistik och SBAB

Diagram 15. Försäljning av villor regionalt
Antal per månad, säsongrensat



Källor: Macrobond, Mäklarstatistik och SBAB

Diagram 16. Bostadsprisförväntningar, 1 års sikt
Indikator



Källor: Macrobond, Erik Olsson, SEB och SBAB

Samtliga indikatorer som mäter hushållens förväntningar på framtida bostadspriser visar på en viss optimism under de senaste månaderna även om de är lägre jämfört med under första halvåret 2021 (se diagram 16). Sett till de indikatorer som funnits under lång tid ligger förväntningarna nu nära de historiska genomsnitten. De skillnader som finns mellan olika indikatorer kan förklaras av skillnader i urvalen. Erik Olssons indikator baseras på svar från personer på bostadsvisningar i några storstäder, SEB:s på hushåll i riket inkluderande hushåll som bor i hyresrätt och SBAB Booli boprisindikator baseras på frågor till hushåll i riket som äger sin bostad.

Under helåret 2021 steg bostadspriserna i snabb takt och betydligt mer på villor än på lägenheter. De tre senaste månaderna har utvecklingstakten varit fortsatt god och uppgår till över 4 procent för såväl villor som lägenheter (se tabell 3). Justerat för normal säsongsvariation handlar det dock om en utveckling under 3 procent. Trenden för den säsongsrensade prisutvecklingen för Sverige som helhet är för närvarande stabil och positiv (se diagram 17).

Det är svårt att göra tillförlitliga prognoser på kort sikt över bostadsprisernas utveckling, men om ekonomin utvecklas i enlighet med vår prognos tror vi att bostadspriserna för helåret 2022 kommer att ligga stilla för lägenheter och falla tillbaka något för hus. Det innebär att vi tror att den uppgång som sker i början av året kommer pareras av en motsvarande nedgång mot slutet av året när hushållen tydligare möts av högre boräntor.

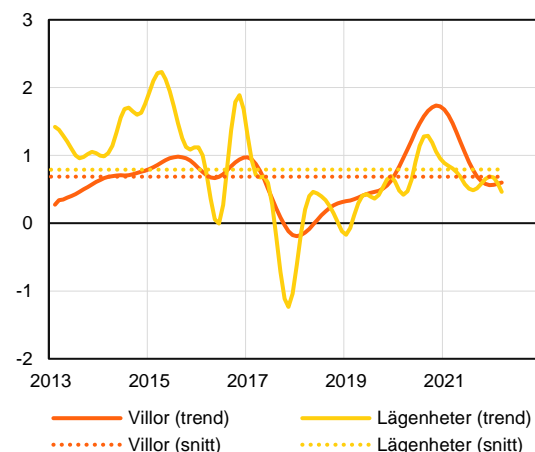
Betraktat över längre perioder har bolåneräntorna och hushållens disponibla inkomster mycket stor betydelse för bostadsprisernas utveckling. Baserat på vår modellskattning, där vi bland annat tar hänsyn till utvecklingen av hushållens disponibla inkomster och boräntorna, väntas bostadspriserna i riket falla med 1 procent under helåret 2022, lite mindre på lägenheter än på villor (se diagram 18). Under åren 2023–2024 förväntas bostadspriserna falla med sammanlagt 10 procent till följd av stigande boräntor, för att vända uppåt igen när boräntorna stabiliseras omkring 2026.

Tabell 3. SBAB Booli Housing Price Index (HPI)

Procent			
T.o.m. mars 2022	1 m	3 m	12 m
Lägenheter			
Storstockholm	0,9	5,0	8,4
Storgöteborg	0,9	1,7	3,9
Storlalmö	0,6	5,4	8,0
Norra Sverige	2,4	9,0	11,3
Mellersta Sverige	0,2	3,5	8,3
Södra Sverige	0,6	4,0	6,7
Hus			
Storstockholm	0,7	2,4	7,6
Storgöteborg	-0,7	2,9	7,5
Storlalmö	1,5	4,6	9,3
Norra Sverige	1,9	10,0	14,8
Mellersta Sverige	-1,1	5,2	8,4
Södra Sverige	0,7	3,2	9,1

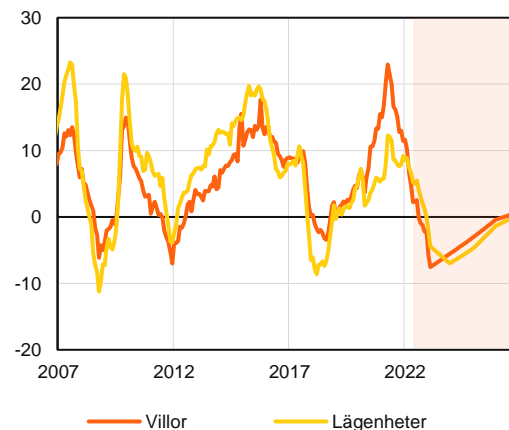
Källa: Booli 2022-04-01

Diagram 17. Bostadsprisernas trendmässiga utveckling
Procentuell månadsvis förändring, säsongsrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram 18. Bostadsprisernas utveckling
Procentuell förändring under 12 månader



Källor: SCB, Konjunkturinstitutet, Valueguard och SBAB



Utbudet av bostäder och utvecklingen av nyproduktionen

Hög men långsamt avtagande omsättning på befintliga bostäder

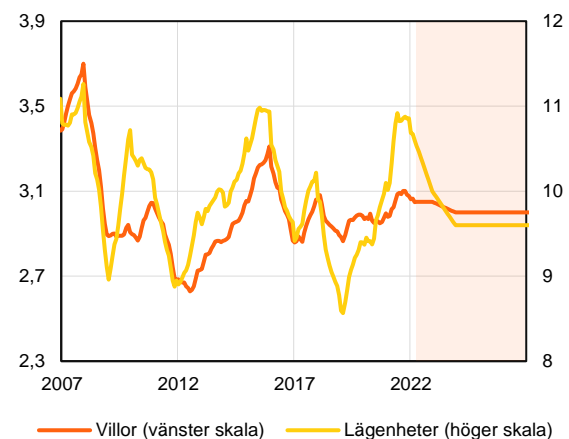
Under 2021 såldes rekordmånga bostäder. Det skedde en svag avmattning mot slutet av året som fortsatt in i 2022. Under den senaste 12-månadersperioden fram till och med mars har det sålts cirka 59 000 villor och 131 000 lägenheter. Historiskt har omsättningen på bostäder legat på i genomsnitt 3 procent för villor och 10 procent för lägenheter. Omsättningen är i allmänhet lite högre under högkonjunkturer och lite lägre under lågkonjunkturer.³ Under 2021 var omsättningen på lägenheter i nivå med tidigare högkonjunkturer, medan den på villor var strax över genomsnittet (se diagram 19).

Vi tror att omsättningen på bostäder kommer att vara fortsatt högre än normalt även under 2022, men att den kommer fortsätta att minska, och att den kommer ned till en normal nivå mot slutet av 2023.

I stort sett balans för nyproduktionen av bostäder, men bostadsrätter rör sig mot underskott och hyresrätter mot överskott

Under de senaste tre åren har antalet utestående annonser på nybyggda bostäder till salu nästan halverats från omkring 21 000 till 11 000 (se diagram 20). Det är en utveckling som har sett likartad ut i alla storstadsområden (se bilaga A).

Diagram 19. Omsättning på bostäder i Sverige
Procent av respektive bestånd under 12 månader



Källor: Macrobond, Mäklarstatistik, SCB och SBAB

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

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

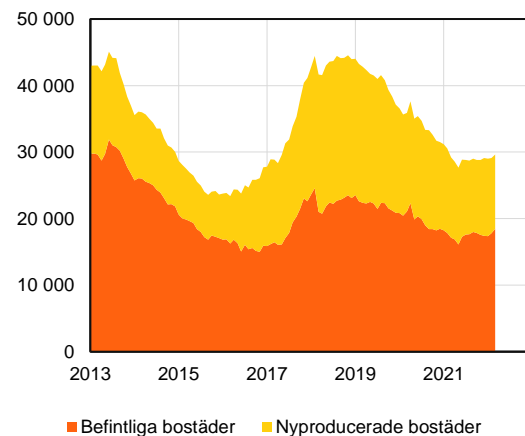
HMI visar att det i stort sett råder balans mellan efterfrågan och utbudet totalt sett i Sverige och i våra tre storstadsområden för samtliga boendeformer (se diagram 21). Det finns dock ett tydligt underskott på nyproducerade villor i exempelvis Stockholms län (se bilaga B). Trenden i Sverige är också sådan att produktionen av bostadsrätter rör sig mot ett underskott samtidigt som hyresrätter rör sig mot ett överskott.

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

Ett oväntat högt bostadsbyggande 2021 som gjort att bostadsbristen minskat snabbt

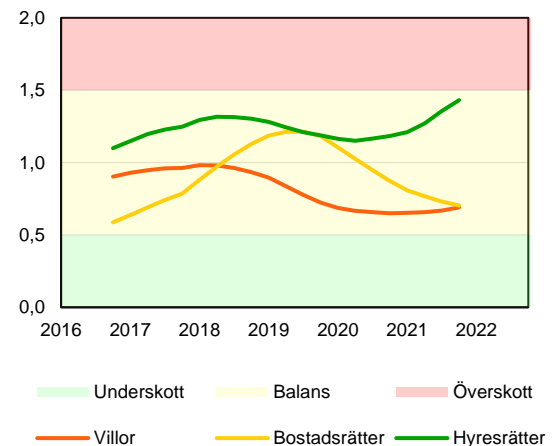
För att bedöma läget på bostadsmarknaden, det vill säga matchningen av efterfrågan mot utbudet av befintliga bostäder, använder vi bland annat information om befolkningens storlek, hushållens sammansättning, inkomsternas nivå och boendekostnadernas andel av hushållens disponibla inkomster. Denna information ställs mot antalet befintliga bostäder och antalet lägenheter lediga till uthyrning. Utifrån dessa faktorer är vår bedömning att bostadsmarknaden var nära balans omkring 2002 och 2010, men att det under 2021 fanns ett underskott på omkring 100 000 bostäder (se diagram 13). En snabb befolkningstillväxt det senaste dryga decenniet i kombination med en inbromsning av byggandet i spåren av förra finanskrisen lade grunden till den bostadsbrist vi har idag. Utvecklingen har dock vänt eftersom befolkningstillväxten bromsats in samtidigt som bostadsbyggandet fortsatt i hög takt.

Diagram 20. Bostäder i Sverige som är till salu
Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram 21. SBAB Booli Housing Market Index (HMI)
Index



Källor: Booli och SBAB

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

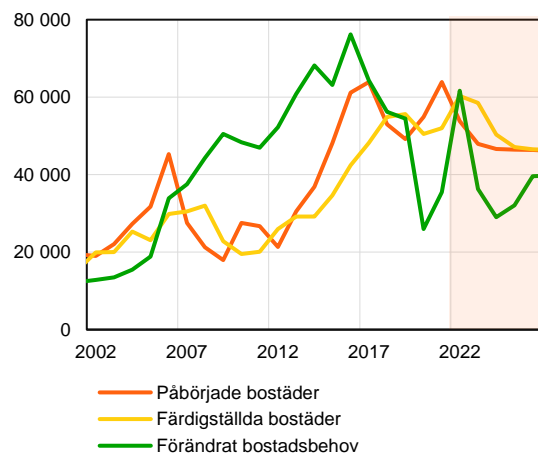
Under 2020 skedde det en uppgång i antalet byggstartade bostäder till 55 000, bland annat till följd av subventioner för byggandet av billigare hyresrätter. Under 2021 visar preliminära siffror att uppgången fortsatte, och att det byggstartades omkring 64 000 bostäder. Det är betydligt fler byggstarter än ökningen i antal hushåll under dessa två år, vilken bedöms uppgå till omkring 26 000 respektive 35 000 hushåll.

Med utgångspunkt från SCB:s framskrivning av befolkningens storlek och sammansättning, och vår egen 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 35 000 bostäder per år, undantaget i år där ökningen bedöms uppgå till 62 000 bostäder till följd av den stora flyktingmottagningen (se diagram 22).

Som en del bedömningen av den realekonomiska utvecklingen har vi gjort en prognos på bostadsbyggandet under de kommande åren, vilken är att det kommer minska till omkring 54 000 bostäder i år, och att det fortsätter minska under nästa år till strax under 48 000 bostäder (se diagram 23). Därefter väntas byggandet stabiliseras till omkring 46 000 bostäder per år. Nedgången i byggandet handlar framför allt om en anpassning till den lägre befolkningsutvecklingen med beaktande av ett initialt underskott på omkring 100 000 bostäder.

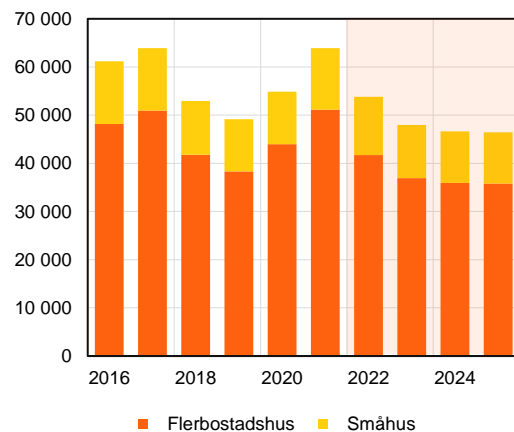
Under snart ett års tid har den höga byggtakten i kombination med brister på vissa produktionsfaktorer till följd av coronapandemin drivit upp prisutvecklingen på insatsvaror för bostadsbyggandet (se diagram 24). Den snabba kostnadsutvecklingen har gjort det svårare att planera produktionen och att ingå avtal för olika delar i byggprojekten. Kraftigt ökade priser på insatsvaror i byggandet av bostäder i kombination med fallande priser på andrahandsmarknaden till följd av stigande räntor sätter dubbel press på bostadsbyggandet framöver.

Diagram 22. Bostadsbehov och bostadsbyggande
Antal per år



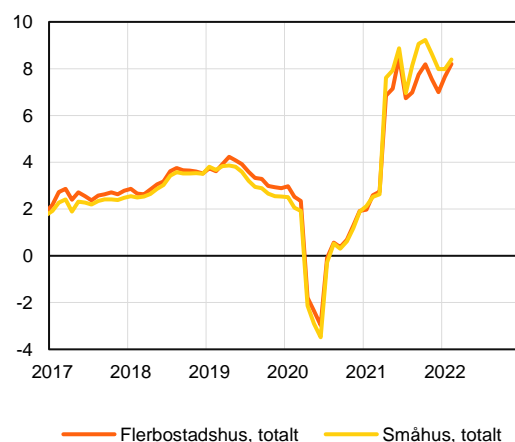
Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 23. Påbörjade bostäder
Antal per år



Källor: SCB, Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 24. Faktorprisindex
Procentuell förändring under 12 månader



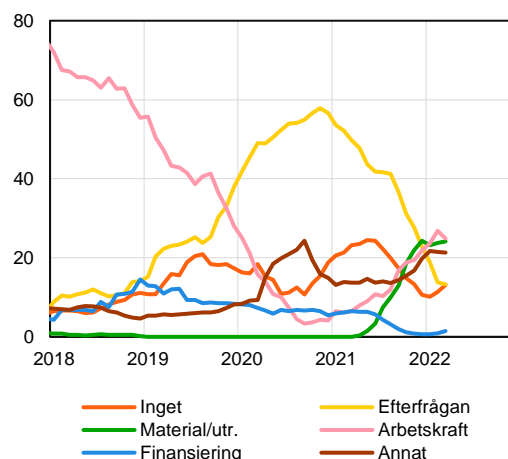
Källa: Macrobond, SCB och SBAB

Det finns också ett litet frågetecken kring 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 kan förändras med tiden. Byggandet av nya bostäder förväntas framöver överstiga ökningen av antalet hushåll, vilket gör att den generella bostadsbristen förväntas minska. Det kommer dock ta några år, och fram till sedd är det mindre sannolikt att hushållen efterfrågan kommer utgöra ett hinder för en byggtakt i linje med befolkningsutvecklingen.

Enligt Konjunkturinstitutets månadsvisa barometer växer vissa hinder för byggandet snabbt. Framför galler det tillgången till material och utrustning, men också på arbetskraft. Hushållens efterfrågan har dock minskat i betydelse (se diagram 25).

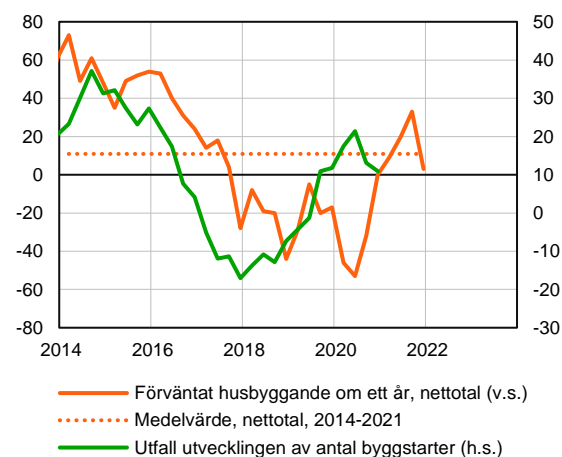
Enligt den kvartalsvisa Konjunkturbarometern förväntar sig husbyggarna en oförändrad byggtakt på ett års sikt, vilket är lägre än normalt. Indikatorn är dock svårtolkad och tenderar att färgas av den innevarande byggtakten och fångar därmed inte alltid upp framtiden korrekt (se diagram 26). Med hänvisning till den nedåtgående trenden tolkar vi indikatorn som att det kommer ske en nedgång i byggtakten de närmsta åren.

Diagram 25. Främsta hinder för bostadsbyggande
Index, glidande 6-månaders glidande medelvärde



Källa: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 26. Förväntat husbyggande och antal byggstartar
Indikator, säsongsrensad



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

Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Kontakt

Robert Boije

Chefsekonom, redaktör för Bomarknadsnytt

Telefon: 070-269 45 91

E-mail: robert.boije@sbab.se

Douglas Norström

Presschef

Telefon: 073-027 19 65

E-post: douglas.norstrom@sbab.se



Robert Boije

Chefsekonom, SBAB

Disclaimer

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

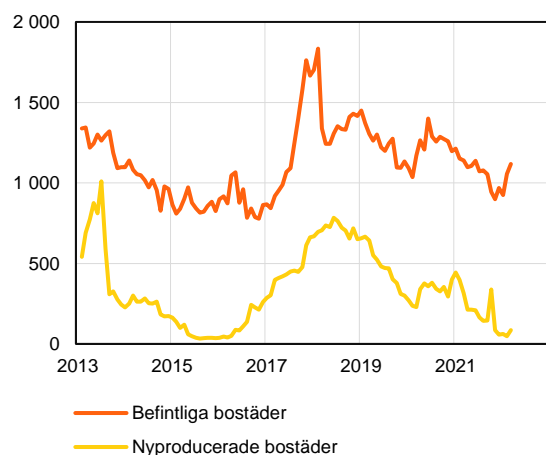
Bilaga A: Regionala bostadsmarknader

Bostadsutbud

Det sammantagna utbudet av bostäder har trendmässigt rört sig nedåt under ett par års tid. Det kan till stor del förklaras av ett krympande utbud av nyproducerade bostäder, vilket först var tydligt i Stockholm, och senare i Göteborg och Malmö.

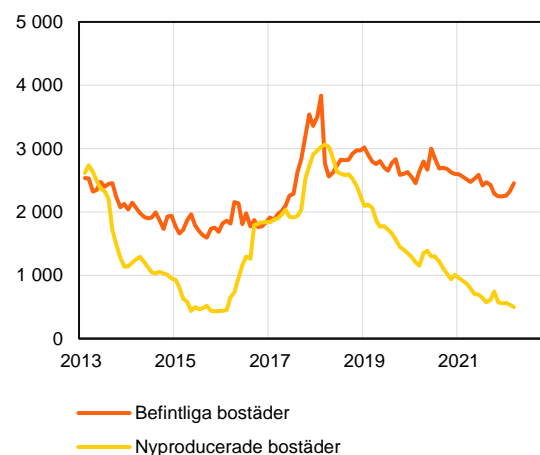
De senaste månaderna har nedgången av utbudet på nyproducerade bostäder planat ut i Malmö. Det finns också tecken på att utbudet på befintliga bostäder har stabiliserats, eller kanske ökat något, i Stockholm.

Diagram A1. Utbud, Stockholms innerstad
Antal annonser, säsongrensats



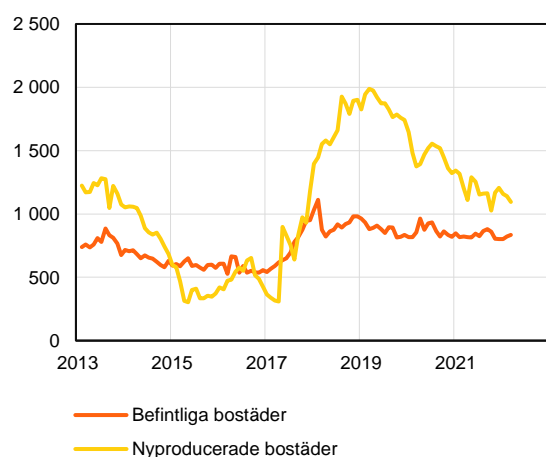
Källor: Booli och SBAB

Diagram A2. Utbud, Stockholms kommun
Antal annonser, säsongrensats



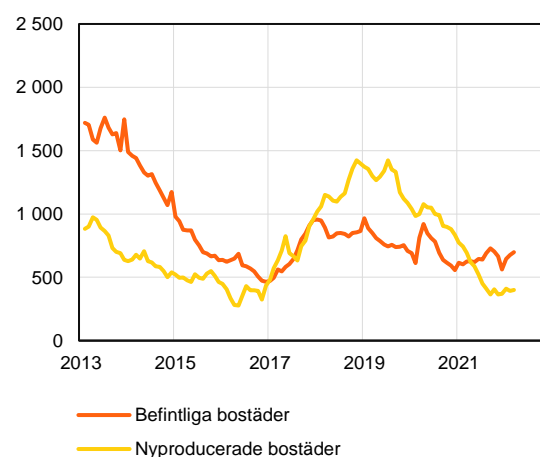
Källor: Booli och SBAB

Diagram A3. Utbud, Göteborgs kommun
Antal annonser, säsongrensats



Källor: Booli och SBAB

Diagram A4. Utbud, Malmö kommun
Antal annonser, säsongrensats



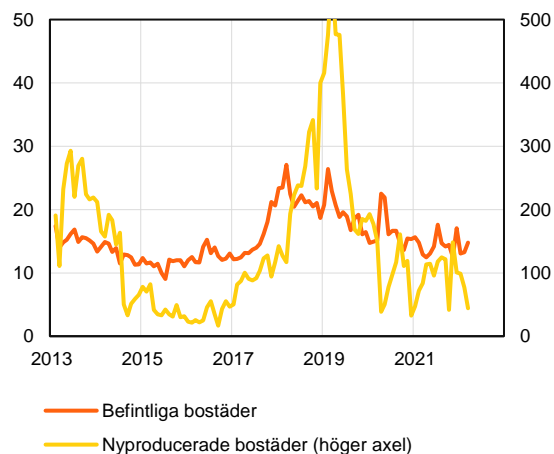
Källor: Booli och SBAB

Annonstid

Den genomsnittliga annonstiden för befintliga bostäder ligger för närvarande på mellan två och tre veckor i samtliga storstäder. Den har i allmänhet kommit ned till de nivåer som gällde under 2016, och kan betraktas som kortare än vad som är normalt.

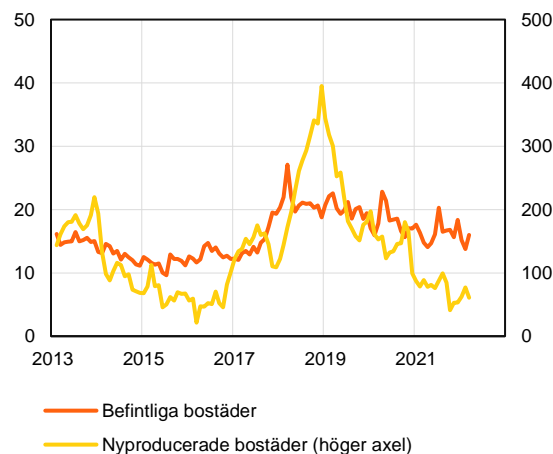
Annonstiderna för nyproducerade bostäder är i allmänhet tio gånger längre än för befintliga bostäder. Under 2021 fortsatte annonstiderna att minska, och det har sannolikt planat ut under de senaste månaderna i samtliga storstadsområden.

Diagram A5. Annonstid, Stockholms innerstad
Antal dagar, säsongrensat



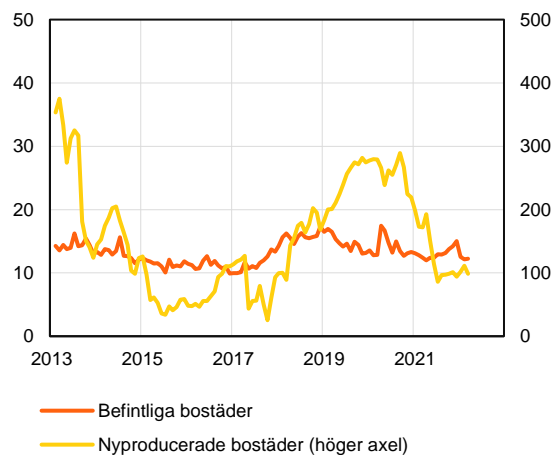
Källor: Booli och SBAB

Diagram A6. Annonstid, Stockholms kommun
Antal dagar, säsongrensat



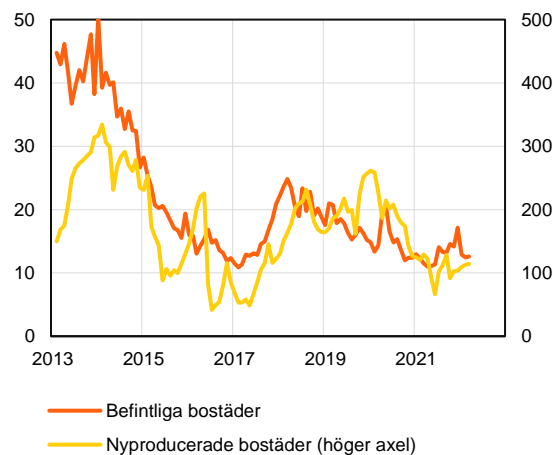
Källor: Booli och SBAB

Diagram A7. Annonstid, Göteborgs kommun
Antal dagar, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A8. Annonstid, Malmö kommun
Antal dagar, säsongrensat



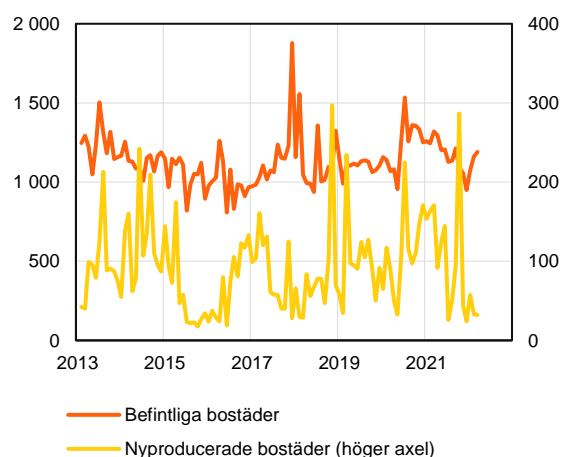
Källor: Booli och SBAB

Försäljning

Antal sålda bostäder per månad i det befintliga beståndet, mätt utifrån antalet avpublicerade annonser, har sedan coronapandemins utbrott legat på höga nivåer. Det går att notera en viss avmattning i försäljningen i Stockholm under senare delen av 2021, men att den rört sig uppåt igen under 2022.

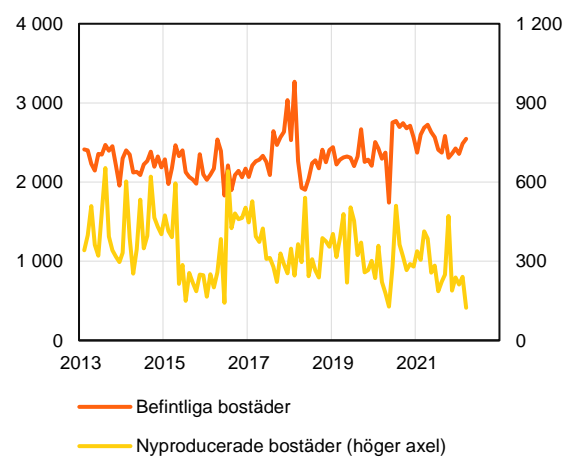
Antalet sålda nyproducerade bostäder låg lite högre än normalt fram till coronapandemins utbrott. Därefter kom en liten nedgång som sedan följdes av högre försäljningsvolym under slutet av 2020. De har i allmänhet varit fortsatt höga under hela 2021 och början av 2022, men fallit något i Malmö.

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



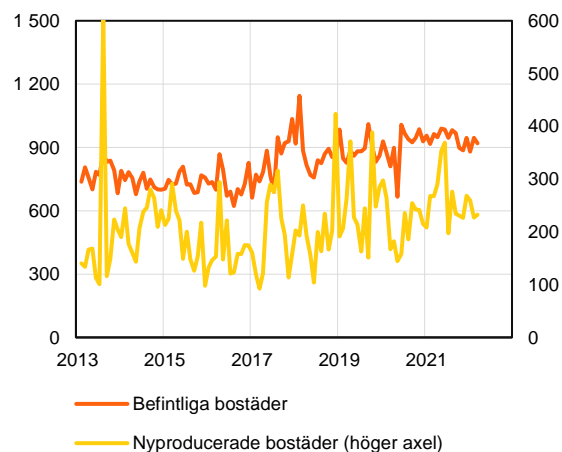
Källor: Booli och SBAB

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



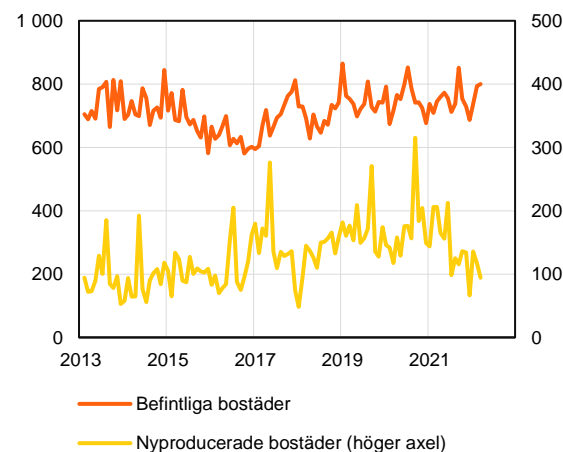
Källor: Booli och SBAB

Diagram A11. Försäljning, Göteborgs kommun
Antal avpublicerade annonser per månad, säsongsrensats



Källor: Booli och SBAB

Diagram A12. Försäljning, Malmö kommun
Antal avpublicerade annonser per månad, säsongsrensats



Källor: Booli och SBAB

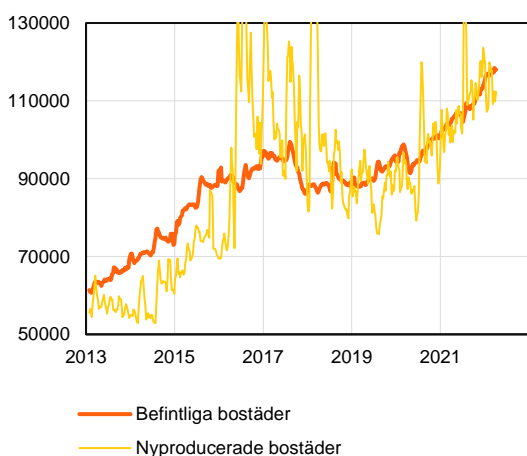
Priser

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

I samtliga av Sveriges tre storstäder började priserna på befintliga bostäder att stiga redan under 2019. Uppgången kom av sig till följd av coronapandemins utbrott, men tog rejäl fart från och med sommaren 2020. Utifrån kvadratmeterprisernas utveckling syns ingen nedgång.

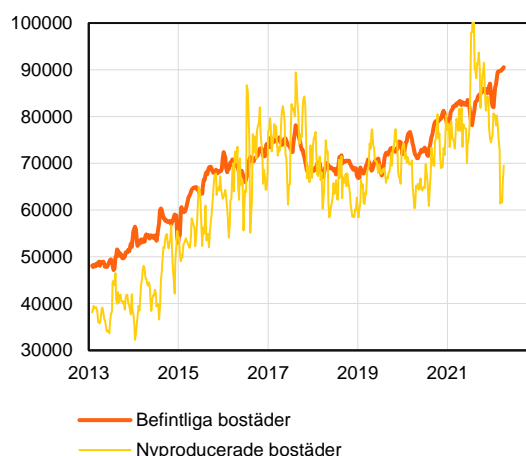
Priserna skiljer sig åt mellan bostäder som omsätts inom det befintliga beståndet och de som är nyproducerade. I Stockholm ligger priserna på nya bostäder, mätta med kronor per kvadratmeter boyta, nära de i beståndet, vilket skulle kunna förklaras av att många befintliga bostäder har ett attraktivare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

Diagram A13. Pris, Stockholms innerstad
Kronor per kvadratmeter



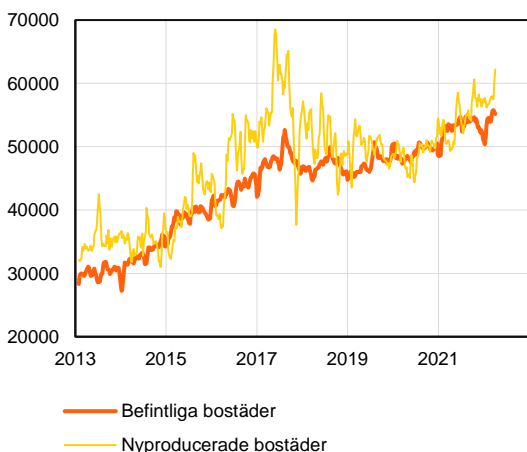
Källor: Booli och SBAB

Diagram A14. Pris, Stockholms kommun
Kronor per kvadratmeter



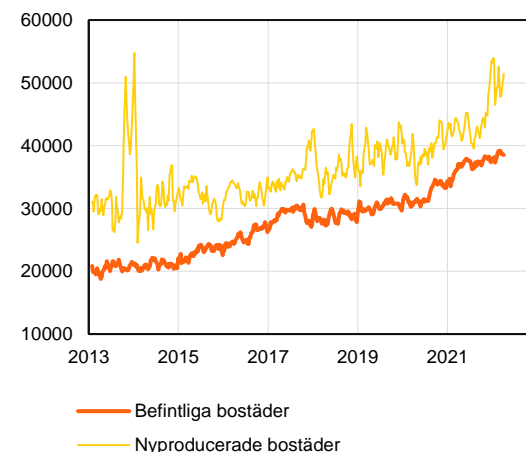
Källor: Booli och SBAB

Diagram A15. Pris, Göteborgs kommun
Kronor per kvadratmeter



Källor: Booli och SBAB

Diagram A16. Pris, Malmö kommun
Kronor per kvadratmeter



Källor: Booli och SBAB

Bilaga B: SBAB Booli Housing Market Index

Regioner

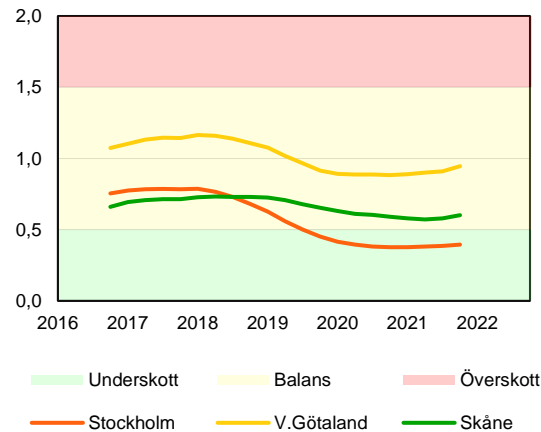
Enligt SBAB Booli Housing Market Index (HMI) råder det i riket som helhet nära nog balans på marknaderna för nyproducerade bostäder. Det finns skillnader regionalt och för olika boendeformer. I Stockholm finns det ett tydligt underskott på nybyggda villor.

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

större än hushållens efterfrågan. Ett index som understiger 0,5 innebär att nyproduktionsvolymen är tydligt mindre än hushållens efterfrågan.

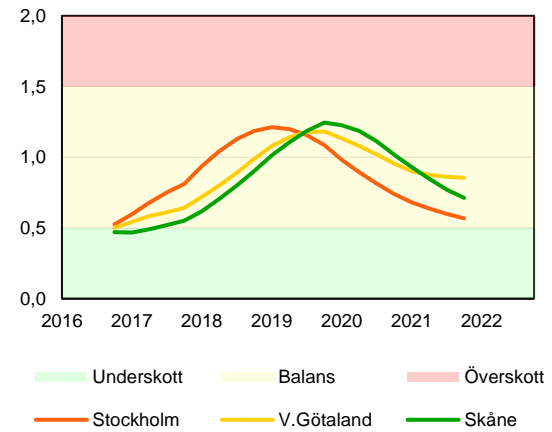
I samtliga regionstäder är det balans för villa- produktionen. De överskott på villor och bostadsrätter som noterades 2018 och 2019 i vissa regionstäder är nu ett minne blott.

Diagram B1. HMI Storstadslän, villor
Index



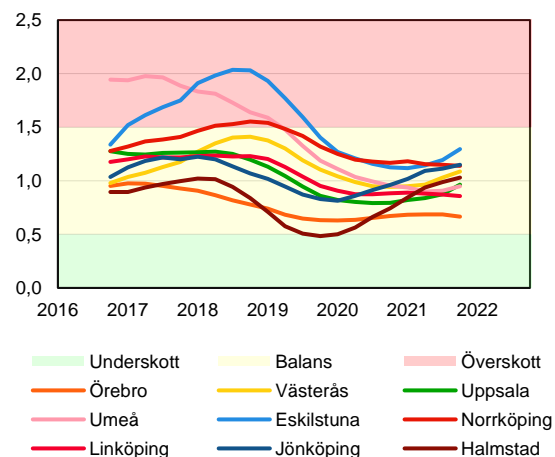
Källor: Booli och SBAB

Diagram B2. HMI Storstadslän, bostadsrätter
Index



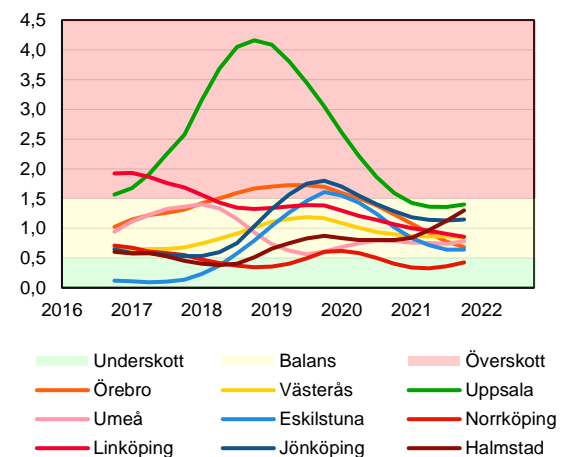
Källor: Booli och SBAB

Diagram B3. HMI Regionstäder, villor
Index



Källor: Booli och SBAB

Diagram B4. HMI Regionstäder, bostadsrätter
Index



Källor: Booli och SBAB

Bilaga C: Uppföljning och jämförelser av prognoser

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

Prognoser för 2022

Vi bedömer att BNP kommer växa med 3,0 procent under 2022. Det är en prognos i linje med den nedåtgående trenden för prognoserna på BNP-tillväxten under 2022 (se tabell C1).

Vi bedömer att arbetslösheten under 2022 kommer att uppgå till 7,3 procent, vilket är i nivå med majoriteten av andra prognosmakares bedömningar.

Prognoserna för BNP-tillväxten 2022 hade stor spridning under 2020, där vi bland några andra låg lågt, men har därefter justerats först uppåt och sedan i år nedåt. De senare nedjusteringarna kan förklaras av Ryssland invasion av Ukraina och därav följande sanktioner.

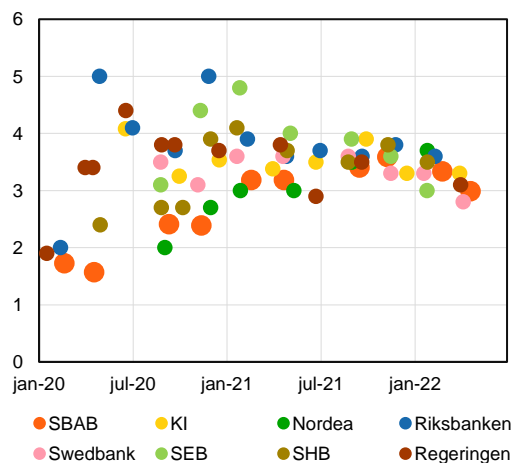
Tabell C1. De senaste makroekonomiska prognoserna för 2021 från några prognosmakare
Procentuell förändring respektive procent av arbetskraften

Prognosmakare	Datum	BNP	Arbetslöshet
SBAB	2022-04-20	3,0	7,3
Swedbank	2022-04-06	2,8	7,3
Regeringen	2022-04-01	3,1	7,6
Konjunkturinstitutet	2022-03-30	3,3	7,3
Riksbanken	2022-02-10	3,6	7,7
Nordea	2022-01-26	3,7	6,8
Handelsbanken	2022-01-26	3,5	7,6
SEB	2022-01-25	3,0	7,6

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

Diagram C1. Prognoser på BNP för 2022

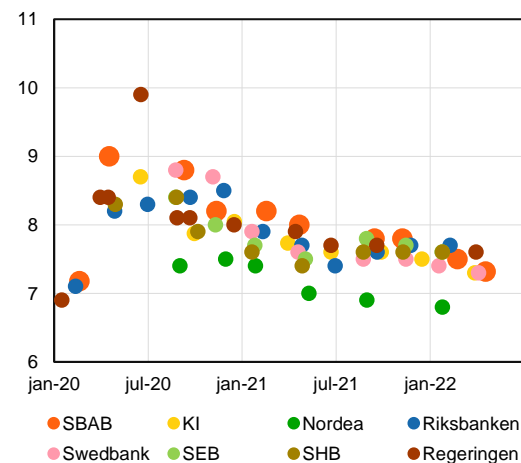
Procentuell årstakt



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram C2. Prognoser på arbetslösheten under 2022

Procent av arbetskraften 15-74 år



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Bilaga D: Sammanställning av prognosen

Tabell D1. Svensk makroekonomi och bostadsmarknad

		2021	2022	2023	2024	2025
BNP till marknadspris	Årstakt, procent	4,8	3,0	2,3	2,1	2,0
Delkomponenter						
Privat konsumtion	Årstakt, procent	5,8	3,7	2,3	2,6	2,7
Offentlig konsumtion	Årstakt, procent	2,8	2,0	1,0	1,0	1,0
Investeringar	Årstakt, procent	7,9	3,0	2,5	1,8	2,3
Nettoexport	Årstakt, procent	-9,4	1,5	8,3	5,5	-0,6
Bidrag						
Privat konsumtion	Procentenheter	2,5	1,6	1,0	1,2	1,2
Offentlig konsumtion	Procentenheter	0,7	0,5	0,3	0,3	0,3
Investeringar	Procentenheter	2,0	0,8	0,6	0,5	0,6
Nettoexport	Procentenheter	-0,4	0,1	0,3	0,2	0,0
Sysselsättning	Årstakt, procent	1,1	2,4	1,3	0,7	0,6
Arbetslöshet	Procent av arbetskraften	8,8	7,3	6,7	6,9	7,1
Arbetade timmar	Årstakt, procent	2,6	2,2	1,9	0,3	0,4
Timlönekostnad	Årstakt, procent	4,0	2,3	4,0	3,2	3,5
Inflation, KPI	Årstakt, procent	3,9	6,0	4,2	3,2	2,6
Inflation, KPIF	Årstakt, procent	4,1	4,6	2,9	2,3	2,1
Inflation, KPIF-XE	Årstakt, procent	1,7	3,6	3,3	2,2	2,0
Reporänta, årsgenomsnitt	Procent	0,00	0,21	0,77	1,23	1,50
KIX-index	Index 921118 = 100	114,3	118,2	117,3	116,4	115,5
Hushållens disponibla inkomster	Årstakt, procent	6,0	4,6	5,8	3,6	4,0
Hushållens sparkvot	Procent av D.I.	18,6	14,7	15,2	14,1	13,4
Sparkvot, exkl. premie- och tjänstepension	Procent av D.I.	10,0	6,7	7,1	5,9	5,1
Hushållens skuldkvot	Procent av D.I.	181,0	182,6	180,8	182,4	183,6
Hushållens räntekvot	Procent av D.I.	3,4	4,0	5,0	6,2	6,9
Bostadspriser	Årstakt, procent	10,6	-1,3	-6,1	-3,8	-0,8
Bostadsrättspriser	Årstakt, procent	9,2	0,0	-7,0	-4,8	-1,3
Småhuspriser	Årstakt, procent	11,4	-2,1	-5,6	-3,1	-0,4
Påbörjade bostäder	Tusental	63,9	53,8	47,9	46,7	46,4
Påbörjade lägenheter	Tusental	51,2	41,7	36,9	35,9	35,8
Påbörjade småhus	Tusental	12,8	12,1	11,0	10,7	10,7
Bostadsbrist	Tusental	99	101	78	57	42

Anm.: För 2021 är uppgifterna utfall förutom för antalet påbörjade bostäder som är en prognos och bostadsbristen som är en bedömning.

Källor: Macrobond, Konjunkturinstitutet, SCB, Valueguard och SBAB