

Pressmeddelande 2022-04-21

Risk för perfekt storm mot bostadsbyggandet

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 markant 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. Detta är några av slutsatserna i årets andra nummer av SBAB:s rapport Bomarknadsnytt.

BNP ökar med 3,0 procent i år och inflationen överstiger målet både i år och nästa år Efter fjolårets starka återhämtning i svensk ekonomi, som följde efter den stora dippen under pandemin, går tillväxten nu in i en lugnare fas till följd av det försämrade globala ekonomiska läget. BNP väntas öka med 3,0 procent i år och med 2,3 procent 2023. Tillväxten i år hade kunnat vara högre utan de flaskhalsar och ökade priser på flera insatsvaror som accentuerats efter krigsutbrottet och tilltagande smittspridning/nedstängningar i Kina.

De ökade priserna på flera viktiga insatsvaror i industrin, kraftigt ökade energipriser, och även priser på livsmedel, ger en inflation som ligger långt över Riksbankens mål i år och en bit över målet även nästa år. Rekordmånga lediga jobb hos arbetsförmedlingen, stor kompetensbrist i flera sektorer och ökade inflationsförväntningar riskerar leda till en högre löneökningstakt framöver, vilket i sin tur håller uppe inflationen. Till följd av det väntas Riksbanken höja reporäntan markant i närtid om än i lugnare takt än flera andra centralbanker – detta för att undvika en för stor realekonomisk negativ effekt som kan uppkomma genom sjunkande bostadspriser vid en snabb räntehöjning. En mindre högkattig Riksbank jämfört med många andra centralbanker – ECB undantaget – talar för en fortsatt svag krona mot i synnerhet dollarn.

- Vi var tidigt ute och talade om att Riksbanken troligen kommer att tvingas till ett lappkast i penningpolitiken. Däremot tror vi att Riksbanken kommer att gå mindre aggressivt fram med räntehöjningar jämfört med många andra centralbanker. Detta för att undvika alltför stora negativa effekter på den reala ekonomin till följd av risken för kraftigt fallande bostadspriser, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.

Fallande bostadspriser under andra halvåret i år

Efter prisnedgången mot slutet av förra året, som i huvudsak var en säsongseffekt, har bostadspriserna stigit igen under årets första månader – detta trots markant stigande bundna bostadsräntor. I takt med att Riksbanken börjar höja reporäntan, varpå även de rörliga bostadsräntorna följer med upp, väntas bostadspriserna till sist ändå falla tillbaka. Bostadspriserna väntas sjunka under andra halvåret i år och även nästa år.

- När vi summerar 2022 väntas bostadspriserna ha fallit med omkring 1 procent, det vill säga motsvarande mer eller mindre stillastående priser. I slutet av 2023 väntas däremot bostadspriserna ha fallit med drygt 7 procent mätt sedan början av detta år. Detta innebär ingen dramatik men det går inte att utesluta ett större fall om räntorna skulle höjas mer aggressivt än det vi nu ser framför oss, säger Robert Boije.

Kraftigt stigande priser på insatsvaror riskerar att slå hårt mot bostadsproduktionen

Bostadsproduktionen har hållits uppe på höga nivåer under pandemin trots inledande farhågor om det omvända. Även om pandemin nu av allt att döma har släppt sitt värsta grepp finns andra stora risker gällande produktionen av bostäder. Priserna på flera viktiga insatsfaktorer har gått upp markant. Till exempel har priset på trä respektive järn/stål ökat med cirka 60 respektive 40 procent det senaste året. Detta i kombination med ett kommande fall i priserna på andrahandsmarknaden riskerar att slå hårt mot lönsamheten i bostadsproduktionen och därmed inverka mycket negativt på antalet påbörjade bostäder. SBAB bedömer att antalet påbörjade bostäder sjunker från 64 000 förra året till 54 000 i år och 48 000 nästa år. Riskbilden bedöms dessutom ligga på nedåtsidan – varaktigheten i prisuppgången på insatsvarorna och storleken på prisnedgången på andrahandsmarknaden blir avgörande.

- Kombinationen av fallande bostadspriser på andrahandsmarknaden och kraftigt ökade priser på insatsfaktorer riskerar tyvärr bli något av en perfekt storm för bostadsproduktionen. Vi har underskattat bostadsbyggandet under pandemin men detta är faktorer som riskerar slå hårt mot bostadsproduktionen och i förlängningen även mot svensk ekonomi, säger Robert Boije.

För prognostabell med siffror, se separat sida här nedanför.

För mer information, vänligen kontakta:

Robert Boije, Chefsekonom, SBAB
Telefon: 070-269 45 91
E-post: robert.boije@sbab.se

Douglas Norström, Presschef, SBAB
Telefon: 073-027 19 65
E-post: douglas.norstrom@sbab.se

Prognostabell

		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

SBAB:s affärsidé är att med nytänkande och omtanke erbjuda lån och sparande samt andra tjänster för bättre boende och boendeekonomi till privatpersoner, bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag i Sverige. SBAB bildades 1985 och ägs av svenska staten. Bostadssajten Booli och boendeappen Boappa är en del av SBAB. Antal bolånekunder uppgår till 291 000 och 402 000 privatpersoner har sparkonto (per den 31 december 2021). Antal medarbetare (FTE) är 839. SBAB bidrar till bättre boende och boendeekonomi. 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, [facebook.com/sbabbank](https://www.facebook.com/sbabbank), twitter.com/sbabbank, [linkedin.com/company/sbab-bank](https://www.linkedin.com/company/sbab-bank).