

Bomarknadsnytt

Nummer 4
20.09.10



- BNP sjunker i år med 4,7 procent.
- Riksbanken höjer reporäntan tidigast 2024.
- Stillastående bopriser under hösten.

SBAB!

Sammanfattning

Fallande investeringar och nettoexport bidrar till att BNP sjunker i år med 4,7 procent. Nästa år väntas högre konsumtion och investeringar bidra till att BNP växer med 3,2 procent. Situationen på arbetsmarknaden kommer att vara svagt med arbetslösheten håller sig under 10 procent. Inflationen förblir under målet flera år framöver och Riksbanken förväntas inte reporäntan förrän tidigast 2024.

Bostadsinvesteringarna har fallit mindre än väntat hittills i år samtidigt som antalet nyteckningar var mycket lågt under andra kvartalet. Vi räknar dock med att det kommer påbörjas 44 000 nya bostäder under helåret. Bostadspriserna har ökat med i genomsnitt 5 procent i år fram till och med augusti men väntas stå mer eller mindre stilla under hösten.

Inledning

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

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

I 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.

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

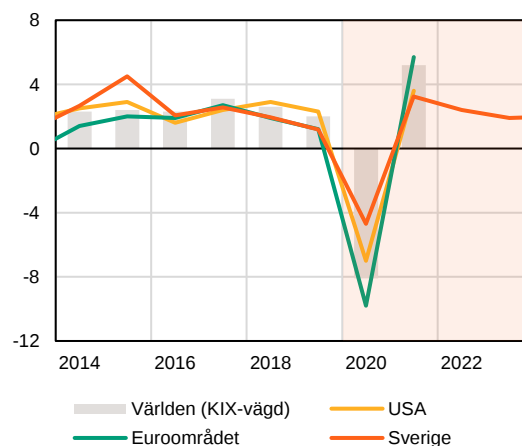
Det makroekonomiska läget

Trevande uppstart av nedstängda ekonomier

Coronapandemin har medfört dramatiska åtgärder i form av stängda gränser, utgångsförbud och begränsningar av större möten och folksamlingar. Företag har behövt pausa sin verksamhet till följd av myndighetskrav och leveransstörningar. Inom vissa branscher har den vikande efterfrågan medfört såväl varsel som konkurser. Den globala handelsvägda ekonomin väntas falla med omkring 8 procent i år. Nedgången i Europa väntas bli större än för världen i övrigt (se diagram 1). Eftersom coronapandemin är långt ifrån över, och då erfarenheter av liknande händelser i modern tid saknas, är det svårt att bedöma varaktigheten i den globala konjunkturedgången och hur olika delar i ekonomin kommer att påverkas. Det finns risk för en svag global utveckling under lång tid vid en utdragen smittspridning, men också till följd av ett antal strukturella problem som följer i kölvattnet av pandemin (mer om det nedan).

Diagram 1. BNP i Sverige och omvärlden

Procentuell förändring



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Tabell 1. BNP-utvecklingen och dess komponenter

Procentuell förändring respektive procentenheter

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

Anm.: Föregående prognos per den 4 juni 2020 inom parenteser.

Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Svensk BNP faller med nästan 5 procent i år

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

BNP väntas i år minska med nära 5 procent som en direkt följd av coronapandemin. Den har inneburit brant fallande investeringar och nettoexport. Dessutom har hushållens konsumtion minskat markant jämfört med föregående år även om fallet jämfört med många andra länder varit begränsat (se tabell 1 och diagram 2). Arbetslösheten väntas öka till lite över 9 procent i år och ligga kvar på en hög nivå under ett par år (se diagram 3). BNP väntas dock vända uppåt redan nästa år och öka med drygt 3 procent.

Coronapandemin har på kort tid förändrat hushållens konsumtionsmönster, framför allt av resor, hotell och kultur, men också av sällanköpsvaror. Detta har pressat företagen som tillhandahåller dessa varor och tjänster, och drivit på strukturomvandlingen i samhället trots regeringens olika stödåtgärder. Till viss del är det rimligt att tro att förändringarna kommer att vara irreversibla och en del av den långsiktiga utvecklingen. Det bidrar till en långsammare nedgång i arbetslösheten de allra närmsta åren men till en högre tillväxt på sikt.

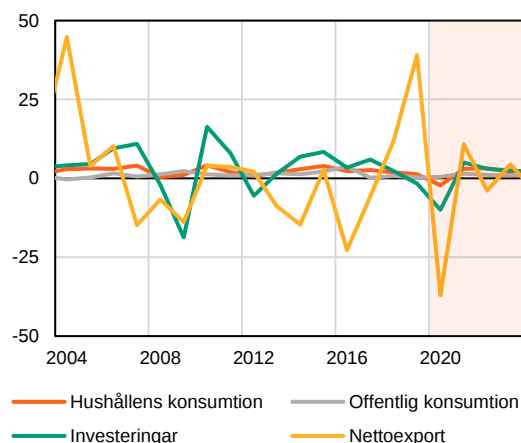
Inflationen mätt med KPIF har under 2017–2019 nått och jämnt nått upp till Riksbankens inflationsmål på 2 procent trots god draghjälp från stigande energipriser, låga räntor och en stark internationell konjunktur (se diagram 5). Rensat för energipriser låg inflationen under dessa år i genomsnitt på 1,6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

I år och under de kommande åren förväntas löneökningarna bli måttliga vilket bidrar till den mycket låga inflationen. I år väntas inflationen bli obefintlig för att sedan stiga svagt. Trots kraftigt fallande BNP, hög arbetslöshet och låg inflation tror vi inte Riksbanken kommer att sänka reporäntan, utan istället vidta andra åtgärder.

Vår bedömning är att Riksbanken kommer att höja reporäntan i början av 2024. Det gör att de korta boräntorna väntas ligga stilla fram till slutet av 2023. De långa räntorna väntas dock börja stiga långsamt redan under senare delen av 2022. Både de korta och långa räntorna väntas förbli historiskt sett låga under många år framöver.¹

Diagram 2. Sveriges försörjningsbalans

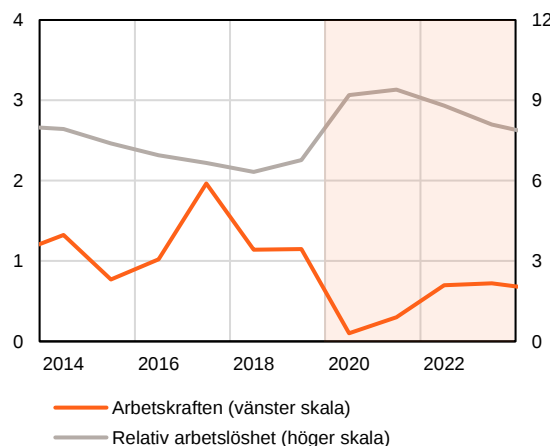
Procentuell förändring



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 3. Arbetskraften och arbetslöshet

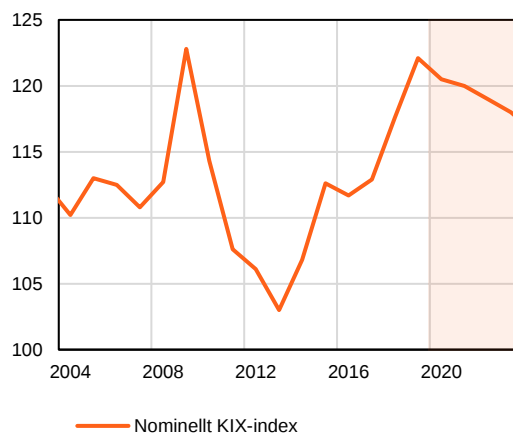
Procentuell förändring och procent av arbetskraften



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 4. Nominell växelkurs

Index 1992-11-18 = 100



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

¹ Se även Boräntenytt nr 4 2020.

Vårt huvudscenario är en djup lågkonjunktur, men det finns trots allt risk för en sämre utveckling av den svenska ekonomin. En ännu djupare och mer utdragen lågkonjunktur skulle kunna leda till fallande bostadspriser, vilket i kombination med hög skuldsättning skulle kunna leda till kreditförluster för bankerna och stigande riskpremier på bostadsobligationer.

Omfattande finanspolitiska åtgärder och en snabbt växande statsskuld kan leda till stigande riskpremier på statsobligationer. Stigande riskpremier på räntemarknaden kan minska genomslaget av en expansiv penningpolitik och försvåra för den ekonomiska återhämtningen. Vår bedömning är dock att Sveriges initialt 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.

Hushållens ekonomi och efterfrågan på bostäder

Måttlig tillväxt i hushållens inkomster framöver

Konjunkturutvecklingen med en snabbt stigande arbetslöshet bidrar till en långsam tillväxt i hushållens disponibla inkomster (se diagram 6). I år och nästa år förväntas regeringens åtgärder med anledning av coronapandemin hjälpa till att lyfta upp tillväxttakten. Allt eftersom ekonomin stärks räknar vi med stramare finanspolitik i form av lägre bidrag och/eller högre skatter.

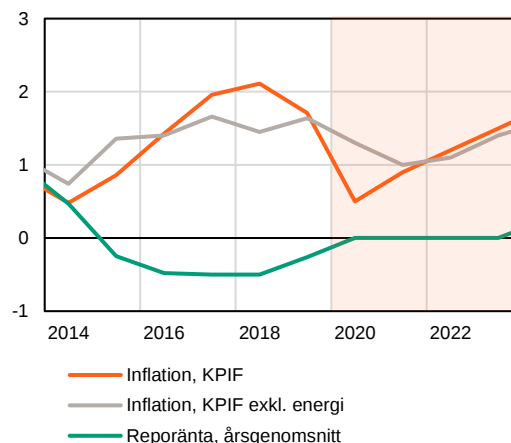
Konsumentförtroendet har sedan 2018 varit på nedåtgående. Förtroendet störtade till följd av coronapandemins utbrott och är fortfarande mycket lågt (se diagram 7). I kombination med ett rekordhøgt hushållssparande håller detta på kort sikt nere tillväxten i den privata konsumtionen. Från och med 2021 förväntas sparkvoten bli lägre till följd av en starkare konjunktur, men också till följd av att andelen pensionärer ökar.

Svag underliggande efterfrågan på bostäder trots stort behov

Fram till 2025 förväntas antalet hushåll öka med mellan 40 000 och 50 000 per år. Den snabba befolkningstillväxten och ett initialt underskott på omkring 150 000 bostäder (se nästa avsnitt) gör att det finns ett stort behov av nya bostäder. Behovet är dock högre än den faktiska efterfrågan med hänsyn tagen till priset på nyproducerade bostäder och hushållens betalningsförmåga.

Diagram 5. Inflation och styrränta

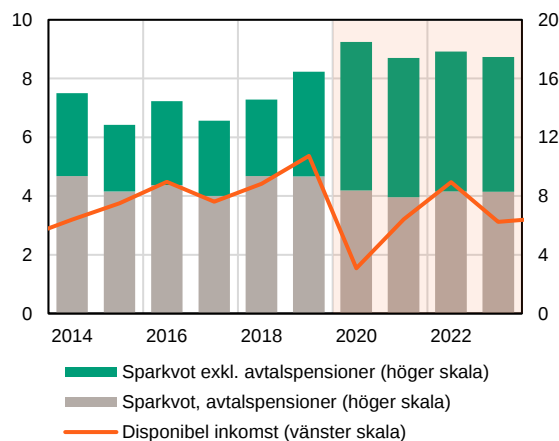
Procent



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 6. Hushållens inkomster och sparkvot

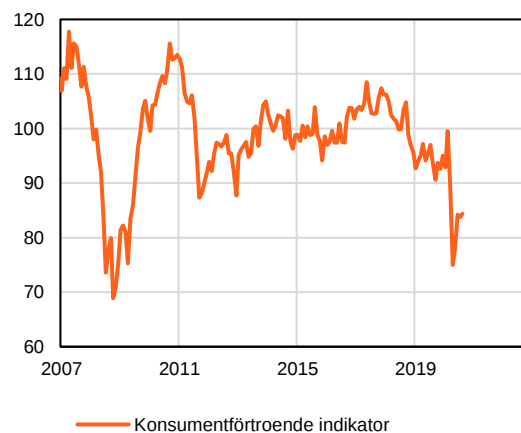
Procentuell förändring respektive procent av disponibel inkomst



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 7. Hushållens framtidsförväntningar

Indikator



Källor: Macrobond och Konjunkturinstitutet

Säsongsrensad information om de månadsvisa försäljningarna av bostadsrätter och villor visar inte på någon dramatisk nedgång till följd av coronapandemins utbrott (se diagram 8 och 9). Det framträder dock en dämpad försäljning av bostadsrätter i Stockholm och Göteborg under april och maj, men också en starkare försäljning under juli. Därtill var försäljningen av villor i Stockholm under sommaren ovanligt stark. Några permanenta effekter av coronapandemin på försäljningsvolymerna förväntas inte.

Försäljningsstatistiken indikerar att amorteringskraven hade en större effekt på mönstret för de månadsvisa försäljningsvolymerna, särskilt i Stockholm och Göteborg. De bedöms också ha påverkat omsättningen på bostäder i riket i stort (se diagram 12).

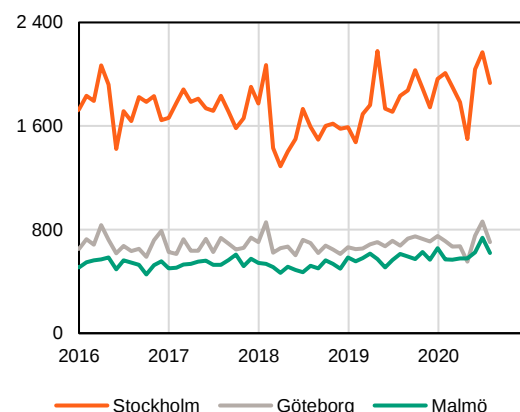
Finansinspektionen har bedömt att det första amorteringskravet lett till att bostadsefterfrågan och bostadspriserna, vid ett oförändrat utbud, har blivit ungefär 5 procent lägre än vad de hade blivit utan dess införande. Det utökade amorteringskravet väntas också ha dämpat priserna med genomsnitt 1,5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

Marginell påverkan av coronapandemin på andrahandsmarknaden för bostäder så här långt
Coronakrisen har så här långt haft måttliga effekter på andrahandsmarknaden för bostäder. I början av krisen gick utbudet av bostäder upp relativt mycket. Detta sannolikt till följd av att en del högt skuldsatta hushåll lade ut sina bostäder till försäljning. Det kan i kombination med social distansering och färre budgivare under krisens mest intensiva månad ha bidragit till priset på bostäder i april. Under försommaren återhämtade priserna sig överlag, och under sensommaren tog de ytterligare ett skutt uppåt. Det finns vissa regionala skillnader även om de är små (se bilaga A).

Mätt sedan årsskiftet har bostadspriserna ökat i samtliga regioner trots coronakrisen (se tabell 2). Om krisen inte blir mer utdragen i tid, med återigen nedstängda länder och begränsad handel, tror vi inte på någon negativ prispåverkan på bostäder i Sverige till följd av krisen. Skulle krisen däremot bli mer långdragen och arbetslösheten öka betydligt mer än enligt vår prognos, kan bostadsmarknaden komma att påverkas kraftigt. I ett sådant scenario skulle även stigande riskpremier på bostadsobligationer kunna komma att påverka bostadsmarknaden. Det går under sådana omständigheter inte att utesluta prisfall.

Diagram 8. Försäljning av bostadsrätter regionalt

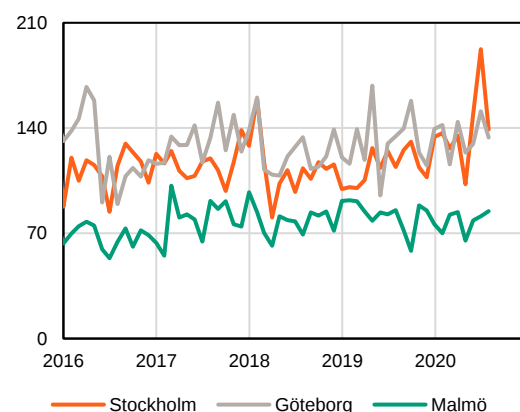
Antal per månad, säsongsrensats



Källor: Macrobond, Mäklarstatistik och SBAB

Diagram 9. Försäljning av villor regionalt

Antal per månad, säsongsrensats



Källor: Macrobond, Mäklarstatistik och SBAB

Tabell 2. SBAB Booli Housing Price Index (HPI)

Procent

T.o.m. augusti 2020	1 m	3 m	12 m	I år
Lägenheter				
Storstockholm	2,6	3,3	3,5	2,7
Storgöteborg	0,1	3,0	3,0	1,6
Stormalmö	0,5	4,0	7,4	7,2
Norra Sverige	1,8	3,2	4,9	7,6
Mellersta Sverige	0,5	2,2	5,8	7,2
Södra Sverige	0,7	3,7	5,6	7,7
Hus				
Storstockholm	2,2	3,6	7,9	7,4
Storgöteborg	4,9	5,2	8,3	8,0
Stormalmö	5,1	3,9	10,5	9,5
Norra Sverige	7,4	12,4	19,3	24,2
Mellersta Sverige	1,8	6,2	11,0	12,2
Södra Sverige	0,5	4,1	11,9	13,5

Källa: Booli 2020-09-08

Fortsatt mycket låga räntor och erfarenheten från tidigare kriser i Sverige talar sammantaget ändå inte för några dramatiska prisfall på bostäder. Under finanskrisen 2008/2009 påverkades bostadspriserna marginellt. Under 1990-talskrisen föll bostadspriserna visserligen realt med 30 procent (det nominella prisfallet var cirka 10 procent per år under 1992 och 1993) men en mycket stor del av prisfallet kan förklaras av politiska åtgärder som höjd fastighetskatt och sänkta ränteavdrag och inte av krisen i sig.

Inledningsvis under året visade såväl SBAB Booli:s boprisindikator som SEB:s och Erik Olssons indikatorer att betydligt fler hushåll trodde på stigande än sjunkande bostadspriser det närmaste året (se diagram 10), även om det fanns gradskillnader i optimismen mellan indikatorerna. Skillnaderna kan sannolikt förklaras av skillnader i urvalen, där Erik Olssons indikator baseras på svar från personer på bostadsvisningar i några storstäder, och SEB:s på hushåll i riket inkluderande hushåll som bor i hyresrätt. SBAB Booli prisindikator baseras på frågor till hushåll i riket som äger sin bostad. Därefter har indikatorerna fallit ned och studsat upp igen och ligger nu på ungefär samma nivå som före fallet, förutom Erik Olssons indikator som har en bit kvar. Detta visar att hushållens framtidstro kan förändras snabbt.

Det är mycket svårt att göra tillförlitliga prognoser på kort sikt över bostadsprisernas utveckling. Mätt över längre perioder har de långa bostadsräntorna och hushållens disponibla inkomster mycket stor betydelse för bostadsprisernas utveckling. Enligt vår modellskattning, där vi bland annat beaktar just disponibelinkomsternas och boräntornas bedömda utveckling, väntas bostadspriserna för riket som helhet stiga med i genomsnitt omkring 5 procent i år, något lägre för bostadsrätter och något högre för villor (se diagram 11).

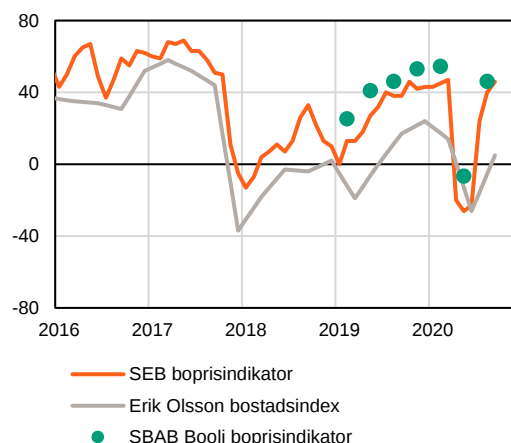
Utbudet av bostäder och utvecklingen av nyproduktionen

Lägre omsättning av befintliga bostäder trots ett stort utbud

Under ett år säljs det i allmänhet 50 000–60 000 villor och 100 000–110 000 bostadsrätter, vilket innebär en omsättning på 3 respektive 10 procent av befintliga bostäder i respektive bestånd. Det har historiskt förekommit nedgångar i omsättningen under lågkonjunkturer och uppgångar i samband med högkonjunkturer. De senaste åren har omsättningen gått ned kraftigt och ligger nu under de historiska genomsnitten. Det bedöms dock inte bero av konjunkturella skäl.

Diagram 10. Bostadsprisförväntningar, 1 års sikt

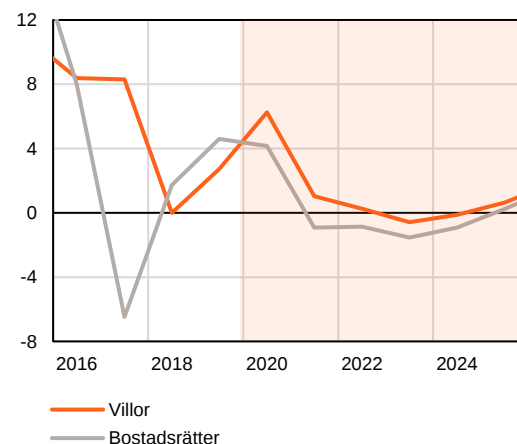
Indikator



Källor: Macrobond, Erik Olsson, SEB och SBAB

Diagram 11. Bostadsprisernas utveckling

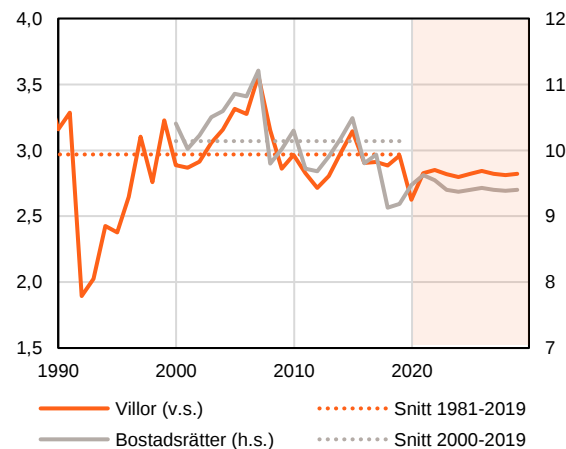
Procentuell förändring



Källor: SCB, Konjunkturinstitutet, Valueguard och SBAB

Diagram 12. Omsättning av bostäder i Sverige

Procent av respektive bestånd per år



Källor: Macrobond, Mäklarstatistik, SCB och SBAB

Amorteringskraven bedöms istället ha sänkt omsättningen med omkring 10 procent. Under 2020 bedömer vi att omsättningen kommer att bli ytterligare lite lägre trots att tillfälliga lättnader i amorteringskraven förväntas hålla uppe omsättningen något. En utdragen coronapandemi, med återkommande nedstängningar av samhället, skulle kunna påverka omsättningen på bostäder mer negativt jämfört med vad vår modellbaserade bedömning indikerar.

I stort sett balans mellan efterfrågan och utbudet på nya bostäder, men tendens till underskott på villor för riket som helhet

För något år sedan hade många bostadsutvecklare svårt att sälja sina nyproducerade bostadsrätter, vilket medförde åtgärder som exempelvis sänkta priser och tillfälligt slopade månadsavgifter. I takt med att utbudet krympte på vissa lokala marknader, exempelvis i Stockholm, har antalet prissänkta lägenheter minskat (se bilaga A).

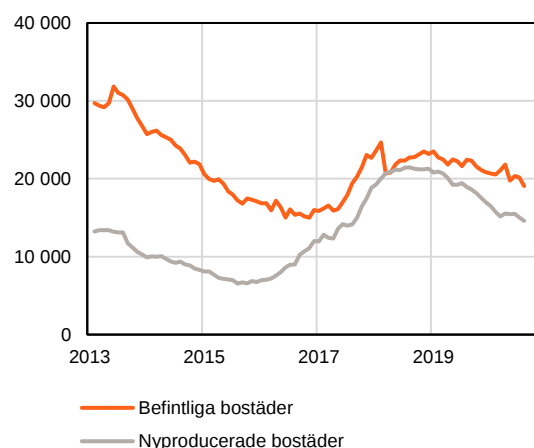
SBAB har tillsammans med Booli och med hjälp av analysföretaget Evidens tagit fram ett index – SBAB Booli Housing Market Index (HMI) – som speglar läget i nyproduktionen för olika boendeformer för de områden där tillräckliga data finns. Indexet speglar efterfrågan på nyproducerade bostäder med hänsyn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

Fallande nyproduktion i kölvattnet av coronaviruset – bostadsbristen består

För att bedöma läget på bostadsmarknaden i Sverige, det vill säga matchningen av utbudet och efterfrågan på bostäder, har vi använt information om befolkningens storlek, familjebildning och hushållens sammansättning, boendekostnadernas andel av hushållens disponibla inkomster samt antalet lägenheter lediga till uthyrning. Utifrån dessa faktorer är vår bedömning att bostadsmarknaden var nära balans omkring 2002 och 2010, men att det nu finns ett underskott på omkring 150 000 bostäder (se diagram 15).

Diagram 13. Utbud av bostäder i Sverige

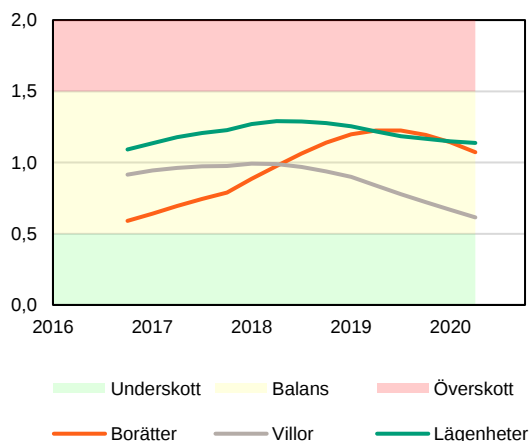
Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram 14. SBAB Booli Housing Market Index (HMI)

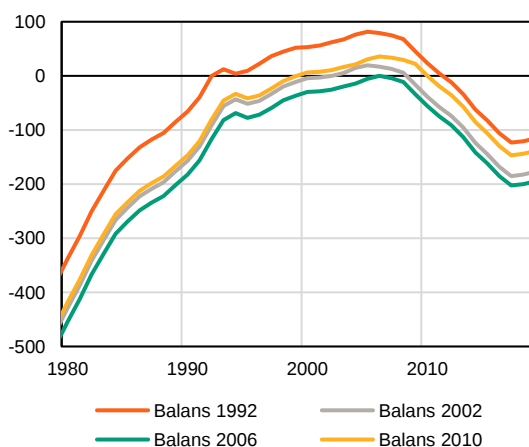
Index



Källor: Booli och SBAB

Diagram 15. Ackumulerat bostads-över/under-skott

Tusental



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Troligen är bostadsbristen något större till följd av att utbudet av bostäder inte fullt ut matchar hushållens efterfrågan. Hit räknas konsekvenserna av urbanisering och att det finns kommuner med överskott på bostäder som ingen efterfrågar. Det kan också vara så att de befintliga bostäderna inte passar hushållens preferenser med avseende på exempelvis storlek, utformning, kostnad och upplåtelseform.

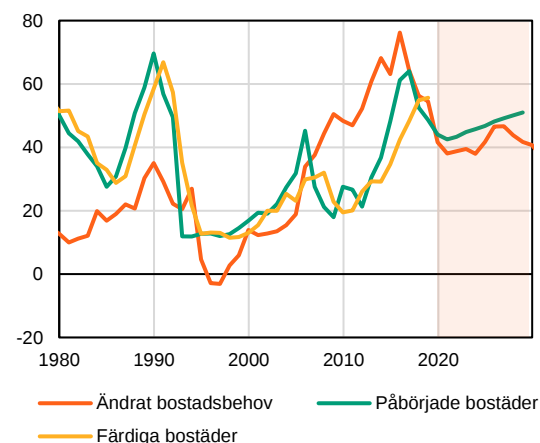
En snabb befolkningstillväxt det senaste decenniet i kombination med en inbromsning av byggandet i spåren av den finansiella krisen lade grunden till den bostadsbrist vi har idag (se diagram 16). Under de senaste åren har vi förvisso haft en mycket snabb uppgång i antalet byggstarter, framför allt för bostadsrätter. Under toppåret 2017 påbörjades byggandet av 64 000 bostäder, av vilka 50 000 var i flerbostadshus. Under 2019 påbörjades endast 48 800 bostäder. Med utgångspunkt från en projektion över den framtida demografiska utvecklingen och en bedömning av sammansättningen av och storleken på olika hushåll har vi gjort en prognos på hur behovet av bostäder kommer att förändras (se diagram 16). De närmsta åren bedömer vi att behovet kommer att öka med omkring 40 000 bostäder per år.

Utifrån den realekonomiska situationen har vi gjort en prognos på bostadsbyggandet, vilken är att byggandet av bostäder kommer att minska till 44 000 bostäder 2020 för att 2021 minska till 42 600 bostäder, och därefter öka långsamt (se diagram 17). Nedgången är en följd av det osäkra läget med stigande arbetslöshet och en svag inkomstutveckling, men också av frågetecken gällande hushållens faktiska efterfrågan på bostäder med olika prisbild. Därmed förväntas antalet nya bostäder framöver i stort sett matcha befolkningsökningen men inte vara tillräckligt för att tillgodose det initiala underskottet på omkring 150 000 bostäder.

I Konjunkturinstitutets månadsvisa Konjunkturbarometer framträder efterfrågan som det hinder för bostadsbyggandet som har ökat snabbast i betydelse under de senaste två åren (se diagram 18). Det stämmer också väl med utvecklingen av SBAB Booli Housing Market Index (se tidigare avsnitt). Det är mot denna bakgrund föga förvånande att husbyggarna enligt den kvartalsvisa Konjunkturbarometern har haft en mycket negativ syn på utvecklingen av husbyggandet ett år framåt i tiden (se diagram 19). Vid årsskiftet gavs en signal om att botten möjligtvis var nådd, men i spåren av coronapandemin har synen på husbyggandet rasat dramatiskt.

Diagram 16. Bostadsbehov och bostadsbyggande

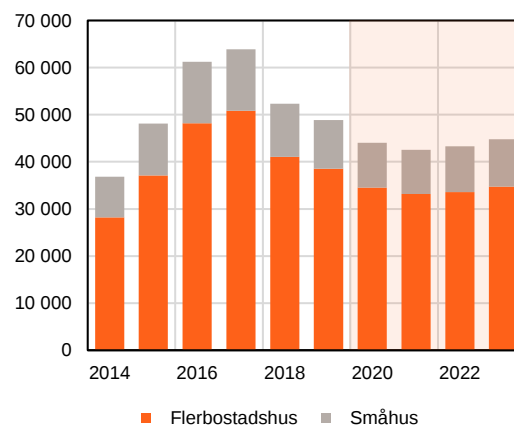
Tusental



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 17. Påbörjade bostäder

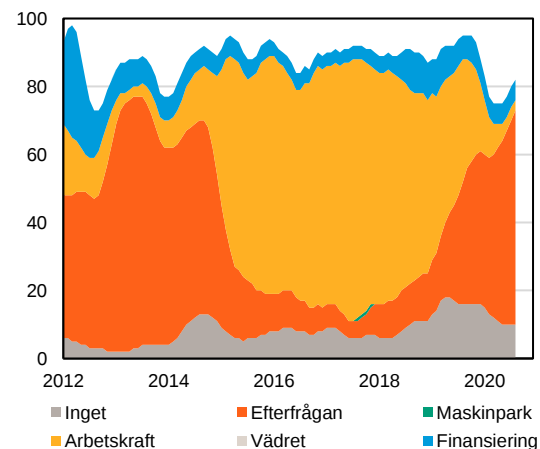
Antal per år



Källor: SCB, Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 18. Främsta hinder för bostadsbyggande

Index, säsongrensat och utjämnat

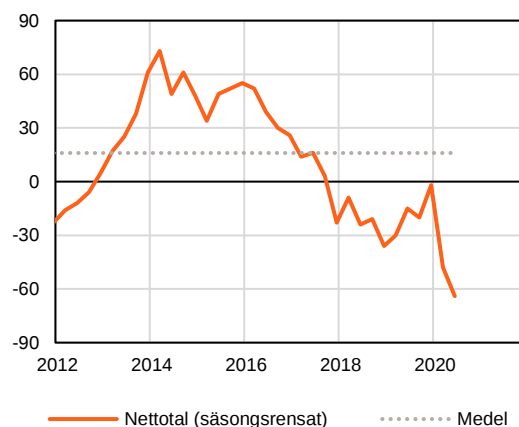


Källa: Konjunkturinstitutet

Det är också rimligt att tro att många hushåll i detta osäkra läge kommer vara obenägna till att köpa bostad på ritning. Dessutom har coronapandemin, och de lägre försäljningsvolymerna, sannolikt påverkat kassaflödet och finansieringssituationen för många av bostadsproducenterna.

Diagram 19. Syn på husbyggandet om ett år

Indikator



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

Källa: Konjunkturinstitutet

Kontakt

Robert Boije

Chefsekonom, redaktör för Bomarknadsnytt

Telefon: 070-269 45 91

E-mail: robert.boije@sbab.se

Erik Wennergren

Presschef

Telefon: 072-451 79 37

E-post: erik.wennergren@sbab.se



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

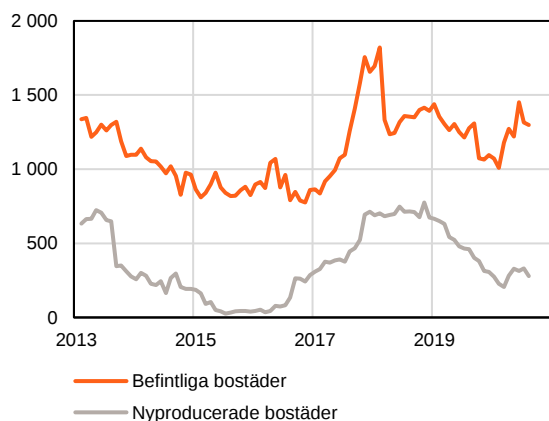
Bostadsutbud

Det sammantagna utbudet av bostäder är stort i samtliga Sveriges storstadsområden: Stockholm, Malmö och Göteborg. Det kan till viss del förklaras av att det under 2016 och 2017 kom ut många nya bostäder till försäljning. En nedgång i utbudet har dock varit tydlig i Stockholm sedan 2018 och i Göteborg och Malmö sedan mitten av 2019.

Även utbudet av befintliga bostäder större än det var för ett par år sedan. Som en följd av coronapandemins utbrott ökade utbudet i spåren av en trögare försäljningsprocess. Även om det nu går lättare att sälja bostäder är utbudet fortfarande högre jämfört med utgången av 2019.

Diagram A1. Utbud, Stockholms innerstad

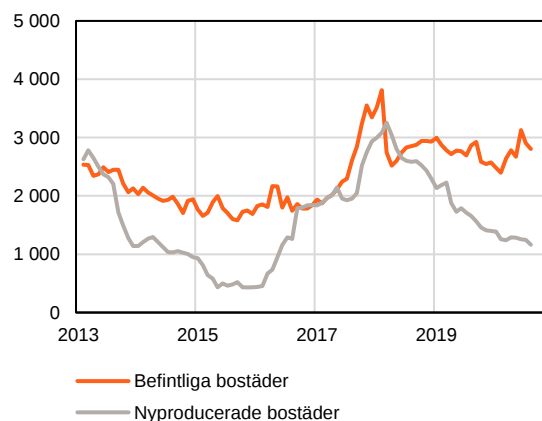
Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A2. Utbud, Stockholms kommun

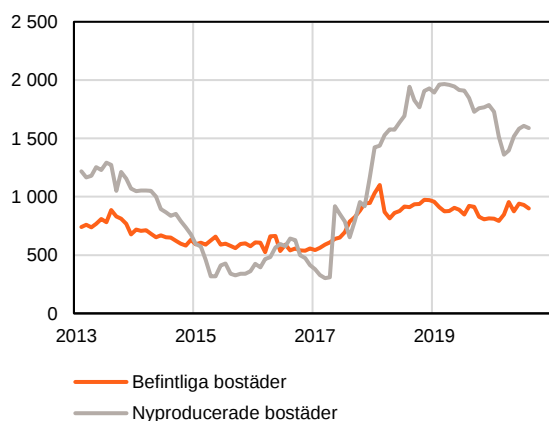
Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A3. Utbud, Göteborgs kommun

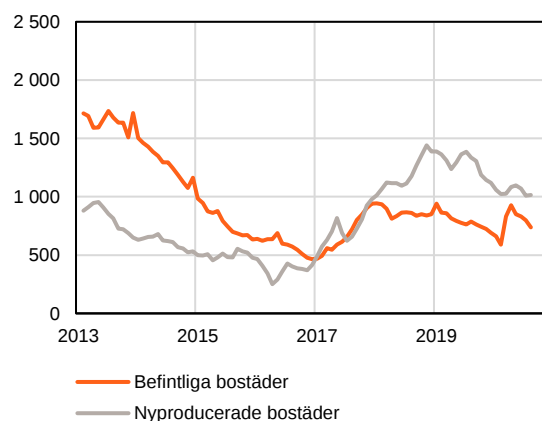
Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A4. Utbud, Malmö kommun

Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Annonstid

Den genomsnittliga annonstiden för befintliga bostäder ligger för närvarande på omkring tre veckor i samtliga storstäder. Det är något längre än för ett par år sedan och jämfört med utgången av 2019, men förhållandevis normalt sett i ett lite längre tidsperspektiv. De längre försäljningstiderna som kunde noteras direkt efter utbrottet av coronapandemin har nu klingat av.

Annonstiderna för nyproducerade bostäder är i allmänhet tio gånger längre än för befintliga

bostäder. I Stockholm förlängdes dessa snabbt under 2018 från omkring ett par månader till över ett år, vilket kan vara ett tecken på att det fanns en mättnad på denna marknad och att utbudet inte matchades av en reell efterfrågan. Annonstiderna har nu kortats ner till vad som kan betraktas som en normal nivå. Dock är annonstiderna i Göteborg fortsatt något längre än vad de varit historiskt.

Diagram A5. Annonstid, Stockholms innerstad

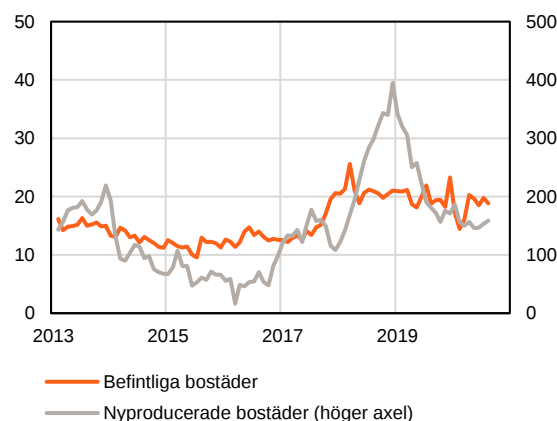
Antal dagar, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A6. Annonstid, Stockholms kommun

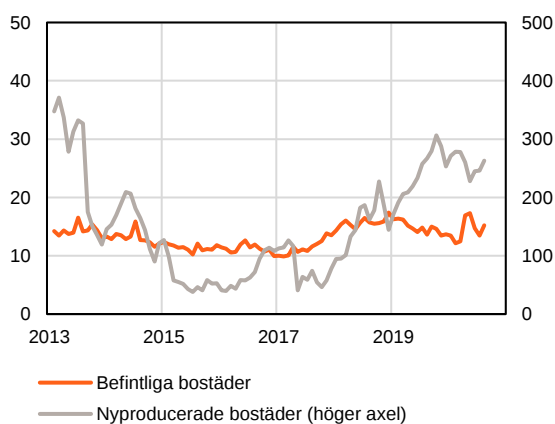
Antal dagar, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A7. Annonstid, Göteborgs kommun

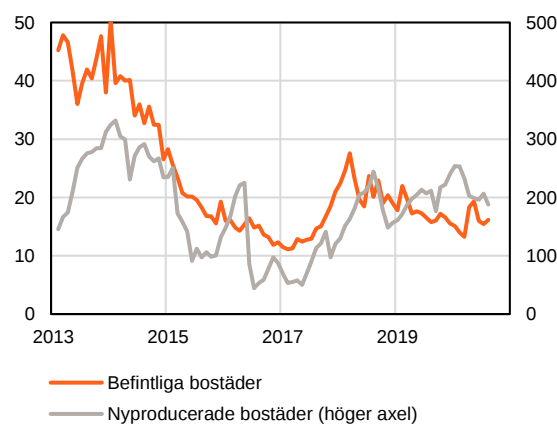
Antal dagar, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A8. Annonstid, Malmö kommun

Antal dagar, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

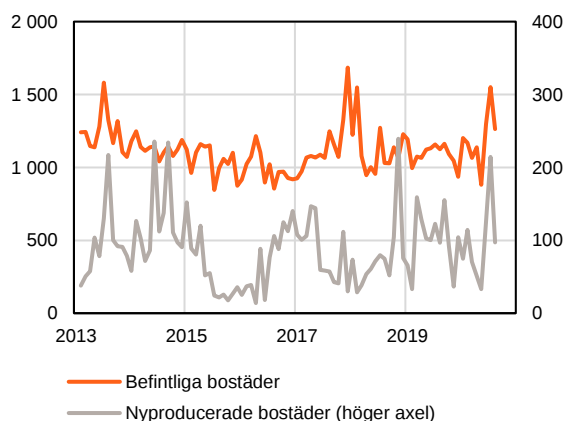
Försäljning

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

Samtidigt som antalet sålda befintliga bostäder har legat förhållandevis still har antalet sålda nyproducerade bostäder legat högre än normalt fram till coronapandemins utbrott. Därefter går det att utläsa en nedgång under framför allt april och maj, följt av en rekyl under sommaren.

Diagram A9. Försäljning, Stockholms innerstad

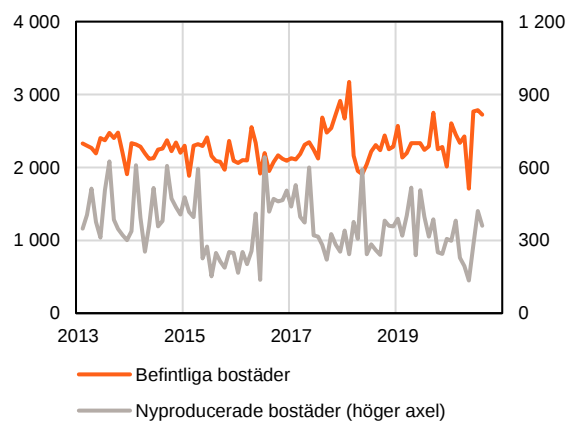
Antal avpublicerade annonser per månad, säsongsrensats



Källor: Booli och SBAB

Diagram A10. Försäljning, Stockholms kommun

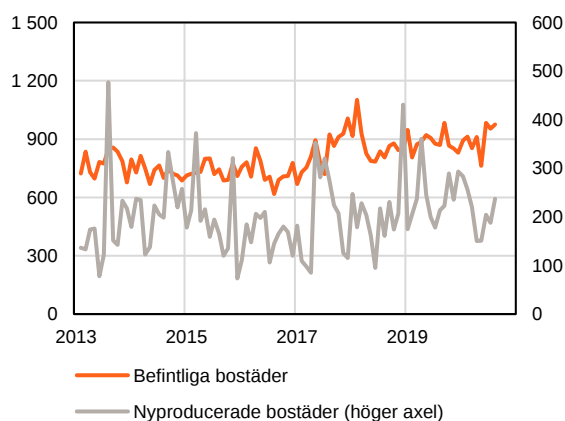
Antal avpublicerade annonser per månad, säsongsrensats



Källor: Booli och SBAB

Diagram A11. Försäljning, Göteborgs kommun

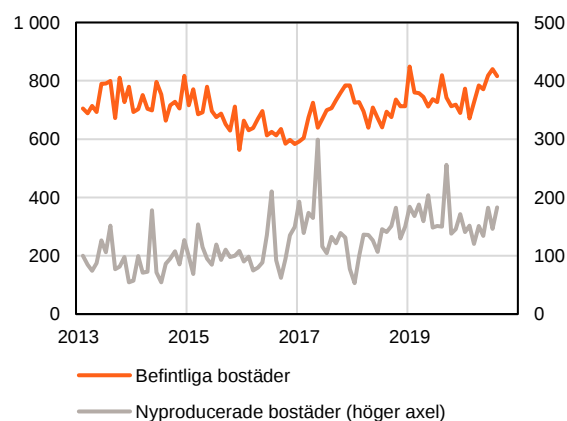
Antal avpublicerade annonser per månad, säsongsrensats



Källor: Booli och SBAB

Diagram A12. Försäljning, Malmö kommun

Antal avpublicerade annonser per månad, säsongsrensats



Källor: Booli och SBAB

Priser

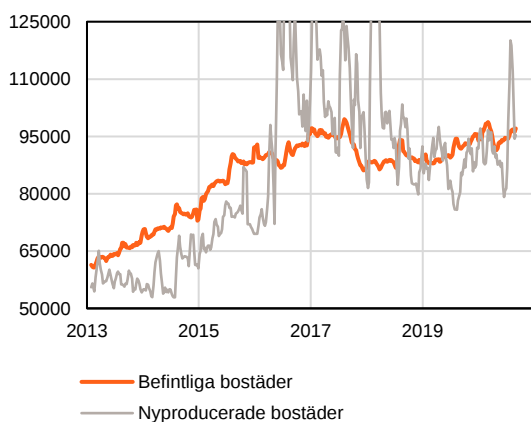
Bostadsprisernas nivå och utveckling skiljer sig åt i olika delar i Sverige. I till exempel Stockholm är priserna på sålda bostäder (verifierat av mäklare, lagfarter eller sista bud) mer än dubbelt så höga som i Malmö.

I samtliga av Sveriges tre storstäder bromsade prisuppgången in vid slutet av 2017 och föll något, men under 2019 följde en stabilisering och därpå en svag uppgång. Uppgången accelererade något inledningsvis under 2020, kom av sig till följd av coronapandemin, men har sedan dess tagit fart.

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 A12. Pris, Stockholms innerstad

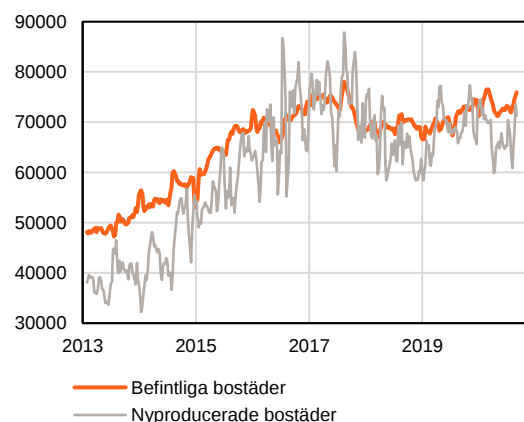
Kronor per kvadratmeter



Källor: Booli och SBAB

Diagram A14. Pris, Stockholms kommun

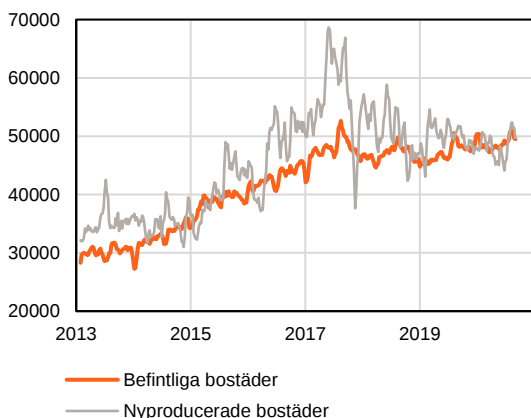
Kronor per kvadratmeter



Källor: Booli och SBAB

Diagram A15. Pris, Göteborgs kommun

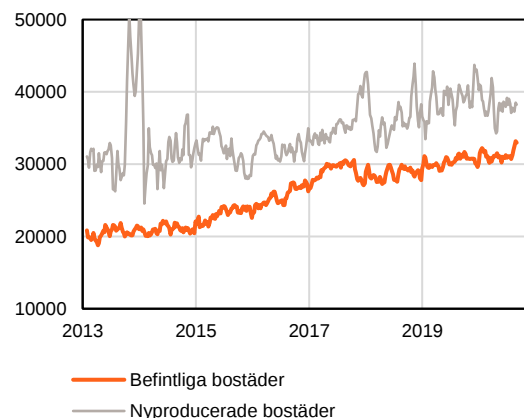
Kronor per kvadratmeter



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 balans på marknaderna för nyproducerade bostäder. Det finns dock skillnader regionalt och för olika boendeformer.

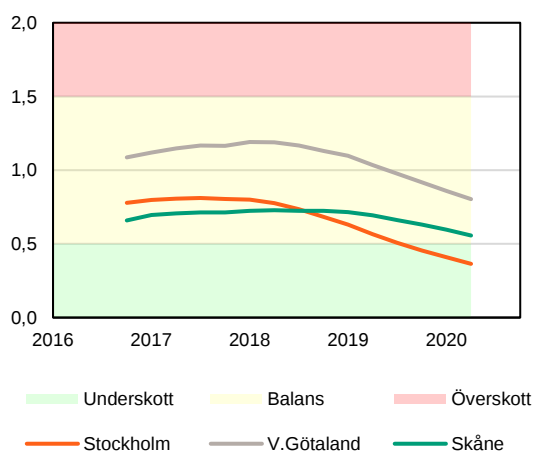
Ett index inom spannet 0,5–1,5 tolkas som en marknad i balans. Ett index som överstiger 1,5 tolkas som att nyproduktionsvolymen är tydligt större än hushållens efterfrågan. Ett index som

understiger 0,5 innebär att nyproduktionsvolymen är tydligt mindre än hushållens efterfrågan.

I Eskilstuna har överproduktionen under 2018 av villor övergått till balans. I Uppsala överstiger nyproduktion av bostadsrätter ännu hushållens efterfrågan med marginal.

Diagram B1. HMI Storstadslän, villor

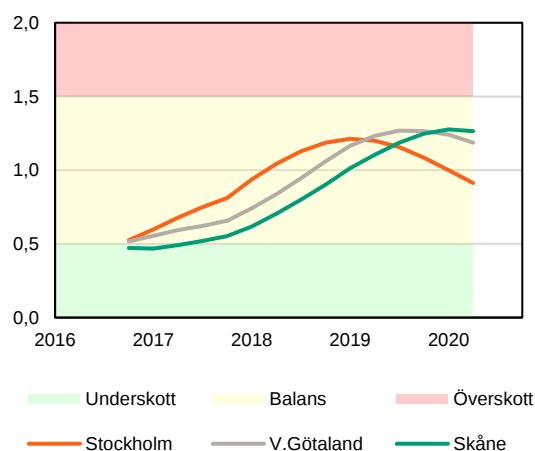
Index



Källor: Booli och SBAB

Diagram B2. HMI Storstadslän, bostadsrätter

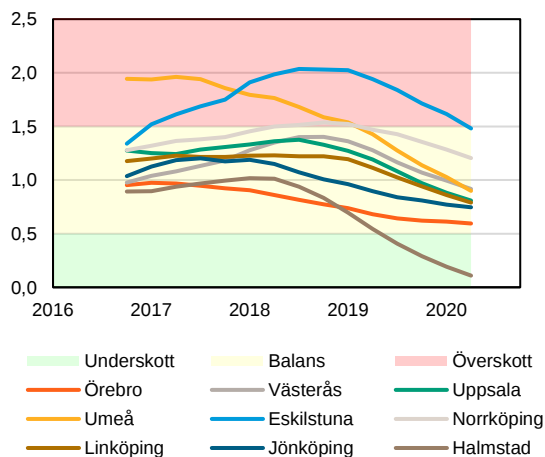
Index



Källor: Booli och SBAB

Diagram B3. HMI Regionstäder, villor

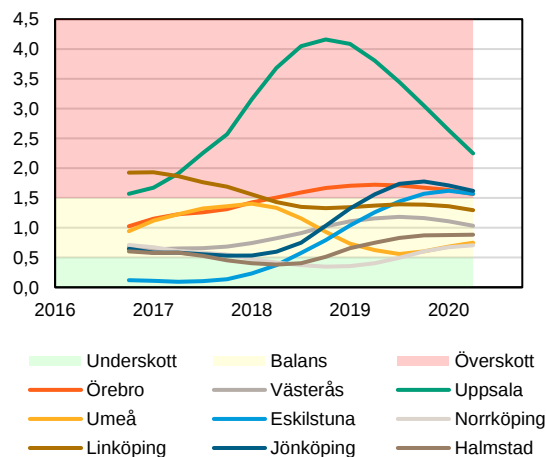
Index



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 2020

Vi bedömer att BNP för 2020 kommer att bli nära 5 procent lägre i förhållande till BNP för 2019. Det är en något lägre utveckling jämfört med andra prognosmakares bedömning (se tabell C1), men det

är också en mindre uppjustering jämfört med synen på BNP-utvecklingen som gjordes för tre månader sedan (se diagram C1).

Vi bedömer nu att arbetslösheten under 2020 kommer att uppgå till i genomsnitt 9,2 procent. Vår syn på arbetslösheten är marginellt lägre jämfört med föregående prognos och marginellt högre än prognosen i april. Andra prognosmakare tror nu i allmänhet på en något lägre arbetslöshet, men under april trodde de i allmänhet på en högre arbetslöshet.

Tabell C1. De senaste makroekonomiska prognoserna från några prognosmakare

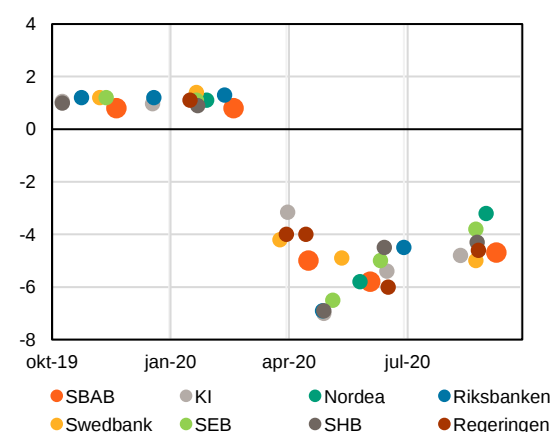
Procentuell förändring respektive procent av arbetskraften

Prognosmakare	Datum	BNP		Arbetslöshet	
		2020	2021	2020	2020
SBAB	2020-09-10	-4,7	3,2	9,2	9,4
Nordea	2020-09-02	-3,2	4,1	8,5	8,5
Handelsbanken	2020-08-26	-4,3	3,8	9,5	9,4
SEB	2020-08-25	-3,8	4,2	9,0	9,6
Swedbank	2020-08-26	-5,0	3,2	8,9	9,5
Konjunkturinstitutet	2020-08-13	-4,8	3,4	8,5	9,5
Riksbanken	2020-06-30	-4,5	3,6	8,7	9,2

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

Diagram C1. Prognoser på BNP för 2020

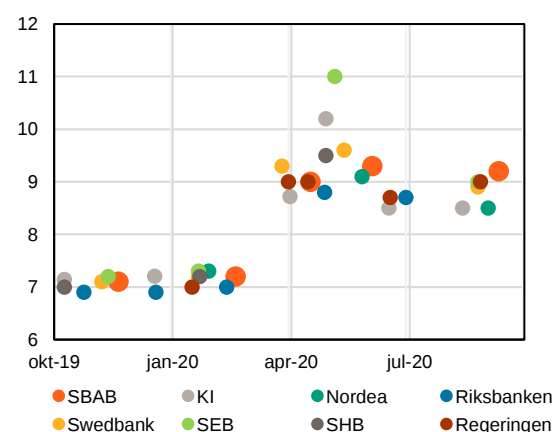
Procentuell årstakt



Källor: Konjunkturinstitutet, SCB och SBAB

Diagram C2. Prognoser på arbetslösheten under 2020

Procent av arbetskraften 15–74 år



Källor: Konjunkturinstitutet, SCB och SBAB