



Vart är vi på väg?

Bomarknadsnytt nr 3

4 juni 2020

**BNP faller med knappt 6 procent i år
i kölvattnet av coronakrisen**

Arbetslösheten toppar runt 10 procent

**Bostadspriserna står pall så länge
arbetslösheten inte skenar**

**Bostadsinvesteringarna faller till en nivå
långt under behovet**

SBAB!

Sammanfattning

BNP sjunker med 5,8 procent i år men växer med 3 procent nästa år. Investeringarna och nettoexporten står för större delen av BNP-fallet medan hushållens konsumtion går oväntat starkt. Arbetslösheten stiger och toppar på runt 10 procent nästa år.

Bostadspriserna har påverkats marginellt av krisen så här långt. De väntas stå stilla eller möjligen öka svagt under året som helhet. Trots kraftigt fallande nyteckningsgrad i kölvattnet av coronakrisen hålls bostadsinvesteringarna uppe under året till följd av att redan påbörjade projekt slutförs. Byggvolymen i år och de kommande åren ligger dock långt under toppåret 2017 och vad som krävs för att bygga bort bostadsbristen.

Inledning

Bomarknadsnytt som ingår i SBAB:s publikationsserie **Vart är vi på väg?** beskriver utvecklingen 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 bland annat Stockholm, Göteborg och Malmö. I bilaga C görs en prognos-uppföljning och en jämförelse med andra som gör prognoser.

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

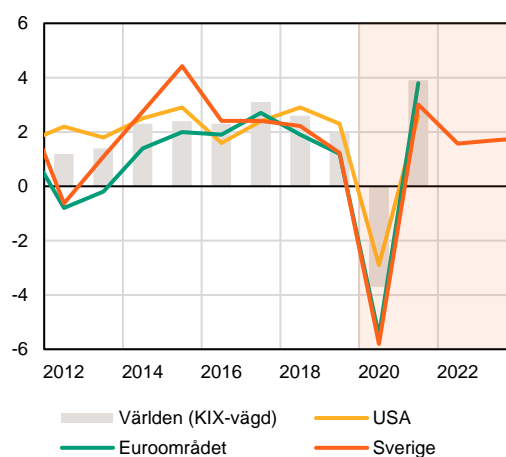
Det makroekonomiska läget

Osäker uppstart av nedstängda ekonomier

Coronapandemin har medfört dramatiska åtgärder i form av stängda gränser, utgångsförbud och begränsningar av större möten och folksamlingar. Företag har fått pausa sin verksamhet dels av myndighetskrav, dels av uteblivna leveranser. Inom vissa branscher har den försvinnande efterfrågan medfört såväl varsel som konkurser. Den globala handelsvägda ekonomin väntas falla med omkring 4 procent i år. Nedgången i USA och Europa väntas bli större än för världen i övrigt (se diagram 1). Eftersom coronapandemin ännu inte är under kontroll och erfarenheter av liknande händelser i modern tid saknas, är det svårt att bedöma såväl djupet och varaktigheten i den globala konjunktur-nedgången som hur den kommer att påverka svensk ekonomi. Risken för en ännu sämre global utveckling är påtaglig vid en mer utdragen smittspridning.

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	-5,8	3,0	1,6	1,7
	(1,2)	(-5,0)	(3,0)	(1,6)	(1,7)
Bidrag					
Privat kons.	0,5	-0,5	0,9	0,8	0,7
	(0,5)	(-0,4)	(0,9)	(0,8)	(0,7)
Off. kons.	0,1	0,3	0,4	0,3	0,3
	(0,1)	(0,3)	(0,4)	(0,3)	(0,3)
Investeringar	-0,6	-4,1	1,4	0,5	0,6
	(-0,6)	(-3,6)	(1,4)	(0,5)	(0,6)
Nettoexport	1,1	-1,5	0,3	0,0	0,1
	(1,1)	(-1,3)	(0,3)	(0,0)	(0,1)

Anm.: Föregående prognos per den 16 april 2020 inom parenteser

Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Svensk BNP faller med nära 6 procent i år

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

BNP väntas i år minska med nära 6 procent som ett resultat av coronapandemin. Pandemin har lett till snabbt fallande investeringar och nettoexport som ett resultat av nedstängningar av produktionen i många länder. Dessutom förväntas hushållens konsumtion minska jämfört med föregående år (se tabell 1 och diagram 2). Arbetslösheten väntas öka till över 9 procent i år för att öka ytterligare till nära 10 procent nästa år (se diagram 3). BNP väntas dock vända uppåt och öka nästa år med 3 procent.

En strukturomvandling där sedan tidigare ej långsiktigt livskraftiga företag går i konkurs tidigare än annars till följd av coronapandemin väntas bidra till en starkare utveckling på sikt. De åtgärder regeringen och myndigheter vidtagit underlättar förvisso för många företag på kort sikt, men företag inom exempelvis persontransport, turism och sällan-köpshandel bedöms möta en förändrad efterfrågan framöver.

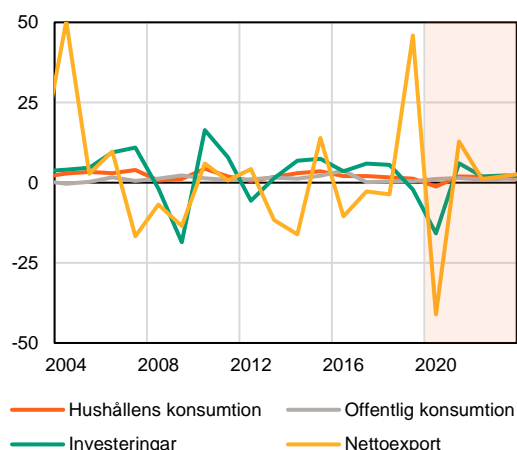
Inflationen mätt med KPIF har under 2017–2019 nått och jämnt nått upp till Riksbankens inflationsmål på 2 procent trots god draghjälp från stigande energipriser, låga räntor och en stark internationell konjunktur (se diagram 5). Rensat för energipriser låg inflationen under dessa år i genomsnitt på 1,6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

Under de kommande åren förväntas löneökningarna bli måttliga vilket bidrar till en mycket låg inflation. Inflationen i år väntas bli obefintlig för att sedan stiga svagt under de kommande åren. Trots kraftigt fallande BNP, ökande arbetslöshet och markant fallande inflation tror vi inte Riksbanken kommer att sänka reporäntan, utan istället arbeta med andra åtgärder.

Vår bedömning är att Riksbanken kommer att höja reporäntan tidigast under 2023. Det gör att de korta boräntorna väntas ligga stilla till och med 2022. De långa räntorna väntas dock stiga svagt under senare delen av 2022. Både de korta och långa räntorna väntas förbli historiskt sett låga under många år framöver.

Diagram 2. Sveriges försörjningsbalans

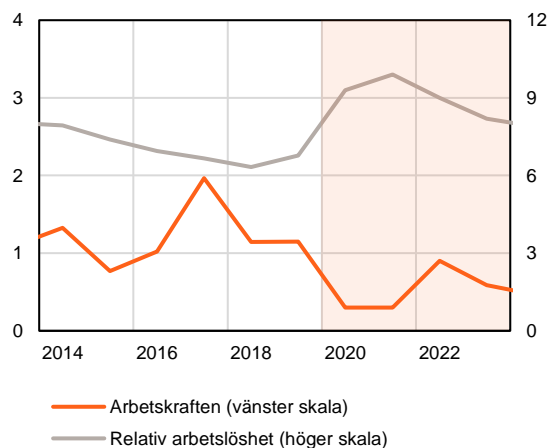
Procentuell förändring



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 3. Arbetskraften och arbetslöshet

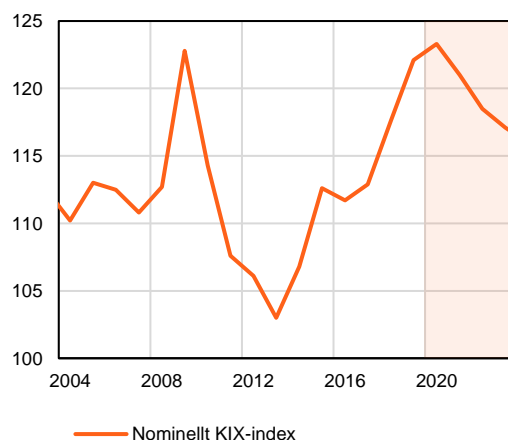
Procentuell förändring och procent av arbetskraften



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 4. Nominell växelkurs

Index 1992-11-18 = 100



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Även om vårt huvudscenari är en djup lågkonjunktur finns risk för en sämre utveckling, både för den globala och den svenska ekonomin. Om konjunkturedgången fördjupas ytterligare och sprider sig till fallande bostadspriser kan kombinationen med en hög skuldsättning leda till kreditförluster och till stigande riskpremier på bostadsobligationer.

Omfattande finanspolitiska åtgärder och en kraftigt ökande statsskuld kan i värsta fall också 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

Den djupa lågkonjunkturen och en snabbt stigande arbetslöshet bidrar till en långsam tillväxt i hushållens disponibla inkomster (se diagram 6). I år och nästa år förväntas dock regeringens åtgärder med anledning av coronapandemin hjälpa till att hålla uppe tillväxttakten, men allt eftersom räknar vi med en återställning av statsfinanserna vilket innebär sänkta bidrag och höjda skatter.

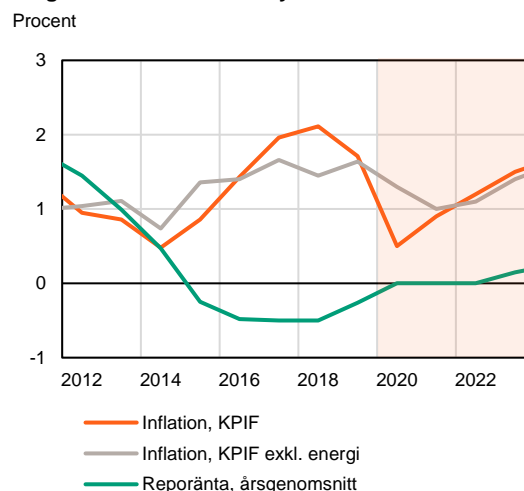
Konsumentförtroendet har sedan 2018 varit på nedåtgående och är för närvarande mycket lågt (se diagram 7). Tillsammans med ett mycket högt hushållssparande håller detta på kort sikt nere tillväxten i den privata konsumtionen. Från och med 2021 förväntas sparkvoten falla tillbaka i takt med en allt starkare konjunktur men också till följd av att andelen pensionärer ökar.

Svag underliggande efterfrågan på bostäder trots stort behov

Antalet hushåll väntas fram till 2025 öka med mellan 40 000 och 50 000 per år. En snabb befolkningstillväxt och ett initialt underskott på runt 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 bostädernas pris och hushållens betalningsförmåga.

Den säsongsrensade månadsvisa försäljningen av bostadsrätter indikerar att båda amorteringskraven har haft stor effekt på försäljningsvolymerna i främst Stockholm och Göteborg (se diagram 8). De har troligen också påverkat omsättningen på bostäder i riket i stort (se diagram 12).

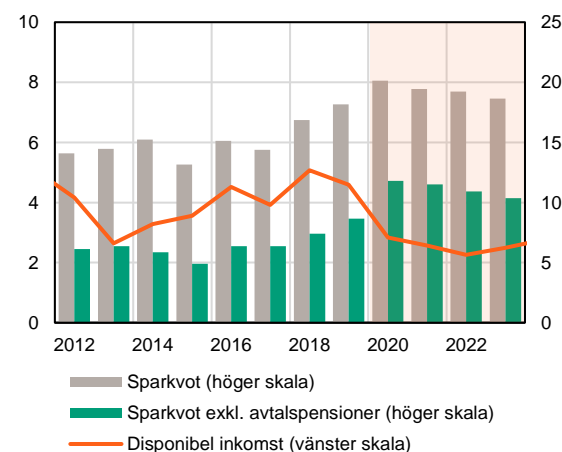
Diagram 5. Inflation och styrränta



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

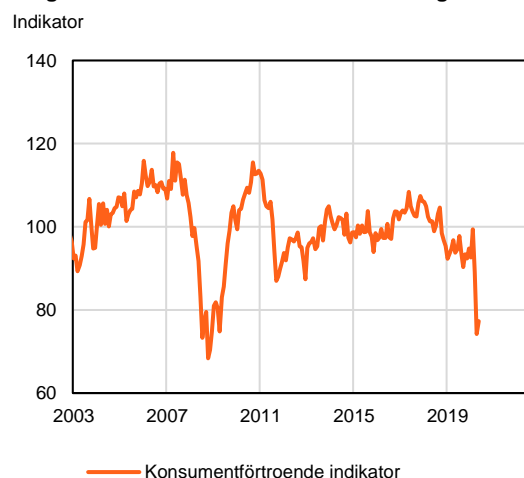
Diagram 6. Hushållens inkomster och sparkvot

Procentuell förändring respektive procent av disponibel inkomst



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 7. Hushållens framtidsväntningar



Källor: Macrobond och Konjunkturinstitutet

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 i sin tur ha dämpat priserna med genomsnitt 1,5 procent för riket som helhet och med 3 procent i Stockholm.

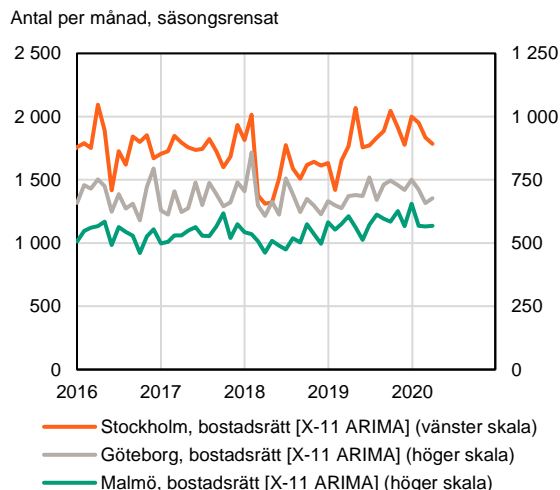
Myndigheternas kreditregleringar och bankernas stramare kreditvillkor i kombination med ett kraftigt ökat utbud av nyproducerade bostäder (se nästa avsnitt) har sannolikt bidragit till att bostadspriserna föll så pass kraftigt i slutet av 2017 (se diagram 9). Fallet i priserna är enligt vår bedömning inte ett tecken på att vi hade en prisbubbla som sprack. Även om spekulationsköp har förekommit kan prisuppgången ända sedan mitten av 1990-talet i stor utsträckning förklaras av fundamentala faktorer som kraftigt sänkta realräntor och en god inkomstutveckling för hushållen.

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 bidrog troligen till priset på bostäder i april. I maj har dock priserna överlag återhämtat sig med undantag för bland annat Västra Götalands län (se bilaga A). Mätt sedan årsskiftet har bostadspriserna påverkats marginellt av coronakrisen i samtliga regioner (se tabell 2). Om krisen inte blir mer utdragen i tid, med hårt nedstängda länder och begränsad handel under hösten, tror vi inte på någon större 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. Det går under sådana omständigheter inte att utesluta prisfall på kanske uppemot 10 procent.

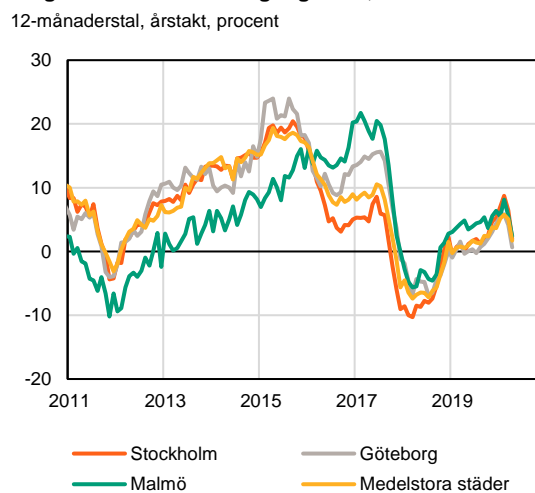
Fortsatt mycket låga räntor och erfarenheten från tidigare kriser i Sverige talar sammantaget ändå inte för några dramatiska prisfall på bostäder. Under finanskrisen 2008/2009 påverkades bostadspriserna marginellt. Under 1990-talskrisen föll bostadspriserna visserligen reellt med 30 procent (det nominella 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.

Diagram 8. Försäljning av bostadsrätter



Källor: Macrobond, Mäklarstatistik och SBAB

Diagram 9. Prisutveckling regionalt, bostadsrätter



Källor: Macrobond och Valueguard

Tabell 2. SBAB Booli Housing Price Index (HPI)

Procent	T.o.m. maj 2020	1 m	3 m	12 m	1 år
Lägenheter					
Storstockholm		0,4	-4,5	1,3	-0,8
Storgöteborg		-1,5	-3,2	1,2	-1,5
Stormalmö		-0,1	-3,1	1,8	3,2
Norra Sverige		1,8	-2,0	2,0	4,8
Mellersta Sverige		3,5	0,2	4,0	4,9
Södra Sverige		1,5	0,7	4,5	4,0
Hus					
Storstockholm		2,2	-1,7	2,6	1,5
Storgöteborg		3,5	2,9	3,4	2,8
Stormalmö		4,9	2,0	6,4	4,9
Norra Sverige		2,1	7,6	7,5	12,0
Mellersta Sverige		1,1	2,6	2,3	3,4
Södra Sverige		3,1	3,4	5,9	8,2

Källa: Booli

Inledningsvis under året visade såväl SBAB Booli 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. Förändringen av samtliga tre indikatorer sedan inledningen av krisen visar att hushållens optimism mycket snabbt förbytts i pessimism. Prisuppgången på bostäder i maj kommer troligen att öka optimismen igen.

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 prognosticerade utveckling, väntas bostadspriserna för riket som helhet ligga mer eller mindre stilla under helåret 2020 (se diagram 11).

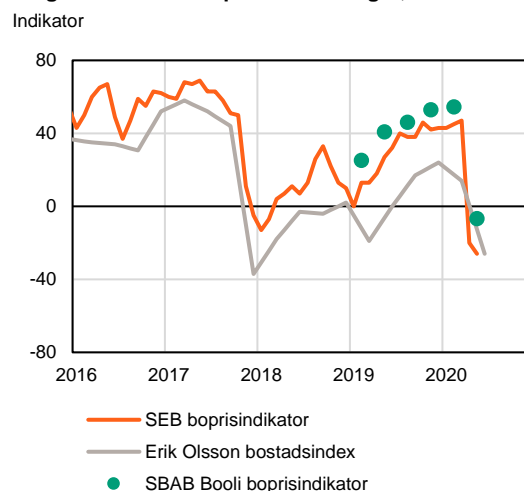
Utbudet av bostäder och utvecklingen av nyproduktionen

Lägre omsättning av befintliga bostäder trots ett stort utbud

Under ett år säljs det vanligtvis 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 stock. Historiskt har det förekommit nedgångar av omsättningen under lågkonjunkturer och uppgångar i samband med högkonjunkturer. Omsättningen har gått ned kraftigt de senaste åren och ligger nu under de historiska genomsnitten. Amorteringskraven bedöms ha sänkt omsättningen med omkring 10 procent. Under 2020 bedömer vi att omsättningen kommer att minska ytterligare motsvarande 10 procent färre sålda villor och 5 procent färre sålda bostadsrätter, detta trots att tillfälliga lättnader i amorteringskraven bedöms hålla uppe omsättningen något.¹ En långdragen coronapandemi kan dock få omsättningen på bostäder att minska mer än vad vår modellbaserade bedömning indikerar.

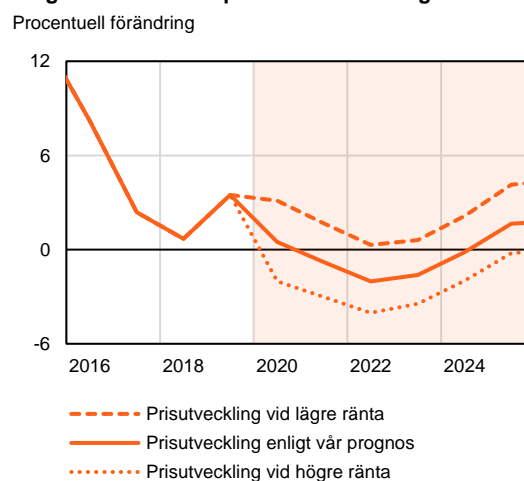
¹ Se också *Omsättningen på bostäder*, Insiktsrapport nr 3, 2019, SBAB.

Diagram 10. Bostadsprisförväntningar, 1 års sikt



Källor: Macrobond, Erik Olsson, SEB och SBAB

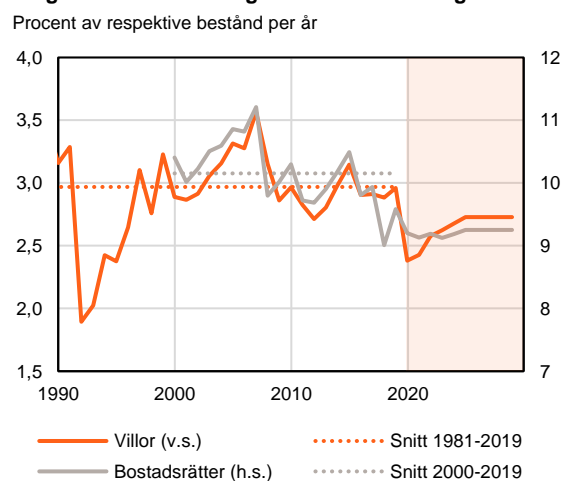
Diagram 11. Bostadsprisernas utveckling



Amn.: Skillnad i ränteutveckling +/- 15 räntepunkter per år.

Källor: SCB, Konjunkturinstitutet, Valueguard och SBAB

Diagram 12. Omsättning av bostäder i Sverige



Källor: Macrobond, Mäklarstatistik, SCB och SBAB

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

För något år sedan hade många bostadsutvecklare svårt att sälja sina nyproducerade lägenheter, 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 – 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 bostadspreferenser 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.

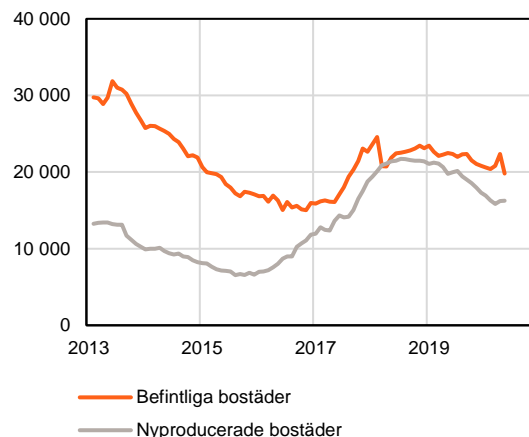
Fallande nyproduktion i kölvattnet av coronaviruset – bostadsbristen består

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).

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.

Diagram 13. Utbud av bostäder i Sverige

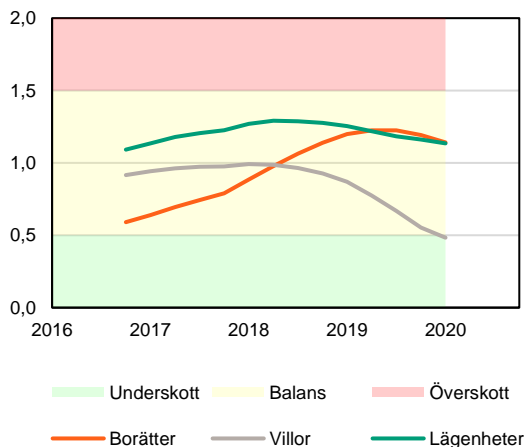
Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram 14. SBAB Booli Housing Market Index

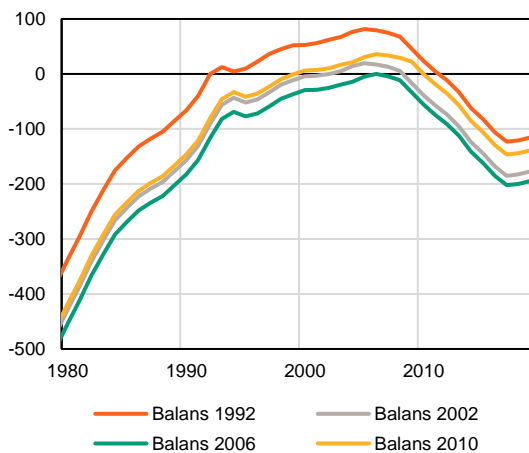
Index



Källor: Booli och SBAB

Diagram 15. Ackumulerat bostads-över/under-skott

Tusental



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

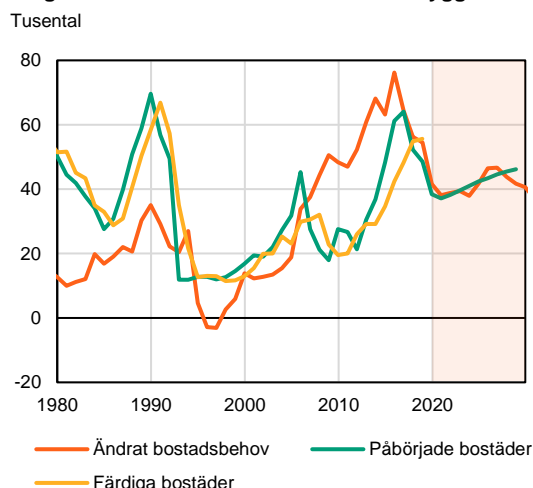
En snabb befolkningstillväxt det senaste decenniet i kombination med en inbromsning av byggandet i spåren av den finansiella krisen lade grunden till den bostadsbrist vi har idag (se diagram 16). Under de senaste åren har vi förvisso haft en mycket snabb uppgång i antalet byggstartar, framför allt för bostadsrätter. Under toppåret 2017 påbörjades byggandet av 64 000 bostäder, av vilka 50 000 var i flerbostadshus. Under 2019 påbörjades endast 48 500 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 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 38 400 bostäder 2020 för att 2021 minska till 37 200 bostäder, och därefter öka mycket långsamt (se diagram 17). Nedgången är en följd av det osäkra läget med fallande investeringar och stigande arbetslöshet, men också av frågetecken gällande hushållens faktiska efterfrågan på bostäder med olika prisbild. Därmed förväntas alltså antalet nya bostäder framöver på sin höjd matcha befolkningsökningen men inte vara tillräckligt stort för att tillgodose det initiala underskottet på 150 000 bostäder.

I Konjunkturinstitutets månadsvisa Konjunkturbarometer framträder efterfrågan som det hinder för bostadsbyggandet som har ökat mest 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). Omkring årsskiftet gavs en signal om att botten möjligtvis var nådd, men i spåren av coronapandemin har synen på husbyggandet rasat dramatiskt.

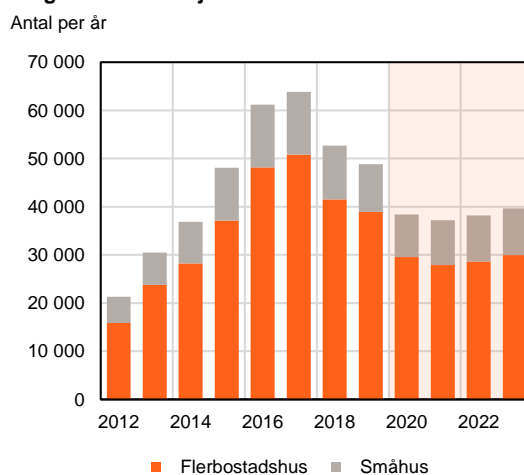
Vi tror också att många hushåll i detta osäkra läge kommer vara obenägna till att köpa bostad på ritning. Krisen påverkar rimligen också bostadsproducenternas finansieringssituation och kassaflöde.

Diagram 16. Bostadsbehov och bostadsbyggande



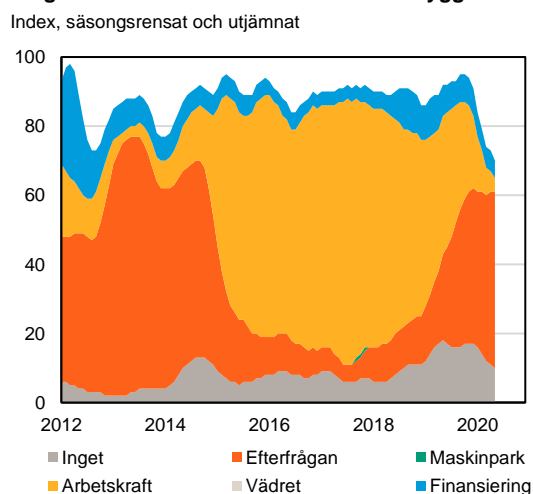
Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 17. Påbörjade bostäder



Källor: SCB, Konjunkturinstitutet och SBAB

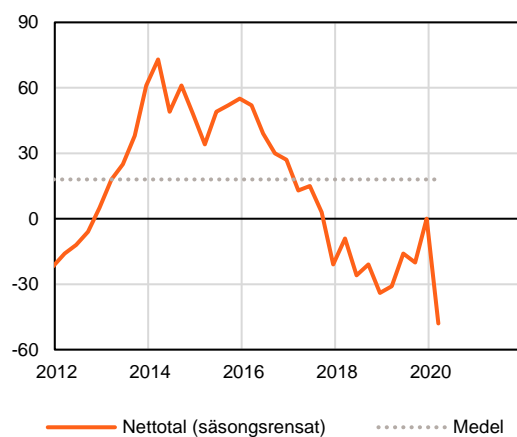
Diagram 18. Främsta hinder för bostadsbyggande



Källa: Konjunkturinstitutet

Diagram 19. Syn på husbyggandet om ett år

Indikator



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

Källa: Konjunkturinstitutet



Robert Boije
Chefsekonom, SBAB

Kontakt

Robert Boije
Chefsekonom, redaktör för Vart är vi på väg?
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

Disclaimer

Denna rapport är en publikation från SBAB. Rapporten har sammanställts av chefsekonom Robert Boije och analytiker Sten Hansen. Rapporten 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

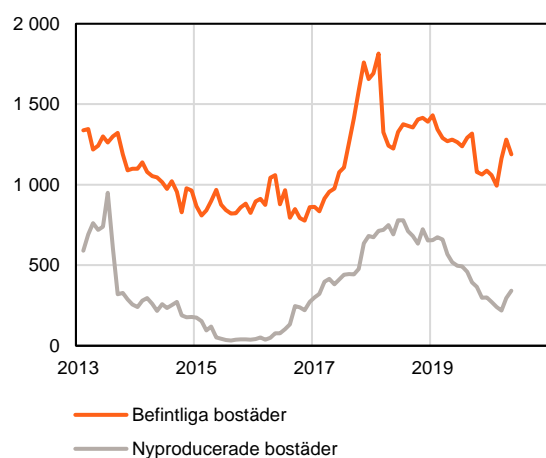
Bostadsutbudet

Det sammantagna utbudet av bostäder är ännu ganska stort i samtliga Sveriges storstadsområden: Stockholm, Malmö och Göteborg. Det förklaras i hög utsträckning av att antalet nya bostäder som ligger ute till försäljning steg snabbt under 2016 och 2017 och ännu inte fallit tillbaka. Nedgången har förvisso varit tydlig i Stockholm en tid och nu syns den även Göteborg och Malmö.

Även utbudet av befintliga bostäder större än det var för några år sedan. En hetare bostadsmarknad under andra halvan av 2019 gjorde att utbudet minskade, men till följd av coronapandemin och en trögare försäljningsprocess ökade utbudet igen till den nivå som gällde för omkring ett år sedan.

Diagram A1. Utbud, Stockholms innerstad

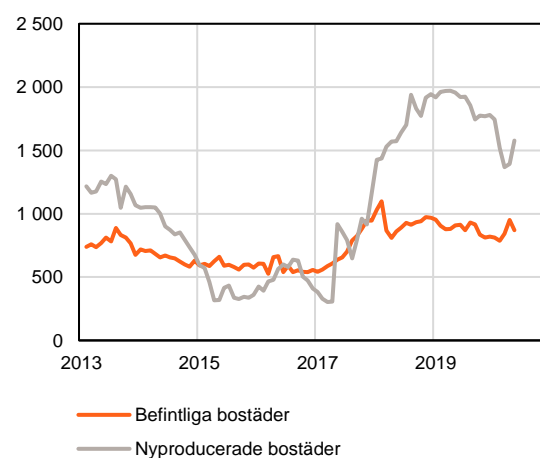
Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A3. Utbud, Göteborgs kommun

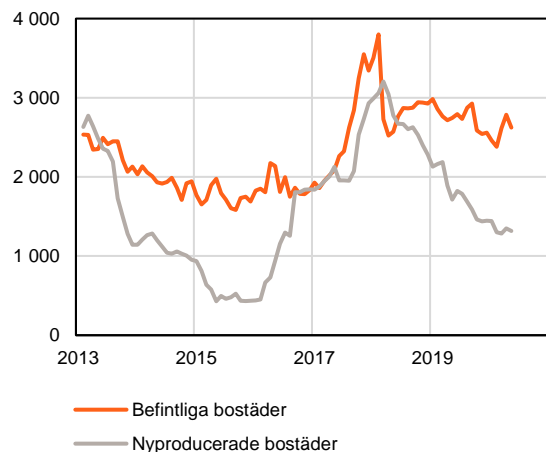
Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A2. Utbud, Stockholms kommun

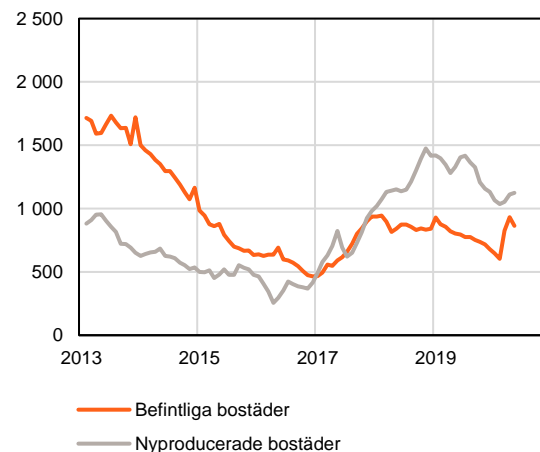
Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A4. Utbud, Malmö kommun

Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Annonstiden

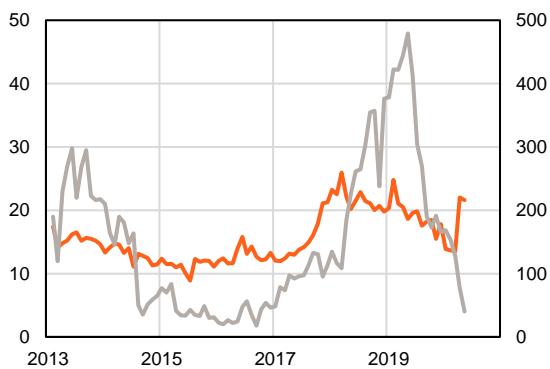
Den genomsnittliga annonstiden för befintliga bostäder ligger för närvarande på omkring tre veckor i samtliga storstäder. Det är något längre än för ett par år sedan och jämfört med utgången av 2019, men förhållandevis normalt sett i ett lite längre tidsperspektiv.

Annonstiderna för nyproducerade lägenheter är generellt sett tio gånger så långa som för befintliga

bostäder. I Stockholm förlängdes dessa snabbt under 2018 från omkring ett par månader till över ett år. Det kan tolkas som att det fanns en mättnad på denna marknad och att utbudet inte matchats av en reell efterfrågan. De har nu fallit ner till vad som kan betraktas som en normal nivå. Dock är annons-tiderna fortsatt något höga i Göteborg.

Diagram A5. Annonstid, Stockholms innerstad

Antal dagar, säsongrensat

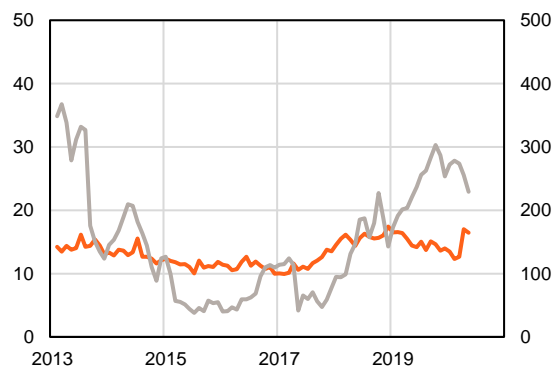


— Befintliga bostäder
— Nyproducerade bostäder (höger axel)

Källor: Booli och SBAB

Diagram A7. Annonstid, Göteborgs kommun

Antal dagar, säsongrensat

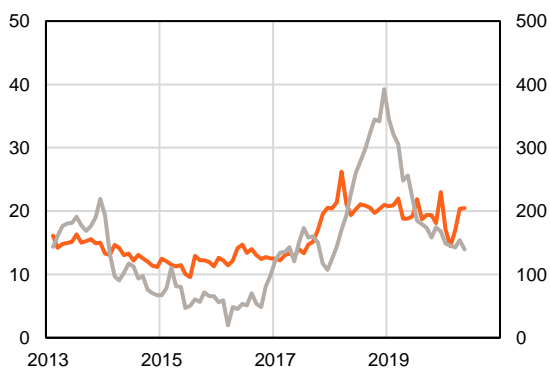


— Befintliga bostäder
— Nyproducerade bostäder (höger axel)

Källor: Booli och SBAB

Diagram A6. Annonstid, Stockholms kommun

Antal dagar, säsongrensat

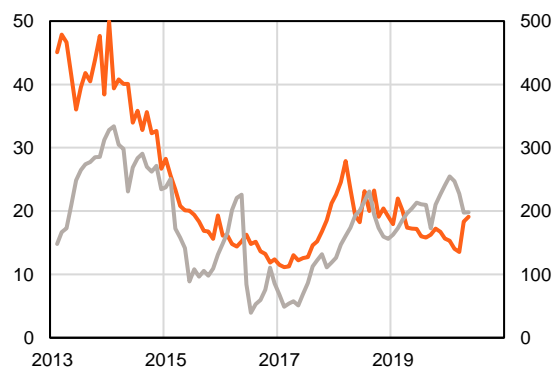


— Befintliga bostäder
— Nyproducerade bostäder (höger axel)

Källor: Booli och SBAB

Diagram A8. Annonstid, Malmö kommun

Antal dagar, säsongrensat



— Befintliga bostäder
— Nyproducerade bostäder (höger axel)

Källor: Booli och SBAB

Försäljningen

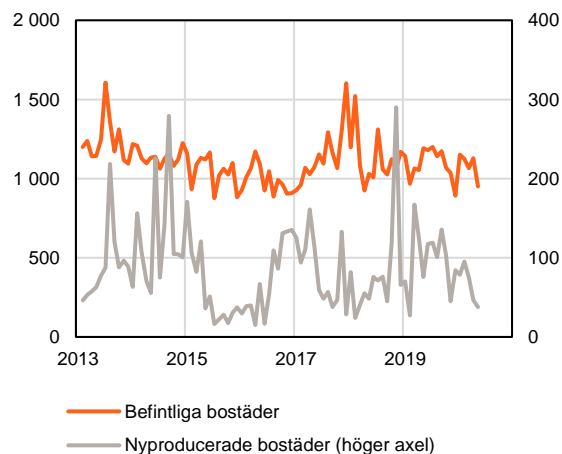
Antal sålda bostäder per månad i det befintliga beståndet har sedan svängningarna i början av 2018 stabiliserats något i samtliga storstads-kommuner, mätt utifrån antalet avpublicerade annonser. I både Stockholm och Göteborg skedde en markant nedgång i mars 2018 jämfört med den genomsnittliga månadsförsäljningen 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. Av det totala antalet sålda bostäder uppgick andelen nyproducerade bostäder till 11 procent det senaste året, att jämföra med det historiska snittet på 6 procent.

Försäljningen av nyproducerade bostäder mätt utifrån antalet avpublicerade annonser varierar kraftigt över tid, men det går att utläsa en nedgång under april och maj till följd av coronapandemin.

Diagram A9. Försäljning, Stockholms innerstad

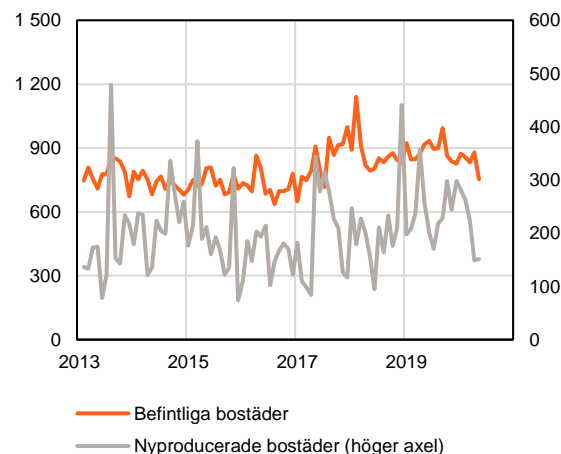
Antal avpublicerade annonser per månad, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A11. Försäljning, Göteborgs kommun

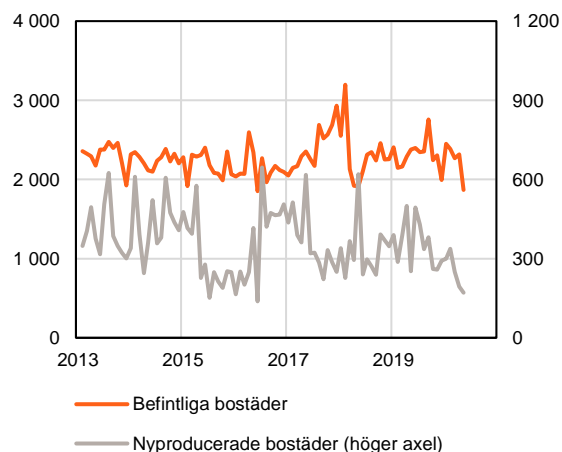
Antal avpublicerade annonser per månad, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A10. Försäljning, Stockholms kommun

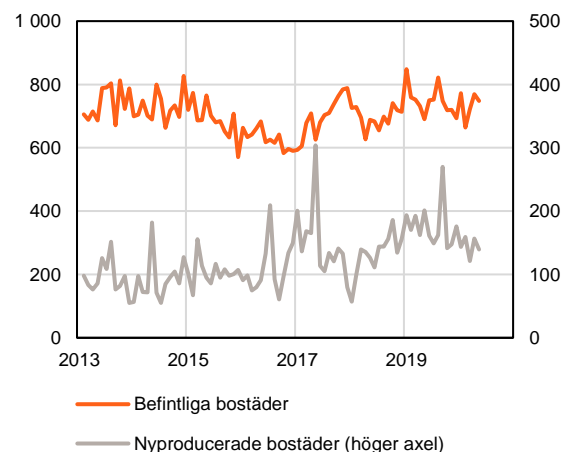
Antal avpublicerade annonser per månad, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A12. Försäljning, Malmö kommun

Antal avpublicerade annonser per månad, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Priserna

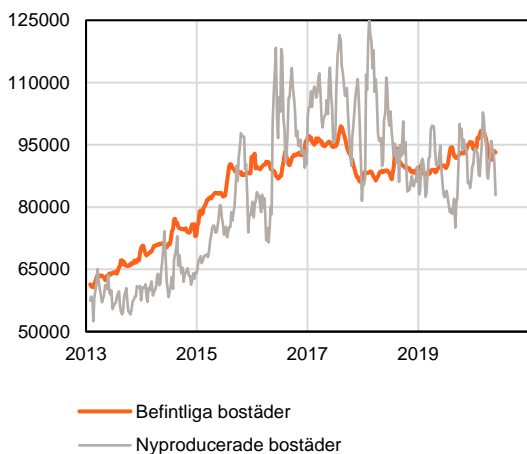
Bostadsprisernas nivå och utveckling skiljer sig åt i olika delar i Sverige. I till exempel Stockholm är priserna på sålda bostäder (verifierat av mäklare, lagfarer samt sistabud) mer än dubbelt så höga som i Malmö.

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 men kom av sig till följd av coronapandemin.

Priserna skiljer sig åt mellan bostäder som omsätts inom det befintliga beståndet och de som är nyproducerade. I Stockholm ligger priserna på nyproducerade 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 nyproducerade bostäder jämfört med bostäder i beståndet.

Diagram A13. Pris, Stockholms innerstad

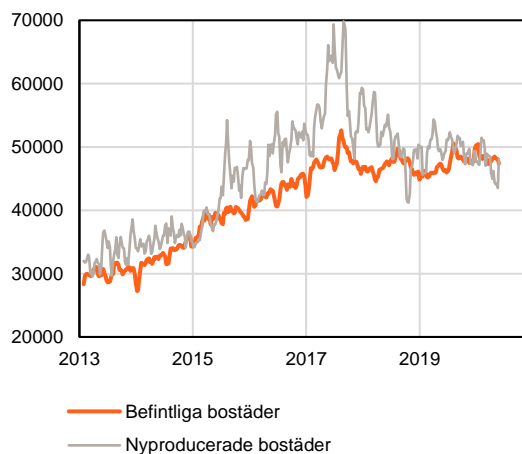
Kronor per kvadratmeter



Källor: Booli och SBAB

Diagram A15. Pris, Göteborgs kommun

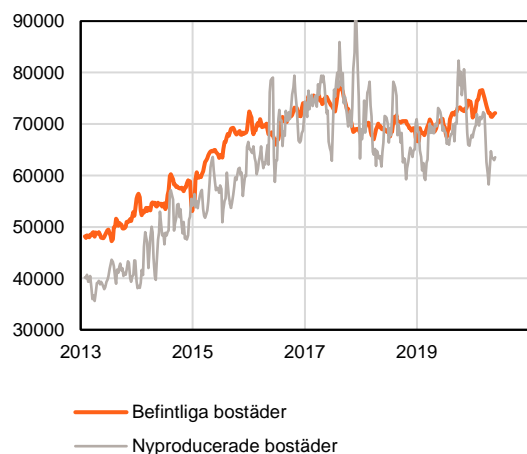
Kronor per kvadratmeter



Källor: Booli och SBAB

Diagram A14. Pris, Stockholms kommun

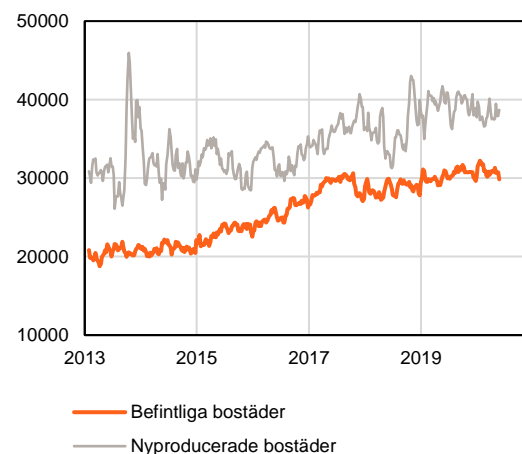
Kronor per kvadratmeter



Källor: Booli och SBAB

Diagram A16. Pris, Malmö kommun

Kronor per kvadratmeter



Källor: Booli och SBAB

Bilaga B: SBAB Booli Housing Market Index

Olika regioner

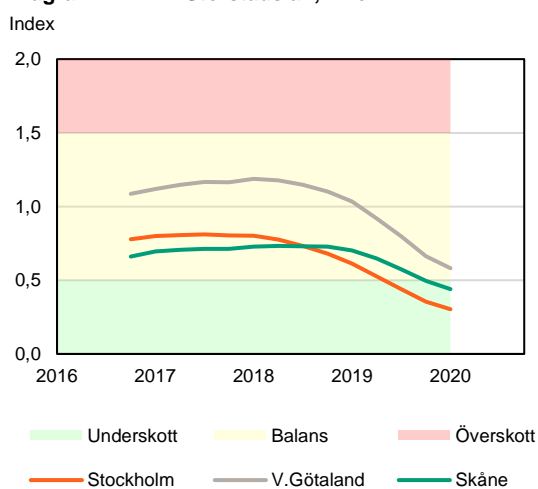
Enligt SBAB Booli Housing Market Index (HMI) råder det balans på marknaderna för nyproducerade bostäder för riket som helhet. Det finns dock skillnader regionalt och för olika boendeformer.

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.

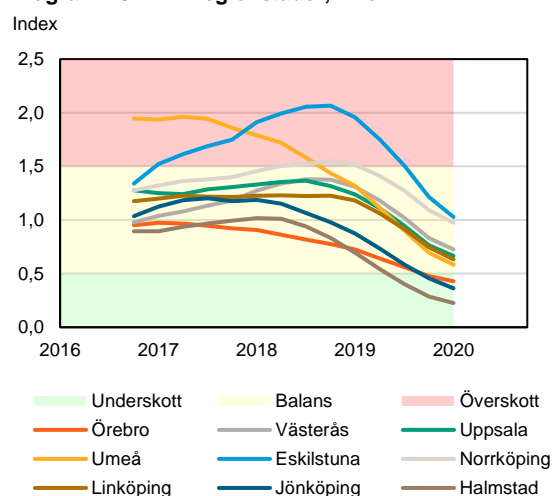
I exempelvis Eskilstuna har överproduktionen under 2018 av villor övergått till balans. I Uppsala överstiger nyproduktion av bostadsrätter ännu hushållens efterfrågan med marginal.

Diagram B1. HMI Storstadslän, villor



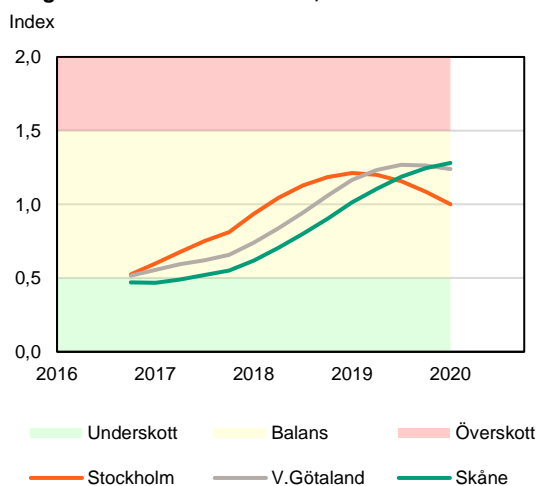
Källor: Booli och SBAB

Diagram B3. HMI Regionstäder, villor



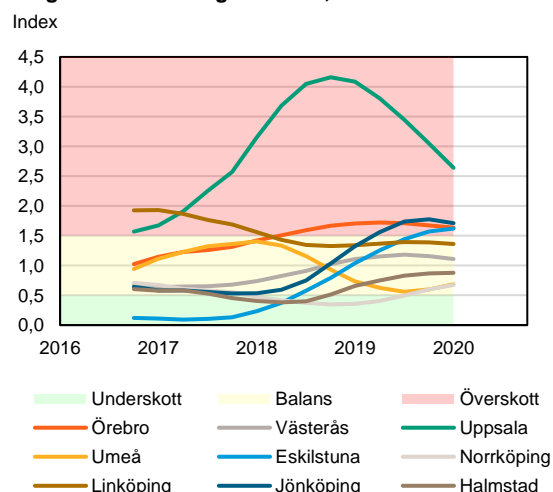
Källor: Booli och SBAB

Diagram B2. HMI Storstadslän, bostadsrätter



Källor: Booli och SBAB

Diagram B4. HMI Regionstäder, bostadsrätter



Källor: Booli och SBAB

Bilaga C: Uppföljning av SBAB:s BNP-prognoser

Sett över det senaste halvsekle har BNP vuxit reallt med i genomsnitt 2 procent per år. Utvecklingen varierar dock med konjunkturen. Vid lågkonjunkturer står i allmänhet BNP stilla eller minskar med någon procent, och vid högkonjunkturer är det inte ovanligt att BNP ökar med över 4 procent.

SBAB:s BNP-prognos för 2019

Diagram C1 visar olika prognosmakares bedömning av BNP-tillväxten för 2019. Samtliga prognosmakare reviderade trendmässigt ned sina prognoser över tid. Under 2018 på höstkanten var det många som justerade ned sina prognoser på BNP för 2019. SBAB gjorde det tidigt i förhållande till de andra prognosmakarna. Senare under 2019 var det många som tolkade in en starkare utveckling än

som slutligen blev fallet, dock inte SBAB. SBAB:s prognos låg ända sedan hösten 2018 mycket nära det som också blev utfallet för 2019.

SBAB:s BNP-prognos för 2020

Diagram C2 visar att i takt med coronavirusets spridning har prognoserna på BNP-utvecklingen för 2020 snabbt justerats ned från omkring 1–2 procent till omkring -7 procent i slutet av april. Under maj har dock prognoserna varit lite mer positiva och legat omkring -6 procent (se tabell C1). SBAB hade en förhållandevis låg BNP-prognos kring årsskiftet på 0,8 procent, vilken reviderades ned till -5,0 procent i början av april, och nu lite ytterligare till -5,8 procent.

Tabell C1. De senaste makroekonomiska prognoserna från några prognosmakare

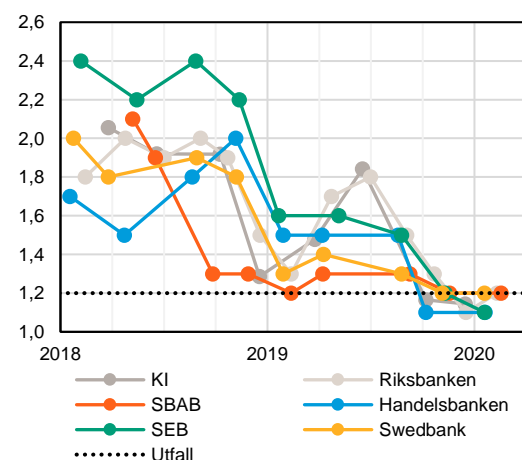
Procentuell förändring respektive procent av arbetskraften

Prognosmakare	Datum	BNP		Arbetslöshet	
		2020	2021	2020	2020
SBAB	2020-06-04	-5,8	3,0	9,3	9,9
Nordea	2020-05-27	-5,8	4,0	9,1	9,6
Swedbank	2020-05-13	-4,9	1,9	9,6	10,3
SEB	2020-05-06	-6,5	5,0	11,0	11,0
Handelsbanken	2020-04-29	-6,9	4,2	9,5	9,5
Konjunkturinstitutet	2020-04-29	-7,0	4,8	10,2	11,0
Riksbanken	2020-04-28	-6,9	4,6	8,8	9,0

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

Diagram C1. Prognoser på BNP för 2019

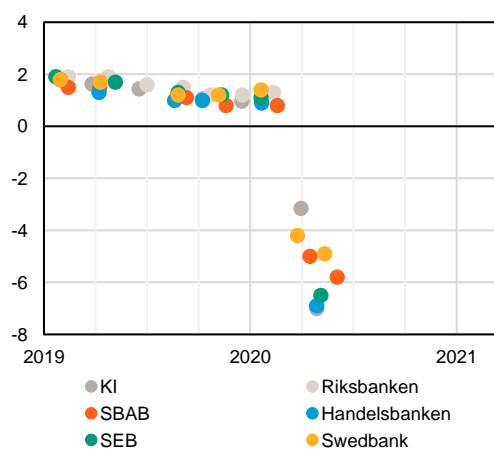
Procentuell årstakt



Källor: Konjunkturinstitutet, SCB och SBAB

Diagram C2. Prognoser på BNP för 2020

Procentuell årstakt



Källor: Konjunkturinstitutet, SCB och SBAB