

Pressmeddelande 2021-09-17

Glädjeskutt i svensk ekonomi, bostadsbrist på väg att lösas och behov av fler moderna trädgårdsstäder

Svensk ekonomi går som tåget och inflationen ökar snabbare än väntat. Riksbanken kommer att tvingas justera upp räntebanan och höja reporäntan tidigare än de indikerat. Ett omfattande bostadsbyggande i kombination med en kraftigt nedreviderad befolkningsprognos talar för att bostadsbristen är löst till 2027. Prioriteringsordningen i byggandet måste dock ses över - vi behöver nya moderna trädgårdsstäder. Detta är några av slutsatserna i Bomarknadsnytt nr 3, 2021.

Svensk ekonomi går som tåget och inflationen ökar snabbare än väntat

Svensk ekonomi har återhämtat sig snabbare än väntat efter att den mest akuta fasen av pandemin har passerats långt tidigare än många andra länder i Europa. SBAB:s prognos är att BNP växer med 4,4 procent i år och 3,4 procent nästa år. Den privata konsumtionen väntas stå för det största bidraget. Den höga arbetslösheten, framför allt det stora antalet långtidsarbetslösa, utgör trots återhämtningen ett stort bekymmer.

Inflationsutfallet i augusti överraskade kraftigt på uppåtsidan även om den underliggande inflationen (rensad för volatila energipriser), trots en brant uppgång, ligger kvar på en nivå under Riksbankens mål.

- Man ska vara försiktig med att tolka enskilda månadsutfall, men inflationsutfallet i augusti stärker ändå vår tidigare bedömning att Riksbanken troligen kommer att behöva revidera upp räntebanan och höja reporäntan betydligt tidigare än de själva indikerat. Det gäller i synnerhet om den senaste tidens högre inflation smittar av sig på inflationsförväntningarna. Vår tidigare bedömning om en första höjning med 0,25 procentenheter i november 2023 ligger än så länge fast, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.
- Det kraftiga uppsvinget i svensk ekonomi, understödd av en uppgång även i våra viktigaste handelsländer, och en fortsatt mycket expansiv penningpolitik talar för att det inte finns något stabiliseringspolitiskt motiv att stötta efterfrågan i ekonomin med finanspolitiska åtgärder. Däremot bör man i detta läge rimligen prioritera åtgärder som underlättar för de aktörer som fortfarande är drabbade av pandemin och för att få ner den höga långtidsarbetslösheten, säger Robert Boije.

Bostadsbristen kan vara borta redan 2027

Trots pandemin har bostadsbyggandet hållits väl uppe. Redan startade projekt men också det kraftigt ökande intresset för bostadskonsumtion under pandemin har bidragit till detta. En viss tillbakagång till mer normala konsumtionsmönster och en lägre befolkningstillväxt framöver bidrar dock till att dra ner byggandet framöver. Antalet bostäder som behövs



framöver uppskattas till runt 30 000 per år för att hålla jämna steg med befolkningsökningen. Prognosen är att antalet nya bostäder ligger på omkring 50 000 per år de kommande åren. Det gör att bostadsbristen, som nu bedöms ligga på omkring 90 000 bostäder, kan vara borta till senast 2027.

- Bostadsbyggandet har hållits väl uppe under pandemin och avtog inte alls på det sätt vi oroade oss för under våren 2020. Det väntas förvisso gå ner något under de kommande åren. Samtidigt har SCB nyligen reviderat ner befolkningstillväxten rejält framöver. Står sig dessa prognoser är vår bedömning att bostadsbristen kan vara borta till 2027, säger Robert Boije.

Det behövs fler moderna trädgårdsstäder

Det är inte bara viktigt att bygga bort bostadsbristen sett till antalet bostäder. Det är viktigt att de bostäder som byggs är mer i linje med hushållens preferenser och den köpkraftsjusterade efterfrågan. SBAB och Boolis nyproduktionsindex HMI visar att det råder stora underskott på framför allt nya småhus i många kommuner i Sverige och särskilt i Stockholms kranskommuner. En ny undersökning som presenterades i veckan av Swedbank visar också att äldre som går i flyttankar inte i särskilt stor utsträckning vill flytta från villa till lägenhet.

- Det är hög tid att se över prioriteringsordningen i bostadsbyggandet. Att vi behöver bygga fler småhus har varit uppenbart länge. Vi behöver på olika sätt underlätta för förstagångsköpare men också för äldre som vill lämna en stor villa på en stor tomt för ett mindre småhus på en mindre tomt. Forskning kring såväl grön- som social hållbarhet talar i riktning mot att nya bostadsområden i ökad utsträckning bör byggas som moderna trädgårdsstäder med både mindre småhus på små tomter och bostads- och hyresrätter som är anpassade för personer med lägre inkomster, säger Robert Boije.

Bomarknadsnytt finns att ladda ner [HÄR](#).

Prognosen med tillhörande siffror redovisas nedan.

För mer information, vänligen kontakta:

Robert Boije, Chefsekonom, SBAB

Telefon: 070 269 45 91

E-post: robert.boije@sbab.se

Erik Bukowski, Presschef, SBAB

Telefon: 0724 51 79 37

E-post: erik.wennergren@sbab.se

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 288 000 och 391 000 privatpersoner har sparkonto (per den 30 juni 2021). Antal medarbetare (FTE) är 811. 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, boappa.com, facebook.com/sbabbank, twitter.com/sbabbank, linkedin.com/company/sbab-bank.



Prognos över svensk makroekonomi och bostadsmarknad

		2020	2021	2022	2023	2024
BNP till marknadspris	Årstakt, procent	-2,8	4,4	3,4	2,0	1,9
Delkomponenter						
Privat konsumtion	Årstakt, procent	-4,8	4,2	4,5	3,0	2,6
Offentlig konsumtion	Årstakt, procent	-0,5	2,5	1,1	0,7	1,0
Investeringar	Årstakt, procent	-2,9	4,1	4,0	2,5	2,0
Nettoexport	Årstakt, procent	5,3	19,4	2,9	-2,2	-0,8
Bidrag						
Privat konsumtion	Procentenheter	-2,2	1,8	2,0	1,3	1,2
Offentlig konsumtion	Procentenheter	-0,1	0,7	0,3	0,2	0,3
Investeringar	Procentenheter	-0,7	1,0	1,0	0,6	0,5
Nettoexport	Procentenheter	0,2	0,9	0,2	-0,1	0,0
Sysselsättning	Årstakt, procent	-1,3	0,5	1,2	0,9	0,8
Arbetslöshet	Procent av arbetskraften	8,3	8,4	7,8	7,3	7,0
Arbetade timmar	Årstakt, procent	-3,2	2,7	2,9	0,4	0,4
Timlönekostnad	Årstakt, procent	3,4	1,6	2,3	3,2	3,3
Inflation, KPI	Årstakt, procent	0,5	1,7	1,6	2,3	2,3
Inflation, KPIF	Årstakt, procent	0,5	1,9	1,7	2,2	2,0
Reporänta, årsgenomsnitt	Procent	0,00	0,00	0,00	0,04	0,25
KIX-index	Index 921118 = 100	118,5	114,3	114,9	115,0	115,0
Hushållens disponibla inkomster	Årstakt, procent	0,5	4,7	4,8	3,2	3,7
Hushållens sparkvot	Procent av D.I.	19,2	17,8	16,5	14,7	13,9
Sparkvot, exkl. premie- och tjänstepension	Procent av D.I.	10,9	9,7	8,5	6,6	5,7
Hushållens skuldkvot	Procent av D.I.	181,1	183,4	184,8	187,4	188,9
Hushållens räntekvot	Procent av D.I.	3,9	3,7	4,1	4,6	5,2
Bostadspriser	Årstakt, procent	11,6	12,0	1,4	-2,2	-1,5
Bostadsrättspriser	Årstakt, procent	5,3	8,7	2,9	-2,0	-1,7
Småhuspriser	Årstakt, procent	15,5	14,0	0,6	-2,4	-1,4
Påbörjade bostäder	Tusental	53,9	54,1	50,1	44,8	43,3
Påbörjade lägenheter	Tusental	43,1	43,0	38,8	34,0	32,7
Påbörjade småhus	Tusental	10,8	11,1	11,3	10,7	10,6
Bostadsbrist	Tusental	116	89	64	42	24

Anm.: För 2020 är uppgifterna utfall.

Källor: Macrobond, SCB, Valueguard och SBAB

SBAB:s affärsidé är att med nytänkande och omtanke erbjuda lån och sparande samt andra tjänster för bättre boende och boendekonomi 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 288 000 och 391 000 privatpersoner har sparkonto (per den 30 juni 2021). Antal medarbetare (FTE) är 811. SBAB bidrar till bättre boende och boendekonomi. 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, boappa.com, facebook.com/sbabbank, twitter.com/sbabbank, linkedin.com/company/sbab-bank.