



Vart är vi på väg?

Bomarknadsnytt nr 4 - 21 november 2019

Ingen recession men botten inte nådd

Svagt stigande långräntor ger **stillastående bostadspriser**

Stabilare bomarknad men **omsättningen lägre än normalt**

Nyproduktionen stabiliseras kring 40 000 - **bostadsbristen består**

SBAB!

Sammanfattning

När bokslutet för 2019 görs väntas BNP ha ökat med 1,2 procent, vilket är en markant nedgång i förhållande till 2018. BNP-tillväxten väntas falla ytterligare under 2020 och uppgå till 0,8 procent för att åren därefter stiga långsamt. Riksbankens motiv till att, som den aviserat, höja reporäntan i december med 0,25 procentenheter är svårt att förstå med tanke på konjunkturavmattningen och att kärninflationen under en längre tid legat och även framgent förväntas ligga en bra bit under Riksbankens mål. Riksbanken väntas trots detta höja reporäntan i december för att därefter i linje med SBAB:s tidigare prognos lämna reporäntan oförändrad tills början av 2022. Bostadsräntorna väntas därmed förbli mycket låga de kommande åren. Bostadspriserna väntas ha stigit med 4 procent när året summeras för att därefter ligga i genomsnitt stilla de allra närmsta åren till följd av långsamt stigande långräntor.

Efter det kraftiga fallet sedan toppåret 2017 väntas bostadsinvesteringarna stabiliseras på en nivå på drygt 40 000 bostäder. Det matchar ungefär den förväntade befolkningsökningen och behovet av nya bostäder men räcker inte för att täcka det initiala underskottet om minst 160 000 bostäder. Det finns således ett mycket stort behov av fler bostäder framöver. De senaste årens kreditåtstramning och överproduktion av bostäder i vissa prissegment och kommuner bidrar dock till att en del av de bostäder som byggts och även är under produktion inte matchas av den faktiska efterfrågan. Omsättningen på både villor och bostadsrätter är lägre än normalt. Amorteringskravet bedöms ha minskat omsättningen av bostäder i Sverige med cirka 10 procent. Såväl kreditrestriktionernas betydelse som frågan om hur och för vem det byggs måste upp på bordet.

Inledning

Bomarknadsnytt som ingår i SBAB:s publikationsserie **Vart är vi på väg?** beskriver utvecklingen på bostadsmarknaden och har normalt 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 en bilaga redovisas den regionala utvecklingen på bostadsmarknaden i Stockholm, Göteborg och Malmö.

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

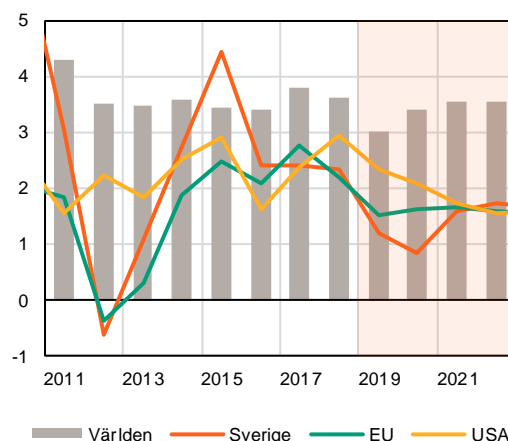
Det makroekonomiska läget

Global konjunkturavmattning

Vi är nu inne i en period med en tydlig avmattning i världskonjunkturen (se diagram 1). Nedgången i USA och Europa väntas bli något större än för världen i övrigt där tillväxtländerna håller emot nedgången. Även om den globala ekonomin fortfarande går förhållandevis starkt finns det betydande osäkerhetsfaktorer som kan påverka utvecklingen. Vår bedömning är att den globala riskbilden är neutral, det vill säga att sannolikheten för en sämre utveckling är lika stor som för en bättre jämfört med den i vår prognos.

Diagram 1. BNP i Sverige och omvärlden

Procentuell förändring



Källor: Macrobond, IMF, Konjunkturinstitutet och SBAB

Tabell 1. BNP-utvecklingen och komponenter

Procentuell förändring respektive procentenheter

	2018	2019	2020	2021	2022
BNP-utveckling	2,3	1,2	0,8	1,6	1,7
Bidrag					
Privat kons.	0,7	0,4	0,5	0,8	0,9
Off. kons.	0,1	0,2	0,2	0,3	0,3
Investeringar	1,5	-0,6	-0,4	0,3	0,4
Nettoexport	-0,2	1,2	0,5	0,2	0,1

Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

I Europa har tysk ekonomi bromsat in påtagligt efter bland annat en markant nedgång i bilindustrin. Arbetslösheten har ökat för första gången på flera år. Den fortsatta utvecklingen på tullkriget mellan USA och Kina är dessutom oförutsägbart men vi ser just nu inga starka tecken på vare sig en förbättring eller försämring av handelskonflikten.

Tidpunkten och formerna för det avsedda brittiska utträdet ur EU är fortfarande oklart. Storbritannien har nu fått på sig till den 31 januari 2020 att hitta en lösning. Trots att det brittiska parlamentet sagt nej till ett avtalslöst Brexit kan en sådan inte uteslutas.

Världens samlade offentliga och privata skulder har ökat kraftigt de senaste åren och är större än någonsin. Erfarenhetsmässigt vet vi att perioder med en kraftigt ökande skuldsättning kan ge bakslag. Mot detta står dock att realräntorna sjunkit med flera procentenheter globalt vilket är en viktig förklaring till både stigande tillgångsvärden och skulder.

Skulle världen gå in i en ny djupare lågkonjunktur, till följd av exempelvis ovan nämnda riskfaktorer, är det flera saker som oroar. Även om många länder vidtagit flera åtgärder för att minska riskerna för en ny finanskris, eller konsekvenserna av den om den ändå inträffar, står den ekonomiska politiken i vissa avseenden sämre rustad vid en snar ny global lågkonjunktur jämfört med den förra finanskrisen.

Penningpolitiken är redan i utgångsläget kraftigt expansiv i många länder. Utrymmet för att göra den mer expansiv är därför starkt begränsat. Många länder brottas dessutom fortfarande med stora offentliga skulder efter den förra finanskrisen vilket även begränsar det finanspolitiska manöverutrymmet.

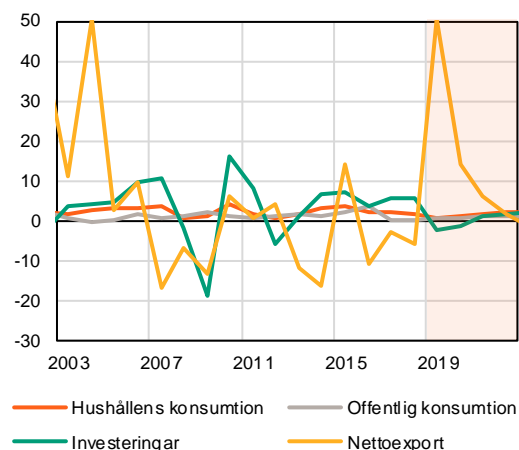
Tydlig inbromsning av svensk ekonomi

Den svenska ekonomin utvecklades i god takt under några år fram till och med 2018 tack vare en hög inhemsk investeringstakt samt med draghjälp från den goda globala konjunkturutvecklingen och en låg kronkurs. Nu väntar dock några ekonomiskt svagare år. I år har tillväxttakten minskat markant och nästa år väntas den bli ytterligare något lägre för att åren därefter ta fart igen.

BNP väntas växa med endast 1,2 procent i år trots en stark nettoexport (se diagram 1). Det är framför allt bortfallet av investeringar i näringslivet och svag inhemsk konsumtion som förklarar den svaga utvecklingen (se tabell 1 och diagram 2). Till följd av en vikande omvärldsefterfrågan väntas BNP-tillväxten minska till endast 0,8 procent nästa år för att sedan börja stiga åren efter. Arbetslösheten stiger de närmaste åren till följd av den svagare konjunkturen samtidigt som tillväxten i arbetskraften bromsar in (se diagram 3). Löneökningarna väntas bli måttliga framöver även om det finns branscher som har fortsatt stor brist på arbetskraft.

Diagram 2. Sveriges försörjningsbalans

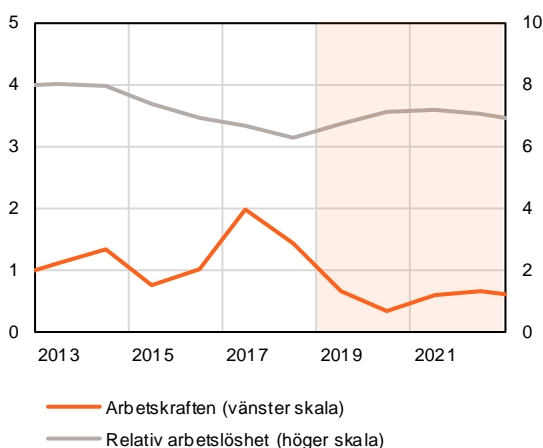
Procentuell förändring



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 3. Arbetskraften och arbetslöshet

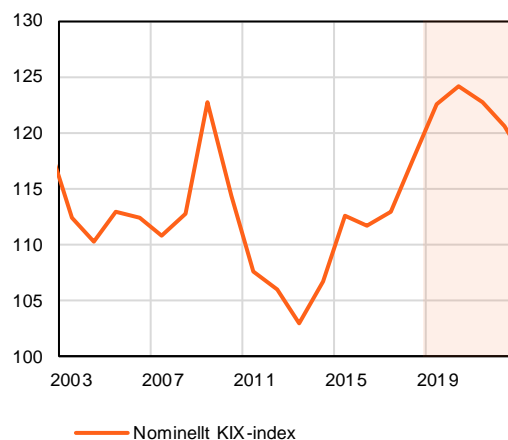
Procentuell förändring och procent av arbetskraften



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 4. Nominell växelkurs

Index 1992-11-18 = 100



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Inflationen mätt med Riksbankens målvariabel KPIF låg under 2017 och 2018 på inflationsmålet (se diagram 5). Till detta bidrog energipriserna och, under framför allt 2018, importerad inflation via den låga räntans effekt på kronkursen. Inflationen har dock fallit brant sedan början av 2019 och ligger nu tydligt under Riksbankens mål.

Trots ett svagt underliggande inflationstryck och trots bedömningen om en pågående konjunkturavmattning valde Riksbanken vid oktobermötet att lämna reporäntan oförändrad och hålla fast vid en sannolik höjning av reporäntan i december. Med hänvisning till osäkerheten kring konjunktur- och inflationsutveckling justerade Riksbanken dock återigen ned reporäntebanan för åren därefter.

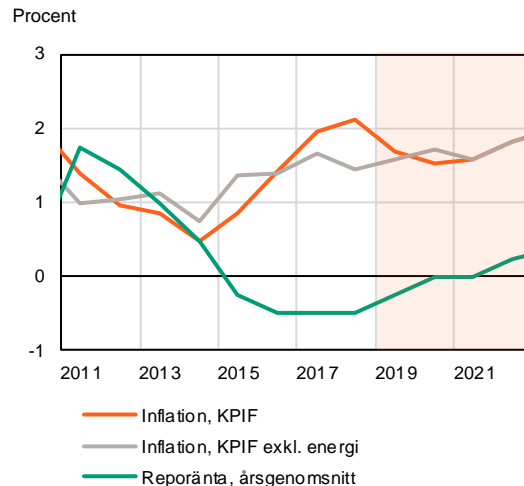
Med Riksbankens justering av reporäntebanan i oktober har de för första gången på lång tid inte bara hamnat nära marknadens förväntningar enligt terminkurvan för räntebärande instrument utan också nära vår egen prognos sedan långt tillbaka. Det hade varit önskvärt om Riksbanken varit mer tydlig i sin kommunikation om motiven till varför de nu anser att reporäntan bör höjas när konjunkturen försvagas och den underliggande inflationen ligger och även väntas fortsätta ligga under målet.

Vår bedömning är att Riksbanken kommer att höja reporäntan i december trots att det konjunkturella läget och inflationsutsikterna knappast motiverar det. Vi tror i likhet med tidigare att en fortsatt svag underliggande inflation medför att Riksbanken därefter kommer att hålla reporäntan oförändrad fram till början av 2022 för att därefter höja den med 0,25 procentenheter. Därefter väntar vi oss en ökningstakt på omkring 0,25 procentenheter per år under de därpå följande åren. Det gör att de korta boräntorna väntas ligga någorlunda stilla fram till 2022. Därefter bedöms både de korta- och långa boräntorna stiga måttligt och långsamt. Både de korta och långa räntorna väntas förbli historiskt sett låga många år framöver till följd av mycket låga globala långa realräntor.

Om Sverige snabbt skulle drabbas av en djupare global lågkonjunktur är det flera faktorer som oroar. Penningpolitiken är i Sverige kraftigt expansiv i utgångsläget. Dessutom är det strukturella offentliga sparandet något lägre än överskottsmålet vilket begränsar det stabiliseringspolitiska utrymmet. Däremot är den svenska statsskulden låg vilket talar för att riskpremierna på svenska statsobligationer inte kommer att öka kraftigt även om en kris skulle leda till större underskott i de offentliga finanserna.

Riskbilden bedöms i likhet med den globala vara neutral för svensk ekonomi. Snabba förändringar av bostadspriserna i kombination med höga bolåneskulder har historiskt utgjort en risk för makroekonomin. Sjunker bostadspriserna dämpas normalt sett den privata konsumtionen och bostadsinvesteringarna, vilket redan har inträffat under innevarande år. Ett högt hushållssparande och det faktum att hushållen inte ser ut att i någon större

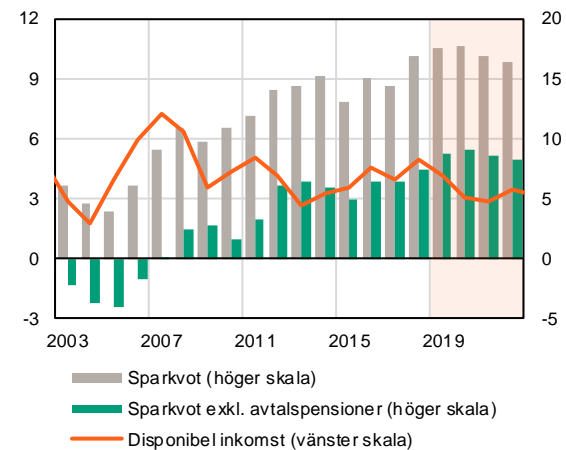
Diagram 5. Inflation och styrränta



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 6. Hushållens inkomster och sparkvot

Procentuell förändring respektive procent av disponibel inkomst



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 7. Hushållens framtidsförväntningar



Källor: Macrobond och Konjunkturinstitutet

omfattning har belånat sina bostäder för privat konsumtion, talar dock för att vi inte bör förvänta oss någon korrektion utöver vad som normalt är fallet vid en lågkonjunktur eller om bostadspriserna skulle falla.

Hushållens ekonomi och efterfrågan på bostäder

Lägre tillväxt i hushållens inkomster

Nedgången i konjunkturen och en stigande arbetslöshet bidrar till en dämpad tillväxt i antalet arbetade timmar. Det i kombination med fortsatt måttliga löneökningar väntas bidra till en långsammare tillväxt i hushållens disponibla inkomster (se diagram 6).

Konsumentförtroendet har sedan 2018 varit på nedåtgående och är för närvarande lägre än normalt (se diagram 7). Detta tillsammans med ett mycket högt hushållssparande håller på kort sikt nere tillväxten i den privata konsumtionen. Framöver väntas sparkvoten dock falla tillbaka något till följd av att andelen pensionärer ökar.

Dämpad 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 160 000 bostäder (se nästa avsnitt) gör att det finns ett stort behov av nya bostäder. Behovet är dock högre än den faktiska efterfrågan. Förvisso är hushållens ränteutgifter i förhållande till inkomsterna i snitt historiskt låga trots höga bostadspriser. Kraven att bostadsköparna ska klara betydligt högre räntor än idag (6,5–8 procent), samt införande av bolånetak och amorteringskrav gör att många hushåll köper en billigare bostad än vad de egentligen skulle ha råd med sett till brukarkostnaden eller helt stängs ute från ägarmarknaden.

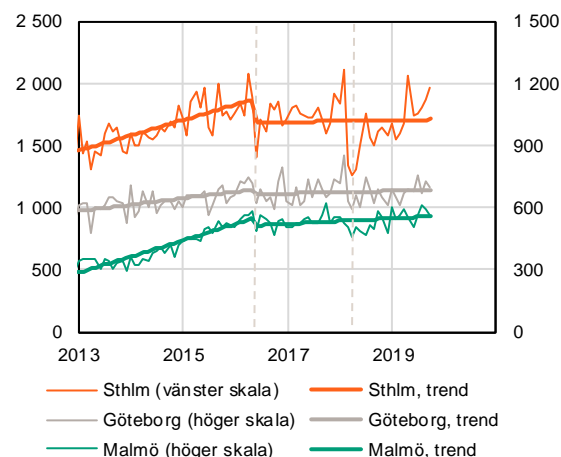
Den säsongsrensade månadsvisa försäljningen av bostadsrätter indikerar att båda amorteringskraven har haft stor effekt på försäljningsvolymerna (se diagram 8) i framför allt Stockholm och Göteborg. Även om detta inte är en kausalanalys indikerar dessa data att amorteringskraven har brutit en flera år positiv försäljningstrend och haft en varaktig effekt på försäljningarna i framför allt Stockholm men också Göteborg (se också diagram 12).

FI 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 nya kreditregler och bankernas stramare kreditvillkor i kombination med ett kraftigt ökat utbud av nyproducerade bostäder (se nästa avsnitt) har med stor sannolikhet bidragit till att

Diagram 8. Försäljning av bostadsrätter

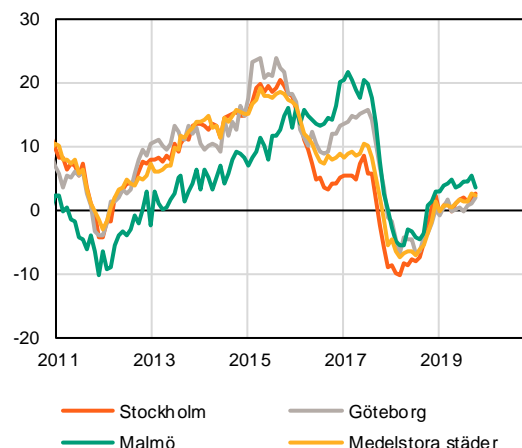
Antal per månad, säsongsrensats



Källor: Macrobond, Mäklarstatistik och SBAB

Diagram 9. Prisutveckling regionalt, bostadsrätter

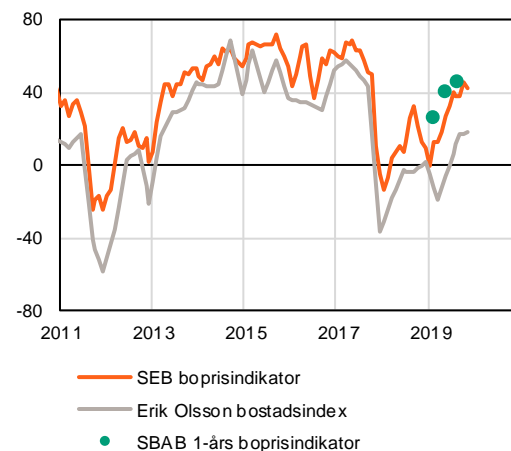
Årstakt, procent



Källor: Macrobond och Valueguard

Diagram 10. Bostadsprisförväntningar

Indikator



Källor: Macrobond, Erik Olsson, SEB och SBAB

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.

Bostadsprisförväntningarna stiger

Såväl SBAB:s egen boprisindikator som SEB:s och Erik Olssons indikatorer visar att det är fler hushåll som tror på stigande än sjunkande bostadspriser det närmaste året (se diagram 10). Det finns dock gradskillnader i optimismen mellan indikatorerna, vilket möjligen kan förklaras i 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:s på hushåll i riket som äger sin bostad.

Det är svårt att göra tillförlitliga prognoser på kort sikt över bostadsprisernas utveckling, men normalt sjunker de med stigande räntor, allt annat lika. Enligt vår modellskattning, där vi bland annat beaktar disponibelinkomsternas och boräntornas prognosticerade utveckling, väntas bostadspriserna för riket som helhet stiga med cirka 4 procent under helåret 2019, för att sedan ligga nära nog stilla under de närmast kommande åren (se diagram 11). Uppgången i år kan till stor del förklaras av en vikande världsmarknadskonjunktur, fallande globala räntor och att Riksbanken återkommande aviserat en allt flackare reporäntebana.

Utbudet av bostäder och utvecklingen av nyproduktionen

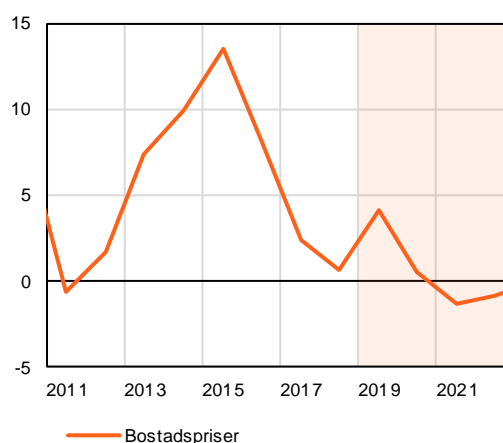
Lägre omsättning av befintliga bostäder trots ett stort utbud

Under ett år säljs det vanligtvis 50–60 000 villor och 100–110 000 bostadsrätter, vilket innebär en omsättning på 3 respektive 10 procent av befintliga bostäder i respektive stock. Historiskt har det förekommit nedgångar av omsättningen i krisstider och uppgångar i samband med högkonjukturer. För närvarande bedöms omsättningen av befintliga bostäder ligga cirka 10 procent under den normala nivån (se diagram 12). En mycket trolig förklaring till den lägre omsättning, särskilt för bostadsrätter, är de nyligen införda amorteringskraven (se även diagram 8).¹ Andra förklaringar kan vara osäkerhet på bostadsmarknaden, och det stora utbudet av nybyggda bostadsrätter.

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

Diagram 11. Bostadsprisernas utveckling

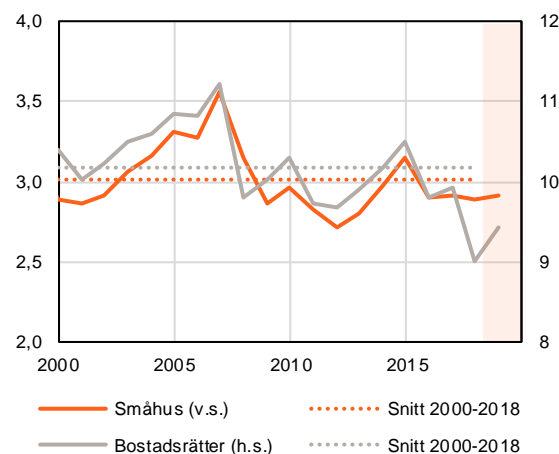
Procentuell förändring



Källor: SCB, Konjunkturinstitutet, Valueguard och SBAB

Diagram 12. Omsättning av bostäder i Sverige

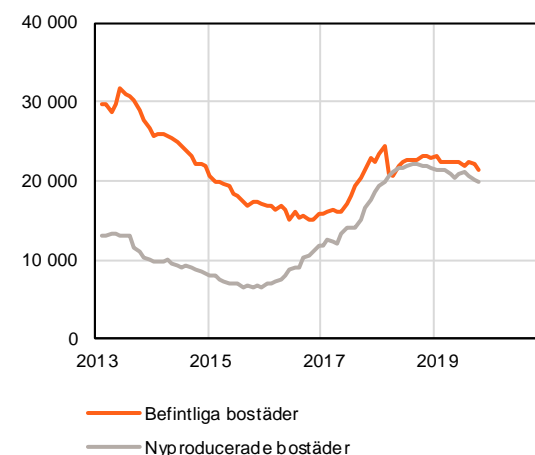
Procent av respektive bestånd per år



Källor: Macrobond, Mäklarstatistik, SCB och SBAB

Diagram 13. Utbud av bostäder i Sverige

Antal annonser, säsongrensats



Källor: Booli och SBAB

Historiskt stort utbud av nyproducerade bostäder

Nedgången i bostadspriserna som inträffade under 2017 kan sannolikt till viss del förklaras av ett snabbt växande utbud av nyproducerade bostäder (se diagram 13). På vissa lokala marknader finns signaler om att utbudet av bostäder har varit större än den reella efterfrågan (som inte nödvändigtvis sammanfaller med behovet). Exempel på sådana signaler är längre annonstider, färre budgivare per objekt, fallande budpremier och en större andel prissänkta bostäder. För nyproducerade bostäder har annonstiderna i många fall stigit snabbt och i genomsnitt fördubblats under de senaste två åren (se bilagan om regionala bostadsmarknader).

Fortsatt motigt för bostadsutvecklare att sälja nyproducerade lägenheter

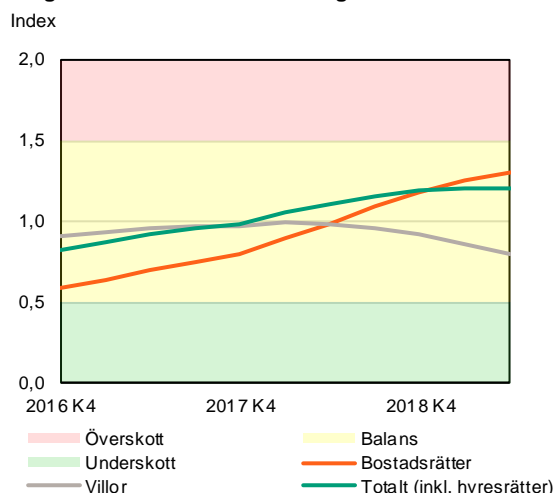
Samtidigt som det finns en bostadsbrist har många bostadsutvecklare sedan 2018 haft svårt att sälja sina nyproducerade lägenheter. Dessa svårigheter har medfört åtgärder från vissa bostadsutvecklare, som exempelvis sänkta priser och tillfälligt slopade månadsavgifter, vilket bidrar till osäkerhet om bostadspriserna. I Stockholm har kvadratmeterpriset på många nyproducerade bostäder fallit under det för befintliga bostäder (se bilagan om regionala bostadsmarknader). Försäljningstappet medför ett minskat kassaflöde för berörda bostadsutvecklare och begränsade möjligheter att påbörja ytterligare bostäder.

SBAB har tillsammans med Booli och med hjälp av analysföretaget Evidens tagit fram ett nytt index – SBAB Booli Housing Market Index – som speglar läget i nyproduktionen för samtliga boendeformer för de områden där tillräckliga försäljningsdata finns. Indexet speglar efterfrågan på nyproducerade bostäder med hänsyn tagen till bostadspriserna, hushållens flyttmönster, deras inkomster, kreditvillkor, amorteringskrav m.m. i relation till det utbudet. Indexet indikerar 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 överskott på framför allt nya bostadsrätter i flera kommuner (se diagram 14). Överskottet beror inte nödvändigtvis på att det inte finns ett behov av nya bostäder i dessa kommuner men att de bostäder som tillverkas inte efterfrågas fullt ut sett till hushållens betalningsförmåga.

Bostadsproduktionen sjunker till en nivå som inte tillgodoser det initiala behovet

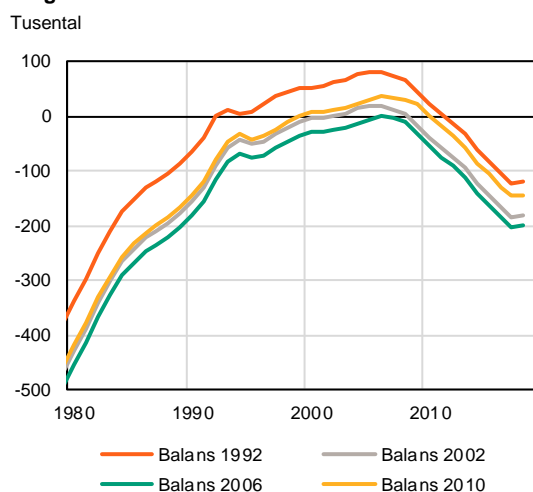
För att bedöma läget på bostadsmarknaden i Sverige, det vill säga matchningen av utbudet och efterfrågan på bostäder, har vi använt information om befolkningens storlek, familjebildning och hushållens sammansättning, boendekostnadernas andel av hushållens disponibla inkomster samt antalet lägenheter lediga till uthyrning. Utifrån dessa faktorer är vår bedömning att bostadsmarknaden

Diagram 14. SBAB Booli Housing Market Index



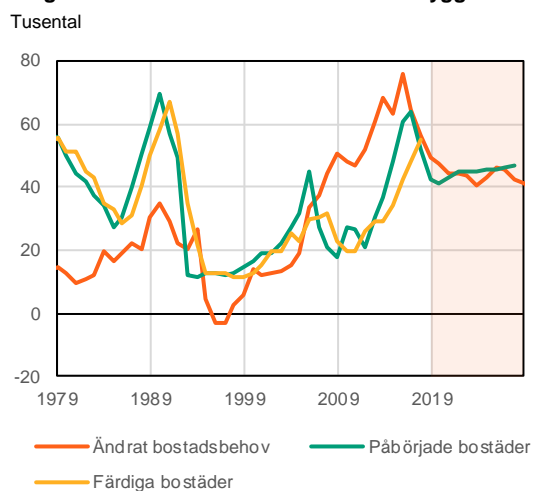
Källor: Booli och SBAB

Diagram 15. Ackumulerat bostadsöver-/underskott



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 16. Bostadsbehov och bostadsbyggande



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

var nära balans omkring 2000 och 2010, men att det nu finns ett underskott på omkring 160 000 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.

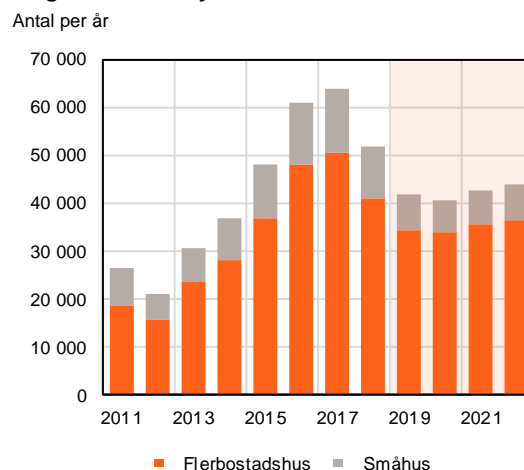
Den snabba befolkningstillväxten sedan 2009 i kombination med inbromsningen av bostadsbyggandet i spåren av den finansiella krisen lade grunden till den bostadsbrist vi har idag (se diagram 16). Under de senaste åren har vi förvisso haft en mycket snabb uppgång i antalet byggstarter, framför allt för bostadsrätter. Under toppåret 2017 påbörjades byggandet av 64 000 bostäder, varav 51 000 lägenheter i flerbostadshus. Under 2018 minskade antalet byggstarter till 52 000 bostäder.

Med utgångspunkt från den framtida demografiska utvecklingen och en bedömning av hushållsstorlek har vi gjort en prognos på hur behovet av bostäder kommer att förändras (se diagram 16). Vår prognos är att byggandet av bostäder kommer att ligga kvar på en nivå om drygt 40 000 bostäder framöver efter en nedgång på 30 procent sedan toppåret 2017 (se diagram 17). Nedgången är en följd av bland annat stramare kreditvillkor men sannolikt också en missbedömning av den faktiska efterfrågan och behovet av bostäder med olika prisbild. Antalet nya bostäder framöver kommer ungefär att matcha befolkningsökningen men kommer inte att vara tillräckligt stort för att tillgodose det initiala underskottet på 160 000 bostäder.

Det är också efterfrågan som i Konjunkturinstitutets månadsvisa Konjunkturbarometer är det hinder för husbyggandet 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). Sedan augusti 2019 anges efterfrågan dessutom som det främsta hindret för husbyggandet. Det är mot denna bakgrund föga förvånande att husbyggarna enligt den kvartalsvisa Konjunkturbarometern har en fortsatt mycket negativ syn på utvecklingen av husbyggandet ett år framåt i tiden (se diagram 19).

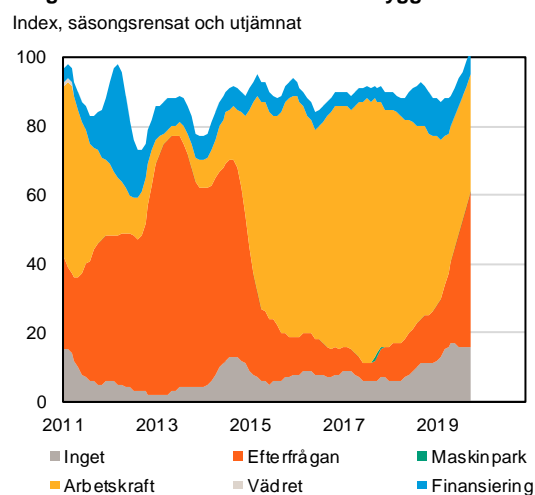
Under 2019 bedöms byggtakten uppgå till 42 000 bostäder fördelade på 34 000 lägenheter i flerbostadshus och 8 000 villor. På några års sikt bedöms bostadsproduktionen ligga på omkring 44 000 nya bostäder per år.

Diagram 17. Påbörjade bostäder



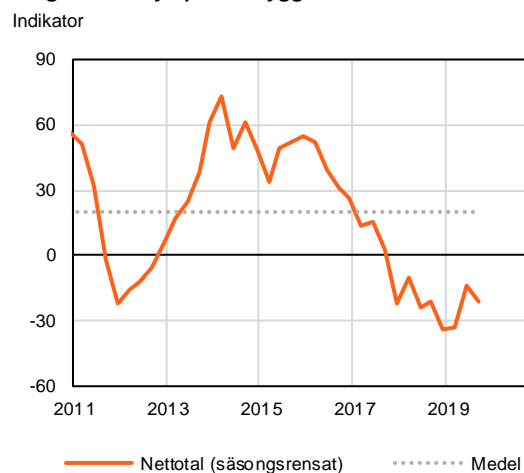
Källor: SCB, Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 18. Främsta hinder för husbyggande



Källa: Konjunkturinstitutet

Diagram 19. Syn på husbyggandet om ett år



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: Regionala bostadsmarknader

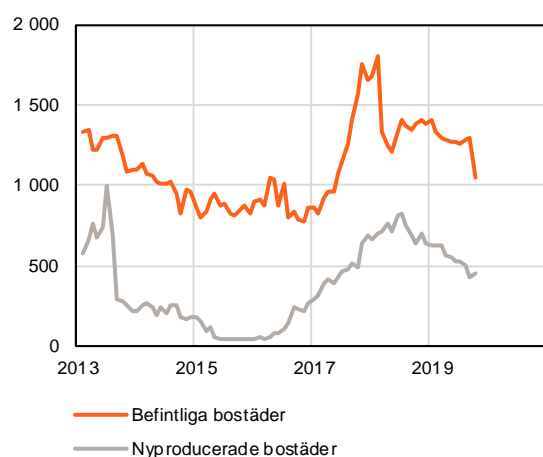
Bostadsutbudet

Det sammantagna utbudet av bostäder är för närvarande stort i samtliga Sveriges storstadsområden: Stockholm, Malmö och Göteborg. Det förklaras i hög utsträckning av att antalet nya bostäder som ligger ute till försäljning har stigit snabbt i dessa regioner sedan 2016 eller 2017. Trenden har dock en tydlig vändning i Stockholm sedan 2018.

Även utbudet av befintliga bostäder är större än det var för några år sedan. Det går att notera ett mönster där utbudet av befintliga bostäder stiger något år efter att utbudet av nyproducerade bostäder stigit. En naturlig förklaring till det är att de som tecknat sig för en nyproducerad bostad med inflyttningsdatum relativt långt i framtiden avvaktar något med att lägga ut sin befintliga bostad till försäljning.

Diagram A1. Utbud, Stockholms innerstad

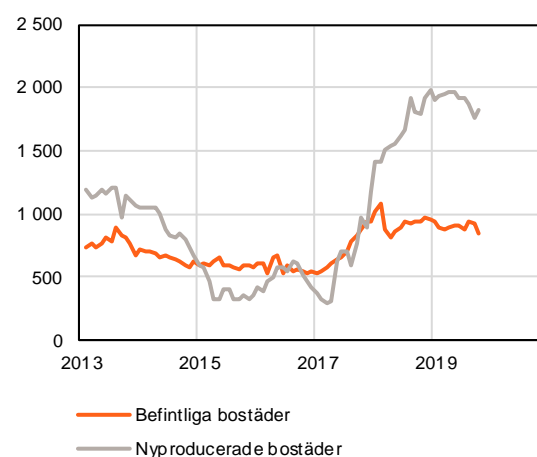
Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A3. Utbud, Göteborgs kommun

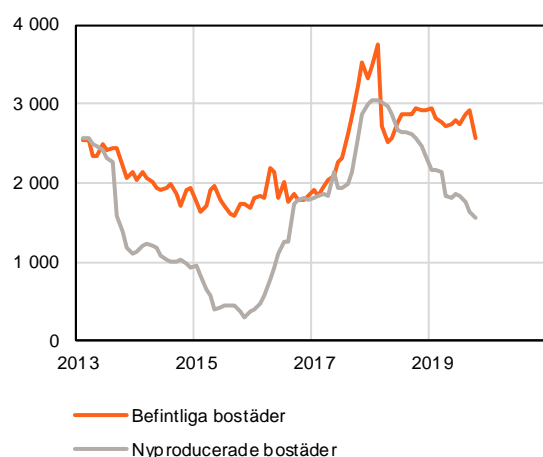
Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A2. Utbud, Stockholms kommun

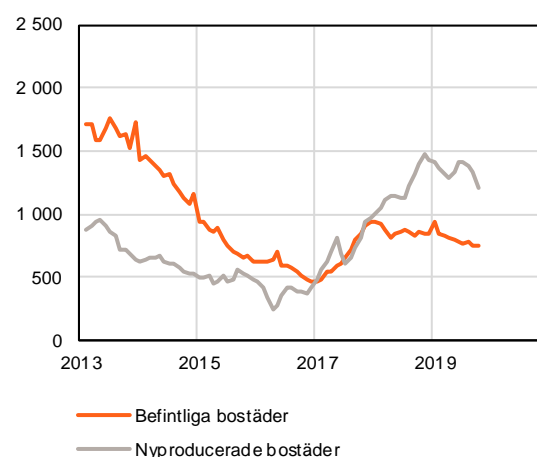
Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A4. Utbud, Malmö kommun

Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Annonstiden

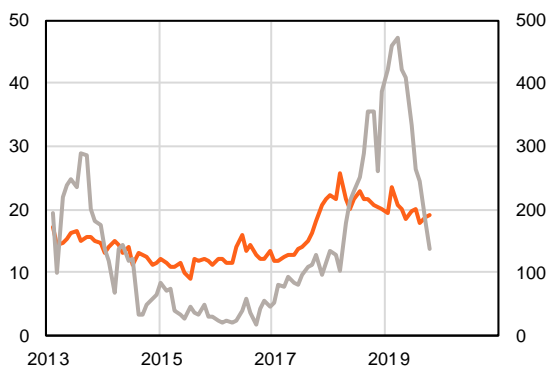
Den genomsnittliga annonstiden för befintliga bostäder ligger för närvarande på omkring tre veckor i samtliga storstäder. Det är något längre än för ett par år sedan, men förhållandevis normalt sett i ett lite längre tidsperspektiv.

Annonstiderna för nyproducerade lägenheter är generellt sett tio gånger så långa som för befintliga bostäder. För Stockholms del 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. Införandet av nya kreditrestriktioner och en överproduktion i vissa segment kan sannolikt förklara detta. Dessa har nu fallit ner till en mer normal nivå. Samtidigt har annonstiderna stigit betänkligt i Göteborg under senare tid men också en del i Malmö.

Diagram B1. Annonstid, Stockholms innerstad

Antal dagar, säsongrensat

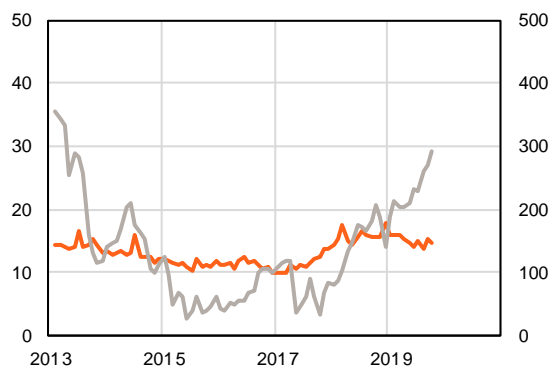


— Befintliga bostäder
— Nyproducerade bostäder (höger axel)

Källor: Booli och SBAB

Diagram B3. Annonstid, Göteborgs kommun

Antal dagar, säsongrensat

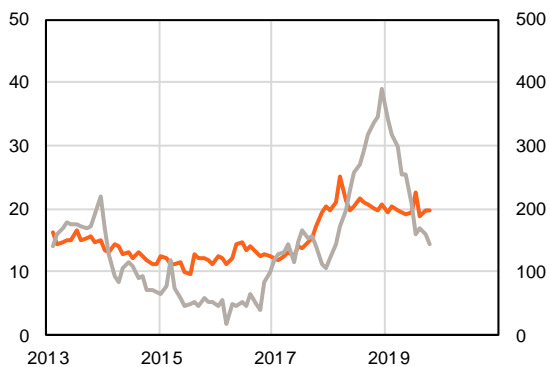


— Befintliga bostäder
— Nyproducerade bostäder (höger axel)

Källor: Booli och SBAB

Diagram B2. Annonstid, Stockholms kommun

Antal dagar, säsongrensat

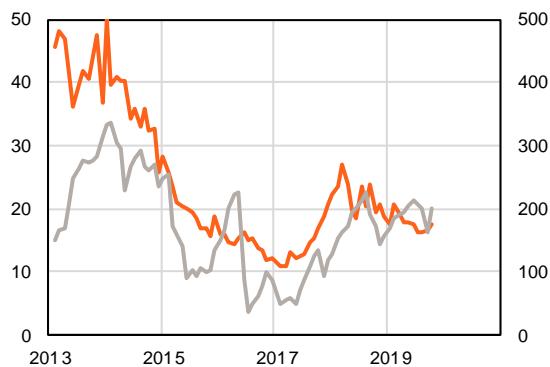


— Befintliga bostäder
— Nyproducerade bostäder (höger axel)

Källor: Booli och SBAB

Diagram B4. Annonstid, Malmö kommun

Antal dagar, säsongrensat



— Befintliga bostäder
— Nyproducerade bostäder (höger axel)

Källor: Booli och SBAB

Försäljningen

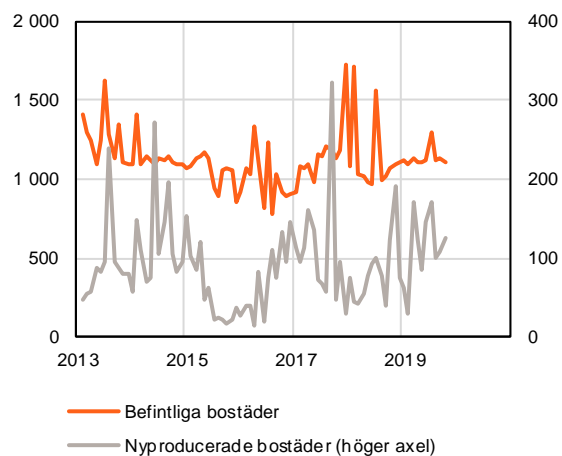
Antal sålda bostäder per månad i det befintliga beståndet har stabiliserats och dessutom ökat svagt i samtliga storstadskommuner under det senaste året, mätt utifrån antalet avpublicerade annonser. I både Stockholm och Göteborg skedde en markant nedgång i mars 2018 jämfört med den genomsnittliga månadsförsäljningen på respektive ort under året innan. En trolig förklaring till nedgången är införandet av det utvidgade amorteringskravet.

Samtidigt som antalet sålda befintliga bostäder har minskat 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.

Diagram C1. Försäljning, Stockholms innerstad

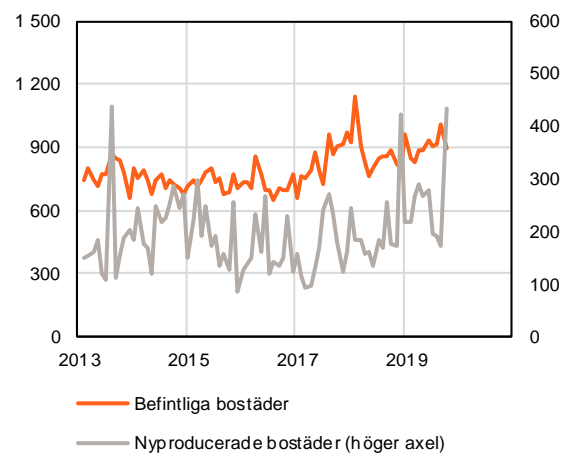
Antal avpublicerade annonser per månad, säsongsrensats



Källor: Booli och SBAB

Diagram C3. Försäljning, Göteborgs kommun

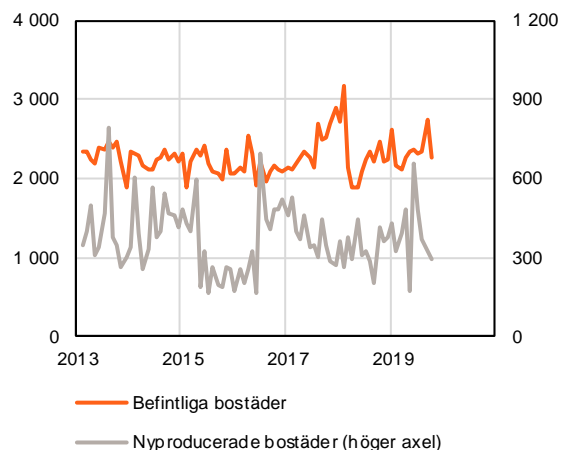
Antal avpublicerade annonser per månad, säsongsrensats



Källor: Booli och SBAB

Diagram C2. Försäljning, Stockholms kommun

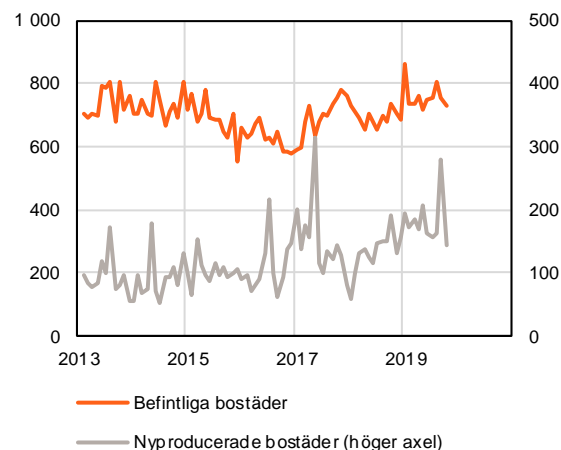
Antal avpublicerade annonser per månad, säsongsrensats



Källor: Booli och SBAB

Diagram C4. Försäljning, Malmö kommun

Antal avpublicerade annonser per månad, säsongsrensats



Källor: Booli och SBAB

Priserna

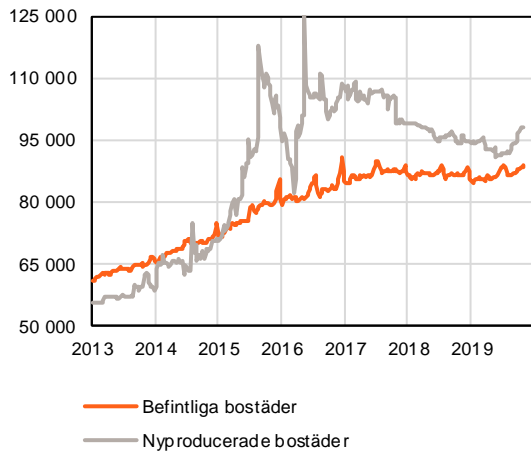
Bostadspriserna nivå och utveckling skiljer sig åt i olika delar i Sverige. I till exempel Stockholm är priserna mer än dubbelt så höga som i Malmö. I samtliga av Sveriges tre storstäder bromsade prisuppgången in 2018, men sedan andra halvåret 2019 syns tendenser till en stabilisering, och för Stockholms innerstad en uppgång.

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 Göteborg och Malmö är dock kvadratmeterpriset betydligt högre på nyproducerade bostäder jämfört med i beståndet.

Diagram D1. Pris, Stockholms innerstad

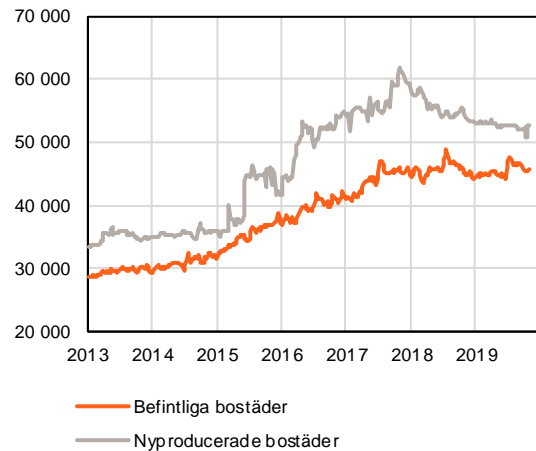
Kronor per kvadratmeter



Källor: Booli och SBAB

Diagram D3. Pris, Göteborgs kommun

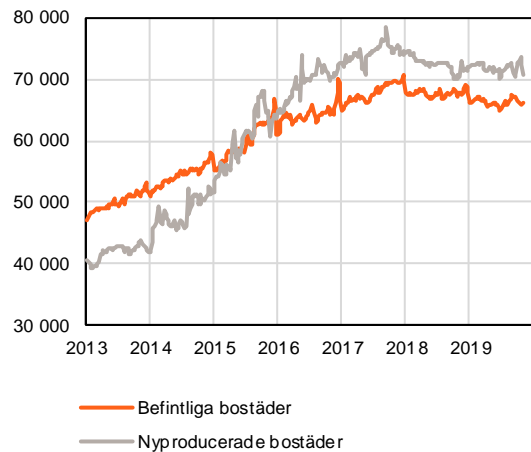
Kronor per kvadratmeter



Källor: Booli och SBAB

Diagram D2. Pris, Stockholms kommun

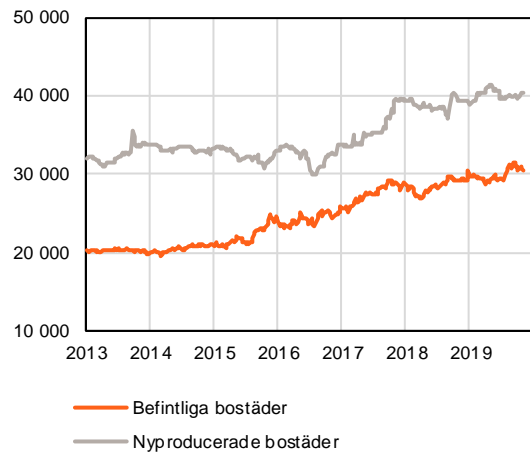
Kronor per kvadratmeter



Källor: Booli och SBAB

Diagram D4. Pris, Malmö kommun

Kronor per kvadratmeter



Källor: Booli och SBAB

Bilaga: SBAB Booli Housing Market Index

Olika regioner

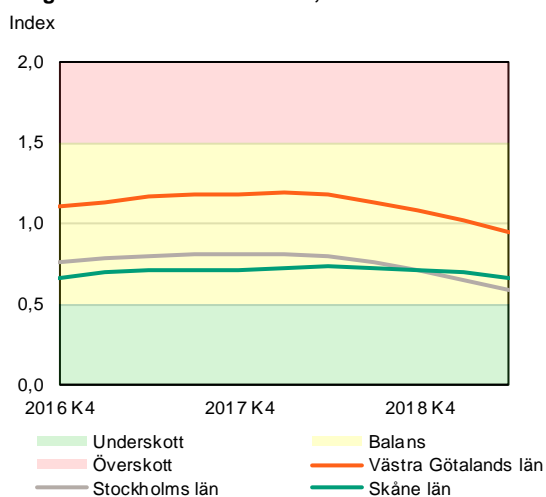
Enligt SBAB Booli Housing Market Index (HMI) råder det balans på marknaderna för nyproducerade bostäder för riket som helhet. Det finns dock skillnader regionalt och för olika boendeformer.

Ett index inom spannet 0,5–1,5 tolkas som en marknad som är 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.

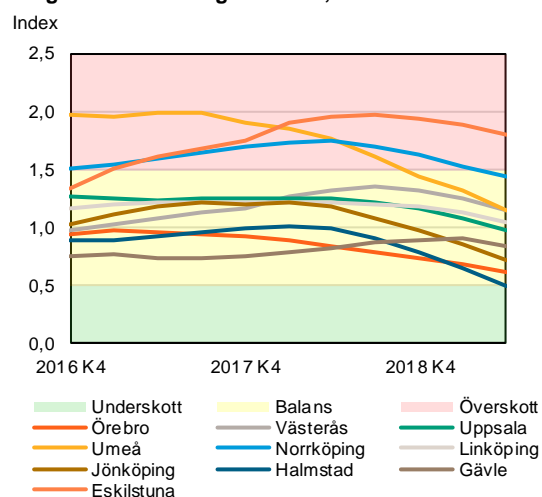
I exempelvis Örebro överstiger nyproduktionsvolymen av villor hushållens efterfrågan med viss marginal. I Uppsala överstiger nyproduktionsvolymen av bostadsrätter hushållens efterfrågan med stor marginal.

Diagram A1. HMI Storstadslän, villor



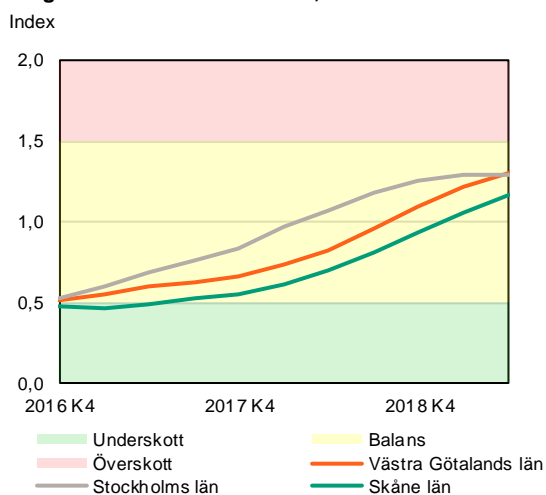
Källor: Booli och SBAB

Diagram A3. HMI Regionstäder, villor



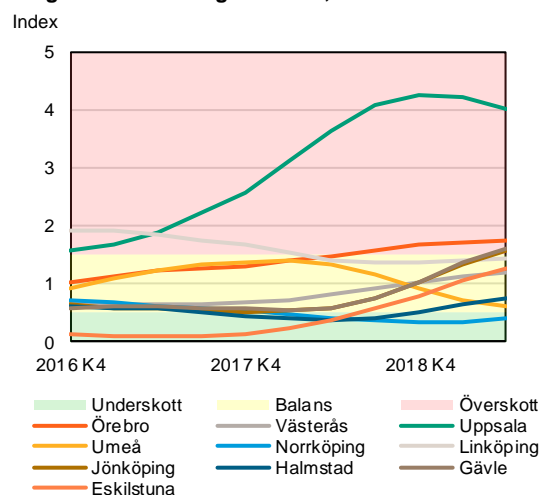
Källor: Booli och SBAB

Diagram A2. HMI Storstadslän, bostadsrätter



Källor: Booli och SBAB

Diagram A4. HMI Regionstäder, bostadsrätter



Källor: Booli och SBAB