

Pressmeddelande 2021-02-17

## Coronaparadoxen i bostadspriserna fortsätter – eller?

**BNP växer i år med 2,8 procent och arbetslösheten stiger till 8,8 procent. Antalet påbörjade nya bostäder faller med fyra tusen samtidigt som bostadspriserna stiger med 5-6 procent. Den senare prognosen är mycket osäker. Det ökade intresset för bostäder under pandemin kan leda till en ännu högre prisuppgång än i prognosen men också en lägre om konsumtionsmönstren återgår till det normala när pandemin klingar av. En snabbare ränteuppgång till följd av stigande inflation är en annan riskfaktor att beakta, även om inflationen väntas bli fortsatt låg.**

SBAB publicerar i dag en ny prognos över svensk ekonomi och bostadsmarknad i årets första nummer av **Bomarknadsnytt**.

### **Dämpad återhämtning i svensk ekonomi i kölvattnet av fortsatt smittspridning och försenade vaccinleveranser**

Svensk BNP väntas i år växa med 2,8 procent. Fler konkurser i kölvattnet av den utdragna smittspridningen och den påskyndade strukturomvandlingen bidrar till att arbetslösheten stiger svagt trots att BNP växer. Hushållens konsumtion står för det största bidraget till BNP-tillväxten, straxt följd av näringslivets investeringar. Inflationen väntas bli fortsatt låg och Riksbanken höja reporäntan nästa gång först under våren 2024.

- Trots att den befarade andra coronavågen träffade Sverige med full kraft under senhösten stod den svenska ekonomin emot väl. Detta tillsammans med den fortsatt omfattande smittspridningen både i Sverige och våra viktigaste handelsländer samt försenade vaccinleveranser har föranlett att vi reviderat ner BNP-prognosen för innevarande år till 2,8 procent, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.

### **Mycket stor osäkerhet om bostadsprisernas utveckling framöver**

Bostadspriserna väntas i år öka med mellan 5 och 6 procent men prognosen är mycket osäker. Sett till prognosen för boräntorna och hushållens inkomster borde bostadspriserna öka betydligt mindre, men det fortsatt stora intresset för boendekonsumtion under pandemin tycks ha bestått i inledningen på året.

- Det som skulle kunna kallas coronaparadoxen i bostadspriserna ser ut att ha fortsatt i början av året. Trots en svag svensk ekonomi och hög arbetslöshet bidrar det ökande intresset för att bo ändamålsenligt under pandemin till bostadspriser som stiger mer än vad fundamentala faktorer som boräntor och hushållsinkomster motiverar. Det återstår att se i vilken utsträckning detta förändrade konsumtionsmönster består när pandemin klingar av, säger Robert Boije.
- Det kraftigt ökade intresset för bostäder under pandemin kan leda till en ännu högre prisuppgång än i vår prognos men också till en lägre om konsumtionsmönstren

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. Sedan 2016 är Booli en del av SBAB. Antal bolånekunder uppgår till 286 000 och 379 000 privatpersoner har sparkonto (per den 31 december 2020). Antal medarbetare (FTE) är 760. 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](http://sbab.se), [booli.se](http://booli.se), [facebook.com/sbabbank](https://facebook.com/sbabbank), [twitter.com/sbabbank](https://twitter.com/sbabbank), [linkedin.com/company/sbab-bank](https://linkedin.com/company/sbab-bank).



återgår till det normala när pandemin klingar av. En snabbare ränteuppgång till följd av stigande inflation är en annan riskfaktor värd att beakta, säger Robert Boije.

### **Kraftigt fallande bostadsinvesteringar under 2021**

Antalet påbörjade bostäder ökade förra året trots lågkonjunkturen och trots att antalet personer som tecknade sig för nya bostäder föll kraftigt under årets första halva. Under 2021 väntas dock antalet påbörjade bostäder falla med omkring fyra tusen till drygt 46 000 till följd av att antalet bygglov föll kraftigt under förra året. Antalet påbörjade bostäder väntas ligga kvar på denna lägre nivå även de därpå närmast följande åren. Antalet nya småhus väntas fortsätta att växa i en låg takt om ca 10 000 per år de kommande åren.

- Det är olyckligt om antalet påbörjade bostäder faller med tanke på den stora bostadsbristen och tilltagande trångboddheten i framförallt våra storstadsområden. Vi har förvisso reviderat ner bostadsbristen i denna rapport men den bedöms ändå ligga på omkring 132 000 bostäder, säger Robert Boije.
- Även om villaproduktionens andel av det totala antalet nya bostäder väntas öka något, så ligger volymen kvar på en mycket låg nivå sett ur ett historiskt perspektiv. Det är hög tid att kommunerna nu i större utsträckning planerar för en mer differentierad bebyggelse med större inslag av småhus som ligger bättre i linje med vad preferensundersökningar säger om hur hushållen föredrar att bo, säger Robert Boije.

### **Samtliga prognossiffror redovisas på nästa sida.**

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

### **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.bukowski@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. Sedan 2016 är Booli en del av SBAB. Antal bolånekunder uppgår till 286 000 och 379 000 privatpersoner har sparkonto (per den 31 december 2020). Antal medarbetare (FTE) är 760. SBAB bidrar till bättre boende och boendeekonomi. SBAB prioriterar fyra av FN:s globala hållbarhetsmål (8, 11, 12 och 13) inom ramen för Agenda 2030. Målen utgör en integrerad del av SBAB:s hållbara styrmodell och dagliga arbete. Läs mer på: sbab.se, booli.se, facebook.com/sbabbank, twitter.com/sbabbank, linkedin.com/company/sbab-bank.



## SBAB:s prognos, 17 februari 2021

|  |                    | 2018  | 2019  | 2020  | 2021  | 2022  | 2023  | 2024  |
|--|--------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| BNP till marknadspris                      | Årstakt, procent   | 2,0   | 1,3   | -3,0  | 2,8   | 3,2   | 2,3   | 1,9   |
| <i>Delkomponenter</i>                      |                    |       |       |       |       |       |       |       |
| Privat konsumtion                          | Årstakt, procent   | 1,8   | 1,3   | -4,6  | 3,0   | 4,0   | 3,0   | 2,4   |
| Offentlig konsumtion                       | Årstakt, procent   | 0,8   | 0,3   | 0,0   | 2,0   | 1,1   | 1,0   | 1,2   |
| Investeringar                              | Årstakt, procent   | 2,3   | -1,6  | -3,5  | 4,0   | 4,0   | 2,5   | 2,0   |
| Nettoexport                                | Årstakt, procent   | 12,0  | 44,1  | 0,0   | -2,7  | 2,6   | 1,9   | 0,4   |
| <i>Bidrag</i>                              |                    |       |       |       |       |       |       |       |
| Privat konsumtion                          | Procentenheter     | 0,8   | 0,6   | -2,1  | 1,3   | 1,8   | 1,4   | 1,1   |
| Offentlig konsumtion                       | Procentenheter     | 0,2   | 0,1   | 0,0   | 0,5   | 0,3   | 0,2   | 0,3   |
| Investeringar                              | Procentenheter     | 0,6   | -0,4  | -0,9  | 1,0   | 1,0   | 0,6   | 0,5   |
| Nettoexport                                | Procentenheter     | 0,3   | 1,1   | 0,0   | -0,1  | 0,1   | 0,1   | 0,0   |
| Sysselsättning                             | Årstakt, procent   | 1,5   | 0,7   | -1,6  | 0,1   | 1,5   | 1,7   | 1,0   |
| Arbetslöshet                               | Procent av A.K.    | 6,3   | 6,8   | 8,5   | 8,8   | 8,2   | 7,5   | 7,3   |
| Arbetade timmar                            | Årstakt, procent   | 1,6   | -0,4  | -3,4  | 2,1   | 3,1   | 1,0   | 0,9   |
| Timlönekostnad                             | Årstakt, procent   | 3,9   | 4,2   | 3,4   | 1,5   | 2,5   | 3,0   | 3,1   |
| Inflation, KPI                             | Årstakt, procent   | 2,0   | 1,8   | 0,5   | 1,0   | 1,3   | 1,9   | 2,2   |
| Inflation, KPIF                            | Årstakt, procent   | 2,1   | 1,7   | 0,5   | 1,2   | 1,4   | 1,8   | 2,0   |
| Reporänta, årsgenomsnitt                   | Procent            | -0,50 | -0,26 | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 0,23  |
| KIX-index                                  | Index 921118 = 100 | 117,6 | 122,1 | 118,5 | 112,8 | 111,0 | 110,0 | 111,0 |
| Hushållens disponibla inkomster            | Årstakt, procent   | 4,5   | 5,1   | 1,0   | 4,1   | 4,8   | 3,1   | 3,4   |
| Hushållens sparkvot                        | Procent av D.I.    | 14,6  | 17,5  | 20,5  | 20,6  | 19,8  | 18,3  | 17,5  |
| Sparkvot, exkl. premie- och tjänstepension | Procent av D.I.    | 5,4   | 7,1   | 11,8  | 11,7  | 11,2  | 9,7   | 8,8   |
| Skuldkvot (från MFI)                       | Procent av D.I.    | 171,8 | 171,6 | 179,3 | 181,7 | 182,3 | 185,0 | 186,9 |
| Räntekvot                                  | Procent av D.I.    | 3,6   | 3,6   | 3,8   | 3,7   | 4,1   | 4,4   | 5,1   |
| Bostadspriser                              | Årstakt, procent   | -0,4  | 4,2   | 8,3   | 5,4   | -0,6  | -2,5  | -1,5  |
| Bostadsrättspriser                         | Årstakt, procent   | 1,7   | 4,6   | 5,3   | 6,0   | -1,4  | -3,4  | -2,2  |
| Småhuspriser                               | Årstakt, procent   | -1,7  | 3,9   | 10,1  | 5,0   | -0,1  | -1,9  | -1,1  |
| Påbörjade bostäder                         | Tusental           | 52,7  | 48,4  | 50,2  | 46,3  | 46,3  | 46,5  | 46,5  |
| Påbörjade lägenheter                       | Tusental           | 41,4  | 37,8  | 39,6  | 35,7  | 35,8  | 36,0  | 36,0  |
| Påbörjade småhus                           | Tusental           | 11,3  | 10,7  | 10,6  | 10,6  | 10,5  | 10,5  | 10,5  |

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. Sedan 2016 är Booli en del av SBAB. Antal bolånekunder uppgår till 286 000 och 379 000 privatpersoner har sparkonto (per den 31 december 2020). Antal medarbetare (FTE) är 760. 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](http://sbab.se), [booli.se](http://booli.se), [facebook.com/sbabbank](https://facebook.com/sbabbank), [twitter.com/sbabbank](https://twitter.com/sbabbank), [linkedin.com/company/sbab-bank](https://linkedin.com/company/sbab-bank).