

Bomarknadsnytt

Nummer 1
2021.02.17

Prognos över svensk ekonomi och bostadsmarknad



- BNP ökar i år med 2,8 procent.
- Bopriserna stiger med 5–6 procent.
- Antalet påbörjade bostäder sjunker till drygt 46 000.

Sammanfattning

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 under pandemin ökade intresset för bostäder 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.

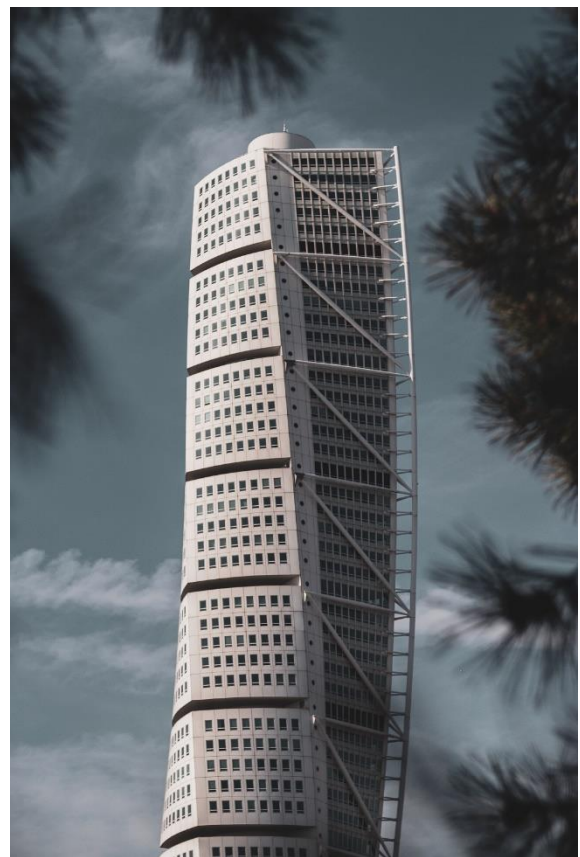
Inledning

Bomarknadsnytt beskriver den makroekonomiska utvecklingen och vad som händer på bostadsmarknaden. Den 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 vänder sig till SBAB:s kunder, investerare, journalister och andra intresserade av svensk ekonomi och bostadsmarknad.





Det makroekonomiska läget

Fortsatt nedstängda ekonomier håller tillbaka den efterlängtade BNP-uppgången

Den andra smittspridningsvågen är långt ifrån över och många länder har fortsatt hårda restriktioner på bland annat resor och nöjen. Även om förtroendeindikatorerna har fortsatt uppåt (se diagram 1) så har förhoppningarna om en stark BNP-utveckling under 2021 minskat tydligt. Farhågorna om en svag inledning på året har besannats, och den stora frågan är om utvecklingen tar fart på allvar före sommaren.

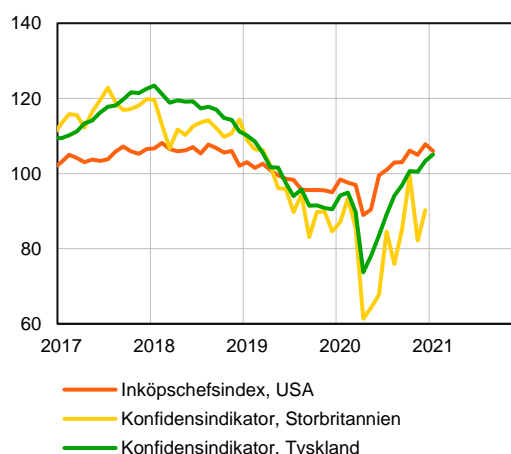
Nedgången av BNP under 2020 i Europa väntas bli omkring 7 procent när utfallssiffrorna kommit. Det är något mindre än befarat men en större nedgång än för världen i övrigt som bedöms stanna omkring 4 procent. Ur ett svenskt perspektiv väntas den globala handelsvägda ekonomin falla med 4,8 procent (se diagram 2).

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 till följd av strukturella problem som följer i kölvattnet av pandemin.

En svag inledning på året bidrar till en måttlig tillväxt av BNP för helåret

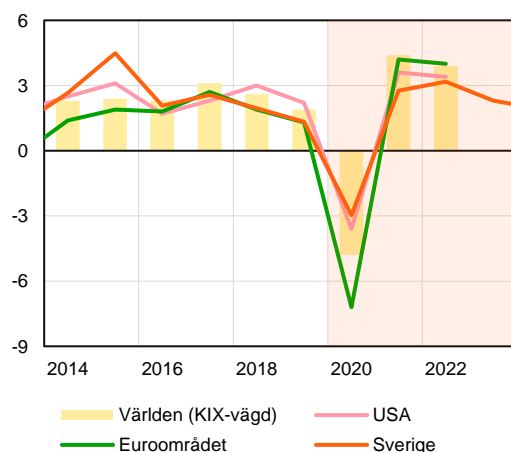
Efter en mycket stark utveckling under det tredje kvartalet 2020 fortsatte svensk ekonomi svagt uppåt det fjärde kvartalet. Utvecklingen förklaras framför allt av en stark varuexport men också av förhållandevis höga investeringar. Den starka

Diagram 1. Förtroendeindikatorer i omvärlden
Indikator, medelvärde = 100, säsongsrensad



Källor: Macrobond och SBAB

Diagram 2. BNP i Sverige och omvärlden
Procentuell förändring



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

exporten kan vara en anledning till att förtroendeindikatorn för tillverkningsindustrin ökat mycket snabbt sedan sommaren 2020 och att den nu i början av 2021 ligger över den normala nivån (se diagram 4). Omsvängningen har dock inte gått lika snabbt i alla branscher, inom bland annat byggindustrin är synen på framtiden fortfarande lika pessimistisk som den var under sommaren 2020.

En utbredd smittspridning och införda restriktioner väntas hålla tillbaka den ekonomiska utvecklingen under stora delar 2021. Även om vaccineringen har kommit igång finns det ett flertal faktorer som talar för att coronapandemin kommer att ha långvarig påverkan på svensk ekonomi. Till dessa hör virusmutationer och tillgången till vaccin globalt sett. För året som helhet väntas svensk BNP växa med nära 3 procent, där exporten och hushållens konsumtion är starkt drivande faktorer (se tabell 1 och diagram 3). Arbetslösheten väntas stiga något i år, men hålla sig under 9 procent, för att minska under nästa år (se diagram 5).

Coronapandemin har på mycket kort tid förändrat hushållens konsumtionsmönster, framför allt av resor, hotell och kultur. Det har pressat företagen som tillhandahåller dessa varor och tjänster och drivit på strukturomvandlingen i samhället trots regeringens olika stödåtgärder. Till viss del bedömer vi att förändringarna är irreversibla och en del av den långsiktiga utvecklingen. De närmaste åren kommer det bidra till en långsammare nedgång i arbetslösheten och en ökning av långtidsarbetslösheten, men på sikt en högre tillväxt.

Ingen tilltagande inflation i sikte

Inflationstakten har återigen rasat ned långt under Riksbankens mål på 2 procent (se diagram 7). Mätt med KPIF nådde inflationen under 2017–2019 nätt och jämnt upp till målet med draghjälp från stigande energipriser. Rensat för de stigande energipriserna låg dock inflationen under dessa år på i genomsnitt 1,6 procent, vilket är tydligt under målet. Under 2020 bidrog coronapandemin till att pressa ned inflationen till låga 0,5 procent.

I år väntas inflationen tillta något men stanna på 1,1 procent för helåret. Under de närmast kommande åren förväntas löneökningarna bli måttliga vilket bidrar till en fortsatt låg inflation. Trots det dramatiska fallet i BNP under 2020, en snabbt stigande arbetslöshet och låg inflation har inte Riksbanken sänkt reporäntan. Vi tror inte heller att Riksbanken kommer att sänka reporäntan framöver, men möjligen, om den ser andra oönskade händelser, vidta andra åtgärder.

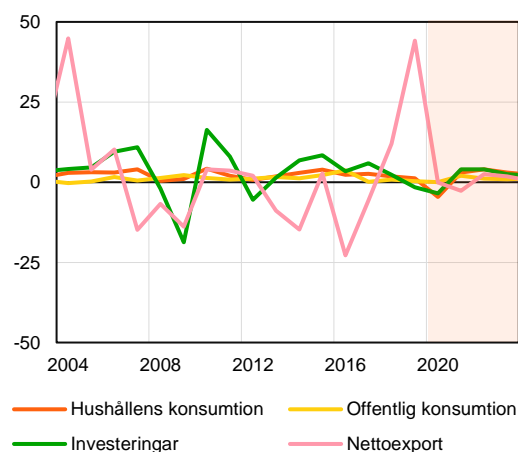
Tabell 1. BNP-utvecklingen och dess komponenter
Procentuell förändring respektive procentenheter

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

Anm.: Föregående prognos den 12 november inom parenteser.

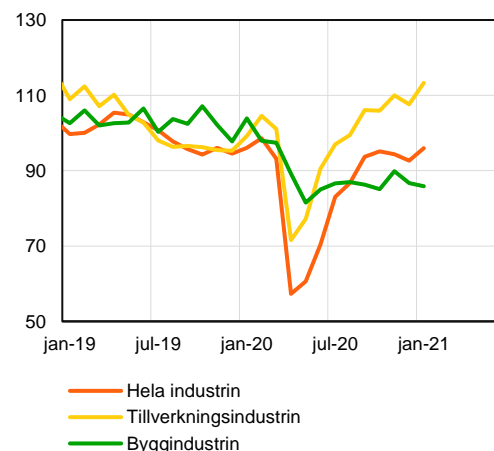
Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 3. Sveriges försörjningsbalans
Procentuell förändring



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 4. Förtroendeindikator, Sverige
Indikator, medelvärde = 100, säsongrensad



Källa: Macrobond, Konjunkturinstitutet och SBAB

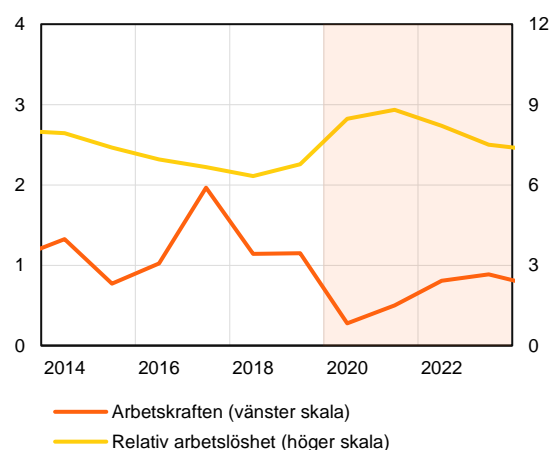
Vår bedömning är att Riksbanken kommer att höja reporäntan först under inledningen av 2024. Det gör att de korta boräntorna väntas ligga stilla fram till slutet av 2023. De långa räntorna väntas dock börja stiga långsamt redan under senare delen av 2022. Både de korta och långa räntorna väntas förbli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

Alternativ händelseutveckling

Vårt huvudscenario är att den djupa lågkonjunkturen dröjer sig kvar en bra bit in i 2021 innan den vänder upp. Det finns dock risk för en sämre utveckling av den svenska ekonomin. En mer utdragen lågkonjunktur med markant stigande arbetslöshet skulle kunna leda till fallande bostadspriser, vilket i kombination med hög skuldsättning skulle kunna leda till ökade kreditförluster för bankerna och stigande riskpremier på bostadsobligationer.

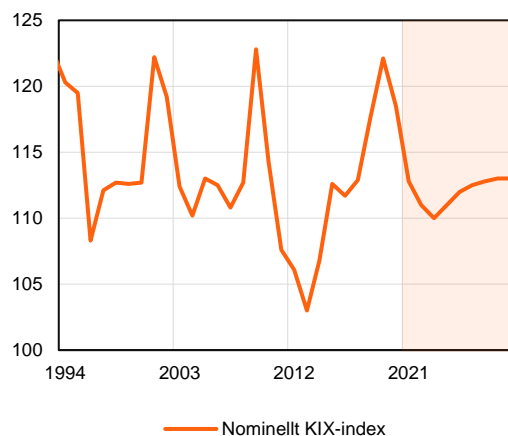
Omfattande finanspolitiska åtgärder och en snabbt växande statsskuld kan också leda till stigande riskpremier på statsobligationer. Av detta syns dock ingenting just nu. Stigande riskpremier på räntemarknaden kan minska genomslaget av en expansiv penningpolitik och försvåra för den ekonomiska återhämtningen. 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.

Diagram 5. Arbetskraften och arbetslöshet
Procentuell förändring och procent av arbetskraften



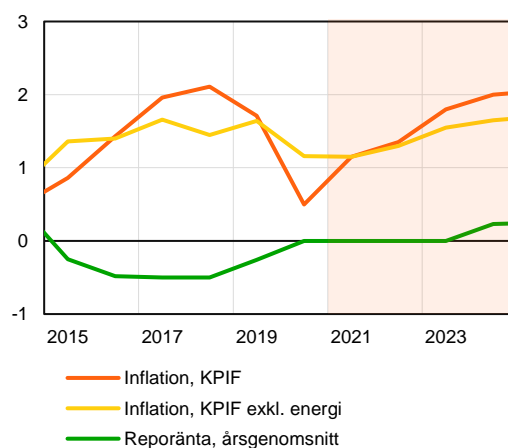
Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 6. Nominell växelkurs
Index 1992-11-18 = 100



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 7. Inflation och styrränta
Procent



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

¹ Se Boräntenytt nr 1, 2021.



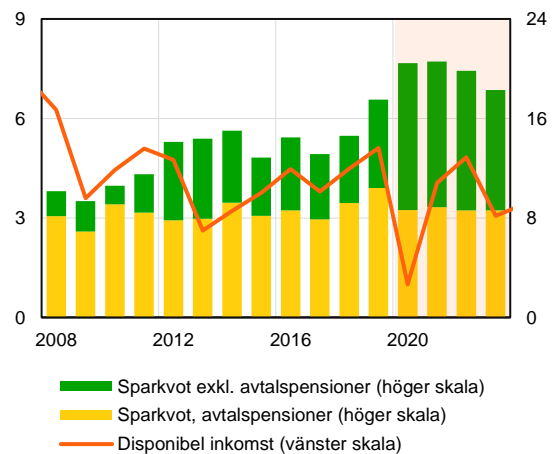
Hushållens ekonomi och efterfrågan på bostäder

Betydligt starkare utveckling av hushållens inkomster

Utbrottet av coronapandemin med en snabbt stigande arbetslöshet bidrog till en mycket långsam tillväxt i hushållens disponibla inkomster under förra året trots regeringens åtgärder (se diagram 8). I år förväntas en betydligt snabbare utveckling då konjunkturen växer sig allt starkare och arbetslösheten slutar stiga efter våren. Allt eftersom ekonomin stärks räknar vi med en gradvis stramare finanspolitik med lägre bidrag och/eller högre skatter, vilket dämpar utvecklingen av hushållens disponibla inkomster.

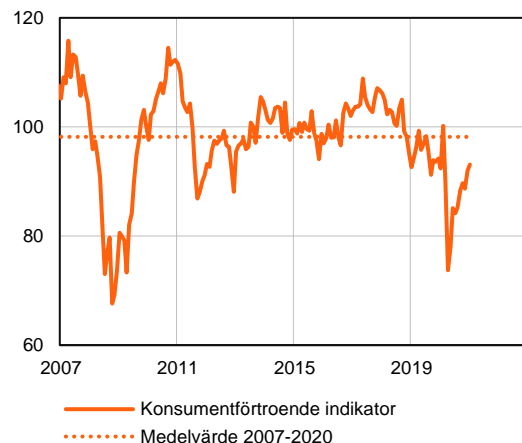
Konsumentförtroendet som rasade vid coronapandemins utbrott har varit på uppåtgående sedan maj 2020 (se diagram 9). Det har ännu inte nått upp till genomsnittet under den senaste fjorton åren. Samtidigt som framtidsförväntningarna har varit pessimistiska har hushållens sparande skjutit i höjden (diagram 8). Även om förtroendet sannolikt blir positivt innan utgången av 2021 så förväntas sparandet ligga kvar på höga nivåer under de närmast kommande åren, vilket håller tillbaka den privata konsumtionen. Sparkvoten väntas dock falla tillbaka i takt med att konjunkturen stärks, men också till följd av att andelen pensionärer ökar, vilket bidrar till en högre tillväxttakt i den privata konsumtionen.

Diagram 8. Hushållens inkomster och sparkvot
Procentuell förändring respektive procent av disponibel inkomst



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 9. Hushållens framtidsförväntningar
Indikator



Källor: Macrobond och Konjunkturinstitutet

Mycket låga boendekostnader trots stigande bostadspriser

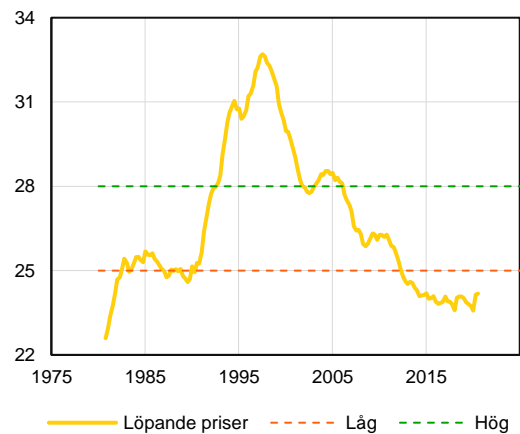
Under det tredje kvartalet i år spenderade hushållen i genomsnitt 24 procent av sina disponibla inkomster på boende. Det är också så mycket som hushållen i genomsnitt har valt att lägga på sitt boende under de senaste sju åren. I ett längre historiskt perspektiv är dock boendeutgifternas andel mycket låg (se diagram 10). Baserat på de historiska andelarna är det rimligt att tro att hushållen har en preferens för att lägga omkring 25–28 procent av inkomsterna på sitt boende.

Det är flera faktorer som kan ha bidragit till den för närvarande mycket låga boendeutgiftsandel. För det första kan hushållen ha tagit höjd för högre räntor i framtiden, vilket är något som indikeras i Konjunkturinstitutets barometer.² För det andra kan kreditmarknadsregleringar som bolånetak och amorteringskrav ha begränsat vissa hushålls möjligheter att lägga så mycket på sitt boende som de själva hade önskat (amorteringar höjer sparandet, inte boendeutgiften). För det tredje kan en låg takt i bostadsbyggandet i förhållande till befolkningsutvecklingen bidragit till att hushållen totalt sett inte kunnat lägga så mycket på boende, även om ett lågt utbud samtidigt kan ha bidragit till ökade bostadspriser.

Hushållens ränteutgifter uppgår för närvarande till 3,7 procent av deras disponibla inkomster. Andelen förväntas växa sakta under kommande år till följd av dels svagt stigande boräntor, dels att bolånestocken växer något snabbare än hushållens disponibla inkomster (se diagram 11). År 2022 förväntas räntekvoten uppgå till 4,1 procent för att 2024 stiga till strax över 5 procent. Det här innebär att hushållens samlade boendeutgifter kommer att stiga men till följd av det låga utgångsläget kommer de fortfarande att vara förhållandevis låga.

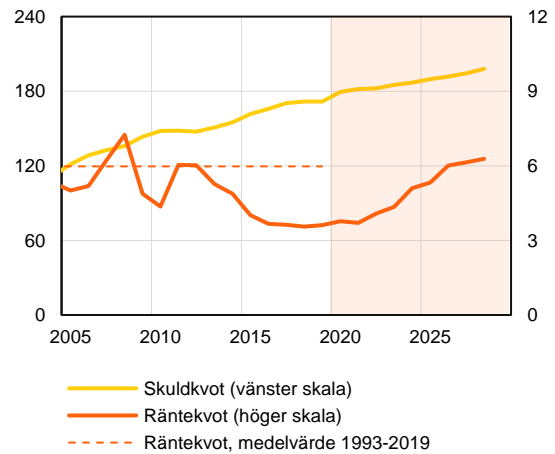
Den framtida utvecklingen av hushållens boendeutgifter kommer också att bero av omfattningen på bostadsbyggandet. Vi bedömer att det för närvarande finns ett underskott på omkring 132 000 bostäder (se diagram 12). Vi bedömer dessutom att byggtakten kommer att ligga nära befolkningsutvecklingen (se nästa avsnitt). Det innebär att bostadsbristen förväntas bestå, men också att hushållens boendeutgifter kommer att hållas tillbaka något av detta.

Diagram 10. Hushållens boendeutgiftsandel
Procent av disponibel inkomst



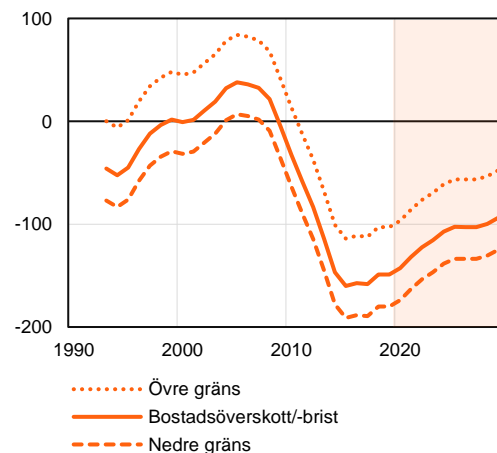
Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 11. Hushållens skuldkvot och räntekvot
Procent av disponibel inkomst



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 12. Ackumulerat bostads-över/under-skott
Tusental



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

² Se exempelvis Boräntenytt nr 1, 2021.

Regionala likheter och olikheter i boendet

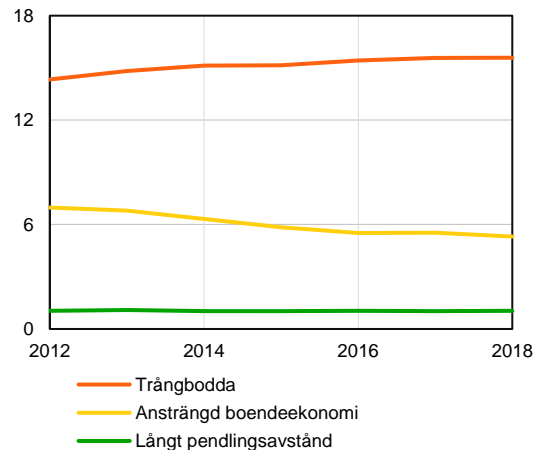
Boendesituationen för hushållen i Sveriges tre storstads-län kan beskrivas genom att mäta andelen trångbodda, andelen med ansträngd boendeekonomi och andelen med långt pendlingsavstånd (se diagram 13, 14 och 15). Då framträder bland annat att andelen trångbodda hushåll ökat sakta i samtliga län under åren 2012 till 2018. Den är störst i Stockholms län där mer än 15 procent av hushållen är trångbodda jämfört med omkring 10 procent i Västra Götaland och Skåne. Denna utveckling indikeras också av måttet på bostadsbristen, även om det finns principiella skillnader mellan trångboddhet och bostadsbrist.

Helt i linje med en fallande boendeutgiftsandel för befolkningen i stort, har andelen hushåll med en ansträngd boendeekonomi i de tre länen minskat under den aktuella perioden. I Stockholms län och Västra Götaland är det omkring 5 procent av hushållen som har en ansträngd boendeekonomi, medan andelen i Skåne uppgår till 7 procent. Då bostadspriserna i Malmö är förhållandevis låga kan en högre andel hushåll med ansträngd boendeekonomi tyda på att många hushåll har en låg disponibel inkomst.

Svag underliggande efterfrågan på bostäder trots stort behov

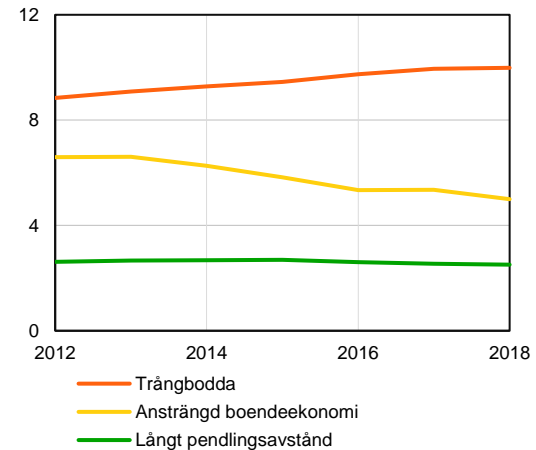
Med SCB:s befolkningsframskrivning som underlag förväntar vi oss att antalet hushåll ökar med mellan 40 000 och 50 000 per år fram till 2025. Den förhållandevis snabba befolkningstillväxten och ett initialt underskott på omkring 132 000 bostäder gör att det finns ett stort behov av nya bostäder. Behovet är dock högre än den faktiska efterfrågan med hänsyn tagen till priset på nyproducerade bostäder och hushållens betalningsförmåga.

Diagram 13. Boendesituationen i Stockholms län
Procent av hushållen



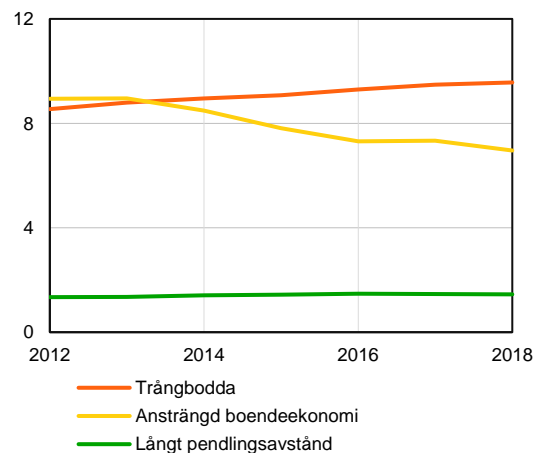
Källor: Boverket och SBAB

Diagram 14. Boendesituationen i Västra Götaland
Procent av hushållen



Källor: Boverket och SBAB

Diagram 15. Boendesituationen i Skåne
Procent av hushållen



Källor: Boverket och SBAB

Säsongsrensad information om de månadsvisa försäljningarna av bostadsrätter och villor visar inte på någon kvardröjande negativ effekt till följd av coronapandemins utbrott. Något oväntat har försäljningen av bostäder tagit fart efter sommaren 2020 (se diagram 16 och 17). Beträktad ur ett kortsiktigt perspektiv hade amorteringskraven en större effekt på de månatliga försäljningsvolymerna än vad coronapandemin hade, särskilt i Stockholm och Göteborg. Amorteringskraven bedöms också ha bidragit till nedgången i omsättningen på bostäder i riket under 2016 och på bostadsrätter 2018 (se diagram 20).

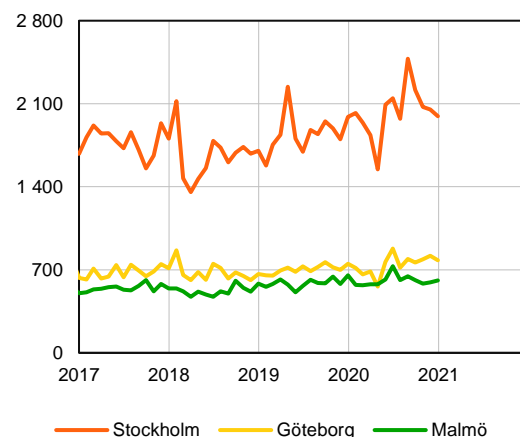
Vi förväntar oss inga varaktiga negativa effekter av coronapandemin på försäljningsvolymerna. Av konjunkturella skäl skulle det kunna ske en viss nedgång, men till följd av ändrat intresse och preferenser för boendet skulle det kunna ske en uppgång. Vilken av dessa krafter som är starkast är svårt att bedöma idag. Mycket talar dock för att försäljningsvolymerna kommer att ligga kvar på något högre nivåer framöver.

Oväntade effekter av coronapandemin på andrahandsmarknaden för bostäder

Coronapandemin hade inledningsvis en tydligt negativ inverkan på andrahandsmarknaden för bostäder. Försäljningsvolymerna minskade och utbudet av bostäder ökade snabbt. De som redan hade sina bostäder ute till försäljning möttes av social distansering och färre budgivare. En vilja att snabbt sälja sina bostäder kan ha bidragit till priset på bostäder i april, något som också kom att färga av sig på prisförväntningarna under några månaders tid (se diagram 18). Under försommaren återhämtade sig försäljningarna och priserna överlag, och har sedan dess fortsatt visat på en stark utveckling. Det finns regionala skillnader även om de är små (se bilaga A).

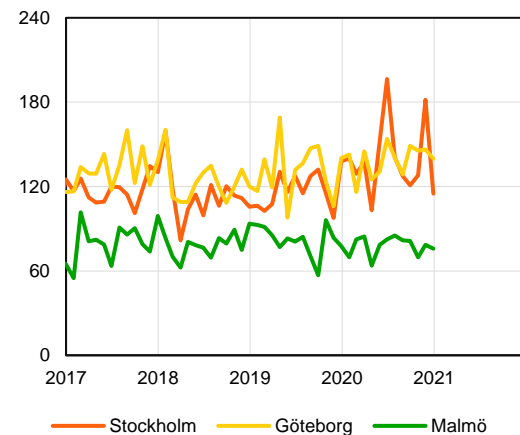
Under inledningen av 2021 har bostadspriserna fortsatt att öka i nästan samtliga regioner, trots en andra våg i coronapandemin (se tabell 2). Det finns inte mycket som talar för att pandemin kommer att leda till fallande bostadspriser. Om ekonomin utvecklas i enlighet med vår prognos tror vi tvärt om att bostadspriserna kommer fortsätta att stiga under 2021. Skulle krisen bli mycket långdragen kan bostadsmarknaden komma att påverkas. I ett sådant scenario skulle även stigande riskpremier på bostadsobligationer kunna komma att påverka bostadsmarknaden. Det går under sådana omständigheter inte att utesluta ett prisfall.

Diagram 16. Försäljning av bostadsrätter regionalt
Antal per månad, säsongsrensats



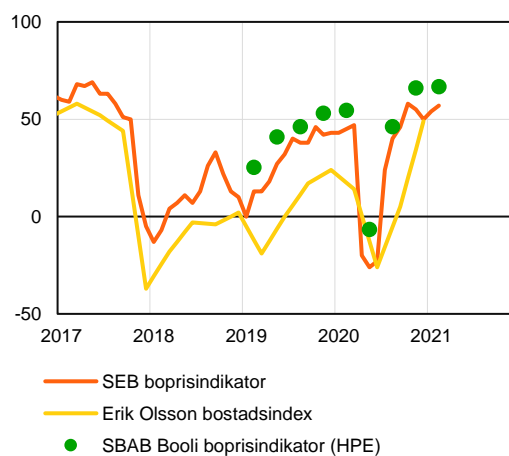
Källor: Macrobond, Mäklarstatistik och SBAB

Diagram 17. Försäljning av villor regionalt
Antal per månad, säsongsrensats



Källor: Macrobond, Mäklarstatistik och SBAB

Diagram 18. Bostadsprisförväntningar, 1 års sikt
Indikator



Källor: Macrobond, Erik Olsson, SEB och SBAB

Fortsatt mycket låga räntor och erfarenheten från tidigare kriser i Sverige talar emot ett dramatiskt 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.

Samtliga indikatorer som mäter hushållens förväntningar på framtida bostadspriser visar på en stark optimism. De dippade under pandemins inledningsskede men har sedan sommaren 2020 legat högt (se diagram 18). Det finns små skillnader mellan indikatorerna som sannolikt kan 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. Gemensamt för dessa indikatorer är att de visar hur snabbt hushållens framtidstro kan förändras.

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. Baserad på vår modellskattning, där vi bland annat tar hänsyn till utvecklingen av hushållens disponibla inkomster och boräntorna bedömda, väntas bostadspriserna för riket som helhet under 2021 stiga med 5–6 procent, lite mer på bostadsrätter än på villor. Det innebär att vi inte förväntar oss riktigt samma starka utveckling som under föregående år där uppgången var 10 procent på villor och 5 procent på bostadsrätter (se diagram 19). Vi tror dock på en viss förskjutning av prisutvecklingen mot bostadsrätter, bland annat till följd av att vi tror på att fler villor kommer att komma ut till försäljning men också av den lägre produktionstakten för bostadsrätter.

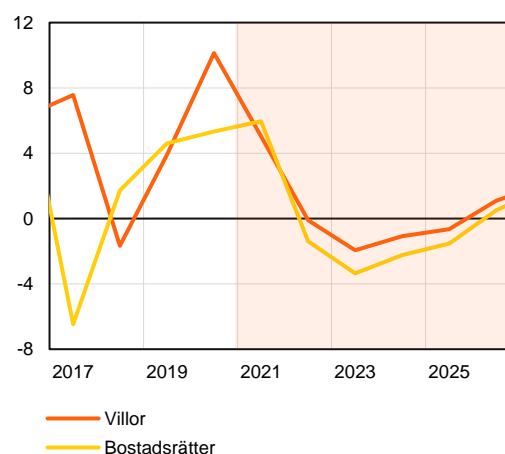
Tabell 2. SBAB Booli Housing Price Index (HPI)

Procent				
T.o.m. januari 2021	1 m	3 m	12 m	1 år
Lägenheter				
Storstockholm	2,6	1,4	5,3	2,6
Storgöteborg	0,5	1,4	3,3	0,5
Storlalmö	1,5	3,2	9,8	1,5
Norra Sverige	5,6	2,5	9,8	5,6
Mellersta Sverige	1,8	1,5	6,3	1,8
Södra Sverige	0,4	1,4	8,1	0,4
Hus				
Storstockholm	2,2	4,6	13,2	2,2
Storgöteborg	3,3	4,2	12,7	3,3
Storlalmö	5,9	3,2	17,3	5,9
Norra Sverige	4,1	1,5	14,6	4,1
Mellersta Sverige	1,1	2,1	15,9	1,1
Södra Sverige	-0,1	1,6	13,7	-0,1

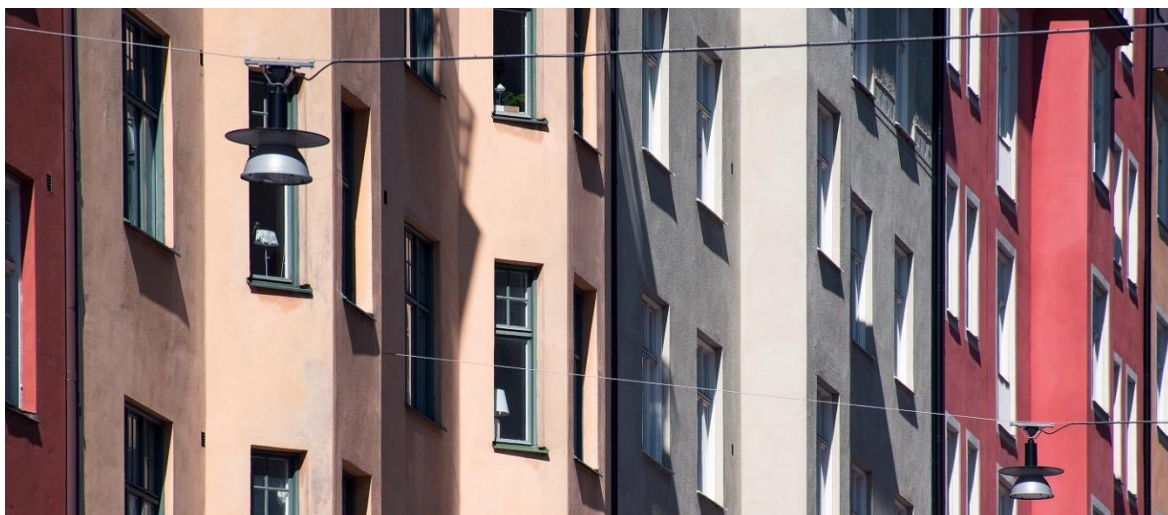
Källa: Booli 2021-02-05

Diagram 19. Bostadsprisernas utveckling

Procentuell förändring



Källor: SCB, Konjunkturinstitutet, Valueguard och SBAB



Utbudet av bostäder och utvecklingen av nyproduktionen

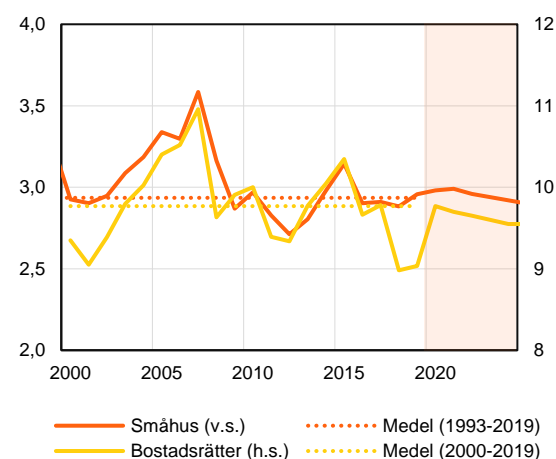
Hög omsättning på befintliga bostäder trots ett krympande utbud

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 (se diagram 20). År 2018 föll omsättningen på bostadsrätter kraftigt och under både 2018 och 2019 understeg omsättningen det historiska genomsnittet med god marginal. Detta bedöms inte vara en följd av den avmattning som då inträffade i konjunkturutvecklingen. Istället bedöms amorteringskraven ha varit en starkt bidragande orsak till den lägre omsättningen. Under 2020 återhämtade sig omsättningen, och vi tror att den kommer vara förhållandevis stark även i år. Det finns dock orosmoln i form av en utdragen coronapandemi, men då fenomenet är nytt är det svårt att kvantifiera effekten i vår modellbaserade bedömning.

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

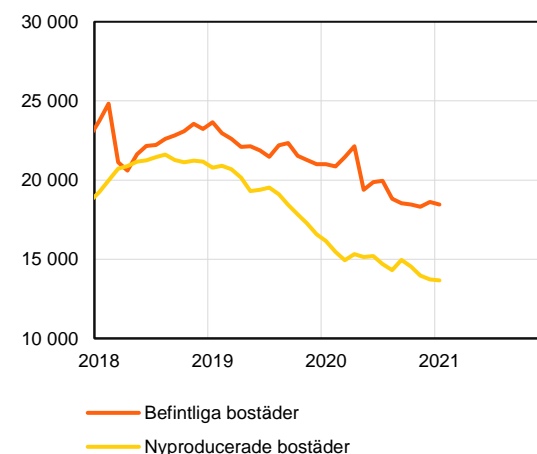
För några år sedan hade många bostadsutvecklare svårt att sälja sina nyproducerade bostadsrätter, vilket medförde åtgärder som exempelvis sänkta priser och tillfälligt slopade månadsavgifter. I takt med att utbudet krympt i många delar i landet, däribland i Stockholm, har antalet prissänkta lägenheter minskat (se diagram 21 och bilaga A).

Diagram 20. Omsättning på bostäder i Sverige
Procent av respektive bestånd per år



Källor: Macrobond, Mäklarstatistik, SCB och SBAB

Diagram 21. Utbud av bostäder i Sverige
Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

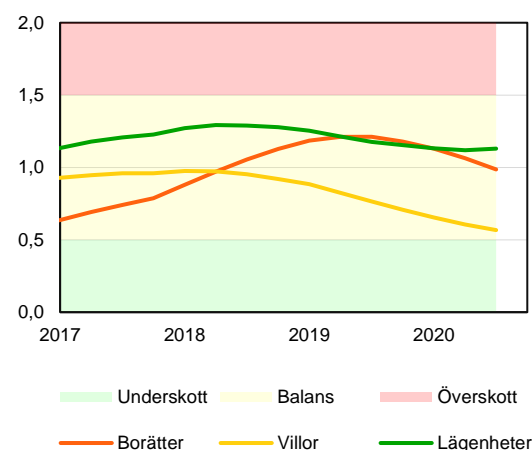
SBAB och Booli har tagit fram ett index – SBAB Booli Housing Market Index (HMI) – som speglar läget i nyproduktionen för olika boendeformer för de områden där tillräckliga data finns. Indexet speglar efterfrågan på nyproducerade bostäder med hänsyn till hushållens bostadspreferenser och flyttbeteende, 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 22 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.

En liten uppgång i nyproduktionen 2020 som faller tillbaka i år – 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 132 000 bostäder (se diagram 12). 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.

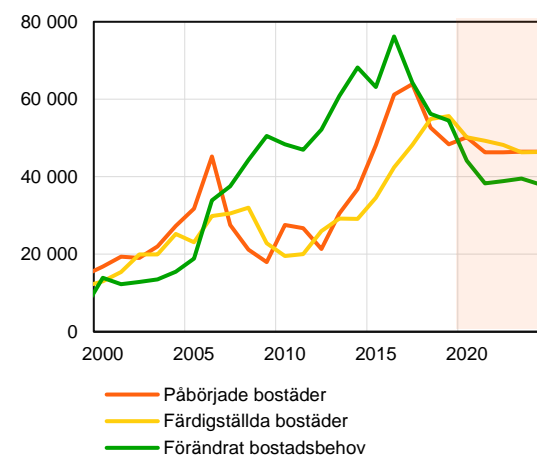
Sannolikt är bostadsbristen något större än vad vårt aggregerade mått indikerar. Det förklaras av att det utbud av bostäder som mäts inte nödvändigtvis svarar mot hushållens efterfrågan. Hit räknas effekterna av urbanisering och att det finns kommuner med överskott på bostäder som ingen efterfrågar. Det kan också vara så att de befintliga bostäderna inte passar hushållens preferenser med avseende på exempelvis storlek, utformning, kostnad och upplåtelseform.

Diagram 22. SBAB Booli Housing Market Index (HMI) Index



Källor: Booli och SBAB

Diagram 23. Bostadsbehov och bostadsbyggande
Antal per år



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

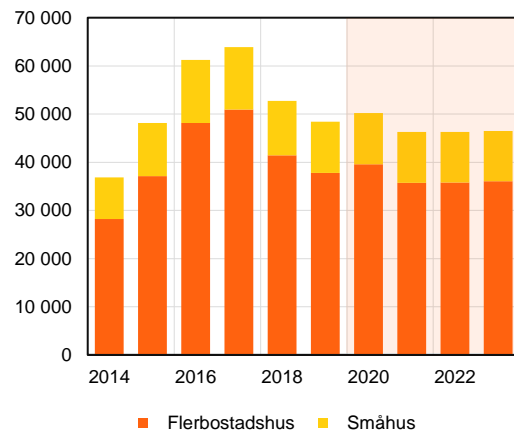
Under de senaste åren har vi haft en mycket snabb uppgång i antalet byggstarter, framför allt för bostadsrätter. Under toppåret 2017 påbörjades byggandet av 64 000 bostäder, av vilka 50 000 var i flerbostadshus. Under 2019 påbörjades endast 48 800 bostäder, men antalet steg förra året till 50 200 bostäder. 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. De närmsta åren bedömer vi att behovet kommer att öka med omkring 40 000 bostäder per år (se diagram 23).

Utifrån den realekonomiska situationen har vi gjort en prognos på bostadsbyggandet, vilken är att byggandet av bostäder kommer att minska till 46 3000 bostäder 2021 och 2022, och därefter öka ytterst långsamt (se diagram 24). Nedgången är en följd av det osäkra läget med hög arbetslöshet och en svag inkomstutveckling, men också av frågetecken kring hushållens faktiska efterfrågan på nyproducerade bostäder. Antalet beviljade bygglov sjönk markant förra året vilket också talar för en nedgång i antalet påbörjade bostäder i år. Sammantaget förväntas antalet nya bostäder framöver överstiga ökningen av antalet hushåll, där hänsyn har tagits till förändringen i den demografiska sammansättningen. Byggandet av nya bostäder förväntas dock inte vara tillräckligt för att inom prognosperioden tillgodose det initiala underskottet på omkring 132 000 bostäder.

I Konjunkturinstitutets månadsvisa Konjunkturbarometer framträder alltjämt efterfrågan som det största hindret för bostadsbyggandet. Det har legat på en hög nivå under de senaste två åren (se diagram 25). Det stämmer också väl med utvecklingen av SBAB Booli Housing Market Index (se tidigare avsnitt). Det finns dock tecken som talar för att nuvarande byggtakt kan hålla i sig under åtminstone det närmsta året. Enligt den kvartalsvisa Konjunkturbarometern förväntar sig husbyggarna en oförändrad byggtakt på ett års sikt (se diagram 26). Det ras som inträffade i indikatorn till följd av coronapandemins utbrott har alltså sväng upp igen, och nu är optimismen uppe på samma nivå som vid slutet av 2017.

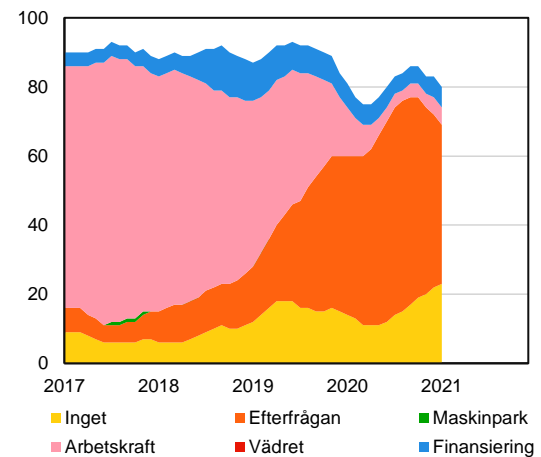
Diagram 24. Påbörjade bostäder

Antal per år



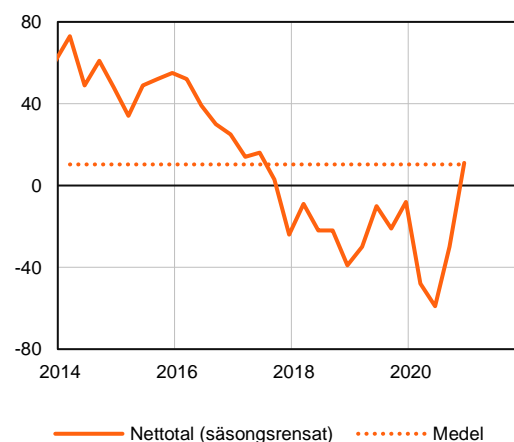
Källor: SCB, Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 25. Framsta hinder för bostadsbyggande Index, säsongsrensats och utjämnat



Källa: Konjunkturinstitutet

Diagram 26. Syn på husbyggandet om ett år Indikator, säsongsrensats



Anm.: Skillnad mellan husbyggare 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 Bukowski

Presschef

Telefon: 072-451 79 37

E-post: erik.bukowski@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.

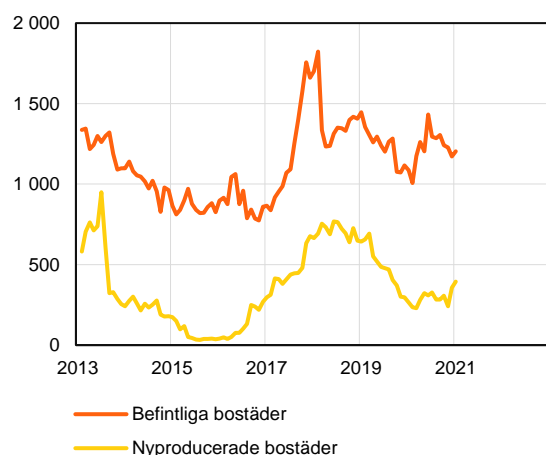
Bilaga A: Regionala bostadsmarknader

Bostadsutbud

Det sammantagna utbudet av bostäder är på en normal nivå 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 av nyproducerade bostäder har därefter varit tydlig i Stockholm sedan 2018 och i Göteborg och Malmö sedan mitten av 2019.

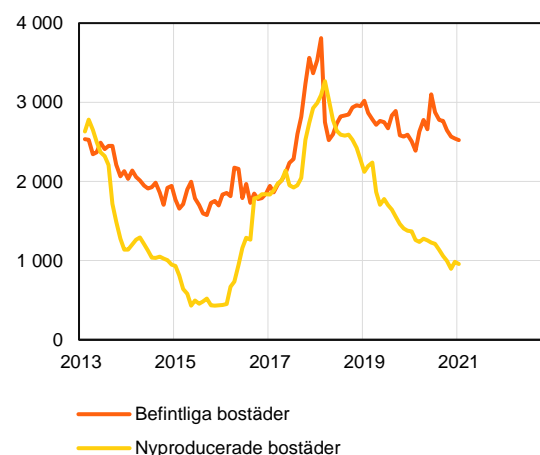
Utbudet av befintliga bostäder något större än det var för ett par år sedan. Som en följd av coronapandemins utbrott ökade utbudet kortvarigt då försäljningarna bromsade in, men har sedan dess minskat. För närvarande ligger utbudet på ungefär samma nivå som vid slutet av 2019, eller något lägre.

Diagram A1. Utbud, Stockholms innerstad
Antal annonser, säsongrensat



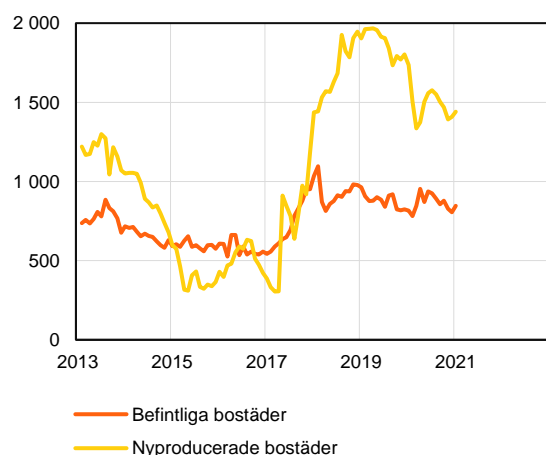
Källor: Booli och SBAB

Diagram A2. Utbud, Stockholms kommun
Antal annonser, säsongrensat



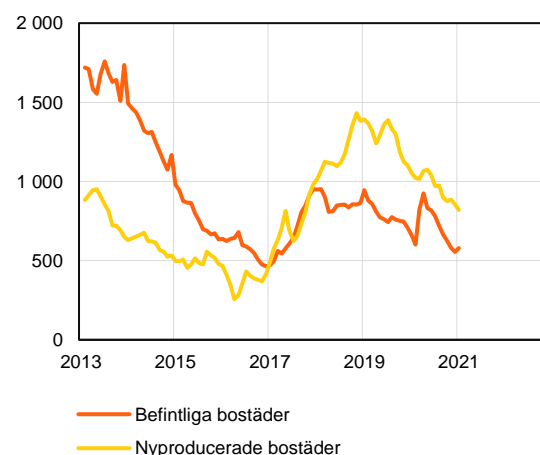
Källor: Booli och SBAB

Diagram A3. Utbud, Göteborgs kommun
Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A4. Utbud, Malmö kommun
Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

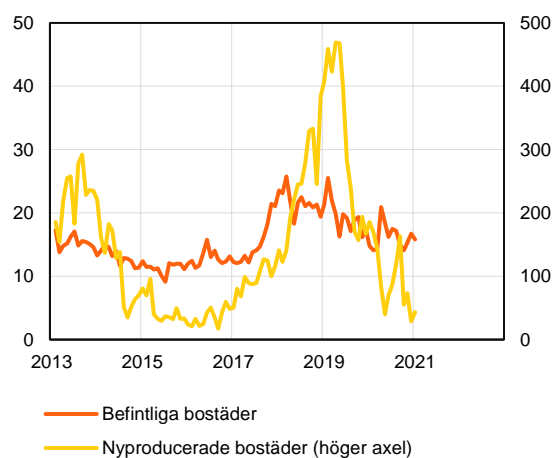
Annonstid

Den genomsnittliga annonstiden för befintliga bostäder ligger för närvarande på mellan två och tre veckor i samtliga storstäder. Det är längre än för ett par år sedan och jämfört med utgången av 2019, men ganska 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

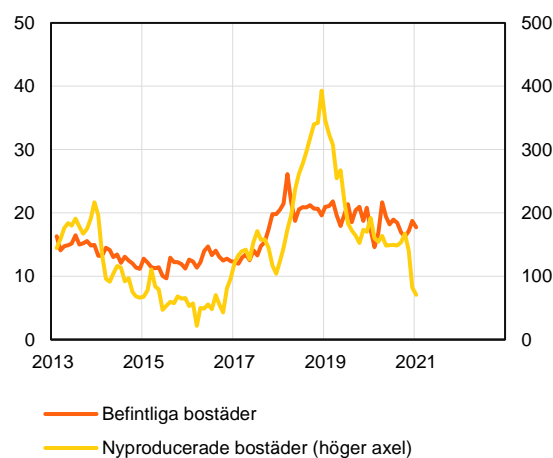
bostäder. I Stockholm förlängdes dessa snabbt under 2018 från omkring ett par månader till över ett år, vilket sannolikt var ett tecken på att denna marknad var mättad och att utbudet inte matchades av en faktisk efterfrågan. Annonstiderna har nu kortats ner till vad som kan betraktas som en normal nivå till låg. Undantaget är Göteborg där de är normala till något längre än vad de varit historiskt.

Diagram A5. Annonstid, Stockholms innerstad
Antal dagar, säsongrensat



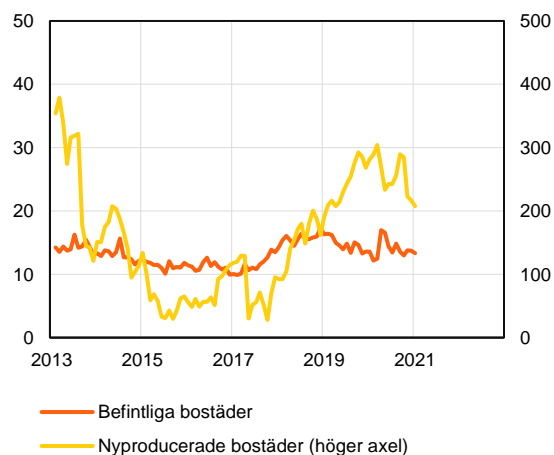
Källor: Booli och SBAB

Diagram A6. Annonstid, Stockholms kommun
Antal dagar, säsongrensat



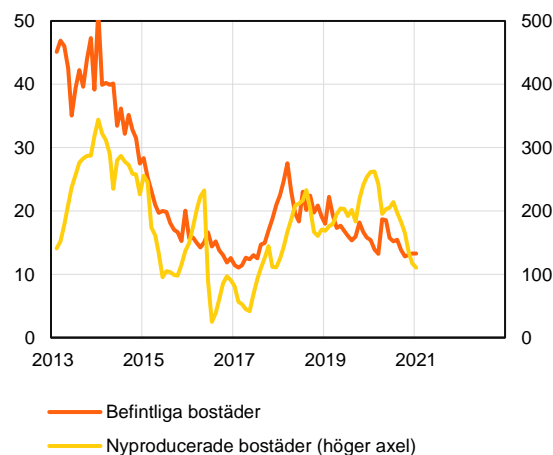
Källor: Booli och SBAB

Diagram A7. Annonstid, Göteborgs kommun
Antal dagar, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A8. Annonstid, Malmö kommun
Antal dagar, säsongrensat



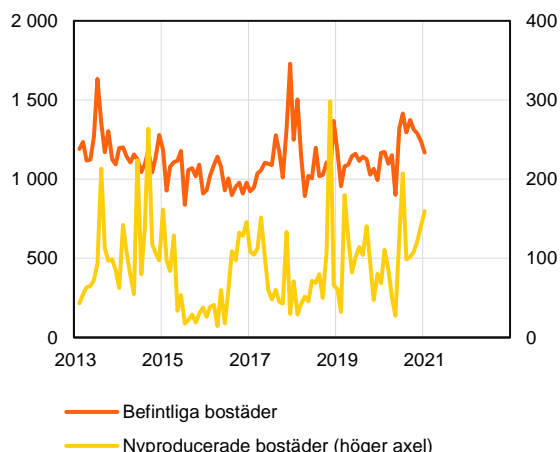
Källor: Booli och SBAB

Försäljning

Antal sålda bostäder per månad i det befintliga beståndet, mätt utifrån antalet avpublicerade annonser, har sedan coronapandemins inledningskede stabiliserats. I både Stockholm och Göteborg skedde en tydlig nedgång jämfört med den genomsnittliga månadsförsäljningen på respektive ort, men den märktes inte av i Malmö. Nedgången var dock kortvarig och därefter har det skett ett nivåskift uppåt.

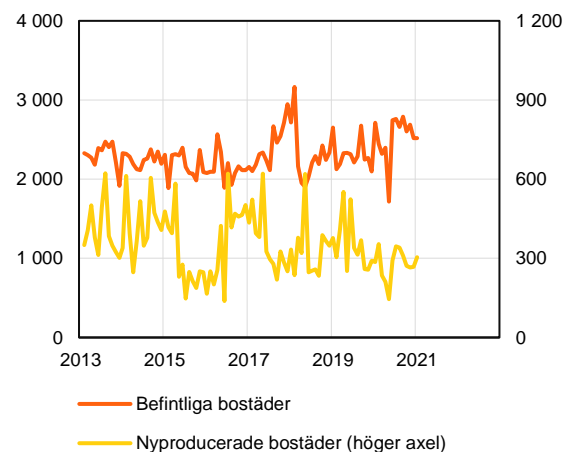
Antalet sålda nyproducerade bostäder låg lite högre än normalt fram till coronapandemins utbrott. Därefter kom en viss nedgång under framför allt april och maj, vilken sedan har följts av högre försäljningsvolym under resten av året.

Diagram A9. Försäljning, Stockholms innerstad
Antal avpublicerade annonser per månad, säsongsrensats



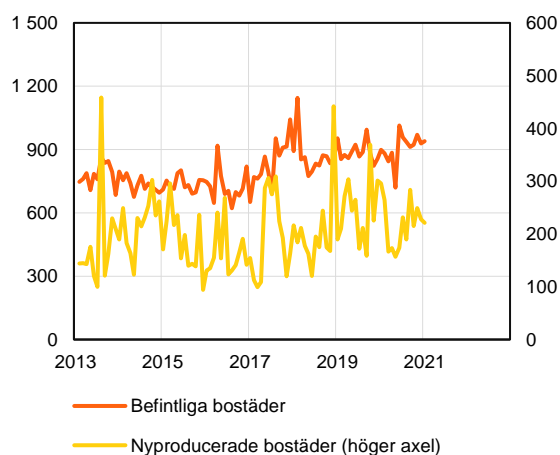
Källor: Booli och SBAB

Diagram A10. Försäljning, Stockholms kommun
Antal avpublicerade annonser per månad, säsongsrensats



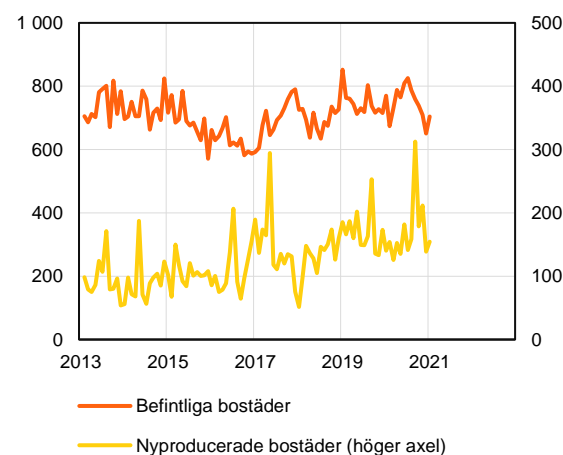
Källor: Booli och SBAB

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

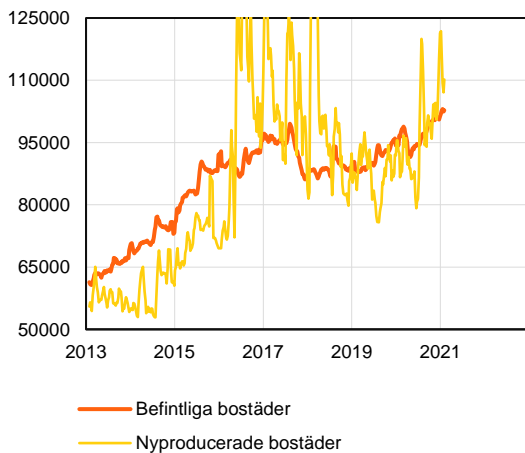
Priser

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 började bostadspriserna stiga under 2019. Uppgången accelererade något inledningsvis under 2020 men kom av sig till följd av coronapandemin. Från och med sommaren 2020 har dock prisutvecklingen tagit rejäl fart.

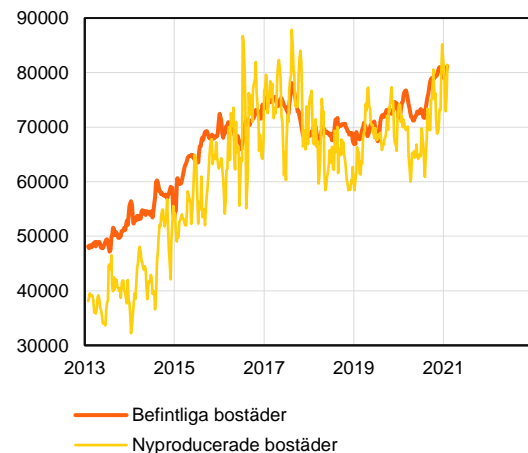
Priserna skiljer sig åt mellan bostäder som omsätts inom det befintliga beståndet och de som är nyproducerade. I Stockholm ligger priserna på nya bostäder, mätta med kronor per kvadratmeter boyta, nära de i beståndet, vilket skulle kunna förklaras av att många befintliga bostäder har ett attraktivare läge. I Malmö är dock kvadratmeterpriset tydligt högre på nya bostäder jämfört med bostäder i beståndet.

Diagram A12. Pris, Stockholms innerstad
Kronor per kvadratmeter



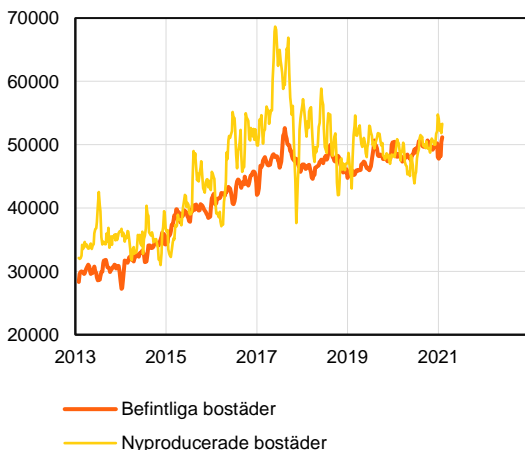
Källor: Booli och SBAB

Diagram A14. Pris, Stockholms kommun
Kronor per kvadratmeter



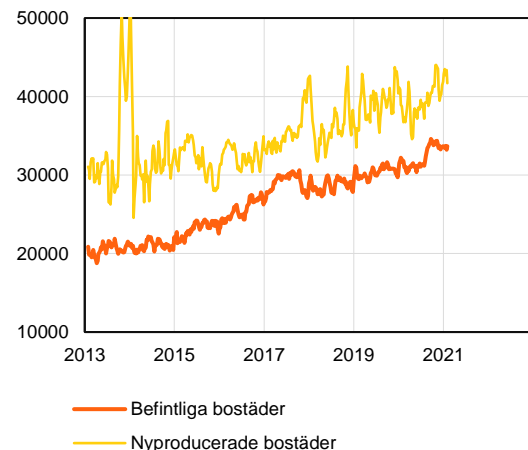
Källor: Booli och SBAB

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

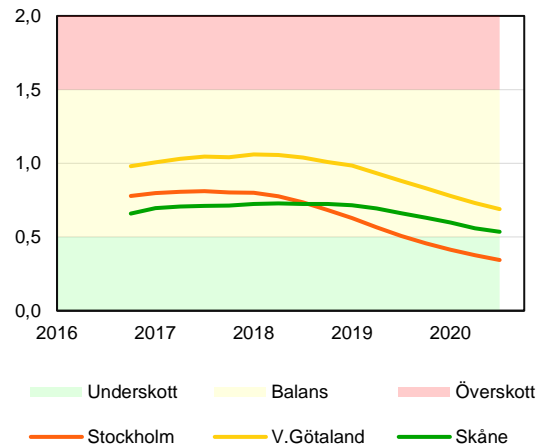
Enligt SBAB Booli Housing Market Index (HMI) råder det i riket som helhet balans på marknaderna för nyproducerade bostäder. Det finns skillnader regionalt och för olika boendeformer, i Stockholm går det att notera ett underutbud på villor.

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.

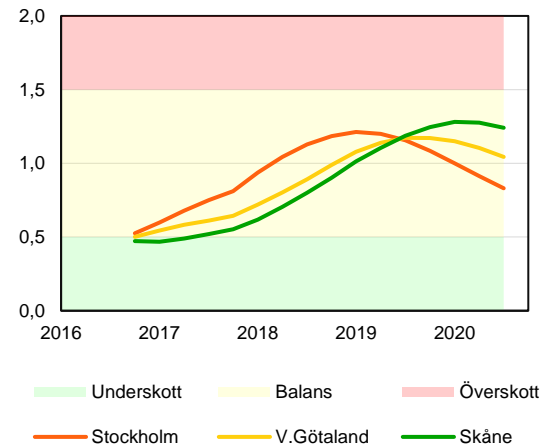
I Eskilstuna överproduktionen under 2018 av villor övergått till balans. I Uppsala överstiger alltjämt nyproduktion av bostadsrätter hushållens efterfrågan med viss marginal.

Diagram B1. HMI Storstadslän, villor
Index



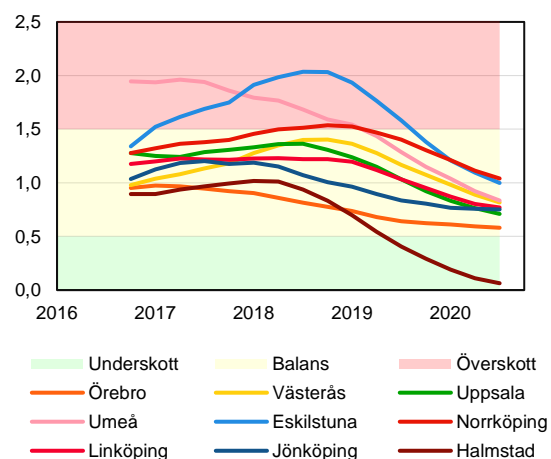
Källor: Booli och SBAB

Diagram B2. HMI Storstadslän, bostadsrätter
Index



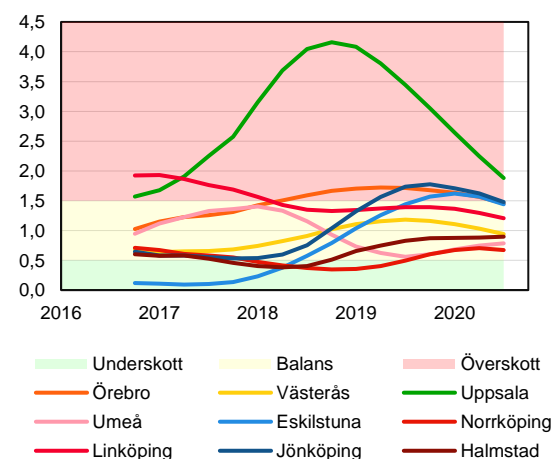
Källor: Booli och SBAB

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 2021

Vi bedömer att BNP för 2021 kommer att växa med 2,8 procent jämfört med 2020. Det är i paritet med vad de flesta andra prognosmakares bedömningar

även om den ligger vid den nedre gränsen (se tabell C1). Vi bedömer att arbetslösheten under 2021 kommer att uppgå till i genomsnitt 8,8 procent. Många prognosmakare tror på en marginellt lägre arbetslöshet.

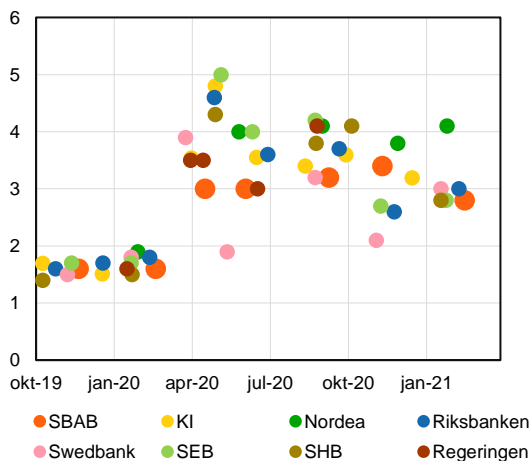
Prognosjusteringarna för BNP-tillväxten 2021 har under det senaste året varit förhållandevis små samtidigt som justeringarna för arbetslösheten haft en tydligt nedåtgående trend (se diagram C1 och C2).

Tabell C1. De senaste makroekonomiska prognoserna från några prognosmakare
Procentuell förändring respektive procent av arbetskraften

Prognosmakare	Datum	BNP		Arbetslöshet	
		2020	2021	2020	2021
SBAB	2021-02-17	-3,0	2,8	8,5	8,8
Riksbanken	2021-02-10	-2,8	3,0	8,3	8,5
Nordea	2021-01-27	-2,7	4,1	8,4	8,2
SEB	2021-01-26	-2,6	2,8	8,3	8,7
Handelsbanken	2021-01-20	-2,9	2,8	8,4	8,7
Swedbank	2021-01-20	-2,8	3,0	8,4	8,7
Konjunkturinstitutet	2020-12-17	-2,8	3,2	8,5	9,0

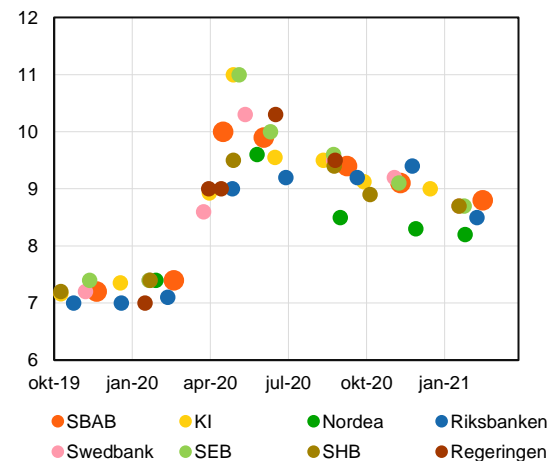
Källor: Handelsbanken, Konjunkturinstitutet, Nordea, Riksbanken, SEB, Swedbank och SBAB

Diagram C1. Prognoser på BNP för 2021
Procentuell årstakt



Källor: Konjunkturinstitutet, SCB och SBAB

Diagram C2. Prognoser på arbetslösheten under 2021
Procent av arbetskraften 15-74 år



Källor: Konjunkturinstitutet, SCB och SBAB

Bilaga D: Sammanställning av prognosen

Tabell D1. Svensk makroekonomi och bostadsmarknad

		2020	2021	2022	2023	2024
BNP till marknadspris	Årstakt, procent	-3,0	2,8	3,2	2,3	1,9
Delkomponenter						
Privat konsumtion	Årstakt, procent	-4,6	3,0	4,0	3,0	2,4
Offentlig konsumtion	Årstakt, procent	0,0	2,0	1,1	1,0	1,2
Investeringar	Årstakt, procent	-3,5	4,0	4,0	2,5	2,0
Nettoexport	Årstakt, procent	0,0	-2,7	2,6	1,9	0,4
Bidrag						
Privat konsumtion	Procentenheter	-2,1	1,3	1,8	1,4	1,1
Offentlig konsumtion	Procentenheter	0,0	0,5	0,3	0,2	0,3
Investeringar	Procentenheter	-0,9	1,0	1,0	0,6	0,5
Nettoexport	Procentenheter	0,0	-0,1	0,1	0,1	0,0
Sysselsättning	Årstakt, procent	-1,6	0,1	1,5	1,7	1,0
Arbetslöshet	Procent av arbetskraften	8,5	8,8	8,2	7,5	7,3
Arbetade timmar	Årstakt, procent	-3,4	2,1	3,1	1,0	0,9
Timlönekostnad	Årstakt, procent	3,4	1,5	2,5	3,0	3,1
Inflation, KPI	Årstakt, procent	0,5	1,0	1,3	1,9	2,2
Inflation, KPIF	Årstakt, procent	0,5	1,2	1,4	1,8	2,0
Reporänta, årsgenomsnitt	Procent	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2
KIX-index	Index 921118 = 100	118,5	112,8	111,0	110,0	111,0
Hushållens disponibla inkomster	Årstakt, procent	1,0	4,1	4,8	3,1	3,4
Hushållens sparkvot	Procent av D.I.	20,5	20,6	19,8	18,3	17,5
Sparkvot, exkl. premie- och tjänstepension	Procent av D.I.	11,8	11,7	11,2	9,7	8,8
Hushållens skuldkvot	Procent av D.I.	179,3	181,7	182,3	185,0	186,9
Hushållens räntekvot	Procent av D.I.	3,8	3,7	4,1	4,4	5,1
Bostadspriser	Årstakt, procent	8,3	5,4	-0,6	-2,5	-1,5
Bostadsrättspriser	Årstakt, procent	5,3	6,0	-1,4	-3,4	-2,2
Småhuspriser	Årstakt, procent	10,1	5,0	-0,1	-1,9	-1,1
				0,0	0,4	
Påbörjade bostäder	Tusental	50,2	46,3	46,3	46,5	46,5
Påbörjade lägenheter	Tusental	39,6	35,7	35,8	36,0	36,0
Påbörjade småhus	Tusental	10,6	10,6	10,5	10,5	10,5

Anm.: För 2020 är inflation, räntor och bostadspriser utfall, övriga uppgifter är prognoser.

Källor: Macrobond, SCB, Valueguard och SBAB