

Bomarknadsnytt

Nummer 4
2022.11.16

Prognos över svensk ekonomi och bostadsmarknad



- ➔ BNP minskar svagt nästa år.
- ➔ Riksbanken bör inte följa förändringen av ECB:s styrränta rakt av.
- ➔ Bostadspriserna faller totalt med drygt 20 procent.
- ➔ Stort fall i antalet påbörjade bostäder.

Sammanfattning

Svensk BNP minskar svagt nästa år. Trots det väntas arbetslösheten öka måttligt. Nedgången i BNP drivs i första hand av fallande investeringar i näringslivet men också av svag privat konsumtion. Styrrentan når 2,75 procent i februari och den rörliga bolåneräntan – mätt som bankernas snittränta – når 4 procent redan denna månad. Det är inte självklart att Riksbanken bör höja styrrentan lika mycket som ECB.

Bostadspriserna spås falla med sammanlagt drygt 20 procent från toppen till botten men stiger svagt igen på årsbasis från och med 2024. I händelse av en mer negativ utveckling på arbetsmarknaden och varaktigt höga elpriser kan bostadsprisfallet bli betydligt större. Bostadsbyggandet sjunker kraftigt nästa år men trots det minskar bostadsbristen då befolkningsökningen är långsammare.

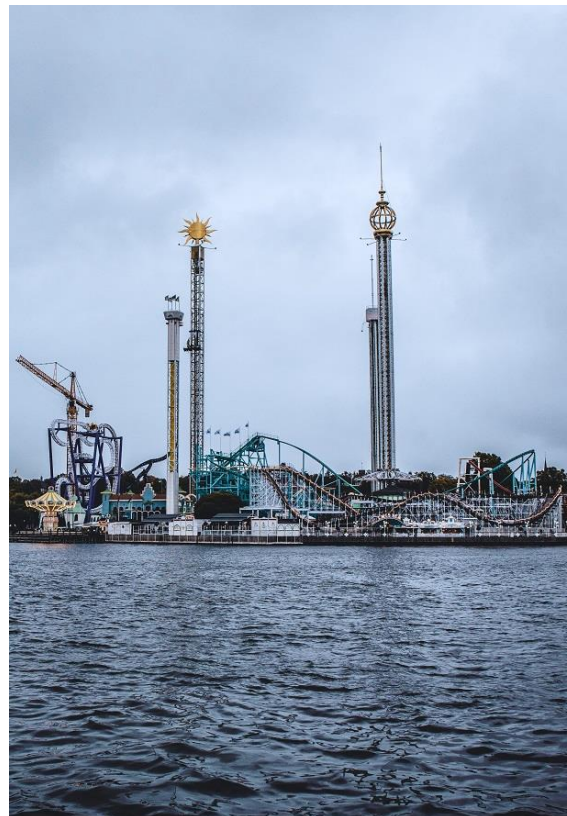
Inledning

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. I bilaga D redovisas en sammanställning av nyckeltal för prognosen.

Bomarknadsnytt vänder sig till SBAB:s kunder, investerare, journalister och andra intresserade av svensk ekonomi och bostadsmarknad.





Det makroekonomiska läget

Den globala BNP-tillväxten bromsar in snabbt

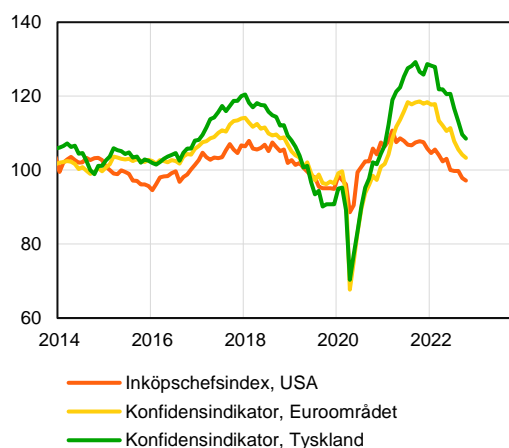
Tillväxten har i många delar av världen sedan den snabba återhämtningen 2021 bromsat in under 2022, vilket är en utveckling som förväntas fortsätta under 2023. Jämfört med 2021 handlar det om mer än en halvering av BNP-tillväxten. Den snabba ekonomiska nedgången återspeglas tydligt i utvecklingen av olika förtroendeindikatorer (se diagram 1). De kan förvisso ännu ligga över det historiska medelvärdet, men de har i allmänhet en tydlig brant nedåtgående trend. Orsaker bakom nedgången i ekonomin är bland annat kvarvarande flaskhalsar och produktionsbortfall till följd av coronapandemin, vilka i kombination med Rysslands krig mot Ukraina och omvärldens sanktioner mot Ryssland, har medfört snabbt stigande priser och räntor.

Nästa år förväntas den globala tillväxten mätt som BNP-utveckling uppgå till 2,4 procent. Det är en rejäl nedgång jämfört 2021 (se diagram 2). Nedgången beror till stor del på att den höga inflationen har urholkat hushållens reala köpkraft. Den snabba åtstramningen av penningpolitiken har också bidragit till att hålla tillbaka hushållens efterfrågan. Ur ett svenskt perspektiv förväntas den handelsvägda omvärldstillväxten under 2023 uppgå till blott 1 procent.

Utvecklingen framöver är i flera avseenden osäker. Kriget i Ukraina har pågått i snart nio månader och såväl varaktigheten som utgången är svårbedömd. Många länder har infört omfattande sanktioner mot Ryssland och dess ekonomi. Dessutom är coronapandemin ännu inte över vilken alltjämt resulterar i omfattande nedstängningar i Kina.

Diagram 1. Förtroendeindikatorer i omvärlden

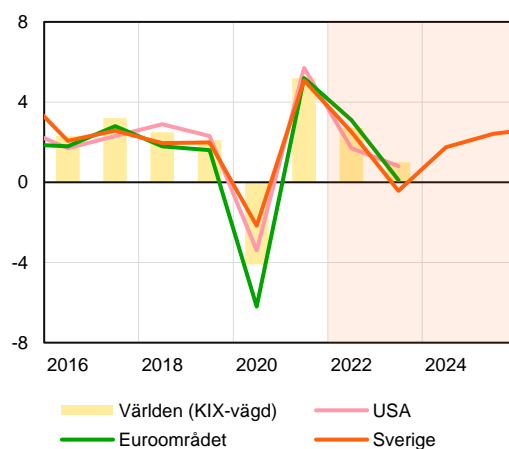
Indikator, medelvärde = 100, säsongsrensad



Källor: Macrobond och SBAB

Diagram 2. BNP i Sverige och omvärlden

Procentuell förändring



Anm.: Omvärldsprognosen är från den 21 juni 2022 och prognosen för Sverige den 15 september 2022.

Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Några av konsekvenserna för den globala ekonomin är betydligt högre och volatila priser på energi, däribland el, och på livsmedel. Det är omöjligt att i dag med säkerhet säga hur länge dessa faktorer kommer att påverka den ekonomiska utvecklingen.

Svensk BNP-tillväxt bromsar in snabbt

Indikatorn för de månatliga utvecklingstakterna för BNP har varit både positiva och negativa i år. Det tredje kvartalet indikeras en tillväxt med omkring 0,7 procent, säsongsrensad och jämfört med föregående kvartal. Jämfört med motsvarande kvartal året innan handlar det om en tillväxt på omkring 2,6 procent. Vi tror på en fortsatt låg men positiv tillväxt i höst och att svensk BNP växer med sammanlagt 2,5 procent i år (se tabell 1).

I spåren av den oroliga omvärlden, hög inflation och stigande räntor har förtroendeindikatorerna inom den svenska tillverkningsindustrin pressats ned snabbt de senaste månaderna (se diagram 3). Inom byggindustrin har indikatorn tidigare legat betydligt lägre än inom tillverkningsindustrin, men indikatorerna har nu närmast sig varandra efter ett snabbare på fall på senare tid för tillverkningsindustrin.

Den höga inflationen gör att tillväxten i hushållens konsumtion viker kraftigt och blir negativ under 2023 (se diagram 4). Stor osäkerhet om framtiden och snabbt stigande räntor gör att investeringarna, som är konjunkturkänsliga, viker ännu snabbare under nästa år.

När det svenska samhället öppnade upp omkring sommaren 2021 efter ett år med coronapandemi sjönk arbetslösheten snabbt (se diagram 5). Den positiva utvecklingen har fortsatt ända fram till hösten 2022. Vi förväntar oss att arbetslösheten inom kort kommer att börja stiga, men ändå klart understiga nivån vid tiden för nedstängningarna under pandemin (se diagram 6).

Hög inflation även under 2023

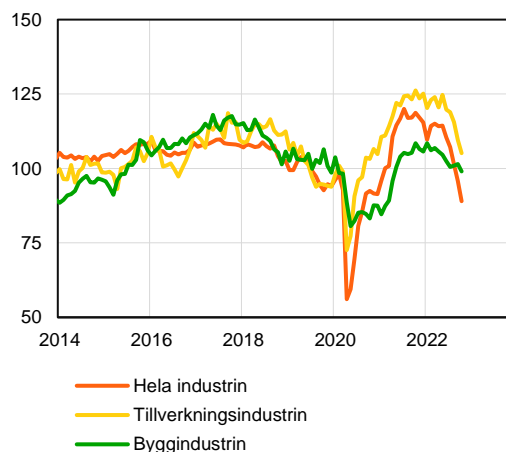
Inflationstakten har under 2022 stigit till nivåer som inte skådats på fler decennier (se diagram 7). KPI och KPIF låg i oktober på 10,9 respektive 9,3 procent. Även bortsett från snabbt stigande energipriser var inflationen rekordhög där KPI-XE låg på 7,9 procent. Utvecklingen under senare tid förklaras av en fortsatt bred uppgång med prisökningar för bland annat drivmedel, livsmedel, däribland grönsaker, samt rekreation och kultur.

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

	2021	2022	2023	2024	2025
BNP-utveckling	5,1 (5,1)	2,5 (2,3)	-0,4 (0,2)	1,7 (1,9)	2,4 (2,4)
Bidrag					
Privat kons.	2,6 (2,7)	1,3 (1,5)	-0,2 (-0,2)	0,7 (0,9)	1,3 (1,5)
Off. kons.	0,7 (0,8)	0,1 (0,1)	0,3 (-0,1)	0,2 (0,1)	0,2 (0,1)
Investeringar	1,9 (1,9)	1,3 (0,5)	-1,1 (0,1)	0,5 (0,5)	0,9 (0,6)
Nettoexport	-0,3 (-0,3)	-0,2 (0,1)	0,6 (0,4)	0,3 (0,4)	0,0 (0,3)

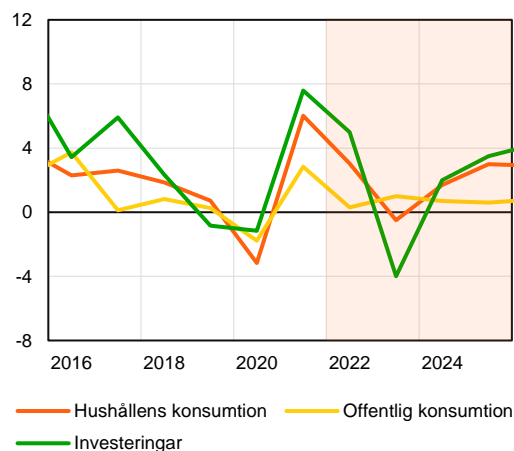
Ann.: Föregående prognos den 15 september inom parenteser.
Uppgifterna är avrundade och summerar därför inte alltid.
Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 3. Förtroendeindikator, Sverige
Indikator, medelvärde = 100, säsongsrensad



Källor: Macrobond, Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 4. Sveriges försörjningsbalans, användning
Procentuell förändring



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

De mycket höga inflationsutfallen under det senaste halvåret har gjort det uppenbart att inflationsuppgången drivs av betydligt fler faktorer än enbart höga energipriser. En faktor handlar om flaskhalsar i form av produktions- och leveransstörningar i spåren av coronapandemin. Det har också blivit uppenbart att en viktig faktor handlar om andra ordningens prisseffekter, det vill säga högre priser på varor och tjänster från producenter som har behövt höja intäkterna som svar på stigande kostnader.

Även om energipriserna faller tillbaka kommer de troligen att ligga betydligt högre framöver än vad de gjort de senaste åren. Det påverkar i sin tur näringslivet och dess produktion av varor och tjänster. Omfattande sanktioner mot Ryssland, bortfall i livsmedelsproduktionen från såväl Ryssland som Ukraina, och stigande inflationsförväntningar samt krav på viss kompensation i avtalsrörelsen väntas bidra till en hög inflation även de närmsta åren (se diagram 8).

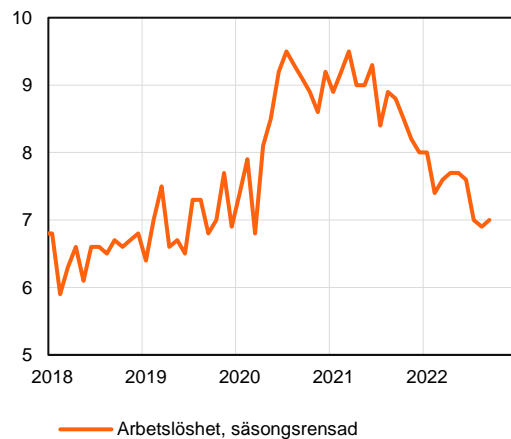
För helåret 2022 räknar vi med en inflation i termer av KPI och KPIF på 10,3 respektive 8,2 procent, och för 2023 på 6,8 respektive 4,5 procent. Inflationstakten väntas ha sjunkit tillbaka först 2024. Det förutsätter att löneökningarna förblir måttliga och i linje med vår prognos (se bilaga D).

Penningpolitiken fortsätter att stramas åt i snabb takt ända till början av nästa år

Riksbanken höll från coronapandemins utbrott i februari 2020 och fram till april 2022 styrräntan på 0 procent. Under den aktuella perioden inträffade först ett dramatiskt fall i BNP och därefter en mycket snabb återhämtning. För att säkerställa en väl fungerande finansmarknad genomförde Riksbanken omfattande obligationsköp.

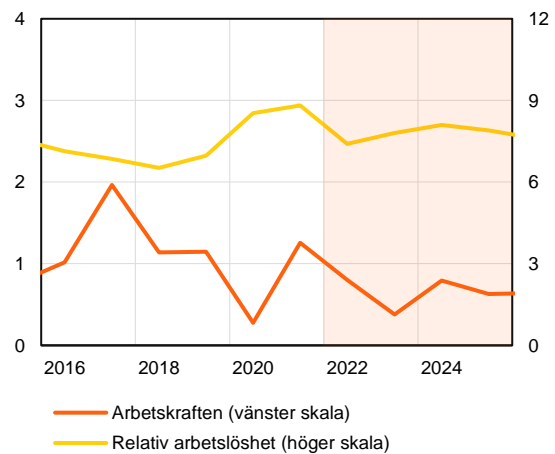
Sedan april i år har Riksbanken höjt styrräntan vid tre tillfällen, och den uppgick i början av november till 1,75 procent. Vår bedömning är att Riksbanken kommer fortsätta att höja styrräntan; vid nästa penningpolitiska möte i november med 75 punkter och i februari med ytterligare 25 punkter (se diagram 9 och tabell 2). Det är på kort sikt i linje med finansmarknadens förväntning men något snabbare än Riksbankens bedömning i september. Vid slutet av året bedömer vi således att styrräntan ligger på 2,5 procent. Efter höjningen i februari förväntas den ligga på 2,75 procent. I november 2023, när inflationshotet har lagt sig, tror vi att Riksbanken kommer att sänka styrräntan till 2,50 procent för att ta udden av de negativa realekonomiska effekter räntehöjningarna då har haft på ekonomin.

Diagram 5. Arbetslöshet 15–74 år
Procent av arbetskraften, säsongsrensad



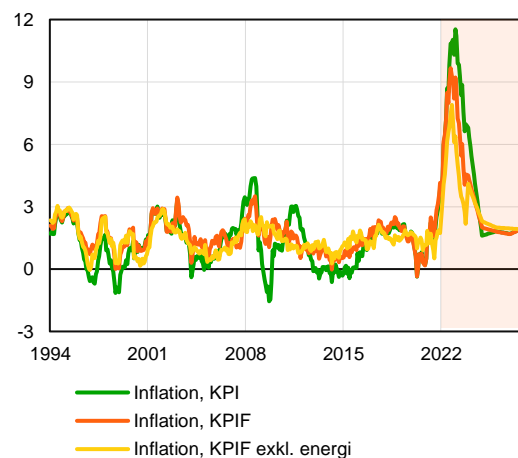
Källor: Macrobond och SCB

Diagram 6. Arbetskraften och arbetslöshet
Procentuell förändring och procent av arbetskraften



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 7. Inflation enligt olika mått
Procent per år, 12-månaderstal



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Syftet med Riksbankens höjningar av styrräntan är att strama åt efterfrågan och styra inflationen mot det långsiktiga målet på 2 procent. Vi utesluter inte att Riksbanken kommer att höja styrräntan en bra bit över den normala nivån för den händelse att inflationen eller inflationsförväntningarna biter sig fast och mer långvarigt tenderar att avvika från det långsiktiga målet på 2 procent.

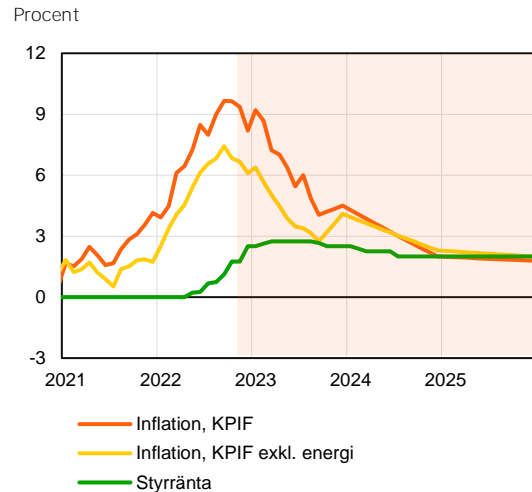
Omräknat till bolåneräntor är vår bedömning att den rörliga bolåneräntan (3-månadersräntan) kommer fortsätta att stiga i takt med Riksbankens höjningar av styrräntan (se tabell 3). Till viss del tenderar dock bolåneräntan att stiga något tidigare än styrräntehöjningarna i så måtto att marknadsaktörerna förväntar sig en styrräntehöjning. De längre bundna boräntorna, som redan har stigit kraftigt, kommer också att fortsätta något uppåt. Trots att bolåneräntorna stiger på bred front och framöver ligger en bra bit över de senaste årens nivåer, väntas de förbli förhållandevis normala sett ur ett längre historiskt perspektiv.¹

Alternativa händelseutvecklingar

I vårt huvudscenario bedöms resursutnyttjandet i ekonomin vara lite lägre än normalt under 2022. Resursutnyttjandet väntas minska ytterligare under 2023 och BNP väntas falla svagt. Det finns dock en sannolikhet för såväl en starkare som en svagare utveckling av svensk ekonomi. Osäkerheten är för närvarande högre än normalt vilket bland annat framgår av olika indikatorer på stress (se diagram 10).

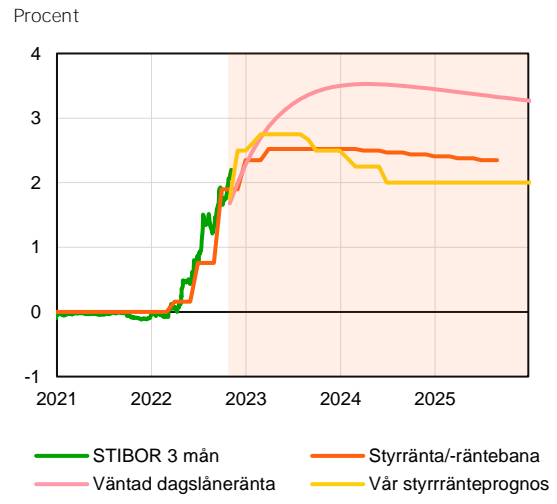
Ett snabbt slut på kriget i Ukraina och lättade sanktioner mot Ryssland samt återupptagna gasleveranser till Europa skulle kunna ta udden av den höga inflationen och även sänka inflationsförväntningarna. Det innebär både att penningpolitiken skulle kunna bli mindre åtstramande och att längre marknadsräntor skulle kunna falla tillbaka till följd av lägre avkastningskrav och riskpremier från investerare.

Diagram 8. Inflation och styrränta



Källor: Konjunkturinstitutet, SCB och SBAB

Diagram 9. Styrränta och förväntad dagslåneränta



Källor: Macrobond, Riksbanken och SBAB

Tabell 2. Förväntade justeringar av styrräntan

Procent

Tidpunkt	Styrräntenivå	
År	Månad	Procent
2022	April	0,25
2022	Juli	0,75
2022	September	1,75
2022	November	2,50
2023	Februari	2,75
2023	September	2,50
2024	Februari	2,25
2024	Juli	2,00

Källa: SBAB

¹ Se även Boräntenytt nr 5, 2022.

En kraftigt expansiv finanspolitisk som svar på lågkonjunkturen, hushållens försvagade ekonomi eller energibehovet, skulle kunna leda till en snabbt växande statsskuld. Det kan i sin tur leda till stigande riskpremier och räntor på statsobligationer, vilket kan sprida sig till stigande räntor på kreditmarknaden. Högre bolåneräntor och högre räntor på företagslån kan försvaga investeringsviljan vilket försvagar den ekonomiska utvecklingen. Av detta syns dock ingenting för tillfället. Vår bedömning är att Sveriges låga statsskuld och den nuvarande inriktningen på finans- och penningpolitiken gör att risken är liten för ett sådant förlopp.

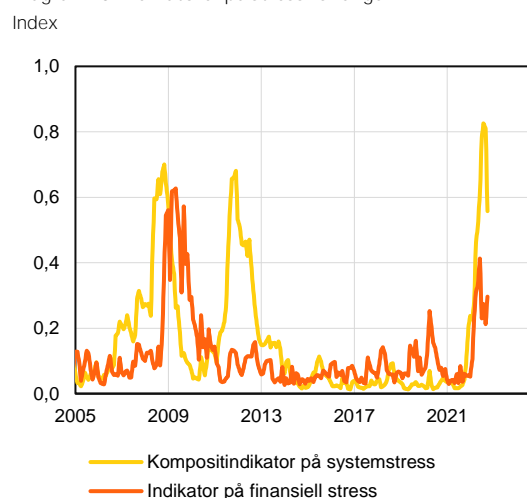
Tabell 3. Framtida boräntor med olika bindningstid

Procent	3 mån	1 år	2 år	3 år	4 år	5 år
nov-2022	4,0	4,3	4,6	4,9	4,8	4,7
jan-2023	4,4	4,6	4,9	5,1	5,0	4,9
jan-2024	4,2	4,3	4,4	4,6	4,5	4,4
jan-2025	3,7	3,9	4,1	4,2	4,2	4,2
jan-2026	3,7	3,9	4,0	4,2	4,3	4,3

Anm.: Avser genomsnittliga räntor på bolänemarknaden, inte SBAB:s list-/snitträntor

Källa: SBAB

Diagram 10. Indikatorer på stress i Sverige



Källor: Macrobond och ECB



Hushållens ekonomi och efterfrågan på bostäder

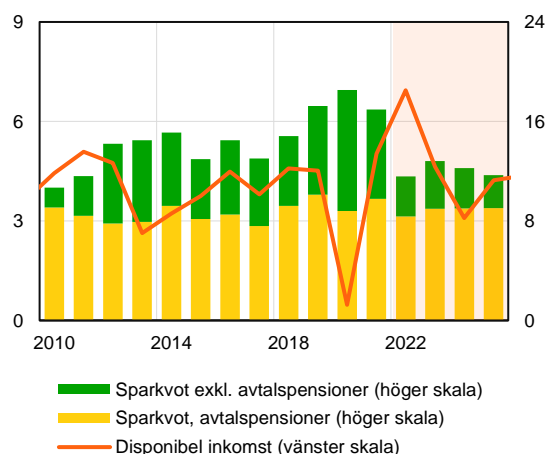
Fallande tillväxt av hushållens disponibla inkomster under närmast kommande år

Hushållens disponibla inkomster förväntas i år växa i en snabb takt (se diagram 11). Det som framför allt har bidragit till den goda utvecklingen är stigande sysselsättning i branscher som tidigare påverkades hårt av nedstängningar till följd av coronapandemin. Under 2023 väntas tillväxttakten falla snabbt, men trots allt överstiga de senaste årens genomsnitt. Notera dock att det handlar om en nominell tillväxt och inte real köpkraft.

Konsumentförtroendet, som toppade i maj 2021, har de senaste månaderna rasat i en sällan skådad takt och befinner sig nu långt under de lägsta nivåer som noterades under finanskrisen 2008 och coronapandemin 2020 (se diagram 12).

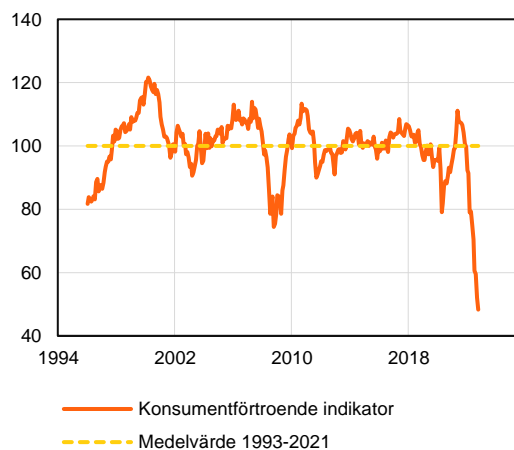
Utvecklingen går stick i stäv mot snabbt stigande inkomster och fallande arbetslöshet, men kan förklaras av snabbt stigande priser på el, drivmedel och mat samt av stigande räntor och fallande bostadspriser.

Diagram 11. Hushållens inkomster och sparkvot
Procentuell förändring respektive procent av disponibel inkomst



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 12. Hushållens framtidsförväntningar
Indikator



Källor: Macrobond och Konjunkturinstitutet

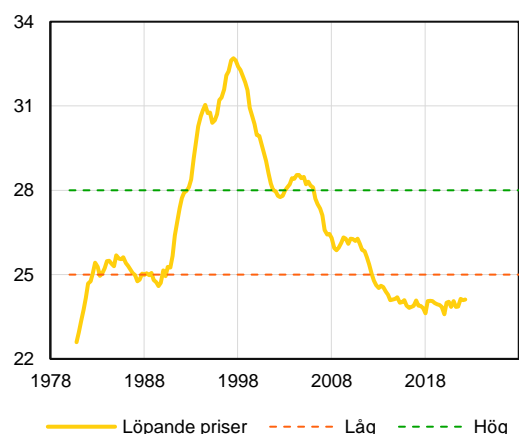
Hushållens sparande, som andel av inkomsterna, minskade något 2021 och förväntas minska betydligt mer i år (se diagram 11). Sparandet väntas alltså bli betydligt lägre jämfört med de senaste åren. Då hushållen ofta sparar mer under dåliga tider förväntas det stiga något under 2023 och ligga kvar högt även 2024.

Snabbt stigande boendeutgifter – men från en låg nivå

Under det andra kvartalet 2022 spenderade hushållen i genomsnitt 24,1 procent av sina disponibla inkomster på boende. På denna nivå har utgiftsandelens legat i stort sett sedan 2014. Ur ett längre historiskt perspektiv har dock hushållen valt att spendera en betydligt större andel av inkomsterna på boende. Med vägledning av data tillbaka till 1980-talets början kan hushållen uppskattas vara beredda att lägga omkring 25–28 procent av sina inkomster på sitt boende (se diagram 13).

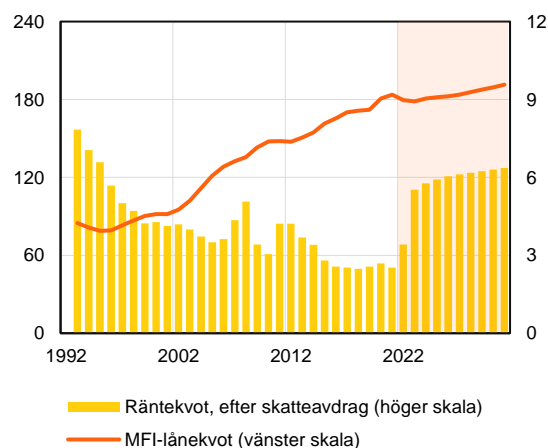
Hushållens ränteutgifter, efter skatteavdrag, förväntas i år uppgå till omkring 3,4 procent av deras disponibla inkomster vilket är 0,9 procentenheter högre jämfört med under 2021. Räntekvoten väntas fortsätta stiga under de närmaste åren till följd av stigande bolåneräntor (se diagram 14). Nästa år väntas räntekvoten ha stigit till 5,5 procent, 2024 till 5,8 procent. Från och med 2026 väntas räntekvoten överstiga 6 procent.

Diagram 13. Hushållens boendeutgiftsandel
Procent av disponibel inkomst



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 14. Hushållens skuldkvot och räntekvot
Procent av disponibel inkomst



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Hushållens efterfrågan på bostäder är sannolikt lägre än deras behov

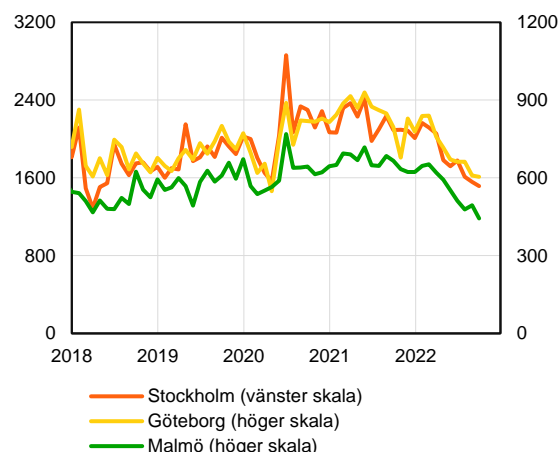
Med SCB:s befolkningsframskrivning som underlag förväntar vi oss att antalet hushåll ökar med i genomsnitt 35 000 per år under de kommande fem åren. Befolkningsökningen har i år varit betydligt högre till följd av att det kommit många flyktingar från Ukraina, och förväntas uppgå till motsvarande 47 000 hushåll. Eftersom antalet färdigställda nya bostäder förväntas uppgå till 63 000 innebär det att bostadsbristen minskar i år med omkring 16 000 bostäder. I beräkningen bortses från att många flyktingar, åtminstone inledningsvis, kan ha boenden som inte inräknas i det reguljära bostadsbeståndet, och att behovet av att fly kriget kan bli längre än många initiala förhoppningar. Det finns alltså ett behov av att bygga fler bostäder än vad som motiveras av den redovisade befolkningsökningen. Behovet kan dock vara högre än den faktiska efterfrågan om priset på nyproducerade bostäder överstiger hushållens betalningsvilja eller betalningsförmåga. I detta ingår att beakta flyttkedjor och att i flera led bedöma såväl flyttbenägenheten som betalningsviljan. Det handlar alltså inte enbart om att matcha nyttillkommande hushåll med antal nyproducerade bostäder.

Säsongrensad information om de månadsvisa försäljningarna av bostadsrätter och villor visar att det sedan mitten av 2020 fram till slutet av 2021 såldes ovanligt många bostäder. Försäljningstakten mattades av under början av året, och den är för närvarande klart lägre än tidigare. De lägre försäljningsvolymerna är tydligast för bostadsrätter i storstadsregionerna, men också för villor i Stockholm (se diagram 15 och 16).

En förklaring till de senaste årens högre volymer kan vara att intresset för den egna bostaden ökade till följd av att mer tid spenderades i hemmet under coronapandemin. Vi förväntar oss inga varaktiga effekter av pandemin på försäljningsvolymerna. Även av konjunkturella skäl har försäljningsvolymerna varit höga under senare delen av 2020 och under 2021. Bedömt utifrån historiska data är konjunkturläget den enskilt viktigaste förklaringsfaktorn till förändringar i omsättningen av bostäder över tid.²

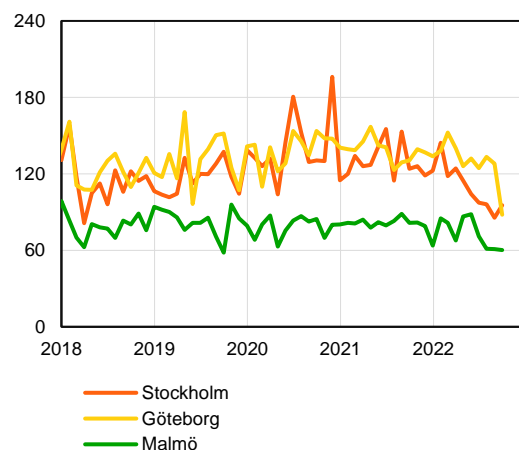
Utvecklingen på bostadsmarknaden skiljer sig något åt mellan olika regioner och mellan olika bostadstyper, men skillnaderna är trots allt förhållandevis små (se bilaga A).

Diagram 15. Försäljning av bostadsrätter regionalt
Antal per månad, säsongrensat



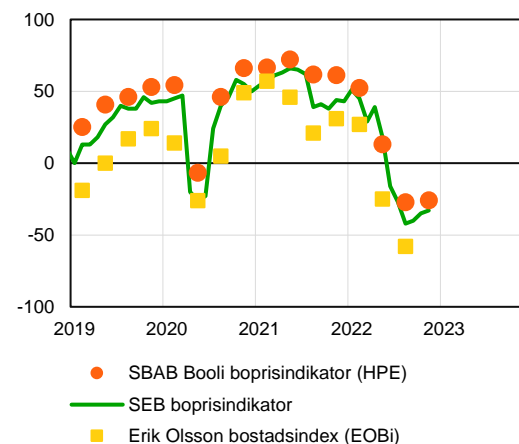
Källor: Macrobond, Mäklarstatistik och SBAB

Diagram 16. Försäljning av villor regionalt
Antal per månad, säsongrensat



Källor: Macrobond, Mäklarstatistik och SBAB

Diagram 17. Bostadsprisförväntningar, 1 års sikt
Indikator



Källor: Macrobond, Erik Olsson, SEB och SBAB

² Se *Omsättningen på bostäder*, Insiktsrapport nr 3 2019, SBAB.

Samtliga indikatorer som mäter hushållens förväntningar på framtida bostadspriser visar på en utbredd pessimism (se diagram 17). De ligger nu långt under de historiska genomsnitten. De skillnader som finns mellan olika indikatorer kan delvis förklaras av 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 Booli:s på frågor till hushåll i riket som äger sin bostad.

Bostadspriserna fortsätter att falla

Priserna på både lägenheter och hus har fallit brant i år med störst fall för husen (se tabell 4). En förklaring till att huspriserna har fallit mer än lägenhetspriserna kan vara att de var tillfälligt högre under coronapandemin då boendet värderades högre av hushållen. Det kan också vara så att huspriserna har pressats ned mer under senare tid till följd av att de i högre utsträckning använder el för uppvärmning och att elpriserna stigit snabbt.

Trenden för den säsongsrensade prisutvecklingen för Sverige som helhet handlar just nu om en prisminskningstakt på omkring 1,5 procent per månad för lägenheter och 2,5 procent per månad för hus (se diagram 18).

Sett över längre perioder har bolåneräntorna och hushållens disponibla inkomster störst betydelse för bostadsprisernas utveckling. Baserat på vår modellskattning, där vi i huvudsak tar hänsyn till utvecklingen av just hushållens disponibla inkomster och boräntorna, väntas bostadspriserna i riket falla med knappt 16 procent under året 2022, lite mindre på lägenheter än på villor (se diagram 19). Under åren 2023 förväntas bostadspriserna falla med ytterligare närmare 6 procent. Bostadspriserna väntas börja stiga igen under 2024 och under 2025 med omkring 5 procent.

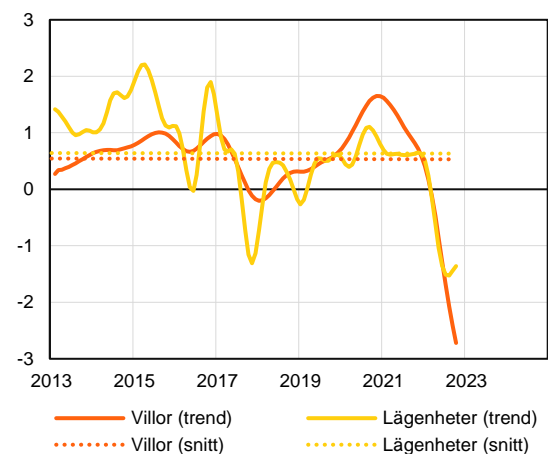
Det som driver bostadspriserna nedåt i vår prognos är framför allt de snabbt stigande räntorna. De högre elpriserna kan också ha en effekt på priset på kort till medellång sikt eftersom det är svårt att snabbt byta uppvärmningsform.

Tabell 4. SBAB Booli Housing Price Index (HPI)

Procent				
T.o.m. oktober 2022	1 m	3 m	1 år	12 m
Lägenheter				
Storstockholm	-1,4	0,2	-7,4	-7,3
Storgöteborg	-2,9	-5,3	-11,2	-10,4
Stormalmö	-0,8	-3,3	-5,5	-5,6
Norra Sverige	-2,7	-4,9	-4,0	-7,7
Mellersta Sverige	-3,6	-6,2	-8,0	-8,6
Södra Sverige	-2,9	-5,7	-7,7	-6,2
Hus				
Storstockholm	-1,4	-8,3	-13,2	-11,6
Storgöteborg	-5,4	-12,5	-15,5	-15,4
Stormalmö	-4,3	-8,7	-12,8	-12,5
Norra Sverige	-4,4	-7,3	-2,4	-5,1
Mellersta Sverige	-6,1	-10,4	-9,7	-12,1
Södra Sverige	-6,1	-11,5	-11,7	-10,5

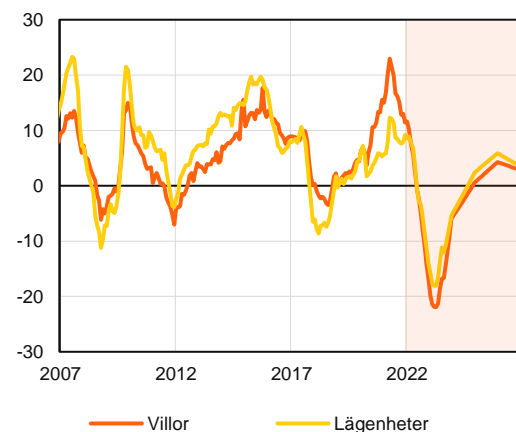
Källor: Booli och SBAB, 2022-11-01

Diagram 18. Bostadsprisernas trendmässiga utveckling
Procentuell månadsvis förändring, säsongsrensad

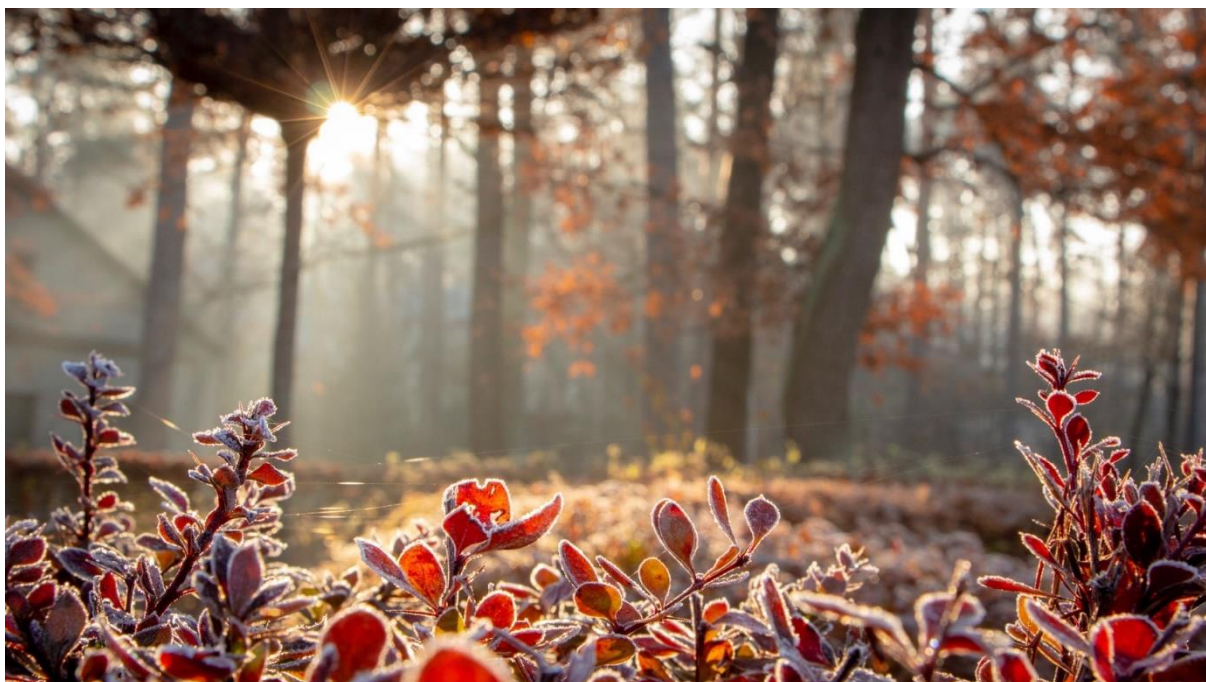


Källor: Macrobond, Booli och SBAB

Diagram 19. Bostadsprisernas utveckling
Procentuell förändring under 12 månader



Källor: SCB, Konjunkturinstitutet, Valueguard och SBAB



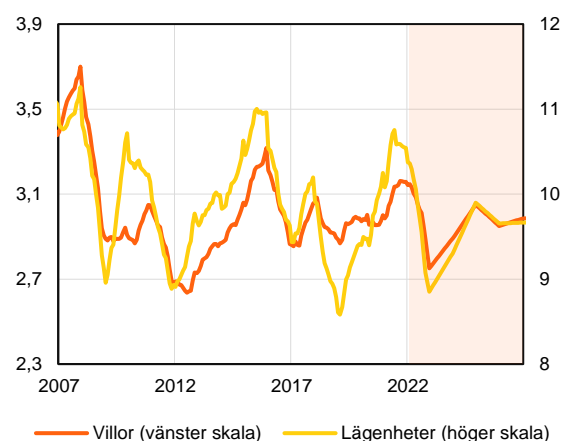
Utbudet av bostäder och utvecklingen av nyproduktionen

Tydligt avtagande omsättning på befintliga bostäder

Under 2021 såldes det rekordmånga bostäder. Mot slutet av året inleddes dock en avmattning som fortsatte in i 2022. Sedan i april i år har nedgången gått snabbare. Under den senaste 12-månadersperioden fram till och med oktober har det sålts cirka 54 000 villor och 115 000 lägenheter vilket är 10 respektive 13 procent lägre jämfört med ett år tidigare.

Historiskt har omsättningen på bostäder legat på i genomsnitt 3 procent för villor och nära 10 procent för lägenheter. Omsättningen är generellt sett högre under högkonjunkturer och lägre under lågkonjunkturer.³ Omsättningen har under 2022 minskat från en ganska normal takt till en låg takt (se diagram 20). Vi bedömer att omsättningen på bostäder kommer att fortsätta att minska under resten av året och under inledningen av nästa år till vad som är typiskt för en lågkonjunktur.

Diagram 20. Omsättning på bostäder i Sverige
Procent av respektive bestånd under 12 månader



Källor: Macrobond, Mäklarstatistik, SCB och SBAB

³ Se även SBAB:s insiktsrapport *Omsättningen på bostäder*.

Balans i byggandet av villor och bostadsrätter, men vändning bort från underskott

Under 2022 har antalet utestående annonser på nybyggda bostäder till salu börjat öka (se diagram 21). Utvecklingen är dock betydligt långsammare jämfört med den för befintliga bostäder, och utbudet är än så länge klart lägre jämfört med exempelvis 2018 och 2019 (se även bilaga A).

SBAB publicerar kvartalsvis ett index – SBAB Booli Housing Market Index (HMI) – som mäter läget i nyproduktionen för olika boendeformer för de områden där tillräckliga data finns. Indexet speglar efterfrågan på nyproducerade bostäder med hänsyn till hushållens bostadsprefereenser och flyttbeteende, inkomster, lånevillkor, amorteringskrav och priserna för de olika bostäderna.

HMI för det andra kvartalet 2022 visar att det var balans mellan utbudet och efterfrågan i Sverige som helhet för nybyggda villor och bostadsrätter, men ett överskott för nya hyresrätter (se diagram 22). Det har dock skett en vändning där risken för ett generellt underskott i riket på nybyggda villor och bostadsrätter framstår som försumbar i närtid. För hyresrätter är däremot risken påtagligt för att överskottet kommer att växa i närtid.

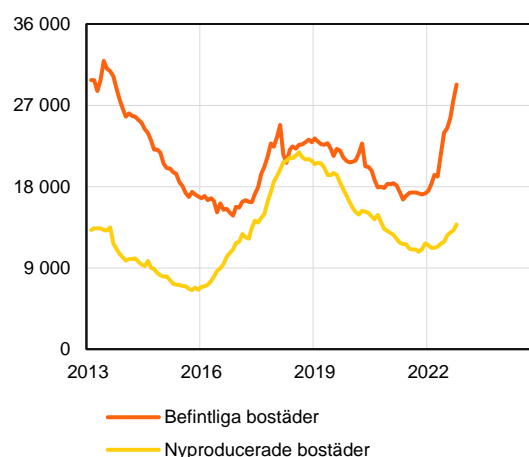
Det finns tydliga regionala skillnader för HMI. I de tre storstadsområdena är marknaderna för nya villor och bostadsrätter i stort sett i balans. I nio av de större regionstäderna är omkring hälften av dessa marknader i balans och resterande uppvisar överskott (se bilaga B).

HMI redovisas också för enskilda kommuner och där framgår att det finns såväl lokala överskott som underskott på bostadsrätter. Ett överskott 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 och preferenser.

En hög byggtakt har bidragit till att bostadsbristen minskat snabbt

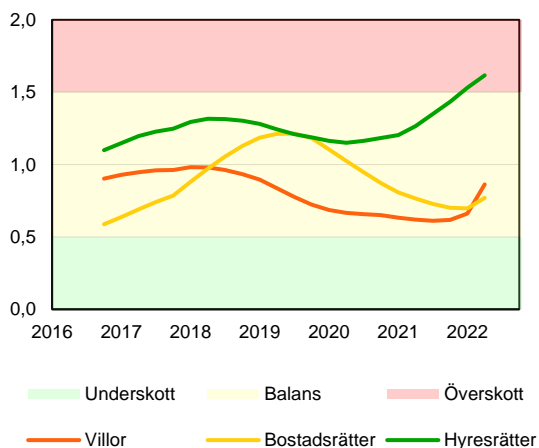
För att bedöma läget på bostadsmarknaden, det vill säga matchningen av efterfrågan mot utbudet av befintliga bostäder, använder vi bland annat information om befolkningens storlek, hushållens sammansättning, inkomsternas nivå och boendekostnadernas andel av hushållens disponibla inkomster. Denna information ställs mot antalet befintliga bostäder och antalet lägenheter lediga till uthyrning. Utifrån dessa faktorer är vår sammantagna bedömning att bostadsmarknaden var nära balans omkring 2002 och 2010.

Diagram 21. Bostäder i Sverige som är till salu
Antal annonser, säsongsrensats



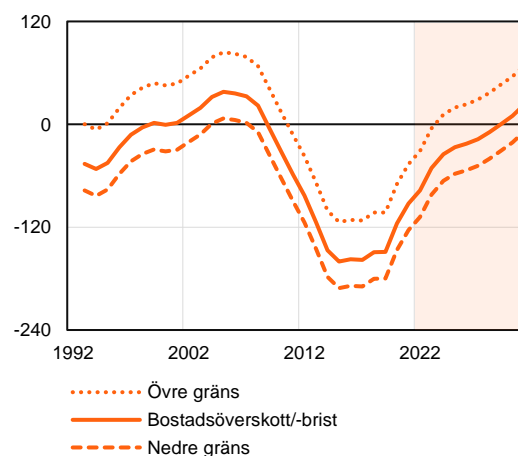
Källor: Booli och SBAB

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



Källor: Booli och SBAB

Diagram 23. Ackumulerat bostads-över/underskott
Tusental bostäder



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

För 2022 uppskattas bostadsbristen till nära 80 000 bostäder (se diagram 23). En snabb befolkningstillväxt det senaste dryga decenniet i kombination med en inbromsning av byggandet till följd av finanskrisen 2008 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 säkert svarar mot hushållens efterfrågan. Hit räknas effekterna av urbanisering och att hushållen vill bo i en annan kommun än den de för tillfället bor i. Det kan också vara så att de befintliga bostäderna inte matchar hushållens preferenser med avseende på exempelvis storlek, utformning, kostnad och upplåtelseform.

Från och med 2020 är situationen närmast det omvända jämfört med 2008. Befolkningstillväxten har bromsats samtidigt som bostadsbyggandet har fortsatt i en förhållandevis hög takt. Under 2021 byggstartades nära 68 000 bostäder, vilket är betydligt fler än befolkningstillväxten som uppgick till motsvarande drygt 35 000 hushåll.

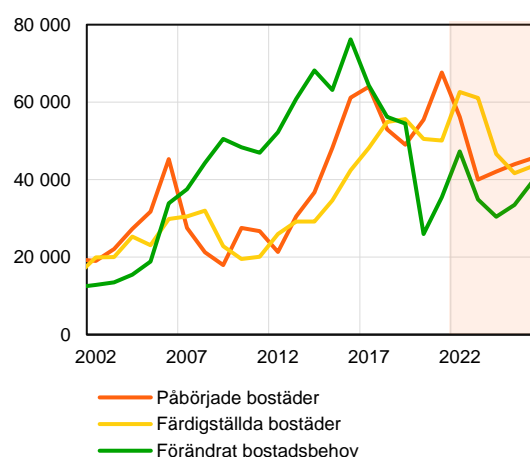
Med utgångspunkt från SCB:s framskrivning av befolkningens storlek och sammansättning, och vår egen bedömning av storleken på olika hushåll har vi gjort en prognos på hur behovet av bostäder kommer att förändras framöver. De närmsta fem åren bedömer vi att behovet kommer att öka med omkring 35 000 bostäder per år, undantaget i år där ökningen bedöms uppgå till 47 000 bostäder till följd av den stora flyktingmottagningen (se diagram 24).

Antalet påbörjade bostäder minskar rejält under 2023

Som en del i bedömningen av den realekonomiska utvecklingen har vi gjort en prognos på bostadsbyggandet. Vi bedömer att byggandet i år kommer att uppgå till motsvarande 56 000 påbörjade bostäder. Det är en nedgång med 12 000 bostäder jämfört med 2021. Vi bedömer vidare att bostadsbyggandet minska ännu kraftigare under 2023 och att antalet påbörjade bostäder då kommer att uppgå till omkring 40 000 (se diagram 25). Därefter väntas bostadsbyggandet i stora drag stabiliseras på en lägre nivå och endast marginellt öka till mellan 42 000 och 46 000 bostäder per år. Nedgången i byggandet handlar framför allt om en anpassning till en lägre befolkningstillväxt och en lägre efterfrågan. Trots lägre bostadsinvesteringar väntas bostadsbristen fortsätta att minska under de kommande åren (se diagram 23).

Diagram 24. Bostadsbehov och bostadsbyggande

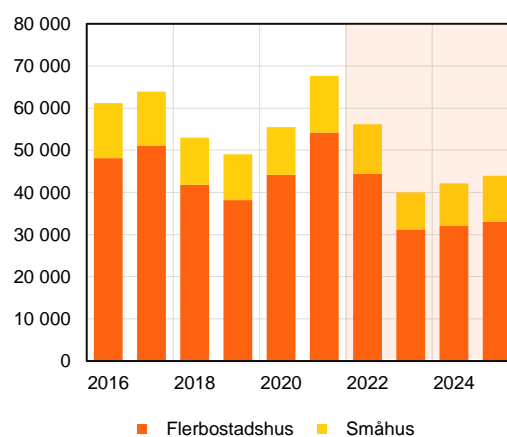
Antal per år



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 25. Påbörjade bostäder

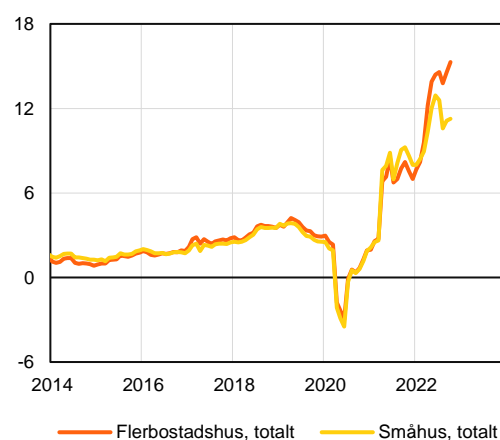
Antal per år



Källor: SCB, Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 26. Byggkostnadsindex

Procentuell förändring under 12 månader



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

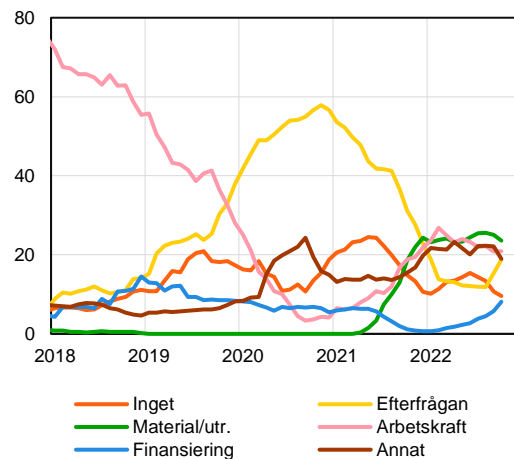
Under snart två års tid har en hög byggtakt i kombination med brister på vissa produktionsfaktorer drivit upp prisutvecklingen på insatsvaror för bostadsbyggandet (se diagram 26). De snabba kostnadsökningarna har gjort det svårare att planera produktionen och att ingå avtal för olika delar i byggprojekten. Kraftigt ökade priser på insatsvaror i byggandet av bostäder i kombination med fallande priser på andrahandsmarknaden till följd av stigande räntor sätter mycket hård press på bostadsbyggandet under kommande år.

Med tanke på hushållens ekonomiska situation är det viktigt att extra noga bedöma hushållens faktiska efterfrågan på nybyggda bostäder. Sedan mitten av 2020 har efterfrågan på bostäder totalt sett varit hög och utbudet av befintliga bostäder lågt, vilket gjort det lätt att sälja nybyggda bostäder. Det är något som rimligen kommer att förändras över tiden. Byggandet av nya bostäder förväntas i år och framöver överstiga ökningen av antalet hushåll, vilket gör att den generella bostadsbristen förväntas minska. Det kommer dock att ta några år, och fram till dess är det mindre sannolikt att hushållen efterfrågan kommer utgöra ett egentligt hinder för en byggtakt i linje med befolkningsutvecklingen.

Enligt Konjunkturinstitutets månadsvisa barometer växer vissa hinder för byggandet snabbt. Framför allt gäller det tillgången till material och utrustning, men också på arbetskraft. Hushållens efterfrågan har under en längre tid minskat i betydelse, men i den senaste undersökningen framträder en ökning i betydelse (se diagram 27).

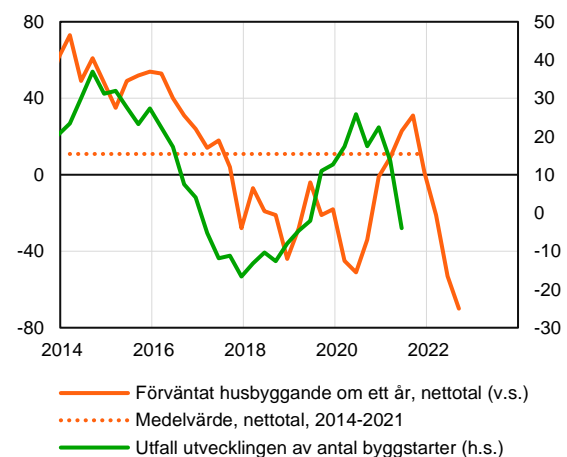
Enligt den kvartalsvisa Konjunkturbarometern förväntar sig också husbyggarna själva en betydligt lägre byggtakt på ett års sikt (se diagram 28). Indikatorn är förvisso inte helt enkel att tolka eftersom den tenderar att spegla den innevarande byggtakten och inte alltid fångar upp framtiden korrekt.

Diagram 27. Främsta hinder för bostadsbyggande
Index, glidande 6-månaders glidande medelvärde



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 28. Förväntat husbyggande och antal byggstartar
Indikator, säsongsrensad



Anm.: Antal byggstartar har tidförskjutits ett år så att utfallet kan avläsas vid samma tidpunkt som förväntningarna avser.

Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

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.

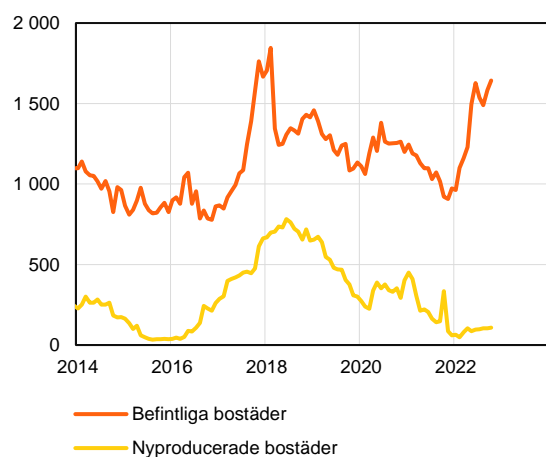
Bilaga A: Regionala bostadsmarknader

Bostadsutbud

Det sammantagna utbudet av bostäder ligger kvar på höga nivåer i Stockholm och har ökat snabbt under de senaste månaderna i Göteborg och Malmö. Utvecklingen kan till stor del förklaras av den för befintliga bostäder, där förändringen varit tydlig i samtliga storstadsområden under det senaste halvåret.

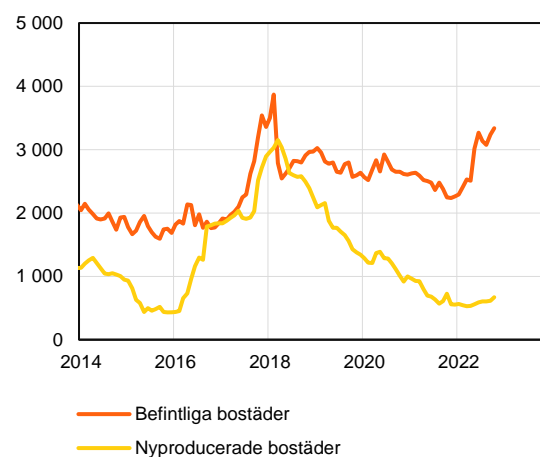
Utbudet på nyproducerade bostäder är lågt jämfört med de senaste åren. Det finns dock tydliga tecken på att utbudet börjat öka i Göteborg och Malmö.

Diagram A1. Utbud, Stockholms innerstad
Antal annonser, säsongrensat



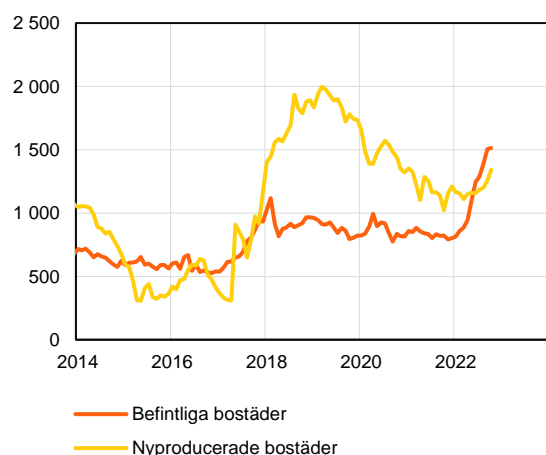
Källor: Booli och SBAB

Diagram A2. Utbud, Stockholms kommun
Antal annonser, säsongrensat



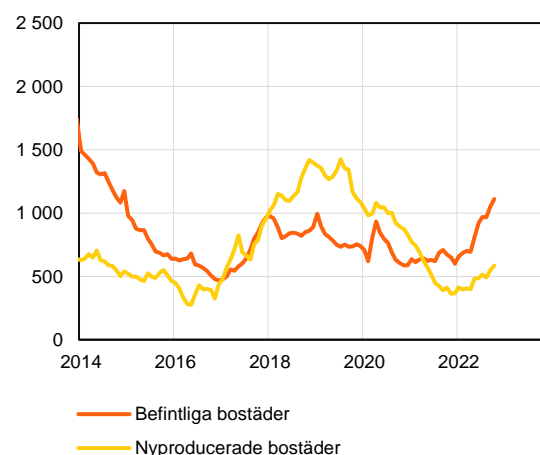
Källor: Booli och SBAB

Diagram A3. Utbud, Göteborgs kommun
Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A4. Utbud, Malmö kommun
Antal annonser, säsongrensat



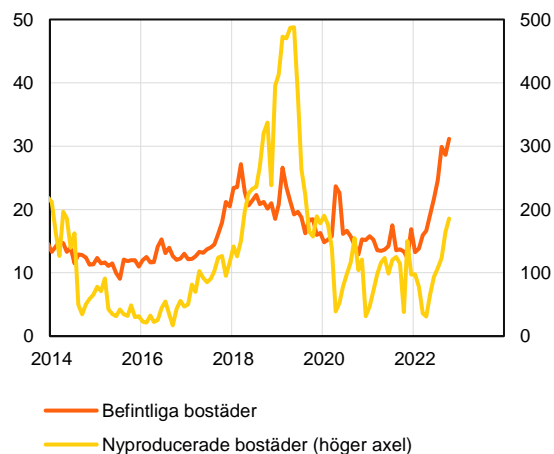
Källor: Booli och SBAB

Annonstid

Den genomsnittliga annonstiden för befintliga bostäder har stigit snabbt under senare tid med närmare två veckor och ligger för närvarande på omkring fyra veckor. Den kan nu betraktas som klart längre än vad som är normalt.

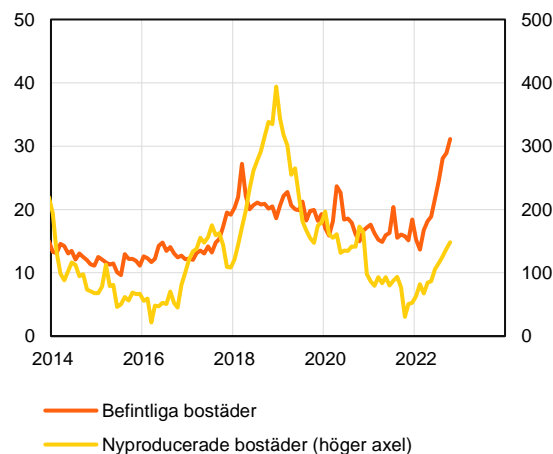
Annonstiderna för nyproducerade bostäder är i allmänhet tio gånger längre än för befintliga bostäder. De är för närvarande på uppåtgående men kan ändå betraktas som normala.

Diagram A5. Annonstid, Stockholms innerstad
Antal dagar, säsongrensat



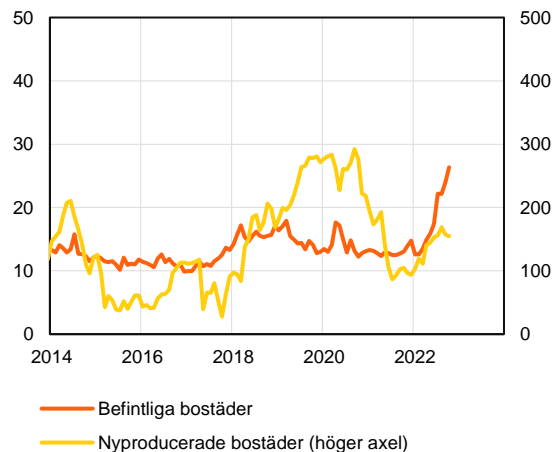
Källor: Booli och SBAB

Diagram A6. Annonstid, Stockholms kommun
Antal dagar, säsongrensat



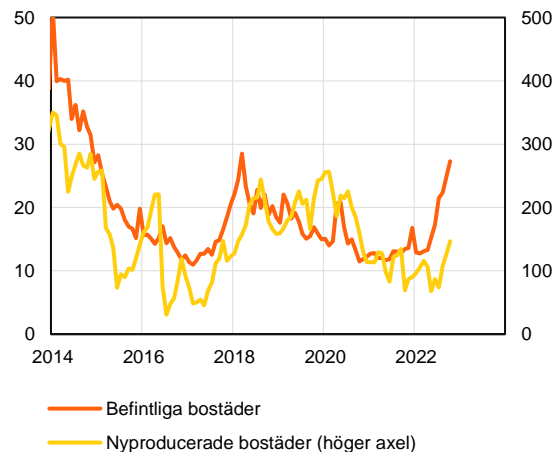
Källor: Booli och SBAB

Diagram A7. Annonstid, Göteborgs kommun
Antal dagar, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A8. Annonstid, Malmö kommun
Antal dagar, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

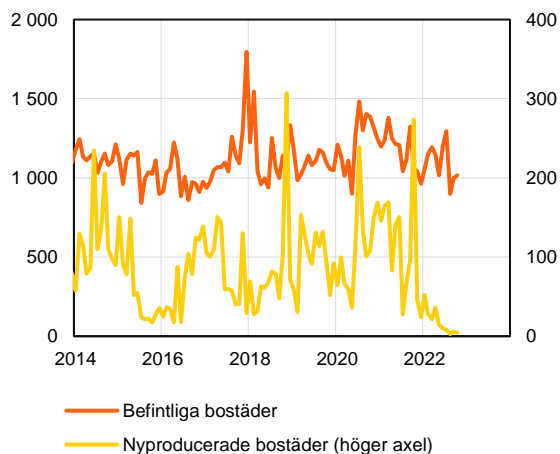
Försäljning

Antal sålda bostäder per månad i det befintliga beståndet, mätt utifrån antalet avpublicerade annonser, har i många storstadsområden minskat något under de senaste månaderna.

Däremot har antalet sålda nyproducerade bostäder sjunkit dramatiskt under hela 2022. För

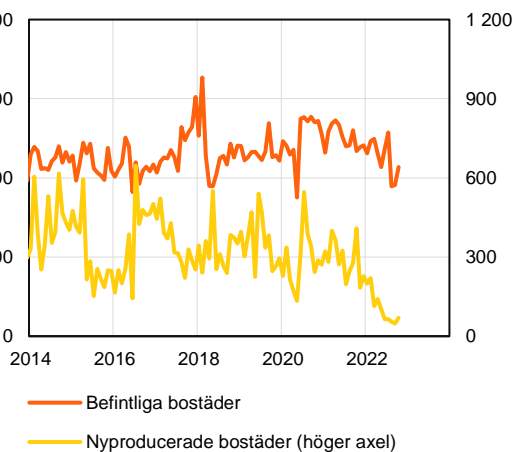
Stockholms innerstad handlar det nära nog om ett stopp i försäljningarna. Till viss del hänger det samman med att det kommit ut färre nya objekt, vilket bekräftas av att utbudet inte ökat särskilt mycket.

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



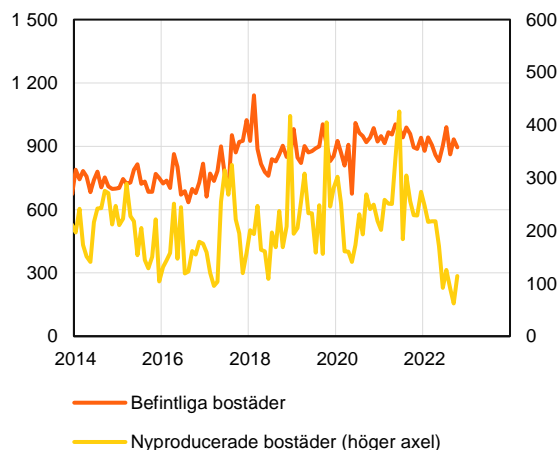
Källor: Booli och SBAB

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



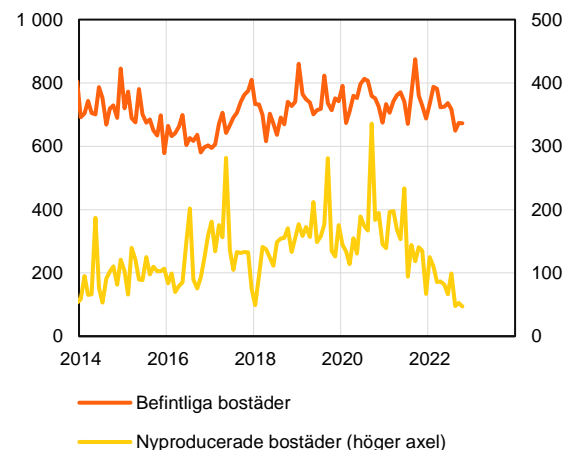
Källor: Booli och SBAB

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

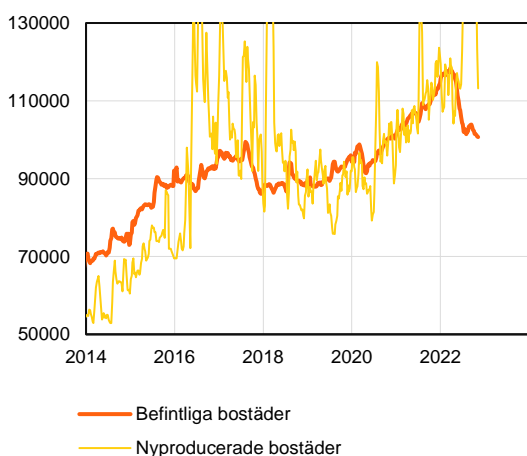
Priser

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

I samtliga av Sveriges tre storstäder syns en tydlig nedgång i kvadratmeterpriserna på befintliga bostäder. Nedgången inträffade tidigare i Stockholm än i Göteborg och Malmö. Den har också bromsats upp tidigare i Stockholm.

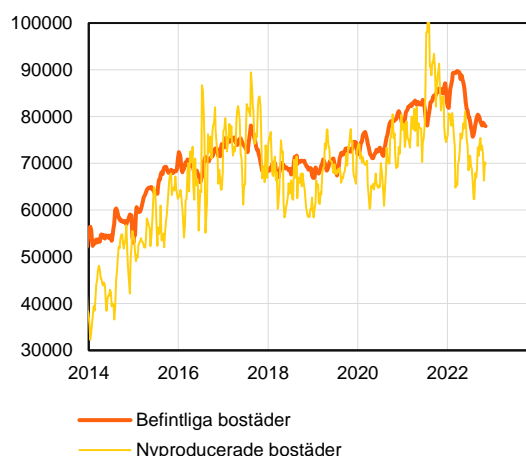
Priserna skiljer sig åt mellan bostäder som omsätts inom det befintliga beståndet och nyproducerade bostäder som säljs. I Stockholm och Göteborg ligger priserna på nya bostäder, mätta med kronor per kvadratmeter boyta, nära de i beståndet, vilket skulle kunna förklaras av att många befintliga bostäder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

Diagram A13. Pris, Stockholms innerstad
Kronor per kvadratmeter



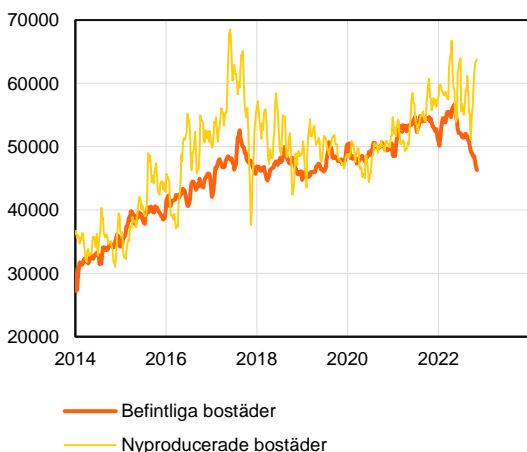
Källor: Booli och SBAB

Diagram A14. Pris, Stockholms kommun
Kronor per kvadratmeter



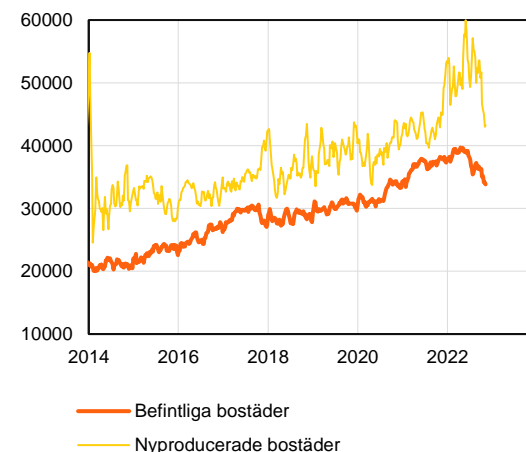
Källor: Booli och SBAB

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

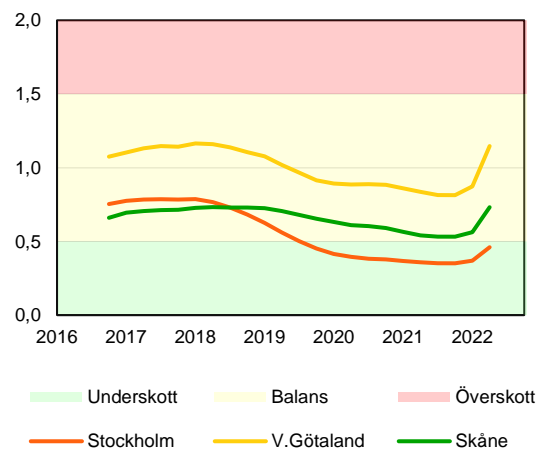
Enligt SBAB Booli Housing Market Index (HMI) är det i riket som helhet balans mellan nyproduktionen av villor och bostadsrätter och efterfrågan på respektive boendeform. Utvecklingen har dock vänt och går i riktning mot överskott. För nybyggda hyresrätter råder det redan ett överskott, och som dessutom växer.

Det finns skillnader regionalt och för olika boendeformer. I Stockholms län är det underskott på nybyggda villor, men inte i de andra två storstads-länen Västra Götaland och Skåne. I samtliga storstads-län är det balans i nyproduktionen för bostadsrätter.

I fem av de analyserade regionstäderna finns det ett överskott på nyproducerade villor, i övriga fyra är det balans. Det är dock endast i två av de nio regionstäderna som det finns ett överskott på nyproducerade bostadsrätter.

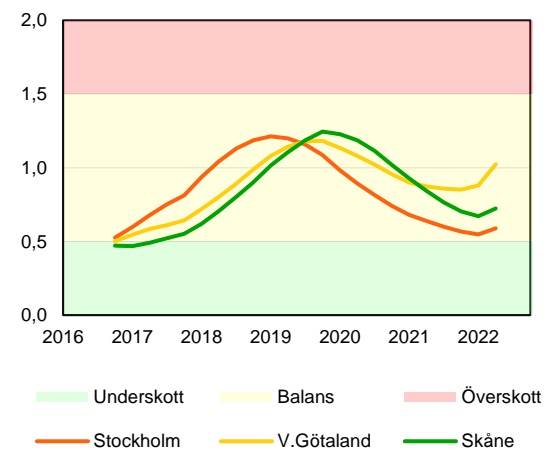
Ett index inom spannet 0,5–1,5 tolkas som en marknad i balans. Ett index som överstiger 1,5 tolkas som att nyproduktionsvolymen är tydligt större än hushållens efterfrågan. Ett index som understiger 0,5 innebär att nyproduktionsvolymen är tydligt mindre än hushållens efterfrågan.

Diagram B1. HMI storstads-län, villor
Index



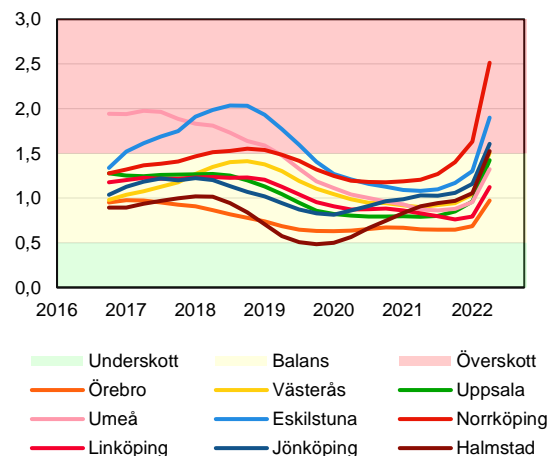
Källor: Booli och SBAB

Diagram B2. HMI storstads-län, bostadsrätter
Index



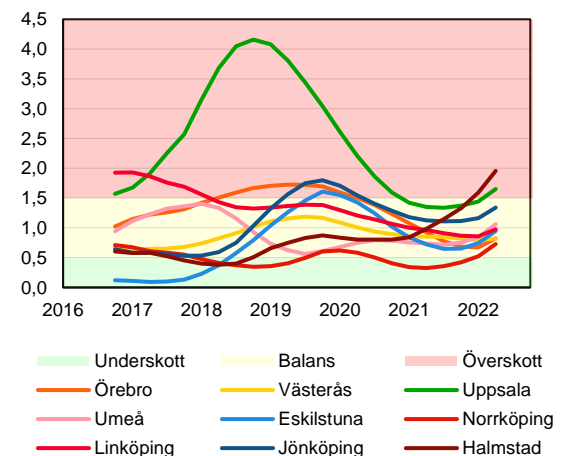
Källor: Booli och SBAB

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 2023

Vi bedömer att BNP kommer växa med -0,4 procent under 2023. Det är en prognos marginellt högre än genomsnittet, men trots allt i linje med den allmänna synen på en lågkonjunktur under 2023 (se tabell C1).

Vi bedömer att arbetslösheten under 2023 kommer att uppgå till 7,8 procent, vilket är marginellt högre än genomsnittet men ändå i linje med andra prognosmakares bedömningar.

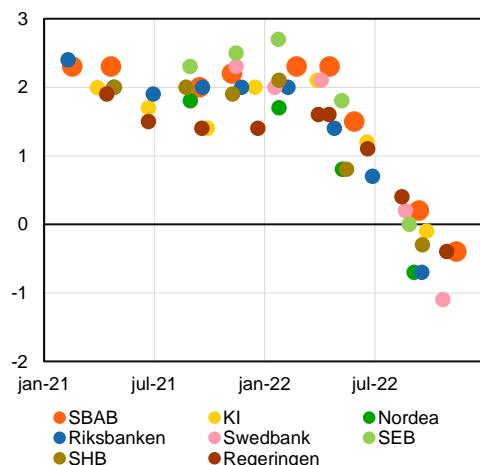
Prognoserna för BNP-tillväxten 2023 låg under i stort sett hela 2021 och inledningsvis under 2022 på omkring 2 procent. I takt med accelererande inflation, bland annat till följd av Rysslands krig mot Ukraina, och därav höjda styrräntor och marknadsräntor har prognoserna justerats ned i rask takt. Till skillnad från prognoserna på arbetslösheten syns inget trendbrott i justeringarna för de på BNP-utvecklingen

Tabell C1. De senaste makroekonomiska prognoserna för 2023 från några prognosmakare
Procentuell förändring respektive procent av arbetskraften

Prognosmakare	Datum	BNP	Arbetslöshet
SBAB	2022-11-16	-0,4	7,8
Regeringen	2022-10-31	-0,4	7,7
Swedbank	2022-10-25	-1,1	7,6
Konjunkturinstitutet	2022-09-28	-0,1	7,7
Handelsbanken	2022-09-21	-0,3	7,4
Riksbanken	2022-09-20	-0,7	7,9
Nordea	2022-09-07	-0,7	7,7
SEB	2022-08-30	0,0	7,8

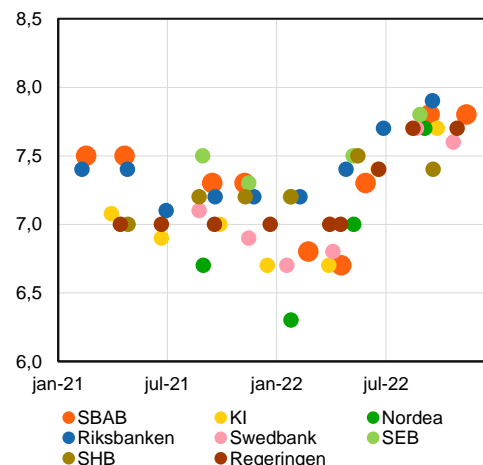
Källor: Handelsbanken, Konjunkturinstitutet, Nordea, Riksbanken, SEB, Swedbank och SBAB

Diagram C1. Prognoser på BNP-tillväxten under 2023
Procentuell årstakt



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram C2. Prognoser på arbetslösheten under 2023
Procent av arbetskraften 15-74 år



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Bilaga D: Sammanställning av prognosen

Tabell D1. Svensk makroekonomi och bostadsmarknad

		2021	2022	2023	2024	2025
BNP till marknadspris	Årstakt, procent	5,1	2,5	-0,4	1,7	2,4
Delkomponenter						
Privat konsumtion	Årstakt, procent	6,0	3,0	-0,5	1,7	3,0
Offentlig konsumtion	Årstakt, procent	2,8	0,3	1,0	0,7	0,6
Investeringar	Årstakt, procent	7,6	5,0	-4,0	2,0	3,5
Nettoexport	Årstakt, procent	-5,8	-4,6	15,1	6,6	0,9
Bidrag						
Privat konsumtion	Procentenheter	2,6	1,3	-0,2	0,7	1,3
Offentlig konsumtion	Procentenheter	0,7	0,1	0,3	0,2	0,2
Investeringar	Procentenheter	1,9	1,3	-1,1	0,5	0,9
Nettoexport	Procentenheter	-0,3	-0,2	0,6	0,3	0,0
Sysselsättning	Årstakt, procent	0,9	2,4	0,0	0,5	0,8
Arbetslöshet	Procent av arbetskraften	8,8	7,4	7,8	8,1	7,9
Arbetade timmar	Årstakt, procent	2,6	1,9	0,9	1,0	0,8
Timlönekostnad	Årstakt, procent	4,0	3,0	4,0	2,5	3,5
Inflation, KPI	Årstakt, procent	3,9	10,3	6,8	1,6	1,8
Inflation, KPIF	Årstakt, procent	4,1	8,2	4,5	2,0	1,8
Inflation, KPIF-XE	Årstakt, procent	1,7	6,1	4,1	2,3	2,0
Styrränta, årsgenomsnitt	Procent	0,00	0,73	2,40	2,03	2,00
KIX-index	Index 921118 = 100	114,3	121,2	123,6	120,1	116,5
Hushållens disponibla inkomster	Årstakt, procent	5,0	6,9	4,6	3,1	4,2
Hushållens sparkvot	Procent av D.I.	17,0	11,6	12,8	12,2	11,7
Sparkvot, exkl. premie- och tjänstepension	Procent av D.I.	7,2	3,2	3,8	3,2	2,6
Hushållens skuldkvot	Procent av D.I.	183,8	179,6	178,5	180,7	181,7
Hushållens räntekvot (efter skatteavdrag)	Procent av D.I.	2,5	3,4	5,5	5,8	5,9
Bostadspriser	Årstakt, procent	10,6	-15,8	-5,7	1,2	4,9
Bostadsrättspriser	Årstakt, procent	9,2	-14,1	-5,3	2,4	5,9
Småhuspriser	Årstakt, procent	11,4	-16,8	-5,9	0,5	4,3
Påbörjade bostäder	Tusental	67,7	56,2	40,0	42,1	44,0
Påbörjade lägenheter	Tusental	54,2	44,4	31,2	32,0	33,0
Påbörjade småhus	Tusental	13,5	11,8	8,8	10,1	11,0
Bostadsbrist	Tusental	93	77	51	35	27

Anm.: För 2021 är uppgifterna utfall.

Källor: Macrobond, Konjunkturinstitutet, SCB, Valueguard och SBAB