



Vart är vi på väg?

Bomarknadsnytt nr 1 - 20 februari 2020

I år **krymper BNP** per person

Mer **optimistiska bostadsbyggare**

Mycket **stor osäkerhet** om bostadsprisernas framtida utveckling

SBAB!

Sammanfattning

Ny prognos från SBAB över svensk ekonomi och bostadsmarknad: BNP-tillväxten väntas i år sjunka till 0,8 procent för att sedan återigen ta fart. Till följd av befolkningsökningen minskar BNP per person i år. Riskbilden har förskjutits i negativ riktning i Coronavirusets spår. Inflationen förblir under Riksbankens mål ända till början av 2023 och reporäntan ligger kvar oförändrad till dess. Bostadsinvesteringarna bottnade dock förra året, ligger nu på strax över 40 000 per år och stiger sakta. Bostadspriserna och även nybyggnationen har de senaste åren hållits tillbaka av införda kreditrestriktioner. Bostadspriserna väntas trots den senaste tidens uppgång stå i genomsnitt stilla under de kommande två åren till följd av måttliga löneökningar och en uppgång av den femåriga boräntan till 2,3 procent. Om den femåriga bostadsräntan i stället ligger kvar på nuvarande nivåer, kan priserna komma att stiga med omkring 5 procent.

Inledning

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

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

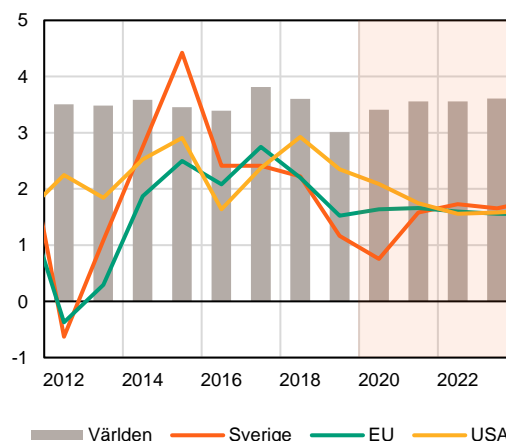
Det makroekonomiska läget

Global konjunkturavmattning och negativ riskbild i Coronavirusets spår

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

Diagram 1. BNP i Sverige och omvärlden

Procentuell förändring



Källor: Macrobond, IMF, Konjunkturinstitutet och SBAB

Tabell 1. BNP-utvecklingen och komponenter

Procentuell förändring respektive procentenheter

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

Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

I Europa har tysk ekonomi bromsat in betänkligt, efter bland annat en markant nedgång i bilindustrin, och arbetslösheten har ökat för första gången på flera år. Det brittiska utträdet ur EU den 31 januari har passerats utan några omedelbara effekter på de finansiella marknaderna eller den ekonomiska utvecklingen. Tullkriget mellan USA och Kina har till synes trappats ned under den senaste tiden, men med hänvisning till den historiska utvecklingen bör man ha i åtanke att utvecklingen kan svänga snabbt åt båda håll.

Det som förskjutit riskbilden i mer negativ riktning är Coronaviruset. Vid liknande utbrott som vid Sars och Mers, där dödligheten var betydligt högre, följde endast små och temporära effekter på globala BNP. Det som nu oroar är att antalet smittade ser ut att bli betydligt fler än vid dessa tidigare utbrott. Hur stor spridningen blir utanför Kina framöver är avgörande för effekterna på den globala ekonomin.

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

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

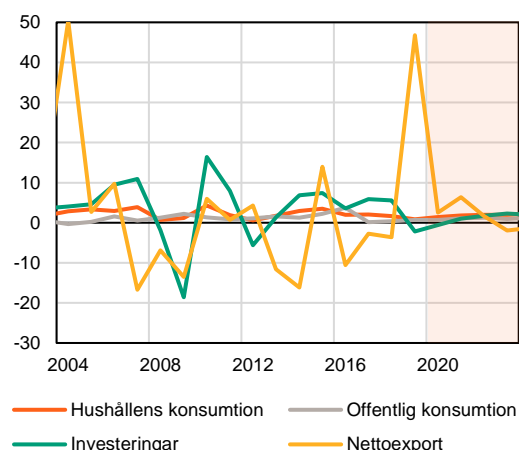
Fallande BNP per person i Sverige i år

Den svenska ekonomin utvecklades i god takt under några år fram till och med 2018, bland annat tack vara en hög inhemsk investeringstakt, och med draghjälp från en stark globala konjunktur. Nu väntar dock ännu ett ekonomiskt svagt år. Redan 2019 minskade tillväxttakten trots draghjälp för exporten av en svag kronkurs. I år förväntas tillväxttakten bromsa in ytterligare något för att därefter ta fart igen.

BNP väntas växa med endast 0,8 procent i år som ett resultat av en svag inhemsk konsumtion och en vikande omvärldsefterfrågan (se diagram 1 och tabell 1). Till skillnad mot föregående år ger inte nettoexporten något egentligt bidrag till utvecklingen (se diagram 2). Arbetslösheten förväntas stiga i år och nästa år till följd av den svagare konjunkturen samtidigt som tillväxten i arbetskraften bromsar in (se diagram 3). Löneökningarna väntas bli måttliga framöver och inflationstrycket likaså.

Diagram 2. Sveriges försörjningsbalans

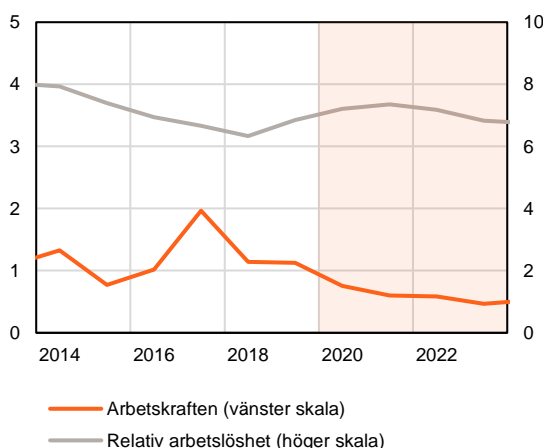
Procentuell förändring



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 3. Arbetskraften och arbetslöshet

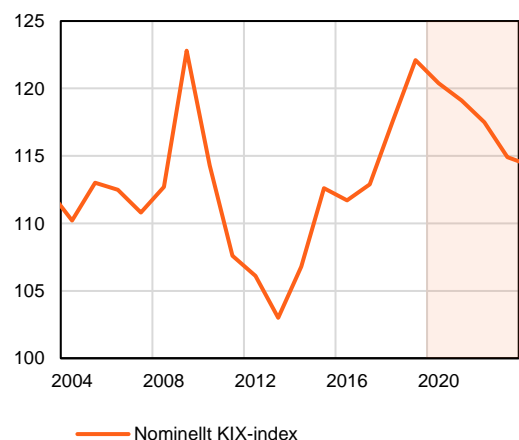
Procentuell förändring och procent av arbetskraften



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 4. Nominell växelkurs

Index 1992-11-18 = 100



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Den låga tillväxttakten i kombination med stigande befolkningens mängd, har lett till att Sverige har haft en mycket svag ökning av BNP per invånare. Under 2020 väntas BNP per invånare till och med falla.

Trots god draghjälp från stigande energipriser, låga räntor och internationell konjunktur har inflationen mätt med KPIF under 2017–2019 nått och jämt nått upp till Riksbankens inflationsmål på 2 procent (se diagram 5). Rensat för energipriser låg inflationen (den så kallade underliggande inflationen) kring 1,6 procent, vilket är tydligt under målet.

Trots ett svagt underliggande inflationstryck och trots bedömningen om en pågående konjunkturavmatning valde Riksbanken vid decembermötet 2019 att höja reporäntan till 0 procent. I februari 2020 gjorde Riksbanken åter bedömningen att reporäntan ska vara 0 procent och höll fast vid sin tidigare syn på reporäntebanan, samtidigt som den reviderade ned sin prognos för inflationen med flera tiondelar.

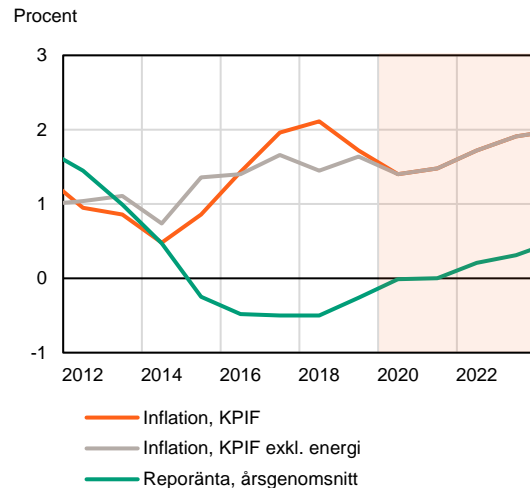
Riksbanken har också vid flera tillfällen tvingats justera ned sin räntebana. Med Riksbankens nedjusteringar av reporäntebanan har de för första gången på lång tid inte bara hamnat nära marknads förväntningar enligt terminkurvan för räntebärande instrument utan också nära vår egen prognos sedan långt tillbaka. Det hade varit önskvärt om Riksbanken varit mer tydlig i sin kommunikation om motiven till höjningen av reporäntan i december när konjunktoren försvagades och den underliggande inflationen ligger och även väntas fortsätta ligga under målet under de kommande två åren.

Vår bedömning är att Riksbanken kommer att höja reporäntan tidigast i början av 2023. Det gör att de korta boräntorna väntas ligga stilla fram till 2022. De långa räntorna väntas dock stiga svagt men både de korta och långa räntorna väntas förbli historiskt sett låga många år framöver till följd av mycket låga globala långa realräntor.

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

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

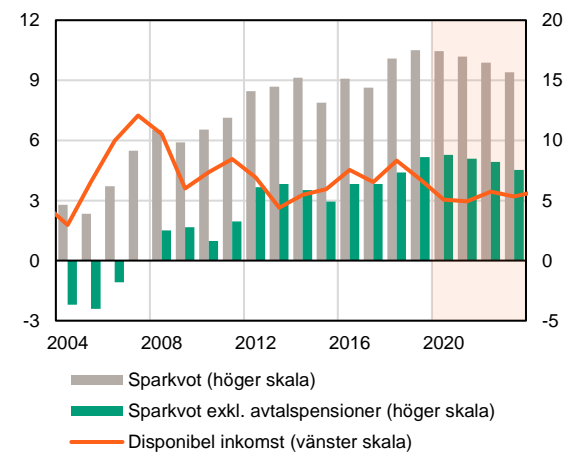
Diagram 5. Inflation och styrränta



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

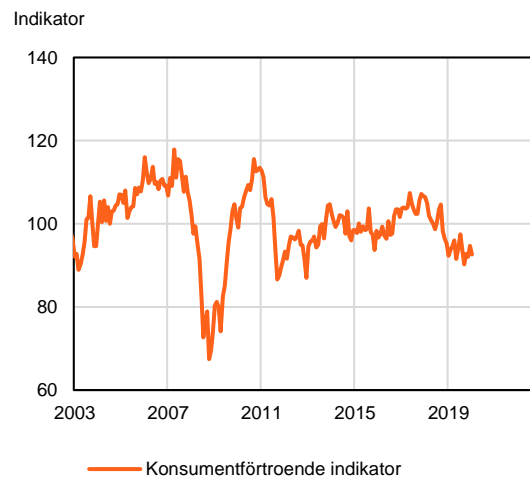
Diagram 6. Hushållens inkomster och sparkvot

Procentuell förändring respektive procent av disponibel inkomst



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 7. Hushållens framtidsförväntningar



Källor: Macrobond och Konjunkturinstitutet

omfattning ha belånat sina bostäder för privat konsumtion, gör att vi inte förväntar oss någon korrektion av bostadspriserna utöver den som normalt sker vid en lågkonjunktur.

Hushållens ekonomi och efterfrågan på bostäder

Lägre tillväxt i hushållens inkomster

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

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

Dämpad efterfrågan på bostäder trots stort behov

Antalet hushåll väntas fram till 2025 öka med mellan 40 000 och 50 000 per år. En snabb befolkningstillväxt och ett initialt underskott på 160 000 bostäder (se nästa avsnitt) gör att det finns ett stort behov av nya bostäder. Behovet är dock högre än den faktiska efterfrågan. Förvisso är hushållens ränteutgifter i förhållande till inkomsterna i snitt historiskt låga trots höga bostadspriser. Kraven att bostadsköparna ska klara betydligt högre räntor än idag (6,5–8 procent), samt införande av bolånetak och amorteringskrav gör att många hushåll köper en billigare bostad än vad de egentligen har råd med sett till brukarkostnaden. Det kan också vara så att vissa hushåll helt stängs ute från ägarmarknaden.

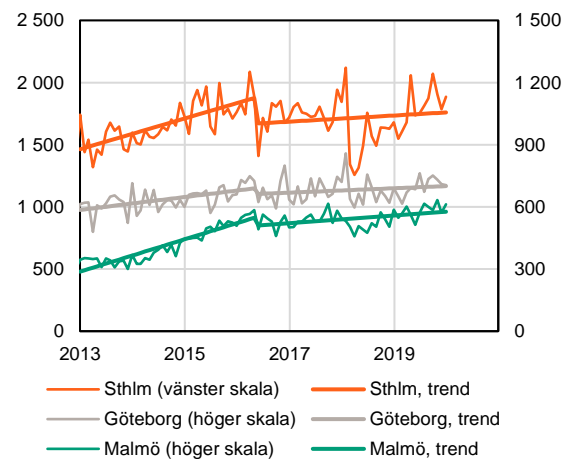
Den säsongsrensade månadsvisa försäljningen av bostadsrätter indikerar att båda amorteringskraven har haft stor effekt på försäljningsvolymerna (se diagram 8) i framför allt Stockholm och Göteborg. Även om detta inte är en kausalanalys indikerar dessa data att amorteringskraven har brutit en flera år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

FI har bedömt att det första amorteringskravet lett till att bostadsefterfrågan och bostadspriserna, vid ett oförändrat utbud, har blivit ungefär 5 procent lägre än vad de hade blivit utan dess införande. Det utökade amorteringskravet väntas i sin tur ha dämpat priserna med genomsnitt 1,5 procent för riket som helhet och med 3 procent i Stockholm.

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

Diagram 8. Försäljning av bostadsrätter

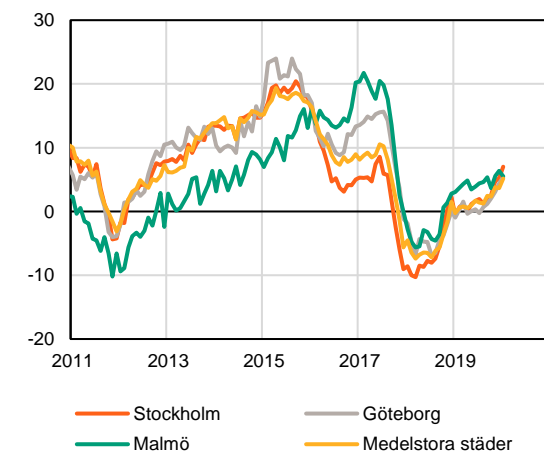
Antal per månad, säsongsrensats



Källor: Macrobond, Mäklarstatistik och SBAB

Diagram 9. Prisutveckling regionalt, bostadsrätter

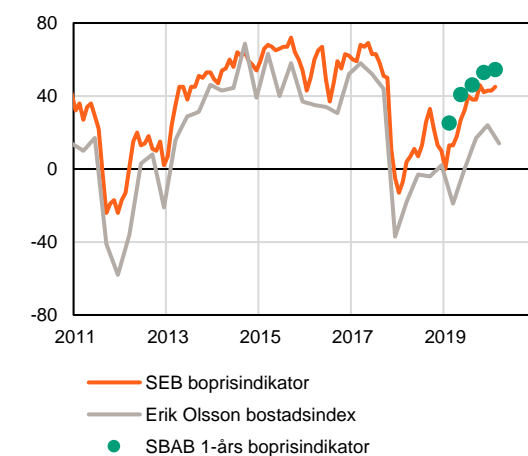
Årstakt, procent



Källor: Macrobond och Valueguard

Diagram 10. Bostadsprisförväntningar

Indikator



Källor: Macrobond, Erik Olsson, SEB och SBAB

bostadspriserna föll så pass kraftigt i slutet av 2017 (se diagram 9). Fallet i priserna är enligt vår bedömning inte ett tecken på att vi hade en prisbubbla som sprack. Även om spekulationsköp har förekommit kan prisuppgången ända sedan mitten av 1990-talet i stor utsträckning förklaras av fundamentala faktorer som kraftigt sänkta realräntor och en god inkomstutveckling.

Bostadsprisförväntningarna stiger

Såväl SBAB:s egen boprisindikator som SEB:s och Erik Olssons indikatorer visar att det är fler hushåll som tror på stigande än sjunkande bostadspriser det närmaste året (se diagram 10). Det finns dock gradskillnader i optimismen mellan indikatorerna, vilket sannolikt kan förklaras i skillnader i urvalen. Erik Olssons indikator baseras på svar från personer på bostadsvisningar i några storstäder, SEB:s på hushåll i riket inkluderande hushåll som bor i hyresrätt, och SBAB:s på hushåll i riket som äger sin bostad.

Det är svårt att göra tillförlitliga prognoser på kort sikt över bostadsprisernas utveckling, men normalt sjunker de med stigande räntor, allt annat lika. Enligt vår modellskattning, där vi bland annat beaktar disponibelinkomsternas och boräntornas prognosticerade utveckling, väntas bostadspriserna för riket som helhet ligga stilla i genomsnitt under de kommande två åren trots en viss uppgång i början av denna period (se diagram 11). Om den femåriga bostadsräntan istället ligger kvar på nuvarande nivåer, kan priserna stiga med omkring 5 procent. Om femårsräntan istället till slutet av 2022 ökar en halv procentenhet mer än i vår prognos bedöms bostadspriserna kunna falla med 5 procent.

Utbudet av bostäder och utvecklingen av nyproduktionen

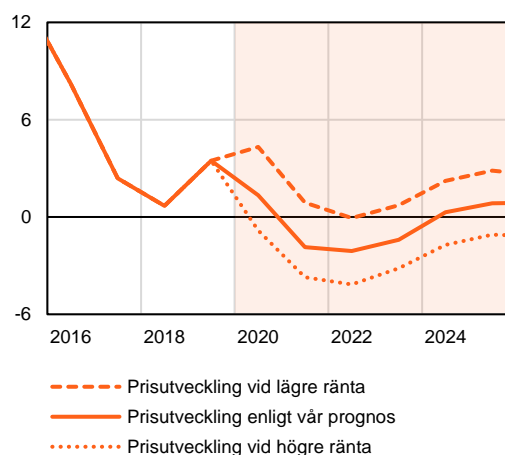
Lägre omsättning av befintliga bostäder trots ett stort utbud

Under ett år säljs det vanligtvis 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 stock. Historiskt har det förekommit nedgångar av omsättningen under lågkonjunkturer och uppgångar i samband med högkonjunkturer. Vi bedömer att omsättning trots den senaste tidens försäljningsuppgång fortfarande ligger under den normala nivån (se diagram 12). En trolig förklaring till den lägre omsättningen, särskilt för bostadsrätter, är de nyligen införda amorteringskraven (se även diagram 8).¹ Andra förklaringar kan vara osäkerhet på bostadsmarknaden, och ett stort utbud av nybyggda bostadsrätter.

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

Diagram 11. Bostadsprisernas utveckling

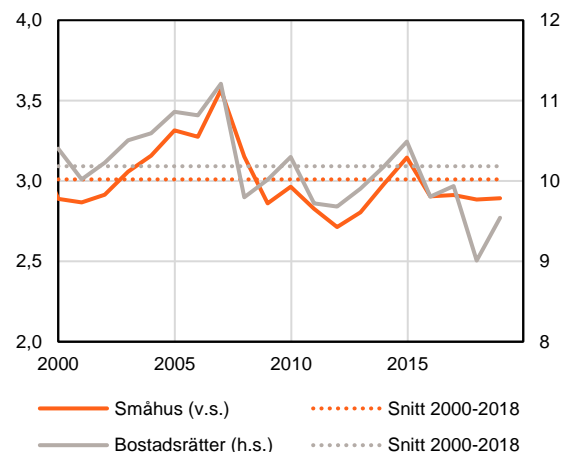
Procentuell förändring



Källor: SCB, Konjunkturinstitutet, Valueguard och SBAB

Diagram 12. Omsättning av bostäder i Sverige

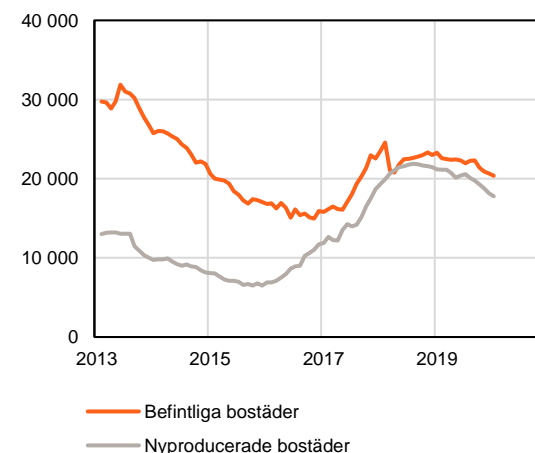
Procent av respektive bestånd per år



Källor: Macrobond, Mäklarstatistik, SCB och SBAB

Diagram 13. Utbud av bostäder i Sverige

Antal annonser, säsongrensats



Källor: Booli och SBAB

Stort utbud av nyproducerade bostäder skapade problem

Nedgången i bostadspriserna som inträffade under 2017 kan sannolikt till viss del förklaras av ett snabbt växande utbud av nyproducerade bostäder (se diagram 13). På vissa lokala marknader finns signaler om att utbudet av bostäder har varit större än den reella efterfrågan (som inte nödvändigtvis sammanfaller med behovet). Exempel på sådana signaler är längre annonstider, färre budgivare per objekt, fallande budpremier och en större andel prissänkta bostäder. För nyproducerade bostäder steg annonstiderna snabbt och i vissa fall fördubblades de under perioden 2018–2019 (se bilagan om regionala bostadsmarknader).

Snabbt krympande utbud av nyproducerade lägenheter i vissa delar av landet

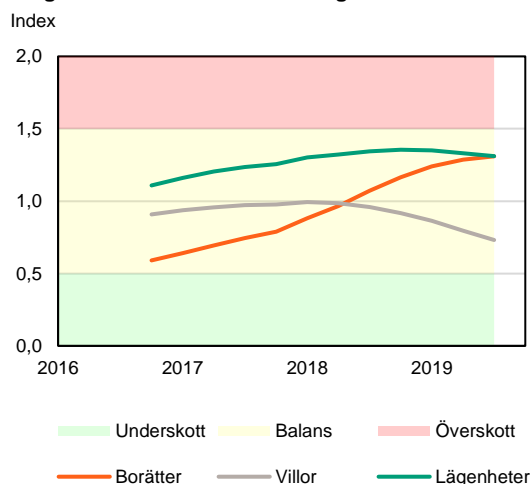
För något år sedan hade många bostadsutvecklare svårt att sälja sina nyproducerade lägenheter, vilket medförde åtgärder som exempelvis sänkta priser och tillfälligt slopade månadsavgifter. I takt med att utbudet har krympt på vissa lokala marknader, exempelvis i Stockholm, har prissänkningar blivit mer sällan förekommande, eller förbytts i stigande priser (se bilagan om regionala bostadsmarknader).

SBAB har tillsammans med Booli och med hjälp av analysföretaget Evidens tagit fram ett nytt index – SBAB Booli Housing Market Index – som speglar läget i nyproduktionen för olika boendeformer för de områden där tillräckliga data finns. Indexet speglar efterfrågan på nyproducerade bostäder med hänsyn till hushållens bostadspreferenser och flyttbeteende, deras inkomster, lånevillkor, amorteringskrav, etc., i relation till det kostnaderna för de olika bostäderna. Vårt index 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 överskott på framför allt nya bostadsrätter i flera kommuner (se diagram 14 och bilagan). 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.

Bostadsproduktionen sjunker till en nivå som inte tillgodoser det initiala behovet

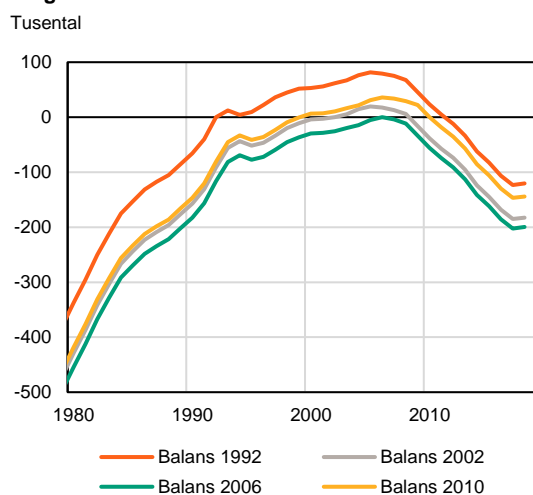
För att bedöma läget på bostadsmarknaden i Sverige, det vill säga matchningen av utbudet och efterfrågan på bostäder, har vi använt information om befolkningens storlek, familjebildning och hushållens sammansättning, boendekostnadernas andel av hushållens disponibla inkomster samt antalet lägenheter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

Diagram 14. SBAB Booli Housing Market Index



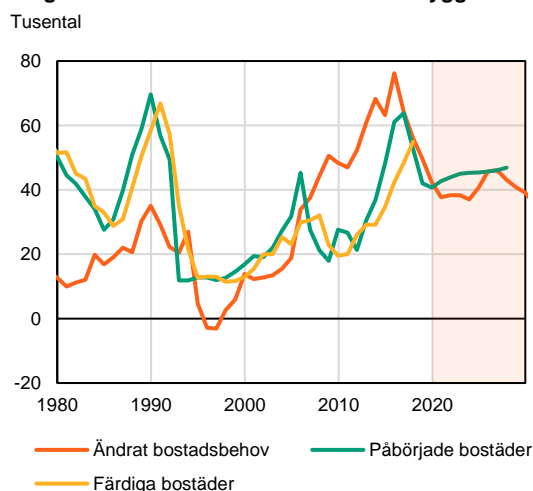
Källor: Booli och SBAB

Diagram 15. Ackumulerat bostadsöver-/underskott



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 16. Bostadsbehov och bostadsbyggande



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

var nära balans omkring 2002 och 2010, men att det nu finns ett underskott på omkring 160 000 bostäder (se diagram 15). Troligen är bostadsbristen något större till följd av att utbudet av bostäder inte fullt ut matchar hushållens efterfrågan. Hit räknas konsekvenserna av urbanisering och att det finns kommuner med överskott på bostäder som ingen efterfrågar. Det kan också vara så att de befintliga bostäderna inte passar hushållens preferenser med avseende på exempelvis storlek, utformning, kostnad och upplåtelseform.

Den snabba befolkningstillväxten sedan 2009 i kombination med inbromsningen av bostadsbyggandet i spåren av den finansiella krisen lade grunden till den bostadsbrist vi har idag (se diagram 16). Under de senaste åren har vi förvisso haft en mycket snabb uppgång i antalet byggstarter, framför allt för bostadsrätter. Under toppåret 2017 påbörjades byggandet av 64 000 bostäder, varav 50 000 lägenheter i flerbostadshus. Under 2018 minskade antalet byggstarter till 53 000 bostäder.

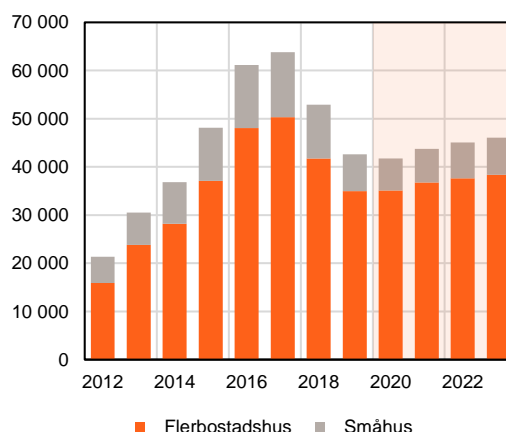
Med utgångspunkt från den framtida demografiska utvecklingen och en bedömning av hushållsstorlek har vi gjort en prognos på hur behovet av bostäder kommer att förändras (se diagram 16). Vår prognos är att byggandet av bostäder kommer att ligga kvar på en nivå om drygt 40 000 bostäder framöver efter en nedgång på 33 procent sedan toppåret 2017 (se diagram 17). Nedgången är en följd av bland annat stramare kreditvillkor men sannolikt också en missbedömning av den faktiska efterfrågan och behovet av bostäder med olika prisbild. Antalet nya bostäder framöver kommer ungefär att matcha befolkningsökningen men kommer inte att vara tillräckligt stort för att tillgodose det initiala underskottet på 160 000 bostäder.

I Konjunkturinstitutets månadsvisa Konjunkturbarometer framträder också efterfrågan som det hinder för bostadsbyggandet som har ökat mest i betydelse under de senaste två åren (se diagram 18). Det stämmer väl med utvecklingen av SBAB Booli Housing Market Index (se tidigare avsnitt). Sedan augusti 2019 anges dessutom efterfrågan som det främsta hindret för bostadsbyggandet. Det är mot denna bakgrund föga förvånande att husbyggarna enligt den kvartalsvisa Konjunkturbarometern har haft en mycket negativ syn på utvecklingen av husbyggandet ett år framåt i tiden (se diagram 19). I den senaste undersökningen ges dock en signal om att botten är nåd och att byggandet kommer ligga på samma nivå om ett år som idag.

Under 2020 bedöms byggtakten uppgå till 42 000 bostäder fördelade på 35 000 lägenheter i flerbostadshus och 7 000 villor. På några års sikt bedöms bostadsproduktionen stiga till omkring 45 000 nya bostäder per år.

Diagram 17. Påbörjade bostäder

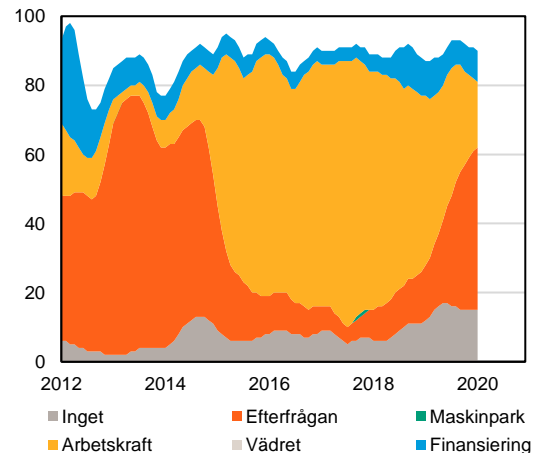
Antal per år



Källor: SCB, Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 18. Främsta hinder för bostadsbyggande

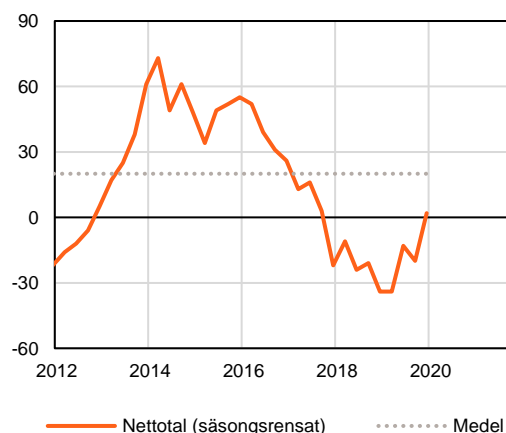
Index, säsongrensat och utjämnat



Källa: Konjunkturinstitutet

Diagram 19. Syn på husbyggandet om ett år

Indikator



Anm.: Skillnad mellan bostadsproducenter som tror på ökat respektive minskat husbyggande.

Källa: Konjunkturinstitutet



Robert Boije
Chefsekonom, SBAB

Kontakt

Robert Boije
Chefsekonom, redaktör för Vart är vi på väg?
Telefon: 070-269 45 91
E-mail: robert.boije@sbab.se

Erik Wennergren
Presschef
Telefon: 072-451 79 37
E-post: erik.wennergren@sbab.se

Disclaimer

Denna rapport är en publikation från SBAB. Rapporten har sammanställts av chefsekonom Robert Boije och analytiker Sten Hansen. Rapporten är baserad på källor som bedöms som tillförlitliga men de framåtblickande bedömningar som görs av rapportförfattarna eller refereras till är förknippade med prognososäkerhet. Rapporten är inte avsedd att utgöra det enda underlaget vid enskilda beslut om bostadsköp, bolån och räntebindningstid. SBAB påtar sig inte något ansvar för direkt eller indirekt förlust till följd av beslut grundade på denna rapport.

Bilaga: Regionala bostadsmarknader

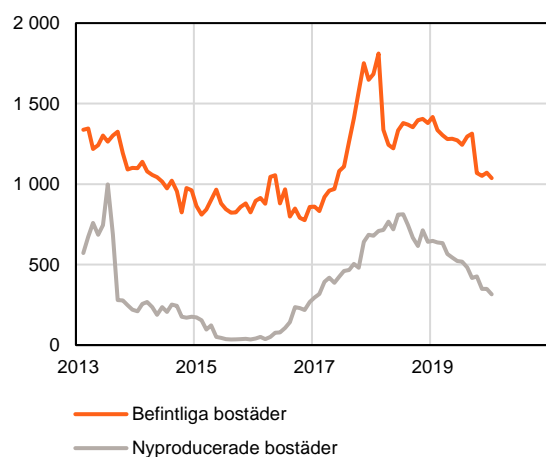
Bostadsutbudet

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

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

Diagram A1. Utbud, Stockholms innerstad

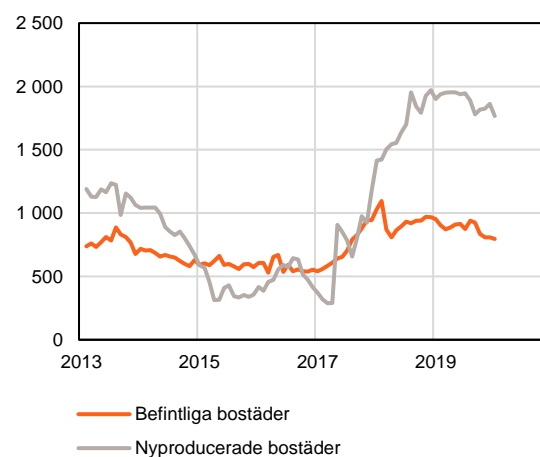
Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A3. Utbud, Göteborgs kommun

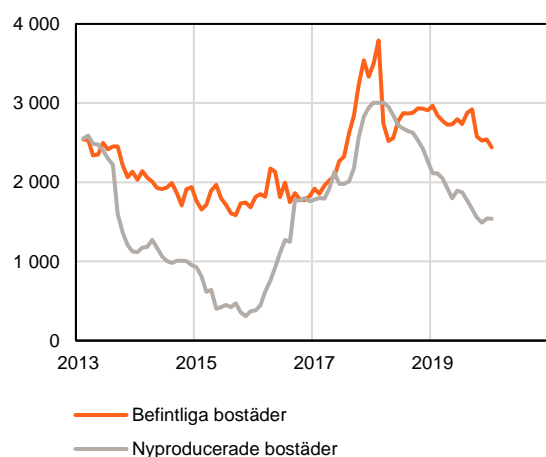
Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A2. Utbud, Stockholms kommun

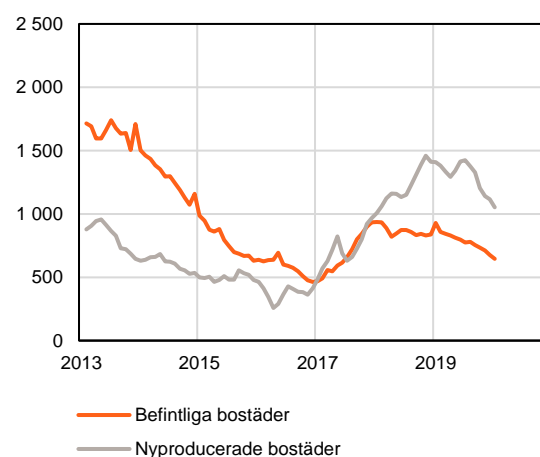
Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A4. Utbud, Malmö kommun

Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Annonstiden

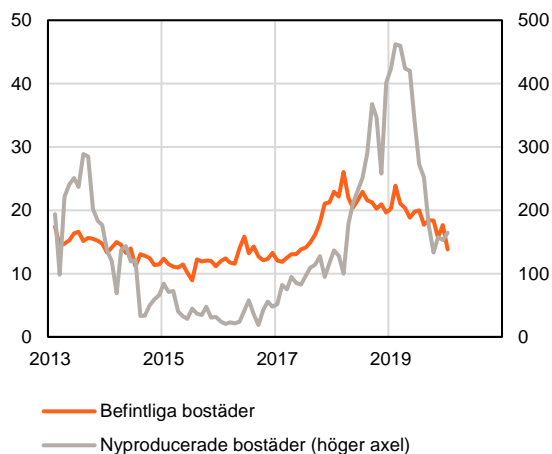
Den genomsnittliga annonstiden för befintliga bostäder ligger för närvarande på omkring tre veckor i samtliga storstäder. Det är något längre än för ett par år sedan, men förhållandevis normalt sett i ett lite längre tidsperspektiv.

Annonstiderna för nyproducerade lägenheter är generellt sett tio gånger så långa som för befintliga

bostäder. För Stockholms del förlängdes dessa snabbt under 2018 från omkring ett par månader till över ett år. Det kan tolkas som att det fanns en mättnad på denna marknad och att utbudet inte matchats av en reell efterfrågan. Dessa har nu fallit ner till en normal nivå. Dock har annonstiderna fortsatt att stiga i Göteborg, men också i Malmö under senare tid.

Diagram B1. Annonstid, Stockholms innerstad

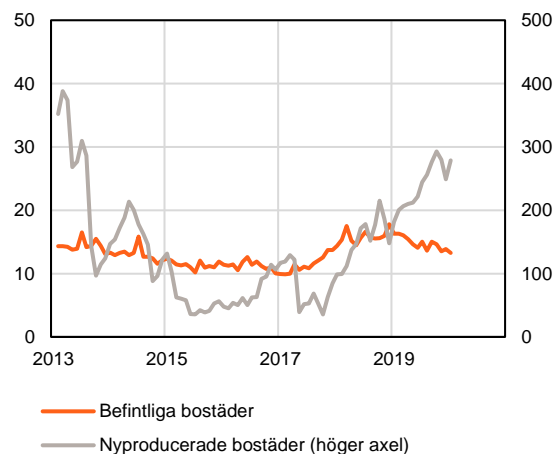
Antal dagar, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram B3. Annonstid, Göteborgs kommun

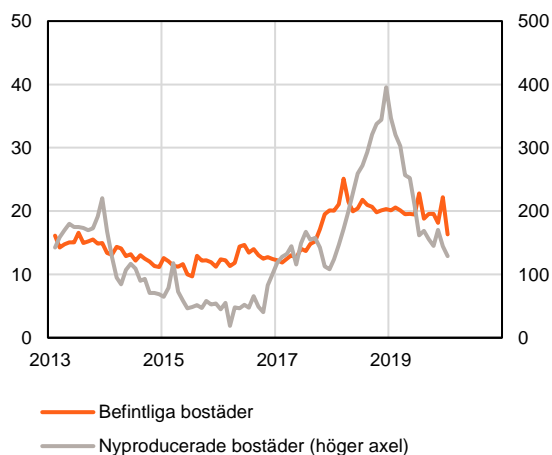
Antal dagar, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram B2. Annonstid, Stockholms kommun

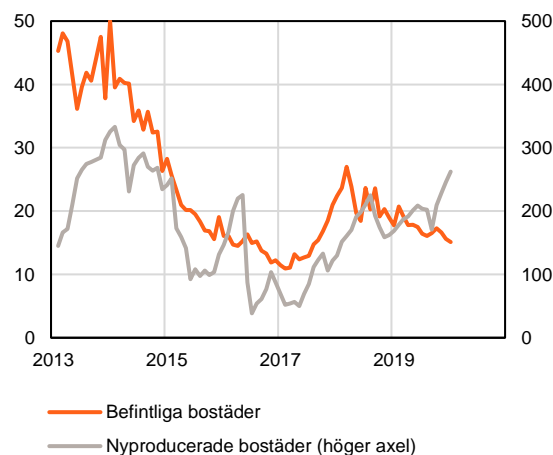
Antal dagar, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram B4. Annonstid, Malmö kommun

Antal dagar, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Försäljningen

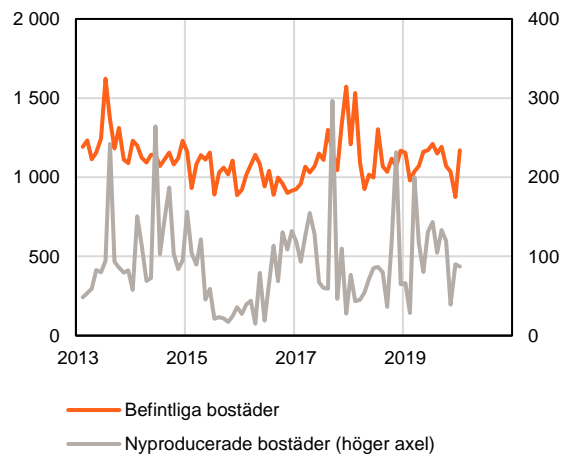
Antal sålda bostäder per månad i det befintliga beståndet har sedan svängningarna i början av 2018 stabiliserats något i samtliga storstads-kommuner, mätt utifrån antalet avpublicerade annonser. I både Stockholm och Göteborg skedde en markant nedgång i mars 2018 jämfört med den genomsnittliga månadsförsäljningen på respektive ort under året innan. En sannolik förklaring till nedgången är införandet av det utvidgade amorteringskravet.

Samtidigt som antalet sålda befintliga bostäder har legat förhållandevis still har antalet sålda nyproducerade bostäder legat högre än normalt. Av det totala antalet sålda bostäder uppgick andelen nyproducerade bostäder till 11 procent det senaste året, att jämföra med det historiska snittet på 6 procent.

Försäljningen av nyproducerade bostäder mätt utifrån antalet avpublicerade annonser varierar kraftigt över tid.

Diagram C1. Försäljning, Stockholms innerstad

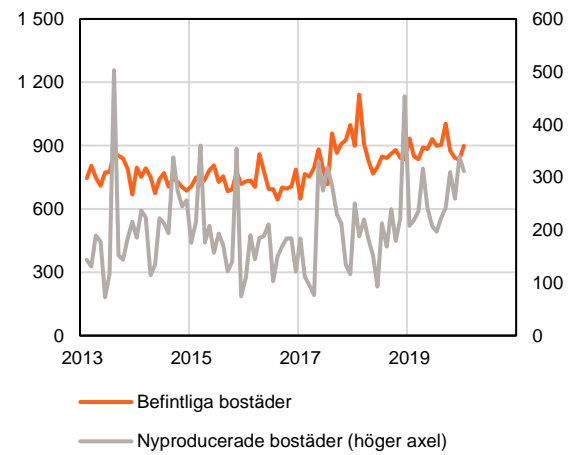
Antal avpublicerade annonser per månad, säsongsrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram C3. Försäljning, Göteborgs kommun

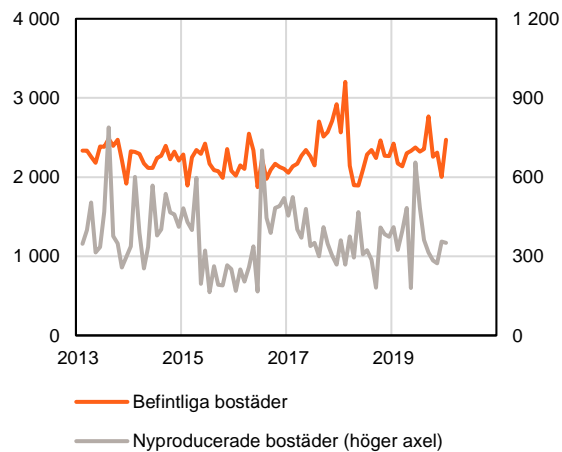
Antal avpublicerade annonser per månad, säsongsrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram C2. Försäljning, Stockholms kommun

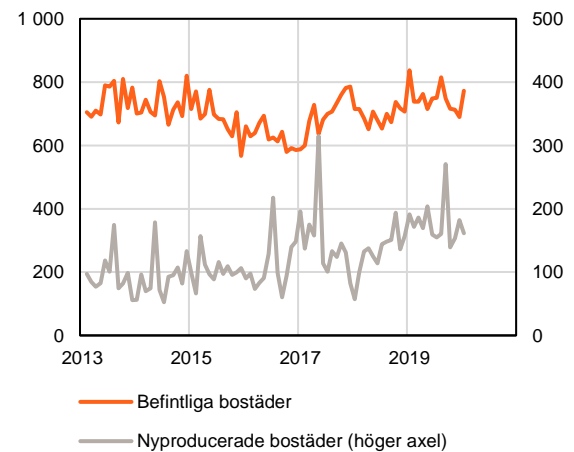
Antal avpublicerade annonser per månad, säsongsrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram C4. Försäljning, Malmö kommun

Antal avpublicerade annonser per månad, säsongsrensat



Källor: Booli och SBAB

Priserna

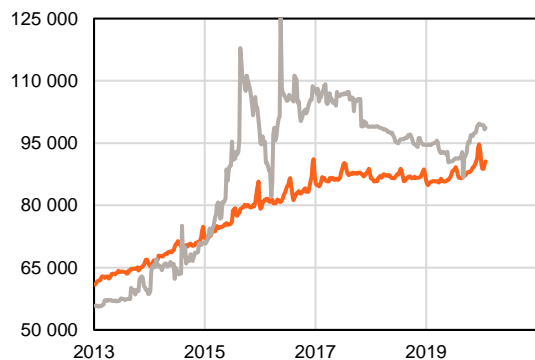
Bostadsprisernas nivå och utveckling skiljer sig åt i olika delar i Sverige. I till exempel Stockholm är priserna mer än dubbelt så höga som i Malmö. I samtliga av Sveriges tre storstäder bromsade prisuppgången in vid slutet av 2017 och föll något, men sedan 2019 syns tydligt en stabilisering och därpå följande en svag uppgång.

Priserna skiljer sig åt mellan bostäder som omsätts inom det befintliga beståndet och de som är

nyproducerade. I Stockholm ligger priserna på nyproducerade bostäder, mätta med kronor per kvadratmeter boyta, nära de i beståndet, vilket skulle kunna förklaras av att många befintliga bostäder har ett attraktivare läge. I Göteborg och Malmö är dock kvadratmeterpriset tydligt högre på nyproducerade bostäder jämfört med bostäder i beståndet.

Diagram D1. Pris, Stockholms innerstad

Kronor per kvadratmeter

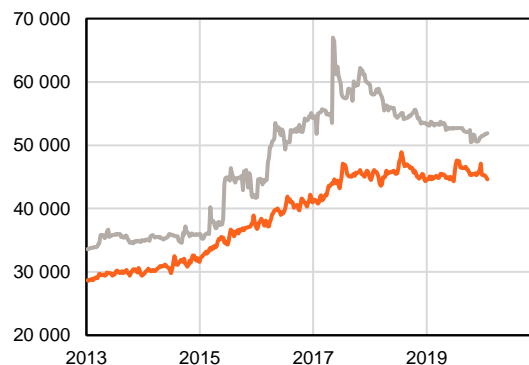


— Befintliga bostäder
— Nyproducerade bostäder

Källor: Booli och SBAB

Diagram D3. Pris, Göteborgs kommun

Kronor per kvadratmeter

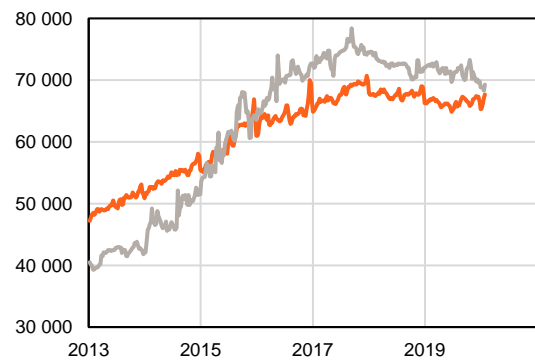


— Befintliga bostäder
— Nyproducerade bostäder

Källor: Booli och SBAB

Diagram D2. Pris, Stockholms kommun

Kronor per kvadratmeter

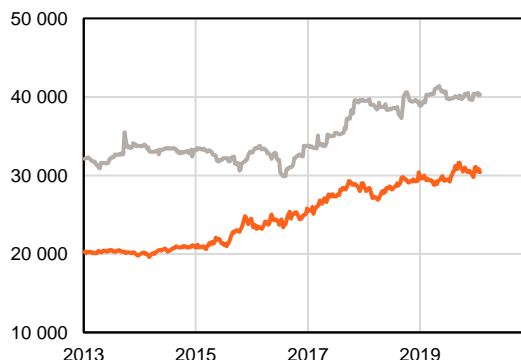


— Befintliga bostäder
— Nyproducerade bostäder

Källor: Booli och SBAB

Diagram D4. Pris, Malmö kommun

Kronor per kvadratmeter



— Befintliga bostäder
— Nyproducerade bostäder

Källor: Booli och SBAB

Bilaga: SBAB Booli Housing Market Index

Olika regioner

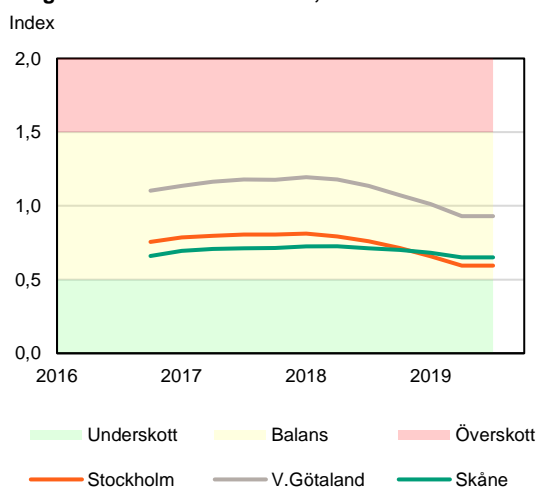
Enligt SBAB Booli Housing Market Index (HMI) råder det balans på marknaderna för nyproducerade bostäder för riket som helhet. Det finns dock skillnader regionalt och för olika boendeformer.

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

understiger 0,5 innebär att nyproduktionsvolymen är tydligt mindre än hushållens efterfrågan.

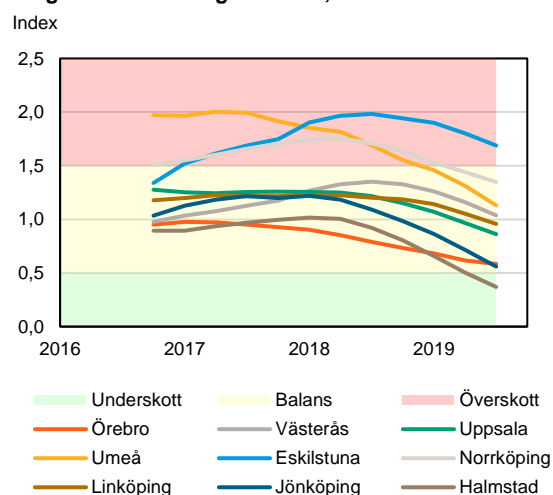
I exempelvis Eskilstuna överstiger nyproduktionsvolymen av villor hushållens efterfrågan med viss marginal. I Uppsala överstiger nyproduktionsvolymen av bostadsrätter hushållens efterfrågan med stor marginal.

Diagram A1. HMI Storstadslän, villor



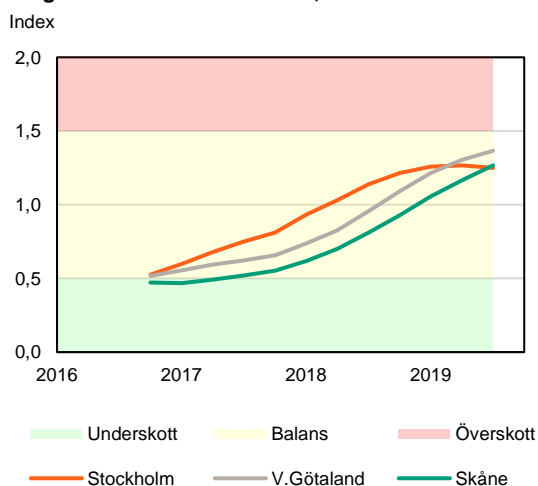
Källor: Booli och SBAB

Diagram A3. HMI Regionstäder, villor



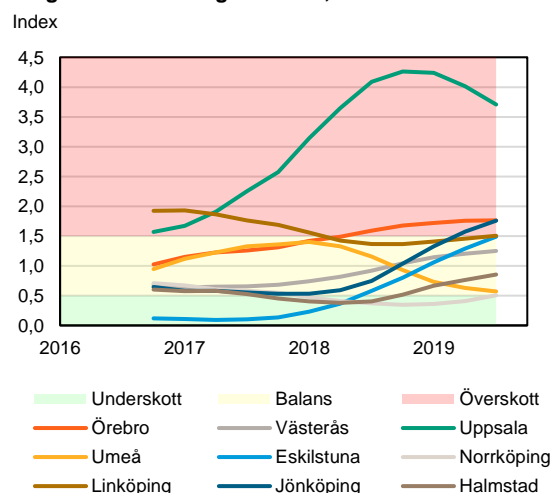
Källor: Booli och SBAB

Diagram A2. HMI Storstadslän, bostadsrätter



Källor: Booli och SBAB

Diagram A4. HMI Regionstäder, bostadsrätter



Källor: Booli och SBAB