

Bomarknadsnytt

Nummer 3
2025.09.17

Prognos över svensk ekonomi och bostadsmarknad



- ➔ BNP-tillväxten blir 1,0 % i år och 2,5 % nästa år.
- ➔ 80 miljarder kronor i ofinansierade reformer i BP 2026 inget hinder för sänkning av styrräntan.
- ➔ Större nedåtrisker för svensk ekonomi än uppåtrisker för inflationen.
- ➔ Styrräntan bör sänkas till 1,75 % nu i september.
- ➔ Bostadspriserna står i det närmaste stilla i år.
- ➔ Fortsatt tufft för bostadsbyggarna.

SBAB!

Sammanfattning

BNP-tillväxten i år revideras ner från 1,4 till 1,0 procent. Svensk ekonomi går på knäna och arbetslösheten är hög. Tullkriget har medfört en betydande osäkerhet som hållit tillbaka investeringarna. Nästa år väntas dock BNP öka med 2,5 procent. Att inflationen de senaste månaderna legat över målet bedöms bero på tillfälliga faktorer. Höstbudgetens ofinansierade reformer om 80 miljarder kronor bedöms vara försumbar för inflationen och inte utgöra något hinder för en sänkning av styrräntan. Beslutsläget är lite knepigt för Riksbanken till följd av det osäkra omvärldsläget. Nedåtriskerna för ekonomin bedöms dock vara större än uppåtriskerna för inflationen, så vågen bör väga över för en sänkning av styrräntan nästa vecka. I så fall sjunker även de rörliga bolåneräntorna. Antalet påbörjade nya bostäder bedöms bli knappt 30 000 i år. Bostadspriserna väntas i det närmaste stå stilla i år eller öka svagt.

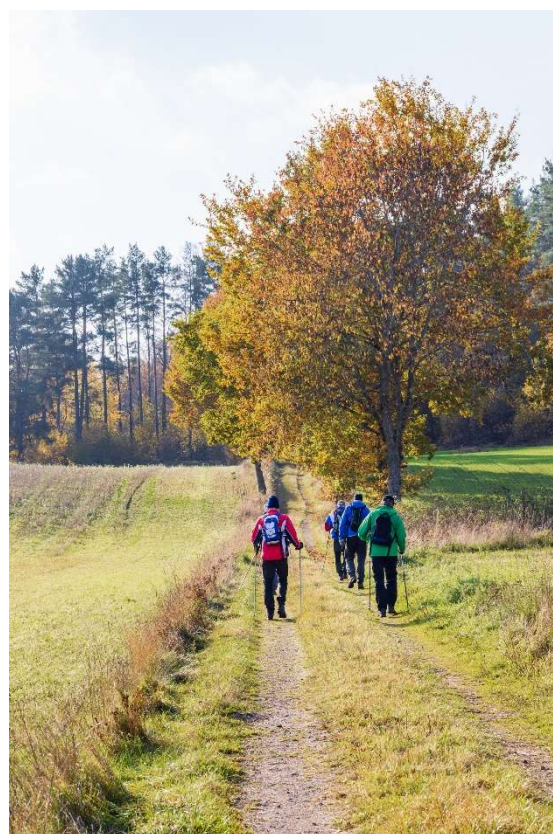
Inledning

Bomarknadsnytt beskriver den makroekonomiska utvecklingen och vad som händer på bostadsmarknaden. Den har tre delar:

- Första delen beskriver den makroekonomiska utvecklingen med en global utblick.
- Andra delen beskriver efterfrågan på bostäder mot bakgrund av hushållens ekonomi och utvecklingen av bostadspriserna.
- Tredje delen beskriver utbudet på och försäljningstakten för befintliga bostäder och utvecklingen av nyproduktionen.

I bilaga A och B redovisas regional utveckling på bostadsmarknaden i Stockholm, Göteborg och Malmö. I bilaga C görs beräkningar av trendinflationen. I bilaga D görs en prognosuppföljning och jämförelse med andra prognosmakare. I bilaga E 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

Låg global tillväxt både i år och nästa till följd av tullar och andra handelspolicyåtgärder

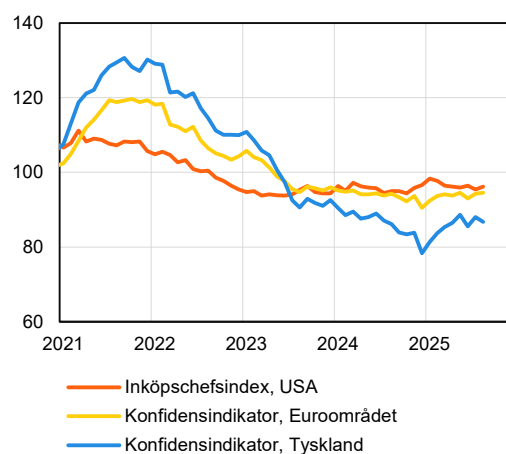
Förväntningarna på den globala ekonomins tillväxttakt under 2026 har justerats ned under året och ligger nu på omkring 3,0 procent, vilket är under snittet på 3,4 procent de senaste decennierna. Det finns skillnader i synen på utvecklingen för olika länder. För exempelvis USA är förtroendeindikatorerna på långsamt nedåtgående, medan de är på långsamt uppåtgående för euroområdet (se diagram 1). För Tyskland skedde en brant uppgång i förtroendet under början av året, men därefter bröts trenden och de senaste månaderna har förtroendet rört sig sidledes och är fortsatt klart lägre än för euroområdet i stort (se diagram 1). En svag utveckling och ett lågt förtroende i Tyskland, som är en viktig handelspartner för Sverige, påverkar möjligheterna för en snabb svensk tillväxt.

I många europeiska länder påverkas BNP-tillväxten av högre offentliga investeringar i försvar. Utvecklingen förklaras till stor del av Rysslands fortsatta krig mot Ukraina, och av att USA både dragit ned sitt stöd till Ukraina och satt press på Nato-allierade länder att öka sina försvarsutgifter.

Den globala ekonomiska utvecklingen framöver är fortsatt svårbedömd till följd av den politik som förs av USA. Mycket fokus ligger fortsatt på tullnivåer, eventuella motåtgärder, och hot om ytterligare höjda tullar. Sedan 2020 har det införts ovanligt många handelsbegränsande åtgärder (se diagram 2). Osäkerheten förstärks både av att höjningen av tullarna är historiskt snabb och till en nivå som inte skådats på över 100 år. Dessutom har beslut om dess införande ofta följs av ett beslut om att sänka nivån, införa undantag, skjuta fram beslutet, eller ifrågasatts av domstolsväsendet.

Diagram 1. Förtroendeindikatorer i omvärlden

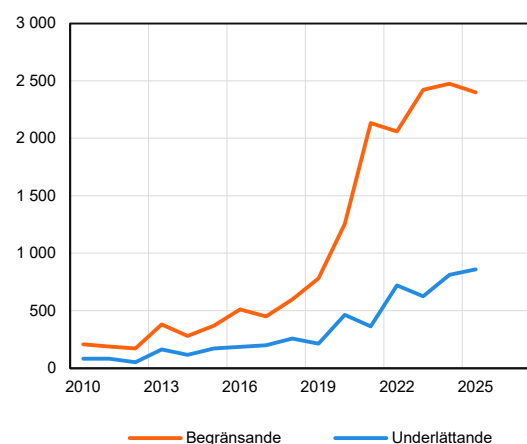
Indikator, medelvärde = 100, säsongrensat



Källor: Macrobond och SBAB

Diagram 2. Nya handelspolicyåtgärder

Antal per år



Källa: Global Trade Alert, 2025-09-14

Vid sidan om den osäkerhet som följer av handelskonflikter är det alltjämt stor osäkerhet kopplad till väpnade konflikter i vår omvärld. Det är framför allt Rysslands fortsatta krig mot Ukraina som bidrar till osäkerheten, bland annat eftersom storleken på många europeiska länders försvarssatsningar är svårbedömd. Till detta ska läggas konflikterna i mellanöstern och risken för en utvidgning och/eller dess inverkan på oljeproduktionen och oljepriset.

För svensk ekonomi väntar en snabbare återhämtning nästa år

Höjda tullar för varor som exporteras till USA höjer priserna för amerikanska hushåll och företag på varor från andra länder. Det minskar efterfrågan på dessa varor vilket försämrar exportmöjligheterna till USA. Svensk ekonomi har en förhållandevis stor exportandel för varor till USA på 9 procent av den totala varuexporten (se tabell 1). Importandelen är lägre och uppgår till omkring 3,5 procent. Högre tullar väntas leda till en lägre exportandel.

Ur ett svenskt perspektiv väntas den handelsviktade globala BNP-tillväxten bottna på 1,6 procent i år, för att därefter stiga till 1,8 procent 2026 (se diagram 3). Det är några tiondelar under genomsnittet för de två senaste decennierna. Den svaga ekonomiska tillväxten i år kan delvis förklaras av global osäkerhet till följd av såväl krig som handelshinder och kraftigt höjda importtullar av USA. Penningpolitiken har tvärt om genom lägre styrräntor bidragit positivt till den realekonomiska utvecklingen.

Förtroendeindikatorn för svenskt näringsliv steg under förra året från omkring 90 till 100, det vill säga från en svag nivå upp till en normal nivå. Efter det bröts den positiva trenden, och i augusti låg indikatorn på i princip samma nivå som i januari. En nedgång av förtroende inom handeln har till stor del balanserats av uppgångar inom tillverknings- och byggindustrin (se diagram 4). Utvecklingen under året inom handeln skulle kunna förklaras av det försämrade stämningsläget bland hushållen och deras obenägenhet till konsumtion.

Tabell 1. Sveriges största handelspartners 2024

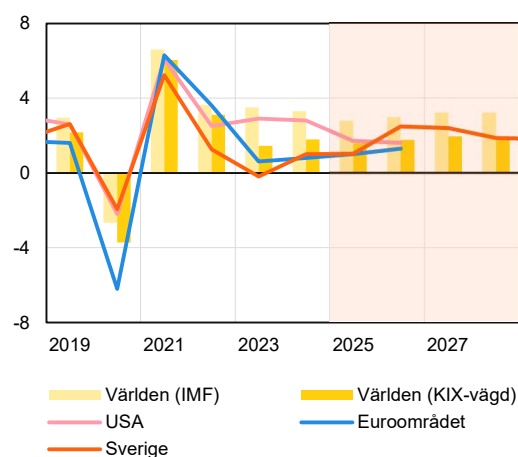
Miljarder kronor och andel av total varuexport/-import

Land	Värde		Andel	
	Export	Import	Export	Import
Tyskland	211	325	10,2	16,2
Norge	202	201	9,7	10,0
USA	186	71	9,0	3,5
Danmark	140	133	6,8	6,6
Finland	139	102	6,7	5,1
Storbritannien	111	74	5,3	3,7
Nederländerna	108	221	5,2	11,0
Belgien	98	96	4,7	4,8
Frankrike	85	69	4,1	3,5
Polen	80	91	3,9	4,6
Kina	76	102	3,7	5,1

Källa: Kommerskollegium

Diagram 3. BNP i Sverige och omvärlden

Procentuell förändring

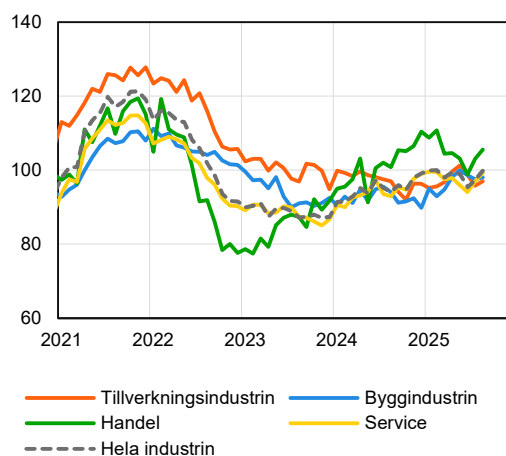


Anm.: IMF:s omvärldsprognoser är från oktober 2024 och vår prognos för Sverige från april 2025.

Källor: IMF och SBAB

Diagram 4. Förtroendeindikator, Sverige

Indikator, medelvärde = 100, säsongsrensat



Källor: Macrobond, Konjunkturinstitutet och SBAB

År 2024 ökade BNP i Sverige med 1 procent (se tabell 2), mycket till följd av en stark utveckling mot slutet av året. Den positiva utvecklingen stannade dock av under början av 2025 och det dröjde ända till början av sommaren innan den tog fart igen.

Indikatorer för BNP-utvecklingen är i regel hoppiga och svårtolkade, men pekar trots allt på en fortsatt god utveckling i närtid. Sammantaget med annan information bedöms BNP växa med 1,0 procent i år. För 2026 är prognosen att BNP växer med 2,5 procent.

Konjunkturuppgången drivs framför allt av förväntat högre investeringar men också av gradvis växande privat konsumtion (se diagram 5). Näringslivets investeringar, som är konjunkturkänsliga, vände upp under 2024, stannade av i år, men förväntas öka igen nästa år. Till skillnad mot tidigare år väntas inte nettoexporten bidra till en växande BNP de närmsta åren. Den svagare utvecklingen av nettoexporten beror inte enbart på högre tullar och andra handelshinder, utan också på en starkare kronkurs och en starkare efterfrågan från svenska hushåll som håller upp importen.

Det svenska näringslivet har de senaste åren pressats av höga kostnader och svag efterfrågan. Under hela 2024 och halva 2025 har antalet företagskonkurser legat på mycket höga nivåer (se diagram 6). I viss utsträckning har företagen pressats av händelser i spåren av coronapandemin, inte minst av uppskjuten skatt som slutligen har behövt betalas in i år. De senaste månaderna finns dock tecken på en trendmässig nedgång i antalet konkurser. Hushållens konsumtion har vuxit allt snabbare under året, vilket bidragit till en ökad efterfrågan på företagens produkter, men det dröjer till 2026 innan konsumtionstillväxten kan betraktas som normal. Det innebär att återhämtningen inom näringslivet dröjer lite till, men att antalet företagskonkurser kan komma ned till en normal nivå vid mitten av 2026.

Tabell 2. BNP-utvecklingen och dess komponenter

Procentuell förändring respektive procentenheter

	2024	2025	2026	2027	2028
BNP-utveckling	1,0 (1,0)	1,0 (1,4)	2,5 (2,7)	2,4 (2,7)	1,9 (1,9)
Bidrag					
Hushåll. kons.	0,3 (0,1)	0,6 (0,5)	1,2 (1,4)	1,4 (1,6)	1,1 (1,4)
Off. kons.	0,3 (0,3)	0,2 (0,4)	0,4 (0,5)	0,4 (0,3)	0,2 (0,2)
Investeringar	0,6 (0,1)	0,5 (0,5)	1,3 (1,2)	1,2 (1,2)	0,7 (0,7)
Nettoexport	-0,1 (0,4)	-0,2 (0,0)	-0,5 (-0,5)	-0,6 (-0,4)	-0,1 (-0,4)

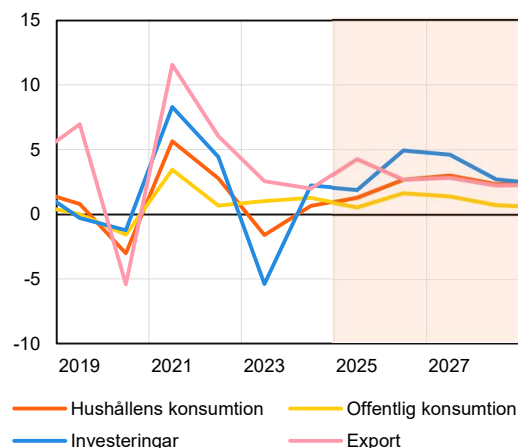
Anm.: Föregående prognos den 17 april inom parenteser.

Uppgifterna är avrundade och summerar därför inte alltid.

Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 5. Sveriges försörjningsbalans, användning

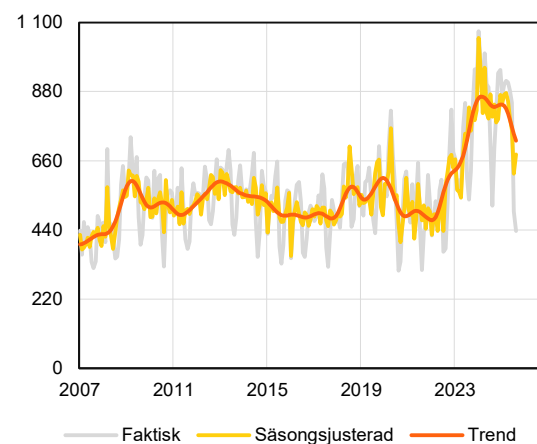
Procentuell förändring



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 6. Inledda företagskonkurser

Antal per månad



Anm.: Omfattar aktie-, handels-, och kommanditbolag samt övriga juridiska personer.

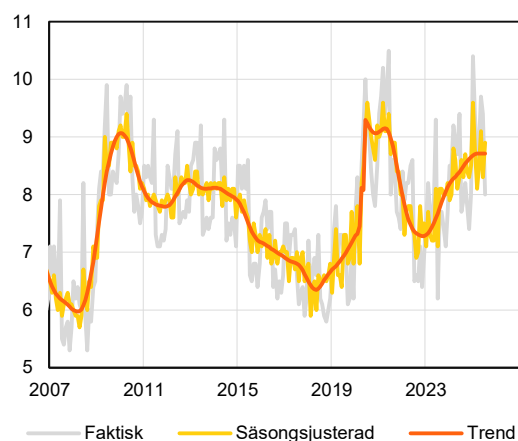
Källor: Macrobond, UC och SBAB

Förra året steg arbetslösheten snabbt för att under året i genomsnitt uppgå till 8,4 procent. Den har därefter fortsatt att stiga och beräknas i år uppgå till i genomsnitt 8,7 procent. Trendmässigt har uppgången stannat av (se diagram 7). Den kort-siktiga utvecklingen är svårtolkad, och alternativ statistik på arbetslösheten visar ännu inte på någon nedgång (se diagram 8). Vi räknar dock med att arbetslösheten framöver kommer att börja sjunka och under 2026 uppgå till i genomsnitt 8,4 procent. Nedgången följer på ett förbättrat konjunkturläge där en högre efterfrågan leder till färre konkurser och högre investeringar. På några års sikt bedöms arbetslösheten komma ned under 7,0 procent (se diagram 9).

I år bedöms sysselsättningen öka med 0,2 procent vilket är en omsvängning jämfört med förra årets nedgång med -0,6 procent. Ökningen i sysselsättningen är dock lägre än ökningen av arbetskraften vilket förklarar den stigande arbetslösheten. Nästa år bedöms situationen bli den omvända då sysselsättningstillväxten ökar till 0,7 procent och arbetskraftstillväxten sjunker till 0,4 procent. En långsammare befolkningstillväxt bidrar till att arbetskraften växer långsammare. Även under de efterföljande åren väntas en förhållandevis snabb ökning av sysselsättningen, både sett i förhållande till det historiska snittet och till ökningen av arbetskraften.

Diagram 7. Arbetslöshet 15–74 år

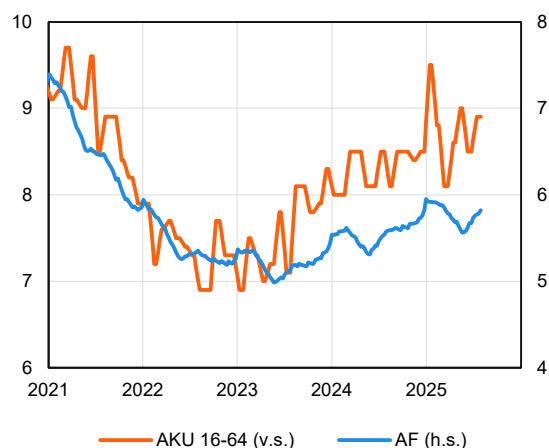
Procent av arbetskraften



Källor: Macrobond och SCB

Diagram 8. Arbetslöshet 16–64 år

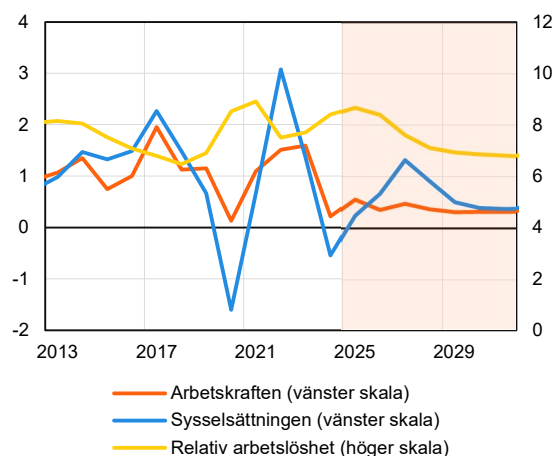
Procent av arbetskraften



Källor: Macrobond, Arbetsförmedlingen, SCB och SBAB

Diagram 9. Arbetskraften och arbetslöshet 15–74 år

Procentuell förändring och procent av arbetskraften



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Inflationen tillfälligt över Riksbankens mål

Den snabba upp- och nedgången av inflationen i Sverige under 2022 och 2023 kan förklaras av en relativt sett stark efterfrågan på varor och tjänster i förhållande till utbudet (se diagram 10). Utbudet begränsades av produktions- och leveransstörningar i spåren av coronapandemin, samt av sanktioner och handelshinder med anledning av Rysslands krig mot Ukraina. Detta återspeglas av prisutvecklingen på bland annat frakt, livsmedel och energi, vilka handlas på de globala marknaderna (se bilaga D). Under 2024 framträder vissa tillfälliga uppgångar i världsmarknadspriserna, exempelvis på frakt, men för närvarande framstår utvecklingen som normal och inget som riskerar att elda på svensk inflation.

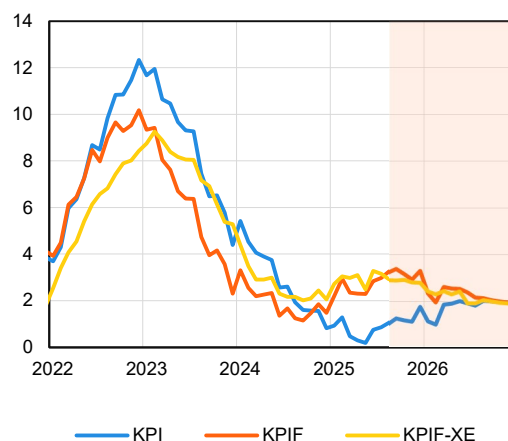
De senaste månadernas utfall för KPIF-inflationen (Riksbankens målvariabel) har legat omkring 3 procent, vilket är klart över Riksbankens mål för prisutvecklingen som ligger på 2 procent per år. Även om energiprisernas inverkan på inflationen räknas bort har den legat omkring 3 procent.

De inflationsutfall som här redovisas handlar om 12-månaderstal, det vill säga om förändringen av ett prisindex för en månad jämfört med samma månad ett år tidigare. Det framgår inte med denna metod när under 12-månadsperioden som priserna förändrades. Ett alternativ är att titta på förändringen av ett prisindex mellan två på varandra följande månader. Dessa förändringar är dessvärre ofta svårtolkade eftersom de kan hoppa upp en månad och ned nästa, även om de justeras för typiska säsongseffekter. En metod för att lättare kunna tolka den månadsvisa utvecklingen är att beräkna trenden för säsongjusterade månadsutfall. Då framgår exempelvis att trenden för KPIF-inflationen nu ligger på 2,8 procent och är på nedåtgående (se diagram 11). För KPIF-XE handlar det om en trendinflation på 1,9 procent, och som har legat omkring 2 procent de senaste tre månaderna (se bilaga C).

Trender är genuint svårbedömda i slutet på en tidsserie, och tolkningar förändras i regel när nya data tillkommer. Mycket pekar dock på att de höga 12-månaderstal vi nu bevittnar har sin grund i höga månatliga utfall i början av året och under sommaren. Vi ser dessa som tillfälliga även om de orsakat en puckel i trenden under början av året. En rad inhemska faktorer stödjer bedömningen av ett lågt inflationstryck. Ett svagt konjunkturläge med hög arbetslöshet, förhållandevis många konkurser, måttliga löneökningar, och väl förankrade inflationsförväntningar, talar för en låg inflation. Även om trenden framöver kommer att ligga omkring 2 procent så kommer 12-månaderstalen att ligga över 2 procent fram till våren 2026 (se diagram 10).

Diagram 10. Inflation enligt olika mått

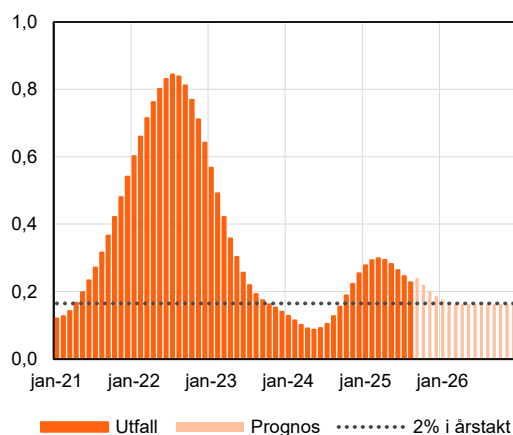
Procent per år, 12-månaderstal



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 11. Trend-inflationen enligt KPIF

Procent per månad, 1-månaderstal



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

För helåret 2025 väntas KPIF-inflationen ligga på 2,9 procent, det vill säga över Riksbankens mål (se bilaga C). Inflationen mätt med KPI väntas ligga på 1,7 procent. Den relativt KPIF betydligt lägre KPI-inflationen beror på att hushållens bolåneräntor sjunkit/sjunker i takt med att Riksbanken sänkt/sänker styrräntan.

En stram penningpolitik bidrog till att pressa ned inflationen

Riksbanken har sänkt styrräntan stegvis från 4 procent i maj 2024 ned till 2 procent i juni 2025. Sänkningarna gjordes med hänvisning till tydligt lägre inflationsutfall och att inflationen låg nära Riksbankens mål.

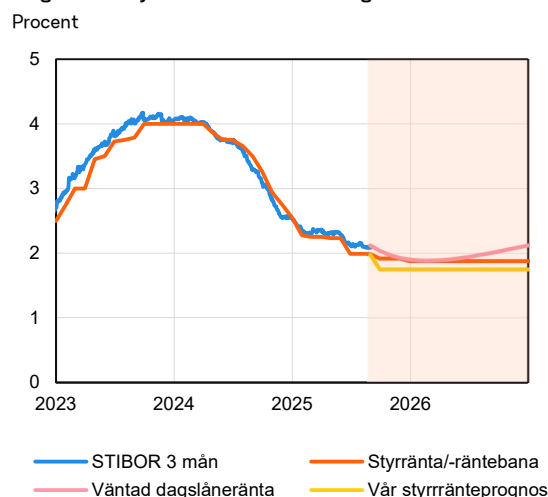
Vid den penningpolitiska uppdateringen i augusti upprepade Riksbanken budskapet från juni om att inflationen förvisso ligger en bit över målet men att det bedöms bero av tillfälliga faktorer. Vid båda dessa tillfällen bedömdes att det finns en viss sannolikhet för ytterligare en sänkning av styrräntan under året.

Vi bedömer att Riksbanken i september fattar beslut om att sänka styrräntan ytterligare ett steg ned till 1,75 procent. En sänkning med 0,25 procentenheter framstår som rimlig med hänvisning till att sammarens höga inflationsutfall kan betraktas som tillfälliga tillfälliga, och eftersom ekonomin fortfarande befinner sig i en återhämtningsfas (se diagram 12 och tabell 3). En sänkning till 1,75 procent är också i linje med vissa av de förväntningar som framträder på räntemarknaden även om de ligger något längre fram i tiden (se diagram 13).

Vi bedömer också att den så kallade neutrala styrräntan ligger på 2 procent. En nivå på 1,75 procent är alltså enligt vår bedömning svagt stimulerande, men med hänvisning till att de räntenivåer som hushåll och företag möter är tidsfördröjda i förhållande till styrräntan är penningpolitiken snarast neutral i det korta perspektivet. Det svaga konjunkturläget med ett lågt resursutnyttjande bidrar dock till att pressa ned inflationen framöver.

Beroende av storleken på de månatliga inflationsutfallen, hur realekonomin utvecklas, och hur ECB agerar kan Riksbanken komma att fatta ett annat beslut än det som ligger i vår prognos. Det går inte att utesluta att Riksbanken håller kvar styrräntan på 2 procent resten av året. Det går inte heller att utesluta att en eller flera sänkningar kommer såväl tidigare som senare, eller att det kan komma att handla om höjningar av styrräntan. Osäkerheten är stor.

Diagram 12. Styrränta och förväntad dagslåneränta



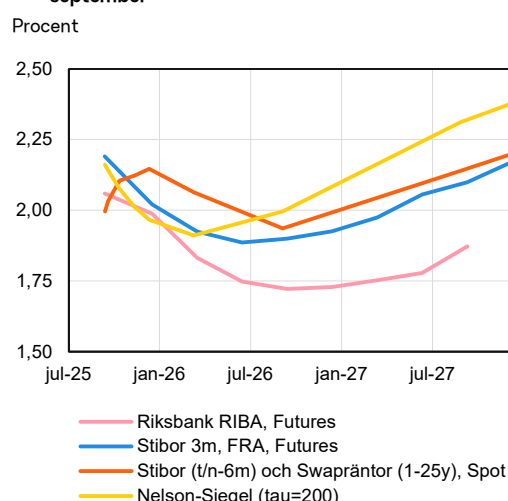
Källor: Macrobond, Riksbanken och SBAB

Tabell 3. Genomförda och förväntade styrräntebeslut

Procent		
Tidpunkt		Styrräntenivå
År	Månad	Procent
2023	September	4,00
2024	Maj	3,75
2024	Augusti	3,50
2024	September	3,25
2024	November	2,75
2024	December	2,50
2025	Januari	2,25
2025	Juni	2,00
2025	September	1,75
2027	Mars	2,00

Källa: SBAB

Diagram 13. Olika marknadens förväntade styrränta den 12 september



Källor: Macrobond och SBAB

Omräknat till bolåneräntor är vår bedömning att den rörliga bolåneräntan (3-månadersräntan) hyfsat nära följer Riksbanken styrränta med en viss marginal (se diagram 14 och tabell 4). I vissa lägen sjunker bolåneräntorna något tidigare än styrräntesänkningarna om marknadsaktörerna förutser sänkningen i form av lägre korta marknadsräntor. Det kan också finnas en eftersläpning i boräntorna, bland annat då bolån till viss del finansieras av inlåning, och eftersom räntan på inlåningskonton ofta påverkas i mindre utsträckning av styrräntan jämfört med marknadsräntorna i stort.

Sammantaget väntas de rörliga bolåneräntorna sjunka lite ytterligare under hösten till omkring 2,7 procent för att därefter stiga mycket långsamt. Nivån på styrräntan ligger då under dess neutrala nivå som vi bedömer är 2 procent, vilket också leder till att de rörliga bolåneräntorna då ligger under sin normala/långsiktiga nivå. Det är inte uteslutet att de rörliga boräntorna går ned ännu mer, exempelvis om inflationen faller och Riksbanken sänker styrräntan ytterligare. Sannolikheten för lägre räntor ökar också om konjunkturåterhämtningen fortsätter att gå mycket långsamt.

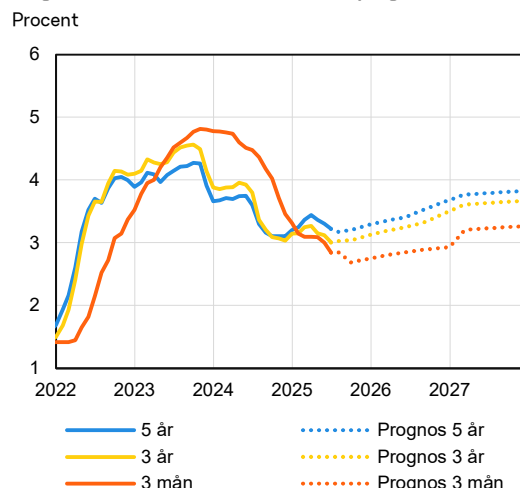
De långa bundna bolåneräntorna ligger nu strax över 3 procent. De har rört sig marginellt uppåt sedan årsskiftet. Vi förväntar oss att de ska fortsätta mycket långsamt uppåt. På lång sikt är vår bedömning att de långa bundna bolåneräntorna kommer att stiga och närma sig 4 procent.¹ Vi räknar med att även de kortare bundna bolåneräntorna kommer att börja stiga så småningom. Vändningen sker mot slutet av året, uppgången blir i långsammare takt än för de långa bolåneräntorna, och den långsiktiga nivå lägre omkring 3,6 procent.

Viktigt att ha alternativa händelseutvecklingar i åtanke

I vårt huvudscenario bedöms resursutnyttjandet i ekonomin vara lägre än normalt under 2025, men också under 2026. Resursutnyttjandet förväntas bli balanserat först 2027. Under 2026 och 2027 väntas BNP-tillväxten vara god. Under framför allt 2027 väntas sysselsättningen öka snabbt och arbetslösheten falla tillbaka i snabb takt.

Även om den redovisade prognosen är vår bästa bedömning just nu kan utvecklingen bli såväl starkare som svagare. En källa till osäkerhet är naturligtvis den oroliga situationen i omvärlden med tullkrig, sanktioner och väpnade konflikter. En ytterligare källa till osäkerhet är inflationen och den penningpolitiska responsen.

Diagram 14. Bolåneräntor, historik och prognos



Källor: SCB och SBAB

Tabell 4. Framtida bolåneräntor med olika bindningstid

Procent

	3 mån	1 år	2 år	3 år	4 år	5 år
okt-2025	2,7	2,8	2,9	3,0	3,2	3,2
jan-2026	2,8	2,9	3,0	3,1	3,3	3,3
jan-2027	2,9	3,1	3,4	3,5	3,7	3,7
jan-2028	3,3	3,4	3,6	3,7	3,8	3,8
jan-2029	3,3	3,4	3,6	3,7	3,8	3,9

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

Källa: SBAB

¹ Se även Boräntenytt nr 4, 2025.

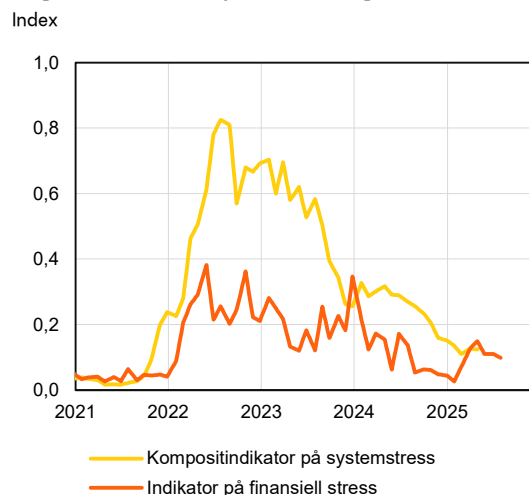
Osäkerheten är i stort sett normal vad gäller det finansiella systemet, vilket bland annat framgår av olika indikatorer på stress (se diagram 15). Stressindikatorerna har rört sig lite upp och ned de senaste åren men varit på tydligt trendmässigt nedåtgående. Det inträffade dock en uppgång i indikatorn för finansiell stress i Sverige under våren som ännu inte fallit tillbaka. Uppgången kan delvis kopplas samman med osäkerhet på aktiemarknaderna (se diagram 16).

Det går inte att utesluta att finansiella företag drar på sig mer kreditförluster än vanligt under den nuvarande lågkonjunkturen, och att det kan komma att behöva exempelvis tillskott av kapital från ägarna eller stöd från den offentliga sektorn. Vi ser inga tecken på detta i nuläget, och bedömer att sannolikheten för omfattande problem av denna typ framöver är begränsad och att det inte kommer att leda till instabilitet i det finansiella systemet i stort.

Ett snabbt slut på kriget i Ukraina och lättade sanktioner mot Ryssland skulle kunna leda till att den ekonomiska utvecklingen går snabbare uppåt än nu förväntat. Någon sådan utveckling går dock inte att skönja i dagsläget.

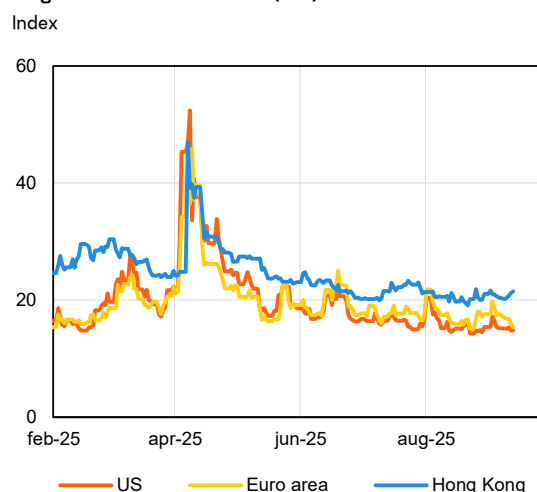
En kraftigt expansiv finanspolitik för att stötta svensk ekonomi skulle kunna leda till en snabbt växande statsskuld. Det kan i sin tur leda till stigande riskpremier och räntor på statsobligationer, vilket kan sprida sig till stigande räntor på kreditmarknaden. Högre bolåneräntor och högre räntor på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

Diagram 15. Indikatorer på stress i Sverige



Källor: Macrobond och ECB

Diagram 16. Volatilitetsindex (VIX)



Källor: Macrobond, CBOE, STOXX och Hang Seng



Hushållens ekonomi och efterfrågan på bostäder

Hushållens köpkraft växer snabbt de närmsta åren

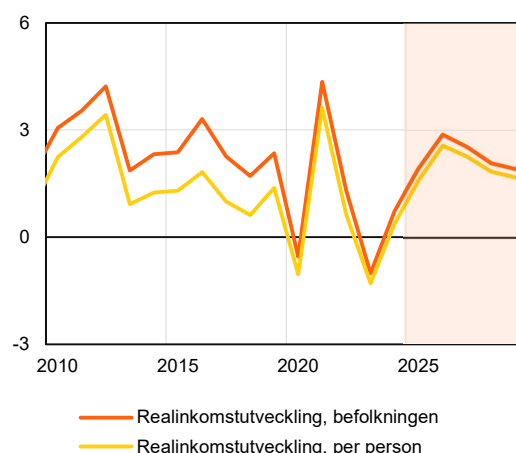
Hushållens nominella disponibla inkomster bedöms i år öka med omkring 4,2 procent. Det är nivå med den genomsnittliga tillväxttakten de senaste tre decennierna. Räknat per person ligger dock årets tillväxt något över det historiska genomsnittet. Hushållens reala disponibla inkomster förväntas öka med cirka 1,9 procent i år. Det är högre än förra årets ökning på 0,7 procent, men lite under det historiska genomsnittet (se diagram 17). Det är ovanligt med en negativ utveckling av realinkomsterna, men förutom under 2023 har det tidigare inträffat under bland annat coronapandemin och 1990-talskrisen. Åren 2026–2027 väntas realinkomsterna öka med i genomsnitt 2,7 procent per år, men på längre sikt med i genomsnitt 2 procent per år.

Konsumentförtroendet ligger för närvarande strax över 90, vilket kan betraktas som lågt. Det är dock betydligt högre än den rekordlåga noteringen i oktober 2022 på 64 (se diagram 18). Den nedgång i hushållens framtidsförväntningar som inträffat under året var oväntad vid årets ingång, men kan förklaras av bland annat en turbulent omvärld och av höjda hyror. Vi förväntar oss en fortsatt uppgång av förtroendet i år, och att det i början av 2026 stiger över 100, vilket är den neutrala nivån. Ett starkare förtroende är förknippat med en med tiden snabbare konsumtionstillväxt.

Hushållens egna sparande, mätt som andel av deras disponibla inkomster, steg brant under 2024 till 6,3 procent. Det bedöms stiga i år till 6,6 procent för att 2026 sjunka till 6,4 procent.

Diagram 17. Hushållens reala disponibla inkomster

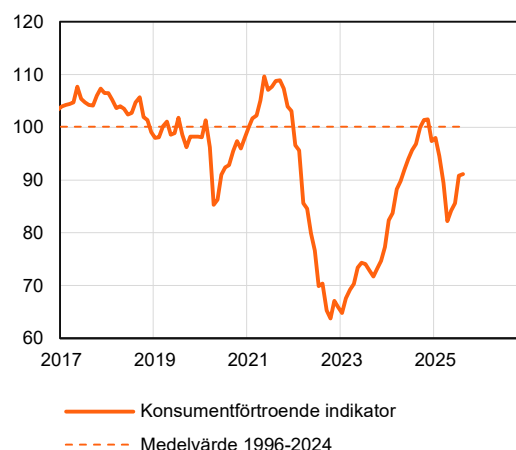
Procentuell förändring



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 18. Hushållens framtidsförväntningar

Indikator



Källor: Macrobond och Konjunkturinstitutet

Kommande år förväntas sparandet falla tillbaka gradvis (se diagram 19). Det höga sparandet kan förklaras av både de osäkra tiderna och det högre ränteläget. Hushållen sparar ofta mer under lågkonjunkturer då risken för arbetslöshet är högre. Ett förbättrat konjunkturläge är en förklaring till varför sparandet väntas sjunka de närmsta åren. En annan förklaring till ett sjunkande sparande på lite längre sikt är en förändrad demografisk sammansättning med färre hushåll i en sparaktiv ålder.

Fortsatt låg boendeutgiftssandel trots viss uppgång

Under det andra kvartalet 2025 spenderade hushållen i genomsnitt 23,4 procent av sina disponibla inkomster på boende enligt SCB:s Nationalräkenskaper. Utgiftsandelen har legat under 25 procent sedan tredje kvartalet 2012. Ur ett längre historiskt perspektiv har hushållen spenderat en betydligt större andel på boende jämfört med nu. Med vägledning av data tillbaka till 1980-talets början bedöms hushållen vara beredda att lägga omkring 25–28 procent av sina inkomster på sitt boende.

En alternativ informationskälla från SCB är deras undersökning av hushållens boendeutgifter. Den genomförs inte löpande, men visar bland annat att hushåll som äger sin bostad generellt sett lägger en mindre andel av sina inkomster på boende jämfört med de som hyr (se diagram 20). Undersökningen visar också på en snabb uppgång i boendeutgiftsandelen för hushåll i villa och bostadsrätt från omkring 18 procent 2021 till omkring 20 procent 2024. Det är fortfarande betydligt lägre jämfört med nära 28 procent för hushåll i hyresrätt.

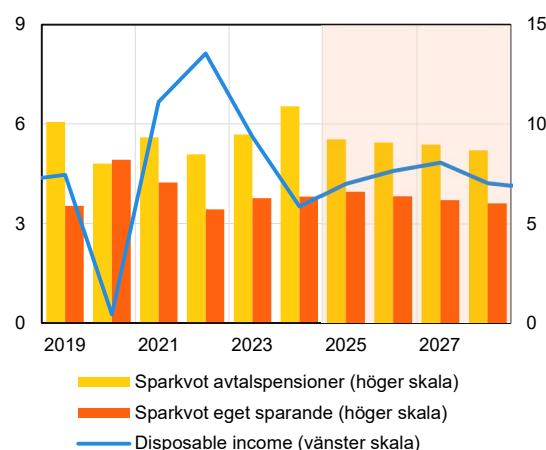
Hushållens ränteutgifter, efter skatteavdrag, uppgick 2022 till 2,8 procent av deras disponibla inkomster. År 2023 ökade räntekvoten till 4,5 procent, och 2025 till 5,1 procent. I år förväntar vi oss en nedgång i räntekvoten till cirka 3,9 procent av inkomsterna (se diagram 21). Den förväntas ligga kvar på denne nivå nästa år för att därefter stiga några tiondelar.

Hushållen avvaktar med att köpa ny bostad och flytta

Hushållens behov av bostäder bestäms av bland annat befolkningens storlek och sammansättning, men också av hur familjer bildas och vill bo. Hushållens behov av bostäder kan vara högre än den ekonomiska efterfrågan om kostnaderna för

Diagram 19. Hushållens inkomster och sparkvot

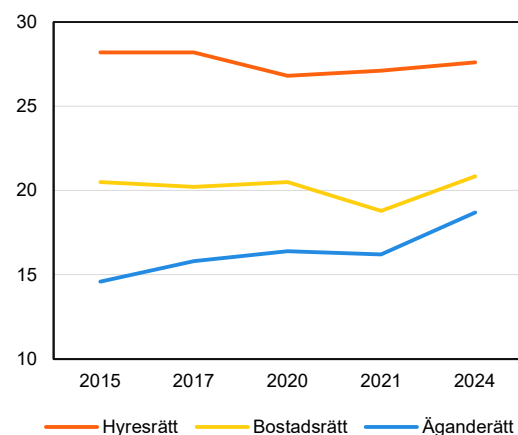
Procentuell förändring respektive procent av disponibel inkomst



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 20. Hushållens boendeutgiftssandel

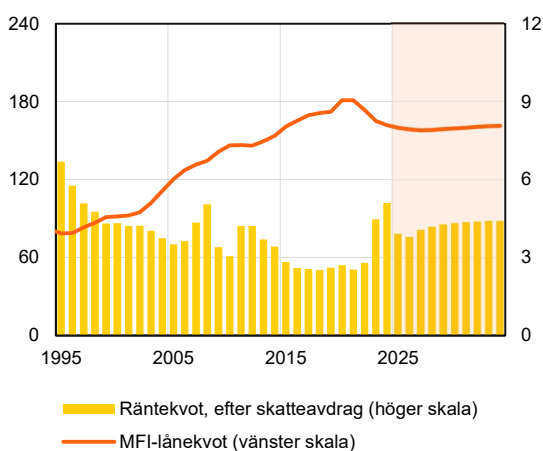
Procent av disponibel inkomst



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 21. Hushållens skuldkvot och räntekvot

Procent av disponibel inkomst



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

bostäderna överstiger hushållens betalningsvilja, eller betalningsförmåga. Det påverkar såväl hushållens flyttbenägenhet inom beståndet av befintliga bostäder som deras efterfrågan på nyproducerade bostäder.

Säsongrensad information över de månadsvisa försäljningarna av bostadsrätter och villor visar att det skedde en trendmässig uppgång under 2024, men också att trenden vände nedåt mot slutet av året. I år har utvecklingen stått och stampat för bostadsrätter men återhämtat sig för villor. För bostadsrätter ligger försäljningsvolymerna klart under de nivåer som gällde före den branta nedgången 2022 (se diagram 22). För villor ligger däremot försäljningstakten i paritet med nivåerna före 2022, och kan betraktas som ganska normal (se diagram 23).

De senaste årens nedgång i antalet sålda bostäder kan delvis förklaras av att intresset för den egna bostaden var tillfälligt högt under coronapandemin då mer tid spenderades i hemmet. Nedgången kan också förklaras av konjunkturella faktorer. Bedömt utifrån historiska data är konjunkturläget den enskilt viktigaste förklaringsfaktorn till svängningar i omsättningen av bostäder över tiden.² Den ovanligt branta nedgången 2022 kan dessutom förklaras av stigande boräntor och fallande bostadspriser. Högre boendekostnader dämpar efterfrågan på bostäder och lägre bostadspriser gör att säljare som riskerar att få mindre betalt för bostaden än vad de betalade, eller vad de har i bolån, avvaktar med en försäljning.

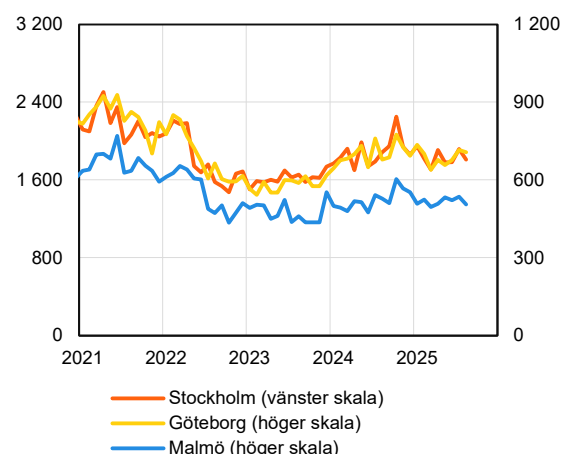
Utvecklingen på bostadsmarknaden skiljer sig något åt mellan olika regioner och bostadstyper, men skillnaderna är förhållandevis små (se bilaga A).

Hushållen förväntar sig stigande bostadspriser

Indikatorer som mäter hushållens förväntningar på framtida bostadspriser har trendmässigt sjunkit sedan mitten av 2024 (se diagram 24). De ligger dock kvar på nivåer över respektive historiska genomsnitt. Skillnader finns mellan olika indikatorer, vilket delvis kan förklaras av skillnader i urvalen. 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 boprisindikator baseras på frågor till hushåll i riket som äger sin bostad.

Diagram 22. Försäljning av bostadsrätter regionalt

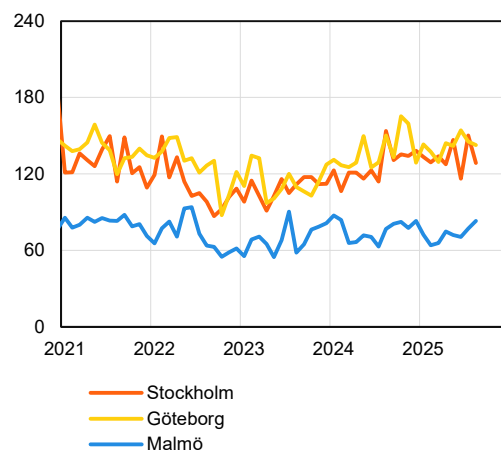
Antal per månad, säsongrensats



Källor: Macrobond, Mäklarstatistik och SBAB

Diagram 23. Försäljning av villor regionalt

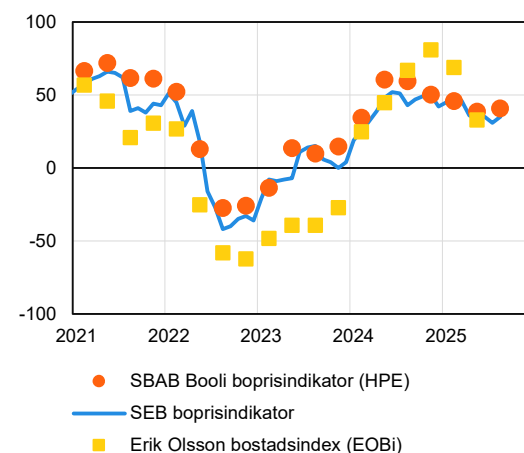
Antal per månad, säsongrensats



Källor: Macrobond, Mäklarstatistik och SBAB

Diagram 24. Bostadsprisförväntningar, 1 års sikt

Indikator



Källor: Macrobond, Erik Olsson, SEB och SBAB

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

Bostadspriserna stiger mycket långsamt trendmässigt

Efter prisrasen på bostäder under 2022, var priserna i genomsnitt stillastående under 2023, och sedan uppåtgående under 2024. Hittills under 2025 har dock utvecklingen präglats av stillastående priser bortsett från en säsongsmässig uppgång (se tabell 5). Den tidigare prisuppgången under 2024 kan förklaras av att inflationen hade stabiliserats omkring 2 procent och att hushållens realinkomster återigen hade började stiga. Inbromsning under året är inte lika enkel att förklara, men mycket talar för att den delvis beror av ökad global osäkerhet i tullkrigets spår. Den kan också förklaras av ett svagt konjunkturläge och en hög arbetslöshet, samt av att det nu framstår tydligare för hushållen att boräntorna inte kommer att sjunka till de nivåer som gällt decenniet före 2022.

Trenden för den säsongsjusterade prisutvecklingen för Sverige som helhet visar på långsamt stigande priser på lägenheter och hus (se diagram 25). Den faktiska prisutvecklingen har dock överstigit trenden hittills i år eftersom säsongsbidragen då är positiva. Det omvända kommer att gälla under resten av året. De senaste månadernas trendberäkningar ska som alltid tolkas försiktigt.

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 hushållens disponibla inkomster och de lite längre bundna bolåneräntorna, väntas bostadspriserna stiga med omkring 3 procent per år långsiktigt. Enskilda år kan dock utvecklingen vara högre eller lägre till följd av bland annat konjunkturrell och annan tillfällig påverkan (se diagram 26).

För helåret 2025 räknar vi med en bostadsprisuppgång på omkring 1 procent. För 2026 bedöms den genomsnittliga prisuppgången stiga till omkring 5 procent på både lägenheter och villor. Även 2027 räknar vi med prisuppgångar något över det normala, och för åren därefter räknar vi med en prisökningstakt på omkring 3 procent per år.

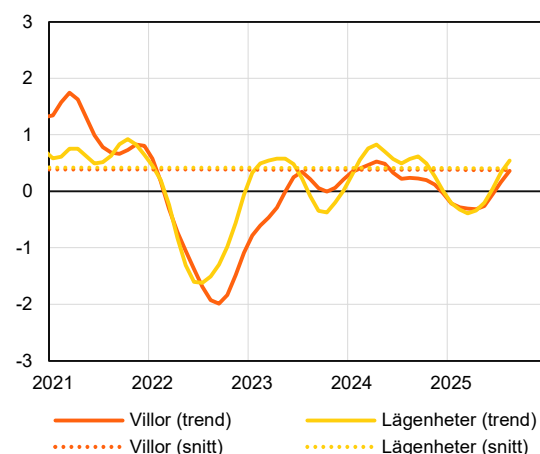
Tabell 5. SBAB Booli Housing Price Index (HPI)

Procent				
T.o.m. augusti 2025	1 mån	3 mån	12 mån	
Lägenheter				
Storstockholm	+4,1%	-1,5%	+1,6%	
Storgöteborg	+4,3%	+0,2%	+0,7%	
Stormalmö	-1,1%	-1,2%	+2,7%	
Norra Sverige	-2,4%	+0,5%	-2,8%	
Mellersta Sverige	+3,9%	-1,1%	+0,7%	
Södra Sverige	+0,8%	-1,0%	-0,1%	
Hus				
Storstockholm	+3,0%	-1,6%	-0,4%	
Storgöteborg	+2,6%	+0,3%	+3,5%	
Stormalmö	+1,1%	+0,8%	+2,0%	
Norra Sverige	+1,7%	+4,1%	+2,0%	
Mellersta Sverige	+2,3%	+1,0%	+0,9%	
Södra Sverige	-0,1%	-0,9%	-0,7%	

Källor: Booli och SBAB, 2025-09-02

Diagram 25. Bostadsprisernas trendmässiga utveckling

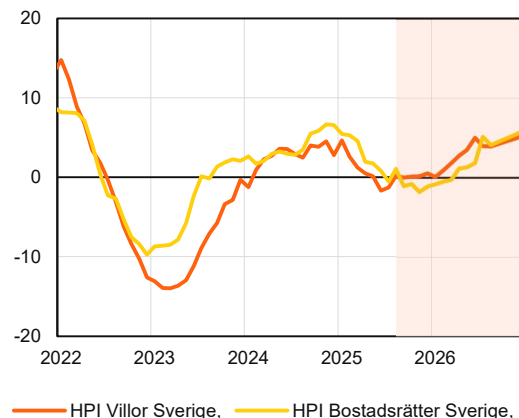
Procentuell månadsvis förändring, säsongrensat



Källor: Macrobond, Booli och SBAB

Diagram 26. Bostadsprisernas utveckling

Procentuell förändring under 12 månader



Källor: Booli och SBAB



Utbudet av bostäder och utvecklingen av nyproduktionen

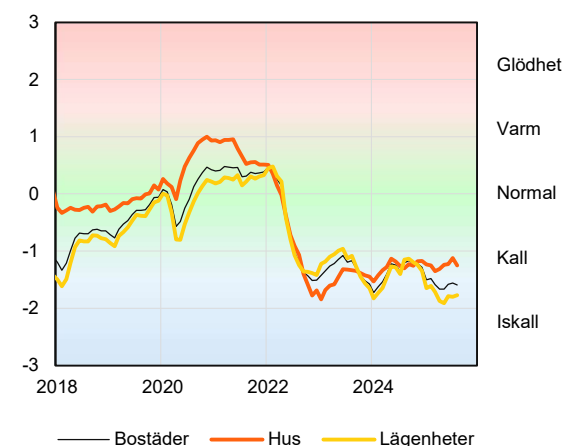
Bostadsmarknaden fortsatt sval – normala temperaturer förväntas till våren 2026

En övergripande bild av bostadsmarknadsläget ges av SBAB:s och Booli:s indikator Bomarknadstempen (se diagram 27). Den visar hur lätt det är att sälja en bostad bedömt utifrån storleken på utbudet, försäljningstiderna, antalet budgivare, budpremiernas storlek, antalet återpublicerade annonser och andelen prissänkta (allt säsongsensat och mätt i förhållande till det historiska viktade genomsnittet). Indikatorn visar att läget i augusti försämrades något för villor. Sett över året har dock villamarknaden tinat upp något samtidigt som lägenhetsmarknaden kylts ned efter en temporär upptining. Temperaturen är över lag kall, särskilt för lägenheter. Det som tynger marknaden är bland annat ett stort utbud, långa annonstider och många återpublicerade annonser. För lägenheter i Stockholms innerstad har dock temperaturen stigit till det normala.

Under senare delen av 2024 ökade antalet sålda bostäder. För hus ligger nu försäljningstakten i stort sett på en normal nivå. För lägenheter är försäljningstakten betydligt lägre jämfört med för ett par år sedan. Marknaden är fortsatt avvaktande med tanke på att antalet bostadsbyten normalt sett är ganska stabilt över tiden med undantag för en viss konjunkturell variation. Historiskt har den genomsnittliga omsättningen på bostäder legat omkring 3 procent per år för villor och nära 10 procent per år för lägenheter. Omsättningen är i allmänhet högre under högkonjunkturer och lägre under lågkonjunkturer (se diagram 28).³ För

Diagram 27. Bomarknadstempen

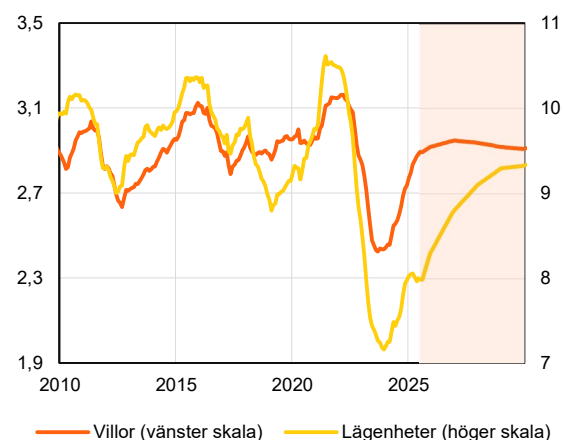
Indikator



Källor: Booli och SBAB

Diagram 28. Omsättning på bostäder i Sverige

Procent av respektive bestånd under 12 månader



Källor: Macrobond, Mäklarstatistik, SCB och SBAB

³ Se *Omsättningen på bostäder*, Insightsrapport nr 3 2019, SBAB.

närvarande ligger den säsongsjusterade omsättningen på 2,8 procent för villor och på 7,9 procent för lägenheter. Omsättningen på bostäder väntas stiga under 2026 för att under 2027 komma upp till ett normalläge.

Fortsatt svårt att sälja nybyggda bostäder – förbättringen 2024 var tillfällig

Utbudet av nybyggda bostäder till salu låg under 2024 omkring 12 000 per månad men har nu fallit ned mot 11 000 per månad (se diagram 29). Jämfört med 2021 och början av 2022 har dock antalet sålda nya bostäder minskat till omkring en fjärdedel (se diagram 30). Trots den kraftiga nedgången i antalet sålda nybyggda bostäder har utbudet förblivit i stort sett oförändrat. Utbudet av nybyggda bostäder har inte heller ökat trots att det formligen exploderat för befintliga bostäder. Utbudet av nybyggda bostäder är dessutom, än så länge, klart lägre jämfört med exempelvis under 2018 (se även bilaga A).

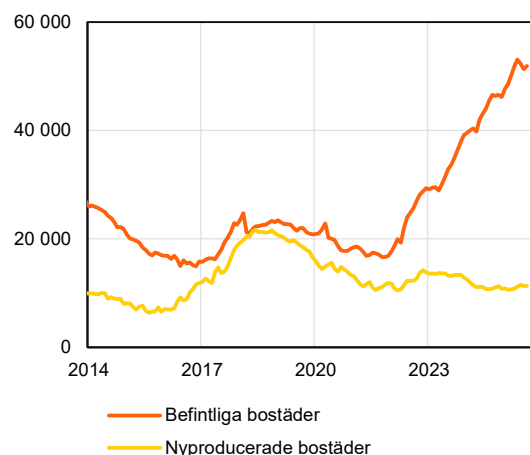
SBAB publicerar kvartalsvis ett index – SBAB Booli Housing Market Index (HMI) – som mäter läget i nyproduktionen för olika boendeformer för de områden där tillräckliga data finns. Indexet speglar den potentiella efterfrågan på nyproducerade bostäder (med hänsyn till hushållens bostadspreferenser och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

HMI för det andra kvartalet 2025 visar att det för Sverige som helhet råder balans i nyproduktionen av hyres- och bostadsrätter (se diagram 31). För villor har däremot gränsen för underskott nåtts. En snabb neddragning av byggtakten gjorde att det snabbt annalkande överskottet på nya bostäder bromsades upp mot slutet av 2022. Under 2023 fortsatte nyproduktionen att minska så att det bättre matchade den potentiella efterfrågan. För tillfället framstår det som om neddragningen kan ha gått för lång och att det uppstått ett underskott på nya villor. Det är dock viktigt att ha i åtanke att det handlar om potentiell efterfrågan (inte den faktiska) och därmed om potentialen för att bygga nya villor. Ett starkare konjunkturläge framöver gör dock att hushållen faktiskt kan komma till skott och köpa fler bostäder vilket gör att det då kan behövas ett större faktiskt utbud att välja bland.

Det finns stora regionala skillnader för HMI. I flera av Sveriges större regionsstäder medförde den tidigare höga inflationen och de nu högre räntorna ett tydligt överskott på nyproducerade bostäder. Det har minskat påtagligt under det senaste året men kvarstår ändå för många regionstäder (se bilaga B).

Diagram 29. Bostäder i Sverige som är till salu

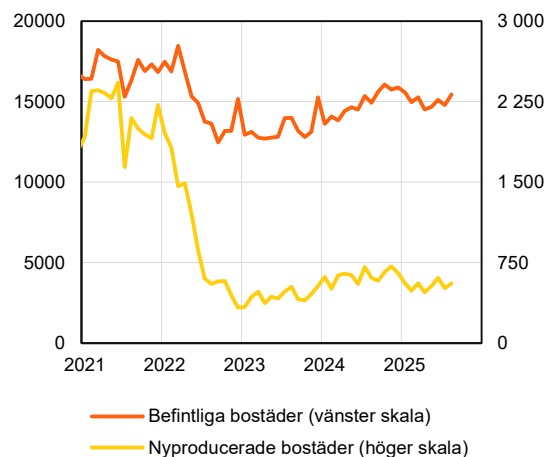
Antal annonser, säsongsrensat



Källor: Macrobond, Booli och SBAB

Diagram 30. Verifierat sålda bostäder i Sverige

Antal per månad, säsongsrensat

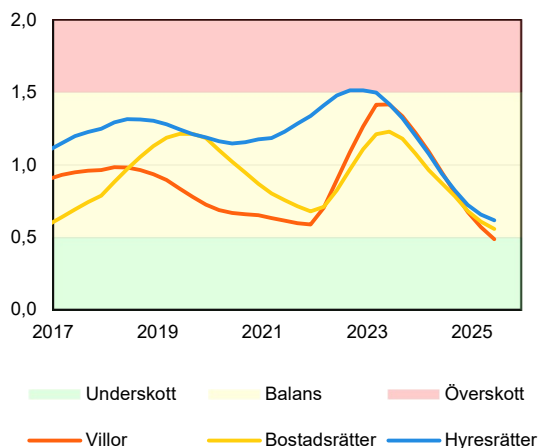


Anm.: Befintliga bostäder är uppräknade med avseende på preliminära utfall och täckningsgrad för SCB:s utfall.

Källor: Macrobond, Booli och SBAB

Diagram 31. SBAB Booli Housing Market Index (HMI)

Index



Källor: Booli och SBAB

HMI redovisas även för enskilda kommuner, och för dessa 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, och kostnaden för bostäderna.

Ingen bostadsbrist på sikt trots en förhållandevis låg byggtakt

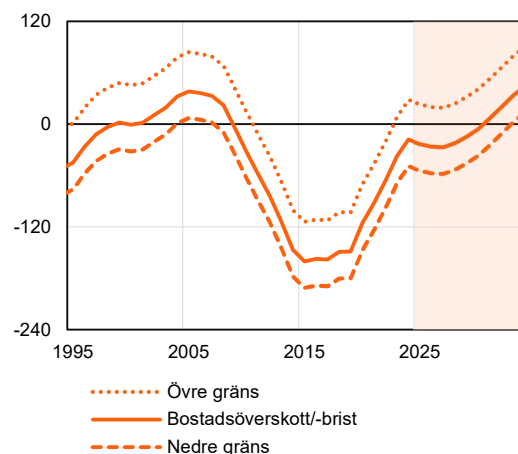
För att bedöma läget på bostadsmarknaden, det vill säga matchningen av efterfrågan mot utbudet på befintliga bostäder och färdigställda bostäder, använder vi information om bland annat befolkningens storlek, hushållens sammansättning, inkomsternas nivå och boendekostnadernas andel av hushållens disponibla inkomster. Informationen ställs mot antalet bostäder och antalet lägenheter lediga till uthyrning. Vår sammantagna bedömning är att bostadsmarknaden var nära balans omkring 2000 och 2009.

I år och nästa år uppskattas bostadsbristen med vår beräkningsmetod uppgå till i genomsnitt cirka 25 000 bostäder (se diagram 32). En hög byggtakt de senaste åren har bidragit till att bristen pressats ned från omkring 150 000 bostäder under 2018. Sannolikt är dock bristen dock något större än vad vårt övergripande mått indikerar. Det kan förklaras av att det utbud av bostäder som mäts inte säkert svarar mot hushållens efterfrågan. En förklaring handlar om urbanisering och att vissa hushåll kan vilja 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.

Med utgångspunkt från SCB:s framskrivning av befolkningens storlek och sammansättning, där vi dock antagit att fler ukrainska flyktingar kommer att befinna sig i Sverige även efter 2026 än vad SCB gör, och vår bedömning av storleken på olika hushåll har vi gjort en prognos på hur behovet av bostäder kommer att förändras framöver. Till att börja med kan vi konstatera att den årliga tillväxttakten för stora hushåll, vilket är medelålders personer med barn, är negativ (se diagram 33). Det framgår också att tillväxttakten för små hushåll, de unga och allra äldsta personerna, är hög. Sammantaget leder detta till att tillväxttakten för antal hushåll väntas överstiga den för antal personer i befolkningen. De närmsta fem åren bedömer vi att behovet kommer att öka med strax under 30 000 bostäder per år, vilket svarar mot knappt 0,6 procent fler per år, enbart på grund av demografiska skäl (se diagram 34). Sett till

Diagram 32. Ackumulerat bostads-över/under-skott

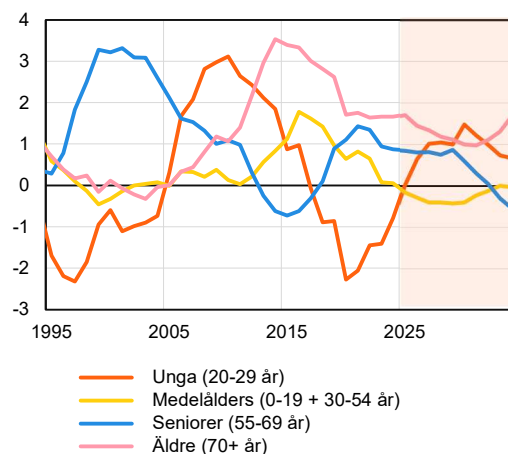
Tusental bostäder



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 33. Utveckling av antalet hushåll i olika grupper

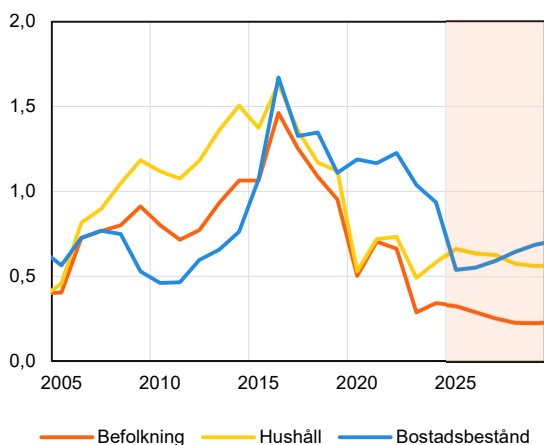
Procentuell förändring per år



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 34. Utveckling av befolkning och bostadsbestånd

Procentuell förändring per år



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

skillnaderna mellan olika kommuner kan denna typ av beräkning dock underskatta storleken på det faktiska byggbehovet.

Antalet påbörjade bostäder stiger långsamt, men i rimlig takt

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 knappt 30 000 mätt utifrån antalet påbörjade bostäder. Det är en uppgång med omkring 1 000 bostäder jämfört med året före, men en nedgång med 25 000 bostäder jämfört med 2022. På längre sikt ser vi framför oss en långsam uppgång i byggtakten (se diagram 35). Om några år bedömer vi att byggtakten kommer att uppgå till över 35 000 bostäder per år.

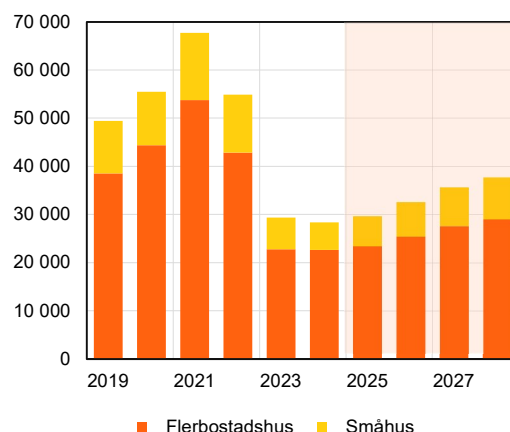
År 2022 medförde en hög byggtakt i kombination med brister på olika produktionsfaktorer att prisutvecklingen på insatsvaror för bostadsbyggande drevs upp kraftigt (se diagram 36). Mot slutet av 2022 bromsade prisutvecklingen in, och på exempelvis material började ökningstakten sjunka. Under 2023 och 2024 vände dessutom de tidigare snabbt stigande priserna på transporter till fallande priser. Det har även skett en ordentlig nedgång i ökningstakten på byggherrekostnaderna, vilka sjunkit sedan mitten av 2024.

Snabba kostnadsökningar på insatsvaror till bostäder i kombination med fallande bostadspriser på andrahandsmarknaden har satt bostadsbyggandet under hård press. Antalet konkurser i byggsektorn steg snabbt under 2023 (se diagram 37). Inledningsvis under 2024 såg situationen ut att förbättras, men senare under hösten visade det sig att många av problemen bestod. Sedan början av i år ser det dock ut som om trenden vänt nedåt, och fortsätter utvecklingen kommer konkursstatistiken att normaliseras under 2026.

Med hänvisning till hushållens ekonomiska situation är det extra viktigt att bedöma hushållens faktiska efterfrågan på nybyggda bostäder. Från mitten av 2020 fram till våren 2022 var efterfrågan på bostäder totalt sett hög och utbudet av befintliga bostäder lågt, vilket gjort det lätt att sälja nybyggda bostäder. Det är något som förändrades snabbt under andra halvan av 2022. Även om det finns en kvarstående bostadsbrist har den senaste tidens snabba ökning av boenderelaterade kostnader sannolikt dämpat hushållens efterfrågan på bostäder. Det utesluter dock inte en byggtakt i linje med befolkningsutvecklingen framöver när läget har normaliserats.

Diagram 35. Påbörjade bostäder

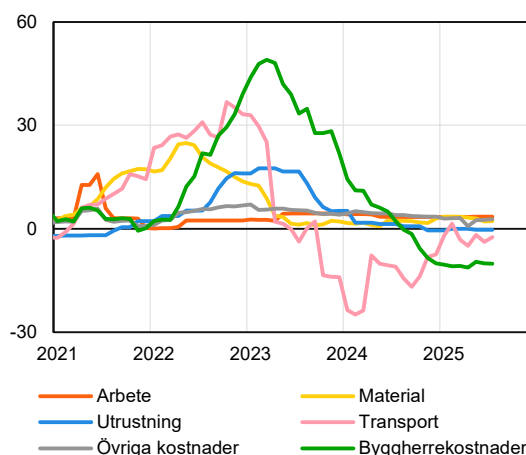
Antal per år



Källor: SCB, Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 36. Byggekostnadsindex, flerbostadshus

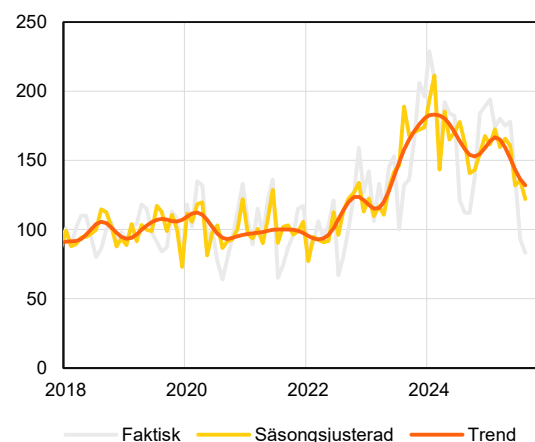
Procentuell förändring under 12 månader



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 37. Företagskonkurser, bygg och anläggning

Antal per månad



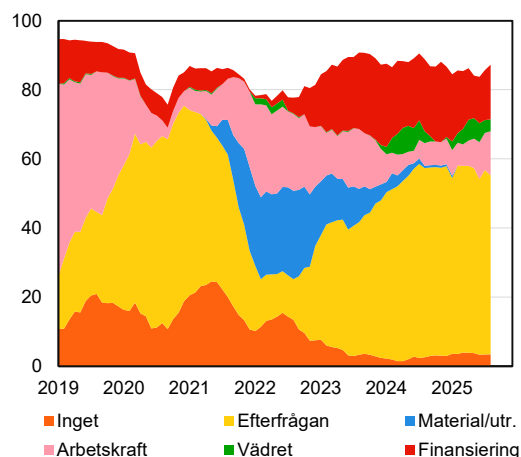
Källor: Macrobond, UC och SBAB

Enligt Konjunkturinstitutets månadsvisa barometer har hushållens efterfrågan på bostäder varit det tveklöst största hindret för bostadsbyggandet sedan 2024. Även tillgången till finansiering upplevs som ett stort hinder även om läget förbättrats i år. Situationen är radikalt annorlunda jämfört med exempelvis 2022 då de största hindren handlade om tillgången på arbetskraft samt material och utrustning, faktorer som nu har marginaliserats (se diagram 38).

Enligt den kvartalsvisa Konjunkturbarometern förväntar sig husbyggarna en högre byggtakt på ett års sikt (se diagram 39). Det är en kraftig omsvängning jämfört med under 2022 och 2023. Indikatoren är ock inte helt enkel att tolka eftersom den behöver relateras till byggtakten då frågan ställdes. Den positiva synen sedan början av 2024 kan delvis kopplas samman till att byggtakten då var mycket låg jämfört med den för ett par år sedan. Indikatoren ger sammantaget ändå stöd för en prognos om en högre byggtakt framöver. Vi tolkar dock indikatorn försiktigt och tror på en långsam uppgång i bostadsbyggandet.

Diagram 38. Främsta hinder för bostadsbyggande

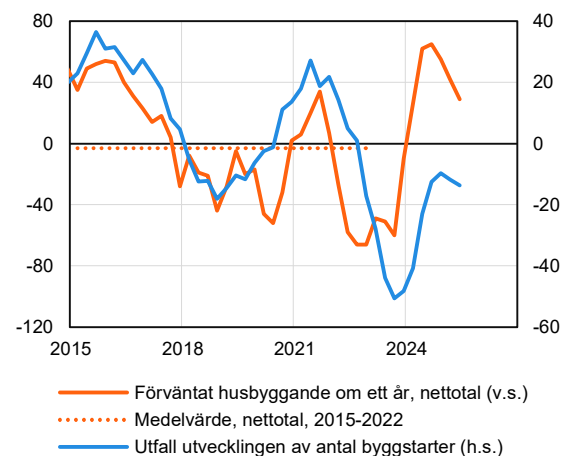
Index, glidande 6-månaders glidande medelvärde



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 39. Förväntat husbyggande och antal byggstarter

Indikator, säsongrensad



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Författare

Robert Boije

Chefsekonom, redaktör för
Bomarknadsnytt
Telefon: 070-269 45 91
E-post: robert.boije@sbab.se



Robert Boije
Chefsekonom, SBAB

Sten Hansen

Analys- och prognoschef, huvudförfattare
till Bomarknadsnytt
Telefon: 070-260 86 36
E-post: sten.hansen@sbab.se



Sten Hansen
Analys- och prognoschef, SBAB

Disclaimer

Den här rapporten är en publikation från SBAB. Den har sammanställts av chefsekonom Robert Boije och analys- och prognoschef 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

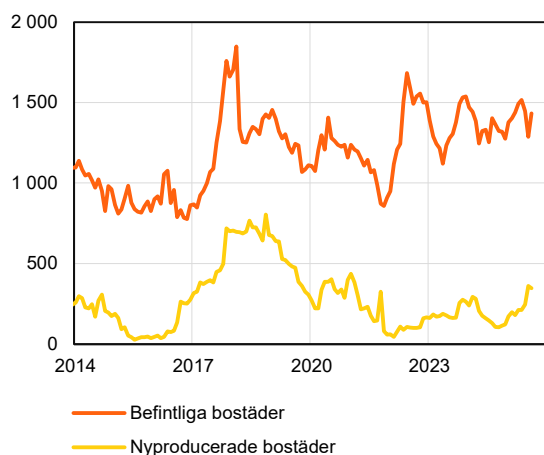
Det sammantagna utbudet av bostäder är fortsatt stort i Stockholms kommun, dock inte lika tydligt i innerstaden. Utbudet är på snabbt uppåtgående i Göteborg och Malmö och är totalt sett rekordstort. Utvecklingen kan förklaras av ett normalt inflöde av bostäder i kombination med längre annonstider

och en lägre försäljningstakt, vilket har varit fallet sedan början av 2022.

Utbudet på nyproducerade bostäder är lågt jämfört med de senaste åren, vilket är resultatet av en låg byggtakt.

Diagram A1. Utbud, Stockholms innerstad

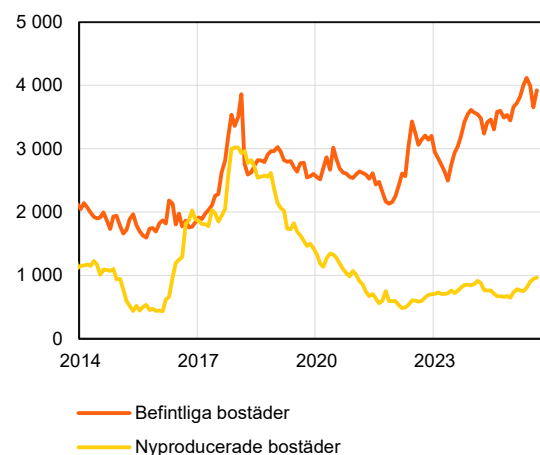
Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A2. Utbud, Stockholms kommun

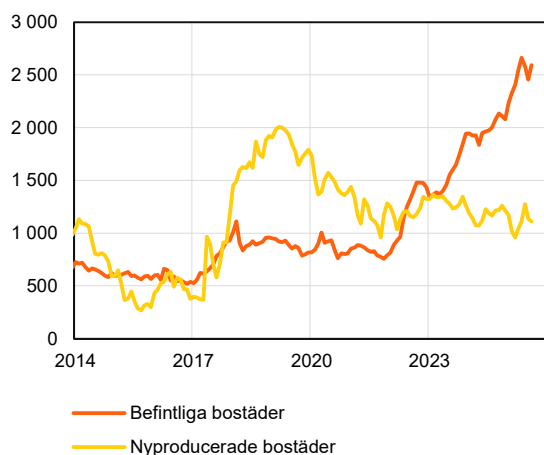
Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A3. Utbud, Göteborgs kommun

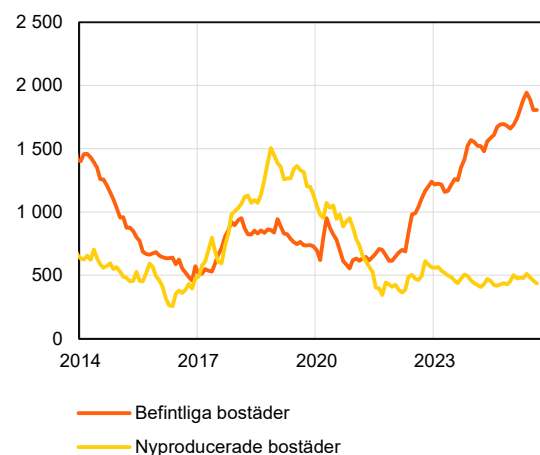
Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A4. Utbud, Malmö kommun

Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

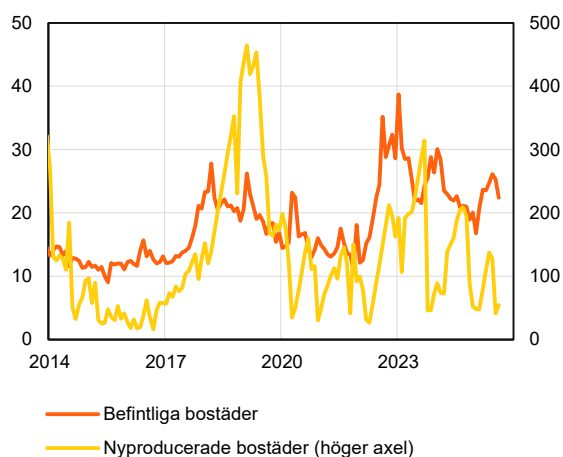
Annonstid

Den genomsnittliga annonstiden för befintliga bostäder, mätt som antal dagar på Booli, steg snabbt under slutet av 2022 och början av 2023 från omkring två veckor till ofta på omkring fem veckor. Den föll tillbaka 2024 i Stockholms innerstad och marginellt i Stockholms kommun, men fortsatte att stiga i Göteborg och Malmö. Annonstiden kan nu betraktas som betydligt längre än vad som tidigare var normalt.

Annonstiderna för nyproducerade bostäder är i allmänhet tio gånger längre än för befintliga bostäder. Även dessa har gått upp sedan 2022 i Göteborg och Malmö, men har fallit tillbaka det senaste halvåret och kan nu betraktas som ganska normala jämfört med tidigare år.

Diagram A5. Annonstid, Stockholms innerstad

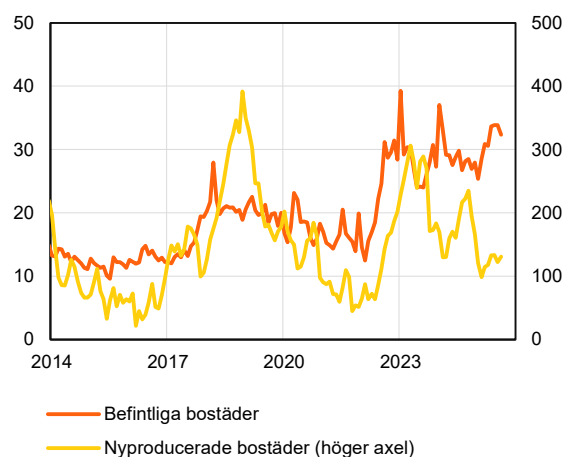
Antal dagar, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A6. Annonstid, Stockholms kommun

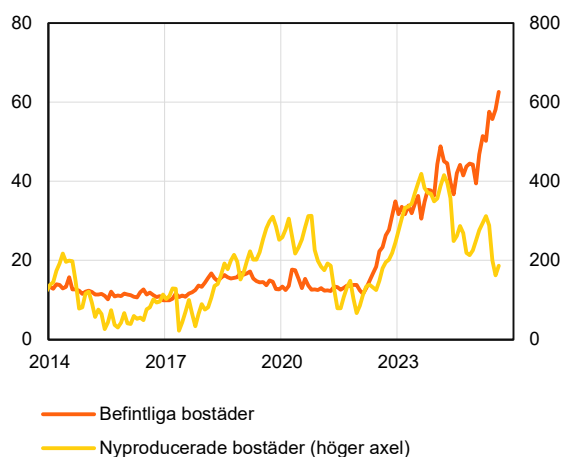
Antal dagar, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A7. Annonstid, Göteborgs kommun

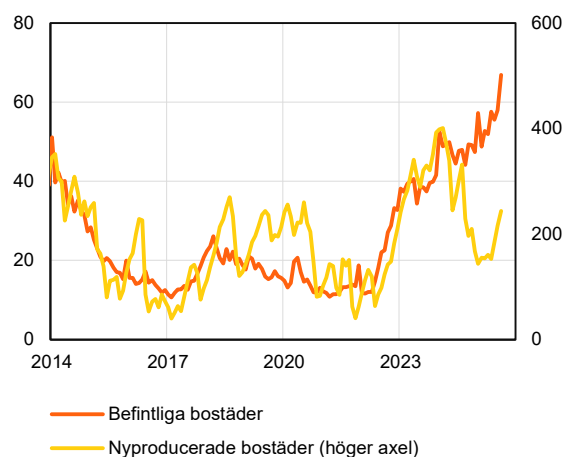
Antal dagar, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A8. Annonstid, Malmö kommun

Antal dagar, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Försäljning

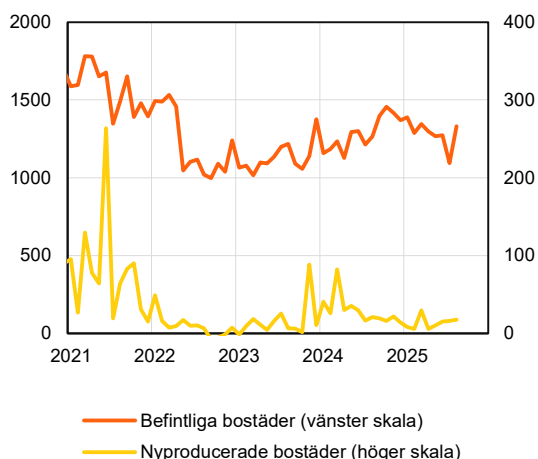
Antal sålda bostäder per månad i det befintliga beståndet, mätt utifrån antalet verifierat sålda bostäder, minskade under 2022. Försäljningstakten har ökat långsamt sedan dess och väntas nå normal nivå under 2027.

För nyproducerade bostäder har nedgången i försäljningstakter varit betydligt brantare än den för befintliga bostäder. I Stockholms innerstad

handlade det nära nog om ett stopp i försäljningarna under en period. Vid slutet av 2023 och början av 2024 inträffade dock en tillfällig uppgång som nu har gått ned igen. Med tanke på att byggtakten nu är lägre är det inte rimligt att förvänta sig en återgång till den tidigare nivån på försäljningstakten.

Diagram A9. Försäljning, Stockholms innerstad

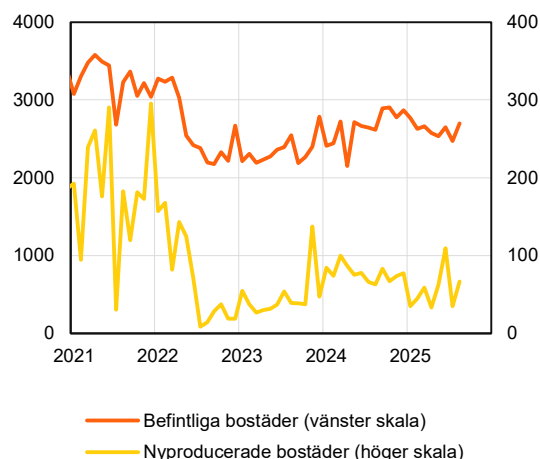
Antal verifierat sålda bostäder per månad, säsongrensat



Anm.: Antalet befintliga bostäder är uppräknat med hänvisning till dels preliminära utfall, dels täckningsgrad jämfört med SCB. Källor: Booli och SBAB

Diagram A10. Försäljning, Stockholms kommun

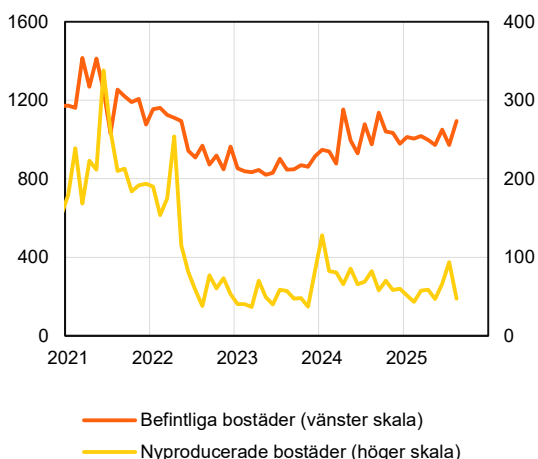
Antal verifierat sålda bostäder per månad, säsongrensat



Anm.: Antalet befintliga bostäder är uppräknat med hänvisning till dels preliminära utfall, dels täckningsgrad jämfört med SCB. Källor: Booli och SBAB

Diagram A11. Försäljning, Göteborgs kommun

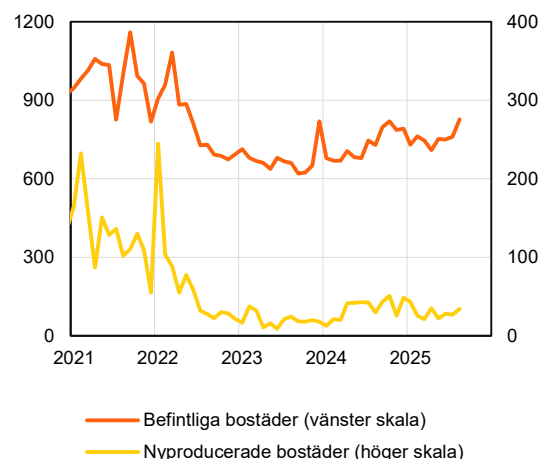
Antal verifierat sålda bostäder per månad, säsongrensat



Anm.: Antalet befintliga bostäder är uppräknat med hänvisning till dels preliminära utfall, dels täckningsgrad jämfört med SCB. Källor: Booli och SBAB

Diagram A12. Försäljning, Malmö kommun

Antal verifierat sålda bostäder per månad, säsongrensat



Anm.: Antalet befintliga bostäder är uppräknat med hänvisning till dels preliminära utfall, dels täckningsgrad jämfört med SCB. Källor: Booli och SBAB

Priser

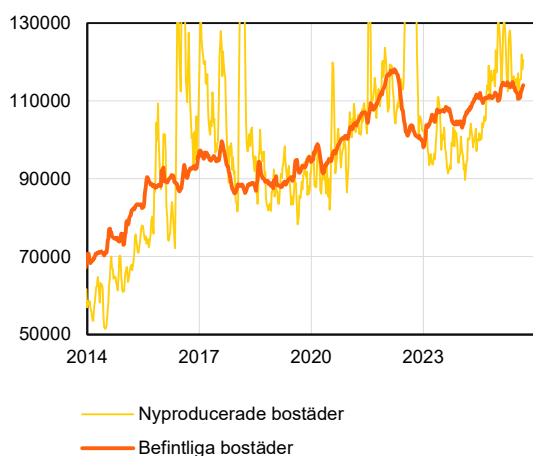
Bostadsprisernas nivå och utveckling skiljer sig åt i olika delar i Sverige. I till exempel Stockholm är priserna på sålda bostäder (verifierat av mäklare, lagfarer eller sista offentliga bud) mer än dubbelt så höga som i Malmö.

I samtliga av Sveriges tre storstäder syns en tydlig nedgång i kvadratmeterpriserna på befintliga bostäder under 2022. Kvadratmeterpriserna har trendmässigt rört sig uppåt sedan 2023 men har inte nått upp till toppnivåerna i början av 2022.

Priserna skiljer sig åt mellan bostäder som omsätts inom det befintliga beståndet och nyproducerade bostäder som säljs. I Stockholm ligger priserna på nya bostäder, mätta i kronor per kvadratmeter boyta, nära de i beståndet, så även i Göteborg före 2022. Det skulle kunna förklaras av att många befintliga bostäder har ett attraktivare läge som väger upp andra sämre bostadsegenskaper. Sedan 2022 är dock kvadratmeterpriserna på nya bostäder högre i både Göteborg och Malmö.

Diagram A13. Pris, Stockholms innerstad

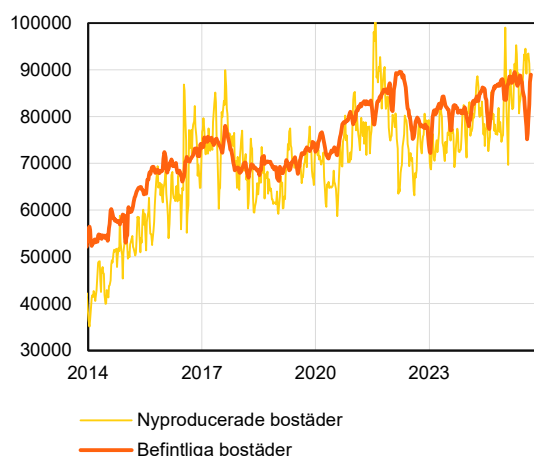
Kronor per kvadratmeter



Källor: Booli och SBAB

Diagram A14. Pris, Stockholms kommun

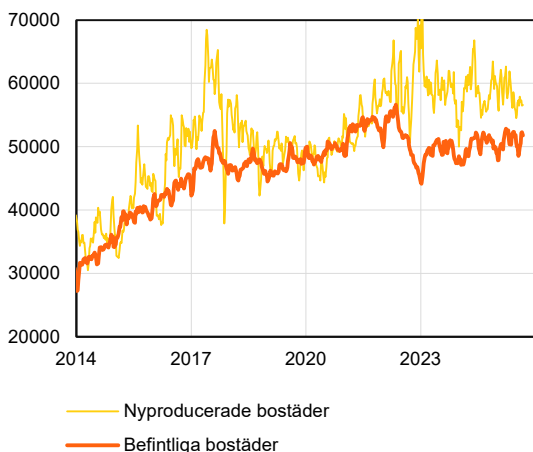
Kronor per kvadratmeter



Källor: Booli och SBAB

Diagram A15. Pris, Göteborgs kommun

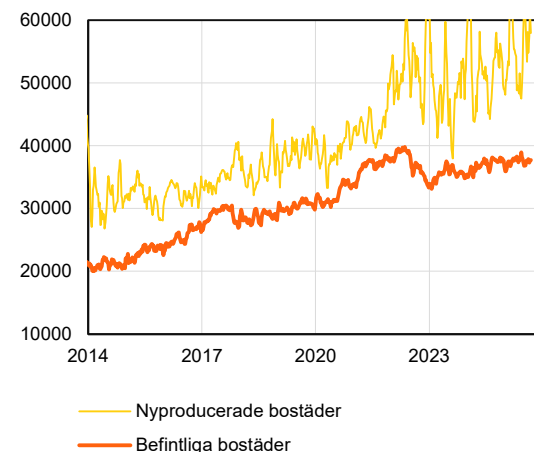
Kronor per kvadratmeter



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 potentiell efterfrågan på respektive boendeform.

Utvecklingen har de senaste tre åren gått från tendens till underskott, till tendens till överskott, och återigen mot underskott.

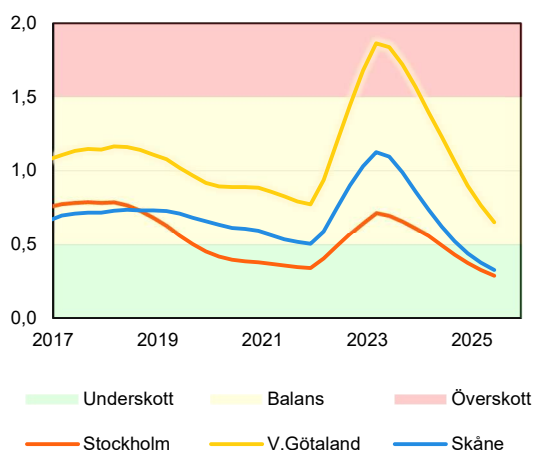
Det finns skillnader regionalt och för olika boendeformer. I Stockholms län och Skåne län har det återigen blivit underskott på nybyggda villor. I Västra Götaland råder det balans.

För nyproducerade bostadsrätter råder det balans i Västra Götaland och Skåne län, men underskott i Stockholms län.

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 storstadslän, villor

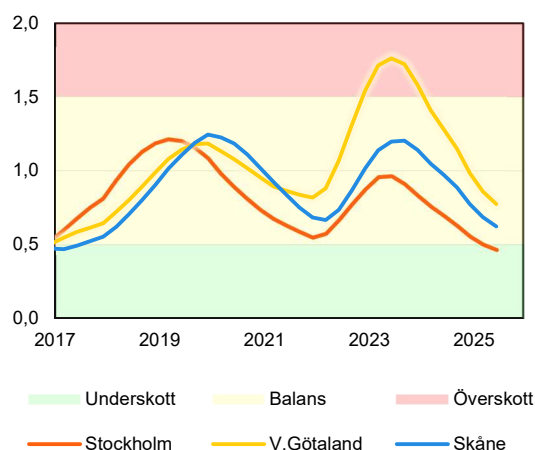
Index



Källor: Booli och SBAB

Diagram B2. HMI storstadslän, bostadsrätter

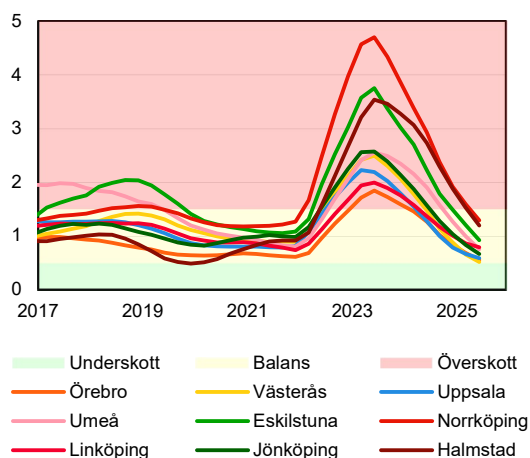
Index



Källor: Booli och SBAB

Diagram B3. HMI regionstäder, villor

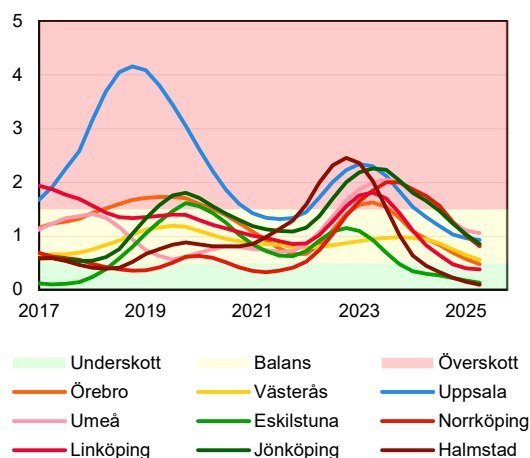
Index



Källor: Booli och SBAB

Diagram B4. HMI regionstäder, bostadsrätter

Index



Källor: Booli och SBAB

Bilaga C: Säsongsjusterad och trendmässig inflation

Inflationen följs normalt upp med 12-månaders tal som visar hur mycket prisnivån stigit en viss månad i förhållande till samma månad föregående år. För mycket fokus på 12-månaderstalen riskerar dock att leda till felaktiga slutsatser om när saker sker i ekonomin, och hur stort inflationstrycket är vid en viss tidpunkt. Det kan ge missvisande information för penningpolitiken sett till både när det är dags att höja styrräntan och sänka den, och med hur mycket. En beräkning av den så kallade trendmässiga inflationen indikerar bland annat att Riksbanken borde ha höjt styrräntan snabbare än den gjorde när inflationen började gå upp.

Så mäts inflationen

Inflationen i Sverige mäts idag med flera olika mått som tas fram av Statistiska centralbyrån (SCB) och publiceras varje månad. Det vanligaste måttet är kanske förändringen av Konsumentprisindex, KPI, vilken baseras på en bred varukorg för hela den privata inhemska konsumtionen. KPI speglar prisförändringen på en varukorg bestående av olika varor och tjänster som kan ha haft olika prisförändringar under mätperioden. För att få ett sammanfattande inflationsmått vägs prisförändringarna på olika varor och tjänster ihop utifrån den andel (vikt) de har i hushållens varukorg.

Riksbankens inflationsmål är uttryckt som att inflationen mätt med Konsumentprisindex med fast ränta, KPIF, ska ligga kring 2 procent per år. Anledningen till att Riksbanken använder sig av KPIF i stället för KPI är att förändringar av styrräntan påverkar KPI i sig. Höjs styrräntan stiger KPI eftersom styrräntan påverkar bolåneräntorna som i sin tur påverkar boendekostnaderna som ingår i KPI. På så vis är KPIF ett bättre mått på den underliggande inflationen i ekonomin.

Problemet med varierande energipriser

Ett annat problem med inflationen mätt enligt KPI, men också för KPIF, är att den i hög grad påverkas av energipriser som de på el, bensin och diesel. Som vi sett, särskilt det senaste året, tenderar dessa priser att variera kraftigt, vilket Riksbanken inte kan göra något åt. Därför är det i utformningen av penningpolitiken intressant att även använda ett annat mått på den underliggande inflationen rensat från dessa varierande energipriser. Av det skälet beräknar SCB även KPIF-XE där både den direkta ränteeffekten av styrränteförändringar och

energipriserna tagits bort från KPI. Det är ofta det mått som brukar anses vara mest relevant att följa för att bedöma det underliggande inflationstrycket i svensk ekonomi.

12-månaderstal, säsongseffekter och den trendmässiga inflationen

Inflationen hoppar vanligtvis upp och ner enskilda månader till följd av bland annat säsongseffekter. Därför följs vanligtvis inflationen med fokus på 12-månaders tal. När under perioden förändringarna inträffade framgår dock inte av 12-månaderstalen. Hoppiga inflationsförändringar från en månad till en annan ger heller inte särskilt god vägledning om den trendmässiga utvecklingen de senaste månaderna.

Det är värdefullt att beräkna säsongsjusterad månadsinflation och en så kallad säsongsjusterad trend för inflationen för att få en bättre bild av det aktuella inflationstrycket. Det finns olika metoder för att göra detta som kan ge lite olika slutsatser om vart den underliggande inflationen är på väg. Därför ska resultaten tolkas med viss försiktighet. För att ändå göra en bedömning av den underliggande inflationen och vart den är på väg, går det att säsongjustera och därefter beräkna trenden för inflationen med hjälp av den välkända metoden X-11. Oss veterligen har trenden för inflationen inte uppmärksamats på detta sätt före 2022.⁴

Inflationen i praktiken

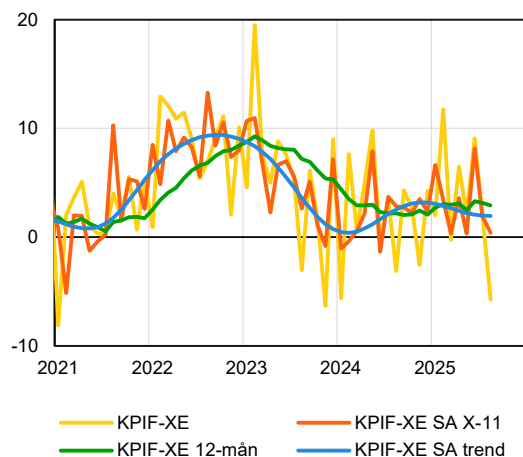
Vår beräkning baserad på KPIF-XE visar i detta fall att säsongjustering av den månadsvisa inflationen (den orangea grafen i diagram C1) ger ett begränsat mervärde jämfört med den ursprungliga serien (den gula grafen). Det mest tydliga är att den tar bort en del av effekten på inflationen av den förändring av varukorgen som normalt sker i januari när SCB justerar vikterna i varukorgen. Den justeringen har normalt en inflationssänkande effekt då hushållen drar ner på konsumtionen av varor och tjänster som har stigit mest i pris. Däremot framträder en mer intressant utveckling för trendserien när både säsongeffekten och den oregelbundna och oförklarade variationen rensats bort (den blå grafen i diagram C1). Trenden återspeglar väl i tiden det som händer enligt den ursprungliga serien och den säsongjusterade serien, men med ett jämnt förlopp. Det framgår också att trendserien har stora likheter med 12-

⁴ Däremot har Riksbanken använt metoden för att ta fram säsongsjusterad trend för producentpriser.

månaderstalen, men med den viktiga skillnaden att trendserien reagerar omkring sex månader tidigare.

Diagram C1. KPIF-XE faktisk, säsongjusterad, trend och 12-månaderstal

Procent, årstakt

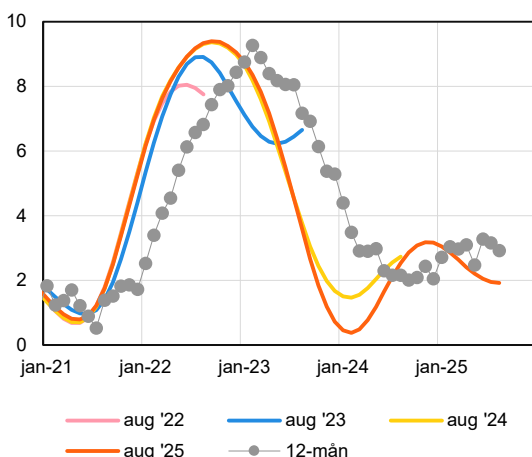


Källor: SCB, SBAB och Macrobond

Eftersom trender är svåra att mäta och observera i slutet på en tidsserie är det intressant att studera hur beräkningen av trendserierna sett ut vid olika tillfällen under de senaste åren (se diagram C2).

Diagram C2. KPIF-XE trender och 12-månaderstal

Procent, årstakt



Källor: SCB, SBAB och Macrobond

Till att börja med uppvisar trenderna ofta stora avvikelser (exempelvis några procentenheter) i slutet på serien. Revideringarna av den senaste trendberäkningen när nytt utfall är tillgängligt blir generellt sett mindre ju längre bak i tiden man studerar serien. För trender äldre än sex månader är revideringarna förhållandevis små, och för trender äldre än tolv månader mycket små. När det

gått något år ligger trendserierna ofta mycket nära varandra.

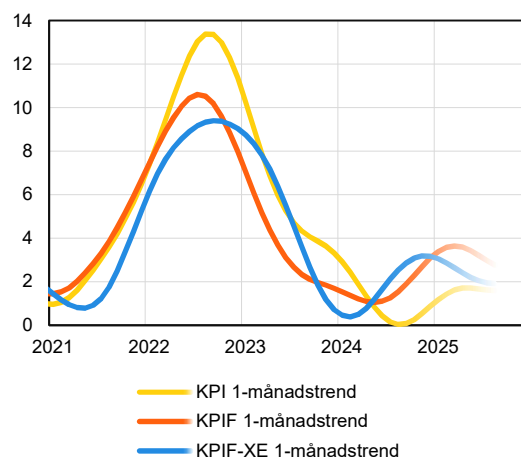
Avvikelser tenderar att ligga lågt när trenden är stigande och högt när trenden är fallande. Det framgår också att trendinflationen i allmänhet ligger över 12-månaderstalen när trenden är stigande och under 12-månaderstalen när trenden är fallande. Trots att avvikelserna ofta ligger lågt när trenden är stigande så ligger dessa ofta över 12-månaderstalen.

Trendberäkningar av andra mått på inflationen

Trendberäkningar av de vanligaste inflationsmåttan visar på branta uppgångar under 2021 och början av 2022, och branta nedgångar mot slutet av 2022 och under 2023 (se diagram C3). Tidsförskjutningen av KPIF-XE i förhållande till KPIF kan förklaras av indirekta effekter av energipriserna när dessa övervältras på priserna på vissa andra varor och tjänster. Det är alltså bara de direkta effekterna som rensas bort i KPIF-XE.

Diagram C3. 1-månadstrender för olika inflationsmått

Procent, årstakt



Anm.: Osäkerhet i beräkningen visas genom att graferna tonas ut.

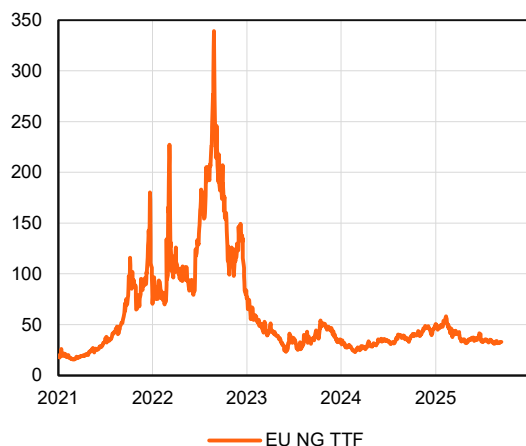
Källor: SCB, SBAB och Macrobond

Bilaga D: Priser i omvärlden

Prisutvecklingen på varor och tjänster som handlas globalt visar inte på ett inflationstryck som riskerar att sprida sig till svensk ekonomi, utan ger tvärt om fortsatt stöd åt en varaktig inflationsnedgång. En

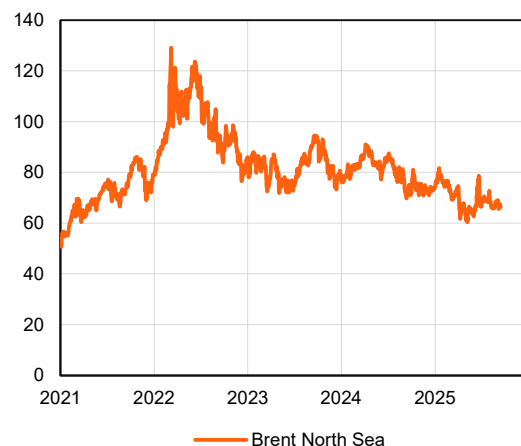
allt starkare krona gör dessutom att varor som handlas i USD blir allt billigare.

Diagram D1. Pris på naturgas i Europa
EUR/MWh



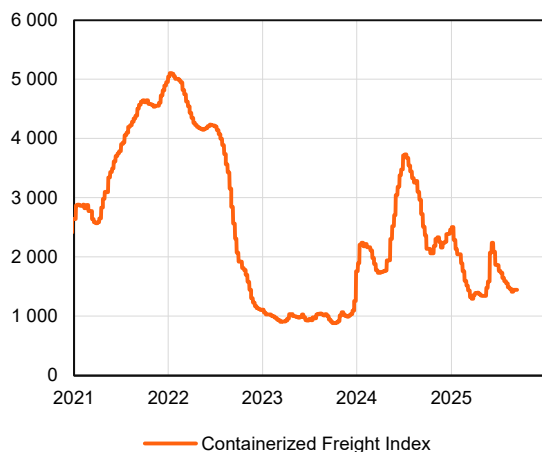
Källa: Trading Economics

Diagram D2. Pris på olja
USD/Bbl



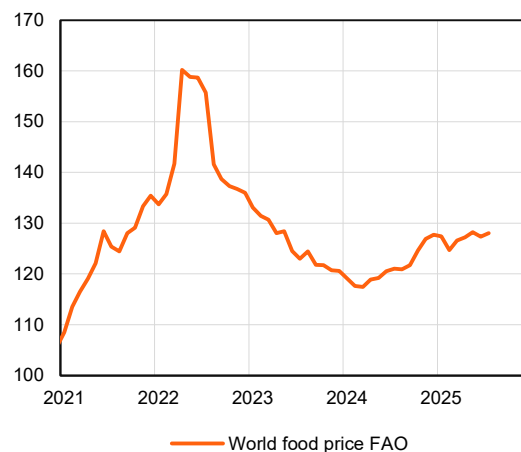
Källa: Macrobond och Intercontinental Exchange (ICE)

Diagram D3. Pris på containerleveranser
Index (USD)



Källa: Trading Economics

Diagram D4. Pris på vissa livsmedel som handlas globalt
Index, 2014-2016=100 (USD)



Källa: Trading Economics

Bilaga E: Uppföljning och jämförelser av prognoser

Bedömningar av den makroekonomiska utvecklingen i Sverige görs regelbundet av ett flertal prognosmakare. Även om prognoserna består av en stor uppsättning variabler är det intressant att jämföra dessa med avseende på utvecklingen av BNP och nivån på arbetslösheten (se tabell E1).

Prognoser för 2025

Vi bedömer att BNP kommer att växa med omkring 1,0 procent under 2025. Det är en prognos i linje med de allra senaste prognoserna, men lägre jämfört med de som kom i maj eller tidigare (se

diagram E1). Prognoserna har sänkts över tiden i takt med att konjunkturvändningen kommit senare än väntat.

Vi bedömer att den relativa arbetslösheten under 2025 kommer att uppgå till i genomsnitt 8,7 procent av arbetskraften. Större upprevideringar av prognoserna gjordes i början av 2025, dels till följd av oväntat höga månadutfall för januari och februari, dels till följd av USA:s tullkrig (se diagram E2). Nivån är dock alltså ganska normal sett till konjunkturläget.

Tabell D1. De senaste makroekonomiska prognoserna för 2025 från ett urval prognosmakare

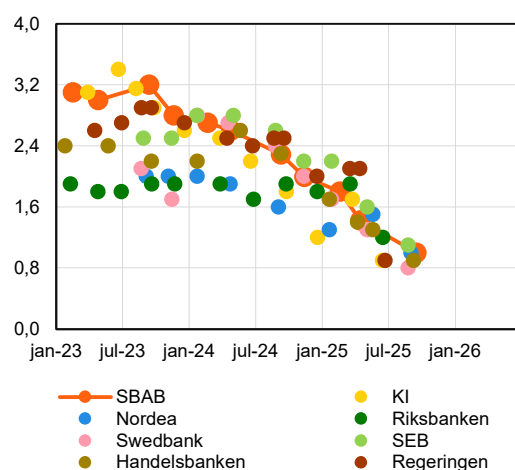
Procentuell förändring respektive procent av arbetskraften

Prognosmakare	Datum	BNP	Arbetslöshet
SBAB	2025-09-17	1,0	8,7
Handelsbanken	2025-10-10	0,9	8,7
Nordea	2025-09-03	1,0	8,7
SEB	2025-08-26	1,1	8,8
Swedbank	2025-08-26	0,8	8,7
Regeringen	2025-06-24	1,1	8,7
Riksbanken	2025-06-18	1,2	8,5
Konjunkturinstitutet	2025-06-17	0,9	8,8

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

Diagram E1. Prognoser på BNP-tillväxten under 2025

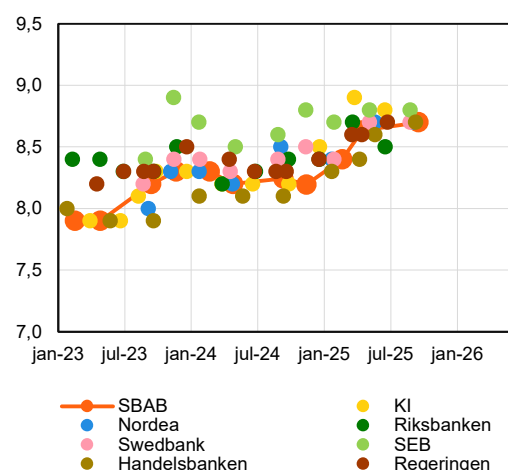
Procentuell årstakt



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram E2. Prognoser på arbetslösheten under 2025

Procent av arbetskraften 15–74 år (AKU)



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Bilaga F: Sammanställning av prognosen

Tabell F1. Svensk makroekonomi och bostadsmarknad

		2024	2025	2026	2027	2028
BNP till marknadspris	Årstakt, procent	1,0	1,0	2,5	2,4	1,9
Delkomponenter						
Privat konsumtion	Årstakt, procent	0,6	1,3	2,7	3,0	2,4
Offentlig konsumtion	Årstakt, procent	1,3	0,6	1,7	1,4	0,7
Investeringar	Årstakt, procent	2,2	1,9	5,0	4,6	2,7
Nettoexport	Årstakt, procent	-2,1	-8,0	-18,1	-28,0	-10,1
Bidrag						
Privat konsumtion	Procentenheter	0,3	0,6	1,2	1,4	1,1
Offentlig konsumtion	Procentenheter	0,3	0,2	0,4	0,4	0,2
Investeringar	Procentenheter	0,6	0,5	1,3	1,2	0,7
Nettoexport	Procentenheter	-0,1	-0,2	-0,5	-0,6	-0,1
Sysselsättning (15–74 år)	Årstakt, procent	-0,5	0,2	0,7	1,3	0,9
Arbetslöshet (15–74 år)	Procent av arbetskraften	8,4	8,7	8,4	7,6	7,1
Arbetade timmar	Årstakt, procent	-0,3	-0,5	1,4	1,8	0,6
Timlönkostnad	Årstakt, procent	4,9	4,0	3,2	3,1	2,9
Inflation, KPI (dec.-dec.)	Årstakt, procent	0,8	1,7	2,0	2,0	2,0
Inflation, KPIF (dec.-dec.)	Årstakt, procent	1,5	2,9	2,0	2,0	2,0
Inflation, KPIF-XE (dec.-dec.)	Årstakt, procent	2,0	2,6	1,9	1,9	1,9
Styrränta, årsgenomsnitt	Procent	3,62	2,08	1,75	1,95	2,00
KIX-index	Index 921118 = 100	125,9	120,0	119,5	119,0	118,6
Hushållens disponibla inkomster	Årstakt, procent	3,5	4,2	4,6	4,8	4,2
Hushållens sparkvot	Procent av D.I.	17,2	15,8	15,4	15,2	14,7
Sparkvot, exkl. premie- och tjänstepension	Procent av D.I.	6,3	6,6	6,4	6,2	6,0
Utlåning till bostadsrätter	Årstakt, procent	1,0	2,4	4,0	5,1	5,4
Utlåning till småhus	Årstakt, procent	1,6	3,1	3,6	3,8	4,0
Hushållens skuldkvot	Procent av D.I.	161,8	159,9	158,7	157,8	158,1
Hushållens räntekvot (efter skatteavdrag)	Procent av D.I.	5,1	3,9	3,8	4,1	4,2
Bostadspriser, SBAB Booli HPI	Årstakt, procent	4,1	1,2	5,4	5,3	2,9
Bostadsrättspriser, SBAB Booli HPI	Årstakt, procent	6,6	0,8	5,8	5,5	3,2
Småhuspriser, SBAB Booli HPI	Årstakt, procent	2,8	1,4	5,2	5,1	2,8
Påbörjade bostäder	Tusental	28,4	29,7	32,6	35,7	37,7
Påbörjade lägenheter	Tusental	22,6	23,4	25,4	27,6	29,0
Påbörjade småhus	Tusental	5,8	6,2	7,2	8,0	8,7
Bostadsbrist	Tusental	18	23	26	27	22

Anm.: För 2024 är uppgifterna utfall. i övrigt är det prognoser.

Källor: Macrobond, Booli, Konjunkturinstitutet, SCB och SBAB