



# Vart är vi på väg?

Bomarknadsnytt nr 3 - 12 september 2019

**Tydlig inbromsning** av internationell och svensk konjunktur

**Riksbanken bör inte höja** reporäntan i närtid

**Omöjlig ekvation** att öka antalet bostäder och samtidigt dämpa skuldsättningen

**SBAB!**

## Sammanfattning

Nu väntar några ekonomiskt svaga år i Sverige. I år och de kommande tre åren väntas BNP-tillväxten ligga under snittet för det senaste decenniet. BNP-tillväxten väntas bli endast 1,3 procent 2019 och 1,1 procent 2020, för att åren därefter växa något snabbare. Riksbanken har till synes en mer positiv bild av svensk ekonomi än marknaden i stort. Vår bedömning är, tvärtemot Riksbankens bedömning, att det inte finns ekonomiska skäl att höja reporäntan i närtid och att höjningstakten därefter bör bli betydligt långsammare än Riksbanken aviserat. Vi tror på en höjning först under våren 2022. Vid en mer markant global konjunkturedgång kan höjningen istället resultera i en sänkning under våren 2020. Med nedpressade förväntningar på räntehöjningar finns utrymme för bostadspriserna att visa en uppgång när året summeras. Därefter väntas bostadspriserna ligga mer eller mindre stilla.

Säsongrensade data över månadsförsäljningar av bostadsrätter indikerar att amorteringskraven sedan 2016 brutit en flera år lång positiv försäljningstrend i framför allt Stockholm men också Göteborg. Samma mönster syns i den totala omsättningen av både bostadsrätter och villor för riket som helhet. Produktionen av nya bostäder faller till en årlig takt som ungefär matchar ökningen i antalet hushåll men som inte täcker det initiala underskottet på 160 000 bostäder. Det framstår som en omöjlig ekvation att få till stånd ett ökat bostadsbyggande och samtidigt vidta ytterligare åtgärder i syfte att dämpa ökningen av hushållens samlade skulder.

## Inledning

Bomarknadsnytt som ingår i SBAB:s publikationsserie **Vart är vi på väg?** beskriver utvecklingen på bostadsmarknaden och har normalt 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.

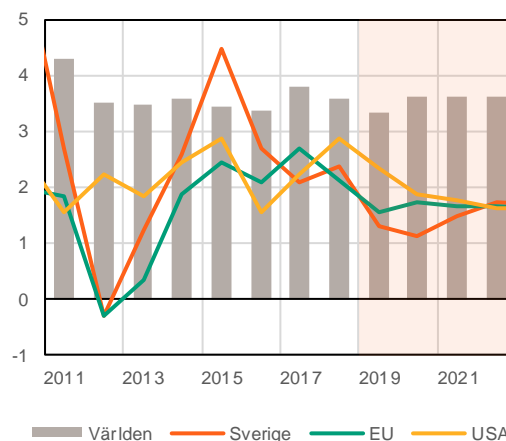
## Det makroekonomiska läget

### Global konjunkturavmattning

Vi är nu inne i en period med en svag avmattning i världskonjunkturen (se diagram 1). Nedgången i USA och Europa väntas bli något större än för världen i övrigt men tillväxtländerna håller emot nedgången. Även om den globala ekonomin fortfarande går förhållandevis starkt har riskerna för en brantare nedgång ökat påtagligt. Vår bedömning är att den globala riskbildningen är negativ, det vill säga att sannolikheten är större för en sämre än bättre utveckling jämfört med den i vår grundprognos.

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	2,4	1,3	1,1	1,5	1,7
Bidrag					
Privat kons.	0,5	0,4	0,5	0,8	0,9
Off. kons.	0,2	0,1	0,2	0,3	0,3
Investeringar	1,3	-0,6	-0,1	0,2	0,4
Nettoexport	0,2	1,4	0,5	0,2	0,2

Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

I Europa har tysk ekonomi bromsat in påtagligt efter bland annat en markant nedgång i bilindustrin. Arbetslösheten har ökat för första gången på flera år. Den fortsatta utvecklingen på tullkriget mellan USA och Kina är dessutom oförutsägbar.

Formerna för det förväntade brittiska utträdet ur EU är fortfarande oklart. Storbritannien har fått på sig till den 31 oktober att hitta en lösning. Trots att det brittiska parlamentet sagt nej till ett avtalslöst Brexit kan en sådan inte uteslutas. Den politiska och ekonomiska oron i Italien ger också risker för en betydligt sämre europeisk ekonomisk utveckling.

Världens samlade offentliga och privata skulder har ökat kraftigt de senaste åren och är större än någonsin. Erfarenhetsmässigt vet vi att perioder med en kraftigt ökande skuldsättning kan ge bakslag. Mot detta står dock att realräntorna sjunkit med flera procentenheter globalt vilket är en viktig förklaring till både stigande tillgångsvärden och skulder.

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.

### Tydlig inbromsning av svensk ekonomi

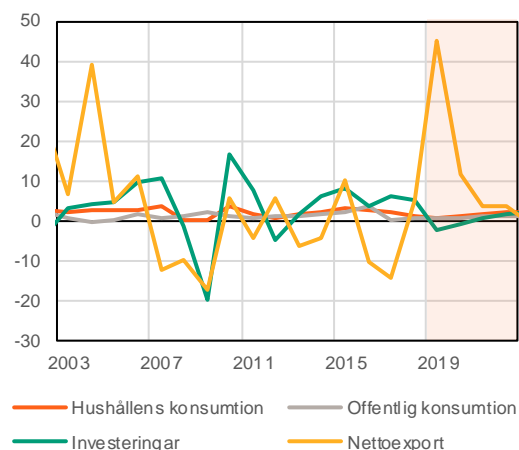
Den svenska ekonomin utvecklades starkt under 2018 tack vara en hög investeringstakt samt med draghjälp från den goda globala konjunktur-utvecklingen och en låg kronkurs. Nu väntar dock några ekonomiskt svagare år. I år och de kommande tre åren väntas BNP-tillväxten ligga under snittet för det senaste decenniet.

BNP väntas växa med endast 1,3 procent i år trots en stark nettoexport (se diagram 1). Det är framför allt bortfallet av investeringar i näringslivet som förklarar den svaga utvecklingen (se tabell 1 och diagram 2). Till följd av en vikande omvärldsefterfrågan och en svag inhemsk konsumtion väntas BNP-tillväxten minska till endast 1,1 procent nästa år för att sedan börja stiga långsamt åren efter.

Arbetslösheten väntas stiga de närmaste åren till följd av den svagare konjunkturen (se diagram 3). Löneökningarna väntas bli måttliga framöver även om många branscher har fortsatt stor brist på arbetskraft.

**Diagram 2. Sveriges försörjningsbalans**

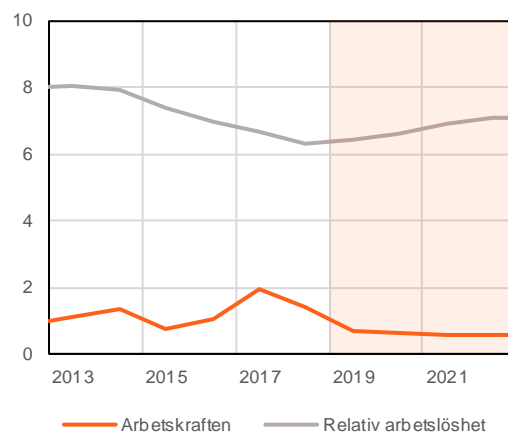
Procentuell förändring



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

**Diagram 3. Arbetskraften och arbetslöshet**

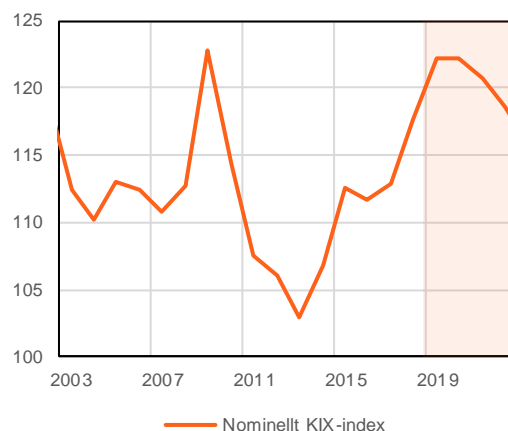
Procentuell förändring och procent av arbetskraften



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

**Diagram 4. Nominell växelkurs**

Index 1992-11-18 = 100



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Inflationen mätt med Riksbankens målvariabel KPIF låg under 2017 och 2018 nära inflationsmålet, vilket i hög utsträckning kan förklaras av importerad inflation via den låga räntans effekt på kronkursen (se diagram 5). Inflationen har dock fallit brant sedan årsskiftet. Om dessutom de volatila energipriserna tas bort ligger den underliggande inflationen en bra bit under Riksbankens mål.

Trots ett svagt underliggande inflationstryck och tydliga signaler om en annalkande konjunkturavmattning valde Riksbanken vid septembermötet att lämna reporäntan oförändrad och hålla fast vid en höjning av reporäntan mot slutet av året eller i början av nästa år. Riksbanken justerade dock ned reporäntebanan för tiden därefter.

Vår bedömning är att Riksbanken kommer att höja reporäntan betydligt långsammare än vad Riksbanken själva tror och att det inte blir någon höjning av reporäntan i närtid. Till följd av en fortsatt svag underliggande inflation väntas Riksbanken höja reporäntan först under början av 2022, vilket gör att de korta boräntorna väntas ligga någorlunda stilla fram till dess. Därefter bedöms både de korta och långa boräntorna stiga måttligt och långsamt. Både de korta och långa räntorna väntas förbli historiskt sett låga många år framöver till följd av mycket låga globala långa realräntor. I flera länder säljs nu statsobligationer med löptider på hela 30–50 år med negativa räntor.

Om Sverige snabbt skulle drabbas av en mer betydande global lågkonjunktur är det flera faktorer som oroar. Penningpolitiken är även i Sverige kraftigt expansiv i utgångsläget. Den svenska statsskulden är låg jämfört med många andra länder vilket bör tala för att riskpremierna på svenska statsobligationer inte ökar kraftigt även om vi vid en kris skulle få större underskott i de offentliga finanserna. Däremot är det strukturella offentliga sparandet, trots högkonjunkturen, lägre än överskottsmålet, vilket begränsar det stabiliseringspolitiska utrymmet.

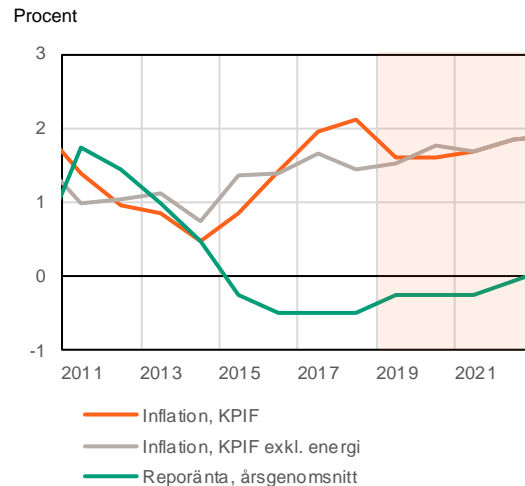
Den negativa riskbilden bedöms i likhet med den globala dominera för svensk ekonomi. Snabba förändringar av bostadspriserna i kombination med höga bolåneskulder utgör en viss risk även om den överdrivs i den offentliga debatten. Sjunger bostadspriserna påverkar det normalt den privata konsumtionen negativt och även bostadsinvesteringarna vilka redan gått ner kraftigt det senaste året.

## 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).

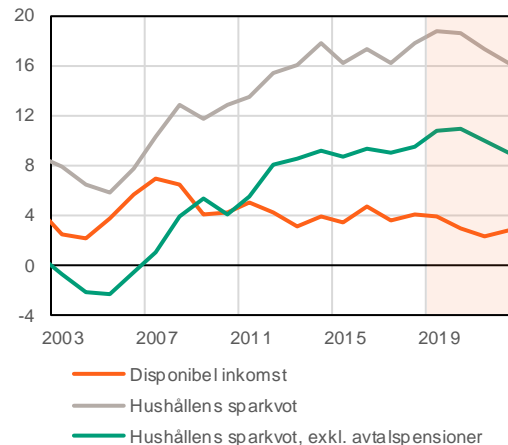
**Diagram 5. Inflation och styrränta**



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

**Diagram 6. Hushållens inkomster och sparkvot**

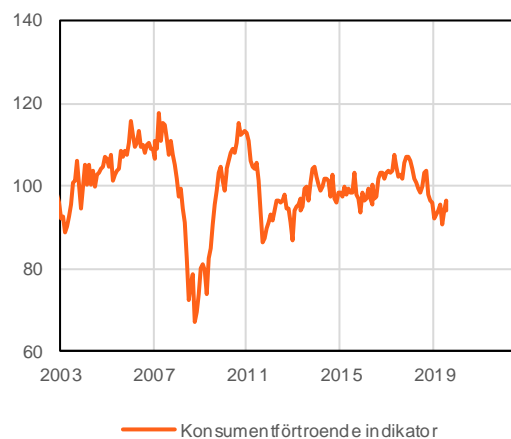
Procentuell förändring respektive procent av disponibel inkomst



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

**Diagram 7. Hushållens framtidsförväntningar**

Indikator



Källor: Macrobond och Konjunkturinstitutet

Konsumentförtroendet har under det senaste året vänt nedåt och är för närvarande lägre än normalt (se diagram 7). Detta tillsammans med ett mycket högt hushållssparande håller på kort sikt nere tillväxten i den privata konsumtionen. Framöver väntas sparkvoten dock falla tillbaka något till följd av att andelen pensionärer ökar.

### Dämpad efterfrågan på bostäder trots stort behov

Antalet hushåll förväntas fram till 2025 öka med mellan 40 000 och 50 000 per år. En snabb befolkningstillväxt och ett initialt underskott på cirka 160 000 bostäder (se vidare nästa avsnitt) gör att det finns ett mycket stort underliggande behov av nya bostäder. Behovet sammanfaller dock inte med den reella efterfrågan. Trots höga bostadspriser är ränteutgifterna som andel av hushållens inkomster i genomsnitt historiskt liten idag. Krav på att bostadsköparna ska klara betydligt högre räntor än idag (7–8 procent), införande av bolånetak och amorteringskrav gör att många hushåll inte kan köpa den bostad de egentligen har råd med eller helt stängs ute från bostadsmarknaden.

Den säsongsrensade månadsvisa försäljningen av bostadsrätter visar 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).

Finansinspektionen 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 varit utan införandet av kravet. 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.

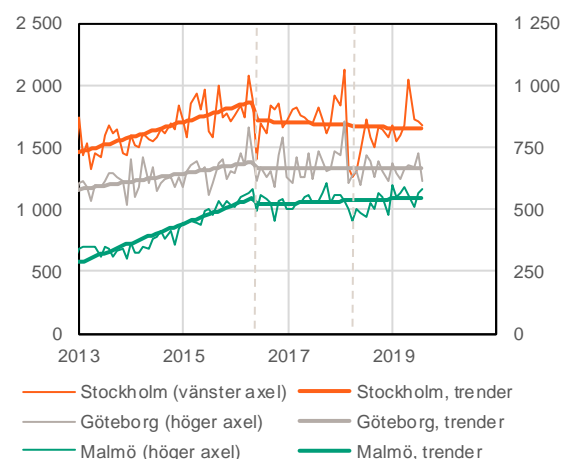
De nya kreditregleringarna och stramare kreditvillkor från bankerna i kombination med ett kraftigt ökat utbud av nyproducerade bostäder (se vidare nästa avsnitt) har med stor sannolikhet bidragit till att bostadspriserna föll så pass kraftigt i slutet av 2017 (se diagram 9). Fallet i bostadspriserna 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 spretar

SEB:s indikator liksom SBAB:s visar att det är fler hushåll som tror på stigande än sjunkande bostadspriser det närmaste året. Erik Olssons indikator visar dock på stillastående priser (se diagram 10). Det ger sammantaget en bild av en gryende optimism men också en viss tveksamhet.

### Diagram 8. Försäljning av bostadsrätter

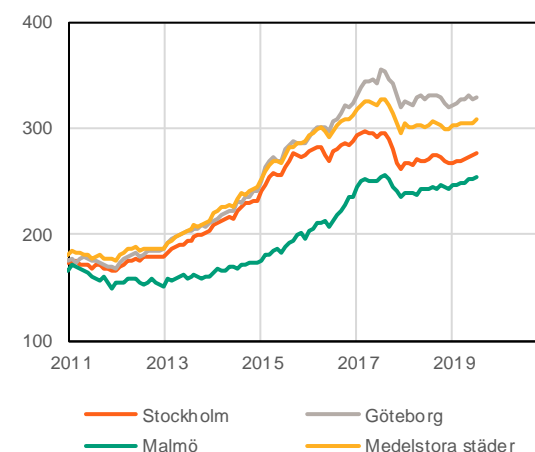
Antal per månad, säsongsrensad



Källor: Macrobond, Mäklarstatistik och SBAB

### Diagram 9. Bostadsrättspriser, regionalt

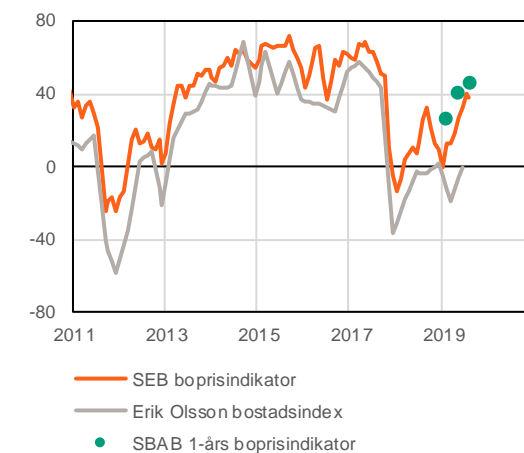
HOX index 2005-01 = 100



Källor: Macrobond och Valueguard

### Diagram 10. Bostadsprisförväntningar

Indikator



Källor: Macrobond, Erik Olsson, SEB och SBAB

Skillnader mellan indikatorerna kan möjligen förklaras av skillnader i urvalen, där 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 träffsäkra prognoser 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 stiga med cirka 6 procentenheter under helåret 2019, för att sedan ligga i princip stilla under de närmast kommande åren (se diagram 11). Uppgången kan till stor del förklaras av att räntorna inte väntas gått upp i den takt som Riksbanken tidigare aviserat.

## Utbudet av bostäder och utvecklingen av nyproduktionen

### Lägre omsättning av befintliga bostäder trots ett stort utbud

Under ett år säljs det vanligtvis 50–60 tusen villor och 100–110 tusen bostadsrätter, vilket innebär en omsättning på 3 respektive 10 procent av befintliga bostäder i respektive stock. Historiskt har det förekommit nedgångar av omsättningen i krisstider och uppgångar i samband med högkonjunkturer. För närvarande bedöms omsättningen av befintliga bostäder ligga under den normala nivån (se diagram 12). Förklaringar kan vara det konjunkturläget och osäkerhet på bostadsmarknaden, men också ett stort utbud av nyproducerade bostadsrätter. Därtill har sannolikt det skärpta amorteringskravet bidragit till detta (se också diagram 8).

### Historiskt stort utbud av nyproducerade bostäder

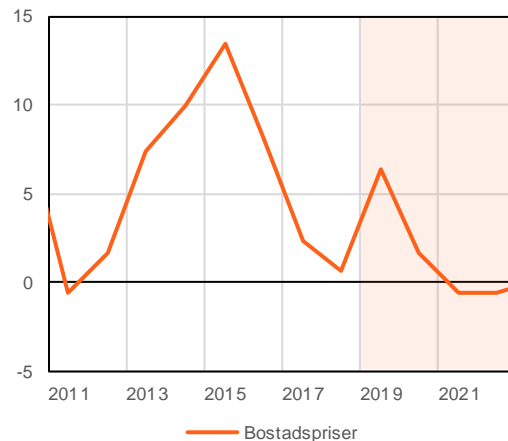
Nedgången i bostadspriserna som inträffade under 2017 kan sannolikt till viss del förklaras av ett snabbt växande utbud av nyproducerade bostäder (se diagram 13). På vissa lokala marknader finns signaler om att utbudet av bostäder har varit större än den reella efterfrågan (som inte nödvändigtvis sammanfaller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

### Svårigheter för bostadsutvecklare att sälja nyproducerade lägenheter

Samtidigt som det finns ett underliggande behov av bostäder har många bostadsutvecklare sedan 2018 haft svårt att sälja sina nyproducerade lägenheter. Dessa svårigheter har medfört åtgärder från vissa

## Diagram 11. Bostadsprisernas utveckling

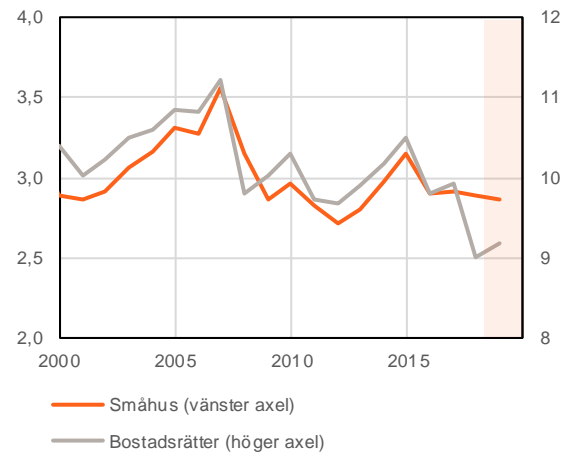
Procentuell förändring



Källor: SCB, Konjunkturinstitutet, Valueguard och SBAB

## Diagram 12. Omsättning av bostäder i Sverige

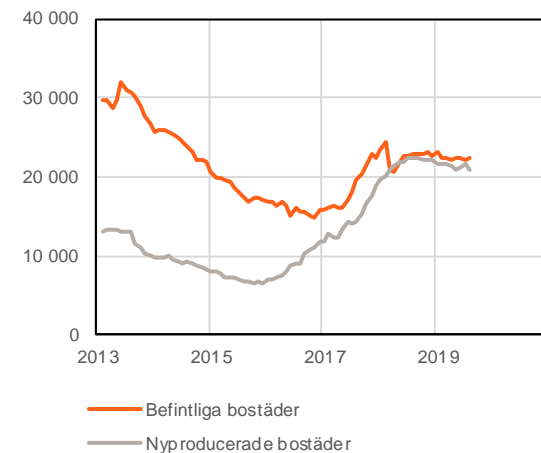
Procent av respektive bestånd per år



Källor: Macrobond, Mäklarstatistik, SCB och SBAB

## Diagram 13. Utbud av bostäder i Sverige

Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

bostadsutvecklare, som exempelvis sänkta priser och tillfälligt slopade månadsavgifter, vilket bidrar till osäkerhet om bostadspriserna. I Stockholm har kvadratmeterpriset på många nyproducerade bostäder fallit under det för befintliga bostäder (se även bilagan om regionala bostadsmarknader). Försäljningstappet medför ett minskat kassaflöde för berörda bostadsutvecklare och begränsade möjligheter att påbörja ytterligare bostäder.

### *Bostadsproduktionen sjunker till en nivå långt under 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 var nära balans omkring 2000 och 2010, men att det nu finns ett underskott på omkring 160 000 bostäder (se diagram 14). Troligen är bostadsbristen något större till följd av att utbudet av bostäder inte fullt ut matchar hushållens efterfrågan. Hit räknas effekterna av urbanisering och att det finns kommuner med överskott på bostäder som ingen efterfrågar. Det kan också handla om att de befintliga bostäderna inte passar hushållens preferenser med avseende på exempelvis storlek, utformning, kostnad och upplåtelseform.

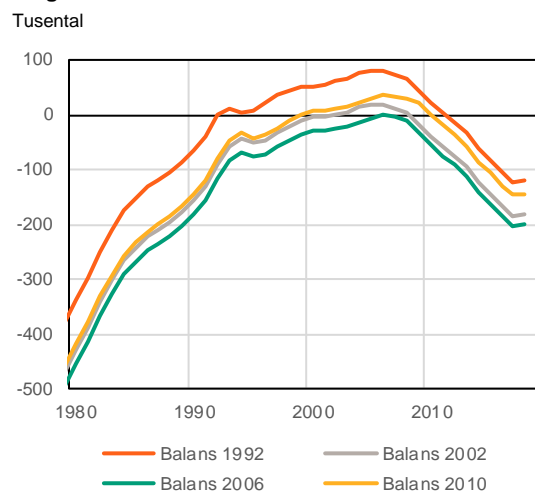
Den snabba befolkningstillväxten från 2009 i kombination med en inbromsning av bostadsbyggandet i spåren av den finansiella krisen lade grunden till det bostadsunderskott vi har idag (se diagram 15). Under de senaste åren har vi dock haft en mycket snabb uppgång i såväl antalet bygglov och byggstarter som antalet färdigställda bostäder. Framför allt gäller detta antalet bostadsrätter (se diagram 16). År 2017 påbörjades byggandet av 64 000 bostäder, varav 51 000 lägenheter i flerbostadshus. Under 2018 minskade dock det totala antalet till 52 000 bostäder.

Utifrån den framtida demografiska utvecklingen och en bedömning av hushållsstorlek har vi gjort en prognos på hur den underliggande efterfrågan på bostäder kommer att förändras (se diagram 15).

Vår prognos är att antalet påbörjade bostäder kommer att sjunka framöver till följd av bland annat osäkerhet kring bostadspriser, räntor och effekterna av stramare kreditvillkor (se diagram 17).

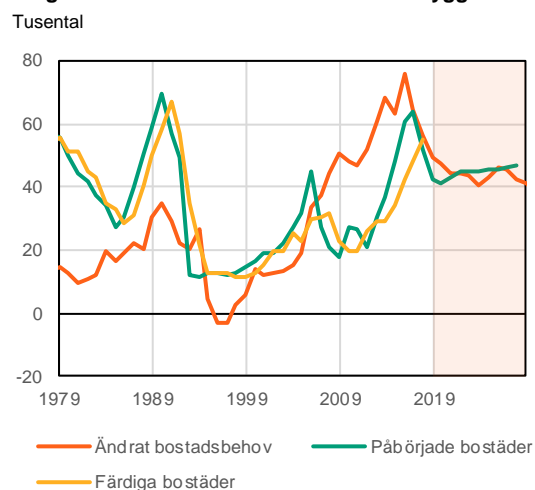
I Konjunkturinstitutets Konjunkturbarometer har husbyggarna redovisat en mycket negativ syn på utvecklingen ett år framåt i tiden (se diagram 18). Till detta kommer också försämrade möjligheter att finansiera nya projekt. Under 2019 bedöms byggtakten uppgå till 42 000 bostäder fördelade på 34 000 lägenheter i flerbostadshus och 8 000 villor. Den totala byggtakten av nya bostäder kommer därmed att svara upp mot det förändrade behovet

**Diagram 14. Ackumulerat bostadsöverskott**



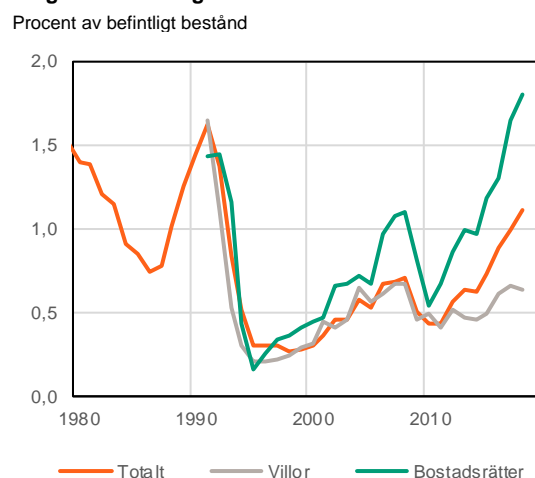
Källor: Macrobond, SCB och SBAB

**Diagram 15. Bostadsbehov och bostadsbyggande**



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

**Diagram 16. Färdigställda bostäder**

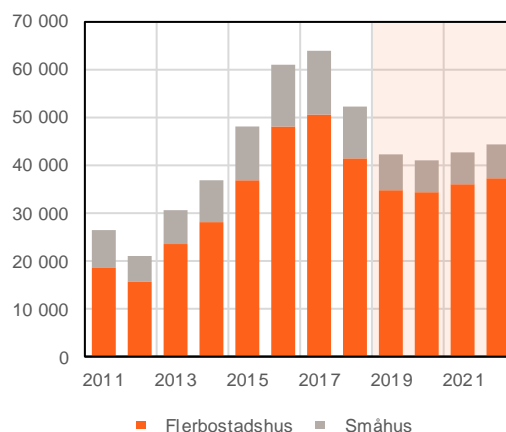


Källor: Macrobond, SCB och SBAB

mätt utifrån den demografiska utvecklingen (se diagram 15). Den kommer dock inte att svara upp mot att det i utgångsläget bedöms finnas ett underskott på minst 160 000 bostäder. På några års sikt bedöms bostadsproduktionen ligga på omkring 44 000 nya bostäder per år.

**Diagram 17. Påbörjade bostäder**

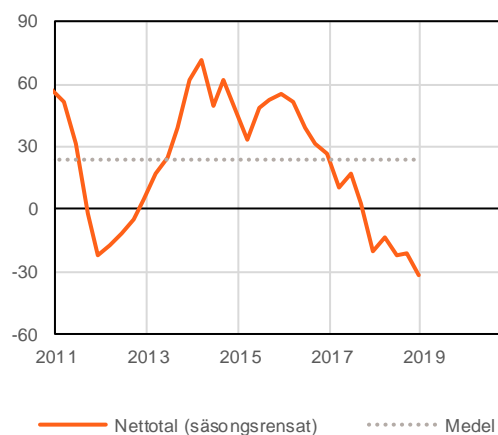
Antal per år



Källor: SCB, Konjunkturinstitutet och SBAB

**Diagram 18. Syn på husbygget om ett år**

Indikator



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

Källor: Macrobond och 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

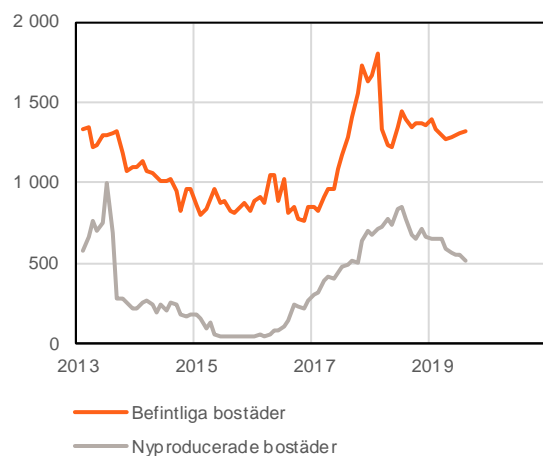
Det sammantagna utbudet av bostäder är för närvarande stort i samtliga Sveriges storstadsområden: Stockholm, Malmö och Göteborg. Det förklaras i hög utsträckning av att antalet nyproducerade bostäder som ligger ute till försäljning har stigit snabbt i dessa regioner ända sedan 2016. I övriga delar av landet började utbudet stiga snabbt först mot slutet av 2017.

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 naturlig förklaring till det är att de som tecknat sig för en nyproducerad bostad med inflyttningsdatum relativt långt i framtiden avvaktar något med att lägga ut sin befintliga bostad till försäljning.

**Diagram A1. Utbud, Stockholms innerstad**

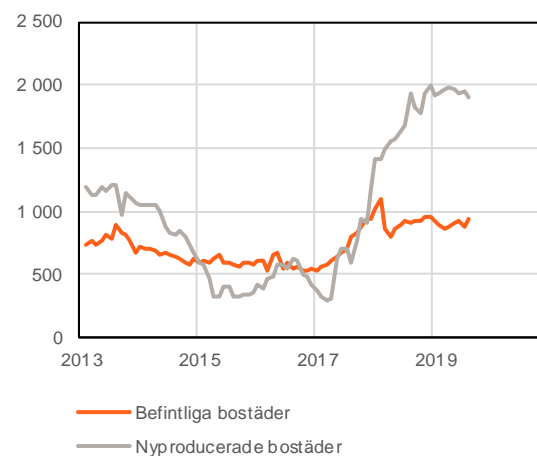
Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

**Diagram A3. Utbud, Göteborgs kommun**

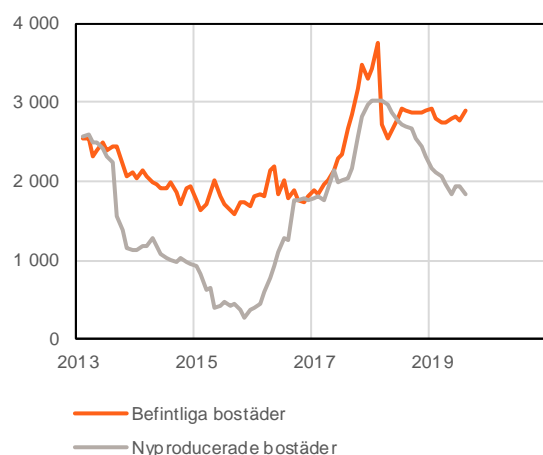
Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

**Diagram A2. Utbud, Stockholms kommun**

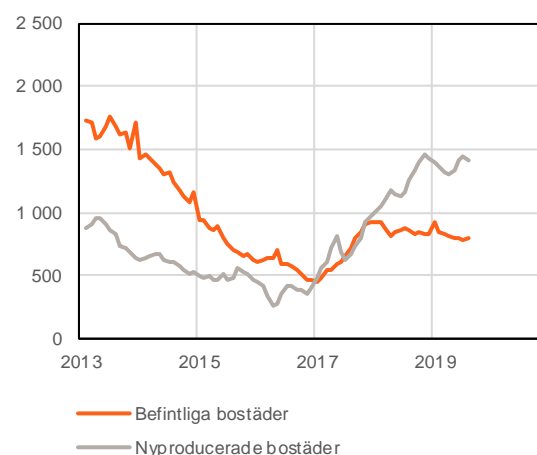
Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

**Diagram A4. Utbud, Malmö kommun**

Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

## Annonstiden

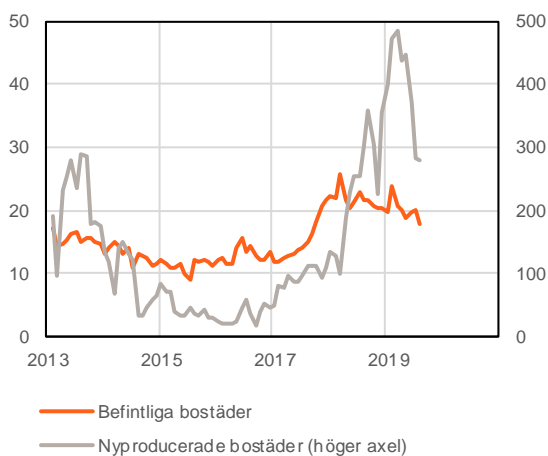
Den genomsnittliga annonstiden för befintliga bostäder ligger för närvarande på omkring tre veckor i samtliga storstäder. Det är något längre än för ett par år sedan, men förhållandevis normalt sett i ett lite längre tidsperspektiv.

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. Införandet av nya kreditrestriktioner och en överproduktion i vissa segment kan sannolikt förklara detta. Utvecklingen i Göteborg och Malmö är inte riktigt lika dramatisk även om annonstiderna förlängts från omkring tre månader till närmare sju månader.

**Diagram B1. Annonstid, Stockholms innerstad**

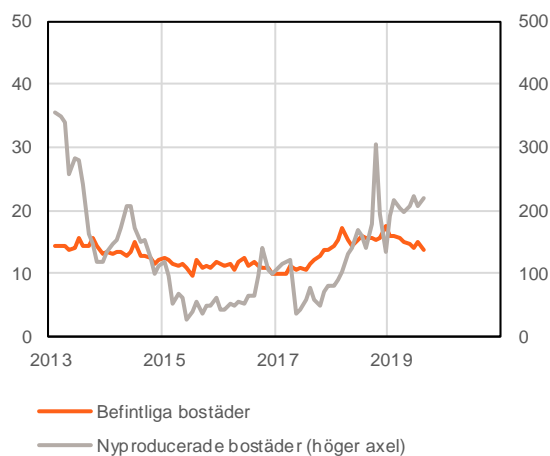
Antal dagar, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

**Diagram B3. Annonstid, Göteborgs kommun**

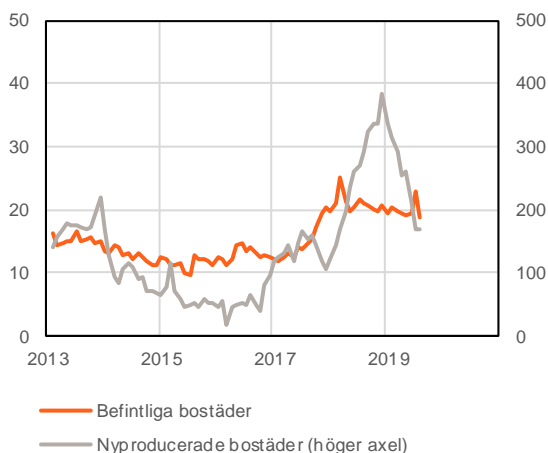
Antal dagar, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

**Diagram B2. Annonstid, Stockholms kommun**

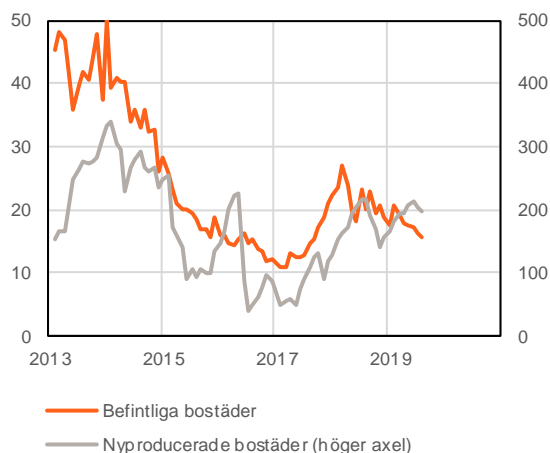
Antal dagar, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

**Diagram B4. Annonstid, Malmö kommun**

Antal dagar, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

## Försäljningen

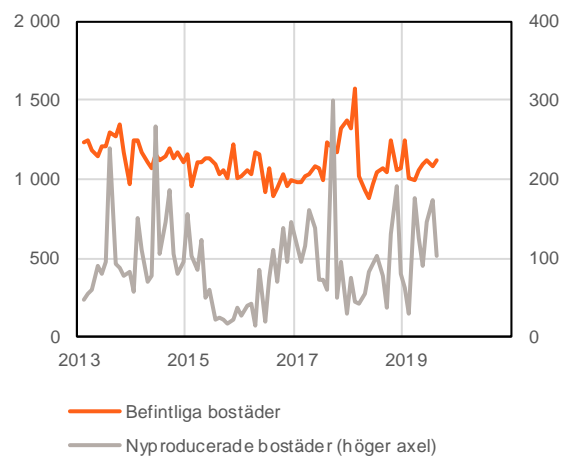
Antal sålda bostäder per månad i det befintliga beståndet har minskat i samtliga storstäder under det senaste året, mätt utifrån antalet avpublicerade annonser. I både Stockholm och Göteborg skedde en markant nedgång i mars 2018 jämfört med den genomsnittliga månadsförsäljningen på respektive ort under året innan. En trolig förklaring till nedgången är införandet av det utvidgade amorteringskravet.

Samtidigt som antalet sålda befintliga bostäder har minskat 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**

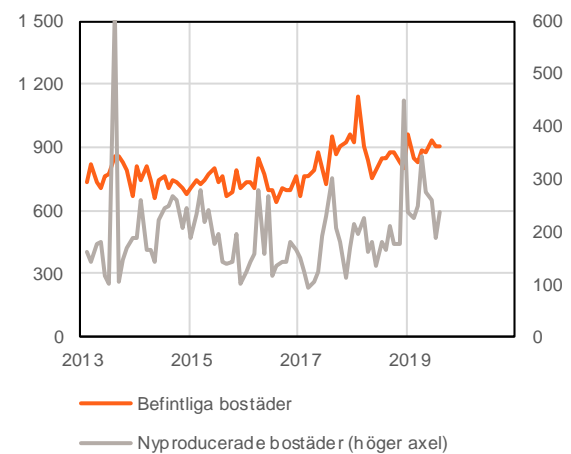
Antal avpublicerade annonser per månad, säsongsrensats



Källor: Booli och SBAB

**Diagram C3. Försäljning, Göteborgs kommun**

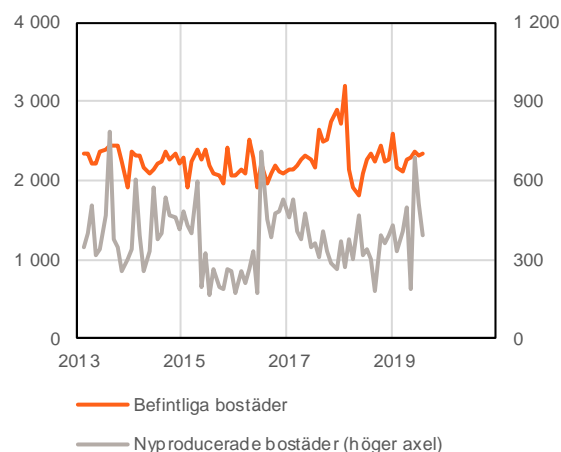
Antal avpublicerade annonser per månad, säsongsrensats



Källor: Booli och SBAB

**Diagram C2. Försäljning, Stockholms kommun**

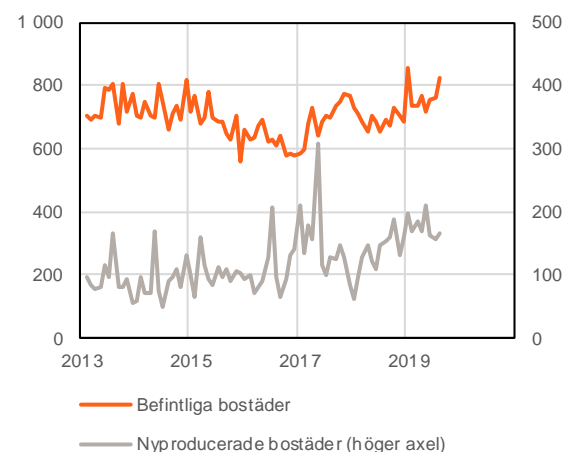
Antal avpublicerade annonser per månad, säsongsrensats



Källor: Booli och SBAB

**Diagram C4. Försäljning, Malmö kommun**

Antal avpublicerade annonser per månad, säsongsrensats



Källor: Booli och SBAB

## Priserna

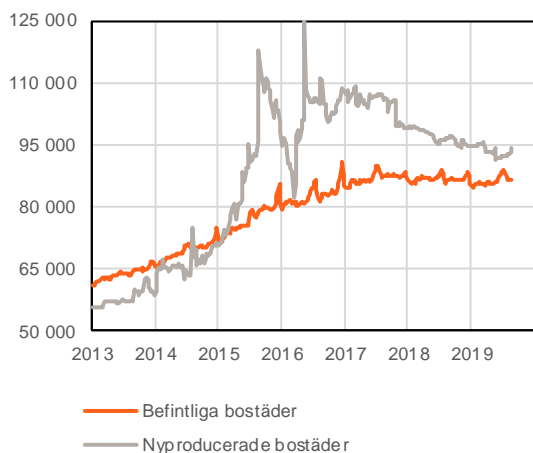
Bostadspriserna nivå och utveckling skiljer sig åt i olika delar i Sverige. I till exempel Stockholm är priserna mer än dubbelt så höga som i Malmö. I samtliga av Sveriges tre storstäder bromsade prisuppgången in 2018.

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 betydligt högre på nyproducerade bostäder jämfört med i beståndet.

**Diagram D1. Pris, Stockholms innerstad**

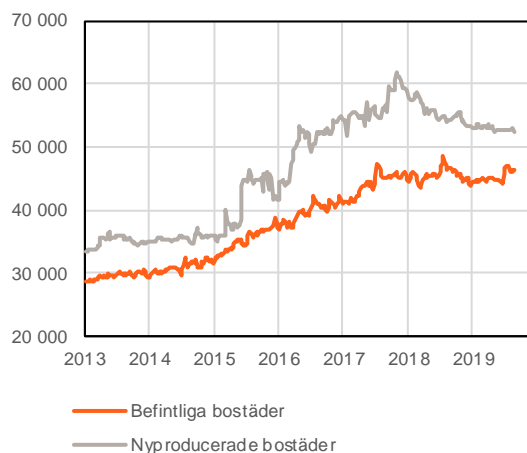
Kronor per kvadratmeter



Källor: Booli och SBAB

**Diagram D3. Pris, Göteborgs kommun**

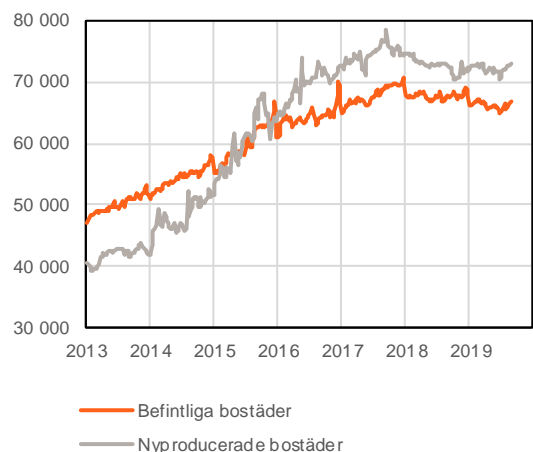
Kronor per kvadratmeter



Källor: Booli och SBAB

**Diagram D2. Pris, Stockholms kommun**

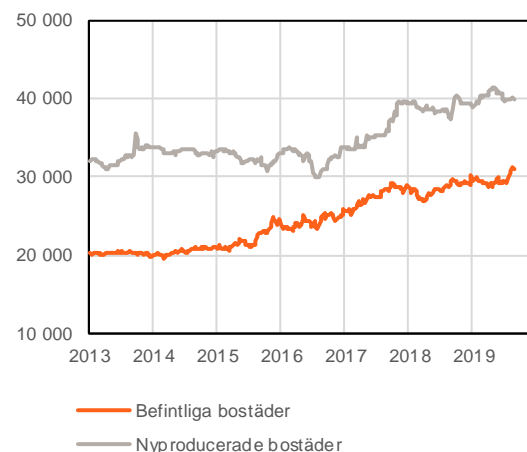
Kronor per kvadratmeter



Källor: Booli och SBAB

**Diagram D4. Pris, Malmö kommun**

Kronor per kvadratmeter



Källor: Booli och SBAB