

Bomarknadsnytt

Nummer 2
2023.04.27

Prognos över svensk ekonomi och bostadsmarknad



- Riksbanken sänker styrräntan i februari nästa år - efter att först ha höjt den lite till i juni.
- Den rörliga bolåneräntan toppar på 5 procent i år men går ner till 4 procent i slutet av 2024.
- Iskall bostadsmarknad med historisk låg omsättning.
- Nattsvart för bostadsbyggandet.

SBAB!

Sammanfattning

Svensk ekonomi väntas krympa i år med ett BNP-fall på knappt 1 procent. Fallande bostadsinvesteringar är en starkt bidragande orsak till fallet. I december i år väntas inflationen, mätt utifrån månadsförändringen uppräknad till årstakt, ha minskat rejält och ligga på 2,7 procent. Riksbanken väntas höja styrräntan med ytterligare 0,25 procentenheter i juni bedömt utifrån en förväntad fortsatt höjning även av ECB. Då månadsinflationen bedöms falla kraftigt mot slutet av året och sedan falla ner till målet under 2024, bör Riksbanken sänka styrräntan med 0,25 procentenheter redan i februari nästa år. Den rörliga bolåneräntan väntas toppa på drygt 5 procent i slutet av innevarande år för att då ligga över samtliga bundna räntor. I slutet av 2024 väntas den vara nere runt 4 procent för att nå 3,5 procent under året efter. Bostadsmarknaden är fortsatt kall med en historiskt låg omsättning. Efter prisuppgången på bostäder i inledningen av året väntas priserna falla tillbaka igen under andra halvan av våren till följd av den strama penningpolitiken. Under 2024 väntas bostadspriserna öka måttligt för att sedan öka betydligt mer 2025 efter att bolåneräntorna bedöms ha fallit tillbaka märkbart.

Inledning

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

- en första del som beskriver den makroekonomiska utvecklingen med en global utblick,
- en andra del som beskriver efterfrågeläget på bostadsmarknaden mot bakgrund av hushållens ekonomi och utvecklingen av bostadspriserna,
- en tredje del som beskriver utbudet av bostäder och utvecklingen av nyproduktionen.

I bilaga A och B redovisas regional utveckling på bostadsmarknaden i Stockholm, Göteborg och Malmö. I bilaga C görs en prognosuppföljning och jämförelse med andra prognosmakare. I bilaga D redovisas en sammanställning av nyckeltal för prognosen.

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





Det makroekonomiska läget

Den globala BNP-tillväxten bottenar i år och tilltar nästa år

Tillväxten har efter en intensiv återhämningsperiod i spåren av coronapandemin bromsat in i många delar av världen. Den globala tillväxten förväntas sammantaget bli låg i år. För många länder handlar det om en fortsatt positiv tillväxt medan andra länder ser en krympande ekonomi. Den försämrade situationen återspeglas av nedgången i så kallade förtroendeindikatorer (se diagram 1). I många länder ligger dessa indikatorer fortfarande över det historiska snittet medan de i andra länder ligger under snittet.

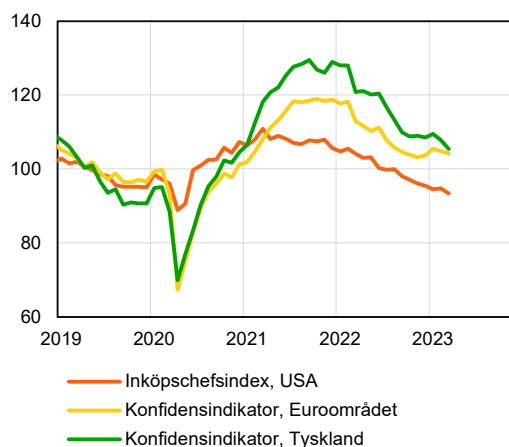
Under 2023 förväntas den globala tillväxten mätt som BNP-utveckling uppgå till 2,6 procent. Det är något lägre jämfört med 2022 och betydligt lägre jämfört med 2021 (se diagram 2). Ur ett svenskt perspektiv förväntas den handelsvägda omvärldstillsväxten i år uppgå till 1,1 procent.

Den svagare ekonomiska utvecklingen kan till stor del förklaras av att produktionen inte har kunnat möta den jämförelsevis starka efterfrågan och av problem i kölvattnet av kriget i Ukraina. Det har medfört snabbt stigande inflation vilket i sin tur mötts med snabbt åtstramande penningpolitik och stigande räntor. Sammantaget har detta pressat tillbaka hushållens konsumtion och BNP.

Utvecklingen framöver är i flera avseenden osäker. Rysslands krig mot Ukraina har permanentats och någon lösning är inte i sikte. Införda sanktioner har begränsat handeln och drivit på inflationen, framför allt på energi och livsmedel. Till den övergripande osäkerheten hör dessutom osäkerheten om utvecklingen i Kina och de geopolitiska spänningarna mellan USA och Kina.

Diagram 1. Förtroendeindikatorer i omvärlden

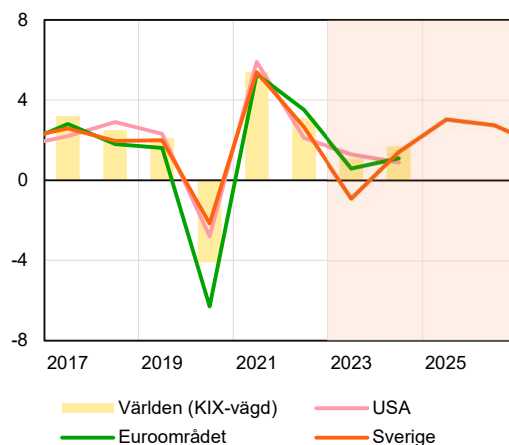
Indikator, medelvärde = 100, säsongrensad



Källor: Macrobond och SBAB

Diagram 2. BNP i Sverige och omvärlden

Procentuell förändring



Anm.: Omvärldsprognosen är från den 29 mars 2023 och prognosen för Sverige den 27 april 2023.

Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Svensk ekonomi i lågkonjunktur i år

En orolig omvärld, hög inflation och snabbt stigande räntor fick förtroendeindikatorerna för svensk industri att vika av nedåt under 2022 (se diagram 3). Snabbast föll indikatorn för handeln. Under inledningen av 2023 har flera indikatorer stabiliserats och till och med vänt svagt uppåt. Undantaget är byggindustrin som föll jämförelsevis lite föregående år men som har fortsatt att försvagas i år.

Indikatorer för BNP-utvecklingen visar på en uppgång i januari och en nedgång i februari. Inbromsningen i ekonomin har därmed inte varit lika entydig som tidigare förväntat. Vi tror dock på en svag utveckling framöver och att svensk BNP för helåret 2023 kommer att krympa med 0,9 procent jämfört med 2022 (se tabell 1).

Stor osäkerhet om framtiden, stigande kostnader för insatsvaror och en svag efterfrågan gör att näringslivets investeringar, som är tydligt konjunkturkänsliga, faller snabbt under 2023. Den fortsatt höga inflationen gör att även tillväxten i hushållens konsumtion blir negativ (se diagram 4).

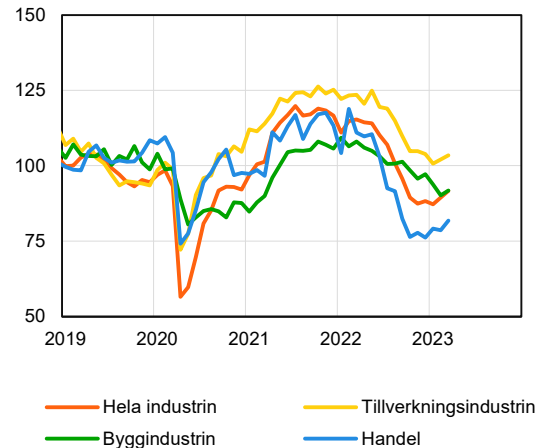
De senaste årens starka ekonomiska utveckling bidrog till att arbetslösheten föll snabbt från över 9 procent till närmare 7 procent av arbetskraften (se diagram 5). Sedan oktober 2022 har det blivit tydligt att den fallande trenden inte kommer att fortsätta ned under 7 procent. Nu ser vi i stället en vändning uppåt, och förväntar oss att arbetslösheten i år kommer att nå upp till i genomsnitt 7,9 procent (se diagram 6).

Hög inflation mätt som årsförändring under helåret 2023

Inflationstakten steg under 2022 till nivåer som inte skådats på fler decennier (se diagram 7). KPI och KPIF låg i december på 12,3 respektive 10,2 procent. Även bortsett från snabbt stigande energipriser var inflationen rekordhög där KPIF-XE låg på 8,4 procent. Den snabba uppgången för inflationen kan förklaras av en stark efterfrågan på varor och tjänster som inte har kunnat mötas upp av ett lika stort utbud, bland annat till följd av produktions- och leveranshinder i spåren av coronapandemin, samt sanktioner och handels hinder i spåren av Rysslands krig mot Ukraina.

Diagram 3. Förtroendeindikator, Sverige

Indikator, medelvärde = 100, säsongrensat



Källor: Macrobond, Konjunkturinstitutet och SBAB

Tabell 1. BNP-utvecklingen och dess komponenter

Procentuell förändring respektive procentenheter

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

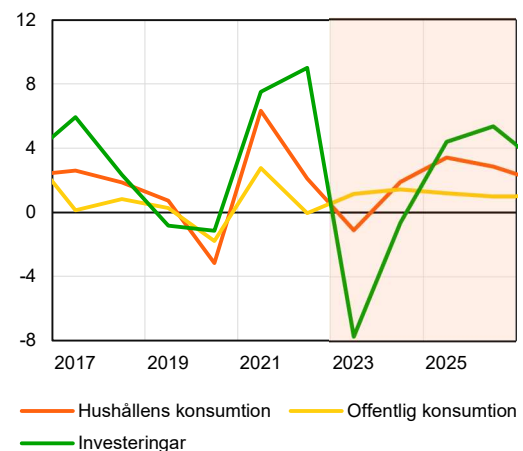
Anm.: Föregående prognos den 16 februari inom parenteser.

Uppgifterna är avrundade och summerar därför inte alltid.

Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 4. Sveriges försörjningsbalans, användning

Procentuell förändring



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

De höga inflationsutfall som rapporterats under det senaste året har nästan genomgående handlat om 12-månaderstal, det vill säga om förändringen av ett prisindex i exempelvis mars jämfört med samma månad föregående år. Det finns ingen närmare information om när under perioden som priserna förändrades. Ett alternativ skulle kunna vara att använda månadsutfall, men de är svår-tolkade eftersom de ofta hoppar upp och ner mellan månaderna. Ett bättre alternativ är att beräkna trenden för säsongsjusterade månadsutfall. Görs det för KPIF framgår det att inflationen kan ha toppat redan under sommaren 2022 och nu är på väg nedåt (se diagram 8). Det framgår också att 12-månaderstalen för inflationen är fördröjda med omkring sex månader jämfört med trenden för de månadsvisa inflationsutfallen.

Under 2023 räknar vi med en inflation i termer av 12-månaderstal för KPI och KPIF på 6,7 respektive 4,4 procent. Inflationen i termer av månadsförändringar väntas däremot ligga nära Riksbankens mål på 2 procent mot slutet av året. För 2024 väntas KPI- och KPIF-inflationen ligga på 0,9 respektive 1,9 procent, det vill säga under eller i paritet med Riksbankens mål (se bilaga D).

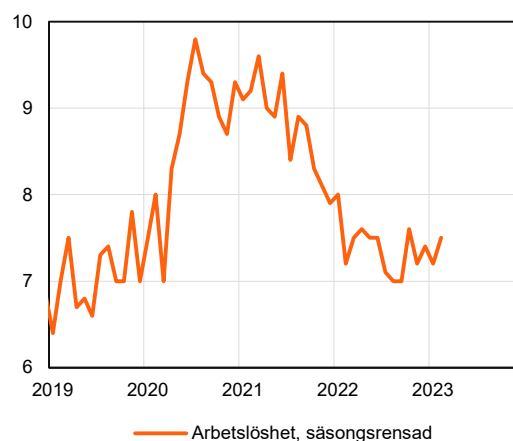
Penningpolitiken stramas åt trots en försvagad efterfrågan och att inflationen minskar kraftigt

Med start i april 2022 har Riksbanken så här långt beslutat om höjd styrränta vid sex tillfällen, senast i går den 26 april. Styrräntan är nu 3,50 procent. Enligt Riksbanken kommer det sannolikt handla om ytterligare en höjning med 0,25 procentenheter i juni eller september. Riksbanken indikerar att styrräntan därefter kommer att ligga stilla fram till mitten av 2025 innan den trappas ned långsamt. Vår bedömning är dock att Riksbanken i början av 2024 kommer att påbörja en gradvis sänkning av styrräntan ned till 2 procent (se diagram 9 och tabell 2).

I februari 2024 när de senaste 12-månaderstalen för inflationen har kommit ner under 4 procent, och inflationshotet uppenbart lagt sig, väntar vi oss att Riksbanken kommer att besluta om en första sänkning av styrräntan till 3,50 procent. Därefter gradvisa sänkningar med 0,25 procentenheter gör att styrräntan når den bedömda jämviktsnivån på 2 procent i maj 2025. Argumentet för den första sänkningen väntas vara att inflationen tydligt rör sig mot Riksbankens mål och att de negativa real-ekonomiska effekterna är för stora. Vi utesluter dock inte en tidigare sänkning eftersom det av Riksbankens historiska styrräntejusteringar uppenbart framgår att sänkingscykler inletts tre till sex månader efter att den sista höjningen genomförts.

Diagram 5. Arbetslöshet 16–64 år

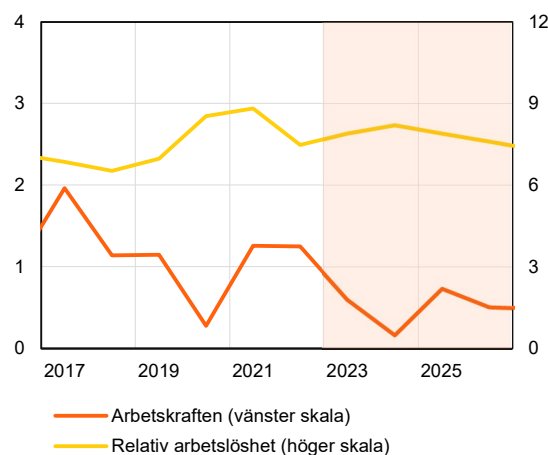
Procent av arbetskraften, säsongsrensad



Källor: Macrobond och SCB

Diagram 6. Arbetskraften och arbetslöshet 15–74 år

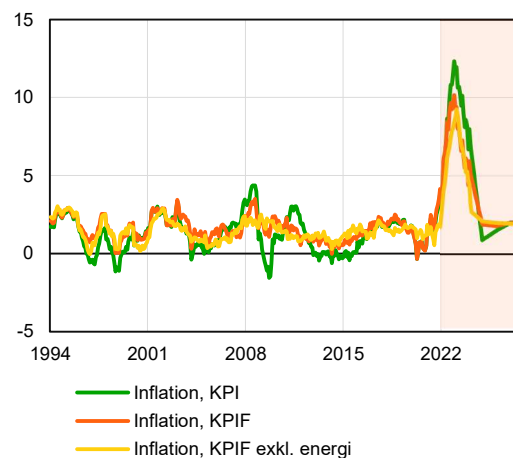
Procentuell förändring och procent av arbetskraften



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 7. Inflation enligt olika mått

Procent per år, 12-månaderstal



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Syftet med Riksbankens höjningar av styrräntan är att strama åt efterfrågan, begränsa möjligheten för producenter och återförsäljare att höja priserna, och därigenom styra inflationen mot det långsiktiga målet på 2 procent. Det är fullt rimligt att Riksbanken höjer styrräntan en bra bit över den normala nivån för att undvika att inflationen eller inflationsförväntningarna biter sig fast och långvarigt överstiger det långsiktiga inflationsmålet.

Omräknat till bolåneräntor är vår bedömning att den rörliga bolåneräntan (3-månadersräntan) kommer fortsätta att stiga i takt med Riksbankens höjningar av styrräntan (se tabell 3). I viss mån tenderar bolåneräntan att stiga något tidigare än styrräntehöjningarna i så måtto att marknadsaktörerna förväntar sig en styrräntehöjning. Det finns dock ofta också en eftersläpning i boräntehöjningarna eftersom utlåningen till viss del finansieras av inlåning, och eftersom räntan på inlåningskonton i allmänhet höjs i en långsammare takt än styrräntan.

Sammantaget väntas de rörliga bolåneräntorna fortsätta att stiga året ut för att i december ligga omkring 5 procent. Från och med januari 2024 börjar de falla tillbaka för att mot slutet av året komma ner under 4 procent och vid mitten av 2025 ligga på 3,5 procent.

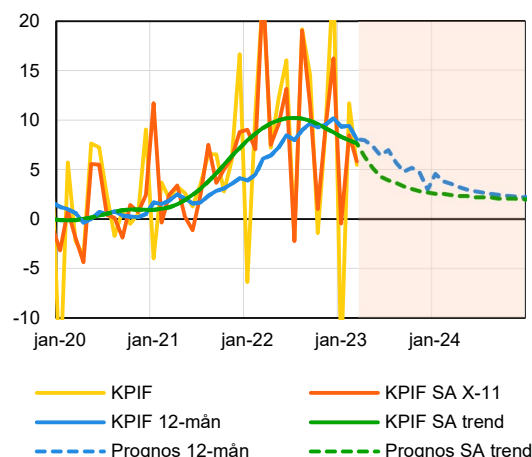
De långa bundna boräntorna som steg snabbt när inflationen tog fart under 2022 har stigit betydligt långsammare under de senaste månaderna. De väntas dock stiga ytterligare framöver men inte nå hela vägen upp till 5 procent. Således förväntas de att understiga de rörliga räntorna under det närmsta året. I december 2024 ligger såväl de långa som korta boräntorna på samma nivå strax under 4 procent. Trots att bolåneräntorna stiger på bred front och framöver ligger en bra bit över de senaste årens nivåer, väntas de förbli marginellt högre sett ur ett längre historiskt perspektiv.¹

Alternativa händelseutvecklingar

I vårt huvudscenario bedöms resursutnyttjandet i ekonomin vara lägre än normalt under 2023 och 2024. Resursutnyttjandet väntas också vara lite lägre än normalt under 2025 även om BNP-utvecklingen då vänt uppåt och förväntas växa med 3 procent. Det finns dock en sannolikhet för såväl en starkare som en svagare utveckling av svensk ekonomi. Framför allt handlar osäkerheten i detta skede om hur snabbt inflationen faller tillbaka och om när penningpolitiken lättar på bromsen.

Diagram 8. Inflationen enligt KPIF

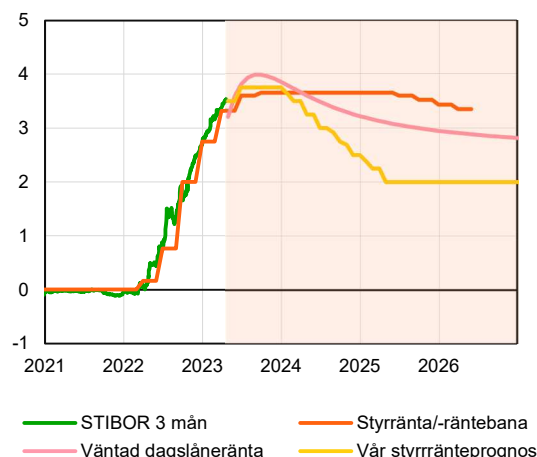
Procent per år, 12-månaderstal och månadsutveckling i årstakt



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 9. Styrränta och förväntad dagslåneränta

Procent



Källor: Macrobond, Riksbanken och SBAB

Tabell 2. Genomförda och förväntade styrräntebeslut

Procent

År	Månad	Styrräntenivå Procent
2023	Februari	3,00
2023	April	3,50
2023	Juni	3,75
2024	Februari	3,50
2024	April	3,25
2024	Juni	3,00
2024	September	2,75
2024	November	2,50
2025	Februari	2,25
2025	April	2,00

Källa: SBAB

¹ Se även Boräntenytt nr 2, 2023.

Osäkerheten är för närvarande högre än normalt vad gäller det finansiella systemet, vilket bland annat framgår av olika indikatorer på stress (se diagram 10). Det är alltså inte osannolikt med finansiella företag som drar på sig kreditförluster i samband med lågkonjunkturen. Det kan innebära att de behöver exempelvis tillskott av kapital från ägarna eller stöd från den offentliga sektorn. Vi bedömer att dessa problem inte kommer vara av den grad att det leder till instabilitet i det finansiella systemet i stort.

Ett snabbt slut på kriget i Ukraina och lättade sanktioner mot Ryssland samt återupptagna gasleveranser till Europa skulle kunna leda till såväl lägre energipriser och lägre inflation, som till att den ekonomiska utvecklingen vänder snabbare upp. En sådan utveckling kan beskrivas som en utbudschock, där tillgången på exempelvis livsmedel och handelsgödsel ökar kraftigt under kort tid. Det skulle i sin tur kunna medföra att penningpolitiken kan bli mindre åtstramande och att längre marknadsräntor faller tillbaka till följd av lägre avkastningskrav och lägre krav på riskpremier från investerare.

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

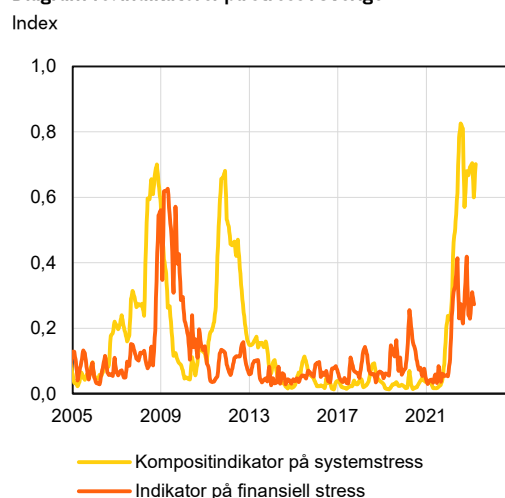
Tabell 3. Framtida boräntor med olika bindningstid

Procent	3 mån	1 år	2 år	3 år	4 år	5 år
maj-2023	4,7	4,7	4,7	4,8	4,6	4,6
jan-2024	5,0	4,9	4,9	4,8	4,7	4,7
jan-2025	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9
jan-2026	3,5	3,6	3,7	3,8	3,9	3,9
jan-2027	3,6	3,7	3,8	3,9	4,0	4,1

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

Källa: SBAB

Diagram 10. Indikatorer på stress i Sverige



Källor: Macrobond och ECB



Hushållens ekonomi och efterfrågan på bostäder

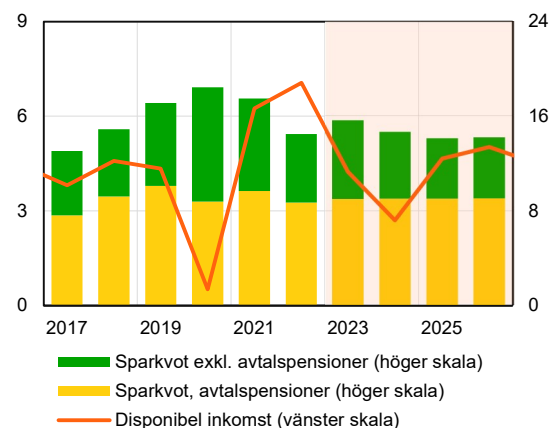
Inbromsning i hushållens disponibla inkomster

Hushållens disponibla inkomster växte rekordsnabbt under 2022, bland annat till följd av en god sysselsättningstillväxt men också till följd av högre transfereringar från offentlig sektor till hushållen (se diagram 11). I år förändras de bakomliggande drivkrafterna då sysselsättningstillväxten bromsar in samtidigt som timlönerna stiger snabbare. Sammantaget väntas inkomstutvecklingen bli förhållandevis genomsnittlig sett till det senaste decenniet. Nästa år minskar tillväxttakten ytterligare och väntas då understiga 3 procent.

Med hänsyn taget till inflation exklusive effekten av stigande boräntor (KPIF) står dock hushållens reala inkomster mer eller mindre stilla 2023. Inkluderas dessutom effekten av stigande boräntor i kalkylen handlar det om en realinkomstminskning på över 2 procent i år.

Konsumentförtroendet, som toppade i maj 2021, har sedan början av 2022 rasat i en sällan skådad takt och befinner sig nu långt under de lägsta nivåer som noterades under finanskrisen 2008 och coronapandemin 2020 (se diagram 12). Utvecklingen går stick i stäv mot snabbt stigande inkomster och låg arbetslöshet, men kan förklaras av snabbt stigande priser på bland annat livsmedel och energi, samt av stigande räntor och fallande bostadspriser. Under de senaste månaderna har fallet stannat av och utvecklingen vänt uppåt så smått. Det är dock lång kvar till en normal nivå.

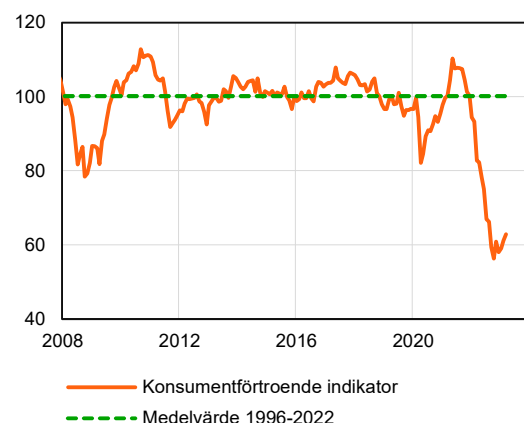
Diagram 11. Hushållens inkomster och sparkvot
Procentuell förändring respektive procent av disponibel inkomst



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 12. Hushållens framtidsförväntningar

Indikator



Källor: Macrobond och Konjunkturinstitutet

Hushållens sparande som andel av inkomsterna minskade kraftigt under 2022, till stor del beroende på en nedgång i hushållens egna sparande (se diagram 11). I år förväntas det ske en viss uppgång i hushållens egna sparande jämfört med 2022, vilket förklaras av att hushållen ofta sparar lite mer under lågkonjunkturer då risken för arbetslöshet är högre. Över lag väntas sparandet dock bli lägre framöver jämfört med under de senaste åren, men ändå ligga i paritet de nivåer som noterats i genomsnitt under det senaste decenniet.

Snabbt stigande boendeutgifter – men från en låg nivå

Under det fjärde kvartalet 2022 spenderade hushållen i genomsnitt 23,9 procent av sina disponibla inkomster på boende. På denna nivå har utgiftsandelens legat i stort sett sedan första kvartalet 2014. Ur ett längre historiskt perspektiv har dock hushållen spenderat en betydligt större andel av inkomsterna på boende. 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 (se diagram 13).

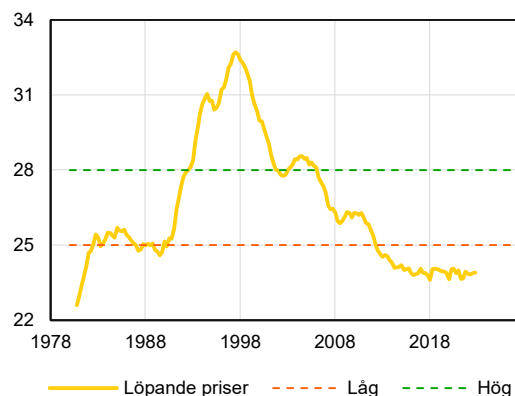
Hushållens ränteutgifter, efter skatteavdrag, förväntas under 2022 ha uppgått till i genomsnitt 3,0 procent av deras disponibla inkomster vilket är 0,5 procentenheter högre jämfört med under 2021. Den förhållandevis måttliga uppgången kan förklaras av den snabba uppgången av hushållens inkomster och av att uppgången i boräntorna och hushållens ränteutgifter varit begränsad och dessutom kommit sent under året. Hushållens räntekvot väntas stiga betydligt snabbare i år och uppgå till 5,7 procent av inkomsterna. Den väntas stiga marginellt under 2024 för att sedan falla tillbaka och ligga inom 5,2–5,5 procent under åren därefter (se diagram 14).

Hushållens efterfrågan på bostäder är sannolikt lägre än det egentliga behovet

Med SCB:s befolkningsframskrivning som underlag förväntar vi oss att antalet hushåll ökar med omkring 0,7 procent per år under de kommande fem åren, och för i år bedöms befolkningsökningen ligga i linje med genomsnittet. Således kommer hushållen att efterfråga fler bostäder och vilja använda en del av sina inkomster till boendeutgifter. Snabbt stigande priser på boendelaterade varor och tjänster, som exempelvis elektricitet, byggmaterial och bolåneräntor, tränger dock tillbaka den reala efterfrågan på bostäder.

Diagram 13. Hushållens boendeutgiftsandel

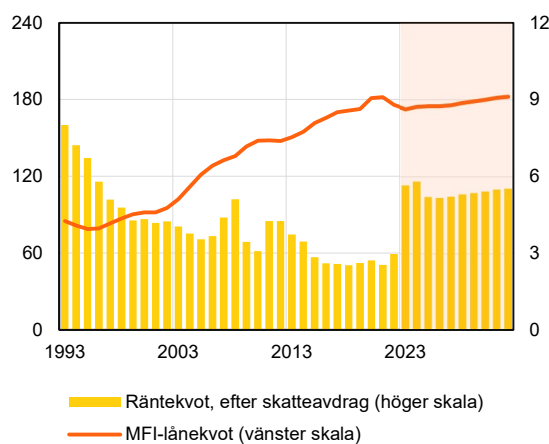
Procent av disponibel inkomst



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 14. Hushållens skuldkvot och räntekvot

Procent av disponibel inkomst



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Hushållen avvaktar flytt och byte av bostad

Hushållens behov av bostäder kan vara högre än den bedömda efterfrågan om kostnaderna för 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 en snabb avmattning under 2022 som har fortsatt in under början av 2023. De lägre försäljningsvolymerna gäller framför allt för bostadsrätter i storstadsområden (se diagram 15). Också villaförsäljningarna har påverkats, men där har det skett en viss uppgång i Stockholm och Göteborg sedan årsskiftet (se diagram 16).

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

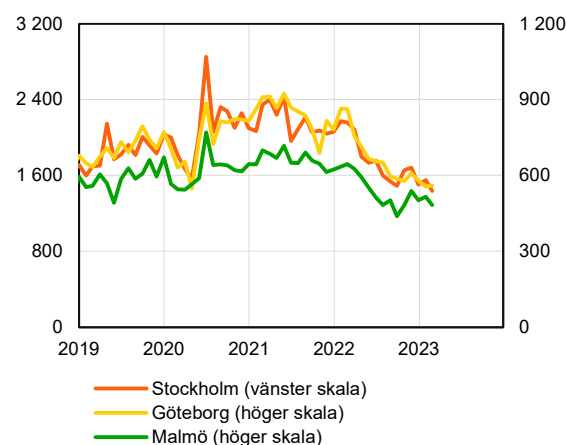
Utvecklingen på bostadsmarknaden skiljer sig något åt mellan olika regioner och mellan olika bostadstyper, men skillnaderna är trots allt förhållandevis små (se bilaga A).

Hushållen förväntar sig fortsatt sjunkande bostadspriser

Samtliga indikatorer som mäter hushållens förväntningar på framtida bostadspriser visar på en fortsatt pessimism även om de vänt upp under början av 2023 (se diagram 17). De ligger klart under de historiska genomsnitten. De skillnader som finns mellan olika indikatorer kan delvis förklaras av skillnader i urvalen. Erik Olssons indikator baseras på svar från personer på bostadsvisningar i några storstäder, SEB:s på hushåll i riket inkluderande hushåll som bor i hyresrätt och SBAB Booli:s på frågor till hushåll i riket som äger sin bostad.

Diagram 15. Försäljning av bostadsrätter regionalt

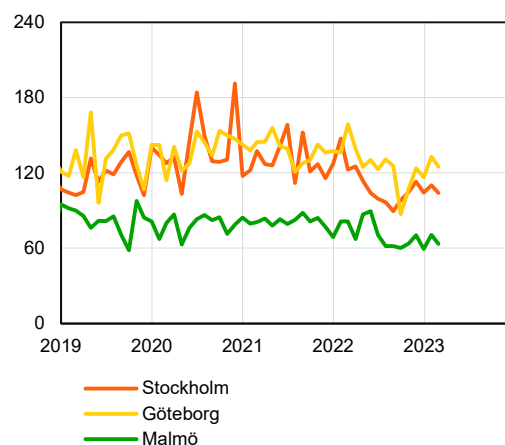
Antal per månad, säsongrensat



Källor: Macrobond, Mäklarstatistik och SBAB

Diagram 16. Försäljning av villor regionalt

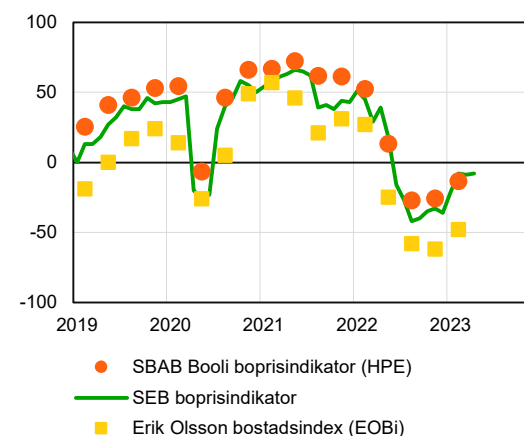
Antal per månad, säsongrensat



Källor: Macrobond, Mäklarstatistik och SBAB

Diagram 17. Bostadsprisförväntningar, 1 års sikt

Indikator



Källor: Macrobond, Erik Olsson, SEB och SBAB

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

Bostadspriserna kommer troligen att falla lite ytterligare när boräntorna fortsätter stiga

Priserna på både lägenheter och hus föll kraftigt under 2022, där fallet var störst för husen (se tabell 4). En förklaring till att huspriserna föll mer än lägenhetspriserna kan vara att de steg snabbt i pris under coronapandemin då boendet värderades högt av hushållen. Det kan också vara så att huspriserna pressades ned mer i samband med att elpriserna steg, eftersom hus i högre utsträckning använder el för uppvärmning.

Trenden för den säsongsrensade prisutvecklingen för Sverige som helhet handlar för närvarande om i stort sett stillastående priser på lägenheter och sjunkande priser på hus med något över 1 procent per månad (se diagram 18). Den faktiska prisutvecklingen ligger i allmänhet något över trenden under årets första månader eftersom säsongsbidragen då är positiva.

Sett över längre perioder har bolåneräntorna och hushållens disponibla inkomster störst betydelse för bostadsprisernas utveckling. Baserat på vår modellskattning, där vi i huvudsak tar hänsyn till utvecklingen av just hushållens disponibla inkomster och boräntorna, väntas bostadspriserna i riket falla med omkring 7 procent under året 2023, lite mindre på lägenheter än på villor (se diagram 19). Den sammanlagda prisnedgången räknat från början av 2022 uppgår därmed till omkring 20 procent.

Från och med 2024 väntas bostadspriserna stiga igen. Inledningsvis är uppgången liten, men under 2025 när både lägre räntor och högre inkomster samverkar förväntas en bostadsprisuppgång på omkring 7 procent.

Det som driver bostadspriserna i vår prognos är framför allt utvecklingen av räntor och inkomster. Förändrade elpriser kan också ha en effekt på bostadspriserna på kort sikt eftersom det är svårt att snabbt byta uppvärmningsform. På längre sikt är dock priset effekten oklar eftersom såväl valet av boendeform som uppvärmningskälla kan förändras över tiden. Vi räknar inte med några varaktiga effekter med koppling till de senaste årens volatila elpriser.

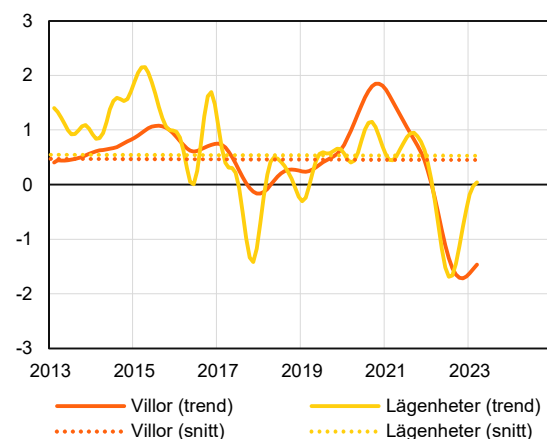
Tabell 4. SBAB Booli Housing Price Index (HPI)

Procent				
T.o.m. mars 2023	1 m	3 m	1 år	12 m
Lägenheter				
Storstockholm	1,1	6,1	6,1	-7,8
Storgöteborg	1,6	6,6	6,6	-9,9
Stormalmö	0,7	7,3	7,3	-8,4
Norra Sverige	-1,2	5,9	5,9	-10,9
Mellersta Sverige	2,9	5,7	5,7	-6,9
Södra Sverige	1,4	5,1	5,1	-10,0
Hus				
Storstockholm	-1,1	-0,4	-0,4	-17,8
Storgöteborg	-2,0	-2,8	-2,8	-16,7
Stormalmö	0,5	4,6	4,6	-15,2
Norra Sverige	-0,2	1,6	1,6	-12,0
Mellersta Sverige	1,3	0,2	0,2	-15,5
Södra Sverige	0,0	-0,2	-0,2	-15,2

Källor: Booli och SBAB, 2023-04-01

Diagram 18. Bostadsprisernas trendmässiga utveckling

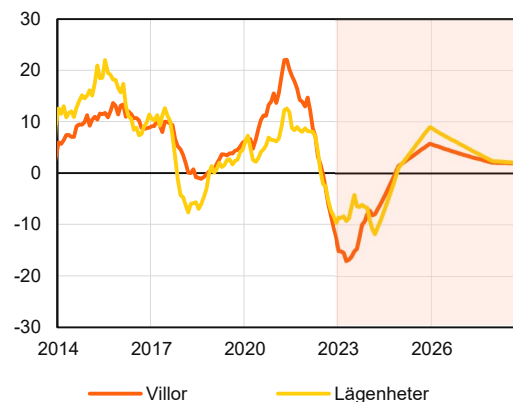
Procentuell månadsvis förändring, säsongsrensat



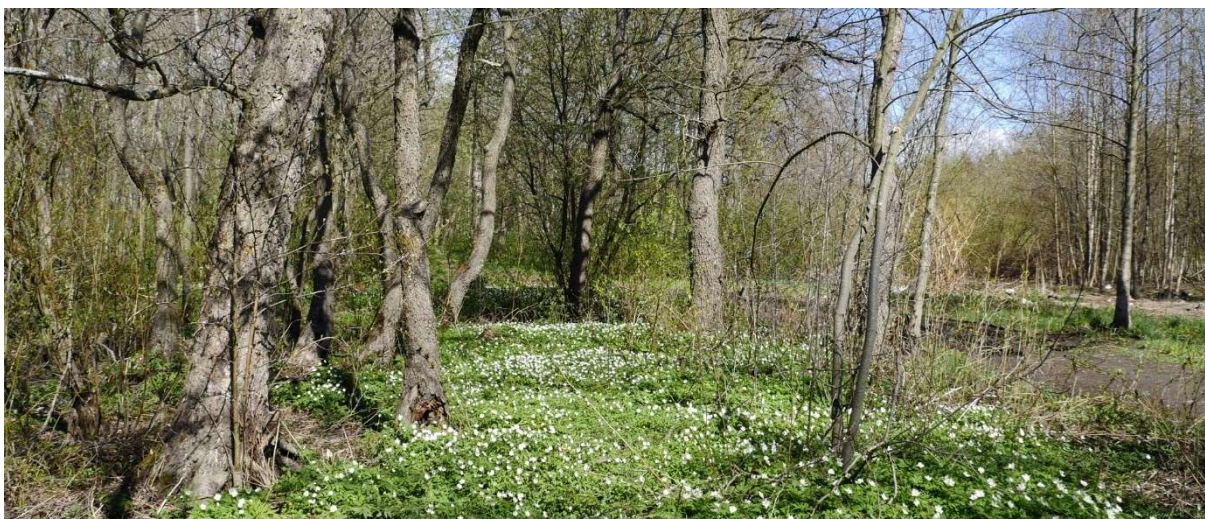
Källor: Macrobond, Booli och SBAB

Diagram 19. Bostadsprisernas utveckling

Procentuell förändring under 12 månader



Källor: Booli och SBAB



Utbudet av bostäder och utvecklingen av nyproduktionen

Iskall bostadsmarknad – svårt att sälja bostäder och rekordlåg omsättning

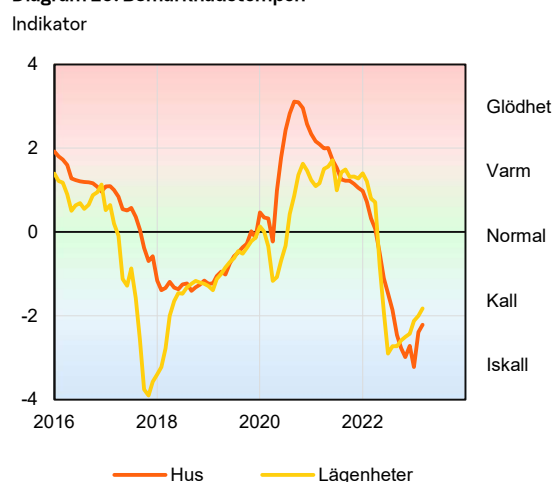
Under 2021 och fram till april 2022 såldes det rekordmånga bostäder, men efter det störtök försäljningstakten. Under första kvartalet 2023 såldes det 20 procent färre villor och 27 procent färre lägenheter jämfört med samma kvartal året innan.

En övergripande bild av läget på bostadsmarknaden ges av vår indikator som kallas för Bomarknadstempen (se diagram 20). Den visar hur olika nyckeltal i försäljningsprocessen förhåller sig till sina respektive historiska medelvärden (utbudet av bostäder, antal dagar på Booli, antal budgivare, medelbudpremien, andel prissänkta bostäder, samt antal återpublicerade bostäder). Indikatorn visar att läget på bostadsmarknaden var iskallt mot slutet av förra året för både lägenheter och hus. I år har indikatorn rört sig något uppåt, framför allt på lägenheter men även på villor under den allra senaste tiden. Det talar möjligen för något högre försäljningstakter framöver.

Historiskt har omsättningen på bostäder legat på i genomsnitt 3 procent för villor och nära 10 procent för lägenheter. Omsättningen är i allmänhet högre under högkonjunkturer och lägre under lågkonjunkturer.³ För närvarande ligger omsättningen på låga 2,7 procent för villor och på rekordlåga 7,9 procent för lägenheter (se diagram 21). Vi bedömer att omsättningen på bostäder kommer att stiga senare under 2023 och att den mot slutet av 2024 närmat sig ett normalläge.

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

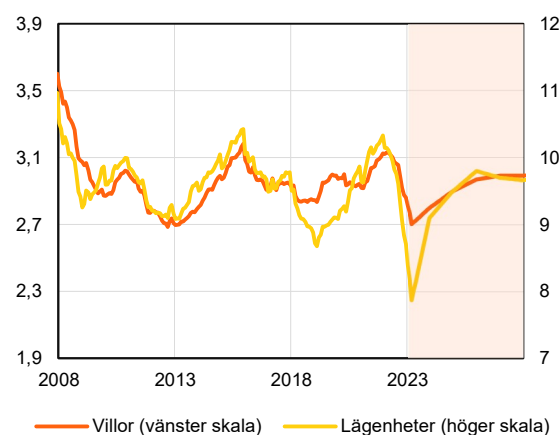
Diagram 20. Bomarknadstempen



Källor: Booli och SBAB

Diagram 21. Omsättning på bostäder i Sverige

Procent av respektive bestånd under 12 månader



Källor: Macrobond, Mäklarstatistik, SCB och SBAB

Kraftigt ändrade förutsättningar för bostadsbyggandet

Sedan början av 2022 har antalet utestående annonser på nybyggda bostäder till salu ökat från omkring 11 000 till nära 15 000 per månad (se diagram 22). Uppgången har varit betydligt långsammare jämfört med den för befintliga bostäder, och utbudet är än så länge lägre jämfört med exempelvis 2018 och 2019 (se även bilaga A).

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

HMI för det fjärde kvartalet 2022 visar att det för Sverige som finns ett på gränsen till överskott på nya hyresrätter (se diagram 23). Samtidigt har den snabba uppgången i bolåneräntorna medfört att trenden mot underskott på nya villor och bostadsrätter har förbytts i en trend mot överskott. Det är dock en bit kvar dit, och på det stora hela råder det enligt indexet balans mellan utbudet av nya villor och bostadsrätter och efterfrågan på dessa bostäder.

Det finns stora regionala skillnader för HMI. I flera av Sveriges större regionsstäder har räntepågången medfört ett överskott, eller ökat på tidigare överskott, på både nyproducerade bostadsrätter och villor (se bilaga B).

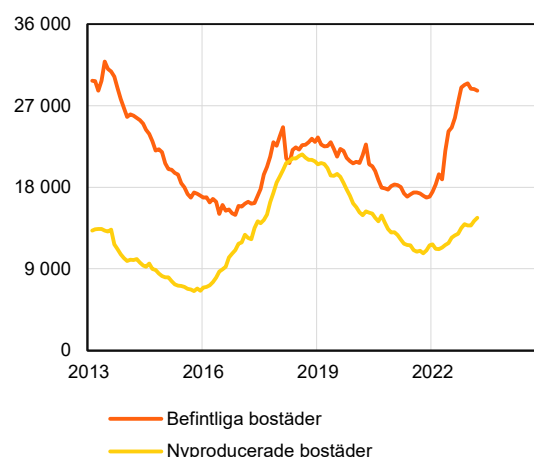
HMI redovisas också för enskilda kommuner och där framgår att det finns såväl lokala överskott som underskott på bostadsrätter. Ett överskott beror inte nödvändigtvis på att det inte finns ett behov av nya bostäder i dessa kommuner men att de bostäder som byggs inte efterfrågas fullt ut sett till bland annat hushållens betalningsförmåga och preferenser.

En lägre byggtakt gör att bostadsbristen förblir i stort sett permanentad från och med 2024

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

Diagram 22. Bostäder i Sverige som är till salu

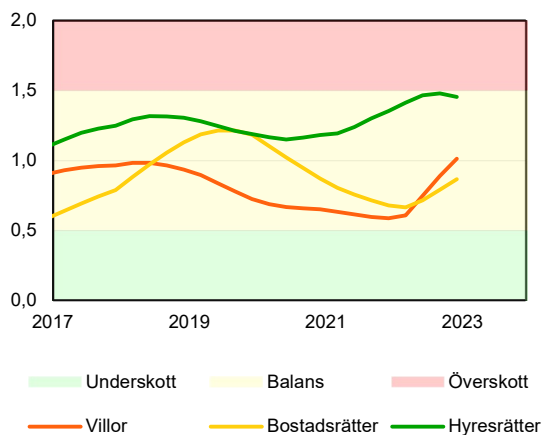
Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram 23. SBAB Booli Housing Market Index (HMI)

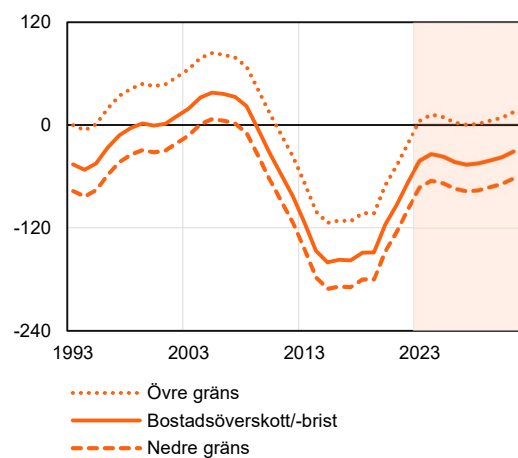
Index



Källor: Booli och SBAB

Diagram 24. Ackumulerat bostads-över/under-skott

Tusental bostäder



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

För 2023 uppskattas bostadsbristen till omkring 40 000 bostäder (se diagram 24). En snabb befolkningstillväxt det senaste dryga decenniet i kombination med en inbromsning av byggandet i spåren av finanskrisen 2008 lade grunden till den bostadsbrist som växte snabbt fram och som vi har kvar än idag.

Sannolikt är bostadsbristen något större än vad vårt aggregerade mått indikerar. Det förklaras av att det utbud av bostäder som mäts inte säkert svarar mot hushållens efterfrågan. Hit räknas effekterna av urbanisering och att hushållen vill bo i en annan kommun än den de för tillfället bor i. Det kan också vara så att de befintliga bostäderna inte matchar hushållens preferenser med avseende på exempelvis storlek, utformning, kostnad och upplåtelseform.

De senaste åren har situationen närmast varit den omvända jämfört med 2008–2015. Befolkningstillväxten har bromsat in samtidigt som bostadsbyggandet fortsatt i en förhållandevis hög takt. Under 2020–2022 ökade bostadsbeståndet med uppskattningsvis 180 000 bostäder, vilket är betydligt fler än befolkningstillväxten som bedöms ha uppgått till omkring 100 000 hushåll.

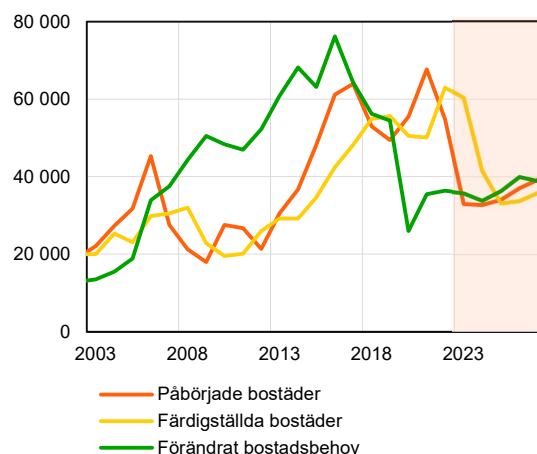
Med utgångspunkt från SCB:s framskrivning av befolkningens storlek och sammansättning, och vår egen bedömning av storleken på olika hushåll har vi gjort en prognos på hur behovet av bostäder kommer att förändras framöver. De närmsta fem åren bedömer vi att behovet kommer att öka med omkring 37 000 bostäder per år (se diagram 25).

Antalet påbörjade bostäder minskar rejält under 2023

Som en del i bedömningen av den realekonomiska utvecklingen har vi gjort en prognos på bostadsbyggandet. Vi bedömer att byggandet i år kommer att uppgå till motsvarande 33 000 påbörjade bostäder. Det är en nedgång med 22 000 bostäder jämfört med 2022. Vi bedömer vidare att bostadsbyggandet ligger i princip stilla omkring denna nivå under 2024 och 2025 (se diagram 26). För åren därefter förväntas en långsam uppgång i byggtakten till omkring 40 000 bostäder per år. Den nuvarande nedgången i byggandet handlar både om en anpassning till en lägre befolkningstillväxt, jämfört med åren 2010–2020, och en på kort tid försvagad efterfrågan.

Diagram 25. Bostadsbehov och bostadsbyggande

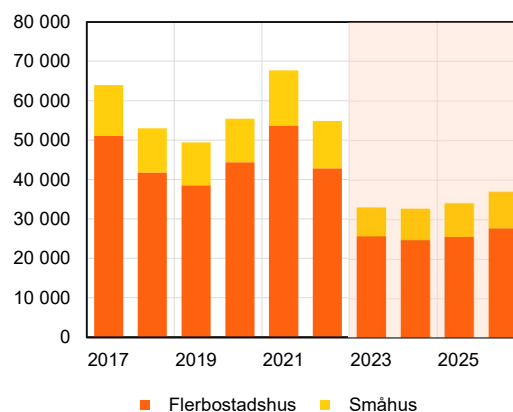
Antal per år



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 26. Påbörjade bostäder

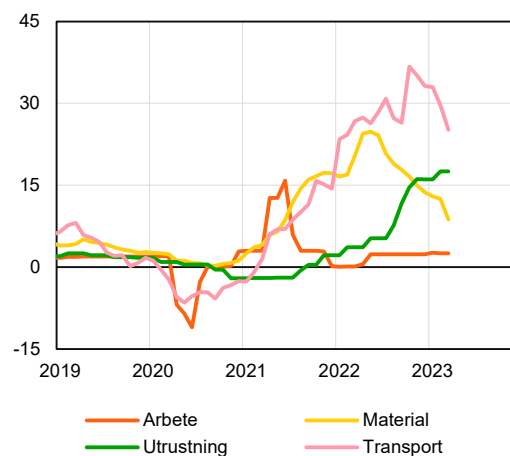
Antal per år



Källor: SCB, Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 27. Byggekostnadsindex, flerbostadshus

Procentuell förändring under 12 månader



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Under omkring två års tid har en hög byggtakt i kombination med brister på olika produktionsfaktorer drivit upp prisutvecklingen på insatsvaror för bostadsbyggande (se diagram 27). Under senare tid har prisutvecklingen på material dock bromsat in. De snabba kostnadsökningarna har gjort det svårt att planera produktionen och att ingå avtal för olika delar i byggprojekten. Kraftigt ökade priser på insatsvaror i byggandet av bostäder i kombination med fallande priser på andrahandsmarknaden till följd av stigande räntor har satt bostadsbyggandet under hård press, vilket väntas bestå under 2023 och 2024.

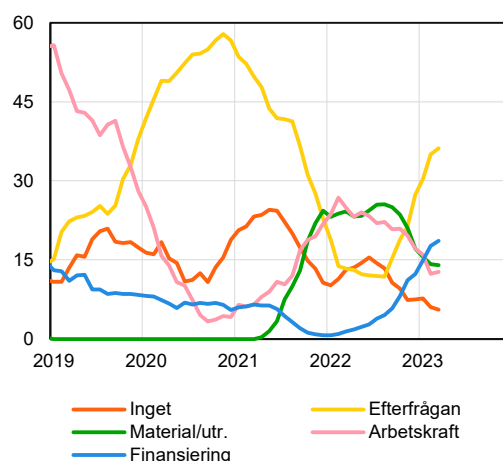
Med tanke på hushållens ekonomiska situation är det viktigt att extra noga bedöma hushållens faktiska efterfrågan på nybyggda bostäder. Sedan mitten av 2020 har efterfrågan på bostäder totalt sett varit hög och utbudet av befintliga bostäder lågt, vilket gjort det lätt att sälja nybyggda bostäder. Det är något som förändrades snabbt efter sommaren 2022. Även om det finns en kvarstående bostadsbrist har det senaste årets snabba ökning av boenderelaterade kostnader sannolikt dämpat hushållens efterfrågan på bostäder. Det utesluter dock inte en byggtakt i linje med befolkningsutvecklingen.

Enligt Konjunkturinstitutets månadsvisa barometer växer vissa hinder för byggandet snabbt. Det gäller framför allt för hushållens efterfrågan på bostäder och tillgången till finansiering. De under första halvan av 2022 största hindren i form av tillgången till material och utrustning, samt på arbetskraft har däremot försvagats (se diagram 28).

Enligt den kvartalsvisa Konjunkturbarometern förväntar sig husbyggarna själva en betydligt lägre byggtakt på ett års sikt (se diagram 29). Indikatorn är förvisso inte helt enkel att tolka eftersom den tenderar att spegla den innevarande byggtakten och inte alltid fångar upp framtiden korrekt.

Diagram 28. Främsta hinder för bostadsbyggande

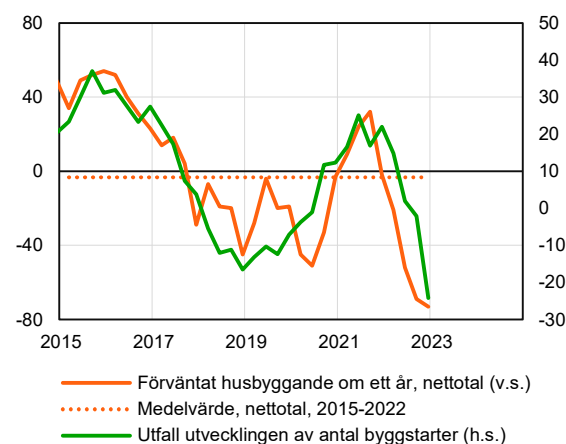
Index, glidande 6-månaders glidande medelvärde



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 29. Förväntat husbyggande och antal byggstartar

Indikator, säsongrensad



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Författare

Robert Boije

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



Robert Boije
Chefsekonom, SBAB

Sten Hansen

Analys- och prognoschef
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

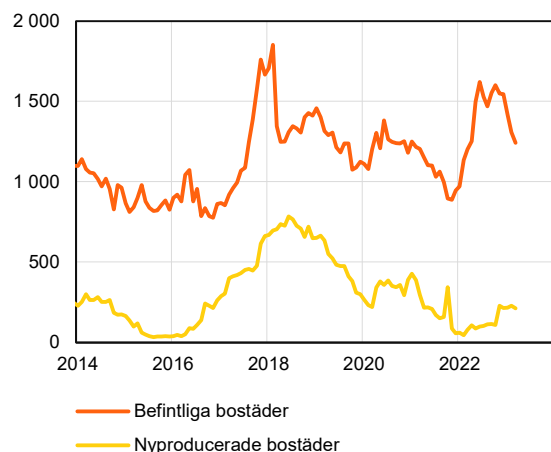
Bostadsutbud

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

Utbudet på nyproducerade bostäder är lågt jämfört med de senaste åren, även om det är på uppåtgående i samtliga områden.

Diagram A1. Utbud, Stockholms innerstad

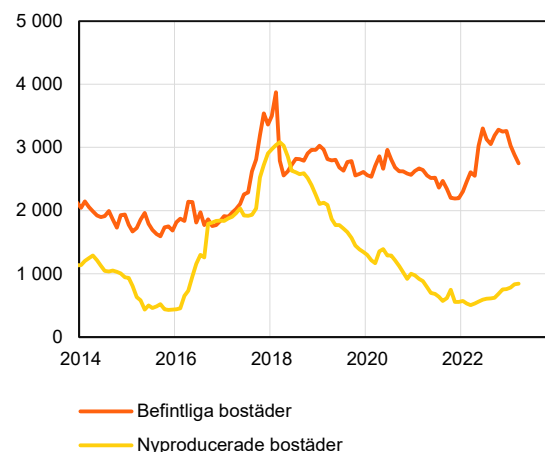
Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A2. Utbud, Stockholms kommun

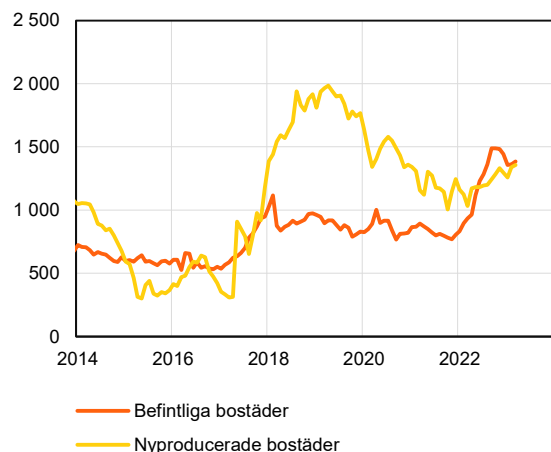
Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A3. Utbud, Göteborgs kommun

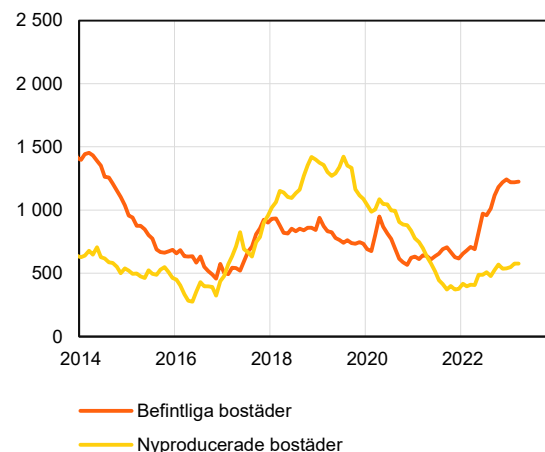
Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A4. Utbud, Malmö kommun

Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

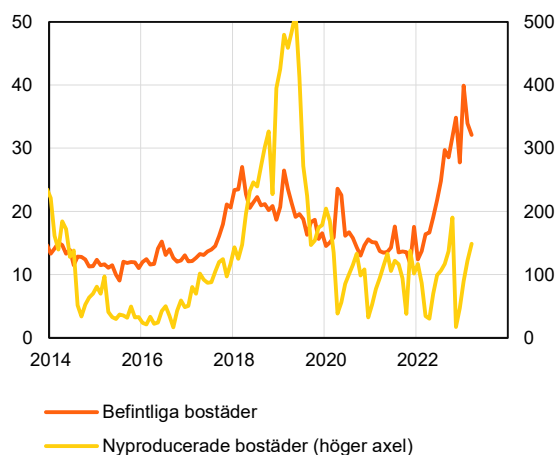
Annonstid

Den genomsnittliga annonstiden för befintliga bostäder, mätt som antal dagar på Booli, har stigit snabbt sedan början av 2022 från omkring två veckor och ligger nu på omkring fem veckor. Den kan nu betraktas som klart längre än vad som är normalt.

Annonstiderna för nyproducerade bostäder är i allmänhet tio gånger längre än för befintliga bostäder. De är för närvarande på uppåtgående i framför allt Göteborg och Malmö och Stockholms kommun, och kan där betraktas som höga samtidigt som de är ganska normala i Stockholms innerstad.

Diagram A5. Annonstid, Stockholms innerstad

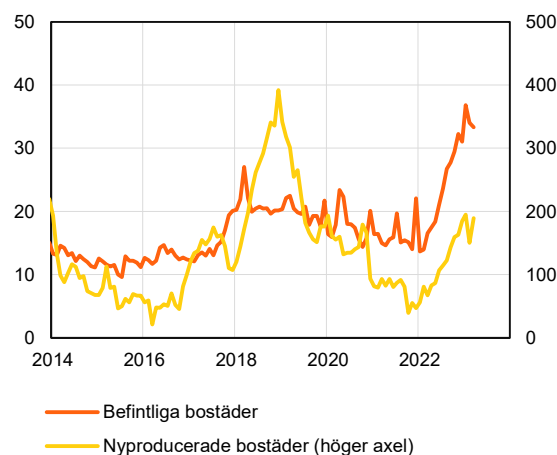
Antal dagar, säsongrensats



Källor: Booli och SBAB

Diagram A6. Annonstid, Stockholms kommun

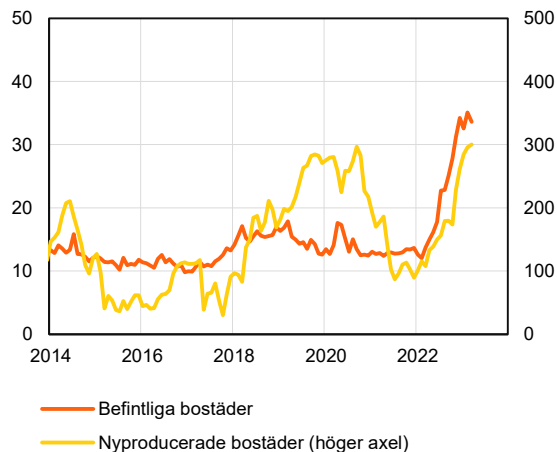
Antal dagar, säsongrensats



Källor: Booli och SBAB

Diagram A7. Annonstid, Göteborgs kommun

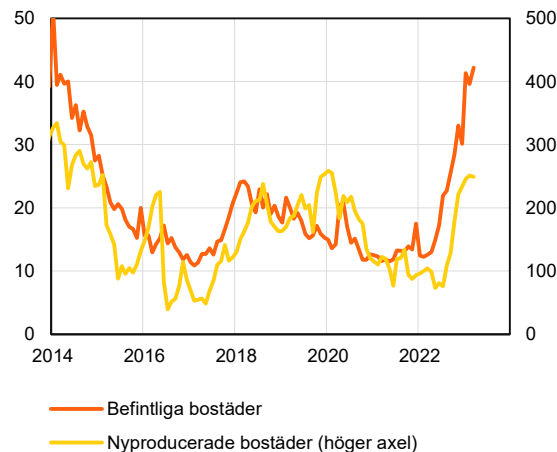
Antal dagar, säsongrensats



Källor: Booli och SBAB

Diagram A8. Annonstid, Malmö kommun

Antal dagar, säsongrensats



Källor: Booli och SBAB

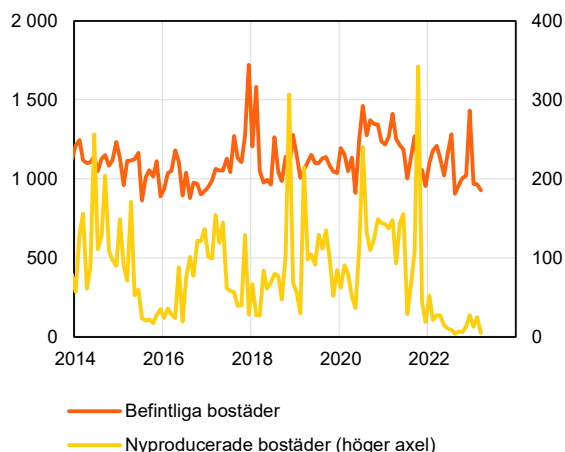
Försäljning

Antal sålda bostäder per månad i det befintliga beståndet, mätt utifrån antalet avpublicerade bostäder, minskade i många storstadsområden under 2022. De hoppade till lite runt årsskiftet men ligger nu med tanke på säsongsmönster rekordlångt. Till viss del skulle hoppigt mönster kunna förklaras av att vissa annonser har tagits bort och att andra har återpublicerats, snarare än att bostäderna har sålts.

Antalet sålda nyproducerade bostäder har sjunkit dramatiskt under hela 2022. För Stockholms del handlar det nära nog om ett stopp i försäljningarna. Utvecklingen kan delvis förklaras av att det kommit ut färre nya objekt, vilket bekräftas av att utbudet inte ökat särskilt mycket.

Diagram A9. Försäljning, Stockholms innerstad

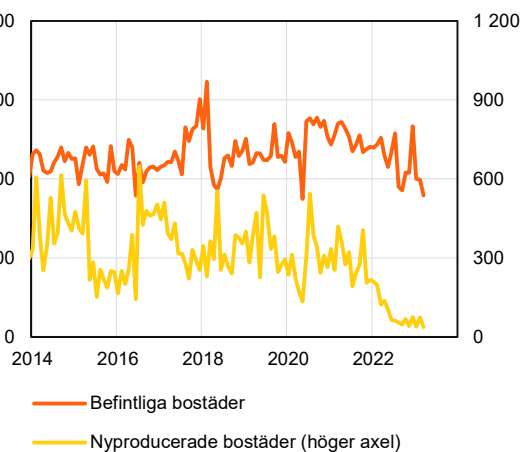
Antal avpublicerade annonser per månad, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A10. Försäljning, Stockholms kommun

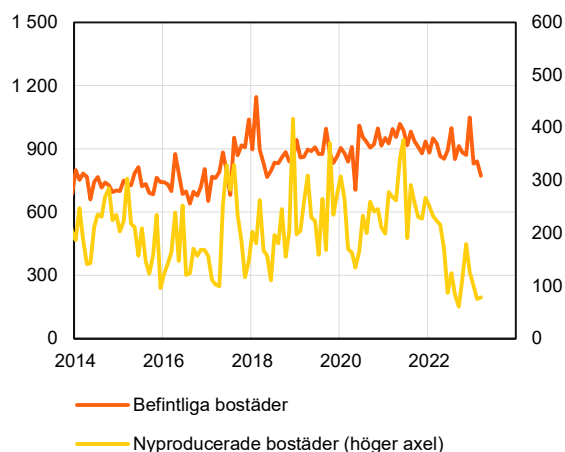
Antal avpublicerade annonser per månad, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A11. Försäljning, Göteborgs kommun

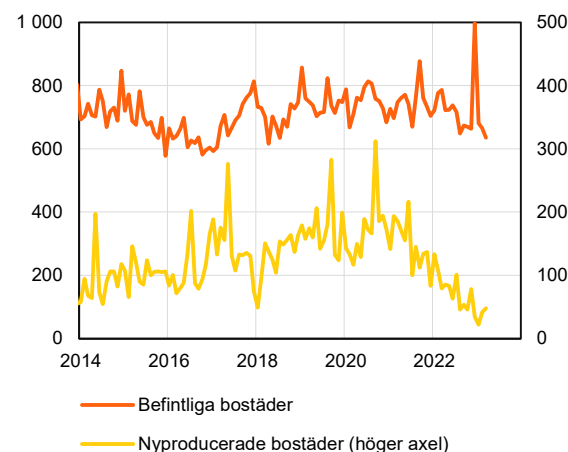
Antal avpublicerade annonser per månad, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A12. Försäljning, Malmö kommun

Antal avpublicerade annonser per månad, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Priser

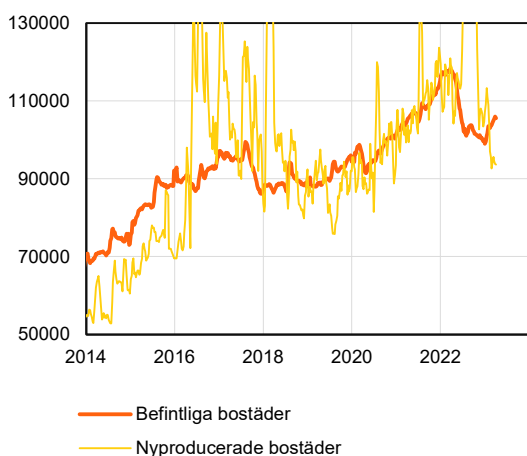
Bostadsprisernas nivå och utveckling skiljer sig åt i olika delar i Sverige. I till exempel Stockholm är priserna på sålda bostäder (verifierat av mäklare, lagfarer eller sista bud) mer än dubbelt så höga som i Malmö.

I samtliga av Sveriges tre storstäder syns en tydlig nedgång i kvadratmeterpriserna på befintliga bostäder, men som i framför allt Stockholm och Göteborg har hoppat upp något de senaste månaderna.

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

Diagram A13. Pris, Stockholms innerstad

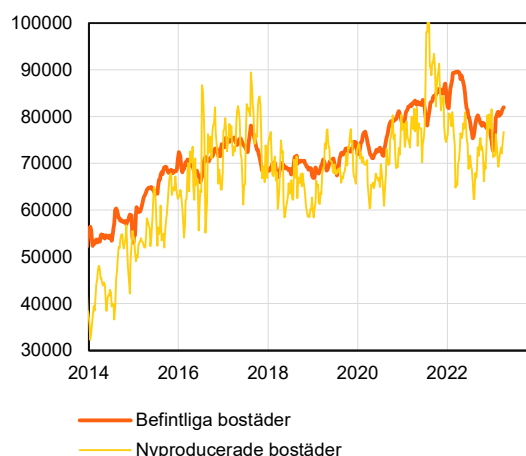
Kronor per kvadratmeter



Källor: Booli och SBAB

Diagram A14. Pris, Stockholms kommun

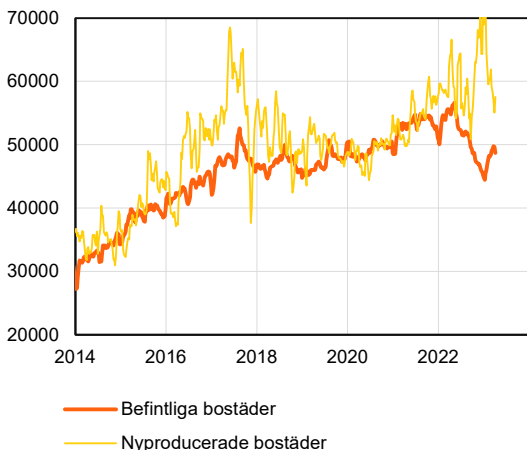
Kronor per kvadratmeter



Källor: Booli och SBAB

Diagram A15. Pris, Göteborgs kommun

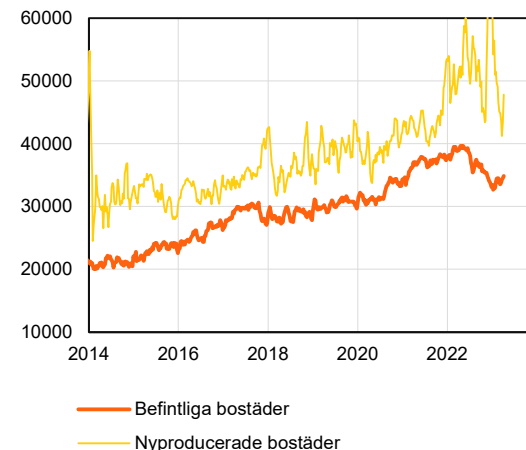
Kronor per kvadratmeter



Källor: Booli och SBAB

Diagram A16. Pris, Malmö kommun

Kronor per kvadratmeter



Källor: Booli och SBAB

Bilaga B: SBAB Booli Housing Market Index

Regioner

Enligt SBAB Booli Housing Market Index (HMI) är det i riket som helhet balans mellan nyproduktionen av villor och bostadsrätter och efterfrågan på respektive boendeform. Utvecklingen har dock vänt under 2022 och går nu i riktning mot överskott. Det råder för närvarande balans för villor och bostadsrätter, men nybyggda hyresrätter ligger redan nu nära ett överskott.

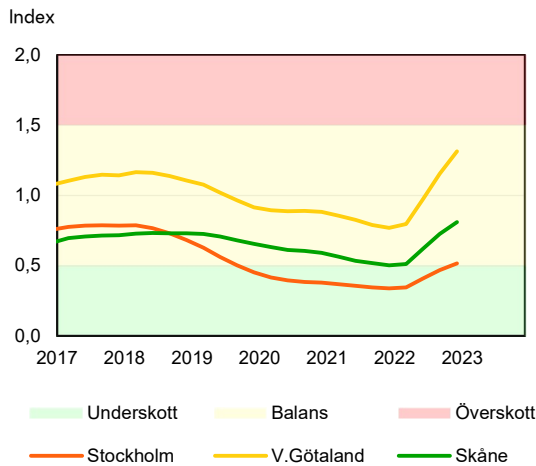
Det finns skillnader regionalt och för olika boendeformer. I Stockholms län har det varit ett underskott på nybyggda villor, men det har precis övergått till balans. I Västra Götaland och Skåne är det balans, men i Västra Götaland kan det inom kort förbytas mot ett överskott. I samtliga

storstads-län är det balans i nyproduktionen för bostadsrätter.

I många regionstäder har det under senare tid inträffat överskott på nyproducerade villor. I de flesta råder det fortsatt balans på nyproducerade bostadsrätter.

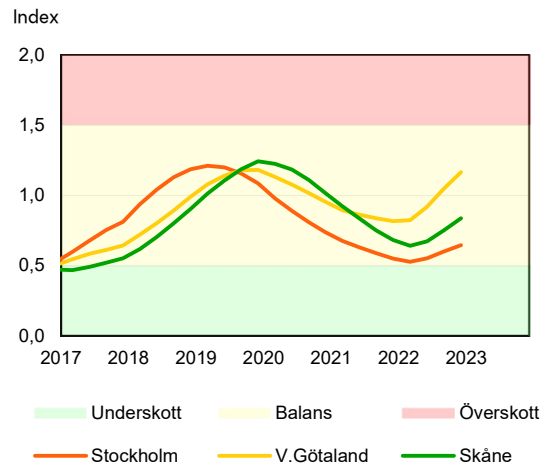
Ett index inom spannet 0,5–1,5 tolkas som en marknad i balans. Ett index som överstiger 1,5 tolkas som att nyproduktionsvolymen är tydligt större än hushållens efterfrågan. Ett index som understiger 0,5 innebär att nyproduktionsvolymen är tydligt mindre än hushållens efterfrågan.

Diagram B1. HMI storstads-län, villor



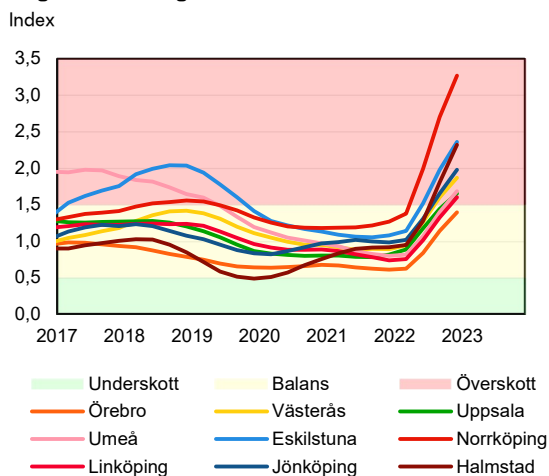
Källor: Booli och SBAB

Diagram B2. HMI storstads-län, bostadsrätter



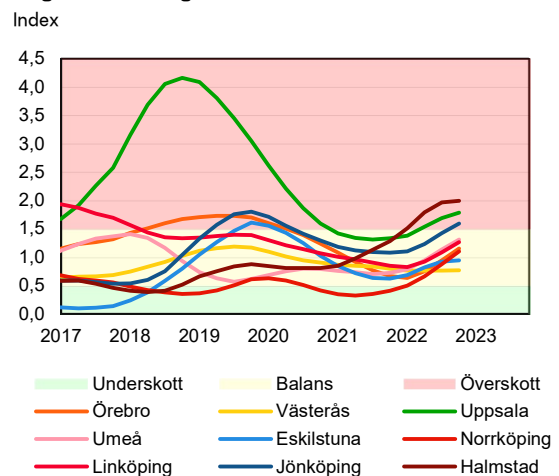
Källor: Booli och SBAB

Diagram B3. HMI regionstäder, villor



Källor: Booli och SBAB

Diagram B4. HMI regionstäder, bostadsrätter



Källor: Booli och SBAB

Bilaga C: Uppföljning och jämförelser av prognoser

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

Prognoser för 2023

Vi bedömer att BNP kommer minska med 0,9 procent under 2023. Det är en prognos i linje med aktörer som exempelvis Konjunkturinstitutet, Riksbanken och regeringen, vilket kan beskrivas som en förhållandevis normal lågkonjunktur under 2023 (se tabell C1).

Vi bedömer att arbetslösheten under 2023 kommer att uppgå till 7,9 procent, vilket är väl i linje med andra prognosmakares bedömningar.

Prognoserna för BNP-tillväxten 2023 har nu stabiliserats något jämfört med de återkommande stora revideringarna som skedde från och med våren 2022 fram till och med senhösten. I detta skede framstår såväl inflations- ränte- och realekonomiska prognoser som mer träffsäkra jämfört med för ett år sedan.

Tabell C1. De senaste makroekonomiska prognoserna för 2023 från några prognosmakare

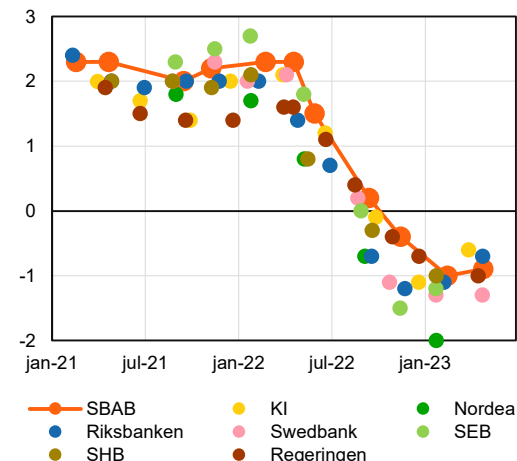
Procentuell förändring respektive procent av arbetskraften

Prognosmakare	Datum	BNP	Arbetslöshet
SBAB	2023-04-27	-0,9	7,9
Riksbanken	2023-04-26	-0,7	7,8
Swedbank	2023-04-25	-1,3	7,8
Regeringen	2023-04-17	-1,0	7,9
Konjunkturinstitutet	2023-03-29	-0,6	7,9
Handelsbank	2023-01-25	-1,0	7,9
Nordea	2023-01-25	-2,0	8,0
SEB	2023-01-24	-1,2	8,1

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

Diagram C1. Prognoser på BNP-tillväxten under 2023

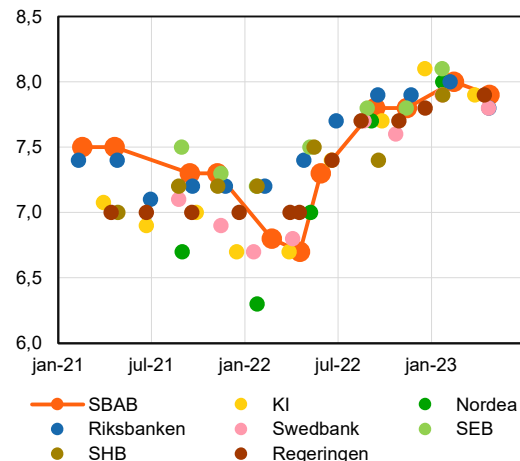
Procentuell årstakt



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram C2. Prognoser på arbetslösheten under 2023

Procent av arbetskraften 15–74 år (AKU)



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Bilaga D: Sammanställning av prognosen

Tabell D1. Svensk makroekonomi och bostadsmarknad

		2021	2022	2023	2024	2025
BNP till marknadspris	Årstakt, procent	5,4	2,6	-0,9	1,4	3,0
Delkomponenter						
Privat konsumtion	Årstakt, procent	6,3	2,1	-1,1	1,9	3,4
Offentlig konsumtion	Årstakt, procent	2,8	0,0	1,2	1,4	1,2
Investeringar	Årstakt, procent	7,5	9,0	-7,7	-0,6	4,4
Nettoexport	Årstakt, procent	-1,7	-13,3	37,0	7,3	2,4
Bidrag						
Privat konsumtion	Procentenheter	2,8	0,9	-0,5	0,8	1,5
Offentlig konsumtion	Procentenheter	0,7	0,0	0,3	0,4	0,3
Investeringar	Procentenheter	1,9	2,3	-2,1	-0,2	1,1
Nettoexport	Procentenheter	-0,1	-0,6	1,4	0,4	0,1
Sysselsättning	Årstakt, procent	0,9	2,7	0,1	-0,2	1,1
Arbetslöshet	Procent av arbetskraften	8,8	7,5	7,9	8,2	7,9
Arbetade timmar	Årstakt, procent	2,6	2,3	0,2	0,1	0,8
Timlönekostnad	Årstakt, procent	3,9	3,3	5,0	3,0	4,1
Inflation, KPI	Årstakt, procent	3,9	12,3	6,7	0,9	1,5
Inflation, KPIF	Årstakt, procent	4,1	10,2	4,4	1,9	1,8
Inflation, KPIF-XE	Årstakt, procent	1,7	8,4	4,7	2,1	2,0
Styrränta, årsgenomsnitt	Procent	0,00	0,75	3,40	3,14	2,11
KIX-index	Index 921118 = 100	114,3	121,1	124,8	123,2	121,5
Hushållens disponibla inkomster	Årstakt, procent	6,2	7,1	4,2	2,7	4,6
Hushållens sparkvot	Procent av D.I.	17,5	14,5	15,6	14,6	14,1
Sparkvot, exkl. premie- och tjänstepension	Procent av D.I.	7,8	5,8	6,7	5,6	5,1
Utlåning till bostadsrätter	Årstakt, procent	7,7	4,2	2,5	3,9	6,5
Utlåning till småhus	Årstakt, procent	6,4	3,9	1,9	3,8	4,5
Hushållens skuldkvot	Procent av D.I.	181,8	175,7	172,5	174,4	175,0
Hushållens räntekvot (efter skatteavdrag)	Procent av D.I.	2,5	3,0	5,7	5,8	5,2
Bostadspriser	Årstakt, procent	11,6	-11,6	-7,5	1,3	7,0
Bostadsrättspriser	Årstakt, procent	8,7	-9,7	-6,7	1,0	9,0
Småhuspriser	Årstakt, procent	12,9	-12,5	-7,9	1,4	5,8
Påbörjade bostäder	Tusental	67,7	54,9	33,1	32,8	34,1
Påbörjade lägenheter	Tusental	53,8	42,9	25,8	24,9	25,6
Påbörjade småhus	Tusental	14,0	12,0	7,3	7,9	8,5
Bostadsbrist	Tusental	93	66	41	34	37

Anm.: För 2021 och 2022 är uppgifterna utfall med undantag för antalet påbörjade bostäder och bostadsbristen för 2022 som är prognoser.

Källor: Macrobond, Booli, Konjunkturinstitutet, SCB och SBAB