

Bomarknadsnytt

Nummer 1
2023.02.16

Prognos över svensk ekonomi och bostadsmarknad



- 
- BNP faller med 1 procent i år.
 - Inflationen är nere på Riksbankens mål i slutet av året.
 - Bostadsbyggandet faller till sin lägsta nivå sedan 2013 och bostadspriserna fortsätter att falla under våren.
 - Iskall bostadsmarknad visar ny indikator.

Sammanfattning

Svensk BNP faller med 1 procent i år samtidigt som inflationen mot slutet av året väntas ligga nära Riksbankens mål. Störst bidrag till BNP-fallet kommer från näringslivets investeringar där en stor del utgörs av fallande bostadsinvesteringar. Nedgången i svensk ekonomi blir betydligt djupare än genomsnittet för euroländerna. Det talar för att Riksbanken bör vara försiktig med ytterligare räntehöjningar och inte bara följa ECB:s höjningar. Nya Riksbankschefen spelar ner betydelsen av styrräntebanan. Det är olyckligt sett både till bolånetagarnas förväntansbild på kommande räntor och för att kunna värdera penningpolitikens inriktning. På bostadsmarknaden är läget iskallt just nu, även om en viss vändning kan skönjas för lägenheter. Den strama penningpolitiken bidrar till fortsatt fallande bostadspriser under året.

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 tar förnyad fart under nästa år

Tillväxten har efter en intensiv period i spåren av coronapandemin bromsat in i många delar av världen och växer endast obetydligt i år. I många länder handlar det om en fortsatt positiv tillväxt medan andra länder drabbas av en krympande ekonomi. Den försämrade situationen återspeglas i nedgången av så kallade förtroendeindikatorer (se diagram 1). För närvarande ligger dessa indikatorer i många länder nära det historiska medelvärdet.

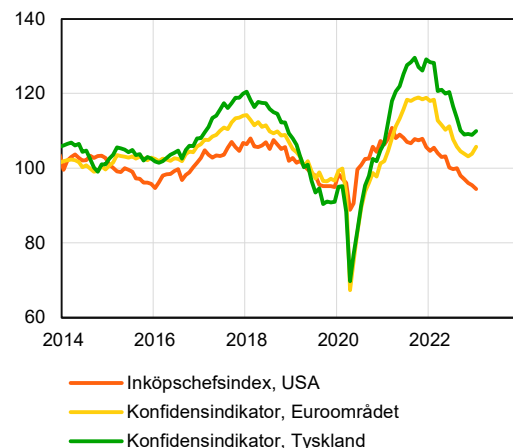
Under 2023 förväntas den globala tillväxten mätt som BNP-utveckling uppgå till 2,2 procent. Det är lite lägre jämfört med 2022 och betydligt lägre jämfört med 2021 (se diagram 2). Ur ett svenskt perspektiv förväntas den handelsvägda omvärldstillväxten i år uppgå till 0,7 procent.

Den svagare ekonomiska utvecklingen kan till stor del förklaras av att produktionen inte kunnat möta den jämförelsevis starka efterfrågan. 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.

Utvecklingen framöver är i flera avseenden osäker. Rysslands krig mot Ukraina har under inledningen av 2023 tydligt eskalerat, 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 coronasituationen i Kina och de geopolitiska spänningarna mellan USA och Kina.

Diagram 1. Förtroendeindikatorer i omvärlden

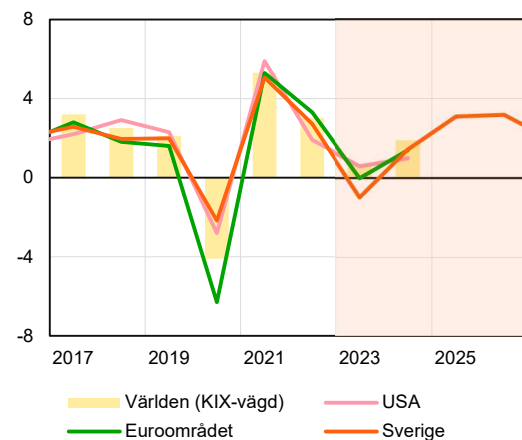
Indikator, medelvärde = 100, säsongrensat



Källor: Macrobond och SBAB

Diagram 2. BNP i Sverige och omvärlden

Procentuell förändring



Anm.: Omvärldsprognosen är från den 21 december 2022 och prognosen för Sverige den 16 februari 2023.

Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Svensk ekonomi befinner sig i en lågkonjunktur under innevarande år

I spåren av en orolig omvärld, hög inflation och stigande räntor föll förtroendeindikatorerna för svensk industri snabbt nedåt under 2022. Vid ingången av 2023 låg de i allmänhet under den normala nivån (se diagram 3). För byggindustrin låg förtroendeindikatorn jämförelsevis lågt under 2021 och 2022. Under de senaste månaderna har den dock fallit i långsammare takt och branschen kan i detta avseende betraktas som ganska genom-snittlig.

Indikatorer för BNP-utvecklingen visar på ett fall under december 2022 med 0,5 procent jämfört med november 2022. Även om året avslutades med en fallande utveckling bedöms BNP under helåret 2022 ha ökat med 2,7 procent jämfört med året dessförinnan. Vi tror på en fortsatt svag utveckling och att svensk BNP för helåret 2023 kommer att krympa med 1 procent jämfört med 2022 (se tabell 1).

Den fortsatt höga inflationen bidrar till att tillväxten i hushållens konsumtion blir negativ under 2023 (se diagram 4). Stor osäkerhet om framtiden, stigande kostnader för insatsvaror och en svag efterfrågan gör att näringslivets investeringar, som är konjunktur känsliga, viker ännu snabbare under året.

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). Under de senaste månaderna har det blivit tydligt att den fallande trenden inte fortsätter ned under 7 procent. I stället förväntar vi oss en vändning uppåt, och att arbetslösheten i år kommer att nå upp till 8 procent (se diagram 6).

Hög inflation även under 2023

Inflationstakten har under 2022 stigit till nivåer som inte skådats på fler decennier (se diagram 7). KPI och KPIF låg i december på 12,3 respektive 10,2 procent. Även bortsett från snabbt stigande energipriser var inflationen rekordhög där KPI-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.

Tabell 1. BNP-utvecklingen och dess komponenter

Procentuell förändring respektive procentenheter

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

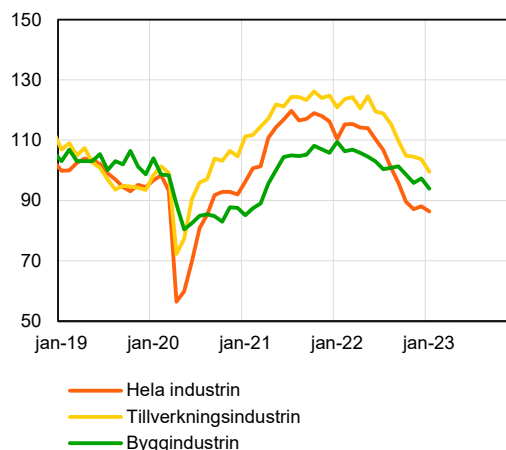
Anm.: Föregående prognos den 16 november inom parenteser.

Uppgifterna är avrundade och summerar därför inte alltid.

Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 3. Förtroendeindikator, Sverige

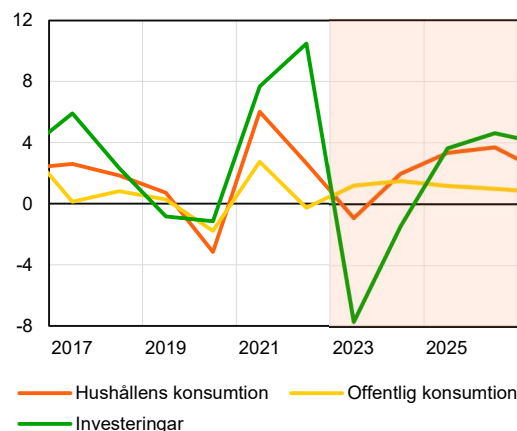
Indikator, medelvärde = 100, säsongrensad



Källor: Macrobond, Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 4. Sveriges försörjningsbalans, användning

Procentuell förändring



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

De allt högre inflationsutfallen som rapporterats under 2022 har nästan genomgående handlat om 12-månaderstal, det vill säga om förändring av ett prisindex i exempelvis december jämfört med indexet samma månad föregående år. Därmed finns ingen information om när under perioden som priserna förändrades. Eftersom månadsutfall ofta hoppar upp och ner är dessa svårtolkade. Ett alternativ är att beräkna trenden för säsongsjusterade månadsutfall. Görs det för KPI exklusive energi 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.

För helåret 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 1,0 respektive 2,0 procent, det vill säga under eller i paritet med Riksbankens mål. Dessa prognoser förutsätter bland annat att löneökningarna förblir måttliga och i linje med vår prognos (se bilaga D).

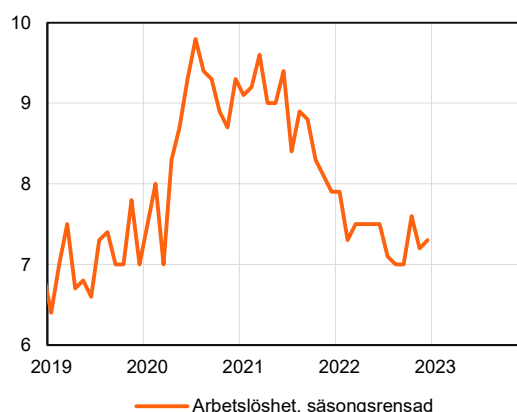
Penningpolitiken fortsätter att stramas åt trots ett ekonomin gått in i en lågkonjunktur

Med start i april 2022 har Riksbanken så här långt höjt styrräntan vid fem tillfällen. Styrräntan är nu uppe på 3 procent. Enligt Riksbanken kommer det sannolikt bli ytterligare två höjningar med 0,25 procentenheter under 2023. Riksbanken signalerar även att styrräntan därefter kommer att ligga still, åtminstone fram till våren 2026. Vår bedömning är dock att det endast blir en ytterligare höjning av styrräntan nu under våren till 3,25 procent, och att Riksbanken mot slutet av året kommer att påbörja en gradvis sänkning av styrräntan (se diagram 9 och tabell 2).

I november 2023, när inflationshotet har lagt sig, tror vi att Riksbanken kommer att genomföra en första sänkning av styrräntan till 3 procent, för att till hösten 2024 komma ner till jämviktsräntan på 2 procent. Motivet till sänkningen väntas då vara att inflationen tydligt rör sig mot Riksbankens mål och att de negativa realekonomiska effekterna är för stora. Betraktas Riksbankens historiska styrräntejusteringar framgår det också att sänkingscykler inletts tre till sex månader efter att den sista höjningen genomförts.

Diagram 5. Arbetslöshet 16–64 år

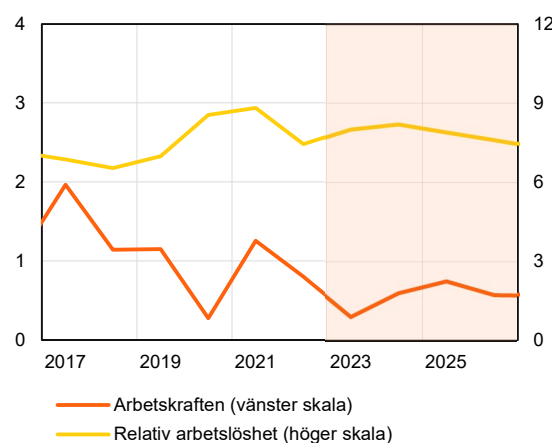
Procent av arbetskraften, säsongsrensad



Källor: Macrobond och SCB

Diagram 6. Arbetskraften och arbetslöshet

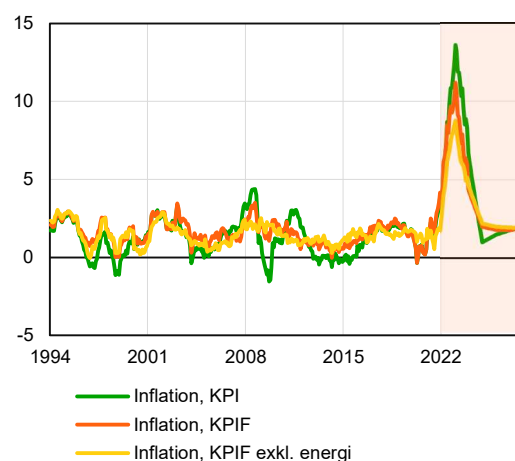
Procentuell förändring och procent av arbetskraften



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, hålla tillbaka möjligheten för producenterna 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 den händelse att inflationen eller inflationsförväntningarna biter sig fast och långvarigt överstiger det långsiktiga inflationsmålet.

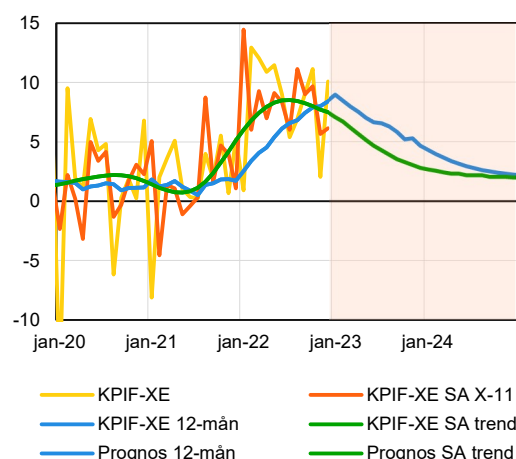
Omräknat till bolåneräntor är vår bedömning att den rörliga bolåneräntan (3-månadersräntan) kommer fortsätta att stiga i takt med Riksbankens höjningar av styrräntan (se tabell 3). Till viss del tenderar dock bolåneräntan att stiga något tidigare än styrräntehöjningarna i så måtto att marknadsaktörerna förväntar sig en styrräntehöjning. Det kan också finnas en eftersläpning i boräntehöjningarna till den del utlåningen finansieras av inlåning, och att räntan på inlåningskonton inte höjs i samma takt som styrräntan. Sammantaget väntas de rörliga bolåneräntorna ligga något över 4 procent i det korta perspektivet, men något under från och med mitten av nästa år. De längre bundna boräntorna steg kraftigt från och med våren 2022 men har under årets sista månader börjat stabiliserats omkring 4 procent. Trots att bolåneräntorna stiger på bred front och framöver ligger en bra bit över de senaste årens nivåer, väntas de förbli förhållandevis normala sett ur ett längre historiskt perspektiv.¹

Alternativa händelseutvecklingar

I vårt huvudscenario bedöms resursutnyttjandet i ekonomin vara lägre än normalt under 2023. Resursutnyttjandet väntas även vara lite lägre än normalt under 2024 även om BNP-utvecklingen då vänt uppåt och förväntas växa svagt. 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 kan lätta på bromsen. Osäkerheten är för närvarande högre än normalt vad gäller det finansiella systemet, vilket bland annat framgår av olika indikatorer på stress (se diagram 10).

Diagram 8. Inflation och styrränta

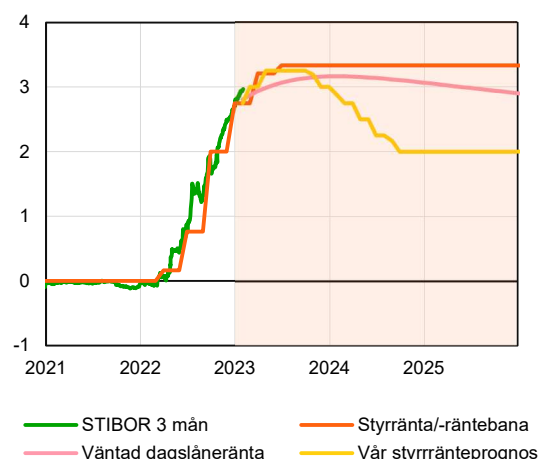
Procent per år, 12-månaderstal och månadsutveckling i årstakt



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 9. Styrränta och förväntad dagslåneränta

Procent



Källor: Macrobond, Riksbanken och SBAB

Tabell 2. Genomförda och förväntade styrräntebeslut

Procent

Tidpunkt		Styrräntenivå
År	Månad	Procent
2022	April	0,25
2022	Juli	0,75
2022	September	1,75
2022	November	2,50
2023	Februari	3,00
2023	April	3,25
2023	November	3,00
2024	Februari	2,75
2024	April	2,50
2024	Juli	2,25
2024	September	2,00

Källa: SBAB

¹ Se även Boräntenytt nr 1, 2023.

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 utbudsschock, där tillgången på exempelvis gas, handelsgödsel och livsmedel 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

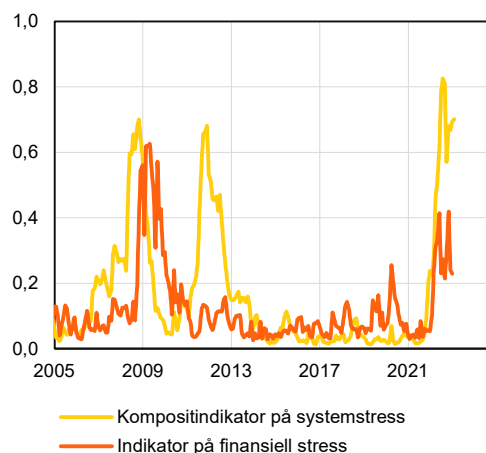
	3 mån	1 år	2 år	3 år	4 år	5 år
mar-2023	4,1	4,2	4,3	4,4	4,3	4,2
jan-2024	4,2	4,2	4,2	4,2	4,1	4,1
jan-2025	3,4	3,5	3,6	3,7	3,8	3,8
jan-2026	3,5	3,6	3,7	3,9	4,0	4,0
jan-2027	3,6	3,7	3,8	3,9	4,1	4,2

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

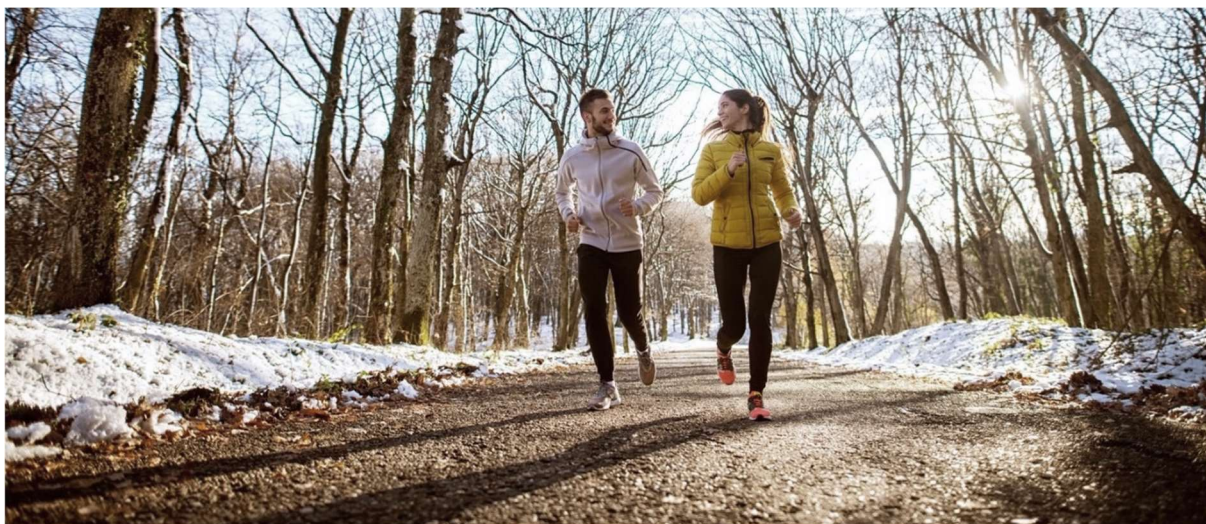
Källa: SBAB

Diagram 10. Indikatorer på stress i Sverige

Index



Källor: Macrobond och ECB



Hushållens ekonomi och efterfrågan på bostäder

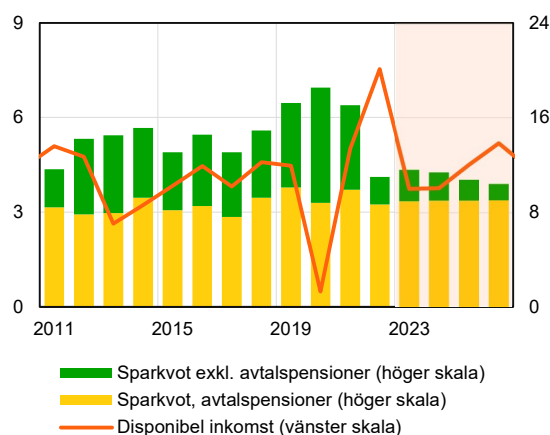
Långsammare utveckling av hushållens disponibla inkomster och ett klart lägre sparande

Hushållens disponibla inkomster växte rekordsnabbt under föregående år, bland annat till följd av en snabbt stigande sysselsättning men också till följd av statliga subventioner (se diagram 11). Till viss del förklaras den goda utvecklingen av stigande sysselsättning i branscher som tidigare påverkades hårt av nedstängningar i spåren av coronapandemin. Under 2023 väntas inkomstutvecklingen bli förhållandevis genomsnittlig sett till det senaste decenniet. Med hänsyn taget till den höga inflationen står dock hushållens reala inkomster mer eller mindre stilla.

Konsumentförtroendet, som toppade i maj 2021, har under 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 elektricitet och livsmedel, samt av stigande räntor och fallande bostadspriser. Under de senaste månaderna har fallet bromsats upp, men det går ännu inte att se några tecken på en uppgång.

Diagram 11. Hushållens inkomster och sparkvot

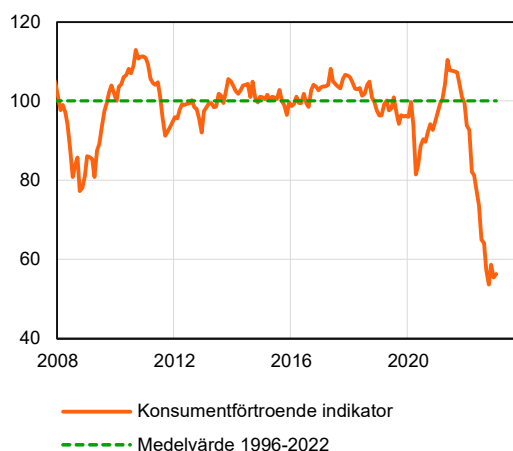
Procentuell förändring respektive procent av disponibel inkomst



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 12. Hushållens framtidsförväntningar

Indikator



Källor: Macrobond och Konjunkturinstitutet

Hushållens sparande, som andel av inkomsterna, minskade kraftigt under 2022 och förväntas ligga kvar på en lägre nivå under överskådlig tid (se diagram 11). Det förväntas trots detta ske en viss uppgång i hushållens egna sparande i år jämfört med 2022, vilket förklaras av hushållen ofta sparar lite mer under dåliga tider. Sparandet väntas överlag bli betydligt lägre framöver jämfört med under det senaste decenniet.

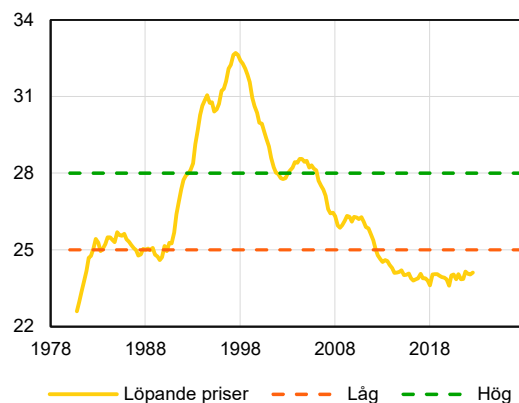
Snabbt stigande boendeutgifter – men från en låg nivå

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

Hushållens ränteutgifter, efter skatteavdrag, förväntas under 2022 uppgå till i genomsnitt 3,3 procent av deras disponibla inkomster vilket är 0,8 procentenheter högre jämfört med under 2021. Räntekvoten väntas fortsätta att stiga under de närmaste åren till följd av stigande bolåneräntor (se diagram 14). I år väntas räntekvoten ha stigit till 5,4 procent och 2024 till 5,6 procent. På några års sikt väntas räntekvoten närma sig 6 procent.

Diagram 13. Hushållens boendeutgiftsandel

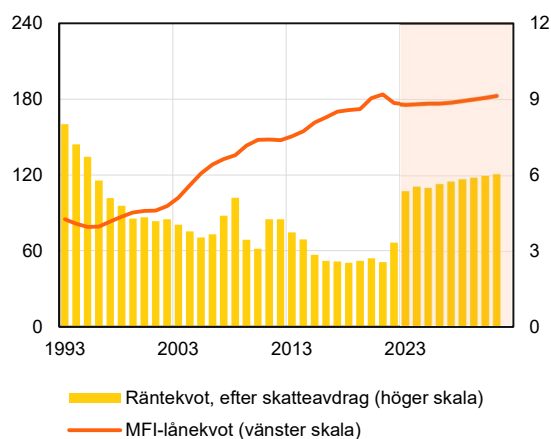
Procent av disponibel inkomst



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 14. Hushållens skuldkvot och räntekvot

Procent av disponibel inkomst



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Hushållens efterfrågan på bostäder är sannolikt lägre behovet

Med SCB:s befolkningsframskrivning som underlag förväntar vi oss att antalet hushåll ökar med i genomsnitt 35 000 per år under de kommande fem åren. Befolkningsökningen under 2022 var hög till följd av att det kom många flyktingar från Ukraina, och uppgick till motsvarande 56 000 hushåll. Eftersom antalet färdigställda nya bostäder förväntas uppgå till 63 000 under året innebär det att bostadsbristen minskade med omkring 7 000 bostäder.

Behovet av bostäder kan vara högre än den faktiska efterfrågan om priset på nyproducerade bostäder överstiger hushållens betalningsvilja eller betalningsförmåga. I detta ingår att beakta flyttkedjor och att i flera led bedöma såväl flyttbenägenheten som betalningsviljan. Det handlar alltså inte enbart om att matcha nytillkommande hushåll med antal nyproducerade bostäder.

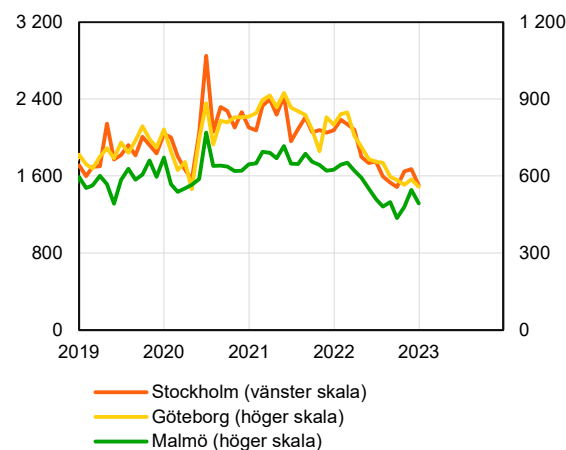
Säsongrensad information om de månadsvisa försäljningarna av bostadsrätter och villor visar att det sedan mitten av 2020 fram till slutet av 2021 såldes ovanligt många bostäder. Försäljningstakten mattades av i snabb takt under 2022, och den är vid inledningen av 2023 lägre än tidigare. De lägre försäljningsvolymerna gäller både för bostadsrätter och för villor i samtliga storstadsområden (se diagram 15 och 16).

En förklaring till de senaste årens höga volymer kan vara att intresset för den egna bostaden ökade till följd av att mer tid spenderades i hemmet under coronapandemin. Vi räknar inte med några varaktiga effekter av pandemin på bostads-efterfrågan 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).

Diagram 15. Försäljning av bostadsrätter regionalt

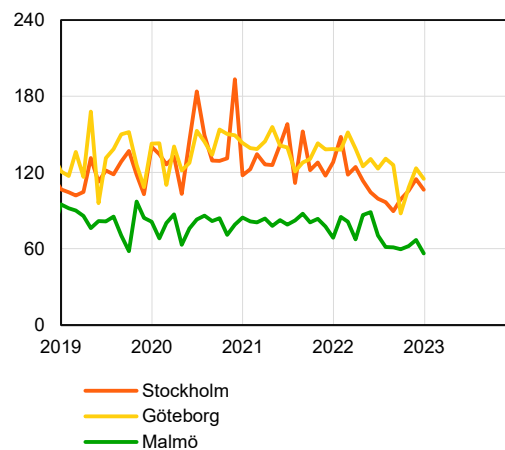
Antal per månad, säsongrensat



Källor: Macrobond, Mäklarstatistik och SBAB

Diagram 16. Försäljning av villor regionalt

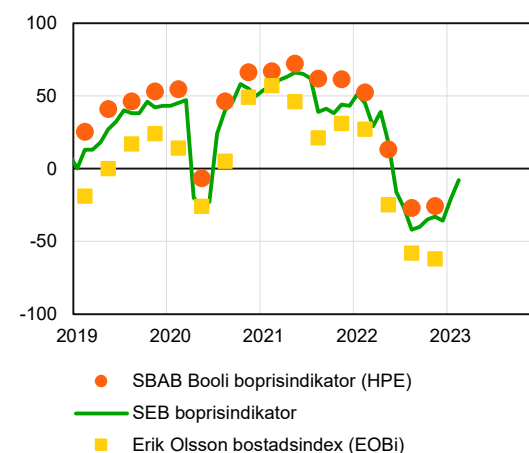
Antal per månad, säsongrensat



Källor: Macrobond, Mäklarstatistik och SBAB

Diagram 17. Bostadsprisförväntningar, 1 års sikt

Indikator



Källor: Macrobond, Erik Olsson, SEB och SBAB

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

Samtliga indikatorer som mäter hushållens förväntningar på framtida bostadspriser visar på en fortsatt pessimism även om de vänt upp något (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.

Bostadspriserna fortsätter nedåt ett tag till

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 var tillfälligt högre under coronapandemin då boendet värderades högre av hushållen. Det kan också vara så att huspriserna har pressats ned mer under senare tid till följd av att de i högre utsträckning använder el för uppvärmning och att elpriserna stigit snabbt.

Trenden för den säsongsrensade prisutvecklingen för Sverige som helhet handlar just nu om en prisminskningstakt på omkring 1 procent per månad för lägenheter och 2 procent per månad för hus (se diagram 18). Notera dock att den faktiska prisutvecklingen kan ligga något över dessa nivåer eftersom säsongsbidragen under början av året i allmänhet 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, väntades bostadspriserna i riket falla med knappt 16 procent under helåret 2022, lite mindre på lägenheter än på villor (se diagram 19). Den faktiska nedgången hamnade på 12 procent. Under åren 2023 förväntas bostadspriserna falla med ytterligare 6 procent. Sett från toppen till botten handlar det om en nedgång med 20 procent (-22 procent på villor och -17 procent på lägenheter). Bostadspriserna väntas börja stiga igen från och med 2024 med omkring 3 procent per år.

Det som driver ned bostadspriserna i vår prognos är framför allt de stigande räntorna. Högre elpriser kan också ha en effekt på bostadspriserna på kort till medellång sikt eftersom det är svårt att snabbt byta uppvärmningsform. På längre sikt är dock priseffekten oklar eftersom såväl valet av boendeform som uppvärmningskälla kan förändras över tiden.

Tabell 4. SBAB Booli Housing Price Index (HPI)

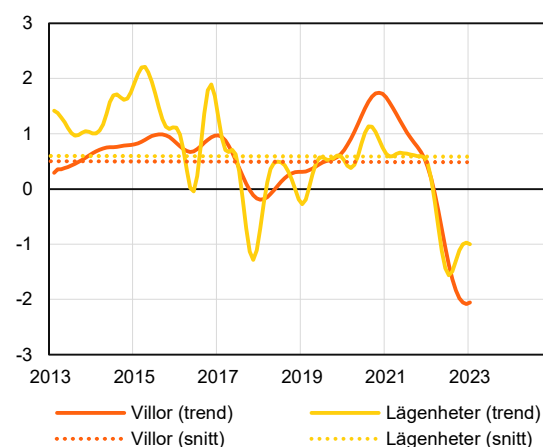
Procent

T.o.m. januari 2023	1 m	3 m	1 år	12 m
Lägenheter				
Storstockholm	2,9	1,0	2,9	-7,6
Storgöteborg	3,6	0,7	3,6	-11,3
Stormalmö	4,6	-0,3	4,6	-8,5
Norra Sverige	1,0	-2,9	1,0	-11,9
Mellersta Sverige	2,7	1,6	2,7	-8,8
Södra Sverige	-2,9	-2,8	-2,9	-10,2
Hus				
Storstockholm	0,7	-5,6	0,7	-18,5
Storgöteborg	-0,3	-4,1	-0,3	-15,9
Stormalmö	1,8	-5,5	1,8	-18,1
Norra Sverige	0,1	-7,0	0,1	-12,1
Mellersta Sverige	5,6	-1,2	5,6	-13,4
Södra Sverige	0,6	-5,5	0,6	-15,2

Källor: Booli och SBAB, 2023-02-01

Diagram 18. Bostadsprisernas trendmässiga utveckling

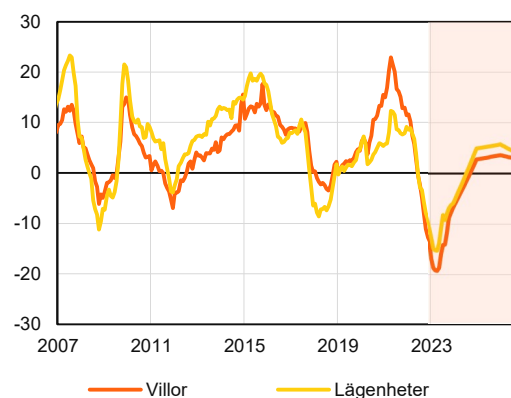
Procentuell månadsvis förändring, säsongsrensat



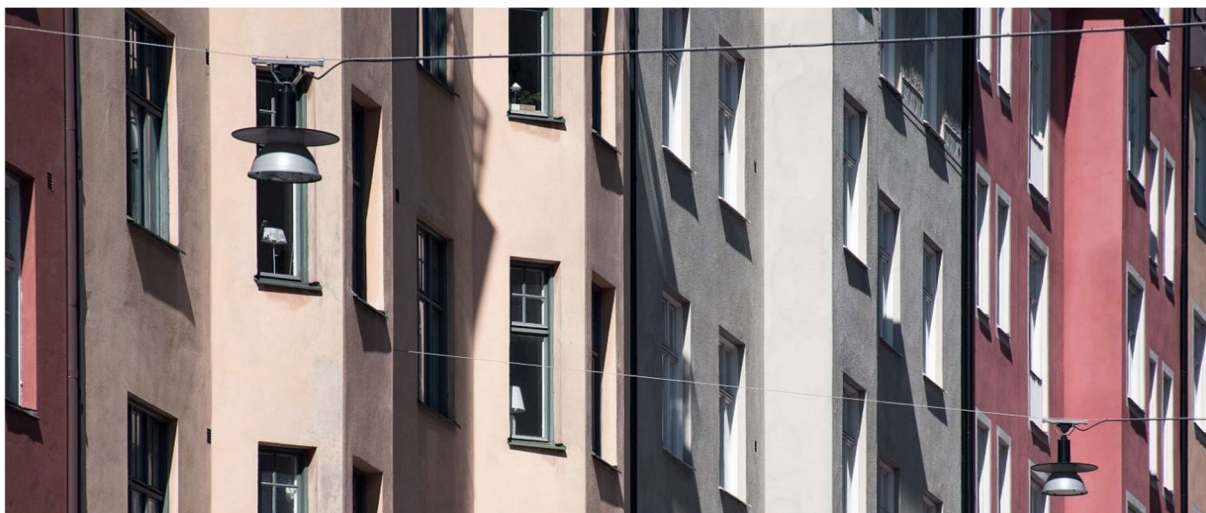
Källor: Macrobond, Booli och SBAB

Diagram 19. Bostadsprisernas utveckling

Procentuell förändring under 12 månader



Källor: SCB, Konjunkturinstitutet, Valueguard och SBAB



Utbudet av bostäder och utvecklingen av nyproduktionen

Iskallt på bostadsmarknaden – svårt att sälja bostäder och rekordlåg omsättning

År 2021 såldes det rekordmånga bostäder, men under 2022 störtade försäljningstakten. Antalet sålda villor minskade med 11 procent till 53 000, och antalet sålda bostadsrätter med 16 procent till 110 000.

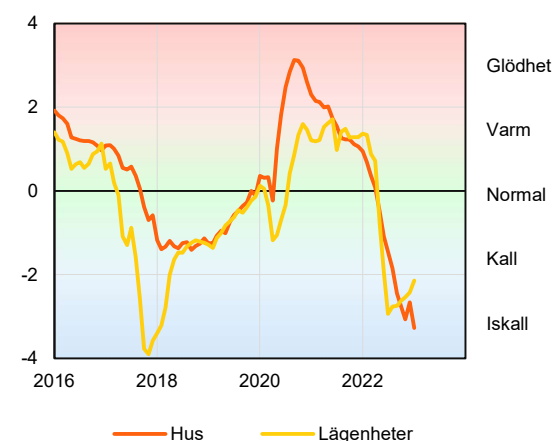
En övergripande bild av läget på bostadsmarknaden ges av vår nya indikator som kallas för Bomarknadstempen (se diagram 20). Den visar hur olika nyckeltal i försäljningsprocessen förhåller sig till sina respektive historiska medelvärden (utbudet av bostäder, annonstider, antalet budgivare, medelbudpremien, andelen prissänkta bostäder, samt antalet återpublicerade annonser). Indikatorn visar att läget på bostadsmarknaden var iskallt i januari i år, för både lägenheter och hus. För lägenheter får man gå tillbaka till hösten 2017 för att hitta ett lika svagt läge. Samtidigt har indikatorn för lägenheter, till skillnad för hus, vänt uppåt något på senare tid, vilken möjligen talar för en viss ljusning framöver.

Historiskt har omsättningen på bostäder legat på i genomsnitt 3 procent för villor och nära 10 procent för lägenheter. Omsättningen är generellt sett högre under högkonjunkturer och lägre under lågkonjunkturer.³ Omsättningen minskade under 2022 från en ganska normal takt till en synnerligen låg takt (se diagram 21). Vi bedömer att omsättningen på bostäder kommer att stiga under helåret 2023 och att den under 2024 närmar sig ett normalläge.

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

Diagram 20. Bomarknadstempen

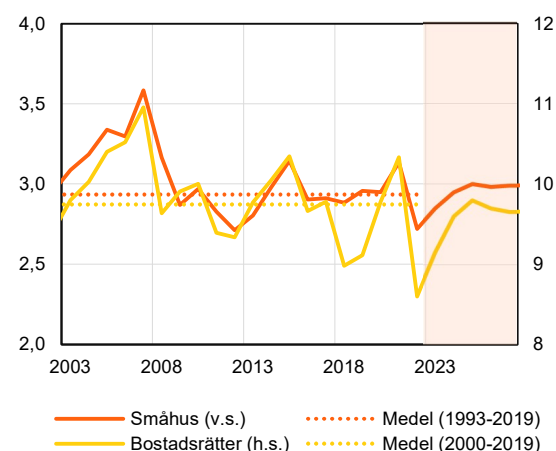
Indikator



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

Under 2022 ökade antalet utestående annonser på nybyggda bostäder till salu från omkring 11 000 till nära 14 000 per månad (se diagram 22).

Uppgången var betydligt beskedligare jämfört med den för befintliga bostäder, och utbudet är än så länge klart lägre jämfört med exempelvis 2018 och 2019 (se även bilaga A). Det finns också en indikation på vändning i och med att utbudet har minskat svagt de två senaste månaderna.

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 bostadspreferenser och flyttbeteende, inkomster, lånevillkor, amorteringskrav och priserna för de olika bostäderna.

HMI för det tredje kvartalet 2022 visar att överskotten på nya hyresrätter för Sverige som helhet samt i Skåne- och Västra Götalands län består (se diagram 23). Samtidigt har den kraftiga uppgång i ränteläget medfört att underskottet på nya villor i Stockholms län har försvunnit. För bostadsrätter råder alltså balans mellan utbud och efterfrågan i samtliga tre storstadsområden.

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

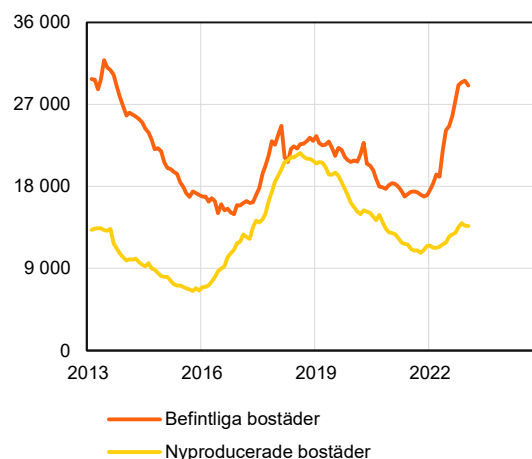
HMI redovisas också för enskilda kommuner och där framgår att det finns såväl lokala överskott som underskott på bostadsrätter. Ett överskott beror inte nödvändigtvis på att det inte finns ett behov av nya bostäder i dessa kommuner men att de bostäder som byggs inte efterfrågas fullt ut sett till bland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

En nedväxlad byggtakt gör att bostadsbristen förblir i stort sett oförändrad de närmsta åren

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

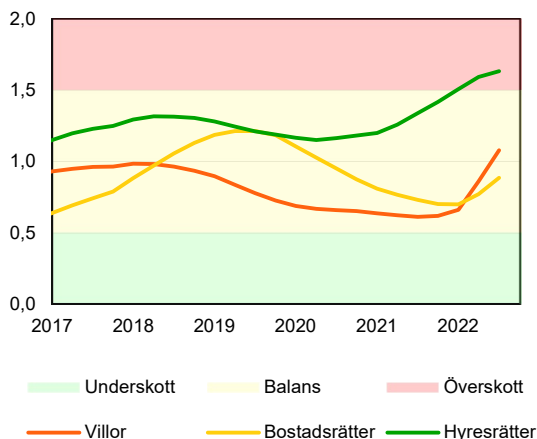
Antal annonser, säsongsrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram 23. SBAB Booli Housing Market Index (HMI)

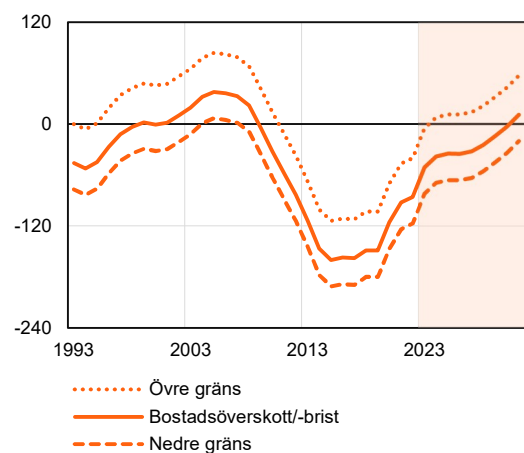
Index



Källor: Booli och SBAB

Diagram 24. Ackumulerat bostads-över/under-skott

Tusental bostäder



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

För 2023 uppskattas bostadsbristen till omkring 50 000 bostäder (se diagram 24). En snabb befolkningstillväxt det senaste dryga decenniet i kombination med en inbromsning av byggandet till följd av finanskrisen 2008 har lagt grunden till den bostadsbrist som växte snabbt fram till 2015 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 2008–15. Befolkningstillväxten har bromsat in samtidigt som bostadsbyggandet fortsatt i en förhållandevis hög takt. Under 2020–22 färdigställdes uppskattningsvis 180 000 bostäder, vilket är betydligt fler än befolkningstillväxten som bedöms ha uppgått till färre än 120 000 hushåll.

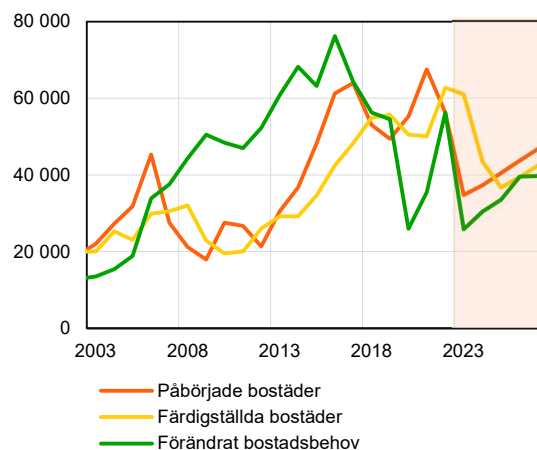
Med utgångspunkt från SCB:s framskrivning av befolkningens storlek och sammansättning, och vår egen bedömning av storleken på olika hushåll har vi gjort en prognos på hur behovet av bostäder kommer att förändras framöver. De närmsta fem åren bedömer vi att behovet kommer att öka med omkring 35 000 bostäder per år, undantaget i år där ökningen bedöms uppgå till 26 000 bostäder (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 35 000 påbörjade bostäder. Det är en nedgång med 21 000 bostäder jämfört med 2022. Vi bedömer vidare att bostadsbyggandet ökar marginellt under 2024, och att det åren därefter kommer att uppgå till strax över 40 000 bostäder per år (se diagram 26). Den nuvarande nedgången i byggandet handlar både om en anpassning till en lägre befolkningstillväxt och en på kort tid försvagad efterfrågan.

Diagram 25. Bostadsbehov och bostadsbyggande

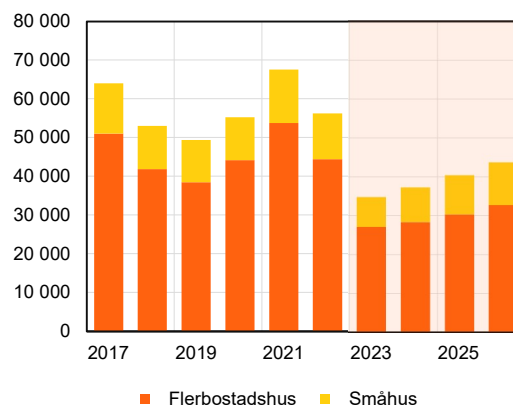
Antal per år



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 26. Påbörjade bostäder

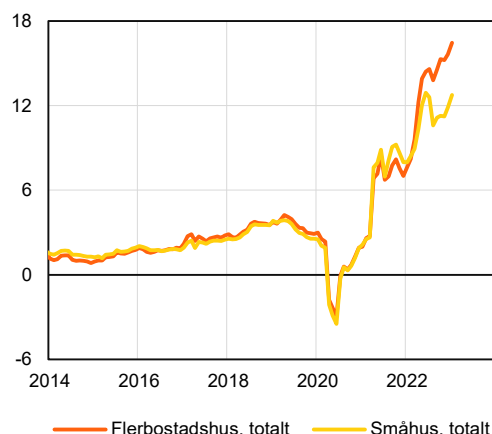
Antal per år



Källor: SCB, Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 27. Byggekostnadsindex

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 bostadsbyggandet (se diagram 27). 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.

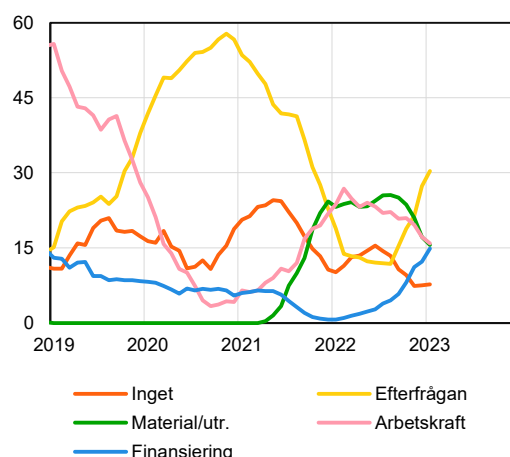
Med tanke på hushållens ekonomiska situation är det viktigt att extra noga bedöma hushållens faktiska efterfrågan på nybyggda bostäder. Sedan mitten av 2020 har efterfrågan på bostäder totalt sett varit hög och utbudet av befintliga bostäder lågt, vilket gjort det lätt att sälja nybyggda bostäder. Det är något som förändrades snabbt hösten 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, vilket tvärt om kan vara rimligt.

Enligt Konjunkturinstitutets månadsvisa barometer växer vissa hinder för byggandet snabbt. Det gäller för hushållens efterfrågan på bostäder och tillgången till finansiering. De största hindren under större delen av 2022 i form av tillgången till material och utrustning, samt på arbetskraft har däremot mattats av (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

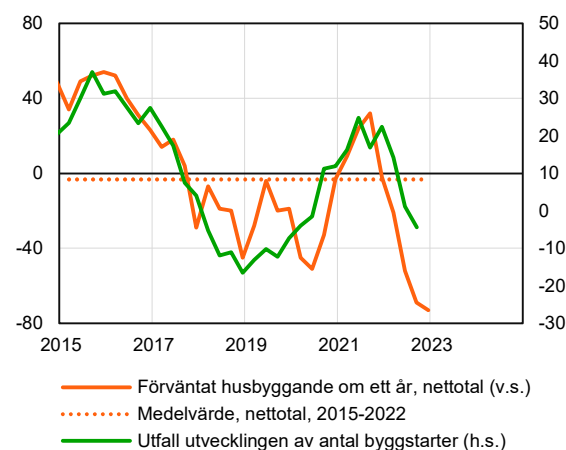
Index, glidande 6-månaders glidande medelvärde



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

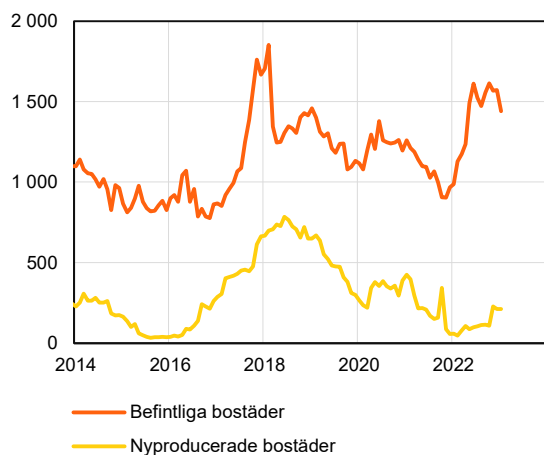
Bostadsutbud

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

Utbudet på nyproducerade bostäder är lågt jämfört med de senaste åren, även om det finns tecken på att utbudet har börjat öka i Göteborg och Malmö.

Diagram A1. Utbud, Stockholms innerstad

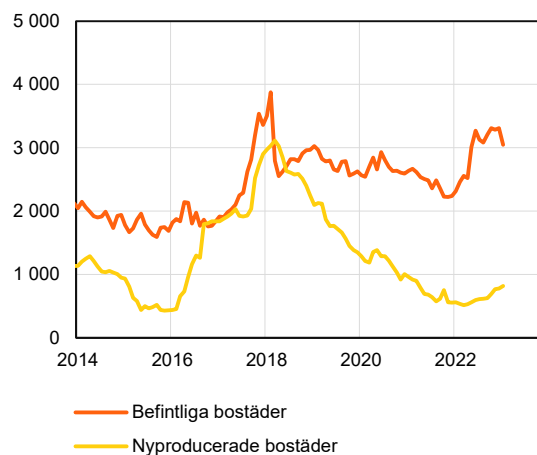
Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A2. Utbud, Stockholms kommun

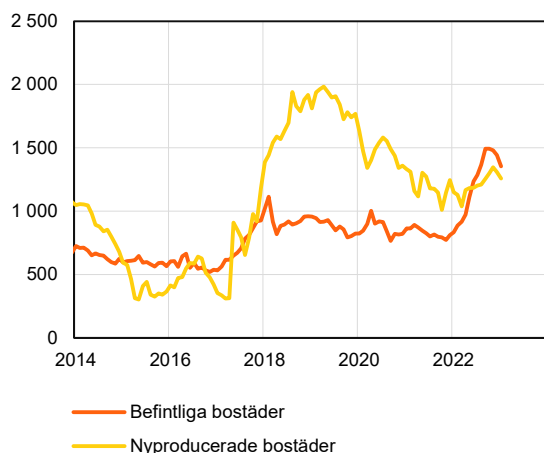
Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A3. Utbud, Göteborgs kommun

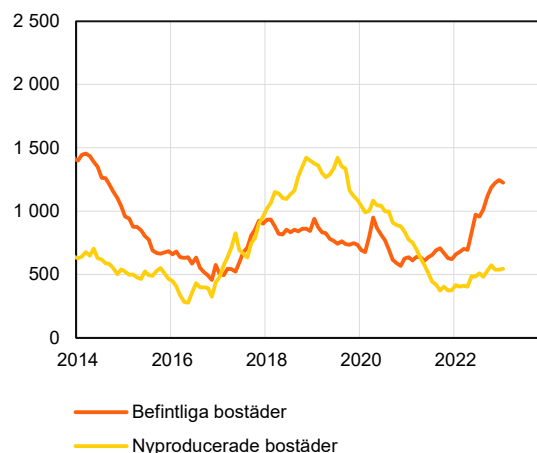
Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A4. Utbud, Malmö kommun

Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

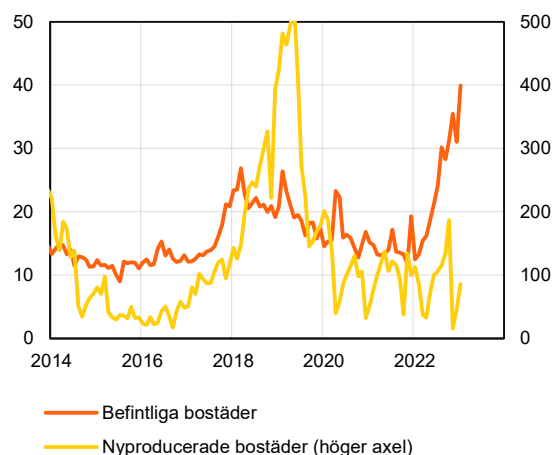
Annonstid

Den genomsnittliga annonstiden för befintliga bostäder har stigit snabbt under senare tid med närmare två veckor och ligger för närvarande på omkring 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 kan där betraktas som höga samtidigt som de är ganska normala i Stockholm.

Diagram A5. Annonstid, Stockholms innerstad

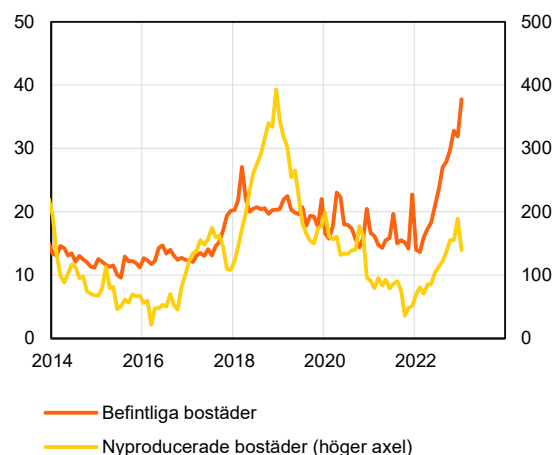
Antal dagar, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A6. Annonstid, Stockholms kommun

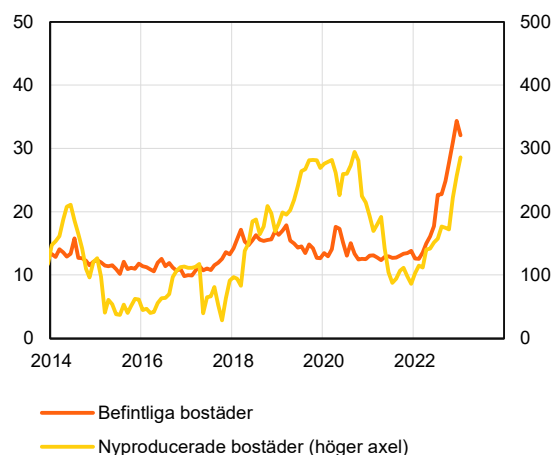
Antal dagar, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A7. Annonstid, Göteborgs kommun

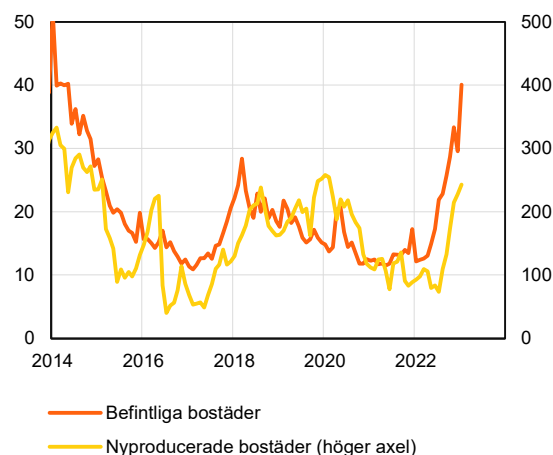
Antal dagar, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A8. Annonstid, Malmö kommun

Antal dagar, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

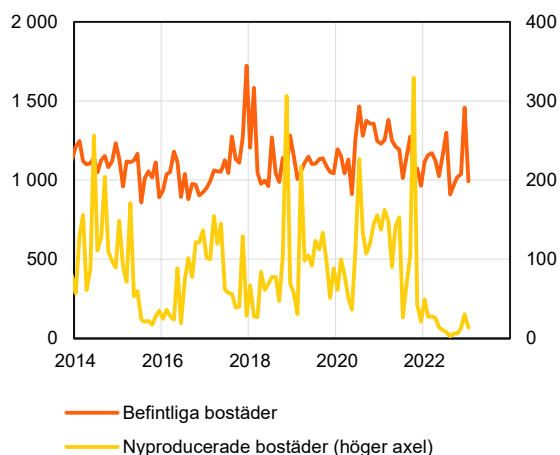
Försäljning

Antal sålda bostäder per månad i det befintliga beståndet, mätt utifrån antalet avpublicerade annonser, minskade i många storstadsområden under 2022, men har hoppat lite upp och ned de senaste månaderna. Förklaringen torde ligga i att vissa annonser har tagits bort och andra har återpublicerats, snarare än att bostäderna sålts.

Däremot har antalet sålda nyproducerade bostäder sjunkit dramatiskt under hela 2022. För Stockholms del handlar det nära nog om ett stopp i försäljningarna. Till viss del hänger det samman med att det kommit ut färre nya objekt, vilket bekräftas av att utbudet inte ökat särskilt mycket.

Diagram A9. Försäljning, Stockholms innerstad

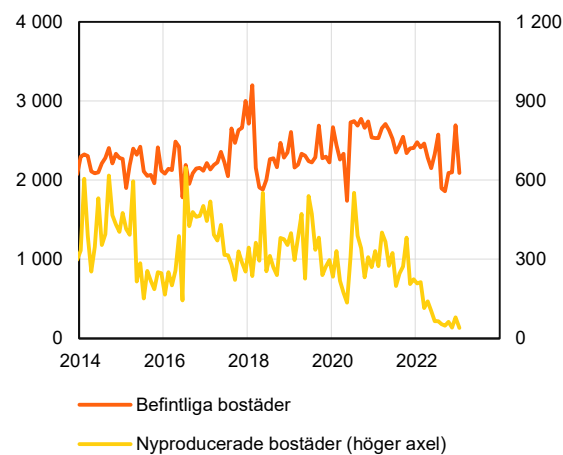
Antal avpublicerade annonser per månad, säsongsrensats



Källor: Booli och SBAB

Diagram A10. Försäljning, Stockholms kommun

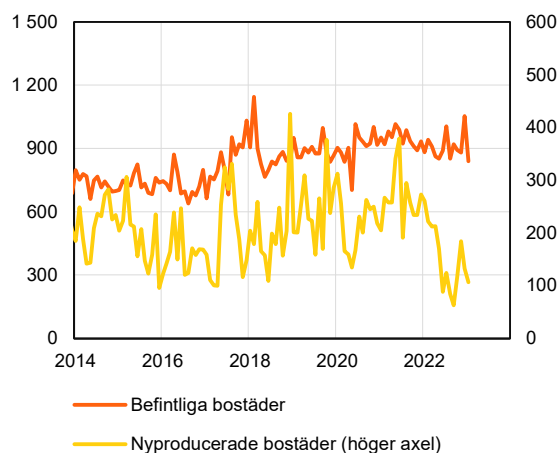
Antal avpublicerade annonser per månad, säsongsrensats



Källor: Booli och SBAB

Diagram A11. Försäljning, Göteborgs kommun

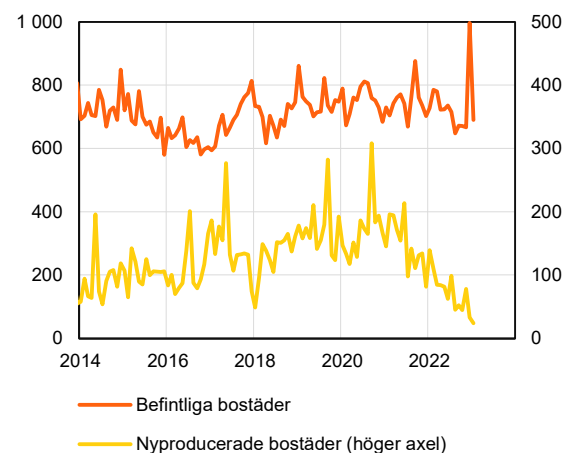
Antal avpublicerade annonser per månad, säsongsrensats



Källor: Booli och SBAB

Diagram A12. Försäljning, Malmö kommun

Antal avpublicerade annonser per månad, säsongsrensats



Källor: Booli och SBAB

Priser

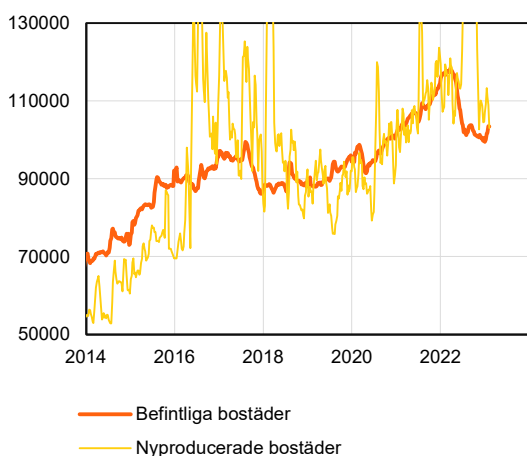
Bostadsprisernas nivå och utveckling skiljer sig åt i olika delar i Sverige. I till exempel Stockholm är priserna på sålda bostäder (verifierat av mäklare, lagfarer eller sista bud) mer än dubbelt så höga som i Malmö.

I samtliga av Sveriges tre storstäder syns en tydlig nedgång i kvadratmeterpriserna på befintliga bostäder, men som i Stockholm och Göteborg kan ha bromsats upp. Nedgången inträffade tidigare i Stockholm än i Göteborg och Malmö.

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

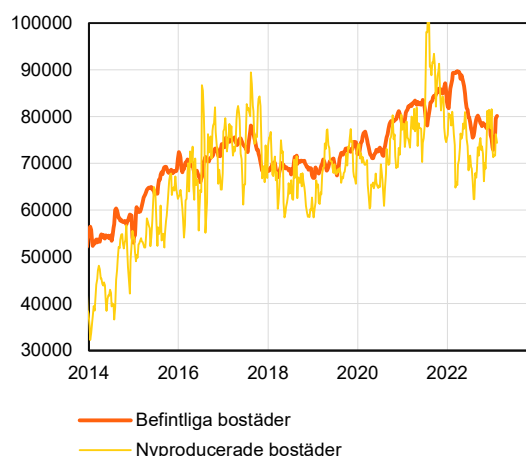
Kronor per kvadratmeter



Källor: Booli och SBAB

Diagram A14. Pris, Stockholms kommun

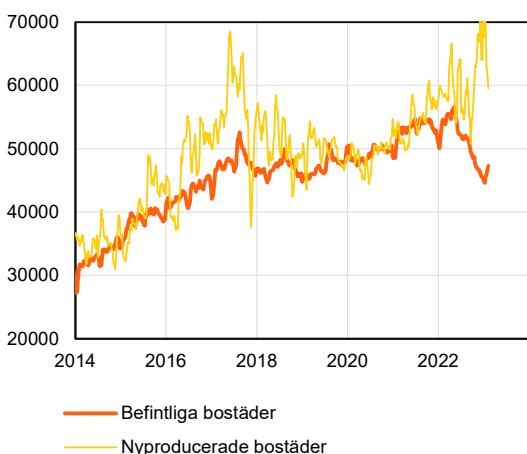
Kronor per kvadratmeter



Källor: Booli och SBAB

Diagram A15. Pris, Göteborgs kommun

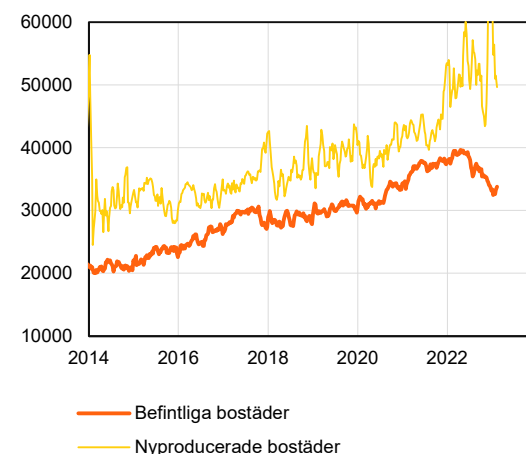
Kronor per kvadratmeter



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. För nybyggda hyresrätter råder det redan ett överskott, och som dessutom växer.

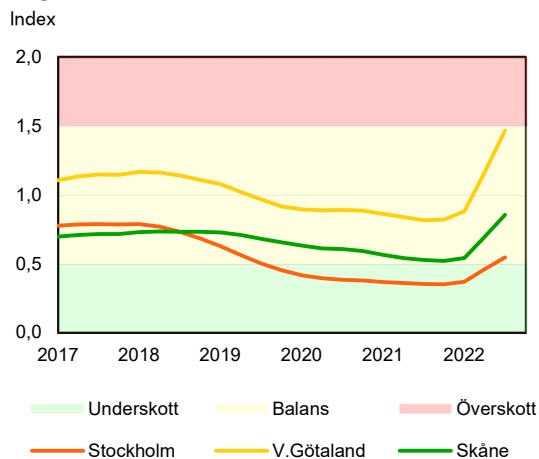
Det finns skillnader regionalt och för olika boendeformer. I Stockholms län har det varit ett underskott på nybyggda villor, men det har förbytts till balans. I Västra Götaland och Skåne är det balans, men i Västra Götaland kan det inom kort förbytas mot ett överskott. I samtliga

storstads-län är det balans i nyproduktionen för bostadsrätter.

I samtliga analyserade regionstäderna har det under senare tid inträffat överskott på nyproducerade villor. I de flesta råder det fortsatt balans på nyproducerade bostadsrätter.

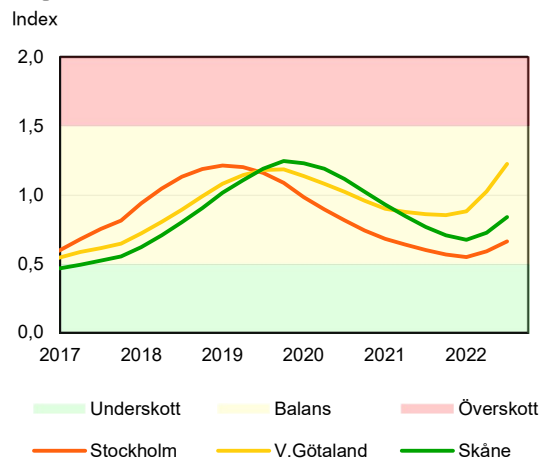
Ett index inom spannet 0,5–1,5 tolkas som en marknad i balans. Ett index som överstiger 1,5 tolkas som att nyproduktionsvolymen är tydligt större än hushållens efterfrågan. Ett index som understiger 0,5 innebär att nyproduktionsvolymen är tydligt mindre än hushållens efterfrågan.

Diagram B1. HMI storstads-län, villor



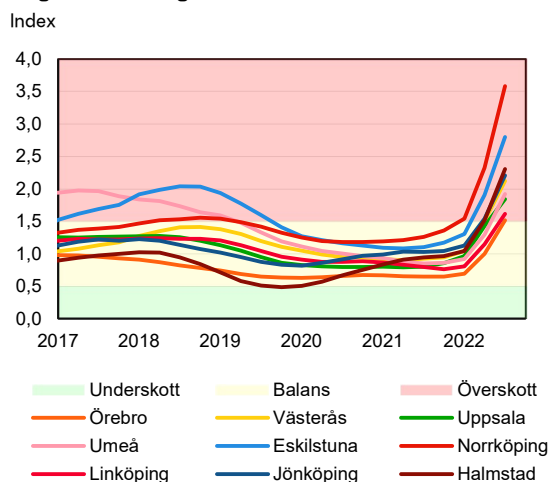
Källor: Booli och SBAB

Diagram B2. HMI storstads-län, bostadsrätter



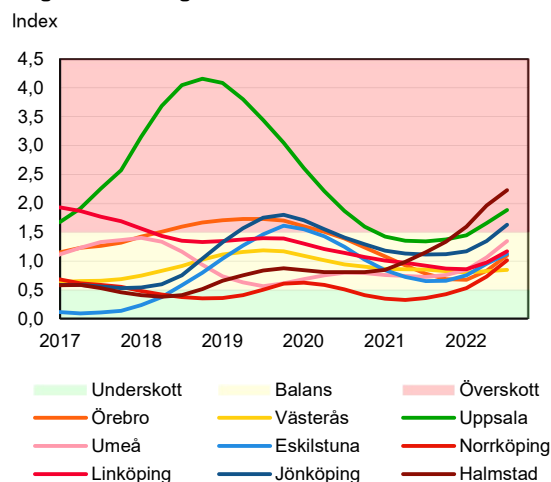
Källor: Booli och SBAB

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 1,0 procent under 2023. Det är en prognos i linje med genomsnittet och kännetecknar en förhållandevis normal lågkonjunktur under 2023 (se tabell C1).

Vi bedömer att arbetslösheten under 2023 kommer att uppgå till 8,0 procent, vilket också är i linje med andra prognosmakares bedömningar.

Prognoserna för BNP-tillväxten 2023 låg under i stort sett hela 2021 och inledningsvis under 2022 på omkring 2 procent. I takt med accelererande inflation och därav höjda styrräntor och marknadsräntor har prognoserna justerats i rask takt.

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

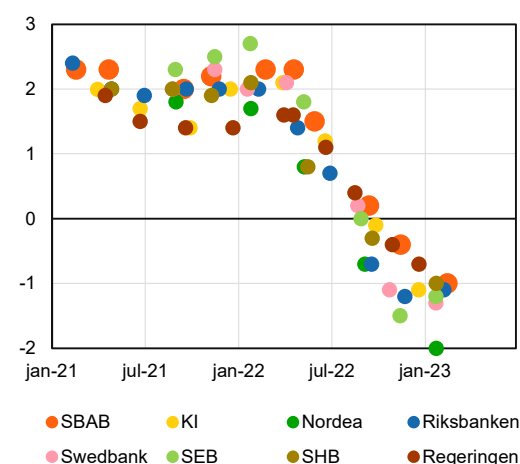
Procentuell förändring respektive procent av arbetskraften

Prognosmakare	Datum	BNP	Arbetslöshet
SBAB	2023-02-16	-1,0	8,0
Riksbanken	2023-02-09	-1,1	8,0
Handelsbanken	2023-01-25	-1,0	7,9
Nordea	2023-01-25	-2,0	8,0
SEB	2023-01-24	-1,2	8,1
Swedbank	2023-01-24	-1,3	7,9
Regeringen	2022-12-22	-0,7	7,8
Konjunkturinstitutet	2022-12-21	-1,1	8,1

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

Diagram C1. Prognoser på BNP-tillväxten under 2023

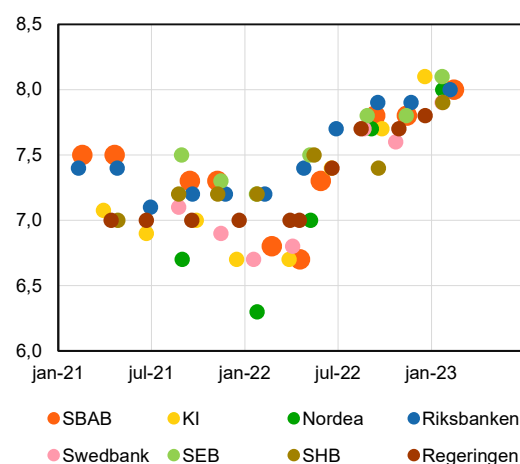
Procentuell årstakt



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram C2. Prognoser på arbetslösheten under 2023

Procent av arbetskraften 15–74 år



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Bilaga D: Sammanställning av prognosen

Tabell D1. Svensk makroekonomi och bostadsmarknad

		2021	2022	2023	2024	2025
BNP till marknadspris	Årstakt, procent	5,1	2,7	-1,0	1,4	3,1
Delkomponenter						
Privat konsumtion	Årstakt, procent	6,0	2,7	-0,9	2,0	3,4
Offentlig konsumtion	Årstakt, procent	2,8	-0,3	1,2	1,5	1,2
Investeringar	Årstakt, procent	7,7	10,5	-7,7	-1,4	3,7
Nettoexport	Årstakt, procent	-6,4	-25,7	40,4	12,3	7,9
Bidrag						
Privat konsumtion	Procentenheter	2,6	1,2	-0,4	0,9	1,5
Offentlig konsumtion	Procentenheter	0,7	-0,1	0,3	0,4	0,3
Investeringar	Procentenheter	1,9	2,7	-2,1	-0,4	0,9
Nettoexport	Procentenheter	-0,3	-1,1	1,2	0,5	0,4
Sysselsättning	Årstakt, procent	0,9	2,3	-0,3	0,4	1,1
Arbetslöshet	Procent av arbetskraften	8,8	7,4	8,0	8,2	7,9
Arbetade timmar	Årstakt, procent	2,6	2,3	0,0	0,9	0,9
Timlönekostnad	Årstakt, procent	3,9	3,5	4,0	3,0	4,1
Inflation, KPI	Årstakt, procent	3,9	12,3	6,7	1,0	1,5
Inflation, KPIF	Årstakt, procent	4,1	10,2	4,4	2,0	1,8
Inflation, KPIF-XE	Årstakt, procent	1,7	8,4	4,7	2,2	2,0
Styrränta, årsgenomsnitt	Procent	0,00	0,75	3,09	2,42	2,00
KIX-index	Index 921118 = 100	114,3	120,9	122,0	120,1	117,9
Hushållens disponibla inkomster	Årstakt, procent	5,0	7,5	3,8	3,8	4,5
Hushållens sparkvot	Procent av D.I.	17,0	11,0	11,6	11,4	10,8
Sparkvot, exkl. premie- och tjänstepension	Procent av D.I.	7,2	2,3	2,6	2,4	1,7
Utlåning till bostadsrätter	Årstakt, procent	7,7	4,2	3,5	5,0	6,5
Utlåning till småhus	Årstakt, procent	6,4	3,9	3,0	3,8	4,2
Hushållens skuldkvot	Procent av D.I.	183,8	176,9	175,8	176,4	177,0
Hushållens räntekvot (efter skatteavdrag)	Procent av D.I.	2,5	3,3	5,4	5,6	5,5
Bostadspriser	Årstakt, procent	11,2	-12,4	-6,4	3,6	4,4
Bostadsrättspriser	Årstakt, procent	8,6	-9,8	-5,9	4,9	5,7
Småhuspriser	Årstakt, procent	12,9	-14,0	-6,7	2,8	3,6
Påbörjade bostäder	Tusental	67,6	56,2	34,8	37,3	40,4
Påbörjade lägenheter	Tusental	53,7	44,4	27,2	28,3	30,3
Påbörjade småhus	Tusental	13,9	11,8	7,7	8,9	10,1
Bostadsbrist	Tusental	93	86	51	38	35

Anm.: För 2021 är uppgifterna utfall. För 2022 är uppgifterna om inflation, räntor, valutor och bostadspriser utfall, övriga prognoser.

Källor: Macrobond, Booli, Konjunkturinstitutet, SCB och SBAB