

Bomarknadsnytt

Nummer 3
2022.09.15

Prognos över svensk ekonomi och bostadsmarknad



- ➔ Stagflationen är här.
- ➔ Bostadspriserna fortsätter att falla.
- ➔ Bostadsbyggandet tvärnitar.

Sammanfattning

Den svenska ekonomin spås gå in i nolltillväxt nästa år. Arbetslösheten väntas trots det bara öka svagt. En envist hög inflation gör att styrräntan höjs med 0,75 procentenheter i nästa vecka för att sedan toppa på 2,25 procent i februari nästa år. Det gör att den rörliga boräntan höjs snabbare än väntat.

Bostadspriserna bedöms kunna falla med 20 procent från toppen till botten. Det i kombination med den kraftiga prisuppgången på insatsvaror gör att antalet påbörjade nya bostäder väntas falla brant nästa år.

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.





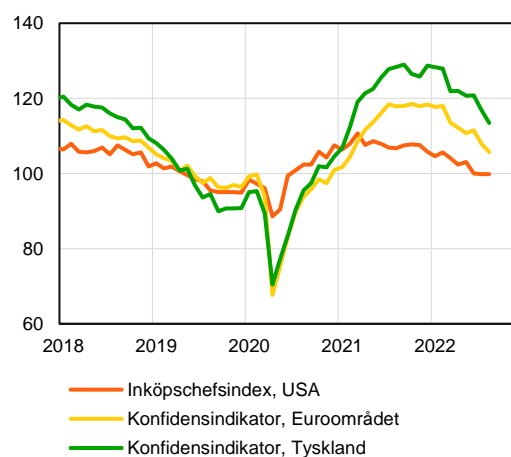
Det makroekonomiska läget

Den globala BNP-tillväxten saktar in

Tillväxten har i många delar av världen bromsat in under 2022. Jämfört med återhämtningsåret 2021 handlar det om en halvering av BNP-tillväxten från omkring 6 procent. Förändringen har tydligt påverkat förtroendeindikatorerna i många länder som också är på nedåtgående (se diagram 1). Nedgången i ekonomin väntas fortsätta under 2023 och bli särskilt påtaglig i många västländer där utvecklingen hålls tillbaka av snabbt stigande priser, däribland på energi, och stigande räntor. Dessutom finns en hel del flaskhalsar kvar från coronapandemin, och därutöver en påverkan av sanktionerna mot Ryssland.

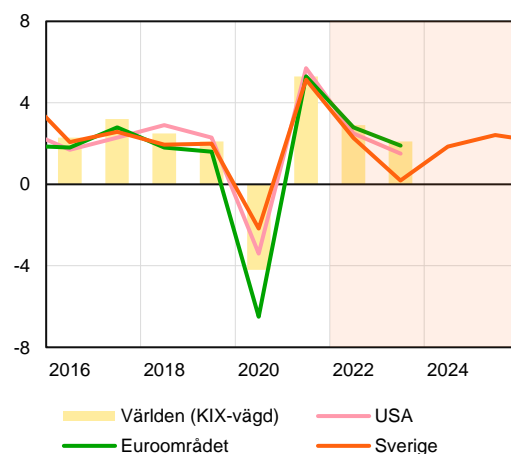
I år förväntas den globala produktionen mätt med BNP öka med 3 procent. Även om det handlar om en rejäl dämpning sedan förra året, är det en hyfsad tillväxttakt strax under genomsnittet för de senaste 30 åren (se diagram 2). Nedgången beror till stor del på en mycket hög inflation som urholkat hushållens reala konsumtion, men också på en snabb åtstramning av penningpolitiken i syfte att bromsa inflationen, vilket bidragit till ett minskat konsumtionsutrymme för hushållen. Nästa år väntas utvecklingen bromsa in ytterligare till följd av samma orsaker. I somras förväntades den för Sveriges del handelsvägda omvärldstillväxten uppgå till omkring 2 procent, men i dagsläget framstår det rimligt att tro på en utveckling som är betydligt lägre.

Diagram 1. Förtroendeindikatorer i omvärlden
Indikator, medelvärde = 100, säsongsrensad



Källor: Macrobond och SBAB

Diagram 2. BNP i Sverige och omvärlden
Procentuell förändring



Anm.: Omvärldsprognosen är från den 21 juni 2022 och prognosen för Sverige den 15 september 2022.

Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Utvecklingen framöver är i flera avseenden osäker. Kriget i Ukraina har pågått i snart sju månader och såväl varaktigheten som utgången är svårbedömd. Många länder har infört omfattande sanktioner mot Ryssland och deras ekonomi. Dessutom är coronapandemin ännu inte över vilket medför långtgående nedstängningar i vissa länder. Några av konsekvenserna för den globala ekonomin är betydligt fortsatt höga priser på energi, däribland el, och snabbt stigande priser på livsmedel. Därutöver finns osäkerhet om hur länge det kommer finnas kvar flaskhalsar och störningar i handel och produktion.

Även svensk BNP-tillväxt bromsar in

De månatliga utvecklingstakterna för BNP har varit både positiva och negativa i år. De tre senaste månaderna har det varit positiv tillväxt eller nolltillväxt. Sammantaget under årets första sju månader har tillväxten uppgått till omkring 1,2 procent. Vi tror på en fortsatt låg men positiv tillväxt i höst och att svensk BNP växer med sammanlagt 2,3 procent i år (se tabell 1).

Trots Rysslands invasion av Ukraina, omfattande sanktioner, och snabbt stigande priser på framför allt energi och livsmedel ligger förtroendeindikatorerna inom den svenska tillverkningsindustrin kvar på höga nivåer. I många andra branscher har dock förtroendet vikit snabbt och för industrin som helhet ligger nu förtroendet på en normal nivå (se diagram 3). I byggindustrin är förtroendet betydligt lägre än i tillverkningsindustrin.

Den höga inflationen gör att hushållens konsumtion viker kraftigt och blir negativ under 2023 (se diagram 4). Även offentlig konsumtion utvecklas svagt. Det beror i stor utsträckning på att de åtgärder som vidtogs med anledning av coronapandemin nu inte längre är nödvändiga.

När samhället öppnade upp efter den värsta fasen av pandemin sjönk arbetslösheten tydligt (se diagram 5). Vi förväntar oss att arbetslösheten framöver kommer att ligga under nivån för pandemiåren även om den kommer att stiga något (se diagram 6).

Hög inflation närmsta åren

Inflationstakten har under 2022 stigit till nivåer som inte skådats på fler decennier (se diagram 7). KPI och KPIF låg i augusti på 9,8 respektive 9,0 procent. Även bortsett från snabbt stigande energipriser var inflationen rekordhög där KPI-XE låg på 6,8 procent. Utvecklingen under senare tid förklaras av en fortsatt bred uppgång med prisökningar för bland annat livsmedel, restaurangbesök och hushållsinventarier.

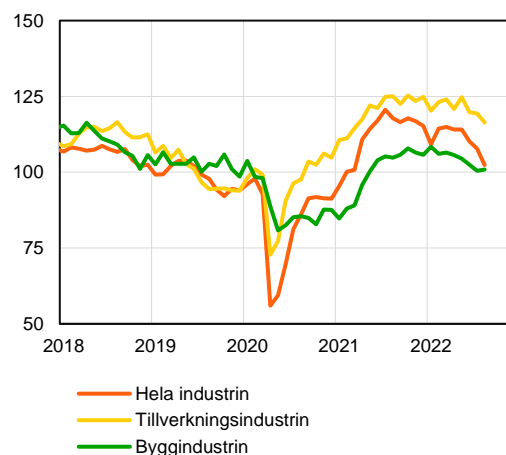
Tabell 1. BNP-utvecklingen och dess komponenter
Procentuell förändring respektive procentenheter

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

Anm.: Föregående prognos den 21 april inom parenteser. De är utan kalenderkorrigering. Uppgifterna är avrundade och summerar därför inte alltid.

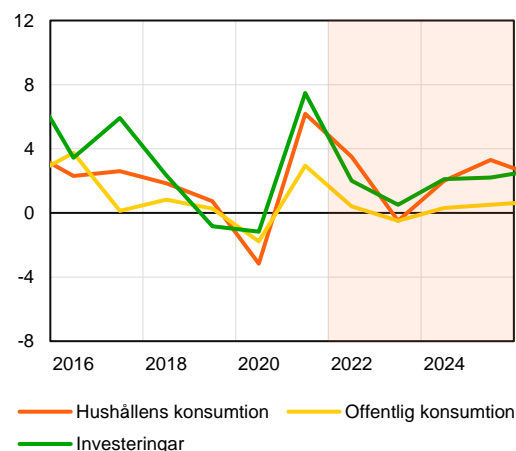
Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 3. Förtroendeindikator, Sverige
Indikator, medelvärde = 100, säsongrensat



Källor: Macrobond, Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 4. Sveriges försörjningsbalans, användning
Procentuell förändring



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

De mycket höga inflationsutfallen under det senaste halvåret har gjort det uppenbart att inflationsuppgången drivs av betydligt fler faktorer än enbart höga energipriser. En faktor handlar om flaskhalsar i form av produktions- och leveransstörningar i spåren av coronapandemin. Under senare tid har det dock blivit uppenbart att en viktig faktor handlar om andra ordningens pris-effekter, det vill säga högre priser på varor och tjänster från producenter som har behövt höja intäkterna som svar på stigande kostnader.

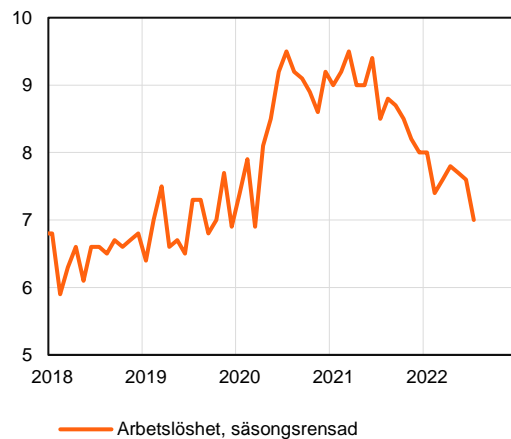
Även om energipriserna faller tillbaka kommer de troligen att ligga betydligt högre framöver än vad de gjort de senaste åren. Det påverkar i sin tur näringslivet och dess produktion av varor och tjänster. Omfattande sanktioner mot Ryssland, bortfall i livsmedelsproduktionen från såväl Ryssland som Ukraina, och stigande inflationsförväntningar samt vissa kompensationskrav i kommande avtalsrörelser väntas bidra till en hög inflation de närmsta åren (se diagram 8) jämfört med de senaste åren. I år räknar vi med en inflation i termer av KPI och KPIF på 9,3 respektive 7,3 procent och för 2023 på 5,9 respektive 3,9 procent. Inflationstakten väntas sjunka markant inom ett par år under antagandet om att den inte resulterar i betydligt högre löneökningar än vad vår prognos bygger på (se bilaga D).

Penningpolitiken stramas åt snabbt

Riksbanken höll sedan coronapandemins utbrott fram till april 2022 styrräntan stilla på 0 procent, trots ett dramatiskt fall i BNP och en efterföljande mycket snabb återhämtning. För att säkerställa en väl fungerande finansmarknad och ekonomi under pandemin fokuserade Riksbanken i stället på andra åtgärder, däribland kvantitativa lättnader i form av obligationsköp.

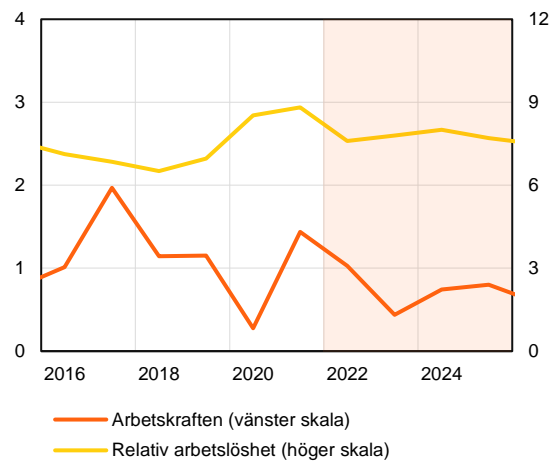
Sedan april i år har Riksbanken höjt styrräntan till 0,75 procent. Vår bedömning är att Riksbanken kommer att fortsätta att höja styrräntan; vid nästa penningpolitiska möte i september med 75 punkter och i november med 50 punkter (se diagram 8 och tabell 2). Det är ungefär i linje med finansmarknadens samlade förväntning för närvarande men något snabbare än Riksbankens senaste bedömning i juli. Vid slutet av året bedömer vi att styrräntan ligger på 2 procent. Under 2023 räknar vi med en höjning till i februari till 2,25 procent. I november 2023 - när det värsta inflationshotet väl har lagt sig - tror vi att Riksbanken tvingas sänka styrräntan till 2,00 procent för att ta udden av de negativa realekonomiska effekter räntehöjningarna då har haft.

Diagram 5. Arbetslöshet 15–74 år
Procent av arbetskraften, säsongsrensad



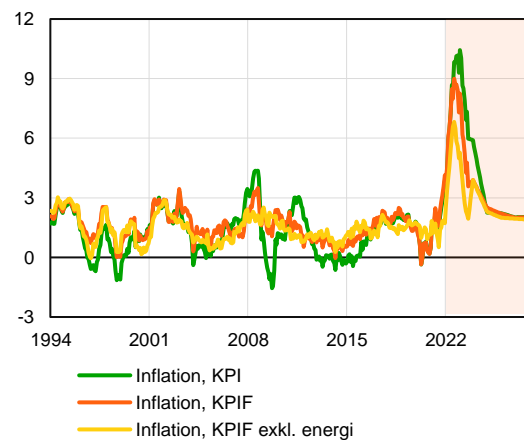
Källor: Macrobond och SCB

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 och styra inflationen mot det långsiktiga målet på 2 procent.

Vår bedömning är att den rörliga bolåneräntan (3-månadersräntan) kommer att fortsätta att stiga i takt med Riksbankens höjningar av styrräntan, även om effekten på boräntan kan komma något tidigare än styrräntehöjningarna. De längre bundna boräntorna som redan har stigit kraftigt kommer också att fortsätta något uppåt. Trots att bolåneräntorna stiger på bred front och framöver ligger en bra bit över de senaste årens nivåer, väntas de förbli jämförelsevis låga många år framöver sett ur ett längre historiskt perspektiv.¹

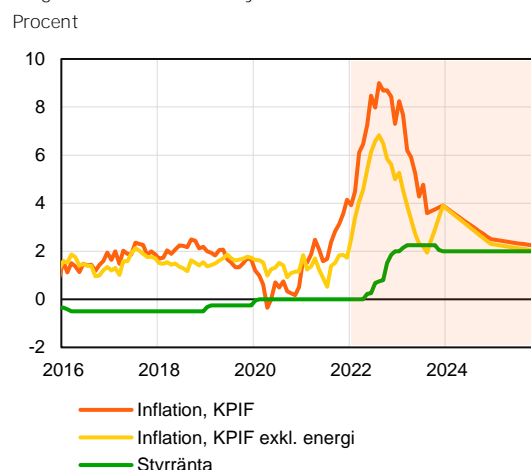
Alternativa händelseutvecklingar

I vårt huvudscenario är resursutnyttjandet lite lägre än normalt under 2022 till följd av att ekonomin befinner sig i en recession. Resursutnyttjandet väntas minska ytterligare under 2023 och BNP-utvecklingen förväntas bli i stort sett stillastående. Det finns dock en sannolikhet för såväl en starkare som en svagare utveckling av svensk ekonomi. Osäkerheten är för närvarande högre än normalt vilket band annat framgår av olika indikatorer på stress (se diagram 9).

Ett snabbt slut på kriget i Ukraina och lättade sanktioner mot Ryssland samt återupptagna gasleveranser till Europa skulle kunna ta udden av den höga inflationen och även sänka inflationsförväntningarna. Det innebär både att penningpolitiken skulle kunna bli mindre åtstramande och att längre marknadsräntor skulle kunna falla tillbaka till följd av lägre avkastningskrav och riskpremier för investerare.

En kraftigt expansiv finanspolitisk som svar på lågkonjunkturen, hushållens försvagade ekonomi eller energibehovet, 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.

Diagram 8. Inflation och styrränta



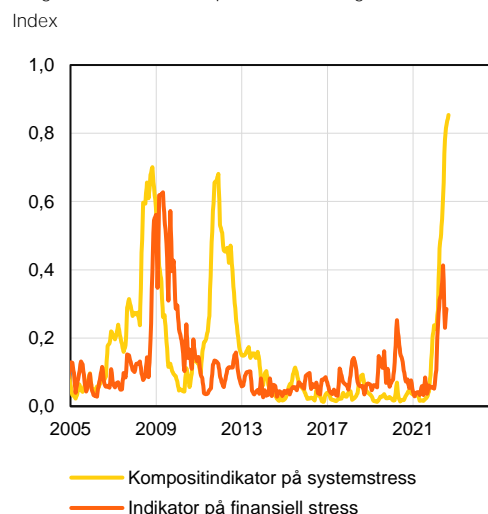
Källor: Konjunkturinstitutet, SCB och SBAB

Tabell 2. Förväntade justeringar av styrräntan

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

Källa: SBAB

Diagram 9. Indikatorer på stress i Sverige



Källor: Macrobond och ECB

¹ Se även Boräntenytt nr 4, 2022.



Hushållens ekonomi och efterfrågan på bostäder

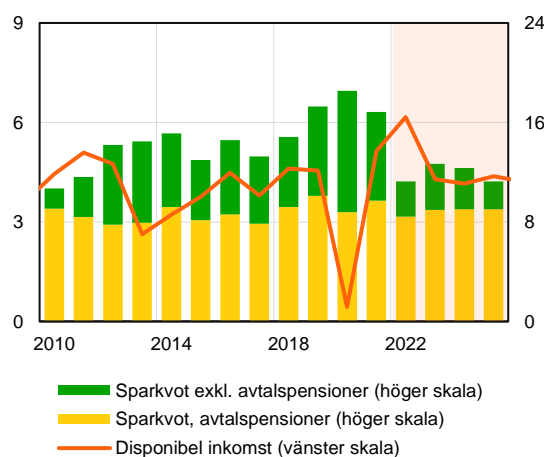
Snabbt stigande disponibla inkomster i år matchar inte den ännu högre inflationen

En ännu snabbare utveckling av hushållens disponibla inkomster förväntas i år (se diagram 10). Det som framför allt har bidragit till den goda utvecklingen är stigande sysselsättning i branscher som tidigare påverkades hårt av nedstängningar till följd av coronapandemin. Till viss del väntas även en god utveckling av de disponibla inkomsterna under 2023, men då i högre utsträckning till följd stigande löner.

Konsumentförtroendet, som toppade i maj 2021, har de senaste månaderna rasat i en sällan skådad takt och befinner sig nu långt under de lägsta nivåer som noterades under den senaste finanskrisen och coronapandemin (se diagram 11). Utvecklingen går stick i stäv mot snabbt stigande inkomster och fallande arbetslöshet, men förklaras troligen av snabbt stigande priser på el, drivmedel och mat och av stigande räntor och fallande bostadspriser.

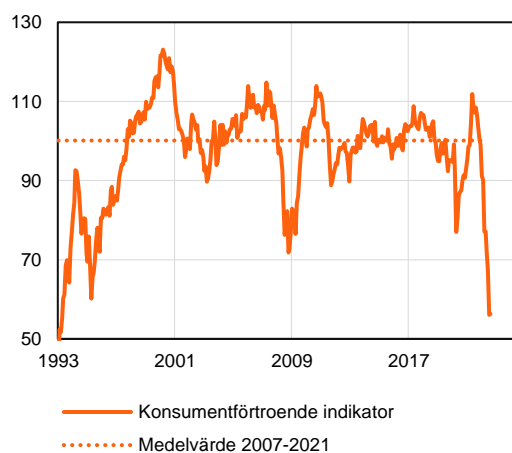
Hushållens sparande, som andel av inkomsterna, minskade något förra året och förväntas minska snabbt i år (se diagram 10). Nivån på sparandet är trots allt högre än normalt och förväntas också bli något högre under närmast kommande år till följd av det osäkra läget i Sverige och omvärlden. Historiskt sett väntas sparkvoten ligga kvar på en hög nivå under hela den aktuella prognosperioden.

Diagram 10. Hushållens inkomster och sparkvot
Procentuell förändring respektive procent av disponibel inkomst



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 11. Hushållens framtidsförväntningar
Indikator



Källor: Macrobond och Konjunkturinstitutet

Snabbt stigande boendeutgifter – men från en låg nivå

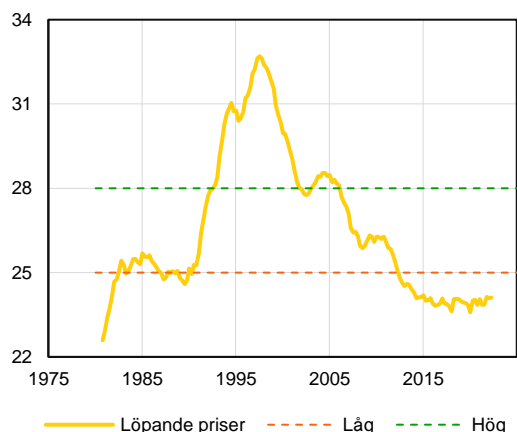
Under det andra kvartalet 2022 spenderade hushållen i genomsnitt 24,1 procent av sina disponibla inkomster på boende. Ungefär på denna nivå har utgiftsandelen legat sedan 2014. Sett ur ett längre historiskt perspektiv har dock hushållen valt att spendera en betydligt större andel av inkomsterna på boende. Med vägledning av den längre historiken kan hushållen uppskattas vara beredda att lägga omkring 25–28 procent av sina inkomster på sitt boende (se diagram 12).

En förklaring till den för närvarande mycket låga boendeutgiftsandelen kan vara att hushållen har tagit höjd för högre räntor i framtiden, och därmed lånat mindre än vad som annars skulle varit fallet, vilket är något som indikerats i Konjunkturinstitutets barometer.² För det andra kan kreditmarknadsregleringar som bolånetak och amorteringskrav ha begränsat vissa hushåll i att lägga så mycket på boende som de själva önskat (amorteringar höjer sparandet, inte boendeutgiften). En tredje förklaring kan vara att ett lågt historiskt bostadsbyggande i förhållande till befolkningsökningen, trots att det haft en viss prishöjande effekt, har bidragit till att hushållen totalt sett inte kunnat lägga så mycket på boende som de själva önskat.

Hushållens ränteutgifter, efter skatteavdrag, förväntas i år uppgå till omkring 3,4 procent av deras disponibla inkomster vilket är 0,9 procentenheter högre jämfört med under 2021. Räntekvoten väntas fortsätta stiga under de närmaste åren till följd av stigande bolåneräntor (se diagram 13). År 2024 förväntas räntekvoten ha stigit till omkring 5,6 procent, och 2026 till 6,1 procent.

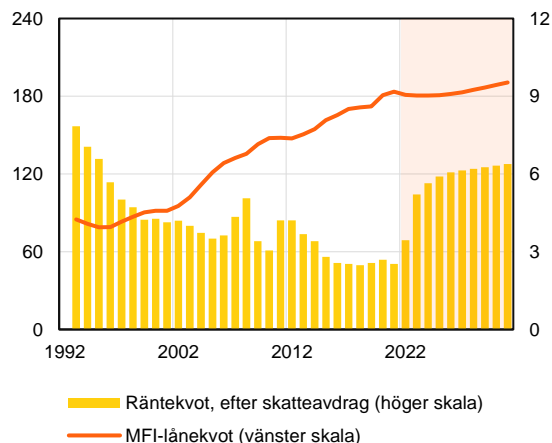
Den framtida utvecklingen av hushållens utgifter för boende kommer bland annat att bero av omfattningen på bostadsbyggandet. Vi bedömer att det under 2022 kommer finnas ett underskott på omkring 80 000 bostäder (se diagram 14). Vi bedömer dessutom att byggtakten de närmsta åren, trots en väntad kraftig nedgång, kommer att ligga något över befolkningsutvecklingen (se nästa avsnitt). Det innebär att den allmänna bostadsbristen väntas minska.

Diagram 12. Hushållens boendeutgiftsandel
Procent av disponibel inkomst



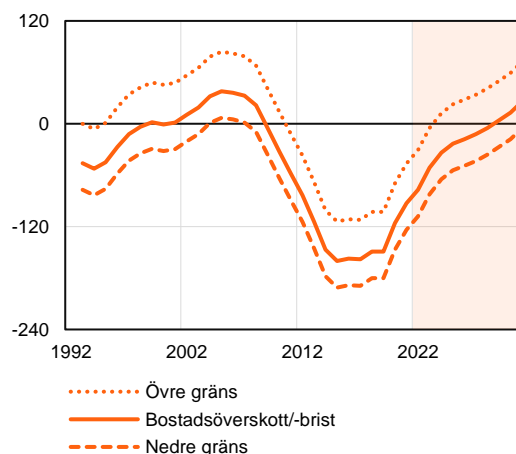
Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 13. Hushållens skuldkvot och räntekvot
Procent av disponibel inkomst



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 14. Ackumulerat bostads-över/under-skott
Tusental bostäder



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

² Se exempelvis Boräntenytt nr 2, 2022.

Hushållens efterfrågan på bostäder kan vara lägre än deras behov

Med SCB:s befolkningsframskrivning som underlag förväntar vi oss att antalet hushåll ökar med i genomsnitt 35 000 per år under de kommande åren. I år förväntar vi oss dock en ökning med 47 000 hushåll till följd av att det bedöms komma omkring 40 000 flyktingar från Ukraina. Eftersom antalet färdigställda nya bostäder förväntas uppgå till 63 000 innebär det att underskottet minskar med omkring 16 000 bostäder. Här bortses från att många flyktingar inledningsvis kan ha boenden som inte inräknas i det reguljära bostadsbeståndet. Det finns alltså ett visst behov av att bygga fler bostäder än vad som motiveras av den redovisade befolkningsökningen. Behovet kan dock 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.

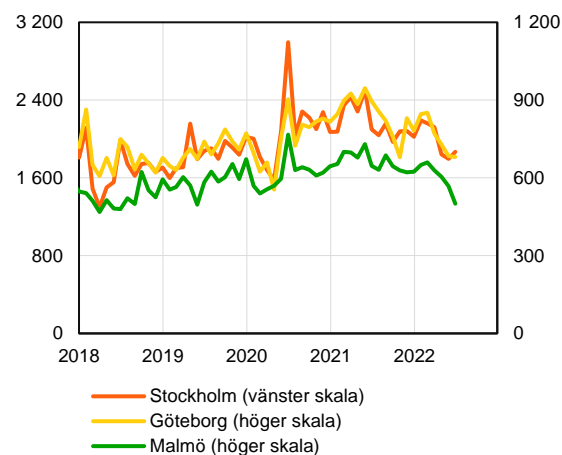
Säsongsrensad information om de månadsvisa försäljningarna av bostadsrätter och villor visar att det sedan mitten av 2020 tills nyligen sålts ovanligt många bostäder. Nu har dock försäljningstakten avtagit betydligt. De lägre försäljningsvolymerna är tydligast för bostadsrätter i storstadsregionerna, men också till viss del för villor i Stockholm (se diagram 15 och 16).

En förklaring till de tillfälligt högre volymerna kan vara att intresset för den egna bostaden ökade till följd av att mer tid spenderades i hemmet under coronapandemin. Vi förväntar oss inga varaktiga effekter av pandemin på 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.³

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

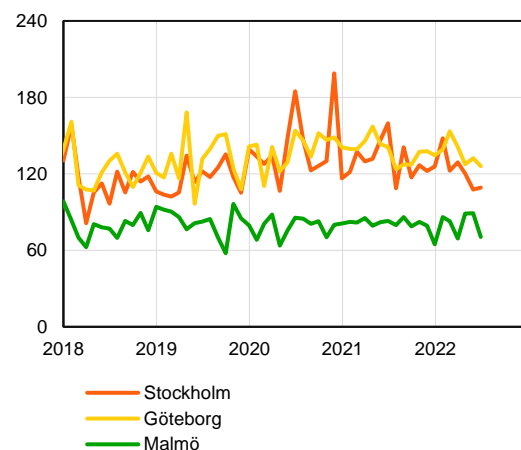
³ Se *Omsättningen på bostäder*, Insiktsrapport nr 3 2019, SBAB.

Diagram 15. Försäljning av bostadsrätter regionalt
Antal per månad, säsongsrensats



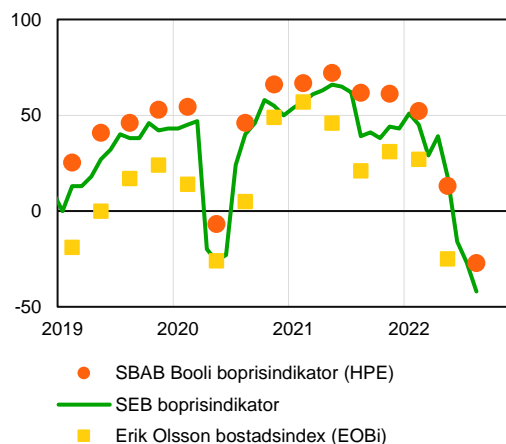
Källor: Macrobond, Mäklarstatistik och SBAB

Diagram 16. Försäljning av villor regionalt
Antal per månad, säsongsrensats



Källor: Macrobond, Mäklarstatistik och SBAB

Diagram 17. Bostadsprisförväntningar, 1 års sikt
Indikator



Källor: Macrobond, Erik Olsson, SEB och SBAB

Samtliga indikatorer som mäter hushållens förväntningar på framtida bostadspriser visar på en utbredd pessimism (se diagram 17). De ligger nu långt 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.

Under 2021 steg bostadspriserna i snabb takt och mer på villor än på lägenheter. Priserna fortsatte att stiga under inledningen av 2022 men har sedan april sjunkit med omkring 7 procent. Nedgången har varit något mer uttalad i storstadsområden och på lägenheter (se tabell 3). Trenden för den säsongsrensade prisutvecklingen för Sverige som helhet handlar just nu om en prisminskningstakt på omkring 1 procent per månad (se diagram 18).

Betraktat över längre perioder har bolåneräntorna och hushållens disponibla inkomster mycket stor betydelse för bostadsprisernas utveckling. Baserat på vår modellskattning, där vi bland annat tar hänsyn till utvecklingen av hushållens disponibla inkomster och bolåneräntorna, väntas bostadspriserna i riket falla med 12 procent under helåret 2022, lite mindre på lägenheter än på villor (se diagram 19). Under åren 2023 förväntas bostadspriserna falla med ytterligare 9 procent. Bostadspriserna väntas ligga stilla under 2024 och stiga med omkring 4 procent under 2025.

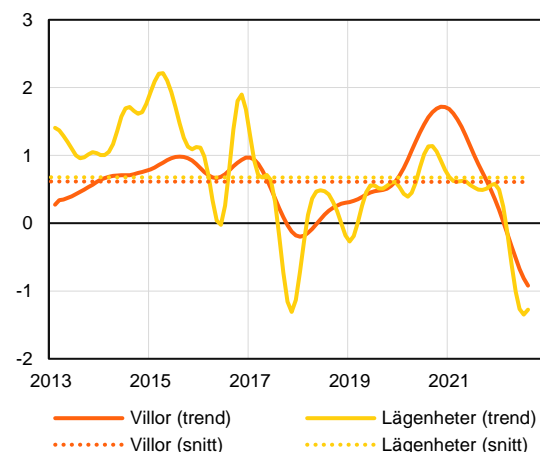
Det som driver priserna nedåt i prognosen är framför allt de snabbt stigande räntorna, men de högre uppvärmningskostnaderna kan också komma att bidra till detta.

Tabell 3. SBAB Booli Housing Price Index (HPI)

| Procent | | | | |
|---------------------|------|------|------|------|
| T.o.m. augusti 2022 | 1 m | 3 m | 1 år | 12 m |
| Lägenheter | | | | |
| Storstockholm | 2,2 | -7,0 | -5,5 | -2,5 |
| Storgöteborg | -0,5 | -7,4 | -6,8 | -5,1 |
| Stormalmö | 1,3 | -5,3 | -1,2 | -1,0 |
| Norra Sverige | -0,9 | -7,6 | 0,5 | -2,5 |
| Mellersta Sverige | -2,4 | -6,7 | -4,4 | -4,5 |
| Södra Sverige | -1,4 | -4,6 | -3,2 | -1,6 |
| Hus | | | | |
| Storstockholm | 0,3 | -6,6 | -8,6 | -7,3 |
| Storgöteborg | -0,1 | -4,8 | -6,0 | -4,8 |
| Stormalmö | -2,1 | -7,7 | -7,4 | -8,0 |
| Norra Sverige | 3,1 | -2,4 | 6,5 | 2,0 |
| Mellersta Sverige | 1,2 | -4,9 | 0,6 | -1,7 |
| Södra Sverige | -1,0 | -6,0 | -3,5 | -4,5 |

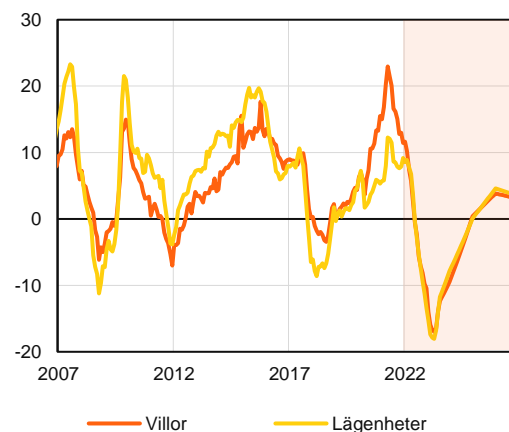
Källa: Booli 2022-09-02

Diagram 18. Bostadsprisernas trendmässiga utveckling
Procentuell månadsvis förändring, säsongsrensad



Källor: 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

Tydligt avtagande omsättning på befintliga bostäder

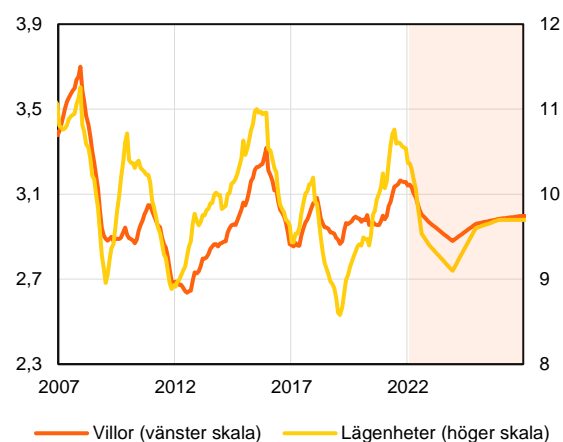
Under föregående år såldes rekordmånga bostäder. Mot slutet av året inleddes en avmattning, vilken fortsatte in i 2022. Sedan i våras är nedgången snabbare. Under den senaste 12-månadersperioden fram till och med augusti har det sålts cirka 57 000 villor och 122 000 lägenheter vilket är 5 respektive 8 procent lägre jämfört med ett år tidigare.

Historiskt har omsättningen på bostäder legat på i genomsnitt 3 procent för villor och 10 procent för lägenheter. Omsättningen är generellt sett högre under högkonjunkturer och lägre under lågkonjunkturer.⁴ Omsättningen har det senaste året minskat till en förhållandevis normal takt (se diagram 20). Vi tror att omsättningen på bostäder kommer att bli lägre än normalt under resten av 2022, och att den kommer fortsätta att minska under 2023 till en takt typisk för lågkonjunkturer.

Nära balans för nyproduktionen av bostäder, men bostadsrätter rör sig mot underskott och hyresrätter mot överskott

De senaste månaderna har antalet utestående annonser på nybyggda bostäder till salu börjat öka (se diagram 21). Utvecklingen är dock betydligt långsammare jämfört med den för befintliga bostäder, och utbudet är klart lägre jämfört med exempelvis 2018 och 2019 (se även bilaga A).

Diagram 20. Omsättning på bostäder i Sverige
Procent av respektive bestånd under 12 månader



Källor: Macrobond, Mäklarstatistik, SCB och SBAB

⁴ Se även SBAB:s insiktsrapport *Omsättningen på bostäder*.

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.

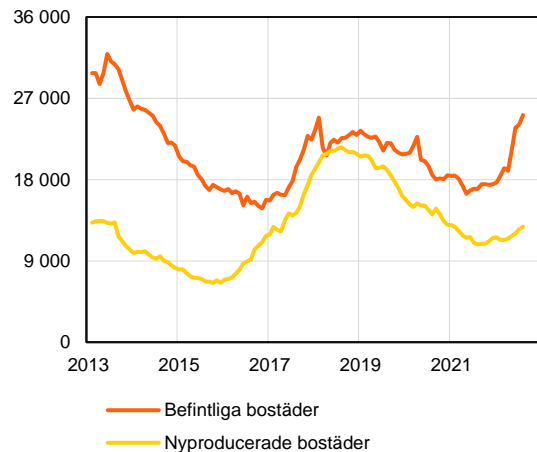
HMI visar att det i stort sett råder balans mellan efterfrågan och utbudet totalt sett i Sverige för samtliga boendeformer (se diagram 22). Det har dock dykt upp en indikation på överskott för nyproducerade hyresrätter under det första kvartalet i år. Det finns också vissa regionala indikationer på obalanser, exempelvis underskott på villor i vissa storstadsområden (se bilaga B).

HMI beräknas dessutom för enskilda kommuner och visar 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 hög byggtakt har gjort att bostadsbristen minskat snabbt

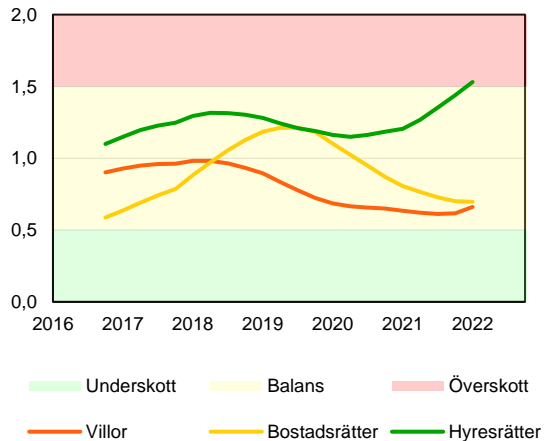
För att bedöma läget på bostadsmarknaden, det vill säga matchningen av efterfrågan mot utbudet av befintliga bostäder, använder vi bland annat information om befolkningens storlek, hushållens sammansättning, inkomsternas nivå och boendekostnadernas andel av hushållens disponibla inkomster. Denna information ställs mot antalet befintliga bostäder och antalet lägenheter lediga till uthyrning. Utifrån dessa faktorer är vår bedömning att bostadsmarknaden var nära balans omkring 2002 och 2010, men att det under 2022 finns ett underskott på omkring 80 000 bostäder (se diagram 14). En snabb befolkningstillväxt det senaste dryga decenniet i kombination med en inbromsning av byggandet i spåren av förra finanskrisen lade grunden till den bostadsbrist vi har idag. Utvecklingen har dock vänt eftersom befolkningstillväxten bromsat in samtidigt som bostadsbyggandet fortsatt i hög takt.

Diagram 21. Bostäder i Sverige som är till salu
Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram 22. SBAB Booli Housing Market Index (HMI)
Index



Källor: Booli och SBAB

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.

Under 2021 byggstartades nära 68 000 bostäder. Det är betydligt fler än ökningen av antal hushåll, vilken bedöms uppgå till omkring 35 000.

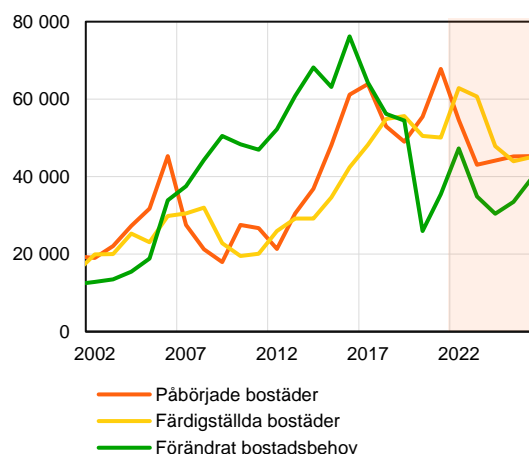
Med utgångspunkt från SCB:s framskrivning av befolkningens storlek och sammansättning, och vår egen bedömning av storleken på olika hushåll har vi gjort en prognos på hur behovet av bostäder kommer att förändras framöver. De närmsta fem åren bedömer vi att behovet kommer att öka med omkring 35 000 bostäder per år, undantaget i år där ökningen bedöms uppgå till 47 000 bostäder till följd av den stora flyktingmottagningen (se diagram 23).

Som en del bedömningen av den realekonomiska utvecklingen har vi gjort en prognos på bostadsbyggandet under de kommande åren, vilken är att det kommer minska till omkring 55 000 bostäder i år, och att det fortsätter minska under nästa år till omkring 43 000 bostäder (se diagram 24). Därefter väntas byggandet öka mycket svagt till omkring 45 000 bostäder per år. Nedgången i det långsiktiga byggandet handlar framför allt om en anpassning till den lägre befolkningsutvecklingen med beaktande av ett initialt underskott på omkring 80 000 bostäder.

Under snart ett års tid har en hög byggtakt i kombination med brister på vissa produktionsfaktorer drivit upp prisutvecklingen på insatsvaror för bostadsbyggandet (se diagram 25). De snabba kostnadsökningarna har gjort det svårare 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 sätter hård press på bostadsbyggandet i år och nästa år.

Diagram 23. Bostadsbehov och bostadsbyggande

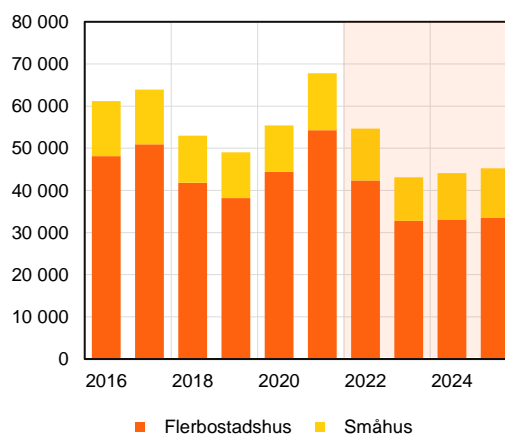
Antal per år



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 24. Påbörjade bostäder

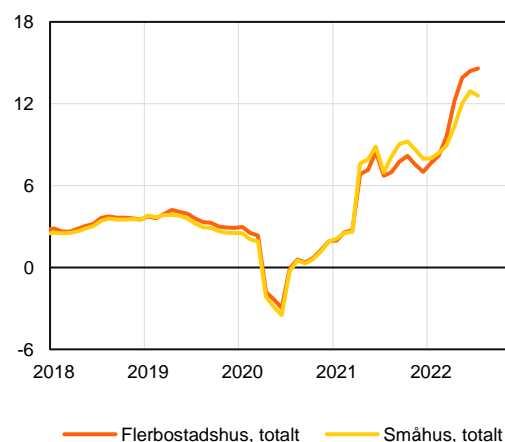
Antal per år



Källor: SCB, Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 25. Faktorprisindex

Procentuell förändring under 12 månader



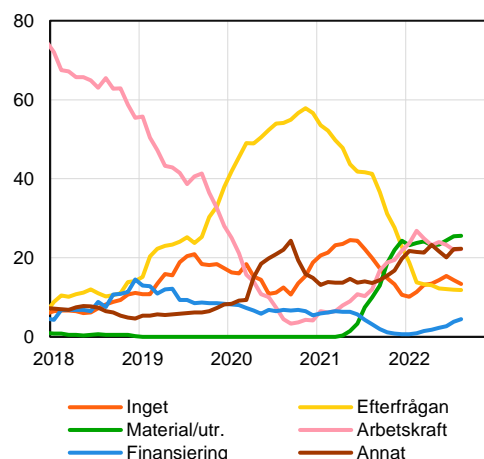
Källa: Macrobond, SCB och SBAB

Med tanke på hushållens ekonomiska situation är det rimligt att 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 kan förändras över tiden. Bygandet av nya bostäder förväntas framöver överstiga ökningen av antalet hushåll, vilket gör att den generella bostadsbristen förväntas minska. Det kommer dock ta några år, och fram till dess är det mindre sannolikt att hushållens efterfrågan kommer utgöra ett hinder för en byggtakt i linje med befolkningsutvecklingen.

Enligt Konjunkturinstitutets månadsvisa barometer växer vissa hinder för byggandet snabbt. Framför allt gäller det tillgången till material och utrustning, men också på arbetskraft. Hushållens efterfrågan har dock minskat i betydelse (se diagram 26).

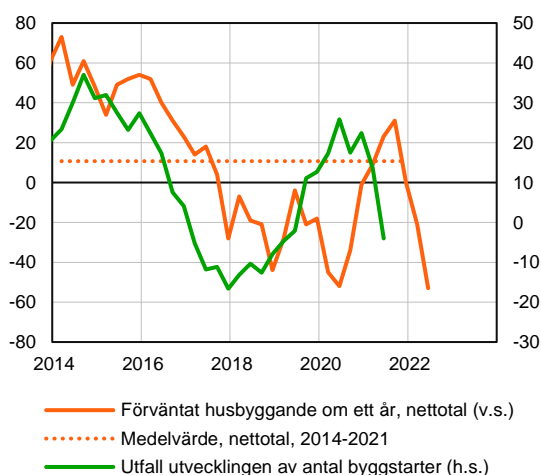
Enligt den kvartalsvisa Konjunkturbarometern förväntar sig husbyggarna en betydligt lägre byggtakt på ett års sikt (se diagram 27). Indikatorn är förvisso inte helt enkel att tolka eftersom den tenderar att färgas av den innevarande byggtakten och inte alltid fångar upp framtiden korrekt. I kombination med den nedåtgående trenden och övriga indikatorer tolkar vi indikatorn som att det kommer ske en nedgång i byggtakten det närmsta året.

Diagram 26. Främsta hinder för bostadsbyggande
Index, glidande 6-månaders glidande medelvärde



Källa: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 27. Förväntat husbyggande och antal byggstartar
Indikator, säsongrensat



Anm.: Antal byggstartar har tidförskjutits ett år så att utfallet kan avläsas vid samma tidpunkt som förväntningarna avser.
Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Kontakt

Robert Boije

Chefsekonom, redaktör för Bomarknadsnytt

Telefon: 070-269 45 91

E-mail: robert.boije@sbab.se

Erik Bukowski

Presschef

Telefon: 072-451 79 37

E-post: erik.bukowski@sbab.se



Robert Boije

Chefsekonom, SBAB

Disclaimer

Denna rapport är en publikation från SBAB. Rapporten har sammanställts av chefsekonom Robert Boije och analytiker 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.

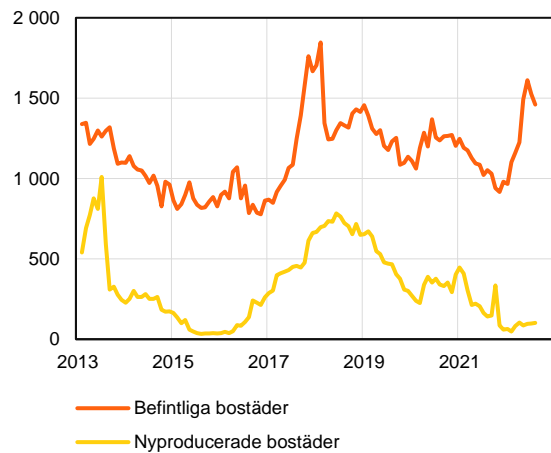
Bilaga A: Regionala bostadsmarknader

Bostadsutbud

Det sammantagna utbudet av bostäder har ökat snabbt under de senaste månaderna. Det kan till stor del förklaras av ett att utbudet på befintliga bostäder ökat, vilket gäller för samtliga storstadsområden.

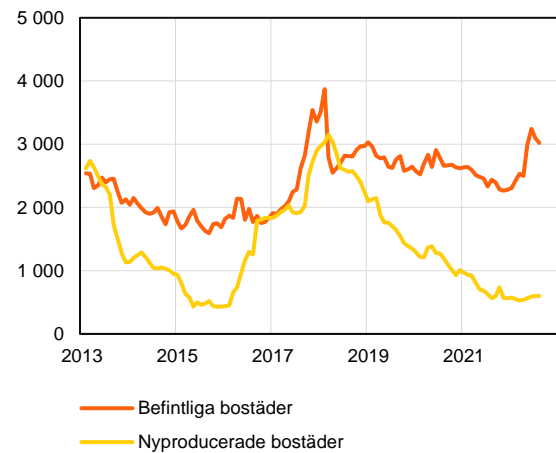
Utbudet på nyproducerade bostäder är lågt jämfört med de senaste åren. Det finns dock tecken på att det börjat öka, exempelvis i Göteborg och Malmö.

Diagram A1. Utbud, Stockholms innerstad
Antal annonser, säsongrensat



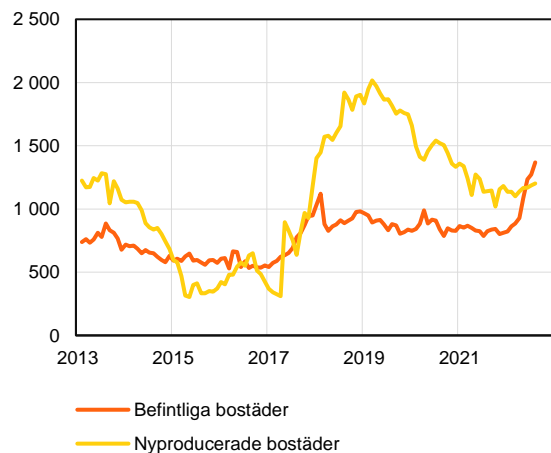
Källor: Booli och SBAB

Diagram A2. Utbud, Stockholms kommun
Antal annonser, säsongrensat



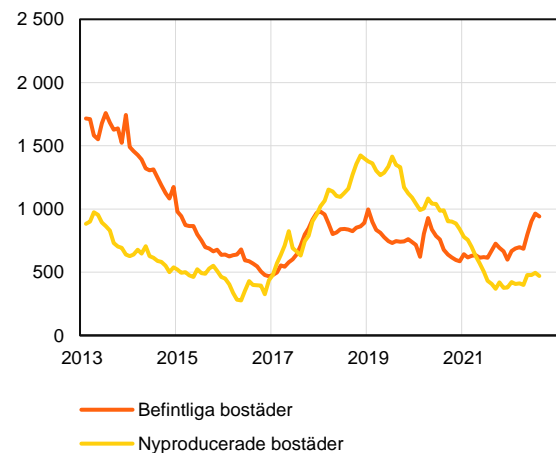
Källor: Booli och SBAB

Diagram A3. Utbud, Göteborgs kommun
Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A4. Utbud, Malmö kommun
Antal annonser, säsongrensat



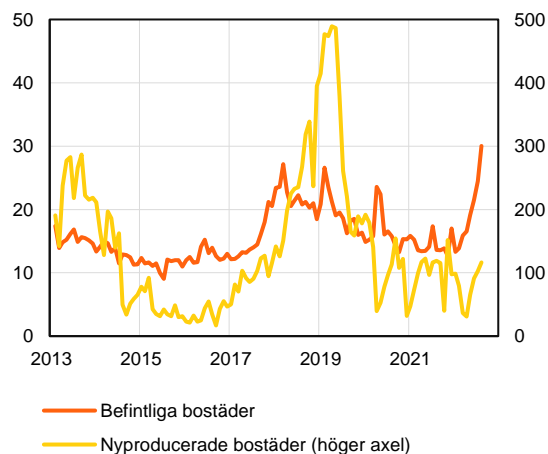
Källor: Booli och SBAB

Annonstid

Den genomsnittliga annonstiden för befintliga bostäder har stigit under senare tid med närmare en vecka och ligger för närvarande på mellan tre och fyra veckor. Den kan nu betraktas som lite längre än vad som är normalt.

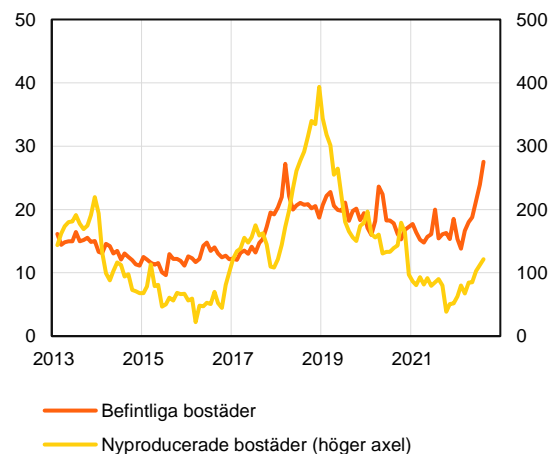
Annonstiderna för nyproducerade bostäder är i allmänhet tio gånger längre än för befintliga bostäder. De är för närvarande oförändrade eller något högre jämfört med under det senaste året.

Diagram A5. Annonstid, Stockholms innerstad
Antal dagar, säsongsensat



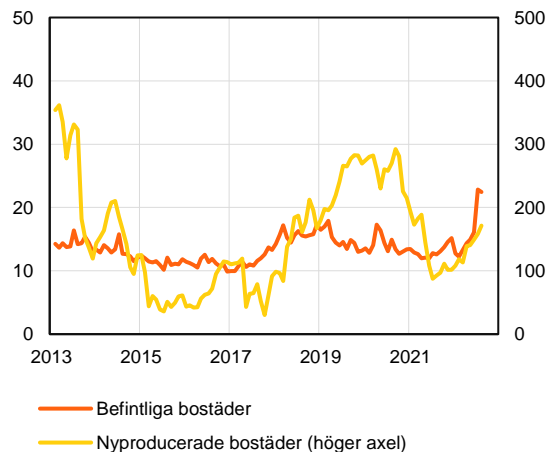
Källor: Booli och SBAB

Diagram A6. Annonstid, Stockholms kommun
Antal dagar, säsongsensat



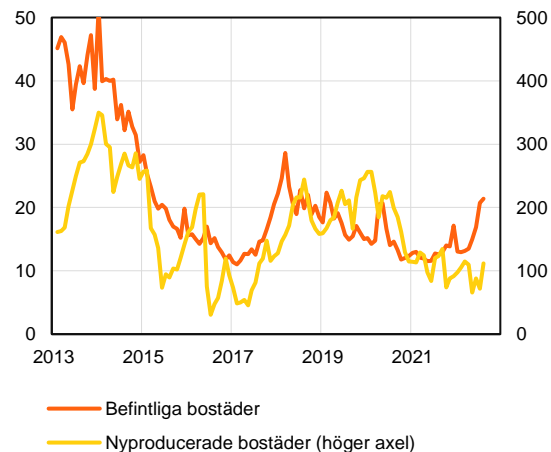
Källor: Booli och SBAB

Diagram A7. Annonstid, Göteborgs kommun
Antal dagar, säsongsensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A8. Annonstid, Malmö kommun
Antal dagar, säsongsensat



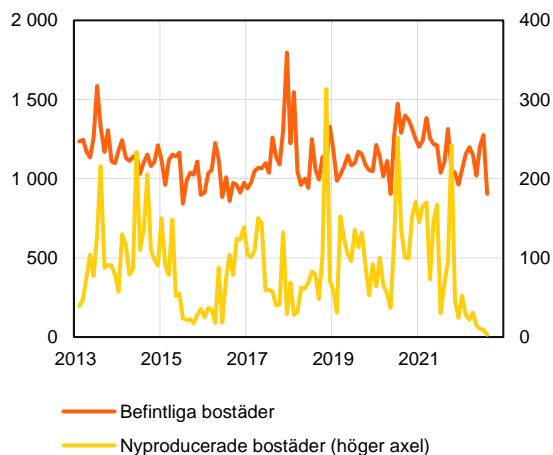
Källor: Booli och SBAB

Försäljning

Antal sålda bostäder per månad i det befintliga beståndet, mätt utifrån antalet avpublicerade annonser, har sedan coronapandemins utbrott legat på höga nivåer men nu fallit ned något.

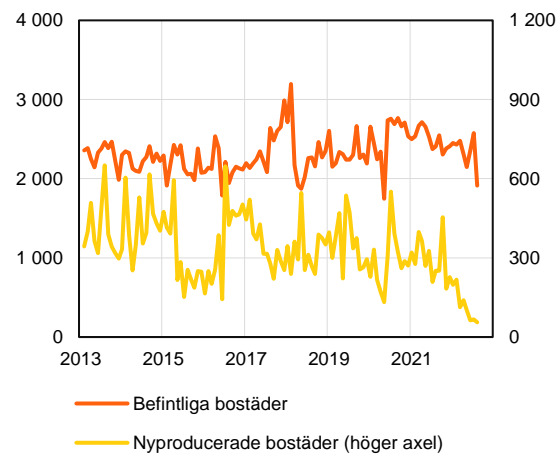
Antalet sålda nyproducerade bostäder har i allmänhet sjunkit under 2022. Det kan eventuellt hänga samman med ett lägre utbud.

Diagram A9. Försäljning, Stockholms innerstad
Antal avpublicerade annonser per månad, säsongsrensats



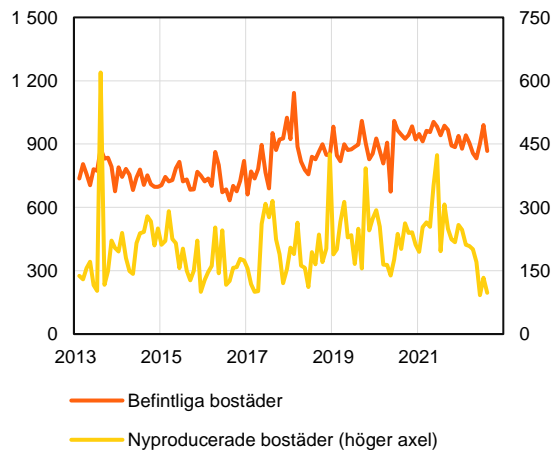
Källor: Booli och SBAB

Diagram A10. Försäljning, Stockholms kommun
Antal avpublicerade annonser per månad, säsongsrensats



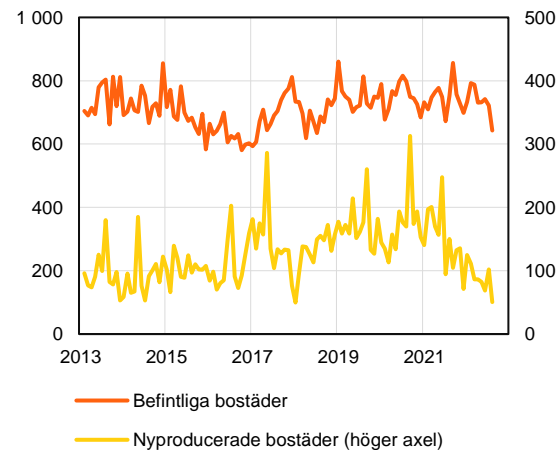
Källor: Booli och SBAB

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

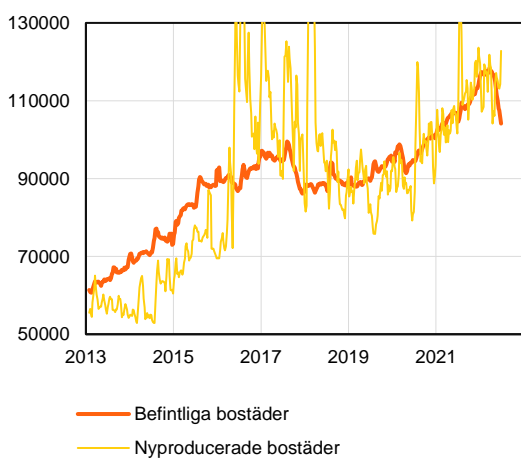
Bostadsprisernas nivå och utveckling skiljer sig åt i olika delar i Sverige. I till exempel Stockholm är priserna på sålda bostäder (verifierat av mäklare, lagfarter eller sista bud) mer än dubbelt så höga som i Malmö.

I samtliga av Sveriges tre storstäder syns en tydlig nedgång i kvadratmeterpriserna på befintliga bostäder. Nedgången är störst i Stockholm och minst i Malmö.

Priserna skiljer sig åt mellan bostäder som omsätts inom det befintliga beståndet och de som är nyproducerade. I Stockholm 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. I Malmö är dock kvadratmeterpriset tydligt högre på nya bostäder jämfört med bostäder i beståndet.

Diagram A13. Pris, Stockholms innerstad

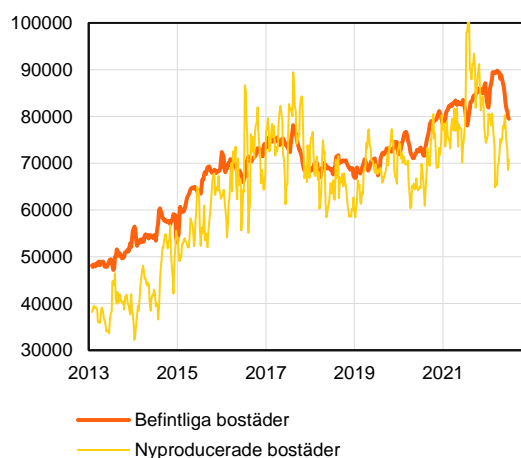
Kronor per kvadratmeter



Källor: Booli och SBAB

Diagram A14. Pris, Stockholms kommun

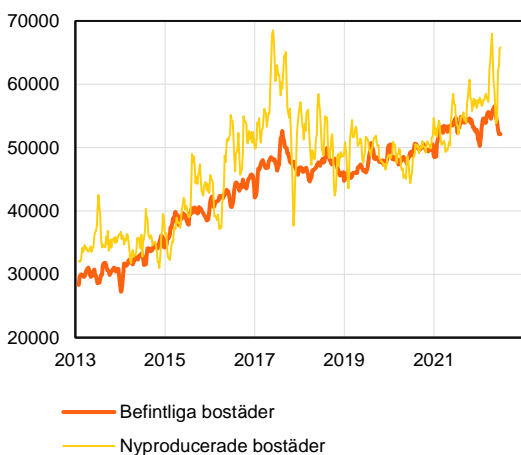
Kronor per kvadratmeter



Källor: Booli och SBAB

Diagram A15. Pris, Göteborgs kommun

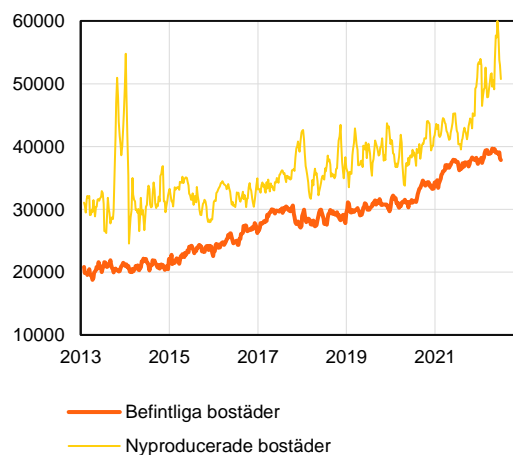
Kronor per kvadratmeter



Källor: Booli och SBAB

Diagram A16. Pris, Malmö kommun

Kronor per kvadratmeter



Källor: Booli och SBAB

Bilaga B: SBAB Booli Housing Market Index

Regioner

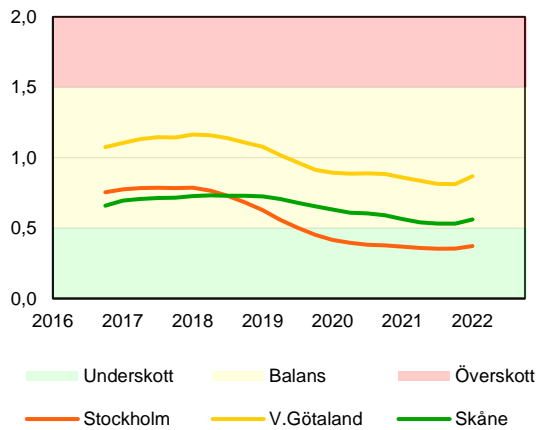
Enligt SBAB Booli Housing Market Index (HMI) råder det i riket som helhet nära nog balans på marknaderna för nyproducerade bostäder med tecken på underskott på villor. Det finns skillnader regionalt och för olika boendeformer. I Stockholm finns det ett tydligt underskott på nybyggda villor.

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.

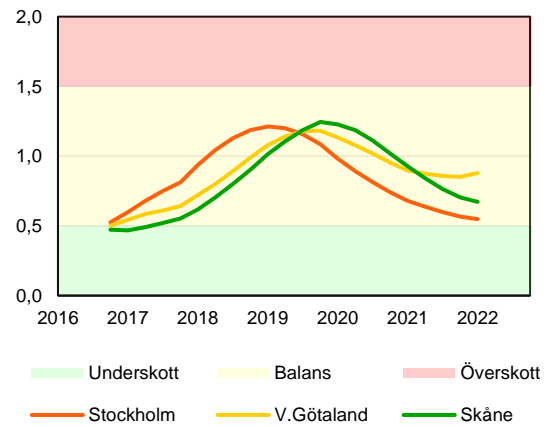
I samtliga regionstäder är det balans för villa-produktionen med undantag för Norrköping där ett visst överskott uppstått den senaste tiden. Det har för nya bostadsrätter även uppkommit ett visst överskott i Halmstad under den senaste tiden.

Diagram B1. HMI Storstadslän, villor
Index



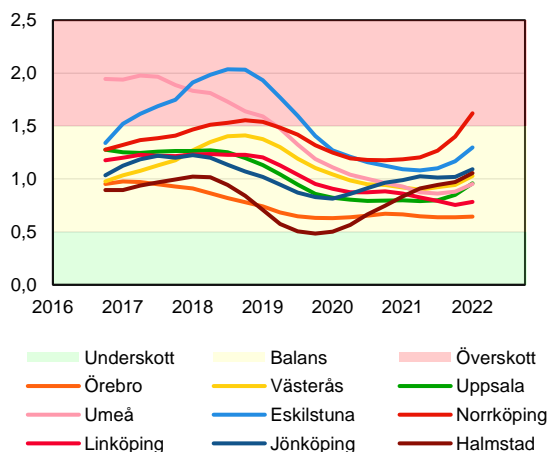
Källor: Booli och SBAB

Diagram B2. HMI Storstadslän, bostadsrätter
Index



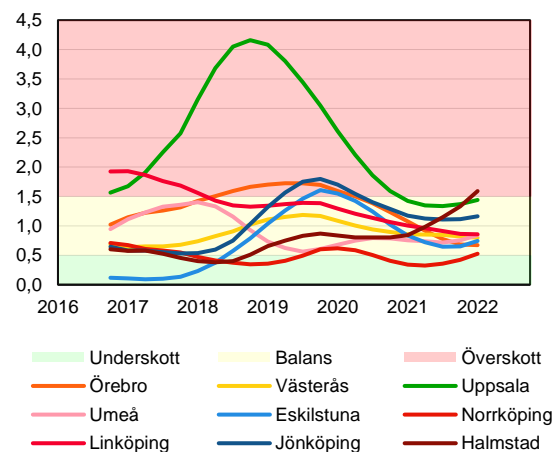
Källor: Booli och SBAB

Diagram B3. HMI Regionstäder, villor
Index



Källor: Booli och SBAB

Diagram B4. HMI Regionstäder, bostadsrätter
Index



Källor: Booli och SBAB

Bilaga C: 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 växa med 0,2 procent under 2023. Det är en prognos i linje med den allmänna synen på en lågkonjunktur under 2023 (se tabell C1).

Vi bedömer att arbetslösheten under 2023 kommer att uppgå till 7,8 procent, vilket 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, bland annat till följd av Rysslands krig mot Ukraina, och därav höjda styrräntor och marknadsräntor har prognoserna justerats ned i rask takt.

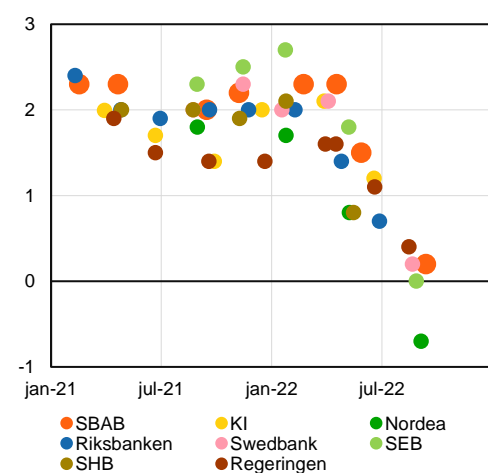
Tabell C1. De senaste makroekonomiska prognoserna för 2023 från några prognosmakare
Procentuell förändring respektive procent av arbetskraften

| Prognosmakare | Datum | BNP | Arbetslöshet |
|----------------------|------------|------|--------------|
| SBAB | 2022-09-15 | 0,2 | 7,8 |
| Nordea | 2022-09-07 | -0,7 | 7,7 |
| SEB | 2022-08-30 | 0,0 | 7,8 |
| Swedbank | 2022-08-24 | 0,2 | 7,7 |
| Regeringen | 2022-08-18 | 0,4 | 7,7 |
| Riksbanken | 2022-06-30 | 0,7 | 7,7 |
| Konjunkturinstitutet | 2022-06-21 | 1,2 | 7,4 |
| Handelsbanken | 2022-05-18 | 0,8 | 7,5 |

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

Diagram C1. Prognoser på BNP för 2023

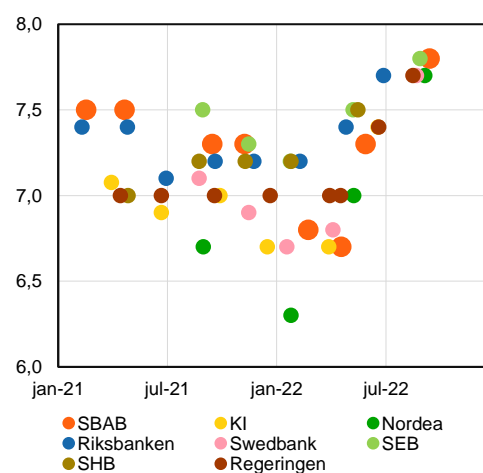
Procentuell årstakt



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 | 2,3 | 0,2 | 1,9 | 2,4 |
| Delkomponenter | | | | | | |
| Privat konsumtion | Årstakt, procent | 6,2 | 3,5 | -0,5 | 2,0 | 3,3 |
| Offentlig konsumtion | Årstakt, procent | 2,9 | 0,4 | -0,5 | 0,3 | 0,5 |
| Investeringar | Årstakt, procent | 7,5 | 2,0 | 0,5 | 2,1 | 2,2 |
| Nettoexport | Årstakt, procent | -6,4 | 2,8 | 9,7 | 7,5 | 5,2 |
| Bidrag | | | | | | |
| Privat konsumtion | Procentenheter | 2,7 | 1,5 | -0,2 | 0,9 | 1,5 |
| Offentlig konsumtion | Procentenheter | 0,8 | 0,1 | -0,1 | 0,1 | 0,1 |
| Investeringar | Procentenheter | 1,9 | 0,5 | 0,1 | 0,5 | 0,6 |
| Nettoexport | Procentenheter | -0,3 | 0,1 | 0,4 | 0,4 | 0,3 |
| Sysselsättning | Årstakt, procent | 1,1 | 2,4 | 0,2 | 0,5 | 1,1 |
| Arbetslöshet | Procent av arbetskraften | 8,8 | 7,6 | 7,8 | 8,0 | 7,7 |
| Arbetade timmar | Årstakt, procent | 2,6 | 1,8 | 1,6 | 1,0 | 0,9 |
| Timlönekostnad | Årstakt, procent | 4,0 | 2,5 | 3,0 | 3,5 | 3,5 |
| Inflation, KPI | Årstakt, procent | 3,9 | 9,3 | 5,9 | 2,3 | 2,2 |
| Inflation, KPIF | Årstakt, procent | 4,1 | 7,3 | 3,9 | 2,5 | 2,2 |
| Inflation, KPIF-XE | Årstakt, procent | 1,7 | 5,0 | 3,9 | 2,3 | 2,0 |
| Styrränta, årsgenomsnitt | Procent | 0,00 | 0,67 | 2,18 | 2,00 | 2,00 |
| KIX-index | Index 921118 = 100 | 114,3 | 120,5 | 120,4 | 118,0 | 115,7 |
| Hushållens disponibla inkomster | Årstakt, procent | 5,1 | 6,2 | 4,3 | 4,2 | 4,4 |
| Hushållens sparkvot | Procent av D.I. | 16,8 | 11,3 | 12,7 | 12,3 | 11,2 |
| Sparkvot, exkl. premie- och tjänstepension | Procent av D.I. | 7,1 | 2,8 | 3,7 | 3,3 | 2,2 |
| Hushållens skuldkvot | Procent av D.I. | 183,6 | 181,1 | 180,5 | 180,5 | 180,9 |
| Hushållens räntekvot (efter skatteavdrag) | Procent av D.I. | 2,5 | 3,4 | 5,2 | 5,6 | 5,9 |
| Bostadspriser | Årstakt, procent | 10,6 | -11,6 | -8,9 | 0,3 | 4,1 |
| Bostadsrättspriser | Årstakt, procent | 9,2 | -13,4 | -7,8 | 0,1 | 4,6 |
| Småhuspriser | Årstakt, procent | 11,4 | -10,4 | -9,5 | 0,4 | 3,8 |
| Påbörjade bostäder | Tusental | 67,8 | 54,7 | 43,1 | 44,1 | 45,2 |
| Påbörjade lägenheter | Tusental | 54,3 | 42,4 | 32,8 | 33,1 | 33,5 |
| Påbörjade småhus | Tusental | 13,5 | 12,3 | 10,3 | 11,0 | 11,8 |
| Bostadsbrist | Tusental | 93 | 77 | 51 | 34 | 23 |

Anm.: För 2021 är uppgifterna utfall.

Källor: Macrobond, Konjunkturinstitutet, SCB, Valueguard och SBAB