

Pressmeddelande 2022-09-15

Bostadsbyggandet tvärnitar och bostadspriserna fortsätter att falla
Den svenska ekonomin spås gå in i nolltillväxt nästa år. Arbetslösheten väntas trots det bara öka svagt. En envist hög inflation gör att styrräntan förväntas höjas 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 kommer att höjas 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. Valutgången väntas inte ha någon avgörande betydelse för bostadsmarknaden på kort sikt. Detta är några av slutsatserna i årets tredje nummer av SBAB:s rapport Bomarknadsnytt.

BNP ökar med enbart 0,2 procent nästa år

Svensk BNP väntas öka med 0,2 procent nästa år för att de kommande två åren därefter öka med 1,9 respektive 2,4 procent. Utvecklingen förklaras av en mycket svag utveckling av både den privata- och offentliga konsumtionen samt av näringslivets investeringar. Trots en svag krona väntas inte heller nettoexporten ge någon större draghjälp till följd av en likaledes svag ekonomisk utveckling i Sveriges viktigaste exportländer.

Envist hög inflation gör att styrräntan höjs med 0,75 procentenheter i nästa vecka

Inflationen har bitit sig fast på högre nivåer än vad både Riksbanken och många andra prognosmakare bedömt. Även om inflationen väntas falla tillbaka markant under nästa år bedöms den fortsätta att ligga långt över Riksbankens mål på 2 procent. Först under 2024 bedöms inflationen komma ner i närheten av målet. Styrräntan väntas höjas med 0,75 procentenheter i nästa vecka för att toppa på 2,25 procent i februari nästa år.

- De färskt historiskt höga inflationssiffrorna från SCB nyligen var knappast någon ljuv musik för Riksbanken. Riksbanken befinner sig nu i det besvärliga beslutsläget där den envist höga inflationen och risken för kraftigt stigande inflationsförväntningar ska hanteras utan att man samtidigt riskerar att bidra till onödigt hög arbetslöshet. Det är en mycket svår balansgång, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.
- Nu är vi snart i den stagflationssituation – där inflationen och arbetslösheten stiger samtidigt – som många ekonomer tidigare varnat för. Men trots att all världens elände tycks slå till på en och samma gång är läget på arbetsmarknaden än så länge inte alarmerande. Låt oss hoppas att det förblir så, säger Robert Boije.

Boprisfall på sammanlagt 20 procent kan inte uteslutas

Bostadspriserna har fallit relativt mycket de senaste månaderna. Den inte fullt lika negativa utvecklingen i augusti kan tillskrivas en säsongseffekt. En modellskattning visar att det inte går att utesluta att bostadspriserna faller med sammanlagt 20 procent från toppen till botten. Osäkerheten är dock stor.

- Vår prognos bygger på en modellskattning och det historiska sambandet mellan bostadspriserna och hushållens inkomster respektive bostadsräntorna. Vi har inte tagit hänsyn till att envist höga elpriser också kan komma att påverka priserna negativt på framför allt småhus i de södra delarna av Sverige. Samtidigt överraskade bostadspriserna uppåt under pandemin. Läget är svårbedömt, men magkänslan är åt det mer negativa hållet, säger Robert Boije.

Antalet påbörjade nya bostäder väntas falla brant nästa år

Antalet påbörjade bostäder väntas uppgå till 43 000 nästa år. Jämfört med toppåret 2021 är det en nedgång med nästan 40 procent.

- De dramatiskt höga priserna på många insatsvaror går inte att kompensera genom att höja priserna på nya bostäder eftersom priserna faller kraftigt på andrahandsmarknaden. Samtidigt bidrar högre räntor till försvårade finansieringsmöjligheter. Även om vi alltså har stor bostadsbrist är det nu något av en perfekt storm mot bostadsbyggandet och vi utesluter inte en ännu större nedgång i byggandet än i vår prognos. Riskbilden ligger på nedåtsidan”, säger Robert Boije.

Valutgången väntas inte ha någon avgörande betydelse för bostadsmarknaden

Oavsett hur den nya regeringskonstellationen kommer att se ut och hur de politiska förhandlingarna fortlöper, väntas det inte ha någon avgörande betydelse för utvecklingen på bostadsmarknaden på kort sikt.

- Jag har i rådande läge, där bostadspriserna redan fallit kraftigt, avrått från ett återinförande av fastighetskatten eller reducering av ränteavdragen. Detta för att inte göra om 1990-talets misstag där sådana åtgärder väsentligt bidrog till det stora priset på bostäder och förstärkte den ekonomiska nedgången. Trots att frågan nyligen varit uppe i debatten verkar det inte finnas något större samlat politiskt stöd för den. Jag tror däremot att den nya regeringen kommer att göra vissa justeringar i kreditregleringarna för att i rådande läge underlätta för högt belånade bostadsägare. På lite sikt – förhoppningsvis inte alltför lång – kommer med nödvändighet bostadsbristen, segregationen och svårigheterna för unga och inkomstsvaga grupper också att behöva adresseras, säger Robert Boije.

Prognostabell med siffror – se nästa sida.

Bomarknadsnytt finns att ladda ner [här](#)

För mer information, vänligen kontakta:

Robert Boije, Chefsekonom, SBAB
Telefon: 070-269 45 91
E-post: robert.boije@sbab.se

Erik Bukowski, Presschef, SBAB
Telefon: 072-451 79 37
E-post: erik.bukowski@sbab.se

Prognostabell

		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

SBAB:s affärsidé är att med nytänkande och omtanke erbjuda lån och sparande samt andra tjänster för bättre boende och boendeekonomi till privatpersoner, bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag i Sverige. SBAB bildades 1985 och ägs av svenska staten. Bostadssajten Booli och boendeappen Boappa är en del av SBAB. Antal bolånekunder uppgår till 293 000 och 420 000 privatpersoner har sparkonto (per den 30 juni 2022). Antal medarbetare (FTE) är 860. SBAB bidrar till bättre boende och boendeekonomi. SBAB prioriterar fyra av FN:s globala hållbarhetsmål (8, 11, 12 och 13) inom ramen för Agenda 2030. Målen utgör en integrerad del av SBAB:s hållbara styrmodell och dagliga arbete. Läs mer på: sbab.se, booli.se, boappa.com, facebook.com/sbabbank, twitter.com/sbabbank, linkedin.com/company/sbab-bank.



SBAB:s affärsidé är att med nytänkande och omtanke erbjuda lån och sparande samt andra tjänster för bättre boende och boendeekonomi till privatpersoner, bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag i Sverige. SBAB bildades 1985 och ägs av svenska staten. Bostadssajten Booli och boendeappen Boappa är en del av SBAB. Antal bolånekunder uppgår till 293 000 och 420 000 privatpersoner har sparkonto (per den 30 juni 2022). Antal medarbetare (FTE) är 860. SBAB bidrar till bättre boende och boendeekonomi. SBAB prioriterar fyra av FN:s globala hållbarhetsmål (8, 11, 12 och 13) inom ramen för Agenda 2030. Målen utgör en integrerad del av SBAB:s hållbara styrmodell och dagliga arbete. Läs mer på: sbab.se, booli.se, boappa.com, facebook.com/sbabbank, twitter.com/sbabbank, linkedin.com/company/sbab-bank.