

# Bomarknadsnytt

Nummer 1  
2025.02.21

Prognos över svensk ekonomi och bostadsmarknad



- Inflationen visar åter sitt fula tryne.
- Arbetslösheten den högsta sedan millennieskiftet.
- Svensk ekonomi behöver ytterligare sänkning av styrräntan – den kommer troligen dock först i augusti.
- Bostadspriserna stiger med 6 procent i år och 4 nästa år.
- Ingen större ljusning för hårt pressade bostadsbyggare.

**SBAB!**

## Sammanfattning

BNP väntas öka med 1,8 procent i år men arbetslösheten ligga kvar på samma höga nivå som förra året. Inflationen bedöms i genomsnitt ligga drygt 1 procentenhet över Riksbankens mål under året. Den senaste tidens stora inflationsuppgång är svårförklarad. Den beror inte på internationella faktorer. Den knackiga realekonomiska återhämtningen borde innebära ytterligare en sänkning av styrräntan men vi tror nu att en sådan dröjer till i augusti. Med det kommer den rörliga bolåneräntan inte vara nere under 3 procent till sommaren. Bostadspriserna väntas öka med knappt 6 procent i år och 4 procent nästa år. Antalet påbörjade nya bostäder når 30 000 först 2028. Detta är några av slutsatserna i årets första nummer av SBAB:s rapport Bomarknadsnytt som publiceras i dag.

## Inledning

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

- Första delen beskriver den makroekonomiska utvecklingen med en global utblick.
- Andra delen beskriver efterfrågan på bostäder mot bakgrund av hushållens ekonomi och utvecklingen av bostadspriserna.
- Tredje delen beskriver utbudet på och försäljningstakten för befintliga bostäder och utvecklingen av nyproduktionen.

I bilaga A och B redovisas regional utveckling på bostadsmarknaden i Stockholm, Göteborg och Malmö. I bilaga C görs beräkningar av trendinflationen. I bilaga D görs en prognosuppföljning och jämförelse med andra prognosmakare. I bilaga E 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

*Svag global tillväxt, men stark amerikansk ekonomi*

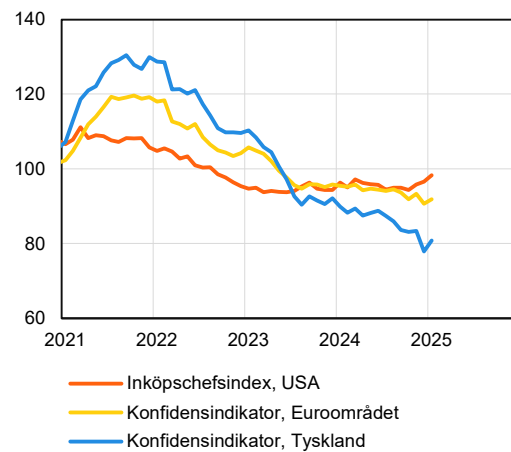
Tillväxttakten i den globala ekonomin bedöms ligga kvar på 3,2 procent i år, vilket är lite under snittet för de senaste decennierna. Under 2026 väntas en marginellt högre tillväxttakt på 3,3 procent. Det handlar alltså om en långsam återhämtning, men det finns skillnader mellan olika länder. Sett till förtroendeindikatorer har förtroendet för ekonomin i USA vänt upp till nästan det normala, med det i euroområdet fortsatt nedåt, särskilt i Tyskland (se diagram 1). En svag utveckling och ett lågt förtroende i Tyskland, som är en viktig handelspartner för Sverige, påverkar möjligheterna för en snabb svensk tillväxt.

Ur ett svenskt perspektiv väntas den handelsviktade omvärldstillväxten stiga till 1,9 procent i år, vilket är en uppgång jämfört med åren innan (se diagram 2). För 2026 förutses den globala handelsviktade BNP-tillväxten stiga till 2,0 procent, vilket är ett par tiondelar under genomsnittet för de tre senaste decennierna. Den snabbare ekonomiska tillväxten i år kan delvis förklaras av lättnader i penningpolitiken i många länder där inflationen i många fall kommit ned och är i linje med inflationsmålen.

Den globala utvecklingen framöver är svårbedömd till följd av flera faktorer. Just nu ligger mycket fokus på nyligen införda tullar, motåtgärder, och hot om ytterligare tullar. Osäkerheten förstärks av att argumenten för tullarna sällan är kopplade till rättvis handel, utan exempelvis till migration. Dessutom kan den ekonomiska utvecklingen påverkas av väpnade konflikter, som exempelvis Rysslands krig mot Ukraina, och frågor om sanktioner och allokering av resurser till militära ändamål.

Diagram 1. Förtroendeindikatorer i omvärlden

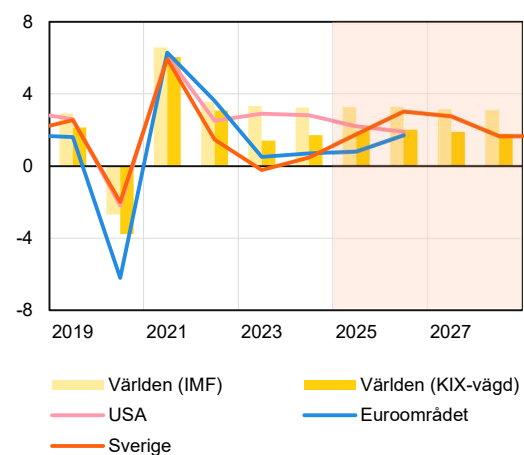
Indikator, medelvärde = 100, säsongrensat



Källor: Macrobond och SBAB

Diagram 2. BNP i Sverige och omvärlden

Procentuell förändring



Anm.: IMF:s omvärldsprognoiser är från oktober 2024 och vår prognos för Sverige från februari 2025.

Källor: IMF och SBAB

### Svensk ekonomi i återhämtningsfasen

Förtroendeindikatorerna i Sverige rasade brant under 2022 och i många branscher fortsatte nedgången under 2023. Under 2024 ökade förtroendet för ekonomin inom näringslivet i stort med undantag för tillverkningsindustrin där förtroendet försvagades något, och byggindustrin där förtroendet i stort sett låg kvar på samma nivå som vid årets början. Störst uppgång i förtroendet finns inom handel och service. De senaste månadernas utveckling gjorde att förtroendet för ekonomin inom industrin som helhet i januari 2025 steg upp till strax över den normala nivån (se diagram 3).

Månadsvisa indikatorer för BNP-utvecklingen visar på en nedgång under september och oktober, följt av en snabb uppgång i november och december. Den hoppiga utvecklingen sedan sommaren 2024 gör utvecklingen svårtolkad. Betraktas den övergripande utvecklingen, mätt som överlappande 12-månaders utveckling, framträder en allt starkare ekonomisk utveckling under året. För helåret 2024 bedöms dock ekonomin ha vuxit med måttliga 0,5 procentenheter (se tabell 1).

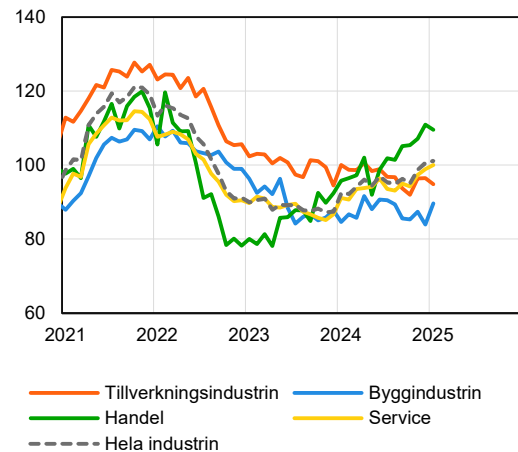
Det svaga konjunkturläget och en dämpad efterfrågan beror till stor del på att näringslivets investeringar, som är konjunktur känsliga, minskade under såväl 2023 som 2024. De väntas dock utvecklas svagt positivt i år. Även hushållens konsumtion har utvecklats svagt under de senaste två åren, även om de under 2024 bidrog till en positiv BNP-utveckling. Det är framför allt en högre nettoexport och högre offentlig konsumtion som bidrog till en positiv BNP-utveckling under 2024 (se diagram 4).

Det svenska näringslivet har de senaste åren pressats av höga kostnader och svag efterfrågan. Under i stort sett hela 2024 har antalet företagskonkurser legat på mycket höga nivåer (se diagram 5). I många fall har företag pressats av förändringar i spåren av coronapandemin, inte minst av uppskjuten skatt som slutligen har behövt betalas in.

Förra året uppgick arbetslösheten till i genomsnitt 8,4 procent, och den steg trendmässigt under året (se diagram 6). Januari 2025 toppade den säsongsjusterade arbetslösheten på rekordhöga 9,7 procent, vilket delvis kan förklaras av ett ovanligt högt inflöde av arbetssökanden. Vi räknar med att arbetslösheten ligger kvar högt i år, och i genomsnitt uppgår till 8,4 procent. Ett starkare konjunkturläge leder till att arbetslösheten inom några år kryper ned mot drygt 7 procent (se diagram 7). En långsammare befolkningstillväxt under kommande år leder dessutom till att arbetskraften växer långsammare, från tidigare i genomsnitt 0,8 procent per år till framöver 0,4 procent per år.

Diagram 3. Förtroendeindikator, Sverige

Indikator, medelvärde = 100, säsongsrensats



Källor: Macrobond, Konjunkturinstitutet och SBAB

Tabell 1. BNP-utvecklingen och dess komponenter

Procentuell förändring respektive procentenheter

	2024	2025	2026	2027	2028
BNP-utveckling	0,5 (0,5)	1,8 (2,2)	3,0 (2,9)	2,7 (2,1)	1,7
Bidrag					
Hushåll. kons.	0,1 (0,0)	0,9 (1,4)	1,5 (1,7)	1,8 (1,1)	1,2
Off. kons.	0,3 (0,3)	0,4 (0,4)	0,4 (0,3)	0,3 (0,3)	0,2
Investeringar	-0,4 (-0,7)	0,1 (0,4)	1,2 (1,2)	1,1 (1,0)	0,7
Nettoexport	0,4 (0,9)	0,3 (0,1)	-0,1 (-0,3)	-0,5 (-0,3)	-0,4

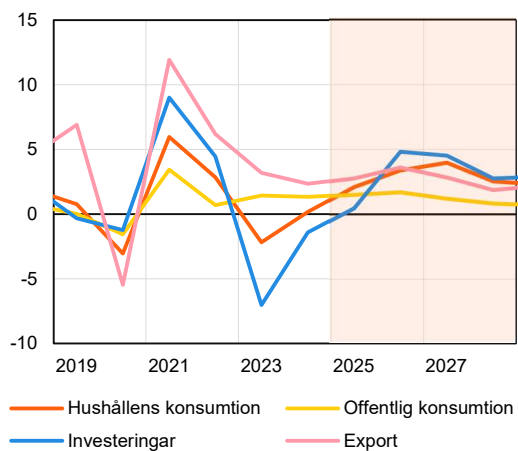
Anm.: Föregående prognos den 14 november inom parenteser.

Uppgifterna är avrundade och summerar därför inte alltid.

Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 4. Sveriges försörjningsbalans, användning

Procentuell förändring



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

### Inflationen återigen över Riksbankens mål

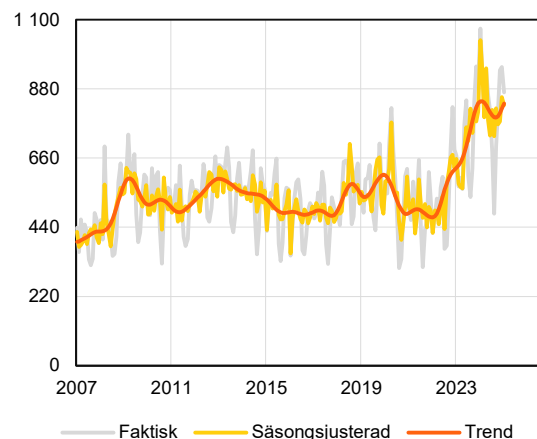
Under 2023 föll inflationen tillbaka ungefär lika snabbt som den steg 2022 (se diagram 8). I såväl juli 2024 som juli 2021 uppgick inflationen, uttryckt som 12-månaderstal för KPIF, till 1,7 procent. Däremellan i december 2022 uppgick den till 10,2 procent. Den snabba upp- och nedgången kan förklaras av en relativt sett mycket stark efterfrågan på varor och tjänster i förhållande till utbudet, som begränsades av kraftiga globala utbudstörningar. Orsakerna bakom var produktions- och leveranshinder i spåren av coronapandemin, samt sanktioner och handelshinder med anledning av Rysslands krig mot Ukraina. På kort tid ökade priserna globalt på bland annat frakt, livsmedel och energi (se bilaga D).

De inflationsutfall som rapporteras har nästan genomgående handlat om 12-månaderstal, det vill säga om förändringen av ett prisindex för en månad jämfört med samma månad ett år tidigare. Det framgår inte med denna metod när under 12-månadsperioden som priserna förändrades. Ett alternativ är att titta på förändringen av ett prisindex mellan två på varandra följande månader. Dessa förändringar är dessvärre ofta svårtolkade eftersom de kan hoppa upp en månad och ned nästa, även om de justeras för typiska säsongseffekter. En metod för att lättare kunna tolka den månadsvisa utvecklingen är att beräkna trenden för säsongjusterade månadsutfall. Då framgår exempelvis att trenden för KPIF-inflationen toppade på strax över 10 procent redan sommaren 2022 och att den sedan sommaren 2023 legat under 2 procent till och med september förra året (se diagram 9 och bilaga C).

Den månadsvisa trenden för KPIF-inflationen bottnade maj-juni 2024. Den har sedan dess stigit. Oktober-december förra året låg den över målet och i januari 2025 motsvarade den en årstakt på omkring 3 procent. De senaste månadernas trenduppgifter ska tolkas försiktigt eftersom de ofta blir föremål för revidering när nya månadsutfall blir tillgängliga. Uppgången är ändå svår förklarad. Den motiveras inte av samma globala faktorer som drev upp inflationen kraftigt under 2021–2022 (se bilaga D). Det är olyckligt om det är ett inhemskt omotiverat prissättningsbeteende som bidrar till inflationsuppgången i ett läge då svensk ekonomi skulle må bra av ytterligare räntesänkningar. Vår bedömning är dock att trenden för den månadsvisa inflationen kommer att falla tillbaka lika snabbt som den steg och plana ut på 2 procent till sommaren 2025.

Diagram 5. Inledda företagskonkurser

Antal per månad

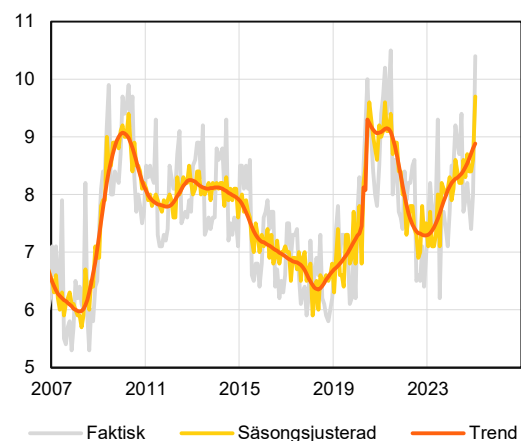


Anm.: Omfattar aktie-, handels-, och kommanditbolag samt övriga juridiska personer.

Källor: Macrobond, UC och SBAB

Diagram 6. Arbetslöshet 15–74 år

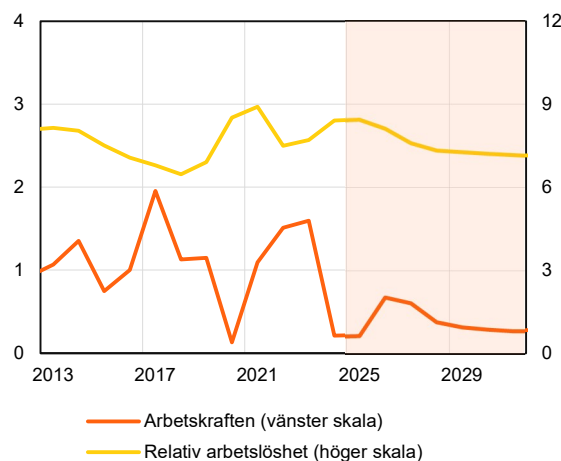
Procent av arbetskraften



Källor: Macrobond och SCB

Diagram 7. Arbetskraften och arbetslöshet 15–74 år

Procentuell förändring och procent av arbetskraften



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

För helåret 2025 väntas KPI- och KPIF-inflationen ligga på 2,2 respektive 2,9 procent, det vill säga över Riksbankens mål (se bilaga C). Den relativt KPIF lägre KPI-inflationen beror på att hushållens bolåneräntor sjunker i takt med att Riksbanken sänker styrräntan.

### En stram penningpolitik bidrog till att pressa ned inflationen

Riksbanken sänkte styrräntan stegvis från 4 procent i maj 2024 ned till 2,25 procent i januari 2025. Sänkningarna gjordes med hänvisning till tydligt lägre inflationsutfall och att inflationen låg nära Riksbankens mål. Vid den senaste styrräntesänkningen i januari noterade Riksbanken att inflationstrycket är förenligt med målet, och att prognosen för styrräntan är att den hålls kvar vid 2,25 procent.

Innan det oväntat höga inflationsutfallet i januari bedömde vi att Riksbanken skulle sänka styrräntan med ytterligare ett steg före sommaren ned till 2 procent, och därigenom bidra till att stärka konjunkturåterhämtningen. Då januariutfallet kom in oväntat högt, och dessutom visade på varaktigt för hög inflation under de senaste fyra månaderna, tror vi i stället att Riksbanken kommer hålla kvar styrräntan på 2,25 procent över sommaren för att först i augusti sänka till den (av oss bedömda) neutrala nivån 2 procent (se tabell 2 och diagram 10).

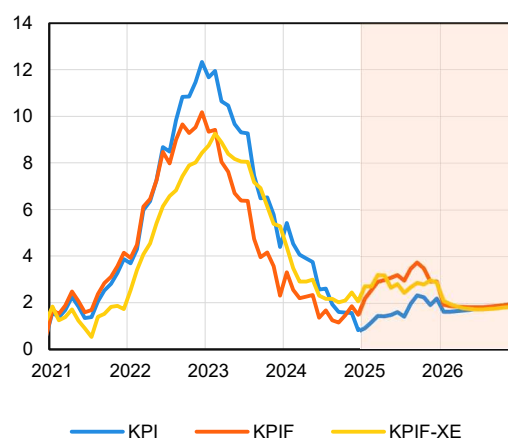
Beroende av storleken på de månatliga inflationsutfallen, hur realekonomin utvecklas, och hur ECB agerar kan Riksbanken komma att fatta ett annat beslut än det som ligger i vår prognos. Det går inte att utesluta att Riksbanken håller kvar styrräntan på 2,25 procent resten av året. Det går inte heller att utesluta att en eller flera sänkningar kommer såväl tidigare som senare, eller att det skulle kunna handla om höjningar av styrräntan.

Omräknat till bolåneräntor är vår bedömning att den rörliga bolåneräntan (3-månadersräntan) hyfsat nära följer Riksbankens styrränta med en viss marginal (se tabell 3). I vissa lägen kan bolåneräntorna sjunka något tidigare än styrräntesänkningarna om marknadsaktörerna förutser sänkningen. Det kan också finnas en eftersläpning i boräntorna eftersom bolån till viss del finansieras av inlåning, och eftersom räntan på inlåningskonton ofta påverkas i mindre utsträckning av styrräntan jämfört med marknadsräntorna i stort.

Sammantaget väntas de rörliga bolåneräntorna ligga stilla under våren, för att sjunka någon tiondel till hösten ned till omkring 3 procent. Nivån på de rörliga bolåneräntorna är då i linje med en neutral styrränta på 2 procent, och kan således betraktas

Diagram 8. Inflation enligt olika mått

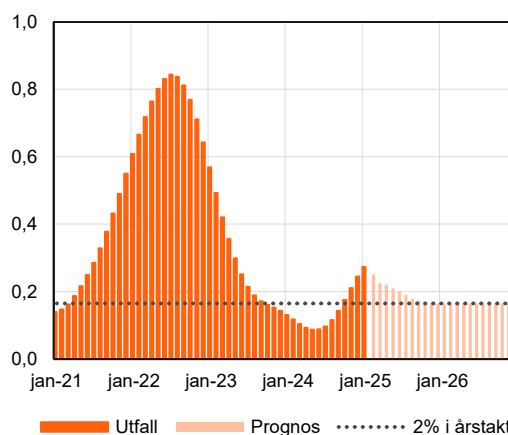
Procent per år, 12-månaderstal



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 9. Trend-inflationen enligt KPIF

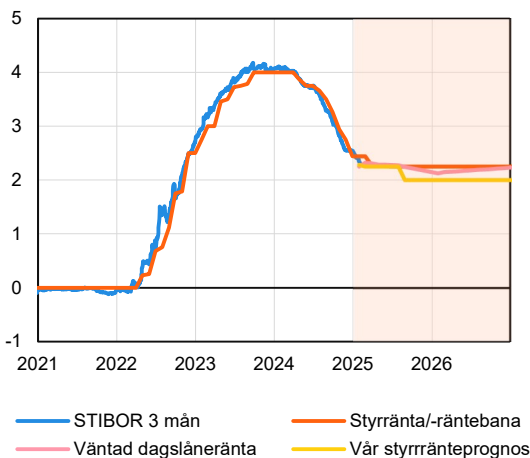
Procent per månad, 1-månaderstal



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 10. Styrränta och förväntad dagslåneränta

Procent



Källor: Macrobond, Riksbanken och SBAB

som normal. Det är inte uteslutet att de rörliga boräntorna tillfälligt går ned under denna nivå, exempelvis om inflationen faller ned tydligt under 2 procent för en längre tid samtidigt som konjunkturåterhämtningen går mycket långsamt och att styrräntan därför sänks under den neutrala nivån.

De långa bundna bolåneräntorna ligger nu något över 3 procent. De har rört sig uppåt sedan års-skiftet. Vi förväntar oss också att de ska fortsätta långsamt uppåt. Vår bedömning är att de långa bundna bolåneräntorna kommer att stiga till nära 4 procent.<sup>1</sup> Vi räknar med att även de kortare bundna bolåneräntorna kommer att fortsätta stiga, men i långsammare takt än de långa bolåneräntorna. Deras långsiktiga nivå bedöms ligga på omkring 3,5 procent.

#### *Viktigt att ha alternativa händelseutvecklingar i åtanke*

I vårt huvudscenario bedöms resursutnyttjandet i ekonomin vara lägre än normalt under 2024, men också under 2025. Resursutnyttjandet förväntas bli balanserat tidigast 2026. Under 2025 och 2026 väntas BNP-tillväxten vara god. Under framför allt 2026 väntas sysselsättningen öka lite snabbare och arbetslösheten falla tillbaka i snabb takt.

Även om den redovisade prognosen är vår bästa bedömning just nu kan utvecklingen bli såväl starkare som svagare. En källa till osäkerhet är naturligtvis den oroliga situationen i omvärlden med tullar, sanktioner och väpnade konflikter. En ytterligare källa till osäkerhet är genomförandet och genomslaget av penningpolitiken på inflationen och den realekonomiska utvecklingen.

Osäkerheten är i stort sett normal vad gäller det finansiella systemet, vilket bland annat framgår av olika indikatorer på stress (se diagram 11). Stressindikatorerna har rört sig lite upp och ned de senaste åren men varit på tydligt trendmässigt nedåtgående.

Det går inte att utesluta att finansiella företag drar på sig mer kreditförluster än vanligt under den nuvarande lågkonjunkturen, och att det kan komma att behöva exempelvis tillskott av kapital från ägarna eller stöd från den offentliga sektorn. Vi ser inga tecken på detta i nuläget, och bedömer att sannolikheten för omfattande problem av denna typ framöver är klart begränsad och att det inte kommer att leda till instabilitet i det finansiella systemet i stort.

**Tabell 2. Genomförda och förväntade styrräntebeslut**

Procent		
Tidpunkt		Styrräntenivå
År	Månad	Procent
2023	September	4,00
2024	Maj	3,75
2024	Augusti	3,50
2024	September	3,25
2024	November	2,75
2024	December	2,50
2025	Januari	2,25
2025	Augusti	2,00

Källa: SBAB

**Tabell 3. Framtida bolåneräntor med olika bindningstid**

Procent						
	3 mån	1 år	2 år	3 år	4 år	5 år
mar-2025	3,1	3,1	3,2	3,2	3,3	3,3
jan-2026	3,1	3,2	3,3	3,4	3,5	3,6
jan-2027	3,2	3,4	3,5	3,6	3,7	3,8
jan-2028	3,3	3,4	3,6	3,7	3,8	3,9
jan-2029	3,3	3,5	3,6	3,7	3,8	3,9

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

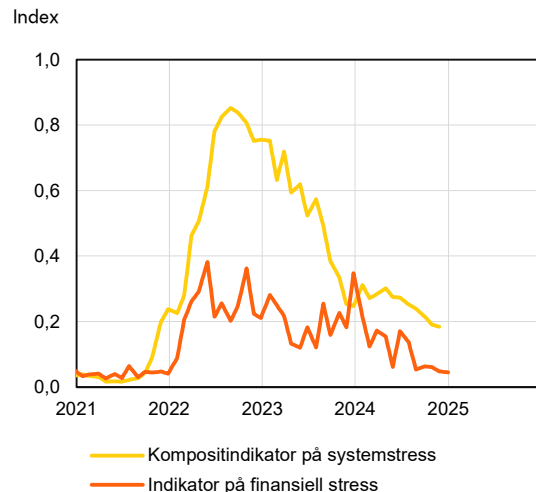
Källa: SBAB

<sup>1</sup> Se även Boräntenytt nr 1, 2025.

Ett snabbt slut på kriget i Ukraina och lättade sanktioner mot Ryssland skulle kunna leda till att den ekonomiska utvecklingen går snabbare uppåt än nu förväntat. Den framtida utvecklingen kan också komma att handla om omfattande ekonomiska stöd för att återuppbygga Ukraina, vilket skulle kunna påverka BNP-utvecklingen positivt i näraliggande länder och i Europa som helhet. Effekten på den ekonomiska utvecklingen vid sådana åtgärder är normalt sett som starkast i början, men kan bli negativ på längre sikt om den tränger undan andra mer produktiva investeringar eller bidrar till högre räntor.

En kraftigt expansiv finanspolitisk för att ta Sverige snabbare ur lågkonjunkturen 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 för ett sådant förlopp är mycket liten.

Diagram 11. Indikatorer på stress i Sverige



Källor: Macrobond och ECB





## Hushållens ekonomi och efterfrågan på bostäder

*Hushållens köpkraft fortsätter att växa snabbt de närmsta åren*

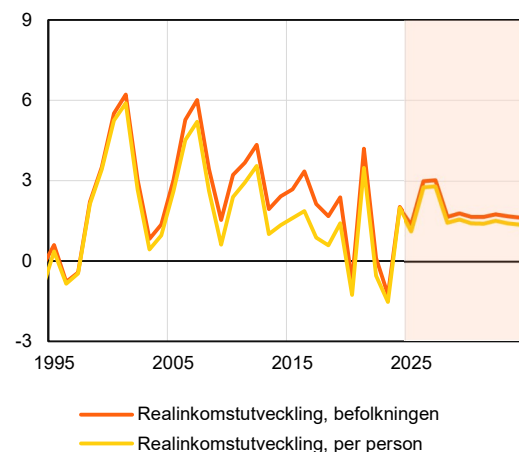
Hushållens nominella disponibla inkomster bedöms i år öka med omkring 3,2 procent. Det är något under den genomsnittliga tillväxttakten de senaste decennierna, men också strax under den genomsnittliga tillväxttakten för inkomsten per person. En låg inflation bidrar dock till att uppgången i köpkraft blir hyfsat nära det normala. Hushållens reala disponibla inkomster förväntas öka med cirka 1,4 procent i år, vilket är positivt efter föregående två svaga år (se diagram 12).

Det är mycket ovanligt med negativ utveckling av realinkomsterna, men det har tidigare inträffat under bland annat coronapandemin och under 1990-talskrisen. I år och de kommande två åren väntas realinkomsterna öka med i genomsnitt 2,5 procent per år, och på längre sikt med omkring 1,7 procent per år.

Konsumentförtroendet har sedan den rekordlåga noteringen i oktober 2022 stigit till en nästan normal nivå sedan september 2024 (se diagram 13). Uppgången i hushållens stämningsläge under 2024 skulle kunna förklaras av inledningsvis lägre inflation, och senare under året av sänkt styrränta och lägre bolåneräntor. Nedgången i förtroendet runt årsskiftet skulle däremot kunna förklaras av stigande långräntor, en turbulent omvärld och av höjda hyror. Vi förväntar oss att hushållens framtidsförväntningar stiger under 2025 och med tiden bidrar till en snabbare konsumtionstillväxt.

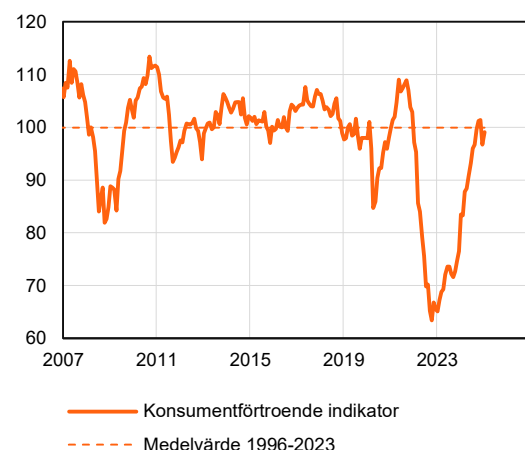
Hushållens egna sparande, mätt som andel av deras disponibla inkomster, steg brant under 2024 till över 8 procent. Det förväntas vända nedåt i år men trots det ligga kvar på en ganska hög nivå.

Diagram 12. Hushållens reala disponibla inkomster  
Procentuell förändring



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 13. Hushållens framtidsförväntningar  
Indikator



Källor: Macrobond och Konjunkturinstitutet

Kommande år förväntas sparandet falla tillbaka för att med tiden ligga på historiskt normala nivåer (se diagram 14). Det höga sparandet kan förklaras av både de osäkra tiderna och det höga ränteläget. Hushållen sparar också ofta mer under lågkonjunkturer då risken för arbetslöshet är högre. Ett förbättrat konjunkturläge är en förklaring till varför sparandet väntas sjunka de närmsta åren. En annan förklaring till ett sjunkande sparande på lite längre sikt är en förändrad demografisk sammansättning med färre hushåll i en sparaktiv ålder.

#### Ännu ingen synlig uppgång i boendeutgifternas andel av hushållens inkomster - tvärt om

Under det tredje kvartalet 2024 spenderade hushållen i genomsnitt 23,1 procent av sina disponibla inkomster på boende. Utgiftsandelen har legat under 25 procent sedan 2012. Ur ett längre historiskt perspektiv har hushållen spenderat en betydligt större andel på boende. Med vägledning av data tillbaka till 1980-talets början bedöms hushållen vara beredda att lägga omkring 25–28 procent av sina inkomster på sitt boende (se diagram 15).

En förklaring till att det än så länge inte syns någon uppgång i boendeutgiftsandelen, till följd av exempelvis högre elpriser eller högre boräntor, beror på att utgifterna för de som äger sitt boende imputeras av SCB baserat på hyrornas nivå. En uppgång är därmed att vänta med viss fördröjning. Sett till utvecklingen av bostadsräntorna förväntar vi oss en uppgång i boendeutgiftsandelen under de kommande åren med omkring en procentenhet. Även efter en sådan uppgång kommer boendeutgiftsandelen ligga inom det spann som varit normalt sett utifrån ett längre historiskt perspektiv.

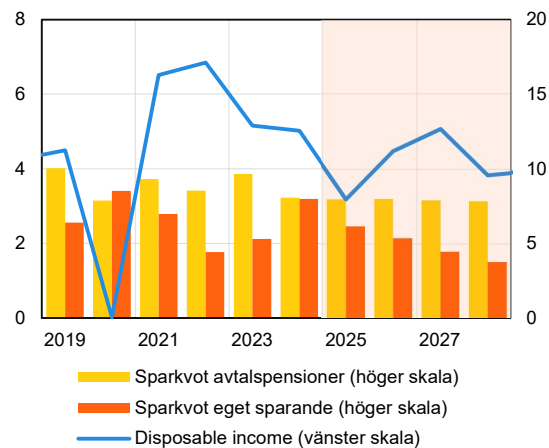
Hushållens ränteutgifter, efter skatteavdrag, uppgick 2022 till 2,8 procent av deras disponibla inkomster. År 2023 ökade räntekvoten till 4,7 procent, vilket den också låg kvar på 2024. I år förväntar vi oss en nedgång i räntekvoten till cirka 3,8 procent av inkomsterna (se diagram 16). Hushållens ränteutgifter ligger därmed nära den långsiktiga nivån.

#### Hushållen har avvaktat med att flytta och byta bostad

Hushållens behov av bostäder bestäms av bland annat befolkningens storlek och sammansättning, men också av hur familjer bildas och vill bo. Hushållens behov av bostäder kan vara högre än den ekonomiska efterfrågan om kostnaderna för

Diagram 14. Hushållens inkomster och sparkvot

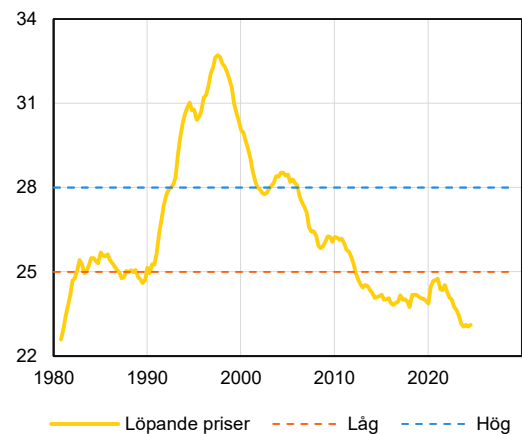
Procentuell förändring respektive procent av disponibel inkomst



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 15. Hushållens boendeutgiftsandel

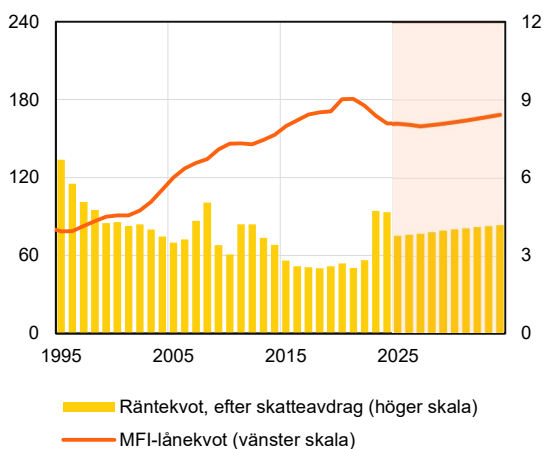
Procent av disponibel inkomst



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 16. Hushållens skuldkvot och räntekvot

Procent av disponibel inkomst



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

bostäderna överstiger hushållens betalningsvilja, eller betalningsförmåga. Det påverkar såväl hushållens flyttbenägenhet inom beståndet av befintliga bostäder som deras efterfrågan på nyproducerade bostäder.

Säsongrensad information över de månadsvisa försäljningarna av bostadsrätter och villor visar att det har skett en uppgång i försäljningsvolymerna under 2024. För bostadsrätter ligger försäljningsvolymerna i allmänhet under nivåerna före den branta nedgången 2022 (se diagram 17). För villor har däremot försäljningstakten återhämtat nedgången 2022, och kan sedan slutet av 2024 betraktas som ganska normal (se diagram 18).

Nedgången i antalet sålda bostäder kan delvis förklaras av att intresset för den egna bostaden var tillfälligt högt under coronapandemin då mer tid spenderades i hemmet. Vi räknar inte med några varaktiga effekter av pandemin på bostads-efterfrågan eller försäljningsvolymerna. Nedgången i antalet sålda bostäder de senaste åren kan delvis förklaras av konjunkturella faktorer. Bedömt utifrån historiska data är konjunkturläget den enskilt viktigaste förklaringsfaktorn till svängningar i omsättningen av bostäder över tiden.<sup>2</sup> Den ovanligt branta nedgången 2022 kan dock delvis förklaras av stigande boräntor och fallande bostadspriser. Högre boendekostnader dämpar efterfrågan på bostäder och lägre bostadspriser gör att säljare som riskerar att få mindre betalt för bostaden än vad de betalade, eller vad de har i bolån, avvaktar med en försäljning.

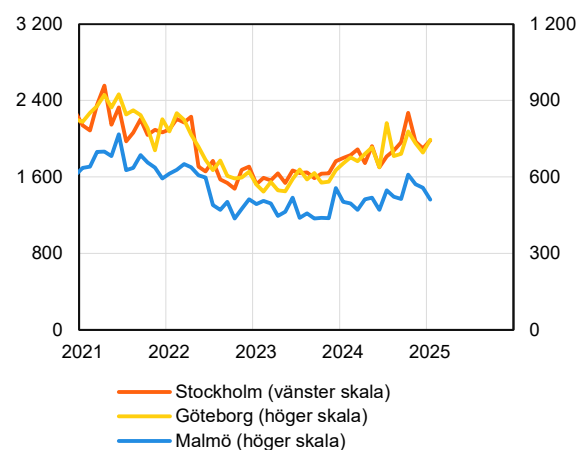
Utvecklingen på bostadsmarknaden skiljer sig något åt mellan olika regioner och bostadstyper, men skillnaderna är förhållandevis små (se bilaga A).

#### Hushållen förväntar sig stigande bostadspriser

Indikatorer som mäter hushållens förväntningar på framtida bostadspriser har stärkts under 2024 (se diagram 19). De har nu sannolikt planat ut på en hög nivå klart över respektive historiska genomsnitt. Skillnader finns mellan olika indikatorer, vilket delvis kan förklaras av skillnader i urvalen. Erik Olssons indikator baseras på svar från personer på bostadsvisningar i några storstäder och SEB:s på hushåll i riket inkluderande hushåll som bor i hyresrätt. SBAB Booli boprisindikator baseras på frågor till hushåll i riket som äger sin bostad.

Diagram 17. Försäljning av bostadsrätter regionalt

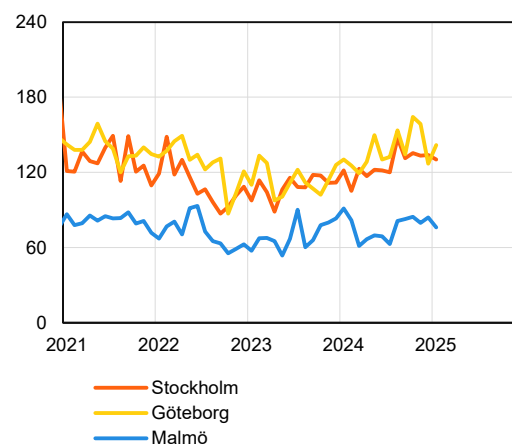
Antal per månad, säsongrensat



Källor: Macrobond, Mäklarstatistik och SBAB

Diagram 18. Försäljning av villor regionalt

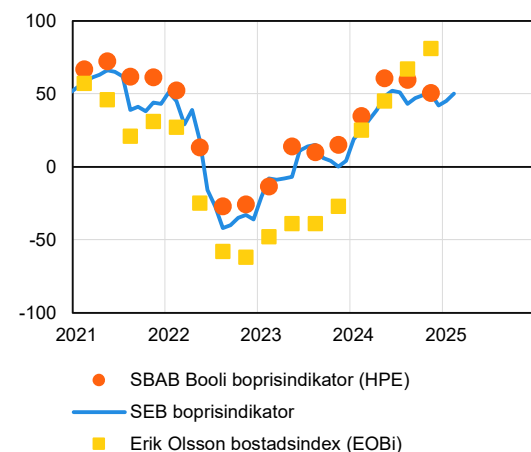
Antal per månad, säsongrensat



Källor: Macrobond, Mäklarstatistik och SBAB

Diagram 19. Bostadsprisförväntningar, 1 års sikt

Indikator



Källor: Macrobond, Erik Olsson, SEB och SBAB

<sup>2</sup> Se *Omsättningen på bostäder*, Insiktsrapport nr 3 2019, SBAB.

### Bostadspriserna ligger trendmässigt stilla – säsongsmönster orsakar månadsvisa upp- och nedgångar

Efter prisrasen på lägenheter och hus under 2022, var priserna i stort sett stillastående under 2023, och sedan uppåtgående under 2024. De allra senaste månaderna har präglats av en viss inbromsning (se tabell 4). Prisfallet 2022 kan till stor del förklaras av uppjusterade förväntningar på boräntornas långsiktiga nivå, men också av att hushållens efterfrågan på bostäder pressades av hög inflation och stigande boendekostnader. Prisuppgången kan tvärt om förklaras av att inflationen stabiliserats omkring 2 procent och att hushållens realinkomster återigen har börjat stiga.

Trenden för den säsongjusterade prisutvecklingen för Sverige som helhet visar på i stort sett stillastående priser på lägenheter och hus (se diagram 20). Den faktiska prisutvecklingen ligger i allmänhet något över trenden under årets första månader eftersom säsongbidragen då är positiva, men det omvända gäller under slutet av året. De senaste månadernas trendberäkningar ska samtidigt alltid tolkas försiktigt.

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 hushållens disponibla inkomster och boräntorna, väntas bostadspriserna stiga med omkring 3 procent per år långsiktigt. Enskilda år kan dock utvecklingen vara högre eller lägre till följd av bland annat konjunkturell påverkan (se diagram 21).

För helåret 2025 räknar vi med en bostadsprisuppgång på närmare 6 procent. För 2026 bedöms den genomsnittliga prisuppgången uppgå till något över 4 procent på lägenheter, och till knappt 4 procent på villor. Även 2027 räknar vi med prisuppgångar något över det normala, och för åren därefter räknar vi med en prisökningstakt på omkring 3 procent per år. Drivande i vår prognos för bostadspriserna är framför allt utvecklingen av räntor och inkomster.

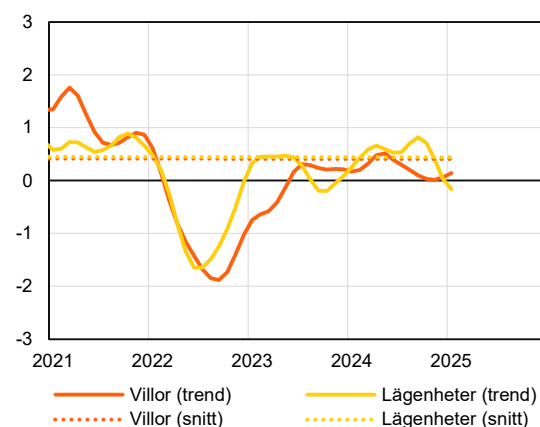
Tabell 4. SBAB Booli Housing Price Index (HPI)

Procent				
T.o.m. januari 2025	1 mån	3 mån	12 mån	
<b>Lägenheter</b>				
Storstockholm	+1,6%	+0,2%	+5,6%	
Storgöteborg	+2,5%	+0,6%	+5,2%	
Stormalmö	+4,8%	+3,9%	+7,7%	
Norra Sverige	-0,5%	-3,0%	+0,7%	
Mellersta Sverige	+3,1%	+0,9%	+4,7%	
Södra Sverige	+2,2%	+3,2%	+6,1%	
<b>Hus</b>				
Storstockholm	-1,4%	-0,2%	+4,8%	
Storgöteborg	-0,3%	-0,4%	+3,0%	
Stormalmö	-0,3%	+2,2%	+6,0%	
Norra Sverige	+4,0%	-0,1%	+3,3%	
Mellersta Sverige	+1,8%	-0,2%	+1,7%	
Södra Sverige	+3,9%	-0,0%	+2,7%	

Källor: Booli och SBAB, 2025-02-03

Diagram 20. Bostadsprisernas trendmässiga utveckling

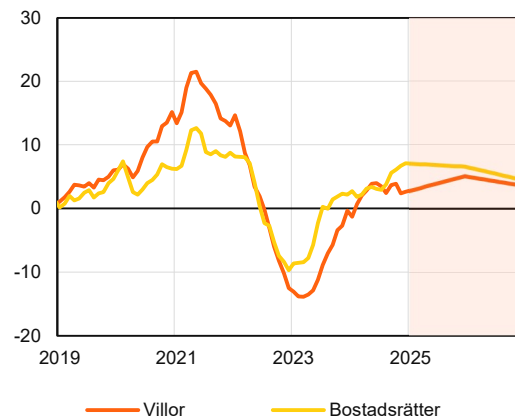
Procentuell månadsvis förändring, säsongrensad



Källor: Macrobond, Booli och SBAB

Diagram 21. Bostadsprisernas utveckling

Procentuell förändring under 12 månader



Källor: Booli och SBAB



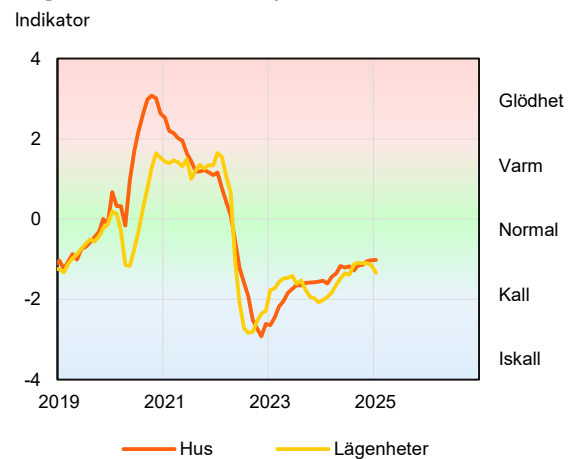
## Utbudet av bostäder och utvecklingen av nyproduktionen

### *Bostadsmarknaden tinar upp – snabbast i Stockholms och Göteborgs innerstäder*

En sammanfattande bild av läget på bostadsmarknaden ges av SBAB:s indikator Bomarknadstempen (se diagram 22). Den visar hur lätt det är att sälja sin bostad bedömt utifrån en uppsättning försäljningsfaktorer. Beräkningen baseras på hur dessa förhåller sig till sina respektive historiska medelvärden. Indikatorn visar att läget i januari var i stort sett oförändrat. Temperaturen ligger alltså mellan kall och normal. Uppgången under 2024 har varit något starkare för lägenheter. De faktorer som tynger marknaden mest är ett stort bostadsutbud, många återpublicerade annonser, och långa annonstider för både lägenheter och hus. På lägenhetssidan ligger antalet budgivare och budpremierna nu dock mycket nära normala nivåer liksom budpremierna på hus.

Under senare delen av 2024 har antalet sålda bostäder ökat. För hus handlar det nu om en i stort sett normal försäljningstakt, medan det för lägenheter går fortsatt trögt jämfört med för ett par år sedan. Marknaden är fortsatt avvaktande med tanke på att antalet bostadsbyten normalt sett är ganska stabilt över tiden med undantag för en viss konjunkturell variation. Historiskt har den genomsnittliga omsättningen på bostäder legat omkring 3 procent per år för villor och nära 10 procent per år för lägenheter. Omsättningen är i allmänhet högre under högkonjunkturer och lägre under

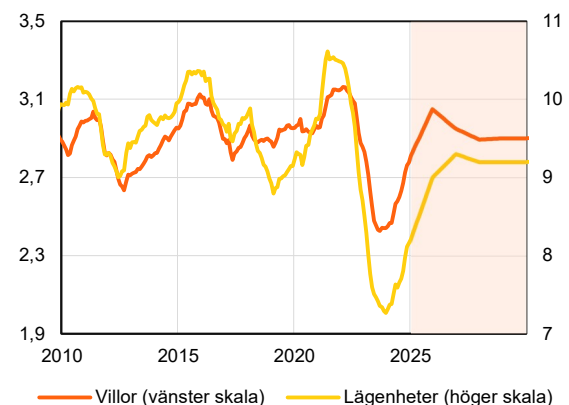
Diagram 22. Bomarknadstempen



Källor: Booli och SBAB

Diagram 23. Omsättning på bostäder i Sverige

Procent av respektive bestånd under 12 månader



Källor: Macrobond, Mäklarstatistik, SCB och SBAB

lågkonjunkturer (se diagram 23).<sup>3</sup> För närvarande ligger den säsongsjusterade omsättningen på 3,1 procent för villor och på 8,5 procent för lägenheter. Omsättningen på bostäder väntas stiga under under 2025 för att till hösten vara i ett normalläge.

#### *Fortsatt svårt att sälja nybyggda bostäder, dock långsamt bättre*

Utbudet av nybyggda bostäder till salu har under 2024 sjunkit till omkring 11 000 per månad (se diagram 24). Det är därmed ungefär lika stort som under 2022. Sedan 2022 har dock antalet sålda nya bostäder minskat till en fjärdedel (se diagram 25). Trots den dramatiska nedgången i antalet sålda nybyggda bostäder har utbudet förblivit i stort sett oförändrat. Utbudet av nybyggda bostäder har inte heller ökat trots att det formligen exploderat för befintliga bostäder. Utbudet av nybyggda bostäder är dessutom, än så länge, klart lägre jämfört med exempelvis under 2018 (se även bilaga A).

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

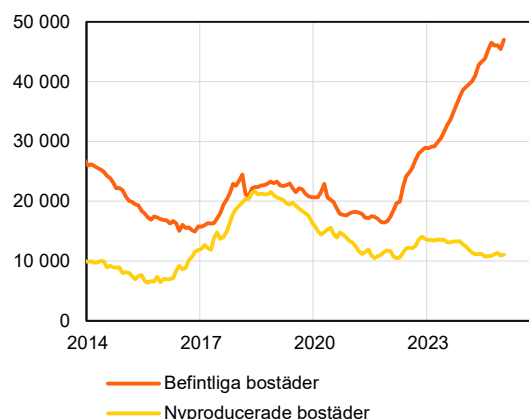
HMI för det tredje kvartalet 2024 visar att det för Sverige som helhet råder balans i nyproduktionen (se diagram 26). En snabb neddragning av byggtakten gjorde att det snabbt annalkande överskottet på nya bostäder bromsades upp mot slutet av 2022. Sedan början av 2023 har produktionen av nya bostäder anpassats gradvis så att det allt bättre matchar efterfrågan. För tillfället kan matchningen enligt HMI för Sverige som helhet sägas vara mycket god. Ett starkare konjunkturläge framöver och en starkare efterfrågan gör dock att nyproduktionstakten kan behöva öka något för att balansen ska bibehållas.

Det finns stora regionala skillnader för HMI. I flera av Sveriges större regionsstäder medförde den tidigare höga inflationen och de nu högre räntorna ett tydligt överskott på nyproducerade bostäder. Det har minskat påtagligt under det senaste året man kvarstår ändå för villor i många regionstäder (se bilaga B).

<sup>3</sup> Se även SBAB:s insiktsrapport *Omsättningen på bostäder*.

**Diagram 24. Bostäder i Sverige som är till salu**

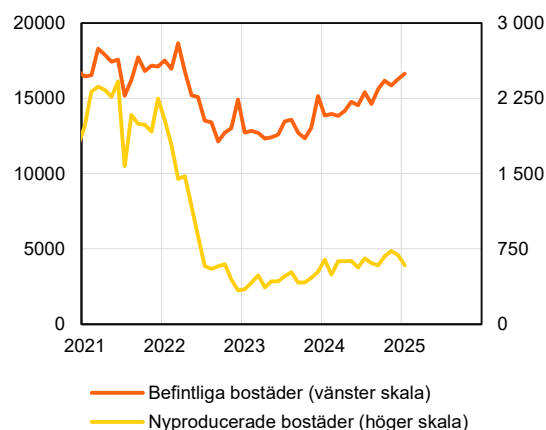
Antal annonser, säsongsrensats



Källor: Macrobond, Booli och SBAB

**Diagram 25. Verifierat sålda bostäder i Sverige**

Antal per månad, säsongsrensats

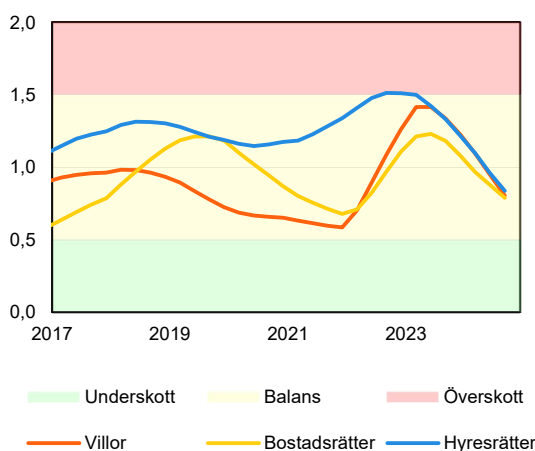


Anm.: Antalet befintliga bostäder är uppräknade med hänvisning till preliminära utfall och täckningsgrad av SCB:s utfall.

Källor: Macrobond, Booli och SBAB

**Diagram 26. SBAB Booli Housing Market Index (HMI)**

Index



Källor: Booli och SBAB

HMI redovisas även för enskilda kommuner, och för dessa 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, och kostnaden för bostäderna.

### *Bostadsbristen låg framöver trots en klart lägre byggtakt*

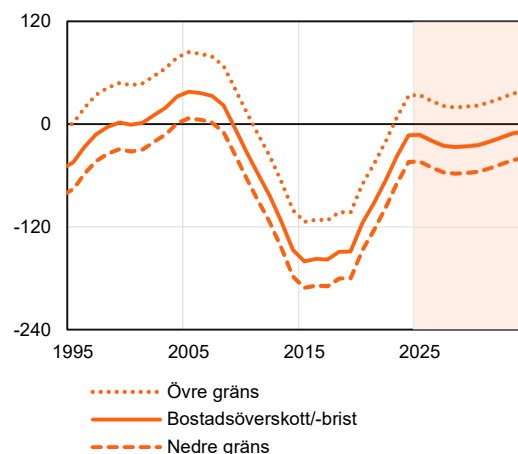
För att bedöma läget på bostadsmarknaden, det vill säga matchningen av efterfrågan mot utbudet på befintliga bostäder och färdigställda bostäder, använder vi information om bland annat befolkningens storlek, hushållens sammansättning, inkomsternas nivå och boendekostnadernas andel av hushållens disponibla inkomster. Informationen ställs mot antalet bostäder och antalet lägenheter lediga till uthyrning. Vår sammantagna bedömning är att bostadsmarknaden var nära balans omkring 2000 och 2009.

I år och nästa år uppskattas bostadsbristen med vår beräkningsmetod uppgå till i genomsnitt cirka 16 000 bostäder (se diagram 27). En hög byggtakt de senaste åren har bidragit till att bristen pressats ned från omkring 150 000 bostäder under 2019. Sannolikt är bristen dock något större än vad vårt övergripande mått indikerar. Det kan förklaras av att det utbud av bostäder som mäts inte säkert svarar mot hushållens efterfrågan. En förklaring handlar om urbanisering och att vissa hushåll kan vilja 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.

Med utgångspunkt från SCB:s framskrivning av befolkningens storlek och sammansättning, och vår bedömning av storleken på olika hushåll har vi gjort en prognos på hur behovet av bostäder kommer att förändras framöver. Till att börja med kan vi konstatera att den årliga tillväxttakten för stora hushåll, vilket är medelålders personer med barn, är negativ (se diagram 28). Det framgår också att tillväxttakten för små hushåll, de unga och allra äldsta personerna, är hög. Sammantaget leder detta till att tillväxttakten för antal hushåll väntas överstiga den för antal personer i befolkningen. De närmsta fem åren bedömer vi att behovet kommer att öka med knappt 30 000 bostäder per år enbart av demografiska skäl (se diagram 29). Sett till att vissa orter står inför en snabb expansion, bland annat i norra Sverige, kan denna typ av beräkning dock underskatta storleken på det faktiska byggbehovet.

**Diagram 27. Ackumulerat bostads-över/under-skott**

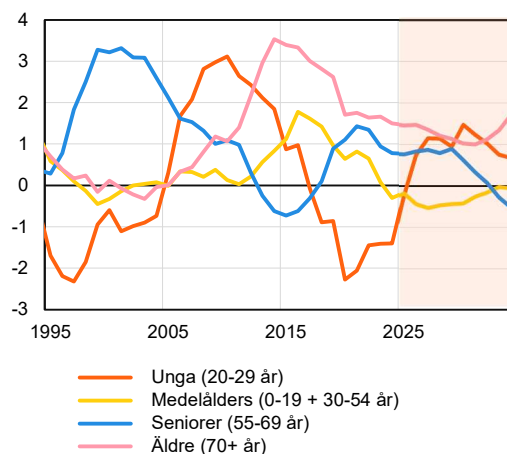
Tusental bostäder



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

**Diagram 28. Utveckling av antalet hushåll i olika grupper**

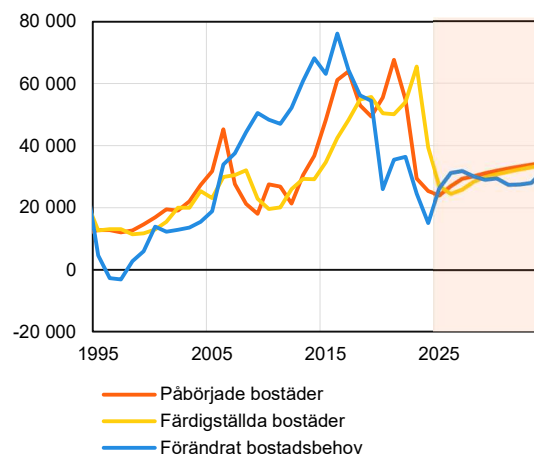
Procentuell förändring per år



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

**Diagram 29. Bostadsbehov och bostadsbyggande**

Antal per år



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

### Antalet påbörjade bostäder rekordlångt under 2025

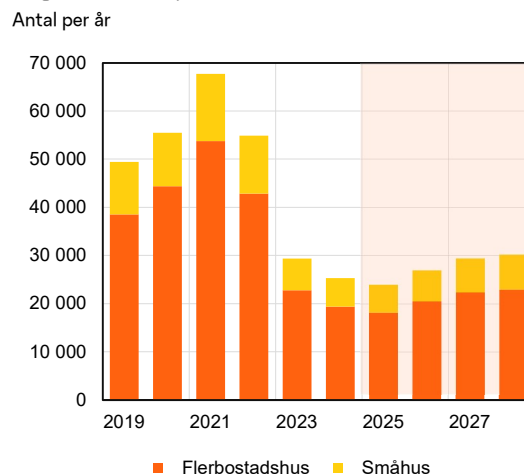
Som en del i bedömningen av den realekonomiska utvecklingen har vi gjort en prognos på bostadsbyggandet. Vi bedömer att byggandet i år kommer att uppgå till cirka 24 000 mätt utifrån antalet påbörjade bostäder. Det är en nedgång med drygt 1 000 bostäder jämfört med föregående år, och med 31 000 bostäder jämfört med 2022. På längre sikt ser vi framför oss en långsam uppgång i byggtakten (se diagram 30). Om tre år bedömer vi att byggtakten kommer att uppgå till omkring 30 000 bostäder per år.

År 2022 medförde en hög byggtakt i kombination med brister på olika produktionsfaktorer att prisutvecklingen på insatsvaror för bostadsbyggande drevs upp kraftigt (se diagram 31). Mot slutet av 2022 bromsade prisutvecklingen in, och på material minskade ökningstakten något. Under 2023 och 2024 har dessutom de tidigare snabbt stigande priserna på transporter förbytts i fallande priser. Det har även skett en ordentlig nedgång i ökningstakten på byggherrekostnaderna, vilka dessutom har sjunkit det senaste halvåret. Snabba kostnadsökningar på insatsvaror till bostäder i kombination med fallande bostadspriser på andrahandsmarknaden har satt bostadsbyggandet under hård press. Situationen väntas bestå under 2025, men förbättras långsamt åren därefter.

Antalet konkurser i byggsektorn steg snabbt under 2023, vilket förstärker bilden av att byggandet är under hård press (se diagram 32). Inledningsvis under 2024 såg situationen ut att förbättras, men senare under hösten visade det sig att många av problemen består.

Med hänvisning till hushållens ekonomiska situation är det extra viktigt att försöka 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 under 2022. Även om det finns en kvarstående bostadsbrist har den senaste tidens snabba ökning av boenderelaterade kostnader sannolikt dämpat hushållens efterfrågan på bostäder. Det utesluter dock inte en byggtakt i linje med befolkningsutvecklingen framöver när läget har normaliserats.

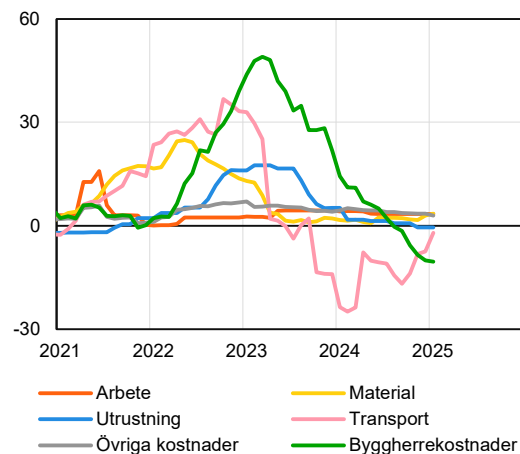
Diagram 30. Påbörjade bostäder



Källor: SCB, Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 31. Byggekostnadsindex, flerbostadshus

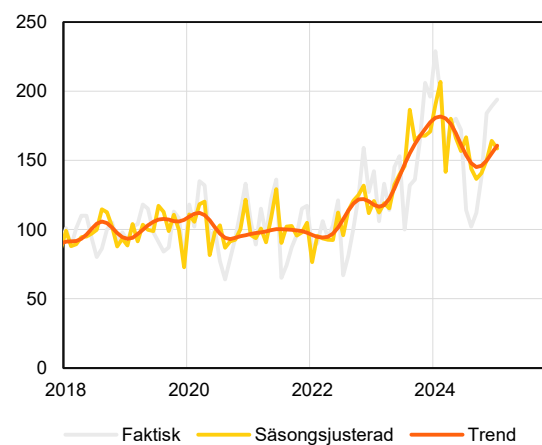
Procentuell förändring under 12 månader



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 32. Företagskonkurser, bygg och anläggning

Antal per månad



Källor: Macrobond, UC och SBAB

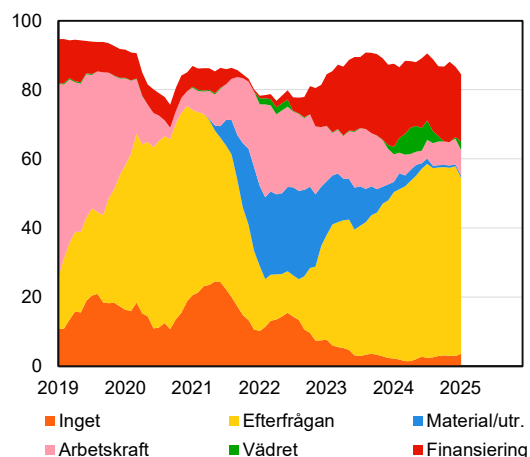


Enligt Konjunkturinstitutets månadsvisa barometer har hushållens efterfrågan på bostäder varit det tveklöst största hindret för bostadsbyggandet under 2024. Även tillgången till finansiering upplevs som ett stort hinder. Situationen är radikalt annorlunda jämfört med exempelvis 2022 då de största hindren handlade om tillgången på arbetskraft samt material och utrustning, faktorer som nu har marginaliserats (se diagram 33).

Enligt den kvartalsvisa Konjunkturbarometern förväntar sig husbyggarna de senaste tre kvartalerna en högre byggtakt på ett års sikt (se diagram 34). Det är en kraftig omsvängning efter att dessförinnan i åtta kvartal på rad ha förväntat sig lägre byggtakt. Indikatorn är inte helt enkel att tolka eftersom den behöver relateras till byggtakten då frågan ställdes. Förändringen de senaste kvartalerna kan delvis kopplas samman till att innevarande byggtakten var mycket låg jämfört med den för ett par år sedan. Indikatorn ger sammantaget ändå stöd för en prognos om en högre byggtakt framöver. Vi tolkar dock indikatorn som att uppgången i bostadsbyggandet kommer att inträffa 2026.

**Diagram 33. Främsta hinder för bostadsbyggande**

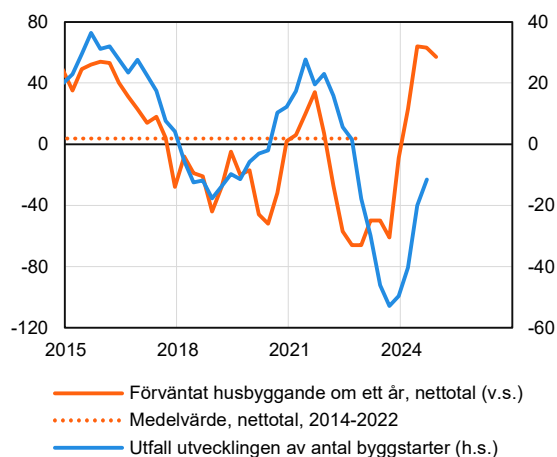
Index, glidande 6-månaders glidande medelvärde



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

**Diagram 34. Förväntat husbyggande och antal byggstartar**

Indikator, säsongrensad



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

## Författare

### Robert Boije

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



Robert Boije  
Chefsekonom, SBAB

### Sten Hansen

Analys- och prognoschef, huvudförfattare till  
Bomarknadsnytt  
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

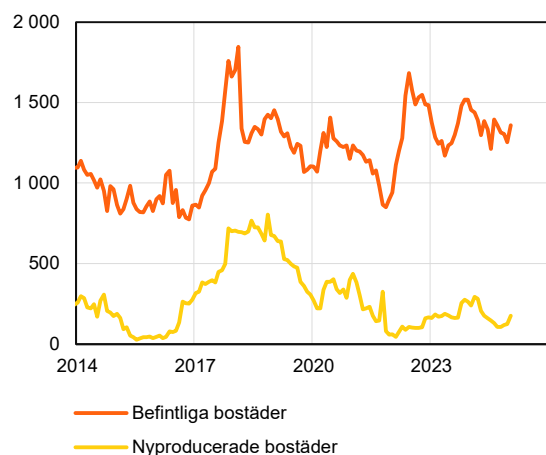
Det sammantagna utbudet av bostäder är fortsatt stort i Stockholms kommun, dock inte i innerstaden. Utbudet är på uppåtgående i Göteborg och Malmö och är totalt sett rekordstort. Utvecklingen kan förklaras av ett normalt inflöde av bostäder i kombination med långa annonstider och en lägre

försäljningstakt, vilket har varit fallet sedan början av 2022.

Utbudet på nyproducerade bostäder är lågt jämfört med de senaste åren, vilket är resultatet av en snabbt neddragen byggtakt.

Diagram A1. Utbud, Stockholms innerstad

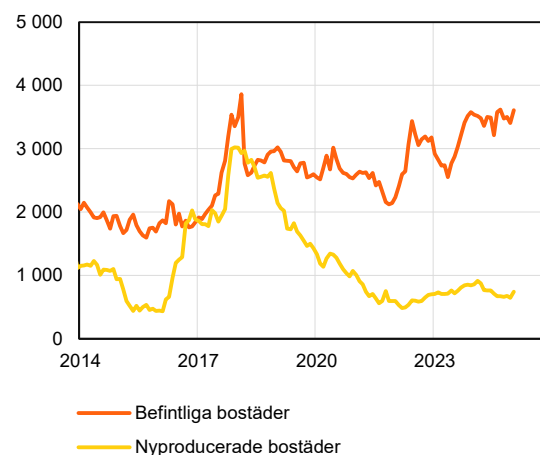
Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A2. Utbud, Stockholms kommun

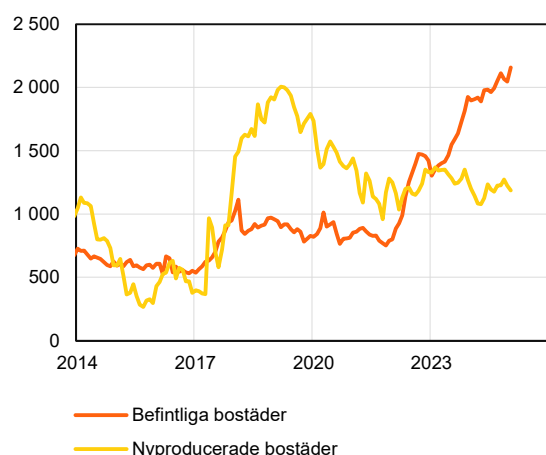
Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A3. Utbud, Göteborgs kommun

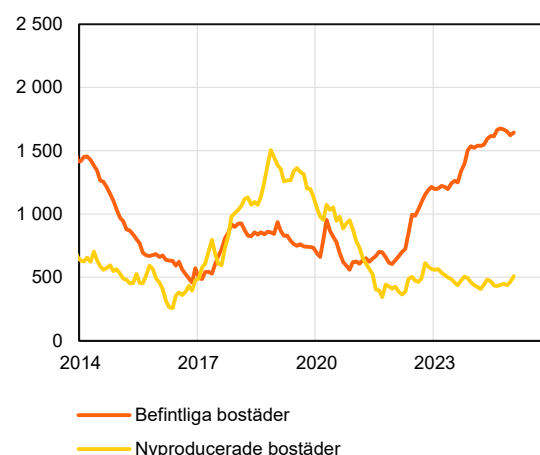
Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A4. Utbud, Malmö kommun

Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

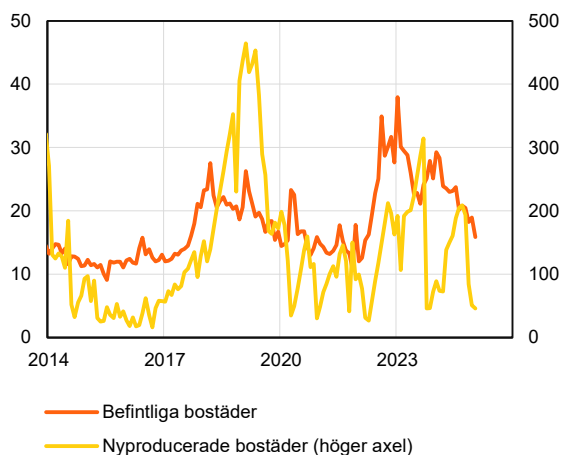
## Annonstid

Den genomsnittliga annonstiden för befintliga bostäder, mätt som antal dagar på Booli, steg snabbt under slutet av 2022 och början av 2023 från omkring två veckor till ofta på omkring fem veckor. Den har under 2024 fallit tillbaka i Stockholms innerstad, är oförändrad i Stockholms kommun, men har fortsatt att stiga i Göteborg och Malmö. Annonstiden kan nu betraktas som betydligt längre än vad som tidigare var normalt.

Annonstiderna för nyproducerade bostäder är i allmänhet tio gånger längre än för befintliga bostäder. Även dessa har gått upp markant sedan 2022, framför allt i Göteborg och Malmö, men har fallit tillbaka de senaste månaderna men är fortfarande längre jämfört med tidigare år.

Diagram A5. Annonstid, Stockholms innerstad

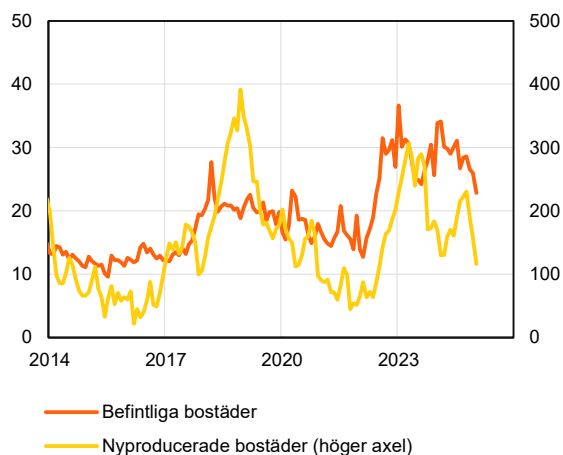
Antal dagar, säsongrensats



Källor: Booli och SBAB

Diagram A6. Annonstid, Stockholms kommun

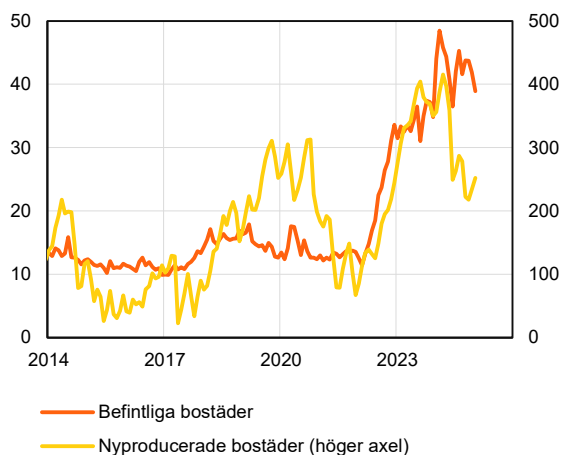
Antal dagar, säsongrensats



Källor: Booli och SBAB

Diagram A7. Annonstid, Göteborgs kommun

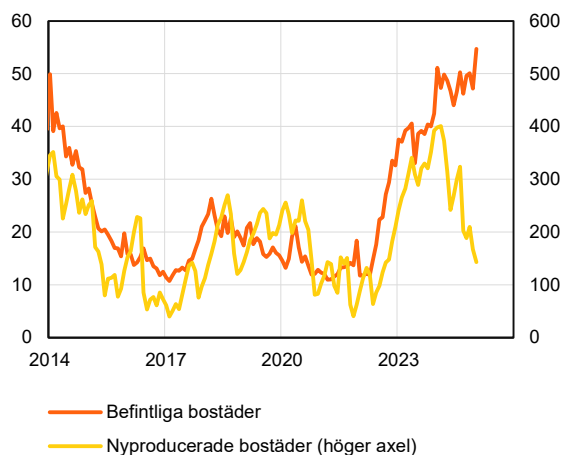
Antal dagar, säsongrensats



Källor: Booli och SBAB

Diagram A8. Annonstid, Malmö kommun

Antal dagar, säsongrensats



Källor: Booli och SBAB

## Försäljning

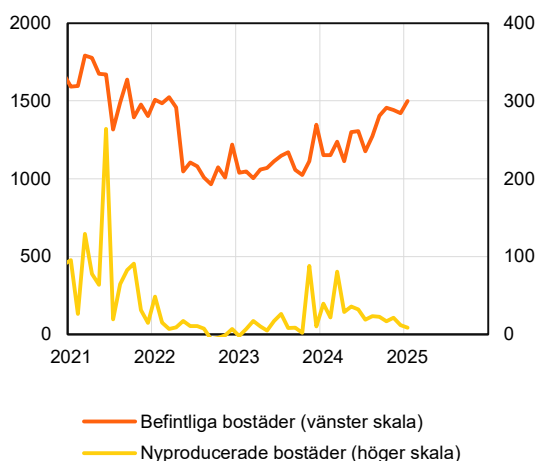
Antal sålda bostäder per månad i det befintliga beståndet, mätt utifrån antalet verifierat sålda bostäder, minskade under 2022. Försäljningstakten ökade under 2023 och 2024 och börjar närma sig normala nivåer.

För nyproducerade bostäder har nedgången i försäljningstakten varit betydligt brantare än den för befintliga bostäder. I Stockholms innerstad

handlade det nära nog om ett stopp i försäljningarna under en period. Vid slutet av 2023 och början av 2024 inträffade dock en uppgång. Med tanke på att byggtakten nu är lägre är det inte rimligt att förvänta sig en återgång till den tidigare nivån på försäljningstakten.

Diagram A9. Försäljning, Stockholms innerstad

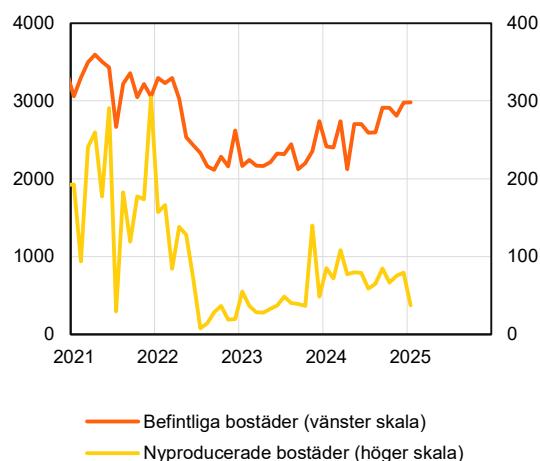
Antal verifierat sålda bostäder per månad, säsongrensat



Anm.: Antalet befintliga bostäder är uppräknat med hänvisning till dels preliminära utfall, dels täckningsgrad jämfört med SCB.  
Källor: Booli och SBAB

Diagram A10. Försäljning, Stockholms kommun

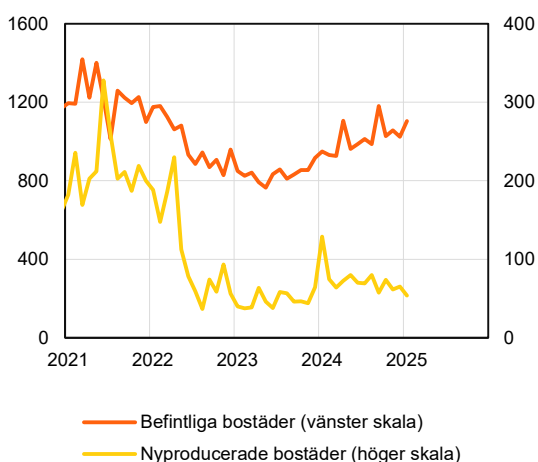
Antal verifierat sålda bostäder per månad, säsongrensat



Anm.: Antalet befintliga bostäder är uppräknat med hänvisning till dels preliminära utfall, dels täckningsgrad jämfört med SCB.  
Källor: Booli och SBAB

Diagram A11. Försäljning, Göteborgs kommun

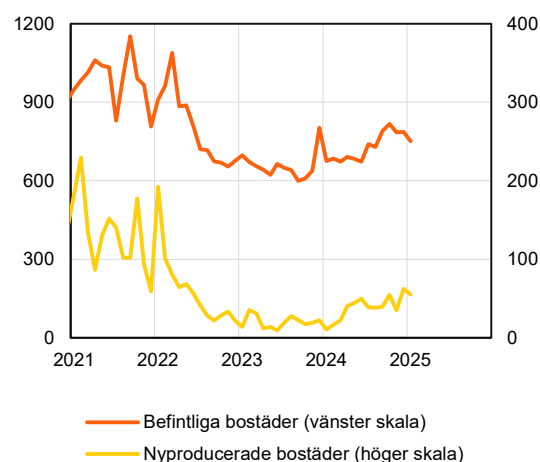
Antal verifierat sålda bostäder per månad, säsongrensat



Anm.: Antalet befintliga bostäder är uppräknat med hänvisning till dels preliminära utfall, dels täckningsgrad jämfört med SCB.  
Källor: Booli och SBAB

Diagram A12. Försäljning, Malmö kommun

Antal verifierat sålda bostäder per månad, säsongrensat



Anm.: Antalet befintliga bostäder är uppräknat med hänvisning till dels preliminära utfall, dels täckningsgrad jämfört med SCB.  
Källor: Booli och SBAB

## Priser

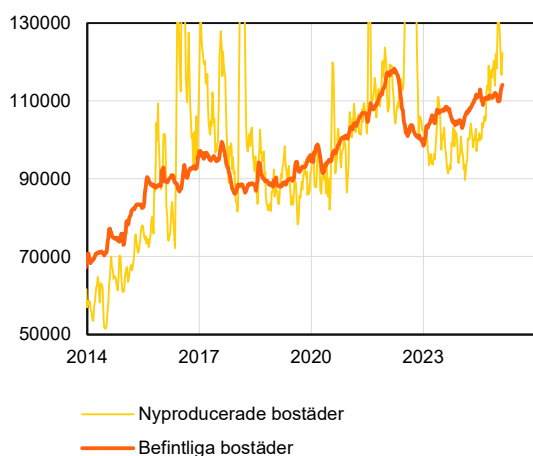
Bostadsprisernas nivå och utveckling skiljer sig åt i olika delar i Sverige. I till exempel Stockholm är priserna på sålda bostäder (verifierat av mäklare, lagfarter eller sista offentliga bud) mer än dubbelt så höga som i Malmö.

I samtliga av Sveriges tre storstäder syns en tydlig nedgång i kvadratmeterpriserna på befintliga bostäder under 2022. Kvadratmeterpriserna rörde sig i allmänhet uppåt under första halvan av 2023 men nedåt under andra halvan av året. Under 2024 har de rört sig trendmässigt uppåt.

Priserna skiljer sig åt mellan bostäder som omsätts inom det befintliga beståndet och nyproducerade bostäder som säljs. I Stockholm ligger priserna på nya bostäder, mätta i kronor per kvadratmeter boyta, nära de i beståndet, så även i Göteborg före 2022. Det skulle kunna förklaras av att många befintliga bostäder har ett attraktivare läge som väger upp andra sämre bostadsegenskaper. Sedan 2022 är dock kvadratmeterpriserna på nya bostäder högre i både Göteborg och Malmö.

Diagram A13. Pris, Stockholms innerstad

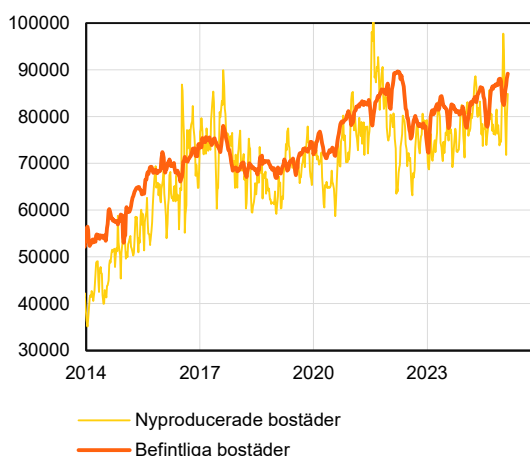
Kronor per kvadratmeter



Källor: Booli och SBAB

Diagram A14. Pris, Stockholms kommun

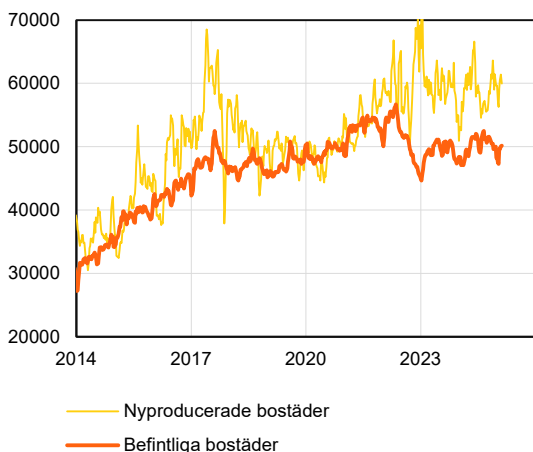
Kronor per kvadratmeter



Källor: Booli och SBAB

Diagram A15. Pris, Göteborgs kommun

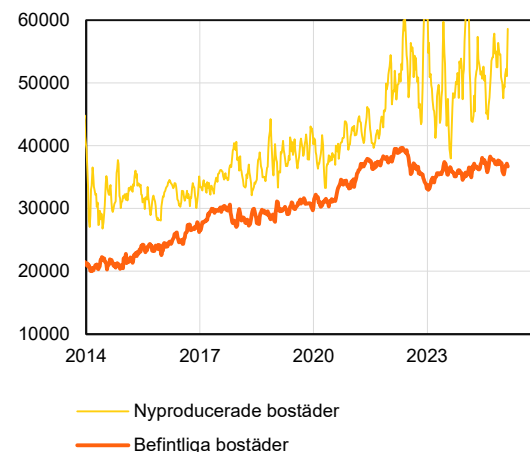
Kronor per kvadratmeter



Källor: Booli och SBAB

Diagram A16. Pris, Malmö kommun

Kronor per kvadratmeter



Källor: Booli och SBAB

## Bilaga B: SBAB Booli Housing Market Index

### Regioner

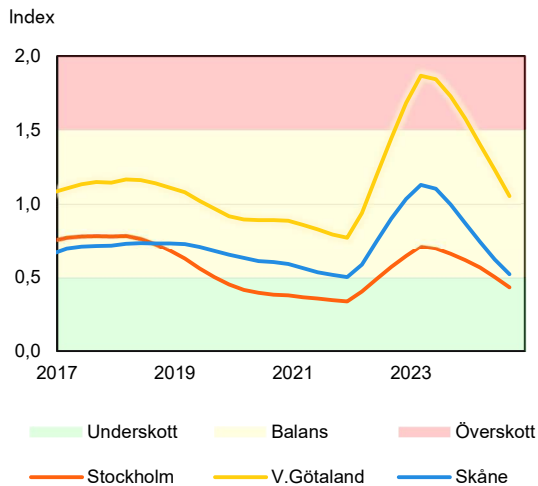
Enligt SBAB Booli Housing Market Index (HMI) är det i riket som helhet balans mellan nyproduktionen av villor och bostadsrätter och efterfrågan på respektive boendeform. Utvecklingen har de senaste tre åren gått från tendens till underskott, till tendens till överskott, och nu mot balans.

Det finns skillnader regionalt och för olika boendeformer. I Stockholms län har det återigen blivit underskott på nybyggda villor, och i Skåne län befinner sig marknaden på gränsen till underskott på nybyggda villor. I Västra Götaland råder det balans.

För nyproducerade bostadsrätter råder det balans i samtliga storstadslän, dock närmare överskott i Västra Götalands län och närmare underskott i Stockholms län.

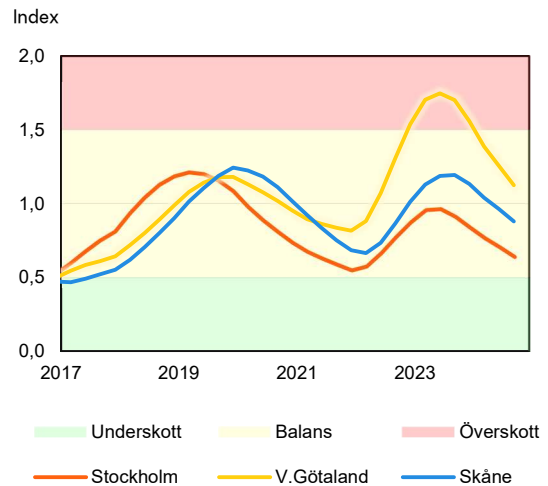
Ett index inom spannet 0,5–1,5 tolkas som en marknad i balans. Ett index som överstiger 1,5 tolkas som att nyproduktionsvolymen är tydligt större än hushållens efterfrågan. Ett index som understiger 0,5 innebär att nyproduktionsvolymen är tydligt mindre än hushållens efterfrågan.

Diagram B1. HMI storstadslän, villor



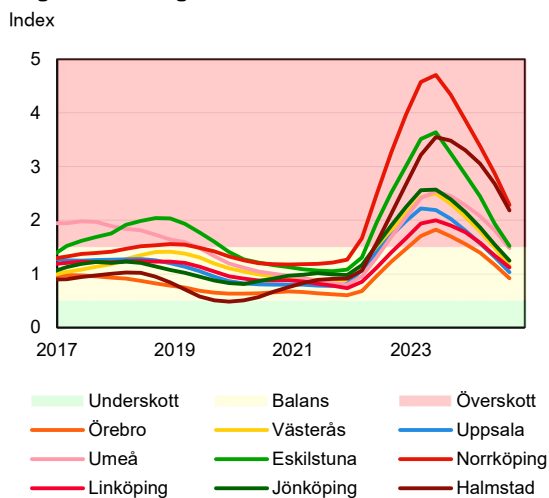
Källor: Booli och SBAB

Diagram B2. HMI storstadslän, bostadsrätter



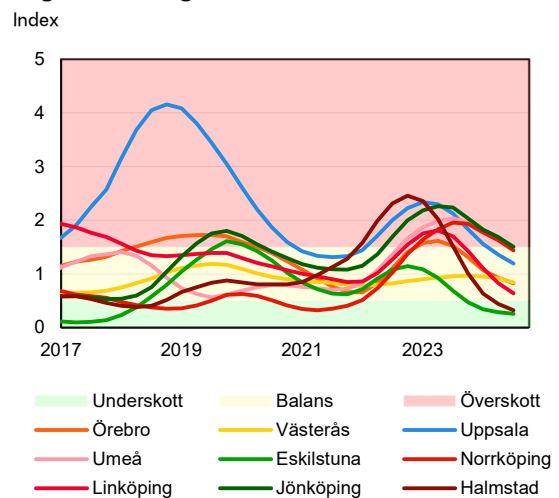
Källor: Booli och SBAB

Diagram B3. HMI regionstäder, villor



Källor: Booli och SBAB

Diagram B4. HMI regionstäder, bostadsrätter



Källor: Booli och SBAB

## Bilaga C: Säsongsjusterad och trendmässig inflation

Inflationen följs normalt upp med 12-månaders tal som visar hur mycket prisnivån stigit en viss månad i förhållande till samma månad föregående år. För mycket fokus på 12-månaderstalen riskerar dock att leda till felaktiga slutsatser om när saker sker i ekonomin, och hur stort inflationstrycket är vid en viss tidpunkt. Det kan ge missvisande information för penningpolitiken sett till både när det är dags att höja styrräntan och sänka den, och med hur mycket. En beräkning av den så kallade trendmässiga inflationen indikerar att Riksbanken borde ha höjt styrräntan snabbare än den gjorde när inflationen började gå upp samtidigt som det nu är dags att sänka den snabbt till en neutral nivå.

### Så mäts inflationen

Inflationen i Sverige mäts idag med flera olika mått som tas fram av Statistiska centralbyrån (SCB) och publiceras varje månad. Det vanligaste måttet är kanske förändringen av Konsumentprisindex, KPI, vilken baseras på en bred varukorg för hela den privata inhemska konsumtionen. KPI speglar prisförändringen på en varukorg bestående av olika varor och tjänster som kan ha haft olika prisförändringar under mätperioden. För att få ett sammanfattande inflationsmått vägs prisförändringarna på olika varor och tjänster ihop utifrån den andel (vikt) de har i hushållens varukorg.

Riksbankens inflationsmål är uttryckt som att inflationen mätt med Konsumentprisindex med fast ränta, KPIF, ska ligga kring 2 procent per år. Anledningen till att Riksbanken använder sig av KPIF i stället för KPI är att förändringar av styrräntan påverkar KPI i sig. Höjs styrräntan stiger KPI eftersom styrräntan påverkar bolåneräntorna som i sin tur påverkar boendekostnaderna som ingår i KPI. På så vis är KPIF ett bättre mått på den underliggande inflationen i ekonomin.

### Problemet med varierande energipriser

Ett annat problem med inflationen mätt enligt KPI, men också för KPIF, är att den i hög grad påverkas av energipriser som de på el, bensin och diesel. Som vi sett, särskilt det senaste året, tenderar dessa priser att variera kraftigt, vilket Riksbanken inte kan göra något åt. Därför är det i utformningen av penningpolitiken intressant att även använda ett annat mått på den underliggande inflationen rensat från dessa varierande energipriser. Av det skälet beräknar SCB även KPIF-XE där både den

direkta ränteeffekten av styrränteförändringar och energipriserna tagits bort från KPI. Det är i praktiken det mått som brukar anses vara mest relevant att följa för att bedöma det underliggande inflationstrycket i svensk ekonomi.

### 12-månaderstal, säsongseffekter och den trendmässiga inflationen

Inflationen hoppar vanligtvis upp och ner enskilda månader till följd av bland annat säsongseffekter. Därför följs vanligtvis inflationen med fokus på 12-månaders tal. När under perioden förändringarna inträffade framgår dock inte av 12-månaderstalen. Hoppiga inflationsförändringar från en månad till en annan ger heller inte särskilt god vägledning om den trendmässiga utvecklingen de senaste månaderna.

Det är värdefullt att beräkna säsongsjusterad månadsinflation och en så kallad säsongsjusterad trend för inflationen för att få en bättre bild av det aktuella inflationstrycket. Det finns olika metoder för att göra detta som kan ge lite olika slutsatser om vart den underliggande inflationen är på väg. Därför ska resultaten tolkas med viss försiktighet. För att ändå göra en bedömning av den underliggande inflationen och vart den är på väg, går det att säsongjustera och därefter beräkna trenden för inflationen med hjälp av den välkända metoden X-11. Oss veterligen har trenden för inflationen inte uppmärksammats på detta sätt före 2022.<sup>4</sup>

### Inflationen i praktiken

Vår beräkning baserad på KPIF-XE visar i detta fall att säsongjustering av den månadsvisa inflationen (den orangea grafen i diagram C1) ger ett begränsat mervärde jämfört med den ursprungliga serien (den gula grafen). Det mest tydliga är att den tar bort en del av effekten på inflationen av den förändring av varukorgen som normalt sker i januari när SCB justerar vikterna i varukorgen. Den justeringen har normalt en inflationssänkande effekt då hushållen drar ner på konsumtionen av varor och tjänster som har stigit mest i pris. Däremot framträder en mer intressant utveckling för trendserien när både säsongeffekten och den oregelbundna och oförklarade variationen rensats bort (den blå grafen i diagram C1). Trenden återspeglar väl i tiden det som händer enligt den ursprungliga serien och den säsongjusterade serien, men med ett jämnt förlopp. Det framgår

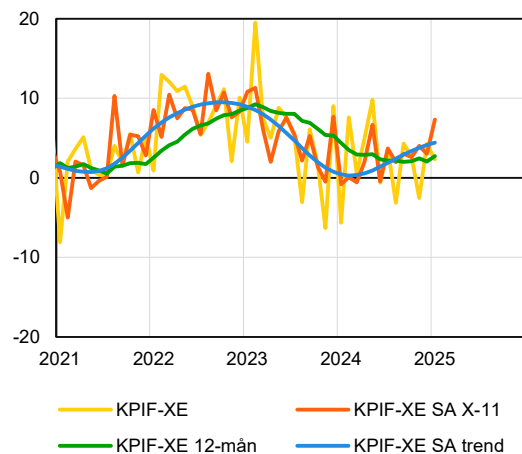
<sup>4</sup> Däremot har Riksbanken använt metoden för att ta fram säsongsjusterad trend för producentpriser.



också att trendserien har stora likheter med 12-månaderstalen, men med den viktiga skillnaden att trendserien reagerar omkring sex månader tidigare.

**Diagram C1. KPIF-XE faktisk, säsongjusterad, trend och 12-månaderstal**

Procent, årstakt

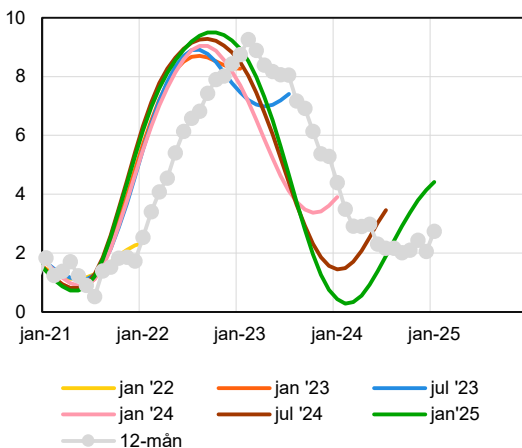


Källor: SCB, SBAB och Macrobond

Eftersom trender är svåra att mäta och observera i slutet på en tidsserie är det intressant att studera hur beräkningen av trendserierna sett ut vid olika tillfällen under de senaste åren (se diagram C2).

**Diagram C2. KPIF-XE trender och 12-månaderstal**

Procent, årstakt



Källor: SCB, SBAB och Macrobond

Till att börja med uppvisar trenderna ofta stora avvikelser (exempelvis några procentenheter) i slutet på serien. Revideringarna av den senaste trendberäkningen när nytt utfall är tillgängligt blir generellt sett mindre ju längre bak i tiden man studerar serien. För trender äldre än sex månader är revideringarna förhållandevis små, och för trender äldre än 12 månader mycket små. När det

gått något år ligger trendserierna ofta mycket nära varandra.

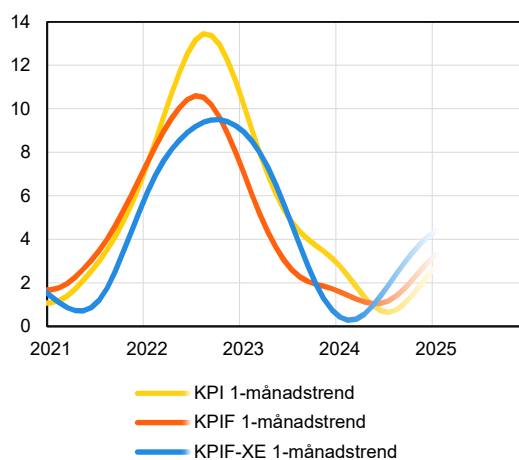
Dessutom framgår att avvikelserna tenderar att ligga lågt när trenden är stigande och högt när trenden är fallande. Det går också att notera att trendinflationen i allmänhet ligger över 12-månaderstalen när trenden är stigande och under 12-månaderstalen när trenden är fallande. Trots att avvikelserna ofta ligger lågt när trenden är stigande så ligger dessa ofta över 12-månaderstalen.

### Trendberäkningar av andra mått på inflationen

Trendberäkningar av de vanligaste inflationsmåten visar på branta nedgångar under 2023 (se diagram C3). Det snabba fallet för KPIF jämfört med KPIF-XE kan förklaras av lägre energipriser, framför allt på el. Tidsförskjutningen av KPIF-XE i förhållande till KPIF kan förklaras av indirekta effekter av energipriserna när dessa övervältras på priserna på vissa andra varor och tjänster. Det är alltså bara de direkta effekterna som rensas bort i KPIF-XE.

**Diagram C3. 1-månadstrender för olika inflationsmått**

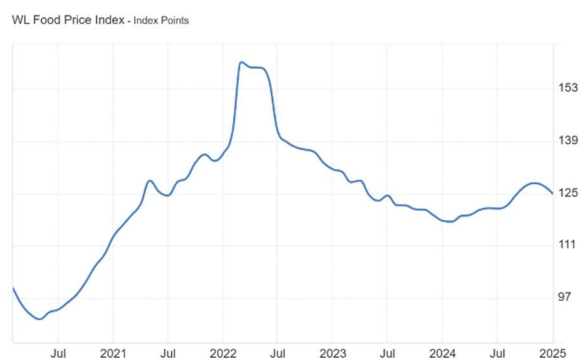
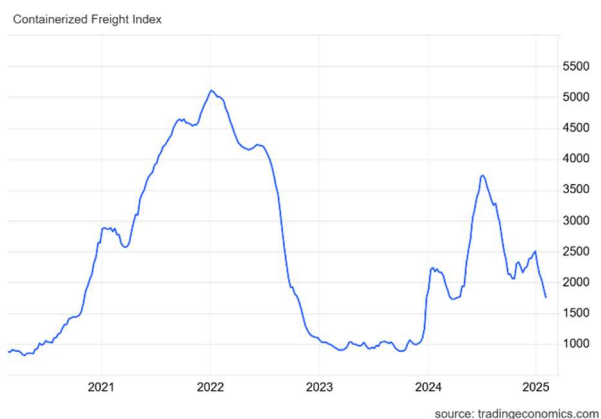
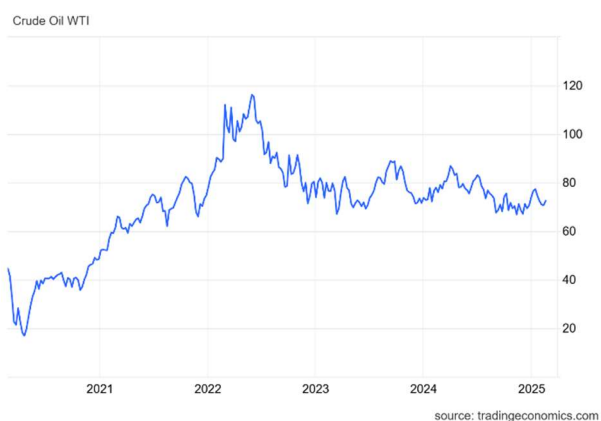
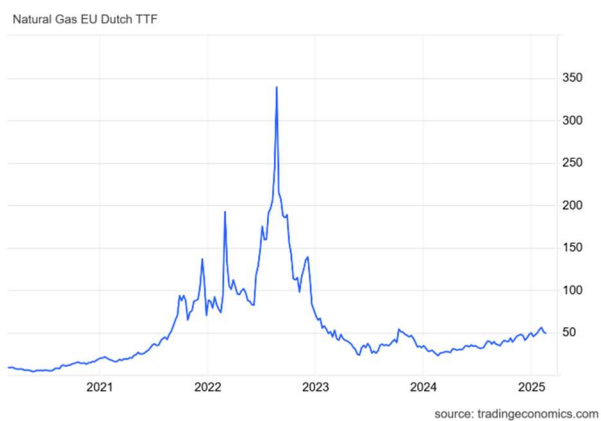
Procent, årstakt



Anm.: Osäkerhet i beräkningen visas genom att graferna tonas ut.  
Källor: SCB, SBAB och Macrobond

## Bilaga D: Priser i omvärlden

Prisutvecklingen på varor och tjänster som handlas globalt visar inte på ett inflationstryck som riskerar att sprida sig till svensk ekonomi, utan ger tvärt om fortsatt stöd åt en varaktig inflationsnedgång.



## Bilaga E: Uppföljning och jämförelser av prognoser

Bedömningar av den makroekonomiska utvecklingen i Sverige görs regelbundet av ett flertal prognosmakare. Även om prognoserna består av en stor uppsättning variabler är det intressant att jämföra dessa med avseende på utvecklingen av BNP och nivån på arbetslösheten (se tabell D1).

### Prognoser för 2025

Vi bedömer att BNP kommer att växa med omkring 1,8 procent under 2025. Det är en prognos i linje med exempelvis den från Riksbanken (se diagram D1).

Vi bedömer att den relativa arbetslösheten under 2024 kommer att uppgå till i genomsnitt 8,4 procent av arbetskraften, vilket är i linje med flertalet andra prognosmakares bedömningar (se diagram D2). Nivån är förhållandevis normal sett till det svaga konjunkturläget.

Prognoserna på BNP för 2025 har sjunkit gradvis under 2024, vilket kan förklaras av en förändrad syn på hur snabbt konjunktureren vänder uppåt. Av i stort sett samma anledning har synen på arbetslösheten under 2025 justerats uppåt.

Tabell D1. De senaste makroekonomiska prognoserna för 2025 från ett urval prognosmakare

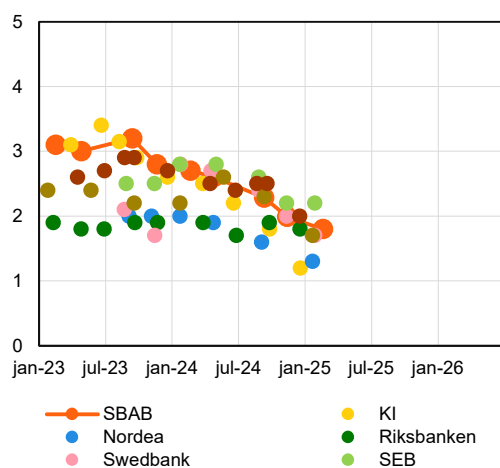
Procentuell förändring respektive procent av arbetskraften

Prognosmakare	Datum	BNP	Arbetslöshet
SBAB	2025-02-20	1,8	8,4
Swedbank	2025-01-28	1,7	8,4
SEB	2025-01-28	2,2	8,7
Handelsbanken	2025-01-22	1,7	8,3
Nordea	2025-01-22	1,3	8,4
Konjunkturinstitutet	2024-12-20	1,2	8,5
Riksbanken	2024-12-19	1,8	8,4
Regeringen	2024-12-18	2,0	8,4

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

Diagram D1. Prognoser på BNP-tillväxten under 2025

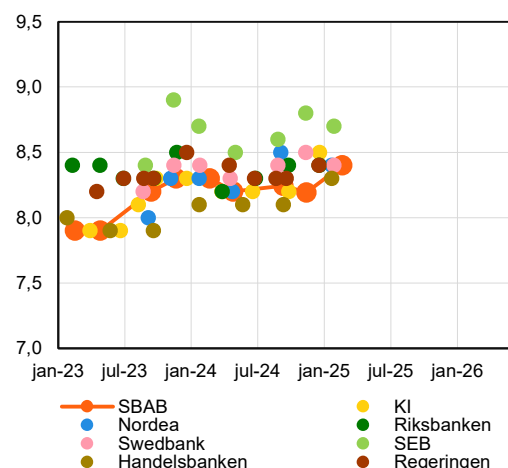
Procentuell årstakt



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram D2. Prognoser på arbetslösheten under 2025

Procent av arbetskraften 15-74 år (AKU)



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

## Bilaga F: Sammanställning av prognosen

Tabell E1. Svensk makroekonomi och bostadsmarknad

		2024	2025	2026	2027	2028
BNP till marknadspris	Årstakt, procent	0,5	1,8	3,0	2,7	1,7
Delkomponenter						
Privat konsumtion	Årstakt, procent	0,2	2,1	3,4	4,0	2,5
Offentlig konsumtion	Årstakt, procent	1,3	1,5	1,7	1,2	0,8
Investeringar	Årstakt, procent	-1,4	0,5	4,8	4,5	2,8
Nettoexport	Årstakt, procent	10,2	7,3	-2,3	-10,6	-10,5
Bidrag						
Privat konsumtion	Procentenheter	0,1	0,9	1,5	1,8	1,2
Offentlig konsumtion	Procentenheter	0,3	0,4	0,4	0,3	0,2
Investeringar	Procentenheter	-0,4	0,1	1,2	1,1	0,7
Nettoexport	Procentenheter	0,4	0,3	-0,1	-0,5	-0,4
Sysselsättning (15–74 år)	Årstakt, procent	-0,6	0,2	1,0	1,2	0,7
Arbetslöshet (15–74 år)	Procent av arbetskraften	8,4	8,4	8,1	7,6	7,3
Arbetade timmar	Årstakt, procent	-0,3	0,0	1,4	1,8	0,3
Timlönekostnad	Årstakt, procent	5,1	3,1	3,0	3,1	3,5
Inflation, KPI (dec.-dec.)	Årstakt, procent	0,8	2,2	2,0	2,0	2,0
Inflation, KPIF (dec.-dec.)	Årstakt, procent	1,5	2,9	2,0	2,0	2,0
Inflation, KPIF-XE (dec.-dec.)	Årstakt, procent	2,0	2,9	1,9	1,9	1,9
Styrränta, årsgenomsnitt	Procent	3,62	2,19	2,00	2,00	2,00
KIX-index	Index 921118 = 100	125,9	125,8	123,4	122,0	120,4
Hushållens disponibla inkomster	Årstakt, procent	5,0	3,2	4,5	5,1	3,8
Hushållens sparkvot	Procent av D.I.	16,0	14,1	13,4	12,4	11,6
Sparkvot, exkl. premie- och tjänstepension	Procent av D.I.	8,0	6,2	5,4	4,5	3,8
Utlåning till bostadsrätter	Årstakt, procent	1,0	3,1	4,7	5,1	5,4
Utlåning till småhus	Årstakt, procent	1,6	3,1	3,6	3,8	4,0
Hushållens skuldkvot	Procent av D.I.	161,7	161,8	161,1	159,8	160,7
Hushållens räntekvot (efter skatteavdrag)	Procent av D.I.	4,7	3,8	3,8	3,9	3,9
Bostadspriser, SBAB Booli HPI	Årstakt, procent	4,2	5,7	3,9	5,5	3,0
Bostadsrättspriser, SBAB Booli HPI	Årstakt, procent	7,1	6,6	4,5	3,5	3,4
Småhuspriser, SBAB Booli HPI	Årstakt, procent	2,7	5,1	3,6	6,7	2,8
Påbörjade bostäder	Tusental	25,3	24,0	27,0	29,4	30,2
Påbörjade lägenheter	Tusental	19,4	18,2	20,5	22,3	23,0
Påbörjade småhus	Tusental	5,9	5,7	6,5	7,1	7,3
Bostadsbrist	Tusental	13	12	19	25	27

Anm.: För 2024 är uppgifterna utfall avseende inflation, räntor, valutor, bostadspriser och utlåning, i övrigt är det prognoser.

Källor: Macrobond, Booli, Konjunkturinstitutet, SCB och SBAB