

Bomarknadsnytt

Nummer 2
2025.04.17

Prognos över svensk ekonomi och bostadsmarknad



- ➔ Större sannolikhet att styrräntan sänks än höjs i år.
- ➔ Lägre svensk BNP-tillväxt som resultat av tullkriget.
- ➔ Bolåneräntorna kommer framöver ligga i spannet 3–4 procent beroende på bindningstid.
- ➔ Bostadspriserna ökar med drygt 3 procent i år.
- ➔ Något högre bostadsbyggande än väntat – trots fortsatt få sålda bostäder.

SBAB!

Sammanfattning

BNP-tillväxten i år revideras ner från 1,8 till 1,4 procent i kölvattnet av tullkriget. Att inflationen de senaste tre månaderna legat över Riksbankens mål bedöms bero på tillfälliga faktorer. Svensk ekonomi går på knäna, arbetslösheten fortsätter att öka trendmässigt och hushållen håller alltjämt hårt i plånboken. Tullkriget medför samtidigt betydande osäkerhet för både BNP- och inflationsutvecklingen. Bedömningen är ändå att det är större sannolikhet att styrräntan sänks än höjs i år. Riksbanken väntas sänka styrräntan i augusti, vilket i så fall ger lite lägre rörliga bolåneräntor. Aktiviteten på bostadsmarknaden tar inte fart, i synnerhet inte för bostadsrätter. Däremot justeras bostadsbyggandet i år upp till 29 000 bostäder. Bostadspriserna väntas öka med måttliga dryga 3 procent under året. Reformerna i vårpropositionen, inklusive ROT, väntas ha liten betydelse för den ekonomiska aktiviteten i stort och för bostadsmarknaden.

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

Försvagad global tillväxt till följd av ett tullkrig som minskar handeln mellan länder

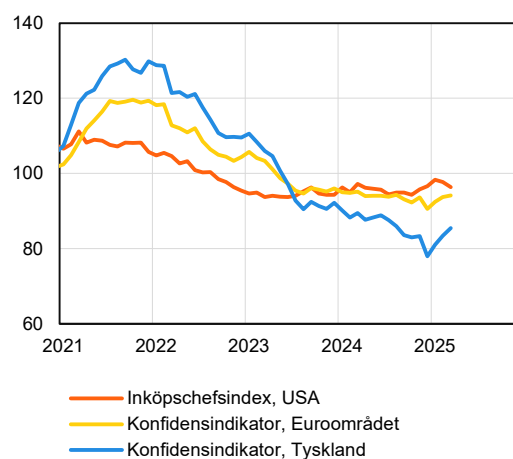
Olika förväntningar på tillväxttakten för den globala ekonomin under 2025 och 2026 har justerats ned de senaste månaderna och ligger nu ofta omkring 2,9 procent, vilket är under snittet på 3,4 procent de senaste decennierna. Det finns skillnader mellan olika länder. Sett till indikatorer för stämningsläget har förtroendet för ekonomin i USA vänt nedåt de senaste månaderna. I euroområdet, och särskilt i Tyskland, har dock förtroendet vänt uppåt även om det fortfarande ligger under motsvarande i USA (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.

Till en förväntad starkare utveckling av BNP i många europeiska länder i år bidrar högre offentliga investeringar i försvar. Uppgången förklaras till stor del av Rysslands krig mot Ukraina, och att USA med tiden hotat att dra ned sitt stöd till Ukraina. Den förklaras också av att USA satt press på Natoallierade länder att öka sina försvarsutgifter.

Den globala ekonomiska utvecklingen framöver är oerhört svårbedömd till följd av den politik som förs av USA. Just nu ligger mycket fokus på höjda tullar, andra länders motåtgärder, och hot om ytterligare högre tullar. Sedan 2020 har det införts ovanligt många handelsbegränsande åtgärder (se diagram 2). Osäkerheten förstärks både av att nivån på tullarna är historiskt höga, och att beslut om dess införande ofta följs av ett beslut om att sänka nivån, införa undantag eller skjuta fram beslutet. I vissa fall kan dessutom argumenten bakom tullbesluten handla om frågor bortanför rättvis handel, som exempelvis migration.

Diagram 1. Förtroendeindikatorer i omvärlden

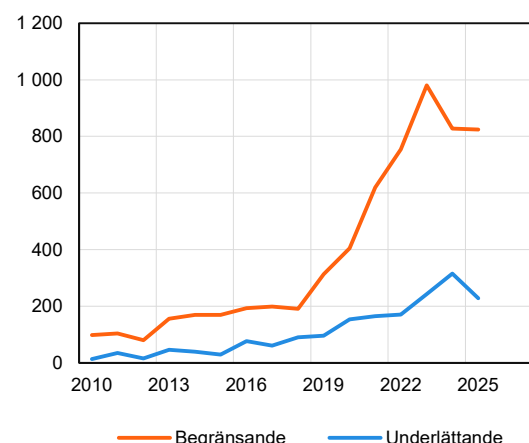
Indikator, medelvärde = 100, säsongrensat



Källor: Macrobond och SBAB

Diagram 2. Nya handelspolicyåtgärder

Antal per år



Källa: Global Trade Alert, 2025-04-14

Vid sidan om den osäkerhet som följer av handelskonflikter är det alltjämt stor osäkerhet kopplad till väpnade konflikter i vår omvärld. Det är framför allt Rysslands krig mot Ukraina som bidrar till osäkerheten, bland annat eftersom storleken på många europeiska länders försvarssatsningar är svårbedömd, men också konflikterna i mellanöstern och dess inverkan på exempelvis oljeproduktionen och oljepriset.

Svensk ekonomi i återhämtning både i år och nästa år

Höjda tullar för varor som exporteras till USA höjer priserna för amerikanska hushåll och företag på varor från andra länder. Det minskar efterfrågan på dessa varor vilket försämrar exportmöjligheterna till USA. Svensk ekonomi har en förhållandevis stor exportandel för varor till USA på 9 procent av den totala varuexporten (se tabell 1). Importandelen är lägre och uppgår till omkring 3,5 procent. Högre tullar väntas leda till en lägre exportandel.

Ur ett svenskt perspektiv väntas den handelsviktade omvärldstillväxten, trots tullkriget, stiga till 1,9 procent i år, vilket är en svag uppgång jämfört med åren innan (se diagram 3). För 2026 förutses den globala handelsviktade BNP-tillväxten stiga lite ytterligare till 2,0 procent, vilket är några tiondelar under genomsnittet för de tre senaste decennierna. Den något 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.

Förtroendeindikatorn för svenskt näringsliv steg under förra året från omkring 90 till 100, det vill säga från en svag nivå upp till en normal nivå. Efter en liten uppgång i februari föll den dock tillbaka i mars. En viktig förklaring till nedgången är kraftigt minskat förtroende inom handeln, men också något inom service. Utvecklingen skulle kunna förklaras av mindre konsumtionsvilliga hushåll till följd av inflationen under början av året och en orolig omvärld till följd av USA:s handelskrig. Inom byggindustrin, branschen med lägst förtroende sedan början av förra året, steg dock förtroendet i mars. Det går dessutom att skönja en uppåtgående tendens de senaste månaderna, men i denna takt tar det hela innevarande år för att komma ifatt övriga branscher (se diagram 4).

Tabell 1. Sveriges största handelspartners 2024

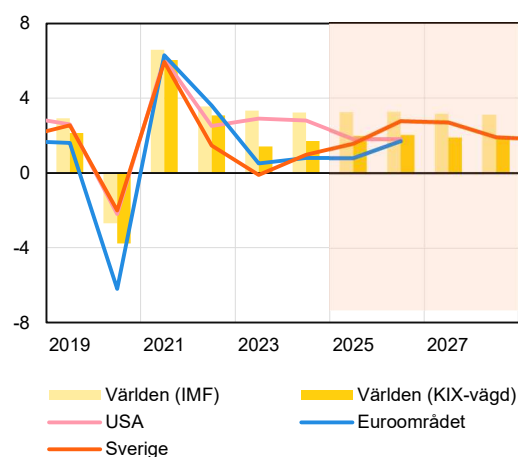
Miljarder kronor och andel av total varuexport/-import

Land	Värde		Andel	
	Export	Import	Export	Import
Tyskland	211	325	10,2	16,2
Norge	202	222	9,7	10,0
USA	186	71	9,0	3,5
Danmark	140	133	6,8	6,6
Finland	139	102	6,7	5,1
Storbritannien	111	73	5,3	3,7
Nederländerna	108	221	5,2	11,1
Belgien	98	96	4,7	4,8
Frankrike	85	69	4,1	3,5
Polen	80	91	3,9	4,6
Kina	76	102	3,7	5,1

Källa: Kommerskollegium

Diagram 3. BNP i Sverige och omvärlden

Procentuell förändring

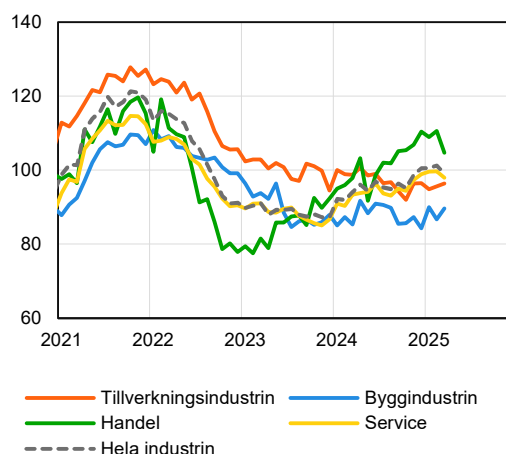


Anm.: IMF:s omvärldsprognoiser är från oktober 2024 och vår prognos för Sverige från april 2025.

Källor: IMF och SBAB

Diagram 4. Förtroendeindikator, Sverige

Indikator, medelvärde = 100, säsongsrensat



Källor: Macrobond, Konjunkturinstitutet och SBAB

Under 2024 ökade BNP i Sverige med 1 procent (se tabell 2). Det var ett högre utfall än vad som förväntades så sent som i början av 2025, vilket kan förklaras av en oväntat stark utveckling mot slutet av året. Indikatorer för BNP-utvecklingen i januari och februari 2025 pekar dock på en försvagad utveckling. Som alltid är månadsvisa utfall hoppiga och svårtolkade. Trenden indikerar dock en något starkare utveckling av BNP under 2025 jämfört med under 2024. Utifrån en samlad bedömning, där bland annat utvecklingen av hushållens konsumtion, företagens investeringar samt import och export beaktas, förväntas BNP växa med 1,4 procent i år, och med 2,7 procent nästa år.

Konjunkturuppgången drivs framför allt av gradvis växande privat konsumtion men också av högre investeringar (se diagram 5). Näringslivets investeringar, som är konjunktur känsliga, vände upp under 2024 och förväntas öka allt snabbare i år och nästa år. Till skillnad mot föregående år väntas inte nettoexporten bidra till en växande BNP i år eller de närmsta åren. Den svagare utvecklingen av nettoexporten beror inte enbart på högre tullar och andra handelshinder, utan också på en starkare kronkurs och en starkare efterfrågan från svenska hushåll som driver upp importen.

Det svenska näringslivet har de senaste åren pressats av höga kostnader och svag efterfrågan. Under i stort sett hela 2024 och början av 2025 har antalet företagskonkurser legat på mycket höga nivåer (se diagram 6). I viss utsträckning har företagen också pressats av händelser i spåren av coronapandemin, inte minst av uppskjuten skatt som slutligen har behövt betalas in i år. Hushållens konsumtion växer snabbare i år, vilket bidrar till en ökad efterfrågan på företagens produkter, men det dröjer till 2026 innan konsumtionstillväxten kan betraktas som normal. Det innebär att återhämtningen inom näringslivet drar ut på tiden, och att en brantare nedgång i antalet företagskonkurser förväntas först under andra halvan av 2025.

Tabell 2. BNP-utvecklingen och dess komponenter

Procentuell förändring respektive procentenheter

	2024	2025	2026	2027	2028
BNP-utveckling	1,0 (0,5)	1,4 (1,8)	2,7 (3,0)	2,7 (2,7)	1,9 (1,7)
Bidrag					
Hushåll. kons.	0,1 (0,1)	0,5 (0,9)	1,4 (1,5)	1,6 (1,8)	1,4 (1,2)
Off. kons.	0,3 (0,3)	0,4 (0,4)	0,5 (0,4)	0,3 (0,3)	0,2 (0,2)
Investeringar	0,1 (-0,4)	0,5 (0,1)	1,2 (1,2)	1,2 (1,1)	0,7 (0,7)
Nettoexport	0,4 (0,4)	0,0 (0,3)	-0,5 (-0,1)	-0,4 (-0,5)	-0,4 (-0,4)

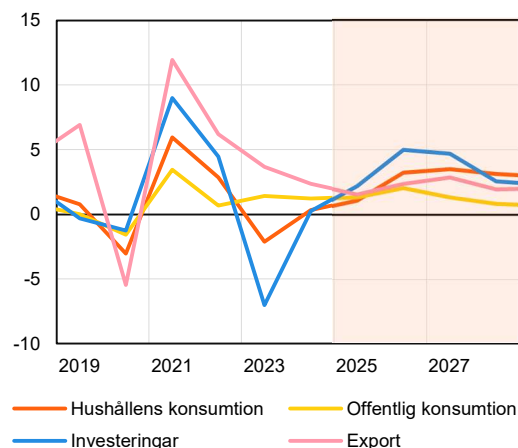
Anm.: Föregående prognos den 17 februari inom parenteser.

Uppgifterna är avrundade och summerar därför inte alltid.

Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 5. Sveriges försörjningsbalans, användning

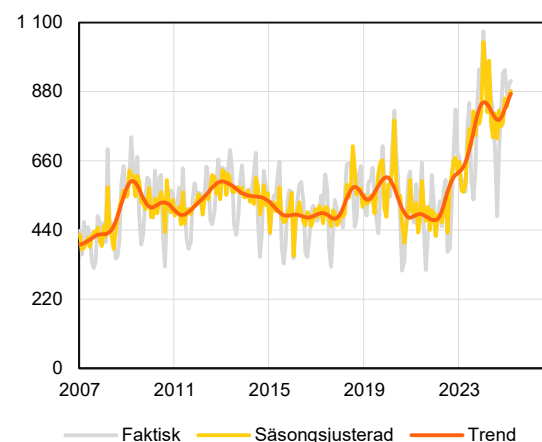
Procentuell förändring



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 6. Inledda företagskonkurser

Antal per månad



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

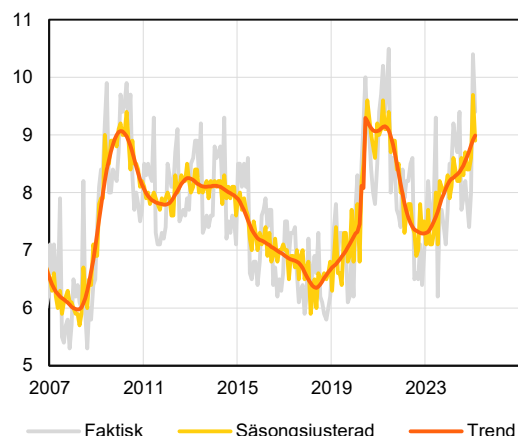
Källor: Macrobond, UC och SBAB

Förra året uppgick arbetslösheten till i genomsnitt 8,4 procent. Arbetslösheten steg dock trendmässigt under hela 2024 och i februari 2025 toppade den på 9,0 procent (se diagram 7). Det är förvisso lägre än den säsongjusterade arbetslösheten i januari på 9,7 procent, som delvis kan förklaras av ett ovanligt högt inflöde av arbets sökanden, men ger ändå en indikation på att arbetslösheten kan komma att vara hög den närmsta tiden. Alternativ statistik från Arbetsförmedlingen visar på en något mindre dramatisk uppgång i arbetslösheten runt årsskiftet (se diagram 8). Den statistiken visar också på en något snabbare nedgång under årets första månader jämfört med de två närmast föregående åren.

Vi räknar med att arbetslösheten i år kommer att uppgå till i genomsnitt 8,6 procent. Ett starkare konjunkturläge leder till att arbetslösheten nästa år kryper ned till i genomsnitt 8,3 procent, för att 2027 komma ned till 7,9 procent (se diagram 9). I år bedöms sysselsättningen öka med 0,4 procent vilket är en stor omsvängning jämfört med förra årets nedgång med -0,5 procent. Ökningen i sysselsättningen är dock lägre än ökningen av arbetskraften. Nästa år bedöms situationen bli den omvända då sysselsättningstillväxten ökar till 0,9 procent och arbetskraftstillväxten ligger kvar på 0,6 procent. En långsammare befolkningstillväxt under kommande år leder dessutom till att arbetskraften växer långsammare, från de senaste decenniernas genomsnitt på 0,9 procent per år till framöver knappt 0,4 procent per år.

Diagram 7. Arbetslöshet 15–74 år

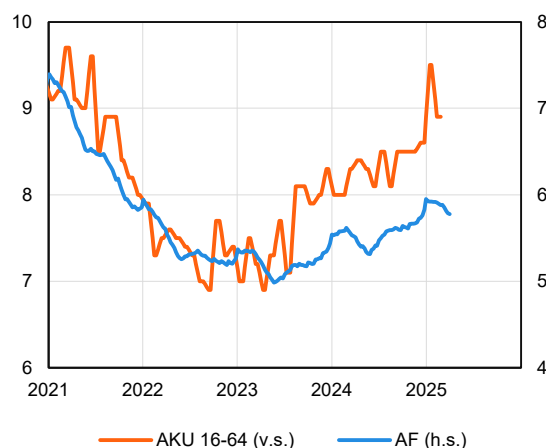
Procent av arbetskraften



Källor: Macrobond och SCB

Diagram 8. Arbetslöshet 16–64 år

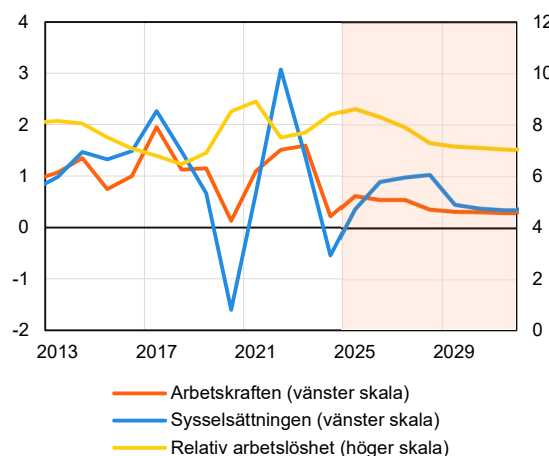
Procent av arbetskraften



Källor: Macrobond, Arbetsförmedlingen, SCB och SBAB

Diagram 9. Arbetskraften och arbetslöshet 15–74 år

Procentuell förändring och procent av arbetskraften



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Inflationen tillfälligt över Riksbankens mål

Under 2023 föll inflationen tillbaka ungefär lika snabbt som den steg 2022 (se diagram 10). Den snabba upp- och nedgången kan förklaras av en relativt sett stark efterfrågan på varor och tjänster i förhållande till utbudet, vilket begränsades av produktions- och leveransstörningar i spåren av coronapandemin, samt av sanktioner och handels hinder 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 säsongs-effekter. En metod för att lättare kunna tolka den månadsvisa utvecklingen är att beräkna trenden för säsongsjusterade 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 11 och bilaga C).

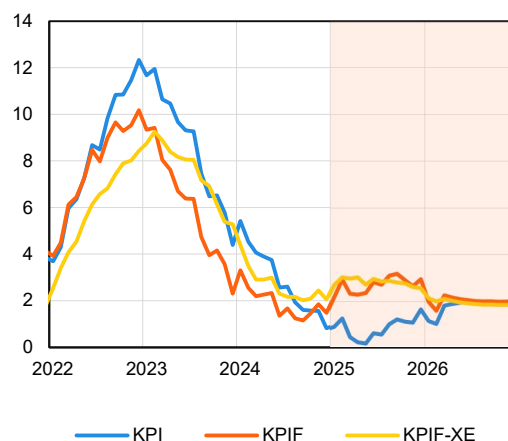
Den månadsvisa trenden för KPIF-inflationen bottnade maj-juni 2024 men har därefter stigit. Under oktober-december förra året låg den över målet och i mars 2025 motsvarade den en årstakt på omkring 3 procent. Inflationen bedöms vända ned under våren och ligga på 2 procent i årstakt till hösten. Det innebär dock att 12-månaderstalen för KPIF kommer att ligga högt under hela 2025 (se diagram 10).

En rad inhemska faktorer stödjer bedömningen av ett lågt inflationstryck. Ett svagt konjunkturläge med hög arbetslöshet, förhållandevis många konkurser, måttliga löneökningar, och väl förankrade inflationsförväntningar, talar för en låg inflation.

Även globala faktorer ger stöd för en låg svensk inflation (se bilaga D). Fortsatt låga priser på energi, livsmedel och frakt samt väl fungerande internationella leveranskedjor och normaliserade utbudsförhållanden jämfört med tidigare år, tillsammans med en svag global konjunktur ger stöd för låg svensk inflation. Det finns dock geopolitiska risker som exempelvis högre tullar, nationell protektionism, krig och sanktioner som kan förändra utvecklingen.

Diagram 10. Inflation enligt olika mått

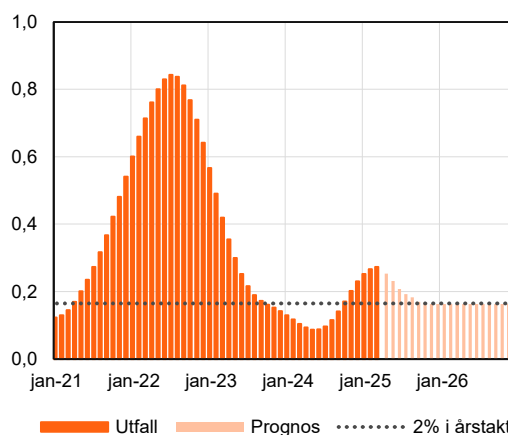
Procent per år, 12-månaderstal



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 11. Trend-inflationen enligt KPIF

Procent per månad, 1-månaderstal



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

För helåret 2025 väntas KPIF-inflationen ligga på 2,9 procent, det vill säga över Riksbankens mål (se bilaga C). Inflationen mätt med KPI väntas ligga på 1,7 procent. Den relativt KPIF betydligt lägre KPI-inflationen beror på att hushållens bolåneräntor sjunkit/sjunker i takt med att Riksbanken sänkt/sänker styrräntan.

En stram penningpolitik bidrog till att pressa ned inflationen

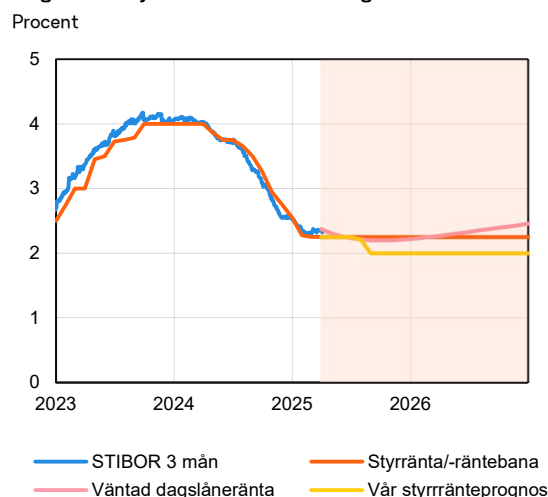
Riksbanken har sänkt styrräntan stegvis från 4 procent i maj 2024 ned till 2,25 procent i januari 2025. Sänkningarna gjordes med hänvisning till tydligt lägre inflationsutfall och att inflationen låg nära Riksbankens mål. Vid styrräntesänkningen i januari menade Riksbanken att inflationstrycket är förenligt med målet, och att prognosen för styrräntan är att den hålls kvar på 2,25 procent. Vid styrräntebeskedet i mars beslutade Riksbanken att behålla styrräntan på 2,25 procent, och trots den stora turbulensen i omvärlden bedömdes de svenska inflations- och konjunkturutsikterna stå sig i stora drag.

Vi bedömer att Riksbanken i augusti fattar beslut om att sänka styrräntan ytterligare ett steg ned till 2 procent. En sänkning med 0,25 procentenheter framstår som rimlig med hänvisning till att de senaste månadernas inflationsuppgång är tillfällig och eftersom ekonomin fortfarande befinner sig i en återhämtningsfas (se diagram 12 och tabell 3). En sänkning till 2 procent är också i linje med många av de förväntningar som framträder på räntemarknaden (se diagram 13).

Vi bedömer också att den så kallade neutrala styrräntan ligger på 2 procent. Nuvarande nivå på styrräntan på 2,25 procent är alltså enligt vår bedömning svagt åtstramande och bidrar till att pressa ned inflationen framöver. Dessutom har den tidigare ännu högre styrräntan en fortsatt dämpande effekt på inflationen och den ekonomiska utvecklingen eftersom de räntor som svenska hushåll och företag betalar är tidsfördröjda i förhållande till styrräntan.

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 även skulle kunna handla om höjningar av styrräntan. Osäkerheten är stor.

Diagram 12. Styrränta och förväntad dagslåneränta



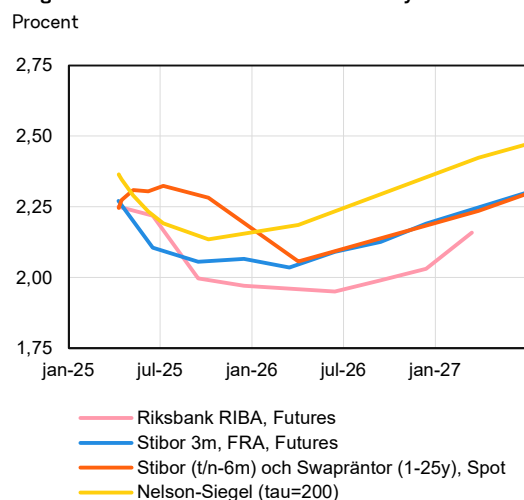
Källor: Macrobond, Riksbanken och SBAB

Tabell 3. 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

Diagram 13. Olika marknaders förväntade styrränta



Källor: Macrobond och SBAB

Omräknat till bolåneräntor är vår bedömning att den rörliga bolåneräntan (3-månadersräntan) hyfsat nära följer Riksbanken styrränta med en viss marginal (se diagram 14 och tabell 4). 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 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.

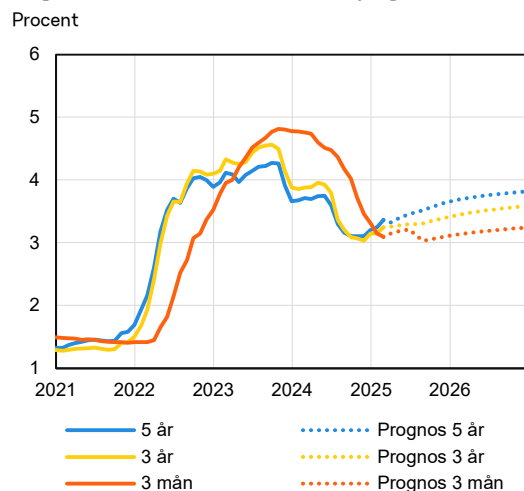
De långa bundna bolåneräntorna ligger nu något över 3 procent. De har rört sig uppåt sedan årsskiftet. Vi förväntar oss också att de ska fortsätta långsamt uppåt. Vår bedömning är att de långa bundna bolåneräntorna kommer att stiga till nära 4 procent.¹ Vi räknar med att även de kortare bundna bolåneräntorna kommer att fortsätta stiga, men i långsammare takt än de långa bolåneräntorna. Deras långsiktiga nivå bedöms ligga på omkring 3,3 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 tullkrig, sanktioner och väpnade konflikter. En ytterligare källa till osäkerhet är tullkrigets effekter på inflationen och den penningpolitiska responsen.

Diagram 14. Bolåneräntor, historik och prognos



Källor: SCB och SBAB

Tabell 4. Framtida bolåneräntor med olika bindningstid

Procent

	3 mån	1 år	2 år	3 år	4 år	5 år
maj-2025	3,2	3,2	3,2	3,3	3,4	3,4
jan-2026	3,1	3,2	3,3	3,4	3,5	3,7
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

¹ Se även Boräntenytt nr 2, 2025.

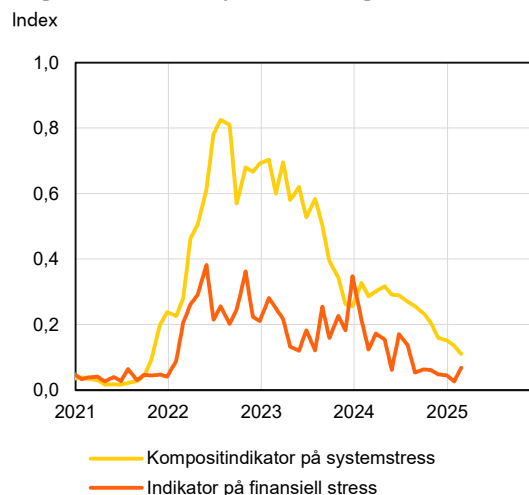
Osäkerheten är i stort sett normal vad gäller det finansiella systemet, vilket bland annat framgår av olika indikatorer på stress (se diagram 15). Stressindikatorerna har rört sig lite upp och ned de senaste åren men varit på tydligt trendmässigt nedåtgående. Det går dock att skönja en liten uppgång i indikatorn för finansiell stress i Sverige den senaste månaden. För närvarande ligger osäkerheten framför allt på aktiemarknaderna (se diagram 16). Det kan leda till en större efterfrågan på säkra placeringar, däribland obligationer.

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 begränsad och att det inte kommer att leda till instabilitet i det finansiella systemet i stort.

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. Någon sådan utveckling går dock inte att skönja i dagsläget trots inledda förhandlingar med Ryssland.

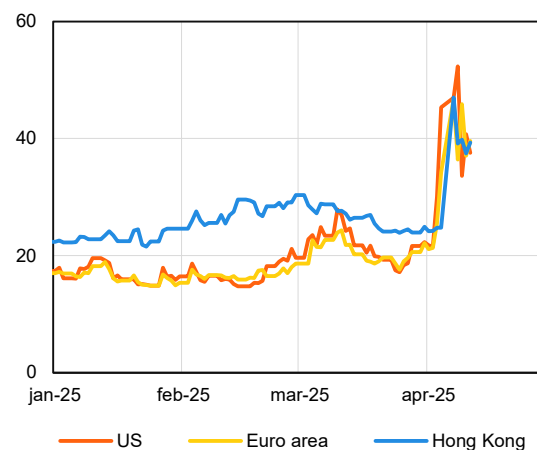
En kraftigt expansiv finanspolitisk för att ta Sverige snabbare ur lågkonjunkturen skulle kunna leda till en snabbt växande statsskuld. Det kan i sin tur leda till stigande riskpremier och räntor på statsobligationer, vilket kan sprida sig till stigande räntor på kreditmarknaden. Högre bolåneräntor och 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 15. Indikatorer på stress i Sverige



Källor: Macrobond och ECB

Diagram 16. Volatilitetsindex (VIX)



Källor: Macrobond, CBOE, STOXX och Hang Seng



Hushållens ekonomi och efterfrågan på bostäder

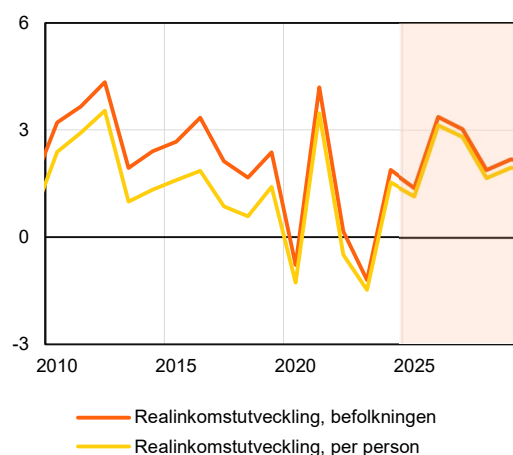
Hushållens köpkraft fortsätter att växa snabbt de närmsta åren

Hushållens nominella disponibla inkomster bedöms i år öka med omkring 3,6 procent. Det är marginellt under den genomsnittliga tillväxttakten de senaste decennierna, men strax över den genomsnittliga tillväxttakten för inkomsten per person. Hushållens reala disponibla inkomster förväntas öka med cirka 1,4 procent i år. Det är lägre än förra årets ökning på 1,9 procent, men högre än de två föregående års minskning med i genomsnitt -0,5 procent per år (se diagram 17). Det är ovanligt med negativ utveckling av realinkomsterna, men det har tidigare inträffat under bland annat coronapandemin och under 1990-talskrisen. Åren 2026–2027 väntas realinkomsterna öka med över 3 procent per år, men på längre sikt med knappt 2 procent per år.

Efter den rekordlåga noteringen i oktober 2022 steg konsumentförtroendet till en normal nivå i september 2024, men har sedan dess fallit tillbaka (se diagram 18). Den senaste tidens nedgång i hushållens framtidsförväntningar skulle kunna förklaras av stigande långräntor, en turbulent omvärld och av höjda hyror. Vi förväntar oss dock en omsvängning i år och att förväntningarna stiger under andra halvan av 2025, och att ett starkare förtroende med tiden bidrar till en snabbare konsumtionstillväxt.

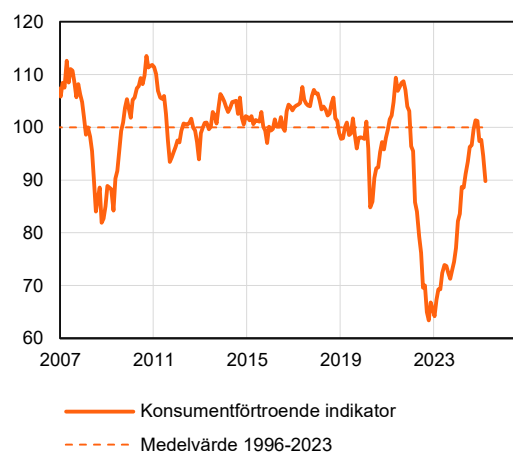
Hushållens egna sparande, mätt som andel av deras disponibla inkomster, steg brant under 2024 till nära 7 procent. Det förväntas vända nedåt långsamt i år men trots det ligga kvar på en ganska hög nivå.

Diagram 17. Hushållens reala disponibla inkomster
Procentuell förändring



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 18. Hushållens framtidsförväntningar
Indikator



Källor: Macrobond och Konjunkturinstitutet

Kommande år förväntas sparandet falla tillbaka för att med tiden ligga på historiskt normala nivåer (se diagram 19). 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 fjärde 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 20).

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 historiskt perspektiv.

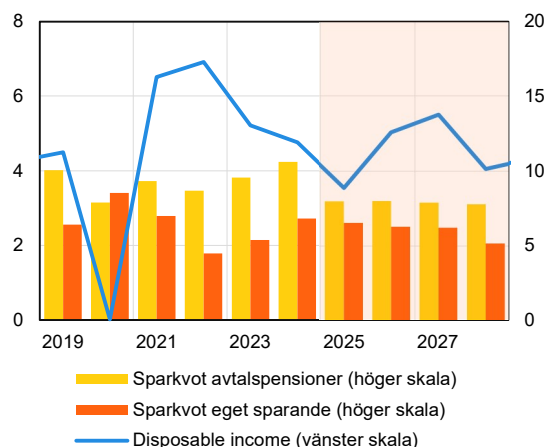
Hushållens ränteutgifter, efter skatteavdrag, uppgick 2022 till 2,8 procent av deras disponibla inkomster. År 2023 ökade räntekvoten till 4,7 procent, och 2025 till 5,3 procent. I år förväntar vi oss en nedgång i räntekvoten till cirka 4,3 procent av inkomsterna (se diagram 21). Hushållens räntekvot har därmed kommit ned till den nivå som förväntas gälla långsiktigt.

Hushållen avvaktar med att köpa ny bostad och flytta

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 19. Hushållens inkomster och sparkvot

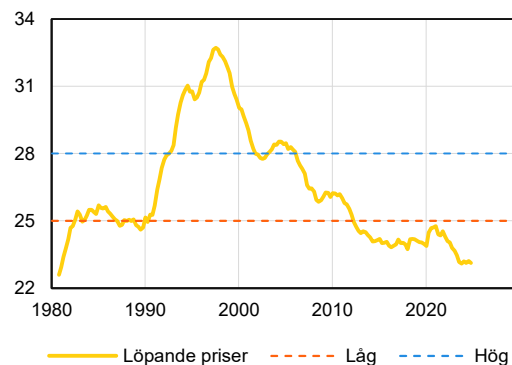
Procentuell förändring respektive procent av disponibel inkomst



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 20. Hushållens boendeutgiftsandel

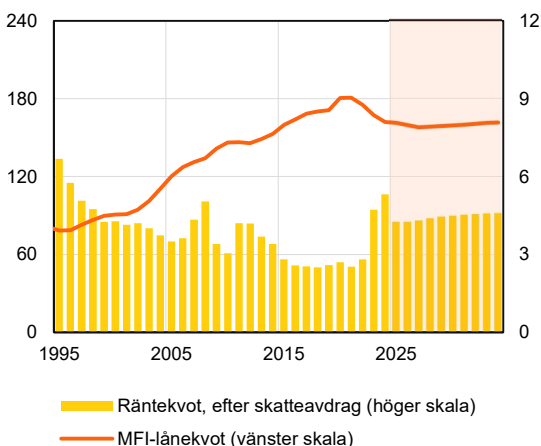
Procent av disponibel inkomst



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 21. 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 skedde en trendmässig uppgång under 2024, men också att trenden vänt till en nedgång sedan slutet av året. För bostadsrätter ligger försäljningsvolymerna i allmänhet klart under de nivåer som gällde före den branta nedgången 2022 (se diagram 22). För villor ligger däremot försäljningstakten alltiämt i paritet med nivåerna före 2022, och kan sedan slutet av 2024 betraktas som ganska normala (se diagram 23).

De senaste årens nedgång 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 bostadsefterfrågan eller försäljningsvolymerna. Nedgången i antalet sålda bostäder kan också delvis förklaras av konjunkturella faktorer. Bedömt utifrån historiska data är konjunkturläget den enskilt viktigaste förklaringsfaktorn till svängningar i omsättningen av bostäder över tiden.² 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.

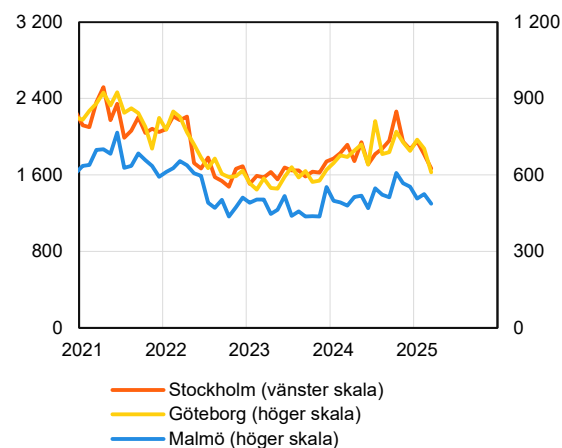
Utvecklingen på bostadsmarknaden skiljer sig något åt mellan olika regioner och bostadstyper, men skillnaderna är förhållandevis små (se bilaga A).

Hushållen förväntar sig stigande bostadspriser

Indikatorer som mäter hushållens förväntningar på framtida bostadspriser stärktes under 2024 men har fallit tillbaka något i år (se diagram 24). De ligger dock kvar på nivåer 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 22. Försäljning av bostadsrätter regionalt

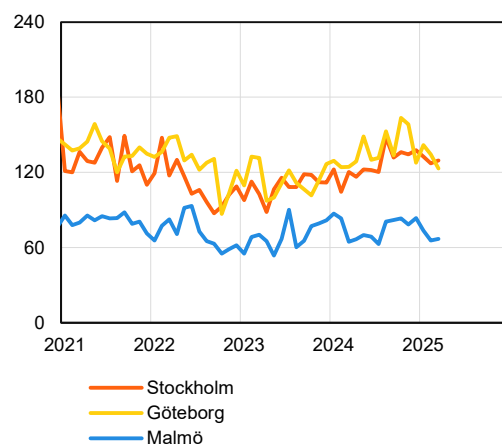
Antal per månad, säsongrensad



Källor: Macrobond, Mäklarstatistik och SBAB

Diagram 23. Försäljning av villor regionalt

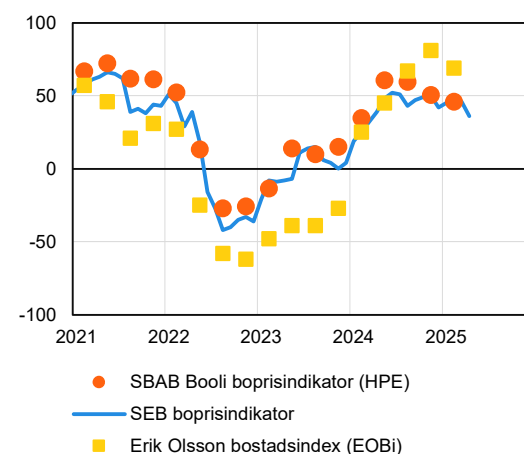
Antal per månad, säsongrensad



Källor: Macrobond, Mäklarstatistik och SBAB

Diagram 24. Bostadsprisförväntningar, 1 års sikt

Indikator



Källor: Macrobond, Erik Olsson, SEB och SBAB

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

Bostadspriserna sjunker svagt trendmässigt – säsongsmönster orsakar månadsvisa upp- och nedgångar

Efter prisrasen på lägenheter och hus under 2022, var priserna i genomsnitt stillastående under 2023, och sedan uppåtgående under 2024. Inledningen av 2025 har dock präglats av en viss inbromsning i prisutvecklingen (se tabell 5). Prisuppgången under 2024 kan förklaras av att inflationen hade stabiliserats omkring 2 procent och att hushållens realinkomster återigen hade började stiga. Den senaste tidens inbromsning i ökningstakten är däremot inte lika enkel att förklara, men mycket talar för att den beror av dels slutet på en period av styrräntesänkningar som gällt sedan våren 2024, dels början på en period av ökad global ekonomisk osäkerhet i tullkrigets spår.

Trenden för den säsongsjusterade prisutvecklingen för Sverige som helhet visar på svagt sjunkande priser på lägenheter och hus (se diagram 25). Den faktiska prisutvecklingen ligger dock över trenden under årets inledande månader eftersom säsongsbidragen då är positiva. Det omvända kommer sedan att gälla under slutet av året. De senaste månadernas trendberäkningar ska samtidigt 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 de lite längre bundna bolåneräntorna, väntas bostadspriserna stiga med omkring 3 procent per år långsiktigt. Enskilda år kan dock utvecklingen vara högre eller lägre till följd av bland annat konjunkturrell och annan tillfällig påverkan (se diagram 26).

För helåret 2025 räknar vi med en bostadsprisuppgång på omkring 3 procent. För 2026 bedöms den genomsnittliga prisuppgången stiga till nära 6 procent på lägenheter, och till cirka 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.

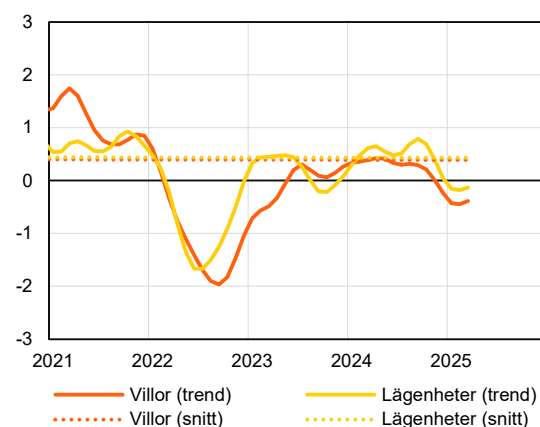
Tabell 5. SBAB Booli Housing Price Index (HPI)

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

Källor: Booli och SBAB, 2025-04-02

Diagram 25. Bostadsprisernas trendmässiga utveckling

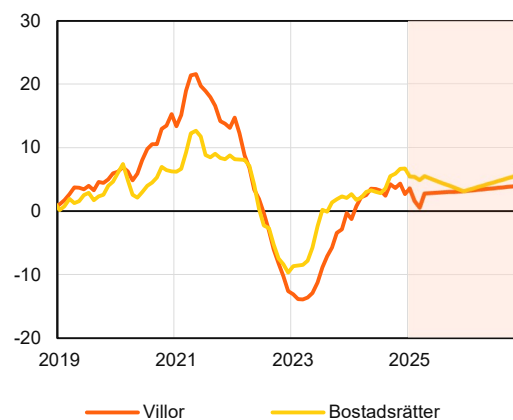
Procentuell månadsvis förändring, säsongrensat



Källor: Macrobond, Booli och SBAB

Diagram 26. Bostadsprisernas utveckling

Procentuell förändring under 12 månader



Källor: Booli och SBAB



Utbudet av bostäder och utvecklingen av nyproduktionen

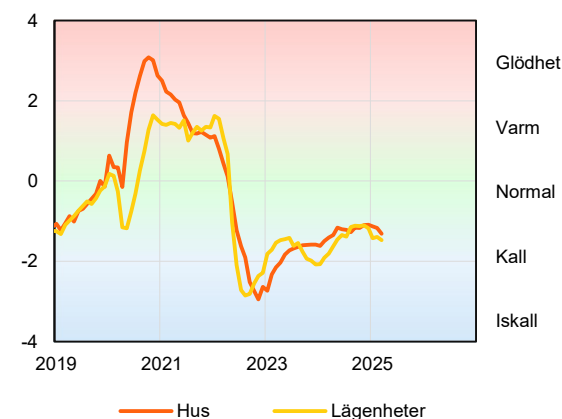
Bostadsmarknaden sval – upptiningen tar paus till efter sommaren

En övergripande bild av bostadsmarknadsläget ges av SBAB:s och Booli:s indikator Bomarknadstempen (se diagram 27). Den visar hur lätt det är att sälja en bostad bedömt utifrån storleken på utbudet, försäljningstiderna, antalet budgivare, budpremiernas storlek, antalet återpublicerade annonser och andelen prissänkta (allt säsongsensat och mätt i förhållande till de senaste tre årens snitt). Indikatorn visar att läget i mars försämrades något jämfört med under början av året. Temperaturen ligger alltså mellan kall och normal. Det som tynger marknaden är framför allt många återpublicerade annonser och ett stort utbud av bostäder. Annonstiderna är dessutom betydligt längre än tidigare för både lägenheter och hus. För lägenheter i innerstäderna har dock andelen prissänkta objekt och budpremierna börjat närma sig det normala.

Under senare delen av 2024 ökade antalet sålda bostäder. För hus ligger nu försäljningstakten i stort sett på en normal nivå. För lägenheter är försäljningstakten betydligt lägre 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 27. Bomarknadstempen

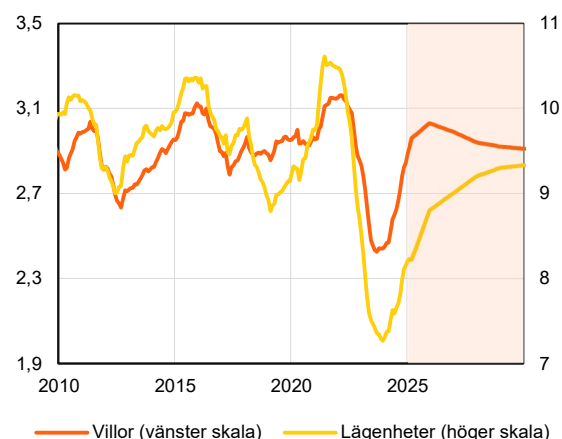
Indikator



Källor: Booli och SBAB

Diagram 28. Omsättning på bostäder i Sverige

Procent av respektive bestånd under 12 månader



Källor: Macrobond, Mäklarstatistik, SCB och SBAB

lågkonjunkturer (se diagram 28).³ För närvarande ligger den säsongsjusterade omsättningen på 3,0 procent för villor och på 7,2 procent för lägenheter. Omsättningen på bostäder väntas stiga under 2025 och 2026 för att under 2027 ligga på ett normalläge.

Fortsatt svårt att sälja nybyggda bostäder, trots en förbättring under 2024

Utbudet av nybyggda bostäder till salu låg under 2024 omkring 12 000 per månad men har nu fallit ned mot 10 000 per månad (se diagram 29). Det är därmed ungefär lika stort som under 2022. Sedan 2022 har dock antalet sålda nya bostäder minskat till en fjärdedel (se diagram 30). Trots den kraftiga 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 den potentiella 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.

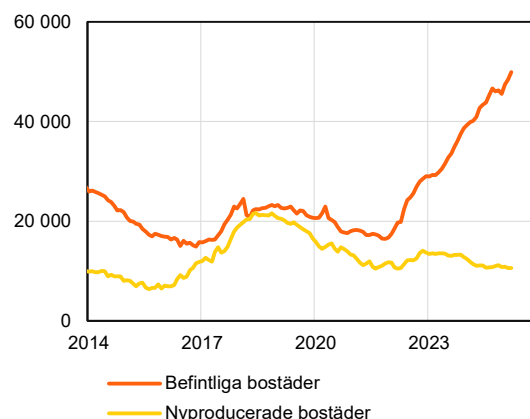
HMI för det fjärde kvartalet 2024 visar att det för Sverige som helhet råder balans i nyproduktionen (se diagram 31). En snabb neddragning av byggtakten gjorde att det snabbt annalkande överskottet på nya bostäder bromsades upp mot slutet av 2022. Sedan början av 2023 har produktionen av nya bostäder 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 inte ska närma sig ett underskott.

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).

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

Diagram 29. Bostäder i Sverige som är till salu

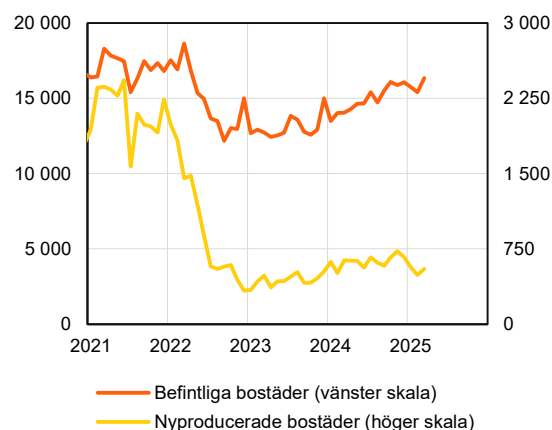
Antal annonser, säsongsrensat



Källor: Macrobond, Booli och SBAB

Diagram 30. Verifierat sålda bostäder i Sverige

Antal per månad, säsongsrensat

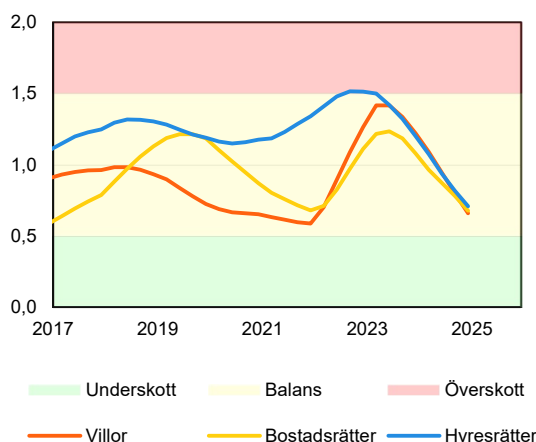


Anm.: Befintliga bostäder är uppräknade med avseende på preliminära utfall och täckningsgrad för SCB:s utfall.

Källor: Macrobond, Booli och SBAB

Diagram 31. 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.

Ingen bostadsbrist på sikt trots en förhållandevis låg byggtakt

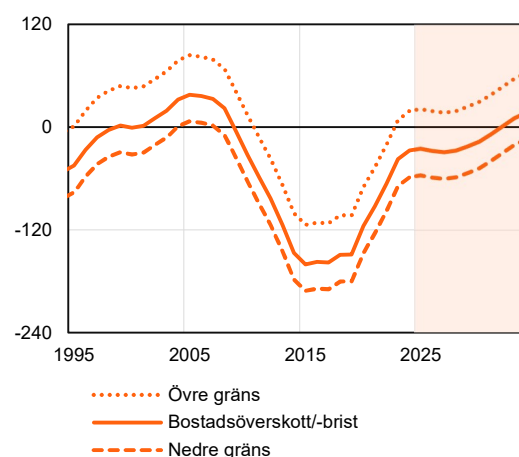
För att bedöma läget på bostadsmarknaden, det vill säga matchningen av efterfrågan mot utbudet på befintliga bostäder och färdigställda bostäder, använder vi information om bland annat befolkningens storlek, hushållens sammansättning, inkomsternas nivå och boendekostnadernas andel av hushållens disponibla 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 27 000 bostäder (se diagram 32). 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 33). 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 strax under 30 000 bostäder per år, vilket svarar mot knappt 0,6 procent per år, enbart på grund av demografiska skäl (se diagram 34). Sett till skillnaderna mellan olika kommuner kan denna typ av beräkning dock underskatta storleken på det faktiska byggbehovet.

Diagram 32. Ackumulerat bostads-över/under-skott

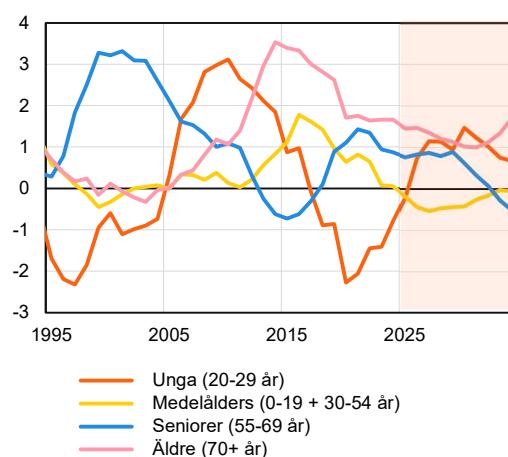
Tusental bostäder



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 33. Utveckling av antalet hushåll i olika grupper

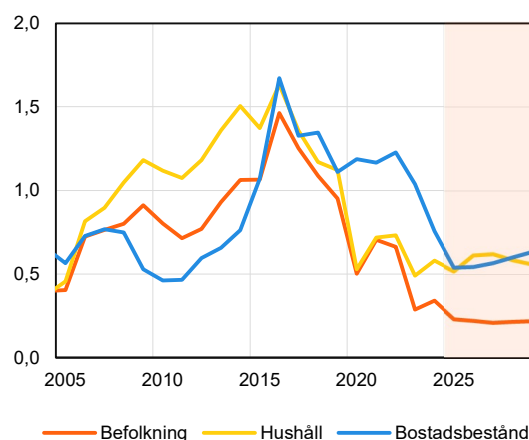
Procentuell förändring per år



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 34. Utveckling av befolkning och bostadsbestånd

Procentuell förändring per år



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Antalet påbörjade bostäder fortsatt lågt 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 29 000 mätt utifrån antalet påbörjade bostäder. Det är en uppgång med omkring 500 bostäder jämfört med året före, men en nedgång med 26 000 bostäder jämfört med 2022. På längre sikt ser vi framför oss en mycket långsam uppgång i byggtakten (se diagram 35). Om tre år bedömer vi att byggtakten kommer att uppgå till knappt 35 000 bostäder per år.

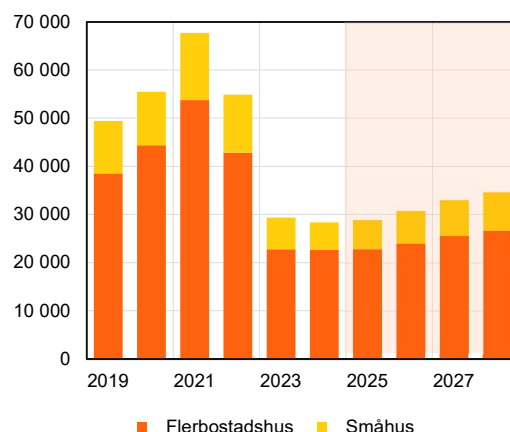
År 2022 medförde en hög byggtakt i kombination med brister på olika produktionsfaktorer att prisutvecklingen på insatsvaror för bostadsbyggande drevs upp kraftigt (se diagram 36). Mot slutet av 2022 bromsade prisutvecklingen in, och på material minskade ökningstakten något. Under 2023 och 2024 har dessutom 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. Sammantaget fortsätter byggkostnadsindex att sjunka under inledningen av 2025.

Snabba kostnadsökningar på insatsvaror till bostäder i kombination med fallande bostadspriser på andrahandsmarknaden har satt bostadsbyggandet under hård press. Antalet konkurser i byggsektorn steg snabbt under 2023 (se diagram 37). Inledningsvis under 2024 såg situationen ut att förbättras, men senare under hösten visade det sig att många av problemen består och antalet konkurser har fortsatt att öka enligt statistik till och med mars 2025.

Med hänvisning till hushållens ekonomiska situation är det extra viktigt att bedöma hushållens faktiska efterfrågan på nybyggda bostäder. Från mitten av 2020 fram till våren 2022 var efterfrågan på bostäder totalt sett hög och utbudet av befintliga bostäder lågt, vilket gjort det lätt att sälja nybyggda bostäder. Det är något som förändrades snabbt under andra halvan av 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 35. Påbörjade bostäder

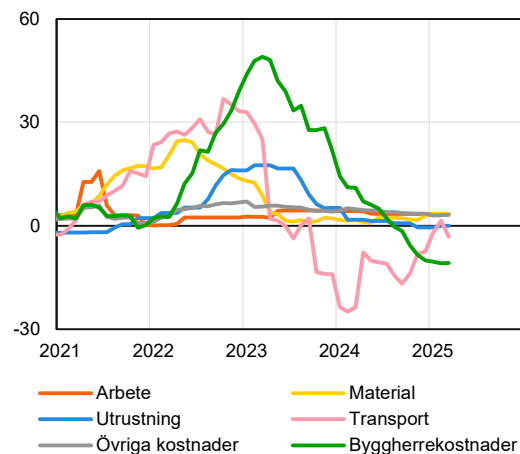
Antal per år



Källor: SCB, Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 36. Byggkostnadsindex, flerbostadshus

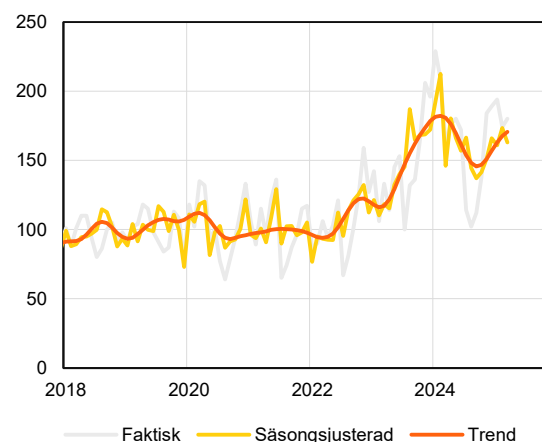
Procentuell förändring under 12 månader



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 37. Företagskonkurser, bygg och anläggning

Antal per månad



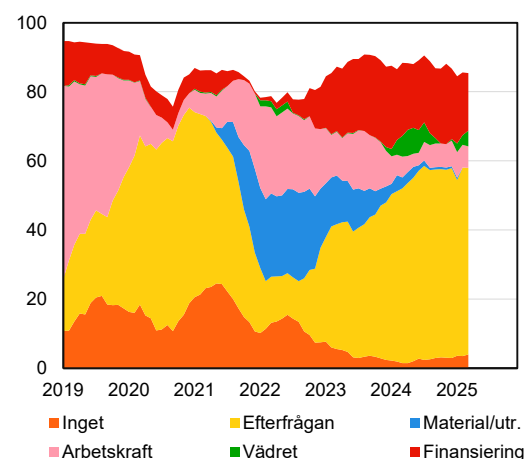
Källor: Macrobond, UC och SBAB

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 38).

Enligt den kvartalsvisa Konjunkturbarometern förväntar sig husbyggarna de senaste tre kvartalen en högre byggtakt på ett års sikt (se diagram 39). 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 kvartalen kan delvis kopplas samman till att 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 försiktigt och tror på en mycket långsam uppgång i bostadsbyggandet.

Diagram 38. Främsta hinder för bostadsbyggande

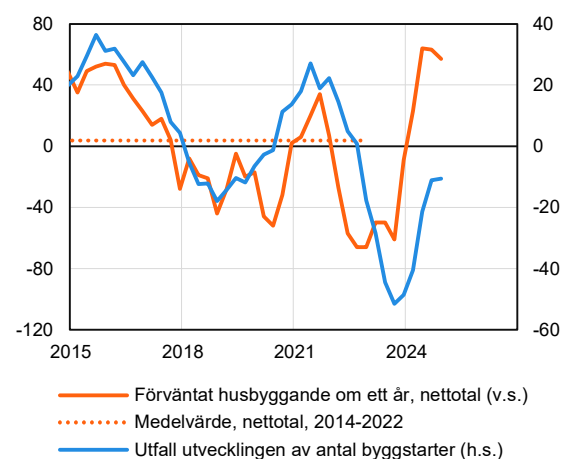
Index, glidande 6-månaders glidande medelvärde



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 39. 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

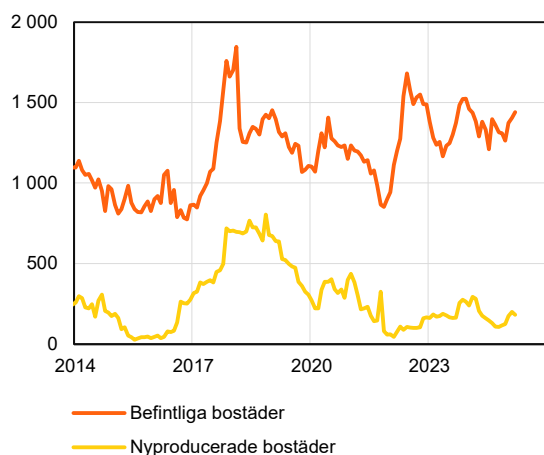
Det sammantagna utbudet av bostäder är fortsatt stort i Stockholms kommun, dock inte lika tydligt i innerstaden. Utbudet är på snabbt uppåtgående i Göteborg och Malmö och är totalt sett rekordstort. Utvecklingen kan förklaras av ett normalt inflöde av bostäder i kombination med längre annonstider

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

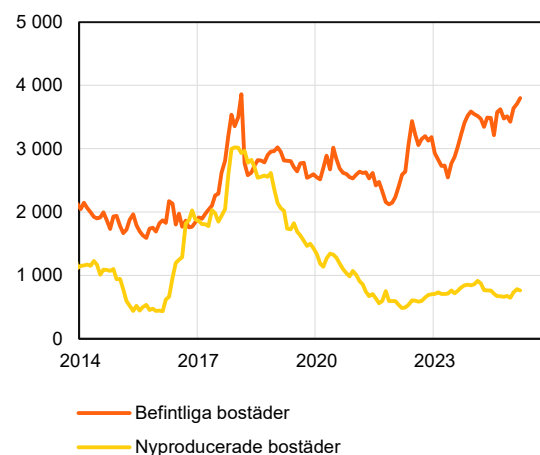
Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A2. Utbud, Stockholms kommun

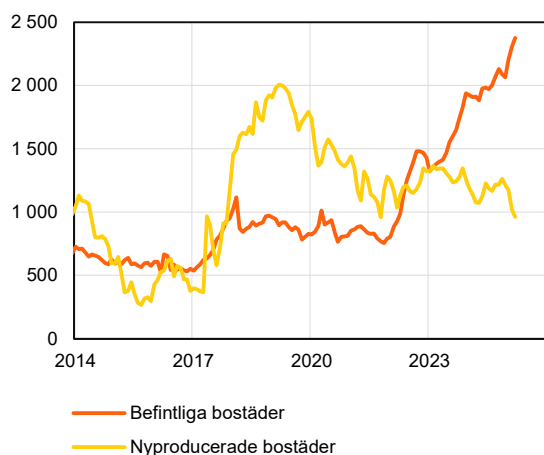
Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A3. Utbud, Göteborgs kommun

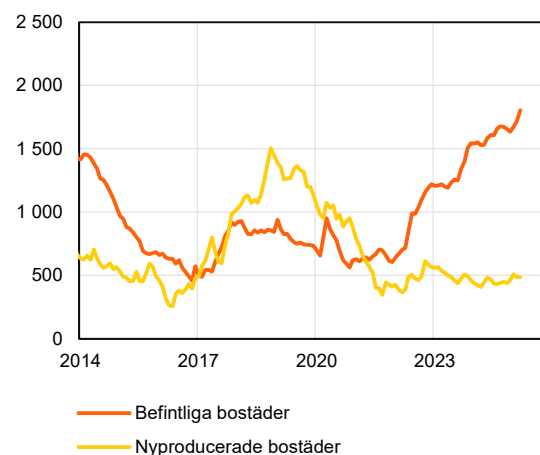
Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A4. Utbud, Malmö kommun

Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

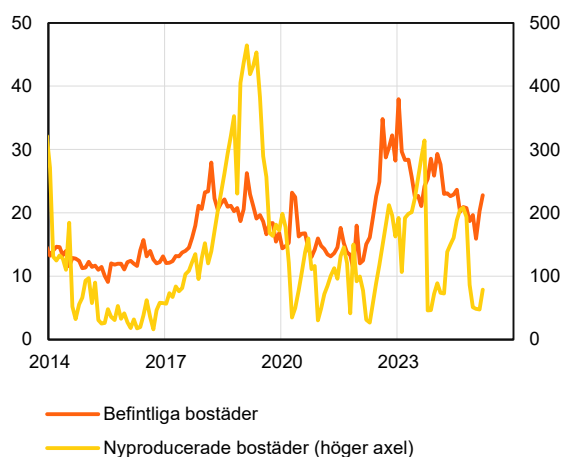
Annonstid

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 och marginellt 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 sedan 2022 i Göteborg och Malmö, men har fallit tillbaka det senaste halvåret och kan nu betraktas som ganska normala jämfört med tidigare år.

Diagram A5. Annonstid, Stockholms innerstad

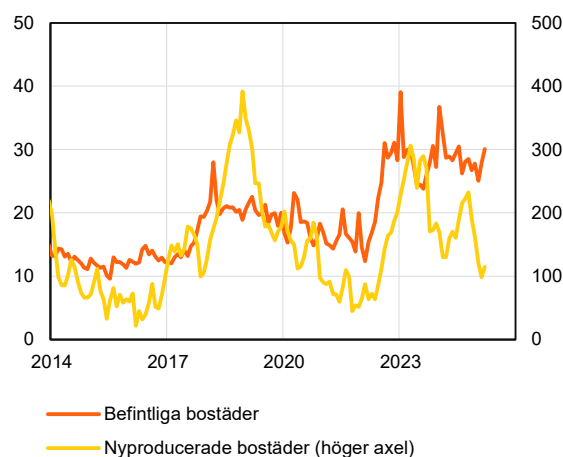
Antal dagar, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A6. Annonstid, Stockholms kommun

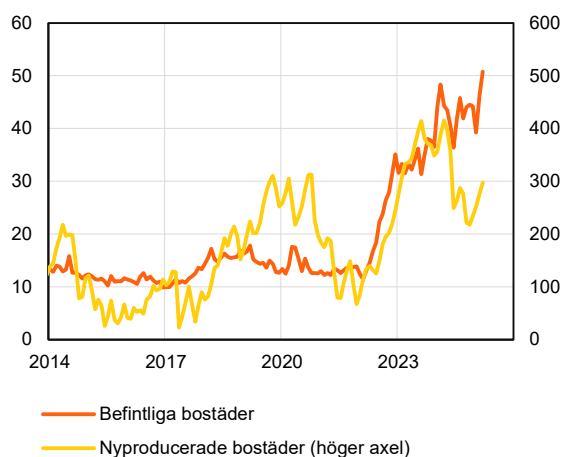
Antal dagar, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A7. Annonstid, Göteborgs kommun

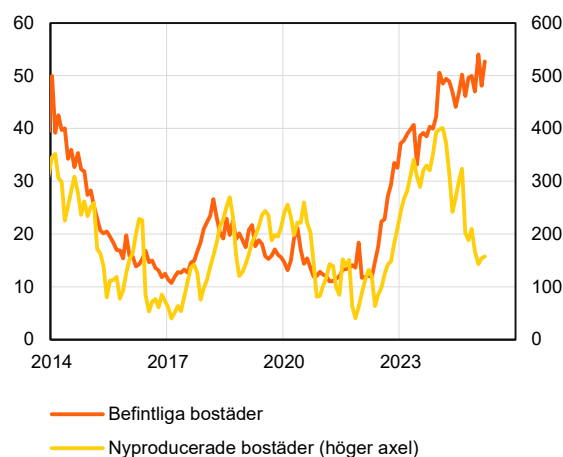
Antal dagar, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A8. Annonstid, Malmö kommun

Antal dagar, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Försäljning

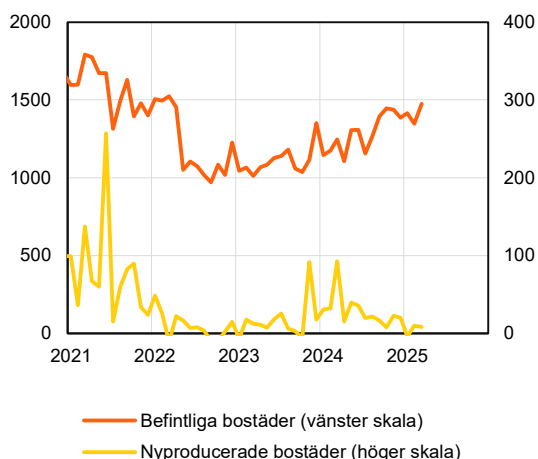
Antal sålda bostäder per månad i det befintliga beståndet, mätt utifrån antalet verifierat sålda bostäder, minskade under 2022. Försäljningstakten har ökat långsamt sedan dess och väntas nå normal nivå under 2026.

För nyproducerade bostäder har nedgången i försäljningstakter 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 tillfällig uppgång som nu har gått ned igen. 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

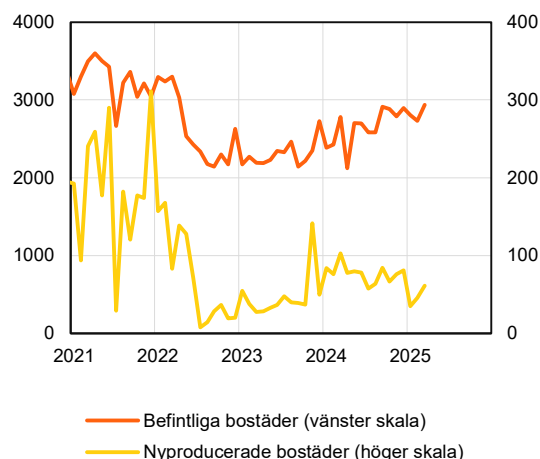
Antal verifierat sålda bostäder per månad, säsongsrensat



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

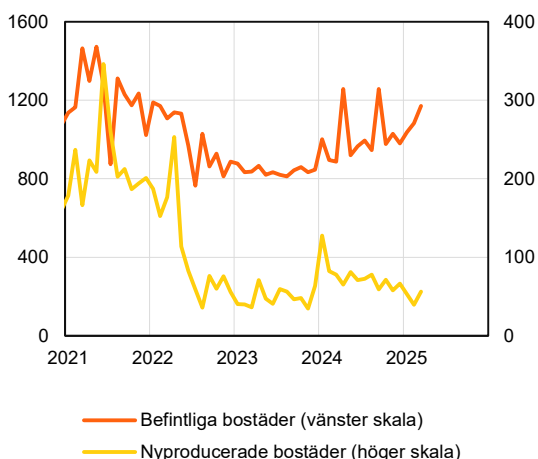
Antal verifierat sålda bostäder per månad, säsongsrensat



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

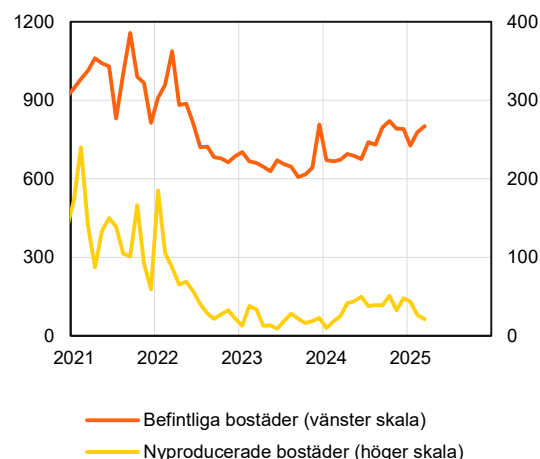
Antal verifierat sålda bostäder per månad, säsongsrensat



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, säsongsrensat



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

Priser

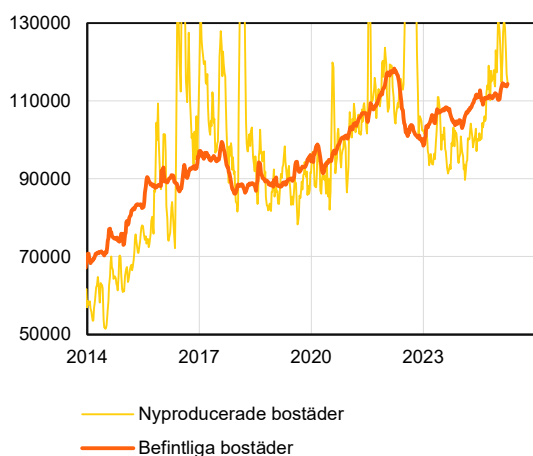
Bostadsprisernas nivå och utveckling skiljer sig åt i olika delar i Sverige. I till exempel Stockholm är priserna på sålda bostäder (verifierat av mäklare, lagfarer eller sista offentliga bud) mer än dubbelt så höga som i Malmö.

I samtliga av Sveriges tre storstäder syns en tydlig nedgång i kvadratmeterpriserna på befintliga bostäder under 2022. Kvadratmeterpriserna har trendmässigt rört sig uppåt sedan 2023 men har inte nått upp till toppnivåerna i början av 2022.

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

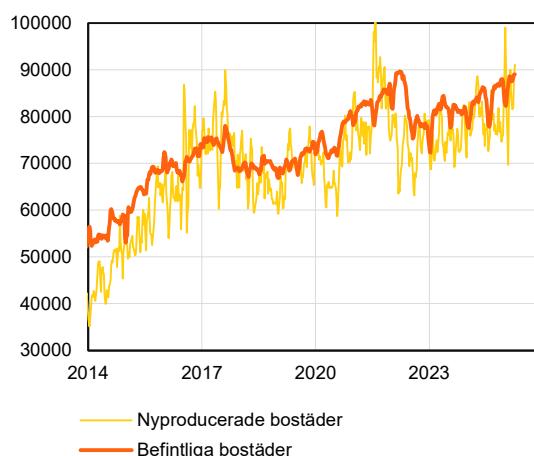
Kronor per kvadratmeter



Källor: Booli och SBAB

Diagram A14. Pris, Stockholms kommun

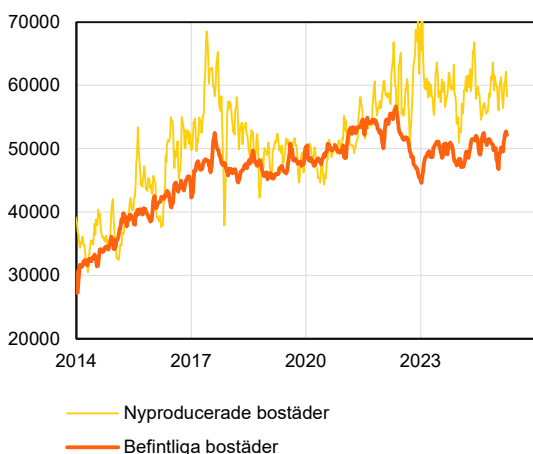
Kronor per kvadratmeter



Källor: Booli och SBAB

Diagram A15. Pris, Göteborgs kommun

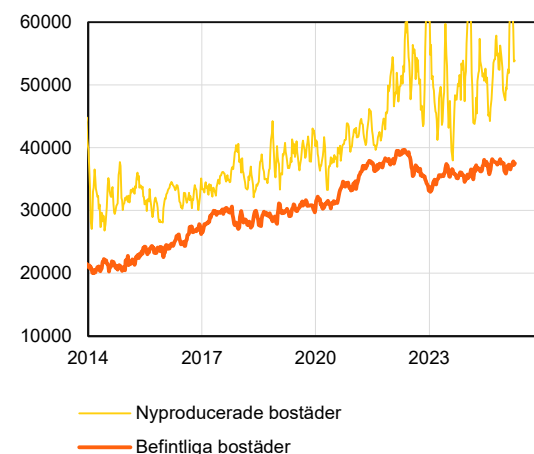
Kronor per kvadratmeter



Källor: Booli och SBAB

Diagram A16. Pris, Malmö kommun

Kronor per kvadratmeter



Källor: Booli och SBAB

Bilaga B: SBAB Booli Housing Market Index

Regioner

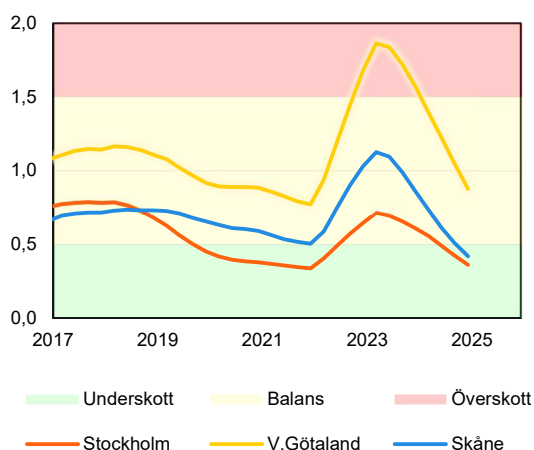
Enligt SBAB Booli Housing Market Index (HMI) är det i riket som helhet balans mellan nyproduktionen av villor och bostadsrätter och potentiell efterfrågan på respektive boendeform. Utvecklingen har de senaste tre åren gått från tendens till underskott, till tendens till överskott, och nu mot balans.

Det finns skillnader regionalt och för olika boendeformer. I Stockholms län och Skåne län har det återigen blivit underskott på nybyggda villor. I Västra Götaland råder det balans.

För nyproducerade bostadsrätter råder det balans i samtliga storstadslän, dock närmar det sig ett underskott i Stockholms län.

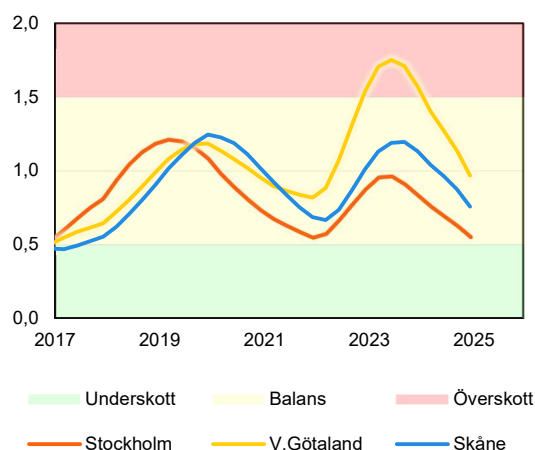
Ett index inom spannet 0,5–1,5 tolkas som en marknad i balans. Ett index som överstiger 1,5 tolkas som att nyproduktionsvolymen är tydligt större än hushållens efterfrågan. Ett index som understiger 0,5 innebär att nyproduktionsvolymen är tydligt mindre än hushållens efterfrågan.

Diagram B1. HMI storstadslän, villor
Index



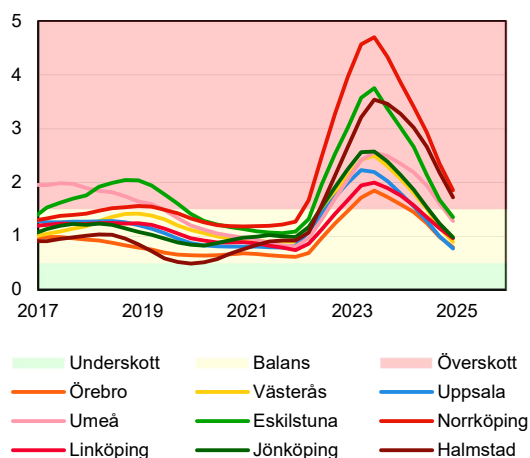
Källor: Booli och SBAB

Diagram B2. HMI storstadslän, bostadsrätter
Index



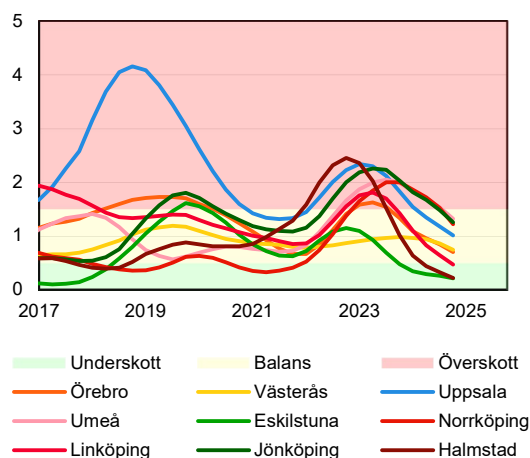
Källor: Booli och SBAB

Diagram B3. HMI regionstäder, villor
Index



Källor: Booli och SBAB

Diagram B4. HMI regionstäder, bostadsrätter
Index



Källor: Booli och SBAB

Bilaga C: 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 bland annat att Riksbanken borde ha höjt styrräntan snabbare än den gjorde när inflationen började gå upp.

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 ofta 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 2022.⁴

Inflationen i praktiken

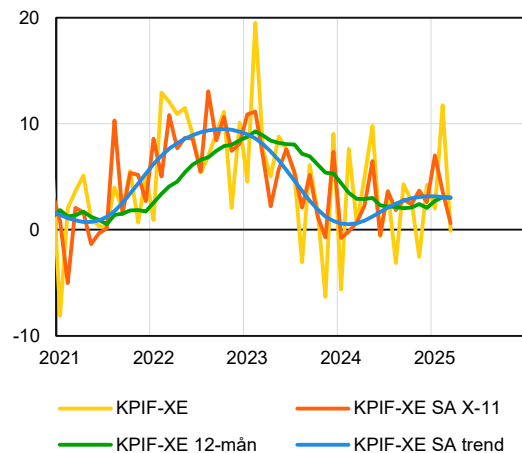
Vår beräkning baserad på KPIF-XE visar i detta fall att säsongjustering av den månadsvisa inflationen (den orangea grafen i diagram C1) ger ett begränsat mervärde jämfört med den ursprungliga serien (den gula grafen). Det mest tydliga är att den tar bort en del av effekten på inflationen av den förändring 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 också att trendserien har stora likheter med 12-

⁴ Däremot har Riksbanken använt metoden för att ta fram säsongsjusterad trend för producentpriser.

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

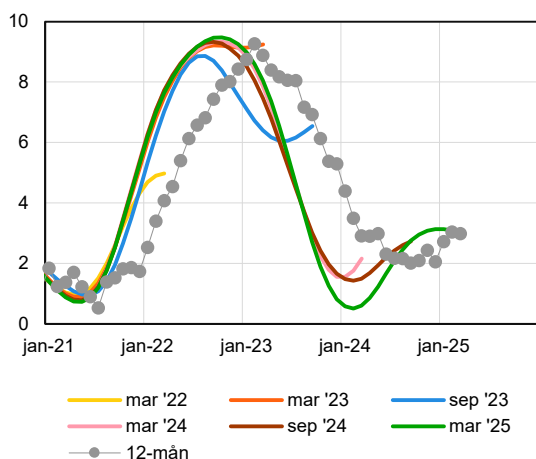


Källor: SCB, SBAB och Macrobond

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 tolv månader mycket små. När det

gått något år ligger trendserierna ofta mycket nära varandra.

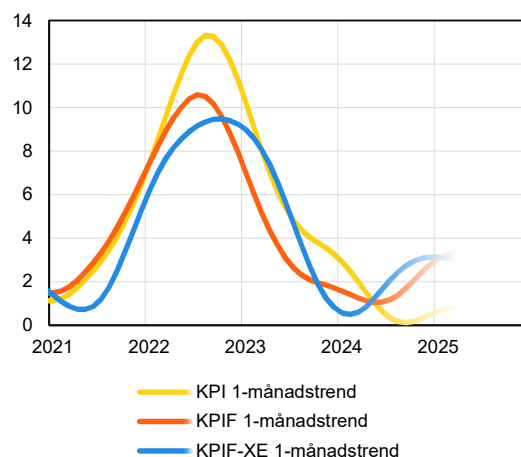
Avvikelser tenderar att ligga lågt när trenden är stigande och högt när trenden är fallande. Det framgår också att trendinflationen i allmänhet ligger över 12-månaderstalen när trenden är stigande och under 12-månaderstalen när trenden är fallande. Trots att avvikelserna ofta ligger lågt när trenden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

Trendberäkningar av andra mått på inflationen

Trendberäkningar av de vanligaste inflationsmåttens visar på branta uppgångar under 2021 och början av 2022, och branta nedgångar mot slutet av 2022 och under 2023 (se diagram C3). 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.

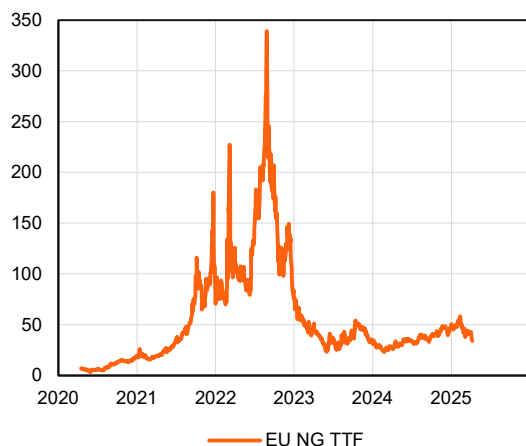
Källor: SCB, SBAB och Macrobond

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. En

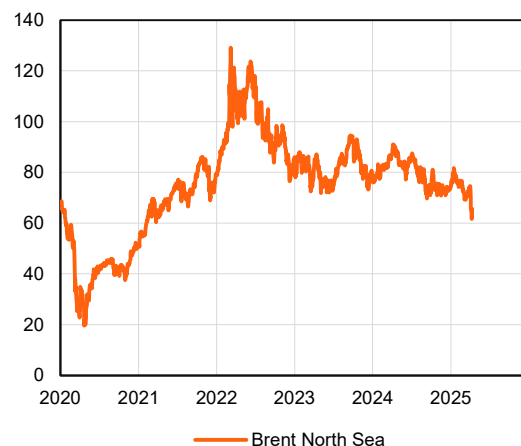
allt starkare krona gör dessutom att varor som handlas i USD blir allt billigare.

Diagram D1. Pris på naturgas i Europa
EUR/MWh



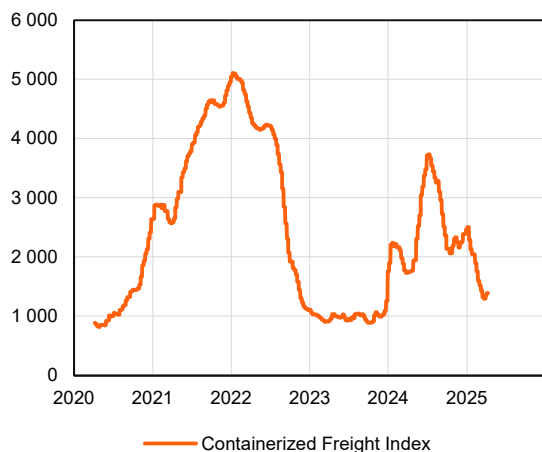
Källa: Trading Economics

Diagram D2. Pris på olja
USD/Bbl



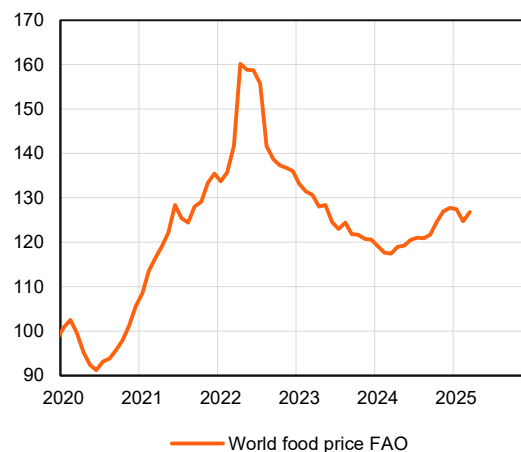
Källa: Macrobond och Intercontinental Exchange (ICE)

Diagram D3. Pris på containerleveranser
Index (USD)



Källa: Trading Economics

Diagram D4. Pris på vissa livsmedel som handlas globalt
Index, 2014-2016=100 (USD)



Källa: Trading Economics

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 E1).

Prognoser för 2025

Vi bedömer att BNP kommer att växa med omkring 1,4 procent under 2025. Det är en prognos i linje med de allra senaste prognoserna, men lägre jämfört med de som kom i mars eller tidigare (se diagram E1). Prognoserna har sänkts över tiden i

takt med att konjunkturvändningen kommit senare än väntat. De allra senaste prognoserna har också vägt in effekter av tullkriget.

Vi bedömer att den relativa arbetslösheten under 2025 kommer att uppgå till i genomsnitt 8,6 procent av arbetskraften. Större upprevideringar av prognoserna har skett i år, dels till följd av oväntat höga månadutfall för januari och februari, dels till följd av USA:s tullkrig (se diagram E2). Nivån är dock alltså ganska normal sett till konjunkturläget.

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

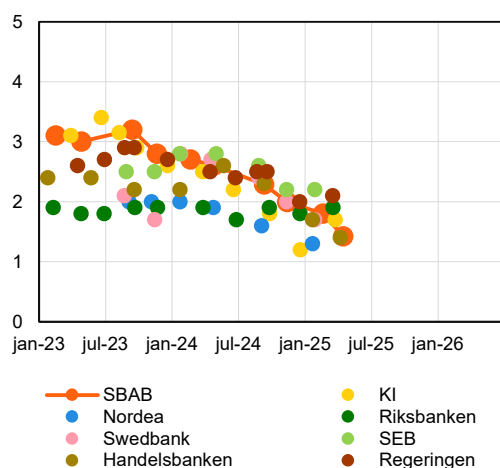
Procentuell förändring respektive procent av arbetskraften

Prognosmakare	Datum	BNP	Arbetslöshet
SBAB	2025-04-17	1,4	8,6
Handelsbanken	2025-04-09	1,4	8,4
Konjunkturinstitutet	2025-03-26	1,7	8,9
Riksbanken	2025-03-20	1,9	8,7
Regeringen	2025-03-19	2,1	8,6
Swedbank	2025-01-28	1,7	8,4
SEB	2025-01-28	2,2	8,7
Nordea	2025-01-22	1,3	8,4

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

Diagram E1. Prognoser på BNP-tillväxten under 2025

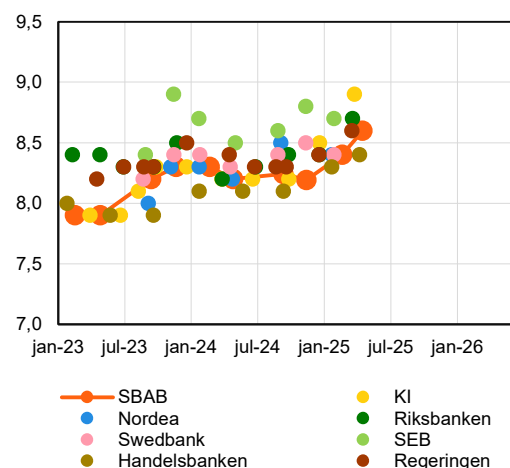
Procentuell årstakt



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram E2. Prognoser på arbetslösheten under 2025

Procent av arbetskraften 15–74 år (AKU)



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Bilaga F: Sammanställning av prognosen

Tabell F1. Svensk makroekonomi och bostadsmarknad

		2024	2025	2026	2027	2028
BNP till marknadspris	Årstakt, procent	1,0	1,4	2,7	2,7	1,9
Delkomponenter						
Privat konsumtion	Årstakt, procent	0,3	1,1	3,2	3,5	3,2
Offentlig konsumtion	Årstakt, procent	1,2	1,3	2,1	1,3	0,9
Investeringar	Årstakt, procent	0,2	2,2	5,0	4,7	2,6
Nettoexport	Årstakt, procent	11,0	0,9	-11,1	-11,0	-12,1
Bidrag						
Privat konsumtion	Procentenheter	0,1	0,5	1,4	1,6	1,4
Offentlig konsumtion	Procentenheter	0,3	0,4	0,5	0,3	0,2
Investeringar	Procentenheter	0,1	0,5	1,2	1,2	0,7
Nettoexport	Procentenheter	0,4	0,0	-0,5	-0,4	-0,4
Sysselsättning (15–74 år)	Årstakt, procent	-0,5	0,4	0,9	1,0	1,0
Arbetslöshet (15–74 år)	Procent av arbetskraften	8,4	8,6	8,3	7,9	7,3
Arbetade timmar	Årstakt, procent	-0,3	-0,1	1,7	1,9	0,2
Timlönkostnad	Årstakt, procent	4,8	3,7	3,2	3,2	3,6
Inflation, KPI (dec.-dec.)	Årstakt, procent	0,8	1,7	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	2,6	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	120,0	119,5	119,0	118,6
Hushållens disponibla inkomster	Årstakt, procent	4,8	3,6	5,0	5,5	4,1
Hushållens sparkvot	Procent av D.I.	17,4	14,5	14,3	14,1	12,9
Sparkvot, exkl. premie- och tjänstepension	Procent av D.I.	6,8	6,5	6,3	6,2	5,2
Utlåning till bostadsrätter	Årstakt, procent	1,0	2,9	4,5	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.	161,9	161,3	159,6	157,7	158,3
Hushållens räntekvot (efter skatteavdrag)	Procent av D.I.	5,3	4,3	4,3	4,3	4,4
Bostadspriser, SBAB Booli HPI	Årstakt, procent	4,0	3,1	4,8	4,6	3,1
Bostadsrättspriser, SBAB Booli HPI	Årstakt, procent	6,7	3,2	5,9	4,8	3,4
Småhuspriser, SBAB Booli HPI	Årstakt, procent	2,6	3,1	4,1	4,4	2,9
Påbörjade bostäder	Tusental	28,4	28,9	30,7	33,0	34,7
Påbörjade lägenheter	Tusental	22,6	22,8	24,0	25,6	26,7
Påbörjade småhus	Tusental	5,8	6,1	6,8	7,4	8,0
Bostadsbrist	Tusental	27	25	28	29	27

Anm.: För 2024 är uppgifterna utfall. i övrigt är det prognoser.

Källor: Macrobond, Booli, Konjunkturinstitutet, SCB och SBAB