

Bomarknadsnytt

Nummer 4
2023.11.21

Prognos över svensk ekonomi och bostadsmarknad



- Svensk ekonomi krymper i år och står och stampar nästa år samtidigt som sysselsättningen faller och arbetslösheten ökar.
- Inflationen i paritet med målet under 2024.
- Nuvarande stramhet i penningpolitiken i kombination med inflation som avtar snabbt talar för att Riksbanken inte borde höja styrräntan ytterligare.
- Raset i bostadsbyggandet borde föranleda åtgärder.

Sammanfattning

Svensk ekonomi väntas krympa med knappt en procent i år för att sedan stå och stampa på den lägre nivån nästa år. Sysselsättningen faller, arbetslösheten ökar och antalet påbörjade nya bostäder störttycker ned till låga 20 000. Inflationen väntas ligga i paritet med målet nästa år. Det tydligt svagare realekonomiska läget, att redan gjorda räntehöjningar ännu inte har haft full effekt samt att många andra centralbanker gjort halt, borde föranleda Riksbanken att inte lämna besked om höjd ränta nu på torsdag den 23 november. Möjligen höjer Riksbanken räntan ändå i ett försök att "låsa in" den senaste tidens kronförstärkning. Raset i bostadsbyggandet borde föranleda mer politisk oro och åtgärder.

Inledning

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

- en första del som beskriver den makroekonomiska utvecklingen med en global utblick,
- en andra del som beskriver efterfrågeläget på bostadsmarknaden mot bakgrund av hushållens ekonomi och utvecklingen av bostadspriserna,
- en tredje del som beskriver utbudet av bostäder och utvecklingen av nyproduktionen.

I bilaga A och B redovisas regional utveckling på bostadsmarknaden i Stockholm, Göteborg och Malmö. I bilaga C görs 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

Fortsatt svag global BNP-tillväxt nästa år

Tillväxttakten i den globala ekonomin har avtagit stadigt sedan senare delen av 2021. För många länder handlar det om en fortsatt positiv tillväxt medan det för andra handlar om en krympande ekonomi. Utvecklingen återspeglas väl av de så kallade förtroendeindikatorerna (se diagram 1). Dessa har i många länder fallit ned under de historiska genomsnitten.

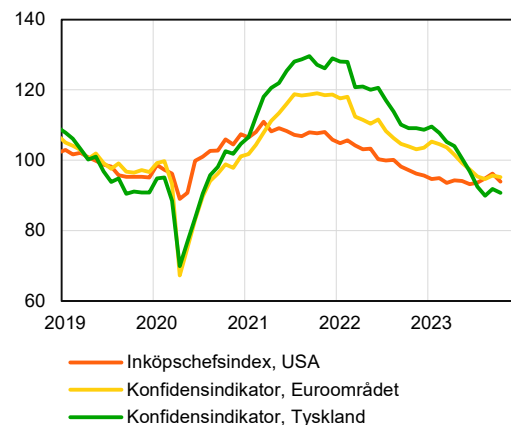
Under 2024 förväntas den globala tillväxten mätt som BNP-utveckling uppgå till 2,9 procent. Det är marginellt lägre jämfört med 2023. Ur ett svenskt perspektiv förväntas den handelsvägda omvärldstillsattnen uppgå till 1,5 procent (se diagram 2).

Den långsamma ekonomiska tillväxten kan delvis förklaras av en fortsatt stram penningpolitik i syfte att säkerställa att inflationen kommer ned till målsatta nivåer.

Utvecklingen framöver är i flera avseenden osäker. Det går inte att se något slut på Rysslands krigsföring i Ukraina. Energipriser och livsmedelspriser väntas dock inte stiga på samma sätt som tidigare. Israels krig i Gaza väntas inte få betydande ekonomiska konsekvenser, men det går inte att utesluta vare sig en utvidgning av konflikten eller betydande ekonomiska och finansiella konsekvenser. En ekonomisk oro är vad en eskalerande konflikt där fler arabländer involveras kan komma att innebära för olje- och drivmedelspriserna.

Diagram 1. Förtroendeindikatorer i omvärlden

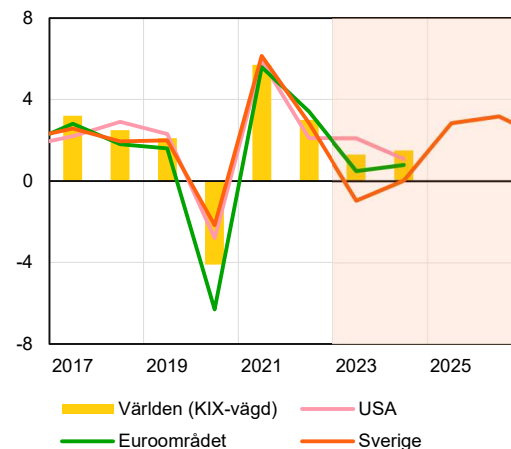
Indikator, medelvärde = 100, säsongrensad



Källor: Macrobond och SBAB

Diagram 2. BNP i Sverige och omvärlden

Procentuell förändring



Anm.: KIs omvärldsprognoiser är från den 27 september 2023 och vår prognos för Sverige från den 21 november 2023.

Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

För svensk ekonomi fortsätter lågkonjunkturen under nästa år

Förtroendeindikatorerna i Sverige föll snabbt under 2020 och betydligt snabbare och djupare än i många andra länder (se diagram 3). Till skillnad mot indikatorerna i omvärlden har det för svensk del dock skett en viss återhämtning under 2023. Stämningläget mot slutet av året är, trots den förbättringen, på ungefär samma nivå som i omvärlden. Särskilt lågt är stämningläget inom byggindustrin.

Månadsvisa indikatorer för BNP-utvecklingen visar på fortsatta nedgångar under augusti och september. Inbromsningen i ekonomin har under det senaste halvåret varit tydlig. För helåret 2023 bedömer vi att svensk BNP krymper med knappt 1 procent (se tabell 1). Under 2024 bedöms BNP stå och stampa på samma nivå som under 2023.

Det svaga konjunkturläget, med en nedpressad efterfrågan och högre kostnader för kapital, bidrar till att näringslivets investeringar, som är tydligt konjunkturkänsliga, faller under såväl 2023 som 2024. Hushållens konsumtion, som föll ovanligt mycket under innevarande år, väntas dock vända uppåt nästa år och bidra till en viss stabilisering av BNP-utvecklingen under 2024 (se diagram 4).

De senaste åren har arbetslösheten legat under 8 procent av arbetskraften, vilket är förhållandevis lågt (se diagram 5). De senaste månaderna har dock den säsongsjusterade arbetslösheten stigit upp till strax över 8 procent. Framöver förväntar vi oss en fortsatt en uppgång. Under nästa år bedömer vi att arbetslösheten i genomsnitt kommer att uppgå till omkring 8,4 procent av arbetskraften (se diagram 6).

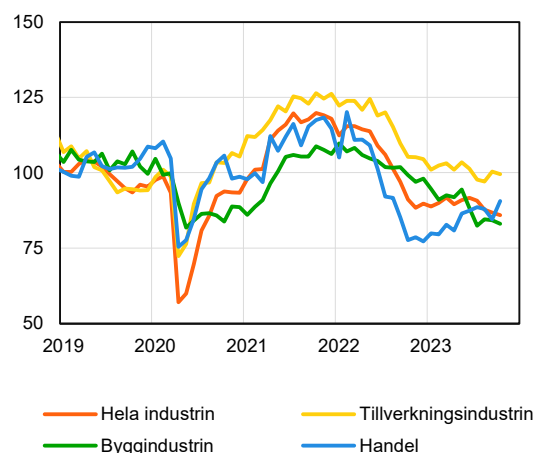
Klart lägre inflation

Inflationstakten ökade snabbt från slutet av 2021 och under 2022 till nivåer som inte skådats på flera decennier (se diagram 7). Uttryckt i termer av 12-månaderstal låg KPI- och KPIF-inflationen i på 12,3 respektive 10,2 procent i december 2022. Även bortsett från snabbt stigande energipriser var inflationen rekordhög där KPIF-XE-inflationen låg på 8,4 procent. Den snabba uppgången kan förklaras av en stark efterfrågan på varor och tjänster som inte kunde mötas upp av ett lika stort utbud, bland annat till följd av produktions- och leveranshinder i spåren av coronapandemin, samt på grund av sanktioner och handelshinder med anledning av Rysslands krig mot Ukraina.

De inflationsutfall som rapporteras har nästan genomgående handlat om 12-månaderstal, det vill säga om förändringen av ett prisindex från motsvarande månad tolv månader tidigare. Det

Diagram 3. Förtroendeindikator, Sverige

Indikator, medelvärde = 100, säsongsrensats



Källor: Macrobond, Konjunkturinstitutet och SBAB

Tabell 1. BNP-utvecklingen och dess komponenter

Procentuell förändring respektive procentenheter

	2022	2023	2024	2025	2026
BNP-utveckling	2,8 (2,8)	-0,9 (-1,0)	0,0 (0,4)	2,8 (3,2)	3,2 (2,5)
Bidrag					
Privat kons.	0,8 (0,9)	-0,9 (-0,8)	0,6 (0,7)	1,4 (1,6)	1,6 (1,2)
Off. kons.	0,0 (0,0)	0,5 (0,3)	0,3 (0,3)	0,4 (0,3)	0,2 (0,3)
Investeringar	2,6 (2,6)	-1,5 (-1,6)	-1,0 (-0,8)	1,1 (1,2)	1,5 (1,3)
Nettoexport	-0,8 (-0,9)	0,9 (1,0)	0,1 (0,2)	-0,1 (0,2)	-0,1 (-0,3)

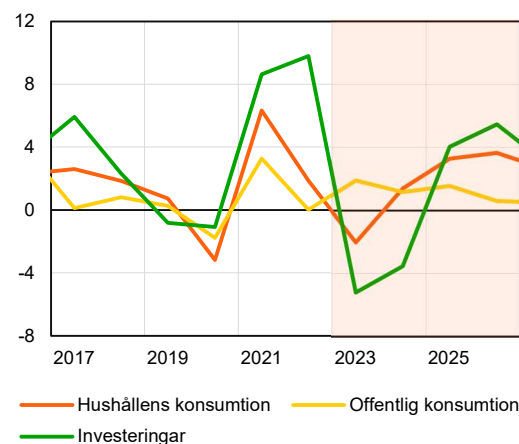
Anm.: Föregående prognos den 14 september inom parenteser.

Uppgifterna är avrundade och summerar därför inte alltid.

Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 4. Sveriges försörjningsbalans, användning

Procentuell förändring



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

framgår inte med denna metod när under respektive 12-månadersperiod som priserna förändrades. Ett alternativ är att titta på förändringarna av index mellan två på varandra följande månader. Dessa förändringar är dessvärre ofta svårtolkade eftersom de kan hoppa upp en månad och ner nästa månad, även om de justeras för säsongseffekter. Ett alternativ är att beräkna trenden för säsongjusterade månadsutfall. Gör man det framgår exempelvis att KPIF-inflationen toppade på över 10 procent sommaren 2022 men att den nu fallit tillbaka till under 3 procent (se diagram 8 och bilaga C). Jämförs metoderna framgår det att 12-månaderstalen för inflationen är fördröjda med omkring sex månader jämfört med trenden för de månadsvisa inflationsutfallen.

Under 2023 räknar vi med en inflation i termer av 12-månaderstal för KPI och KPIF på 4,6 respektive 2,4 procent. För 2024 väntas KPI- och KPIF-inflationen ligga på 2,0 respektive 2,1 procent, det vill säga i paritet med Riksbankens mål (se bilaga C). Den lägre KPI-inflationen beror på att vi bedömer att Riksbanken sänker styrräntan några steg med start i maj.

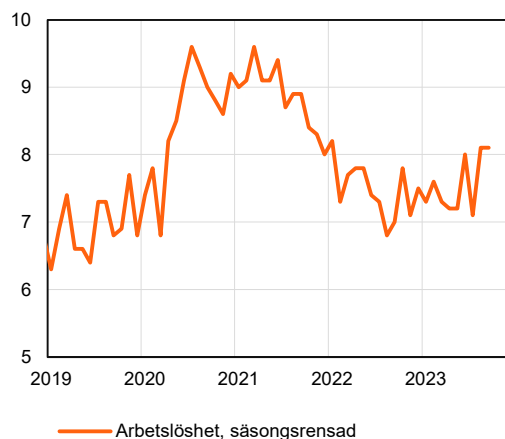
Penningpolitiken tillräckligt stram för att inflationen ska nå målet inom rimlig tid

Från april 2022 och fram till september 2023 har Riksbanken beslutat om höjd styrränta vid samtliga penningpolitiska möten. Styrräntan ligger nu på 4,00 procent. Riksbankens senaste prognos indikerar en viss sannolikhet för att styrräntan höjs ytterligare. Den indikerar dessutom att styrräntan kan komma att ligga kvar på omkring 4 procent fram till mitten av 2025, för att därefter trappas ned långsamt (se diagram 9 och tabell 2).

Våren 2024 förväntar vi oss att det har kommit tillräckligt många inflationsutfall som gör det tydligt att inflationshotet klingat av. Vi förväntar oss därmed att Riksbanken redan i maj kommer att besluta om en första sänkning av styrräntan till 3,75 procent. Återkommande sänkningar leder därefter till att styrräntan når 2 procent i augusti 2025. Vi utesluter varken en tidigare eller senare start av sänkningarna. Av Riksbankens historiska styrräntebeslut framgår att tidigare sänkingscykler inletts tre till sex månader efter att den sista höjningen genomförts.

Diagram 5. Arbetslöshet 15–74 år

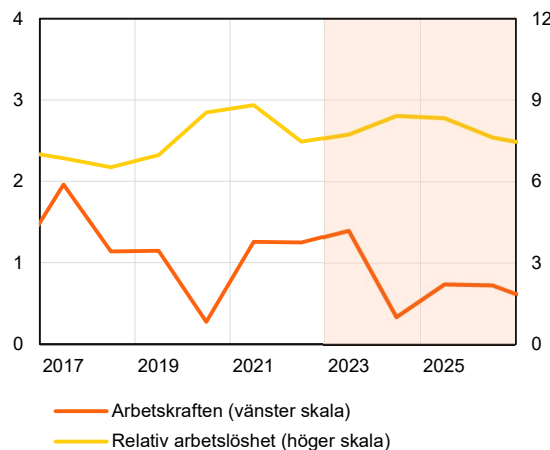
Procent av arbetskraften, säsongrensad



Källor: Macrobond och SCB

Diagram 6. Arbetskraften och arbetslöshet 15–74 år

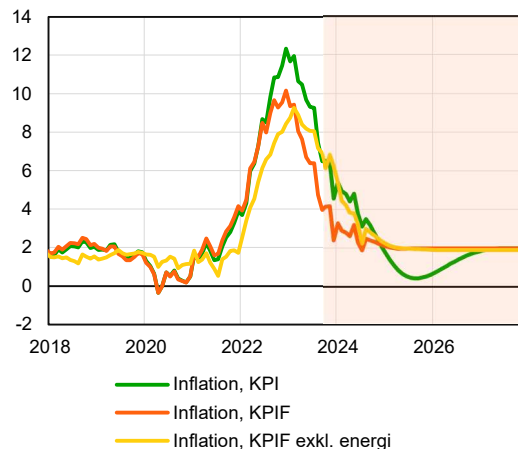
Procentuell förändring och procent av arbetskraften



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 7. Inflation enligt olika mått

Procent per år, 12-månaderstal



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Omräknat till bolåneräntor är vår bedömning att den rörliga bolåneräntan (3-månadersräntan) i stort sett följer Riksbankens styrränta (se tabell 3). I vissa lägen kan bolåneräntorna stiga något tidigare än styrräntehöjningarna så tillvida att marknadsaktörerna förutser höjningen. Det kan också finnas en märkbar eftersläpning i boräntorna eftersom utlåningen till viss andel finansieras av inlåning, och eftersom räntan på inlåningskonton ofta höjs långsammare och med mindre än styrräntan.

Sammantaget väntas de rörliga bolåneräntorna fortsätta att stiga året ut för att i december 2023 ligga på omkring 5 procent mätt som snittränta på bolånemarknaden som helhet. Från och med april 2024 börjar bolåneräntorna falla tillbaka för att i januari 2025 ha kommit ned till omkring 4 procent, och i början av 2026 till omkring 3,5 procent.

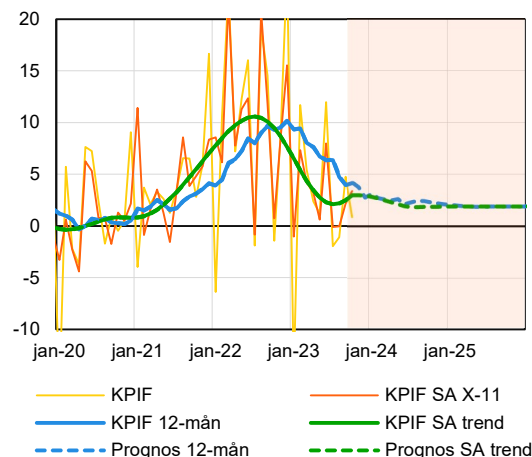
De långa bundna boräntorna, som steg snabbt när inflationen tog fart under 2022, har stigit förhållandevis måttligt de senaste månaderna. De förväntas inte stiga hela vägen upp till 5 procent, och dessutom understiga de rörliga räntorna mot slutet av året och under 2024. Vid mitten av 2025 förväntas de långa och korta boräntorna ligga på ungefär samma nivå omkring 3,5 procent. Trots att bolåneräntorna nu ligger en bra bit över de senaste årens nivåer är de bara någon procentenhet högre än genomsnittet under de senaste 25 åren.¹

Alternativa händelseutvecklingar

I vårt huvudscenario bedöms resursutnyttjandet i ekonomin vara lägre än normalt från 2023 och fram till 2025, för att bli balanserat under 2026. Då väntas BNP-tillväxten vara hög samtidigt som arbetslösheten faller tillbaka snabbt. Det finns dock en sannolikhet för såväl en starkare som en svagare utveckling av svensk ekonomi. En källa till osäkerhet handlar om penningpolitiken, och därmed nivån på olika marknadsräntor. En annan osäkerhetskälla är situationen i omvärlden, bland annat gällande väpnade konflikter och handelskrig.

Diagram 8. Inflationen enligt KPIF

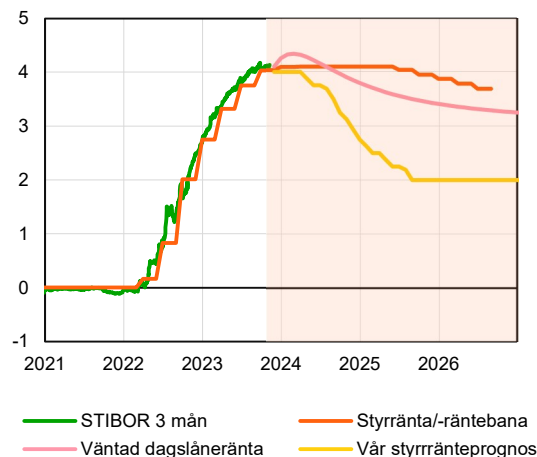
Procent per år, 12-månaderstal och månadsutveckling i årstakt



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 9. Styrränta och förväntad dagslåneränta

Procent



Källor: Macrobond, Riksbanken och SBAB

Tabell 2. Genomförda och förväntade styrräntebeslut

Procent

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

Källa: SBAB

¹ Se även Boräntenytt nr 4, 2023.

Osäkerheten är för närvarande högre än normalt vad gäller det finansiella systemet, vilket bland annat framgår av olika indikatorer på stress (se diagram 10). Stressindikatorerna är förvisso snabbt avtagande, men det finns alltså en tydligt högre risk än normalt för att finansiella företag drar på sig kreditförluster under lågkonjunkturen. Det kan i sin tur innebära att de behöver exempelvis tillskott av kapital från ägarna eller stöd från den offentliga sektorn. Vi bedömer att dessa problem är begränsade och att de 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 vänder snabbare uppåt. En sådan utveckling kan beskrivas som en positiv utbudschock, där tillgången på exempelvis livsmedel och handelsgödsel ökar kraftigt under kort tid. Det skulle i sin tur kunna medföra att penningpolitiken kan bli mindre åtstramande och att längre marknadsräntor faller tillbaka till följd av lägre avkastningskrav och lägre krav på riskpremier från investerare.

En kraftigt expansiv finanspolitisk som svar på lågkonjunkturen, hushållens försvagade ekonomi eller höga energipriser, skulle kunna leda till en snabbt växande statsskuld. Det kan i sin tur leda till stigande riskpremier och räntor på statsobligationer, vilket kan sprida sig till stigande räntor på kreditmarknaden. Högre bolåneräntor och högre räntor på företagslån kan försvaga investeringsviljan vilket försvagar den ekonomiska utvecklingen. Av detta syns dock ingenting för tillfället. Vår bedömning är att Sveriges låga statsskuld och den nuvarande inriktningen på finans- och penningpolitiken gör att risken är liten för ett sådant förlopp.

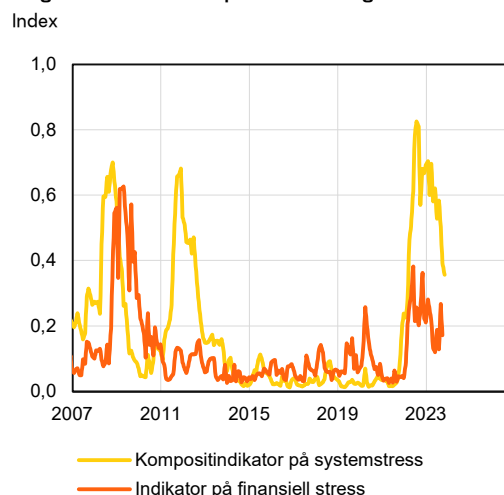
Tabell 3. Framtida boräntor med olika bindningstid

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

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

Källa: SBAB

Diagram 10. Indikatorer på stress i Sverige



Källor: Macrobond och ECB



Hushållens ekonomi och efterfrågan på bostäder

Snabb inbromsning i hushållens disponibla inkomster i år

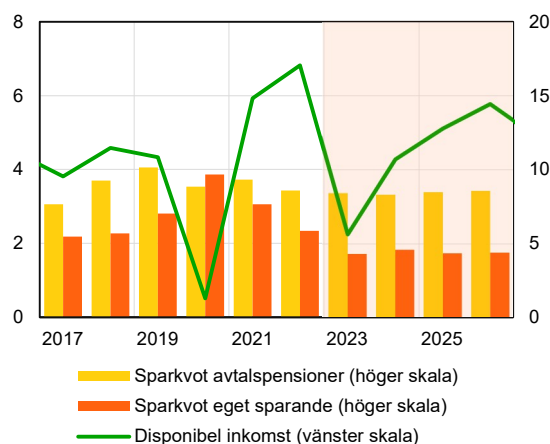
Hushållens disponibla inkomster har vuxit rekordsnabbt under de senaste två åren, delvis till följd av en god sysselsättningstillväxt men också genom ekonomiska stöd till hushållen för bland annat höga elpriser (se diagram 11). I år har sysselsättningstillväxten bromsat in samtidigt som de tillfälliga stöden dragits tillbaka. Trots en god löneutveckling växer hushållens samlade disponibla inkomster med endast 2,3 procent, vilket är klart under det historiska genomsnittet. År 2024 väntas tillväxten i inkomsterna bli i det närmaste normal.

Konsumentförtroendet som toppade i maj 2021 har därefter rasat och bottnade i oktober 2022. Det har rört sig uppåt under 2023 men fallit ned lite de senaste månaderna (se diagram 12). Stämningläget är sammantaget mycket lågt. Eftersom det inte syns någon uppåtgående trend är det svårt att uttala sig om när stämningläget kan förväntas bli normalt igen. Då nedgången sannolikt beror på den höga inflationen, stigande räntor och fallande bostadspriser är det rimligt att tro på en uppgång i förtroendet först när dessa faktorer återvänder till mer normala nivåer. Det kan dock komma att dröja till mitten av 2024.

Hushållens egna sparande, mätt som andel av deras disponibla inkomster, minskade snabbt under 2021 och 2022, och förväntas minska ytterligare i år (se diagram 11). Nedgången kan

Diagram 11. Hushållens inkomster och sparkvot

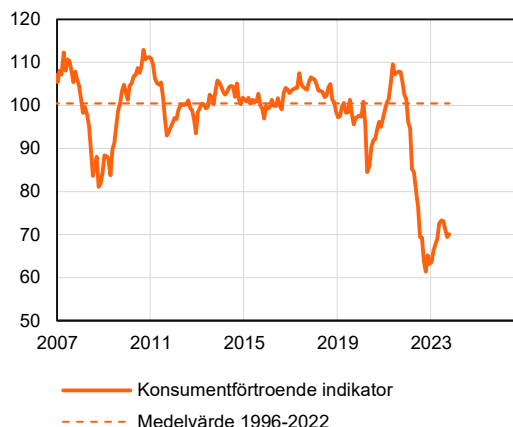
Procentuell förändring respektive procent av disponibel inkomst



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 12. Hushållens framtidsförväntningar

Indikator



Källor: Macrobond och Konjunkturinstitutet

delvis ses som en normalisering efter ett högt sparande under coronapandemin. För innevarande år kan dock nedgången förklaras av att hushållen inte fullt ut anpassat konsumtionen till de högre priserna. Under 2024 väntas sparandet öka något, vilket motiveras av att hushållen ofta sparar mer under lågkonjunkturer då exempelvis risken för arbetslöshet är högre. Åren därefter väntas sparandet sjunka tillbaka långsamt, dels till följd av de bättre tiderna, dels till följd av en förändrad demografisk sammansättning.

Ännu ingen uppgång i boendeutgifternas andel av hushållens inkomster

Under det andra kvartalet 2023 spenderade hushållen i genomsnitt 23,5 procent av sina disponibla inkomster på boende. På denna nivå har utgiftsandelens legat i stort sett sedan första kvartalet 2014. Ur ett längre historiskt perspektiv har dock hushållen 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 13).

En förklaring till att det än så länge inte syns någon uppgång i boendeutgiftsandelens, till följd av exempelvis högre elpriser eller högre boräntor, beror på att utgifterna för de som äger sitt boende imputeras baserat på hyrnas nivå. En uppgång är därmed att vänta med viss fördröjning. Sett till utvecklingen av bostadsräntorna förväntar vi oss en uppgång i boendeutgiftsandelens under de närmsta åren med omkring 3 procentenheter.

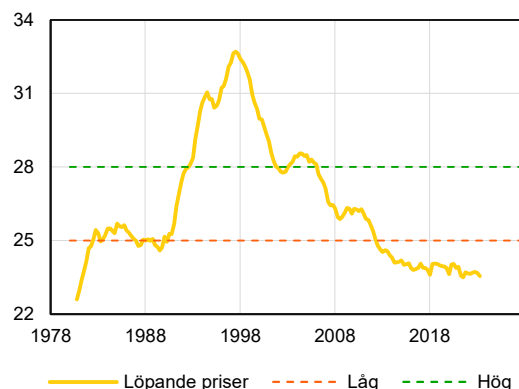
Hushållens ränteutgifter, efter skatteavdrag, uppgick förra året till 3,0 procent av deras disponibla inkomster. Det var bara något högre jämfört med året dessförinnan, och kan förklaras av att inkomstutvecklingen då var stark samtidigt som ränteuppgången kom förhållandevis sent under året. Hushållens räntekvot väntas stiga betydligt snabbare i år och uppgå till 5,5 procent, för att 2024 toppa på 5,9 procent av inkomsterna (se diagram 14).

Hushållens reala efterfrågan på bostäder är sannolikt lägre än det egentliga behovet

Med SCB:s befolkningsframskrivning som underlag förväntar vi oss att antalet hushåll ökar med omkring 0,7 procent per år under de kommande fem åren. Därmed ökar också behovet av bostäder. En förhållandevis svag inkomstutveckling och fortsatt höga priser på boenderelaterade varor som byggmaterial, och även höga bolåneräntor, tränger dock tillbaka den reala efterfrågan på bostäder.

Diagram 13. Hushållens boendeutgiftsandel

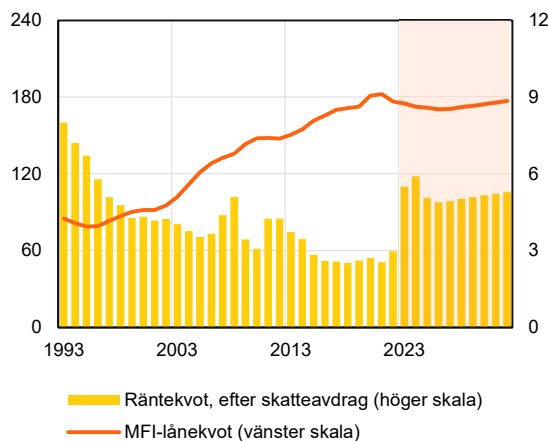
Procent av disponibel inkomst



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 14. Hushållens skuldkvot och räntekvot

Procent av disponibel inkomst



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Hushållen avvaktar med att flytta och byta bostad

Hushållens behov av bostäder kan vara högre än den bedömda efterfrågan om kostnaderna för bostäderna överstiger hushållens betalningsvilja, eller betalningsförmåga. Det påverkar såväl hushållens flyttbenägenhet inom beståndet av befintliga bostäder som deras efterfrågan på nyproducerade bostäder.

Säsongsrensad information över de månadsvisa försäljningarna av bostadsrätter och villor visar hur det inträffade en snabb avmatning under 2022. Försäljningsvolymerna har därefter stabiliserats under 2023. De lägre försäljningsvolymerna gäller framför allt för bostadsrätter i storstadsområden (se diagram 15). Även villaförsäljningarna sjönk, men har under senare tid stigit i framför allt Malmö och Stockholm (se diagram 16).

Nedgången i antalet sålda bostäder kan delvis förklaras av att intresset för den egna bostaden ökade under coronapandemin då mer tid spenderades i hemmet. Vi har inte räknat med några varaktiga effekter av pandemin på bostads-efterfrågan eller försäljningsvolymerna. Även av konjunkturella skäl har försäljningsvolymerna varit höga under senare delen av 2020 och under 2021. Bedömt utifrån historiska data är konjunkturläget den enskilt viktigaste förklaringsfaktorn till förändringar i omsättningen av bostäder över tid.²

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

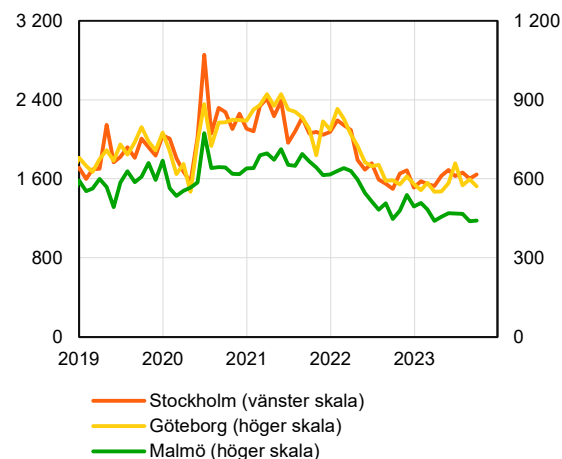
Hushållen förväntar sig avtagande bostadspriser

Indikatorer som mäter hushållens förväntningar på framtida bostadspriser steg från mitten av 2022 till mitten av 2023, men har sedan dess fallit tillbaka något (se diagram 17). De ligger tydligt under de historiska genomsnitten, och kan nu övergripande sägas vara svagt negativa. Skillnader finns mellan olika indikatorer, och kan delvis 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.

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

Diagram 15. Försäljning av bostadsrätter regionalt

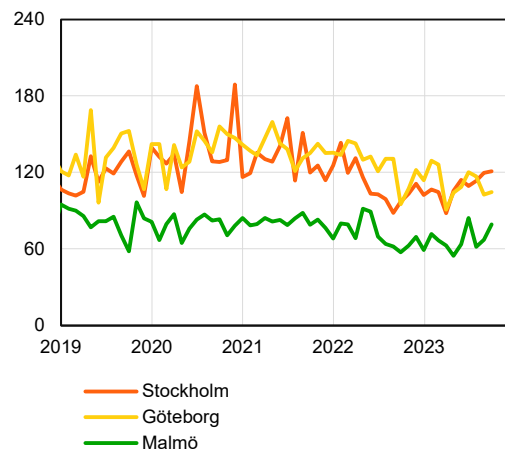
Antal per månad, säsongsrensats



Källor: Macrobond, Mäklarstatistik och SBAB

Diagram 16. Försäljning av villor regionalt

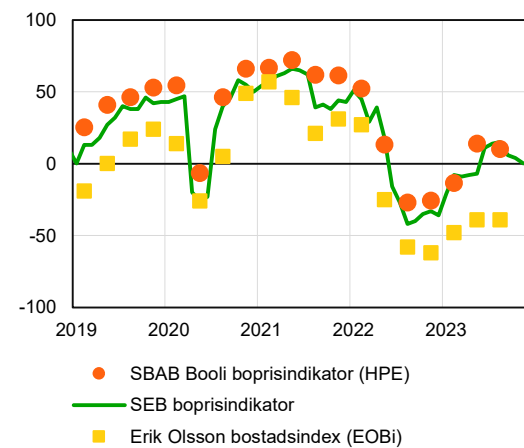
Antal per månad, säsongsrensats



Källor: Macrobond, Mäklarstatistik och SBAB

Diagram 17. Bostadsprisförväntningar, 1 års sikt

Indikator



Källor: Macrobond, Erik Olsson, SEB och SBAB

Bostadspriserna kommer troligen att falla lite ytterligare

Priserna på både lägenheter och hus föll kraftigt under 2022, där fallet var störst för hus. En förklaring till att huspriserna föll mer än lägenhetspriserna kan vara att de steg betydligt mer under coronapandemin då stor boendeyta värderades högt av hushållen. Det kan också vara så att huspriserna pressades ned mer i samband med att elpriserna steg, eftersom hus i högre utsträckning använder el för uppvärmning.

I år har prisutvecklingen generellt sett varit positiv för både lägenheter och hus, men det skiljer sig åt mellan olika regioner (se tabell 4).

Trenden för den säsongsrensade prisutvecklingen för Sverige som helhet visar på fallande priser på lägenheter och stigande priser på hus (se diagram 18). Den faktiska prisutvecklingen ligger i allmänhet något över trenden under årets första månader eftersom säsongsbidragen då är positiva, men det omvända under slutet av året. De senaste månadernas trendberäkningar ska alltid tolkas med viss försiktighet.

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 i riket falla något under de närmsta månaderna (se diagram 19). Den sammanlagda modellskattade nedgången räknat från vårvintern 2022 till början av 2024 uppgår till omkring 20 procent.

Från och med våren 2024 väntas bostadspriserna stiga igen. Inledningsvis är uppgången långsam, men under 2025 när både lägre räntor och högre inkomster samverkar förväntas en lite snabbare prisuppgång på omkring 6 procent.

Det som driver bostadspriserna i vår prognos är framför allt utvecklingen av räntor och inkomster. Förändrade elpriser kan också ha en effekt på bostadspriserna på kort sikt eftersom det är svårt att snabbt byta uppvärmningsform. På längre sikt är dock priset effekten oklar eftersom såväl valet av boendeform som uppvärmningskälla kan förändras över tid. Vi räknar inte med några varaktiga effekter med koppling till de senaste årens volatila elpriser.

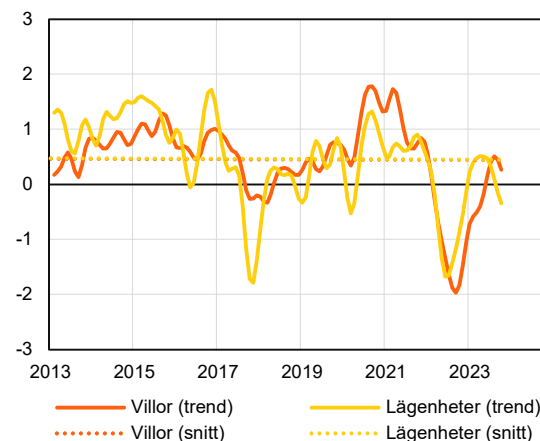
Tabell 4. SBAB Booli Housing Price Index (HPI)

Procent				
T.o.m. oktober 2023	1 m	3 m	1 år	12 m
Lägenheter				
Storstockholm	-2,0	-0,4	4,2	2,5
Storgöteborg	-2,2	-1,6	4,1	1,0
Stormalmö	-1,0	-2,2	5,2	0,0
Norra Sverige	-0,4	-3,0	4,6	1,1
Mellersta Sverige	-0,4	-0,3	3,2	2,1
Södra Sverige	-2,3	-1,3	2,5	-1,2
Hus				
Storstockholm	-0,1	-1,2	1,5	-1,9
Storgöteborg	-0,3	-0,7	-1,4	-2,6
Stormalmö	3,3	3,9	7,6	1,2
Norra Sverige	1,2	0,1	3,4	-2,4
Mellersta Sverige	-2,9	-5,7	-3,0	-5,7
Södra Sverige	-1,7	-4,3	-0,1	-4,0

Källor: Booli och SBAB, 2023-11-02

Diagram 18. Bostadsprisernas trendmässiga utveckling

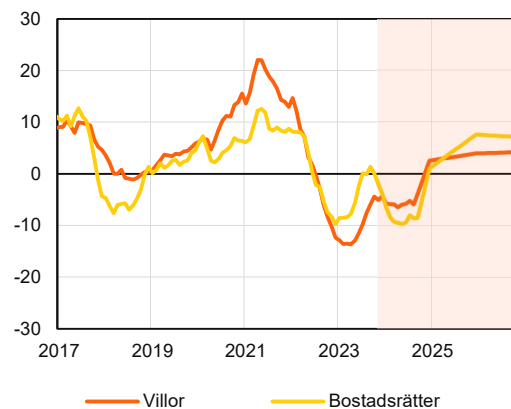
Procentuell månadsvis förändring, säsongsrensat



Källor: Macrobond, Booli och SBAB

Diagram 19. Bostadsprisernas utveckling

Procentuell förändring under 12 månader



Källor: Booli och SBAB



Utbudet av bostäder och utvecklingen av nyproduktionen

Bostadsmarknaden fortfarande kall – rekordlåg omsättning och svårsålt

En sammanfattande bild av läget på bostadsmarknaden ges av SBAB:s indikator Bomarknadstempen (se diagram 20). Den visar hur smidigt det går att sälja en bostad baserat på en uppsättning försäljningsfaktorer (utbudet av bostäder, antal dagar på Booli, antal budgivare, medelbudpremien, andel prissänkta bostäder, samt antal återpublicerade bostäder). Beräkningen baseras på hur dessa förhåller sig till sina respektive historiska medelvärden. Indikatorn visar att läget i oktober var fortsatt kallt för hus, och något kallare för lägenheter. Indikatorn har tidigare under året rört sig uppåt, men har under de senaste månaderna stannat av eller vänt nedåt.

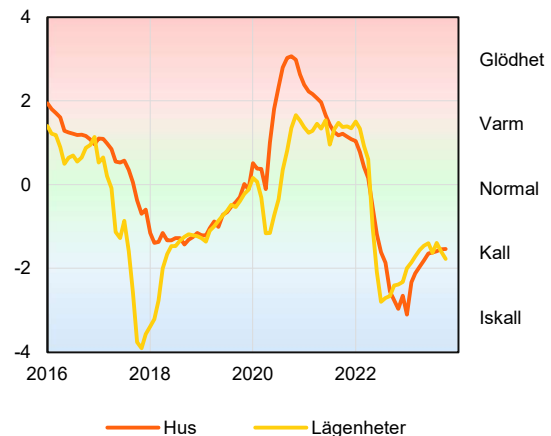
De senaste månaderna har antalet sålda bostäder varit 5 procent högre jämfört med samma period föregående år, men nästan 20 procent färre jämfört med samma period för ett par år sedan. Det är alltså en fortsatt mycket avvaktande marknad med tanke på att antalet bostadsbyten normalt sett är ganska stabilt över tiden, även om det förekommer en 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 lågkonjunkturer.³ För närvarande ligger omsättningen på 2,8 procent för villor och på 7,3 procent för lägenheter (se diagram 21).

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

Diagram 20. Bomarknadstempen

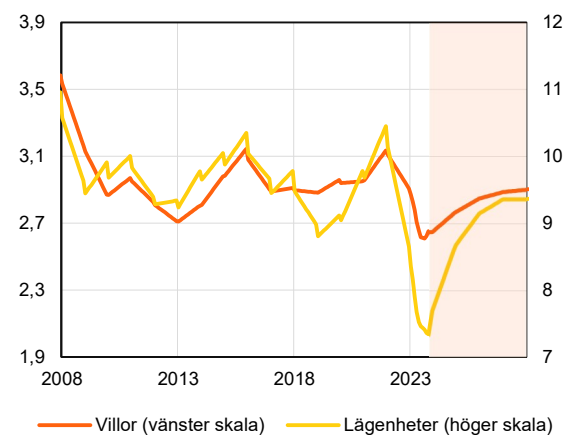
Indikator



Källor: Booli och SBAB

Diagram 21. Omsättning på bostäder i Sverige

Procent av respektive bestånd under 12 månader



Källor: Macrobond, Mäklarstatistik, SCB och SBAB

Vi bedömer att omsättningen på bostäder kommer att stiga under 2024 och att den vid slutet av 2025 närmast sig ett normalläge.

Kraftigt ändrade förutsättningar för bostadsbyggandet

Utbudet av nybyggda bostäder till salu har hittills under 2023 legat på omkring 13 600 per månad (se diagram 22). Samtidigt har antalet sålda bostäder, och likaså antalet avpublicerade bostadsannonser, mer än halverats (se diagram 23). Trots en brant nedgång i försäljningen av nybyggda bostäder har utbudet alltså inte ökat.

Uppgången i utbudet av nybyggda bostäder har varit betydligt långsammare jämfört med den 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.

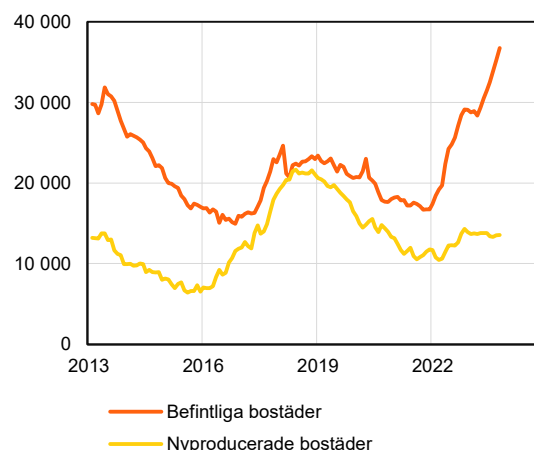
HMI för det andra kvartalet 2023 visar att det för Sverige som helhet finns ett på gränsen till överskott på nya hyresrätter (se diagram 24). Samtidigt har det svagare konjunkturläget och den snabba uppgången i bolåneräntorna medfört att de tidigare trenderna mot underskott på villor och bostadsrätter bytts mot tendenser till överskott. På det stora hela råder det dock enligt HMI balans mellan utbudet av nya villor och bostadsrätter och efterfrågan på dessa bostäder.

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

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

Diagram 22. Bostäder i Sverige som är till salu

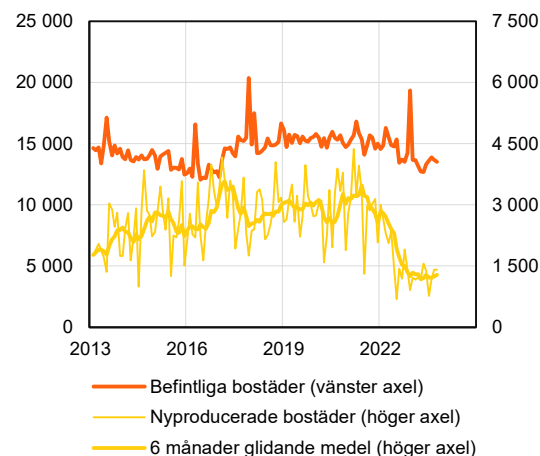
Antal annonser, säsongrensats



Källor: Macrobond, Booli och SBAB

Diagram 23. Avpublicerade bostäder i Sverige

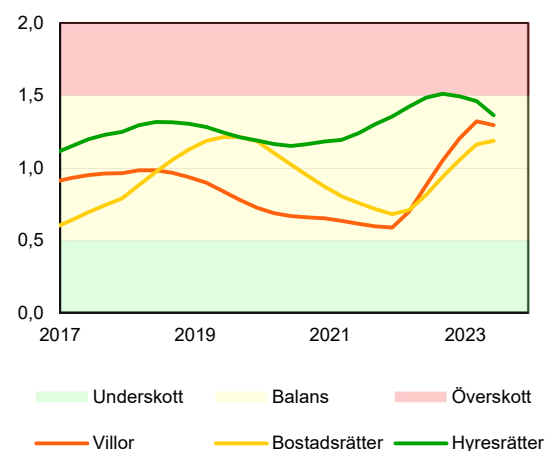
Antal annonser per månad, säsongrensats



Källor: Macrobond, Booli och SBAB

Diagram 24. SBAB Booli Housing Market Index (HMI)

Index



Källor: Booli och SBAB

En lägre byggtakt gör att bostadsbristen ökar under de kommande åren

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 2002 och 2010.

I år och nästa år uppskattas bostadsbristen med vår beräkningsmetod uppgå till 35 000–40 000 bostäder (se diagram 25). En hög byggtakt under de senaste åren har bidragit till att bostadsbristen pressats ned från omkring 150 000 bostäder under 2019. Sannolikt är bristen 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.

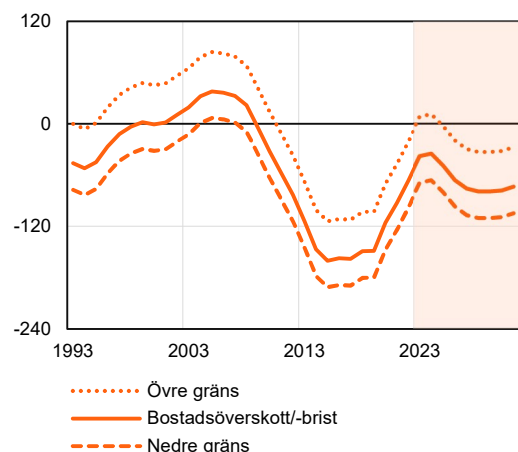
Med utgångspunkt från SCB:s framskrivning av befolkningens storlek och sammansättning, och vår bedömning av storleken på olika hushåll har vi gjort en prognos på hur behovet av bostäder kommer att förändras framöver. De närmsta fem åren bedömer vi att behovet kommer att öka med omkring 37 000 bostäder per år enbart av demografiska skäl (se diagram 26). 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.

Antalet påbörjade bostäder minskar rejält under 2023 – och fortsätter minska 2024

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 25 000 mätt utifrån antalet påbörjade bostäder. Det är en nedgång med 30 000 bostäder jämfört med 2022. Vi bedömer därutöver att bostadsbyggandet faller ytterligare 2024 till 20 000 byggstarter. En viss återhämtning 2025 leder till att det då börjas bygga omkring 25 000 bostäder (se diagram 27). Åren därefter förväntas en gradvis uppgång i byggtakten till omkring 40 000 bostäder per år.

Diagram 25. Ackumulerat bostads-över/under-skott

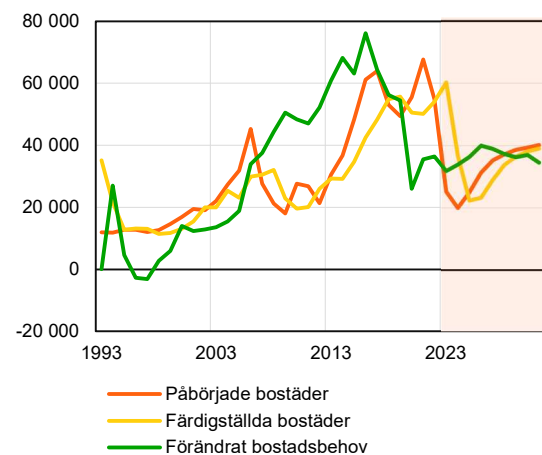
Tusental bostäder



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 26. Bostadsbehov och bostadsbyggande

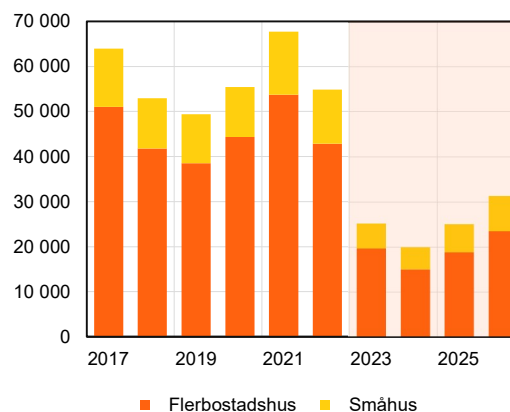
Antal per år



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 27. Påbörjade bostäder

Antal per år



Källor: SCB, Konjunkturinstitutet och SBAB

Under de senaste åren har en hög byggtakt i kombination med brister på olika produktionsfaktorer drivit upp prisutvecklingen på insatsvaror för bostadsbyggande (se diagram 28). Mot slutet av 2022 bromsade prisutvecklingen in, och på material minskade ökningstakten något. Under 2023 har dessutom de tidigare snabbt stigande priserna på transporter förbytts i fallande priser. Det har dessutom skett en nedgång i ökningstakten på byggherrekostnaderna, även om de kraftiga räntehöjningarna gjort att de nu ligger på en hög nivå. Snabba kostnadsökningar på insatsvaror till bostadsbyggandet i kombination med fallande bostadspriser på andrahandsmarknaden har sammantaget satt bostadsbyggandet under hård press. Situationen väntas bestå under 2024, men förbättras något under åren därefter.

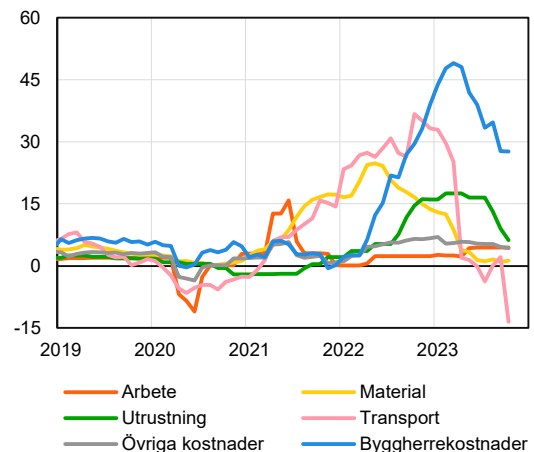
Med hänvisning till hushållens ekonomiska situation är det extra viktigt att försöka bedöma hushållens faktiska efterfrågan på nybyggda bostäder. Sedan mitten av 2020 har efterfrågan på bostäder totalt sett varit hög och utbudet av befintliga bostäder lågt, vilket gjort det lätt att sälja nybyggda bostäder. 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.

Enligt Konjunkturinstitutets månadsvisa barometer växer två hinder för byggandet snabbt. Det handlar om hushållens efterfrågan på bostäder och tillgången till finansiering. Situationen har alltså förändrats dramatiskt sedan mitten av 2022 då de största hindren handlade om tillgången på material och utrustning, samt på arbetskraft, vilka nu har marginaliserats (se diagram 29).

Enligt den kvartalsvisa Konjunkturbarometern förväntar sig husbyggarna själva en betydligt lägre byggtakt på ett års sikt (se diagram 30). Under årets två första kvartal var förväntningarna något mindre pessimistiska, men har under det tredje kvartalet vänt tillbaka nedåt. Indikatoren är inte helt enkel att tolka eftersom den behöver relateras till den innevarande byggtakten, men den stöder trots allt en prognos om lägre byggtakt 2024 jämfört med 2023.

Diagram 28. Byggekostnadsindex, flerbostadshus

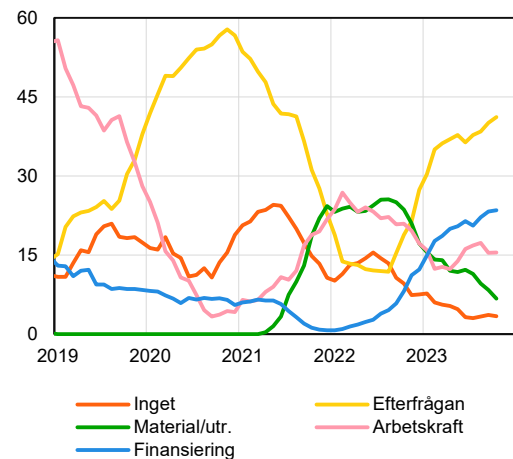
Procentuell förändring under 12 månader



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 29. Främsta hinder för bostadsbyggande

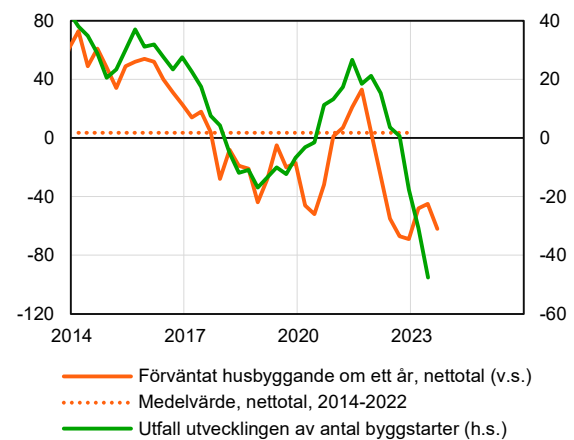
Index, glidande 6-månaders glidande medelvärde



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 30. Förväntat husbyggande och antal byggstartar

Indikator, säsongrensat



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Författare

Robert Boije

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



Robert Boije
Chefsekonom, SBAB

Sten Hansen

Analys- och prognoschef
Telefon: 070-260 86 36
E-post: sten.hansen@sbab.se



Sten Hansen
Analys- och prognoschef, SBAB

Disclaimer

Den här rapporten är en publikation från SBAB. Den har sammanställts av chefsekonom Robert Boije och analys- och prognoschef Sten Hansen. Den är baserad på källor som bedöms som tillförlitliga men de framåtblickande bedömningar som görs av rapportförfattarna eller refereras till är förknippade med prognososäkerhet. Rapporten är inte avsedd att utgöra det enda underlaget vid enskilda beslut om bostadsköp, bolån och räntebindningstid. SBAB påtar sig inte något ansvar för direkt eller indirekt förlust till följd av beslut grundade på denna rapport.

Bilaga A: Regionala bostadsmarknader

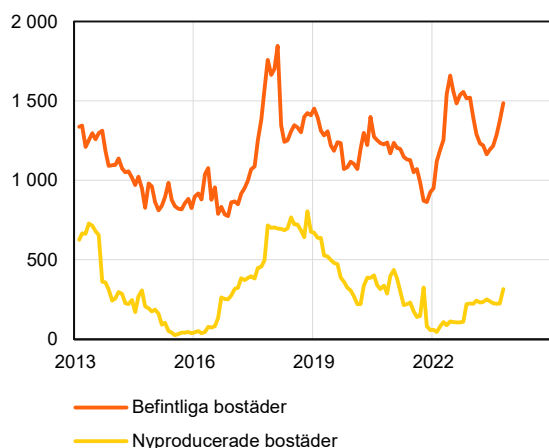
Bostadsutbud

Det sammantagna utbudet av bostäder är fortsatt högt i Stockholm, och på tydligt uppåtgående i Göteborg och Malmö. Utvecklingen kan till stor del förklaras av den för befintliga bostäder, där förändringen varit tydlig sedan 2022.

Utbudet på nyproducerade bostäder är lågt jämfört med de senaste åren, även om det är på uppåtgående i de flesta områden.

Diagram A1. Utbud, Stockholms innerstad

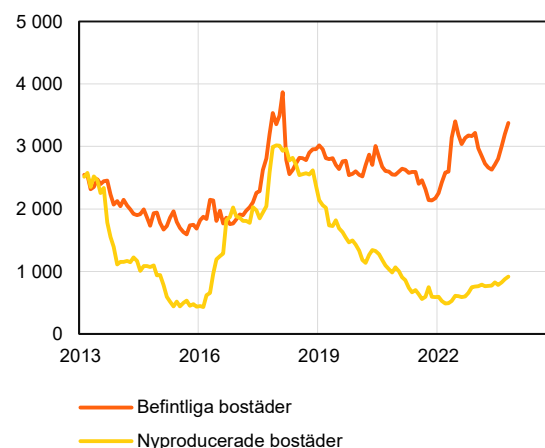
Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A2. Utbud, Stockholms kommun

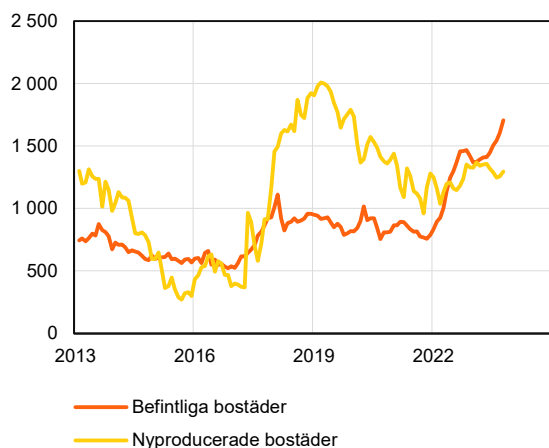
Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A3. Utbud, Göteborgs kommun

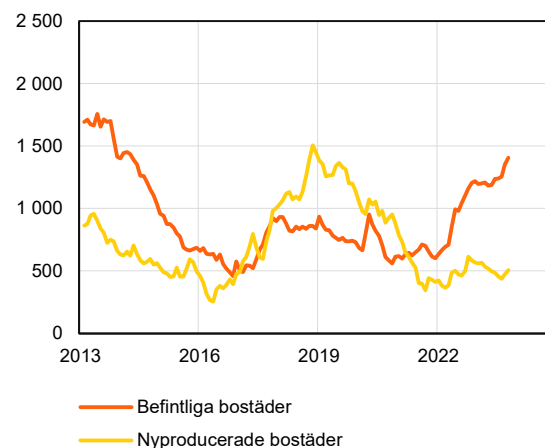
Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A4. Utbud, Malmö kommun

Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

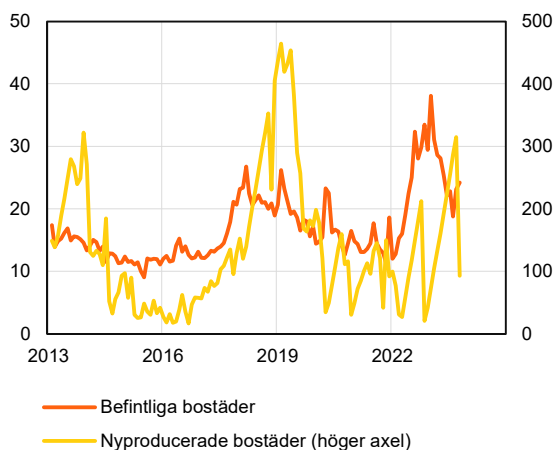
Annonstid

Den genomsnittliga annonstiden för befintliga bostäder, mätt som antal dagar på Booli, har stigit snabbt sedan 2022 från omkring två veckor och ligger nu ofta på omkring fyra veckor. Den har fallit tillbaka något i Stockholm under 2023 men kan trots allt betraktas som 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 brant sedan 2022 men ser ut att ha stabiliserats under de senaste månaderna.

Diagram A5. Annonstid, Stockholms innerstad

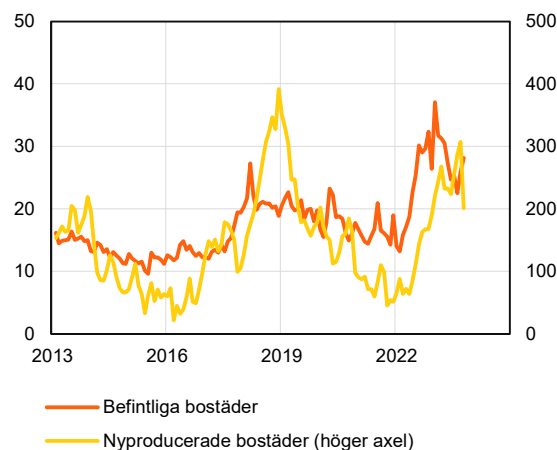
Antal dagar, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A6. Annonstid, Stockholms kommun

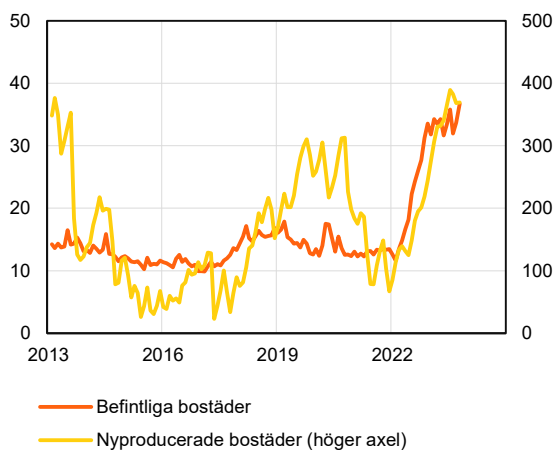
Antal dagar, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A7. Annonstid, Göteborgs kommun

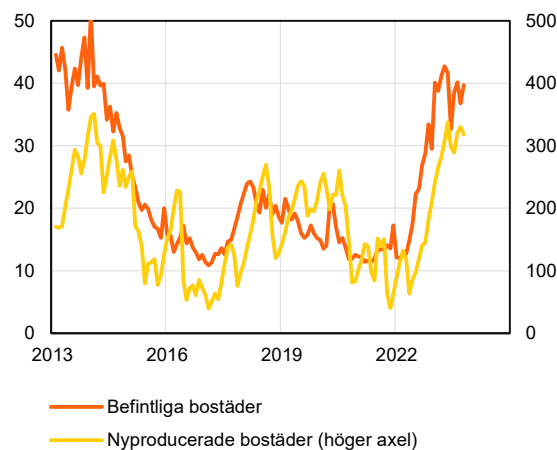
Antal dagar, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A8. Annonstid, Malmö kommun

Antal dagar, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Försäljning

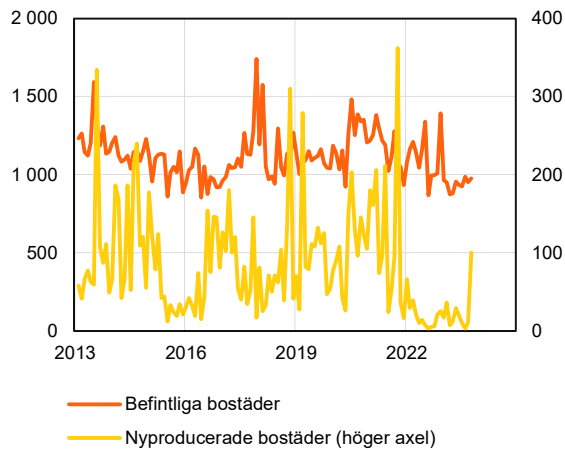
Antal sålda bostäder per månad i det befintliga beståndet, mätt utifrån antalet avpublicerade bostäder, minskade i många storstadsområden med start under 2022. De ligger nu generellt sett mycket lågt.

För nyproducerade bostäder har nedgången i försäljningstakten varit betydligt snabbare än den för befintliga bostäder. I Stockholm handlade det

nära nog om ett stopp i försäljningarna, men de senaste månaderna syns tecken på en viss uppgång. De markant lägre försäljningsvolymerna kan delvis förklaras av att det kommit ut färre nya objekt, vilket bekräftas av att utbudet inte ökat särskilt mycket.

Diagram A9. Försäljning, Stockholms innerstad

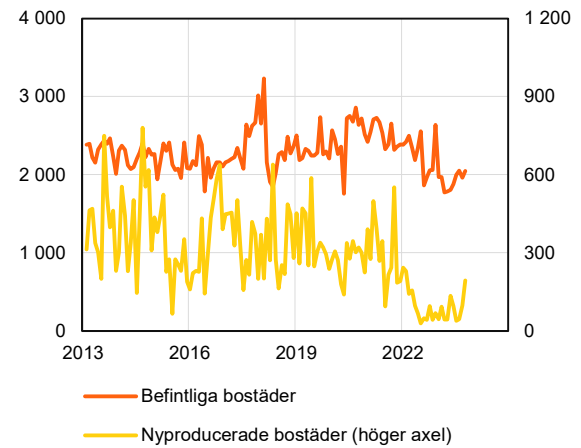
Antal avpublicerade annonser per månad, säsongsrensats



Källor: Booli och SBAB

Diagram A10. Försäljning, Stockholms kommun

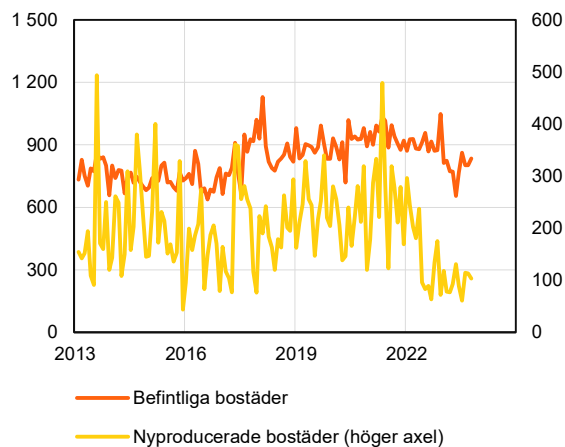
Antal avpublicerade annonser per månad, säsongsrensats



Källor: Booli och SBAB

Diagram A11. Försäljning, Göteborgs kommun

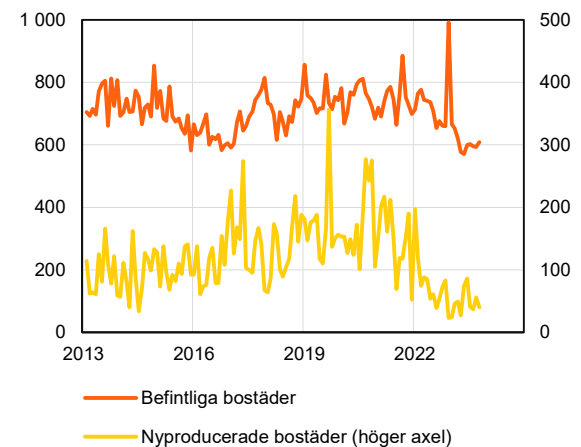
Antal avpublicerade annonser per månad, säsongsrensats



Källor: Booli och SBAB

Diagram A12. Försäljning, Malmö kommun

Antal avpublicerade annonser per månad, säsongsrensats



Källor: Booli och SBAB

Priser

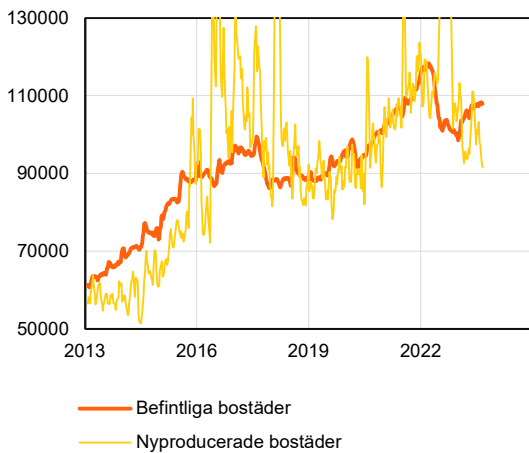
Bostadsprisernas nivå och utveckling skiljer sig åt i olika delar i Sverige. I till exempel Stockholm är priserna på sålda bostäder (verifierat av mäklare, lagfarter eller sista bud) mer än dubbelt så höga som i Malmö.

I samtliga av Sveriges tre storstäder syns en tydlig nedgång i kvadratmeterpriserna på befintliga bostäder under 2022. Kvadratmeterpriserna har i allmänhet rört sig uppåt under första halvan av 2023 men stannat av efter sommaren.

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 med 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

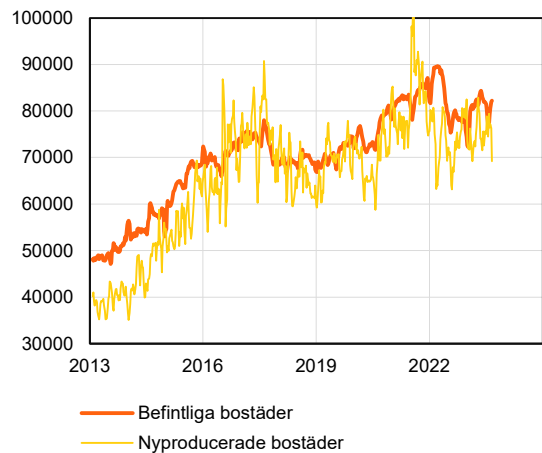
Kronor per kvadratmeter



Källor: Booli och SBAB

Diagram A14. Pris, Stockholms kommun

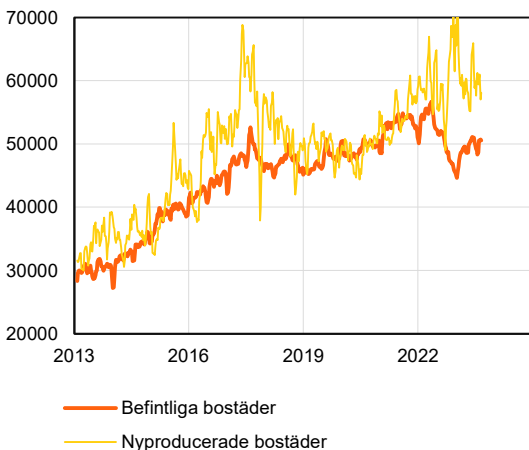
Kronor per kvadratmeter



Källor: Booli och SBAB

Diagram A15. Pris, Göteborgs kommun

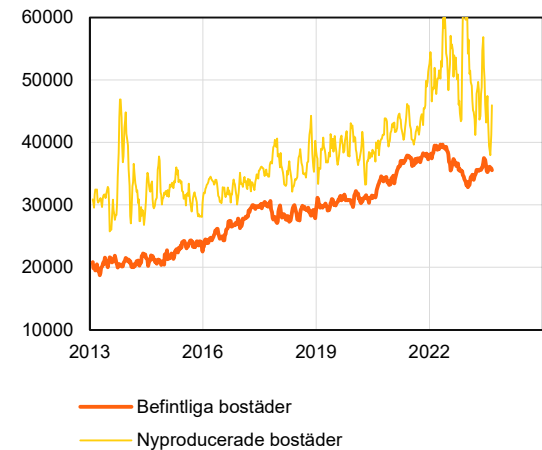
Kronor per kvadratmeter



Källor: Booli och SBAB

Diagram A16. Pris, Malmö kommun

Kronor per kvadratmeter



Källor: Booli och SBAB

Bilaga B: SBAB Booli Housing Market Index

Regioner

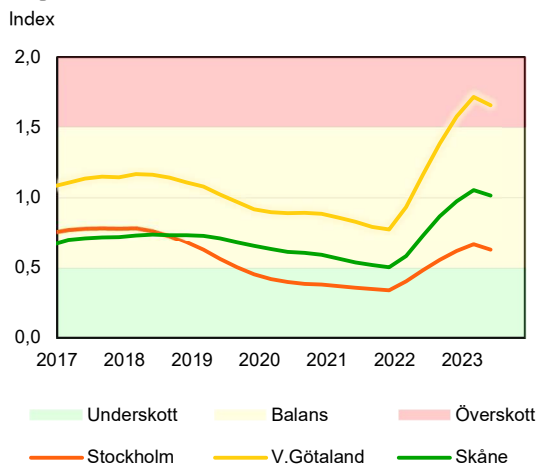
Enligt SBAB Booli Housing Market Index (HMI) är det i riket som helhet förhållandevis god balans mellan nyproduktionen av villor och bostadsrätter och efterfrågan på respektive boendeform. Utvecklingen har gått från tendens till underskott till tendens till överskott. För nybyggda hyresrätter ligger indikatorn mycket nära ett överskott.

Det finns skillnader regionalt och för olika boendeformer. I Stockholms län har det varit ett underskott på nybyggda villor, men det har övergått till balans. I Västra Götaland råder det ett överskott på villor medan det är balans i Skåne.

För nyproducerade bostadsrätter råder det balans i Stockholms län och i Skåne. I Västra Götaland råder det dock ett överskott på nyproducerade bostadsrätter.

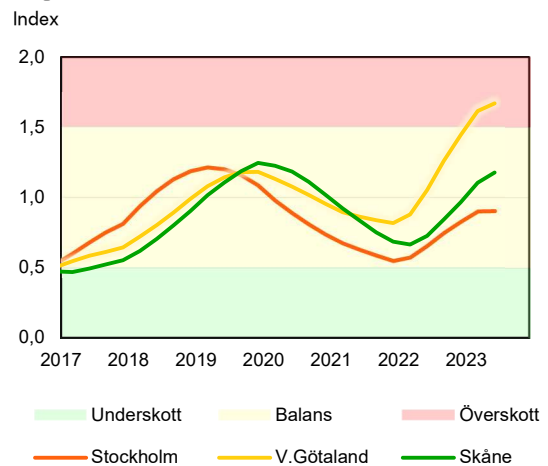
Ett index inom spannet 0,5–1,5 tolkas som en marknad i balans. Ett index som överstiger 1,5 tolkas som att nyproduktionsvolymen är tydligt större än hushållens efterfrågan. Ett index som understiger 0,5 innebär att nyproduktionsvolymen är tydligt mindre än hushållens efterfrågan.

Diagram B1. HMI storstadslän, villor



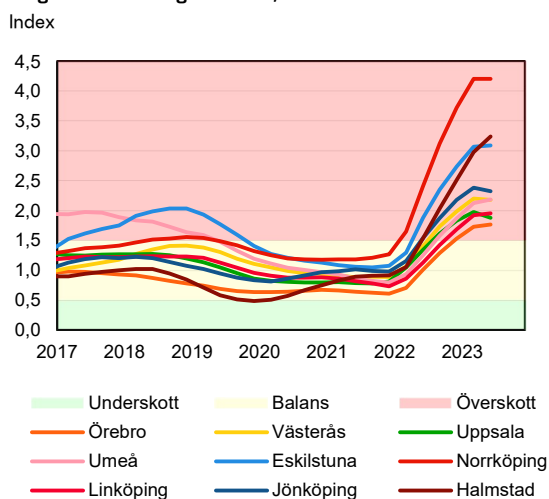
Källor: Booli och SBAB

Diagram B2. HMI storstadslän, bostadsrätter



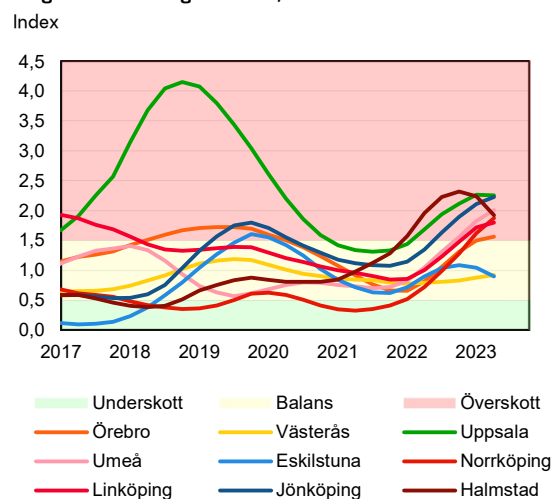
Källor: Booli och SBAB

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 och mer än den gjorde när inflationen började gå upp samtidigt som det nu kan vara dags att sluta att höja den.

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 tidigare.⁴

Inflationen i praktiken

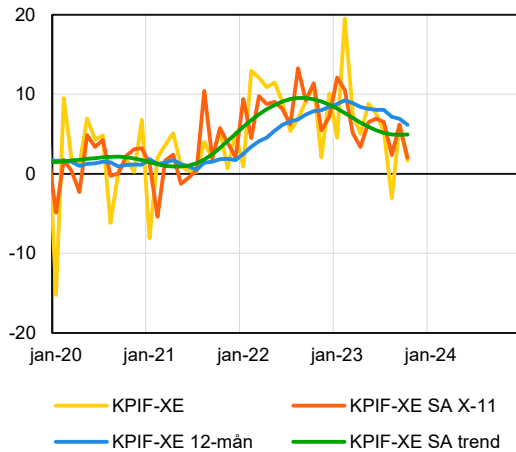
Vår beräkning baserad på KPIF-XE visar i detta fall att säsongjustering av den månadsvisa inflationen (den orangea grafen i diagram B1) inte ger något stort mervärde jämfört med den ursprungliga serien (den gula grafen). Detta förutom att den tydligt tar bort effekten på inflationen av den förändring 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 klart intressant utveckling för trendserien när både säsongeffekten och den oregelbundna och oförklarade variationen rensats bort (den gröna grafen i diagram B1). Trenden återspeglar väl i tiden det som händer enligt den ursprungliga serien och den säsongjusterade serien, men med ett jämnt förlopp. Det framgår

⁴ 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 B1. KPIF-XE faktisk, säsongsjusterad, trend och 12-månaderstal

Procent, årstakt

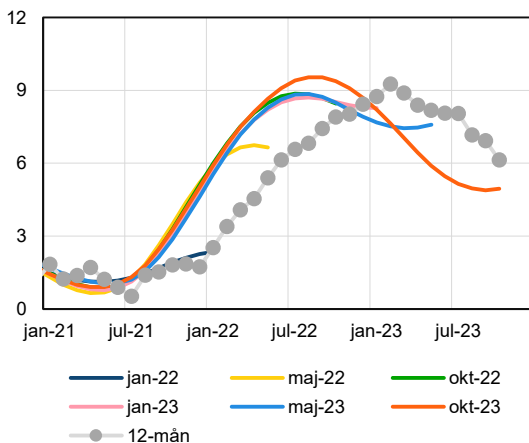


Källor: SCB, SBAB och Macrobond

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 det senaste året (se diagram B2).

Diagram B2. KPIF-XE trender och 12-månaderstal

Procent, årstakt



Källor: SCB, SBAB och Macrobond

En beräkning av trenden i maj 2022 visade att inflationen låg på 6,7 procent till skillnad mot 12-månaderstalen som visade på 5,4 procent (den gula grafen respektive de grå prickarna i diagram B2). En beräkning av trendinflationen fem månader senare, med data till och med oktober, visade på 8,5 procent till skillnad mot 7,9 procent för 12-

månaderstalen. Under denna period visade trendserierna genomgående inte bara på högre inflation under den aktuella månaden, men också under de närmast föregående månaderna. För det senaste halvåret gäller det omvända. Trenderna indikerar både lägre inflation under den aktuella månaden, och en lägre inflation under de närmast föregående månaderna.

För den senast tillgängliga månaden ligger inflationen enligt trenden på 5,0 procent, och enligt 12-månaderstalen på 6,1 procent. Det framgår också att inflationen toppade på cirka 9,5 procent i augusti 2022, och att den därefter gått med betydligt. I samband med utfallen de senaste månaderna har synen på inflationen under tidigare månader reviderats ned. När utfallet för oktober blev tillgängligt reviderades den initiala synen på inflationen i maj ned från 7,6 procent till 5,9 procent.

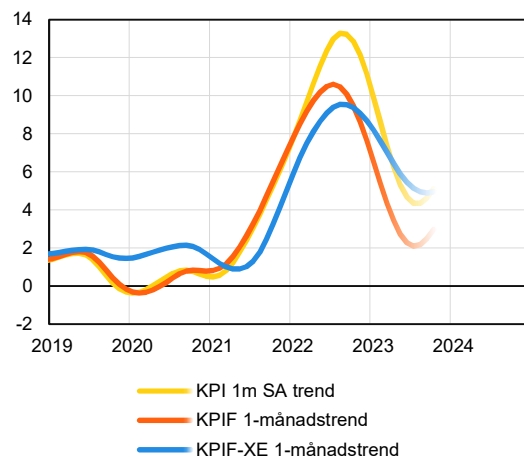
Revideringarna jämfört med den senaste trendberäkningen blir generellt sett mindre ju längre bak i tiden man går. För trender äldre än sex månader är revideringarna förhållandevis små, och för trender äldre än 12 månader mycket små.

Trendberäkningar av andra mått på inflationen

Trendberäkningar av de vanligaste inflationsmåttan visar på branta nedgångar under 2023 (se diagram B3). Det snabba fallet för KPIF jämfört med KPIF-XE förklaras av lägre energipriser, framför allt på el.

Diagram B3. 1-månadstrender för olika inflationsmått

Procent, årstakt



Anm.: Osäkerhet i beräkningen visas genom att graferna tonas ut.

Källor: SCB, SBAB och Macrobond

Bilaga D: Uppföljning och jämförelser av prognoser

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

Prognoser för 2023

Vi bedömer att BNP kommer minska med 0,9 procent under 2023. Det är en prognos i linje med andra aktörer, och nedgången kan beskrivas som en förhållandevis normal lågkonjunktur under 2023 (se tabell C1).

Vi bedömer att arbetslösheten under 2023 kommer att uppgå till i genomsnitt 7,7 procent,

vilket är i linje med flertalet andra prognosmakares bedömningar, men marginellt över Riksbankens senaste prognos. Nivån är inte särskilt hög med hänvisning till att ekonomin befinner sig i ett svagt konjunkturläge och sett till att den strukturella arbetslösheten är mycket hög i utgångsläget.

Prognoserna har generellt sett stabiliserats jämfört med de återkommande stora revideringarna som skedde från och med våren 2022 fram till och med inledningen av 2023. I detta skede framstår såväl inflations- ränte- som realekonomiska prognoser som mer träffsäkra jämfört med för ett år sedan.

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

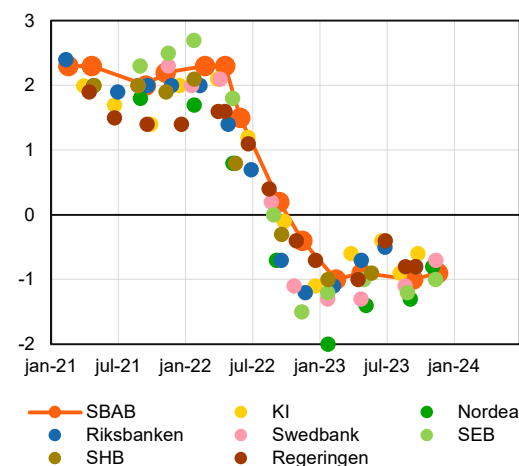
Procentuell förändring respektive procent av arbetskraften

Prognosmakare	Datum	BNP	Arbetslöshet
SBAB	2023-11-21	-0,9	7,7
Swedbank	2023-11-15	-0,7	7,7
SEB	2023-11-14	-1,0	7,6
Nordea	2023-11-06	-0,8	7,7
Konjunkturinstitutet	2023-09-27	-0,6	7,5
Riksbanken	2023-09-21	-0,8	7,4
Regeringen	2023-09-20	-0,8	7,6
Handelsbank	2023-09-20	-0,8	7,5

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

Diagram C1. Prognoser på BNP-tillväxten under 2023

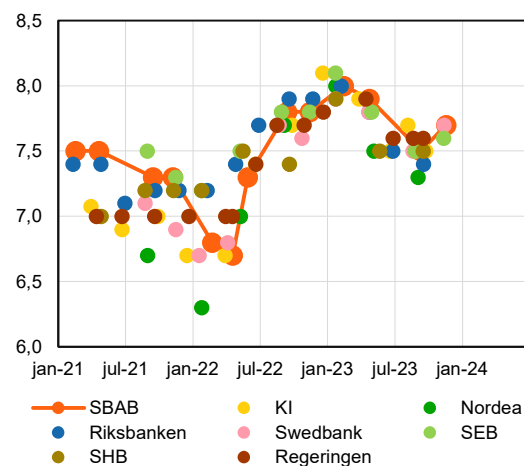
Procentuell årstakt



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram C2. Prognoser på arbetslösheten under 2023

Procent av arbetskraften 15-74 år (AKU)



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Bilaga E: Sammanställning av prognosen

Tabell D1. Svensk makroekonomi och bostadsmarknad

		2022	2023	2024	2025	2026
BNP till marknadspris	Årstakt, procent	2,8	-0,9	0,0	2,8	3,2
Delkomponenter						
Privat konsumtion	Årstakt, procent	1,9	-2,0	1,4	3,3	3,7
Offentlig konsumtion	Årstakt, procent	0,0	1,9	1,2	1,6	0,6
Investeringar	Årstakt, procent	9,8	-5,2	-3,5	4,0	5,5
Nettoexport	Årstakt, procent	-21,4	32,3	2,1	-1,7	-1,4
Bidrag						
Privat konsumtion	Procentenheter	0,8	-0,9	0,6	1,4	1,6
Offentlig konsumtion	Procentenheter	0,0	0,5	0,3	0,4	0,2
Investeringar	Procentenheter	2,6	-1,5	-1,0	1,1	1,5
Nettoexport	Procentenheter	-0,8	0,9	0,1	-0,1	-0,1
Sysselsättning (15–74 år)	Årstakt, procent	2,7	1,1	-0,4	0,8	1,5
Arbetslöshet (15–74 år)	Procent av arbetskraften	7,5	7,7	8,4	8,3	7,6
Arbetade timmar	Årstakt, procent	2,3	0,6	0,0	0,5	2,4
Timlönekostnad	Årstakt, procent	3,5	4,0	4,3	4,3	3,2
Inflation, KPI (dec.-dec.)	Årstakt, procent	12,3	4,6	2,0	0,6	1,8
Inflation, KPIF (dec.-dec.)	Årstakt, procent	10,2	2,4	2,2	2,0	2,0
Inflation, KPIF-XE (dec.-dec.)	Årstakt, procent	8,4	6,2	2,3	2,0	2,0
Styrränta, årsgenomsnitt	Procent	0,75	3,46	3,66	2,29	2,00
KIX-index	Index 921118 = 100	121,1	127,7	126,7	124,7	122,8
Hushållens disponibla inkomster	Årstakt, procent	6,8	2,3	4,3	5,1	5,8
Hushållens sparkvot	Procent av D.I.	14,4	12,8	12,9	12,9	13,0
Sparkvot, exkl. premie- och tjänstepension	Procent av D.I.	5,8	4,3	4,6	4,4	4,4
Utlåning till bostadsrätter	Årstakt, procent	4,1	0,9	3,2	6,0	7,0
Utlåning till småhus	Årstakt, procent	3,9	0,7	2,2	4,1	4,3
Hushållens skuldkvot	Procent av D.I.	176,6	174,8	172,2	171,5	170,3
Hushållens räntekvot (efter skatteavdrag)	Procent av D.I.	3,0	5,5	5,9	5,1	4,9
Bostadspriser, SBAB Booli HPI	Årstakt, procent	-11,5	-4,2	1,9	5,3	5,3
Bostadsrättspriser, SBAB Booli HPI	Årstakt, procent	-9,7	-4,0	1,0	7,6	7,0
Småhuspriser, SBAB Booli HPI	Årstakt, procent	-12,4	-4,3	2,5	3,9	4,2
Påbörjade bostäder	Tusental	54,9	25,3	20,0	25,0	31,3
Påbörjade lägenheter	Tusental	42,9	19,7	15,1	18,8	23,5
Påbörjade småhus	Tusental	12,0	5,6	4,9	6,3	7,8
Bostadsbrist	Tusental	66	38	35	49	66

Anm.: För 2022 är uppgifterna utfall.

Källor: Macrobond, Booli, Konjunkturinstitutet, SCB och SBAB