

Pressmeddelande 2023–11–21

## Raset i bostadsbyggandet borde föranleda mer politisk oro och åtgärder

**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 stört dyker till låga 20 000. Inflationen väntas ligga i paritet med Riksbankens mål 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 höja räntan på torsdag. Möjligen höjer ändå Riksbanken räntan i ett försök att ”låsa in” den senaste tidens kronförstärkning.**

I dag publicerar SBAB Bomarknadsnytt nr 4, 2023 med analyser och prognoser av den svenska ekonomin och bostadsmarknaden.

### Otvetydig svensk lågkonjunktur

Efter att svensk ekonomi visat förvånansvärd stor motståndskraft mot både hög inflation och snabba räntehöjningar blir nu tecknen fler och fler på ett tydligt svagare realekonomiskt läge. I SCB:s konjunkturklocka ligger nu 10 av 13 indikatorer under trend. Hushållens konsumtion faller, särskilt av sällanköpsvaror, och bostadsbyggandet stört dyker. Sysselsättningen faller och arbetslösheten ökar. Svensk ekonomi väntas krympa med knappt en procent i år för att sedan stå och stampa på den lägre nivån nästa år (se tabell 1).

- Svensk ekonomi är på tydlig nedgång men vår huvudprognos är att det ändå stannar vid en mjuklandning där arbetslösheten ökar måttligt nästa år. Skulle Riksbanken komma att höja räntan flera gånger till kan vi säkerligen glömma en mjuklandning, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.

### Inflationen i paritet med målet nästa år

SBAB:s beräkningar av den trendmässiga inflationen baserad på månadsutvecklingen indikerar att inflationen faller snabbare än vad officiella inflationssiffror baserade på årsutvecklingen ger vid handen (se diagram 1). Inflationen har fallit tillbaka i stor utsträckning till följd av sjunkande energipriser men det finns kvarvarande hög inhemsk inflation i form av bland fortsatt höga prisökningar på tjänster. Inflationen bedöms dock klinga av snabbt framöver för att ligga ungefär i paritet med målet på årsbasis mellan december i år och december nästa år.

- Svensk ekonomi krymper och väntas utvecklas sämst i hela EU. Redan gjorda höjningar av styrräntan har ännu inte haft full effekt. I detta läge, där dessutom inflationen faller, inte bara i Sverige utan också brett i omvärlden, är det svårt att se att ytterligare höjningar av styrräntan i Sverige är motiverade. De får full effekt först

när inflationen redan fallit tillbaka i nivå med målet – eller till och med under målet. Möjligen höjer ändå Riksbanken styrräntan på torsdag i ett försök att ”låsa in” den senaste tidens förstärkning av kronan mot både dollarn och euron. Sådant finlir tror jag dock inte är avgörande för kronans utveckling. Viktigare är en tydlig signal om att FED och ECB har höjt klart, säger Robert Boije.

### Förlorade år i bostadsbyggandet

Antalet påbörjade nya bostäder väntas falla till låga 20 000 nästa år, med risk för en ännu lägre nivå då den officiella statistiken bygger på startbesked och inte när spaden faktiskt sätts i marken (se tabell 1 och diagram 2). Därefter väntas bostadsbyggandet växa endast måttligt. De låga byggvolymerna kommande år är inte tillräckliga för att hålla jämna steg med den förväntade ökningen av antalet hushåll och behovet av att inom rimlig tid bygga bort den initiala bostadsbristen.

- Jag är orolig för att man från politiskt håll underskattar konsekvenserna av det som nu sker inom bostadsbyggandet. Vi behöver fler bostäder för att inte spä på bostadsbristen och trångboddheten. Det behövs också för att främja en god ekonomisk tillväxt efter att inflationskrisen är över och för att kunna säkerställa kompetensförsörjningen i gröna tillväxtorter som i till exempel Skellefteå. Det är bra att finanspolitiken inte har bidragit till att spä på inflationen, men nu borde det vara läge att vidta både strukturriktiga åtgärder och sådana som bidrar till att vi inte får många förlorade år inom bostadsbyggandet där även mycket kompetens annars riskerar att försvinna från sektorn, säger Robert Boije.
- Tidigare erfarenheter av subventioner till byggande av hyreshusbostäder är inte odelat positiva. Om man utformar ett sådant stöd som en temporär åtgärd som även riktas mot klimatsmart byggande, tror jag ändå att effektiviteten i ett sådant stöd kan bli tillfredsställande högt. För att stimulera efterfrågan på nya småhus skulle man kunna titta på åtgärder som temporärt slopad eller kraftigt reducerad stämpelskatt för alla som beställer ett nytt småhus säg det kommande året. Även höjt tak för uppskov med tidigare kapitalvinster bör övervägas för att stimulera efterfrågan på nya bostäder. Sådana temporära åtgärder bör ha en måttlig effekt på både inflationen och statsfinanserna, säger Robert Boije.

### Bostadspriserna, särskilt de på lägenheter, väntas falla lite till

Bedömt utifrån en modell som i genomsnitt väl beskriver det historiska sambandet mellan bostadspriser, bolåneräntor och hushållens inkomster, bör bostadspriserna falla några procent till under hösten innan botten är nådd.

- Vi ligger kvar med vår bedömning om att bostadspriserna ska ner 20 procent i förhållande till förra vårens toppnoteringar. I ett par regioner har villapriserna redan fallit nästan så mycket. Bostadsrättspriserna bör pressas tillbaka ytterligare

framöver när många föreningar väntas höja avgifterna kraftigt runt årsskiftet, säger Robert Boije.

**För mer information, vänligen kontakta:**

Robert Boije, Chefsekonom, SBAB

Telefon: 070-269 45 91

E-post: [robert.boije@sbab.se](mailto:robert.boije@sbab.se)

Catharina Henriksson, Presschef, SBAB

Telefon: 076-118 79 14

E-post: [catharina.henriksson@sbab.se](mailto:catharina.henriksson@sbab.se)

**Tabell 1: Sammanställning av prognosen**

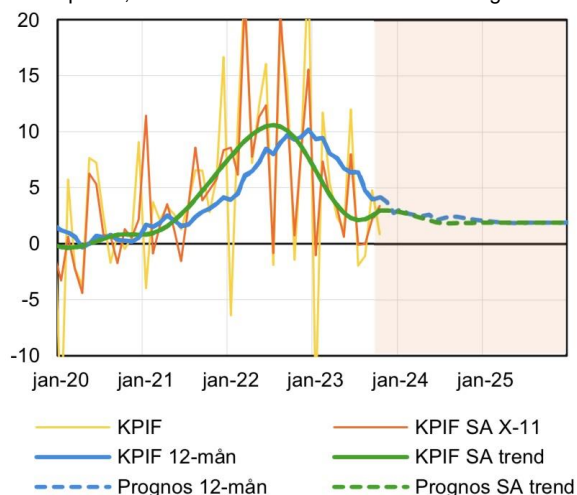
		2022	2023	2024	2025	2026
BNP till marknadspris	Årstakt, procent	2,8	-0,9	0,0	2,8	3,2
<b>Delkomponenter</b>						
Privat konsumtion	Årstakt, procent	1,9	-2,0	1,4	3,3	3,7
Offentlig konsumtion	Årstakt, procent	0,0	1,9	1,2	1,6	0,6
Investeringar	Årstakt, procent	9,8	-5,2	-3,5	4,0	5,5
Nettoexport	Årstakt, procent	-21,4	32,3	2,1	-1,7	-1,4
<b>Bidrag</b>						
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

**Diagram 1. Inflation mätt med KPIF, procent per år respektive SA-trend baserad på inflationen i procent per månad uppräknad till årstakt**

Procent per år, 12-månaderstal och månadsutveckling i årstakt

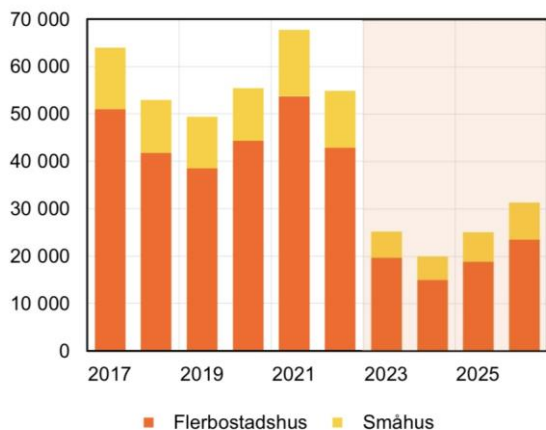


**Källa: Macrobond, SCB och SBAB**

Anm. Den trendberäknade serien (grön graf) visar en tidigare nedgång i KPIF än de vanliga 12-månaderstalen (blå graf), på liknande sätt som den visade en tidigare uppgång när inflationen tog fart hösten 2021.

**Diagram 2. Prognos över antalet påbörjade bostäder**

Antal per år



**Källa: SCB, Konjunkturinstitutet och SBAB**