

Pressmeddelande 2024-04-26

Sänkta räntor – men måttlig prisuppgång på bostäder

Under 2024 växer svensk ekonomi åter igen men arbetslösheten ökar till 8,4 procent. Inflationsmålet är i hamn och styrräntan sänks med 1,25 procentenheter, även om den exakta tajmingen för sänkningarna under året är osäker. Stigande realinkomster bidrar till att hushållens konsumtion ökar med 1,5 procent. Antalet påbörjade nya bostäder faller till låga 20 000. Trots sänkta bolåneräntor stiger bostadspriserna med måttliga 4 procent. Detta är några av slutsatserna i prognosen för 2024 i årets andra nummer av Bomarknadsnytt som publiceras i dag.

Svensk BNP växer med 0,7 procent men arbetslösheten ökar till 8,4 procent

BNP väntas öka med endast 0,7 procent under året. Det som framför allt pressar tillväxten är fallande investeringar i näringslivet och i synnerhet bostadsinvesteringar. Trots att BNP-tillväxten ökar något stiger arbetslösheten till 8,4 procent.

Styrräntan sänks fem gånger i år med start i maj

Analyser av inflationen de senaste månaderna – i synnerhet olika mått på det underliggande inflationstrycket i svensk ekonomi – pekar tydligt mot att inflationsspöket redan har besegrats. Riksbanken väntas därför sänka styrräntan med mer än 1 procentenhet under året. Till följd av det väntas de rörliga bolåneräntorna ligga runt 3,8 procent i början av nästa år för att därefter falla ytterligare då Riksbanken väntas fortsätta att sänka styrräntan ner mot en neutral nivå om cirka 2 procent.

- Vi ligger kvar med den prognos vi har stått fast vid ända sedan i höstas nämligen att styrräntan kommer att sänkas i fem steg i år och första gången i maj. Lite beroende på hur ECB agerar, kronkursen och de geopolitiska riskerna utvecklas kan Riksbanken komma att tajma sänkningarna lite annorlunda än det som ligger i vår prognos. Signalerna från ECB senast var att man inte utesluter en sänkning i juni. Sker inte det tror jag att Riksbanken efter en första sänkning i maj väljer att avvakta med nästa sänkning, såvida inte inflationen tvärdyker i maj. Att styrräntan ska ner totalt med minst 1 procentenhet under året – troligen mer – är dock fullt rimligt sett till hur inflationsutsikterna ser ut i Sverige just nu, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.
- Oxford Economics beräkning av olika centralbankers så kallade "hawkishness index" visar att Riksbanken just nu tillhör en grupp mer hökaktiga centralbanker. Troligen är det rädslan för ytterligare kronförsvagning som lyser igenom här, säger Robert Boije.

Bostadspriserna vänder svagt uppåt under året – däremot inte bostadsinvesteringarna

I takt med att bostadsräntorna sjunker och hushållens reala disponibla inkomster ökar väntas också bostadspriserna stiga. Bostadspriserna väntas dock växa med måttliga 4 procent, sett över året som helhet. Det beror på att det är de lite längre bundna bolåneräntorna som i första hand påverkar bostadspriserna och de sjunker inte i samma takt som de rörliga bolåneräntorna. Det totala utbudet av bostäder (inkluderande snart till salu/kommande) är alltså rekordstort vilket rimligen också bidrar till en dämpad utveckling för bostadspriserna. Bostadspriserna väntas växa mer under våren för att falla tillbaka senare under hösten i linje med vanliga säsongsmönster.

- Det är genuint svårt att göra prognoser över bostadspriserna. Även om mycket nu talar för att inflationsspöket är bortmotat och de rörliga bolåneräntorna därför troligen kommer att sänkas rejält framöver, bör man inte förvänta sig någon stor prisuppgång på bostäder sett under året som helhet. I linje med normala säsongsmönster kan bostadspriserna visserligen stiga relativt mycket under våren, men bokslutet ska göras när hela året har gått och efter normala negativa säsongseffekter under höstmånaderna, säger Robert Boije.

Antalet påbörjade nya bostäder väntas stanna vid låga 20 000 i år för att sedan endast öka måttligt och stegvis upp mot 30 000 på några års sikt. Det är långt under de nivåer som Boverket bedömt behöver byggas. Med hänsyn tagen till den nya befolkningsprognos som SCB kom med i går minskar dock behovet rejält om den nya prognosen slår in. En byggvolym på några års sikt på omkring 30 000 bostäder ligger ungefär i linje med hur många bostäder som behöver byggas för att hålla jämna steg med den nya bedömda befolkningstillväxten. Då har även hänsyn tagits till hur ålderssammansättningen ändras. Däremot kommer dessa byggvolym inte räcka till för att bygga bort den befintliga bostadsbristen i framför allt centrala tillväxtorter.

- Det stora fallet i antalet påbörjade nya bostäder riskerar att leda till stora kompetenstapp i byggandet de kommande åren, lägre ekonomisk tillväxt både på kort- och lång sikt och även fortsatta svårigheter att locka nödvändig kompetens till inte minst viktiga gröna tillväxtorter. Med hänsyn tagen till SCB:s i dagarna kraftigt nedreviderade befolkningsprognos, ser problemen nu dock lite mindre dramatiska ut än tidigare bedömt, säger Robert Boije.

Se separat sammanställning av prognosen och separat tabell med bolåneräntor nedan!

För mer information, vänligen kontakta:

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

Catharina Henriksson, Presschef, SBAB
Telefon: 076-118 79 14
E-post: catharina.henriksson@sbab.se

Sammanställning av prognosen – nyckeltal

| | | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|--|--------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| BNP till marknadspris | Årstakt, procent | -0,2 | 0,7 | 2,6 | 2,9 | 2,1 |
| Delkomponenter | | | | | | |
| Privat konsumtion | Årstakt, procent | -2,5 | 1,5 | 3,4 | 3,3 | 3,0 |
| Offentlig konsumtion | Årstakt, procent | 1,5 | 1,8 | 1,7 | 1,2 | 1,1 |
| Investeringar | Årstakt, procent | -5,8 | -2,4 | 2,2 | 4,7 | 3,5 |
| Nettoexport | Årstakt, procent | 80,8 | 5,4 | 2,5 | -1,5 | -8,4 |
| Bidrag | | | | | | |
| Privat konsumtion | Procentenheter | -1,1 | 0,6 | 1,5 | 1,5 | 1,3 |
| Offentlig konsumtion | Procentenheter | 0,4 | 0,4 | 0,4 | 0,3 | 0,3 |
| Investeringar | Procentenheter | -1,7 | -0,6 | 0,6 | 1,2 | 0,9 |
| Nettoexport | Procentenheter | 2,2 | 0,3 | 0,1 | -0,1 | -0,4 |
| Sysselsättning (15–74 år) | Årstakt, procent | 1,4 | -0,1 | 0,8 | 1,2 | 1,0 |
| Arbetslöshet (15–74 år) | Procent av arbetskraften | 7,7 | 8,3 | 8,2 | 7,9 | 7,4 |
| Arbetade timmar | Årstakt, procent | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 1,9 | 1,6 |
| Timlönekostnad | Årstakt, procent | 4,9 | 3,5 | 3,9 | 3,2 | 3,0 |
| Inflation, KPI (dec.-dec.) | Årstakt, procent | 4,4 | 2,0 | 0,6 | 1,8 | 2,0 |
| Inflation, KPIF (dec.-dec.) | Årstakt, procent | 2,3 | 2,2 | 2,0 | 2,0 | 2,0 |
| Inflation, KPIF-XE (dec.-dec.) | Årstakt, procent | 5,3 | 2,3 | 2,0 | 2,0 | 1,9 |
| Styrränta, årsgenomsnitt | Procent | 3,46 | 3,66 | 2,29 | 2,00 | 2,00 |
| KIX-index | Index 921118 = 100 | 127,5 | 126,0 | 124,0 | 122,0 | 120,3 |
| Hushållens disponibla inkomster | Årstakt, procent | 4,8 | 3,8 | 4,4 | 5,2 | 4,7 |
| Hushållens sparkvot | Procent av D.I. | 15,7 | 14,6 | 13,7 | 13,6 | 13,3 |
| Sparkvot, exkl. premie- och tjänstepension | Procent av D.I. | 6,6 | 6,5 | 5,7 | 5,6 | 5,4 |
| Utlåning till bostadsrätter | Årstakt, procent | 0,6 | 1,5 | 3,0 | 4,0 | 5,0 |
| Utlåning till småhus | Årstakt, procent | 0,6 | 2,0 | 3,0 | 3,5 | 3,5 |
| Hushållens skuldkvot | Procent av D.I. | 169,0 | 166,3 | 164,4 | 162,2 | 161,2 |
| Hushållens räntekvot (efter skatteavdrag) | Procent av D.I. | 4,8 | 4,9 | 4,2 | 4,0 | 4,0 |
| Bostadspriser, SBAB Booli HPI | Årstakt, procent | 0,7 | 4,1 | 4,6 | 4,5 | 2,7 |
| Bostadsrättspriser, SBAB Booli HPI | Årstakt, procent | 2,2 | 3,3 | 7,7 | 6,4 | 3,0 |
| Småhuspriser, SBAB Booli HPI | Årstakt, procent | -0,1 | 4,5 | 2,7 | 3,3 | 2,5 |
| Påbörjade bostäder | Tusental | 29,4 | 20,1 | 21,5 | 26,6 | 30,1 |
| Påbörjade lägenheter | Tusental | 22,8 | 15,2 | 16,1 | 20,0 | 22,5 |
| Påbörjade småhus | Tusental | 6,6 | 4,9 | 5,4 | 6,7 | 7,5 |
| Bostadsbrist | Tusental | 31 | 24 | 34 | 50 | 63 |

Anm.: För 2023 är uppgifterna utfall, i övrigt är de prognoser.

Källor: Macrobond, Booli, Konjunkturinstitutet, SCB och SBAB

SBAB:s affärsidé är att med nytänkande och omtanke erbjuda lån och sparande samt andra tjänster till privatpersoner, bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag i Sverige. SBAB bildades 1985 och ägs av svenska staten. Bostadssajten Booli och mäklarguiden Hittamäklare är en del av SBAB:s trygga och enkla tjänster för bolån och boendeekonomi utan krångel. Antal bolånekunder uppgår till 287 000 och 634 000 privatpersoner har sparkonto (per den 31 mars 2024). Antal medarbetare (FTE) är 957. SBAB prioriterar fyra av FN:s globala hållbarhetsmål (8, 11, 12 och 13) inom ramen för Agenda 2030. Målen utgör en integrerad del av SBAB:s hållbara styrmodell och dagliga arbete. Läs mer på: sbab.se, booli.se, hittamaklare.se, facebook.com/sbabbank, twitter.com/sbabbank, linkedin.com/company/sbab-bank.

Prognos över bolåneräntor med olika räntebindningstid

Procent

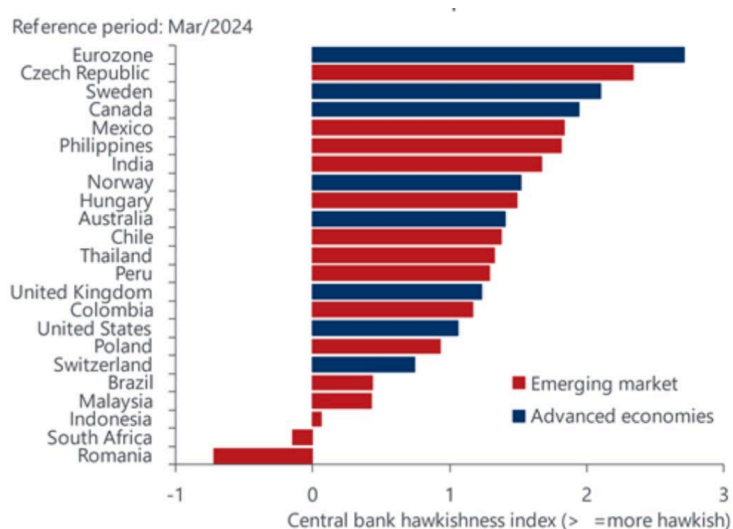
| | 3 mån | 1 år | 2 år | 3 år | 4 år | 5 år |
|----------|-------|------|------|------|------|------|
| apr-2024 | 4,7 | 4,5 | 4,2 | 3,9 | 3,7 | 3,7 |
| jan-2025 | 3,8 | 3,7 | 3,6 | 3,5 | 3,5 | 3,5 |
| jan-2026 | 3,3 | 3,3 | 3,4 | 3,4 | 3,6 | 3,6 |
| jan-2027 | 3,3 | 3,4 | 3,5 | 3,6 | 3,8 | 3,8 |
| jan-2028 | 3,4 | 3,5 | 3,6 | 3,7 | 3,9 | 3,9 |

Anm.: Avser genomsnittliga räntor på bolånemarknaden, inte

SBAB:s list-/snitträntor

Källa: SBAB

Oxford Economics Hawkishness index för olika centralbanker



Källa: Oxford Economics