

Bomarknadsnytt

Nummer 1
2026.02.12

Prognos över svensk ekonomi och bostadsmarknad



- BNP ökar med 2,8 procent i år.
- Större sannolikhet för låg än hög inflation.
- Styrräntan kvar på nuvarande nivå till mars nästa år.
- Bostadspriserna stiger med 4–5 procent i år och nästa år.
- Måttligt ökande bostadsbyggande – byggkrisen förlängs.

SBAB!

Sammanfattning

Äntligen kommer konjunkturuppgången. BNP-tillväxten väntas bli 2,8 procent i år, samtidigt som arbetslösheten sjunker i takt med att sysselsättningen ökar. Inflationsriskerna bedöms ligga mer på nedåt- än uppåtssidan och styrräntan ligga kvar på nuvarande nivå fram till mars nästa år. Bostadspriserna väntas öka med knappt 5 procent, medan antalet påbörjade bostäder ökar måttligt jämfört med förra året – byggkrisen förlängs därmed.

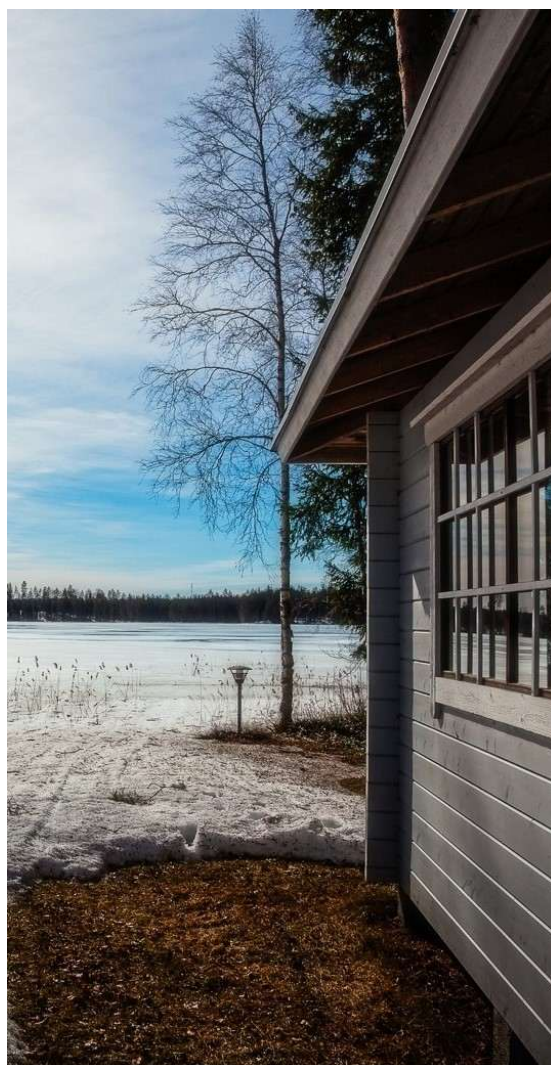
Inledning

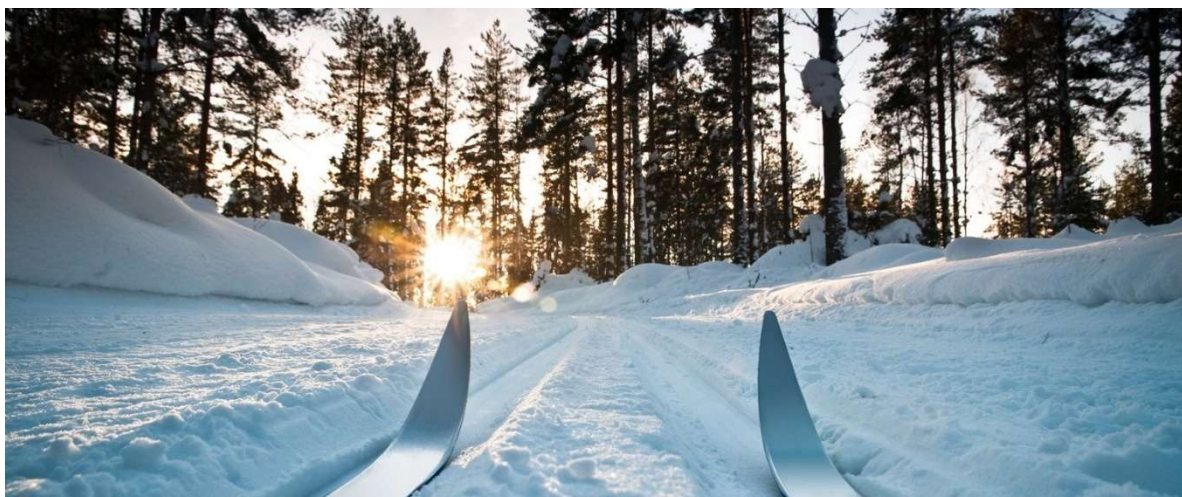
Bomarknadsnytt beskriver den makroekonomiska utvecklingen och vad som händer på bostadsmarknaden. Den har tre delar:

- 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 och i bilaga D redovisas prisutvecklingen för några varor som handlas på globala marknader. I bilaga E görs en prognosuppföljning och jämförelse med andra prognosmakare. I bilaga F redovisas en sammanställning av nyckeltal för prognosen.

Bomarknadsnytt vänder sig till SBAB:s kunder, investerare, journalister och andra intresserade av svensk ekonomi och bostadsmarknad.





Det makroekonomiska läget

Svag global tillväxt i år med många länder som håller på att ta sig ur en lågkonjunktur

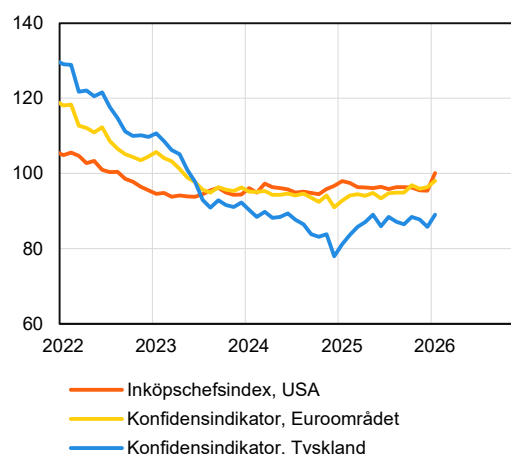
Förväntningarna på den globala BNP-tillväxten under 2026 ligger på omkring 3 procent, vilket är under genomsnittet på 3,5 procent de senaste tre decennierna. Sett till olika förtroendeindikatorer är synen på framtiden lägre än normalt men på uppåtgående. I exempelvis USA har förtroendet legat under det normala i över tre år, men den sista månaden syns en tydlig uppgång. I euroområdet har förtroendet legat lågt sedan mitten av 2023 men även där rört sig uppåt den senaste månaden. I Europa är förtroendet särskilt lågt i Tyskland, även om det skett en förhållandevis stor uppgång sedan slutet av 2024. Eftersom Tyskland är en viktig handelspartner för Sverige är den senaste tidens utveckling bra för den svenska tillväxten. I många europeiska länder påverkas BNP-tillväxten av högre offentliga investeringar i försvar till följd av Rysslands fortsatta krig mot Ukraina.

Den globala ekonomiska utvecklingen är i dagsläget särskilt svårbedömd till följd av den politik som förs av USA. Mycket av oron är kopplad till hot om kraftigt höjda tullar. Till det kommer andra geopolitiska utspel och militära hot som i sin tur kan leda till svarstullar och andra handelshinder.

Högre tullar på 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 (cirka 9 procent av den totala varuexporten, se tabell 1). Högre tullar väntas leda till en lägre exportandel. Importandelen är betydligt lägre och uppgår till omkring 3,5 procent.

Diagram 1. Förtroendeindikatorer i omvärlden

Indikator, medelvärde = 100, säsongsrensat



Källor: Macrobond och SBAB

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	201	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	74	5,3	3,7
Nederländerna	108	221	5,2	11,0
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

Vid sidan om den osäkerhet som följer av handelskonflikter är det alltså stor osäkerhet kopplad till väpnade konflikter i vår omvärld. Det är framför allt Rysslands fortsatta krig mot Ukraina som bidrar till osäkerheten, bland annat eftersom storleken på många europeiska länders försvarssatsningar är svårbedömd. Till detta ska läggas konflikterna i mellanöstern och risken för en utvidgning och/eller dess inverkan på oljeproduktionen och oljepriset.

För svensk ekonomi väntar en stark ekonomisk återhämtning i år

Ur ett svenskt perspektiv väntas den handelsviktade globala BNP-tillväxten under 2026 uppgå till 1,8 procent (se diagram 2). Det är ett 0,2 procentenheter under genomsnittet för de två senaste decennierna. Den förhållandevis svaga ekonomiska tillväxten kan delvis förklaras av global osäkerhet till följd av exempelvis krig, sanktioner, handels hinder och höjda importtullar av USA. Penningpolitiken har dock genom lägre styrräntor bidragit positivt till den realekonomiska utvecklingen.

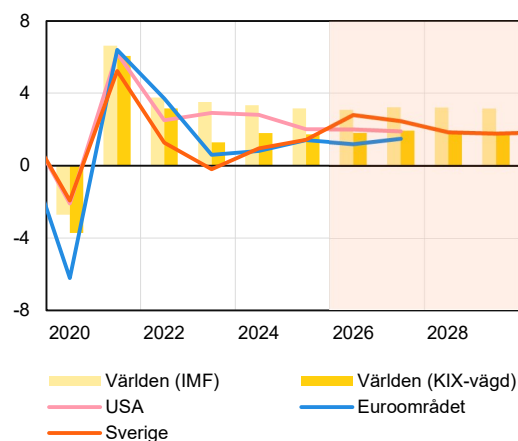
Förtroendeindikatorn för svenskt näringsliv steg över normalnivån på 100 i september förra året, och har sedan dess fortsatt att stiga för att i januari i år ligga lite över 106 (se diagram 3). Starkast har utvecklingen varit inom handeln där indikatorn ligger på 112, vilket är en nivå i paritet med en högkonjunktur. Svagast är förtroendet inom byggindustrin där indikatorn förvisso har varit uppe över normalnivån men fallit ner igen för att nu ligga strax under 98.

Andra indikatorer som pekar på en konjunkturvändning är de som sammanställs i Statistikmyndighetens så kallade konjunkturklocka. För november 2025 visade tio av tretton indikatorer att svensk ekonomi befinner sig i antingen återhämtningsfasen eller expansionsfasen, det vill säga i en konjunkturuppgång (se diagram 4). Det är en ganska tydlig förändring jämfört med tidigare under året.

Trots en inbromsning av BNP-utvecklingen under början av 2025 tog utvecklingen fart senare under våren. Baserat på preliminära uppgifter verkar det nu som om tillväxten för helåret 2025 kommer att bli förhållandevis god och uppgå till 1,4 procent (se tabell 2). Indikatorer för BNP-utvecklingen är i regel hoppiga och svårtolkade, men pekar på en viss avmattning mot slutet av året efter två starka kvartal.

Diagram 2. BNP i Sverige och omvärlden

Procentuell förändring

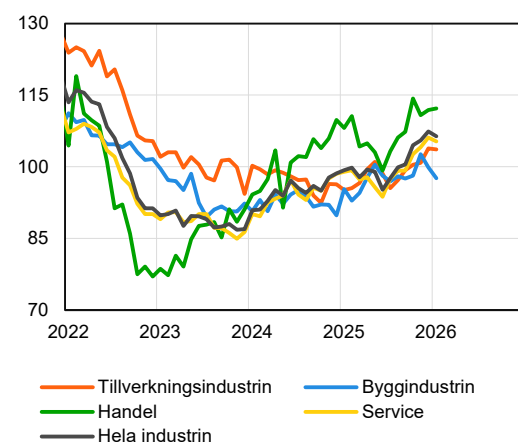


Anm.: IMF:s omvärldsprognoser är från oktober 2025 och vår prognos för Sverige från november 2025.

Källor: IMF och SBAB

Diagram 3. Förtroendeindikator, Sverige

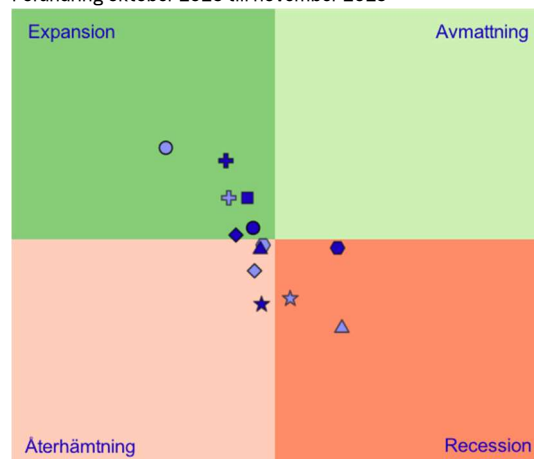
Indikator, medelvärde = 100, säsongrensad



Källor: Macrobond, Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 4. SCB:s konjunkturklocka

Förändring oktober 2025 till november 2025



Anm.: För mer information se: <https://www.scb.se/hitta-statistik/temaomraden/sveriges-ekonomi/konjunkturklocka/>.

Källa: SCB

För 2026 är prognosen att BNP växer med 2,8 procent, det vill säga en fördubbling jämfört med året innan. I stor utsträckning handlar det om en starkare ekonomisk utveckling, men till nästan 0,5 procentenheter beror det på en kalendereffekt, det vill säga att olika år har olika många arbetsdagar. Tillväxten i produktionen 2025 jämfört med 2024 påverkades negativt med cirka -0,24 procentenheter till följd av kalendereffekter. Däremot påverkas produktionen 2026 jämfört med 2025 positivt med cirka 0,25 procentenheter till följd av kalendereffekter. Den sammantagna skillnaden i tillväxt blir därmed nästan 0,5 procentenheter.

Konjunkturuppgången drivs till största delen av högre privat konsumtion men också av snabbt växande investeringar i näringslivet (se diagram 5). Näringslivets investeringar, som är konjunktur-känsliga, vände upp starkt redan 2024, men föll tillbaka något under 2025. Trots höjda tullar och handelsoro utvecklades exporten starkt under 2025, och nettoexporten bidrog med 0,4 procentenheter till BNP-tillväxten. I år väntas bidraget från nettoexporten bli måttliga 0,1 procentenheter. Det lägre bidraget från nettoexporten beror inte enbart på högre tullar och andra handelshinder, utan även på en starkare kronkurs och en starkare importefterfrågan från svenska hushåll.

Det svenska näringslivet har de senaste åren pressats av höga kostnader och svag efterfrågan. Sedan andra halvan av 2023 har antalet företagskonkurser legat på historiskt höga nivåer (se diagram 6). I viss utsträckning har företagen pressats av händelser i spåren av coronapandemin, inte minst av uppskjuten skatt som slutligen har behövt betalas in under 2025. Det framträder dock en trendmässig nedgång med strax över 10 procent i antalet konkurser sedan toppen våren 2024.

I takt med att såväl hushållens som den offentliga sektorns konsumtion ökar allt snabbare kommer efterfrågan på företagens produkter att bli allt högre. Det bidrar till en ökad efterfrågan på företagens produkter. Med tiden leder det till att antalet konkurser minskar. Vi räknar med att företagskonkurserna kommer ned till normal nivå omkring början av 2027.

Tabell 2. BNP-utvecklingen och dess komponenter

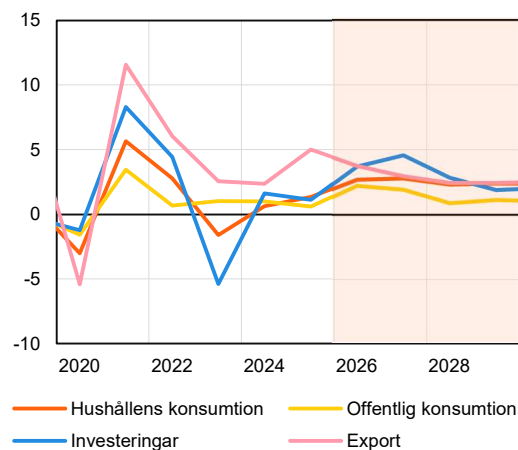
Procentuell förändring respektive procentenheter

	2025	2026	2027	2028	2029
BNP-utveckling	1,4 (1,2)	2,8 (2,6)	2,5 (2,2)	1,9 (2,1)	1,9
Bidrag					
Hushåll. kons.	0,6 (0,8)	1,2 (1,2)	1,3 (1,3)	1,1 (1,2)	1,1
Off. kons.	0,2 (0,1)	0,6 (0,5)	0,5 (0,5)	0,2 (0,3)	0,3
Investeringar	0,3 (0,9)	0,9 (1,0)	1,2 (1,1)	0,7 (0,8)	0,5
Nettoexport	0,4 (-0,6)	0,1 (-0,2)	-0,5 (-0,6)	-0,2 (-0,1)	-0,1

Anm.: Föregående prognos den 20 november 2025 inom parentes. Uppgifterna är avrundade och summerar därför inte alltid. Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 5. Sveriges försörjningsbalans, användning

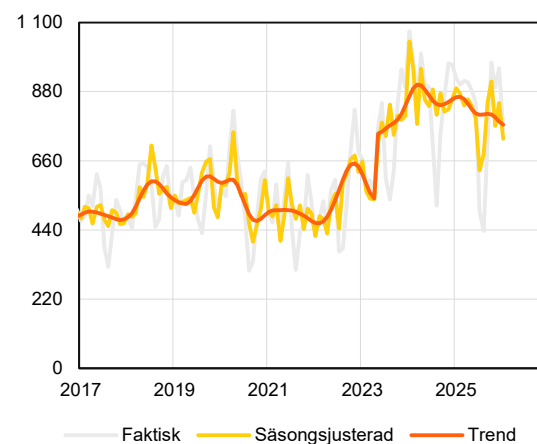
Procentuell förändring



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

Ett stort antal konkurser har gått hand i hand med en stigande arbetslöshet. Under 2023 låg arbetslösheten inledningsvis på omkring 7,4 procent innan den började stiga. Den har sedan dess stigit trendmässigt och beräknas mot slutet av 2025 ha uppgått till 9 procent, och i genomsnitt under året till 8,8 procent. Det fanns under hösten 2025 tendenser till att trenden skulle vända nedåt, men så blev inte fallet (se diagram 7).

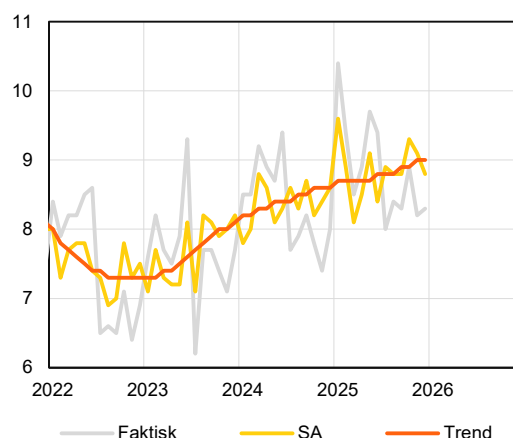
Den kortsiktiga utvecklingen för arbetslösheten är dock svårtolkad, och alternativ statistik från arbetsförmedlingen, som bygger på en annan definition och en annan metod, visar på en möjlig trendmässig nedgång under 2025 (se diagram 8).

Vi räknar med att arbetslösheten kommer att sjunka tillbaka under 2026 för att i genomsnitt under året uppgå till 8,5 procent. Nedgången följer på en snabb förbättring av konjunkturläget där en högre efterfrågan leder till bättre lönsamhet, färre konkurser och högre investeringar.

Sysselsättningen har ökat långsamt under något mer än ett års tid. Sedan slutet av 2024 har antalet sysselsatta ökat, för att i december 2025 närma sig den topp i antalet sysselsatta som inträffade vid mitten av 2023. Efter en sammanlagd uppgång under 2025 på 0,3 procent bedöms sysselsättningen öka med 1,2 procent i år, och med 1,3 procent nästa år. Ökningen i sysselsättningen är klart högre än ökningen av arbetskraften, vilket bidrar till fallande arbetslöshet (se diagram 9). En förhållandevis långsam befolkningstillväxt jämfört med åren före coronapandemin bidrar till att arbetskraften växer långsammare. På några års sikt bedöms arbetslösheten komma ned till strax under 7,0 procent.

Diagram 7. Arbetslöshet 15–74 år

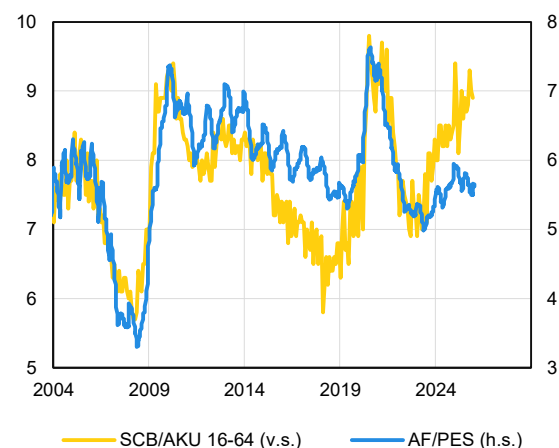
Procent av arbetskraften



Källor: Macrobond och SCB

Diagram 8. Arbetslöshet 16–64 år

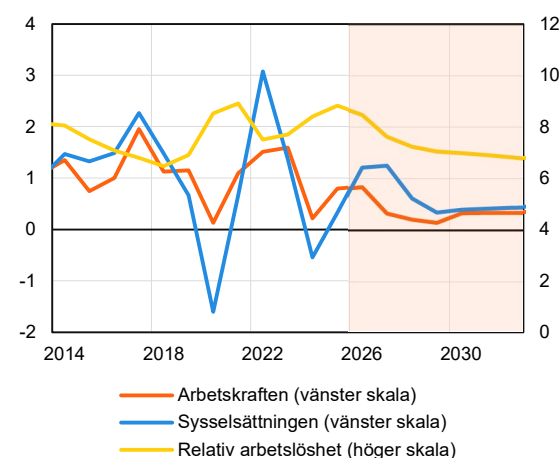
Procent av arbetskraften



Källor: Macrobond, Arbetsförmedlingen, SCB och SBAB

Diagram 9. Arbetsmarknaden 15–74 år

Procentuell förändring och procent av arbetskraften



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Inflationen i linje med Riksbankens mål – men under målet den närmsta tiden

Den branta upp- och nedgången av inflationen i Sverige under 2022 och 2023 kan förklaras av en relativt sett stark efterfrågan på varor och tjänster i förhållande till utbudet. Utbudet begränsades av produktions- och leveransstörningar i spåren av coronapandemin, samt av sanktioner och handels hinder med anledning av Rysslands krig mot Ukraina. Detta återspeglas av prisutvecklingen på bland annat frakt, livsmedel och energi, vilka handlas på de globala marknaderna (se bilaga D). För närvarande framstår utvecklingen som normal och inget som riskerar att elda på svensk inflation.

Efter en tillfällig topp under 2025 ligger inflationen i början av 2026 på Riksbankens mål på 2 procent, eller lite under om den direkta effekten av energiprisernas inverkan räknas bort (se diagram 10).

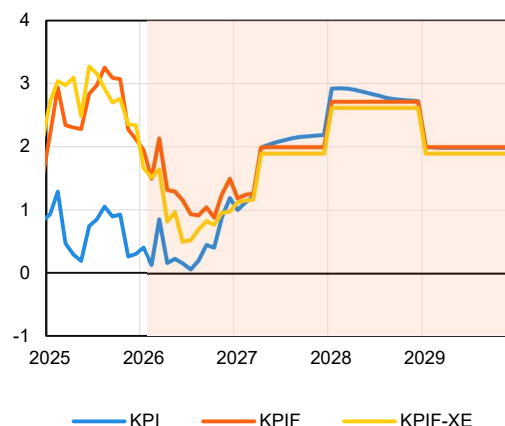
De inflationsutfall som här redovisas handlar om 12-månaderstal, det vill säga om förändringen under det senaste året. Ett alternativ är att titta på förändringen av ett prisindex mellan två på varandra följande månader. Dessa förändringar är dessvärre ofta svårtolkade eftersom de kan hoppa upp en månad och ned nästa, även om de justeras för typiska säsongseffekter. En metod för att lättare kunna tolka den månadsvisa utvecklingen är att beräkna trenden för säsongjusterade månadsutfall. Då framgår exempelvis att trenden för KPIF-inflationen i januari 2026 låg på 1,8 procent (se diagram 11). För KPIF-XE handlar det om en trendinflation på 1,0 procent, och som har legat omkring 1 procent de senaste sju månaderna (se bilaga C).

Trender är genuint svårbedömda i slutet på en tidsserie, och tolkningar förändras i regel när nya data tillkommer. Mycket talar dock för att de 12-månaderstal vi nu läser av överskattar rådande inflationstryck eftersom de innefattar tillfälligt höga inflationsutfall under första halvan av 2025.

En rad faktorer stödjer bedömningen av ett lågt inflationstryck. Till att börja med är det bara drygt hälften av undergrupperna till KPIF som har en inflation över Riksbankens mål på 2 procent (se diagram 12). Till det kommer ett svagt konjunkturläge, en hög arbetslöshet, måttliga löneökningar, och väl förankrade inflationsförväntningar, vilka alla talar för ett lågt inflationstryck. Även om trenden kommit ned en bit under 2 procent så kommer det att dröja innan 12-månaderstalen kommer ned lika lågt.

Diagram 10. Inflation enligt olika mått

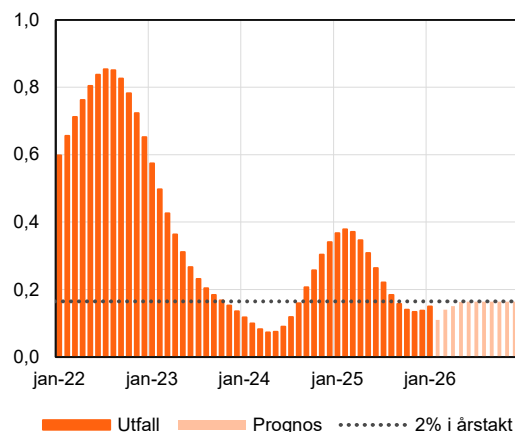
Procent per år, 12-månaderstal



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

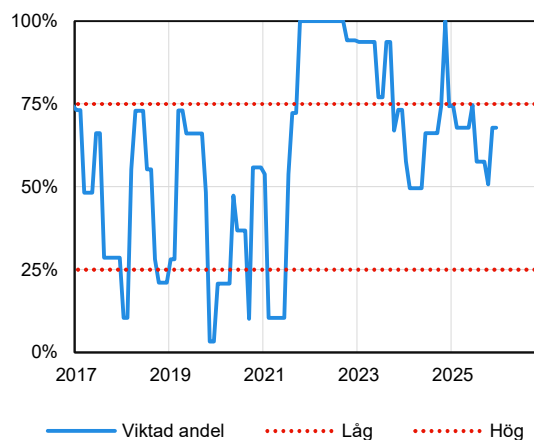
Diagram 11. Trend-inflationen enligt KPIF

Procent per månad, 1-månaderstal



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 12. Andel KPIF-undergrupper med inflation över 2 %
Procent



Anm.: Andelen är räknad som ett viktat genomsnitt av 1-månadstrenden för inflationen inom respektive undergrupp.

Källor: Macrobond, SCB och SBAB

För helåret 2026 väntas KPIF-inflationen landa på 1,5 procent, det vill säga under Riksbankens mål (se bilaga C), vilket dock delvis beror på den sänkta livsmedelsmomsen från den 1 april. Inflationen mätt med KPI väntas landa på 1,2 procent. Den relativt KPIF lägre KPI-inflationen beror på att hushållens bolåneräntor förväntas bli lite lägre under 2026 jämfört med 2025.

En oförändrad penningpolitik i närtid om inget oförutsett inträffar

Riksbanken har sänkt styrräntan från 4 procent i maj 2024 ned till 1,75 procent i september 2025. Sänkningarna gjordes i huvudsak med hänvisning till dels allt lägre inflationsutfall, dels ett svagt konjunkturläge.

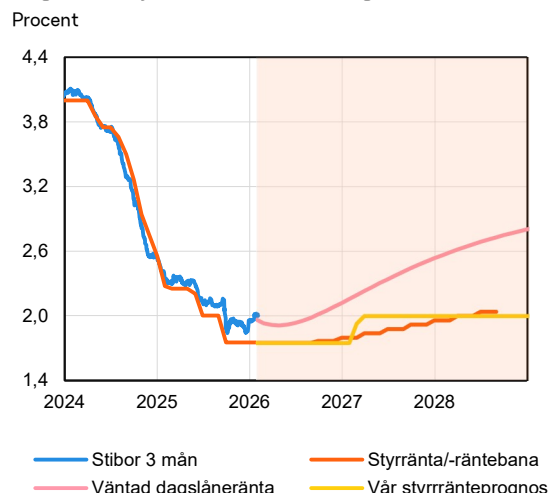
I presentationen av det penningpolitiska beslutet i januari lämnades styrräntan oförändrad på 1,75 procent med hänvisning till att nivån bidrar till att konjunktoren stärks samtidigt som inflationen stabiliseras kring målet på sikt. Riksbanken noterade också att läget på arbetsmarknaden är fortsatt svagt, men att det finns allt tydligare tecken på förbättring.

Vi bedömer att Riksbanken kommer att hålla fast vid en styrränta på 1,75 procent under hela 2026 för att i början av 2027 höja den till 2 procent (se diagram 13 och tabell 3). En nivå på 1,75 procent är också i linje med de förväntningar som framträder på räntemarknaden (se diagram 14). Prissättningen av just RIBA-kontrakt indikerar dock en stark tro på en sänkning till 1,50 procent efter halvårsskiftet.

Vi bedömer att den så kallade neutrala styrräntan ligger på 2 procent. En nivå på 1,75 procent är alltså enligt vår bedömning svagt stimulerande.

Beroende av storleken på de månatliga inflationsutfallen, hur realekonomin utvecklas, och även hur ECB agerar, kan Riksbanken komma att fatta andra beslut än de som ligger i vår prognos. Det går inte att utesluta att Riksbanken sänker eller höjer styrräntan under kommande år, eller att den håller fast vid 1,75 procent en längre tid än vad vi förutser.

Diagram 13. Styrränta och förväntad dagslåneränta



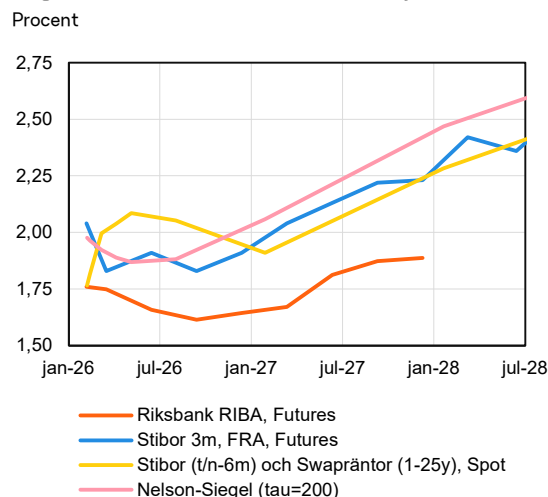
Källor: Macrobond, Riksbanken och SBAB

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	Juni	2,00
2025	September	1,75
2027	Mars	2,00

Källa: SBAB

Diagram 14. Olika marknaders förväntade styrränta



Källor: Macrobond och SBAB, 6 februari 2026

Omräknat till bolåneräntor är vår bedömning att den rörliga bolåneräntan (3-månadersräntan) hyfsat nära följer Riksbanken styrränta men med en viss marginal (se diagram 15 och tabell 4). I vissa lägen ändras bolåneräntorna något tidigare än styrräntejusteringarna om marknadsaktörerna förutser justeringarna i form av ändrade korta marknadsräntor. Det kan också finnas en eftersläpning i boräntorna, bland annat då 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 stiga mycket långsamt under 2026. Nivån på styrräntan ligger här under dess neutrala nivå som vi bedömer är 2 procent, vilket också leder till att de rörliga bolåneräntorna då ligger under sin normala/långsiktiga nivå. Det är inte uteslutet att de rörliga boräntorna går ned ännu mer, exempelvis om inflationen faller och Riksbanken sänker styrräntan ytterligare. Sannolikheten för lägre räntor ökar också om konjunkturåterhämtningen bromsar in och arbetslösheten stiger.

De långa bundna bolåneräntorna ligger nu något över 3 procent. De har rört sig svagt uppåt de senaste månaderna. Vi förväntar oss att de fortsätter att stiga långsamt uppåt. På lång sikt är vår bedömning att de långa bundna bolåneräntorna kommer att närma sig 4 procent.¹ Vi räknar med att även de kortare bundna bolåneräntorna kommer att fortsätta stiga. Uppgången blir i marginellt långsammare takt än för de långa bolåneräntorna, och den långsiktiga nivån bedöms hamna på cirka 3,6 procent.

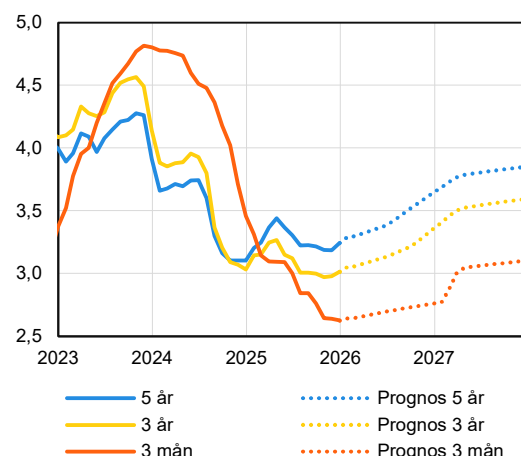
Viktigt att ha alternativa händelseutvecklingar i beaktande

I vårt huvudscenario bedöms resursutnyttjandet i ekonomin vara lägre än normalt under 2026, för att bli balanserat mot slutet av 2027. BNP-tillväxten väntas bli god under 2026 och 2027. Sysselsättningen väntas öka i god takt och arbetslösheten falla tillbaka.

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 hög offentlig skuldsättning i många länder, stigande riskpremier på statsobligationer och förändrade placeringsmönster.

Diagram 15. Bolåneräntor, historik och prognos

Procent



Källor: SCB och SBAB

Tabell 4. Framtida bolåneräntor med olika bindningstid

Procent

	3 mån	1 år	2 år	3 år	4 år	5 år
mar-2026	2,7	2,8	3,0	3,1	3,3	3,3
jan-2027	2,8	3,1	3,3	3,4	3,6	3,7
jan-2028	3,1	3,4	3,5	3,6	3,8	3,9
jan-2029	3,2	3,4	3,6	3,7	3,8	3,9
Jan-2030	3,2	3,4	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 1, 2026.

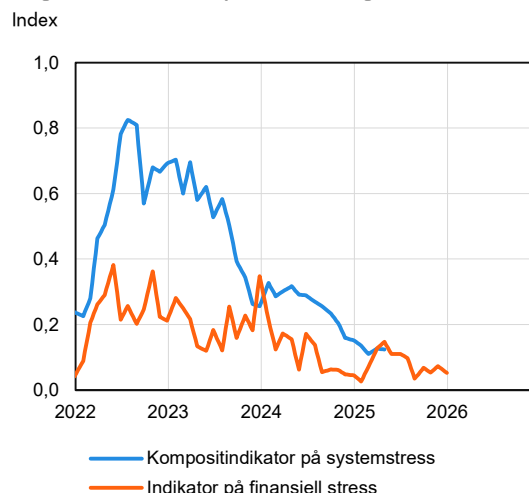
Graden av osäkerhet är i Sverige i stort sett normal vad gäller det finansiella systemet, vilket bland annat framgår av ett flertal indikatorer på stress (se diagram 16). Stressindikatorerna har rört sig lite upp och ned de senaste åren men varit på tydligt trendmässigt nedåtgående. Det inträffade en uppgång i indikatorn för finansiell stress i Sverige under våren 2025, men uppgången är nu uttraderad. Uppgången kan delvis kopplas samman med amerikanska tullar och därpå följande osäkerhet på internationella aktiemarknader (se diagram 17).

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

Ett slut på kriget i Ukraina och lättade sanktioner mot Ryssland skulle kunna leda till att den ekonomiska utvecklingen går snabbare uppåt än nu förväntat. Likaså skulle färre geopolitiska utspel kunna leda till en minskad osäkerhet och starkare tillväxt. Sådana förändringar går dock inte att utläsa i närtid.

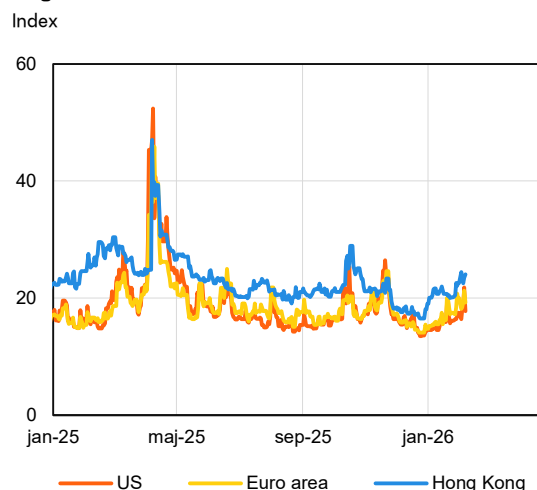
En kraftigt expansiv finanspolitik skulle kunna leda till en snabbt växande statsskuld. Det kan i sin tur leda till stigande riskpremier och räntor på statsobligationer, vilket kan sprida sig till stigande räntor på kreditmarknaden. Högre bolåneräntor och högre räntor på företagslån kan försvaga investeringsviljan vilket dämpar den ekonomiska utvecklingen. Av detta syns ingenting för tillfället, trots en jämförelsevis expansiv budget för 2026. Vår bedömning är att Sveriges låga statsskuld och finanspolitiska ramverk gör att risken för ett sådant förlopp är liten.

Diagram 16. Indikatorer på stress i Sverige



Källor: Macrobond och ECB

Diagram 17. Volatilitetsindex (VIX)



Källor: Macrobond, CBOE, STOXX och Hang Seng



Hushållens ekonomi och efterfrågan på bostäder

Hushållens reala köpkraft ökar kraftigt i år

Hushållens nominella disponibla inkomster bedöms i år öka med omkring 4,1 procent. Det är något under den genomsnittliga tillväxttakten de senaste tre decennierna. Räknat per person ligger dock årets tillväxt på 3,8 procent strax över det historiska genomsnittet.

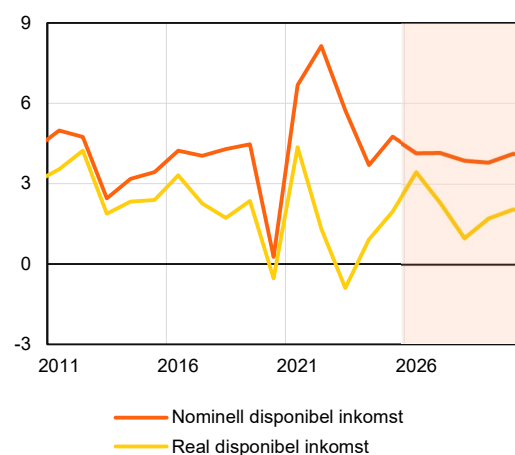
Hushållens reala disponibla inkomster förväntas öka med cirka 3,4 procent i år. Det är markant högre än både förra årets ökning på 2,0 procent, och det historiska genomsnittet på 2,5 procent (se diagram 18). Den stora uppgången förklaras till omkring 1 procentenhet av den tillfälliga sänkningen av moms på livsmedel, och balanseras således av motsvarande nedgång 2028 (förutsatt att momsen återställs). Åren 2026–2028 väntas realinkomsterna per person öka med i genomsnitt 2 procent per år.

Konsumentförtroendet har sjunkit sedan en liten topp i oktober 2025 och ligger nu på cirka 95 (se diagram 19). Avmattningen skulle kunna förklaras av en fortsatt hög arbetslöshet och/eller osäker omvärld. Vi förväntar oss dock en vändning uppåt redan under våren, och med detta en snabbare konsumtionstillväxt.

Hushållens egna sparande, mätt som andel av deras disponibla inkomster, fortsatte att stiga under 2025 till 7,3 procent. Sparandet bedöms ligga kvar högt i år för att därefter sjunka gradvis och understiga 6 procent från och med 2028 (se diagram 20).

Diagram 18. Hushållens disponibla inkomster

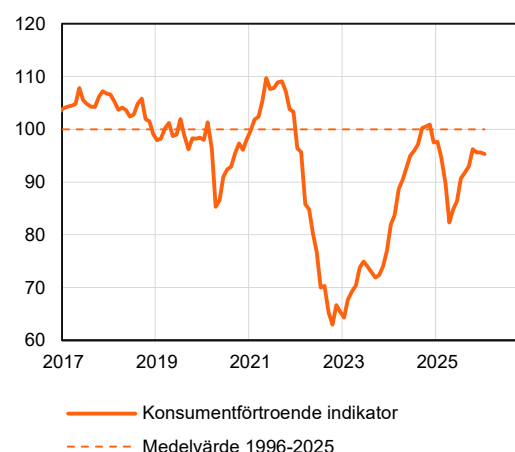
Procentuell förändring



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 19. Hushållens framtidsförväntningar

Indikator



Källor: Macrobond och Konjunkturinstitutet

Hushållens nuvarande höga sparande kan till viss del förklaras av de osäkra tiderna. Hushållen sparar ofta mer under lågkonjunkturer då risken för arbetslöshet är högre. Högre räntor har dessutom fått hushållen att låna mindre och spara mer. Med ett förbättrat konjunkturläge väntas sparandet sjunka tillbaka även om det sker med vis eftersläpning. En annan förklaring till att sparandet väntas sjunka långsiktigt är en gradvis förändrad demografisk sammansättning med färre hushåll i en sparaktiv ålder.

Fortsatt låg boendeutgiftssandel trots viss uppgång de senaste åren

Under det tredje kvartalet 2025 spenderade hushållen i genomsnitt 23,5 procent av sina disponibla inkomster på boende enligt SCB:s Nationalräkenskaper. Enligt denna statistik har utgiftsandelen ökat svagt sedan botten det fjärde kvartalet 2023.

Utgiftsandelen har legat under 25 procent sedan tredje kvartalet 2012. Ur ett längre historiskt perspektiv har hushållen tidigare spenderat en betydligt större andel på boende jämfört med nu. 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.

En alternativ informationskälla från SCB om hushållens preferenser för konsumtion av boende är deras undersökning av hushållens boendeutgifter. Den genomförs inte löpande, men visar bland annat att hushåll som äger sin bostad generellt sett lägger en mindre andel av sina inkomster på boende jämfört med de som hyr (se diagram 21). Undersökningen visar också på en uppgång i boendeutgiftsandel för hushåll i villa och bostadsrätt, från i genomsnitt 17,5 procent 2021 till 19,6 procent 2024. Det är betydligt lägre jämfört med 27,3 procent för hushåll i hyresrätt.

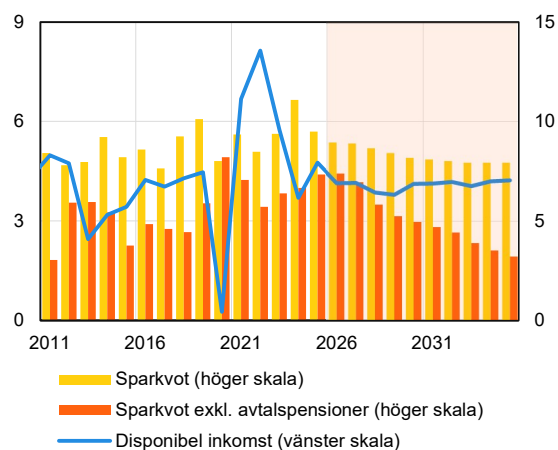
Hushållens ränteutgifter, efter skatteavdrag, uppgick 2022 till 2,8 procent av deras disponibla inkomster. År 2023 ökade räntekvoten till 4,4 procent, och 2024 till 5,0 procent, för att 2025 sjunka till 4,3 procent. I år förväntar vi oss en ytterligare nedgång i räntekvoten till cirka 3,7 procent av inkomsterna (se diagram 22). De närmast efterföljande åren förväntas kvoten stiga till strax över 4 procent.

Hushåll i bostadsrätt avvaktar fortfarande med att byta bostad

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

Diagram 20. Hushållens inkomster och sparkvot

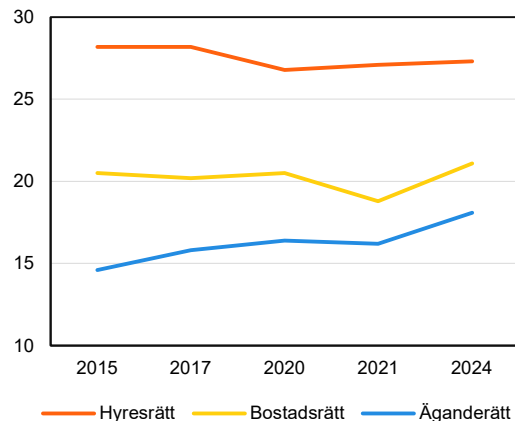
Procentuell förändring respektive procent av disponibel inkomst



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 21. Hushållens boendeutgiftssandel

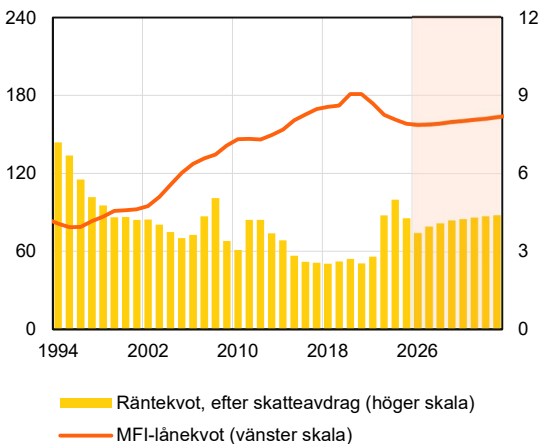
Procent av disponibel inkomst



Källa: SCB

Diagram 22. 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 visar att det skedde en trendmässig uppgång under 2024, men också att trenden vände nedåt mot slutet av året och början av 2025. Därefter har det skett mindre trendmässiga uppgångar i Stockholm och Göteborg, men inte i Malmö (se diagram 23).

För villor har försäljningstakten legat normalt under större delen av 2025, men i december rasade försäljningarna i Stockholm (se diagram 24). Det skedde en viss uppgång i januari 2026 men antal sålda låg trots det omkring 20 procent under den normala nivån.

De senaste årens svaga försäljningsstatistik skulle kunna förklaras av att intresset för den egna bostaden var tillfälligt högt under coronapandemin. Nedgången kan därutöver 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 dessutom förklaras av stigande boräntor och fallande bostadspriser. Högre boendekostnader dämpar efterfrågan på bostäder och sjunkande 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 åt mellan olika regioner och bostadstyper, men skillnaderna är förhållandevis små (se bilaga A).

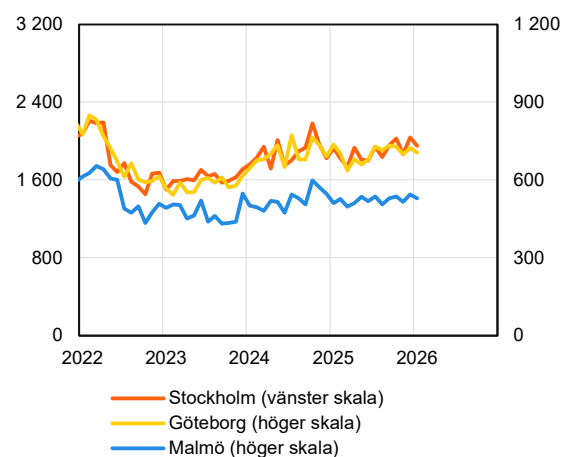
Hushållen förväntar sig stigande bostadspriser

Samtliga indikatorer som mäter hushållens förväntningar på framtida bostadspriser sjönk trendmässigt från omkring mitten av 2024 fram till andra halvan av 2025, men låg alltså över respektive historiska genomsnitt (se diagram 25). Därefter har förväntningarna vänt upp.

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 23. Försäljning av bostadsrätter regionalt

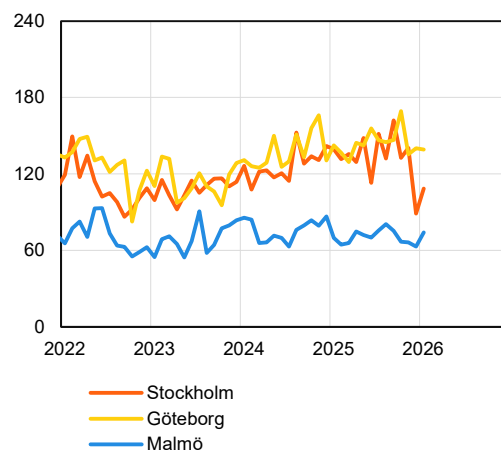
Antal per månad, säsongrensats



Källor: Macrobond, Mäklarstatistik och SBAB

Diagram 24. Försäljning av villor regionalt

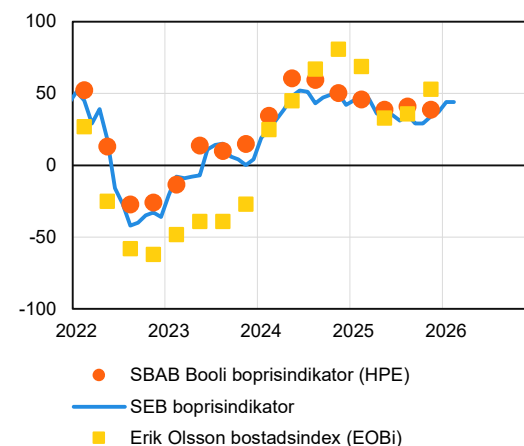
Antal per månad, säsongrensats



Källor: Macrobond, Mäklarstatistik och SBAB

Diagram 25. Bostadsprisförväntningar, 1 års sikt

Indikator



Källor: Macrobond, Erik Olsson, SEB och SBAB

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

Bostadspriserna stiger trendmässigt, men än så länge i en mycket låg takt

Efter prisrasen på bostäder 2022, var utvecklingen marginellt fallande 2023, uppåtgående 2024, och svagt sjunkande 2025. Den svaga utvecklingen under förra året är inte helt enkel att förklara givet stigande inkomster och fallande räntor, men bidragande orsaker torde vara ökad global osäkerhet i tullkrigets spår, och fortsatt stigande arbetslöshet. Särskilt svag var utvecklingen mot slutet av året, men en viss vändning följde i januari i år till stor del drivet av en typisk säsongsmissig uppgång (se tabell 5).

Trenden för den säsongsjusterade prisutvecklingen för Sverige som helhet visar sedan sommaren 2025 på mycket långsamt stigande priser på lägenheter och hus (se diagram 26). De senaste månadernas trendberäkningar ska alltid tolkas försiktigt, men det är inte orimligt att tro att såväl den minskade osäkerheten som den snabbare BNP-tillväxten efter sommaren har bidragit till en större optimism på bostadsmarknaden.

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 27).

För helåret 2026 räknar vi med en bostadsprisuppgång på knappt 5 procent. För 2027 bedöms den genomsnittliga prisuppgången sjunka något till drygt 4 procent. För åren därefter räknar vi med helt normal prisutveckling på omkring 3 procent per år.

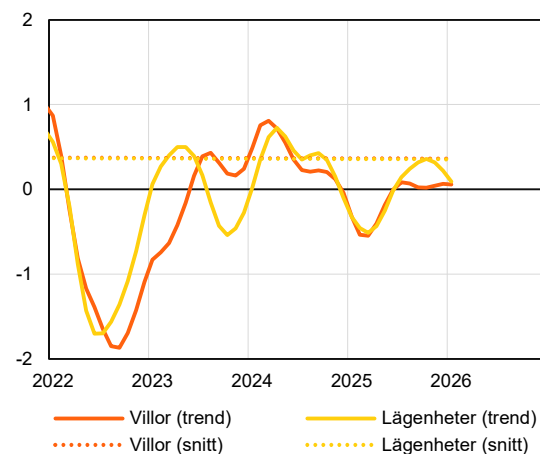
Tabell 5. SBAB Booli Housing Price Index (HPI)

Procent				
T.o.m. januari 2026	1 mån	3 mån	12 mån	
Lägenheter				
Storstockholm	+2,3%	-0,3%	+0,7%	
Storgöteborg	-2,1%	-1,6%	-3,1%	
Stormalmö	-0,1%	+0,4%	-0,9%	
Norra Sverige	+4,1%	+2,3%	+5,0%	
Mellersta Sverige	+3,3%	+0,5%	-1,6%	
Södra Sverige	+0,4%	+0,5%	-2,6%	
Hus				
Storstockholm	+2,9%	-0,6%	-1,1%	
Storgöteborg	+3,4%	+1,8%	+2,1%	
Stormalmö	+0,6%	-2,1%	-1,3%	
Norra Sverige	+1,2%	-0,4%	-1,6%	
Mellersta Sverige	+1,1%	-2,7%	-0,5%	
Södra Sverige	-0,2%	-0,6%	-1,7%	

Källor: Booli och SBAB, 2026-02-02

Diagram 26. Bostadsprisernas trendmässiga utveckling

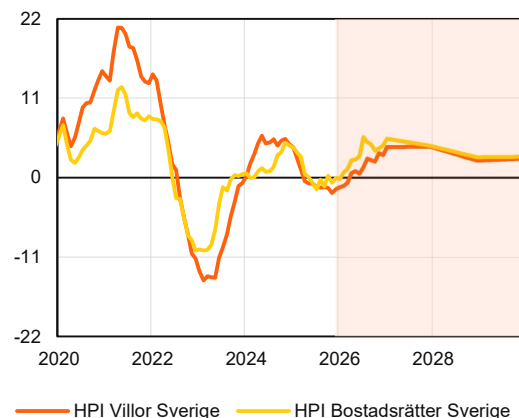
Procentuell månadsvis förändring, säsongsrensats



Källor: Macrobond, Booli och SBAB

Diagram 27. Bostadsprisernas utveckling

Procentuell förändring under 12 månader



Källor: Booli och SBAB



Utbudet av bostäder och utvecklingen av nyproduktionen

Bostadsmarknaden fortsatt sval, men en stadig upptining har skett sedan våren 2025

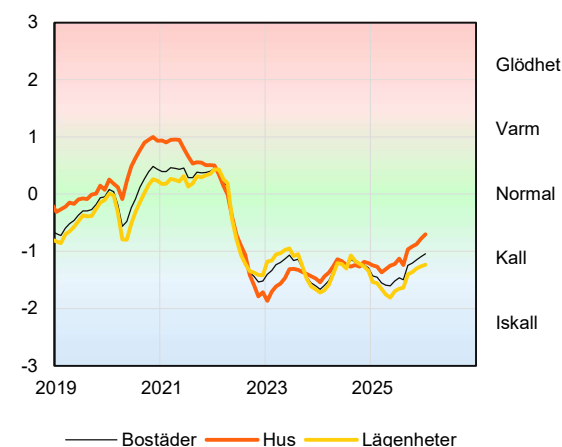
En övergripande bild av bostadsmarknadsläget ges av SBAB:s och Booli:s indikator Bomarknadstempen (se diagram 28). Den visar hur lätt det är att sälja en bostad bedömt utifrån storleken på utbudet, försäljningstiderna, antalet budgivare, budpremiernas storlek, antalet återpublicerade annonser och andelen prissänkta (allt säsongsensat och mätt i förhållande till det historiska viktade genomsnittet). Indikatorn visar att läget har förbättrats stadigt sedan våren 2025, och möjligen något snabbare för lägenheter. Lättast är det dock just nu att sälja villor. Det som alltjämt tynger marknaden är bland annat ett stort utbud, långa annonstider och många återpublicerade annonser. För lägenheter i Stockholms och Göteborgs innerstäder har temperaturerna redan stigit till det normala.

Antalet sålda bostäder har ökat sedan 2024, och 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. Hushållen är fortsatt avvaktande med hänvisning till 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 lågkonjunkturer (se diagram 29).³

³ Se *Omsättningen på bostäder*, Insightsrapport nr 3 2019, SBAB.

Diagram 28. Bomarknadstempen

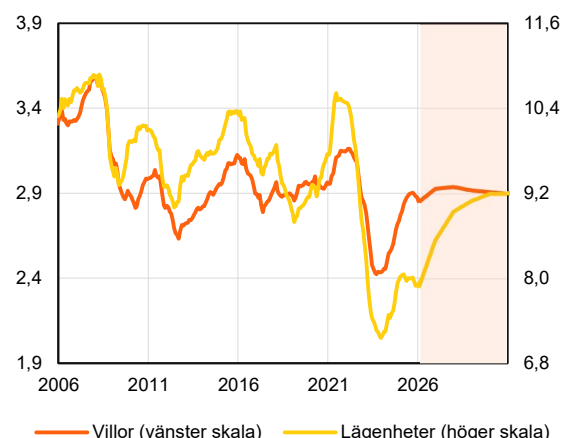
Indikator



Källor: Booli och SBAB

Diagram 29. Omsättning på bostäder i Sverige

Procent av respektive bestånd under 12 månader



Källor: Macrobond, Mäklarstatistik, SCB och SBAB

För närvarande ligger den säsongsjusterade omsättningen på 2,8 procent för villor och på 7,9 procent för lägenheter. Omsättningen på lägenheter väntas stiga under 2026 för att först mot slutet av 2027 komma upp till en normalnivå som bedöms ligga på 9,2 procent. Vi bedömer alltså att den framtida omsättnings-hastigheten kommer att vara lite lägre än den historiska till följd av dels en lägre bostadspris-utveckling, dels en lägre byggtakt.

Fortsatt låga försäljningstal för nybyggda bostäder

Jämfört med 2021 har försäljningstakten för nya bostäder minskat till omkring en fjärdedel (se diagram 30). Trots den kraftiga nedgången i antalet sålda nybyggda bostäder har utbudet förblivit i stort sett opåverkat. För närvarande uppgår utbudet av nybyggda bostäder till omkring 11 000 (se diagram 31). Utbudet av nybyggda bostäder har dessutom minskat lite jämfört med 2023 samtidigt som det formligen exploderat för befintliga bostäder (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 bostads-preferenser och flyttbeteende, inkomster, låne-villkor, amorteringskrav och priserna för de olika bostäderna), ställd i relation till utbudet.

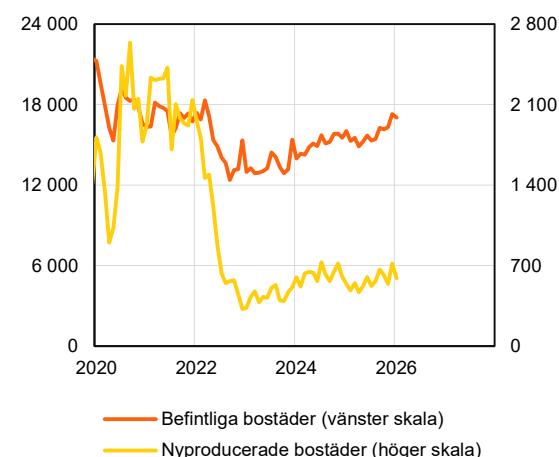
HMI för det tredje kvartalet 2025 visar att det för Sverige som helhet råder balans i nyproduktionen av hyres- och bostadsrätter även om de närmar sig gränsen för underskott (se diagram 32). För villor passerades gränsen för underskott andra kvartalet 2025.

En neddragen byggtakt har medfört ett gradvis lägre tillskott av färdigställda bostäder. Nu framstår det som om neddragningen kan ha gått för lång och att det uppstått ett underskott på framför allt nya villor. Det är dock viktigt att ha i åtanke att det handlar om potentiell efterfrågan, inte den faktiska, och därmed om potentialen för att bygga nya villor. Ett starkare konjunkturläge framöver förväntas leda till att hushållen kommer till skott och faktiskt köper nybyggda bostäder i större utsträckning, vilket gör att det då behövs ett utbud att välja bland.

Det finns stora regionala skillnader för HMI. I flera av Sveriges större regionsstäder har en neddragen byggtakt medfört att tidigare potentiella överskott på bostäder övergått till balans, men i vissa fall till underskott på bostadsrätter (se bilaga B).

Diagram 30. Verifierat sålda bostäder i Sverige

Antal per månad, säsongsrensat

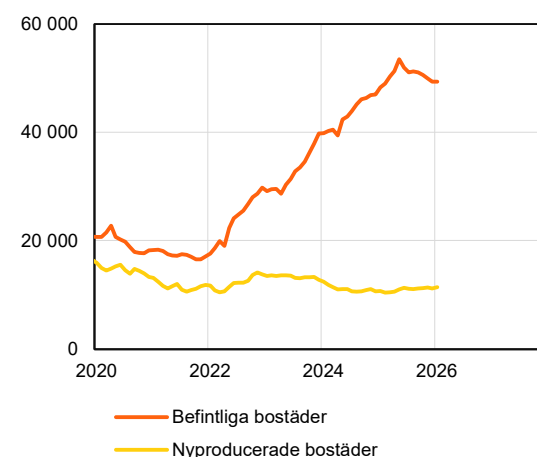


Anm.: Befintliga bostäder är uppräknade med avseende på preliminära utfall och täckningsgrad mot SCB:s utfall.

Källor: Macrobond, Booli och SBAB

Diagram 31. Bostäder i Sverige som är till salu

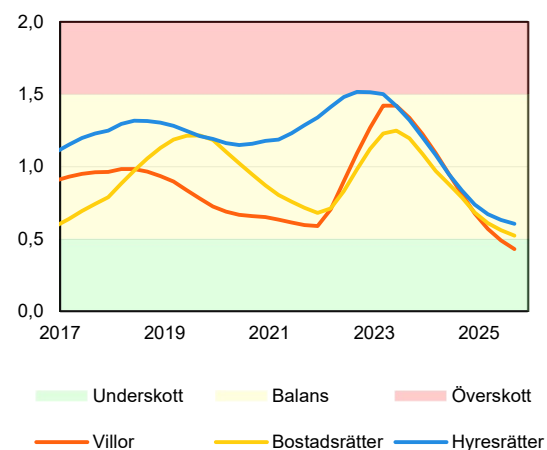
Antal annonser, säsongsrensat



Källor: Macrobond, Booli och SBAB

Diagram 32. 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 mätt på detta sätt var nära balans omkring 2000 och 2009.

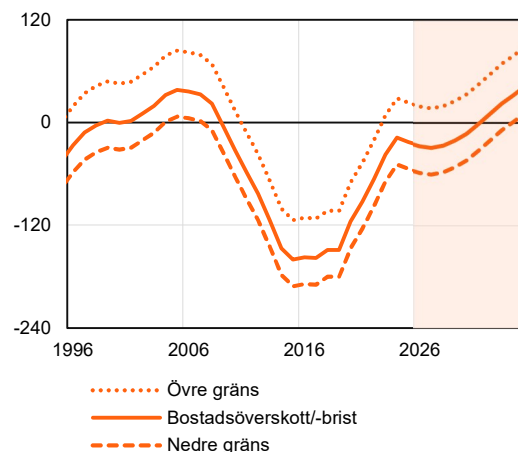
I år och nästa år uppskattas bostadsbristen med vår beräkningsmetod uppgå till i genomsnitt cirka 28 000 bostäder (se diagram 33). En tidigare hög byggtakt har bidragit till att bristen pressats ned från omkring 150 000 bostäder under 2018.

Sannolikt är bostadsbristen något större än vad vårt övergripande mått indikerar. Det förklaras av att det utbud av bostäder som finns inte säkert svarar mot hushållens efterfrågan. En förklaring är snabb 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, där vi dock antagit att fler ukrainska flyktingar kommer att befinna sig i Sverige även efter 2026 än vad SCB gör, 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 34). 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 (se diagram 35). 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 fler bostäder per år, enbart på grund av demografiska skäl. Sett till skillnaderna

Diagram 33. Ackumulerat bostads-över/under-skott

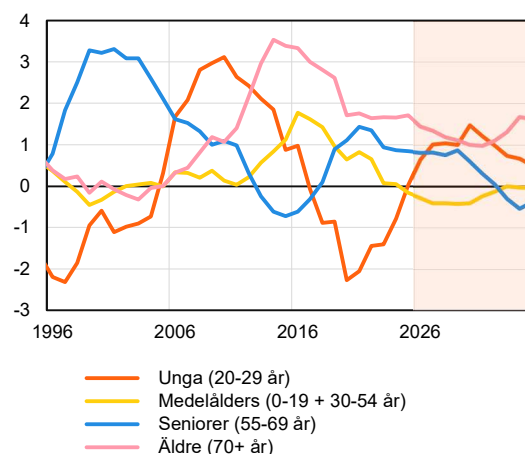
Tusental bostäder



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 34. Utveckling av antalet hushåll i olika grupper

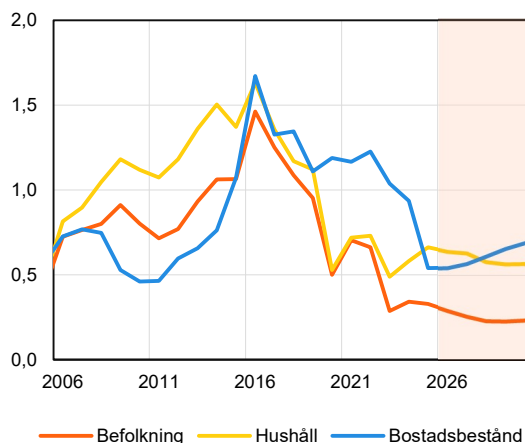
Procentuell förändring per år



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 35. Utveckling av befolkning och bostadsbestånd

Procentuell förändring per år



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

mellan olika kommuner kan denna typ av beräkning dock underskatta storleken på det faktiska byggbehovet.

Antalet påbörjade bostäder stiger långsamt, och i takt med antalet nya hushåll

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 drygt 30 000 mätt utifrån antalet påbörjade bostäder. Det är en uppgång med lite fler än 2 000 bostäder jämfört med 2025, men en nedgång med 24 000 bostäder jämfört med 2022. På längre sikt ser vi framför oss en fortsatt långsam uppgång i byggtakten (se diagram 36). Om några år bedömer vi att byggtakten kommer att uppgå till omkring 38 000 bostäder per år.

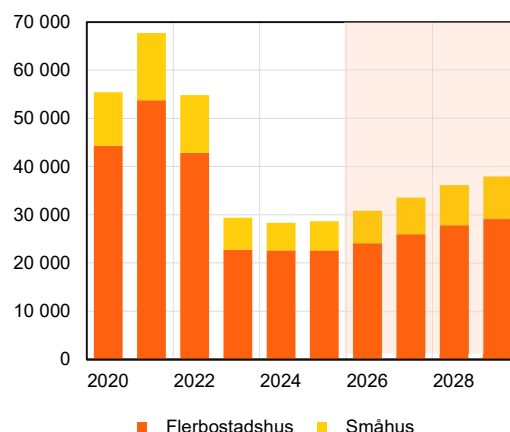
År 2022 medförde en hög byggtakt i kombination med brister på olika produktionsfaktorer att prisutvecklingen på insatsvaror för bostadsbyggande drevs upp kraftigt (se diagram 37). Mot slutet av 2022 bromsade ökningstakten in på byggmaterial, och under 2023 bromsade prisökningstakten in på transporter, byggherrekostnader och utrustning. För transporter noterades dessutom fallande priser under slutet av 2023 och 2024, och likaså för byggherrekostnader under slutet av 2024 och 2025.

De snabba kostnadsökningarna på insatsvaror till bostäder i kombination med fallande bostadspriser på andrahandsmarknaden har satt bostadsbyggandet under press. Antalet konkurser i byggsektorn steg snabbt under 2023 (se diagram 38). Inledningsvis under 2024 såg situationen ut att förbättras snabbt, men med tiden har det visat sig handla om en trendmässigt långsam nedgång i antalet konkurser. Vi räknar med en fortsatt långsam nedgång under 2026 och att läget återgår till normala nivåer först under 2027.

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 generellt sett högt 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 de föregående årens snabba ökning av boendelaterade kostnader sannolikt dämpat hushållens efterfrågan på bostäder. Det utesluter dock inte en byggtakt i linje med befolkningsutvecklingen.

Diagram 36. Påbörjade bostäder

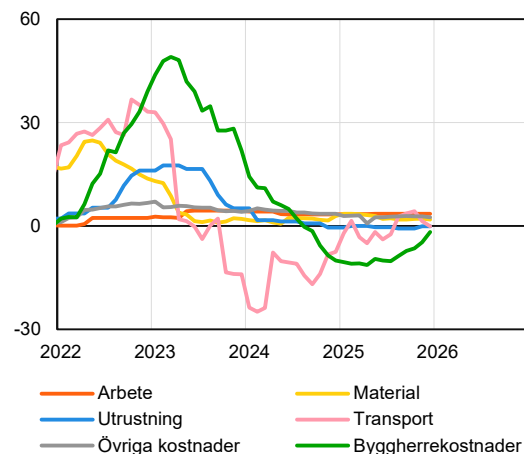
Antal per år



Källor: SCB, Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 37. Byggekostnadsindex, flerbostadshus

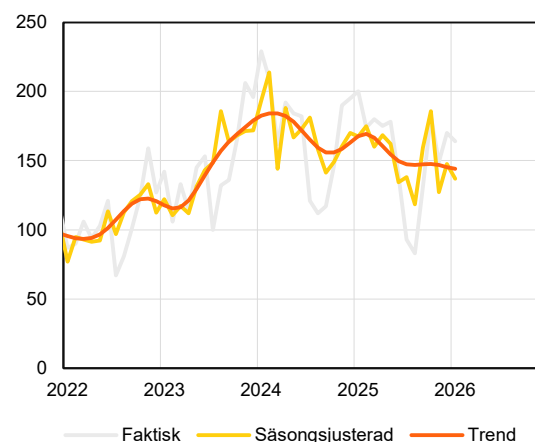
Procentuell förändring under 12 månader



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 38. Företagskonkurser, bygg och anläggning

Antal per månad



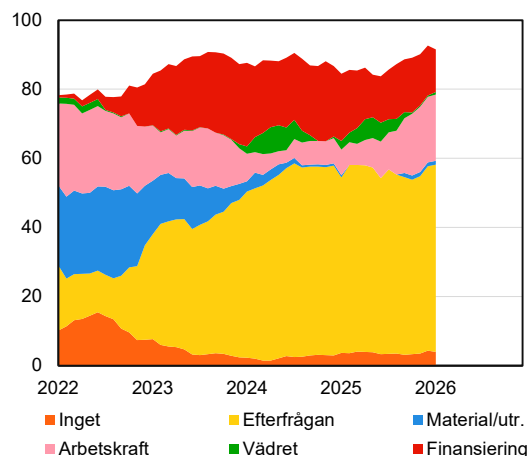
Källor: Macrobond, UC och SBAB

Enligt Konjunkturinstitutets månadsvisa barometer har hushållens efterfrågan på bostäder varit det tveklöst största hindret för bostadsbyggandet sedan 2024. Även tillgången till finansiering upplevs som ett stort hinder även om läget förbättrats under föregående år (se diagram 39). Under senaste året har dock problemen med att hitta arbetskraft tilltagit och är nu det näst största hindret. Situationen är än så länge annorlunda jämfört med exempelvis 2022 då de största hindren handlade om tillgången på arbetskraft samt material och utrustning.

Enligt den kvartalsvisa Konjunkturbarometern förväntar sig husbyggarna sedan 2024 en högre byggtakt på ett års sikt (se diagram 40). Det är en kraftig omsvängning jämfört med under 2022 och 2023. Indikatoren är tyvärr inte helt enkel att tolka eftersom den behöver relateras till byggtakten då frågan ställdes. Den positiva synen sedan 2024 kan delvis kopplas samman till att byggtakten då var mycket låg jämfört med den för ett par år sedan. Diskrepansen mellan förväntningarna och faktiska byggstartar har dessutom varit större de senaste åren jämfört med under 2016–2022. Indikatoren ger ändå stöd för en prognos om en högre byggtakt framöver. Vi tolkar dock indikatorn försiktigt och tror på en långsam uppgång i bostadsbyggandet.

Diagram 39. Främsta hinder för bostadsbyggande

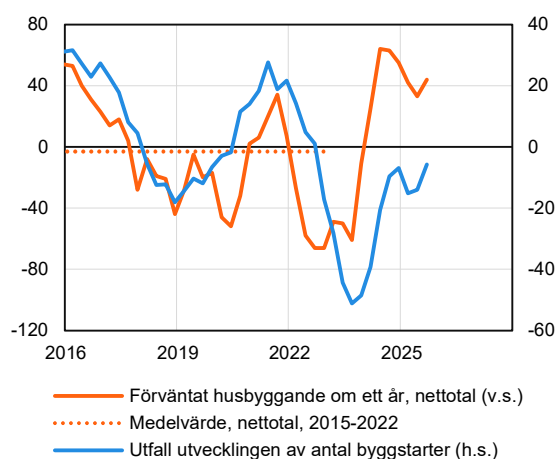
Index, glidande 6-månaders glidande medelvärde



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 40. 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

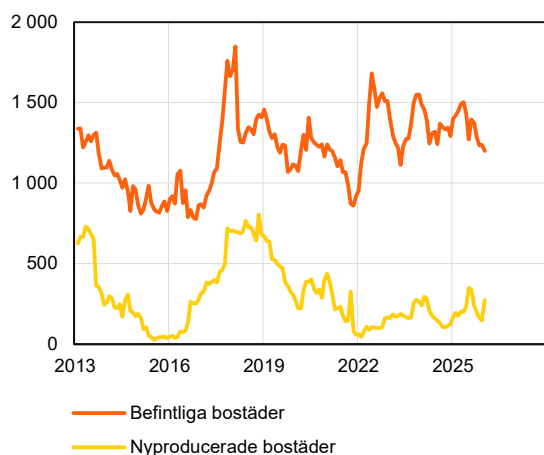
Det sammantagna utbudet av befintliga bostäder är fortsatt större än normalt i Stockholms kommun, dock inte lika tydligt i innerstaden. Det snabbt växande utbudet i Göteborg och Malmö har bromsat och är nu större än normalt. De stora utbuderna kan förklaras av ett normalt inflöde av bostäder i kombination 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 låg byggtakt.

Diagram A1. Utbud, Stockholms innerstad

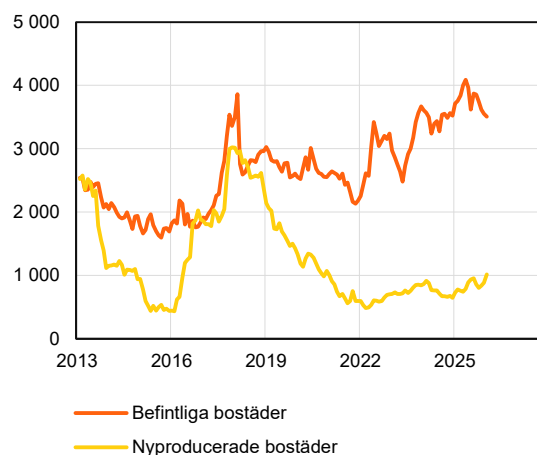
Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A2. Utbud, Stockholms kommun

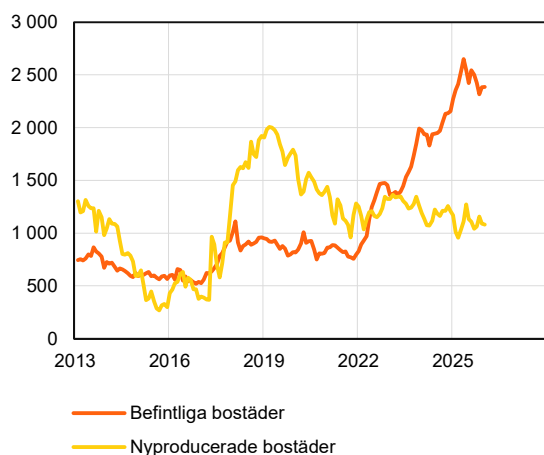
Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A3. Utbud, Göteborgs kommun

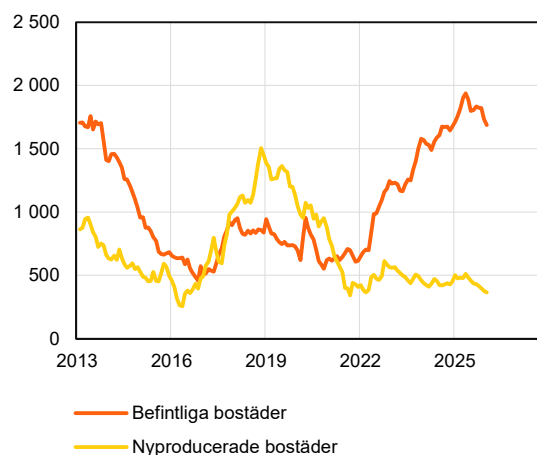
Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A4. Utbud, Malmö kommun

Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

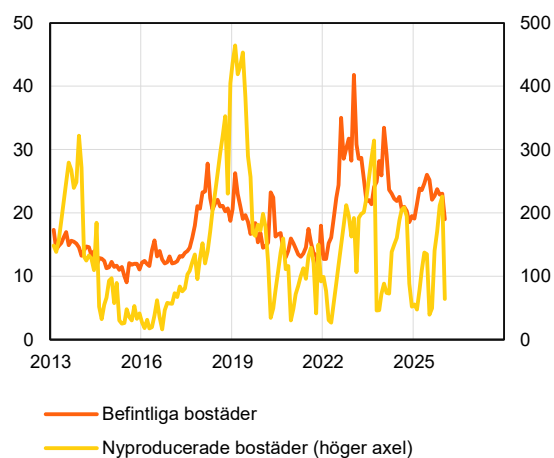
Annonstid

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. Annonstiderna har till stor del fallit tillbaka i Stockholms innerstad, men bara marginellt i Stockholms kommun. De 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 fallit tillbaka i Göteborg det senaste året och kan nu betraktas som ganska normala jämfört med tidigare år.

Diagram A5. Annonstid, Stockholms innerstad

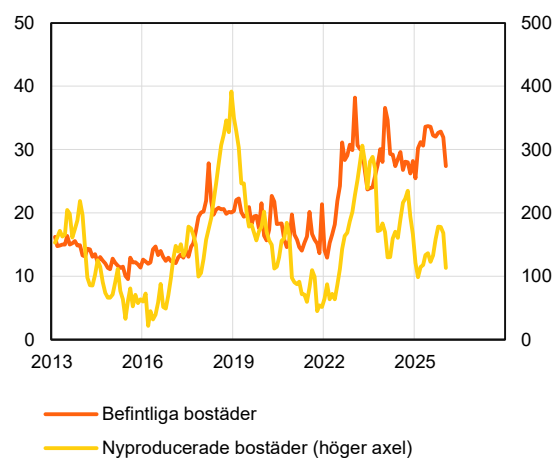
Antal dagar, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A6. Annonstid, Stockholms kommun

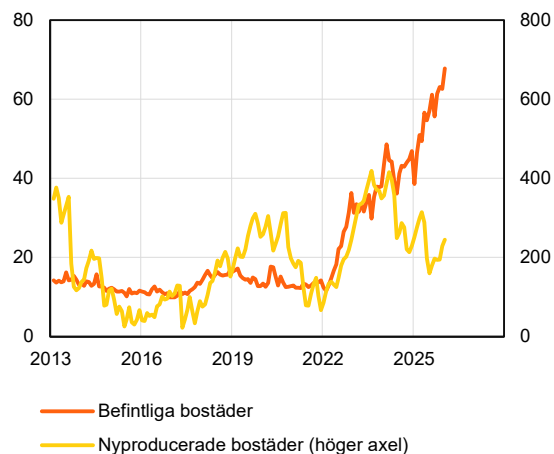
Antal dagar, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A7. Annonstid, Göteborgs kommun

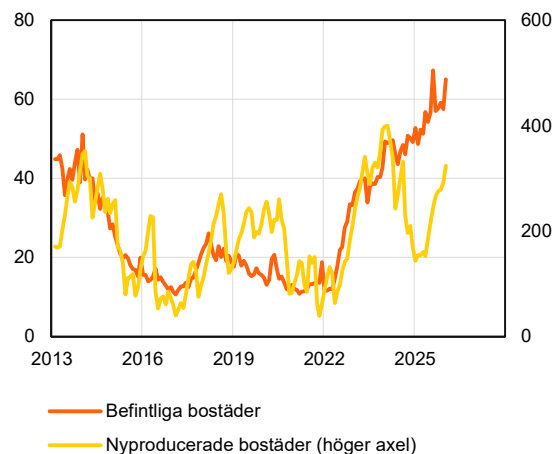
Antal dagar, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A8. Annonstid, Malmö kommun

Antal dagar, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Försäljning

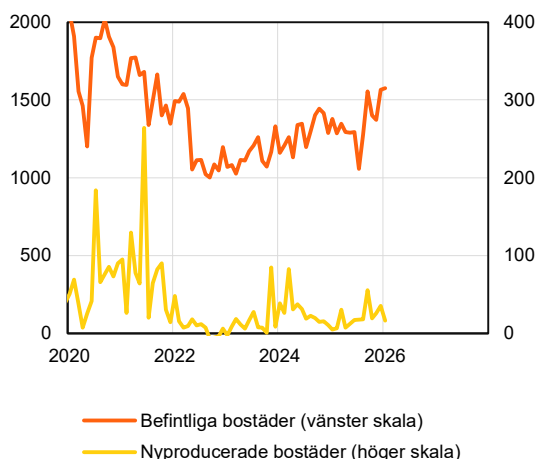
Antal sålda bostäder per månad i det befintliga beståndet, mätt utifrån antalet verifierat sålda bostäder, minskade under 2022. Försäljningstakten har ökat långsamt sedan dess och väntas nå normal nivå under 2027.

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

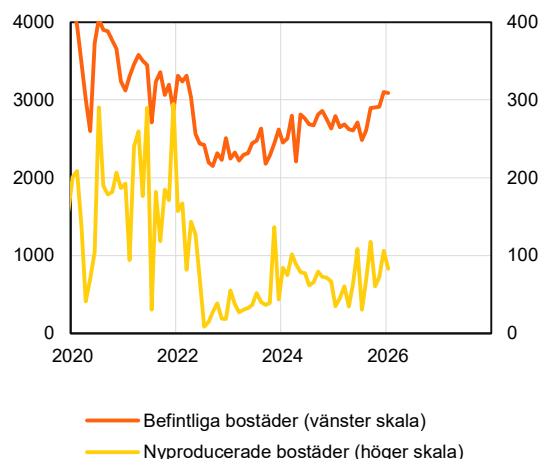
Antal verifierat sålda bostäder per månad, säsongrensat



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

Diagram A10. Försäljning, Stockholms kommun

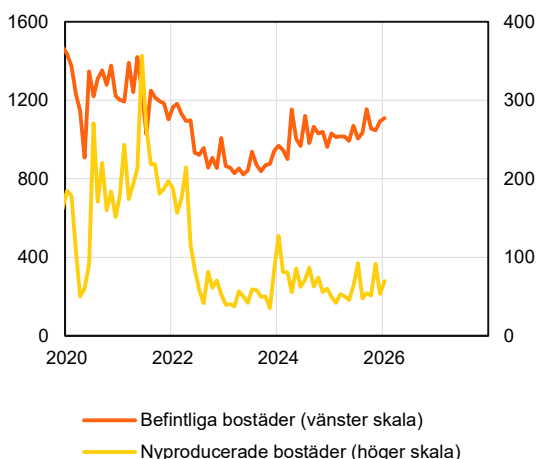
Antal verifierat sålda bostäder per månad, säsongrensat



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

Diagram A11. Försäljning, Göteborgs kommun

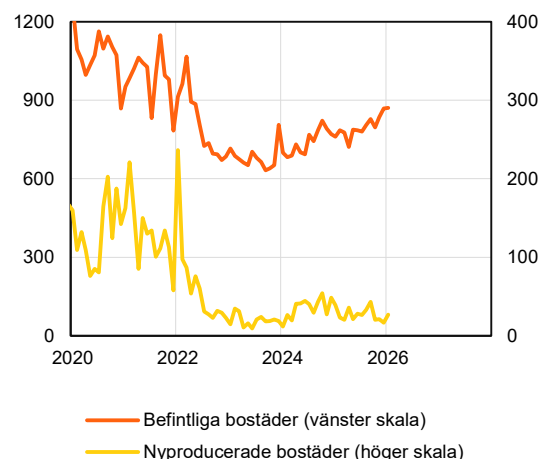
Antal verifierat sålda bostäder per månad, säsongrensat



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

Diagram A12. Försäljning, Malmö kommun

Antal verifierat sålda bostäder per månad, säsongrensat



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

Priser

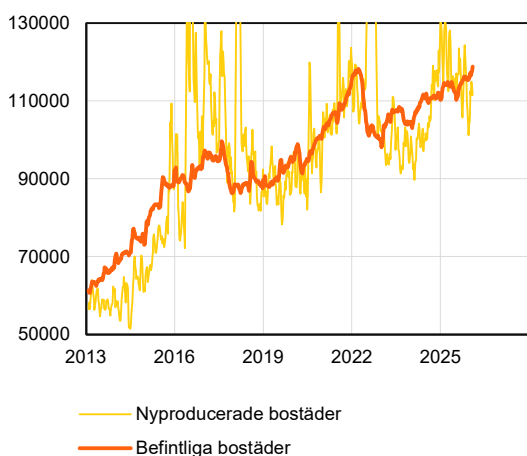
Bostadsprisernas nivå och utveckling skiljer sig åt i olika delar i Sverige. I till exempel Stockholm är priserna på sålda bostäder (verifierat av mäklare, lagfarter eller sista offentliga bud) mer än dubbelt så höga som i Malmö.

I samtliga av Sveriges tre storstäder syns en tydlig nedgång i kvadratmeterpriserna på befintliga bostäder under 2022. Kvadratmeterpriserna har trendmässigt rört sig uppåt sedan 2023, men det är bara i Stockholm som de närmast sig tidigare toppnivåer från våren 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 kan 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

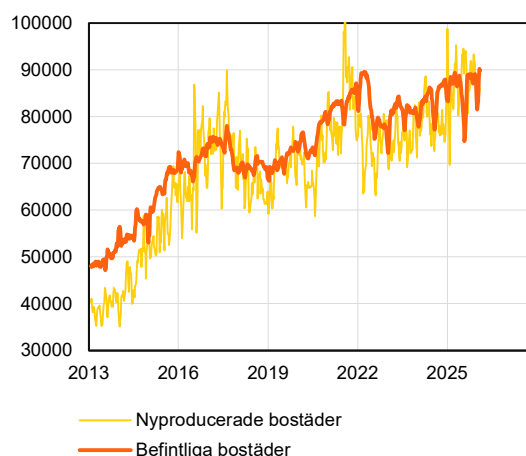
Kronor per kvadratmeter



Källor: Booli och SBAB

Diagram A14. Pris, Stockholms kommun

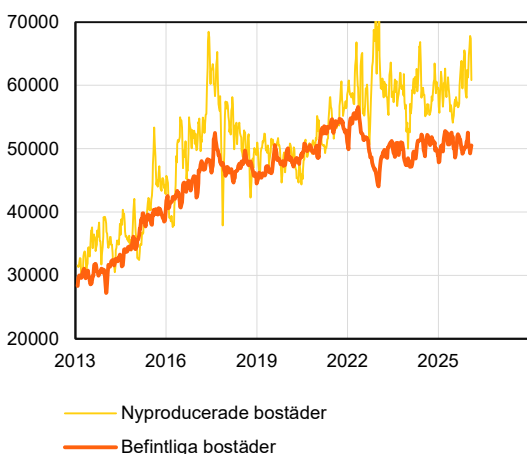
Kronor per kvadratmeter



Källor: Booli och SBAB

Diagram A15. Pris, Göteborgs kommun

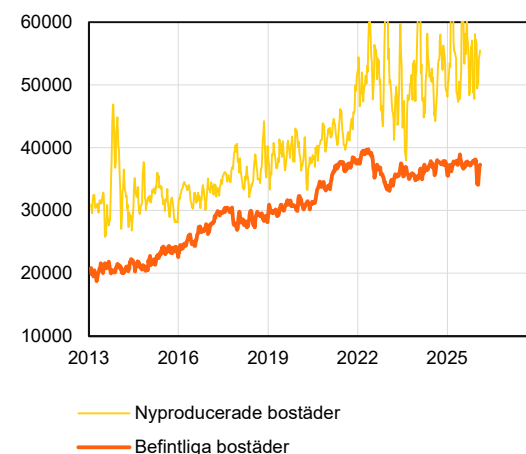
Kronor per kvadratmeter



Källor: Booli och SBAB

Diagram A16. Pris, Malmö kommun

Kronor per kvadratmeter



Källor: Booli och SBAB

Bilaga B: SBAB Booli Housing Market Index

Regioner

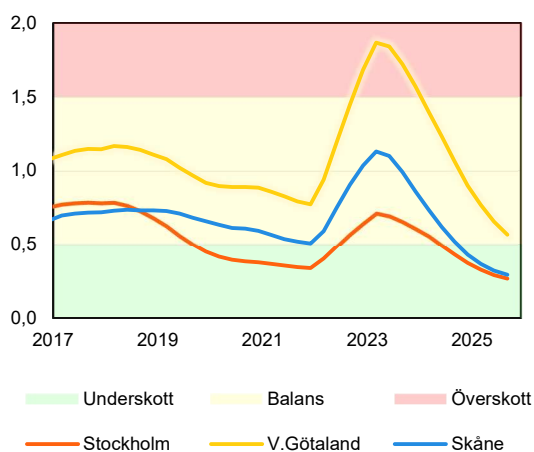
Enligt SBAB Booli Housing Market Index (HMI) är det i riket som helhet balans mellan nyproduktionen av villor och bostadsrätter och potentiell efterfrågan på respektive boendeform. Utvecklingen har de senaste slutet av 2022 gått från balans till potentiellt underskott.

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 Västra Götaland och Skåne län, men underskott i Stockholms län.

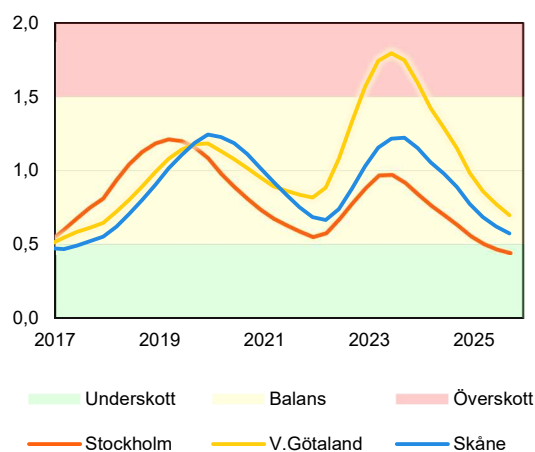
Ett index inom spannet 0,5–1,5 tolkas som en marknad i balans. Ett index som överstiger 1,5 tolkas som att nyproduktionsvolymen är tydligt större än hushållens efterfrågan. Ett index som understiger 0,5 innebär att nyproduktionsvolymen är tydligt mindre än hushållens efterfrågan.

Diagram B1. HMI storstadslän, villor
Index



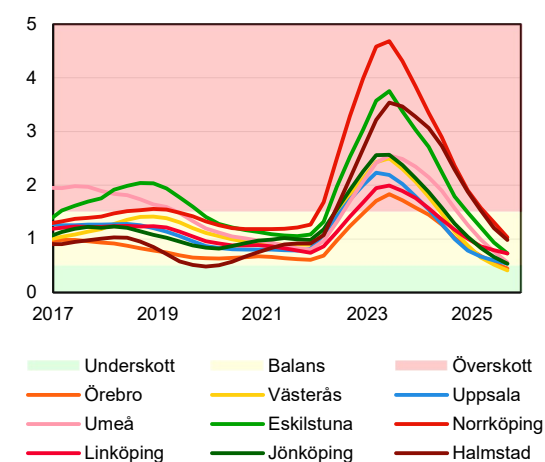
Källor: Booli och SBAB

Diagram B2. HMI storstadslän, bostadsrätter
Index



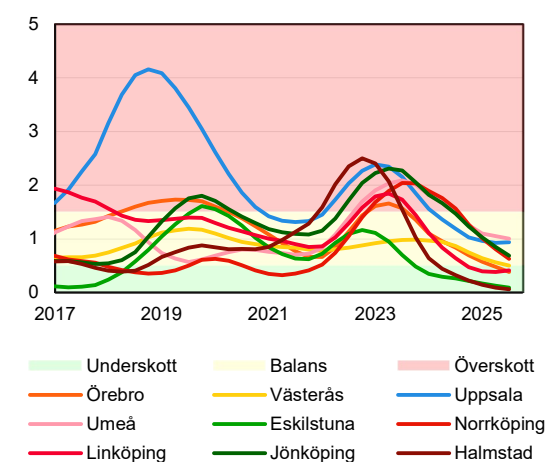
Källor: Booli och SBAB

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

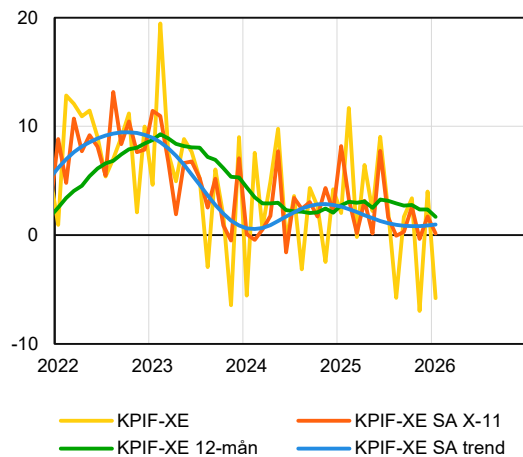
Vår beräkning baserad på KPIF-XE visar i detta fall att säsongjustering av den månadsvisa inflationen (den orangea grafen i diagram C1) ger ett begränsat mervärde jämfört med den ursprungliga serien (den gula grafen). Det mest tydliga är att den tar bort en del av effekten på inflationen av den förändring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

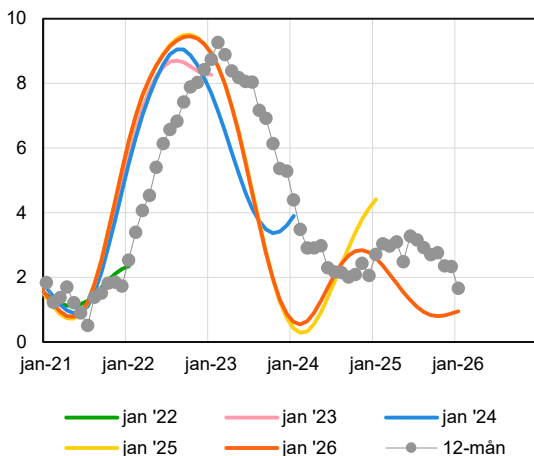


Källor: SCB, SBAB och Macrobond

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.

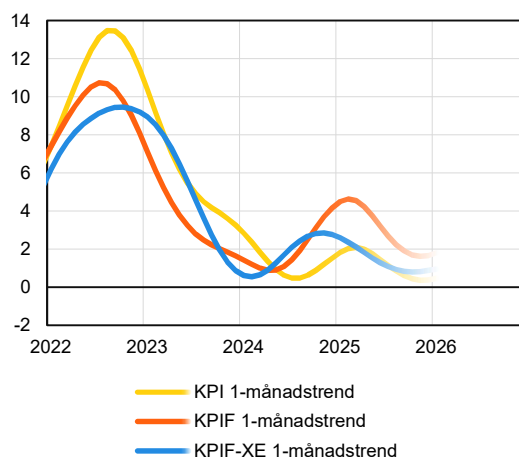
Avvikelser tenderar att ligga lågt när trenden är stigande och högt när trenden är fallande. Det framgår också att trendinflationen i allmänhet ligger över 12-månaderstalen när trenden är stigande och under 12-månaderstalen när trenden är fallande. Trots att avvikelserna ofta ligger lågt när trenden 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 början av 2022, och branta nedgångar mot slutet av 2022 och under 2023 (se diagram C3). Tidsförskjutningen av KPIF-XE i förhållande till KPIF under dessa år 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

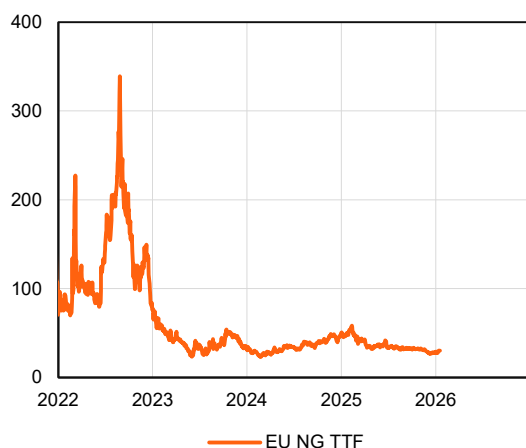
Bilaga D: Priser i omvärlden

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

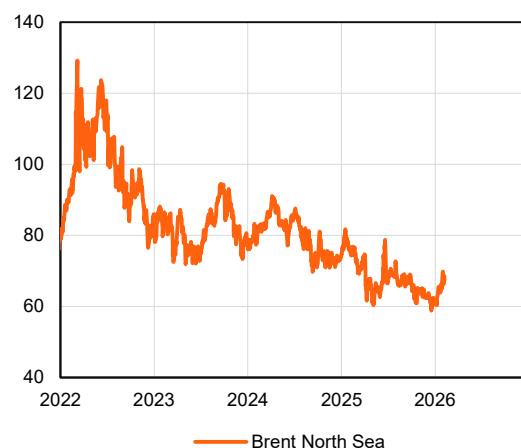
EUR/MWh



Källa: Trading Economics

Diagram D2. Pris på olja

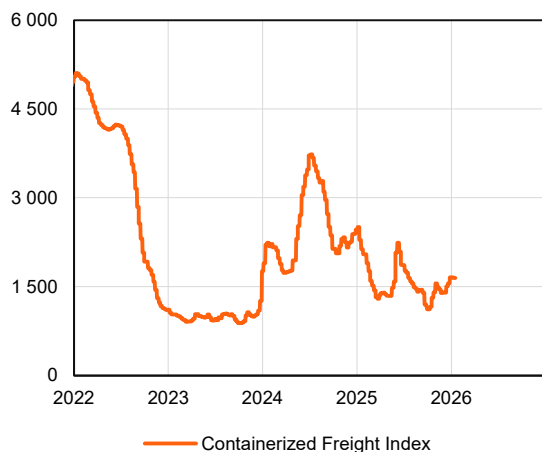
USD/Bbl



Källa: Macrobond och Intercontinental Exchange (ICE)

Diagram D3. Pris på containerleveranser

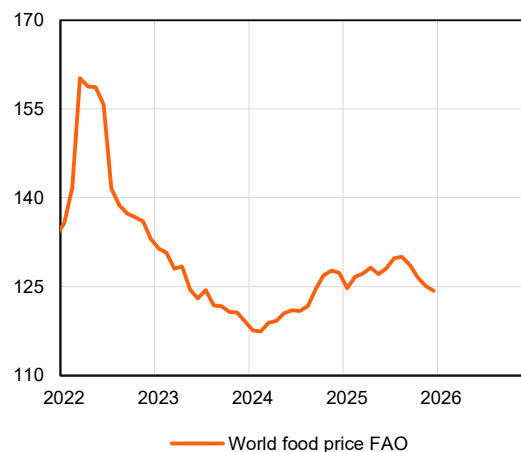
Index (USD)



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 2026

Vi bedömer att BNP kommer att växa med omkring 2,8 procent under 2026. Det är en prognos lite lägre än andra prognoser under början av året, men samtidigt lite högre jämfört med de som publicerades under hösten (se diagram E1).

Prognoserna har justerats upp det senaste halvåret till följd av oväntat starka kvartalsutfall från Nationalräkenskaperna.

Vi bedömer att den relativa arbetslösheten under 2026 kommer att uppgå till i genomsnitt 8,5 procent av arbetskraften. Det är marginellt lägre eller i linje med många andra prognoser (se diagram E2). Prognoserna har reviderats upp under längre tid till följd av en oväntat svag arbetsmarknad. Nivån är förhållandevis normal sett till djupet på konjunkturen.

Tabell D1. De senaste makroekonomiska prognoserna för 2026 från ett urval prognosmakare

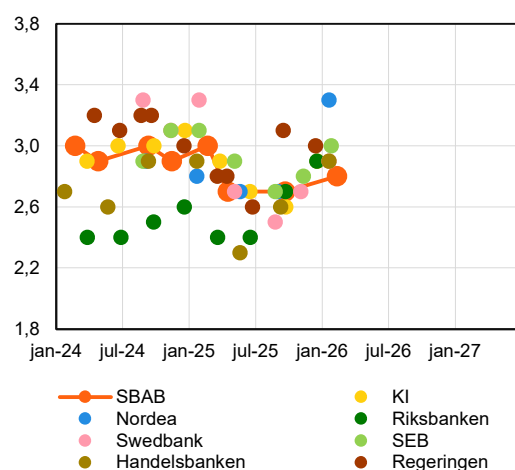
Procentuell förändring respektive procent av arbetskraften

Prognosmakare	Datum	BNP	Arbetslöshet
SBAB	2026-02-12	2,8	8,5
SEB	2026-01-27	3,0	8,8
Swedbank	2026-01-21	2,9	8,7
Nordea	2026-01-21	3,3	8,5
Handelsbanken	2026-01-21	2,9	8,5
Konjunkturinstitutet	2025-12-19	2,9	8,5
Riksbanken	2025-12-18	2,9	8,6
Regeringen	2025-12-15	3,0	8,4

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

Diagram E1. Prognoser på BNP-tillväxten under 2026

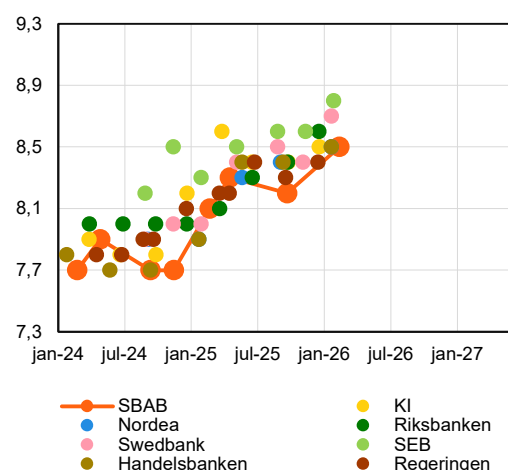
Procentuell årstakt



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram E2. Prognoser på arbetslösheten under 2026

Procent av arbetskraften 15–74 år (AKU)



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Bilaga F: Sammanställning av prognosen

Tabell F1. Svensk makroekonomi och bostadsmarknad

		2025	2026	2027	2028	2029
BNP till marknadspris	Årstakt, procent	1,4	2,8	2,5	1,9	1,8
Delkomponenter						
Privat konsumtion	Årstakt, procent	1,3	2,7	2,8	2,3	2,4
Offentlig konsumtion	Årstakt, procent	0,6	2,2	1,9	0,9	1,1
Investeringar	Årstakt, procent	1,1	3,7	4,6	2,8	1,9
Nettoexport	Årstakt, procent	13,8	1,8	-15,0	-6,6	-4,7
Bidrag						
Privat konsumtion	Procentenheter	0,6	1,2	1,3	1,1	1,1
Offentlig konsumtion	Procentenheter	0,2	0,6	0,5	0,2	0,3
Investeringar	Procentenheter	0,3	0,9	1,2	0,7	0,5
Nettoexport	Procentenheter	0,4	0,1	-0,5	-0,2	-0,1
Sysselsättning (15–74 år)	Årstakt, procent	0,3	1,2	1,3	0,6	0,3
Arbetslöshet (15–74 år)	Procent av arbetskraften	8,8	8,5	7,6	7,2	7,1
Arbetade timmar	Årstakt, procent	-0,8	1,9	2,0	0,2	0,1
Timlönkostnad	Årstakt, procent	3,2	2,6	2,6	3,7	3,7
Inflation, KPI (dec.-dec.)	Årstakt, procent	0,3	1,2	2,2	2,7	2,0
Inflation, KPIF (dec.-dec.)	Årstakt, procent	2,1	1,5	2,0	2,7	2,0
Inflation, KPIF-XE (dec.-dec.)	Årstakt, procent	2,3	1,0	1,9	2,6	1,9
Styrränta, årsgenomsnitt	Procent	2,08	1,75	1,95	2,00	2,00
KIX-index	Index 921118 = 100	119,7	119,5	119,0	118,6	118,4
Hushållens disponibla inkomster	Årstakt, procent	4,7	4,1	4,2	3,9	3,8
Hushållens sparkvot	Procent av D.I.	16,8	16,3	15,9	14,5	13,7
Sparkvot, exkl. premie- och tjänstepension	Procent av D.I.	7,3	7,4	7,0	5,8	5,3
Utlåning till bostadsrätter	Årstakt, procent	2,2	3,9	5,1	5,4	5,5
Utlåning till småhus	Årstakt, procent	3,2	3,7	3,9	4,0	4,2
Hushållens skuldkvot	Procent av D.I.	158,1	157,5	157,6	158,4	159,6
Hushållens räntekvot (efter skatteavdrag)	Procent av D.I.	4,3	3,7	4,0	4,1	4,2
Bostadspriser, SBAB Booli HPI	Årstakt, procent	-1,1	4,7	4,3	2,6	2,8
Bostadsrättspriser, SBAB Booli HPI	Årstakt, procent	0,0	5,4	4,4	2,9	3,0
Småhuspriser, SBAB Booli HPI	Årstakt, procent	-1,6	4,2	4,3	2,4	2,7
Påbörjade bostäder	Tusental	28,6	30,8	33,6	36,2	37,9
Påbörjade lägenheter	Tusental	22,6	24,0	26,0	27,9	29,2
Påbörjade småhus	Tusental	6,0	6,8	7,6	8,3	8,7
Bostadsbrist	Tusental	23	27	29	26	20

Anm.: För 2025 är uppgifterna utfall avseende inflation, räntor, valutor, bostadspriser och utlåning, i övrigt är det prognoser.

Källor: Macrobond, Booli, Konjunkturinstitutet, SCB och SBAB