

Bomarknadsnytt

Nummer 2
2026.04.23

Prognos över svensk ekonomi och bostadsmarknad



- Bräcklig konjunkturuppgång.
- BNP-ökningen i år revideras ner från 2,8 till 2,4 procent.
- Oförändrad styrränta hela året förutsatt de-eskalering av krisen i Mellanöstern innan sommaren.
- Bostadspriserna ökar med drygt 4 procent i år – något mer nästa år.
- Måttligt ökat bostadsbyggande framöver.
- Måttlig ökning av bolåneräntorna – men stor osäkerhet.

SBAB!

Sammanfattning

BNP-tillväxten i år revideras ner från 2,8 till 2,4 procent till följd av konflikten i Mellanöstern. Av samma skäl bedöms inflations- och ränteriskerna nu ligga mer på uppåt- än nedåtsidan jämfört med föregående prognos. Huvudscenariot är dock fortfarande oförändrad styrränta fram till mars nästa år. Bostadspriserna väntas stiga med drygt 4 procent och bostadsbyggandet öka svagt. Även om styrräntan blir oförändrad kan bolåneräntorna komma att variera beroende på ändrade marknadsräntor och därmed upplåningskostnader för bankerna.

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

Global konjunkturåterhämtning kantad av krig och geopolitisk osäkerhet

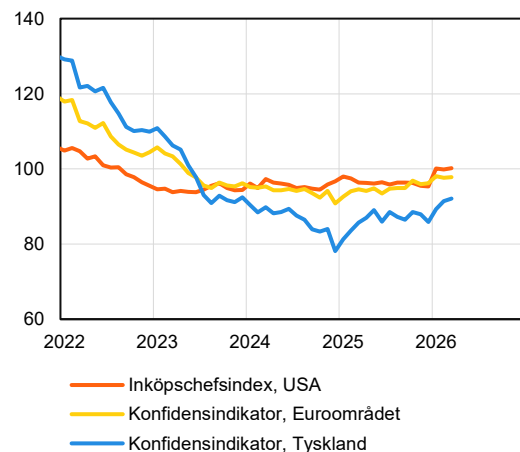
Förväntningarna på den globala BNP-tillväxten under 2026 ligger på 3,1 procent, vilket är under genomsnittet på 3,5 procent för de senaste tre decennierna. Många förtroendeindikatorer bottnade redan för ett år sedan men har därefter rört sig uppåt endast marginellt. Förvisso är förtroendet i både USA och i Euroområdet som helhet nära det normala, men klart under det normala i exempelvis Tyskland som dock förbättras snabbast. Eftersom Tyskland är en viktig handelspartner för Sverige är den senaste tidens utveckling bra för den svenska tillväxten.

Den globala ekonomiska utvecklingen är i dagsläget särskilt svårbedömd till följd av USA:s och Israels krig mot (konflikt med) Iran, och dess inverkan på handeln och framför allt oljepriset. Stigande energipriser påverkar i sin tur inflationen i länder runt om i världen och därmed räntor och aktiekurser. Med start den 7 april har dock oljepriset sjunkit snabbt och raderat ut nära hälften av uppgången räknat från början av mars (se diagram 2). Oljepriserna påverkas av olika händelser och kan gå åt båda hållen.

Vid sidan om den osäkerhet som är direkt förknippad med kriget/konflikten i Mellanöstern råder alltså stor osäkerhet med anledning av Rysslands fortsatta krig mot Ukraina, vilket förutom att påverka olje- och gaspriser också påverkar många europeiska länders offentliga budgetar i form av stöd till Ukraina och egna försvarssatsningar.

Diagram 1. Förtroendeindikatorer i omvärlden

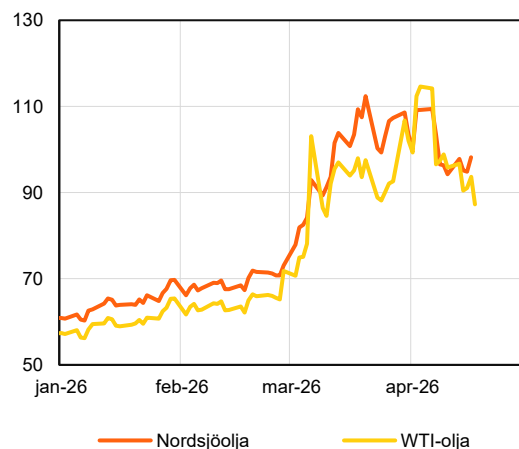
Indikator, medelvärde = 100, säsongrensad



Källor: Macrobond och SBAB

Diagram2X. Oljepriser

USD, spotpris, daglig slutkurs



Källa: Macrobond

Det finns en viss kvardröjande osäkerhet kopplad till amerikansk politik såsom hot om höjda tullar och andra handelshinder. De effektiva tullarna har förvisso varit lägre än de formella tullsatserna, och de juridiska aspekterna är ännu inte utredda, men de dämpar icke desto mindre investeringsviljan och ändrar handelsmönster.

För svensk ekonomi väntar en fortsatt ekonomisk återhämtning i år

Ur ett svenskt perspektiv väntas den handelsviktade globala BNP-tillväxten under 2026 uppgå till 1,8 procent (se diagram 3). 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 bland annat krig, handelshinder, höga oljepriser och högre importtullar till USA. Svensk penningpolitik bidrar dock positivt till den real-ekonomiska utvecklingen genom att hålla styr-räntan lite under den neutrala nivån.

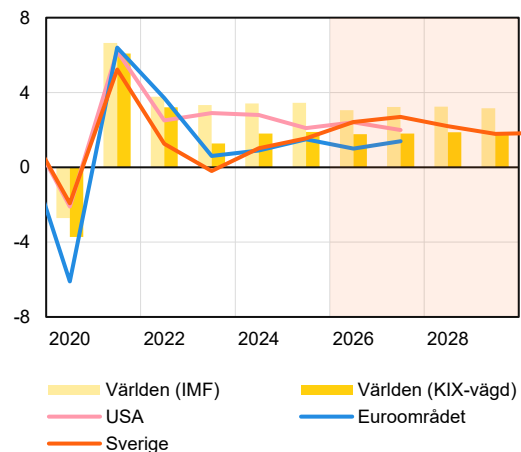
Förtroendeindikatorn för svenskt näringsliv steg över normalnivån på 100 i augusti förra året, och fortsatte att stiga till december, för att i januari i år vända ner. Den har fortsatt att sjunka i år och närmade sig 102 i mars (se diagram 4). Svagast har utvecklingen varit inom den tidigare så starka handeln. Det är endast inom byggindustrin som vi sett en positiv utveckling under året.

Andra indikatorer som hjälper till att mejsla ut konjunkturutvecklingen är de som sammanställs i Statistikmyndighetens så kallade konjunkturklocka. För februari 2026 visade åtta av tretton indikatorer att svensk ekonomi befinner sig i antingen återhämtningsfasen eller expansionsfasen, det vill säga i en konjunkturuppgång (se diagram 5). Det är dock något färre jämfört med för några månader sedan.

BNP-utvecklingen för 2025 uppgick till en ökning med 1,5 procent, vilket kan betraktas som en god tillväxt givet turbulensen i början av året med bland annat hot om kraftigt höjda importtullar till USA. Det inträffade dock en liten avmattningsfas i december, och BNP-indikatorerna för januari och februari 2026 pekar på fortsatt kräftgång. Dessa indikatorer är förvisso hoppiga och svårtolkade, men i kombination med händelseutvecklingen i omvärlden under våren talar mycket för att det kan handla om en viss försiktighet hos hushåll och företag som i viss utsträckning kommer att dämpa årets BNP-tillväxt. Tillväxten ser med andra ord lite bräcklig ut.

Diagram 3. BNP i Sverige och omvärlden

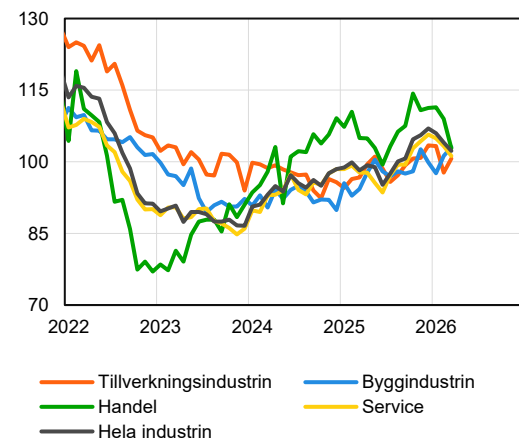
Procentuell förändring



Anm.: IMF:s omvärldsprognoiser är från april 2026 liksom vår prognos för Sverige.
Källor: IMF och SBAB

Diagram 4. Förtroendeindikator, Sverige

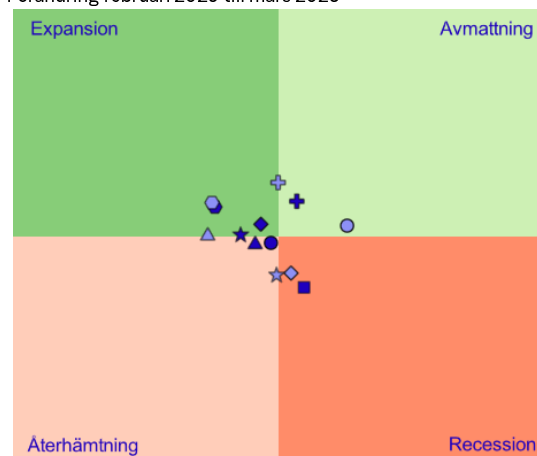
Indikator, medelvärde = 100, säsongrensad



Källor: Macrobond, Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 5. SCB:s konjunkturklocka februari

Förändring februari 2026 till mars 2026



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 2,4 procent, det vill säga nästan en procentenhet högre jämfört med förra året (se tabell 1). Delvis handlar det om en starkare ekonomisk utveckling, men till mer än hälften handlar det om kalendereffekter, 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 6). Näringslivets investeringar, som är konjunkturkänsliga, vände upp redan 2024 och stärktes ytterligare under 2025. Trots höjda tullar och handelsoro utvecklades exporten starkt under 2025, men nettoexporten bidrog trots det negativt med -0,1 procentenheter till BNP-tillväxten. I år väntas bidraget från nettoexporten bli ännu lite svagare med -0,2 procentenheter. Det lägre bidraget från nettoexporten beror inte enbart på högre tullar och andra handelshinder, utan även på en starkare kronkurs och 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 7). 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. Vi har länge trott på en förbättring under 2026, men även om det skett en nedgång jämfört med toppen våren 2024 så har det varit oväntat många konkurser de senaste månaderna. Vi bedömer dock detta som tillfälligt.

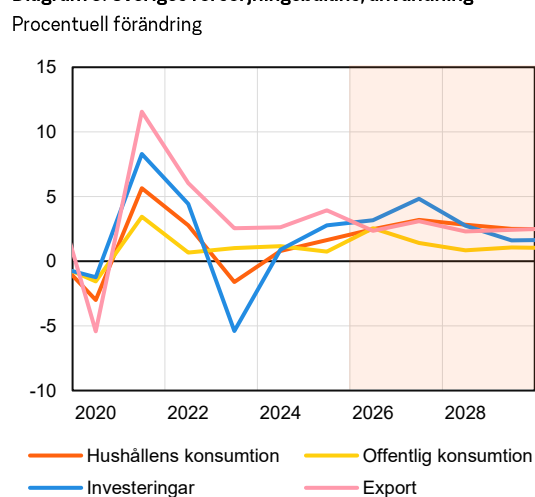
I takt med att såväl hushållens som den offentliga sektorns konsumtion ökar allt snabbare kommer efterfrågan på företagens produkter att bli allt högre. Med tiden leder det till att antalet konkurser minskar. Vi räknar med att företagskonkurserna kommer ned till normal nivå omkring mitten av 2027.

Tabell 1. BNP-utvecklingen och dess komponenter

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

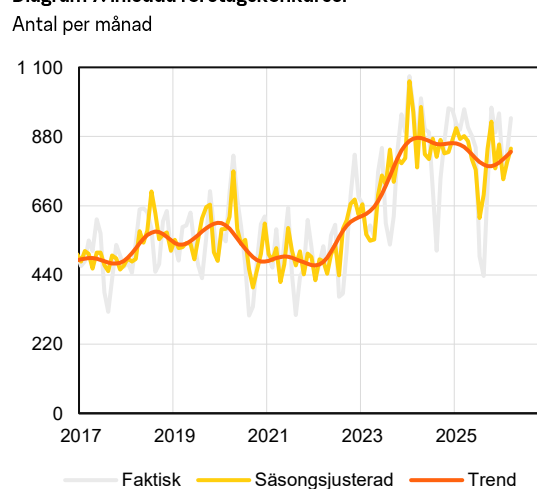
Anm.: Föregående prognos den 12 februari 2026 inom parenteser. Uppgifterna är avrundade och summerar därför inte alltid. Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 6. Sveriges försörjningsbalans, användning



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 7. Inledda företagskonkurser



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 7,3 procent innan den började stiga. Den har sedan dess stigit trendmässigt för att sommaren 2025 toppa på över 8,8 procent (se diagram 8). Den genomsnittliga arbetslösheten under året låg strax under 8,8 procent. Trenden har dock vänt nedåt och i mars 2026 hade arbetslösheten sjunkit till omkring 8,7 procent.

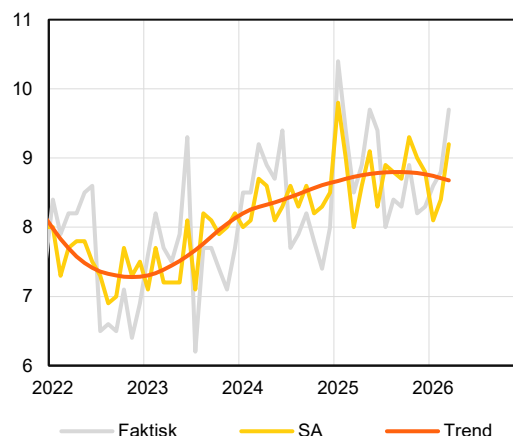
Den kortsiktiga utvecklingen för arbetslösheten är svårtolkad, men alternativ statistik från arbetsförmedlingen, som bygger på en annan definition och en annan metod, visar också på en nedgång i arbetslösheten under det senaste halvåret (se diagram 9).

Vi räknar med att arbetslösheten kommer att sjunka tillbaka långsamt under 2026 för att igenomsnitt under året uppgå till 8,4 procent. Nedgången följer på en förbättring av konjunkturläget där en starkare efterfrågan från hushållen leder till en bättre lönsamhet, färre konkurser, och med tiden högre investeringar.

Sysselsättningen har ökat långsamt under mer än ett års tid. Sedan slutet av 2024 har antalet sysselsatta ökat, för att i november 2025 passera den topp i antalet sysselsatta som inträffade vid mitten av 2023. Efter en sammanlagd uppgång under 2025 på 0,4 procent bedöms sysselsättningen öka med 1,2 procent i år, och med 0,9 procent nästa år. Ökningen i sysselsättningen är klart högre än ökningen av arbetskraften, vilket bidrar till fallande arbetslöshet (se diagram 10). En förhållandevis långsam befolkningstillväxt jämfört med åren före coronapandemin bidrar till till att arbetskraften växer långsammare. På några års sikt bedöms arbetslösheten komma ned till omkring 7,0 procent.

Diagram 8. Arbetslöshet 15–74 år

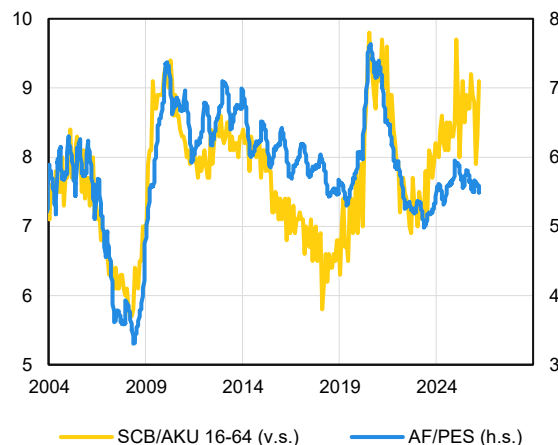
Procent av arbetskraften



Källor: Macrobond och SCB

Diagram 9. Arbetslöshet 16–64 år

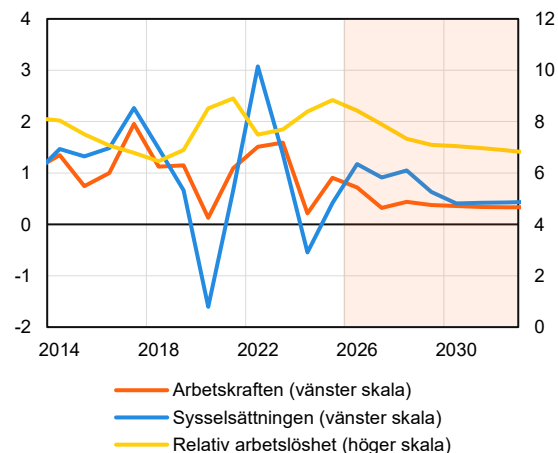
Procent av arbetskraften



Källor: Macrobond, Arbetsförmedlingen, SCB och SBAB

Diagram 10. Arbetsmarknaden 15–74 år

Procentuell förändring och procent av arbetskraften



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Inflationen i linje med Riksbankens mål – men just nu mycket låg kärninflation

Den mycket snabba uppgången i inflationen 2021 och 2022 kan förklaras av en relativt sett stark efterfrågan på varor och tjänster i förhållande till utbudet. Utbudet begränsades inledningsvis av produktions- och leveransstörningar i spåren av coronapandemin, och senare av sanktioner och handelshinder 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 har vi en situation med framför allt brant stigande oljepriser till följd av kriget/konflikten i Mellanöstern, och frågan är om den tidigare händelseutvecklingen kommer att upprepas. Vår nuvarande bedömning är att svensk inflation kommer att bli knappt en halv procentenhet högre i år men inte fullt ut lika mycket högre nästa år till följd av stigande energipriser. Den kommer dock att hålla sig under 2 procent det närmsta året. Det bygger dock på att konflikten i Mellanöstern de-eskaleras innan sommaren och inte drar ut i tiden.

Inflationen har efter en tillfällig topp 2025 fallit snabbt och ligger nu mycket lågt. Sett till 12-månaderstalet låg kärninflationen, det vill säga inflationen beräknad med fast ränta och rensad från energiprisförändringar (KPIF-XE), i mars 2026 låg på 1,1 procent (se diagram 11). Läger man tillbaka effekten av stigande energipriser (KPIF) låg den på 1,6 procent.

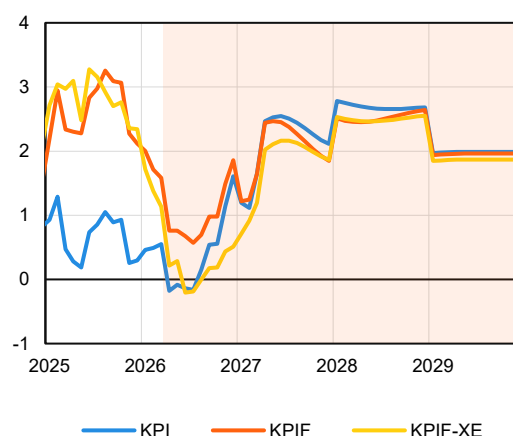
De inflationsutfall som här redovisas handlar om 12-månaderstal, det vill säga om förändringen under det senaste året. Ett alternativ är att titta på förändringen av ett prisindex mellan två på varandra följande månader. Dessa förändringar är dessvärre ofta svårtolkade eftersom de kan hoppa upp en månad och ned nästa, även om de justeras för typiska säsongeffekter. 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 mars 2026 låg på 0,0 procent (se diagram 12). För KPIF-XE handlar det om en trendinflation på 0,1 procent, och som har legat under 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. Vi bedömer att nuvarande trendberäkning kan komma att revideras upp något men att det i så fall handlar om som mest några tiondelar.

Betraktas spridningen av inflationen på olika undergrupper till KPIF framgår att det är omkring hälften som ligger över respektive under 2 procent (se diagram 13).

Diagram 11. Inflation enligt olika mått

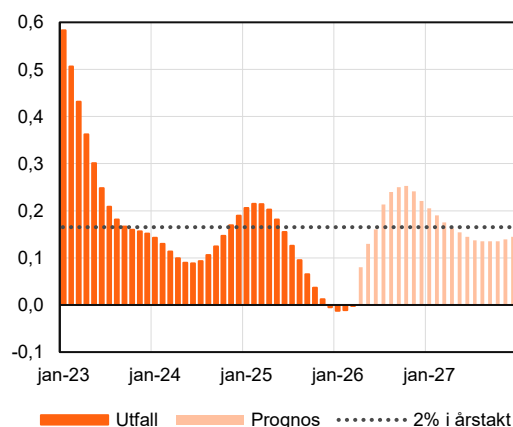
Procent per år, 12-månaderstal



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 12. Trendinflationen enligt KPIF

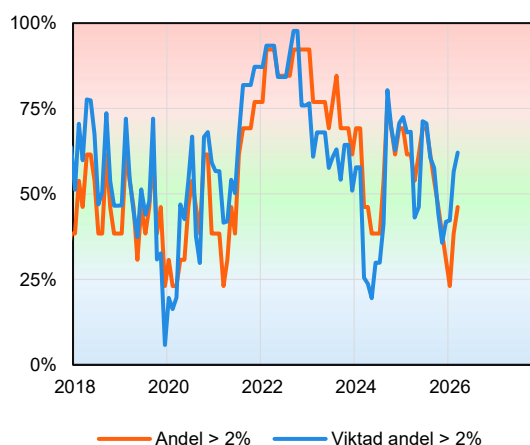
Procent per månad, 1-månaderstal



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 13. 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

Andra faktorer som kan förklara det nu låga inflationstrycket är ett svagt konjunkturläge, hög arbetslöshet, måttliga löneökningar, och väl förankrade inflationsförväntningar.

Oljepriset och inflationen

Under mars steg oljepriset mycket snabbt från omkring 70 till 110 USD per fat (se diagram 2). Det har därefter fram till mitten av april fallit till omkring 90 USD per fat. Den direkta anledningen till uppgången var USA:s och Israels anfall mot Iran, och Irans blockad av leveranser, däribland olja, genom Hormuzsundet. Nedgången därefter kan förklaras av en minskad krigföring och att utfästelser om att sundet ska återöppnas för leveranser. Även om utfästelserna inte har infriats så har det påverkat världsmarknadspriset på olja. Vår nuvarande prognos bygger som sagt på ett antagande om att stridigheterna kommer att avta med tiden och att leveranser i stort sett kommer att ha normaliserats till sommaren. Den tidigare uppgången i oljepriset och de kvardröjande effekterna bedöms dock påverka svensk inflation under en längre tid.

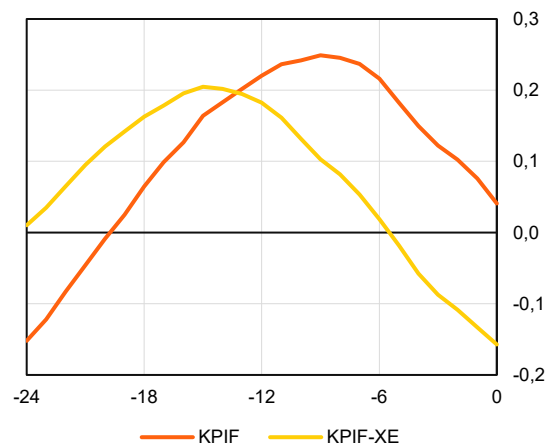
Genom att studera sambandet mellan världsmarknadspriset på olja och svensk inflation sedan 1990 har vi funnit att korrelationen mellan dem är som starkast efter ca 9 månader för KPIF, och efter ca 15 månader för KPIF-XE (se diagram 14). Det tar alltså förhållandevis lång tid innan oljepriserförändringar påverkar svensk inflation. Det finns dessutom en andra-ordningens-effekt när företag övervältrar de högre kostnaderna på priset till konsument som tar ännu längre tid.

Tittar man närmare på sambandet framgår att det kan ske mycket stora förändringar i världsmarknadspriset på olja som överhuvudtaget inte påverkar svensk inflation (se diagram 15). Det är omkring 1 procent av observationerna som är drivande i resultatet, vilket kan antyda att det är andra simultana händelser som kan inverka på resultatet. Det kan exempelvis vara så att ett högt oljepris inträffar samtidigt som konjunkturläget är starkt, vilket går att visa (se diagram 16).

För att till viss del kontrollera för andra faktors inverkan på inflationen vid sidan om oljepriset har vi gjort några enkla beräkningar vilka indikerar att ett 30 procent högre oljepris är förenligt med omkring 0,3 procentenheter högre inflation efter 9 månader. Beräkningarna är dock mycket grova och ska tolkas i ljuset av den historiska volatiliteten för och sambandet mellan dessa variabler.

Diagram 14. Korrelation mellan KPIF och Oljepris

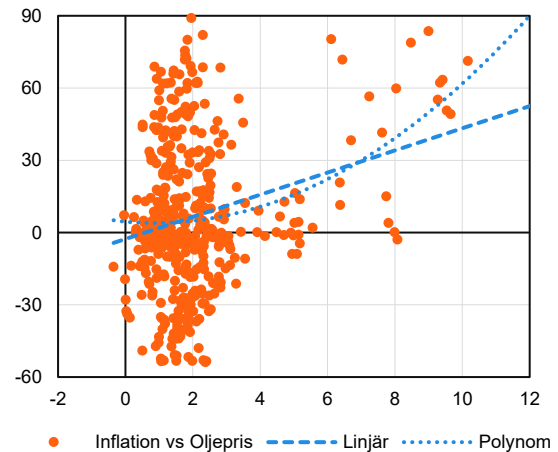
Procent respektive månader bakåt i tiden



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 15. Inflation mot oljeprisförändring

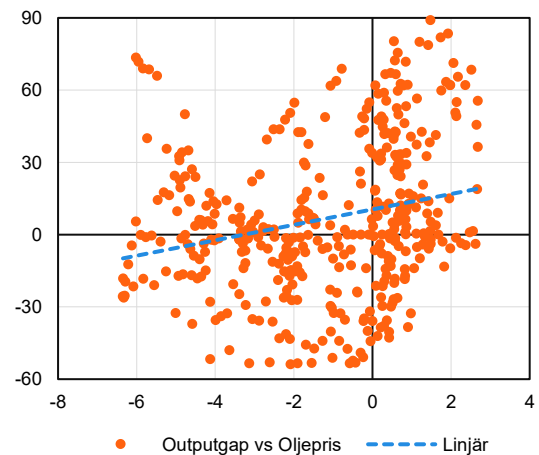
12-månaderstal, procent



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 16. Oljepris mot produktionsgap

12-månaderstal, procent respektive Procent



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

För helåret 2026 väntas KPIF-inflationen landa på 1,9 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 1,6 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.

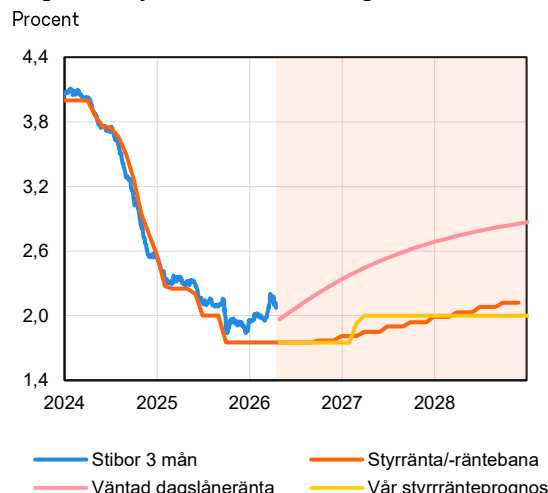
I presentationen av det penningpolitiska beslutet i mars lämnades styrräntan oförändrad på 1,75 procent med hänvisning till att kriget i Mellanöstern har måttliga effekter på inflationen och återhämtningen. Den noterade samtidigt att kriget kan leda till såväl en inflationsuppgång som ett svagare inflationstryck – det senare vid ett väsentligt försämrat konjunkturläge.

Osäkerheten är betydande men 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 17). En nivå på 1,75 procent är också i linje med de kortsiktiga förväntningar som framträder på marknaden för RIBA-kontrakt (se diagram 18). Ser man dock till marknaden för Stibor och swappar indikeras ett par styrräntehöjningar i år, och ytterligare en höjning nästa år. Det är dock viktigt att väga in att prissättningen av dessa ränteinstrument påverkas av andra faktorer än bara förväntad nivå på styrräntan, exempelvis tillgången på likviditet. Genom att se hur marknaden prissatt dessa instrument vid olika tillfällen framgår också att de kan förändras mycket på ett par månaders tid (se diagram 19). De stora skiften kan inte på ett enkelt sätt förklaras med en förändrad syn på den penningpolitiska inriktningen.

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.

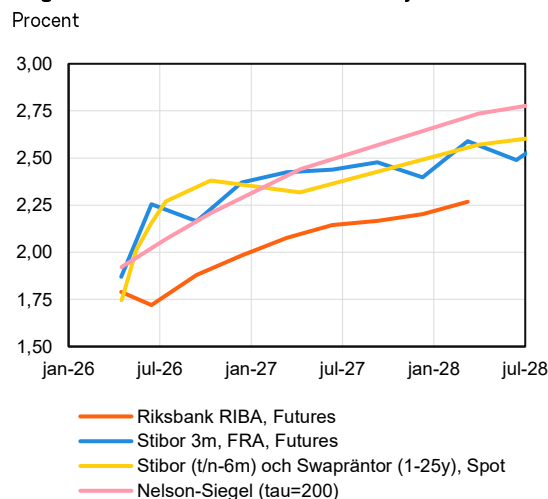
Beroende av storleken på de månatliga inflationsutfallen, hur realekonomin utvecklas, och även hur ECB agerar, kan Riksbanken komma att fatta andra beslut än de som ligger i vår prognos. Det går inte att utesluta att Riksbanken sänker eller höjer styrräntan under kommande år, eller att den håller fast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

Diagram 17. Styrränta och förväntad dagslåneränta



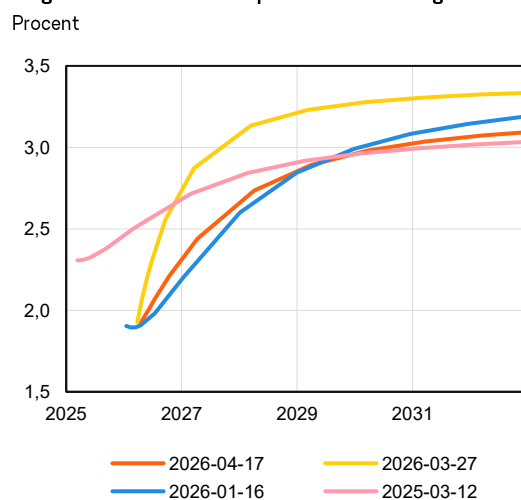
Källor: Macrobond, Riksbanken och SBAB

Diagram 18. Olika marknadens förväntade styrränta



Källor: Macrobond och SBAB, 17 april 2026

Diagram 19. Marknadens implicit förväntade dagslåneränta



Källor: Macrobond och SBAB

Omräknat till bolåneräntor är vår bedömning att den rörliga bolåneräntan (3-månadersräntan) hyfsat nära följer Riksbankens styrränta men med en viss marginal (se diagram 20 och tabell 2). I vissa lägen följer inte bolåneräntorna styrräntan särskilt nära, exempelvis när marknadsaktörerna förutser styrräntejusteringar. Det finns också andra förklaringar eftersom bolån till viss del finansieras med inlåning, och eftersom räntan på inlåningskonton ofta påverkas i mindre utsträckning av styrräntan jämfört med marknadsräntorna i stort.

Sammantaget väntas de rörliga bolåneräntorna stiga långsamt under 2026. Nivån på styrräntan ligger detta år under dess neutrala nivå (som vi således bedömer är 2 procent), vilket också leder till att de rörliga bolåneräntorna också ligger under sin normala/långsiktiga nivå. Det är inte uteslutet att de rörliga boräntorna går ned framöver, exempelvis om inflationen faller och Riksbanken sänker styrräntan ytterligare. Sannolikheten för lägre räntor ökar också om konjunkturåterhämtningen bromsar in och arbetslösheten stiger. Vid kraftigt stigande inflation gäller det omvända.

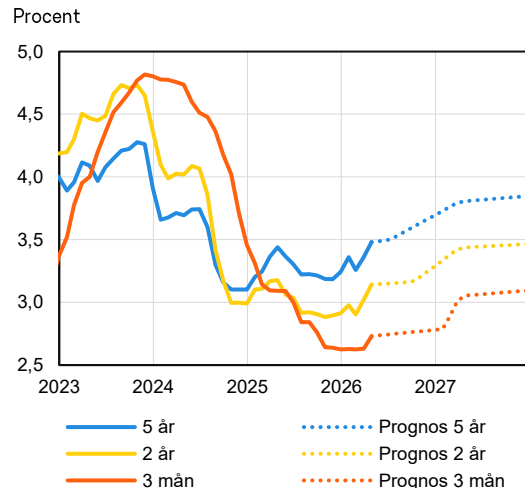
De långa bundna bolåneräntorna ligger nu något över 3 procent. De har rört sig uppåt de senaste månaderna. Vi förväntar oss att de fortsätter att stiga långsamt uppåt. På lång sikt är vår bedömning att de långa bundna bolåneräntorna kommer att närma sig 4 procent.¹ Vi räknar med att även de kortare bundna bolåneräntorna kommer att fortsätta stiga. Uppgången blir i marginellt långsammare takt än för de långa bolåneräntorna, och den långsiktiga nivån bedöms hamna på cirka 3,5 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 hygglig under 2026 och god under 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 krig, handelshinder, höga energipriser och tullar. En ytterligare källa till osäkerhet är hög offentlig skuldsättning i många länder, stigande riskpremier på statsobligationer och förändrade placeringsmönster.

Diagram 20. Bolåneräntor, historik och prognos



Källor: SCB och SBAB

Tabell 2. Framtida bolåneräntor med olika bindningstid

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

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

Källa: SBAB

¹ Se även Boräntenytt nr 2, 2026.

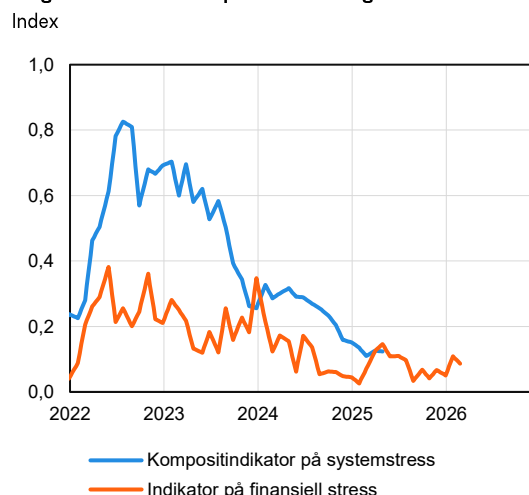
Graden av osäkerhet är i Sverige i stort sett normal vad gäller det finansiella systemet, vilket bland annat framgår av ett flertal indikatorer på stress (se diagram 21). Stressindikatorerna har rört sig lite upp och ned de senaste åren men varit på tydligt trendmässigt nedåtgående. Det inträffade en 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.

Det syns en tydlig uppgång i osäkerheten på världens aktiemarknader i samband med USA:s och Israels anfall mot Iran, men också en lika brant nedgång när stridigheterna trappades ned och uttalanden om vapenvila gjordes (se diagram 22).

Ett tydligt avslut på kriget i Mellanöstern och ett återöppnande av Hormuzsundet, och/eller 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 från amerikansk sida kunna leda till en minskad global osäkerhet och starkare tillväxt. Några förändringar av detta slag går dock inte att utläsa i närtid.

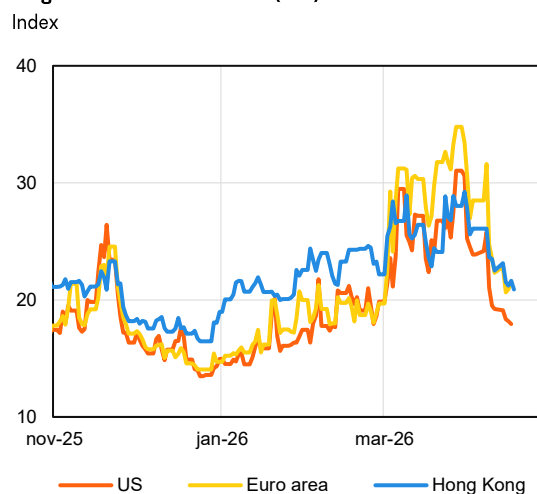
En kraftigt expansiv finanspolitik skulle kunna leda till en snabbt växande statsskuld. Det kan i sin tur leda till stigande riskpremier och räntor på statsobligationer, vilket kan sprida sig till stigande räntor på kreditmarknaden. Högre bolåneräntor och högre räntor på företagslån kan försvaga investeringsviljan 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 21. Indikatorer på stress i Sverige

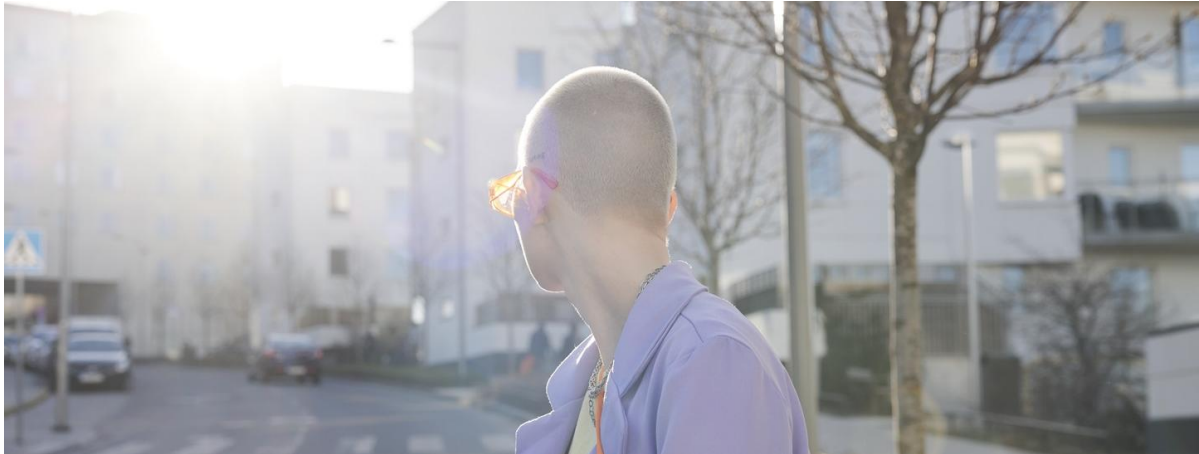


Källor: Macrobond och ECB

Diagram 22. 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 3,7 procent och nästa år med 4,4 procent. Räknat per person är dock ökningen 3,4 procent i år och 4,3 procent nästa år, vilket i genomsnitt är i linje med ökningstakten under de tre senaste decennierna.

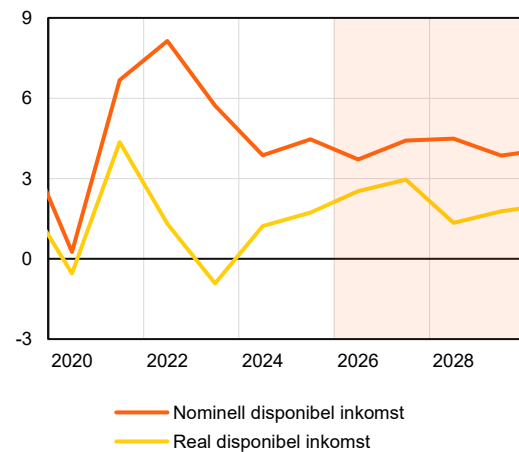
Hushållens reala disponibla inkomster per person förväntas i år öka med 2,2 procent och nästa år med 2,8 procent (se diagram 23). Det är klart mer än de fyra senaste årens genomsnittliga ökning på 0,5 procent per år, men också de senaste trettio årens genomsnittliga ökning på 1,9 procent per år. Årets uppgång kan till omkring 1 procentenhet förklaras av den tillfälliga sänkningen av momsen på livsmedel, och balanseras således av motsvarande nedgång 2028 (förutsatt att momsen återställs, vilket återstår att se).

Konsumentförtroendet ligger sedan hösten 2025 kvar på omkring 95 (se diagram 24). Att den inte stiger trots en förhållandevis god konjunkturåterhämtning och högre disponibla inkomster skulle kunna förklaras av en fortsatt hög arbetslöshet och/eller osäker omvärld. Vi förväntar oss dock en förstärkning de närmsta månaderna och att förtroendet kommer upp till normalnivån till hösten, och med detta en snabbare konsumtionstillväxt.

Hushållens egna sparande, mätt som andel av deras disponibla inkomster steg marginellt under förra året till 6,8 procent. Sparandet bedöms stiga lite ytterligare i år till 6,9 procent för att därefter sjunka gradvis (se diagram 25).

Diagram 23. Hushållens disponibla inkomster

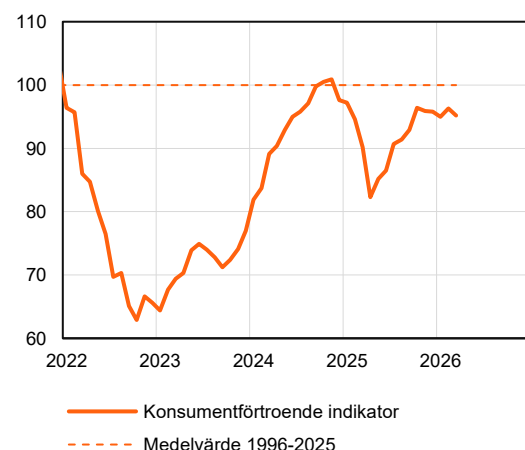
Procentuell förändring



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 24. Hushållens framtidsförväntningar

Indikator



Källor: Macrobond och Konjunkturinstitutet

Hushållens nuvarande höga sparande kan till viss del förklaras av de osäkra tiderna. Hushållen sparar 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 förklaring till att sparandet sjunker 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 fjärde kvartalet 2025 spenderade hushållen i genomsnitt 23,7 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 26). 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.

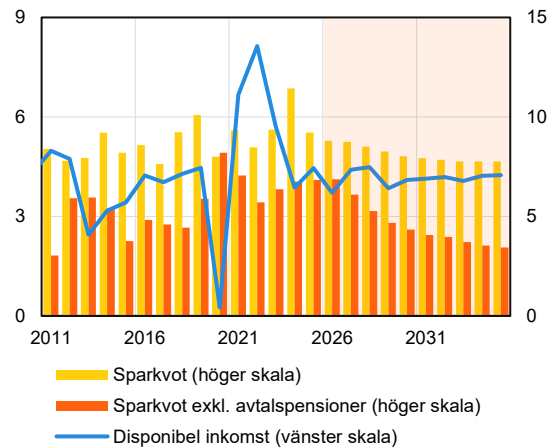
Hushållens ränteutgifter, efter skatteavdrag, uppgick 2022 till 2,8 procent av deras disponibla inkomster. År 2023 ökade räntekvoten till 4,5 procent, och 2024 till 5,1 procent, för att 2025 sjunka till 3,9 procent. I år förväntar vi oss en ytterligare nedgång i räntekvoten till cirka 3,7 procent av inkomsterna (se diagram 27). Nästa år förväntas kvoten stiga omkring 4 procent.

Hushåll i bostadsrätt är mer avvaktande till 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 25. Hushållens inkomster och sparkvot

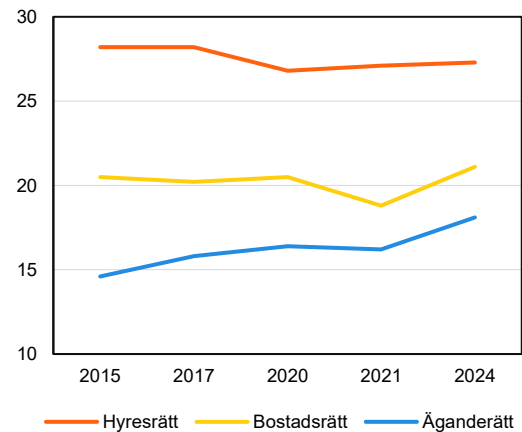
Procentuell förändring respektive procent av disponibel inkomst



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 26. Hushållens boendeutgiftssandel

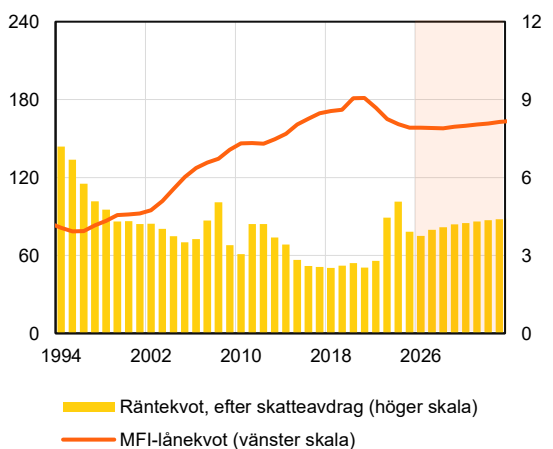
Procent av disponibel inkomst



Källa: SCB

Diagram 27. 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 något långsammare trendmässiga uppgångar, framför allt i Stockholm och Göteborg (se diagram 28).

För villor var försäljningstakten i stort sett normal under 2025, även om den rasade i Stockholm i december (se diagram 29). Det har dock skett en tydlig återhämtning under början av 2026.

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 konjunkturen 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

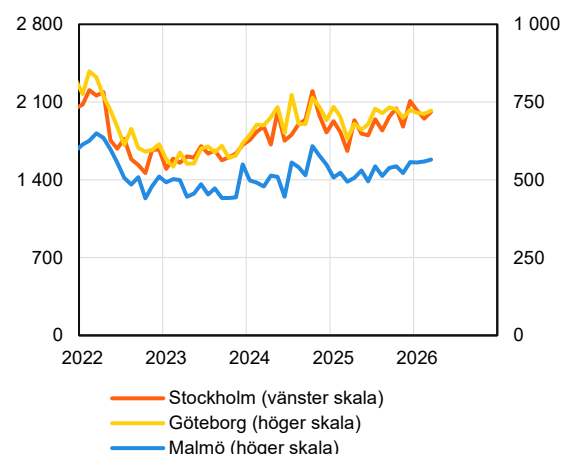
Samtliga indikatorer som mäter hushållens förväntningar på framtida bostadspriser har stigit trendmässigt sedan andra halvan av 2025, men SEB:s månadsvisa indikator vände ned i april (se diagram 30). En förklaring kan vara att kriget i Mellanöstern påverkat synen prisutvecklingen.

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.

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

Diagram 28. Försäljning av bostadsrätter regionalt

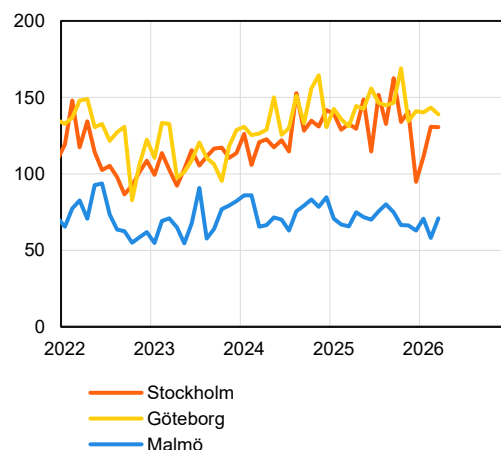
Antal per månad, säsongrensad



Källor: Macrobond, Mäklarstatistik och SBAB

Diagram 29. Försäljning av villor regionalt

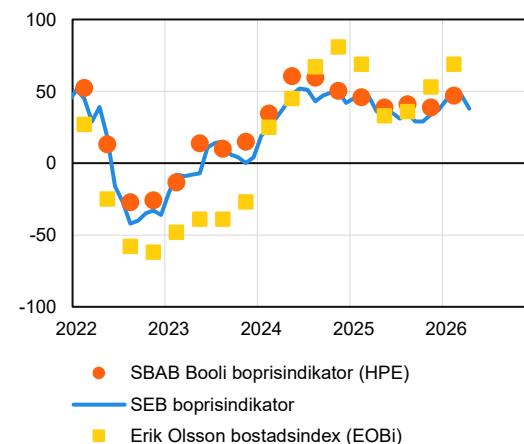
Antal per månad, säsongrensad



Källor: Macrobond, Mäklarstatistik och SBAB

Diagram 30. Bostadsprisförväntningar, 1 års sikt

Indikator



Källor: Macrobond, Erik Olsson, SEB och SBAB

Bostadspriserna stiger trendmässigt, men än så länge i en 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. Utvecklingen stärktes dock mot slutet av året, särskilt för lägenheter. Under de tre första månaderna 2026 har utvecklingen varit positiv i samtliga regioner, vilket delvis förklaras av ett säsongsmässigt mönster (se tabell 3).

Trenden för den säsongjusterade prisutvecklingen för Sverige som helhet visar sedan sommaren 2025 på långsamt stigande priser på lägenheter och hus (se diagram 31). De senaste månadernas trendberäkningar ska alltid tolkas försiktigt, men det framträder en viss volatilitet i trenderna omkring årsskiftet där villapriserna har klarat sig bättre in i 2026 än lägenhetspriserna.

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 konjunkturell och annan tillfällig påverkan (se diagram 32).

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

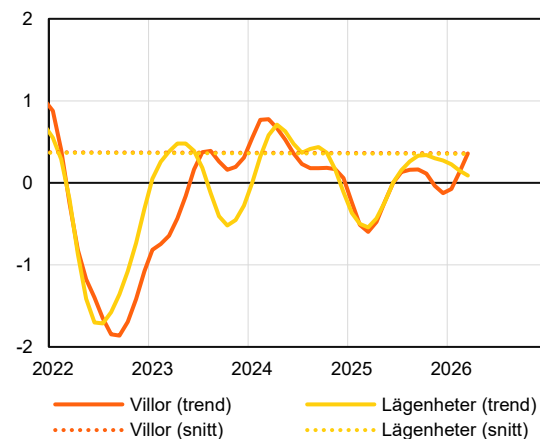
Tabell 3. SBAB Booli Housing Price Index (HPI)

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

Källor: Booli och SBAB, 2026-04-02

Diagram 31. Bostadsprisernas trendmässiga utveckling

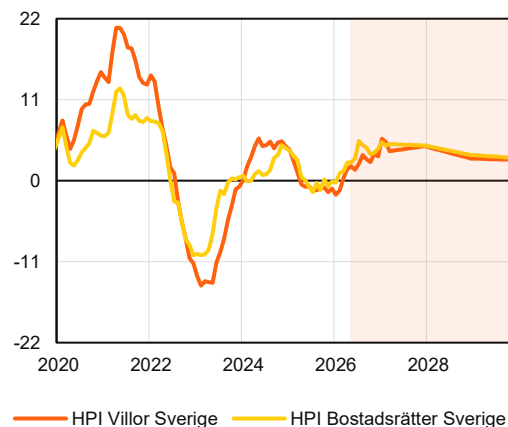
Procentuell månadsvis förändring, säsongrensat



Källor: Macrobond, Booli och SBAB

Diagram 32. 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 pågår

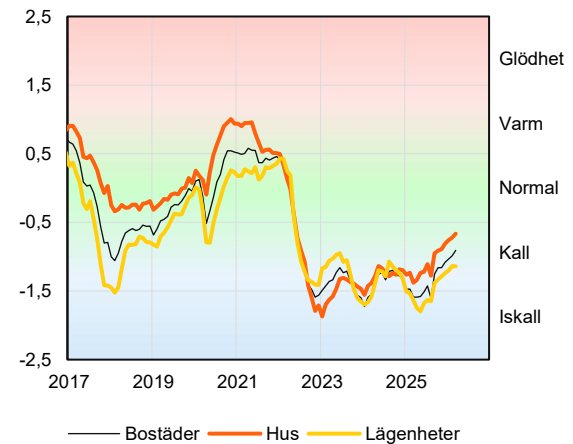
En övergripande bild av bostadsmarknadsläget ges av SBAB:s och Booli:s indikator Bomarknadstempen (se diagram 33). Den visar hur lätt det är att sälja en bostad bedömt utifrån storleken på utbudet, försäljningstiderna, antalet budgivare, budpremiernas storlek, antalet återpublicerade annonser och andelen prissänkta (allt säsongsensat och mätt i förhållande till det historiska viktade genomsnittet). Indikatorn visar att läget har förbättrats stadigt sedan våren 2025. Lättast är det just nu att sälja villor vid sidan av lägenheter i Stockholms och Göteborgs innerstäder som generellt sett är mest lättsålda. Det som alltjämt tynger marknaden är bland annat ett stort utbud, långa försäljnings/annonserstider och många återpublicerade annonser.

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 34).³

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

Diagram 33. Bomarknadstempen

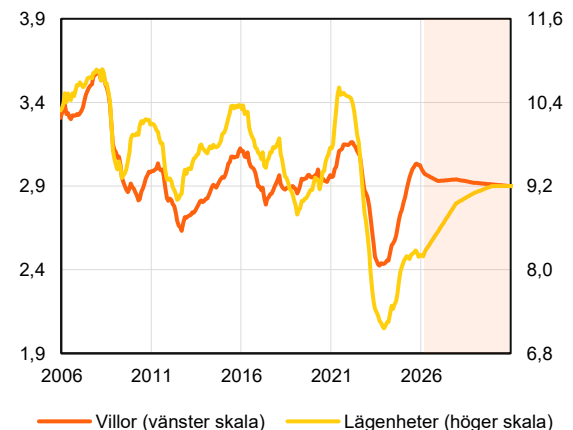
Indikator



Källor: Booli och SBAB

Diagram 34. 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 2,9 procent för villor och på 8,2 procent för lägenheter. Omsättningen på lägenheter väntas stiga under under 2026 för att mot slutet av 2027 komma upp till en normalnivå, vilken 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 bostadsprisutveckling, dels en lägre byggtakt.

Fortsatt låga försäljningstal för nybyggda bostäder

Jämfört med 2021 har försäljningstakten för nya bostäder minskat till omkring en tredjedel (se diagram 35). 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 36). 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 bostadspreferenser och flyttbeteende, inkomster, lånevillkor, amorteringskrav och priserna för de olika bostäderna), ställd i relation till utbudet.

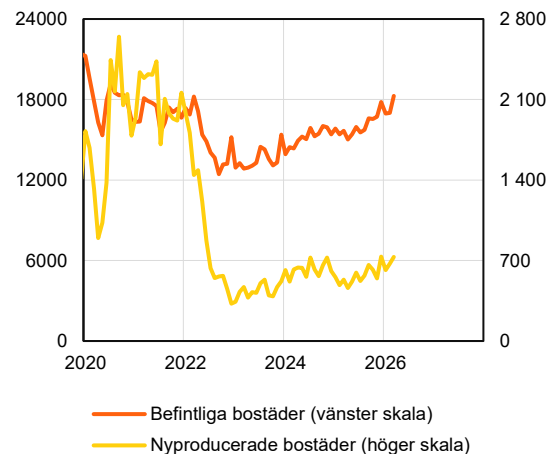
HMI för det fjärde kvartalet 2025 visar att det för Sverige som helhet råder balans i nyproduktionen av hyresrätter, och att bostadsrätter gränsar till underskott (se diagram 37). För villor passerades gränsen till underskott andra kvartalet 2025.

En neddragen byggtakt har medfört ett gradvis lägre tillskott av färdigställda bostäder. Nu framstår det som att neddragningen kan ha gått för långt 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 35. Verifierat sålda bostäder i Sverige

Antal per månad, säsongrensat

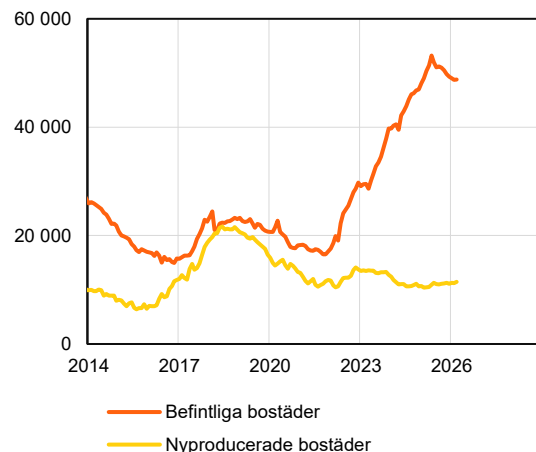


Anm.: Befintliga bostäder är uppräknade med avseende på preliminära utfall och täckningsgrad mot SCB:s utfall.

Källor: Macrobond, Booli och SBAB

Diagram 36. Bostäder i Sverige som är till salu

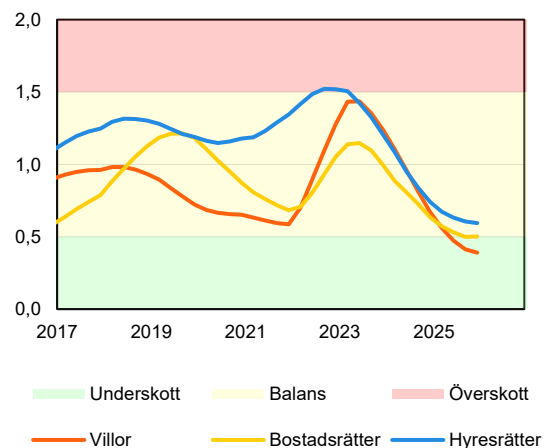
Antal annonser, säsongrensat



Källor: Macrobond, Booli och SBAB

Diagram 37. 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 kraftigt neddragen 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.

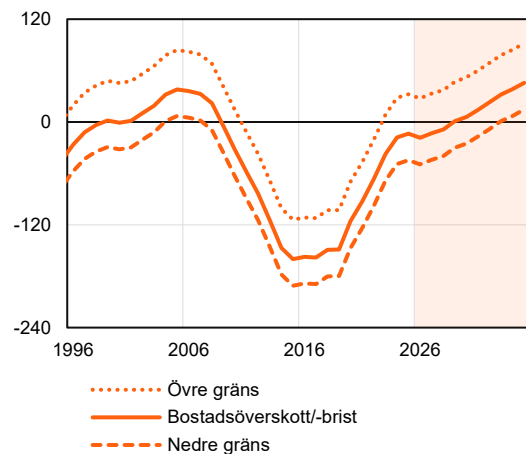
I år och nästa år uppskattas bostadsbristen med vår beräkningsmetod uppgå till i genomsnitt cirka 16 000 bostäder (se diagram 38). En tidigare hög byggtakt har bidragit till att bristen pressats ned från omkring 150 000 bostäder under 2018.

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 3). 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 40). De närmsta fem åren bedömer vi att behovet kommer att öka med strax under 30 000 bostäder per år, vilket svarar mot cirka 0,5 procent fler bostäder per år, enbart på grund av demografiska skäl. Sett till skillnaderna

Diagram 38. Ackumulerat bostads-över/under-skott

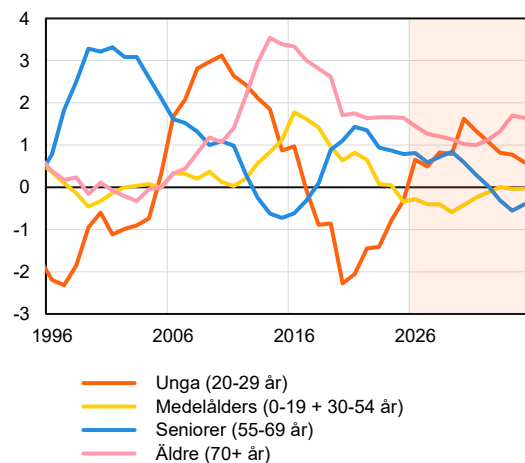
Tusental bostäder



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 39. Utveckling av antalet hushåll i olika grupper

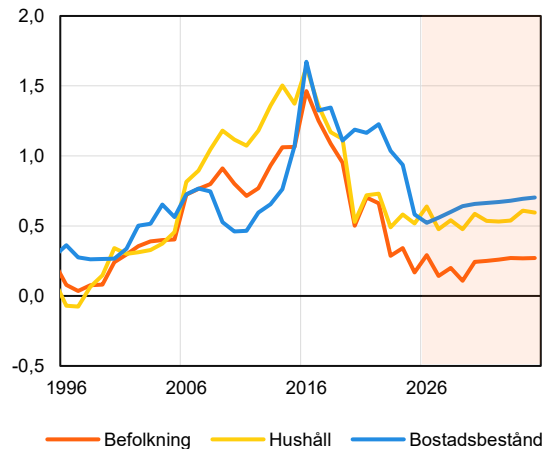
Procentuell förändring per år



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 40. 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 bostäder mätt utifrån antalet påbörjade byggen. Det är en uppgång med lite fler än 2 000 bostäder jämfört med 2025, men en nedgång med nästan 25 000 bostäder jämfört med 2022. På sikt ser vi framför oss en mycket långsam uppgång i byggtakten (se diagram 41). Inom några år bedömer vi att byggtakten kommer att uppgå till omkring 35 000 bostäder per år.

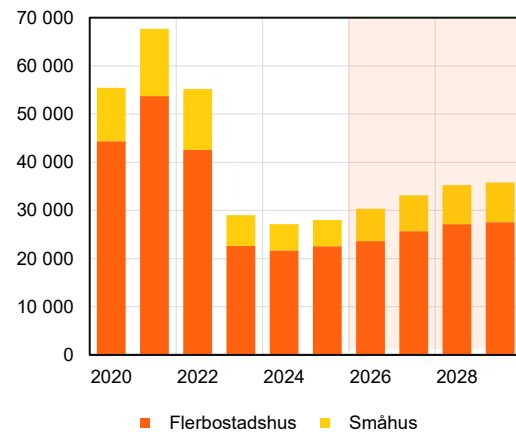
År 2022 medförde en hög byggtakt i kombination med brister på olika produktionsfaktorer att prisutvecklingen på insatsvaror för bostadsbyggande drevs upp kraftigt (se diagram 42). Mot slutet av 2022 bromsade ökningstakten in på byggmaterial, och under 2023 bromsade prisökningstakten in på transporter, 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. För närvarande är prisutvecklingen låg med undantag för en liten uppgång för transporter.

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 43). Inledningsvis under 2024 såg situationen ut att förbättras snabbt, men med tiden har det visat sig handla om en trendmässigt ovanligt långsam nedgång i antalet konkurser. Vi räknar dock med en viss nedgång under 2026 och att läget återgår till mer normala nivåer först under 2027.

Med hänvisning till hushållens ekonomiska situation är det extra viktigt att bedöma hushållens faktiska efterfrågan på nybyggda bostäder. Fram till våren 2022 var efterfrågan på bostäder hög och utbudet av befintliga bostäder lågt, vilket gjort det lätt att sälja nybyggda bostäder. Det är något som förändrades snabbt under andra halvan av 2022. Även om det finns en kvarstående bostadsbrist har högre boenderelaterade kostnader dämpat hushållens efterfrågan på bostäder. Det utesluter dock inte en byggtakt i linje med befolkningsutvecklingen.

Diagram 41. Påbörjade bostäder

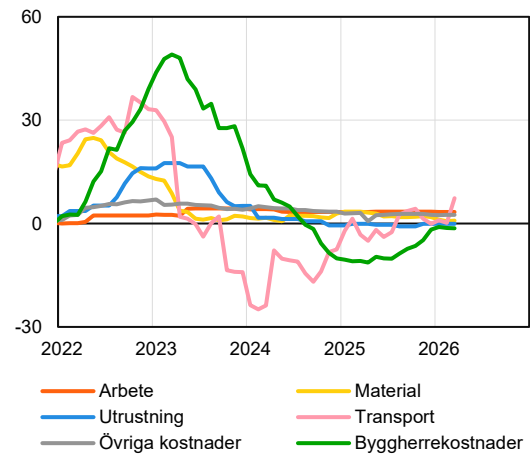
Antal per år



Källor: SCB, Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 42. Byggekostnadsindex, flerbostadshus

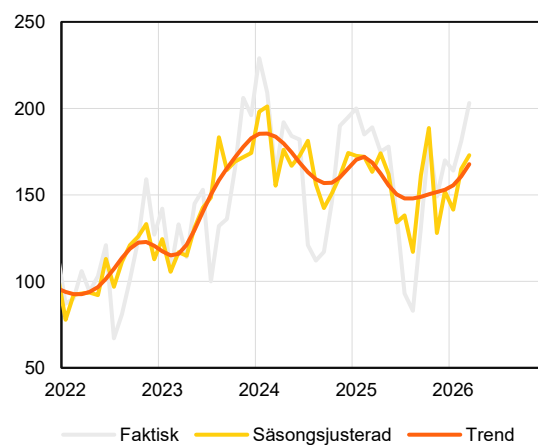
Procentuell förändring under 12 månader



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 43. Företagskonkurser, bygg och anläggning

Antal per månad

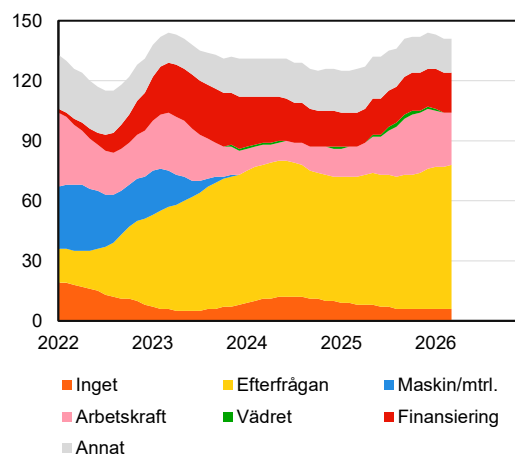


Källor: Macrobond, UC och SBAB

Enligt Konjunkturinstitutets månadsvisa barometer har hushållens efterfrågan på bostäder varit det tveklöst största hindret för bostadsbyggandet sedan 2024. Tillgången till finansiering har också upplevts som ett stort hinder även om läget förbättrats det senaste året (se diagram 44). Samtidigt 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.

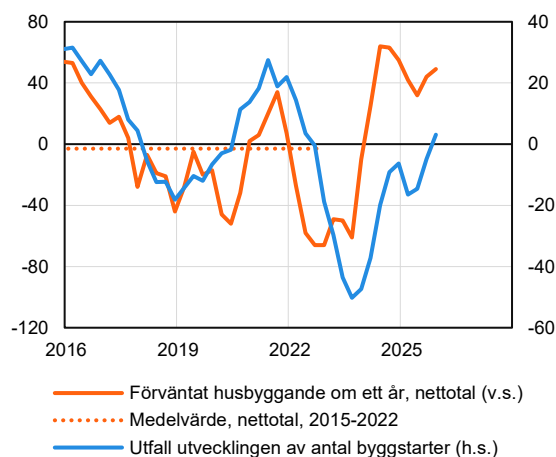
Enligt den kvartalsvisa Konjunkturbarometern förväntar sig husbyggarna sedan 2024 en högre byggtakt på ett års sikt (se diagram 45). Det är en kraftig omsvängning jämfört med under 2022 och 2023. Indikatorn är tyvärr inte helt enkel att tolka eftersom den behöver relateras till byggtakten då frågan ställdes. Den positiva synen sedan 2024 kan delvis kopplas samman till att byggtakten då var mycket låg. Diskrepansen mellan förväntningarna och faktiska byggstartar har dessutom varit större de senaste åren jämfört med under 2016–2022. Indikatorn ger ändå stöd för en prognos om en högre byggtakt framöver. Vi tolkar dock indikatorn försiktigt och tror på en mycket långsam uppgång i bostadsbyggandet.

Diagram 44. Begränsande faktorer för bostadsbyggande
Index, säsongrensat och utjämnat



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 45. Förväntat husbyggande och antal byggstartar
Indikator, säsongrensat



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

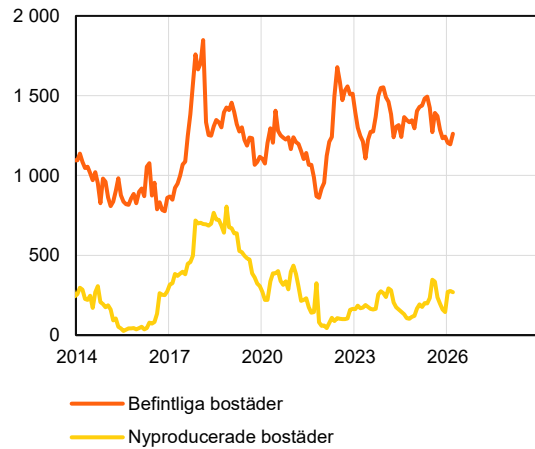
Det totala utbudet av befintliga bostäder är fortsatt större än normalt i Stockholms kommun men förhållandevis normalt i innerstaden. Det snabbt växande utbudet i Göteborg och Malmö har vuxit snabbt sedan 2022 men har nu bromsat in, och även om det minskat något är det betydligt större än normalt. De stora utbudet kan förklaras av ett normalt inflöde av bostäder i kombination

med längre annonstider och färre sålda bostäder, vilket har varit fallet sedan 2022.

Utbudet på nyproducerade bostäder är lite lägre jämfört med de senaste åren, vilket är resultatet av en låg byggtakt.

Diagram A1. Utbud, Stockholms innerstad

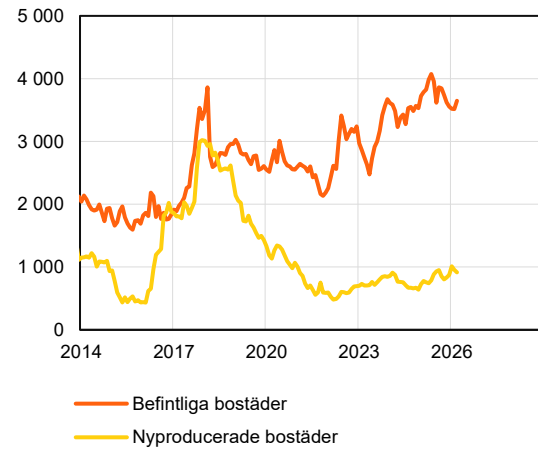
Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A2. Utbud, Stockholms kommun

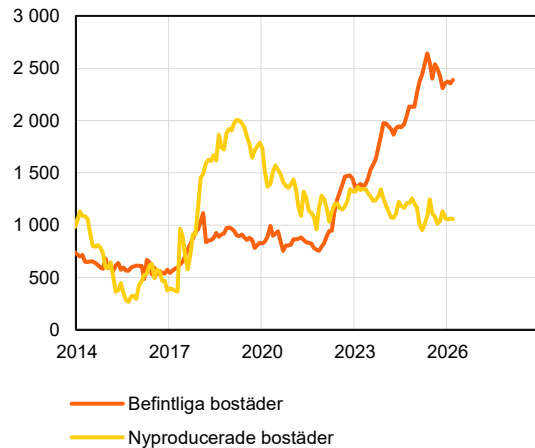
Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A3. Utbud, Göteborgs kommun

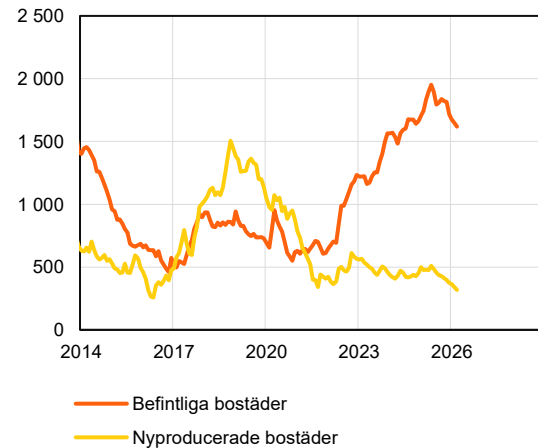
Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A4. Utbud, Malmö kommun

Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

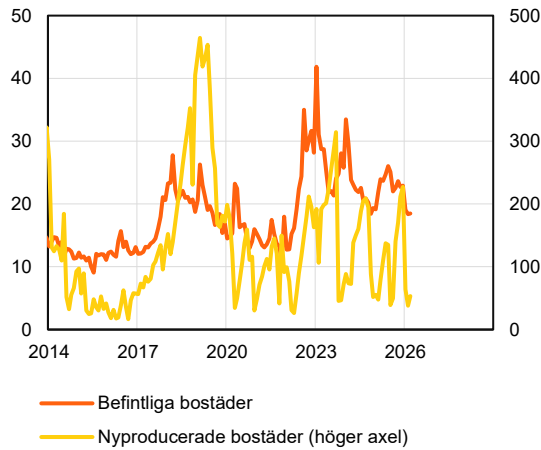
Annonstid

Den genomsnittliga annonstiden för befintliga bostäder, mätt som antal dagar på Booli, steg snabbt med början under 2022 från omkring två veckor till omkring fyra-sex veckor de senaste åren. Annonstiderna har till stor del fallit tillbaka i Stockholms innerstad, men inte 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

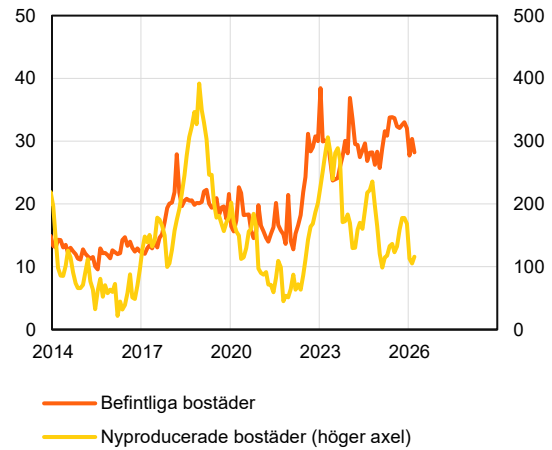
Antal dagar, säsongrensats



Källor: Booli och SBAB

Diagram A6. Annonstid, Stockholms kommun

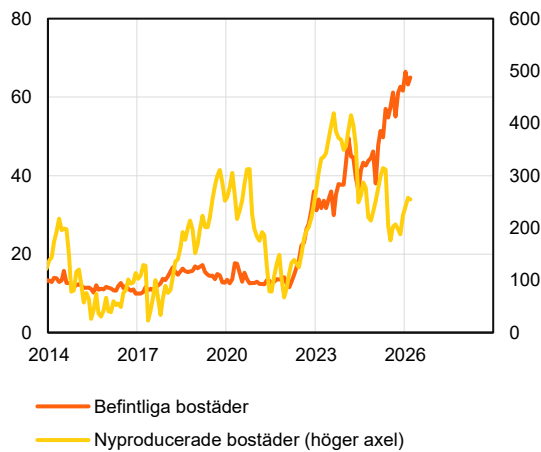
Antal dagar, säsongrensats



Källor: Booli och SBAB

Diagram A7. Annonstid, Göteborgs kommun

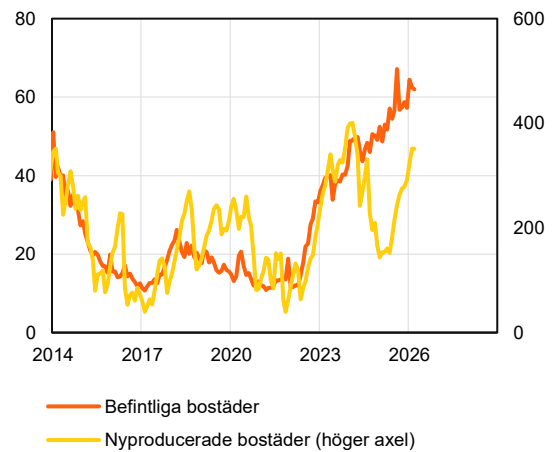
Antal dagar, säsongrensats



Källor: Booli och SBAB

Diagram A8. Annonstid, Malmö kommun

Antal dagar, säsongrensats



Källor: Booli och SBAB

Försäljning

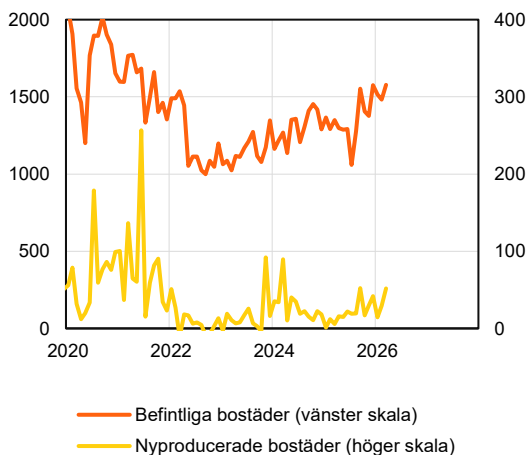
Antal sålda bostäder per månad i det befintliga beståndet, mätt utifrån antalet verifierat sålda bostäder, minskade under 2022. Försäljningstakten har ökat långsamt sedan dess och väntas nå normal nivå under 2027.

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 en tillfällig uppgång. Sedan slutet av 2025 syns återigen tecken på en viss uppgång.

Diagram A9. Försäljning, Stockholms innerstad

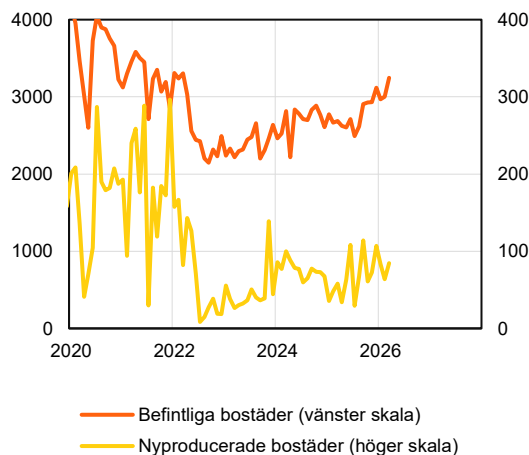
Antal verifierat sålda bostäder per månad, säsongrensat



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

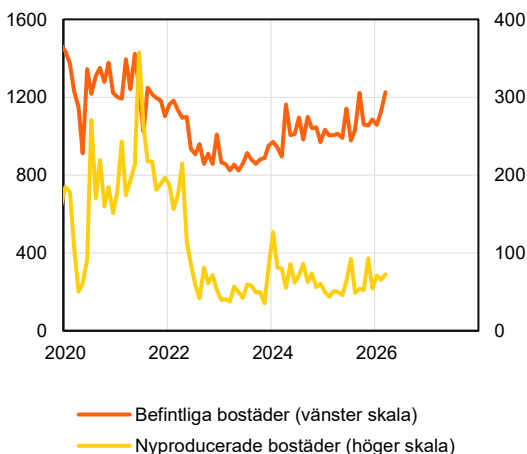
Antal verifierat sålda bostäder per månad, säsongrensat



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

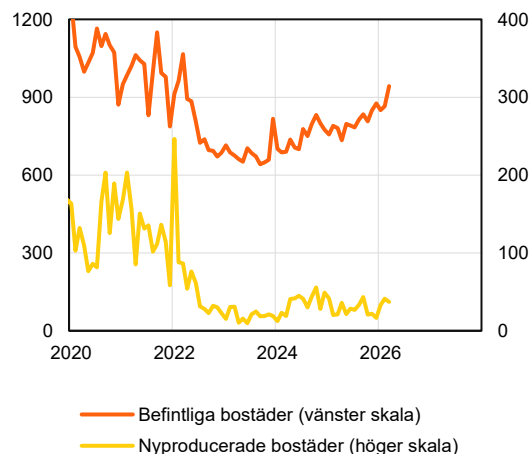
Antal verifierat sålda bostäder per månad, säsongrensat



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

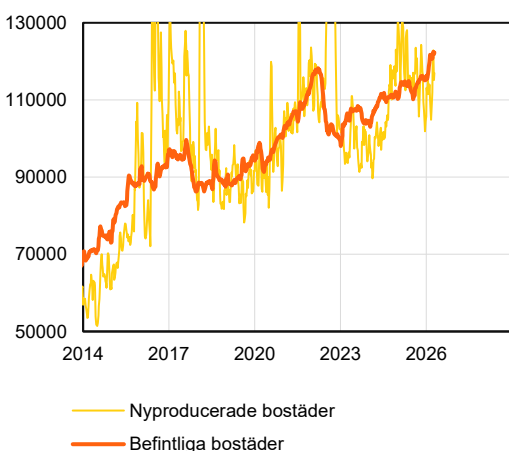
Bostadsprisernas nivå och utveckling skiljer sig åt i olika delar i Sverige. I till exempel Stockholm är priserna på sålda bostäder (verifierat av mäklare, lagfarter eller sista offentliga bud) mer än dubbelt så höga som i Malmö.

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 passerat de tidigare toppnivåerna 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 kvadratmeterpriserna på nya bostäder högre i både Göteborg och Malmö.

Diagram A13. Pris, Stockholms innerstad

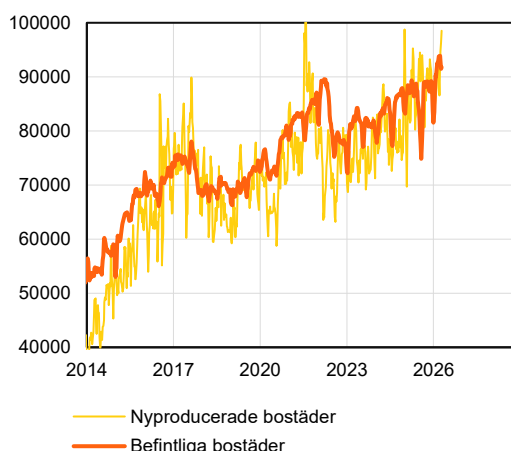
Kronor per kvadratmeter



Källor: Booli och SBAB

Diagram A14. Pris, Stockholms kommun

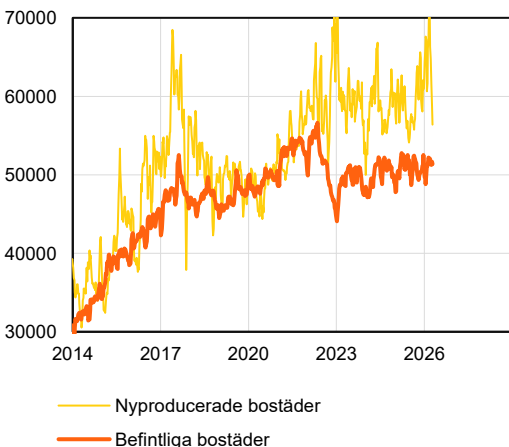
Kronor per kvadratmeter



Källor: Booli och SBAB

Diagram A15. Pris, Göteborgs kommun

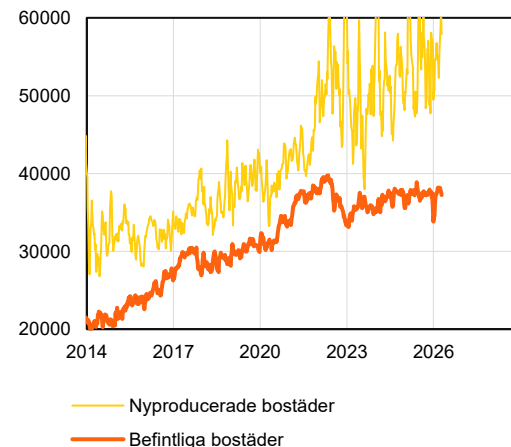
Kronor per kvadratmeter



Källor: Booli och SBAB

Diagram A16. Pris, Malmö kommun

Kronor per kvadratmeter



Källor: Booli och SBAB

Bilaga B: SBAB Booli Housing Market Index

Regioner

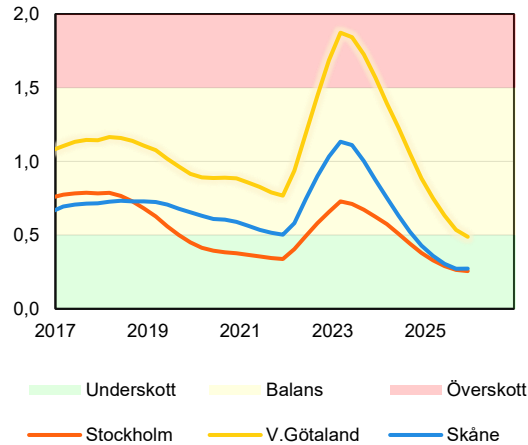
Enligt SBAB Booli Housing Market Index (HMI) är det i riket som helhet balans mellan nyproduktionen av villor och bostadsrätter och potentiell efterfrågan på respektive boendeform. Utvecklingen har de senaste slutet av 2022 gått från balans till potentiellt underskott.

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.

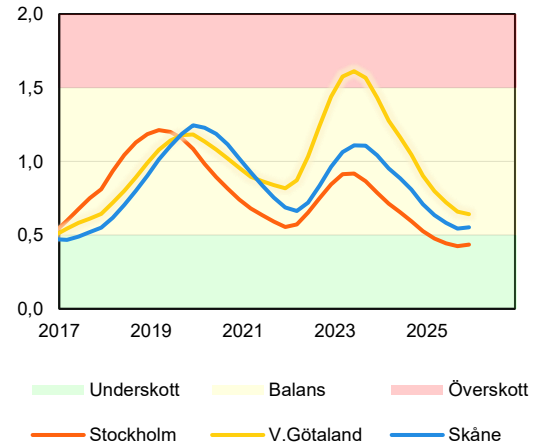
Ett index inom spannet 0,5–1,5 tolkas som en marknad i balans. Ett index som överstiger 1,5 tolkas som att nyproduktionsvolymen är tydligt större än hushållens efterfrågan. Ett index som understiger 0,5 innebär att nyproduktionsvolymen är tydligt mindre än hushållens efterfrågan.

Diagram B1. HMI storstadslän, villor
Index



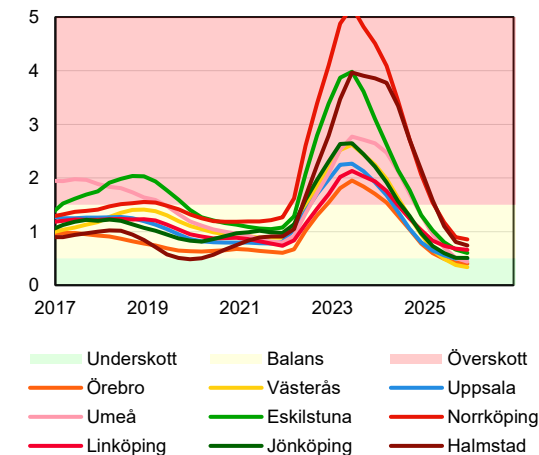
Källor: Booli och SBAB

Diagram B2. HMI storstadslän, bostadsrätter
Index



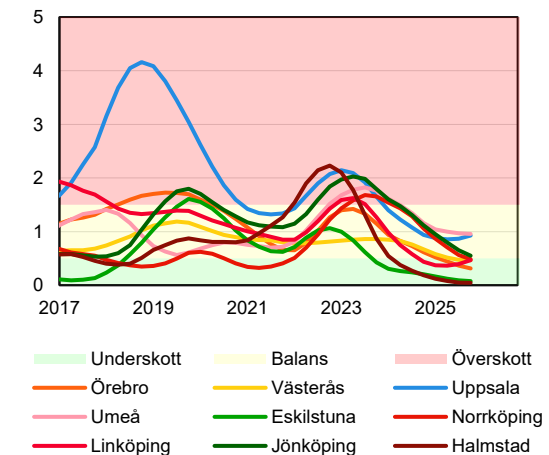
Källor: Booli och SBAB

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

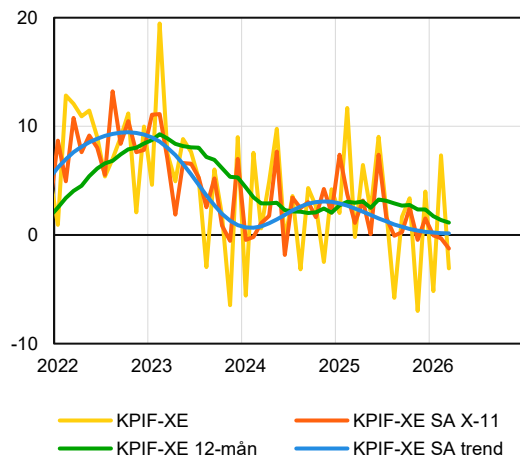
Vår beräkning baserad på KPIF-XE visar i detta fall att säsongjustering av den månadsvisa inflationen (den orangea grafen i diagram C1) ger ett begränsat mervärde jämfört med den ursprungliga serien (den gula grafen). Det mest tydliga är att den tar bort en del av effekten på inflationen av den förändring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

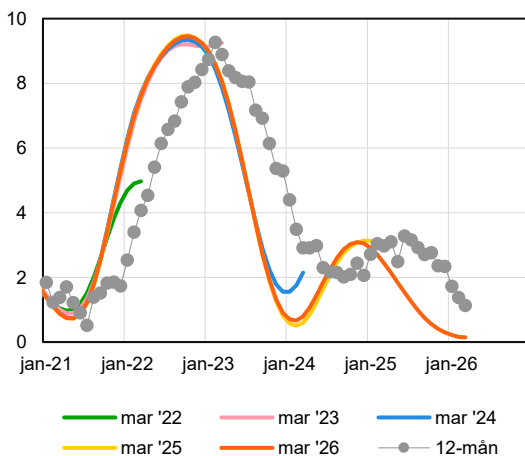


Källor: SCB, SBAB och Macrobond

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.

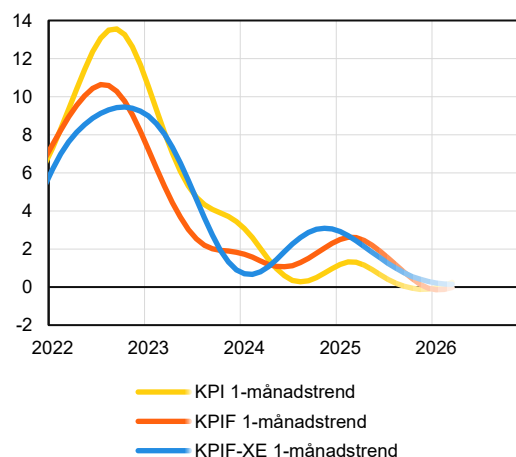
Avvikelser tenderar att ligga lågt när trenden är stigande och högt när trenden är fallande. Det framgår också att trendinflationen i allmänhet ligger över 12-månaderstalen när trenden är stigande och under 12-månaderstalen när trenden är fallande. Trots att avvikelserna ofta ligger lågt när trenden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

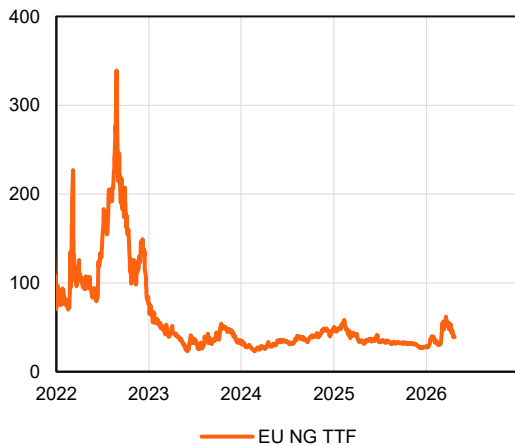
Källor: SCB, SBAB och Macrobond

Bilaga D: Priser i omvärlden

Prisutvecklingen på varor och tjänster som handlas globalt har i många fall påverkats av USA:s och Israels krig mot Iran. Mest påverkan syn på oljepriset, men även lite på gaspriset och priset på containerleveranser. Betingat på att handeln, däribland oljeleveranserna, återgår till det normala efter sommaren bedöms att spridningseffekterna

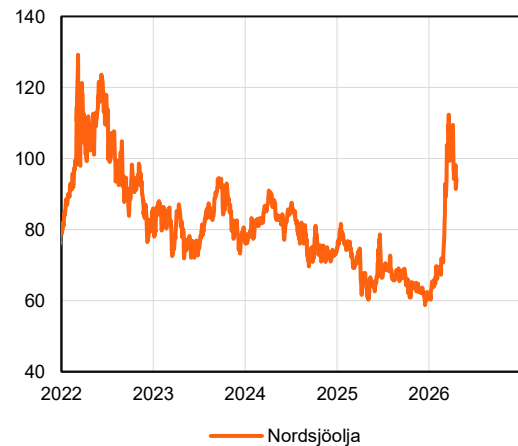
till svenska energipriser och inflationen i Sverige blir måttliga. En förhållandevis stark krona gör dessutom att varor som handlas i USD blir relativt sett billigare.

Diagram D1. Pris på naturgas i Europa
EUR/MWh



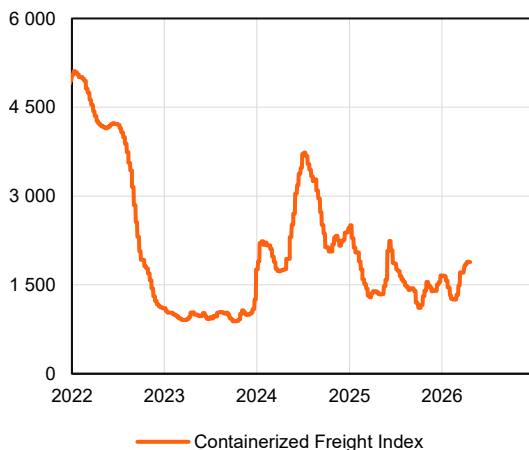
Källa: Trading Economics

Diagram D2. Pris på olja
USD/Bbl



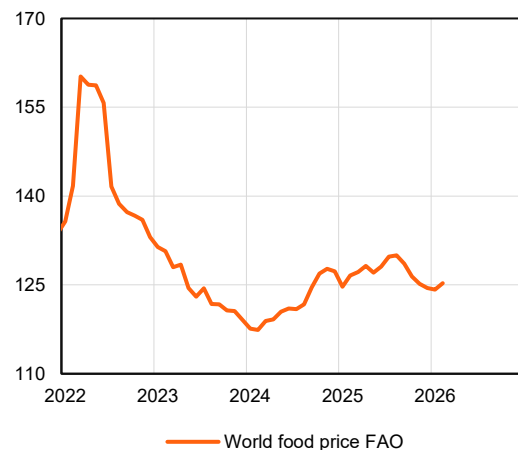
Källa: Macrobond och Intercontinental Exchange (ICE)

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 2,4 procent under 2026. Det är en prognos lite lägre än KI och Riksbanken som publicerades i mars, och ännu lägre jämfört med de prognoser

som kom i början av året (se diagram E1). De allra senaste prognoserna har justerats ned med anledning av oväntat svag ekonomisk utveckling i Sverige omkring årsskiftet, och till följd av USA:s och Israels krig mot Iran.

Vi bedömer att den relativa arbetslösheten under 2026 kommer att uppgå till i genomsnitt 8,4 procent av arbetskraften. Det är i linje med andra prognoser men lite lägre jämfört med prognoser som publicerades omkring årsskiftet (se diagram E2).

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

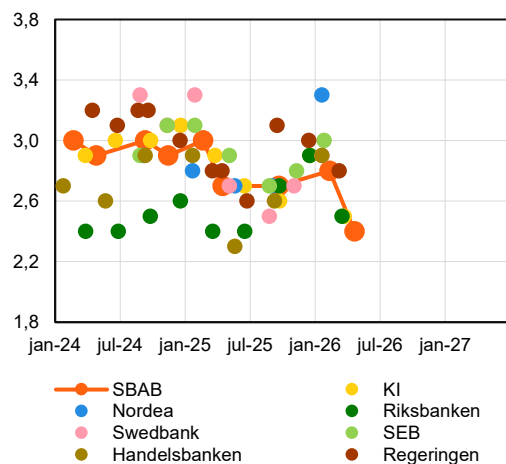
Procentuell förändring respektive procent av arbetskraften

Prognosmakare	Datum	BNP	Arbetslöshet
SBAB	2026-04-23	2,4	8,4
Konjunkturinstitutet	2026-03-25	2,5	8,4
Riksbanken	2026-03-19	2,5	8,6
Regeringen	2026-03-11	2,8	8,4
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

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

Diagram E1. Prognoser på BNP-tillväxten under 2026

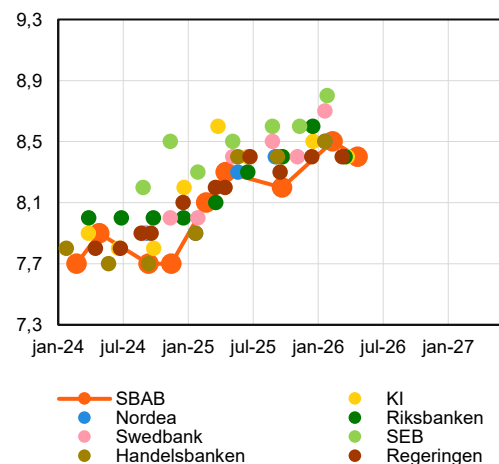
Procentuell årstakt



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	1,5	2,4	2,7	2,2	1,8
Delkomponenter						
Privat konsumtion	Årstakt, procent	1,6	2,5	3,2	2,8	2,5
Offentlig konsumtion	Årstakt, procent	0,7	2,6	1,4	0,8	1,1
Investeringar	Årstakt, procent	2,8	3,2	4,8	2,7	1,6
Nettoexport	Årstakt, procent	-3,0	-6,4	-14,2	-1,3	-2,8
Bidrag						
Privat konsumtion	Procentenheter	0,7	1,1	1,5	1,3	1,1
Offentlig konsumtion	Procentenheter	0,2	0,7	0,4	0,2	0,3
Investeringar	Procentenheter	0,7	0,8	1,2	0,7	0,4
Nettoexport	Procentenheter	-0,1	-0,2	-0,4	0,0	-0,1
Sysselsättning (15–74 år)	Årstakt, procent	0,4	1,2	0,9	1,0	0,6
Arbetslöshet (15–74 år)	Procent av arbetskraften	8,8	8,4	7,9	7,3	7,1
Arbetade timmar	Årstakt, procent	-1,0	1,3	2,0	0,5	0,4
Timlönekostnad	Årstakt, procent	2,9	3,1	2,9	4,0	3,4
Inflation, KPI (dec.-dec.)	Årstakt, procent	0,3	1,6	2,1	2,7	2,0
Inflation, KPIF (dec.-dec.)	Årstakt, procent	2,1	1,9	1,8	2,6	2,0
Inflation, KPIF-XE (dec.-dec.)	Årstakt, procent	2,3	0,5	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	4,5	3,7	4,4	4,5	3,9
Hushållens sparkvot	Procent av D.I.	16,1	15,7	14,8	13,8	12,9
Sparkvot, exkl. premie- och tjänstepension	Procent av D.I.	6,8	6,9	6,1	5,3	4,7
Utlåning till bostadsrätter	Årstakt, procent	2,2	3,8	5,1	5,4	5,5
Utlåning till småhus	Årstakt, procent	3,2	3,6	3,9	4,0	4,2
Hushållens skuldkvot	Procent av D.I.	158,3	158,3	158,0	157,9	159,0
Hushållens räntekvot (efter skatteavdrag)	Procent av D.I.	3,9	3,7	4,0	4,1	4,2
Bostadspriser, SBAB Booli HPI	Årstakt, procent	-1,2	4,3	4,7	3,2	3,0
Bostadsrättspriser, SBAB Booli HPI	Årstakt, procent	-0,1	5,0	4,8	3,5	3,1
Småhuspriser, SBAB Booli HPI	Årstakt, procent	-1,7	3,8	4,7	3,0	2,9
Påbörjade bostäder	Tusental	28,0	30,3	33,1	35,2	35,8
Påbörjade lägenheter	Tusental	22,5	23,6	25,6	27,1	27,6
Påbörjade småhus	Tusental	5,5	6,7	7,4	8,1	8,2
Bostadsbrist	Tusental	14	18	13	9	-1

Anm.: För 2025 är uppgifterna utfall, i övrigt är det prognoser.

Källor: Macrobond, Booli, Konjunkturinstitutet, SCB och SBAB