

Bomarknadsnytt

Nummer 3
2026.09.17

Prognos över svensk ekonomi och bostadsmarknad



- ➔ BNP växer med 2,5 procent i år och med 2,6 procent nästa.
- ➔ Inflationen ökar kommande månader.
- ➔ Styrräntan höjs i december och februari.
- ➔ Bolåneräntorna stiger med ungefär 0,5 procentenheter till början av nästa år.
- ➔ Vid årets slut har bostadspriserna ökat med 4 procent.
- ➔ Bostadsbyggandet ökar måttligt i år och nästa.

SBAB!

Sammanfattning

BNP ökar i år med 2,5 procent och marginellt mer nästa år. Inflationen stiger och Riksbanken höjer därför styrräntan två gånger i närtid. Det oväntat låga inflationsutfallet i augusti gör dock att den första höjningen sker först i december i stället för tidigare antagna november. Med det väntas de rörliga bolåneräntorna stiga med 0,5 procentenheter till början av nästa år och de längre bundna bolåneräntorna nästan lika mycket. Bostadspriserna som helhet har stigit med omkring 4 procent – småhuspriserna mer och lägenhetspriserna mindre – när året summeras. Nästa år byggstartas 34 000 nya bostäder vilket är en liten ökning från i år. Det är de huvudsakliga slutsatserna i SBAB:s nya prognos i årets tredje nummer av Bomarknadsnytt.

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, handelshinder och inflationshot

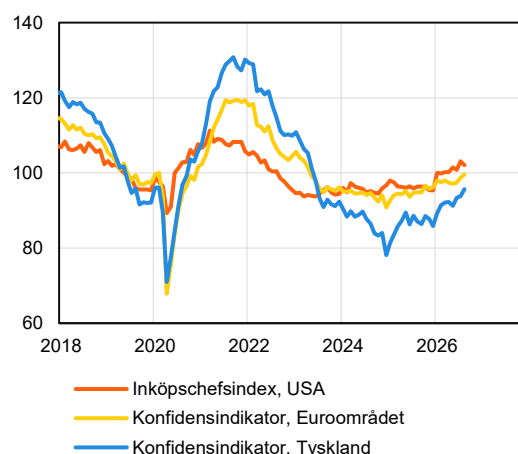
Förväntningarna på den globala BNP-tillväxten under 2026 ligger på strax över 3 procent, vilket är under genomsnittet på 3,5 procent för de senaste tre decennierna. Många förtroendeindikatorer bottnade redan för omkring ett år sedan men har därefter rört sig upp mycket långsamt. Förtroendet i USA har stigit marginellt över det normala, ligger normalt i euroområdet, men under normalt i exempelvis Tyskland. Eftersom Tyskland är en viktig handelspartner för Sverige är den låga nivån lite problematisk, men det är trots allt bra att förtroendet stiger i snabb takt.

Den globala ekonomiska utvecklingen är i dagsläget särskilt svårbedömd till följd av konflikterna i Mellanöstern och dess inverkan på handeln, däribland på oljepriset. Stigande energipriser påverkar inflationen i länder runt om i världen och därmed räntorna. Under sommaren sjönk oljepriset i samband med att konflikten mellan USA och Iran mattades av. Efter att striderna återigen blossade upp och ingen lösning skymtar vid horisonten, har oljepriset återigen stigit brant (se diagram 2). Det ligger nu över 100 dollar fatet och vi räknar med att återgången till normala priser kommer bli utdragen.

Utöver den osäkerhet som är direkt förknippad med konflikterna i Mellanöstern råder det alltså stor osäkerhet kring Rysslands fortsatta krig mot Ukraina vilket, förutom att påverka priset på råolja, naturgas och drivmedel, också påverkar många europeiska länders offentliga budgetar i form av stöd till Ukraina och egna försvarssatsningar.

Diagram 1. Förtroendeindikatorer i omvärlden

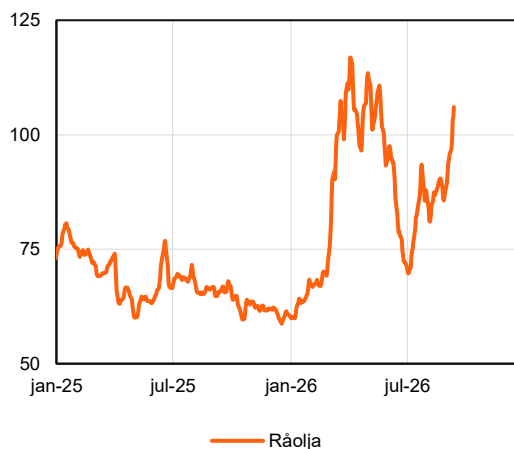
Indikator, medelvärde = 100, säsongrensad



Källor: Macrobond och SBAB

Diagram 2. Oljepriset

USD, spotpris, daglig slutkurs



Källor: Macrobond och SBAB

God återhämtning för svensk ekonomi i år

Ur ett svenskt perspektiv väntas den handelsviktade globala BNP-tillväxten under 2026 uppgå till 1,9 procent (se diagram 3). Det är marginellt lägre än genomsnittet på 2,0 procent per år under de två senaste decennierna. Den lite lägre ekonomiska tillväxten kan delvis förklaras av global osäkerhet, handelshinder och höga oljepriser. Svensk penningpolitik bidrar dock positivt till den real-ekonomiska utvecklingen genom att hålla styr-räntan lite under den neutrala nivån.

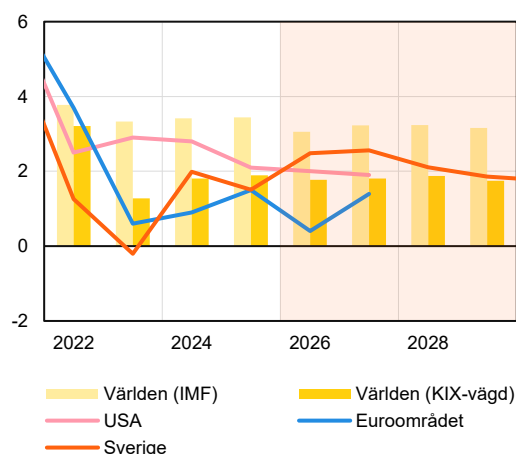
Förtroendeindikatorn för svenskt näringsliv steg över normalnivån på 100 redan i augusti förra året, och har efter en svacka i våras fortsatt uppåt till 107 i augusti i år (se diagram 4). Förtroendet är som starkast inom detaljhandeln och som svagast inom byggindustrin. Även om förtroendet inom byggindustrin tillfälligt legat över 100 så har det sjunkit ned igen och låg i augusti på 98.

Vid sidan av Konjunkturinstitutets indikatorer över utvecklingen visar även Statistikmyndighetens så kallade konjunkturklocka på en positiv utveckling. En majoritet av delindikatorerna i klockan befinner sig i expansionsfasen (se diagram 5).

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 avmattning i december och BNP-indikatorerna i början av 2026 pekade på en fortsatt kräftgång. Dessa indikatorer är förvisso hoppiga och svårtolkade, men i kombination med händelseutvecklingen i omvärlden under våren talar mycket för att det handlade om en viss försiktighet hos hushåll och företag. Vid den tidpunkten såg med andra ord tillväxten framöver lite bräcklig ut, vilket gjorde att många prognosmakare justerade ned sina bedömningar av utvecklingen under 2026. Till sommaren kom tvärtemot väldigt positiva indikatorer, och därmed justerades prognoserna i allmänhet upp igen.

Diagram 3. BNP i Sverige och omvärlden

Procentuell förändring

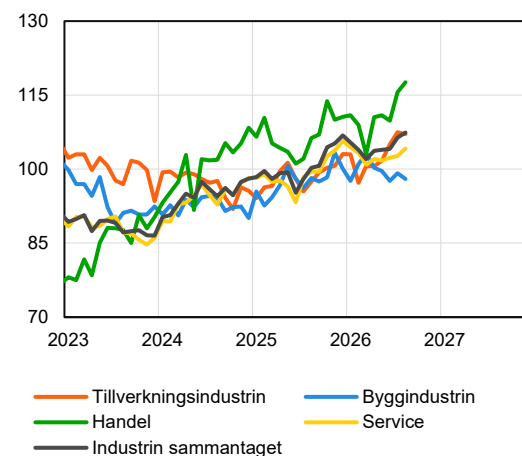


Källor: IMF och SBAB

Anm.: IMF:s omvärldsprognoiser är från april 2026.

Diagram 4. Förtroendeindikator, Sverige

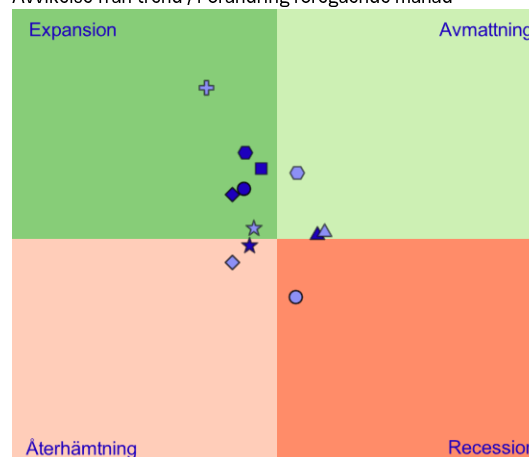
Indikator, medelvärde = 100, säsongsrensat



Källor: Macrobond, Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 5. SCB:s konjunkturklocka juli 2026

Avvikelse från trend / Förändring föregående månad



Källa: SCB

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

För 2026 är prognosen att BNP växer med 2,5 procent, det vill säga en procentenhet högre jämfört med föregående år (se tabell 1). Till omkring hälften handlar det om en starkare ekonomisk utveckling, men till andra hälften om så kallade kalender-effekter, det vill säga att olika år har olika många arbetsdagar. Antalet arbetsdagar under 2025 var färre än för ett normalår, och under 2026 är de fler än för ett normalår. Den sammantagna effekten på BNP-tillväxten av olika antal arbetsdagar uppgår till omkring 0,5 procentenheter.

Konjunkturuppgången drivs till största delen av högre privat konsumtion, men också av högre investeringar och högre offentlig konsumtion (se tabell 1). Det är framför allt näringslivets investeringar som är känsliga för konjunkturläget, och som fortsätter att driva på utvecklingen i år och nästa år (se diagram 6). Trots höjda tullar och handelsoro utvecklas exporten starkt, men håller inte riktigt samma höga takt som importen från och med 2025. I år väntas bidraget från nettoexporten vara som lägst på -0,3 procentenheter. Det låga bidraget från nettoexporten beror inte enbart på högre tullar och handelshinder, utan även på att importen växer med nära 5 procent till följd av en stark efterfrågan 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. 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. Samtidigt var konkurserna onaturligt låga under själva coronapandemin till följd av stödåtgärder, vilket kan vara en anledning i sig till att konkurserna varit högre de efterföljande åren.

Med beaktande av att antalet konkurser ökar med tiden, när ekonomin och antalet företag växer, är nuvarande nivå på konkurserna inte alarmistiskt högt. Det framgår om den kortsiktiga trenden för konkurser relateras till den långsiktiga trenden i ett så kallat konkursgap (se diagram 7). Sedan 2025 har antalet konkurser minskat från att ha legat cirka 35 procent över den långsiktiga trenden till att nu ligga knappt 10 procent över. Den starka samvariationen mellan konkursgapet och BNP-gapet indikerar att antalet konkurser kommer att normaliseras under första halvan av 2027. Det är också en rimlig konsekvens av att såväl hushållens som den offentliga sektorns konsumtion ökar snabbt och därmed att efterfrågan på företagens produkter blir allt högre.

Tabell 1. BNP-utvecklingen och dess komponenter

Procentuell förändring respektive procentenheter

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

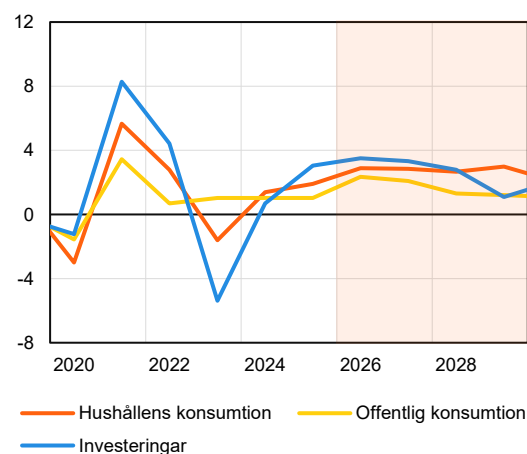
Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Anm.: Föregående prognos den 18 april 2026 inom parenteser.

Uppgifterna är avrundade och summerar därför inte alltid.

Diagram 6. Sveriges försörjningsbalans, användning

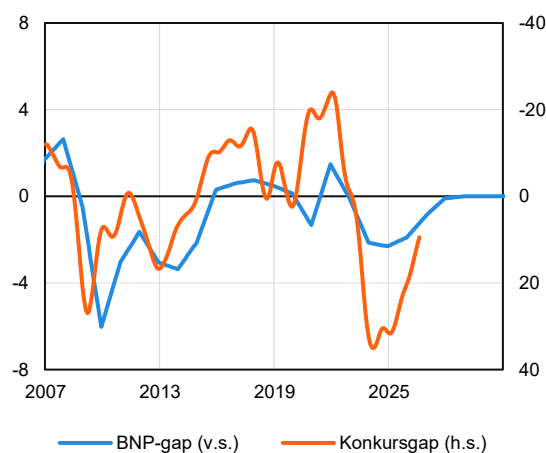
Procentuell förändring



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 7. Inledda företagskonkurser

Antal per månad



Källor: Macrobond, UC och SBAB

Anm.: Omfattar aktie-, handels-, och kommanditbolag samt övriga juridiska personer.

Ett stort antal konkurser har gått hand i hand med 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 nära 8,8 procent (se diagram 8). Trenden har dock vänt nedåt och i juli 2026 hade arbetslösheten sjunkit en bit under 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 i likhet med SCB:s statistik på en nedgång i arbetslösheten sedan mitten av 2025 (se diagram 9). Enligt Arbetsförmedlingens definition är dessutom nivån betydligt lägre och nedgången brantare.

Vi räknar med att arbetslösheten kommer att sjunka tillbaka under 2026 för att igenomsnitt under året uppgå till knappt 8,6 procent. Nedgången följer på ett förbättrat konjunkturläge där en starkare efterfrågan från hushållen leder till en bättre lönsamhet, färre konkurser, och med tiden högre investeringar och fler nyanställningar.

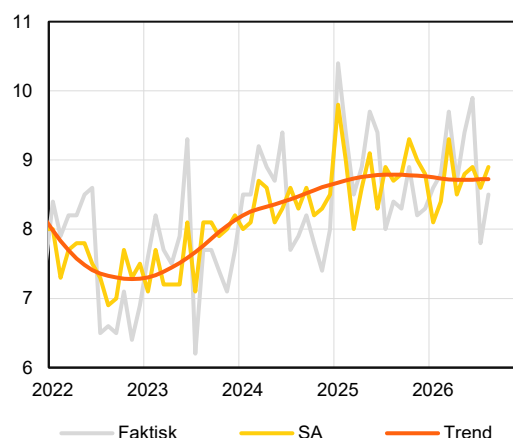
Sysselsättningen har ökat trendmässigt sedan slutet av 2024, där tillväxttakten under 2025 var 0,4 procent. I år bedöms tillväxttakten stiga till 0,9 procent och nästa år till 1,0 procent. Sett till antal personer är det från och med 2026 fler sysselsatta än under det tidigare toppåret 2023. Under 2026 har sysselsättningen börjat öka i en snabbare takt än arbetskraften, vilket bidrar till att arbetslösheten sjunker mot slutet av året (se diagram 10). En förhållandevis långsam befolkningstillväxt jämfört med åren före coronapandemin är en övergripande förklaring till varför arbetskraften växer långsammare framöver. På några års sikt bedöms arbetslösheten komma ned till omkring 7,0 procent av arbetskraften.

Inflationen stiger över Riksbankens mål

Inflationsutfallet för augusti uppgick enligt KPIF (ett mått som bortser från direkta effekter av ränteförändringar) till 0,7 procent. Det är långt under Riksbankens mål för inflationen på 2 procent. Regeringen har dock vidtagit flera tillfälliga åtgärder, som exempelvis sänkt moms på livsmedel och subventionerade drivmedelspriser, vilket tillfälligt minskat inflationen. Om dessa åtgärder rensas bort låg inflationen i augusti på 2,3 procent.

Diagram 8. Arbetslöshet 15–74 år

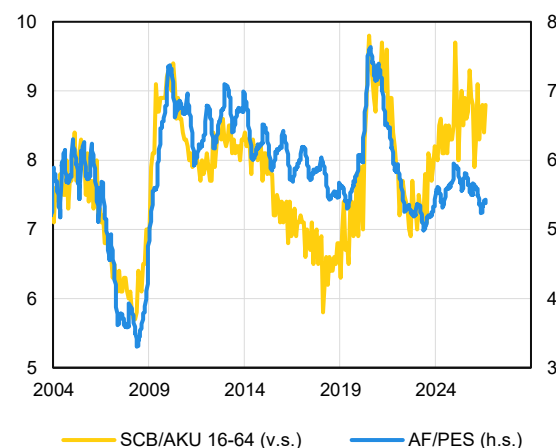
Procent av arbetskraften



Källor: Macrobond och SCB

Diagram 9. Arbetslöshet 16–64 år

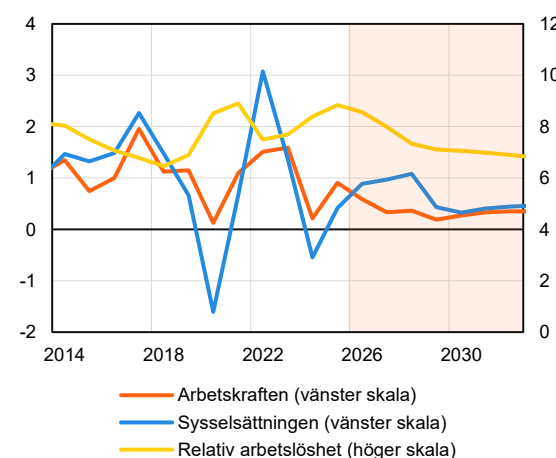
Procent av arbetskraften



Källor: Macrobond, Arbetsförmedlingen, SCB och SBAB

Diagram 10. Arbetsmarknaden 15–74 år

Procentuell förändring och procent av arbetskraften



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Det är utvecklingen för den rensade inflationen som ligger till grund för vår inflationsprognos. Genom att rensa bort effekterna av tillfälliga åtgärder framträder en tydligare bild av hur inflationen utvecklas. Den formellt redovisade inflationen kan därefter beräknas genom att återlägga effekterna av tillfälliga åtgärder. Uppgången i den formellt redovisade inflationen från början av 2026 till mitten av 2027 med omkring 3 procentenheter är dramatisk (se diagram 11). Den rensade inflationen stiger bara med 2–3 procentenheter, men är nog problematisk för att motivera en stramare penningpolitik.

Den tydligaste orsaken till att inflationen har börjat stiga i Sverige är framför allt stigande oljepriser, men också bland annat stigande fraktkostnader (se bilaga D). Det är i huvudsak en följd av konflikterna i Mellanöstern. Vi har tidigare bedömt att svensk inflation kommer att bli cirka en halv procentenhet högre i år, och något mindre förhöjd nästa år, till följd av stigande energipriser. Den bedömningen byggde dock på att handeln och leveranserna av olja skulle normaliseras till hösten. Vår nuvarande bedömning är att konflikterna blir utdragna och att oljepriserna normaliseras först under början av 2027. Vi har redan noterat en direkt effekt av stigande energipriser på KPIF, och förväntar oss en indirekt effekt på KPIF-XE (ett mått som bortser från direkta effekter av energiprisförändringar) när producenter övervältrar stigande kostnader på pris till kund. Sett till månatliga trender sträcker sig dessa effekter långt in under 2027 (se diagram 12).

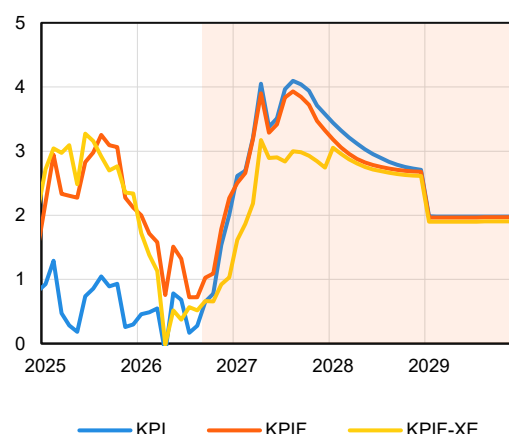
Anledningen till att vi redovisar månatliga trendvärden är för att de både uppvisar ett jämnt förlopp och dessutom återspeglar inflationen innevarande månad. De vanligtvis redovisade 12-månaderstalen visar vad som hänt under det senaste året, och de säsongjusterade månadstalen hoppar både upp och ner. Nackdelen med trendvärden är att man ska tolka utvecklingen i slutet på tidsserien med viss försiktighet. De senaste tillagda värdena blir ofta föremål för revideringar när nya data tillkommer (se bilaga C).

Ser vi tillbaka på utvecklingen under året kan vi notera en stigande trend. Det är framför allt höga inflationsutfall under maj och juni som bidrog till den stigande trenden. Både ett lågt utfall i juli och ett normalt utfall gjorde att trenden då reviderades ned, men trots det låg trenden i augusti på 2,5 procent i årstakt (se diagram 12).

Betraktas spridningen av inflationen över olika undergrupper till KPIF framgår att det är omkring 60 procent som ligger över 2 procents inflation och 40 procent som ligger över 3 procents inflation (se diagram 13). Det är något förhöjt men inte särskilt alarmistiskt.

Diagram 11. Inflation enligt olika mått

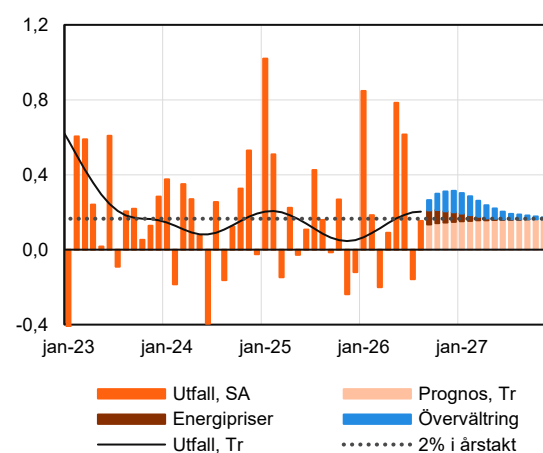
Procent per år, 12-månaderstal



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 12. Säsongsrensad och trend-inflationen enligt KPIF

Procent per månad, 1-månaderstal

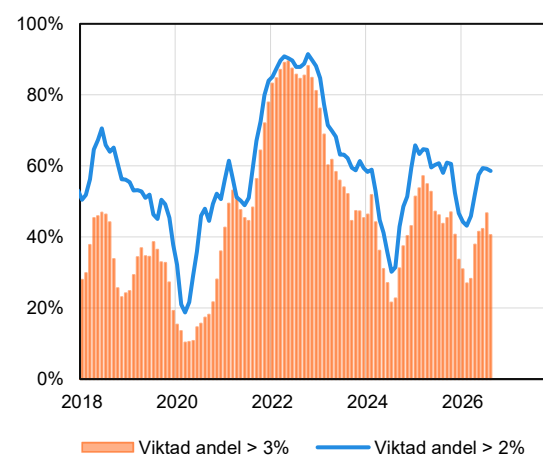


Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Anm.: Påverkan av tillfälliga politiska åtgärder är bortrensade.

Diagram 13. Andel KPIF-undergrupper med inflation över 2 %

Procent



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

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

Oljeprisets effekt på inflationen

Under våren snittade oljepriset på strax över 100 USD per fat (se diagram 2). Förhoppningar om en öppning av Hormuzsundet gjorde att oljepriset sjönk under sommaren till som lägst under 70 USD per fat, men då ingen lösning är i sikte har oljepriset i september återigen gått upp till över 100 USD per fat. I vår nuvarande prognos utgår vi från att oljepriset normaliseras först under 2027. Det innebär att vi förväntar oss en tydlig påverkan på svensk inflation och penningpolitik.

Genom att studera sambandet mellan världsmarknadspriset på olja och svensk inflation sedan 1990 har vi funnit att korrelationen mellan dem är som starkast efter cirka 9 månader för KPIF, och efter cirka 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 sina högre kostnader på priset till sina kunder som tar ännu längre tid.

Studerat sambandet mer i detalj framgår att det kan inträffa mycket stora förändringar i världsmarknadspriset på olja som överhuvudtaget inte påverkar svensk inflation (se diagram 15). Det är omkring 1 procent av observationerna för vilket det finns ett direkt samband. Det kan tyda på att det finns ytterligare faktorer som samverkar med oljepriset och inflationen, exempelvis konjunkturläget och priset på andra varor och tjänster (se diagram 16).

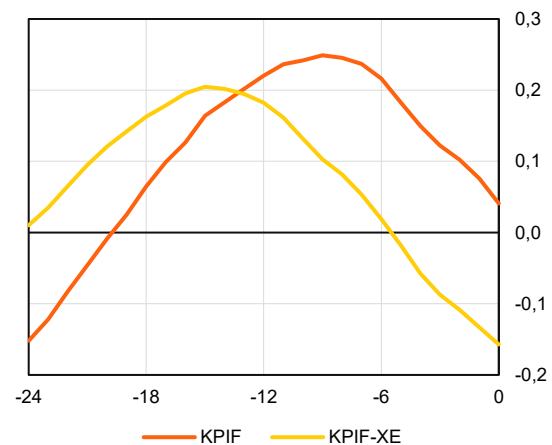
För att till viss del kontrollera för andra faktors inverkan på inflationen vid sidan om oljepriset har vi gjort några enkla beräkningar vilka indikerar att ett 30 procent högre oljepris är förenligt med omkring 0,3 procentenheter högre inflation efter 9 månader. Beräkningarna är dock mycket grova och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

Sammantagen bedömning av inflationen

Vår prognos för inflationen är en sammanvägning av olika faktorer. Den tyngst vägande faktorn är för närvarande utvecklingen av oljepriset. Därefter kommer höga priser på frakt och vissa varor som handlas globalt. I Sverige förväntar vi oss högre elpriser än normalt det närmsta halvåret, samtidigt som vi noterat att företagen planerar fler prishöjningar. Bredden på inflationen är än så länge bara måttligt, och inflationsförväntningarna ligger nära 2 procent.

Diagram 14. Korrelation mellan KPIF och Oljepris

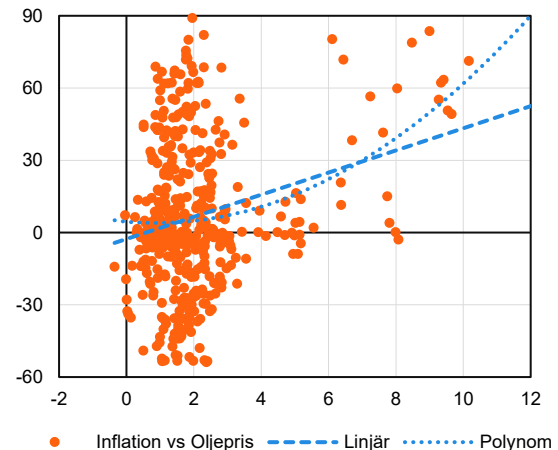
Procent respektive månader bakåt i tiden



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 15. Inflation mot oljepriserförändring

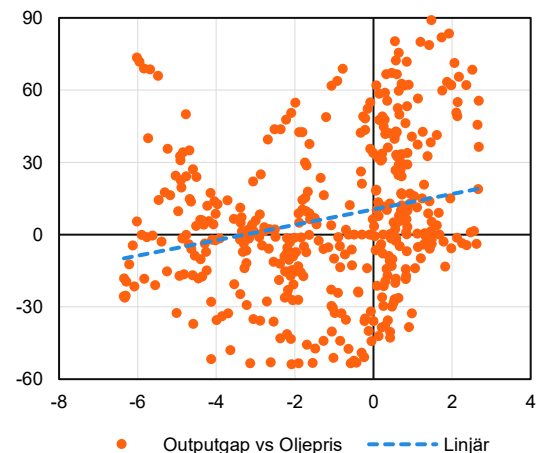
12-månaderstal, procent



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 16. Oljepris mot produktionsgap

12-månaderstal, procent respektive Procent



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

För helåret 2026 väntas den politikrensade KPIF-inflationen uppgå till 3,6 procent och den formellt redovisade motsvarigheten till 2,3 procent. Det är tydligt över Riksbankens mål. Om direkta effekter av ändrade energipriser exkluderas så väntas den politikrensade inflationen uppgå till 2,0 procent och den formella till 1,0 procent. Övervältring gör dock att samtliga dessa inflationsmått ligger på omkring 3 procent under 2027.

Två styrräntehöjningar inom ett halvår, varav den första i december

Riksbanken har hållit styrräntan på 1,75 procent sedan september 2025. Motiveringarna till att hålla styrräntan oförändrad har varit att inflationstrycket är lågt samtidigt som konjunkturläget är svagt.

I det senaste penningpolitiska beslutet från den 20 augusti påpekade Riksbanken att den uppmätta inflationen fortfarande är låg, men att det finns risk för att den underliggande inflationen blir för hög i spåren av utbudsstörningar. Därtill påpekades att stämningläget i ekonomin har förbättrats tydligt, men att arbetslösheten fortfarande är hög. Skulle den oväntat höga inflationen under sommaren vara inledningen på en större och mer bestående inflationsuppgång menade Riksbanken att den skulle anpassa penningpolitiken i en stramare riktning.

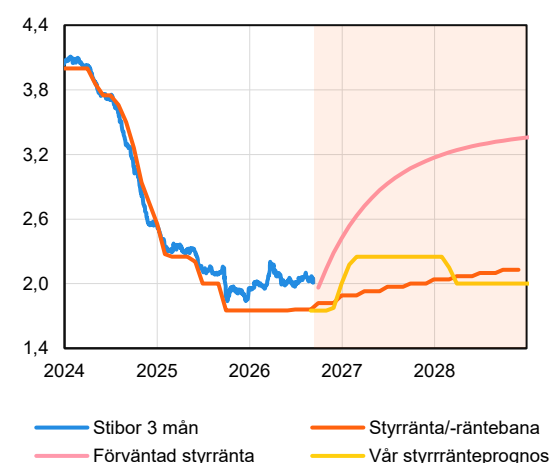
Vår bedömning är att Riksbanken, efter de senaste inflationsutfallen, vill se ytterligare två högre inflationsutfall innan den höjer styrräntan. Vi räknar med att en höjning till 2 procent kommer att ske i december. Vi räknar dessutom med ytterligare en höjning i februari till 2,25 procent (se diagram 17). Det är snabbare höjningar än vad Riksbankens senaste styrräntebana indikerade, men långsammare än marknadens förväntningar (se diagram 18). Sedan mitten av augusti har marknaden justerat upp sina redan höga förväntningar med ytterligare en styrräntehöjning under 2027 (se diagram 19).

Vi bedömer att den så kallade neutrala styrräntan ligger på 2 procent. Vi förväntar oss att Riksbanken återför styrräntan till denna nivå i början av 2028 när inflationen åter väntas ligga omkring 2 procent och konjunkturläget är balanserat.

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 höjer styrräntan betydligt mer under kommande år, eller att den håller fast vid en lägre ränta en längre tid än vad vi förutser.

Diagram 17. Styrränta och förväntad dagslåneränta

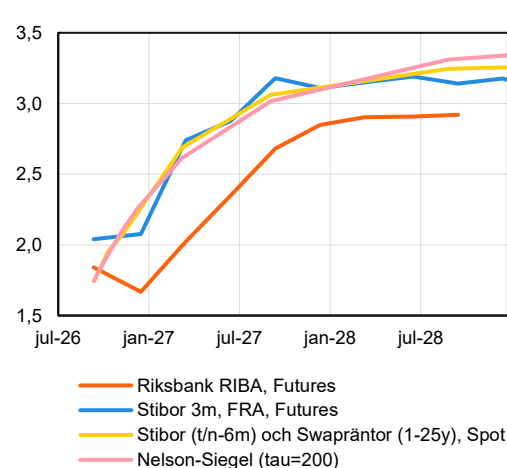
Procent



Källor: Macrobond, Riksbanken och SBAB

Diagram 18. Olika marknadens förväntade styrränta

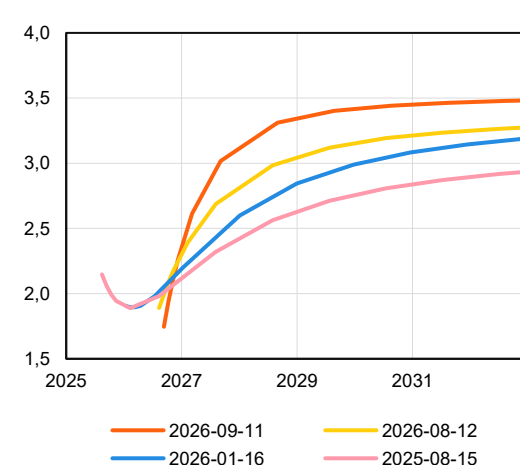
Procent



Källor: Macrobond och SBAB, 11 september 2026

Diagram 19. Marknadens implicit förväntade dagslåneränta

Procent



Källor: Macrobond och SBAB

Omräknat till bolåneräntor är vår bedömning att den rörliga bolåneräntan (3-månadersräntan) hyfsat nära följer Riksbanken 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.

De rörliga bolåneräntorna förväntas i oktober ligga omkring 2,7 procent, men bedöms mot slutet av året stiga för att i januari 2027 ligga omkring 3,0 procent. Till följd av ytterligare en styrräntehöjning i februari stiger boräntorna till närmare 3,3 procent, vilket de kvar på till början av 2028. Långsiktigt förväntas rörliga bolåneräntor ligga strax över 3 procent.

De långa bundna bolåneräntorna förväntas i oktober ligga omkring 3,8 procent. De har rört sig uppåt sedan i juli med några tiondelar, och vi förväntar oss att de fortsätter att stiga lite ytterligare till årsskiftet. På lång sikt är vår bedömning att de långa bundna bolåneräntorna kommer att ligga strax under 4 procent.¹ Vi räknar med att även de kortare bundna bolåneräntorna kommer att fortsätta stiga. Uppgången blir dock inte lika stor, och den långsiktiga nivån bedöms ligga på cirka 3,5 procent.

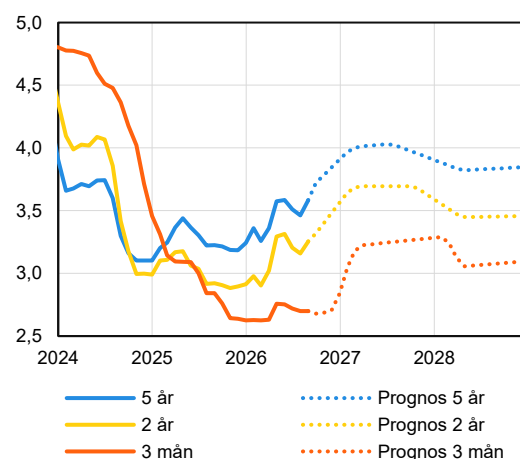
Viktigt att ha alternativa händelseutvecklingar i beaktande

I vårt huvudscenario bedöms resursutnyttjandet i ekonomin vara lägre än normalt under 2026, men bli balanserat vid mitten av 2027. BNP-tillväxten väntas bli god under såväl 2026 som 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, och stigande räntor på långa obligationer.

Diagram 20. Bolåneräntor, historik och prognos

Procent



Källor: SCB och SBAB

Tabell 2. Framtida bolåneräntor med olika bindningstid

Procent

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

Källa: SBAB

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

¹ Se även Boräntenytt nr 4, 2026.

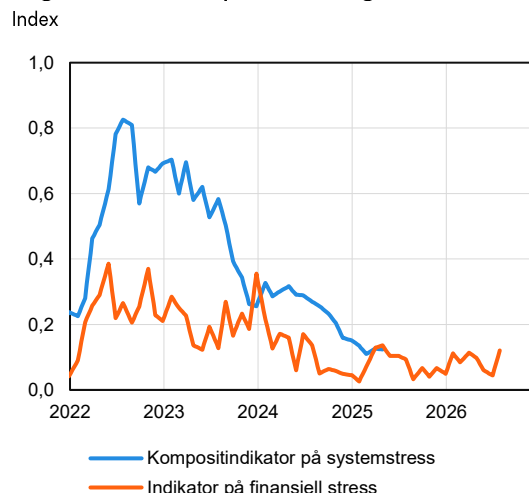
Graden av osäkerhet är i Sverige i stort sett normal vad gäller det finansiella systemet, vilket bland annat framgår av ett flertal indikatorer på stress (se diagram 21). Stressindikatorerna har rört sig lite upp och ned de senaste åren men varit på tydligt trendmässigt nedåtgående. Det inträffade en uppgång i indikatorn för finansiell stress i Sverige under våren 2025, och i juli i år, men med tanke på den oroliga omvärlden måste dessa förändringar tolkas som högst måttliga.

Det syntes 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). Trots frånvaro av en lösning på konflikten har volatilitetsindex fortsatt att sjunka under augusti.

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.

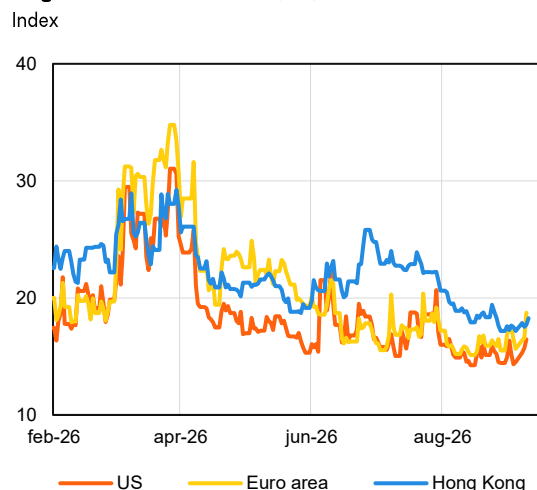
En kraftigt expansiv finanspolitik i Sverige skulle kunna leda till en snabbt växande statsskuld. Det kan i sin tur leda till stigande riskpremier och räntor på statsobligationer, vilket kan sprida sig till stigande räntor på kreditmarknaden. Högre bolåneräntor och högre räntor på företagslån kan försvaga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

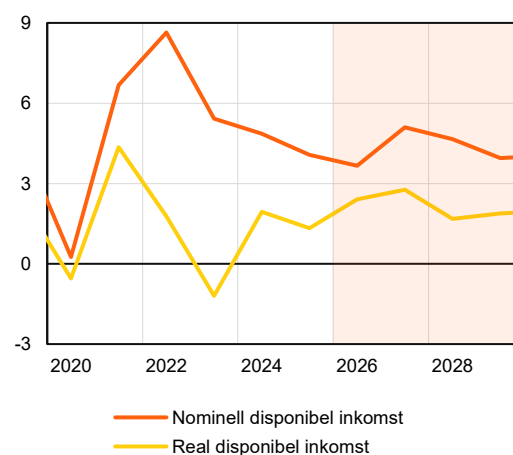
Hushållens nominella disponibla inkomster bedöms i år öka med omkring 3,7 procent och nästa år med 5,1 procent. Räknat per person är dock ökningen 3,4 procent i år och 5,0 procent nästa år, vilket i genomsnitt är i linje med ökningstakten under de tre senaste decennierna.

Hushållens reala disponibla inkomster per person förväntas i år öka med 2,1 procent och nästa år med 2,6 procent (se diagram 23). Det är klart mer än de fyra senaste årens genomsnittliga ökning på 0,6 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).

Konsumentförtroendet steg i augusti till 98, vilket är den högsta nivån sedan december 2024, samt nära det historiska genomsnittet på 100 (se diagram 24). Under denna period har förtroendet pressats ned av en orolig omvärld, dels USA:s tullkrig under 2025, dels USA:s krig mot Iran under 2026. Vi räknar med att hushållen nu blivit mer luttrade vid en orolig omvärld, och att deras framtidsförväntningar i högre grad kommer att påverkas av svensk ekonomi, sysselsättningen och hushållens inkomster. Med detta följer en snabbare konsumtionstillväxt.

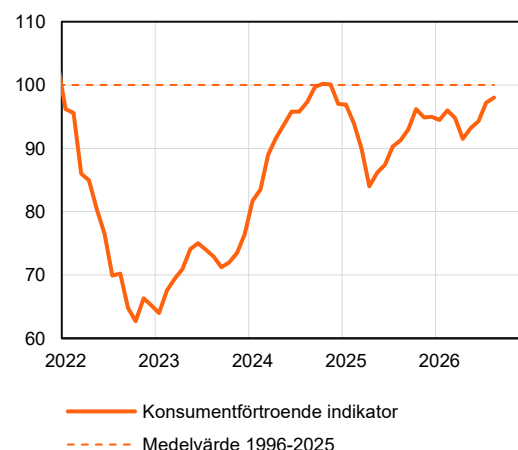
Hushållens egna sparande, mätt som andel av deras disponibla inkomster, sjönk marginellt under 2025 till 6,5 procent. Sparandet bedöms sjunka ytterligare i år till 5,9 procent, och därefter gradvis till under 3 procent från 2030 (se diagram 25).

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 också 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 andra kvartalet 2026 spenderade hushållen i genomsnitt 22,2 procent av sina disponibla inkomster på boende enligt SCB:s Nationalräkenskaper. Enligt denna statistik har utgiftsandelen ökat svagt sedan botten det andra 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.

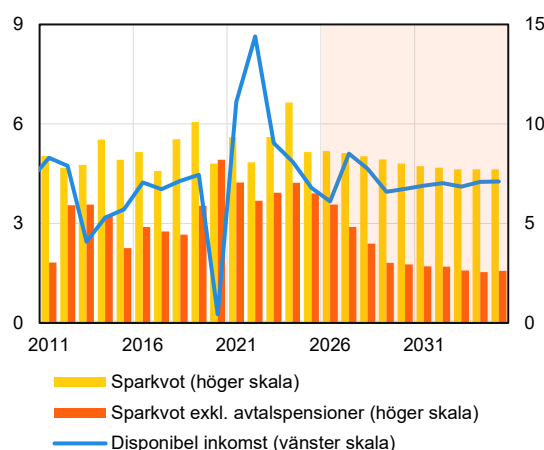
Hushållens ränteutgifter, efter skatteavdrag, uppgick 2022 till 2,8 procent av deras disponibla inkomster. År 2023 ökade räntekvoten till 4,5 procent, och 2024 till 5,0 procent, för att 2025 sjunka till 3,9 procent. I år förväntar vi oss en oförändrad räntekvot på 3,9 procent av inkomsterna (se diagram 27). Nästa år förväntas kvoten stiga till omkring 4,3 procent.

Hushåll i bostadsrätt är mer avvaktande till att byta bostad jämfört med de i småhus

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

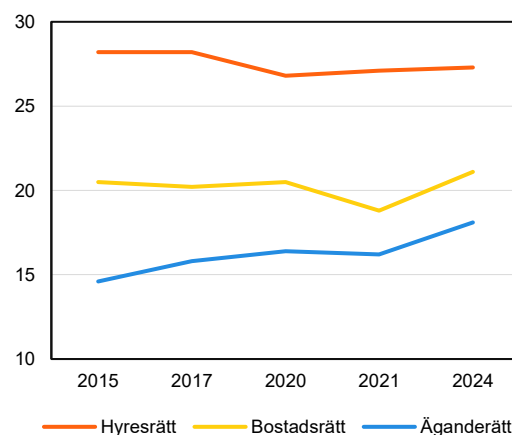
Procentuell förändring respektive procent av disponibel inkomst



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 26. Hushållens boendeutgiftssandel

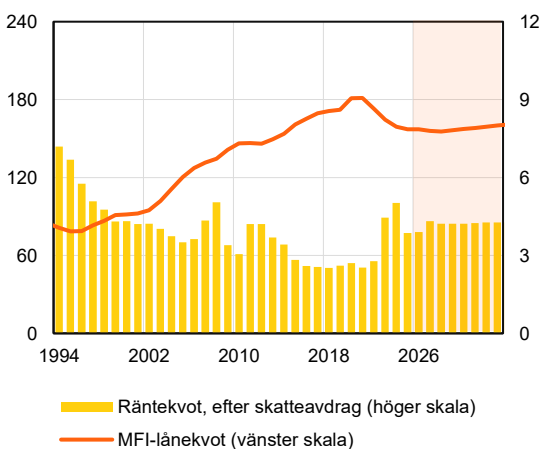
Procent av disponibel inkomst



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 skett en trendmässig uppgång sedan våren 2025, framför allt i Stockholm och Göteborg, men också i Malmö med undantag för de senaste månaderna (se diagram 28).

För villor normaliserades försäljningstakten under 2025, även om den rasade i Stockholm runt årsskiftet till 2026 (se diagram 29). Hittills i år har försäljningstakten legat över det normala.

De senaste årens svaga försäljningsstatistik skulle kunna förklaras av ett tillfälligt stort intresse för den egna bostaden under coronapandemin som därefter klingat av. Nedgången kan också 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).

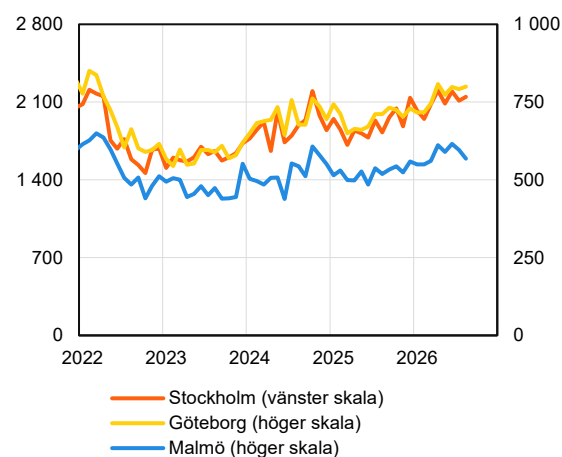
Hushållen förväntar sig stigande bostadspriser

Samtliga indikatorer som mäter hushållens förväntningar på framtida bostadspriser har stigit jämfört med andra halvan av 2025. Det har dock skett en liten avmattning den senaste tiden, vilket skulle kunna förklaras av den utdragna konflikterna i Mellanöstern (se diagram 30).

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 28. Försäljning av bostadsrätter regionalt

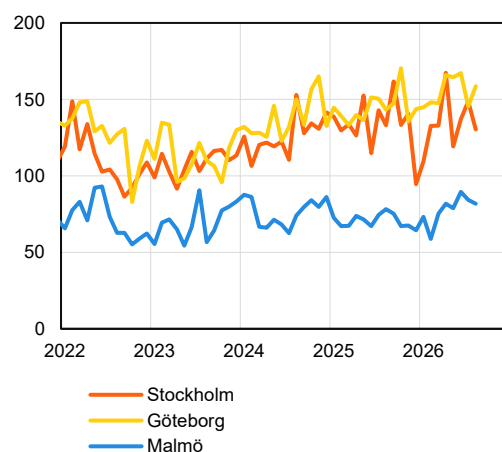
Antal per månad, säsongrensat



Källor: Macrobond, Mäklarstatistik och SBAB

Diagram 29. Försäljning av villor regionalt

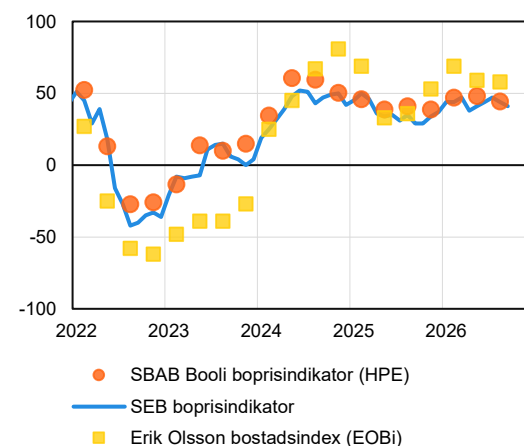
Antal per månad, säsongrensat



Källor: Macrobond, Mäklarstatistik och SBAB

Diagram 30. Bostadspriserförväntningar, 1 års sikt

Indikator



Källor: Macrobond, Erik Olsson, SEB och SBAB

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

Bostadspriserna stiger trendmässigt och i en ganska normal takt

Efter prisrasen på bostäder 2022 har de stigit trendmässigt. Den genomsnittliga prisökningen på lägenheter har sedan januari 2023 varit 1,8 procent i årstakt, och på hus 1,7 procent i årstakt. Det innebär bland annat att den stora prisnedgången under 2022 inte har återhämtats. Bostadspriserna ligger fortfarande omkring 7 procent under toppnivåerna våren 2022.

Sedan årsskiftet har bostadspriserna stigit i samtliga regioner, och i genomsnitt med omkring 5 procent, något mer på hus än på lägenheter. Sett till de senaste månaderna förekommer dock både uppgångar och nedgångar i de olika regionerna (se tabell 3).

Trenden för den säsongsjusterade prisutvecklingen för Sverige som helhet visar sedan våren 2025 på stigande priser på såväl lägenheter som hus (se diagram 31). De senaste månadernas trendberäkningar ska som alltid tolkas försiktigt, men från och med sommaren framstår det som om huspriserna har en något starkare underliggande trend jämfört med 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 konjunkturrell och annan tillfällig påverkan (se diagram 32).

För helåret 2026 räknar vi med en bostadsprisuppgång på drygt 4 procent, omkring 2,8 procent för lägenheter och omkring 5,0 procent för hus. Under 2027 bedöms den genomsnittliga prisuppgången stiga något till knappt 5 procent. Långsiktigt räknar vi med en normal prisutveckling på lite över 3 procent per år.

Tabell 3. SBAB Booli Housing Price Index (HPI)

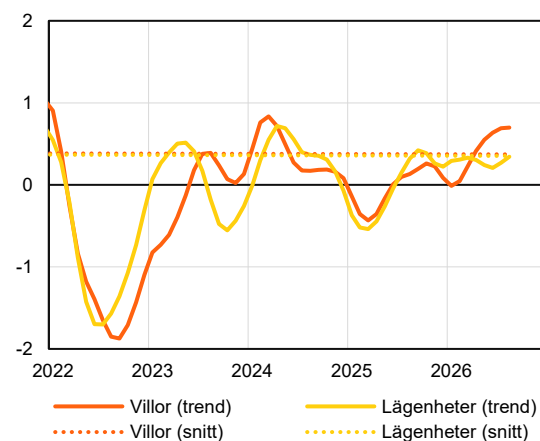
Procent

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

Källor: Booli och SBAB, 2026-09-02

Diagram 31. Bostadsprisernas trendmässiga utveckling

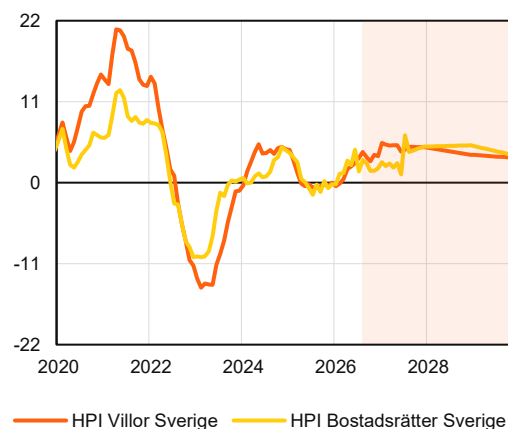
Procentuell månadsvis förändring, säsongsrensad



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

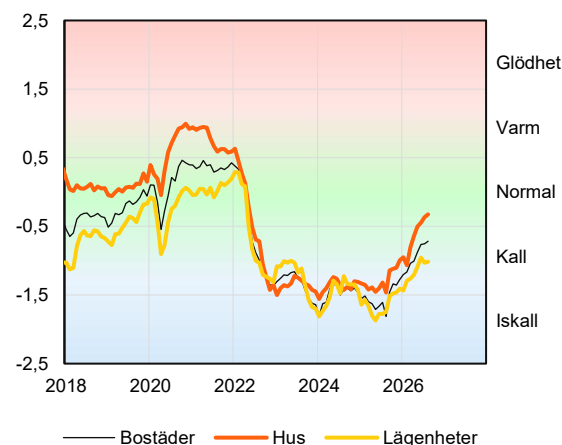
Bostadsmarknaden är fortsatt sval men en stadig upptining pågår

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 och andelen prissänkta (säsongrensat och mätt i förhållande till det historiska viktade genomsnittet). Indikatorn visar att läget har förbättrats markant sedan våren 2025. Lättast är det just nu att sälja villor vid sidan av lägenheter i Stockholms och Göteborgs innerstäder, vilka generellt sett är mer lättsålda jämfört med lägenheter i ytterområden. Det som alltjämt tynger marknaden är bland annat ett stort utbud och långa försäljnings/annonserstider.

Antalet sålda bostäder har ökat sedan 2024 och för hus ligger nu försäljningstakten över normal nivå. För lägenheter är försäljningstakten strax under normal nivå. Hushållen har alltså under de senaste två åren gått från att i hög grad avvakta till att genomföra bostadsbyten. Erfarenheten pekar på att andelen bostadsbyten är ganska stabilt över tiden med undantag för konjunkturrell variation. Historiskt har den genomsnittliga omsättningen på bostäder legat omkring 3 procent per år för villor och lite under 10 procent per år för lägenheter. Omsättningen är i allmänhet högre under högkonjunkturer och lägre under lågkonjunkturer (se diagram 34).³

Diagram 33. Bomarknadstempen

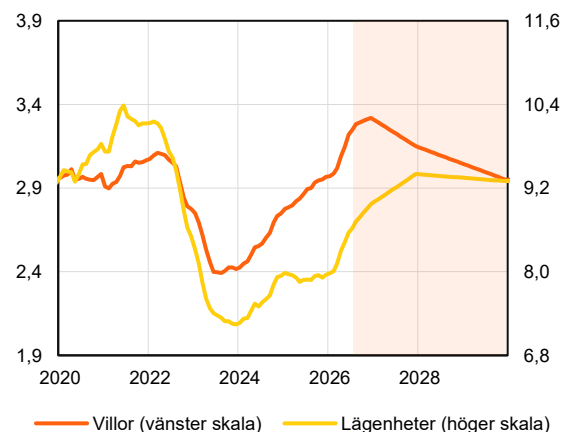
Indikator



Källor: Booli och SBAB

Diagram 34. Omsättning på bostäder i Sverige

Procent av respektive bestånd under 12 månader



Källor: Macrobond, Mäklarstatistik, SCB och SBAB

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

I augusti låg den säsongsjusterade omsättningen på 3,4 procent för villor och på 9,1 procent för lägenheter. Omsättningen på lägenheter väntas fortsätta stiga under 2026 för att under 2027 ligga på i genomsnitt 9,4 procent. Långsiktigt räknar vi med en omsättning på 3,0 procent på hus och 9,3 procent på lägenheter.

En viss uppgång i försäljningstalen 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 nära 12 000 (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.

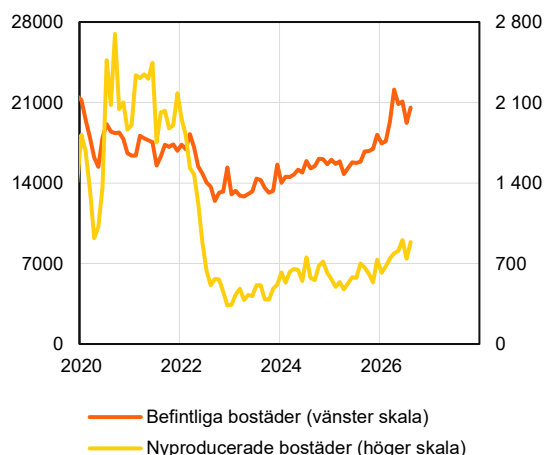
HMI för det andra kvartalet 2026 visar att det för Sverige som helhet råder balans i nyproduktionen av hyresrätter, och att bostadsrätter gränsar till underskott (se diagram 37). För villor består underskottet, där gränsen passerades redan det andra kvartalet 2025.

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. Efterfrågan på nya bostäder kommer dock att bero av det relativa priset på nya och befintliga bostäder, där byggkostnadernas utveckling kan styra efterfrågan mot befintliga bostäder.

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, säsongsrensats

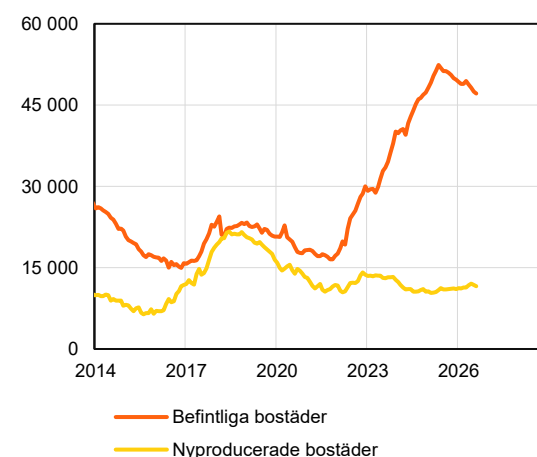


Anm.: Befintliga bostäder är uppräknade med avseende på preliminära utfall och täckningsgrad mot SCB:s utfall.

Källor: Macrobond, Booli och SBAB

Diagram 36. Bostäder i Sverige som är till salu

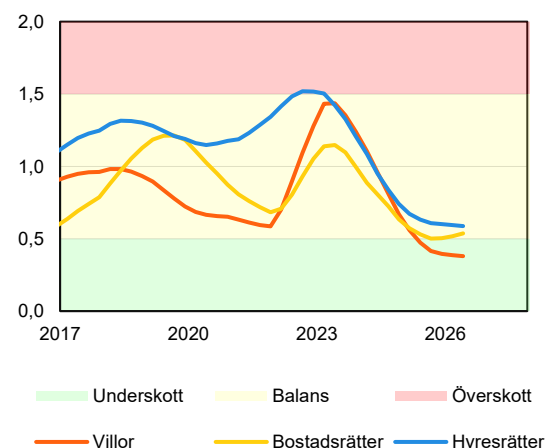
Antal annonser, säsongsrensats



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

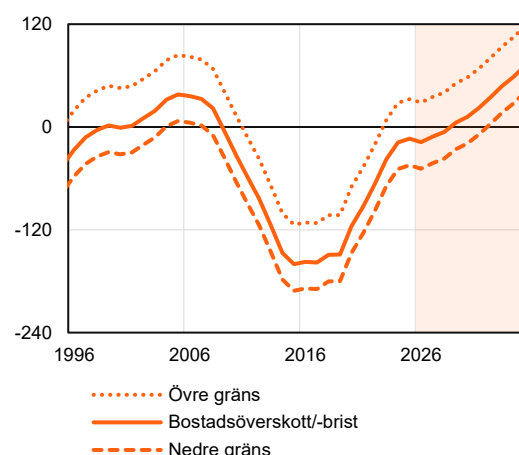
För att bedöma läget på bostadsmarknaden, det vill säga matchningen av efterfrågan mot utbudet på befintliga bostäder och färdigställda bostäder, använder vi information om bland annat befolkningens storlek, hushållens sammansättning, inkomsternas nivå och boendekostnadernas andel av hushållens disponibla 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 15 000 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 39). 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

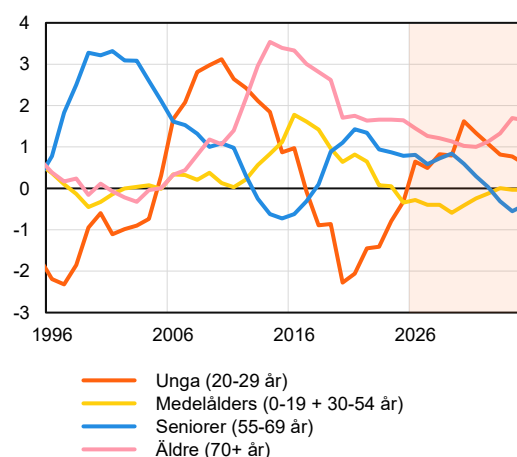
Tusental bostäder



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 39. Utveckling av antalet hushåll i olika grupper

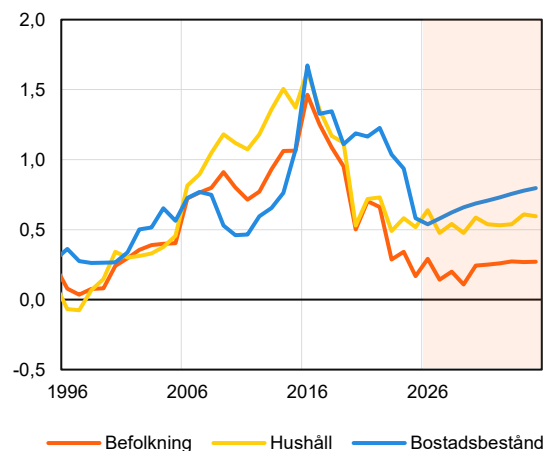
Procentuell förändring per år



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, men marginellt högre än 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 knappt 32 000 bostäder mätt utifrån antalet påbörjande byggen. Det är en uppgång med lite fler än 2 000 bostäder jämfört med 2025, men en nedgång med över 23 000 bostäder jämfört med 2022. På sikt ser vi framför oss en långsam uppgång i byggtakten (se diagram 41). Inom några år bedömer vi att byggtakten kommer att uppgå till omkring 35 000 bostäder per år.

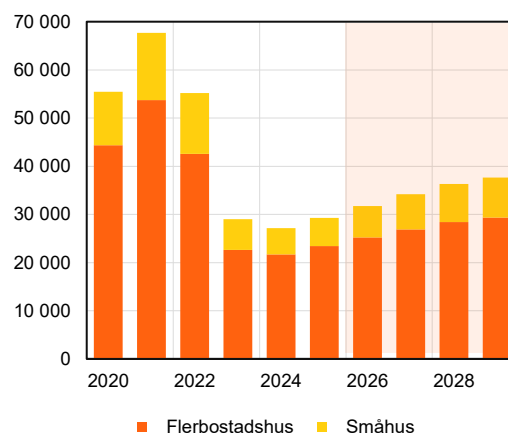
År 2022 medförde en hög byggtakt i kombination med brister på olika produktionsfaktorer att prisutvecklingen på insatsvaror för bostadsbyggande drevs upp kraftigt (se diagram 42). Mot slutet av 2022 bromsade ökningstakten in på byggmaterial, och under 2023 bromsade prisökningstakten in på transporter, 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. Under 2026 har vi återigen noterat en snabbare prisutveckling, särskilt på 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). Sedan 2024 har situationen förbättrats, men i en mycket långsam takt. Vi räknar med en fortsatt förbättring under resten av 2026 och 2027, men i en långsammare takt jämfört med andra branscher. Ett normalläge förväntas nås under 2028.

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 gjorde 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

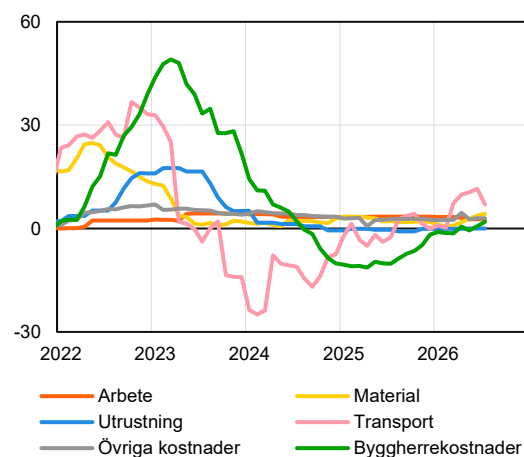
Antal per år



Källor: SCB, Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 42. Byggekostnadsindex, flerbostadshus

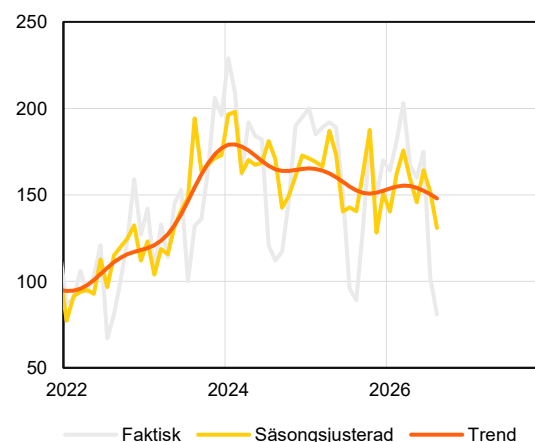
Procentuell förändring under 12 månader



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 43. Företagskonkurser, bygg och anläggning

Antal per månad



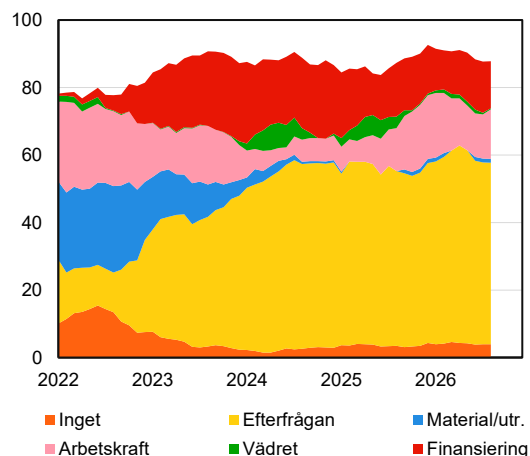
Källor: Macrobond, UC och SBAB

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 sedan 2025 (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. 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. 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 indikatoren med stor försiktighet men tror ändå på en långsam uppgång i bostadsbyggandet.

Diagram 44. Begränsande faktorer för bostadsbyggande

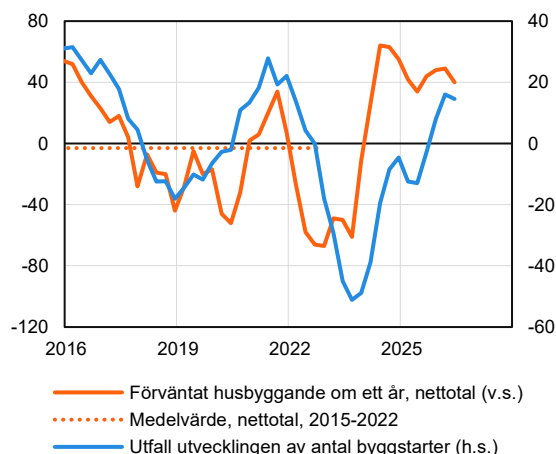
Index, säsongrensat och utjämnat / Index, ej säsongrensat, 6m gl. medel



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

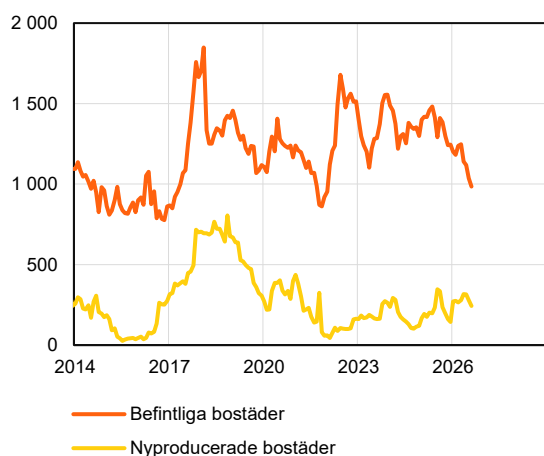
Det totala utbudet av befintliga bostäder är fortsatt större än normalt i Stockholms kommun men förhållandevis normalt i innerstaden. Det tidigare snabbt växande utbudet i Göteborg och Malmö har nu bromsat in, och även om det minskat något i Malmö är det fortfarande större än normalt. De stora utbudet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

annonserstider 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

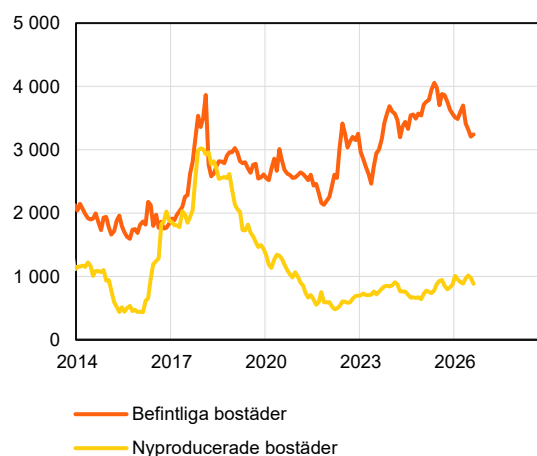
Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A2. Utbud, Stockholms kommun

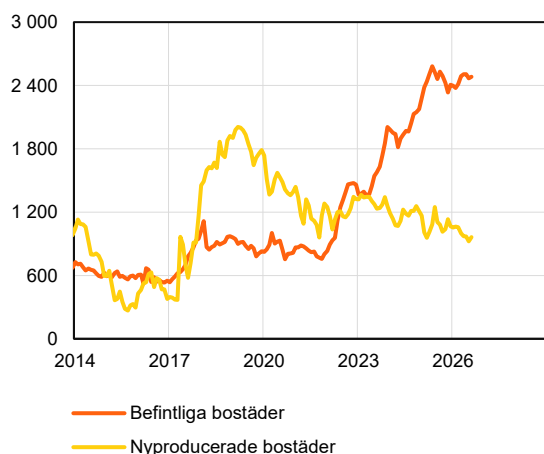
Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A3. Utbud, Göteborgs kommun

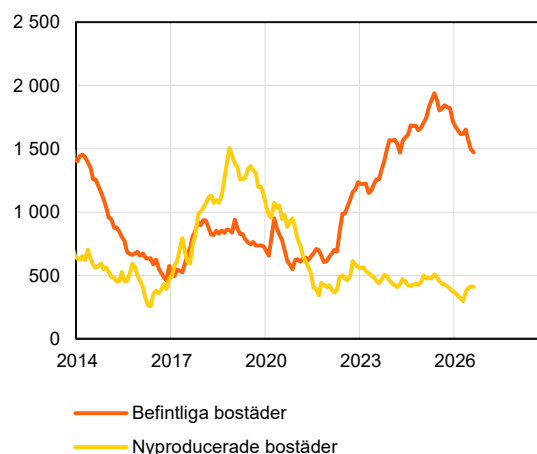
Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A4. Utbud, Malmö kommun

Antal annonser, säsongrensat



Källor: Booli och SBAB

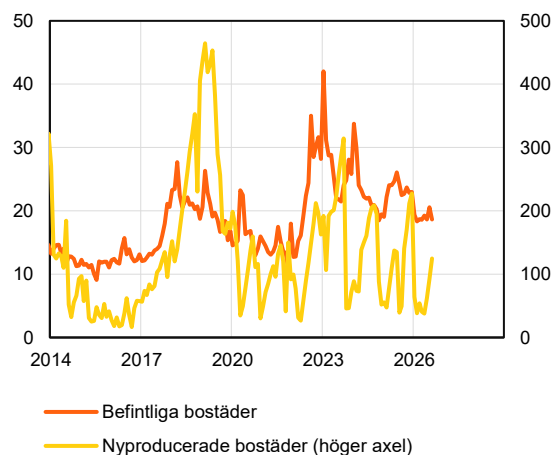
Annonstid

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. Annonstiderna har till stor del fallit tillbaka i Stockholms innerstad, men inte i Stockholms kommun. De är också fortsatt höga i Göteborg och Malmö. Annonstiderna 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 gick upp under 2022, men har fallit tillbaka de senaste åren till nära nog normala nivåer.

Diagram A5. Annonstid, Stockholms innerstad

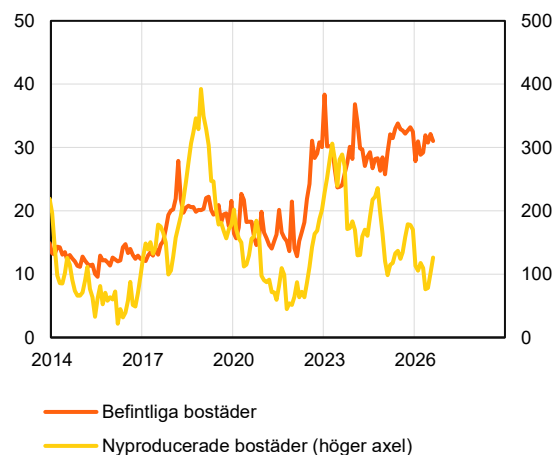
Antal dagar, säsongrensats



Källor: Booli och SBAB

Diagram A6. Annonstid, Stockholms kommun

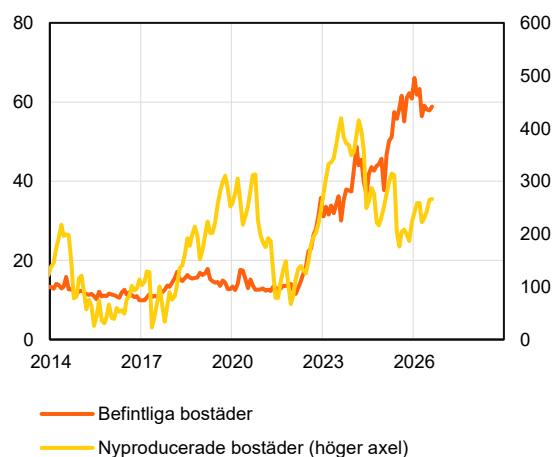
Antal dagar, säsongrensats



Källor: Booli och SBAB

Diagram A7. Annonstid, Göteborgs kommun

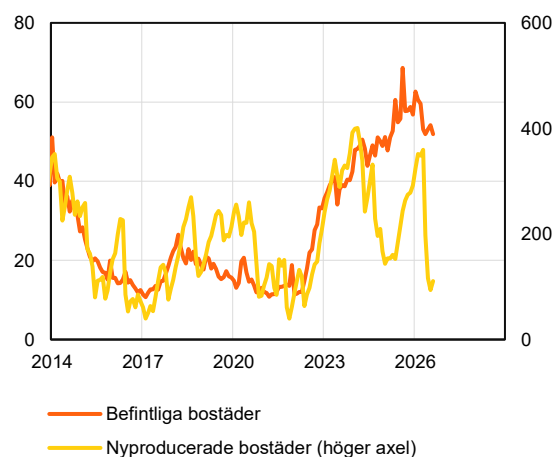
Antal dagar, säsongrensats



Källor: Booli och SBAB

Diagram A8. Annonstid, Malmö kommun

Antal dagar, säsongrensats



Källor: Booli och SBAB

Försäljning

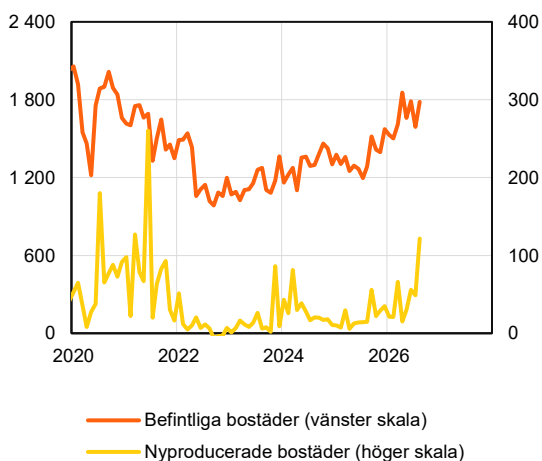
Antal sålda bostäder per månad i det befintliga beståndet, mätt utifrån antalet verifierat sålda bostäder, minskade under 2022. Försäljningstakten har ökat långsamt sedan dess och nått en i stort sett normal nivå sedan mitten av 2026.

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. I Stockholm

Diagram A9. Försäljning, Stockholms innerstad

Antal verifierat sålda bostäder per månad, säsongsrensat

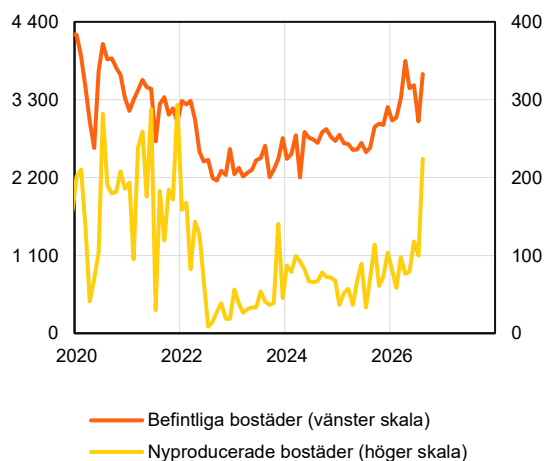


Källor: Booli och SBAB

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

Diagram A10. Försäljning, Stockholms kommun

Antal verifierat sålda bostäder per månad, säsongsrensat

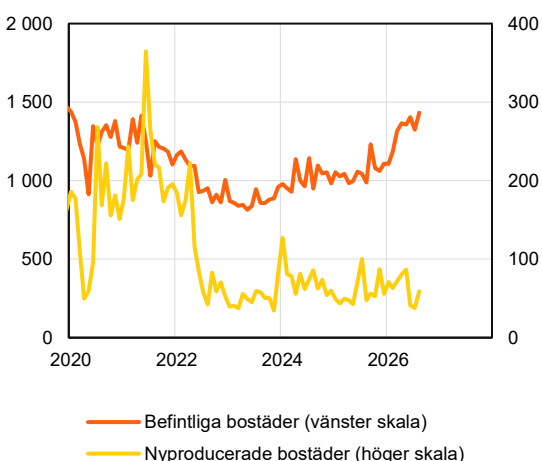


Källor: Booli och SBAB

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

Diagram A11. Försäljning, Göteborgs kommun

Antal verifierat sålda bostäder per månad, säsongsrensat

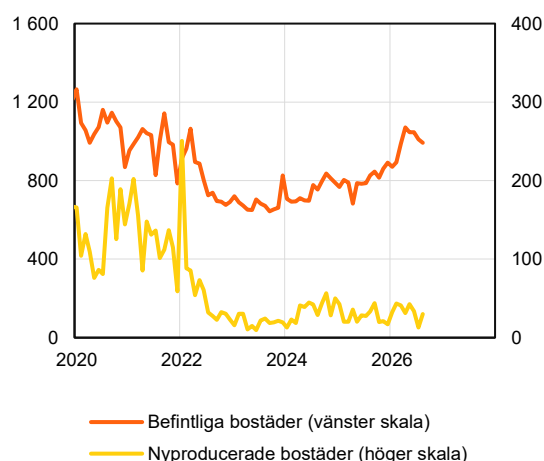


Källor: Booli och SBAB

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

Diagram A12. Försäljning, Malmö kommun

Antal verifierat sålda bostäder per månad, säsongsrensat



Källor: Booli och SBAB

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

Priser

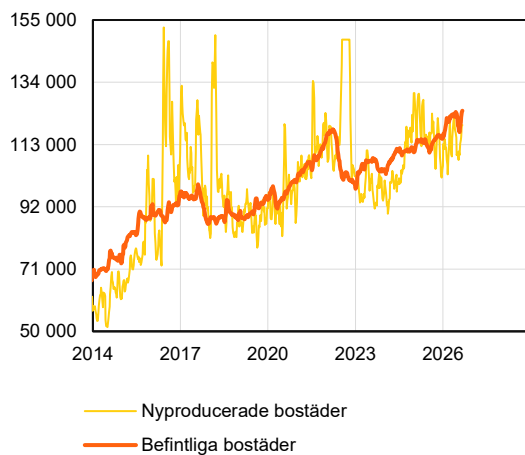
Bostadsprisernas nivå och utveckling skiljer sig åt i olika delar i Sverige. I till exempel Stockholm är priserna på sålda bostäder (verifierat av mäklare, lagfarer eller sista offentliga bud) mer än dubbelt så höga som i Malmö.

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.

Diagram A13. Pris, Stockholms innerstad

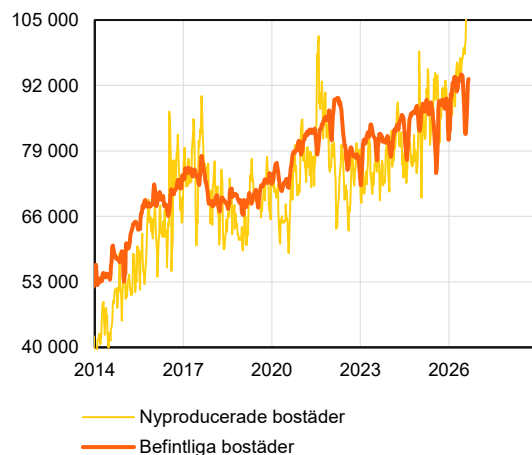
Kronor per kvadratmeter



Källor: Booli och SBAB

Diagram A14. Pris, Stockholms kommun

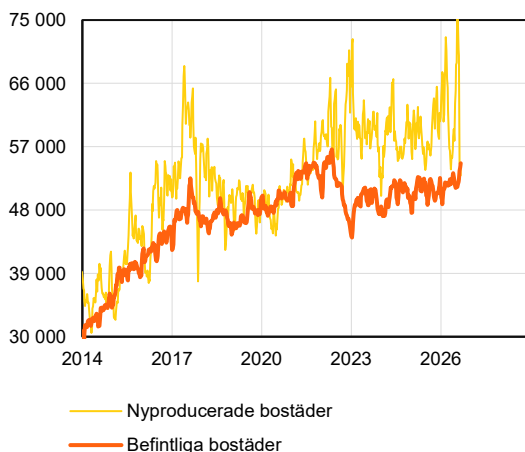
Kronor per kvadratmeter



Källor: Booli och SBAB

Diagram A15. Pris, Göteborgs kommun

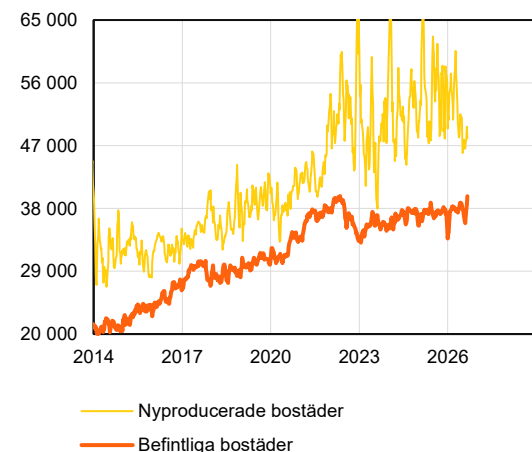
Kronor per kvadratmeter



Källor: Booli och SBAB

Diagram A16. Pris, Malmö kommun

Kronor per kvadratmeter



Källor: Booli och SBAB

Bilaga B: SBAB Booli Housing Market Index

Regioner

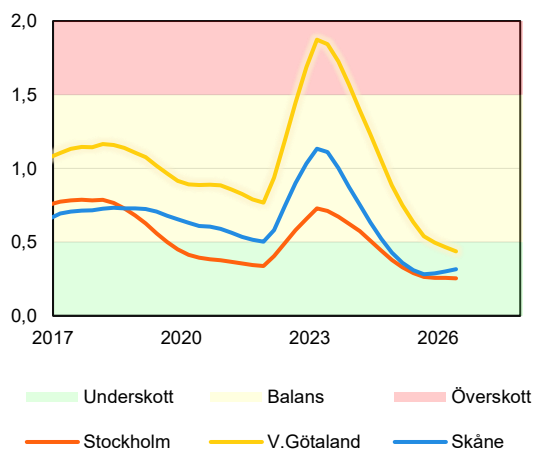
Enligt SBAB Booli Housing Market Index (HMI) är det i riket som helhet balans mellan nyproduktionen av villor och bostadsrätter och potentiell efterfrågan på respektive boendeform. Utvecklingen har de senaste slutet av 2022 gått från balans till potentiellt underskott.

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.

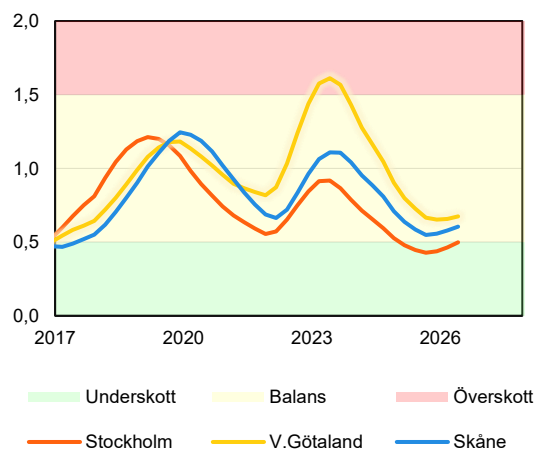
Ett index inom spannet 0,5–1,5 tolkas som en marknad i balans. Ett index som överstiger 1,5 tolkas som att nyproduktionsvolymen är tydligt större än hushållens efterfrågan. Ett index som understiger 0,5 innebär att nyproduktionsvolymen är tydligt mindre än hushållens efterfrågan.

Diagram B1. HMI storstadslän, villor
Index



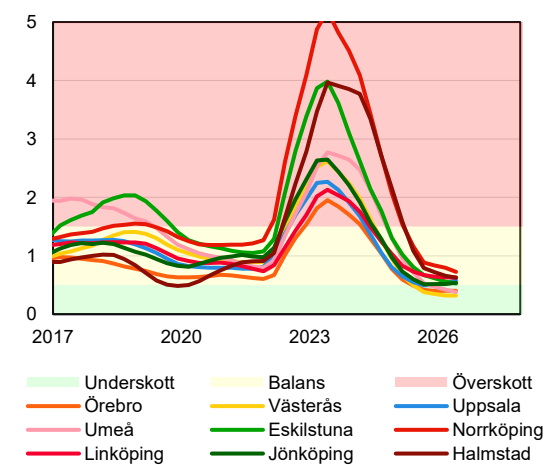
Källor: Booli och SBAB

Diagram B2. HMI storstadslän, bostadsrätter
Index



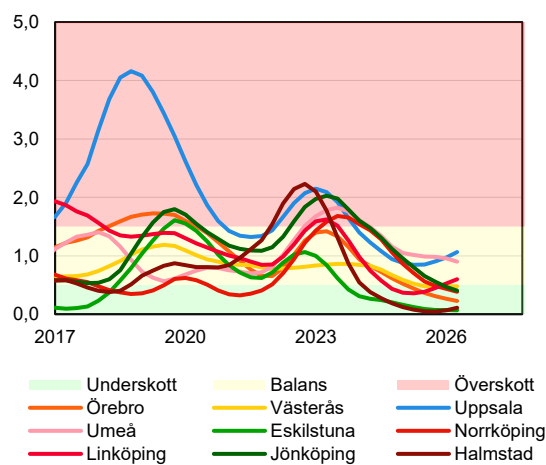
Källor: Booli och SBAB

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-månaderstal 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

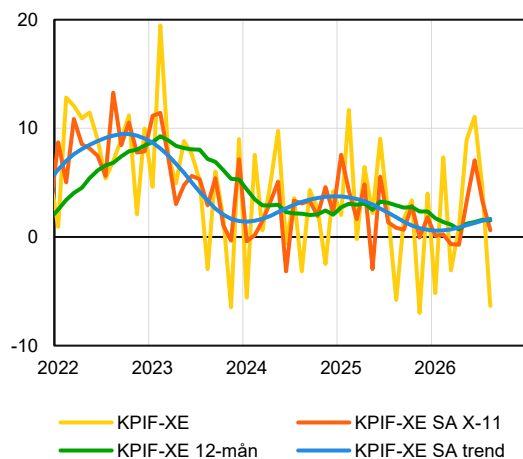
Vår beräkning baserad på KPIF-XE visar i detta fall att säsongjustering av den månadsvisa inflationen (den orangea grafen i diagram C1) ger ett begränsat mervärde jämfört med den ursprungliga serien (den gula grafen). Det mest tydliga är att den tar bort en del av effekten på inflationen av den förändring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



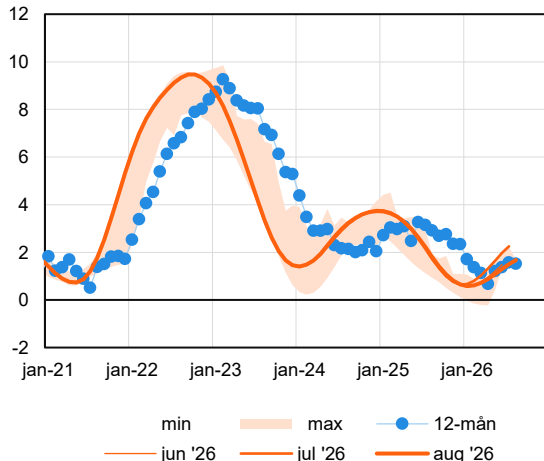
Källor: SCB, SBAB och Macrobond

Anm.: Effekter av tillfälliga politiska åtgärder har rensats bort.

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

Anm.: Effekter av tillfälliga politiska åtgärder har rensats bort.

Trender är ofta föremål för större revideringar (uppmot ett par 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.

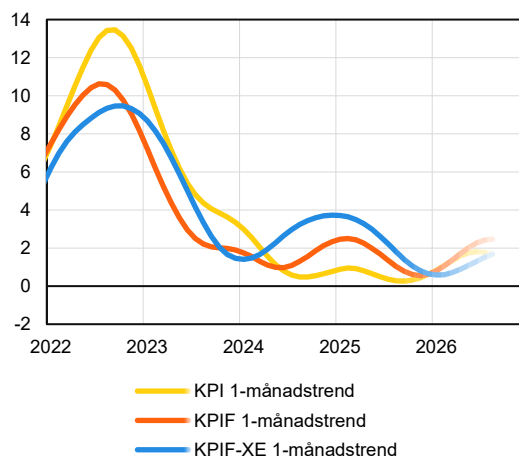
Avvikelser tenderar att ligga lågt när trenden är stigande och högt när trenden är fallande. Det framgår också att trendinflationen i allmänhet ligger över 12-månaderstalen när trenden är stigande och under 12-månaderstalen när trenden är fallande. Trots att avvikelserna ofta ligger lågt när trenden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

Trendberäkningar av andra mått på inflationen

Trendberäkningar av de vanligaste inflationsmåten 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



Källor: SCB, SBAB och Macrobond

Anm.: Osäkerhet i beräkningen visas genom att graferna tonas ut. Effekter av tillfälliga politiska åtgärder har rensats bort.

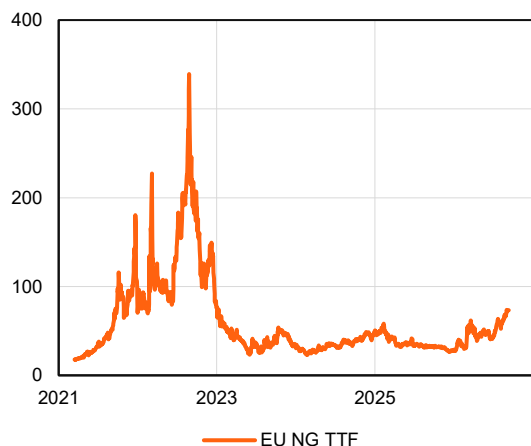
Bilaga D: Priser i omvärlden

Prisutvecklingen på varor och tjänster som handlas globalt har i många fall påverkats av krigen i Mellanöstern. Störst påverkan märks på oljepriset

och på containerleveranser, men även lite på gaspriser och på livsmedelspriser.

Diagram D1. Pris på naturgas i Europa

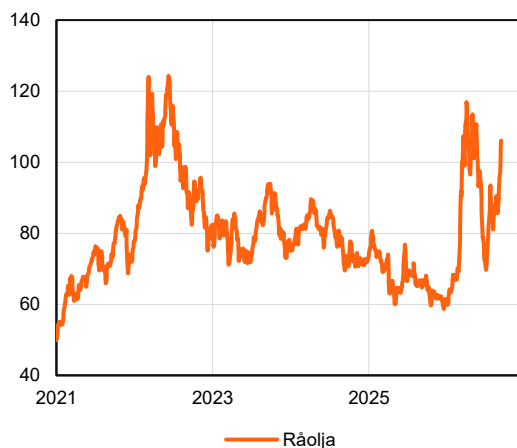
EUR/MWh



Källa: Trading Economics

Diagram D2. Pris på olja

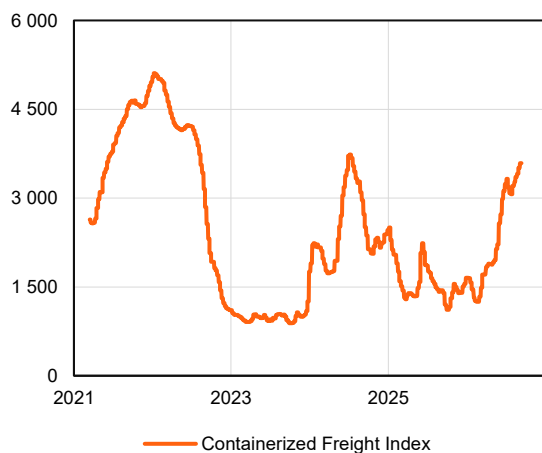
USD/Bbl



Källa: Macrobond och Intercontinental Exchange (ICE)

Diagram D3. Pris på containerleveranser

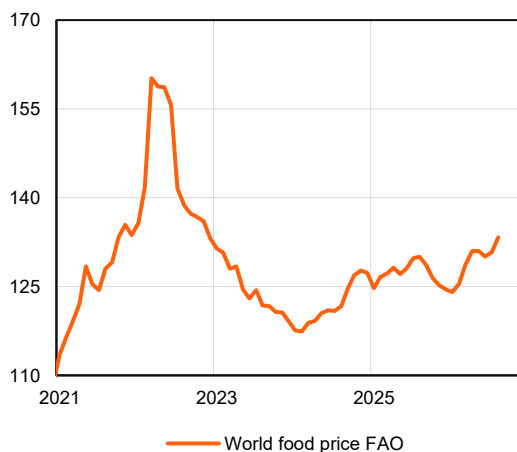
Index (USD)



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 2,5 procent under 2026. Det är en prognos i linje

med KI som publicerade i augusti, men lite högre än Riksbanken som publicerades i juni (se diagram E1). Prognoserna efter sommaren är generellt sett lite högre till följd av högt utfall för det andra kvartalet.

Vi bedömer att den relativa arbetslösheten under 2026 kommer att uppgå till i genomsnitt 8,6 procent av arbetskraften. Det är i linje med andra prognoser (se diagram E2).

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

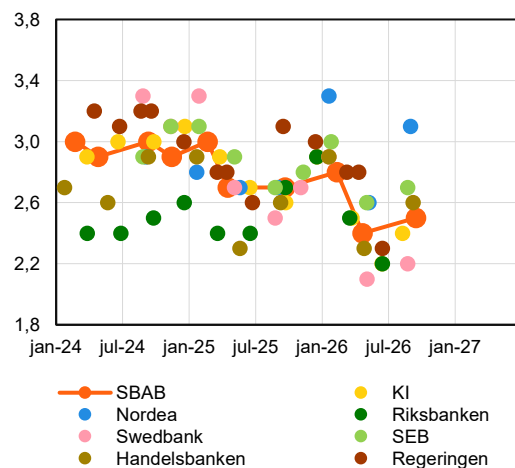
Procentuell förändring respektive procent av arbetskraften

Prognosmakare	Datum	BNP	Arbetslöshet
SBAB	2026-09-17	2,5	8,6
Handelsbanken	2026-09-09	2,6	8,6
Nordea	2026-09-02	3,1	8,5
SEB	2026-08-25	2,7	8,7
Swedbank	2026-08-25	2,2	8,6
Konjunkturinstitutet	2026-08-11	2,5	8,6
Riksbanken	2026-06-17	2,2	8,6
Regeringen	2026-06-17	2,3	8,5

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

Diagram E1. Prognoser på BNP-tillväxten under 2026

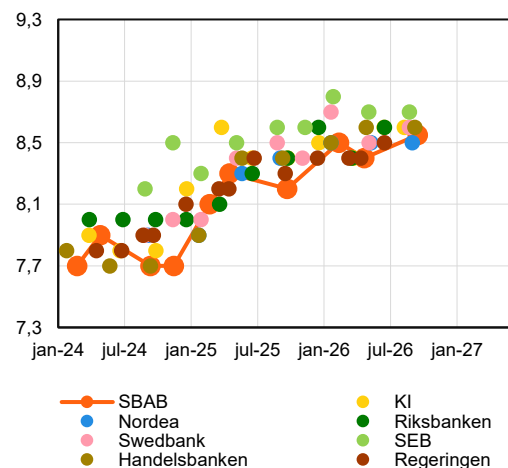
Procentuell årstakt



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	2,5	2,6	2,1	1,9
Delkomponenter						
Privat konsumtion	Årstakt, procent	1,9	2,9	2,8	2,7	3,0
Offentlig konsumtion	Årstakt, procent	1,0	2,4	2,1	1,3	1,2
Investeringar	Årstakt, procent	3,0	3,5	3,3	2,8	1,1
Nettoexport	Årstakt, procent	-5,0	-12,4	-5,8	-8,2	-5,7
Bidrag						
Privat konsumtion	Procentenheter	0,9	1,3	1,3	1,2	1,4
Offentlig konsumtion	Procentenheter	0,3	0,6	0,5	0,3	0,3
Investeringar	Procentenheter	0,8	0,9	0,8	0,7	0,3
Nettoexport	Procentenheter	-0,1	-0,3	-0,1	-0,2	-0,1
Sysselsättning (15–74 år)	Årstakt, procent	0,4	0,9	1,0	1,1	0,4
Arbetslöshet (15–74 år)	Procent av arbetskraften	8,8	8,6	8,0	7,3	7,1
Arbetade timmar	Årstakt, procent	-1,0	1,1	2,1	0,4	0,2
Timlönekostnad	Årstakt, procent	3,0	3,1	3,0	4,2	3,8
Inflation, KPI (dec.-dec.)	Årstakt, procent	0,3	2,0	3,6	2,7	2,0
Inflation, KPIF (dec.-dec.)	Årstakt, procent	2,1	2,3	3,3	2,7	2,0
Inflation, KPIF-XE (dec.-dec.)	Årstakt, procent	2,3	1,0	2,7	2,6	1,9
Styrränta, årsgenomsnitt	Procent	2,08	1,75	2,22	2,05	2,00
KIX-index	Index 921118 = 100	119,7	118,3	120,0	119,4	118,9
Hushållens disponibla inkomster	Årstakt, procent	4,1	3,7	5,1	4,7	4,0
Hushållens sparkvot	Procent av D.I.	15,1	14,6	13,4	12,4	11,2
Sparkvot, exkl. premie- och tjänstepension	Procent av D.I.	6,5	5,9	4,8	4,0	3,0
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.	157,1	157,1	155,8	155,5	156,4
Hushållens räntekvot (efter skatteavdrag)	Procent av D.I.	3,9	3,9	4,3	4,2	4,2
Bostadspriser, SBAB Booli HPI	Årstakt, procent	-0,1	4,2	4,8	4,3	3,5
Bostadsrättspriser, SBAB Booli HPI	Årstakt, procent	-0,2	2,8	4,9	5,1	3,7
Småhuspriser, SBAB Booli HPI	Årstakt, procent	0,0	5,0	4,8	3,8	3,4
Påbörjade bostäder	Tusental	29,3	31,7	34,2	36,3	37,6
Påbörjade lägenheter	Tusental	23,4	25,2	26,9	28,4	29,3
Påbörjade småhus	Tusental	5,9	6,5	7,3	7,9	8,3
Bostadsbrist	Tusental	14	18	11	6	-5

Källor: Macrobond, Booli, Konjunkturinstitutet, SCB och SBAB

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