Bomarknadsnytt

Nummer 4
2026.11.19

Prognos över svensk ekonomi och bostadsmarknad



- BNP växer med 2,7 % i år och 2,4 % nästa år.
- Inflationen stiger påtagligt nästa år för att lägga sig tydligt över målet – även vid höjd styrränta.
- Det finns goda skäl till att höja styrräntan en gång till redan i december men det är 50/50 att Riksbanken faktiskt gör det.
- Prisökningstakten på bostäder går ned från 3–4 % i år till 2–3 % nästa år.
- Fortsatt mycket trögt för bostadsbyggandet med undantag för i premiumlägen.

SBAB

Sammanfattning

BNP-tillväxten revideras upp från 2,5 till 2,7 procent för i år men ner från 2,6 till 2,4 procent för nästa år. Sverige är inte immun mot omvärldens högre inflation. Inflationen väntas stiga påtagligt framöver och Riksbanken höja styrräntan två gånger till i närtid. En decemberhöjning ska inte uteslutas även om sannolikheten för det minskat efter det låga inflationsutfallet i oktober. De rörliga bolåneräntorna väntas stiga med 0,5 procentenheter till början av nästa år. Bostadspriserna väntas öka med 2–3 procent nästa år, en nedrevidering från 4–5 procent i föregående prognos. Antalet påbörjade nya bostäder ökar svagt nästa år.

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

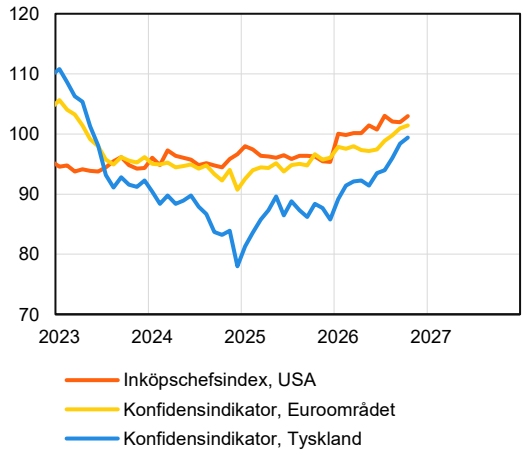
Global konjunkturåterhämtning trots krig och höga handelshinder och energipriser

Den globala BNP-tillväxten väntas under 2026 landa på strax över 3 procent, för att under 2027 stiga till omkring 3,4 procent, vilket är nära genomsnittet för de senaste tre decennierna. Den allt starkare utvecklingen backas upp av många förtroendeindikatorer (se diagram 1). Förtroendet i USA har legat över normalnivån under i stort sett hela året, medan den i euroområdet kom upp över normalnivån i september. I Tyskland är förtroendet marginellt lägre än normalt, men förväntas bli högre än normalt inom några månader. Eftersom Tyskland är en viktig handelspartner för Sverige bedöms det tidigare låga förtroendet ha verkat återhållande på svensk ekonomi.

Den globala ekonomiska utvecklingen är svårbedömd till följd av konflikterna i Mellanöstern och den amerikanska utrikespolitiken, samt dess inverkan på handeln och oljepriset. Snabbt stigande energipriser har drivit upp inflationen i många länder, och därmed även räntorna. Oljepriset har svängt kraftigt sedan mars i år (se diagram 2). Sedan det amerikanska mellanårsvalet har oljepriset rasat brant men ligger för närvarande ändå kvar på omkring 90 dollar fatet, vilket är högt. Vi räknar dock med en gradvis återgång till mer normala priser under första halvan av 2027.

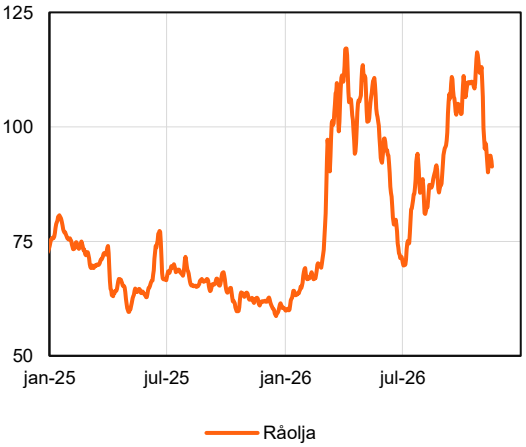
Utöver den osäkerhet som är direkt förknippad med konflikterna i Mellanöstern råder det alltjämt stor osäkerhet kring Rysslands fortsatta krig mot Ukraina vilket, förutom att påverka priset på råolja, naturgas och drivmedel, också påverkar många europeiska länders offentliga budgetar i form av stöd till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

Diagram 1. Förtroendeindikatorer i omvärlden
Indikator, medelvärde = 100, säsongsrensat



Källor: Macrobond och SBAB

Diagram 2. Oljepriset
USD, spotpris, daglig slutkurs



Källor: Macrobond och SBAB

God återhämtning för svensk ekonomi i år spiller över till 2027

Ur ett svenskt perspektiv väntas den handelsviktade globala BNP-tillväxten under 2026 uppgå till 2,0 procent (se diagram 3). Det är på samma nivå som genomsnittet för de två senaste decennierna. Med hänvisning till den globala situationen med krig, handelshinder och höga oljepriser kan det betraktas som en god utveckling. Svensk penningpolitik bidrar dessutom positivt till den reala ekonomiska utvecklingen genom att styrräntan hålls något under den neutrala nivån.

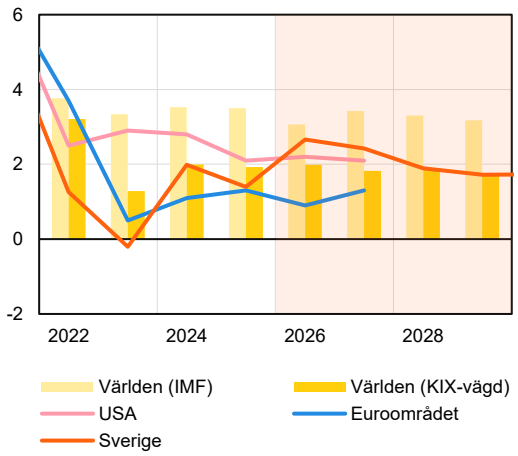
Förtroendeindikatorn för svenskt näringsliv steg över normalnivån på 100 redan i augusti 2025. Efter en svacka under våren 2026 har den nu stigit över 110 (se diagram 4). Förtroendet är som starkast inom detaljhandeln och tillverkningsindustrin, och som svagast inom byggindustrin. Även om förtroendet inom byggindustrin nu ligger på 103 syns ingen stigande trend sedan slutet av 2025.

Vid sidan av Konjunkturinstitutets indikatorer över förtroendet i svensk ekonomi visar även Statistikmyndighetens så kallade konjunkturklocka på en stark utveckling. En klar majoritet av de indikatorer som ingår i klockan befinner sig i expansionsfasen (se diagram 5). De befinner sig dessutom i den senare delen av expansionsfasen, vilket indikerar en snabb ekonomisk utveckling som närmar sig en avmattningsfas.

BNP-utvecklingen för 2025 uppgick till en ökning med 1,4 procent, vilket kan betraktas som en god tillväxt givet turbulensen i början av året med bland annat hot om kraftigt höjda importtullar till USA, och med en negativ kalendereffekt för året på 0,2 procentenheter.

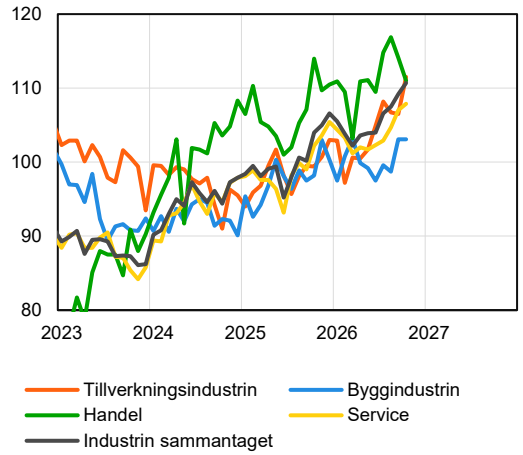
En avmattning mot slutet av året bidrog till en svag inledning under 2026. Vid den tiden hade indikatorerna backat tillbaka till återhämtningsfasen. Indikatorer är förvisso hoppiga och svårtolkade, men i kombination med händelseutvecklingen i omvärlden våren talar mycket för att det handlade om en viss försiktighet hos hushåll och företag. Trots USA och Israels anfall mot Iran i mars gick utvecklingen starkare från och med det andra kvartalet, samtidigt som indikatorerna återigen började röra sig medurs. Efter sommaren har också många prognoser för 2026 reviderats upp i en snabb takt.

Diagram 3. BNP i Sverige och omvärlden
Procentuell förändring



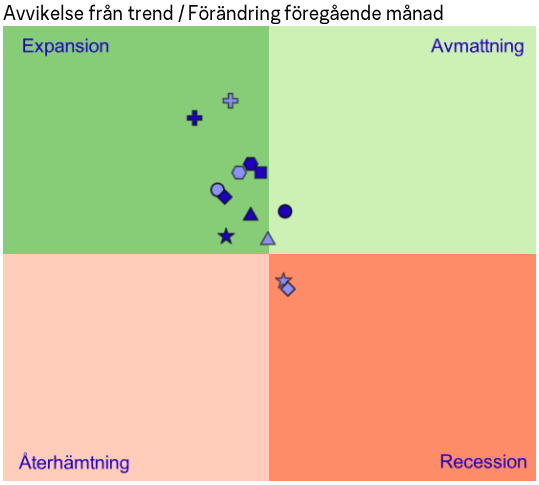
Källor: IMF och SBAB
Anm.: IMF:s omvärldsprognoser är från oktober 2026.

Diagram 4. Förtroendeindikator, Sverige
Indikator, medelvärde = 100, säsongsrensat



Källor: Macrobond, Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 5. SCB:s konjunkturklocka september 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 2,7 procent, det vill säga mer än en procentenhet högre jämfört med föregående år (se tabell 1). Till mer än hälften handlar det om en starkare ekonomisk utveckling, men till nästan 0,5 procentenheter handlar det om så kallade kalendereffekter, det vill säga att olika år har olika många arbetsdagar. Antalet arbetsdagar var färre under 2025 jämfört med ett normalår, men fler under 2026. Den sammantagna effekten på BNP-tillväxten av olika antal arbetsdagar uppgår till nära 0,5 procentenheter.

Konjunkturuppgången drivs till största delen av högre privat konsumtion, men också av högre investeringar och ovanligt snabbt stigande offentlig konsumtion (se tabell 1). Näringslivets investeringar, som är känsliga för konjunkturläget, fortsätter att driva på utvecklingen i år och nästa år (se diagram 6). Trots läget i omvärlden har nettoexporten utvecklats starkare än förväntat i år, men under de närmast kommande åren väntas importen öka snabbare än exporten vilket leder till ett negativt bidrag till den svenska BNP-tillväxten.

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 beror det på att företagen har pressats av händelser i spåren av coronapandemin, däribland av uppskjuten skatt som slutligen behövde 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 av varit högre de efterföljande åren.

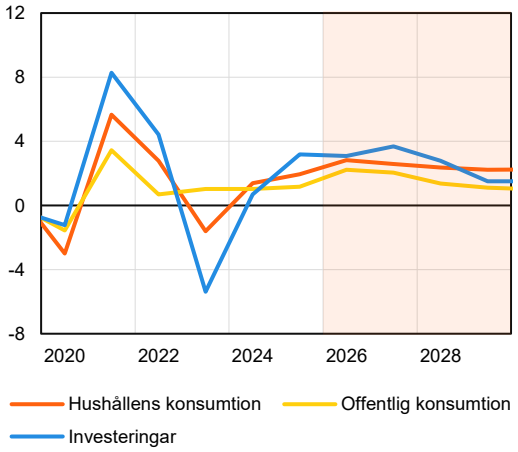
Med beaktande av att antalet konkurser ökar med tiden, när ekonomin växer och antalet företag blir fler, är nuvarande nivå på konkurserna inte alarmistiskt högt. Detta framgår om den kortsiktiga trenden för konkurser relateras till den långsiktiga trenden i ett så kallat konkursgap (se diagram 7). Sedan 2025 har antalet konkurser minskat från att ha legat cirka 35 procent över den långsiktiga trenden till att nu ligga omkring 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 följd 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	1,4	2,7	2,4	1,9	1,7
	(1,5)	(2,5)	(2,6)	(2,1)	(1,9)
Bidrag					
Hushåll. kons.	0,9	1,3	1,3	1,2	1,4
	(0,9)	(1,3)	(1,2)	(1,1)	(1,0)
Off. kons.	0,3	0,6	0,5	0,4	0,3
	(0,3)	(0,6)	(0,5)	(0,3)	(0,3)
Investeringar	0,8	0,8	0,9	0,7	0,4
	(0,8)	(0,9)	(0,8)	(0,7)	(0,3)
Nettoexport	-0,4	0,0	-0,2	-0,3	0,0
	(-0,1)	(-0,3)	(-0,1)	(-0,2)	(-0,1)

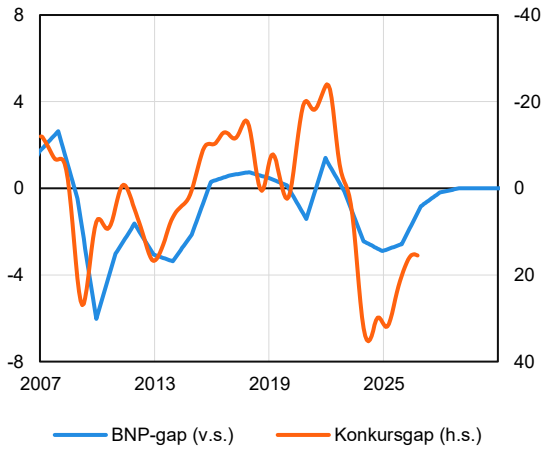
Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB
Anm.: Föregående prognos den 17 september 2026 inom parenteser. Uppgifterna är avrundade och summerar därför inte alltid.

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 september 2026 hade arbetslösheten sjunkit under 8,7 procent.

Den kortsiktiga utvecklingen för arbetslösheten är svårtolkad. Alternativ statistik från arbetsförmedlingen, vilken bygger på en annan definition och en annan metod, visar till skillnad mot SCB:s statistik på en brantare nedgång i arbetslösheten sedan mitten av 2025 (se diagram 9). Enligt arbetsförmedlingens definition är nivån på arbetslösheten betydligt lägre, och dessutom något under de två senaste decenniernas genomsnitt.

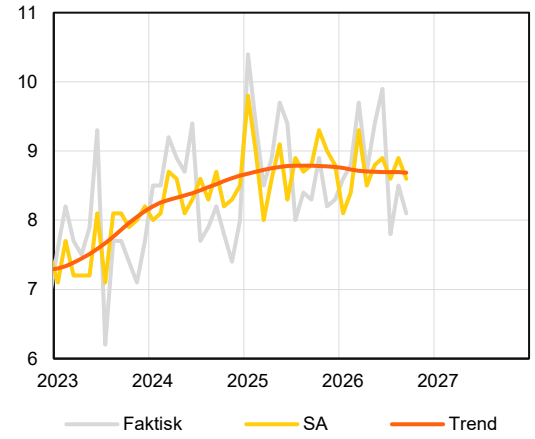
Vi räknar med att arbetslösheten kommer att sjunka tillbaka framöver för att under 2027 uppgå till i genomsnitt 8,2 procent. Nedgången följer på ett fortsatt bättre konjunkturläge där en starkare efterfrågan från hushållen leder till en bättre lönsamhet, färre konkurser, och med tiden högre investeringar och fler nyanställningar. Nedgången följer också på ett förväntat lägre inflöde till arbetskraften efter höga tal under både 2025 och 2026.

Sysselsättningen har ökat trendmässigt sedan slutet av 2024, där tillväxttakten under 2025 var 0,4 procent. I år bedöms tillväxttakten öka till 0,9 procent för att nästa år mattas av till 0,7 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 har börjat sjunka (se diagram 10). En förhållandevis långsam befolkningstillväxt jämfört med åren före coronapandemin är en förklaring till varför arbetskraften växer långsammare framöver. På några års sikt bedöms arbetslösheten komma ned till omkring 7,0 procent av arbetskraften.

Inflationen över Riksbankens mål

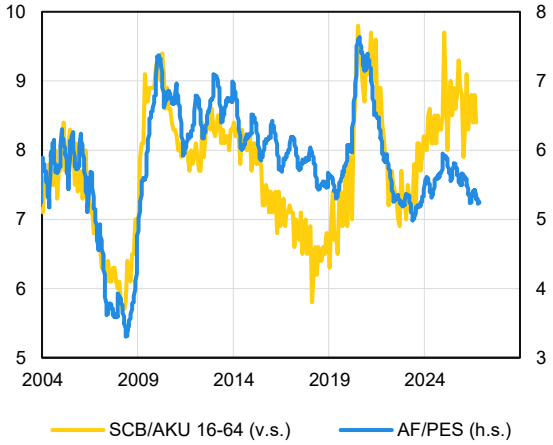
Inflationsutfallet för oktober uppgick enligt KPIF (ett mått som bortser från direkta effekter av ränteförändringar) till 1,1 procent. Det är långt under Riksbankens mål för inflationen på 2 procent. Regeringen har dock vidtagit flera tillfälliga åtgärder, som exempelvis sänkt moms på livsmedel och subventionerade drivmedelspriser, vilka tillfälligt minskat inflationen. Om effekten på priserna av dessa åtgärder rensas bort låg inflationen i oktober på 2,5 procent. De senaste fyra månaderna har den rensade inflationen legat på igenomsnitt 2,5 procent.

Diagram 8. Arbetslöshet 15–74 år
Procent av arbetskraften



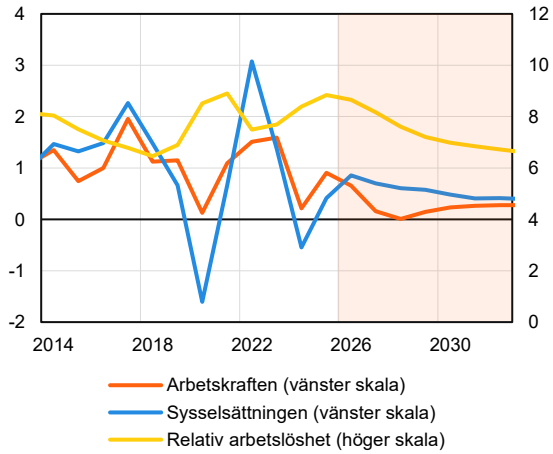
Källor: Macrobond och SCB/AKU

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 bedömning av nuläget och för vår prognos. Genom att rensa bort effekterna av tillfälliga åtgärder framträder en mer korrekt bild av hur inflationen utvecklas. I prognosen beräknas sedan den faktiska inflationen genom återläggning av effekterna av tillfälliga åtgärder. Uppgången i den formellt redovisade inflationen från början av 2026 till mitten av 2027 med omkring 3 procentenheter är avsevärd (se diagram 11). För den rensade inflationen, som ligger högre i utgångsläget, handlar det om en uppgång med drygt 2 procentenheter.

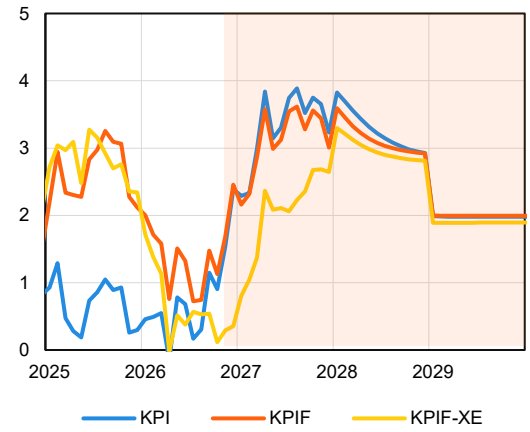
Den enskilt tydligaste orsaken till att inflationen har börjat stiga i Sverige är stigande oljepriser. Det finns dock flera andra orsaker, exempelvis stigande elpriser och stigande fraktkostnader (se bilaga D). Stigande olje- och drivmedelspriser är en följd av konflikterna i Mellanöstern. Vi har i prognoserna under hösten antagit att handeln, och däribland leveranserna av olja, normaliseras under den första halvan av 2027. Det utdragna förloppet gör att de direkta effekterna av stigande energipriser på KPIF, sprids i form av en indirekt effekt på KPIF-XE (ett mått som bortser från direkta effekter av energiprisförändringar) när producenter övervältrar stigande kostnader på priserna till sina kunder. Sett till månatliga trender sträcker sig dessa effekter lång 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 säsongsjusterade månadstalen hoppar upp och ner. Nackdelen med trendvärden är att man ska tolka utvecklingen i slutet på tidsserien med viss försiktighet. De senast tillagda värdena blir ofta föremål för revideringar när nya data tillkommer (se bilaga C).

Betraktas utvecklingen under året går det att se en tydligt stigande trend. Det är framför allt höga inflationsutfall under maj, juli och september som bidragit till den stigande trenden. Ett lågt utfall i oktober har dock gjort att trenden mattas av mot slutet av utfallsperioden (se diagram 12).

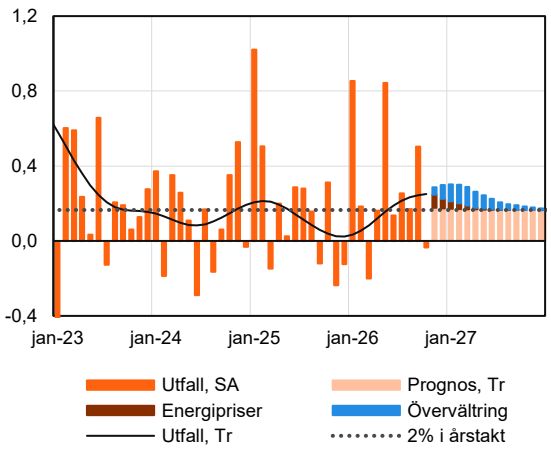
Betraktas spridningen av inflationen över olika undergrupper till KPIF framgår att det är omkring 51 procent som ligger över 2 procents inflation och 46 procent som ligger över 3 procents inflation (se diagram 13). Det innebär att bredden på inflationen är endast marginellt förhöjd med hänvisning till att det i genomsnitt sedan 1997 varit 49 procent av undergrupperna som haft en inflation över 2 procent och 35 procent av undergrupperna över 3 procent.

Diagram 11. Inflation enligt olika mått
Procent per år, 12-månaderstal



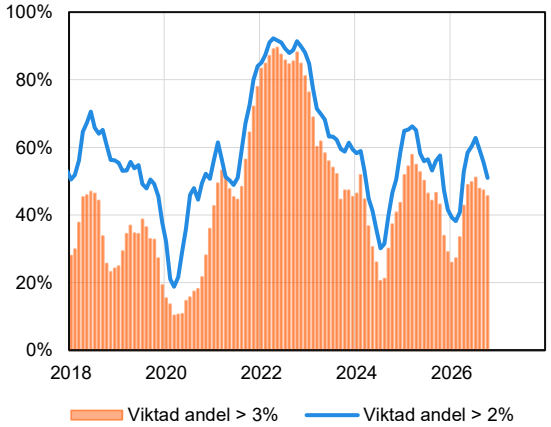
Källor: Macrobond, SCB och SBAB

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 respektive 3 %
Genomsnitt de senaste fem månaderna, procent



Källor: Macrobond, SCB och SBAB
Anm.: Andelen är räknad som ett viktat genomsnitt av 1-månadstrenden för inflationen inom respektive undergrupp, där undergrupperna är rensade för tillfällig politik.

Energiprisernas effekt på inflationen

Sedan i mars har oljepriset åkt jojo (se diagram 2). Under våren steg oljepriset snabbt och låg ofta över 110 USD per fat. Det sjönk under sommaren till som lägst något under 70 USD per fat, men steg i början av hösten upp till över 110 USD per fat. I början av november sjönk det sedan ned mot omkring 90 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 oljeprisförändringar synbart påverkar svensk inflation. Det finns också en tydlig andra ordningens effekt, när företag vältrar över sina högre kostnader på priset till sina kunder, som tar ännu längre tid.

En situation som liknar den vi ser idag inträffade under 2021 och 2022 (se diagram 15). Under hela 2021 låg KPIF-XE under 2 procent, och igenomsnitt på 1,4 procent. Samtidigt ökade skillnaden mot KPIF som steg allt snabbare. KPIF steg till över 4 procent innan KPIF-XE passerade 2 procent. Under 2022 steg sedan KPIF-XE i snabb takt.

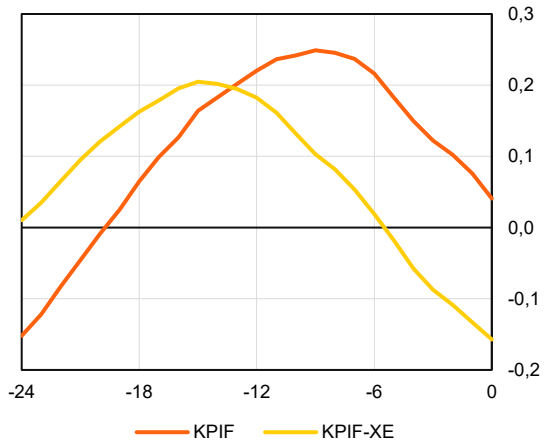
För att tydligare visa på den direkta effekten av stigande energipriser på inflationen, det vill säga skillnaden mellan KPIF och KPIF-XE, har räknat ut dessa differenser på tre olika sätt. Till att börja med för säsongsjusterad respektive trendberäknad månadsdata, och dessutom för 12-månaderstal dividerade med 12 (se diagram 16). Det framgår en tydlig direkt effekt på KPIF från och med december 2020, vilken dröjde sig kvar större delen av 2022 i månadstal och in i 2023 för 12-månaderstal. Sedan december 2025 ser vi återigen tydliga direkta effekter på KPIF. Det är rimligen en kombination av stigande elpriser och drivmedelspriser som bidrar till utvecklingen. I vår prognos driver dessa KPIF ytterligare några månader, men KPIF-XE under hela 2027.

Sammantagen bedömning av inflationen

Vår prognos för inflationen är en sammanvägning av olika faktorer. Den tyngst vägande faktorn är för närvarande utvecklingen av energipriserna. Till det kommer höga priser på frakt och vissa varor som handlas globalt. Vi har också noterat att företagen planerar fler prishöjningar. Bredden på inflationen är än så länge bara lite förhöjd, men inflationsförväntningarna på ett års sikt stiger i rask takt och låg i november på 2,3 procent.

Diagram 14. Korrelation mellan KPIF och oljepris

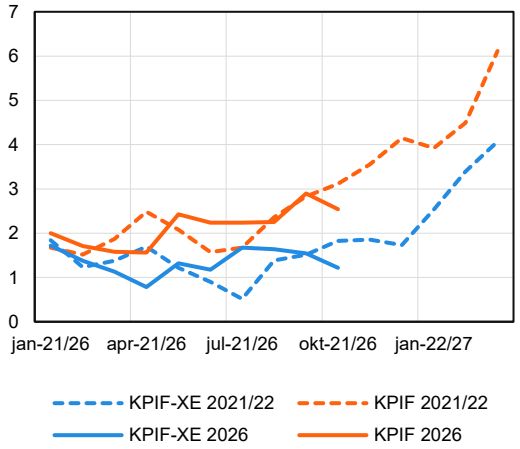
Procent respektive månader bakåt i tiden



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 15. Inflation under 2021/2022 och 2026

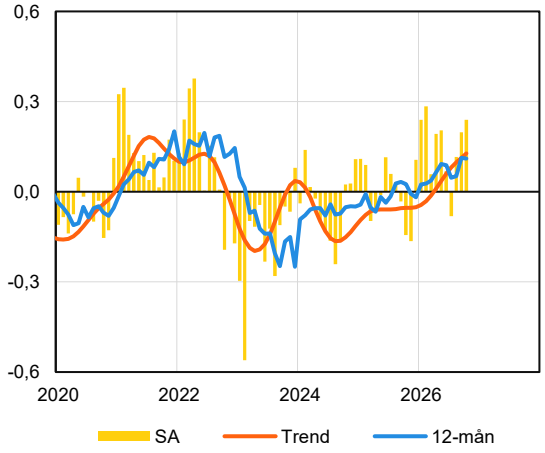
12-månaderstal, procent



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 16. Skillnader mellan KPIF och KPIF-XE

Månadtal respektive 12-månaderstal/12, procent



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

För helåret 2026 väntas den politikrensade KPIF-inflationen uppgå till 3,5 procent och den formellt redovisade motsvarigheten till 2,5 procent. Det är tydligt över Riksbankens mål. Om direkta effekter av ändrade energipriser exkluderas så väntas den politikrensade inflationen uppgå till 1,4 procent och den formella till 0,4 procent. Övervältring gör dock att dessa inflationsmått ligger inom 2,3–3,0 procent under 2027.

Två ytterligare styrräntehöjningar, en första i december och en andra i februari

Riksbanken beslutade i november att höja styrräntan till 2 procent efter att ha hållit den på 1,75 procent sedan september 2025. Den huvudsakliga motiveringen till höjningen var att ett starkare konjunkturläge i kombination med kostnadsökningar till följd av utbudsstörningar gör att inflationen förväntas stiga framöver.

Vi delar Riksbankens övergripande bedömning om ett allt starkare konjunkturläge och att utbudsstörningar sannolikt kommer att leda till högre inflation framöver.

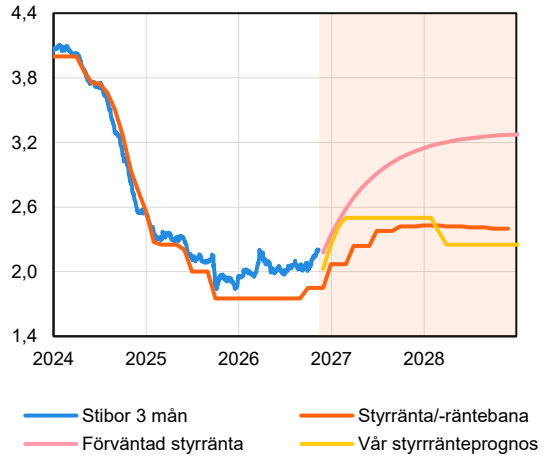
Vår egen bedömning är att konjunkturläget redan befinner sig i expansionsfasen, och att inflationen redan ligger över 2 procent. Att vi här lutar oss mot ett inflationsmått inklusive energipriser beror på att dessa varit persistenta och inte volatila, vilket gör att företagen förväntas vältra över de stigande kostnaderna på konsumentpriserna.

Vår bedömning är att Riksbanken har goda skäl att höja styrräntan en gång till redan i december och sedan återigen i februari (se diagram 17), men att det är 50/50 att det verkligen blir en höjning till redan i december. Det är tidigare höjningar än vad Riksbankens senaste styrräntebana indikerade, men hyfsat i linje med marknadens förväntningar de närmsta månaderna (se diagram 18). Sedan början av året har marknaden tidigarelagt sin syn på styrräntehöjningar, men de senaste månaderna sänkt förväntningarna på lång sikt (se diagram 19).

Vi har justerat upp vår syn på nivån för den så kallade neutrala styrräntan, vilken nu antas ligga omkring 2,25 procent. Det är en konsekvens av att vi nu bedömer att realräntan har stigit något över 0 procent. Därmed förväntar vi oss att Riksbanken sänker styrräntan till denna nivå under början av 2028 när inflationen väntas ha sjunkit till till omkring 2 procent.

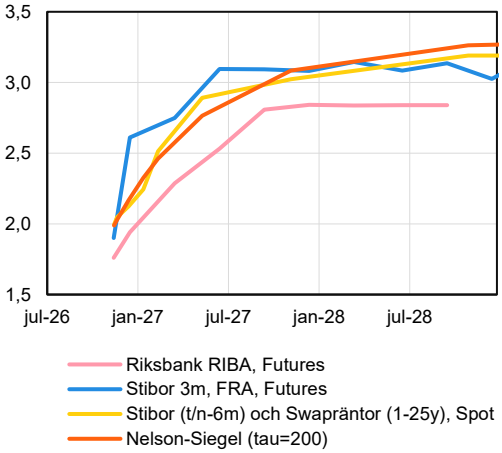
Beroende av storleken på de månatliga inflationsutfallen, hur realekonomin utvecklas, och även hur ECB agerar, kan Riksbanken komma att fatta andra beslut än de som ligger i vår prognos. Det är exempelvis stor sannolikhet att inflationsutfallet för november inte blir tillräckligt högt för att Riksbanken ska höja styrräntan i december, utan väljer att avvakta till februari.

Diagram 17. Styrränta och förväntad dagslåneränta
Procent



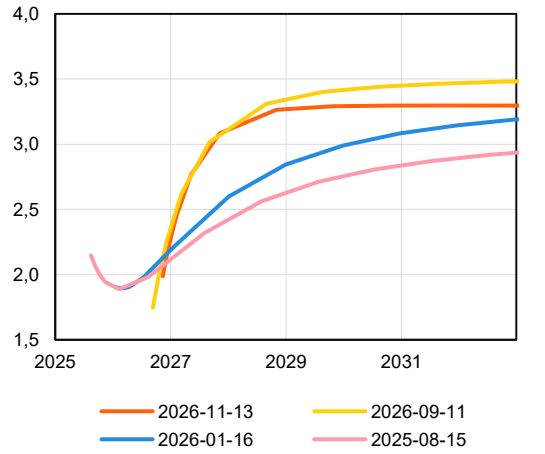
Källor: Macrobond, Riksbanken och SBAB

Diagram 18. Olika marknaders förväntade styrränta
Procent



Källor: Macrobond och SBAB, 13 november 2026

Diagram 19. Marknadens implicit förväntade dagslåneränta
Procent



Källor: Macrobond och SBAB

De rörliga bolåneräntorna förväntas stiga i paritet med höjningarna av styrräntan. Det innebär att de kommer att stiga från nuvarande nivå på omkring 3 procent till omkring 3,5 procent under våren (se diagram 20 och tabell 2). I vissa lägen följer inte boräntorna med upp lika mycket som styrräntan höjs. Bolån finansieras genom att bankerna ger ut obligationer och genom inlåning. Om marknadsräntorna inte stiger lika mycket som styrräntan, eller om bankerna inte höjer räntan på löne- och sparkonton lika mycket som styrräntan, då kan boräntorna komma att stiga med mindre än styrräntan. De rörliga bolåneräntorna förväntas sjunka ned till deras långsiktiga nivå på 3,4 procent under våren 2028.

De långa bundna bolåneräntorna förväntas i december ligga omkring 4,2 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 över 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 3,8 procent.

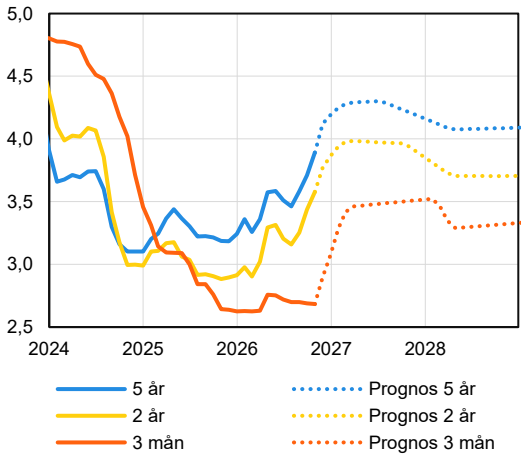
Viktigt att ha alternativa händelseutvecklingar i beaktande

I vårt huvudscenario bedöms resursutnyttjandet i ekonomin ha blivit balanserat under slutet av 2026. 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
dec-2026	3,1	3,5	3,9	3,9	4,1	4,2
jan-2027	3,3	3,7	3,9	4,0	4,2	4,3
jan-2028	3,5	3,7	3,8	3,9	4,1	4,1
jan-2029	3,3	3,6	3,7	3,9	4,0	4,1
Jan-2030	3,4	3,6	3,7	3,9	4,0	4,1

Källa: SBAB

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

[1] Se även Boräntenytt nr 5, 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.

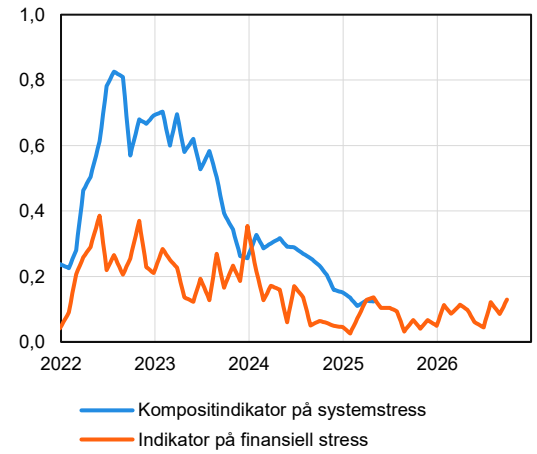
Osäkerheten på världens aktiemarknader ökade tydligt i samband med USA:s och Israels anfall mot Iran, för att sedan minska när stridigheterna trappades ned och uttalanden om vapenvila gjordes (se diagram 22). Osäkerheten i USA ökade dock betydlig snabbare i spåren av Nvidia-skandalen nu i november, men den har inte spridit sig särskilt mycket till börserna i Europa och Hong Kong.

Ett tydligt avslut på kriget i Mellanöstern och ett helt öppet Hormuzsund, 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 tydliga 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, men det skulle kunna ändras snabbt till följd av en populistisk regering. 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

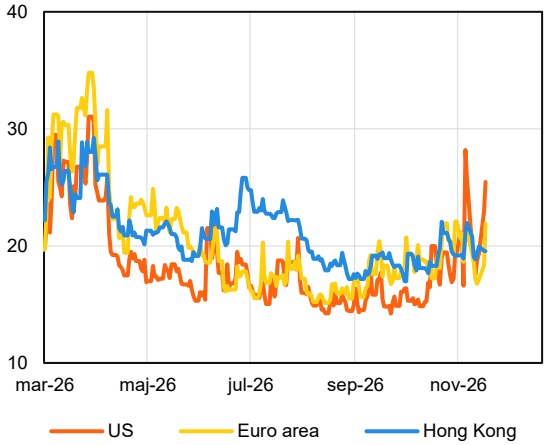
Index



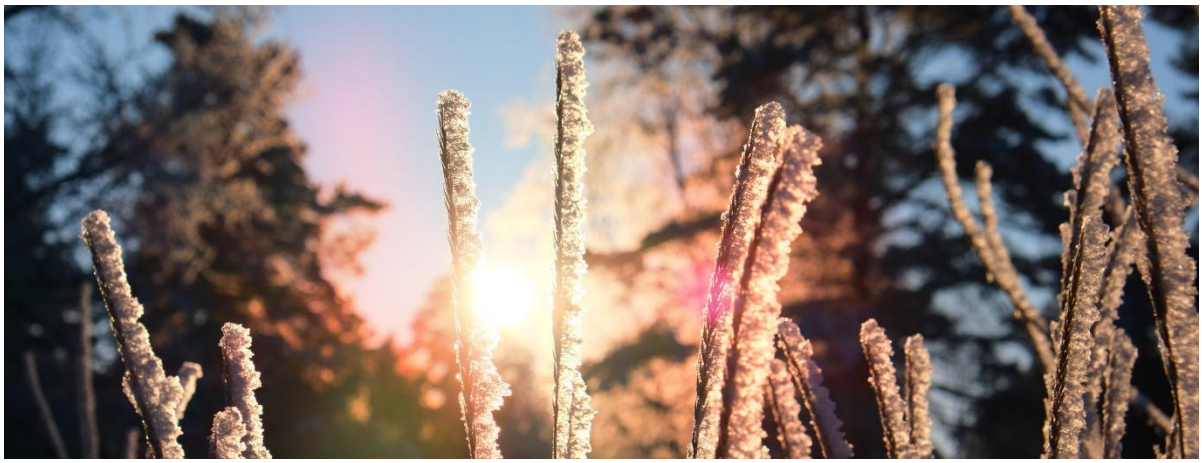
Källor: Macrobond och ECB

Diagram 22. Volatilitetsindex (VIX)

Index



Källor: Macrobond, CBOE, STOXX och Hang Seng



Hushållens ekonomi och efterfrågan på bostäder

Hushållens reala köpkraft ökar snabbare i år och nästa år

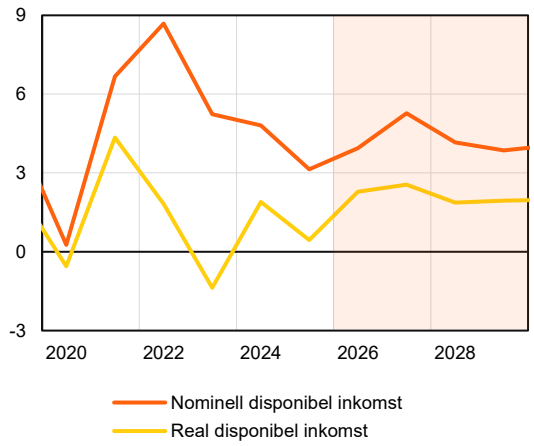
Hushållens nominella disponibla inkomster bedöms i år öka med omkring 3,9 procent och nästa år med 5,3 procent. Räknat per person är dock ökningen 3,6 procent i år och 5,1 procent nästa år, vilket i genomsnitt är i linje med ökningstakten under de tre senaste decennierna.

Hushållens reala disponibla inkomster per person förväntas i år öka med 2,0 procent och nästa år med 2,4 procent (se diagram 23). Det är klart mer än de fyra senaste årens genomsnittliga ökning på 0,3 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 då momsen antas bli återställd.

Konsumentförtroendet steg i september men föll brant i oktober, vilket gjorde att förtroendet nu ligger under det historiska genomsnittet på 100 (se diagram 24). Möjligen kan nedgången förklaras av händelser i omvärlden. Hushållens förtroende har dock stigit trendmässigt sedan våren 2025, vilket kan tolkas som att de i högre grad väger in utvecklingen av svensk ekonomi och sysselsättningen.

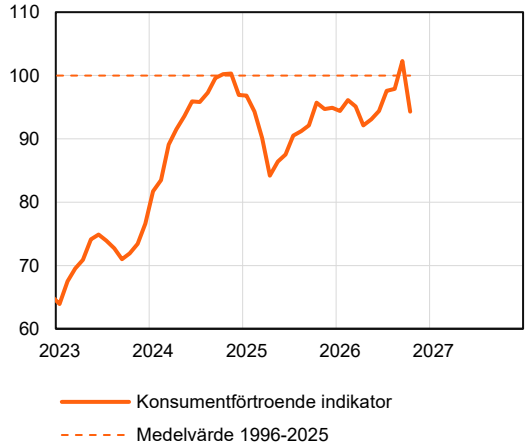
Hushållens egna sparande, mätt som andel av deras disponibla inkomster, sjönk under 2025 till 5,5 procent. Sparandet bedöms sjunka ytterligare i år till 5,2 procent, och därefter gradvis till under 3 procent från och med 2030 (se diagram 25).

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 bidrar också till högre sparande och mindre lånande. Med ett förbättrat konjunkturläge väntas sparandet sjunka tillbaka även om det sker med viss eftersläpning. En ytterligare förklaring till varför 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 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.

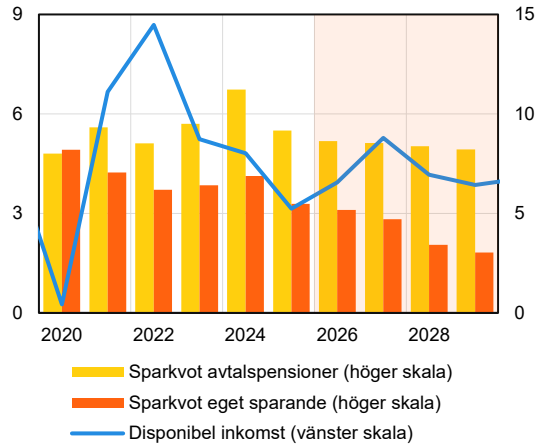
En alternativ informationskälla från SCB om hushållens preferenser för konsumtion av boende är deras undersökning av hushållens boendeutgifter. Den genomförs inte löpande, men visar bland annat att hushåll som äger sin bostad generellt sett lägger en mindre andel av sina inkomster på boende jämfört med de som hyr (se diagram 26). Undersökningen visar också på en uppgång i boendeutgiftsandelen 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.

Före ränteuppgången uppgick hushållens räntekostnader, efter skatteavdrag, 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 liten uppgång i räntekvoten till 4,0 procent av inkomsterna (se diagram 27). Nästa år förväntas kvoten stiga till omkring 4,6 procent.

Försäljningen av bostadsrätter nu på normal nivå i riket som helhet

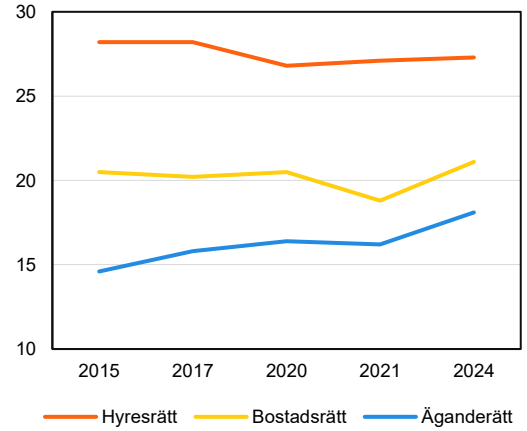
Hushållens behov av bostäder bestäms av bland annat befolkningens storlek och sammansättning, men också av hur familjer bildas och hur de vill bo. Hushållens behov av bostäder kan vara högre än den ekonomiska efterfrågan om kostnaderna för

Diagram 25. Hushållens inkomster och sparkvot
Procentuell förändring respektive procent av disponibel inkomst



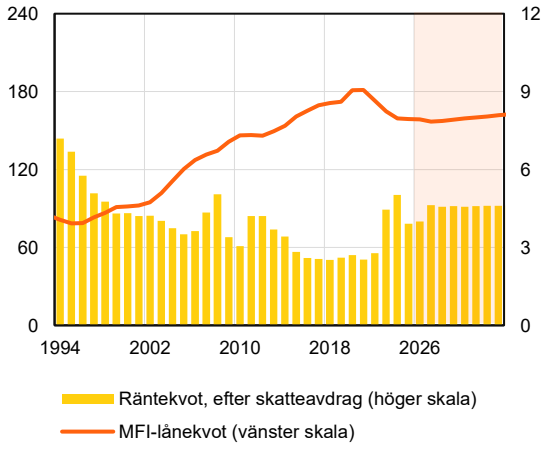
Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 26. Hushållens boendeutgiftsandel
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.

Säsongsrensad 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 (se diagram 28).

För hus normaliserades försäljningstakten redan under 2025. Den rasade i Stockholm runt årsskiftet 2025/2026, men återgick snabbt till den tidigare nivån (se diagram 29). För helåret 2026 bedöms försäljningstakten hamna klart över normalnivån.

De förhållandevis låga försäljningstalen under 2023–2025 kan till stor del 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. Det finns en bidragande förklaring i ett tillfälligt stort intresse för den egna bostaden under coronapandemin som därefter klingat av. Nedgången i försäljningarna kan också förklaras av konjunkturläget. Bedömt utifrån vår modell är konjunkturen den enskilt viktigaste förklaringsfaktorn till svängningar i omsättningen av bostäder över tiden.[2]

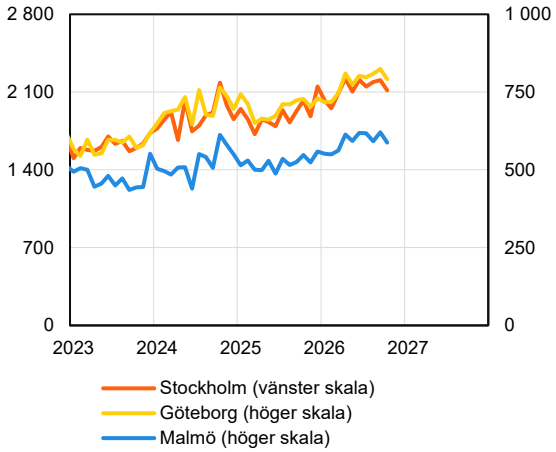
Utvecklingen på bostadsmarknaden skiljer sig åt mellan olika regioner och bostadstyper, men skillnaderna är förhållandevis små (se bilaga A).

Hushållen förväntar sig stigande bostadspriser, men inte lika snabbt som tidigare

Samtliga indikatorer som mäter hushållens förväntningar på framtida bostadspriser steg mot slutet av 2025 och in i 2026. Trenden har dock varit svagt nedåtgående sedan i våras, vilket skulle kunna förklaras av stigande energipriser och med det förväntningar på lite högre bolåneräntor (se diagram 30).

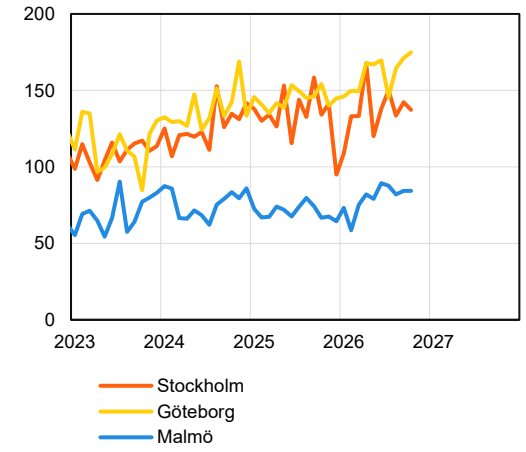
Skillnader finns mellan olika indikatorer, vilket delvis kan förklaras av skillnader i urvalen. Erik Olssons indikator baseras på svar från personer på bostadsvisningar i några storstäder och SEB:s på hushåll i riket inkluderande hushåll som bor i hyresrätt. SBAB Booli boprisindikator baseras på frågor till hushåll i riket som äger sin bostad.

Diagram 28. Försäljning av bostadsrätter regionalt
Antal per månad, säsongsrensat



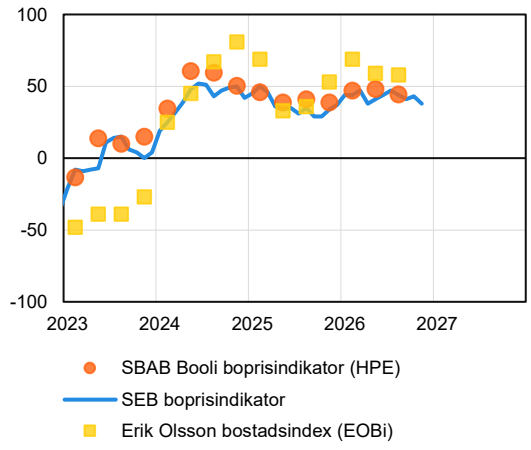
Källor: Macrobond, Mäklarstatistik och SBAB

Diagram 29. Försäljning av hus regionalt
Antal per månad, säsongsrensat



Källor: Macrobond, Mäklarstatistik och SBAB

Diagram 30. Bostadsprisförväntningar, 1 års sikt
Indikator



Källor: Macrobond, Erik Olsson, SEB och SBAB

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

Bostadspriserna stiger trendmässigt omkring den normala nivån

Efter prisraset på bostäder 2022 har den genomsnittliga prisökningen på lägenheter varit omkring 2,2 procent i årstakt, och på hus omkring 1,3 procent i årstakt. Det innebär bland annat att den stora prisnedgången under 2022 ännu inte har återhämtats fullt ut. Bostadspriserna ligger fortfarande omkring 7 procent under toppnivåerna våren 2022.

Sedan årsskiftet har bostadspriserna stigit i samtliga regioner, i genomsnitt med 4,9 procent varav 6,1 procent på lägenheter och 4,2 procent på hus. Störst bland uppgångarna är de på lägenheter i Storstockholm och på hus i Norra Sverige (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 alltid tolkas försiktigt, men från och med sommaren framstår det som om lägenhetspriserna har en något starkare underliggande trend jämfört med huspriserna.

Sett över längre perioder har bolåneräntorna och hushållens disponibla inkomster störst betydelse för bostadspriserna 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 nära 4 procent, drygt 5 procent för lägenheter och knappt 3 procent för hus.

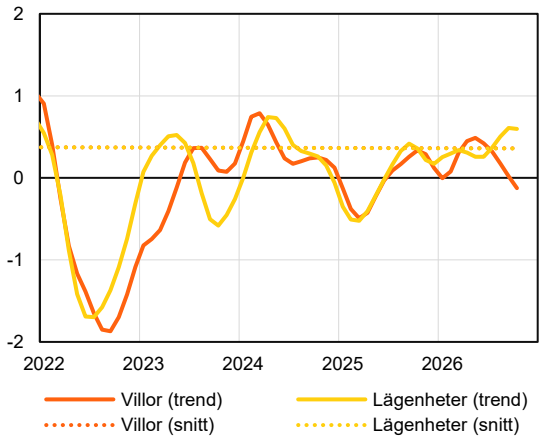
Under 2027 bedöms den genomsnittliga prisuppgången sjunka till 2–3 procent Långsiktigt räknar vi med en normal prisutveckling på 3–4 procent per år.

Tabell 3. SBAB Booli Housing Price Index (HPI)
Procent

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

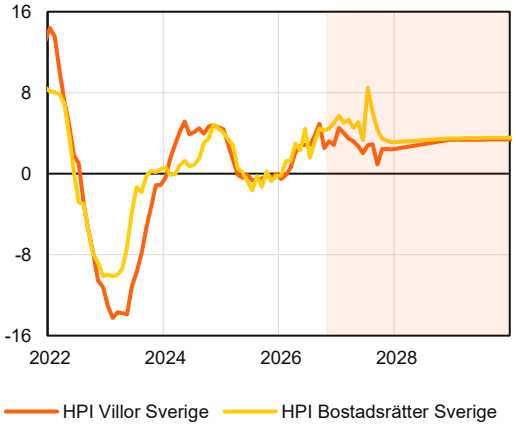
Källor: Booli och SBAB, 2026-11-02

Diagram 31. Bostadsprisernas trendmässiga utveckling
Procentuell månadsvis förändring, säsongsrensat



Källor: Macrobond, Booli och SBAB

Diagram 32. Bostadsprisernas utveckling
Procentuell förändring under 12 månader



Källor: Booli och SBAB



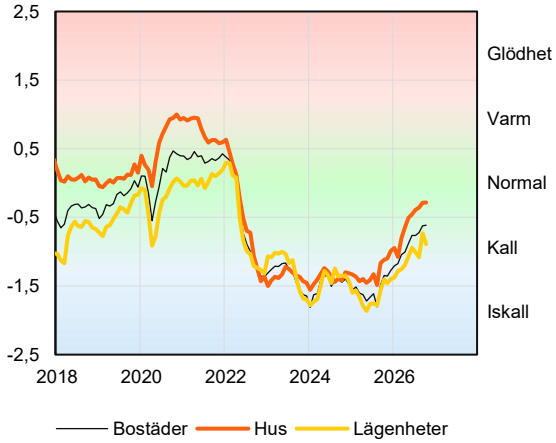
Utbudet av bostäder och utvecklingen av nyproduktionen

Husmarknaden i stort sett normal, men lägenhetsmarknaden fortsatt lite kall

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 (säsongsrensat 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/annonstider.

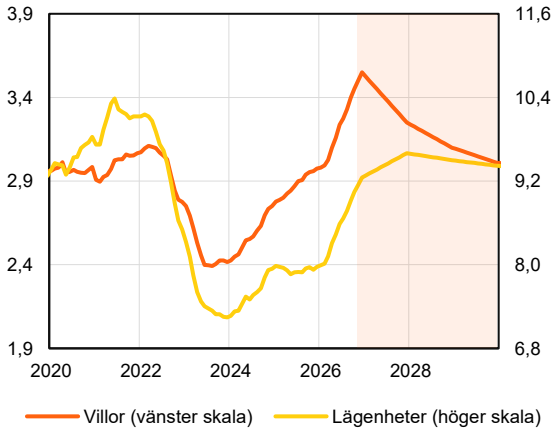
Antalet sålda bostäder har ökat sedan 2024 och för hus ligger nu försäljningstakten tydligt över den normala nivån. För lägenheter har försäljningstakten precis nått upp till den normala nivån. Hushållen har alltså under de senaste två åren gått från att i hög grad avvakta till att genomföra bostadsbyten över det normala. Erfarenheten pekar på att andelen bostadsbyten är ganska stabilt över tiden med undantag för konjunkturell 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 oktober låg den säsongsjusterade omsättningen på 3,6 procent för villor och på 9,6 procent för lägenheter. Omsättningen på lägenheter väntas ligga kvar högt under under 2027 och uppgå till igenomsnitt 9,6 procent. Långsiktigt räknar vi med en omsättning på 3,0 procent på hus och 9,3 procent på lägenheter.

En trendmässig uppgång i försäljningstalen för nybyggda bostäder

Jämfört med 2021 har försäljningstakten för nya bostäder minskat till nästan en tredjedel, men jämfört med 2023 har den nästan fördubblats (se diagram 35). Trots de lägre försäljningstalen har utbudet förblivit i stort sett opåverkat, och för närvarande uppgår utbudet av nybyggda bostäder till omkring 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).

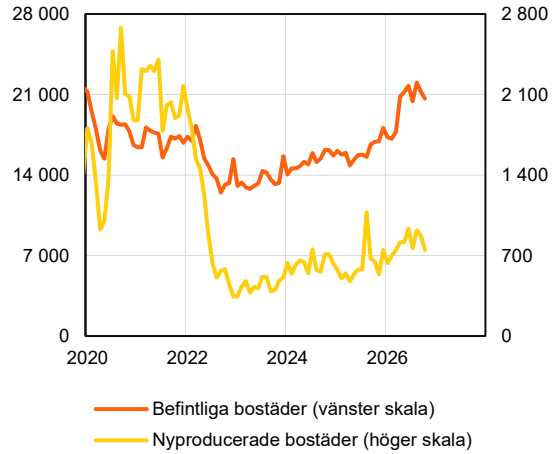
SBAB publicerar kvartalsvis ett index – SBAB Booli Housing Market Index (HMI) – som mäter läget i nyproduktionen för olika boendeformer för de områden där tillräckliga data finns. Indexet speglar den potentiella efterfrågan på nyproducerade bostäder (med hänsyn till hushållens bostadspreferenser och flyttbeteende, inkomster, låne-villkor, 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.

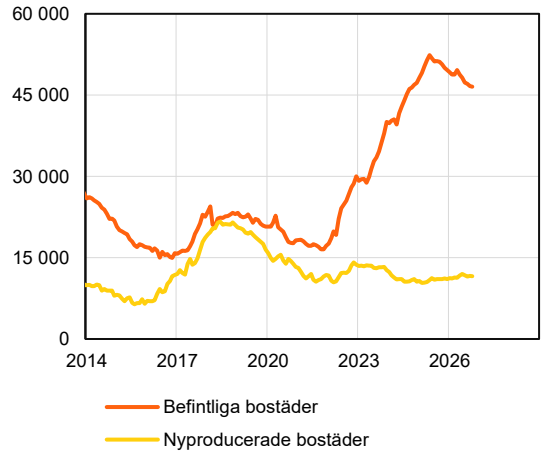
Det finns stora regionala skillnader för HMI. I flera av Sveriges större regionsstäder har en neddragen byggtakt medfört att tidigare potentiella överskott på bostäder övergått till balans, men i vissa fall till underskott på bostadsrätter (se bilaga B).

Diagram 35. Verifierat sålda bostäder i Sverige
Antal per månad, säsongsrensat



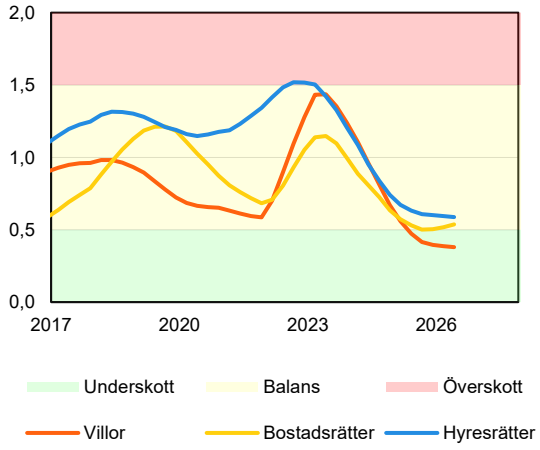
Anm.: Befintliga bostäder är uppräknade med avseende på preliminära utfall och täckningsgrad mot SCB:s utfall.
Källor: Macrobond, Booli och SBAB

Diagram 36. Bostäder i Sverige som är till salu
Antal annonser, säsongsrensat



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.

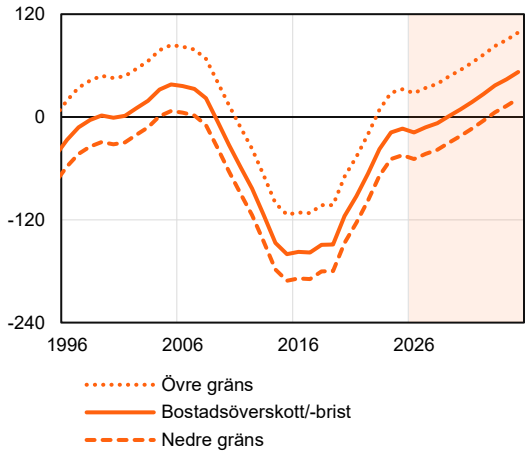
Ingen bostadsbrist på sikt trots en betydligt lägre byggtakt

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.

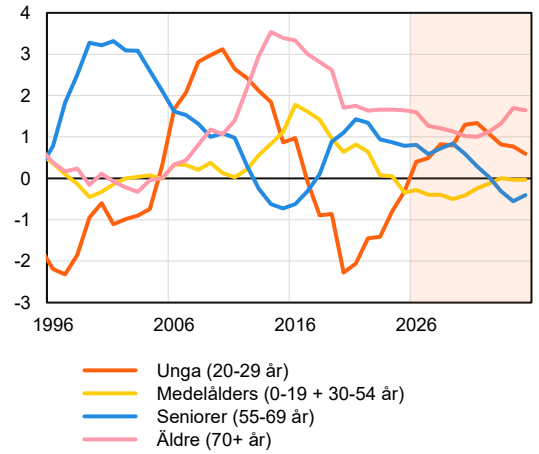
Med utgångspunkt från SCB:s framskrivning av befolkningens storlek och sammansättning, och vår bedömning av storleken på olika hushåll, har vi gjort en prognos på hur behovet av bostäder kommer att förändras framöver. Till att börja med kan vi konstatera att den årliga tillväxttakten för stora hushåll, vilket är medelålders personer med barn, är negativ (se diagram 39). Det framgår också att tillväxttakten för små hushåll, vilket är unga och de 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



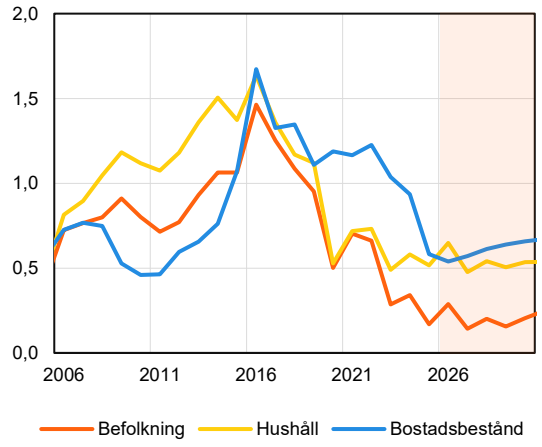
Källor: Macrobond, SCB och SBAB

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 i enskilda kommuner.

Antalet påbörjade bostäder stiger långsamt, men marginellt snabbare 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). Till 2028 bedömer vi att byggtakten har stigit till omkring 35 000 nya bostäder per år.

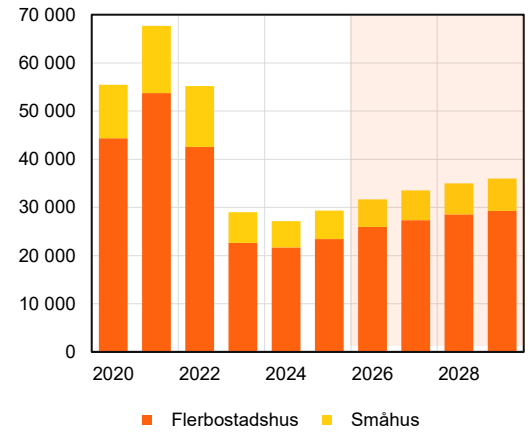
År 2022 medförde en hög byggtakt i kombination med brister på olika produktionsfaktorer att prisutvecklingen på insatsvaror för bostadsbyggande drevs upp kraftigt. Mot slutet av 2022 bromsade ökningstakten in på byggmaterial, och under 2023 bromsade ökningstakten in på transporter, byggherrekostnader och utrustning (se diagram 42). För transporter noterades dessutom fallande priser under slutet av 2023 och 2024, och likaså för byggherrekostnader under slutat av 2024 och 2025. Under 2026 har vi återigen noterat en snabbare prisutveckling, särskilt på transporter men också på byggmaterial.

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 2027, men i en något långsammare takt jämfört med andra branscher. Ett mer normalt läge 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.

Di3agram 41. Påbörjade bostäder

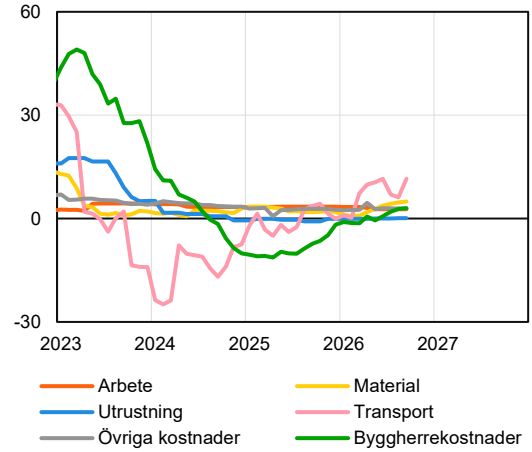
Antal per år



Källor: SCB, Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 42. Byggkostnadsindex, flerbostadshus

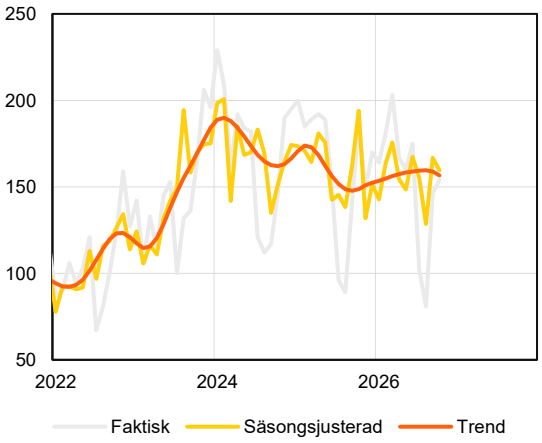
Procentuell förändring under 12 månader



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 43. Företagskonkurser, bygg och anläggning

Antal per månad

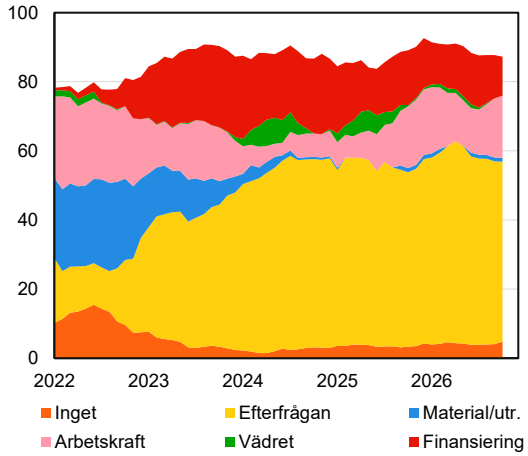


Källor: Macrobond, UC och SBAB

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). Dessvärre har 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.

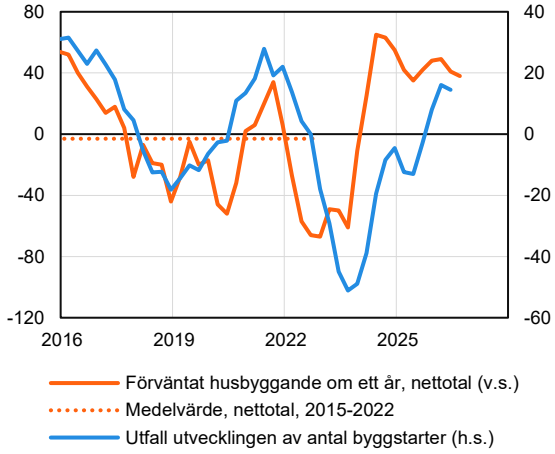
Enligt den kvartalsvisa Konjunkturbarometern förväntar sig husbyggarna sedan 2024 en högre byggtakt på ett års sikt (se diagram 45). Det är en kraftig omsvängning jämfört med under 2022 och 2023. Indikatorn är tyvärr inte helt enkel att tolka eftersom den behöver relateras till byggtakten då frågan ställdes. Den positiva synen sedan 2024 kan delvis kopplas samman till att byggtakten då var mycket låg. Diskrepansen mellan förväntningarna och faktiska byggstarter 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 indikatorn med stor försiktighet men tror ändock på en långsam uppgång i bostadsbyggandet.

Diagram 44. Begränsande faktorer för bostadsbyggande
Index, ej säsongsrensat, 6-mån glidande medelvärde



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 45. Förväntat husbyggande och antal byggstarter
Indikator, säsongsrensat



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.

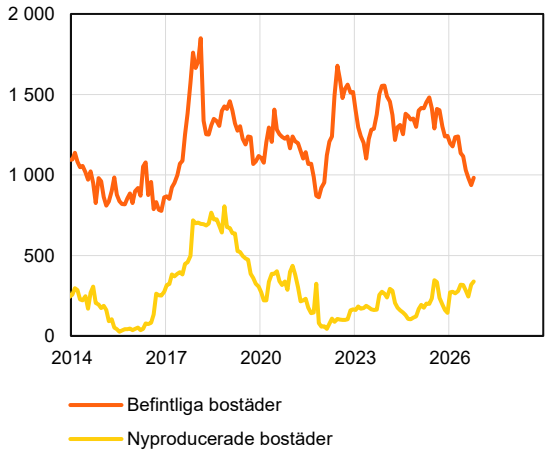
Bilaga A: Regionala bostadsmarknader

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 dessutom minskat något i Malmö, men är fortsatt större än normalt. De stora utbuden kan förklaras av ett normalt inflöde av bostäder i kombination med längre annonstider och färre sålda bostäder sedan 2022.

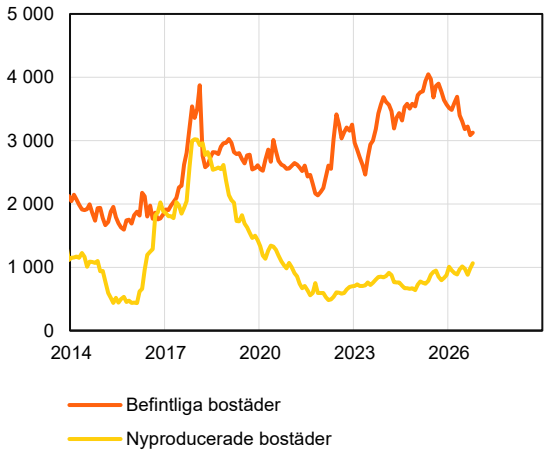
Utbudet på nyproducerade bostäder är lite lägre jämfört med de senaste åren, vilket är resultatet av en låg byggtakt.

Diagram A1. Utbud, Stockholms innerstad
Antal annonser, säsongsrensat



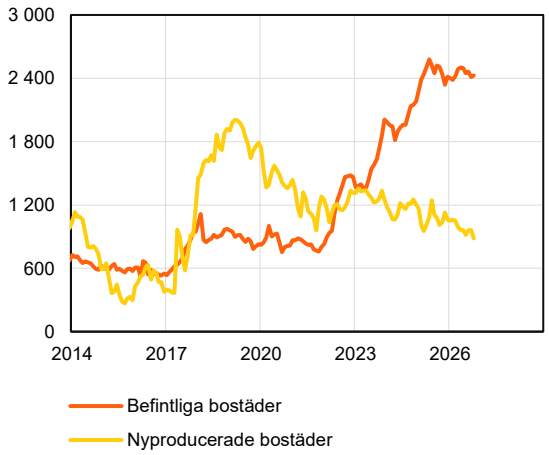
Källor: Booli och SBAB

Diagram A2. Utbud, Stockholms kommun
Antal annonser, säsongsrensat



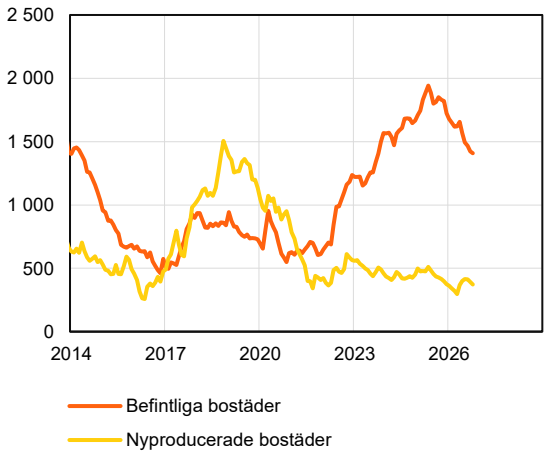
Källor: Booli och SBAB

Diagram A3. Utbud, Göteborgs kommun
Antal annonser, säsongsrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A4. Utbud, Malmö kommun
Antal annonser, säsongsrensat



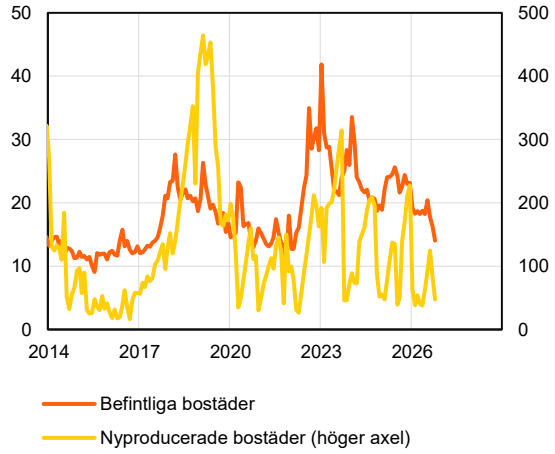
Källor: Booli och SBAB

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 fallit tillbaka nästan fullt ut i Stockholms innerstad, men inte i Stockholms kommun. De är också fortsatt höga i Göteborg och Malmö. Annonstiderna är nu betydligt längre än vad som tidigare var normalt.

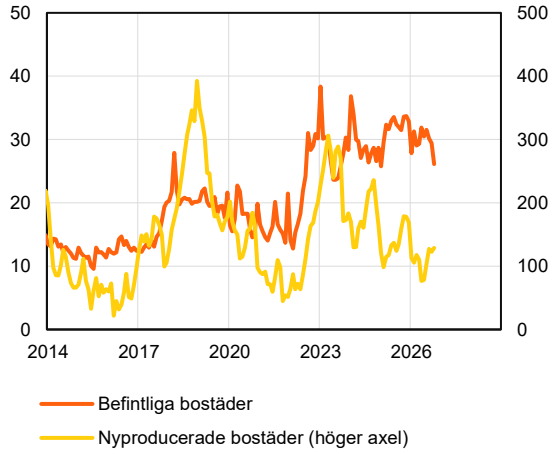
Annonstiderna för nyproducerade bostäder är i allmänhet tio gånger längre än för befintliga bostäder. Även dessa gick upp under 2022, men har fallit tillbaka de senaste åren till nära nog normala nivåer.

Diagram A5. Annonstid, Stockholms innerstad
Antal dagar, säsongsrensat



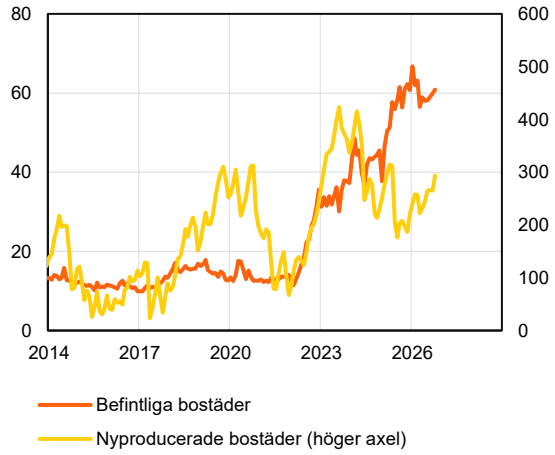
Källor: Booli och SBAB

Diagram A6. Annonstid, Stockholms kommun
Antal dagar, säsongsrensat



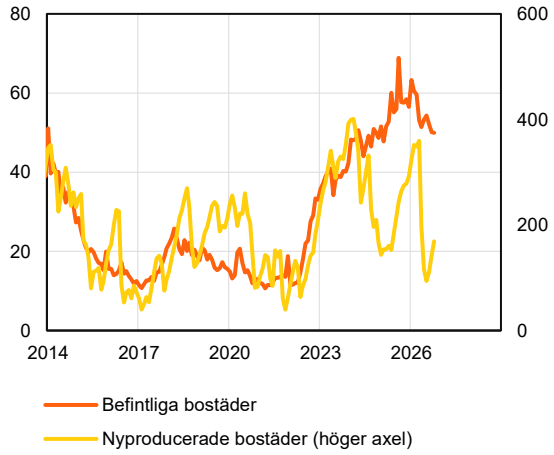
Källor: Booli och SBAB

Diagram A7. Annonstid, Göteborgs kommun
Antal dagar, säsongsrensat



Källor: Booli och SBAB

Diagram A8. Annonstid, Malmö kommun
Antal dagar, säsongsrensat



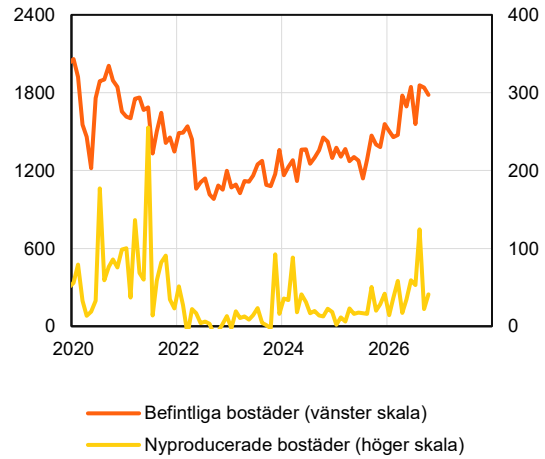
Källor: Booli och SBAB

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.

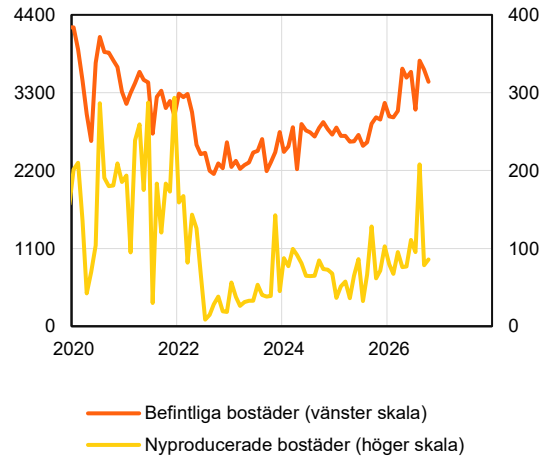
För nyproducerade bostäder har nedgången i försäljningstakter varit betydligt brantare än den för befintliga bostäder. I Stockholms innerstad handlade det nära nog om ett stopp i försäljningarna under en period. Vid slutet av 2023 och början av 2024 inträffade en tillfällig uppgång. Sedan slutet av 2025 syns återigen tecken på en viss uppgång. I Stockholm

Diagram A9. Försäljning, Stockholms innerstad
Antal verifierat sålda bostäder per månad, säsongsrensat



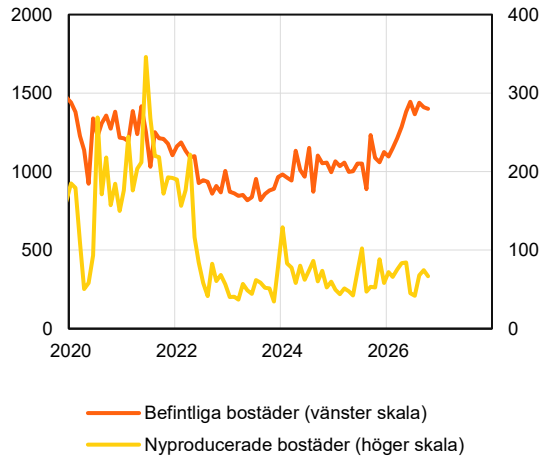
Källor: Booli och SBAB
Anm.: Antalet befintliga bostäder är uppräknat med hänvisning till dels preliminära utfall, dels täckningsgrad jämfört med SCB.

Diagram A10. Försäljning, Stockholms kommun
Antal verifierat sålda bostäder per månad, säsongsrensat



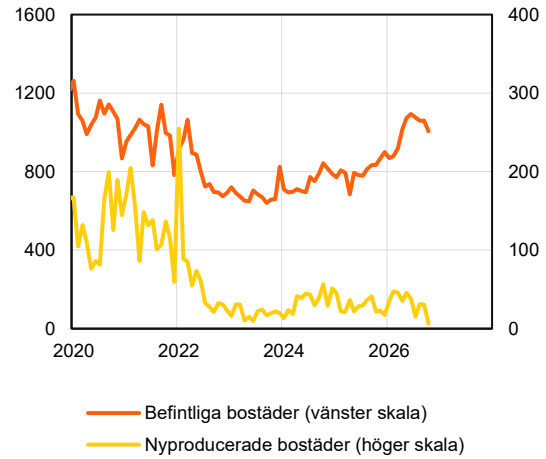
Källor: Booli och SBAB
Anm.: Antalet befintliga bostäder är uppräknat med hänvisning till dels preliminära utfall, dels täckningsgrad jämfört med SCB.

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.

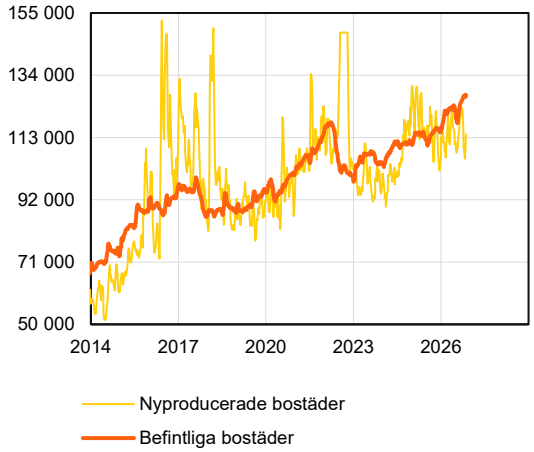
Priser

Bostadsprisernas nivå och utveckling skiljer sig åt i olika delar i Sverige. I till exempel Stockholm är priserna på sålda bostäder (verifierat av mäklare, 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.

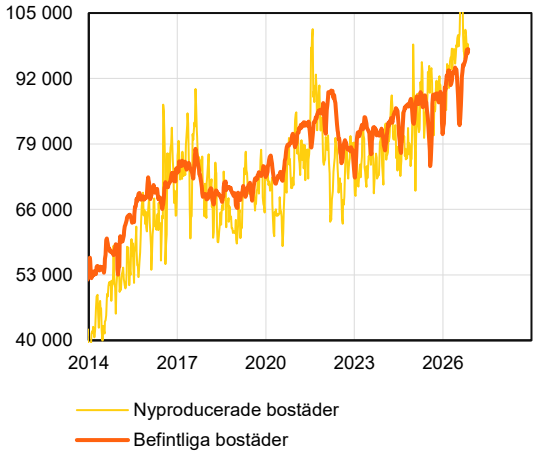
Priserna skiljer sig åt mellan bostäder som omsätts inom det befintliga beståndet och nyproducerade bostäder som säljs. I Stockholm ligger priserna på nya bostäder, mätta i kronor per kvadratmeter boyta, nära de i beståndet, så även i Göteborg före 2022. Det kan förklaras av att många befintliga bostäder har ett attraktivare läge som väger upp andra sämre bostadsegenskaper.

Diagram A13. Pris, Stockholms innerstad
Kronor per kvadratmeter



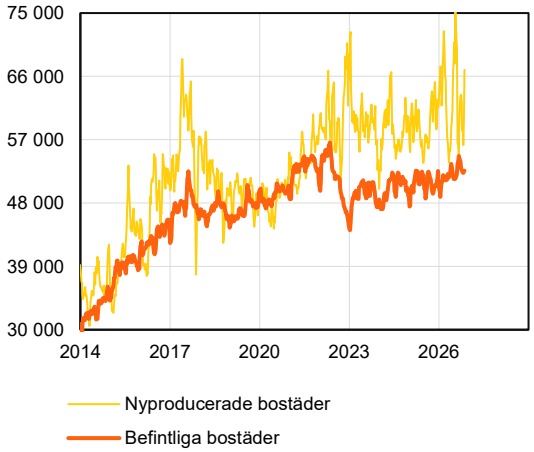
Källor: Booli och SBAB

Diagram A14. Pris, Stockholms kommun
Kronor per kvadratmeter



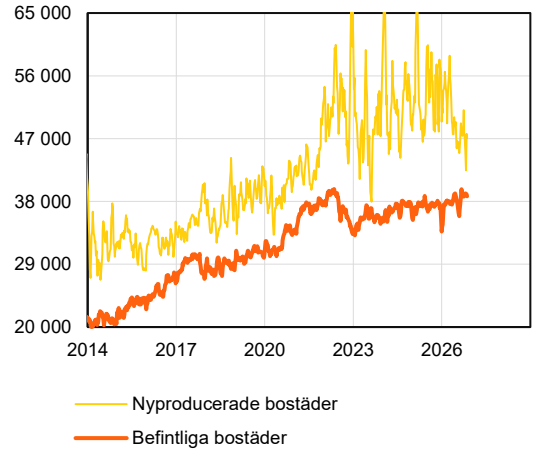
Källor: Booli och SBAB

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 sedan början av 2024 gått från balans till potentiellt underskott.

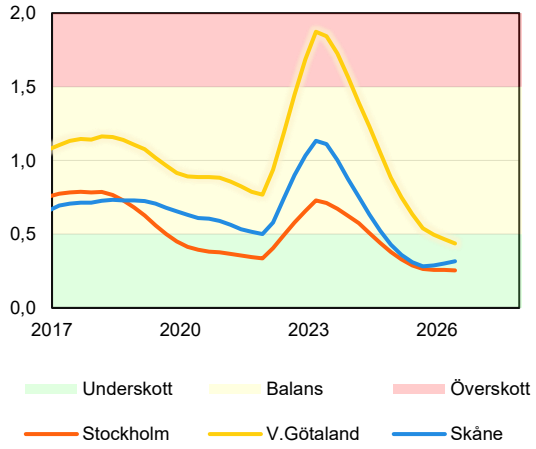
Det finns skillnader regionalt och för olika boendeformer. I Stockholms län och Skåne län har det återigen blivit ett tydligt potentiellt underskott på nybyggda villor. I Västra Götaland är det ett litet potentiellt underskott.

För nyproducerade bostadsrätter råder det balans i Västra Götaland och Skåne län, men är på gränsen till ett potentiellt 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

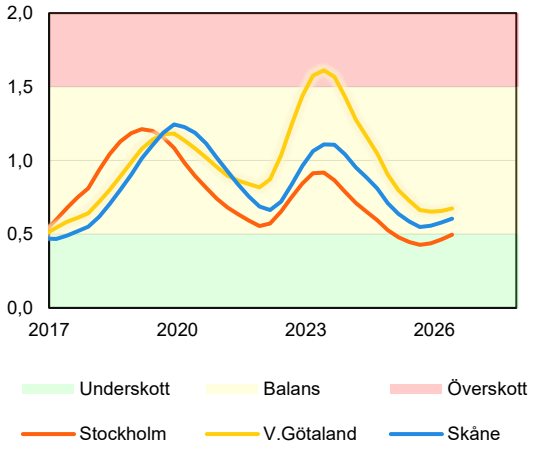
Index



Källor: Booli och SBAB

Diagram B2. HMI storstadslän, bostadsrätter

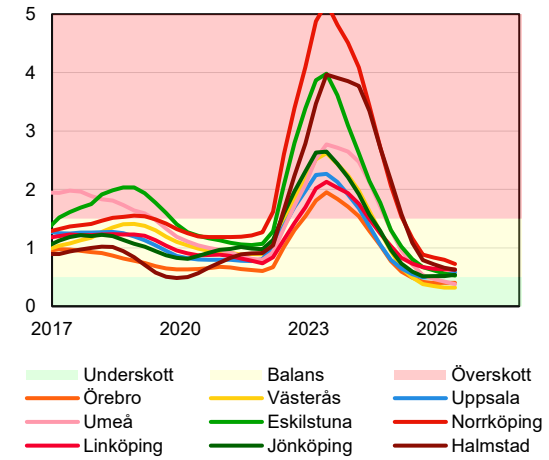
Index



Källor: Booli och SBAB

Diagram B3. HMI regionstäder, villor

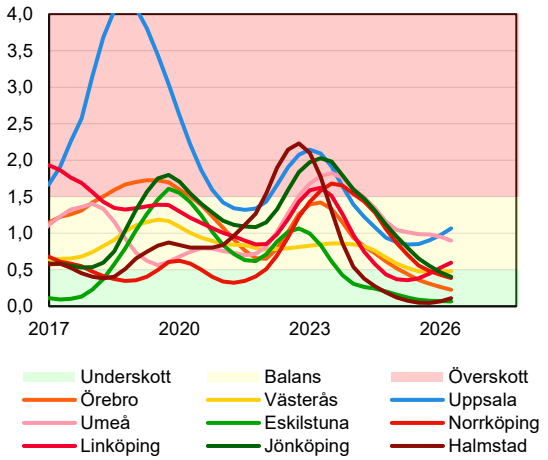
Index



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 säsongsjustera 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

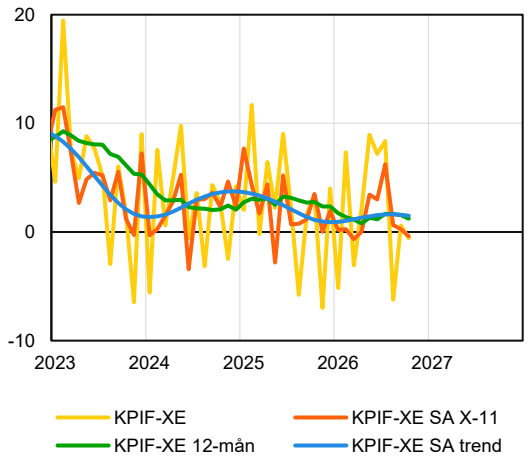
Vår beräkning baserad på KPIF-XE visar i detta fall att säsongsjustering av den månadsvisa inflationen (den orangea grafen i diagram C1) ger ett begränsat mervärde jämfört med den ursprungliga serien (den gula grafen). Det mest tydliga är att den tar bort en del av effekten på inflationen av den förändring 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 säsongseffekten 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 säsongsjusterade 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, säsongsjusterad, trend och 12-månaderstal

Procent, årstakt



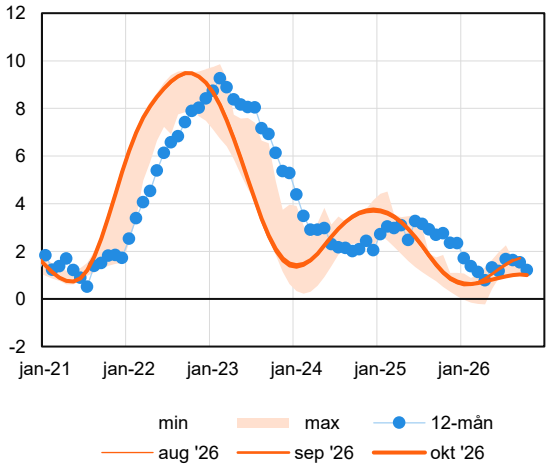
Källor: SCB, SBAB och Macrobond

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 (uppemot ett par procentenheter) i slutet på serien. Revideringarna av den senaste trend-beräkningen 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.

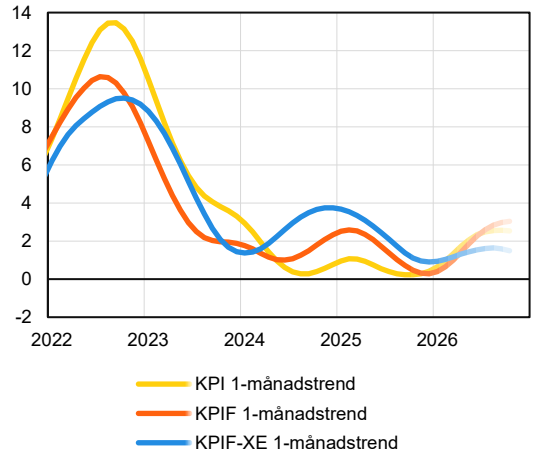
Avvikelser tenderar att ligga lågt när trenden är stigande och högt när trenden är fallande. Det framgår också att trendinflationen i allmänhet ligger över 12-månaderstalen när trenden är stigande och under 12-månaderstalen när trenden är fallande. Trots att avvikelserna ofta ligger lågt när trenden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

Trendberäkningar av andra mått på inflationen

Trendberäkningar av de vanligaste inflations-måtten visar på branta uppgångar under början av 2022, och branta nedgångar mot slutet av 2022 och under 2023 (se diagram C3). Tidsförskjut-ningen 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



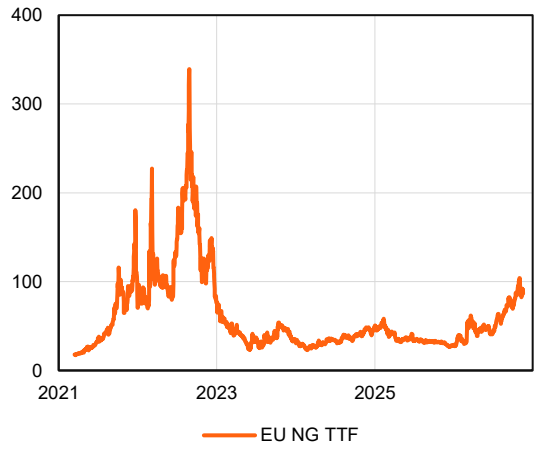
Källor: SCB, SBAB och Macrobond

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

Bilaga D: Priser i omvärlden

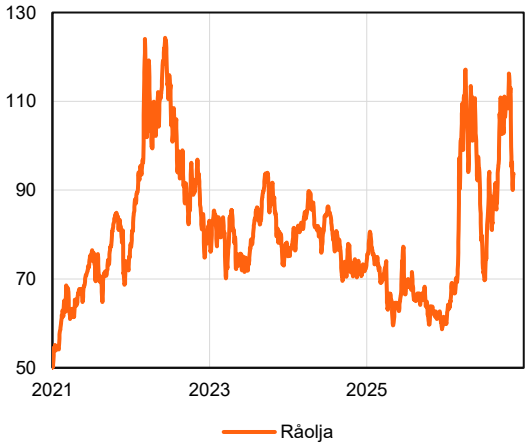
Prisutvecklingen på många varor och tjänster som handlas globalt har påverkats av krigen i Mellanöstern och mellan Ryssland och Ukraina. Störst påverkan märks på oljepriset och på containerleveranser, men även på gaspriser och på livsmedelspriser.

Diagram D1. Pris på naturgas i Europa
EUR/MWh



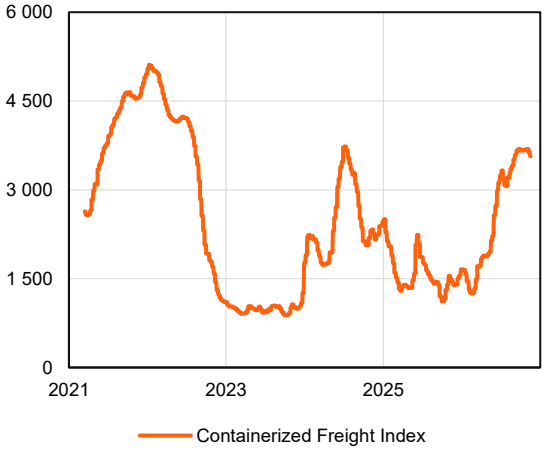
Källa: Trading Economics

Diagram D2. Pris på olja
USD/Bbl



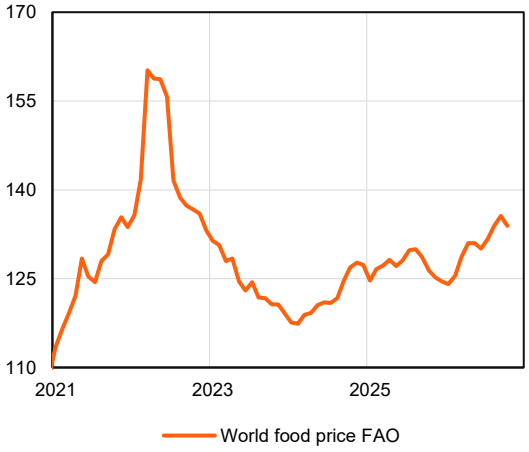
Källa: Macrobond och Intercontinental Exchange (ICE)

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 2,7 procent under 2026. Det är en prognos strax under exempelvis KI och Risbanken som ligger upp mot 3 procent (se diagram E1). Prognoserna under hösten är generellt sett tillbaka på de nivåer som lämnades vid början av året.

Vi bedömer att den relativa arbetslösheten under 2026 kommer att uppgå till i genomsnitt 8,7 procent av arbetskraften. Det är i linje med andras prognoser (se diagram E2).

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

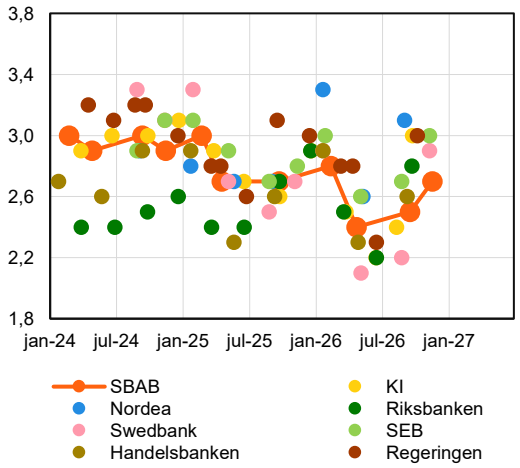
Procentuell förändring respektive procent av arbetskraften

Prognosmakare	Datum	BNP	Arbetslöshet
SBAB	2026-11-19	2,7	8,7
SEB	2026-11-10	3,0	8,7
Swedbank	2026-11-10	2,9	8,7
Regeringen	2026-10-08	3,0	8,5
Konjunk turinstitutet	2026-09-24	3,0	8,7
Riksbanken	2026-09-23	2,8	8,6
Handelsbanken	2026-09-09	2,6	8,6
Nordea	2026-09-02	3,1	8,5

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

Diagram E1. Prognoser på BNP-tillväxten under 2026

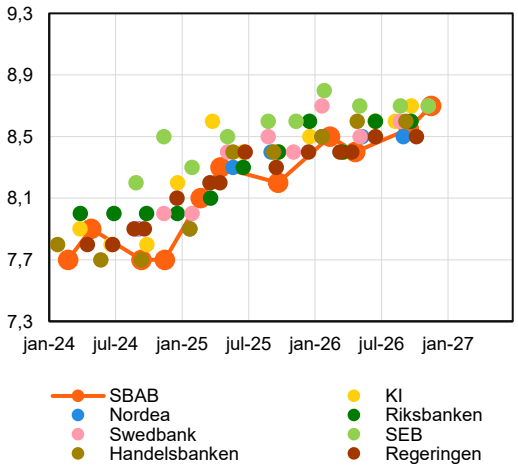
Procentuell årstakt



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	1,4	2,7	2,4	1,9	1,7
Delkomponenter						
Privat konsumtion	Årstakt, procent	2,0	2,8	2,6	2,4	2,2
Offentlig konsumtion	Årstakt, procent	1,2	2,2	2,0	1,4	1,1
Investeringar	Årstakt, procent	3,2	3,1	3,7	2,8	1,5
Nettoexport	Årstakt, procent	-12,0	0,1	-9,6	-12,5	0,9
Bidrag						
Privat konsumtion	Procentenheter	0,9	1,3	1,2	1,1	1,0
Offentlig konsumtion	Procentenheter	0,3	0,6	0,5	0,4	0,3
Investeringar	Procentenheter	0,8	0,8	0,9	0,7	0,4
Nettoexport	Procentenheter	-0,4	0,0	-0,2	-0,3	0,0
Sysselsättning (15–74 år)	Årstakt, procent	0,4	0,9	0,7	0,6	0,6
Arbetslöshet (15–74 år)	Procent av arbetskraften	8,8	8,7	8,2	7,6	7,2
Arbetade timmar	Årstakt, procent	-0,9	0,8	1,6	0,5	0,2
Timlönekostnad	Årstakt, procent	2,4	3,2	3,7	3,7	3,7
Inflation, KPI (dec.-dec.)	Årstakt, procent	0,3	2,4	3,2	2,9	2,0
Inflation, KPIF (dec.-dec.)	Årstakt, procent	2,1	2,5	3,0	2,9	2,0
Inflation, KPIF-XE (dec.-dec.)	Årstakt, procent	2,3	0,4	2,6	2,8	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	3,1	3,9	5,3	4,2	3,9
Hushållens sparkvot	Procent av D.I.	14,6	13,8	13,3	11,8	11,3
Sparkvot, exkl. premie- och tjänstepension	Procent av D.I.	5,5	5,2	4,7	3,4	3,0
Utlåning till bostadsrätter	Årstakt, procent	2,2	3,9	5,1	5,4	5,5
Utlåning till småhus	Årstakt, procent	3,2	3,7	3,9	4,0	4,2
Hushållens skuldkvot	Procent av D.I.	158,8	158,5	157,0	157,3	158,4
Hushållens räntekvot (efter skatteavdrag)	Procent av D.I.	3,9	4,0	4,6	4,6	4,6
Bostadspriser, SBAB Booli HPI	Årstakt, procent	-0,1	3,6	2,7	3,4	3,5
Bostadsrättspriser, SBAB Booli HPI	Årstakt, procent	-0,2	5,2	3,2	3,5	3,6
Småhuspriser, SBAB Booli HPI	Årstakt, procent	0,0	2,7	2,4	3,4	3,4
Påbörjade bostäder	Tusental	29,4	31,7	33,5	35,0	36,0
Påbörjade lägenheter	Tusental	23,5	26,0	27,4	28,5	29,3
Påbörjade småhus	Tusental	5,9	5,7	6,1	6,5	6,7
Bostadsbrist	Tusental	14	18	12	7	-1

Källor: Macrobond, Booli, Konjunkturinstitutet, SCB och SBAB

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