

Svensk ekonomi och bostadsmarknad

Robert Boije

Chefsekonom SBAB
TMF årsmöte 15 maj 2024

SBAB!

Trög europeisk återhämtning

Table 1: Eurozone forecast overview



(Annual percentage changes unless specified)						
	2022	2023	2024	2025	2026	2027
GDP	3.5	0.5	0.6	1.8	1.9	1.6
Private consumption	4.2	0.6	1.1	2.0	2.0	1.6
Fixed investment	2.6	1.4	0.2	2.8	2.8	2.4
Government consumption	1.6	0.7	0.9	0.5	0.6	0.6
Exports of goods and services	8.1	-1.4	1.1	3.9	3.0	2.4
Imports of goods and services	7.4	-0.9	1.1	3.8	3.0	2.3
Industrial production	2.0	-2.2	-0.4	2.8	2.6	2.0
Consumer prices	8.4	5.4	2.1	1.3	1.6	1.9
Unemployment rate (%)	6.7	6.5	6.5	6.5	6.4	6.3
Current a/c balance (% of GDP)	-0.6	1.8	2.4	2.5	2.5	2.4
Government balance (% of GDP)	-3.6	-3.1	-2.7	-2.3	-2.0	-1.8
ECB Refinancing rate (%)	2.5	4.5	2.9	1.7	1.7	1.7

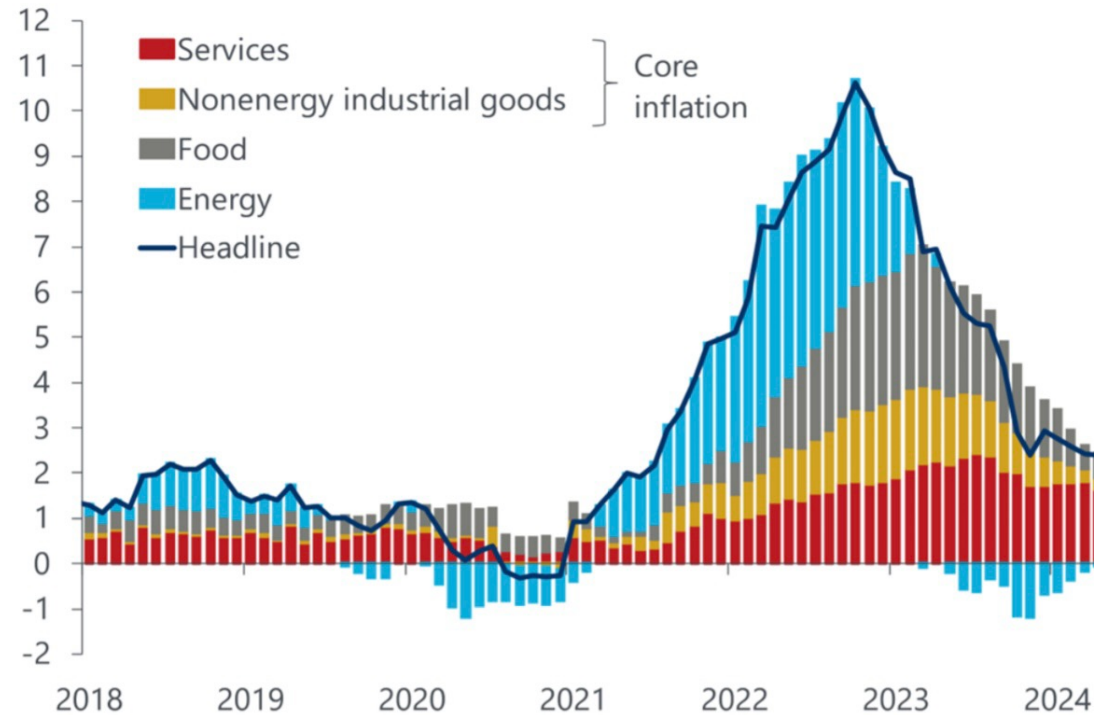
Source: *Oxford Economics*



Men betydligt lägre inflation i EZ – även om tjänsteinflationen spökar lite

Eurozone: Headline inflation breakdown

% y/y & pp contribution



Source: Oxford Economics/Haver Analytics



Svensk ekonomi står och stampar

- BNP föll svagt förra året
- BNP växer med måttliga 0,7 procent i år

Bomarknadsnytt

Nummer 2
2024.04.26

Prognos över svensk ekonomi och bostadsmarknad



- Inflationsspöket är besegrat.
- Riksbanken sänker i maj – större osäkerhet kring sänkning även i juni – ECB:s agerande, geopolitiska risker och kronkursen avgör troligen.
- BNP ökar med 0,7 procent i år, men arbetslösheten ökar ändå.
- Trots sänkta bolåneräntor stiger bostadspriserna måttligt.
- Ingen ljusning att tala om i bostadsbyggandet – däremot ökar aktiviteten på andrahandsmarknaden.

SBAB!



Fallande bostadsbyggande bidrar till den låga BNP-tillväxten i år

Procentuell förändring respektive procentenheter

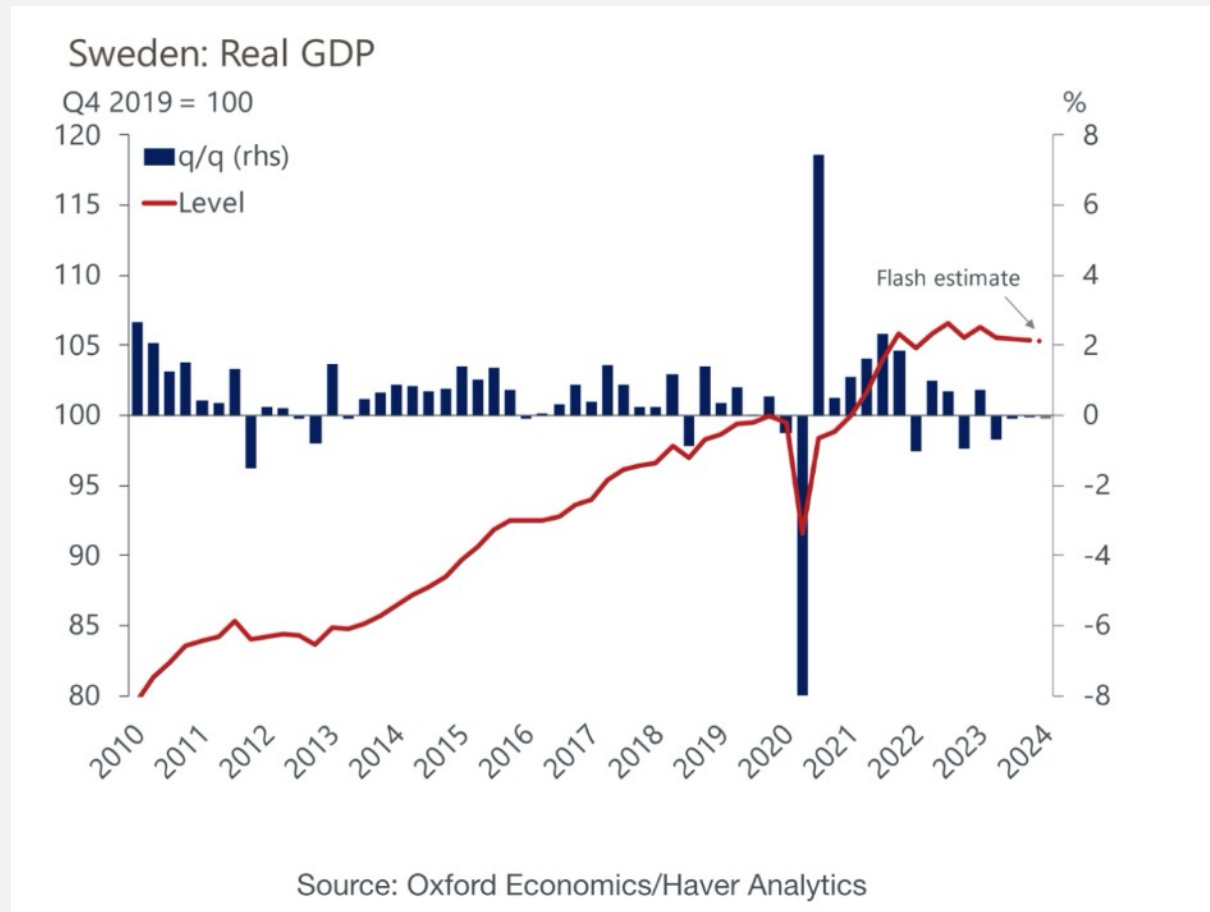
	2023	2024	2025	2026	2027
BNP-utveckling	-0,2 (-0,6)	0,7 (0,1)	2,6 (2,7)	2,9 (3,0)	2,1 (2,0)
Bidrag					
Hushåll. kons.	-1,1 (-1,2)	0,6 (0,5)	1,5 (1,7)	1,5 (1,7)	1,3 (1,2)
Off. kons.	0,4 (0,5)	0,4 (0,3)	0,4 (0,4)	0,3 (0,1)	0,3 (0,1)
Investeringar	-1,7 (-1,9)	-0,6 (-0,8)	0,6 (0,7)	1,2 (1,3)	0,9 (1,1)
Nettoexport	2,2 (2,0)	0,3 (0,1)	0,1 (-0,2)	-0,1 (-0,1)	-0,4 (-0,4)

Anm.: Föregående prognos den 22 februari inom parenteser.

Uppgifterna är avrundade och summerar därför inte alltid.

Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

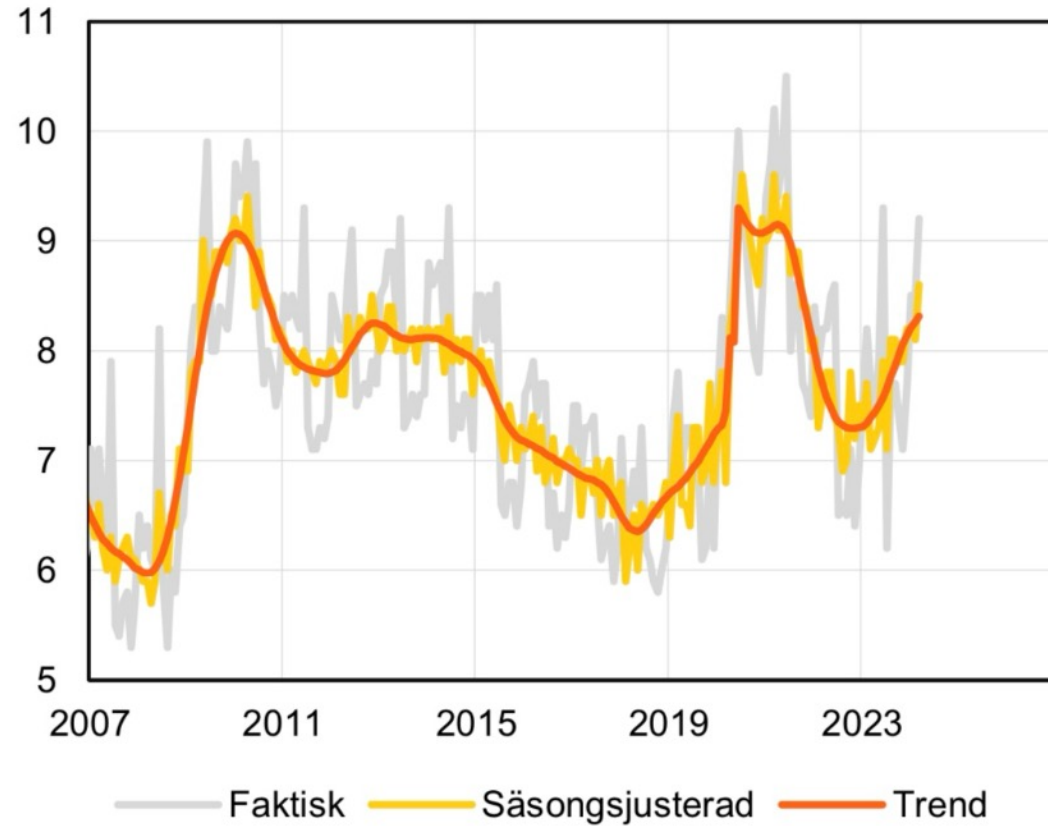
Svagt fallande BNP även första kvartalet i år – enligt tidig uppskattning ("flash estimate")



Tydligt försämrad arbetsmarknad

Diagram 6. Arbetslöshet 15–74 år

Procent av arbetskraften



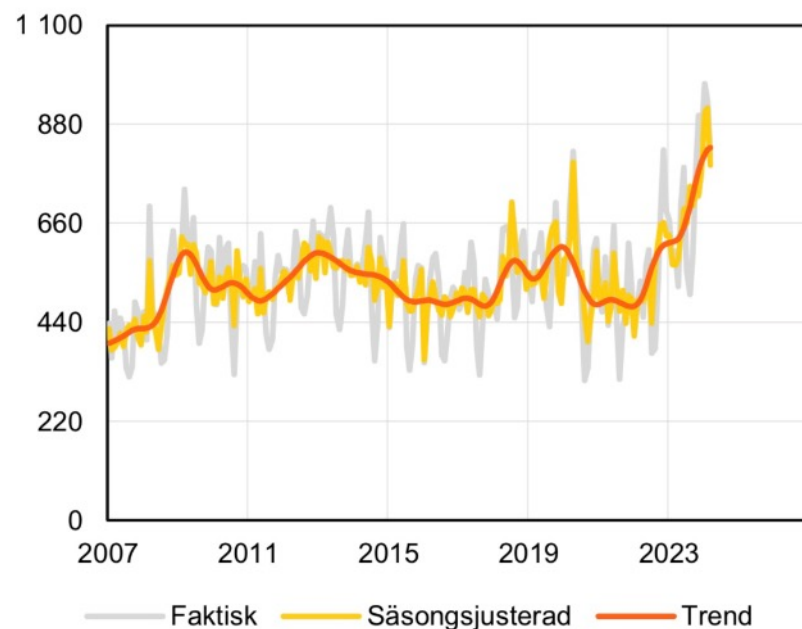
Källor: Macrobond och SCB



Kraftig ökning i antalet konkurser - kan spä på arbetslösheten ytterligare

Diagram 5. Inledda företagskonkurser

Antal per månad

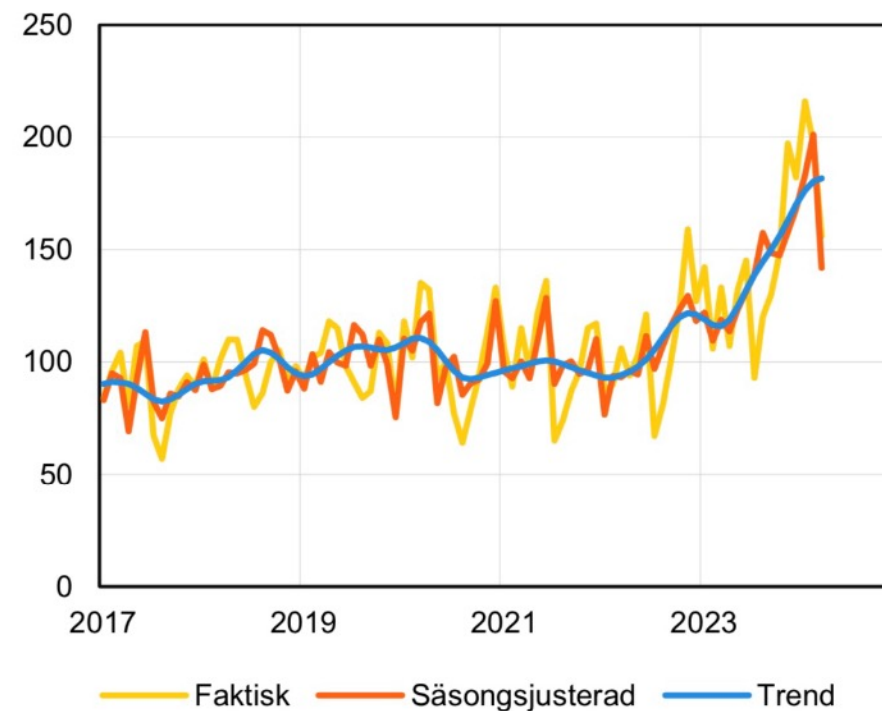


Anm.: Omfattar aktie-, handels-, och kommanditbolag samt övriga juridiska personer.

Källor: Macrobond, UC och SBAB

Diagram 32. Företagskonkurser, bygg och anläggning

Antal per månad

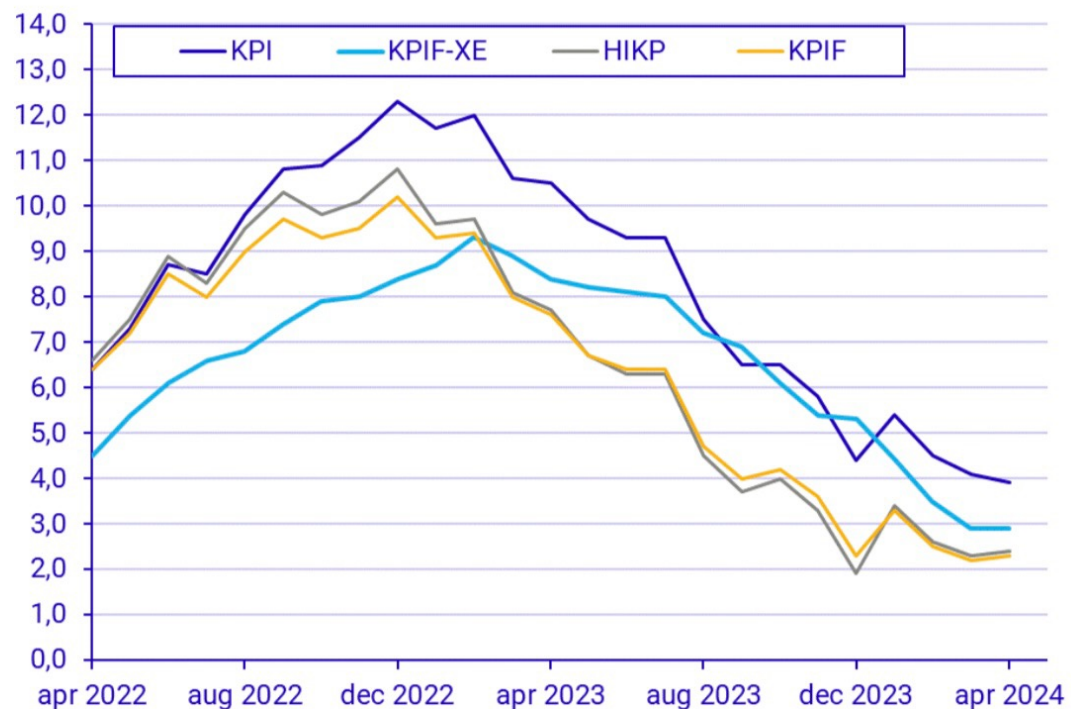


Källor: Macrobond, UC och SBAB



Inflationsspöket är besekrat ...

Olika mått på inflation



Källa: SCB

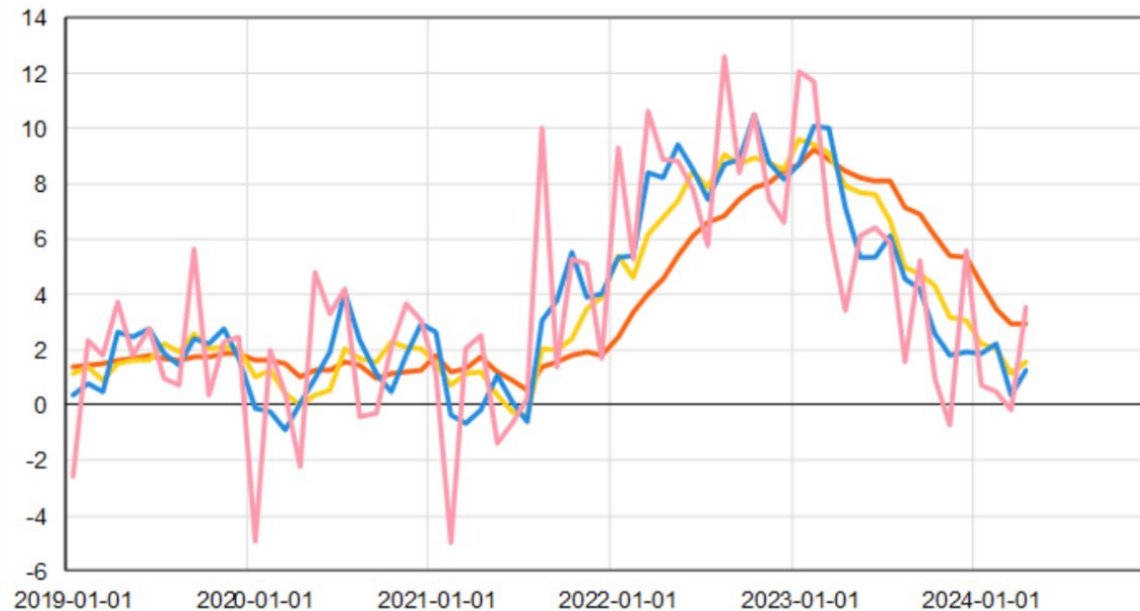
Data t.o.m april 2024



Inflation under målet senaste månaderna

KPIF-XE

Procentuell årstakt

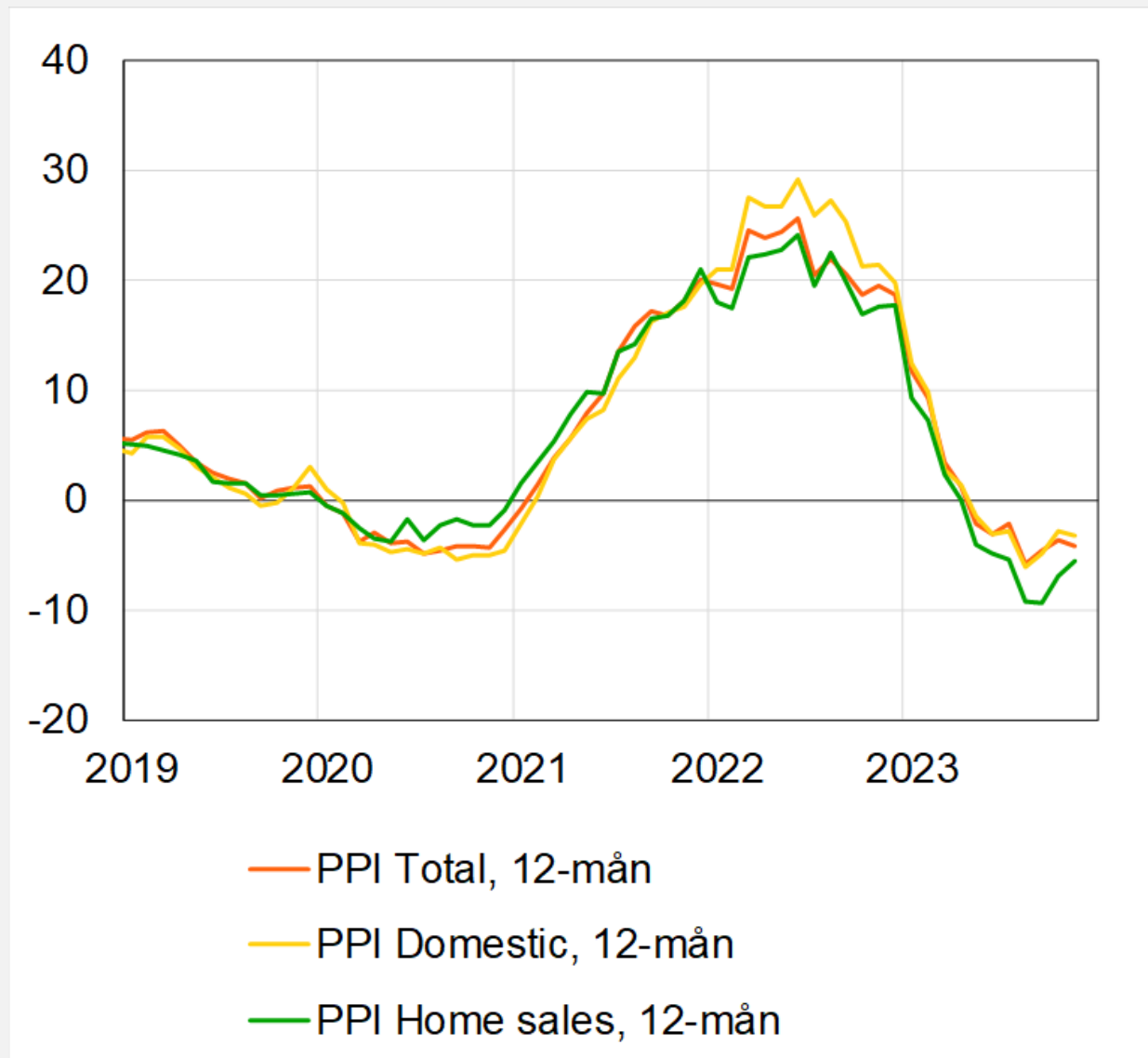


— 12-mån — 6-mån — 3-mån — 1-mån

Period	12	6	3	1
Utveckling	2,9	1,5	1,3	3,5



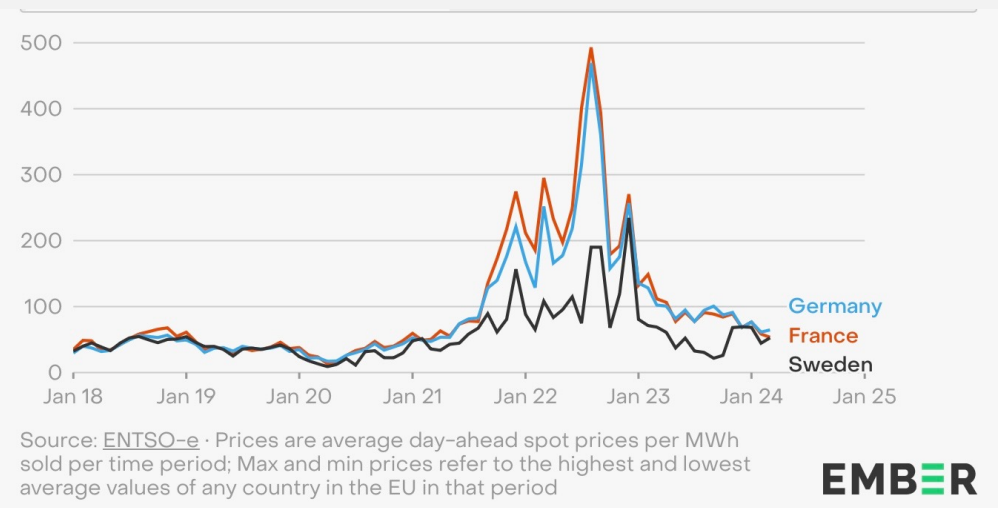
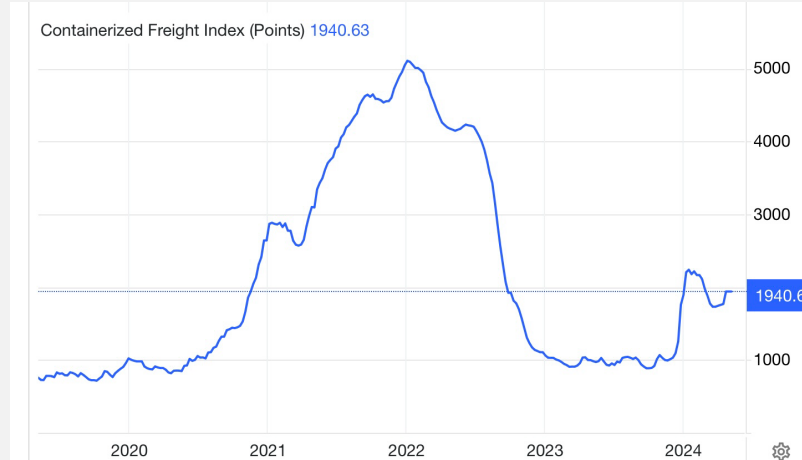
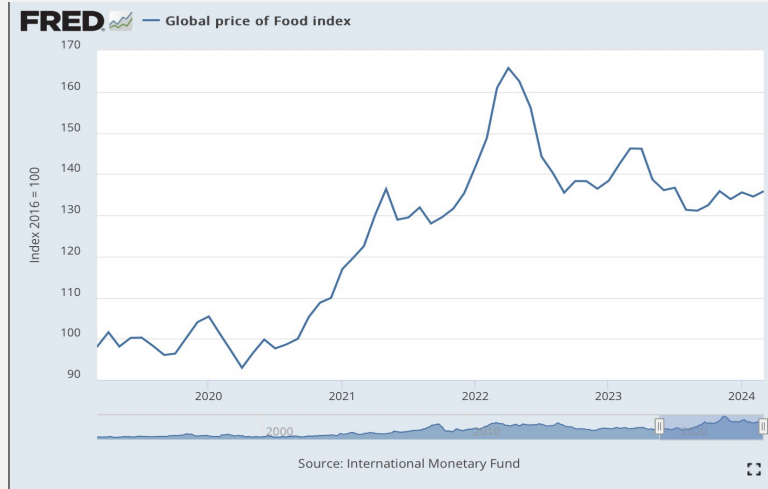
Producentpris- förändringar stöder bilden om en fortsatt nedgång i inflationen



Källa: SCB



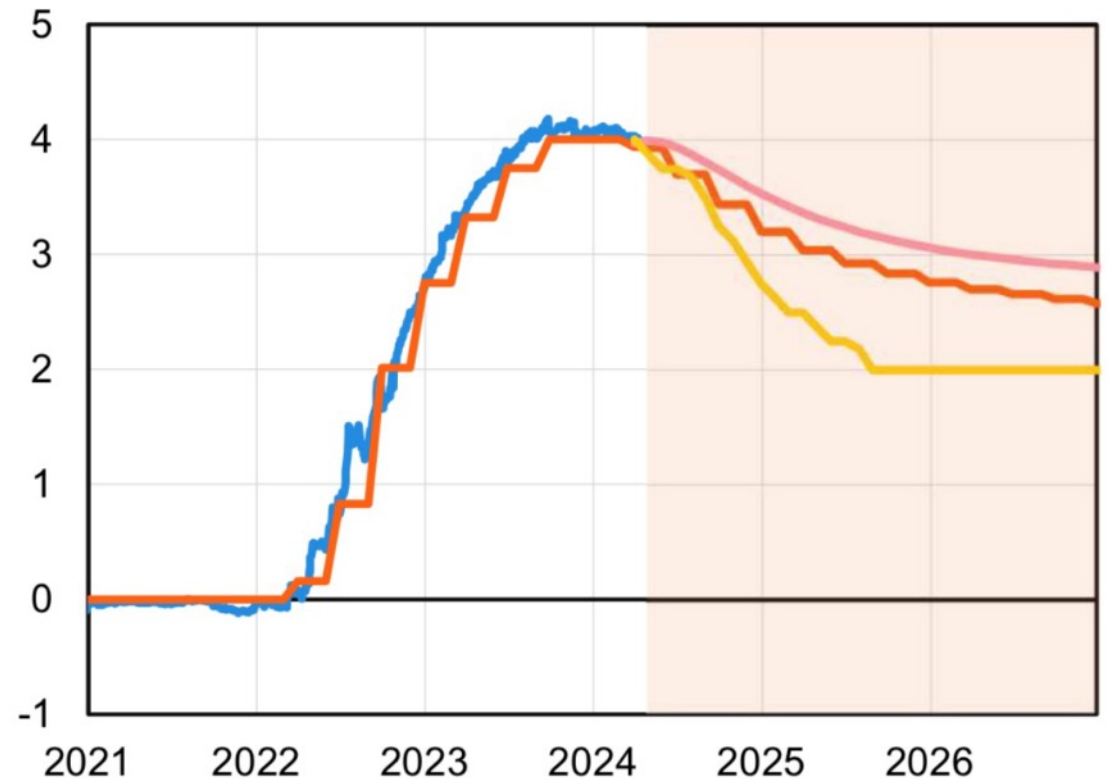
Internationella faktorer som ger fortsatt stöd åt varaktig svensk inflationsnedgång



Riksbanken BÖR
sänka räntan
fyra gånger till i
år ...

Diagram 10. Styrränta och förväntad dagslåneränta

Procent



— STIBOR 3 mån
— Styrränta/-räntebana
— Väntad dagslåneränta
— Vår styrrränteprognos

Källor: Macrobond, Riksbanken och SBAB

... vilket i så fall ger betydligt lägre rörliga bolåneräntor

Tabell 3. Framtida bolåneräntor med olika bindningstid

Procent

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

Anm.: Avser genomsnittliga räntor på bolånemarknaden, inte

SBAB:s list-/snitträntor

Källa: SBAB



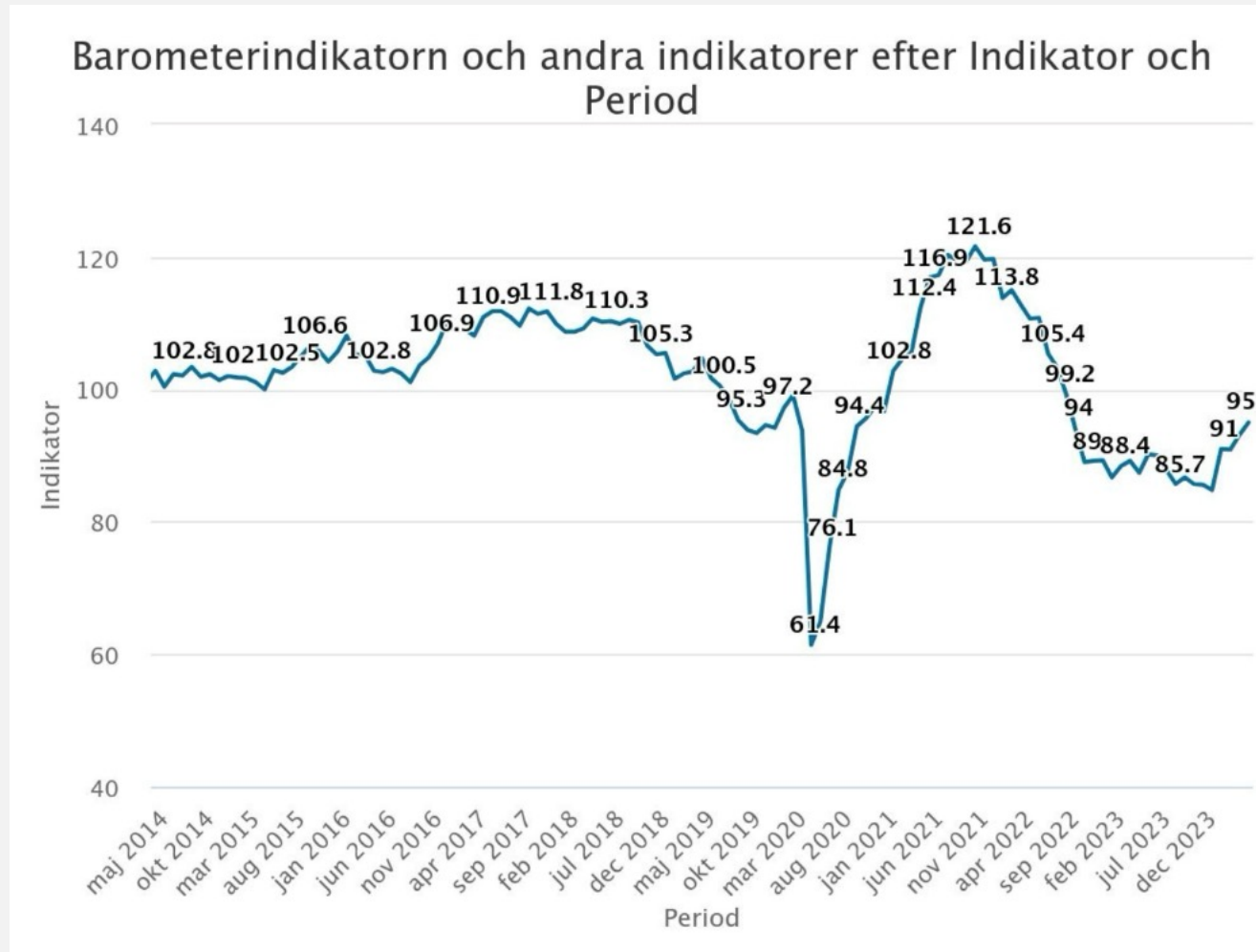
Kan vi vara säkra på att inflationen faller tillbaka snabbt och varaktigt?

- Nej - men mycket talar för det!
- Alltid viktigt att väga in riskbilden, t.ex. det som nu händer i Gaza, runt Röda havet och situationen mellan Kina/Taiwan
- För att travestera vår förra riksbanks-chef Stefan Ingves:

*"En prognos är en prognos
– inget löfte"*



Förväntningar om bättre tider



Källa: Konjunkturinstitutet

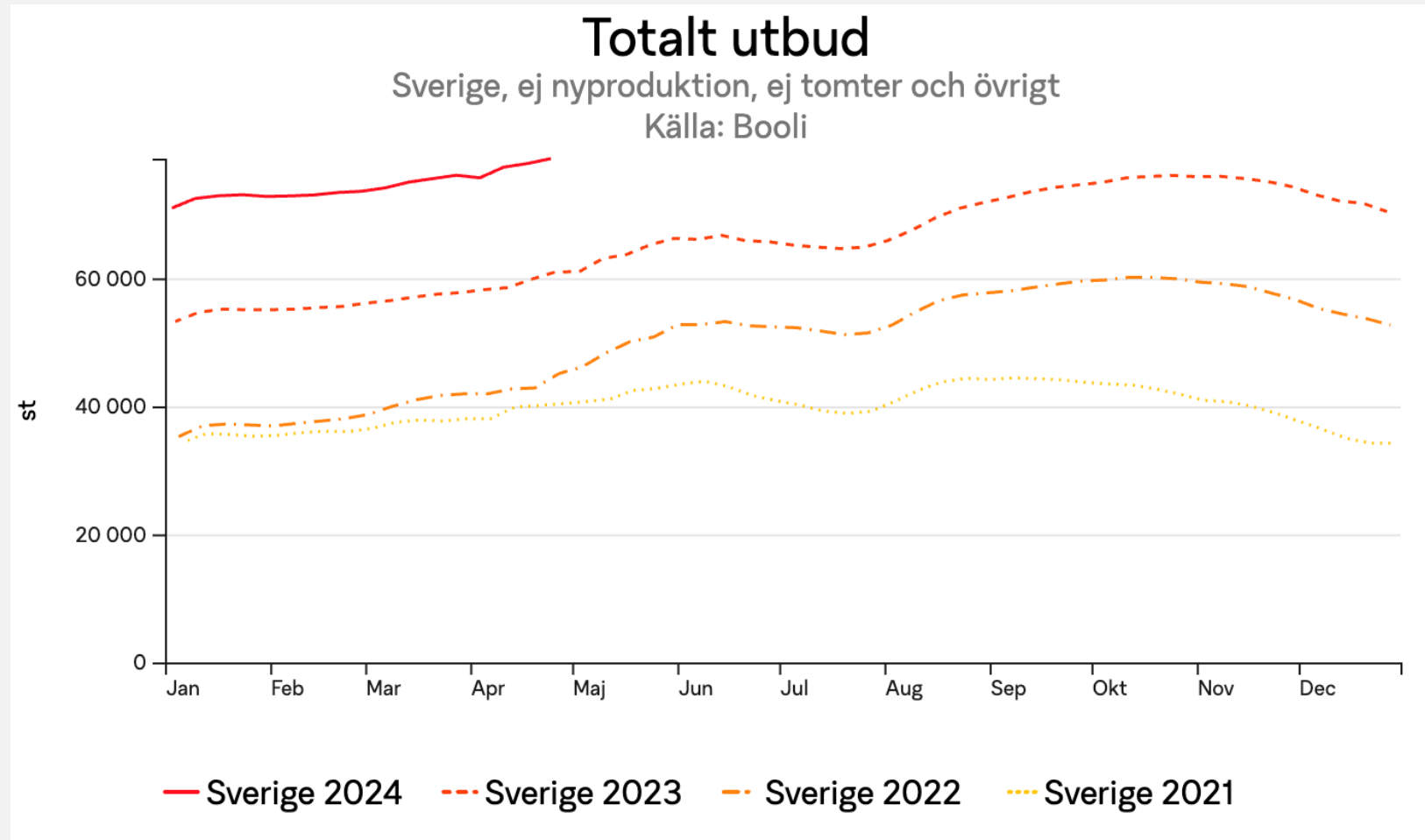


Senaste
noteringarna
över bostads-
priserna

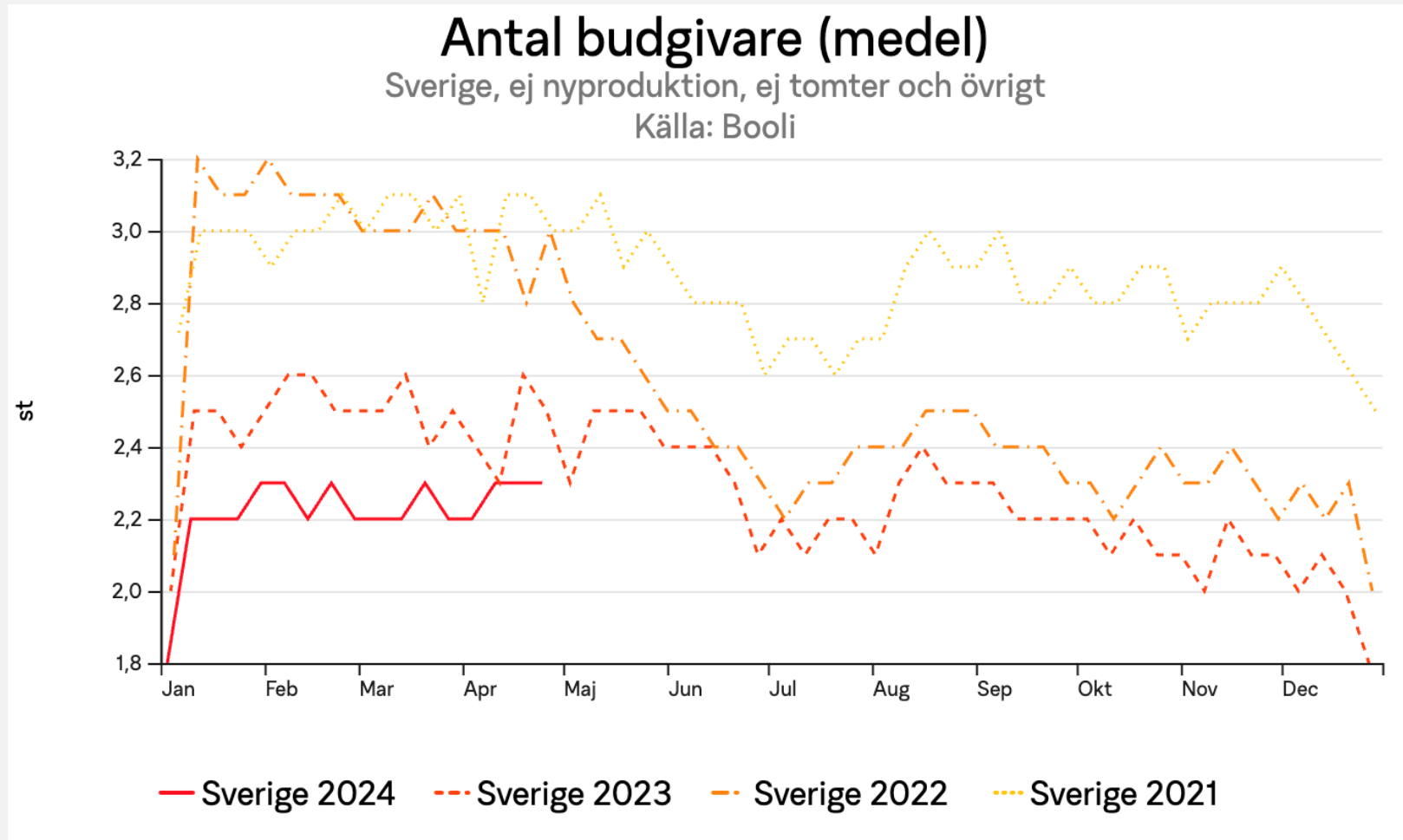
Glädjeskutt
eller inte?

	Faktiskt	Säsongs- justerat	Säsongs- just. trend
Totalt	1,7	0,5	0,5
Lägenheter	1,2	0,7	0,5
Storstockholm	1,4	1,4	0,9
Storgöteborg	0,7	0,6	0,4
Stormalmö	0,2	-0,2	0,4
Norra Sverige	4,1	2,9	0,7
Mellersta Sverige	2,6	0,5	0,2
Södra Sverige	-0,7	-1,6	-0,5
Hus	1,9	0,5	0,5
Storstockholm	1,1	0,1	0,4
Storgöteborg	0,5	-0,4	0,2
Stormalmö	0,9	0,3	0,6
Norra Sverige	3,2	0,1	1,2
Mellersta Sverige	1,3	0,2	-0,3
Södra Sverige	2,4	0,8	0,2

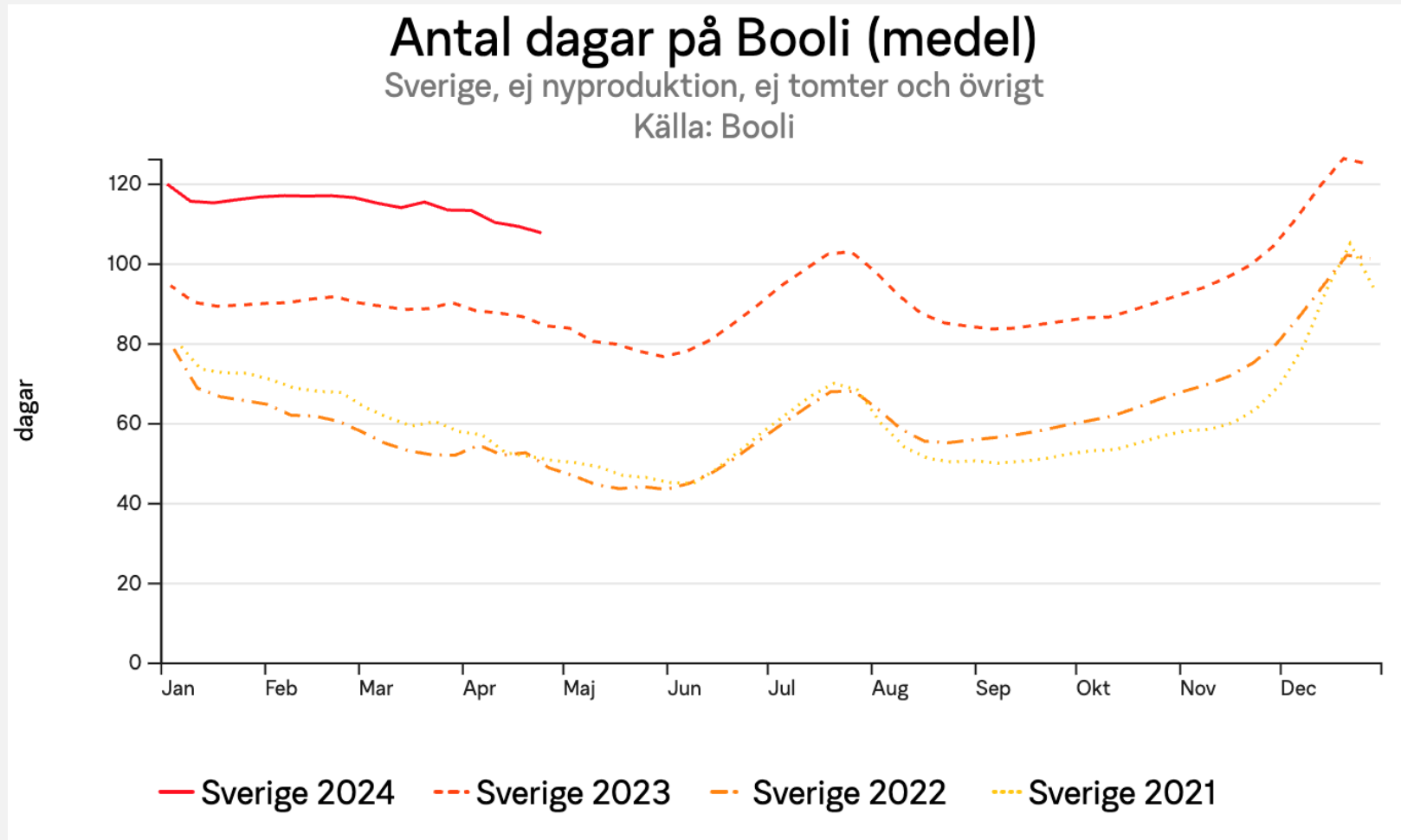
Altjämt ett mycket stort utbud ...



... och få budgivare per objekt ...



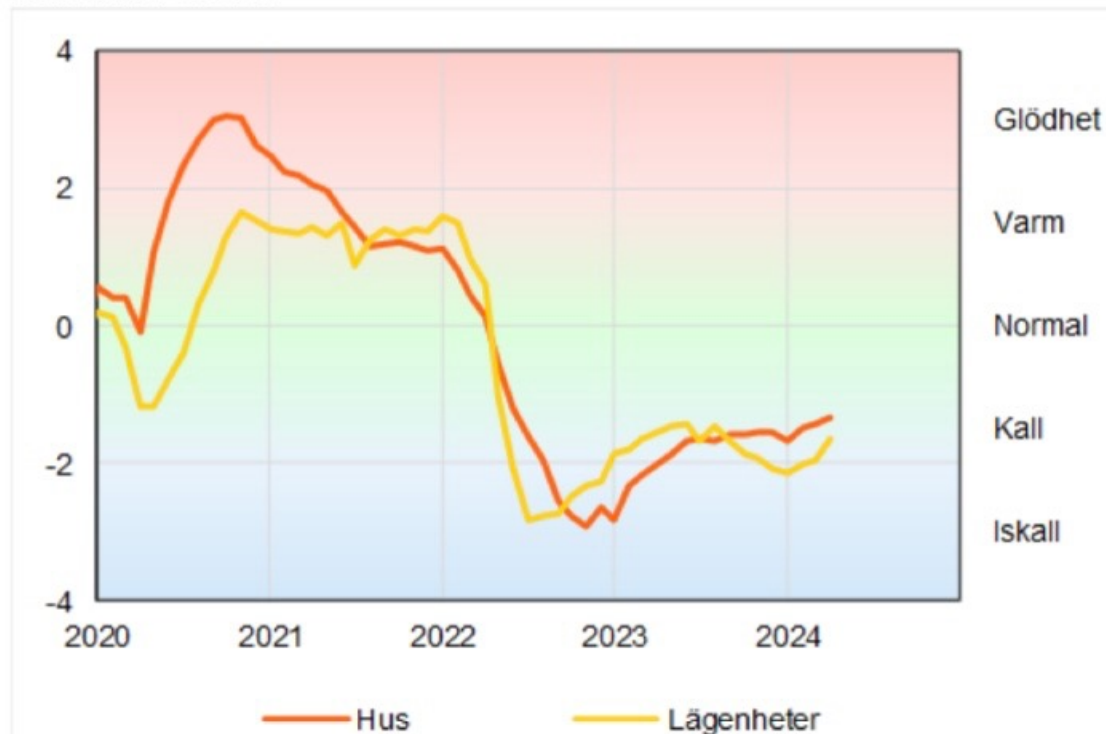
... liksom långa försäljningstider



Men Bomarknadstempen stiger ändå lite

Diagram 1. Bomarknadstempen för april 2024

Standard score



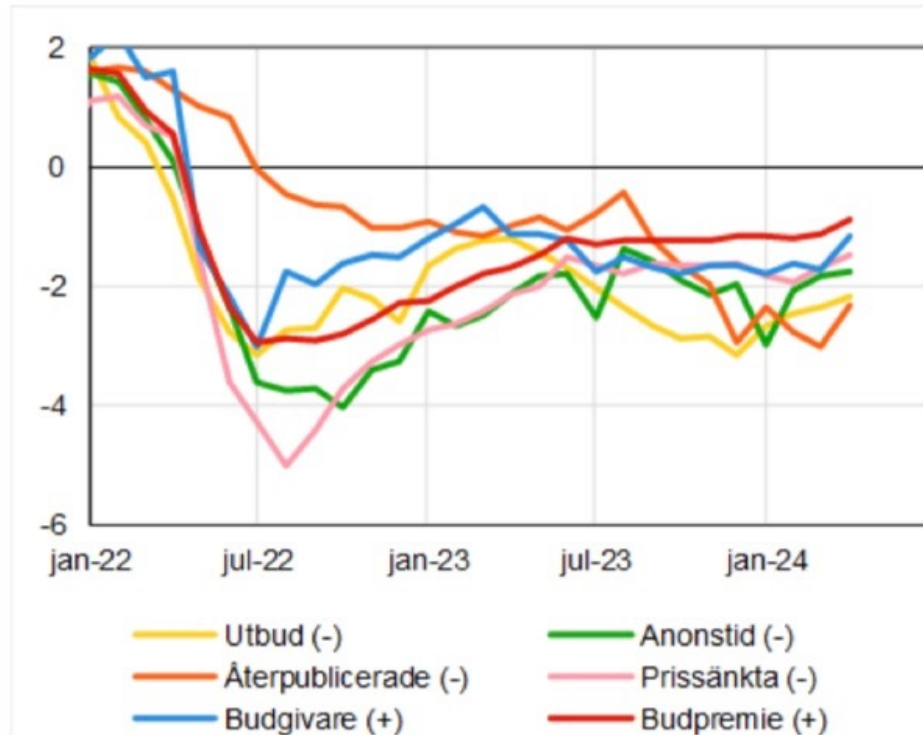
Källa. SBAB/Booli



Tydligt lägre annonstider för lägenheter ...

Diagram 2. Bemarknadstempen för lägenheter i april 2024 nedbruten på dess olika delkomponenter

Standard score



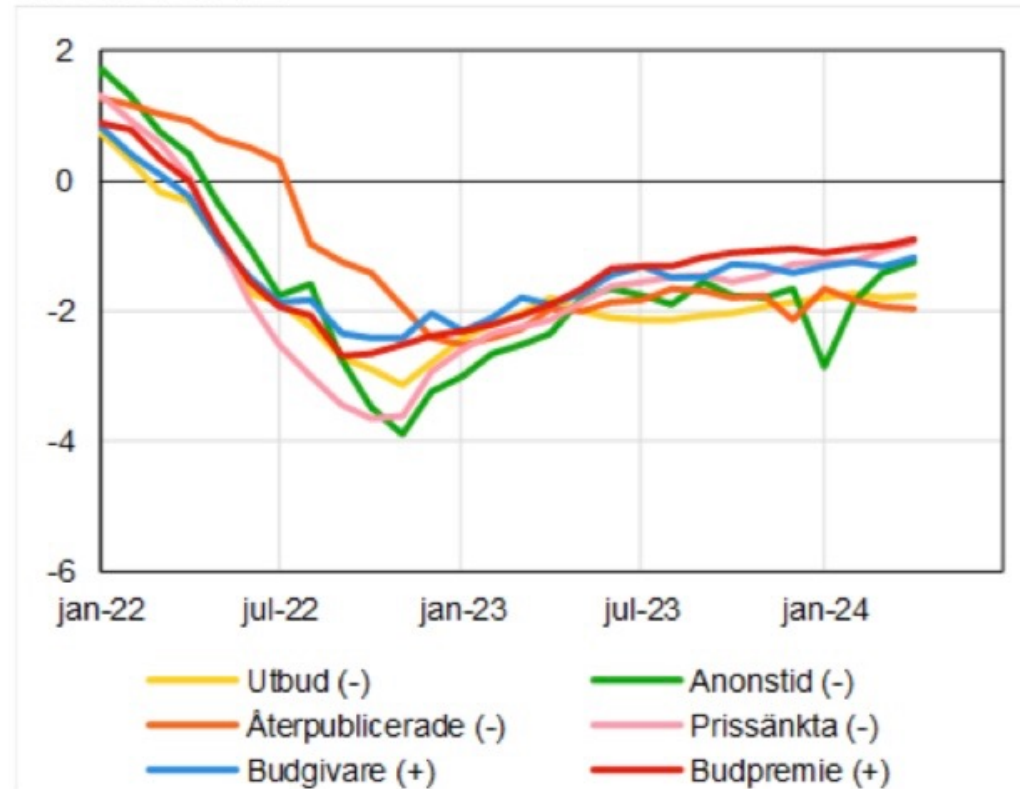
Anm.: Siffror med minustecken framför sig återspeglar ett sämre läge än normalt och vice versa.
Källa. SBAB/Booli



... och även för villor

Diagram 3. Bemarknadstempen för hus i april 2024 nedbruten på dess olika delkomponenter

Standard score



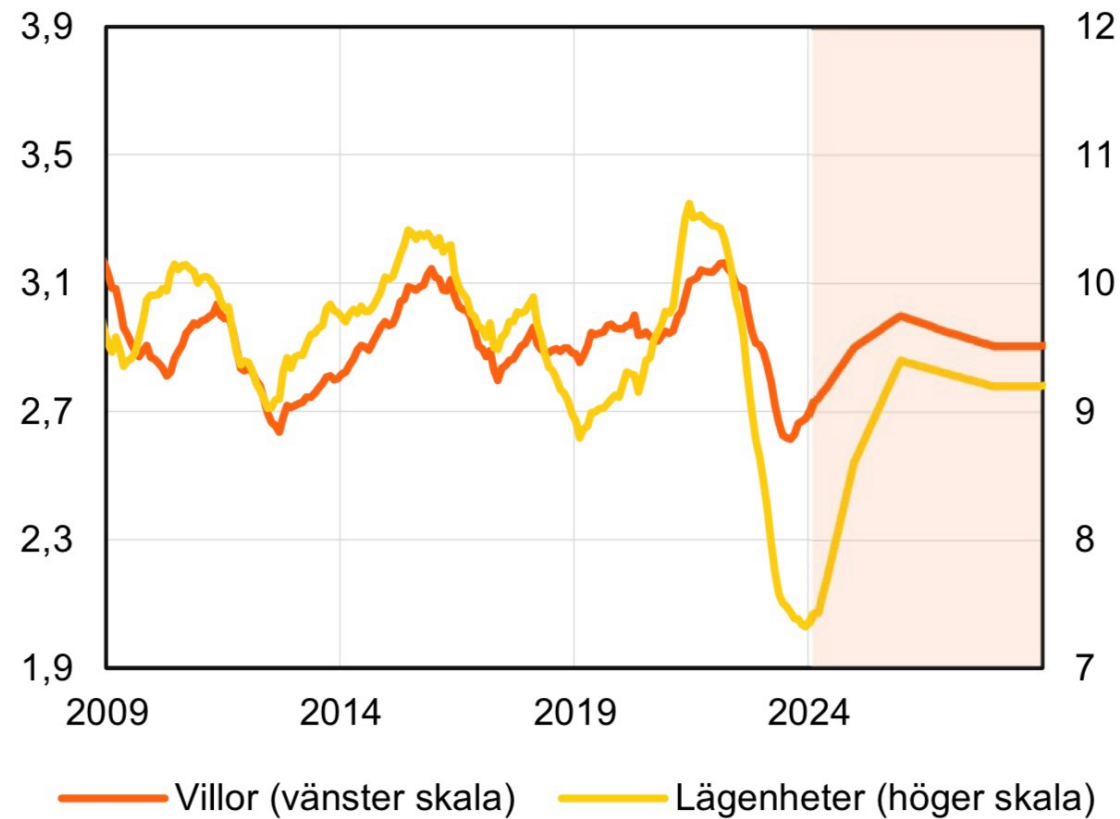
Anm.: Siffror med minustecken framför sig återspeglar ett sämre läge än normalt och vice versa.

Källa. SBAB/Booli



Tydlig uppgång i omsättningen ...

Diagram 23. Omsättning på bostäder i Sverige
Procent av respektive bestånd under 12 månader



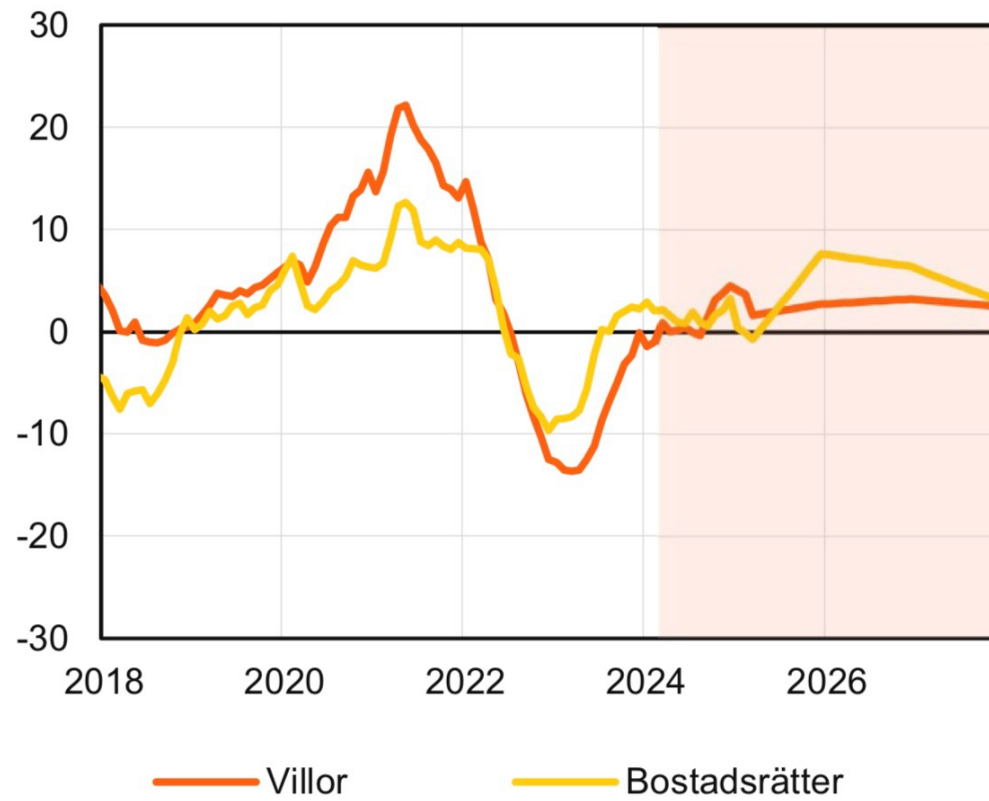
Källor: Macrobond, Mäklarstatistik, SCB och SBAB



... men måttligt stigande bostadspriser framöver

Diagram 21. Bostadsprisernas utveckling

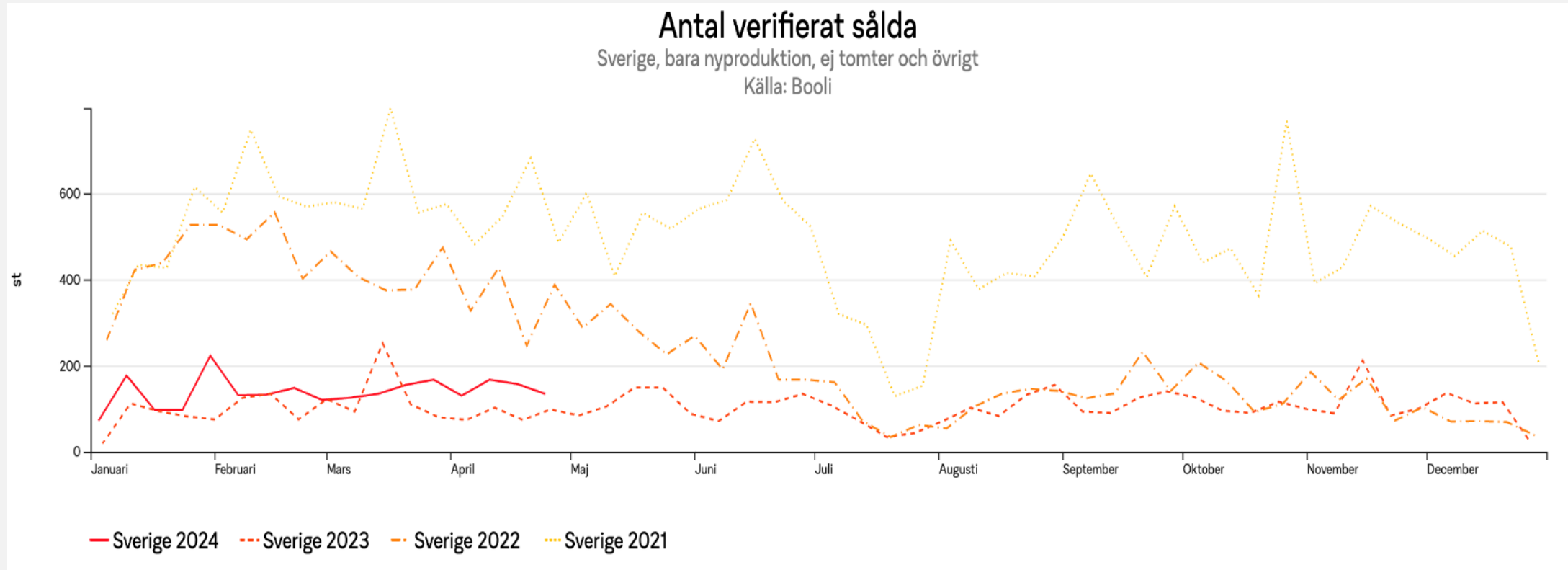
Procentuell förändring under 12 månader



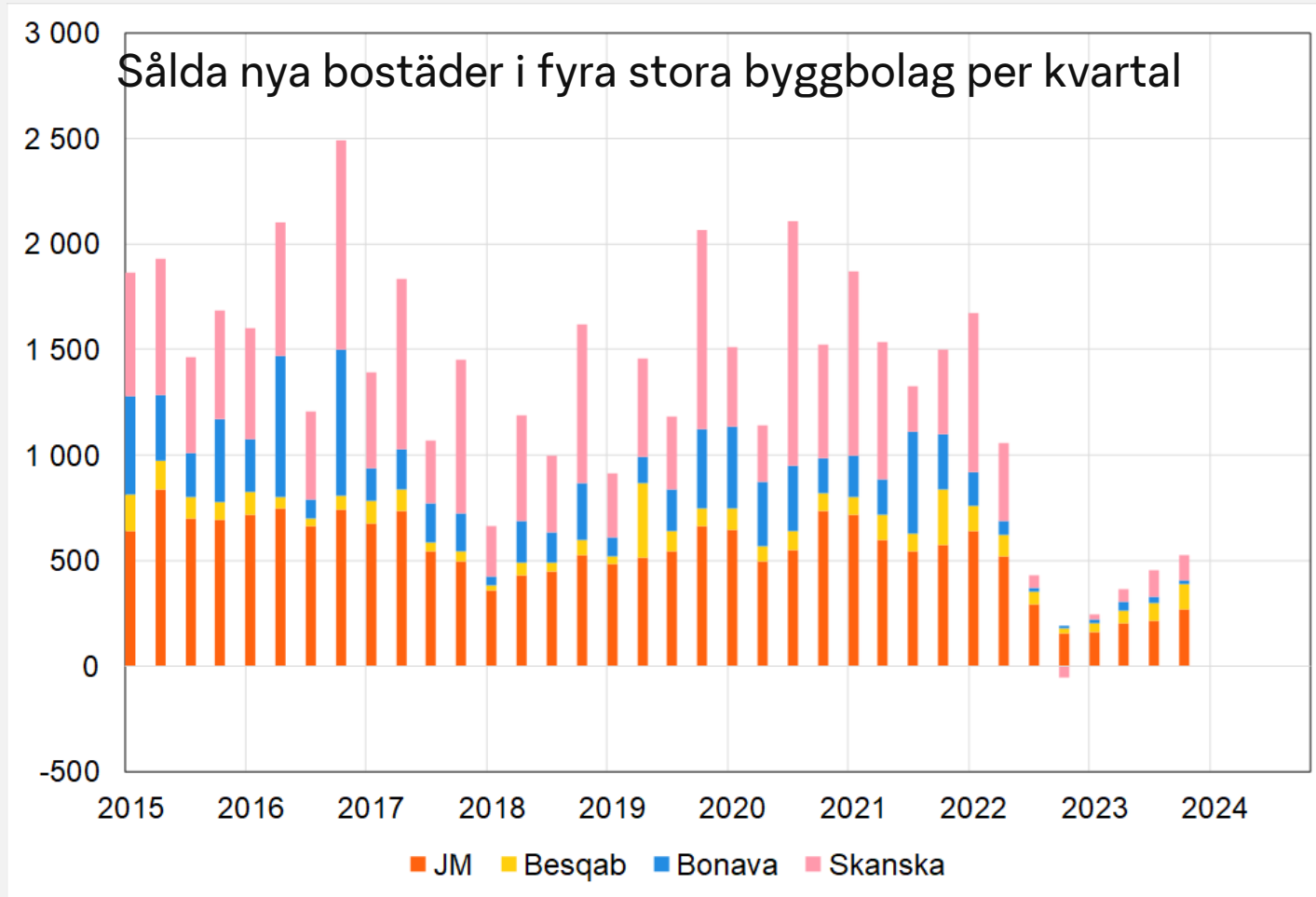
Källor: Booli och SBAB



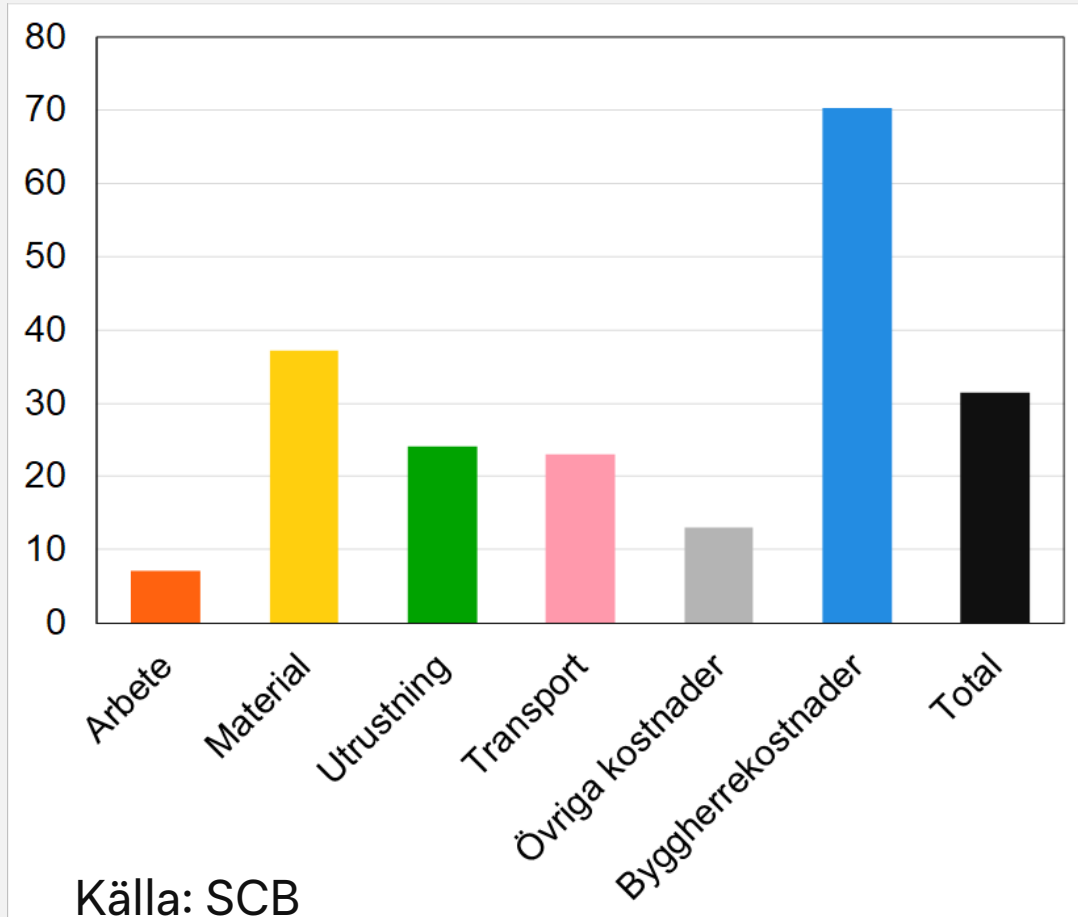
Fortsatt mörker inom nyproduktionen



Fortsatt mörker inom nyproduktionen, forts.



Byggkostnaderna har ökat med mer än 30 procent (!) sedan början av 2021



SBAB!

30-procentig uppgång i byggkostnaderna bidrar till kompakt mörker i bostadsbyggandet

18.3.2024 07:00:00 | [SBAB Bank](#)

Försäljningen av nya bostäder går alljämnt mycket knackigt och bostadsbyggandet tvärtycker. Den genomsnittliga försäljningstiden för de bostäder som ändå säljs ligger på över ett år.

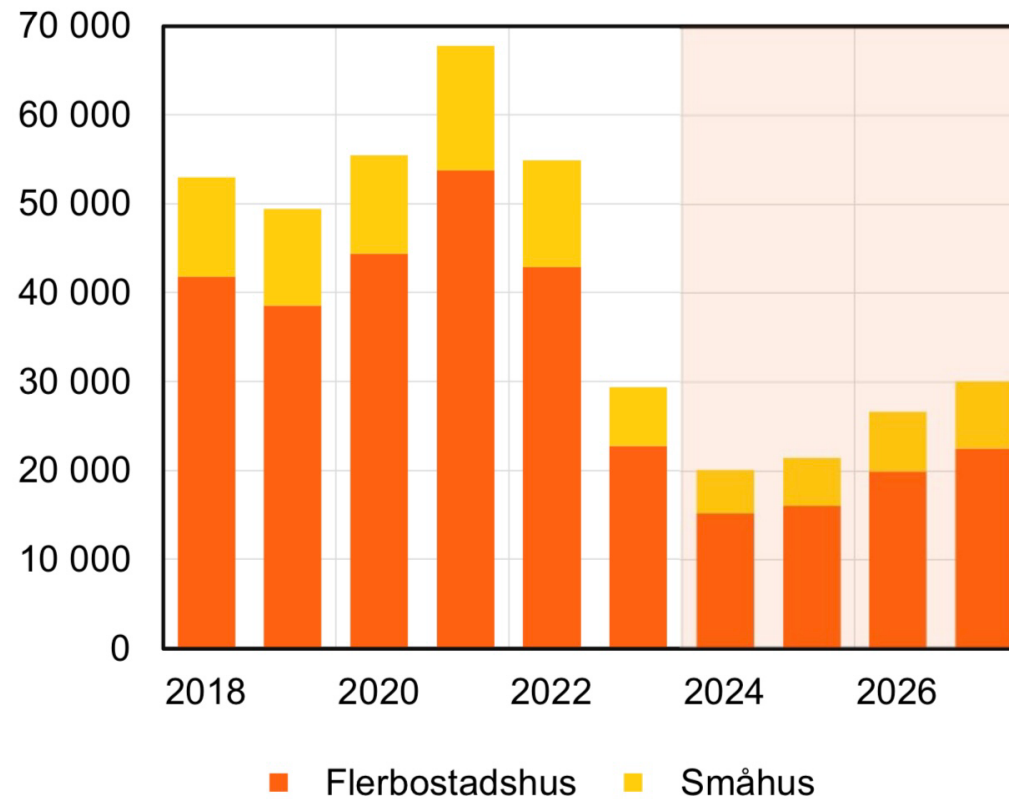
Byggkostnader, som på tre år har ökat med över 30 procent, utgör en stor del av problemet. Andelen prissänkta nya bostäder ligger kvar på höga nivåer. Om man bortser från behovet av nya bostäder och tittar på efterfrågan på nya bostäder med hänsyn tagen till hushållens faktiska betalningsmöjligheter, var det under kvartal fyra förra året i stort sett balans i förhållande till utbudet för nya bostäder inom samtliga boendeformer för Sverige som helhet, visar SBAB Booli Housing Market Index (HMI). Däremot finns stora lokala och regionala variationer, med exempelvis ett överskott på nya bostadsrätter i Västra Götalands län.



Lågt bostadsbyggande framöver

Diagram 30. Påbörjade bostäder

Antal per år



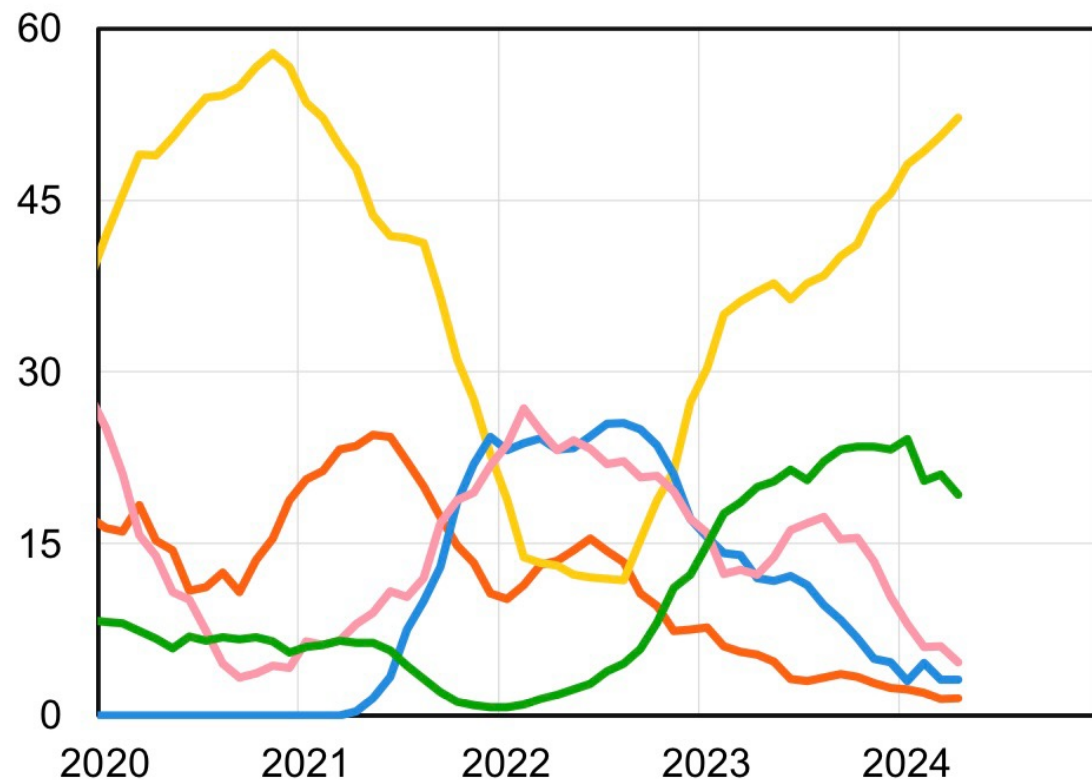
Källor: SCB, Konjunkturinstitutet och SBAB



Efterfrågan och finansieringen uppges vara främsta hindren

Diagram 33. Främsta hinder för bostadsbyggande

Index, glidande 6-månaders glidande medelvärde



Inget
Material/utr.
Finansiering
Efterfrågan
Arbetskraft

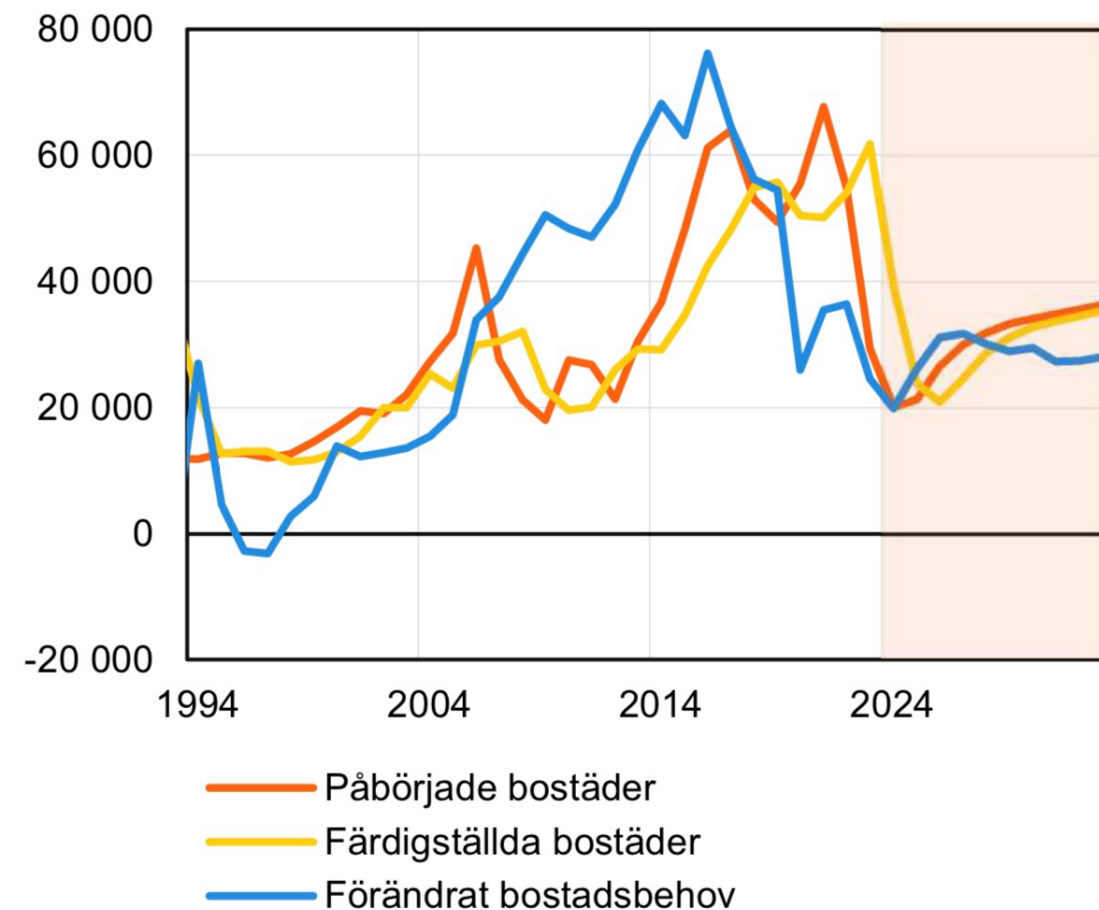
Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

... men
konsekvenserna för
bostadsbristen nu
lägre givet SCB:s
nya befolknings-
prognos

Källa: SCB

Diagram 29. Bostadsbehov och bostadsbyggande

Antal per år



Källor: Macrobond, SCB och SBAB



Tack för denna
gång!

