

evidens:

Framtidens bostadsmarknad – vart är vi på väg?

GarBo-dagen 3 april 2025

Ted Lindqvist



evidens:

1. Makroekonomiska villkor de närmaste åren





President Reagan's Radio Address on Free and Fair Trade on April 25, 1987



Reagan Library ✓
356 000 prenumeranter

Prenumerera

👍 1 134



🔗 Dela



”...handelshinder skadar alla amerikanska arbetare...

”...vägen till välstånd för alla länder är att avvisa protektionism och stödja rättvis och fri konkurrens...

Intellektuell utgångspunkt: övervärderad dollar förstör USAs tillverkningsindustri

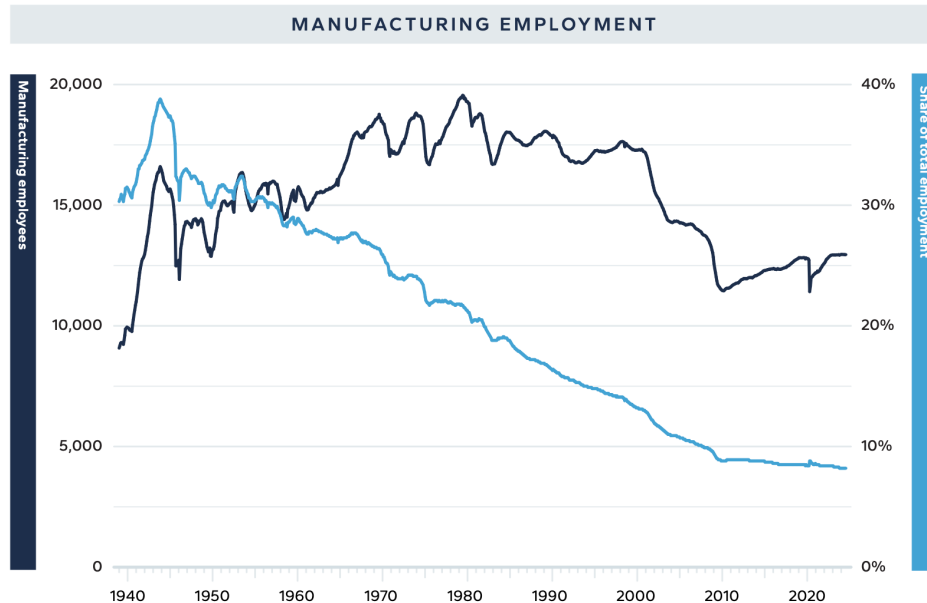


Figure 1 Manufacturing employment in the United States. Source: Bureau of Labor Statistics

Persistent **overvaluation** of the dollar and asymmetric trade conditions



U.S. exports **less competitive**, U.S. imports cheaper, and handicaps American manufacturing



Manufacturing employment declines as **factories close**



Many working families are unable to support themselves and become **addicted to government handouts** or opioids or move to more prosperous locations



Infrastructure declines as governments no longer service it, and housing and factories lay abandoned

En splittrad global ekonomi möter ett osäkert 2025

Årlig procentuell förändring av BNP				
	2023	2024	2025	2026
USA	2,9	2,8	2,4	1,9
Japan	1,5	0,0	1,5	0,8
Tyskland	-0,3	-0,2	0,4	1,1
Kina	5,2	5,0	4,5	4,3
Storbritannien	0,3	0,9	1,6	1,4
Eurozonen	0,4	0,8	1,1	1,4
Norden	0,3	1,3	2,2	2,4
Sverige	-0,2	0,5	2,2	3,1
Norge (fastlandet)	0,6	0,8	1,6	1,5
Danmark	2,5	2,8	2,6	3,0
Finland	-1,2	-0,3	1,5	1,8
Baltikum	0,0	1,0	2,3	2,7
OECD	1,7	1,7	1,9	1,8
EM-ekonomier	4,5	4,3	4,1	4,2
Världen, PPP	3,2	3,2	3,2	3,1

Källa: OECD, IMF och SEB.

För ett år sedan...

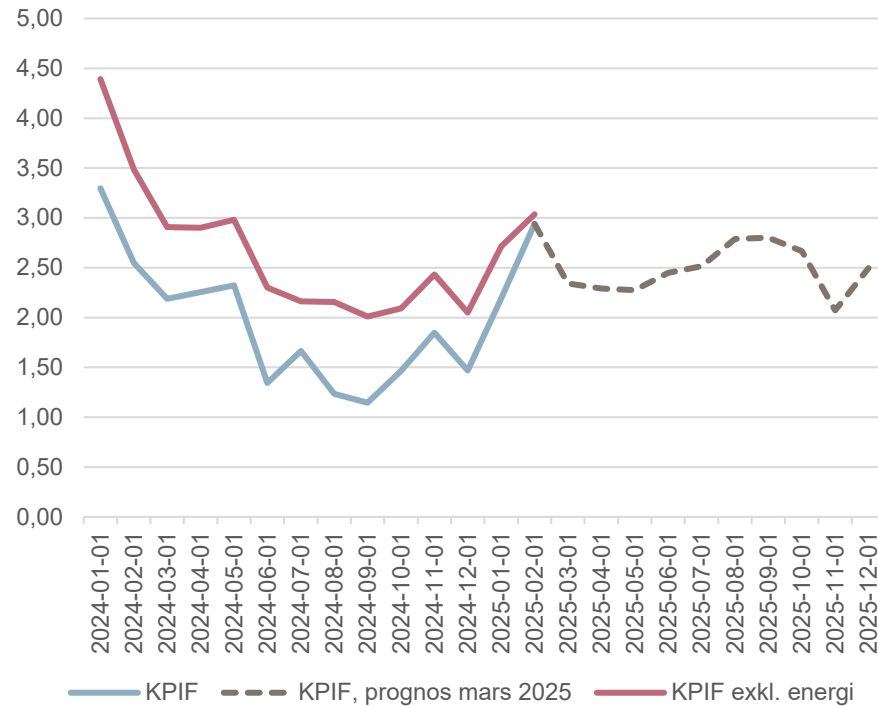


Nu...

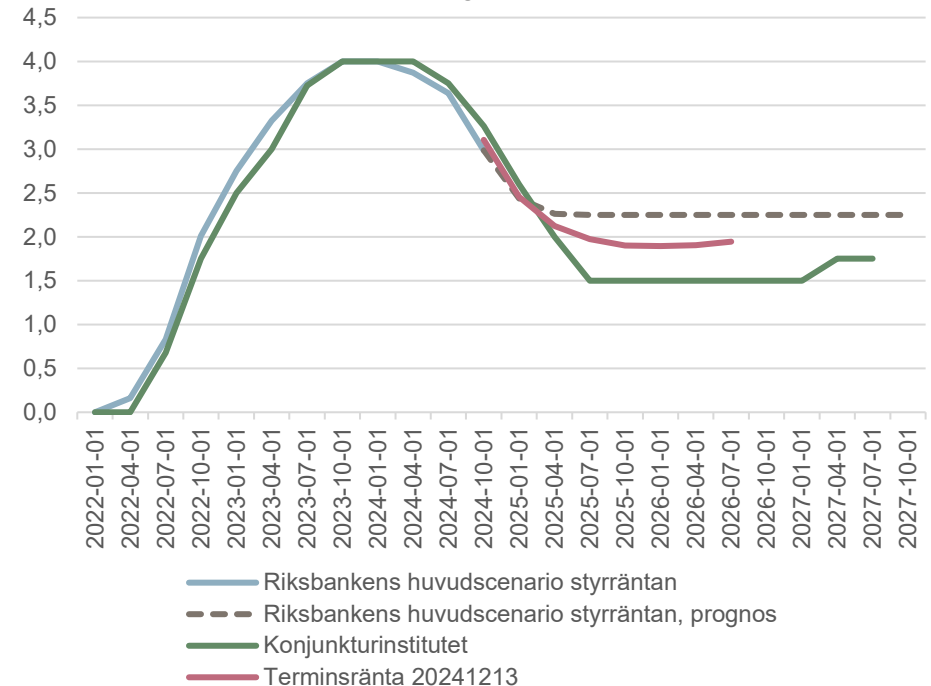


Inflationen stabiliseras på drygt 2 procent och styrräntan förblir på dagens nivå 2,25 procent

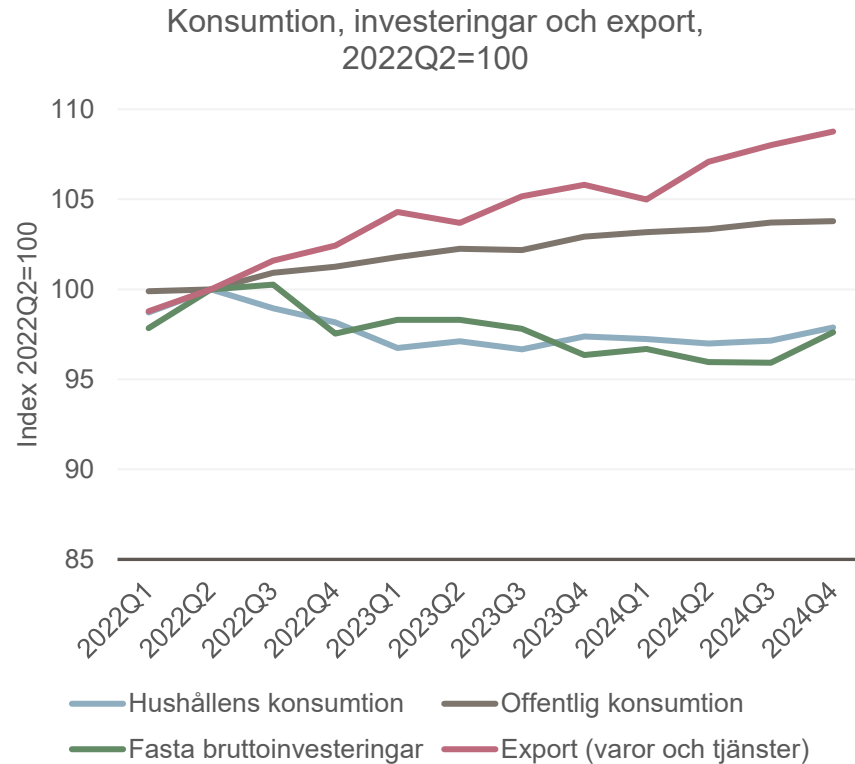
KPIF och KPIF exklusive energi



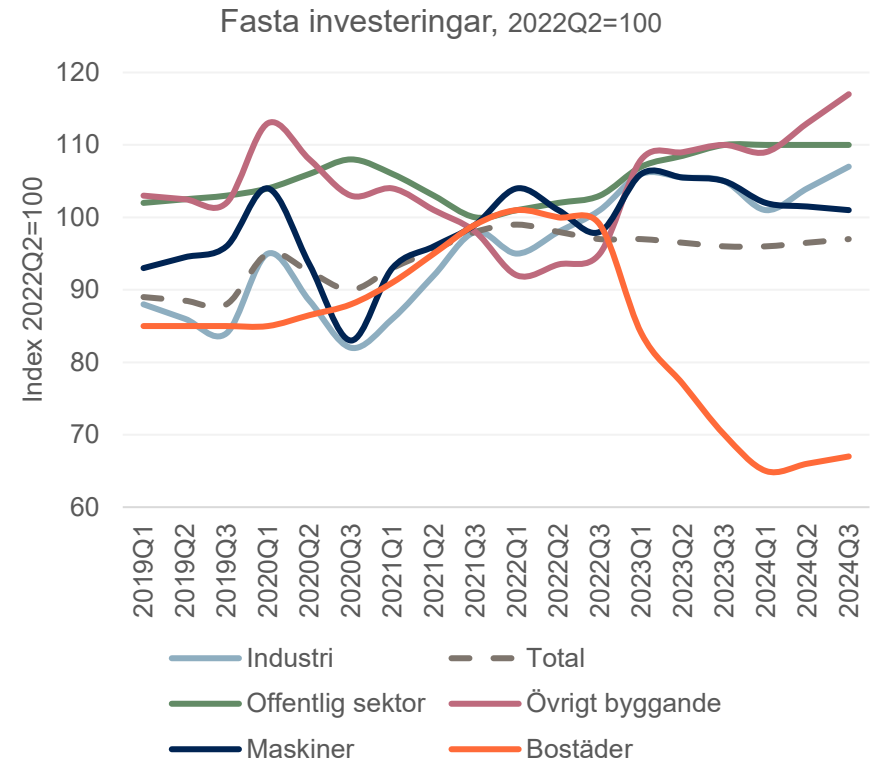
Riksbankens och Konjunkturinstitutets
ränteprognoser från mars 2025 och december
2024



Kontinuerligt bidrag från export och fortsatt svagt bidrag från bostadsbyggande

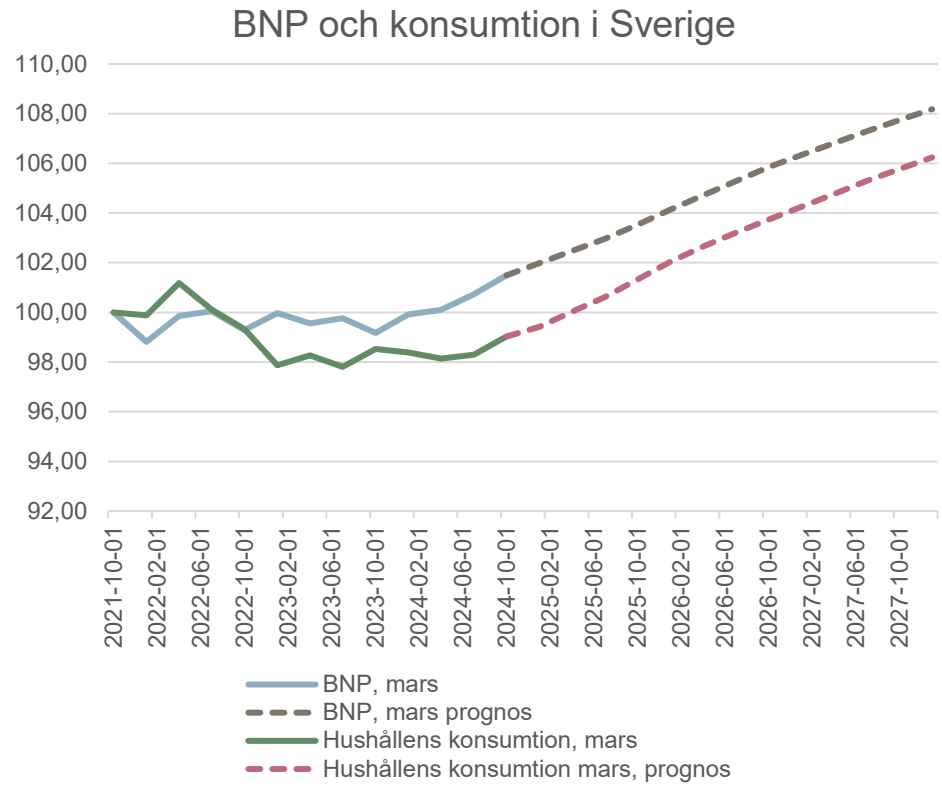


Källa: SCB



Källa: SEB och Evidens (ungefärliga värden, utjämnade tal)

BNP ökade med 0,8 procent under fjärde kvartalet 2024 och privat konsumtion förväntas driva BNP de närmaste åren



Källa: SCB

BNP-tillväxt i årstakt (kalenderkorrigerad)						
Institut	Prognos-vecka	2023	2024	2025	2026	2027
Konjunkturinstitutet	13	0,0	1,0	1,9	2,7	2,5
Riksbanken	12	0,0	1,0	2,2	2,2	2,0
Regeringen	12	0,0	1,0	2,3	2,6	2,1
SEB	5	0,0	0,5	2,4	2,9	
Swedbank	5	0,0	0,6	2,0	3,0	
Nordea	4	0,1	0,6	1,6	2,6	
Handelsbanken	4	0,0	0,5	1,9	2,7	2,2

Sveriges BNP ökade med 0,8 procent under fjärde kvartalet, säsongrensats och jämfört med kvartalet innan. Den totala tillväxten för 2024 hamnar omkring 0,5-0,6 procent i årstakt. Prognoserna för svensk BNP av olika offentliga aktörer och affärsbankerna ger indikation om positiv vändning under 2025.

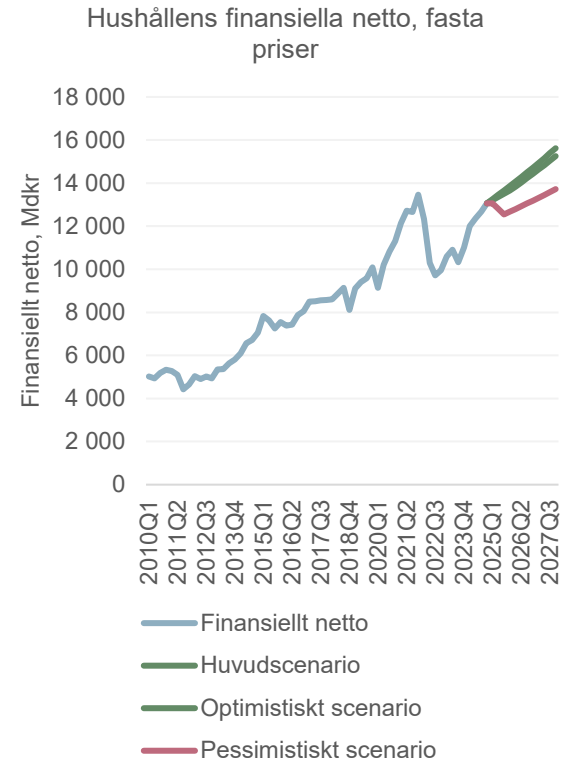
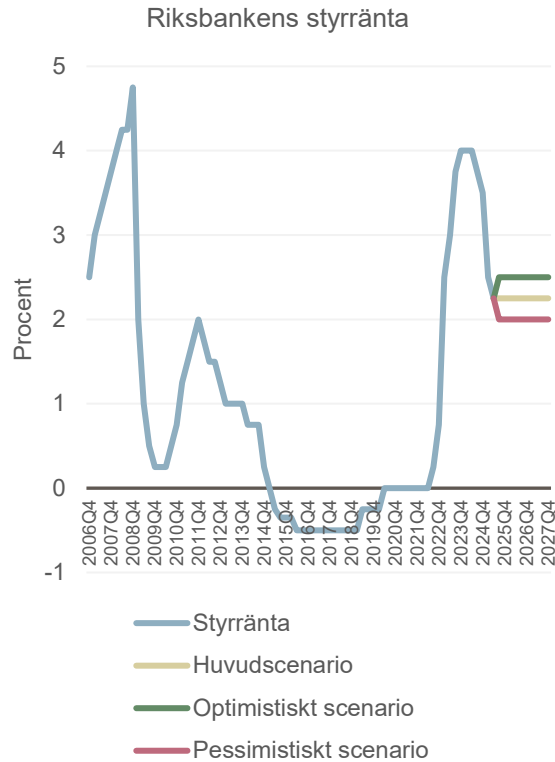
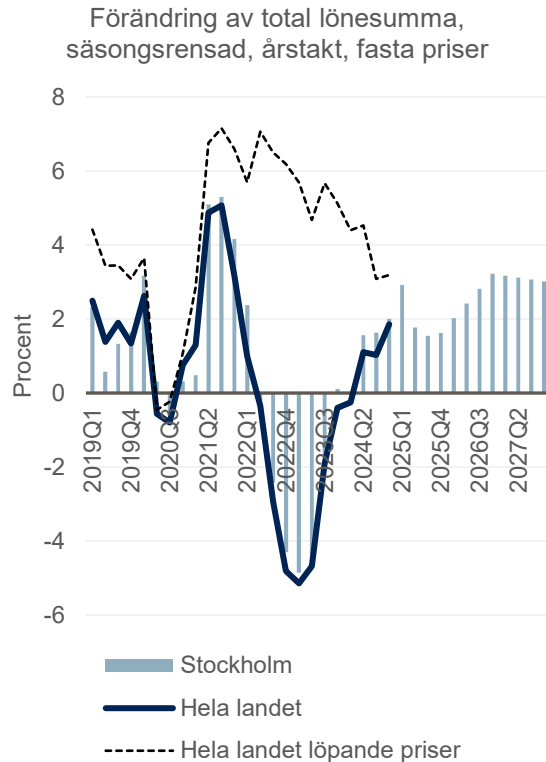


evidens.

2. Försiktig återhämtning i efterfrågan och priser

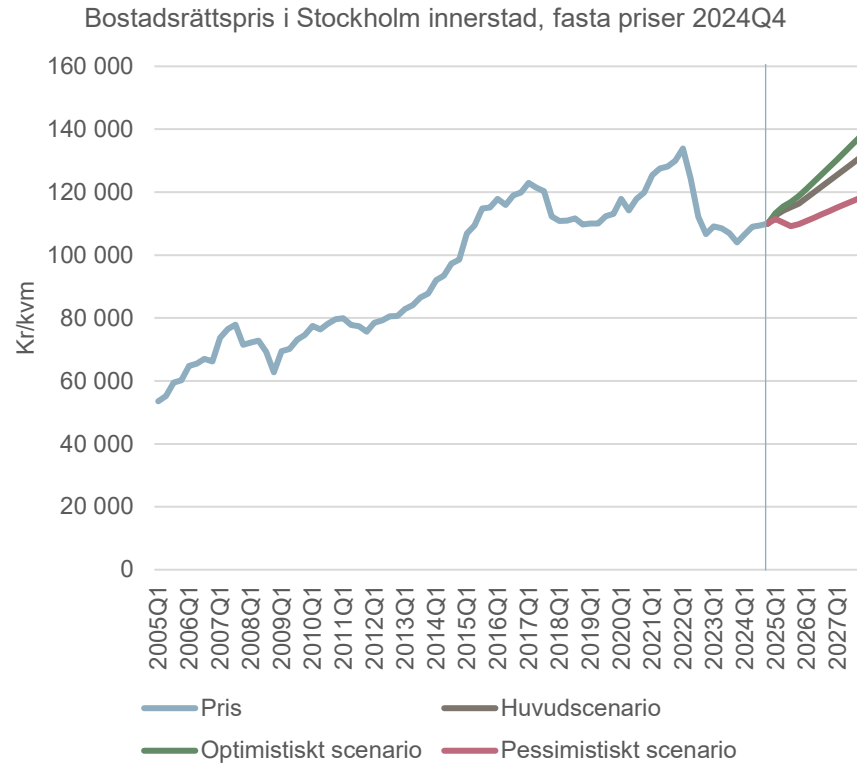
Antaganden för prisprognoser i Stockholm

Positiv ekonomisk tillväxt, oförändrad ränta och stigande finansiellt netto

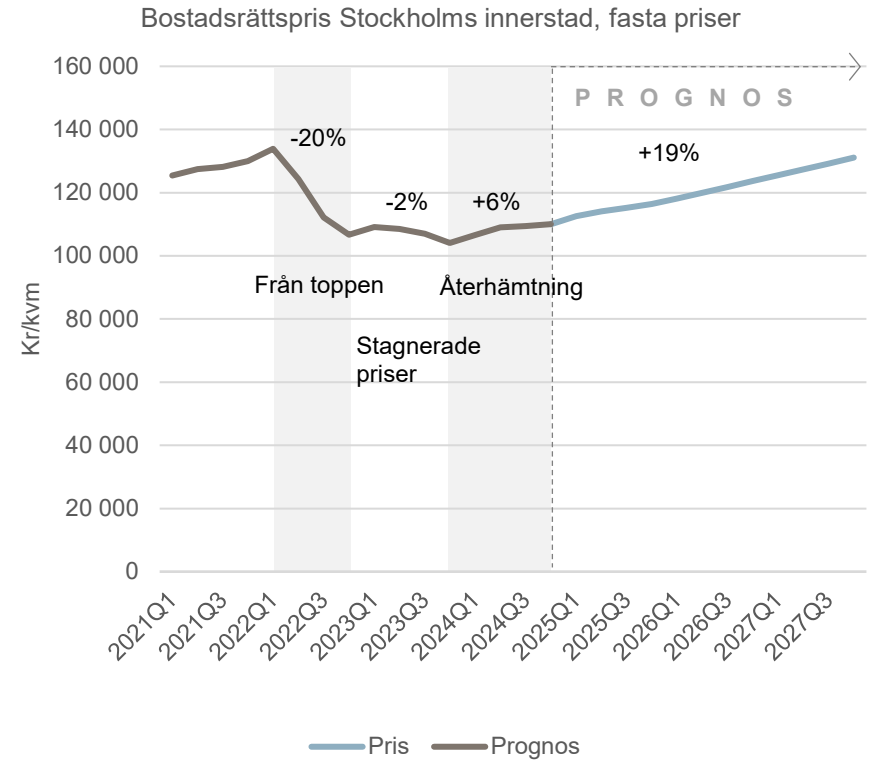


Källa: SCB, Riksbanken

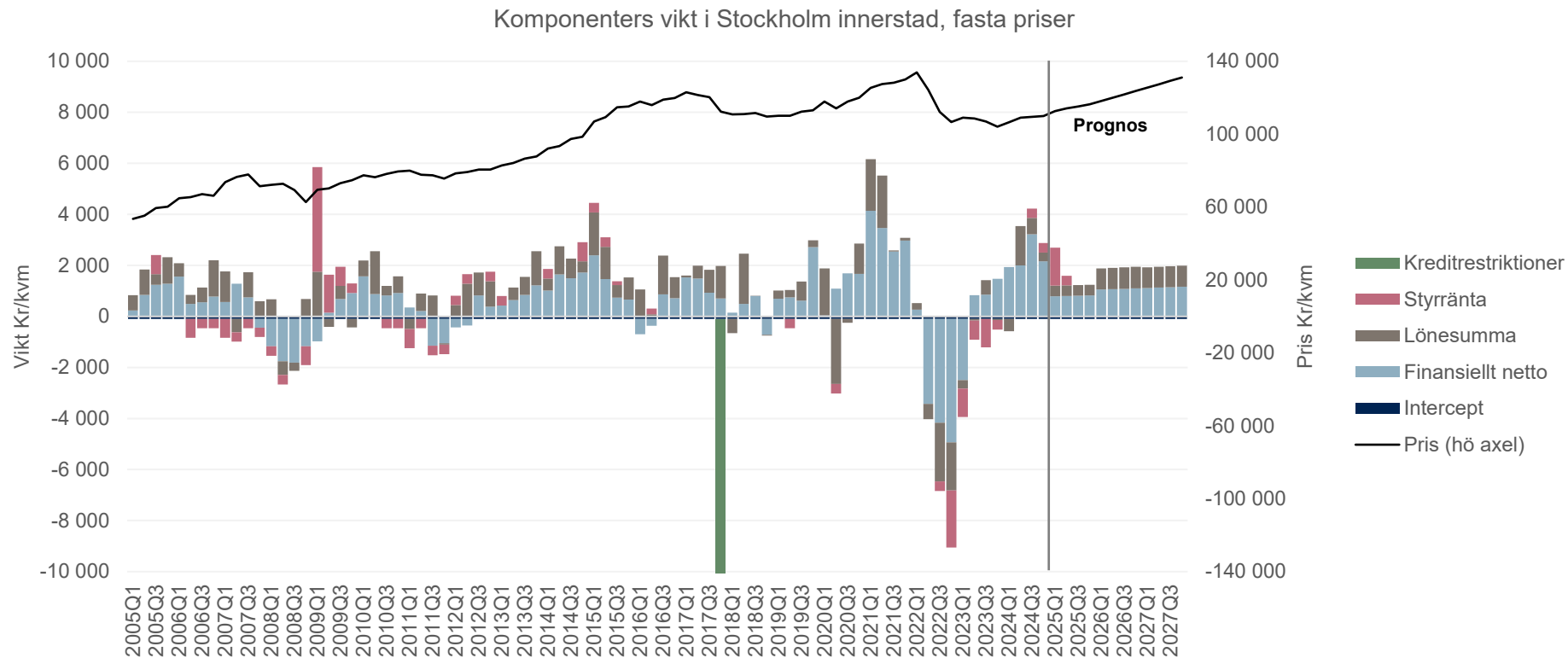
Bostadsrättspriserna i Stockholm ökar under hela prognosperioden med cirka 6 procent per år (fasta priser)



Källa: Evidens

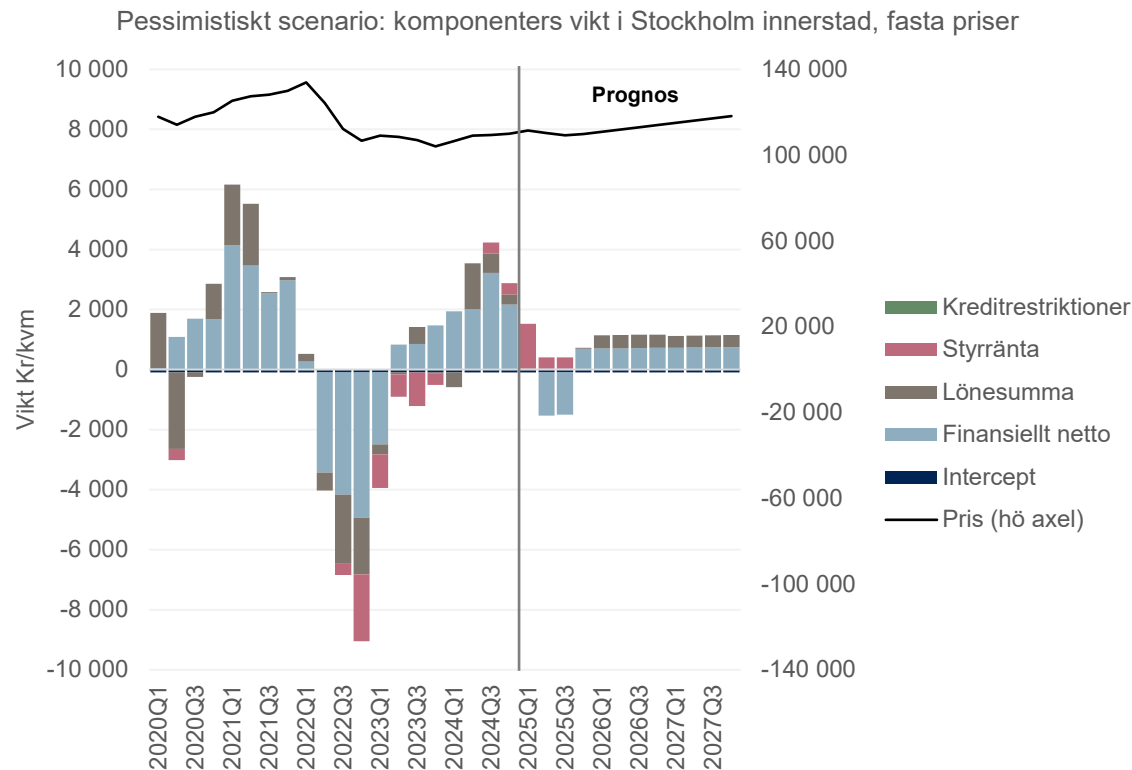


I prognosen stiger priserna initialt på grund av genomförda räntesänkningar och därefter drivs de av ekonomisk tillväxt och framförallt finansiellt netto



Källa: Evidens

Pessimistiskt scenario: lång svacka



Källa: Evidens

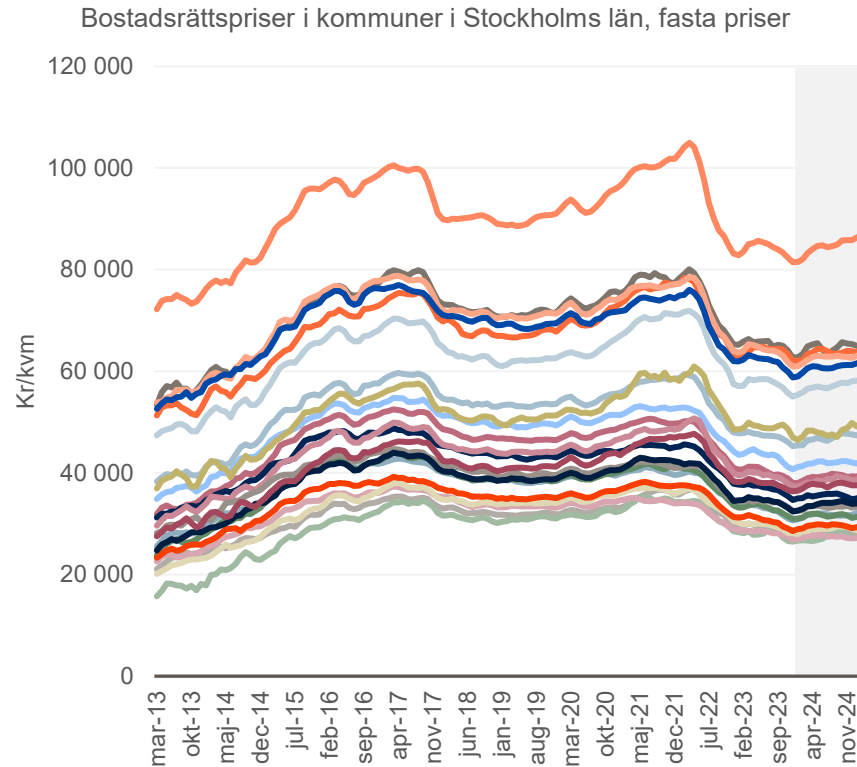
Antaganden för pessimistiskt scenario:

- Svag ekonomisk tillväxt. Lönesumman blir plus minus noll 2025 och ökar med 1,7 procent 2026.
- Räntan sänks ner till 2 procent där den ligger kvar under hela prognosperioden.
- Finansiellt netto minskar med drygt 4 procent under 2025 vilket motsvarar ett börsfall på ungefär 10 procent.

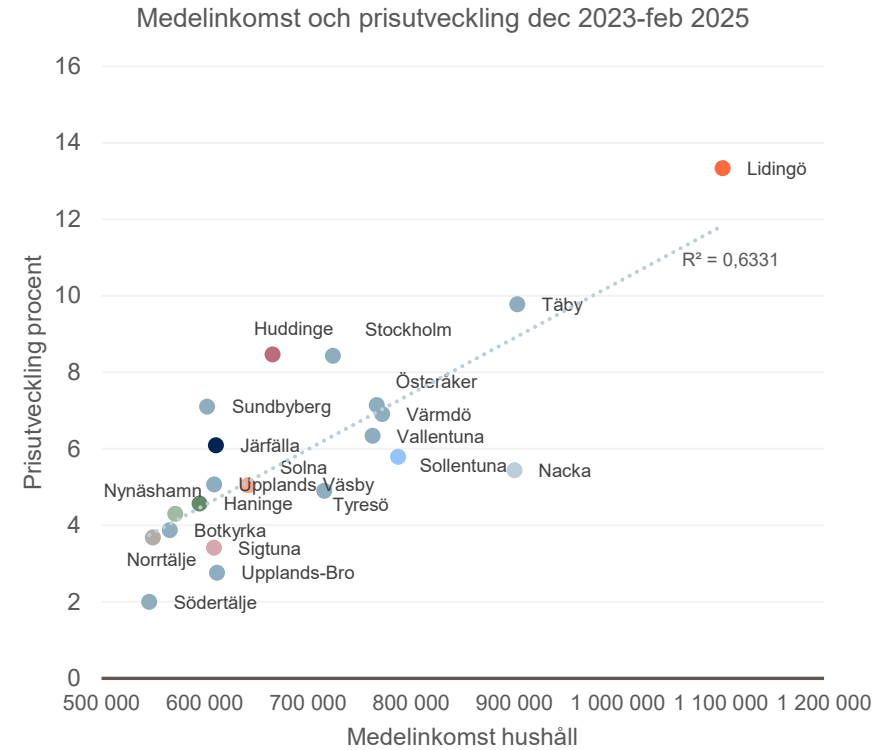


Scenariot ger svagt fallande priser till slutet av 2025. Till och med 2027 är tillväxttakten i genomsnitt drygt 2 procent per år för scenariot.

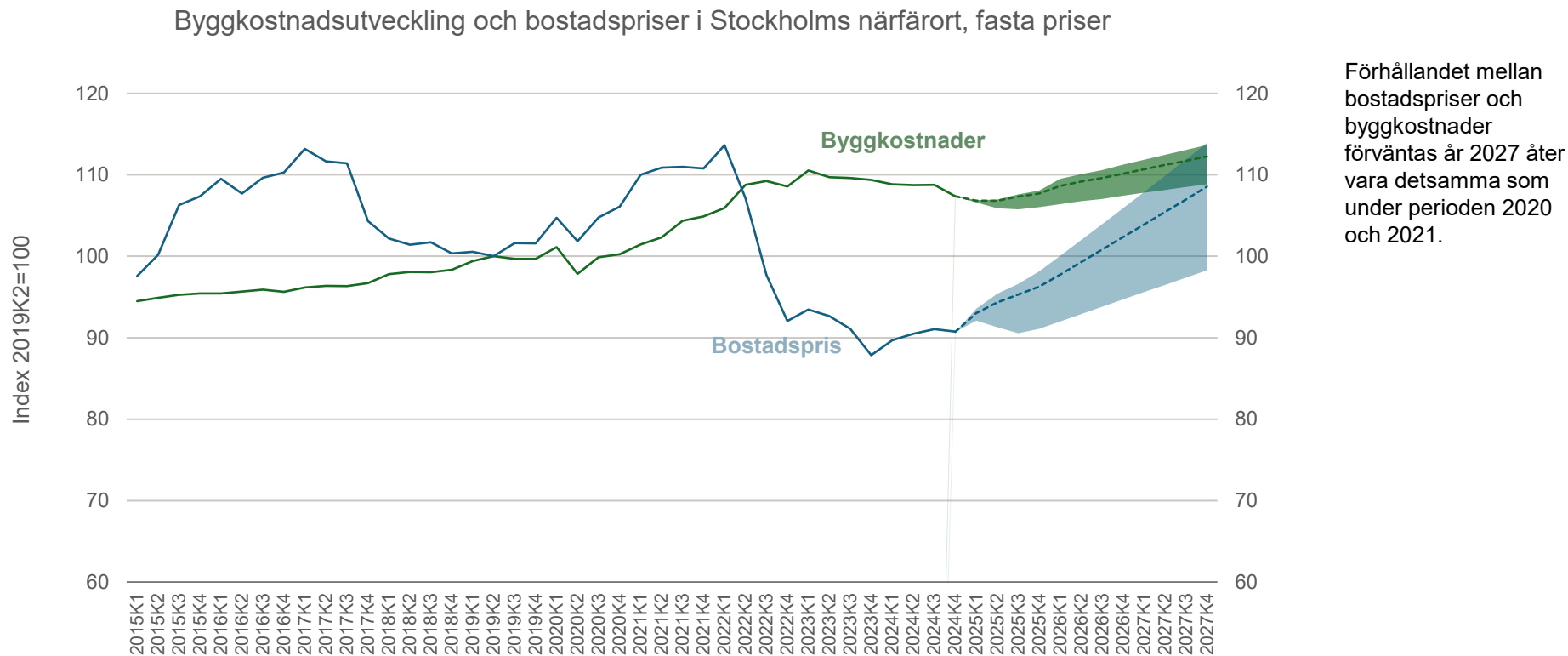
Under nuvarande återhämtningsfas tycks socioekonomin spela relativt stor roll för prisutvecklingen



Källa: Evidens och SCB



Villkoren för nyproduktion förbättras successivt i takt med att bostadspriserna ökar i minst samma tagit som byggkostnader



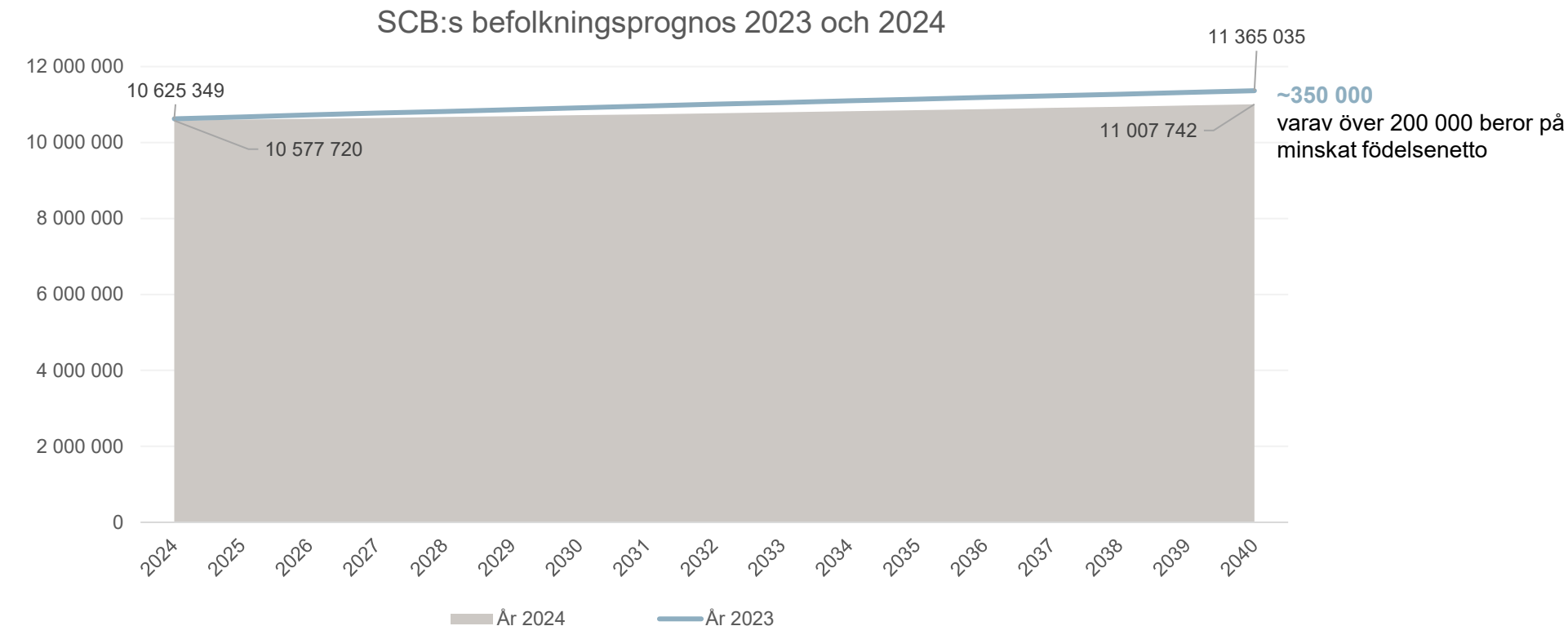
Källa: SCB och Evidens.

evidens:

3. Demografin och bostadsbyggandet



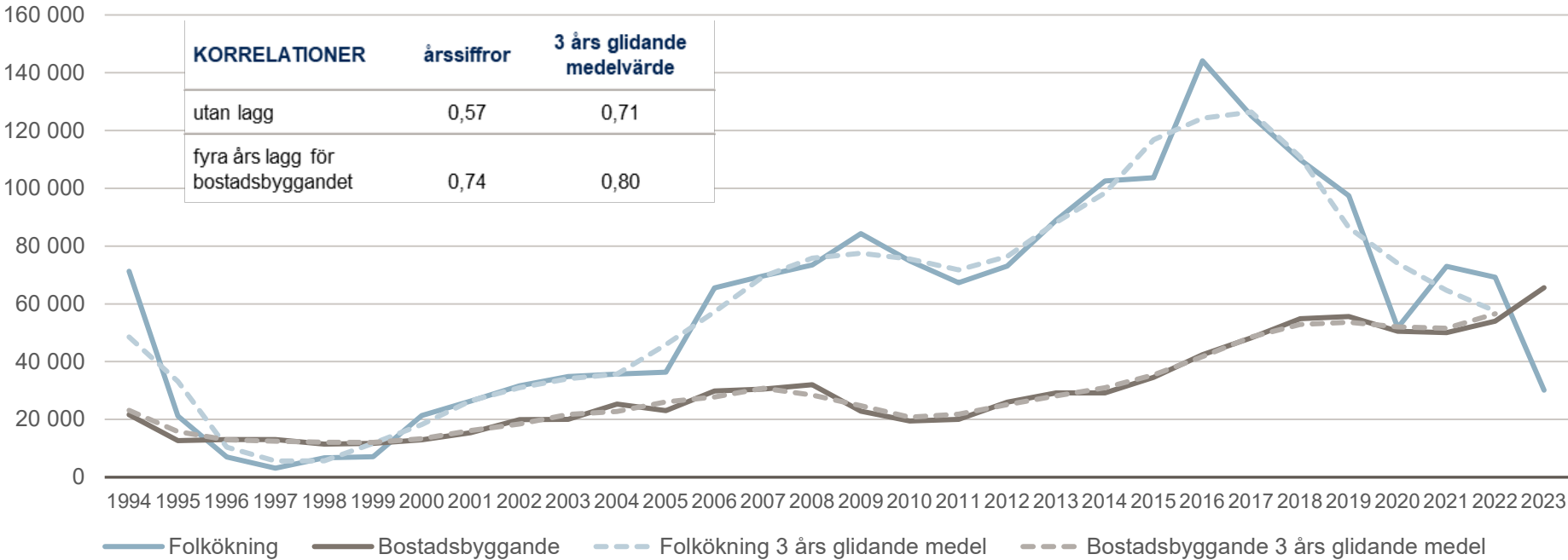
SCB: från 10,6 till 11 miljoner 2040, nedrevidering från tidigare prognos om 11,4 miljoner



Källa: SCB

Bostadsbyggandet korrelerar med befolkningstillväxten

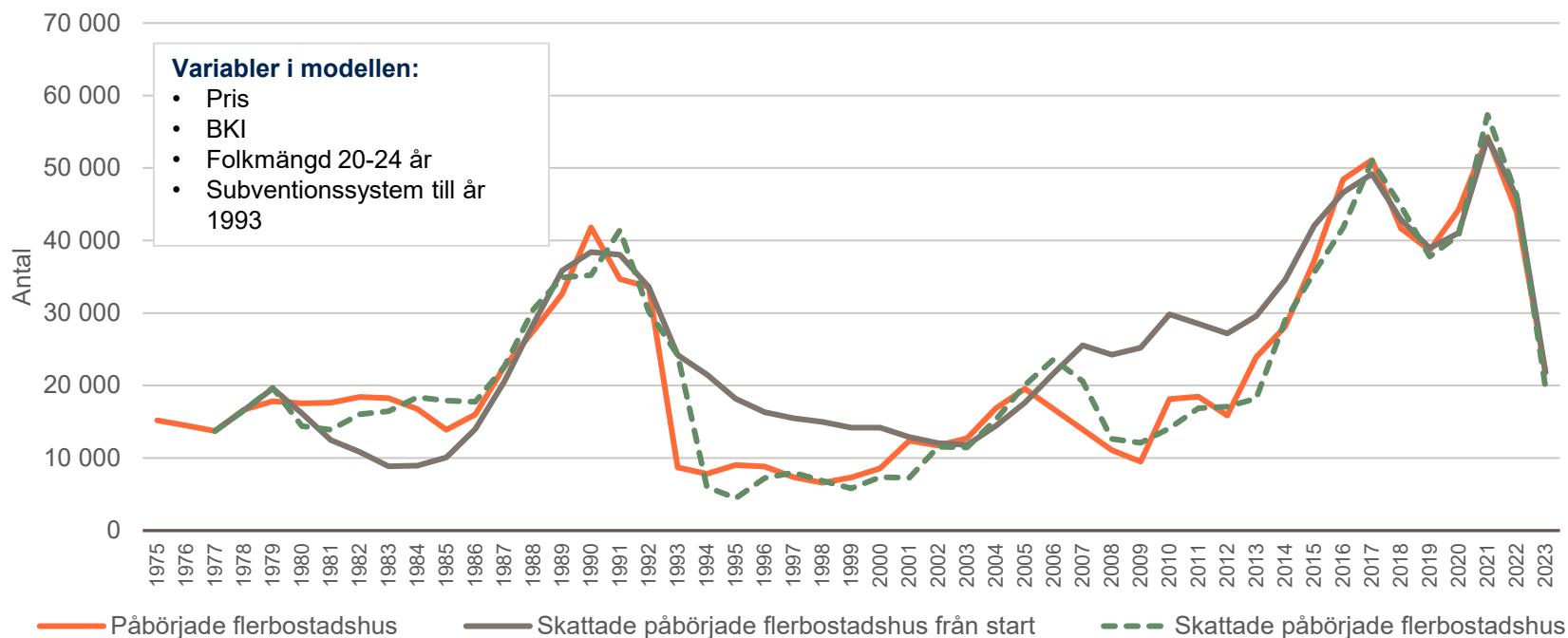
Folkökning och bostadsbyggande i Sverige
1994-2023



Källa: SCB och Evidens.

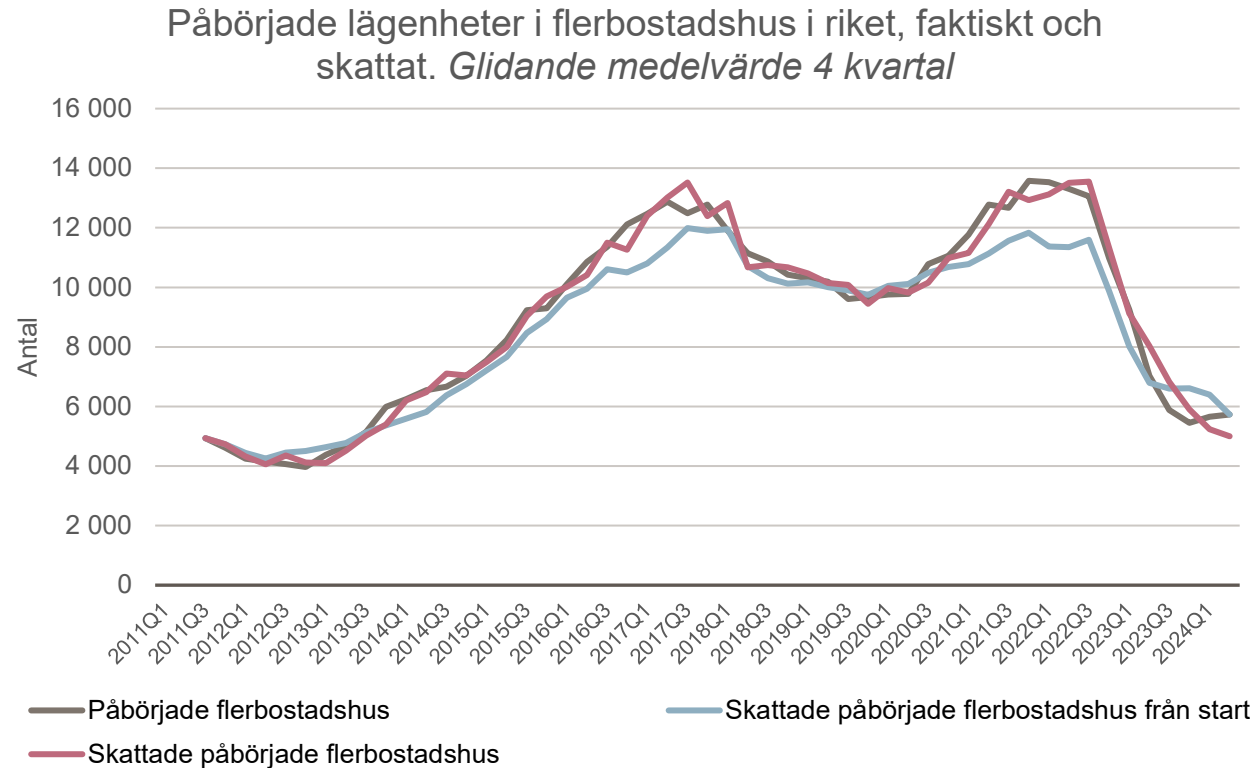
På lång sikt har förändringen i antal unga vuxna varit en signifikant faktor som påverkat bostadsbyggandet, men...

Påbörjade lägenheter i flerbostadshus i riket, faktiskt och skattat
Glidande medelvärde 4 kvartal



Källa: SCB och Evidens.

... de senaste decennierna förklaras byggandet helt av ekonomiska drivkrafter



Källa: SCB och Evidens.

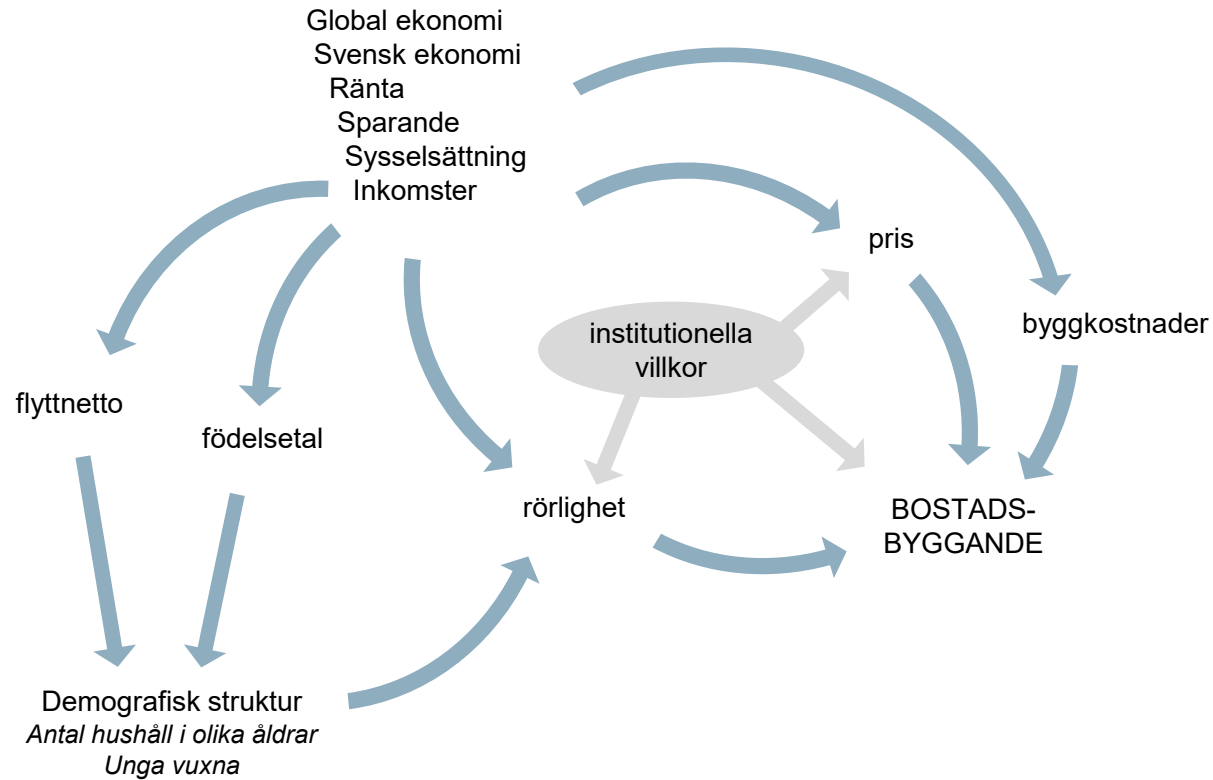
Lönesumma
Styrränta
Finansiellt sparande

Betalningsvilja/Pris

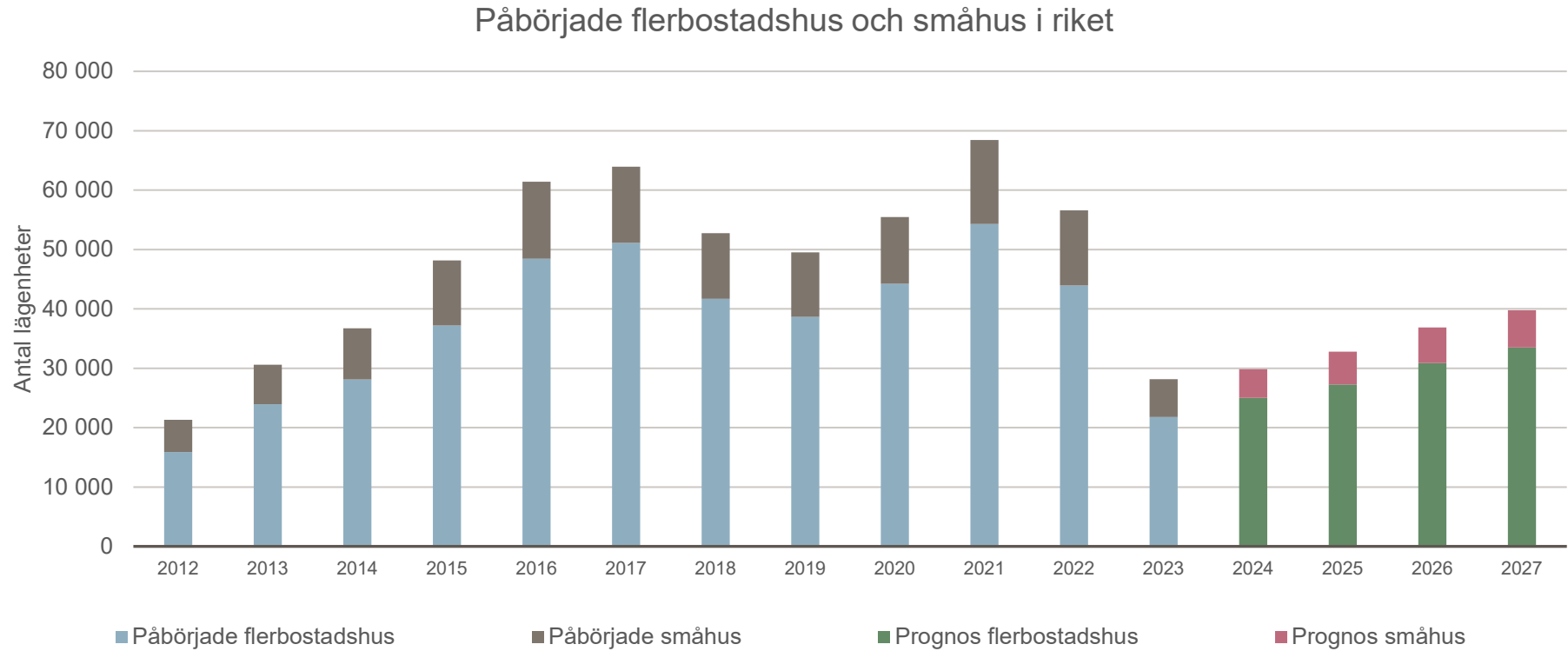
Byggbkostnader

Bostadsbyggande

Demografisk och ekonomisk utveckling samvarierar



Med starkare konjunkturutveckling ökar bostadsbyggandet, trots långsammare befolkningstillväxt



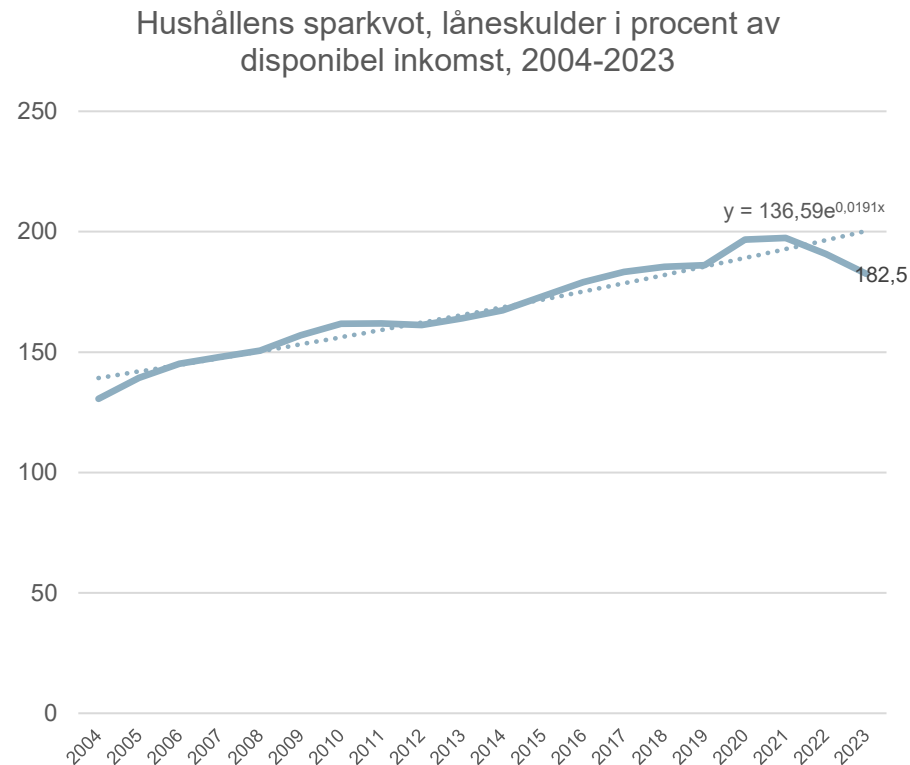
Källa: SCB och Evidens.

evidens:

4. Effekter av en reformerad kreditgivning till hushållen



Skuldkvoten har stigit i samma takt sedan år 1950

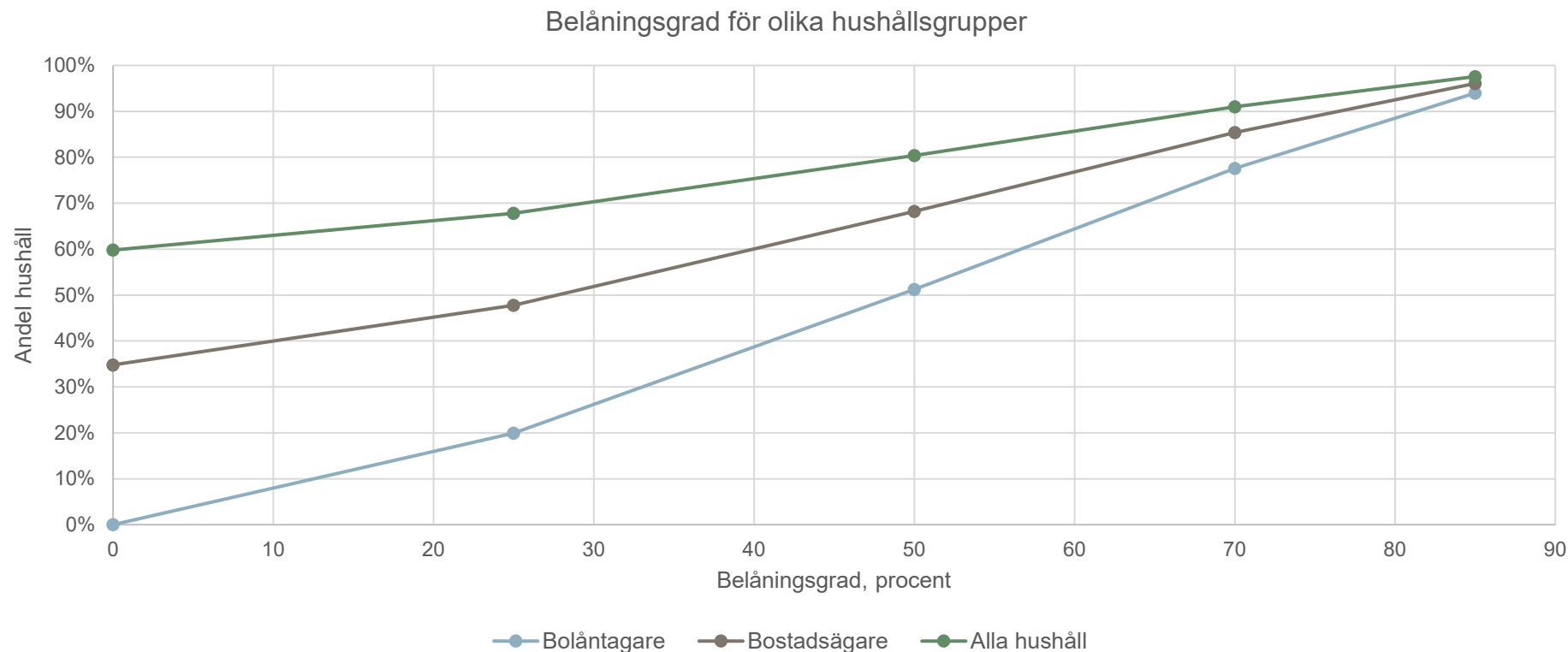


Medianlånet i stocken ca 1,3 MSEK

Bostadstyp	Villa, kr		Bostadsrätt, kr	
Region	Medelvärde	Median	Medelvärde	Median
Sverige, totalt	1 773 000	1 380 000	1 586 000	1 292 000
Stor-stockholm	2 727 000	2 300 000	2 123 000	1 746 000
Stor-göteborg	2 385 000	2 159 000	1 649 000	1 488 000
Öresunds-regionen	2 217 000	1 972 000	1 306 000	1 097 000

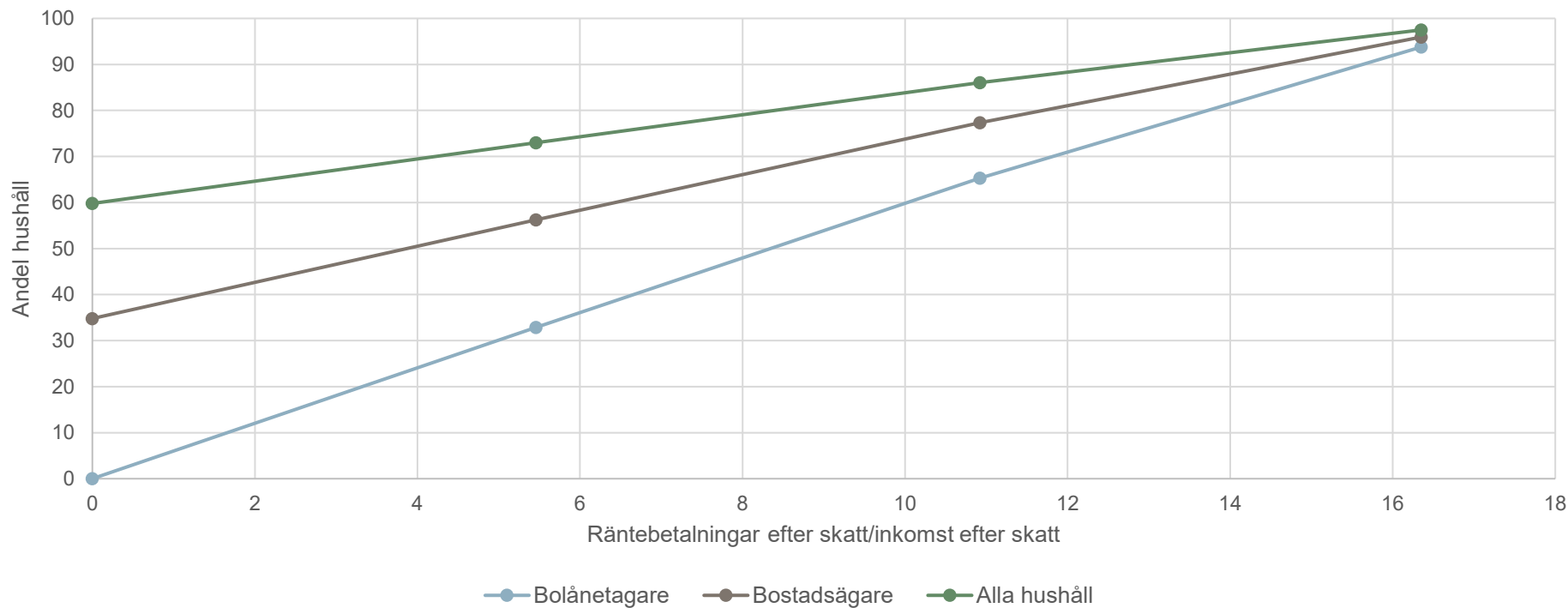
- Svenska banker gör en noggrann kreditprövning och tillämpar så kallade kvar-att-leva-på-kalkyler, där låntagarens återbetalningsförmåga står i centrum.
- Myndigheterna gör löpande stresstester av både banker och nya bolånetagare.
- Bostadspriserna är inte uppblåsta av spekulation, vilket ger mildare prisfall vid kriser.
- 60 procent av hushållen har inga bostadslån, vilket principiellt minskar stabilitets- och makrorisker kopplade till bostadslån.
- Medianvärdet för hushållens bolån är 1,3 miljoner kronor vilket ger hanterbara ränteutgifter också vid högre räntenivåer (kreditprövningen förutsätter att hushållen klarar 6-7 procents ränta).
- Större bostadslån i absoluta tal är koncentrerade till hushåll med höga inkomster.

60 procent av hushållen har inga bolån, 80 procent av alla hushåll har en belåningsgrad under 50 procent...



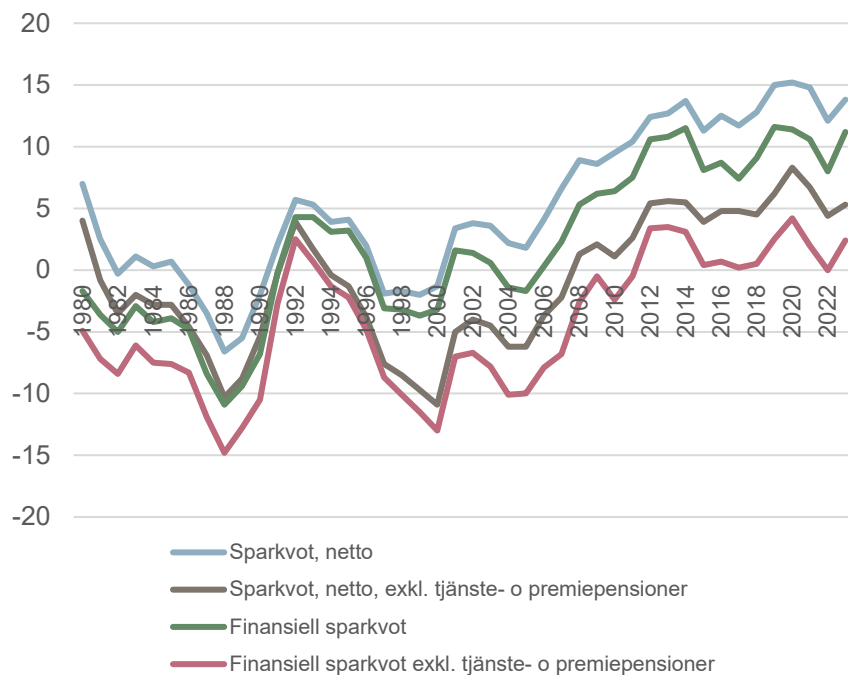
En mycket liten andel av hushållen har höga räntekostnader i relation till sin inkomst

Andel hushåll med olika räntekostnadsandel vid 4 procents räntenivå, procent

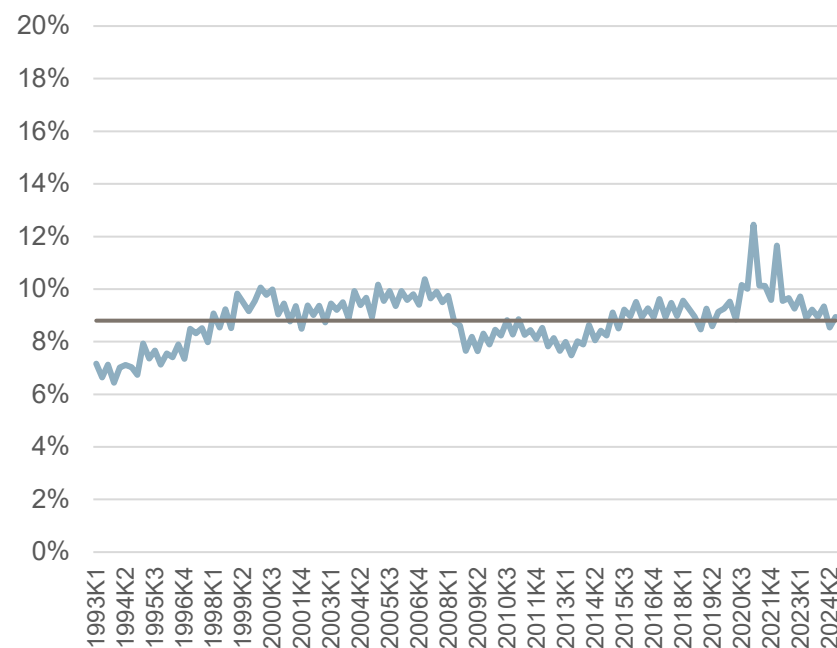


Högt sparande och normal konsumtion av varaktiga varor

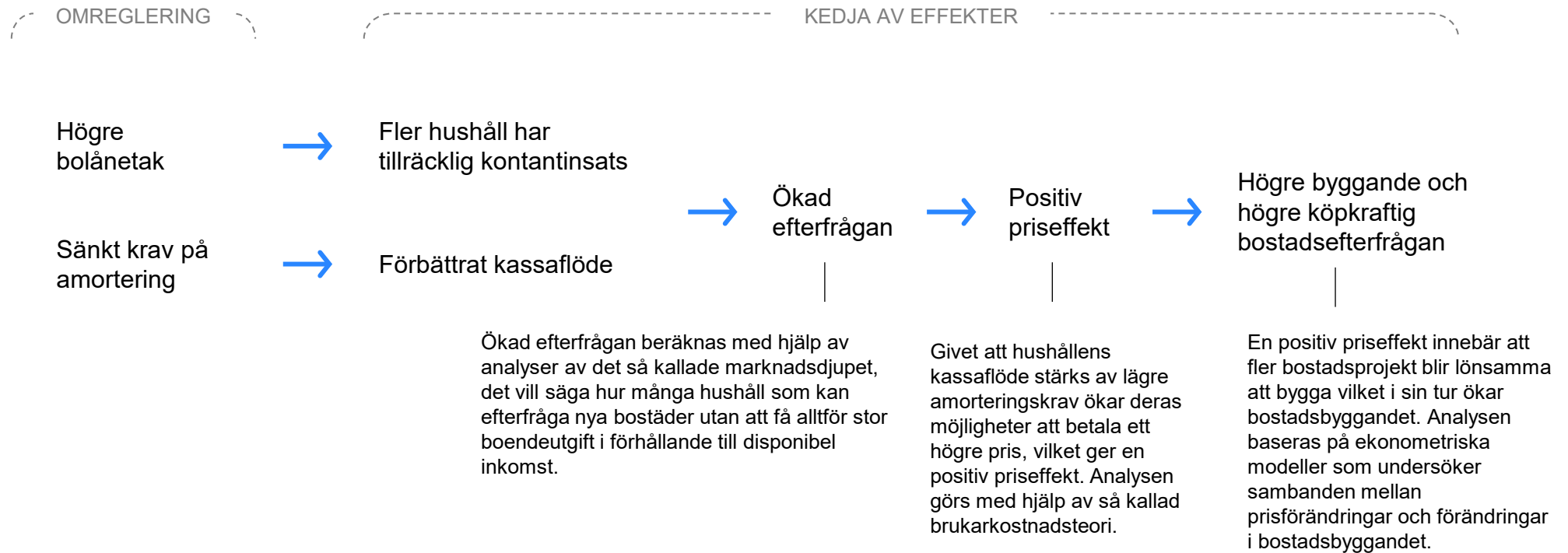
Hushållens sparkvot 1980-2023, procent av disponibel inkomst



Hushållens konsumtion. Andel varaktiga varor

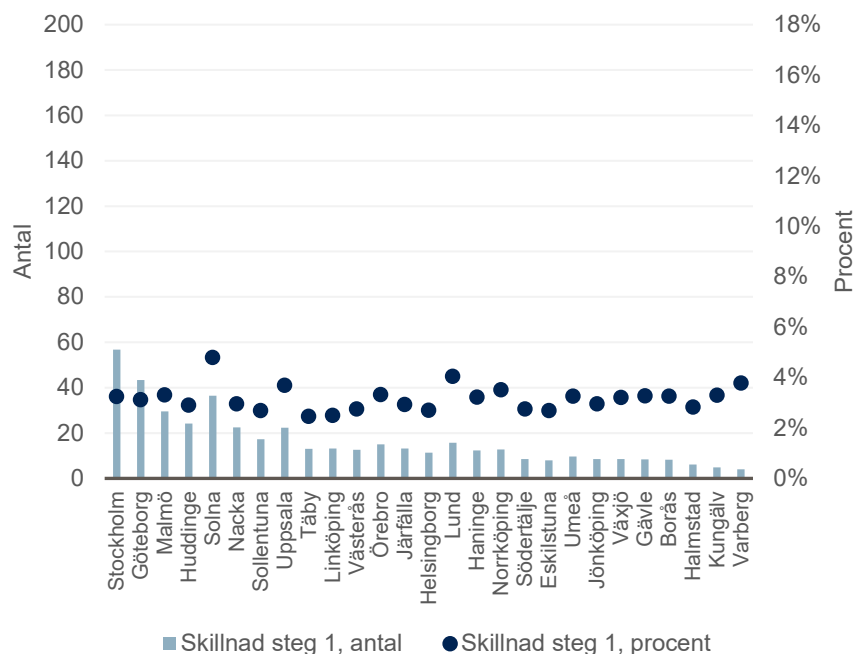


Omreglering med högre bolånetak och lägre krav på amortering ger högre byggande och större köpkraftig bostadsefterfrågan

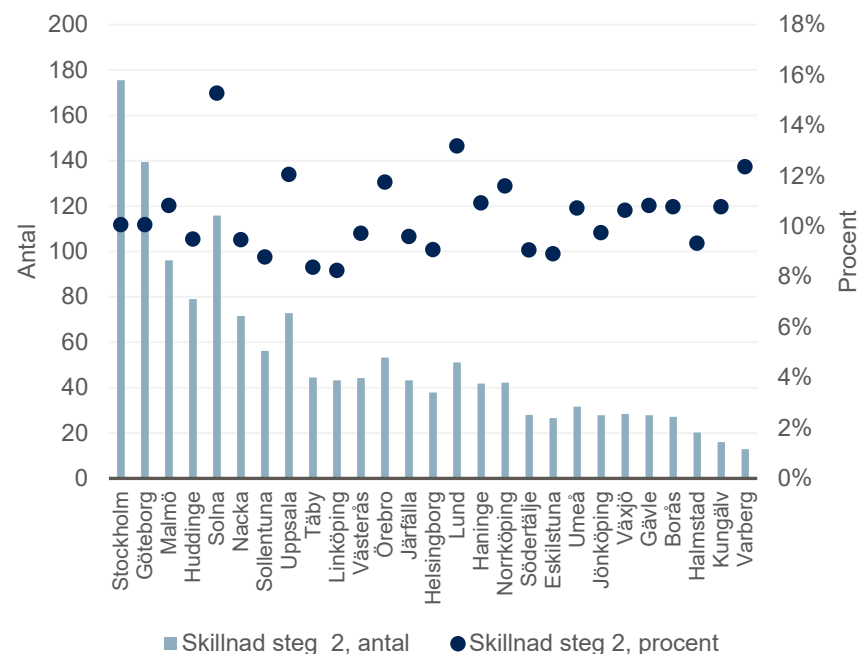


Bostadsrätter: efterfrågan ökar med 3 procent efter steg ett och den totala effekten av båda stegen är ca 10 procent

Skillnad i marknadsdjup mellan utgångsläge och steg 1, antal och procent bostadsrätter



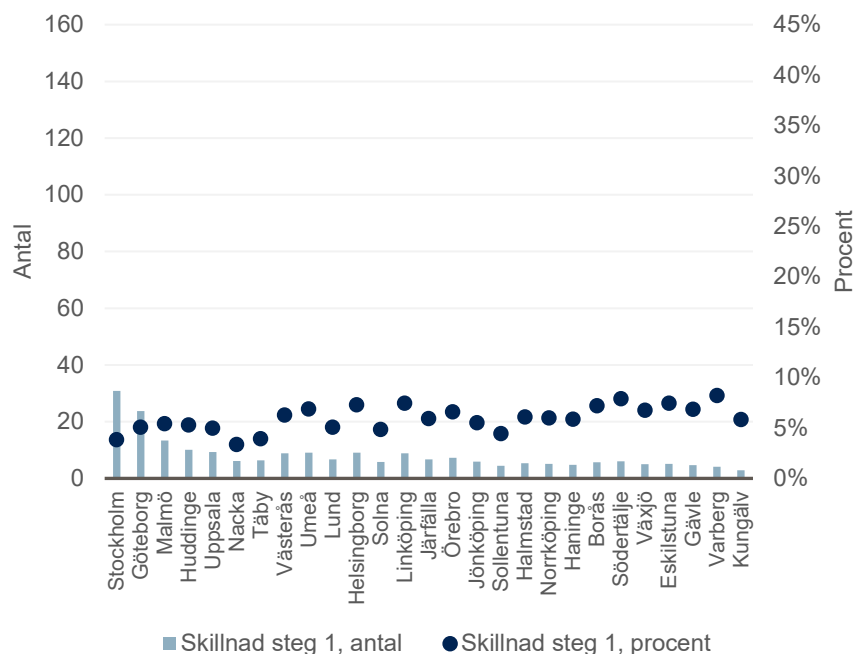
Skillnad i marknadsdjup mellan utgångsläge och steg 1 samt steg 2, antal och procent bostadsrätter



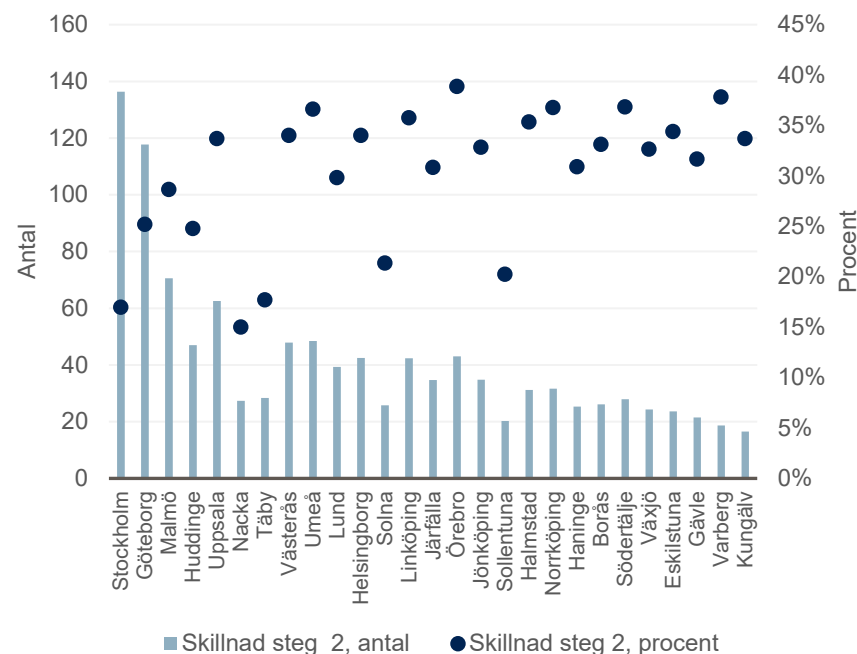
Graferna avser de 20 kommuner med antingen störst nyproduktion eller störst befolkning de senaste fem åren, bostadsrätter.

Småhus- äganderätt: efterfrågan ökar med 5 procent efter steg ett och total effekt av de båda stegen är ca 27 procent

Skillnad i marknadsdjup mellan utgångsläge och steg 1, antal och procent äganderätter



Skillnad i marknadsdjup mellan utgångsläge och steg 1 samt steg 2, antal och procent äganderätter



Graferna avser de 20 kommuner med antingen störst nyproduktion eller störst befolkning de senaste fem åren, småhus.

Resultat riket BR : Positiv prisförändring, blir drygt 3 procent efter steg ett och ca 13 procent efter båda stegen

	eget kapital	+	lånat kapital	+	löpande kostnader	+	amortering	–	prisförväntningar	=	User Cost	
	$\theta\rho$		$(1-\theta)(1-t)r$		$m+\Omega$		$a(1-\theta)$		g			
	θ	ρ	t	r	m	Ω	a		g		User Cost	förändring
2025	0,32	0,033	0,30	0,03	0,033	0	0,019		0,03			
		0,01056	+	0,01428	+	0,033	+	0,01292	–	0,03	=	0,04076
		10%		14%		33%		13%		30%		
2025 steg I	0,30	0,033	0,30	0,03	0,033	0	0,017		0,03			
		0,0099	+	0,0147	+	0,033	+	0,0119	–	0,03	=	0,03950
		10%		15%		33%		12%		30%		
2025 steg I+II	0,30	0,033	0,30	0,03	0,033	0	0,012		0,03			
		0,0099	+	0,0147	+	0,033	+	0,0084	–	0,03	=	0,03600
		10%		15%		34%		9%		31%		

○

○

○

○

→ +3,2%

→ +13,2%

Priseffekt av steg 1

Priseffekt av steg 1 och steg 2

Resultat riket Småhus : Positiv prisförändring, blir knappt 2 procent efter steg ett och knappt 9 procent efter båda stegen

	eget kapital	+	lånat kapital	+	löpande kostnader	+	amortering	−	prisförväntningar	=	User Cost	
	$\theta\rho$		$(1-\theta)(1-t)r$		$m+\Omega$		$a(1-\theta)$		g			
	θ	ρ	t	r	m	Ω	a		g		User Cost	förändring
2025	0,38	0,033	0,30	0,03	0,06	0	0,022		0,03			
	0,01254	+	0,01302	+	0,06	+	0,01364	−	0,03	=	0,0692	○
	10%		10%		46%		11%		23%			○
2025 steg I	0,37	0,033	0,30	0,03	0,06	0	0,020		0,03			
	0,01221	+	0,01323	+	0,06	+	0,0126	−	0,03	=	0,068040	○ → +1,7%
	10%		10%		47%		10%		23%			
2025 steg I+II	0,36	0,033	0,30	0,03	0,06	0	0,013		0,03			
	0,01188	+	0,01344	+	0,06	+	0,00832	−	0,03	=	0,063640	○ → +8,7%
	10%		11%		49%		7%		24%			

Priseffekten för småhus blir något lägre än för bostadsrätter till följd av lägre belåningsgrad i småhus

Bostadsrätter: Steg ett och två ökar byggandet med 20 till 30 procent, motsvarande ca 1 800 till 2 600 nya bostäder per år

Beräknade effekter för bostadsrätter

Förändring av byggande av lägre amorteringstakt och högre belåningsgrad

	Amortering	LTV	Förändring pris	Förändring av byggande			
				Modell1 (log-log)	Modell 2 (lin-lin)	Modell 3 (lin-log)	
Steg I	1,9 → 1,7	68 → 70	3,2%	5%	8%	7%	5-8%
Steg I+II	1,9 → 1,2	68 → 70	13,2%	22%	32%	22%	22-32%

- 2024 uppgick byggandet av nya bostadsrätter till ca 8 000 nya bostadsrätter.
- Första steget ger ett ökat byggande av bostadsrätter om ca 400 – 640 nya bostäder per år
- Båda stegen ger ett ökat årligt byggande av bostadsrätter om 1 800 till 2 600 nya bostäder per år.

Småhus: Steg ett och två ökar byggandet med 10 till 15 procent, motsvarande 500 till 700 nya småhus

Beräknade effekter för småhus

Förändring av byggande av lägre amorteringstakt och högre belåningsgrad

	Amortering	LTV	Förändring pris	Förändring av byggande			
				Modell1 (log-log)	Modell 2 (lin-lin)	Modell 3 (lin-log)	
Steg I	2,2 → 2,0	62 → 63	1,7%	2%	2%	3%	2-3%
Steg I+II	2,2 → 1,3	62 → 64	8,7%	10%	13%	15%	10-15%

- 2024 uppgick byggandet av nya småhus till ca 4 800 nya bostäder.
- Första steget ger ett ökat byggande av bostadsrätter om ca 100-150 nya bostäder per år
- Båda stegen ger ett ökat årligt byggande av småhus om 500 till 700 nya bostäder per år.

Evidens erbjuder kvalificerad analys och strategisk rådgivning åt aktörer inom samhällsbyggnadssektorn

evidens:

Ted Lindqvist

ted.lindqvist@evidensgruppen.se

Tfn + 46 070-579 12 33



Evidens

Sibyllegatan 32, 2 tr
114 43 Stockholm

Tfn växel: + 46 8 599 05 170
www.evidensgruppen.se



Framtidens bostadsmarknad – vart är vi på väg?



Ted Lindqvist

VD på Evidens

ted.lindqvist@evidensgruppen.se

evidensgruppen.se