

Pressmeddelande 2025-03-12

Små, små ljusglimtar för hårt pressade bostadsbyggare

Under förra årets sista kvartal var det, i genomsnitt, balans mellan den beräknade potentiella efterfrågan och utbudet av nya bostäder för alla upplåtelseformer i Sverige som helhet. I Stockholms- och Skåne län var det dock tydliga underskott på villor. Trots lägre inflation och bolåneräntor syns ingen uppgång i antalet verifierat sålda nya bostäder jämfört med för ett år sedan. Däremot syns en tydlig uppgång i antalet bokade nya bostäder och markant kortare försäljningstider.

Fyra gånger om året sammanställer SBAB statistisk över läget för bostadsbyggandet, bedömt utifrån den beräknade potentiella efterfrågan i förhållande till utbudet det senaste kvartalet. Dessutom sammanställs data över det nu aktuella försäljningsläget baserat på data från Booli. Den beräknade potentiella efterfrågan på nya bostäder ställd i relation till utbudet beräknas med SBAB Booli Housing Market Index (HMI). Utbudet är summan av osålt lager och antalet påbörjande nya bostäder. Den beräknade potentiella efterfrågan utgår bland annat från hushållens preferenser för olika boendeformer och deras betalningsförmåga. Den potentiella efterfrågan ska ses som ett mått på det potentiella marknadsdjupet, inte vad som faktiskt efterfrågas just nu eller behovet sett till demografin. Däremot är det en viktig indikator för att bedöma potentialen för bostadsbyggandet framöver. Så här ser läget ut:

Balans mellan den potentiella efterfrågan och utbudet på nya bostäder för Sverige som helhet

Det var under förra årets sista kvartal balans mellan den potentiella efterfrågan och utbudet av nya bostäder för samtliga boendeformer i Sverige som helhet (se diagram 1). HMI fortsatte att sjunka under kvartal 4 för Sverige som helhet och samtliga boendeformer. Det förklaras i huvudsak av stigande köpkraft till följd av lägre inflation och bolåneräntor. Trenden pekar, om den fortsätter, mot underskott för samtliga boendeformer.

- Den markanta uppgången i inflationen och bolåneräntorna slog stenhårt mot hushållens möjlighet att kunna köpa nya bostäder, vilket i sin tur medförde att antalet påbörjade nya bostäder minskade kraftigt. Med nuvarande byggtakt indikerar ökningen i den potentiella efterfrågan en trend mot underskott på nya bostäder om den fortsätter, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.

Regionala obalanser med tydliga underskott på villor i Stockholm och Skåne län

Samtidigt som det i genomsnitt rådde balans för Sverige som helhet under förra årets sista kvartal syntes tydliga underskott på villor i både Stockholms och Skåne län mätt med HMI (se diagram 1 samt separat bilaga och Excelfil för samtliga beräknade områden).

- Utvecklingen mot underskott på villor är inte förvånande. Även om hushållens möjligheter att kunna köpa en villa har varit tuffa under de senaste åren har vi under det senaste decenniet, ur ett historiskt perspektiv, haft ett mycket litet villabyggande

SBAB:s affärsidé är att med nytänkande och omtanke erbjuda lån och sparande samt andra tjänster till privatpersoner, bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag i Sverige. SBAB bildades 1985 och ägs av svenska staten. Bostadssajten Booli och ¹ mäklarguiden Hittamäklare är en del av SBAB:s trygga och enkla tjänster för bolån och boendeekonomi utan krångel. Antal bolånekunder uppgår till 298 000 och 679 000 privatpersoner har sparkonto (per den 7 februari 2025). Antal medarbetare (FTE) är 1 082. SBAB prioriterar fyra av FN:s globala hållbarhetsmål (8, 11, 12 och 13) inom ramen för Agenda 2030. Målen utgör en integrerad del av SBAB:s hållbara styrmodell och dagliga arbete. Läs mer på: sbab.se, booli.se, hittamaklare.se, facebook.com/sbabbank och linkedin.com/company/sbab-bank.

sett till andelen villor i förhållande till både bostads- och hyresrätter, säger Robert Boije.

Även stora lokala obalanser

HMI pekar också på stora lokala obalanser med särskilt tydliga underskott på villor i många kommuner i Stockholms län (se diagram 2 samt separat diagram- och Excelbilaga). Nedgången i inflationen och bolåneräntorna har samtidigt förbättrat läget i flera kommuner som har haft stora överskott av bostadsrätter. Tydliga exempel på det är Järfälla (Barkarbyfältet), Täby (Täby galoppfält) och Göteborg där trenden nu närmar sig balans.

- Den positiva effekt som nedgången i inflationen och bolåneräntorna haft på den potentiella efterfrågan har förstärkt underskotten på villor i många, inte minst, Stockholmskommuner. Samtidigt har det bidragit till betydligt bättre balans i flera kommuner med tidigare mycket stora beräknade överskott på bostadsrätter. Det senare syns tydligt i kommuner som Järfälla, Täby och Göteborg, säger Robert Boije.

Fortsatt dystert i den faktiska försäljningen av nya bostäder men bokningsläget och försäljningstiderna utgör ljusglimtar

Antalet verifierat sålda nya bostäder under årets inledande veckor ligger ungefär i nivå med volymerna under samma period förra året (se diagram 3). Andelen prissänkta nya bostäder ligger kvar på relativt höga tal (se diagram 4). Två mer positiva faktorer för bostadsbyggandet är att antalet bokade nya bostäder under årets inledande veckor ligger tydligt högre än motsvarande period förra året och att även försäljningstiderna gått ned relativt mycket sedan dess (se diagram 5 respektive 6).

- Trots nedgången i både inflationen och bolåneräntorna ser vi ingen tydlig förbättring i antalet sålda nya bostäder i början av året. De ligger kvar på ungefär samma låga nivåer som under samma period förra året. Ett par ljusglimtar är dock att antalet bokade nya bostäder ökat tydligt och att försäljningstiderna gått ner markant sedan dess, säger Robert Boije.

Tvetydiga signaler i bygginflationen

Bygginflationen har nu under en längre period varit stabilt låg och på senare tid till och med varit negativ (se diagram 7). Det, tillsammans med stigande bostadspriser på andrahandsmarknaden, är centralt för att intresset för nya bostäder ska öka. Den senaste tidens nedgång i byggkostnadsindex beror dock i hög grad på sjunkande byggherrekostnader till följd av sjunkande räntor. Inflationen på byggmateriel ligger däremot en bit över den allmänna inflationen.

- Den senaste tidens bygginflation uppvisar tvetydliga signaler. Det är visserligen bra att den kommit ner till mycket låga tal, men det beror främst på lägre räntor. Inflationen på byggmateriel ligger däremot förvånansvärt högt och i synnerhet sett till det låga byggandet, säger Robert Boije.



Se diagram 1–7 nedan och två separata bilagor!

För mer information, vänligen kontakta:

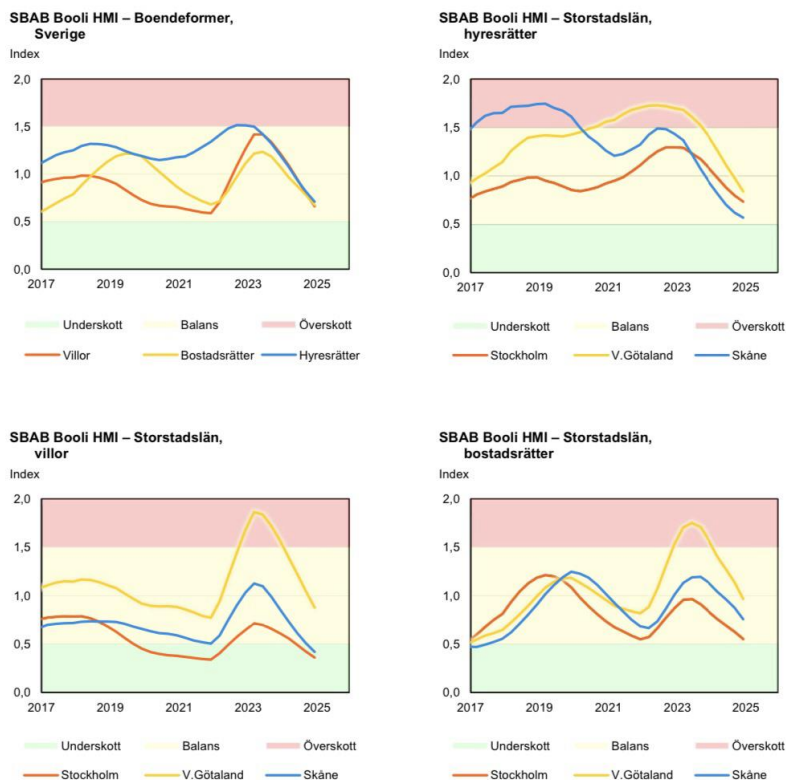
Robert Boije, Chefsekonom, SBAB
Telefon: 0702 - 69 45 91
E-post: robert.boije@sbab.se

Bessie Wedholm, tf. Presschef
Telefon: 0730-49 08 74
E-post: bessie.wedholm@sbab.se

SBAB:s affärsidé är att med nytänkande och omtanke erbjuda lån och sparande samt andra tjänster till privatpersoner, bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag i Sverige. SBAB bildades 1985 och ägs av svenska staten. Bostadssajten Booli och mäklarguiden Hittamäklare är en del av SBAB:s trygga och enkla tjänster för bolån och boendeekonomi utan krångel. Antal bolånekunder uppgår till 298 000 och 679 000 privatpersoner har sparkonto (per den 7 februari 2025). Antal medarbetare (FTE) är 1 082. SBAB prioriterar fyra av FN:s globala hållbarhetsmål (8, 11, 12 och 13) inom ramen för Agenda 2030. Målen utgör en integrerad del av SBAB:s hållbara styrmodell och dagliga arbete. Läs mer på: sbab.se, booli.se, hittamaklare.se, facebook.com/sbabbank och linkedin.com/company/sbab-bank.

Diagrambilaga

Diagram 1. HMI för Sverige som helhet och för Sveriges tre storstadsområden



Rött = överskott, Gult = balans, Grönt = underskott

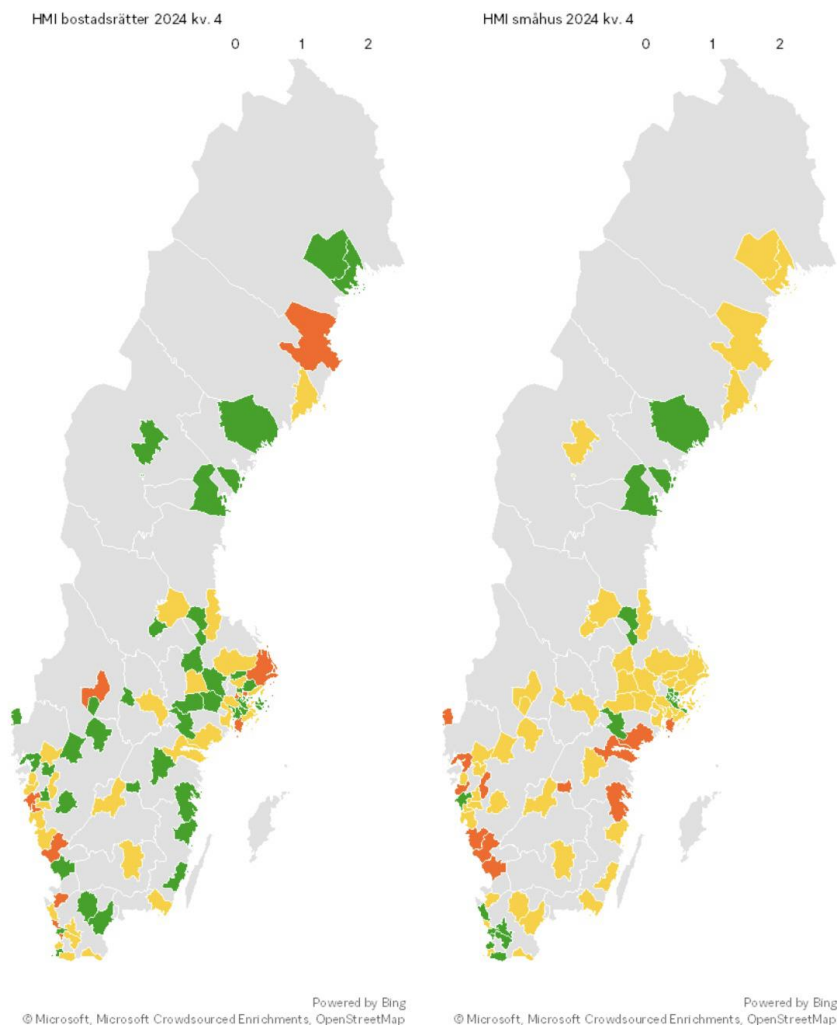
Källa: SBAB och Booli

Om indexet HMI

[SBAB Booli Housing Market Index \(HMI\)](#) är ett bostadsmarknadsindex som speglar läget i nyproduktionen av olika bostadstyper i alla de områden i Sverige där det finns tillräcklig försäljningsstatistik. Indexet mäter hur utbudet av nya bostäder och priserna på dessa förhåller sig till den beräknade efterfrågan med hänsyn tagen till bland annat hushållens köpkraft på respektive ort (inkomstfördelningen), preferenser för olika boendeformer och flyttmönster. Utbudet beräknas utifrån antalet påbörjade bostäder och osålt lager. Ett index inom spannet 0,5–1,5 tolkas som en nyproduktionsmarknad som i stort är 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 utbudet av nya bostäder är tydligt mindre än hushållens efterfrågan. Indexet kan ändras bakåt i tiden i det fall historiska data, bland annat från SCB, ändras. I två bilagor finns indexet beräknat för alla de områden där tillräcklig statistik finns och ett urval av diagram för olika områden. Prisstatistiken hämtas från Booli som är en del av SBAB.

SBAB:s affärsidé är att med nytänkande och omtanke erbjuda lån och sparande samt andra tjänster till privatpersoner, bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag i Sverige. SBAB bildades 1985 och ägs av svenska staten. Bostadssajten Booli och mäklarguiden Hittamäklare är en del av SBAB:s trygga och enkla tjänster för bolån och boendeekonomi utan krångel. Antal bolånekunder uppgår till 298 000 och 679 000 privatpersoner har sparkonto (per den 7 februari 2025). Antal medarbetare (FTE) är 1 082. SBAB prioriterar fyra av FN:s globala hållbarhetsmål (8, 11, 12 och 13) inom ramen för Agenda 2030. Målen utgör en integrerad del av SBAB:s hållbara styrmodell och dagliga arbete. Läs mer på: sbab.se, booli.se, hittamaklare.se, facebook.com/sbabbank och linkedin.com/company/sbab-bank.

Diagram 2. HMI i olika kommuner (där tillräckliga data finns)



Rött = överskott, Gult = balans, Grönt = underskott

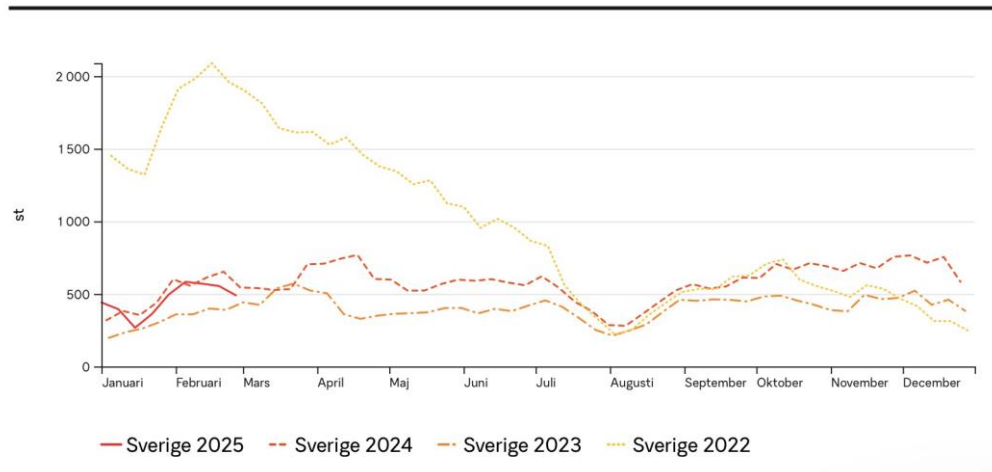
Källa: SBAB och Booli

SBAB:s affärsidé är att med nytänkande och omtanke erbjuda lån och sparande samt andra tjänster till privatpersoner, bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag i Sverige. SBAB bildades 1985 och ägs av svenska staten. Bostadssajten Booli och 5 mäklarguiden Hittamäklare är en del av SBAB:s trygga och enkla tjänster för bolån och boendeekonomi utan krångel. Antal bolånekunder uppgår till 298 000 och 679 000 privatpersoner har sparkonto (per den 7 februari 2025). Antal medarbetare (FTE) är 1 082. SBAB prioriterar fyra av FN:s globala hållbarhetsmål (8, 11, 12 och 13) inom ramen för Agenda 2030. Målen utgör en integrerad del av SBAB:s hållbara styrmodell och dagliga arbete. Läs mer på: sbab.se, booli.se, hittamaklare.se, facebook.com/sbabbank och linkedin.com/company/sbab-bank.

Diagram 3. Antalet verifierat sålda nya bostäder per vecka

Fyra veckors rullande genomsnitt

Antal verifierat sålda

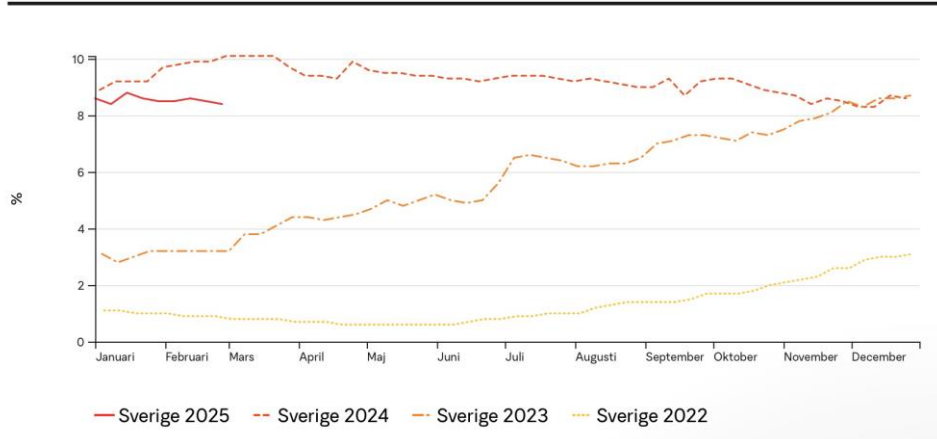


Källa: SBAB och Booli

Diagram 4. Andelen prissänkta nya bostäder

Fyra veckors rullande genomsnitt

Andel prissänkta



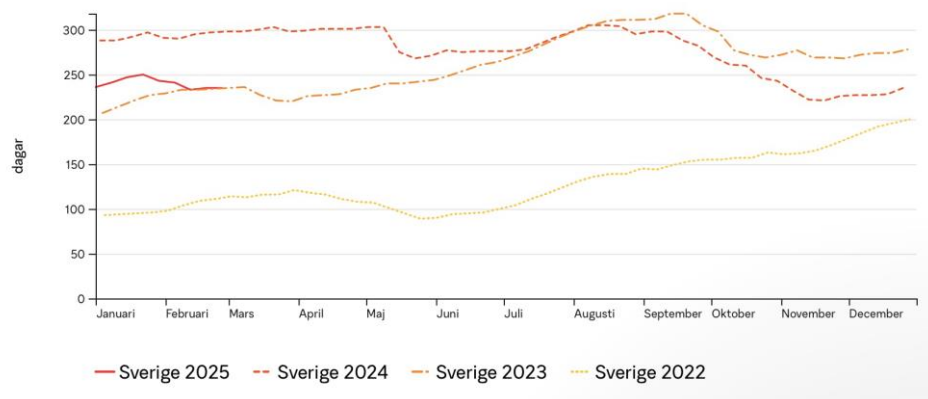
Källa: SBAB och Booli

SBAB:s affärsidé är att med nytänkande och omtanke erbjuda lån och sparande samt andra tjänster till privatpersoner, bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag i Sverige. SBAB bildades 1985 och ägs av svenska staten. Bostadssajten Booli och mäklarguiden Hittamäklare är en del av SBAB:s trygga och enkla tjänster för bolån och boendeekonomi utan krångel. Antal bolånekunder uppgår till 298 000 och 679 000 privatpersoner har sparkonto (per den 7 februari 2025). Antal medarbetare (FTE) är 1 082. SBAB prioriterar fyra av FN:s globala hållbarhetsmål (8, 11, 12 och 13) inom ramen för Agenda 2030. Målen utgör en integrerad del av SBAB:s hållbara styrmodell och dagliga arbete. Läs mer på: sbab.se, booli.se, hittamaklare.se, facebook.com/sbabbank och linkedin.com/company/sbab-bank.

Diagram 5. Försäljningstider nya bostäder

Fyra veckors rullande genomsnitt

Antal dagar på Booli (median)

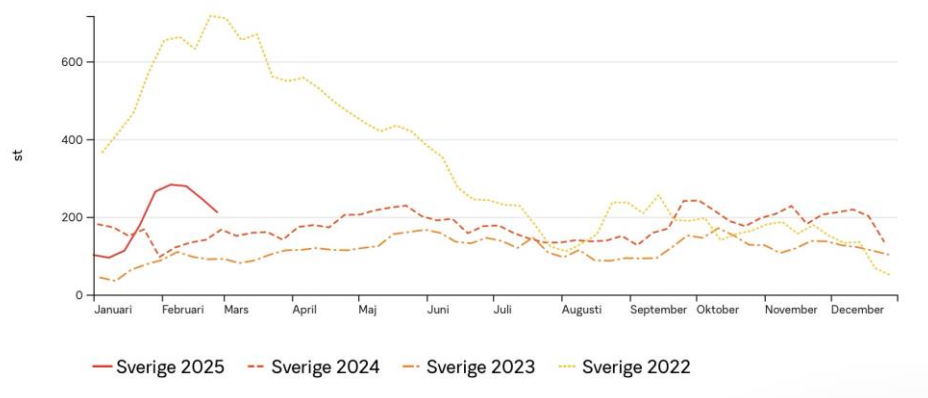


Källa: SBAB och Booli

Diagram 6. Bokade nya bostäder

Fyra veckors rullande genomsnitt

Antal bokade

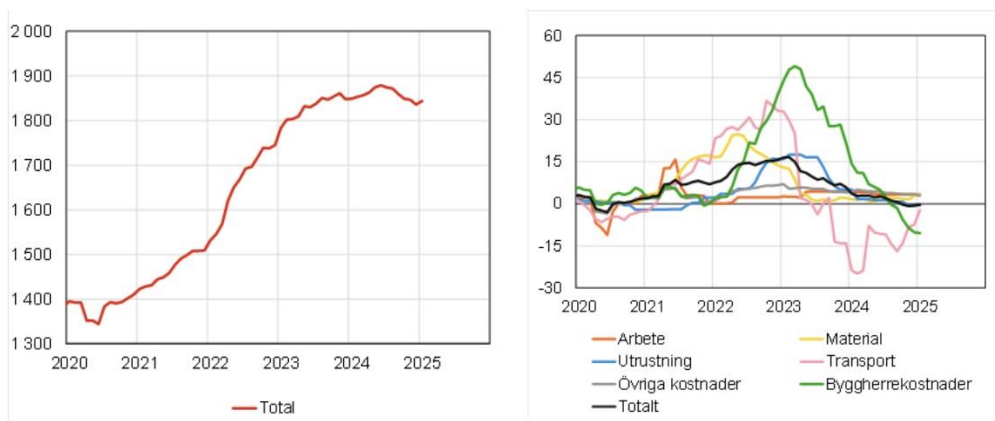


Källa: SBAB och Booli

SBAB:s affärsidé är att med nytänkande och omtanke erbjuda lån och sparande samt andra tjänster till privatpersoner, bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag i Sverige. SBAB bildades 1985 och ägs av svenska staten. Bostadssajten Booli och mäklarguiden Hittamäklare är en del av SBAB:s trygga och enkla tjänster för bolån och boendeekonomi utan krångel. Antal bolånekunder uppgår till 298 000 och 679 000 privatpersoner har sparkonto (per den 7 februari 2025). Antal medarbetare (FTE) är 1 082. SBAB prioriterar fyra av FN:s globala hållbarhetsmål (8, 11, 12 och 13) inom ramen för Agenda 2030. Målen utgör en integrerad del av SBAB:s hållbara styrmodell och dagliga arbete. Läs mer på: sbab.se, booli.se, hittamaklare.se, facebook.com/sbabbank och linkedin.com/company/sbab-bank.

Diagram 7. Byggkostnadsindex

Indexnivå respektive årlig procentuell förändring



Källa: SCB, Macrobond och SBAB

SBAB:s affärsidé är att med nytänkande och omtanke erbjuda lån och sparande samt andra tjänster till privatpersoner, bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag i Sverige. SBAB bildades 1985 och ägs av svenska staten. Bostadssajten Booli och mäklarguiden Hittamäklare är en del av SBAB:s trygga och enkla tjänster för bolån och boendeekonomi utan krångel. Antal bolånekunder uppgår till 298 000 och 679 000 privatpersoner har sparkonto (per den 7 februari 2025). Antal medarbetare (FTE) är 1 082. SBAB prioriterar fyra av FN:s globala hållbarhetsmål (8, 11, 12 och 13) inom ramen för Agenda 2030. Målen utgör en integrerad del av SBAB:s hållbara styrmodell och dagliga arbete. Läs mer på: sbab.se, booli.se, hittamaklare.se, facebook.com/sbabbank och linkedin.com/company/sbab-bank.