

Pressmeddelande 2021-06-03

SBAB:s chefsekonom: Nu krävs åtgärder för att minska det trendmässigt ökande underskottet av nya villor

Samtidigt som trenden gått mot bättre balans i flera kommuner med tidigare överskott på nya bostadsrätter har fallet i byggandet sedan 2017 nu också resulterat i underskott i flera kommuner. Ingen ljusning är i sikte gällande det redan stora underskottet på villor. Trenden går istället mot ännu större underskott i framförallt Stockholms län. Detta visar SBAB Booli Housing Market Index (HMI) för första kvartalet 2021. I kombinationen med den mycket höga prisuppgången på villor under pandemin manar detta till åtgärder, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB, i en kommentar.

SBAB Booli Housing Market Index (HMI) mäter hur efterfrågan på nyproducerade bostäder förhåller sig till det aktuella utbudet, när hänsyn tas till boendebetalningarna som andel av hushållens inkomster (sett till bland annat bopriser, räntor, amorteringar och hyror), preferenser för olika boendeformer och flyttmönster mellan kommunerna. Det ger en signal om det råder balans, överskott eller underskott på marknaden för nyproducerade bostäder för olika upplåtelseformer i olika områden i Sverige.

Balans mellan efterfrågan på och utbudet av nya bostäder för Sverige som helhet
HMI för det första kvartalet 2021 visar att det i genomsnitt för nyproduktionen råder balans för samtliga boendeformer (bostadsrätt, villor och hyreslägenhet) för Sverige som helhet, men att det i dessa siffror döljer sig betydande obalanser inom flera regioner, städer och kommuner.

- Vårt index visar att det inte råder någon omfattande obalans i nyproduktionen av bostäder, oavsett upplåtelseform, för Sverige som helhet. När indexet däremot beräknas för enskilda städer och kommuner ser vi att det råder både överskott och underskott på vissa ställen. Överskotten gäller framförallt bostadsrätter medan underskotten i huvudsak handlar om villor men också till viss del bostadsrätter, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.

Balans i kommuner och städer med tidigare stora överskott av bostadsrätter
Sedan toppen 2017 har det årliga antalet nybyggda bostadsrätter sjunkit markant. Det har bidragit till balans eller en trend mot balans mellan efterfrågan och utbudet i kommuner och städer med överskott, som till exempel Järfälla och Uppsala. Samtidigt har nedgången i byggandet av bostadsrätter lett till underskott i andra kommuner som Solna, Huddinge och Lidingö. Stockholm och Sundbyberg ligger precis på gränsen till underskott av nya bostadsrätter.

- Det har producerats oerhört många bostadsrätter i många kommuner de senaste åren trots nedgången i byggandet totalt sett sedan toppåret 2017. Det är uppenbart att det i flera kommuner har producerats "more of the same" utan att någon ordentlig analys gjorts över efterfrågan och behovet. Därutöver har amorteringskraven bidragit till att dra ner efterfrågan i förhållande till utbudet, säger Robert Boije.

Trendmässigt ökande underskott av nya villor – särskilt i Stockholms län

HMI för villor indikerar ingen ljusning alls gällande den stora underproduktionen av villor. Trenden går istället mot ännu större underskott i framförallt Stockholms län.

- De senaste tio åren har andelen villor i den totala bostadsproduktionen stört dykt från drygt 40 till 20 procent. Det är klart att det har fått stora konsekvenser. Det är dessutom anmärkningsvärt då preferensstudier talar sitt tydliga språk – en stor majoritet föredrar att bo i villa, säger Robert Boije.
- För att lösa det stora underskottet på nya villor i Stockholms län behöver nog blicken lyftas över det kommunala bostadsförsörjningsansvaret. Vissa kommuner i Stockholms län har betydligt bättre förutsättningar än andra för att kunna tillhandahålla mark för byggnation av fler villor. Det är uppenbart att man inom ramen för den regionala utvecklingsplanen för Stockholm (RUFS) behöver ta tag bättre i detta problem. En markant ökning av småhus i nya områden med blandade upplåtelseformer – som forskningen säger är att föredra – kräver troligen också ett starkt samarbete kring både statliga och kommunala infrastruktursatsningar, säger Robert Boije.

Anm. 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 efterfrågan med hänsyn tagen till bland annat hushållens köpkraft på respektive ort (inkomstfördelningen), preferenser för olika boendeformer och flyttmönster. 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. Bifogat finns indexet beräknat för alla de områden där tillräcklig prisstatistik finns och ett urval av diagram för olika områden.

För mer information, vänligen kontakta:

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

Erik Bukowski, Presschef, SBAB
Telefon: 0724 - 51 79 37
E-post: erik.bukowski@sbab.se