

Pressmeddelande 2019-06-20

Brist på 160 000 bostäder – men inte till följd av senfärdig nyproduktion

Ny rapport från SBAB: Bostadsbristen uppskattas idag uppgå till 160 000 bostäder. Bedömningen utgår från tre indikatorer; lediga lägenheter att hyra, boendetäthet i olika åldersgrupper och bostadskostnadernas andel av hushållens inkomster. Bristen beror i huvudsak på en historiskt sett hög och ihållande befolkningstillväxt ända sedan 2006 och inte på att bostadsbyggandet inte anpassas snabbt till en förändrad efterfrågan i Sverige. Sverige tillhör, tvärtemot vad som ofta påstås i debatten, ett av de länder där nybyggnationen ändras som snabbast vid efterfrågeförändringar. Det finns däremot en risk för att bostadsbristen blir bestående om hushållens efterfrågan hålls tillbaka i onödan av begränsade lånemöjligheter.

I Boverkets senaste bostadsmarknadsenkät svarar 240 av 290 kommuner att det råder bostadsbrist i kommunen. Men hur mäter man egentligen om det är bostadsbrist? Hur bestäms efterfrågan på bostäder och vad skiljer behovet av bostäder från den reella efterfrågan? Byggs det för lite och för dyrt? Stämmer det verkligen att utbudet av bostäder och nybyggnationen i Sverige anpassas långsamt till efterfrågeförändringar? Hur har behovet, efterfrågan, bostadsbyggandet och det totala utbudet ändrats över tiden? Dessa frågor diskuteras i en rapport som SBAB publicerar idag.

Från balans 2010 till underskott på 160 000 bostäder

Det är mycket svårt att bedöma när en bostadsmarknad är i balans utifrån hur behovet och utbudet förhåller sig till varandra. Olika metoder ger lite olika resultat. SBAB har gjort en bedömning där skillnaden mellan behovet och utbudet bedömts utifrån tre indikatorer; lediga lägenheter att hyra, boendetäthet i olika åldersgrupper och bostadskostnadernas andel av hushållens inkomster

- Vi bedömer att bostadsmarknaden i stort sett var i balans under en period fram till omkring 2010 men att det sedan dess uppstått en aggregerad bostadsbrist i Sverige på omkring 160 000 bostäder, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.

Ovanligt hög och ihållande befolkningstillväxt viktig förklaring till bostadsbristen

Sedan 2006 har Sveriges befolkning växt ovanligt snabbt och den höga tillväxttakten har varit betydligt längre än normalt. Antalet personer beräknas fram till 2030 öka med 1 miljon personer.

- Vi har en mycket stor utmaning framöver i att möta det initiala underskottet på omkring 160 000 bostäder och sett till att befolkningen väntas öka med 1 miljon personer fram till 2030. Det är olyckligt att nyproduktionen nu sjunker så kraftigt sett till det stora behovet, säger Robert Boije.

Myt att bostadsbyggandet inte svarar snabbt på förändrad efterfrågan

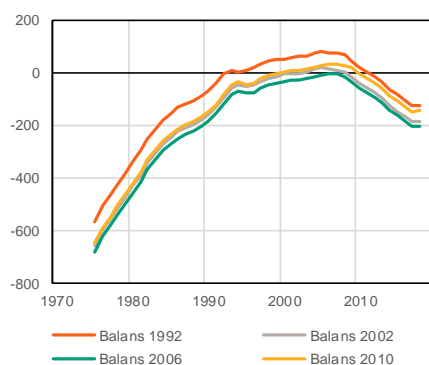
SBAB:s rapport lyfter fram att bristen på bostäder inte beror på att bostadsbyggandet inte anpassas tillräckligt snabbt till förändrad efterfrågan. En OECD-studie visar att Sverige tillhör ett av de länder där nybyggnationen ändras som snabbast vid efterfrågeförändringar.

SBAB!

- Det påstås ofta i debatten att nyproduktionen är senfärdig när det gäller att möta upp mot en förändrad efterfrågan, men det är en myt säger Robert Boije.
- Något som kännetecknar bostadsefterfrågan idag är att hushållen i genomsnitt lägger en förhållandevis liten andel av sina disponibla inkomster på boende, och att det finns få lägenheter lediga till uthyrning. Betalningsförmågan är alltså i allmänhet god. Allt striktare krav på bankernas kreditgivning för bostadsändamål gör dock att många hushåll nu mer än tidigare är begränsade av sina löpande inkomster i valet av bostad, säger Robert Boije.

Uppskattad bostadsbrist

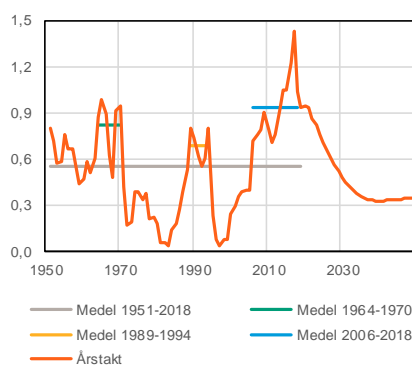
Tusental



Källa: Macrobond, SCB och SBAB

Befolkningstillväxt

Årlig procentuell förändring



Källa: Macrobond, SCB och SBAB

Anm. Rapporten, som är skriven av SBAB:s chefsekonom Robert Boije och analytiker Sten Hansen, är den andra i SBAB:s nya publikationsserie **Hållbar bostadsmarknad – Insiktsrapport**. Den finns att ladda ner [HÄR](#). Läs gärna också vår första Insiktsrapport "Skuldbelägg inte skuldkvoten", som publicerades 190618 och som finns att ladda ner [HÄR](#).

För mer information, vänligen kontakta:

Robert Boije
Chefsekonom
Telefon: 070-269 45 91
E-post: robert.boije@sbab.se

Erik Wennergren
Presschef
Telefon: 072-451 79 37
E-post: erik.wennergren@sbab.se

SBAB:s affärsidé är att med nytänkande och omtanke erbjuda lån och sparande till privatpersoner, bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag i Sverige. SBAB bildades 1985 och ägs av svenska staten. Sedan 2016 är Booli en del av SBAB. Antal bolånekunder uppgår till cirka 225 000, cirka 330 000 privatpersoner har sparkonto. Antal medarbetare är cirka 630. Läs mer på: sbab.se, booli.se, facebook.com/sbabbank, twitter.com/sbabbank, linkedin.com/company/sbab-bank.