

Pressmeddelande 2025-06-17

## Potential för ökat byggande av villor i Stockholms- och Skåne län

Under årets första kvartal var det, i genomsnitt, balans mellan den beräknade potentiella efterfrågan och utbudet av nya bostäder för alla upplåtelseformer i Sverige som helhet. Trenden går dock mot underskott. I Stockholms- och Skåne län råder redan tydliga underskott på nya villor. Därmed borde potentialen för ökat byggande av villor vara god i dessa bägge län. I Skåne län ser potentialen för att bygga nya hyresrätter ganska god ut, liksom potentialen för att bygga bostadsrätter i Stockholms län. Ännu syns dock ingen uppgång i antalet verifierat sålda nya bostäder jämfört med för ett år sedan.

Fyra gånger om året sammanställer SBAB/Booli läget för bostadsbyggandet bedömt utifrån den *potentiella* efterfrågan i förhållande till utbudet med indexet HMI (se metodbeskrivning nedan) och det *faktiska* försäljningsläget. Så här ser situationen ut (se också bilagor för mer utförlig redovisning och beräkningar för olika områden):

### Balans mellan potentiell efterfrågan och utbudet på nya bostäder

Det var under det första kvartalet i år 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 kvartalet för Sverige som helhet och för samtliga boendeformer.

- Med nuvarande byggtakt indikerar ökningen i den potentiella efterfrågan i förhållande till utbudet, en trend mot underskott på nya bostäder och för alla upplåtelseformer, om den fortsätter, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.

### God potential för byggande av nya villor i Stockholms- och Skåne län

Samtidigt som det i genomsnitt rådde balans mellan den potentiella efterfrågan och utbudet för Sverige som helhet under årets första kvartal syntes tydliga underskott på villor i både Stockholms- och Skåne län (se diagram 1). I Västra Götalands län råder balans mellan den potentiella efterfrågan och utbudet för villor.

- 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 i förhållande till byggandet av bostads- och hyresrätter. Det låga byggandet av villor i kombination med nu lägre inflation och bolåneräntor har, enligt vår indikator, gett upphov till tydliga underskott på nya villor i Stockholms- och Skåne län. Därmed torde potentialen för att bygga nya villor i dessa bägge län vara relativt god, säger Robert Boije.

**God potential för nya hyresrätter i Skåne län och bostadsrätter i Stockholms län**

På flerbostadssidan tangerar nu HMI gränsen till underskott för hyresrätter i Skåne län och för bostadsrätter i Stockholms län (se diagram 1). I Västra Götalands län råder dock balans mellan den potentiella efterfrågan och utbudet för både bostads- och hyresrätter.

- I Skåne län ser potentialen för att bygga nya hyresrätter ganska god ut, liksom potentialen för att bygga bostadsrätter i Stockholms län, säger Robert Boije.

**Fortsatt - men minskande - lokala överskott på bostadsrätter**

HMI pekar också på stora lokala obalanser (se diagram 2 och bilagor) med särskilt tydliga underskott på villor i många kommuner i Stockholms län (se diagram 3 och bilagor).

Nedgången i inflationen och bolåneräntorna har samtidigt förbättrat läget i flera kommuner som har haft stora överskott av bostadsrätter. Två tydliga exempel på det är Järfälla och Täby där överskottssituationen minskat tydligt och även Göteborg som nu precis har passerat gränsen mellan överskott och balans (se diagram 4).

- Nedgången i inflationen och bolåneräntorna har tillsammans med ett minskat bostadsbyggande bidragit till betydligt bättre balans i flera kommuner med tidigare mycket stora beräknade överskott på bostadsrätter. Tydliga exempel på det är Järfälla, Täby och Göteborg, säger Robert Boije.

**Fortsatt dystert i den *faktiska* försäljningen av nya bostäder**

Även om *potentialen* för bostadsbyggandet har förbättrats i takt med bland annat sjunkande inflation och bolåneräntor syns ännu ingen förbättring i den *faktiska* försäljningen av nyproducerade bostäder. Antalet verifierat sålda nya bostäder låg under det andra kvartalet ungefär i nivå med, eller lite under, volymerna under samma period förra året (se diagram 5). Ett tydligt problem för bostadsbyggandet har varit den höga bygginflationen i kombination med fallande priser på andrahandsmarknaden (se diagram 6).

- En liten ljusglimt är att bygginflationen nu under flera månader i rad legat stabilt på låga tal eller minskat något, samtidigt som bostäderna på andrahandsmarknaden återhämtat en del av pristappet 2022. Trots det ligger byggkostnaderna kvar på höga nivåer i förhållande till priserna på andrahandsmarknaden, vilket inte underlättar i försäljningen av nya bostäder, säger Robert Boije.

**För mer information, vänligen kontakta:**

Robert Boije, Chefsekonom  
Telefon: 0702 - 69 45 91  
E-post: [robert.boije@sbab.se](mailto:robert.boije@sbab.se)

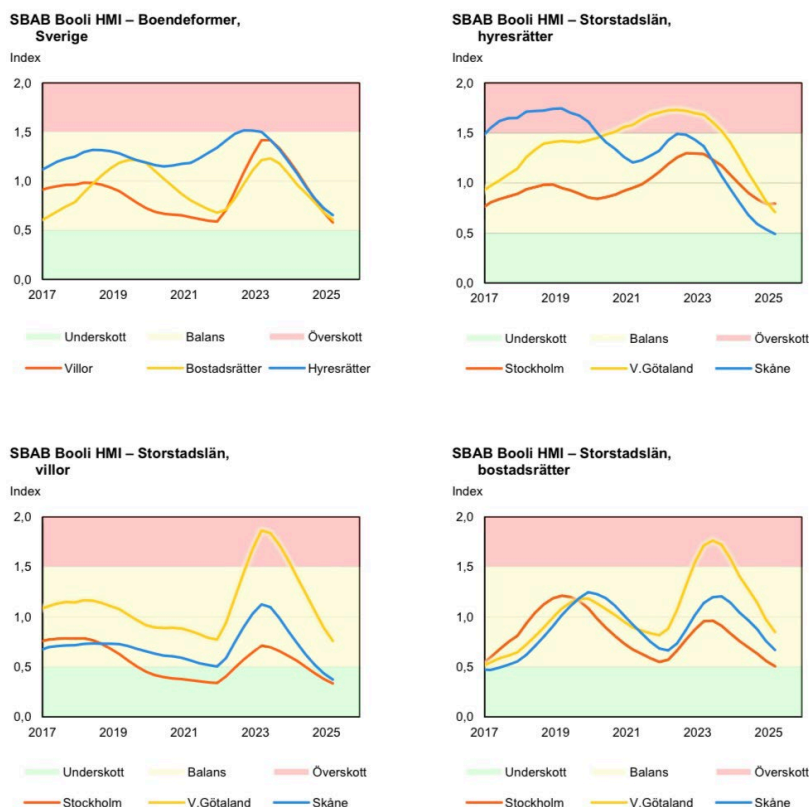
Catharina Henriksson, Presschef  
Telefon: 076-118 79 14  
E-post: [catharina.henriksson@sbab.se](mailto:catharina.henriksson@sbab.se)

### Beskrivning av hur indexet HMI beräknas och vad det visar

Den beräknade potentiella efterfrågan på nya bostäder ställd i relation till utbudet beräknas med SBAB Booli Housing Market Index (HMI). HMI är en indikator för att bedöma potentialen för bostadsbyggandet framöver. 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. Utbudet är summan av osålt lager och antalet påbörjande nya bostäder.

## Diagrambilaga

**Diagram 1. HMI för Sverige som helhet och för Sveriges tre storstadsområden, kvartal 1 2025**



Rött = överskott, Gult = balans, Grönt = underskott

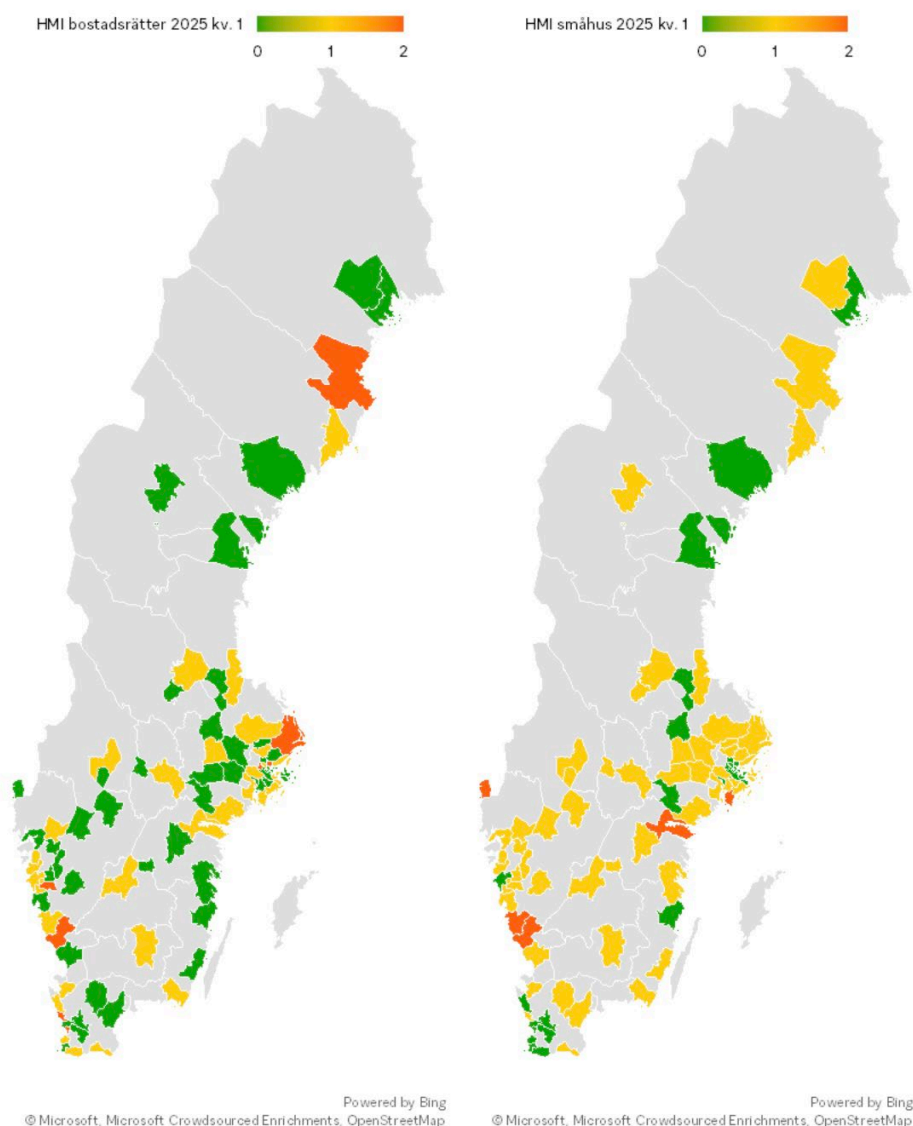
**Källa: SBAB och Booli**

## Tolkning av 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 300 000 och 689 000 privatpersoner har sparkonto (per den 31 mars 2025). Antal medarbetare (FTE) är 1 100. 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](https://sbab.se), [booli.se](https://booli.se), [hittamaklare.se](https://hittamaklare.se), [facebook.com/sbabbank](https://facebook.com/sbabbank) och [linkedin.com/company/sbab-bank](https://linkedin.com/company/sbab-bank).

**Diagram 2. HMI i olika kommuner, kvartal 1 2025 (där tillräckliga data finns)**

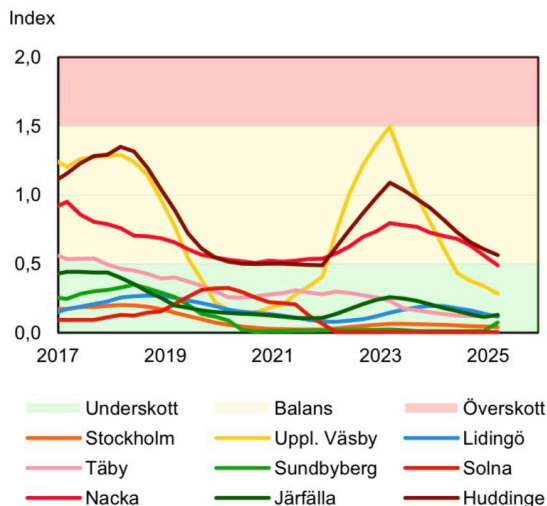


Rött = överskott, Gult = balans, Grönt = underskott

**Källa: SBAB och Booli**

**Diagram 3. HMI för villor i några kommuner i Stockholms län, kvartal 1 2025**

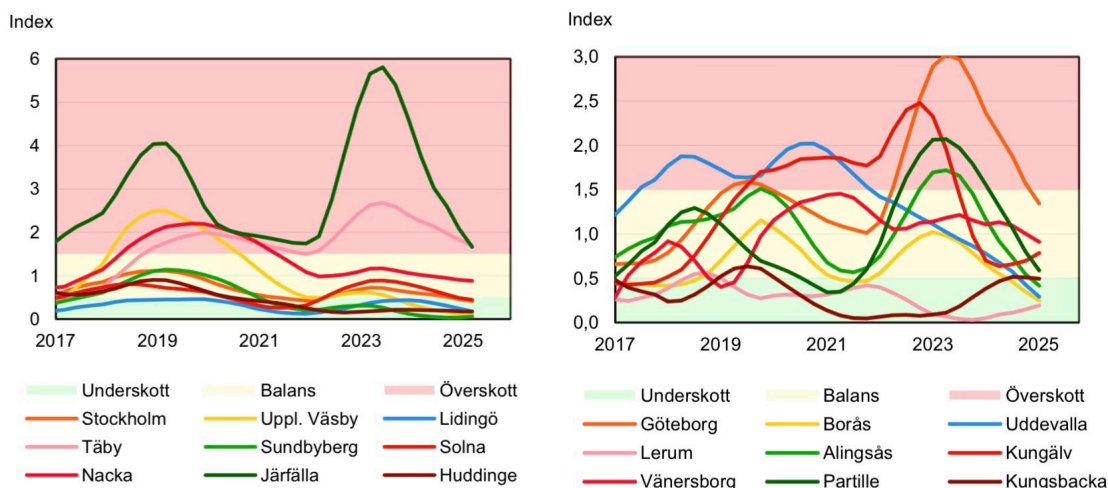
SBAB:s affärsidé är att med nytänkande och omtanke erbjuda lån och sparande samt andra tjänster till privatpersoner, bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag i Sverige. SBAB bildades 1985 och ägs av svenska staten. Bostadssajten Booli och mäklarguiden Hittamäklare är en del av SBAB:s trygga och enkla tjänster för bolån och boendeekonomi utan krångel. Antal bolånekunder uppgår till 300 000 och 689 000 privatpersoner har sparkonto (per den 31 mars 2025). Antal medarbetare (FTE) är 1 100. 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](https://sbab.se), [booli.se](https://booli.se), [hittamaklare.se](https://hittamaklare.se), [facebook.com/sbabbank](https://facebook.com/sbabbank) och [linkedin.com/company/sbab-bank](https://linkedin.com/company/sbab-bank).



Rött = överskott, Gult = balans, Grönt = underskott

Källa: SBAB och Booli

**Diagram 4. HMI för bostadsrätter i några kommuner i Stockholms och Västra Götalands län, kvartal 1 2025**



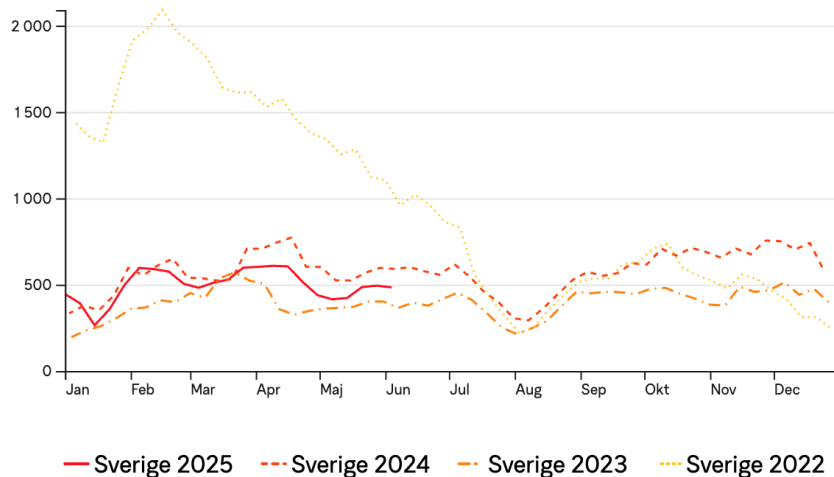
Rött = överskott, Gult = balans, Grönt = underskott

Källa: SBAB och Booli

**Diagram 5. Antalet verifierat sålda nya bostäder per vecka åren 2022–2025**

Fyra veckors rullande genomsnitt

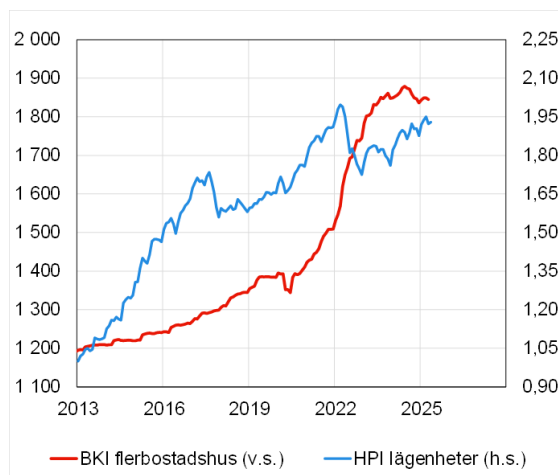
SBAB:s affärsidé är att med nytänkande och omtanke erbjuda lån och sparande samt andra tjänster till privatpersoner, bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag i Sverige. SBAB bildades 1985 och ägs av svenska staten. Bostadssajten Booli och mäklarguiden Hittamäklare är en del av SBAB:s trygga och enkla tjänster för bolån och boendeekonomi utan krångel. Antal bolånekunder uppgår till 300 000 och 689 000 privatpersoner har sparkonto (per den 31 mars 2025). Antal medarbetare (FTE) är 1 100. 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](https://sbab.se), [booli.se](https://booli.se), [hittamaklare.se](https://hittamaklare.se), [facebook.com/sbabbank](https://facebook.com/sbabbank) och [linkedin.com/company/sbab-bank](https://linkedin.com/company/sbab-bank).



Källa: SBAB och Booli

**Diagram 6. Byggbkostnadsindex (BKI) för flerbostadshus och prisutveckling för bostadsrätter på andrahandsmarknaden (mätt med SBAB/Boolis prisindex HPI)**

Indexnivå



Källa: SCB, Macrobond, 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 300 000 och 689 000 privatpersoner har sparkonto (per den 31 mars 2025). Antal medarbetare (FTE) är 1 100. 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](https://sbab.se), [booli.se](https://booli.se), [hittamaklare.se](https://hittamaklare.se), [facebook.com/sbabbank](https://facebook.com/sbabbank) och [linkedin.com/company/sbab-bank](https://linkedin.com/company/sbab-bank).