

Pressmeddelande 2022-06-12

Byggekrisen: Prognoserna för bostadsbyggandet behöver revideras ned markant

SBAB har via nyproduktionsindexet HMI och en genomgång av det aktuella försäljnings- och bokningsläget gjort en bedömning av liggande prognoser för bostadsbyggandet. Analysen visar att de flesta prognosmakares prognoser kan behöva halveras. Den visar vidare att trenden mot underskott på nya, framför allt villor men även bostadsrätter, för Sverige som helhet, på kort tid har förbytts i en trend mot överskott. Bland storstadsregionerna uppvisar Västra Götaland redan nu ett överskott på såväl villor som bostadsrätter. Den tidigare slutsatsen att det byggs för många hyresrätter i Sverige som helhet relativt villor och bostadsrätter, gäller fortfarande, men är inte lika uttalad. Inget talar just nu för att vi de närmaste två åren kommer att ha en byggtakt som matchar ökningen i antalet hushåll. Det är olyckligt ur såväl ett bredare samhällsekonomiskt som bostadsförsörjnings- och kompetensförsörjningsperspektiv.

SBAB har beräknat nyproduktionsindexet HMI för årets första kvartal som ställer utbudet mot den beräknade efterfrågan där den senare bland annat tar hänsyn till bostadsköparnas betalningsförmåga. SBAB har även tittat närmare på hur läget ser ut när det gäller faktiskt sålda eller bokade nya bostäder via Boolidata och bolagsrapporter. Bland slutsatserna: Att de flesta prognosmakares nuvarande byggprognoser, inklusive SBAB:s, Riksbankens, Konjunkturinstitutets, regeringens och även Boverkets, i förra veckan, nedreviderade prognos, troligen kan visa sig vara rejäla överskattningar.

Ränteuppgången har slagit stenhårt mot efterfrågan på nya bostäder

Uppgången i räntorna och den höga inflationen bidrog under kvartal ett, i likhet med kvartal fyra förra året, till att den beräknade efterfrågan på både nyproducerade villor och bostadsrätter fortsatte att sjunka i förhållande till utbudet i Sverige som helhet (se diagram 1 och separat diagrambilaga). Den tidigare trenden mot underskott på nya framför allt villor men även bostadsrätter, för Sverige som helhet, har på kort tid förbytts i en trend mot överskott. Bland storstadsregionerna uppvisar Västra Götaland redan ett överskott på såväl villor som bostadsrätter. Den tidigare slutsatsen att det har byggts för många hyresrätter i Sverige som helhet relativt villor och bostadsrätter gäller fortfarande, men är inte lika uttalad efter ränteuppgången.

- Den markanta ränteuppgången, höga inflationen som urholkat hushållens köpkraft och stora prisuppgångar på insatsfaktorer i byggandet, har på kort tid kraftigt försämrat hushållens möjligheter att efterfråga nyproducerade villor och bostadsrätter. Vi ser ett tydligt resultat av det när nu bostadsbyggarna drar i handbromsen, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.

Risk för bostadsbyggande på 1990-talskrisnivå

SBAB:s tidigare prognos över antalet påbörjade bostäder för 2023 uppgår till 33 000. Den ligger i linje med många andra prognosmakares senaste prognoser, inkluderande statliga prognosmakare som regeringen, Riksbanken, Konjunkturinstitutet och Boverkets tidigare prognos (som i förra veckan reviderades ned till 27 000). Aktuell statistik från SBAB/Booli (se diagram 2 och 3) visar på dramatiskt låga försäljnings- och bokningsvolymerna under året så här långt. En genomgång av redovisade försäljningar i diverse bolagsrapporter hos några av de större byggbolagen (se diagram 4), visar också på försäljningar som under fjärde kvartalet förra året och första kvartalet i år ligger på under en femtedel av snittet för de senaste årens volymer. Därtill syns en markant uppgång i andelen nya bostäder som prissänkts (se diagram 5). Detta talar för att prognoserna över antalet produktionsstartade bostäder behöver revideras ner markant. Fortsätter de låga försäljningarna och bokningarna av nya lägenheter kan nedgången bli dramatisk och Boverkets nya nedreviderade prognos för innevarande år även den visa sig vara alldeles för optimistisk.

- Vi kommer med en ny prognos över svensk ekonomi och bostadsmarknad först i september, men baserat på den senaste inkomna statistiken över antalet sålda och bokade nya bostäder går det absolut inte att utesluta att antalet påbörjade bostäder i år går en bra bit under 20 000 och i värsta fall når runt 15 000 bostäder om inte intresset för nyproduktionen tar fart. Man får – i så fall – gå tillbaka till 1990-talskrisen för att hitta lika låga byggvolymerna. Det aktuella bostadsläget är lägre än när det var som värst under pandemivåren 2020. Består detta lär det skapa rejäl huvudvärk för beslutsfattarna i höst om inte förr, säger Robert Boije.
- Stannar bostadsbyggandet upp så mycket som det nu finns risk för, kan det också allvarligt hota kompetensförsörjningen på de orter – alltifrån Mariestad upp till Luleå – där nu stora industriprojekt är i gång eller planeras som ett viktigt led i klimatomställningen. Det vore förstås mycket olyckligt, säger Robert Boije.
- Vi vet att bostadsbyggandet är konjunkturkänsligt. Det tvära kast vi nu har haft med en mycket snabb uppgång i bostadsbyggandet under åren med ultralåga räntor och det nu förväntade stora fallet, borde mana till eftertanke. Ur ett såväl ett samhällsekonomiskt- som bostadsförsörjnings- och kompetensförsörjningsperspektiv, vore det önskvärt om vi kunde få till stånd en mer jämn byggtakt anpassad till befolkningsutvecklingen. Det kräver en byggtakt på omkring 35 000 bostäder per år de kommande åren. För att bygga bort den initiala bostadsbristen i rimlig tid skulle en ännu större byggvolym behövas. Vilken roll staten och kommunerna kan ha i detta, tänker jag borde vara en viktig fråga att belysa när nu bostadsministern har kallat till sig företrädare för bostadsbyggarna, säger Robert Boije.

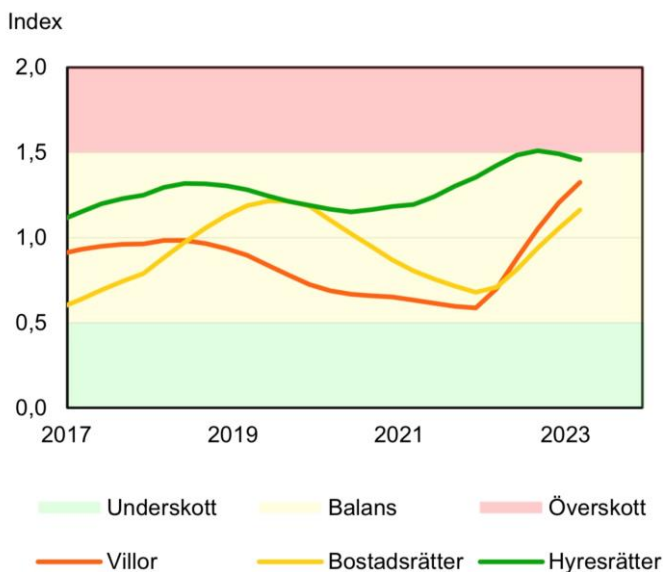
För mer information, vänligen kontakta:

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

Catharina Henriksson, Presschef
Telefon: 076-118 79 14
E-post: catharina.henriksson@sbab.se

Diagrambilaga

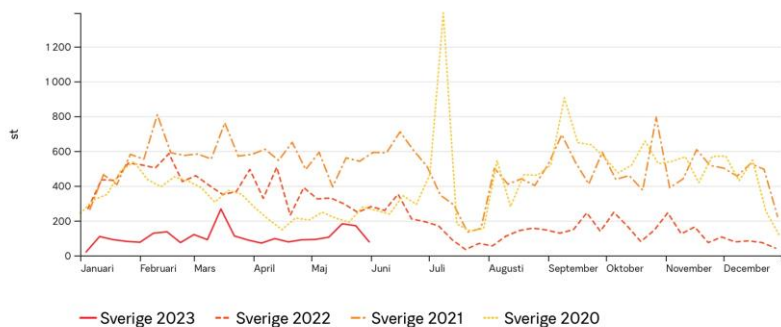
Diagram 1. HMI för Sverige som helhet



Källa: SBAB/Booli

Diagram 2. Antalet sålda nya bostäder 2020-2023

Antal verifierat sålda



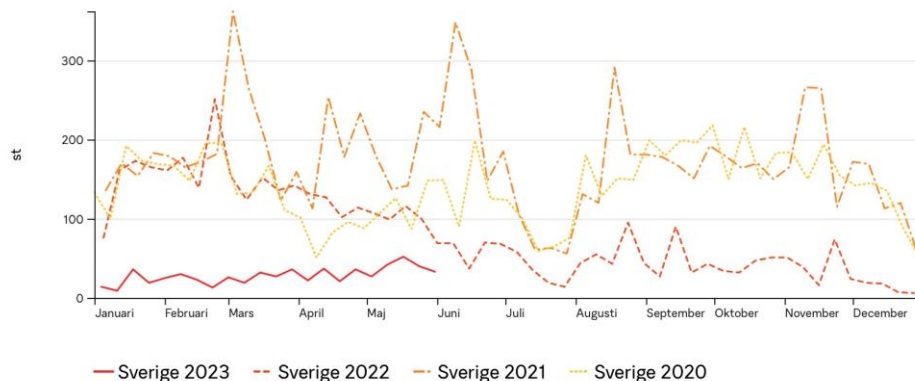
Källa: SBAB/Booli

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, mäklarguiden Hittamäklare och boendeappen Boappa är en del av SBAB:s trygga och enkla tjänster för bolån och boendeekonomi utan krångel. Antal bolånekunder uppgår till 293 000 och 521 000 privatpersoner har sparkonto (per den 31 mars 2023). Antal medarbetare (FTE) är 864. 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, hittamäklare.se, boappa.com, facebook.com/sbabbank, twitter.com/sbabbank, linkedin.com/company/sbab-bank

Diagram 3. Antalet bokade nya bostäder 2020-2023

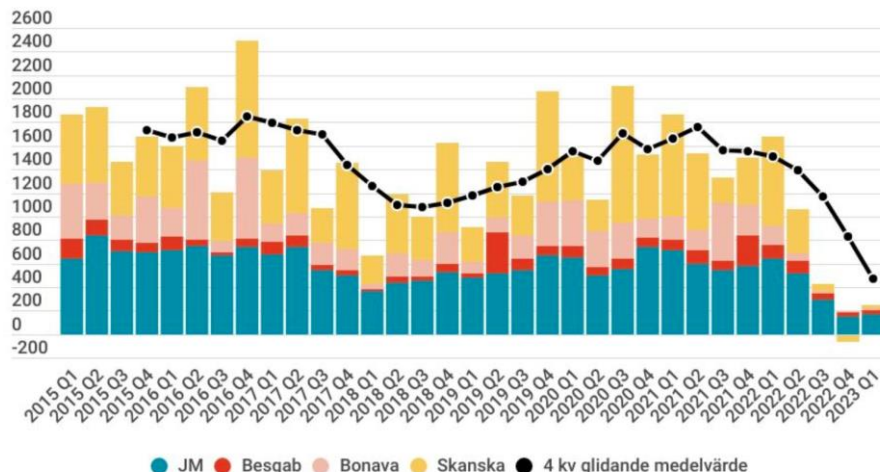
Antal bokade

...



Källa: SBAB/Booli

Diagram 4. Antalet sålda nya bostäder hos några noterade bostadsbyggare 2015-2023



Källa: Fastighetsnytt

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, mäklarguiden Hittamäklare och boendeappen Boappa är en del av SBAB:s trygga och enkla tjänster för bolån och boendeekonomi utan krångel. Antal bolånekunder uppgår till 293 000 och 521 000 privatpersoner har sparkonto (per den 31 mars 2023). Antal medarbetare (FTE) är 864. 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, boappa.com, facebook.com/sbabbank, twitter.com/sbabbank, linkedin.com/company/sbab-bank

Diagram 5. Andel prissänkta nya bostäder

Andel prissänkta



Källa: SBAB/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.