

Pressmeddelande 2022-03-16

Ränteuppgången sista spiken i kistan för bostadsbyggandet

Det markant höjda ränteläget bidrog under kvartal fyra förra året till att den beräknade efterfrågan på nyproducerade villor och bostadsrätter fortsatte att sjunka i förhållande till utbudet i Sverige som helhet. De stigande räntorna bidrog till att det nu inte längre beräknas finnas något underskott på villor i Storstockholm. De beräknade hyrorna på nya hyresrätter minskar något till följd av de sjunkande priserna på andrahandsmarknaden för bostadsrätter. Det gör att det inte längre bedöms råda ett överskott på hyresrätter i Sverige som helhet eller i Skåne län. Däremot består överskottet i Västra Götalands län. Norrköping sticker ut med ett mycket stort beräknat överskott på nyproducerade villor. På bostadsrättssidan sticker Järfälla ut av samma skäl. Detta visar SBAB Booli Housing Market Index (HMI) för det fjärde kvartalet 2022.

SBAB Booli Housing Market Index (HMI) mäter hur den beräknade 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. Indexet ger en signal om det råder balans, överskott eller underskott på marknaden för nyproducerade bostäder för olika upplåtelseformer i olika områden i Sverige. Utbudet beräknas utifrån antalet påbörjade bostäder och osålt lager.

Ränteuppgången slår mycket hårt mot efterfrågan på både villor och bostadsrätter

Det markant höjda ränteläget bidrog under 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. I Sveriges tre storstadsområden stiger villaindexet lite brantare än indexet för bostadsrätter. De stigande räntorna bidrar till att det nu inte längre bedöms finnas något underskott på villor i Storstockholm som helhet men däremot i flera kommuner inom länet. Norrköping sticker ut med ett mycket stort beräknat överskott på nyproducerade villor. På bostadsrättssidan sticker Järfälla ut av samma skäl.

- Det är bara att konstatera att den snabba och markanta ränteuppgången på kort tid kraftigt har försämrat hushållens möjligheter att efterfråga nyproducerade villor och bostadsrätter. Bostadsbyggarna har det senaste året haft en mycket ansträngd situation med en kraftig ökning av byggkostnaderna. Detta till följd av prisuppgångar på material och annat som legat högt över inflationen i stort. Ränteuppgången – i kombination med de fallande priserna på andrahandsmarknaden – kan nog karakteriseras som den sista spiken i kistan för bostadsproducenterna just nu, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.

Fortsatt stort överskott på hyresrätter i Västra Götalands län

De beräknade hyrorna på nya hyresrätter minskar något till följd av de sjunkande priserna på andrahandsmarknaden för bostadsrätter. Det gör att det inte längre bedöms råda ett överskott på hyresrätter i Sverige som helhet eller i Skåne län. Däremot består överskottet i Västra Götalands län. SBAB:s index visar också att det i Sverige som helhet byggs för många hyresrätter, relativt både villor och bostadsrätter.

- Vi bedömer just nu att hyrorna i nyproduktionen minskar något vilket bidrar till att det tidigare beräknade överskottet på nyproducerade hyreslägenheter för Sverige som helhet förvunnit. Får vi rätt i vår prognos om att antalet påbörjade nya hyresrätter dessutom kommer att sjunka kraftigt framöver bör denna trend förstärkas. Våra beräkningar indikerar samtidigt att det i Sverige som helhet byggs för många hyresrätter i relation till både villor och bostadsrätter, säger Robert Boije.

Om indexet

[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.

För mer information, vänligen kontakta:

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

Douglas Norström, interim presschef
Telefon: 0761-38 51 23
E-post: douglas.norstrom@sbab.se