

Pressmeddelande 2022-09-01

Byggekrisen: försäljningen rasar, andelen avbokade bostäder skenar och prissänkningar och konkurser tilltar

Försäljningen av nya bostäder är i det närmaste tvärdöd och andelen avbokade bostäder skenar. Försäljningstiderna har dubblerats och andelen prissänkta objekt har ökat kraftigt. Antalet konkurser tilltar. Nyproducerade hyresrätter vinner till synes mark i förhållande till nyproducerade ägda bostäder just nu, men även hyresrätterna står inför betydande problem. Det visar en analys som SBAB har gjort baserad på aktuella försäljnings- och bokningsciffror från Booli och nyproduktionsindexet HMI för kvartal 2 i år.

SBAB har tittat närmare på hur det aktuella läget ser ut när det gäller sålda eller bokade nya bostäder. SBAB har också beräknat nyproduktionsindexet HMI för årets andra kvartal som ställer utbudet mot den beräknade efterfrågan där den senare bland annat tagit hänsyn till bostadsköparnas betalningsförmåga. Analysen förstärker bilden av kris bland bostadsbyggarna.

Katastrofalt försäljnings- och bokningsläge

Under stora delar av året har antalet sålda nya bostäder legat på mellan en fjärde- och femtedel av de nivåer som gällt de närmaste åren innan den kraftiga inflationsuppgången och Riksbanken började höja styrräntan (se diagram 1). Antalet bokade nya bostäder har fallit kraftigt och andelen avbokade ökat markant. Uppskattningsvis avbokas nu 65 procent av tidigare bokade nya bostäder (se diagram 2). Försäljningstiderna har dessutom fördubblats (se diagram 3) och andelen prissänkta objekt har på kort tid ökat till 6 procent (se diagram 4). Andelen prissänkta objekt bygger på statistik över uppdaterade prislistor hos bostadsföretagen. Andelen faktiskt prissänka är troligen betydligt större.

- Det är bara att konstatera; försäljnings- och bokningsläget är katastrofalt för nya bostäder. Försäljningstalen ligger nu mellan en fjärde- och femtedel av de nivåer vi såg för bara något år sedan. De bostäder som trots allt säljs tar dessutom dubbelt så lång tid att förmedla, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.
- Andelen bostäder som prissänks är nu uppe i sex procent, mätt utifrån bostadsföretagens uppdaterade listpriser. Den siffran kommer troligen att öka under hösten när företagen behöver sälja osålda lager för att stärka likviditeten. Anekdotisk information talar dessutom för att andelen prissänkta objekt är betydligt större än så. Enligt diverse uppgifter från marknaden är det nu vanligt att intressenter rings upp och erbjuds kraftiga rabatter och även avgiftsfria månader när det gäller osålda bostäder med snart inflyttningsdatum. En kontakt jag har i branschen talar om i det närmaste basarliknande förhållanden, säger Robert Boije.

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 292 000 och 485 000 privatpersoner har sparkonto (per den 31 december 2022). Antal medarbetare (FTE) är 863. 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.

Antalet konkurser ökar bland bostadsbyggarna

SBAB har utifrån UC:s konkursstatistik beräknat trenden för antalet konkurser (se diagram 5). Den visar att antalet konkurser inom bygg och anläggning ökat med omkring 20 procent det senaste året. Mycket talar för att ökningen är betydligt större än så inom segmentet bostadsbyggande som inte särredovisas i UC:s statistik.

- Konkursade hustillverkaren Anebyhus har i dagarna gett krisen i bostadsbyggarbranschen ett tydligt ansikte. Det är ett bolag som överlevt många tidigare konjunktursvackor, vilket med all tydlighet visar på kraften i det som nu sker. Min gissning är att vi bara sett början av krisen i bostadsbyggarbranschen och att konkurserna kommer att avlösa varandra under det kommande året, säger Robert Boije.

Hyresrätten vinner till synes mark i förhållande till ägda bostäder, men situationen är inte lika ljus som den verkar

SBAB:s nyproduktionsindex HMI för kvartal 2 i år visar att den köpkraftsjusterade efterfrågan på både bostadsrätter och villor har sjunkit kraftigt i förhållande till utbudet (se gruppdigram 6). Det är framför allt den kraftiga ränteuppgången som har dragit ner efterfrågan. Utvecklingen framöver är mer osäker då ett kraftigt fall i antalet byggstartade bostäder kan bidra till bättre balans om inte räntorna fortsätter uppåt och efterfrågan minskar ytterligare. Indexet visar också att nyproducerade hyresrätter har vunnit mark till ägda bostäder på senare tid (se gruppdigram 6) och särskilt i Västra Götalands län (se gruppdigram 6). I SCB:s senaste statistik över påbörjade bostäder i flerbostadshus dominerar hyresrätterna. Påbörjade bostäder definieras dock som bostäder som fått startbesked. Det intressanta är hur många som faktisk byggstartas och slutförs.

- Räntehöjningarna har helt klart, åtminstone så här långt, drabbat efterfrågan på nya ägda bostäder hårdare än den på nya hyresrätter. Men den närmaste framtiden för nya hyresrätter är, trots det, knappast särskilt ljus. Många hyresrätter har i tider av mycket hög bygginflation och stigande kapitalkostnader klarat kalkylen tack vare investeringsstöden som nu har avvecklats. Med fortsatt hög bygginflation, kraftigt höjda kapitalkostnader och slopade investeringsstöd blir det inte lika lätt att få ihop kalkylen för nya hyresrätter framöver, säger Robert Boije.
- SCB:s senaste siffror över antalet påbörjade bostäder i flerbostadsfastigheter, där hyresrätterna dominerar, kommer troligen visa sig vara glädjesiffror när vi senare summerar faktiskt slutförda bostäder. SCB använder en schablon på 15 procent för att räkna upp antalet påbörjade bostäder till följd av tidsfördröjningar i inrapporteringen. Min gissning är att den schablonen är alldeles för hög att tillämpa i rådande läge och att den framför allt kommer att visa sig vara felaktig för att dra slutsatser om faktiskt byggstartade objekt, 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

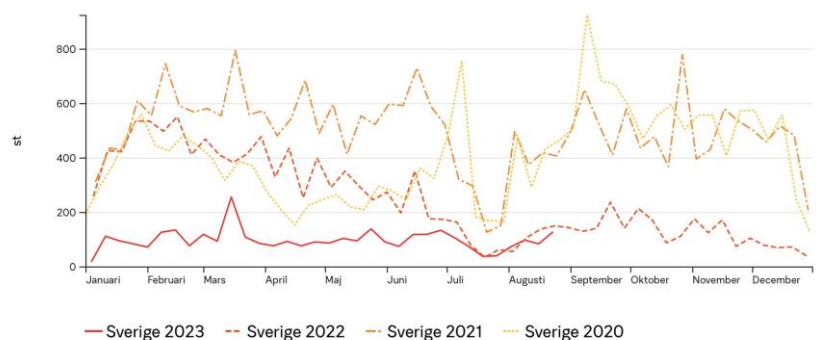
Se diagrambilaga nedan och även två separata dokument!

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 292 000 och 485 000 privatpersoner har sparkonto (per den 31 december 2022). Antal medarbetare (FTE) är 863. 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.

Diagrambilaga

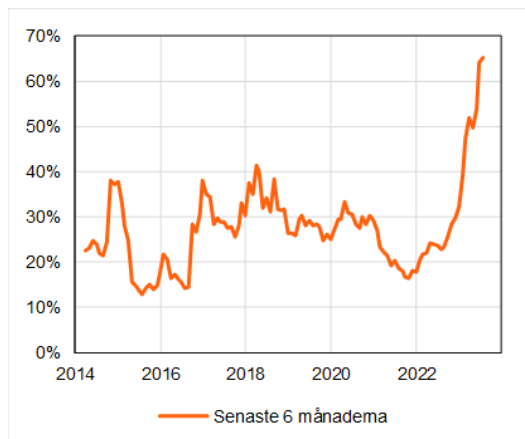
Diagram 1. Sålda nya bostäder

Antal verifierat sålda



Källa: SBAB / Booli

Diagram 2. Andelen avbokade nya bostäder



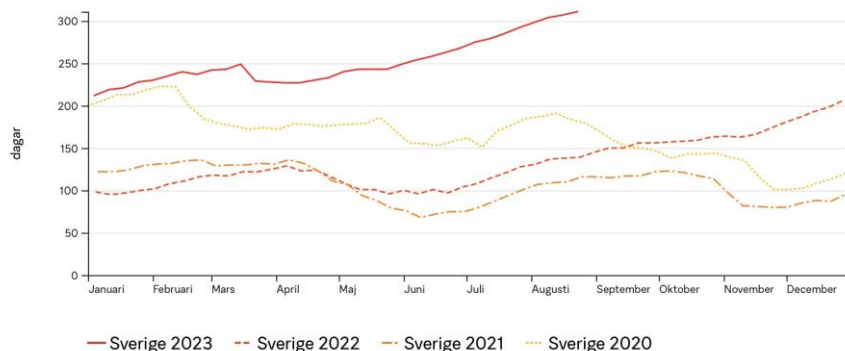
Anm. Diagrammet visar andelen avbokade bostäder under de senaste 6 månaderna (rullande snitt) i förhållande till hur många som bokades under en 6-månaders period för 4 månader sedan, dvs. för 4–9 månader sedan. Beräkningen är gjord med hänvisning till att det finns ett generellt mönster som pekar på att avbokningar görs i genomsnitt fyra månader efter bokningen. Genomsnittet över sex månader görs för att bli av med viss säsongsmässig variation och annan oregelbunden/oförutsägbar variation.

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 292 000 och 485 000 privatpersoner har sparkonto (per den 31 december 2022). Antal medarbetare (FTE) är 863. 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 3. Försäljningstider nya bostäder

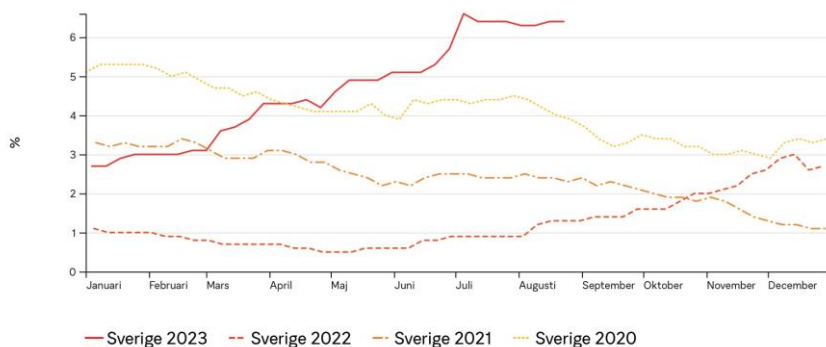
Antal dagar på Booli (median) ...



SBAB / Booli

Diagram 4. Andelen prissänkta nya bostäder

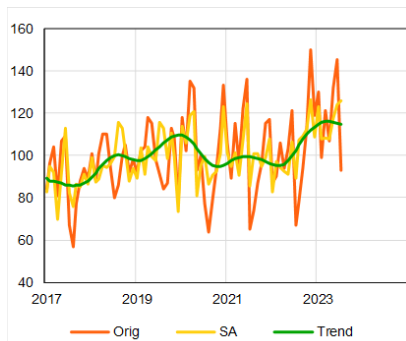
Andel prissänkta ...



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 292 000 och 485 000 privatpersoner har sparkonto (per den 31 december 2022). Antal medarbetare (FTE) är 863. 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.

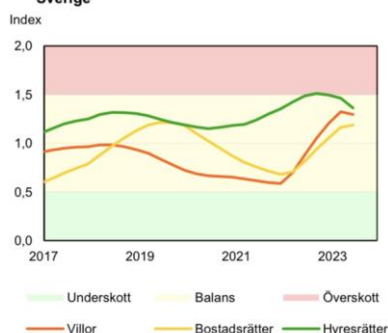
Diagram 5. Antalet konkurser inom bygg- och anläggning



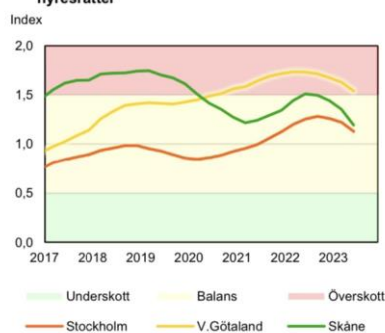
Källa: UC och SBAB

Gruppdigram 6. HMI för Sverige som helhet och för Sveriges tre storstadsområden

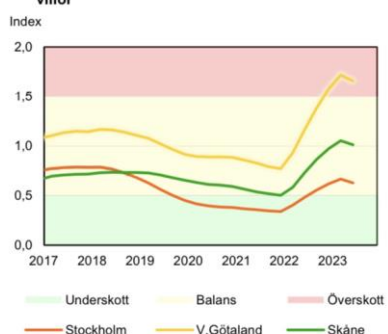
SBAB Booli HMI – Boendeformer, Sverige



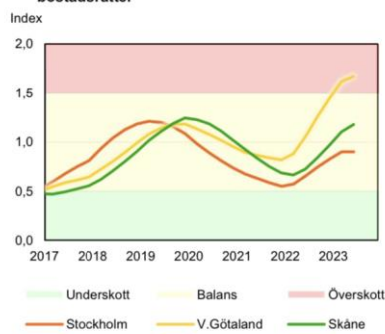
SBAB Booli HMI – Storstadslän, hyresrätter



SBAB Booli HMI – Storstadslän, villor



SBAB Booli HMI – Storstadslän, bostadsrätter



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 292 000 och 485 000 privatpersoner har sparkonto (per den 31 december 2022). Antal medarbetare (FTE) är 863. 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.

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.