

Pressmeddelande 2023-12-19

Räntesänkningar enda ljusglimten för bostadsbyggandet nästa år

Försäljningen av nya bostäder är fortsatt mer eller mindre tvärdöd. De få nya bostäder som ändå säljs tar dubbelt så lång tid att förmedla jämfört med de senaste åren. Andelen prissänkta objekt har fortsatt att stiga. Antalet bokade nya lägenheter är på sin lägsta nivå sedan 2013. Antalet publicerade och säljstartade projekt ligger också i botten. Sett utifrån behovet av nya bostäder framöver är nedgången i bostadsbyggandet bekymmersam då bostadsbristen tilltar. Om man bortser från behovet och i stället tittar på efterfrågan på nya bostäder med hänsyn tagen till hushållens betalningsmöjligheter, var det dock under kvartal 3 i stort sett balans i förhållande till utbudet för nya bostäder inom samtliga boendeformer för Sverige som helhet enligt SBAB:s index HMI. Däremot finns stora lokala och regionala variationer, exempelvis med överskott på nya villor och bostadsrätter i Västra Götalands län.

SBAB har tittat närmare på hur det aktuella läget ser ut när det gäller sålda eller bokade nya bostäder samt publicerade och säljstartade byggprojekt på bostadsmarknaden. SBAB har också beräknat nyproduktionsindexet HMI för årets tredje kvartal som ställer utbudet mot den beräknade efterfrågan där den senare tagit hänsyn till bostadsköparnas betalningsförmåga och preferenser för olika boendeformer.

Fortsatt mycket dystert 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. Någon ljusning syns ännu inte (se diagram 1 och 2). De få nya bostäder som ändå säljs tar dubbelt så lång tid att förmedla jämfört med de senaste åren (se diagram 3). Andelen prissänkta objekt har fortsatt att stiga trendmässigt (se diagram 4). Antalet bokade nya lägenheter är på sin lägsta nivå sedan 2013 (se diagram 5). Antalet publicerade och säljstartade projekt ligger också i botten (se diagram 6–7).

- Än syns inga ljusglimtar när det gäller försäljnings- och bokningsläget. Inte mycket talar för att det blir någon tydlig vändning i bostadsbyggarsektorn under nästa år heller. Det är långa ledtider i bostadsbyggandet och vi ser nu mycket låga nivåer på både antalet publicerade och säljstartade projekt. Det stärker vår tidigare prognos om ett fortsatt fall i antalet påbörjade nya lägenheter nästa år, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.
- Andelen prissänkta nya bostäder är nu uppe i 9 procent och då gäller det ändå bara det som syns i förändrade listpriser. De prissänkningar som görs vid sidan av listpriserna, bland annat i form av avgiftsfria månader, eller där prissänkningar förhandlas vid sidan av listpriserna, syns inte. Om bostadsutvecklare vid fortsatt låga försäljningstal måste stärka likviditeten framöver, kan prissänkningarna på osålda nya bostäder tillta ytterligare. Detta även om priserna på bostäder på andrahandsmarknaden – som konkurrerar med nyproduktionen – skulle stabiliseras, säger Robert Boije.

- Om man verkligen anstränger sig och letar efter ljusglimtar för bostadsbyggandet, så är väl en att mycket nu ändå talar för att Riksbanken sänker styrräntan flera gånger nästa år, även om de inte själva gjorde den bedömningen vid det senaste beslutsmötet i november. Inflationstrycket sjunker brett både i Sverige och omvärlden. Att amerikanska centralbanken FED i förra veckan signalerade flera sänkningar av räntan nästa år pekar också i den riktningen, säger Robert Boije.

Balans mellan den köpkraftjusterade efterfrågan och utbudet på nya bostäder inom samtliga boendeformer för Sverige som helhet – men med stora regionala och lokala variationer

SBAB:s nyproduktionsindex HMI sjönk för kvartal 3 för Sverige som helhet och för framför allt för villor och hyresrätter. Det betyder att den köpkraftjusterade efterfrågan ökade *relativt* utbudet mellan kvartal 2 och 3. För villor och hyresrätter beror det framför allt på att utbudet sjönk mycket till följd av fallande påbörjade nya bostäder. För bostadsrätterna låg utbudet på ungefär samma nivå under kvartal 3 som 2, vilket bidrog till en marginell förändring av HMI. Samtidigt är det stora regionala och lokala variationer i förhållandet mellan efterfrågan och utbudet med både överskott och underskott (se separat bilaga och Excelfil för samtliga beräknade områden). Bland storstadsområdena sticker Västra Götalands län ut med skattade överskott på både villor och bostadsrätter. Det tidigare beräknade överskottet på hyresrätter försvann dock under kvartal 3.

- Mycket talar för att HMI kommer att fortsätta att sjunka nästa år för samtliga boendeformer. Bostadsräntorna väntas inte sjunka markant i närtid och bostadspriserna på andrahandsmarknaden falla lite till innan de börjar stiga svagt igen. I rådande ekonomiska läge ligger hushållens prioritet knappast på att köpa nyproducerade bostäder på ritning med inflyttning först om 1–2 år, säger Robert Boije.
- En del av det fallande utbudet på nya hyresrätter kan nog förklaras av att många som inte vill teckna sig för en ny bostadsrätt med inflyttning först om 1–2 år eller som inte har mycket kapital att gå in med, i detta läge i stället väljer en nyproducerad hyreslägenhet. Detta trots att de löpande kostnaderna ofta ligger högre jämfört med ägda bostäder. Utsikterna för att få rimlig lönsamhet i byggandet av nya hyresrätter ser dock, trots detta, rätt dystra ut, säger Robert Boije.

För mer information, vänligen kontakta:

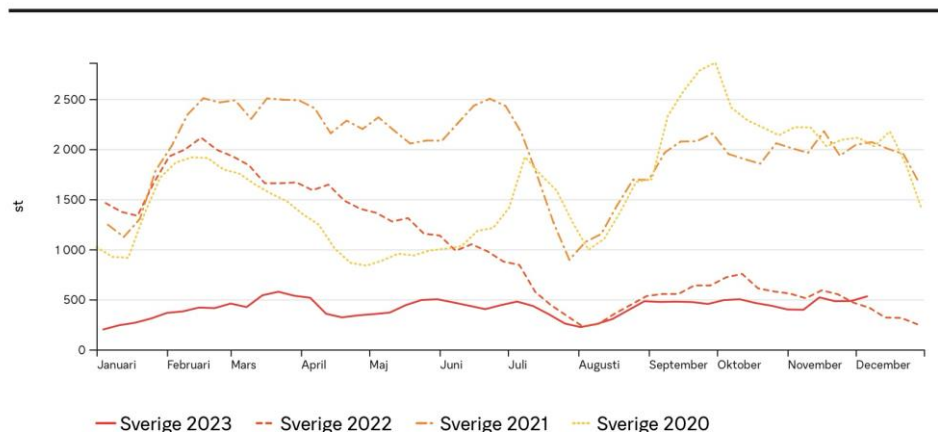
Robert Boije, Chefsekonom, SBAB
Telefon: 0702 - 69 45 91
E-post: robert.boije@sbab.se

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

Diagrambilaga

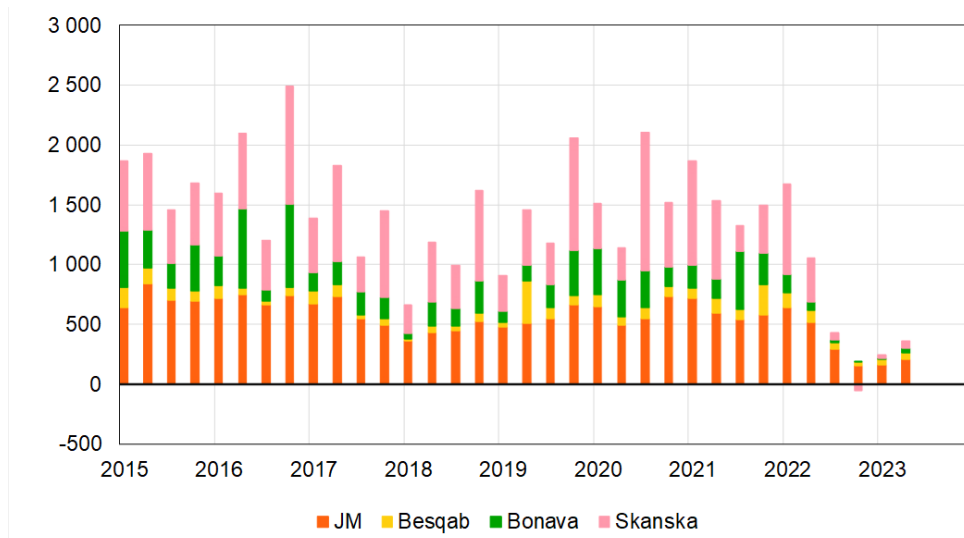
Diagram 1. Antalet verifierat sålda nya bostäder

Antal verifierat sålda



Källa: SBAB och Booli

Diagram 2. Sålda nya bostäder under kvartal 3 av fyra stora byggbolag

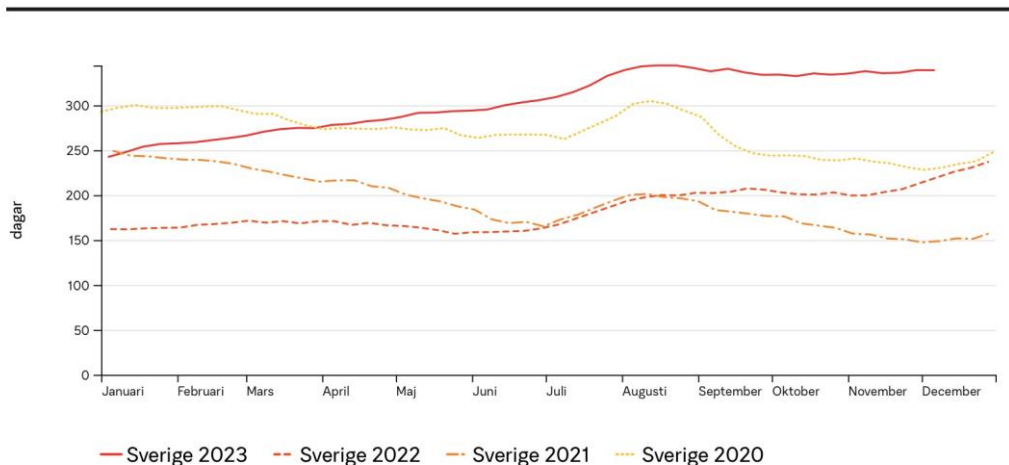


Källa: Fastighetsnyttis sammanställning av bolagsrapporter och SBAB

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 288 000 och 571 000 privatpersoner har sparkonto (per den 30 september 2023). Antal medarbetare (FTE) är 917. 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, facebook.com/sbabbank, twitter.com/sbabbank, linkedin.com/company/sbab-bank.

Diagram 3. Försäljningstider nya bostäder

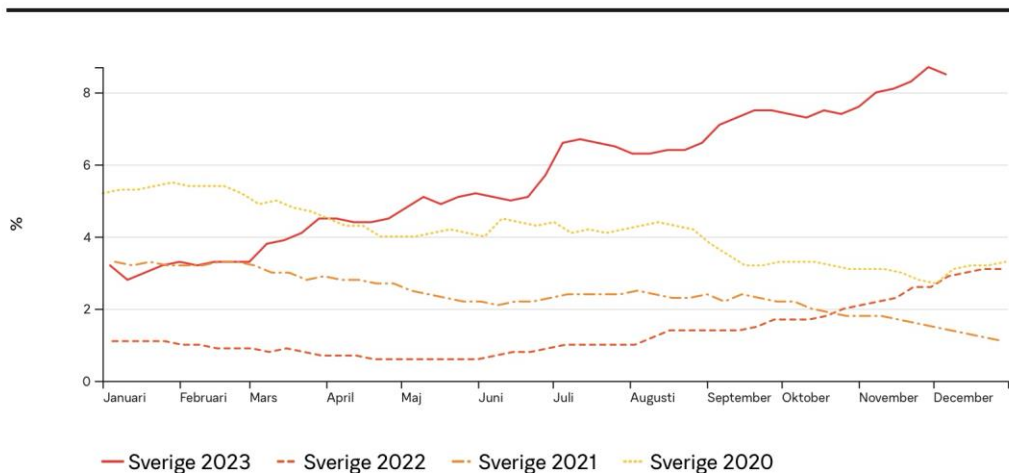
Antal dagar på Booli (medel) ...



Källa: SBAB och Booli

Diagram 4. Andelen prissänkta nya bostäder

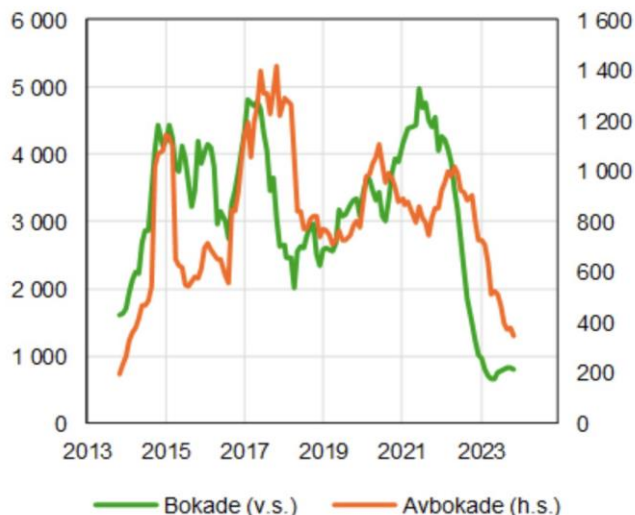
Andel prissänkta ...



Källa: 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 Hittamäklaren är en del av SBAB:s trygga och enkla tjänster för bolån och boendeekonomi utan krångel. Antal bolånekunder uppgår till 288 000 och 571 000 privatpersoner har sparkonto (per den 30 september 2023). Antal medarbetare (FTE) är 917. 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, facebook.com/sbabbank, twitter.com/sbabbank, linkedin.com/company/sbab-bank.

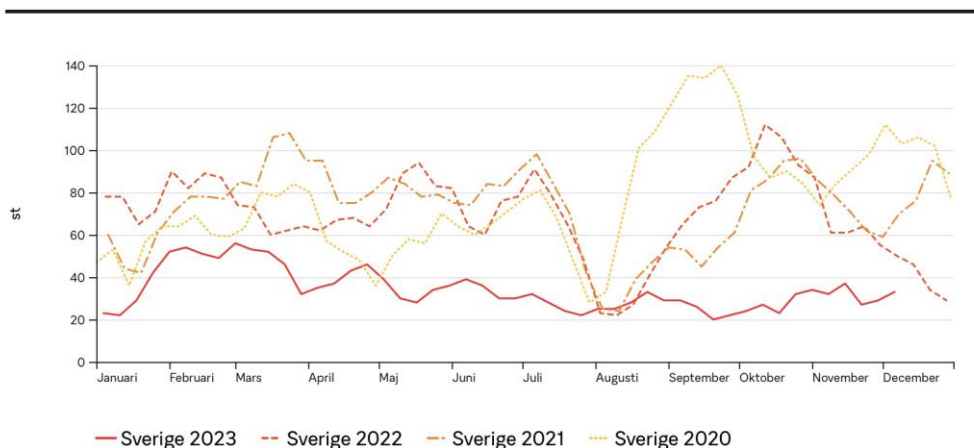
Diagram 5. Antalet bokade nya bostäder



Källa: SBAB och Booli

Diagram 6. Antalet publicerade projekt

Antal publicerade projekt



Källa: 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 Hittamäklaren är en del av SBAB:s trygga och enkla tjänster för bolån och boendeekonomi utan krångel. Antal bolånekunder uppgår till 288 000 och 571 000 privatpersoner har sparkonto (per den 30 september 2023). Antal medarbetare (FTE) är 917. 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, facebook.com/sbabbank, twitter.com/sbabbank, linkedin.com/company/sbab-bank.

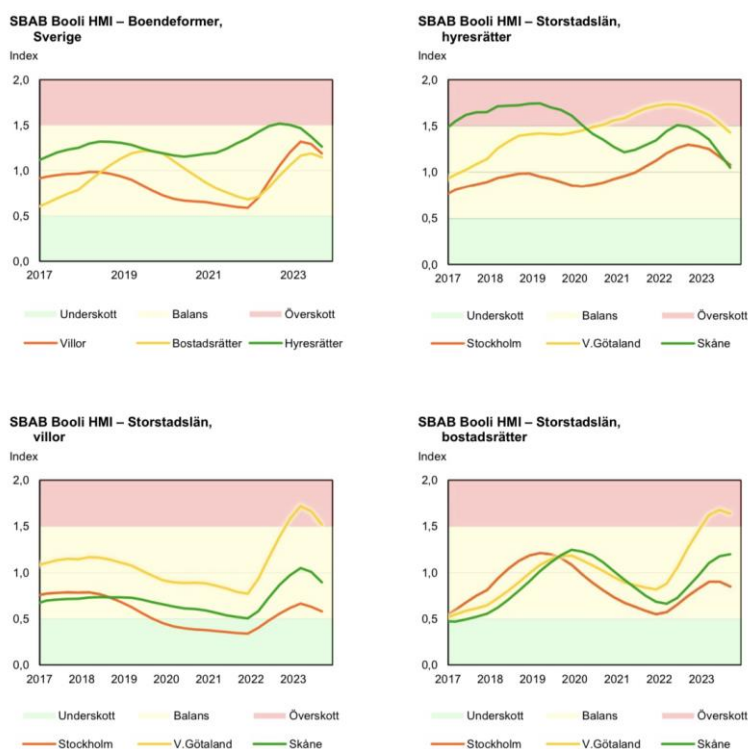
Diagram 7. Antalet säljstartade projekt

Antal säljstartade projekt



Källa: SBAB och Booli

Diagram 8. HMI för Sverige som helhet och för Sveriges tre storstadsområden



Källa: 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 Hittamäklarguiden Hittamäklare är en del av SBAB:s trygga och enkla tjänster för bolån och boendeekonomi utan krångel. Antal bolånekunder uppgår till 288 000 och 571 000 privatpersoner har sparkonto (per den 30 september 2023). Antal medarbetare (FTE) är 917. 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, 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.