

Pressmeddelande 2020-11-26

Massiv underproduktion av villor runt Sveriges storstäder – allra värst är det i Storstockholm

Det byggs för få villor i förhållande till efterfrågan i stora delar av Sverige. Värst är läget för villor i flera av Storstockholms kommuner men även i flera kommuner runt Göteborg och Malmö samt i Halmstad råder underskott. Däremot rör sig utvecklingen mot balans i flera av de kommuner och städer som har överskott av nya bostadsrätter, som i Järfälla och Uppsala. I kommuner som Täby, Kungälv, Uddevalla och Vänersborg går dock trenden mot ökande överskott av nya bostadsrätter. Detta visar SBAB Booli Housing Market Index (HMI) för kvartal 3.

SBAB Booli Housing Market Index (HMI) mäter hur efterfrågan på nyproducerade bostäder förhåller sig till det aktuella utbudet, när hänsyn tagits till bopriser/hyror, hushållens betalningsförmåga, preferenser för olika boendeformer och flyttmönster mellan kommunerna. Det ger en tydlig signal om det råder balans, överskott eller underskott på marknaden för nyproducerade bostäder för olika upplåtelseformer i olika områden i Sverige.

Stora underskott på villor i många områden

HMI för det tredje kvartalet i år visar att det råder balans för samtliga boendeformer (bostadsrätt, villor och hyreslägenhet) för Sverige som helhet, men att det finns betydande obalanser inom flera regioner och kommuner. Särskilt stor är obalansen för villor i flera kommuner.

- Det är tydligt att det byggs för få villor i förhållande till efterfrågan i stora delar av Sverige. Värst är läget för villor i flera av Storstockholms kommuner. Även i flera kommuner runt Göteborg och Malmö samt runt Halmstad är underproduktionen av villor stor. Boven i dramat är förmodligen kommunernas marktilldelning. Andelen småhus i den totala bostadsproduktionen har minskat kraftigt under lång tid, säger Robert Robert Boije, chefsekonom på SBAB.

Trend mot balans i kommuner med överskott på bostadsrätter

I flera av de kommuner och regionsstäder som har stora överskott av nya bostadsrätter rör sig nu utvecklingen mot balans.

- Att överskotten av nya bostadsrätter nu rör sig mot balans i många områden med överskott kan förklaras av att byggnationen minskat markant sedan toppåret 2017. Det är särskilt tydligt i områden som Uppsala och Järfälla där det fram till för något år sedan byggdes oerhört många nya bostäder men där utbudet minskat kraftigt sedan dess. Det finns dock några kommuner, däribland Täby, Kungälv, Uddevalla och Vänersborg, där överskotten ökar, säger Robert Boije.
- Det behövs nya bostäder och särskilt i våra storstadsområden. Men satsningar på stora områden där det snabbt byggs väldigt många nya bostäder och utan större variation, som i Barkabystaden i Järfälla och på Täbys gamla galoppbana, är uppenbart inte helt okomplicerade, säger Robert Boije.

Ökat utbud av hyresbostäder i förhållande till efterfrågan

För Sverige som helhet har den senaste tiden utbudet av nya hyresrätter ökat i förhållande till efterfrågan där HMI för hyresrätter nu ligger över det för bostadsrätter.

- Intresset för att bygga hyresrätter ser ut att ha ökat på senare tid. Det hänger sannolikt ihop med att det under en period blivit svårare att sälja nya bostadsrätter i flera kommuner vilket lett till minskad produktion och det statliga stödet till byggande av hyresrätter. En viss del av uppgången i indexet för hyreshus har troligtvis också sin förklaring i att nya bostadsrätter som varit svåra att sälja omvandlats till hyresrätter, säger Robert Boije.

Anm. 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 efterfrågan med hänsyn tagen till bland annat hushållens köpkraft på respektive ort och flyttmönster. 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 tas fram i samarbete med analysföretaget Evidens. Bifogat finns indexet beräknat för alla de områden där tillräcklig prisstatistik finns och ett urval av diagram för olika områden.

För mer information, vänligen kontakta:

Robert Boije, Chefsekonom, SBAB
Telefon: 070-269 45 91
E-post: robert.boije@sbab.se

Erik Bukowski, Presschef, SBAB
Telefon: 0724 51 79 37
E-post: erik.bukowski@sbab.se