

Pressmeddelande 2025-09-16

Ökad potential för bostadsbyggande men trög försäljning

Under årets andra kvartal var det, i genomsnitt, balans mellan potentiell efterfrågan och utbudet av nya bostäder för hyres- och bostadsrätter, i Sverige som helhet. Trenden går dock mot underskott. För villor har gränsen redan nåtts, och i Stockholms- och Skåne län råder tydligt underskott. Därmed borde potentialen för ökat byggande av villor vara särskilt god i dessa bägge län. I Skåne län ser potentialen för att bygga nya hyresrätter ganska god ut, liksom potentialen för att bygga bostadsrätter i Stockholms län. Trots detta har antalet faktiskt sålda nya bostäder inte ökat jämfört med för ett år sedan - tvärtom.

Fyra gånger om året sammanställer SBAB/Booli läget för bostadsbyggandet bedömt utifrån den *potentiella* efterfrågan i förhållande till utbudet med indexet HMI (se metodbeskrivning nedan) och det *faktiska* försäljningsläget. Den potentiella efterfrågan beaktar förändringar i hushållens ekonomiska möjligheter att köpa en ny bostad. Så här ser situationen ut (se också bilagor för mer utförlig redovisning och beräkningar för olika områden):

Balans mellan den potentiella efterfrågan och utbudet av nya hyres- och bostadsrätter

Det var under det andra kvartalet i år balans mellan den potentiella efterfrågan och utbudet av nya hyres- och bostadsrätter i Sverige som helhet (se diagram 1). HMI fortsatte att sjunka under kvartalet för Sverige som helhet och för samtliga boendeformer. För villor rådet nu ett underskott i Sverige som helhet.

- Fallande bolåneräntor i kombination med den stora neddragningen av bostadsbyggandet de senaste två åren har väsentligt ökat potentialen för bostadsbyggandet sett till förhållandet mellan den potentiella efterfrågan och utbudet, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.

Störst potential för byggande av hyresrätter i Skåne län

Bland storstadslänen ser potentialen för byggande av hyresrätter för närvarande bäst ut i Skåne län där gränsen till underskott har tangerats (se diagram 1). I både Stockholms län och Västra Götalands län rådet balans, men trenden går mot underskott även i Västra Götaland.

Störst potential för byggande av bostadsrätter i Stockholms län

Bland storstadslänen ser potentialen för byggande av bostadsrätter för närvarande bäst ut i Stockholms län där gränsen till underskott har tangerats (se diagram 1). I både Skåne län och Västra Götalands län råder balans, men trenden närmar sig underskott även i Skåne län.

Störst potential för byggande av villor i Stockholms- och Skåne län

Bland storstadslänen ser potentialen för byggande av villor för närvarande bäst ut i Stockholms län och Skåne län (se diagram 1). I båda länen råder redan beräknade underskott.

Blandad bild bland Sveriges kommuner

För villor och bostadsrätter beräknas index ända ner på kommunnivå, men bara för de kommuner där det finns ett tillräckligt stort statistiskt underlag (se diagram 2 och separat diagrambilaga). Två exempel på kommuner där det råder beräknade överskott på bostadsrätter (beräknat som skillnaden mellan den *potentiella* efterfrågan och utbudet) är Skellefteå och Norrtälje. Ett exempel på kommun där det råder överskott på villor är Varberg.

- Såväl Skellefteå som Norrtälje är exempel på där det på kort tid byggts många nya bostadsrätter. I Skellefteå på grund av uppbyggnaden av Northvolt och i Norrtälje som ett led i utbyggnaden av den nya stadsdelen i hamnen. Den oväntade inflations- och räntesmällen har rimligen slagit särskilt hårt mot kommuner som satsat på att bygga upp nya stora stadsdelar men också i de kommuner där stora gröna framtidssatsningar gjorts men där det uppstått problem, som i fallet med Northvolt, säger Robert Boije.

Men fortsatt dystert i den *faktiska* försäljningen av nya bostäder

Även om *potentialen* för bostadsbyggandet har förbättrats i takt med sjunkande inflation och bolåneräntor syns ännu ingen förbättring i den *faktiska* försäljningen av nyproducerade bostäder - tvärtom. Antalet verifierat sålda nya bostäder låg under det andra kvartalet i år ungefär i nivå med, eller lite under, volymerna under samma period förra året (se diagram 3). Ett uppenbart problem för bostadsbyggandet har varit den höga bygginflationen i kombination med fallande priser på andrahandsmarknaden (se diagram 4). Även om bygginflationen har gått ner rejält ligger byggkostnaderna kvar på höga nivåer i förhållande till priserna på andrahandsmarknaden.

- Det är förstås glädjande för bostadsbyggarna att den beräknade potentialen för att bygga nya bostäder nu ser betydligt bättre ut än under perioden med hög inflation och kraftigt ökande bolåneräntor. Dessvärre ser vi dock ännu ingen uppgång i den faktiska försäljningen av nya bostäder. Ett skäl till det är att byggkostnaderna ligger kvar på höga nivåer i förhållande till priserna på andrahandsmarknaden. Ett annat är det skakiga omvärldsläget som bidrar till osäkerhet om både inflations- och ränteutvecklingen. För att få lite bättre fart på den faktiska efterfrågan krävs nog antingen att priserna stiger markant på andrahandsmarknaden, att byggkostnaderna faller – vilket inte tillhör vanligheterna – eller en kombination av båda. En lugnare omvärld med minskad osäkerhet vore också positivt, säger Robert Boije.

För mer information, vänligen kontakta:

Robert Boije, Chefsekonom
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

Beskrivning av hur indexet HMI beräknas och vad det visar

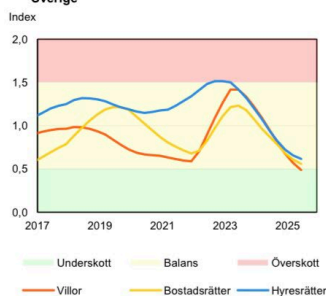
Den beräknade potentiella efterfrågan på nya bostäder ställd i relation till utbudet beräknas med SBAB Booli Housing Market Index (HMI). HMI är en indikator för att bedöma potentialen för bostadsbyggandet framöver. Den beräknade potentiella efterfrågan utgår bland annat från hushållens preferenser för olika boendeformer och deras betalningsförmåga. Den potentiella efterfrågan ska ses som ett mått på det *potentiella* marknadsdjupet, inte vad som faktiskt efterfrågas just nu eller behovet sett till demografin. Utbudet är summan av osålt lager och antalet påbörjande nya bostäder.

Diagram 1. HMI för Sverige som helhet och för Sveriges tre storstadsområden, kvartal 2 2025

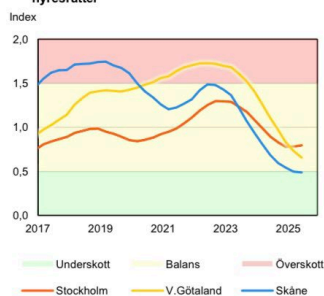
SBAB Booli Housing Market Index (HMI)

Riket och storstadsområden

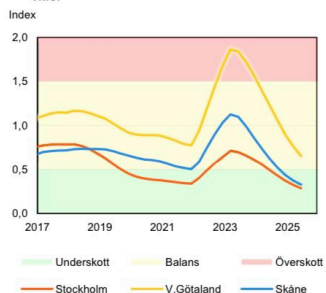
SBAB Booli HMI – Boendeformer, Sverige



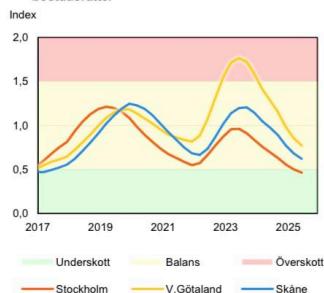
SBAB Booli HMI – Storstadsområden, hyresrätter



SBAB Booli HMI – Storstadsområden, villor



SBAB Booli HMI – Storstadsområden, bostadsrätter



Rött = överskott, Gult = balans, Grönt = underskott

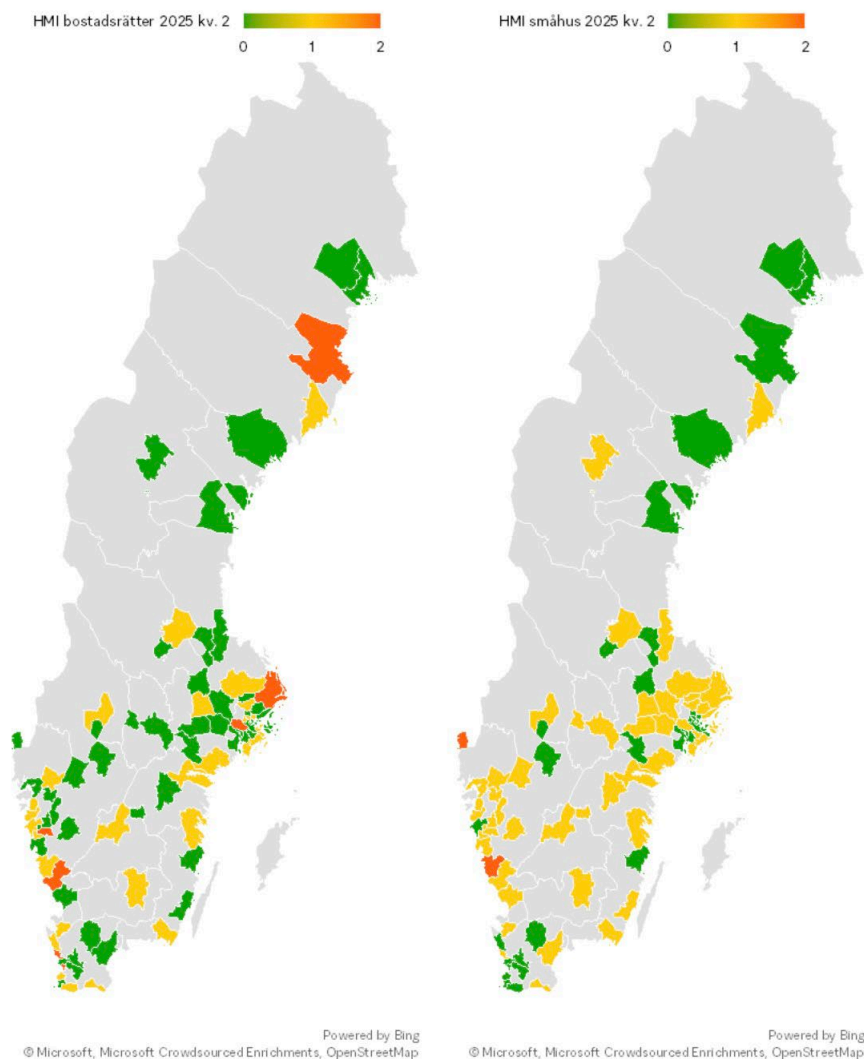
Källa: SBAB och Booli

Tolkning av 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 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 4 mäklarguiden Hittamäklare är en del av SBAB:s trygga och enkla tjänster för bolån och boendeekonomi utan krångel. Antal bolånekunder uppgår till 300 000 och 700 000 privatpersoner har sparkonto (per den 30 juni 2025). Antal medarbetare (FTE) är 1 132. 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 och linkedin.com/company/sbab-bank.

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.

Diagram 2. HMI i olika kommuner, kvartal 2 2025 (där tillräckliga data finns)



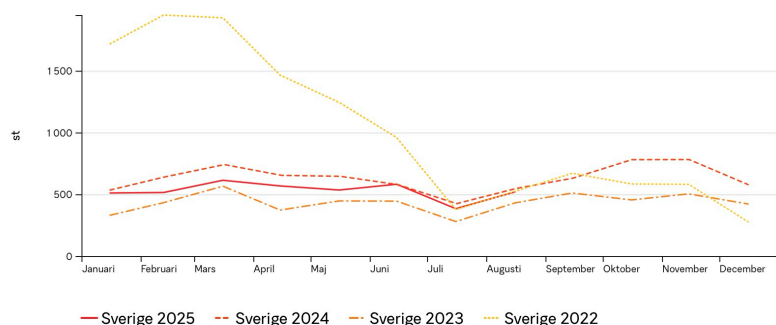
Rött = överskott, Gult = balans, Grönt = underskott

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 5 mäklarguiden Hittamäklare är en del av SBAB:s trygga och enkla tjänster för bolån och boendeekonomi utan krångel. Antal bolånekunder uppgår till 300 000 och 700 000 privatpersoner har sparkonto (per den 30 juni 2025). Antal medarbetare (FTE) är 1 132. 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 styrmall och dagliga arbete. Läs mer på: sbab.se, booli.se, hittamaklare.se, facebook.com/sbabbank och linkedin.com/company/sbab-bank.

Diagram 3. Antalet verifierat sålda nya bostäder per månad åren 2022–2025

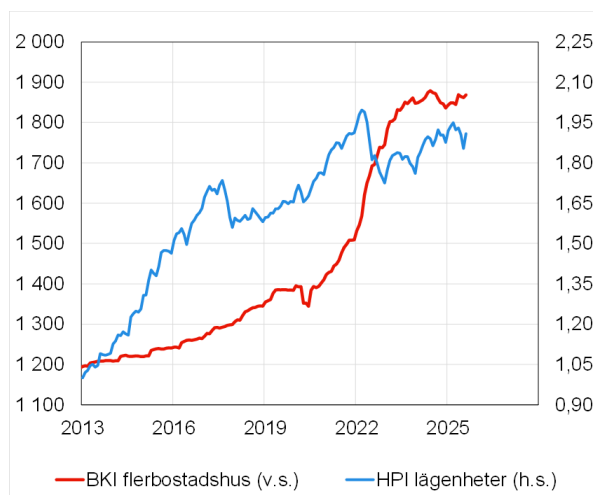
Antal verifierat sålda



Källa: SBAB och Booli

Diagram 4. Byggbkostnadsindex (BKI) för flerbostadshus och prisutveckling för bostadsrätter på andrahandsmarknaden (mätt med SBAB/Boolis prisindex HPI)

Indexnivå



Källa: SCB, Macrobond, 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 6
mäklarguiden Hittamäklare är en del av SBAB:s trygga och enkla tjänster för bolån och boendeekonomi utan krångel. Antal bolånekunder uppgår till 300 000 och 700 000 privatpersoner har sparkonto (per den 30 juni 2025). Antal medarbetare (FTE) är 1 132. 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 och linkedin.com/company/sbab-bank.