

Pressmeddelande 2021-02-25

Trend mot ännu större underskott av nyproducerade villor

Det sjunkande byggandet av bostadsrätter i Stockholms län har lett till balans mellan efterfrågan och utbudet i tidigare överskottskommuner men samtidigt till begynnande underskott i andra kommuner. Bristen på nya villor i länet är fortsatt stor och ingen vändning finns i sikte. Även i delar av Västra Götalands län är bristen på nya villor stor - samtidigt som trenden går mot ett tydligt överskott på nya hyresrätter. I Malmö kommun råder fortsatt överskott på bostadsrätter och även i Skåne län går trenden åt brist på villor. Detta visar SBAB Booli Housing Market Index (HMI) för kvartal 4, 2020.

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

HMI för det fjärde kvartalet 2020 visar att det i genomsnitt råder balans för samtliga boendeformer (bostadsrätt, villor och hyreslägenhet) för Sverige som helhet, men att det i dessa siffror döljer sig betydande obalanser inom flera regioner och kommuner.

Mycket stort underskott på nya villor i Stockholms län – men även tilltagande brist på nya bostadsrätter i flera kommuner

Det sjunkande byggandet av bostadsrätter i Stockholms län sedan toppåret 2017, har lett till en begynnande balans mellan efterfrågan och utbudet i tidigare överskottskommuner som Järfälla och Upplands Väsby. Samtidigt har det lett till underskott i andra kommuner som Solna, Huddinge och Lidingö. Bristen på nya villor är omfattande och trenden går mot ännu större underskott.

- Det råder en monumental brist på nya småhus i Stockholms län och ingen vändning är i sikte. Det är nu hög tid att kommunerna i länet tar sig an detta. I synnerhet när preferensstudier visar att en stor majoritet föredrar att bo i småhus. Med god planering bör det gå att skapa nya bostadsområden med ett större inslag av småhus, som också kan anpassas för olika inkomstgrupper, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.

Trend mot överskott på nya hyresrätter Västra Götalands län

Bristen på villor är även stor i flera kommuner runt Göteborg, särskilt i Partille och Vänersborg. En kommun sticker dock ut med stora överskott – Kungälv. Till skillnad från

övriga storstadsområden visar indexet att trenden snabbt går mot ett tydligt överskott på nya hyresrätter i Västra Götalands län.

- Det har producerats oerhört många hyresrätter i Göteborgsområdet de senaste åren. Problemet är inte att det inte behövs nya bostäder utan att det tillverkats för många och även för dyra hyresrätter i förhållande till hushållens preferenser och betalningsförmåga, säger Robert Boije.

Fortsatt överskott på nya bostadsrätter i Malmö

Malmö kommun fortsätter att uppvisa överskott på nyproducerade bostadsrätter. Även i vissa kommuner i Skåne län syns ett visst underskott av småhus, men situationen är inte lika utpräglad som i de övriga två storstadsområdena.

- I Malmöområdet är det en helt annan prisbild på bostadsrätter och villor jämfört med övriga storstadsområden. Det gör det svårt att rakt av jämföra situationen med den i Stockholms och Göteborgs storstadsområden. Min gissning är att det överlag varit ett större fokus på att bygga bostäder till mer köpstarka hushåll i både Stockholm och Göteborg, än i Malmö. Överskottet på bostadsrätter i specifikt Malmö kommun pekar dock mot en sådan tendens även där, 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 (inkomstfördelningen), preferenser för olika boendeformer 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. 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: 0702 - 69 45 91
E-post: robert.boije@sbab.se

Bessie Wedholm, Presskontakt, SBAB
Telefon: 0730 - 49 08 74
E-post: bessie.wedholm@sbab.se