

Pressmeddelande 2022-11-30

## Dramatiskt ändrade förutsättningar för småhusproduktionen

**Överskotten på nya hyresrätter för Sverige som helhet samt i Skåne- och Västra Götalands län består. Samtidigt har den senaste tidens kraftiga uppgång i ränteläget medfört att underskottet på nya villor i Stockholms län har försvunnit. För bostadsrätter råder alltså balans mellan utbud och efterfrågan i samtliga tre storstadsområden. I flera av Sveriges större regionsstäder har ränteuppgången medfört ett överskott, eller ökat på tidigare överskott, på både nyproducerade bostadsrätter och villor. Detta visar SBAB Booli Housing Market Index (HMI) för det tredje kvartalet i år.**

SBAB Booli Housing Market Index (HMI) mäter hur efterfrågan på nyproducerade bostäder förhåller sig till det aktuella utbudet, när hänsyn tas till boendebetalningarna som andel av hushållens inkomster (sett till bland annat bopriser, räntor, amorteringar och hyror), preferenser för olika boendeformer och flyttmönster mellan kommunerna. Indexet ger en signal om det råder balans, överskott eller underskott på marknaden för nyproducerade bostäder för olika upplåtelseformer i olika områden i Sverige.

### **Ränteuppgången ser ut att slå allra hårdast mot villor - underskottet har försvunnit i Stockholms län och överskott i flera regionsstäder**

Villaindexet stiger i alla tre storstadsområdena och allra brantast i Västra Götalands län som nu för första gången närmar sig ett överskott mätt från indexets startår 2016. Det tidigare underskottet på villor i Stockholms län har försvunnit medan indexet pekar på fortsatt balans mellan efterfrågan och utbudet i Skåne län. I flera regionsstäder, som Norrköping och Eskilstuna, pekar indexet på mycket stora överskott på villor. Det senaste halvårets kraftigt ökande räntor är en viktig anledning till detta.

- Vårt index pekar mot dramatiskt ändrade förutsättningar för villaproduktionen. I Stockholms län har det tidigare fleråriga underskottet på nya villor försvunnit. Vi ser också nya överskott och stora förstärkningar av tidigare överskott i flera av Sveriges större regionsstäder. Det är tydligt att den stora ränteuppgången på senare tid har slagit särskilt hårt mot efterfrågan på småhus. Höga priser på insatsfaktorer har dessutom gjort det svårt att justera ner priserna på nya hus i takt med den sjunkande efterfrågan, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.

### **Det högre ränteläget spär även på tidigare överskott på nya bostadsrätter i några regionsstäder**

Ränteuppgången har också lett till att indexet för bostadsrätter stigit, men det pekar fortfarande på balans mellan efterfrågan och utbudet i samtliga tre storstadsregioner. I

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 449 000 privatpersoner har sparkonto (per den 30 september 2022). Antal medarbetare (FTE) är 856. 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.

regionsstäderna Halmstad, Uppsala och Jönköping indikerar indexet att det nu är ett överskott på nya bostadsrätter i förhållande till efterfrågan.

### **Mindre påverkan av ränteläget på nya hyresrätter men tidigare överskott består**

Indexet för hyresrätter pekar, liksom föregående kvartal, på ett överskott i Skåne- och Västra Götalands län. I Stockholms län råder, enligt indexet, alltså jämnt balans mellan efterfrågan och utbudet, men trenden går mot ett överskott även där.

- Det är tydligt att ränteuppgången, så här långt, har slagit betydligt hårdare mot efterfrågan på ägda bostäder jämfört med hyresrätter i våra tre storstadsområden men också för riket som helhet. Samtidigt råder, enligt vårt index, redan ett överskott på nya hyresrätter i både Skåne- och Västra Götalands län och trenden går mot överskott även i Stockholms län, säger Robert Boije.

Se separat bilaga med diagram för HMI beräknat för Sverige som helhet, olika län och städer, samt Excelbilaga med indexet beräknat för ett antal kommuner.

### **Om 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 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. 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 pris/hyresstatistik finns och ett urval av diagram för olika områden. Prisstatistiken hämtas från Booli som är en del av SBAB.

### **För mer information, vänligen kontakta:**

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

Erik Bukowski, presschef  
Telefon: 072-4517937  
E-post: [erik.bukowski@sbab.se](mailto:erik.bukowski@sbab.se)