

Pressmeddelande 2022-09-21

Överskottet av nya hyresrätter tilltar i kölvattnet av den dramatiskt minskade efterfrågan på nya bostäder

Under det första kvartalet i år fanns för första gången sedan SBAB började följa balansen i nyproduktionen av bostäder ett överskott på hyresrätter för Sverige som helhet. Under kvartal två ökade detta överskott markant till följd av en kraftig nedgång i den köpkraftsberäknade efterfrågan på nyproducerade bostäder. Det senare innebär samtidigt att den tidigare nedåtgående trenden mot underskott på nyproducerade villor nu har vänt upp. Trots det uppvisar Stockholms län ett fortsatt underskott på nya villor. Detta visar SBAB Booli Housing Market Index (HMI) för det andra 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.

Under det första kvartalet i år fanns - för första gången sedan SBAB började följa balansen i nyproduktionen av bostäder - ett överskott av hyresrätter för Sverige som helhet. Under kvartal två i år har detta överskott ökat markant i kölvattnet av den generellt minskande efterfrågan på nyproducerade bostäder. HMI för andra kvartalet 2022 visar också att det tidigare överskottet på nya hyresrätter i Skåne län och Västra Götalands län har ökat ytterligare. Den generellt lägre efterfrågan på nya bostäder innebär samtidigt att den tidigare nedåtgående trenden mot underskott på nyproducerade villor nu har vänt upp. Trots det uppvisar Stockholms län ett fortsatt underskott på nya villor. Även efterfrågan på nya bostadsrätter minskar men där råder alltså någotlunda balans mellan efterfrågan och utbudet i samtliga tre storstadsregioner.

- I kölvattnet av hushållens markant minskande köpkraft, till följd av hög inflation i allmänhet och höga el- och drivmedelspriser i synnerhet, har efterfrågan på nyproducerade bostäder sjunkit dramatiskt på senare tid. På marknader med redan befintliga överskott på nya bostäder, som för hyresrätter i Västra Götaland och Skåne län, driver detta upp överskottet ytterligare. För marknader med redan befintliga underskott, som för villor i Storstockholm, minskar den sjunkande efterfrågan i stället underskottet, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.

- Vissa byggare talar om ett tvärstopp i försäljningen av nya bostäder, vilket vi också ser i noterade försäljningar på Booli. Vårt eget beräknade efterfrågemått på nya bostäder, som utgår från hushållens betalningsförmåga, visar också att den köpkraftsberäknade efterfrågan har sjunkit kraftigt. Trots detta har vi - än så länge - inte sett att bostadsbyggarna har sänkt priserna. Skälet är troligen att de har hamnat i lite av vad man skulle kunna kalla en rävsax där priset på insatsvarorna i produktionen har blivit dramatiskt mycket högre än vad som budgeterades när projekten planerades och drogs i gång. Jag skulle bli förvånad om vi snart ändå inte får se en viss uppgång i andelen prissänkta objekt då ju priserna på andrahandsmarknaden sjunkit markant den senaste tiden, 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.

För mer information, vänligen kontakta:

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

Erik Bukowski, presschef
Telefon: 072-4517937
E-post: erik.bukowski@sbab.se