

Pressmeddelande 2024-12-05

Trend mot underskott på nya bostäder i Sverige

Efterfrågan på nya bostäder, uppskattad utifrån hushållens betalningsförmåga, visar att det under årets tredje kvartal i genomsnitt var balans mellan efterfrågan på och utbudet av nya bostäder för alla upplåtelseformer i Sverige som helhet. Trenden pekar överlag mot underskott men ser olika ut i olika delar av landet. I Storstockholm råder redan underskott på villor. I flera kommuner och regionstäder finns kvarvarande obalanser med både över- och underskott. Den branta nedgången i antalet påbörjade bostäder har gjort att det stora utbudsöverskottet i till exempel Järfälla och Täby har minskat påtagligt. Trots en relativt sett starkare efterfrågan i förhållande till utbudet, syns ännu ingen påtaglig ljusning i försäljningen av nya bostäder.

SBAB har ställt efterfrågan på nya bostäder mot utbudet beräknat med SBAB Booli Housing Market Index (HMI) för kvartal 3 i år. Den beräknade efterfrågan utgår från hushållens preferenser och bostadsköparnas betalningsförmåga ställd i relation till bostadskostnaderna för olika boendeformer. Den beräknade efterfrågan ska ses som ett mått på det potentiella marknadsdjupet, inte vad som faktiskt efterfrågas just nu eller behovet. Så här ser läget ut:

Balans mellan den köpkraftjusterade efterfrågan och utbudet på nya bostäder för Sverige i genomsnitt

Efterfrågan på nya bostäder uppskattad utifrån bland annat hushållens betalningsförmåga visar att det i genomsnitt är balans mellan efterfrågan och utbudet av nya bostäder för samtliga boendeformer i Sverige som helhet (se diagram 1). Det gäller även för storstadsområdena (se diagram 1). HMI fortsatte att sjunka under kvartal 3 för Sverige som helhet och samtliga boendeformer. Trenden pekar, om den fortsätter, mot underskott. Huvudskälet till det är att utbudet har fortsatt att minska till följd av allt färre påbörjade nya bostäder.

- Åren med hög inflation och stora ränteuppgångar bidrog till att efterfrågan på nya bostäder sjönk som en sten med stora utbudsöverskott som resultat i flera områden. Det medförde i sin tur att antalet påbörjade nya bostäder minskade kraftigt. Det med tiden allt lägre utbudet av nya bostäder i kombination med förbättrad betalningsförmåga hos hushållen när både inflationen och räntorna kommit ned, pekar nu mot underskott på nya bostäder om trenden fortsätter, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.

Regionala och lokala obalanser

Samtidigt som det i genomsnitt råder i stort sett balans för Sverige och storstadslänen som helhet (villor undantagna i Storstockholm) finns det stora regionala och lokala variationer i förhållandet mellan efterfrågan och utbudet med både överskott och underskott (se diagram 2 med kartor över Sverige för bostadsrätter och villor samt separat bilaga och Excelfil för samtliga beräknade områden). Den stora nedgången i antalet påbörjade bostäder har gjort

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 mäklarguiden Hittamäklare är en del av SBAB:s trygga och enkla tjänster för bolån och boendeekonomi utan krångel. Antal bolånekunder uppgår till 295 000 och 669 000 privatpersoner har sparkonto (per den 30 september 2024). Antal medarbetare (FTE) är 1 033. 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, twitter.com/sbabbank.

att det närmar sig balans mellan utbud och efterfrågan i flera områden där det tidigare varit mycket stora utbudsöverskott. Det gäller till exempel i Järfälla och Täby.

Fortsatt dystert i försäljningen av nya bostäder

Antalet sålda nya bostäder ligger marginellt över de låga fjolårsnivåerna (se diagram 3). De nya bostäder som ändå har sålts har i genomsnitt legat ute till försäljning i runt 8–9 månader innan de såldes, en viss nedgång jämfört med samma period i fjol (se diagram 4). Andelen prissänkta nya bostäder (bedömd utifrån listpriser) låg tvärtom lite över den motsvarande period förra året (se diagram 5).

- Antalet sålda nya bostäder ligger kvar på låga nivåer och marginellt över de förra året. Försäljningstiderna ligger kvar på höga nivåer även om de sjunkit och vi ser att en relativt stor del av de nya objekten alltså prissänks. Det är bara att konstatera att det ser fortsatt dystert ut för bostadsbyggarna, säger Robert Boije.

Negativ bygginflation möjligt hopp för hårt pressade bostadsbyggare

En inflation i linje med Riksbankens mål, räntor som normaliserats, bostadspriser som stigit efter ett brant fall, stigande realinkomster samt fallande produktionskostnader (se diagram 6) bör bidra till att intresset för att köpa nya bostäder ökar framöver. Den tidigare stora uppgången i byggkostnadsindex gör dock att återhämtningen troligen drar ut i tiden.

- När det var som värst ökade produktionskostnaderna med över 30 procent över en så kort period som två år. Det senaste utfallet för byggkostnadsindex visade, i bjärt kontrast till detta, fallande priser. Möjligen kan det ingjuta visst hopp i en hårt pressad bostadsbyggarbransch. Samtidigt går det inte att utesluta att den låga efterfrågan i sig har bidragit till detta, vid sidan av de kraftigt förbättrade utbudsförhållanden som tidigare var skälet till den kraftiga uppgången i byggkostnaderna, säger Robert Boije.

Se diagram 1–6 nedan och två separata bilagor!

För mer information, vänligen kontakta:

Robert Boije, Chefsekonom, SBAB

Telefon: 0702 - 69 45 91

E-post: robert.boije@sbab.se

Catharina Henriksson, Presschef

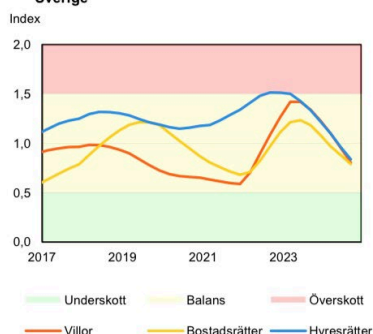
Telefon: 076-118 79 14

E-post: catharina.henriksson@sbab.se

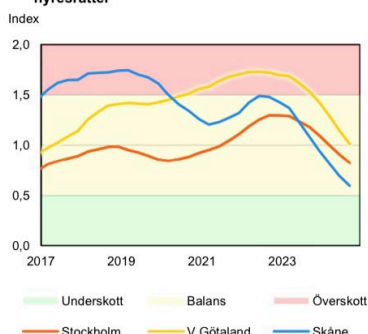
Diagrambilaga

Diagram 1. HMI för Sverige som helhet och för Sveriges tre storstadsområden

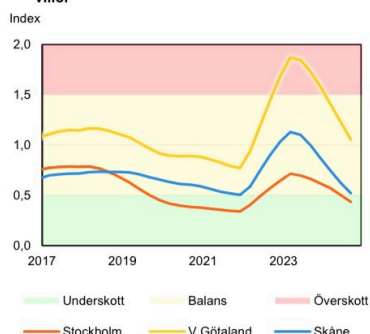
SBAB Booli HMI – Boendeformer, Sverige



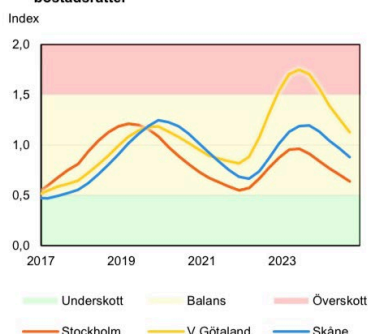
SBAB Booli HMI – Storstadslän, hyresrätter



SBAB Booli HMI – Storstadslän, villor



SBAB Booli HMI – Storstadslän, bostadsrätter



Rött = överskott, Gult = balans, Grönt = underskott

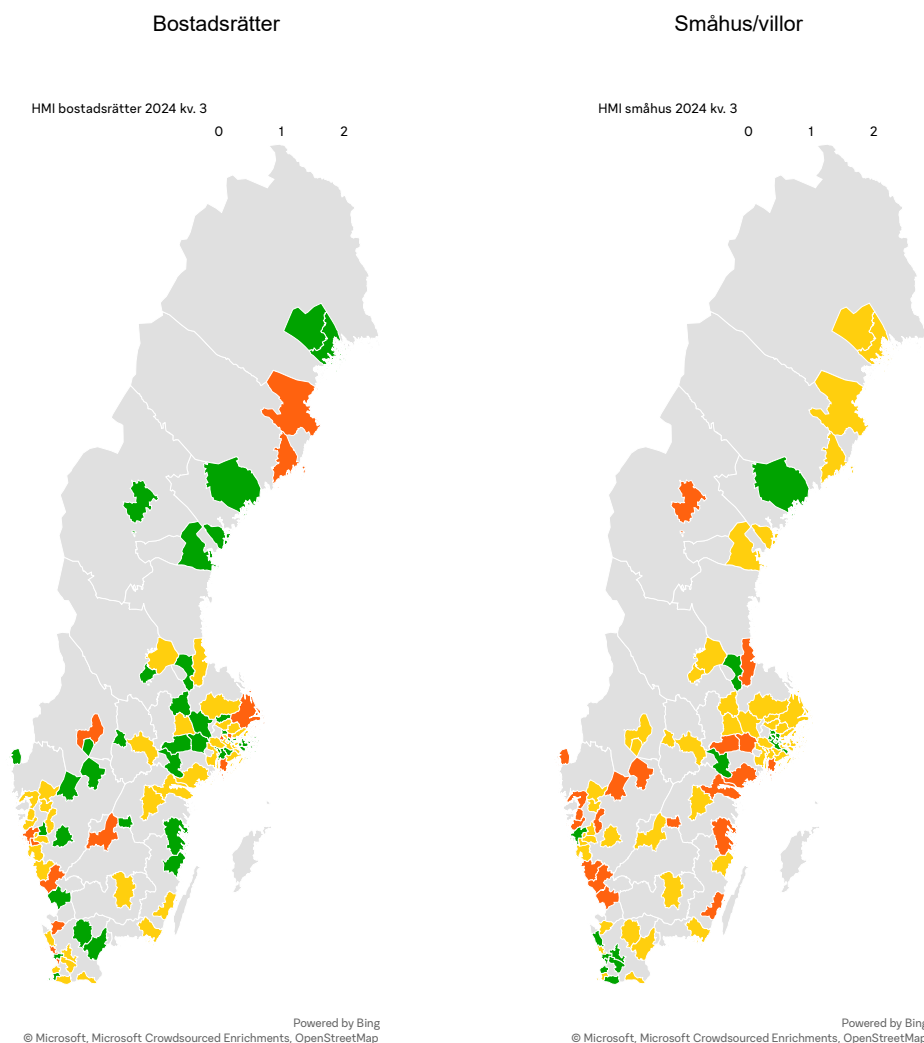
Källa: SBAB och Booli

Om indexet HMI

[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 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.

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 ³mäklarguiden Hittamäklare är en del av SBAB:s trygga och enkla tjänster för bolån och boendeekonomi utan krångel. Antal bolånekunder uppgår till 295 000 och 669 000 privatpersoner har sparkonto (per den 30 september 2024). Antal medarbetare (FTE) är 1 033. 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, twitter.com/sbabbank.

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



Rött = överskott, Gult = balans, Grönt = underskott

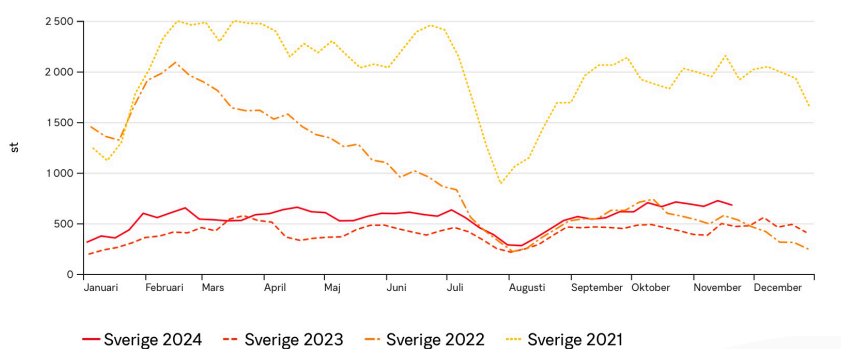
Källa: SBAB och Booli

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 mäklarguiden Hittamäklare är en del av SBAB:s trygga och enkla tjänster för bolån och boendeekonomi utan krångel. Antal bolånekunder uppgår till 295 000 och 669 000 privatpersoner har sparkonto (per den 30 september 2024). Antal medarbetare (FTE) är 1 033. 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, twitter.com/sbabbank.

Diagram 3. Antalet verifierat sålda nya bostäder per vecka

Fyra veckors rullande genomsnitt

Antal verifierat sålda

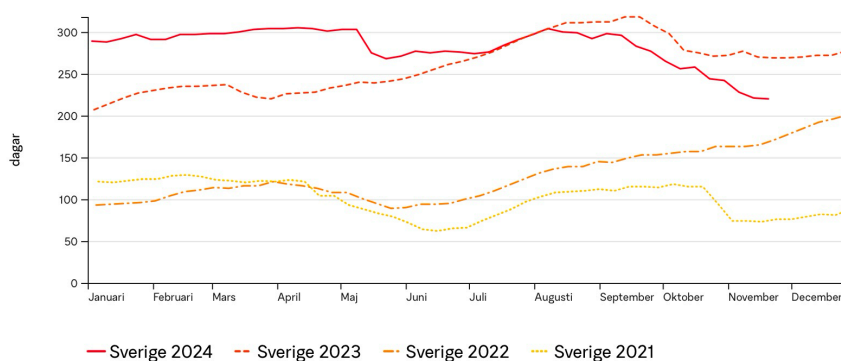


Källa: SBAB och Booli

Diagram 4. Försäljningstider nya bostäder

Fyra veckors rullande genomsnitt

Antal dagar på Booli (median)



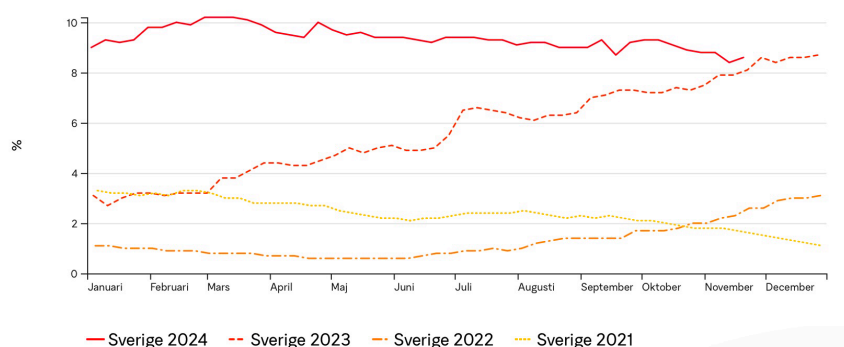
Källa: SBAB och Booli

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 mäklarguiden Hittamäklare är en del av SBAB:s trygga och enkla tjänster för bolån och boendeekonomi utan krångel. Antal bolånekunder uppgår till 295 000 och 669 000 privatpersoner har sparkonto (per den 30 september 2024). Antal medarbetare (FTE) är 1 033. 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, twitter.com/sbabbank.

Diagram 5. Andelen prissänkta nya bostäder

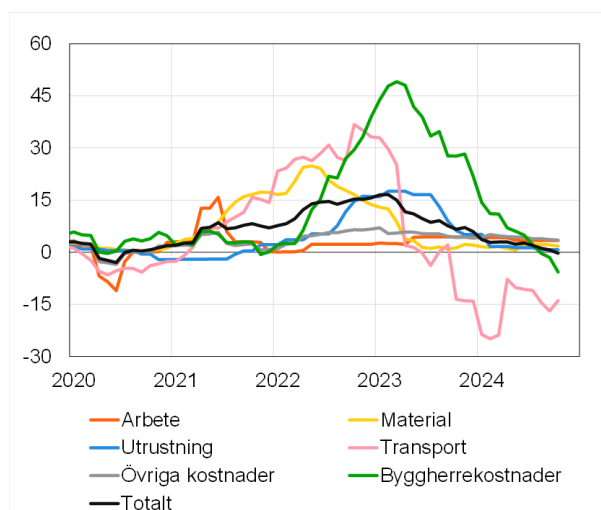
Fyra veckors rullande genomsnitt

Andel prissänkta



Källa: SBAB och Booli

Diagram 6. Byggekostnadsindex



Källa: SCB, Macrobond och SBAB

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 mäklarguiden Hittamäklare är en del av SBAB:s trygga och enkla tjänster för bolån och boendeekonomi utan krångel. Antal bolånekunder uppgår till 295 000 och 669 000 privatpersoner har sparkonto (per den 30 september 2024). Antal medarbetare (FTE) är 1 033. 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, twitter.com/sbabbank.