

Pressmeddelande 2021-11-30

Tydlig trend mot överproduktion av hyresrätter i Sverige som helhet

Det finns en tydlig trend mot att det byggs för många hyresrätter i Sverige som helhet i förhållande till efterfrågan och jämfört med både småhus och bostadsrätter. I Västra Götaland råder redan ett tydligt överskott på nya hyresrätter. Detta när hänsyn tas till hushållens efterfrågan mätt utifrån deras betalningsförmåga. Detta visar SBAB Booli Housing Market Index (HMI) för tredje kvartalet 2021.

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.

HMI för tredje kvartalet 2021 visar att det i genomsnitt för nyproduktionen råder balans för samtliga boendeformer (bostadsrätt, småhus/villa och hyreslägenhet) för Sverige som helhet, men att trenden för småhus nu tangerar ett underskott. Det finns en tydlig trend mot att det byggs för många hyresrätter i Sverige som helhet och jämfört med både småhus och bostadsrätter (se diagram 1). I Västra Götaland råder redan ett tydligt överskott på nya hyresrätter och Skåne län är snart där som trenden ser ut.

Indexet visar också att det råder ett mycket stort underskott på nya småhus i Stockholms län och även ett underskott, om än inte lika stort, i Skåne län (se diagram 2–4).

- Sett till hushållens betalningsförmåga är det tydligt att det finns en obalans mellan efterfrågan och utbudet när det gäller nya hyresrätter och småhus. Trenden är nu att det byggs för många hyresrätter i Sverige och i synnerhet i förhållande till småhus. I Västra Götaland råder redan ett tydligt överskott på nya hyresrätter, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.
- Utvecklingen är inte förvånande. Det senaste decenniet har andelen småhus i nyproduktionen sjunkit från drygt 40 till 20 procent samtidigt som andelen hyresrätter har ökat kraftigt. Det senare kan möjligen delvis förklaras av det stöd som införts för produktion av hyresrätter. Samtidigt visar en [utvärdering](#) gjord av Evidens att precisionen i stödet är låg då det finns ett mycket svagt samband mellan utbetalt stöd till hyresrätter och efterfrågans styrka i olika kommuner. Vårt index för hyresrätter ger stöd för den slutsatsen, säger Robert Boije.

SBAB:s affärsidé är att med nytänkande och omtanke erbjuda lån och sparande samt andra tjänster för bättre boende och boendeekonomi till privatpersoner, bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag i Sverige. SBAB bildades 1985 och ägs av svenska staten. Bostadssajten Booli och boendeappen Boappa är en del av SBAB. Antal bolånekunder uppgår till 289 000 och 397 000 privatpersoner har sparkonto (per den 30 september 2021). Antal medarbetare (FTE) är 797. SBAB bidrar till bättre boende och boendeekonomi. 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, boappa.com, facebook.com/sbabbank, twitter.com/sbabbank, linkedin.com/company/sbab-bank.

- Det börjar bli hög tid för inte bara kommunerna i sin markplanering utan även för politiken på riksnivå och producenterna av bostäder att ta till sig av dessa förhållanden. Sett till hushållens betalningsförmåga är det uppenbart att det råder stora obalanser i nyproduktionen av bostäder just nu, säger Robert Boije.

Diagram 1. HMI Sverige

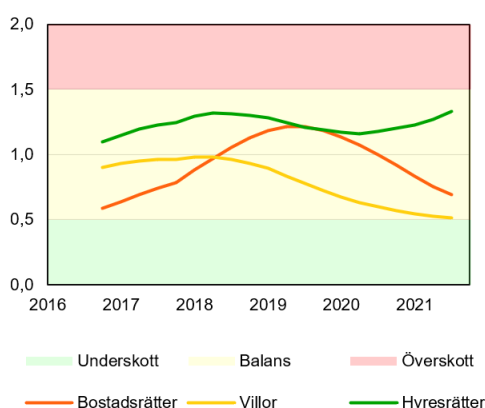


Diagram 2. HMI Stockholms län

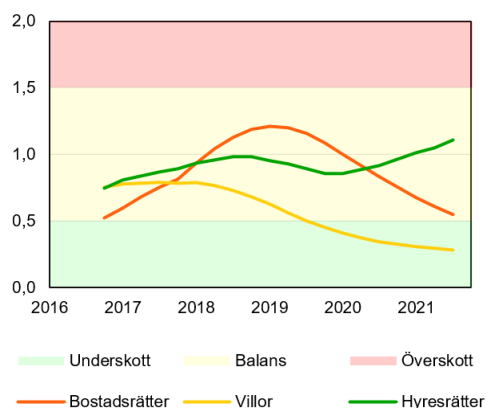


Diagram 3. HMI Västra Götaland

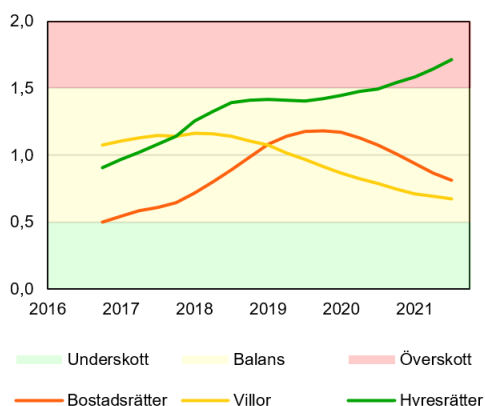
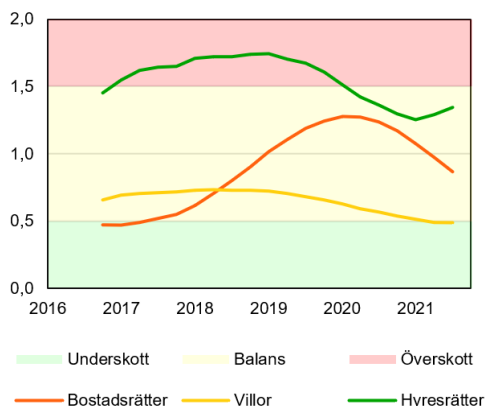


Diagram 4. HMI Skåne län



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

SBAB:s affärsidé är att med nytänkande och omtanke erbjuda lån och sparande samt andra tjänster för bättre boende och boendeekonomi till privatpersoner, bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag i Sverige. SBAB bildades 1985 och ägs av svenska staten. Bostadssajten Booli och boendeappen Boappa är en del av SBAB. Antal bolånekunder uppgår till 289 000 och 397 000 privatpersoner har sparkonto (per den 30 september 2021). Antal medarbetare (FTE) är 797. SBAB bidrar till bättre boende och boendeekonomi. 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, [facebook.com/sbabbank](https://www.facebook.com/sbabbank), twitter.com/sbabbank, [linkedin.com/company/sbab-bank](https://www.linkedin.com/company/sbab-bank).

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, SBAB
Telefon: 0724 - 51 79 37
E-post: erik.bukowski@sbab.se