

Pressmeddelande 2024-06-17

## Ny befolkningsprognos omkullkastar tidigare bedömningar av bostadsbehovet

**SCB:s nya befolkningsframskrivning ger helt ändrade förutsättningar för behovet av nya bostäder fram till 2030. Boverkets gamla prognos var 67 000 bostäder per år. Ett byggande runt 30 000 bostäder förefaller vara mer ändamålsenligt – detta bedömt även utifrån behovet av att bygga bort den befintliga bostadsbristen. Bostadsbyggandet kan, mot denna bakgrund, inte på samma sätt som de senaste åren, väntas bidra till en hög BNP-tillväxt de kommande åren. Efterfrågan på nya bostäder uppskattad utifrån hushållens faktiska köpkraft – som skiljer sig från behovet – visar att det *i genomsnitt* är i stort sett balans mellan efterfrågan och utbudet av nya bostäder för samtliga boendeformer i Sverige som helhet. Det gäller även i Sveriges tre storstadsområden. Däremot finns obalanser i flera kommuner och regionstäder.**

SBAB har bedömt behovet av och efterfrågan på nya bostäder fram till 2030 utifrån SCB:s nya befolkningsframskrivning. SBAB har också sammanställt det aktuella försäljningsläget för nya bostäder samt ställt efterfrågan på nya bostäder mot utbudet beräknat med SBAB Booli Housing Market Index (HMI) för kvartal ett i år. Den beräknade efterfrågan utgår i huvudsak från bostadsköparnas betalningsförmåga ställd i relation till bostadskostnaderna för olika boendeformer. Efterfrågan bedömd utifrån betalningsförmågan kan skilja sig från *behovet* av nya bostäder sett till bland annat befolkningsökningen och att alla ska kunna garanteras ett bra boende oavsett betalningsförmåga.

### Kraftigt nedreviderat behov av nya bostäder fram till 2030

Boverket har tidigare bedömt behovet av nya bostäder till 67 000 bostäder per år fram till 2030. Den bedömningen gjordes bland annat utifrån SCB:s gamla befolkningsframskrivning/”prognos”. Lägre födslootal och antaganden om en betydligt lägre invandring till Sverige har föranlett SCB att revidera ner befolkningsframskrivningen kraftigt för kommande år. Om den ”prognosen” slår in ändrar det helt förutsättningarna för behovet av nya bostäder framöver.

- Vi – och mig veterligen de flesta andra prognosmakare – gör inga egna befolkningsframskrivningar och utgår därför från SCB:s bedömningar. Dessa är förstas osäkra. Bedömt utifrån SCB:s nya befolkningsframskrivning, inklusive förändringar i ålderssammansättningen, och storleken på olika hushåll, uppskattar SBAB behovet av nya bostäder till runt 30 000 per år fram till 2030. Även om alla bostadsutvecklare inte har utgått från just Boverkets prognos över behovet, så ger en siffra på 30 000 bostäder per år rimligen helt ändrade förutsättningar för bostadsbyggandet de kommande åren. En positiv slutsats i sammanhanget är att den bedömda bostadsbristen framöver minskar, säger Robert Boije.

### Fortsatt låg försäljning av nya bostäder

Antalet sålda nya bostäder har sedan årsskiftet i genomsnitt legat något över nivåerna under samma period förra året, men någon tydlig ljusning syns ännu inte (se diagram 1). De nya

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 <sup>1</sup>mäklarguiden Hittamäklare är en del av SBAB:s trygga och enkla tjänster för bolån och boendeekonomi utan krångel. Antal bolånekunder uppgår till 287 000 och 634 000 privatpersoner har sparkonto (per den 31 mars 2024). Antal medarbetare (FTE) är 957. 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](http://sbab.se), [booli.se](http://booli.se), [hittamaklare.se](http://hittamaklare.se), [facebook.com/sbabbank](https://facebook.com/sbabbank), [twitter.com/sbabbank](https://twitter.com/sbabbank), [linkedin.com/company/sbab-bank](https://linkedin.com/company/sbab-bank).

bostäder som ändå har sålts har i genomsnitt legat ute till försäljning i runt ett år innan de såldes och här syns heller ingen tydlig förbättring (se diagram 2). Andelen prissänkta nya bostäder (enbart bedömt utifrån listpriser) ligger kvar runt 9–10 procent (se diagram 3).

- Förväntningar om fler räntesänkningar från Riksbanken i all ära, men än syns ingen tydlig effekt av detta i försäljningen av nya bostäder. Antalet sålda och bokade nya bostäder har gått upp marginellt under våren jämfört med samma period förra året, säger Robert Boije.

### **Byggkostnadsinflationen nere på normal nivå – viktigt steg i en vändning för bostadsbyggandet men det räcker inte**

Pandemin och Ukrainakriget bidrog till att byggkostnaderna ökade med omkring 30 procent under en tvåårsperiod (se diagram 4). Tillsammans med fallande priser på andrahandsmarknaden bidrog detta till att efterfrågan på nya bostäder i det närmaste tvärdog. Byggkostnadsinflationen är nu nere på normala nivåer. Det är ett första viktigt steg för en vändning i bostadsbyggandet men räcker inte på långa vägar för att få i gång byggandet på allvar.

- Hushållens köpkraft har urholkats kraftigt av den allmänna inflationen och priserna på andrahandsmarknaden har fallit markant relativt byggkostnaderna. Vi kanske inte får sju svåra år i bostadsbyggandet men någon snabb uppgång blir det knappast tal om – och i synnerhet inte om man tror på SCB:s nya befolkningsframskrivning, säger Robert Boije.

### **Kraftigt minskat bidrag från bostadsbyggandet till svensk BNP**

Under åren 2021/2022 bidrog byggandet av nya bostäder med ungefär 3 procent av BNP per år, en siffra som faller till runt 1 procent under 2024/2025. Det innebär att bostadsbyggandets bidrag till BNP faller rejält. Bedömt utifrån SCB:s nya befolkningsframskrivning kommer även bostadsbyggandets bidrag till BNP-tillväxten vara betydligt mindre fram till 2030 jämfört med de bedömningar som gjordes innan SCB:s nya framskrivning.

- Bedömt utifrån den nya "befolkningsprognosen" är det rimligt att anta att bostadsbyggandets bidrag till den svenska BNP-tillväxten kommer att bli väsentligt lägre under många år framöver, jämfört med den gamla "befolkningsprognosen", säger Robert Boije.

### **Balans mellan den köpkraftjusterade efterfrågan och utbudet på nya bostäder för Sverige i genomsnitt – men med stora regionala och lokala variationer**

Efterfrågan på nya bostäder uppskattad utifrån hushållens faktiska köpkraft – som skiljer sig från behovet – visar att det i genomsnitt är i stort sett balans mellan efterfrågan och utbudet av nya bostäder för samtliga boendeformer i Sverige som helhet och även i samtliga tre storstadsområden (se diagram 5). HMI fortsatte att sjunka under kvartal 1 för Sverige som helhet och för samtliga boendeformer (se diagram 5). Hög inflation och höga räntor har fortsatt att hålla nere efterfrågan men utbudsminskningen dominerar. Samtidigt som det i genomsnitt råder balans för Sverige som helhet är det stora regionala och lokala variationer i förhållandet mellan efterfrågan och utbudet med både överskott och underskott (se diagram

6 med kartor över Sverige för bostadsrätter och villor samt separat bilaga och Excelfil för samtliga beräknade områden).

- Bedömt utifrån SCB:s nya bedömning av befolkningstillväxten bör debatten nu flyttas från den om generell bostadsbrist till *var* det verkligen behöver byggas nya bostäder. Fokus måste nu ligga på att bygga nya bostäder i de mest expansiva områdena där det från början är stor bostadsbrist eller där det framöver behövs många nya bostäder för att kunna härbärgera den kompetens som behövs för inte minst den gröna omställningen. Det senare gäller bland annat delar av norra Sverige, säger Robert Boije.
- Samtidigt som det uppenbart av kompetensförsörjningsskäl behövs fler nya bostäder i kommuner som Skellefteå, visar våra beräkningar att utbudet av de nya bostäder som finns där och i flera andra områden är dyra sett till hushållens betalningsförmåga. Det är inte en helt enkel nöt att knäcka, säger Robert Boije.

**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)

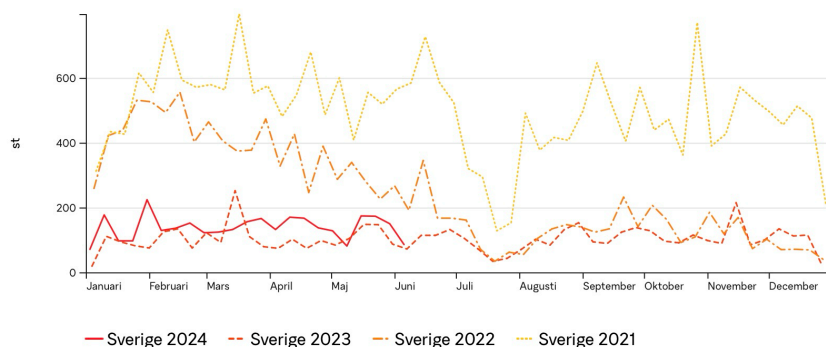
Catharina Henriksson, Presschef  
Telefon: 076-118 79 14  
E-post: [catharina.henriksson@sbab.se](mailto:catharina.henriksson@sbab.se)

**Se diagram 1–6 nedan och två separata bilagor!**

## Diagrambilaga

**Diagram 1. Antalet verifierat sålda nya bostäder per vecka**

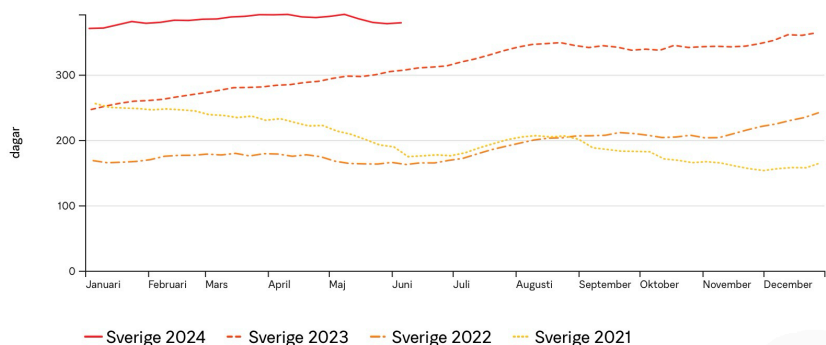
Antal verifierat sålda



Källa: SBAB och Booli

**Diagram 2. Försäljningstider nya bostäder**

Antal dagar på Booli (medel)

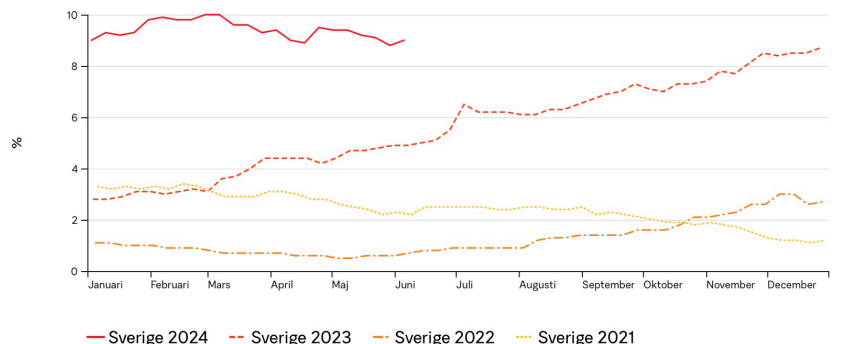


Källa: SBAB och Booli

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 287 000 och 634 000 privatpersoner har sparkonto (per den 31 mars 2024). Antal medarbetare (FTE) är 957. 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](http://sbab.se), [booli.se](http://booli.se), [hittamaklare.se](http://hittamaklare.se), [facebook.com/sbabbank](https://facebook.com/sbabbank), [twitter.com/sbabbank](https://twitter.com/sbabbank), [linkedin.com/company/sbab-bank](https://linkedin.com/company/sbab-bank).

**Diagram 3. Andelen prissänkta nya bostäder**

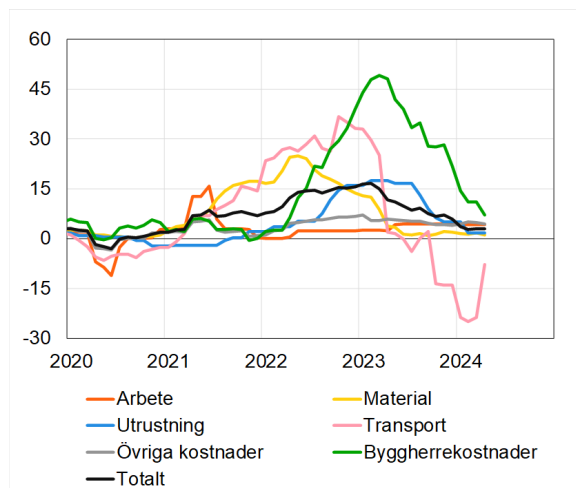
Andel prissänkta



Källa: SBAB och Booli

**Diagram 4. Byggkostnadsindex**

Procentuell årstakt

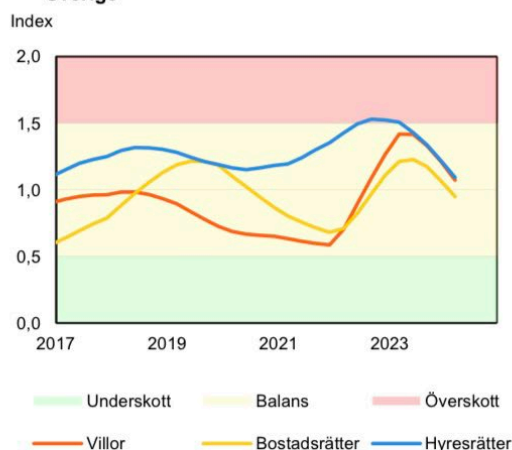


Källa: SCB och SBAB

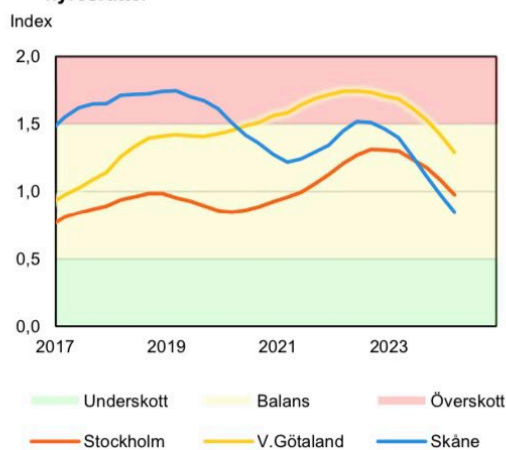
SBAB:s affärsidé är att med nytänkande och omtanke erbjuda lån och sparande samt andra tjänster till privatpersoner, bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag i Sverige. SBAB bildades 1985 och ägs av svenska staten. Bostadssajten Booli och mäklarguiden Hittamäklare är en del av SBAB:s trygga och enkla tjänster för bolån och boendeekonomi utan krångel. Antal bolånekunder uppgår till 287 000 och 634 000 privatpersoner har sparkonto (per den 31 mars 2024). Antal medarbetare (FTE) är 957. 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](http://sbab.se), [booli.se](http://booli.se), [hittamaklare.se](http://hittamaklare.se), [facebook.com/sbabbank](https://facebook.com/sbabbank), [twitter.com/sbabbank](https://twitter.com/sbabbank), [linkedin.com/company/sbab-bank](https://linkedin.com/company/sbab-bank).

**Diagram 5. HMI för Sverige som helhet och för Sveriges tre storstadsområden**

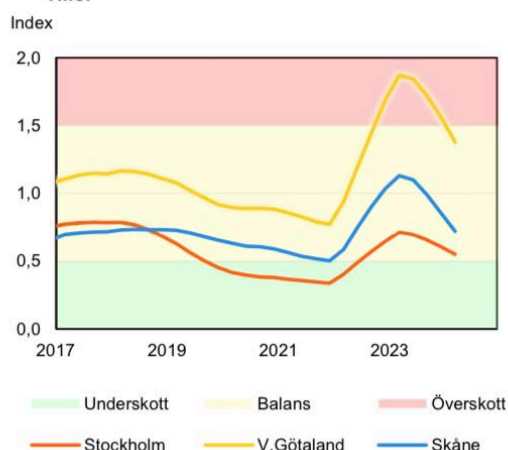
**SBAB Booli HMI – Boendeformer, Sverige**



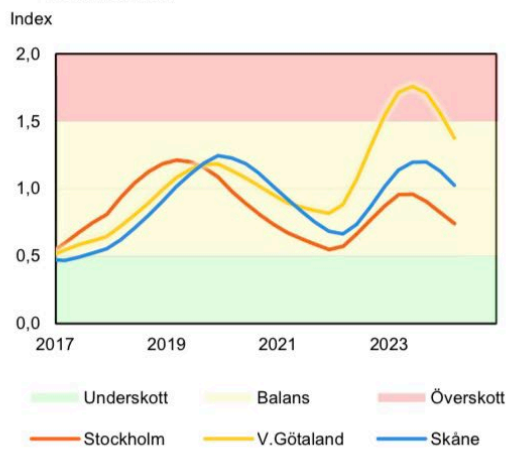
**SBAB Booli HMI – Storstadslän, hyresrätter**



**SBAB Booli HMI – Storstadslän, villor**



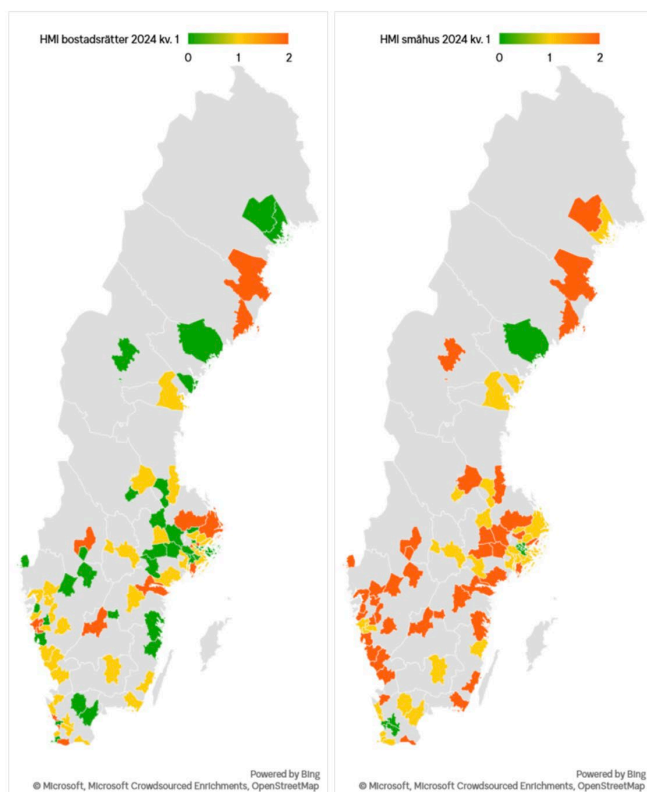
**SBAB Booli HMI – Storstadslän, bostadsrätter**



**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 287 000 och 634 000 privatpersoner har sparkonto (per den 31 mars 2024). Antal medarbetare (FTE) är 957. 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](http://sbab.se), [booli.se](http://booli.se), [hittamaklare.se](http://hittamaklare.se), [facebook.com/sbabbank](https://facebook.com/sbabbank), [twitter.com/sbabbank](https://twitter.com/sbabbank), [linkedin.com/company/sbab-bank](https://linkedin.com/company/sbab-bank).

Diagram 6. HMI för ett antal kommuner

**Anm.**

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 mäklarguiden Hittamäklare är en del av SBAB:s trygga och enkla tjänster för bolån och boendeekonomi utan krångel. Antal bolånekunder uppgår till 287 000 och 634 000 privatpersoner har sparkonto (per den 31 mars 2024). Antal medarbetare (FTE) är 957. 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](http://sbab.se), [booli.se](http://booli.se), [hittamaklare.se](http://hittamaklare.se), [facebook.com/sbabbank](https://facebook.com/sbabbank), [twitter.com/sbabbank](https://twitter.com/sbabbank), [linkedin.com/company/sbab-bank](https://linkedin.com/company/sbab-bank).