

Pressmeddelande 2024-09-16

Ännu inte mycket att glädjas över i bostadsbyggarbranschen

Sänkta räntor och lägre inflation, men än syns inga tecken på någon tydlig uppgång i bostadsbyggarbranschen. Antalet sålda nya bostäder ligger kvar på låga tal. Andelen prissänkta och försäljningstiderna ligger kvar på höga nivåer. Efterfrågan på nya bostäder, uppskattad utifrån bland annat hushållens betalningsförmåga, visar att det under kvartal 2 i genomsnitt var balans mellan efterfrågan och utbudet av nya bostäder för samtliga boendeformer i Sverige som helhet och i storstadsområdena. Däremot finns obalanser i flera kommuner och regionstäder med både över- och underskott. SBAB:s prognos om cirka 25 000 – 30 000 bostäder i genomsnitt per år fram till 2030 bedöms som en tillräcklig byggtakt för att hålla jämna steg med befolkningstillväxten i SCB:s senaste framskrivning. Fokus i bostadsbyggandet kommande år bör vara att bygga där efterfrågan och behovet är som störst och med hänsyn till förändringar i hushållens sammansättning. Någon stor allmän bostadsbrist ser det inte ut att bli kommande år.

SBAB har sammanställt det aktuella försäljningsläget för nya bostäder nu i september. SBAB har också ställt efterfrågan på nya bostäder mot utbudet beräknat med SBAB Booli Housing Market Index (HMI) för kvartal 2 i år. Den beräknade efterfrågan utgår från hushållens preferenser och bostadsköparnas betalningsförmåga ställd i relation till bostadskostnaderna för olika boendeformer. Så här ser läget ut:

Fortsatt låga försäljningsvolymmer

Antalet sålda nya bostäder har sedan årsskiftet i genomsnitt legat marginellt över nivåerna under samma period förra året. Någon tydlig ljusning syns ännu inte (se diagram 1). De nya bostäder som ändå har sålts har i genomsnitt legat ute till försäljning i runt 10 månader innan de såldes. Inte heller här syns någon tydlig förbättring (se diagram 2). Andelen prissänkta nya bostäder (bedömd utifrån listpriser) ligger också kvar runt 9–10 procent (se diagram 3).

- Sänkta räntor och lägre inflation i all ära men än syns inga tecken på någon tydlig uppgång i bostadsbyggarbranschen. Antalet sålda nya bostäder ligger kvar på låga nivåer och marginellt över de förra året. Andelen prissänkta nya bostäder och försäljningstiderna ligger kvar på höga nivåer, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.

Byggkostnadsinflationen normal igen - men det hjälper inte

Pandemin och Ukrainakriget bidrog till att byggkostnaderna på kort tid ökade med hela 30 procent (se diagram 4). Det bidrog, tillsammans med fallande priser på andrahandsmarknaden, till att nya bostäder fick svårt att konkurrera med de på andrahandsmarknaden. Byggkostnadsinflationen är nu normal igen men det hjälper inte när prisnivåerna på nya bostäder markant överstiger de på andrahandsmarknaden. De största

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 och¹ mäklarguiden Hittamäklare är en del av SBAB:s trygga och enkla tjänster för bolån och boendeekonomi utan krångel. Antal bolånekunder uppgår till 291 000 och 652 000 privatpersoner har sparkonto (per den 30 juni 2024). Antal medarbetare (FTE) är 1 008. 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, linkedin.com/company/sbab-bank.

hinder bostadsbyggarna just nu ser är just efterfrågan närmast följt av svårigheter att finansiera byggandet (se diagram 5).

Balans mellan den köpkraftjusterade efterfrågan och utbudet på nya bostäder för Sverige i genomsnitt – men med regionala och lokala obalanser

Efterfrågan på nya bostäder uppskattad utifrån bland annat hushållens betalningsförmåga (som kan skilja sig från behovet) visar att det i genomsnitt i stort sett är balans mellan efterfrågan och utbudet av nya bostäder för samtliga boendeformer i Sverige som helhet (se diagram 6). Det gäller även för storstadsområdena (se diagram 6). HMI fortsatte att sjunka under kvartal 2 för Sverige som helhet och samtliga boendeformer. Huvudskälet till det är att utbudet minskat till följd av färre påbörjade nya bostäder. Samtidigt som det i genomsnitt råder balans för Sverige och storstadslänen som helhet finns det stora regionala och lokala variationer i förhållandet mellan efterfrågan och utbudet med både överskott och underskott (se diagram 7 med kartor över Sverige för bostadsrätter och villor samt separat bilaga och Excelfil för samtliga beräknade områden). I exempelvis Stockholms län visar indexet stora överskott på bostadsrätter i framför allt Järfälla (där det byggts väldigt mycket på Barkabyfältet) och Täby (där det byggts väldigt mycket i Täby park / på gamla galoppfältet).

Fokus på var och för vem det byggs snarare än att lösa en icke-existerande stor generell bostadsbrist

Det är svårt att uppskatta den samlade bostadsbristen i Sverige. Bedömt utifrån tre olika indikatorer uppskattar SBAB att bostadsbristen i Sverige – aggregerat sett – inte längre är särskilt stor (se diagram 8). Sett till att det råder överskott i vissa områden och underskott i andra, kan bostadsbristen i praktiken dock vara något större. SBAB prognos om cirka 25 000 – 30 000 bostäder i genomsnitt per år fram till 2030 (se diagram 9), bedöms i stora drag som tillräckligt för att hålla jämna steg med den av SCB nyligen nedreviderade befolkningstillväxten.

- Fokus i bostadsbyggandet kommande år bör vara att bygga där efterfrågan och behovet är som störst. Hänsyn måste också tas till förändringar i hushållens sammansättning där antalet singelhushåll bedöms öka och andelen äldre ökar i befolkningen. Någon stor allmän bostadsbrist ser det inte ut att bli sett till Sverige som helhet, säger Robert Boije.

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

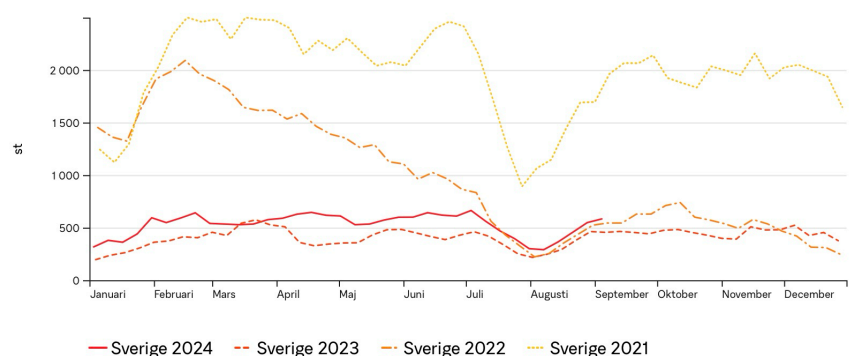
Se diagram 1–9 nedan och två separata bilagor!

Diagrambilaga

Diagram 1. Antalet verifierat sålda nya bostäder per vecka

Fyra veckors rullande genomsnitt

Antal verifierat sålda

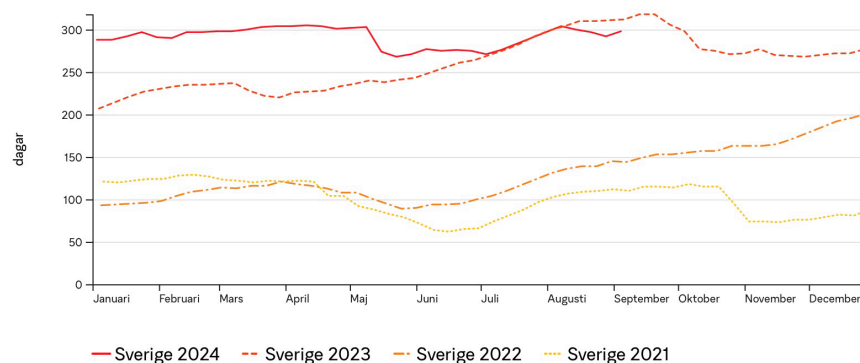


Källa: SBAB och Booli

Diagram 2. Försäljningstider nya bostäder

Fyra veckors rullande genomsnitt

Antal dagar på Booli (median)



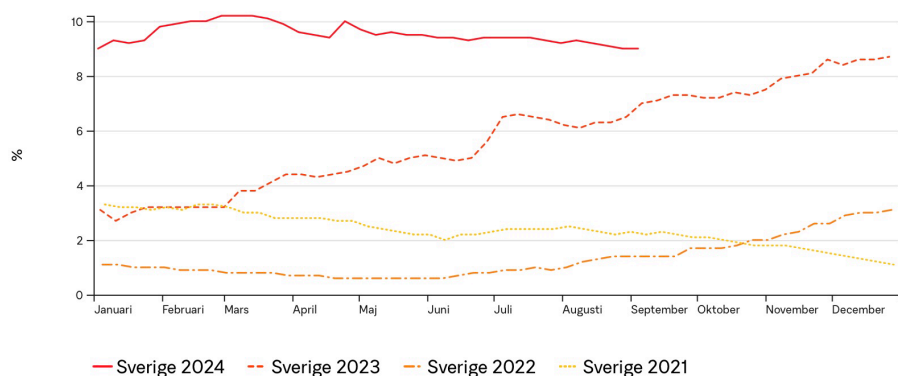
Källa: SBAB och Booli

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 291 000 och 652 000 privatpersoner har sparkonto (per den 30 juni 2024). Antal medarbetare (FTE) är 1 008. 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, linkedin.com/company/sbab-bank.

Diagram 3. Andelen prissänkta nya bostäder

Fyra veckors rullande genomsnitt

Andel prissänkta

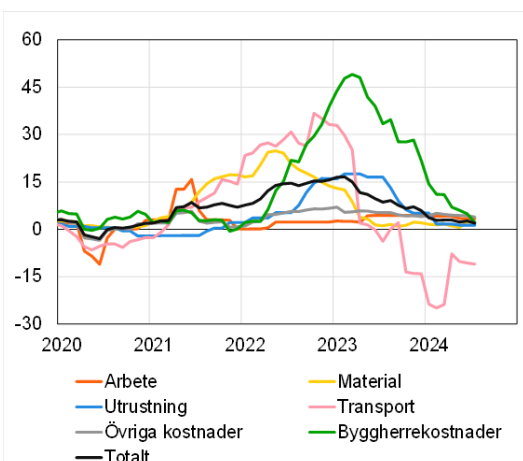
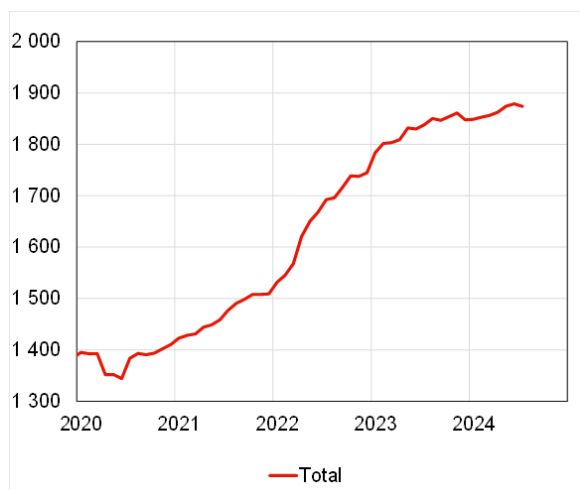


Källa: SBAB och Booli

Diagram 4. Byggbkostnadsindex

Indexnivå, 1968 = 100

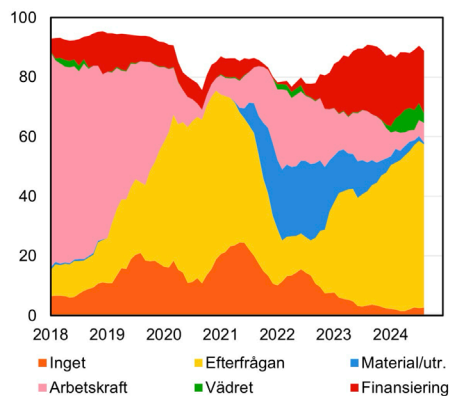
Procentuell årstakt, delkomponenter



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 291 000 och 652 000 privatpersoner har sparkonto (per den 30 juni 2024). Antal medarbetare (FTE) är 1 008. 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, linkedin.com/company/sbab-bank.

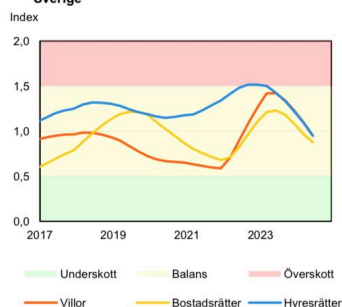
Diagram 5. Största hinder för bostadsbyggandet just nu enligt bostadsbyggarna själva



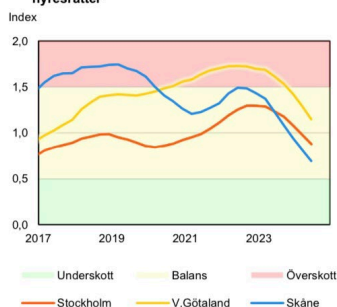
Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 6. HMI för Sverige som helhet och för Sveriges tre storstadsområden

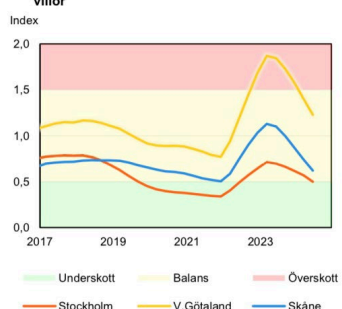
SBAB Booli HMI – Boendeformer, Sverige



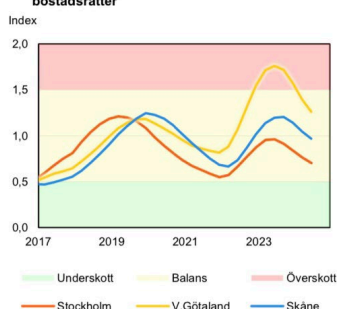
SBAB Booli HMI – Storstadslän, hyresrätter



SBAB Booli HMI – Storstadslän, villor



SBAB Booli HMI – Storstadslän, bostadsrätter



Rött = överskott, Gult = balans, Grönt = underskott

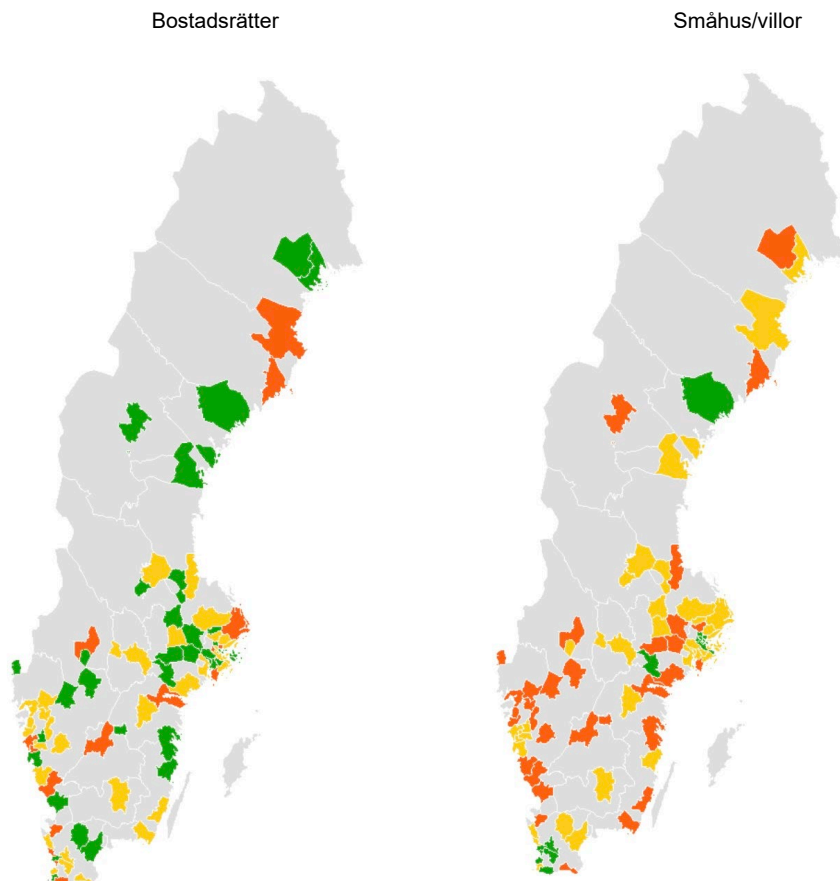
Källa: SBAB och Booli

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 5 mäklarguiden Hittamäklare är en del av SBAB:s trygga och enkla tjänster för bolån och boendeekonomi utan krångel. Antal bolånekunder uppgår till 291 000 och 652 000 privatpersoner har sparkonto (per den 30 juni 2024). Antal medarbetare (FTE) är 1 008. 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, linkedin.com/company/sbab-bank.

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.

Diagram 7. HMI i olika kommuner (där tillräckliga data finns)

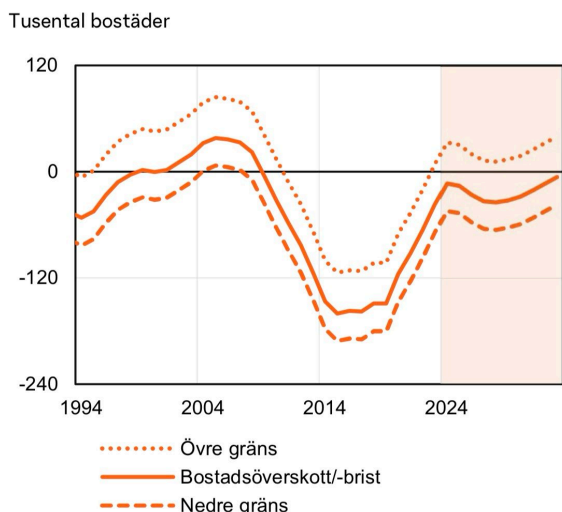


Rött = överskott, Gult = balans, Grönt = underskott

Källa: SBAB och Booli

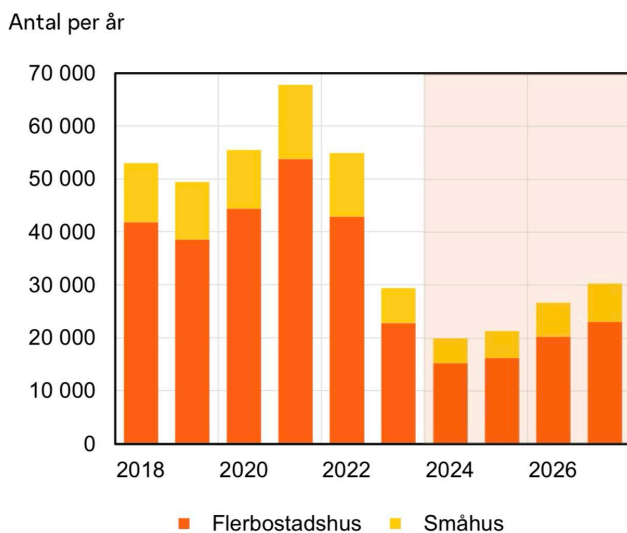
SBAB:s affärsidé är att med nytänkande och omtanke erbjuda lån och sparande samt andra tjänster till privatpersoner, bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag i Sverige. SBAB bildades 1985 och ägs av svenska staten. Bostadssajten Booli och 6 mäklarguiden Hittamäklare är en del av SBAB:s trygga och enkla tjänster för bolån och boendeekonomi utan krångel. Antal bolånekunder uppgår till 291 000 och 652 000 privatpersoner har sparkonto (per den 30 juni 2024). Antal medarbetare (FTE) är 1 008. 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, linkedin.com/company/sbab-bank.

Diagram 8. Uppskattad bostadsbrist i Sverige som helhet



Källa: Macrobond, SCB, SBAB

Diagram 9. Påbörjande antal nya bostäder (utfall resp. prognos)



Källa: SCB, Konjunkturinstitutet 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 291 000 och 652 000 privatpersoner har sparkonto (per den 30 juni 2024). Antal medarbetare (FTE) är 1 008. 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, linkedin.com/company/sbab-bank.