

Pressmeddelande 2025-12-04

Trots lägre inflation och räntor lutar det åt sju svåra år för bostadsbyggandet

Under årets tredje kvartal var det, i genomsnitt, balans mellan potentiell efterfrågan och utbudet av nya bostäder för hyres- och bostadsrätter i Sverige. Trenden går dock mot underskott och bostadsrätter tangerar nästan gränsen mot underskott. För villor har gränsen redan passerats. Potentialen för bostadsbyggandet har ökat i takt med sjunkande inflation, räntor och stigande inkomster. Det har dock ännu inte gjort något större avtryck i den *faktiska* försäljningen. Höga produktionskostnader i förhållande till priserna på andrahandsmarknaden är en förklaring.

Fyra gånger om året sammanställer SBAB/Booli läget för bostadsbyggandet bedömt utifrån den beräknade *potentiella* efterfrågan i förhållande till utbudet med indexet HMI (se metodbeskrivning nedan) och det *faktiska* försäljningsläget. Den potentiella efterfrågan beaktar förändringar i hushållens ekonomiska möjligheter att köpa en ny bostad. Så här ser situationen ut (se också bilagor för mer utförlig redovisning och beräkningar för olika områden ner på kommunnivå):

Balans mellan den potentiella efterfrågan och utbudet av nya hyres- och bostadsrätter

Det var under det tredje kvartalet i år balans mellan den potentiella efterfrågan och utbudet av nya hyres- och bostadsrätter i Sverige som helhet (se diagram 1). Trenden går dock mot underskott. För villor råder redan underskott i Sverige som helhet.

- Fallande inflation, bolåneräntor och stigande inkomster i kombination med den stora neddragningen av bostadsbyggandet de senaste åren har ökat potentialen för bostadsbyggandet sett till förhållandet mellan den potentiella efterfrågan och utbudet, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.

Störst *potential* för byggande av hyresrätter i Skåne län

För hyresrätter råder balans i samtliga storstadslän men potentialen för byggande av hyresrätter ser bäst ut i Skåne län som nästan tangerar gränsen mot underskott (se diagram 1). I Västra Götalands syns en tydlig trend mot underskott medan den trenden har brutits i Stockholms län.

- Sett till förhållandet mellan den potentiella efterfrågan och utbudet ser förutsättningarna för nya hyresrätter bland storstadsläna just nu bäst ut i Skåne län, närmast följt av Västra Götalands län. I Stockholms län är höga mark- och byggkostnader särskilt problematiska. Vi ser flera exempel på nyproduktionshyror runt 3 000 kronor per kvadratmeter och år i områden relativt långt ut i länet och från city. Det motsvarar 15 000 kronor i månaden för en lägenhet på 60 kvadratmeter – en hyra som nog upplevs som hög även för hushåll med hyfsat goda inkomster, säger Robert Boije.

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 301 000 och 709 000 privatpersoner har sparkonto (per den 30 sep 2025). Antal medarbetare (FTE) är 1 095. 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 och linkedin.com/company/sbab-bank.

Störst potential för byggande av bostadsrätter i Stockholms län

Bland storstadslänen ser potentialen för byggande av bostadsrätter för närvarande bäst ut i Stockholms län där gränsen till underskott har passerats (se diagram 1). I både Skåne län och Västra Götalands län råder balans, men trenden närmar sig underskott även i Skåne län.

Störst potential för byggande av villor i Stockholms- och Skåne län

Bland storstadslänen ser potentialen för byggande av villor för närvarande bäst ut i Stockholms län med Skåne län hack i häl (se diagram 1). I båda länen råder beräknade underskott.

- På senare tid har vi sett ett ökat politiskt intresse kring problemet med det historiskt låga byggandet av småhus. Det blir intressant att se om det kommer att tas några politiska initiativ mot ökat byggande av småhus i kölvattnet av egnahems-kommissionärens Stefan Attefalls [utredning och förslag](#), säger Robert Boije.

Fortsatt dystert i den faktiska försäljningen – lutar åt sju svåra år

Även om *potentialen* för bostadsbyggandet har förbättrats i takt med sjunkande inflation och bolåneräntor syns ännu ingen förbättring i den *faktiska* försäljningen av nyproducerade bostäder. Antalet verifierat sålda nya bostäder har under större delen av året legat ungefär i nivå med den låga nivån närmaste efter inflations- och räntechocken (se diagram 2). Höga produktionskostnader i förhållande till priserna på andrahandsmarknaden är en förklaring (se diagram 3).

- Vi ser än så länge ingen ljusning i försäljningen av nya bostäder. Det börjar bokstavligen luta åt "sju svåra år" för branschen. Ett uppenbart problem för bostadsbyggandet har varit fortsatt höga mark- och byggkostnader i kombination med att priserna på bostäder på andrahandsmarknaden har utvecklats svagt. För de bostadsbyggare och utvecklare som ändå letar efter ljusglimtar, kan en sådan möjligen vara att prisutvecklingen på andrahandsmarknaden varit lite starkare än normalt nu under hösten, säger Robert Boije.

För mer information, vänligen kontakta:

Robert Boije, Chefsekonom
Telefon: 070-269 45 91
E-post: robert.boije@sbab.se

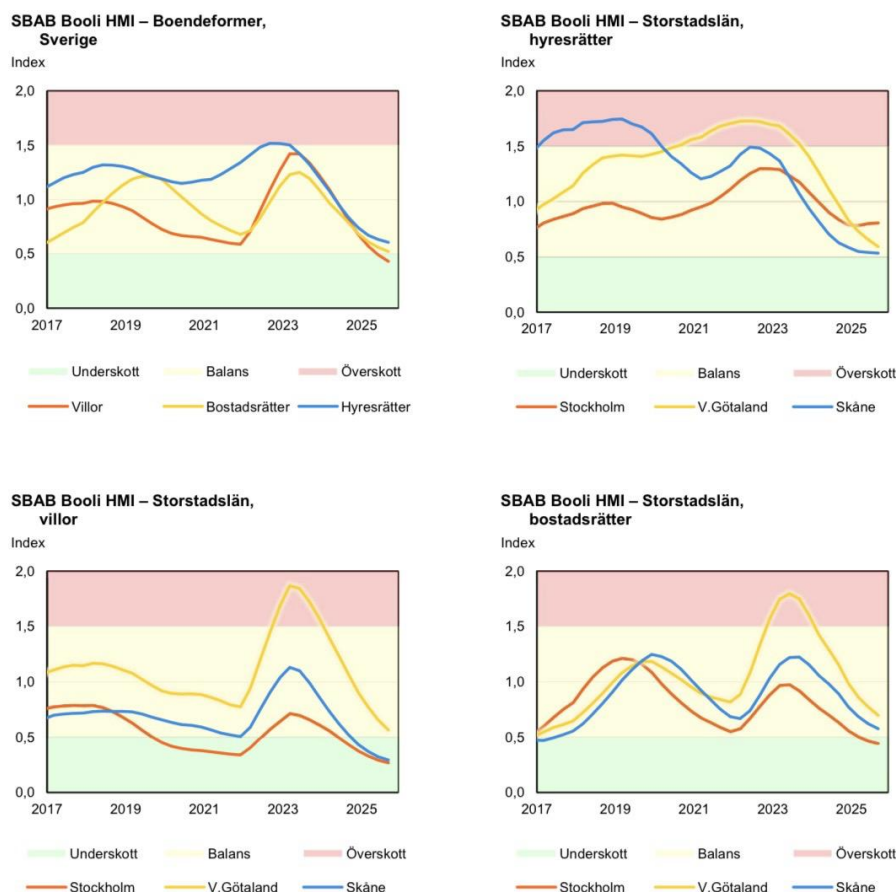
Bessie Wedholm, t.f. Presschef
Telefon: 073-049 08 74
E-post: bessie.wedholm@sbab.se

Beskrivning av hur indexet HMI beräknas och vad det visar

Den beräknade potentiella efterfrågan på nya bostäder ställd i relation till utbudet beräknas med SBAB Booli Housing Market Index (HMI). HMI är en indikator för att bedöma potentialen för bostadsbyggandet framöver. Den beräknade potentiella efterfrågan utgår bland annat från hushållens preferenser för olika boendeformer och deras betalningsförmåga. Den potentiella efterfrågan ska ses som ett mått på det *potentiella* marknadsdjupet, inte vad som faktiskt efterfrågas just nu eller behovet sett till demografin. Utbudet är summan av osålt lager och antalet påbörjande nya bostäder.

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 301 000 och 709 000 privatpersoner har sparkonto (per den 30 sep 2025). Antal medarbetare (FTE) är 1 095. 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 och linkedin.com/company/sbab-bank.

Diagram 1. HMI för Sverige som helhet och för Sveriges tre storstadsområden, kvartal 3, 2025



Rött = överskott, Gult = balans, Grönt = underskott

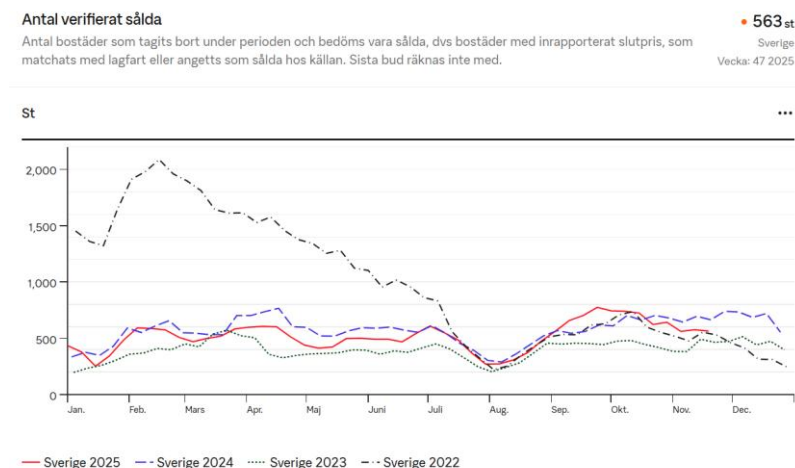
Källa: SBAB och Booli

Tolkning av 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 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 301 000 och 709 000 privatpersoner har sparkonto (per den 30 sep 2025). Antal medarbetare (FTE) är 1 095. 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 och linkedin.com/company/sbab-bank.

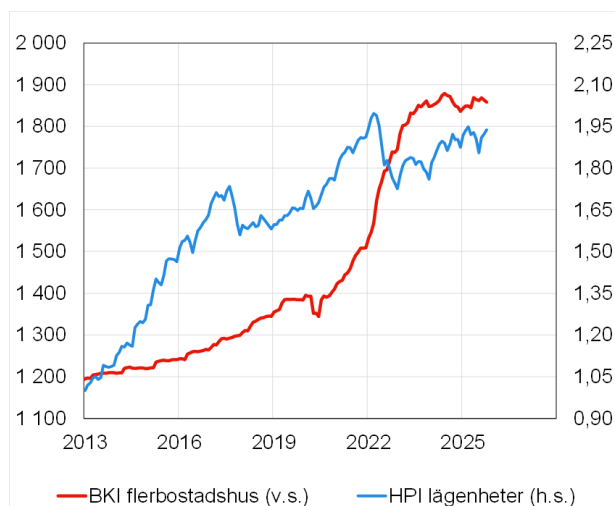
Diagram 2. Antalet verifierat sålda nya bostäder per månad åren 2022–2025



Källa: SBAB och Booli

Diagram 3. Byggbkostnadsindex (BKI) för flerbostadshus och prisutveckling för bostadsrätter på andrahandsmarknaden (mätt med SBAB/Boolis prisindex HPI)

Indexnivå



Källa: SCB, Macrobond, 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 boendeeekonomi utan krångel. Antal bolånekunder uppgår till 301 000 och 709 000 privatpersoner har sparkonto (per den 30 sep 2025). Antal medarbetare (FTE) är 1 095. 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 styrmödel och dagliga arbete. Läs mer på: sbab.se, booli.se, hittamaklare.se, facebook.com/sbabbank och linkedin.com/company/sbab-bank.