

Pressmeddelande 2026-03-12

Flera positiva tecken för bostadsbyggandet

Under fjärde kvartalet förra året var den potentiella efterfrågan i nivå med utbudet av nya bostäder för hyres- och bostadsrätter i Sverige. För villor rådde däremot ett tydligt underskott. Potentialen för bostadsbyggandet har ökat markant i takt med sjunkande inflation, räntor och stigande hushållsinkomster. I februari såldes också fler nya bostäder jämfört med motsvarande månad de senaste tre åren - en ljusglimt för hårt prövade bostadsbyggare. Om konflikten i Mellanöstern drar ut i tiden riskerar dock den positiva uppgången brytas.

- Vi ser nu flera tecken på att det ljusnar för de hårt prövade bostadsbyggarna. Konflikten i Mellanöstern riskerar dock att ta udden av detta om den drar ut i tiden och leder till stigande inflation och räntor, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.

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 hushållens ekonomiska möjligheter att köpa en ny bostad och kan skilja sig från den faktiska efterfrågan.

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

Det var under det fjärde kvartalet förra året balans mellan den potentiella efterfrågan och utbudet av nya hyres- och bostadsrätter i Sverige som helhet (se diagram 1), även om bostadsrätter låg nära gränsen för underskott. För villor rådde redan ett tydligt underskott.

Störst potential för byggande av hyresrätter i Skåne län och Västra Götalands län

För hyresrätter rådde balans i samtliga storstadslän. Potentialen för byggande av hyresrätter ser bäst ut i Skåne län och Västra Götalands län som nästan tangerade gränsen mot underskott (se diagram 1).

- Sett till förhållandet mellan den potentiella efterfrågan och utbudet ser förutsättningarna för nya hyresrätter bland storstadslänen just nu bäst ut i Skåne och Västra Götaland. Hyrorna i Stockholm är dock högre i förhållande till betalningsförmågan, säger Robert Boije.

Störst potential för byggande av bostadsrätter i Stockholms län

För bostadsrätter rådde under sista kvartalet i fjol balans i Västra Götalands län och Skåne 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). Den tidigare trenden mot underskott i Skåne län har dock planat ut.

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

Bland storstadslänen ser potentialen för byggande av villor för närvarande bäst ut i Stockholms och Skåne (se diagram 1). I båda länen rådde tydliga underskott under det sista

kvartalet förra året. Västra Götalands län tangerade precis gränsen mot underskott och trenden pekar nedåt.

- Vår indikator pekar tydligt mot störst obalanser i förhållandet mellan den potentiella efterfrågan och utbudet på villor i Sverige som helhet och i två av storstadslänen. Det blir mot denna bakgrund intressant att se om det framöver kommer att tas några mer tydliga politiska initiativ mot ökat byggande av småhus i kölvattnet av egnahems-kommissionärens Stefan Attefalls [utredning och förslag](#). Jag är dock inte alltför hoppfull om detta, säger Robert Boije.

Ljusglimt i den faktiska försäljningen av nya bostäder under februari

Under förra året och inledningen av detta syntes ingen större förbättring i försäljningen av nya bostäder jämfört med förra året. Men i februari såldes fler nya bostäder jämfört med samma månad de senaste tre åren (se diagram 2). Höga produktionskostnader i förhållande till priserna på andrahandsmarknaden håller dock fortfarande tillbaka den faktiska efterfrågan (se diagram 3).

- Man ska vara försiktig med att dra alltför stora växlar efter enskilda månadsutfall men uppgången i försäljningen av nya bostäder i februari, kan tyda på ett trendbrott. För att få i gång en varaktig ökning i efterfrågan på nya bostäder behöver troligen priserna på andrahandsmarknaden fortsätta att närma sig nyproduktionskostnaderna, säger Robert Boije.

För mer information, vänligen kontakta:

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

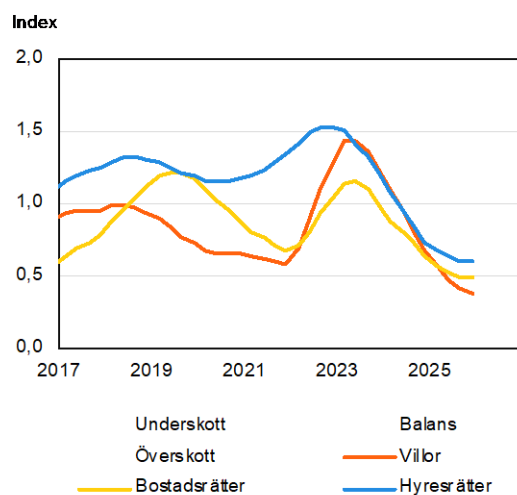
Catharina Henriksson, Presschef
Telefon: 076-118 79 14
E-post: catharina.henriksson@sbab.se

Beskrivning av hur indexet HMI beräknas och vad det visar

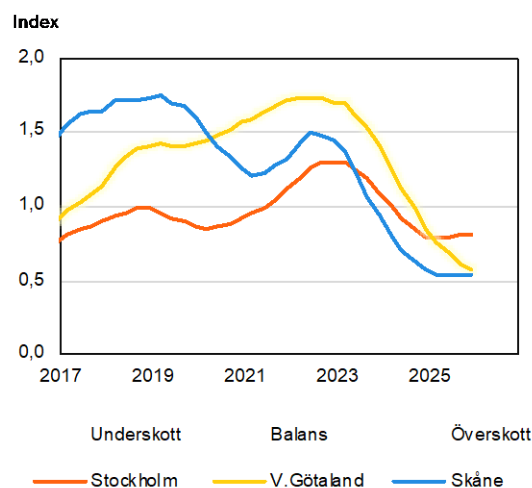
Den beräknade potentiella efterfrågan på nya bostäder ställd i relation till utbudet beräknas med SBAB Booli Housing Market Index (HMI). HMI är en indikator för att bedöma potentialen för bostadsbyggandet framöver. Den beräknade potentiella efterfrågan utgår bland annat från hushållens preferenser för 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.

Diagram 1. HMI för Sverige som helhet och för Sveriges tre storstadsområden, kvartal 4, 2025

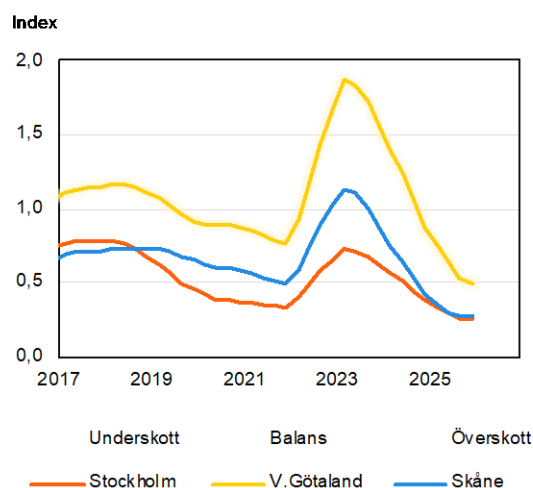
SBAB Booli HMI – Boendeformer, Sverige



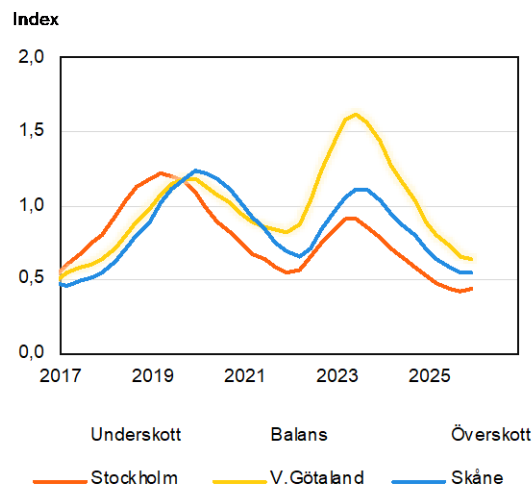
SBAB Booli HMI – Storstadslän, hyresrätter



SBAB Booli HMI – Storstadslän, villor



SBAB Booli HMI – Storstadslän, bostadsrätter



Rött = överskott, Gult = balans, Grönt = underskott

Källa: SBAB och Booli

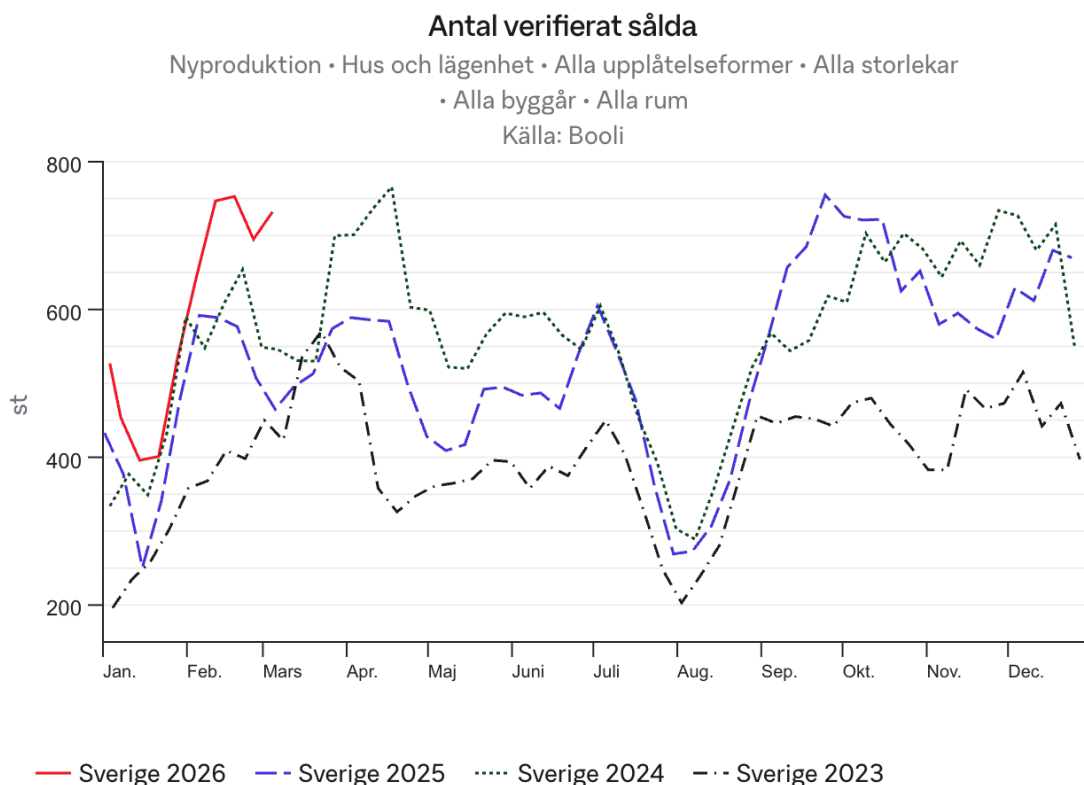
SBAB erbjuder lån och sparande samt andra tjänster till privatpersoner, bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag i Sverige. SBAB bildades 1985 och ägs av svenska staten. Bostadssajten Booli och mäklarguiden Hittamäklare är en del av SBAB. Läs mer på sbab.se.

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.

Diagram 2. Antalet verifierat sålda nya bostäder per månad åren 2023–2026

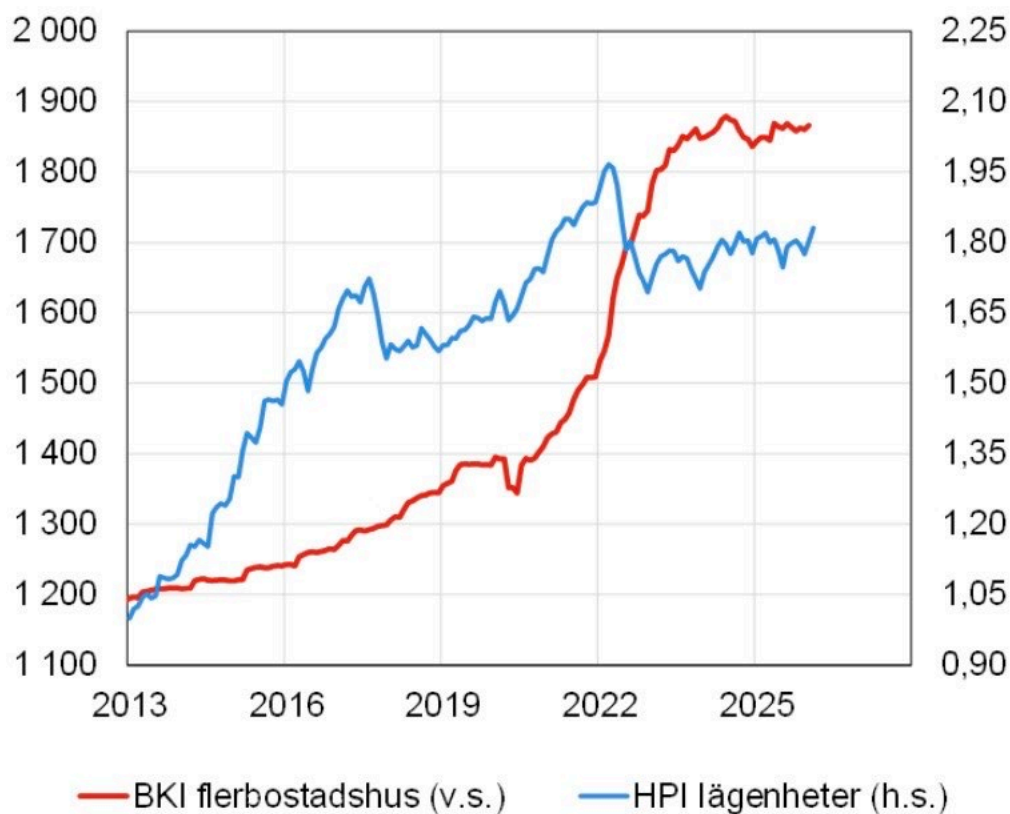
Fyra veckors glidande medelvärde



Källa: SBAB och Booli

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

Indexnivå



Källa: SCB, Macrobond, SBAB och Booli