

Pressmeddelande 2026-06-10

## Störst potential för byggande av nya villor

Under årets första kvartal var det balans mellan den potentiella efterfrågan och utbudet av nya hyresrätter i Sverige som helhet. För villor rådde däremot ett tydligt underskott medan bostadsrätter låg på gränsen mellan balans och underskott. Störst potential för byggande av villor är det i Stockholms och Skånes län. Antalet sålda nya bostäder har ökat något under våren jämfört med samma period förra året, men höga produktionskostnader i förhållande till priserna på andrahandsmarknaden dämpar efterfrågan på nya bostäder. Konflikten i Mellanöstern riskerar också att dämpa efterfrågan och förlänga kräftgången för bostadsbyggandet.

- Antalet sålda nya bostäder klättrar uppåt – men mycket sakta. En utdragen konflikt i Mellanöstern med stigande inflation och räntor riskerar att förta denna uppgång och förlänga kräftgången för pressade bostadsutvecklare och byggare, 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 bland annat hushållens preferenser för olika boendeformer och den ekonomiska möjligheten att köpa en ny bostad och kan skilja sig från den faktiska efterfrågan.

### Balans mellan den potentiella efterfrågan och utbudet på nya hyresrätter

Det var under det första kvartalet i år balans mellan den potentiella efterfrågan och utbudet av nya hyresrätter i Sverige som helhet (se diagram 1). Bostadsrätter låg på gränsen mellan balans och underskott. För villor rådde ett tydligt underskott. Förändringarna sedan förgående kvartal är små.

### Störst potential för byggande av hyresrätter i Skånes och Västra Götalands län

För hyresrätter rådde balans i samtliga storstadslän. Potentialen för byggande av hyresrätter ser bäst ut i Västra Götalands län och Skåne län som nästan tangerade gränsen mot underskott (se diagram 1). De tidigare tydliga trenderna mot underskott i såväl Skåne län som Västra Götalands län har dock planat ut.

- Bland storstadslänen ser förutsättningarna för byggande av nya hyresrätter bäst ut i Skåne län nära följt av Västra Götalands län. Hyrorerna i Stockholm är, jämfört med de båda andra storstadslänen, höga i förhållande till betalningsförmågan, säger Robert Boije.

### Störst potential för byggande av bostadsrätter i Stockholms län

För bostadsrätter rådde under årets första kvartal balans i Västra Götalands län och Skåne län. Bland storstadslänen ser potentialen för byggande av bostadsrätter bäst ut i Stockholms län där det råder underskott sett till förhållande mellan utbud och potentiell efterfrågan (se

diagram 1). Den tidigare trenden mot underskott i Skåne län och Västra Götalands län har planat ut.

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

Bland storstadslänen ser potentialen för byggande av villor bäst ut i Stockholms län och Skåne län (se diagram 1). I båda länen rådde tydliga underskott under årets första kvartal. Västra Götalands län passerade precis gränsen mot underskott och trenden pekar nedåt.

- Vår indikator pekar alltså tydligt mot att det är underskott på villor i Sverige som helhet och nu även i samtliga tre storstadslän. Det på senare tid ökade politiska intresset för det sedan lång tid låga småhusbyggandet i Sverige är mot denna bakgrund berättigat, säger Robert Boije.
- Vår indikator väger ihop preferenser för olika boendeformer och den löpande betalningsförmågan men inte andra faktorer som talar till småhusproduktionens nackdel, som höga stämpelskatter, högre krav på kontantinsats relativt bostadsrätter och höga kommunala anslutningsavgifter, säger Robert Boije.

### **Den faktiska efterfrågan på nya bostäder klättrar uppåt – men sakta**

Under våren har det sålts fler nya bostäder i Sverige jämfört med motsvarande period förra året (se diagram 2). Det är dock ingen stor uppgång. Höga produktionskostnader i förhållande till priserna på andrahandsmarknaden håller fortfarande tillbaka den faktiska efterfrågan (se diagram 3). En liten ljusglimt är dock att bokningsläget har sett lite bättre ut under våren jämfört med samma period förra året (se tabell1).

- Sedan början av 2022 har byggkostnaderna ökat med mer än 15 procent samtidigt som priserna på andrahandsmarknaden fallit med omkring 7 procent. Sett i ljuset av det är det inte konstigt att efterfrågan på nya bostäder och bostadsbyggandet inte tar bättre fart. Bostäderna på andrahandsmarknaden konkurrerar ju med nyproducerade bostäder, säger Robert Boije.

### **För mer information, vänligen kontakta:**

Robert Boije, Chefsekonom  
Telefon: 070-269 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)

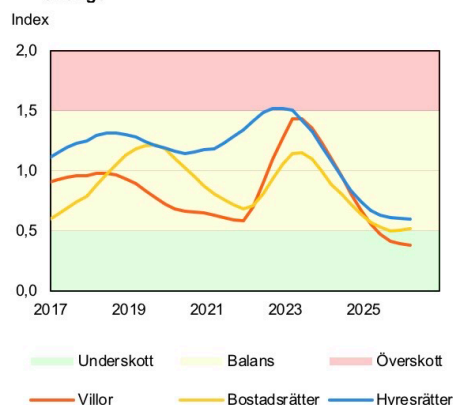
### **Beskrivning av hur indexet HMI beräknas och vad det visar**

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.

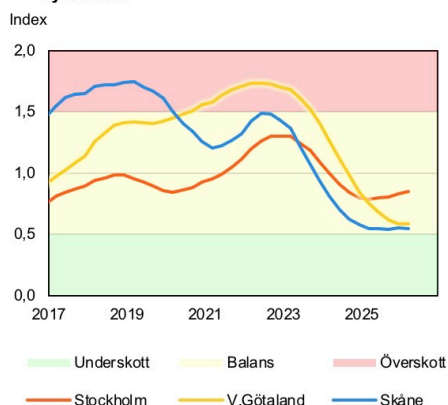
*SBAB erbjuder lån och sparande samt andra tjänster till privatpersoner, bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag i Sverige. SBAB bildades 1985 och ägs av svenska staten. Bostadssajten Booli och Hittamäklare är en del av SBAB. Läs mer på [sbab.se](http://sbab.se).*

**Diagram 1. HMI för Sverige som helhet och för Sveriges tre storstadsområden, kvartal 1, 2026**

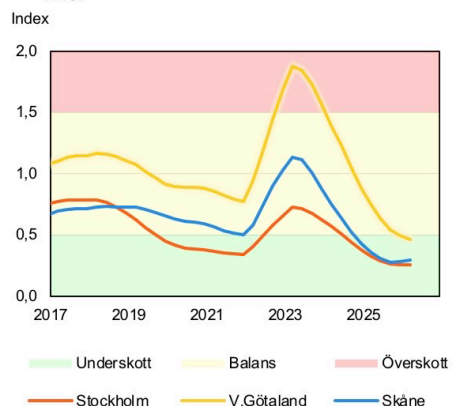
**SBAB Booli HMI – Boendeformer, Sverige**



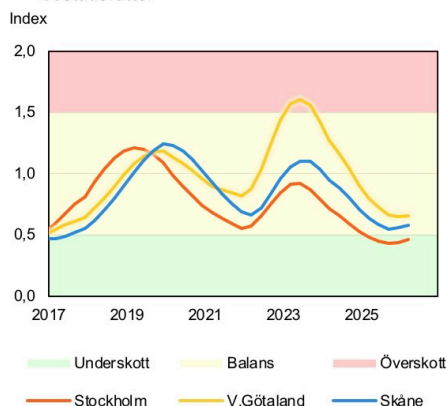
**SBAB Booli HMI – Storstadslän, hyresrätter**



**SBAB Booli HMI – Storstadslän, villor**



**SBAB Booli HMI – Storstadslän, bostadsrätter**



Rött = överskott, Gult = balans, Grönt = underskott

**Källa: SBAB och Booli**

### 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 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 Hittamäklare är en del av SBAB. Läs mer på sbab.se.*

**Diagram 2. Antalet verifierat sålda nya bostäder**

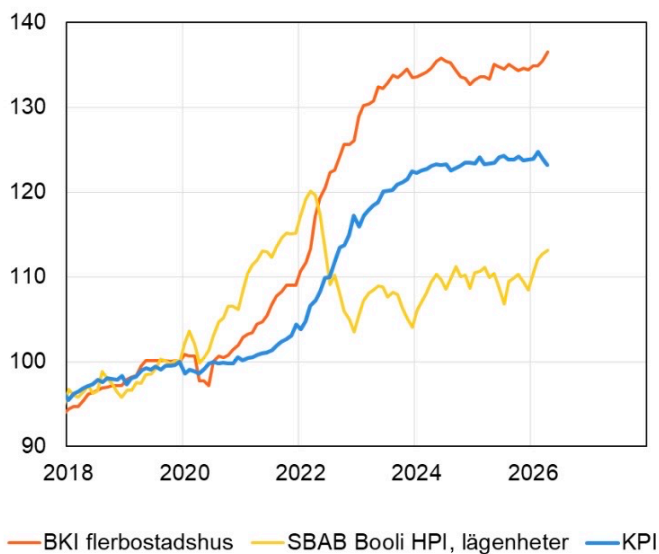
Fyra veckors glidande medelvärde



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

**Tabell 1. Antalet bokade och avbokade nya bostäder i Sverige våren 2025 och 2026**

<b>Januari-maj 2026</b>	
Bokade	1193
Avbokade	229
<b>Netto</b>	<b>964</b>

<b>Januari-maj 2025</b>	
Bokade	1014
Avbokade	283
<b>Netto</b>	<b>731</b>

Källa: Booli