

Pressmeddelande 2026-09-10

Storstadsområdena har störst behov av fler nya småhus

Under årets andra kvartal var det balans mellan den potentiella efterfrågan och utbudet av nya hyresrätter i Sverige som helhet. För nya småhus rådde däremot ett tydligt underskott medan marknaden för nya bostadsrätter låg på gränsen mellan balans och underskott. Samtliga tre storstadsområden uppvisar underskott på nya småhus, vilket pekar på en betydande potential för ökat byggande. Antalet sålda nya bostäder har ökat tydligt under första halvåret i år jämfört med samma period förra året, men från en låg nivå. Sedan 2022 har produktionskostnaderna ökat snabbt samtidigt som priserna på andrahandsmarknaden har sjunkit. Det håller tillbaka efterfrågan på nya bostäder. Om den utdragna konflikten i Mellanöstern leder till högre inflation och stigande räntor finns en risk att efterfrågan dämpas ytterligare.

- Vår analys visar att potentialen i att bygga nya småhus i storstadsområdena är god sett till den obalans som finns mellan den potentiella efterfrågan, där vi väger in betalningsförmågan, och utbudet av nya småhus. Utbudet har av olika skäl inte hängt med, säger Robert Boije, SBAB:s chefsekonom.

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, vilken kan skilja sig från den faktiska efterfrågan.

Balans mellan den potentiella efterfrågan och utbudet av nya hyresrätter

Under det andra kvartalet i år, rådde 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 småhus rådde ett tydligt underskott.

Störst potential för ökat byggande av hyresrätter i Skåne och Västra Götaland

För hyresrätter rådde balans i samtliga storstadslän. Potentialen för ökat 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. Hyrorna i Stockholm är, jämfört med de båda andra storstadslänen, generellt sett, höga i förhållande till betalningsförmågan, säger Robert Boije.

Störst potential för ökat byggande av bostadsrätter i Stockholms län

För bostadsrätter var det under andra kvartalet balans i Västra Götalands län och Skåne län medan Stockholms län tangerade gränsen till underskott efter att tidigare uppvisat större underskott (se diagram 1). Bland storstadslänen ser potentialen för ökat byggande av bostadsrätter därmed fortfarande bäst ut i Stockholms län.

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.

Störst potential för byggande av nya småhus i Stockholms län och Skåne län

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

- Det politiska intresset för småhusbyggandet verkar ha tagit fart – även över blockgränsen. Kanske kan de många konstruktiva och innovativa förslagen som egnahemskommissionären Stefan Attefall nyligen presenterat för att röja undan utbudshämmande hinder för småhusbyggande, bidra till att man från politiskt håll går från ord till handling, säger Robert Boije.

Den faktiska efterfrågan på nya bostäder fortsätter uppåt men från låga nivåer

Under första halvåret i år har det sålts tydligt fler nya bostäder i Sverige jämfört med motsvarande period förra året (se diagram 2). Höga produktionskostnader i förhållande till priserna på andrahandsmarknaden håller dock fortfarande tillbaka (den faktiska) efterfrågan (se diagram 3). Försäljningstiderna har sjunkit relativt mycket (se diagram 4). Samtidigt ligger andelen prissänkta kvar på förhållandevis höga tal (se diagram 5), även om den sjunkit tillbaka något.

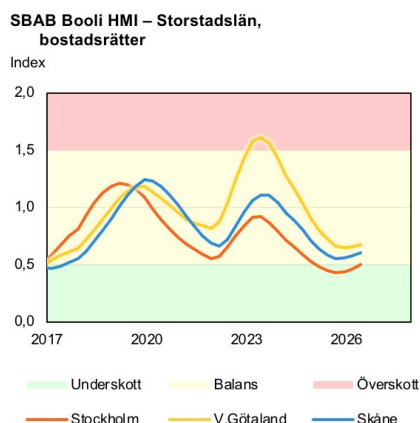
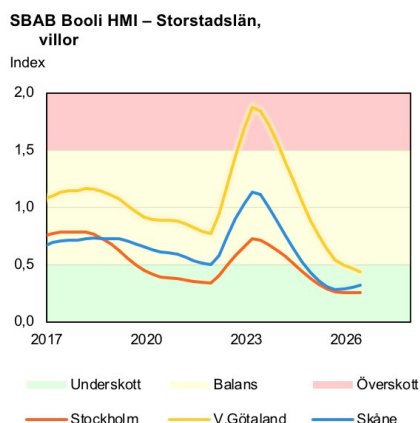
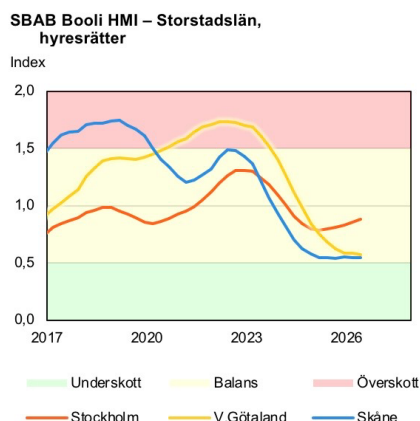
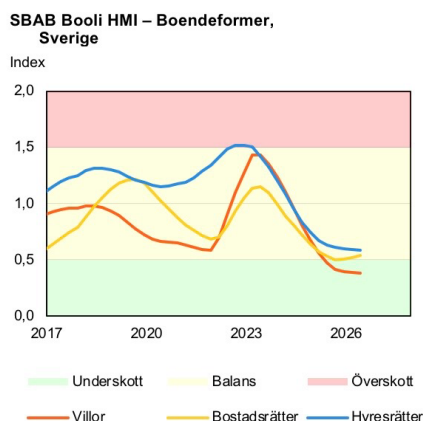
- På kort och medellång sikt är det framför allt konjunkturen, ränteläget och produktionskostnaderna i förhållande till priserna på andrahandsmarknaden, som avgör efterfrågan på nya bostäder. På längre sikt leder den betydligt lägre befolkningstillväxten till dämpade byggvolym. De höga byggvolym vi såg under perioden med ultralåga räntor och en snabbt växande befolkning tillhör sannolikt historien. Bostadsbyggarna har ett nytt normalläge att förhålla sig till, säger Robert Boije.
- Bostadsbyggarna kan ändå glädja sig lite över att försäljningstalen gått upp under året i takt med stärkt konjunktur och stigande realinkomster - även om det är från låga nivåer. För en mer betydande uppgång måste bostadspriserna på andrahandsmarknaden öka i förhållande till produktionskostnaderna. Den utdragna konflikten i Mellanöstern riskerar samtidigt att dämpa efterfrågan om den leder till att inflationen och räntorna stiger igen. De längre marknadsräntorna har redan gått upp ganska mycket den senaste tiden, 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

Diagram 1. HMI för Sverige som helhet och för Sveriges tre storstadsområden t.o.m. kvartal 2, 2026



Rött = överskott, Gult = balans, Grönt = underskott

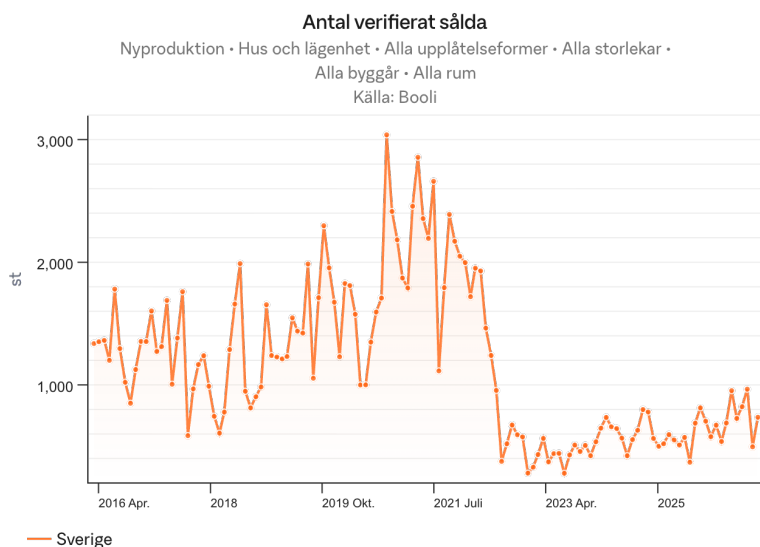
Källa: SBAB och Booli

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 potentiella 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 potentiella efterfrågan. Indexet kan ändras bakåt i tiden i det fall historiska data, bland annat från SCB, ändras. Den potentiella efterfrågan ska ses som ett mått på det *potentiella* marknadssjupet, inte vad som faktiskt efterfrågas just nu eller behovet sett till demografin. 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](#).

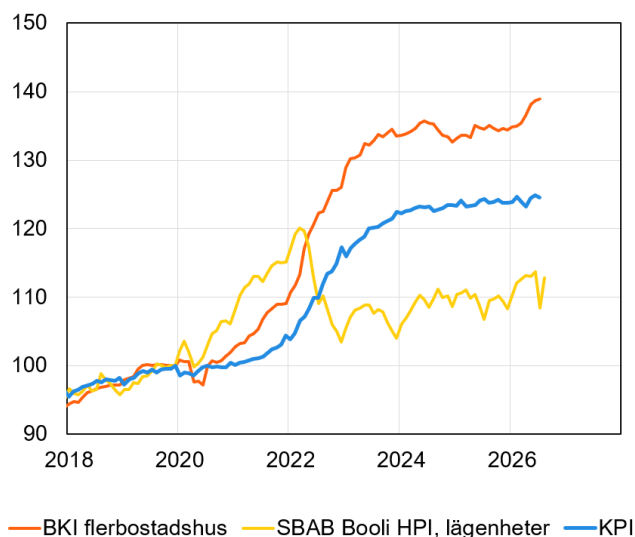
Diagram 2. Antalet verifierat sålda nya bostäder per månad



Källa: SBAB / Booli

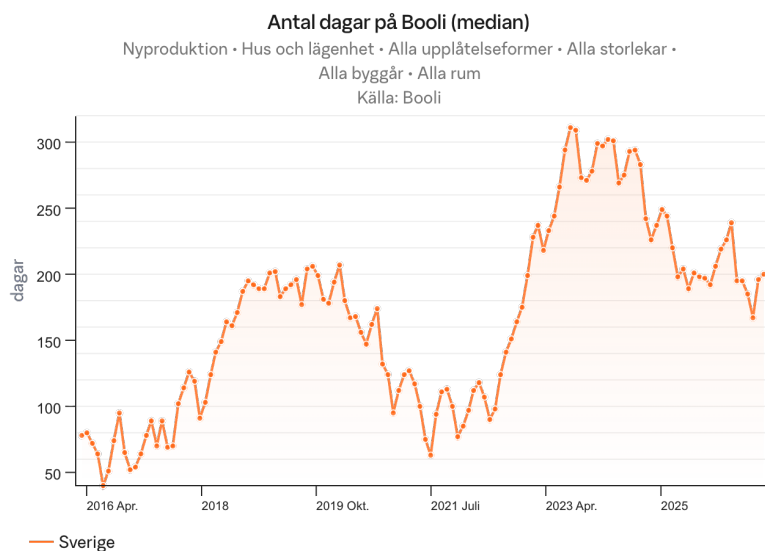
Diagram 3. Byggkostnadsindex (BKI) för flerbostadshus, KPI och prisutveckling för bostadsrätter på andrahandsmarknaden (mätt med SBAB/Boolis prisindex HPI)

Index 1019.12=100



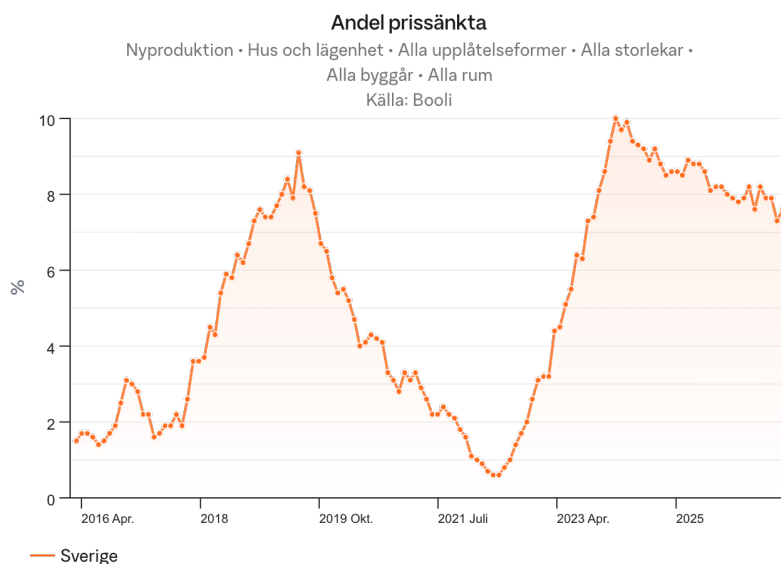
Källa: SCB, Macrobond, SBAB och Booli

Diagram 4. Försäljningstid nya bostäder



Källa: SBAB / Booli

Diagram 5. Andel prissänkta nya bostäder (listpriser)



Anm. Indirekta prissänkningar i form av avgiftssänkningar eller andra liknande erbjudanden ingår inte

Källa: SBAB / Booli