

Finansdepartementet
Bostadsenheten
103 33 STOCKHOLM

Utvecklingen för bostadsbyggandet Den snabba försvagningen på bostadsmarknaden efter sommaren gör att Boverket reviderar sin byggprognos.

Byggandet av hyresrätter har under år 2008 minskat markant jämfört med år 2006. Byggandet av bostadsrätter höll en hög takt fram till och med halvårsskiftet i år. Under tredje kvartalet minskade antalet påbörjade bostadsrätter stort, enligt preliminär statistik från SCB. Även antalet påbörjade småhus minskade under tredje kvartalet.

Boverket bedömer nu att cirka 22 500 nya bostäder påbörjas år 2008, och cirka 16 000 bostäder år 2009. Av dessa beräknas 1 500 tillkomma som nettotillskott genom ombyggnad vartdera året. Bostadsbyggandet kan år 2009 därmed komma att minska med 60 procent jämfört med de faktiska byggstarterna år 2006. Utvecklingen är dock fortsatt svårbedömd. Statistiken för det senaste kvartalet är osäker, beroende på att inrapporteringen till SCB har en betydande eftersläpning.

Byggandet av hyresrätter har minskat med 68 procent

Under årets tre första kvartal påbörjades preliminärt endast 2 500 hyresrätter genom nybyggnation av flerbostadshus. Det var en minskning med hela 68 procent jämfört med motsvarande period år 2006, då 7 700 hyresrätter påbörjades¹. Byggstarterna har varit jämnt fördelade mellan de tre kvartalen, sett till riket som helhet.

Av de 2 500 hyresrätterna var uppskattningsvis knappt 1 000 specialbostäder för äldre och studerande.

I Storstockholm, Storgöteborg och Stormalmö var minskningen för hyresrätter hela 80 procent. Cirka 800 hyresrätter påbörjades, vilket kan jämföras med 4 100 under motsvarande period 2006. I övriga riket var

¹ Vi jämför med 1-3 kvartalet 2006 eftersom utvecklingen under 2007 är svårbedömd på grund av de s.k. Odellplattorna från slutet av 2006.



minskningen cirka 55 procent. Anmärkningsvärt är att endast 11 hyresrätter har inrapporterats som påbörjade i storstadsregionerna under tredje kvartalet.

Bostadsrätter minskade stort under tredje kvartalet

Byggandet av bostadsrätter förefaller ha fallit mycket kraftigt under tredje kvartalet, då preliminärt endast 450 lägenheter påbörjades. Det är en minskning med 85 procent jämfört med tredje kvartalet 2006.

Dessförinnan var takten förhållandevis hög och jämn, med cirka 2 400 påbörjade bostadsrätter per kvartal, under de föregående fyra kvartalen.

Under de tre första kvartalen i år påbörjades därmed preliminärt 5 300 bostadsrätter, vilket är knappt 40 procent färre än under motsvarande period 2006.

Halvering för flerbostadshus kvartal 1-3

Under tredje kvartalet påbörjades därmed 1 200 bostäder i nybyggnation av flerbostadshus. Det var en minskning med hela 80 procent jämfört med tredje kvartalet 2006.

Sett över de tre första kvartalen påbörjades 7 800 bostäder i nybyggnation av flerbostadshus, 50 procent färre än under motsvarande period 2006.

Därutöver påbörjades knappt 1000 bostäder i nettotillskott genom ombyggnad, vilket var en minskning med 70 procent jämfört med 1-3 kvartalet 2006.

Minskning även för småhus

Under årets första tre kvartal påbörjades cirka 8 400 bostäder i småhus, vilket var en minskning med 15 procent jämfört med både 2006 och 2007.

Under första halvåret minskade antalet påbörjade småhus med cirka 10 procent jämfört med motsvarande period 2007, och med 7 procent jämfört med 2006.

Men under tredje kvartalet minskade byggstarterna för småhus mer markant, då preliminärt 30 procent färre bostäder påbörjades jämfört med både tredje kvartalet 2006 och tredje kvartalet 2007.

Hushållens efterfrågan

Vår uppfattning är att hushållens förväntningar om sin egen ekonomi och samhällsekonomin kommer att vara central när det gäller utvecklingen på bostadsmarknaden. I fokus ligger arbetsmarknadens utveckling, vilken i sin tur är beroende av inhemsk och global efterfrågan. Det är troligt att efterfrågan på nya småhus och bostadsrätter kommer att vara svag åtminstone under 2009. Hushållens ekonomi får en skjuts både av Riksbankens stora räntesänkning den 10 december och av skattesänkningar efter års-



skiftet. Vi utesluter inte att detta påverkar bostadsefterfrågan redan nu, men tror dock att det får en begränsad påverkan tills vidare.

Kreditmarknaden

Det är svårt att få en tydlig bild av vilka restriktioner på kreditmarknaden som påverkar bostadsmarknaden. Konjunkturinstitutet, som utökat sin enkät i den senaste Konjunkturbarometern, bedömer att byggindustrin troligtvis är den sektor som drabbats hårdast av den senaste tidens utveckling på finansmarknaden. Bland de byggföretag som angett ökade svårigheter med finansieringen anger övervägande andelen att det är sämre möjligheter att få banklån.

Vår slutsats är att långivarna har stramat upp sina villkor efter en mer frikostig period under i synnerhet 2006 och in på 2007. Riskoviljan har ökat, kanske mest för lån till företag. Vi kan inte bedöma om det finns skillnader mellan olika långgivare.

Det kan röra sig om alla parametrar i långivningen, som belåningsgrader, topplånerestriktioner, amorteringsvillkor, individuell räntesättning. Avkastningskraven har skärpts i hela landet, men troligen mest i storstadsregionerna. Detta påverkar hyresrättsinvesteringarna.

I synnerhet för bostadsrätter kan det finnas en osäkerhet hur långt marknadspriserna faller, vilket kan leda till försiktiga värderingar. Att finansiera nybyggnad av bostadsrätter, där det ju finns flera aktörer, kan vara problematisk främst avseende byggkreditiv till byggherren samt slutlig finansiering till enskilda hushåll. Ökade krav från långgivaren om förhandsteckning kan dock utgöra den största restriktionen.

För hushåll som avser att sälja en bostad och köpa en ny medför det osäkra läget att den tidigare bostaden måste bli såld innan köpet kan genomföras och lånebehovet kan fastställas.

Bedömning för 2008 och 2009

Boverket bedömer nu att cirka 22 500 bostäder påbörjas år 2008, varav nybyggnation av cirka 11 000 bostäder i småhus och cirka 10 000 bostäder i flerbostadshus. Knappt 1 500 bostäder tillkommer som nettotillskott genom ombyggnad.

Av flerbostadshusen bedömer vi att cirka 5 500 lägenheter blir bostadsrätter och 4 500 blir hyresrätter.

År 2009 kan bostadsbyggandet komma att falla ner till cirka 16 000 bostäder, varav nybyggnation av 7 000 bostäder i småhus och cirka 7 500 i flerbostadshus. Cirka 1 500 förväntas tillkomma som nettotillskott genom ombyggnad.

Utvecklingen är dock fortsatt mycket svårbedömd. Vår prognos för 2009 utgår från att nybyggnationen av bostadsrätter faller med hela 75 procent,



jämfört med 2006, ned till cirka 2 500 påbörjade bostäder. Byggandet av hyresrätter antas uppgå till cirka 5 000 bostäder.

Orderstatistik från Trähusfabrikanternas riksförbund tyder på en svag efterfrågan på småhus. Under tredje kvartalet 2008 minskade orderingen för styckebyggda småhus med 43 procent jämfört med motsvarande kvartal 2007. Under oktober månad var minskningen än större, 61 procent. Byggandet av småhus kan därför bli lägre än vår prognos visar.

Vad gäller bostadsrätter måste i första hand lägenheter i befintliga projekt säljas. Det är inte uteslutet att några av de redan påbörjade projekten med bostadsrätt kan komma att stanna av tills vidare. Aktörerna kommer att vara försiktiga så länge osäkerheten består, samtidigt som man bedömer affärsmöjligheterna.

Vi utgår från att hyresrättsbyggandet framöver kommer att hålla en högre takt än hittills under 2008. I synnerhet räknar vi med att byggandet ökar i storstadsregionerna. Vi räknar med att anbudspriserna kommer att sänkas, både till följd av lediga resurser och sänkta byggmaterialpriser. Markpriserna kan komma att sänkas i spåren av lågkonjunkturen, vilket kan påverka utbudet på några års sikt. Samtidigt är det inte osannolikt att efterfrågan på hyresrätter med höga hyresnivåer kommer att öka något med avtagande riskvilja hos hushållen.

De aktörer som har hyresrättsprojekt i beredskap i attraktiva lägen, och en god soliditet, kan utnyttja marknadsläget. Men en restriktion är att antalet hyresrätter har minskat markant i kommunernas projektlistor efter år 2006, i storstadsregionerna och bland övriga kommuner med fler än 75 000 invånare². I stället dominerar bostadsrätter projektlistorna. Knappt hälften av hyresrätterna i projektlistorna var privata.

Hyresrätter i stället för bostadsrätter

I Stockholm för de kommunala bostadsföretagen diskussioner om köp av projekt och mark från andra aktörer. Sådana uppgörelser skulle troligen vara möjliga främst i de centrala delarna av storstäderna. Det innebär att planerat bostadsrättsbyggande ersätts av hyresrätter. I Stockholm möjliggör detta att hyresrättsbyggandet kan nå de politiska målsättningarna för de kommunala företagen, men på bekostnad av bostadsrätten.

För Boverket

Hans-Åke Palmgren
Expert

² Källa: Boverkets bostadsmarknadsenkät 2008.

