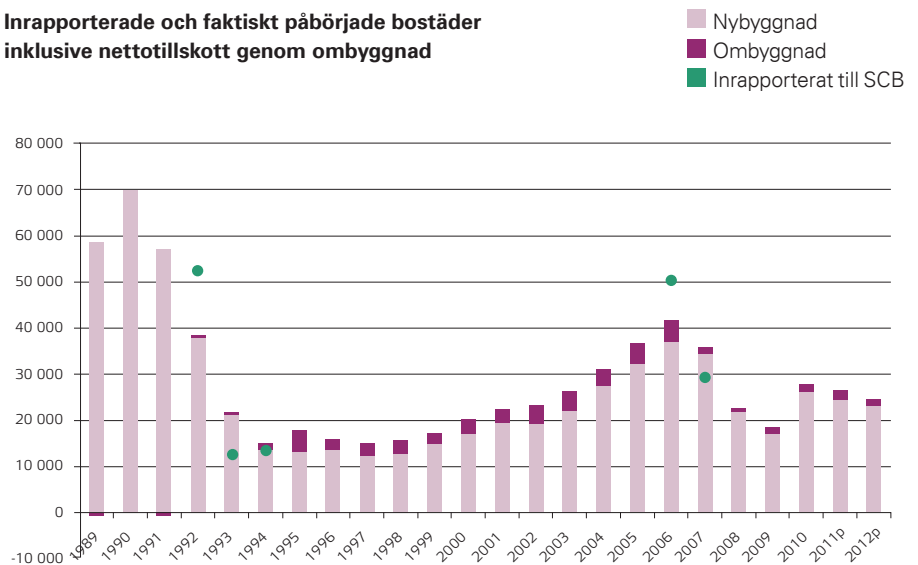


## Tillväxten i bostadsbyggandet bryts

**Tron på en fortsatt stark tillväxt i den svenska ekonomin bröts tvärt i slutet av juli. Hushållens förväntningar på den ekonomiska utvecklingen har fallit brant. Boverket skriver ner sin prognos över bostadsbyggandet, och räknar nu med att antalet påbörjade bostäder minskar med 5 procent i år och 8 procent nästa år.**

Trots det osäkra läget, bolånetaket och ett stort utbud av bostäder har priset på bostadsmarknaderna varit måttligt. Försäljningen av nya styckebyggda småhus har däremot minskat brant sedan årsskiftet. För nya bostadsrätter har det sett bättre ut, men vi räknar med att köparna kommer att vara försiktiga så länge den allmänna osäkerheten består.

**Inrapporterade och faktiskt påbörjade bostäder inklusive nettotillskott genom ombyggnad**

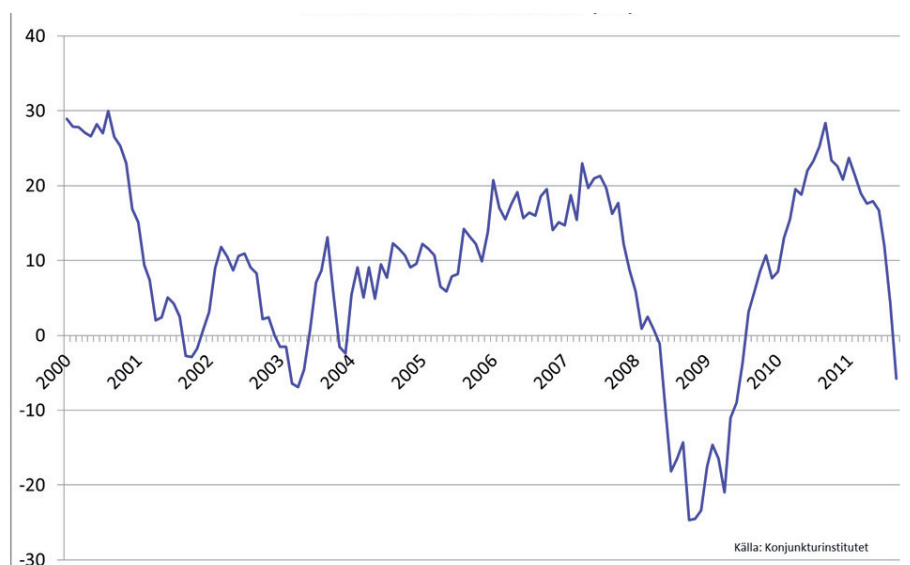


ANALYS

## Hushållens förväntningar har fallit brant

Hushållens förväntningar på den ekonomiska utvecklingen steg brant 2009 efter finanskrisen, och nådde i september 2010 den högsta nivån på tio år. Men efter att ha försvagats något under första halvåret 2011, så har tilltron fallit snabbt de senaste tre månaderna. Hushållens konfidensindikator (CCI) föll med hela tio enheter i september, och ligger nu klart under det historiska genomsnittet. Se diagram A.

**Diagram A: Hushållens konfidensindikatorer (CCI)**



Källa: Konjunkturinstitutet



Redaktör:  
Hans-Åke Palmgren,  
bostadsanalytiker  
Analys och  
byggprognos,  
byggfakta.  
tfn. 0455-35 31 67

e-post: [hans-ake.palmgren@boverket.se](mailto:hans-ake.palmgren@boverket.se)

#### Boverkets indikatorer

Syftet med Boverkets indikatorer är att sprida kunskaper som ger överblick inom områden som är av intresse för bostadsförsörjning, planering och byggande. Boverket bidrar därmed till framförhållning genom att ge tidiga varningssignaler. Boverket har gjort sammanställningar av indikatorer på bygg-, bostads- och kreditmarknaden sedan 1992. Denna utgåva är förkortad, med analyser endast på riksnivå.

Analysen avslutades den 21 oktober.

Grafisk form: Informationsenheten

Utgivare: Boverket  
Utgivning: 2011-10-27  
Tryck: Internt Boverket  
Upplaga: 600  
Tryck: ISBN 978-91-86827-45-8  
(Pdf: ISBN 978-91-86827-46-5  
ISSN: 1650-965X

#### Den snabba ränteuppgången bröts i våras

De korta bolåneräntorna steg snabbt från våren 2010 till våren 2011. Ökningen var cirka 2,3 procentenheter. Sedan dess har ökningstakten varit betydligt lägre. De bundna räntorna minskade markant under första halvåret.

Trots det svaga konjunkturläget har dock räntorna ökat något sedan början av september. I början av vecka 43 var tremånaders bolåneräntor cirka 4,3 procent och femårsräntor cirka 4,6 procent. Lån med tvåårig räntebindning kan hamna strax under 4,0 procent.

Det bör inte bli några större ränteuppgångar framöver, så länge som konjunkturen är svag – om inte en fördjupad finanskris sätter käppar i hjulet. När tillväxten i ekonomin åter stärks så kommer också räntorna att normaliseras, vilket kan motsvara räntor på 5–6 procent för tre månaders respektive fem års bindningstider.

Skillnaden mellan utlåningsräntorna och referensräntorna har ökat betydligt. Ränteskillnaden mellan tremånaders bolåneränta och reporäntan var 2,3 procentenheter i början av vecka 43, vilket kan jämföras med runt en procentenhet fram till slutet av 2007. Skillnaden mot Stibor var cirka 1,8 procentenhet. *Se diagram B.*

#### Bostadspriserna har fallit svagt

Trots den snabba ränteuppgången sedan sommaren 2010, bolånetaket, ett stort utbud av bostäder och hushållens starkt fallande förväntningar på den ekonomiska utvecklingen så har prisfallen för bostäder varit måttliga till och med september. Småhuspriserna har fallit med två procent i riket sett på tolv månaders sikt medan prisutvecklingen för bostadsrätter pendlar runt nollstrecket. I Malmöregionen har priset dock varit något mer uttalat, cirka 3-4 procent jämfört med för ett år sedan.

Antalet sålda bostäder har minskat något i landet som helhet, något mer för bostadsrätter än för villor. Antalet sålda bostadsrätter var preliminärt 14 procent färre i september 2011 än ett år tidigare, medan antalet sålda villor var 7 procent färre. I augusti var motsvarande preliminära uppgifter minus 5 respektive minus 11 procent. *Se diagram C.*

### Priserna på bostadsrätter har främst fallit i Malmö

Statistik från Valueguard och Mäklarstatistik indikerar att det har varit ganska små prisjusteringar för bostadsrätter det senaste året. I Malmö var dock priserna på bostadsrätter enligt HOX index 4 procent lägre i september jämfört med motsvarande månad ett år tidigare, trots en uppgång med 3 procent jämfört med augusti. I Stockholm, Göteborg och bland medelstora städer var priserna på bostadsrätter enligt HOX något högre i september jämfört med ett år tidigare. Priserna har däremot fallit något på en månads sikt, och i Göteborg även på tre månaders sikt. *Se tabell 1.*

**Tabell 1: HOX prisindex, bostadsrätt, september**

	1 mån	3 mån	12 mån
Stockholm	-1,4%	+0,4%	+1,2%
Göteborg	-1,4%	-1,9%	+0,8%
Malmö	+3,4%	+0,4%	-4,0%

#### Medelstora städer

urval	-1,8%	+0,4%	+1,1%
-------	-------	-------	-------

#### Källa: Valueguard

HOX visar utvecklingen den senaste månaden jämfört med en månad, tre månader och tolv månader tidigare. Indexet syftar till att hantera att olika typer av bostäder säljs under olika perioder.

Även Mäklarstatistik, som visar utvecklingen av medelpriser, indikerar att det varit ett något större prisfall i Malmöregionen än i de övriga storstäderna. I övrigt visar Mäklarstatistikens statistik att medelpriserna har fallit marginellt eller varit oförändrade på en, tre och tolv månaders sikt.

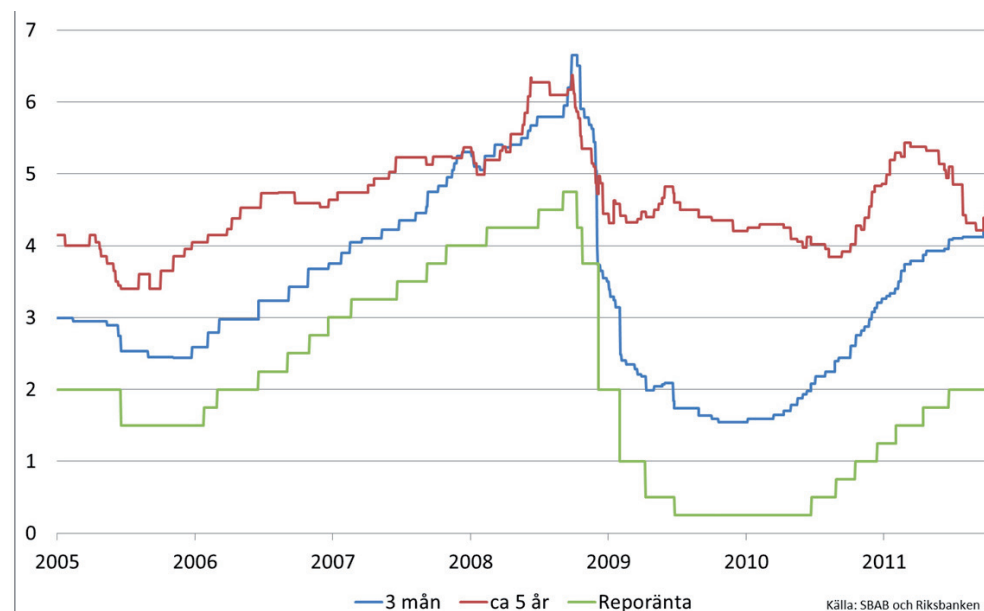
Uppgifterna i de två högra kolumnerna är en jämförelse av priserna de senaste tre månaderna med tremånadersperioden dessförinnan, respektive med motsvarande tremånadersperiod ett år tidigare. *Se tabell 2.*

**Tabell 2: Medelpriser för bostadsrätt, september**

	1 mån	3 mån	12 mån
Riket -1%	-1%	-1%	-1%
Storstockholm	-2%	-1%	-1%
Centrala Stockholm	-1%	0%	+4%
Storgöteborg	-1%	-1%	-1%
Centrala Göteborg	-2%	-2%	-1%
Stormalmö	0%	0%	-3%
Centrala Malmö	+2%	-4%	-2%

#### Källa: Mäklarstatistik

## Diagram B: Bolåneräntor och reporänta, procent



Källa: SBAB och Riksbanken

### Villapriserna föll med 2–4 procent under tredje kvartalet

Uppgifter från Mäklarstatistik tyder på att villapriserna under tredje kvartalet fallit med två till fyra procent jämfört med andra kvartalet. Även för villor indikerar statistiken att prisfallet varit störst i Malmöregionen. *Se tabell 3.*

**Tabell 3: Köpeskillingskoefficient villa, september**

	1 mån	3 mån	12 mån
Riket	-1%	-2%	-2%
Storstockholm	-1%	-3%	-1%
Storgöteborg	-1%	-3%	-1%
Stormalmö	0%	-4%	-4%

Källa: Mäklarstatistik

### Mäklarna förväntar måttliga prisjusteringar under fjärde kvartalet

Enligt SBAB:s Mäklarbarometer för storstadsregionerna tyder mäklarnas bedömningar på att det blir måttliga prisjusteringar även under fjärde kvartalet, med ett prisfall för småhus och bostadsrätter på 1–1,5 procent i Stormalmö och 1 procent i Storstockholm. I Storgöteborg förvän-

tas i stort sett stabila priser. SBAB understryker dock att osäkerheten i prognoserna är stor, men att osäkerheten enligt mäklarna inte har ökat sedan i juni.

### Försäljningen av nya småhus har minskat kraftigt

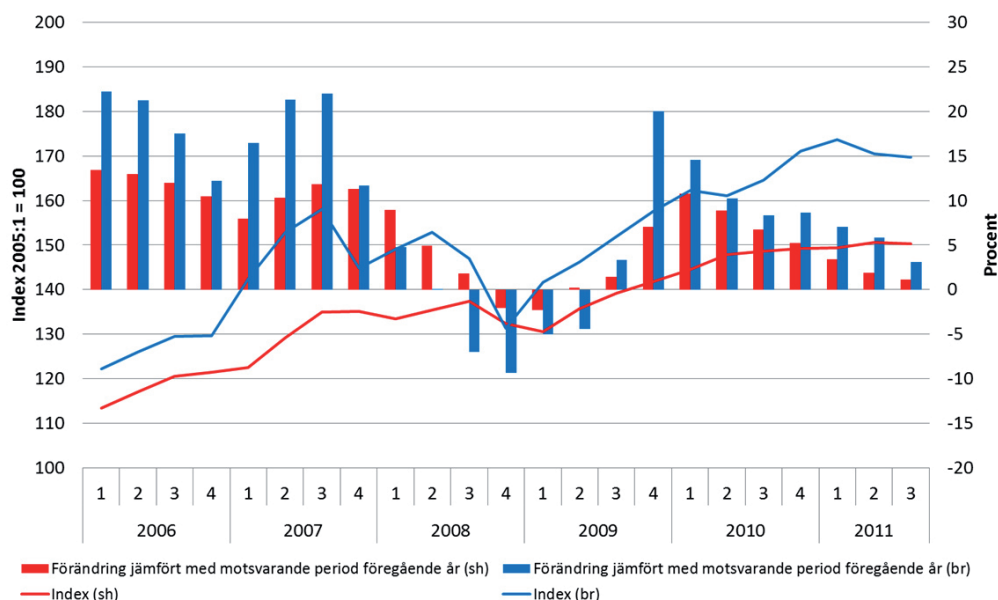
Statistik från TMF, Trä- och möbelföretagen, tyder på att försäljningen av nya styckebyggda småhus har minskat kraftigt efter årsskiftet. Det framgår av utvecklingen för glidande tremånaderstal. Någon motsvarande tendens har vi inte sett på andrahandsmarknaden. Vändpunkten skedde ett kvartal efter bolånetakets införande. Försäljningen föll dock inte abrupt utan försvagades successivt under årets första åtta månader. I september var tremånaderstakten för antalet sålda hus nära 60 procent lägre jämfört med toppåren 2005–2007.

*Se diagram D.*

### Något svagare försäljning av nya bostadsrätter under andra kvartalet

Delårsrapporter från fyra av de större byggföretagen tyder på att försäljningen av nya bostadsrätter var något svagare under andra kvartalet jämfört med det första. Jämfört med genomsnittet för motsvarande kvartal 2005–2007 såldes 28 procent färre bostadsrätter bland de fyra företagen under andra kvartalet. Under första kvartalet var skillnaden 11 procent. Utvecklingen skiljer sig dock åt mellan företagen.

## Diagram C: Småhus- och bostadsrättspriser, riket



Endast en av de fyra aktörerna sålde fler bostäder under andra kvartalet 2011, jämfört med motsvarande kvartal ett år tidigare. Vi har inga uppgifter efter det att stämningläget i ekonomin försämrades, men bedömer att försäljningen kan ha försvagats något redan under loppet av andra kvartalet. *Se diagram E.*

### Byggloven för flerbostadshus ökade

Under andra kvartalet minskade antalet påbörjade bostäder i flerbostadshus, räknat som tolv månaderstakt. Cirka 17 400 bostäder påbörjades enligt SCB, vilket var 2 000 färre än ett kvartal tidigare. Utvecklingen var inte oväntad, eftersom det påbörjades många bostäder under andra kvartalet 2010, som en rekyl efter finanskrisen. Under de senaste tolv månaderna till och med augusti har drygt 18 000 bostäder påbörjats i flerbostadshus.

Byggloven för flerbostadshus har fortsatt att öka något. Under tolv månadersperioden till och med augusti lämnades preliminärt bygglov för hela 21 000 bostäder i flerbostadshus, enligt statistik från SCB. Det var något fler än till och med juni. Men efter första kvartalet har byggandet av flerbostadshus totalt sett inte ökat i den takt som byggloven indikerar. *Se diagram F.*

### Byggloven för småhus har minskat något

SCB:s statistik tyder på att cirka 8 100 bostäder påbörjades i småhus under tolv månadersperioden till och med augusti, vilket preliminärt var något färre än månaden dessförinnan. Antalet bostäder i bygglov för småhus ligger fortsatt långt över antalet byggstarter, enligt vad SCB:s statistik visar.

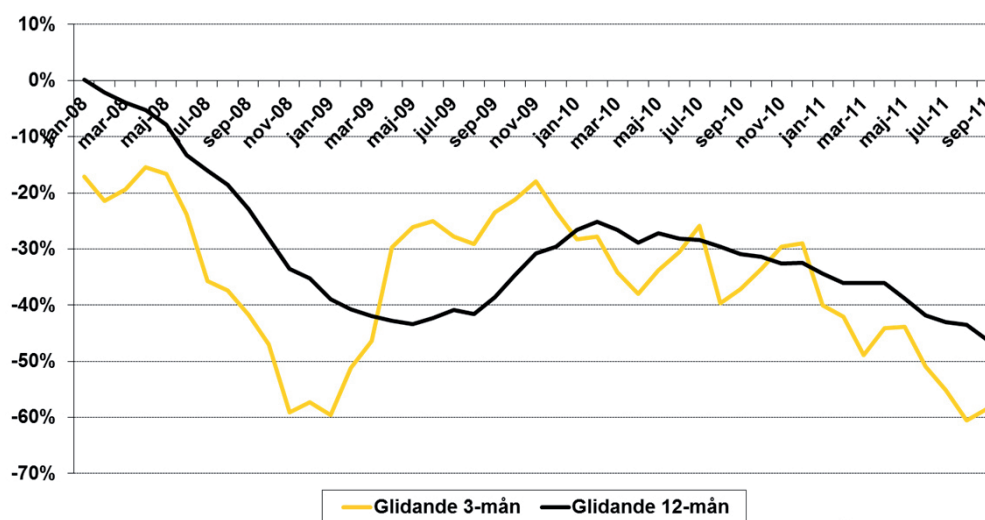
Under tolv månadersperioden till och med augusti tyder SCB:s statistik på att det preliminärt lämnades bygglov för 10 000 bostäder i småhus. Det var något färre än månaden dessförinnan. Sedan slutet av 2010 har byggloven för småhus minskat med cirka 6 procent. Vår bedömning är att nedgången i försäljningen av småhus börjar synas i bygglov och byggstarter från och med augusti.

Byggloven indikerar att byggandet av småhus hittills har försvagats bland medelstora och mindre kommuner.

### Lika många hyresrätter som bostadsrätter påbörjades

SCB:s statistik över påbörjade bostäder till och med första halvåret visar att det påbörjades cirka 8 800 bostadsrätter och 8 700 hyresrätter i flerbostadshus under tolv måna-

**Diagram D: Ordergång, styckebyggda småhus jämfört med motsvarande period 2005-2007**



Källa: TMF

dersperioden till och med juni, vilket framgår av följande diagram. Takten minskade något både för hyresrätter och för bostadsrätter jämfört med kvartalet dessförinnan. Bygandet av hyresrätter minskade marginellt i alla tre storstadsregionerna, men var oförändrat i kommungrupperna i övriga riket.

Bygandet av bostadsrätter räknat i tolv månaderstakt minskade framför allt i Storstockholm och Stormalmö, vilket inte minst var en följd av att antalet påbörjade bostadsrätter var stort under andra kvartalet 2010, då det skedde en rekyl uppåt efter finanskrisen 2008–2009.

Preliminärt påbörjades 29 ägarlägenheter under de senaste fyra kvartalen. Se diagram G.

### Prognosen skrivs ner

Boverkets prognos för bostadsbyggandet skrivs ner betydligt. I år påbörjas 26 500 bostäder enligt vår prognos. Det är en minskning med drygt 500 jämfört med år 2010. 24 500 bostäder tillkommer genom nybyggnad och 2 000 genom ombyggnad. Vi räknar med att byggandet av bostadsrätter och småhus minskar något jämfört med 2010, medan byggandet av hyresrätter ökar något.

Nästa år påbörjas 24 500 bostäder, varav 1 500 är nettotillskott genom ombyggnad. Bygandet av bostads-

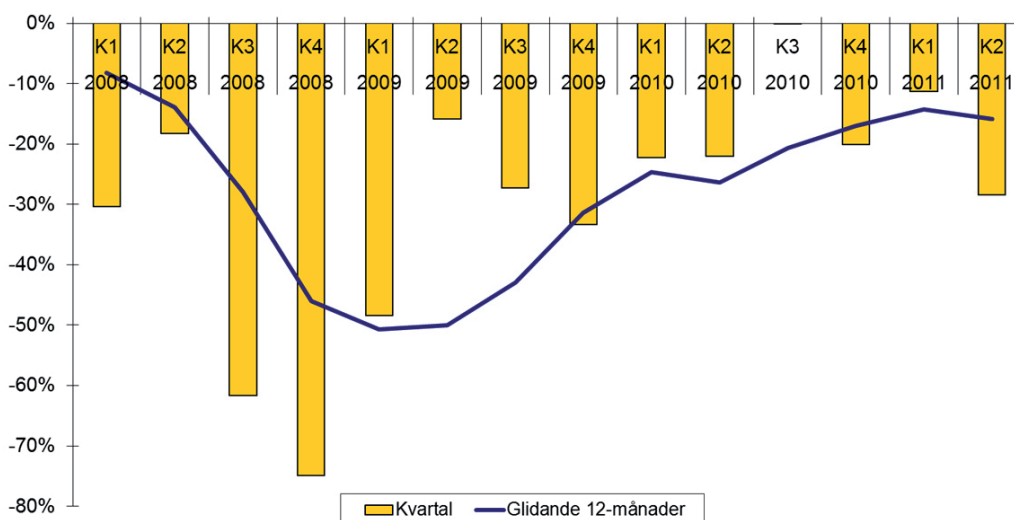
rätter och småhus bedöms fortsätta minska, medan vi däremot räknar med ett i stort sett oförändrat byggande av hyresrätter. Regeringen planerar en förlängning av investeringsstödet för äldre bostäder och trygghetsbostäder till och med 2014, vilket bidrar till att hålla uppe byggandet av hyresrätter. Bygandet av ägarlägenheter hamnar på högst något hundratal bostäder.

Osäkerheten i samband med den globala skuldskrisen är dock betydande. Bostadsbyggandet följer av hur tillväxten i samhällsekonomin utvecklas. Det gäller i synnerhet för bostadsrätter och småhus. Se tabell 4.

Tabell 4: Boverkets byggprognos – oktober 2011

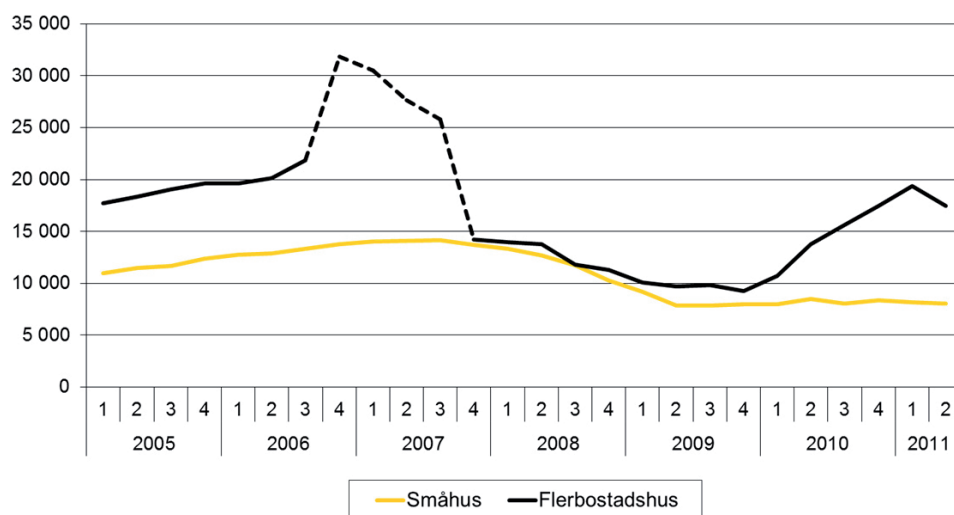
	2010	2011	2012
<b>Nybyggnad</b>			
Flerbostadshus	17 400	17 000	16 000
- Hyresrätt	8 500	9 000	8 900
- Bostadsrätt	8 750	7 900	7 000
- Ägarlägenheter	150	100	100
Småhus	8 500	7 500	7 000
<b>Totalt nybyggnad</b>	<b>25 900</b>	<b>24 500</b>	<b>23 000</b>
<b>Nettotillskott genom ombyggnad</b>	<b>1 900</b>	<b>2 000</b>	<b>1 500</b>
<b>Totalt</b>	<b>27 800</b>	<b>26 500</b>	<b>24 500</b>

### Diagram E: Sålda bostäder jämfört med motsvarande period 2005-2007



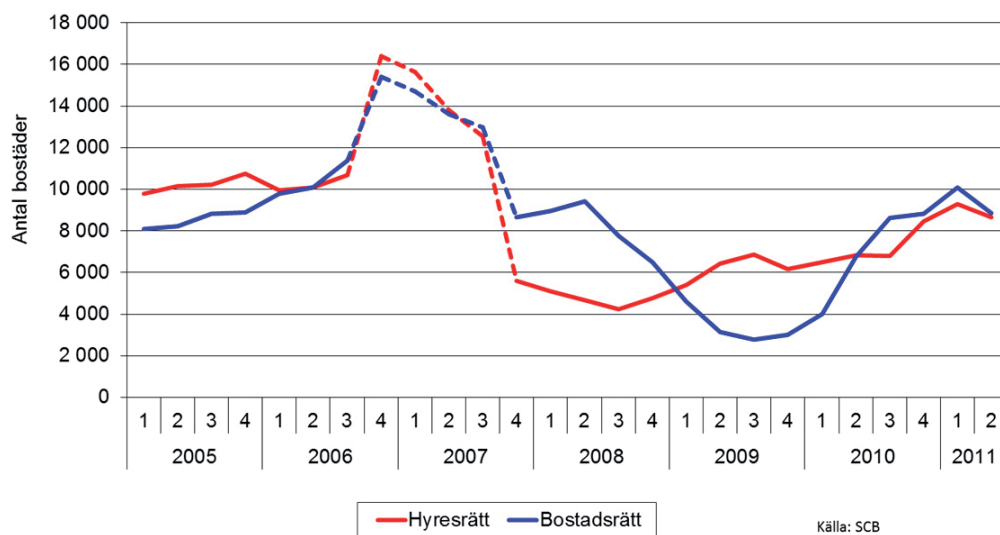
Källa: delårsrapporter från JM, NCC, Peab, Skanska

**Diagram F: Påbörjade bostäder, nybyggnad, riket, glidande tolvmånaderstal**



Källa: SCB

**Diagram G: Påbörjade bostäder i flerbostadshus, nybyggnad, riket, glidande tolvmånaderstal**



Källa: SCB

# A

Porto  
betalt

Avsändare:  
Boverket  
Box 534, Drottninggatan18  
371 34 Karlskrona

## Sammandrag av indikatorerna

### Byggande

- ↑ Bygglov till flerbostadshus, bostäder  
Sep 2010 – aug 2011/  
sep 2009 – aug 2010 = +30 %
- Bygglov till småhus, bostäder  
Sep 2010 – aug 2011/  
sep 2009 – aug 2010 = -3 %

### Boende

- Fastighetspriser  
Egnahem  
3:e kv 2011/3:e kv 2010 = +1 %
- Överlåtelsepriser på bostadsrätter  
Sep 2011/sep 2010 = +1 %

### Kredit

- ↑ Långa räntan, veckogenomsnitt  
SBAB 5-årig bolåneränta  
Vecka 42, 2011 = 4,6 %  
Vecka 42, 2010 = 4,0 %
- ↑ Korta räntan, veckogenomsnitt  
SBAB 3-månaders bolåneränta  
Vecka 42, 2011 = 4,2 %  
Vecka 42, 2010 = 2,6 %