

Hans-Åke Palmgren

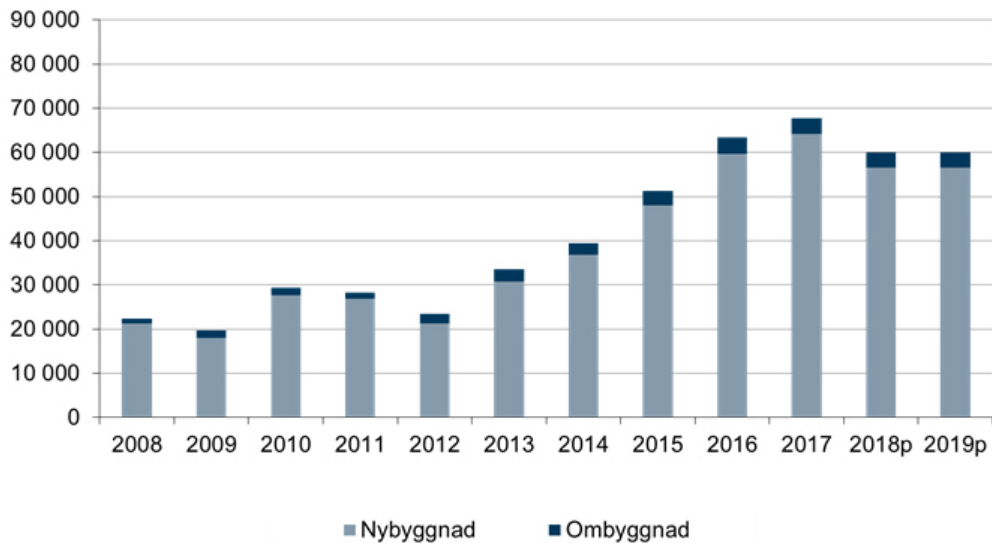
Prognos: bostadsbyggandet minskar i år

Den snabba ökningen av bostadsbyggandet bröts vid halvårsskiftet 2017. Under året påbörjades preliminärt knappt 68 000 bostäder inräknat nettotillskott genom ombyggnad, vilket var 7 procent fler än året före. Signaler om en minskad försäljning av nyproducerade bostadsrätter och en inbromsning i byggloven gör att Boverkets prognos för bostadsbyggandet nu skrivs ner. I år påbörjas cirka 60 000 bostäder, varav cirka 56 500 genom nybyggnad och 3 500 netto genom ombyggnad. Det är en minskning med 11 procent jämfört med år 2017.

I Storstockholm kan inbromsningen bli markant, medan byggandet förväntas öka på en del andra håll, i synnerhet i Göteborg. Antalet påbörjade hyresrätter och småhus förväntas i stort sett vara oförändrat jämfört med 2017, totalt sett.

Bostadsbyggandet på två års sikt är svårbedömt, främst beroende på osäkerheten kring hur försäljningen av nya bostadsrätter utvecklas. Boverket gör tills vidare antagandet att antalet påbörjade bostäder blir oförändrat år 2019 jämfört med 2018.

Påbörjade bostäder inklusive nettotillskott genom ombyggnad.



Källa: SCB samt Boverkets prognos 2018 – 2019

Behovet av bostäder är fortsatt stort, och i många kommuner är bostadsbyggandet i en expansiv fas. En hög byggtakt förutsätter att produktionen i hög grad riktas mot hushåll med lite lägre köpkraft och att den diversifieras. Med den starka konjunkturen är förutsättningarna för bostadsbyggandet goda. Konjunkturinstitutet (KI) bedömer i sin prognos i slutet av mars att konjunkturen förstärks under 2018 och når en topp 2019, samtidigt som räntorna bedöms vara låga.

120 000 bostäder färdigställs under 2018 - 2019

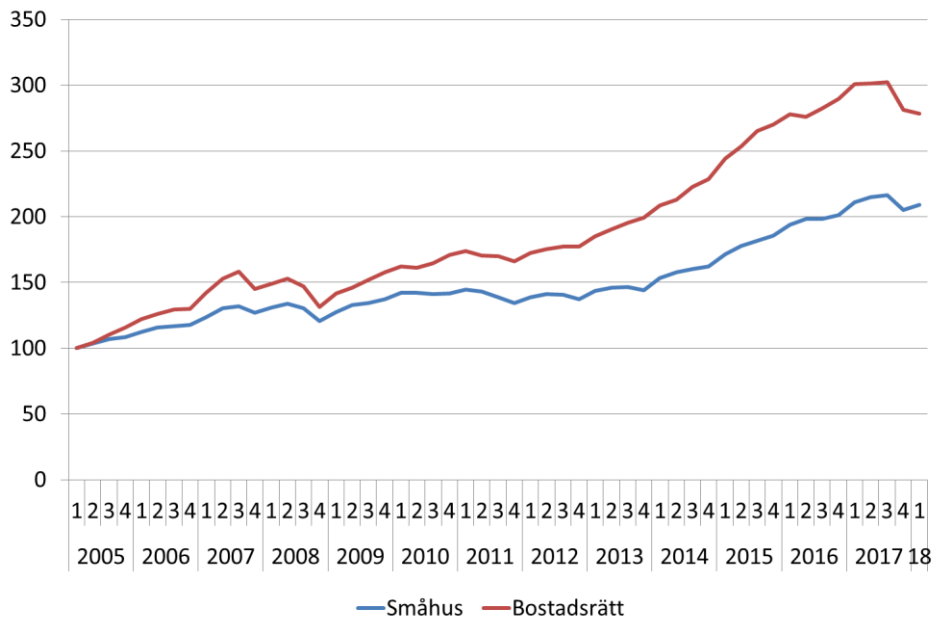
Enligt SCB färdigställdes preliminärt 53 500 bostäder under 2017, inräknat nettotillskott genom ombyggnad. Boverkets prognos är att det färdigställs cirka 60 000 bostäder både under 2018 och 2019.

Mer stabilt på bostadsmarknaden

Utvecklingen på bostadsmarknaden har varit turbulent sedan slutet av sommaren 2017 då en långvarig snabb prisuppgång bröts, samtidigt som utbudet av bostadsrätter ökade kraftigt. En av flera orsaker kan vara oro inför de amorteringskrav som nu införts, kanske främst på marknader med högre bostadspriser.

Bostadspriserna har stabiliserats i början av 2018 efter höstens fall, men det är för tidigt att säga om läget är uthålligt. Jämfört med för ett år sedan hade medelpriserna på bostadsrätter fallit med måttliga 5 procent i riket i februari, enligt Mäklarstatistik. I Storstockholm var fallet 7 procent och i Storgöteborg 1 procent, medan priserna i Stormalmö var 4 procent högre än för ett år sedan. Jämfört med toppen i slutet av sommaren är fallet något större. Villapriserna i riket var 2 procent högre än ett år tidigare.

Priser för bostadsrätter och småhus. Index 2005 = 100.



Källa: Valueguard HOX index samt egna beräkningar.

Nya bostadsrätter minskar markant

Försäljningen av nya bostadsrätter har försämrats betydligt på några håll, medan andra marknader förefaller vara mer stabila. Det osäkra marknadsläget gör att hushållen är mer försiktiga med att teckna sig för en ny bostadsrätt med tillträde långt fram i tiden. Ökade amorteringskrav kan ha medfört att färre hushåll har möjlighet att köpa en bostad på marknader där priserna är höga. På en del håll finns ett stort utbud av osåld nyproduktion, och där kan efterfrågan ha spridits ut på många projekt. Boverket räknar i sin prognos med att antalet påbörjade bostadsrätter i genomsnitt minskar med 25 -30 procent i år. Försäljningen av nyproduktion minskade troligen betydligt under tredje och fjärde kvartalet förra året. Hur försäljningen utvecklas i år är ännu osäkert. Kommande delårsrapporter från bostadsutvecklare bör ge en indikation.

Oförändrat byggande av hyresrätter

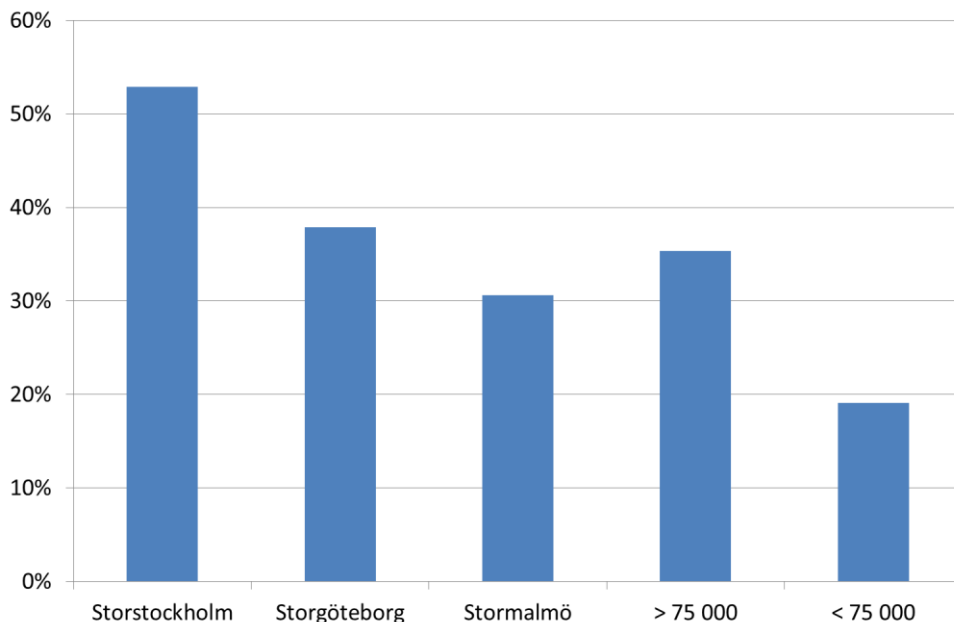
Vi bedömer att antalet påbörjade hyresrätter blir i stort sett på samma nivå som förra året, totalt sett. I år kan några projekt komma att ställas om från bostadsrätt till hyresrätt, där markpriser och projektupplägg medger detta. Förändrade statliga investeringsstöd leder till att fler hyresprojekt blir lönsamma, men det kan dröja innan det får genomslag i produktionen. Långsiktigt kan efterfrågan på hyresrätter förstärkas om hushållen bedömer att risken på bostadsmarknaden har ökat. Ett större fokus på bostäder för hushåll med lite svagare ställning på bostadsmarknaden leder i samma riktning.

Stor skillnad mellan olika marknader

Boverket bedömer att antalet påbörjade bostäder i Storstockholm kan komma att minska med uppemot 25 procent i år. Inbromsningen i Stockholmsområdet har tydligast koppling till prisutveckling, kreditrestriktioner och en stor andel bostadsrätter i produktionen. Försäljningen av bostadsrätter förefaller ha utvecklats svagt i regionen och det är också bostadsrättsbyggandet som backar i prognosen. Bostadsrätter står för mer än hälften av bostadsbyggandet i Storstockholm, och utgör även en stor del av den totala bostadsrättsproduktionen i landet. Även i några större kommuner utanför storstadsregionerna kan det bli en betydande inbromsning i bostadsbyggandet.

I Göteborgs stad förväntas en kraftig ökning av bostadsbyggandet både i år och nästa år. En stor del av den förväntade ökningen är dock bostadsrätter, vilket gör utvecklingen svårbedömd. I Stormalmö påbörjades rekordmånga bostäder i Malmö under 2017, och här kan ökningen i år komma att ske i Lund.

Andel bostadsrätter av påbörjade bostäder 2017.

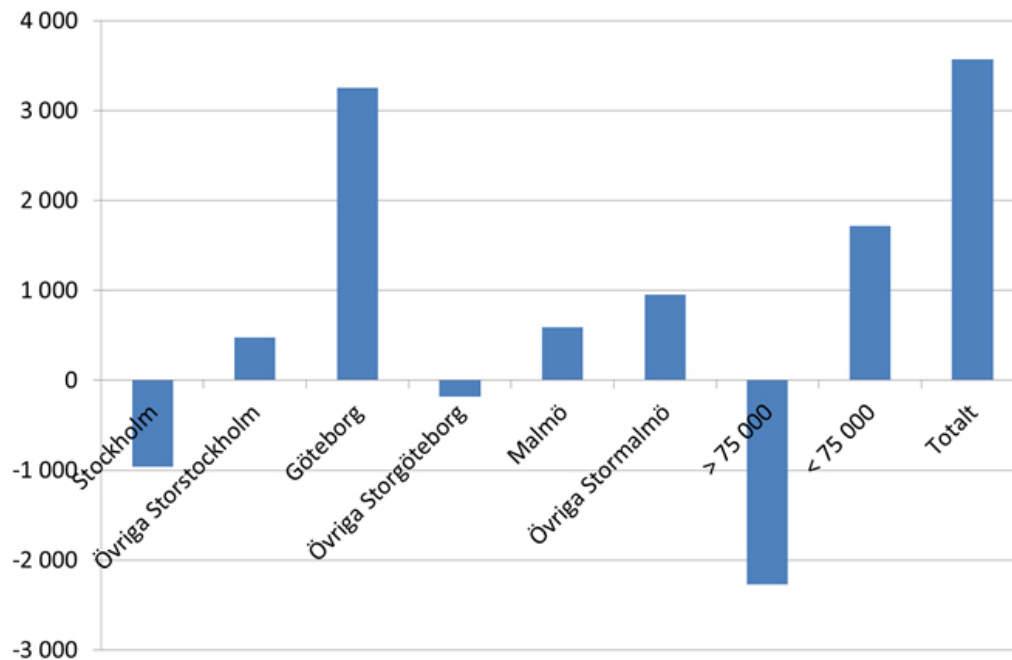


Källa: SCB

Byggloven minskade mot slutet av året

Byggloven för flerbostadshus har minskat betydligt efter toppen under tredje kvartalet 2017. I januari var tolv månaderstakten cirka 7 procent högre än ett år tidigare. Byggloven minskade med cirka 15 procent i Stockholms stad och bland större kommuner utanför storstadsregionerna, men ökade med cirka 130 procent i Göteborg.

Bygglov för flerbostadshus. Förändring i antal inrapporterade bostäder, februari 2017 – januari 2018 jämfört med ett år tidigare. Antal bostäder.



Källa: SCB

Under andra halvåret lämnades bygglov till cirka 17 procent färre bostäder i flerbostadshus än ett år tidigare. Under tremånadersperioden från november 2017 till januari 2018 var minskningen cirka 25 procent jämfört med ett år tidigare, och i flera kommungrupper var fallet stort.

Kraftig ökning av bostadsrätter i kommunernas projektlistor

Svaren i Boverkets enkät till kommunerna, som publiceras i maj, indikerar att det finns en stor projektpotential i synnerhet för år 2019. För år 2018 indikerar enkäten ett ökat bostadsbyggande i främst Storgöteborg och Stormalmö. År 2019 indikerar enkäten att byggandet kan öka i alla kommungrupper, utom bland större kommuner utanför storstadsregionerna. I stort sett hela den förväntade ökningen år 2019 består dock av bostadsrätter, medan förändringarna för hyresrätter och småhus är förhållandevis små. Marknadsläget för nya bostadsrätter talar i nuläget emot en kraftig ökning, och snarare bedömer vi att utrymmet för produktion av hyresrätter kan komma att öka.