

Drygt 50 000 bostäder påbörjas nästa år

Bostadsbyggandet ökade med drygt 20 procent under 2014, då cirka 40 500 bostäder påbörjades. Byggandet förväntas öka snabbt även i år, då 47 500 bostäder påbörjas enligt Boverkets prognos. Nästa år påbörjas drygt 50 000 bostäder.

Flerbostadshus och småhus ökade 25 procent förra året

År 2014 ökade antalet påbörjade bostäder i både flerbostadshus och småhus preliminärt med 25 procent, jämfört med året före. Det påbörjades cirka 14 800 hyresrätter och 14 600 bostadsrätter genom nybyggnad av flerbostadshus, samt 8 400 bostäder i småhus. Tillskotten genom ombyggnader minskade däremot något, till 2 600 bostäder.

Hyresrätter förväntas öka betydligt

Under 2015 ökar byggandet av flerbostadshus med cirka 20 procent, medan byggandet av småhus ökar med knappt 15 procent, enligt Boverkets prognos. I prognosen har vi inte tagit hänsyn till effekter av investeringsstimulanser.

Byggandet av hyresrätter förväntas öka betydligt. År 2016 påbörjas cirka 22 000 hyresrätter, varav knappt 2 000 genom ombyggnader av lokaler och vindar. Även byggandet av bostadsrätter och småhus fortsätter att öka.

Byggandet förväntas öka mest i Storgöteborg och Storstockholm

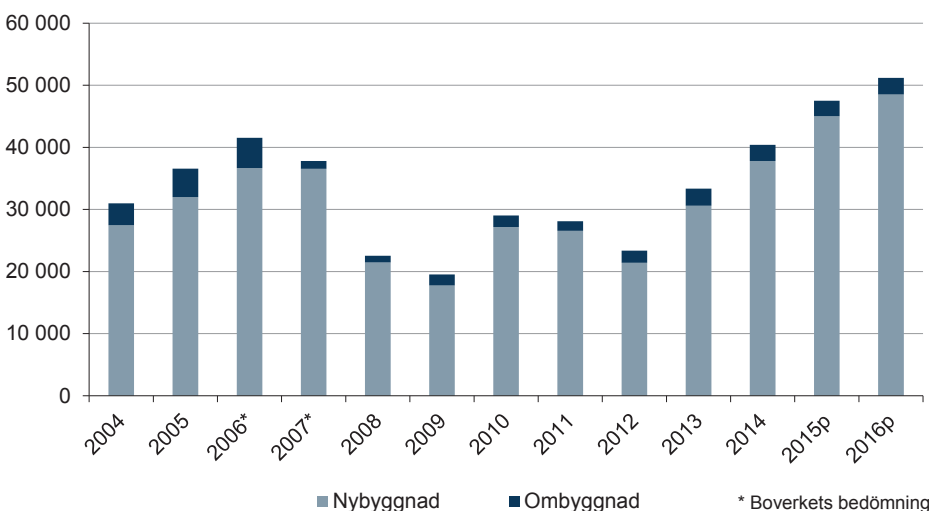
I Storstockholm har byggstarterna mer än fördubblats de senaste två åren, och bland de större kommunerna utanför storstadsregionerna har byggandet ökat nästan lika mycket.

Under de närmaste åren förväntas bostadsbyggandet öka i synnerhet i Storgöteborg och i Storstockholm. Under 2016 räknar vi med att drygt 20 000 bostäder påbörjas i Storstockholm. Detta motsvarar 40 procent av samtliga byggstart i landet. I Storgöteborg påbörjas 6 500 bostäder år 2016 enligt prognosen. Det innebär en ökning med cirka 60 procent jämfört med 2014.

Inte tillräckligt

De byggvolymerna vi räknar med är de högsta på över tjugo år, men det är inte tillräckligt. Den kraftigt ökade befolkningstillväxten medför att det behöver byggas drygt 70 000 bostäder per år fram till år 2020, enligt Boverkets behovsbedömning, som publicerades i mars.

Påbörjade bostäder inklusive nettotillskott genom ombyggnad



Innehåll

Byggprognos	2
Samhällsekonomisk analys.....	4
Befolkningsutveckling och bostadspriser.....	6
Bostadsbyggande	8
Storstockholm.....	11
Storgöteborg.....	15
Storlarmö	19
Sammandrag	24

Prognos för bostadsbyggandet 2015 och 2016

Bostadsbyggandet fortsätter öka betydligt enligt Boverkets prognos. Konjunktoren förväntas vara god och räntorna mycket låga under prognosperioden. Brist på viss arbetskraft kan dock utgöra ett hinder.

- Antalet påbörjade bostäder förväntas öka med 18 procent i år och 8 procent nästa år.
- I år påbörjas 47 500 bostäder och nästa år drygt 51 000 bostäder.
- Byggandet av hyresrätter förväntas öka avsevärt. Störst procentuella ökning förväntas i Storgöteborg och Storstockholm.
- Prognosen tar inte hänsyn till effekter av investeringsstimulanser.

Byggandet av flerbostadshus förväntas öka med 30 procent

Byggandet av flerbostadshus förväntas totalt öka med cirka 30 procent i årstakt från 2014 till 2016, medan byggandet av småhus ökar med cirka 20 procent. Prognosen underbyggs framförallt med Boverkets bostadsmarknadsenkät och utvecklingen för bygglov.

Boverkets bostadsmarknadsenkät

Boverkets bostadsmarknadsenkät är en årlig undersökning som riktar sig till landets alla 290 kommuner. Svaren består av kommunernas bedömningar i olika frågor och speglar därmed bostadsmarknaden i hela landet. I år har samtliga kommuner besvarat enkäten. Sammanställningar av resultat på nationell och regional nivå samt en databas finns på www.boverket.se.

Prognos för bostadsbyggandet, maj 2015	2015	2016
Nybyggnad		
Flerbostadshus	35 600	38 500
<i>Bostadsrätt</i>	16 500	18 350
<i>Hyresrätt</i>	19 000	20 000
<i>Äganderätt</i>	100	150
Småhus	9 400	10 000
Total nybyggnad	45 000	48 500
Nettotillskott genom ombyggnad	2 500	2 700
Totalt påbörjade bostäder	47 500	51 200

Byggloven har ökat snabbt

För flerbostadshus var antalet bostäder med bygglov 33 procent fler i tolv månaderstakt till och med februari 2015, jämfört med motsvarande period ett år tidigare.¹ Jämfört med november 2014 var ökningen 13 procent.

Byggloven för småhus ökade under samma period med 32 procent i tolv månaderstakt, och jämfört med november 2014 var ökningen 9 procent.

Hyresrätter förväntas öka avsevärt

Byggandet av hyresrätter förväntas öka avsevärt, i synnerhet i år. Boverkets prognos är att det påbörjas 19 000 hyresrätter genom nybyggnad i år och 20 000 år 2016. Det innebär att antalet påbörjade hyresrätter genom nybyggnad ökar med nära 40 procent i årstakt från 2014 till 2016. Till det kan läggas tillskotten genom ombyggnader, där vi räknar med nära 2 000 hyresrätter respektive år. Prognosen tar inte hänsyn till effekter av investeringsstimulanser. Vi bedömer att bland annat ett ökat intresse bland förvaltare och byggföretag, höjda mål för allmännyttan på flera håll, mycket låga räntekostnader och låga alternativa avkastningar bidrar till att byggandet av hyresrätter nu ökar snabbt.

¹ Preliminär statistik från SCB.

Det är vi som gör Boverkets indikatorer



Hans-Åke Palmgren
Bostadsanalytiker, redaktör

Analys och byggprognos,
byggfakta

Tel: 0455-35 31 60

E-post: hans-ake.palmgren@boverket.se



Rebecka Mogren
Utredare

Analys, boendefakta
och befolkningsfakta

Tel: 0455-35 30 42

E-post: rebecka.mogren@boverket.se



Hans Jonsson
Nationalekonom

Analys, boendefakta
och befolkningsfakta

Tel: 0455-35 33 36

E-post: hans.jonsson@boverket.se

Syftet med Boverkets indikatorer är att sprida kunskaper som ger överblick inom områden som är av intresse för bostadsförsörjning, planering och byggande.

Grafisk form: Informationsenheten
Utgivare: Boverket
Utgivning: 2015-05-11
Tryck: Boverket internt
Upplaga: 100

Tryck: ISBN 978-91-7563-261-2
Pdf: ISBN 978-91-7563-262-9
ISSN: 1650-965X

Analysen avslutades den 7 maj 2015

Det kan inte uteslutas att det påbörjas fler hyresrätter än vad prognosen anger. Kommunernas svar i Boverkets bostadsmarknadsenkät indikerar detta. Vi bedömer dock att en del av kommunernas kraftigt ökade förväntningar kan vara en följd av ökade ambitioner snarare än realistiska bedömningar.

Byggandet av bostadsrätter ökar med knappt 30 procent i årstakt från 2014 till 2016 enligt prognosen.

Stora förväntningar på ett ökat byggande i Storgöteborg och Storstockholm

Totalt sett indikerar Boverkets bostadsmarknadsenkät att antalet påbörjade bostäder kan komma att öka kraftigt i Storgöteborg. Även i Storstockholm förväntas en betydande ökning.

Enkäten tyder på att byggandet av hyresrätter ökar avsevärt i de tre storstadsregionerna, och i synnerhet i Storgöteborg. Där har många av kommunerna ökat sina förväntningar jämfört med föregående år.

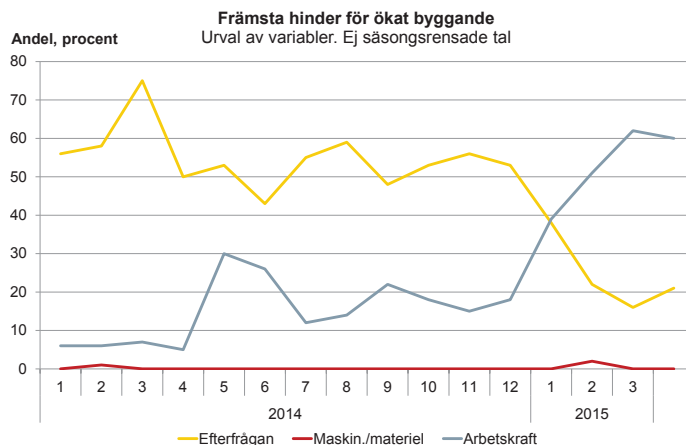
Även bland de mindre kommunerna i landet finns starka förväntningar på ett ökat bostadsbyggande, främst av hyresrätter. Men med hänsyn till att de mindre kommunerna ofta varit för optimistiska, bedömer vi att ökningen blir förhållandevis måttlig.

Byggandet av bostadsrätter kan komma att öka betydligt i alla kommungrupper med undantag för Stormalmö, där bostadsmarknadsenkäten indikerar att nivån kan bli oförändrad.

Småhusbyggandet kan komma att öka procentuellt mest i Stormalmö och Storstockholm.

Brist på arbetskraft ett snabbt ökande hinder för ökat byggande

I Konjunkturinstitutets konjunkturbarometer har andelen husbyggare som anger arbetskraft som främsta hinder för ökat byggande ökat snabbt. I april låg andelen på 60 procent. Samtidigt har bristande efterfrågan snabbt minskat som främsta hinder. Brist på maskinkapacitet och/eller byggnadsmaterial anges i mycket liten utsträckning.



Källa: KI, Konjunkturbarometern april 2015

Nära 90 000 bostäder färdigställs under 2015–2016

Boverket räknar med att nära 90 000 bostäder kommer att färdigställas sammantaget under 2015 och 2016. Enligt prognosen färdigställs cirka 41 000 bostäder under 2015 och cirka 48 000 under 2016, inräknat nettotillskott genom ombyggnad.

Samhällsekonomisk analys

Omvärldskonjunkturen har hämmat svensk tillväxt under en tid, men visar nu tecken på en återhämtning och de svenska exportutsikterna ljusnar. Det låga ränteläget gynnar hushållen, samtidigt som KI:s konjunkturbarometer i april visar att hushållen blivit mer pessimistiska om utvecklingen för svensk ekonomi. Sysselsättningen ökar, men med den snabba befolkningstillväxten minskar arbetslösheten i långsammare takt.

Årlig procentuell förändring respektive procent	2013	2014	2015p	2016p
BNP till marknadspris	1,3	2,1	3,1	3,3
Hushållens reala disponibla inkomster	2,1	2,7	2,7	2,8
Sysselsatta	1	1,4	1,4	1,4
Arbetslöshet	8,0	7,9	7,8	7,4
KPI årsgenomsnitt	0	-0,2	0,2	1,1
Reporänta*	0,75	0,00	-0,40	-0,25
10-årsränta*	2,1	1,7	0,9	1,7

Källa: Konjunkturinstitutet, mars 2015

*Vid årets slut

Konjunkturprognosen skrivs upp

Den svenska BNP-tillväxten var 2,1 procent under 2014. Det är den största tillväxten sedan 2011. I början av året drevs tillväxten främst av inhemsk efterfrågan, men mot slutet av året tog även exporten fart.

Konjunkturinstitutet (KI) skrev nyligen upp sin BNP-prognos för 2015 och bedömer att svensk ekonomi kommer att växa med 3 procent både i år och nästa år. Förutsättningarna för hushållskonsumtionen är fortsatt goda och en svagare krona och en global återhämtning, om än måttlig, stärker exporten. Konjunkturutsikterna i omvärlden fortsätter emellertid att spreta.

Konjunkturinstitutets barometerindikator, som speglar stämningläget i den svenska ekonomin, har fallit tillbaka under inledningen av 2015, och visar nu på ett något svagare läge än normalt. Det är främst utvecklingen inom tillverkningsindustrin som drar ner indikatorn. KI:s konfidensindikator för bygg- och anläggningsverksamhet låg hela 10,7 enheter över det historiska genomsnittet i april. Byggföretagens förväntningar på ett års sikt har dock justerats ned något.



Källa: KI, Konjunkturbarometern, april 2015

Hushållen mer pessimistiska om svensk ekonomi

Hushållens konfidensindikator i KI:s konjunkturbarometer föll tillbaka mellan mars och april. Konsumentförtroendet ligger nu under det historiska genomsnittet. Den främsta anledningen är att hushållen har fått en mer pessimistisk syn på utvecklingen för svensk ekonomi.

Sysselsättningen förväntas öka med 1,4 procent i år. I mars var den säsongsrensade arbetslösheten enligt SCB 7,7 procent. Arbetslösheten fortsätter att minska, men ganska långsamt eftersom antalet arbetssökande samtidigt ökar snabbt.

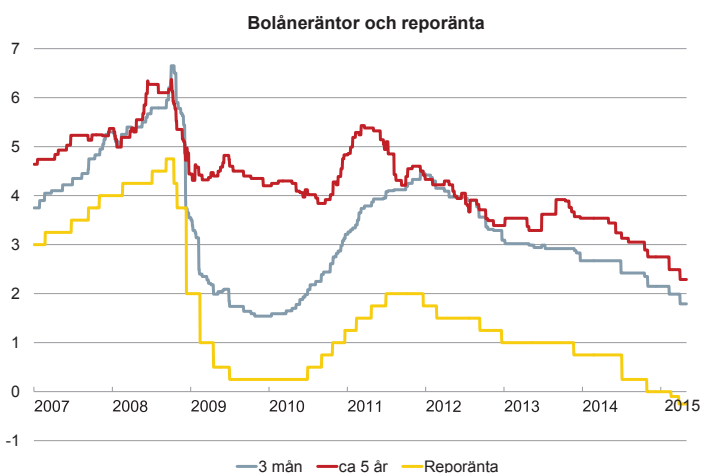
Historiskt ränteläge

För att möta det låga inflationsutfallet sänkte Riksbanken räntan i två steg under 2014, och i februari i år fick vi för första gången en negativ reporänta, när Riksbanken sänkte till -0,1 procent. Efter det har ytterligare en sänkning genomförts och reporäntan ligger för närvarande på -0,25 procent. Riksbanken flaggar för såväl ytterligare sänkningar som långsammare höjningar om inflationen inte skulle stiga tillräckligt snabbt.

Räntorna låga under lång tid framöver

De kortfristiga bolåneräntorna ligger i dagsläget under 2 procent. Men det är främst räntorna på lån med längre löptider som har justerats ner under senare tid, och skillnaden mot kortfristiga bolåneräntor har därmed minskat. Enligt SBAB² väljer merparten av hushållen alltså röriga räntor på sina bolån.

Inflationen förväntas så småningom driva upp räntorna, även om de långa marknadsräntorna speglar att det kan komma att ta tid. Riksbankens egen ränteprognoz visar på höjningar av reporäntan först under andra halvåret 2016.



Källa: SBAB och Riksbanken

Hushållens lån ökar snabbare

Tillväxttakten på hushållens lån har tilltagit och i mars låg den årliga tillväxttakten för bostadslånen på 6,8 procent. Den snabbare ökningen för hushållens skulder kopplas till de stigande bostadspriserna. Rimligen bör de allt lägre bostadsräntorna ha haft viss betydelse för den ökande skuldsättningen.

Förslag om amorteringskrav drogs tillbaka

Finansinspektionen aviserade i slutet av förra året att man ville begränsa riskerna i den svenska samhällsekonomin genom ett amorteringskrav. I mitten av mars presenterades ett förslag på amorteringar av nya bolån, som dock drogs tillbaka den 23 april. Förslaget kan möjligen ha haft en viss prisdrivande effekt på bostadsmarknaden, genom en ökad efterfrågan före det tänkta ikraftträdandet.

Statlig stimulans till bostadsbyggande

Nyligen lanserade regeringen en investeringsstimulans för hyresrätter och studentbostäder. Regeringen har dessutom aviserat ytterligare stimulanser för bostadsbyggandet, bland annat ett stöd till byggande av äldre bostäder.

² SBAB:s månadsstatistik över nytillåningen till privatpersoner, mars 2015.

Befolkningsutveckling och bostadspriser

Befolkningen ökar i snabb takt. Boverkets byggbehovsanalys, som tagits fram mot bakgrund av SCB:s befolkningsprognos, visar att det behöver byggas drygt 70 000 bostäder årligen under de närmaste sex åren.³

Befolkningen ökade med drygt 100 000 år 2014

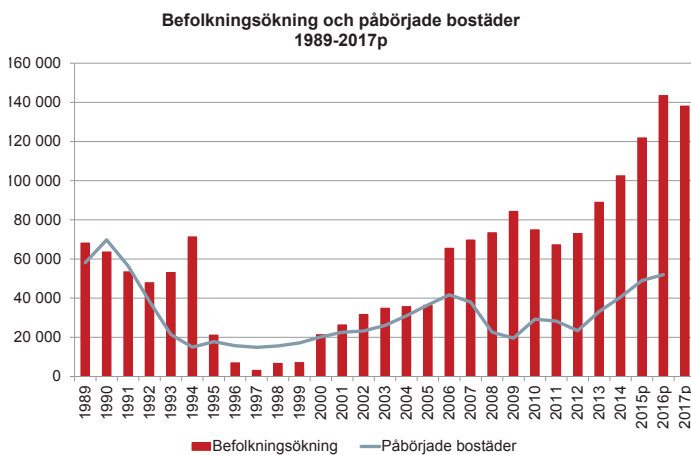
År 2014 ökade folkmängden i Sverige med drygt 100 000 personer. Det var 13 000 fler än 2013, som då uppvisade den antalsmässigt största folkökningen på nästan 70 år. En fjärdedel av ökningen 2014 förklaras av ett födelseöverskott, medan resterande tre fjärdedelar hänförs till en nettoinvandring.

Under 2014 sökte mer än 81 000 personer asyl i Sverige. Antalet asylsökande var därmed 27 000 fler än 2013.⁴ Totalt beviljades cirka 35 500 asylsökande uppehållstillstånd under 2014.

2015 räknar SCB med en folkökning strax över 126 000, och för 2016 är prognosen nära 145 000 personer.

Sverige hade vid årsskiftet drygt 9 750 000 invånare och förväntas, enligt SCB:s senaste prognos, passera 10 miljoner redan under 2016. År 2009 trodde SCB att den gränsen skulle passeras först år 2024.

Följande diagram visar befolkningsökning och bostadsbyggande sedan 1989 samt prognos för 2015 och 2016.



Källa: SCB och Boverket

600 000 bostäder behövs fram till 2025

Boverket har i en nyligen publicerad rapport⁵ beräknat byggbehovet för perioden 2012–2025 med utgångspunkt i den demografiska utvecklingen. Tas hänsyn till de senast reviderade befolkningsprognoserna och utfallet för bostadsbyggandet under 2012–2014 behövs ett årligt tillskott på 54 000 bostäder under elvaårsperioden fram till 2025. Om man beaktar behovets ojämna fördelning över tid behövs istället ett årligt tillskott på 71 000 bostäder under perioden fram till 2020, då hushållstillväxten förväntas vara som störst. Tre av fyra bostäder beräknas behöva byggas i de tre storstadsregionerna.

Stort behov av mindre hyresrätter enligt kommunerna

Kommunernas svar i Boverkets bostadsmarknadsenkät visar att det framför allt är hyresrätter som behöver tillkomma under de fem kommande åren. Kommunerna bedömer att behovet av nyproduktion bland hyresrätter är störst för tvåor, tätt följt av treor och ettor. Efterfrågan på bostadsrätter och äganderätter är störst för större lägenheter.

69 procent små hyresrätter under 2014

Bland de hyresrätter som färdigställdes genom nybyggnad av flerbostadshus under 2014 var 69 procent tvårumslägenheter eller mindre, medan andelen var betydligt lägre bland bostadsrätter, cirka 27 procent.

De senaste fem åren har i genomsnitt 30 procent av de färdigställda hyresrätterna och 6 procent av de färdigställda bostadsrätterna varit ett rum, med eller utan kök. Andelen med högst två rum, med eller utan kök, var cirka 63 procent för hyresrätter och 35 procent för bostadsrätter.

Bostadspriserna har ökat kraftigt

Priserna på både småhus och bostadsrätter har ökat kraftigt de senaste åren, i genomsnitt för landet. Sett över en femårsperiod har dock priserna på bostadsrätter ökat betydligt snabbare.

Den snabba prisökningen hänger samman med den uppåtgående konjunkturen, det mycket låga ränteläget och ett lågt utbud av bostäder, både vad gäller nyproduktion och andrahandsmarknad. Den kraftiga prisökning som vi sett under senare tid kan även delvis ha att göra med det tidigare föreslagna amorteringskravet.

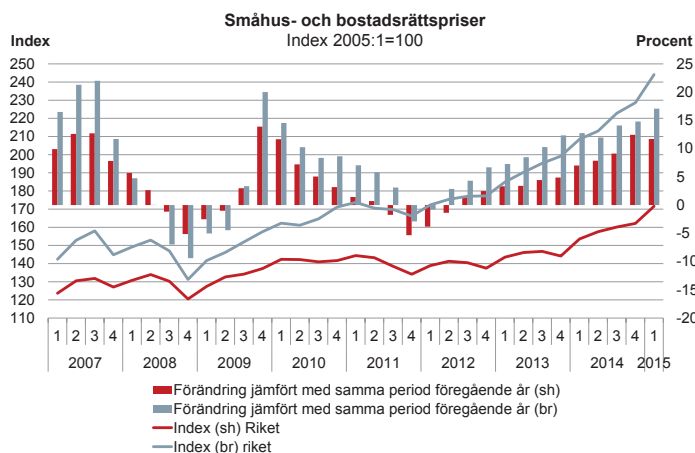
SBAB:s Mäklarbarometer indikerar att mer än var femte bostadsrätt säljs innan visning i Stockholm och Göteborg.⁶

³ Boverket, Behov av bostadsbyggande. Rapport 2015:18, mars 2015.

⁴ Boverket har regeringens uppdrag att kartlägga och analysera boendesituationen för asylsökande i eget boende och för nyanlända. Se Boverket, Nyanländas boendesituation – delrapport. Rapport 2015:10, mars 2015.

⁵ Boverket, Behov av bostadsbyggande. Rapport 2015:18, mars 2015.

⁶ SBAB, Mäklarbarometern, Kvartal 1 17 april 2015.



Källa: Valueguard HOX index samt egna beräkningar

Priserna på småhus har under perioden januari till och med mars stigit med över 4 procent. Prisnivån under det första kvartalet 2015 var 12 procent högre än under första kvartalet 2014. Prisstegringen på småhus avtog dock något, vilket de röda staplarna i diagrammet visar.

Bostadsrätter ökade 17 procent

Utvecklingen är ännu starkare på marknaden för bostadsrätter. Prisökningen i riket har varit nära 6 procent under perioden januari till och med mars. Priserna för bostadsrätter var 17 procent högre under det första kvartalet 2015 än motsvarande kvartal 2014.

Betydligt lägre bostadspriser i Malmö

Det finns stora prisskillnader mellan bostadsmarknaderna i de tre storstadsregionerna. Priserna är i särklass högst i Stockholms stad. Prisläget i Göteborg ligger mellan Stockholm och Malmö.⁷

Prisnivån i Malmö är betydligt lägre än i de två andra storstäderna. I Malmö har ökningen av priserna på småhus och bostadsrätter varit mycket låg under de senaste fem åren. För bostadsrätter var ökningen 6 procent, jämfört med över 50 procent i Stockholm och Göteborg. Men under senare tid har även priserna i Malmö tagit fart.

Malmö drabbades hårt av den ekonomiska krisen 2008–2009 och utvecklingen på bostadsmarknaden i Köpenhamnsregionen. Det är några av orsakerna till att Malmös bostadsmarknad har utvecklats svagare jämfört med de andra storstadsregionerna. Den genomsnittliga medelinkomsten i Malmös arbetsföra befolkning ligger trettio procent under den i Stockholm.⁸

Arbetslösheten har efter finanskrisen legat kvar på en jämförelsevis hög nivå, 15 procent i Malmö stad. Efter 2009 har det varit en nettoutflyttning från Skåne till Danmark.⁹

Område	Bostadsrätter	% 1 år	Småhus	% 1 år
	Kronor/kvm		Genomsnittspris	
Riket	33 381	17%	2 656 000	12%
Stockholms stad	61 866	17%	5 812 000	14%
Göteborgs stad	38 110	22%	4 558 000	13%
Malmö stad	21 020	8%	3 737 000	14%

Källa: Mäklarstatistik

⁷ Källa: Mäklarstatistik.

⁸ Tapio Salonen, Befolkningsrörelser, försörjningsvillkor och bostadssegregation. En socioekonomisk analys av Malmö. Ett diskussionsunderlag framtaget för Kommission för ett socialt hållbart Malmö. Ekonomifakta 2012.

⁹ News Öresund 17 april 2015.

Bostadsbyggandet 2014

Bostadsbyggandet fortsatte att öka snabbt under 2014. Preliminärt påbörjades drygt 20 procent fler bostäder än året före.

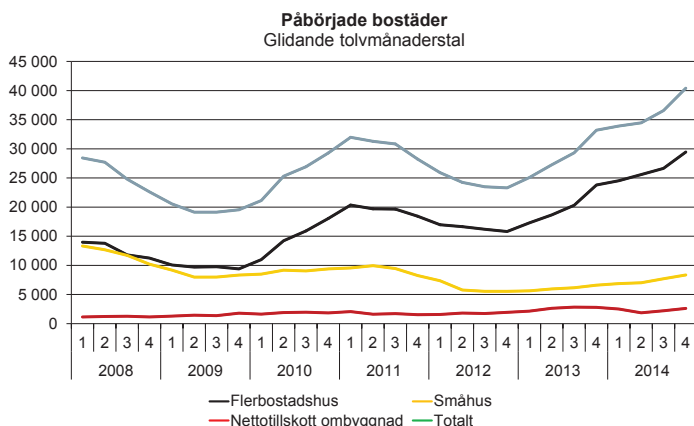
- Bostadsbyggandet tog åter fart i början av 2013, efter ha minskat markant under eurokrisen 2011–2012.
- Det påbörjades cirka 40 400 bostäder under 2014, inräknat nettotillskott genom ombyggnad, enligt Boverkets bedömning. Det är 22 procent fler än året före.
- Det påbörjades fler hyresrätter än bostadsrätter totalt sett, men fördelningen skiljer sig betydligt mellan regioner och kommuner.
- Under andra halvåret påbörjades preliminärt hela 22 000 bostäder

Påbörjade bostäder 2014¹⁰

Flerbostadshus	29 450
Bostadsrätt	14 600
Hyresrätt	14 800
Äganderätt	50
Småhus	8 350
Total nybyggnad	37 800
Nettotillskott genom ombyggnad	2 600
Totalt påbörjade bostäder	40 400

Både flerbostadshus och småhus ökade 25 procent

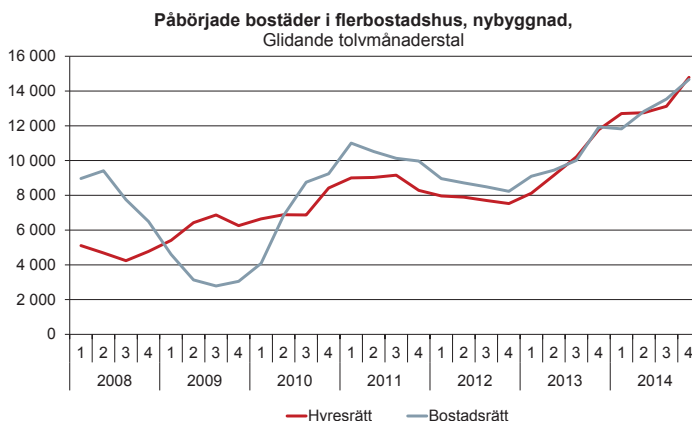
Både nybyggnationen av flerbostadshus och av småhus ökade preliminärt med cirka 25 procent jämfört med år 2013, medan nettotillskotten genom ombyggnad minskade något. Byggandet av flerbostadshus är på de högsta nivåerna sedan början av 1990-talet.¹¹



Källa: SCB, uppräknat av Boverket för att kompensera för eftersläpning i inrapporteringen

Fler hyresrätter än bostadsrätter

Både nybyggnad av hyresrätter och bostadsrätter ökade med cirka 25 procent jämfört med året före. Preliminärt påbörjades nybyggnad av 14 800 hyresrätter och 14 600 bostadsrätter i flerbostadshus. Till detta ska läggas nettotillskott genom ombyggnad, där vi saknar uppgifter om upplåtelseform i påbörjadestatistiken, men där större delen har varit hyresrätter historiskt sett.



Källa: SCB, uppräknat av Boverket för att kompensera för eftersläpning i inrapporteringen

¹⁰ Boverkets bearbetning av SCB:s statistik.

¹¹ Bortsett från de så kallade "Odellplattformarna" vid årsskiftet 2006/2007, i samband med att de statliga stöden för bostadsbyggande togs bort.

Stora regionala skillnader

Under 2014 ökade antalet påbörjade bostäder preliminärt med drygt 50 procent i gruppen av större kommuner utanför storstadsregionerna.¹² Även i Stormalmö var ökningen kraftig, cirka 40 procent.¹³

Ökningen var betydligt mindre i Storstockholm och Storgöteborg, cirka 15 procent respektive 6 procent. Inom den stora gruppen av kommuner utanför storstadsregionerna med färre än 75 000 invånare var ökningen endast cirka 2 procent.¹⁴

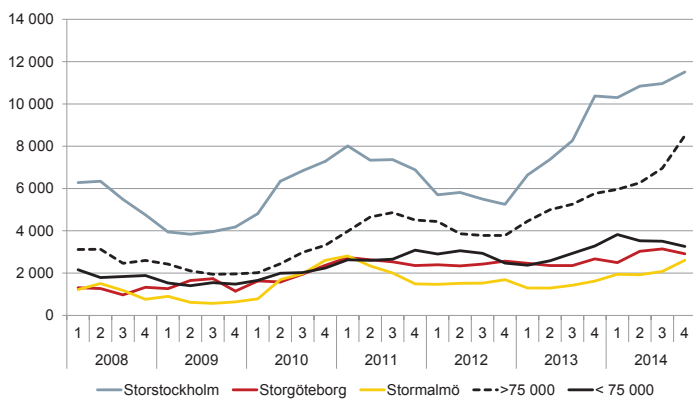
Flerbostadshus ökade kraftigt i bland annat Stormalmö

I Stormalmö ökade antalet påbörjade bostäder i flerbostadshus med närmare 60 procent, medan ökningen var 50 procent bland övriga kommuner med fler än 75 000 invånare.

I Storgöteborg och i Storstockholm var ökningen cirka 10 procent, enligt Boverkets bedömning. Bland övriga kommuner med färre än 75 000 invånare var antalet i stort sett oförändrat jämfört med året före.

Följande diagram visar utvecklingen för flerbostadshus per kommungrupp.¹⁵

Påbörjade bostäder i flerbostadshus per kommungrupp
Glidande tolvmånaderstal

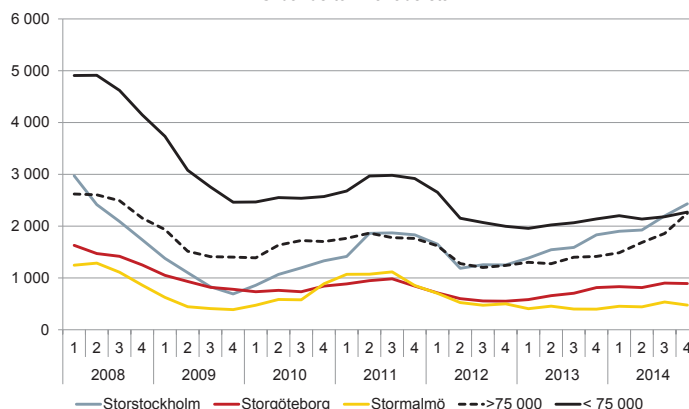


Källa: SCB, uppräknat av Boverket för att kompensera för eftersläpning i inrapporteringen

Småhusbygget ökade kraftigt bland större kommuner utanför storstadsregionerna

Bland kommuner utanför storstadsregionerna med fler än 75 000 invånare ökade antalet påbörjade bostäder i småhus under 2014 preliminärt med närmare 60 procent jämfört med året före. I Storstockholm var ökningen cirka 35 procent, och i Stormalmö var ökningen cirka 20 procent. I Storgöteborg och bland övriga kommuner med färre än 75 000 invånare var förändringarna mindre.

Påbörjade bostäder i småhus per kommungrupp
Glidande tolvmånaderstal



Källa: SCB, uppräknat av Boverket för att kompensera för eftersläpning i inrapporteringen

12 Oräknat nettotillskott genom ombyggnad bland kommuner utanför storstadsregionerna.

13 Den stora uppräknningen av statistiken för att kompensera för eftersläpningar kan dock ha medfört att utfallet för främst Stormalmö och kommuner med fler än 75 000 invånare kan ha överskattats.

14 Oräknat nettotillskott genom ombyggnader.

15 Den stora uppräknningen av statistiken för att kompensera för eftersläpningar kan ha medfört att utfallet för främst kommuner med fler än 75 000 invånare har överskattats.

Nära 31 500 färdigställda bostäder under 2014

Det färdigställdes 31 500 bostäder under 2014, varav cirka 29 200 genom nybyggnad och 2 300 netto genom ombyggnad.¹⁶ Det var cirka 2 procent fler än år 2013. Av de färdigställda bostäderna var 41 procent hyresrätter, 36 procent bostadsrätter och 23 procent äganderätter.

3 600 specialbostäder färdigställdes, inräknat nettotillskott genom ombyggnad. Av dessa var cirka 1 400 bostäder för äldre eller personer med funktionsnedsättning och drygt 1 750 studentbostäder. Antalet färdigställda studentbostäder fortsatte att öka markant.

Färdigställda bostäder i riket, år 2014

	Flerbostadshus inkl. ombyggnad	Småhus
Hyresrätt	12 500	400
Bostadsrätt	10 550	950
Äganderätt	50	7 100
Totalt	23 100	8 450

Källa: SCB

Fler anger överskott på studentbostäder under delar av året

Enligt SCB fanns drygt 88 250 studentbostäder vid utgången av år 2014. Det var drygt 2 300 fler än år 2013. Tre fjärdedelar av ökningen jämfört med förra året tillkom utanför storstadsregionerna.

I årets bostadsmarknadsenkät bedömer 27 av landets 43 högskolekommuner att det finns ett underskott av särskilda studentbostäder. Det är i huvudsak de större högskolekommunerna som uppger detta.

Men efterfrågan avtar mot våren och sommaren. 32 kommuner anger att det finns ett överskott på studentbostäder under delar av året, vilket är en fördubbling jämfört med förra året.

Stor ökning av antalet påbörjade studentbostäder

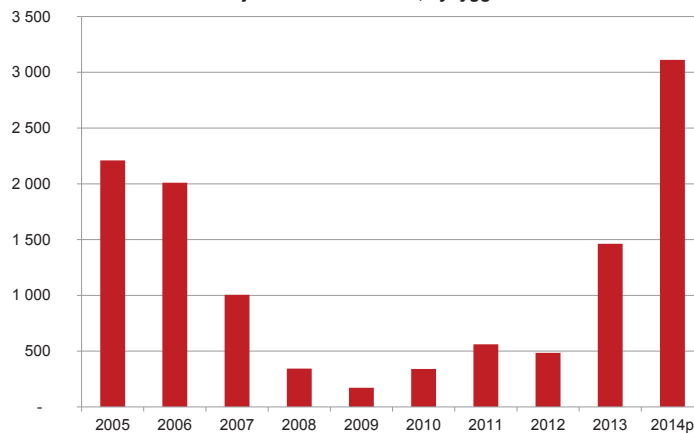
Antalet påbörjade studentbostäder har ökat avsevärt de senaste två åren. Under 2014 påbörjades preliminärt drygt 3 000 studentbostäder genom nybyggnad, vilket kan jämföras med 500 under år 2012. Till detta kan läggas studentbostäder som tillkommer genom ombyggnader av främst lokaler.

I årets bostadsmarknadsenkät förväntar sig en majoritet av högskolekommunerna att det kommer att byggas studentbostäder de närmaste åren. Boverket bedömer att antalet påbörjade studentbostäder kan komma att öka något under 2015, och att ökningen fortsätter under 2016, då 3 400–4 000 bostäder påbörjas.

¹⁶ Källa: SCB.

¹⁷ I årets plan- och byggenkät svarade 86 procent av landets kommuner på denna fråga.

Påbörjade studentbostäder, nybyggnad



Källa: SCB, uppräknat av Boverket för att kompensera för eftersläpning i inrapporteringen

Få ungdomsbostäder

Ungdomar är en av de grupper som har svårast att få en bostad. I årets bostadsmarknadsenkät uppgav 76 procent av landets kommuner att det saknas bostäder för ungdomar. Den huvudsakliga orsaken uppges vara att det generellt finns för få lediga bostäder i kommunen.

Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät fanns knappt 5 000 ungdomsbostäder i landet vid utgången av 2014. Kommunerna bedömer att cirka 1 500 ungdomsbostäder kommer att påbörjas sammanlagt under 2015 och 2016.

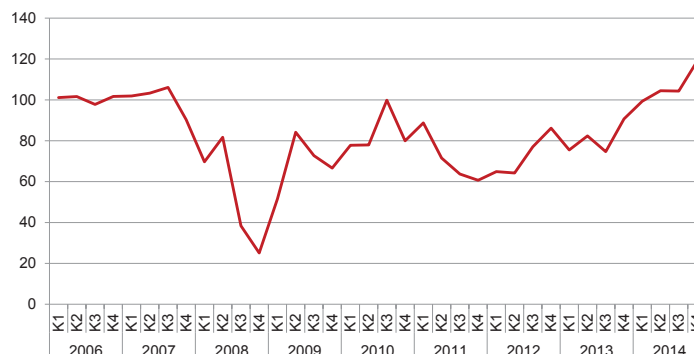
Minst 450 attefallshus tillkom under 2014

I Boverkets årliga plan- och byggenkät till landets kommuner ställs frågor om byggande av komplementbostadshus. Enkäten tyder på att det under 2014 tillkom minst 450 bygglovsbefriade komplementbostäder, så kallade attefallshus.¹⁷ Vi kan dock inte från detta bedöma om husen nyttjas som en separat bostad eller som ett utvidgat boende för hushållet.

Försäljningen av nya bostadsrätter ökade betydligt

Försäljningen av nya bostadsrätter bland fyra av de större byggföretagen var 30 procent högre under fjärde kvartalet 2014, än motsvarande kvartal ett år tidigare. Försäljningen föll under eurokrisen 2011, men började åter öka under andra halvåret 2012.

Sålda bostäder, kvartal
Index 2005-2007=100



Källa: JM, NCC, Peab och Skanska

Marknadsanalys Storstockholm

Bostadspriserna har fortsatt att stiga i snabb takt i Storstockholm, samtidigt med en snabb befolkningsökning, en god konjunktur och mycket låga räntor. Bostadsbyggandet ligger på en historiskt hög, men ändå otillräcklig nivå. År 2014 påbörjades cirka 15 500 bostäder.

Det påbörjades 5,6 bostäder per 1 000 invånare i Stockholms stad och hela 8,2 bostäder per 1 000 invånare i genomsnitt i övriga regionen.¹⁸ Antalet påbörjade bostäder minskade år 2014 med nära 25 procent i Stockholm, samtidigt som bostadsbyggandet preliminärt ökade med hela 50 procent i övriga regionen.

Kommunernas bedömningar i Boverkets bostadsmarknadsenkät indikerar att byggandet kommer att öka avsevärt under 2015 och 2016. Antalet hyresrätter förväntas öka kraftigt, men även bostadsrätter och småhus bedöms öka betydligt. I vår prognos antar vi att förväntningarna är något för högt ställda. År 2016 bedömer vi att det påbörjas drygt 20 000 bostäder i Storstockholm. I prognosen tar vi inte hänsyn till effekter av investeringsstimulanser.

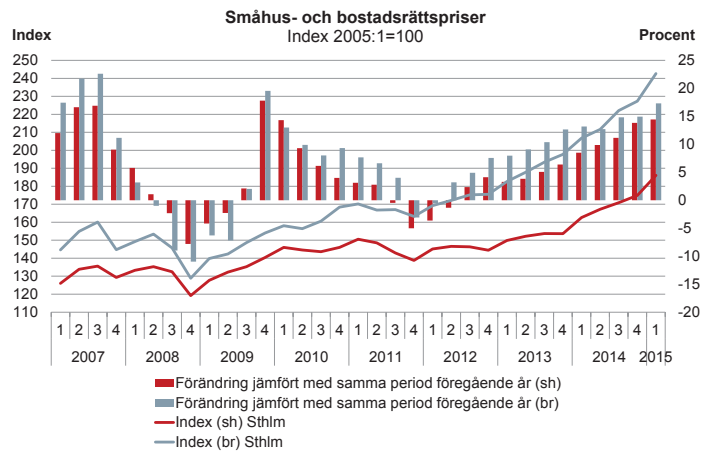
Befolkningen ökade med 35 000

Under 2014 ökade Storstockholms befolkning med 35 000 personer, vilket var strax under genomsnittet för de senaste fem åren. 60 procent av befolkningstillväxten förklaras av ett positivt flyttningsnetto, medan 40 procent av ökningen hänförs till ett födelseöverskott. Befolkningen ökade i alla kommuner i regionen. Storstockholms totala folkmängd är nu nära 2,2 miljoner. I Stockholms stad bor 912 000 personer.

Lägsta befolkningsökningen på sju år i Stockholms stad

Största ökningen i regionen fanns i Stockholms stad, där invånarantalet steg med drygt 14 000 personer under 2014. Men det var samtidigt den lägsta ökningen på sju år i staden. Drygt hälften av befolkningsökningen i Stockholms stad bestod i ett födelseöverskott.

Bostadspriserna har ökat kraftigt



Källa: Valueguard HOX index samt egna beräkningar

Bostadsrättspriserna i Storstockholm har sedan slutet av 2012 åter ökat i snabb takt. Småhuspriserna började öka något senare, och ökningen har varit lägre än för bostadsrätter. Det senaste året har skillnaderna dock varit små.

Priserna för bostadsrätter ökade med hela 6 procent under perioden januari till och med mars i Stockholms stad. Prisökningen för småhus i Stockholms arbetsmarknadsområde var 5 procent. Småhuspriserna i Stockholms arbetsmarknadsområde var 14 procent högre det första kvartalet 2015 jämfört med motsvarande kvartal föregående år. Det genomsnittliga priset var under det första kvartalet 4 578 000 kr.

Bostadsrättspriserna i Stockholms stad var hela 17 procent högre det första kvartalet jämfört med första kvartalet föregående år. Genomsnittligt pris per kvadratmeter var nästan 60 000 kr under det första kvartalet i år.

Bostadsrätterna har haft en mycket kraftigare prisutveckling än småhus. Bostadsrättspriserna har stigit med 54 procent jämfört med motsvarande period fem år tidigare. Småhuspriserna i Stockholms arbetsmarknadsområde har stigit med 27 procent jämfört med fem år tidigare.

Prisutveckling jämfört med:	Småhus i Stockholms arbetsmarknadsområde	Bostadsrätter i Stockholms stad
Årsskiftet	5%	6%
1 år	14%	17%
5 år	27%	54%
Genomsnittspris	4 578 363 kr	59 870 kr

Källa: Mäklarstatistik och Valueguard

¹⁸ Boverkets bedömning.

Bostadsbyggandet i Storstockholm 2014

Under 2014 påbörjades uppskattningsvis drygt 15 500 bostäder i regionen.

- Bostadsbyggandet låg under 2014 på en historiskt hög, men otillräcklig nivå.
- Jämfört med år 2013 ökade antalet påbörjade bostäder med cirka 15 procent.
- Bland kommunerna utanför Stockholms stad ökade byggandet kraftigt för andra året i rad, medan antalet påbörjade bostäder minskade i Stockholms stad.

Påbörjade bostäder i Storstockholm¹⁹
2014p

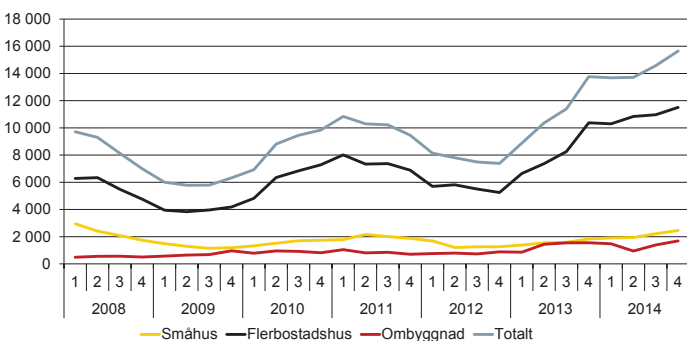
Flerbostadshus	11 500
Bostadsrätt	6 800
Hyresrätt	4 700
Äganderätt	40
Småhus	2 400
Total nybyggnad	13 900
Nettotillskott genom ombyggnad	1 700
Totalt påbörjade bostäder	15 600

Småhusbyggandet ökade markant

Boverket bedömer att det år 2014 påbörjades nybyggnad av cirka 11 500 bostäder i flerbostadshus, och cirka 2 400 i småhus. Nettotillskotten genom ombyggnad uppgick till 1 700 bostäder, alltså drygt 10 procent av bostadsproduktionen.

Antalet påbörjade bostäder i småhus ökade preliminärt med drygt 30 procent jämfört med ett år tidigare. För flerbostadshus var ökningen cirka 10 procent, enligt vår preliminära bedömning. Men utvecklingen skiljer sig mycket åt mellan Stockholms stad och övriga Storstockholm.

Påbörjade bostäder, Storstockholm
Glidande tolvmånaderstal



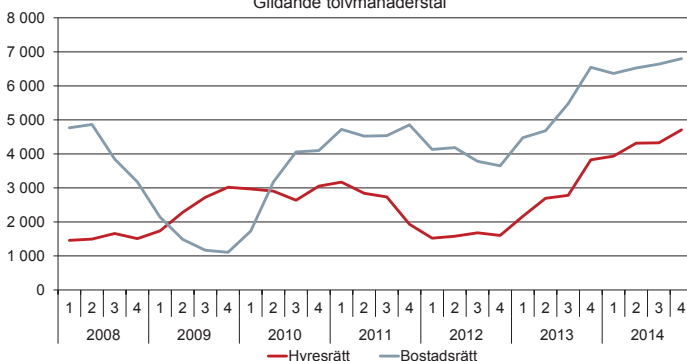
Källa: SCB

¹⁹ Boverkets bearbetning av SCB:s statistik.

Hyresrätter har ökat kraftigt

Antalet påbörjade hyresrätter har ökat kraftigt sedan botten i slutet av 2012, men ökningstakten avtog under 2014. Cirka 4 700 hyresrätter påbörjades i flerbostadshus, vilket var cirka 25 procent fler än 2013. Cirka 6 800 bostadsrätter påbörjades, vilket endast var knappt 5 procent fler än 2014.

Påbörjade bostäder, Storstockholm
flerbostadshus, nybyggnad
Glidande tolvmånaderstal



Källa: SCB

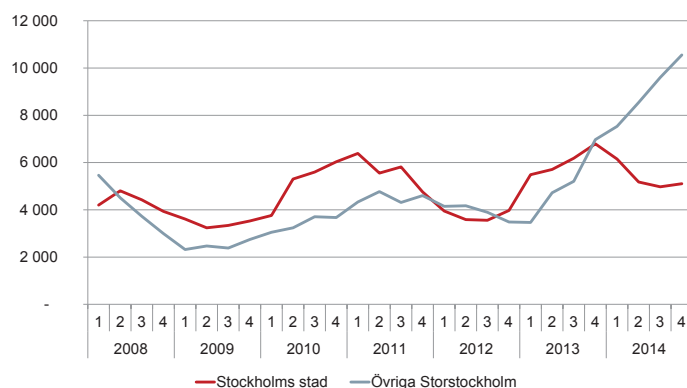
Drygt 5 000 bostäder påbörjades i Stockholms stad

I Stockholms stad påbörjades cirka 5 100 bostäder, inräknat nettotillskott genom ombyggnad. Det var 25 procent färre än år 2013. Drygt 4 100 bostäder påbörjades genom nybyggnad och knappt 1 000 netto genom ombyggnad. Ombyggnader svarade därmed för närmare 20 procent av de påbörjade bostäderna i staden. Utvecklingen i Stockholm och i övriga regionen framgår av diagrammet nedan.

Byggandet har ökat kraftigt i övriga Storstockholm

Övriga Storstockholm svarade för cirka två tredjedelar av alla påbörjade bostäder i regionen under 2014. Bland dessa kommuner påbörjades totalt cirka 10 500 bostäder under året, varav cirka 9 800 genom nybyggnad och 700 netto genom ombyggnad. Cirka 7 600 bostäder påbörjades genom nybyggnad av flerbostadshus och 2 200 i småhus. Sedan år 2012 har nybyggnationen ökat med hela 175 procent bland dessa kommuner. Under 2014 var ökningen preliminärt cirka 45 procent.

Påbörjade bostäder, Stockholms stad och övriga regionen
Glidande tolvmånaderstal

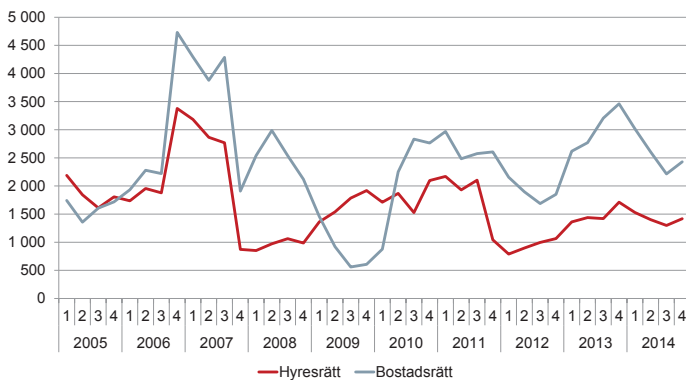


Källa: SCB. Boverkets bedömning av utvecklingen

I Stockholms stad minskade antalet påbörjade bostadsrätter

I Stockholms stad påbörjades nybyggnad av cirka 2 400 bostadsrätter och 1 400 hyresrätter i flerbostadshus under 2014.²⁰ Jämfört med 2013 minskade antalet påbörjade hyresrätter med 17 procent och antalet bostadsrätter med 30 procent. Drygt 275 bostäder påbörjades i småhus.

Påbörjade bostäder, Stockholms stad
flerbostadshus, nybyggnad
Glidande tolvmånaderstal



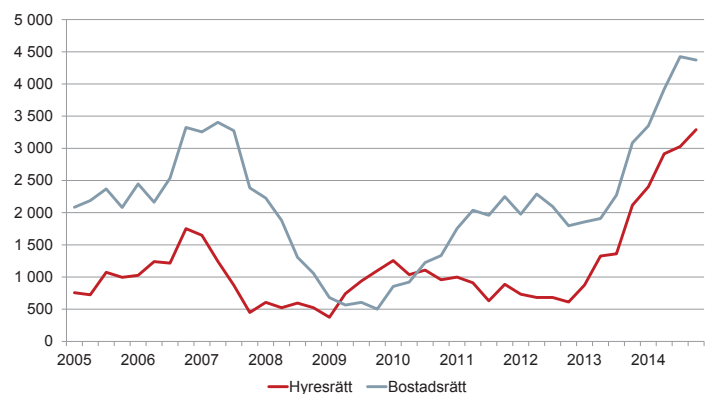
Källa: SCB. Boverkets bedömning av utvecklingen

I övriga Storstockholm ökade både hyresrätter och bostadsrätter kraftigt

Bland övriga Storstockholms kommuner har både byggandet av hyresrätter och bostadsrätter sammantaget ökat kraftigt sedan 2012. Under 2014 påbörjades nybyggnad av uppskattningsvis 4 300 bostadsrätter och 3 300 hyresrätter i flerbostadshus.

Jämfört med 2013 ökade byggandet av hyresrätter med cirka 55 procent och bostadsrätter med cirka 40 procent.

Påbörjade bostäder, övriga Storstockholm
flerbostadshus, nybyggnad
Glidande tolvmånaderstal



Källa: SCB. Boverkets bedömning av utvecklingen

²⁰ Uppgiften för de senaste fyra kvartalen är dock osäker, på grund av den justering vi gör för att kompensera för eftersläpning.

Prognos för bostadsbyggandet i Storstockholm 2015 och 2016

Bostadsmarknaden är fortsatt mycket stark i Storstockholm, driven av ett stort befolkningstryck, låga räntor och en god konjunktur.

- Boverkets prognos är att det påbörjas drygt 18 500 bostäder i år och över 20 000 bostäder nästa år i Storstockholm.
- Det innebär att antalet påbörjade bostäder år 2016 kommer att vara cirka 30 procent fler än år 2014.
- Byggandet av hyresrätter förväntas öka med över 50 procent.
- Prognosen tar inte hänsyn till effekter av investeringsstimulanser.

Byggandet av hyresrätter förväntas öka kraftigt

Boverkets bostadsmarknadsenkät indikerar att byggandet av hyresrätter kan komma att öka kraftigt redan i år. I Stockholms stad förväntar kommunen mer än en fördubbling, till cirka 3 300 hyresrätter, varav knappt hälften allmännyttiga. Förra året påbörjades 330 allmännyttiga och 900 privata hyresrätter.

I övriga Storstockholm påbörjades cirka 3 300 hyresrätter förra året. Årets enkät summerar till cirka 4 500 påbörjade hyresrätter i år bland dessa kommuner.

Vi är dock tveksamma till om kommunernas bedömningar kommer att infrias fullt ut. Vi gör ett antagande, att mellan drygt 80 och upp till 90 procent av kommuners förväntningar om hyresrätter infrias. Det innebär att det påbörjas cirka 6 500–7 000 hyresrätter år 2015 och 7 300–8 000 år 2016. Prognosen tar inte hänsyn till effekter av investeringsstimulanser.

Mindre ökning för bostadsrätter och småhus

Vi uppskattar att det påbörjas 8 000 bostadsrätter under 2015 och 8 500 under 2016, vilket innebär en ökning med 18 procent i år och 6 procent nästa år. Det kan jämföras med ökningen 2014, som enligt vår preliminära bedömning var 5 procent.

Cirka 2 700 bostäder påbörjas i småhus år 2015 och strax under 3 000 nästa år. Nettotillskottet genom ombyggnader uppskattar vi schablonmässigt till 1 600–1 700 bostäder per år.

Prognosen innebär att byggandet av hyresrätter ökar med drygt 50 procent fram till år 2016, medan byggandet av bostadsrätter ökar med cirka 25 procent. Byggandet av småhus förväntas öka med cirka 20 procent.

Hyresrätter ökar mest i Stockholm, bostadsrätter mest i övriga regionen

Bostadsmarknadsenkäten tyder på att större delen av ökningen för hyresrätter till och med 2016 sker i Stockholms stad, där antalet hyresrätter kan komma att fördubblas. Flertalet tillkommande bostadsrätter bedöms hamna bland övriga kommuner. Byggandet av bostadsrätter bedöms öka med cirka 45 procent bland dessa kommuner, med större delen av ökningen redan under 2015. Antalet studentbostäder förväntas fortsätta öka.

Enligt SCB fanns vid utgången av år 2014 nära 14 000 studentbostäder i Storstockholm. Antalet ökade med endast 245 under året.

I regionen är projektet sthlm6000+ en kraftsamling. Målet är att det fram till år 2017 ska byggas minst 6000 nya studentbostäder. Vidare finns målsättningar om att förbättra förmedlingen och att ingen student ska behöva vänta längre än en termin på en bostad. Byggandet förefaller ta fart. Preliminärt lämnades bygglov för nybyggnad av drygt 1 200 studentbostäder i Storstockholm under 2014, varav nära 500 i Stockholms stad och drygt 300 i Huddinge. I år förväntas drygt 1 450 studentbostäder bli påbörjade i sammanlagt sex kommuner, enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät. Nästa år förväntas nära 1 900 studentbostäder påbörjas i åtta kommuner. Bedömningarna kan dock vara något för optimistiska.

Marknadsanalys Storgöteborg

Bostadsmarknaden fortsätter att utvecklas starkt i Storgöteborg. Bostadspriserna har ökat kraftigt, i synnerhet det senaste året, och befolkningen har ökat betydligt.

Kommunernas bedömningar indikerar att byggandet av flerbo-stadshus kan komma att öka avsevärt under 2015 och 2016. Detta efter ett svagt 2014 för Göteborg, där byggandet av hyresrätter inte motsvarade förväntningarna. Men i år förväntas i synnerhet byggandet av hyresrätter öka kraftigt i hela regionen.

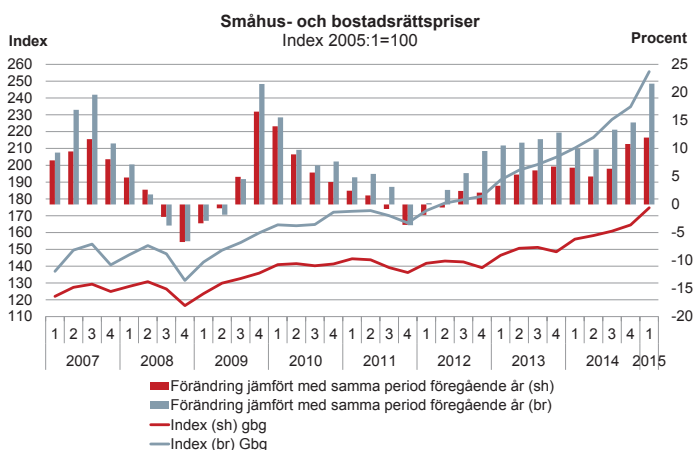
13 000 fler invånare i regionen, 8 000 fler i Göteborgs stad

Under 2014 ökade Storgöteborgs befolkning med 13 000 personer, vilket var den största folkökningen under de senaste åtta åren. Drygt 60 procent av befolkningstillväxten förklaras av ett positivt flyttningsnetto, medan nära 40 procent av ökningen hänförs till ett födelseöverskott.

Befolkningen ökade i alla kommuner i regionen. Störst var ökningen i Göteborgs stad, där invånarantalet steg med 7 900 personer. Det var 1 000 fler än genomsnittet för de senaste fem åren. Födelseöverskottet i Göteborgs stad var drygt 3 400 personer, vilket motsvarade nära 45 procent av befolkningsökningen.

Storgöteborgs totala folkmängd är nu drygt 970 000. I Göteborgs stad bor 541 000 personer.

Priserna på bostadsrätter har ökat kraftigt



Källa: Valueguard HOX index samt egna beräkningar

Bostadspriserna i Göteborg har fortsatt att öka. Trenden är att bostadsrättspriserna ökar snabbare än småhuspriserna. Den årliga prisökningen var över 10 procent för småhus och över 20 procent för bostadsrätter det senaste kvartalet.

Priserna på bostadsrätter ökade med hela 8 procent i Göteborgs stad under perioden januari till och med mars. Under första kvartalet var priserna hela 22 procent högre än motsvarande kvartal 2014. Jämfört med motsvarande kvartal fem år tidigare har priserna ökat med 55 procent. Genomsnittspriset per kvadratmeter i Göteborg var nästan 38 000 kr under det första kvartalet i år.

Småhuspriserna i Göteborgs arbetsmarknadsområde ökade med 4 procent under perioden januari till och med mars. Under det första kvartalet i år var priserna 12 procent högre jämfört med motsvarande kvartal 2014. Det genomsnittliga priset på småhus har jämfört med motsvarande kvartal fem år tidigare ökat med 24 procent.

Det genomsnittliga småhuspriset i Göteborgs arbetsmarknadsområde var under det första kvartalet 3 840 000 kr.

Prisutveckling jämfört med:	Småhus i Göteborgs arbetsmarknadsområde	Bostadsrätter i Göteborgs stad
Årsskiftet	4%	8%
1 år	12%	22%
5 år	24%	55%
Genomsnittspris	3 839 780 kr	37 907 kr

Källa: Mäklarstatistik och Valueguard

Bostadsbyggandet i Storgöteborg

Bostadsbyggande ökade marginellt år 2014 i Storgöteborg.

Nära 4 000 påbörjade bostäder 2014

- Det påbörjades cirka 4 000 bostäder i Storgöteborg under 2014, enligt Boverkets bedömning.
- Det är endast 6 procent fler än året före.²¹
- Uppskattningsvis var drygt hälften av de påbörjade bostäderna hänförliga till Göteborgs stad.

Påbörjade bostäder i Storgöteborg²²

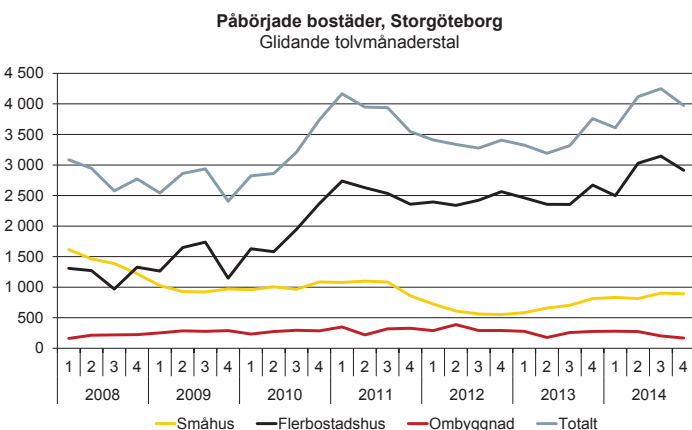
År 2014p

Flerbostadshus	2 900
Bostadsrätt	1 800
Hyresrätt	1 100
Äganderätt	0
Småhus	900
Total nybyggnad	3 800
Nettotillskott genom ombyggnad	150
Totalt påbörjade bostäder	3 950

Nybyggnad ökade 9 procent

Under året påbörjades cirka 2 900 bostäder i flerbostadshus och 900 bostäder i småhus. Nettotillskottet genom ombyggnader uppgick till cirka 150 bostäder.

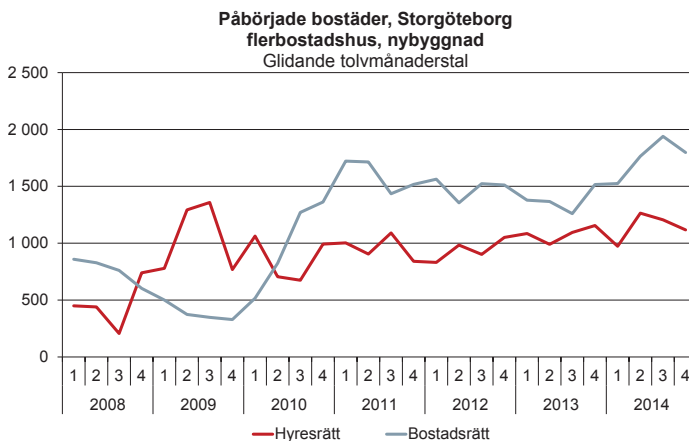
Jämfört med motsvarande period ett år tidigare ökade byggstarterna för både småhus och flerbostadshus med drygt 9 procent. Samtidigt minskade nettotillskottet genom ombyggnader.



Källa: SCB. Boverkets bedömning av utvecklingen

Bostadsrätter ökade

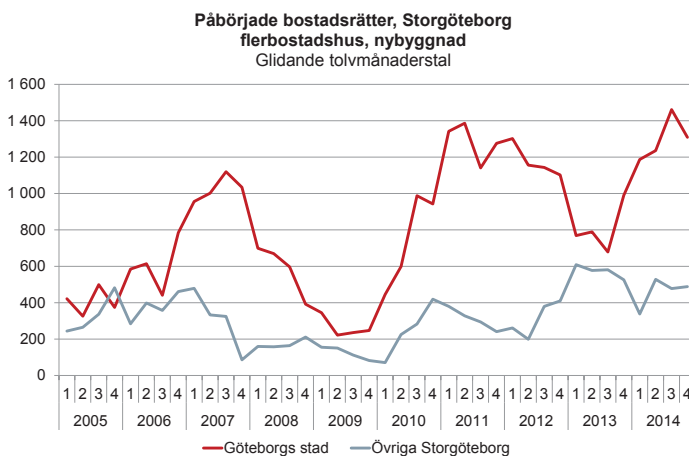
Det påbörjades fler bostadsrätter än hyresrätter. Antalet påbörjade bostadsrätter i flerbostadshus ökade uppskattningsvis med cirka 20 procent, till cirka 1 800 bostäder. Cirka 1 100 hyresrätter påbörjades, vilket i stort sett var oförändrat jämfört med 2013.²³ Utvecklingen efter år 2006 framgår av följande diagram.



Källa: SCB. Boverkets bedömning av utvecklingen

Bostadsrätter byggs huvudsakligen i Göteborg

Preliminärt påbörjades cirka 1 300 bostadsrätter i Göteborgs stad och närmare 500 bostadsrätter i övriga regionen.²⁴



Källa: SCB. Boverkets bedömning av utvecklingen

²¹ Boverkets bedömning, baserad på preliminära uppgifter från SCB.

²² Boverkets bearbetning av SCB:s statistik.

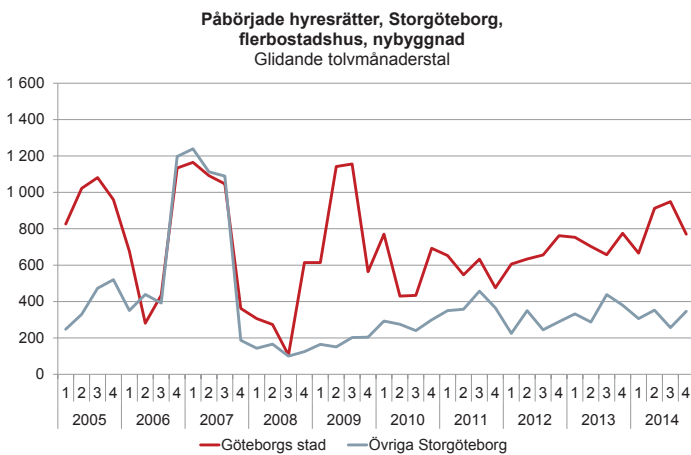
²³ Boverkets bedömning, baserad på preliminära uppgifter från SCB.

²⁴ Boverkets bedömning, baserad på preliminära uppgifter från SCB.

Betydligt färre antal hyresrätter

Det påbörjades uppskattningsvis 770 hyresrätter i Göteborgs stad och 350 i övriga Storgöteborg. Antalet påbörjade hyresrätter var betydligt färre än bostadsrätterna både i Göteborg och i övriga regionen.²⁵

Det påbörjades betydligt färre hyresrätter i Göteborgs stad än vad som förväntades i Boverkets bostadsmarknadsenkät. En orsak är att ett större projekt inte genomfördes som planerat.



Källa: SCB. Boverkets bedömning av utvecklingen

²⁵ Boverkets bedömning, baserad på preliminära uppgifter från SCB.

Prognos för bostadsbyggandet i Storgöteborg 2015 och 2016

Kommunernas bedömningar i Boverkets bostadsmarknadsenkät indikerar att bostadsbyggandet kan komma att öka betydligt i år, och att ökningen kan komma att fortsätta nästa år.

- Boverket uppskattar att i storleksordningen 5 300 bostäder kan påbörjas i år och 6 500 nästa år i Storgöteborg.
- Det innebär en ökning med drygt 30 procent i år och knappt 25 procent nästa år.
- Bland kommunerna utanför Göteborgs stad förväntas ett avsevärt ökat byggande. Det finns dock en risk att bedömningarna är för optimistiska.
- Byggandet av hyresrätter förväntas öka kraftigt, men även för bostadsrätter förväntas stora öknings.

Samtliga kommuner räknar med hyresrätter i år

Samtliga kommuner i regionen räknar med att det påbörjas hyresrätter i år. I Göteborgs stad förväntas nära en fördubbling av antalet påbörjade hyresrätter under 2015, enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät. Men det är inte minst bland övriga kommuner i regionen som förväntningarna har ökat, från cirka 300 påbörjade hyresrätter under 2014 till bedömningar på över 1 250 under 2015.

Det är svårt att bedöma hur realistiska bedömningarna bland dessa övriga kommuner är. Vi utgår i vår prognos från att inte allt genomförs enligt plan, utan skattar grovt att det påbörjas cirka 2 200 hyresrätter i Storgöteborg i år och 2 700 nästa år.

Det skulle i så fall innebära en ökning på hela 140 procent jämfört med 2014. Enligt bedömningarna byggs det något fler hyresrätter i Göteborgs stad än i övriga regionen sammantaget. Prognosen tar inte hänsyn till effekter av investeringsstimulanser.

Betydande öknings förväntas även för bostadsrätter

När det gäller bostadsrätter tyder kommunernas bedömningar på ett avsevärt ökat byggande, men ändå med en betydligt mindre ökningstakt än för hyresrätter. Kommunernas bedömningar indikerar att det påbörjas 2 100 bostadsrätter i år. Nästa år ligger bedömningarna på 2 700, vilket skulle innebära en ökning med 50 procent jämfört med 2014. Cirka hälften av bostadsrätterna förväntas bli påbörjade bland kommunerna utanför Göteborgs stad.

Marginell ökning för småhus

För småhus indikerar kommunernas bedömningar att cirka 850 bostäder påbörjas i år och 950 nästa år. Det kan jämföras med utfallet på preliminärt 900 bostäder år 2014.

Schablonbedömning om tillskott genom ombyggnad

Vi bedömer schablonmässigt att nettotillskotten genom ombyggnad uppgår till cirka 200 bostäder per år.

Marknadsanalys Stormalmö

Under 2014 har bostadsbyggandet ökat betydligt i Stormalmö, efter två år med låga nivåer. Ökningen i byggstarterna var preliminärt drygt 40 procent.

9 000 fler invånare i regionen, 5 000 fler i Malmö stad

Under 2014 ökade Stormalmöns befolkning med nära 9 000 personer. 60 procent av befolkningstillväxten förklaras av ett positivt flyttningsnetto, medan 40 procent av ökningen hänförs till ett födelseöverskott.

Befolkningen ökade i alla kommuner i regionen. Störst var ökningen i Malmö stad, där invånarantalet steg med nära 5 000 personer. I Lunds kommun ökade befolkningen med nära 1 700 personer. Hälften av befolkningsökningen i Malmö stad bestod av födelseöverskott.

De närmaste fem åren väntas Malmö stads befolkning öka med 6 000 personer i genomsnitt. Det är en snabbare befolkningsökning än föregående tioårsperiod, då befolkningen ökade med 4 600 personer i genomsnitt. Såväl barnafödandet som inflyttningen, både från utlandet och från övriga Sverige ökar.²⁶

Malmöns bostadsmarknad mer sårbar

Malmö drabbades hårt av den ekonomiska krisen 2008–2009 och utvecklingen på bostadsmarknaden i Köpenhamnsregionen. Det är en orsak till att Malmöns bostadsmarknad har utvecklats svagare jämfört med de andra storstadsregionerna.

På fem år har bostadsrättspriserna i Malmö stad ökat med 6 procent, jämfört med över 50 procent i Stockholm och Göteborg. Det är först nu som malmöpriserna har återhämtat sig efter nedgången som kom efter finanskrisen.

En rapport från Sydsvenska Handelskammaren²⁷ visar att integrationen i Öresundsregionen backade tillbaka till 2005 års nivå som en följd av den ekonomiska krisen. Öresundsintegrationen har sedan stått relativt still, och antalet personer som flyttar från Öst-danmark till Skåne är nu på den lägsta nivån sedan Öresundsbron invigdes.²⁸

Den genomsnittliga medelinkomsten i Malmöns arbetsföra befolkning ligger 30 procent under den i Stockholm.²⁹ En utmaning som Malmö stad jobbar mot är därför att skapa fler möjligheter till bostad för hushåll med låg inkomst. Länetts arbetslöshet steg efter finanskrisen och har sedan legat kvar på en jämförelsevis hög nivå, med en arbetslöshet så hög som 15 procent i Malmö stad. Malmöns befolkning är ung och nära hälften av de som flyttar in till kommunen är i åldern 20-30 år.³⁰

Bostadspriserna har återhämtat sig efter finanskrisen

Bostadsrättspriserna i Malmö stad ökade med 3 procent under perioden januari till och med mars. Under det första kvartalet i år var priserna 8 procent högre än motsvarande period föregående år. Först i februari i år gick bostadsrättsindex i Malmö stad förbi den tidigare toppnoteringen från augusti 2007. Efter sex år har bostadspriserna således återhämtat sig efter finanskrisen och ligger nu på sina högsta nivåer någonsin.

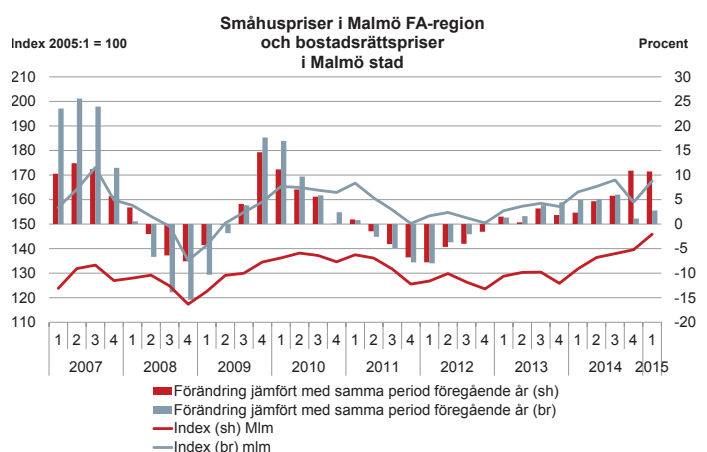
Det är stora skillnader i prisnivåer mellan Malmö och de andra två storstäderna i landet. Det genomsnittliga priset på en bostadsrätt i Malmö var 21 000 kr, vilket endast motsvarar 35 procent av kvadratmeterpriset i Stockholms stad.

Småhuspriserna i Malmöns arbetsmarknadsområde har haft en relativt kraftig ökning sedan slutet av 2013. Under första kvartalet i år var priserna 14 procent högre än motsvarande kvartal föregående år. Jämfört med motsvarande kvartal fem år tidigare har priserna dock endast stigit med 10 procent.

Småhuspriserna i Malmö arbetsmarknadsområde var i genomsnitt 2 825 000 kr under det första kvartalet.

Prisutveckling jämfört med:	Småhus i Malmöns arbetsmarknadsområde	Bostadsrätter i Malmö stad
Årsskiftet	3%	3%
1 år	14%	8%
5 år	10%	6%
Genomsnittspris	2 825 265 kr	21 038 kr

Källa: Mäklarstatistik och Valueguard



Källa: Valueguard HOX index samt egna beräkningar

²⁶ Malmö stads stadsbyggnadskontor, Bostadsförsörjning, mars 2015.

²⁷ Öresundsindex 2014.

²⁸ Örestat.

²⁹ Tapio Salonen, Befolkningsrörelser, försörjningsvillkor och bostadssegregation. En socioekonomisk analys av Malmö. Ett diskussionsunderlag framtaget för Kommission för ett socialt hållbart Malmö. Ekonomifakta 2012.

³⁰ Malmö stads stadsbyggnadskontor, Bostadsförsörjning, mars 2015.

Bostadsbyggandet i Stormalmö

Stor ökning av påbörjade bostäder

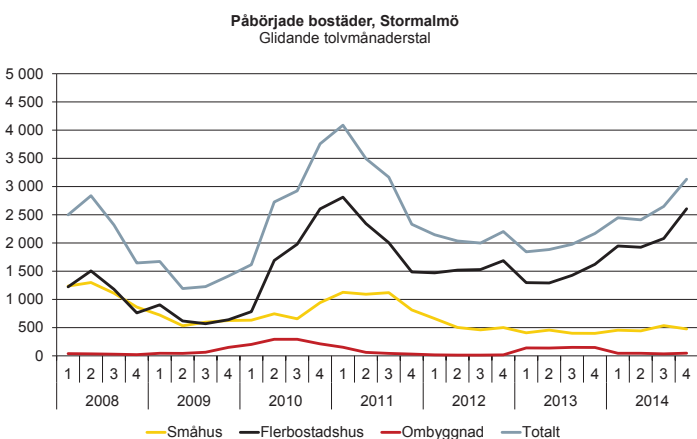
- Preliminärt påbörjades drygt 3 000 bostäder i Stormalmö under 2014.
- Det var en ökning med cirka 40 procent jämfört med år 2014.
- Det är byggandet av flerbostadshus som har ökat kraftigt. Antalet påbörjade småhus har i stort sett varit oförändrat sedan sommaren 2012.

Påbörjade bostäder i Stormalmö år 2014 – prognos³¹

Flerbostadshus	2 600
Bostadsrätt	1 250
Hyresrätt	1 350
Äganderätt	0
Småhus	450
Total nybyggnad	3 050
Nettotillskott genom ombyggnad	50
Totalt påbörjade bostäder	3 100

Byggandet ökade mot slutet av 2014

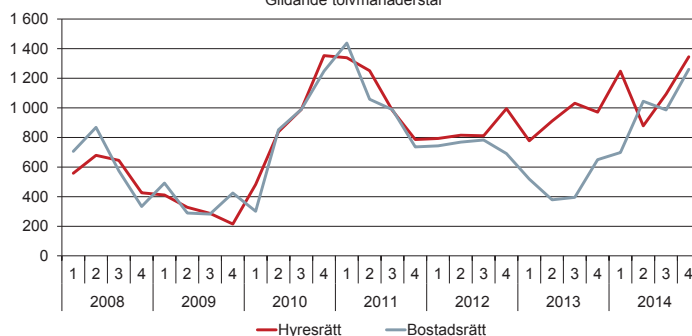
Den stora ökningen av bostadsbyggandet kom i slutet av året och under 2014 påbörjades preliminärt 2 600 bostäder i flerbostadshus, en nivå som inte uppmätts sedan 2011.



Källa: SCB. Boverkets bedömning av utvecklingen

Preliminärt påbörjades 1 250 bostadsrätter och 1 350 hyresrätter i flerbostadshus. Fördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter har varit påfallande jämn sedan ett antal år tillbaka, vilket framgår av följande diagram. Det är i stort sett endast under 2013 som byggstarterna inte följer varandra, när antalet påbörjade bostadsrätter minskade markant.

Påbörjade bostäder, Stormalmö
flerbostadshus, nybyggnad,
Glidande tolvmånaderstal

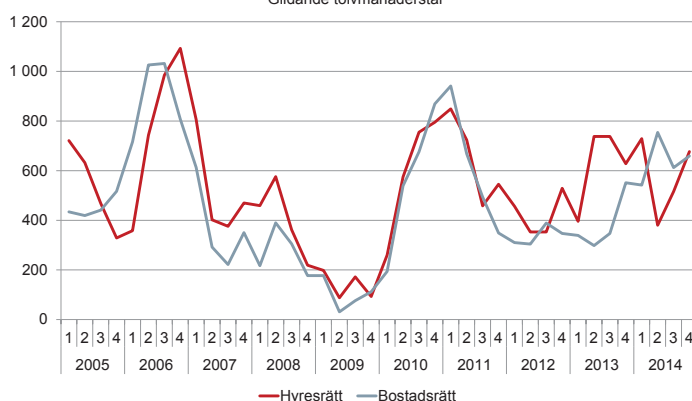


Källa: SCB. Boverkets bedömning av utvecklingen

Hyresrättsbyggandet har ökat i Malmö stad

Antalet påbörjade bostadsrätter har ökat sedan slutet av år 2013 både i Malmö stad och i övriga Stormalmö. Under 2014 har byggandet av hyresrätter ökat. Av följande diagram framgår att det under de senaste åren påbörjats ungefär lika många hyresrätter som bostadsrätter i Malmö stad.

Påbörjade bostäder, Malmö stad
flerbostadshus, nybyggnad
Glidande tolvmånaderstal

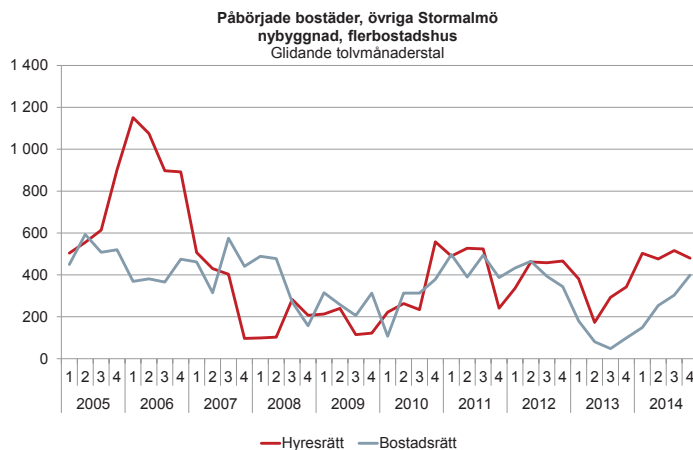


Källa: SCB. Boverkets bedömning av utvecklingen. Data i diagrammet är ej uppräknat för att kompensera för eventuell eftersläpning i inrapporteringen till SCB.

³¹ Boverkets bearbetning av SCB:s statistik.

Byggandet av bostadsrätter ökade i övriga regionen

I övriga Stormalmö påbörjades något fler hyresrätter än bostadsrätter. Under 2014 ökade främst bostadsrätterna.



Källa: SCB. Boverkets bedömning av utvecklingen. Data i diagrammet är ej uppräknat för att kompensera för eventuell eftersläpning i inrapporteringen till SCB.

Något färre småhus påbörjades

Det påbörjas få småhus i regionen, jämfört med de senaste tio åren. Även jämfört med den förra toppen under 2010-2011 så är byggstarterna i år mindre än hälften så många. Byggloven indikerar dock att det kan bli en viss ökning under den närmaste tiden.

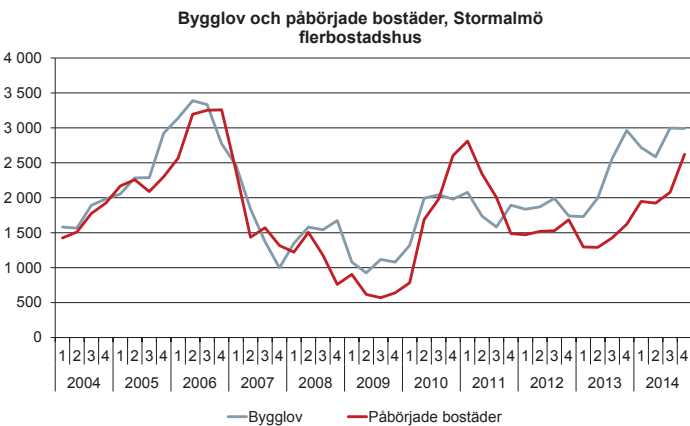
Prognos för bostadsbyggandet i Stormalmö 2015 och 2016

Bostadsmarknaden i Stormalmö har varit avvaktande i jämförelse med de övriga storstadsregionerna men nu har optimismen fått fäste även här. Kommunernas bedömningar i bostadsmarknadsenkäten indikerar ett ökat byggande i regionen.

- Boverket uppskattar att i storleksordningen 3 200 bostäder kan påbörjas i år och 3 700 nästa år i Stormalmö
- Bostadsbyggandet ökar marginellt i år och med 20 procent 2016
- Kommunerna utanför Malmö stad har högt ställda förväntningar på hyresrättsbyggandet
- Prognosen tar inte hänsyn till effekter av investeringsstimulanser.

3 000 bostäder i bygglov för flerbostadshus

Den stora ökningen av antalet bostäder i bygglov sedan sommaren 2013 har följts av ett successivt ökat byggande under 2014. Årstakten i bygglov för flerbostadshus låg runt 2 000 bostäder under en treårsperiod fram till 2013, då en klar upphämtning påbörjades. I dagsläget ligger årstakten preliminärt på 3 000 bostäder.



Källa: SCB. Boverkets bedömning av utvecklingen.

Upp emot 2 000 bostäder kan byggstartas i Malmö stad

Enligt Malmö stads senaste lägesrapport³² påbörjades nära 1 900 bostäder i Malmö 2014, vilket var över 700 fler än året innan. En stor andel av de byggstartade, och färdigställda, bostäderna var hyresrätter. Det beror bland annat på att det kommunala bostadsföretaget MKB har ökat sitt byggande. 2014 färdigställde MKB 385 lägenheter, vilket är den högsta noteringen på över tio år. 523 lägenheter byggstartades, vilket ligger i linje med målet om att bygga 500 kommunala bostäder årligen.

Malmö stad har hög planberedskap³³ och det finns goda förutsättningar för ökat bostadsbyggande i kommunen. I lägesrapporten skriver Stadsbyggnadskontoret att det i dagsläget finns pågående detaljplaner för över 6 000 bostäder och byggklara planer för ytterligare 7 000 bostäder från tidigare år.

Mot bakgrund av planförutsättningarna räknar Stadsbyggnadskontoret med goda möjligheter att antalet byggstartade bostäder år 2015 kan hamna upp emot 2 000. I sin prognos över bostadsbyggandet räknar Malmö stad dock inte med mer än 1 100–1 500 byggstarter. Det ligger i linje med Boverkets bostadsmarknadsenkät, i vilken kommunen angav ett förväntat påbörjande av nära 1 400 bostäder såväl 2015 som 2016. De fördelas på 500 bostadsrätter, drygt 700 hyresrätter och nära 200 småhus bägge åren.

1 000 bostäder om året i Lund

Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät räknar Lunds kommun med nära 950 påbörjade bostäder under 2015, vilket är en liten nedskrivning jämfört med förväntningarna ett år tidigare. Tonvikten ligger på hyresrätter. Påbörjandet beräknas bli något högre under 2016, men då med fler bostadsrätter i byggstarterna. Lunds kommun höjde nyligen sitt mål för bostadsbyggandet från 900 till 1 200 nya bostäder per år och möter bland annat upp det med att ta fram en förtätningsstrategi.

³² Malmö stads stadsbyggnadskontor, Bostadsförsörjning, mars 2015.

³³ Målet är att varje år ta fram detaljplaner för minst 2 000 bostäder.

Ökande byggande i övriga regionen

Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät förväntar kommunerna i övriga regionen³⁴ att det kommer att påbörjas cirka 800 bostäder i flerbostadshus, varav två tredjedelar hyresrätter och en tredjedel bostadsrätter, i regionen år 2015. Därtill förväntas påbörjande av 400 småhus.

År 2016 räknar kommunerna med att det påbörjas drygt 1 100 bostäder i flerbostadshus. Det skulle vara en rejäl ökning jämfört med 2014, då endast 300 bostäder påbörjades preliminärt. Det är hyresrättsbyggandet som förväntas ta fart, med 950 påbörjade hyresrätter 2016. Förväntat småhusbyggande ligger på 500.

Störst bostadsbyggande förväntas i Eslövs kommun, som förväntar att det påbörjas 400 bostäder under de två åren.

Prognos för bostadsbyggandet i Stormalmö

Bostadsbyggandet i Stormalmö tog fart mot slutet av 2014 och enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät kommer den högre byggtakten hålla i sig och öka. Enligt kommunernas bedömningar i enkäten byggs 3 550 bostäder i Stormalmö år 2015 och cirka 4 100 bostäder år 2016.

I kommunerna utanför Malmö stad är optimismen stor, särskilt vad gäller byggandet av hyresrätter. Vi räknar med att förväntningarna bland dessa är något för högt ställda. Samtidigt flaggar Malmö stad i sin senaste lägesrapport för att bostadsbyggandet i kommunen skulle kunna bli betydligt högre än vad som angavs i bostadsmarknadsenkäten och enligt SBAB:s senaste Mäklarbarometer stärks nu Malmös bostadsmarknad i snabbare takt än i de andra storstadsområdena.

Boverket bedömer att omkring 3 200 bostäder kommer att påbörjas under 2015 och att bostadsbyggandet ökar något under 2016, då 3 700 bostäder påbörjas. 2015 fördelar bostadsbyggandet sig på cirka 1 500 hyresrätter, 950 bostadsrätter och 650 småhus. 2016 byggs 1 750 hyresrätter, 1 150 bostadsrätter och 750 småhus.

³⁴ Malmö och Lund oräknade.

A

Porto
betalt

Avsändare:
Boverket
Box 534
371 23 Karlskrona

Sammandrag av indikatorerna

Byggande

- ↑ Bygglov till flerbostadshus
Feb 2015 – feb 2014/ + 32 %
Feb 2013 – feb 2014
- ↑ Bygglov till småhus
Feb 2015 – feb 2014/ + 33 %
Feb 2013 – feb 2014

Boende

- ↑ Priser på bostadsrätter
1 kv 2015/1 kv 2014 = +17 %
- ↑ Priser på småhus
1 kv 2015/1 kv 2014 = +12 %

Kredit

- ↓ Långa räntan, veckogenomsnitt
SBAB 5-årig bolåneränta
Vecka 18 2015 = 2,29 %
Vecka 18 2014 = 3,54 %
- ↓ Korta räntan, veckogenomsnitt
SBAB 3-månaders bolåneränta
Vecka 18 2015 = 1,79 %
Vecka 18 2014 = 2,67 %