

Bostadsbyggandet kan nå en topp i år

Bostadsbyggandet har fortsatt att öka snabbt under 2017. Under senare tid har det kommit fler signaler om svårigheter att få avsättning för nyproduktion. Boverket bedömer att det i dagsläget rör ett begränsat antal marknader där det har byggts mycket bostäder. På andra marknader är efterfrågan på nyproduktion förhållandevis god. Samtidigt har det spridits en osäkerhet om marknadsläget, när utbudet ökat och bostadspriserna fallit något.

Boverkets prognos är att bostadsbyggandet ökar med 18 procent i år, då 76 000 bostäder påbörjas. Vårt huvudscenario för 2018 är att byggandet minskar något, främst på marknader där det redan har producerats mycket bostäder. Byggandet av bostadsrätter i flerbostadshus kan komma att minska, vilket ökar utrymmet för byggande av hyresrätter. Men utvecklingen av efterfrågan under 2018 är svårbedömd, bland annat beroende av om osäkerheten på bostadsmarknaderna får fäste. Fortsatt är kapaciteten ett väsentligt hinder för byggandet.

Marknaderna är i olika faser

De lokala marknaderna är i olika faser, och på en del marknader kan toppen i byggstarterna ha nåtts redan 2016. Under 2017 ökar antalet påbörjade bostäder mest i Stormalmö och bland medelstora och mindre kommuner. År 2018 kan bostadsbyggandet komma att utvecklas starkast i Storgöteborg, där takten är under riksgenomsnittet och bostadspriserna har ökat snabbt under lång tid.

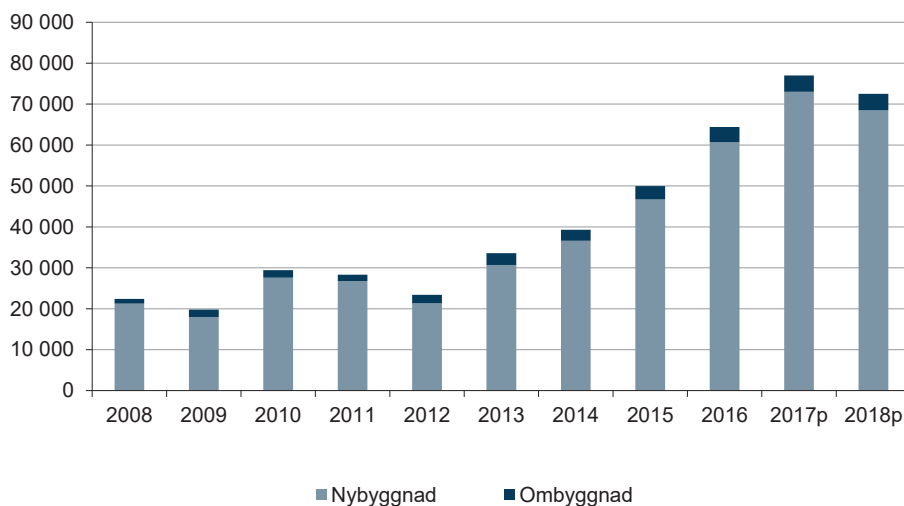
Ökad osäkerhet, men stark ekonomi

Den senaste månadens prisnedgång förefaller vara driven av ett ökat utbud och en ökande osäkerhet rörande den framtida marknadsutvecklingen, inte av hushållens ekonomi och framtidsutsikter, som är fortsatt goda. En skuldkvotsbroms kan dock minska den krets som har råd att efterfråga en ny bostad. Från sommaren har utbudet av bostadsrätter på andrahandsmarknaden ökat betydligt över hela landet, vilket har bidragit till att bostadspriserna har dämpats. Vi ser inte motsvarande utbudsökning för småhus.

Fokus flyttas

Behoven av bostäder är fortsatt stora på många håll, till följd av den starka befolkningsutvecklingen. Vi bedömer att produktionen framöver kan komma att diversifieras mer, och i högre grad riktas mot hushåll med lite lägre köpkraft. Det kan komma att öka basen för efterfrågan betydligt. Här är utbudet av mark och aktörer som är intresserade av att bygga prisvärda bostäder viktiga faktorer.

Påbörjade bostäder inklusive nettotillskott genom ombyggnad.



Innehåll

Byggprognos.....	2
Samhällsekonomisk analys.....	8
Befolkningsutveckling.....	10
Bostadspriser.....	12
Bostadsbyggande.....	14
Storstockholm.....	17
Storgöteborg.....	24
Stormalmö.....	30
Sammandrag.....	36

Goda förutsättningar, men också betydande osäkerhet

Bostadsbyggandet har fortsatt att öka i hög takt. Under första halvåret 2017 påbörjades uppskattningsvis 38 000 bostäder, inräknat nettotillskott genom ombyggnad. Under tolv månadersperioden till och med juni påbörjades cirka 71 500 bostäder. Under juli och augusti fortsatte byggloven för flerbostadshus att öka kraftigt.

- Det påbörjas 76 000 bostäder i år och 73 500 nästa år inräknat nettotillskott genom ombyggnad.
- Byggandet av flerbostadshus ökar med 22 procent i år medan småhus ökar med 4 procent.
- Prognosen för främst flerbostadshus 2018 är osäker. Andelen hyresrätter förväntas öka.
- Byggandet kan komma att utvecklas starkast i Storgöteborg.

Prognos för antal påbörjade bostäder, november 2017	2016	2017p	2018p
Nybyggnad			
Flerbostadshus	47 400	58 000	55 500
Bostadsrätt	23 200	28 100	25 300
Hyresrätt	24 000	29 500	30 000
Äganderätt	200	400	200
Småhus	13 500	14 000	14 000
Total nybyggnad	60 900	72 000	69 500
Nettotillskott genom ombyggnad	3 700	4 000	4 000
Totalt påbörjade bostäder	64 600	76 000	73 500

Under senare tid har det kommit fler signaler om att det är svårare att få avsättning för nyproduktion. Boverket bedömer att det främst rör ett begränsat antal marknader där det byggs mycket bostäder, i Stockholmsregionen och några andra orter i och i närheten av Mälardalen. På många andra marknader är

efterfrågan på nyproduktion förhållandevis god. I Konjunkturinstitutets barometer för oktober angav endast 6 procent av husbyggarna att efterfrågan var främsta hinder för byggandet.

Efter sommaren har utbudet av främst bostadsrätter till salu på den ordinarie andrahandsmarknaden ökat i landet som helhet och priserna har fallit något på bred front.¹ Det annonserade utbudet av nyproduktion till salu har det senaste året ökat kraftigt på några håll. Prisutvecklingen under hösten, när förväntningarna från säljare och köpare ska försöka mötas, är svårbedömd. Det kan bli en del sättningar under andra halvåret.

Samtidigt förväntas förutsättningarna i samhällsekonomin vara goda. Hushållens ekonomi är stark. De disponibla inkomsterna kan komma att öka betydligt under 2018, och räntorna förväntas vara låga. Hushållen har sedan länge förväntningar om betydande räntehöjningar i framtiden. En mycket stor del av Sveriges kommuner anger att man har bostadsbrist, och befolkningsökningen förväntas vara betydande även fortsättningsvis.

Vårt huvudscenari är att främst byggandet av flerbostadshus minskar något under 2018, men det kan inte heller uteslutas att antalet påbörjade bostäder fortsätter att öka. Kommunernas förväntningar i årets bostadsmarknadsenkät visar att det finns en potential för detta. Utvecklingen kan skilja sig betydligt mellan olika marknader. Även om efterfrågan avtar något så kan mycket

1 Källa: Hemnet.

Det är vi som gör Boverkets indikatorer



Hans-Åke Palmgren
Nationalekonom, redaktör

Analys, byggprognos, byggfakta, Storstockholm och Storgöteborg
Tel: 0455-35 31 60
hans-ake.palmgren@boverket.se

Foto: Franz Feldmanis



Matilda Sandberg
Samhällsplanerare

Stormalmö samt nyanlända
Tel: 0455-35 31 21
matilda.sandberg@boverket.se

Foto: Boverket



Hans Jonsson
Nationalekonom

Analys, samhällsekonomi, bostadspriser och skulder
Tel: 0455-35 33 36
hans.jonsson@boverket.se

Foto: Franz Feldmanis



Rebecka Mogren
Nationalekonom

Tel: 0455-35 33 42
rebecka.mogren@boverket.se

Foto: Boverket

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

Grafisk form: Kommunikationsenheten
Utgivare: Boverket
Utgivning: 2017-11-09
Tryck: Boverket internt
Upplag: 100

Tryck: 978-91-7563-508-8
Pdf: 978-91-7563-509-5
ISSN: 1650-965X

Analysen avslutades den 31 oktober 2017.

som redan är planerat och sålt komma att påbörjas, men möjligen kan färdigställandet dra ut på tiden. Det kan finnas ett utrymme för ytterligare prisanpassningar av nyproduktionen på en del håll.

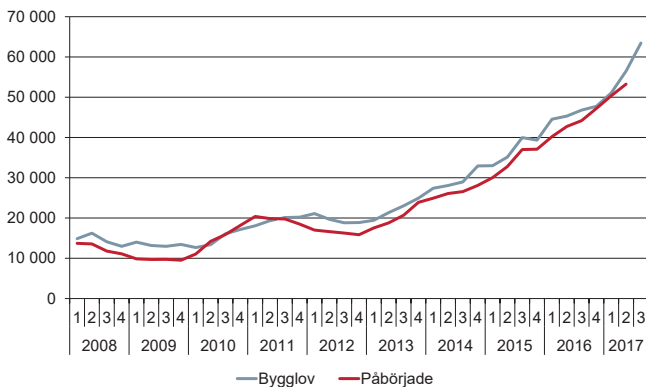
Cirka 120 000 bostäder färdigställs under 2017 – 2018

År 2016 färdigställdes 45 800 bostäder, inräknat nettotillskott genom ombyggnad. Boverket bedömer att nära 120 000 bostäder färdigställs under åren 2017 till 2018, varav 56 000 bostäder år 2017 och 63 000 under 2018. En svagare efterfrågan kan möjligen medföra att utfallet blir lägre än prognosen år 2018.

Byggloven för flerbostadshus har fortsatt öka kraftigt

Den snabba ökningen av antalet bostäder i bygglov för flerbostadshus fortsatte under första halvåret. Vi bedömer att bygglov lämnades för cirka 63 000 bostäder i flerbostadshus under tolv månadersperioden till och med juni. Det är cirka 30 procent fler än ett år tidigare. Antalet är dock osäkert på grund av den stora uppräknningen för eftersläpningar. Diagrammet visar byggloven förskjutna ett kvartal.

Bygglov och påbörjade bostäder, flerbostadshus. Glidande tolv månaderstal. Bygglov förskjutet ett kvartal.



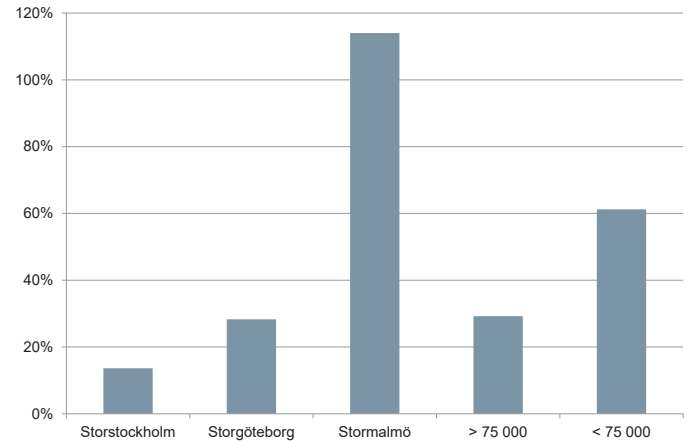
Källa: SCB, bearbetat av Boverket.

Byggloven indikerar alltså att det finns en potential för en avsevärd ökning i byggandet av flerbostadshus under andra halvåret. Byggloven leder vanligen till byggstart med en fördröjning. Vi gör antagandet att byggstarterna under andra halvåret inte ökar i samma takt som byggloven, både till följd av ökad osäkerhet på efterfrågesidan och osäkerhet om kapaciteten i byggsektorn.

Mycket stora ökningar av bygglov i några kommungrupper

Under perioden september 2016 – augusti 2017 inrapporterades 35 procent fler bostäder i bygglov för flerbostadshus till SCB än ett år tidigare. Ökningarna av antal bostäder i bygglov för flerbostadshus är mycket kraftiga i Stormalmö och bland mindre och medelstora kommuner. Även i Storgöteborg är ökningen betydande, medan ökningen är liten i Storstockholm.

Förändring av antalet inrapporterade bostäder i bygglov för flerbostadshus, september 2016 – augusti 2017 jämfört med ett år tidigare.



Källa: SCB.

Större andel hyresrätter

Vi bedömer att antalet påbörjade bostadsrätter minskar något under 2018. Det kan öppna för ett ökat byggande av hyresrätter. De nuvarande investeringsstöden, som infördes i slutet av förra året, bidrar till en ökning för hyresrätter främst bland kommuner utanför storstadsregionerna.

Omfattande byggande för särskilda grupper

Byggandet av särskilda bostäder för studenter, äldre, unga och funktionshindrade utgör uppskattningsvis en tredjedel av hyresrättsproduktionen. Antalet påbörjade studentbostäder förväntas öka med cirka 50 procent under 2017, för att minska något år 2018. Sammantaget finns studentbostadsprojekt i 39 kommuner under de två åren, enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät. En stor del av produktionen sker i Stockholms stad.

Toppen kan ha nåtts 2016 på några marknader

Generellt är utvecklingen av bostadsbyggandet under 2018 svårbedömd. Vårt huvudscenari är att främst byggandet av bostadsrätter tappar fart. Men de lokala marknaderna är i olika faser. På en del håll har det byggts mycket bostäder, och i några kommuner kan toppen kan ha nåtts redan 2016. I årets bostadsmarknadsenkät angav tre större kommuner, Örebro, Helsingborg och Kristianstad, att man gått från underskott till balans på bostadsmarknaden. Endast 71 kommuner angav att man förväntade balans på tre års sikt.

I Storgöteborg har byggtakten varit betydligt lägre än i Storstockholm och Stormalmö, och till och med under riksgenomsnittet. En ökning av produktionen har aviserats under lång tid. Priserna på bostadsrätter har ökat cirka 45 procent mer i Göteborg än i Stockholm och Malmö de senaste fem åren.

I Storstockholm bedömer vi att antalet påbörjade bostäder minskar något under 2018, trots ett stort demografiskt betingat behov och troligtvis en betydande efterfrågan på lite lägre prissatta bostäder.

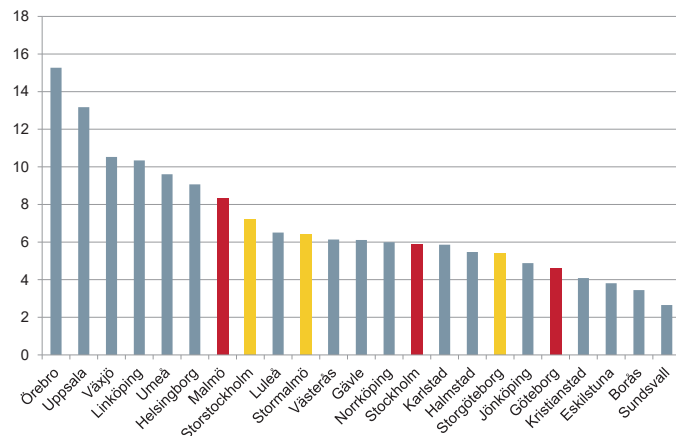
I Stormalmö har antalet påbörjade bostäder ökat kraftigt hittills under 2017. Priserna på bostadsrätter har de senaste fem åren procentuellt ökat lika mycket som i Stockholm, men prisnivån är mycket lägre. Vi bedömer att en inbromsning kan bli mjukare än i Storstockholm.

I några större kommuner utanför storstadsregionerna kan det eventuellt bli en inbromsning av produktionen 2018. Det kan röra kommuner där det redan byggts mycket, som Uppsala, Örebro och Linköping.

Det har byggts mycket i några större kommuner

Påbörjade bostäder per 1 000 invånare, medeltal per år 2014K3–2017K2. Nybyggnad, preliminära data.

Större kommuner och storstadsregionerna.



Källa: SCB, bearbetat av Boverket.

Vi tittar här på antalet påbörjade bostäder i förhållande till invånarantalet i genomsnitt per år under de senaste tre åren, till och med halvårsskiftet 2017 i de tre storstadsregionerna, storstäderna och landets övriga större kommuner.² Samtliga större kommuner utanför storstadsregionerna är högskoleorter. Varken en hög eller låg nivå på byggandet behöver innebära obalanser i förhållande till efterfrågan.

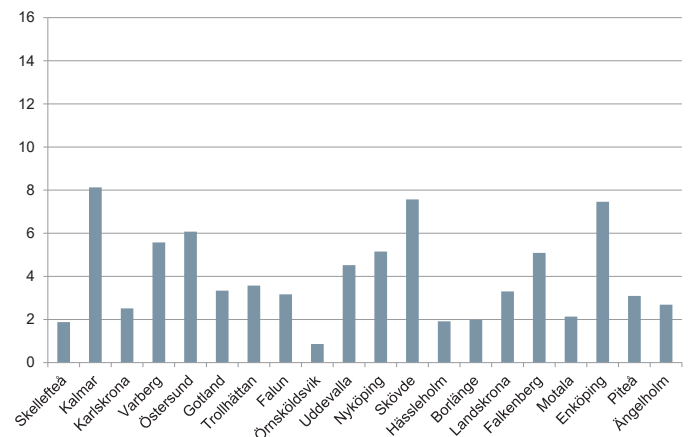
Inom gruppen av större kommuner utanför storstadsregionerna är spridningen stor. De senaste tre åren har det i Örebro påbörjats två och en halv gång fler bostäder per invånare än i Stockholm, och cirka tre gånger fler än i Göteborg. I Uppsala har byggandet nästan samma omfattning som Örebro. Även i Växjö, Linköping, Umeå och Helsingborg har byggtakten i förhållande till invånarantalet varit hög.

Stor spridning bland övriga lite större kommuner

Bland övriga kommuner med fler än 25 000 invånare finner vi att det i fem av dessa har påbörjats mer än 5,5 bostäder per 1 000 invånare de senaste tre åren. Det är Kalmar, Skövde, Enköping, Östersund och Varberg. I dessa kommuner har det påbörjats mellan drygt 1 600 och drygt 950 bostäder under perioden. Diagrammet visar de tjugo största kommunerna sorterade på befolkningsstorlek, och här framgår att i större kommuner som Skellefteå och Karlskrona har byggandet varit lågt i förhållande till invånarantalet.

Påbörjade bostäder per 1 000 invånare, medeltal per år 2014K3–2017K2. Nybyggnad, preliminära data.

Medelstora kommuner utanför storstadsregionerna (> 25 000 invånare).



Källa: SCB, bearbetat av Boverket.

Skuldkvotsbroms på gång

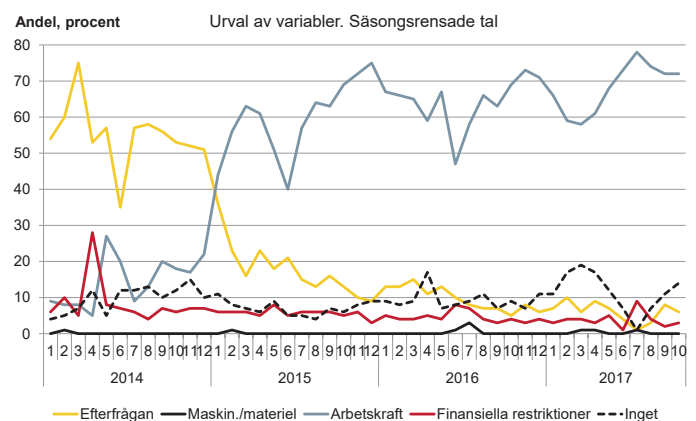
Finansinspektionen har lagt ett förslag om ett skärpt amorteringskrav för hushåll med höga skuldkvoter, med syftet att öka de svenska hushållens motståndskraft mot makroekonomiska störningar.

Enligt Finansinspektionen beräknas förslaget påverka 14 procent av de nya bolånekunderna, främst ensamhushåll och hushåll med högre inkomster i Stockholm och Göteborg. Bland nya bolån (år 2016) har 15 procent en skuldkvot på 4,5 och högre. Av dessa är det 1 procentenhet som redan amorterar enligt kravet. Förslaget beräknas dämpa bostadspriserna med 1,5 procent för landet som helhet och med 3 procent i Stockholm. Reglerna föreslås träda i kraft den 1 mars 2018.

Brist på arbetskraft största hindret

Brist på arbetskraft har varit det främsta hindret för husbyggare sedan början av 2015 enligt Konjunkturinstitutets (KI:s) barometer. I barometern för oktober 2017 angav 72 procent detta som främsta hinder. Anmärkningsvärt är att husbyggarna i oktober inte såg efterfrågan som något större hinder för byggande. 6 procent angav detta som största hinder.

Hinder för ökat byggande, husbyggare.



Källa: KI, oktober 2017.

2 Oräknat nettotillskott genom ombyggnad.

Indikationer på kreditåtstramning

Vissa indikationer finns på att de större långgivarna blivit mer återhållsamma med finansiering, främst avseende projekt där byggherren är mindre och/eller relativt ny inom bostadsutveckling. Långgivarna har idag möjlighet att välja vilka projekt de vill gå in i och väljer då större välkända byggherrar med projekt med låg risk i första hand. Vi ser också att ökningen inom kreditgarantier fortsätter både vad gäller förhandsbesked, avtal och belopp. I vissa delar av landet har försäljningen av bostadsrätter blivit svårare.

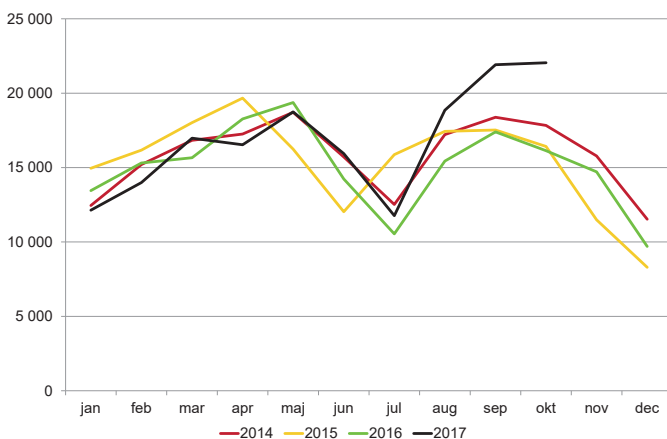
Ökat utbud och ökad osäkerhet påverkar priserna

Utbudet av bostadsrätter till salu jämfört med motsvarande månad ett år tidigare ökade i juni 2017 efter att ha minskat något under maj 2016 – maj 2017. I augusti och september var ökningen kraftig jämfört med motsvarande månad ett år tidigare medan utbudet av småhus ökade marginellt i augusti och september.

De senaste årens uppgångar i bostadspriser har varit en följd av gynnsamma omständigheter som förstärkt efterfrågan, samtidigt som utbudet till försäljning varit begränsat. Nu har nyproduktionen kommit igång, vilket ökar utbudet även på andrahandsmarknaden. Även den aviserade skuldkvotsbromsen kan ha bidragit till ett ökat utbud. En ökad osäkerhet om den framtida marknadsutvecklingen kan ha fått fler att lämna sina bostäder till försäljning. I främst Stockholm kan det eventuellt även röra sig om ett tillfälligt utbud av spekulationsköpta bostäder. Det ökade utbudet har sannolikt bidragit till nedgången av bostadspriserna som vi sett den senaste månaden, och skulle kunna leda till fortsatta prisjusteringar, till att börja med under inledningen av hösten.

Utbud av bostadsrätter.

Januari 2014 – oktober 2017.



Källa: Hemnet.

Finansinspektionen visar att det råder liten risk för att hushållen skulle få problem med att fullgöra sina betalningsåtaganden och Konjunkturinstitutet prognostiserar en gynnsam ekonomisk situation i år och nästa år. Det förstärker bilden av att den nedgång som varit den senaste månaden är drivet av ett ökat utbud och en ökande osäkerhet rörande den framtida utvecklingen och inte av hushållens ekonomi och framtidsutsikter.

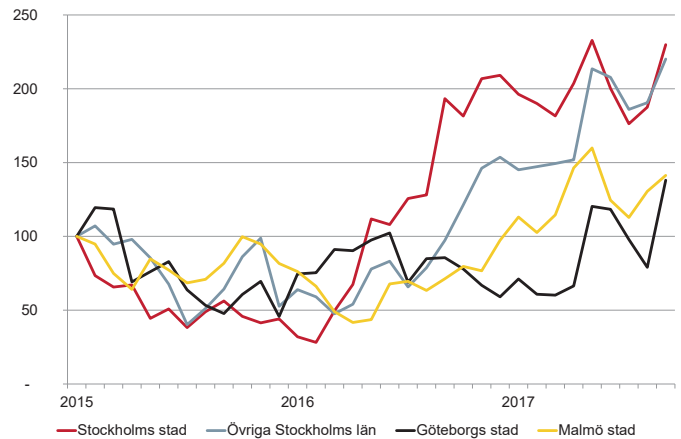
Utbudet av nyproduktion ökade kraftigt i Storstockholm

Statistik från Booli indikerar att utbudet av nyproducerade lägenheter till salu ökade kraftigt under andra halvåret 2016 både i Stockholms stad och i övriga länet. Det kan bero på att utbudet i sig har ökat, men kan också vara en följd av svårigheter att få

avsättning för nyproduktionen. I september 2017 var antalet lägenheter till salu cirka 125 procent fler än i början av 2015. I Malmö och Göteborg har förändringen i utbudet varit betydligt mindre, men i förhållande till befolkningsstorleken är antalet bostäder till salu större.

Antalet bostäder i nyproduktion till salu per månad.

Index januari 2015 = 100.³



Källa: Booli Pro.

Drygt 11 000 bostäder hittills i investeringsstöd

De två nu gällande investeringsstöden för hyresbostäder och bostäder för studerande kan lämnas för projekt som påbörjas från den 1 januari 2017. De föregicks av två tidsbegränsade stöd som huvudsakligen var retroaktivt verkande. Sista ansökningsdag för det tidsbegränsade stödet var 28 februari 2017. Det finns även ett stöd för byggande av äldre bostäder.

Den 31 oktober hade stöd beviljats i 121 ärenden för de nu gällande stöden till hyresbostäder och studentbostäder, med 4 150 lägenheter. De tidsbegränsade stöden har lämnats för drygt 4 500 bostäder. Därutöver har stöd lämnats för knappt 2 600 äldre bostäder i nyproduktion.

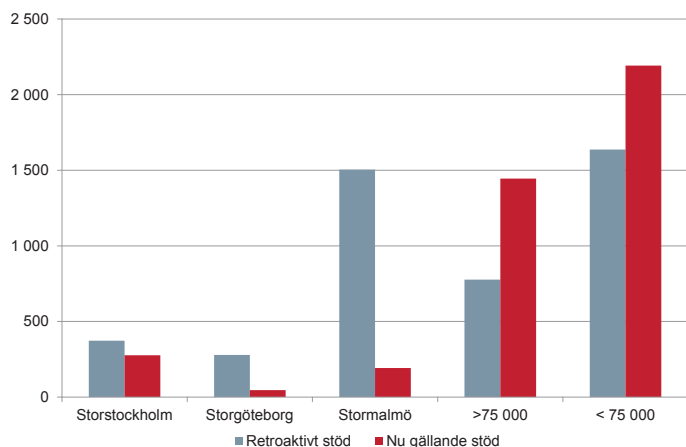
Stor del av ansökningarna från mindre kommuner

En mycket stor andel av de beviljade nu gällande stöden för ordinarie hyresrätter och studentbostäder har lämnats till projekt i kommuner utanför storstadsregionerna.

Av diagrammet framgår att knappt 1 450 bostäder har erhållit de aktuella stöden bland de större kommunerna utanför storstadsregionerna, medan 2 200 bostäder har fått stöd bland mindre och medelstora kommuner. I de tre storstadsregionerna sammantagna har stöd lämnats för cirka 500 bostäder. I de retroaktiva stöden lämnades bidrag till cirka 1 500 lägenheter i Stormalmö, men i de gällande stöden är antalet hittills under 200.

³ Antalet aktörer kan vara fler än vad som redovisas i statistiken och tolkningen måste därför ske med försiktighet.

Beviljade investeringsstöd för hyresrätter och studentbostäder per kommungrupp till och med 31 oktober 2017. Antal lägenheter.



Källa: Boverket.

600 000 bostäder behövs till 2025

Boverket reviderade sin beräkning av det framtida byggbehovet i juli, efter det att SCB reviderat sin befolkningsprognos. Under nioårsperioden till 2025 beräknas bostadsbehovet vara 600 000 bostäder. I genomsnitt fram till 2025 behöver det enligt prognosen färdigställas 66 700 bostäder per år, men byggandet behöver ha en betydande tyngdpunkt i närtid. Det kan jämföras med vår prognos att 56 000 bostäder färdigställs i år och 63 000 nästa år. Befolkningsutvecklingen och frågan om bosättning för nyanlända beskrivs mer utförligt på sidorna 10-11.

Samhällsekonomisk utveckling

Den svenska högkonjunkturen håller även 2017 även om tillväxten dämpas något i år och kommande år. Exporten blir ett större draglok för tillväxten i ekonomin, när tillväxttakten i såväl bostadsinvesteringarna som den offentliga konsumtionen faller tillbaka framöver. Byggsektorn går ännu för högvarv men Konjunkturinstitutet pekar på de begränsningar som byggsektorn står inför som följer av att kapacitetsutnyttjandet nu är på en mycket hög nivå.

Fortsatt stark högkonjunktur i Sverige

Sveriges ekonomi växte med nästan 2 procent under första halvåret 2017. Bostadsinvesteringarna har varit starkt uppåtgående under ett par års tid och fortsatte på den inslagna vägen även andra kvartalet i år.⁴ Bostadsinvesteringarna ökade totalt sett med 14 procent under första halvåret 2017. Konjunkturinstitutet (KI) bedömer att BNP-tillväxten förblir stark men något avtagande framöver. I år väntas den landa på 2,8 procent och 2018 på 2,7 procent.⁵

Årlig procentuell förändring respektive procent.

	2016	2017p	2018p
BNP till marknadspris	3,3	2,8	2,7
Hushållens reala disponibla inkomster	2,5	2,0	2,4
Sysselsatta	1,7	2,4	1,0
Arbetslöshet	6,9	6,6	6,4
KPI årsgenomsnitt	1,0	1,7	1,6
Reporänta*	-0,50	-0,50	-0,25
10-årig statsobligationsränta	0,5	0,6	1,1

Källa: Konjunkturinstitutet, oktober 2017.

*Vid årets slut

Byggkonjunkturen bromsar in 2018

Byggföretagen fortsätter att vittna om en mycket starkare utveckling än normalt enligt KI:s konjunkturbarometer. En stor andel av företagen räknar med fortsatt växande orderstockar och anställningsplanerna pekar på en mycket stark sysselsättningsutveckling de närmaste tre månaderna.⁶ Husbyggarna rapporterar om en omfattande ökning av antalet anställda, samtidigt som byggförväntningarna har dämpats något. Förväntningarna ligger dock fortsatt högre än normalt. KI bedömer nu att uppgången i bostadsinvesteringarna bromsar in betydligt nästa år från 20 procent 2017 till 7,3 procent 2018. Det främsta bygghindret uppges fortsatt vara brist på arbetskraft, både bland husbyggarna och anläggningsföretagen.⁷

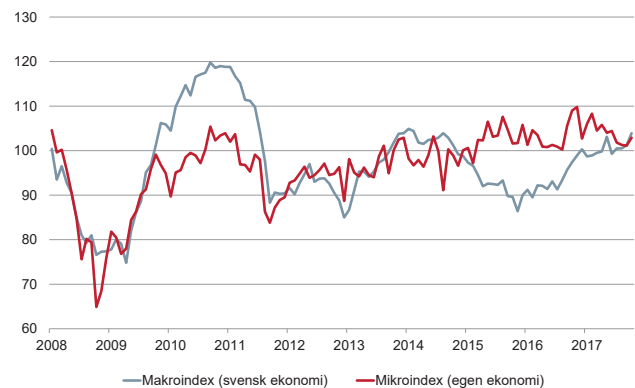
Antalet sysselsatta fortsätter att öka

Högkonjunkturen återspeglas i en fortsatt stark arbetsmarknad. Antalet sysselsatta fortsätter att öka och arbetslösheten är nere på 6,2 procent i september 2017.⁸ Inflödet av nya arbetssökande genom Arbetsförmedlingens etableringsuppdrag har minskat vilket innebär att antalet inskrivna arbetslösa inom uppdraget ligger relativt stabilt. KI bedömer att sysselsättningen fortsätter att öka snabbt i år för att bromsa in nästa år, bland annat på grund av bristen på matchande arbetskraft. Arbetslösheten minskar endast svagt, på grund av att arbetskraften och matchningsproblemen ökar.⁹

Hushållen fortsätter vara optimistiska

Hushållens syn på den svenska ekonomin har förbättrats och ligger fortfarande något över det historiska genomsnittet, vilket visas i makroindex.¹⁰ Synen på den egna ekonomin har dock försämrats något sedan en början av året men är, trots nedgången, alltså mer optimistisk än normalt (mikroindex).

Hushållens syn på ekonomin.



Källa: Konjunkturinstitutet, oktober 2017.

Reporäntan höjs först under 2018

Riksbanken meddelade i oktober att reporäntan hålls kvar på -0,50 procent eftersom en expansiv penningpolitik behövs för att inflationen ska ligga kvar runt 2 procent. Reporäntebanan avspeglar liksom tidigare att långsamma höjningar inleds först i mitten av 2018.¹¹ KI:s bedömning är att reporäntan höjs först i det tredje kvartalet 2018 för att stegvis nå 1,75 procent i slutet av 2021. Om så sker kan det påverka hushållens konsumtionsutrymme och bostadspriserna mer markant först mot slutet av decenniet.¹²

Bolåneräntorna är i det närmaste oförändrade. De femåriga snitträntorna låg i oktober på 2,36 och den tioåriga har höjts från knappt 3 i maj till 3,29 i oktober. De rörliga faktiska snitträntorna ligger på 1,59 procent. De långsiktiga bolåneräntorna förväntas stiga till följd av tryck från omvärlden, men höjningarna förväntas inte ta fart förrän Riksbanken höjer styrräntan. SBAB bedömer att en långsiktig jämviktsnivå för tremånadersränta ligger kring fem procent och kommer att nås om ungefär fem år och att bankernas

4 SCB, Sveriges ekonomi, september 2017.

5 KI, Konjunkturläget, september 2017.

6 KI, Konjunkturbarometern, oktober 2017.

7 KI, Konjunkturläget, oktober 2017.

8 Enligt SCB:s arbetskraftsundersökningar (AKU) vilket utgör Sveriges officiella statistik.

9 KI, Konjunkturläget, augusti 2017.

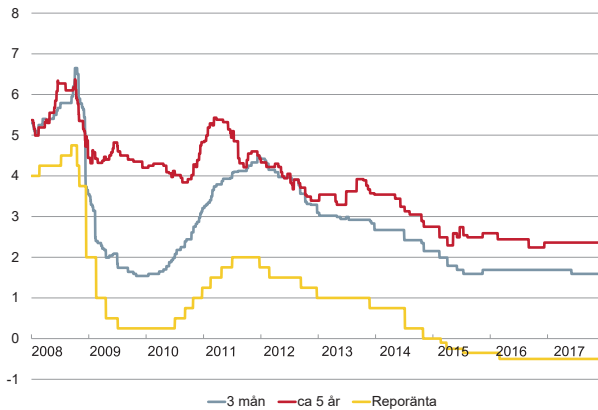
10 KI, Konjunkturbarometern, oktober 2017.

11 Riksbankens reporäntebeslut 14 oktober 2017.

12 KI, Konjunkturläget, oktober 2017.

marginaler på bolån kommer att sjunka i takt med räntehöjningarna.¹³ Riksbanken bedömer att en normalränta, vad gäller reporäntan, ligger kring 2,5–4,0 procent.

Bolåneräntor och reporänta.



Källor: SBAB och Riksbanken.

Hushållen förväntar sig marginell höjning av bostadspriserna

Enligt KI har hushållen sedan september månad justerat upp sina ränteförväntningar på samtliga tidshorisonter, främst den femåriga, efter en nedgång mellan augusti och september. Den rörliga bostadsräntan förväntas uppgå till 2,26 procent på ett års sikt, 2,74 procent på två års sikt och 3,58 procent på fem års sikt. Bostadspriserna förväntas stiga med endast 3,3 procent de kommande tolv månaderna, vilket är en nedjustering med 1,3 procentenheter sedan september.

Hushållens sparande minskar efter 2018

Hushållens disponibla inkomster ökade Realt med 2,5 procent 2016 och väntas öka i något lägre takt de kommande två åren. Hushållens sparande har ökat till en hög nivå sett ur ett historiskt perspektiv och en allt högre andel hushåll än normalt uppger att de sparar. KI spår att sparkvoten (sparandet i förhållande till disponibel inkomst) förblir hög 2017–2018 men att den faller tillbaka åren därefter allteftersom andelen av befolkningen i arbetsför ålder minskar och bolåneräntorna stiger.

Hushållens skulder

De hushåll som tar nya bolån har generellt sett goda marginaler att fullgöra sina betalningsåtaganden. Marginalerna har dessutom blivit allt större de senaste åren och Finansinspektionen bedömer att allt fler hushåll har marginaler för att klara stigande räntor och ökad arbetslöshet. Andelen som amorterar har ökat kraftigt som en följd av amorteringskravet som infördes sommaren 2016. Amorteringskravet har även fått som följd att nya bolånetagare som omfattas av kravet lånar mindre och köper billigare bostäder. Belåningsgraden bland nya bolån var 64 procent 2016 och 48 procent bland befintliga bolån.

Finansinspektionen anser att det är många som har en hög skuld i förhållande till sin inkomst vilket medfört förslag om ett skärpt amorteringskrav för hushåll med höga skuldkvoter. Förslaget innebär att nya bolånetagare med bolåneskulder som överstiger

4,5 gånger bruttoinkomsten ska amortera minst 1 procent av skulderna utöver det befintliga amorteringskravet. Det var 15 procent av de nya bolånetagarna i 2016 års bolåneundersökning som hade en skuldkvot över 4,5. Av dessa amorterar en procent enligt de nya reglerna vilket innebär att 14 procent kommer påverkas av förslaget. Den slutgiltiga utformningen av kravet ska fastställas under hösten efter förslaget varit på remiss varefter regeringen ska ta beslut huruvida kravet ska införas. De nya reglerna föreslås träda i kraft den 1 mars 2018.

13 SBAB, Boräntenytt, 3 september 2017.

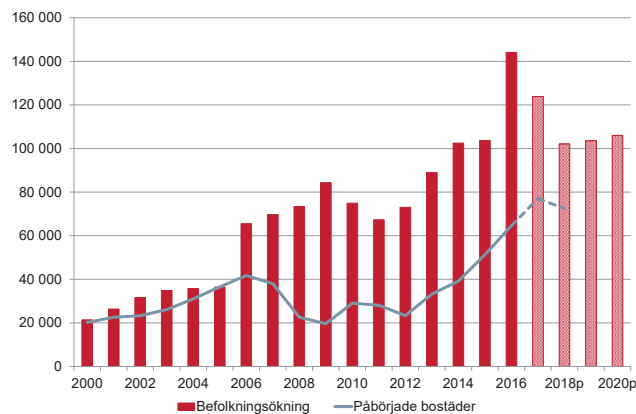
Befolkningsutveckling

Snabb befolkningsökning

Sveriges befolkning ökar snabbt. Under första halvåret ökade invånarantalet med knappt 58 000 personer, vilket var något mer än motsvarande period förra året. Födelseöverskottet stod för drygt 11 000 medan resterande del, knappt 44 000 personer, var invandringsöverskott. Vid halvårsskiftet hade Sverige 10 053 000 invånare.

I år förväntas befolkningen öka med 124 000 personer, och därefter öka med drygt 100 000 personer årligen till och med år 2024. Att befolkningen nu förväntas växa i en mer dämpad, men ändå hög, takt beror på antaganden om en minskad invandring till följd av nya regler och gränskontroller. Prognosen präglas dock fortsatt av en stor osäkerhet.

Befolkningsökning och bostadsbyggande 2000 – 2020 p.



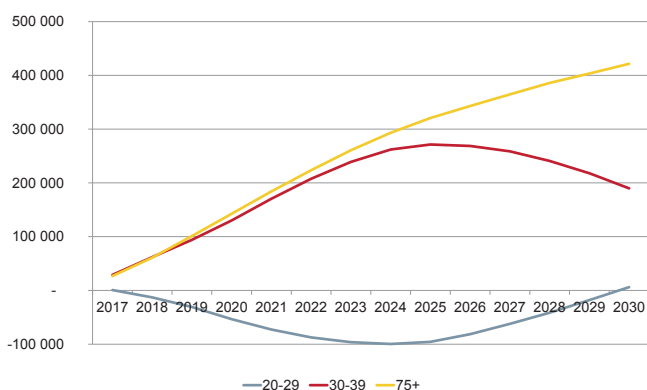
Källa: SCB och Boverket.

Antalet unga vuxna minskar

Befolkningsutvecklingen framöver skiljer sig mycket mellan åldersgrupperna. Den enda grupp som minskar framöver är personer i åldern 20–29 år. År 2025 beräknas antalet i åldersgruppen att vara cirka 100 000 färre än i år. Från år 2025 kommer åldersgruppen att börja öka igen, men först år 2030 förväntas antalet åter vara lika stort som år 2017.

Åldersgruppen 30–39 förväntas öka kraftigt fram till 2025. Antalet äldre i befolkningen fortsätter att öka. Gruppen 75 år eller äldre växer kraftigt framöver i SCB:s befolkningsframskrivning.

Befolkningsförändring i några åldersgrupper.



Källa: SCB.

Flest nyanlända för bosättning i år

Hur fungerar bosättningen av nyanlända?

Begreppet nyanlända syftar på före detta asylsökande som beviljats uppehållstillstånd¹⁴ för bosättning på grund av flyktinskäl eller andra skyddsskäl, samt deras anhöriga som beviljats uppehållstillstånd på anknytningsskäl. Nyanlända kan antingen få hjälp med bosättningen genom anvisning till en kommun (kommunens ansvar gäller då i första hand under etableringstiden på två år) eller på egen hand bosätta sig i valfri kommun. Anhöriga till kvotflyktingar eller tidigare asylsökande som redan är bosatta flyttar direkt till sin familj i en kommun.

2016 infördes lagen (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning, även kallad bosättningslagen. Lagen innebär att alla kommuner är skyldiga att efter anvisning ta emot nyanlända för bosättning. Hur många som ska anvisas under året och var, styrs av länsstalen (antal för respektive län) som tas fram med utgångspunkt i Migrationsverkets prognoser och beslutas av regeringen. Länsstyrelserna fördelar sedan dessa på kommunnivå. Kommunanvisning sker via Migrationsverket och kommunerna har, från att beslutet fattas, max två månader på sig att genomföra mottagandet.

Behovet av att bosätta nyanlända är enligt Migrationsverket som allra störst i år. Totalt väntas drygt 72 000 nyanlända personer tas emot i kommunerna under 2017, vilket ändå är en nedskrivning av prognoserna från årets början. Det totala kommunmottagandet innefattar bosatta från asylmottagningen, anhöriga samt vidarebosatta (kvotflyktingar). Det kan jämföras med knappt 69 000 personer under 2016.¹⁵

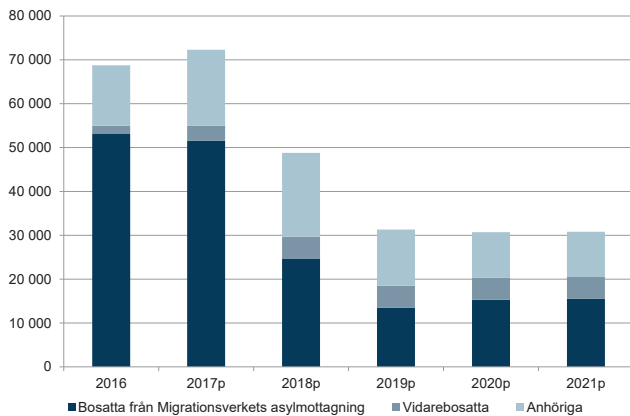
Vid en blick framåt mot 2018 gör Migrationsverket prognosen att kommunmottagandet kommer att uppgå till knappt 50 000 personer, vilket också varit föremål för en nedskrivning. Med utgångspunkt i aktuella prognosantaganden väntas kommunmottagandet stabiliseras kring 31 000 nyanlända per år efter 2018. Andelen anhöriga förväntas öka de närmaste åren.¹⁶ Detta torde innebära att behovet av tillkommande bostäder minskar, medan bostädernas egenskaper, så som storlek, får en ökad betydelse.

14 Utöver permanent uppehållstillstånd (PUT) tillåts sedan juli 2016 enligt lagen (2016:752) om tillfälliga begränsningar av möjligheten att få uppehållstillstånd i Sverige även tidsbegränsat uppehållstillstånd (TUT) på upp till tre år. Idag är huvudregeln TUT, med undantag för kvotflyktingar som beviljas permanenta. De tidsbegränsade förlängningarna om skyddsskäl kvarstår och Migrationsverket bedömer för närvarande (oktober 2017) att i princip samtliga förlängningsansökningar kommer att bifallas. Ändringen är tillfällig till 2019.

15 Migrationsverket, Verksamhets- och utgiftsprognos, oktober 2017.

16 Migrationsverket, Verksamhets- och utgiftsprognos, oktober 2017.

Sammantaget kommunmottagande, antal personer.



Källa: Migrationsverket, Verksamhets- och utgiftsprognos, oktober 2017.

Merparten bosätter sig på egen hand

Förutom att fler kommuner tar emot nyanlända har bosättningslagen också bidragit till att antalet personer som anvisas har ökat kraftigt. Länstalen ligger fortsatt kvar på 23 600 för 2017, jämfört med 21 700 under 2016. Samtidigt förväntas således 48 700 personer bosätta sig på egen hand i år. 15 200 är beslutat länstal för 2018, och 33 600 personer förväntas då bosätta sig på egen hand.¹⁷

Svårt att förutspå flyttmönster

Nyanlända bosätter sig idag i hela landet, både via anvisningar och på egen hand. Hur framtida flyttmönster kan komma att se ut är dock svårt att säga, vilket innebär en osäkerhet i förhållande till kommunernas bostadsplanering.¹⁸ Utifrån tidigare erfarenheter kan tendenser avseende nyanländas flyttmönster utläsas, även om det i sammanhanget är viktigt att betona att nu rådande omständigheter kan innebära andra förutsättningar. Exempelvis är situationen på bostadsmarknaden och arbetsmarknaden i många delar av landet en annan än för bara några år sedan.

SCB har undersökt flyktingars flyttmönster (invandrade under perioderna 1990–1994 och 2006–2010) under fem år efter beviljat uppehållstillstånd. Av studien framgår att bosatta på egen hand inte flyttat i samma utsträckning som de som placerats ut i landet. Den visar också på flyttmönster inom, eller i riktning mot, lokala arbetsmarknader med en större stad eller storstad. Flyttfrekvensen var som högst under det första året i Sverige, för att sedan minska och plana ut. Anhöriga hade en lägre flyttfrekvens.¹⁹

17 Migrationsverket, Verksamhets- och utgiftsprognos, oktober 2017.

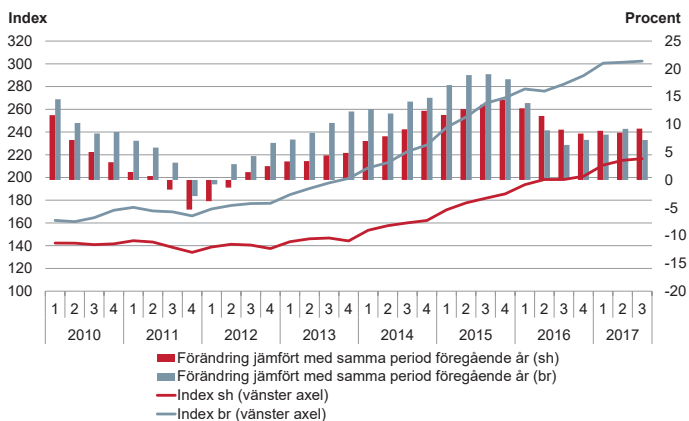
18 Boverket, Beräkning av behovet av nya bostäder till 2025, 2017.

19 Statistiska centralbyrån, Integration – flyktingars flyttmönster i Sverige, 2016.

Bostadspriserna har bromsat in

Småhus- och bostadsrättspriser.

Index 2005:1=100



Källa: Valueguard HOX index samt egna beräkningar.

Bostadspriserna i riket har stigit måttligt under 2017 men de årliga ökningarna ligger på en relativt hög nivå. Bostadsrättspriserna enligt Valueguards HOX index har ökat med 7 procent sedan motsvarande kvartal föregående år, en ökning som är på liknande nivå som de senaste fem kvartalen. Kvadratmeterpriset uppgår nu till knappt 41 000 kronor/kvm. Småhuspriserna har återigen stannat av efter en tillväxt i slutet av 2016. Genomsnittspriset för ett småhus är strax över 3 miljoner. Småhuspriserna har ökat med strax över 9 procent jämfört med motsvarande kvartal 2016, en ökning som är på samma nivå som tidigare kvartal (medelpriser enligt Mäklarstatistik, se tabell nedan). Nivån är den lägsta sedan början av 2014. Sedan årsskiftet har priserna på småhus och bostadsrätter ökat med ungefär 2 procent.

Område	Bostadsrätter kr/kvm	% Δ 1 år	Småhus Genom- snittspris	% Δ 1 år
Riket	40 800	+ 6 %	3 034 000	+ 9 %
Stockholms stad	73 900	+ 4 %	7 052 000	+ 4 %
Göteborgs stad	50 500	+ 10 %	5 710 000	+ 7 %
Malmö stad	28 500	+ 13 %	4 676 000	+ 8 %

Källa: Mäklarstatistik.

Priserna avser perioden juli 2017 - september 2017.

Fortsatt olika utveckling av bostadspriserna

Prisutvecklingen på bostäder fortsätter att skilja sig åt mellan storstadsregionerna och mellan småhus och bostadsrätter. Bostadspriserna som tidigare ökade snabbast i Stockholm och i Göteborg har nu mattats av i Stockholm vad gäller småhus och gått ner något vad gäller bostadsrätter. I Göteborg har bostadsrättspriserna fortsatt öka i snabb takt men småhuspriserna har mattats betänkligt. Malmö hade länge en svag utveckling av bostadspriserna, men som sedan följdes av en snabb tillväxt av främst bostadsrättspriserna. Dessa har under 2017 mattats av medan småhuspriserna fortsätter att öka i jämn takt.

Bostadspriserna har ökat med 4 procent i Stockholm det senaste året. Detta kan jämföras med Göteborg där bostadsrättspriserna ökat med 10 procent och småhuspriserna ökat med 7 procent. I Malmö är ökningen i bostadsrättspriserna stark med 13 procent medan utvecklingen i småhuspriser är 8 procent.

Byggandet ökade kraftigt under första halvåret

Bostadsbyggandet har ökat snabbt sedan 2012, och någon inbromsning är inte i sikte i statistiken. Under första halvåret påbörjades uppskattningsvis 38 000 bostäder, inräknat nettotillskott genom ombyggnad.²⁰ Tolv månaderstakten var uppskattningsvis drygt 70 000 bostäder, vilket var en ökning med 20 procent jämfört med ett år tidigare. Utfallet är dock osäkert, beroende på de stora uppräknningar som görs av den preliminära statistiken, i synnerhet vid halvårsskiftet.

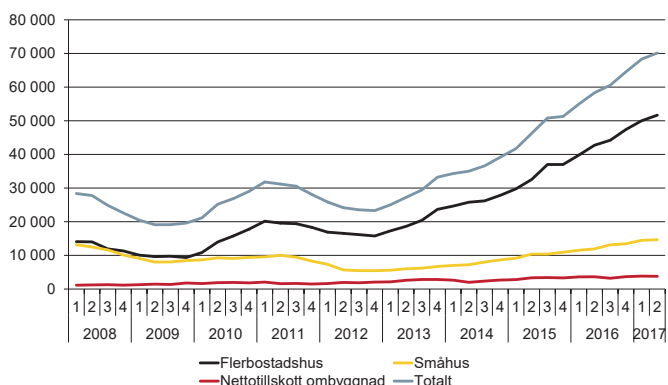
- Preliminärt ökade byggstarterna för både flerbostadshus och småhus med drygt 20 procent jämfört med ett år tidigare, enligt Boverkets beräkningar.
- Det påbörjades något fler hyresrätter än bostadsrätter i flerbostadshus.
- Antalet påbörjade bostäder ökade klart mest bland mindre och medelstora kommuner och i Stormalmö. I Storgöteborg ökade byggstarterna endast marginellt.
- Utfallet år 2016 har skrivits ned jämfört med Boverkets och SCB:s första bedömningar.

Påbörjade bostäder 2016K3–2017K2 prel ²¹	
Flerbostadshus	51 700
Bostadsrätt	25 300
Hyresrätt	26 000
Äganderätt	400
Småhus	14 600
Total nybyggnad	66 300
Nettotillskott genom ombyggnad	3 800
Totalt påbörjade bostäder	70 100

Inget trendbrott för påbörjade bostäder

Under 2016 påbörjades cirka 64 400 bostäder.²² SCB:s statistik tyder på en fortsatt stark utveckling av bostadsbyggandet, totalt sett, då uppskattningsvis drygt 70 000 bostäder påbörjades under tolv månadersperioden till och med juni 2017. Utfallet är dock något osäkert.²³

Påbörjade bostäder, glidande tolv månaderstal.



Källa: SCB, bearbetat av Boverket.

Antalet påbörjade bostäder i flerbostadshus ökade med 21 procent, medan småhus ökade med 23 procent under tolv månadersperioden, jämfört med ett år tidigare. Nettotillskotten genom ombyggnad ökade marginellt.

Hög takt under första halvåret

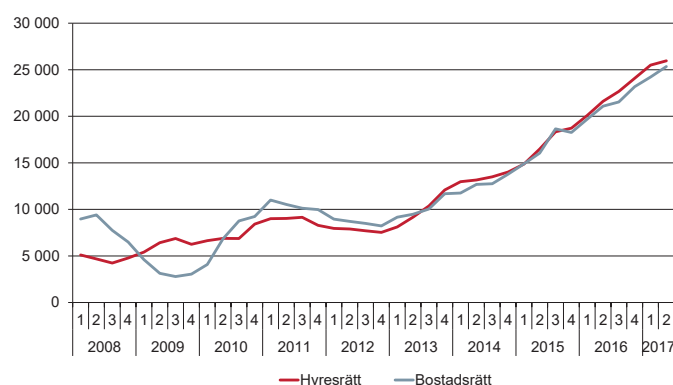
Uppskattningsvis påbörjades 38 000 bostäder under första halvåret 2017.²⁴ Flerbostadshus förefaller att ha ökat kraftigt, då det påbörjades cirka 28 400 bostäder genom nybyggnad samt cirka 2 000 bostäder netto genom ombyggnad. Drygt 7 500 bostäder påbörjades i småhus.

Något fler hyresrätter än bostadsrätter

Det påbörjades nybyggnad av något fler hyresrätter än bostadsrätter i flerbostadshus under tolv månadersperioden till och med juni. Fördelningen mellan upplåtelseformerna skiljer sig dock avsevärt mellan och inom kommungrupperna. Preliminärt påbörjades knappt 400 ägarlägenheter i tolv kommuner.

Tolv månaderstakten för både hyresrätter och bostadsrätter ökade med 20 procent.

Påbörjade bostäder i flerbostadshus, nybyggnad. Glidande tolv månaderstal.



Källa: SCB, bearbetat av Boverket.

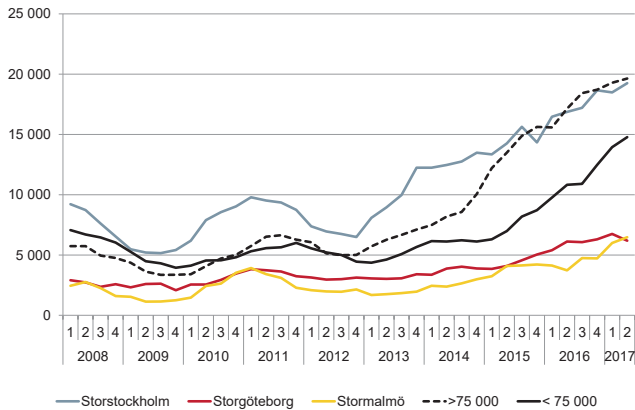
- 20 Statistik till och med augusti indikerar att utfallet var något lägre än den initiala bedömningen.
- 21 Uppgifterna kan avvika något från vad SCB publicerar. Boverket tar hänsyn till att eftersläpningarna totalt sett kan skilja sig åt mellan kommungrupper, liksom att eftersläpningar avseende småhus vanligen är betydligt större än för flerbostadshus.
- 22 Antalet påbörjade bostäder under 2016 överskattades initialt i den preliminära SCB-statistiken.
- 23 Uppräkningarna för eftersläpning är som störst i första halvårets statistik.
- 24 Statistik till och med augusti indikerar att utfallet under första halvåret möjligen var något lägre.

Stor ökning bland mindre och medelstora kommuner

Drygt 50 procent av de påbörjade bostäderna genom nybyggnad fanns i landet utanför storstadsregionerna under tolv månadersperioden till och med juni. De senaste tre åren²⁵ har antalet påbörjade bostäder ökat klart mest i landet utanför storstadsregionerna. Medan tolv månaderstakten ökade med drygt 12 500 i storstadsregionerna under de senaste tre åren, så var ökningen i övriga landet cirka 20 000.

Påbörjade bostäder per kommungrupp, nybyggnad.

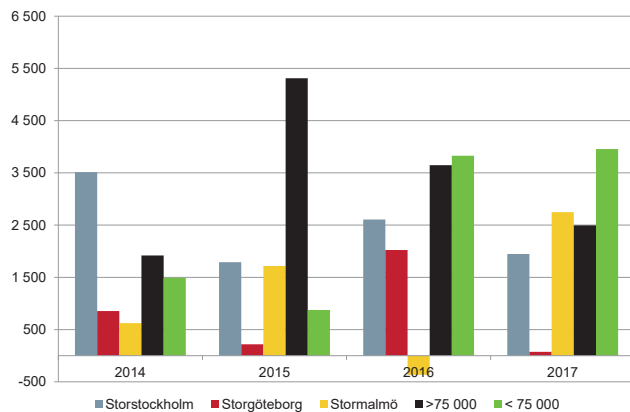
Glidande tolv månaderstal.



Källa: SCB, bearbetat av Boverket.

I gruppen av större kommuner utanför storstadsregionerna ökade byggtakten kraftigt för tre år sedan. Det var då Uppsala, Örebro, Linköping och Umeå som ökade mest. De senaste två åren har antalet påbörjade bostäder ökat mest bland mindre och medelstora kommuner, vilket framgår av diagrammet nedan.²⁶

Förändring i antalet påbörjade bostäder jämfört med ett år tidigare. Nybyggnad. Tolv månaderstakt, till och med andra kvartalet respektive år. Nybyggnad.



Källa: SCB, bearbetat av Boverket.

Under tolv månadersperioden till och med juni var den procentuella ökningen²⁷ klart störst i Stormalmö, med nära 75 procents ökning av antalet påbörjade bostäder, följt av gruppen mindre och medelstora kommuner med drygt 25 procents ökning.²⁸

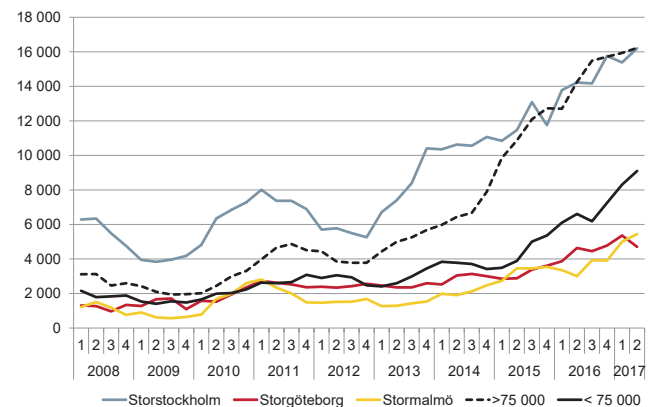
Flerbostadshus ökade kraftigt i Stormalmö

Den senaste tolv månadersperioden ökade byggandet av bostäder i flerbostadshus procentuellt sett kraftigt i Stormalmö, preliminärt i storleksordningen 80 procent. Även i gruppen av medelstora och mindre kommuner var ökningen stor, knappt 40 procent fler bostäder jämfört med ett år tidigare.

I Storstockholm och i gruppen av större städer var ökningen cirka 15 procent, medan antalet var i stort sett oförändrat jämfört med ett år tidigare i Storgöteborg.

Påbörjade bostäder i flerbostadshus per kommungrupp, nybyggnad.

Glidande tolv månaderstal.

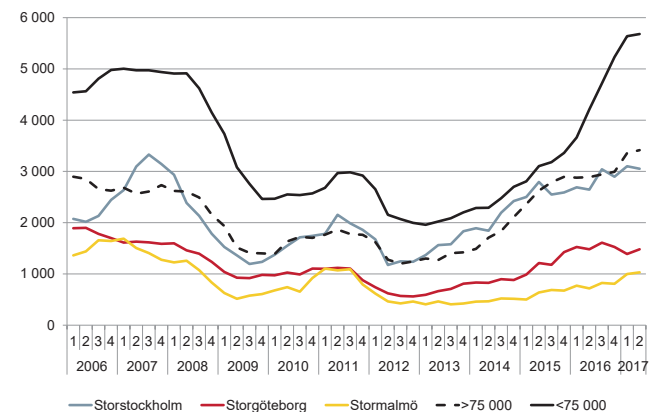


Källa: SCB, bearbetat av Boverket.

Småhusbyggandet har ökat kraftigt bland mindre kommuner

Påbörjade bostäder i småhus per kommungrupp.

Glidande tolv månaderstal.



Källa: SCB, bearbetat av Boverket.

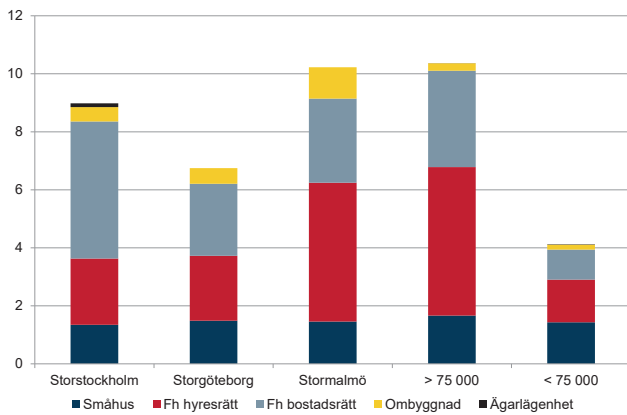
Antalet påbörjade bostäder i småhus ökade preliminärt med knappt 25 procent under tolv månadersperioden till och med juni enligt Boverkets beräkningar.²⁹ Bland mindre och medelstora kommuner utanför storstadsregionerna var ökningen 35 procent. Drygt 60 procent av de påbörjade småhusen fanns utanför storstadsregionerna.

Storgöteborg under riksgenomsnittet

I genomsnitt för landet påbörjades preliminärt 7,1 bostäder per 1 000 invånare under tolv månadersperioden till och med juni, inräknat nettotillskott genom ombyggnad.

- 25 Från och med tredje kvartalet till och med andra kvartalet året efter.
- 26 Oräknat nettotillskott genom ombyggnad.
- 27 Oräknat tillskott genom ombyggnad.
- 28 Spridningen i utfall mellan olika kommuner är dock stor.
- 29 Boverket använder sig av skilda uppräkningsfaktorer för påbörjade småhus respektive flerbostadshus, för att kompensera för eftersläpning i inrapporteringen till SCB. De senaste sju åren har eftersläpningen för småhus i genomsnitt varit cirka dubbelt så stor som för flerbostadshus. Det gör att Boverkets preliminära uppgifter kan avvika något från vad SCB publicerar.

Antal påbörjade bostäder per 1 000 invånare fördelat på hustyp och upplåtelseform. 2016K3 – 2017K2. Preliminära uppgifter.



Källa: SCB, bearbetat av Boverket.

I Storstockholm påbörjades cirka 9,0 bostäder per 1 000 invånare, medan kvoten var 10,2 i Stormalmö. I Storgöteborg var kvoten 6,7, vilket var under riksgenomsnittet.³⁰

I grupperna av större respektive mindre kommuner utanför storstadsregionerna är spridningen i byggtakt mellan kommunerna mycket stor. Bland större kommuner utanför storstadsregionerna var takten hög i genomsnitt, 10,4 påbörjade bostäder per 1 000 invånare, medan takten var 4,1 i genomsnitt bland mindre och medelstora kommuner.

Småhusbyggandet jämt fördelat

Av diagrammet ovan framgår att det påbörjades ungefär lika många bostäder i småhus i förhållande till invånarantalet i samtliga fem kommungrupper, mellan 1,3 och 1,7 bostäder per 1 000 invånare.

Däremot är det stora skillnader när det gäller flerbostadshus. I Storstockholm och Stormalmö påbörjades 7,1 respektive 7,7 bostäder per 1 000 invånare i flerbostadshus. I Storgöteborg var kvoten cirka 4,7.

Bland större kommuner utanför storstadsregionerna fanns den högsta takten för flerbostadshus, i genomsnitt 8,4 bostäder per 1 000 invånare. Bland de mindre och medelstora kommunerna var genomsnittet 2,5.

Bostadsrätter ökade starkt i mindre och medelstora kommuner

I Stormalmö och i gruppen av större kommuner utanför storstadsregionerna svarade hyresrätter för nära hälften av de påbörjade bostäderna under perioden, medan andelen hyresrätter var klart lägre i övriga kommungrupper.

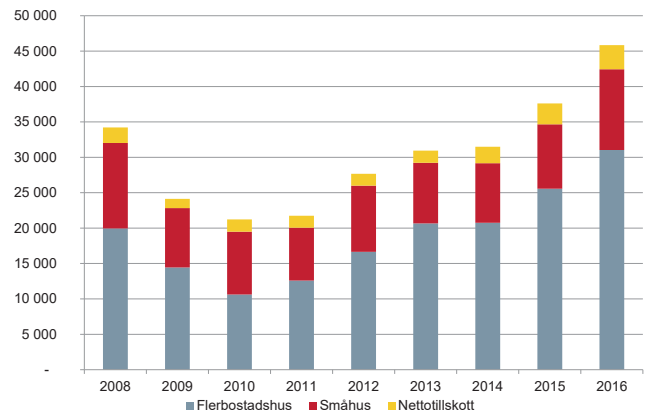
I Storstockholm var drygt hälften av det som totalt påbörjades bostadsrätter, medan andelen var 37 procent i Storgöteborg, 28 procent i Stormalmö och 32 procent bland större kommuner. Bland mindre och medelstora kommuner var andelen bostadsrätter 25 procent. I denna kommungrupp ökade bostadsrätter mer än dubbelt så mycket som hyresrätter det senaste året, procentuellt sett.

Färdigställda bostäder har ökat betydligt

År 2016 färdigställdes 45 800 bostäder, inräknat nettotillskott genom ombyggnad. Det var en ökning med 22 procent jämfört med 2015.

Av dessa var drygt 31 000 nybyggnad av flerbostadshus, 11 400 nybyggnad av småhus och 3 400 nettotillskott genom ombyggnad av flerbostadshus.

Antal färdigställda bostäder 2008 – 2016.



Källa: SCB.

Det byggdes fler hyresätter än bostadsrätter. Under 2016 färdigställdes 19 500 hyresrätter, varav 16 900 i nybyggnad av flerbostadshus, 300 i småhus och 2 300 genom ombyggnad.

17 300 bostadsrätter färdigställdes, varav 14 100 genom nybyggnad av flerbostadshus, 2 100 i småhus och 1 100 genom ombyggnad.

Endast 66 ägarlägenheter tillkom under året.

30 Kvoten beräknats med invånarantalet vid utgången av år 2016.

Marknadsanalys Storstockholm

Läget i samhällsekonomin är starkt. Det finns en byggberedskap bland kommunerna, som förväntat en kraftig ökning av antalet påbörjade bostäder under 2017 och 2018. Vår prognos är ändå att antalet påbörjade bostäder minskar under 2018, trots en stor befolkningstillväxt och antagligen en stor betalningsvilja för lite lägre prissatta bostäder. Prisökningen de senaste fem åren för bostadsrätter på andrahandsmarknaden i Stockholms stad är av samma storleksordning som hela produktionspriset för en hyresrätt utanför storstadsregionerna år 2015.

Befolkningstillväxten i Storstockholm har varit hög och bostadsbyggandet otillräckligt under lång tid.

Antalet påbörjade bostäder planade under första halvåret ut på en nivå som ligger marginellt över det långsiktiga demografiska behovet till 2030, oräknat eventuella ingående obalanser. Det byggs dubbelt så många bostadsrätter som hyresrätter.

Under 2017 har osäkerheten om marknadsläget ökat markant. Bostadspriserna steg snabbt från 2013, men tillväxten mattades av redan hösten 2015. I början av hösten ser vi en liten minskning, samtidigt som utbudet av nyproduktion och av bostadsrätter på andrahandsmarknaden ökat. De höga priserna gör att regionens bostadsmarknad troligen är mer känslig för skuldkvotsbroms och framöver även för räntehöjningar än andra marknader.

Utrikes flyttnetto står för nära 60 procent av befolkningsökningen

Storstockholms befolkning ökade med 18 900 personer under det första halvåret 2017. Födelseöverskottet stod för 30 procent av ökningen medan inrikes flyttnetto utgjorde 11 procent och utrikes flyttnetto utgjorde resterande del. Befolkningen ökade i alla kommuner. Stockholms stad hade den största ökningen i absoluta tal, medan Upplands-Bro har den procentuellt största ökningen.

Stockholms stad växte med 6 800 personer under första halvåret. Av dessa utgjorde födelseöverskottet drygt 50 procent.

Demografiskt bostadsbehov drygt 20 000 om året

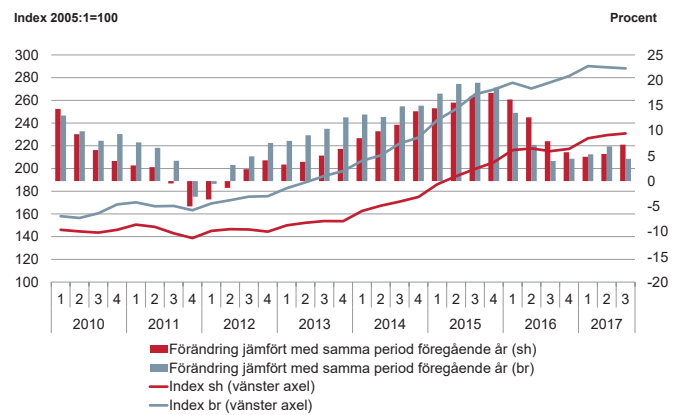
Tillväxt- och regionplaneförvaltningen i Stockholms län har beräknat det demografiska bostadsbehovet i länet. Enligt basalternativet behövs i genomsnitt 20 700 nya bostäder om året under perioden 2015 – 2030, inräknat tillskott genom permanentning av fritidshus. Kalkylen omfattar inte några eventuella obalanser på marknaden. Om marknaden inte var i balans vid ingången av 2015 kan alltså ytterligare bostäder behövas. Behovet har en tyngdpunkt i närtid.³¹

Måttlig prisökning det senaste året

Prisindex för bostadsrätter Stockholm stad ökade kraftigt från slutet av 2012 fram till början av 2016 då de gick ned något, för att sedan återhämta sig till början av 2017 men har därefter gått ned igen. Bostadsrättspriserna var 4 procent högre än motsvarande kvartal 2016, vilket är i nivå med ökningarna sedan början av 2016. Detta kan jämföras med ökningarna före 2016 som låg på det dubbla. Prisindex för småhus i Stockholms arbetsmarknadsområde började öka i slutet av 2012. Men även för småhus har prisökningarna mattats av år 2016. Under tredje kvartalet 2016

föll priserna något, för att sedan återhämta sig mot slutet av året och därefter åter mattas av. Den årliga prisökningen ligger på 7 procent.

Småhuspriser i Stockholm FA-region och bostadsrättspriser i Stockholms stad.



Källa: Valueguard HOX index samt egna beräkningar.

Genomsnittspriset för en bostadsrätt i Stockholm stad var under det tredje kvartalet 73 900 kr/kvm, vilket är på samma nivå som vid årsskiftet.

Lägst var priserna i Norrtälje, i genomsnitt 26 600 kronor per kvadratmeter. Även i Nykvarn, Nynäshamn, Salem, Södertälje och Upplands-Bro var priserna under eller i närheten av 30 000 kronor per kvadratmeter.

Prisindex för bostadsrätter i Stockholms stad var under det tredje kvartalet 64 procent högre än motsvarande kvartal fem år tidigare.

Prisutveckling jämfört med:	Småhus i Stockholms arbetsmarknadsområde	Bostadsrätter i Stockholms stad
Årsskiftet	3%	0%
1 år	7%	4%
5 år	58%	64%
Genomsnittspris	5 671 000 kr	73 900 kr

Källa: Valueguard (prisökning) och Svensk Mäklarstatistik (genomsnittspris).

31 Beräkning av demografiskt bostadsbehov i Stockholms län. Tillväxt- och regionplaneförvaltningen 2017.

Det genomsnittliga småhuspriset i Stockholms arbetsmarknadsområde var det tredje kvartalet över 5,6 miljoner, en ökning med under 3 procent sedan årsskiftet. Genomsnittspriserna på småhus var under det tredje kvartalet 7 procent högre jämfört med motsvarande kvartal 2016. Småhuspriserna var under det tredje kvartalet 58 procent högre än motsvarande kvartal fem år sedan.

Bostadsbyggandet i Storstockholm

Byggtakten var oförändrad under första halvåret.

- Uppskattningsvis påbörjades drygt 20 000 bostäder i Storstockholm under tolv månadersperioden till och med juni. Takten var oförändrad jämfört med helåret 2016.
- Två tredjedelar av produktionen sker i kommunerna utanför Stockholms stad.
- Det påbörjades ungefär dubbelt så många bostadsrätter som hyresrätter i flerbostadshus. Antalet påbörjade bostadsrätter ökade med drygt 20 procent jämfört med ett år tidigare, medan hyresrätter minskade med fem procent.
- I Stockholm har antalet påbörjade bostäder de senaste tre åren ökat med cirka 30 procent.
- I övriga regionen ökade byggandet med drygt 60 procent under samma tid, där hela ökningen i flerbostadshus var bostadsrätter.

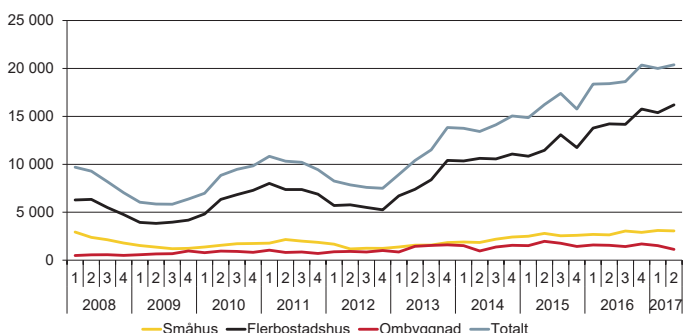
Påbörjade bostäder i Storstockholm 2016K3–2017K2 prel ³²	
Flerbostadshus	16 200
Bostadsrätt	10 700
Hyresrätt	5 200
Äganderätt	300
Småhus	3 000
Total nybyggnad	19 200
Nettotillskott genom ombyggnad	1 100
Totalt påbörjade bostäder	20 300

Oförändrad takt första halvåret

Under tolv månadersperioden till och med juni påbörjades uppskattningsvis cirka 20 300 bostäder i Storstockholm, inräknat nettotillskott genom ombyggnad. Jämfört med ett år tidigare var ökningen cirka nio procent, men jämfört med helåret 2016 var takten oförändrad.

Under helåret 2016 påbörjades cirka 20 300 bostäder. Utfallet 2016 var lägre än vad våra preliminära uppgifter indikerade.³³

Påbörjade bostäder, Storstockholm. Glidande tolv månaderstal.



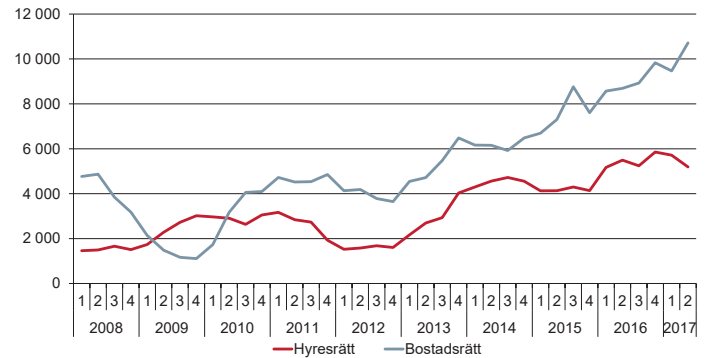
Källa: SCB, bearbetat av Boverket.

Bostadsrätter fortsatte öka

Det påbörjades drygt 10 500 bostadsrätter och drygt 5 000 hyresrätter i nybyggnad av flerbostadshus. Preliminärt påbörjades nära 300 ägarlägenheter, i fyra kommuner. Cirka 900 bostäder i småhus var bostadsrätter, motsvarande 30 procent av produktionen. Uppskattningsvis 2 000 var äganderätter medan ett fåtal var hyresrätter.

Jämfört med ett år tidigare ökade antalet påbörjade bostadsrätter i flerbostadshus med drygt 20 procent, medan antalet hyresrätter minskade med cirka 5 procent. Antalet hyresrätter var på samma nivå som första kvartalet 2016, det vill säga fem kvartal tidigare.

Påbörjade bostäder, Storstockholm, flerbostadshus, nybyggnad. Glidande tolv månaderstal.

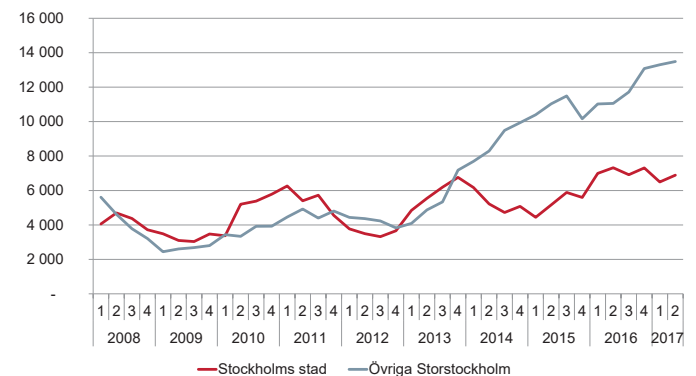


Källa: SCB, bearbetat av Boverket.

Nästan oförändrat i år i Stockholm och övriga regionen

I Stockholms stad minskade byggstarterna med cirka fem procent både jämfört med helåret 2016 och jämfört med ett år tidigare. I övriga regionen var det en ökning med cirka fem procent jämfört med 2016, och med cirka 20 procent jämfört med ett år tidigare.

Påbörjade bostäder, Stockholms stad och övriga regionen. Glidande tolv månaderstal.



Källa: SCB, bearbetat av Boverket.

32 Uppgifterna är uppräknade av Boverket för att kompensera för eftersläpning i inrapporteringen till SCB.

33 Bostadsbyggandet i Stockholms stad var överskattat i SCB:s statistik för 2016, där byggandet av flerbostadshus har skrivits ner med drygt 900, varav 600 hyresrätter. Vår egen uppräknade gav en överskattning för övriga regionen.

Uppskattningsvis påbörjades 6 900 bostäder i Stockholms stad och 13 500 bostäder i övriga regionen under tolv månadersperioden till och med juni.³⁴

Bostadsrätter dominerar i övriga regionen

I Stockholm påbörjades cirka 3 700 bostadsrätter och 2 300 hyresrätter i flerbostadshus under tolv månadersperioden till och med juni, samt cirka 250 bostäder i småhus och kring 600 bostäder netto genom ombyggnader.

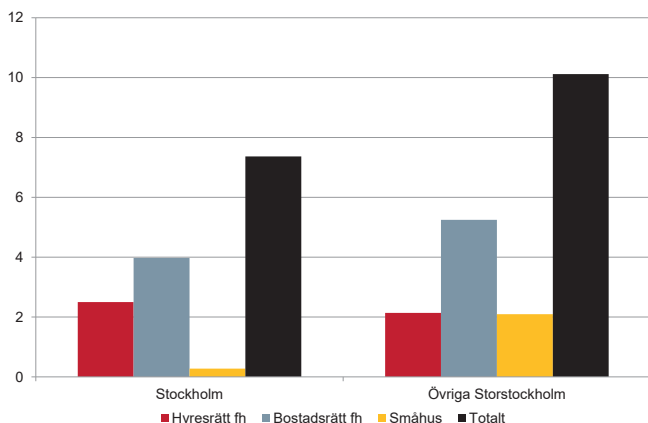
I övriga regionen dominerade bostadsrätten ännu mer. Bland dessa kommuner påbörjades uppskattningsvis 2 800 hyresrätter, 7 000 bostadsrätter och knappt 300 ägarlägenheter i flerbostadshus, samt cirka 2 800 bostäder i småhus och 550 bostäder netto genom ombyggnader.

Stockholms stad något över riksgenomsnittet

Totalt påbörjades cirka 9 bostäder per 1 000 invånare i Storstockholm under tolv månadersperioden till och med juni.

I Stockholms stad påbörjades cirka 7,4 bostäder per 1 000 invånare medan genomsnittet för övriga regionen var cirka 10,1. Takten i Stockholms stad var alltså något över riksgenomsnittet.

Antal påbörjade bostäder per 1 000 invånare 2016K3–2017K2, preliminära data.³⁵

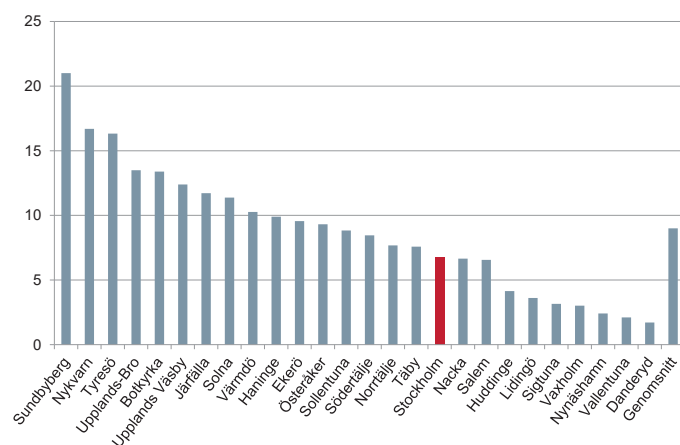


Källa: SCB, bearbetat av Boverket.

Det påbörjades mest i Sundbyberg

Statistiken så här långt indikerar att det under tolv månadersperioden till och med juni påbörjades mest bostäder i förhållande till invånarantalet i Sundbyberg, 21 bostäder per 1 000 invånare, följt av Nykvarn med 16,7 och Tyresö med 16,3. Även i Upplands-Bro, Botkyrka, Upplands Väsby, Järfälla, Solna och Värmdö påbörjades det fler än 10 bostäder per 1 000 invånare.³⁶

Påbörjade bostäder per 1 000 invånare, 2016K3-2017K2, prel.



Källa: SCB, bearbetat av Boverket.

34 År 2016 påbörjades cirka 7 300 bostäder i Stockholms stad och cirka 13 000 i övriga regionen.

35 Nybyggnad, förutom Totalt, där även nettotillskott genom ombyggnad ingår. Befolkningsdata avser helåret 2016.

36 Oräknat tillskott genom ombyggnad. Data är hämtade från SCB i augusti och är inte uppräknade för eftersläpning. Sannolikt finns det underrapporteringar, som kan skilja sig mellan kommunerna.

Prognos för bostadsbyggandet i Storstockholm 2017 och 2018

Kommunernas förväntningar i Boverkets bostadsmarknadsenkät indikerade en kraftig ökning av antalet påbörjade bostäder mellan 2016 och 2018. Även om en del kommuner har skruvat ner bedömningarna så ligger de mycket över vad vi tror kommer att realiseras år 2018.

Utvecklingen är svårbedömd. Prisutvecklingen har mattats av markant sedan slutet av 2015. Utbudet av nyproduktion till salu ökade kraftigt under loppet av 2016 och ökningen har fortsatt under 2017 bland kommunerna utanför Stockholms stad. Utbudet av bostadsrätter på andrahandsmarknaden ökade från sommaren. Den aviserade skuldkvotsbromsen har möjligen bidragit till att utbudet ökat.

Samtidigt är både bostadsbehoven och ekonomiska fundamenta starka. En snabb befolkningstillväxt, en god ekonomisk tillväxt, samtidigt med mycket låga räntor utgör ett drivhus för bostadsmarknaden. Utmaningarna på kort sikt finns i en risk för mättade delmarknader för nyproduktion, införande av skuldkvotsbroms och, på längre sikt troligen stigande räntor.

Antalet bostäder i detaljplaner för samråd med länsstyrelsen håller en mycket hög takt, vilket borgar för en mycket god beredskap och en potential för prispress framöver, om rätt hanterat.

- Under tolv månadersperioden till och med juni påbörjades uppskattningsvis drygt 20 000 bostäder i Storstockholm. Boverkets prognos är att det påbörjas 20 000 bostäder i år och 18 000 bostäder 2018.
- Hur byggandet utvecklas under 2018 är dock osäkert. Flera aktörer signalerar en mer avvaktande inställning i efterfrågan på bostadsrätter och utbudet har ökat kraftigt. Under 2017 förekommer det justeringar av prissättningen i tidigare och tillkommande utbud. Samtidigt ger det ett utrymme för ett ökat byggande av hyresrätter.
- Byggandet av studentbostäder förväntas öka kraftigt under 2017 och hålla en hög men något lägre takt år 2018.
- Kommunernas förväntningar indikerar en nivå som är mycket högre än prognosen totalt sett, i synnerhet för 2018.
- Tillskottet av färdigställda bostäder ökar betydligt i år.

Förväntningar om fortsatt ökat byggande

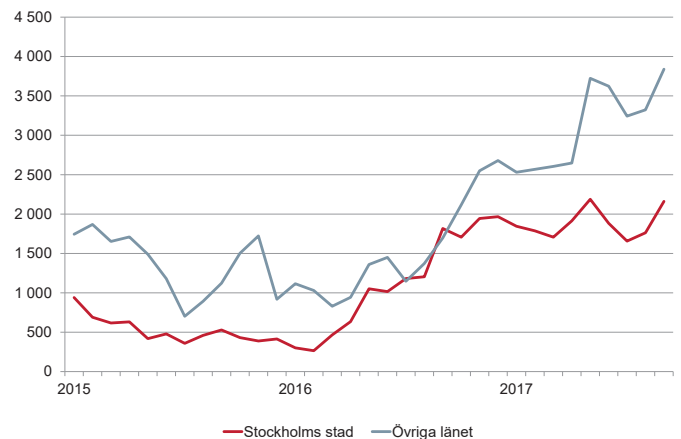
Bostadsbyggandet i Storstockholm låg vid halvårsskriftet 2017 marginellt över det beräknade långsiktiga demografiska bostadsbehovet, oräknat eventuella behov att bygga bort obalanser.³⁷ I många kommuner var dock produktionen låg i förhållande till invånarantalet.

I Boverkets bostadsmarknadsenkät från början av året förväntade kommunerna sammantaget en ökning av antalet påbörjade bostäder med hela 40 procent från 2016 till 2018. Våra prognoser hamnar nu så lågt att utfallet blir under 60 procent av förväntningarna för år 2018. Kommunernas förväntningar tyder dock på en stor beredskap, även om det är oklart vilka målgrupper planerna har. Det kan inte uteslutas att planer har riktats mot betalningsstarka grupper, som det finns begränsat av.

Utbud av nyproducerade bostäder har ökat kraftigt

Utbudet av nyproducerade lägenheter till salu ökade kraftigt under loppet av 2016 både i Stockholms stad och i övriga länet. I övriga länet har ökningen fortsatt under 2017.

Utbud av nyproducerade bostäder till salu per månad. Januari 2015 – september 2017.



Källa: Booli Pro.³⁸

Stora förväntningar på ett ökat byggande 2018

I Boverkets bostadsmarknadsenkät förväntade var fjärde kommun ett markant ökat byggande i år, och en ännu större andel av kommunerna förväntade ökning under 2018. Boverkets prognos hamnar mycket under förväntningarna för 2018.

I år förväntade kommunerna ett markant ökat byggande i Stockholm, Upplands Väsby, Vallentuna, Värmdö, Haninge, Sollentuna, Nacka och Sigtuna.

37 Beräkning av demografiskt bostadsbehov i Stockholms län. Tillväxt- och regionplaneförvaltningen 2017.

38 Antalet aktörer kan dock vara fler än vad som finns i Boolis underlag.

Inför år 2018 var förväntningarna på ett ökat byggande stora i Järfälla, Huddinge, Haninge, Nykvarn, Sollentuna, Nacka och Norrtälje och Nynäshamn. I flera av kommunerna är förväntningarna i förhållande till invånarantalet på en mycket hög nivå.

I Stockholms stad förväntas i nuläget byggandet öka till drygt 7 000 bostäder i år, och även om 2018 är osäkert räknar man med en oförändrad nivå. Målsättningen är att hålla en hög men jämn produktion framöver.

Påbörjade bostäder och bygglov samt förväntat bostadsbyggande 2017 och 2018. Nybyggnad. Antal bostäder.³⁹

Kommun	Totalt påbörjat 2017 1 halvår	Totalt påbörjat 2016K3-2017K2	Varav flerbostadshus	Varav småhus	Bygglov 2016K3-2017K2	Förväntat byggande 2017	Förväntat byggande 2018
Upplands Väsby	276	544	358	186	648	857	783
Vallentuna	23	69	0	69	67	320	341
Österåker	48	403	175	228	326	499	496
Värmdö	305	431	311	120	398	895	696
Järfälla	493	872	790	82	779	1 134	1 420
Ekerö	187	262	143	119	207	130	160
Huddinge	242	446	253	193	336	239	986
Botkyrka	758	1214	1102	112	1 350	535	540
Salem	33	109	105	4	128	79	116
Haninge	65	848	683	165	276	1 591	1 919
Tyresö	584	769	738	31	776	785	740
Upplands-Bro	116	361	252	109	236	681	264
Nykvarn	133	174	85	89	166	195	445
Täby	205	526	469	57	378	445	695
Danderyd	17	56	30	26	14	134	299
Sollentuna	449	627	535	92	761	816	1 598
Stockholm	3 462	6 312	6 055	257	5 852	7 183	7 566
Södertälje	591	800	662	138	1 221	957	449
Nacka	315	661	527	134	1 635	1 263	2 667
Sundbyberg	647	1003	911	92	1 415	834	1 047
Solna	11	889	889	0	30	1 236	1 588
Lidingö	20	169	141	28	28	233	225
Vaxholm	8	35	24	11	67	128	75
Norrtälje	180	456	354	102	497	501	1 040
Sigtuna	127	146	69	77	388	820	1 102
Nynäshamn	41	67	0	67	69	221	485
	9 336	18 249	15 661	2 588	18 048	22 711	27 742

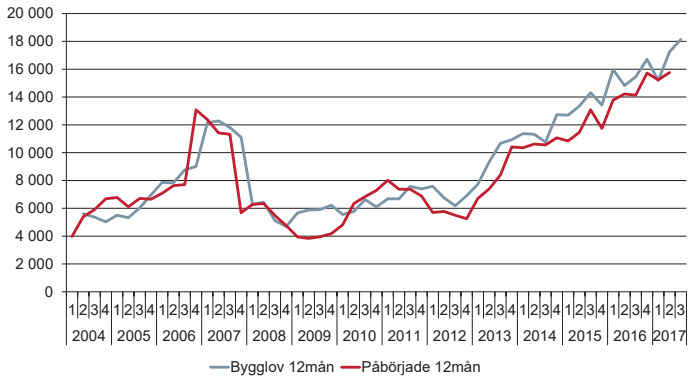
39 Källa SCB och Boverket. Notera att data i tabellen inte är uppräknade för ev. eftersläpning. Uppgifter till och med augusti.

Byggloven har ökat 10 procent

Av diagrammet framgår att byggloven under tolv månadersperioden till och med juni, uppräknade för eftersläpning, indikerar att det finns en potential för en liten ökning av takten i byggandet av flerbostadshus under andra halvåret.

Antalet inrapporterade bygglov till SCB för småhus och flerbostadshus under tolv månadersperioden till och med augusti var 10 procent fler än ett år tidigare. Vi bedömer det dock som osäkert om byggstarterna fortsätter att öka.

Bygglov och påbörjade bostäder, nybyggnad flerbostadshus. Glidande tolv månaderstal.



Källa: SCB, bearbetat av Boverket.

Detaljplaneförslag med nära 170 000 bostäder

Centralt för att få igång en ökad konkurrens kring bostadsbyggnandet är detaljplaneberedskapen. I Stockholms län ser vi en mycket kraftig ökning av detaljplaneförslagen. Enligt länsstyrelsen har det tagits fram detaljplaneförslag med nästan 170 000 bostäder under femårsperioden 2012 – 2016, varav flertalet under 2015 och 2016. Genomgången omfattar samtliga detaljplaner i samrådsfasen.⁴⁰

40 Länsstyrelsen i Stockholms län. Nutid&framtid 2017:2.

Marknadsanalys Storgöteborg

Befolkningen i Storgöteborg ökar stadigt. Samtidigt synliggörs behovet av ett ökat utbud av bostäder när bostadspriserna i Göteborg har fortsatt att stiga i snabb takt.

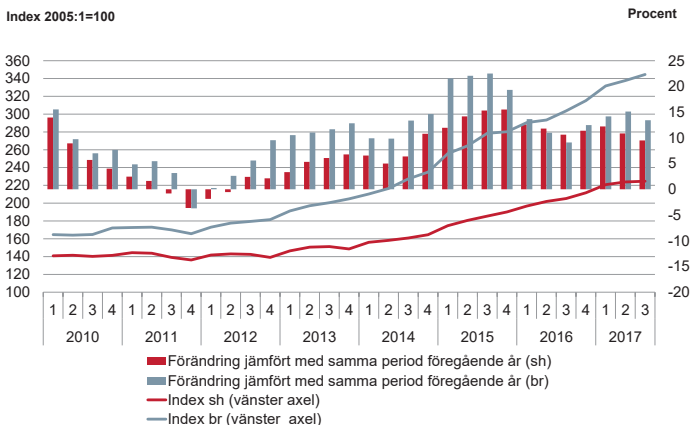
Storgöteborgs befolkning ökade med 7 000 personer under första halvåret 2017. Födelseöverskottet stod för 29 procent av ökningen medan inrikes flyttnetto utgjorde 13 procent och utrikes flyttnetto utgjorde resterande del. Befolkningen ökade i alla kommuner i regionen, men Göteborg stad har den största ökningen i absoluta tal.

Göteborgs stads befolkning ökade med 3 200 personer under första halvåret. Av dessa utgjorde födelseöverskottet 50 procent.

Kraftig ökning av bostadspriserna sedan 2012

Prisindex för bostadsrätter i Göteborg har fortsatt att stiga i snabb takt. Priserna i Göteborgs stad har ökat sedan slutet av 2012. Jämfört med motsvarande kvartal föregående år har index ökat med 13 procent. Prisökningarna för småhus i Göteborgs arbetsmarknadsområde började på allvar ett år senare men har börjat mattas av under 2017. De årsvisa prisökningarna uppgår till knappt 10 procent.

Småhuspriser i Göteborg FA-region och bostadsrättspriser i Göteborgs kommun.



Källa: Valueguard HOX index samt egna beräkningar.

Genomsnittspriset för en bostadsrätt i Göteborg stad var under det tredje kvartalet 50 500 kr/kvm. Prisindex för bostadsrätter var under det tredje kvartalet 13 procent högre jämfört med motsvarande kvartal 2016 och 92 procent högre än motsvarande kvartal för fem år sedan.

Prisutveckling jämfört med:	Småhus i Göteborgs arbetsmarknadsområde	Bostadsrätter i Göteborgs stad
Årsskiftet	1%	7%
1 år	9%	13%
5 år	58%	92%
Genomsnittspris	4 451 000 kr	50 500 kr

Källa: Valueguard (prisökning) och Svensk Mäklarstatistik (genomsnittspris).

Bostadsbyggandet ökade inte under första halvåret

Takten i byggstarterna ökade betydligt efter halvårsskiftet 2015, men under det senaste året har ökningen stannat upp.

Byggandet av hyresrätter ökade kraftigt

- Uppskattningsvis påbörjades knappt 6 800 bostäder i Storgöteborg under tolv månadersperioden till och med juni.
- Tolvmånaderstakten var densamma som ett år tidigare.
- Byggandet av hyresrätter har dock fortsatt att öka något. Det byggdes ungefär lika många hyresrätter som bostadsrätter i flerbostadshus.
- Det påbörjades färre bostäder i Storgöteborg än i genomsnitt för landet, i förhållande till invånarantalet.
- Takten var betydligt lägre i Göteborgs stad än genomsnittet för övriga regionen.

Påbörjade bostäder i Storgöteborg 2016K3–2017K2 prel	
Flerbostadshus	4 700
Bostadsrätt	2 500
Hyresrätt	2 500
Äganderätt	0
Småhus	1 500
Total nybyggnad	6 200
Nettotillskott genom ombyggnad	550
Totalt påbörjade bostäder	6 750

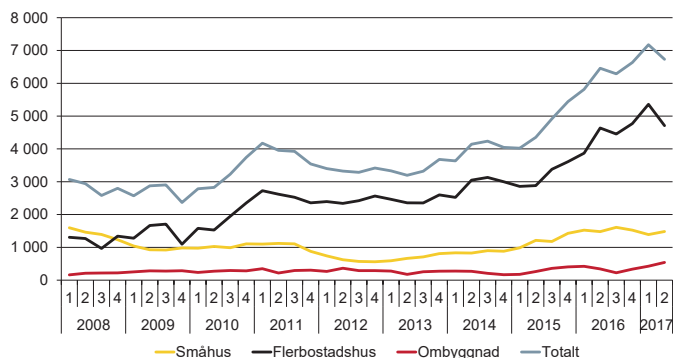
Antalet påbörjade bostäder under genomsnittet i landet

Bostadsbyggandet har ökat snabbt efter halvårsskiftet 2015, men tolv månaderstakten var densamma i juni som under helåret 2016. Det är i utvecklingen för flerbostadshus som vi ser ett hack i kurvan under andra kvartalet.

Det påbörjades cirka 6,5 bostäder per 1 000 invånare. Det var mindre än riksgenomsnittet och betydligt mindre än i Storstockholm, men även klart mindre än Stormalmö.

Preliminärt påbörjades knappt 6 800 bostäder under tolv månadersperioden till och med juni. Av dessa var cirka 4 700 bostäder i flerbostadshus, vilket var i stort sett samma antal som ett år tidigare. Cirka 1 500 bostäder påbörjades i småhus, en ökning med cirka 10 procent. Cirka 325 bostäder netto påbörjades genom ombyggnader, cirka 20 procent färre än 2015.

Påbörjade bostäder, Storgöteborg. Glidande tolv månaderstal.



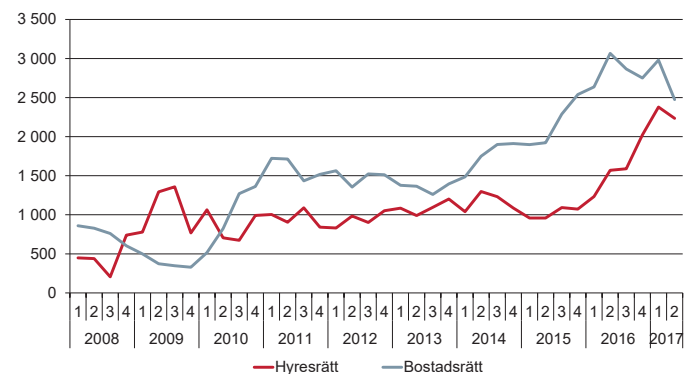
Källa: SCB, bearbetat av Boverket.

Mest bostadsrätter

Under några år påbörjades det avsevärt fler bostadsrätter än hyresrätter i Storgöteborg. Men vid halvårsskiftet 2017 var skillnaderna små, när takten för bostadsrätter föll till den lägsta nivån sedan tredje kvartalet 2015.

Uppskattningsvis påbörjades 2 500 bostadsrätter och 2 200 hyresrätter under tolv månadersperioden till och med juni. Jämfört med ett år tidigare ökade antalet påbörjade hyresrätter med 40 procent medan antalet påbörjade bostadsrätter minskade med knappt 20 procent.

Påbörjade bostäder, Storgöteborg, flerbostadshus, nybyggnad. Glidande tolv månaderstal.



Källa: SCB, bearbetat av Boverket.

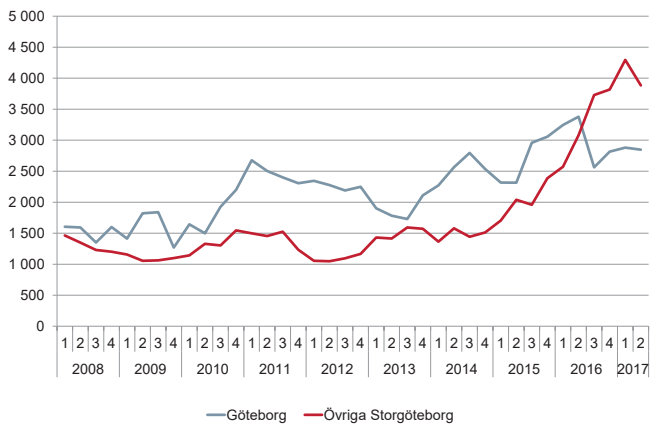
Snabb ökning av byggstarterna i övriga regionen

Antalet påbörjade bostäder har ökat snabbt sedan början av 2015 bland kommunerna utanför Göteborgs stad. Under tolv månadersperioden till och med juni påbörjades cirka 2 800 bostäder i Göteborg och cirka 3 900 bostäder i övriga regionen.

Jämfört med ett år tidigare ökade antalet påbörjade bostäder med uppskattningsvis runt 25 procent bland dessa kommuner medan antalet preliminärt minskade med 15 procent i Göteborg.

Det framgår av följande diagram. Det är byggandet av flerbostadshus som har ökat.

Antal påbörjade bostäder. Glidande tolvmånaderstal.



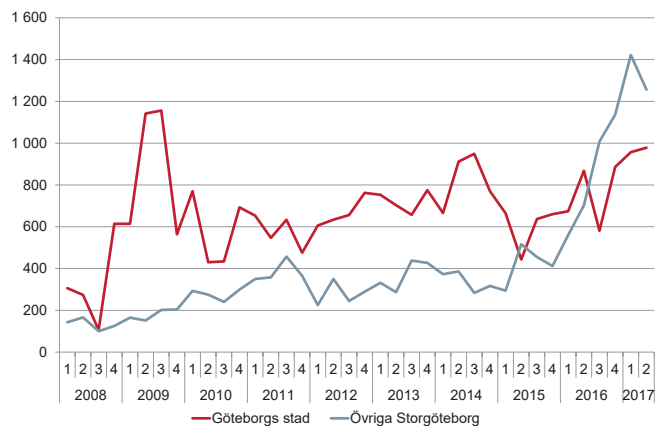
Källa: SCB, bearbetat av Boverket.

Flerbostadshus har ökat kraftigt i övriga regionen

SCB:s statistik visar att byggandet av flerbostadshus i regionen utanför Göteborgs stad har ökat med cirka 200 procent sedan 2014. I juni var tolvmånaderstakten uppskattningsvis 2 500 påbörjade bostäder i i övriga Storgöteborg, och 2 200 i Göteborgs stad.⁴¹

Både hyresrätter och bostadsrätter har ökat avsevärt utanför Göteborgs stad, vilket framgår av följande diagram. Byggandet av hyresrätter är ganska spritt bland dessa kommuner. Endast Partille och Öckerö hade inte rapporterat in några påbörjade hyresrätter till SCB under tolvmånadersperioden.

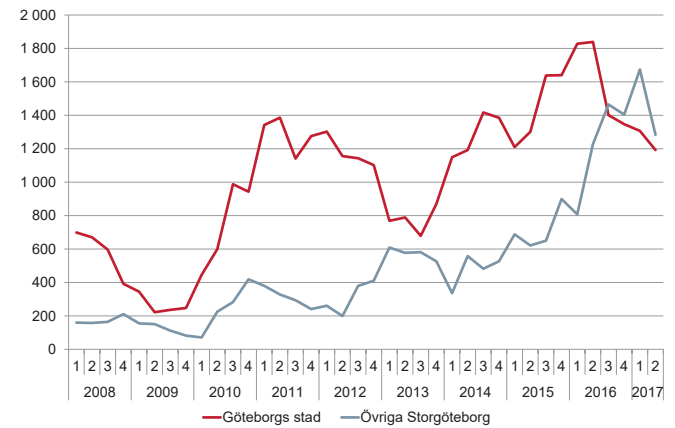
Påbörjade hyresrätter, nybyggnad flerbostadshus, Storgöteborg. Glidande tolvmånaderstal.



Källa: SCB, bearbetat av Boverket.

Bostadsrätter påbörjades i något färre kommuner. Mölndal dominerar med minst nära 500 påbörjade, medan det påbörjats minst 330 i Partille. Påbörjade bostadsrätter har också inrapporterats från Kungsbacka, Stenungsund, Ale, Kungälv och Alingsås.⁴²

Påbörjade bostadsrätter, flerbostadshus, nybyggnad, Storgöteborg. Glidande tolvmånaderstal.

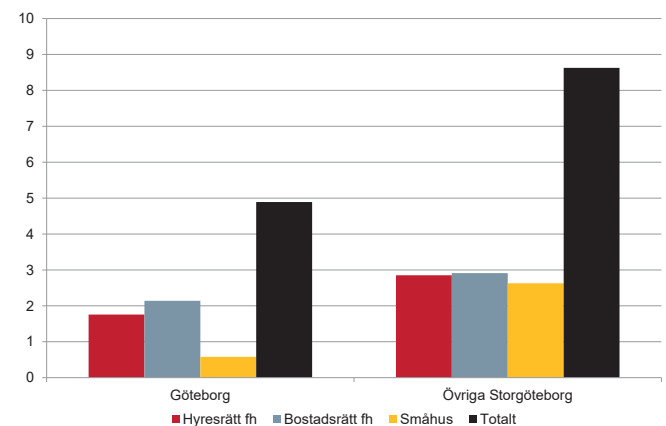


Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Hög takt i övriga Storgöteborg

Bostadsbyggandet i förhållande till invånarantalet framgår av följande diagram. Totalt sett påbörjades uppskattningsvis 6,7 bostäder per 1 000 invånare i Storgöteborg under tolvmånadersperioden till och med juni. Det är lägre än riksgenomsnittet och betydligt lägre än i Storstockholm och Stormalmö.

Antal påbörjade bostäder per 1 000 invånare 2016K3–2017K2, preliminära data.⁴³



Källa: SCB, bearbetat av Boverket.

Under tolvmånadersperioden påbörjades betydligt fler bostäder i förhållande till invånarantalet bland kommunerna i övriga Storgöteborg jämfört med Göteborgs stad. I Göteborg påbörjades cirka 4,9 bostäder per 1 000 invånare medan genomsnittet för övriga Storgöteborg var cirka 8,6.

41 I diagrammet är data för Göteborg uppräknade medan data för övriga regionen är uppräknade för att kompensera för eftersläpning. Osäkerheten gäller främst utvecklingen de senaste två kvartalen.

42 Preliminära uppgifter, inrapporterade till SCB.

43 Nybyggnad, förutom Totalt, där även nettotillskott genom ombyggnad ingår. Befolkningsdata avser helåret 2016.

Prognos för bostadsbyggandet i Storgöteborg 2017 och 2018

Utvecklingen under 2018 är svårbedömd mot bakgrund av den ökade osäkerheten på bostadsmarknaderna i landet som helhet. De senaste fem åren har priserna på bostadsrätter ökat cirka 45 procent mer i Göteborg än i Stockholm och Malmö. Det är en indikation på en marknad i obalans. Samtidigt finns frågan om kapaciteten i byggsektorn är tillräcklig. Kommunernas bedömningar i Boverkets bostadsmarknadsenkät visar på en potential för ett markant ökat byggande från 2016 till 2018. Byggloven för flerbostadshus visar att det finns förutsättningar för en betydande ökning av byggstarterna under andra halvåret 2017.

- Boverkets bedömning är att i storleksordningen 7 800 bostäder påbörjas i nyproduktion under 2017 och 9 000 nästa år i Storgöteborg. Därutöver påbörjas 325 bostäder genom ombyggnad per år.
- Det är en ökning med drygt 20 procent i år och med 15 procent nästa år.
- Det är främst bostäder i flerbostadshus som förväntas öka.

Tydliga ambitionshöjningar i Storgöteborg

Majoriteten av kommunerna i Storgöteborg rapporterar i årets bostadsmarknadsenkät om ett förväntat ökat byggande de närmaste två åren. Byggandet förväntas ske på bred front och totalt sett förväntar sig kommunerna att cirka 8 400 och 10 500 bostäder påbörjas i nyproduktion 2017 respektive 2018, vilket är en kraftig ambitionshöjning jämfört med 2016 års preliminära utfall på 6 300. Göteborgs stad står för ungefär hälften av det förväntade bostadsbyggandet men det byggs även i kommuner där det under en tid byggts väldigt lite.

Göteborg växlar upp på bred front

Bostadsbyggandet i Göteborgs stad har legat stadigt på runt 2 500 de tre senaste åren men i årets bostadsmarknadsenkät har kommunen skruvat upp förväntningarna rejält då närmare 4 000 och 5 700 påbörjade bostäder väntas genom nyproduktion 2017 respektive 2018.

Utfallet fram till halvårsskriftet 2017 är dock lågt, med drygt 2 800 påbörjade bostäder i tolv månaderstakt. Men byggloven har ökat mycket kraftigt, och den inrapporterade tolv månaderstakten för bygglov var nära 5 000 bostäder till och med augusti. Under årets första åtta månader har det påbörjats betydligt fler bostäder än ett år tidigare.

Högt bostadsbyggande i Mölndal

Bostadsbyggandet i Mölndal har ökat kraftigt de senaste åren. Under tolv månadersperioden till och med juni påbörjades minst 900 bostäder. Kommunen förväntar sig ett byggande i samma storleksordning 2017–2018. Förutsättningarna i efterfrågan är goda till följd av närheten till Göteborg. Under första halvåret 2017 har bygglov lämnats för 500 bostäder.

Höga målsättningar i Kungälv

I Kungälv kommun finns en målsättning att påbörja 750–800 nya bostäder per år fram till 2022. Kommunen har en bostadsplanering som ska möjliggöra runt 1 000 byggstartar per år under perioden 2017–2022.⁴⁴ Utfallet hittills förefaller ligga klart under detta. Under tolv månadersperioden till och med juni inrapporterades drygt 450 påbörjade bostäder till SCB.

Olika förväntningar i de övriga kommunerna

Enligt bostadsmarknadsenkäten förväntas ungefär en tredjedel av bostadsbyggandet, 3 000 bostäder om året, ske i kommunerna utanför Göteborg, Mölndal och Kungälv. Även om det är en ökning på 1 000 bostäder skiljer sig förutsättningarna och förväntningarna åt mellan kommunerna. Under tolv månadersperioden till och med juni inrapporterades knappt 1 900 bostäder som påbörjade till SCB.

Kommuner som Kungälv, Ale och Härryda utmärker sig med noterbart höjda förväntningar på bostadsbyggandet under 2017 och 2018, medan exempelvis Alingsås och Lerum förväntar sig färre nya bostäder. I Partille har dock hittills endast 180 bostäder i bygglov inrapporterats till SCB för tolv månadersperioden till och med augusti, i Kungälv drygt 400, och i Ale drygt 260 och i Härryda knappt 150.

Drygt 8 000 bostäder 2017 är inte omöjligt

Boverkets bostadsmarknadsenkät indikerar att 8 400 bostäder påbörjas genom nyproduktion 2017 och 10 500 år 2018. Göteborg har höjt sina förväntningar för 2017–2018 och även om flera förutsättningar finns för ett ökat bostadsbyggande är frågan när i tiden byggstarterna kommer igång och om kapaciteten är tillräcklig. Flera av de övriga kommunerna ger uttryck för ökad optimism inför de närmaste åren, men historiskt har utfallet underskridit förväntningarna totalt sett.

Byggloven för flerbostadshus har ökat kraftigt. Mot denna bakgrund bedömer vi att drygt 8 000 bostäder, inklusive ombyggnad, kan komma att påbörjas 2017.

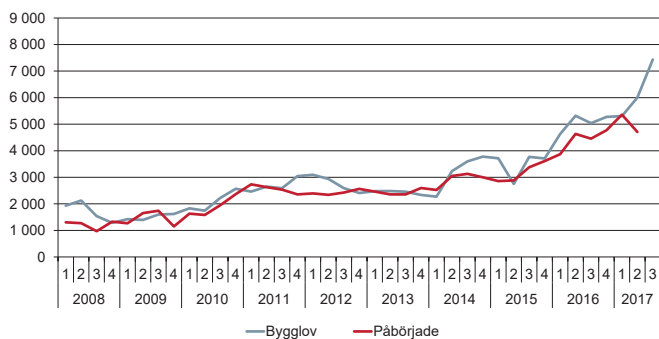
44 Kungälv kommun, Planerat bostadsbyggande 2017–2022.

År 2018 påbörjas drygt 9 000 bostäder. Det finns en potential till ytterligare byggstarter i regionen under 2018, men det finns också risker och därmed anledning att hålla nere prognosen för året enligt Boverkets bedömning.

Byggloven indikerar en ökning

Byggloven för flerbostadshus har ökat avsevärt under senare tid. Det finns dock en osäkerhet om nivån eftersom uppgifterna är kraftigt uppräknade för att kompensera för eftersläpningar vid halvårsskiftet. Den uppräknade takten i bygglov till och med juni var cirka 7 400 bostäder, och den ouppräknade cirka 6 400. Utfallet hamnar troligen någonstans däremellan. Diagrammet visar byggloven förskjutna ett kvartal.

Bygglov och påbörjade bostäder, flerbostadshus Storgöteborg. Glidande tolv månaderstal.



Källa: SCB, bearbetat av Boverket.

Påbörjade bostäder och bygglov samt förväntat bostadsbyggande 2017 och 2018. Nybyggnad. Antal bostäder.⁴⁵

Kommun	Totalt påbörjat 2017 1 halvår	Totalt påbörjat 2016K3–2017K2	Varav flerbostadshus	Varav småhus	Bygglov 2016K3–2017K2	Förväntat byggande 2017	Förväntat byggande 2018
Kungsbacka	196	457	307	150	291	752	750
Härryda	0	153	130	23	232	289	419
Partille	57	345	330	15	175	524	350
Öckerö	7	13	0	13	7	65	80
Stenungsund	149	187	146	41	228	270	198
Tjörn	33	80	54	26	133	103	101
Ale	137	249	88	161	273	479	651
Lerum	108	173	54	119	182	93	50
Lilla Edet	56	64	40	24	64	121	135
Göteborg	1 358	2 493	2 170	323	4 523	3 980	5 730
Mölndal	465	911	819	92	726	732	882
Kungälv	292	380	255	125	392	837	1 009
Alingsås	99	228	111	117	211	138	157
Totalt	2 957	5 733	4 504	1 229	7 437	8 383	10 512

Källa: SCB och Boverkets bostadsmarknadsenkät

45 Notera att statistiken i tabellen inte är uppräknad för eventuell eftersläpning, vilket gör att utfallet för främst det senaste halvåret kan vara underskattat.

Marknadsanalys Stormalmö

Regionens befolkning växer, främst med anledning av invandring från utlandet. Bostadsrättspriserna som steg ordentligt under 2016 har nu planat ut något. Småhuspriserna håller en stabil positiv utveckling. Byggtakten har stigit till nya nivåer under tolv månadersperioden till och med juni 2017 och har ökat med cirka 75 procent jämfört med året före, främst till följd av omfattande byggnation i Malmö stad. Även byggloven har ökat markant. Det är nybyggda flerbostadshus som sticker ut, men även småhus och ombyggnation har ökat betydligt. Ungefär hälften av det som påbörjats är hyresrätter.

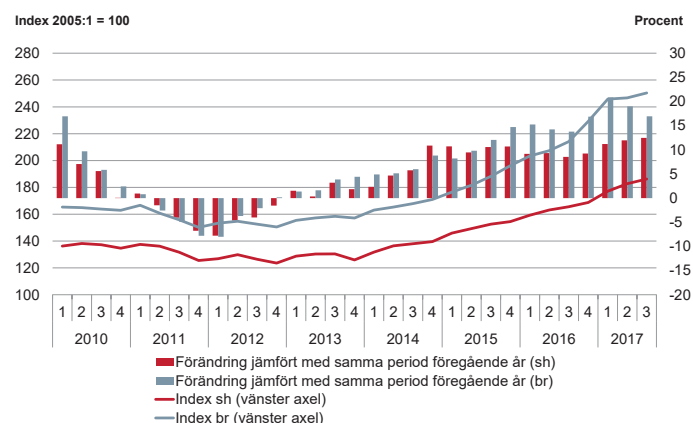
Det finns en byggberedskap bland kommunerna, vilka enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät förväntar ett jämnt och relativt högt antal påbörjade bostäder (cirka 5 900 årligen) under 2017 och 2018. Vår prognos är att byggtakten håller i sig, och att den förväntade nivån överträffas med god marginal under 2017, för att sedan bromsa in en aning under 2018.

Ihållande befolkningsökning

Stormalmös befolkning ökade med drygt 4 900 personer under det första halvåret 2017 och uppgick till totalt 691 300 personer vid halvårsskiftet. Födelseöverskottet stod för 31 procent av ökningen medan inrikes flyttnetto utgjorde 9 procent. Utrikes flyttnetto utgjorde den resterande delen om 60 procent. Befolkningen ökade i flertalet kommuner i regionen. Malmö stad hade den största ökningen i absoluta tal, 2 700 personer, varav födelseöverskottet utgjorde 42 procent. Staffanstorps hade den största procentuella befolkningsökningen i regionen, på 1,4 procent.

Avtagande prisökning

Småhuspriser i Malmö FA-region och bostadsrättspriser i Malmö kommun.



Källa: Valueguard HOX index samt egna beräkningar.

Bostadspriserna har ökat stadigt sedan slutet av 2013 efter en period av stagnation. Prisindex för bostadsrätter i Malmö stad, som tidigare hade en mer modest och ojämn utveckling jämfört med Göteborg och Stockholm, tog fart efter tredje kvartalet 2016, men efter första kvartalet 2017 har den snabba tillväxten stannat av.

Även om tillväxten i bostadsrättspriserna är högre jämfört med Göteborg och Stockholm är prisnivåerna fortfarande relativt låga. Genomsnittspriset för en bostadsrätt i Malmö stad enligt Mäklarstatistik 28 900 kronor per kvadratmeter. Prisindex för bostadsrätter var under det tredje kvartalet 17 procent högre jämfört med motsvarande kvartal 2016 och 64 procent högre än motsvarande kvartal för fem år sedan.

Det genomsnittliga småhuspriset i Malmö arbetsmarknadsområde var under tredje kvartalet 3,5 miljoner. Prisindex var 12 procent högre jämfört med motsvarande kvartal 2016 och 47 procent högre än motsvarande kvartal för fem år sedan.

Prisutveckling jämfört med:	Småhus i Malmös arbetsmarknadsområde	Bostadsrätter i Malmö stad
Årsskiftet	5%	4%
1 år	12%	17%
5 år	47%	64%
Genomsnittspris	3 463 428 kr	28 929 kr

Källa: Valueguard (prisökning) och Svensk Mäklarstatistik (genomsnittspris).

Bostadsbyggandet i Stormalmö

Antalet påbörjade bostäder ökade kraftigt i Stormalmö under tolv månadersperioden till och med juni 2017. Det är i Malmö som ökningen skett.

Kraftig ökning av bostadsbyggandet

- Det påbörjades preliminärt 7 200 bostäder i Stormalmö under tolv månadersperioden till och med juni 2017. Det var cirka 75 procent fler än året före. Storleksordningen är dock osäker på grund av den stora uppräknings som görs för eftersläpningar i inrapporteringen till SCB.
- Både flerbostadshus, småhus och tillskott genom ombyggnad ökade betydligt.
- I Malmö stad påbörjades cirka 400 nya bostäder netto genom ombyggnader.

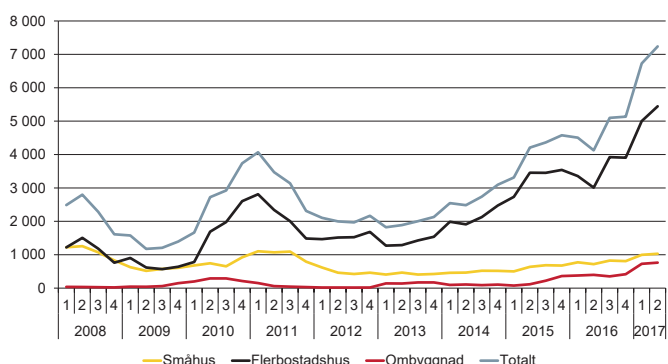
Påbörjade bostäder i Stormalmö 2016K3–2017K2prel. ⁴⁶	
Flerbostadshus	5 400
Bostadsrätt	2 000
Hysesrätt	3 400
Äganderätt	7
Småhus	1 050
Total nybyggnad	6 450
Nettotillskott genom ombyggnad	750
Totalt påbörjade bostäder	7 200

Ökning i synnerhet för flerbostadshus

Det påbörjades preliminärt 5 400 bostäder i flerbostadshus under tolv månadersperioden till och med juni 2017. Det var cirka 80 procent fler än ett år tidigare. Småhusbyggandet ökade preliminärt med cirka 40 procent, till 1 050 bostäder.

Nettotillskotten genom ombyggnader uppgick till 750 bostäder, vilket var 350 fler än ett år tidigare. Tillskotten genom ombyggnader har ökat betydligt och motsvarade preliminärt drygt tio procent av antalet påbörjade bostäder. Så sent som för två år sedan var årstakten 100 bostäder.

Påbörjade bostäder, Stormalmö. Glidande tolv månaderstal.



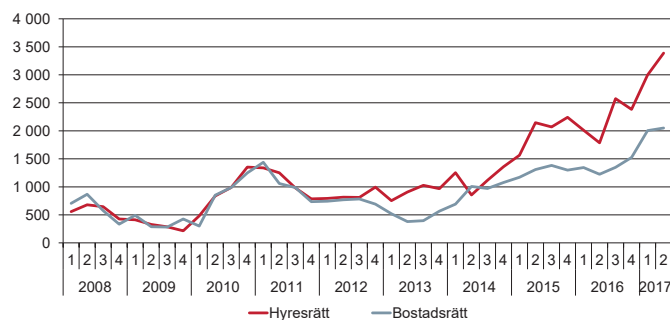
Källa: SCB, bearbetat av Boverket.

Hälften hyresrätter

Hysesrätter utgjorde preliminärt hälften av alla påbörjade bostäder i Stormalmö under tolv månadersperioden, dock oräknat ombyggnader.

Preliminärt påbörjades cirka 3 400 hyresrätter och 2 000 bostadsrätter i nybyggnad av flerbostadshus, vilket framgår av följande diagram. Antalet påbörjade hyresrätter ökade uppskattningsvis med 90 procent jämfört med föregående år, medan bostadsrätter ökade med 65 procent. Det påbörjades även sju ägarlägenheter, i två kommuner, enligt SCB:s preliminära statistik.

Påbörjade bostäder, Stormalmö flerbostadshus, nybyggnad. Glidande tolv månaderstal.

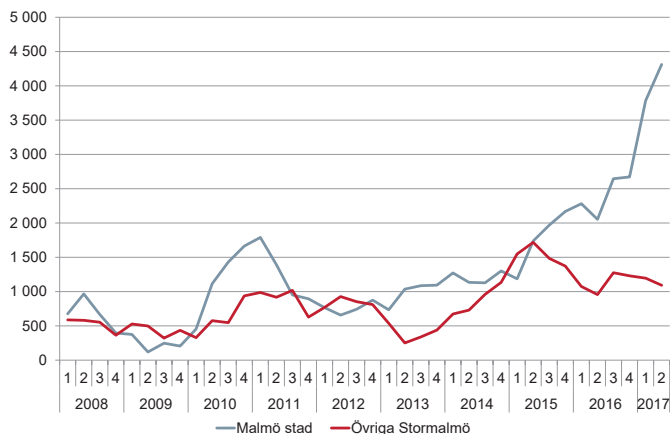


Källa: SCB, bearbetat av Boverket.

Flerbostadshus har ökat kraftigt i Malmö stad

Preliminär – och uppräknad – statistik indikerar att det i tolv månaderstakt påbörjades över tre gånger så många bostäder i flerbostadshus i Malmö stad vid halvårsskiftet 2017, jämfört med år 2014. Bland de övriga kommunerna i regionen var antalet preliminärt oförändrat. Troligen är dock byggandet i Lund under-rapporterat till SCB.

Påbörjade bostäder i flerbostadshus, Stormalmö, glidande tolv månaderstal.

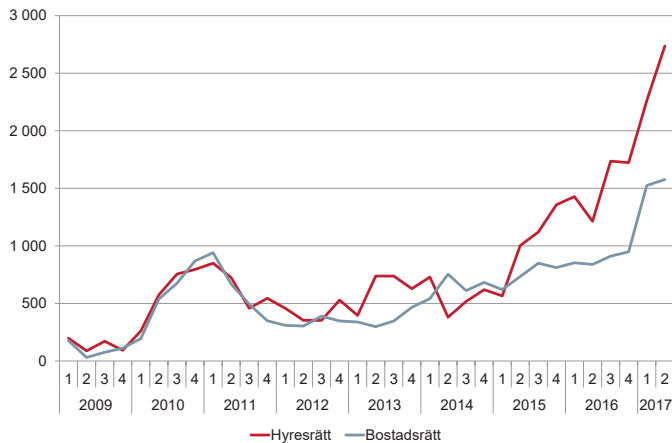


Källa: SCB, bearbetat av Boverket.

Det är i synnerhet hysesrätter som har ökat i Malmö, men även bostadsrätter har ökat betydligt. År 2014 påbörjades drygt 600 hysesrätter i flerbostadshus i staden. I juni 2017 var tolv månaderstakten cirka 2 700 bostäder.

46 Boverkets bedömning. Utfallet är dock något osäkert, beroende på att eftersläpningen i inrapporteringen till SCB varierar mellan åren i Stormalmö.

Malmö stad, påbörjade bostäder, nybyggnad flerbostadshus. Glidande tolvmånaderstal.



Källa: SCB, bearbetat av Boverket.

Under riksgenomsnittet i de flesta kommuner

Av tabellen nedan framgår att antalet påbörjade bostäder i Malmö och Lund preliminärt utgjorde cirka 80 procent av antalet påbörjade bostäder i regionen under tolvmånadersperioden till och med juni.⁴⁷

Som andel av befolkningen påbörjades det preliminärt endast över riksgenomsnittet i Malmö (12,1 bostäder per 1 000 invånare), Burlöv (8,7) och Lomma (7,6) räknat nettotillskott genom ombyggnad. Lund hade dock inte inrapporterat sitt faktiska byggande till SCB.⁴⁸

Påbörjade bostäder och bygglov samt förväntat bostadsbyggande 2017 och 2018. Nybyggnad. Antal bostäder.⁴⁹

Kommun	Totalt påbörjat 2017 1 halvår	Totalt påbörjat 2016K3–2017K2	Varav flerbostadshus	Varav småhus	Bygglov 2016K3–2017K2	Förväntat byggande 2017	Förväntat byggande 2018
Staffanstorps	0	83	0	83	111	341	243
Burlöv	125	154	125	29	127	142	203
Vellinge	18	185	45	140	141	488	293
Kävlinge	22	109	72	37	95	251	243
Lomma	110	182	148	34	184	120	125
Svedala	0	71	52	19	16	157	190
Skurup	13	66	39	27	59	165	168
Höör	0	5	0	5	7	95	210
Malmö	2 108	3 988	3 784	204	5 119	2 300	2 100
Lund	13 ⁵⁰	567	354	213	1 016	1 266	1 654
Eslöv	34	163	146	17	46	270	126
Trelleborg	58	112	62	50	118	283	333
Totalt	2 501	5 685	4 827	858	7 039	5 878	5 888

Källa: SCB och Boverket.

47 Oräknat nettotillskott genom ombyggnad.

48 Oppräknade tal, där riksgenomsnittet är cirka 6. (Justerat för eftersläpning är kvoten cirka 7,1).

49 Notera att data i tabellen avseende påbörjade bostäder och bygglov inte är uppräknade för ev. eftersläpning. Byggstarterna kan därmed underskattas för enskilda kommuner, beroende på kvaliteten i kommunens inrapportering till SCB.

50 Uppdaterad siffra efter en avstämning med Lunds kommun är drygt 500 påbörjade bostäder första halvåret 2017. Det innebär att tolvmånaderstakten till och med juni kan ha varit närmare 1 100 bostäder.

Stormalmö: Prognos för bostadsbyggandet

- Den höga byggtakten håller i sig och förväntningarna för 2017 ser ut att överträffas.
- Boverkets prognos är att det påbörjas 7 500 bostäder i år och 6 700 bostäder 2018.
- Malmö stad står för merparten av byggandet, men det byggs i hela regionen och även i kommuner där det tills nyligen har byggts väldigt lite.
- Det är en variation sett till vad som byggs, där byggandet av flerbostadshus sticker ut och hyresrätten är den dominerande upplåtelseformen.

Över förväntan i Malmö stad

Malmö stad har under de senaste två åren haft en kraftig ökning av bostadsbyggandet. 2017 slår nya rekord då antalet påbörjade bostäder fram till månadsskiftet augusti–september, drygt 3 000, var lika många som under hela 2016. Trycket på bygglov är högt och planberedskapen är fortsatt god med kapacitet i såväl översiktsplaner som detaljplaner. Många olika typer av aktörer är verksamma i Malmö och intresset för att bygga är stort i hela staden.⁵¹

Mot bakgrund av nuvarande planeringsförutsättningar och bygglov tror stadsbyggnadskontoret att cirka 4 000 bostäder kommer att påbörjas under helåret 2017, vilket är 1 700 fler än vad som angavs i Boverkets bostadsmarknadsenkät vid årets början. Förutom en hög byggtakt under resterande del av 2017 indikerar det också en stark start på 2018.⁵² Stadsbyggnadskontoret har ingen helt aktuell prognos för perioden efter halvårsskiftet 2018, men bedömer ändå att en utplaning av byggtakten då är möjlig, även om det ännu inte syns några tecken på avmattning. De främsta riskerna förknippas med kapaciteten inom byggsektorn och kreditgivningen. Malmö stad påpekar att de troligen är försiktiga i sin bedömning i bostadsmarknadsenkäten där de anger att 2 100 bostäder kommer att påbörjas under 2018.

Fortsatt ökat byggande i Lund

Runt 800 bostäder byggstartades i Lunds kommun under 2016. Fram till månadsskiftet augusti–september i år hade 660 bostäder påbörjats enligt kommunen. Kommunens prognos för helåret 2017 är det dubbla, 1 300 påbörjade bostäder, vilket ligger i linje med bedömningen i Boverkets bostadsmarknadsenkät. 2018 förväntar sig kommunen i dagsläget byggstart av cirka 1 500 bostäder, vilket är en liten nedskrivning i förhållande till enkäten. Å andra sidan bedömer kommunen att byggandet kan komma att fortsätta att öka successivt under kommande år. Många olika typer av aktörer bygger i kommunen och som tidigare förväntas merparten av byggandet ske i Lunds tätort.⁵³

Bibehållen optimism i de mindre kommunerna

Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät förväntas ett årligt tillskott på drygt 2 000 nya bostäder i regionens mindre kommuner under 2017 och 2018, vilket är ett trendbrott. En avstämning med några av kommunerna visar att optimismen kvarstår och att bostadsbyggandet landar totalt på knappt 2300 påbörjade

bostäder under 2017. Även för 2018 ligger avstämningen totalt sett i linje med enkäten (medan någon kommun har justerat ned sin prognos öppnar någon annan för uppskrivningar) med förväntningar på knappt 2100 nya bostäder. Bland projekten märks såväl sådana som kan löpa över längre tidsperioder och nya påfyllnadsprojekt, vilket innebär goda förutsättningar för ett fortsatt högt byggande framöver.

Trolig topp i byggandet i år

Medan förväntningarna i bostadsmarknadsenkäten (cirka 5900 påbörjade bostäder årligen 2017 och 2018) med stor sannolikhet kommer att överträffas i år, är kommunernas sammantagna bedömning nu att utfallet för 2018 möjligen hamnar strax under nivån som angivits i enkäten.

Boverket baserar sin prognos på kommunernas bedömningar. Inför 2018 är dock Malmö stad märkbart försiktiga. Vi ser inga tydliga tecken på avmattning av byggandet i regionen och antalet bostäder i bygglov har fortsatt att öka. Situationen är ändå svårbedömd med hänsyn till en något ökad osäkerhet om marknadsläget samt kapaciteten inom byggsektorn. Bostadspri-serna har det senaste året ökat markant, men trenden har brutits under 2017. Boverkets bedömning är att 7 500 bostäder kommer att påbörjas under 2017 och att byggandet bromsar in något under 2018 då 6 700 bostäder påbörjas, inklusive nettotillskott genom ombyggnad.

51 Malmö stad stadsbyggnadskontoret, Uppföljning av bostadsplanering och byggande – Terial 2 2017, 2017.

52 Malmö stad stadsbyggnadskontoret, Uppföljning av bostadsplanering och byggande – Terial 2 2017, 2017.

53 Lunds kommun, Projektlista 2018–2020 – Med utblick mot 2022, 2017.

Sammandrag av indikatorerna

Byggande

- ↑ Bygglov till flerbostadshus
sept 2016 - aug 2017 / + 35 %
sept 2015 - aug 2016
- ↑ Bygglov till småhus
sept 2016 - aug 2017 / + 10 %
sept 2015 - aug 2016

Boende

- ↑ Priser på bostadsrätter
3 kv 2017 / 3 kv 2016 = + 7 %
- ↑ Priser på småhus
3 kv 2017 / 3 kv 2016 = + 9 %

Kredit

- ↑ Långa räntan, veckogenomsnitt
SBAB 5-årig bolåneränta
Vecka 45 2017 = 2,36 %
Vecka 45 2016 = 2,24 %
- ↓ Korta räntan, veckogenomsnitt
SBAB 3-månaders bolåneränta
Vecka 45 2017 = 1,59 %
Vecka 45 2016 = 1,69 %