

## Drygt 40 000 bostäder påbörjas nästa år

Bostadsbyggandet ökade även under första kvartalet, då nära 10 000 bostäder påbörjades. Boverket bedömer att tillväxten i byggandet nu avtar. Antalet påbörjade bostäder ökar med 8 procent i år och med 9 procent nästa år. I år påbörjas 37 000 bostäder och nästa år 40 500 bostäder, inräknat nettotillskott genom ombyggnad. Men effekten på bostadsbyggandet av ökade avskrivningar för bostadsrättsföreningar utgör en osäkerhet i prognosen.

Bostadsbyggandet har ökat snabbt efter den stora minskningen i anslutning till eurokrisen 2011. Antalet påbörjade bostäder var 45 procent fler under de senaste fyra kvartalen än motsvarande period ett år tidigare. I Storstockholm var ökningen 65 procent.

### 40 500 bostäder påbörjas under 2015

Tillväxten i bostadsbyggandet bedöms nu avta totalt sett, men på flera håll kan ökningen komma att bli betydande. I år påbörjas 37 000 bostäder och nästa år 40 500 bostäder enligt Boverkets prognos. Effekten på bostadsbyggandet av ökade avskrivningar för bostadsrättsföreningar utgör dock en osäkerhet i prognosen.

### Byggandet av flerbostadshus har ökat kraftigt

Antalet påbörjade bostäder i flerbostadshus har ökat kraftigt och är på de högsta nivåerna sedan början på 1990-talet, bortsett från de så kallade Odellplattorna i slutet av år 2006. Tillväxttakten avtar nu och år 2015 påbörjas 29 000 bostäder i flerbostadshus, varav något fler hyresrätter än bostadsrätter.

### Byggandet av småhus förväntas öka

Småhusbyggandet ökade med 30 procent de senaste fyra kvartalen, men är ännu endast hälften så stort som under 2006–2007. Byggandet fortsätter dock att öka och år 2015 påbörjas 9 000 bostäder.

### Studentbostadsbyggandet förväntas öka kraftigt

Byggandet av studentbostäder förväntas öka kraftigt under 2014. Den höga nivån förväntas bestå under 2015, enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät. I hela 39 kommuner förväntar man sig att det byggs studentbostäder under de två åren.

### Bostadspriserna ökar oroväckande snabbt

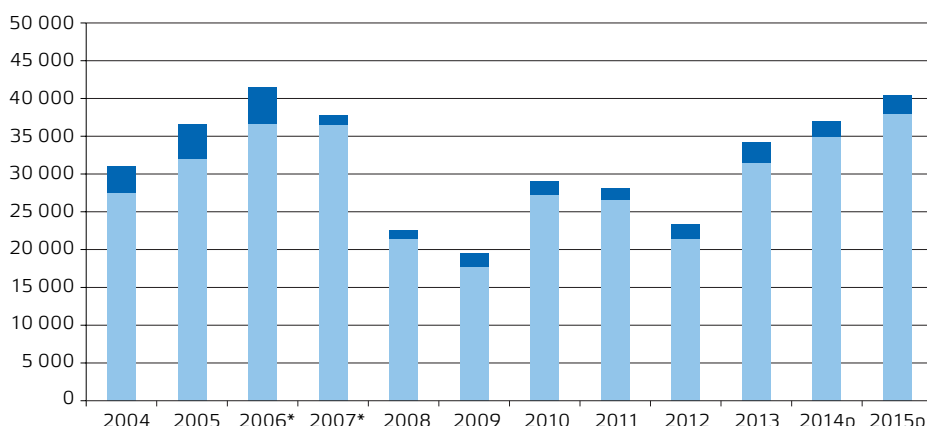
Priserna på bostadsrätter har ökat oroväckande snabbt, i synnerhet det senaste året. På fem år har ökningen varit 48 procent i Stockholm och 45 procent i Göteborg. Marknaden i Malmö har avvikit med en ökning på endast 10 procent under samma tid. Priserna på småhus har ökat betydligt mindre än bostadsrätter de senaste fem åren, men nu ökar även småhuspriserna markant.

### Påbörjade bostäder inklusive nettotillskott genom ombyggnad

\* Boverkets bedömning

■ Nybyggnad  
■ Ombyggnad

Antal bostäder



### Innehåll

Samhällsekonomisk analys .....	2–3
Befolkningsutveckling och bostadspriser .....	4
Bostadsbyggande .....	5–6
Byggprognos .....	7
Storstockholm .....	8
Storgöteborg .....	12
Stormalmö .....	15
Sammandrag .....	20

# Samhällsekonomisk analys

Den ekonomiska återhämtningen går fortsatt trögt, men den inhemska efterfrågan är stark och de ökade bostadsinvesteringarna bidrar för närvarande till att farten i ekonomin ändå är relativt god. I höst väntas en bredare konjunkturuppgång, även om den ekonomiska utvecklingen ser något svagare ut än vad som tidigare prognosticerats. Bostadsmarknaden är fortsatt stark, men debatten om hushållens skulder och vilka åtgärder som ska sättas in för att stävja utvecklingen är ett osäkerhetsmoment.

## Inhemska efterfrågan lyfter ekonomin

År 2014 förväntas svensk ekonomi växa med 2,2 procent enligt Konjunkturinstitutets (KI:s) senaste konjunkturprognos. Tillväxten under första kvartalet 2014 var 1,9 procent, vilket var marginellt svagare än prognosticerat. KI:s senaste konjunkturbarometer visar att hushållen är mer positiva än normalt och att utvecklingen i byggsektorn är god. Bostadsinvesteringarna är, tillsammans med hushållens konsumtion, för närvarande motorn i svensk ekonomi. Samtidigt märks nu en ökande exportorderingång, och en bredare konjunkturuppgång förväntas i höst när exporten ökar. År 2015 förväntas finanspolitiken stramas åt och en gradvis åtstramning av penningpolitiken påbörjas. KI förväntar att ekonomin växer med 3 procent.

## Fortsatt trögt i omvärlden

Konjunktoren i omvärlden förbättras i långsam takt. Världsbanken skrev nyligen ner prognosen för världsekonomin 2014, men på längre sikt ligger prognosen kvar. Återhämtningen i Europa har stabiliserats, men det är fortsatt trögt och utvecklingen spretar. Europeiska Centralbanken valde nyligen att sänka räntan och avser också att stimulera återhämtningen i den europeiska ekonomin genom ytterligare åtgärder.

## Arbetslösheten minskar sakta

Sysselsättningen fortsätter att öka, men det gör även arbetskraften vilket innebär att arbetslösheten ligger kvar strax över 8 procent. Arbetsförmedlingen bedömer att arbetslösheten minskar till 7,6 procent 2015, vilket är en långsammare takt än man tidigare har räknat med.

Alla Arbetsförmedlingens länsprognoser visar på en sysselsättningstillväxt, men det är storstadslänen som bedöms visa den starkaste jobbtillväxten såväl 2014 som 2015.

## Valda indikatorer, utfall och prognos (p)

### Årlig procentuell förändring respektive procent

	2012	2013	2014p	2015p
BNP till marknadspris	0,9	1,5	2,2	3,0
Hushållens reala disponibla inkomster	3,5	2,8	2,8	1,7
Sysselsatta	0,7	1	1	1,2
Arbetslöshet	8,0	8,0	8,1	7,7
KPI årsgenomsnitt	0,9	0	-0,1	1,1
Reporänta*	1	0,75	0,50	0,75
10-årsränta*	1,6	2,1	2,1	2,5

Källa: Konjunkturinstitutet, juni 2014

\*Vid årets slut

## Det är vi som gör Boverkets indikatorer



**Hans-Åke Palmgren,**  
bostadsanalytiker, redaktör

Analys och byggprognos,  
byggfakta

tel: 0455-35 31 60

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



**Rebecka Mogren,**  
utredare

Analys, boendefakta och  
befolkningsfakta

tel: 0455-35 30 42

e-post: rebecka.mogren@boverket.se



**Alexander Forslund,**  
nationalekonom

Analys, boendefakta och  
befolkningsfakta

tel: 0455-35 33 44

e-post: alexander.forslund@boverket.se

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

Grafisk form: Informationsenheten  
Utgivare: Boverket  
Utgivning: 2014-06-27  
Tryck: Boverket internt  
Upplaga: 100

Tryck: ISBN 978-91-7563-150-9  
Pdf: ISBN 978-91-7563-151-6  
ISSN: 1650-965X

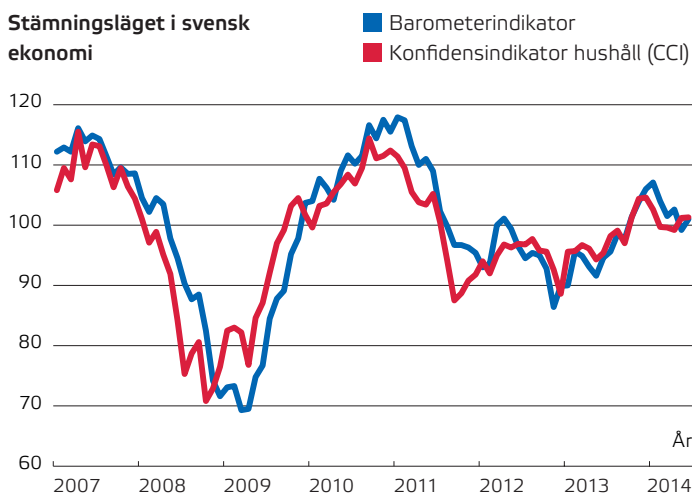
Analysen avslutades den 23 juni 2014

## Hushållen är optimistiska

Som framgår av diagrammet nedan ligger KI:s konfidensindikator för hushållen strax över 100-strecket, vilket signalerar att hushållens tilltro till ekonomin är något starkare än normalt. Framför allt är hushållen mer positiva till sin egen ekonomi.

De reala disponibla inkomsterna väntas öka med 2,8 procent 2014 och med 1,7 procent 2015 enligt KI. Första kvartalet 2014 ökade de reala disponibla inkomsterna med 3,1 procent. Det i kombination med de något mer positiva konjunktursignalerna har satt fart på konsumtionen. Hushållens konsumtionsutgifter ökade med 2,1 procent första kvartalet, jämfört med motsvarande kvartal året innan<sup>1</sup>. Den individuella sparkvoten är fortsatt hög och om tillförsikten hos hushållen ökar ytterligare så finns det ett utrymme för en ökad konsumtion, även om finanspolitiken stramas åt nästa år.

### Stämningläget i svensk ekonomi



Källa: Konjunkturinstitutet

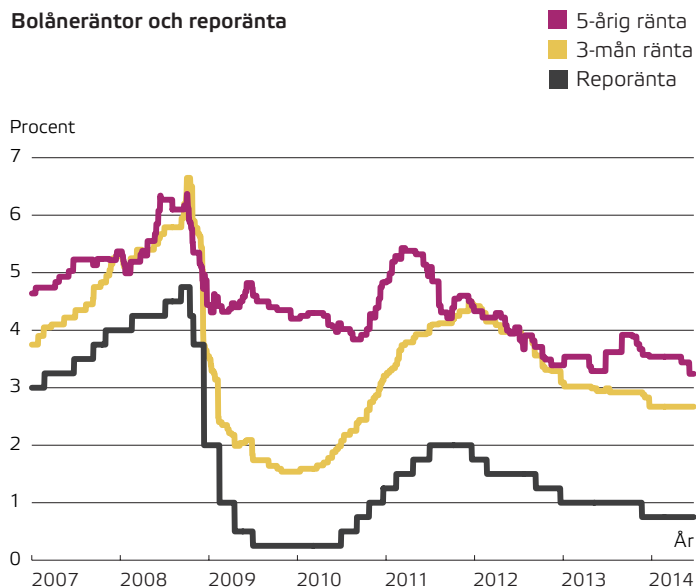
## Reporäntan sänks en eller två gånger i år

Reporäntan ligger nu på 0,75 procent, men en sänkning förväntas vid Riksbankens reporäntemöte i juli. En del ekonomiska bedömare räknar med att det kan bli ytterligare en räntesänkning mot bakgrund av den låga inflationen och ECB:s lättnader. KI, liksom marknaden, tror att höjningen kommer under andra halvan av år 2015.

Den låga inflationen har pressat Riksbanken att förskjuta sitt fokus till inflationsmålet, men utvecklingen för skuldsättningen kommer att avspeglas i den reporänta som sätts.

De korta räntorna ligger mellan 2,6 och 2,7 procent medan femårsräntorna har justerats ned mot 3,2 procent. SBAB:s ett- och tvååriga räntor ligger under den rörliga räntan. Andelen som väljer rörlig bolåneränta var hela 77 procent i maj.<sup>2</sup>

## Bolåneräntor och reporänta



Källor: SBAB och Riksbanken

## Hushållens skulder

Hushållens skulder är fortsatt under lupp. Undersökningar och utredningar kommer med nya bitar till pusslet<sup>3</sup> och omfattningen av de faktiska riskerna med hushållens skuldsättning debatteras. Inom ramen för det finansiella stabilitetsrådet<sup>4</sup> diskuteras villkoren för bankernas utlåning och amorteringskulturen. Det potentiella åtgärds paketet utgör för närvarande en osäkerhet som kan påverka bostadsmarknaden. En del åtgärder (som bolånetaket) har redan satts in, en del skärps i år och en del nya är på gång. Bland annat väntas Finansinspektionen, som har tilldelats ansvaret för den så kallade makrotillsynen, ta beslut om höjda riskvikter för bolån i höst och från halvårsskiftet ska bankerna erbjuda individuella amorteringsplaner till låntagarna. Höjda riskviktsgolv innebär ökade kostnader när bolåneinstituten ska finansiera sin verksamhet, och kan driva upp bolåneräntorna. Ökad fokus på amortering kan också komma att påverka boendeutgifterna framöver.

Hushållens skulder växte i april med 5,2 procent i årstakt, enligt statistik från Statistiska Centralbyrån (SCB). Bostadslånen, som svarar för merparten av hushållens upplåning, växte med 5,6 procent i årstakt. Riksbankens prognos visar att skulderna som andel av disponibel inkomst når 180 procent 2016.

1 SCB.

2 SBAB.

3 Se bland annat SOU 2013:78 Överskuldssättning i creditsamhället, Riksbankens Ekonomiska kommentarer nr 1 2014 "Hur skuldsatta är de svenska hushållen?" Finansinspektionens bolåneundersökningar.

4 Här ingår regeringen, Riksbanken, Riksgälden och Finansinspektionen.

# Befolkningsutveckling och bostadspriser

## Stor befolkningsökning under årets första kvartal

Befolkningen i riket har under årets första kvartal ökat med drygt 22 000 personer, vilket är en betydligt större ökning än motsvarande kvartal de senaste två åren. Det är 4 500 fler än första kvartalet 2013 och nästan 10 000 fler än första kvartalet 2012. Den kraftiga ökningen beror både på ett ökat födelseöverskott och på en ökad nettoinvandring. I förhållande till första kvartalet 2012 har födelseöverskottet mer än fördubblats och nettoinvandringen nästan fördubblats trots att utvandringen är historiskt hög. En utveckling som kommer att fortsätta påverka flera lokala bostadsmarknader, marknader där efterfrågan på bostäder redan är stor.

## Högsta antalet asylsökande på tjugio år

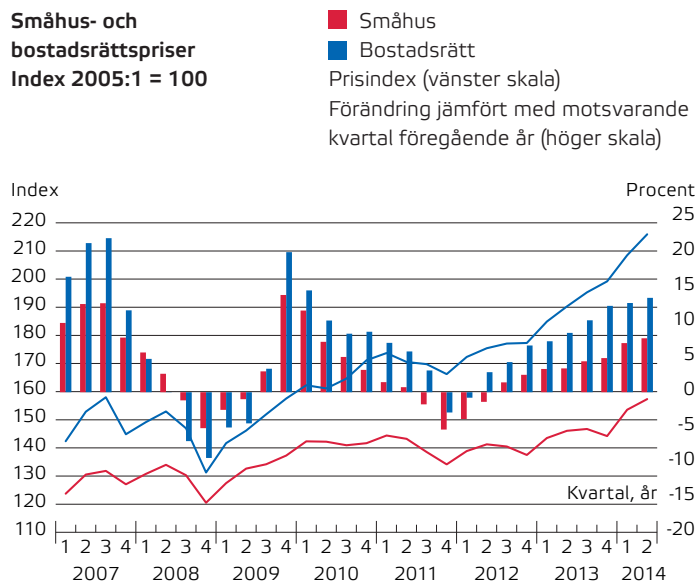
2013 sökte drygt 54 000 personer asyl i Sverige. Det var det högsta antalet asylsökande sedan 1992. Migrationsverket justerade i juni upp sin prognos för innevarande år. Nu räknar Migrationsverket med mellan 70 000 och 80 000 asylsökande under 2014.

## Bostadspriser ökar snabbt

Efter ett marginellt prisfall under det sista kvartalet 2013 har priserna för småhus tagit fart uppåt igen under inledningen av 2014. Under perioden januari till och med maj har priserna för småhus i riket ökat med knappt 4 procent. Prisnivån under perioden mars–maj 2014 var 7 procent högre än under samma period förra året. Prisstegringen på småhus har de senaste två åren gått allt snabbare, vilket de röda staplarna i diagrammet illustrerar. Förändringen i pris jämfört med året innan har blivit allt större. Något som bland annat hänger ihop med den uppåtgående konjunkturen, de låga räntorna och det sparsamma utbudet av småhus, både på andrahandsmarknaden och inom nyproduktionen.

Liknande utveckling kan även ses på marknaden för bostadsrätter. Prisökningen i riket har under perioden januari till och med maj varit knappt 4 procent, en utveckling som inte visat några tecken på att avta. Priserna på bostadsrätter var 9 procent högre under perioden mars–maj 2014 än under samma period förra året. I likhet med marknaden för småhus har även prisutvecklingen på bostadsrätter eskalerat de senaste två åren med stora årliga ökning i prisnivåerna, vilket de blå staplarna i diagrammet illustrerar. Totalt sett har priserna på bostadsrätter ökat betydligt snabbare än priserna på småhus de senaste fem åren.

## Småhus- och bostadsrättspriser Index 2005:1 = 100



Källor: Valueguard HOX index samt egna beräkningar

## Stora skillnader i bostadspriserna i storstadsregionerna

Priserna i de tre storstadsregionerna skiljer sig mycket åt, både på marknaden för småhus och på marknaden för bostadsrätter. De högsta priserna hittar vi i Stockholm medan priserna i Malmö är betydligt lägre. Priserna i Göteborg ligger mellan Stockholm- och Malmöpriserna, men den procentuella prisökningen har varit i närheten av den i Stockholm. På fem år har till exempel priserna per kvadratmeter i en bostadsrätt i Göteborgs stad stigit med 45 procent, medan motsvarande priser i Stockholm och Malmö stigit med 48 procent respektive 10 procent.

### Bostadspriser mars–maj 2014

	Bostadsrätter kronor/kvm	Δ 1 år	Småhus genomsnittspris	Δ 1 år
<b>Riket</b>	29 600	+ 9 %	2 571 000	+ 7 %
Stockholm stad	54 400	+ 13 %	5 500 000	+ 13 %
Göteborg stad	33 460	+ 10 %	4 177 000	+ 7 %
Malmö stad	19 710	+ 5 %	3 507 000	0 %

Källa: Mäklarstatistik

Priserna avser perioden mars 2014 – maj 2014.

# Bostadsbyggandet 2013 och 2014

**Bostadsbyggandet tog fart under andra halvan av 2013. Under första kvartalet 2014 påbörjades nära 10 000 bostäder.**

## Nära 31 000 färdigställda bostäder under 2013

Nära 31 000 bostäder färdigställdes under 2013, varav cirka 29 225 genom nybyggnad och 1 725 netto genom ombyggnad. Det var 12 procent fler än år 2012.

Av de färdigställda bostäderna var 40 procent hyresrätter, 35 procent bostadsrätter och 25 procent äganderätter.

Antalet specialbostäder ökade markant. 3 200 specialbostäder färdigställdes, inräknat nettotillskott genom ombyggnad. Det var nära 80 procent fler än året dessförinnan, och det största antalet sedan 2006. Av dessa var cirka 1 800 bostäder för äldre eller personer med funktionsnedsättning och drygt 1 150 studentbostäder.

### Färdigställda bostäder i riket 2013<sup>5</sup>

	Flerbostadshus inklusive ombyggnad	Småhus
Hyresrätt	11 850	360
Bostadsrätt	10 450	510
Äganderätt	60	7 700
<b>Totalt</b>	<b>22 360</b>	<b>8 570</b>

## 36 200 bostäder påbörjades de senaste fyra kvartalen

Totalt påbörjades preliminärt 36 200 bostäder genom ny- eller ombyggnad de senaste fyra kvartalen till och med första kvartalet 2014. Jämfört med ett år tidigare ökade byggstarterna med nära 45 procent. Antalet påbörjade bostäder började öka igen i början av 2013, efter att ha minskat markant sedan sommaren 2011 då eurokrisen tog fart. Under fjärde kvartalet 2013 var ökningen som kraftigast då drygt 30 procent av förra årets nyproduktion påbörjades.

### Påbörjade bostäder 2013K2–2014K1<sup>6</sup>

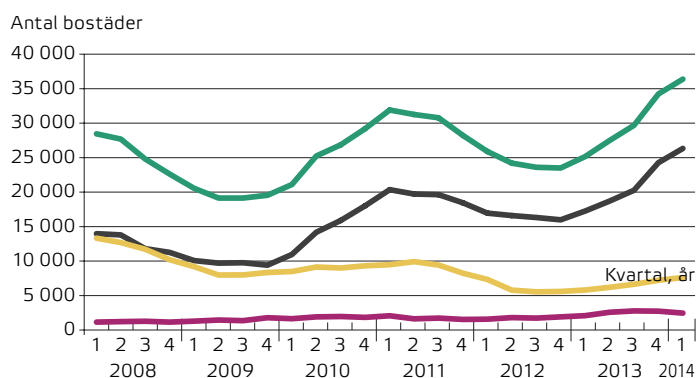
Flerbostadshus	26 200
Bostadsrätt	12 300
Hyresrätt	13 700
Äganderätt	200
Småhus	7 500
<b>Total nybyggnad</b>	<b>33 700</b>
Nettotillskott genom ombyggnad	2 500
<b>Totalt påbörjade bostäder</b>	<b>36 200</b>

## Byggandet av flerbostadshus ökade med 50 procent

Preliminärt påbörjades drygt 26 000 bostäder genom nybyggnad av flerbostadshus och cirka 7 500 bostäder i småhus. Antalet påbörjade bostäder i flerbostadshus ökade med drygt 50 procent, medan byggandet av småhus ökade med nära 30 procent. Byggandet av flerbostadshus ligger på de högsta nivåerna sedan början av 1990-talet<sup>7</sup>.

**Påbörjade bostäder, glidande tolvmånaderstal**

- Flerbostadshus
- Småhus
- Totalt
- Nettotillskott, ombyggnad



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

## Kraftig ökning i Storstockholm

I Storstockholm påbörjades 15 000 bostäder under de senaste fyra kvartalen. Under samma period påbörjades 3 800 bostäder i Storgöteborg, 2 500 i Stormalmö och 14 900 i övriga landet.

Antalet påbörjade bostäder ökade i samtliga kommungrupper jämfört med motsvarande period ett år tidigare. Ökningen var hela 65 procent i Storstockholm, medan byggandet ökade med 15 procent i Storgöteborg, 30 procent i Stormalmö och nära 40 procent utanför storstadsregionerna.

<sup>5</sup> SCB.

<sup>6</sup> Boverkets bearbetning av SCB:s statistik.

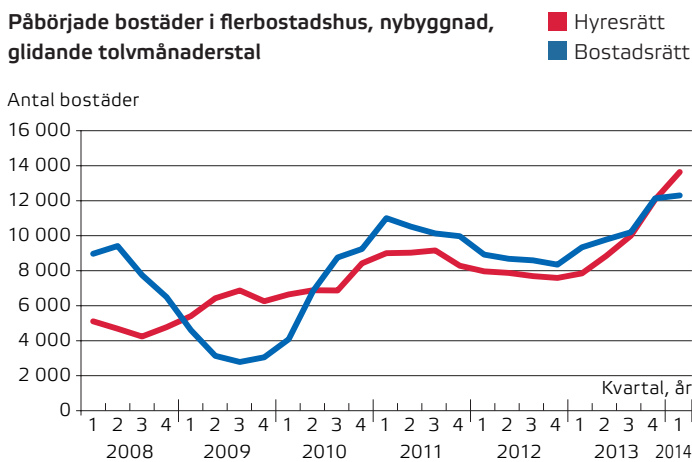
<sup>7</sup> Bortsett från de så kallade Odellplattorna vid årsskiftet 2006/2007.

## Fler hyresrätter än bostadsrätter

De senaste fyra kvartalen påbörjades cirka 13 700 hyresrätter och 12 300 bostadsrätter genom nybyggnad av flerbostadshus. Knappt 200 ägarlägenheter påbörjades.

Jämfört med ett år tidigare ökade byggandet av hyresrätter med nära 75 procent medan byggandet av bostadsrätter ökade med cirka 30 procent. Byggandet av hyresrätter fördubblades i Storstockholm och bland de större kommunerna utanför storstadsregionerna.

### Påbörjade bostäder i flerbostadshus, nybyggnad, glidande tolv månaderstal



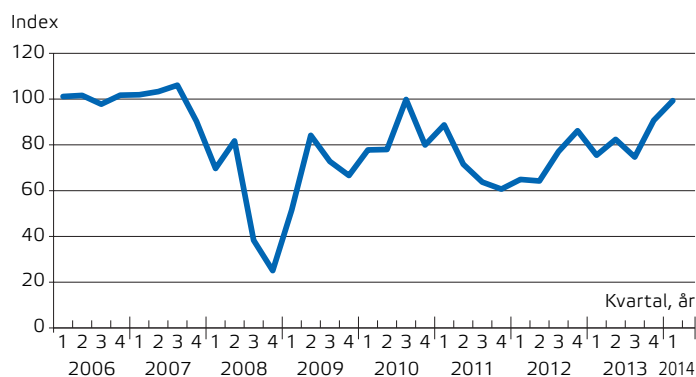
Källa: SCB, uppräknat av Boverket för att kompensera för eftersläpning i inrapporteringen

## Försäljningen av nya bostadsrätter fortsatte att öka

Försäljningen av nya bostäder bland fyra av de större byggföretagen var på en låg nivå från sommaren 2011, då eurokrisen tog fart, fram till sommaren 2012. Försäljningen började åter öka under andra halvåret 2012. Under första kvartalet 2014 var index tillbaka på 100, vilket var genomsnittet för motsvarande kvartal under de förra toppåren 2005–2007.

Efter tredje kvartalet 2007 har index varit på denna nivå endast vid ett tillfälle, tredje kvartalet 2010. Utvecklingen skiljer sig dock betydligt åt mellan de fyra aktörer som ingår i Boverkets index.

### Sålda bostäder 2006K1–2014K1 Index = 100 för motsvarande kvartal 2005–2007



Källor: JM, NCC, Peab och Skanska

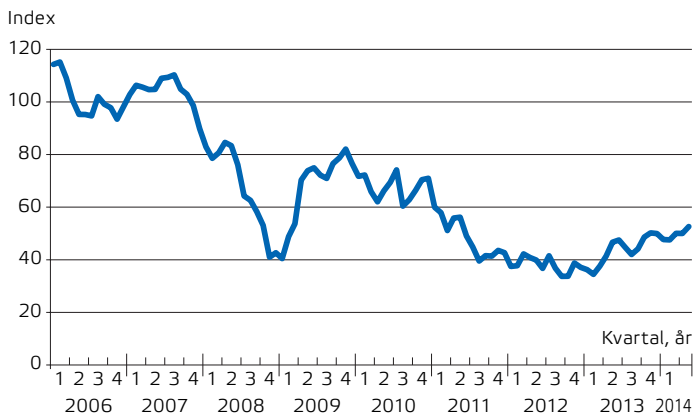
## Försäljningen av byggda småhus ökade

Det såldes nära 60 procent fler styckebyggda småhus under mars–maj jämfört med motsvarande period ett år tidigare. Det visar statistik från Trä- och Möbelföretagen (TMF) som Boverket bearbetar. Boverkets index låg dock endast på 55, jämfört med 100 under toppåren 2005–2007. Försäljningen nådde botten i slutet av 2012 och början av 2013 då index som lägst var 34.

### Ordergång, styckebyggda småhus, januari 2006 – maj 2014

#### Glidande 3-månader

Index = 100 för motsvarande period 2005–2007



Källa: Trä- och möbelföretagen (TMF)

# Prognos för bostadsbyggandet under 2014 och 2015

**Boverket bedömer att bostadsbyggandet fortsätter att öka i år och nästa år, men takten i tillväxten avtar betydligt jämfört med det senaste året. I år förväntas 37 000 bostäder påbörjas och nästa år 40 500 bostäder enligt Boverkets prognos. Boverkets bostadsmarknadsenkät tyder på en stor ökning av antalet påbörjade studentbostäder, där det i hela 39 kommuner förväntas byggas studentbostäder under åren 2014 och 2015. Men effekten av ökade avskrivningar för bostadsrättsföreningar utgör en betydande osäkerhet i prognosen.**

Boverket bedömer att tillväxten i byggandet av flerbostadshus mattas av och att det år 2015 påbörjas 29 000 bostäder. Vi bedömer att det påbörjas något fler hyresrätter än bostadsrätter, men de regionala skillnaderna är stora. Byggandet av småhus ökar, men från en låg nivå. År 2015 påbörjas 9 000 bostäder i småhus.

Prognosen grundar sig främst på bedömningar av landets kommuner i Boverkets bostadsmarknadsenkät, men med hänsyn tagen bland annat till den aktuella utvecklingen av priser, försäljning, bygglov och bostadsbyggande. Vi utgår från att konjunkturen blir stark och räntorna låga under perioden.

## Prognos för bostadsbyggandet, juni 2014

	Antal påbörjade bostäder 2014	2015
Nybyggnad		
Flerbostadshus	27 000	29 000
Bostadsrätt	12 700	14 000
Hyresrätt	14 000	14 700
Äganderätt	300	300
Småhus	8 000	9 000
<b>Total nybyggnad</b>	<b>35 000</b>	<b>38 000</b>
Nettotillskott genom ombyggnad	2 000	2 500
<b>Totalt påbörjade bostäder</b>	<b>37 000</b>	<b>40 500</b>

## Starka indikatorer för flerbostadshus

Priserna på bostadsrätter har de senaste två åren ökat i en allt snabbare takt. Byggloven för flerbostadshus har fortsatt att öka. Under 2000-talet har byggloven varit högre vid endast ett tillfälle, fjärde kvartalet 2006. Efter att statistiken korrigerats för den ganska stora eftersläpningen visar den att bygglov har lämnats för drygt 29 000 bostäder i flerbostadshus under de senaste tolv månaderna till och med april. Vi är dock tveksamma till om den faktiska nivån är riktigt så hög. När byggloven ökar snabbt kan uppräkningen leda till att talen blir något överskattade. Boverket gör också bedömningen att de många bygglov som lämnades under fjärde kvartalet 2013 i någon grad var en engångseffekt och att en del av dessa föll ut som byggstarter redan under 2013.

## Starka indikatorer även för småhus

Småhuspriserna har ökat allt snabbare, försäljningen av nya småhus har ökat betydligt och byggloven för småhus har ökat markant. TMF redovisar nära 60 procent fler sålda styckebyggda småhus under perioden mars–maj jämfört med ett år tidigare. SCB:s statistik tyder preliminärt på att det under perioden februari–april lämnades bygglov för cirka 2 500 bostäder i småhus, vilket är drygt 35 procent fler än motsvarande period ett år tidigare.

De fyra statistikkällor som vi sammanväger i småhusprognosen divergerar dock för tillfället. SCB:s statistik över bygglov och byggstarter<sup>8</sup> till och med mars överstiger indikatorerna från Byggfakta och TMF med cirka 1 200–1 500 bostäder. Det finns därför en risk att vår prognos är något för hög.

## Avskrivningsreglerna är en osäkerhet i prognosen

En osäkerhet i prognosen är hur efterfrågan på nya bostadsrätter kommer att utvecklas till följd av ökade avskrivningar. De ökade avskrivningarna kan leda till att efterfrågan på nya bostadsrätter minskar. Det är inte uteslutet att minskningen kan bli betydande. Boverkets prognos utgår från att försäljningen i stort sett blir opåverkad av förändringarna. Effekten går ännu inte att bedöma. Många som köpt bostad fram till nu kan ha bestämt sig redan tidigare och kanske redan sålt sin nuvarande bostad.

## Investeringsstödet för äldre bostäder upphör

En faktor som – statistiskt – kan driva upp byggstarterna utöver vår prognos är att investeringsstödet för äldre bostäder enligt gällande regler upphör vid utgången av år 2014. Det kan innebära att de inrapporterade byggstarterna för en del projekt tidigare läggs till före årsskiftet, även om den faktiska byggstarten inte påverkas.

<sup>8</sup> Med Boverkets uppräknings för att ta hänsyn till eftersläpningar i inrapporteringen.

# Marknadsanalys Storstockholm

Hans-Åke Palmgren

**Det omfattande bostadsbyggandet som vi kunde se i Storstockholm under 2013 fortsätter även i år. Under det första kvartalet 2014 påbörjades 3 800 bostäder i regionen, och årstakten (2013K2–2014K1) uppskattas till cirka 15 000 påbörjade bostäder. Under de senaste fyra kvartalen fördubblades byggandet av hyresrätter jämfört med ett år tidigare.**

## Konjunktoren i Stockholm allt starkare

Näringslivet i Stockholm fortsätter att förbättras och växer snabbare än övriga delar av landet. Nästan alla branscher hade tillväxt under första kvartalet. Det stora undantaget är byggbranschen som backar för andra kvartalet i rad. Tillväxten i regionen som helhet är positiv, om än med lite långsammare takt än tidigare.

Sysselsättningsgraden ökade tydligt under årets första kvartal och nådde under våren de högsta nivåerna på två år. Under första kvartalet ökade antalet anställda i de flesta branscher, mest inom uppdragsverksamhet och tillverkning. De enda branscher som minskade arbetskraften var byggindustrin och partihandeln.<sup>9</sup>

## Bostadspriserna fortsatte att öka

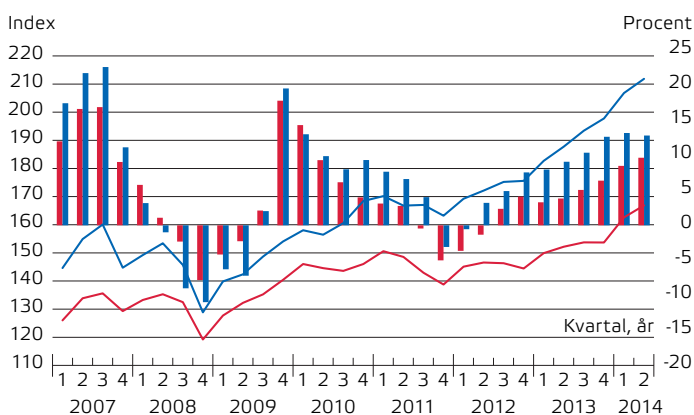
Bostadspriserna har ökat i snabb takt sedan årsskiftet 2012/2013. Även småhuspriserna har ökat, efter tre år med närmast stillastående priser.

Under perioden januari till och med maj ökade priserna för småhus i Stockholms arbetsmarknadsområde med drygt 4 procent. Priserna för bostadsrätter i Stockholms stad ökade med knappt 4 procent.

### Småhus- och bostadsrättspriser

Index 2005:1 = 100

■ Småhus  
■ Bostadsrätt  
Prisindex (vänster skala)  
Förändring jämfört med motsvarande kvartal föregående år (höger skala)



Källa: Valueguard HOX index samt egna beräkningar

Priserna för småhus var 8 procent högre under första kvartalet 2014 än motsvarande kvartal ett år tidigare, medan priserna för bostadsrätter i Stockholms stad var knappt 13 procent högre.

Priserna på bostadsrätter har under lång tid ökat snabbare än priserna på småhus. Enligt Valueguards prisindex var priserna på bostadsrätter i Stockholms stad 48 procent högre under första kvartalet än de var under motsvarande period fem år tidigare. Priserna på småhus i Stockholms arbetsmarknadsområde ökade med 26 procent under samma tid.

### Prisutveckling i Stockholm, maj 2014

Prisutveckling jämfört med <sup>10</sup>	Småhus i Stockholms arbetsmarknadsområde <sup>11</sup>	Bostadsrätter i Stockholms stad
<b>Årsskiftet</b>	4 %	4 %
<b>1 år</b>	10 %	13 %
<b>5 år</b>	26 %	48 %
<b>Genomsnittspris</b>	<b>4 294 000</b>	<b>54 400 kr/kvm</b>

<sup>9</sup> Konjunkturinstitutet, Stockholmsbarometern, första kvartalet 2014.

<sup>10</sup> Valueguard, Mäklarstatistik samt egna beräkningar.

<sup>11</sup> Området innefattar kommunerna Upplands-Väsby, Vallentuna, Österåker, Värmdö, Järfälla, Ekerö, Huddinge, Botkyrka, Salem, Haninge, Tyresö, Upplands-Bro, Täby, Danderyd, Sollentuna, Stockholm, Nacka, Sundbyberg, Solna, Lidingö, Vaxholm, Norrtälje, Sigtuna, Nynäshamn och Håbo.



# Bostadsbyggandet i Storstockholm 2013 och 2014

## Nära 10 500 färdigställda bostäder i Storstockholm under 2013

Antalet färdigställda bostäder i Storstockholm ökade med 26 procent under 2013, jämfört med 2012. Av de färdigställda bostäderna var 35 procent hyresrätter, 47 procent bostadsrätter och 17 procent äganderätter.

Det färdigställdes 435 studentbostäder och 503 specialbostäder för äldre och personer med funktionsnedsättning netto.

Färdigställda bostäder i Storstockholm 2013	Flerbostadshus inklusive ombyggnad	Småhus
Hyresrätt	3 661	50
Bostadsrätt	4 809	162
Äganderätt	10	1 801
<b>Total</b>	<b>8 480</b>	<b>2 013</b>

## 15 000 bostäder påbörjades

Bostadsbyggandet har fortsatt att öka. De senaste fyra kvartalen påbörjades preliminärt 15 000 bostäder enligt Boverkets bedömning. Av dessa var cirka 13 500 nybyggnad och 1 500 nettotillskott genom ombyggnad. Tolvmånaderstakten var drygt 10 procent högre än kvartalet före. Under första kvartalet påbörjades 3 800 bostäder.

### Påbörjade bostäder i Storstockholm 2013K2–2014K1

Flerbostadshus	11 200
<i>Bostadsrätt</i>	6 500
<i>Hyresrätt</i>	4 500
<i>Äganderätt</i>	170
Småhus	2 250
<b>Total nybyggnad</b>	<b>13 500</b>
Nettotillskott genom ombyggnad	1 500
<b>Totalt påbörjade bostäder</b>	<b>15 000</b>

## Bygandet av hyresrätter fördubblades

Under de senaste fyra kvartalen påbörjades preliminärt nybyggnad av cirka 11 000 bostäder i flerbostadshus, medan knappt 2 300 bostäder påbörjades i småhus.

Bygandet av flerbostadshus tog fart under första kvartalet 2013. De senaste fyra kvartalen var ökningen preliminärt nära 70 procent jämfört med ett år tidigare, medan byggandet av småhus ökade med 55 procent.

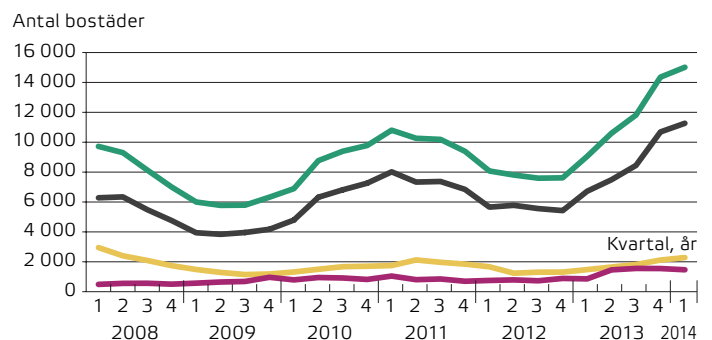
Antalet påbörjade hyresrätter i flerbostadshus fördubblades jämfört med ett år tidigare, medan byggande av bostadsrätter ökade med cirka 40 procent.

## Flest bostäder påbörjas utanför Stockholm stad

Knappt 65 procent av de påbörjade bostäderna fanns i övriga Storstockholm, utanför Stockholms stad. Där påbörjades preliminärt nära 9 400 bostäder, jämfört med cirka 8 000 under 2013. Uppgiften för de senaste fyra kvartalen kan dock vara något över-skattad, på grund av den stora uppräknigen för eftersläpning som vi gör för dessa kommuner.

**Påbörjade bostäder, nybyggnad, Storstockholm, glidande tolvmånaderstal**

- Flerbostadshus
- Småhus
- Nettotillskott, ombyggnad
- Totalt



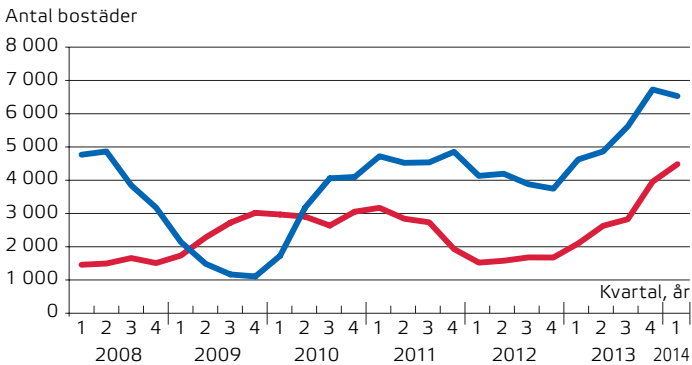
Källa: SCB, uppräknat av Boverket för att kompensera för eftersläpning i inrapporteringen

## Minskat antal byggstarter i Stockholm stad

Takten i byggstarterna minskade något i Stockholms stad. Drygt 5 600 bostäder påbörjades under de senaste fyra kvartalen, inräknat nettotillskott genom ombyggnad. Det var 650 färre än under helåret 2013. Under första kvartalet påbörjades 1 000 bostäder.

**Påbörjade bostäder i flerbostadshus, nybyggnad, glidande tolv månaderstal**

■ Bostadsrätt  
■ Hyresrätt



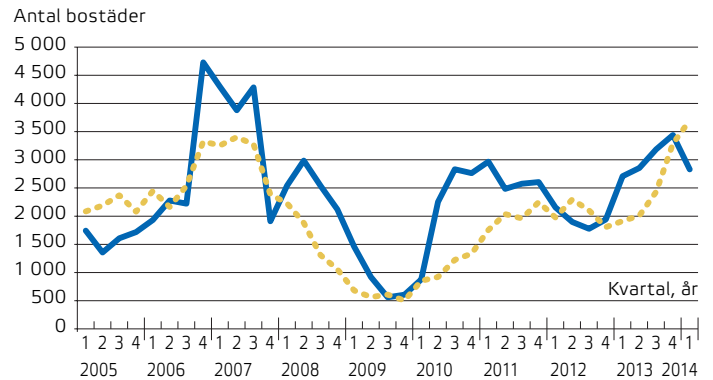
Källa: SCB, uppräknat av Boverket för att kompensera för eftersläpning i inrapporteringen

## Antalet påbörjade bostadsrätter minskade i Stockholms stad

Antalet påbörjade bostadsrätter fortsatte att öka i regionen utanför Stockholms stad, medan byggandet i Stockholms stad minskade.

**Påbörjade bostadsrätter i flerbostadshus, nybyggnad, glidande tolv månaderstal**

■ Stockholms stad  
■ Övriga Storstockholm



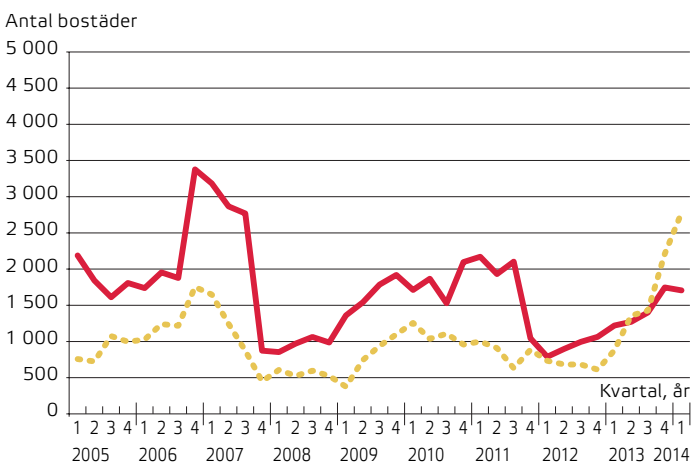
Källa: SCB, uppräknat av Boverket för att kompensera för eftersläpning i inrapporteringen

## Antalet påbörjade hyresrätter trefaldigades i regionen utanför Stockholms stad

En stor del av ökningen för hyresrätter i regionen skedde utanför Stockholms stad, där antalet påbörjade hyresrätter i flerbostadshus var tre gånger så många som ett år tidigare, 2 700 jämfört med knappt 900. Flertalet hyresrätter i regionen påbörjades bland dessa kommuner. Men även i Stockholm har byggandet av hyresrätter ökat, efter att ha minskat stort kring årsskiftet 2011/2012, vilket framgår av diagrammet nedan.

**Påbörjade hyresrätter i flerbostadshus, nybyggnad, glidande tolv månaderstal**

■ Stockholms stad  
■ Övriga Storstockholm



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

# Prognos för bostadsbyggandet i Storstockholm 2014 och 2015

## **Cirka 15 000 bostäder påbörjas i år och nästa år**

Konjunkturen förväntas vara stark, räntorna låga och hushållens konsumtionsbenägenhet betydande. Kommunernas beredskap verkar vara god och deras förväntningar på byggandet är höga både år 2014 och 2015.

Vår prognos är att 15 000 bostäder påbörjas i år och lika många nästa år, varav cirka 1 000 som nettotillskott genom ombyggnad respektive år. Prognosen baseras främst på Boverkets bostadsmarknadsenkät.

## **Byggandet av studentbostäder förväntas öka mycket kraftigt**

Byggandet av studentbostäder förväntas öka mycket kraftigt. Hela tio kommuner räknar med att det påbörjas närmare 3 500 studentbostäder under 2014 till 2015 genom ny- eller ombyggnad, enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät. Det kan jämföras med förra årets enkät då kommunerna angav att 65 studentbostäder var i ett långt framskridet projektskede under de närmaste två åren. Vanligen är dock kommunerna för optimistiska i sin bedömning. Vi utesluter därför inte att nivån kan komma att bli avsevärt lägre än förväntningarna.

# Marknadsanalys Storgöteborg

Alexander Forslund

Under årets första kvartal har preliminärt 700 bostäder i flerbostadshus och drygt 200 bostäder i småhus påbörjats. En byggtakt som förväntas resultera i drygt 4 000 påbörjade bostäder under 2014. En orsak till den stora nyproduktionen är den allt starkare konjunkturen, vilket även påverkar bostadspriserna på andrahandsmarknaden. Priserna för både bostadsrätter och småhus har ökat under inledningen av 2014. Mellan januari och maj har priserna för småhus ökat med omkring 3 procent och för bostadsrätter med drygt 4 procent. Jämfört med första kvartalet 2013 har bostadsrätterna i Göteborgs stad blivit 10 procent dyrare och småhus i Göteborgs arbetsmarknadsområde blivit knappt 7 procent dyrare.

## God stämning inom industrin och arbetsmarknaden i Storgöteborg

Stämningläget i Storgöteborg fortsätter, i linje med övriga Sverige, att vara positivt. Förhoppningarna inom byggbranschen har under våren varit höga men där kan vi konstatera att förväntningarna inte riktigt infriats. Trots de överskattade förväntningarna på marknaden tidigare under våren tror många byggbolag på en ökad orderingång under sommaren och hösten. Majoriteten av företagen i regionen planerar därmed att nyanställa under året.

Den ljusnande konjunkturen återspeglas även i den totala arbetslöshetstatistiken i Storgöteborg. Under april var den relativa arbetslösheten lägre i samtliga 13 kommuner jämfört med april 2013, enligt Arbetsförmedlingen. Ungdomsarbetslösheten minskade i 12 av 13 kommuner. I Göteborgs stad var till exempel arbetslösheten hos ungdomar mellan 18 och 24 år nästan 2 procentenheter lägre i april i år än under april månad förra året.

## Prisutvecklingen på bostadsrätter visar inga tendenser till trendbrott

Bostadspriserna i Göteborgsregionen fortsätter utvecklas på liknande sätt som vi de senaste åren kunnat se. Priserna på bostadsrätter ökar snabbare än priserna på småhus.

### Prisutveckling i Göteborg, maj 2014

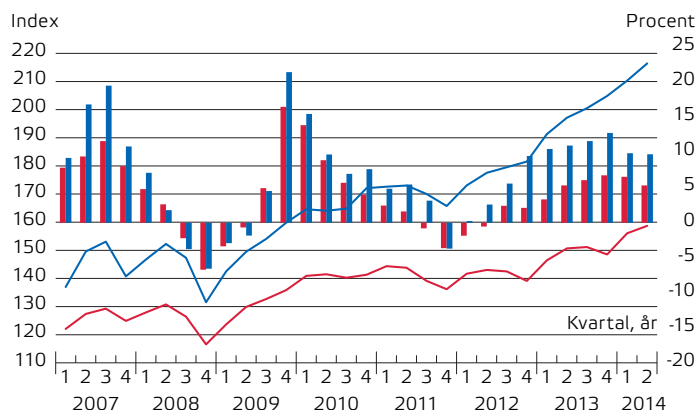
Prisutveckling jämfört med <sup>12</sup>	Småhus i Göteborgs arbetsmarknadsområde <sup>13</sup>	Bostadsrätter i Göteborgs stad
Årsskiftet	4 %	3 %
1 år	6 %	10 %
5 år	21 %	45 %
Genomsnittspris	3 315 000	33 460 kr/kvm

Priserna på bostadsrätter i Göteborgs stad var under första kvartalet 2014 drygt 10 procent högre än under första kvartalet 2013. På fem års sikt har priserna på bostadsrätter ökat med 45 procent. Genomsnittspriset per kvadratmeter för en bostadsrätt i Göteborgs stad var under första kvartalet 33 460 kronor.

Priserna på småhus, där den röda indexlinjen visar prisutvecklingen på småhus i Göteborgs arbetsmarknadsområde, har från första kvartalet 2013 till första kvartalet 2014 ökat med 6 procent. Det innebär att genomsnittspriset på ett småhus i området ökat från 3,14 miljoner kronor under första kvartalet 2013 till drygt 3,31 miljoner kronor under första kvartalet 2014. På fem år har priserna på småhus ökat med 21 procent.

### Småhus- och bostadsrättspriser Index 2005:1 = 100

■ Småhus  
■ Bostadsrätt  
Prisindex (vänster skala)  
Förändring jämfört med motsvarande kvartal föregående år (höger skala)



Källa: Valueguard HOX index samt egna beräkningar

12 Valueguard, Mäklarstatistik samt egna beräkningar.

13 Arbetsmarknadsregion 21a innefattar kommunerna Varberg, Kungsbacka, Härryda, Partille, Öckerö, Ale, Lerum, Bollebygd, Lilla Edet, Mark, Göteborg, Mölndal och Kungälv.

# Bostadsbyggandet i Storgöteborg 2013 och 2014

## Nära 4 400 färdigställda bostäder i Storgöteborg under 2013

Antalet färdigställda bostäder i Storgöteborg ökade med 18 procent under 2013, jämfört med 2012. Av de färdigställda bostäderna var 30 procent hyresrätter, 47 procent bostadsrätter och 23 procent äganderätter.

Det färdigställdes 155 studentbostäder och 118 specialbostäder för äldre och personer med funktionsnedsättning netto.

Färdigställda bostäder i Storgöteborg 2013	Flerbostadshus inklusive ombyggnad	Småhus
Hyresrätt	1 299	1
Bostadsrätt	2 015	29
Äganderätt	0	1 026
<b>Total</b>	<b>3 315</b>	<b>1 056</b>

## Många påbörjade bostäder under inledningen av 2014

Under inledningen av 2014 har bostadsbyggandet i regionen fortsatt i det höga tempo som vi kunde se under fjärde kvartalet 2013. Boverket uppskattar att cirka 950 bostäder påbörjades under årets första kvartal.

De senaste fyra kvartalen har det uppskattningsvis påbörjats 2 350 bostäder i flerbostadshus och 1 000 bostäder i småhus. Jämfört med samma period förra året är det en minskning med omkring 5 procent för flerbostadshusen medan byggandet av småhus ökade med hela 65 procent.

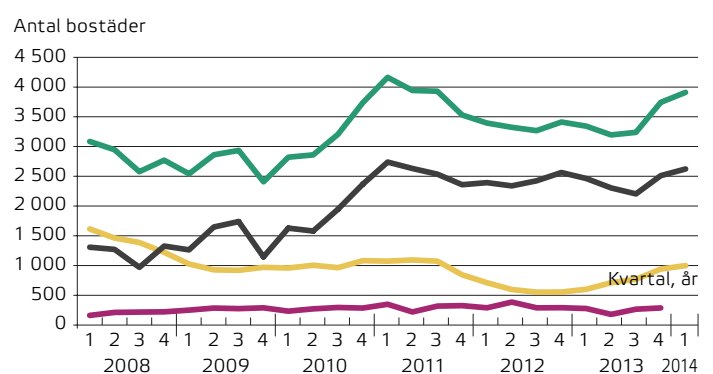
### Påbörjade bostäder i Storgöteborg 2013K2–2014K1

Flerbostadshus	2 350
Bostadsrätt	1 400
Hyresrätt	950
Äganderätt	0
Småhus	1 000
<b>Total nybyggnad</b>	<b>3 350</b>
Nettotillskott genom ombyggnad	300
<b>Totalt påbörjade bostäder</b>	<b>3 650</b>

## Byggloven för flerbostadshus ökade

Antalet påbörjade hyresrätter minskade under årets första kvartal, medan bostadsrätterna var oförändrade. Antalet bygglov till flerbostadshus har ökat kraftigt under början av året, vilket indikerar att bostadsbyggandet i flerbostadshus kommer att fortsätta att öka under året.

### Påbörjade bostäder, nybyggnad, Storgöteborg, glidande tolv månaderstal

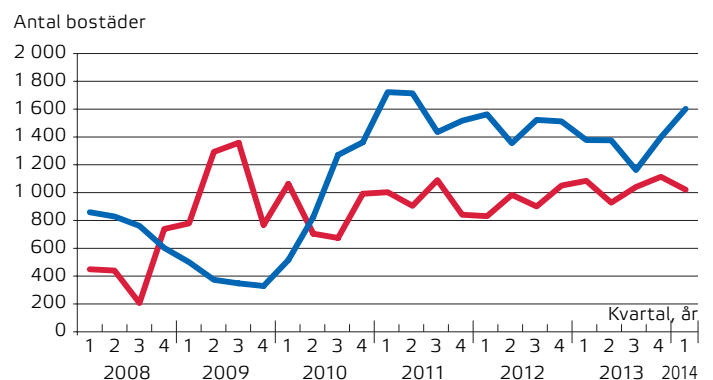


Källa: SCB, uppräknat av Boverket för att kompensera för eftersläpning i inrapporteringen

## Många påbörjade studentbostäder i Göteborgs stad

Nästan alla bostäderna som påbörjats i flerbostadshus i regionen under första kvartalet 2014 återfinns i Göteborgs stad. Av dessa är omkring 20 procent hyresrätter och 80 procent bostadsrätter. Det förväntade byggandet av studentbostäder har också kommit igång under årets första kvartal. Enligt fastighetskontoret i Göteborg har omkring 300 bostäder påbörjats under årets första kvartal och ytterligare 400 förväntas byggas under året.

### Påbörjade bostäder i flerbostadshus, nybyggnad, glidande tolv månaderstal



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

# Prognos för bostadsbyggandet i Storgöteborg 2014 och 2015

Inledningen av året har börjat lovande vad gäller byggtakten i Storgöteborg, och det totala utfallet när året är slut förväntas bli omkring 4 000 påbörjade bostäder.

Av bostäderna i flerbostadshusen förväntas lika många hyresrätter som bostadsrätter påbörjas. Enbart ett fåtal äganderätter förväntas byggas. Totalt sett förväntas 2 800 bostäder i flerbostadshus att ha påbörjats under 2014. Därmed förväntas antalet påbörjade bostäder i flerbostadshus i år bli jämförbart med 2013. Samtidigt finns det indikationer på att ett stort antal bygglov för flerbostadshus har beviljats i regionen under första kvartalet 2014 vilket kan innebära att prognosen för i år kommer att revideras upp framöver.

Byggandet av småhus kommer att hamna på samma nivåer som under 2013 enligt Boverkets prognos. Omkring 1 000 småhus förväntas påbörjas under året. Det finns även här en stor mängd bygglov som inte utnyttjats ännu, vilket kan komma att påverka siffrorna uppåt.

## Prognos för bostadsbyggandet 2015

Prognosen för 2015 ser fortsatt ljus ut. Mycket tyder på att antalet påbörjade bostäder under 2015 kommer att överstiga 5 000 bostäder, där drygt 80 procent av bostäderna byggs i flerbostadshus. Fördelningen mellan bostadsrätter och hyresrätter är osäker, men Boverkets bostadsmarknadsenkät indikerar att något fler hyresrätter än bostadsrätter kommer att byggas. Antalet påbörjade småhus kommer även 2015 troligtvis att landa på omkring 1 000 bostäder.

# Marknadsanalys Stormalmö

Rebecka Mogren

**Bostadsbyggandet i Stormalmö tog fart i slutet av 2013, men under årets första kvartal har byggstarterna inte legat så högt. 2 500 bostäder har påbörjats i årstakt under de senaste fyra kvartalen och 2 500 påbörjade bostäder är också prognosen för 2014. Bostadsbyggandet förväntas sedan öka under 2015. De många byggloven är den starkaste indikatorn på ett ökat bostadsbyggande, men en tydligare konjunkturuppgång verkar krävas för att marknaden ska våga byggstarta i större utsträckning.**

## Ökad aktivitet i Öresund

Enligt Öresundsinstitutets senaste konjunkturprognos stärks konjunkturen i Öresundsregionen 2014–2015. Arbetsmarknaden inom den danska huvudstadsregionen är starkare och Örestat<sup>14</sup> tror att antalet dagliga pendlare från Skåne till Själland i år kommer att börja öka igen. Bostadsmarknaden i Köpenhamnsregionen har också börjat återhämta sig.

## Ljusning på arbetsmarknaden

Skånes arbetslöshet är fortfarande hög jämfört med resten av landet, men länets arbetsgivare är optimistiska och arbetslösheten bedöms minska från 9,5 procent i slutet av 2014 till 8,4 procent i slutet av 2015. Utbudet av arbetskraft har ökat kraftigt i Skåne under många år, men nu bromsar ökningstakten i åldrarna 16–64 år in.<sup>15</sup>

I Stormalmö låg den genomsnittliga arbetslösheten på 7,5 procent under perioden maj 2013 till april 2014. Högst var arbetslösheten i Malmö (15 procent) och lägst i Lomma (3,4 procent).

## Svag utveckling av bostadspriserna i Malmöregionen

Bostadspriserna har de senaste åren utvecklats svagare i Malmö jämfört med de andra storstadsregionerna. Medan bostadsrättspriserna har gått upp med 48 respektive 45 procent i Stockholm och Göteborg under den senaste femårsperioden, har de bara stigit med drygt 10 procent i Malmö. Det är också stora skillnader vad gäller det genomsnittliga kvadratmeterpriset på bostadsrätter, som i Stockholm ligger på 54 400 kr, i Göteborg på 33 460 kronor och i Malmö på 19 710 kronor.

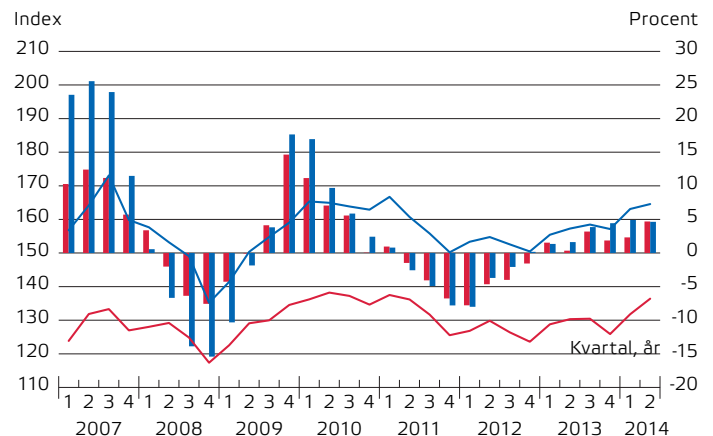
### Prisutveckling i Malmö, maj 2014

Prisutveckling jämfört med <sup>16</sup>	Småhus i Malmös arbetsmarknadsområde <sup>17</sup>	Bostadsrätter i Malmö stad
<b>Årsskiftet</b>	6 %	3 %
<b>1 år</b>	4 %	5 %
<b>5 år</b>	6 %	10 %
<b>Genomsnittspris</b>	<b>2 690 000</b>	<b>19 710 kr/kvm</b>

Jämfört med förra kvartalet har priserna på bostadsrätter backat marginellt, vilket den blåa indexlinjen i diagrammet illustrerar. Trenden för bostadsrättspriserna är dock svagt uppåtgående. Småhuspriserna har däremot tagit fart under årets första månader, efter en relativt kraftig säsongsbetonad nedgång under fjärde kvartalet 2013. Varken bostadsrättspriserna eller småhuspriserna är högre än topparna innan finanskrisen 2008 eller eurokrisen 2011.

### Småhus- och bostadsrättspriser Index 2005:1 = 100

■ Småhus  
■ Bostadsrätt  
Prisindex (vänster skala)  
Förändring jämfört med motsvarande kvartal föregående år (höger skala)



Källa: Valueguard HOX index samt egna beräkningar

<sup>14</sup> Öresundsstatistik och analyser.

<sup>15</sup> Arbetsförmedlingen, Arbetsmarknadsutsikterna våren 2014 Skåne län.

<sup>16</sup> Valueguard, Mäklarstatistik samt egna beräkningar.

<sup>17</sup> Malmös arbetsmarknadsområde innefattar kommunerna Staffantorp, Burlöv, Vellinge, Kävlinge, Lomma, Svedala, Skurup, Sjöbo, Hörby, Höör, Malmö, Lund, Eslöv, Trelleborg.

# Bostadsbyggandet i Stormalmö 2013 och 2014

## Nära 2 500 färdigställda bostäder i Stormalmö under 2013

Antalet färdigställda bostäder i Stormalmö minskade med 2 procent under 2013, jämfört med 2012. Av de färdigställda bostäderna var 42 procent hyresrätter, 33 procent bostadsrätter och 25 procent äganderätter.

Det färdigställdes 120 studentbostäder och 16 specialbostäder för äldre och personer med funktionsnedsättning netto.

Färdigställda bostäder i Stormalmö 2013 <sup>18</sup>	Flerbostadshus inklusive ombyggnad	Småhus
Hyresrätt	1 003	34
Bostadsrätt	770	48
Äganderätt	0	622
<b>Total</b>	<b>1 773</b>	<b>704</b>

## 2 500 påbörjade bostäder i årstakt

De senaste fyra kvartalen påbörjades preliminärt 2 500 bostäder enligt Boverkets bedömning. Fjärde kvartalet 2013 var starkt med preliminärt 1 250 påbörjade bostäder. Av diagrammet nedan framgår att det var byggandet av flerbostadshus som ökade.

Under det första kvartalet 2014 påbörjades strax över 300 bostäder, dryga 25 procent av vad som byggstartades kvartalet innan. Antalet påbörjade bostäder låg i paritet med antalet påbörjade bostäder första kvartalet 2013.

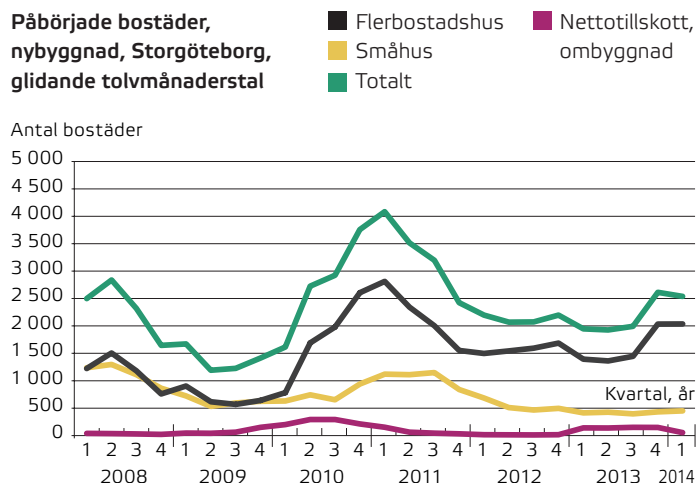
## Påbörjade bostäder i Stormalmö 2013K2–2014K1

Flerbostadshus	2 035
Bostadsrätt	725
Hyresrätt	1 310
Äganderätt	0
Småhus	450
<b>Total nybyggnad</b>	<b>2 485</b>
Tillskott genom ombyggnad	35
<b>Totalt påbörjade bostäder</b>	<b>2 520</b>

## Småhusbyggandet ökar marginellt

Småhusbyggandet har ökat något under de senaste två kvartalen. Årstakten, som letade sig upp till 450 under första kvartalet i år, ligger dock betydligt lägre än under tredje kvartalet 2011, då småhusbyggandet var som starkast och tolv månaderstakten låg på 1 150 påbörjade bostäder i småhus. Mot slutet av 2013 ökade antalet bostäder i bygglov för småhus, vilket kan indikera en vändning för småhusbyggandet.

## Påbörjade bostäder, nybyggnad, Storgöteborg, glidande tolv månaderstal



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



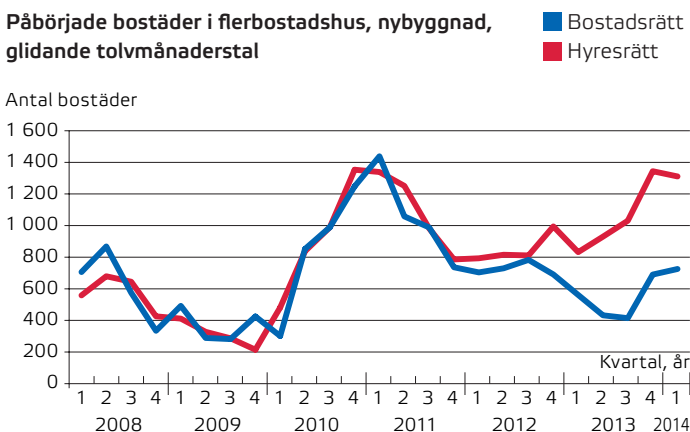
## Bostadsrättsbyggandet ökar

Bostadsrättsbyggandet kan ha påbörjat en återhämtning i regionen, även om tolvmånaderstakten under första kvartalet 2014 fortfarande ligger på knappt hälften av nivåerna från första kvartalet 2011.

Hyresrättsbyggandet har utvecklats starkare än bostadsrättsbyggandet och klättrade under fjolåret upp mot 2011 års nivåer. Tolv-månaderstakten för hyresrättsbyggandet föll dock tillbaka något under årets första kvartal.

Utanför Malmö stad utvecklas bostadsrättsbyggandet svagt, medan hyresrättsbyggandet har stärkts.

### Påbörjade bostäder i flerbostadshus, nybyggnad, glidande tolvmånaderstal



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

## Handlingsplan för ökat bostadsbyggande i Malmö stad

Malmö stad bedömer<sup>19</sup> att antalet byggstartar kommer att öka något under 2014, liksom att bostadsbyggandet, mot bakgrund av Malmös större utbyggnadsområden<sup>20</sup>, kommer att ligga på en relativt stabil nivå framöver. Men bostadsbyggandet är inte tillräckligt i förhållande till befolkningsutvecklingen och kommunen upplever också att Malmö halkar efter de andra storstadsregionerna vad gäller bostadsproduktion.

I en nyligen framtagen rapport<sup>21</sup> konstateras att Malmö fortfarande är påverkat av den ekonomiska krisen och bostadsbubblan i Danmark. Marknaden uppvisar en försiktighet som också till viss del hänger samman med att Malmös befolkning är jämförelsevis ung och mindre köpstark än exempelvis Stockholms. För att säkerställa att bostadsbyggandet hålls på en hög nivå och att hushåll med låga inkomster och unga personer får tillgång till bostäder, har kommunstyrelsen i Malmö stad nyligen gett stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att ta fram en handlingsplan med målet att öka bostadsbyggandet i Malmö. Arbetet ska ske i samverkan mellan Malmö stad, MKB, privata fastighetsägare, byggherrar och malmöbor. En utbyggnadsstrategi är också under framtagande.

18 SCB.

19 Malmös stad, Stadsbyggnadskontoret, Bostadsförsörjning Lägesrapport Mars 2014.

20 Västra hamnen-Varvsstaden-Nyhamnen, Hyllie-Holma-Kroksbäck och Norra Sorgenfri-Rosengård.

21 Bostadsförsörjning Lägesrapport Mars 2014.

# Prognos för bostadsbyggandet i Stormalmö 2014 och 2015

## **Byggloven tyder på ett ökat bostadsbyggande**

Byggloven för flerbostadshus ökade markant under 2013 och vi får gå tillbaka till 2006 för att hitta motsvarande nivåer. Byggloven för småhus har fortsatt att öka under årets tre första månader, medan byggloven för flerbostadshus har minskat. Totalt sett indikerar byggloven en årstakt på 3 500 påbörjade bostäder. De aktuella bedömningarna i Malmö och Lund, som står för merparten av byggandet i regionen, ligger dock på en lägre nivå för 2014.

Diskrepansen mellan bygglov och byggstarter på senare tid tyder på att det finns outnyttjade bygglov. Detta kan vara en indikation på att marknaden har tvekat. Med förbättrade marknadsförutsättningar, som en tydligare konjunkturuppgång nationellt och i Öresundsregionen, kan detta omsättas i ett ökat byggande.

## **Bostadsbyggandet tar fart 2015**

Enligt kommunernas bedömningar i Boverkets bostadsmarknadsenkät ökar såväl hyresrätts- som bostadsrättsbyggandet, liksom byggandet av småhus, under 2014. Under 2015 tror kommunerna att bostadsbyggandet ökar ytterligare.

Mot bakgrund av kommunernas bedömningar, bygglov och en förbättrad konjunktur bedömer Boverket att 2 500 bostäder kommer att påbörjas 2014. Det fördelar sig på 1 100 hyresrätter, 900 bostadsrätter och 500 småhus. För 2015 är prognosen 3 000 påbörjade bostäder fördelat på 1 300 hyresrätter, 1 000 bostadsrätter och 700 bostäder i småhus. Nettotillskottet genom ombyggnader bedöms till cirka 150 bostäder.



# A

Porto  
betalt

Avsändare:  
Boverket  
Box 534, Drottninggatan 18  
371 34 Karlskrona

## Sammandrag av indikatorerna

### Byggande

- ↑ Bygglov till flerbostadshus, bostäder  
Maj 2013 – april 2014/  
maj 2012 – april 2013 = +41 %
- ↑ Bygglov till småhus, bostäder  
Maj 2013 – april 2014/  
maj 2012 – april 2013 = +24 %

### Boende

- ↑ Bostadspriser  
Bostadsrätter  
2:a kv 2014/2:a kv 2013 = +13 %
- ↑ Bostadspriser  
Småhus  
2:a kv 2014/2:a kv 2013 = +7 %

### Kredit

- Långa räntan, veckogenomsnitt  
SBAB 5-årig bolåneränta  
Vecka 25 2014 = 3,24 %  
Vecka 25 2013 = 3,29 %
- ↓ Korta räntan, veckogenomsnitt  
SBAB 3-månaders bolåneränta  
Vecka 25 2014 = 2,67 %  
Vecka 25 2013 = 2,94 %