

Kommuner med underskott på bostäder ökar kraftigt – bostadsbyggandet förväntas öka

Hela 240 av landets 290 kommuner bedömer i år att det råder underskott på bostäder, enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät. Det är cirka 30 procent fler än förra året. Befolkningen har vuxit snabbt, men ökningen förväntas bli betydligt större de närmaste åren. Kommunerna bedömer samtidigt att bostadsbyggandet fortsätter att öka.

Under 2017 kan drygt 61 000 bostäder komma att påbörjas, enligt Boverkets prognos. En ökning förutsätter dock att kapaciteten i byggsektorn är tillräcklig. Men vi märker även en osäkerhet från byggherrar kring kommuners kapacitet när det gäller planering och bygglov.

På lite längre sikt finns risken att kraftigt höjda bostadsräntor, kanske samtidigt med svag utveckling för hushållens reala disponibla inkomster, kan leda till prisfall och minskat byggande.

Över 61 000 bostäder påbörjas 2017

År 2015 påbörjades preliminärt 48 600 bostäder enligt SCB, inräknat nettotillskott genom ombyggnader. Boverkets prognos är att det påbörjas cirka 57 000 bostäder i år och cirka 61 500 bostäder nästa år. I synnerhet förväntas byggandet av hyresrätter öka.

Förutsätter tillräcklig kapacitet

En fortsatt ökning av bostadsbyggandet förutsätter att kapaciteten i byggsektorn och bland kommunerna är tillräcklig. På många håll är dock antalet påbörjade bostäder ännu inte mycket större än de var för tio år sedan. Det troliga är att allt större begränsningar

leder till att tillväxttakten avtar. Ökade volymer inom prefabricering kan dock efterhand bidra till ett ökat byggande.

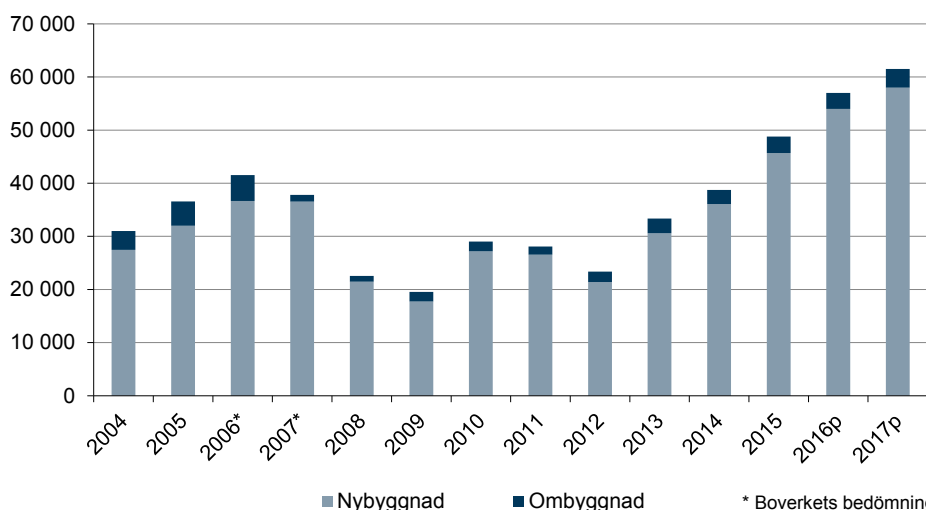
Kraftig befolkningsökning att vänta – men osäkerhet efter 2017

Befolkningen ökade med cirka 104 000 personer under 2015. De närmaste åren förväntas avsevärt större utmaningar. Enligt SCB:s prognos från april 2016 ökar befolkningen med nära 740 000 personer under femårsperioden till och med 2020. Samtidigt är osäkerheten betydande, och det kan inte uteslutas att befolkningsökningen avtar efter 2017.

Varning för risker på sikt

Förutsättningarna för en fortsatt stark bostadsefterfrågan är goda de närmaste åren. Sveriges ekonomi växer i ganska hög takt även nästa år. Samtidigt förväntas räntorna vara fortsatt extremt låga. Men på lite längre sikt väntar betydande utmaningar. De kortfristiga räntorna kan komma höjas kraftigt. Samtidigt kan hushållens reala disponibla inkomster komma att minska per capita, enligt Konjunkturinstitutet bedömning. Det kan leda till fallande bostadspriser och ett minskat byggande av i synnerhet bostadsrätter och småhus.

Påbörjade bostäder inklusive nettotillskott genom ombyggnad



Innehåll

Byggprognos.....	2
Samhällsekonomisk analys.....	6
Befolkningsutveckling och bostadspriser.....	9
Bostadsbyggande	12
Storstockholm.....	16
Storgöteborg.....	19
Stormalmö.....	22
Sammandrag.....	26

Prognos för bostadsbyggandet 2016 och 2017

Bostadsbyggandet fortsätter öka betydligt under 2016 och 2017 enligt Boverkets prognos. BNP-tillväxten förväntas vara god, om än avtagande, och de nominella räntorna fortsatt extremt låga under prognosperioden. Men en ökning av bostadsbyggandet förutsätter att det finns tillräcklig kapacitet i byggsektorn och bland kommunerna. Mot slutet av decenniet finns risken att en svagare efterfrågan kan leda till att byggandet minskar.

- I år påbörjas 57 000 bostäder och nästa år 61 500 bostäder enligt Boverkets prognos.
- Det motsvarar en ökning med drygt 15 procent i år och cirka 8 procent nästa år.
- Men ökningen kan bli lägre om kapaciteten i främst byggsektorn inte är tillräcklig.
- I ett mer positivt scenario kan närmare 65 000 bostäder påbörjas 2017.
- Byggandet av hyresrätter förväntas öka avsevärt.

Prognos för bostadsbyggandet, maj 2016	2016p	2017p
Nybyggnad		
Flerbostadshus	43 000	46 000
Bostadsrätt	21 000	22 000
Hyresrätt	21 900	24 350
Äganderätt	100	150
Småhus	11 000	12 000
Total nybyggnad	54 000	58 000
Nettotillskott genom ombyggnad	3 000	3 500
Totalt påbörjade bostäder	57 000	61 500

Minst ökning i Storstockholm

Boverkets bostadsmarknadsenkät indikerar en fortsatt avsevärd ökning av bostadsbyggandet. Kommunernas bedömningar summerar till en ökning av antalet påbörjade bostäder med drygt 30 procent för nybyggnad mellan 2015 och 2017.

Vi förväntar dock att projekten drar ut allt mer på tiden, till följd av allt mer begränsad kapacitet bland byggföretag, arkitekter och kommuner, och räknar därför med att ökningstakten för byggstarterna avtar efterhand.

Enkäten indikerar att antalet påbörjade bostäder ökar ungefär lika mycket från 2015 till 2017 i samtliga kommungrupper utom i Storstockholm, där vi bedömer att ökningen blir mindre.

Det kan inte uteslutas att byggande av bostäder med tidsbegränsade bygglov i någon, ganska begränsad, mån tränger ut annat planerat bostadsbyggande på kort sikt¹.

Hyresrätter förväntas öka avsevärt

Vi bedömer att det finns ett fortsatt stort intresse för investeringar i hyresrätter. Enligt prognosen ökar antalet påbörjade nybyggda hyresrätter med drygt 35 procent från 2015 till 2017. De större kommunerna utanför storstadsregionerna och Storstockholm drar upp talen mest, men i Storstockholm är samtidigt osäkerheten om utfallet för hyresrätterna stor. Även tillskotten genom ombyggnader kan komma att öka. De senaste fem åren har tillskotten till nära 80 procent varit hyresrätter. Antalet påbörjade bostadsrätter förväntas öka cirka 20 procent medan antalet småhus förväntas öka med drygt 20 procent fram till och med 2017.

Det går inte att bedöma hur mycket de aviserade investeringsstöden kommer att påverka bostadsbyggandet. En ytterligare stimulans är att kommuner kan få en byggbonus för bostadsbyggande. Stödet kan sökas dels för byggande av bostäder som motsvarar ett behov för nyanlända, dels för bostäder som byggs utöver behovet för nyanlända.

Goda ekonomiska förutsättningar på kort sikt

Förutsättningarna för en fortsatt stark efterfrågan är goda de närmaste åren. Bostadspriserna har ökat i snabb takt, som dock har avtagit tydligt under inledningen av 2016. Arbetslösheten förväntas fortsätta falla under 2017. Sveriges ekonomi växer i hög takt i år. År 2017 förväntas tillväxten bli lägre, men ändå god. Samtidigt förväntas räntorna vara fortsatt extremt låga, även om en viss höjning kan komma under andra halvåret nästa år.

¹ Enligt SCB ska byggande med tillfälliga bygglov finnas med i statistiken över både bygglov och byggande.

Det är vi som gör Boverkets indikatorer



Hans-Åke Palmgren
Bostadsanalytiker, redaktör

Analys, byggprognos, byggfakta, Storstockholm och Storgöteborg

Foto: Franz Feldmanis

Tel: 0455-35 31 60

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



Anna Dyberg-Ek
Civilekonom

Analys och region Stormalmö

Foto: GoBrave

Tel: 0455-35 33 71

E-post: anna.dyberg-ek@boverket.se



Hans Jonsson
Nationalekonom

Analys, bostadspriser och skulder

Tel: 0455-35 33 36

E-post: hans.jonsson@boverket.se



Rebecka Mogren
Utredare

Samhällsekonomi och befolkning

Tel: 0455-35 30 42

E-post: rebecka.mogren@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: 2016-05-09

Tryck: Boverket internt

Upplaga: 100

Tryck: ISBN 978-91-7563-375-6

Pdf: ISBN 978-91-7563-376-3

ISSN: 1650-965X

Analysen avslutades den 4 maj 2016.

Risker på längre sikt

På kort sikt ser utvecklingen för bostadsbyggandet ljus ut, under förutsättning att kapaciteten inom olika delar av byggprocessen räcker till. På längre sikt är däremot de ekonomiska prognoserna mer bekymrande. Den sammanlagda verkan av den förväntade mycket kraftiga ökningen av bostadsräntor och den försämrade utvecklingen av hushållens disponibla inkomster som KI räknar med i sitt långsiktiga scenario, skulle kunna bli att bostadspriserna faller mot slutet av decenniet, och att byggandet av villor och bostadsrätter i så fall riskerar att minska. Eventuella förändringar av bostadsbeskattningen och restriktioner på utlåningen kan komma att påverka utvecklingen, men på vilket sätt kan bedömas först när det finns konkreta förslag.

Budgivning på ritning

Att det är hög efterfrågan på bostäder märks på flera sätt. Dels på en stark prisutveckling, dels på att nyproducerade bostadsrätter säljs på ritning innan de hunnit annonseras ut, i en omfattning som vi inte tidigare sett. Denna utveckling ser vi inte bara i Stockholm, Göteborg och Malmö utan även på andra tillväxtorter runt om i landet. Vi har också fått indikationer på att nyproduktion säljs på ritning med budgivning.

Finns kapaciteten?

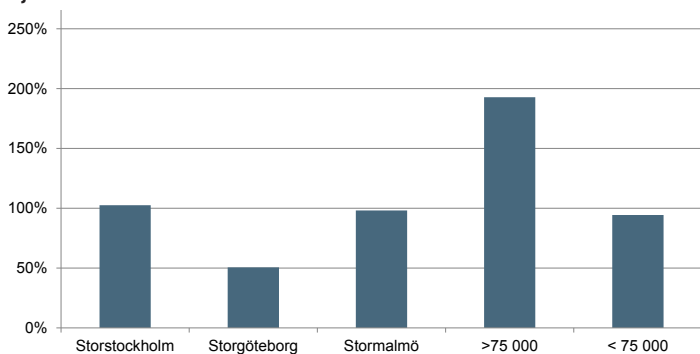
Det finns idag ingen bra bild över den potentiella kapaciteten inom byggsektorn, och var gränsen går för vad som är möjligt att bygga på kort sikt. Det är en utmaning för byggsektorn att nå de nivåer på bostadsbyggandet som man lyckats med i några av våra nordiska grannländer. Sveriges Byggindustrier räknar med att det behövs 40 000 nya byggnadsarbetare för att matcha målet om 700 000 byggda bostäder fram till 2025. Vi bedömer att ökade prefabvolymerna bidrar allt mer till byggandet, i synnerhet mot slutet av prognosperioden.

Ett orosmoln är att SCB:s statistik tyder på att antalet påbörjade bostäder kan ha minskat under sexmånadersperioden till och med december. Det kan vara en indikation på att kapaciteten inom byggsektorn redan nu börjar bli ansträngd. Under perioden mars 2015–februari 2016 påbörjades dock enligt vår bedömning 51 000 bostäder, vilket tyder på en fortsatt stark utveckling.

Bostadsbyggandet inte mycket över förra toppen

Sedan utgången av 2012 har antalet påbörjade bostäder mer än fördubblats i genomsnitt för landet. Ökningen har varit klart störst i gruppen av större kommuner utanför storstadsregionerna, där ökningen har varit dubbelt så stor som genomsnittet, det vill säga nära 200 procent. Minst har ökningen varit i Storgöteborg.

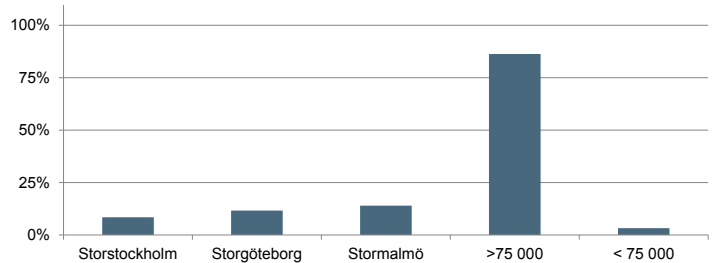
Ökning av antalet påbörjade bostäder genom nybyggnad 2016 jämfört med 2012



Källa: SCB.

Det är klart att så kraftiga ökningarna ger en stor anspänning i alla led i byggsektorn. Samtidigt är antalet bostäder inte mycket större än vad som påbörjades för tio år sedan, vilket framgår av följande diagram. Under 2015 påbörjades nybyggnad av endast mellan 3 och 15 procent fler bostäder än under den förra toppen 2006–2007 bland kommungrupperna, med ett undantag, de större kommunerna utanför storstadsregionerna, där ökningen var cirka 85 procent i genomsnitt.

Ökning av antalet påbörjade bostäder 2015 jämfört med 2006–2007 (nybyggnad)

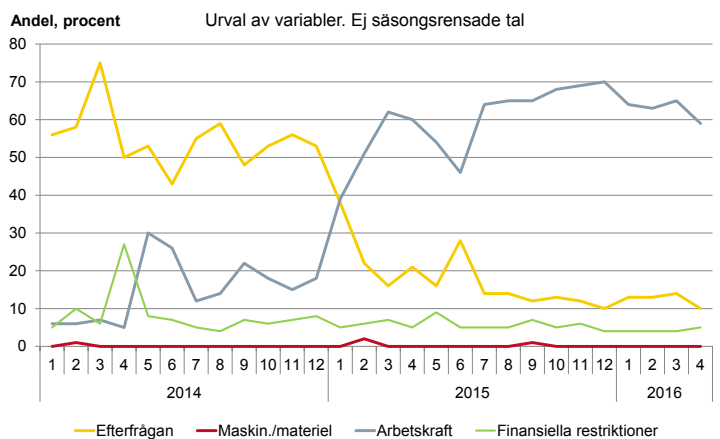


Källa: SCB

Brist på arbetskraft främsta hinder bland husbyggare

I Konjunkturinstitutets konjunkturbarometer ökade andelen husbyggare som anger arbetskraft som främsta hinder för ökat byggande snabbt under 2015. Två av tre byggföretag anger brist på arbetskraft som främsta hinder för ett ökat husbyggande. Brist på maskinkapacitet och/eller byggnadsmaterial anges i mycket liten utsträckning som främsta hinder.

Främsta hinder för ökat byggande



Källa: KI, Konjunkturbarometern april 2016.

Finansiella restriktioner

I KI:s konjunkturbarometer uppges inte finansieringshinder vara något större bekymmer för husbyggare. Denna bild förstärks av andra källor. Samtidigt får vi indikationer inom ramen för Boverkets kreditgarantier att flera banker blir allt mer restriktiva i sin utlåning och försiktiga i sina fastighetsvärderingar. Detta slår framförallt mot små och medelstora byggherrar. Bra projekt faller, eller skjuts upp, på grund av att byggherrarna har svårt att få finansiering. Finansiering av bostäder med tillfälliga bygglov utgör ett särskilt problem, vilket framgår nedan. På svaga bostadsmarknader är svårigheterna att finansiera nyproduktion mer tydliga.

För hushållen leder krav på betalningsförmåga, amortering och skuldsättning redan idag, sannolikt till att ganska många låneansökningar avslås. Finansinspektionen (FI) visar i en rapport² att

de som har nya bolån har bättre marginaler än tidigare och att det är färre hushåll som skulle få problem vid ökade utgifter, vilket kan indikera att bankerna blivit mer restriktiva.

Bostäder med tidsbegränsade bygglov

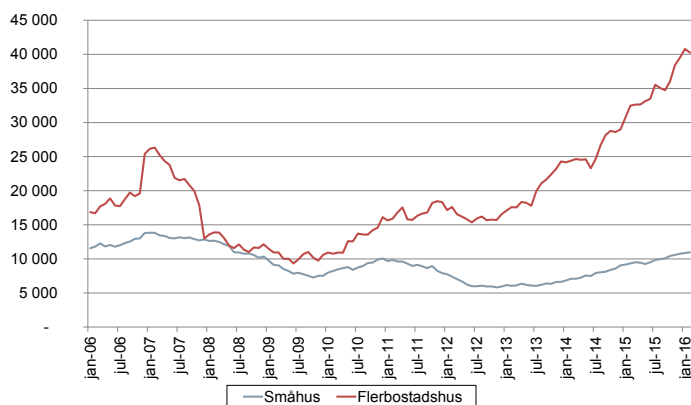
På flera håll i landet planeras att uppföra prefabricerade bostäder med tidsbegränsade bygglov och ofta på ofri grund. En svårighet att snabbt få fram bostäder denna väg är att dels är det svårt att finansiera bostäder på ofri grund, då kreditinstitutet inte kan ta pantbrev som säkerhet. Dels krävs ofta en hög amorteringstakt utifrån ett tidsbegränsat bygglov, vilket gör att kassaflödena för denna typ av bostäder blir hårt ansträngda.

Byggloven fortsätter att öka

Byggloven för flerbostadshus har fortsatt att öka snabbt. Antalet bostäder med bygglov var 24 procent fler under tolv månadersperioden till och med februari 2016, jämfört med motsvarande period ett år tidigare.³ Jämfört med november 2015 ökade tolv månaders-takten med 5 procent.

Byggloven för småhus ökade med 17 procent i tolv månaderstakt. Ökningstakten har avtagit betydligt sedan slutet av 2014, då den var 36 procent. Under den senaste tremånadersperioden var ökningen 4 procent.

Bygglov, glidande tolv månaderstal, ouppräknade tal, januari 2006–februari 2016



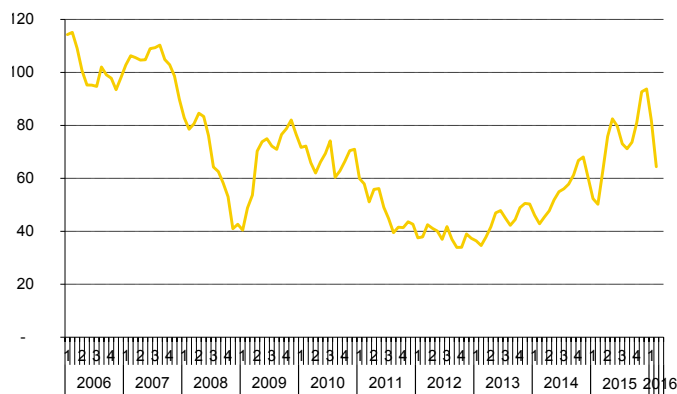
Källa: SCB.

Stor ökning av sålda småhus under 2015

Försäljningen av nya styckebyggda småhus förefaller dock ha ökat kraftigt under 2015. Det visar statistik från TMF, Trä- och möbelföretagen. Statistiken indikerar möjligen en betydande avmattning i början av 2016. Bilden bland företag verkar dock vara en god fortsatt efterfrågan, som mest hålls tillbaka av brist på tomtmark.

Statistiken visar att försäljningen av styckebyggda småhus⁴ ökade med drygt 35 procent under perioden april 2015–mars 2016, jämfört med ett år tidigare. Under de senaste tre månaderna, januari–mars 2016, såldes dock endast tre procent fler småhus än motsvarande period 2015.

Antalet sålda styckebyggda småhus, glidande tre månader. Index=100 för motsvarande period 2005–2007.



Källa: TMF, Trä- och Möbelföretagen, bearbetat av Boverket.

Stor ökning av detaljplaneförslag i Stockholms län

Vårt intryck är att det finns en allt mer spridd insikt bland ländets kommuner om behovet av ett ökat bostadsbyggande, inte minst förstärkt genom det mer akuta läget i samband med den ökade invandringen under 2015. Boverkets bostadsmarknadsenkät visar att drygt 50 procent av landets kommuner hade aktuella riktlinjer för bostadsförsörjningen i början av 2016. Det är betydligt fler än tidigare år.

Stockholms länsstyrelse redovisar i en egen rapport en omfattande planering för bostadsbyggande. Under perioden januari 2012–januari 2016 inkom detaljplaneförslag för samråd avseende cirka 130 000 bostäder till länsstyrelsen, varav hälften under 2015.⁵

Boverkets plan- och byggenkät visar visserligen att antalet detaljplaner som antogs under 2015 är det lägsta sedan 2005. Detta avser dock detaljplaner oavsett användning, och här går inte att utläsa antalet bostäder. Att antalet har minskat kan ha flera olika orsaker och behöver enligt Boverkets analys inte likställas med att kommunernas planberedskap har minskat. Boverket har i arbetet med enkäten varit i kontakt med några av de kommuner och länsstyrelser där minskningen varit som störst. Dessa anger att minskningen bland annat beror på att man arbetat med större planområden och att planberedskapen i det stora hela fortfarande är god. Andra orsaker uppges vara valet 2014 och tillfälligt vakanta planarkitektjänster.⁶

Cirka 95 000 bostäder färdigställs under 2016–2017

År 2015 färdigställdes 37 500 bostäder, inräknat nettotillskott genom ombyggnad. Boverket räknar med att cirka 95 000 bostäder kommer att färdigställas sammantaget under 2016 och 2017. Enligt prognosen färdigställs cirka 44 000 bostäder under 2016 och cirka 51 000 under 2017, inräknat nettotillskott genom ombyggnad.

Prognosen för 2016 och 2017 osäker

Boverkets prognoser för 2014 respektive 2015 låg nära det preliminära utfallet. Prognosen för 2016 och 2017 är betydligt mer osäker, främst beroende på svårigheterna att få en bild av kapaciteten.

Utfallet 2015 var preliminärt 3 procent över Boverkets prognos i maj och 2 procent över prognosen i november. Byggandet av småhus underskattades med 4 procent medan byggandet av flerbostadshus överskattades med en procent. Utfallet 2014 var 4 procent över prognosen från juni 2014.

² Den svenska bolånemarknaden 2016, Finansinspektionen.

³ Preliminär statistik från SCB.

⁴ Bland de medlemsföretag som rapporterar till TMF.

⁵ Nutid och framtid. Länsstyrelsen Stockholm, 2016:4

⁶ Källa: Boverkets Plan- och byggenkät 2016.

Samhällsekonomisk analys

2016 ser ut att bli ytterligare ett gott år för den svenska ekonomin. Men redan nästa år avtar tillväxttakten och på längre sikt ser vi vissa risker, till stor del kopplade till hushållen. Konjunkturinstitutet pekar på de utmaningar som finns under den närmaste femårsperioden, där de offentliga utgifterna förväntas öka snabbt. Hushållens skulder fortsätter att öka i hög takt, vilket ökar trycket på åtstramande åtgärder. De breda politiska samtalen som förs bidrar också till att bostadsmarknaden präglas av osäkerhet just nu. Byggkonjunkturen är fortsatt stark, men arbetskraftsbrist är bara en av många faktorer som kan hämma utvecklingen framöver.

Högre tillväxt med högre befolkningstillväxt

Sveriges ekonomi växte med 4 procent och på bred front under 2015 och fortsätter att utvecklas starkt under innevarande år. Konjunkturinstitutet (KI) bedömer att BNP växer med cirka 3,5 procent i år, men att tillväxttakten avtar till 2,3 procent nästa år. 2018 spås tillväxten vara 2 procent. Högre offentlig konsumtion till följd av den stora flyktinginvandringen, liksom fortsatt starka bygginvesteringar bidrar till den starka tillväxten, men även exporten har stärkts. Omvärlden fortsätter dock att vara osäker och utsikterna för den globala tillväxten har försämrats på senare tid.

KI poängterar att det i nuvarande situation, med en hög befolkningstillväxt som i sig driver tillväxten, kan vara mer relevant att titta på utvecklingen för BNP per invånare. Med detta mått är den ekonomiska utvecklingen inte lika stark.

Konjunkturläget mars 2016

Årlig procentuell förändring respektive procent	2014	2015	2016p	2017p
BNP till marknadspris	2,3	4,1	3,5	2,3
Hushållens reala disponibla inkomster	2,2	3,0	3,1	1,7
Sysselsatta	1,4	1,4	1,7	1,4
Arbetslöshet	7,9	7,4	6,7	6,3
KPI årsgenomsnitt	-0,2	0,0	0,8	1,2
Reporänta*	0,00	-0,35	-0,50	0,00
10-årig statsobligationsränta	1,7	0,7	1,1	2,0

* Vid årets slut.

Källa: Konjunkturinstitutet, mars 2016.

Byggkonjunkturen kan dämpas

Enligt KI:s konjunkturbarometer går byggsektorn alltjämt för högtryck. KI ser en fortsatt gynnsam utveckling för byggbranschen mot bakgrund av det ökade behovet av bostäder, men varnar liksom branschen själv för att uppgången i byggproduktionen kan komma att dämpas framöver.

KI lyfter fram brist på arbetskraft och tomtmark, medan Sveriges Byggindustrier ser en minskad efterfrågan till följd av kreditåstramningar och avtagande ränteeffekter. Men även byggbranschen ser utmaningen att få tillräcklig byggarbetskraft för att bygga de bostäder som behövs. Enligt KI:s senaste konjunkturbarometer nyanställer byggföretagen. Men samtidigt anger två av tre företag att brist på arbetskraft är det främsta hindret för att öka byggandet.

Sysselsättningen har ökat snabbt

Sysselsättningen har ökat snabbt på senare tid och arbetsmarknaden fortsätter att stärkas under 2016. KI bedömer att arbetslös-

heten minskar med en procentenhet från 2015 till 6,3 procent år 2017 för att sedan bottna på 6,2 procent 2018.

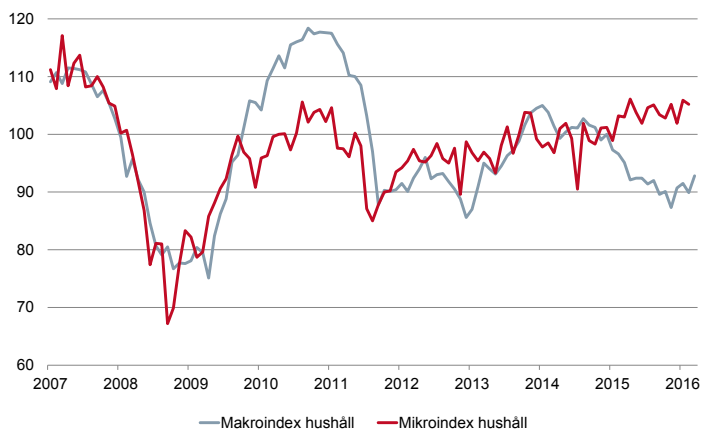
Efter 2018 räknar KI med att arbetslösheten åter ökar, i takt med att den stora flyktinginvandringen avspeglas i en växande arbetskraft. För att motverka en sådan utveckling krävs det enligt KI strukturella åtgärder som underlättar för grupper med svag ställning på arbetsmarknaden.

Positiv ekonomisk utveckling för hushållen

Enligt KI:s senaste konjunkturbarometer fortsätter hushållens syn på utvecklingen för den egna ekonomin att vara mer positiv än normalt. De senaste mikroindexvärdena för hushållens konfidensindikator har till och med varit de högsta på 8 år.

Hushållen har dock en betydligt mer pessimistisk syn på utvecklingen för svensk ekonomi. Som framgår av följande diagram ligger makroindexvärdena under 100, vilket indikerar att hushållen är mer negativa kring svensk ekonomi än normalt.

KI hushållens konfidensindikator april 2016



Källa: Konjunkturinstitutet, april 2016.

Det är hushållens konsumtion som har hållit uppe tillväxten i svensk ekonomi de senaste åren. Hushållens reala disponibla inkomster ökade med 3 procent 2015 och växer ännu mer under 2016, i takt med att sysselsättningen ökar. Det låga ränteläget gynnar hushållens konsumtion.

Risker på sikt

Från och med 2017 börjar dock hushållens ekonomiska förutsättningar se annorlunda ut. KI bedömer att de reala disponibla inkomsterna totalt endast växer med 0,1 respektive 0,3 procent 2019 och 2020. Förväntningar om stigande inflation, skatthöjningar och en svagare ekonomisk tillväxt ligger bakom detta

scenario. Till detta ska läggas KI:s förväntningar om en kraftigt stigande reporänta under samma period. Räknat per invånare faller de disponibla inkomsterna redan 2017, men vi bedömer att detta i mindre grad drabbar hushåll som kan efterfråga bostäder.

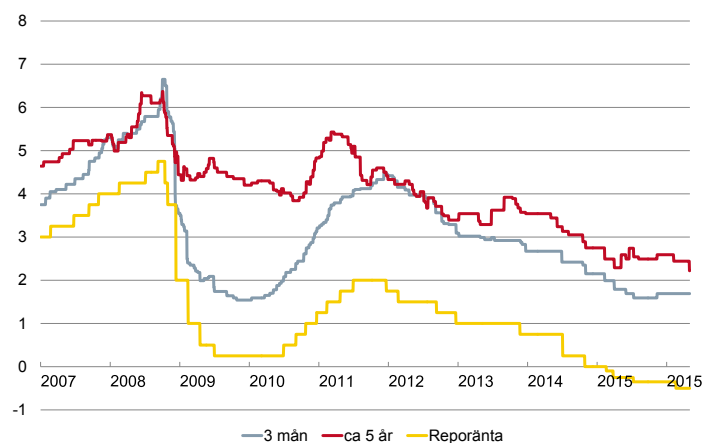
Räntehöjningar från mitten av 2017

2015 har kännetecknats av ett historiskt extremt lågt ränteläge nominellt, och såväl reporäntan som bolåneräntorna har varit relativt stabila. Efter sju månader med en reporänta på -0,35 procent valde Riksbanken i februari att sänka till -0,5 procent för att stimulera en ökad inflation. Vid direktionens möte den 20 april lämnades reporäntan oförändrad. Riksbanken bedömer att det är mindre troligt att ytterligare penningpolitisk stimulans behövs, men utesluter inte räntesänkningar om det skulle behövas. Samtidigt framhålls behovet av att minska riskerna med hushållens skuldsättning.

Bolåneräntorna har inte följt med ner efter Riksbankens senaste sänkning, och många bedömare menar att de har nått sin nedre gräns. De rörliga faktiska snitträntorna ligger för närvarande strax över 1,5 procent och de femåriga snitträntorna strax över 2 procent.

Riksbankens reporäntebana talar för att höjningar inleds i mitten av 2017. KI räknar med att reporäntan höjs snabbt mot slutet av decenniet. Om det blir verklighet kan det påverka hushållens konsumtionsutrymme och bostadspriserna, kanske mer markant med början 2018 eller 2019.

Bolåneräntor och reporänta



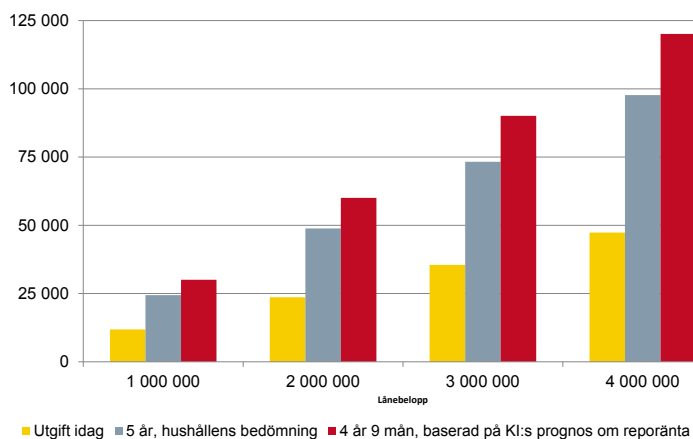
Källa: SBAB och Riksbanken.

Underskattar hushållen ränteutvecklingen?

Hushållens ränteförväntningar ligger relativt lågt på längre sikt. Hushållens ränteförväntningar är viktiga, bland annat för att de påverkar bostadspriserna och riskerna i ekonomin.

Diagrammet visar räntekostnaden idag och den uppskattade räntekostnaden om fem år för olika lånenivåer. Som framgår av diagrammet ligger hushållens bedömning av den årliga räntekostnaden lägre än Konjunkturinstitutets på fem års sikt. Hushållen räknar visserligen med att ränteutgifterna kommer att vara mer än dubbelt så höga om fem år, men utgår man från Konjunkturinstitutets ränteprognos kommer de att vara högre än så.

Ränteförväntningar och bokostnad



Källa: Konjunkturinstitutet samt Boverkets beräkningar.

Amorteringskrav införs snart och skuldkvotstak har föreslagits

I februari låg hushållens årliga låneökningstakt på 7,5 procent, vilket är den högsta nivån på mer än fem år. Ökningen drivs på av hushållens bostadslån, som ökade med 8,4 procent i årstakt i såväl januari som februari.

En rad åtgärder diskuteras för att dämpa hushållens skuldsättning. Den 1 juni ska, enligt tidplanen, det sedan länge aviserade amorteringskravet införas. Amorteringskravet omfattar endast nya bolån och innebär att lån med en belåningsgrad över 70 procent ska amorteras med 2 procent per år, och vid belåningsgrad mellan 50 och 70 procent med 1 procent. För nyproduktion avses det bli infört ett undantag från amortering på fem år.

Andelen som amorterar på nya lån har ökat från 44 procent till 67 procent mellan 2011 och 2015 enligt Finansinspektionen (FI). Andelen som amorterar befintliga bolån har ökat.⁷

Ett annat åtgärdsförslag, som har presenterats av Finansinspektionen, är införandet av ett så kallat skuldkvotstak, det vill säga en begränsning av hur mycket en bank får låna ut i relation till låntagarens inkomst. Den nivå som nämnts av Finansinspektionen ligger på sex gånger den disponibla inkomsten. Ett mer detaljerat förslag är på väg, men det är troligen inte förrän tidigast sommaren 2017 som ett krav kan bli aktuellt. Redan har många bedömare gått ut och hävdats att ett bindande skuldkvottak skulle kunna få stora effekter på bostadsmarknaden.

Den genomsnittliga skuldkvoten har ökat från ca 320 till 406 procent under perioden 2011–2015. De flesta hushållen har en skuldkvot på 300-450 procent, men många hushåll har skuldkvoter som överstiger 450 procent, och andelen har ökat sedan 2011. Cirka 17 procent av hushållen har en skuldkvot som överstiger 600 procent.⁸

Bankerna drar i bromsen

Swedbanks Boindex, som speglar hushållens köpkraft i samband med bostadsköp, indikerar att köpkraften är den lägsta på fem år på pressade bostadsmarknader som Stockholm och Göteborg.

⁷ Den svenska bolånemarknaden 2016, Finansinspektionen

⁸ Den svenska bolånemarknaden 2016, Finansinspektionen

Det finns tecken på att en period med mer långtgående kreditåstramning för hushållen redan har inletts. Flera bedömare menar till exempel att amorteringskravet kommer att få en begränsad effekt när det väl träder i kraft eftersom bankerna redan tillämpar amorteringskraven, åtminstone ner till 70-procentsnivån.

På senare tid har bankerna även börjat sätta in andra åtgärder. Flera banker har redan infört skuldkvotstak. Till skillnad från FI:s tankar används här inkomsten före skatt som riktmärke. Fem gånger bruttoinkomsten anges som en vanlig nivå. Detta ska ha inneburit fler avslag på bolåneansökningar, även om en uppgift är

att kvar-att-leva-på-kalkylerna utgör en restriktion för fler. Enligt mäklare kan åstramningarna ha påverkat efterfrågan, med ett ökande intresse för mindre och billigare bostäder.

Politiska samtal kan leda till fler reformer

Under våren pågår breda politiska samtal som syftar till att nå en uppgörelse om bostadsfrågan. Beskattningsfrågor, förenklade processer och kommunernas ansvar för bostadsbyggandet är områden som diskuteras. De många diskussionerna skapar just nu en viss osäkerhet om de långsiktiga förutsättningarna på bostadsmarknaden.

Befolkningsutveckling och bostadspriser

Det råder stor osäkerhet om befolkningsutvecklingen framöver, men SCB räknar med att befolkningen kommer att växa i snabb takt de närmaste åren. Det ökande antalet äldre är den tydligaste befolkningstrenden och kommer att vara en stor utmaning framöver. Åldersgruppen 20–29 år är den enda som förväntas minska fram till 2025.

Sveriges befolkning växer snabbt. SCB räknar med att ökningen i genomsnitt blir 1,5 procent per år de närmaste åren, att jämföra med 0,6 procent per år de senaste 15 åren. Befolkningsökningen 2015 var strax över 1 procent och bara marginellt högre än 2014. De stora flyktingströmmarna till Sverige i slutet av 2015 slår igenom först på lite längre sikt, när uppehållstillstånd har beviljats. Utmaningarna kommer att vara stora och ökande fram till år 2018, men därefter är utvecklingen mer osäker.

Befolkningsökningen 2015 lägre än väntat

År 2015 ökade Sveriges befolkning med cirka 104 000 personer, vilket var 28 000 färre än vad SCB förväntade i sin prognos från maj 2015. En förklaring är förlängda handläggningstider inom Migrationsverket. Den genomsnittliga handläggningstiden ligger för tillfället över 15 månader, vilket innebär att de som sökte asyl i slutet av 2015 troligen inte kommer att genomgå en prövning förrän år 2017. SCB räknar med att befolkningsökningen kommer att stiga ytterligare 2018.

11 miljoner om åtta år

År 2017 förväntas vi passera 10 miljoner invånare, vilket innebär att vi i Sverige har blivit en miljon fler på tretton år. Nästa gång vi passerar ett miljonstreck antas vara endast sju år senare, år 2024. Som en jämförelse tog det oss 35 år (1969–2004) att gå från 8 till 9 miljoner invånare.

Det föds många barn...

De senaste tolv åren har det fötts över 100 000 barn om året och födelseöverskottet har varit positivt under i stort sett hela 2000-talet. Den här utvecklingen förväntas fortsätta, eftersom de stora barnkullarna som föddes runt 1990 nu närmar sig 30 år och går in i familjebildningsfasen. Många av dem som kommer som nyanlända till Sverige är också i eller närmar sig barnafödande ålder.

... men det är invandringen som driver befolkningstillväxten

Det är dock huvudsakligen invandringen som driver befolkningstillväxten. 75 procent av befolkningstillväxten förklaras av nettovandringen, medan 25 procent beror på födelseöverskottet. Invandringen till Sverige har de senaste tio åren varit högre än någonsin. 2014 uppvisade den dittills högst uppmätta årliga

invandringen, men med 135 000 personer som invandrade till Sverige hamnade 2015 ännu högre.

Det stora antalet asylsökande under 2015 ökade inte invandringen nämnvärt eftersom flertalet ännu inte har fått uppehållstillstånd och därför inte inkluderas i befolkningsstatistiken. Även utvandringen från Sverige har varit rekordhög de senaste åren. Sedan 2011 har den årliga utvandringen överstigit toppåren för Amerikautvandringen.

Migrationsverkets prognos är mycket osäker

2015 sökte över 160 000 personer asyl i Sverige och i oktober räknade Migrationsverket med 135 000 asylsökande under 2016. I november avtog dock takten i antalet asylsökande och i februari valde Migrationsverket att revidera ner sin prognos. Då räknade man med ett spann på 70 000–140 000 asylsökande under 2016, med ett huvudscenari på 100 000.

Sedan dess har takten i antalet asylsökande avtagit ytterligare. Den 27 april sänkte Migrationsverket prognosen avsevärt, med ett huvudscenari på 60 000. De senaste veckorna har antalet legat runt 500 per vecka, vilket är betydligt färre än då trycket var som högst under hösten 2015 (7 000–10 000 asylsökande per vecka). Det är svårt att säga om minskningen är temporär till följd av tillfälliga gränskontroller och aviserade åtstramande åtgärder. Hur många asylsökande som kommer att söka sig till Sverige är också till stor del beroende av vad som händer på EU-nivå.

93 000 uppehållstillstånd 2017

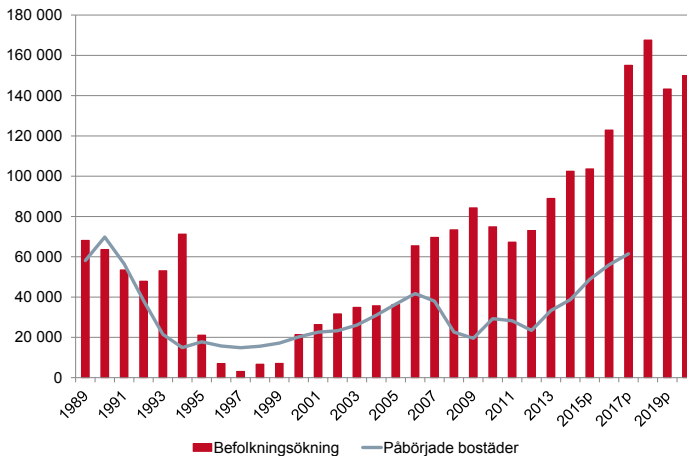
I februari räknade Migrationsverket med 68 000 nya uppehållstillstånd år 2016 och 93 000 nya uppehållstillstånd år 2017. Det omfattar personer som har beviljats asyl samt deras anhöriga. Detta kommer att ställa ökade krav på kommunerna som mottagare av nyanlända.

Antalet personer som har uppehållstillstånd men som bor kvar i något av Migrationsverkets anläggningsboenden utan att kunna erbjudas bosättning i en kommun har mer än fördubblats sedan 2013. Med den nya anvisningslagen som trädde i kraft den 1 mars räknar dock Migrationsverket med en stabilisering av antalet personer med uppehållstillstånd som sitter fast i mottagningsystemet.

SCB justerar befolkningsprognosen

I nuläget är SCB:s befolkningsprognos starkt beroende av Migrationsverkets prognoser för asylinvandringen. SCB publicerade en ny befolkningsprognos den 13 april. I prognosen räknar man med att befolkningen växer med ca 739 000 personer fram till år 2020. Prognosen för åren 2016–2020 ligger därmed drygt 100 000 högre än den prognos som SCB lade fram i maj 2015. Då räknade man dock med en större befolkningsökning 2015 än vad som sedan blev utfallet. På lite längre sikt, för åren 2021–2030, har SCB skruvat upp sin prognos marginellt.

Befolkningsökning och bostadsbyggande 1989–2020



Källa: SCB och Boverket.

80 år och äldre ökar snabbt

I takt med att vi blir fler ändras även befolkningsammansättningen. Antalet yngre och antalet äldre växer i snabb takt och påverkar behovet av offentligt finansierade välfärdstjänster och efterfrågan på bostadsmarknaden.

År 2015 var nästan var femte person över 65 år och år 2060 räknar SCB med att var fjärde invånare i Sverige är över 65 år. Fram till år 2025 är åldersgruppen 80+ den som ökar allra snabbast; med 36 procent eller 184 000 personer. Antalet äldre ökar även i de kommuner där folkmängden annars inte ökar, vilket kan medföra ett ökat behov av bostadsbyggande trots en vikande befolkningsutveckling.

Antalet unga vuxna minskar

Migrationen bidrar till att föryngra befolkningen eftersom merparten av de som kommer till Sverige är relativt unga. Av de personer som för närvarande är inskrivna i Migrationsverkets mottagningsystem är nära 99 procent under 64 år. Drygt hälften, 54 procent, är i arbetsför ålder (20–64 år) medan många alltså är barn.

Efter 2013 har dock antalet 20–24-åringar börjat minska i landet. Under 2015 minskade åldersgruppen med 15 000 personer. Åldersgruppen minskade i samtliga storstadsregioner. De stora barnkullarna som föddes runt 1990 har blivit äldre och framtidens unga vuxna kommer istället att utgöras av de rekordlåga barnkullarna som föddes i 90-talskrisens spår. Enligt SCB:s senaste prognos kommer åldersgruppen 19–24 år att minska med 6,3 procent fram till 2020, men totalt sett öka med måttliga 22 000 mellan 2015 och 2025.

Befolkningen ökar långsammare i storstadsregionerna

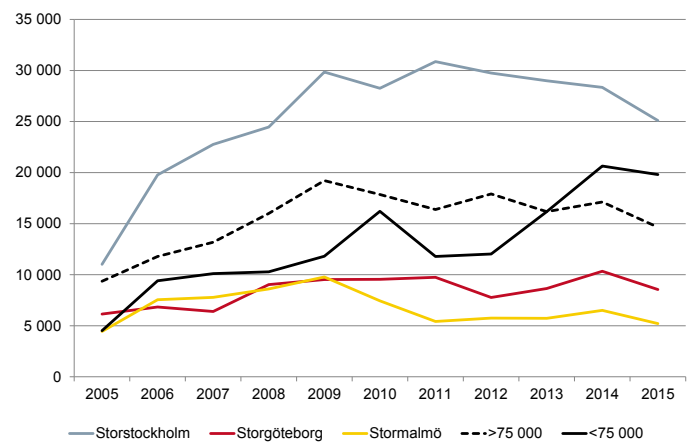
Under 2015 ökade folkmängden i 8 av 10 kommuner. Det var endast 49 kommuner som hade en negativ befolkningsutveckling

under 2015, vilket faktiskt är något fler än 2014 då folkmängden endast minskade i 40 kommuner. 2013 hade 84 kommuner en minskad befolkning.

40 procent av Sveriges befolkning bor idag i någon av storstadsregionerna och drygt hälften av befolkningstillväxten 2015 skedde här. På senare år har dock ökningen av befolkningen i åldrarna 20 år och äldre avtagit i samtliga tre storstadsregioner. 2015 var den procentuella ökningen minst i Stormalmö och så har det sett ut under de senaste fyra åren. Samtidigt har tillväxten i den vuxna befolkningen ökat i den stora gruppen av kommuner med färre än 75 000 invånare utanför storstadsregionerna.

En nyligen publicerad analys från Boverket tyder på att ett minskat antal bostäder per invånare har hämmat inflyttningen mest i Stormalmö av de tre storstadsregionerna.⁹

Befolkningsökning i åldrarna 20 år och äldre per kommungrupp



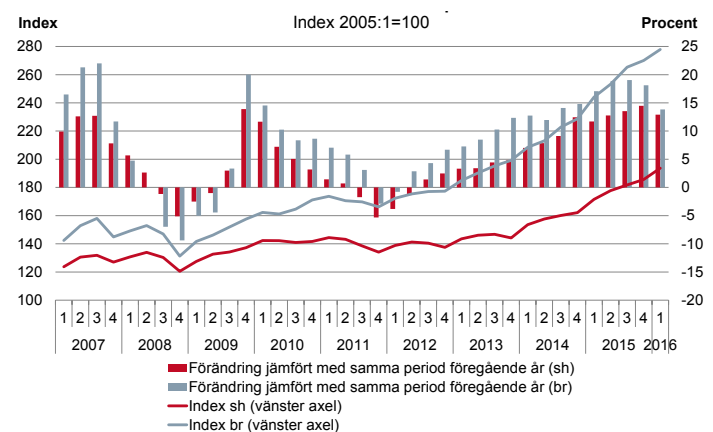
Källa: SCB.

Boverkets byggbehovsprognos

Boverkets nuvarande byggbehovsprognos bygger på SCB:s befolkningsprognos från maj 2015. Prognosen anger att cirka 700 000 bostäder behöver färdigställas under åren 2015–2025, med tyngdpunkt under perioden 2015–2020. Prognosen har ännu inte uppdaterats mot bakgrund av SCB:s nya befolkningsprognos från april.

Snabb, men avtagande prisökning

Småhus och bostadsrättspriser, index 2005:1=100



Källa: Valueguard HOX index samt egna beräkningar

⁹ Housing, internal migration and economic growth in Sweden (Boverket rapport 2016:13).

Bostadspriserna har ökat i en oroväckande takt de senaste åren. Enligt Eurostat ökade huspriserna i Sverige med drygt 14 procent från fjärde kvartalet 2014 till fjärde kvartalet 2015. I genomsnitt för EU var ökningen knappt 4 procent.¹⁰

På fem år har bostadsrättspriserna ökat med 62 procent i Stockholms stad och 66 procent i Göteborg. I Malmö är dock ökningen betydligt mer måttlig, 22 procent.

Priserna i riket har fortsatt att öka i år, även om takten avtagit. Sedan årsskiftet har priserna på småhus ökat med 1,8 procent och priserna på bostadsrätter ökat med 1,5 procent.

De årliga prisökningarna har också minskat, och var under första

kvartalet 13 procent för småhus och 14 procent för bostadsrätter enligt Valueguards HOX index. Den årliga ökningen för bostadsrätter har avtagit mer än för småhus, och var under första kvartalet på samma nivå som början av 2014.

Område	Bostadsrätter kr/kvm	% Δ 1 år	Småhus Genomsnittspris	% Δ 1 år
Riket	37 300	+ 13 %	2 840 000	+ 10 %
Stockholm stad	70 600	+ 13 %	6 891 000	+ 14 %
Göteborg stad	42 500	+ 12 %	4 993 000	+ 11 %
Malmö stad	24 100	+ 14 %	3 969 000	+ 7 %

Källa: Mäklarstatistik.

Priserna avser perioden jan 2016–mar 2016.

ÖVERSKATTAR HUSHÅLLEN PRISUTVECKLINGEN?¹¹

Bostadspriserna i Sverige har stigit kraftigt under flera år. En del av förklaringen är det unikt låga ränteläge som råder. Konjunkturinstitutet har undersökt hur bostadsräntan påverkar bostadspriserna med en brukarkostnadsmodell. Genom att utgå från att kostnaden för att äga boendet är lika stort som värdet av att bo där, går det att beräkna ett uppskattat pris på bostaden.

Bostadsräntans påverkan på bostadspriserna sker dels via förväntningarna på ränteutvecklingen, och dels via faktiska förändringar av räntan. Oavsett vilka förväntningar hushållen har på den framtida ränteutvecklingen kommer de påverka bostadspriserna. Om det sedan skulle visa sig att en uppgång i räntan blir oväntat stor kommer effekten på bostadspriserna att bli större än om förändringen var den väntade.¹²

KI:s räntebedömningar indikerar lägre priser

I KI:s Konjunkturbarometer tillfrågas hushållen om sina förväntningar på bostadsräntan. I mars 2016 förväntade sig hushållen en bostadsränta på 3,49 procent om fem år. Konjunkturinstitutets prognos pekar på en klart högre nivå. Med bakgrund av hushållens förväntningar skulle bostadspriserna enligt modellen öka med strax under 2 procent per år, under fem år.

Om hushållen i stället väljer att tro på KI:s ränteprognos skulle bostadspriserna enligt modellen vara 10–12 procent lägre. Men även den årliga tillväxten i bostadspriserna skulle avta eftersom räntorna förväntas stiga löpande under perioden.

Både förväntningar och utfall påverkar

Både ränteförväntningarna och ränteutvecklingen påverkar därför bostadsprisutvecklingen, och relationen mellan hushållens förväntningar och det faktiska utfallet är viktigt för både den finansiella stabiliteten och bostadsprisutvecklingen. Det är därför viktigt att hushållens ränteförväntningar baseras på så bra underlag som möjligt.

Tillväxten i de disponibla inkomsterna förväntas avta

En annan drivkraft bakom bostadspriserna är hushållens inkomster och förmögenhet. Hushållens disponibla inkomster är en viktig förklaringsfaktor för bostadspriserna. Nu förväntas tillväxttakten i de disponibla inkomsterna avta efter 2016 enligt Riksbanken och KI. Detta indikerar att det kan komma att finnas fler hushåll som har svårt att efterfråga dyrare bostäder.

Ett ökat byggande kan dämpa prisutvecklingen

Bostadsprisernas utveckling är beroende av flera olika faktorer. En är som sagt räntan, men bostadspriserna är även beroende av utbudet på bostäder. Det låga byggandet har lett till att det finns en bostadsbrist i många kommuner.

Det finns ett klart positivt samband mellan befolkningstillväxt och bostadspriser. Även om byggandet har ökat som en följd av ökande bostadspriser så har nivån på byggandet inte varit tillräckligt. Det innebär att konkurrensen om de bostäder som finns har ökat, vilket har lett till öknings i bostadspriserna, och de har till viss del finansierats genom inkomstökningar. Ett ökat byggande kan förväntas att dämpa prisutvecklingen genom att konkurrensen de befintliga bostäderna minskar.

¹⁰ Eurostat, Housing price statistics - house price index.

¹¹ Avsnittet baseras främst på: Konjunkturinstitutet (2015): Bostadspriser och Ränteutveckling, fördjupning i Konjunkturläget december 2015, Riksbanken (2016): Penningpolitisk rapport, Konjunkturinstitutet (2016): Konjunkturläget mars 2016, Riksbanken, Finansinspektionen och Riksgälden (2015): Drivkrafter bakom hushållens skuldsättning, samt statistik från SCB.

¹² En annan aspekt är att räntehöjningarna kommer att minska hushållens marginaler, eftersom det blir dyrare att bo där de bor.

Byggstarterna ökade snabbt 2015

– men takten kan ha minskat mot slutet av året

Bostadsbyggandet fortsatte att öka snabbt under 2015. Preliminärt påbörjades nära 49 000 bostäder, inräknat nettotillskott genom ombyggnad. Det var en ökning med drygt 25 procent jämfört med året före. Men antalet påbörjade bostäder kan ha minskat mot slutet av året.

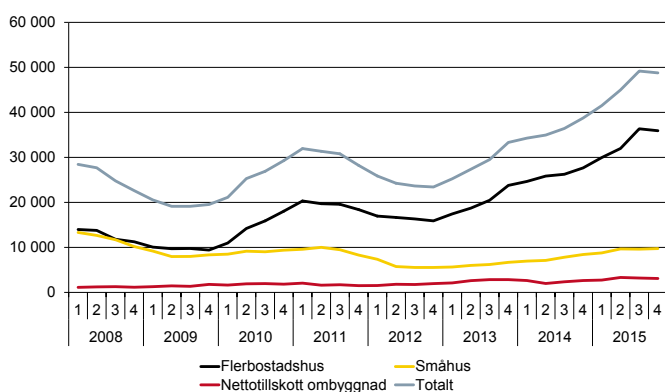
Byggstarterna kan ha minskat

- De senaste två åren har byggstarterna ökat med hela 45 procent.
- Under 2015 ökade byggandet av flerbostadshus preliminärt med 30 procent, medan småhus ökade med 16 procent
- Men under främst fjärde kvartalet 2015 förefaller tillväxten ha brutits för flerbostadshus. Bedömningen är dock något osäker¹³.
- År 2015 ökade byggandet mest utanför storstadsområdena, men även i Stormalmö och Storgöteborg var ökningen stor. I Storstockholm var byggstarterna preliminärt i stort sett oförändrade jämfört med 2014.

Påbörjade bostäder 2015 ¹⁴	
Flerbostadshus	35 900
Bostadsrätt	18 300
Hyresrätt	17 500
Äganderätt	< 100
Småhus	9 700
Total nybyggnad	45 600
Nettotillskott genom ombyggnad	3 100
Totalt påbörjade bostäder	48 700

Källa: SCB, Boverkets bearbetning.

Påbörjade bostäder, glidande tolv månaderstal



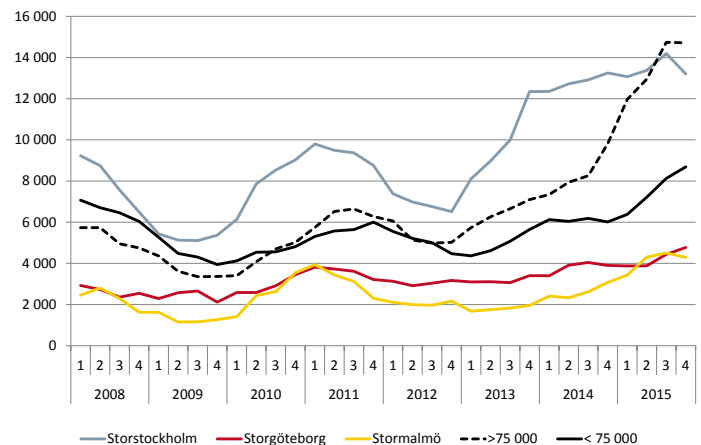
Källa: SCB, Boverkets bearbetning.

Hälften av byggstarterna utanför storstadsområdena

I Storstockholm ökade antalet påbörjade bostäder preliminärt¹⁵ inte alls jämfört med 2014, enligt Boverkets beräkning. Däremot var ökningen cirka 25 procent i Storgöteborg, och uppskattningsvis hela 45 procent i Stormalmö.

Bland kommuner med fler än 75 000 invånare utanför storstadsregionerna var ökningen för nybyggnad uppskattningsvis 50 procent. Bland kommuner med färre än 75 000 invånare tog byggandet fart efter ett nästan stillastående 2014, med en ökning för nybyggnad på 45 procent under 2015.¹⁶

Påbörjade bostäder per kommungrupp, nybyggnad, glidande tolv månaderstal



Källa: SCB, Boverkets bearbetning.

Både flerbostadshus och småhus har ökat snabbt de senaste två åren.

År 2015 påbörjades preliminärt knappt 36 000 bostäder genom nybyggnad av flerbostadshus, och 9 800 i småhus. Nettotillskottet genom ombyggnad uppgick till 3 100 bostäder. Men under andra halvåret minskade takten i byggstarterna för flerbostadshus, då knappt 17 000 bostäder påbörjades enligt vår preliminära bedömning.¹⁷

Antalet påbörjade bostäder i flerbostadshus ökade preliminärt med 30 procent under 2015, medan byggstarterna för småhus ökade med drygt 15 procent. Nettotillskotten genom ombyggnad minskade något.

De senaste två åren har ökningen varit cirka 50 procent för flerbostadshus och cirka 45 procent för småhus i genomsnitt för landet. Jämfört med förra toppen 2006–2007 är dock utvecklingen mer återhållen, med en ökning på 40 procent för flerbostadshus, samtidigt som småhusbyggandet var 30 procent lägre än 2006–2007.

¹³ Boverkets bearbetning av SCB:s statistik. Uppgifterna kan skilja sig något från SCB:s på grund av olika metoder att beräkna eftersläpning i inrapporteringen.

¹⁴ Utvecklingen är något osäker eftersom eftersläpningen i inrapporteringen till SCB har varierat avsevärt de senaste åren.

¹⁵ Nybyggnad och nettotillskott genom ombyggnad.

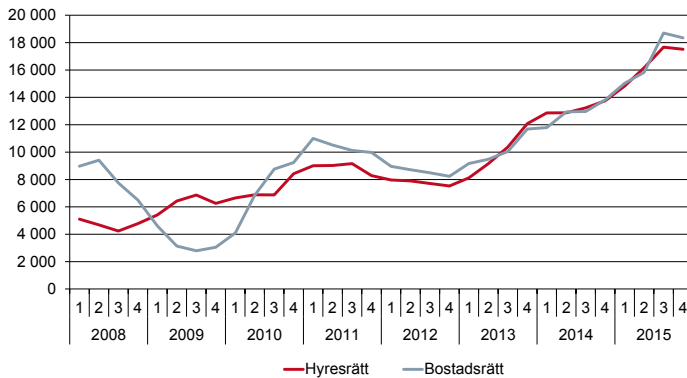
¹⁶ Oräknat nettotillskott genom ombyggnader.

¹⁷ Boverkets uppgifter skiljer sig något från SCB eftersom vi bland annat gör större korrigeringar än SCB för eftersläpning i inrapporteringen för småhus och mindre för flerbostadshus. I genomsnitt har eftersläpningen varit nära dubbelt så stor för småhus som för flerbostadshus under de senaste tre åren.

Fler bostadsrätter än hyresrätter

Det påbörjades preliminärt nybyggnad av 17 500 hyresrätter och 18 300 bostadsrätter i flerbostadshus. Till detta ska läggas nettotillskott genom ombyggnad, där nära 80 procent har varit hyresrätter historiskt sett. Nybyggnad av hyresrätter ökade preliminärt med cirka 25 procent medan bostadsrätter ökade med cirka 30 procent jämfört med 2014.

Påbörjade bostäder i flerbostadshus, nybyggnad, glidande tolv månaderstal



Källa: SCB, Boverkets bearbetning.

Kraftig ökning för hyresrätter i flertalet kommungrupper

Vår prognos om en stor ökning för hyresrätter under 2015 slog alltså inte in, trots att detta förväntades i samtliga kommungrupper. Avvikelseerna finns i Storstockholm och Storgöteborg, där utfallen för hyresrätter under 2015 blev mycket långt under vad kommunerna förväntade i Boverkets bostadsmarknadsenkät. Bland större kommuner utanför storstadsregionerna ökade hyresrätter med cirka 50 procent, bland mindre kommuner var ökningen 80 procent, och i Stormalmö var ökningen preliminärt 60 procent. I Storstockholm minskade däremot byggstarterna för hyresrätter med cirka 25 procent och i Storgöteborg var minskningen preliminärt 10 procent, samtidigt som bostadsrätter uppvisade ökning i båda regionerna.

Flerbostadshus ökade kraftigt i Stormalmö

I Storstockholm var antalet påbörjade bostäder i flerbostadshus oförändrat under 2015 jämfört med 2014, medan ökningen var cirka 15 procent i Storgöteborg. I Stormalmö var ökningen cirka 45 procent det senaste året, och preliminärt hela 140 procent jämfört med 2013. Det framgår av följande diagram.

Flerbostadshus ökade kraftigt bland övriga större kommuner

Bland kommuner med fler än 75 000 invånare utanför storstadsregionerna påbörjades nybyggnad av uppskattningsvis 12 100 bostäder i flerbostadshus under 2015. Det var en ökning med drygt 55 procent jämfört med 2014.

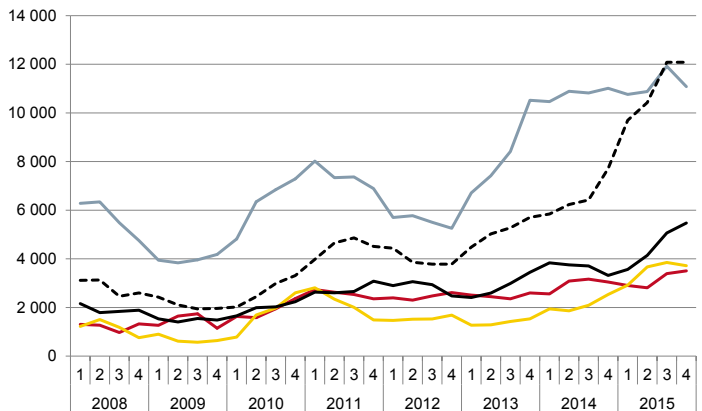
Av dessa var cirka 6 900 hyresrätter och 5 200 bostadsrätter. Jämfört med 2014 ökade byggandet av hyresrätter med cirka 50 procent och bostadsrätter med cirka 65 procent.

Kraftig ökning för hyresrätter bland mindre och medelstora kommuner

Bland kommuner med färre än 75 000 invånare påbörjades nybyggnad av cirka 3 900 hyresrätter och 1 500 bostadsrätter i flerbostadshus. Byggnad av hyresrätter ökade med cirka 80

procent medan byggandet av bostadsrätter ökade med cirka 35 procent

Påbörjade bostäder i flerbostadshus per kommungrupp, nybyggnad, glidande tolv månaderstal



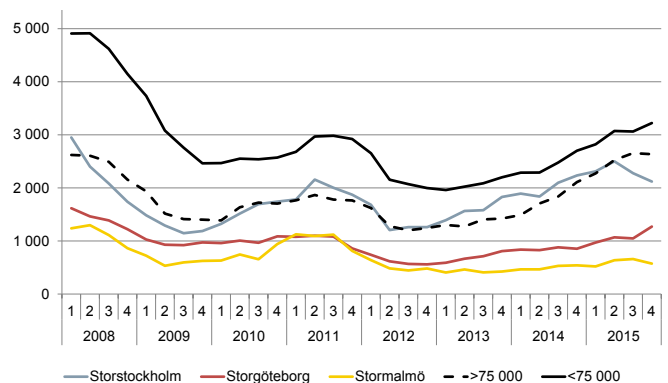
Källa: SCB, Boverkets bearbetning.

Småhusbyggandet minskade i Storstockholm

Antalet påbörjade bostäder i småhus ökade preliminärt med cirka 15 procent från 2014 till 2015.

Av följande diagram framgår att ökningen för småhusbyggandet avtog under loppet av 2015, enligt SCB:s statistik. I Storstockholm och Stormalmö minskade tolv månaderstakten preliminärt under andra halvåret.

Påbörjade småhus per region, glidande tolv månaderstal



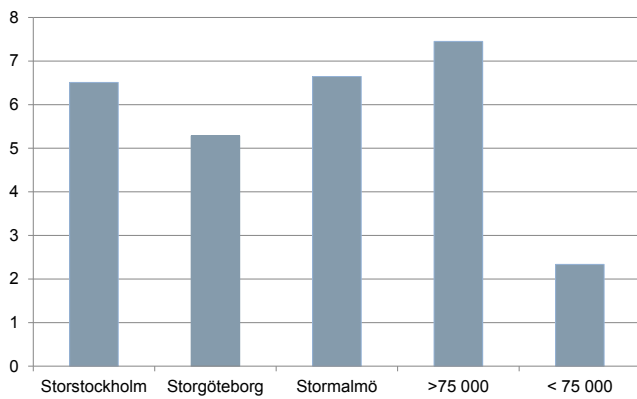
Källa: SCB, Boverkets bearbetning.

Ännu långt under behovet

Boverkets aktuella behovsprognos på cirka 77 000 bostäder per år under perioden 2015 - 2020 innebär att det årligen behöver färdigställas cirka 7,7 bostäder per 1 000 invånare i landet. I praktiken måste antalet nya bostäder per 1 000 invånare vara markant högre än så i många av landets tillväxtkommuner, medan byggbehovet i genomsnitt är lägre bland de mindre kommunerna. Byggstarterna under 2015 motsvarade cirka 4,9 nya bostäder per 1 000 invånare. I förhållande till befolkningen påbörjades det 6,5 bostäder per 1 000 invånare i Storstockholm, 5,3 i Storgöteborg, 6,6 i Stormalmö, 7,5 i gruppen av kommuner med fler än 75 000 invånare utanför storstadsregionerna. I den stora gruppen av kommuner med färre än 75 000 invånare påbörjades i genomsnitt 2,3 bostäder per 1 000 invånare.¹⁸

18 Boverkets preliminära beräkning

Påbörjade bostäder per 1 000 invånare 2015



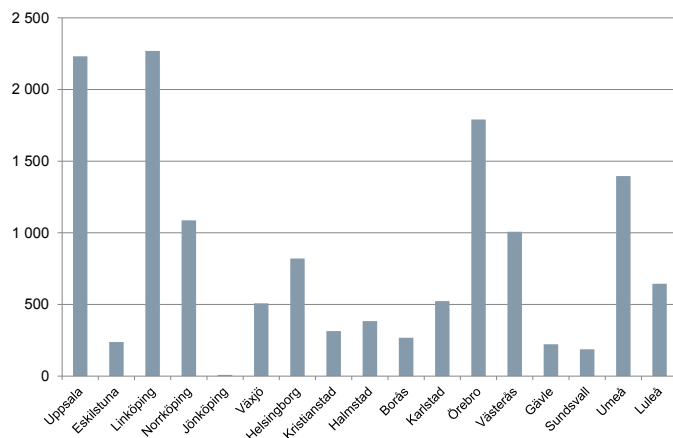
Källa: SCB.

Det byggs mycket i många av de större kommunerna utanför storstadsregionerna

I flera av de större kommunerna utanför storstadsregionerna var byggtakten hög under 2015, men skillnaderna är mycket stora. I Uppsala och Linköping påbörjades drygt 2 200 bostäder genom nybyggnad under 2015, i Örebro nära 1 800, i Umeå nära 1 400 och i Norrköping och Västerås runt 1 000 bostäder.

Statistiken för bostadsbyggandet 2015 är dock preliminär. Det kan förekomma underrapporteringar, ett tydligt exempel är Jönköping.

Påbörjade bostäder 2015, kommuner >75 000 invånare. Preliminära uppgifter



Källa: SCB.

Färre anger överskott på studentbostäder under delar av året

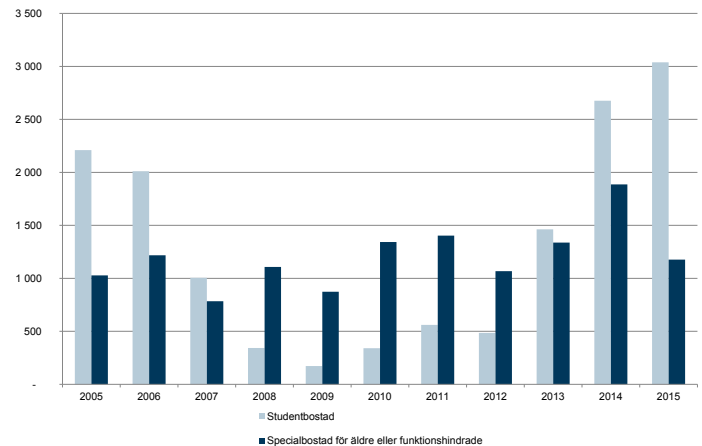
I årets bostadsmarknadsenkät bedömer 27 av landets 43 högskolekommuner att det finns ett underskott av särskilda studentbostäder¹⁹. Men efterfrågan avtar mot våren och sommaren. 27 kommuner anger att det finns ett överskott på studentbostäder under delar av året, vilket dock var en minskning med fem kommuner jämfört med förra året.

Stor ökning av påbörjade studentbostäder

Antalet påbörjade studentbostäder har ökat kraftigt efter 2012. Under 2015 påbörjades preliminärt drygt 3 000 studentbostäder.

Utöver det kan bostäder ha tillkommit genom ombyggnader. Boverket bedömer att antalet påbörjade studentbostäder kan komma att öka något under 2016, då uppskattningsvis 3 400 studentbostäder påbörjas genom ny- eller ombyggnad. För 2017 förväntas en större ökning, till uppskattningsvis drygt 4 500 bostäder.

Antal påbörjade studentbostäder samt specialbostäder för äldre eller funktionshindrade, nybyggnad 2005–2015



Källa: SCB. Preliminära data för 2015.

Specialbostäder för äldre

Totalt 109 kommuner bedömer i årets bostadsmarknadsenkät att de har ett underskott på särskilda boendeformer för äldre. Det är något färre än förra året då 122 kommuner uppgav att de hade underskott på den här formen av bostäder.

Byggnandet av specialbostäder för äldre och funktionshindrade ligger på en förhållandevis jämn nivå sedan år 2005. De tidigare statliga stöden upphörde vid utgången av år 2014. Ett nytt stöd har anvisats.

Totalt 90 kommuner bedömer att det kommer att tillkomma 5 100 bostäder i särskilda boendeformer för äldre under åren 2016 och 2017. Generellt överskattar dock kommunerna byggandet, vilket gör att utfallet kan förväntas bli lägre.

37 500 färdigställda bostäder under 2015

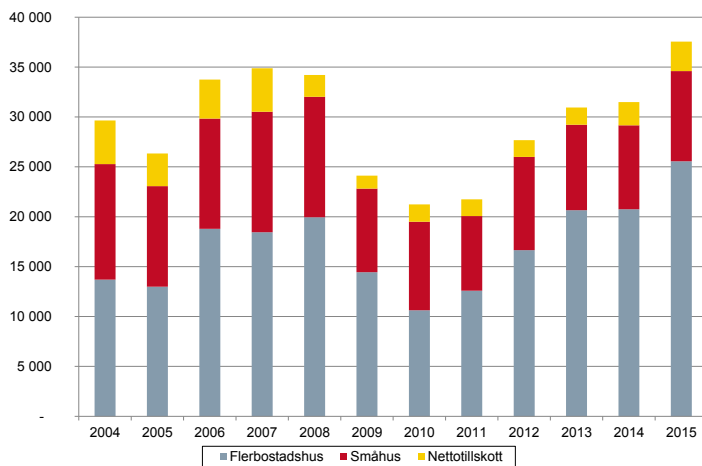
Det färdigställdes 37 500 bostäder under 2015, varav cirka 34 600 genom nybyggnad och 2 900 netto genom ombyggnad.²⁰ Det var 19 procent fler än år 2014. Av de färdigställda bostäderna var 40 procent hyresrätter, drygt 40 procent bostadsrätter och knappt 40 procent äganderätter.

Drygt 3 800 specialbostäder färdigställdes genom nybyggnad. Av dessa var drygt 1 450 bostäder för äldre eller personer med funktionsnedsättning och drygt 2 100 studentbostäder. Antalet färdigställda studentbostäder fortsatte att öka markant. Så sent som 2011 färdigställdes 134 studentbostäder genom nybyggnad.

¹⁹ Uppgiften är inte justerad för eventuella eftersläpningar.

²⁰ Källa: SCB. Detaljuppgifter om ombyggnad var inte publicerade vid pressläggningen.

Färdigställda bostäder 2004–2015



Källa: SCB.

Färdigställda bostäder i riket, år 2015

	Flerbostadshus inkl. ombyggnad	Småhus
Hysesrätt	14 733	340
Bostadsrätt	13 711	1 469
Äganderätt	67	7 229
Totalt	28 511	3 482

Källa: SCB.

Anmälningar om minst 1 100 attefallsbostäder under 2015

SCB:s statistik över påbörjade bostäder fångar inte upp så kallade attefallshus. Det finns inte heller någon annan statistik som visar det faktiska byggandet av dessa. I Boverkets årliga plan- och byggenkät till landets kommuner ställs dock frågor om inkomna anmälningar gällande bygglovsbefriade åtgärder. Enkäten visar att det under 2015 inkom minst 1 100 anmälningar avseende bygglovsbefriade åtgärder i form av komplementbostadshus eller inredande av ytterligare bostad.²¹ Vi kan dock inte från detta bedöma antal beviljade eller påbörjade åtgärder, inte heller om de nyttjas som en separat bostad.

²¹ I årets plan- och byggenkät svarade 255 kommuner på frågan om komplementbostad och 246 om ytterligare bostad.

Marknadsanalys Storstockholm

Förutsättningarna för en stark efterfrågan på nya bostäder är god de närmaste åren. Befolkningstillväxten i Storstockholm är hög sedan år 2006 även om den har avtagit, inte minst i Stockholms stad. Arbetslösheten är låg. Bostadspriserna har stigit snabbt sedan början av 2013, men under senare tid ser vi en avmattning. De höga priserna gör samtidigt att regionens bostadsmarknad kan vara känslig för åtgärder att begränsa skuldsättningen, och för de stora räntehöjningar som kan komma mot slutet av decenniet.

På utbudssidan verkar kommunernas beredskap ha ökat markant. Länsstyrelsen anger att kommunerna har tagit fram hela 130 000 bostäder i detaljplaneförslag för samråd under fyraårsperioden till och med januari 2016. Däremot är indikationen på en eventuellt avtagande takt i byggstarterna mot slutet av året oroande. Det går inte att bedöma om byggandet närmar sig ett kapacitetstak, eller om det finns andra förklaringar. Byggstarterna under 2015 var dock endast cirka 10 procent högre än under förra toppen åren 2006 – 2007. Vi bedömer att det finns ytterligare utrymme att öka byggandet. Vår prognos är att antalet påbörjade bostäder ökar med cirka 20 procent från 2015 till 2017, men med restriktionen att både byggsektorns och kommunernas kapaciteter kan utgöra hinder på vägen.

Befolkningsökningen lägre än 2014

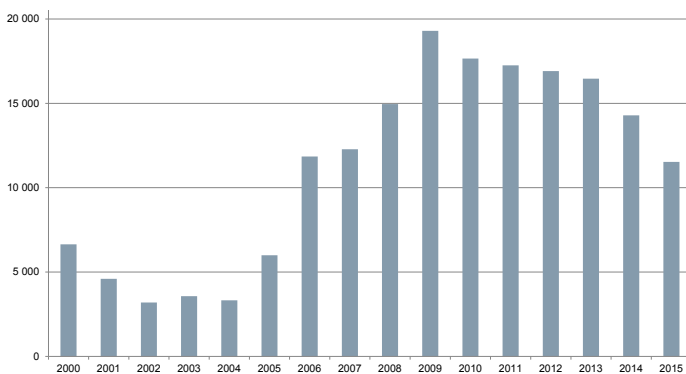
I Stockholms län ökade folkmängden med drygt 33 000 personer under 2015, vilket var något lägre än 2014, och samtidigt det lägsta antalet sedan 2008.

Regionens befolkning uppgick i slutet av 2015 till 2 231 500 invånare, varav 923 500 i Stockholms stad. Födelseöverskottet var ca 13 500, medan flyttnettot låg på 19 500. Av de 76 700 som flyttade in till länet kom 46 procent från utlandet och resterande 54 procent från övriga Sverige.

Lägsta befolkningsökningen sedan 2008 i Stockholm

I Stockholms stad ökade befolkningen med 11 500 personer, vilket var den lägsta ökningen sedan 2005. Under åren 2009–2015 var den årliga befolkningsökningen i genomsnitt cirka 17 000 personer.

Befolkningsökning i Stockholms stad 2000–2015



Källa: SCB.

Nettoinflyttningen till staden var 4 200 personer. Nettoinvandringen från utlandet var drygt 6 900, medan det var en nettoutflyttning till övriga länet på 6 700 och en nettoinflyttning från övriga landet på 4 000 personer.

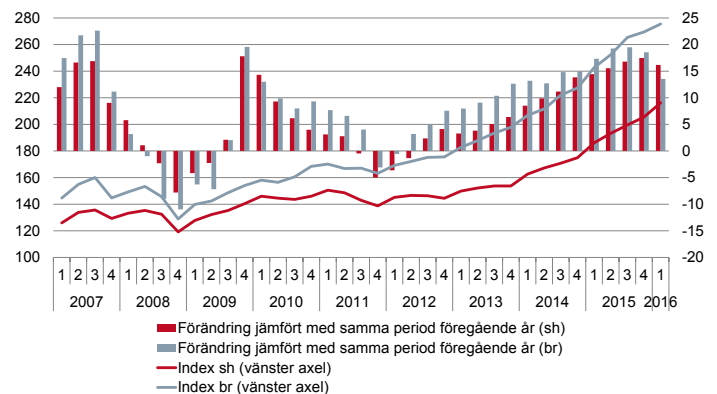
Stark jobbtillväxt i Stockholms län

I Stockholms län har arbetslösheten avtagit sedan 2013 och enligt Arbetsförmedlingens senaste statistik har länets arbetsmarknad stärkts i förhållande till samma period i fjol. I dag ligger arbetslöshetsnivån på 6,2 procent.

Länet har under en rad år uppvisat den starkaste jobbtillväxten i landet och under 2016 väntas antalet jobb fortsätta att öka i god takt. Enligt Arbetsförmedlingens prognos svarar Stockholms län ensamt för drygt 40 procent av sysselsättningsökningen i riket under 2016. Arbetskraftsbrist kan dock bli en växande utmaning. Hösten 2015 gjorde Arbetsförmedlingen en intervjuundersökning som pekar på att arbetskraftsbristen generellt ökar i Stockholms län, både bland privata och offentliga arbetsgivare. I en undersökning som Stockholms handelskammare gjort uppgav hälften av de tillfrågade företagen att bostadsbristen har försämrat rekryteringsmöjligheterna. Länet utmärks också av att grupper som har en utsatt ställning på arbetsmarknaden²² har det särskilt svårt. Antalet utomeuropeiskt födda arbetslösa fortsätter att öka och utgör i dagsläget omkring 46 procent av inskrivna arbetslösa i länet.

Fortsatt, men avtagande prisökning

Småhus- och bostadsrättspriser, index 2005:1=100



Källa: Valueguard HOX index samt egna beräkningar.

Bostadsrättspriserna i Stockholm stad har ökat kraftigt sedan slutet av 2012, men takten har avtagit under senare tid. Även för småhus i Stockholms arbetsmarknadsområde ökade priserna snabbare från samma tidpunkt. Ökningarna har dock inte varit lika stora som för bostadsrätter, även om de var större under det senaste kvartalet.

²² Personer med endast förgymnasial utbildning, personer med en funktionsnedsättning som medför nedsatt arbetsförmåga, personer som är utomeuropeiskt födda och personer i åldrarna 55-64 år.

ANALYS – STORSTOCKHOLM

Medelpriset för en bostadsrätt i Stockholms stad var under det första kvartalet 70 600 kr/kvm, vilket var en ökning med endast 1 procent sedan årsskiftet.

Jämfört med första kvartalet 2015 var medelpriserna 14 procent högre. På fem år har priserna stigit med hela 62 procent.

Ett genomsnittligt småhus i Stockholms arbetsmarknadsområde kostade cirka 5,4 miljoner kronor under första kvartalet i år. Det var en ökning med 1 procent sedan årsskiftet. Medelpriserna på

småhus var under det första kvartalet 16 procent högre jämfört med motsvarande kvartal 2015. Priserna var 43 procent högre än motsvarande kvartal för fem år sedan.

Prisutveckling jämfört med:	Småhus i Stockholms arbetsmarknadsområde	Bostadsrätter i Stockholms stad
Årsskiftet	1%	1%
1 år	16%	14%
5 år	44%	62%
Genomsnittspris	5 422 000 kr	70 600 kr

Bostadsbyggandet i Storstockholm 2015

Ingen ökning av bostadsbyggandet under 2015.

- Antalet påbörjade bostäder förefaller inte ha ökat i Stor-Stockholm under 2015, trots högt ställda förväntningar. Det är byggandet av hyresrätter som utvecklats svagt.
- Antalet påbörjade bostadsrätter ökade med cirka 20 procent, medan byggandet av hyresrätter minskade med cirka 25 procent.
- SCB:s statistik tyder på att tolv månaderstakten för byggstarterna avtog mot slutet av året.

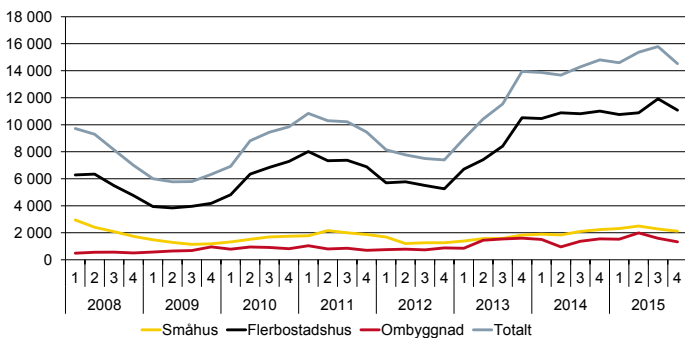
Påbörjade bostäder i Storstockholm, 2015p ²³	
Flerbostadshus	11 100
Bostadsrätt	7 700
Hyresrätt	3 400
Äganderätt	40
Småhus	2 100
Total nybyggnad	13 200
Nettotillskott genom ombyggnad	1 300
Totalt påbörjade bostäder	14 500

Små förändringar för småhus

Boverket bedömer att det år 2015 påbörjades nybyggnad av drygt 11 000 bostäder i flerbostadshus, och cirka 2 100 i småhus. Nettotillskotten genom ombyggnad uppgick till 1 300 bostäder, alltså knappa 10 procent av bostadsproduktionen.

Antalet påbörjade bostäder i småhus minskade preliminärt marginellt jämfört med ett år tidigare. För flerbostadshus var antalet oförändrat, enligt vår preliminära bedömning.

Påbörjade bostäder, Storstockholm, glidande tolv månaderstal

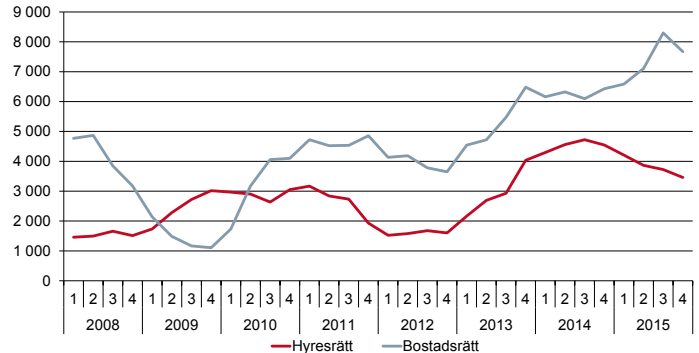


Källa: SCB.

Hyresrätter minskade markant – bostadsrätter ökade

Cirka 3 400 hyresrätter påbörjades i flerbostadshus, vilket var 25 procent färre än 2014. Cirka 7 700 bostadsrätter påbörjades, 20 procent fler än 2014.

Påbörjade bostäder, Storstockholm, flerbostadshus, nybyggnad, glidande tolv månaderstal



Källa: SCB.

Drygt 5 300 bostäder påbörjades i Stockholms stad

I Stockholms stad påbörjades drygt 5 300 bostäder, inräknat nettotillskott genom ombyggnad. Det var 5 procent fler än år 2014. Drygt 4 450 bostäder påbörjades genom nybyggnad och nära 900 netto genom ombyggnad: Ombyggnader svarade därmed för 17 procent av de påbörjade bostäderna i staden.

Det påbörjades nybyggnad av cirka 2 700 bostadsrätter och 1 600 hyresrätter i flerbostadshus. Jämfört med 2014 ökade antalet påbörjade hyresrätter med 7 procent och antalet bostadsrätter med drygt 15 procent. Något över 150 bostäder påbörjades i småhus, vilket var drygt 100 färre än 2014.

Byggandet har minskat något i övriga Storstockholm

Övriga Storstockholm svarade för knappt två tredjedelar av alla påbörjade bostäder i regionen under 2015.

Bland dessa kommuner påbörjades preliminärt 9 200 bostäder under året, varav drygt 8 700 genom nybyggnad och cirka 450 netto genom ombyggnad. Cirka 6 800 bostäder påbörjades genom nybyggnad av flerbostadshus och knappt 2 000 i småhus.

Prognos för bostadsbyggandet i Storstockholm 2015 och 2016

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

- Boverkets prognos är att det påbörjas cirka 16 000 bostäder i år och cirka 17 000 bostäder nästa år i Storstockholm
- Det innebär att byggstarterna ökar med knappt 10 procent år och med 8 procent nästa år.
- Prognosen är dock osäker. Vår prognos för ett år sedan hamnade avsevärt för högt, eftersom kommunernas bedömningar för hyresrätter var kraftigt överskattande. Sannolikt är bedömningarna totalt sett mer realistiska i år, men samtidigt utgör byggsektorns kapacitet en betydande osäkerhet.
- Byggandet av hyresrätter förväntas öka med drygt 50 procent.

Mindre ökning för bostadsrätter och småhus

Boverkets bedömer att antalet påbörjade bostäder i Stor-Stockholm ökar med drygt 20 procent från 2015 till 2017. Men prognosen är osäker.

Vi uppskattar att det påbörjas cirka 7 700 bostadsrätter både under 2016 och 2017, vilket innebär oförändrade nivåer jämfört med 2015. Det kan jämföras med ökningen 2015, som enligt vår preliminära bedömning var cirka 20 procent.

Uppskattningsvis påbörjas cirka 4 000 hyresrätter år 2016 och knappt 5 500 år 2017. Utvecklingen för hyresrätter är dock ännu mer svårbedömd än för bostadsrätten.

Cirka 2 500 bostäder påbörjas i småhus år 2016 och 2 400 nästa år. Nettotillskottet genom ombyggnader uppskattar vi schablonmässigt till 1 300 bostäder per år.

Prognosen innebär att byggandet av hyresrätter ökar med drygt 50 procent fram till år 2017. Det skulle innebära att ökningen för hyresrätter ungefär följer den förväntade trenden i landet i övrigt från 2014 till 2017. Byggandet av småhus förväntas öka med cirka 15 procent.

Antalet studentbostäder förväntas fortsätta öka

Byggandet av studentbostäder förefaller hålla god takt. Preliminärt lämnades bygglov för nybyggnad av minst drygt 1 150 studentbostäder i Storstockholm under 2015, varav drygt 800 i Stockholms stad.

I år förväntas cirka 2 300 studentbostäder bli påbörjade i sammanlagt fem kommuner, enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät. Nästa år förväntas drygt 3 000 studentbostäder påbörjas i sex kommuner. Bedömningarna kan dock vara för optimistiska.

Kraftigt ökad detaljplaneberedskap

Länsstyrelsen i Stockholms län anger i en rapport²⁴ att kommunerna i länet har tagit fram cirka 130 000 bostäder i detaljplanelösa förslag för samråd under perioden januari 2012–januari 2016. Av dessa var nästan hälften planerade under 2015. I förhållande till befolkningen ligger Sundbyberg, Upplands-Bro, Järfälla Vallentuna och Nacka högst, med bostäder i planer motsvarande mellan 15 och cirka 12 procent av befolkningen. I botten ligger Salem, Lidingö, Värmdö och Södertälje, med mellan 0,1 och knappt 2 procent.

²⁴ Nutid & framtid. Länsstyrelsen Stockholm 2016:4.

Marknadsanalys Storgöteborg

Bostadsbyggandet ökade klart minst i Storgöteborg av de tre storstadsregionerna under de senaste tre åren. Även i förhållande till invånarantalet påbörjades det färre bostäder. Men den kraftigt ökade viljan bland kommunerna i regionen att öka bostadsbyggandet bör rimligen sätta allt större avtryck i byggstarterna framöver. Bostadspriserna har ökat i hög takt de senaste fem åren, även om ökningen har avtagit betydligt under de senaste kvartalen. De höga priserna gör samtidigt att regionens bostadsmarknad kan vara känslig för åtgärder att begränsa skuldsättningen, och för de stora räntehöjningar som kan komma mot slutet av decenniet.

Storgöteborgs flyttnetto mot utlandet lägst bland storstadsregionerna

I Storgöteborg ökade folkmängden med drygt 11 500 personer under 2015. I Göteborg stad var ökningen drygt 7 000 personer. Befolkningsökningen var därmed något lägre än 2014, såväl i regionen som i staden.

Regionens befolkning uppgick i slutet av 2015 till 982 400 invånare, varav drygt 548 000 i Göteborg. Födelseöverskottet var ca 4 500 medan flyttnettot låg nära 7 000. Av de cirka 32 000 som flyttade in till regionen kom 38 procent från utlandet och resterande 62 procent från övriga Sverige. Andelen inflyttade från utlandet är markant lägre än i Storstockholm och Stormalmö.

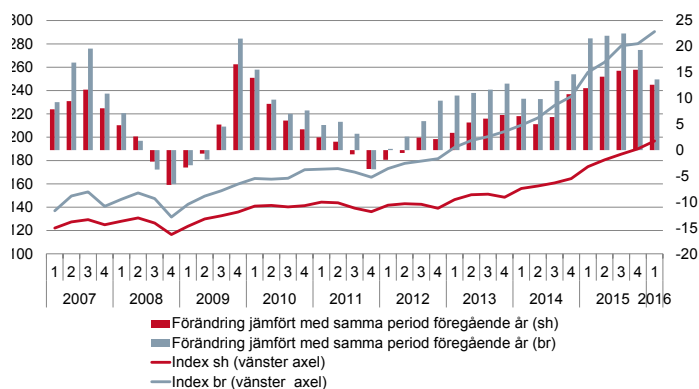
Stark arbetsmarknad i Västra Götaland

I Västra Götalands län är 7,2 procent av arbetskraften arbetslösa, vilket ligger under rikssnittet på 7,9 procent. Arbetslösheten minskade med 0,4 procentenheter under det senaste året. I Göteborgs stad ligger arbetslösheten något högre, på 8,1 procent.

Arbetsförmedlingens prognos för länets arbetsmarknad 2016–2017 kännetecknas av en stark optimism hos företagen. Många ser behov av att anställa och den västsvenska industrin anges vara betydligt mer positiv än riksgenomsnittet, något som har förstärkts under hela 2015. Störst optimism har företagen inom byggsektorn.

Avtagande prisökning

Småhus- och bostadsrättspriser, index 2005:1=100



Källa: Valueguard HOX index samt egna beräkningar.

Bostadsrättspriserna i Göteborg stad har ökat kraftigt sedan slutet av 2012 och stiger fortfarande i snabb takt, även om takten avtagit betydligt de senaste två kvartalen. På fem år har priserna stigit med hela 68 procent.

Prisökningarna för småhus i Göteborgs arbetsmarknadsområde har inte varit lika stora som för bostadsrätter.

Genomsnittspriset för en bostadsrätt i Göteborg stad var under det första kvartalet 42 500 kr/kvm, en ökning med knappt 3 procent sedan årsskiftet. Genomsnittspriserna på bostadsrätter var under första kvartalet 14 procent högre jämfört med motsvarande kvartal 2015 och hela 68 procent högre än motsvarande kvartal fem år sedan.

Det genomsnittliga småhuspriset i Göteborg arbetsmarknadsområde var det första kvartalet drygt 4,0 miljoner kronor, en ökning med över 4 procent sedan årsskiftet. Genomsnittspriserna på småhus var 13 procent högre jämfört med motsvarande kvartal 2015, och 36 procent högre än motsvarande kvartal fem år sedan.

Prisutveckling jämfört med:	Småhus i Göteborgs arbetsmarknadsområde	Bostadsrätter i Göteborgs stad
Årsskiftet	4%	3%
1 år	13%	14%
5 år	36%	68%
Genomsnittspris	4 048 400 kr	42 500 kr

Källa: Mäklarstatistik och Valueguard.

Bostadsbyggandet i Storgöteborg

Bostadsbyggande ökade betydligt år 2015 i Storgöteborg.

Drygt 5 000 påbörjade bostäder 2015

- Det påbörjades preliminärt 5 200 bostäder i Storgöteborg under 2015, enligt Boverkets bedömning.
- Det är nära 30 procent fler än året före.
- Takten i byggstarterna ökade markant under andra halvåret.
- Det byggdes betydligt fler bostadsrätter än hyresrätter.

Påbörjade bostäder i Storgöteborg, år 2015p	
Flerbostadshus	3 500
Bostadsrätt	2 500
Hyresrätt	1 000
Äganderätt	0
Småhus	1 300
Total nybyggnad	4 800
Nettotillskott genom ombyggnad	400
Totalt påbörjade bostäder	5 200

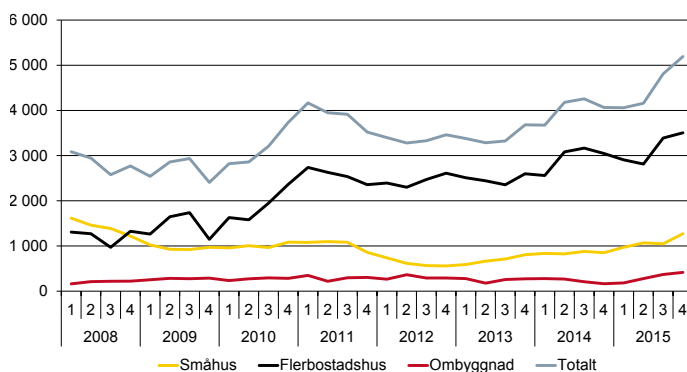
Nybyggnad ökade 22 procent

Bostadsbyggandet utvecklades svagt under åren 2011–2014. År 2014 påbörjades endast 9 procent fler bostäder i regionen än år 2010.

Men efter halvårsskiftet 2015 har byggstarterna ökat markant. Jämfört med motsvarande period ett år tidigare ökade antalet påbörjade bostäder i småhus preliminärt med 50 procent under 2015, medan antalet bostäder i flerbostadshus ökade med 15 procent. Antalsmässigt ökade dock flerbostadshus något mer.

Totalt ökade nybyggnationen därmed med 22 procent. Nettotillskottet genom ombyggnader ökade med 150 procent, till 400 bostäder.

Påbörjade bostäder, Storgöteborg, glidande tolv månaderstal

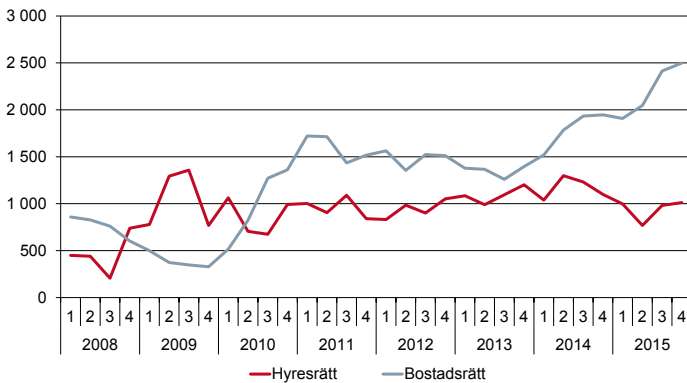


Källa: SCB. Boverkets bedömning av utvecklingen.

Bostadsrätter dominerar stort

Byggandet av bostadsrätter ökar. Det påbörjades hela 150 procent fler bostadsrätter än hyresrätter under året. Antalet påbörjade bostadsrätter i flerbostadshus ökade uppskattningsvis med knappt 30 procent, till cirka 2 500 bostäder. Cirka 1 000 hyresrätter påbörjades, vilket preliminärt var knappt 10 procent färre än 2014.²⁵ Utvecklingen efter år 2007 framgår av följande diagram.

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



Källa: SCB. Boverkets bedömning av utvecklingen.

²⁵ Boverkets bedömning, baserad på preliminära uppgifter från SCB.

Prognos för bostadsbyggandet i Storgöteborg 2016 och 2017

Kommunernas bedömningar i Boverkets bostadsmarknadsenkät indikerar att bostadsbyggandet ökar måttligt i år, men att ökningen åter tar fart under nästa år.

- Boverket uppskattar att i storleksordningen 5 600 bostäder kan påbörjas i år och något under 7 000 nästa år i Storgöteborg.
- Det innebär en ökning med knappt 10 procent i år och drygt 20 procent nästa år. Det är främst flerbostadshus som ökar.
- Prognosen är dock osäker. Kommunerna överskattade byggandet av hyresrätter kraftigt under 2015. Realismen i årets bedömningar för hyresrätter är därför svår att värdera. Enligt prognosen påbörjas nära dubbelt så många bostadsrätter som hyresrätter i flerbostadshus år 2017.
- En osäkerhet är hur stor kapaciteten är inom byggsektorn, men även bland kommunerna kan det finnas trånga sektorer.

Utfallet för hyresrätter mycket sämre än väntat 2015

Samtliga kommuner i regionen räknade med att det skulle påbörjas hyresrätter under 2015. Vår bedömning var restriktiv, men ändå satt i ett perspektiv där samtliga kommungrupper i Sverige förväntade en kraftig ökning för hyresrätten under 2015. Utfallet blev dock mycket lågt både i Storgöteborg och i Storstockholm, till skillnad från andra delar av landet.

I Göteborgs stad förväntades att nära 1 500 hyresrätter skulle påbörjas, enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät. Utfallet blev preliminärt 660 bostäder. Men i synnerhet bland övriga kommuner i regionen ökade förväntningarna på hyresrättsbyggandet kraftigt, till över 1 250 under 2015. Utfallet blev dock skalt. Preliminärt påbörjades endast 250 hyresrätter bland dessa kommuner, vilket till och med var färre än under 2014.

Det är således svårt att bedöma hur realistiska bedömningarna är i år. Vi utgår i vår prognos från att bedömningarna är något säkrare än de var 2015.

Utfallet för bostadsrätter över förväntningarna 2015

När det gäller bostadsrätter tydde kommunernas bedömningar också på ett avsevärt ökat byggande under 2015, cirka 2 100 bostäder. Utfallet blev 2 500 enligt vår prognos, alltså till och med klart över kommunernas egna förväntningar.

Fler bostadsrätter än hyresrätter de närmaste åren

Boverkets prognos är att det påbörjas 5 600 bostäder i år och något under 7 000 bostäder nästa år.

I år påbörjas cirka 4 200 bostäder i flerbostadshus, varav cirka 1 500 hyresrätter och 2 700 bostadsrätter. År 2017 påbörjas 5 200 bostäder i flerbostadshus, varav 1 800 hyresrätter och 3 400 bostadsrätter.

Småhusbyggandet bedöms öka marginellt. För småhus indikerar kommunernas bedömningar att cirka 1 000–1 100 bostäder påbörjas i år och 1 200 – 1 400 nästa år. Det kan jämföras med utfallet på cirka 1 300 bostäder år 2015.

Vi bedömer schablonmässigt att nettotillskotten genom ombyggnad uppgår till cirka 300 bostäder per år.

Marknadsanalys Stormalmö

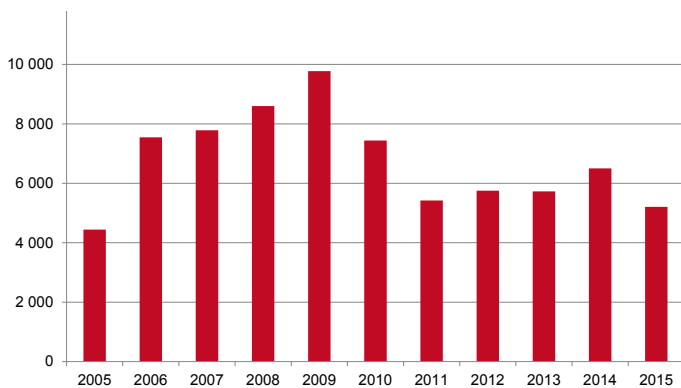
Stormalmö fortsätter att växa även om takten har avtagit. Regionen är tudelad både vad gäller arbetsmarknad och inkomst. Totalt sett ligger arbetslösheten i Malmö stad betydligt över övriga storstäder, även om det ljusnar för personer med utbildning och erfarenhet. Bostadspriserna fortsätter att öka stadigt, efter en period av stagnerande priser före 2013. På utbudssidan fortsätter Stormalmö hålla en hög takt i bostadsbyggandet och framförallt hyresrätter ökar kraftigt. Prognosen är ett fortsatt högt byggande där Malmö bedöms ha en stark beredskap.

Snart 700 000 invånare i regionen

I Stormalmö ökade folkmängden med nära 8 000 personer under 2015. I Malmö stad var ökningen nära 4 500 personer. Befolkningsökningen var därmed lägre än 2014, såväl i regionen som i staden. Regionens befolkning uppgick i slutet av 2015 till 695 400 invånare, varav 322 600 bodde i Malmö stad.²⁶ Lund passerade 116 000 invånare 2015, och ökade trots att en stor andel avskrevs från kommunen som felaktigt folkbokförda.²⁷ Födelseöverskottet var cirka 3 500, medan flyttnettot låg på cirka 4 400. Av de cirka 23 000 som flyttade in till regionen kom 47 procent från utlandet och resterande 53 procent från övriga Sverige.

Antalet personer i åldern 20 år och äldre ökade med 5 200 under 2015, vilket var det lägsta antalet sedan 2005.

Ökning av antalet folkbokförda i åldern 20+ år i Stormalmö 2005–2015



Källa: SCB.

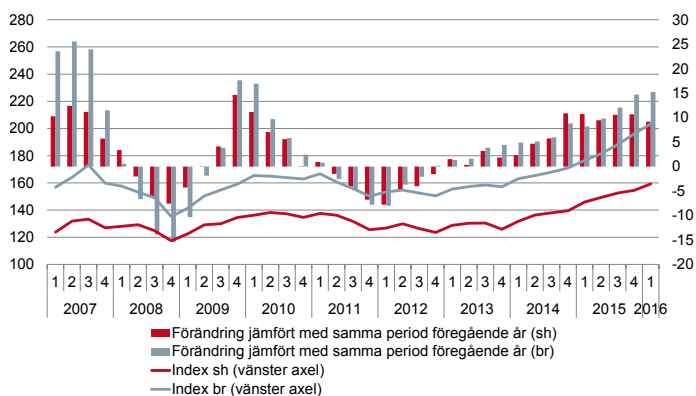
Tudelad arbetsmarknad i Skåne län

I Skåne län fortsätter arbetsmarknaden att ljusna för personer med utbildning och erfarenhet. För korttidsutbildade och utrikes födda fortsätter dock arbetslösheten att öka och totalt sett ligger arbetslösheten på en relativt hög nivå. I Skåne län är 10,3 procent av arbetskraften arbetslös, att jämföra med 7,9 procent för riket. I Malmö stad ligger arbetslösheten på 15,2 procent. Motsvarande tal för Stockholm och Göteborg är 6,2 respektive 8,1 procent.

Bostadspriserna fortsätter öka

Bostadsrättspriserna i Malmö stad har haft en mer moderat och ojämn utveckling jämfört med Göteborg och Stockholm. Priserna har ökat stadigt sedan slutet av 2013 efter en period av stagnerade priser.

Småhuspriser i Malmö FA-region och bostadsrättspriser i Malmö stad Index 2005=100



Källa: Valueguard HOX index samt egna beräkningar.

Genomsnittspriset för en bostadsrätt i Malmö stad var under det första kvartalet 24 100 kr/kvm, vilket var en ökning med 3 procent sedan årsskiftet och 15 procent högre jämfört med motsvarande kvartal 2015.

På fem år har priserna stigit med jämförelsevis måttliga 22 procent. Prisnivåerna och tillväxten av bostadspriserna är relativt låg jämfört med Stockholm och Göteborg. En förklaring är närheten till Köpenhamn och utvecklingen på den danska bostadsmarknaden under senaste åren. Stormalmö skiljer sig också från de två övriga storregionerna genom att det är framförallt Lund som drar upp priserna i regionen, men även Trelleborg och Ystad har tagit ett kliv framåt sista året.²⁸

Det genomsnittliga småhuspriset i Malmö arbetsmarknadsområde var det första kvartalet cirka 3,1 miljoner, vilket var en ökning med över 3 procent sedan årsskiftet. Priserna var 9 procent högre jämfört med motsvarande kvartal 2015. På fem år har småhuspriserna stigit med måttliga 16 procent.

Prisutveckling jämfört med:	Småhus i Malmös arbetsmarknadsområde	Bostadsrätter i Malmö stad
Årsskiftet	3 %	3 %
1 år	9 %	15 %
5 år	16 %	22 %
	3 089 000 kr	24 100 kr

Källa: Valueguard HOX index samt egna beräkningar

²⁶ SCB.

²⁷ Lund.se

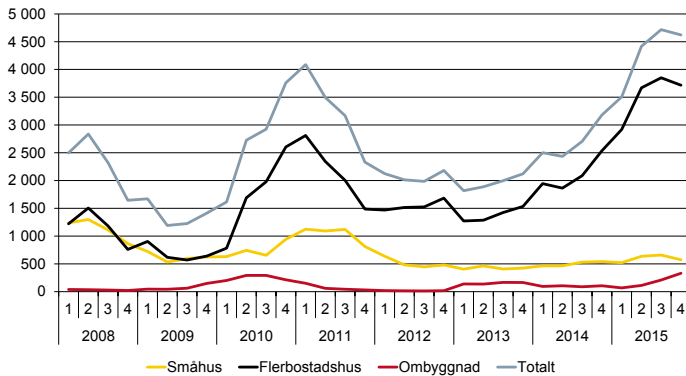
²⁸ Mäklarstatistik.

Bostadsbyggandet i Stormalmö

Antalet påbörjade hyresrätter ökade kraftigt

- Vi bedömer att det påbörjades cirka 4 300 bostäder i Stormalmö under 2015.
- Det var en ökning med cirka 36 procent jämfört med ett år tidigare.
- Antalet påbörjade hyresrätter ökade kraftigt.

Påbörjade bostäder, Stormalmö, glidande tolv månaderstal



Källa: SCB, Boverkets bearbetning.

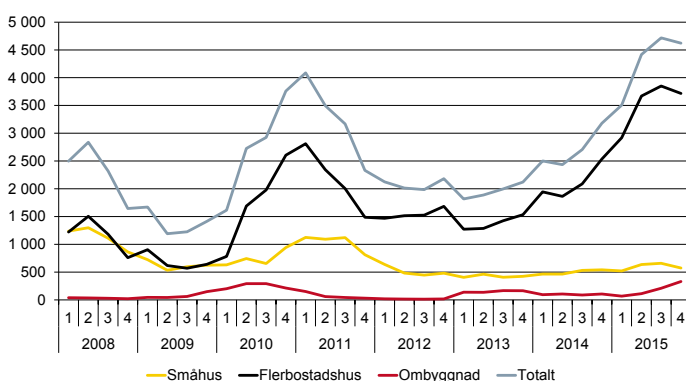
Påbörjade bostäder i Stormalmö 2015 ²⁹	
Flerbostadshus	3 700
Bostadsrätt	1 500
Hyresrätt	2 200
Äganderätt	0
Småhus	575
Total nybyggnad	4 275
Nettotillskott genom ombyggnad	325
Totalt påbörjade bostäder	4 600

Flerbostadshus fortsatte att öka

Preliminärt påbörjades 3 700 bostäder i flerbostadshus under 2015, vilket var drygt 45 procent fler än ett år tidigare. Ombyggnationen av lokaler och vindar till bostäder ökade, och preliminärt påbörjades 325 bostäder netto.

Småhusbyggandet ökade marginellt. Det påbörjades preliminärt 575 bostäder i småhus, vilket var cirka 5 procent fler än 2014.

Påbörjade bostäder, Stormalmö, glidande tolv månaderstal



Källa: SCB, Boverkets bearbetning.

Byggandet av hyresrätter ökade kraftigt

Antalet påbörjade hyresrätter i flerbostadshus ökade kraftigt. Preliminärt påbörjades cirka 2 200 hyresrätter och 1 500 bostadsrätter i flerbostadshus under 2015. Inga ägarlägenheter var inrapporterade som påbörjade till SCB.

Jämfört med ett år tidigare ökade byggandet av hyresrätter med cirka 60 procent och byggandet av bostadsrätter med cirka 30 procent. Uppgifterna är dock ungefärliga, till följd av osäkerheten kring eftersläpad inrapportering.

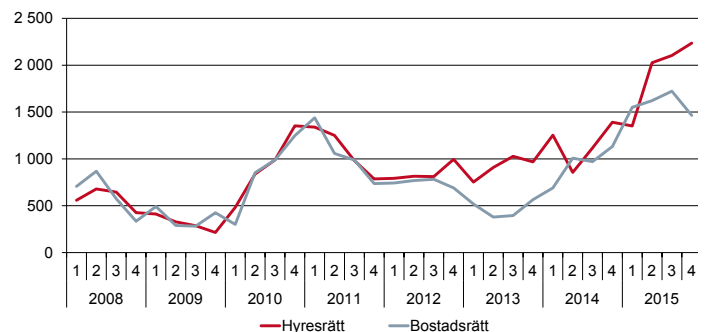
Något över 2006–2007 års nivåer

Samtidigt som småhusbyggandet har minskat kraftigt sedan förra toppen 2006–2007 så har byggandet av flerbostadshus ökat. Antalet påbörjade bostäder i småhus har minskat med cirka 60 procent, medan byggandet av flerbostadshus har ökat med cirka 60 procent. Totalt påbörjades det endast cirka 10 procent fler bostäder under 2015 än under förra toppen.

Malmö - Lund dominerar

En nedbrytning av statistiken visar att cirka 60 procent av de hyresrätter som påbörjats i regionen under de senaste tre åren finns i Malmö, och drygt 25 procent i Lund. Av bostadsrätterna finns cirka 60 procent i Malmö och cirka 30 procent i Lund. Övriga Stormalmö står således för cirka 15 procent av hyresrätterna och 10 procent av bostadsrätterna.

Påbörjade bostäder, Stormalmö, flerbostadshus, nybyggnad, glidande tolv månaderstal



Källa: SCB, Boverkets bearbetning.

Svårtolkad utveckling mot slutet av året

SCB:s statistik indikerar att tolv månaderstakten för påbörjade bostäder kan ha fallit mot slutet av året. Det är främst flerbostadshus som förefaller ha minskat. Ett stort antal bostäder, i synnerhet hyresrätter, byggstartades under andra kvartalet. Det går inte att utesluta möjligheten att det finns restriktioner i byggsektorn som börjar märkas.

Malmö stad uppger att projekteten byggstartas i stort sett omedelbart efter beviljat bygglov och startbesked. Deras siffror visar också på att antalet byggstartar var ökande under 2015 med flest byggstartar i tertial 3. Malmö har även en stor ökning beviljade bygglov vilket innebär att flera projekt redan står i fäsen att byggstartas under början av 2016³⁰.

²⁹ Boverkets bedömning

³⁰ Tertialrapport3, 2015, Malmö stad..

Prognos för bostadsbyggandet i Stormalmö 2016

Cirka 6,6 påbörjade bostäder per 1 000 invånare

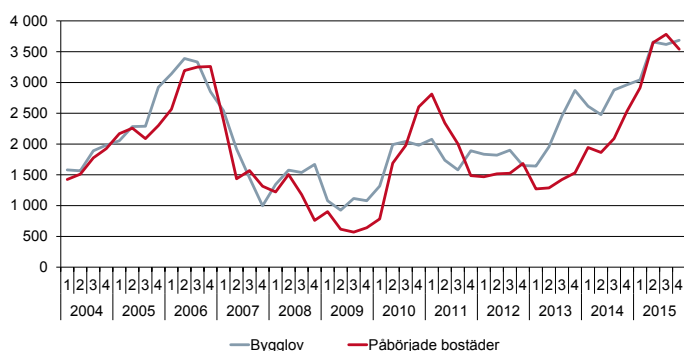
Boverket bedömer att det nationellt behöver färdigställas över 7,5 bostäder per 1 000 invånare under perioden 2015–2020. I tillväxtregionerna behöver kvoten dock vara betydligt högre än så. I Stormalmö påbörjades preliminärt 6,6 bostäder per 1 000 invånare under 2015.

- Boverket uppskattar att cirka 4 900 bostäder kan påbörjas under 2016 och knappt 5 500 under 2017.
- Framförallt flerbostadshus ökar men under 2016 även småhus.
- Det råder osäkerhet om hur stor kapaciteten inom byggsektorn är men också i vilken mån kommunerna har beredskap för ett ökat byggande.
- Malmö stad fortsätter ett högt byggande och kommunen bedöms ha en bra beredskap framåt.

Många bostäder med bygglov

Antalet bostäder i bygglov för flerbostadshus ökade kraftigt under främst 2013, och med början under andra halvåret 2014 tog byggandet fart. Summerar vi de senaste tre årens bygglov för flerbostadshus ser vi dock byggstarterna endast motsvarar cirka 80 procent av bostäderna med bygglov under de tre åren. Den stora differensen mellan bygglov och påbörjade bostäder 2013–2014 kan till viss del förklaras av Köpenhamn och Danmark. Många projekt i Malmö stoppades eller sköts upp under denna period. Nu ser vi att bygglov och påbörjade åter följs åt och antalet byggstartar i Malmö stad under 2015 är nu åter uppe på en nivå som vi inte sett sedan 2010. Malmö stad uppger att projekten nu byggstartas i stort sett direkt efter bygglovstartbesked.

Bygglov och påbörjade bostäder, Stormalmö. Flerbostadshus, glidande tolv månaderstal



Källa: SCB, Boverkets bearbetning.

Övervägande del hyresrätter

I Boverkets bostadsmarknadsenkät räknar kommunerna i Stormalmö med ett ökat bostadsbyggande under 2016 och 2017. I kommunernas bedömningar kan vi se att största andelen, drygt 50 procent, av de påbörjade bostäderna i regionen förväntas vara hyresrätter. Några mindre kommuner gör dock bedömningen att fler bostadsrätter än hyresrätter kommer att påbörjas under 2017 och framförallt i Vellinge och Staffanstorp bedöms andelen småhus vara hög. Kommunernas förväntningar i enkäten, framförallt för Malmö och Lund, kan vara i underkant enligt vår bedömning.

Malmö fortsätter att bygga mycket

Malmö stad bedömer utifrån nuvarande planeringsförutsättningar att det är det möjligt att även under 2016 byggstarta över 2 000 bostäder³¹. Sedan 2015 finns ca 1 000 bostäder i beviljade bygglov som planeras byggstartas under 2016. Redan under perioden från januari och en bit in i mars är 500 bostäder byggstartade. Svårigheterna som Malmö stad ser framför sig är en svag betalningsförmåga som är tydlig i Malmö, men också hårdare lånevillkor och brist på arbetskraft.

Många planer i Lund

Vi bedömer att det finns en osäkerhet rörande prognosen för framförallt 2016, och vilken planberedskap Lund har för framtiden. Lund anger i bostadsmarknadsenkäten för 2016-2017 ett relativt lågt förväntat byggande jämfört med antalet byggstartade bostäder 2015. Vi kan samtidigt se att Lund har många bostäder i planer, men dessa beräknas enligt Lund komma igång först 2017 och framåt.

A

Porto
betalt

Avsändare:
Boverket
Box 534
371 23 Karlskrona

Sammandrag av indikatorerna

Byggande

- ↑ Bygglov till flerbostadshus
Feb 2016 – feb 2015/ + 24 %
Feb 2015 – feb 2014
- ↑ Bygglov till småhus
Feb 2016 – feb 2015/ + 17 %
Feb 2015 – feb 2014

Boende

- ↑ Priser på bostadsrätter
1 kv 2016/1 kv 2015 = +14 %
- ↑ Priser på småhus
1 kv 2016/1 kv 2015 = +13 %

Kredit

- Långa räntan, veckogenomsnitt
SBAB 5-årig bolåneränta
Vecka 17 2016 = 2,22 %
Vecka 17 2015 = 2,29 %
- Korta räntan, veckogenomsnitt
SBAB 3-månaders bolåneränta
Vecka 17 2016 = 1,69 %
Vecka 17 2015 = 1,79 %