

## Bostadsbyggandet ökar kraftigt i år

**Bostadsbyggandet fortsatte att öka i snabb takt under första halvåret 2016. Byggandet av flerbostadshus är nu på den högsta nivån sedan slutet av miljonprogrammet. Boverket bedömer att bostadsbyggandet ökar även under 2017, men i en betydligt lägre takt. Kapaciteten inom byggsektorn är en av orsakerna.**

Boverkets prognos är att det påbörjas 64 000 bostäder i år och 67 000 bostäder nästa år. Enligt SCB påbörjades preliminärt över 36 000 bostäder under första halvåret, inräknat tillskott genom ombyggnad. Uppgiften är dock osäker, och utfallet kan ha varit lägre.

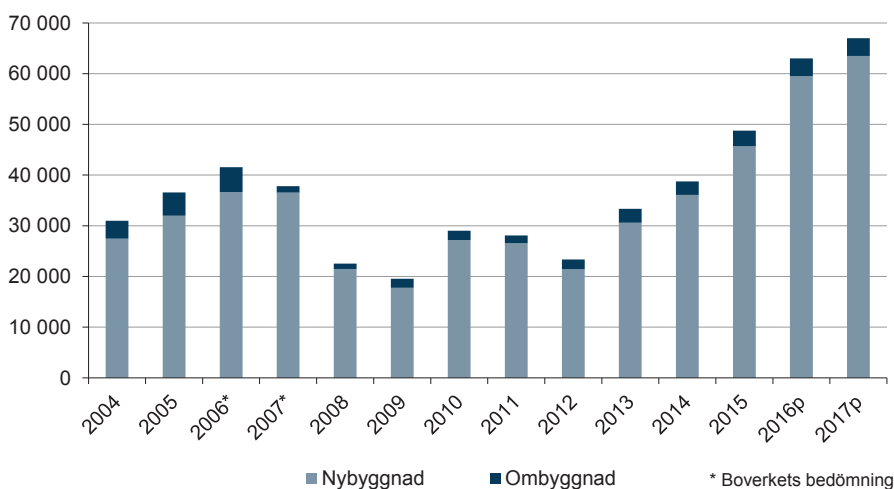
I dagsläget är det kapaciteten inom byggsektorn och troligen även inom kommunerna som utgör det främsta hindret för byggandet. Den höga aktiviteten driver upp byggpriserna, vilket kan hålla tillbaka byggandet av hyresrätter. Kapaciteten i byggsektorn ökar sannolikt, om än långsamt.

### Ökningen i bostadspriserna har bromsat in

Bostadspriserna ökar nu i en lugnare takt efter tre år av kraftig uppgång, som inte minst drevs av de extremt låga räntorna. Sedan årsskiftet har priserna på både småhus och bostadsrätter stigit med cirka 4 procent.

Förutsättningarna inför 2017 är goda, med ökande inkomster och låga räntor. Från 2018 kan räntorna komma att stiga, samtidigt som hushållens disponibla inkomster utvecklas svagare. På sikt finns då en risk att bostadspriserna faller och att efterfrågan på nya bostadsrätter och småhus avtar. Det kan dock öka utrymmet för byggande av hyresrätter.

**Påbörjade bostäder inklusive nettotillskott genom ombyggnad**



### Innehåll

|  |    |
|--|----|
| Byggprognos.....                             | 2  |
| Samhällsekonomisk analys.....                | 6  |
| Befolkningsutveckling och bostadspriser..... | 8  |
| Bostadsbyggande.....                         | 10 |
| Storstockholm.....                           | 13 |
| Storgöteborg.....                            | 18 |
| Stormalmö.....                               | 22 |
| Sammandrag.....                              | 28 |

# Prognos för bostadsbyggandet 2016 och 2017

**Bostadsbyggandet ökade oväntat kraftigt under första halvåret 2016. Vi bedömer dock att utfallet kan vara något överskattat. Boverkets prognos är att antalet påbörjade bostäder fortsätter att öka under 2017, men i mycket lägre takt. Kapacitetsbrist, inte efterfrågan, utgör främsta hindret för ett ökat byggande för närvarande. På längre sikt kan efterfrågan på bostadsrätter och småhus eventuellt avta. Det ger ett ökat utrymme för byggande av hyresrätter.**

- I år påbörjas 64 000 bostäder och nästa år 67 000 bostäder enligt Boverkets prognos.
- Det motsvarar en ökning med nära 30 procent i år och med cirka 5 procent nästa år.
- Prognosen är kraftigt uppskriven jämfört med vår majprognos. Liksom då betonar vi osäkerheten i underlagen, som dessutom har ökat.

| Prognos för bostadsbyggandet, november 2016 | 2016p         | 2017p         |
|---|---------------|---------------|
| Nybyggnad                                   |               |               |
| Flerbostadshus                              | 47 500        | 50 000        |
| Bostadsrätt                                 | 24 300        | 24 500        |
| Hyresrätt                                   | 23 000        | 25 300        |
| Äganderätt                                  | 200           | 200           |
| Småhus                                      | 13 000        | 13 500        |
| <b>Total nybyggnad</b>                      | <b>60 500</b> | <b>63 500</b> |
| Nettotillskott genom ombyggnad              | 3 500         | 3 500         |
| <b>Totalt påbörjade bostäder</b>            | <b>64 000</b> | <b>67 000</b> |

## Ökning av bostadsbyggandet även 2017

Boverkets prognos är att bostadsbyggandet ökar svagt under 2017. Nivån hittills i år är oväntat hög, men vi bedömer att antalet kan vara något överskattat. Möjligen har modulbostäder på mark med tidsbegränsade bygglov drivit upp nivån på byggstarterna 2016 något. Det är inte uteslutet att sådana projekt kommer att lyfta byggandet högre än vår prognos för 2017. Vi kan för närvarande inte kvantifiera detta.

Prognosen baseras bland annat på kommunernas bedömningar i Boverkets bostadsmarknadsenkät.

## Drygt 105 000 bostäder färdigställs under 2016 – 2017

År 2015 färdigställdes 37 600 bostäder, inräknat nettotillskott genom ombyggnad. Boverket bedömer att drygt 105 000 bostäder kommer att färdigställas sammantaget under 2016 och 2017. Enligt prognosen färdigställs cirka 48 000 bostäder under 2016 och mellan 55 000 och 60 000 under 2017, inräknat nettotillskott genom ombyggnad.

## Risk för fallande efterfrågan på sikt

Vi bedömer att det i första hand är kapacitet, och inte efterfrågan, som idag utgör främsta restriktionen på bostadsbyggandet. Det driver i sin tur upp anbudspriserna.

Underliggande finns ett behov av bostäder för den växande befolkningen. År 2016 ökade antalet kommuner som bedömde att det fanns underskott på bostäder i hela kommunen med cirka 30 procent. Under 2017 kommer befolkningen att öka i än högre takt än under 2016. Vi bedömer att många kommuner kraftsamlar för att få till en ökad produktion.

Många aktörer vill idag bygga bostadsrätter i den starka marknaden. På sikt kan möjligen stigande räntekostnader, en svagare ekonomisk utveckling för hushållen och en ökad produktion leda till att efterfrågan på nya bostadsrätter och småhus avtar och

## Det är vi som gör Boverkets indikatorer



**Hans-Åke Palmgren**  
Bostadsanalytiker, redaktör

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

Foto: Franz Feldmanis



**Lisa Borgström Åkesson**  
Företagsekonom

Analys och region  
Storgöteborg  
Tel: 0455-35 32 91  
lisa.borgstromakesson@boverket.se

Foto: Franz Feldmanis



**Anna Dyberg-Ek**  
Civilekonom

Analys och region  
Stormalmö  
Tel: 0455-35 33 71  
anna.dyberg-ek@boverket.se

Foto: GoBrave



**Viktor Dahlberg**  
Nationalekonom

Samhällsekonomi och  
befolkningsutveckling  
Tel: 0455-35 33 86  
viktor.dahlberg@boverket.se



**Hans Jonsson**  
Nationalekonom

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

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

Grafisk form: Kommunikationsenheten  
Utgivare: Boverket  
Utgivning: 2016-11-14  
Tryck: Boverket internt  
Uppлага: 100

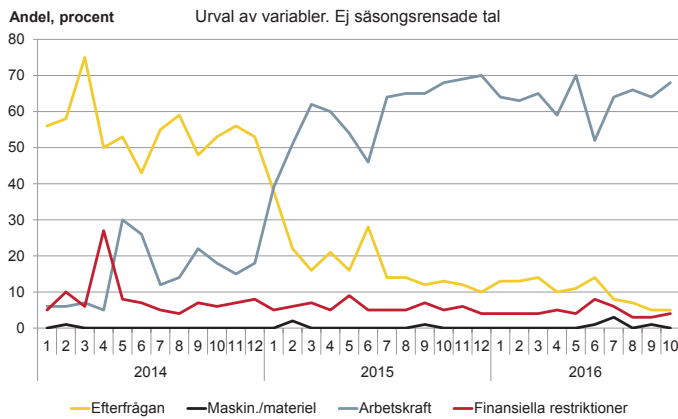
Tryck: ISBN 978-91-7563-413-5  
Pdf: ISBN 978-91-7563-414-2  
ISSN: 1650-965X

**Analysen avslutades den 1 november 2016.**

möjliga kan priserna falla. Men det kan också ge utrymme för ett ökat byggande av hyresrätter.

Stigande räntekostnader kommer först att påverka lite svagare marknader, där efterfrågan idag inte är mycket större än vad utbudet kan hantera, och där det inte heller finns möjligheter för producenterna att eventuellt minska sina marginaler.

### Brist på arbetskraft främsta hindret Främsta hinder för ökat byggande



Källa: KI, oktober 2016

Konjunkturinstitutets konjunkturbarometer visar att andelen husbyggare som anger arbetskraft som främsta hinder för ett ökat byggande ökade snabbt under 2015. Bristande efterfrågan, finansiella restriktioner eller brist på maskiner och/eller material anges i mycket liten utsträckning som främsta hinder, och efterfrågan har minskat ytterligare som hinder under tredje kvartalet i år.

Vi utgår från att kapaciteten i byggsektorn ökar framöver, men i allt långsammare takt. Enligt Sveriges Byggindustrier räknar byggföretagen med att kunna öka arbetskraften de närmaste åren. Antalet serieproducerade hus bör kunna öka efterhand, vilket kan korta produktionstiden och behovet av vissa kritiska kompetenser något. Hindren utgörs bland annat av produktionsplanerare och arbetsledande personal. Kommunernas kapacitet är svårbedömd.

### Ganska goda ekonomiska förutsättningar 2017

Förutsättningarna för en fortsatt stark efterfrågan är goda även år 2017. Tillväxten i BNP och disponibla inkomster förväntas avta, men ändå vara betydande totalt sett. Per invånare blir utvecklingen sämre, men för de flesta hushåll som har råd att efterfråga en ny bostad är ökningen troligen god. Arbetslösheten förväntas fortsätta falla. Räntorna förväntas vara extremt låga även under 2017. Eventuellt kan stigande inflationsförväntningar få ett genomslag på hushållens investeringsvilja mot slutet av året.

### Osäkerhet i omvärlden

Den politiska och ekonomiska utvecklingen i vår omvärld har en osäkerhet som är svår att värdera, och som kan utlösa en förändrad riktning, negativt, eller positivt. Till osäkerheterna hör bland annat presidentvalet i USA, Brexit, och den svaga tillväxten globalt samtidigt med hög skuldsättning och omfattande ekonomiska stimulanser.

### Ökningen av bostadspriserna har bromsat in

Prisökningen på bostadsmarknaden har avtagit betydligt. Utvecklingen under hösten verkar vara stabil. Den extremt låga räntenivån och det låga bostadsbyggandet bidrog sannolikt till den mycket snabba prisuppgången under åren 2013 till 2015. Rimligen är det nyligen införda amorteringskravet en av orsakerna till inbromsningen i år. Priserna för småhus har ökat något mer än för bostadsrätter det senaste året.

Marknaden i Stockholm förefaller nu vara mer dämpad än i Göteborg och Malmö, vilket möjligen kan ha att göra med den högre prisenivån i kombination med amorteringskrav.

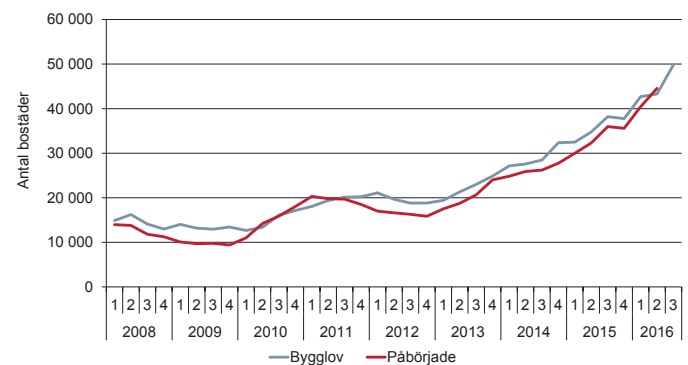
### Obruten ökning

Vi har förväntat oss att restriktioner i kapaciteten ska börja synas i statistiken över bostadsbyggande. Men ännu ser vi inte något avbrott i tillväxten av bygglov och byggstarter, totalt sett. Snarare ser vi en något accelererande takt sedan början av 2013. På kommungruppsnivå varierar dock utvecklingen över tiden.

Utvecklingen av bostadsbyggandet var överraskande stark under första halvåret, även om den stora uppräknningen för eftersläpning i inrapporteringen gör att storleksordningen är osäker.

Antalet bostäder i bygglov förefaller ha ökat i hög takt under första halvåret. Antalet bostäder med bygglov för flerbostadshus var uppskattningsvis 25 procent fler under tolv månadersperioden till och med juni 2016, jämfört med motsvarande period ett år tidigare.<sup>1</sup>

### Bygglov och påbörjade flerbostadshus Glidande tolv månaderstal. Bygglov förskjutet ett kvartal

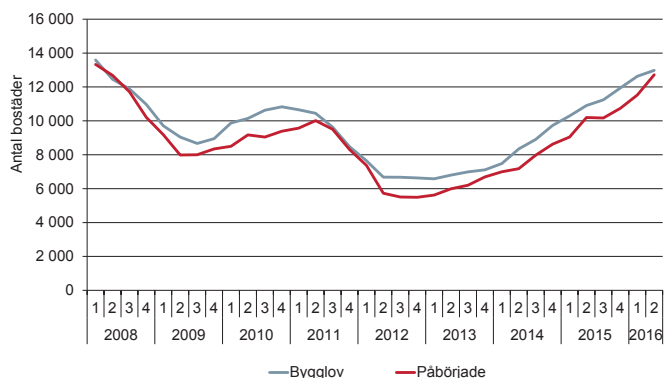


Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Byggloven för småhus ökade under samma period med cirka 20 procent i tolv månaderstakt.

<sup>1</sup> Preliminär statistik från SCB, uppräknad av Boverket.

## Bygglov och påbörjade småhus, glidande tolvmånaderstal



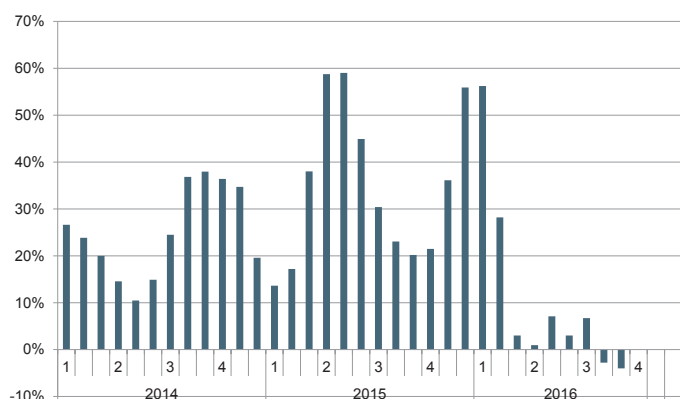
Källa: SCB, bearbetat av Boverket

## Trendbrott för styckebyggda småhus?

Den snabba ökningen av försäljningen av styckebyggda småhus förefaller ha upphört abrupt från årsskiftet 2016, enligt statistik baserad på TMF:s medlemsföretag. Vi är fortfarande osäkra på vad som utlöste det markanta trendbrottet. Vi utesluter inte att utfallet delvis kan ha att göra med statistikunderlaget i sig, som kedjas årsvis. Samtidigt visar dock TMF:s statistik att försäljningen av gruppbyggda småhus ökat betydligt.

Trendbrottet skedde ett halvår innan prisökningen för småhus avtog tydligt.

## Antal sålda styckebyggda småhus den senaste tremånadersperioden, jämfört med ett år tidigare



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

Boverkets bostadsmarknadsenkät visar att kommunerna förväntade sig en ökning av småhusbyggandet på endast 3 procent under 2017, vilket kan jämföras med förväntningen på 25 procents ökning under år 2015. Kommunernas förväntningar på småhusbyggandet på två års sikt har dock varit återhållsamma och svårare att tolka än förväntningarna på flerbostadshus.

I våra samtal med småhusföretag lyfts brist på planerad mark i attraktiva lägen som en förklaring till att försäljningen inte ökar mer. Möjligen kan en nedprioritering bland kommunerna till förmån för flerbostadshus ha påverkat utvecklingen.

## Många bostadsrättsföreningar i småhus

Vi bedömer att bolånetaket kan driva marknaden i riktning mot gruppbyggda småhus med bostadsrätt. Inom ramen för Boverkets kreditgarantier ser vi att det framöver kommer uppföras många bostadsrättsföreningar bestående av större bostadsrätter, ofta i form av rad- eller parhus, med möjlighet att ta ut högre priser än för äganderätt.

Vi bedömer att detta kan vara ett sätt att mildra kravet på kontantinsats på minst 15 procent genom att minska den initiala insatsen för den enskilde medlemmen och istället öka belåningen i föreningen. Den enskilda insatsen blir då lägre, men den totala anskaffningskostnaden inklusive delen av föreningens belåning, kan bli högre än vid köp av en äganderätt. Dessa köpare kan löpa en större ränterisk vid en räntehöjning. Medlemmen kommer då drabbas både genom att kostnaden på den egna belåningen ökar samtidigt som föreningens räntekostnad ökar, vilket medför en avgiftshöjning om avgiften är för lågt satt.

## Investeringsstöd på gång

Flera stöd för att stimulera bostadsbyggande är nu införda eller på gång.

Investeringsstöd för hyresbostäder och studentbostäder införs i två steg. Dels ett tidsbegränsat stöd för bostäder som påbörjats från och med 25 mars 2015 till och med 28 februari 2017, dels ett stöd för projekt som byggs från och med januari 2017. Det tidsbegränsade stödet träder i kraft den 15 november 2016.

Den 15 november träder även ett investeringsstöd för äldreboendestäder i kraft. Stöd kan lämnas för ny- eller ombyggnad av särskilda boendeformer för äldre, för hyresrätter för äldre på den ordinarie bostadsmarknaden, som trygghetsbostäder, samt för anpassning av gemensamma lokaler i hyres- eller bostadsrättshus. Stöd kan lämnas för projekt som påbörjats den 1 januari 2016 eller senare.

Ett statsbidrag till kommuner för att öka bostadsbyggandet har införts. Bidraget kan sökas senast den 1 oktober varje år. Rambeloppet för 2016 uppgår till 1 850 miljoner kronor. Stödet lämnas retroaktivt, för projekt som påbörjats under tolv månadersperioden från 1 augusti föregående år och tolv månader framåt. Stöd kan endast sökas av kommuner där det under en angiven period finns en nyanländ invandrare, som under en angiven period fått uppehållstillstånd, men det omfattas även av ytterligare kriterier.

Stödet fördelas i två potter. En pott utgår från ett framräknat behov för antalet nyanlända i kommunen, och lämnas för det antal bostäder som påbörjats i kommunen upp till detta behov. En pott fördelas för det antal bostäder som påbörjats utöver detta behov.

## Finansiella restriktioner för husbyggare?

I KI:s konjunkturbarometer uppges inte finansieringshinder vara något större bekymmer för husbyggare. Andelen som anger att läget är ungefär som normalt har till och med ökat något under 2016. Enligt Sveriges Byggingdustri är det bristen på arbetskraft, och inte finansieringen, som upplevs som det stora problemet bland medlemmarna.<sup>2</sup> Men bilden är långt ifrån entydig. Malmö stad menar i sin senaste Tertialrapport att både bristen på arbetskraft och kreditåttstramningar är en begränsande faktor.<sup>3</sup>

<sup>2</sup> <http://byggindustrin.se/artikel/nyhet/intresse-kreditgarantier-forbryllar-branschbedomare-23860>

<sup>3</sup> Malmö stad, stadsbyggnadskontoret, Tertialrapport 2 2016

Inom Boverkets kreditgarantiverksamhet märker vi att även om räntorna är låga och tillgången på kapital är god så har nya aktörer svårt att erhålla finansiering. Detta kan bero på att de har otillräckligt eget kapital att sätta in som insats och därför behöver låna mer än vad bankerna är villiga att bevilja på egen hand, eller att projektet och den önskade belåningen är för liten för att hanteras av de stora fastighetsfinansiärerna.

Bilden styrks av att vi ser nya aktörer och nya lösningar på utlåningssidan. Under 2016 har även antalet ansökningar om förhandsbesked på kreditgaranti från byggherrar ökat med 130 procent jämfört med motsvarande period 2015. En anledning kan vara den stora efterfrågan på bostäder, vilket ger nya aktörer möjlighet att etablera sig på marknaden, men att kreditrestriktioner gör det svårt. Då kan en kreditgaranti underlätta finansieringen och vara en trygghet både för bank och för byggherre.

### **Prognosen för 2016 och 2017 osäker**

Boverkets prognoser för 2014 respektive 2015 låg nära utfallet. Utfallet 2015 var preliminärt 4 procent över Boverkets prognos i maj och 3 procent över prognosen i november. Utfallet 2014 var 5 procent över prognosen från juni 2014.

Prognosen för 2016 och 2017 är mer osäker, bland annat beroende på osäkerheten kring utfallet för första halvåret 2016, svårigheterna att få en bild av kapaciteten inom byggsektorn, och utvecklingen av byggande på mark med tidsbegränsat bygglov.

# Samhällsekonomisk analys

## Bostadsinvesteringar driver tillväxten

Sveriges BNP-tillväxt fortsatte att växa under det andra kvartalet av 2016, men i en lägre takt jämfört med den starka uppgången under 2015. Tillväxttakten är nu nästan i nivå med genomsnittstillväxten sedan återhämtningen från finanskrisen. Bostadsinvesteringar var en av de främsta drivkrafterna för den ekonomiska utvecklingen under det andra kvartalet, samtidigt som tillväxten i hushållskonsumtion avtog.<sup>4</sup>

Konjunkturinstitutet (KI) tror att nedgången i tillväxttakten för Sverige BNP var tillfällig och att högkonjunkturen kommer att fortsätta för en tid framöver. KI prognos från augusti tyder på att BNP ökar med 3,3 procent under 2016. Nästa år förväntas dock tillväxten i investeringar att avta, vilket leder till en lägre takt i BNP-tillväxt. Hushållens konsumtion och exporten kommer då att driva den ekonomiska utvecklingen, enligt KI. Prognosen landar på en BNP-tillväxt med drygt 2 procent för 2017.<sup>5</sup>

## Årlig procentuell förändring respektive procent

|                                       | 2014 | 2015  | 2016p | 2017p |
|---------------------------------------|------|-------|-------|-------|
| BNP till marknadspris                 | 2,6  | 4,1   | 3,4   | 2,1   |
| Hushållens reala disponibla inkomster | 2,8  | 2,6   | 3     | 2,2   |
| Sysselsatta                           | 1,4  | 1,5   | 1,6   | 1,3   |
| Arbetslöshet                          | 7,9  | 7,4   | 6,7   | 6,3   |
| KPI årsgenomsnitt                     | -0,2 | 0     | 1     | 1,3   |
| Reporänta*                            | 0,00 | -0,35 | -0,50 | -0,25 |
| 10-årig statsobligationsränta         | 1,7  | 0,7   | 0,5   | 0,8   |

Källa: Konjunkturinstitutet, oktober 2016

\*Vid årets slut

## Positiva signaler från den svenska ekonomin

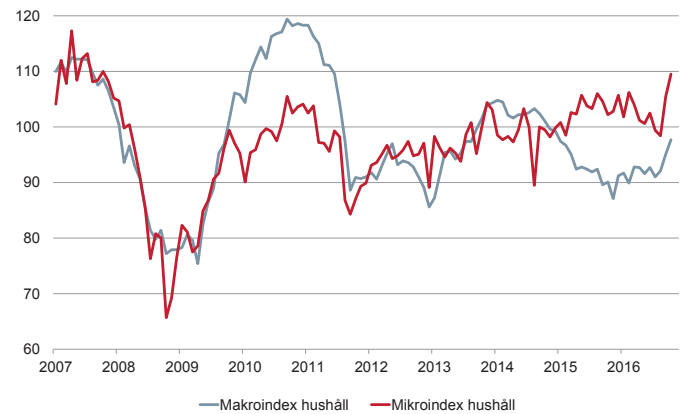
Stämningläget i den svenska ekonomin är positivt. KI:s barometerindikator ökade avsevärt under oktober månad och signalerar en starkare tillväxt än normalt. Bygandet har ökat de senaste månaderna och även orderstockarna uppges ha vuxit. Sammantaget fortsätter bygg- och anläggningsverksamheten att rapportera om ett starkare läge än det historiska genomsnittet. Bristen på arbetskraft bedöms fortfarande vara det främsta hindret för ett utökat byggande enligt byggföretagen, även om antal anställda har ökat de senaste månaderna.<sup>6</sup>

## Hushållens förtroende för egna ekonomin starkare än på nio år

Hushållens förtroende för ekonomin som helhet upplevde en kraftig ökning under oktober för andra månaden i följd. Efter ett par månader under sommaren med låga värden är nu hushållens konfidensindikator för den egna ekonomin (mikroindex hushåll) på stark frammarsch. Efter en stark återhämtning under september fortsatte mikroindex att öka i oktober, och uppgår nu till den högsta nivån sedan 2007. Den senaste månadens ökning beror till stor del på hushållens mer positiva inställning till att investera i kapitalvaror. Hushållens förtroende för den svenska ekonomin är dock sämre. Trots en god ökning i oktober ligger makroindex fortfarande under historiskt normala nivåer. Hushållen är även

pessimistiska kring den svenska ekonomin i framtiden, även om utvecklingen går åt rätt håll. För tredje månaden i följd har hushållen blivit mindre negativa och närmar sig historiskt normala nivåer.

## Stämningläget svenska hushåll



Källa: Konjunkturinstitutet, oktober 2016

Arbetslösheten är ett av de områden som hushållen har låga förväntningar på under det närmaste året. KI menar dock att andelen hushåll som tror på en ökad arbetslöshet trendmässigt har minskat under det senaste året.<sup>7</sup>

## Arbetslöshet och sysselsättning

Arbetslösheten fortsätter att minska för femte månaden i följd och på ett år har antalet inskrivna arbetslösa minskat med cirka 11 000 personer. Minskningen är speciellt synlig bland unga. Under september månad uppmättes en ungdomsarbetslöshet på 11,7 procent, vilket är den lägsta nivån på åtta år.<sup>8</sup>

Arbetslösheten är dock hög bland vissa grupper medan många företag uppger att de har brist på arbetskraft. Den misslyckade matchningen på arbetsmarknaden leder till att sysselsättningsökningen förväntas minska under kommande år, enligt KI.<sup>9</sup>

I takt med att nyanlända får uppehållstillstånd och därmed kan ingå i Arbetsförmedlingens etableringsuppdrag, räknas de som arbetslösa. Denna faktor bidrar i allra högsta grad till ökningen bland utrikesfödda arbetslösa. I dagsläget väntar ett stort antal flyktingar på uppehållstillstånd och har således ännu inte nått etableringsprogrammet.<sup>10</sup>

## Låga ränteläget består under 2017

Reporäntan ligger oförändrad på -0,5 procent, sedan sänkningen i februari tidigare i år. Långsam tillväxt och låg inflation i omvärlden fortsätter att hålla nere ränteläget. Samtidigt bidrar starka inhemska offentliga finanser och Riksbankens obligationsköp till att räntorna stannar på en historiskt låg nivå. Riksbanken fortsätter att förespråka en expansiv penningpolitik med ambitionen att

4 SCB, Sverige ekonomi, september 2016

5 KI, Konjunkturläget, augusti 2016

6 KI, Konjunkturbarometern, oktober 2016

7 KI, Konjunkturbarometern, september 2016

8 Af, Verksamhetsstatistik, september 2016

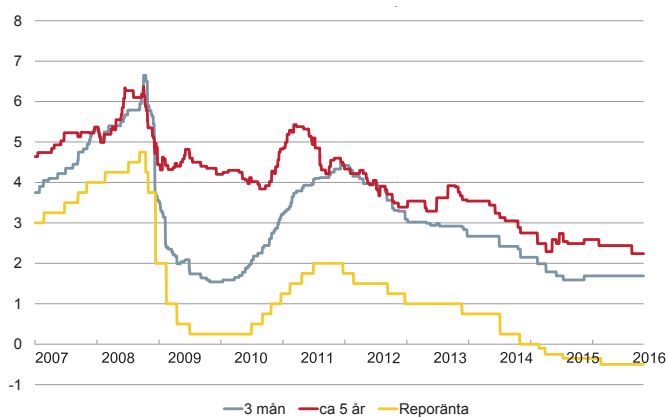
9 KI, Konjunkturläget, augusti 2016

10 Af, Verksamhetsstatistik, september 2016

stötta den svenska ekonomin och höja inflationstakten. Reporäntan bedöms vara oförändrad under 2017 och kommer först därefter att långsamt höjas, när Riksbanken bedömer att inflationen kommer att nå målet på 2 procent. Vid eventuella överraskningar kan dock penningpolitiken komma att anpassas ytterligare. Sannolikheten att räntan sänks ytterligare har ökat.<sup>11</sup>

Det skedde ingen omedelbar justering bolåneräntorna efter riksbankens sänkning av reporäntan i början av året. I augusti sänktes dock de femåriga snitträntorna från 2,44 till 2,24 procent, trots att flera bedömare trodde att den nedre gränsen var nådd. Den rörliga faktiska snitträntan är oförändrad på 1,69 procent sedan slutet på 2015.

### Bolåneräntor och reporänta



Källa: SBAB och Riksbanken

### Hushållens förväntningar på räntor och bostadspriser

Enligt KI har hushållens ränteförväntningar på ett och två år justerats ner till 2,06 respektive 2,54 procent. Samtidigt har ränteförväntningarna på fem års sikt justerats upp något sedan september, till 3,39 procent. Bostadspriserna förväntas stiga med 4,6 procent under de kommande tolv månaderna vilket är en minskning från september då den förväntade prisökningen var 5,1 procent.<sup>12</sup>

<sup>11</sup> Riksbanken, 27 oktober 2016

<sup>12</sup> KI; Konjunkturbarometern, oktober 2016

# Befolkningsutveckling och bostadspriser

## Befolkningen ökar...

Under det första halvåret av 2016 ökade befolkningen med drygt 55 000 personer. Det är närmare 20 procent fler än motsvarande period förra året. Födelseöverskottet utgör cirka 25 procent av ökningen, medan resterande del utgörs av flyttnetto.

Enligt SCB prognos från i maj kommer befolkningen att öka med i genomsnitt drygt 140 000 personer per år under de kommande fem åren. Åldersgrupperna 0-19 år och 30-39 år väntas öka kraftigt under perioden, medan gruppen 20-29 år minskar med ett par procent. Enligt prognosen kommer födelseöverskottet fortsätta att vara positivt och öka under de kommande åren. Nettomigration förväntas i prognosen avta efter 2020. Det råder dock en osäkerhet med befolkningsframskrivningar, framför allt med rådande flyktingsituation.<sup>13</sup>

## Minskat antal asylsökande under 2016 och 2017

Migrationsverket sänkte under oktober åter sina prognoser för asylsökandet. Prognosen för antalet asylsökande 2016 skrivs ned till mellan 28 000 och 32 000. Migrationsverket arbetar utifrån planeringsantagandet att 29 000 söker asyl i Sverige under 2016. Det råder större osäkerhet kring utvecklingen 2017, men även den prognosen skrivs ned. För 2017 sänks planeringsantaget till 36 700 personer, vilket är en minskning med närmare 30 procent sedan prognosen i juli.

## Svårt att tillgodose behoven

Runt om i landet rapporterar kommuner om att de har svårt att tillgodose behovet på bostäder för nyanlända. Flera kommuner har lämnat önskemål om att minska mottagandet under sommarmånaderna och skjuta på delar av mottagandet till hösten 2017. Önskemålen har medfört att nästan hälften av det planerade mottagandet har skjutits fram till perioden oktober till december.

Migrationsverket uppger att behovet av tillfälliga boendeplatser har minskat under första halvan av 2016. Det kan förklaras av att det är fler som skrivs ut ur Migrationsverkets mottagningssystem än som tillkommit. Det positiva nettot till trots kommer flera tillfälliga boendeavtal att förlängas, för att nyanlända personer ska slipa att flytta runt mer än nödvändigt.

## Ny lag begränsar anhöriginvandring

Den 20 juli trädde en ny lag i kraft som avser att begränsa möjligheten för asylsökande att få uppehållstillstånd i Sverige. Den nya lagen innebär bland annat att asylsökande som har rätt till skydd endast får uppehållstillstånd i tre år, och för asylsökande som givits statusen alternativt skyddsbehövande får uppehållstillstånd i 13 månader. Lagen begränsar även möjligheten till för asylsökande att återförenas med sin familj. Noterbart är att lagen innefattar ett krav om den som fått uppehållstillstånd måste kunna försörja sig själv och sin familj som avser flytta till Sverige. Personen måste även ordna en bostad av tillräcklig storlek och standard till sig själv och familjen. Försörjningskravet blir dock endast tvingande om familjen söker uppehållstillstånd mer än tre månader efter att personen fått uppehållstillstånd.<sup>14</sup>

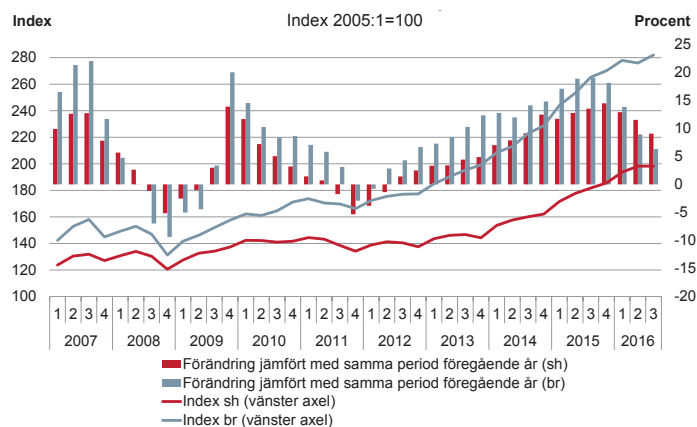
## Länstalen för 2017

I september beslutade regeringen om länsvis fördelning av mottagandet av nyanlända via anvisning för 2017. Kommunernas

anvisning ökar från cirka 20 000 för 2016, till dryga 30 000 för 2017. Utöver de nyanlända som bosätter sig via anvisning beräknas cirka 70 000 ordna med bosättning på egen hand under 2017.<sup>15</sup>

## Betydligt lugnare prisutveckling

### Småhus- och bostadsrättspriser



Källa: Valueguard HOX index samt egna beräkningar

Bostadsrättspriserna i riket minskade under det andra kvartalet i år, för första gången sedan slutet av 2011. Under tredje kvartalet ökade priserna igen och ligger på en något högre nivå jämfört med det första kvartalet. Småhuspriserna fortsatte att öka under andra kvartalet men ökningen har avstannat under tredje kvartalet. Den årliga prisökningen var under tredje kvartalet 9 procent för småhus och 6 procent för bostadsrätter enligt Valueguards HOX index. Ökningen för bostadsrätter är lägre jämfört med de senaste kvartalen och på samma nivå som under 2012. Sedan årsskiftet har både priserna på småhus och bostadsrätter ökat med knappt 4 procent.

| Område         | Bostadsrätter kr/kvm | % Δ 1 år | Småhus Genomsnittspris | % Δ 1 år |
|----------------|----------------------|----------|------------------------|----------|
| Riket          | 38 465               | + 7 %    | 2 777 000              | + 10 %   |
| Stockholm stad | 70 914               | + 4 %    | 6 918 000              | + 5 %    |
| Göteborg stad  | 45 790               | + 10 %   | 5 259 000              | + 13 %   |
| Malmö stad     | 25 554               | + 14 %   | 4 085 000              | + 7 %    |

Källa: Mäklarstatistik.

Priserna avser perioden juli 2016 — september 2016.

<sup>13</sup> SCB, befolkningsprognos, maj 2016

<sup>14</sup> Migrationsverkets hemsida <http://www.migrationsverket.se/Om-Migrationsverket/Nya-lagar-2016/Nyheter/2016-07-01-Riksdagen-har-beslutat-att-tillfalligt-begransa-mojligheten-att-fa-uppehallsstillstand-i-Sverige.html>

<sup>15</sup> Mv, Af, Lst, Prognos- och informationsbrev, september 2016



## Stora skillnader mellan utvecklingen av bostadspriserna i storstadsregionerna

Prisutvecklingen på bostäder visar stora skillnader mellan storstadsregionerna och mellan upplåtelseformerna. Nivån på bostadsrättspriserna i Stockholm stad var 4 procent högre det tredje kvartalet innevarande år jämfört med tredje kvartalet 2015. I Göteborg stad var ökningen 10 procent. Medan främst Stockholm uppvisar en mer dämpad utveckling av bostadsrättspriserna ligger Malmö stad kvar på en fortsatt relativt hög ökning med 14 procent.

Bilden är något annorlunda när det gäller småhus. I Stockholms stad var småhuspriserna 5 procent högre under tredje kvartalet, jämfört med motsvarande kvartal ett år tidigare. I Malmö var ökningen 7 procent och i Göteborg hela 13 procent. Detta kan jämföras med den genomsnittliga ökningen i riket på 10 procent.

## Ändrade regler för uppskov med kapitalvinst vid avyttring av privatbostad

Regeringen har under hösten gett ett förslag som föreslås träda ikraft den 1 januari 2017. Förslaget innebär att taket för uppskov på inbetalning av skatt vid bostadsförsäljningar slopas under en fyraårsperiod och den som köper en billigare bostad ska kunna få ett större uppskov än i dag. Enligt dagens regler är uppskovet maximalt 1,45 miljoner kronor. Förslaget innebär att denna begränsning slopas under perioden 21 juni 2016 – 30 juni 2020 för att ge incitament till större rörlighet inom bostadsbeståndet. Förslaget syftar, även till att göra det mer attraktivt att flytta till billigare bostäder genom en förändring i beräkningen av uppskovsbeloppet i dessa fall. Det senare förslaget är inte tidsbegränsat.

Effekterna av förslaget är svåra att bedöma. Det är i det nuvarande ränteläget inte särskilt förmånligt att begära uppskov eftersom det är relativt billigt att låna pengar. Det finns två situationer då det kan vara attraktivt med uppskov och det är när det finns möjlighet att placera pengarna till en bättre avkastning än kostnaden för uppskovsbeloppet vilket motsvarar en (avdragsgill) ränta på 3,25 procent. Det andra fallet när det är attraktivt att begära uppskov är när hushållet har en begränsad likviditet och behöver uppskovsbeloppet för konsumtion.

## Hushållens skuldsättning

Bostadspriserna har ökat snabbt under de senaste åren. I takt med stigande bostadspriser ökar hushållens skuldsättning. Finansinspektionen har vidtagit åtgärder för att stävja utvecklingen och minska risker, som amorteringskrav, bolånetak och riskviktsgränser för bolån. Situationen är dock inte hållbar och långt ifrån löst enligt Riksbanken. Den samlade skuldkvoten i september uppgår till 179 procent och Riksbanken bedömer att amorteringskravet inte kommer att vara tillräckligt för att dämpa hushållens skuldsättning.<sup>16</sup>

## Effekter av amorteringskravet

Den första juni infördes amorteringskrav för nya bolån. Syftet var att bromsa skuldsättningen och minska de finansiella riskerna. Bolånen fortsätter dock att öka med en årstakt på 8,3 procent (augusti), en minskning med 0,4 procentenheter sedan maj. Ökningen innan amorteringskravets införande berodde delvis på att många hushåll ansökte om lån innan amorteringskravet, lån som i många fall inte betalats ut ännu (<http://www.sydsvenskan.se/2016-08-25/hog-utlaning-trots-amorteringskrav>).

Det finns flera orsaker till att eventuella större effekter hitintills uteblivit. Många bolåneinstitut har tillämpat liknande villkor redan innan kravet infördes, vilket gör att effekterna av själva kravet begränsas. I Finansinspektionens bolåneundersökning anges att det är cirka 86 procent av dem med belåningsgrader över 70 procent som amorterar och det är cirka 51 procent bland de med belåningsgrader mellan 50 – 70 procent som amorterar. Samtidigt har tillväxten i disponibla inkomsterna och det gynnsamma ränteläget gjort att hushåll har större marginaler vilket gör att amorteringskrav i nuläget inte är alltför betungande för många hushåll.

En på förhand önskad effekt av kravet har varit att flera banker tillämpar amorteringskravet även vid byte av bank vilket inte är en del av amorteringskravet som enbart skulle röra nya lån. Det kan innebära att bolånekunder som inte amorterar kan dra sig för att byta bank eftersom det skulle innebära att hushållet skulle behöva amitera. (<http://www.svd.se/amorteringskrav-fran-banker--aven-pa-gamla-bolan#sida-1>)

## Inga bubblor men inte riskfritt

Det finns ingen bostadsbubbla men det är heller inte riskfritt, hävdar Riksbanken i en rapport i serien Penning- och valutapolitik. Den höga tillväxten och nivån på småhuspriserna kan förklaras av fundamentala faktorer, som disponibel inkomst, bostadsränta, befolkningstillväxt. Det finns således ingen uppenbar övervärdering av småhusstocken som helhet enligt denna analys. Dock visar Riksbankens rapport att det finns en risk i att tillgången till krediter bidragit till prisuppgången vilket inte är långsiktigt hållbart. En snabb och oväntad ränteuppgång skulle kunna leda till korrigeringar nedåt av bostadspriserna.

# Kraftig ökning av byggstarterna under första halvåret

Bostadsbyggandet ökade mycket snabbt under första halvåret. I statistiken ser vi ännu inga tendenser till att ökningstakten avtar. Men den stora eftersläpningen i inrapporteringen till SCB gör att det finns en betydande osäkerhet.

## Kraftig ökning under första halvåret

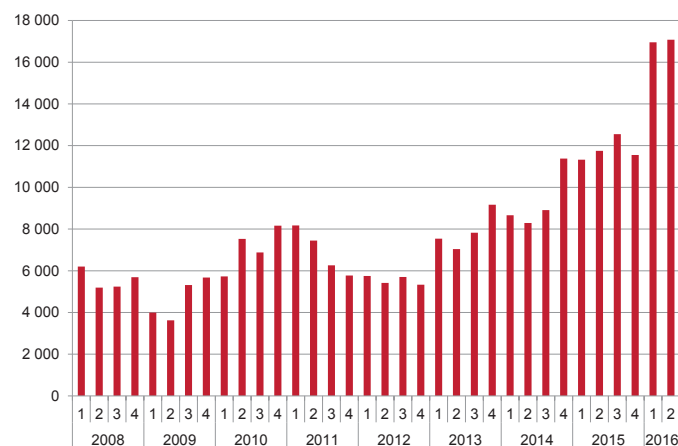
- Bostadsbyggandet har ökat snabbt, men den exakta nivån är svår att bedöma. Boverket uppskattar att det påbörjades mellan 58 500 och 61 000 bostäder under tolv månadersperioden till och med juni.
- Storgöteborg hade klart störst ökning av kommungrupperna.<sup>17</sup>
- Byggstarterna för hyresrätter minskade i landet utanför storstadsregionerna, samtidigt som bostadsrätter fortsatte att öka.

| Påbörjade bostäder 2015K3-2016K2p <sup>18</sup> |               |
|---|---------------|
| Flerbostadshus                                  | 44 500        |
| Bostadsrätt                                     | 24 200        |
| Hyresrätt                                       | 20 100        |
| Äganderätt                                      | < 200         |
| Småhus  | 12 700        |
| Total nybyggnad                                 | 57 200        |
| Nettotillskott genom ombyggnad                  | 3 600         |
| <b>Totalt påbörjade bostäder</b>                | <b>60 800</b> |

## Kraftig ökning under första halvåret

SCB angav att det preliminärt påbörjades drygt 36 000 bostäder under första halvåret, inräknat nettotillskott genom ombyggnad. Det var cirka 45 procent fler än ett år tidigare. Boverket bedömer att utfallet möjligen kan ha varit något lägre.

## Påbörjade bostäder per kvartal, säsongrensade data



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

## Både flerbostadshus och småhus ökade

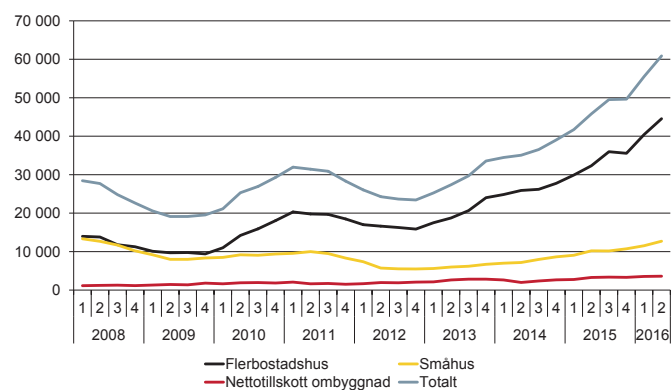
Ökningen av bostadsbyggandet var oväntat stor. Möjligen kan bostäder på mark med tillfälligt bygglov ha drivit upp takten något. Vi har dock för närvarande inga underlag för att kunna bedöma detta.

Det påbörjades uppskattningsvis 44 500 bostäder genom nybyggnad av flerbostadshus och drygt 12 500 bostäder i småhus.

Nettotillskott genom ombyggnad uppgick till cirka 3 600 bostäder, vilket var en ökning med 10 procent.

Antalet påbörjade bostäder i flerbostadshus är nu på de högsta nivåerna sedan slutet av miljonprogrammet. Under toppåren kring år 1970 var dock nivån cirka 80 procent högre än dag.

## Påbörjade bostäder, glidande tolv månaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Statistiken över bygglov och byggstarter visar ännu inga tydliga tecken på inbromsning. Byggstarterna har, totalt sett, visat en närmast något accelererande ökning på riksnivå sedan slutet av 2012. Undantaget är fjärde kvartalet 2015, beroende på ett fall i takten i Storstockholm.

## Tillväxten för hyresrätter bröts utanför storstadsregionerna

Det påbörjades preliminärt nybyggnad av cirka 20 000 hyresrätter och cirka 24 000 bostadsrätter i flerbostadshus. Till detta ska läggas nettotillskotten genom ombyggnad.<sup>19</sup>

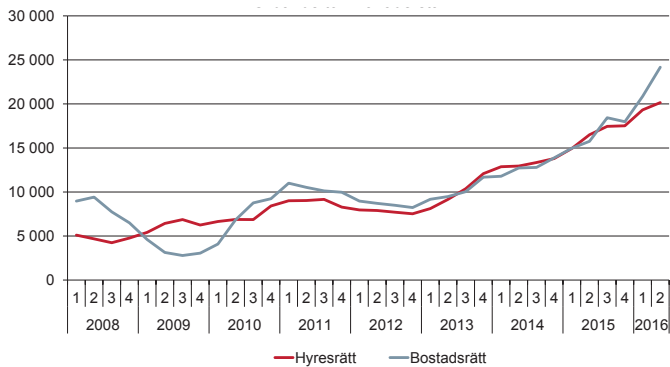
Nybyggnad av hyresrätter ökade uppskattningsvis med cirka 20 procent medan bostadsrätter ökade med cirka 50 procent jämfört med ett år tidigare.

<sup>17</sup> Osäkerheten om utfallets storlek är dock betydande.

<sup>18</sup> Boverkets beräkning med SCB:s kvartalsstatistik, och historiska data rörande eftersläpning i inrapporteringen. Månadsdata till och med augusti från SCB indikerar att utfallet kan ha varit lägre.

<sup>19</sup> 77 procent av de bostäder som färdigställdes netto genom ombyggnad var hyresrätter under femårsperioden 2010-2014, medan antalet bostadsrätter ökade under 2015, så att andelen hyresrätter under året var 57 procent.

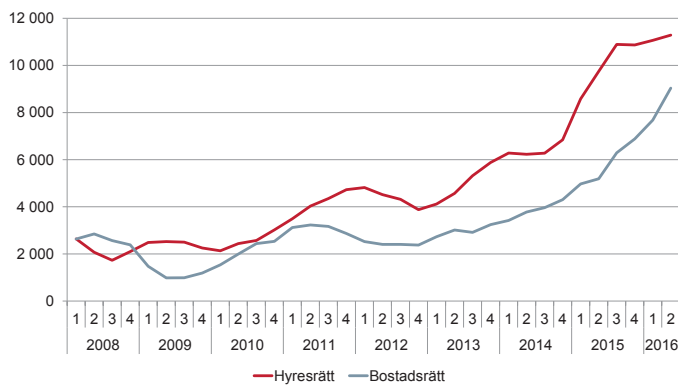
### Påbörjade bostäder i flerbostadshus, nybyggnad, glidande tolv månaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Skillnaden finns i landet utanför storstadsregionerna. Där bröts tillväxten för hyresrätter både bland större och mindre kommuner. Byggnadet av bostadsrätter fortsatte däremot att öka. Mest markant var inbromsningen i gruppen av större kommuner.

### Påbörjade bostäder, övriga riket, flerbostadshus, nybyggnad, glidande tolv månaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

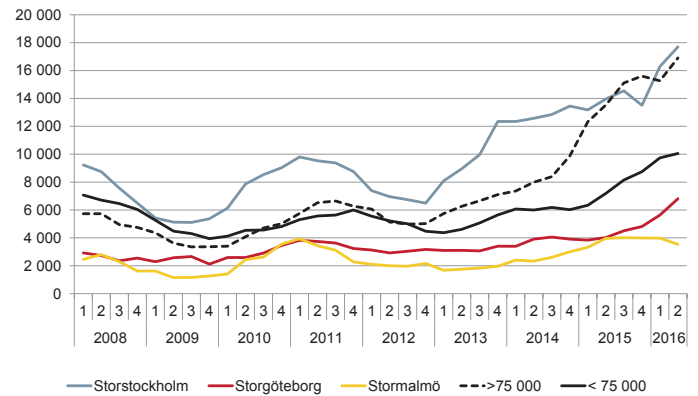
I Storstockholm, Storgöteborg och Stormalmö utvecklades det totala byggandet av flerbostadshus olika under den senaste tolv månadersperioden, men hyresrätter och bostadsrätter utvecklades någorlunda jämbördigt inom respektive region.

### Nära hälften av byggstarterna utanför storstadsområdena

Preliminärt fanns nästan 50 procent av antalet påbörjade bostäder i landet utanför storstadsregionerna.

Bostadsbyggandet ökade markant i alla kommungrupper utom i Stormalmö under den senaste tolv månadersperioden, jämfört med ett år tidigare. I Stormalmö minskade takten något enligt preliminära – och osäkra - uppgifter. Mest ökade byggtakten preliminärt i Storgöteborg.

### Påbörjade bostäder per kommungrupp, nybyggnad, glidande tolv månaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

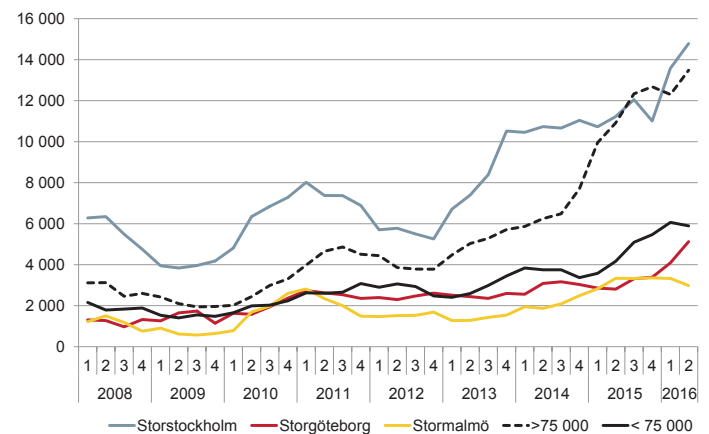
De senaste tre åren har tolv månaderstakten för nybyggnad mer än fördubblats i alla kommungrupper utom större kommuner utanför storstadsregionerna, där ökningen var betydligt större, cirka 170 procent.<sup>20</sup>

### Flerbostadshus ökade kraftigt i Storgöteborg

Jämfört med för ett år sedan har antalet påbörjade bostäder i flerbostadshus ökat betydligt i fyra av fem kommungrupper, med Stormalmö som undantag. Storgöteborg sticker ut med en kraftig ökning, preliminärt drygt 80 procent. I Storstockholm var ökningen drygt 20 procent, bland övriga större kommuner var den drygt 20 procent och bland mindre kommuner var ökningen 40 procent.<sup>21</sup>

I alla fem kommungrupperna har antalet påbörjade bostäder i flerbostadshus mer än fördubblats de senaste tre åren.

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



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

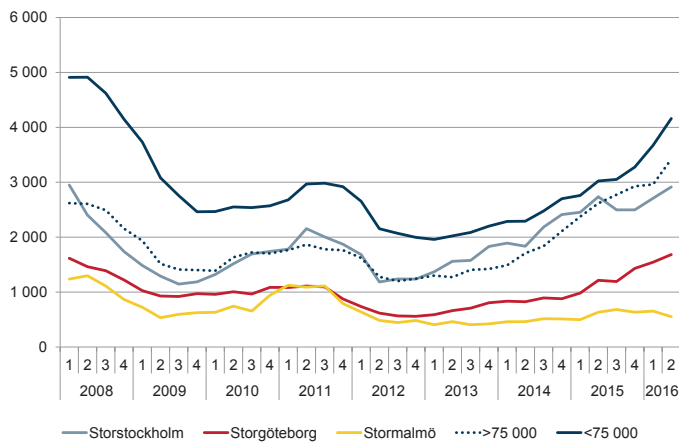
<sup>20</sup> Nettotillskott genom ombyggnad redovisas inte uppdelat på större och mindre kommuner utanför storstadsregionerna.

<sup>21</sup> Uppgifterna är dock något osäkra beroende på den stora uppräknings- och eftersläpningen av talen för eftersläpning.

## Svag utveckling för småhusbyggandet i Stormalmö

Mest småhus byggs i landet utanför storstadsregionerna. I Stormalmö har småhusbyggandet minskat kraftigt sedan toppen 2006-2007, medan nivåerna ligger ganska nära den toppen i övriga kommungrupper.

### Påbörjade småhus per region, glidande tolv månaderstal



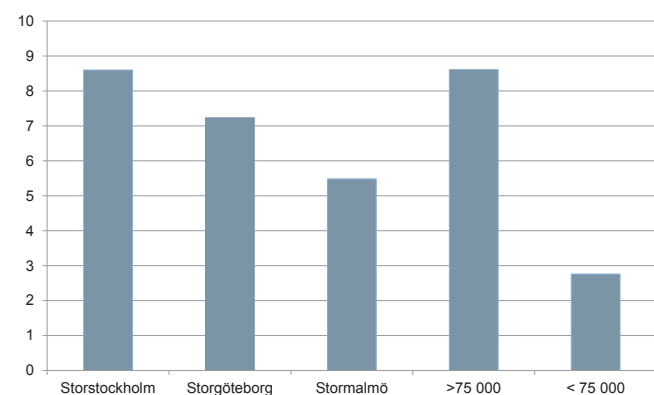
Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Jämfört med ett år tidigare ökade småhusbyggandet preliminärt med 30 procent bland större kommuner utanför storstadsregionerna och med 40 procent bland mindre kommuner. I Storgöteborg var ökningen 40 procent, medan ökningen var cirka 5 procent i Storstockholm. I Stormalmö minskade byggandet med 15 procent.<sup>22</sup>

## Cirka 8,5 påbörjade bostäder per 1 000 invånare i Storstockholm

Boverkets senaste behovsanalys från juni 2016 anger att det behöver färdigställas 710 000 bostäder under perioden 2016 till 2025. I genomsnitt motsvarar det cirka 7 bostäder per 1 000 invånare, men tyngdpunkten behöver vara under perioden 2016 - 2020. I praktiken måste antalet nya bostäder per 1 000 invånare vara markant högre i många av landets tillväxtkommuner, medan byggbehovet i genomsnitt är lägre bland de mindre kommunerna.

### Påbörjade bostäder per 1 000 invånare



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Det påbörjades preliminärt 6,1 bostäder per 1 000 invånare i landet under tolv månadersperioden till och med juni i landet, inräknat nettotillskott genom ombyggnad.

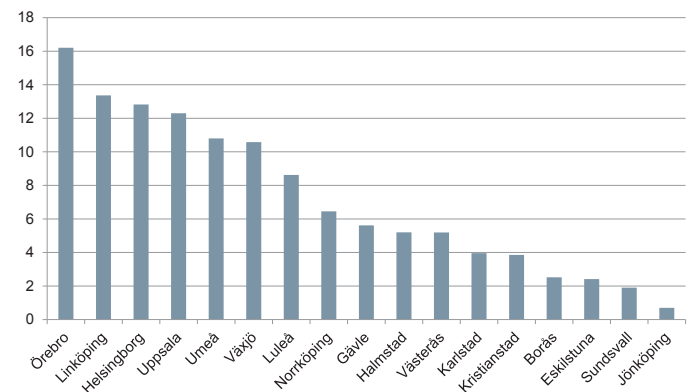
Preliminärt påbörjades cirka 8,5 bostäder per 1 000 invånare i Storstockholm under tolv månadersperioden till och med juni inräknat nettotillskott genom ombyggnad, medan kvoten var 7,2 i Storgöteborg och 5,5 i Stormalmö. Bland större kommuner utanför storstadsregionerna var kvoten i genomsnitt 8,6 men med en stor spridning mellan kommunerna. Bland landets övriga kommuner var kvoten 2,8 i genomsnitt.

## Det byggs mycket i några större kommuner utanför storstadsregionerna

I några av de större kommunerna utanför storstadsregionerna har byggtakten varit hög under senare tid, men spridningen i kommungruppen är mycket stor. I Uppsala påbörjades preliminärt cirka 2 600 bostäder, i Örebro 2 300 och i Linköping drygt 2 000 bostäder genom nybyggnad under de senaste fyra kvartalen till och med andra kvartalet 2016. I Helsingborg påbörjades nära 1 800 bostäder och i Umeå 1 300.<sup>23</sup>

I förhållande till invånarantalet påbörjades mest i Örebro, 16,2 bostäder per 1 000 invånare, vilket var ungefär lika många som ett år tidigare. Linköping, Helsingborg och Uppsala har över 12 påbörjade bostäder per 1 000 invånare medan Umeå och Växjö hamnar över 10. Men många av kommunerna har låga inrapporterade nivåer i förhållande till befolkningen, vilket framgår av diagrammet nedan.

### Påbörjade bostäder per 1 000 invånare, nybyggnad, Större kommuner utanför storstadsregionerna, 2015K3-2016K2



Källa: SCB, bearbetat av Boverket. Uppgifter till och med augusti 2016.

<sup>22</sup> Uppgifterna är dock osäkra

<sup>23</sup> Statistiken är preliminär och det kan förekomma betydande underrapporteringar från enskilda kommuner.

# Marknadsanalys Storstockholm

Förutsättningarna för en stark efterfrågan på nya bostäder är god de närmaste åren. Befolkningsstillväxten i Storstockholm har varit hög de senaste tio åren. 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 ha en betydande känslighet för räntehöjningar på några års sikt.

På utbudssidan verkar kommunernas beredskap ha ökat markant. Antalet bostäder i detaljplaneförslag för samråd till Länsstyrelsen har en mycket hög takt sedan några år tillbaka, vilket borgar för en stark beredskap.

Bostadsbyggandet ökade avsevärt under första halvåret, efter flera år med svag tillväxt. Utfallet för första halvåret är dock något osäkert. Boverket räknar med att byggandet ökar även under 2017, men i låg takt.

## Befolkningen ökade med 17 000 under det första halvåret

Storstockholms befolkning ökade med drygt 17 000 personer under det första halvåret 2016 enligt SCB. Det är cirka 10 procent fler än motsvarande period föregående år. Nettoinflyttningen från utlandet stod för cirka 47 procent av ökningen medan inrikes flyttnetto uppgick till endast 10 procent. Övriga 43 procent av ökningen utgjordes av födelseöverskottet.

Stockholms stad har under de senaste tio åren ökat sin befolkning med närmare 20 procent. Under första halvåret 2016 ökade befolkningen med 4 600 personer, vilket är 13 procent färre än ett år tidigare. Flyttningsnettot var drygt 800 personer. Utrikes nettoinflyttning ökade kraftigt och uppgick till drygt 3 400 personer, vilket är drygt 1 000 personer fler än första halvåret 2015. Samtidigt var nettoutflyttningen till övriga länet 4 100 personer.

Störst befolkningsökning utöver Stockholm stad uppmättes i Järfälla som ökade med 1 100 personer.<sup>24</sup>

Storstockholm kommer att anvisa drygt 8 700 nyanlända under 2017, vilket är en ökning med cirka 30 procent jämfört med 2016. Utöver anvisningarna tillkommer nyanlända som bosätter sig på egen hand. Per september 2016 uppgick antalet egenbosatta i Storstockholm under året till närmare 3 000.<sup>25</sup>

## Arbetsmarknadsläget

Arbetslösheten i Stockholms län var i september 3,7 procent av den registerbaserade arbetskraften, vilket är strax under riksnivån på 4 procent. Stockholm stad följer länet med 3,7 procent. Högst arbetslöshet, 6,2 procent uppmättes i Botkyrka och Södertälje. Bland utrikesfödda har arbetslösheten minskat till 8,5 procent.<sup>26</sup>

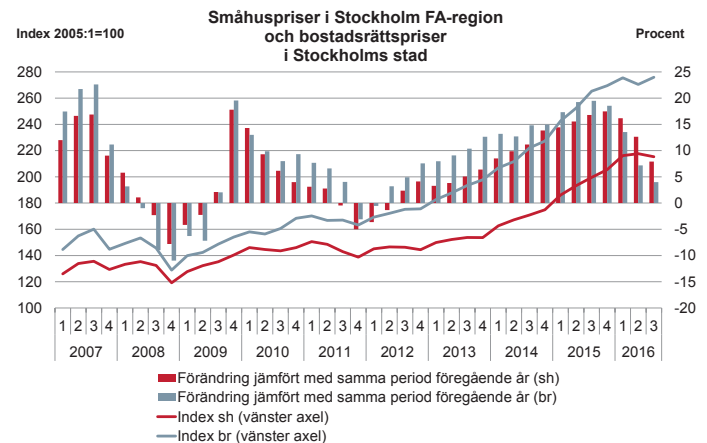
Utsikterna för Stockholms län ser goda ut. Under perioden 2016-2017 förväntas sysselsättningen öka med 57 000 personer och arbetslösheten minska. Den växande befolkningen och den starka konjunkturen bidrar till den positiva prognosen för länet som helhet. Byggverksamheten väntas vara en av stöttepelarna för utvecklingen.

Även om Stockholms län har landets högsta jobbtillväxt finns det utmaningar. Brist på arbetskraft och otillräckligt bostadsbyggande är faktorer som riskerar att påverka utvecklingen negativt. I Arbetsförmedlingens intervjuundersökning från våren 2016

framförs att bristen på arbetskraft tilltar i både offentliga och privata tjänstenärningar.<sup>27</sup>

## Mycket lugnare prisutveckling

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



Källa: Valueguard HOX index samt egna beräkningar

Bostadsrättspriserna i Stockholm stad har ökat kraftigt sedan slutet av 2012 men ökningen har avstannat sedan årsskiftet. Bostadsrättspriserna gick ned under det andra kvartalet, vilket kompensades med en uppgång under det tredje kvartalet. Den årliga prisökningen på knappt 4 procent har inte varit så låg sedan slutet av 2012. Prisökningarna för småhus i Stockholms arbetsmarknadsområde började stiga vid samma tidpunkt, men priserna har minskat sedan årsskiftet efter en nedgång under det tredje kvartalet. Den årliga prisökningen på knappt 8 procent har inte varit på så låg nivå sedan 2012.

<sup>24</sup> SCB, halvårsstatistik, 2016

<sup>25</sup> Mv, Af, Lst, Prognos- och informationsbrev, september 2016

<sup>26</sup> Af, arbetsmarknadsstatistik september 2016

<sup>27</sup> Af, prognos, juni 2016

Genomsnittspriset för en bostadsrätt i Stockholm stad var under det första kvartalet 70 900 kr/kvm, en ökning med under 2 procent sedan årsskiftet. Genomsnittspriserna på bostadsrätter var under det tredje kvartalet 4 procent högre än under motsvarande kvartal 2015 och 65 procent högre än motsvarande kvartal för fem år sedan.

| Prisutveckling jämfört med: | Småhus i Stockholms arbetsmarknadsområde | Bostadsrätter i Stockholms stad |
|-----------------------------|--|---------------------------------|
| Årsskiftet                  | 1%                                       | 2%                              |
| 1 år                        | 8%                                       | 4%                              |
| 5 år                        | 51%                                      | 65%                             |
| Genomsnittspris             | 5 129 582 kr                             | 70 914 kr/kvm                   |

Det genomsnittliga småhuspriset i Stockholms arbetsmarknadsområde var under tredje kvartalet cirka 5,1 miljoner kronor, en ökning med under 1 procent sedan årsskiftet. Småhuspriserna var 8 procent högre än under motsvarande kvartal 2015 och 51 procent högre än motsvarande kvartal för fem år sedan.

# Bostadsbyggandet i Storstockholm

## Kraftig ökning av antalet påbörjade bostäder

- Antalet påbörjade bostäder ökade kraftigt i Storstockholm under första halvåret, efter flera år med svag ökning. Storleksordningen är dock osäker.
- I tolv månaderstakt ökade byggandet betydligt mer i Stockholms stad än i övriga regionen
- Det byggs dock betydligt mer i förhållande till invånarantalet i övriga regionen än i Stockholms stad. Men det är stora skillnader mellan kommunerna.
- Andelen hyresrätter i produktionen är betydligt större i Stockholm än i övriga regionen.

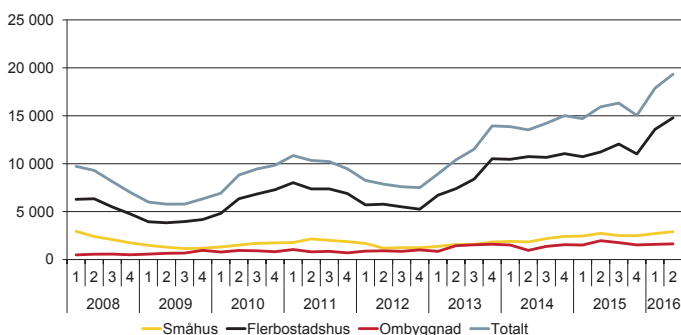
| Påbörjade bostäder i Storstockholm 2015K3–2016K2 <sup>28</sup> |        |
|--|--------|
| Flerbostadshus   | 14 800 |
| Bostadsrätt  | 9 900  |
| Hyresrätt  | 4 900  |
| Äganderätt   | 40     |
| Småhus   | 2 900  |
| Total nybyggnad  | 17 700 |
| Nettotillskott genom ombyggnad                                 | 1 600  |
| Totalt påbörjade bostäder                                      | 19 300 |

Under första halvåret påbörjades 11 000 - 12 000 bostäder i Storstockholm, inräknat nettotillskott genom ombyggnad. Antalet är osäkert beroende på den stora uppräknings som görs för eftersläpning i inrapporteringen till SCB.

Det påbörjades cirka 18 500 - 19 500 bostäder under tolv månadersperioden till och med juni, varav nybyggnad uppgick till knappt 14 000 - 15 000 bostäder i flerbostadshus, och cirka 2 900 i småhus. Nettotillskotten genom ombyggnad uppgick preliminärt till 1 600 bostäder.

Uppskattningsvis ökade antalet påbörjade bostäder i flerbostadshus med mellan 25 och drygt 30 procent jämfört med ett år tidigare. För småhus var ökningen preliminärt drygt 5 procent.

### Påbörjade bostäder, Stockholm. Glidande tolv månaderstal



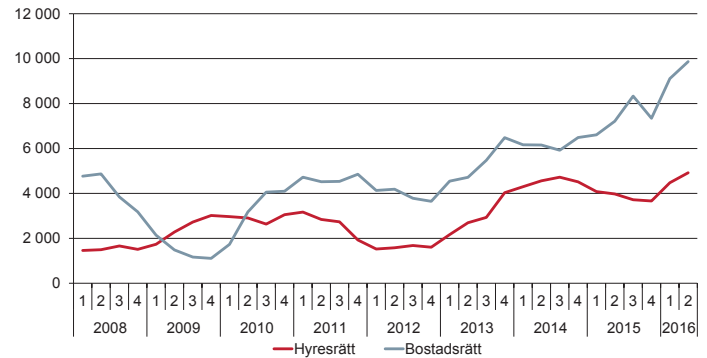
Källa: SCB, bearbetat av Boverket

### Något större ökning för bostadsrätter än för hyresrätter

Cirka 10 000 bostadsrätter påbörjades i flerbostadshus, vilket var drygt 35 procent fler än ett år tidigare. Knappt 5 000 hyresrätter påbörjades, cirka 25 procent fler än ett år tidigare.

De senaste tre åren, sedan andra kvartalet 2013, har byggandet av bostadsrätter ökat med cirka 110 procent medan hyresrätter ökat med cirka 80 procent. Men skillnaderna mellan Stockholms stad och övriga regionen är stora.

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



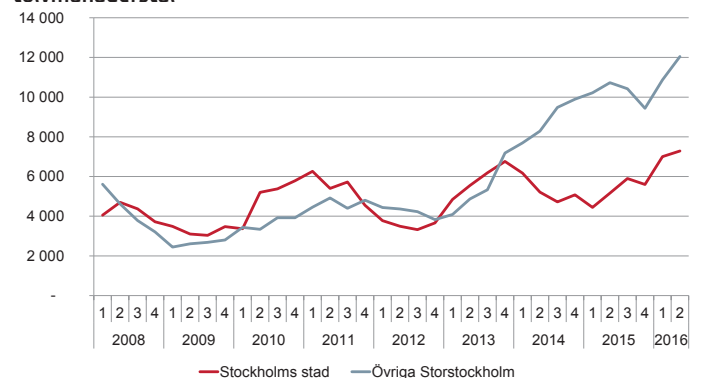
Källa: SCB, bearbetat av Boverket

### Byggandet har ökat kraftigt i övriga regionen

Byggandet har ökat kraftigt i regionen utanför Stockholms stad.<sup>29</sup> De senaste tre åren ökade antalet påbörjade bostäder i Stockholms stad med cirka 30 procent, medan byggstarterna i övriga Storstockholm ökade med cirka 140 procent.

Under den senaste tolv månadersperioden var ökningen dock klart störst i Stockholm. Jämfört med ett år tidigare ökade byggstarterna i Stockholm uppskattningsvis med drygt 40 procent och i övriga regionen med cirka 7 - 12 procent.

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



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

<sup>28</sup> Boverkets bedömning är att utfallet ligger i intervallet 18 500 - 19 500 bostäder.

<sup>29</sup> Preliminärt påbörjades cirka 7 200 bostäder i Stockholms stad och drygt 12 600 bostäder i övriga regionen under tolv månadersperioden till och med juni, inräknat nettotillskott genom ombyggnad.

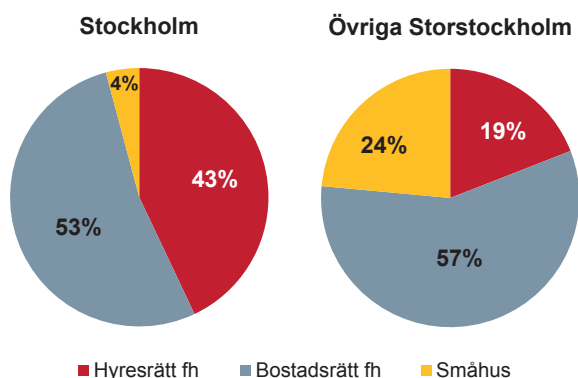
Preliminärt påbörjades cirka 7 300 bostäder i Stockholms stad och cirka 11 300 - 12 100 bostäder i övriga regionen under tolv månadersperioden till och med juni, inräknat nettotillskott genom ombyggnad.

### Stor andel bostadsrätter i övriga regionen

I Stockholms stad var andelen hyresrätter i bostadsproduktionen betydligt större än i övriga regionen.<sup>30</sup>

I Stockholm påbörjades nybyggnad av cirka 2 800 hyresrätter och cirka 3 400 bostadsrätter i flerbostadshus samt cirka 270 bostäder i småhus under tolv månadersperioden till och med juni. I övriga regionen påbörjades uppskattningsvis 2 100 hyresrätter och 6 500 bostadsrätter samt cirka 2 650 bostäder i småhus.

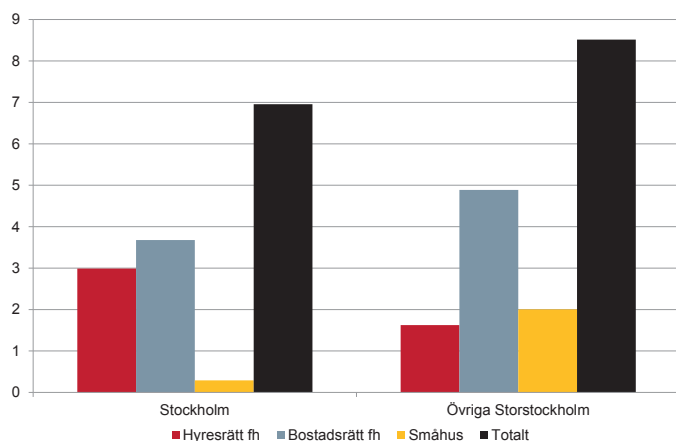
### Påbörjade bostäder i flerbostadshus fördelat på upplåtelseform 2015K3–2016K2p



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Byggnad i förhållande till invånarantalet framgår av följande diagram. Det byggs för närvarande fler hyresrätter per 1 000 invånare i Stockholms stad än i övriga regionen.

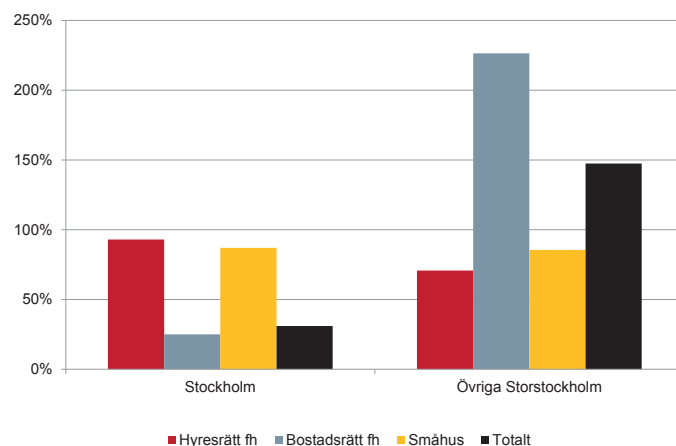
### Antal påbörjade bostäder per 1 000 invånare, nybyggnad, preliminära data 2015K3-2016K2<sup>31</sup>



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

I Stockholm ökade antalet påbörjade hyresrätter i flerbostadshus med cirka 100 procent under de senaste tre åren, medan bostadsrätter ökade med endast 25 procent. I övriga Storstockholm ökade antalet hyresrätter med cirka 110 procent, medan antalet bostadsrätter ökade med cirka 250 procent.

### Ökning av antalet påbörjade bostäder de senaste tre åren



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

### Det byggs mer än senaste behovsprognosen

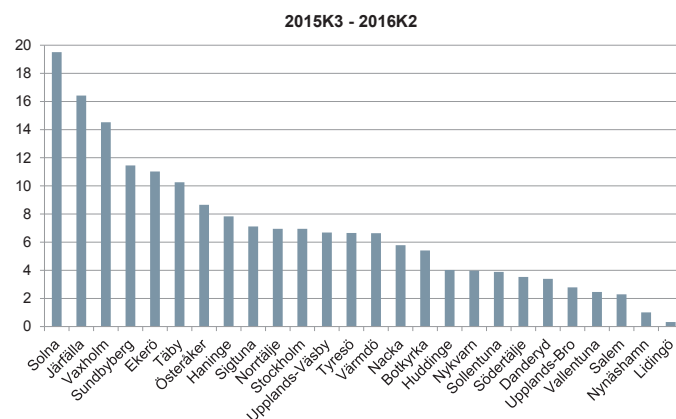
Byggstarterna är nu på en nivå som ligger över det genomsnittliga behovet för åren 2010 – 2030 i det högnivåalternativ som beräknades av Regionplanekontoret år 2012.<sup>32</sup> Den beräkningen utgick dock från en ökning av befolkningen på i genomsnitt 27 000 – 28 000 personer, alltså lägre än idag.

Preliminärt påbörjades cirka 8,6 bostäder per 1 000 invånare i Storstockholm under tolv månadersperioden till och med juni inräknat nettotillskott genom ombyggnad

Följande diagram visar preliminära uppgifter om påbörjade bostäder per kommun under de senaste fyra kvartalen till och med andra kvartalet. Sannolikt finns det underrapporteringar, som kan skilja sig mellan kommunerna. Data är hämtade från SCB i slutet av oktober, och är inte uppräknade för eftersläpning.

Statistiken så här långt indikerar att det i förhållande till invånarantalet påbörjats klart mest bostäder genom nybyggnad i Solna, Järfälla och Vaxholm. Från Lidingö rapporterades i stort sett inget bostadsbyggande.

### Påbörjade bostäder per 1 000 invånare, nybyggnad



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

<sup>30</sup> Vi har här dock inte fördelat småhus på upplåtelseform

<sup>31</sup> I uppgiften för Totalt ingår nettotillskott genom ombyggnad.

<sup>32</sup> Regional bedömning av behovet av nya bostäder i Stockholmsregionen fram till 2030. Stockholms läns landsting 2012.



# Prognos för bostadsbyggandet i Storstockholm

Bostadsmarknaden är stark i Storstockholm, driven av ett stort befolkningsstryck, låga räntor och en god konjunktur. Bostadspriserna har ökat kraftigt, även om utvecklingen har mattats av markant i år. Tillskottet av färdigställda bostäder ökar betydligt nästa år. Antalet bostäder i detaljplaner för samråd med länsstyrelsen håller en mycket hög takt, vilket borgar för en mycket god beredskap framöver. Kapaciteten inom byggsektorn utgör dock en osäkerhet.

- Boverkets prognos är att det påbörjas något under 20 000 bostäder i år och något under 21 000 bostäder nästa år i Storstockholm.
- Det innebär att byggstarterna ökar med cirka 30 procent i år och med 5 procent nästa år.

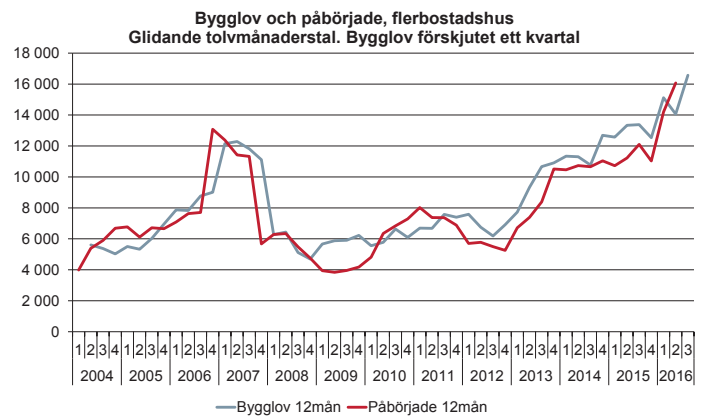
## Prognosen för 2016 skrivs upp

Vår reviderade prognos för 2016 är en avsevärd uppskrivning jämfört med vår förra prognos, som var försiktigt hållen, då byggstarterna föreföll ha minskat under andra halvåret 2015. Utfallet för 2015 var markant lägre än vad Boverkets bostadsmarknadsenkät indikerade.

Prognosen för 2016 är nu högre än vad Boverkets bostadsmarknadsenkät indikerar, till följd av den starka utvecklingen av bostadsbyggandet under första halvåret. Samtidigt finns en osäkerhet om utvecklingen. Av diagrammet nedan framgår att den uppräknade statistiken från SCB över påbörjade bostäder i tolv månaderstakt vid halvårsskiftet hamnar högre än vad byggloven indikerar. Det finns även en osäkerhet om hur stor kapaciteten är i byggsektorn.

Prognosen för 2017 svarar mot förväntningarna i Boverkets bostadsmarknadsenkät.

## Bygglov och påbörjade bostäder, nybyggnad flerbostadshus. Glidande tolvmånaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

# Marknadsanalys Storgöteborg

Befolkningen i Storgöteborg ökar stadigt samtidigt som arbetslösheten ligger under riksgenomsnittet. I Boverkets förra prognos från i maj flaggades för att de höga bostadspriserna i gör att regionen kan vara känslig för åtgärder som syftar till att begränsa skuldsättningen. Några tecken på detta syns dock inte på Storgöteborgs bostadsmarknad utan prisutvecklingen bedöms fortsätta drivas uppåt till följd av lågt utbud av bostäder i kombination med ökad efterfrågan genom kraftig inflyttning. Utbudet av bostäder kommer dock att förbättras framöver eftersom bostadsbyggandet i regionen tilltagit och förväntas öka ytterligare något under 2017. Även om ett antal kommuner överskattat byggstarterna under 2016 så finns det kommuner som gjort det motsatta, vilket gör att den förväntade ökningen är vederhäftig. Osäkerheten härrörs primärt till kapaciteten inom byggsektorn.

## Befolkningsutveckling

Storgöteborgs befolkning ökade med närmare 6 000 personer under det första halvåret av 2016 enligt SCB. Det är cirka 15 procent fler än under motsvarande period för 2015. Födelseöverskottet stod för knappt 45 procent av ökningen, medan inrikes respektive utrikes flyttnetto utgjorde 6 procent respektive 49 procent.

Göteborgs stad ökade med knappt 3 200 personer, vilket är 3 procent fler än motsvarande period föregående år. Noterbart är att utrikes flyttnetto överstiger födelseöverskottet inom Göteborg stad.<sup>33</sup>

Region Storgöteborg har under perioden januari till september tagit emot cirka 750 nyanlända på anvisning. Det nästintill en fördubbling jämfört med hur många nyanlända som kommunerna tog emot för hela 2015. Störst är ökningen för Kungsbacka som i år ökat sitt mottagande från cirka 20 personer under 2015, till dryga 100 under 2016 första nio månader.<sup>34</sup>

## Arbetsmarknadsläget

I Västra Götaland var 3,7 procent av den registerbaserade arbetskraften arbetslösa i september, vilket ligger strax under rikssnittet på 4 procent. Göteborgs stad har en något högre arbetslöshet på 4,4 procent. Noterbart är att arbetslösheten bland utrikesfödda i Västra Götaland var 11,7 procent, under rikssnittet.

Arbetsförmedlingens prognos från våren 2016 tyder på att den starka utvecklingen på arbetsmarknaden från 2015 tilltar under 2016. Sysselsättningen förväntas öka med 28 000 personer under 2016-2017. Den starka köpkraften hos hushållen i länet håller uppe det starka konjunkturläget, och under 2015 upplevde även exportindustrin ett uppsving.<sup>35</sup>

Enligt BRG, Business Region Göteborg, växer antalet sysselsatta snabbare i Göteborgsregionen än i riket. Från år 2009 och framåt så visar samtliga branscher inom Göteborgsregionen en ökning av antalet sysselsatta. Som en följd av detta fortsätter arbetslösheten att minska och är lägst bland landets storstadsregioner.<sup>36</sup>

<sup>33</sup> SCB, halvårsstatistik, 2016

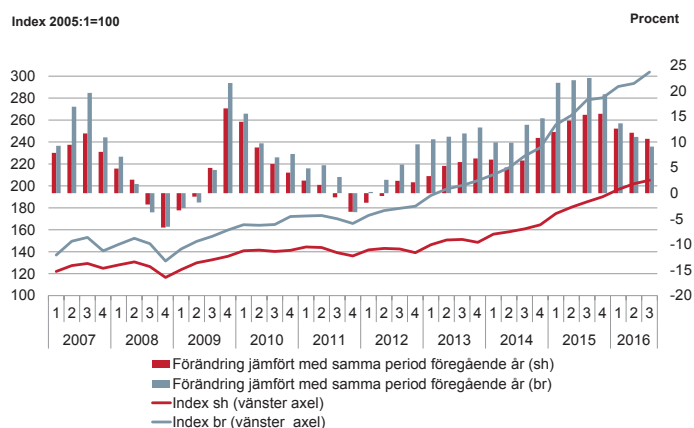
<sup>34</sup> Mv, månadsstatistik

<sup>35</sup> Af, Arbetsmarknadsutsikterna, juni 2016

<sup>36</sup> Fakta och Statistik 2016, Business Region Göteborg

## Bostadspriser Göteborg

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



Källa: Valueguard HOX index samt egna beräkningar

Bostadsrättspriserna i Göteborg stad har ökat kraftigt sedan slutet av 2012 och stiger fortfarande i snabb takt. Prisökningarna för småhus i Göteborgs arbetsmarknadsområde började på allvar ett år senare och fortsätter fortfarande. De årsvisa prisökningarna har stadigt avtagit sedan fjärde kvartalet 2014 men uppgår fortfarande 9 procent för bostadsrätter och nästan 11 procent för småhus.

Genomsnittspriset för en bostadsrätt i Göteborg stad var under det tredje kvartalet 45 790 kr/kvm, en ökning med knappt 7 procent sedan årsskiftet. Genomsnittspriserna på bostadsrätter var under det tredje kvartalet innevarande år 9 procent högre jämfört med motsvarande kvartal 2015. Bostadsrättspriserna var under det tredje kvartalet innevarande år 79 procent högre än motsvarande kvartal fem år sedan.

| Prisutveckling jämfört med: | Småhus i Göteborgs arbetsmarknadsområde | Bostadsrätter i Göteborgs stad |
|-----------------------------|---|--------------------------------|
| Årsskiftet                  | 9%                                      | 7%                             |
| 1 år                        | 11%                                     | 9%                             |
| 5 år                        | 47%                                     | 79%                            |
| Genomsnittspris             | 3 911 108 kr                            | 45 790 kr/kvm                  |

Det genomsnittliga småhuspriset i Göteborg arbetsmarknadsområde var det tredje kvartalet ungefär 3,9 miljoner, en ökning med över 9 procent sedan årsskiftet. Genomsnittspriserna på småhus var under tredje kvartalet 11 procent högre än under motsvarande kvartal 2015. Småhuspriserna var 47 procent högre än motsvarande kvartal för fem år sedan.

# Bostadsbyggandet i Storgöteborg

Bostadsbyggandet har tidigare halvår ökat klart minst i Storgöteborg i jämförelse med de andra storstadsregionerna Stockholm och Malmö. Byggstarterna har nu tilltagit och även ökningen i antalet bygglov indikerar att antalet kan komma att öka ytterligare.

| Påbörjade bostäder i Storgöteborg 2015K3 – 2016K2p |       |
|--|-------|
| Flerbostadshus                                     | 5 100 |
| Bostadsrätt  | 3 200 |
| Hyresrätt  | 1 900 |
| Äganderätt   | 0     |
| Småhus   | 1 700 |
| Total nybyggnad                                    | 6 800 |
| Nettotillskott genom ombyggnad                     | 300   |
| Totalt påbörjade bostäder                          | 7 100 |

## Kraftig ökning av byggstartar i Storgöteborg Preliminärt drygt 7 000 påbörjade bostäder

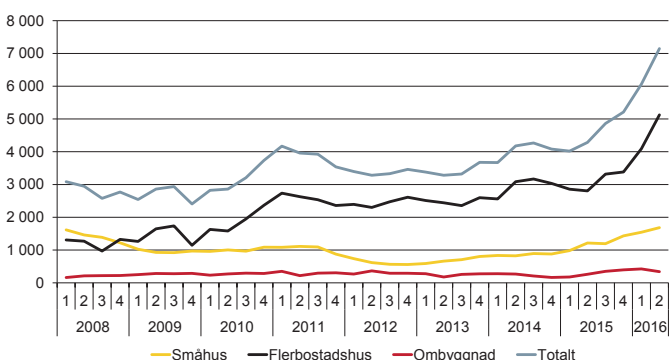
- Det påbörjades preliminärt drygt 7 000 bostäder i Storgöteborg under tolv månadersperioden till och med juni 2016. Det är cirka 65 procent fler än ett år tidigare.
- Men talen är osäkra, eftersom uppräkningsen för att kompensera för eftersläpning är stor vid SCB:s rapportering för första halvåret. Det påbörjades minst 6 150 bostäder, sannolikt klart mer.
- Takten i byggstarterna har ökat kraftigt efter halvårsskiftet 2015.
- Det byggdes betydligt fler bostadsrätter än hyresrätter.

## Nybyggnad ökade med upp till 70 procent

Efter halvårsskiftet 2015 har byggstarterna ökat kraftigt. Det påbörjades uppskattningsvis mellan 4 350 och 5 100 bostäder i flerbostadshus under tolv månadersperioden till och med juni 2016. Jämfört med motsvarande period ett år tidigare ökade antalet påbörjade bostäder i flerbostadshus preliminärt med mellan knappt 55 och cirka 80 procent. Det stora osäkerhetsintervallet beror på den uppräkningsen som vi gör för att kompensera för eftersläpning i inrapporteringen och som är särskilt stor när det gäller statistiken för första halvåret.

Småhusbyggandet har ökat betydligt sedan botten 2013. Preliminärt påbörjades mellan drygt 1 300 och cirka 1 700 bostäder i småhus under tolv månadersperioden till och med juni. Det var mellan 10 och 40 procent fler än ett år tidigare. Totalt ökade byggstarterna för nybyggnad med mellan 45 och 70 procent jämfört med ett år tidigare. Nettotillskottet genom ombyggnader ökade preliminärt med 30 procent, till drygt 300 bostäder i tolv månaderstakt.

## Påbörjade bostäder, Storgöteborg. Glidande tolv månaderstakt

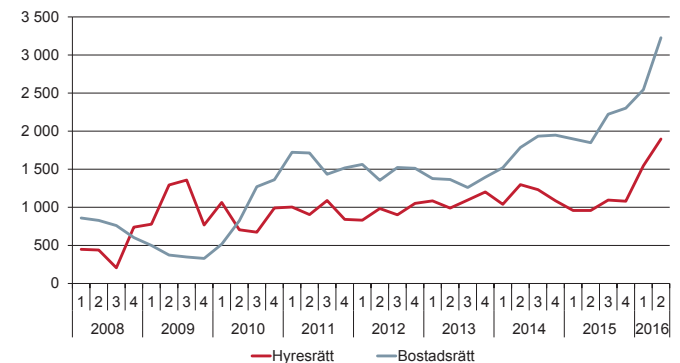


Källa: SCB, bearbetat av Boverket

## Bostadsrätter dominerar

Det är byggandet av bostadsrätter som dominerar byggandet av flerbostadshus i regionen. Det påbörjades preliminärt drygt 3 000 bostadsrätter och cirka 1 900 hyresrätter under perioden. Byggandet av hyresrätter har tagit fart under 2016. Utvecklingen efter år 2007 framgår av följande diagram.

## Påbörjade bostäder, Storgöteborg, flerbostadshus, nybyggnad. Glidande tolv månaderstakt

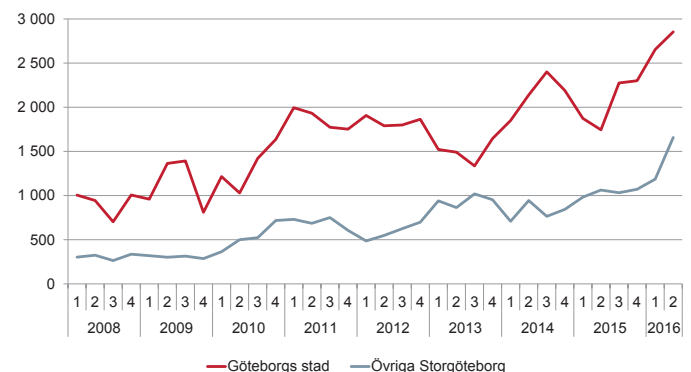


Källa: SCB, bearbetat av Boverket

## Fördubbling i övriga regionen

En försiktig uppräkningsen av statistiken indikerar att antalet byggstartade bostäder i flerbostadshus i stort sett har fördubblats bland kommunerna i regionen utanför Göteborgs stad sedan 2014. I Göteborgs stad ser vi en kraftig ökning över tiden, som dock kan vara underskattad i diagrammet.<sup>37</sup>

## Påbörjade bostäder i flerbostadshus, Storgöteborg. Glidande tolv månaderstakt



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

<sup>37</sup> I diagrammet är data för Göteborg uppräknat medan data för övriga regionen är försiktigt uppräknat för att kompensera för eftersläpning. Osäkerheten gäller främst utvecklingen de senaste två kvartalen.

**Påbörjade bostäder juli 2015 - juni 2016, bygglov september 2015 - augusti 2016, samt förväntat bostadsbyggande.<sup>38</sup>**

| Kommun        | Flerbostadshus | Småhus       | Totalt       | Bygglov <sup>39</sup> | Förväntat byggande 2016 | Förväntat byggande 2017 |
|---------------|----------------|--------------|--------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|
| Kungsbacka    | 109            | 211          | 320          | 212                   | 1 033                   | 758                     |
| Härryda       | 6              | 38           | 44           | 182                   | 295                     | 224                     |
| Partille      | 149            | 50           | 199          | 443                   | 435                     | 435                     |
| Öckerö        | 60             | 19           | 79           | 77                    | 88                      | 380                     |
| Stenungsund   | 0              | 39           | 39           | 46                    | 57                      | 159                     |
| Tjörn         | 52             | 5            | 57           | 96                    | 64                      | 152                     |
| Ale           | 86             | 144          | 230          | 218                   | 393                     | 408                     |
| Lerum         | 129            | 132          | 261          | 245                   | 253                     | 363                     |
| Lilla Edet    | 3              | 47           | 50           | 64                    | 51                      | 67                      |
| Göteborg      | 2 854          | 406          | 3 260        | 2 750                 | 2 670                   | 3975                    |
| Mölnadal      | 591            | 13           | 604          | 1 279                 | 496                     | 470                     |
| Kungälv       | 171            | 129          | 300          | 578                   | 637                     | 417                     |
| Alingsås      | 121            | 38           | 159          | 208                   | 279                     | 499                     |
| <b>Totalt</b> | <b>4 331</b>   | <b>1 271</b> | <b>5 602</b> | <b>6 398</b>          | <b>6 751</b>            | <b>8307</b>             |

Källa: SCB och Boverkets bostadsmarknadsenkät

Jämfört med ett år tidigare har byggstarterna ökat kraftigt i Göteborgs stad, men även i Mölnadal, Partille och Lerum noterar vi tydliga ökningar. Göteborgs stad dominerar produktionen av flerbostadshus, och det har även påbörjats många småhus i staden.

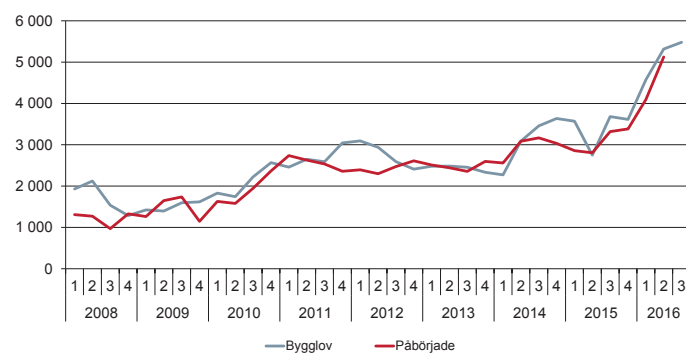
Tolvmånaderstakten för byggstartar var preliminärt långt under vad som förväntades i Boverkets bostadsmarknadsenkät för helåret 2016 i synnerhet i Kungsbacka, men även i Partille och Kungälv. Byggloven ger ännu inget stöd för att Kungsbacka ska komma i närheten av det förväntade i år, medan däremot byggloven för Partille är i paritet med bedömningen för 2016. Även Kungälv har många bostäder i bygglov vilket kan göra att byggstarterna ökar under andra delen av 2016 och därmed närmar sig det förväntade antalet.

I Mölnadal har antalet påbörjade bostäder varit högre än förväntat under tolv månadersperioden, och även sett till bygglov sticker Mölnadal ut med nära 1 300 bostäder i bygglov under tolv månadersperioden till och med juli.

### Byggloven indikerar små förändringar

Byggloven indikerar att byggandet av flerbostadshus fortsätter att ligga på en hög nivå och är preliminärt svagt ökande i tolv månaderstakt till och med tredje kvartalet.

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



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

<sup>38</sup> SCB-data är preliminära och ej uppräknade för eftersläpning

<sup>39</sup> Bygglov avser perioden september 2015 – augusti 2016.

# Prognos för bostadsbyggandet i Storgöteborg

**Kommunernas bedömningar i Boverkets bostadsmarknadsenkät visar på en kraftig ökning av bostadsbyggandet under 2017. I vissa kommuner pågår offensiva satsningar för att få fram fler bostäder och därigenom öka kommunens attraktivitet. Ett frågetecken är dock hur väl byggsektorn klarar av att öka produktionstakten ytterligare.**

## Högt tryck framöver i Göteborg

Under 2017 räknar kommunerna med att det i Göteborg ska påbörjas 3 775 bostäder i flerbostadshus mot 2 450 under 2016. Det är en prognostiserad ökning med 54 procent från en redan hög nivå. Bakgrunden till ökningen kan delvis förklaras med BoStad 2021. Fram till stadens 400-års jubileum ska det tas fram 7 000 nya bostäder utöver stadens normala bostadsproduktion. Bostäderna kommer byggas runtomkring hela Göteborg.<sup>40</sup> Startskottet för satsningen gick 2013 men det är först under 2017 som första byggstart är vilket förväntas att skapa ett högt tryck på bostadsbyggandet fram till 2021.

Ytterligare en anledning är att Älvstaden växer fram; Nordens största stadsutvecklingsprojekt. Det kommunala utvecklingsbolaget Älvstranden har som uppdrag att, genom att samverka med bl.a. invånare, myndigheter och företag, förverkliga visionen om Älvstaden som innebär att 5 miljoner kvm mark bebyggas med 25 000 nya bostäder och 45 000 nya arbetsplatser Älvstaden består av ett antal delområden som kommer att bebyggas och färdigställas etappvis fram till 2035 även om mycket ska vara klart vid Göteborgs jubileumsår 2021.<sup>41</sup>

## Många bygglov i Mölndal

Av de bostäder som påbörjades i Mölndal under 2016 kan knappt hälften härledas till Mölndals nya bostadsområde Stallbacken bredvid Åby travbana. I området ska 990 hyres- och bostadsrätter uppföras, byggnationen pågår kontinuerligt och knappt hälften är påbörjade eller färdigställda.<sup>42</sup>

Enligt Mölndals bostadsförsörjningsprogram så behöver bostadsbyggandet ligga på 500 lägenheter per år. Under 2017 till 2020 antas antalet färdigställda lägenheter öka kraftigt och ligga på mellan 650-750 per år.<sup>43</sup> Utifrån denna uppskattning sammanta-

get med det höga antalet bygglov under en tolv månadersperiod fram till juli 2016, tycks antalet förväntade byggstartar på 470 under 2017 vara i underkant.

## Vilken produktionstakt klarar byggsektorn i Storgöteborg?

I tidigare prognoser så har utfallet av antalet påbörjade bostäder varit lägre än det förväntade i Göteborg, vilket medfört att det förväntade antalet justerats ner i prognosen. Utifrån utfallet under första halvåret 2016 sammantaget med de bostadssatsningar som görs på olika håll i Storgöteborg finns dock mindre anledning att ifrågasätta det höga antalet förväntade påbörjade bostäder under 2017. Vissa kommuner underskattar det förväntade byggandet samtidigt som vissa andra gör en alltför optimistisk bedömning, men sammantaget kan prognosen vara realistisk. Samtidigt finns osäkerheten i hur mycket byggsektorn klarar av att producera då arbetskraftsbristen bedöms vara den mest begränsande faktorn för bostadsbyggandet, vilket bör speglas i prognosen.

- Boverket uppskattar att i storleksordningen drygt 6 000 bostäder kommer påbörjas genom nybyggnad i år och under 2017 beräknas 7 000 bostäder påbörjas. Därutöver påbörjas uppskattningsvis 350 - 400 bostäder per år genom ombyggnader.
- Det är främst byggandet av flerbostadshus som beräknas öka och bostadsrättens dominans över hyresrätten förväntas bestå.
- Den mest begränsande faktorn för antalet påbörjade bostäder är kapaciteten inom byggsektorn.

<sup>40</sup> <http://www.goteborg2021.com/jubileumsprojekt/bostad2021/>

<sup>41</sup> [www.alvstaden.goterborg.se](http://www.alvstaden.goterborg.se)

<sup>42</sup> <http://nyastallbacken.se/>

<sup>43</sup> Bostadsförsörjningsprogram Mölndal Stad 2015-2018

# Marknadsanalys Stormalmö

**Stormalmö fortätter växa, framförallt på grund av inflyttning från utlandet. Malmö stad fortsätter att utmärka sig både vad gäller befolkningsökning och utbud. Malmö stad står för en klar majoritet av bostadsbyggandet och prognosen är att de fortsätter hålla denna höga takt, medan utvecklingen i övriga regionen är mer osäker. Bostadspriserna i Malmö fortsätter att öka, framförallt för bostadsrätter. Men i jämförelse med övriga storstäder är prisnivån fortfarande mycket låg.**

## Fortsatt stor befolkningsökning

Stormalmöns befolkning ökade med drygt 4 000 personer under de första sex månaderna av 2016 enligt SCB. Det var drygt 65 procent fler än motsvarande period 2015. Nettoinflyttningen från utlandet stod för cirka 53 procent av ökningen medan inrikes flyttnetto uppgick till endast 2 procent. Födelseöverskottet utgjorde den resterande delen av befolkningsökningen.

Största ökningen i regionen skedde i Malmö stad, där invånarantalet steg med drygt 2 300. Dryga 50 procent av ökningen bestod av ett födelseöverskott.<sup>44</sup> Enligt prognoser fortsätter befolkningen att öka under den närmaste femårsperioden<sup>45</sup>.

Regionen har historiskt sett tagit emot ett stort antal nyanlända, framför allt i Malmö stad. Den första mars 2016 antog regeringen en lag om anvisning av nyanlända med ambitionen om att uppnå en mer rättvis fördelning av ansvaret för mottagandet. Även om Malmö stad inte anvisas nyanlända så bosätter sig många i Malmö på egen hand. Under årets första nio månader anvisades närmare 500 nyanlända till regionen. Det är en halvering jämfört med motsvarande period under 2015.<sup>46</sup>

## Arbetsmarknadsläget i Skåne län

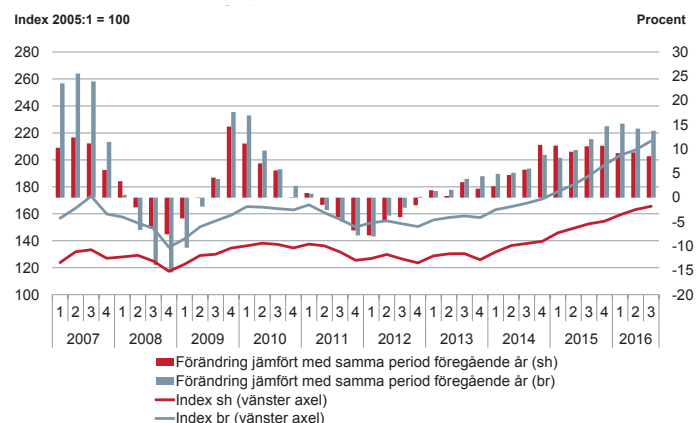
Arbetslösheten i Skåne län uppgick under september till 5,2 procent av den registerbaserade arbetskraften, vilket är drygt en procent över riksnittet på 4 procent. Malmö stad sticker ut bland landets storstäder med en arbetslöshet på 8 procent. Det innebär att Malmö är den av Sveriges tre storstäder med en arbetslöshet över riksnittet. Bland utrikesfödda är arbetslösheten ännu högre, och under september månad uppmättes 14,1 procent.<sup>47</sup>

Den höga arbetslösheten till trots bedömer Arbetsförmedlingen att sysselsättningstrenden kommer att vara positiv under de kommande två åren, även om den väntas bromsa in något under 2017. Sysselsättningen bedöms öka med 16 000 under 2016 - 2017. Dock ser Arbetsförmedlingen en stagnerande utveckling för gränspendlingen med Danmark och att det är inte längre självklart att regionen kan räkna med draghjälpen från den danska arbetsmarknaden.<sup>48</sup>

Befolkning och arbetsmarknad i Stormalmö, och framförallt Malmö stad, är tudelad. Antalet hushåll med hög utbildning och goda inkomster ökar. Samtidigt saknar stora grupper inkomst eller fast försörjning. Denna tudelning ställer höga krav på bostadsmarknaden för att utbudet ska nå olika grupper som efterfrågar en bostad.

## Bostadspriserna fortsätter öka men från låg nivå

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



Källa: Valueguard HOX index samt egna beräkningar

Bostadsrättspriserna i Malmö stad har tidigare haft en mer moderat och ojämn utveckling jämfört med Göteborg och Stockholm. Bostadspriserna har ökat stadigt sedan slutet av 2013 efter en period av stagnerade priser. Den årliga prisökningen har minskat något sedan början av året, men ligger fortfarande relativt högt jämfört med tidigare år, med 9 procent för småhus och 14 procent för bostadsrätter.

Genomsnittspriset för en bostadsrätt i Malmö stad var under det tredje kvartalet 25 600 kronor per kvadratmeter, vilket var en ökning med 9 procent sedan årsskiftet. Det var 14 procent högre jämfört med motsvarande kvartal 2015 och 37 procent högre än motsvarande kvartal för fem år sedan.

<sup>44</sup> SCB, halvårsstatistik, 2016

<sup>45</sup> Malmö stad, stadsbyggnadskontoret, lägesrapport, maj 2016.

<sup>46</sup> Mv, månadsstatistik

<sup>47</sup> Af, arbetsmarknadsstatistik, september 2016

<sup>48</sup> Af, Arbetsmarknadsutsikterna, juni 2016

Prisnivåerna är fortsatt mycket låga jämfört med Stockholm och Göteborg, samtidigt som priserna på bostadsrätter ökar mest i Malmö stad.

| Prisutveckling jämfört med: | Småhus i Malmös arbetsmarknadsområde | Bostadsrätter i Malmö stad |
|-----------------------------|--------------------------------------|----------------------------|
| Årsskiftet                  | 5 %                                  | 9 %                        |
| 1 år                        | 9 %                                  | 14 %                       |
| 5 år                        | 26 %                                 | 37 %                       |
| Genomsnittspris             | 3 050 121 kr                         | 25 554 kr/kvm              |

Källa: Valueguard HOX index samt egna beräkningar

Det genomsnittliga småhuspriset i Malmö arbetsmarknadsområde var det tredje kvartalet i ca 3,1 miljoner, en ökning med 5 procent sedan årsskiftet och med 9 procent jämfört med motsvarande kvartal 2015. Priserna var 26 procent högre än motsvarande kvartal för fem år sedan.

# Bostadsbyggandet i Stormalmö

## Svag utveckling de senaste fyra kvartalen

- Preliminärt påbörjades drygt 3 800 bostäder i Stormalmö under tolv månadersperioden till och med juni 2016. Det var cirka 5 procent färre än ett år tidigare. Men sannolikt är prognosen en underskattning
- Utfallet hittills är mycket lägre än förväntat för helåret, men byggloven indikerar en ökning i främst Malmö stad.
- Det påbörjades ungefär lika många hyresrätter som bostadsrätter.
- Småhusbyggandet ligger långt under nivåerna från 2008 och 2011.

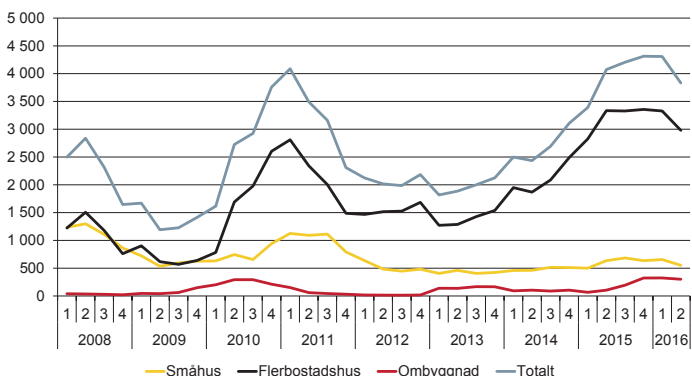
| Påbörjade bostäder i Stormalmö 2015K3-2016K2p. <sup>49</sup> |       |
|--|-------|
| Flerbostadshus   | 3 000 |
| Bostadsrätt  | 1 450 |
| Hyresrätt  | 1 550 |
| Äganderätt   | 0     |
| Småhus   | 550   |
| Total nybyggnad  | 3 550 |
| Nettotillskott genom ombyggnad                               | 300   |
| Totalt påbörjade bostäder                                    | 3 850 |

## Både småhus och flerbostadshus minskade

Statistiken över bostadsbyggandet i Stormalmö är betydligt mer osäker än i våra övriga fyra kommungrupper. De senaste tre åren har uppräkningsbehovet i den första statistiken för första halvåret varit mellan 48 och 144(!) procent. Vi använder oss här av den genomsnittliga uppräkningsprocenten för landet, som är betydligt lägre. Statistiken avseende första halvåret är mest osäker av SCB:s kvartalsrapporteringar.

Preliminärt påbörjades 3 000 bostäder i flerbostadshus under tolv månadersperioden till och med juni 2016. Det var cirka 10 procent färre än ett år tidigare. Även takten i småhusbyggandet minskade något preliminärt, då cirka 550 bostäder påbörjades. Det var knappt 15 procent färre än ett år tidigare.

## Påbörjade bostäder, Stormalmö. Glidande tolv månaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

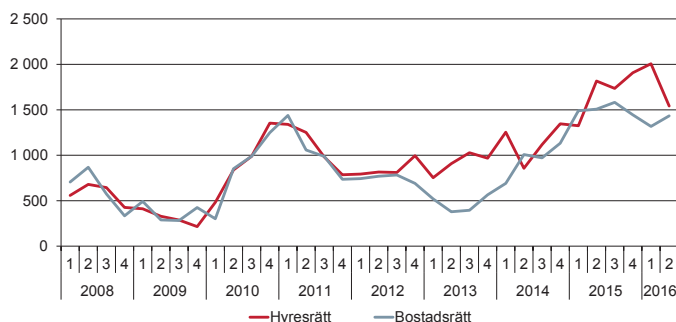
## Byggandet av hyresrätter minskade

Under andra kvartalet påbörjades endast knappt 100 bostäder med hyresrätt i flerbostadshus enligt preliminära data, vilket kan jämföras med drygt 575 under andra kvartalet 2015. Tolv månaderstakten för hyresrätter i flerbostadshus minskade därmed preliminärt till 1 550 bostäder, 15 procent färre än ett år tidigare.

Malmö stad avviker och uppger i sin Tertialrapport att byggandet av hyresrätter ligger på samma nivå som helårssiffrorna för 2015. De räknar fortsatt med ett ökat bostadsbyggande och bedömer att 2 500 bostäder kommer att byggstartas under 2016.<sup>50</sup> Tyngdpunkten i Malmö ligger i Hyllie, Västra Hamnen och i Limhamns hamnområde. MKB dominerar byggandet av hyresrätter och räknar med 500 bostäder om året.

Det påbörjades knappt 1 500 bostadsrätter i flerbostadshus under tolv månadersperioden preliminärt, vilket var marginellt färre än ett år tidigare. Inga ägarlägenheter var inrapporterade som påbörjade till SCB.

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



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

## Lågt utfall i förhållande till förväntat

Preliminärt har det under tolv månadersperioden till och med juni 2016 påbörjats 3 054 bostäder genom nybyggnad enligt ouppräknade data, medan uppräknade data hamnar på drygt 3 500 bostäder.<sup>51</sup>

Av de preliminära uppgifterna i tabellen framgår att Malmö stad dominerar produktionen av flerbostadshus kraftigt. Malmö stad uppger att de under 2015 för första gången på mycket länge byggde i takt med befolkningsökningen.<sup>52</sup> I övriga kommuner är produktionsstarterna små, förutom i Lund.

<sup>49</sup> Boverkets bedömning.

<sup>50</sup> Malmö stad, Tertialrapport 2 2016

<sup>51</sup> Notera att kommundata i tabellen på sidan 25 är ouppräknade.

<sup>52</sup> Malmö stad, stadsbyggnadskontoret, lägerrapport, maj 2016.



**Påbörjade bostäder juli 2015 - juni 2016, bygglov september 2015 - augusti 2016, samt förväntat bostadsbyggande<sup>53</sup>**

| Kommun        | Flerbostadshus | Småhus     | Totalt       | Bygglov      | Förväntat byggande 2016 | Förväntat byggande 2017 |
|---------------|----------------|------------|--------------|--------------|-------------------------|-------------------------|
| Staffanstorps | 0              | 108        | 108          | 108          | 121                     | 278                     |
| Burlöv        | 103            | 1          | 104          | 175          | 22                      | 107                     |
| Vellinge      | 12             | 60         | 72           | 104          | 409                     | 427                     |
| Kävlinge      | 100            | 31         | 131          | 99           | 224                     | 250                     |
| Lomma         | 0              | 7          | 7            | 30           | 145                     | 125                     |
| Svedala       | 40             | 4          | 44           | 64           | 96                      | 141                     |
| Skurup        | 16             | 5          | 21           | 64           | 46                      | 120                     |
| Höör          | 0              | 1          | 1            | 0            | 49                      | 140                     |
| Malmö         | 1 782          | 97         | 1 879        | 3 077        | 1 850                   | 2 100                   |
| Lund          | 440            | 42         | 482          | 491          | 1 206                   | 1 188                   |
| Eslöv         | 61             | 33         | 94           | 86           | 341                     | 179                     |
| Trelleborg    | 74             | 37         | 111          | 15           | 270                     | 200                     |
| <b>Totalt</b> | <b>2 628</b>   | <b>426</b> | <b>3 054</b> | <b>4 298</b> | <b>4 699</b>            | <b>5 255</b>            |

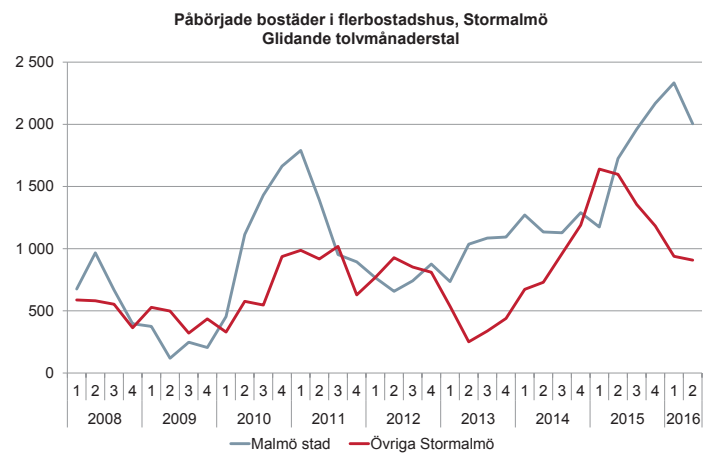
Källa: SCB och Boverkets bostadsmarknadsenkät

Utfallet som är inrapporterat till SCB under de senaste fyra kvartalen, till och med andra kvartalet, är hittills långt under vad kommunerna förväntat för 2016, enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät. Men ännu återstår andra halvårets statistik. Vanligen påbörjas färre bostäder än vad kommunerna förväntar sig, vilket vi tar hänsyn till i vår prognos. Malmö är den kommun som avviker och som påbörjat fler bostäder än vad de uppger i bostadsmarknadsenkäten. Lunds kommun bedömer att man överskattat förväntningarna kraftigt 2016 och troligtvis även 2017. I Eslöv har det kommunala bostadsbolaget flera projekt på gång, men projekten är fortfarande under planering och osäkrheten är hög. Under 2016 bedömer inte Eslöv att det kommer att påbörjas bostäder i nivå med deras bedömning i Boverkets bostadsmarknadsenkät. Prognosen för 2017 är mer realistisk utifrån beviljade bygglov.

Drygt 60 procent av alla inrapporterade påbörjade bostäder fanns i Malmö stad, medan Lund svarade för ytterligare drygt 15 procent. Övriga kommuner stod för 23 procent av byggstarterna. Bostadsmarknadsenkäten tydde på att övriga kommuner skulle stå för en större andel; 35 procent.

I rapporten Detta driver bostadsbyggandet i Skåne nämns Malmö, Lund och Helsingborg som de städer som är mest intressanta att bygga i. Men även Trelleborg, Eslöv och Landskrona lyfts fram. Eslövs beskrivs som en stad där det i stort sett enbart byggs hyresrätter nu både av privata bolag och av kommunens bolag. Utanför storstäderna är bostadsbyggandet ofta beroende av mindre aktörer.

Bristen på arbetskraft uppges som en begränsning och detta leder också till konkurrens mellan projekten. Även finansiering beskrivs som ett hinder och detta drabbar framförallt mindre bolag som bygger utanför de större städerna.<sup>54</sup>



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

<sup>53</sup> SCB-data är preliminära och ej uppräknade för eftersläpning

<sup>54</sup> Region Skåne, Detta driver bostadsbyggandet i Skåne, 2016

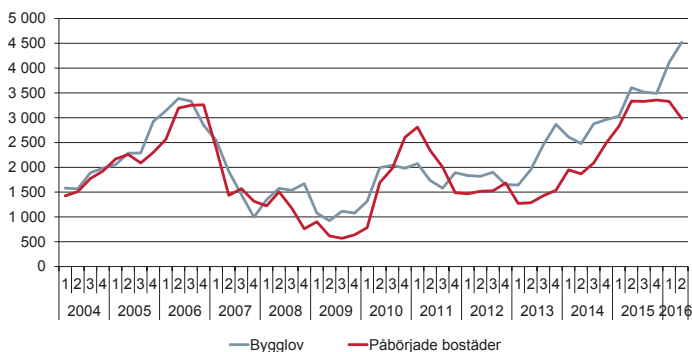
# Prognos för bostadsbyggandet

## Byggloven indikerar en betydande ökning

Byggloven för flerbostadshus indikerar att byggtakten ökar under hösten. I Malmö är antalet bostäder i bygglov avsevärt fler än i byggstarter de senaste tolv månaderna. Under januari – juli 2016 inrapporterades 1 450 bostäder i bygglov i Malmö, vilket indikerar en hög nivå under andra halvåret.

Något motsvarande ser vi inte för Lund, men redovisningen från kommunen till SCB har haft låg kvalitet under senare tid.

### Bygglov och påbörjade bostäder, Stormalmö flerbostadshus. Glidande tolvmånaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

## Malmö prognos fortsatt hög

Trots ett lägre utfall av byggstarter under 2016 är prognosen hög. Vi kan se att vissa kommuner har överskattat byggstarter medan framförallt Malmö stad fortsätter med en högre takt på både byggstarter och bygglov än vad de uppgett tidigare. Sammantaget för regionen bedöms bostadsbyggandet fortsatt positivt. Begränsningarna som Malmö stad ser framöver är arbetskraftsbrist i byggsektorn och kreditåstramningar.<sup>55</sup>

Malmö stad har satt som mål för MKB att bygga 2 250 bostäder under en treårsperiod från och med 2017, vilket kräver både byggrätter och en organisation som klarar av den kraftiga ökningen både av byggande och förvaltning. MKB uppger att organisationen redan har påbörjat anpassningen för en avsevärt högre byggtakt.<sup>56</sup>

## Stora planer på sikt i Lund

I Lund har bostadsbyggandet varit lägre än förväntat och stor osäkerhet råder rörande deras uppskattning framöver. Utifrån ett stort behov av bostäder för nyanlända har Lund startat Lundaupp-ropet för att hitta alternativa lösningar. Ett politiskt förslag är också lagt om ett Lund 3000+ i ett försök att likt Stockholm och Göteborg öka produktionen av studentbostäder.<sup>57</sup> Flera studentbostadsprojekt är också planerade, men det är byggstart först 2017-2018 varför mycket kan hända på vägen. Lund lägger mycket fokus på MAX IV och ESS och det finns även stora planer för Brunnsög och Kunskapsstråket. Men mycket är flera år bort och prognoserna blir därför väldigt osäkra. I nya områden som Brunnsög finns också en osäkerhet vad gäller vem som vill ta en högre risk och börja bygga först. Lund har även drabbats av flera större företags omställningar och flytt av huvudkontor till Malmö.

## Skåne samverkar i en osäker Öresundsregion

För att öka bostadsbyggandet i Skåne har "Vi bygger Skåne" startats upp inom ramen för Skånskt bostadsnätverk. Syftet är att öka bostadsbyggandet och målet är 6000 bostäder per år till 2030.<sup>58</sup>

Inflyttningen från Danmark har minskat de senaste åren samtidigt som utflyttningen till Danmark ökat. En faktor som kan påverka flyttmönster är de ID-kontroller som pågår vid Öresundsbron idag. Det är dock för tidigt att se vilka långvariga effekter det kan få. En annan osäkerhetsfaktor för hela Öresundsregionen är hur den fortsatta integrationen fortlöper.

<sup>55</sup> Malmö stad, Tertialrapport 2 2016

<sup>56</sup> Fastighetsnytt nr 4/2016

<sup>57</sup> www.lund.se

<sup>58</sup> Region Skåne, Detta driver bostadsbyggandet i Skåne, 2016



## Sammandrag av indikatorerna

### Byggande

- ↑ Bygglov till flerbostadshus  
Aug 2016 – aug 2015/ + 21 %  
Aug 2015 – aug 2014
- ↑ Bygglov till småhus  
Aug 2016 – aug 2015/ + 21 %  
Aug 2015 – aug 2014

### Boende

- ↑ Priser på bostadsrätter  
3 kv 2016/3 kv 2015 = + 6 %
- ↑ Priser på småhus  
3 kv 2016/3 kv 2015 = + 9 %

### Kredit

- ↓ Långa räntan, veckogenomsnitt  
SBAB 5-årig bolåneränta  
Vecka 42 2016 = 2,24 %  
Vecka 42 2015 = 2,49 %
- Korta räntan, veckogenomsnitt  
SBAB 3-månaders bolåneränta  
Vecka 42 2016 = 1,69 %  
Vecka 42 2015 = 1,59 %