

Förväntningar om fortsatt ökat bostadsbyggande

Bostadsbyggandet ökade drygt 30 procent under 2016. Preliminärt påbörjades cirka 67 000 bostäder, inräknat tillskott genom ombyggnader. Tillväxten avtar nu betydligt, enligt Boverkets prognos. I år påbörjas 72 000 bostäder och nästa år 74 500 bostäder. Styrkan i efterfrågan och kapaciteten i byggsektorn blir allt svårare att bedöma. Möjligen kan toppen nås under 2017 och byggstarterna bli färre under 2018. Produktionen förväntas öka betydligt i Storgöteborg.

Kapaciteten svår att bedöma

Många byggherrar framhåller svårigheterna att få in anbud. Brist på arbetskraft har varit det största hindret för husbyggare sedan början av 2015. I Konjunkturinstitutets barometer i mars 2017 angav över hälften detta som främsta hinder. Samtidigt svarade 20 procent att det inte fanns några hinder alls för ett ökat byggande, vilket var nära tre gånger fler än i november. Vi bedömer att ökad serieproduktion och prefabricering, fler aktörer och en fortsatt ökning av arbetskraften kan möjliggöra ett något ökat utbud framöver.

Den långsiktiga efterfrågan en osäkerhet

Den långsiktiga efterfrågan på bostäder utgör den största osäkerheten i prognosen. De nyligen införda investeringsstöden kan bidra till ett ökat byggande av hyresrätter. Amorteringskravet har minskat den krets som kan efterfråga en ny bostad. Efterhand kan marknader bli allt mer mättade, och projekt mer svårsålda. På en del marknader kan toppen vara nådd redan 2016.

På längre sikt kan räntehöjningar utgöra en betydande risk för efterfrågan på bostadsrätter och småhus. En första höjning av reporäntan kan komma 2018, och den korta bostadsräntan kan komma att fördubblas på några års sikt. De bundna räntorna kan börja stiga något redan i år.

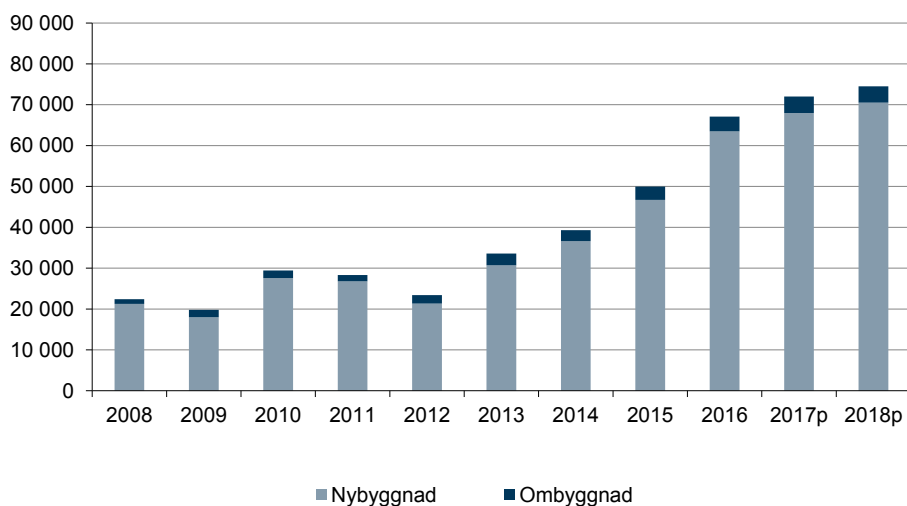
Bostadspriserna ökar i olika takt

Bostadsrättspriserna i riket har ökat med nästan 75 procent på fem år. Priserna fortsatte att stiga under det första kvartalet 2017. I Stockholmsregionen har prisökningen mattats avsevärt, medan prisökningarna åter är stora i Göteborgs- och Malmöregionerna.

Några större kommuner anger nu balans på marknaden

I Boverkets bostadsmarknadsenkät anger i år 255 kommuner att man har underskott på bostäder. Samtidigt anger Örebro, Helsingborg och Kristianstad att man nu har balans på bostadsmarknaden, totalt sett. De två första kommunerna har haft ett omfattande bostadsbyggande. Endast 71 kommuner bedömer att man kommer att ha balans på bostadsmarknaden om tre år.

Påbörjade bostäder inklusive nettotillskott genom ombyggnad



Innehåll

Byggprognos.....	2
Samhällsekonomisk analys.....	6
Befolkningsutveckling	8
Bostadspriser.....	10
Bostadsbyggande	12
Storstockholm.....	15
Storgöteborg.....	21
Stormalmö.....	26
Sammandrag	32

Prognos för bostadsbyggandet 2017 och 2018

Bostadsbyggandet ökade med över 30 procent under 2016, då preliminärt 67 000 bostäder påbörjades. Kommunernas bedömningar indikerar att det finns utrymme för ett ökat byggande även under 2017 och 2018. Uthålligheten i efterfrågan blir dock allt svårare att bedöma, samtidigt som kapaciteten i byggsektorn utgör en osäkerhet. Vi bedömer att tillväxten i byggandet avtar betydligt under 2017 och 2018, och möjligen minskar byggandet under 2018.

- I år påbörjas 72 000 bostäder och nästa år 74 500 bostäder enligt Boverkets prognos.
- Det motsvarar en ökning med 7 procent i år och 3 procent nästa år.
- Samtidigt kan det inte uteslutas att byggandet minskar något 2018.
- I ett starkare scenario kan nivåerna bli högre båda åren. År 2018 skulle i närheten av 80 000 bostäder kunna påbörjas.
- Prognosen innebär att antalet påbörjade bostäder i år kommer att vara det största på 43 år, men fortfarande vara betydligt mindre än under miljonprogrammet.

Prognos för bostadsbyggandet, maj 2017	2016 prel.	2017p	2018p
Nybyggnad			
Flerbostadshus	49 600	53 500	55 500
Bostadsrätt	24 500	25 800	26 800
Hysesrätt	24 700	27 500	28 500
Äganderätt	400	200	200
Småhus	14 100	14 500	15 000
Total nybyggnad	63 700	68 000	70 500
Nettotillskott genom ombyggnad	3 600	4 000	4 000
Totalt påbörjade bostäder	67 300	72 000	74 500

Cirka 125 000 bostäder färdigställs under 2017 – 2018

År 2016 färdigställdes 44 500 bostäder enligt preliminära uppgifter från SCB.¹ Boverket bedömer att cirka 125 000 bostäder färdigställs under åren 2017 till 2018, varav 59 000 bostäder år 2017 och 66 000 under 2018, inräknat nettotillskott genom ombyggnad.

Hysesrätter ökar mest

Vi bedömer att antalet påbörjade hysesrätter kommer att öka mer än bostadsrätter. I kommunernas förväntningar finns en betydande övervikt för hysesrätten, i synnerhet under 2017. Utfallet de senaste två åren har dock varit lågt i förhållande till förväntningarna. De införda investeringsstöden kan komma att öka utfallet, men i vilken grad det sker får bedömas efterhand. Ökningstakten för småhusbyggandet kan vara underskattad i prognosen.

Studentbostäder förväntas öka kraftigt

Byggandet av studentbostäder förväntas öka med över 50 procent under 2017. Cirka 5 500 bostäder kan komma att påbörjas. Nära hälften av den förväntade produktionen finns i Stockholms stad. Byggandet bedöms minska till cirka 4 500 år 2018, med en betydande produktion i Stockholm och Göteborg. Därutöver kan bostäder tillkomma genom ombyggnader. Sammantaget finns projekt i 39 kommuner under de två åren, enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät.

¹ Slutliga uppgifter publiceras den 4 maj 2017.

Det är vi som gör Boverkets indikatorer



Hans-Åke Palmgren
Nationalekonom, redaktör

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

Foto: Franz Feldmanis



Vanessa Liu
Nationalekonom

Samhällsekonomi, befolkning
och region Storgöteborg
Tel: 0455-35 31 38
vanessa.liu@boverket.se



Rebecka Mogren
Nationalekonom

Analys, befolkning och
region Stormalmö
Tel: 0455-35 33 42
rebecka.mogren@boverket.se



Hans Jonsson
Nationalekonom

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

Foto: Franz Feldmanis



Anna Dyberg-Ek
Civilekonom

Kreditmarknad
Tel: 0455-35 33 71
anna.dyberg-ek@boverket.se

Foto: GoBrave



Lisa Borgström Åkesson
Företagsekonom

Kreditmarknad
Tel: 0455-35 32 91
lisa.borgstromakesson@boverket.se

Foto: Franz Feldmanis

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

Grafisk form: Kommunikationsenheten
Utgivare: Boverket
Utgivning: 2017-05-08
Tryck: Boverket internt
Upplaga: 100

Tryck: 978-91-7563-464-7
Pdf: 978-91-7563-465-4
ISSN: 1650-965X

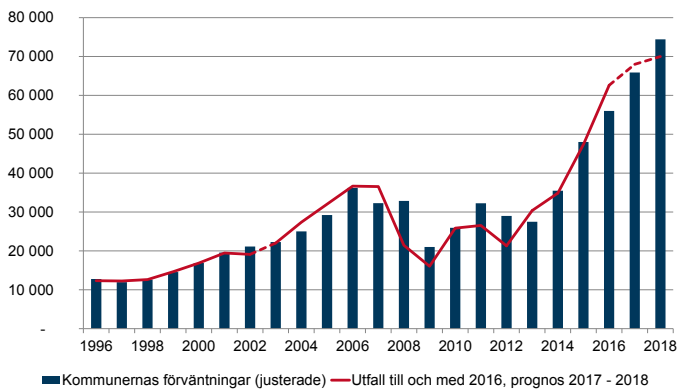
Analysen avslutades den 24 april 2017.

Fortsatt ökning av förväntat bostadsbyggande

Kommunernas bedömningar av antalet påbörjade bostäder är en utgångspunkt för Boverkets prognos. Förväntningarna har ökat kraftigt efter 2013. Bedömningarna i årets enkät indikerar att det finns förutsättningar för ett ökat bostadsbyggande.

Utfallet har understigit det förväntade² främst under finanskrisen 2008 samt under eurokrisen 2011 – 2012. År 2016 blev utfallet betydligt större än vad enkäten indikerade, vilket också innebar att Boverkets prognos var för låg. Detta skulle kunna bero på att marknadsaktörerna ansträngt sig för att öka volymerna, men även på att kommunerna i genomsnitt blivit bättre på att bedöma utvecklingen.

Förväntat bostadsbyggande i Boverkets bostadsmarknadsenkät (justerat för överskattning) och utfall. Nybyggnad.



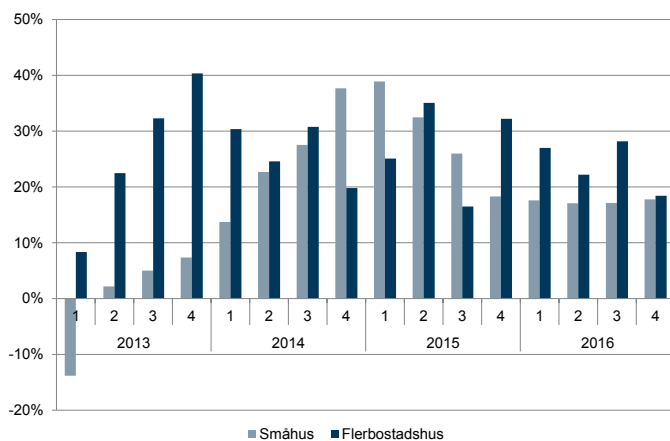
Källa: Boverkets bostadsmarknadsenkät och SCB

Byggloven ökar

Tolv månaderstakten för antalet påbörjade bostäder har ökat i stort sett linjärt sedan början av 2013. Ännu ser vi inga starka tecken på lägre tillväxt i produktionen.

Antalet bostäder i bygglov indikerar en ökning av byggstarterna under första halvåret 2017. Antalet bostäder i bygglov för flerbostadshus och för småhus ökade uppskattningsvis med 18 procent i tolv månaderstakt, enligt SCB:s statistik för 2016. Statistiken till och med februari 2017 tyder på en betydande ökning.

Bygglov, årlig ökningstakt



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Efterfrågan mest svårbedömd

Behovet av bostäder är stort. Det har byggts otillräckligt i förhållande till befolkningsökningen under snart tio års tid. Befolkningstillväxten förväntas vara hög under överskådlig tid. Men hur mycket som byggs beror på efterfrågan, som är den mest svårbedömda faktorn på sikt i Boverkets prognos.

Förutsättningarna i samhällsekonomi inför 2017 och 2018 är goda. Arbetsmarknaden utvecklas starkt, och hushållens konsumtion förväntas öka i god takt. Bostadsprisernas nivå och utveckling indikerar en stark betalningsvilja i dagsläget, totalt sett. Flera investeringsstöd har nyligen införts.

Vi utgår från att efterfrågan kommer att vara betydande totalt sett under prognosperioden, även om den kan försvagas efterhand som allt större volymer kommer ut på marknaden och räntehöjningar närmar sig. På några marknader kan toppen vara nådd. På andra marknader kan produktionen börja ta fart först i år.

Räntehöjningar en betydande risk

På sikt utgör förväntade och faktiska räntehöjningar en risk för efterfrågan på bostadsrätter och småhus. En minskad efterfrågan på bostadsrätter kan dock samtidigt öka utrymmet för att bygga hyresrätter till rimliga priser. En första höjning av reporäntan kan komma under 2018, och den korta bostadsräntan kan komma att fördubblas på några års sikt. De bundna räntorna kan komma att börja öka redan i år enligt SBAB:s bedömning³.

Investeringsstödens effekt går ännu inte att bedöma

Flera stöd för att stimulera bostadsbyggande är nyligen införda, varav ett stöd huvudsakligen varit retroaktivt verkande. Ännu går det inte att bedöma hur stora effekterna blir på bostadsbyggandet av dessa stöd. Intresset för stödet är dock stort, enligt Boverkets bedömning. Till och med mars har inrapporterats ansökningar för knappt 5 800 bostäder. Inrapporteringen har dock en viss eftersläpning.

Fler byggare anger att det inte finns hinder

Många aktörer framhåller brist på kapacitet, i synnerhet på vissa kvalificerade tjänster, som hinder för ett ökat byggande. Det avspeglar sig även i brist på anbud och ökade priser. Bland annat SABO har framhållit svårigheten att få tillräckligt många, eller ens några, anbud.

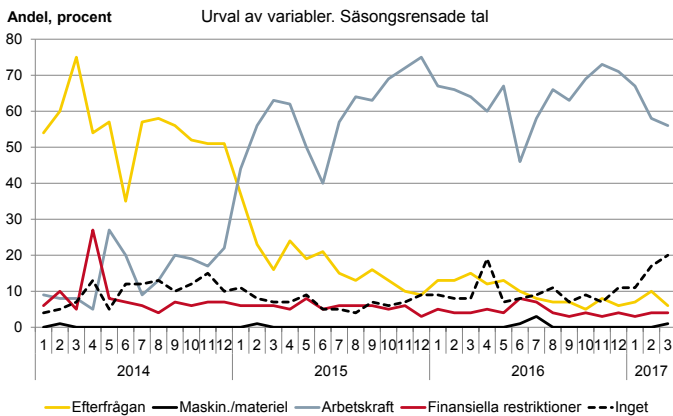
Brist på arbetskraft har varit det största hindret för husbyggare sedan början av 2015 enligt Konjunkturinstitutets (KI:s) barometer. I mars 2017 angav 56 procent detta som främsta hinder. Men de senaste fyra månaderna ser vi även en tendens till lättnader. I mars svarade 20 procent att det inte fanns några hinder alls, vilket var nära tre gånger fler än i november.

I de senaste månadernas undersökningar redovisar husbyggarna även att sysselsättningen ökat något mer än normalt, om än inte i den omfattning som planerats.

² Justerat för uppskattad överskattning.

³ SBAB: Boräntenytt Nummer 3. 28 mars 2017.

Hinder för ökat byggande, husbyggare



Källa: KI, mars 2017

Vi räknar med att produktionskapaciteten ökar, men i långsam takt. Det kan ske inte minst genom en ökad serieproduktion och prefabricering, som i sin tur kortar byggtiderna och minskar behovet av bristyrken som produktionsledning och utbildad byggarbetskraft. Boverket arbetar med ett uppdrag som syftar till att underlätta produktionen av serietillverkade hus. Vi antar även att antalet aktörer ökar något.

Hinder enligt kommunerna

I Boverkets bostadsmarknadsenkät får kommunerna ange de tre främsta hindren för bostadsbyggande. Föga överraskande kommer höga produktionskostnader överst, följt av brist på detaljplan på attraktiv mark och svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor.

Endast 26 kommuner ser brist på byggarbetskraft som ett av de tre främsta hindren. Av dessa var fyra i Storstockholm, två i Storgöteborg och tre i Stormalmö. Bland de större kommunerna utanför storstadsregionerna har sju angett detta som ett av de tre främsta hindren. Det är dock svårt att bedöma i vilken mån kommunerna har kunskap om detta.

Indikationer på kreditåtstramning

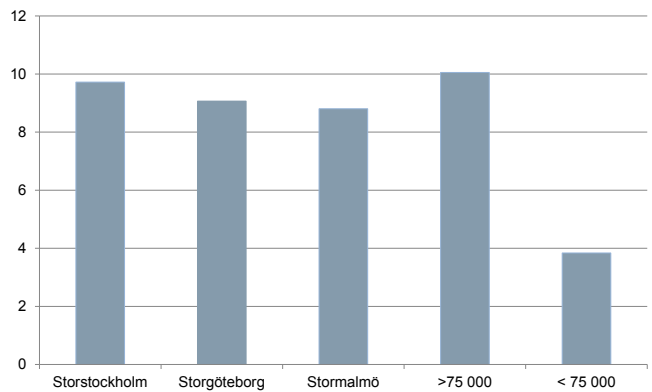
Inom Boverkets kreditgarantiverksamhet märks en ökning av antalet nya aktörer på kreditmarknaden som vill teckna ramavtal med Boverket. Dessa är oftast nya på kreditmarknaden. Det kan vara en indikation på att större långgivare har blivit mer återhållsamma med finansiering, främst avseende projekt där byggherren är mindre och/eller relativt ny inom bostadsutveckling.

Ytterligare ett tecken är att den ökning i antalet förhandsbesked om kreditgarantiavtal som vi tidigare rapporterat om fortsätter, samtidigt som antalet tecknade garantiavtal ökar. Under första kvartalet 2017 ökade antalet ansökningar om förhandsbesked med 183 procent jämfört med första kvartalet 2016. Antalet tecknade avtal om kreditgaranti ökade med 33 procent under första kvartalet 2017 och ökningen i volym var hela 89 procent.

Toppen kan vara nådd på några marknader

Boverkets prognos för 2018 innebär att det i samtliga kommungrupper, utom gruppen av mindre och medelstora kommunerna utanför storstadsregionerna, i genomsnitt påbörjas mellan cirka 8,5 och drygt 10 påbörjade bostäder per 1 000 invånare år 2018. Totalt i landet påbörjas cirka 7,3 bostäder per 1 000 invånare under året.

Påbörjade bostäder per 1 000 invånare. Prognos 2018



Förväntningarna bland kommungrupperna bör ställas mot restriktioner i form av kapacitet och efterfrågan, som kan skilja sig åt. Toppen för bostadsbyggandet kommer sannolikt att nås vid olika tidpunkt på olika marknader.

I Boverkets bostadsmarknadsenkät förväntas bostadsbyggandet öka klart mest i Storgöteborg mellan 2016 och 2018, men i flertalet kommungrupper finns förväntningar om betydande öknings. Minst öknings totalt sett förväntas i gruppen av större kommuner utanför storstadsregionerna, där byggstarterna kan ha passerat toppen i några kommuner. Samtidigt förväntas ett ökat byggande i många av de större kommunerna. I år anger Örebro, Helsingborg och Kristianstad balans på bostadsmarknaden totalt sett, men inte för alla grupper.⁴

På de starkaste marknaderna, som centrala kommuner i Stockholms- och Göteborgsregionen, kommer efterfrågan sannolikt att vara stark under lång tid framöver. Men även här kan yttre faktorer, i synnerhet ränteutvecklingen, kunna påverka negativt.

I Storstockholm var produktionen mycket hög redan under 2016, och här är det osäkert om kapaciteten kan öka ytterligare, totalt sett, eller om byggstarterna minskar något under 2017. I Storgöteborg var produktionen i förhållande till invånarantalet däremot jämförelsevis låg under 2016, och en kommande ökning av produktionen har aviserats under lång tid. Här är också prisutvecklingen fortsatt stark.

71 kommuner bedömer att marknaden kommer att vara i balans om tre år

I Boverkets bostadsmarknadsenkät bedömer 71 kommuner att marknaden kommer att vara i balans om tre år, totalt sett. 44 av dessa anger i dagsläget att man har underskott på bostäder. För det stora flertalet av kommunerna som idag har underskott förväntas alltså inte balans på tre års sikt.

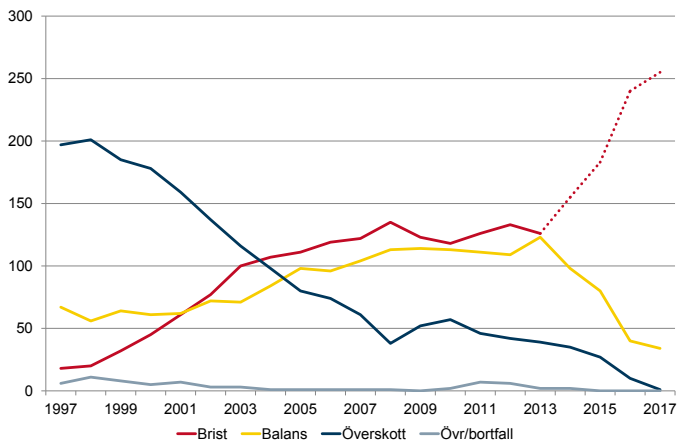
Enligt enkäten bedömer en kommun i Storstockholm att marknaden når balans, två kommuner i Stormalmö men ingen i Storgöteborg. Bland övriga större kommuner bedömer Örebro, Helsingborg, Kristianstad och Umeå att det kommer vara balans totalt sett. Örebro bedömer att det även kommer att vara balans i centralorten.

⁴ Boverkets bostadsmarknadsenkät 2017.

Kraftig ökning av kommuner med underskott de senaste åren

Under åren 2003 – 2013 var antalet kommuner som angav bostadsbrist i Boverkets bostadsmarknadsenkät förhållandevis stabilt. Men efter år 2013 har antalet kommuner som anger att man har underskott på bostäder ökat kraftigt. Det avspeglar sannolikt ökningen av befolkningstillväxten under perioden. Bland dessa finns många mindre och medelstora kommuner. Notera dock att frågan är något annorlunda formulerad efter 2013.

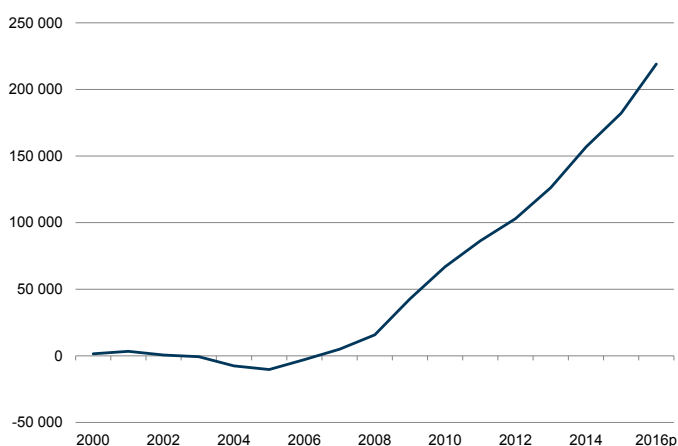
Bostadsmarknadsläget 1997 - 2016. Kommunernas bedömningar



Källa: Boverkets bostadsmarknadsenkät

En beräkning av den ackumulerade differensen mellan årliga tillkomna behov av bostäder, baserad på total befolkningsutveckling och beståndsförändring visar en likartad och samtidigt något annorlunda bild. Här växer underskotten linjärt i snabb takt efter 2008. Notera dock att beräkningen endast kan ge en indikativ bild av utvecklingen.

Ackumulerad differens mellan årliga tillkomna behov och beståndsförändring



Källa: En metod för bedömning av bostadsbyggnadsbehovet. Boverket Rapport 2016:32.

Under ett antal år framöver behöver bostadsbyggandet hålla en mycket hög nivå. Byggandet kommer sannolikt komma i fas med befolkningstillväxten på allt fler håll. Men till det ska läggas en sedan länge uppbyggd obalans mellan behov och utbud, som kan börja betas av under prognosperioden.

Utmaningen på sikt

Utmaningen på sikt är att få till tillräckliga byggvolymen för en fortsatt snabbt växande befolkning, när den starkaste efterfrågan har mötts eller när stigande räntekostnader eller andra marknads-påverkande faktorer påverkar utvecklingen. För kommuner, byggherrar och producenter gäller det att skapa förutsättningar för en nyproduktion där kvalitet, priser och hyror är attraktiva för hushåll även med lite lägre inkomster. Då breddas basen för produktionen sannolikt avsevärt. Vi bedömer att ett ökat antal aktörer har inriktat sig på att ta fram projekt även för dessa segment.

Samhällsekonomisk utveckling

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

Fortsatt stark högkonjunktur i Sverige

Sveriges ekonomi växte med 3,3 procent under 2016. Bostadsinvesteringarna och den offentliga konsumtionen drev utvecklingen under större delen av året.⁵ Bostadsinvesteringarna ökade totalt sett med 17 procent 2016. Nybyggandet av bostäder ökade med hela 35 procent samtidigt som ombyggnadsinvesteringarna minskade. Konjunkturinstitutet (KI) bedömer att BNP-tillväxten förblir stark men något avtagande framöver. I år väntas den landa på 2,5 procent och 2018 på 2,1 procent.⁶

Årlig procentuell förändring respektive procent

	2015	2016	2017p	2018p
BNP till marknadspris	4,1	3,3	2,5	2,1
Hushållens reala disponibla inkomster	2,6	3,0	2,4	1,8
Sysselsatta	1,4	1,5	1,7	0,8
Arbetslöshet	7,4	6,9	6,7	6,5
KPI årsgenomsnitt	0,0	1,0	1,5	1,6
Reporänta*	-0,35	-0,50	-0,50	-0,25
10-årig statsobligationsränta	0,7	0,5	0,8	1,4

Källa: Konjunkturinstitutet, mars 2017

*Vid årets slut

Byggkonjunkturen bromsar in 2017

Byggföretagen fortsätter vittna om en mycket starkare utveckling än normalt i KI:s konjunkturbarometer.⁷ Husbyggarnas anställningsplaner ökade i mars, samtidigt som byggförväntningarna justerades ner något. KI bedömer att uppgången i bostadsinvesteringarna nu bromsar in betydligt och att de når 6,3 procent 2017 och 3,4 procent 2018. Som förklaring pekar man på att kapacitetsutnyttjandet i ekonomin är mycket högt och att bristen på arbetskraft inom vissa yrkesgrupper är stor.⁸

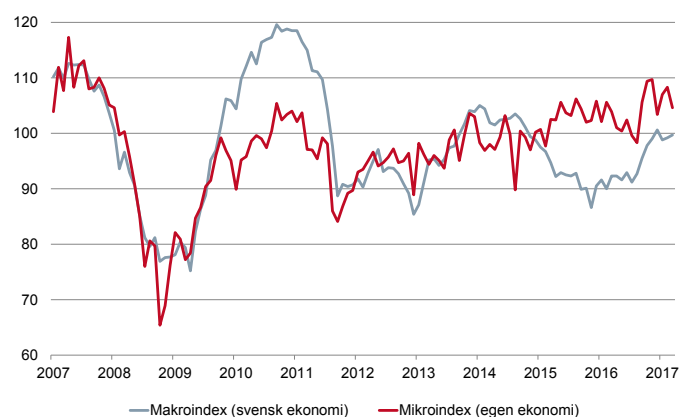
Antalet sysselsatta ökade för sjunde året i rad

Högkonjunkturen återspeglas i en fortsatt stark arbetsmarknad. Under 2016 ökade antalet sysselsatta i åldern 15-74 år för sjunde året i rad och arbetslösheten föll med 0,5 procentenheter ned till 6,9 procent.⁹ Inflödet av nya arbetssökande genom Arbetsförmedlingens etableringsuppdrag är högt. Allt fler inskrivna arbetslösa är födda utanför Europa. Denna utveckling förväntas hålla i sig större delen av 2017.¹⁰ KI bedömer att sysselsättningen fortsätter att öka snabbt i år för att bromsa in nästa år, bland annat på grund av bristen på matchande arbetskraft. Arbetslösheten minskar endast svagt, på grund av att arbetskraften ökar.¹¹

Hushållen fortsatt mer optimistiska än normalt

Hushållens syn på den svenska ekonomin är i stort sett oförändrad och ligger fortfarande mycket nära det historiska genomsnittet, vilket visas i makroindex.¹² Synen på den egna ekonomin (mikroindex) har dock försämrats något i mars men är, trots nedgången, alltjämt mer optimistisk än normalt.

Hushållens syn på ekonomin



Källa: Konjunkturinstitutet, mars 2017

Reporäntan höjs först under 2018

Riksbanken meddelade i februari att reporäntan hålls kvar på -0,50 procent och att det fortfarande är mer sannolikt att reporäntan sänks än att den höjs den närmaste tiden. Reporäntebanan avspeglar att långsamma höjningar inleds först i början av 2018.¹³ KI:s bedömning är att reporäntan höjs först i det tredje kvartalet 2018, för att stegvis nå 1,75 procent i slutet av 2021.¹⁴ Om så sker kan det påverka hushållens konsumtionsutrymme och bostadspriserna, kanske mer markant mot slutet av decenniet.

Bolåneräntorna är i det närmaste oförändrade. I november 2016 höjdes de femåriga snitträntorna något från 2,24 till 2,36 procent. De rörliga faktiska snitträntorna ligger kvar på 1,69 procent sedan slutet på 2015. De bundna bolåneräntorna kan börja stiga under 2017.¹⁵

5 SCB, Sveriges ekonomi, mars 2017

6 KI, Konjunkturläget, mars 2017

7 KI, Konjunkturbarometern, mars 2017

8 KI, Konjunkturläget, mars 2017

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

10 Arbetsförmedlingen, Verksamhetsstatistik för februari, 13 mars 2017

11 KI, Konjunkturläget, mars 2017

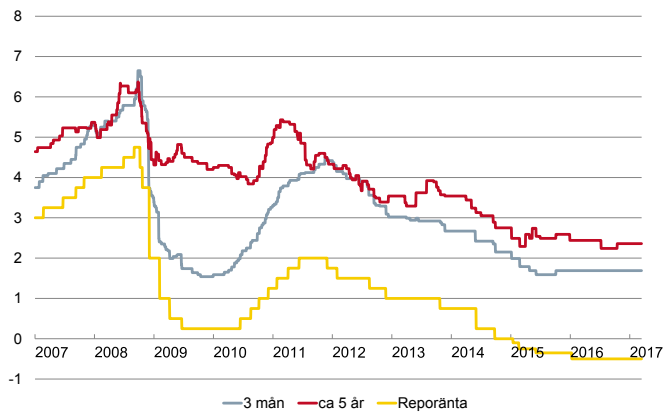
12 KI, Konjunkturbarometern, mars 2017

13 Riksbankens reporäntebeslut 14 februari 2017

14 KI, Konjunkturläget, mars 2017

15 SBAB, Boräntnytt, 3 mars 2017

Bolåneräntor och reporänta



Källor: SBAB och Riksbanken

Hushållen förväntar sig marginell höjning av bostadspriserna

Enligt KI har hushållen sedan februari justerat ned sina ränteförväntningar på samtliga tidshorisonter. Den rörliga bostadsräntan förväntas uppgå till 2,2 procent på ett års sikt, 2,66 procent på två års sikt och 3,4 procent på fem års sikt. Det är ungefär i fas med andra bedömningar för de närmaste åren, men något under bedömningarna på fem års sikt. Bostadspriserna förväntas stiga med 5 procent de kommande tolv månaderna, vilket är oförändrat sedan februari.

Hushållens sparande minskar efter 2018

Hushållens disponibla inkomster ökade Realt med 3,0 procent 2016, men väntas öka i lägre takt de kommande två åren. Hushållens sparande har ökat till en hög nivå sett ur ett historiskt perspektiv och en allt högre andel hushåll än normalt uppger att de sparar. KI spår att sparkvoten (sparandet i förhållande till disponibel inkomst) förblir hög 2017-2018, men att den faller tillbaka åren därefter allteftersom andelen av befolkningen i arbetsför ålder minskar och bolåneräntorna stiger.

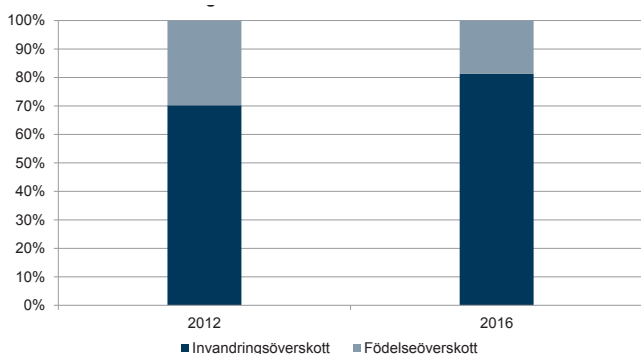
Befolkningsutveckling

Sveriges befolkning ökade kraftigt under 2016 till följd av den ökade invandringen. SCB:s prognos visar att befolkningen kommer fortsätta att växa i snabb takt de närmaste åren. Det ökande barnafödandet och ett ökande antal äldre är de tydligaste befolkningstrenderna. Att tillgodose bostadsbehoven för den åldrande befolkningen, liksom för den växande gruppen nyanlända, kommer vara en stor utmaning framöver. Den enda gruppen som minskar i antal är unga vuxna i åldern 20-24.

Kraftig befolkningstillväxt 2016 till följd av den ökade invandringen

Under 2016 ökade befolkningen med hela 144 000 personer eller nära 1,45 procent. Uppgången kan till stor del förklaras av den ökade invandringen och att allt fler asylsökande nu beviljats uppehållstillstånd. För fem år sedan utgjorde invandringsöverskottet 70 procent av folkökningen, medan den under 2016 stod för 80 procent. Resterande 20 procent utgjordes av födelseöverskottet, det vill säga att antalet nyfödda ökade mer än antalet döda.¹⁶

Invandrings- och födelseöverskott 2012 och 2016



Källa: SCB

Stort behov av bosättning av nyanlända i kommunerna

Behovet av att bosätta nyanlända¹⁷ kommer att vara som allra störst i år enligt Migrationsverkets bedömning.¹⁸ Regeringen beslutade i mars att 23 600 nyanlända ska kunna anvisas till en kommun för bosättning under 2017. Som jämförelse anvisades drygt 21 500 personer under 2016. Utöver de nyanlända som bosätter sig via anvisning väntas cirka 60 000 personer ordna med bosättning på egen hand under 2017. Migrationsverkets bedömning är alltså att nära 84 000 personer kan komma att bosätta sig i landets kommuner under 2017 totalt sett, vilket kan jämföras med 69 000 personer 2016. Enligt länsstyrelsernas rapport till Migrationsverket är bostadsbristen ett mycket eller ganska stort hinder för bosättningen i över 80 procent av kommunerna.¹⁹

Antalet asylsökande lägre än på fem år

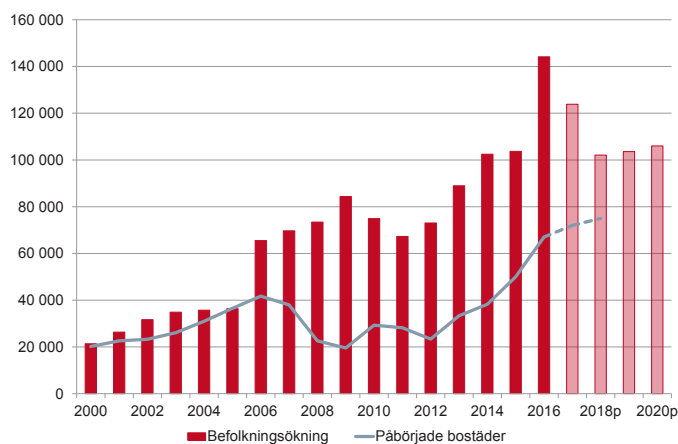
Sedan våren 2016 har asylmigrationen till Sverige stabiliserats runt 400–600 sökanden per vecka, vilket är de lägsta talen sedan 2012. Migrationsverkets prognos från februari är att 25 000–45 000 personer kommer söka asyl i Sverige i år och man utgår från ett huvudscenario på 34 700 personer. För 2018 räknar Migrationsverket med 25 000–65 000, med ett huvudscenario på 35 000 personer.

Efter 2016 och 2017 års toppar dämpas befolkningsökningen

Sveriges befolkning ökar snabbt och i år har vi passerat 10 miljoner invånare. År 2026, om nio år, förväntas befolkningen uppgå till 11 miljoner.²⁰

I år förväntas befolkningen öka med 124 000 personer. Befolkningen väntas sedan öka med drygt 100 000 personer årligen till och med år 2024. Det innebär att befolkningsökningen återgår till de nivåer som vi såg före 2016. Att befolkningen nu förväntas växa i en mer dämpad, men ändå hög, takt beror på antaganden om en minskad invandring till följd av nya regler och gränskontroller. Noterbart är att en stor del av nedskrivningen i SCB:s prognos för 2017-2020 är i åldersgruppen 0-19 år. Prognosen präglas dock fortsatt av en stor osäkerhet.

Befolkningsökning och påbörjade bostäder, utfall 2000-2016 och prognos till 2020



Källa: SCB (2017) och Boverket

Det föds mycket barn

Barnafödandet har ökat i princip alla år under 2000-talet och antalet födda har varit över 100 000 årligen sedan 2004. År 2016 uppvisade det högsta födelsetalet (117 000) sedan 1993. Födelsetalen förväntas stiga ytterligare de närmaste åren och toppa med 133 000 nyfödda år 2023, visar SCB:s befolkningsframskrivning. Det beror dels på att de stora barnkullarna som är födda i början av 1990-talet är i barnafödande ålder, men också på en ökad invandring av personer i ung ålder. Enligt befolkningsprog-

16 SCB, Befolkningsstatistiken helåret 2016, februari 2017

17 En nyanländ är en person som nyligen fått uppehållstillstånd i Sverige. Även anhöriga till dessa personer anses vara nyanlända.

18 Migrationsverket, Verksamhets- och utgiftsprognos, februari 2017

19 Migrationsverket, Verksamhets- och utgiftsprognos, februari 2017

20 SCB, Befolkningsframskrivning 2017-2060, april 2017

nosen kommer födelsetalen att överstiga fjolårets toppnotering under hela prognosperioden fram till år 2060.

Antalet äldre ökar stadigt

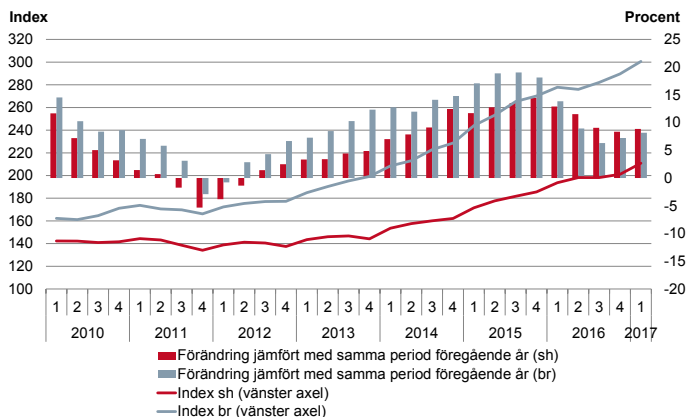
Antalet äldre i befolkningen fortsätter att öka. Från och med i år är två miljoner personer i Sverige 65 år eller äldre. Antalet som är 80 år eller äldre ökade med 5 000 under 2016, att jämföra med 2 200 under 2015. Gruppen 80 år eller äldre växer stadigt i SCB:s befolkningsframskrivning och i mitten av 2040-talet beräknas gruppen vara över 1 miljon.

Gruppen "unga vuxna" minskar under en sjuårsperiod

Den enda åldersgrupp som minskar just nu är personer i åldern 20–24 år, även om invandringen har bidragit till att dämpa minskningen i åldersgruppen. Att antalet personer i åldersgruppen har minskat sedan år 2014 är en följd av det låga barnafödandet i slutet av 1990-talet. Under 2016 var minskningen 16 000 personer. Från år 2021 kommer åldersgruppen att börja öka igen.

Bostadspriserna har fortsatt att stiga

Småhus- och bostadsrättspriser



Källa: Valueguard HOX index samt egna beräkningar

Bostadspriserna i riket fortsatte att stiga under det första kvartalet 2017, men utvecklingen skiljer sig åt betydligt mellan storstadsregionerna.

Bostadsrättspriserna har ökat med över 8 procent sedan motsvarande kvartal föregående år. Ökningen är något större än de två föregående kvartalen. Kvadratmeterpriset är nu cirka 40 000 kronor i genomsnitt för landet.

Småhuspriserna har tagit fart igen, efter att ökningen stannat av i slutet av 2016. I genomsnitt överstiger priserna nu 3,1 miljoner kronor. Småhuspriserna ökade med strax över 9 procent jämfört med motsvarande kvartal 2016. Det är en ökningstakt på samma nivå som föregående kvartal, men den lägsta sedan början av 2014. Sedan årsskiftet har priserna på småhus och bostadsrätter ökat med ungefär 2 procent.

Område	Bostadsrätter kr/kvm	% Δ 1 år	Småhus Genom- snittspris	% Δ 1 år
Riket	40 300	+ 8 %	3 117 000	+ 10 %
Stockholms stad	74 300	+ 5 %	7 264 000	+ 4 %
Göteborgs stad	48 300	+ 14 %	5 721 000	+ 11 %
Malmö stad	28 100	+ 17 %	4 383 000	+ 12 %

Källa: Svensk Mäklarstatistik.
Priserna avser perioden januari - mars 2017.

Fortsatt olika utveckling av bostadspriserna

Prisutvecklingen på bostäder fortsätter att skilja sig åt mellan storstadsregionerna och mellan småhus och bostadsrätter. Priserna steg tidigare snabbast i Stockholm och i Göteborg. Prisökningarna har fortsatt i Göteborg, men i Stockholm har prisökningen mattats av sedan början av 2016. Malmö, som tidigare hade en svag prisutveckling, har nu en snabb ökningstakt.

Bostadsrättspriserna har ökat med 5 procent i Stockholm det senaste året och småhuspriserna med 4 procent. Detta kan jämföras med Göteborg där bostadsrätter ökat med 14 procent och småhus med 11 procent. I Malmö var ökningen för bostadsrätter stark med 17 procent medan ökningen för småhus var 12 procent.

På fem år har bostadsrätter ökat med drygt 70 procent i Stockholm, drygt 90 procent i Göteborg och med 60 procent i Malmö.

Bostadsbyggandet ökade snabbt 2016

Bostadsbyggandet har ökat snabbt sedan 2012. Under 2016 påbörjades preliminärt cirka 67 000 bostäder, vilket var en ökning med 33 procent jämfört med året före.

Kraftig ökning under första halvåret

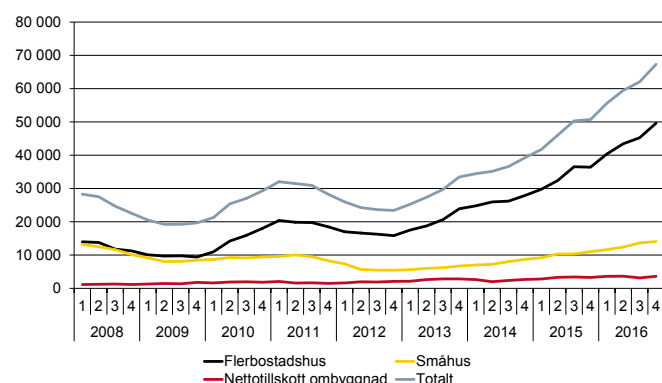
- Nära 50 000 bostäder påbörjades genom nybyggnad av flerbostadshus.
- Det påbörjades ungefär lika många hyresrätter som bostadsrätter i flerbostadshus.
- Cirka 14 000 bostäder påbörjades i småhus, enligt Boverkets beräkning. Det var lika många som förra toppen år 2007.
- I Storstockholm ökade antalet påbörjade bostäder med 45 procent under 2016, och bland medelstora och mindre kommuner var ökningen 40 procent.
- Småhusbyggandet ökade med cirka 60 procent bland medelstora och mindre kommuner.

Påbörjade bostäder 2016 ²¹	
Flerbostadshus	49 600
Bostadsrätt	24 500
Hyresrätt	24 700
Äganderätt	400
Småhus	14 100
Total nybyggnad	63 700
Nettotillskott genom ombyggnad	3 600
Totalt påbörjade bostäder	67 300

Nära 50 000 bostäder i flerbostadshus

Statistiken över påbörjade bostäder visar ännu inga tecken på inbromsning, totalt sett.

Påbörjade bostäder, glidande tolv månaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Det påbörjades cirka 63 700 bostäder genom nybyggnad enligt Boverkets beräkning, varav 49 600 bostäder i flerbostadshus och drygt 14 000 bostäder i småhus. Byggnandet av flerbostadshus ökade med drygt 35 procent medan småhus ökade med drygt 25 procent, jämfört med året före.²²

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

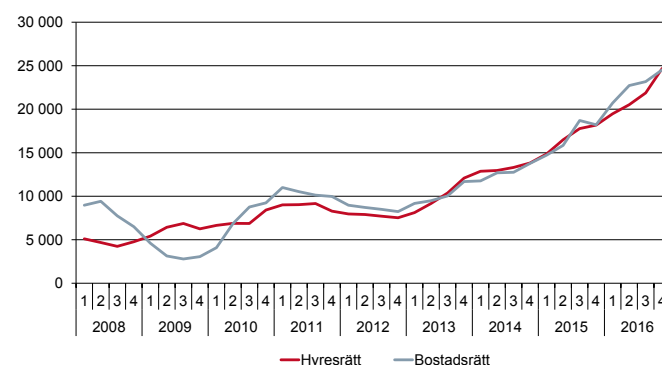
Hyresrätter ökade cirka 80 procent i Storstockholm och Storgöteborg

Det påbörjades preliminärt nybyggnad av 24 700 hyresrätter och 24 500 bostadsrätter i flerbostadshus under 2016. Cirka 400 ägarlägenheter påbörjades, vilket var den högsta årstakt som hittills registrerats. Uppgifterna är exklusive nettotillskott genom ombyggnad.²³

Både påbörjade hyresrätter och bostadsrätter i flerbostadshus ökade med cirka 35 procent jämfört med 2015. I Storstockholm och Storgöteborg ökade byggandet av hyresrätter preliminärt med cirka 80 – 85 procent.

Totalt i landet påbörjades ungefär lika många hyresrätter som bostadsrätter, vid nybyggnad av flerbostadshus. Fördelningen mellan upplåtelseformerna skiljer sig dock avsevärt mellan och inom kommungrupperna.

Påbörjade bostäder i flerbostadshus, nybyggnad, glidande tolv månaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

21 Boverkets beräkning. Uppgifterna kan avvika något från vad SCB publicerar.

22 Boverket tar i sina beräkningar hänsyn till att eftersläpningar i inrapporteringen till SCB avseende småhus vanligen är betydligt större än för flerbostadshus, vilket gör att uppgifterna skiljer sig åt något mot SCB.

23 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.

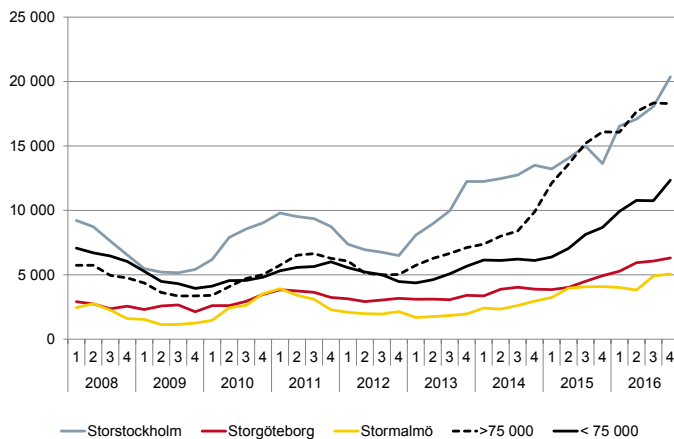
Kraftig ökning i Storstockholm och bland mindre kommuner under 2016

Jämfört med 2015 ökade antalet påbörjade bostäder med uppskattningsvis 45 procent i Storstockholm, 25 procent i Storgöteborg, knappt 25 procent i Stormalmö och cirka 40 procent i gruppen av mindre kommuner utanför storstadsregionerna²⁴.

I gruppen av större kommuner utanför storstadsregionerna avtog tillväxttakten till cirka 15 procent under 2016, efter den kraftiga ökningen på 63 procent under 2015.

Uppskattningsvis fanns cirka 50 procent av de påbörjade bostäderna i landet utanför storstadsregionerna år 2016.

Påbörjade bostäder per kommungrupp, nybyggnad, glidande tolv månaderstal



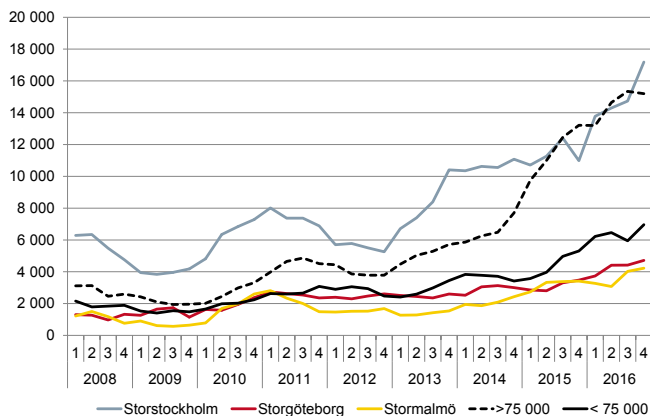
Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Flerbostadshus ökade kraftigt i Storstockholm

Jämfört med 2015 ökade antalet påbörjade bostäder i flerbostadshus preliminärt med cirka 55 procent i Storstockholm, cirka 35 procent i Storgöteborg och cirka 25 procent i Stormalmö.

I gruppen av större kommuner utanför storstadsregionerna ökade byggandet av flerbostadshus med i genomsnitt 15 procent, medan ökningen var cirka 30 procent bland mindre kommuner.

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



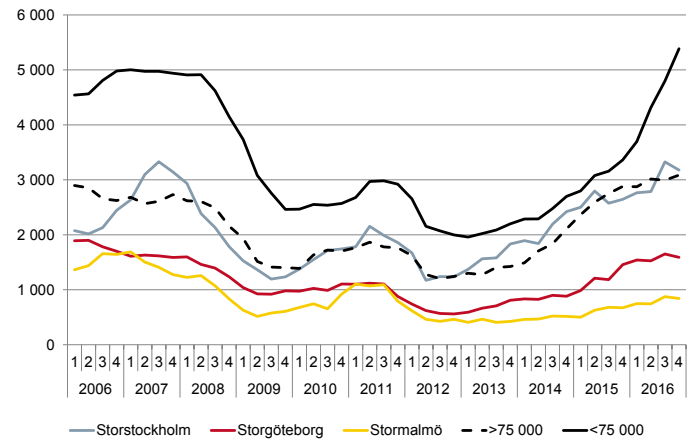
Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Småhusbyggandet ökade kraftigt bland mindre kommuner

Antalet påbörjade bostäder i småhus ökade preliminärt med drygt 25 procent under 2016 enligt Boverkets beräkningar²⁵. I gruppen av mindre kommuner utanför storstadsregionerna var ökningen hela 60 procent medan ökningen bland större kommuner utanför storstadsregionerna endast var drygt 5 procent.

Totalt sett påbörjades det lika många bostäder i småhus som under förra toppen år 2007. Cirka 60 procent av de påbörjade småhusen under 2016 fanns i landet utanför storstadsregionerna.

Påbörjade bostäder i småhus per kommungrupp, glidande tolv månaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Cirka 9,7 påbörjade bostäder per 1 000 invånare i Storstockholm

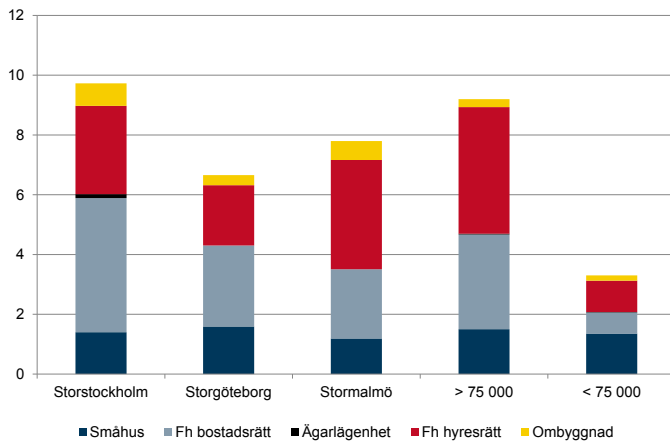
I genomsnitt för landet påbörjades preliminärt 6,7 bostäder per 1 000 invånare i landet 2016, inräknat nettotillskott genom ombyggnad. Preliminärt påbörjades cirka 9,7 bostäder per 1 000 invånare i Storstockholm samt 7,8 i Stormalmö och 6,7 i Storgöteborg, där produktionen i förhållande till invånarantalet endast var i nivå med riksgenomsnittet. Det framgår av följande diagram.

Bland de större kommunerna utanför storstadsregionerna påbörjades drygt 9 bostäder per 1 000 invånare i genomsnitt, medan det påbörjades 3,3 bostäder per 1 000 invånare i den stora gruppen av mindre kommuner utanför storstadsregionerna.

24 Oräknat tillskott genom ombyggnad.

25 Boverket använder sig av skilda uppräkningsfaktorer för påbörjade småhus respektive flerbostadshus, för att kompensera för eftersläpning i inrapporteringen till SCB. De senaste sju åren har eftersläpningen för småhus i genomsnitt varit cirka dubbelt så stor som för flerbostadshus. Det gör att Boverkets preliminära uppgifter kan avvika något från vad SCB publicerar.

Antal påbörjade bostäder per 1 000 invånare fördelat på hustyp och upplåtelseform. Nybyggnad och ombyggnad.



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Småhusbygget jämnt fördelat

Av diagrammet ovan framgår även att det påbörjades ungefär lika många bostäder i småhus i förhållande till invånarantalet i samtliga fem kommungrupper år 2016, mellan 1,2 och 1,6 bostäder per 1 000 invånare.

Däremot är det större skillnader när det gäller flerbostadshus. I Storstockholm påbörjades cirka 7,5 bostäder per 1 000 invånare i flerbostadshus. I Stormalmö var kvoten cirka 6,0 och i Storgöteborg cirka 4,7.

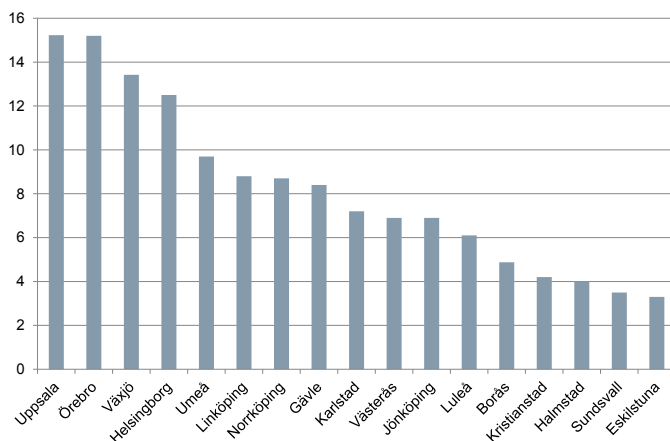
Bland större kommuner utanför storstadsregionerna påbörjades 7,4 bostäder i flerbostadshus per 1 000 invånare i genomsnitt och bland de mindre kommunerna var genomsnittet 1,9. I båda dessa grupper är dock spridningen stor.

Det byggs mycket i några större kommuner utanför storstadsregionerna

I förhållande till invånarantalet påbörjades flest bostäder i nyproduktionen år 2016 i Uppsala, Örebro, Växjö och Helsingborg enligt de första preliminära uppgifterna från SCB. Ett antal kommuner har låga inrapporterade nivåer på byggstarterna i förhållande till befolkningen. Det framgår av diagrammet nedan.

Jämfört med 2015 är det stora antalsmässiga ökningarna i bland annat Uppsala, Helsingborg, Växjö och Gävle. Eftersom det förekommer eftersläpningar i inrapporteringen kan uppgifterna ändras.

Påbörjade bostäder per 1 000 invånare, nybyggnad. Större kommuner utanför storstadsregionerna, år 2016p

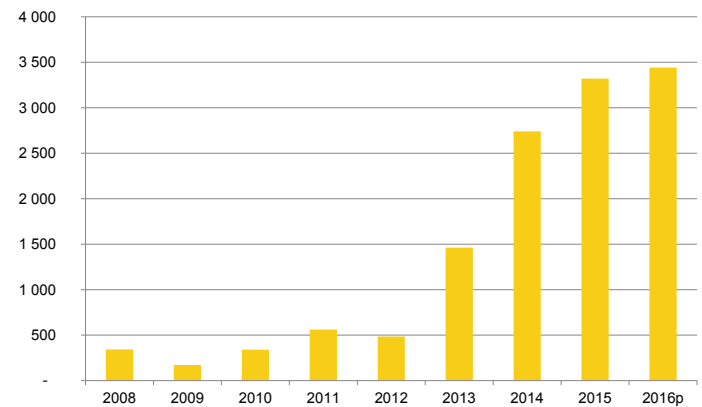


Källa: SCB, april 2017.

Cirka 3 400 påbörjade studentbostäder

Bygget av studentbostäder började åter öka år 2013, efter det att aktiviteten varit låg sedan 2007. Preliminärt påbörjades drygt 3 400 studentbostäder genom nybyggnad år 2016. Till detta ska läggas tillskott genom ombyggnader.

Antal påbörjade studentbostäder, nybyggnad



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Uppskattningsvis 2 300 bostäder på mark med tidsbegränsat bygglov

I SCB:s statistik går inte att särskilja hur mycket av det redovisade bostadsbygget som sker med tidsbegränsat bygglov. Från och med i år ställs frågan i Boverkets bostadsmarknadsenkät.

I enkäten angav 50 kommuner att det påbörjats nybyggnad av bostäder med tidsbegränsat bygglov under 2016. Bland dessa visste inte 13 hur många bostäder det rörde sig om. Antalet angivna bostäder summerade till cirka 2 300 inräknat tillskott genom ombyggnad.

Inför 2017 svarade 45 kommuner att man förväntade att det skulle påbörjas sammanlagt cirka 2 800 bostäder med tidsbegränsat bygglov.

Anmälningar om minst 1 048 attefallsbostäder under 2016

SCB:s statistik över påbörjade bostäder fångar inte upp så kallade attefallshus. Det finns inte heller någon annan statistik som visar det faktiska bygget av dessa, vilket gör att det totala bostadsbygget kan komma att underskattas något, dock troligen ganska marginellt.

I Boverkets årliga plan- och byggenkät till landets kommuner ställs dock frågor om inkomna anmälningar gällande bygglovsbefriade åtgärder. Enkäten visar att det under 2015 inkom minst 902 anmälningar avseende bygglovsbefriade åtgärder i form av komplementbostadshus och minst 146 anmälningar avseende inredande av ytterligare bostad. Vi kan dock inte från detta bedöma antal beviljade eller påbörjade åtgärder, inte heller om de nyttjas som en separat bostad.

Marknadsanalys Storstockholm

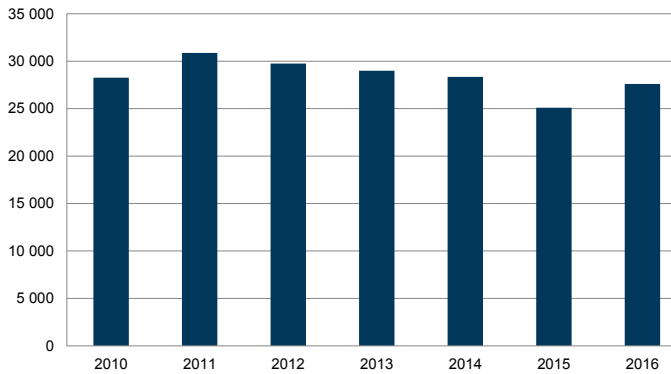
Befolkningsstillväxten i Storstockholm har varit hög och bostadsbyggandet otillräckligt de senaste tio åren. Behovet av nya bostäder kommer att vara stort under överskådlig tid. Bostadspriserna har stigit snabbt sedan början av 2013, men prisökningarna har mattats avsevärt sedan slutet av 2015. De höga priserna gör att regionens bostadsmarknad kan vara känslig för räntehöjningar på några års sikt.

Bostadsbyggandet ökade kraftigt under 2016, efter flera år med svag tillväxt. Cirka 9,7 bostäder per 1 000 invånare påbörjades. Kommunerna förväntar en betydande ökning fram till 2018, enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät. Kapaciteten kan dock vara ett hinder, när produktionen redan är mycket hög.

Stort födelseöverskott

Storstockholms befolkning ökade med 37 600 personer under 2016 och uppgick till nära 2,3 miljoner vid årets slut. Befolkningsökningen var 13 procent större än 2015. Cirka 55 procent av ökningen berodde på nettoinvandring från utlandet och 9 procent på nettoinflyttning från övriga landet, medan hela 36 procent av befolkningsökningen utgjordes av födelsenettet. Antalet personer i åldern 20 år eller äldre ökade med drygt 27 000 år 2016.

Ökning av antalet personer i åldern 20 år eller äldre i Storstockholm



Källa: SCB

Störst befolkningsökning 2016 hade Stockholms stad med drygt 12 000, följt av Huddinge med drygt 2 200 personer.

Under 2016 bosatte sig cirka 11 800 nyanlända med uppehållstillstånd i Stockholms län enligt tillgänglig statistik. Ungefär 3 800 bosatte sig i Stockholms stad, och av dessa var det drygt 1 600 personer som ordnade boende på egen hand. Under 2017 kommer kommunerna i Storstockholm (Stockholms län) att anvisas drygt 6 900 nyanlända under 2017. Utöver anvisningarna förväntas att cirka 15 300 nyanlända bosätter sig på egen hand i Stockholms län under 2017.²⁶ Stockholms stad ska anvisas 2 800 personer.

Fortsatt stark sysselsättningstillväxt i Stockholms län

Stockholms län förväntas ha den starkaste sysselsättningstillväxten i Sverige. Arbetslösheten fortsätter att vara låg och bristen på arbetskraft är i vissa branscher rekordstor.

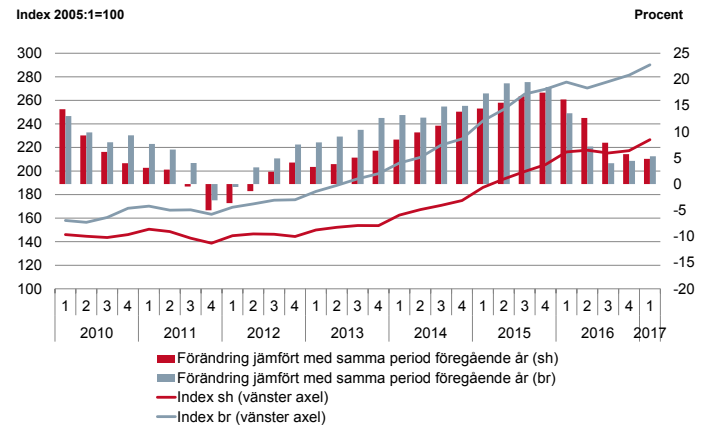
Andelen arbetslösa i Stockholms län var 6,1 procent bland Arbetsförmedlingens registerbaserade arbetskraft i februari 2017, vilket är under riksgenomsnittet på 7,8 procent.²⁷ Andelen har

minskat varje år sedan 2013. Stockholms stads arbetslöshet är i nivå med länets, medan Södertälje och Botkyrka sticker ut med siffror som överstiger 10 procent.

Arbetsförmedlingens prognos är att antalet sysselsatta ökar med 18 000 under 2017. Arbetslösheten bedöms också öka till följd av en avmattning i konjunkturen och en stor ökning av antalet inskrivna i etableringsprogrammet.²⁸

Betydligt lägre prisökningar

Småhuspriser i Stockholm FA-region och bostadsrättspriser i Stockholms stad



Källa: Valueguard HOX index samt egna beräkningar

Bostadsrättspriserna i Stockholm stad ökade kraftigt från slutet av 2012, men den snabba ökningstakten har avstannat sedan början av 2016.

Bostadsrättspriserna föll något under andra kvartalet 2016, men ökar åter. Under första kvartalet var bostadsrättspriserna 5 procent högre än motsvarande kvartal 2016, vilket kan jämföras med ökningarna på över 10 procent före 2016. Priserna för småhus i Stockholms arbetsmarknadsområde började också stiga i slutet av 2012. Men ökningarna har även de mattats av. Priserna föll något under det tredje kvartalet 2016, men har därefter börjat öka igen.

26 Migrationsverkets prognos

27 Arbetsförmedlingens verksamhetsstatistik skiljer sig från SCB:s officiella statistik.

28 Arbetsförmedlingen, Arbetsmarknadsutsikter Stockholms län, december 2016

Den årliga prisökningen på 5 procent är den lägsta sedan 2012.

Genomsnittspriset för en bostadsrätt i Stockholm stad var 74 300 kronor per kvadratmeter under första kvartalet. Sedan årsskiftet har priserna stigit med cirka 1 procent. Jämfört med motsvarande kvartal 2016 var priserna 5 procent högre, och jämfört med motsvarande kvartal för fem år sedan var priserna hela 71 procent högre.

Prisutveckling jämfört med:	Småhus i Stockholms arbetsmarknadsområde	Bostadsrätter i Stockholms stad
Årsskiftet	3%	1%
1 år	5%	5%
5 år	56%	71%
Genomsnittspris	5 947 000 kr	74 317 kr

Källa: Valueguard och Svensk Mäklarstatistik

Det genomsnittliga småhuspriset i Stockholms arbetsmarknadsområde var det första kvartalet över 5,9 miljoner kronor, vilket var en ökning med 3 procent sedan årsskiftet. Genomsnittspriserna på småhus var 5 procent högre än motsvarande kvartal 2016. Jämfört med för fem år sedan var småhuspriserna 56 procent högre.

Bostadsbyggandet i Storstockholm 2016

Kraftig ökning av antalet påbörjade bostäder.

- Det påbörjades uppskattningsvis cirka 22 000 bostäder i Storstockholm år 2016. Det motsvarar cirka 9,7 bostäder per 1 000 invånare.
- Det var en ökning med cirka 45 procent jämfört med 2015.
- Det byggs betydligt fler bostadsrätter än hyresrätter. Men andelen hyresrätter är markant större i Stockholm än i övriga regionen.³⁰

Påbörjade bostäder i Storstockholm 2016 ²⁹	
Flerbostadshus	17 200
Bostadsrätt	10 200
Hyresrätt	6 700
Äganderätt	300
Småhus	3 200
Total nybyggnad	20 400
Nettotillskott genom ombyggnad	1 700
Totalt påbörjade bostäder	22 100

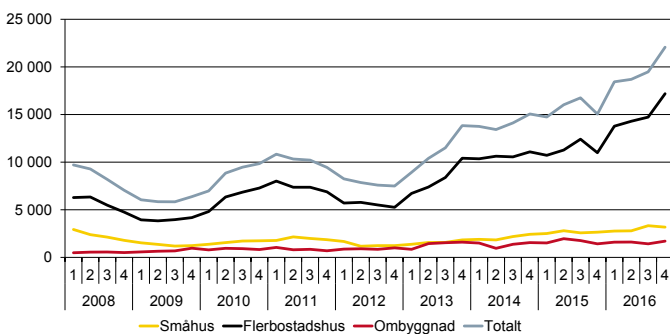
Mycket stor ökning för flerbostadshus

Under 2016 påbörjades uppskattningsvis 22 000 bostäder i Storstockholm, inräknat nettotillskott genom ombyggnad. Under första halvåret påbörjades cirka 11 750 bostäder.

Bostadsbyggandet ökade preliminärt med cirka 45 procent jämfört med föregående år. Det kan jämföras med 2015, då ökningen var cirka 7 procent.

Byggnandet av flerbostadshus ökade med cirka 55 procent, medan både småhus och nettotillskott genom ombyggnad ökade med cirka 20 procent.

Påbörjade bostäder, Storstockholm, glidande tolv månaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Hyresrätter ökade kraftigt

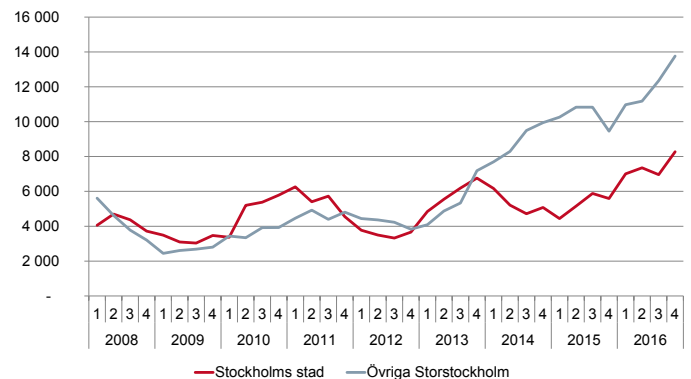
Cirka 10 200 bostadsrätter påbörjades i flerbostadshus, vilket var cirka 40 procent fler än föregående år. Byggnandet av hyresrätter ökade med cirka 80 procent, till cirka 6 700. Det påbörjades cirka 275 ägarlägenheter.

Kraftig ökning i Stockholm och övriga regionen

Uppskattningsvis påbörjades 8 300 bostäder i Stockholms stad och 13 800 bostäder i övriga regionen under 2016, inräknat nettotillskott genom ombyggnad.

Under 2016 var ökningstakten preliminärt cirka 45 – 50 procent både i Stockholms stad och i övriga Storstockholm. I ett längre perspektiv är bilden annorlunda, vilket framgår av följande diagram. Mellan 2013 och 2016 ökade antalet påbörjade bostäder i Stockholms stad med cirka 22 procent, medan byggstarterna i övriga Storstockholm ökade med cirka 90 procent.

Påbörjade bostäder, Stockholms stad och övriga regionen, glidande tolv månaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Cirka 9,7 påbörjade bostäder per 1 000 invånare

I Stockholm påbörjades lika många hyresrätter som bostadsrätter i flerbostadshus under 2016, preliminärt 3 600 vardera, samt cirka 300 bostäder i småhus och kring 750 bostäder netto genom ombyggnader.

I övriga regionen dominerade bostadsrätten, då det påbörjades uppskattningsvis 3 100 hyresrätter och 6 600 bostadsrätter, knappt 300 ägarlägenheter samt cirka 2 800 bostäder i småhus och drygt 900 bostäder netto genom ombyggnader.

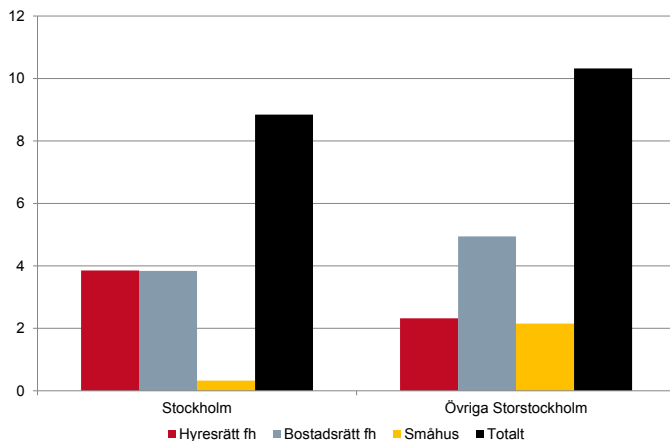
Bostadsbyggandet i förhållande till invånarantalet framgår av följande diagram. Totalt påbörjades preliminärt 9,7 bostäder per 1 000 invånare i Storstockholm år 2016. I Stockholm påbörjades cirka 8,8 bostäder per 1 000 invånare medan genomsnittet för övriga Storstockholm var cirka 10,3.

Diagrammet visar också att det i Stockholms stad påbörjades betydligt fler hyresrätter i förhållande till invånarantalet än genomsnittet för övriga regionen.

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

30 Oräknat tillskott genom ombyggnad.

Antal påbörjade bostäder per 1 000 invånare 2016, nybyggnad, preliminära data³¹



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

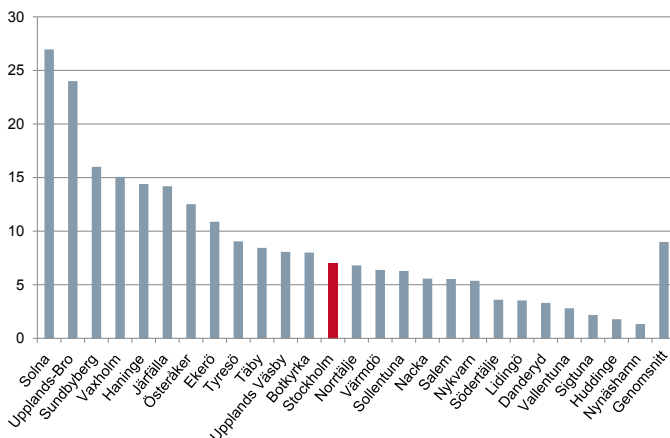
Det byggs mer än senaste behovsprognosen

Byggstarterna är nu på en nivå som ligger klart över det genomsnittliga behovet av tillkommande bostäder på cirka 16 000 om året under perioden 2010 – 2030, i det högnivåalternativ som beräknades av Regionplanekontoret år 2012³². Den beräkningen utgick dock från en ökning av befolkningen på i genomsnitt 27 000 – 28 000 personer. Befolkningen i regionen har ökat 30 procent snabbare än högalternativet under perioden 2010 och 2016.

Statistiken så här långt indikerar att det under 2016 påbörjades klart mest bostäder i förhållande till invånarantalet i Solna, hela 27 bostäder per 1 000 invånare, och i Upplands-Bro med cirka 24, följt av Sundbyberg, Vaxholm, Haninge och Järfälla med 14 – 16.³³

Noterbart är även att byggandet preliminärt var mycket lågt i Huddinge, samtidigt som befolkningen ökade kraftigt.

Påbörjade bostäder per 1 000 invånare, nybyggnad 2016 prel.



Källa: SCB april 2017, bearbetat av Boverket.

31 I uppgiften för Totalt ingår nettotillskott genom ombyggnad.

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

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

Prognos för bostadsbyggandet i Storstockholm 2017 och 2018

Bostadsbehovet är stort i Storstockholm, driven av en hög befolkningstillväxt och ett otillräckligt bostadsbyggande. Antalet bostäder i detaljplaner för samråd med länsstyrelsen håller en mycket hög takt, vilket borgar för en mycket god beredskap framöver. En god ekonomisk tillväxt samtidigt med mycket låga räntor utgör ett drivhus för bostadsmarknaden. Ökningstakten för bostadspriserna har dock mattats av markant sedan slutet av 2015. Den höga prisnivån kan innebära en betydande räntekänslighet, vilket utgör en risk för efterfrågan på bostadsrätter och småhus på något års sikt.

Kommunerna förväntar en betydande ökning av bostadsbyggandet även under 2017 och 2018, enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät. Kapaciteten kan dock utgöra ett hinder på nuvarande höga nivå. Boverket bedömer därför att byggandet planar ut eller möjligen minskar något i år, och ökar svagt nästa år. Tillskottet av färdigställda bostäder ökar betydligt i år.

- Under 2016 påbörjades preliminärt 22 000 bostäder i Storstockholm. Det var fler än vad både kommunernas förväntningar och byggloven indikerade.
- Boverkets prognos är att det påbörjas 22 000 bostäder i år och 22 500 bostäder nästa år i Storstockholm.
- Kommunernas förväntningar indikerar en nivå som är högre än prognosen totalt sett, i synnerhet för 2018. Några kommuner har mycket högt ställda förväntningar för 2018.
- Andelen hyresrätter förväntas öka under 2017. Byggandet av studentbostäder förväntas öka kraftigt under året.

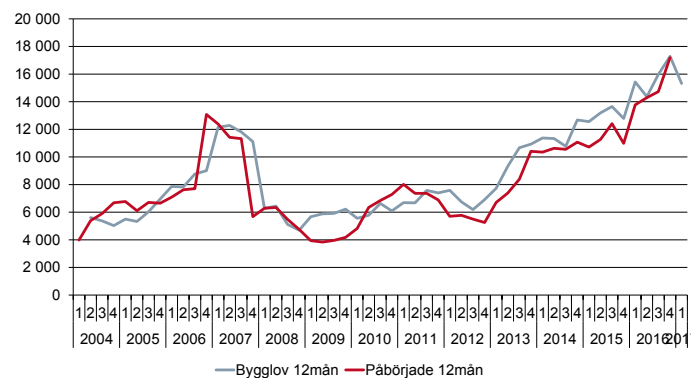
Förväntningar om fortsatt ökat byggande

Bostadsbyggandet i länet var mycket högt i förhållande till invånarantalet år 2016. Var fjärde kommun har förväntningar om ett markant ökat byggande i år. Det är osäkert om kapaciteten i byggsektorn är tillräcklig för en ökning av produktionen. I många kommuner var dock produktionen låg i förhållande till invånarantalet under 2016.

Bostadsmarknadsenkäten tyder på att byggandet av hyresrätter utvecklas starkt och närmar sig bostadsrätterna under 2017, medan bostadsrätter åter dominerar år 2018.

Byggandet av studentbostäder förväntas öka kraftigt. I fem kommuner förväntas att sammanlagt närmare 3 500 studentbostäder påbörjas genom nybyggnad år 2017, varav 2 800 i Stockholm och 400 i Nacka. År 2018 förväntas 1 700 studentbostäder, varav nära 1 250 i Stockholm.

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



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Många kommuner hamnade fel i prognosen för 2016

Många kommuner i länet hade betydande fel i sina prognoser av bostadsbyggandet 2016, både uppåt och nedåt, vilket framgår av följande tabell. Fem kommuner hade preliminärt ett fel i intervallet 825 - 1 250 bostäder, varav två var underskattningar.

I år förväntas ett markant ökat byggande i Upplands Väsby, Värmdö, Stockholm, Södertälje, Nacka och Sigtuna.

År 2018 förväntas ytterligare markanta ökning i Huddinge, Haninge, Sollentuna, Nacka, Sigtuna och Nynäshamn.

År 2018 anger sexton kommuner ett förväntat bostadsbyggande på minst 10 bostäder per 1 000 invånare, varav sju förväntar över 20 påbörjade bostäder per 1 000 invånare. Den senare nivån är det är tveksamt om mer än någon enstaka kommun kan nå.

Påbörjade bostäder och bygglov 2016 samt förväntat bostadsbyggande 2017 och 2018. Nybyggnad. Antal bostäder.³⁴

Kommun	Förväntat byggande 2016	Totalt påbörjat 2016	Varav flerbostadshus	Varav småhus	Bygglov 2016	Förväntat byggande 2017	Förväntat byggande 2018
Upplands Väsby	864	354	146	208	369	857	783
Vallentuna	271	92	0	92	128	320	341
Österåker	490	542	295	247	474	499	496
Värmdö	741	268	138	130	304	895	696
Järfälla	917	1 056	924	132	1 178	1 134	1 420
Ekerö	120	298	159	139	213	130	160
Huddinge	1 196	192	0	192	164	239	986
Botkyrka	618	726	608	118	756	535	540
Salem	108	92	73	19	169	79	116
Haninge	882	1 234	973	261	987	1 591	1 919
Tyresö	0	426	405	21	490	785	740
Upplands-Bro	817	642	551	91	464	681	264
Nykvarn	112	56	0	56	56	195	445
Täby	512	586	540	46	856	445	695
Danderyd	36	108	91	17	21	134	299
Sollentuna	766	447	378	69	583	816	1 598
Stockholm	5 326	6 585	6 282	303	5 639	7 183	7 566
Södertälje	387	341	159	182	893	957	449
Nacka	1 510	554	397	157	806	1 263	2 667
Sundbyberg	1 601	764	709	55	882	834	1 047
Solna	1 226	2 106	2 106	0	831	1 236	1 588
Lidingö	195	166	141	25	25	233	225
Vaxholm	266	175	155	20	63	128	75
Norrtälje	450	404	304	100	315	501	1 040
Sigtuna	322	101	69	32	31	820	1 102
Nynäshamn	10	37	0	37	43	221	485
	19 743	18 352	15 603	2 749	16 740	22 711	27 742

Källa: SCB, april/februari 2017 samt Boverkets bostadsmarknadsenkät

34 Notera att data i tabellen inte är uppräknade för ev. eftersläpning.

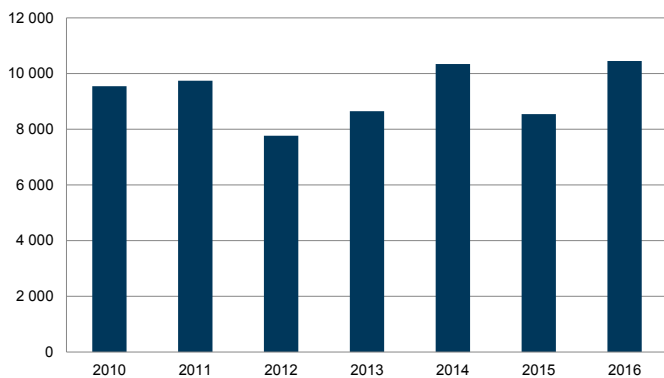
Marknadsanalys Storgöteborg

Befolkningen i Storgöteborg ökar stadigt samtidigt som sysselsättningstillväxten är på frammarsch i Göteborg såväl som i övriga delar av regionen – det är två starka faktorer som driver den växande efterfrågan på bostäder. Samtidigt synliggörs behovet av ett ökat utbud av bostäder och bostadspriserna i Göteborg fortsätter att stiga i snabb takt.

Drygt hälften av folkökningen i Göteborg utgjordes av invandringsöverskottet

Storgöteborgs befolkning ökade med drygt 15 000 personer under 2016 och uppgick till 997 400 vid årets slut. Befolkningsökningen var 30 procent större än 2015. Hela 53 procent av ökningen utgjordes nettoinvandringen från utlandet, 15 procent av nettoinflyttning från övriga landet och resterande 32 procent av födelseöverskottet. Antalet personer i åldern 20 år eller äldre i Storgöteborg ökade med nära 10 500 år 2016.

Ökning av antalet personer i åldern 20 år eller äldre i Storgöteborg



Källa: SCB

I Göteborgs stad ökade befolkningen med nära 8 500 personer till totalt 557 000 invånare. Störst befolkningsökning utöver Göteborg hade Kungälv på nästan 1 300 personer.

Under 2016 bosatte sig runt 11 500 nyanlända i Västra Götalands län, varav 3 300 i Göteborg. Drygt 1 600 av de nyanlända i Göteborg ordnade boende på egen hand. Under 2017 kommer Västra Götaland att anvisas drygt 3 760 nyanlända. Göteborg ska anvisas 1 100 personer.

Arbetsmarknadsläget i länet

Västra Götaland har en stark arbetsmarknad med en noterbar sysselsättningsökning 2016. Trenden verkar hålla i sig 2017. Särskilt i Göteborgsregionen har jobbtillväxten varit mycket god men nu väntas en förstärkning även i de andra delregionerna.³⁵

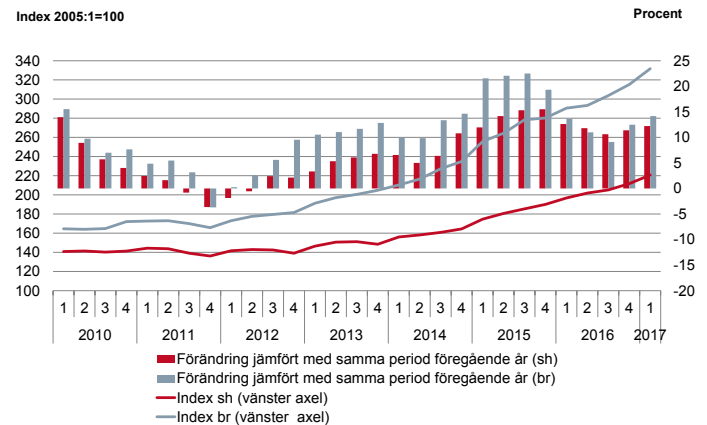
Arbetslösheten i länet minskade kraftigare än förväntat och landade på 6,8 procent av Arbetsförmedlingens registerbaserade arbetskraft i februari 2017, vilket är under riksgenomsnittet på 7,8 procent. Göteborgs stads arbetslöshet är på 7,5 procent, medan bland andra Trollhättan och Vänersborg sticker ut med 10 procent.

Det stora tillskottet av invandrare utanför arbetsmarknaden gör att minskningen av arbetslösheten stannar av, trots en stor

sysselsättningsökning. I slutet av 2017 beräknas arbetslösheten vara 6,9 procent i länet.

Bostadspriser

Småhuspriser i Göteborg FA-region och bostadsrättspriser i Göteborgs kommun



Källa: Valueguard HOX index samt egna beräkningar

Bostadspriserna i Göteborg har fortsatt att stiga snabbt. Bostadsrättspriserna i Göteborg stad har ökat sedan slutet av 2012. Under första kvartalet 2017 var priserna 14 procent högre än motsvarande kvartal året före. Prisökningarna för småhus i Göteborgs arbetsmarknadsområde började ta fart ett år senare. De årsvisa prisökningarna avtog efter fjärde kvartalet 2014, men priserna har åter börjat stiga och uppgick under första kvartalet till 12 procent.

Genomsnittspriset för en bostadsrätt i Göteborg stad var under det första kvartalet 48 300 kr/kvm, vilket var en ökning med knappt 4 procent sedan årsskiftet och med 14 procent jämfört med motsvarande kvartal 2016. Jämfört med motsvarande kvartal för fem år sedan var priserna hela 92 procent högre.

Prisutveckling jämfört med:	Småhus i Göteborgs arbetsmarknadsområde	Bostadsrätter i Göteborgs stad
Årsskiftet	1%	4%
1 år	12%	14%
5 år	56%	92%
Genomsnittspris	4 626 000 kr	48 300 kr

Källa: Valueguard och Svensk Mäklarstatistik

Det genomsnittliga småhuspriset i Göteborg arbetsmarknadsområde var det första kvartalet 4,6 miljoner, en ökning med drygt 1 procent sedan årsskiftet. Genomsnittspriserna på småhus var under det första kvartalet 12 procent högre jämfört med motsvarande kvartal 2016 och 56 procent högre än motsvarande kvartal för fem år sedan.

35 Arbetsförmedlingen, Arbetsmarknadsutsikter Västra Götaland, december 2016

Bostadsbyggandet i Storgöteborg 2016

Takten i byggstarterna har ökat betydligt efter halvårsskiftet 2015, men det påbörjades klart färre bostäder i förhållande till invånarantalet än i Storstockholm och Stormalmö under 2016.

Påbörjade bostäder i Storgöteborg 2016p	
Flerbostadshus	4 700
Bostadsrätt	2 700
Hyresrätt	2 000
Äganderätt	0
Småhus	1 600
Total nybyggnad	6 300
Nettotillskott genom ombyggnad	325
Totalt påbörjade bostäder	6 625

Byggandet av hyresrätter ökade kraftigt

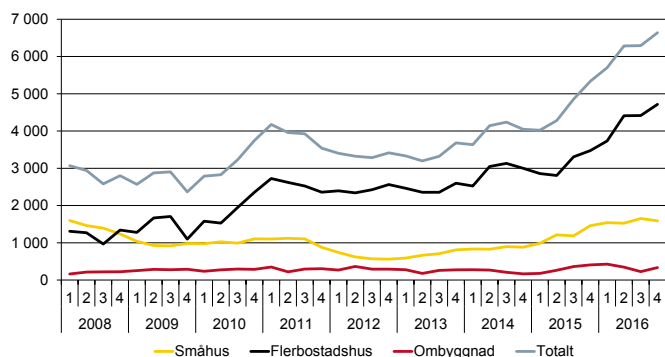
- Uppskattningsvis påbörjades drygt 6 600 bostäder i Storgöteborg under 2016.
- Det var en ökning med cirka 25 procent jämfört med 2015.
- Det byggdes betydligt fler bostadsrätter än hyresrätter 2016, även om antalet hyresrätter preliminärt ökade med hela 87 procent.
- Det påbörjades betydligt färre bostäder per 1 000 invånare i Göteborg jämfört med genomsnittet för övriga regionen.

Antalet påbörjade bostäder marginellt över genomsnittet i landet

Bostadsbyggandet har ökat betydligt efter halvårsskiftet 2015, men ökningen 2016 på cirka 25 procent var mindre än riksgenomsnittet. Det påbörjades cirka 6,7 bostäder per 1 000 invånare. Det var som riksgenomsnittet och betydligt mindre än i Storstockholm, men även klart mindre än i Stormalmö.

Preliminärt påbörjades drygt 6 600 bostäder under året. Av dessa var cirka 4 700 bostäder i flerbostadshus, vilket var cirka 35 procent fler än 2015. Cirka 1 600 bostäder påbörjades i småhus, en ökning med cirka 10 procent. Cirka 325 bostäder netto påbörjades genom ombyggnader, cirka 20 procent färre än 2015.

Påbörjade bostäder, Storgöteborg, glidande tolv månaderstal

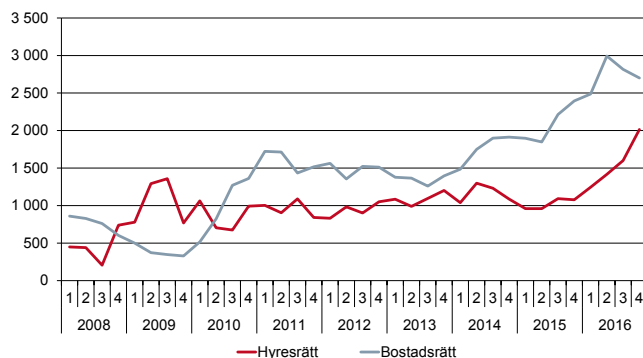


Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Mest bostadsrätter

År 2016 påbörjades betydligt fler bostadsrätter än hyresrätter i Storgöteborg. Preliminärt påbörjades 2 700 bostadsrätter och 2 000 hyresrätter. Byggandet av hyresrätter ökade dock med drygt 85 procent, drygt 900 fler än 2015. Utvecklingen efter år 2007 framgår av följande diagram.

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



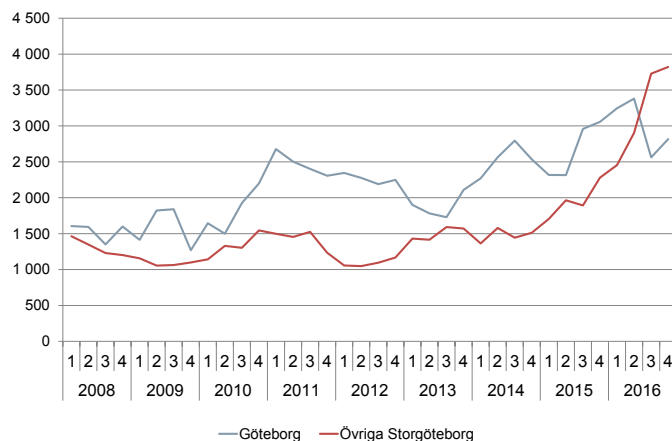
Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Snabb ökning av byggstarterna i övriga regionen

Antalet påbörjade bostäder har ökat snabbt under 2015 och 2016 bland kommunerna utanför Göteborgs stad. Under 2016 påbörjades uppskattningsvis cirka 2 800 bostäder i Göteborg och 3 800 bostäder i övriga regionen. Jämfört med 2016 ökade antalet påbörjade bostäder med uppskattningsvis runt 65 procent bland dessa kommuner, medan antalet preliminärt minskade något i Göteborg. Det framgår av följande diagram.

I Partille och Kungälv ser vi betydande öknings i antalet påbörjade bostäder jämfört med 2015, enligt den preliminära statistiken från SCB.

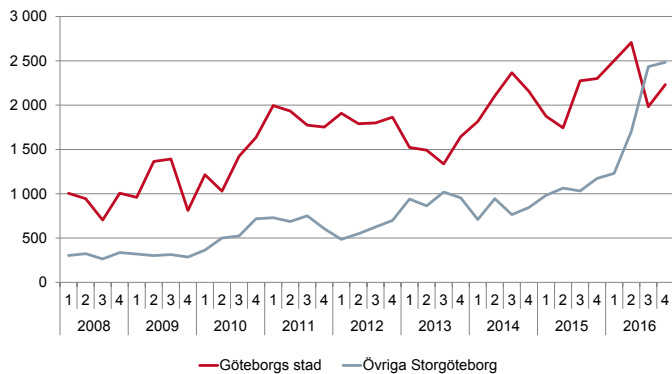
Antal påbörjade bostäder. Glidande tolv månaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Flerbostadshus ökade kraftigt i övriga regionen

Påbörjade bostäder i flerbostadshus, Storgöteborg, glidande tolv månaderstal

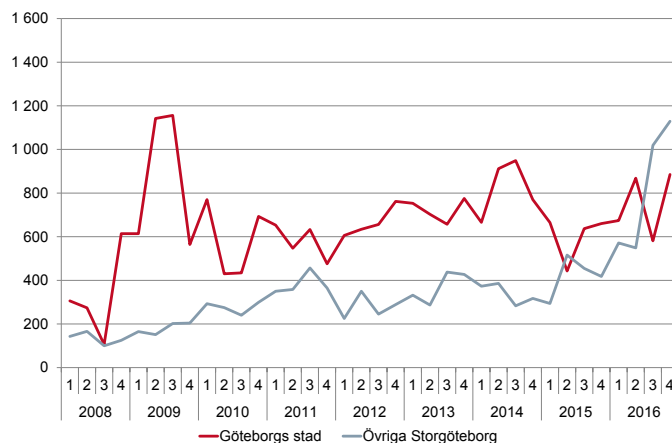


Källa: SCB, bearbetat av Boverket

SCB:s statistik visar att byggandet av flerbostadshus har ökat kraftigt i regionen utanför Göteborgs stad de senaste två åren. År 2016 påbörjades cirka 2 500 bostäder i flerbostadshus i övriga Storgöteborg, enligt Boverkets preliminära beräkningar. Det var drygt 1 600 fler än 2014.³⁶

Både hyresrätter och bostadsrätter har ökat avsevärt utanför Göteborgs stad under 2016, vilket framgår av följande diagram. Byggandet av hyresrätter är ganska jämnt spritt bland dessa kommuner. Endast Lilla Edet hade inte rapporterat in några påbörjade hyresrätter under 2016 till SCB.

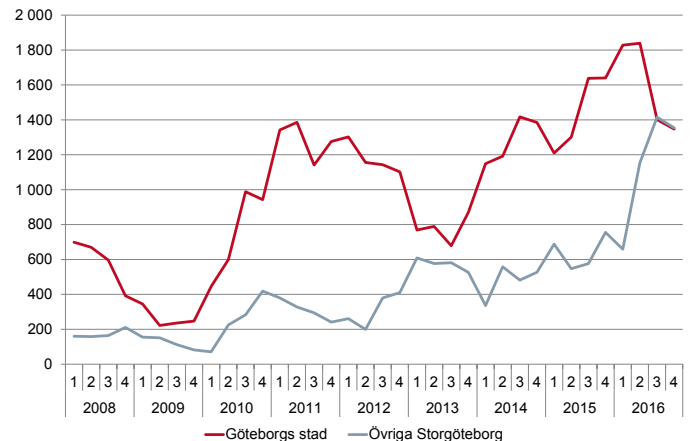
Påbörjade hyresrätter, nybyggnad flerbostadshus, Storgöteborg, glidande tolv månaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Bostadsrätter påbörjades i färre kommuner. Mölndal dominerar med minst drygt 540 påbörjade, medan det påbörjats minst drygt 350 i Partille. Påbörjade bostadsrätter har också inrapporterats från Kungsbacka, Kungälv och Alingsås.³⁷

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

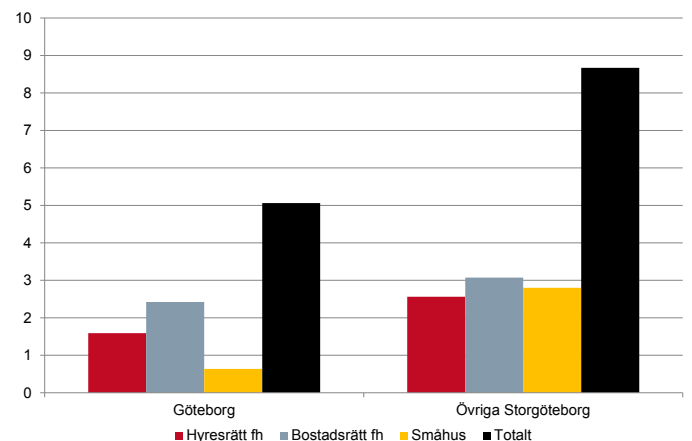


Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Hög takt i övriga Storgöteborg under 2016

Bostadsbyggandet i förhållande till invånarantalet framgår av följande diagram. Totalt sett påbörjades uppskattningsvis 6,7 bostäder per 1 000 invånare i Storgöteborg år 2016.

Antal påbörjade bostäder per 1 000 invånare 2016, nybyggnad, preliminära data³⁸



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Under 2016 påbörjades betydligt fler bostäder i förhållande till invånarantalet bland kommunerna i övriga Storgöteborg jämfört med Göteborgs stad. I Göteborg påbörjades cirka 5,1 bostäder per 1 000 invånare medan genomsnittet för övriga Storgöteborg var cirka 8,7.

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

37 Preliminära uppgifter, inrapporterade till SCB

38 Uppgiften för Totalt ingår nettotillskott genom ombyggnad.

Prognos för bostadsbyggandet i Storgöteborg 2017 och 2018

År 2016 ökade bostadsbyggandet med 25 procent i Storgöteborg och antalet påbörjade bostäder i nyproduktion var nära det antal som kommunerna förväntade sig början av året.³⁹ Kommunernas bedömningar i Boverkets bostadsmarknadsenkät visar på en kraftig ökning av bostadsbyggandet i regionen de närmaste två åren, med en ökning på uppemot 60 procent till 2018. Mot bakgrund av att byggandet i Storgöteborg hittills, trots ökningarna, har varit jämförelsevis lågt per invånare, kan det finnas utrymme för att byggtakten växlar upp till de nivåer som nu signaleras. Men kapaciteten i byggsektorn utgör en osäkerhet i prognosen.

- Boverkets bedömning är att i storleksordningen 7 400 bostäder påbörjas i nyproduktion under 2017 och 8 900 nästa år i Storgöteborg. Därutöver påbörjas 325 bostäder genom ombyggnad per år.
- Det är en ökning med 17 procent i år och 40 procent nästa år.
- Det är främst bostäder i flerbostadshus som förväntas öka och antalet nya bostadsrätter förväntas fortfarande överstiga hyresrätterna, även om antalet hyresrätter fortsätter att öka.
- Den största osäkerheten för antalet påbörjade bostäder är kapaciteten inom byggsektorn.

Tydliga ambitionshöjningar i Storgöteborg

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

Göteborg växlar upp på bred front

Bostadsbyggandet i Göteborgs stad har legat stadigt på runt 2 500 de tre senaste åren, men i årets bostadsmarknadsenkät har kommunen skruvat upp förväntningarna rejält. Närmare 4 000 och 5 700 påbörjade bostäder väntas genom nyproduktion 2017 respektive 2018. Flera förutsättningar finns för en mycket kraftig ökning av bostadsbyggandet; många bygglov är beviljade under 2016, staden har en stor ökning av bostäder i såväl antagna som i pågående detaljplaner och dessutom är flera breda stadsutvecklingsprojekt påbörjade. Bland annat märks utbyggnaden av Älvstaden⁴⁰, liksom jubileumsprojektet BoStad2021⁴¹ vars mål är att ha 7 000 nya bostäder färdiga i flera delar av Göteborg till 2021 och där de första byggstarterna förväntas 2018. Fastighetskontoret⁴² i Göteborg bedömer att antalet färdigställda bostäder kan öka kraftigt från 2019 för att kulminera 2021, vilket också pekar på att byggstarterna borde öka kraftigt de kommande åren, kanske mer markant 2018 och framåt.

En framträdande osäkerhet i bostadsbyggandet rör bostäder med tidsbegränsade bygglov, vilket under 2016 visade sig svårt att uppskatta vad gäller volym och genomförande, en osäkerhet som består 2017-2018.⁴³ Vidare är byggkapaciteten, tillgången till kompetens och konjunktursvängningar avgörande faktorer som kan påverka byggtakten.⁴⁴ Samtidigt har ökningen av byggtakten från den ganska låga nivån aviserats under lång tid, vilket borde innebära att byggsektorn kunnat förbereda sig.

Högt bostadsbyggande i Mölndal kan hålla i sig

Bostadsbyggandet i Mölndal har ökat kraftigt de senaste åren och har överträffat de förväntningar som kommunen rapporterat i Boverkets bostadsmarknadsenkät. Under 2016 påbörjades preliminärt 800 bostäder (till skillnad från förväntningarna på 500) och kommunen förväntar sig ett byggande i samma storleksordning 2017-2018. Förutsättningarna i efterfrågan är goda till följd av närheten till Göteborg och under första kvartalet 2017 har man 30 procent fler bygglov än motsvarande period förra året. En större mängd detaljplaner som omfattar bostäder förväntas också bli klara under 2018.

Höga målsättningar i Kungsbacka efter lågt utfall 2016

I Kungsbacka kommun finns numera en uppjusterad målsättning att påbörja 750-800 nya bostäder per år fram till 2022. Utfallet 2016 var långt under de förväntningar som rapporterades in i bostadsmarknadsenkäten, men kommunen har nu en ambitiös och omfattande bostadsplanering som ska möjliggöra runt 1 000 byggstarter per år under perioden 2017-2022.⁴⁵ Även här är

39 I Boverkets bostadsmarknadsenkät 2016 förväntade sig kommunerna i Storgöteborg att 6 750 bostäder skulle påbörjas genom nyproduktion under 2016. Det preliminära utfallet blev 6 300, efter Boverkets uppräknings.

40 www.alvstaden.goteborg.se

41 www.goteborg2021.com/jubileumsprojekt/bostad2021

42 Göteborgs stad, Fastighetskontoret, Prognos för bostadsbyggande 2017-2026

43 I bostadsmarknadsenkäten inrapporterades det att 1 000 bostäder påbörjades på mark med tidsbegränsade bygglov 2016, men utfallet blev 300. Det finns därmed 700 bostäder där genomförandet är osäkert för kommande år.

44 Göteborgs stad, Fastighetskontoret, Prognos för bostadsbyggande 2017-2026

45 Kungsbacka kommun, Planerat bostadsbyggande 2017-2022

efterfrågan på bostäder god, medan eventuella förseningar i planprocessen är det största hotet för att nå målet.

Olika förväntningar i de övriga kommunerna

Enligt uppgifterna i bostadsmarknadsenkäten förväntas ungefär en tredjedel av bostadsbyggandet, 3 000 bostäder om året, ske i kommunerna utanför Göteborg, oräknat Mölndal och Kungälv. Även om det är en ökning på 1 000 bostäder skiljer sig förutsättningarna och förväntningarna åt mellan kommunerna. Kommuner som Kungälv, Ale och Härryda utmärker sig med noterbart höjda förväntningar på bostadsbyggandet de närmsta två åren, medan exempelvis Alingsås och Lerum förväntar sig färre nya bostäder. Överlag vittnar dock flera kommuner om en positiv syn på byggkonjunkturen i stort och bland byggandet som planeras märks bland annat hyresrätter och bostadsrätter i flerbostadshus, småhus och trygghetsbostäder.

Drygt 7 700 bostäder 2017 är möjligt

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

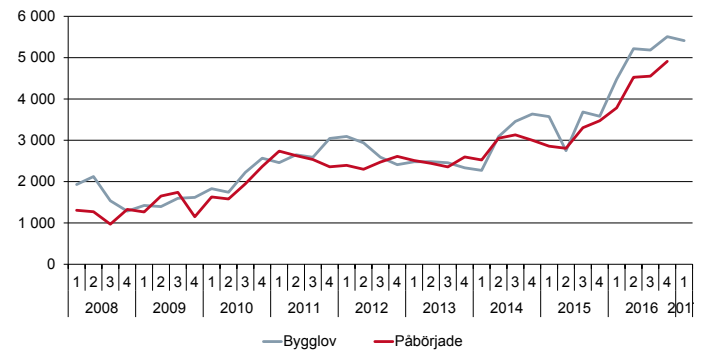
Mot denna bakgrund bedömer vi att drygt 7 700 bostäder, inklusive ombyggnad, kan komma att påbörjas 2017 och att drygt

9 200 bostäder byggs under 2018. Det finns en potential till ytterligare byggstartar i regionen, men det finns också risker och därmed anledning att hålla nere prognosen.

Byggloven indikerar en ökning

Byggloven för flerbostadshus planade under 2016 ut på en nivå på cirka 5 500 bostäder, men indikerar en fortsatt ökning av antalet påbörjade bostäder i början av 2017.

Bygglov och påbörjade bostäder, flerbostadshus Storgöteborg, glidande tolv månaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Påbörjade bostäder och bygglov 2016 samt förväntat bostadsbyggande 2017 och 2018. Nybyggnad. Antal bostäder.⁴⁶

Kommun	Förväntat byggande 2016	Totalt påbörjat 2016	Varav flerbostadshus	Varav småhus	Bygglov 2016	Förväntat byggande 2017	Förväntat byggande 2018
Kungälv	1 033	468	221	247	163	752	750
Härryda	295	182	136	46	266	289	419
Partille	435	475	423	52	380	524	350
Öckerö	88	81	60	21	16	65	80
Stenungsund	57	66	16	50	103	270	198
Tjörn	64	71	32	39	113	103	101
Ale	393	279	82	197	339	479	651
Lerum	253	234	99	135	218	93	50
Lilla Edet	51	19	0	19	17	121	135
Göteborg	2 670	2 588	2 233	355	3 213	3 980	5 730
Mölndal	496	1 154	1 062	92	876	732	882
Kungälv	637	313	189	124	407	837	1 009
Alingsås	279	225	163	62	245	138	157
Totalt	6 751	6 155	4 716	1 439	6 356	8 383	10 512

Källa: SCB, april/februari 2017 samt Boverkets bostadsmarknadsenkät

46 Notera att data i tabellen inte är uppräknade för ev. eftersläpning.

Marknadsanalys Stormalmö

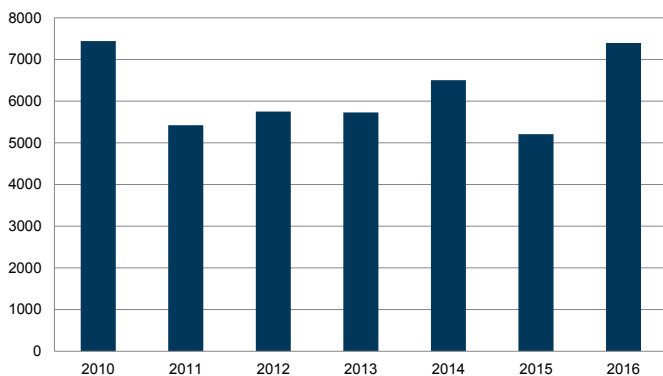
Stormalmös befolkning växer ordentligt, framförallt på grund av ett stort invandringsnetto, samtidigt som jobbtillväxten i Skåne län är bland de största i landet. Bostadsrättspriserna har stigit markant i början av 2017, men är ännu på en relativt låg nivå. Småhuspriserna har en jämnare utveckling.

År 2016 ökade bostadsbyggandet uppskattningsvis med 25 procent i regionen och antalet påbörjade bostäder blev större än vad kommunerna förväntade sig i början av året⁴⁷. En stor del av ökningen kan tillskrivas Malmö stad, även om byggtakten mot slutet av året ökade också i övriga kommuner. 60 procent av bostäderna som påbörjades i regionen förra året återfinns i Malmö stad. Boverkets bostadsmarknadsenkät indikerar nu att förhållandet kan bli det omvända under 2017 och 2018, då bostadsbyggandet förväntas komma igång ordentligt även utanför Malmö.

Stormalmös befolkning passerade 700 000

Stormalmös befolkning ökade med nära 11 700 personer under 2016 och uppgick till drygt 707 000 personer vid årets slut. Ökningen var 47 procent större än 2015. Nästan 70 procent av ökningen berodde på nettoinflyttningen, det vill säga att fler flyttade till regionen än ifrån den, medan resterande del av förklarades av födelseöverskottet. Av de 6 400 nettoinflyttade personerna i regionen var 80 procent inflyttade från utlandet. Antalet personer i åldern 20 år eller äldre i Stormalmö ökade med nästan 7 400 under 2016, vilket är den största ökningen på fem år.

Ökning av antalet personer i åldern 20 år eller äldre i Stormalmö



Källa: SCB

Den största befolkningsökningen i regionen skedde i Malmö stad vars invånartal steg med knappt 6 000 personer. Enligt Malmö stads prognos kommer befolkningen att fortsätta öka med denna storleksordning de närmaste 10 åren. Störst befolkningsökning utöver Malmö hade Lund på 1 700 personer.

Under 2016 bosatte sig cirka 9 000 nyanlända i Skånes kommuner, varav 2 600 i Malmö stad. Drygt 1 500 av de nyanlända i Malmö ordnade boende på egen hand. Under 2017 ska cirka 2 800 nyanlända anvisas och fördelas bland Skånes kommuner.

Tudelad arbetsmarknad i Skåne län

Skåne hör till de län som uppvisar den starkaste jobbtillväxten i landet. Efterfrågan på arbetskraft har varit stor i Skåne de senaste åren och antalet sysselsatta följer en positiv trend. Det senaste året har antalet arbetslösa också minskat väsentligt. Trots detta har Skåne fortfarande bland de högsta arbetslöshets-talen i Sverige, vilket bland annat beror på att arbetskraften samtidigt ökar. Utbildningsnivån är en tydlig vattendelare, då ungefär en tredjedel av alla inskrivna arbetslösa i Skåne saknar gymnasieutbildning.

Nära 15 procents arbetslöshet i Malmö stad

Arbetslösheten i Skåne län uppgick i februari 2017 till dryga 10 procent av Arbetsförmedlingens registerbaserade arbetskraft, vilket kan jämföras med rikssnittet på 7,8 procent.⁴⁸ Malmö stad sticker ut bland storstäderna med nära 15 procents arbetslöshet. Motsvarande tal för Stockholm och Göteborg är 6,1 och 7,5.

Arbetsförmedlingen förutser en fortsatt positiv sysselsättnings-trend men tillväxttakten bedöms bromsa in under 2017. Prognosen visar på 7 100 fler sysselsatta i år och 5 500 nästa år. Den stagnerande utvecklingen av gränspendlingen över Öresund förstärks av de införda gräns- och ID-kontrollerna. Arbetslösheten förblir på en hög nivå.⁴⁹

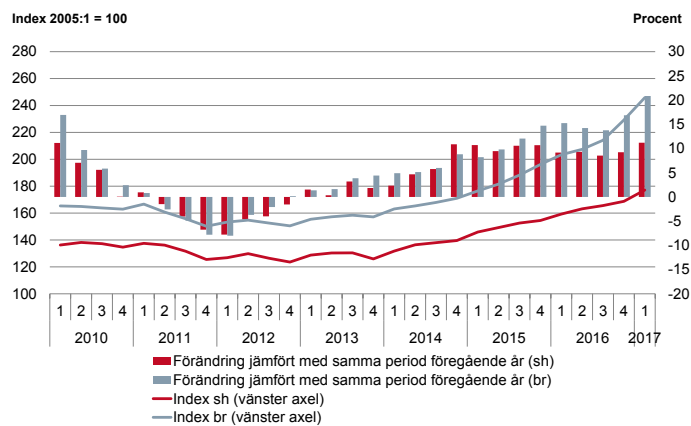
47 Bostadsmarknadsenkäten 2016 förväntade sig kommunerna i Stormalmö att 4 700 bostäder skulle påbörjas under 2016. Det preliminära utfallet blev 5 500.

48 Arbetsförmedlingens verksamhetsstatistik skiljer sig från SCB:s officiella statistik.

49 Arbetsförmedlingen, Arbetsmarknadsutsikter Skåne län, december 2016.

Bostadspriserna ökar snabbt

Småhuspriser i Malmö FA-region och bostadsrättspriser i Malmö kommun



Källa: Valueguard HOX index samt egna beräkningar

Bostadsrättspriserna i Malmö stad hade en mer modest och ojämn utveckling jämfört med Göteborg och Stockholm efter finanskrisen 2008 – 2009. Men prisökningen har tagit fart efter tredje kvartalet 2016 och tillväxten har ökat under de senaste kvartalen.

Bostadsrättspriserna har ökat med hela 21 procent jämfört med motsvarande kvartal 2016, vilket var den högsta ökningen sedan 2007. Småhuspriserna har haft en betydligt mer jämn utveckling och var 11 procent högre jämfört med motsvarande kvartal 2016.

Även om tillväxten i bostadsrättspriserna är högre jämfört med Göteborg och Stockholm så är prisnivåerna är relativt låga. Genomsnittspriset för en bostadsrätt i Malmö stad var under det första kvartalet 28 100 kr/kvm. Det var en ökning med 3 procent sedan årsskiftet. På fem år har priserna stigit med 60 procent.

Prisutveckling jämfört med:	Småhus i Malmös arbetsmarknadsområde	Bostadsrätter i Malmö stad
Årsskiftet	3 %	3 %
1 år	11 %	21 %
5 år	40 %	60 %
Genomsnittspris	3 351 000 kr	28 099 kr

Källa: Valueguard och Svensk Mäklarstatistik

Det genomsnittliga småhuspriset i Malmös arbetsmarknadsområde var det första kvartalet knappt 3,4 miljoner, vilket var en ökning med 3 procent sedan årsskiftet. På fem år har priserna stigit med 40 procent.

Bostadsbyggandet i Stormalmö 2016

Stor andel hyresrätter 2016

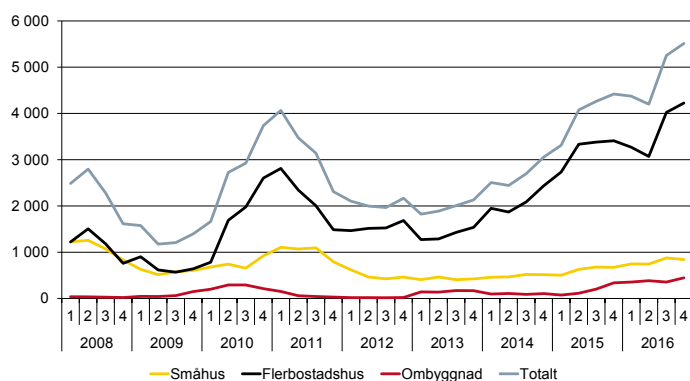
- Det påbörjades uppskattningsvis 5 500 bostäder i Stormalmö under 2016. Det var cirka 25 procent fler än året före.
- Preliminärt stod hyresrätter för hälften av byggstarterna under året, oräknat ombyggnad.
- I Malmö stad påbörjades cirka 300 nya bostäder netto genom ombyggnader.

Påbörjade bostäder i Stormalmö 2016. ⁵⁰	
Flerbostadshus	4 200
Bostadsrätt	1 600
Hyresrätt	2 600
Äganderätt	0
Småhus	850
Total nybyggnad	5 050
Nettotillskott genom ombyggnad	450
Totalt påbörjade bostäder	5 500

Både småhus och flerbostadshus ökade

Det påbörjades cirka 4 200 bostäder i flerbostadshus under 2016. Det var 25 procent fler än föregående år. Även småhusbyggandet ökade preliminärt med cirka 25 procent, till cirka 850 bostäder. Nettotillskotten genom ombyggnader uppgick till cirka 450 bostäder, vilket var drygt 100 fler än året före, och det högsta antalet sedan 2006, då tolv månaderstakten vid halvårsskiftet var nära 1 100 bostäder.

Påbörjade bostäder, Stormalmö, glidande tolv månaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

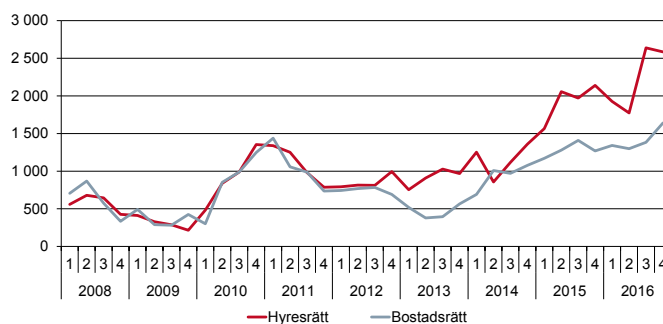
Hälften av nybyggnationen hyresrätter

Hyresrätter utgjorde preliminärt hälften av alla påbörjade bostäder i Stormalmö under 2016, dock oräknat ombyggnader.

Det påbörjades uppskattningsvis 2 600 hyresrätter och 1 600 bostadsrätter i nybyggnad av flerbostadshus, vilket framgår av följande diagram. Antalet påbörjade hyresrätter ökade med cirka

20 procent jämfört med föregående år, medan bostadsrätter ökade med nära 30 procent. Inga ägarlägenheter var inrapporterade som påbörjade till SCB.

Påbörjade bostäder, Stormalmö flerbostadshus, nybyggnad, glidande tolv månaderstal

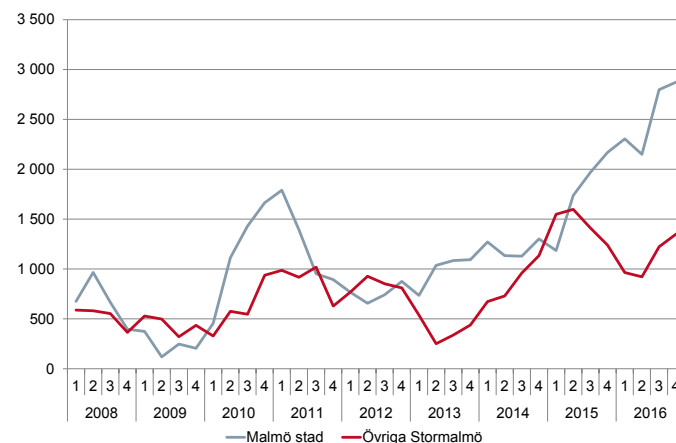


Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Byggnad av flerbostadshus har ökat avsevärt i Malmö stad

Preliminär – och uppräknad – statistik indikerar att det påbörjades cirka 120 procent fler bostäder i flerbostadshus i Malmö stad år 2016 jämfört med år 2014. Bland de övriga kommunerna i länet var ökningen cirka 20 procent under samma period.

Påbörjade bostäder i flerbostadshus, Stormalmö, glidande tolv månaderstal

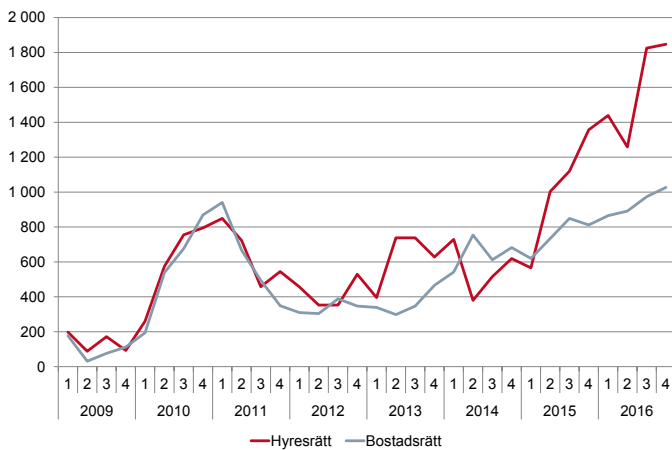


Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Det är i synnerhet hyresrätter som har ökat i Malmö stad under de senaste två åren. År 2014 påbörjades drygt 600 hyresrätter i flerbostadshus i Malmö, och år 2016 preliminärt cirka 1 850.

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

Malmö stad, påbörjade bostäder, nybyggnad flerbostadshus, glidande tolvmånaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Under riksgenomsnittet i de flesta kommuner

Som andel av befolkningen påbörjades det preliminärt endast över riksgenomsnittet i Burlöv (13,8 påbörjade bostäder per 1 000 invånare) och Malmö (8,6 bostäder per 1 000 invånare), oräknat nettotillskott genom ombyggnad.

Av tabellen nedan framgår att antalet påbörjade bostäder i Malmö och Lund preliminärt utgjorde cirka 75 procent av byggstarterna i regionen under 2016.

Påbörjade bostäder och bygglov 2016 samt förväntat bostadsbyggande 2017 och 2018. Nybyggnad. Antal bostäder.⁵¹

Kommun	Förväntat byggande 2016	Totalt påbörjat 2016	Varav flerbostadshus	Varav småhus	Bygglov 2016	Förväntat byggande 2017	Förväntat byggande 2018
Staffanstorps	121	105	0	105	104	341	243
Burlöv	22	150	118	32	301	142	203
Vellinge	409	134	39	95	133	488	293
Kävlinge	224	181	156	25	53	251	243
Lomma	145	80	44	36	62	120	125
Svedala	96	135	92	43	130	157	190
Skurup	46	69	42	27	89	165	168
Höör	49	5	0	5	4	95	210
Malmö	1 850	2 806	2 634	172	3 627	2 300	2 100
Lund	1 206	743	559	184	520	1 266	1 654
Eslöv	341	127	112	15	61	270	126
Trelleborg	270	86	63	23	101	283	333
Totalt	4 699	4 621	3 859	762	5 185	5 878	5 888

Källa: SCB, april/februari 2017 samt Boverkets bostadsmarknadsenkät

51 Notera att data i tabellen inte är uppräknade för ev. eftersläpning.

Prognos för bostadsbyggandet

- Under 2016 påbörjades preliminärt 5 500 bostäder i Stormalmö, vilket var en ökning med 25 procent jämfört med året före.
- Boverkets prognos är att det påbörjas 6 400 bostäder i år och att nivån är oförändrad 2018.
- Byggandet av hyresrätter går fortsatt starkt och förväntas stå för hälften av byggstarterna.
- Kommunernas bedömningar indikerar att det finns en ytterligare potential, men det är svårt att bedöma styrkan i ytterligare efterfrågan och kapacitet.

I Stormalmö har byggandet kommit igång på bred front

Samtliga kommuner utanför Malmö rapporterar ett förväntat ökat byggande och det byggs nu även i kommuner där det under lång tid har byggts väldigt lite. Byggandet förväntas ske på bred front även sett till vad som byggs. Bland projekten i bostadsmarknadsenkäten märks såväl privata som allmännyttiga hyresrätter, bostadsrätter, småhus, studentbostäder och olika typer av äldreboenden. Enligt kommunernas uppgifter förväntas hyresrättsbyggandet ligga fortsatt högt; cirka 2 300 respektive 2 700 hyresrätter i flerbostadshus påbörjas enligt bostadsmarknadsenkäten de närmaste två åren. Det kan jämföras med 1 300 respektive 1 700 bostadsrätter i flerbostadshus. Även småhusbyggandet förväntas ligga högt med 850 respektive 800 påbörjade bostäder för 2017 och 2018. De senaste två åren har utfallet för hyresrätter legat i nivå med förväntningarna, medan antalet påbörjade bostadsrätter har underskattats av kommunerna.

Rekordstort byggande i Malmö kan hålla i sig

Bostadsbyggandet var rekordstort i Malmö stad år 2016 – 3 100 bostäder påbörjades under året enligt Stadsbyggnadskontoret, vilket var hela 900 bostäder fler än 2015⁵². Och även om kommunen är relativt försiktig i sin bedömning i bostadsmarknadsenkäten (tror på 2 300 påbörjade bostäder 2016 och 2 100 år 2017) tyder mycket på att lika många, d v s runt 3 000, bostäder kan komma att påbörjas i år. Malmö stad har god planberedskap, många beviljade bygglov och flera stora utbyggnadsprojekt som löper på i etapper. Bostadsbyggandet sker i alla delar av staden men särskilt i Hyllie, Limhamn, Västra hamnen och Sorgenfri. Att hitta former för en väl fungerande dialog med byggherrar, något som Malmö arbetar mycket med, lyfts fram som en framgångsrik strategi för att skapa förutsättningar och hålla uppe en hög nivå på bostadsbyggandet⁵³.

Lund ska bygga mycket under lång tid

Lund rustar för ett betydande bostadsbyggande under flera år framöver – målet är att 1 200 bostäder ska påbörjas per år fram till 2025⁵⁴ – och på Stadsbyggnadskontoret tror man på ett ökat bostadsbyggande under de kommande åren. I Boverkets bostadsmarknadsenkät har kommunen angett höga tal, 1 250 respektive 1 650 påbörjade bostäder, för 2017 och 2018. Det kan jämföras

med 2016 då cirka 800 bostäder påbörjades preliminärt. Bland annat anger man att 900 studentbostäder och lika många ordinära hyresrätter kommer att påbörjas under tvåårsperioden.

Även de mindre kommunerna har fått fart på byggandet

Enligt bostadsmarknadsenkäten förväntas drygt 2 000 bostäder om året att påbörjas i kommunerna utanför Malmö och Lund de närmaste två åren. Det kan låta mycket med tanke på att det inte har byggts i den omfattningen på väldigt länge. En rundringning visar dock att kommunerna är optimistiska avseende projekten och byggkonjunkturen i stort. Man uppger att det har varit trögt eller till och med stillastående under en period, men att det nu har lossnat i förhållande till förutsättningarna i den egna kommunen. Man ser ett klart ökat intresse både på utbuds- och efterfrågesidan. Flera kommuner vittnar om att byggherrar; såväl kända, mindre och lokala som nya, större och nationella, är beredda att satsa i en högre utsträckning, liksom att köpare, som i kölvattnet av den senaste lågkonjunkturen har burit på en segdragen oro, nu vågar efterfråga ett nyproducerat boende igen. I flera kommuner finns både projekt som kan löpa över en längre tidsperiod och nya påfyllnadsprojekt, så förutsättningarna finns för ett fortsatt högt bostadsbyggande framöver. Frågan är om byggtakten kan hållas uppe om konjunkturen skulle vika.

Ljus prognos för Stormalmöregionen

Boverkets bostadsmarknadsenkät indikerar 5 900 påbörjade bostäder under 2017 och att bostadsbyggandet sedan ligger kvar på den nivån även 2018. Malmö är försiktig i sin bedömning (anger 2 300 påbörjade bostäder i enkäten, men flaggar för upp emot 3 000 påbörjade bostäder i sin senaste tertialrapport), medan övriga kommuner ger uttryck för en större optimism och tror att många projekt kommer igång.

Mot bakgrund av att Malmö stad gör en försiktig bedömning och övriga kommuner möjligen är optimistiska i överkant tror vi att 6 400 bostäder, inklusive ombyggnad, kan komma att påbörjas 2017 och att nivån på bostadsbyggandet blir snarlik under 2018. Möjligen kommer projekten att fördela om sig mellan åren så att antalet påbörjade bostäder blir högre 2018. Det finns en potential till ytterligare byggstartar i regionen, men det finns också risker

52 Malmö stad Stadsbyggnadskontoret, Uppföljning av bostadsplanering och byggande Tertial 3 2016.

53 ibid.

54 Lunds kommun, Utbyggnads- och boendestrategi 2025.

och därmed anledning att hålla nere prognosen. Även om någon avmattning inte syns ännu finns det signaler om att det börjar bli trångt om resurserna i byggsektorn, vilket via en högre prisbild kan komma att dämpa byggtakten framöver. Kapaciteten i byggsektorn är den tydligaste osäkerheten för prognosen just nu. Vi bedömer dock att det finns kapacitet i regionen för en ökning. En mer svårbedömd fråga är när efterfrågan viker för att marknaden för nyproducerade bostäder är mättad.

Liksom för hela länet

Länsstyrelsen i Skåne har bedömt att det behöver byggas 7 000 bostäder per år fram till 2030 för att möta det långsiktiga bostadsbehovet i Skåne⁵⁵. I Bostadsmarknadsenkäten indikerar de skånska kommunerna att det kommer påbörjas 10 500 bostäder under 2017 och ytterligare 10 000 bostäder 2018, med Helsingborg och Kristianstad som draglok utanför Stormalmöregionen. Även om förväntningarna skulle vara för högt ställda tyder det på att det just nu byggs väl i nivå med det långsiktiga behovet⁵⁶.

55 Länsstyrelsen i Skåne, Bostadsbehov, planeringsläge och bostadsbyggande i Skånes kommuner – Regleringsbrevsuppdrag 48, 2015.

56 I Länsstyrelsens beräkningsunderlag ingår dock inte det ökade flyktingmottagandet hösten 2015, vilket innebär att det egentliga bostadsbehovet i länet ligger högre.

Sammandrag av indikatorerna

Byggande

- ↑ Bygglov till flerbostadshus
Febr 2017 - febr 2016/ + 26 %
Febr 2016 - febr 2015
- ↑ Bygglov till småhus
Febr 2017 - febr 2016/ + 29 %
Febr 2016 - febr 2015

Boende

- ↑ Priser på bostadsrätter
1 kv 2017 / 1 kv 2016 = + 8 %
- ↑ Priser på småhus
1 kv 2017 / 1 kv 2016 = + 10 %

Kredit

- Långa räntan, veckogenomsnitt
SBAB 5-årig bolåneränta
Vecka 16 2017 = 2,36 %
Vecka 16 2016 = 2,44 %
- Korta räntan, veckogenomsnitt
SBAB 3-månaders bolåneränta
Vecka 16 2017 = 1,69 %
Vecka 16 2016 = 1,69 %