

Bostadsbyggandet stabiliseras kring 50 000 bostäder

Bostadsbyggandet föll kraftigt under 2018, men under 2019 har takten stabiliserats betydligt. I år påbörjas 51 000 bostäder inräknat nettotillskott genom ombyggnad, enligt Boverkets prognos. Det är en minskning med 9 procent jämfört med 2018. År 2020 minskar antalet påbörjade bostäder marginellt, då 50 000 bostäder påbörjas. Prognosen för 2020 utgår från att investeringsstöd för hyresrätter kan fortsätta att lämnas.

Stabilisering för bostadsrätter och småhus

Antalet påbörjade bostadsrätter minskade kraftigt under 2018 och in på första kvartalet i år, men takten har därefter varit oförändrad. Även byggandet av småhus föll markant under 2018, men takten planade ut efter halvårsskiftet. Antalet påbörjade hyresrätter har successivt minskat något under årets tre första kvartal.

Boverket bedömer att antalet påbörjade småhus ökar med cirka 5 procent under 2020, medan antalet bostadsrätter minskar med cirka 7 procent. Antalet påbörjade hyresrätter kan komma att minska något men prognosen är osäker, och beror inte minst på vad som händer med investeringsstödet.

Stabila bostadspriser i snart två år

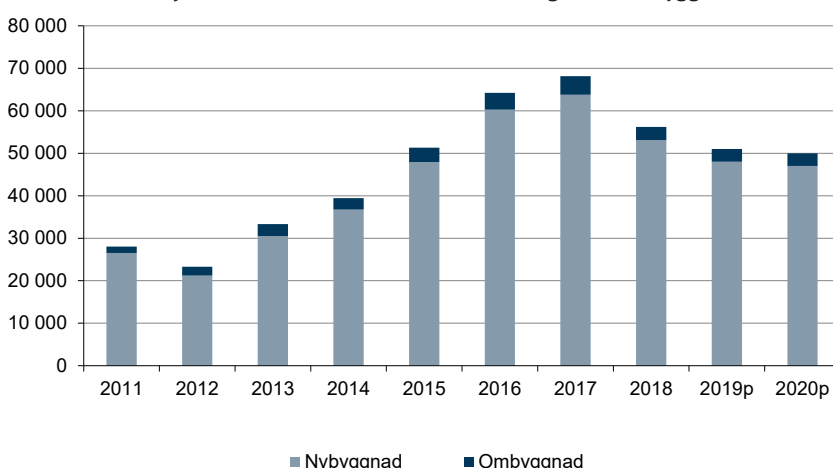
I genomsnitt är priserna för bostadsrätter nu på samma nivå som före det abrupta fallet i slutet av 2017, även om utvecklingen skiljer sig något mellan olika marknader. Prognoserna talar för fortsatt stabila priser, vilket kan lägga grunden för en något starkare efterfrågan på nyproduktion. Försäljningen av nya bostadsrätter har ökat successivt i år. Vi bedömer att utbudet av flerbostadshus och affärsmodellen för bostadsrätter anpassas något för att bättre svara mot marknadsläget. Vi ser även en mer stabil försäljning av nya småhus.

Stabilisering i Storstockholm, betydligt färre byggstarter i Stormalmö

Vi bedömer att antalet påbörjade bostäder minskar marginellt under 2020, men med fortsatt olika utveckling på de lokala marknaderna.

- I Storstockholm minskar antalet påbörjade bostäder med endast 4 procent i år, efter att ha minskat med 33 procent under 2018. Nästa år ökar byggtakten något enligt prognosen.
- I Storgöteborg ökar byggandet något i år. Vi räknar med en i stort sett oförändrad byggtakt 2020, när antalet påbörjade bostadsrätter minskar medan byggandet av hyresrätter ökar.
- I Stormalmö minskar antalet påbörjade bostäder markant i år, och kan komma att minska ytterligare något under nästa år.
- Under 2020 ökar bostadsbyggandet totalt sett mest bland större kommuner utanför storstadsregionerna. I ett antal av kommunerna har antalet påbörjade bostäder ökat i år, efter en betydande minskning under förra året.
- I den stora gruppen av mindre och medelstora kommuner minskar bostadsbyggandet i år och möjligen nästa år. Det är främst hyresrätter som minskar, sannolikt delvis till följd av stoppen för investeringsstödet. Byggandet av bostadsrätter har varit på en oförändrad nivå i år.

Påbörjade bostäder inklusive nettotillskott genom ombyggnad



Innehåll

Byggprognos	2
Samhällsekonomisk utveckling	8
Bostadspriser	10
Befolkningsutveckling	11
Bostadsbyggande	12
Storstockholm	14
Storgöteborg	20
Stormalmö	26

Byggtakten planar ut

Läget på bostadsmarknaden har stabiliserats. Bostadspriserna närmar sig nivåerna från tiden före det abrupta prisfallet under fjärde kvartalet 2017. Försäljningen av nya bostadsrätter har ökat de senaste tre kvartalen, och försäljningen av nya småhus har börjat stabiliseras. Vi bedömer att de senaste årens överutbud av nyproduktion på en del håll är på väg att betas av, vilket lägger grunden för en försiktig ökning av bostadsproduktionen. Högkonjunkturen har successivt avtagit i år, men de flesta bedömare anser att risken för en lågkonjunktur är ganska liten. Boräntorna förväntas vara låga under överskådlig tid. Byggspriserna minskade något under 2018 enligt SCB.

Utvecklingen av bostadsbyggandet i år och nästa år skiljer sig mellan olika marknader. I Stockholmsregionen har byggtakten planat ut, i Göteborgsregionen byggs det fortsatt på samma höga nivå som tidigare, medan Malmöregionen har en tydlig inbromsning. I ett antal större kommuner har bostadsbyggandet vänt uppåt i år efter en kraftig minskning förra året, och vi räknar med en ökning sammantaget inom gruppen av större kommuner under 2020. Bland mindre och medelstora kommuner har byggandet av hyresrätter minskat.

Vi bedömer att utbudet av bostäder i flerbostadshus anpassas något till det nya marknadsläget, även om eventuella större justeringar kommer att ta tid. Affärsmodellen för bostadsrätter justeras för att bättre svara mot hushållens efterfrågan och möjlighet till lanelöften. Lösningar som minskar köparens kapitalbehov prövas också, som hyrköp. Men utvecklingen kommer troligen att skilja sig från företag till företag.

Bostadsbyggandet nådde en topp under åren 2016 och 2017. År 2017 påbörjades 68 500 bostäder enligt SCB, inräknat nettotillskott genom ombyggnad. Under 2018 minskade byggandet med 18 procent, då 56 200 bostäder påbörjades. Fallet har fortsatt i år, men har successivt avtagit.

Boverkets prognos är att antalet påbörjade bostäder minskar med 9 procent jämfört med år 2018, då cirka 51 000 bostäder påbörjas. Under 2020 minskar takten något, totalt sett.

Tolv månaderstakten för påbörjade bostadsrätter har varit oförändrad under andra och tredje kvartalet i år, efter det kraftiga fallet under 2018. Vi bedömer trots det att botten för bostadsrätter inte är nådd, men att vändpunkten kan komma under 2020. I år minskar antalet påbörjade hyresrätter med 10 procent, medan

antalet bostadsrätter minskar med 9 procent och antalet småhus minskar med 11 procent. Under 2020 minskar antalet påbörjade bostadsrätter med 7 procent, medan antalet hyresrätter minskar marginellt och antalet småhus ökar med 5 procent.

Utvecklingen för hyresrätter är dock osäker, främst för att ansökningar om investeringsstöd inkomna efter 2018 inte har kunnat beviljas samt att den ram som finns för beviljande av stöden är begränsad. För ärenden som inkommit före 2019 har stöd åter kunnat beviljas från slutet av juli 2019. Stoppet och ramen bromsar sannolikt byggvolymerna under 2019 och 2020, i synnerhet bland mindre och medelstora kommuner. Regeringen har aviserat att man återkommer om stödets framtida utformning.

Det är vi som gör Boverkets indikatorer



Hans-Åke Palmgren
Nationalekonom, redaktör

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

Foto: Charlotte Nilsson



Rebecka Mogren
Nationalekonom

Storgöteborg, Stormalmö
Tel 0455-35 30 42
rebecka.mogren@boverket.se

Foto: Charlotte Nilsson



Hans Jonsson
Nationalekonom

Bostadspriser
Tel: 0455-35 33 36
hans.jonsson@boverket.se

Foto: Franz Feldmanis



Roger Gustafsson
Nationalekonom

Samhällsekonomi, befolkning
Tel: 0455-35 32 53
roger.gustafsson@boverket.se

Foto: Franz Feldmanis



Ulla-Christel Götherström
Nationalekonom

Kreditmarknad
Tel: 0455-35 30 44
ulla-christel.gotherstrom@boverket.se

Foto: Charlotte Nilsson

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: 2019-12-15
Tryck: Boverket internt
Upplaga: 100

Tryck: 978-91-7563-976-5
Pdf: 978-91-7563-977-2
ISSN: 1650-965X

Analysen avslutades den 4 december 2019.

Prognos för antal påbörjade bostäder, December 2019	2018	2019p	2020p
Nybyggnad			
Flerbostadshus	41 800	38 000	36 500
Bostadsrätt	15 900	14 500	13 500
Hysesrätt	25 400	23 000	22 500
Äganderätt	500	500	500
Småhus	11 300	10 000	10 500
Total nybyggnad	53 100	48 000	47 000
Nettotillskott genom ombyggnad	3 100	3 000	3 000
Totalt påbörjade bostäder	56 200	51 000	50 000

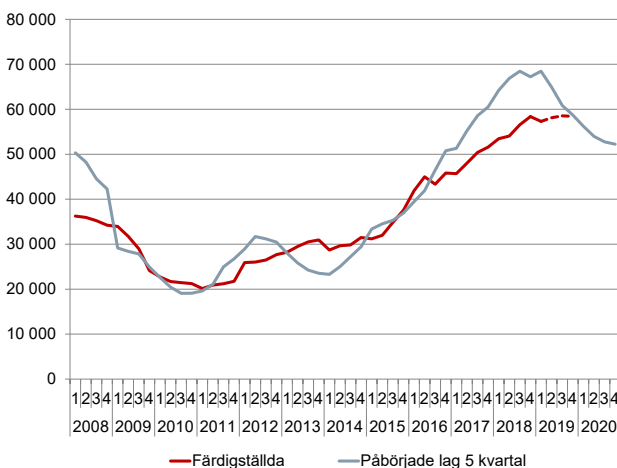
- Priserna på bostadsrätter är i genomsnitt i närheten av nivån i slutet av 2017.
- Försäljningen av nya bostadsrätter har ökat i år.
- Under juli-oktober såldes endast 3 procent färre styckebyggda småhus jämfört med året före bland TMF:s medlemsföretag.
- Under januari-november beviljades investeringsstöd för drygt 7 100 hyresbostäder eller studentbostäder. Det var hälften många som under helåret 2018.

Antalet färdigställda bostäder minskar något under 2020

Under första till tredje kvartalet 2019 färdigställdes preliminärt 40 750 bostäder inräknat nettotillskott genom ombyggnad enligt SCB. Det är lika många som under motsvarande period 2018.

Det färdigställdes preliminärt 31 450 bostäder genom nybyggnad av flerbostadshus och 7 600 i småhus. Preliminärt tillkom 1 700 bostäder genom ombyggnad. SCB:s preliminära statistik är dock något osäker.

Antalet färdigställda bostäder samt påbörjade bostäder med 5 kvartals förskjutning, inklusive nettotillskott genom ombyggnad. Boverkets prognos för 2019. Rullande tolvmånaderstal



Källa: SCB och Boverket

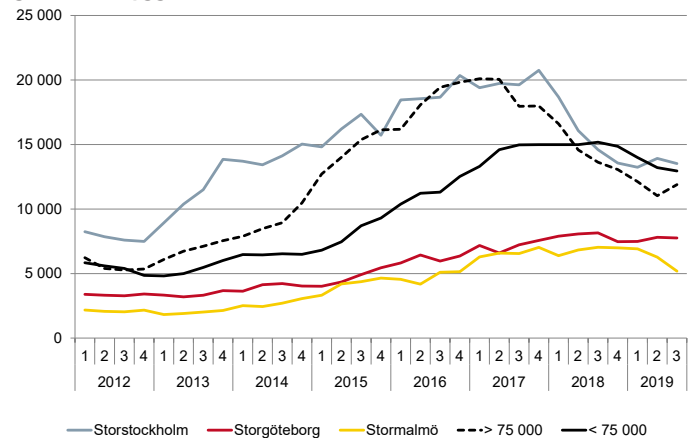
Preliminärt ökade antalet färdigställda bostäder genom nybyggnad med 2 procent i tolvmånaderstakt under årets tre första kvartal. Antalet bostäder i flerbostadshus ökade med 8 procent, medan antalet bostäder i småhus minskade med 15 procent. Nettotillskottet genom ombyggnad minskade med 36 procent.

Boverkets prognos är att det färdigställs 58 500 bostäder i år, vilket är något färre i tolvmånaderstakt än under tredje kvartalet. Under 2020 färdigställs uppskattningsvis 55 000 bostäder. Utvecklingen är dock svår att bedöma. Det kan finnas etappindelade projekt som inrapporterats som påbörjade men där byggstarterna förskjuts i tiden eller kanske inte alls påbörjas.

Tendenser till utplanning av påbörjade bostäder i fyra av fem kommungrupper

Som framgår av följande diagram finns tendenser till utplanning av antalet påbörjade bostäder i tolvmånaderstakt i fyra av fem kommungrupper. Undantaget är främst Stormalmö, där takten har fallit markant de senaste kvartalerna efter en topp under 2018.

Påbörjade bostäder per kommungrupp, inklusive nettotillskott genom ombyggnad, rullande tolvmånaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Stabilisering i Storstockholm

Boverkets prognos är att antalet påbörjade bostäder i Storstockholm minskar marginellt under 2019 och ökar marginellt under 2020. I Storstockholm har medelpriserna för bostadsrätter stigit med cirka 3 procent under det senaste året. Antalet verifierat sålda nya bostadsrätter har ökat kraftigt sedan botten 2018 och är nu på samma nivå som under toppen 2017 enligt data ur Booli Pro. Tolvmånaderstakten för påbörjade bostäder har i stort sett planat ut efter första kvartalet 2019, efter det kraftiga fallet år 2018. Antalet påbörjade bostadsrätter halverades under 2018, men i år har tolvmånaderstakten varit i stort sett stabil. De senaste två kvartalerna har byggandet av bostadsrätter ökat bland kommunerna utanför Stockholms stad medan takten var fortsatt mycket låg i Stockholms stad.

Oförändrad nivå i Storgöteborg

I Storgöteborg har byggtakten varit ganska stabil under flera års tid. I kommunerna utanför Göteborg toppade bostadsbyggandet 2016-2017. I Göteborgs stad växlade byggandet upp lite senare och har sedan gått starkt. I regionen påbörjas cirka 10 procent fler bostäder i år än under 2017 och 2018, när hyresrätter ökat samtidigt som bostadsrätter minskat. Under 2020 blir byggandet i stort sett oförändrat enligt vår prognos, när hyresrätter fortsätter att öka medan bostadsrätter minskar ytterligare något.

Minskning i Stormalmö

I Stormalmö var antalet påbörjade bostäder på en jämn nivå under 2017 och fram till början av 2019. Bostadspriserna har stigit markant det senaste året. Efter årsskiftet har byggloven för både hyresrätter och bostadsrätter minskat kraftigt, men aktörerna

talar ännu inte om någon tydlig avmattning. Vi bedömer trots det att antalet påbörjade bostäder kan komma att minska med hela 30 procent i år, och möjligen med ytterligare 10 procent under 2020. Antalet påbörjade hyresrätter halveras i år, efter en topp under 2018 då ett antal större projekt drogs igång. Antalet bostadsrätter minskar med 5 procent.

Vändning bland större kommuner

I gruppen av större kommuner kan byggandet ha bottnat vid halvårsskiftet 2019, efter att ha fallit kraftigt sedan halvårsskiftet 2017. Vi ser en ökning i Uppsala, Linköping, Växjö och Örebro, som tidigare haft en kraftig rekyll nedåt. Även i Luleå och Eskilstuna ökade tolv månaderstakten, medan den minskade med cirka 50 procent i Umeå. Byggloven har ökat markant. Totalt sett för kommungruppen minskar antalet påbörjade bostäder med 5 procent i år, medan takten kan komma att öka med 10 procent nästa år, när både bostadsrätter och hyresrätter ökar.

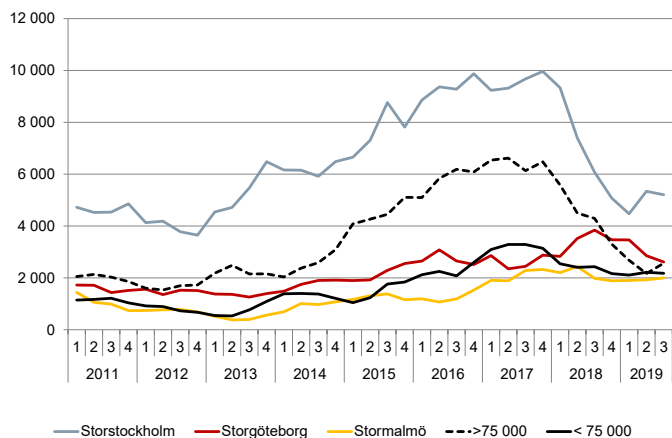
Hyresrätter minskar bland mindre och medelstora kommuner

I den stora gruppen av mindre och medelstora kommuner har byggloven för bostadsrätter ökat med hela 40 procent jämfört med ett år sedan. Byggloven för hyresrätter har däremot minskat med 20 procent. Vi bedömer att minskningen kan vara kopplad till det nuvarande stoppet för investeringsstödet, men kan inte bedöma om det även avspeglar en mättnad. Antalet påbörjade bostäder minskar med cirka 10 procent i år, när småhus och hyresrätter i flerbostadshus minskar, medan bostadsrätter ökar något. Vi räknar med en liten minskning av byggandet under 2020, då bostadsrätter ökar något, medan hyresrätter minskar.

Vändning uppåt för bostadsrätter i några kommungrupper

Byggandet av bostadsrätter har utvecklats väsentligt olika i landet de senaste åren. I Storstockholm och i gruppen av större kommuner utanför storstadsregionerna föll byggtakten kraftigt under 2018 efter att dessförinnan ökat lika mycket, men här ser vi nu tendenser till en vändning uppåt. I Storgöteborg ökade byggtakten under 2018 fram till tredje kvartalet, men har därefter minskat något. Takten har varit förhållandevis stabil sedan början av 2017 i Stormalmö, och från början av 2018 i den stora gruppen av mindre och medelstora kommuner.

Påbörjade bostadsrätter i flerbostadshus per kommungrupp, rullande tolv månaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Nya tag för bostadsrätter

Byggandet av bostadsrätter har stabiliserats på flera marknader som tidigare sviktat. Det finns indikationer på att försäljningarna av nya projekt i landet nu överstiger inflödet och att överutbudet av nyproduktion betas av på marknader som tidigare föll. Vi uppfattar att prisnivån nu är sådan att det finns vissa förutsättningar för nya projekt även i Stockholm. Samtidigt anpassas utbudet något till efterfrågan, vilket är en nog så viktig parameter i analysen. En del bostadsrättsprojekt ritas om, där några blir hyresrätter, och möjligen krymps ytorna. Lösningar som minskar köparens kapitalbehov prövas också, som hyrköp.

Affärsmodellen generellt, med försäljning långt före byggstarten, justeras möjligen så att en större del av försäljningen sker i ett senare skede. Detta binder dock mer kapital, vilket innebär att den möjliga produktionen blir mindre än tidigare.

Utvecklingen lägger sammantaget grunden till en viss återhämtning för byggandet av bostadsrätter. Men vi tror att bostadsutvecklare på de marknader som har fallit kraftigt går försiktigt fram och testar marknaden, vilket gör det svårt att bedöma både när vändningen kommer och hur stark den blir på dessa marknader.

Kortare ledtid mellan försäljning och inflyttning för nya bostadsrätter

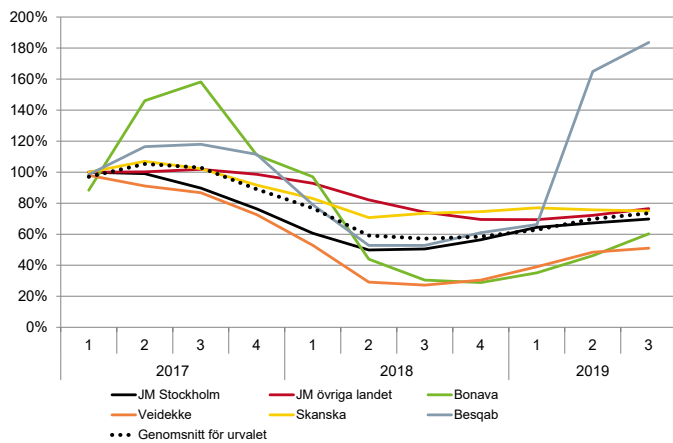
Uppgifter som Booli publicerat tyder på att fler projekt i Stockholms län bokas eller säljs närmare inflyttningsstart jämfört med toppåren.¹ Booli anger att från sommaren 2015 till sommaren 2018 bokades eller såldes cirka 75 procent av bostäderna i nyproduktionsprojekt i Stockholms län 500 – 700 dagar före inflyttning. Tiderna är nu enligt Booli tillbaka på nivåer kring 250 – 300 dagar som de var innan sommaren 2015. Det innebär att nyproduktion i högre grad konkurrerar med successionsmarknaden. Det kan avspegla en justerad affärsmodell, men beror för närvarande troligen mest att det funnits ett utbud av produktion som varit osåld i tidiga skeden.

Försäljningen av nya bostadsrätter har ökat

Bland de fem bostadsutvecklare som Boverket följer har försäljningen av nya bostadsrätter successivt ökat efter fallet 2017, för någon redan från andra halvåret 2018. Tolv månaderstakten har ökat långsamt, och för fyra av de fem bostadsutvecklarna var tolv månaderstakten för antalet sålda bostäder till och med tredje kvartalet 2019 ännu 25-50 procent lägre än nivån år 2015. Men under tredje kvartalet 2019 uppgick försäljningen för alla fem bostadsutvecklarna till mer än 75 procent av nivån under motsvarande kvartal 2016. Vi bedömer att en betydande del av försäljningsökningen rör produktion nära färdigställandet.

¹ Booli december 2019.

Några större bostadsutvecklare, förändring av antalet sålda bostäder i Sverige jämfört med 2015K4, rullande tolvmånaderstal



Källa: Delårsrapporter

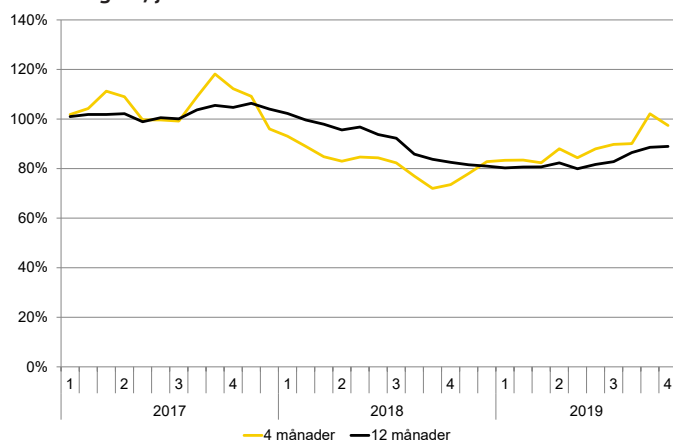
Byggpriser för hyresrätter betydligt lägre netto, i projekt med stöd än utan stöd. Bostadsrätter minskade 17 procent i Storstockholm

SCB har publicerat uppgifter om priser för nyproducerade bostäder 2018. Byggnadspriset för hyresobjekt har ökat under en följd av år. Ökningen från 2014 till 2018 var 22-29 procent i fyra av fem kommungrupper, undantaget Stormalmö där ökningen var 2 procent. Under 2019 föll priserna något i Storstockholm men ökade drygt 20 procent i Storgöteborg. En datakörning som Boverket gjort visar att byggnadspriset för hyresrätter netto efter bidrag (främst investeringsstöd) var 28 procent lägre i projekt med stöd än i projekt utan stöd, bland mindre kommuner utanför storstadsregionerna. Bland större kommuner utanför storstadsregionerna var nettopriserna 34 procent lägre. Byggnadspriserna för bostadsrätter föll med 8 procent från 2017 till 2018, främst till följd av att priserna i Storstockholm föll med 17 procent.

Fallet i försäljningen av nya småhus har avtagit

Statistik från Trä- och Möbelföretagen, TMF, visar att fallet i försäljningen av nya styckebyggda småhus var som störst under sommaren 2018.² Fallet har fortsatt, men i avtagande takt. Under fyramånadersperioden juli - oktober 2019 såldes 3 procent färre styckebyggda småhus än motsvarande period ett år tidigare. Det indikerar en produktionstakt på i storleksordningen 10 000 bostäder i småhus under första kvartalet 2020.

Antal sålda styckebyggda småhus jämfört med motsvarande period ett år tidigare, januari 2017 - oktober 2019



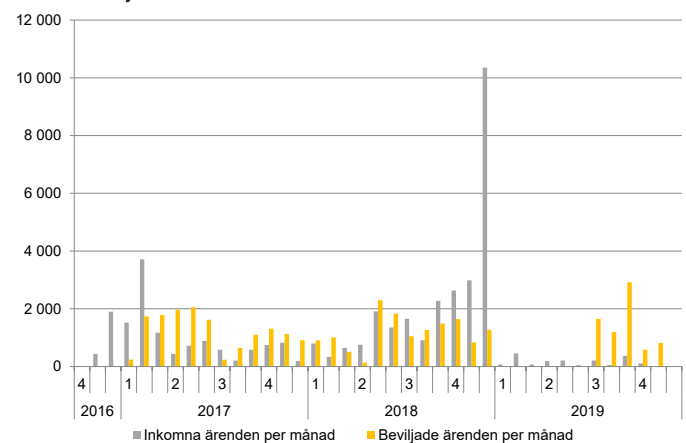
Källa: TMF, Trä- och Möbelföretagen, bearbetat av Boverket

Investeringsstödet för hyresrätter och studentbostäder har varit ryckigt

Investeringsstödet för hyresrätter och studentbostäder har haft en mycket ryckig utveckling. Ett tidsbegränsat stöd kunde sökas för projekt som påbörjats till och med februari 2017. Det nuvarande stödet gäller för hus som påbörjats från 2017. Reglerna om normhyra ändrades i maj 2018, och vidare har stödområdena justerats. Investeringsstödet stoppades vid årsskiftet när riksdagen beslutade om budgeten för 2019. Nya regler gäller från slutet av juli 2019 för ärenden som inkommit fram till utgången av 2018 och som inte har fått ett beviljande. Inga stöd kan ännu beviljas för ärenden inkomna efter årsskiftet 2018.

Stoppen och oklarheterna har sannolikt medfört att en del hyresprojekt har stannat av. Det gäller sannolikt främst projekt i mindre och medelstora kommuner, men även i exempelvis Stormalmö. Den ryckiga utvecklingen försvårar även prognosen över bostadsbyggandet.

Antal bostäder i inkommande ansökningar om investeringsstöd samt i beviljade ärenden



Källa: Boverket

Antalet bostäder i inkommande ansökningar ökade kraftigt i samband med regeländringarna i maj 2018, och takten ökade successivt under hösten 2018. Enbart i november 2018 inkom ärenden med uppskattningsvis nära 3 000 hyresbostäder eller studentbostäder. I december inkom ansökningar om drygt 10 000 bostäder, en följd av ett förväntat stopp för investeringsstödet. Under januari till november 2019 har det inkommit ansökningar om preliminärt knappt 1 800 bostäder.

Under 2018 beviljades investeringsstöd för drygt 14 200 bostäder. Från slutet av juli 2019, när det året var möjligt att bevilja stöd, och hittills till november har det beviljats stöd för hälften så många, nära 7 200 bostäder, huvuddelen under juli - september. Det finns sannolikt ett stort antal lägenheter i inkomna ansökningar som inte har kunnat beviljas stöd under 2019, till följd av den bemyndiganderam som finns. Boverkets bedömning är att med nuvarande bemyndiganderam så kommer antalet nya beviljade ärenden under 2020 att fortsatt vara begränsat.

Bygglov för 61 000 bostäder de senaste fyra kvartalen

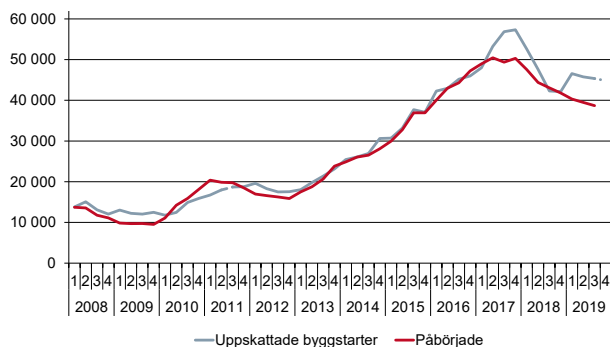
Antalet bostäder i bygglov indikerar för närvarande en mycket högre takt för påbörjade bostäder än vad som faktiskt har påbörjats.

² Bland de företag som lämnar uppgifter till TMF.

De senaste fyra kvartalen har bygglov lämnats för cirka 61 000 bostäder. Med historiska samband borde det motsvara en byggtakt för nybyggnad på cirka 56 000 bostäder, ett kvartal senare. Det kan jämföras med att byggtakten var cirka 49 000 bostäder vid utgången av tredje kvartalet. Skillnaden mellan förväntat utfall och faktiskt utfall det senaste året är cirka 7 000 bostäder, varav cirka 6 000 i flerbostadshus.

Som framgår av diagrammet nedan ser vi för andra gången på kort tid en topp i bygglov för flerbostadshus som inte realiseras i byggstarter enligt den historiska trenden.³

Prognos över påbörjade bostäder med utgångspunkt i bygglov samt inrapporterade byggstarter. Flerbostadshus, rullande tolv månaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

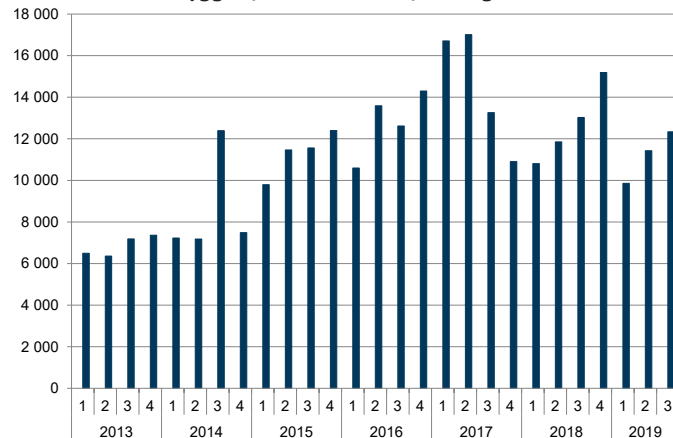
Under toppen år 2017 var skillnaden till stor del hänförlig till hyresrätter, som vi bedömer åtminstone delvis kan vara kopplat till investeringsstödet införande. Under det senaste året har skillnaden däremot varit lika stor för hyresrätter som för bostadsrätter, drygt 3 000 bostäder för hyresrätter och 3 300 för bostadsrätter. Det innebär att andelen påbörjade bostäder är betydligt lägre för bostadsrätter än för hyresrätter.

Vi bedömer att även den senare toppen för hyresrätter åtminstone delvis avspeglar investeringsstödet, när många ansökningar om stöd lämnades in före utgången av 2018. Men det kan finnas flera andra förklaringar. Det kan, inte minst för bostadsrätter, röra sig om en ökning av projekt som bryts ner i mindre etapper, på grund av ett förändrat marknadsläge eller förändrade finansieringsförutsättningar, eller projekt som avvaktar byggstart, eller möjligen inte inte genomförs. Det skulle möjligen kunna röra sig om projekt som ritas om och därför dubbelräknas i statistiken.

Ryckiga bygglov för hyresrätter

Bryter vi ner byggloven till säsongrensad kvartalstakt ser vi markanta toppar i början av 2017 och under fjärde kvartalet 2018.

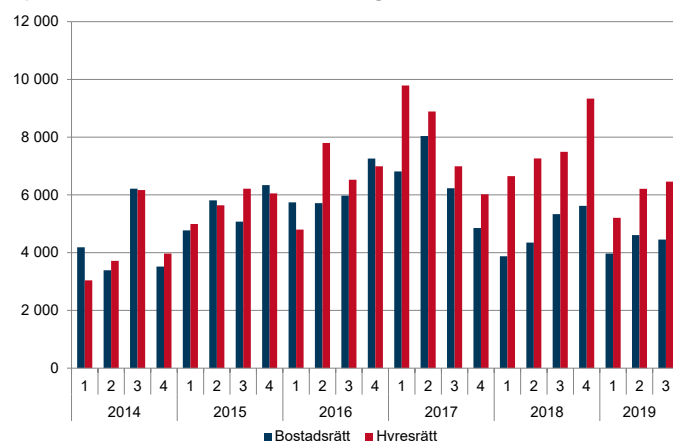
Antal bostäder i bygglov, flerbostadshus, säsongrensat



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Fördelat på upplåtelseform ser vi toppar för hyresrätter under första halvåret 2017 som samvarierar med införandet av investeringsstödet, samt före det inväntade stoppet för stödet i slutet av 2018. Under första kvartalet 2019 ser vi sannolikt en rekyl.

Antal bostäder i bygglov för flerbostadshus per kvartal, fördelat på hyresrätter och bostadsrätter, säsongrensade data



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Under andra till tredje kvartalet 2019 har bygglov lämnats för färre hyresrätter än under 2018. Sannolikt bidrar avsaknaden av regler för investeringsstödet till utvecklingen. I statistiken saknas dock troligen bygglov för ett betydande antal hyresrätter i Malmö stad under 2019.

Men byggandet av hyresrätter får en liten skjuts under fjärde kvartalet 2019 och i början av 2020 från en del av de projekt där ansökningar om investeringsstöd inkommit under 2018 men som kunnat beviljas först från slutet av juli 2019. Under 2020 har vi i prognosen räknat med ett flöde av beviljade stöd, men det är ännu ett osäkert antagande.

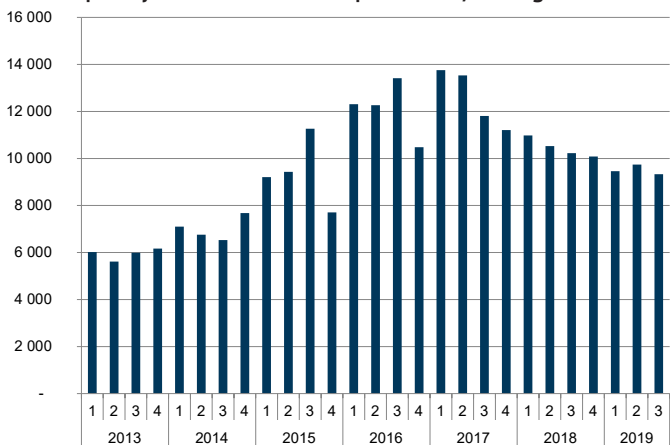
Byggloven för bostadsrätter har utvecklats stabilt under första till tredje kvartalet 2019, med i genomsnitt 4 300 bostäder per kvartal. Om takten är oförändrad under fjärde kvartalet indikerar det en byggtakt på cirka 13 500 till 15 500 bostadsrätter i början av 2020, troligen i nedre delen av intervallet.

³ Även för småhus indikerar byggloven en högre byggtakt än den faktiska.

Något minskad kvartalstakt för påbörjade bostäder i flerbostadshus

Säsongrensade data för påbörjade bostäder i flerbostadshus indikerar ett successivt fall i kvartalsstartade bostäder, som är svagt avtagande över tiden. Vi ser ännu inget tydligt trendbrott.

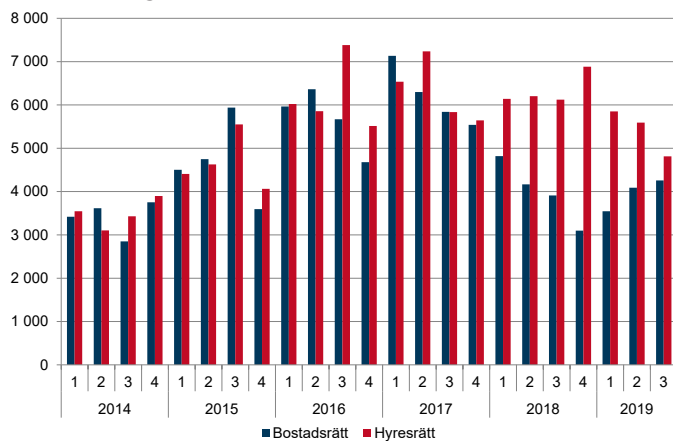
Antalet påbörjade i flerbostadshus per kvartal, säsongrensade data



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Utvecklingen är för påbörjade bostäder i flerbostadshus är betydligt mer jämn än för byggloven. Men om vi bryter ner säsongrensade data på upplåtelseform blir bilden inte lika stabil. Då framgår att antalet påbörjade hyresrätter nådde en topp under fjärde kvartalet 2018, och att takten har avtagit i år, i synnerhet under tredje kvartalet. Vi bedömer att utvecklingen bland annat är kopplad till investeringsstöden, och till inbromsning i Malmö stad.

Antal påbörjade bostadsrätter och hyresrätter i flerbostadshus per kvartal, säsongrensat



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

För bostadsrätter ser vi en botten under fjärde kvartalet 2018 och att kvartalstakten under de följande tre kvartalen har ökat.

Samhällsekonomisk utveckling

Konjunkturavmattning i svensk ekonomi

Den svenska ekonomin är inne i en avmattningsfas och högkonjunkturen har avtagit under året. De flesta bedömare anser dock att risken för en lågkonjunktur eller en recession är ganska liten och den troligaste utvecklingen snarare handlar om en period med dämpad tillväxt. Sveriges ekonomi växte med 2,3 procent under 2018 och enligt Konjunkturinstitutets bedömning kommer BNP-tillväxten att sjunka till 1,2 procent i år och 1,1 procent under 2020.

Bostadsinvesteringar har legat bakom en relativt stor del av BNP-tillväxten de senaste åren. Mellan 2012 och 2017 ökade bostadsinvesteringarna med 70 procent men började falla det fjärde kvartalet 2017. Under 2018 minskade bostadsinvesteringarna med 3,8 procent och Konjunkturinstitutet bedömer att de faller ytterligare 8,8 procent i år. Institutet bedömer dock att bostadsinvesteringarna slutar att falla under loppet av nästa år.

Inbromsningen i svensk ekonomi följer i spåren av avmattningen i den internationella konjunkturen. Enligt OECD:s senaste prognos väntas global BNP öka med 2,9 procent i år, för att sedan öka marginellt de kommande två åren. Årets ökning väntas därmed bli den lägsta sedan finanskrisen. Avmattning sker mot bakgrund av de senaste årens eskalerande handelskonflikter, framförallt mellan USA och Kina. Därtill ska läggas den ihållande politiska oron och en fortsatt osäkerhet kring framtida relationer mellan EU och Storbritannien. Sammantaget leder denna osäkerhet till en lägre investeringsvilja och en lägre tillväxt.

Årlig procentuell förändring respektive procent

	2018	2019p	2020p	2021p
BNP till marknadspris	2,3	1,2	1,1	1,7
Hushållens reala disponibla inkomster	2,7	2,3	1,9	1,4
Sysselsatta*	1,8	0,2	-0,1	0,6
Arbetslöshet*	6,3	6,7	7,1	7,2
KPI årsgenomsnitt	2,0	1,8	1,5	1,6
Reporänta**	-0,50	-0,25	-0,25	-0,25
10-årig statsobligationsränta	0,7	0,0	0,1	0,5

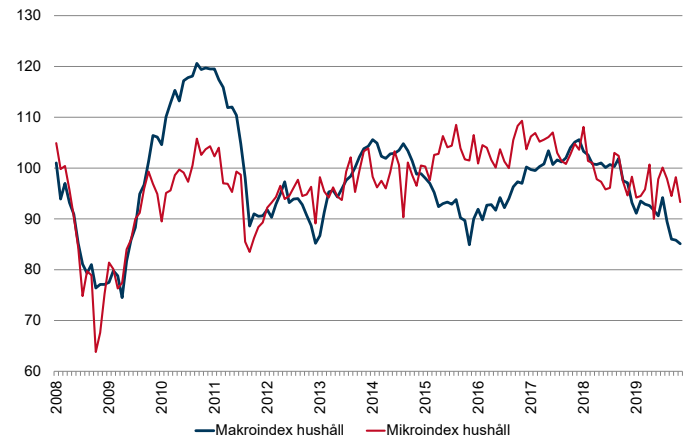
Källa: Konjunkturinstitutet, oktober 2019, * Siffror som direkt kan ha påverkats av de kvalitetsbrister i AKU som SCB identifierat, **Vid årets slut.

Konjunkturindikatorerna pekar fortsatt nedåt

Konjunkturinstitutets konjunkturbarometer har trendmässigt fallit sedan hösten 2017 och ligger nu betydligt under det historiska genomsnittet. Konjunkturbarometern steg till 94,7 i november. En marginell uppgång efter att i oktober legat på den lägsta nivån sedan våren 2013. Indikatorns nivå indikerar fortsatt ett svagare stämningläge än normalt i ekonomin.

Nedgången i konjunkturbarometern förklaras delvis av svagare signaler från hushållen. Hushållens konfidensindikator låg i november på 91,9, klart under det historiska genomsnittet. Hushållen har en negativ syn på den egna ekonomin men framförallt på svensk ekonomi. Mikroindex som sammanfattar hushållens syn på den egna ekonomin låg i november på 93,3 medan makroindex som sammanfattar hushållens syn på den svenska ekonomin låg på 85,1.

Hushållens syn på ekonomin



Källa: Konjunkturinstitutet

Indikatorn över husbyggnad har legat relativt stabilt under året. Sedan toppen under sommaren 2017 föll indikatorn för att böttna i november förra året. Sedan dess har nivån pendlat runt det historiska genomsnittet. Husbyggarna tror dock på fortsatt minskat byggande de närmaste månaderna. Husbyggarna ser de senaste månaderna efterfrågan som det största hindret för ett ökat bostadsbyggande. Detta är en tydlig förändring efter att under flera års tid sett bristen på arbetskraft som det största hindret.

Försvagad svensk arbetsmarknad⁴

Svensk arbetsmarknad har varit stark under större delen av 2010-talet. Arbetslösheten sjönk från närmare 9 procent i början av 2010 till lite drygt 6 procent i början 2018. Under 2018 och 2019 har det dock skett en avmattning på den svenska arbetsmarknaden och arbetslösheten har stigit för att under tredje kvartalet 2019 ligga på cirka 7 procent.

Även om arbetslösheten stigit har antalet sysselsatta fortsatt att öka. Antalet sysselsatta ökade enligt SCB:s reviderade siffror med 1,3 procent under 2018. Antalet sysselsatta har fortsatt öka under 2019 men i en betydligt lägre takt än tidigare. Enligt SCB:s reviderade siffror steg antalet sysselsatta med 0,3 procent under årets tre första kvartal.

Hushållens inkomster ökar långsammare framöver

Hushållens disponibla inkomster ökade realt med 2,7 procent 2018. Tillväxten i de disponibla inkomsterna väntas enligt Konjunkturinstitutet bli lägre och stanna på 2,3 procent 2019 och 1,9 procent 2020. Hushållen sparkvot väntas vara fortsatt hög varför hushållens konsumtionsutgifter kommer öka mindre än de disponibla inkomsterna.

Riksbanken signalerar räntehöjning

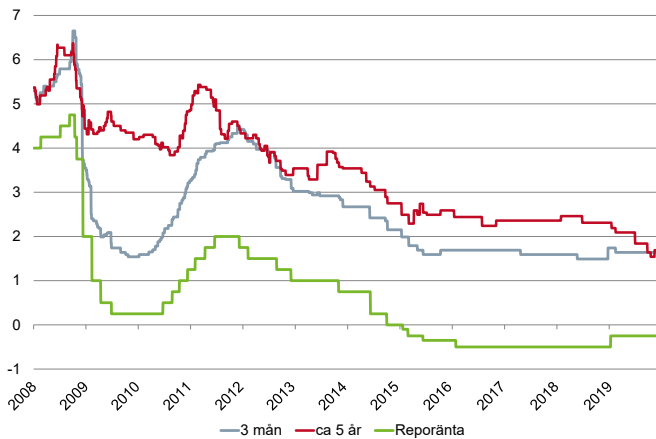
Vid sitt oktobermöte beslutade Riksbanken att lämna räntan oförändrad på -0,25 procent. Riksbanken signalerade dock tydligt att man avser höja räntan till noll vid nästa möte i december. I så

4 SCB har identifierat brister i sin statistik som medför att man överskattat arbetslösheten de senaste månaderna men underskattat den under andra halvåret 2018 och första halvåret 2019. På motsvarande sätt har sysselsättningsgraden underskattats de senaste månaderna men överskattats under andra halvåret 2018 och första halvåret 2019.

fall kommer en period på nästan fem år med negativ reporänta att avslutas.

Riksbanken indikerar dock att räntan kommer att vara oförändrad under en lång tid efter den förväntade höjningen i december. Prognosen för reporäntan är nedreviderad och indikerar att reporäntan inte beräknas höjas förrän tidigast under år 2022.

Bolåneräntor och reporänta



Källa: SBAB och Riksbanken

De rörliga bolåneräntorna har endast rört sig marginellt det senaste året, medan de femåriga listräntorna däremot har fallit. Liksom tidigare finns det relativt stora skillnader mellan bankernas listräntor och de faktiska räntor som låntagarna erhåller, skillnader som ökat de senaste åren. Enligt finansmarknadsstatistiken var de faktiska räntorna på nya lån för bostadsändamål och med en räntebindningstid på upp till tre månader 1,50 procent i oktober.

Konsekvensen av den förmodade reporäntehöjningen är för bolånetagarna att bankerna troligtvis kommer höja de rörliga räntorna. Räntor med längre löptider styrs inte i lika hög grad av reporäntan utan av utvecklingen i omvärlden, och i och med den globala konjunkturavmattningen finns inget som i dagsläget tyder på särskilt mycket högre långräntor. Redan i dag ligger de rörliga listräntorna för flera bolåneinstitut högre än listräntorna på lån bundna ett till fem år.

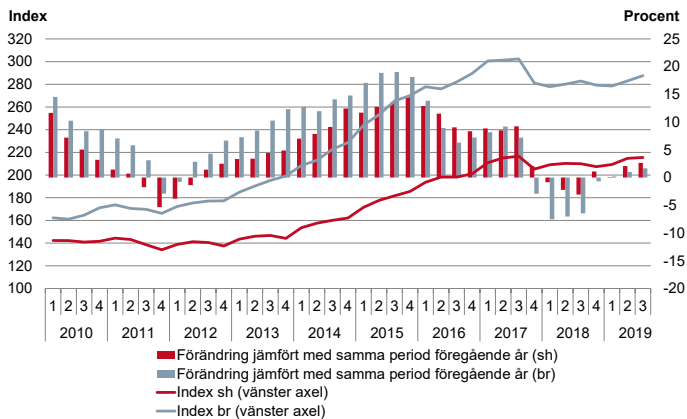
Enligt Konjunkturinstitutets senaste undersökning tror hushållen att den rörliga räntan ligger på 2,54 procent om ett år, betydligt högre än marknaden förväntar sig. Således är det troligt att hushållen snarast förväntar sig för höga lånekostnader den närmaste tiden. De flesta bolånekunder väljer alltså jämt rörlig ränta på sina bolån. Detta trots den lilla differensen mellan rörlig ränta och räntor på längre räntebindningstider.

Bostadspriser

Bostadspriserna har stabiliserats

Efter nedgången i slutet av 2017 låg bostadspriserna på en relativt stabil nivå men börjar återigen peka uppåt.

Småhus- och bostadsrättspriser, riket



Källa: Valueguard HOX index samt egna beräkningar

Bostadsrättspriserna har stigit med 1,7 procent sedan motsvarande kvartal föregående år. Priserna är nu i samma nivå som de var i slutet av 2017, just innan nedgången. Kvadratmeterpriset uppgick under det tredje kvartalet till strax över 40 000 kronor/kvm.

Småhuspriserna var 2,7 procent högre än motsvarande kvartal 2018. I dagsläget ligger småhuspriserna på nästan samma nivå som toppen i slutet av 2017. Sedan årsskiftet har både priserna på småhus och bostadsrätter ökat med 3,8 procent.

Malmö fortsätter att sticka ut

Prisutvecklingen mellan storstadskommunerna fortsätter att skilja sig åt. Det har tidigare varit kraftiga prisuppgångar i Stockholm och Göteborg medan utvecklingen i Malmö varit mer återhållsam. I osäkerheten efter prisnedgången, där främst priserna i Stockholm backade, har utvecklingen varit mer likartad mellan kommunerna, även om priserna i Malmö var snabbare att återhämta sig.

Område	Bostadsrätter kr/kvm	% Δ 1 år	Småhus genomsnitts- pris	% Δ 1 år
Riket	40 380	+ 3,2 %	3 215 000	+ 3,0 %
Stockholms stad	72 315	+ 2,8 %	6 912 000	+ 0,9 %
Göteborgs stad	49 131	+ 1,3 %	5 688 000	+ 1,1 %
Malmö stad	30 174	+ 6,8 %	4 872 000	+ 5,4 %

Källa: Mäklarstatistik

Priserna avser perioden augusti 2019 – oktober 2019.

Det senaste året har Malmö stuckit ut med bostadsrättspriser som stigit med 6,8 procent medan småhuspriserna har stigit med 5,4 procent. Bostadsrättspriserna i Stockholms stad har stigit med knappt 2,8 procent det senaste året medan småhuspriserna har stigit med 0,9 procent. I Göteborgs stad har bostadspriserna stigit med strax över en procent. Prisnivåerna är dock mycket skilda från varandra. Bostadsrättspriserna i Stockholm är exempelvis mer än dubbelt så höga som i Malmö vilket innebär att uppgången i kronor är ungefär lika stor i de båda kommunerna, även om den procentuella utvecklingen är mycket högre i Malmö.

Befolkningsutveckling

Befolkningstillväxten fortsätter avta

Den sista september 2019 hade Sverige drygt 10 313 000 invånare enligt SCB. Under årets första tre kvartal ökade befolkningen med drygt 83 000 personer. Befolkningsökningen var cirka 3 000 personer mindre än motsvarande tidsperiod 2018. I ett historiskt perspektiv är det dock en fortsatt hög befolkningstillväxt och befolkningsökningen ser ut att, för sjätte året i rad, överstiga 100 000.

Befolkningstillväxten under årets tre första kvartal bestod till 71 procent av nettomigration och till 29 procent av födelseöverskott. Detta är en förändring jämfört med de senaste åren. Under perioden 2016-2018 stod nettomigrationen för drygt 80 procent av befolkningstillväxten. Nettomigrationens andel av befolkningstillväxten har inte varit så låg sedan 2012.

Ökat antal kommuner med befolkningsminskning

Befolkningstillväxten är inte homogen över riket. Under perioden 2014-2016, i spåren av den stora folkökningen, växte befolkningen i över 80 procent av kommunerna. Toppen nåddes 2016 då endast 7 procent av kommunerna minskade sin befolkning. Detta har dock förändrats och 2018 minskade befolkningen i 26 procent av kommunerna. Denna utveckling tycks fortsätta under 2019, under årets tre första kvartal minskade folkmängden i en tredjedel av landets kommuner.

Påbörjade bostadsrätter på oförändrad nivå de två senaste kvartalen

Bostadsbyggandet fortsatte att minska under tredje kvartalet 2019, men fallet har avtagit betydligt. Vid utgången av kvartalet var antalet påbörjade bostäder i tolv månaderstakt 11 procent lägre än ett år tidigare. Det påbörjades 52 200 bostäder, inräknat nettotillskott genom ombyggnad.

Både antalet påbörjade bostadsrätter och antalet småhus minskade med cirka 20 procent jämfört med ett år tidigare. Men tolv månaderstakten för bostadsrätter har varit i stort sett på samma nivå under tre kvartal i rad, medan takten för småhus varit på samma nivå de senaste två kvartalen. Takten för hyresrätter har däremot minskat något under tre kvartal i rad.

Byggtakten har även varit ganska stabil i fyra av fem kommungrupper under de senaste kvartalen. Undantaget är främst Stormalmö där det varit en betydande minskning efter första kvartalet, när antalet påbörjade hyresrätter har fallit markant. I gruppen av större kommuner utanför storstadsregionerna ser vi en ökning efter tredje kvartalet förra året, när byggandet ökat i några större kommuner som tidigare haft en kraftig inbromsning.

- Preliminärt påbörjades 10 procent färre bostäder i flerbostadshus under de senaste fyra kvartalen jämfört med ett år tidigare.
- Tolv månaderstakten för bostadsrätter i flerbostadshus har varit på samma nivå under tre kvartal i rad.
- Tolv månaderstakten för hyresrätter i flerbostadshus har minskat något under tre kvartal i rad.
- Tolv månaderstakten för småhus var preliminärt på samma nivå under andra och tredje kvartalet.

Påbörjade bostäder 2018K4-2019K3 prel.	
Flerbostadshus	38 700
Bostadsrätt	14 850
Hyresrätt	23 400
Äganderätt	450
Småhus	10 200
Total nybyggnad	48 900
Nettotillskott genom ombyggnad	3 300
Totalt påbörjade bostäder	52 200

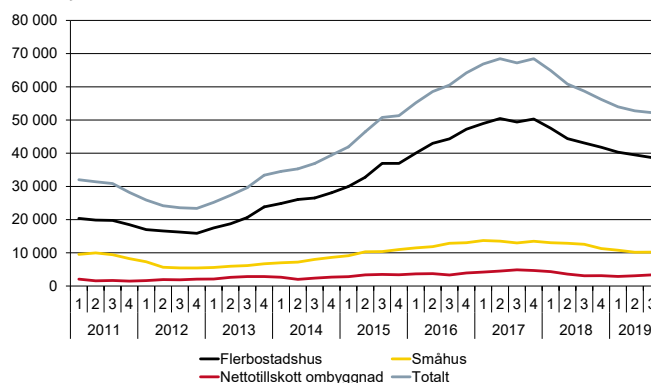
Källa: SCB, bearbetat av Boverket

52 200 påbörjade bostäder i tolv månaderstakt vid utgången av tredje kvartalet

Under de senaste fyra kvartalen, till och med tredje kvartalet 2019, påbörjades cirka 52 200 bostäder. Det var 11 procent färre än ett år tidigare. Av dessa var 48 900 nybyggnad.

Det påbörjades preliminärt 38 700 bostäder i flerbostadshus i tolv månaderstakt, 10 procent färre än ett år tidigare. 10 200 bostäder påbörjades i småhus, vilket var en minskning med knappt 20 procent. Nettotillskotten genom ombyggnad ökade med 8 procent till cirka 3 300.

Påbörjade bostäder, rullande tolv månaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

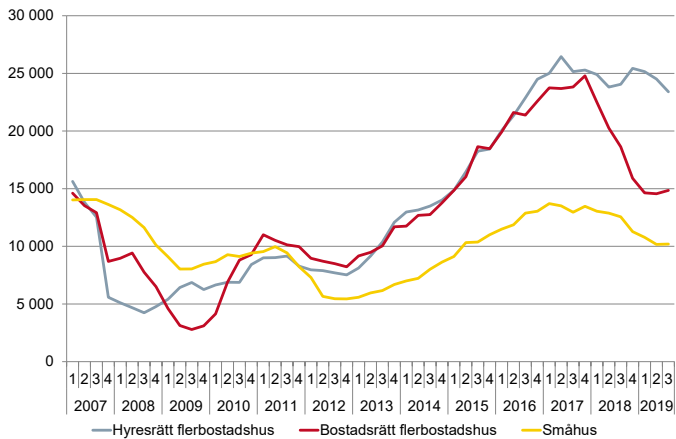
Jämn tolv månaderstakt för bostadsrätter i år

Tolv månaderstakten för påbörjade bostadsrätter har under de senaste tre kvartalen varit stabil på cirka 14 700, vilket framgår av följande diagram. Kvartalstakten för påbörjade bostadsrätter minskade kraftigt efter första kvartalet 2017. Men under första till tredje kvartalet 2019 ser vi en viss successiv ökning, även om i synnerhet det sista kvartalet är osäkert till följd av att vi räknar upp SCB:s preliminära data för att kompensera för eftersläpningar. Tolv månaderstakten för bostadsrätter har under de två senaste kvartalen preliminärt endast minskat i Storgöteborg, från en ganska hög nivå, bland de fem kommungrupper vi följer.⁵

Det påbörjades preliminärt 23 400 hyresrätter i tolv månaderstakt. Det var tre procent färre än ett år tidigare. Men kvartalstakten har varit tydligt avtagande efter årsskiftet.

⁵ Det utesluter inte att den underliggande kvartalstakten kan vara nedåtgående i andra kommungrupper.

Påbörjade bostäder i flerbostadshus hyresrätt och bostadsrätt samt småhus, nybyggnad, rullande tolvmånaderstal



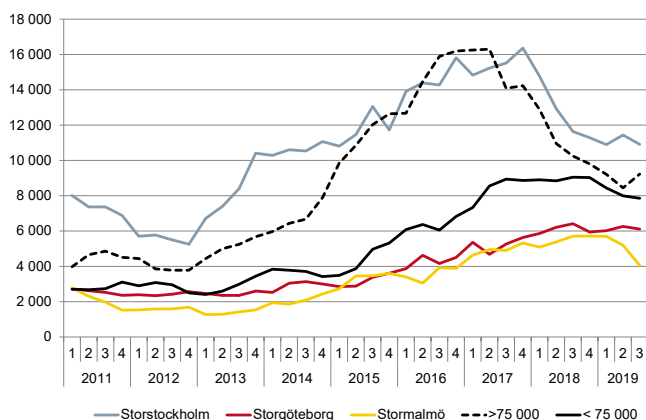
Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Fallet för hyresrätter kan delvis förklaras med att byggandet minskade kraftigt i Stormalmö. Tolv-månaderstakten i Stormalmö minskade med 45 procent jämfört med ett år sedan. I Malmö stad har takten minskat med 50 procent, kanske delvis en följd av att några stora projekt drev upp talen i slutet av 2018. I Storgöteborg ökade takten å andra sidan med över 40 procent, och bland övriga större kommuner med cirka 10 procent. Storstockholm var takten oförändrad och bland mindre och medelstora kommuner föll takten med nästan 15 procent. Möjligen kan stoppet för investeringsstödet vara en delförklaring.

Takten för flerbostadshus totalt ganska stabil i år – men Stormalmö avviker

Utvecklingen av byggstarterna för flerbostadshus har skilt sig avsevärt mellan kommungrupperna sedan början av 2017. I år har takten minskat med nära 30 procent i Stormalmö och med drygt 10 procent bland mindre och medelstora kommuner, samtidigt som takten varit mer stabil i Storstockholm, Storgöteborg och bland större kommuner utanför storstadsregionerna. I den sistnämnda gruppen vände byggtakten uppåt efter halvårsskiftet. I Stormalmö kan det delvis röra sig om en rekyl från 2018.

Påbörjade bostäder i flerbostadshus per kommungrupp, nybyggnad, rullande tolvmånaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Storstockholm – bostadsbyggande till och med tredje kvartalet 2019

Det branta fallet i Storstockholms bostadsbyggande bröts efter årsskiftet. Vid utgången av tredje kvartalet 2019 var tolv månaderstakten preliminärt endast tre procent lägre än vid utgången av 2018. I regionen utanför Stockholms stad planade takten ut redan vid halvårsskiftet 2018, och det har varit en liten vändning uppåt efter första kvartalet 2019. För bostadsrätter skiljer sig utvecklingen kraftigt åt mellan Stockholms stad, där tolv månaderstakten har minskat med 30 procent jämfört med mars, och övriga regionen som ökat med 40 procent under samma tid, men dock med endast tre procent jämfört med för ett år sedan. Under andra och tredje kvartalet i år påbörjades dubbelt så många bostadsrätter i regionen utanför Stockholms stad som ett år tidigare.

- Det branta fallet i bostadsbyggandet bröts redan vid årsskiftet. Antalet påbörjade bostäder var vid utgången av tredje kvartalet preliminärt 7 procent färre än ett år tidigare, i tolv månaderstakt.
- Byggtakten varit i på stort sett samma nivå under sex kvartal i regionen utanför Stockholms stad, och under fyra kvartal i Stockholms stad.
- Under de senaste två kvartalen påbörjades cirka 2 700 bostadsrätter i flerbostadshus i regionen utanför Stockholms stad, nära dubbelt så många som ett år tidigare.
- I Stockholms stad påbörjades knappt 500 bostadsrätter i flerbostadshus under de två senaste kvartalen, hälften så många som ett år tidigare.
- Det påbörjades drygt 150 procent fler hyresrätter än bostadsrätter i Stockholms stad, omvänt påbörjades 65 procent fler bostadsrätter än hyresrätter i övriga regionen.

Påbörjade bostäder i Storstockholm 2018K2-2019K3 prel ⁶	
Flerbostadshus	10 900
Bostadsrätt	5 200
Hyresrätt	5 350
Äganderätt	350
Småhus	1 850
Total nybyggnad	12 750
Nettotillskott genom ombyggnad	750
Totalt påbörjade bostäder	13 500

Källa: SCB, bearbetat av Boverket

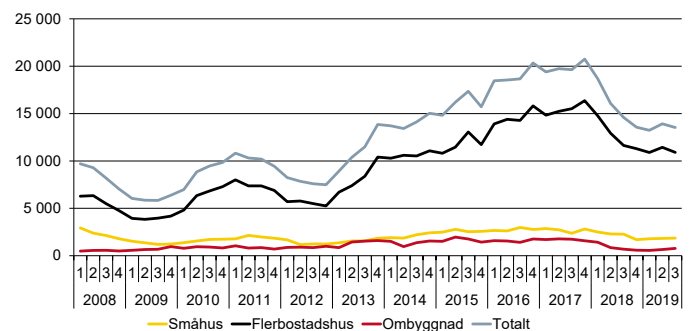
Det branta fallet bröts vid årsskiftet

Som framgår av diagrammet nedan bröts det branta fallet i byggstarterna vid årsskiftet 2018/2019. Byggtakten har varit på ungefär samma nivå sex kvartal i rad i regionen utanför Stockholms stad, och under fyra kvartal i rad i Stockholm.

Under tolv månadersperioden till och med tredje kvartalet 2019 påbörjades preliminärt 13 500 bostäder i Storstockholm, inräknat nettotillskott genom ombyggnad. Det var 7 procent färre än ett år tidigare.

Det påbörjades cirka 10 900 bostäder i flerbostadshus, vilket var 6 procent färre än ett år tidigare. Antalet påbörjade bostäder i småhus minskade med 18 procent till 1 850, men takten förefaller ha ökat något i år. Nettoskotten genom ombyggnad uppgick till cirka 750 bostäder, vilket var en ökning med 10 procent.

Påbörjade bostäder, Storstockholm, rullande tolv månaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Liten ökning för bostadsrätter de senaste två kvartalen

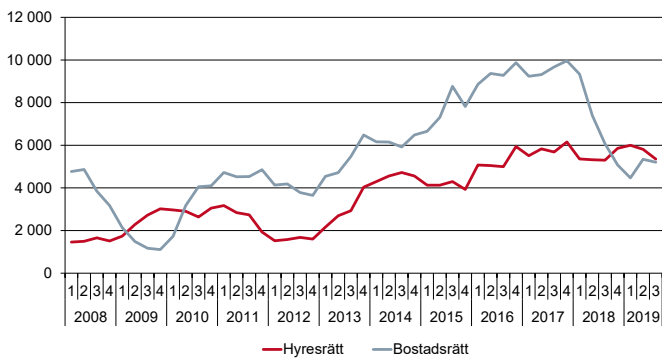
De senaste två kvartalen ser vi en liten ökning för påbörjade bostadsrätter totalt sett, men med en betydande ökning i övriga Storstockholm och en fortsatt inbromsning i Stockholms stad.

Under tolv månadersperioden till och med september påbörjades drygt 5 200 bostadsrätter och drygt 5 300 hyresrätter i nybyggnad av flerbostadshus. Preliminärt påbörjades cirka 350 ägarlägenheter.

Jämfört med ett år tidigare minskade tolv månaderstakten bostadsrätter i flerbostadshus med 14 procent, medan antalet hyresrätter i stort sett var oförändrat.

6 SCB:s statistik för påbörjade bostäder under första kvartalet 2019 i Stockholms stad har skrivits ner betydligt jämfört med förra utgåvan av Boverkets indikatorer.

Påbörjade bostäder, Storstockholm flerbostadshus, nybyggnad Glidande tolvmånaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

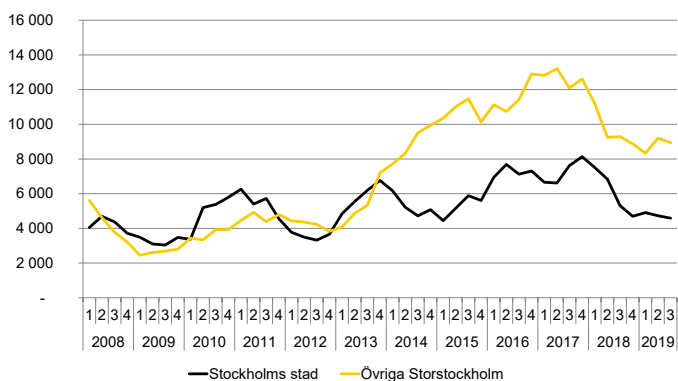
Antalet påbörjade bostadsrätter i flerbostadshus har nästan halverats i tolvmånaderstakt sedan utgången av 2017. Antalet hyresrätter har minskat med drygt 15 procent, men takten har i stort sett varit på en stabil nivå sedan utgången av 2016, sammanlagt i regionen.

I småhus påbörjades cirka 750 bostadsrätter, motsvarande 40 procent av småhusproduktionen. Drygt 1 050 var äganderätter medan ett fåtal var hyresrätter.

Stabil byggtakt under sex kvartal i övriga Storstockholm

Som framgår av följande diagram har tolvmånaderstakten för påbörjade bostäder närapå planat ut efter årsskiftet i Stockholms stad, och redan från halvårsskiftet 2018 i övriga regionen. Det påbörjades cirka 4 600 bostäder i Stockholms stad och 8 950 bostäder i övriga regionen under tolvmånadersperioden till och med september. Jämfört med ett år tidigare minskade takten med 14 procent i Stockholm och med 4 procent i övriga regionen.

Påbörjade bostäder, Stockholms stad och övriga regionen Rullande tolvmånaderstal



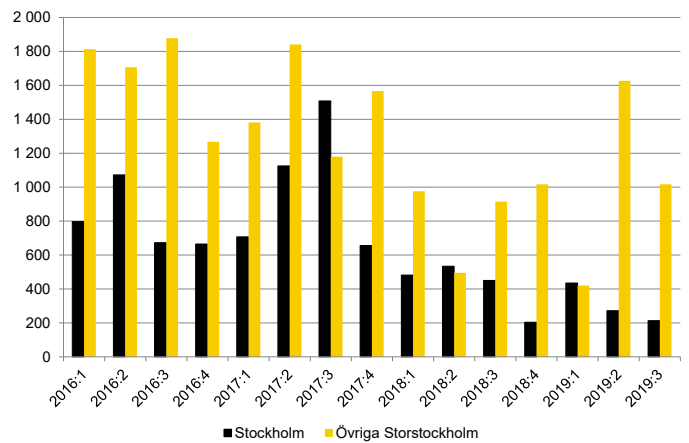
Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Markant ökning för bostadsrätter i övriga regionen

Under andra och tredje kvartalet ökade antalet påbörjade bostadsrätter markant i regionen utanför Stockholms stad. Under de två kvartalen påbörjades cirka 2 700 bostadsrätter, nästan dubbelt så många som motsvarande period ett år tidigare. Tolv månaderstakten var 4 200 bostadsrätter, kraftigt upp från botten under första kvartalet, och 3 procent fler än ett år tidigare, men 35 procent färre än år 2016.

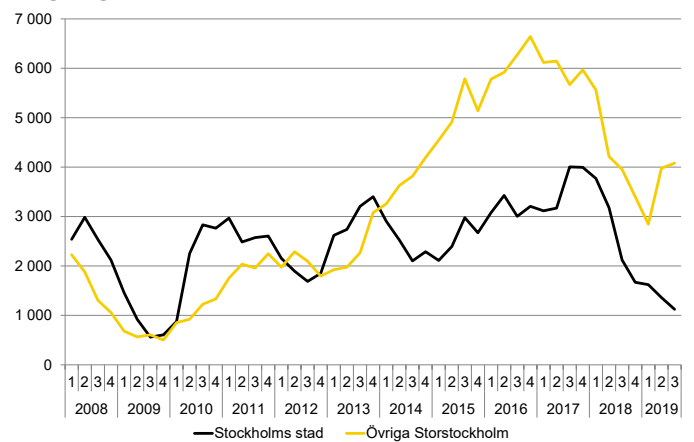
I Stockholms stad fortsatte tolv månaderstakten däremot att falla kraftigt, till cirka 1 100 påbörjade bostadsrätter, vilket var nästan en halvering jämfört med ett år tidigare.

Påbörjade bostadsrätter i flerbostadshus per kvartal, Stockholms stad och övriga regionen



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Påbörjade bostadsrätter i flerbostadshus, Stockholms stad och övriga regionen. Rullande tolvmånaderstal

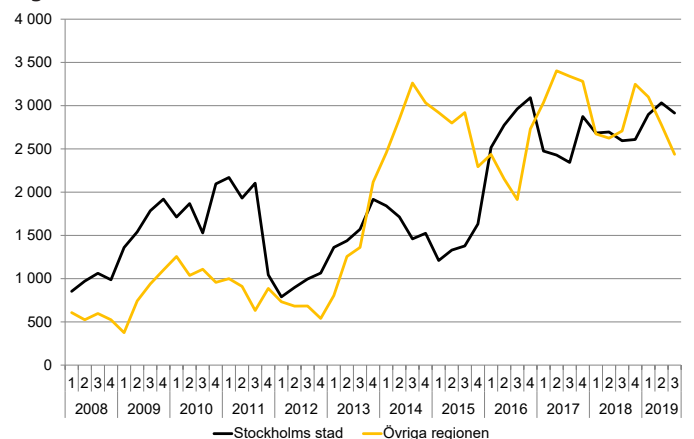


Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Stabilt byggande av hyresrätter

Antalet påbörjade hyresrätter ökade med cirka 10 procent i Stockholms stad och minskade med cirka 10 procent i övriga regionen. Noterbart är att det påbörjades drygt 150 procent fler hyresrätter än bostadsrätter i Stockholms stad, och omvänt påbörjades 65 procent fler bostadsrätter än hyresrätter i övriga regionen.

Påbörjade hyresrätter i flerbostadshus, Stockholms stad och övriga regionen. Rullande tolvmånaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

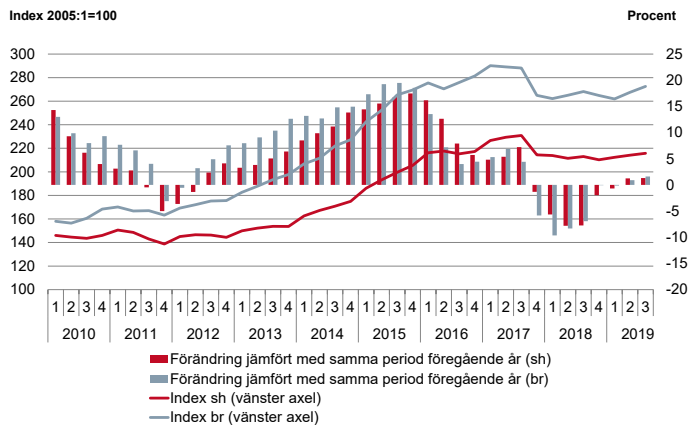
Storstockholm

– bostadspriser och befolkning

Bostadsrättspriserna tillbaka på 2016 års nivå

Bostadsrättspriserna pekar uppåt igen de två senaste kvartalen efter att ha legat relativt stabilt i över ett år, efter nedgången i slutet av 2017.

Småhuspriser i Stockholms FA-region och bostadspriser i Stockholms stad



Källa: Valueguard HOX index samt egna beräkningar

Bostadsrättspriserna är 1,6 procent högre än motsvarande kvartal 2018, och är därmed på samma nivå som i slutet av 2016. Priserna för småhus i Stockholms arbetsmarknadsområde ligger 1,3 procent högre än motsvarande period 2018 och är även de på samma nivå som i slutet av 2016. Notera dock att Stockholms arbetsmarknadsområde omfattar betydligt fler kommuner än Storstockholm.

Genomsnittspriset för en bostadsrätt i Stockholms stad är 72 315 kr/kvm, en ökning med 5 procent sedan årsskiftet. Bostadsrättspriserna är 23 procent högre än motsvarande kvartal för fem år sedan.

Prisutveckling jämfört med:	Småhus i Stockholms arbetsmarknadsområde	Bostadsrätter i Stockholms stad
Årsskiftet	3%	5%
1 år	1%	2%
5 år	26%	23%
Genomsnittspris	5 505 097 kr	72 315 kr

Det genomsnittliga småhuspriset i Stockholms arbetsmarknadsområde är 5,5 miljoner kronor. Småhuspriserna är 26 procent högre än motsvarande kvartal fem år sedan.

Närmare 28 000 fler invånare i Storstockholm årets tre första kvartal

Storstockholms befolkning ökade med knappt 28 000 personer under de första tre kvartalen 2019. Detta tyder på att folkökningen under 2019 kommer att ligga i linje med den befolkningsökning som skett under hela 2010-talet. Storstockholms befolkning uppgick vid utgången av tredje kvartalet 2019 till knappt 2 372 000.

60 procent av befolkningsökningen berodde på nettoinvandring från utlandet och 40 procent på födelsenettet. Storstockholm hade årets tre första kvartal, liksom 2018, en marginell nettoutflyttning gentemot övriga landet.

Stockholms stad ökade under årets tre första kvartal sin befolkning med knappt 10 500 personer. 75 procent av ökningen berodde på nettoinvandring från utlandet medan 53 procent av befolkningsökningen utgjordes av födelsenettet. Nettoflyttning gentemot övriga kommuner bidrog negativt till tillväxten med 28 procent.

Storstockholm – prognos för bostadsbyggandet 2019 och 2020

Byggloven för flerbostadshus har ökat i Storstockholm utanför Stockholms stad

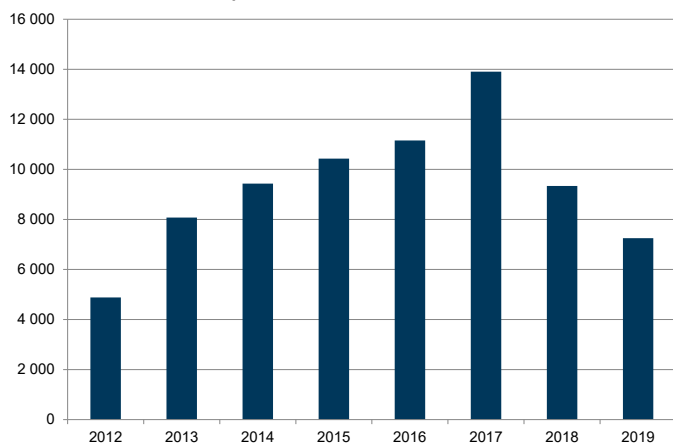
I Storstockholm var tolvmånaderstakten för bygglov avseende flerbostadshus cirka 12 000 bostäder. Antalet bostäder i bygglov var 5 procent fler vid utgången av tredje kvartalet än ett år tidigare.

I Stockholms stad minskade byggloven för flerbostadshus med cirka 10 procent medan de ökade med 15 procent i övriga regionen.

Tolvmånaderstakten för bygglov under första till tredje kvartalet 2019 indikerar en byggtakt på cirka 10 200 – 10 800 påbörjade bostäder i flerbostadshus under 2019.

Men utvecklingen för byggloven för flerbostadshus var mycket svag under första till tredje kvartalet 2019, enligt SCB:s statistik. Takten för byggloven under de tre första kvartalen var den lägsta sedan 2012.

Antal bostäder i bygglov för flerbostadshus under första till tredje kvartalet 2012 – 2019, Storstockholm



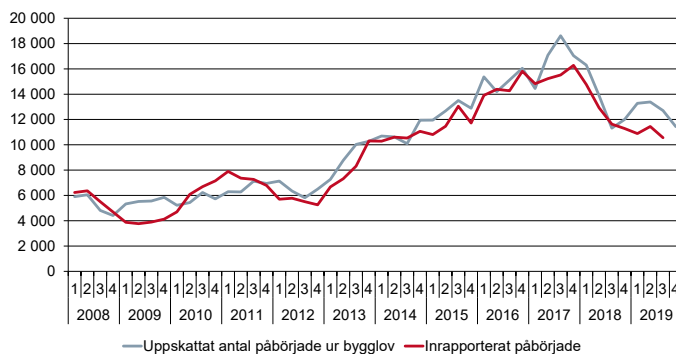
Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Byggstarterna har inte följt byggloven efter halvårsskiftet 2018

Historiskt har byggstarterna varit 6 procent lägre än byggloven i regionen. Takten för byggloven ökade markant efter halvårsskiftet 2018. Normalt hade det indikerat ett ökat byggande ett kvartal senare. Men byggstarterna för flerbostadshus har inte riktigt hängit med, utan riktningen har varit svagt nedåtgående efter halvårsskiftet 2018. Det kan ha flera orsaker.

Flerbostadshus, Storstockholm

Påbörjade bostäder, inrapporterat samt uppskattat ur bygglov Rullande tolvmånaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Differensen kan möjligen röra sig om etappindelad byggande. Möjligen kan en del projekt ha ritats om och därmed dubbelräknats. Det kan också röra sig om projekt där efterfrågan inte har funnits och där byggherren avvaktar helt.

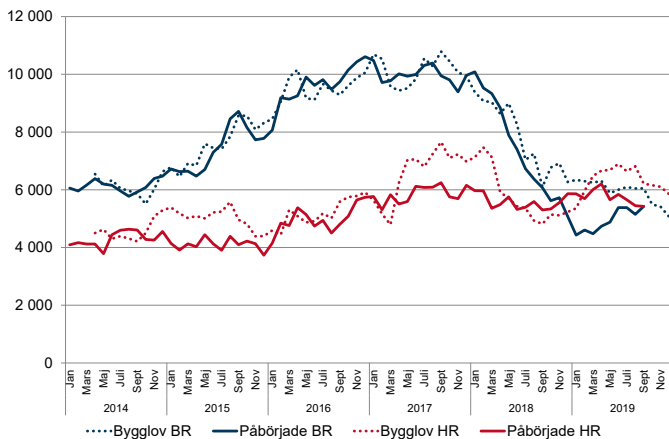
Om vi bryter ner utvecklingen på upplåtelseformer ser vi en lite mer komplex bild. Det följande diagrammet visar förväntat byggande av hyresrätter och bostadsrätter med utgångspunkt i bygglov samt antalet påbörjade bostäder, enligt data från SCB. Det förväntade byggandet är beräknat med utgångspunkt i justerade bygglov, laggade ett kvartal. Byggloven indikerade ett ökat byggande av hyresrätter under andra kvartalet 2019, vilket inte fått genomslag i byggtakten som har varit något fallande.

Byggloven för bostadsrätter har minskat endast svagt i tolvmånaderstakt fram till nyligen, medan antalet påbörjade bostadsrätter fortsatte att minska brant fram till utgången av 2018.

Antalet påbörjade bostadsrätter har sedan början av 2019 ökat något i tolvmånaderstakt samtidigt som byggloven för bostadsrätter har minskat under den senaste tiden.⁷ Utvecklingen för byggloven i förhållande till byggstarterna indikerar att tolvmånaderstakten för påbörjade bostadsrätter möjligen kan komma att falla något under fjärde kvartalet. Det kan samtidigt finnas en liten potential i bygglov som inte har byggstartats.

⁷ Data för påbörjade och bygglov till och med september, byggloven för förskjutna tre månader och justerade med hänsyn till genomsnittligt bortfall av bygglov som inte påbörjas, per upplåtelseform.

Förväntat byggande av hyresrätter och bostadsrätter i flerbostadshus med utgångspunkt i bygglov samt påbörjade bostäder, rullande tolvmånaderstal

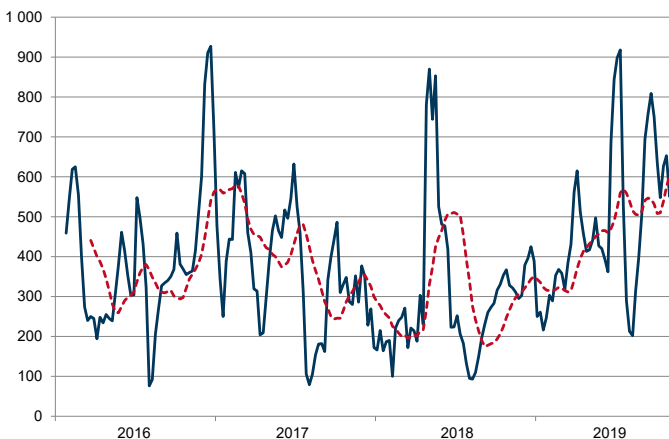


Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Försäljningen av nya bostadsrätter förefaller ha stärkts betydligt

Statistik från Booli Pro tyder på att försäljningen av nya bostadsrätter i Stockholms län har stärkts betydligt under 2019, sedan botten efter halvårsskiftet 2018.

Antal verifierat sålda bostadsrätter, nyproduktion i Stockholms län Rullande månadstal



Källa: Booli Pro

Uppgifter som Booli publicerat tyder samtidigt på att fler bostadsrättsprojekt i Stockholms län bokas eller säljs närmare inflyttningsstart jämfört med toppåren. Det innebär att nyproduktion i högre grad konkurrerar med successionsmarknaden. Vi bedömer att det kan avspegla en justerad affärsmodell, men att det för närvarande troligen mest beror på att det funnits ett utbud av produktion som varit osåld i tidiga skeden.

Prognos: starkare bostadsmarknad, god försäljning men svagare bygglov

Bostadsmarknaden i Storstockholm har stärkts efter det abrupta prisfallet under fjärde kvartalet 2017. Priserna för både bostadsrätter i Stockholms stad och för småhus i Stockholms arbetsmarknadsregion ligger nu på samma nivå som vid utgången av år 2016. Försäljningen av nya bostadsrätter har enligt statistik från Booli ökat markant.

Men utvecklingen av byggloven för flerbostadshus under den senaste tiden är mycket svag. Byggloven för bostadsrätter föll tydligt under tredje kvartalet och vår prognos blir därmed något försiktig, även om det finns en potential i bygglov för bostadsrätter under 2019 som inte påbörjats. Vi bedömer trots detta att det kan bli en vändning för byggandet av bostadsrätter under loppet av 2020, även i Stockholms stad, men att takten för bostadsrätter ändå blir något lägre under 2020 än 2019.

Boverkets prognos är att 13 000 bostäder påbörjas i år i Storstockholm. Det är en minskning med fyra procent jämfört med 2018. Det påbörjas 5 000 bostadsrätter i flerbostadshus, vilket var lika många som 2018. Cirka 5 300 hyresrätter i flerbostadshus påbörjas, vilket är en minskning med 9 procent jämfört med 2018.

Vi bedömer att byggandet av hyresrätter ökar med 15 procent under 2020. Boverkets bostadsmarknadsenkät tyder på en betydande förväntan på hyresrättsbyggandet under året. Antalet påbörjade bostadsrätter bedöms minska med cirka 5 procent.

Under 2020 påbörjas drygt 13 500 bostäder enligt prognosen, vilket innebär en ökning med 5 procent.

Vi räknar med att det påbörjas cirka 6 000 hyresrätter och nära 5 000 bostadsrätter.

Storgöteborg – bostadsbyggande till och med tredje kvartalet 2019

Bostadsbyggandet har varit stabilt i Storgöteborg efter 2017, till skillnad från utvecklingen på en del andra marknader i landet. Bakom utvecklingen står en markant ökning i Göteborgs stad och en minskning i övriga regionen. Under 2019 har antalet påbörjade bostadsrätter minskat betydligt medan byggandet av hyresrätter ökat ungefär lika mycket, totalt sett. Förändringarna har varit störst i övriga Storgöteborg.

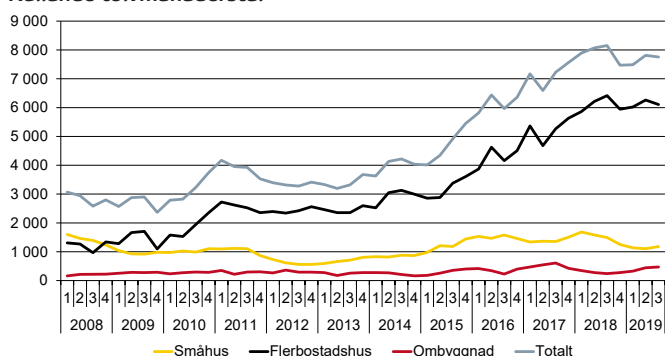
- Enligt preliminära uppgifter påbörjades cirka 7 700 bostäder i Storgöteborg under 2018K4-2019K3, inräknat nettotillskott genom ombyggnad. Det var marginellt färre än ett år tidigare.
- Antalet påbörjade bostäder minskade med 9 procent i Göteborg men ökade med 8 procent i övriga regionen.
- Påbörjade hyresrätter i flerbostadshus ökade med cirka 40 procent medan bostadsrätter minskade med cirka 30 procent.
- Småhusbyggandet ökade med 10 procent.

Påbörjade bostäder i Storgöteborg 2018K4-2019K3 prel.	
Flerbostadshus	6 100
Bostadsrätt	2 600
Hyresrätt	3 500
Äganderätt	1
Småhus	1 200
Total nybyggnad	7 300
Nettotillskott genom ombyggnad	450
Totalt påbörjade bostäder	7 750

Antalet påbörjade bostäder minskade preliminärt med 3 procent i Storgöteborg under de senaste fyra kvartalen till och med tredje kvartalet 2019, jämfört med motsvarande period ett år tidigare. Tolv månaderstakten var i stort sett oförändrad jämfört med helåret 2018.

Antalet påbörjade bostäder i flerbostadshus minskade preliminärt med cirka 5 procent, medan småhus minskade med cirka 20 procent. Nettotillskotten genom ombyggnad ökade något.

Påbörjade bostäder, Storgöteborg Rullande tolv månaderstal

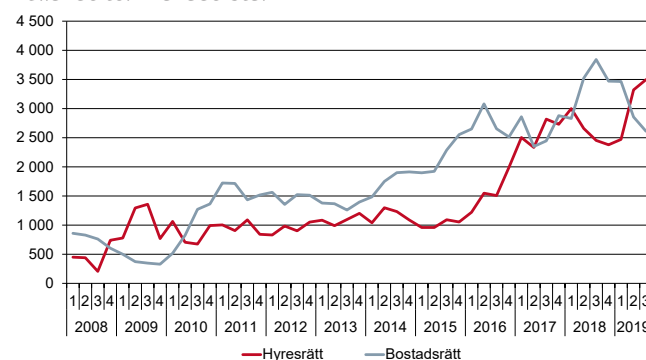


Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Som förväntat minskade takten för påbörjade bostadsrätter, men den var trots det på ungefär samma nivå som i slutet av 2017. Det påbörjades cirka 2 600 bostadsrätter i regionen under den senaste tolv månadersperioden, vilket var en minskning med cirka 30 procent jämfört med ett år tidigare. Takten minskade procentuellt mest i regionen utanför Göteborgs stad, där det var nästan en halvering jämfört med ett år tidigare.

Cirka 3 500 hyresrätter påbörjades, vilket var en ökning med cirka 40 procent jämfört med ett år tidigare. Takten ökade kraftigt i regionen utanför Göteborgs stad, där det påbörjats många hyresrätter i Kungsbacka, men även i Ale, Lerum och Kungälv.

Påbörjade bostäder, Storgöteborg flerbostadshus, nybyggnad Rullande tolv månaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Stor ökning i Göteborg balanserar minskning i övriga regionen

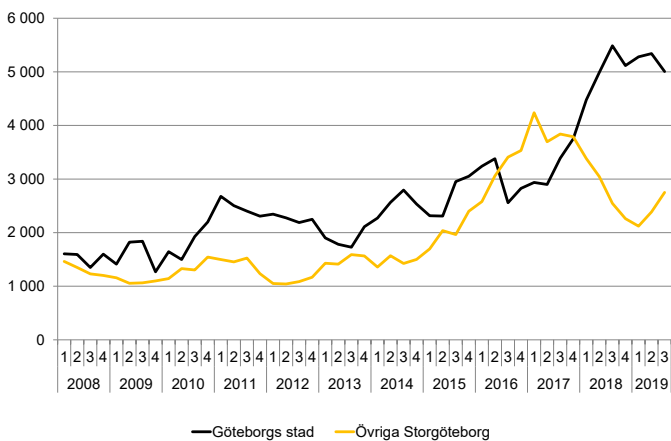
I Göteborgs stad påbörjades cirka 5 000 bostäder, vilket var 9 procent färre än året före. I övriga regionen ökade byggstarterna totalt sett med knappt 10 procent, till 2 800 bostäder.

Byggtakten har ökat kraftigt i Göteborgs stad efter halvårsskiftet 2017, en utveckling som varit motsatt en del andra regioner i landet. Under de senaste fyra kvartalen påbörjades cirka 80 procent fler bostäder i Göteborgs stad än i övriga Storgöteborg.

Utanför Göteborgs stad är takten högst i Kungälv och Kungsbacka med preliminärt 550 respektive 500 påbörjade bostäder under de senaste fyra kvartalen.

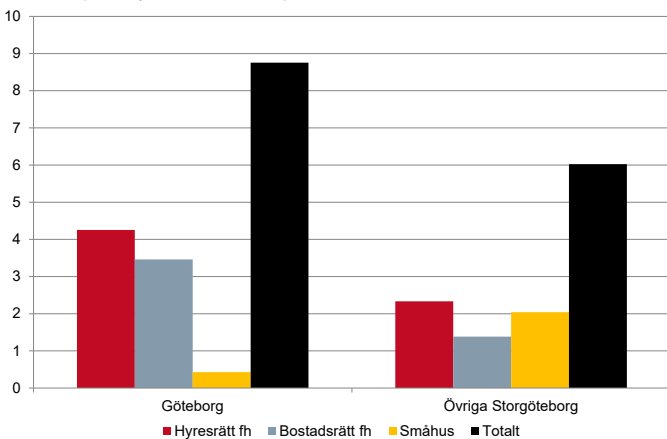
I Göteborgs stad påbörjades 8,8 bostäder per 1 000 invånare och i övriga Storgöteborg 6,0 i genomsnitt.

Antal påbörjade bostäder i Göteborgs stad och övriga Storgöteborg, rullande tolvmånaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Antalet påbörjade bostäder per 1 000 invånare^a

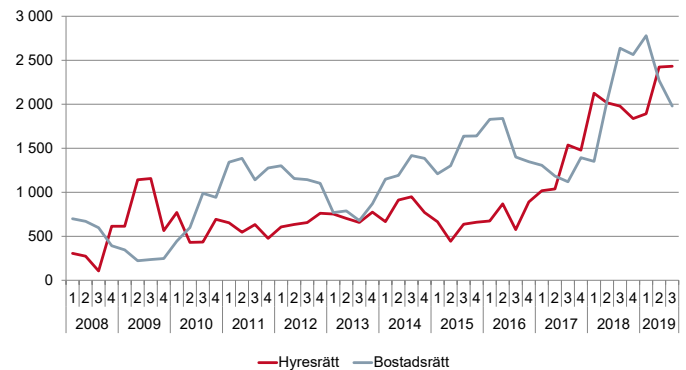


Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Bostadsrätter minskade kraftigt i Göteborg

I Göteborgs stad påbörjades cirka 2 000 bostadsrätter och 2 400 hyresrätter i flerbostadshus under de senaste fyra kvartalen till och med tredje kvartalet 2019. Antalet påbörjade hyresrätter ökade med nära 25 procent jämfört med ett år tidigare. Antalet bostadsrätter minskade med 25 procent, men takten var fortfarande betydligt högre än 2017.

Påbörjade bostäder i flerbostadshus, Göteborg Rullande tolvmånaderstal

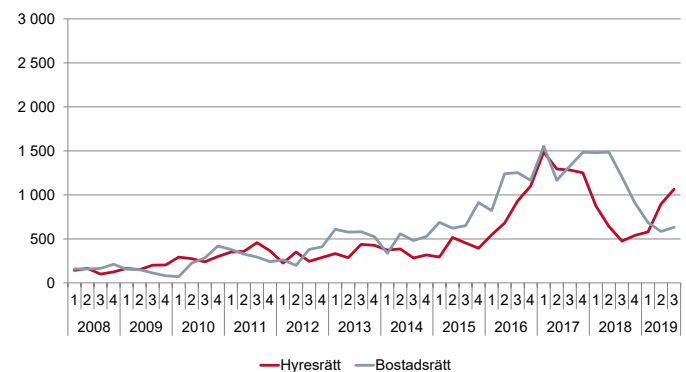


Källa: SCB, bearbetat av Boverket

I övriga Storgöteborg påbörjades drygt 600 bostadsrätter och cirka 1 100 hyresrätter i flerbostadshus under de senaste fyra kvartalen till och med tredje kvartalet 2019.

Jämfört med ett år tidigare minskade bostadsrätter med cirka 50 procent medan antalet hyresrätter preliminärt ökade med 125 procent. Som framgår av diagrammet har byggandet fluktuerat mycket i övriga regionen, i stor utsträckning i Mölndal. Inrapporterade byggstartar för hyresrätter hade en tidigare topp i tolvmånaderstakt under 2017. Bostadsrätter hade en topp i tolvmånaderstakt från början av 2016 till mitten av 2018, men vid utgången av tredje kvartalet var takten lägre än under 2015.

Påbörjade bostäder i flerfamiljshus, övriga Storgöteborg Rullande tolvmånaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

8 I Totalt ingår även nettotillskott genom ombyggnad.

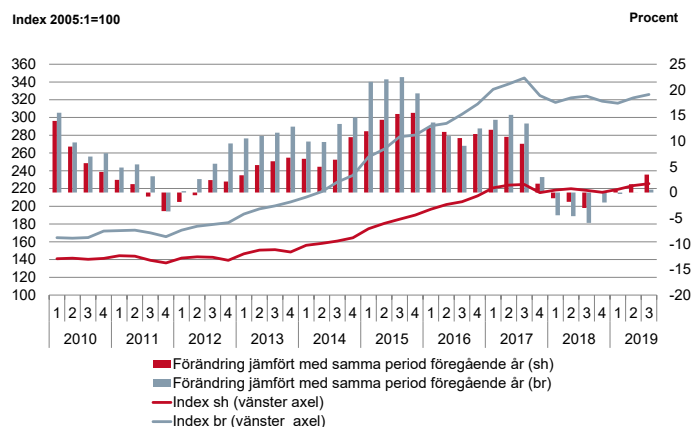
Storgöteborg

– bostadspriser och befolkning

Stabila bostadspriser

I Göteborg har bostadspriserna legat stabilt sedan nedgången i slutet av 2017.

Småhuspriser i Göteborg FA-region och bostadsrättspriser i Göteborgs kommun



Källa: Valueguard HOX index samt egna beräkningar

Bostadsrättspriserna i Göteborgs stad har stigit med 0,5 procent jämfört med motsvarande kvartal 2018, en nivå som motsvarar nivån i slutet av 2016. Priserna för småhus i Göteborgs arbetsmarknadsområde har varit stabila efter nedgången men börjar nu försiktigt vända uppåt. Notera att arbetsmarknadsområdet är större än Storgöteborg. Småhuspriserna är nu 3,5 procent högre än motsvarande period 2018, en nivå som är något högre än toppen 2017.

Genomsnittspriset för en bostadsrätt i Göteborg stad är 49 100 kr/kvm, en ökning med 4 procent sedan årsskiftet. Bostadsrättspriserna är 43 procent högre än motsvarande kvartal för fem år sedan.

Prisutveckling jämfört med:	Småhus i Göteborgs arbetsmarknadsområde	Bostadsrätter i Göteborgs stad
Årsskiftet	4%	4%
1 år	3%	1%
5 år	40%	43%
Genomsnittspris	4 554 338 kr	49 131 kr

Det genomsnittliga småhuspriset i Göteborgs arbetsmarknadsområde är över 4,5 miljoner kronor. Småhuspriserna är 40 procent högre än vid motsvarande kvartal för fem år sedan.

Fortsatt hög befolkningstillväxt i Storgöteborg

Storgöteborgs befolkning ökade med drygt 12 500 personer under årets första tre kvartal. Regionens befolkning uppgick vid utgången av tredje kvartalet 2019 till knappt 1 118 000. 58 procent av befolkningsökningen berodde på nettoinvandring från utlandet och 36 procent utgjordes av födelsenettot. Det inrikes flyttnettot stod för 6 procent av befolkningsökningen.

Göteborgs stad ökade sin befolkning med knappt 6 500 personer under årets tre första kvartal. Cirka 82 procent av befolkningsförändringen berodde på nettoinvandring från utlandet medan 45 procent utgjordes av födelsenettot. Nettoflyttning gentemot övriga riket bidrog negativt till tillväxten med 27 procent.

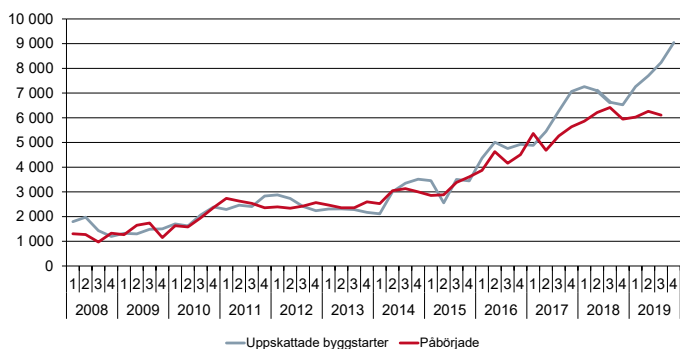
Storgöteborg – prognos för bostadsbyggandet 2019 och 2020

Byggloven indikerar en ökad byggtakt för hyresrätter

Byggloven för flerbostadshus har historiskt kunnat användas som en indikator på bostadsbyggandet ungefär ett kvartal framåt. Historiskt har cirka 6 procent av bostäderna i byggloven inte medfört byggstart i Storgöteborg. Byggloven har ökat kraftigt i Storgöteborg efter 2015. De indikerar en tolv månaderstakt på drygt 8 000 bostäder under tredje kvartalet 2019, medan utfallet blev 6 100. De historiska sambanden mellan bygglov och byggstart har inte hållit efter första kvartalet 2017. Byggloven har alltså inte gett ett bra stöd för prognosen under åren 2017 – 2019. För fjärde kvartalet indikeras en byggtakt på 9 000 bostäder i flerbostadshus.

Flerbostadshus, Storgöteborg

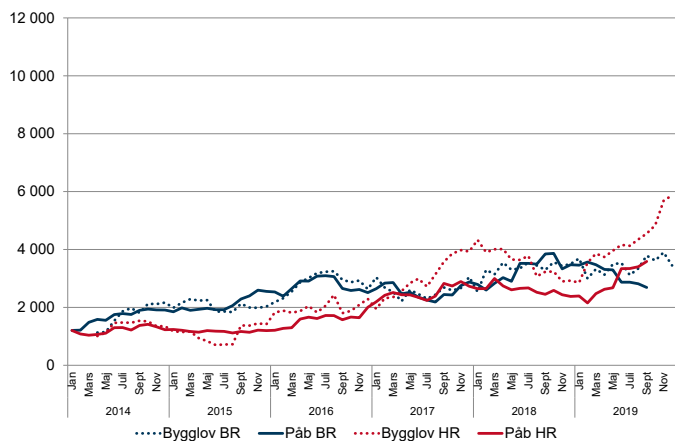
Påbörjade bostäder, kalkylerade ur bygglov samt inrapporterade Glidande tolv månaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

En nedbrytning av byggloven på upplåtelseform visar att det främst är hyresrätter som påbörjats i lägre takt än vad byggloven indikerar från och med 2017, medan antalet bostadsrätter i stort följer byggloven fram till sommaren 2019. Byggstarterna för hyresrätter vänder uppåt där byggloven indikerar det, men utfallet fortsätter att vara mycket lägre än byggloven.

Förväntat byggande av hyresrätter och bostadsrätter i flerbostadshus med utgångspunkt i bygglov samt påbörjade bostäder, rullande tolv månaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Byggloven tyder på att det kan vara en fortsatt ökning av byggstarterna för hyresrätter under fjärde kvartalet, medan vi antar att byggstarterna för bostadsrätter avtar trots en ganska hög nivå på byggloven.

Stabil och hög nivå i Göteborg

Göteborgs stad är motorn i det omfattande bostadsbyggandet i regionen. Staden har legat lite senare i planeringsfasen jämfört med kranskommunerna, men har ökat sin andel av det totala byggandet i regionen. När bostadsbyggandet väl tog fart fanns en uppdämd efterfrågan som kunde svara mot den ökade produktionen, även om man kunnat märka en viss tröghet i försäljningen efter sättningen på bostadsmarknaden hösten 2017. Det finns dock inga tydliga tecken på avmattning i Göteborg som gasar på mot år 2021 då den så kallade jubileumsproduktionen inom "Bostad 2021"⁹ ska falla ut med mål om totalt sett 7 000 extra bostäder. Särskilda förstärkningar inför detta har gett planmässiga förutsättningar för ett högt bostadsbyggande under perioden.

Vid tredje kvartalets utgång var tolv månaderstakten 5 000 påbörjade bostäder, och inflödet i nya bygglov tyder på att takten kommer att ligga kvar på höga nivåer. Fram till och med september låg tolv månaderstakten för byggloven på nästan 7 800 bostäder. Andelen hyresrätter har ökat både i bygglov och i byggstart, vilket kan spegla att bostadsrätterna ökat mycket i ett tidigare skede och att hyresrättsbyggandet under den perioden var mer begränsat. Framtiden Byggutveckling¹⁰ är en betydande hyresrättsaktör som räknar med att färdigställa stora volymer under de närmaste åren.

Fler byggstartar i övriga regionen

Kommunerna utanför Göteborg svarade snabbare på uppgången i byggkonjunkturen än vad som var möjligt i Göteborgs stad. Totalt sett toppade bostadsbyggandet i övriga regionen vid årsskiftet 2016-2017 och därefter har det fallit tillbaka. När Boverket tog fram sin prognos i våras talade kranskommunerna om viss tröghet i projekten, men hänförde det inte så mycket till förändrade marknadsförutsättningar. Dock konstaterade Länsstyrelsen i sin Bostadsmarknadsanalys att kommunerna förträdesvis plockat bort bostadsrätter i sina projektlister i bostadsmarknadsenkäten, vilket sågs som en tydlig signal om ett förändrat marknadsläge.

- 9 BoStad2021 beskrivs som ett samarbete mellan Göteborgs Stad och näringslivet för att öka tempot i bostadsbyggandet. Det görs bland annat genom att jobba fram planer parallellt och genom att ta dialogen med kringboende på ett tidigare stadium. Satsningen, som ingår i Göteborgs 400-årsjubileum, innebär att 7 000 nya bostäder, utöver det ordinarie bostadsbyggandet, ska vara färdigställda till och med år 2021.
- 10 Framtiden Byggutveckling ingår i Framtidenkoncernen, ägd av Göteborgs Stad, där nyproduktion av bostäder, fastighetsförvaltning och störningsservice ingår. Framtiden Byggutveckling har ansvar för idé- och projektutveckling för samtliga boende- och upplåtelseformer och planering och byggnation av Framtidenkoncernens hyresrätter. Nyproducerade bostäder överlämnas till koncernens förvaltande bolag Poseidon, Bostadsbolaget, Familjebostäder och Gårdstensbostäder.

Investeringsstödet har enligt bland andra Länsstyrelsen fått betydelse i regionen och kan förklara viss inbromsning i antalet byggstartade hyresrätter. När byggstarterna nu tagit fart är det företrädesvis hyresrätterna som ökar.

Boverkets prognos – goda förutsättningar för fortsatt högt byggande

Såväl SCB:s bygglovstatistik som statistiken för påbörjade bostäder tyder på en fortsatt stark byggkonjunktur i Storgöteborg, där Göteborgs stad i stor utsträckning agerar draglok. Infrastruktursatsningar kan ha bidragit till förbättrade förutsättningar för bostadsbyggande i regionen och Västra Götalandsregionen står sig konjunkturmässigt starkast i Sverige just nu. Sannolikt är det en topp i bostadsbyggandet som vi ser nu. Boverket skriver upp prognosen för 2019 och 2020 något.

- Boverkets bedömning är att cirka 7 650 bostäder påbörjas i nyproduktion och att ytterligare 450 bostäder tillkommer via ombyggnation under 2019. Bostadsbyggandet ökar därmed med cirka 10 procent jämfört med 2018. Nyproduktionen fördelar sig på 4 000 hyresrätter, 2 400 bostadsrätter och 1 250 småhus enligt prognosen.
- Baserat på byggloven bedömer Boverket att bostadsbyggandet kan öka ytterligare något nästa år, till cirka 7 900 påbörjade bostäder, 8 300 medräknat ombyggnad. Hyresrättsbyggandet förväntas öka, medan bostadsrättsbyggandet förväntas minska något.

Stormalmö – bostadsbyggande till och med tredje kvartalet 2019

Antalet påbörjade bostäder har bromsat in avsevärt under de senaste två kvartalen. Det är antalet inrapporterade hyresrätter som har minskat kraftigt, i synnerhet i Malmö stad.

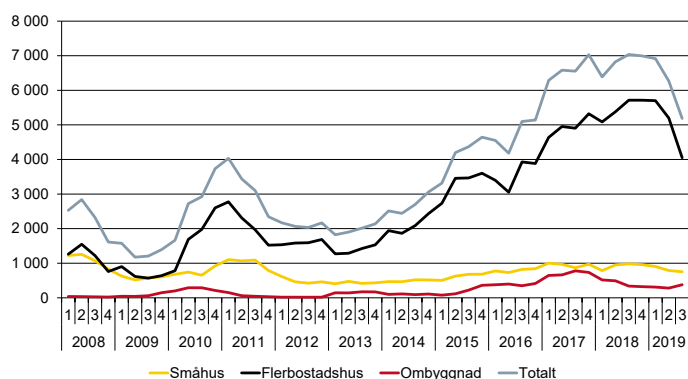
- Det påbörjades preliminärt 5 200 bostäder i Stormalmö under de senaste fyra kvartalen till och med tredje kvartalet 2019. Det var cirka 25 procent färre än ett år tidigare.
- Antalet inrapporterade påbörjade hyresrätter i flerbostadshus minskade med 45 procent jämfört med ett år tidigare, medan antalet bostadsrätter var oförändrat.
- De senaste två kvartalen påbörjades preliminärt 75 procent färre hyresrätter jämfört med ett år tidigare, medan antalet bostadsrätter ökade med 10 procent.
- Nettotillskotten genom ombyggnad var i stort sett oförändrade.

Påbörjade bostäder i Stormalmö 2018K4-2019K3 prel.	
Flerbostadshus	4 100
Bostadsrätt	2 000
Hyresrätt	2 100
Äganderätt	0
Småhus	750
Total nybyggnad	4 850
Nettotillskott genom ombyggnad	350
Totalt påbörjade bostäder	5 200

Antalet påbörjade bostäder minskade med 25 procent

Bostadsbyggandet nådde en markant topp från början av 2017 till och med första kvartalet 2019. Men under de senaste två kvartalen har antalet bostäder i inrapporterade byggstarter minskat. Preliminärt påbörjades 5 200 bostäder under de senaste fyra kvartalen, enligt statistik från SCB. Det var 25 procent färre än ett år tidigare. Av dessa var 4 100 bostäder i flerbostadshus, cirka 30 procent färre än ett år tidigare. Småhusbyggandet minskade preliminärt med drygt 20 procent, till cirka 750 bostäder. Nettotillskotten genom ombyggnader uppgick till cirka 350 bostäder, vilket var i stort sett oförändrat jämfört med ett år tidigare.¹¹

Påbörjade bostäder, Stormalmö Rullande tolv månaderstal



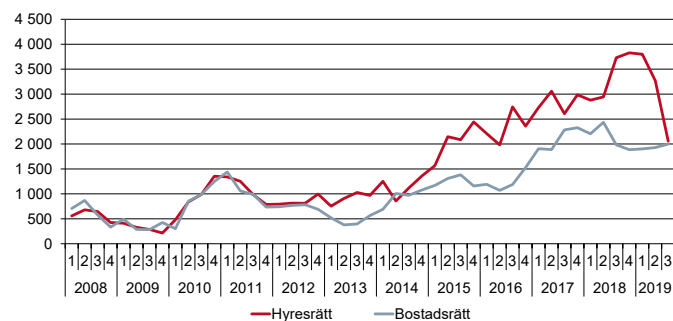
Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Antalet påbörjade hyresrätter minskade kraftigt

Under de senaste fyra kvartalen påbörjades ungefär lika många hyresrätter som bostadsrätter. Antalet påbörjade hyresrätter har minskat markant under de senaste två kvartalen.

Preliminärt påbörjades cirka 2 100 hyresrätter och 2 000 bostadsrätter i nybyggnad av flerbostadshus under de senaste fyra kvartalen. Antalet hyresrätter minskade med cirka 45 procent medan antalet bostadsrätter var oförändrat jämfört med ett år tidigare. En delförklaring till minskningen för hyresrätter kan vara att antalet påbörjade hyresrätter ökade kraftigt under tredje kvartalet 2018 till följd av att ett flertal större projekt byggstartades i Malmö stad. Tolvmånaderstakten för påbörjade bostadsrätter har varit ganska stabil sedan början av 2017.

Påbörjade bostäder, Stormalmö Rullande tolv månaderstal

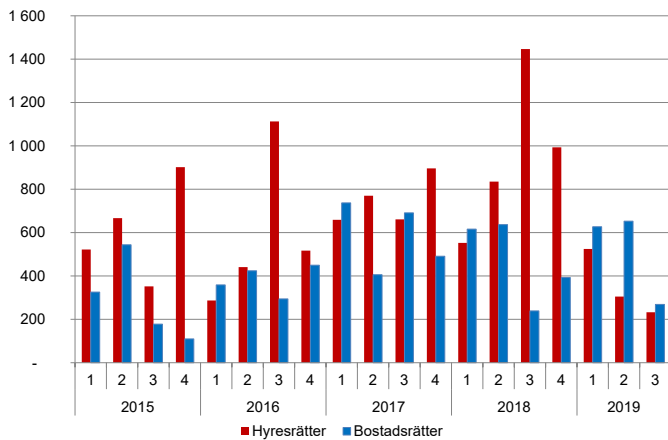


Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Tittar vi på utvecklingen per kvartal för upplåtelseformerna, nedan, ser vi att de inrapporterade byggstarterna för hyresrätter var mycket höga under tredje och fjärde kvartalet 2018. Det är inte omöjligt att det åtminstone delvis rör sig om projekt som kommer att påbörjas i etapper. Antalet påbörjade bostadsrätter var under första till tredje kvartalet på samma nivå som året före.

¹¹ SCB:s första statistik över bostadsbyggandet till och med första kvartalet 2019 innehöll en kraftig underskattning av antalet påbörjade bostäder, vilket vi flaggade för i förra utgåvan av Boverkets indikatorer.

Påbörjade bostäder i flerbostadshus per kvartal i Stormalmö fördelat på hyresrätt och bostadsrätt



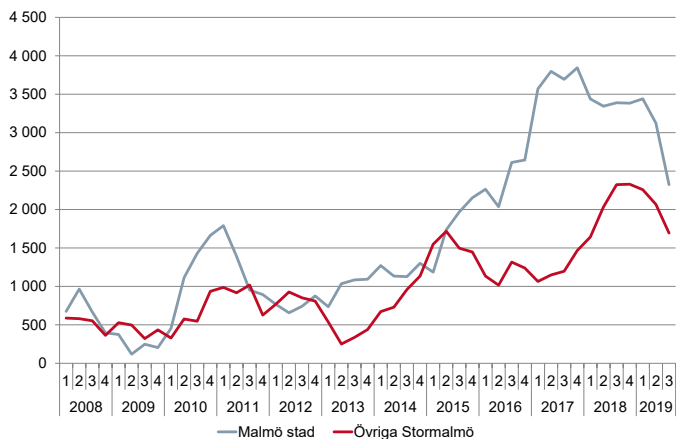
Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Påbörjade flerbostadshus minskade i Malmö¹²

Tolvmånaderstakten för påbörjade bostäder i flerbostadshus i Malmö stad föll under andra och tredje kvartalet. Preliminärt påbörjades 2 300 bostäder i tolvmånaderstakt vid utgången av tredje kvartalet. Under 2017 och 2018 nåddes en topp på 3 800 respektive 3 400 påbörjade bostäder i flerbostadshus.

I övriga Stormalmö minskade tolvmånaderstakten med 25 procent, till preliminärt 1 700 påbörjade bostäder i flerbostadshus. Av dessa var cirka 870 i Lund och 800 i övriga Stormalmö.¹³ I Lund påbörjades som jämförelse 865 bostäder i flerbostadshus under 2017 och drygt 1 400 under 2018.

Påbörjade bostäder i flerbostadshus, Stormalmö Rullande tolvmånaderstal

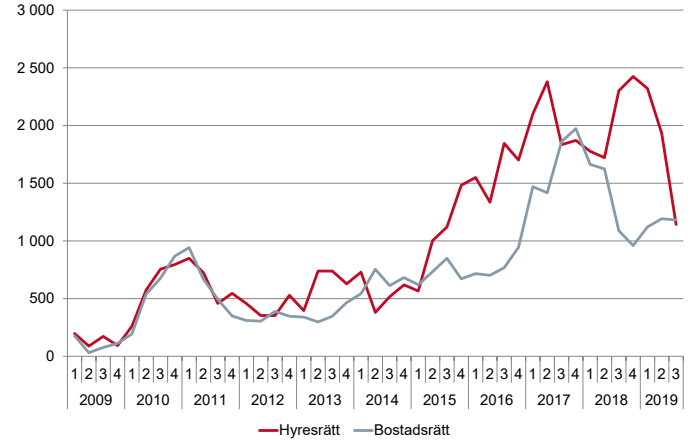


Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Inbromsning för hyresrätter

I Malmö påbörjades 1 100 hyresrätter och 1 200 bostadsrätter i flerbostadshus under de senaste fyra kvartalen. Antalet påbörjade hyresrätter har minskat med cirka 50 procent jämfört med motsvarande period ett år tidigare. Antalet bostadsrätter har preliminärt ökat något, dock efter att ha varit uppe i en betydligt högre takt under 2017 och delar av 2018.

Övriga Stormalmö, påbörjade bostäder, nybyggnad flerbostadshus Rullande tolvmånaderstal

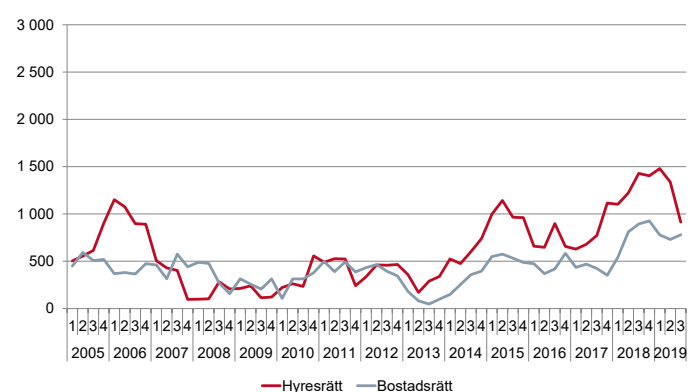


Källa: SCB, bearbetat av Boverket

I övriga Stormalmö minskade antalet påbörjade hyresrätter i flerbostadshus med cirka 35 procent och antalet bostadsrätter med cirka 15 procent jämfört med ett år tidigare. Det påbörjades cirka 900 hyresrätter och cirka 800 bostadsrätter. Av dessa var drygt 350 hyresrätter och 500 bostadsrätter i Lund, där såväl byggandet av hyresrätter som bostadsrätter minskade jämfört med ett år tidigare. I övriga kommuner påbörjades drygt 500 hyresrätter och 270 bostadsrätter i flerbostadshus.¹⁴

För kommunerna utanför Malmö och Lund minskade hyresrättsbyggandet något jämfört med ett år tidigare, medan byggandet av bostadsrätter ökade.

Övriga Stormalmö, påbörjade bostäder, nybyggnad flerbostadshus Rullande tolvmånaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

12 SCB:s första statistik över bostadsbyggandet till och med första kvartalet 2019 innehöll en kraftig underskattning av antalet påbörjade bostäder i Malmö, vilket vi flaggade för i förra utgåvan av Boverkets indikatorer.

13 Oräknat eventuell eftersläpning i inrapporteringen till SCB under det senaste året.

14 På kommunnivå är inte talen uppjusterade för eftersläpningar i inrapporteringen, vilket gör att de summerar till mindre än totalen.

Stormalmö

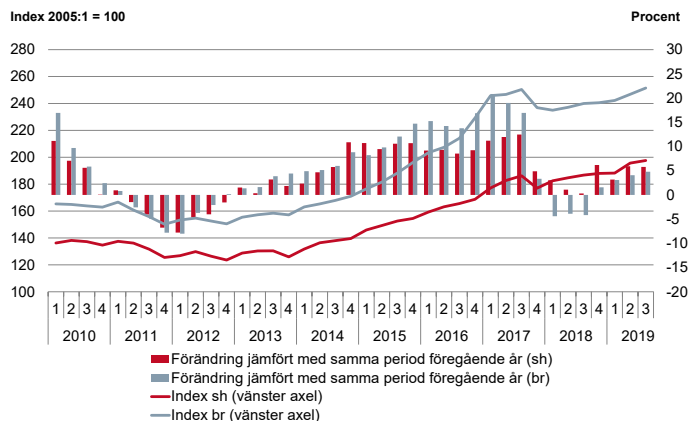
– bostadspriser och befolkning

Bostadspriserna har återhämtat sig

Bostadsrättspriserna i Malmö stad har tagit fart igen efter nedgången i slutet av 2017 och är på samma nivå som under toppen 2017. Småhuspriserna i Malmös arbetsmarknadsområde har nått en ny toppnotering.

59 procent av folkökningen berodde på ett positivt flyttnetto gentemot utlandet, medan 9 procent berodde på ett inrikes flyttnetto. Regionen hade ett negativt flyttnetto mot övriga länet, men ett positivt flyttnetto mot resten av Sverige. Födelseöverskottet stod för resterande 32 procent av folkökningen.

Småhuspriser i Malmö FA-region och bostadsrättspriser i Malmö kommun



Källa: Valueguard HOX index samt egna beräkningar

Bostadsrättspriserna har stigit med 4,8 procent jämfört med motsvarande kvartal 2018. Småhuspriserna har stadigt återhämtat sig efter nedgången i slutet av 2017 och passerade den förra i början av 2019 den tidigare toppnoteringen. Tredje kvartalet 2019 var småhuspriserna 5,8 procent högre än motsvarande kvartal 2018. Notera att småhuspriserna avser Malmös arbetsmarknadsområde som är betydligt större än Stormalmö.

Genomsnittspriset för en bostadsrätt i Malmö stad var 30 174 kr/kvm, en ökning med 4 procent sedan årsskiftet. Bostadsrättspriserna var under det tredje kvartalet 50 procent högre än motsvarande kvartal för fem år sedan.

Prisutveckling jämfört med:	Småhus i Malmös arbetsmarknadsområde	Bostadsrätter i Malmö stad
Årsskiftet	5%	4%
1 år	6%	5%
5 år	43%	50%
Genomsnittspris	3 758 962 kr	30 174 kr

Det genomsnittliga småhuspriset i Malmö arbetsmarknadsområde var knappt 3,8 miljoner, vilket var en ökning med 5 procent sedan årsskiftet. Småhuspriserna var under det tredje kvartalet 43 procent högre än motsvarande kvartal för fem år sedan.

Fortsatt hög befolkningstillväxt

Stormalmös befolkning ökade med knappt 8 800 personer under de första tre kvartalen 2019 och uppgick därmed till närmare 740 000 personer vid utgången av tredje kvartalet. Ökningen var något lägre än motsvarande period föregående år.

Stormalmö – prognos för bostadsbyggandet 2019 och 2020

Byggloven indikerar en minskad byggtakt för hyresrätter

Byggloven för flerbostadshus har historiskt kunnat användas som en indikator på bostadsbyggandet ungefär ett kvartal framåt. Historiskt har cirka 4 procent av bostäderna i byggloven inte medfört byggstart i Stormalmö. Byggloven ökade kraftigt och successivt efter 2013, men har fallit markant under loppet av 2019. Fallet i inrapporterade bygglov är hänförligt till Malmö. SCB:s statistik anger att det under årets tre första kvartal lämnats bygglov för endast 348 bostäder i flerbostadshus i Malmö. Uppgifter från Malmö stad tyder på att takten är betydligt högre. Vi bedömer att det beviljas bygglov för cirka 2 000 bostäder i flerbostadshus i Malmö i år, vilket dock är mindre än hälften av antalet 2018.

I Lund har byggloven för flerbostadshus ökat i tolv månaderstakt under 2019, till drygt 1 300 bostäder i tolv månaderstakt vid utgången av tredje kvartalet,¹⁵ men de inrapporterade byggstarterna för flerbostadshus har fallit även här.

Avvaktan snabbar på inbromsning i Malmö

Bostadsbyggandet har de senaste åren legat historiskt högt i Malmö stad. Förra året påbörjades över 3 500 bostäder, inte långt efter rekordåret 2017 då nära 4 000 bostäder påbörjades enligt SCB. I Boverkets senaste bostadsmarknadsenkät räknade Malmö stad med 3 500 påbörjade bostäder 2019 och 2 900 år 2020. Kommunen signalerade därmed en tydlig inbromsning, men ett fortsatt högt bostadsbyggande i ett historiskt perspektiv. SCB:s bygglovstatistik och statistiken för påbörjade bostäder tyder på att inbromsningen kom snabbare och blev kraftigare än förväntat även om vi bedömer att minskningen för bygglov är betydligt lägre än vad SCB:s statistik visar. I huvudsak handlar det om färre hyresrätter i byggstarter. I Malmö har hyresrätten hittills varit den dominerande upplåtelseformen i bostadsbyggandet.

Samtidigt vittnar många aktörer alltså om en stabil marknad utan någon påtaglig dipp i efterfrågan, vare sig på hyresrätter eller på bostadsrätter. En viss del av avmattningen skulle kunna vara tillfällig och tillskrivas naturliga cykler och större etappindelade projekt. Den långsiktiga potentialen är stor, med många bostäder i tidiga planskeden. Sannolikt har oklarheterna kring investeringsstödet, som har varit betydelsefullt i regionen, också påverkat en del hyresrättsprojekt. Vi bedömer att det finns ett betydande antal bostäder i bygglov som inte byggstartats ännu i Malmö stad.

Kommunen talar om ett fortsatt intresse från branschen, men vittnar samtidigt om att bostadsutvecklarna inte har lika bråttom att dra igång projekt. Även om prisläget i Malmö ligger lägre än i de övriga storstäderna och investeringsstöden har bidragit till att hålla nere hyror ytterligare så utgör den relativt sett låga inkomstnivån i Malmö en särskild utmaning och aktörernas avvaktan skulle kunna avspegla en osäkerhet om hur uthållig den underliggande efterfrågan är. Malmö har en ung befolkning, många nyanlända och en arbetslöshet som är högre än rikssnittet. Flera aktörer talar

om stigande priser på byggrätter som gör det svårt att få ihop kalkylerna till den pris- och hyresnivå som kan efterfrågas av en bred målgrupp.

Dipp i övriga regionen kan vara tillfällig

Vid utgången av tredje kvartalet låg tolv månaderstakten för påbörjade bostäder på 2 350 i övriga Stormalmöregionen. Det är en lägre byggtakt jämfört med ett år tidigare. Tolv månaderstakten för bygglov t o m tredje kvartalet 2019 visar på cirka 2 000 bostäder i flerbostadshus, vilket är en viss ökning i inflödet av nya bygglov. Inbromsningen under 2019 är främst hänförligt till Lund, men det är också där som inflödet i nya bygglov ökar. Lund har andra ekonomiska och demografiska förutsättningar än Malmö och aktörerna upplever också marknaden som stabilare. Den nya stadsdelen Brunnshög, som växer fram runt de två forskningsanläggningarna MAX IV och ESS, attraherar byggaktörer och en stor del av det pågående och planerade bostadsbyggandet är koncentrerat dit.

I övriga regionen speglar situationen snarast att kommunerna befinner sig i olika faser. I Staffanstorps och Burlövs kommuner har byggstarterna mycket och där tycks byggtakten mattas av. Kommuner som har ökat takten i byggandet är Trelleborg, Kävlinge och Eslöv. Aktörerna uppfattar efterfrågan som god och byggherrarna visar intresse för att bygga.

Boverkets prognos – går in i en fas med lägre bostadsbyggande

Marknaden upplevs alltså som stabil, men statistiken över byggstarter och bygglov tyder på att det finns en avvaktan hos bostadsutvecklarna, framförallt i Malmö stad. Sannolikt är det ett flertal faktorer som förklarar avmattningen. Oklarheterna kring investeringsstödet kan vara bidragande, liksom den höga byggtakten under de senaste åren i kombination med en farhåga att vissa segment börjar bli mättade.

Färre byggstarter, en inbromsning i inflödet av nya bygglov, och en upplevd ökad konkurrens bland aktörerna talar för att bostadsproduktionen växlar ned i regionen. Boverket skriver ner sin prognos för Stormalmö för i år och nästa år.

- Boverket bedömer att cirka 4 500 bostäder, inklusive nettotillskott genom ombyggnad, kommer att påbörjas i regionen under innevarande år. Nyproduktionen fördelar sig på cirka 1 600 hyresrätter, 1 900 bostadsrätter och 700 småhus.
- Osäkerheten är stor för nästa år. Den låga takten som bygglov och byggstarter uppvisar just nu implicerar att bostadsbyggandet minskar ytterligare, ner till 4 200 bostäder. Hyresrättsbyggandet kan komma att öka, medan bostadsrättsbyggandet kan komma att minska.

¹⁵ Oräknat eventuella eftersläpningar i inrapporteringen till SCB.

Sammandrag av indikatorerna

Byggande

- ↑ Bygglov till flerbostadshus
oktober 2018 - september 2019/ + 6 %
oktober 2017 - september 2018
- ↓ Bygglov till småhus
oktober 2018 - september 2019/ - 4 %
oktober 2017 - september 2018

Boende

- ↑ Priser på bostadsrätter
3 kv 2019 / 3 kv 2018 = 2 %
- ↑ Priser på småhus
1 kv 2019 / 1 kv 2018 = 3 %

Kredit

- ↓ Långa räntan, veckogenomsnitt
SBAB 5-årig bolåneränta
Vecka 49 2019 = 1,69 %
Vecka 49 2018 = 2,31 %
- ↑ Korta räntan, veckogenomsnitt
SBAB 3-månaders bolåneränta
Vecka 49 2019 = 1,64 %
Vecka 49 2018 = 1,49 %