

Hyresrätter står för nära hälften av byggstarterna 2019

Fallet i bostadsbyggandet fortsätter. Boverkets prognos är att cirka 49 000 bostäder påbörjas i år, inräknat nettotillskott genom ombyggnad. Det är en minskning med 11 procent jämfört med 2018.

Under 2020 fortsätter inbromsningen då 46 500 bostäder påbörjas. Antalet påbörjade hyresrätter minskar något i år. Ändå står hyresrätter för nära hälften av produktionen, när marknaden för nya bostadsrätter fallit kraftigt, och även byggandet av småhus sviktar. Fallet för hyresrätter beror främst på osäkerheten kring investeringsstödet. Jämfört med 2017 halveras antalet påbörjade bostadsrätter i år, medan antalet bostäder i småhus blir cirka 30 procent färre.

Stora regionala skillnader

Byggandet utvecklas olika över landet. Vi bedömer att den höga byggtakten håller i sig i år i Storgöteborg. I Stormalmö inleds en mjuklandning efter några år med hög byggtakt. I Storstockholm påbörjas ungefär hälften så många bostäder som 2017, när byggandet av bostadsrätter fortsätter att falla.

Nära 60 000 bostäder färdigställs

I år färdigställs något under 60 000 bostäder enligt Boverkets prognos, vilket är ungefär samma nivå som 2018. Nästa år minskar antalet färdigställda bostäder. Men prognosen är osäker, eftersom vi inte kan bedöma om påbörjade projekt etappindelas i högre grad än tidigare. Antalet är betydligt under vad som behöver byggas för att svara mot befolkningsutvecklingen.

Kreditåtstramningar påverkar byggandet

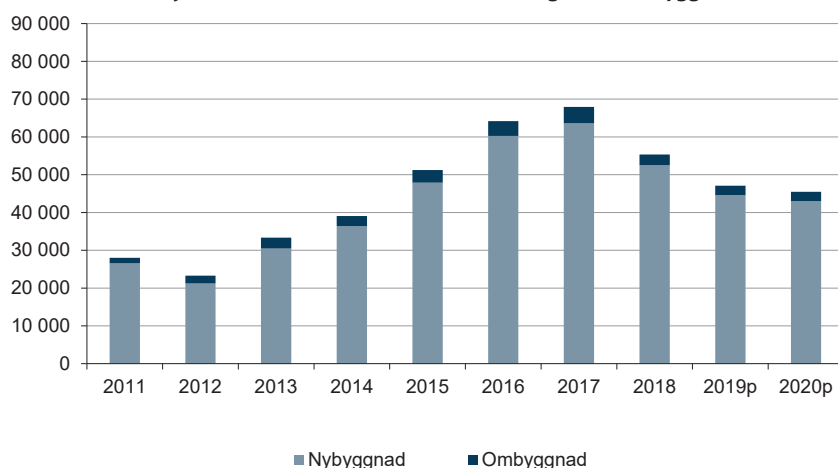
Bostadspriserna har varit stabila i drygt fem kvartal, efter det abrupta fallet under fjärde kvartalet 2017. Antalet sålda bostäder på successionsmarknaden ligger på en hög nivå, främst med undantag för Storstockholm. Det är nyproduktionsmarknaden som sviktat, i synnerhet för bostadsrätter.

Fallet för byggandet av bostadsrätter följer på kreditåtstramningar för både hushåll och bostadsutvecklare. Mest påverkad förefaller marknaden i Stockholmsregionen vara. Samtidigt är finansieringsmodellen med försäljning före byggstart under press. Försäljningen av nya bostadsrätter förefaller dock ha stärkts något från slutet av 2018, och flera aktörer anger en något mer positiv syn på läget. Vi bedömer att många av de bostäder som nu säljs finns i projekt som närmar sig färdigställandet.

Stoppet för investeringsstödet en osäkerhet för prognosen

Det statliga investeringsstödet för hyresrätter och studentbostäder förstärktes i maj 2018. Men från slutet av 2018 har inte några nya stöd kunnat beviljas, och stödets framtida utformning är inte känd. Stoppet för stödet har sannolikt medfört att en del projekt ligger på is, i synnerhet i mindre och medelstora kommuner. Vi bedömer att det i mars fanns cirka 9 000 hyresrätter i bygglovsbeslut som vilar i avvaktan på beslut om stöd. I prognosen gör vi antagandet att stöd åter kommer att kunna beviljas efter sommaren. Regeringen har aviserat att man återkommer om stödets framtida utformning.

Påbörjade bostäder inklusive nettotillskott genom ombyggnad



Innehåll

Byggprognos	2
Samhällsekonomisk utveckling	7
Bostadsmarknad och skuldsättning	9
Befolkningsutveckling	11
Bostadsbyggande	13
Storstockholm	16
Storgöteborg	22
Stormalmö	30

Antalet påbörjade bostäder minskar med 11 procent i år

Bostadsbyggandet nådde en topp under åren 2016 och 2017. År 2017 påbörjades nästan 68 000 bostäder enligt SCB, inräknat nettotillskott genom ombyggnad. Under 2018 minskade byggandet med 19 procent, då 55 300 bostäder påbörjades.

Fallet fortsätter både i år och nästa år. Boverkets prognos är att antalet påbörjade bostäder minskar med 11 procent i år, då 49 000 bostäder påbörjas. Under 2020 faller takten med cirka 5 procent, då 46 500 bostäder påbörjas.

Det är främst bostadsrätter och småhus som fortsätter att minska. Under 2018 minskade antalet påbörjade bostadsrätter med 35 procent, och i år blir minskningen cirka 20 procent. Det innebär att takten blir ungefär hälften av nivån 2017. Byggandet av småhus minskade med 18 procent 2018. I år blir minskningen knappt 15 procent, men under 2020 tror vi att fallet i stort sett upphör.

Investeringsstödet (Förordning 2016:881 om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande) utgör den största osäkerheten i prognosen. Det stopp och den oklarhet som funnits om stödet sedan slutet av 2018 påverkar sannolikt byggvolymerna under 2019 och 2020 negativt, i synnerhet bland mindre och medelstora kommuner, där projekten troligen i högre grad är beroende av stödet och kan ha stannat av. Vi uppskattar att antalet påbörjade hyresrätter minskar med cirka 5 procent både 2019 och 2020 med antagandet att stöd kan börja beviljas efter sommaren. Men utvecklingen är svår att bedöma, i synnerhet år 2020 beroende på när stödet återinförs och vilka villkoren då är. Regeringen har aviserat att man återkommer om stödets framtida utformning.

- Bostadspriserna har varit stabila i drygt fem kvartal.
- Försäljningen av nya bostadsrätter förefaller ha ökat något i år.
- Under januari-april såldes 12 procent färre styckebyggda småhus jämfört med året före bland TMF:s medlemsföretag.
- Det finns cirka 14 500 hyreslägenheter i ansökan om investeringsstöd som ännu inte beviljats.
- Det finns det enligt vår bedömning bygglov för cirka 9 000 fler hyresrätter än vad som påbörjats under de senaste åtta kvartalen.

Prognos för antal påbörjade bostäder, juni 2019	2018	2019p	2020p
Nybyggnad			
Flerbostadshus	41 600	37 000	34 750
Bostadsrätt	16 200	13 000	12 250
Hyresrätt	24 900	23 900	22 400
Äganderätt	550	100	100
Småhus	10 900	9 500	9 250
Total nybyggnad	52 500	46 500	44 000
Nettotillskott genom ombyggnad	2 800	2 500	2 500
Totalt påbörjade bostäder	55 300	49 000	46 500

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



Roger Gustafsson
Nationalekonom

Samhällsekonomi, bostadspriser, befolkning, kreditmarknad
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: 2019-06-18
Tryck: Boverket internt
Upplaga: 100

Tryck: 978-91-7563-656-6
Pdf: 978-91-7563-657-3
ISSN: 1650-965X

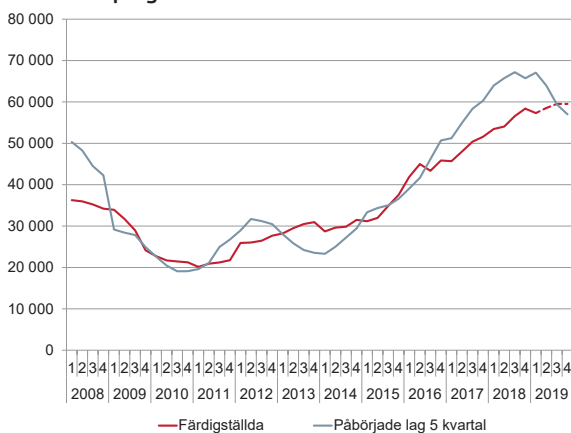
Analysen avslutades den 4 juni 2019.

Färdigställda bostäder planar ut 2019

År 2018 färdigställdes 58 400 bostäder, inräknat nettotillskott genom ombyggnad. Antalet färdigställda bostäder i flerbostadshus ökade med cirka 20 procent under 2018, medan tolv månaderstakten för småhus och ombyggnader minskade något efter halvårsskiftet.

Utvecklingen under 2019 och 2020 är svår att bedöma, eftersom utvecklingen inte följer historiska mönster. Det kan bland annat bero på om projekt etappindelas i högre grad. Boverkets prognos är att det färdigställs knappt 60 000 bostäder i år och att takten därefter faller till 57 000 under 2020, men med en betydande osäkerhet.¹ Det är långt under vad som behöver tillkomma för att svara mot befolkningstillväxten.

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



Källa: SCB och Boverket

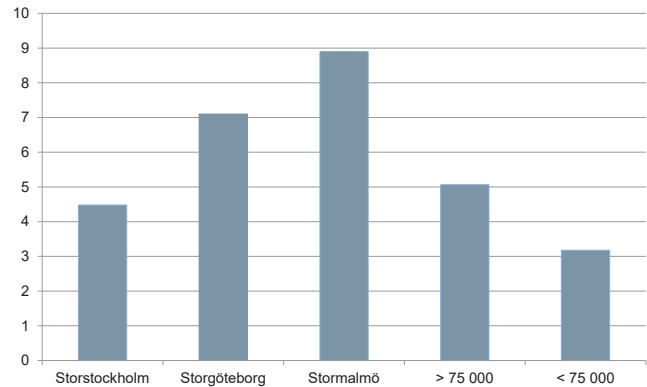
Fortsatt fall i Storstockholm, oförändrad nivå i Storgöteborg, mjuklandning i Stormalmö

Utvecklingen av bostadsbyggandet skiljer sig mellan kommungrupperna. I Storstockholm föll byggstarterna med nära 25 procent under 2018, då cirka 13 000 bostäder påbörjades. Fallet var 5 procent i Stockholms stad och 35 procent i övriga regionen. Enligt Boverkets prognos påbörjas cirka 11 000 bostäder i år. Det är en minskning med cirka 15 procent jämfört med 2018 och en halvering jämfört med 2016 och 2017. Byggandet i regionen har vilat tungt på bostadsrätter, som sannolikt har påverkats starkt av kreditåttstramningar. Antalet påbörjade bostadsrätter faller 2019 till en tredjedel av 2017 års nivå. Takten är ungefär hälften av vad som enligt Tillväxt- och Regionplaneförvaltningen behöver byggas för att svara mot den långsiktiga befolkningsutvecklingen, oräknat uppbyggda underskott.

I Storgöteborg påbörjas ungefär lika många bostäder som 2018. I Göteborgs stad tog bostadsbyggandet fart jämförelsevis sent. Byggtakten för bostadsrätter har ökat kraftigt och under 2018 påbörjades preliminärt fler bostäder än i Stockholm, totalt sett. I övriga Storgöteborg föll däremot byggstarterna, vilket gör att antalet påbörjade bostäder i regionen var i stort sett oförändrat under 2018 jämfört med 2017. En stor del av den förväntade produktionen utgörs av bostadsrätter, och kreditrestriktionerna har sannolikt påverkat försäljningen under senare tid. Vi räknar totalt med en oförändrad byggtakt under 2019, när bostadsrätter minskar medan hyresrätter ökar.

I Stormalmö minskar antalet påbörjade bostäder med cirka 10 procent. Antalet påbörjade bostäder per 1 000 invånare i Stormalmö blir ändå störst av de tre storstadsregionerna under 2019. Malmö stad förväntade en nedgång i bostadsbyggandet redan i fjol, men den höga byggtakten hölls uppe även under 2018. Lund håller en hög takt och står tillsammans med Malmö för en stor del av produktionen.

Påbörjade bostäder per 1 000 invånare 2019



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Bland större kommuner utanför storstadsregionerna ökade byggandet i fem av sju kommuner under 2018, och i ytterligare en kommun var takten i stort sett oförändrad. Men sammantaget minskade byggstarterna med cirka 25 procent. Byggandet föll kraftigt från höga nivåer i synnerhet i Uppsala, Umeå, Växjö och Linköping. I år bedömer vi att byggstarterna minskar med cirka 15 procent för kommungruppen.

I den stora gruppen av mindre och medelstora kommuner var antalet påbörjade bostäder oförändrat under 2018 jämfört med 2017, när hyresrätter ökade med nästan 25 procent medan bostadsrätter, men även småhus, minskade. I år räknar vi med ett fall på cirka 15 procent, främst till följd av ett minskat byggande av hyresrätter som en följd av stoppet för investeringsstödet.

Avtagande BNP-tillväxt och negativa hushåll

Hushållens fallande tilltro, i ett läge med en förväntat svagare utveckling av ekonomin, utgör en osäkerhet i prognosen. Toppen i högkonjunkturen har passerats. BNP-tillväxten avtar i år enligt Konjunkturinstitutet (KI), medan hushållens reala disponibla inkomster utvecklas förhållandevis väl bland annat till följd av skattesänkningar och en ökning av sysselsättningen. De följande åren utvecklas hushållens inkomster svagt. Samtidigt har hushållen blivit mer negativa. I KI:s konjunkturbarometer i maj var hushållens konfidensindikator den lägsta sedan slutet av 2011.

Bostadspriserna: mycket av oron har släppt

Bostadspriserna har i stort sett varit stabila i drygt fem i rad, efter det abrupta fallet under fjärde kvartalet 2017. Omsättningen är på höga nivåer, bortsett främst från Stockholmsregionen. Mäklarenkäter visar en klar majoritet för en prisuppgång. En osäkerhet finns dock för om det mycket stora utbudet av bostadsrätter under våren kan påverka priserna nedåt.

¹ Historiskt har bortfallet i antal lägenheter mellan inrapporterad byggstart och färdigställande varit marginellt. Det är nu troligt att en del projekt bryts ner i mindre etapper som påbörjas efterhand, eller att inte alla etapper fullföljs.

Kreditrestriktioner slår hårdast mot orter med höga priser och mot förstagångsköpare

Till skillnad från successionsmarknaden har försäljningen på nyproduktionsmarknaden fallit kraftigt.

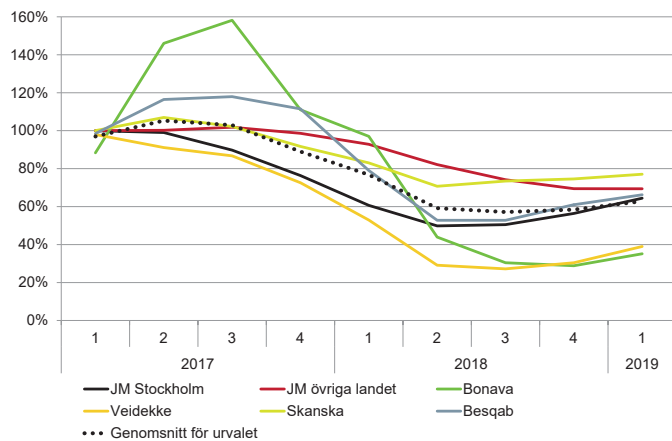
Stabila bostadspriser ger mer stadga åt nyproduktionsmarknaden, men finansieringsmodellen för bostadsrätter med förhandsköp är en utmaning för aktörerna. Medan köparna tvekar om förhandsköp, och kan ha svårigheter att finansiera detta, så finns det signaler om att långgivare har skärpt sina krav på att bostadsutvecklare ska ha sålt en viss andel av bostäderna på förhand.

Skärpta kreditrestriktioner påverkar troligen försäljningen av nya bostadsrätter och småhus mest i orter med höga priser. I synnerhet har förstagångsköpare fått det mycket svårare, och vi uppfattar att de till betydande del har fallit ifrån nyproduktionsmarknaden för småhus och bostadsrätter.

Försäljningen av nya bostadsrätter kan ha ökat något

Försäljningen av nya bostadsrätter förefaller ha ökat något i slutet av 2018 och början av 2019, efter det snabba fallet från halvårsskiftet 2017. Vi bedömer att ökningen främst rör sig om bostadsrätter nära färdigställandet. Möjligen avspeglar den ökade försäljningen en något ljusare syn på bostadsmarknaden.

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



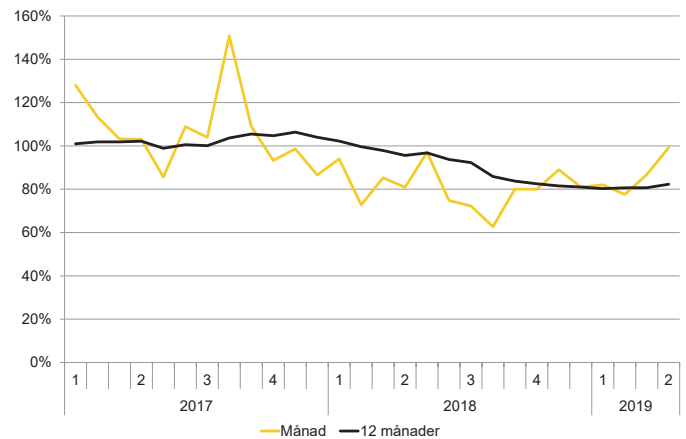
Källa: Delårsrapporter

Fallet för styckebyggda småhus har avtagit

Statistik från TMF tyder på att fallet i försäljningen av styckebyggda småhus bland medlemsföretagen var som störst sommaren 2018. Under tredje kvartalet 2018 såldes 29 procent färre hus än året före.

Under tremånadersperioden februari till april 2019 såldes 10 procent färre än året före, där statistiken för mars och april indikerar att utvecklingen möjligen kan ha stabiliserats ytterligare. Tolvmånaderstakten för försäljningen var dock 18 procent lägre än ett år tidigare.

Antal sålda styckebyggda småhus jämfört med motsvarande period ett år tidigare, januari 2017 – april 2019.

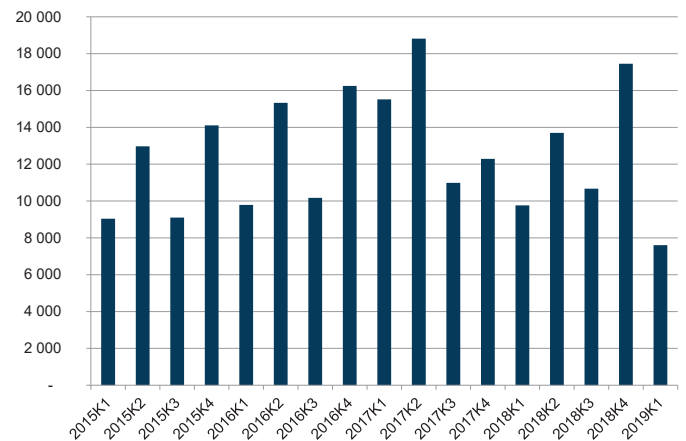


Källa: TMF, Trä- och möbelföretagen, bearbetat av Boverket

Få bostäder i bygglov under första kvartalet efter toppen kvartalet före

Kvartalstakten för bygglov för flerbostadshus föll efter halvårsskiftet 2017, och höll därefter en stabil nivå. Men under fjärde kvartalet 2018 ökade takten betydligt, då bygglov lämnades för preliminärt hela 17 500 bostäder i flerbostadshus. Cirka två tredjedelar var hyresrätter. Vi bedömer att en stor del av ökningen under fjärde kvartalet var kopplat till investeringsstödet. Under första kvartalet 2019 förefaller det vara en rekyl, då bygglov lämnats för uppskattningsvis 7 500 bostäder.

Antalet bostäder i bygglov för flerbostadshus per kvartal, preliminära data



Källa: SCB

Byggstarterna för flerbostadshus släpar efter byggloven

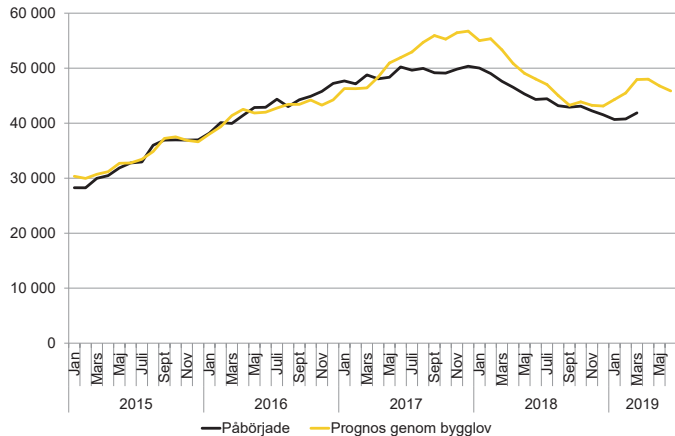
Tolvmånaderstakten för bygglov var totalt cirka 60 500 bostäder vid utgången av första kvartalet 2019. Av dessa var drygt 49 000 för flerbostadshus. Med historiska bortfall borde det leda till cirka 45 500 påbörjade bostäder i flerbostadshus i tolvmånaderstakt vid utgången av första halvåret 2019.

Men byggandet av flerbostadshus har släpat efter i förhållande till byggloven både under 2017 och från hösten 2018. I mars var tolvmånaderstakten för påbörjade bostäder i flerbostadshus preliminärt 41 500, jämfört med de cirka 46 000 som byggloven indikerade. Det framgår av följande diagram.

Cirka 10 000 bostäder i bygglov har inte påbörjats...

Vi bedömer att det under de senaste åtta kvartalen till och med första kvartalet 2019 hade påbörjats cirka 10 000 färre bostäder i flerbostadshus än vad byggloven indikerar. Följande diagram visar den förväntade utvecklingen med utgångspunkt i bygglov jämfört med de faktiska byggstarterna.

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



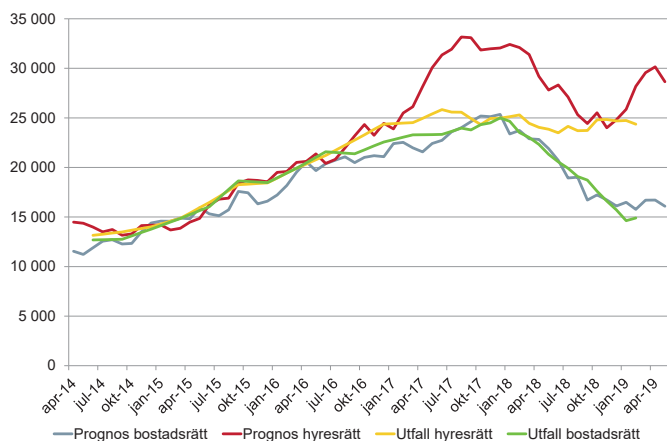
Källa: SCB, bearbetat av Boverket

...varav cirka 9 000 hyresrätter

Vi bedömer att cirka 9 000 av dessa 10 000 bostäder i bygglov är hyresrätter, och att flertalet finns bland de ansökningar om investeringsstöd för hyresrätter och studentbostäder som inte hade fått beslut om stöd när möjligheten att lämna beslut upphörde vid slutet av 2018. Vi bedömer att en stor del kommer att påbörjas när stöd beviljats, varav en del byggstartar följer av det ökade antalet beviljade ärenden från maj 2018 till slutet av 2018.

Vår analys av SCB:s statistik tyder på att det även finns bygglov för cirka 1 000 bostadsrätter som inte har påbörjats som förväntat. Följande diagram visar förväntat bostadsbyggande för flerbostadshus och utfall, nedbrutet på hyresrätter och bostadsrätter.²

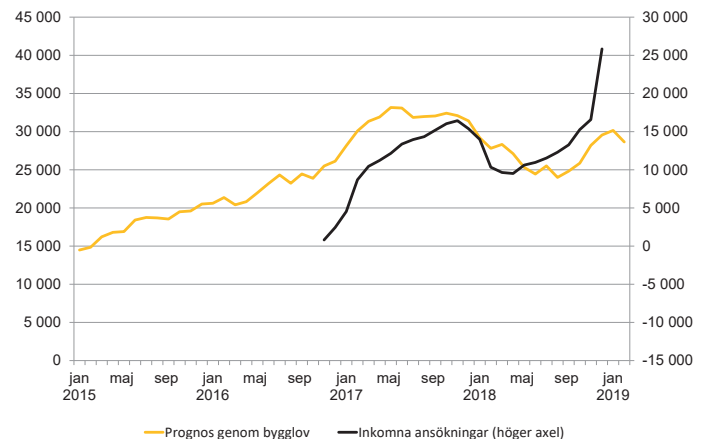
Prognos över påbörjade bostäder med utgångspunkt i bygglov fördelat på upplåtelseform samt inrapporterade byggstartar för bostäder. Flerbostadshus, rullande tolv månaderstal.



Källa SCB, bearbetat av Boverket

Bygglov och ansökningar om stöd har samvarierat

Antalet bostäder i ansökningar om investeringsstöd för hyresrätter och studentbostäder, samt uppskattat antal hyresrätter i bygglov. Rullande tolv månaderstal, januari 2015 – mars 2019.



Källa: Boverket och SCB

Vår analys visar att antalet bostäder i beviljade bygglov för hyresrätter har samvarierat med antalet bostäder i ansökningar om stöd. För att stöd ska kunna beviljas måste det finnas ett lagkraftvunnet bygglov.

Den första ökningen av byggloven för hyresrätter inträffar efter att de första stödförordningarna trädde i kraft i november 2016. Två av dessa stöd var i stort sett retroaktivt verkande.

Den andra ökningen av byggloven inträffade hösten 2018. Den kan vara kopplad till förstärkningen av stödreglerna från och med maj 2018. Antalet bostäder i ansökningar om stöd ökade kraftigt från maj. I december var antalet mycket stort. Det avspeglar sannolikt att byggherrar såg en risk för att beviljandet av stöd skulle kunna stoppas snabbt, på samma sätt som vid årsskiftet 2006-2007. Vi ser dessutom en rekyll i byggloven under första kvartalet som skulle kunna tyda på det.

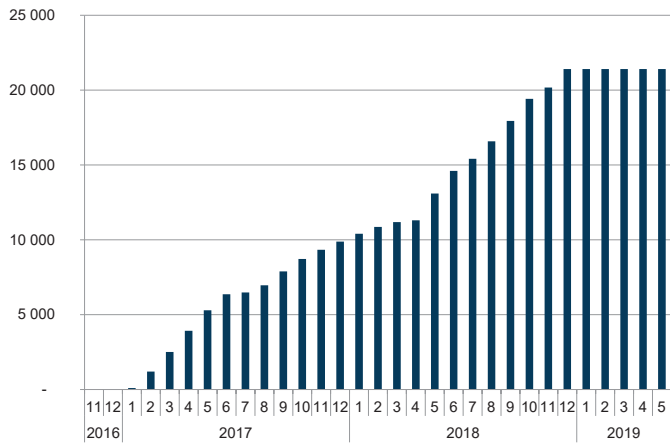
14 500 bostäder i öppna ansökningar om stöd

Möjligheten att kunna bevilja bidrag upphörde i slutet av 2018. Stoppet för investeringsstödet kan ha medfört att många projekt på svagare marknader är i ett vänteläge. På starkare marknader, där man vid ett eventuellt avslag har möjlighet att ta ut högre hyror, bedömer vi att åtminstone en del projekt har fortsatt att genomföras trots avsaknad av beslut.

Det finns cirka 14 500 bostäder i öppna ansökningar om investeringsstöd för hyresrätter och studentbostäder. Utöver dessa finns öppna ansökningar om stöd för bostäder till äldre. Det är dock oklart hur många av dessa som kommer att leda till beslut om stöd.

Under 2017 beviljades investeringsstöd för nära 9 900 hyresrätter och studentbostäder. År 2018 lämnades stöd för drygt 11 500 bostäder, varav drygt 10 000 under perioden maj – november, från det att de förstärkta reglerna trätt i kraft.

² Statistiken över upplåtelseform i bygglov är inte fullständig, och osäkerheten finns främst bland hyresrätter. Diagrammet visar Boverkets beräkning, baserad på SCB:s statistik.

Akkumulerat antal bostäder i beviljade ärenden, investeringsstöd för hyresrätter och studentbostäder

Källa: Boverket

Samhällsekonomisk utveckling

Konjunkturtoppen är passerad

Sverige befinner sig alltjämt i en högkonjunktur men konjunkturtoppen har passerat och tillväxttakten avtar. Sveriges ekonomi växte med 2,3 procent under 2018 men enligt Konjunkturinstitutets bedömning kommer BNP-tillväxten att falla till 1,5 procent i år och 1,6 procent under 2020.

Bostadsinvesteringar har legat bakom en relativt stor del av BNP-tillväxten de senaste åren. Under de senaste tre åren har bostadsinvesteringarna utgjort närmare hälften av de totala investeringarnas bidrag till BNP-tillväxten. Sedan andra kvartalet 2018 har bostadsinvesteringarna dock fallit, och Konjunkturinstitutet bedömer att fallet fortsätter under hela 2019. Under de kommande åren är det framförallt nettoexporten och hushållens konsumtion som väntas bidra till BNP-tillväxten.

Såväl hushållens som företagens konfidensindikatorer har fallit tillbaka. Detta har skett i spåren av att tillväxten i den globala ekonomin bromsat in samtidigt som det råder en betydande osäkerhet om den internationella konjunkturutvecklingen. Ledande internationella indikatorer pekar mot en avmattning samtidigt som den pågående handelskonflikten mellan Kina och USA samt osäkerheten kring brexit i hög grad bidrar till den internationella osäkerheten.

Årlig procentuell förändring respektive procent

	2018	2019p	2020p	2021p
BNP till marknadspris	2,3	1,5	1,6	1,5
Hushållens reala disponibla inkomster	2,9	2,1	0,9	-0,5
Sysselsatta	1,8	1,1	0,5	0,5
Arbetslöshet	6,3	6,3	6,4	6,5
KPI årsgenomsnitt	2,0	1,8	1,9	2,2
Reporänta*	-0,50	-0,25	0,00	0,50
10-årig statsobligationsränta	0,7	0,5	0,9	1,4

Källa: Konjunkturinstitutet, mars 2019, *Vid årets slut

Konjunkturindikatorerna pekar nedåt

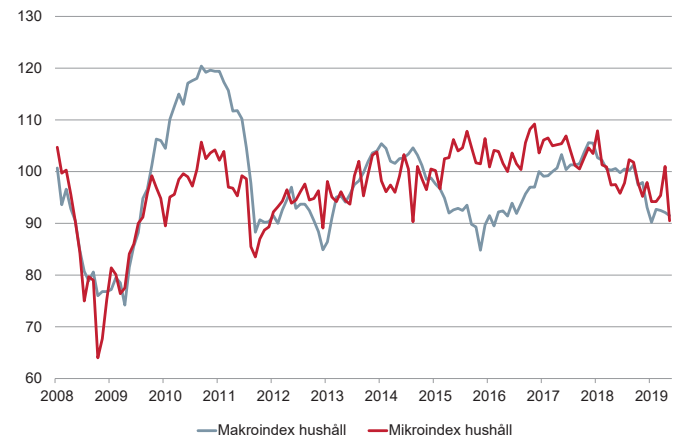
Konjunkturinstitutets konjunkturbarometer har trendmässigt fallit sedan slutet av 2017 och ligger nu strax under det historiska genomsnittet. Konjunkturbarometern låg i maj på den lägsta nivån sedan våren 2015.

Även indikatorn över husbyggande föll under förra året. Sedan toppen under sommaren 2017 föll indikatorn för att böttna i november förra året. Sedan dess har nivån återhämtat sig något och ligger nu strax över det historiska genomsnittet. Det ska dock noteras att husbyggarna tror på fortsatt minskat byggande de närmaste månaderna. Husbyggarna ser fortsatt arbetskraften som det största hindret för ett ökat byggande även om såväl efterfrågan som finansiella restriktioner ökat som hinder sedan osäkerheten på bostadsmarknaden inträdde under hösten 2017.

Nedgången i konjunkturbarometern förklaras delvis av svagare signaler från hushållen. Hushållens konfidensindikator låg i maj på 91, klart under det historiska genomsnittet. Det var den lägsta

nivån sedan slutet av 2011. Hushållen är negativa till såväl den egna ekonomin som synen på svensk ekonomi.

Hushållens syn på ekonomin



Källa: Konjunkturinstitutet

Avmattning på svensk arbetsmarknad

Den svenska arbetsmarknaden har varit stark de senaste åren. Arbetslösheten har haft en nedåtgående trend sedan 2013 och arbetslösheten har fallit från cirka 8 till drygt 6 procent. Arbetslösheten förväntas under 2019 ligga kvar på 6,3 procent för att sedan öka marginellt under 2020 och 2021.³

Sysselsättningen fortsätter enligt Konjunkturinstitutet att öka, men de kommande åren beräknas den att öka i en lägre takt. Under 2017 och 2018 ökade sysselsättningen med 2,3 respektive 1,8 procent. I år räknar Konjunkturinstitutet med en sysselsättningstillväxt på 1,1 procent medan den 2020 faller tillbaka till 0,5 procent.

Hushållens inkomster ökar långsammare framöver

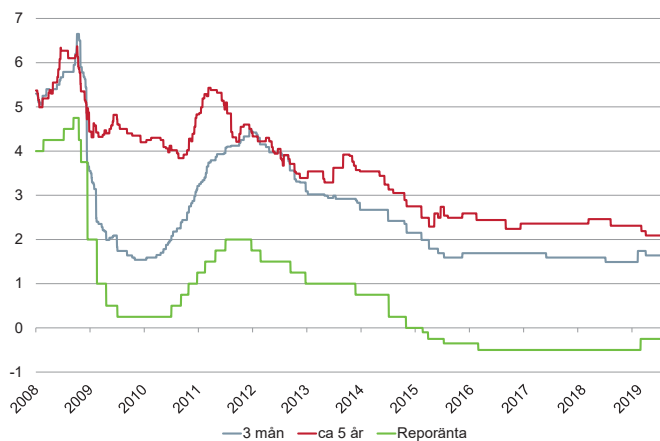
Hushållens disponibla inkomster ökade realt med 2,9 procent 2018. Hushållen var dock återhållsamma i sin konsumtion och sparandet ökade. I år ökar både hushållens konsumtion och reala disponibla inkomster med cirka 2 procent och sparkvoten ligger kvar på en hög nivå. Nästa år växlar tillväxten i de reala disponibla inkomsterna ner till cirka 1 procent till följd av finanspolitiska åtstramningar som antas genomföras för att stärka det finansiella sparandet. Hushållen väntas då dra ner en del på sitt sparande och konsumtionen fortsätter öka med ungefär 2 procent.

Räntehöjningarna senarelagda

Efter beslutet i december att höja räntan har Riksbanken vid de två senaste penningpolitiska mötena valt att låta reporäntan ligga kvar på -0,25 procent. I spåren av något svagare inflationsutsikter bedömer Riksbanken nu att reporäntan kommer att ligga kvar på denna nivå längre än vad som tidigare bedömts. Enligt Riksbanken kommer nästa höjning ske i slutet av detta år eller i början av 2020. Detta får ses som en signal på att räntorna troligen kommer fortsätta vara låga under en längre tid.

3 KI Konjunkturläget mars 2019

Bolåneräntor och reporänta



Källa: SBAB och Riksbanken

Bolåneräntorna har endast rört sig marginellt det senaste året. De femåriga listräntorna har sjunkit något, medan de rörliga listräntorna ligger på ungefär samma nivåer som för ett år sedan. Det finns fortsatt skillnader mellan bankernas listräntor och de faktiska räntor som hushållen erhåller. Enligt finansmarknadsstatistiken var de faktiska räntorna på nya lån för bostadsändamål med en räntebindningstid på upp till tre månader 1,54 procent i april.

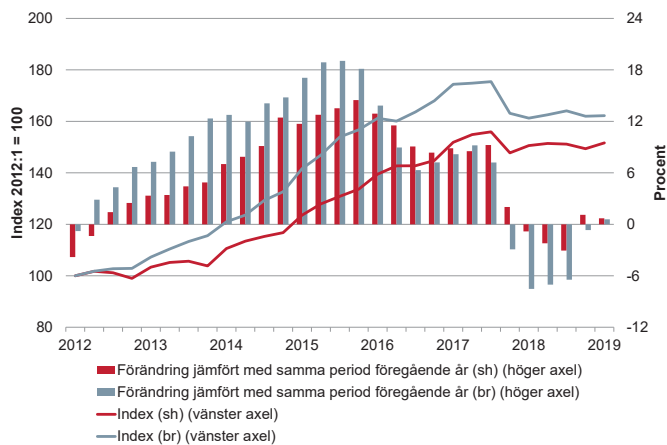
Om inget oförutsett händer är det troligt att bolåneräntorna inte kommer att röra sig så mycket under det kommande året. Hushållen har dock sedan Riksbankens höjning av reporäntan justerat upp sina ränteförväntningar något. Om ett år tror hushållen att den rörliga räntan ligger på 2,54 procent, vilket är betydligt högre än vad marknaden förväntar sig.

De flesta bolånekunder väljer alltså rörlig ränta på sina bolån. Under andra halvan av 2018 föll andelen bolånekunder som valde rörlig ränta och andelen som valde att binda räntan steg upp emot 40 procent. Utvecklingen har dock vänt under de första månaderna av 2019 då allt fler återigen väljer rörlig ränta.

Bostadsmarknad och skuldsättning

Efter prisnedgången under det fjärde kvartalet 2017, då bostadspriserna föll med i storleksordningen 10 procent, har bostadspriserna stabiliserats. Bostadsrättspriserna ligger på mer eller mindre samma nivåer som fjärde kvartalet 2017 medan småhuspriserna stigit några få procent.

Småhus- och bostadsrättspriser, riket



Källa: Valueguard samt egna beräkningar

Små prisrörelser under det senaste året

En rad samverkande faktorer kan förklara nedgången som skedde hösten 2017, avisering av det skärpta amorteringskravet, ett stort utbud av nyproducerade bostäder och en allmän osäkerhet på bostadsmarknaden. Man bör nog inte heller underskatta det faktum att bostadspriserna under den föregående 5-årsperioden stigit med i storleksordningen 10 procent om året varför en priskorrigering inte var särdeles förvånande, i synnerhet mot bakgrund av den osäkerhet som fanns på marknaden.

Sedan prisfallet under det fjärde kvartalet 2017 har bostadspriserna i stort sett varit oförändrade. Det senaste året har såväl bostadsrättspriserna som småhuspriserna endast rört sig marginellt.

Område	Bostadsrätter kr/kvm	% Δ 1 år	Småhus genomsnittspris	% Δ 1 år
Riket	38 096	1,0 %	3 192 000	1,1 %
Stockholms stad	68 684	0,9 %	7 138 000	2,1 %
Göteborgs stad	46 298	0,7 %	5 542 000	1,1 %
Malmö stad	28 497	5,9 %	4 769 000	7,6 %

Källa: Svensk Mäklarstatistik. Priserna avser perioden februari-april 2019

Största bostadsprisökningarna i Malmö

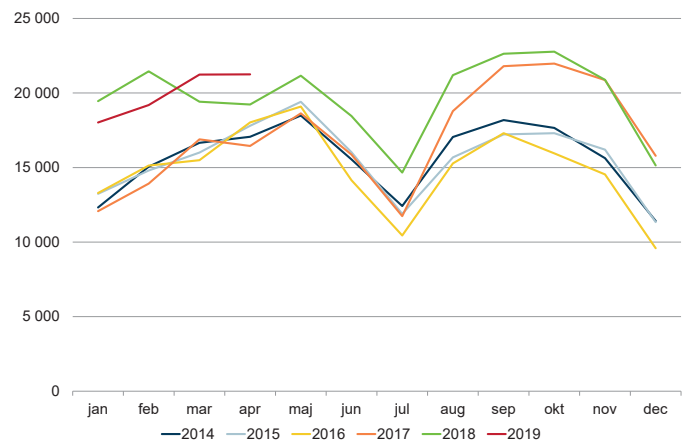
Prisförändringarna har varierat en del över landet. I såväl Stockholms stad som i Göteborgs stad har bostadsrättspriserna gått upp någon procent det senaste året medan småhuspriserna ökat något mer i dessa kommuner. I Malmö stad har priserna ökat betydligt mer. Det senaste året har bostadsrättspriserna ökat med 6 procent och småhuspriserna med närmare 8 procent.

Noterbart är dock att utgångsläget skiljer sig stort mellan storstadsregionerna där kvadratmeterpriset för en bostadsrätt ligger på närmare 70 000 kronor i Stockholm, drygt 45 000 kronor i Göteborg och knappt 30 000 kronor i Malmö.

Rekordstort utbud av bostadsrätter

Utbudet av bostadsrätter var under mars och april rekordstort enligt statistik från Hemnet. Utbudet översteg förra årets nivåer med ungefär 10 procent. Sammantaget under året ligger dock utbudet på ungefär samma nivåer som 2018 men betydligt högre än de föregående åren.

Antal bostadsrätter till salu, januari 2014 - april 2019



Källa: Hemnet

Utbudet av villor ligger på ungefär samma nivåer som föregående år även om det även här går att se en viss ökning i mars-april.

Fortsatt hög aktivitet på marknaden

Det höga utbudet av bostäder tycks motsvaras av ett fortsatt högt efterfrågetryck. Trots det något avvaktande klimatet på bostadsmarknaden är omsättningstakten alltjämt hög och antalet affärer ligger enligt Mäklarstatistik på en fortsatt hög och stabil nivå. Detta trots att det under första kvartalet såldes 9 procent färre bostadsrätter i Storstockholm jämfört med motsvarande period 2018. Under januari-april har det sålts över 50 000 bostadsrätter och småhus, där speciellt antalet småhus ligger 2-3% procent över de senaste årens volymer.

Priserna tycks vara på väg upp

Mäklarenkäter⁴ som har genomförts på senare tid visar att en klar majoritet av mäklarna nu tror på en prisuppgång. SEB:s Boprisindikator har stigit rejält under året och speglar att även hushållen har blivit klart mer positiva. Boprisindikatorn ligger nu på de högsta nivåerna sedan september förra året. De hushåll som

4 Valueguards mäklarpanel, SBAB:s mäklarbarometer

redan äger sin bostad har enligt en undersökning gjord av SBAB än mer positiva förväntningar på de framtida bostadspriserna.

Sedan den största osäkerheten på bostadsmarknaden som uppstod hösten 2017 lagt sig har vi sett stabila priser. Just nu är kanske farhågorna om en konjunkturedgång tillsammans med det höga utbudet de största riskerna för priserna.

Bolånen ökar i långsammare takt

Hushållens skulder domineras av bostadslån och dessa uppgick i april till 3 330 miljarder kronor, motsvarande närmare 82 procent av hushållens totala skulder. I samband med utplanande priser på bostadsmarknaden och regleringar som införts på bolånemarknaden de senaste åren har tillväxten i hushållens skulder avtagit. I april låg den årliga tillväxttakten på 4,9 procent vilket kan jämföras med 7,0 procent för ett år sedan och 8,9 procent innan amorteringskravet infördes i juni 2016. Nuvarande skuldökningstakt är den lägsta sedan första halvåret 2013.

Kreditåtstramningar – vad har skett?

Finansinspektionen har infört ett antal kreditåtstramande åtgärder under senare år. År 2010 infördes ett bolånetak. Det innebär att nya bostadslån inte bör överstiga 85 procent av bostadens marknadsvärde. Den 1 juni 2016 infördes ett amorteringskrav. Vid en belåningsgrad över 50 procent ska låntagaren amortera 1 procent varje år och om belåningsgraden överstiger 70 procent ska 2 procent amorteras varje år. Den 1 mars 2018 skärptes amorteringskravet. Hushåll som lånar mer än 4,5 gånger sin årsinkomst före skatt ska amortera ytterligare 1 procent per år på sitt lån. Som mest innebär det således att ett hushåll kan behöva amortera 3 procent av sitt lån varje år.

Målet med de nya regelverken var att minska hushållens skuldsättning och därigenom minska hushållens, och även bankernas, sårbarhet vid eventuell ekonomisk turbulens. Sedan amorteringskravens införande är det fler hushåll som amorterar på sina lån. Enligt Finansinspektionens bolånerapport 2019 är det drygt 85 procent av nya bolånetagare som amorterar vilket kan jämföras med att 2012 amorterade endast 55 procent.

Finansinspektionen bedömer att bolånetaket och amorteringskraven har dämpat skuldökningen och att hushåll med nya bolån har blivit mer motståndskraftiga mot försämrade ekonomiska förutsättningar. Bolånetaket och det första amorteringskravet har fått hushåll med höga belåningsgrader att köpa billigare bostäder och låna mindre, vilket inneburit att hushållens motståndskraft mot störningar har ökat. Efter det skärpta amorteringskravet minskade andelen nya bolånetagare med en hög skuldkvot till 5,7 procent 2018, att jämföras med 13,5 procent 2017.

Unga på bostadsmarknaden

Ungas situation på bostads- och bostadskreditmarknaden har på senare tid diskuterats, exempelvis i rapporter från Skandia, Evidens och WSP. Det framförs att kreditrestriktionerna är orsak till att unga har svårt att köpa en bostadsrätt. Det handlar då inte bara om bolånetaket och amorteringskravet utan även om de höga kraven i bankernas KALP-kalkyler. Bankerna gör en detaljerad bedömning av hushållets ekonomi och återbetalningsförmåga genom kvar-att-leva-på kalkyler (KALP) innan ett bolån beviljas. Räntekostnader beräknas med en kalkylränta som är betydligt högre än den faktiska och under 2018 var den i genomsnitt 7 procent för bankerna. Alla banker inkluderar sedan 2016 amorteringskravet i KALP-beräkningarna. De höga kalkylräntorna

tillsammans med amorteringskravet anses få stora effekter på ungdomars möjlighet att efterfråga bostäder.

Finansinspektionen framhåller i stället de ökande priserna på bostadsmarknaden som det främsta problemet för både unga och övriga som vill köpa en bostad. Det är i sammanhanget noterbart att i Finansinspektionens stickprovsundersökning har andelen unga (18-30 år) nya bolåntagare ökat från knappt 12 procent 2012 till drygt 20 procent 2018.

Att de höjda kraven på låntagarna potentiellt gör att många unga inte har möjlighet att efterfråga ett ägt boende är otvetydigt. Hur bindande denna restriktion är i praktiken är dock svårt att bedöma då det inte finns någon information om hur många av de som inte har möjlighet att låna verkligen skulle vilja göra det.

Befolkningsutveckling

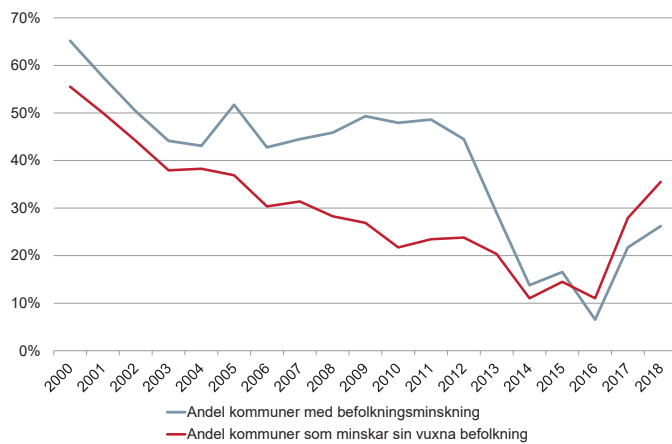
Befolkningstillväxten har avtagit

Den sista december 2018 hade Sverige drygt 10 230 000 invånare enligt SCB. Under 2018 ökade befolkningen med cirka 110 000 personer. Befolkningstillväxten var fortsatt hög men har minskat de två senaste åren sedan toppen år 2016.

Befolkningstillväxten bestod till 78 procent av nettomigration och till 22 procent av födelseöverskott. Denna fördelning är ungefär i linje med de närmast föregående åren.

Befolkningstillväxten är inte homogen över riket. I spåren av den stora folkökningen under 2015-2017 ökade den vuxna befolkningen i 85-90 procent av kommunerna. Detta har dock förändrats under 2017 och 2018. Under 2018 minskade den vuxna befolkningen i 103 av Sveriges kommuner, motsvarande 36 procent. Det är den högsta siffran sedan 2005.

Andel kommuner med befolkningsminskning



Källa: SCB

Befolkningstillväxten beräknas minska

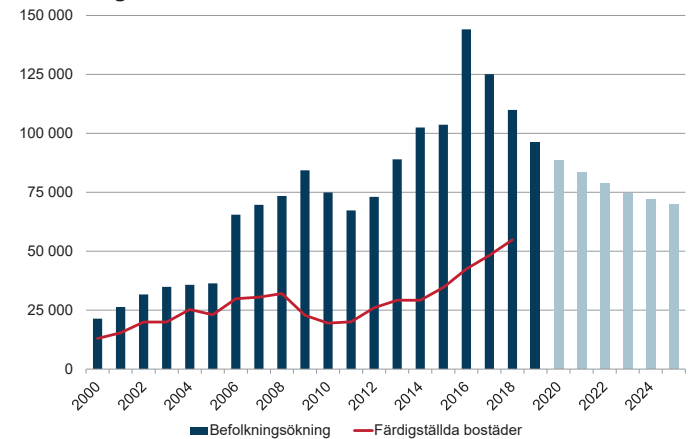
SCB:s nyligen publicerade befolkningsprognos⁵ visar på en minskning i den beräknade befolkningstillväxten med 70 000 personer under åren 2019 - 2025, jämfört med föregående prognos. Enligt den senaste prognosen beräknas Sveriges befolkning öka med drygt 563 000 personer, motsvarande drygt 80 000 per år, under perioden 2019 - 2025. Detta kan jämföras med perioden 2012 - 2018 då Sveriges befolkning växte med i genomsnitt knappt 107 000 personer årligen.

Befolkningstillväxten har den senaste tiden framförallt drivits av nettomigrationen. Den senaste femårsperioden invandrade i genomsnitt ungefär 140 000 personer årligen. På sikt beräknar SCB att invandringen minskar till drygt 100 000 per år. Det är således en lägre nivå än de senaste åren, men trots det betydligt högre än den varit historiskt. SCB konstaterar dock att de framtida antagandena om migrationen är mycket osäkra, såväl på kort som på lång sikt.

SCB konstaterar vidare att det är högst troligt att nivån på invandringen kommer att variera i framtiden, men när i tiden dessa toppar kommer att inträffa är omöjligt att förutse. Nivån är ett medelvärde som antalet invandrare kommer att variera kring. Invandringen förväntas fortsätta påverkas av konflikter och

politisk instabilitet i omvärlden men även av att människor som söker sig till Sverige av andra skäl ökar.

Befolkningsutveckling 2000 - 2025p samt färdigställda bostäder 2000 - 2018



Källa: SCB

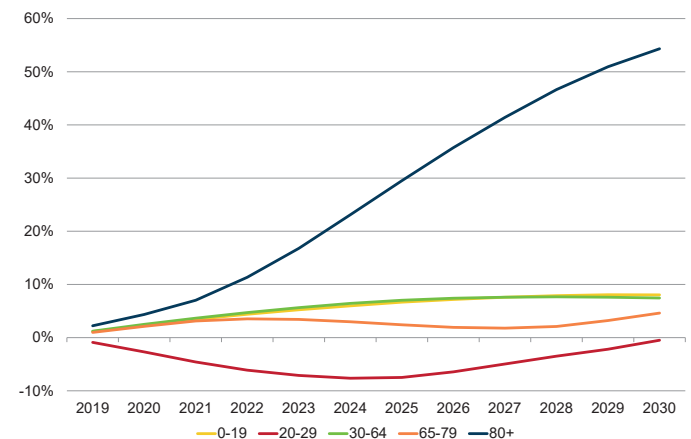
En åldrande befolkning

Den framtida befolkningsutvecklingen beräknas skilja sig mycket mellan åldersgrupperna. Åldersgruppen 20-29 år minskar enligt prognosen med drygt 100 000 fram till och med 2024, men förväntas år 2030 att vara tillbaka på ungefär samma nivå som år 2018.

Åldersgruppen 30-64 förväntas öka med nära 330 000 personer fram till 2030, motsvarande en ökning med 7,5 procent. En liknande utveckling förväntas för barn och för gruppen 65-79 år där ökningarna förväntas vara 8 respektive knappt 5 procent.

Den stora förändringen beräknas vara antalet personer som är 80 år och äldre. Denna grupp förväntas öka i betydligt högre takt efter 2021, och från 2018 till 2030 förväntas ökningen bli närmare 285 000 personer. Det är en ökning med nära 55 procent jämfört med 2018.

Förväntad befolkningsutveckling i olika åldersgrupper 2019 - 2030



Källa: SCB

5 Källa: Sveriges framtida befolkning 2019-2070, SCB Statistiska meddelanden BE 18 SM 1901.

Färre kommunmottagna nyanlända under 2018

År 2018 uppgick det sammanlagda antalet kommunmottagna nyanlända invandrare till drygt 44 200, en minskning med drygt 35 procent jämfört med 2017. En delmängd av dessa utgjordes av 15 200 personer som kommunerna tog emot genom anvisning enligt bosättningslagen. Resterande delen, cirka 29 000 personer, var nyanlända som bosatte sig på egen hand i någon av Sveriges kommuner, anhöriga till flyktingar, kvotflyktingar, med flera. Enligt Migrationsverkets prognos kommer antalet nyanlända invandrare som ska bosättas i en kommun att vara betydligt lägre under kommande år, 27 000 under 2019 och 20 000 under 2020.

Bostadsbyggande

Bostadsbyggandet fortsatte att minska under första kvartalet 2019, enligt statistik från SCB. Under de senaste fyra kvartalen till och med första kvartalet 2019 minskade antalet påbörjade bostäder i tolv månaderstakt med 15 procent, jämfört med ett år tidigare. Det påbörjades 54 600 bostäder, inräknat nettotillskott genom ombyggnad. I synnerhet minskade antalet påbörjade bostadsrätter, men även antalet småhus minskade. Antalet hyresrätter ökade preliminärt något.

Utvecklingen skiljer sig markant åt mellan kommungrupperna. I Göteborgs stad har antalet påbörjade bostäder ökat betydligt, medan det är betydande minskningar i gruppen av större kommuner utanför storstadsregionerna och i Storstockholm, där det tidigare har påbörjats mycket bostäder.

Samtidigt har byggstarterna för flerbostadshus totalt sett fortsatt att hålla en hög takt. Tolv månaderstakten för flerbostadshus var enligt preliminära uppgifter oförändrad under första kvartalet jämfört med kvartalet före.

I statistiken för första kvartalet kan det finnas en underskattning av utvecklingen i Malmö stad och eventuellt en överskattning av utvecklingen i Stockholms stad, enligt bedömningar från de två kommunerna. Det gör tills vidare att utfallet för första kvartalet får bedömas med försiktighet.

- Preliminärt påbörjades 13 procent färre bostäder i flerbostadshus under de senaste fyra kvartalen jämfört med ett år tidigare. Men tolv månaderstakten var oförändrad jämfört med kvartalet före.
- Antalet påbörjade hyresrätter ökade preliminärt med 6 procent. Takten för bostadsrätter minskade med 34 procent. Noterbart är att det preliminärt påbörjades cirka 600 ägarlägenheter.
- Nettotillskotten genom ombyggnad minskade med cirka 35 procent.

Påbörjade bostäder 2018K2-2019K1 prel.	
Flerbostadshus	41 800
Bostadsrätt	15 200
Hyresrätt	26 000
Äganderätt	600
Småhus	10 200
Total nybyggnad	52 000
Nettotillskott genom ombyggnad	2 600
Totalt påbörjade bostäder	54 600

Källa: SCB, bearbetat av Boverket

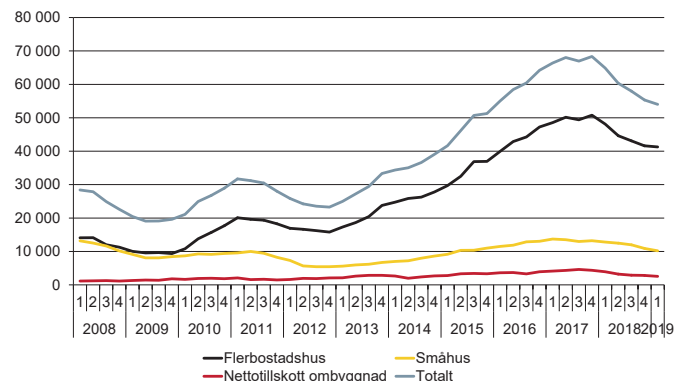
54 600 påbörjade bostäder i tolv månaderstakt första kvartalet

Under de senaste fyra kvartalen, till och med första kvartalet 2019, påbörjades cirka 54 600 bostäder. Det var 15 procent färre än ett år tidigare.

Antalet påbörjade bostäder i flerbostadshus minskade preliminärt med 13 procent, medan antalet påbörjade bostäder i småhus minskade med 20 procent. Nettotillskotten genom ombyggnad har procentuellt minskat mer än nyproduktionen, cirka 35 procent.

SCB:s redovisning av antalet påbörjade bostäder kan skilja sig mot de faktiska byggstarterna. Det kan röra sig om etappindelade projekt som får startbesked i sin helhet, eller om projekt där den faktiska byggstarten av någon anledning skjuts upp.

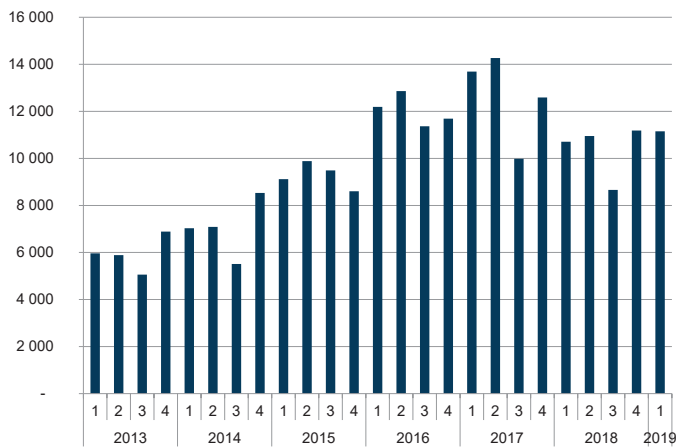
Påbörjade bostäder, rullande tolv månaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Jämn kvartalstakt för flerbostadshus

Kvartalstakten för antalet påbörjade bostäder i flerbostadshus slutade öka efter halvårsskiftet 2017. Därefter ser vi en tendens till utplaning. Under fyra av de senaste fem kvartalen har det påbörjats cirka 11 000 bostäder.

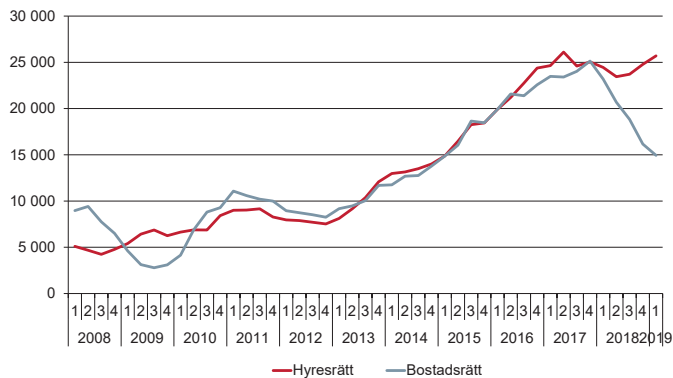
Påbörjade bostäder i flerbostadshus per kvartal

Källa: SCB

Bostadsrätter har minskat mest – hyresrätter minskade kraftigt på några håll

Det är byggandet av bostadsrätter som totalt sett har minskat kraftigt. Enligt preliminära data från SCB föll tolv månaderstakten för antalet påbörjade bostadsrätter med cirka 35 procent jämfört med ett år tidigare. Jämfört med toppen under fjärde kvartalet 2017 föll takten med 39 procent.

Byggandet av hyresrätter ökade totalt sett med 6 procent enligt preliminära data, men takten ökade inte överallt. I Storgöteborg och bland större kommuner utanför storstadsregionerna var det en minskning med 8 respektive 10 procent.

Påbörjade bostäder i flerbostadshus fördelat på hyresrätt och bostadsrätt, nybyggnad, rullande tolv månaderstal

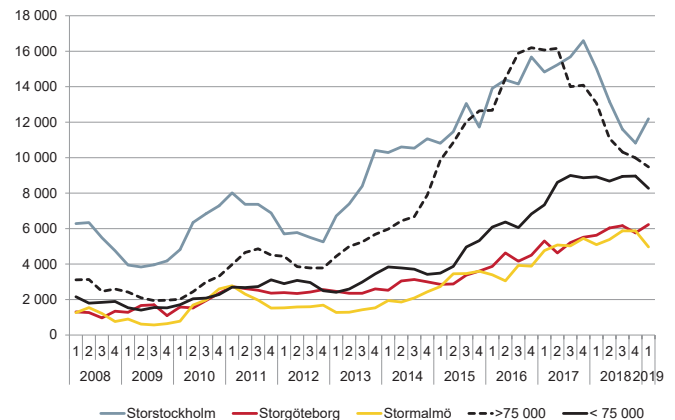
Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Flerbostadshus har minskat mest bland större kommuner utanför storstadsregionerna

Utvecklingen av byggstarterna för flerbostadshus skiljer sig avsevärt mellan kommungrupperna. Inom gruppen av större kommuner utanför storstadsregionerna började tolv månaderstakten för flerbostadshus minska markant redan efter halvårsskiftet 2017. Ett halvår senare började minskningen i Storstockholm. Takten har de senaste tre kvartalen varit på en oförändrad nivå i Storgöteborg. Bland medelstora och mindre kommuner och eventuellt i Stormalmö har takten vänt nedåt under första kvartalet.

I statistiken för första kvartalet kan det finnas en betydande underskattning av utvecklingen i Malmö stad och eventuellt en överskattning av utvecklingen i Stockholms stad, enligt

bedömningar från de två kommunerna. Det gör tills vidare att utfallet för första kvartalet får bedömas med försiktighet.

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

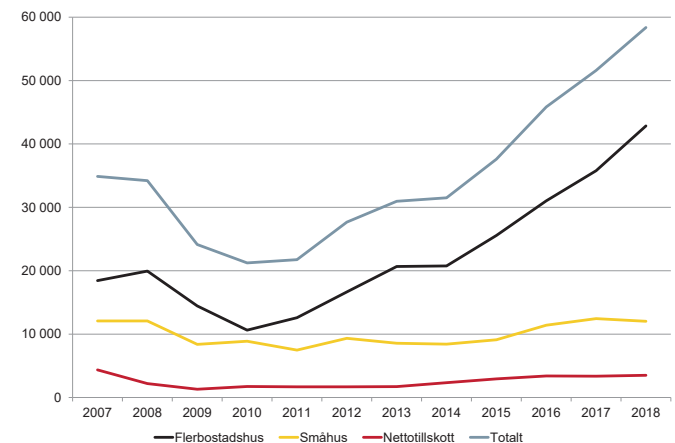
Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Antalet färdigställda bostäder fortsatte att öka kraftigt under 2018

Antalet färdigställda bostäder nådde en topp år 2007 och 2008 på cirka 34 500 bostäder. Först år 2015, alltså sju år senare, överträffades den nivån något, när takten snabbt började öka.

År 2018 färdigställdes 58 400 bostäder, inräknat nettotillskott genom ombyggnad, vilket var 13 procent fler än år 2017.

Av dessa var cirka 42 850 nybyggnad av flerbostadshus, 12 050 nybyggnad av småhus och 3 500 nettotillskott genom ombyggnad av flerbostadshus. Under 2018 var ökningen i flerbostadshus 20 procent, medan småhus minskade med 3 procent. Nettotillskott genom ombyggnad ökade med 4 procent.

Antal färdigställda bostäder inklusive nettotillskott genom ombyggnad 2007 - 2018, rullande tolv månaderstal

Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Nästan lika många bostadsrätter som hyresrätter

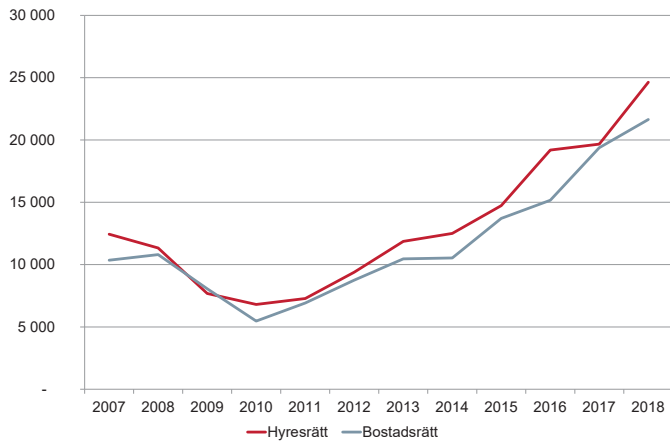
Det färdigställdes nästan lika många bostadsrätter som hyresrätter. Antalet bostadsrätter var något färre än hyresrätter i flerbostadshus, men betydligt fler än hyresrätter i småhus. 27 procent av antalet färdigställda bostäder i småhus var i bostadsrätter, vilket kan jämföras med 6 procents andel år 2012.

Under året färdigställdes 25 200 hyresrätter, varav 22 300 i nybyggnad av flerbostadshus, knappt 600 i småhus och 2 300 netto genom ombyggnad.

Vidare färdigställdes 24 800 bostadsrätter, varav 20 500 i nybyggnad av flerbostadshus, 3 200 i småhus och 1 100 netto genom ombyggnad.

8 300 ägarbostäder färdigställdes, nästan uteslutande i småhus. Endast 58 ägarlägenheter tillkom under året.

Färdigställda bostäder i flerbostadshus 2007 - 2018, fördelat på hyresrätt och bostadsrätt inräknat nettotillskott genom ombyggnad.



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Storstockholm

– befolkning och bostadsmarknad

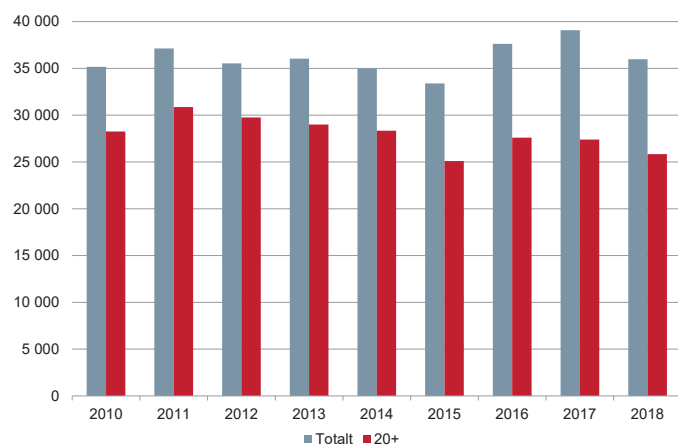
Storstockholm hade en nettoutflyttning till övriga landet under 2018. Det var första gången sedan 2004. Bostadspriserna har i princip legat stilla sedan fallet i slutet av 2017. Enligt regionens mäklare kommer priserna att vara oförändrade eller öka något på kort sikt.

36 000 fler invånare i Storstockholm 2018

Storstockholms befolkning ökade med knappt 36 000 personer under 2018, vilket är i linje med den befolkningsökning som skett under hela 2010-talet. Storstockholms befolkning uppgick vid utgången av 2018 till drygt 2 340 000.

65 procent av befolkningsökningen berodde på nettoinvandring och 35 procent på födelsenettot. Storstockholm hade 2018 en marginell nettoutflyttning gentemot övriga landet. Det var första gången sedan 2004 som detta skedde. Av befolkningsökningen var knappt 26 000 över 20 år, vilket är den åldergrupp som på kort sikt ökar behovet av nya bostäder.

Befolkningsförändringar 2010 - 2018



Källa: SCB

Under 2018 färdigställdes knappt 16 500 bostäder i regionen, vilket är ungefär i nivå med 2016 och 2017. Detta motsvarar 0,46 nya bostäder per ny invånare, vilket är den högsta siffran sedan 2004 men inte i nivå med behovet. Under den senaste 10-årsperioden har det i genomsnitt färdigställts 0,32 nya bostäder per ny invånare. Detta har i sin tur inneburit att bodend tätheten i Storstockholm ökat med drygt 3 procent under denna period.

Stockholms stad ökade sin befolkning med knappt 12 400 personer. Hela 84 procent av ökningen berodde på nettoinvandring från utlandet medan 53 procent av befolkningsökningen utgjordes av födelsenettot. Nettoutflyttning gentemot övriga kommuner bidrog negativt till tillväxten med 37 procent.

Storstockholms befolkningsmässigt näst största respektive tredje största kommun är Huddinge respektive Nacka. Huddinge hade vid utgången av 2018 111 722 invånare och Nacka hade 103 656 invånare. Bortsett från Stockholms stad ökade folkmängden 2018 mest i Nacka (2 425) och Järfälla (2 027).

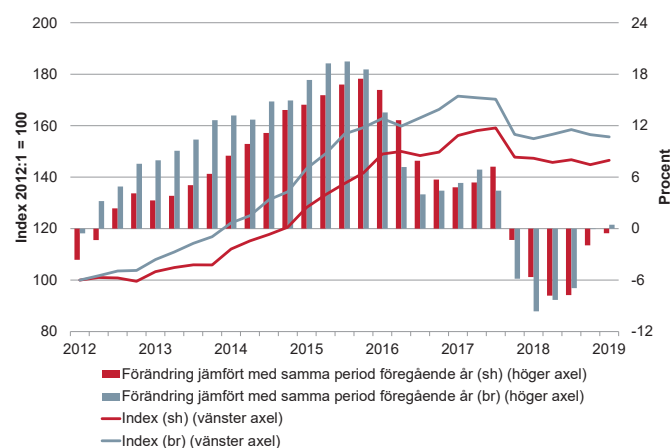
Färre nyanlända

Under 2018 bosatte sig enligt Migrationsverket knappt 9 100 nyanlända med uppehållstillstånd i Storstockholm enligt tillgänglig statistik, vilket var betydligt färre än 2017 då antalet var knappt 13 000. Drygt 3 300 bosatte sig i Stockholms stad⁶, och av dessa var det knappt 600⁷ personer som ordnade boende på egen hand. Under 2019 kommer kommunerna i Storstockholm att anvisa knappt 3 000 nyanlända, vilket är närmare 40 procent färre än 2018.

Små prisrörelser på bostadsmarknaden

Den långa prisuppgången på Stockholms bostadsmarknad bröts i slutet av 2017 då priserna föll med cirka 10 procent. Efter detta prisfall, som bara varade 4 månader, har priserna i stort sett varit oförändrade. Detta trots ett högt utbud av såväl nyproducerade som befintliga bostadsrätter och Finansinspektionens införande av skuldkvotsbromsen.

Småhuspriser i Stockholms FA-region och bostadsrättspriser i Storstockholm



Källa: Valueguard och egna beräkningar

Bostadsrättspriserna har på årsbasis gått upp marginellt medan de jämfört med fjärde kvartalet 2018 har fallit något. Priserna ligger nu på ungefär samma nivåer som sommaren 2015. På fem års sikt är det fortfarande betydande uppgångar trots 2017 års nedgång. Jämfört med första kvartalet 2014 ligger priserna drygt 27 procent högre, en genomsnittlig årlig uppgång med cirka 5 procent. Kvadratmeterpriset för en bostadsrätt i Stockholms stad ligger på cirka 69 000 kronor.

Även småhuspriserna i Stockholmsregionen uppvisar små förändringar. På årsbasis har priserna gått ned marginellt medan de jämfört med fjärde kvartalet 2018 har stigit med 1 procent.

⁶ Migrationsverket. Kommuntal 2019 och mottagna 2018 och 2019.

⁷ Migrationsverket. Kommunmottagna enligt ersättningsförordningen 2017.

På fem års sikt är det fortfarande betydande uppgångar. Jämfört med första kvartalet 2014 ligger priserna knappt 31 procent högre, en genomsnittlig årlig uppgång med cirka 5,5 procent. Ett genomsnittligt småhus i Storstockholm kostade drygt 5,5 miljoner kronor under det första kvartalet.

Prisutveckling jämfört med:	Småhus i Stockholms arbetsmarknadsområde	Bostadsrätter i Stockholms stad
Årsskiftet	0%	2%
1 år	-8%	-7%
5 år	39%	39%
Genomsnittspris	5 217 200 kr	69 900 kr

Källa: Valueguard och Mäklarstatistik samt egna beräkningar. Priserna avser första kvartalet 2019.

I SBAB:s senaste Mäklarbarometer⁸ är bedömningen att priserna i Stockholmsregionen är oförändrade eller ökar något under andra kvartalet 2019. Hela 97 procent av mäklarna tror på oförändrade eller ökande priser för småhus och 88 procent spår motsvarande utveckling för bostadsrätter.

Storstockholm – bostadsbyggande till och med första kvartalet 2019

Bostadsbyggandet fortsatte att minska under första kvartalet. I regionen utanför Stockholms stad minskade antalet påbörjade bostäder med nära 35 procent i tolv månaderstakt jämfört med ett år tidigare.

- Det påbörjades preliminärt 14 400 bostäder i Storstockholm under tolv månadersperioden till och med mars 2019, inräknat nettotillskott genom ombyggnad. Det var 23 procent färre än ett år tidigare.
- Takten minskade med 5 procent i Stockholm och med nära 35 procent i övriga regionen.
- Antalet påbörjade bostadsrätter minskade under tolv månadersperioden med 36 procent i Stockholm och med cirka 55 procent i övriga regionen enligt SCB:s uppgifter.
- Statistiken indikerar möjligen en för stark bild av utvecklingen under första kvartalet i Stockholms stad.
- Under första kvartalet 2019 påbörjades preliminärt endast cirka 700 bostäder i flerbostadshus i regionen utanför Stockholms stad.

Påbörjade bostäder i Storstockholm 2018K2-2019K1 prel	
Flerbostadshus	12 200
Bostadsrätt	5 200
Hysesrätt	6 600
Äganderätt	400
Småhus	1 700
Total nybyggnad	13 900
Nettotillskott genom ombyggnad	500
Totalt påbörjade bostäder	14 400

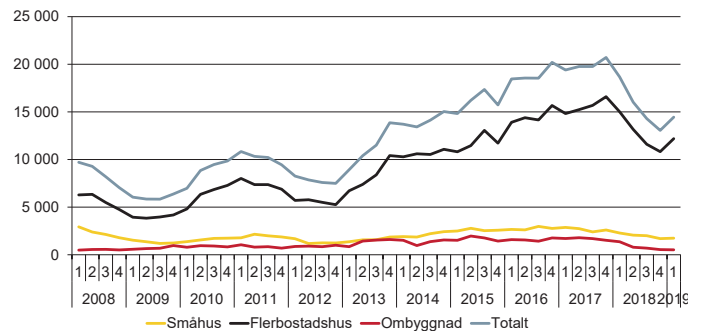
Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Få påbörjade i övriga Storstockholm under första kvartalet

Antalet påbörjade bostäder nådde en topp under 2016 och 2017, då drygt 20 000 bostäder påbörjades båda åren, inklusive nettotillskott genom ombyggnad. Därefter har takten minskat snabbt.

Under tolv månadersperioden till och med första kvartalet 2019 påbörjades preliminärt 14 400 bostäder i Storstockholm, inräknat nettotillskott genom ombyggnad. Som framgår av följande diagram förefaller byggstarterna ha vänt uppåt under första kvartalet 2019, men det kan vara en överskattning av den faktiska utvecklingen. Enligt SCB:s statistik påbörjades nära 3 200 bostäder i Stockholms stad under första kvartalet, vilket är betydligt fler än vad staden anger i sin egen statistik.

Påbörjade bostäder, Storstockholm Rullande tolv månaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

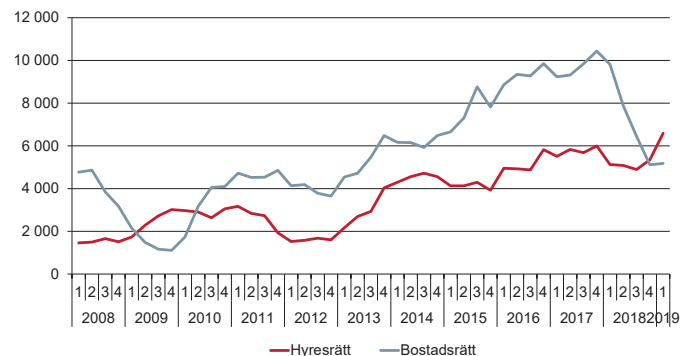
Stor ökning för hyresrätter och bostadsrätter första kvartalet

Den höga andelen bostadsrätter bland produktionsplanerna har bidragit till att fallet i bostadsbyggandet har blivit så stort i Stockholmsregionen. Det påbörjades cirka 5 200 bostadsrätter och 6 600 hyresrätter i nybyggnad av flerbostadshus under tolv månadersperioden till och med mars. Preliminärt påbörjades totalt drygt 400 ägarlägenheter, i två kommuner.

Jämfört med ett år tidigare minskade tolv månaderstakten för bostadsrätter i flerbostadshus med cirka 45 procent. Hyresrätter ökade med cirka 30 procent, men statistiken kan möjligen överskatta det faktiska utfallet.

I småhus påbörjades cirka 650 bostadsrätter, motsvarande 30 procent av småhusproduktionen. Cirka 1 500 var äganderätter medan ett fåtal var hyresrätter.

Påbörjade bostäder, Storstockholm flerbostadshus, nybyggnad Rullande tolv månaderstal



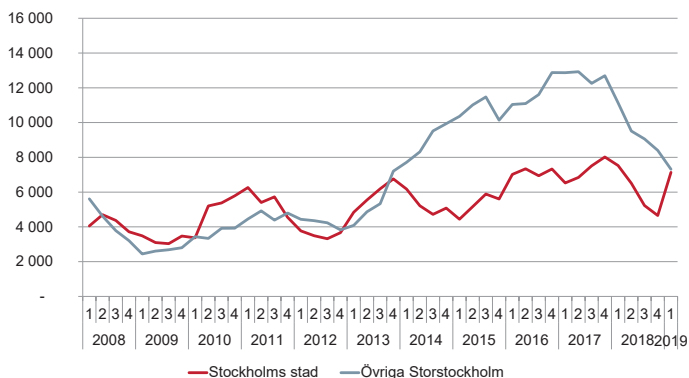
Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Tolvmånaderstakten ökade i Stockholms stad, men första kvartalet kan vara överskattat

Uppskattningsvis påbörjades 7 100 bostäder i Stockholm och 7 300 bostäder i övriga regionen under tolv månadersperioden till och med mars, beräknat med SCB som källa.

Byggstarterna i Stockholm minskade med 5 procent i tolv månaderstakt jämfört med ett år tidigare. Enligt SCB påbörjades cirka 3 200 bostäder i Stockholms stad under första kvartalet medan Stockholm preliminärt anger 1 100 – 1 300 bostäder. Vid pressläggningen är det oklart hur utfallet ska bedömas. Det kan exempelvis finnas en skillnad hur man väljer att redovisa byggstarterna. I övriga regionen påbörjades drygt 1 100 bostäder, vilket var cirka 35 procent färre än första kvartalet 2018.

Påbörjade bostäder, Stockholms stad och övriga regionen Rullande tolv månaderstal



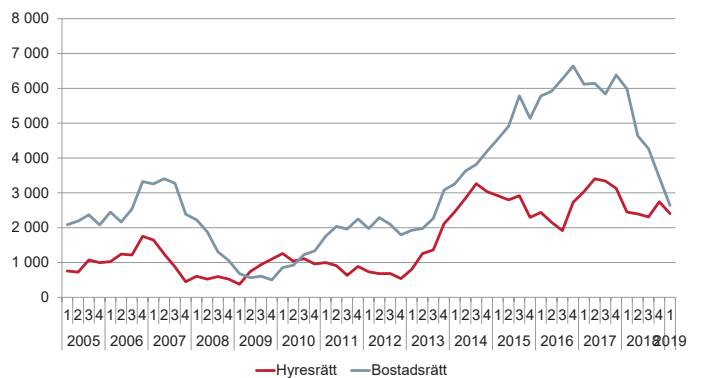
Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Stor minskning för bostadsrätter

I Stockholms stad påbörjades cirka 2 500 bostadsrätter och 4 200 hyresrätter i flerbostadshus under tolv månadersperioden till och med mars, samt cirka 170 bostäder i småhus och kring 240 bostäder netto genom ombyggnader enligt SCB. Utvecklingen för flerbostadshus är dock osäker, som framgått ovan. Ombyggnaderna har minskat med drygt 70 procent jämfört med ett år tidigare.

I övriga regionen påbörjades uppskattningsvis 7 300 bostäder i tolv månaderstakt under de senaste fyra kvartalen till och med första kvartalet 2019. Av dessa var 2 600 bostadsrätter, 2 400 hyresrätter och drygt 400 ägarlägenheter i flerbostadshus, samt drygt 1 500 bostäder i småhus och drygt 250 bostäder netto genom ombyggnader. Byggandet av hyresrätter är i stort sett oförändrat. Det är i synnerhet bostadsrätter i flerbostadshus som har minskat. Minskningen jämfört med ett år tidigare är hela 55 procent. Men även byggandet av småhus har minskat, med cirka 25 procent.

Påbörjade bostäder, övriga Storstockholm flerbostadshus nybyggnad Rullande tolv månaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

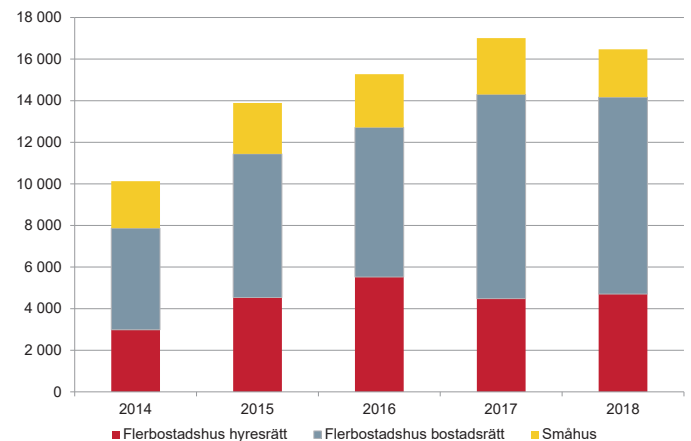
Antalet färdigställda bostäder minskade marginellt

Under 2018 färdigställdes knappt 16 500 bostäder i Storstockholm, inräknat nettotillskott genom ombyggnad. Det var tre procent färre än året före.

Av dessa var nästan 9 500 bostadsrätter i flerbostadshus, där nybyggnad stod för drygt 8 600 medan nettotillskotten genom ombyggnad var drygt 800. Cirka 4 700 hyresrätter färdigställdes i flerbostadshus, varav 4 200 var nybyggnad och nära 500 var netto ombyggnad. Det tillkom 3 ägarlägenheter, alla genom ombyggnad.

I småhus färdigställdes 2 300 bostäder, varav 36 procent bostadsrätter.

Färdigställda bostäder i Storstockholm 2014 – 2018 Nettotillskott genom ombyggnad inräknat i flerbostadshus



Källa: SCB

Storstockholm – prognos för bostadsbyggandet 2019 och 2020

Läget för bostadsbyggandet i Storstockholm är dystert. Antalet påbörjade bostäder förväntas fortsätta falla under 2019, när byggandet av bostadsrätter fortsätter att minska. Underlagen är dock svårtolkade, och prognosen får i större utsträckning än vanligt baseras på samtal med aktörer och antaganden.

- Antalet påbörjade bostäder förväntas falla från 13 100 under 2018 till cirka 11 000 bostäder under 2019, inräknat nettotillskott genom ombyggnad.
- I Stockholms stad förväntas cirka 5 000 bostäder påbörjas i år, vilket är samma storleksordning som 2018.
- I övriga regionen minskar takten från cirka 8 500 påbörjade bostäder 2018 till cirka 6 000 under 2019. Men prognosen är osäker. Det skulle innebära en stor inbromsning i övriga regionen i förhållande till vad byggloven indikerar.
- År 2020 ökar takten något då byggandet av hyresrätter ökar och 11 500 bostäder totalt påbörjas i regionen.
- Byggtakten är mycket långt under de långsiktiga demografiska behoven.

Byggandet har sannolikt påverkats starkt av kreditåtstramningar

Kreditåtstramningar riktade mot hushållen från våren 2017 har sannolikt påverkat successionsmarknaden, men i synnerhet försäljningen av nya bostadsrätter och småhus.

Bostadspriserna föll abrupt under fjärde kvartalet 2017. Omsättningen har fallit i Stockholmsregionen, till skillnad från större delen av landet. Men under de senaste fem kvartalen har priserna i stort sett varit stabila, och under våren 2019 förefaller prisförväntningarna ha stärkts både hos hushåll och hos marknadsbedömare. Det lägger grunden för att efterfrågan på nyproduktion ska kunna stärkas. Men kortsiktigt räknar vi med ett fortsatt fall i byggstarterna.

Boverkets prognos – byggstarterna fortsätter falla i regionen

I år påbörjas cirka 11 000 bostäder i Storstockholm, inräknat nettotillskott genom ombyggnad. Det är en minskning med 15 procent jämfört med 2018, och nästan en halvering jämfört med 2017.

Nästa år ökar takten något då 11 500 bostäder påbörjas i regionen. Byggtakten under båda åren är mycket långt under de långsiktiga demografiska behoven enligt Tillväxt- och Regionplaneförvaltningen.

Bostadsrätter fortsätter att bromsa in

Vi räknar med en fortsatt kraftig inbromsning av byggandet av bostadsrätter under 2019, till knappt 3 500 bostäder, och en liten minskning för småhus, till cirka 1 400 bostäder.

Det innebär att antalet påbörjade bostadsrätter minskar med 35 procent jämfört med 2018, och med 65 procent jämfört med 2017. Cirka 1 400 bostäder i småhus, påbörjas, vilket är cirka

15 procent färre än 2018 och 45 procent färre än 2017. Byggandet av hyresrätter förväntas öka marginellt i år, till drygt 5 500 bostäder, men det kan inte uteslutas att antalet blir högre än vad prognosen anger. Några projekt skulle kunna omvandlas från bostadsrätter till hyresrätter, och av de hyresrättsprojekt som finns i kommunernas förväntade byggande skulle en ökad andel möjligen kunna påbörjas.

Under 2020 bedömer vi att antalet påbörjade hyresrätter i ökar med 20 - 25 procent, medan bostadsrätter möjligen stabiliseras på en mycket låg nivå. Byggandet av småhus blir oförändrat jämfört med 2019.

Få bostäder i bygglov under första kvartalet

Vid utgången av första kvartalet var tolv månaderstakten för bygglov 15 500 bostäder, vilket skulle kunna motsvara cirka 14 000 påbörjade bostäder i tolv månaderstakt för nybyggnad vid halvårsskiftet 2019. Av dessa var cirka 9 000 i övriga Storstockholm, vilket kan jämföras med byggtakten för nybyggnad på 7 000.

Bland kommuner som har ett stort antal bostäder i bygglov kan förutom Stockholm nämnas Nacka, Täby, Järfälla, Upplands-Bro och Nynäshamn.

Under första kvartalet 2019 lämnades dock bygglov för endast cirka 2 400 bostäder i Storstockholm. Möjligen kan det till del ha varit en rekyll efter toppen på 5 200 bostäder under fjärde kvartalet 2018. Diagrammet nedan visar utvecklingen av påbörjade bostäder i flerbostadshus samt vår beräkning av förväntat byggande med utgångspunkt i byggloven.

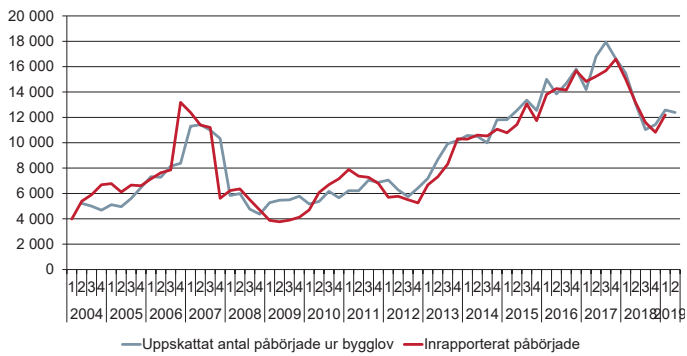
Kraftig överskattning i Boverkets bostadsmarknadsenkät

Kommunernas bedömningar i Boverkets bostadsmarknadsenkät visar med säkerhet en kraftig överskattning av bostadsbyggandet år 2019 och 2020. Det är en kraftig förändring jämfört med några år tidigare, då överskattningen var cirka 25 procent.

Flerbostadshus, Storstockholm

Påbörjade bostäder, inrapporterat samt uppskattat ur bygglov

Rullande tolvmånaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Påbörjade bostäder och bygglov samt förväntat bostadsbyggande

2019 och 2020 enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät.

Nybyggnad. Antal bostäder.⁹

Kommun	Totalt påbörjat 2018K2-2019K1	Varav flerbostadshus	Varav småhus	Bygglov 2018K2-2019K1	Förväntat byggande 2019	Förväntat byggande 2020
Upplands Väsby	331	284	47	490	943	351
Vallentuna	55	6	49	40	272	285
Österåker	537	293	244	492	627	139
Värmdö	127	102	25	133	343	339
Järfälla	711	684	27	805	1 543	3390
Ekerö	105	0	105	116	62	88
Huddinge	474	400	74	318	599	998
Botkyrka	112	5	107	137	320	775
Salem	137	116	21	216	91	120
Häringe	9	0	9	427	968	1482
Tyresö	219	150	69	252	443	1005
Upplands-Bro	249	227	22	660	718	872
Nykvarn	14	0	14	47	55	175
Täby	701	642	59	940	1385	1252
Danderyd	6	0	6	11	100	253
Sollentuna	469	395	74	413	437	438
Stockholm	6 892	6 719	173	5 470	9 550	9 650
Södertälje	558	412	146	313	775	825
Nacka	372	326	46	979	608	1 307
Sundbyberg	274	274	0	511	812	614
Solna	283	226	57	485	279	1833
Lidingö	184	175	9	196	60	60
Vaxholm	7	0	7	8	94	158
Norrtälje	362	275	87	528	399	375
Sigtuna	564	422	142	676	472	475
Nynäshamn	69	0	69	538	260	285
	13 821	12 133	1 688	15 201	22 215	27 544

Källa: SCB och Boverket.

⁹ Notera att data i tabellen avseende påbörjade bostäder och bygglov inte är uppräknade för ev. eftersläpning. Byggstarterna och byggloven kan därmed underskattas för enskilda kommuner, beroende på kvaliteten i kommunens inrapportering till SCB.

Storgöteborg – befolkning och bostadsmarknad

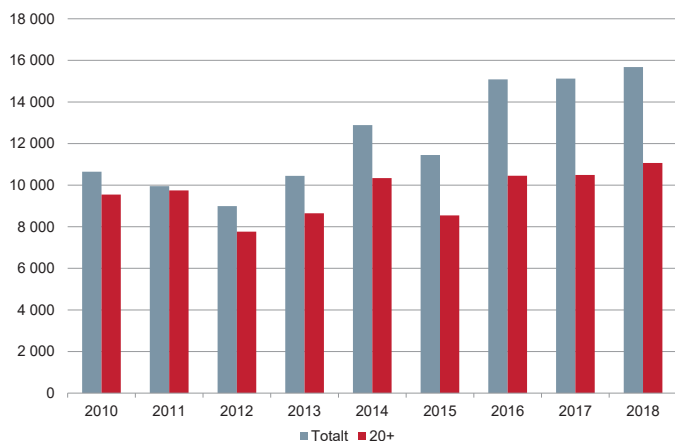
Storgöteborgs befolkningsökning var under 2018 den största sedan millennieskiftet. Bostadspriserna har i stort sett varit oförändrade efter nedgången hösten 2017 och om man får tro mäklarna i regionen blir det ingen prisnedgång på kort sikt.

Hög befolkningstillväxt i Storgöteborg

Storgöteborgs befolkning ökade med knappt 15 700 personer under 2018, vilket är den högsta takten under hela 2000-talet. Storgöteborgs befolkning uppgick vid utgången av 2018 till knappt 1 030 000 personer.

62 procent av befolkningsökningen berodde på nettoinvandring från utlandet och 29 procent utgjordes av födelsenettet. Det inrikes flyttnettot stod för 9 procent av befolkningsökningen. Av befolkningsökningen var drygt 11 000 över 20 år, vilket är den åldergrupp som på kort sikt ökar behovet av nya bostäder.

Befolkningsförändringar 2010 - 2018



Källa: SCB

Under 2018 färdigställdes drygt 6 300 bostäder i regionen, vilket är det klart största antalet under hela 2000-talet. Detta motsvarar 0,40 nya bostäder per ny invånare, vilket är den högsta siffran sedan 2007 men fortfarande inte riktigt i nivå med behovet som brukar beräknas till cirka 0,6-0,7 nya bostäder per invånare. Under den senaste 10-årsperioden har det i genomsnitt färdigställts 0,33 nya bostäder per ny invånare. Detta har i sin tur inneburit att boendetätheten i Storgöteborg ökat med knappa 2 procent under denna period.

Befolkningen ökade i alla kommuner i regionen, men Göteborgs stad hade den största ökningen i absoluta tal. Göteborgs stad ökade sin befolkning med drygt 7 800 personer. Hela 93 procent av befolkningsförändringen berodde på nettoinvandring medan 42 procent utgjordes av födelsenettet. Nettoutflyttning gentemot övriga riket bidrog negativt till tillväxten med 35 procent.

Storgöteborgs befolkningsmässigt näst största kommun är Kungälv. Kungälv hade drygt 83 300 invånare vid utgången av 2018. Under 2018 ökade befolkningen med 1 362 invånare. Av dessa utgjorde nettomigrationen 28 procent.

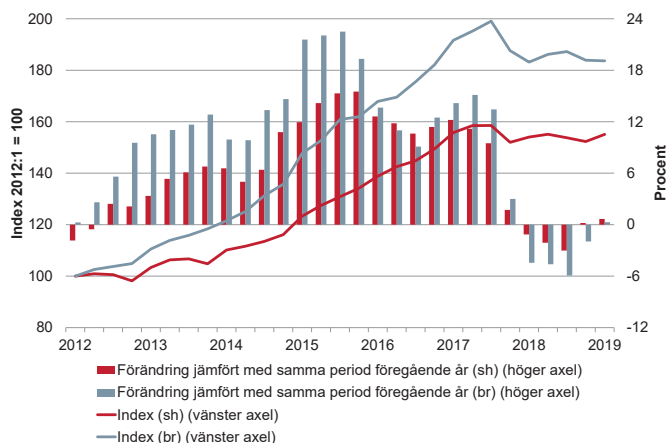
Färre nyanlända

Under 2018 bosatte sig drygt 4 550 nyanlända med uppehållstillstånd i Storgöteborg enligt tillgänglig statistik, vilket var betydligt färre än 2017 då antalet var knappt 5 450. Drygt 2 400 bosatte sig i Göteborgs stad,¹⁰ och av dessa var det knappt 600¹¹ personer som ordnade boende på egen hand. Under 2019 kommer kommunerna i Storgöteborg att anvisas knappt 1 250 nyanlända, ungefär 750 färre än 2018.

Stabila bostadspriser det senaste året

I likhet med övriga Sverige bröts den långa prisuppgången på Göteborgs bostadsmarknad i slutet av 2017. Efter nedgången hösten 2017 har priserna i stort sett varit oförändrade.

Småhuspriser i Göteborgs FA-region och bostadsrättspriser i Storgöteborg



Källa: Valueguard samt egna beräkningar

Bostadsrättspriserna har på årsbasis stigit marginellt medan de jämfört med fjärde kvartalet 2018 har fallit något. På fem års sikt rör det sig fortfarande om betydande uppgångar trots 2017 års nedgång. Jämfört med första kvartalet 2014 var priserna 51 procent högre, motsvarande en genomsnittlig årlig prisuppgång på cirka 8,5 procent. Kvadratmeterpriset för en bostadsrätt i Göteborgs stad var knappt 46 300 kronor.

Småhuspriserna i Göteborgsregionen har stigit något det senaste året. På årsbasis har priserna stigit med knappt 2 procent medan de jämfört med fjärde kvartalet 2018 har stigit med knappt 1 procent. På fem års sikt är det betydande uppgångar trots 2017 års nedgång. Jämfört med första kvartalet 2014 ligger priserna drygt 40 procent högre, en genomsnittlig årlig uppgång med cirka 7 procent. Ett genomsnittligt småhus i Storgöteborg kostade drygt 4,6 miljoner kronor under det första kvartalet.

10 Migrationsverket. Kommuntal 2019 och mottagna 2018 och 2019.

11 Migrationsverket. Kommunmottagna enligt ersättningsförordningen 2018.

Prisutveckling jämfört med:	Småhus i Göteborg FA	Bostadsrätter i Göteborgs stad
Årsskiftet	1,8%	-0,1%
1 år	0,7%	0,3%
5 år	40,8%	51,1%
Genomsnittspris	4 622 000 kr	46 298 kr/kvm

Källa: Valueguard och Mäklarstatistik samt egna beräkningar. Priserna avser första kvartalet 2019.

I SBAB:s senaste Mäklarbarometer¹² är bedömningen att priserna i Göteborgsregionen är oförändrade eller ökar något under andra kvartalet 2019. Hela 95 procent av mäklarna tror på oförändrade eller ökande priser för småhus och 93 procent ser motsvarande utveckling för bostadsrätter.

12 Mäklarbarometern Storgöteborg. Prognos andra kvartalet 2019

Storgöteborg – bostadsbyggande till och med första kvartalet 2019

Antalet påbörjade bostäder har de senaste fyra kvartalen ökat i Göteborgs stad men minskat i övriga Storgöteborg, jämfört med ett år tidigare. Jämfört med 2017 har takten ökat med drygt 40 procent i Göteborgs stad och minskat med 40 procent i övriga regionen.

- Enligt preliminära uppgifter från SCB påbörjades cirka 7 600 bostäder i Storgöteborg under 2018K2-2019K1, inräknat nettotillskott genom ombyggnad. Det var marginellt färre än ett år tidigare.
- Antalet påbörjade bostäder ökade med 800 i Göteborg men minskade med 900 i övriga regionen.
- Påbörjade bostadsrätter ökade med hela 115 procent i Göteborg men minskade med 50 procent i övriga regionen.
- Det påbörjades cirka 100 ägarlägenheter.

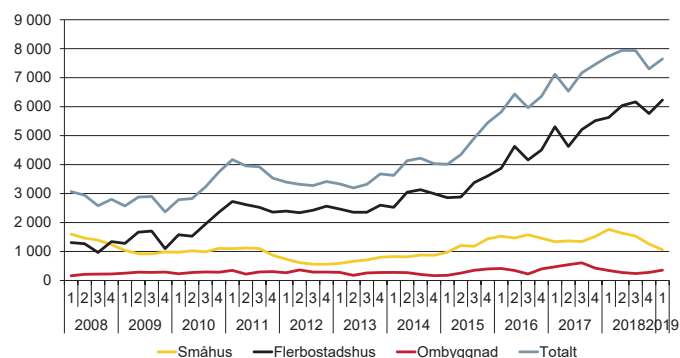
Påbörjade bostäder i Storgöteborg 2018K2-2019K1 prel.	
Flerbostadshus	6 200
Bostadsrätt	3 500
Hyresrätt	2 600
Äganderätt	100
Småhus	1 050
Total nybyggnad	7 300
Nettotillskott genom ombyggnad	300
Totalt påbörjade bostäder	7 600

Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Antalet påbörjade bostäder var i stort sett oförändrat i Storgöteborg under de senaste fyra kvartalen, jämfört med motsvarande period ett år tidigare.

Antalet påbörjade bostäder i flerbostadshus ökade med cirka 10 procent jämfört med ett år tidigare, medan småhus minskade med hela 40 procent. Nettotillskotten genom ombyggnad var i stort sett oförändrade.

Påbörjade bostäder, Storgöteborg Rullande tolvmånaderstal

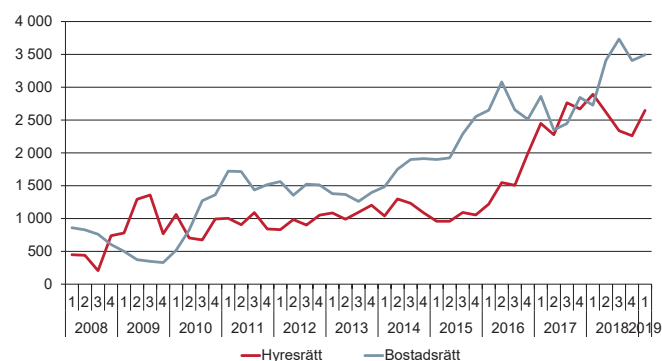


Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Utvecklingen för bostadsrätter i Storgöteborg är motsatt jämfört med övriga landet. Det påbörjades cirka 3 500 bostadsrätter i regionen under den senaste tolv månadersperioden, vilket var en

ökning med drygt 25 procent jämfört med ett år tidigare. Ökningen skedde i Göteborgs stad. Cirka 2 600 hyresrätter påbörjades under perioden, vilket var knappt 10 procent färre än ett år tidigare. Hyresrättsbyggandet hade dessförinnan ökat markant och låg på en hög nivå under 2016 och 2017. Det påbörjades även nästan 100 ägarlägenheter i Göteborgs stad.

Påbörjade bostäder, Storgöteborg flerbostadshus, nybyggnad Rullande tolvmånaderstal

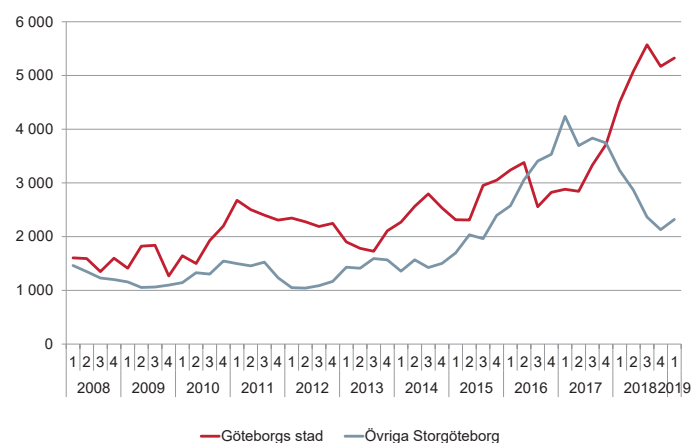


Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Stor ökning i Göteborg balanserar minskning i övriga regionen

I Göteborgs stad påbörjades cirka 5 300 bostäder, vilket var 18 procent fler än året före. I övriga regionen minskade byggstarterna totalt sett med närmare 30 procent, till 2 300 bostäder. Det är främst i Mölndal som vi ser en kraftig minskning.

Antal påbörjade bostäder i Göteborgs stad och övriga Storgöteborg Rullande tolvmånaderstal

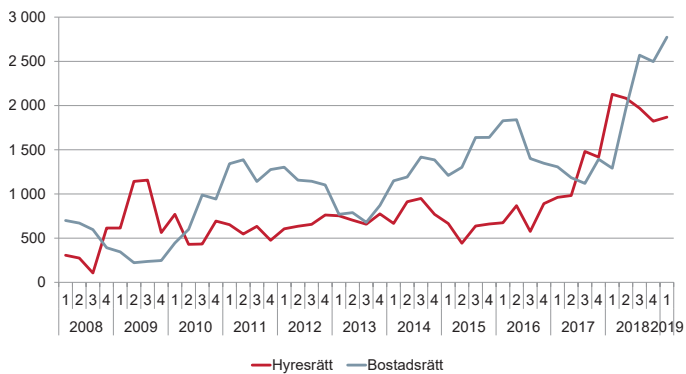


Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Bostadsrätter ökade kraftigt i Göteborg

I Göteborgs stad påbörjades cirka 2 800 bostadsrätter och knappt 1 900 hyresrätter i flerbostadshus under de senaste fyra kvartalen till och med första kvartalet 2019. Antalet inrapporterade påbörjade bostadsrätter ökade med hela 115 procent jämfört med ett år tidigare, medan antalet hyresrätter minskade med 12 procent. Det påbörjades även knappt 100 ägarlägenheter.

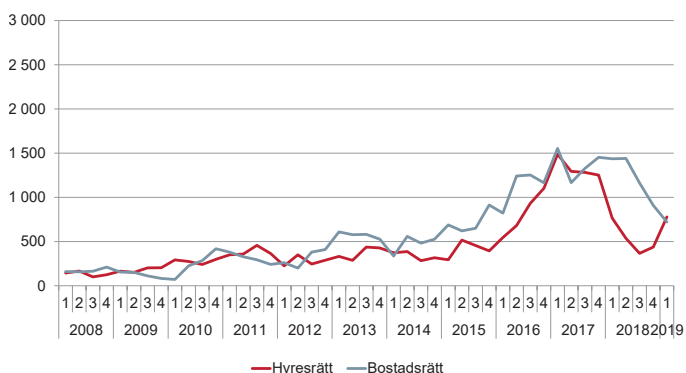
Påbörjade bostäder i flerbostadshus, Göteborg Rullande tolvmånaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

I övriga Storgöteborg påbörjades cirka 700 bostadsrätter och 800 hyresrätter i flerbostadshus under de senaste fyra kvartalen till och med första kvartalet 2019. Jämfört med ett år tidigare minskade bostadsrätter med cirka 50 procent medan hyresrätter var ungefär oförändrade. Bostadsrätter hade en topp i tolvmånaderstakt från början av 2016 till mitten av 2018, medan hyresrätter hade en topp under 2017.

Påbörjade bostäder i flerbostadshus, övriga Storgöteborg Rullande tolvmånaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Storgöteborg – prognos för bostadsbyggandet 2019 och 2020

Storgöteborg bedöms i nuläget ha en förhållandevis stabil byggkonjunktur. Göteborgs stad går starkt och hade rekordmånga bostäder i produktion vid årsskiftet. Efterfrågan på nyproducerade bostäder tycks vara fortsatt god, vilket bland annat kan bero på att staden hade en senare uppväxling i byggcykeln i jämförelse med de kommuner där bostadsbyggandet backar mest. I Göteborg är osäkerheten kopplad till hur det ökade utbudet påverkar marknaden framöver och om den höga byggtakten kan hållas uppe när konjunkturen mattas av. Utvecklingen i övriga regionen är mer svårbedömd. Boverkets bostadsmarknadsenkät visar att det finns en projektpotential och att bostadsbyggandet kan komma att öka i år och nästa år. Under 2018 infriades emellertid inte kommunernas förväntningar och det återstår att se om projekten realiserar i förväntad omfattning framöver.

- Boverkets bedömning är att drygt 7 000 bostäder påbörjas i nyproduktion och att ytterligare 300 bostäder tillkommer via ombyggnation under 2019. Bostadsbyggandet ligger därmed kvar på samma nivå som 2018.
- 2020 bedömer Boverket att bostadsbyggandet kan minska något, till cirka 6 500 påbörjade bostäder, 6 800 medräknat ombyggnad.
- Hyresrättsbyggandet förväntas öka i år, medan såväl bostadsrättsbyggandet som småhusbyggandet förväntas minska.

Ambitionsnivån fortsatt hög i regionen

Det byggs i Storgöteborgs samtliga kommuner och i årets bostadsmarknadsenkät förväntar sig åtta av regionens tretton kommuner¹³ ett ökat bostadsbyggande de närmaste två åren. Totalt sett förväntar sig kommunerna att cirka 8 500 bostäder respektive 8 700 bostäder påbörjas i nyproduktion de båda åren. Det är en fortsatt hög ambitionsnivå med tanke på att det har påbörjats cirka 7 000 bostäder per år de senaste två åren. Göteborgs stad är en viktig motor i regionen och står för drygt 60 procent av det förväntade bostadsbyggandet.

Påbörjade bostäder och bygglov samt förväntat bostadsbyggande 2019 och 2020. Nybyggnad. Antal bostäder.¹⁴

Kommun	Totalt påbörjat 2018K2-2019K1	Varav flerbostadshus	Varav småhus	Bygglov 2018K2-2019K1	Förväntat byggande 2019	Förväntat byggande 2020
Kungsbacka	600	237	154	465	606	600
Härryda	110	75	50	54	325	740
Partille	37	282	25	38	115	152
Öckerö	7	0	10	5	20	150
Stenungsund	163	158	84	286	171	148
Tjörn	21	0	30	81	88	96
Ale	142	24	49	197	393	180
Lerum	170	128	106	241	135	135
Lilla Edet	36	30	15	62	34	82
Göteborg	5047	4 408	519	7 157	5 474	5 072
Mölndal*	172	130	37	309	542	692
Kungälv	578	266	141	343	607	680
Alingsås ¹⁵	110	121	33	204	0	0
Totalt	7 193	6 164	1 029	9 442	8 510	8 727

Källa: SCB och Boverkets bostadsmarknadsenkät

13 Bortsett från SCB:s statistik saknas det dock helt underlag från Alingsås kommun.

14 Notera att data i tabellen avseende påbörjade bostäder och bygglov inte är uppräknade för ev. eftersläpning. Byggstarterna och byggloven kan därmed underskattas för enskilda kommuner, beroende på kvaliteten i kommunens inrapportering till SCB.

15 Alingsås har inte lämnat svar i Boverkets bostadsmarknadsenkät 2019.

Relativt stor andel bostadsrätter i regionen

Enligt kommunerna i Storgöteborg kommer 1 000 respektive 750 bostäder i småhus påbörjas respektive år och resten av bostäderna tillkommer i flerbostadshus. Sedan hösten 2018 ligger Storgöteborg i topp bland storstadsregionerna sett till bostadsrätternas andel av bostadsbyggandet. Kommunerna väntar sig också ett betydande bostadsrättsbyggande, med tonvikt på år 2020. I närtid är det främst hyresrättsbyggandet som förväntas öka.

Infrastrukturen största hindret för bostadsbyggandet

Åtta av regionens tretton kommuner anger att svag infrastruktur/osäkerhet kring framtida infrastruktursatsningar är ett av de tre främsta hindren för ett ökat bostadsbyggande i kommunen. Nästan lika många ser brist på detaljplan på attraktiv mark som ett betydande hinder. Ingen kommun anger att det inte finns några begränsande faktorer för bostadsbyggandet i kommunen.

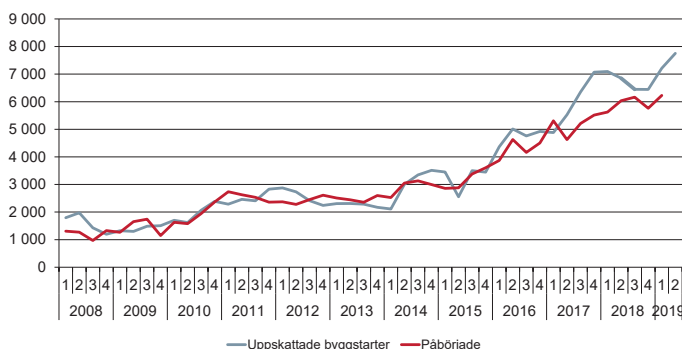
Byggloven indikerar ett ökat byggande

Byggloven fortsätter att ligga på en hög nivå. Den uppräknade takten i bygglov till och med mars var cirka 9 400 bostäder. Inrapporterade bygglov leder dock inte alltid till byggstarter. I diagrammet nedan, som visar uppskattat påbörjande av flerbostadshus utifrån byggloven samt det faktiska utfallet, har vi justerat med det historiska genomsnittet på cirka 7 procent färre påbörjade bostäder än vad som redovisas i bygglov. För flerbostadshus indikerar det 7 900 byggstartade bostäder i tolv månaderstakt vid halvårsskiftet. Första kvartalet 2019 låg tolv månaderstakten på 6 200.

Under de senaste två åren har utfallet i form av byggstarter endast varit cirka 75 procent, vilket är betydligt under det historiska genomsnittet på cirka 93 procent. Uppenbarligen finns ett betydande antal bostäder i bygglov som inte har kommit till byggstart de senaste två åren. Detta kommer sannolikt att påverka bostadsbyggandet under prognosperioden, och eftersom det är svårt att veta om och när de här bostäderna kommer att påbörjas innebär det en betydande osäkerhet.

Flerbostadshus, Storgöteborg

Påbörjade bostäder, uppskattade ur bygglov samt inrapporterade Rullande tolv månaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Rekordstort bostadsbyggande i Göteborgs stad

Under 2018 påbörjades cirka 5 200 bostäder i Göteborgs stad och vid årsskiftet 2018-2019 var 7 000 bostäder i pågående produktion. Så hög har byggtakten inte varit sedan miljonprogrammets dagar. Förväntningarna är fortsatt höga och i årets bostadsmarknadsenkät bedömer kommunen att cirka 5 500 respektive 5 000 bostäder kommer att påbörjas under 2019 respektive 2020. Bland osäkerhetsfaktorerna nämns efterfrågan på nybyggda bostäder, konjunkturavmattning, finansiering och tillgång till kompetens. Drygt 30 procent av de förväntade byggstarterna är bostäder som upplåts med bostadsrätt.

Första kvartalet 2019 var starkt i Göteborgs stad, med över 1 700 påbörjade bostäder enligt preliminära uppgifter från SCB. Inflödet i nya bygglov visar på en potentiellt hög byggtakt även framöver – till och med första kvartalet 2019 låg den inrapporterade tolv månaderstakten för bygglov nära 7 200 bostäder.

Potential även i övriga regionen

Kommunerna i övriga regionen förväntar sig i enkäten att drygt 3 000 respektive 3 600 bostäder påbörjas under 2019 och 2020. Det skulle innebära en ungefärlig ökning med 40 respektive 70 procent jämfört med det faktiska påbörjandet 2018. Det antalsmässigt största bostadsbyggandet förväntas i de befolkningsmässigt största kommunerna Kungsbacka, Mölndal och Kungälv. Sett till befolkningen är det i Kungälv som det ska byggas mest.

I förhållande till förväntningarna i förra årets enkät påbörjades endast hälften av de förväntade bostäderna under förra året och endast var tredje förväntad hyresrätt. Enligt de kommuner som Boverket har varit i kontakt med förklaras det svaga utfallet inte med någon påtaglig avmattning i marknaden. Istället uppges främst tekniska orsaker till att projekt har försenats eller senarelagts. Även osäkerhet kopplat till det statliga investeringsstödet kan ha påverkat byggandet i delar av regionen. Samtidigt är den osäkerhet som är förknippad med bostadsrätter en nedåtrisk för de cirka 2 600 bostadsrätter som totalt sett förväntas byggas under perioden. Bostadsrättsprojekt finns i alla kommuner utom en, med tyngd på byggstart år 2020.

Under tolv månadersperioden till och med första kvartalet 2019 inrapporterades drygt 2 150 bostäder som påbörjade till SCB. Tolv månaderstakten för bygglov låg under samma period nära 2 300 bostäder.

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 draglokal. I Göteborgs stad tog byggandet fart senare än på andra håll i landet och just nu finns också medvind i form av stora satsningar på bostadsbyggande och infrastruktur. Efterfrågan på nyproducerade bostäder bedöms vara god, även om vissa signaler om en försvagad marknad för nya bostadsrätter finns och det finns skäl att tro att bostadsproduktionen, i takt med att utbudet ökar, kommer att påverkas.

Boverket bedömer att bostadsbyggandet förblir relativt oförändrat i år och att det totalt sett påbörjas cirka 7 300 bostäder under året. Mot bakgrund av återkommande överskattningar av bostadsbyggandet i Boverkets bostadsmarknadsenkät och ett osäkert marknadsläge för främst nya bostadsrätter hamnar vår prognos under kommunernas bedömningar. Boverket ser en risk att byggandet minskar nästa år, ner mot cirka 6 800 påbörjade bostäder.

Stormalmö – befolkning och bostadsmarknad

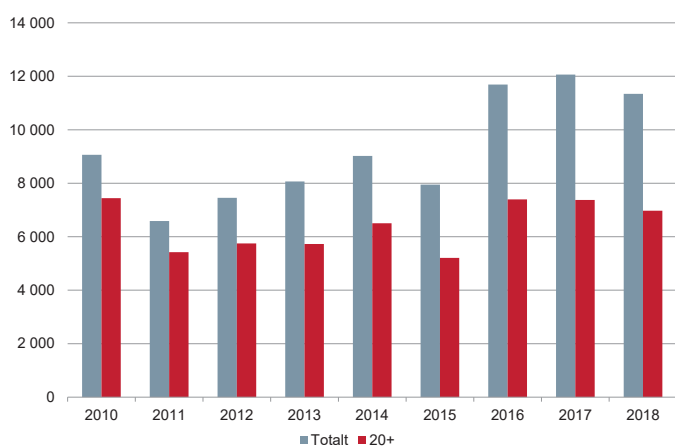
Stormalmöns befolkning fortsatte att öka under 2018. Knappt tio procent av ökningen är hänförlig till nettoinflyttning från övriga landet.

Fortsatt hög befolkningstillväxt

Stormalmöns befolkning ökade med drygt 11 300 personer under 2018 och uppgick därmed till cirka 730 000 personer vid årets slut. Ökningen var något lägre än föregående år, men tydligt över den genomsnittliga ökningen de senaste tio åren.

61 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 29 procent av folkökningen. Av befolkningsökningen var knappt 7 000 över 20 år, vilket är den åldergrupp som på kort sikt ökar behovet av nya bostäder.

Befolkningsförändringar 2010 - 2018



Källa: SCB

Under 2018 färdigställdes drygt 4 800 bostäder i regionen, vilket var en liten ökning jämfört med 2017 och det största antalet under hela 2000-talet. Detta motsvarar 0,43 nya bostäder per ny invånare, vilket var den högsta siffran sedan 2007 men fortfarande inte riktigt i nivå med behovet som brukar beräknas till cirka 0,6-0,7 nya bostäder per invånare. Under den senaste 10-årsperioden har det i genomsnitt färdigställts 0,31 nya bostäder per ny invånare. Detta har i sin tur inneburit att bodendetätheten i Stormalmö ökat med knappa 2 procent under denna period.

Malmö stad ökade med knappt 5 700 invånare 2018, vilket var mer än föregående år och i nivå med den genomsnittliga ökningen de senaste tio åren. Malmöns befolkningsökning drevs av ett högt barnafödande och framförallt av en hög inflyttning från utlandet. Flyttnettot mot resten av Sverige var negativt.

Näst största kommun i Stormalmö är Lund som ökade med närmare 1 700 invånare 2018. Folkökningen var inte lika stor som under rekordåret 2017, då kommunen växte med 2 700 nya

invånare, men i nivå med den genomsnittliga ökningen de senaste tio åren. Befolkningsökningen drevs framförallt av inflyttning från utlandet.

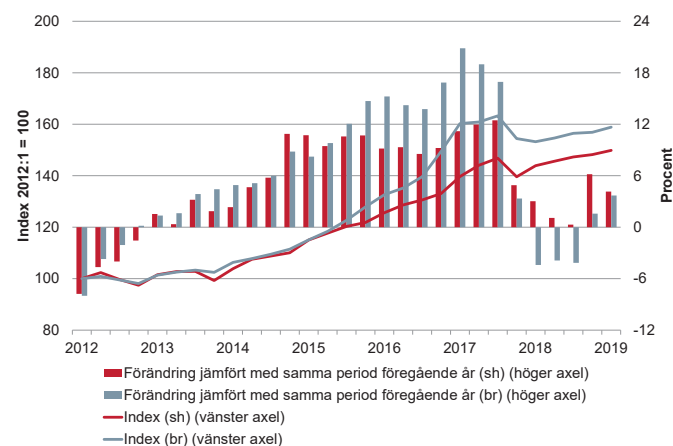
Färre nyanlända

Under 2018 bosatte sig drygt 3 450 nyanlända med uppehållstillstånd i Stormalmö enligt tillgänglig statistik, vilket var betydligt färre än 2017 då antalet var nästan 5 000. Knappt 1 500 bosatte sig i Malmö stad¹⁶, och av dessa var det knappt 500¹⁷ personer som ordnade boende på egen hand. Under 2019 kommer kommunerna i Stormalmö att anvisas drygt 1 250 nyanlända, vilket är närmare 45 procent färre än 2018.

Stigande bostadspriser det senaste året

I likhet med övriga Sverige bröts den långa prisuppgången på Malmöns bostadsmarknad i slutet av 2017. Efter nedgången hösten 2017 har priserna stigit långsamt.

Småhuspriser i Malmöns FA-region och bostadsrättspriser i Stormalmö



Källa: Valueguard samt egna beräkningar

Bostadsrättspriserna i Malmö stad har på årsbasis stigit med knappt 4 procent medan de jämfört med fjärde kvartalet 2018 stigit knappt 2 procent, enligt Valueguards HOX index. På fem års sikt rör det sig fortfarande om betydande uppgångar trots 2017 års nedgång. Jämfört med första kvartalet 2014 ligger priserna knappt 50 procent högre, motsvarande en genomsnittlig årlig prisuppgång på cirka 8,4 procent. Kvadratmeterpriset för en bostadsrätt i Malmö stad ligger enligt Mäklarstatistik på knappt 28 500 kronor vilket är betydligt lägre än de andra storstadsregionerna.

¹⁶ Migrationsverket. Kommuntal 2019 och mottagna 2018 och 2019.

¹⁷ Migrationsverket. Kommunmottagna enligt ersättningsförordningen 2017.

Småhuspriserna i Malmöregionen har liksom bostadsrättspriserna stigit det senaste året. På årsbasis har priserna gått upp med drygt 4 procent medan de jämfört med fjärde kvartalet 2018 har stigit med drygt 1 procent. Småhuspriserna ligger därmed på nivåer som överstiger de som rådde innan nedgången 2017. På fem års sikt, jämfört med första kvartalet 2014, ligger priserna drygt 44 procent högre, en genomsnittlig årlig uppgång med cirka 7,6 procent. Ett genomsnittligt småhus i Stormalmö kostade knappt 4,1 miljoner kronor under det första kvartalet.

Prisutveckling jämfört med:	Småhus i Malmös arbetsmarknadsområde	Bostadsrätter i Malmö stad
Årsskiftet	3%	2%
1 år	0%	-4%
5 år	43%	51%
Genomsnittspris	3 574 100 kr	28 200 kr

Källa: Valueguard och Mäklarstatistik samt egna beräkningar.
Priserna avser första kvartalet 2019.

I SBAB:s senaste Mäklarbarometer är bedömningen att priserna i Malmöregionen är oförändrade eller ökar något under andra kvartalet 2019. Samtliga tillfrågade mäklare tror på oförändrade eller ökande priser för småhus och hela 97 procent ser motsvarande utveckling för bostadsrätter.

Stormalmö – bostadsbyggande till och med första kvartalet 2019

Under tolv månadersperioden till och med mars påbörjades cirka 6 100 bostäder i tolv månaderstakt i Stormalmö. Byggstarterna för bostadsrätter har minskat kraftigt i Malmö stad under de senaste fyra kvartalen.

- Det påbörjades preliminärt 6 100 bostäder i Stormalmö under de senaste fyra kvartalen till och med första kvartalet 2019. Det var drygt 10 procent färre än 2018, då cirka 7 000 bostäder påbörjades.
- Antalet inrapporterade påbörjade hyresrätter i flerbostadshus var 30 procent fler än ett år tidigare, medan antalet bostadsrätter minskade med nära 45 procent.
- Nettotillskotten genom ombyggnad halverades.
- Men enligt Malmö stad saknas ett betydande antal påbörjade bostäder i SCB:s statistik för första kvartalet.

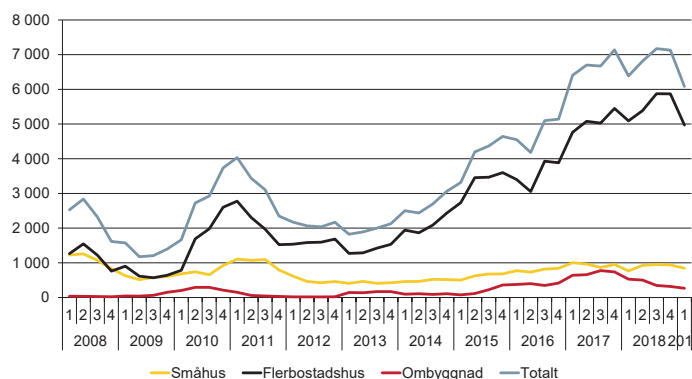
Påbörjade bostäder i Stormalmö 2018K2-2019K1 prel. ¹⁸	
Flerbostadshus	5 000
Bostadsrätt	1 250
Hyresrätt	3 750
Äganderätt	0
Småhus	850
Total nybyggnad	5 850
Nettotillskott genom ombyggnad	250
Totalt påbörjade bostäder	6 100

Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Småhusbyggandet ökade

Det påbörjades preliminärt 5 000 bostäder i flerbostadshus under tolv månadersperioden till och med mars 2019, visar statistik från SCB. Det var ungefär lika många som ett år tidigare. Småhusbyggandet ökade preliminärt med cirka 10 procent, till cirka 850 bostäder. Nettotillskotten genom ombyggnader uppgick till knappt 250 bostäder, vilket var en halvering jämfört med ett år tidigare.

Påbörjade bostäder, Stormalmö Rullande tolv månaderstal



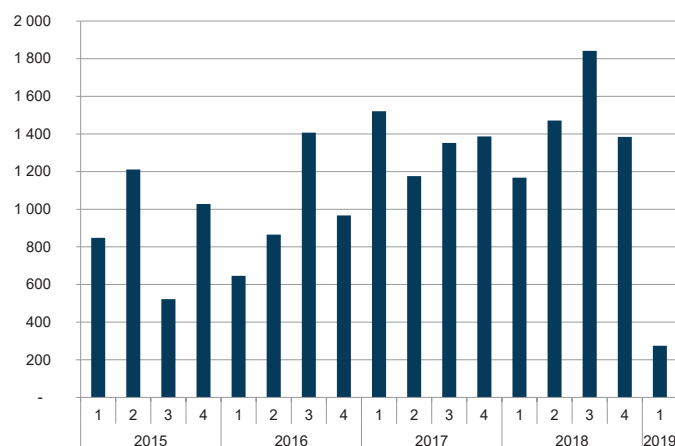
Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Första kvartalet kan vara underskattat

Den faktiska utvecklingen av byggstarterna under första kvartalet kan vara underskattad i SCB:s statistik. Enligt SCB:s statistik

påbörjades inga bostäder i flerbostadshus under första kvartalet. Malmö stad anger till Boverket att 1 365 bostäder byggstartades i flerbostadshus under perioden.

Påbörjade bostäder i flerbostadshus per kvartal i Stormalmö¹⁹



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Hög andel hyresrätter i bostadsproduktionen¹⁹

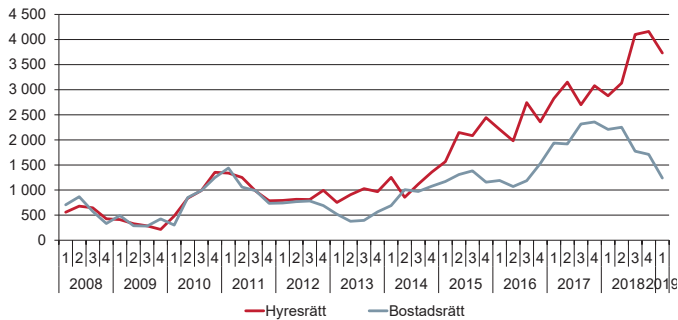
Hyresrätter i flerbostadshus utgjorde cirka 60 procent av alla påbörjade bostäder i Stormalmö som redovisats i SCB:s statistik under de senaste fyra kvartalen till och med första kvartalet 2019.

Preliminärt påbörjades cirka 3 700 hyresrätter och 1 200 bostadsrätter i nybyggnad av flerbostadshus under perioden. Antalet hyresrätter ökade med cirka 30 procent medan antalet bostadsrätter minskade med cirka 45 procent jämfört med ett år tidigare. Som framgår av diagrammet ökade antalet inrapporterade byggstartar för hyresrätter kraftigt under tredje kvartalet till följd av att ett flertal större projekt byggstartades i Malmö stad.

¹⁸ Utfallet är något osäkert, beroende på att eftersläpningen i inrapporteringen till SCB varierar mellan åren i Stormalmö.

¹⁹ Enligt Malmö stad påbörjades cirka 1 365 fler bostäder i flerbostadshus under första kvartalet medan SCB inte redovisar några påbörjade bostäder.

Påbörjade bostäder, Stormalmö flerbostadshus, nybyggnad Rullande tolvmånaderstal

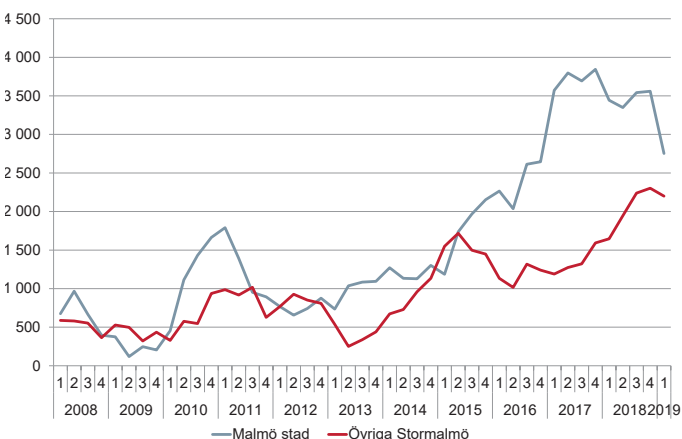


Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Påbörjade flerbostadshus minskade i Malmö

Tolv månaderstakten för påbörjade bostäder i flerbostadshus i Malmö stad föll under första kvartalet till preliminärt drygt 2 700 bostäder, efter att ha nått en topp på 3 800 under 2017 och 3 600 under 2018. Som framgick ovan är fallet betydligt mindre, om SCB:s statistik justeras för det faktiska påbörjandet i Malmö stad. I Lund påbörjades 1 300 bostäder i flerbostadshus under samma period, vilket var något lägre än toppen under andra och tredje kvartalet 2018 då cirka 1 500 bostäder påbörjades. I övriga Stormalmö påbörjades drygt 850 bostäder i flerbostadshus.

Påbörjade bostäder i flerbostadshus, Stormalmö Rullande tolvmånaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

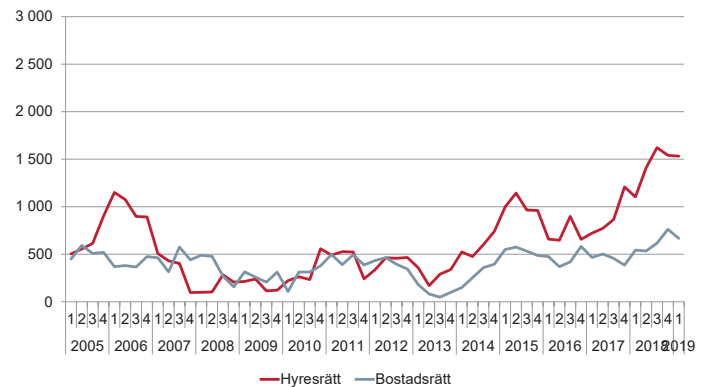
Inbromsning för bostadsrätter i Malmö och Lund

I Malmö påbörjades 2 200 hyresrätter och 550 bostadsrätter i flerbostadshus under perioden enligt SCB. Byggstarterna för bostadsrätter har enligt SCB:s statistik fallit med 67 procent jämfört med motsvarande period ett år tidigare enligt SCB.

Statistik från Malmö stad tyder på att det kan ha påbörjats nära 3 000 hyresrätter och drygt 1 000 bostadsrätter under perioden. Om det stämmer kan fallet för bostadsrätter ha varit 30 procent.

I övriga Stormalmö ökade antalet påbörjade hyresrätter i flerbostadshus med cirka 40 procent och antalet bostadsrätter med cirka 25 procent. Det påbörjades drygt 1 500 hyresrätter och cirka 700 bostadsrätter. Av dessa var drygt 1 000 hyresrätter och 300 bostadsrätter i Lund, där byggandet av hyresrätter ökade. I övriga kommuner påbörjades 500 hyresrätter och 375 bostadsrätter i flerbostadshus.²⁰

Övriga Stormalmö, påbörjade bostäder, nybyggnad flerbostadshus Glidande tolvmånaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

²⁰ På kommunnivå är inte talen uppjusterade för eftersläpningar i inrapporteringen, vilket gör att de summerar till mindre än totalen.

Stormalmö – prognos för bostadsbyggandet 2019 och 2020

2018 överträffade bostadsbyggandet återigen förväntningarna i Stormalmö, vilket till stora delar förklaras av utvecklingen i Malmö och Lund. Under fjolåret slog bostadsbyggandet rekord i Lund, medan det påbörjades betydligt fler bostäder än förväntat i Malmö stad, efter rekordåret 2017. Även de omkringliggande kommunerna känner av den goda byggkonjunkturen och det byggs fler och nya typer av bostäder i kommuner där det inte har byggts särskilt mycket på länge. Nu ser dock bostadsbyggandet ut att mattas av i regionen. Malmö stad bedömer att antalet påbörjade bostäder minskar till 3 500 i år och 2 900 nästa år, medan Lund parkerar på en nivå runt det politiska målet om 1 200 nya bostäder per år.

- Boverkets bedömning är att cirka 6 300 bostäder påbörjas i nyproduktion i regionen under 2019 och att bostadsbyggandet därefter bromsar in nästa år. Därutöver påbörjas cirka 200 bostäder genom ombyggnad per år.
- Samtliga upplåtelseformer backar, men hyresrättbyggandet kommer fortsatt att motsvara cirka 60 procent av det totala bostadsbyggandet.

Malmö och Lund bromsar in men övriga regionen har mer att ge

Samtliga kommuner i Stormalmö anger i Boverkets bostadsmarknadsenkät att det kommer att byggas bostäder under 2019 och 2020. Totalt förväntar sig kommunerna att drygt 7 400 bostäder kommer att påbörjas under 2019 och att 6 400 påbörjas år 2020. Det rör sig således om ett högt och relativt stabilt bostadsbyggande, som enligt kommunernas förväntningar toppar i år. Nio av

tolv kommuner bedömer att bostadsbyggandet i kommunen kommer att öka i jämförelse med det faktiska påbörjandet 2018. Såväl Malmö som Lund skruvar dock ner sina förväntningar i förhållande till år 2018. Malmö och Lund står för en stor andel av bostadsbyggandet i regionen; uppskattningsvis 75 procent av det totala antalet påbörjade bostäder under de senaste fyra kvartalen.

Hyresrätterna dominerar

Enligt kommunerna i Stormalmö kommer 900 respektive 650 bostäder i småhus påbörjas respektive år och resten av bostäderna tillkommer i flerbostadshus. Hyresrätten är den dominerande upplåtelseformen i det förväntade byggandet. En av flera förklaringar till att hyresrättsbyggandet har tagit marknadsandelar kan vara att det statliga investeringsstödet har blivit betydelsefullt i regionen.²² Det är samtidigt osäkert hur stoppet för beviljade investeringsstöd i slutet av 2018 påverkar produktionen under 2019 och 2020.

Påbörjade bostäder och bygglov 2018K2-2019K1 samt förväntat bostadsbyggande 2019 och 2020 enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät. Nybyggnad. Antal bostäder.²¹

Kommun	Totalt påbörjat 2018K2-2019K1	Varav flerbostadshus	Varav småhus	Bygglov 2018K2-2019K1	Förväntat byggande 2019	Förväntat byggande 2020
Staffanstorps	267	120	147	291	494	302
Burlöv	386	355	31	102	247	132
Vellinge*	39	16	23	39	464	188
Kävlinge	210	145	65	297	371	456
Lomma	93	37	56	79	101	88
Svedala	0	0	0	0	319	154
Skurup	71	51	20	183	201	163
Höör	21	0	21	29	78	179
Malmö	2 880	2 718	162	4 594	3 500	2 900
Lund*	1 448	1 313	135	1 285	1 184	1 225
Eslöv	76	25	51	194	275	350
Trelleborg*	235	115	120	249	229	282
Totalt	5 726	4 895	831	7 342	7 463	6 419

Källa: SCB och Boverket

21 Notera att data i tabellen avseende påbörjade bostäder och bygglov inte är uppräknade för ev. eftersläpning. Byggstarterna och byggloven kan därmed underskattas för enskilda kommuner, beroende på kvaliteten i kommunens inrapportering till SCB.

22 Evidens Modell för bostadsefterfrågan i Skåne. Region Skåne och Sveriges byggindustrier Region Syd.

Produktionskostnaderna största hindret

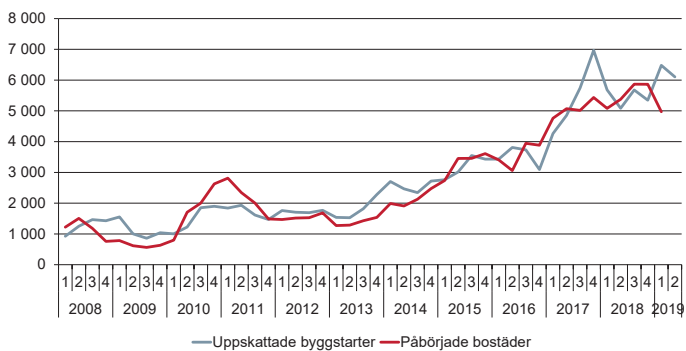
Åtta av tolv kommuner anger att höga produktionskostnader är ett av de tre främsta hindren för ett ökat bostadsbyggande i kommunen. Det näst vanligaste hindret anges vara hårda lånevillkor för privatpersoner. Två kommuner, Malmö och Lomma, anger att det inte finns några begränsande faktorer för bostadsbyggandet i kommunen.

Byggloven indikerar ett minskat bostadsbyggande

Inflödet av nya bygglov var fortsatt högt under andra och tredje kvartalet 2018, men under de två senaste kvartalen har takten mattats av betydligt. Tolvmånaderstakten i byggloven indikerar nu ett påbörjande på i storleksordningen 7 300 bostäder vid halvårsskiftet. Hittills i år har byggtakten minskat mer än vad byggloven indikerar. Första kvartalet 2019 låg tolvmånaderstakten i de inrapporterade byggstarterna på knappt 6 000 påbörjade bostäder. Troligen underskattar statistiken det faktiska utfallet eftersom Malmö stad inte har några inrapporterade byggstartar under första kvartalet, men det är också troligt att stoppet för beviljande av investeringsstöd är en del av förklaringen då en del regionala projekt uppges ligga på is i väntan på nya beslut. Om man antar att stöd kommer att beviljas framöver kommer antalet byggstartade hyresrätter troligen att stiga under perioden.

Flerbostadshus, Stormalmö

Påbörjade bostäder, uppskattade ur bygglov samt inrapporterade Rullande tolvmånaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Naturlig inbromsning i Malmö

Under 2018 färdigställdes knappt 3 000 bostäder i Malmö och 3 700 bostäder påbörjades enligt preliminära uppgifter från SCB. År 2018 beviljades även bygglov för 4 800 bostäder, vilket är en historiskt stark siffra. Tolvmånaderstakten t o m första kvartalet 2019 visar på en viss inbromsning i byggloven. I Boverkets bostadsmarknadsenkät räknar Malmö stad med 3 500 påbörjade bostäder 2019 och 2 900 år 2020. Det är nästa år en tydlig inbromsning, jämfört med toppåret 2017 och fjolårets starka utfall, men fortsatt högt i ett historiskt perspektiv.

Kommunen beskriver en viss osäkerhet kopplat till bostadsrättsprojekt vid införandet av det skärpta amorteringskravet våren 2018, men att marknaden efter en kortare tids avvaktan återhämtade sig. Enligt bostadsmarknadsenkäten sjunker dock andelen bostadsrätter i projekten ytterligare under perioden.

Fortsatt högt bostadsbyggande i Lund

Under 2018 färdigställdes 750 bostäder och cirka 1 500 nya bostäder påbörjades enligt SCB:s preliminära statistik. Det senare är en rekordnotering och en ökning med 50 procent jämfört med föregående år. Åren 2019 och 2020 förväntas bostadsbyggandet ligga fortsatt högt; cirka 1 200 bostäder kommer att byggstartas

årligen enligt kommunens förväntningar i Boverkets bostadsmarknadsenkät. Andelen bostadsrätter är förhållandevis stor, vilket kan vara en nedåtrisk med dagens marknad.

Första kvartalet 2019 låg tolvmånaderstakten i inrapporterade byggstartar på cirka 1 450 påbörjade bostäder. Inflödet i byggloven låg fortsatt högt, strax under 1 300 i tolvmånaderstakt.

De mindre kommunerna tror på ökat bostadsbyggande

Enligt preliminära uppgifter från SCB påbörjades under 2018 cirka 1 350 bostäder i de mindre kommunerna utanför Malmö och Lund, vilket var drygt 60 procent av de förväntade byggstarterna i Boverkets bostadsmarknadsenkät.²³ I Burlöv och Staffanstorp byggstartades fler bostäder än vad som förväntades i enkäten. I övriga kommuner låg snittet på 35 procent.

För 2019 förväntar sig kommunerna ett ökat bostadsbyggande med totalt 2 800 påbörjade bostäder. 2020 bedömer kommunerna att bostadsbyggandet minskar något, till 2 300 påbörjade bostäder.

Första kvartalet 2019 låg tolvmånaderstakten i inrapporterade byggstartar på cirka 1 400 påbörjade bostäder. Tolvmånaderstakten i byggloven låg samma period strax under 1 500, vilket visar på en viss inbromsning i inflödet av nya bygglov.

Boverkets prognos – bostadsbyggandet mattas av

”Det tuffar på”. Så beskrivs den regionala byggkonjunkturen av många när det kommer till Stormalmö. I Malmö stad har bostadsbyggandet varit högt under ett par års tid och när nu inbromsningen, som än så länge främst speglas i kommunens förväntningar i bostadsmarknadsenkäten, kommer rör det sig snarare om en naturlig inbromsning efter en tid av ovanligt hög aktivitet än en situation likt den som beskrivits i t ex Stockholm. I Malmö har nyproduktionen också haft en annan profil, med en lägre andel bostadsrätter.

I Lund tog bostadsbyggandet fart något senare och efter år med stark inflyttning och viss draghjälp från de två forskningsanläggningarna MAX IV och ESS bedömer kommunen nu att bostadsbyggandet blir högt och jämnt under resten av prognosperioden. I övriga regionen har man också känt av ett stigande efterfrågetryck och ett ökat intresse från byggherrarnas sida och det finns en projektpotential i de mindre kommunerna. Detta återspeglas dock inte i statistiken där det faktiska påbörjandet hittills har varit svagt i förhållande till förväntningarna på många håll. Det finns dock inga tydliga signaler på att det skulle bero på ett förändrat marknadsläge.

Boverket bedömer att bostadsbyggandet kommer att bromsa in under perioden och att det främst beror på en lägre byggtakt i Malmö stad. Mot bakgrund av återkommande överskattningar av bostadsbyggandet i Boverkets bostadsmarknadsenkät och ett osäkert marknadsläge för främst nya bostadsrätter hamnar vår prognos under kommunernas bedömningar. Boverket bedömer att drygt 6 500 bostäder, inklusive nettotillskott genom ombyggnad, kommer att påbörjas i regionen under innevarande år. Nästa år faller byggandet tillbaka något, till drygt 5 500 påbörjade bostäder.

²³ Tidigare har vissa kommuner uppgett att inrapporteringen till SCB inte har varit överensstämmande med inrapporteringen till SCB.

Sammandrag av indikatorerna

Byggande

- Bygglov till flerbostadshus
april 2018 - mars 2019/ - 3 %
april 2017 - mars 2018
- ↓ Bygglov till småhus
april 2018 - mars 2019/ - 20 %
april 2017 - mars 2018

Boende

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

Kredit

- ↓ Långa räntan, veckogenomsnitt
SBAB 5-årig bolåneränta
Vecka 23 2019 = 2,09 %
Vecka 23 2018 = 2,46 %
- ↑ Korta räntan, veckogenomsnitt
SBAB 3-månaders bolåneränta
Vecka 23 2019 = 1,64 %
Vecka 23 2018 = 1,49 %