

Hög byggtakt för hyresrätter på oväntat stark bostadsmarknad

Bostadsmarknaden har utvecklats starkt i år, tvärtemot vårens dystra prognoser. Bostadsbyggandet har till och med överstigit bedömningen som Boverket gjorde före pandemin. I Boverkets nya prognos förväntas 54 000 bostäder påbörjas i år, inräknat nettotillskott genom ombyggnad, och 52 500 bostäder påbörjas år 2021. Vi utgår från att bostadsmarknaden rider ut även denna våg av globala nedstängningar, även om det är osäkert i vilken utsträckning efterfrågan kan hållas uppe vid en inbromsning av samhällsekonomin som möjligen kan bli längre än i våras.

Bostadsbyggandet ökade med 8 procent i årstakt från årsskiftet till tredje kvartalet. Preliminärt påbörjades 55 500 bostäder under de senaste fyra kvartalen, inräknat nettotillskott genom ombyggnad. Antalet påbörjade hyresrätter i flerbostadshus ökade med drygt 20 procent jämfört med ett år tidigare. Antalet påbörjade bostadsrätter i flerbostadshus och bostäder i småhus har varit stabilt. Men utvecklingen skiljer sig betydligt åt i landet.

Viss osäkerhet för hyresrätter framöver

Boverket bedömer att antalet påbörjade hyresrätter minskar något nästa år, trots att intresset från investerare uppfattas vara stort och att byggandet får en injektion om ramarna för beviljande av investeringsstöd ökar år 2021. Vi räknar med att antalet påbörjade hyresrätter kan komma att minska i främst Storstockholm och Storgöteborg, från de höga nivåerna år 2020. Den höga byggtakten för hyreshus kan innebära en risk på sikt, i första hand vad gäller uthålligheten i efterfrågan i mindre attraktiva lägen.

Högre byggtakt för bostadsrätter och småhus nästa år

Räntorna förväntas vara låga under överskådlig tid, vilket lägger grunden för en stabil efterfrågan på bostäder. Antalet påbörjade bostadsrätter bedöms bli oförändrat i år och öka något under

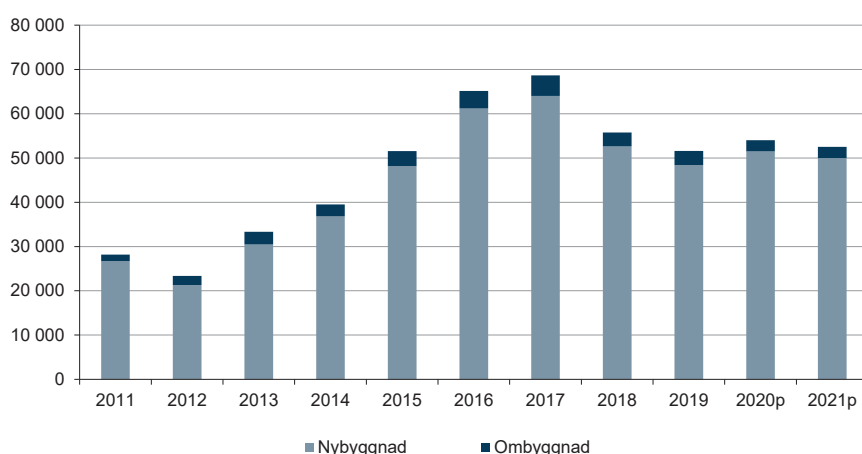
2021. Priserna på bostadsrätter har ökat med cirka 6 procent det senaste året. Förhandsbokade bostadsrätter har återhämtat sig efter vårens fall, även om årstakten inte är lika hög som före pandemins utbrott.

Även antalet påbörjade småhus bedöms i år bli på samma nivå som 2019. Under 2021 ökar takten med 7 procent enligt prognosen, och möjligen kan ökningen bli något större. Småhuspriserna har ökat med över 10 procent det senaste året samtidigt som data tyder på att antalet sålda styckebyggda småhus ökat under årets första tio månader.

Hög och jämn byggtakt behövs för att svara mot behov

Boverkets uppdaterade byggbehovsberäkning från december 2020 indikerar att antalet påbörjade bostäder nu är i takt med befolkningsökningen i åtta av de tio FA-regioner som har störst byggbehov. Men det finns ett stort underskott att ta igen. Det behöver tillkomma mellan 59 000 och 66 000 bostäder årligen under åren 2020–2029 för att svara mot den förväntade befolkningstillväxten och bygga ifatt det ackumulerade underskottet.

Påbörjade bostäder inklusive nettotillskott genom ombyggnad



Källa: SCB samt Boverkets prognos

Innehåll

Byggprognos.....	2
Samhällsekonomisk utveckling.....	10
Bostadspriser.....	13
Befolkningsutveckling.....	14
Bostadsbyggande.....	15
Storstockholm.....	18
Storgöteborg.....	24
Stormalmö.....	30

Antalet påbörjade bostäder ökar i år

- Bostadspriserna har stigit markant det senaste året, mer för småhus än för bostadsrätter.
- Bygglov har lämnats för nybyggnad av cirka 58 500 bostäder under de senaste fyra kvartalen.
- Antalet bokade bostadsrätter netto var i november 6 procent lägre i tolv månaderstakt än strax före pandemins utbrott, visar statistik från Booli Pro.
- Under januari–oktober såldes 7 procent fler styckebyggda småhus än ett år tidigare enligt statistik från TMF.
- Den 30 november 2020 fanns cirka 8 600 lägenheter i kö för investeringsstöd till hyresbostäder och studentbostäder.

Prognos för antal påbörjade bostäder, December 2020	2019	2020p	2021p
Nybyggnad			
Flerbostadshus	37 700	41 000	38 800
Bostadsrätt	14 000	13 500	14 300
Hyresrätt	23 300	27 000	24 000
Äganderätt	400	500	500
Småhus	10 700	10 500	11 200
Total nybyggnad	48 400	51 500	50 000
Nettotillskott genom ombyggnad	3 200	2 500	2 500
Totalt påbörjade bostäder	51 600	54 000	52 500

Prognosen för antalet färdigställa bostäder skrivs upp

År 2019 färdigställdes 58 800 bostäder inräknat nettotillskott genom ombyggnad. Boverkets prognos är att det färdigställs cirka 54 000 bostäder år 2020 och cirka 53 000 bostäder år 2021.

I år ökar byggandet främst bland större kommuner utanför storstadsregionerna

Vi bedömer att antalet påbörjade bostäder i Storstockholm blir i stort sett samma som 2019, nära 14 000 bostäder. Antalet påbörjade hyresrätter ökar markant i år medan bostadsrätter,

småhus samt nettotillskott genom ombyggnad minskar. Även 2021 väntas takten vara stabil totalt sett. Byggandet av hyresrätter väntas minska, medan antalet påbörjade bostadsrätter ökar något och antalet småhus minskar något. Den årliga bostadsefterfrågan för nyproduktion i Stockholms län har beräknats till cirka 15 000 bostäder, medan den faktiska produktionen kan komma att hamna något lägre. Antalet påbörjade nya bostadsrätter under de senaste fem åren bedöms ha varit över över den beräknade efterfrågan, medan efterfrågan på hyresrätter är betydligt högre än produktionen.¹

I Storgöteborg räknar vi med att antalet påbörjade bostäder minskar marginellt i år och med knappt 15 procent nästa år då både hyresrätts- och småhusbyggandet minskar enligt vår bedömning. I år påbörjas cirka 7 500 bostäder och nästa år cirka 6 500 bostäder enligt prognosen. Möjligen överskattas den faktiska takten i Storgöteborg något för 2020 och underskattas något för 2021 till följd av hur SCB redovisar byggstarter.

I Stormalmö förväntas takten vara i stort sett oförändrad i år och nästa år, då cirka 5 000 bostäder påbörjas i år och mellan 4 500 och drygt 5 000 bostäder påbörjas nästa år. I år ökar antalet påbörjade hyresrätter medan antalet bostadsrätter minskar.

Bland större kommuner utanför storstadsregionerna ökar antalet påbörjade bostäder med cirka 15 till 20 procent i år, till följd av ett markant ökat byggande av både hyresrätter och bostadsrätter. År 2021 kan takten komma att öka ytterligare något, främst till följd av ett ökat småhusbyggande. Vi bedömer att byggandet av bostadsrätter möjligen ökar ytterligare, medan antalet hyresrätter kan komma att minska något, enligt vad Boverkets bostadsmarknadsenkät indikerar.

1 Källa: Efterfrågan på nya bostäder i Stockholmsregionen, Region Stockholm, Evidens, april 2020.

Det är vi som gör Boverkets indikatorer



Foto: Charlotte Nilsson

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: Franz Feldmanis

Hans Jonsson
Nationalekonom

Byggbehov, bostadspriser
Tel: 0455-35 33 36
hans.jonsson@boverket.se



Foto: Franz Feldmanis

Roger Gustafsson
Nationalekonom

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



Foto: Hans Ekstrand

Tor Borg
Nationalekonom

Kreditmarknad
Tel: 0455-35 30 43
tor.borg@boverket.se



Foto: Charlotte Nilsson

Ulla-Christel Götherström
Nationalekonom

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

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

Grafisk form: Kommunikationsenheten
Utgivare: Boverket
Utgivning: 2020-12-17
Tryck: Boverket internt
Upplaga: 100

Tryck: 978-91-7563-986-4
Pdf: 978-91-7563-987-1
ISSN: 1650-965X

Analysen avslutades den 2 december 2020.

Bland övriga kommuner utanför storstadsregionerna kan byggnaderna komma att öka något i år när byggandet av småhus ökar. Även byggandet av hyresrätter bedöms öka, men hur ökningen fördelas över årsskiftet går inte att bedöma. Även 2021 räknar vi med ett ökat småhusbyggande. Totalt sett räknar vi med en stabil eller något fallande byggtakt 2021.

Hög takt för påbörjade hyresrätter

Hyresrätter utgör cirka hälften av bostadsbyggandet. Antalet påbörjade hyresrätter i flerbostadshus genom nybyggnad ökar enligt prognosen med cirka 15 procent i år, då 27 000 hyresrätter påbörjas. Till detta kommer ytterligare ett antal genom ombyggnad. Antalet påbörjade hyresrätter ökar markant i år i Storstockholm, Stormalmö och bland större kommuner utanför storstadsregionerna enligt prognosen.

Boverket bedömer att byggtakten minskar något nästa år, bland annat baserat på kommunernas bedömning i Boverkets bostadsmarknadsenkät. 24 000 hyresrätter påbörjas genom nybyggnad. Vi bedömer att takten kan komma att minska tydligt i Storstockholm och i Storgöteborg efter höga nivåer i år.

Men fortsatt är utvecklingen svårbedömd. Vi uppfattar att det finns ett stort och växande intresse från investerare för hyresrätter i nuvarande låga ränteläge. Ett intresse som har stimulerats ytterligare i år av den strukturomvandling som coronapandemin drivit på ytterligare. Av Riksbankens företagsundersökning från september framgår också att de större byggbolagen har ökat investeringar i egna bostadsprojekt för att kompensera för en minskad orderingång. Andra källor visar att det förekommit att bostadsrättsprojekt har omvandlats till hyresprojekt, och möjligen kan hyresprojekt ha startats med en avsikt att kunna omvandlas till bostadsrätter vid ett gynnsamt läge.

Uppgången kan ha drivits av stöd

En förklaring till ökningen för hyresrätter i år bör vara att investeringsstöd beviljades för 15 800 hyresrätter och studentbostäder från halvårsskiftet 2019 till halvårsskiftet 2020. Under andra halvåret 2020 uppskattar Boverket att beslut kommer att ha lämnats för endast drygt 3 200 lägenheter, begränsat av bemyndiganderamen för investeringsstödet.

Regeringen har föreslagit att ramen ökas från 7,5 till 9,3 miljarder kronor år 2021. Den 30 november 2020 fanns cirka 8 600 lägenheter i kö för stöd. Vi bedömer preliminärt att knappt 5 200 lägenheter kommer att beviljas stöd direkt i början av 2021, under förutsättning att riksdagen antar den föreslagna ökningen av bemyndiganderamen.

Eftersom projekt kan påbörjas före beslut om stöd är det svårt att bedöma hur stort genomslag den ökade bemyndiganderamen får på byggstarterna 2021.² Det är rimligt att tro att alternativet att påbörja bygget före beslut kan vara intressant i synnerhet för projekt i Stockholms- och Göteborgsregionen, medan projekt på andra marknader sannolikt i högre grad är beroende av beslutet.

Ökad risk för mättnad

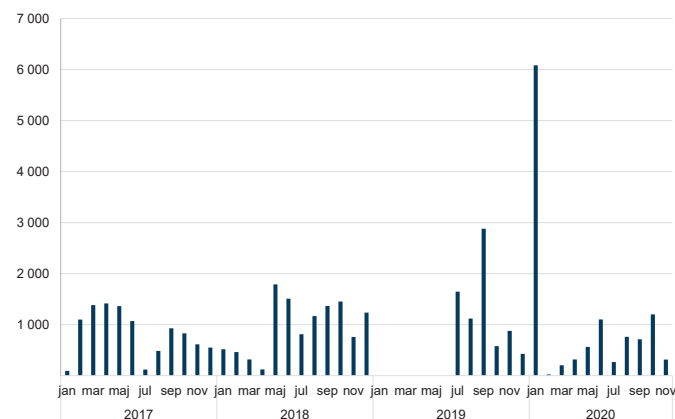
Det finns en risk att utbudet av nya hyresrätter efterhand kan bli för stort i vissa lägen utanför de starkaste marknaderna. Vi har inte data som kan underbygga detta, men obekräftad information nämner hög omsättningstakt på en del håll i nyproduktionen i projekt utan investeringsstöd. SBAB Boolis Housing Market Index på riksnivå ger en indikation om marknadsläget för nyproducerade bostäder. Index för hyresrätter ligger högre än index för bostads-

rätter på riksnivå, vilket kan vara ett tecken på en något mer mättad marknad för hyresrätter. En risk utgörs av det vanliga stora gapet mellan hyror i nyproduktion och i bestånd. Det kan leda till att hushåll, om möjlighet ges, flyttar till billigare hyresrätter i det äldre beståndet eller väljer bostadsrätter när man känner att marknaden är trygg. Inbromsningen skulle kunna bli ganska tvär på en del marknader om uthyrningssvårigheter börjar att visa sig. Men risken ska betraktas nyktert, och är beroende av hur noga läget är valt.

Ryckig takt för investeringsstödet

Takten för beviljade investeringsstöd har varit ryckig sedan stödet infördes i slutet av 2016. Stödet förstärktes i maj 2018, men stoppades vid utgången av 2018 som en följd av riksdagens budgetbeslut. Under första halvåret 2019 kunde inga projekt beviljas stöd. Många av de ärenden som inkom under 2018 kunde inte få beslut om stöd förrän 2020. I januari 2020 beviljades stöd för cirka 6 000 bostäder, men under året har takten åter bromsats av bemyndiganderamen.

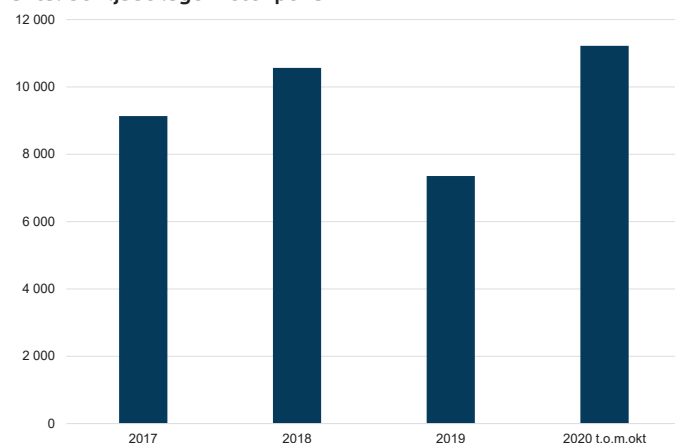
Investeringsstöd för hyresrätter och studentbostäder, antal bostäder i beslut om stöd per månad, januari 2017-november 2020



Källa: Boverket

Följande diagram visar antalet beviljade bostäder per år. Under 2020 till och med oktober har antalet beviljade bostäder varit något fler än 2018.

Investeringsstöd för hyresrätter och studentbostäder, antal beviljade lägenheter per år



Källa: Boverket

² Ansökan om stöd måste dock ha inkommit före byggstart.

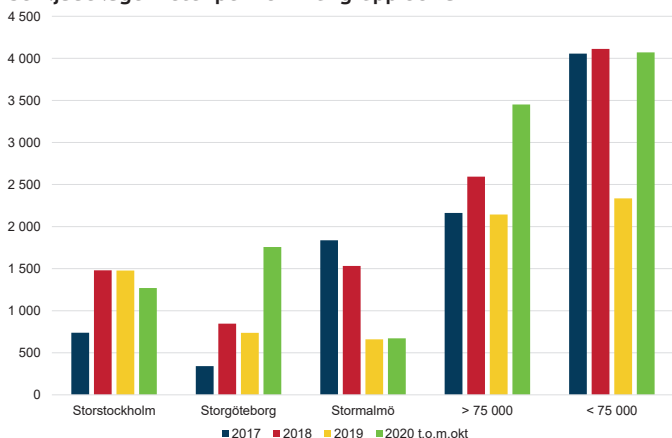
Investeringsstödet har främst gått till kommuner utanför storstadsregionerna

Under åren 2017 - 2020 har sammanlagt 65 procent av de lägenheter som beviljats investeringsstöd byggts i kommuner utanför storstadsområdena.^{3,4}

Större kommuner utanför storstadsregionerna, där knappt 21 procent av landets befolkning bor, har beviljats cirka 27 procent av lägenheterna. Andelen lägenheter har ökat successivt från 24 procent 2017 till 31 procent för stöd lämnade under 2020, till och med oktober.

Under de fyra åren har 13 procent av lägenheterna beviljats för projekt i Storstockholm, 10 procent i Storgöteborg och 12 procent i Stormalmö. Antal beviljade lägenheter per kommungrupp och år framgår av följande diagram.

Investeringsstöd för hyresrätter och studentbostäder, antal beviljade lägenheter per kommungrupp och år



Källa: Boverket

Antalet påbörjade bostadsrätter i stort sett stabilt i år

Enligt Boverkets prognos påbörjas cirka 13 500 bostadsrätter i år, vilket är en marginell minskning från 2019. Takten bedöms minska i Storstockholm och Stormalmö. Under 2021 bedömer vi att byggtakten ökar med drygt 5 procent, men det är möjligt att ökningen blir något större.

Förutsättningarna för produktion av bostadsrätter ser betydligt bättre ut än i början av pandemin. Den goda prisutvecklingen för bostadsrätter och förväntningar om fortsatt låga räntor under överskådlig tid har gjort att alternativet att förhandsboka en ny bostadsrätt uppfattas som mindre osäkert än för sex månader sedan.

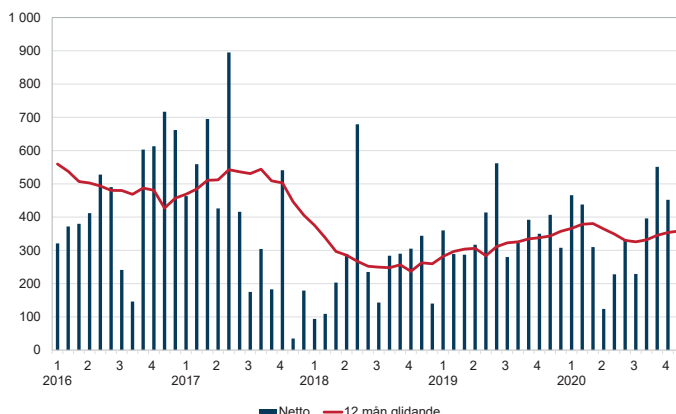
Statistik från Booli Pro visar att antalet bokade bostadsrätter netto föll kraftigt från mitten av 2017 och fram till våren 2018. Från andra halvåret 2018 till februari 2020 ökade nettobokningarna stadigt.

Från april till juli i år föll bokningarna netto kraftigt, men de har därefter åter ökat. Tolv månaderstakten var i november 6 procent lägre än före pandemins utbrott, och uppskattningsvis 35 procent lägre än under toppen 2017.

Det kan under pandemin ha blivit svårare för bostadsutvecklare att få finansiering i byggskedet då kraven på andelen sålda före

byggstart kan ha skärpts enligt obekräftad information.

Antalet bokade bostadsrätter netto per månad samt rullande tolv månaders medelvärde



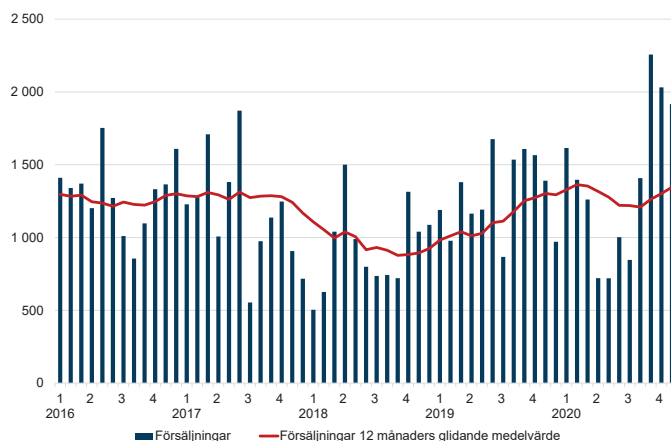
Källa: Booli Pro, bearbetat av Boverket

Nya bostadsrätter såldes i hög takt under hösten

Antalet sålda nya bostadsrätter ökade successivt från oktober 2018 till mars 2020, enligt data från Booli Pro.

Från april 2020 minskade försäljningen markant, men från augusti ser vi en tydlig uppgång. Under september till november var månadstakten hög, och tolv månaderstakten i stort sett tillbaka på nivån före pandemin. Ökningen de senaste månaderna kan i någon mån vara en rekyll efter den låga takten under månaderna före.

Antal verifierat sålda bostadsrätter per månad samt rullande tolv månaders medelvärde



Källa: Booli Pro, bearbetat av Boverket

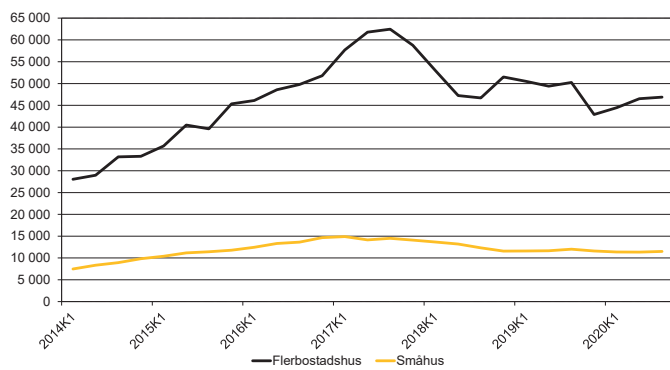
Bygglov för cirka 58 500 bostäder i årstakt

SCB:s statistik tyder på att det lämnats bygglov för cirka 58 500 bostäder de senaste fyra kvartalen. Av dessa var 47 000 bostäder i flerbostadshus och 11 500 i småhus.

- 3 Notera att kommungrupperna för investeringsstödet har andra avgränsningar.
- 4 År 2020 till och med oktober.

Antalet lägenheter i bygglov

Rullande tolvmånaderstal 2014K1-2020K3

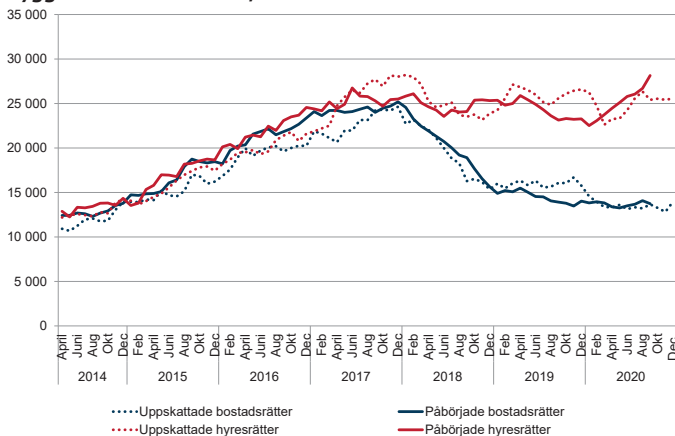


Källa: SCB, bearbetat av Boverket

I flerbostadshus omfattade byggloven cirka 30 000 hyresrätter, 16 500 bostadsrätter och cirka 350 ägarlägenheter. Vi räknar för närvarande med att cirka 85 procent genomförs, vilket motsvarar knappt 40 000 påbörjade bostäder i flerbostadshus i tolvmånderstakt. För småhus innebär det 9 800 bostäder.

Följande diagram visar inrapporterade byggstarter samt en uppskattning av antalet påbörjade bostäder i flerbostadshus med utgångspunkt i bygglov. Byggloven har förskjutits tre månader, med ett antagande om att 85 procent påbörjas. Boverkets prognos för hyresrätter 2020 ligger något över vad denna uppskattning visar.

Påbörjade bostäder samt förväntad byggtakt med utgångspunkt i bygglov. Flerbostadshus, rullande tolvmånaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Småhusbyggandet ökar något 2021

I år påbörjas cirka 10 500 bostäder i småhus enligt prognosen, vilket är marginellt färre än 2019. Under 2021 ökar takten något. Cirka 11 200 bostäder påbörjas enligt prognosen, vilket är 7 procent fler än 2020, men möjligen blir takten något högre. Ökningen underbyggs bland annat av låga räntor, kraftigt stigande småhuspriser och en ökad försäljning av nyproduktion.

Statistik från Trä- och möbelföretagen, TMF, visar att antalet sålda styckebyggda småhus bland de statistikrapporterande företagen var 7 procent högre under januari - oktober jämfört med året före. För gruppbyggda småhus, som står för en mindre del av försäljningen, var ökningen 20 procent.

SBAB Booli Housing Market Index indikerar att utbudet av nya småhus understiger efterfrågan i delar av landet, bland annat i Stockholms och Skåne län.

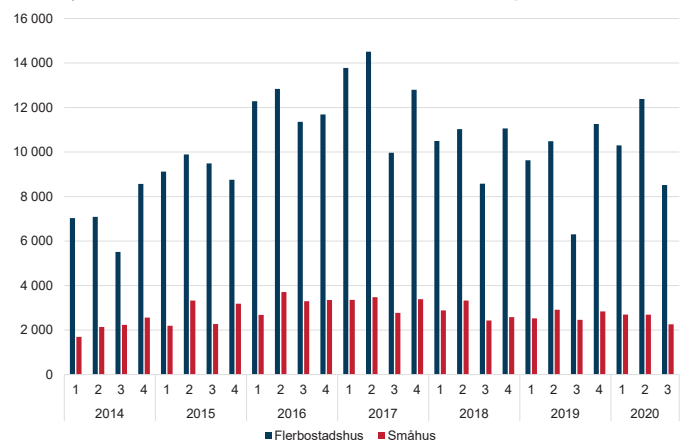
Boverkets bostadsmarknadsenkät från början av året tyder på att småhusbyggandet mellan 2019 och 2021 kan komma att minska betydligt i Storstockholm, och något mindre i Storgöteborg och i Stormalmö.

Samtidigt förväntas antalet påbörjade bostäder i småhus enligt enkäten öka med drygt 25 procent från 2019 till 2021 bland större kommuner utanför storstadsregionerna och med nära 15 procent bland övriga kommuner. Totalt sett indikerar enkäten en liten ökning i landet från 2020 till 2021.

Hög kvartalstakt för flerbostadshus

Statistik från SCB visar att antalet påbörjade bostäder i flerbostadshus har varit högre under de fyra senaste kvartalen än under motsvarande kvartal året före. För småhus har takten varit cirka 8 procent lägre under både andra och tredje kvartalet i år jämfört med året före.

Påbörjade bostäder i flerbostadshus och i småhus per kvartal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

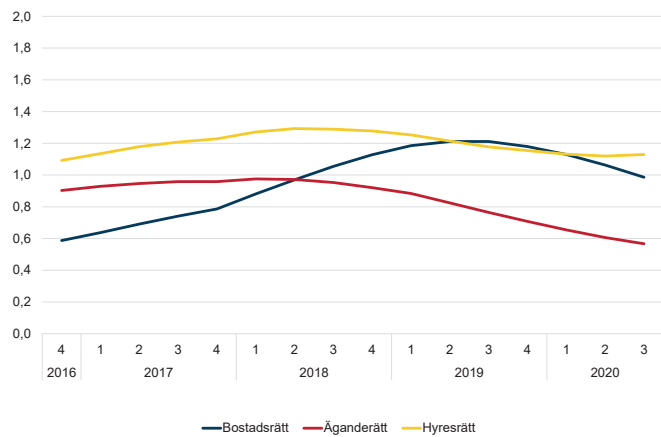
Något större mättnad för nya hyresrätter än för bostadsrätter enligt index

På riksnivå närmar sig SBAB Booli Housing Market Index för bostadsrätter 1,0, vilket är den nivå där utbudet av nya bostäder anges vara i balans med hushållens efterfrågan. För hyresrätter tyder index på att utbudet för närvarande är något större än efterfrågan.

Indexet visar dock på stora skillnader mellan olika orter och regioner. För hyresrätter tyder index på att utbudet av hyresrätter ligger i överkant i förhållande till efterfrågan i Västra Götalands och Skåne län medan utbudet i Stockholms län ligger något under efterfrågan.

Utbudet av bostäder i småhus är betydligt mindre än vad efterfrågan skulle kunna absorbera enligt indexet. Detta gäller enligt SBAB i synnerhet för flera av Storstockholms kommuner, men även i flera kommuner runt Göteborg och Malmö samt runt Halmstad. I likhet med flerbostadshus ser dock situationen mycket olika ut i olika kommuner.

SBAB Booli Housing Market Index för hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter i riket⁵



Källa: SBAB

5 Index över 1,5 tolkas som att nyproduktionsvolymen är tydligt större än hushållens efterfrågan, medan index under 0,5 innebär att utbudet av nya bostäder är tydligt mindre än hushållens efterfrågan. Index mellan 0,5 och 1,5 tolkas som en nyproduktionsmarknad i stort sett i balans, enligt SBAB.

BOVERKETS BYGGBEHOVSBEDÖMNING

Byggandet i stort sett i takt med befolknings- tillväxten, men ett stort underskott att ta igen

Årligt totalt byggbehov 2020-2029, behov för att svara mot
befolkningstillväxten samt antalet tillkommande bostäder 2018-2019

FA-region	Årligt totalt byggbehov 2020-2029	Tillkommande byggbehov 2020-2029	Tillkommande bostäder Årsgenomsnitt 2018-2019
Stockholm	25 180 - 29 860	16 826 - 19 763	20 883
Göteborg	8 630 - 9 450	6 002 - 6 239	7 147
Malmö-Lund	8 260 - 9 670	5 845 - 6 584	7 879
Linköping-Norrköping	2 340 - 2 640	1 689 - 1 758	2 587
Jönköping	1 910 - 2 150	1 349 - 1 437	1 151
Västerås	1 390 - 1 580	848 - 904	1 411
Örebro	1 210 - 1 610	1 189 - 1 433	2 189
Halmstad	790 - 1 100	471 - 701	609
Kristianstad-Hässleholm	820 - 940	423 - 503	881
Eskilstuna	770 - 910	450 - 527	878
Riket	59 200 - 66 400	40 800 - 43 200	58 593

Källa: Boverket

Boverkets senaste byggbehovsberäkning från december 2020 (Boverket Rapport 2020:32) visar att det behövdes mellan 59 000 och 66 000 nya bostäder årligen under perioden 2020–2029 för att det beräknade behovet av bostäder ska tillgodoses i Sverige. Av dessa behövs 41 000 till 43 000 bostäder per år för att svara mot den förväntade befolkningstillväxten, medan resterande bostäder behövs för att bygga ifatt ett underskott som har byggts upp över tid sedan år 2006.⁶

För tillfället färdigställs många bostäder i Sverige. Samtidigt växer befolkningen i en långsammare takt än vad som tidigare förväntats.⁷ Sammantaget innebär det att antalet färdigställda bostäder i år kommer att vara betydligt högre än antalet tillkommande hushåll. Det bidrar i sin tur till att det beräknade underskottet minskar.

För att svara mot regionala skillnader i befolkningstillväxten behöver cirka 3 av 4 bostäder tillkomma i storstadsområdena. De tio regioner, listade i tabellen ovan, som har störst beräknat byggbehov, står tillsammans för 87 procent av det totala byggbehovet.

I åtta av de tio regionerna med störst behov byggs bostäder i takt med den förväntade befolkningsökningen

I åtta av de tio regionerna med störst byggbehov var antalet påbörjade bostäder under de senaste fyra kvartalen i takt med vad som behövs för att svara mot den förväntade genomsnittliga befolkningsökningen under 2020 – 2029. I de flesta av dessa regioner var byggtakten sådan att man även kan börja beta av på det uppbyggda underskottet.

- Den ingående balansen i byggbehovsprognosen speglar ett uppdämt bostadsbehov, och kan i någon mening tolkas som en bostadsbrist. Till skillnad från den metod för att beräkna bostadsbrist som Boverket har presenterat under hösten (Boverket Rapport 2020:21) tas dock ingen hänsyn till hur befolkningen fördelar sig på olika hushåll. Det fångar därmed inte upp bostadsbrist i form av trångbodda hushåll.
- På kort sikt överskattas därtill befolkningstillväxten eftersom minskad migration och ökad dödlighet till följd av Coronapandemin inte är inkluderad i den befolkningsframskrivning som Boverkets beräkningar baseras på.

FÖRDJUPNING

Bostadsfinansiering

Kreditmarknaden och finansiering av bostadsbyggande

Hushåll och företag finansierar köp och byggnation av bostäder med eget kapital och lån. Det egna kapitalet kan komma från sparade inkomster och vinster från tillgångsförsäljningar. För företag som köper eller bygger bostäder kan det också vara insatser från investerare. Merparten av de lån som finansierar bostadsköp och byggande kommer från banker och andra låneinstitut. Men det finns dessutom fonder, investeringsplattformar och andra aktörer som tillhandahåller lånemöjligheter för bostadsutvecklare. För de större bostadsutvecklande företagen har även obligationer, certifikat och andra värdepapper varit en växande finansieringskälla de senaste åren. Olika former av offentliga investeringsstöd är också en finansieringskälla för bostadsbyggare medan kreditgarantier kan underlätta finansiering.

Avsaknaden av detaljerad offentlig statistik för de olika finansieringsformerna försvårar bedömningen av de finansiella förutsättningarna för bostadsbyggandet. Till stor del måste därför bedömningen baseras på enkätdata och obekräftade uppgifter.

Hushållen har stora finansiella tillgångar

Hushållens sparande och deras andra tillgångar är en viktig finansieringskälla vid bostadsköp. Under vårens första coronavåg föll hushållens finansiella tillgångar i takt med aktiekursernas nedgång. Den därpå följande börsuppgången i kombination med rekordstora insättningar på hushållens sparkonton har dock medfört att fallet återhämtats. De finansiella bruttotillgångarna på nästan 8 000 miljarder kronor och nettotillgångarna på drygt 3 300 miljarder motsvarar 340 respektive 140 procent av hushållens samlade disponibla årsinkomst. Detta är nivåer väl över de senaste årens genomsnitt.

De största börsnoterade fastighetsbolagen har i genomsnitt uppvisat något lägre vinstnivåer under årets tre första kvartal än under motsvarande kvartal 2019. Stockholmsbörsens fastighetsindex, som visar värdet av de börsnoterade fastighetsbolagen, låg i mitten av november omkring 13 procent högre än vid samma tid ett år tidigare. Å andra sidan låg indexet nästan 15 procent under toppnivåerna från mitten av februari. De fastighetsbolag som är inriktade mot hyresbostäder har överlag haft en starkare vinst- och kursutveckling än de med inriktning mot lokaler.

Extraordinära stödåtgärder har hållit i gång utlåningen

Banker och andra finansinstitut ökade mellan oktober 2019 och oktober 2020 sin utlåning till hushåll med säkerhet i bostad med 199 miljarder kronor, motsvarande 5,8 procent. Ökningstakten i hushållens bolån har varit relativt stabil hittills under 2020. Utlåningen med säkerhet i småhus har accelererat något medan utlåningen med säkerhet i bostadsrätter har saktat in lite. Sammantaget har coronapandemin ännu inte fått någon större negativ effekt på efterfrågan och utbud på bolån. De finansiella aktörerna har, med undantag för en kort period under våren, kunnat finansiera sin utlåning som tidigare medan fortsatt låga bolåneräntor, stigande bostadspriser och pausade amorteringskrav har motverkat eventuella negativa efterfrågeeffekter av minskade inkomster och ökande arbetslöshet. Den årliga ökningstakten för finansinstitutens utlåning till företag

mot säkerhet i flerbostadshus var i oktober drygt 16 procent medan utlåningen till bostadsrättsföreningar steg med mer måttliga 3 procent i årstakt. Initialt under pandemin stramades utlåningen åt med högre låneräntor och striktare kreditprövningar. I takt med att flera extraordinära stödåtgärder satts in från regeringen, myndigheter och Riksbanken så har dock förhållandena återigen blivit mer normala och tillgången till lån har ökat.⁸

I kommunsektorn har Kommuninvests utlåning till de kommunala bostadsföretagen ökat med drygt 4 procent under det första halvåret, vilket signalerar att det finns både efterfrågan och utbud på bostadsfinansiering även i denna sektor.⁹

Den ökade utlåningen till företag kan till stor del kopplas till de problem som funnits på obligationsmarknaden. Obligationsmarknaden har vuxit fram som en allt viktigare finansieringskälla de senaste åren, inte minst för fastighetsbolag. Under pandemin inledning steg obligationsräntorna markant och det blev svårt att emittera nya obligationer. De företag som då hade möjlighet att ersätta värdepappersfinansiering med banklån verkar ha gjort så i ganska stor skala. Det innebär att de mindre aktörerna blev, åtminstone delvis, undanträngda från utlåningen. Under sommaren och hösten har dock undanträngningen minskat då obligationsmarknaden återhämtat sig.¹⁰

Det finns ett stort och växande intresse från svenska och internationella investerare för hyresbostadsfastigheter. Inte minst i tider av osäkerhet efterfrågas fastighetstillgångar med låga vakansrisker och stabila kassaflöden.¹¹ Denna investerarefterfrågan gäller även nyproduktion och en ökande del av bostadsinvesteringarna är s.k. forward funding, dvs. transaktioner där pensionsbolag, fonder och andra fastighetsinvestorer träder in med kapital eller lån tidigt i projektskedet. Under årets tre första kvartal beräknas dessa investeringar ha uppgått till omkring 20 miljarder kronor, vilket kan jämföras med att värdet av den samlade nyproduktionen av bostäder uppgick till 119 miljarder under 2019 enligt nationalräkenskaperna.¹² I enkätundersökningar uppger också de större byggbolagen att de ökat investeringarna i egna bostadsprojekt, för att kompensera för minskad orderingång.¹³

Både investeringsstöden och kreditgarantierna riktade mot bostadsbyggande har ökat i omfattning hittills under 2020. Till

8 ALMI (2020), "Låneindikatorn", september, Catella (2020), "Catella real estate debt indicator, oktober.

9 Kommuninvest (2020), Delårsrapport.

10 Se Frohm, Grip, Hansson & Wollert (2020) "Tudelad kreditutveckling under coronapandemin", Ekonomiska kommentarer 2020:6, Sveriges Riksbank, Wollert (2020) "Svenska företagsobligationer under coronapandemin", Staff memo, Sveriges Riksbank och Riksbanken (2020), Finansiell stabilitet 2020:2.

11 Pangea property partners (2020), The nordic property market, Pangea monthly november 2020.

12 Savills Research (2020) Residential market overview, Sweden oktober 2020, Svefa (2020), Svensk fastighetsmarknad.

13 Riksbanken (2020), "På väg mot det "nya normala"?", Riksbankens företagsundersökning september 2020.

och med november har de beviljade statliga investeringsstöden för byggande av hyresbostäder, studentbostäder och äldreboende uppgått till drygt 4,5 miljarder kronor, att jämföra med 3,2 miljarder under hela 2019. Utbetalat stöd uppgick till 2,8 miljarder till och med november 2020 (2,0 miljarder under 2019). Boverket har under de tre första kvartalen 2020 också ställt ut statliga kreditgarantier för byggnadskreditiv motsvarande 2,8 miljarder kronor, att jämföra med 2,4 miljarder under hela fjolåret.

Låga räntor men räntekostnaderna kan komma att stiga

Riskpremierna på kreditmarknaden steg kraftigt under de inledande veckorna av pandemin och pressade tillfälligt upp låneräntorna. Därefter har dock räntorna successivt fallit tillbaka. Stödåtgärder i form av låga styrräntor, låneprogram och obligationsköp från Riksbanken och andra centralbanker har varit viktiga för att hålla nere räntenivåerna. En del riskpremier är fortfarande höga jämfört med innan pandemin. Utlåning och obligationer med säkerhet i bostäder, bostadsutveckling och bostadsförvaltning tillhör dock de minst riskabla investeringarna och betingar därför i regel låga räntenivåer. Det mesta talar för att de låga räntenivåerna kommer att bestå under en överskådlig framtid. Finansinspektionen har nyligen höjt riskviktsgolvet för bankernas utlåning till kommersiella fastigheter, vilket innebär att bankerna måste använda mer eget kapital för att finansiera utlåning till bostadsbyggande. Överslagsberäkningar tyder på att ränteeffekten av det höjda kapitalkravet är omkring 0,2-0,3 procentenheter förutsatt att kostnaden fullt överförs på låntagarna. Sannolikt har denna åtgärd medfört att utlåningsräntorna sjunkit mindre för bostadsbolag än vad de annars skulle gjort.¹⁴

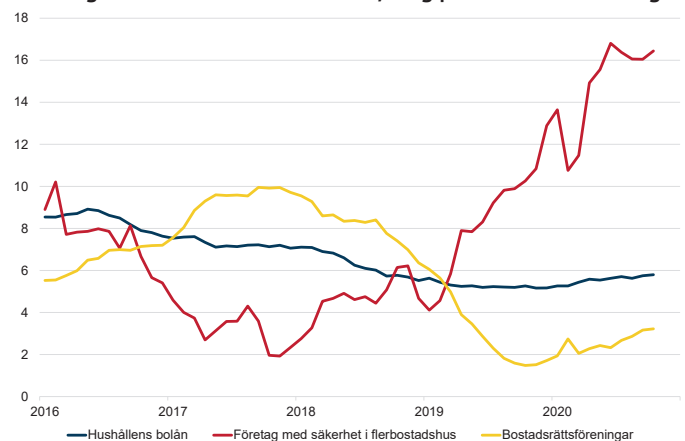
Regeringsförslaget om riskskatt för bankerna beräknas innebära ytterligare knappt 0,1 procentenhet högre ränta vid fullt genomslag och kommande skärpningar av kapitalkraven till följd av de internationella Baselreglerna, medför ytterligare någon tiondels procentenhet ränteuppgång vid fullt genomslag.¹⁵ Detta innebär att även om Riksbankens styrränta och bankernas finansieringskostnader ligger kvar på nuvarande nivåer så kommer sannolikt de finansieringskostnader som bostadsbyggare möter att stiga på ett till två års sikt om inte bankernas utlåningsmarginaler kan pressas eller finansieringsmöjligheterna utanför banksystemet ökar ytterligare.

God tillgång till bostadsfinansiering men osäkerheten består

Sammantaget verkar det i nuläget finnas tillfredsställande tillgång till både kapital och lån för bostadsbyggandet. På vissa håll verkar investeringsviljan och kreditutlåningen till och med större nu än innan pandemin. De större aktörerna förefaller i ökande utsträckning finansiera bostadsbyggandet utanför banksystemet. Det är dock osäkert hur tillgången till finansiering ser ut för de mindre aktörerna, framför allt för bostadsrättsutvecklare. Antalet konkurser och rekonstruktioner har varit begränsade hittills under pandemin och finansieringsvillkoren är bättre nu än under pandemins inledning i våras. Det är dock en bra bit kvar till normalläge i

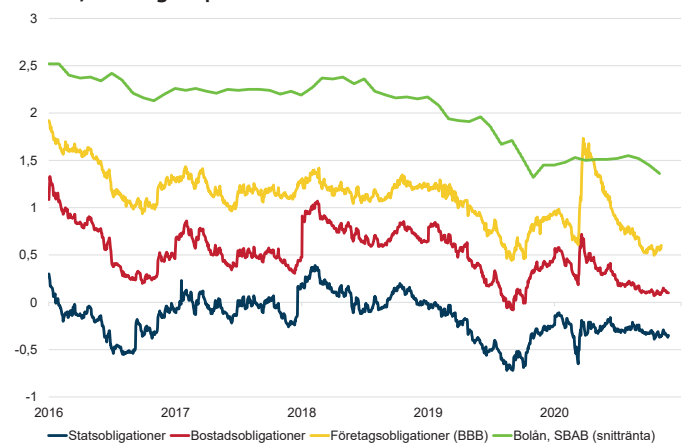
ekonomin och risken för bakslag är uppenbar. Trots den beredskap som finns hos regering och myndigheter så är det osäkert hur motståndskraftig finans- och kreditmarknaderna kommer att vara om problemen och oroligheterna skulle återkomma. Det finns också en osäkerhet kring hur mycket de ökade kapitalkraven kommer att påverka finansieringsmöjligheterna och räntekostnaderna.

Utlåning från finans- och låneinstitut, årlig procentuell förändring



Källa: SCB

Räntor, femåriga löptider



Källa: Macrobond, Riksbanken

¹⁴ Se Finansinspektionen (2020), "Ökade kapitalkrav för banklån till kommersiella fastigheter".

¹⁵ Se Finansdepartementet (2020), "Riskskatt för vissa kreditinstitut", Promemoria och Swedish Bankers Association (2020), "Impact of the final Basel III framework in Sweden".

Samhällsekonomisk utveckling

Nya nedstängningar men vaccin på väg

Konsekvenserna av den pågående pandemin, såväl för global som svensk ekonomi, revideras konstant. Detsamma gäller prognoserna för framtiden. Den kraftiga nedgången i våras följdes av ljusare utblickar under sommar och tidig höst för att, i och med den ökande smittspridningen, återigen följas av nya nedstängningar och mer pessimistiska utsikter.

Vårens nedstängningar ledde till kraftiga nedgångar i den ekonomiska aktiviteten som följdes av oväntat kraftiga uppgångar under tredje kvartalet. För helåret 2020 bedömde IMF i oktober att global BNP faller med 4,4 procent och att BNP faller med 8,3 procent i euroområdet. En betydande återhämtning sker nästa år då global BNP bedöms öka med 5,2 procent.

Även Sveriges BNP föll kraftigt under årets andra kvartal men återhämtade sig rejält under tredje kvartalet. Enligt Konjunkturinstitutets senaste prognos är huvudscenariot att Sveriges BNP faller med 3,4 procent i år för att nästa år stiga med 3,6 procent. De flesta prognosmakare har i dagsläget som huvudscenariot att årets kraftiga nedgång i den ekonomiska aktiviteten följs av en återhämtning under 2021. Storleken på återhämtningen nästa år är dock osäker och den ökande smittspridningen med påföljande restriktioner kan komma att påverka negativt.

Konjunkturindikatorerna är i dagsläget snabbt föränderliga, och den senaste tiden har det kommit en del negativa signaler. Ett exempel är Swedbanks statistik över korttransaktioner som återigen minskar. De nya restriktionerna, till följd av den ökade smittspridningen, gör att svenskarnas konsumtion inom tjänstesektorn återigen minskar och närmar sig de nivåer som noterades i våras. På det internationella planet föll inköpschefsindex för eurozonen kraftigt i november. Å andra sidan fortskrider arbetet snabbt med att få fram covidvacciner.

Sammanfattningsvis blir 2020 ett bättre år än tidigare befarats men utsikterna för inledningen av 2021 är dystrare än vad som förväntades tidigare under hösten. Osäkerheten är alltjämt mycket stor där vi i ena vågskålen ser en ökad smittspridning med utökade restriktioner och i den andra vågskålen en förhoppning om påbörjande av vaccinationer i stor skala under första kvartalet nästa år.

Konjunkturläget, september 2020

Årlig procentuell förändring respektive procent	2019	2020p	2021p	2022p
BNP till marknadspris	1,3	-3,4	3,6	3,3
Hushållens reala disponibla inkomster	3,4	-1,4	3,4	2,7
Sysselsatta	0,7	-1,9	0,1	2,1
Arbetslöshet	6,8	8,7	9,1	7,9
KPI årsgenomsnitt	1,8	0,6	1,3	1,5
Reporänta*	-0,25	0,00	0,00	0,00
10-årig statsobligationsränta	0,1	0,0	0,2	0,6

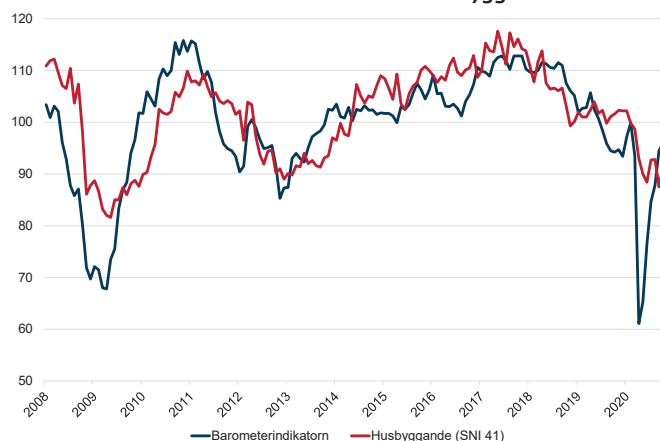
Källor: Konjunkturinstitutet, september 2020, *Vid årets slut

Konjunkturindikatorerna har återhämtat sig

Konjunkturindikatorerna störtade under våren. Konjunkturinstitutets barometerindikator föll till historiskt låga nivåer och föll dessutom med en exceptionell hastighet. Återhämtningen under sommaren och hösten har varit nästan lika snabb. I november låg barometerindikatorn på 97,5 vilket är ungefär samma nivå som i januari, det vill säga innan pandemin slog till. Det är dock stor skillnad mellan olika sektorer i ekonomin. Det är framför allt tillverkningsindustrin som drar upp medan, i spåren av ökad smittspridning och nya restriktioner, detaljhandeln drar ned. I Konjunkturinstitutets extrafrågor svarar även industriföretagen att personalbrist börjar bli vanligare.

Indikatorn över husbyggnad har fallit trendmässigt sedan sommaren 2017. I förhållande till andra indikatorer höll denna indikator dock emot väl under vårens kraftiga nedgångar, men till skillnad från exempelvis barometerindikatorn har den fortsatt att succesivt gå nedåt under sommar och tidig höst. Under oktober och november har dock indikatorn över husbyggnad ökat och ligger nu på 94,2. Det ska även noteras att husbyggarna tror på en ökande orderstock de närmaste månaderna. Även om förväntningarna på antalet anställda och på anbudspriser ligger i negativt territorium är det inte lika negativt som tidigare under året. Indikatorn över husbyggnad ingår inte enbart bostäder utan även exempelvis kontor, skolor och köpcentra.

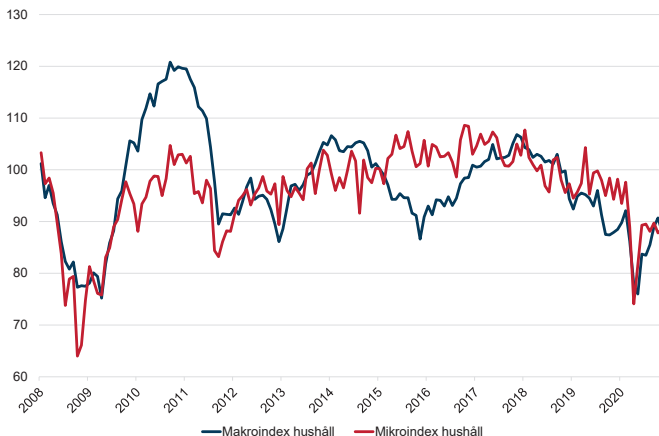
Barometerindikatorn och indikatorn över husbyggnad



Källa: Konjunkturinstitutet

Även hushållens konfidensindikatorer har återhämtat sig efter vårens kraftiga fall, även om de ligger under de nivåer som förelåg innan pandemiutbrottet. I november låg hushållsindikatorn på 88,3. Synen på den egna ekonomin och synen på svensk ekonomi ligger nu på ungefär samma nivåer och bra bit under det historiska genomsnittet.

Hushållens syn på ekonomin



Källa: Konjunkturinstitutet

Stabilisering på arbetsmarknaden

Efter vårens kraftiga nedgång tycks läget på arbetsmarknaden ha stabiliserat sig. Enligt SCB:s arbetskraftsundersökning (AKU) låg sysselsättningsgraden i oktober på 67,1 procent, en nedgång med 1,2 procentenheter jämfört med motsvarande period föregående år. Arbetslösheten var i oktober 7,8 procent, vilket var en ökning med 1,8 procentenheter jämfört med motsvarande period föregående år.

Enligt Arbetsförmedlingen ökar tiden i arbetslöshet och fler närmar sig nu långtidsarbetslöshet. Ett större antal av dem som nu blir långtidsarbetslösa har gymnasieutbildning och har således en förhållandevis god ställning på arbetsmarknaden. Detta innebär att det blir svårare för personer som var långtidsarbetslösa redan innan pandemin att hävda sig eftersom de ofta saknar efterfrågad kompetens.

Att arbetslösheten trots allt inte stigit mer förklaras sannolikt till del av de olika former av stöd till företagen som lanserats, framför allt stödet till korttidspermitteringar. Detta stöd har nu förlängts till juni 2021 och totalt har ungefär 580 000 anställda beviljats detta stöd. I spåren av att smittspridningen tagit fart igen och nya restriktioner satts in finns dock risken att den förhållandevis positiva utvecklingen på arbetsmarknaden kan komma att brytas under kommande månader.

Enligt Konjunkturinstitutet senaste prognos förväntas arbetslösheten ligga på 8,7 procent under 2020 för att sedan öka till 9,1 procent under 2021. Sysselsättningen har ökat under en lång rad år. Den långa trenden i sysselsättningsökningen bryts nu och under 2020 beräknar Konjunkturinstitutet att sysselsättningen minskar med 1,9 procent. Under 2021 förväntas sysselsättningen återigen öka, dock bara med måttliga 0,1 procent.

Hushållens disponibla inkomster stiger nästa år

Hushållens reala disponibla inkomster ökade med 3,4 procent 2019. Den ökande arbetslösheten och hushållens minskade kapitalinkomster medför att hushållens reala disponibelinkomster faller i år. Hushållens inkomster hålls dock uppe av finanspolitiska åtgärder som korttidspermitteringar, högre a-kassa och förebyggande sjukpenning. Konjunkturinstitutet bedömer att hushållens reala disponibelinkomster faller med 1,4 procent i år. Nästa år bedöms hushållen bland annat gynnas av att kapitalinkomsterna stiger igen, av högre transfereringar och lägre skatter. Konjunkturinstitutet bedömer att de reala disponibelinkomsterna stiger med 3,4 procent under år 2021.

Fortsatt låga räntor

Vid sitt novembermöte beslutade Riksbanken att lämna reporäntan oförändrad på 0 procent och bedömer att den kommer att ligga kvar på dagens nivåer de kommande åren. Riksbanken har under pandemin satt in ett stort antal åtgärder för att lindra de ekonomiska effekterna. Det är fråga om en rad åtgärder för att underlätta tillgången på krediter och likviditet, dock inte ränteförändringar.

Riksbankens bedömning är att reporäntan kommer att ligga kvar på dagens nivåer de kommande åren men man anger samtidigt att reporäntan kan komma att sänkas om det bedöms vara verkningsfullt, särskilt om förtroendet för inflationsmålet skulle vara hotat. Även om Riksbanken i dessa tider måste ta till exceptionella metoder verkar det dock som att en räntesänkning ligger ganska långt ner i verktygslådan.

Samtidigt är det, i och med lågkonjunkturen i samband med pandemin, svårt att se några räntehöjningar under de närmaste åren. Riksbanken har också varit tydlig med att den vill hålla nere räntor gentemot hushållen. Detta innebär att räntorna troligen kommer fortsätta vara låga under en lång tid.

Bolåneräntor och reporänta



Källor: SBAB och Riksbanken

Bolåneräntorna har bara rört sig marginellt det senaste året. Hos många bolåneinstitut ligger fortsatt den rörliga räntan högre än räntorna på lite längre löptider. Skillnaderna mellan bankernas listräntor och de faktiska räntor som hushållen erhåller har fortsatt

att öka. Enligt finansmarknadsstatistiken var de faktiska räntorna på nya lån för bostadsändamål och med en räntebindningstid på upp till tre månader 1,51 procent i oktober.

Det är osannolikt att bolåneräntorna kommer att uppvisa några större rörelser det kommande året. Hushållen har under året justerat ned sina ränteförväntningar något. Om ett år tror hushållen att den rörliga räntan ligger på 2,33 procent, dock en betydligt högre nivå än vad marknaden förväntar sig.

Många bolånekunder väljer alltså rörlig ränta på sina bolån. Från att ha legat på uppemot 80 procent under andra halvåret 2016 har dock andelen som valt rörlig ränta sjunkit och andelen som valde att binda räntan på längre bindningstider är nu drygt 50 procent.

Befolkningsutveckling

Lägre befolkningstillväxt till följd av pandemin

Den sista september 2020 hade Sverige drygt 10 373 000 invånare enligt SCB:s preliminära statistik. Under årets första tre kvartal ökade befolkningen med 45 600 personer. Befolkningsökningen var i spåren av coronapandemin hela 37 600 personer, eller 45 procent, mindre än motsvarande tidsperiod 2019. Befolkningstillväxten under årets tre första kvartal bestod till 64 procent av nettomigration och till 36 procent av födelseöverskott. Nettomigrationens andel av befolkningstillväxten är betydligt mindre än tidigare men med tanke på att många landsgränser varit mer eller mindre stängda under en stor del av året är det knappast relevant att jämföra dessa siffror med tidigare år.

Ojämn befolkningstillväxt över riket

Befolkningstillväxten är fortsatt inte homogen över riket. I spåren av den stora folkökningen ökade befolkningen under treårsperioden 2014-2016 i drygt 90 procent av kommunerna. Detta har dock förändrats under de senaste åren. Under de tre första kvartalen 2020 minskade befolkningen i 116 kommuner, motsvarande 43 procent av Sveriges kommuner.

De tre storstadsregionerna stod för knappt 54 procent av befolkningstillväxten. Drygt 40 procent av Sveriges befolkning bor nu i någon av storstadsregionerna, vilket är den högsta andelen någonsin. 23 procent av Sveriges befolkning bodde vid utgången av tredje kvartalet 2020 i Storstockholm, medan motsvarande andel för Storgöteborg och Stormalmö var drygt 10 respektive drygt 7 procent.

Antalet påbörjade hyresrätter har ökat markant

Bostadsbyggandet har ökat de senaste tre kvartalen. Vid utgången av tredje kvartalet 2020 var antalet påbörjade bostäder i tolv månaderstakt 8 procent högre än ett år tidigare. Det påbörjades cirka 55 500 bostäder de senaste fyra kvartalen, inräknat nettotillskott genom ombyggnad. Byggtakten har i synnerhet ökat i Storgöteborg, men även tydligt bland större kommuner utanför storstadsregionerna och i Storstockholm. Antalet påbörjade hyresrätter har ökat kraftigt i Storgöteborg och i Storstockholm.

- Preliminärt påbörjades 13 procent fler bostäder i flerbostadshus under de senaste fyra kvartalen jämfört med ett år tidigare.
- Det påbörjades preliminärt 22 procent fler hyresrätter i flerbostadshus medan antalet bostadsrätter var i stort sett oförändrade.
- Tolv månaderstakten för småhus har i stort sett varit stabil de senaste sex kvartalen.

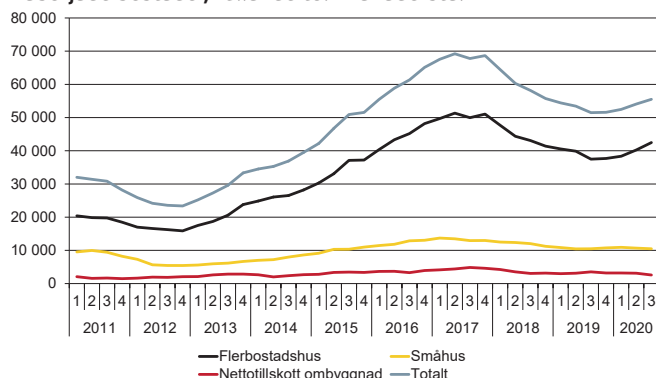
Påbörjade bostäder 2019K4-2020 K3 prel. ¹⁶	
Flerbostadshus	42 400
Bostadsrätt	13 800
Hyresrätt	28 100
Äganderätt	500
Småhus	10 500
Total nybyggnad	52 900
Nettotillskott genom ombyggnad	2 600
Totalt påbörjade bostäder	55 500

Källa: SCB, bearbetat av Boverket

55 500 påbörjade bostäder i tolv månaderstakt

Av de 55 500 bostäder som preliminärt påbörjades under de senaste fyra kvartalen var knappt 53 000 nybyggnad.

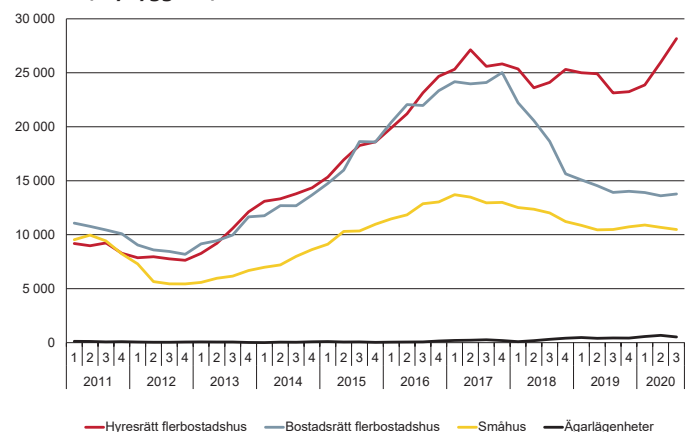
Påbörjade bostäder, rullande tolv månaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Det påbörjades preliminärt 42 400 bostäder i flerbostadshus i tolv månaderstakt, 13 procent fler än ett år tidigare. 10 500 bostäder påbörjades i småhus, vilket var oförändrat. Nettotillskottet genom ombyggnad minskade med cirka 25 procent, till cirka 2 600.

Påbörjade bostäder i flerbostadshus per upplåtelseform samt småhus, nybyggnad, rullande tolv månaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Det påbörjades preliminärt 28 100 hyresrätter i flerbostadshus i tolv månaderstakt. Det var 22 procent fler än ett år tidigare. För bostadsrätter i flerbostadshus var takten i stort sett oförändrad.

Ökningen för hyresrätter i flerbostadshus finns i stort sett i Storgöteborg, med en ökning på cirka 70 procent, och i Storstockholm, med en ökning på cirka 45 procent.

Bostadsbyggandet har utvecklats olika i landet

Antalet påbörjade bostäder stabiliserades totalt sett i landet i början av 2019, efter det branta fallet 2018. Men den lokala bilden och den nationella bilden kan skilja sig avsevärt åt.

Nedgången år 2018 inträffade i huvudsak i Storstockholm och bland större kommuner utanför storstadsregionerna. I övriga kommungrupper var byggtakten i stora drag stabil.

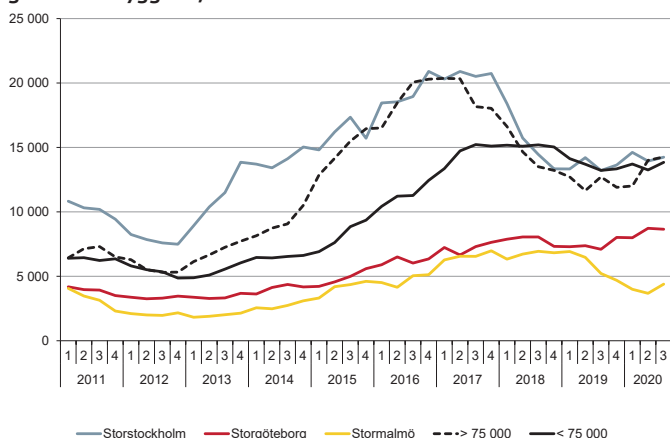
Utvecklingen har fortsatt att vara olika i landet. Under de senaste fyra kvartalen, till och med tredje kvartalet 2020, ökade antalet påbörjade bostäder i Storstockholm med 8 procent jämfört med ett år tidigare. I Storgöteborg ökade antalet inrapporterade påbörjade bostäder med 22 procent.

I Stormalmö har däremot antalet påbörjade bostäder minskat kraftigt efter 2018, men under tredje kvartalet 2020 vände takten något uppåt. Årstakten vid utgången av tredje kvartalet var cirka 15 procent lägre än ett år tidigare, och cirka 35 procent lägre än toppåren 2017 och 2018.

¹⁶ Boverkets uppräknings till följd av eftersläpning skiljer sig något från SCB, i stort sett beroende på att vi beräknar eftersläpningen för småhus och för flerbostadshus separat. Eftersläpningen för småhus är avsevärt större än för flerbostadshus.

Bland större kommuner utanför storstadsregionerna har takten ökat med drygt 10 procent och bland övriga kommuner med cirka 5 procent jämfört med ett år tidigare.

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



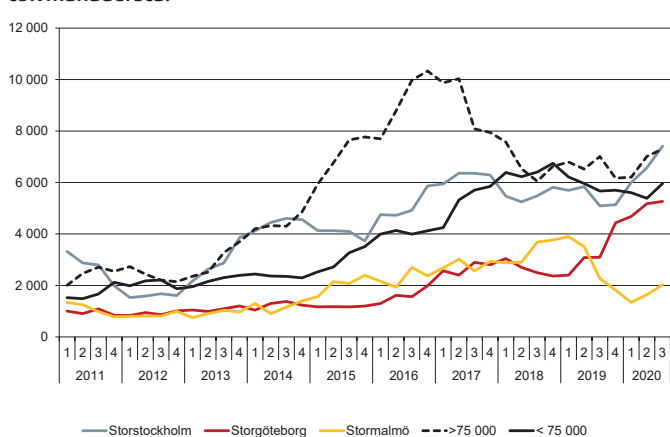
Källa SCB, bearbetat av Boverket

Antalet påbörjade hyresrätter ökade markant

De senaste fyra kvartalen påbörjades 28 100 hyresrätter, vilket var 5 000 fler än ett år tidigare. I Storgöteborg påbörjades cirka 5 300 hyresrätter, hela 70 procent fler än ett år tidigare. I Storstockholm påbörjades preliminärt 7 400 hyresrätter, drygt 45 procent fler än ett år tidigare. Hyresrätter utgjorde drygt halva årstakten för påbörjade bostäder i Storstockholm. I Stormalmö har takten för hyresrätter minskat betydligt, efter en markant topp under 2018 och in på 2019. Under andra och tredje kvartalet 2020 har takten åter ökat något och vid utgången av första kvartalet var årstakten 2 000 bostäder, cirka 10 procent färre än ett år tidigare.

Även bland både större och mindre kommuner utanför storstadsregionerna minskade byggandet av hyresrätter en bit in på 2019 men under senare tid ser vi en liten ökning. Årstakten ökade med cirka 4 respektive 5 procent jämfört med ett år tidigare.

Påbörjade hyresrätter i flerbostadshus per kommungrupp, rullande tolvmånaderstal



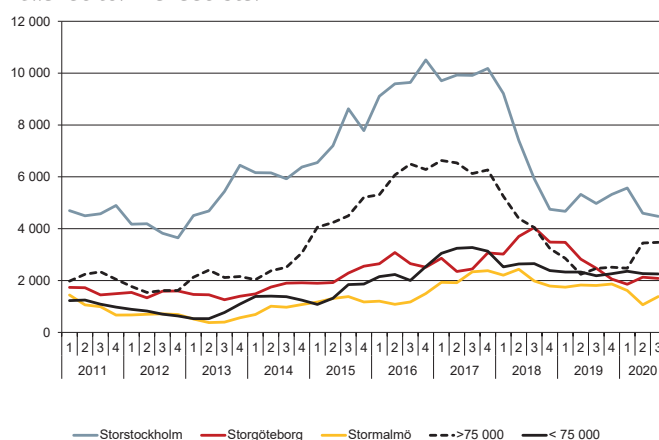
Källa SCB, bearbetat av Boverket

Påbörjade bostadsrätter ökade markant bland större kommuner utanför storstadsregionerna

Antalet påbörjade bostadsrätter i flerbostadshus planade ut i början av 2019, efter fallet 2018. Vid utgången av tredje kvartalet var årstakten 13 800 bostäder, vilket var ungefär oförändrat jämfört med året före.

Men årstakten jämfört med ett år tidigare minskade med cirka 10 procent i Storstockholm, cirka 15 procent i Storgöteborg och cirka 25 procent i Stormalmö. Bland större kommuner utanför storstadsregionerna ökade däremot takten med cirka 40 procent, och övriga kommuner ökade preliminärt med 3 procent.

Påbörjade bostadsrätter i flerbostadshus per kommungrupp, rullande tolvmånaderstal

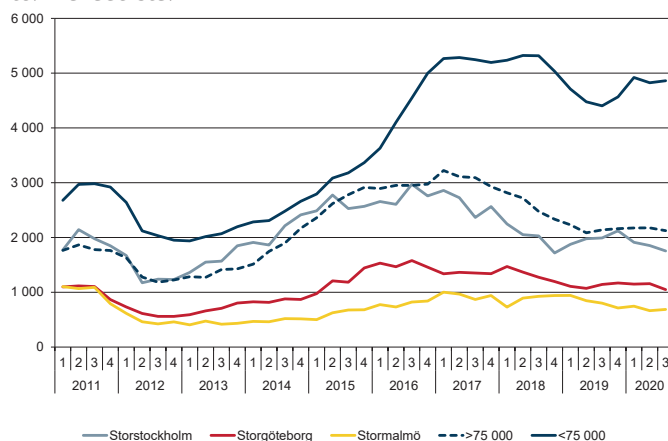


Källa SCB, bearbetat av Boverket

Småhusbyggandet minskade i Storstockholm

Antalet påbörjade småhus har varit ganska stabilt i tolvmånderstakt sedan början av 2019. Under de senaste fyra kvartalen påbörjades cirka 10 500 bostäder i småhus. Jämfört med ett år tidigare har takten minskat med mellan 8 och 14 procent i de tre storstadsregionerna, varit stabil bland större kommuner utanför storstadsregionerna men ökat med 10 procent bland övriga kommuner.

Påbörjade bostäder i småhus per kommungrupp, rullande tolvmånaderstal



Källa SCB, bearbetat av Boverket

Storstockholm – bostadsbyggande till och med tredje kvartalet 2020

Bostadsbyggandet i Storstockholm föll kraftigt under 2018. Årstakten var vid utgången av tredje kvartalet 2020 7 procent högre än 2018.

Under de senaste fyra kvartalen svarade hyresrätter för drygt halva antalet påbörjade bostäder i Storstockholm. Antalet påbörjade hyresrätter ökade kraftigt i regionen utanför Stockholms stad, där det totala antalet påbörjade bostäder ökat trots minskat byggande av både bostadsrätter i flerbostadshus och småhus.

Under tolv månadersperioden till och med tredje kvartalet 2020 påbörjades preliminärt 14 200 bostäder i regionen, inräknat nettotillskott genom ombyggnad. Det var 8 procent fler än ett år tidigare. Antalet är långt under vad som behövs för att svara mot vad som behöver byggas för att svara mot befolkningsutvecklingen inräknat uppbyggda underskott.

- Antalet påbörjade bostäder var vid utgången av tredje kvartalet 2020 preliminärt 8 procent fler än ett år tidigare, i tolv månaderstakt.
- Antalet påbörjade hyresrätter i flerbostadshus ökade med cirka 45 procent medan antalet bostadsrätter minskade med 10 procent.
- Antalet påbörjade bostäder minskade med 10 procent i Stockholms stad och ökade med 17 procent i övriga regionen.
- I regionen utanför Stockholms stad påbörjades cirka 125 procent fler hyresrätter i flerbostadshus än ett år tidigare, medan antalet bostadsrätter minskade med 20 procent.
- I Stockholms stad påbörjades 23 procent fler bostadsrätter i flerbostadshus än ett år tidigare, medan antalet hyresrätter minskade med 15 procent.

Påbörjade bostäder i Storstockholm 2019K4-2020K3	
Flerbostadshus	12 100
Bostadsrätt	4 500
Hyresrätt	7 400
Äganderätt	200
Småhus	1 700
Total nybyggnad	13 800
Nettotillskott genom ombyggnad	400
Totalt påbörjade bostäder	14 200

Källa: SCB, bearbetat av Boverket

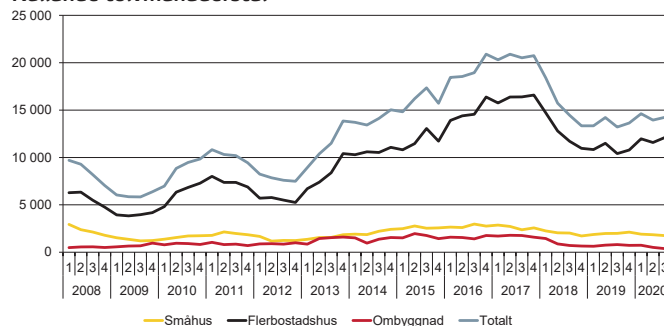
Bostadsbyggandet har ökat något efter det branta fallet 2018

Bostadsbyggandet i Storstockholm föll kraftigt under 2018. Fallet bröts i början av 2019, och antalet påbörjade bostäder har sedan vändpunkten ökat med cirka 7 procent.

Under tolv månadersperioden till och med tredje kvartalet 2020 påbörjades preliminärt 14 200 bostäder i Storstockholm, inräknat nettotillskott genom ombyggnad. Det var 8 procent fler än ett år tidigare. Av dessa påbörjades cirka 11 800 bostäder genom nybyggnad av flerbostadshus, vilket var en ökning med 16 procent jämfört med motsvarande period förra året.

Drygt 1 700 bostäder påbörjades i småhus, vilket var en minskning med cirka 10 procent jämfört med ett år tidigare. Nettotillskotten genom ombyggnad uppgick till knappt 400 bostäder, vilket var en halvering jämfört med ett år tidigare.

Påbörjade bostäder, Storstockholm
Rullande tolv månaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

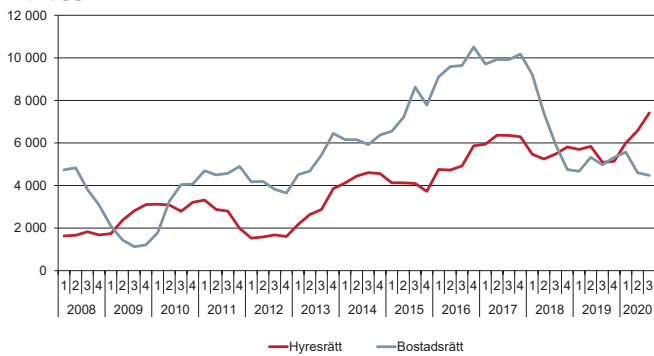
Påbörjade hyresrätter ökade markant under 2020

De senaste fyra kvartalen påbörjades preliminärt 7 400 hyresrätter i flerbostadshus, vilket är en ökning med cirka 45 procent jämfört med ett år tidigare.

Antalet påbörjade bostadsrätter i flerbostadshus minskade kraftigt under 2018. Tolv månaderstakten nådde botten i början av 2019, och var då 60 procent lägre än 2017. Därefter ökade årstakten men den har åter minskat till cirka 4 500 bostäder vid

utgången av tredje kvartalet, vilket var en minskning med 10 procent jämfört med ett år tidigare och färre än i början av 2019.

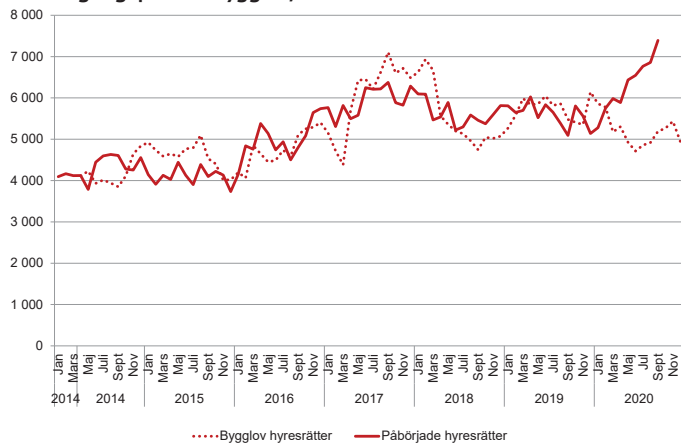
Påbörjade bostäder, Storstockholm, flerbostadshus, nybyggnad, rullande tolv månaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Antalet påbörjade hyresrätter är uppskattningsvis drygt 2 000 fler än vad byggloven indikerar i årstakt. Det kan eventuellt i någon mån kopplas till att det beviljats investeringsstöd för cirka 2 750 hyresbostäder och studentbostäder från juli 2019 till oktober 2020, efter stoppet för stöden under första halvåret 2019.

Påbörjade hyresrätter i flerbostadshus samt förväntad byggtakt med utgångspunkt i bygglov, rullande tolv månaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Det påbörjades cirka 200 ägarlägenheter enligt SCB:s statistik. Vi är dock osäkra på om kommunerna redovisar detta korrekt, det förekommer en sammanblandning med bostadsrätter.

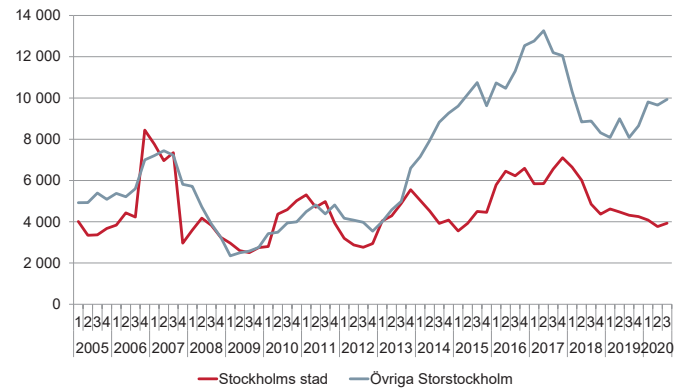
I småhus påbörjades drygt 700 bostadsrätter de senaste fyra kvartalen, motsvarande drygt 40 procent av småhusproduktionen. Drygt 1 000 bostäder var äganderätter medan cirka 15 bostäder var hyresrätter.

Påbörjade bostäder minskade i Stockholms stad

Som framgår av följande diagram har tolv månaderstakten för påbörjade bostäder minskat ytterligare något under 2020 i Stockholms stad, medan takten har ökat i övriga regionen.

Det påbörjades cirka 4 200 bostäder i Stockholms stad och 10 000 bostäder i övriga regionen under de senaste fyra kvartalen. Jämfört med ett år tidigare minskade takten preliminärt med 10 procent i Stockholm och ökade med drygt 15 procent i övriga regionen.

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



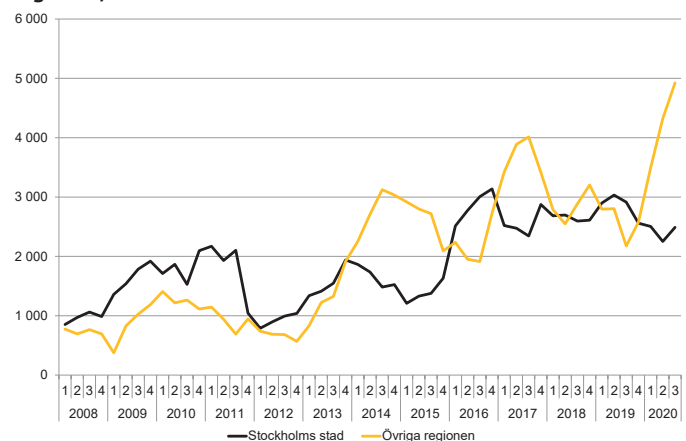
Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Hyresrätter ökade kraftigt utanför Stockholms stad

Antalet påbörjade hyresrätter i flerbostadshus ökade med cirka 125 procent i regionen utanför Stockholms stad jämfört med ett år tidigare, medan det var en minskning med cirka 15 procent i Stockholm.

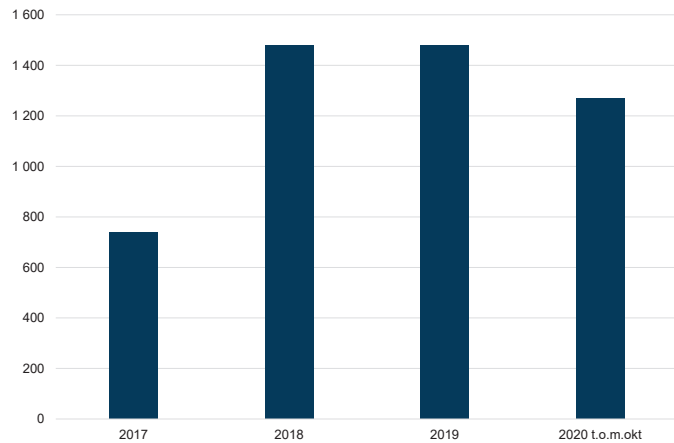
Under de senaste fyra kvartalen påbörjades cirka 2 500 hyresrätter i flerbostadshus i Stockholms stad och cirka 4 900 i övriga regionen.

Påbörjade hyresrätter i flerbostadshus, Stockholms stad och övriga regionen, rullande tolv månaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Följande diagram visar antalet bostäder i beviljade investeringsstöd för hyresrätter och studentbostäder per år.

Antal bostäder i beviljade investeringsstöd för hyresrätter och studentbostäder i Storstockholm

Källa: Boverket

Fördelningen av beviljade stöd per kommun och år framgår av följande tabell.

Antal beviljade bostäder per år, investeringsstöd för hyresrätter och studentbostäder 2017 – oktober 2020

	2017	2018	2019	2020
Botkyrka	0	0	5	28
Danderyd	0	0	0	0
Ekerö	0	0	0	0
Haninge	123	131	0	53
Huddinge	0	0	0	0
Järfälla	88	0	0	0
Lidingö	0	0	0	0
Nacka	0	0	0	0
Norrtälje	32	129	51	46
Nykvarn	0	0	0	24
Nynäshamn	0	50	472	49
Salem	0	0	0	0
Sigtuna	0	0	0	120
Sollentuna	0	156	0	0
Solna	7	0	0	0
Stockholm	243	833	226	57
Sundbyberg	0	0	0	0
Södertälje	0	136	0	27
Tyresö	245	0	0	0
Täby	0	0	0	0
Upplands-Bro	0	0	660	644
Upplands-Väsby	0	0	0	0
Vallentuna	0	0	0	130
Vaxholm	0	0	0	0
Värmdö	0	42	64	92
Österåker	0	3	0	0
Summa	738	1 480	1 478	1 270

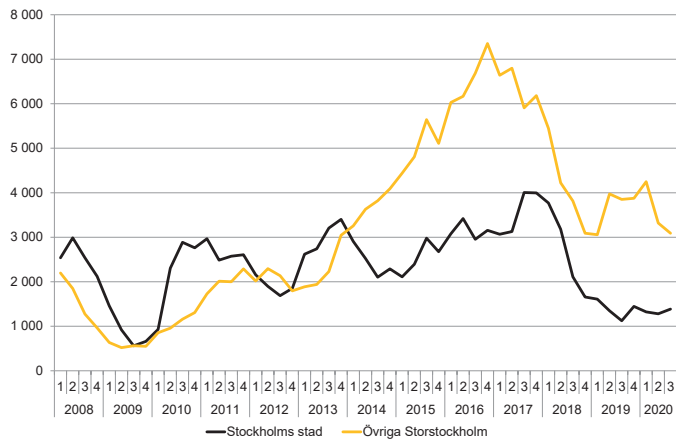
Källa: Boverket

Bostadsrätter minskar åter i övriga regionen

Antalet påbörjade bostadsrätter har åter minskat i tolvmånderstakt i regionen utanför Stockholms stad efter första kvartalet 2020. Under de senaste fyra kvartalen påbörjades cirka 3 100 bostadsrätter, cirka 20 procent färre än motsvarande period ett år tidigare.

I Stockholms stad har tolvmånderstakten varit stabilt låg de senaste sex kvartalen, och uppgick vid utgången av tredje kvartalet till cirka 1 400 bostadsrätter.

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



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Storstockholm

– prognos för bostadsbyggandet 2020 och 2021

Antalet påbörjade bostäder har hållit en högre takt i år än vi förväntade i förra prognosen i juni och ligger snarare i närheten av vad vi bedömde före pandemin.

Vi bedömer att antalet påbörjade bostäder i stort sett blir oförändrat i Storstockholm i år jämfört med förra året, när byggandet av hyresrätter ökar medan byggandet av bostadsrätter, småhus och nettotillskott genom ombyggnad minskar. I år påbörjas nära 14 000 bostäder, inräknat nettotillskott genom ombyggnad.

Även 2021 väntas takten vara oförändrad, men prognosen är osäker. Med utgångspunkt i Boverkets bostadsmarknadsenkät förväntar vi att byggandet av hyresrätter minskar. Antalet påbörjade bostadsrätter ökar något och antalet småhus minskar något.

Den årliga bostadsefterfrågan för nyproduktion i Stockholms län har i en rapport från Region Stockholm beräknats till cirka 15 000 bostäder. Av dessa beräknas drygt 8 000 vara bostadsrätter, cirka 5 300 hyresrätter och cirka 1 400 - 1 700 småhus med äganderätt. Den faktiska produktionen kan komma att hamna något lägre än efterfrågan, enligt analysen. Beräkningarna för samtliga upplåtelseformer är dock känsliga för förändringar i antaganden och marknadsvillkor.¹⁷

Antalet påbörjade nya bostadsrätter under de senaste fem åren bedöms ha varit över den beräknade efterfrågan. Detta överutbud är på väg att betas av.

Efterfrågan på hyresrätter bedöms vara betydligt högre än produktionen. Som den huvudsakliga förklaringen anges att det är mest troligt att marknadens aktörer inte funnit villkoren för investeringar i nya hyresrätter vara tillräckligt gynnsamma.

17 Källa: Efterfrågan på nya bostäder i Stockholmsregionen, Region Stockholm, Evidens, april 2020.

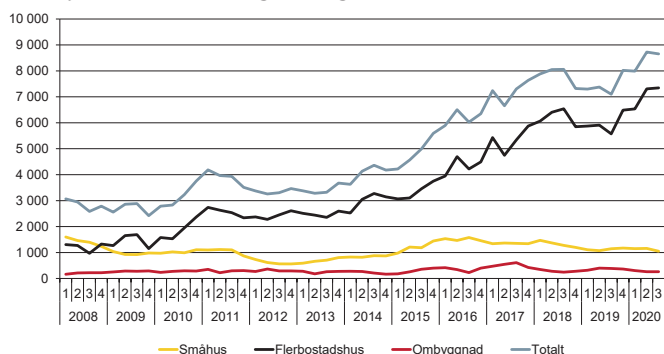
Storgöteborg – bostadsbyggande till och med tredje kvartalet 2020

Årstakten för påbörjade bostäder nådde rekordnivåer under tolv månadersperioden till och med andra kvartalet 2020, och takten var nästan lika hög under tredje kvartalet. Det är byggandet av hyresrätter som har ökat kraftigt i både Göteborgs stad och i övriga regionen. Statistiken bör dock tolkas försiktigt. Det kan här delvis röra sig om större projekt som är etappindelade men som SB redovisar i sin helhet vid första etappstart.

- De senaste fyra kvartalen, till och med tredje kvartalet 2020, ökade antalet påbörjades bostäder preliminärt med 22 procent i Storgöteborg.
- Antalet påbörjade hyresrätter i flerbostadshus ökade med cirka 70 procent, enligt SCB:s statistik. Samtidigt minskade antalet påbörjade bostadsrätter i flerbostadshus med cirka 15 procent.
- Småhusbyggandet minskade med knappt 10 procent.
- Det påbörjades cirka 150 procent fler hyresrätter än bostadsrätter under perioden.

Påbörjade bostäder i Storgöteborg 2019K4-2020K3 prel.	
Flerbostadshus	7 300
Bostadsrätt	2 100
Hyresrätt	5 200
Äganderätt	0
Småhus	1 100
Total nybyggnad	8 400
Nettotillskott genom ombyggnad	300
Totalt påbörjade bostäder	8 700

Påbörjade bostäder, Storgöteborg, rullande tolv månaderstal

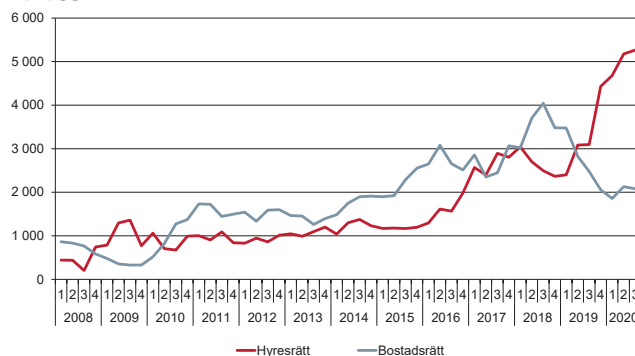


Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Hyresrätter ökade kraftigt, bostadsrätter minskade

SCB:s statistik tyder på att det påbörjades nybyggnad av cirka 5 200 hyresrätter och 2 100 bostadsrätter i flerbostadshus under de senaste fyra kvartalen. Antalet påbörjade hyresrätter ökade med 70 procent medan antalet bostadsrätter minskade med 15 procent. Takten för bostadsrätter har dock varit stabil under de senaste fyra kvartalen.

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



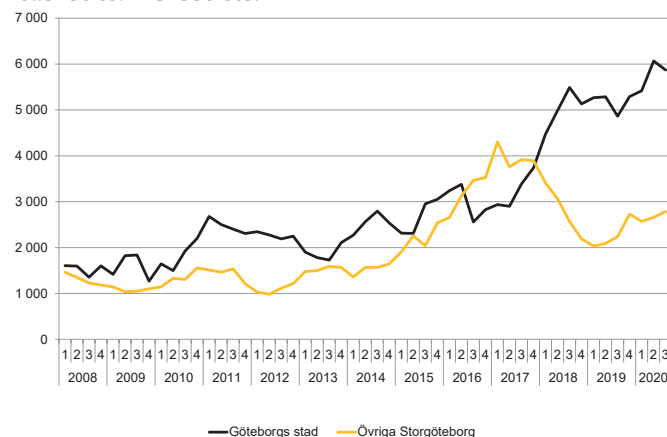
Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Hög takt i Göteborgs stad

Byggtakten ökade kraftigt i Göteborgs stad från halvårsskiftet 2017. Efter halvårsskiftet 2018 har takten varit hög och jämn. Utvecklingen gick i motsatt riktning mot en del andra håll i landet.

Under de senaste fyra kvartalen påbörjades mer än dubbelt så många bostäder i Göteborgs stad som i övriga Storgöteborg. I Göteborgs stad påbörjades cirka 5 900 bostäder, cirka 20 procent fler än ett år tidigare. I övriga regionen ökade byggstarterna totalt sett med 25 procent, till 2 800 bostäder.

Antal påbörjade bostäder i Göteborgs stad och övriga Storgöteborg, rullande tolv månaderstal

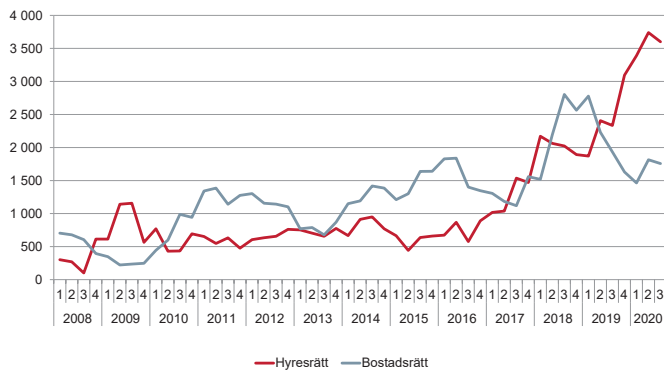


Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Hyresrätter ökade kraftigt i Göteborg

I Göteborgs stad påbörjades cirka 1 800 bostadsrätter och 3 600 hyresrätter i flerbostadshus under de senaste fyra kvartalen till och med första kvartalet 2020 enligt SCB:s statistik. Antalet påbörjade hyresrätter ökade med drygt 50 procent jämfört med ett år tidigare. Antalet bostadsrätter minskade med 7 procent.

Påbörjade bostäder i flerbostadshus, Göteborg, rullande tolvmånaderstal

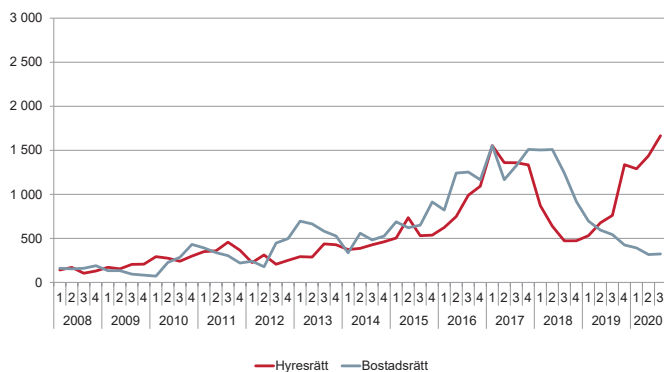


Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Lägsta byggtakten för bostadsrätter sedan början av 2014 i övriga Storgöteborg

I övriga Storgöteborg påbörjades något över 300 bostadsrätter och cirka 1 700 hyresrätter i flerbostadshus under de senaste fyra kvartalen. Jämfört med ett år tidigare minskade antalet påbörjade bostadsrätter i flerbostadshus med cirka 40 procent medan antalet hyresrätter preliminärt ökade med 120 procent.

Påbörjade bostäder i flerbostadshus, övriga Storgöteborg, rullande tolvmånaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Storgöteborg - prognos för bostadsbyggandet 2020 och 2021

Bostadsbyggandet har utvecklats starkt under 2020, coronakris till trots.

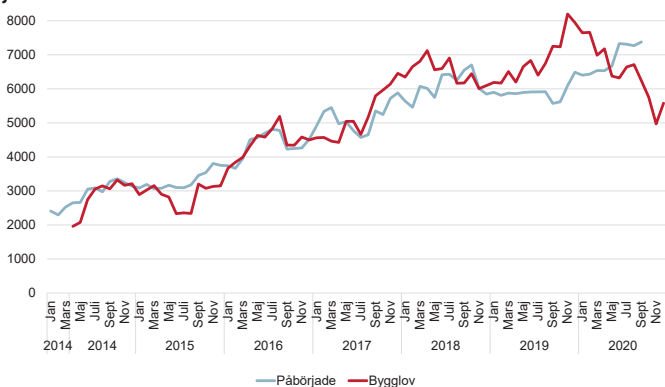
I Göteborgs stad är byggtakten fortsatt hög och i övriga regionen har hyresrättsbyggandet tagit fart. Men byggloven talar för att byggandet bromsar in i år.

Byggloven indikerar en inbromsning

Under 2020 är trenden för byggloven kraftigt vikande i regionen, vilket talar för att byggtakten kommer att mattas av mot slutet av året. Byggloven indikerar en byggtakt på cirka 5 500 bostäder i flerbostadshus vid årsskiftet, jämfört med årstakten på cirka 7 400 bostäder i september.

De historiska sambanden mellan bygglov och byggstart har emellertid inte hållit efter första kvartalet 2017, vilket innebär att byggloven för närvarande inte ger ett tillförlitligt stöd för prognosen. Hyresrätter har inte byggstartats i riktigt den omfattning och takt som kan förväntas utifrån byggloven. Eventuellt kan diskrepansen mellan bygglov och byggstart till viss del förklaras av projekt i avvaktan på beslut om investeringsstöd. Investeringsstödet har fått ökad betydelse i regionen och under 2020 (t o m oktober) har det beviljats stöd för cirka 1 750 hyresbostäder i Storgöteborg.

Påbörjade bostäder samt förväntad byggtakt med utgångspunkt i bygglov. Flerbostadshus, rullande tolv månaderstal, januari 2014-december 2020



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Minskat hyresrättsbyggande framöver

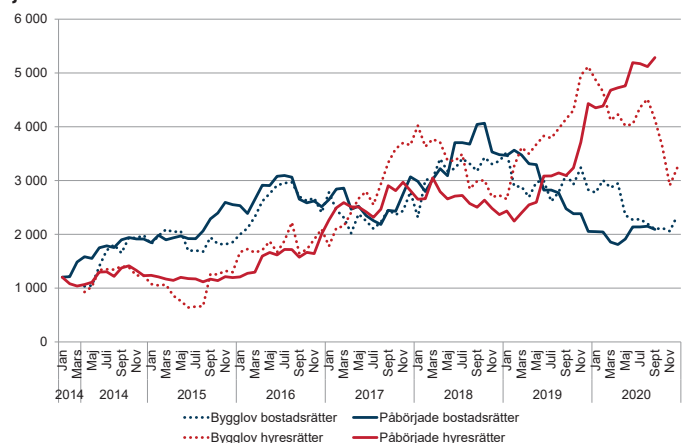
Hyresrättsbyggandet tog fart i början av 2019 och efter en kraftig uppgång har byggtakten under tredje kvartalet stabiliserats på drygt 5 000 påbörjade hyresrätter i tolv månaderstakt. Utvecklingen för byggloven har dock varit svag under 2020, vilket indikerar ett minskat hyresrättsbyggande i närtid. Kommunernas bedömningar i Boverkets bostadsmarknadsenkät indikerade inte en kraftig ökning av hyresrättsbyggandet under 2020 och inte heller en inbromsning under 2021. Det troliga är att ett antal av de hyresrättsbostäder som kommunerna har redovisat för 2021 har byggstartats redan i år. De omfattande byggstarterna kan även spegla en förekomst av etappindelade projekt, där i praktiken endast någon etapp i ett större bygglov har påbörjats. Det kan inte heller uteslutas att något bostadsrättsprojekt har byggstartats som hyresrätter under året.

Återhämtning för bostadsrättsbyggandet

I Boverkets bostadsmarknadsenkät förväntade sig kommunerna en ökning av bostadsrättsbyggandet under 2020. Byggstarterna minskade något i samband med att coronakrisen tog fart, men återhämtade sig och stabiliserades efter halvårsskiftet på en tolv månaderstakt på cirka 2 000 bostäder. Det kan jämföras med toppen under 2018 då drygt 4 000 bostadsrätter påbörjades i tolv månaderstakt. Baserat på byggloven kan möjligen en liten ökning av bostadsrättsbyggandet förväntas framöver.

Marknaden för nyproducerade bostadsrätter understöds av en återhämtning för bostadsrättspriserna, som nu närmar sig toppnivån innan prisfallet 2017. Samtidigt tyder SBAB Booli:s Housing Market Index på att utbudet av nya bostadsrätter i Göteborgs stad ligger något högt jämfört med vad som kan mötas av efterfrågan. I andra kommuner i regionen ligger indexet lågt, vilket signalerar att marknadsförutsättningarna för nyproducerade bostadsrätter kan vara goda.

Påbörjade bostäder samt förväntad byggtakt med utgångspunkt i bygglov. Flerbostadshus, rullande tolv månaderstal, januari 2014-december 2020



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Uppgång eller fall för småhusproduktionen?

Byggstarterna för småhus ligger i linje med förväntningarna för helåret 2020, med drygt 1 000 påbörjade bostäder i tolv månaderstakt vid utgången av tredje kvartalet. Småhus har stått betydligt starkare än bostadsrätter under coronakrisen och SBAB Booli:s Housing Market Index talar för att potentialen i småhusproduktionen är stor i regionen. Än så länge är det dock inget som avspeglas i fler bygglov. Tvärtom förväntade kommunerna i inledningen av året att byggandet av småhus skulle minska med så mycket som 25 procent under 2021, enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät.

Göteborg motorn i bostadsbyggandet

Göteborgs stad har varit motorn i den regionala byggkonjunkturen, delvis till följd av en kraftsamling inför jubileumsåret 2021. På senare tid är det framförallt byggandet av hyresrätter som har varit starkt, medan bostadsrättbyggandet har gått tillbaka. Enligt staden finns planmässiga förutsättningar för ett fortsatt högt bostadsbyggande. De enskilt största osäkerheterna kopplas till marknads- och finansieringsförutsättningarna för nyproduktion. Enligt Framtiden Byggutveckling, som ansvarar för nyproduktion inom Framtidenkoncernen, är marknaden för nyproducerade hyresrätter god. Den avmattning i byggtakten som ändå kan skönjas speglar enligt bolaget detaljplaneläget och inte en mättad efterfrågan.

I likhet med Göteborgs stad uppvisar övriga regionen också ett ökat hyresrättsbyggande, medan byggtakten för bostadsrätter är den lägsta på 6–8 år.

Prognos för 2020

Boverket bedömer att cirka 7 500 bostäder påbörjas under 2020. Det är en liten minskning i förhållande till år 2019 då nära 8 000 bostäder påbörjades i regionen. Byggloven indikerar att drygt 3 000 hyresrätter och drygt 2 000 bostadsrätter påbörjas under året, men prognosen tar höjd för att en upparbetad mängd av orealiserade bygglov för hyresrätter för närvarande betas av, vilket byggstarterna tyder på.

Prognos för 2021

Boverket bedömer att 6 500 bostäder påbörjas under 2021. Vi antar då att ett antal av de hyresrättsbostäder som kommunerna har redovisat för 2021 redan har byggstartats 2020 enligt hur SCB redovisar byggstarter, att bostadsrättsbyggandet blir i det närmaste oförändrat mellan de båda åren samt att småhusbyggandet minskar med 20 procent.



Stormalmö – bostadsbyggande till och med tredje kvartalet 2020

Byggstarterna minskade kraftigt i Stormalmö efter en topp i årstakt från början av 2017 till början av 2019. Men under tredje kvartalet i år har takten ökat något. Byggandet av hyresrätter har ökat under årets tre kvartal, medan takten för bostadsrätter vände något uppåt under tredje kvartalet efter att ha fallit under första halvåret. Under de senaste fyra kvartalen till och med tredje kvartalet 2020 påbörjades cirka 15 procent färre bostäder än ett år tidigare.

- Antalet påbörjade bostäder minskade med cirka 15 procent de senaste fyra kvartalen jämfört med ett år tidigare.
- Antalet påbörjade hyresrätter i flerbostadshus minskade med cirka 10 procent medan bostadsrätter minskade med cirka 25 procent.
- Antalet påbörjade bostäder i småhus minskade med cirka 15 procent.

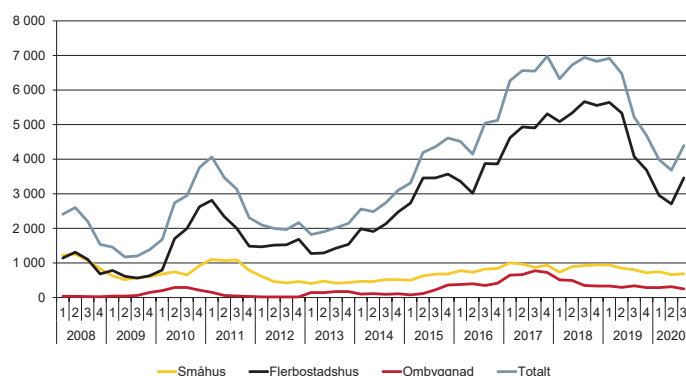
Påbörjade bostäder i Stormalmö 2019K4-2020K3 prel.	
Flerbostadshus	3 450
Bostadsrätt	1 400
Hyresrätt	2 000
Äganderätt	50
Småhus	700
Total nybyggnad	4 150
Nettotillskott genom ombyggnad	250
Totalt påbörjade bostäder	4 400

Antalet påbörjade bostäder minskade med cirka 15 procent

Antalet påbörjade bostäder ökade kraftigt efter 2013 i Stormalmö. Årstakten planade ut på en hög nivå från början av 2017 till början av 2019, med 7 000 påbörjade bostäder år 2017 och 6 800 år 2018. Efter halvårsskiftet 2019 föll takten snabbt, enligt SCB:s statistik. Men efter halvårsskiftet 2020 ser vi en viss vändning uppåt, totalt sett.

Preliminärt påbörjades 4 400 bostäder under de senaste fyra kvartalen till och med tredje kvartalet 2020. Det var cirka 15 procent färre än ett år tidigare. Av dessa var knappt 3 500 bostäder i flerbostadshus, vilket var 15 procent färre än ett år tidigare. Småhusbyggandet minskade med cirka 15 procent, till knappt 700 bostäder. Nettotillskotten genom ombyggnader uppgick till cirka 250 bostäder, cirka 25 procent färre än ett år tidigare.

Antal påbörjade bostäder, rullande tolv månaderstal



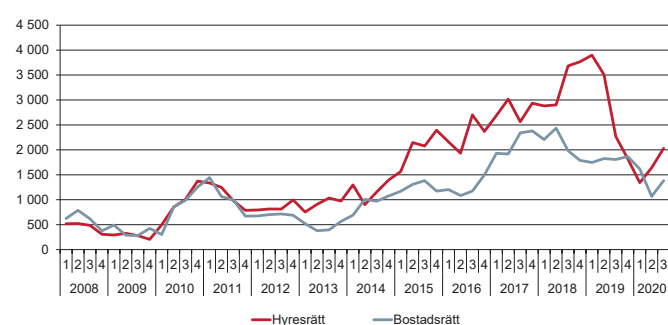
Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Antalet påbörjade hyresrätter vände uppåt

Antalet påbörjade hyresrätter nådde en topp i april 2019, och föll därefter kraftigt. Men under andra och tredje kvartalet 2020 ser åter vi en viss ökning, visar SCB:s statistik. Antalet påbörjade bostadsrätter föll successivt från mitten av 2018, men under tredje kvartalet 2020 ser vi en viss ökning.

Preliminärt påbörjades cirka 2 000 hyresrätter och 1 400 bostadsrätter i nybyggnad av flerbostadshus under de senaste fyra kvartalen. Antalet påbörjade hyresrätter var 10 procent färre än ett år tidigare medan antalet påbörjade bostadsrätter var 25 procent färre.

Påbörjade bostäder, Stormalmö, flerbostadshus, nybyggnad Rullande tolv månaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Påbörjade flerbostadshus minskade i Malmö

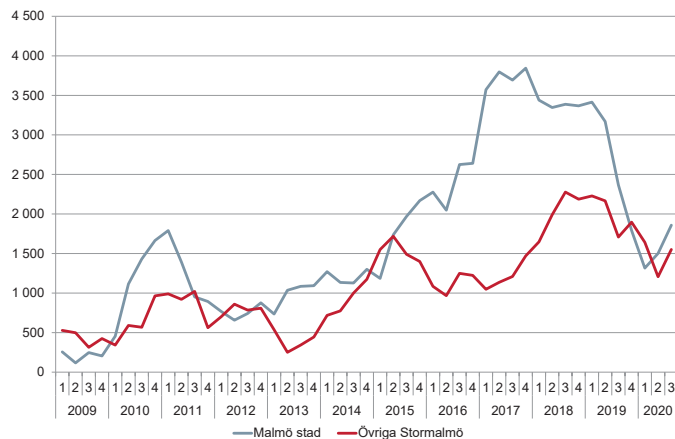
Tolv månaderstakten för påbörjade bostäder i flerbostadshus i Malmö stad har fallit kraftigt efter halvårsskiftet 2019 enligt SCB:s statistik, men takten har ökat något de senaste två kvartalen. Under 2017 och 2018 nåddes en topp på 3 800

respektive 3 400 påbörjade bostäder i flerbostadshus. Preliminärt påbörjades cirka 1 800 bostäder i flerbostadshus under de fyra kvartalen till och med tredje kvartalet 2020. Det var cirka 20 procent färre än ett år tidigare.

I övriga Stormalmö påbörjades preliminärt cirka 1 600 bostäder i flerbostadshus, vilket var cirka 10 procent färre än ett år tidigare. Av dessa var cirka 950 i Lund och drygt 600 i övriga Stormalmö.¹⁸

Påbörjade bostäder i flerbostadshus, Stormalmö

Rullande tolv månaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

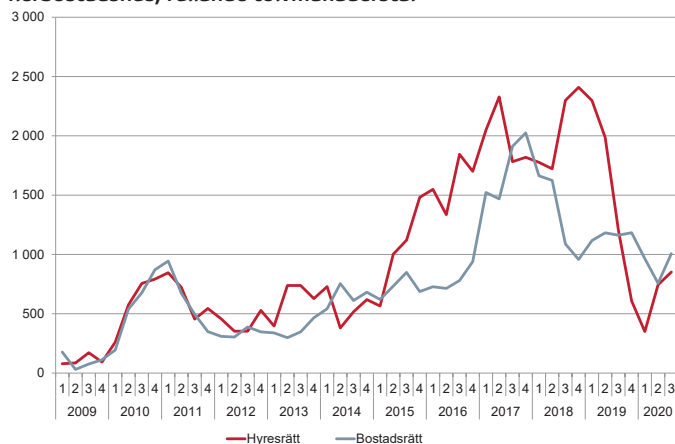
Kraftig inbromsning för hyresrätter i Malmö stad

I Malmö påbörjades cirka 850 hyresrätter och 1 000 bostadsrätter i flerbostadshus under de senaste fyra kvartalen.

Antalet påbörjade hyresrätter var cirka 30 procent färre jämfört med motsvarande period ett år tidigare, efter att ha varit 1 700 helåret 2016, knappt 1 900 år 2017 och 2 400 år 2018, enligt SCB:s statistik.

Antalet bostadsrätter har preliminärt minskat med cirka 15 procent jämfört med motsvarande period ett år tidigare, efter att ha varit på en betydligt högre nivå under 2017 och första halvåret 2018.

Malmö stad, påbörjade bostäder, nybyggnad, flerbostadshus, rullande tolv månaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

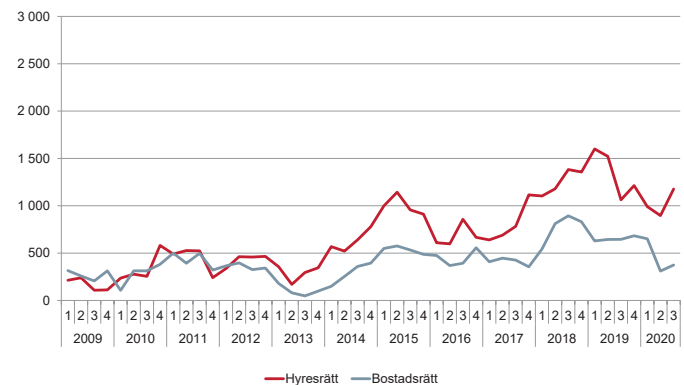
Markant lägre byggtakt för hyresrätter i Lund

I övriga Stormalmö ökade antalet påbörjade hyresrätter i flerbostadshus med cirka 10 procent medan antalet bostadsrätter minskade med cirka 40 procent i tolv månaderstakt, jämfört med ett år tidigare.

Det påbörjades knappt 1 200 hyresrätter och knappt 400 bostadsrätter i flerbostadshus. Av dessa var preliminärt drygt 800 hyresrätter och cirka 150 bostadsrätter i Lund. Där halverades byggandet av hyresrätter preliminärt jämfört med motsvarande period de senaste två åren, medan takten för bostadsrätter var ungefär oförändrad jämfört med ett år tidigare. I övriga kommuner påbörjades drygt 350 hyresrätter och drygt 200 bostadsrätter i flerbostadshus.¹⁹

Övriga Stormalmö, påbörjade bostäder, nybyggnad flerbostadshus

Rullande tolv månaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

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

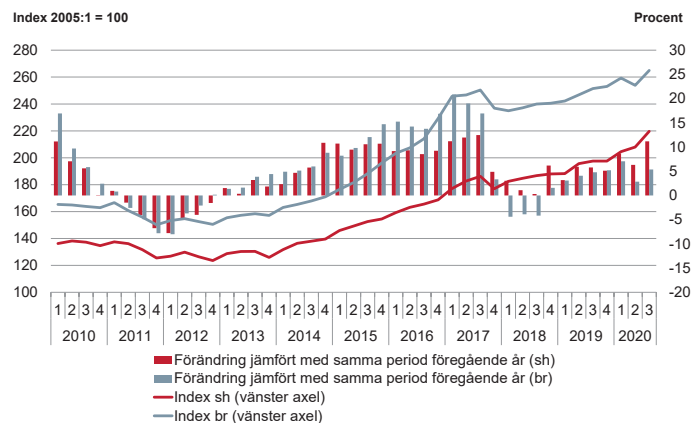
19 På kommunnivå är inte talen uppjusterade för eftersläpningar i inrapporteringen, vilket gör att de summerar till mindre än totalen.

Stormalmö

– bostadspriser och befolkning

Småhuspriserna har ökat kraftigt

Småhuspriser i Malmö FA-region och bostadsrättspriser i Malmö kommun



Källa: Valueguard HOX index samt egna beräkningar

Bostadsrättspriserna i Malmö stad gick ned något under andra kvartalet, men återhämtade sig därefter betydligt under tredje kvartalet. Bostadsrättspriserna låg då 5 procent högre än under motsvarande kvartal 2019 och hela 41 procent högre än motsvarande period för fem år sedan. Genomsnittspriset för en bostadsrätt var cirka 32 000 kr/kvm under perioden augusti-oktober.

Småhuspriserna i Malmös arbetsmarknadsområde har uppvisat en stadig uppgång sedan nedgången 2017. Under tredje kvartalet låg de 11 procent högre än under motsvarande kvartal 2019, och på fem år hade de stigit med hela 44 procent. Det genomsnittliga småhuspriset var knappt 4,4 miljoner under perioden augusti-oktober.

Prisutveckling jämfört med:	Småhus i Malmös arbetsmarknadsområde	Bostadsrätter i Malmö stad
1 år	11%	5%
5 år	44%	41%
Genomsnittspris	4 358 000 kr	32 400 kr

Källa: Svensk Mäklarstatistik.

Priserna avser augusti - oktober 2020.

Under oktober steg bostadsrättspriserna i Malmö stad med nära 1 procent, medan småhuspriserna i Malmös arbetsmarknadsområde föll marginellt.

Kraftigt minskad befolkningsökning

Stormalmös befolkning ökade med knappt 6 500 personer under de första tre kvartalen 2020 och uppgick därmed till drygt 747 000 personer vid utgången av tredje kvartalet. Ökningen var cirka 25 procent lägre än föregående år, vilket var en betydligt mindre minskning än i övriga storstadsregioner.

60 procent av folkökningen berodde på ett positivt flyttnetto, medan 40 procent berodde på födelseöverskott. Regionen hade ett positivt flyttnetto gentemot utlandet, ett negativt flyttnetto mot övriga länet samt ett positivt flyttnetto mot resten av Sverige.

Malmö stad ökade under årets tre första kvartal sin befolkning med drygt 3 150 personer, att jämföra med närmare 4 350 under samma period förra året.

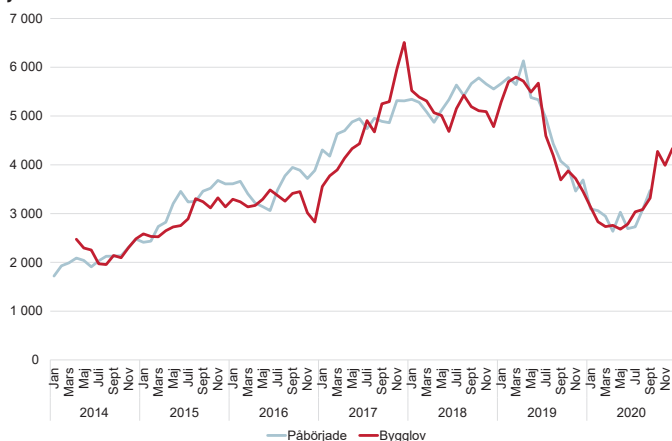
Stormalmö - prognos för bostadsbyggandet 2020 och 2021

Drivet av utvecklingen i Malmö stad ser det regionala bostadsbyggandet ut att vända uppåt mitt under pågående pandemi. Det finns planmässiga förutsättningar för ett stabilt bostadsbyggande framöver, men i förhållande till marknadsförutsättningarna för nyproduktion finns en del risker.

Uppgång i byggloven

Stormalmöregionen uppvisar en tydlig uppgång i byggloven under andra halvåret. Byggloven indikerar en byggtakt på cirka 4 300 bostäder i flerbostadshus vid årsskiftet, jämfört med årstakten på cirka 2 800 påbörjade bostäder vid utgången av första halvåret. Cirka 60 procent av bostäderna är hänförliga till Malmö stad.

Påbörjade bostäder samt förväntad byggtakt med utgångspunkt i bygglov. Flerbostadshus, rullande tolv månaderstal, januari 2014-december 2020



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Hyresrättsbyggandet ökar igen

Hyresrättsbyggandet föll tillbaka kraftigt med start under våren 2019, men byggtakten har under 2020 återigen vänt uppåt och utvecklingen för byggloven indikerar en fortsatt positiv utveckling. Vid utgången av tredje kvartalet var tolv månaderstakten cirka 2 000 påbörjade hyresrätter. Detta kan jämföras med toppen 2018- och fram till april 2019 då takten var dubbelt så hög.

Byggloven indikerar cirka 2 500 påbörjade hyresrätter i tolv månaderstakt vid utgången av 2020. Med historiska genomsnitt indikerar kommunernas bedömningar i Boverkets bostadsmarknadsenkät cirka 2 700 påbörjade hyresrätter i år och 2 400 nästa år. Utfallet 2019 var dock långt under förväntningarna, under helåret 2019 påbörjades endast drygt 1 800 hyresrätter.

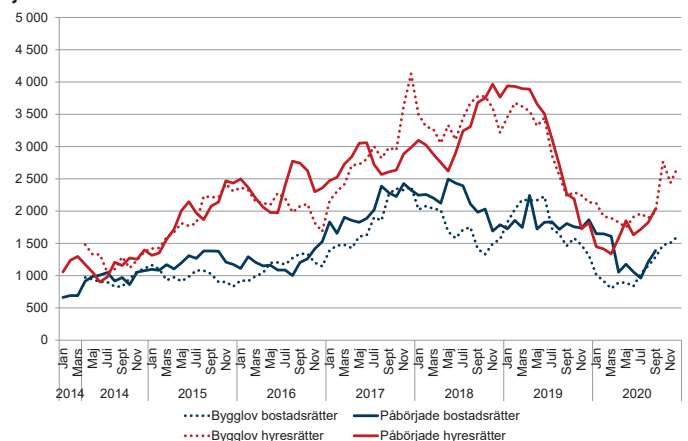
Det byggs eller kommer att byggas en hel del hyresbostäder med investeringsstöd framöver. Hittills i år har drygt 500 lägenheter beviljats stöd i regionen och ytterligare 1 100 är under handläggning. Sammantaget ligger detta i nivå med 2018 då drygt 1 500 lägenheter beviljades stöd.

Positivt även för bostadsrätter

Bostadsrättsbyggandet toppade något tidigare än hyresrättsbyggandet och sedan toppen i maj 2018 har tolv månaderstakten gått från 2 500 påbörjade bostadsrätter till cirka 1 000 påbörjade bostadsrätter.

Efter halvårsskiftet i år har såväl byggstarterna som byggloven vänt uppåt igen. Byggloven indikerar en tolv månaderstakt på 1 500 påbörjade bostadsrätter vid årsskiftet. Kommunerna förväntade sig ett tillskott om knappt 2 000 bostadsrätter om året 2020-2021, vilket med de senaste två årens historiska överskattningar indikerar ett faktiskt byggande på cirka 1 500 vardera året.

Påbörjade bostäder samt förväntad byggtakt med utgångspunkt i bygglov. Flerbostadshus, rullande tolv månaderstal, januari 2014-december 2020



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Malmö vänder nedåtgående trend

Malmö och Lund har varit motorn i bostadsbyggandet även om flera andra kommuner, som kranskommunerna Burlöv och Eslöv, har bidragit till en stark byggkonjunktur i regionen.

Utvecklingen i Malmö får stort genomslag på regionen som helhet. I Malmö föll bostadsbyggandet tillbaka under 2019. Nu ser trenden dock ut att vända. Till och med september hade det lämnats bygglov för cirka 1 000 fler bostäder än under helåret 2019. För i år och nästa år förväntade sig kommunen cirka 2 500 påbörjade bostäder årligen. Baserat på byggloven ser tolv månaderstakten ut att hamna på cirka 2 700 påbörjade bostäder vid årsskiftet.

I Malmö finns planmässiga förutsättningar för ett fortsatt högt bostadsbyggande, men marknaden för nyproducerade bostäder kan vara känslig. Enligt SBAB Booli:s Housing Market Index uppvisar Malmö stad en överproduktion av bostadsrätter i förhållande till hushållens uppskattade efterfrågan. Samtidigt signalerar uppgången i bostadspriserna att marknadsförutsättningarna är goda.

Även i Lund produceras för närvarande något fler bostadsrätter än vad marknaden kan efterfråga enligt indexet. I Lund har bostadsbyggandet legat på en hög och relativt jämn nivå under de senaste åren och baserat på byggloven bedöms cirka 1 000 bostäder påbörjas under 2020. Det ligger i linje med vad bostadsmarknadsenkäten indikerar. I början på 2020 förväntade sig kommunen nära 1 300 påbörjade bostäder under 2021.

I kommunerna utanför Malmö och Lund talar byggloven för att färre än 1 000 bostäder kommer att påbörjas i år, vilket är i nivå med helåret 2019. Det skulle innebära att utfallet återigen hamnar rejält under det förväntade i bostadsmarknadsenkäten. Kommunerna förväntade sig 2 800 påbörjade bostäder i år och något färre nästa år. SBAB Booli:s Housing Market Index redovisas inte för alla kommuner, men i kommuner som Eslöv, Trelleborg och Lomma tyder indexet på att marknadsförutsättningarna för nyproducerade bostäder är goda.

Prognos för 2020

Byggloven indikerar cirka 5 000 påbörjade bostäder i Stormalmö totalt sett under 2020, varav 2 500 hyresrätter och 1 500 bostadsrätter. Småhus och ombyggnationer uppgår till cirka 1 000 bostäder sammanlagt.

Prognos för 2021

Baserat på kommunernas bedömningar i bostadsmarknadsenkäten och det historiska utfallet förväntar vi att det påbörjas mellan 4 500 och drygt 5 000 bostäder under nästa år. Det ligger i nivå med det förväntade utfallet 2020 och skulle i sådant fall innebära att bostadsbyggandet stabiliseras på en ny nivå, jämför med 7 000 byggstartade bostäder i årstakt när bostadsbyggandet toppade i regionen.

Sammandrag av indikatorerna

Byggande

- ↓ Bygglov för flerbostadshus
oktober 2019 - september 2020/ - 5 %
oktober 2018 - september 2019
- ↓ Bygglov för småhus
april 2019 - mars 2020/ - 4 %
april 2018 - mars 2019

Boende

- ↑ Priser på bostadsrätter
3 kv 2020 / 3 kv 2019 = 4 %
- ↑ Priser på småhus
3 kv 2020 / 3 kv 2019 = 11 %

Kredit

- ↓ Långa räntan, veckogenomsnitt
SBAB 5-årig bolåneränta
Vecka 48 2020 = 1,59 %
Vecka 48 2019 = 1,69 %
- ↑ Korta räntan, veckogenomsnitt
SBAB 3-månaders bolåneränta
Vecka 48 2020 = 1,69 %
Vecka 48 2019 = 1,64 %