

## Bostadsbyggandet bromsar in i spåren av coronapandemin

Bostadsbyggandet bromsar in i coronapandemins spår, men hur stort fallet blir är mycket osäkert. Boverkets prognos är att antalet påbörjade bostäder minskar med cirka 15 procent i år, då 44 500 bostäder påbörjas, inräknat nettotillskott genom ombyggnad. År 2021 påbörjas cirka 41 500 bostäder.

Prognosen utgår från ett V-scenario för samhällsekonomin, där utvecklingen under tredje kvartalet kan vara avgörande. I ett starkt positivt scenario kan byggandet komma att falla ganska marginellt, men om BNP-tillväxten inte vänder upp som förväntat kan fallet i bostadsbyggandet bli större än prognosen, i synnerhet 2021.

Antalet färdigställda bostäder avtar efter toppen 2018 och 2019 då knappt 60 000 bostäder tillkom per år. I år färdigställs cirka 53 000 bostäder, och nästa år cirka 47 000 bostäder.

### Rekyl uppåt på bostadsmarknaden i maj

Bostadspriserna och försäljningen av nya bostadsrätter har stärkts betydligt under det senaste året fram till coronakrisen. I april föll både priser och antalet bokade bostadsrätter markant, men i maj har vi delvis sett en återhämtning. Under de senaste tre månaderna har priserna utvecklats starkare för småhus än för bostadsrätter.

Många prognosmakare förväntar sig att bostadspriserna faller omkring tio procent från toppen. Det starka första kvartalet gör att nedgången sett över 2020 blir mindre. Om samhällsekonomin utvecklas svagt kan dock prisfallet bli betydligt större än i huvudscenariot.

### Antalet påbörjade bostadsrätter minskar efter halvårsskiftet

Antalet påbörjade bostadsrätter minskar enligt prognosen med nära 20 procent i år och med drygt 10 procent nästa år. Småhusbyggandet klarar sig bäst, med ett fall på drygt 10 procent i år och cirka 8 procent nästa år.

### Störst osäkerhet för hyresrätter

Hyresrätter utgör nära hälften av bostadsbyggandet. Vår prognos är att antalet påbörjade hyresrätter minskar med cirka 15 procent i år och 4 procent nästa år. Utfallet är bland annat beroende av hur väl finansieringen fungerar för privata aktörer.

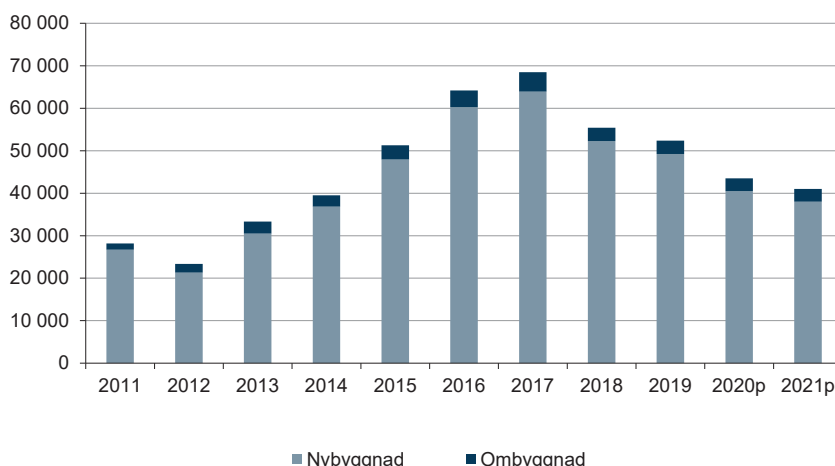
### Fler kommuner med balans på bostadsmarknaden

Antalet kommuner med balans på bostadsmarknaden ökar. I årets bostadsmarknadsenkät rapporterar 66 av landets 290 kommuner att bostadsmarknaden är i balans, vilket är 44 fler än för två år sedan. 212 kommuner anger att man har underskott på bostäder. Sannolikt finns en koppling till att befolkningsökningen bromsats i allt fler kommuner.

### Bostadsbyggandet utvecklas olika i landet

Bostadsbyggandet fortsätter att utvecklas mycket olika i landet. Inbromsningen i samhällsekonomin gör nu att utvecklingen försvagas i samtliga regioner. Före coronakrisen förefaller efterfrågan ha stärkts i Storstockholm och i större kommuner utanför storstadsregionerna efter det stora fallet i byggandet år 2018, medan Göteborgs stad närmast sig en mättnad efter en period med hög byggtakt. I Malmö stad föll byggandet 2019, och vi har redan före krisen förväntat en fortsatt minskning under 2020. Bland övriga kommuner ökar antalet marknader med balans, vilket påverkar byggtakten totalt sett.

Påbörjade bostäder inklusive nettotillskott genom ombyggnad



### Innehåll

Byggprognos.....	2
Samhällsekonomin utveckling.....	11
Bostadspriser.....	13
Befolkningsutveckling.....	14
Bostadsbyggande.....	15
Storstockholm.....	19
Storgöteborg.....	23
Stormalmö.....	27

# Utvecklingen i samhällsekonomin en nyckelfråga

**Bostadsbyggandet bromsar in, men hur mycket går ännu inte att bedöma med någon säkerhet. Både styrkan i efterfrågan och tillgången till finansiering är väsentliga faktorer för utfallet. Utvecklingen i samhällsekonomin kan ta olika riktningar framöver. Hittills ser vi en del positiva tecken från bostadsutvecklare, både vad gäller antalet säljstartade projekt och antalet publicerade annonser. Småhusbyggandet håller emot ganska väl i år. Byggandet av hyresrätter är svårast att bedöma.**

De senaste fyra kvartalen, till och med första kvartalet 2020, påbörjades 52 300 bostäder inräknat nettotillskott genom ombyggnad. I år påbörjas 44 500 bostäder och under 2021 påbörjas 41 500 bostäder, enligt Boverkets prognos. Om samhällsekonomin utvecklas starkt, och hushållen känner tilltro, kan inbromsningen av bostadsbyggandet i bästa fall bli betydligt mindre än i vår prognos. Omvänt, i ett svagt scenario, kan det komma att påbörjas betydligt färre bostäder, främst under nästa år.

Vi gick in i 2020 med vad som såg ut att bli en viss återhämtning av bostadsbyggandet, med en markant ökad försäljning av nya bostadsrätter efter fallet 2018. Utvecklingen på bostadsmarknaden kan komma att avgöras under tredje kvartalet. Än så länge verkar bostadsmarknaden stå emot ganska väl, trots den omfattande nedstängningen på arbetsmarknaden. Antalet nya varsel, uppsägningar och permitteringar minskade markant i maj.

Coronapandemin får stor påverkan på samhällsekonomin. På kort sikt ser den ekonomiska utvecklingen ut att bli värre än under finanskrisen 2008 - 2009, men till skillnad från då har finanssektorn klarat sig betydligt bättre och ekonomisk-politiska insatser har satts in i ett tidigare skede. Vår prognos utgår från det som närmast varit konsensus, att fallet i BNP är som störst under andra kvartalet och att återhämtningen sker successivt, utan bakslag. Det finns dock en betydande osäkerhet både kring hur smittspridningen och åtgärder för att möta den kommer att se ut och kring effekterna av de åtgärder som sätts in för att stabilisera samhällsekonomin.

Vi bedömer att byggpriserna kan komma att falla något, inte minst om byggandet av kontor och affärslokaler skulle minska markant. Ett minskat utnyttjande av lokaler kan, om det inträffar, leda till att ombyggnationer till bostäder och skolor ökar på sikt.

Prognos för antal påbörjade bostäder, Juni 2020	2019	2020p	2021p
Nybyggnad			
Flerbostadshus	38 400	32 300	30 000
Bostadsrätt	14 600	12 000	10 500
Hyresrätt	23 200	20 000	19 200
Äganderätt	600	300	300
Småhus	10 400	9 200	8 500
<b>Total nybyggnad</b>	<b>48 800</b>	<b>41 500</b>	<b>38 500</b>
Nettotillskott genom ombyggnad	3 200	3 000	3 000
<b>Totalt påbörjade bostäder</b>	<b>52 000</b>	<b>44 500</b>	<b>41 500</b>

- Utvecklingen på bostadsmarknaden var stark före krisen.
- Bostadspriserna steg något i maj efter fallet i april.
- Antalet bokade bostadsrätter föll med 47 procent i april, men vände uppåt något i maj.
- Under april såldes cirka 35 procent färre styckebyggda småhus än ett år tidigare enligt statistik från TMF.
- Från juli 2019 till maj 2020 beviljades investeringsstöd för 14 700 hyresbostäder eller studentbostäder.

## Det är vi som gör Boverkets indikatorer



**Hans-Åke Palmgren**  
Nationalekonom, redaktör

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

Foto: Charlotte Nilsson



**Rebecka Mogren**  
Nationalekonom

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

Foto: Charlotte Nilsson



**Hans Jonsson**  
Nationalekonom

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

Foto: Franz Feldmanis



**Roger Gustafsson**  
Nationalekonom

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

Foto: Franz Feldmanis



**Tor Borg**  
Nationalekonom

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

Foto: Boverket / Cecilia Holm



**Bengt J. Eriksson**  
Nationalekonom

Byggbehovsberäkningar  
Tel: 0455-35 31 30  
Bengtj.eriksson@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: 2020-06-24  
Tryck: Boverket internt  
Upplaga: 100

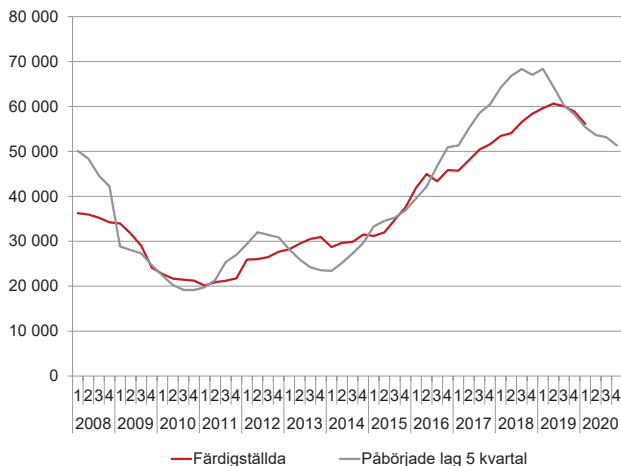
Tryck: 978-91-7563-980-2  
Pdf: 978-91-7563-981-9  
ISSN: 1650-965X

**Analysen avslutades den 17 juni 2020.**

## Antalet färdigställda bostäder minskar i år

Antalet färdigställda bostäder minskar efter toppen under åren 2018 och 2019, då cirka 58 500 bostäder tillkom i genomsnitt. I år färdigställs cirka 53 000 bostäder, och nästa år färdigställs cirka 47 000 bostäder enligt Boverkets prognos.

## Antalet färdigställda bostäder samt påbörjade bostäder med 5 kvartals förskjutning, inklusive nettotillskott genom ombyggnad. Boverkets prognos för 2020. Rullande tolvmånaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

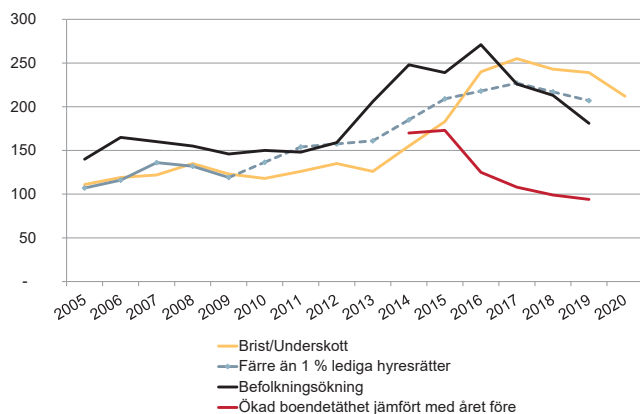
## Indikatorer tyder på balans på fler marknader

Flera indikatorer tyder på att ett ökat antal lokala bostadsmarknader nu har uppnått ett balanserat läge. Sannolikt finns en koppling till att befolkningsökningen bromsats i allt fler kommuner.

År 2019 hade 181 kommuner befolkningsökning, vilket kan jämföras med 271 år 2016. Men så sent som 2011 var det i bara lite drygt hälften av landets kommuner som befolkningen ökade.

I Boverkets bostadsmarknadsenkät bedömer 66 av landets 290 kommuner att bostadsmarknaden är i balans, vilket är 44 fler än för två år sedan. 212 kommuner anger att man har underskott på bostäder. Det är främst små kommuner som anger balans på bostadsmarknaden. Av de kommuner som anger balans har Östersund störst folkmängd, med cirka 64 000 invånare. Åtta kommuner anger att man har överskott på bostäder.

## Några indikatorer på bostadsmarknadsläget



Källa: Boverket och SCB

Antalet kommuner där boendetätheten fortsätter att stiga har avtagit efter år 2015. År 2019 ökade boendetätheten i 94 kommuner. Fyra år tidigare steg boendetätheten i 173 kommuner.

Statistik från SCB visar att antalet lägenheter som var lediga för omedelbar uthyrning bland allmännyttiga bostadsföretag ökade år 2019 jämfört med 2017.<sup>1</sup> Men fortsatt hade 207 kommuner färre än en procent lediga lägenheter bland de allmännyttiga företagen, vilket kan jämföras med 107 kommuner år 2005. Antalet lediga lägenheter för omedelbar uthyrning var som högst 1998 och minskade därefter kraftigt, ner till bottennoteringen på 6 400 år 2017. 72 procent av de lägenheter som är lediga för uthyrning finns i kommuner med färre än 75 000 invånare.

## Bostadsbyggandet utvecklas olika i landet

Bostadsbyggandet fortsätter att utvecklas mycket olika i landet. Före coronakrisen förefaller byggandet ha stärkts i Storstockholm och i större kommuner utanför storstadsregionerna efter det stora fallet i år 2018, medan Göteborgs stad närmast sig en mättnad efter en period med hög byggtakt. I Malmö stad föll byggandet 2019, och vi har redan före krisen förväntat en fortsatt minskning under 2020. Bland övriga kommuner ökar antalet marknader med balans, vilket påverkar byggtakten totalt sett. Inbromsningen i samhällsekonomin gör nu att utvecklingen försvagas i samtliga regioner.

## Antalet påbörjade bostadsrätter minskar efter halvårsskiftet

Antalet påbörjade bostadsrätter minskar enligt prognosen med knappt 20 procent i år och med drygt 10 procent nästa år, men utfallet är ännu svårbedömt. Både slutlig efterfrågan från hushållen och bostadsutvecklarnas tillgång till byggfinansiering är avgörande. Bankerna verkar ha skärpt kredit- och lånevillkoren och intresset från långivare och investerare utanför banksektorn har sannolikt minskat till följd av corona-oron. Solida bostadsutvecklare kan välja att använda eget kapital för att genomföra byggprojekt, vilket då minskar det antal bostäder man kan bygga.

## Projekt fortsätter att säljstartas i hög takt

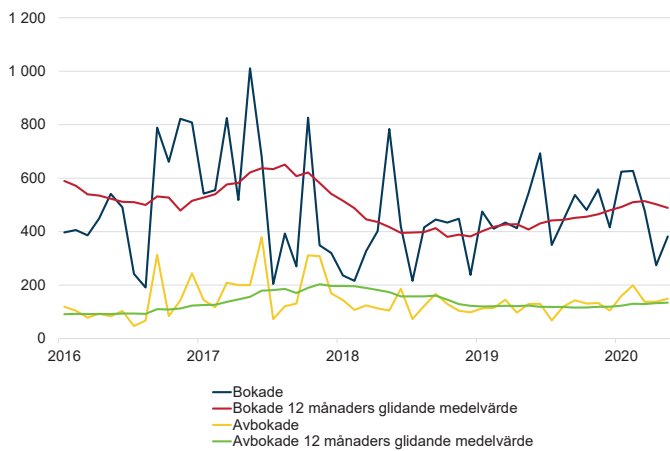
Vi ser ännu inte några signaler på att inflödet av nybyggnadsprojekt till bostadsrättsmarknaden avstannat. Antalet säljstartade projekt ligger på en oförändrad nivå och antalet publicerade annonser var något fler under april - maj än motsvarande månader ifjol. Uppenbarligen drivs de projekt som ligger långt fram i processen fortsatt framåt. Men vi bedömer att en del projekt i tidiga faser skjuts framåt i tiden till dess att läget klarnat.

## Bokningen av nya bostadsrätter föll markant efter fyra starka kvartal

Antalet bokade bostadsrätter ökade stadigt från början av 2019, efter att ha fallit från hösten 2017 till början av sommaren 2018. Under tolv månadersperioden från april 2019 till mars 2020 var antalet registrerade bokningar drygt 20 procent fler än ett år tidigare, men 11 procent färre än motsvarande period under 2016 till 2017, enligt data från Booli Pro.

1 SCB:s undersökning om outhyrda lägenhetsbostäder i flerbostadshus genomförs vartannat år.

### Antalet bokade och avbokade bostadsrätter. Månadsdata och glidande 12-månaders medelvärde



Källa: Booli Pro

I april, när coronapandemin drabbade som hårdast, föll bokningarna med 47 procent i förhållande till årsgenomsnittet för perioden från april 2019 till mars 2020, det vill säga före coronautbrottet. Men i maj såg vi, liksom för bostadspriserna, en markant rekyl uppåt, då antalet bokningar var 24 procent lägre än årsgenomsnittet före corona.

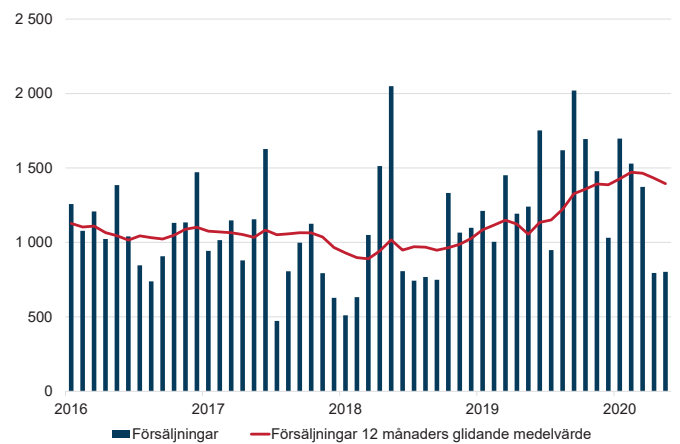
Antalet avbokade bostadsrätter har varit stabilt under april och maj, vilket gör att nedgången i nettobokningar blev förhållandevis stor.

### Antal sålda bostadsrätter minskade med 45 procent

Antalet sålda nya bostadsrätter började öka något redan våren 2018 och från slutet av oktober 2018 till början av mars 2020 ökade försäljningen successivt, enligt data från Booli Pro. Många av försäljningarna rörde sannolikt projekt som var ganska nära att färdigställas eller var färdigställda.

Antalet sålda bostadsrätter minskade markant i april, och i maj var försäljningen ungefär oförändrad. Jämfört med medelvärdet för tolv månadersperioden till och med mars minskade försäljningen med 45 procent.

### Antal verifierat sålda bostadsrätter. Månadsdata och glidande tolv månaders medelvärde



Källa: Booli Pro

### Osäkert hur många hyresrätter som påbörjas

Hyresrätter utgör nära hälften av bostadsbyggandet. Här är också osäkerheten i byggprognosen som störst. I Boverkets prognos minskar antalet påbörjade hyresrätter med 15 procent i år och med 4 procent nästa år.

Det är oklart hur tillgången till finansiering för nya projekt har utvecklats under pandemin, främst för privata byggherrar som står för två tredjedelar av produktionen. För större privata aktörer är finansiering via kapitalmarknaden troligen inte ett lika attraktivt alternativ som tidigare, då villkor har skärpts och räntor höjt betydligt på denna marknad. Finansiering får då ske via banklån, vilket är dyrare. Det kan dessutom leda till att andra mindre byggherrar trängs undan. För allmännyttiga bostadsföretag ligger finansieringsrisken främst i att låneutrymme begränsas till följd av ett försämrat ekonomiskt läge hos kommunen. Övergripande antar vi dessutom att både allmännyttiga och privata byggherrar blir mer försiktiga.

### Fler än 6 000 lägenheter beviljades investeringsstöd i januari

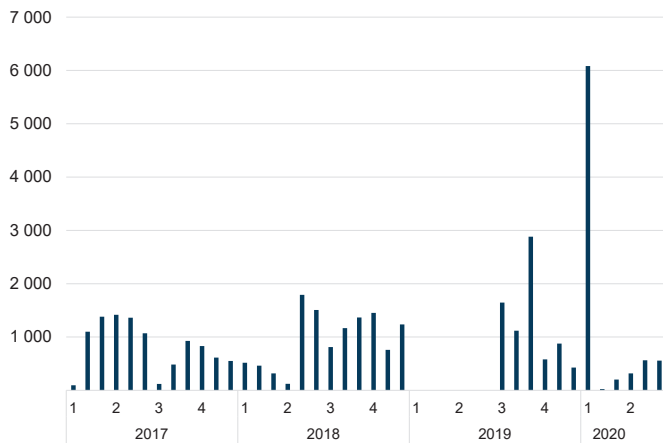
Under perioden från juli 2019 till maj 2020 har investeringsstöd för 14 700 bostäder beviljats, varav knappt 3 000 i september och drygt 6 000 i januari i år. Det bör ge en tydlig injektion till byggandet från slutet av 2019 och under första halvåret 2020.

Stödet har haft en ryckig bana sedan det infördes i slutet av 2016. Stödet förstärktes i maj 2018, men stoppades vid utgången av 2018 som en följd av riksdagens budgetsbeslut. Inför stoppet ökade ansökningarna kraftigt.

Under första halvåret 2019 kunde inga projekt beviljas stöd. Många av de ärenden som inkom under 2018 kunde inte få beslut om stöd förrän i början av 2020, när beviljanderamarna ökats. Ärenden inkomna efter 2018 har inte kunnat beviljas stöd förrän tidigast i februari 2020.

Ramarna begränsar i vilken takt som stöd kan beviljas, men kön har kortats efter årsskiftet. I början av juni 2020 var kön cirka fyra månader för ärenden utanför storstadsregionerna, men inga ärenden i storstadsregionerna stod i kö.

#### Investeringsstöd för hyresrätter och studentbostäder, antal bostäder i beslut om stöd per månad. Januari 2017 – 8 juni 2020.



Källa: Boverket

### Småhusbyggandet kan klara krisen bäst

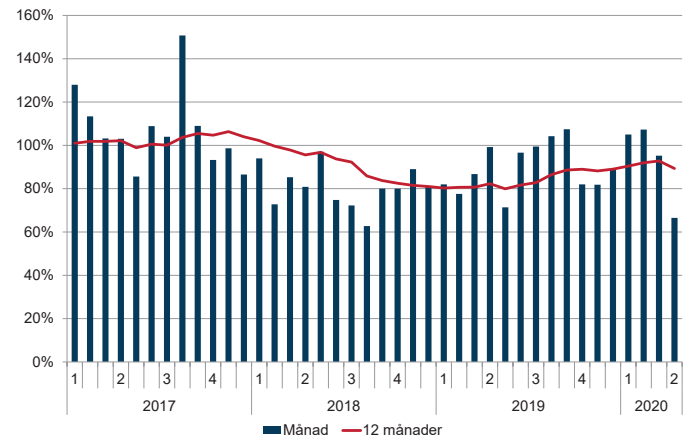
Småhusmarknaden förefaller hittills ha klarat sig bättre under coronakrisen än marknaden för bostadsrätter. Boolis prisindex har stigit både under maj och sedan början av året. SBAB Booli Housing Market Index visar under det senaste året en allt tydligare tendens till underskott på nya villor.

Antalet påbörjade bostäder i småhus minskar med cirka 10 procent i år och 5 procent nästa år, enligt vår prognos. Vi bedömer att minskningen i år främst rör gruppbyggda småhus, medan typhustillverkningen möjligen kan komma att påverkas något i slutet av året.

Anekdotisk information indikerar att försäljningen av nya småhus kan ha varit närmast oförändrad hittills i år, men med stora regionala variationer. Uppgifterna går i linje med utvecklingen av småhuspriserna. Störst är prisökningen i norra Sverige, men även södra Sverige har gått starkt i år.

Statistik från TMF, Trä- och Möbelföretagen, tyder på att en minskad ordergång för styckebyggda småhus i april jämfört med ett år tidigare. Under april var ordergången för styckebyggda småhus bland TMF:s statistiklevererande medlemsföretag uppskattningsvis 33 procent lägre än ett år tidigare, jämfört med minus 5 procent i mars. Det behövs dock ytterligare ett antal månader för att värdera utvecklingen. I genomsnitt för det senaste året har ordergången varit cirka 11 procent lägre än året före, men i januari och februari översteg försäljningen föregående års nivå.

### Ordergång för styckebyggda småhus, antal hus. Beräknad förändring jämfört med motsvarande period ett år tidigare, januari 2017 – april 2020



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

Antalet bostäder i order för gruppbyggda småhus ökade enligt TMF med 47 procent under årets fyra första månader, jämfört med året före. Totalt för de statistiklevererande företagen fanns fyra procent fler bostäder i småhus i order under de senaste fyra månaderna, jämfört med året före.

Boverkets bostadsmarknadsenkät indikerar att byggandet av småhus kan komma att minska i storstadsområdena fram till 2021. Störst minskning, 35 procent, förväntades i Storstockholm. I större kommuner utanför storstadsregionerna förväntades en ökning med 27 procent och i övriga kommuner utanför storstadsregionerna förväntades en ökning med 13 procent.

### Bygglov för cirka 60 000 bostäder

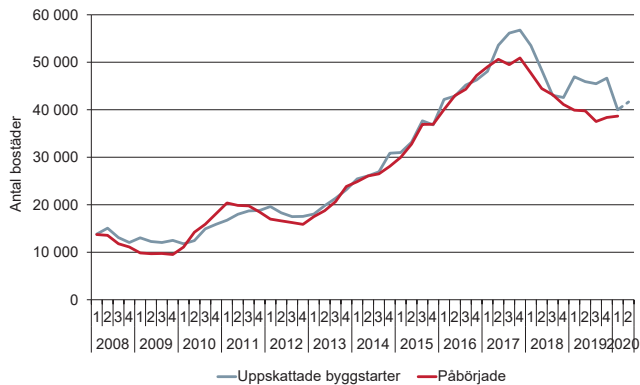
De senaste fyra kvartalen lämnades bygglov för nybyggnad av cirka 57 000 bostäder. Inräknat tillskott genom ombyggnad innebär det att bygglov bör ha lämnats för cirka 60 000 bostäder. Det indikerar en tolv månaderstakt på cirka 50 000 påbörjade bostäder vid halvårsskiftet 2020, varav cirka 37 000 genom nybyggnad av flerbostadshus.

Sedan 2017 har en minskad andel av byggloven resulterat i byggstarter. I genomsnitt har andelen minskat med cirka tio procentenheter, till för närvarande cirka 82 procent i genomsnitt för kommungrupperna.

Byggloven för flerbostadshus kan ge en indikation över byggtakten ett kvartal framåt. Under andra kvartalet 2020 ökade byggloven något, räknat i tolv månaderstakt.

I diagrammet nedan är byggloven justerade med det tidigare, högre, genomsnittliga bortfallet från bygglov till byggstarter, samt förskjutna framåt ett kvartal som en indikator för byggandets utveckling.

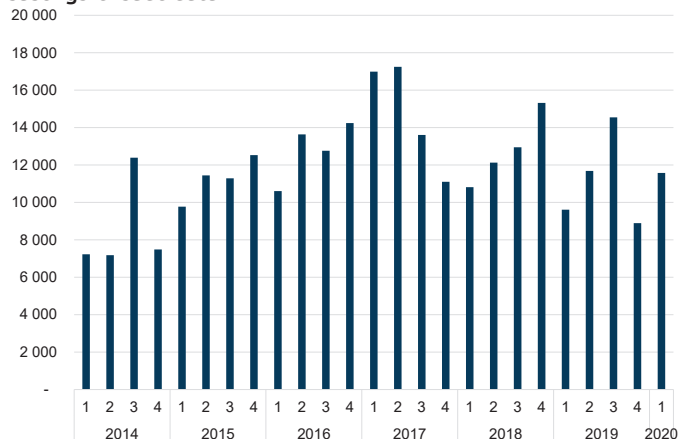
### Prognos över påbörjade bostäder med utgångspunkt i bygglov, samt inrapporterade byggstartar. Flerbostadshus, rullande tolvmånaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Säsongrensade kvartalsdata indikerar att kvartalstakten för bygglov för flerbostadshus minskade något under de två senaste kvartalen, jämfört med andra och tredje kvartalet 2019.

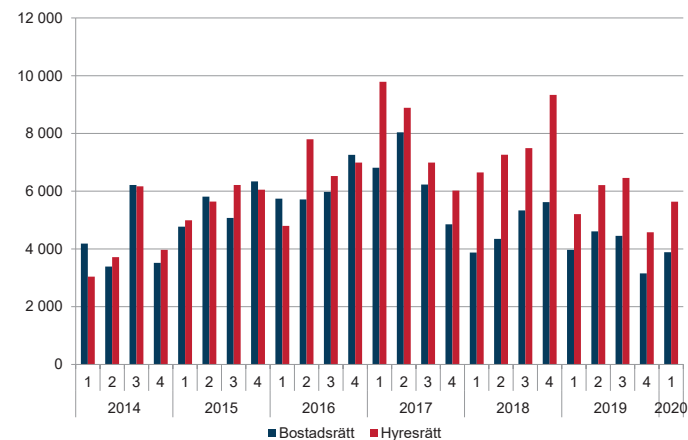
### Antal bostäder i bygglov för flerbostadshus per kvartal, säsongrensade data



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

SCB:s data visar att det i synnerhet är byggloven för bostadsrätter som har minskat de senaste två kvartalen. Byggloven indikerar inte att antalet påbörjade bostadsrätter totalt i landet kommer att falla i tolvmånaderstakt under andra kvartalet, men i Storstockholm och i synnerhet i Stormalmö visar byggloven att det kan bli en tydlig inbromsning av byggtakten för bostadsrätter fram till halvårsskiftet.

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

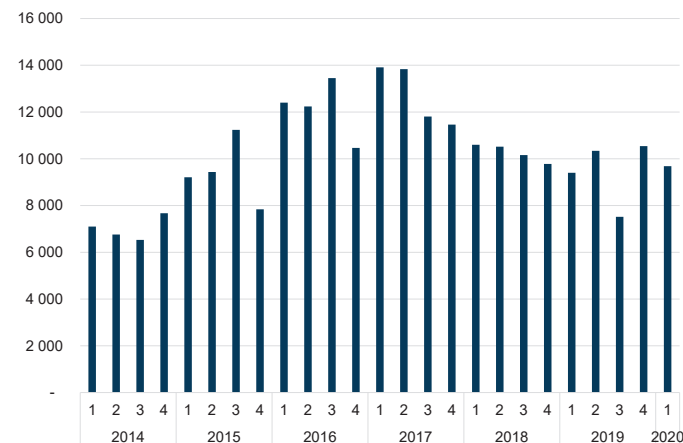


Källa: SCB, bearbetat av Boverket

### Cirka 10 000 påbörjade bostäder i flerbostadshus i kvartalstakt de senaste två kvartalen

Säsongrensade data indikerar en stabil nivå för påbörjade bostäder i flerbostadshus under de senaste åtta kvartalen, med undantag för tredje kvartalet 2019.<sup>2</sup>

### Antal påbörjade bostäder per kvartal, flerbostadshus, säsongrensade data

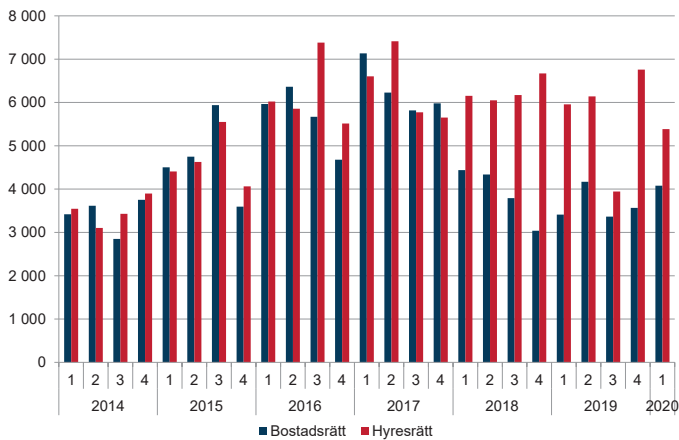


Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Bryter vi ner statistiken på hyresrätter och bostadsrätter framgår att fallet under tredje kvartalet 2019 är hänförligt till hyresrätter. Även under första kvartalet i år var takten för hyresrätter låg. Byggandet av bostadsrätter har ökat något sedan botten under fjärde kvartalet 2018.

<sup>2</sup> Uppgifterna för 2019K3 har reviderats betydligt jämfört med de första preliminära data.

### Antal påbörjade bostadsrätter och hyresrätter i flerbostadshus per kvartal, säsongrensade data



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

### Många bostäder som påbörjades 2017 är ännu inte färdigställda

En otillräcklig efterfrågan på nya bostäder i förhållande till utbudet under 2017 gör att det kan finnas etappindelade bostadsprojekt som inrapporterats som påbörjade till SCB under men där en del etapper inte genomförts.

En datakörning från SCB visar att av de bostäder som påbörjats år 2016 eller 2017 var cirka 13 700 bostäder inte noterade som färdigställda i början av juni 2020. Av de drygt 61 000 bostäder som inrapporterats som påbörjade 2016 så hade cirka 2 000 inte färdigställts och av de 64 000 som inrapporterades som påbörjade 2017 hade cirka 11 700 inte färdigställts.

Vårt förväntade utfall var att totalt cirka 4 500 bostäder inte skulle vara inrapporterade som färdigställda vid utgången av maj, varav cirka 500 bostäder med byggstart 2016 och cirka 4 000 med byggstart 2017. Differensen mot det faktiska utfallet är då drygt 9 000, men detta ska tolkas försiktigt eftersom differensen varierar betydligt över tiden. Historiska data visar dock att inte riktigt alla bostäder färdigställs.<sup>3</sup> Vi förväntar att cirka 300 bostäder per år aldrig genomförs.

Det innebär att av de bostäder som påbörjats 2016 och 2017 så är det fler än förväntat som ännu inte har färdigställts. Det är rimligt att anta att ytterligare ett antal av dessa färdigställs, men lite längre fram i tiden än normalt.

<sup>3</sup> Historiska data indikerar att i genomsnitt 0,3 procent av påbörjade bostäder i flerbostadshus och drygt 1 procent av småhusen inte registreras som färdigställda. Det motsvarar ett förväntat frånfall på cirka 300 per år under åren 2016 och 2017.

## Fortsatt stort byggbehov

Årligt byggbehov i de tio FA-regioner där byggbehovet 2018 - 2027 är störst samt årsgenomsnitt för färdigställda bostäder 2018 och 2019

FA-region	Årligt byggbehov 2018 - 2027	Färdigställda bostäder Årsgenomsnitt 2018 - 2019	Årlig differens
Stockholm	28 770	20 804	-7 970
Malmö-Lund	10 060	8 431	-1 630
Göteborg	9 990	7 749	-2 240
Jönköping	1 650	1 247	-400
Linköping-Norrköping	1 580	2 444	860
Västerås	1 300	1 389	90
Kristianstad-Hässleholm	1 050	802	-250
Trollhättan-Vänersborg	1 040	809	-230
Borås	870	556	-310
Skövde-Skara	730	680	-50
<b>Riket</b>	<b>64 000</b>	<b>58 600</b>	<b>5 400</b>

Källa: Boverket och SCB

Boverkets senaste byggbehovsberäkning som publicerades i juni 2019 visade att det behövde tillkomma cirka 64 000 bostäder årligen under perioden 2018 till 2027 för att svara mot den demografiska utvecklingen från 2006 och framåt. Cirka 75 procent av byggbehovet fanns i de tre storstadsregionerna, och de tio största FA-regionerna stod sammantaget för knappt 90 procent. I endast två av de tio FA-regionerna med störst byggbehov nådde byggandet under 2018 och 2019 upp till det beräknade behovet, vilket framgår av tabellen ovan.

Byggbehovet är fortsatt stort. Boverket har inte gjort någon ny behovsberäkning, men vi bedömer att det årliga behovet under perioden 2020 - 2027 sannolikt överstiger 65 000 bostäder årligen i genomsnitt.

Under den senaste tioårsperioden har Sveriges befolkning ökat med nästan en miljon personer, från 9,3 till 10,3 miljoner. De närmaste tio åren beräknas befolkningen fortsätta öka, men i långsammare takt. År 2029 förväntas landets befolkning passera 11 miljoner invånare, enligt SCB:s befolkningsframskrivning från april i år.

SCB:s senaste befolkningsframskrivningar innebär en nedskrivning jämfört med det underlag som Boverkets behovsberäkning baseras på. Men minskningen är inte särskilt stor utslagen per år, och handlar framförallt om färre unga, beroende på antagande om lägre födelsetal framöver. Betydelsen för behovet av bostäder av detta visar sig först på längre sikt. Åldersgruppen 65 år och äldre bedöms tvärtom öka mer än i föregående prognos. (12 000 fler 65 år och äldre än vad man prognostiserade 2018). Inom denna åldersgrupp är bostadsbehovet relativt sett högre, till följd av en högre andel enpersonhushåll.

Det färdigställdes 58 400 bostäder år 2018 och 58 800 bostäder år 2019, genom nybyggnad och nettotillskott genom ombyggnad. Det är väsentligt fler än tidigare år, men färre än det genomsnittligt beräknade behovet. Det innebär att det ackumulerade underskottet har ökat efter 2017, medan behovet genom förväntad framtida befolkningsökning sannolikt är relativt konstant.

Mot bakgrund av att Boverkets prognos visar på ett lägre antal färdigställda bostäder framöver kan man anta att det underliggande bostadsbehovet kommer att öka ytterligare.

Men samtidigt är befolkningsframskrivningarna särskilt osäkra för närvarande. Coronapandemins effekter både på kort och längre sikt kan påverka både uppåt och neråt, även om det sistnämnda ter sig mer sannolikt de allra närmaste åren.



# FÖRDJUPNING

## Bostadsfinansieringen efter virusutbrottet

Köp och byggnation av bostäder finansieras med egna kapitalinsatser och lån. På företagssidan kan det egna kapitalet komma från upparbetade vinster men det kan också vara insatser från pensionsbolag, fonder och andra investerare.

Merparten av de lån som finansierar bostadsköp och byggande är lån från banker och andra kreditinstitut med säkerhet (pant) i fastigheten. Men det förekommer även lån med andra säkerheter, bland annat värdepapper, företagshypotek, borgensförbindelse och garantiförbindelse. Även rena blacolån kan användas för finansieringen.

Det senaste året har hushållens bolån haft en stabil ökningstakt kring 5 procent årligen medan bostadsrättsföreningarnas lån saktat ned från omkring 10 procent i årstakt under 2017 till 2 procent i årstakt i dagsläget. Utlåningen till företag med säkerhet i flerbostadshus har däremot från att ha ökat med ca 2 procent under 2017 accelererat och ökar nu med en årstakt på över 10 procent.

Kommunägda bostadsföretag har även möjlighet att låna av Kommuninvest, som är kommunernas gemensamma finansieringsinstitut. I slutet av 2019 uppgick Kommuninvests utlåning till kommunala bostadsföretag till 114 mdkr. Till detta kommer också utlåning som vidareutlånas från kommunerna till bostadsföretagen.

Tyvärr finns det ingen offentlig sammanställd statistik över storleken på låneinstitutens byggkrediter, d.v.s. den del som explicit finansierar byggande. Det förefaller dock som om de större bankerna dragit ned sin exponering mot bostadsbyggande de senaste åren medan nischbanker och andra finansieringsbolag ökat sin andel.<sup>4</sup> Alternativa finansieringsformer som skuldfonder och investeringsplattformar har också vuxit i storlek. Bankerna ställer generellt hårdare krav nu vad gäller säkerheter, belåningsgrader, kassaflöden och förhandsförsäljning än för något år sedan. De prioriterar också etablerade kundrelationer och storlek och erfarenhet hos bostadsutvecklaren.

För företag som utvecklar, bygger och äger bostäder har kapitalmarknaden blivit en allt viktigare finansieringskälla det senaste årtiondet. Under de senaste tio åren har marknaden för företagsobligationer vuxit kraftigt. Det finns inga uppgifter om hur stor del av denna utlåning som finansierar bostadsutveckling. Men tittar man på exempelvis de börsnoterade fastighetsbolagen så ökade deras kapitalmarknadsfinansiering som andel av total skuldsättning från någon enstaka procent för tio år sedan till 35 procent i slutet av 2019.

### Finansieringsmöjligheter för bostadsutvecklare efter virusutbrottet

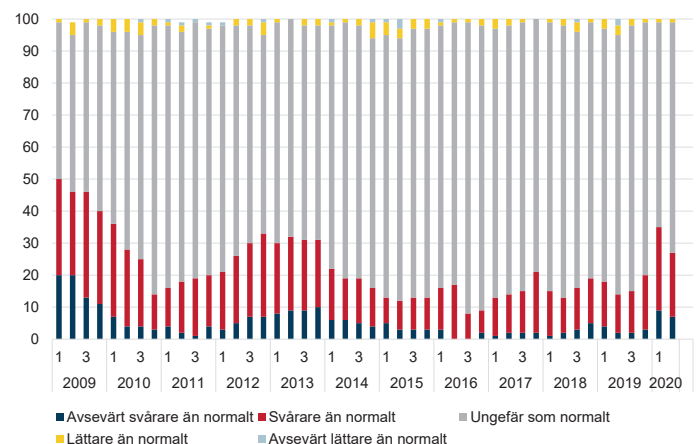
Coronapandemin och de politiska åtgärder som vidtagits har påverkat finansieringsmöjligheterna för bostadsbyggande. Osäkerheten har ökat på flera plan; Blir det förseningar och produktionsstörningar i byggprojekten? Har utvecklare, byggherrar

och andra aktörer ett stabilt kassaflöde? Hur påverkas värdet på de underliggande säkerheterna? Går det att sälja eller hyra ut de bostäder som byggs? Hur påverkas den långsiktiga bostadsefterfrågan? När oron och osäkerheten ökar så blir investerare och långivare mer försiktiga och riskpremierna på finansmarknaderna stiger. För bostadsutvecklare blir det därmed både svårare och dyrare att finansiera projekt.

Kapitalmarknadsfinansiering är i dagsläget bara tillgängligt för de allra största och kreditvärdigaste aktörerna och den är dyrare nu än tidigare, när låneräntorna har stigit avsevärt. Större aktörer har utnyttjat bankkrediter för att ersätta en del av sin obligations- och certifikatfinansiering. Det är sannolikt inget problem för dessa då de har goda bankkontakter sedan tidigare och är stabila, välkända och kreditvärda företag, men risken är att de tränger undan de mindre företagen som inte är lika säkra och stabila i bankernas ögon. En del nischade bostadsutvecklare hade finansiella problem redan innan pandemin och deras situation har inte blivit bättre.

I Konjunkturinstitutets barometer, där enkätfrågor ställts under april, svarar 35 procent av företagen i byggsektorn att det är svårare eller betydligt svårare än vanligt att finansiera sig. Detta är en tydlig uppgång jämfört med föregående barometrar. I den extra mätningen i maj föll andelen till 27 procent. Som värst var dock andelen uppe i 50 procent under finanskrisen 2008/09. Så en tolkning är att finansieringssituationen blivit betydligt besvärligare men inte nått riktiga krisnivåer. I Catellas kvartalsvisa kreditenkät, CREDI, har frågor ställts till banker och fastighetsbolag under mars. Både banker och företag är betydligt mer pessimistiska än tidigare. Kreditillgången uppges ha minskat drastiskt och förväntas fortsätta minska medan utlåningsräntorna väntas stiga och beviljade belåningsgrader och löptider sjunka.

### Finansiering av verksamhet inom byggsektorn 2008K3 - 2020K1 samt extra mätning i maj 2020.



Källa: Konjunkturinstitutets konjunkturbarometrar

4 Riksbanken uppskattade 2018 de fyra storbankernas beviljade byggkreditiv till bostadsutvecklare till totalt 90 mdkr, varav 60 var utbetalat. SBAB hade vid slutet av förra året 14 mdkr i byggkreditiv varav 9 var utbetalda.

Det görs fortfarande en del transaktioner där bostadsfastigheter är inblandade, dock ofta med förbehåll om köparens finansiering. Sammantaget är bedömningen att det fortfarande finns villiga köpare och finansiärer när det gäller existerande bostadsfastigheter i bra läge. Det är dock mer tveksamt när det gäller byggrätter och byggprojekt.

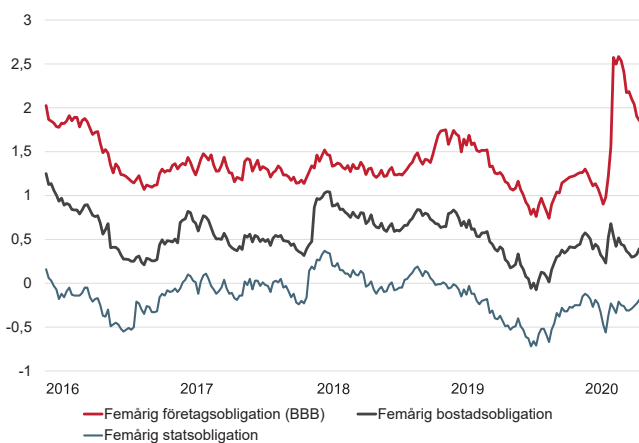
Bristen på offentlig statistik över bostadsbyggandets finansiering och den rådande osäkerheten gör det svårt att göra en sammantagen bedömning av hur tillgången på finansiering och kostnaden för denna kommer att påverka bostadsbyggandet framöver. Så länge osäkerheten finns kvar så kommer dock situationen sannolikt att vara ansträngd.

Bristen på tillgängligt kapital slår dock olika beroende på aktör och projekt. Rimligtvis så har de flesta kommunala bolag i expansiva regioner inte fått några ökade svårigheter att finansiera sina projekt då man har tillgång till Kommuninvest och även fortfarande verkar ha möjligheter att sälja delar av befintligt bostadsbestånd om det skulle behövas.

Privata bostadsutvecklare bör ha det lite tyngre. Tillgången till finansiering är sämre än tidigare och det kan bli svårare att få ihop projektkalkylerna när kapitalkostnaderna stigit. Stora och erfarna aktörer har sannolikt inga större problem att finna tillräckligt med finansiering för de projekt de vill genomföra men mindre utvecklare som kanske varit beroende av kapitalmarknaden eller andra alternativa finansieringsformer kan få det svårare.

Mycket talar för att bostadsrättsbyggandet kommer att drabbas hårdare än hyresrättsbyggandet, då det sannolikt finns fler mindre aktörer som är aktiva i denna del av marknaden med högre projektrisker och osäkrare finansieringskällor.

## Räntor



Källa: Finansinspektionen, Macrobond

# Samhällsekonomisk utveckling

## Historiskt stor konjunkturedgång i spåren av coronapandemin

Det står nu helt klart att den pågående coronapandemin kommer att få stora negativa konsekvenser för såväl den globala som den svenska ekonomin. Det är dock fortfarande osäkert hur stora och hur långvariga dessa negativa konsekvenser kommer att bli.

För att bromsa smittspridningen har de flesta länder – i varierande grad – stängt ner verksamheter som inte anses samhällsviktiga och även begränsat den sociala rörligheten. Dessa restriktioner har inneburit att den inhemska konsumtionen minskat men även att internationell handel försvårats och att internationella leveranskedjor inte kunnat upprätthållas i samma utsträckning som tidigare. Den senaste tiden har dock en rad länder börjat att – även här i varierande grad – lätta på restriktionerna och öppna upp sina samhällen. Enligt OECD:s senaste bedömning faller global BNP i år med 6,0 procent och BNP faller med 9,1 procent i euroområdet. Detta scenario baseras på att det inte blir en andra virusvåg. I detta scenario sker en betydande återhämtning nästa år då global BNP bedöms öka med 5,2 procent. OECD gör även bedömningen att världshandeln minskar med 9,5 procent i år.

Sveriges BNP föll måttligt under årets första kvartal, men rasar kraftigt under andra kvartalet. Under andra halvåret förväntas en återhämtning ske och enligt Konjunkturinstitutets senaste prognosuppdatering är huvudscenariot att Sveriges BNP faller med 5,4 procent i år för att nästa år stiga med 3,5 procent. De flesta prognosmakare har i dagsläget som huvudscenariot att årets kraftiga nedgång i den ekonomiska aktiviteten följs av en relativt stor återhämtning under 2021. Konjunkturprognoser är i dagsläget dock mycket av en färskvara som förändras från vecka till vecka. Under den senaste tiden har det kommit vissa positiva signaler, till exempel SCB:s nya aktivitetsindikator, som verkar tyda på att nedgången i den svenska ekonomin inte blir fullt lika djup som tidigare befarats.

Det alla bedömare är fortsatt eniga om är att osäkerheten alltså är mycket stor. Utvecklingen av den ekonomiska aktiviteten kommer vara beroende av hur länge smittspridningen pågår, om det kommer en andra våg av virusutbredning och vilka framtida restriktioner som eventuellt kommer att införas för att bromsa smittspridningen.

### Konjunkturläget, juni 2020

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

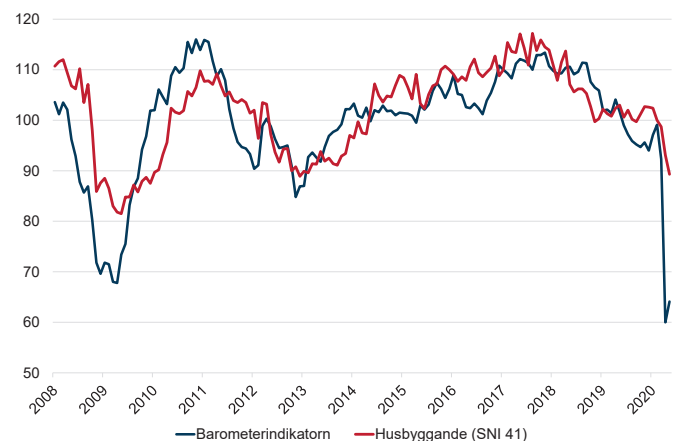
Källa: Konjunkturinstitutet, juni 2020, \*Vid årets slut

## Konjunkturindikatorerna har stört dykt

Såväl internationella som svenska konjunkturindikatorer har stört dykt under våren. Konjunkturinstitutets barometerindikator föll från 99,1 i februari till 60,0 i april. Det var en historiskt låg notering, till och med lägre än under finanskrisen. Även hastigheten i nedgången har varit exceptionell. Under finanskrisen föll barometerindikatorn från toppnoteringen i april 2007 till botten i april 2009. Under våren har vi sett en nästan lika stor nedgång i barometerindikatorn på två månader. I maj återhämtade sig barometerindikatorn något men ligger fortsatt betydligt under nivåerna från finanskrisen.

Även indikatorn över husbyggnad har fallit under våren. I förhållande till andra indikatorer har dock denna indikator, hittills hållit emot väl. I februari låg indikatorn över husbyggnad på 100,0, det vill säga precis på det historiska genomsnittet, för att i maj falla till 89,3. Det ska dock noteras att husbyggarna tror på kraftigt minskat byggande de närmaste månaderna. Även förväntningarna på antalet anställda har fallit, vilket tyder på att många företag planerar att dra ner på personal. Husbyggarna rapporterar också om fallande anbudspriser de senaste månaderna och förväntningarna visar på att priserna kommer fortsätta minska.

### Barometerindikatorn och indikatorn över husbyggnad

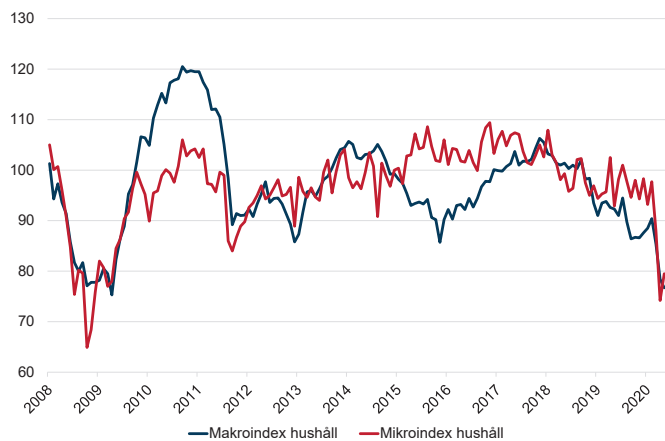


Källa: Konjunkturinstitutet

Hushållens konfidensindikator låg i den ordinarie mätningen i maj på 77,3, vilket var en liten återhämtning jämfört med april. Mellan mars och april föll indikatorn med 14,9 enheter, vilket var det största fallet någonsin under en enskild månad.

Resultaten från Konjunkturinstitutets senaste extramätning med insamlingsperiod 16–31 maj, tyder på att stämningläget hos hushållen förbättrats ytterligare något jämfört med den ordinarie majundersökningen. Konfidensindikatorn låg i extramätningen på 80,6. Det är framförallt synen på den egna ekonomin som förbättrats. Indikatorn låg i extramätningen på 84,0 att jämföra med 79,5 i den ordinarie majmätningen. Även om indikatorerna återhämtat sig något är hushållen fortsatt mycket negativa till såväl den egna ekonomin som synen på svensk ekonomi.

## Hushållens syn på ekonomin



Källa: Konjunkturinstitutet

Även om hushållens konfidensindikatorer fallit kraftigt förefaller pandemin inte ha haft samma påverkan på hushållen som den har haft på företagen. Ungefär 35 - 40 procent av hushållen har uppgett att de minskat sin konsumtion i de mätningar Konjunkturinstitutet gjort under våren. Flertalet som minskat sin konsumtion anger dock att konsumtionen endast "minskat något". I den senaste extramätningen uppger 70 procent av hushållen att kommande månad kommer deras konsumtion att vara oförändrad på grund av coronaviruset eller öka något.

## Kraftig nedgång på svensk arbetsmarknad

Varselstatistiken visar på att läget på arbetsmarknaden har försämrats mycket snabbt under våren. I mars varslades över 42 400 personer om uppsägning, i april knappt 26 800 och under maj drygt 8 500 personer. Under de två första veckorna av juni varslades ytterligare närmare 5 100 personer. Totalt har närmare 83 000 personer varslats sedan början av mars. Enligt Arbetsförmedlingen har ungefär hälften av de som varslades i mars sagts upp.

Sysselsättningen minskade, enligt SCB:s arbetskraftsundersökning (AKU), rejält under våren, samtidigt som arbetslösheten ökade kraftigt. Sysselsättningsgraden var i maj 66,7 procent, en nedgång med 0,7 procentenheter jämfört med samma period föregående år. Arbetslösheten steg i maj till 9,0 procent, vilket var en ökning med 1,9 procentenheter jämfört med samma period föregående år.

Enligt Konjunkturinstitutet förväntas arbetslösheten ligga på 8,5 procent under 2020 för att sedan öka till 9,6 procent under 2021. Sysselsättningen har ökat under en lång rad år. Den långa trenden i sysselsättningsökningen bryts nu i spåren av coronapandemin och under 2020 räknar Konjunkturinstitutet med att sysselsättningen minskar med 1,9 procent. Även 2021 förväntas sysselsättningen minska men med mer måttliga 0,7 procent.

## Hushållens disponibla inkomster faller

Hushållens reala disponibla inkomster ökade med 3,4 procent 2019. Den ökande arbetslösheten och hushållens minskade kapitalinkomster medför att hushållens reala inkomster faller i år. Hushållens disponibelinkomster hålls dock uppe av finanspolitiska åtgärder som korttidspermitteringar, högre a-kassa och förebyggande sjukpenning. Konjunkturinstitutet bedömer att hushållens reala disponibelinkomster faller med 0,9 procent i år. Nästa år gynnas hushållen bland annat av att kapitalinkomsterna stiger

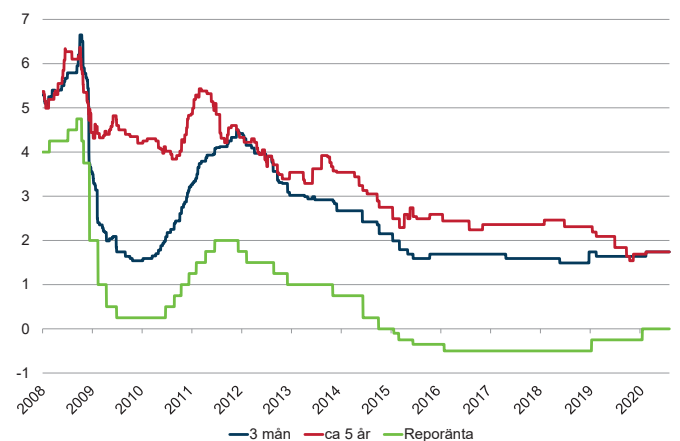
igen och Konjunkturinstitutet bedömer att de reala disponibelinkomsterna stiger med 1,0 procent.

## Nollränta efter fem år av negativ reporänta

Vid sitt januarimöte höjde Riksbanken reporäntan till 0 procent. Därmed var en period på nästan fem år med negativ reporänta till ända. Riksbanken har också varit tydlig med att tiden med negativ reporänta är över och även om Riksbanken i dessa tider måste ta till exceptionella metoder är det troligt att en räntesänkning ligger långt ner i verktygslådan. Riksbanken utesluter dock inte att reporäntan senare kan komma att sänkas för att stimulera efterfrågan i återhämtningsfasen eller för att undvika att inflationen och inflationsförväntningarna blir alltför låga.

Det är i och med rådande konjunkturedgång samtidigt svårt att se några räntehöjningar under den närmaste tiden. Riksbanken har även varit tydlig med att den vill hålla nere räntor mot hushållen. Detta innebär att räntorna troligen kommer fortsätta vara låga under en längre tid.

## Bolåneräntor och reporänta



Källa: SBAB och Riksbanken

Bolåneräntorna har inte rört sig särskilt mycket det senaste året. De femåriga listräntorna har fallit något, medan de rörliga listräntorna ligger på i princip samma nivåer som för ett år sedan. Hos många bolåneinstitut är den rörliga räntan i dagsläget högre än räntorna på lite längre löptider. 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 och med en räntebindningstid på upp till tre månader 1,61 procent i april.

Det är knappast troligt att bolåneräntorna kommer att uppvisa några större rörelser det kommande året. Hushållen har sedan Riksbankens höjning av reporäntan dock 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.

Många bolånekunder väljer alltså rörlig ränta på sina bolån. De senaste åren har dock andelen som valde rörlig ränta minskat och andelen som valde att binda räntan på längre bindningstider är nu cirka 50 procent.



# Befolkningsutveckling

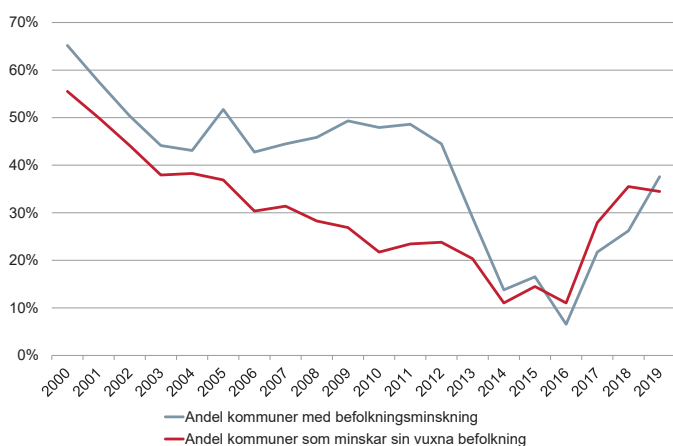
## Befolkningstillväxten minskade för tredje året

Vid utgången av 2019 hade Sverige knappt 10 328 000 invånare enligt SCB. Under 2019 ökade befolkningen med 97 400 personer. Befolkningstillväxten var därmed 11 procent lägre än föregående år och 32 procent lägre än toppnoteringen 2016. Befolkningstillväxten under 2019 var därmed den lägsta sedan 2013, men var i ett historiskt perspektiv fortsatt hög. Under den senaste tioårsperioden har Sveriges befolkning ökat med 987 000 personer. Det kan jämföras med den föregående tioårsperioden då ökningen var 479 000.

Befolkningstillväxten bestod år 2019 till 73 procent av nettomigration och till 27 procent av födelseöverskott. Det innebär att nettomigrationens bidrag till befolkningstillväxten var den lägsta sedan 2012.

Befolkningstillväxten är 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 2019 minskade befolkningen i 109, motsvarande 38 procent, av Sveriges kommuner. 100 kommuner minskade sin vuxna befolkning år 2019, motsvarande 34 procent, vilket var marginellt färre jämfört med förra året.

## Andel kommuner med befolkningsminskning 2000-2019



Källa: SCB

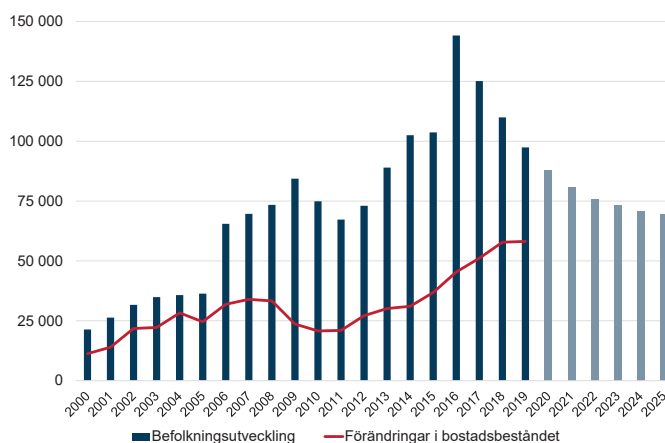
De tre storstadsregionerna stod för drygt 58 procent av befolkningstillväxten, vilket var den högsta andelen sedan 2013. Drygt 40 procent av Sveriges befolkning bor nu i någon av storstadsregionerna, vilket är den högsta siffran någonsin. 23 procent av Sveriges befolkning bodde vid utgången av 2019 i Storstockholm, 10 procent bodde i Storgöteborg och 7 procent i Stormalmö.

## Befolkningstillväxten väntas fortsätta minska

SCB:s senaste befolkningsframskrivning<sup>5</sup> visar på en marginell minskning i den beräknade befolkningstillväxten för åren 2020 - 2025 jämfört med föregående års framskrivning. Enligt den senaste framskrivningen beräknas Sveriges befolkning öka med drygt 458 000 personer, motsvarande drygt 76 000 per år, under perioden 2020-2025. Detta kan jämföras med perioden 2014-2019 (föregående sexårsperiod) då Sveriges befolkning växte med i genomsnitt knappt 114 000 personer årligen.

Befolkningstillväxten har den senaste tiden framförallt drivits av nettomigrationen. Den senaste femårsperioden invandrade i genomsnitt närmare 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.

## Befolkningsutveckling 2000-2025p samt förändringar i bostadsbeståndet 2000-2019



Källa: SCB

5 Källa: Sveriges framtida befolkning 2020-2070, SCB Statistiska meddelanden BE 18 SM 2001.

# Påbörjade bostadsrätter på oförändrad nivå de två senaste kvartalen

Bostadsbyggandet har ökat något efter tredje kvartalet 2019. De senaste fyra kvartalen, till och med första kvartalet 2020, påbörjades 52 300 bostäder, inräknat nettotillskott genom ombyggnad. Det var 2 procent färre än ett år tidigare.

Antalet påbörjade bostadsrätter ökade med 5 procent, medan antalet småhus minskade med 2 procent jämfört med ett år tidigare. Antalet påbörjade hyresrätter minskade med 9 procent jämfört med ett år tidigare.

- Preliminärt påbörjades 3 procent färre bostäder i flerbostadshus under de senaste fyra kvartalen jämfört med ett år tidigare.
- Tolvmånaderstakten för bostadsrätter i flerbostadshus har ökat de senaste två kvartalen.
- Tolvmånaderstakten för hyresrätter i flerbostadshus har minskat med 9 procent det senaste året.
- Tolvmånaderstakten för småhus var preliminärt på stabil nivå under andra och tredje kvartalet.

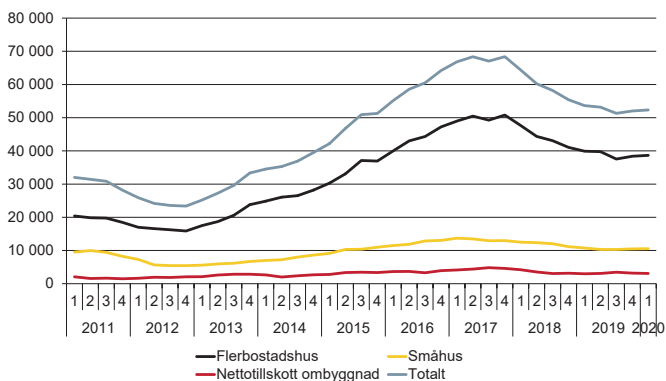
Påbörjade bostäder 2019K2-2020 K1 prel.	
Flerbostadshus	38 700
Bostadsrätt	15 200
Hyresrätt	22 700
Äganderätt	800
Småhus	10 500
<b>Total nybyggnad</b>	<b>49 200</b>
Nettotillskott genom ombyggnad	3 100
<b>Totalt påbörjade bostäder</b>	<b>52 300</b>

Källa: SCB, bearbetat av Boverket

## 52 300 påbörjade bostäder i tolv månaderstakt vid utgången av första kvartalet

Under de senaste fyra kvartalen, till och med första kvartalet 2020, påbörjades cirka 52 300 bostäder. Av dessa var 49 200 nybyggnation.

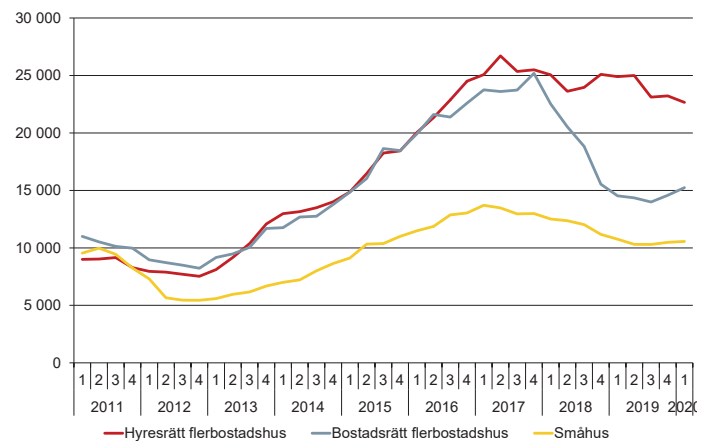
### Påbörjade bostäder, rullande tolv månaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Det påbörjades preliminärt 38 700 bostäder i flerbostadshus i tolv månaderstakt, 3 procent färre än ett år tidigare. 10 500 bostäder påbörjades i småhus, vilket var en minskning med 2 procent. Nettotillskotten genom ombyggnad ökade preliminärt något, till cirka 3 100.

### Påbörjade bostäder i flerbostadshus, hyresrätt och bostadsrätt samt småhus, nybyggnad, rullande tolv månaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

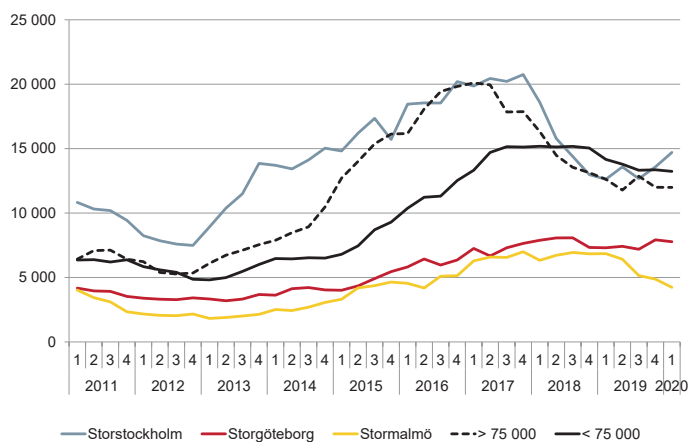
Preliminärt påbörjades 22 700 hyresrätter och 15 200 bostadsrätter i flerbostadshus. För bostadsrätter och småhus finns en antydning till vändpunkt vid halvårsskiftet 2019 efter att takten minskat markant under främst 2018.

Fallet för hyresrätter i flerbostadshus kan delvis förklaras med att antalet påbörjade hyresrätter minskade med cirka 60 procent i Stormalmö. I Storgöteborg ökade takten å andra sidan med 80 procent.

### Bostadsbyggandet i olika faser i landet

Antalet påbörjade bostäder stabiliserades totalt sett i landet i början av 2019, efter det branta fallet på några marknader år 2018. Vid utgången av första kvartalet 2020 var tolv månaderstakten något högre än ett halvår tidigare. Men den lokala bilden och den nationella bilden kan skilja sig avsevärt åt.

### Påbörjade bostäder per kommungrupp, inklusive nettotillskott genom ombyggnad, rullande tolv månaderstal



Källa SCB, bearbetat av Boverket

Minskningen år 2018 inträffade i huvudsak i Storstockholm och bland större kommuner utanför storstadsregionerna, dels i anslutning till åtstramade kreditvillkor, dels sannolikt till följd ett överutbud på flera av marknaderna efter några år med kraftigt ökade byggstartar. I övriga kommungrupper var byggtakten däremot i stora drag stabil under 2018.

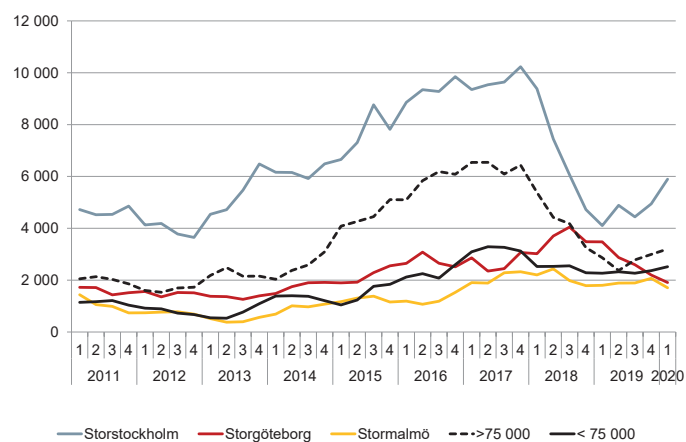
Utvecklingen har fortsatt att vara markant olika i landet. Under de senaste fyra kvartalen, till och med första kvartalet 2020, ökade antalet påbörjade bostäder i Storstockholm med 13 procent jämfört med ett år tidigare. I Storgöteborg var byggandet fortsatt på en historiskt hög nivå. I Stormalmö minskade däremot antalet påbörjade bostäder med nära 40 procent, efter att varit på en hög nivå sedan början av 2017. Utanför storstadsregionerna har takten minskat med cirka fem procent, både bland större kommuner och övriga kommuner.

### Påbörjade bostadsrätter ökade i kommungrupper som bromsade 2018

Antalet påbörjade bostadsrätter i flerbostadshus planade ut i början av 2019 efter fallet 2018. De senaste två kvartalen ökade takten med 9 procent.

Ökningen för bostadsrätter har främst skett i Storstockholm och bland större kommuner utanför storstadsregionerna, de kommungrupper där byggandet minskade kraftigt under 2018. Takten ökade även något bland övriga kommuner utanför storstadsregionerna, som legat på en platå sedan början av 2018. I Storgöteborg ser vi en stor minskning efter toppen 2018, och i Stormalmö en tendens till en inbromsning det senaste kvartalet, efter att takten varit på en jämn nivå sedan början av 2017.

### Påbörjade bostadsrätter i flerbostadshus per kommungrupp, rullande tolv månaderstal



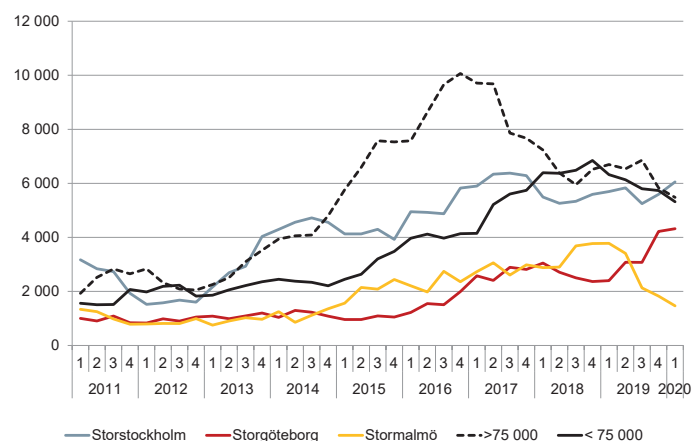
Källa SCB, bearbetat av Boverket

### Antalet påbörjade hyresrätter minskade

De senaste fyra kvartalen påbörjades 22 700 hyresrätter, vilket var drygt 2 000 färre än ett år tidigare. I Stormalmö har takten minskat kraftigt efter en markant topp i slutet av 2018, i synnerhet i Malmö stad. Samtidigt ökade takten betydligt i Storgöteborg. Även bland både större och mindre kommuner utanför storstadsregionerna minskade byggandet av hyresrätter en bit in på 2019.

Bland kommuner med färre än 75 000 invånare utanför storstadsregionerna kan en förklaring vara att ett ökat antal kommuner anger att man har balans på bostadsmarknaden. En förklaring till utvecklingen totalt i landet även kan vara begränsningarna för investeringsstödet under främst år 2019.

### Påbörjade hyresrätter i flerbostadshus per kommungrupp, rullande tolv månaderstal



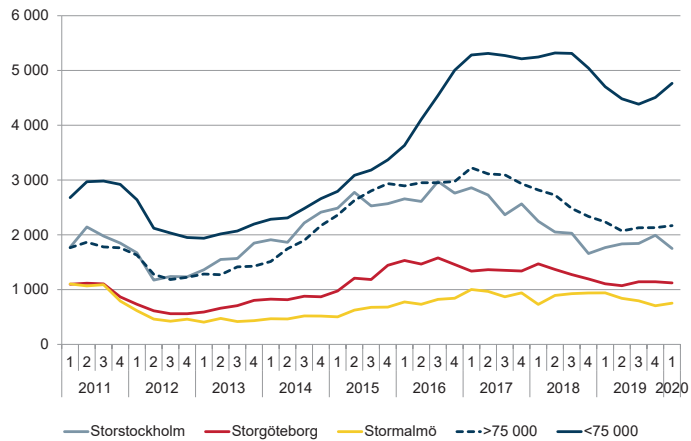
Källa SCB, bearbetat av Boverket



## Småhusbyggandet ökade bland kommuner med färre än 75 000 invånare

Antalet påbörjade småhus har varit stabilt i tolv månader stakt sedan juli 2019. Under de senaste fyra kvartalen påbörjades cirka 10 600 bostäder i småhus. Takten har de senaste två kvartalen ökat bland kommuner med färre än 75 000 invånare.

### Påbörjade bostäder i småhus per kommungrupp, rullande tolv månaderstal



Källa SCB, bearbetat av Boverket

# År 2019 färdigställdes nära 59 000 bostäder

Antalet färdigställda bostäder nådde en topp 2018 och 2019. År 2019 färdigställdes nära 59 000 bostäder, vilket var 400 fler än året före och därmed det största antalet sedan 1991. Av dessa tillkom 55 700 genom nybyggnad medan 3 100 var nettotillskott genom ombyggnad.

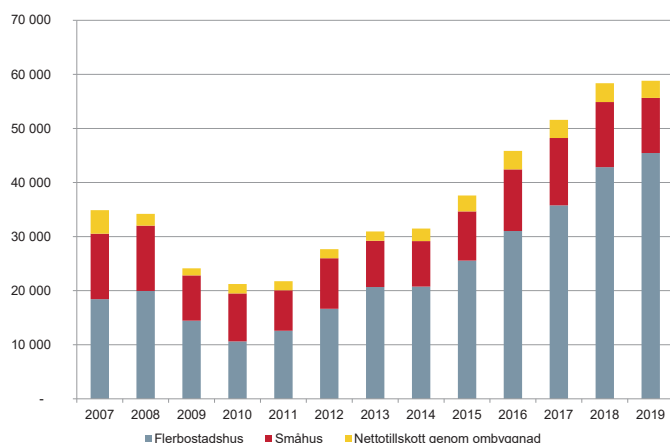
- Antalet färdigställda hyresrätter ökade.
- Antalet färdigställda bostadsrätter minskade något, men var fortsatt på en hög nivå.
- 23 procent av småhusen var bostadsrätter.
- Det färdigställdes cirka 16 000 bostäder i Storstockholm, något färre än de föregående två åren.

Färdigställda bostäder 2019	
Flerbostadshus	45 450
Bostadsrätt	21 400
Hyresrätt	23 950
Äganderätt	100
Småhus	10 200
<b>Total nybyggnad</b>	<b>55 650</b>
Nettotillskott genom ombyggnad	3 150
<b>Totalt färdigställda bostäder</b>	<b>58 800</b>

Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Under 2019 färdigställdes drygt 45 400 bostäder genom nybyggnad av flerbostadshus, vilket var 2 600 fler än året före. I småhus tillkom 10 200 bostäder, 1 800 färre än året före. Drygt 3 100 tillkom netto genom ombyggnader.

## Färdigställda bostäder 2007 – 2019



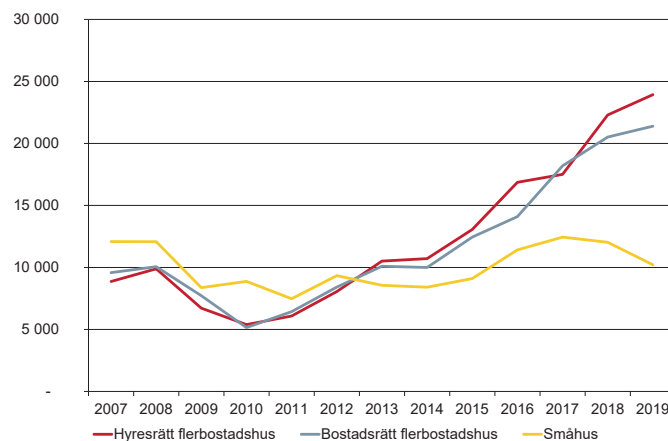
Källa: SCB

## Något fler hyresrätter än bostadsrätter

Det färdigställdes 26 700 hyresrätter, vilket var nära 1 500 fler än året före. Av dessa tillkom 23 900 genom nybyggnad av flerbostadshus, medan 2 200 var nettotillskott genom ombyggnad och 600 tillkom i småhus.

24 600 bostadsrätter färdigställdes, vilket var 200 färre än året före. Av dessa tillkom 21 400 genom nybyggnad av flerbostadshus, medan drygt 900 var nettotillskott genom ombyggnad och 2 300 tillkom i småhus. Det tillkom även 160 ägarlägenheter i flerbostadshus, de flesta genom nybyggnad.

## Färdigställda bostäder i flerbostadshus hyresrätt och bostadsrätt samt småhus, nybyggnad, rullande tolv månaderstal

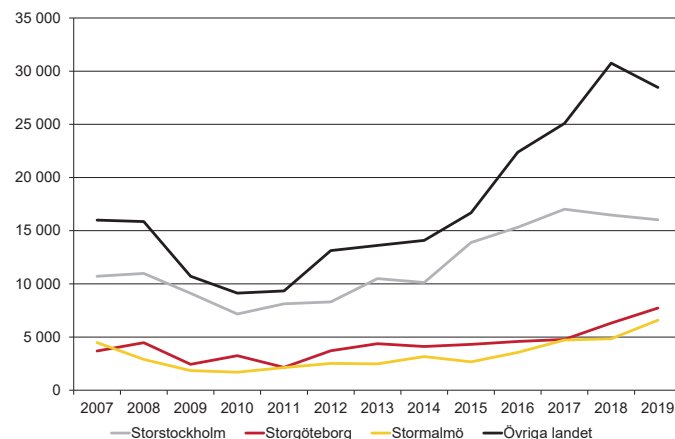


Källa: SCB

## Liten minskning i Storstockholm, markant ökning i Storgöteborg och Stormalmö

I Storstockholm färdigställdes cirka 16 000 bostäder år 2019, inräknat nettotillskott genom ombyggnad. Det var 400 färre än 2018 och 1 000 färre än 2017. I Storgöteborg färdigställdes cirka 7 700 bostäder, 1 400 fler än året före, och i Stormalmö färdigställdes 6 600 bostäder, 1 700 fler än året före. I övriga landet färdigställdes 28 500 bostäder.

## Färdigställda bostäder, per kommungrupp



Källa: SCB

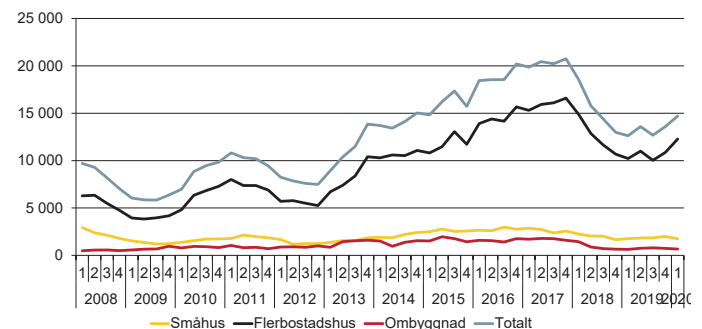
# Storstockholm – bostadsbyggande till och med första kvartalet 2020

Bostadsbyggandet i Storstockholm föll kraftigt under 2018, men takten har ökat de senaste två kvartalen, driven av ett ökat byggande i regionen utanför Stockholms stad. Under tolv månadersperioden till och med första kvartalet 2020 påbörjades preliminärt 14 700 bostäder, inräknat nettotillskott genom ombyggnad. Det var 16 procent fler än ett år tidigare, men betydligt färre än toppåret 2017. Under 2019 färdigställdes drygt 16 000 bostäder i regionen, vilket är något färre än 2017 och 2018. I Stockholms stad har byggandet av bostadsrätter utvecklats betydligt svagare än i övriga regionen efter toppen år 2017.

- Antalet påbörjade bostäder var vid utgången av första kvartalet 2020 preliminärt 16 procent fler än ett år tidigare, i tolv månaderstakt.
- Tolv månaderstakten för påbörjade bostäder minskade med 8 procent i Stockholms stad men ökade med 31 procent i övriga regionen.
- Under de senaste fyra kvartalen påbörjades drygt 4 500 bostadsrätter i flerbostadshus i regionen utanför Stockholms stad, cirka 85 procent fler än ett år tidigare, men drygt 30 procent färre än toppåret 2016.
- I Stockholms stad påbörjades 18 procent färre bostadsrätter jämfört med ett år tidigare, och 67 procent färre än 2017.
- Det påbörjades cirka 90 procent fler hyresrätter än bostadsrätter i Stockholms stad, omvänt påbörjades nära 30 procent fler bostadsrätter än hyresrätter i övriga regionen.

2019 påbörjades preliminärt nära 2 000 bostäder i småhus, och under första kvartalet var tolv månaderstakten 1 750. Nettotillskotten genom ombyggnad uppgick till knappt 700 bostäder.

**Påbörjade bostäder, Storstockholm**  
Rullande tolv månaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

## Markant ökning för bostadsrätter det senaste året

Under tolv månadersperioden till och med mars påbörjades 5 900 bostadsrätter och 6 000 hyresrätter i nybyggnad av flerbostadshus. Preliminärt påbörjades cirka 350 ägarlägenheter.

Antalet påbörjade bostadsrätter minskade kraftigt under 2018. Tolv månaderstakten nådde botten under första kvartalet 2019, och var då 60 procent lägre än 2017. Därefter har takten ökat markant, men var trots det 43 procent lägre än år 2017. Det påbörjades cirka 1 800 fler bostadsrätter i flerbostadshus än ett år tidigare. Det är byggandet i regionen utanför Stockholms stad som har ökat.

Jämfört med ett år tidigare ökade tolv månaderstakten för bostadsrätter i flerbostadshus med 43 procent i Storstockholm, medan antalet hyresrätter ökade med 6 procent.

Påbörjade bostäder i Storstockholm 2019K2-2020K1 prel.	
Flerbostadshus	12 250
Bostadsrätt	5 900
Hyresrätt	6 000
Äganderätt	350
Småhus	1 750
<b>Total nybyggnad</b>	<b>14 000</b>
Nettotillskott genom ombyggnad	700
<b>Totalt påbörjade bostäder</b>	<b>14 700</b>

Källa: SCB, bearbetat av Boverket

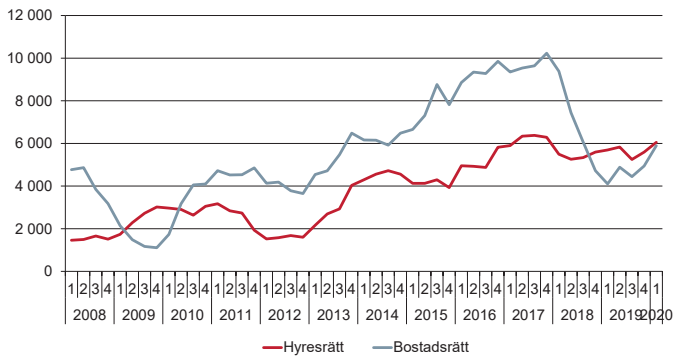
## Det branta fallet bröts redan i början av 2019

Bostadsbyggandet i Storstockholm föll kraftigt under 2018. Fallet bröts i början av 2019, och takten i bostadsbyggandet har ökat de senaste två kvartalen. Vid utgången av första kvartalet 2020 var tolv månaderstakten för påbörjade bostäder preliminärt 16 procent högre än ett år tidigare.

Under tolv månadersperioden till och med första kvartalet 2020 påbörjades preliminärt 14 700 bostäder i Storstockholm, inräknat nettotillskott genom ombyggnad.

Det påbörjades cirka 12 250 bostäder i flerbostadshus. Takten för småhusbyggandet avtog något under första kvartalet i år. Under

**Påbörjade bostäder, Storstockholm, flerbostadshus, nybyggnad  
Rullande tolv månaderstal**



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

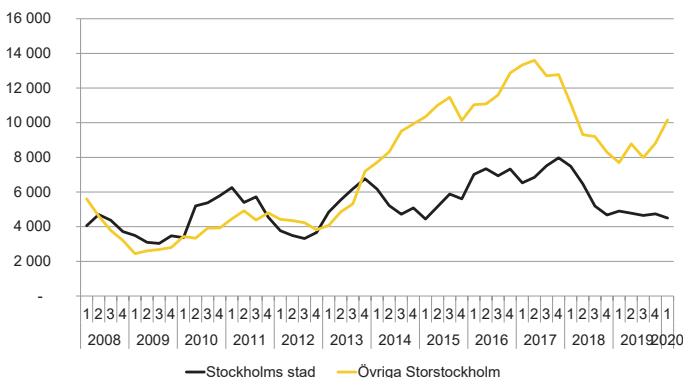
I småhus påbörjades knappt 800 bostadsrätter under de senaste fyra kvartalen, motsvarande cirka 45 procent av småhusproduktionen. Cirka 900 var äganderätter medan cirka 100 var hyresrätter.

**Utplaning för byggstarter i Stockholms stad**

Som framgår av följande diagram har tolv månaderstakten för påbörjade bostäder varit oförändrad sedan i början av 2019 i Stockholms stad, medan takten har ökat de senaste två kvartalen i övriga regionen.

Det påbörjades cirka 4 400 bostäder i Stockholms stad och 10 200 bostäder i övriga regionen under de senaste fyra kvartalen. Jämfört med ett år tidigare minskade takten preliminärt med 8 procent i Stockholm och ökade med 32 procent i övriga regionen.

**Påbörjade bostäder, Stockholms stad och övriga regionen.  
Rullande tolv månaderstal**



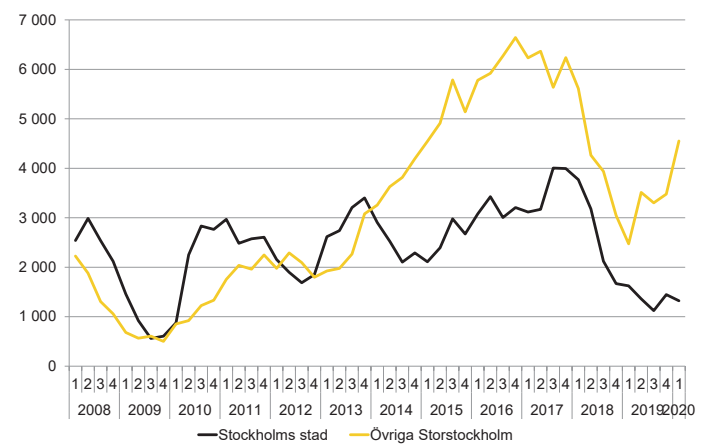
Källa: SCB, bearbetat av Boverket

**Markant ökning för bostadsrätter i övriga regionen**

Antalet påbörjade bostadsrätter har ökat markant i regionen utanför Stockholms stad efter första kvartalet 2019. Under de senaste fyra kvartalen påbörjades drygt 4 500 bostadsrätter, cirka 85 procent fler än motsvarande period ett år tidigare, men drygt 25 procent färre än år 2017.

I Stockholms stad ser vi en liten ökning de senaste två kvartalen, till cirka 1 300 påbörjade bostadsrätter, men takten är fortsatt endast cirka en tredjedel av antalet år 2017.

**Påbörjade bostadsrätter i flerbostadshus, Stockholms stad och  
övriga regionen. Rullande tolv månaderstal**

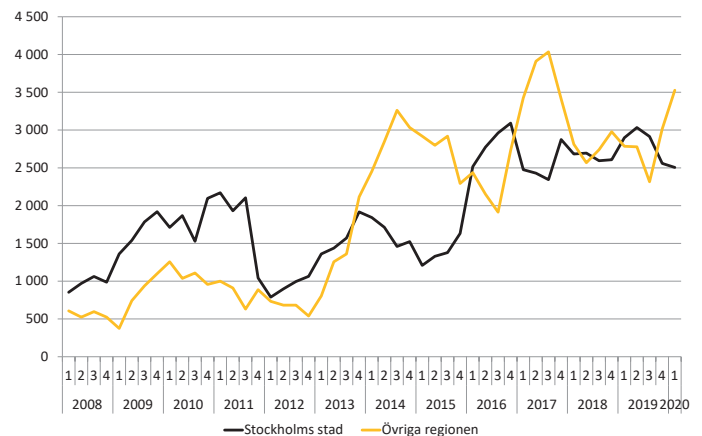


Källa: SCB, bearbetat av Boverket

**Stabilt byggande av hyresrätter**

Antalet påbörjade hyresrätter ökade det senaste året med cirka 10 procent i Stockholms stad och minskade med cirka 10 procent i övriga regionen. Noterbart är att det påbörjades cirka 90 procent fler hyresrätter än bostadsrätter i flerbostadshus Stockholms stad, och omvänt påbörjades 30 procent fler bostadsrätter än hyresrätter i övriga regionen.

**Påbörjade hyresrätter i flerbostadshus, Stockholms stad och övriga  
regionen. Rullande tolv månaderstal**



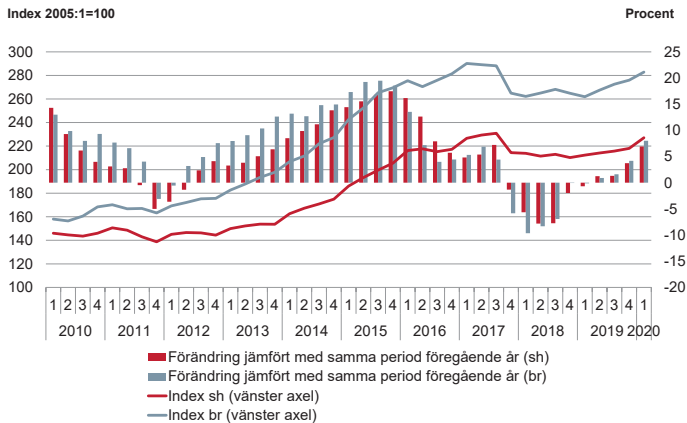
Källa: SCB, bearbetat av Boverket

# Storstockholm

## – bostadspriser och befolkning

### Bostadspriserna ökade under första kvartalet

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



Källa: Valueguard HOX index samt egna beräkningar

Bostadsrättspriserna fortsatte uppåt under första kvartalet 2020. Priserna var då 8 procent högre än motsvarande kvartal 2019, och därmed nästan på samma nivå som innan nedgången 2017. Priserna för småhus i Stockholms arbetsmarknadsområde var 7 procent högre än motsvarande period 2019. Även de hade då i princip återhämtat sig sedan nedgången.

Bostadsprisutvecklingen har varit skakig efter första kvartalet i år. I april föll bostadspriserna tillbaka i Stockholms stad. Störst var fallet för bostadsrätter. Enligt Boolis prisindex steg därefter såväl bostadsrättspriserna som småhuspriserna under maj.

Genomsnittspriset för en bostadsrätt i Stockholms stad var 73 000 kronor per kvadratmeter under första kvartalet, vilket var en minskning med 3 procent sedan årsskiftet. Bostadsrättspriserna var 17 procent högre än motsvarande kvartal för fem år sedan.

Prisutveckling jämfört med:	Småhus i Stockholms arbetsmarknadsområde	Bostadsrätter i Stockholms stad
Årsskiftet	-1%	-3%
1 år	7%	8%
5 år	22%	17%
Genomsnittspris	5 852 700 kr	73 800 kr

Källa: Valueguard och Svensk Mäklarstatistik AB samt egna beräkningar. Priserna avser första kvartalet 2020.

Det genomsnittliga småhuspriset i Stockholms arbetsmarknadsområde var 5,85 miljoner, vilket var en liten minskning sedan årsskiftet, men 22 procent högre än motsvarande kvartal för fem år sedan.

### 33 000 fler invånare i Storstockholm 2019

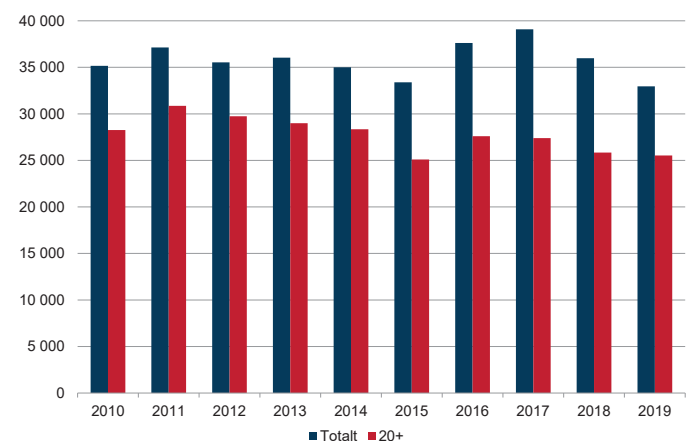
Storstockholms befolkning ökade med knappt 33 000 personer under 2019, vilket är den lägsta ökningen sedan 2008. Storstockholms befolkning uppgick vid utgången av 2019 till drygt 2 377 000 personer.

Stockholms stad ökade sin befolkning med drygt 11 900 personer. Hela 77 procent av ökningen berodde på nettoinvandring från utlandet medan 58 procent av befolkningsökningen utgjordes av födelsenettet. Nettoflyttning gentemot övriga kommuner bidrog negativt till tillväxten med 34 procent.

Utöver Stockholms stad har ytterligare två kommuner i Storstockholm en folkmängd över 100 000 invånare, Huddinge och Nacka. Huddinge hade vid utgången av 2019 112 800 invånare och Nacka hade vid samma tidpunkt 105 200 invånare. Bortsett från Stockholms stad ökade folkmängden 2018 mest i Haninge (2 100) och Sundbyberg (1 850).

62 procent av befolkningsförändringen under 2019 i regionen berodde på nettoinvandring från utlandet och 41 procent på födelsenettet. Storstockholm hade 2019, för andra året i rad, en nettoutflyttning gentemot övriga landet. Bortsett från föregående år var det första gången sedan 2004 som detta skedde. Av befolkningsökningen var knappt 25 500 personer över 20 år, vilket är den åldersgrupp som på kort sikt ökar behovet av nya bostäder.

### Befolkningsökning i Storstockholm



Källa: SCB

### Största antalet färdigställda bostäder per ny invånare sedan 2004

Under 2019 färdigställdes drygt 16 000 bostäder i regionen, vilket är något färre än 2017 och 2018. Det motsvarar 0,49 nya bostäder per ny invånare, vilket är den högsta kvoten sedan 2004 men inte i nivå med behovet som, med en tumregel, brukar uppskattas till cirka 0,6-0,7 nya bostäder per ny invånare. Under den senaste 10-årsperioden har det i genomsnitt färdigställts 0,34 nya bostäder per ny invånare. Boendetätheten i Storstockholm låg 2019 på 2,17 invånare per bostad.

# Storstockholm

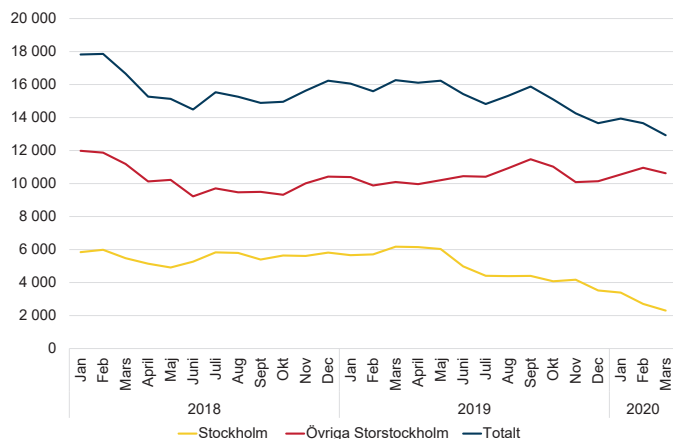
## – prognos för bostadsbyggandet

### Kraftigt minskning av bygglov i Stockholms stad

Byggloven i Stockholms stad har minskat kraftigt i tolv månaderstakt efter maj 2019. Under de fyra kvartalen till och med första kvartalet lämnades bygglov för nybyggnad av cirka 2 300 bostäder i staden enligt SCB:s statistik, vilket är en minskning med cirka 65 procent jämfört med ett år tidigare. Takten har varit extremt låg under första kvartalet 2020, då bygglov preliminärt lämnades för endast cirka 170 bostäder enligt SCB. Sweco uppger dock en något högre nivå för första kvartalet, cirka 575 bostäder. Statistiken indikerar att nybyggnationen i Stockholms stad vid halvårsskiftet kommer att ha fallit markant.

Vi kan inte bedöma vad som förklarar minskningen. Det är dock inte uteslutet att vi får se en uppgång i byggloven igen trots coronakrisen. Byggloven indikerar att antalet påbörjade bostäder kan komma att minska även i år, från 4 600 under 2019 och cirka 8 000 år 2017.

### Antal bostäder i bygglov i Storstockholm, rullande 12-månaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

I övriga Storstockholm lämnades bygglov för nybyggnad av cirka 10 500 bostäder under de senaste fyra kvartalen, vilket var cirka 5 procent fler än ett år tidigare. Det indikerar att det i övriga Storstockholm påbörjas drygt 9 000 bostäder i tolv månaderstakt vid halvårsskiftet, inräknat nettotillskott genom ombyggnad.

### Prognos

När denna prognos läggs i början av juni saknas bra underlag. Före coronapandemin och första kvartalets svag takt för byggloven i Stockholms stad räknade vi med att antalet påbörjade bostäder i Storstockholm skulle kunna öka till cirka 15 000 i år. Vi bedömer nu, med beaktande av den låga takten för bygglov, att cirka 11 500 bostäder påbörjas i år.

Om samhällsekonomin utvecklas starkt, och hushållen känner tilltro, kan inbromsningen av bostadsbyggandet bli något mindre än i vår prognos. Omvänt, i ett svagt scenario, kan det komma att påbörjas betydligt färre bostäder, främst under nästa år.

### Boverkets bostadsmarknadsenkät indikerar ett markant minskat byggande av småhus

Boverkets bostadsmarknadsenkät indikerar att byggandet av småhus kan komma att minska betydligt i Storstockholm. Enkäten tyder på att småhusbyggandet minskar med 25 procent i år och 15 procent nästa år.

Enligt enkäten kan antalet påbörjade hyresrätter komma att öka under 2020, men det är svårt att bedöma i vilken mån detta är faktiskt grundade förväntningar, i synnerhet när det gäller Stockholm. Högst takt förväntas enligt enkäten i Stockholm, Upplands-Bro, Järfälla, Täby, Haninge, Nacka och Solna. I Ekerö, Danderyd och Lidingö förväntas inga hyresrätter komma att produceras.

# Storgöteborg – bostadsbyggande till och med första kvartalet 2020

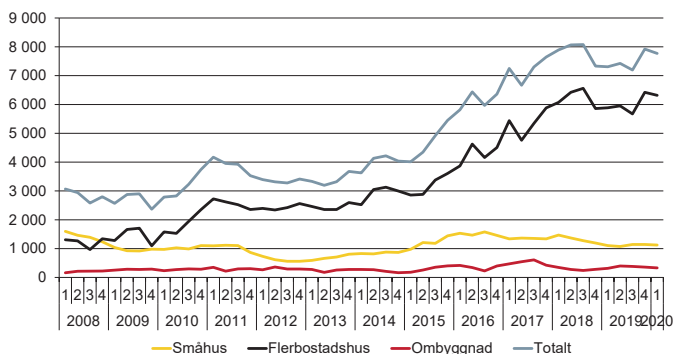
Till skillnad från en del andra marknader i landet har bostadsbyggandet i Storgöteborg i stort sett varit stabilt och legat på en hög nivå efter 2017. Men bakom den stabila utvecklingen döljs en del skiften och förändringar. Byggtakten i Göteborgs stad har ökat kraftigt, medan bostadsbyggandet i övriga regionen har minskat efter en tidigare topp. Antalet påbörjade bostadsrätter har nära halverats det senaste året, medan antalet påbörjade hyresrätter har ökat kraftigt. Under 2019 färdigställdes drygt 7 700 bostäder i regionen, vilket är det klart största antalet sedan miljonprogrammets dagar.

- De senaste fyra kvartalen, till och med första kvartalet 2020, ökade antalet påbörjade bostäder med 6 procent i Storgöteborg.
- Antalet var i stort sett oförändrat i Göteborg, och ökade med 24 procent i övriga regionen.
- Antalet påbörjade hyresrätter i flerbostadshus ökade med cirka 80 procent jämfört med ett år tidigare. Samtidigt minskade antalet bostadsrätter i flerbostadshus med cirka 45 procent.
- Småhusbyggandet var i stort sett oförändrat.
- Takten för påbörjade bostadsrätter var den lägsta på 6–8 år i regionen, oräknat Göteborgs stad.

Påbörjade bostäder i Storgöteborg 2019K2-2020K1 prel.	
Flerbostadshus	6 300
Bostadsrätt	1 900
Hyresrätt	4 300
Äganderätt	100
Småhus	1 100
<b>Total nybyggnad</b>	<b>7 400</b>
Nettotillskott genom ombyggnad	350
<b>Totalt påbörjade bostäder</b>	<b>7 750</b>

Under de senaste fyra kvartalen påbörjades preliminärt drygt 7 700 bostäder, inräknat nettotillskott genom ombyggnad. Antalet påbörjade bostäder i flerbostadshus ökade med cirka 7 procent. Antalet påbörjade småhus ökade marginellt, liksom nettotillskotten genom ombyggnad.

## Påbörjade bostäder, Storgöteborg Rullande tolv månaderstal



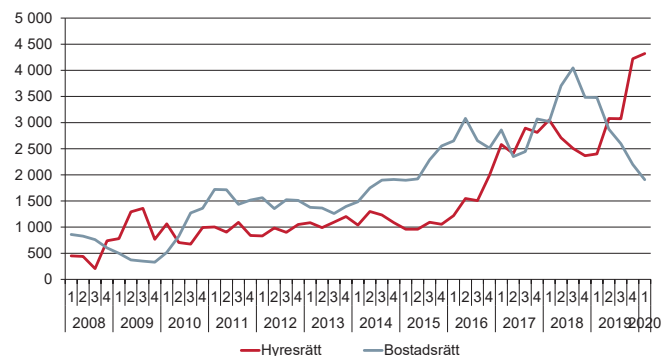
Källa: SCB, bearbetat av Boverket

## Hyresrätter ökade kraftigt, bostadsrätter minskade

Antalet påbörjade bostadsrätter har fortsatt att minska i tolv månaderstakt. De senaste fyra kvartalen påbörjades cirka 1 900 bostadsrätter. Det var 45 procent färre än ett år tidigare, och den lägsta takten sedan sommaren 2015. Minskningen var lika stor i Göteborgs stad som i övriga regionen.

Cirka 4 300 hyresrätter påbörjades de senaste fyra kvartalen, vilket var en ökning med hela 80 procent jämfört med ett år tidigare. Av dessa var cirka 3 200 i Göteborgs stad. Takten ökade med cirka 75 procent i Göteborgs stad, och med 100 procent i övriga regionen, dock från en låg nivå.

## Påbörjade bostäder, Storgöteborg, flerbostadshus, nybyggnad Rullande tolv månaderstal



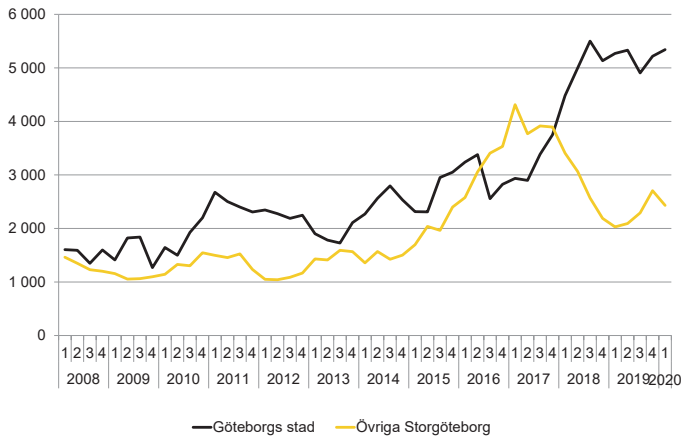
Källa: SCB, bearbetat av Boverket

## Fortsatt 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 regioner 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 5 300 bostäder, lika många som ett år tidigare. I övriga regionen ökade byggstarterna totalt sett med 20 procent, till 2 400 bostäder.

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

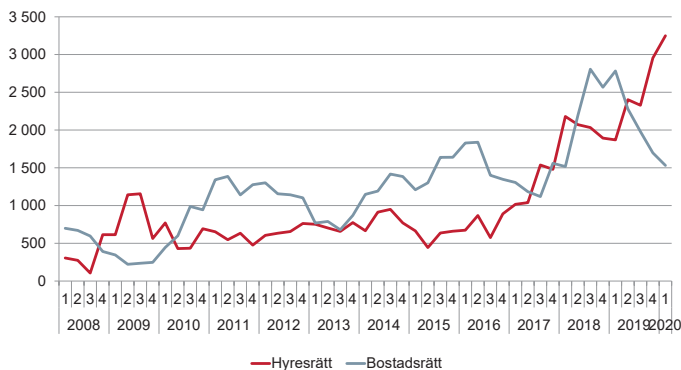


Källa: SCB, bearbetat av Boverket

**Bostadsrätter minskade kraftigt i Göteborg**

I Göteborgs stad påbörjades cirka 1 500 bostadsrätter och 3 200 hyresrätter i flerbostadshus under de senaste fyra kvartalen till och med första kvartalet 2020. Antalet påbörjade hyresrätter ökade med cirka 75 procent jämfört med ett år tidigare. Antalet bostadsrätter minskade omvänt med 45 procent, men takten var trots det på samma nivå som 2017. Under 2018 ökade byggandet av bostadsrätter i Göteborg samtidigt som det minskade kraftigt i delar av landet.

**Påbörjade bostäder i flerbostadshus, Göteborg Rullande tolv månaderstal**



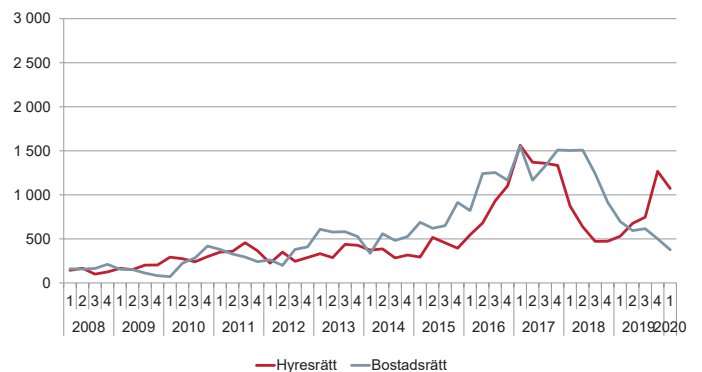
Källa: SCB, bearbetat av Boverket

**Lägsta byggtakten för bostadsrätter på 6–8 år i övriga Storgöteborg**

I övriga Storgöteborg påbörjades knappt 400 bostadsrätter och cirka 1 100 hyresrätter i flerbostadshus under de senaste fyra kvartalen. Jämfört med ett år tidigare minskade antalet påbörjade bostadsrätter i flerbostadshus med cirka 45 procent medan antalet hyresrätter preliminärt var oförändrat.

Som framgår av diagrammet har antalet inrapporterade påbörjade bostäder fluktuerat mycket i övriga regionen. Inrapporterade byggstarter för hyresrätter hade en tidigare topp i tolv månaderstakt under 2017. Bostadsrätter hade en topp något senare, från början av 2016 till mitten av 2018, men vid utgången av första kvartalet 2020 var takten den lägsta sedan 2012 (dock med undantag för första kvartalet 2014).

**Påbörjade bostäder i flerbostadshus, övriga Storgöteborg Rullande tolv månaderstal**



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

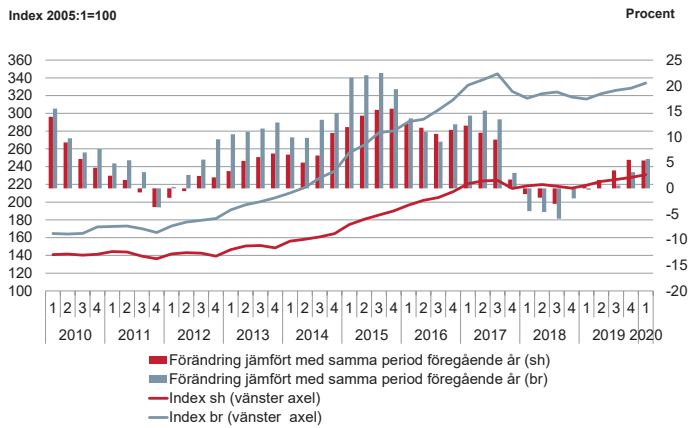


# Storgöteborg

## – bostadspriser och befolkning

### Fortsatt prisökning under första kvartalet

Småhuspriser i Göteborg FA-region och bostadsrättspriser i Göteborgs kommun



Källa: Valueguard HOX index samt egna beräkningar

I Göteborg fortsatte bostadspriserna uppåt under första kvartalet 2020. Bostadsrättspriserna i Göteborg stad hade då stigit med nästan 6 procent jämfört med motsvarande kvartal 2019 och därmed nästan återhämtat sig efter prisnedgången i slutet av 2017. Priserna för småhus i Göteborgs arbetsmarknadsområde har tidigare legat stabilt efter nedgången, men har nu försiktigt börjat vända uppåt. Småhuspriserna var mer än 5 procent högre än motsvarande period 2019, och högre än toppen 2017.

Liksom i de andra storstäderna föll bostadspriserna i Göteborgs stad tillbaka i april. Till skillnad från Storstockholm och Stormalmö fortsatte nedgången för bostadsrättspriserna i maj, enligt Boolis prisindex för storstadsområdena. För småhuspriserna var utvecklingen positiv i maj.

Genomsnittspriset för en bostadsrätt i Göteborg stad var 48 700 kr/kvm under första kvartalet, en minskning med 3 procent sedan årsskiftet. Bostadsrättspriserna var 31 procent högre än motsvarande kvartal för fem år sedan.

Prisutveckling jämfört med:	Småhus i Göteborgs arbetsmarknadsområde	Bostadsrätter i Göteborgs stad
Årsskiftet	-1%	-3%
1 år	5%	6%
5 år	32%	31%
Genomsnittspris	4 698 300 kr	48 700 kr

Källa: Valueguard och Svensk Mäklarstatistik AB samt egna beräkningar. Priserna avser första kvartalet 2020.

Det genomsnittliga småhuspriset i Göteborg arbetsmarknadsområde var nästan 4,7 miljoner. Priset hade minskat något sedan årsskiftet, men var samtidigt 32 procent högre än motsvarande kvartal för fem år sedan.

### Lägre befolkningstillväxt i Storgöteborg

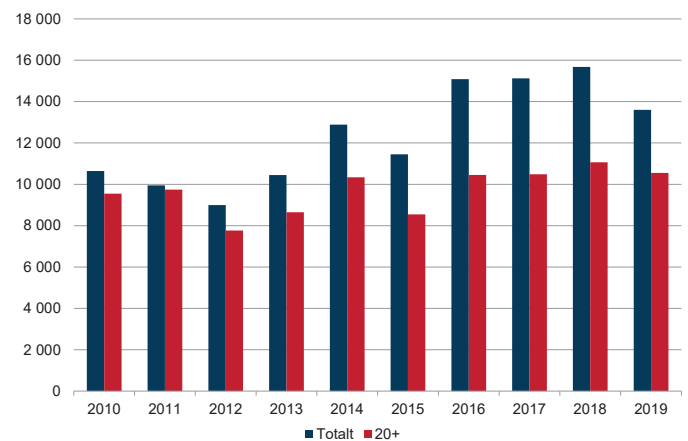
Storgöteborgs befolkning ökade med cirka 13 600 personer under 2019, vilket är den lägsta siffran sedan 2015. Ökningen ligger dock över genomsnittet för hela 2010-talet. Storgöteborgs befolkning uppgick vid utgången av 2019 till knappt 1 042 000 invånare.

59 procent av befolkningsökningen berodde på nettoinvandring från utlandet och 35 procent utgjordes av födelsenettot. Det inrikes flyttnettot stod för 6 procent av befolkningsökningen. Av befolkningsökningen var drygt 10 550 personer över 20 år, vilket är den åldersgrupp som på kort sikt ökar behovet av nya bostäder. Antalet var ungefär i nivå med de senaste åren.

Befolkningen ökade i alla kommuner i regionen förutom Öckerö, där folkmängden minskade marginellt. Göteborgs stad ökade sin befolkning med drygt 7 400 personer under 2019. Hela 80 procent av befolkningsförändringen i Göteborgs stad berodde på nettoinvandring från utlandet medan 46 procent utgjordes av födelsenettot. Nettoflyttning gentemot övriga riket bidrog negativt till tillväxten med 26 procent.

Storgöteborgs befolkningsmässigt näst största kommun är Kungsbacka. Kungsbacka hade 84 400 invånare vid utgången av år 2019. Under 2019 ökade befolkningen med nära 1 050 invånare. Det finns i Storgöteborg ytterligare en kommun med ett invånarantal på över 50 000 – Mölndal med drygt 69 000 invånare.

### Befolkningsökning i Storgöteborg



Källa: SCB

### Antalet färdigställda bostäder nästan i takt med befolkningstillväxten 2019

Under 2019 färdigställdes drygt 7 700 bostäder i regionen, vilket är det klart största antalet sedan miljonprogrammets dagar. Detta motsvarar 0,57 nya bostäder per ny invånare vilket var den högsta kvoten sedan 2004 och nästan i nivå med behovet som, med en tumregel, brukar beräknas till cirka 0,6 – 0,7 nya bostäder per invånare. Under den senaste tioårsperioden har det i genomsnitt färdigställts 0,37 nya bostäder per ny invånare. Boendetätheten i Storgöteborg låg 2019 på 2,16 invånare per bostad.

# Storgöteborg – prognos för bostadsbyggandet

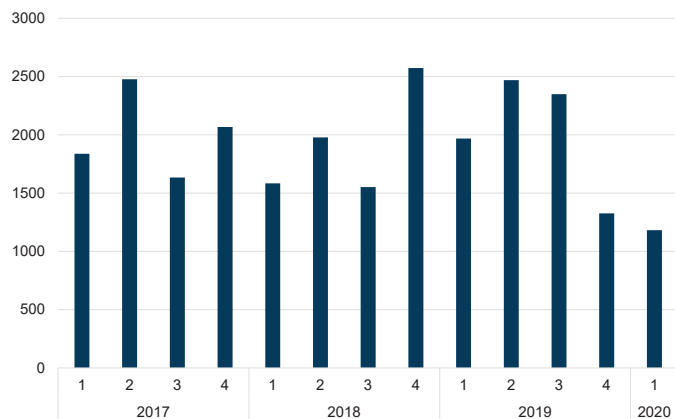
## Mer mättad marknad, samtidigt osäkert för exportsektorn

Bostadsbyggandet har hållit en hög takt de senaste två åren. Många bostäder har påbörjats, vilket kommer att leda till att antalet färdigställda bostäder kommer att hålla en hög takt i år och nästa år. Samtidigt finns indikationer på en mer mättad marknad. SBAB Boolis Housing Market Index indikerar att nyproduktionen av bostadsrätter i Göteborg under det senaste året kan ha varit något högt i förhållande till efterfrågan. Göteborgsregionen är även exportberoende, och hur arbetsmarknaden utvecklas till följd av coronakrisen är osäkert.

## Inbromsning av byggstarterna i år

Vi bedömer att bostadsbyggandet även utan påverkan av corona skulle ha bromsats in och att det skulle ha påbörjats högst 6 500 bostäder i år, och med inbromsningen i ekonomin är det inte osannolikt att byggtakten sjunker ytterligare. Kommunernas bedömningar i bostadsmarknadsenkäten indikerar en tydlig inbromsning för hyresrätter i år. Man förväntade sig dock en ökning för bostadsrätter, vilket vi bedömer är mindre troligt. Kvartalsdata visar att det har lämnats bygglov för betydligt färre bostäder de senaste två kvartalen än de fyra föregående.

## Antal bostäder i bygglov per kvartal



Källa: SCB

Antalet påbörjade bostadsrätter har minskat markant i regionen. Under 2018 påbörjades 3 500 bostadsrätter. Kommunernas bedömningar indikerar cirka 2 500 påbörjade bostadsrätter i år, men vi tror att byggandet redan före corona skulle komma att bli färre än 2 000.

De senaste fyra kvartalen har det påbörjats cirka 1 900 bostadsrätter, varav 900 under de två senaste kvartalen. Bygglov har det senaste två kvartalen lämnats för cirka 1 100 bostadsrätter, 44 procent färre än ett år tidigare.

Byggandet av hyresrätter har fortsatt att öka. Under de fyra senaste kvartalen till och med mars påbörjades cirka 4 300 hyresrätter. Vi bedömer att det redan före coronapåverkan skulle ha påbörjats något färre än 3 000 hyresrätter i år, vilket ligger strax under vad kommunernas bedömningar tyder på. Byggloven

för hyresrätter indikerar en tolv månaderstakt på 4 000 hyresrätter vid halvårsskiftet, men de senaste två kvartalen har bygglov lämnats för endast 1 300 hyresrätter.

## Kommunerna räknar med en markant minskning av småhusbyggandet nästa år

Vi bedömer att det påbörjas cirka 1 100 bostäder i småhus i år, och tror att småhusbyggandet påverkas i liten grad av det sämre ekonomiska läget. Men det är anmärkningsvärt att kommunerna förväntar ett minskat byggande av småhus under 2021. Enligt bostadsmarknadsenkäten kan småhusbyggandet komma att minska med 25 procent nästa år.

# Stormalmö – bostadsbyggande till och med första kvartalet 2020

Byggstarterna har bromsat in kraftigt i i Stormalmö. Under de senaste fyra kvartalen till och med första kvartalet 2020 påbörjades 55 procent färre bostäder i Malmö och 30 procent färre i Lund, i tolv månaderstakt jämfört med ett år tidigare. Hittills är det hyresrätter som har minskat kraftigt. Under 2019 färdigställdes närmare 6 600 bostäder i regionen, vilket var en kraftig ökning jämfört med 2018 och det största antalet sedan miljonprogrammets dagar.

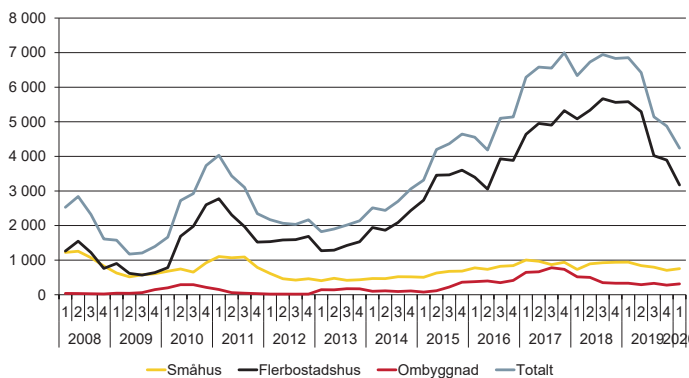
- Antalet påbörjade bostäder minskade med nära 40 procent de senaste fyra kvartalen jämfört med ett år tidigare.
- Antalet påbörjade hyresrätter i flerbostadshus minskade med cirka 60 procent, medan antalet bostadsrätter minskade med 5 procent.
- Antalet påbörjade bostäder i småhus minskade med 20 procent.

Påbörjade bostäder i Stormalmö 2019K2-2020K1 prel.	
Flerbostadshus	3 200
Bostadsrätt	1 700
Hyresrätt	1 475
Äganderätt	25
Småhus	750
<b>Total nybyggnad</b>	<b>3 950</b>
Nettotillskott genom ombyggnad	300
<b>Totalt påbörjade bostäder</b>	<b>4 250</b>

## Antalet påbörjade bostäder minskade med 38 procent

Bostadsbyggandet nådde en markant topp från början av 2017 till och med första kvartalet 2019. Men sedan dess har antalet bostäder i inrapporterade byggstarter minskat kraftigt. Preliminärt påbörjades 4 250 bostäder under de senaste fyra kvartalen till och med första kvartalet, enligt statistik från SCB. Det var 38 procent färre än ett år tidigare. Av dessa var 3 200 bostäder i flerbostadshus, 43 procent färre än ett år tidigare. Småhusbyggandet minskade med 20 procent, till cirka 750 bostäder. Nettotillskotten genom ombyggnader uppgick till cirka 300 bostäder, i stort sett oförändrat jämfört med ett år tidigare.

### Påbörjade bostäder, Stormalmö Rullande tolvmånaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

## Antalet påbörjade hyresrätter minskade kraftigt

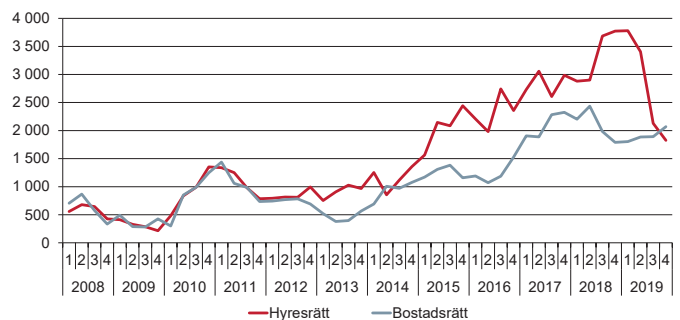
Under de senaste fyra kvartalen påbörjades något fler bostadsrätter än hyresrätter. Antalet hyresrätter som inrapporterats som påbörjade till SCB har minskat kraftigt i tolv månaderstakt det senaste året.

Preliminärt påbörjades knappt 1 500 hyresrätter och 1 700 bostadsrätter i nybyggnad av flerbostadshus under de senaste fyra kvartalen. Antalet hyresrätter minskade med cirka 60 procent medan antalet bostadsrätter minskade med fem procent jämfört med ett år tidigare. En delförklaring till minskningen för hyresrätter kan vara att antalet påbörjade hyresrätter ökade kraftigt under tredje kvartalet 2018 till följd av att ett flertal större projekt byggstartades i Malmö stad.

I jämförelse med Storstockholm påverkades byggandet av bostadsrätter betydligt mindre av prisfallet 2017. Tolv månaderstakten för påbörjade bostadsrätter föll något under 2018, men har i stort varit ganska stabil från början av 2017 och fram till utgången av 2019.

Under första kvartalet 2020 har det preliminärt varit byggstarter i få kommuner i regionen. Det påbörjades hyresrätter i flerbostadshus i Kävlings och Malmö, och bostadsrätter i flerbostadshus endast i Malmö enligt SCB:s preliminära statistik.

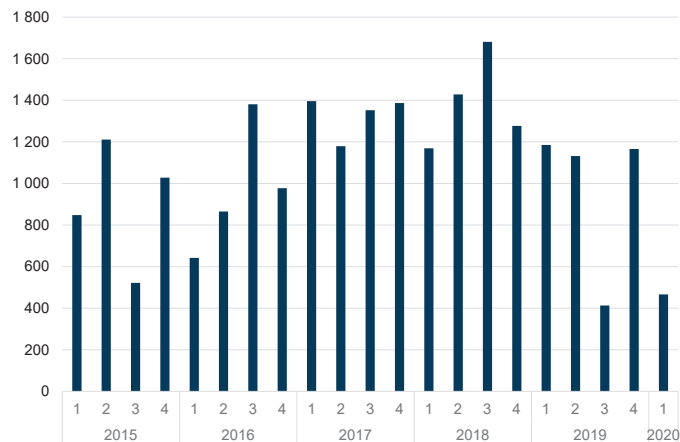
### Påbörjade bostäder, Stormalmö, flerbostadshus, nybyggnad Rullande tolvmånaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

## Få påbörjade bostäder i flerbostadshus under tredje kvartalet 2019 och första kvartalet 2020

Kvartalsdata visar att det påbörjades cirka 750 bostäder under första kvartalet i år, vilket var hälften så många som motsvarande kvartal för både ett och två år sedan.

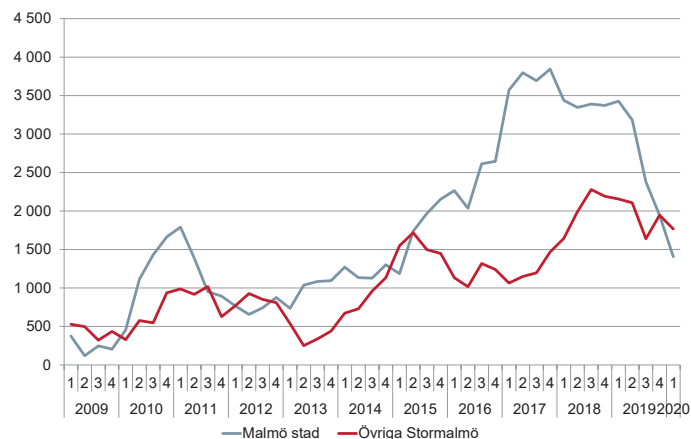
**Antal påbörjade bostäder i flerbostadshus per kvartal i Stormalmö**

Källa: SCB, bearbetat av Boverket

**Påbörjade flerbostadshus minskade i Malmö**

I Malmö stad har tolv månaderstakten för påbörjade bostäder i flerbostadshus fallit kraftigt efter halvårsskiftet 2019. Preliminärt påbörjades cirka 1 400 bostäder i flerbostadshus under de fyra kvartalen till och med första kvartalet 2020. Det var cirka 60 procent färre än ett år tidigare. Under 2017 och 2018 nåddes en topp på 3 800 respektive 3 400 påbörjade bostäder i flerbostadshus.

I övriga Stormalmö minskade takten med 18 procent, till preliminärt 1 800 påbörjade bostäder i flerbostadshus. Av dessa var drygt 900 i Lund och knappt 900 i övriga Stormalmö.<sup>6</sup> I Lund påbörjades som jämförelse 865 bostäder i flerbostadshus under 2017 och drygt 1 400 under 2018.

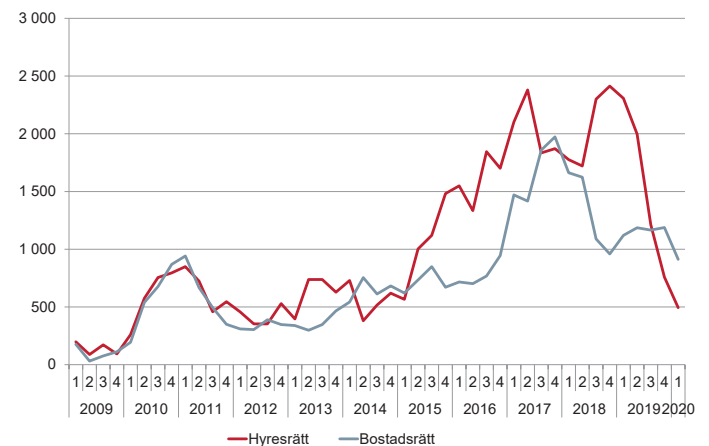
**Påbörjade bostäder i flerbostadshus, Stormalmö Rullande tolv månaderstal**

Källa: SCB, bearbetat av Boverket

**Kraftig inbromsning för hyresrätter i Malmö stad**

I Malmö påbörjades 500 hyresrätter och 900 bostadsrätter i flerbostadshus under de senaste fyra kvartalen. Antalet påbörjade hyresrätter har minskat med cirka 80 procent jämfört med motsvarande period ett år tidigare, efter att ha varit på en hög nivå 2016, 2017 och i synnerhet 2018. Antalet bostadsrätter har

preliminärt minskat med cirka 20 procent, dock efter att ha haft en betydligt högre takt under 2017 och första halvåret 2018.

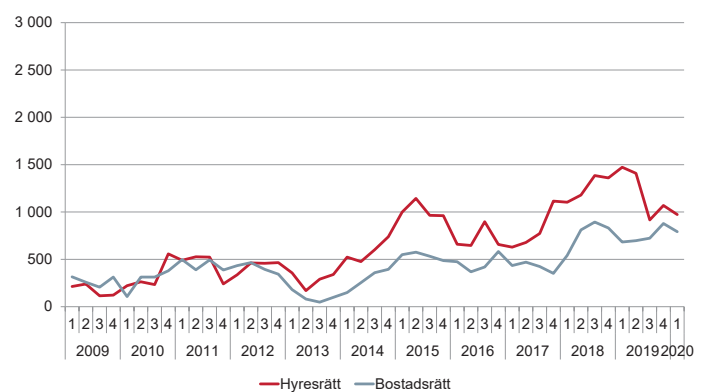
**Malmö stad, påbörjade bostäder, nybyggnad flerbostadshus**

Källa: SCB, bearbetat av Boverket

**Markant färre påbörjade hyresrätter i Lund det senaste året**

I övriga Stormalmö minskade antalet påbörjade hyresrätter i flerbostadshus med cirka 35 procent och antalet bostadsrätter med cirka 15 procent i tolv månaderstakt, jämfört med ett år tidigare.

Det påbörjades knappt 1 000 hyresrätter och 800 bostadsrätter i flerbostadshus. Av dessa var drygt 400 hyresrätter och knappt 500 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 500 hyresrätter och 300 bostadsrätter i flerbostadshus.<sup>7</sup>

**Övriga Stormalmö, påbörjade bostäder, nybyggnad flerbostadshus Rullande tolv månaderstal**

Källa: SCB, bearbetat av Boverket

- 6 Oräknat eventuell eftersläpning i inrapporteringen till SCB under det senaste året.
- 7 På kommunnivå är inte talen uppjusterade för eftersläpningar i inrapporteringen, vilket gör att de summerar till mindre än totalen.



# Stormalmö – prognos för bostadsbyggandet

## Byggloven indikerar en fortsatt nedgång i bostadsbyggandet

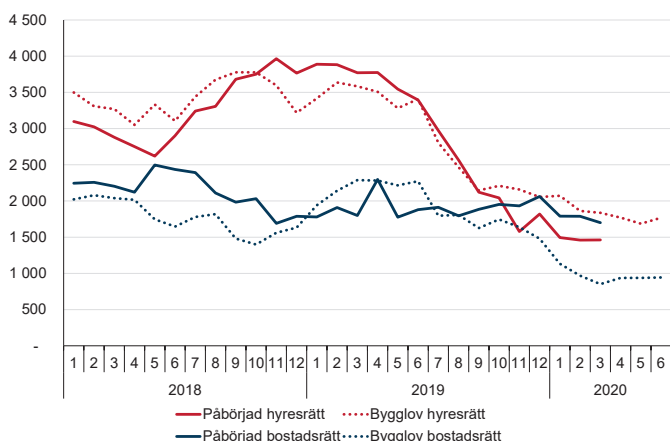
I årets bostadsmarknadsenkät, som speglar bostadsmarknadsläget i januari 2020, förväntar sig kommunerna i Stormalmö att drygt 6 300 bostäder påbörjas under 2020. I förhållande till den faktiska nybyggnationen under 2019 förväntar sig kommunerna framförallt ett ökat hyresrättsbyggande i år och nästa år.

Utvecklingen för byggstarter och bygglov indikerar dock ett betydligt lägre bostadsbyggande än så. Efter första kvartalet 2020 låg tolv månaderstakten i de inrapporterade byggstarterna på 3 900 bostäder oräknat ombyggnad. Tolv månaderstakten för bygglov indikerar ett påbörjande på i storleksordningen 3 300 bostäder i tolv månaderstakt vid halvårsskiftet, oräknat ombyggnad. Därefter är osäkerheten stor mot bakgrund av Coronapandemin och fallet i samhällsekonomin.

## Halvering av bostadsrättsbyggandet

Hyresrättsbyggandet föll tillbaka kraftigt redan under 2019, medan bostadsrättsbyggandet var relativt stabilt. Utvecklingen för byggloven indikerar nu att byggandet av bostadsrätter kan komma att halveras, medan byggandet av hyresrätter kan komma att öka något.

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



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

## Malmö stad har bromsat in

Inbromsningen i bostadsbyggandet är till stor del hänförligt till Malmö stad. Här halverades i princip antalet påbörjade bostäder 2019 jämfört med året innan. Inbromsningen var förväntad efter ett par år med rekordhög bostadsbyggande, men kom både tidigare och mer kraftfullt än vad Malmö stad hade antagit. SCB:s bygglovstatistik t o m första kvartalet indikerar en byggtakt på totalt sett 1 400 bostäder vid halvårsskiftet, att jämföra med nära 3 500 vid samma period föregående år. Färdigställandet kommer dock vara fortsatt högt i år och det är många nyproducerade bostäder som kommer ut på marknaden.

Framför allt var det hyresrättsbyggandet som minskade under förra året. En stor andel av det som har byggts de senare åren har varit just hyresrätter. Det har byggts mycket i attraktiva, men dyra lägen och möjligen är inbromsningen ett tecken på att man har nått en viss mättnad i det nyproduktionssegmentet. Malmö stad förväntar sig dock i årets bostadsmarknadsenkät att hyresrättsbyggandet kommer att fördubblas i förhållande till det faktiska utfallet 2019; nära 1 500 hyresrätter bedöms påbörjas jämfört med det faktiska utfallet på 750 förra året.

SBAB Booli:s Housing Market Index, som ska spegla den potentiella efterfrågan på nyproduktion i enskilda kommuner, visar på ett svagt utgångsläge för nya bostadsrätter i Malmö, men var oförändrat den senaste månaden.

## Lund stabilt med frågetecken

Efter rekordnoteringen 2018, då cirka 1 500 bostäder påbörjades, byggstartades drygt 1 100 bostäder i Lund förra året. Det är fortsatt högt i ett historiskt perspektiv och låg i linje med kommunens förväntningar i bostadsmarknadsenkäten. När kommunen besvarade enkäten i inledningen av innevarande år var förväntningarna fortsatt stabila för 2020 och 2021. Bostadsrättsbyggandet förväntades minska något, medan hyresrättsbyggandet förväntades öka. SBAB Booli:s Housing Market Index visar på förutsättningar för en stabil marknad för nyproducerade bostäder och även successionsmarknaden är stark. Den senaste utvecklingen för byggstarter och bygglov visar dock på en viss avmattning i bostadsbyggandet.

## Diskrepans mellan förväntningar och utfall i övriga kommuner

I regionens övriga kommuner påbörjades under föregående år drygt 1 000 bostäder, vilket var endast 40 procent av vad som förväntades i Boverkets bostadsmarknadsenkät. Eslöv var den enda kommun där förväntningarna överträffades. Det är tydligt att kommunerna utanför Malmö och Lund befinner sig i olika faser i byggkonjunkturen; vi ser ett minskat byggande i kommuner som redan har byggt mycket, medan byggandet har tagit fart på andra håll. I BME 2020 förväntar sig kommunerna sammantaget 2 800 byggstartade bostäder i år, och nästa år förväntas det totala bostadsbyggandet bli något lägre. Första kvartalet 2020 låg tolv månaderstakten i inrapporterade byggstarter på nära 1 400 påbörjade bostäder. Byggloven låg, samma period, på drygt 750 i tolv månaderstakt. Jämfört med samma period föregående år är det alltså en tydlig inbromsning i beviljade bygglov och betydligt under förväntningarna.

## Prognos

Boverket bedömer att det finns en underliggande potential för i storleksordningen 4 200 påbörjade bostäder i regionen i år, fördelat på cirka 2 000 hyresrätter, 1 200 bostadsrätter och 700 småhus, samt 300 genom ombyggnad. Coronapandemin och dess inverkan på bostadsmarknaden kan dock resultera i att det blir betydligt färre byggstarter än så.

Mot bakgrund av den rådande osäkerheten är det svårt att göra en kvantitativ prognos för nästa år. En avmattning i bostadsbyggandet förväntades i regionen redan innan Coronapandemin slog till. Kommunernas samlade bedömning i bostadsmarknadsenkäten indikerade att bostadsbyggandet nästa år skulle minska med 10 procent i regionen. Det handlar dock alltjämt om förväntningar som ligger på en hög nivå historiskt sett.

För tillfället kommer många positiva signaler som rör bostadsmarknaden, men risken för bakslag är stor och därmed finns en påtaglig risk för att färre projekt än förväntat påbörjas framöver. Bostadsrätter, som står för cirka 30 procent av det förväntade byggandet i regionen, utgör en extra nedåtrisk och under 2021 är det troligt att effekten på småhusbyggandet slår igenom. Årets bostadsmarknadsenkät indikerade att antalet påbörjade bostäder i småhus kan komma att minska med cirka 15 procent från 2019 till 2021, redan före coronapandemin.

## Sammandrag av indikatorerna

### Byggande

- ↓ Bygglov för flerbostadshus  
april 2019 - mars 2020/  
april 2018 - mars 2019 - 10 %
- ↓ Bygglov för småhus  
april 2019 - mars 2020/  
april 2018 - mars 2019 - 3 %

### Boende

- ↑ Priser på bostadsrätter  
1 kv 2020 / 1 kv 2019 = 7 %
- ↑ Priser på småhus  
1 kv 2020 / 1 kv 2019 = 7 %

### Kredit

- ↓ Långa räntan, veckogenomsnitt  
SBAB 5-årig bolåneränta  
Vecka 23 2020 = 1,74 %  
Vecka 23 2019 = 2,09 %
- ↑ Korta räntan, veckogenomsnitt  
SBAB 3-månaders bolåneränta  
Vecka 23 2020 = 1,74 %  
Vecka 23 2019 = 1,64 %