

Stark bostadsefterfrågan och fortsatt högt byggbehov

En stark efterfrågan på bostäder lägger grunden för ett markant ökat bostadsbyggande. Boverkets prognos är att bostadsbyggandet ökar med 8 procent i år, då det påbörjas 61 700 bostäder inräknat nettotillskott genom ombyggnad. Nästa år ökar byggandet med 4 procent då 64 000 bostäder påbörjas. Trots en kraftigt minskad befolkningsprognos behöver det enligt Boverkets bedömning tillkomma cirka 59 000 bostäder per år fram till 2029.

Preliminärt påbörjades cirka 60 000 bostäder under de senaste fyra kvartalen, till och med första kvartalet 2021. Det var 15 procent fler än ett år tidigare. Både byggandet av hyresrätter och bostadsrätter i flerbostadshus ökade betydligt.

Byggandet ökar mest i Storstockholm och bland större kommuner

I år ökar antalet påbörjade bostäder enligt prognosen med cirka 10 procent i Storstockholm och bland större kommuner utanför storstadsregionerna. Takten kan även komma att öka bland övriga kommuner utanför storstadsregionerna. I Storgöteborg kan byggandet komma att minska något.

Byggandet av småhus och bostadsrätter ökar

Antalet påbörjade bostäder i småhus och bostadsrätter i flerbostadshus ökar i år med över 15 procent medan antalet hyresrätter i flerbostadshus beräknas vara på en oförändrad hög nivå enligt prognosen. En tredjedel av småhusproduktionen antas vara bostadsrätter. Den höga byggtakten för hyresrätter kan leda till att risken för outhyrda lägenheter ökar.

Brist på vissa byggmaterial med markant stigande priser kan dock leda till att byggandet bromsas. Tillgången på planlagd mark kan utgöra ett ökande hinder för småhusbyggande. Samtidigt leder stigande småhuspriser och ökade möjligheter att arbeta på distans till att fler lägen blir attraktiva för byggande.

Småhuspriserna har ökat kraftigt

Småhuspriserna har ökat med hela 20 procent det senaste året medan priserna för bostadsrätter har ökat med cirka 8 procent. Stigande bostadspriser skapar förutsättningar för ett ökat bostadsbyggande, men innebär samtidigt att det blir svårare att etablera sig på bostadsmarknaden eller flytta till en region med högre priser.

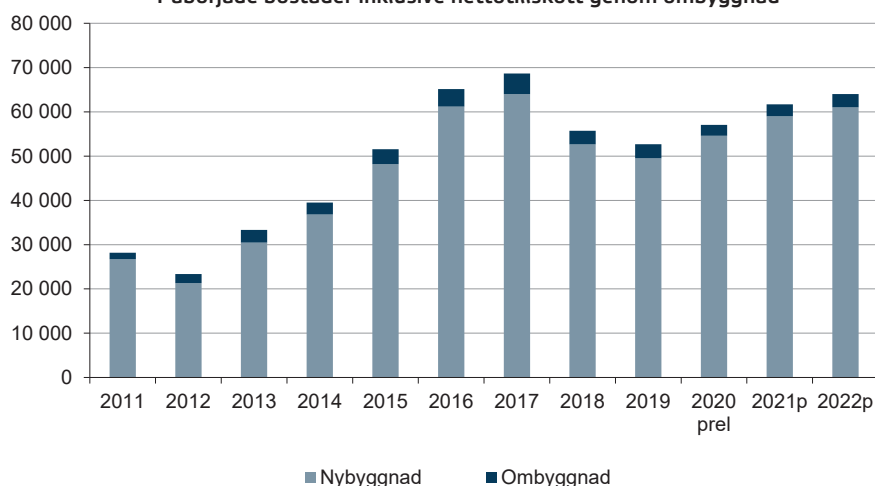
Vår analys tyder på att den kraftiga prisökningen för småhus främst kan förklaras med ett lågt nytillskott av småhus till salu 2020 samtidigt som efterfrågan har varit hög, i någon mån till följd av ändrade preferenser på bostadsmarknaden.

Priserna för stora bostadsrätter har ökat betydligt, till följd av ett lågt utbud. Utbudet av små bostadsrätter har varit betydligt större och prisökningarna därmed lägre. Det är en utveckling som kunde ses redan före pandemin. I maj ser vi tendenser till ett ökat utbud och en lägre prisökning för både småhus och bostadsrätter.

Hög och jämn byggtakt behövs

Befolkningstillväxten avtog markant år 2020, till följd av en minskad invandring. Trots SCB:s kraftiga nedskrivning av befolkningsprognosen behöver byggtakten vara hög och jämn under lång tid framöver för att möta den fortsatta stora ökningen av den vuxna befolkningen. Det behöver tillkomma cirka 59 000 bostäder per år fram till 2029 enligt Boverkets bedömning.

Påbörjade bostäder inklusive nettotillskott genom ombyggnad



Källa: SCB samt Boverkets prognos

Innehåll

Byggprognos	2
Samhällsekonomisk utveckling	12
Bostadspriser	15
Befolkningsutveckling	16
Bostadsbyggande	18
Storstockholm	22
Storgöteborg	28
Stormalmö	34

Goda förutsättningar för bostadsbyggandet, men ökade materialpriser kan bromsa utvecklingen

Förutsättningarna är goda för en hög takt för bostadsbyggandet. Det senaste året har bostadspriserna stigit kraftigt för främst småhus, men även för bostadsrätter. Byggandet av hyresrätter understöds av ett stort intresse från investerare. Tillväxten i samhällsekonomin förväntas öka markant under andra halvåret 2021.

Försäljningen nya småhus och bostadsrätter har ökat kraftigt. Efterfrågan tog fart i augusti förra året. Intresset för bokningar av bostadsrätter i tidigt skede förefaller ha ökat, även om det kan finnas en viss tröghet i Stockholmsregionen.

Markant ökade priser på vissa insatsvaror kan dock leda till att byggtakten blir lägre än prognosen. För småhus bedömer vi att brist på planlagd mark efterhand kan bli ett ökat hinder. Samtidigt leder stigande bostadspriser och ökade möjligheter att arbeta på distans till att fler lägen blir attraktiva för byggande.

För hyresrätter ser vi en risk för att en hög byggtakt på sikt kan leda till en ökning av antalet outhyrda lägenheter och inbromsningar av byggandet på lokala marknader.

Stigande bostadspriser leder även till att det kan bli svårare att etablera sig på bostadsmarknaden eller flytta till en region med högre priser. Den som inte har möjlighet att arbeta på distans har även mindre möjligheter att finna ett billigare boende, vilket i synnerhet har betydelse i de tre storstadsregionerna.

- Priserna på småhus har ökat med cirka 20 procent på ett år.
- Priserna på bostadsrätter har ökat med cirka 8 procent.
- Under januari till april såldes cirka 80 procent fler styckbyggda småhus än ett år tidigare enligt statistik från TMF:s medlemsföretag.

- Antalet bokade nya bostadsrätter netto 12-månader var uppskattningsvis på den högsta nivån sedan sommaren 2017.
- Från juni 2020 till maj 2021 beviljades investeringsstöd för 13 900 hyresbostäder eller studentbostäder, 6 procent färre än ett år tidigare.
- Under samma period lämnades stöd för 2 000 äldre bostäder, 28 procent färre än ett år tidigare.

Prognos för antal påbörjade bostäder, Juni 2021	2020	2021p	2022p
Nybyggnad			
Flerbostadshus	43 500	46 000	46 500
Bostadsrätt	14 800	17 500	19 000
Hyresrätt	28 300	28 000	27 000
Äganderätt	400	500	500
Småhus	11 000	13 000	14 500
Total nybyggnad	54 500	59 000	61 000
Nettotillskott genom ombyggnad	2 500	2 700	3 000
Totalt påbörjade bostäder	57 000	61 700	64 000

Antalet färdigställda bostäder minskade 2020, men ökar åter 2022

Antalet färdigställda bostäder minskade under 2020, då 54 100 bostäder tillkom genom nybyggnad samt nettotillskott genom ombyggnad. I år färdigställs ungefär lika många bostäder, 54 000 enligt Boverkets prognos. Taktén ökar under 2022 då cirka 57 500 bostäder färdigställs.

Det är vi som gör Boverkets indikatorer



Foto: Charlotte Nilsson

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

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



Foto: Franz Feldmanis

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: Hanna Franzén

Oskar Gramstad
Nationalekonom

Bostadspriser
Tel: 0455-35 33 23
oskar.gramstad@boverket.se



Foto: Charlotte Nilsson

Ulla-Christel Götherström
Nationalekonom

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

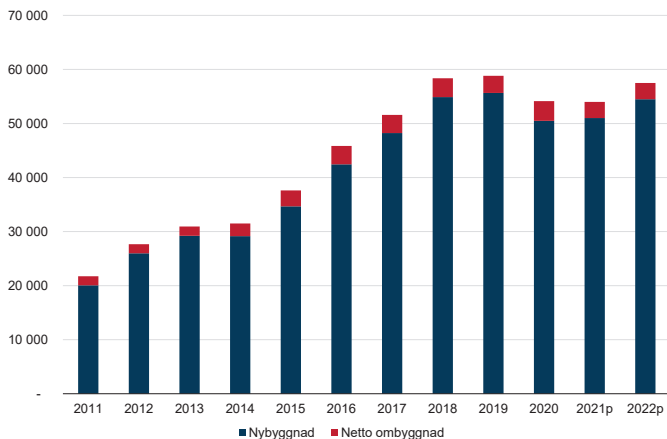
Syftet med Boverkets indikatorer är att sprida kunskaper som ger överblick inom områden som är av intresse för bostadsförsörjning, planering och byggande.

Grafisk form: Kommunikationsenheten
Utgivare: Boverket
Utgivning: Juni 2021

ISBN pdf: 978-91-7563-757-0
ISSN: 1650-965X

Analysen avslutades den 15 juni.

Antalet färdigställda bostäder 2011 - 2020 samt Boverkets prognos



Källa: SCB, samt Boverkets prognos

Kraftigt nedskrivna befolkningsprognos från SCB

Befolkningsökningen avtog kraftigt under pandemiåret 2020. Under året ökade befolkningen med knappt 52 000 personer, vilket var den lägsta befolkningstillväxten sedan 2005. Störst befolkningsökning i landet hade Malmö, tätt följt av Göteborg. I var tredje kommun minskade den vuxna befolkningen.

SCB bedömer i sin nya befolkningsprognos från april att befolkningen kommer att öka med drygt knappt 48 000 personer per år under åren 2021 – 2030, vilket är mindre än hälften av ökningen under föregående femårsperiod då befolkningen ökade med drygt 96 000 personer per år i genomsnitt. Det är även en nedskrivning med i genomsnitt 20 000 personer årligen under perioden 2021–2029 jämfört med föregående års befolkningsprognos.

I samband med SCB:s nya befolkningsprognos i april 2021 har Boverket reviderat sin beräkning av det nationella bostadsbygnadsbehovet.¹ Enligt den reviderade beräkningen är behovet i genomsnitt 58 900 bostäder årligen under perioden 2021-2029. Detta är en nedskrivning av behovet med cirka 9 procent jämfört med Boverkets tidigare behovsberäkning.

Att Boverkets nedskrivning trots allt inte är större kan till stor del förklaras av att över hälften av SCB:s nedskrivning härrör sig från att antalet barn (0 – 19 år) beräknas vara mindre än i föregående prognos. Antalet barn påverkar inte det kvantitativa behovet av bostäder på kort sikt.

Färre kommuner anger att man har underskott på bostäder

Obalanserna på landets bostadsmarknader fortsätter att minska enligt kommunernas bedömningar, men i långsam takt. I Boverkets bostadsmarknadsenkät 2021 anger 70 procent av landets kommuner att man har underskott på bostäder, vilket motsvarar 207 kommuner. Det som är en minskning med 5 kommuner på ett år och med 33 på två år.

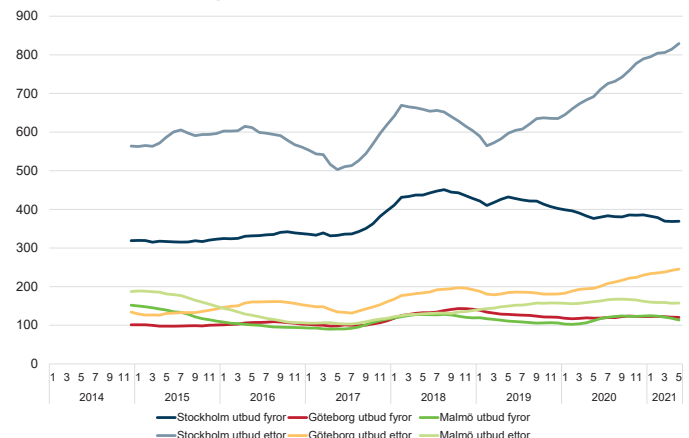
59 kommuner anger att bostadsmarknaden är i balans. Det är en minskning med 7 kommuner sedan förra året, men 7 kommuner fler än för två år sedan. Antalet kommuner med bedömt överskott ökar något. 17 kommuner anger att man har överskott på bostäder, jämfört med 8 kommuner år 2020.

Stigande småhuspriser kan förklaras med lågt utbud och ändrade preferenser

Småhuspriserna har stigit kraftigt under de senaste tre kvartalen, efter några år med betydligt lägre takt. Även bostadsrättspriserna har stigit, men var i genomsnitt endast 6 procent högre än i april 2017. Vår analys tyder på att den kraftiga prisökningen för småhus under pandemin delvis kan förklaras med ett lågt nyttillskott av bostäder till salu under sommaren 2020 samtidigt som det funnits en hög efterfrågan, troligen delvis till följd av ändrade preferenser.

För bostadsrätter skiljer sig utvecklingen åt mellan storstadsregionerna. I Stockholm har utbudet av ettor ökat i snabb takt från början av 2019, medan utbudet av fyror sakta har minskat och närmar sig nivåerna före 2017. Detta bidrar till prisutvecklingen. Även i Göteborg har skillnaden i utbud mellan ettor och fyror ökat. Malmö avviker med ett mer konstant utbud av ettor och fyror under samma period. Det verkar finnas en bättre balans mellan utbudet av små och stora lägenheter i Malmö jämfört med Stockholm och Göteborg.

Utbud av ettor och fyror i storstäderna



Källa: Hemnet, bearbetat av Boverket

Prisökningarna kommer rimligen att dämpas inom en nära framtid. I maj ser vi tendenser till ökat utbud och en lägre prisökning både för småhus och för bostadsrätter. Preferenserna kan möjligen åter komma att förändras när samhället öppnar upp, men möjligheten till distansarbete kommer med all sannolikhet att vara betydligt mer utbredd än före pandemin. Prisutvecklingen kan även påverkas något av återinförda amorteringskrav. Samtidigt har en del långivare under senare tid sänkt kalkylräntorna vid prövning av bostadslån, vilket kan bidra till att hålla priserna uppe.

Bostadsbyggandet utvecklas olika i landet

Under 2020 ökade antalet påbörjade bostäder med 10 procent, då främst byggandet av hyresrätter ökade. Antalet påbörjade bostäder ökade med 23 procent bland större kommuner utanför storstadsregionerna och med 15 procent i Stormalmö. I övriga kommungrupper var takten ganska stabil.

I år ökar antalet påbörjade bostäder enligt prognosen med cirka 8 procent. I Storstockholm och bland större kommuner utanför storstadsregionerna ökar byggandet med cirka 10 procent. Takten kan även komma att öka bland övriga kommuner utanför storstadsregionerna. I Storgöteborg kan byggandet minska både i år

¹ "Nationell byggbehovsberäkning 2021-2029" på Boverkets webbplats

och nästa år. I Stormalmö förväntar vi att byggtakten i stort sett är stabil.

Byggandet av bostadsrätter i flerbostadshus och av småhus ökar

Antalet påbörjade bostadsrätter i flerbostadshus ökar i år med cirka 18 procent, då det påbörjas cirka 17 500 bostäder genom nybyggnad av flerbostadshus. Under 2022 ökar takten med knappt 10 procent det påbörjas cirka 19 000 bostäder. Den största ökningen under prognosperioden förväntas i Storstockholm, där byggtakten för bostadsrätter har varit låg efter 2017.

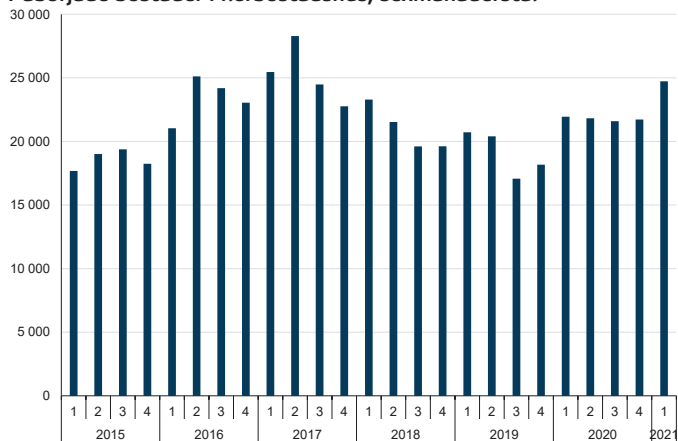
Antalet påbörjade bostäder i småhus ökar med cirka 18 procent i år och med 12 procent nästa år. I år påbörjas cirka 13 000 bostäder och nästa år cirka 14 500 bostäder. Av dessa är cirka en tredjedel bostadsrätter. Småhusbyggandet kan i år komma att minska i Storgöteborg och Stormalmö.

Byggandet av hyresrätter har utgjort ungefär hälften av bostadsproduktionen de senaste tre åren. I år påbörjas nybyggnad av cirka 28 000 hyresrätter i flerbostadshus, medan takten nästa år minskar marginellt till cirka 27 000. I Storgöteborg väntas hyresrättsbyggandet dock minska betydligt.

Nära 25 000 påbörjade bostäder i flerbostadshus de senaste två kvartalen

Under fjärde kvartalet 2020 och första kvartalet 2021 påbörjades cirka 25 000 bostäder i flerbostadshus. Sexmånaderstakten var 14 procent högre än kvartalet före och 13 procent högre än ett år tidigare.

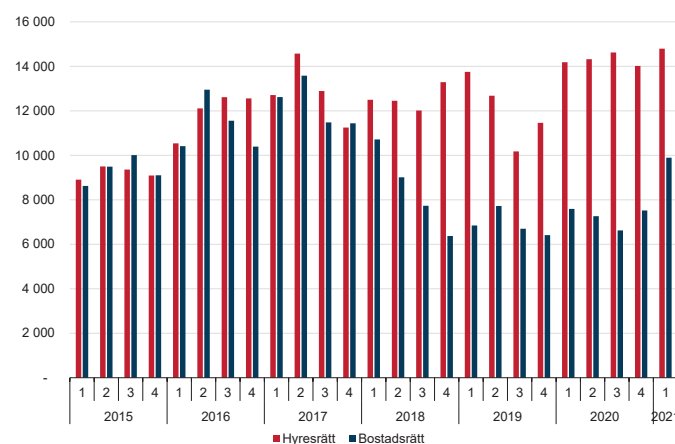
Påbörjade bostäder i flerbostadshus, sexmånaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Bryter vi ner statistiken på upplåtelseform framgår att ökningen under de senaste två kvartalen är hänförlig till bostadsrätter, med närmare 10 000 påbörjade bostäder, varav cirka 5 500 under första kvartalet 2021.

Antal påbörjade bostadsrätter och hyresrätter i flerbostadshus, sexmånaderstal



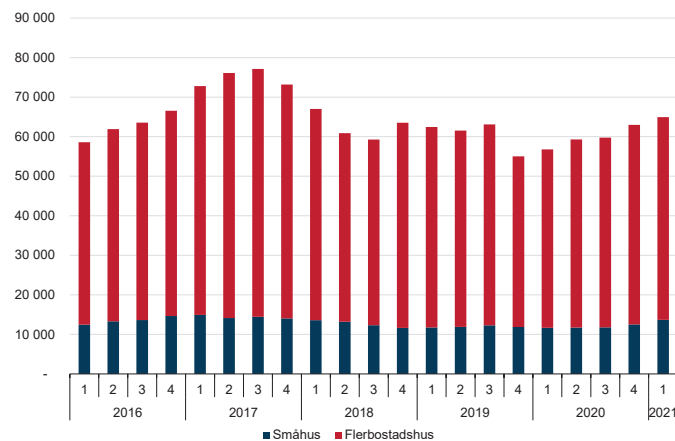
Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Bygglov för nybyggnad av 65 000 bostäder

De senaste fyra kvartalen lämnades bygglov för nybyggnad av cirka 65 000 bostäder. Av dessa var cirka 51 300 i flerbostadshus och 13 700 i småhus. Byggloven kan ge en indikation på byggtakten ungefär ett kvartal framåt, efter justering eftersom alla bygglov inte leder till byggstarter.

Byggloven indikerar en tolvmånaderstakt för cirka 59 000 påbörjade bostäder, oräknat ombyggnader, vid halvårsskiftet 2021, varav cirka 46 000 – 47 500 genom nybyggnad av flerbostadshus och uppskattningsvis 12 500 genom småhus.

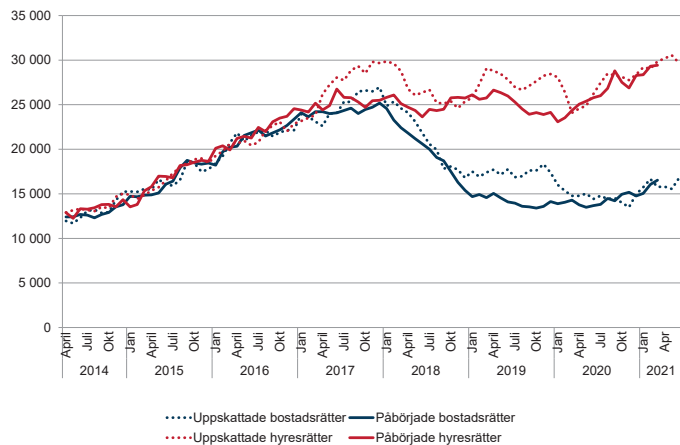
Antal bostäder i bygglov 2016K1-2021K1; tolvmånaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Byggloven för flerbostadshus indikerar knappt 30 000 påbörjade hyresrätter och cirka 17 000 bostadsrätter i tolvmånaderstakt vid halvårsskiftet.

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

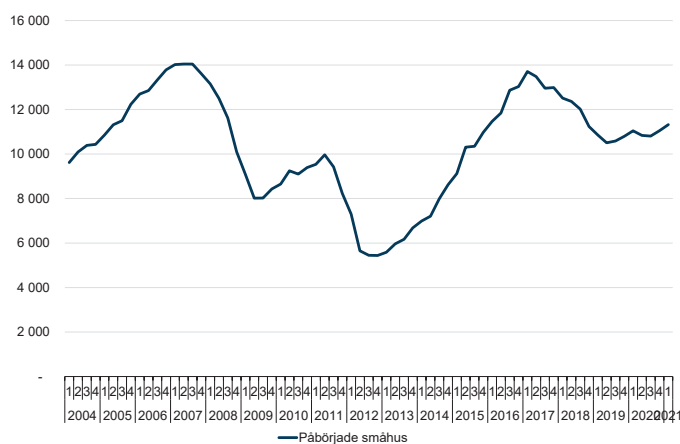


Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Småhusbyggandet har varierat betydligt över tiden

Antalet påbörjade bostäder i småhus har varierat betydligt över tiden, med snabba omslag beroende på efterfrågeläge. När småhusbyggandet vid tidigare tillfällen har svarat mot en starkt efterfrågan har byggtakten ökat med cirka 2 000 bostäder per år. Vi utgår från att en sådan ökningstakt är möjlig även i nuläget, med en ökning av byggstarterna under andra kvartalet 2021.

Antalet påbörjade småhus, rullande tolvmånaderstal

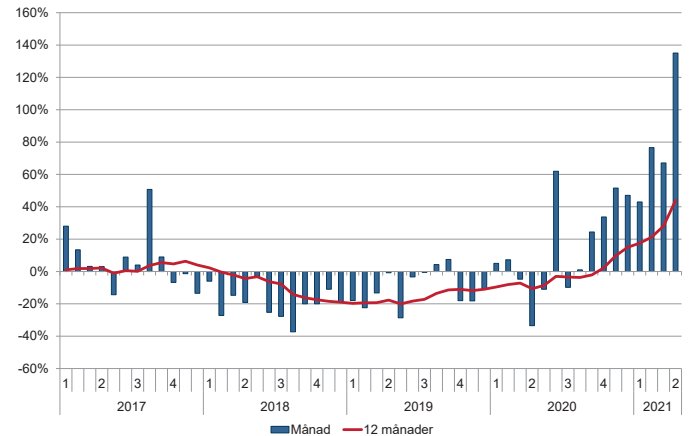


Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Cirka 80 procent fler sålda styckebyggda småhus

Prognosen för småhusbyggandet underbyggs av antalet sålda styckebyggda småhus, som under januari till april i år var cirka 80 procent fler än under motsvarande period förra året, enligt statistik från TMF, Trä- och möbelföretagen. Tolvmånaderstakten för försäljningen var nära 45 procent högre än ett år tidigare, enligt Boverkets bearbetning av statistiken. En del av ökningstakten under första tertiet kan förklaras av att försäljningen föll med 11 procent under motsvarande period förra året.

Förändring av antalet sålda styckebyggda småhus jämfört med motsvarande period ett år tidigare bland TMF:s statistikproducerande företag



Källa: TMF, bearbetat av Boverket

Antalet bostäder i bygglov för småhus har ökat betydligt

Antalet bostäder i bygglov för småhus var cirka 17 procent högre i tolvmånaderstakt vid utgången av första kvartalet jämfört med ett år tidigare. I synnerhet ser vi en ökning under senare tid.

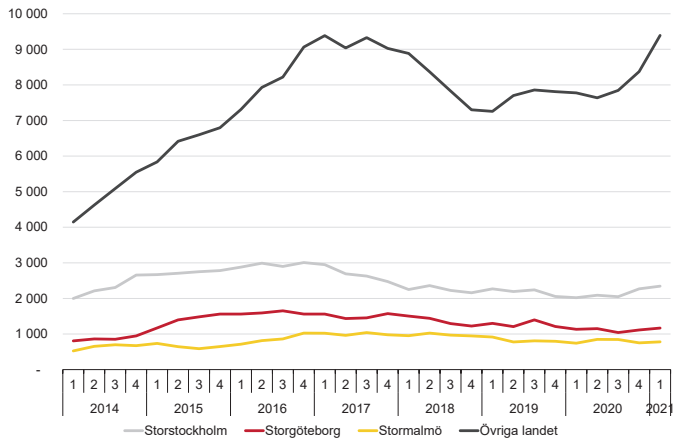
SCB:s statistik indikerar att det under första kvartalet 2021 beviljades bygglov för cirka 4 100 bostäder i småhus, vilket var cirka 40 procent fler än första kvartalet 2020 och cirka 30 procent fler än första kvartalet 2019.² Även uppgifter från Byggfakta underbygger bilden av en stark utveckling. Data tyder på att det lämnats bygglov för cirka 30 procent fler styckebyggda småhus under de fem första månaderna 2021 jämfört med året före. Byggloven för gruppbyggda småhus ökade under första kvartalet med 33 procent jämfört med året före.

Ökade bygglov för småhus i Storstockholm och utanför storstadsregionerna

SCB:s statistik tyder på att tolvmånaderstakten för bygglov för småhus till och med första kvartalet 2021 ökade med cirka 20 procent i landet utanför storstadsregionerna och med cirka 15 procent i Storstockholm, jämfört med ett år tidigare. I Storgöteborg och Stormalmö var takten oförändrad.

² Bygglövsstatistiken för det senaste kvartalet är dock något osäker eftersom det behöver göras ganska stora uppräknings för att kompensera för eftersläpningar i inrapporteringen till SCB.

Bygglov för småhus, antal bostäder, rullande tolv månaderstal



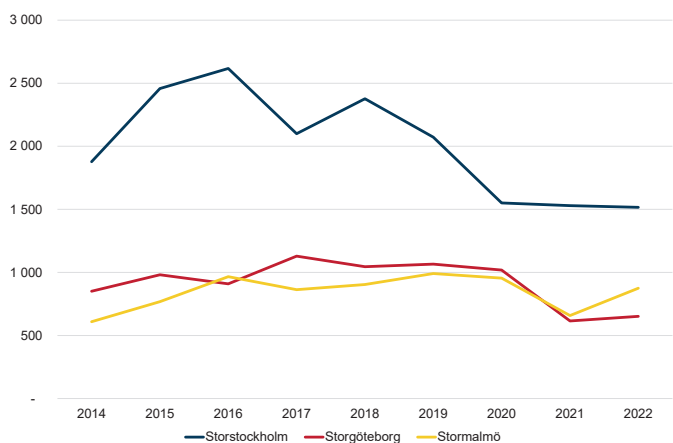
Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Bostadsmarknadsenkäten tyder på inbromsning för småhus i Storgöteborg och Stormalmö

Kommunernas bedömningar i Boverkets bostadsmarknadsenkät för 2021 och 2022 fångar inte upp den ökade byggtakt för småhus som ligger i vår prognos. I år indikerar enkäten ett något minskat småhusbyggande.

Det är framför allt i de tre storstadsregionerna som utvecklingen förväntas bli svag i år. För Storgöteborg och Stormalmö indikerar kommunernas uppgifter att småhusbyggandet minskar med 41 respektive 31 procent i år. I Storstockholm förväntas takten vara oförändrad, men betydligt lägre än för några år sedan.

Boverkets bostadsmarknadsenkät, förväntat antal påbörjade bostäder i småhus i storstadsregionerna



Källa: Boverket

Bland större kommuner utanför storstadsregionerna förväntas enligt enkäten en ökning med 7 procent i år, medan takten förväntas vara oförändrad bland övriga kommuner.

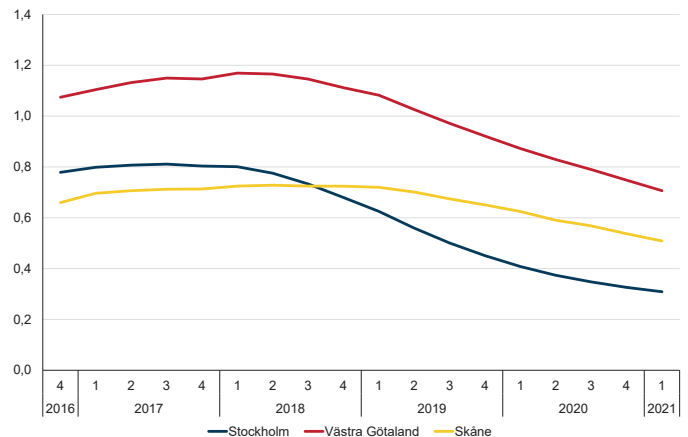
Housing Market Index tyder på ökad potential för småhusbyggande

SBAB Housing Market Index indikerar att utbudet av nya småhus på många håll inte är i balans med hushållens uppskattade efterfrågan. Det gäller bland annat i storstadslänen. Utbudet antas vara i balans med hushållens efterfrågan om indexet är 1,0.

På nationell nivå visar index på en balans mellan utbud och efterfrågan in på 2019, men utvecklingen skiljer sig betydligt på lokal nivå.

I de tre storstadslänen började index falla mellan sommaren 2018 och början av 2019. Index tyder på ökade obalanser i de tre länen, och att underskottet på villor är störst i Stockholms län.

SBAB Booli Housing Market Index för småhus



Källa: SBAB

Brist på byggmaterial och brist på byggklara tomter kan utgöra hinder

Den förväntade uppgången i produktionen för småhus kan påverkas av flera faktorer. Brist på insatsvaror med kraftigt stigande priser kan leda till att produktionen bromsas. Brist på planlagd mark kan utgöra ett ökat hinder efterhand. Samtidigt leder stigande bostadspriser och ökade möjligheter att arbeta på distans att fler lägen blir attraktiva för byggande.

År 2015 analyserade Boverket, på uppdrag av regeringen, hinder för småhusbyggande i storstadsregionerna. Analysen visade att flerbostadshus prioriterades i den fysiska planeringen, men även att småhusbyggandet kan hämmas av konkurrens om mark och starka preferenser för ett centralt boende.

Förutsättningar för en hög byggtakt även framöver

Vi bedömer att det finns förutsättningar för en stark efterfrågan på nya småhus under överskådlig tid. Vår analys av utbud och efterfrågan på småhus under de senaste åren indikerar att preferenserna för småhusboende kan ha stärkts. Det är rimligt att tro att möjligheten till distansarbete kommer att vara större än före pandemin. Samtidigt talar den demografiska utvecklingen för att trycket kommer att vara fortsatt högt, då åldersgruppen 30-39 år har ökat kraftigt i antal under de senaste åren och når en topp om några år.³

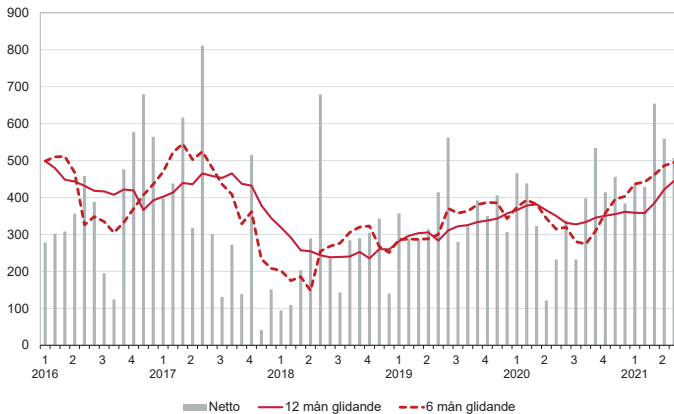
Starka indikatorer för bostadsrätter

Data från Booli Pro visar på styrkan i marknaden för bostadsrätter. Bokningarna av nya bostadsrätter föll kraftigt i april 2020, under coronapandemins inledande skede. Men redan under maj 2020 såg vi en rekyl uppåt, liksom för bostadspriserna. Från augusti 2020 och framåt har månadstakten för bokningarna netto varit högre än före pandemin.

³ Nyligen publicerad statistik från SCB (Fastighetspriser och lagfarter 2020, 2021-06-03) visar att klart flest småhusköp sker i åldersgruppen 30-34 följt av grupperna 35-39 och 25-29.

Under tolv månadersperioden från juni 2020 till maj 2021 var antalet registrerade bokningar av bostadsrätter 27 procent fler netto än ett år tidigare och marginellt färre än vad Booli redovisar för motsvarande period under 2016 till 2017.

Antalet bokade bostadsrätter netto per månad samt rullande tolv månaders och sex månaders medelvärde. Januari 2016 – maj 2021

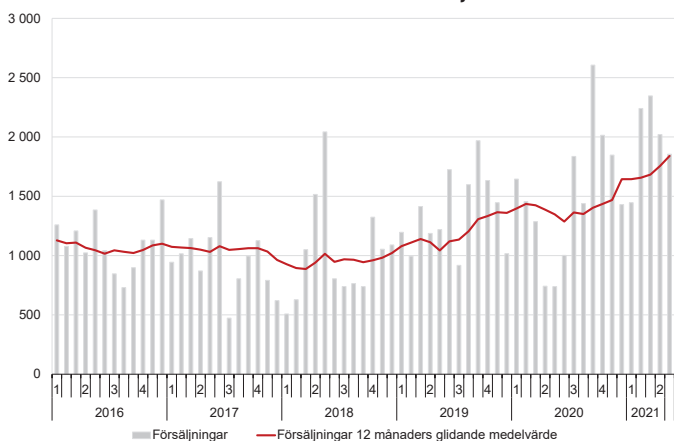


Källa: Booli Pro

Antal sålda nya bostadsrätter har ökat kraftigt

Försäljningen av nya bostadsrätter förefaller ha tagit fart i juli/ augusti 2020. I maj 2021 var antalet sålda nya bostadsrätter cirka 35 procent högre i tolv månaderstakt än ett år tidigare och cirka 75 procent högre än två år tidigare, enligt data från Booli Pro.

Antal verifierat sålda bostadsrätter per månad samt rullande tolv månaders medelvärde. Januari 2016 – maj 2021

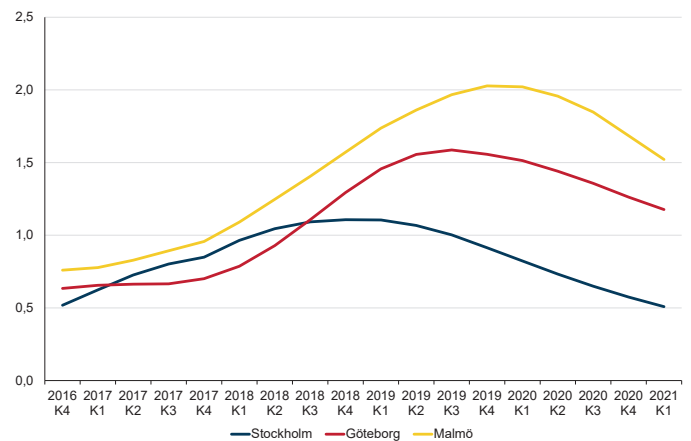


Källa: Booli Pro

SBAB Booli Housing Market Index indikerar en balanserad marknad för nya bostadsrätter på många håll

SBAB Booli Housing Market Index tyder på att utbudet av nya bostadsrätter var ganska väl i balans med hushållens uppskattade efterfrågan på många av landets bostadsmarknader i början av 2021. Men index skiljer sig avsevärt mellan olika lokala marknader. För Storstockholm indikerar index att utbudet av nya bostadsrätter är lågt i förhållande till hushållens uppskattade efterfrågan, inte minst i Stockholms stad. I Göteborg ligger utbudet enligt index i närheten av jämvikt medan index indikerar att utbudet är högt i förhållande till den beräknade efterfrågan i Malmö.

SBAB Booli Housing Market index för bostadsrätter



Källa: SBAB

Hyresrättsbyggandet på en fortsatt hög nivå

Kommunernas bedömningar i Boverkets bostadsmarknadsenkät indikerar att antalet påbörjade hyresrätter i flerbostadshus minskar något under 2021, men åter ökar något under 2022.

Enkäten indikerar ett tydligt minskat byggande av hyresrätter i år i Storstockholm och i synnerhet i Storgöteborg, och en ökning bland större kommuner utanför storstadsregionerna.

Vi bedömer att hyresrättsbyggandet i år kan bli något större än vad enkäten indikerar. Det underbyggs av att intresset för att investera i hyresfastigheter förefaller vara stort, drivet inte minst av ränteläget. Samtidigt har den svagare marknaden för bostadsrätter under 2017 – 2020 troligen medfört att en del projekt har påbörjats som hyresrätter, med möjligheter till konvertering. Med det stärkta marknadsläget för bostadsrätter kan detta komma att ändras.

Risken för outhyrda bostäder ökar

Den höga byggtakten innebär att det kommer att färdigställas stora volymer av hyresrätter under de närmaste åren. Risken för outhyrda lägenheter i nyproduktionen ökar därmed efterhand. Nyproduktionen har hyror som i allmänhet ligger väsentligt över hyresnivån i äldre hus. Marknadsläget tydliggörs i samband med inflyttning, 1,5 – 2,5 år efter byggstart. Erfarenheterna från 2016 visar att byggandet kan bromsa in relativt kraftigt om uthyringssvårigheter börjar uppstå. Projekt som uppförs med investeringsstöd har dock generellt sett en lägre marknadsrisk.

Ryckig bana för investeringsstödet till hyresrätter och studentbostäder

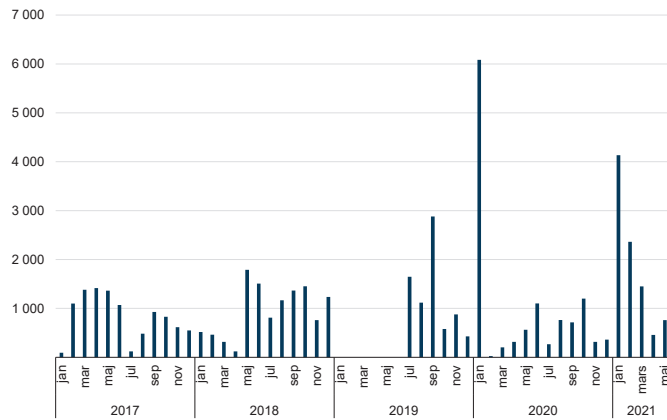
Omfattningen av hyresrättsbyggandet påverkas även av hur många projekt som beviljas investeringsstöd. Investeringsstödet för hyresrätter och studentbostäder har haft en ryckig bana sedan det infördes i slutet av 2016, i synnerhet till följd av hur beviljanderamar och budgetramar har utvecklats.

Nära 14 000 lägenheter har beviljats investeringsstöd för hyres- och studentbostäder det senaste året

Under den senaste tolv månadersperioden från juni 2020 till maj 2021 har investeringsstöd för 13 900 hyres- och studentbostäder beviljats. Det var 4 procent färre än ett år tidigare. Beslut lämnades för 4 100 bostäder i januari och 2 400 i februari 2021. Under de senaste månaderna har antalet beviljade lägenheter

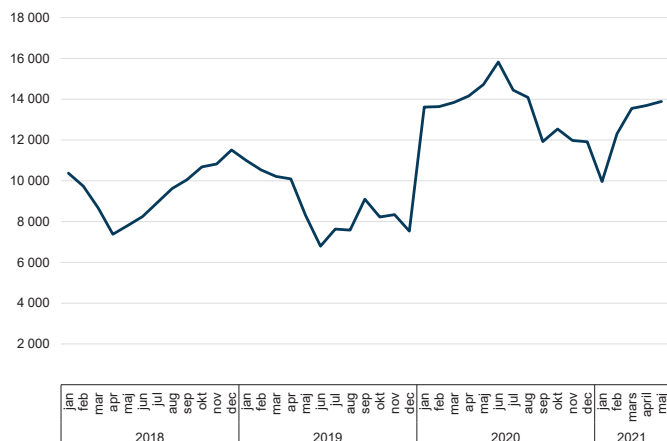
varit lågt, till följd av beviljanderamen. Den påverkas i sin tur av att antalet lägenheter som inkommit för utbetalning av stöd har varit lägre än förväntat.

Investeringsstöd för hyresrätter och studentbostäder, antal bostäder i beslut om stöd per månad. Januari 2017 – maj 2021



Källa: Boverket

Investeringsstöd för hyresrätter och studentbostäder, antal bostäder i beslut om stöd per månad. Januari 2017 – maj 2021, rullande tolvmånaderstal



Källa: Boverket

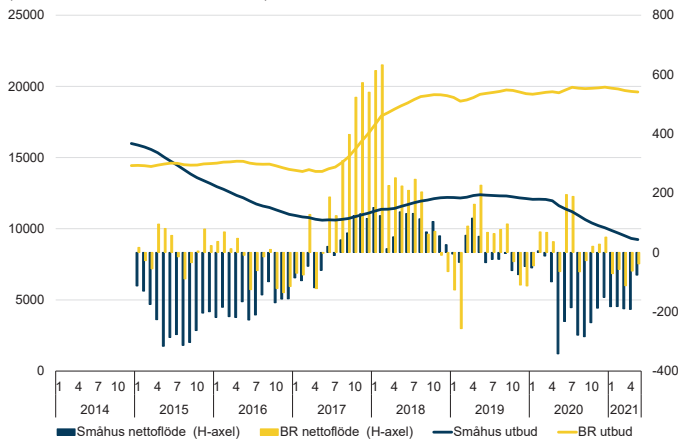
FÖRDJUPNING - Utbud av bostäder och prisutvecklingen på bostadsmarknaden

Bostadspriserna har ökat kraftigt de senaste åren. Sedan inledningen av 2014 har småhuspriserna stigit med 80 procent och priserna på bostadsrätter med 56 procent.

Analyser av bostadspriserna fokuserar vanligen på efterfrågesidan, och prisökningar förklaras då av ökande inkomster, låga räntenivåer osv. De tar sällan hänsyn till utbudet av bostäder, även om det också har en stor påverkan på bostadspriserna.

Under perioden från 2014 och fram till idag har det skett stora förändringar i utbudet, både vad gäller storlek⁴ och sammansättning. För småhus har utbudet minskat med över 30 procent, och nyproduktionens andel av nytillkommande⁵ småhus har ökat från 13 procent 2014 till 17 procent 2020. Utbudet av bostadsrätter har däremot ökat med ungefär 40 procent, och nyproduktionens andel av nytillkommande bostadsrätter har ökat från 12 procent 2014 till 17 procent 2020.

Figur 1. Utbud och nettoförändring⁶ av lägenheter och hus (12-månaders medelvärde)



Källa: Hemnet och egen bearbetning

Som framgår av diagrammet minskade utbudet av småhus fram till mitten av 2017. Därefter ökade det under en period på 1,5 år, innan det återigen började minska. Utbudet av bostadsrätter var relativt konstant fram till mitten av 2017 då det ökade kraftigt, för att sedan stabiliseras igen efter cirka ett år. Det positiva nettoflödet 2017 hänger samman med Finansinspektionens skärpta amorteringskrav, som aviserades i juni 2017 och trädde ikraft den första mars 2018.⁷ Under en period färdigställdes många nyproducerade bostäder, främst bostadsrätter, samtidigt som inflödet av bostadsrätter från befintligt bestånd ökade. Utflödet av bostadsrätter ökade också under perioden, men inte alls i samma utsträckning. Efter att amorteringskravet hade införts minskade inflödet av bostadsrätter från det befintliga beståndet, medan antalet nyproducerade bostadsrätter låg kvar på höga nivåer. Utbudet av bostadsrätter har efter mars 2018 legat på en helt annan nivå än tidigare.

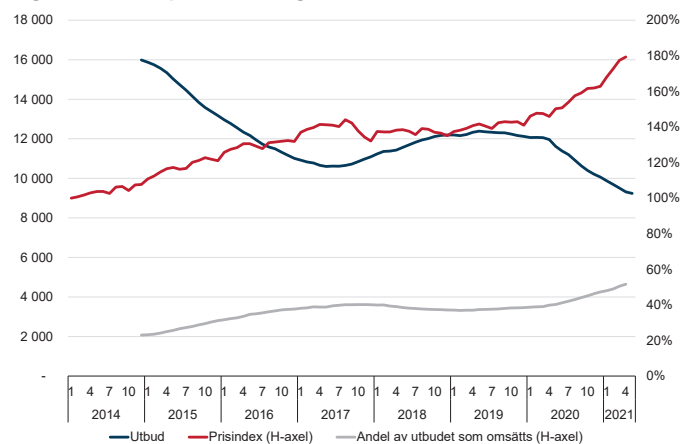
Under 2020 minskade utbudet av småhus kraftigt till följd av ett minskat inflöde under framförallt maj och augusti-september, månader då många småhus vanligen bjuds ut till försäljning. Maj

2021 följer emellertid gängse säsongsmonster, med en uppgång i inflödet av småhus under månaden, även om nivån är något lägre än åren före pandemin. Utbudet av bostadsrätter har varit relativt oförändrat under pandemin, men inflödet ökade kraftigt i april och fortsatte att vara högt i maj.

Förändringar i utbudet har påverkat småhuspriserna

Bostadspriserna bestäms genom förhållandet mellan utbud och efterfrågan och de förändringar i utbudet av småhus respektive bostadsrätter som vi har sett de senaste åren borde rimligen avspeglas i prisutvecklingen. Av figur 2 framgår också tydligt att det finns ett starkt samband mellan småhuspriserna och förändringar i utbudet. Sambanden mellan prisutveckling och utbud är de förväntade, där en nedgång i utbudet ger en positiv prisutveckling medan en utbudsökning har en prisdämpande effekt. Samtidigt fångar förändringar i utbudet bara upp en sida av marknaden. Genom att titta på andelen av utbudet som omsätts fångas den relativa förändringen mellan utbud och efterfrågan upp och ger därmed en bättre bild av prissättningen på bostadsmarknaden. Sambandet mellan prisutvecklingen och andelen av utbudet som omsätts är starkare än sambandet mellan prisutvecklingen och utvecklingen av utbudet i sig.

Figur 2. Utbud, prisutveckling och andel av utbud som omsätts⁸



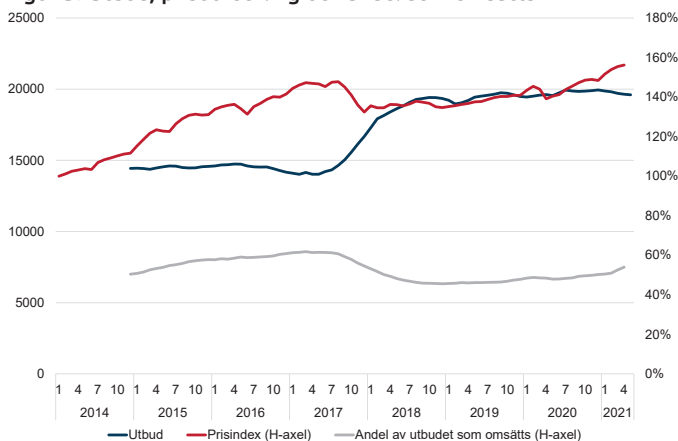
Källa: Hemnet, Mäklarstatistik, Valueguard och egen bearbetning

- Utbud definieras här som det totala antalet bostäder som har varit utbudet till försäljning under en månad. Data över utbud är hämtad från Hemnet 2021-06-02 och där redovisas bostadstyperna som lägenheter och hus. Det redovisas alltså inte på upplåtelseform, vilket kan innebära mindre avvikelser. Exempelvis fångar inte begreppet lägenheter upp alla bostadsrätter och det kan även finnas ägarlägenheter.
- Nyttillkommande definieras här som bostäder som annonserats ut under en månad.
- Nettoförlödet definieras här som inkommande bostäder minus utgående bostäder från utbudet.
- <https://www.fi.se/sv/publicerat/nyheter/2017/forslag-till-ett-skarpt-amorteringskrav-for-hushall-med-hoga-skuldkvoter/>
- Andelen av utbudet som omsätts definieras som antalet sålda bostäder/utbud.

Kraftigt ökat utbud av bostadsrätter störde förväntade samband mellan priser och utbud

För bostadsrätter finns inte samma tydliga samband och priserna på bostadsrätter ökar dessutom med utbudet under hela perioden. Det finns inte heller någon koppling mellan priserna och andelen av utbudet som omsätts, vilket indikerar att varken utbud eller efterfrågan som det används här enskilt har påverkat priserna under perioden. Avsaknaden av samband beror på det kraftigt ökade utbudet 2017, illustrerat i föregående diagram. Före augusti 2017 är sambanden mellan priser och utbud respektive priser och andel av utbudet som omsätts de förväntade. Det stora inflödet av bostadsrätter 2017 mättade emellertid delar av marknaden och störde därmed de förväntade sambanden. Under perioden därefter var det i någon mån köparens marknad och prisutvecklingen styrdes huvudsakligen av efterfrågan, innan någon form av balans på marknaden för bostadsrätter infann sig under det senaste året. Detta märks på att sambandet mellan prisutvecklingen och utbudet återigen har stärkts.

Figur 3. Utbud, prisutveckling och andel som omsätts



Källa: Hemnet, Mäklarstatistik, Valueguard och egen bearbetning

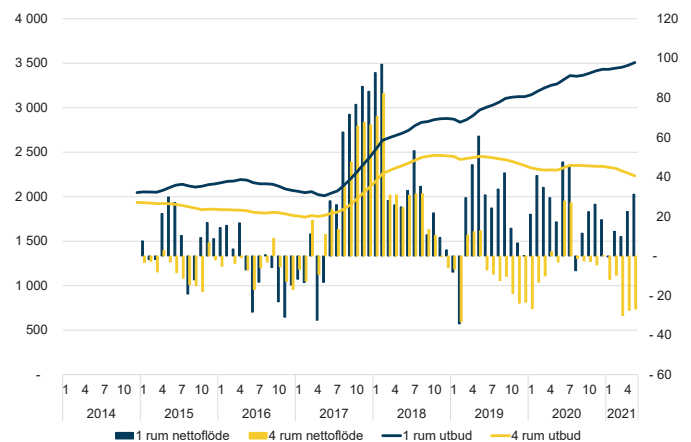
Utbudet av mindre bostadsrätter har ökat, medan utbudet av större lägenheter har minskat

Förändringar i utbudet har även regionala och storleksmässiga aspekter. I figuren nedan illustreras förändringar i utbud och nettoflöde för ettor respektive fyror. Som framgår av figuren ökade nettoflödet för båda lägenhetsstorlekarna under 2017. Under 2019 och inledningen av 2020 skilde sig utvecklingen emellertid åt, med ett positivt nettoflöde för mindre bostadsrätter och ett negativt nettoflöde för större bostadsrätter. Detta har inneburit att utbudet av små bostadsrätter har ökat efter halvårsskiftet 2018, medan utbudet av större bostadsrätter har minskat något. Utan hänsyn till efterfrågesidan indikerar det att relativpriserna har förändrats och att priserna på större lägenheter har ökat snabbare än priserna på små lägenheter och att prisutvecklingen började divergera redan 2019.

Utbudsökningen 2017 var överlägset störst i Stockholm, medan den var marginell i Göteborg respektive Malmö sett till nivån på utbudet under hela perioden. Effekterna av utbudsökningen på riksnivå följer alltså till stor del av utvecklingen i Stockholm. Det är i synnerhet i Stockholm som utbudet av ettor har ökat. För fyror har utbudet istället gått ned stadigt efter 2017. I Göteborg har utbudet av fyror gått ned marginellt, medan man i Malmö ser en liten uppgång under våren 2020. Det tycks vara balans mellan ettor och fyror i Malmö stad, medan utbudet av ettor och fyror

divergerar i Göteborg respektive Stockholm. I synnerhet gäller detta för Stockholm där utbudet av ettor som nämnts ökar kraftigt.

Figur 4. Utbud, prisutveckling och andel som omsätts



Källa: Hemnet och egen bearbetning

Sammanfattande diskussion

Prisutvecklingen för småhus är starkt kopplad till utbudet av småhus, men en ensidig fokusering på utbudet gör att prisutvecklingen antingen över- eller underskattas under vissa perioder. Det senaste årets kraftiga prisuppgång på småhus kan till exempel inte enbart förklaras med förändringar i utbudet. Inkluderas efterfrågesidan, genom att hänsyn tas till omsättningen, går det däremot att förklara prisuppgången väldigt väl. Det är inget som tyder på att ändrade inkomster eller ränteläget förklarar den kraftiga uppgången för småhuspriserna. Däremot är det rimligt att anta att bostadspreferenserna har ändrats under pandemin, vilket har haft en dämpande effekt på utbudet samtidigt som efterfrågan på småhus har stärkts. Det kan i sin tur ha bidragit till den kraftiga prisuppgången. Det finns nu tecken på att inflödet av småhus ökar, i linje med gängse säsongsmönster. Ett fortsatt högt inflöde av småhus skulle kunna innebära att utbudet stabiliserar sig, eller till och med ökar. Det skulle i sin tur dämpa den kraftiga prisuppgång som vi ser just nu.

När det gäller prisutvecklingen på bostadsrätter verkar denna främst förklaras av efterfrågesidan och den kraftiga utbudsökning som vi såg 2017, i samband med att det skärpta amorteringskravet aviserades. En kraftig utbudsökning under kort tid bidrog troligen till att mätta delar av bostadsmarknaden, främst i Stockholmsområdet. Sambandet mellan utbudet av bostadsrätter och prisutvecklingen var tydligt under åren före 2017, men upphörde därefter under ett antal år. Nu har sambandet återigen stärkts, vilket tyder på att mättnaden som uppstod till följd av den kraftiga utbudsökningen är borta. Liksom för småhus ser inflödet av bostadsrätter för närvarande ut att öka, vilket kan leda till ett ökat utbud. Det kan ha en dämpande effekt på bostadsrättspriserna och om inflödet fortsätter att vara högt kan det leda till en svagare prisutveckling på sikt.

Utvecklingen skiljer sig åt om man bryter ned det på region eller lägenhetsstorlek. Ökningen i inflödet av bostadsrätter gäller till exempel främst ettor. Utbudet av ettor ökar i såväl Stockholm som Göteborg, medan utbudet i Malmö har varit mer eller mindre konstant. Utbudet av fyror har i stället minskat i Stockholm och Göteborg, medan det har ökat något i Malmö. Detta kan förväntas påverka de lokala bostadspriserna för olika lägenhetsstorlekar.

Samhällsekonomisk utveckling

Snabb återhämtning i ekonomin

Den 11 mars var det ett år sedan WHO deklarerade att covid-19 är en pandemi. Den globala ekonomin har sedan dess åkt bergochdalbana. En kraftig nedgång förra våren vilken i snabbhet vida översteg tidigare ekonomiska nedgångar som till exempel finanskrisen. Under hösten sedan en exempellös återhämtning som tycks fortsätta. Trots en tredje våg med mycket hög smittspridning har den ekonomiska tillväxttakten ökat och bostadspriser och aktiekurser nått nya rekordnivåer.

Förra vårens nedstängningar ledde till kraftiga nedgångar i den ekonomiska aktiviteten som sedan följdes av oväntat kraftiga uppgångar under hösten. För helåret 2020 föll global BNP med 3,5 procent och BNP föll med 6,7 procent i euroområdet. En kraftig återhämtning sker i år då global BNP, enligt OECD:s senaste bedömning, ökar med 5,8 procent medan uppgången i euroområdet förväntas stanna vid 4,3 procent. Även nästa år kommer global BNP öka betydligt med 4,4 procent, och den procentuella uppgången förväntas bli densamma i euroområdet.

Även Sveriges BNP uppvisade en betydande nedgång under förra året även om det, i ett internationellt perspektiv, blev ganska modest med minus 2,8 procent på årsbasis. 2021 har inletts starkt och BNP är tillbaka på nivåerna innan pandemin. Konjunkturindikatorerna har stärkts under året och de flesta prognosmakare har succesivt skrivit upp sina prognoser. De flesta bedömare tror i dagsläget på en BNP-uppgång med mellan 4 och 5 procent under 2021. Enligt SEB:s senaste konjunkturprognos är huvudscenariot att Sveriges BNP ökar med 4,5 procent i år för att nästa år stiga med 4,0 procent.

För närvarande pekar de flesta indikatorer, såväl svenska som internationella, åt rätt håll och således finns förutsättningar för såväl ett starkt 2021 som 2022. Med en BNP-tillväxt på i storleksordningen 8–9 procent under de kommande två åren är tillväxten tillbaka på trenden före pandemin. Det finns dock fortsatt risker för bakslag i den fortsatta återhämtningen. Detta om exempelvis vaccinationer går långsammare, vacciner utesluts på grund av biverkningar eller visar sig vara mindre effektiva mot mutationer.

Konjunkturläget, maj 2021

	2019	2020	2021p	2022p
BNP till marknadspris*	1,4	-2,8	4,5	4,0
Hushållens reala disponibla inkomster*	3,3	-0,8	4,3	3,2
Sysselsättning**	0,6	-1,3	0,3	1,8
Arbetslöshet**	7,1	8,6	8,7	7,5
KPI*	1,8	0,5	1,4	1,3
Reporänta***	0,0	0,0	0,0	0,0
10-årig statsobligationsränta***	0,1	0,0	0,5	0,7

Källa: SEB, maj 2021, *Årlig procentuell förändring, **Procent, ***Vid årets slut

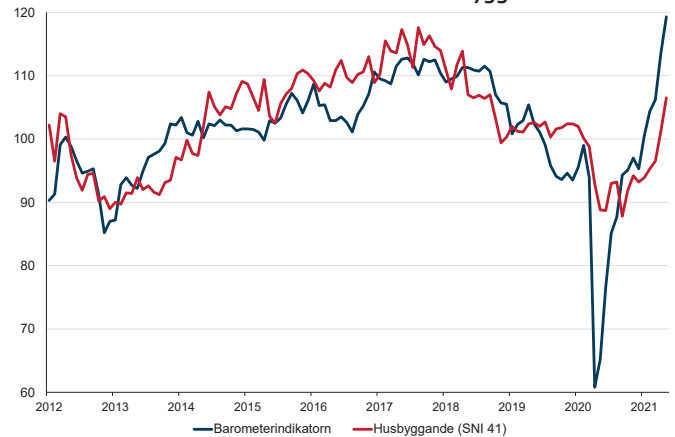
Barometerindikatorn på rekordnivåer

Konjunkturindikatorerna gick tvärt ner när pandemin slog till under förra våren. Konjunkturinstitutets barometerindikator föll till historiskt låga nivåer och föll dessutom med en hastighet som inte observerats tidigare. Återhämtningen har dock varit än mer exceptionell. I maj låg barometerindikatorn på 119,3 vilket är den högsta nivån i indikatorns 25-åriga historia. Det starka läget förklaras till största delen av tillverkningsindustrin som går mycket starkt men samtliga sektorer ligger över sina historiska genomsnitt. I samtliga sektorer rapporterar företagen även att antalet anställda ökat under de senaste tre månaderna.

Även indikatorn över husbyggnad har stärkts betydligt under våren, om än inte i samma utsträckning som barometerindikatorn. Nedgången i denna indikator under förra våren var heller inte lika kraftig som i barometerindikatorn. Husbyggnadsindikatorn låg i maj på 106,5 vilket är det högsta värdet sedan hösten 2018, och betydligt över det historiska genomsnittet.

Husbyggarna ser nu positivt på framtiden och förväntningarna på såväl byggandet som antalet anställda ligger nu i klart positivt territorium. Husbyggarna ser fortsatt otillräcklig efterfrågan som det främsta hindret för ett ökat byggande, men andelen som svarar detta är nu den lägsta sedan andra halvåret 2019. Noterbart är även att en tredjedel av företagen inte ser något hinder för ett ökat byggande, en historiskt mycket hög siffra.

Barometerindikatorn och indikatorn över husbyggnad

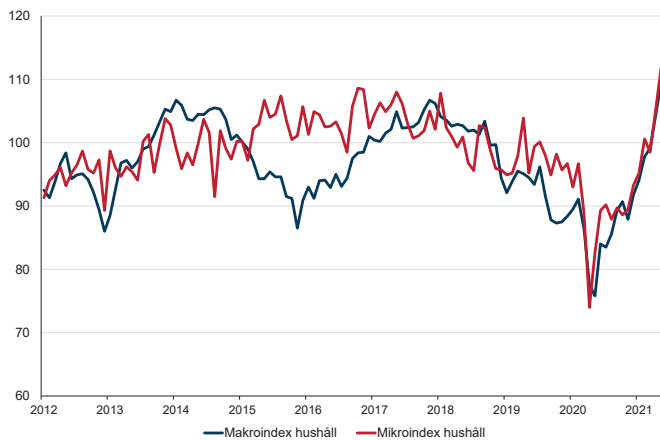


Källa: Konjunkturinstitutet

Även hushållens konfidensindikatorer har ökat kraftigt den senaste tiden, och ligger betydligt över det historiska genomsnittet. I maj låg hushållsindikatorn på 112,3. Synen på den egna ekonomin och synen på svensk ekonomi ligger nu på ungefär samma nivåer och betydligt över det historiska genomsnittet.

Både förväntningarna på den svenska ekonomin på ett års sikt och förväntningarna på arbetslösheten i Sverige är betydligt mer optimistiska än normalt. För första gången sedan 2017 tror fler hushåll att arbetslösheten kommer att minska jämfört med de som tror på en ökning. Fler hushåll än normalt uppger även att den egna arbetslöshetsrisken har minskat.

Hushållens syn på ekonomin



Källa: Konjunkturinstitutet

Viss förbättring på arbetsmarknaden

Efter förra vårens kraftiga nedgång har läget på arbetsmarknaden varit relativt stabilt, pandemin till trots. Enligt SCB:s arbetskraftsundersökning (AKU) låg sysselsättningsgraden i april på 66,8 procent medan arbetslösheten i april låg på 9,4 procent. AKU är sedan 1 januari anpassad till EU:s nya ramlag för den sociala statistiken. Den nya förordningen innebär förändringar i bland annat definitionen av sysselsatta och av urvalet. Dessa förändringar har medfört brott i tidsserierna och det är därför inte lämpligt att jämföra med föregående års data.

Enligt Arbetsförmedlingen har arbetslösheten nått toppen men är fortsatt hög. Samtidigt bedöms långtidsarbetslösheten öka. Flera av dem som nu blir långtidsarbetslösa har gymnasieutbildning och har således en förhållandevis god ställning på arbetsmarknaden. Detta innebär att det blir svårare för personer som var långtidsarbetslösa redan innan pandemin att hävda sig. Trots det fortsatt allvarliga läget har utvecklingen på arbetsmarknaden varit bättre än vad Arbetsförmedlingen bedömde i december förra året. En förklaring är att svensk ekonomi utvecklats bättre än förväntat, en annan är att stödåtgärderna har såväl förlängts som förstärkts.

Enligt SEB:s senaste prognos förväntas arbetslösheten ligga på 8,7 procent under 2021 för att sedan minska till 7,5 procent under 2022. Den långa trenden i sysselsättningsökningen bröts under 2020 och sysselsättningen minskade med 1,3 procent. SEB bedömer att sysselsättningen i år återigen ökar med 0,3 procent för att nästa år stiga med 1,8 procent.

Hushållens disponibla inkomster föll under 2020

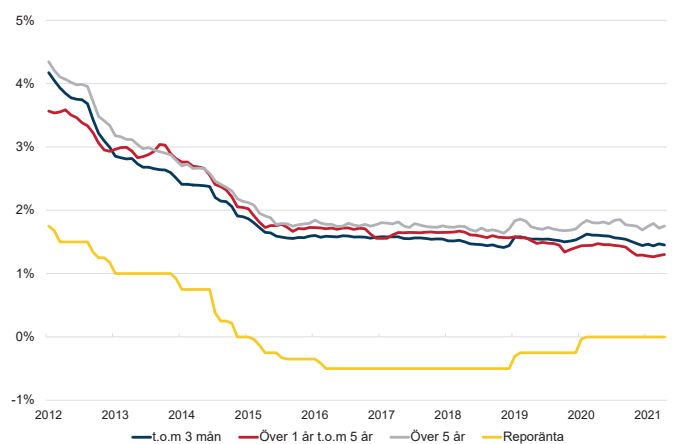
Hushållens reala disponibla inkomster föll – något som inte inträffat sedan 1997 – med 0,8 procent 2020. Detta förklaras dock av slopade aktieutdelningar. I övrigt hölls inkomsterna uppe, trots en försämrad arbetsmarknad, genom ett antal finanspolitiska åtgärder. Hushållens konsumtion föll dock betydligt mer, 4,7 procent, vilket fick till följd att sparkvoten ökade kraftigt och låg 2020 på närmare 18 procent. SEB bedömer att hushållens reala disponibelinkomster stiger med 4,3 procent i år och 3,2 procent år 2022. Trots kvarvarande restriktioner har konsumtionen återhämm-

tat sig under våren och SEB bedömer att hushållens konsumtion ökar med 4,0 procent i år och 3,7 procent nästa år.

Fortsatt nollränta

Riksbanken beslutade vid sitt aprilmöte att lämna reporäntan oförändrad på 0 procent och bedömer att den kommer att ligga kvar på den nivån de kommande åren. Riksbanken har satt in en rad åtgärder för att lindra de ekonomiska effekterna av pandemin. Det har varit fråga om åtgärder för att bidra till att kreditförsörjningen ska fungera väl som program till banker för att stödja företagsutlåning och köp av obligationer, statskuldväxlar och företagscertifikat, dock inte reporänteförändringar.

Bolåneräntor och reporänta



Källor: SCB och Riksbanken

Riksbanken ser fortsatt behovet av en expansiv penningpolitik för att ge stöd åt ekonomin och för att få inflationen närmare målet. Det handlar då företrädesvis om fortsatta tillgångsköp som främjar kreditgivningen. Även om det är Riksbankens bedömning att reporäntan kommer att ligga kvar på dagens nivå de kommande åren säger man samtidigt att, även om utrymmet för stora räntesänkningar är begränsat, det är fullt möjligt att reporäntan kan komma att sänkas, särskilt om förtroendet för inflationsmålet skulle vara hotat.

Bolåneräntorna har, på såväl korta som längre löptider, rört sig marginellt nedåt det senaste året och den rörliga räntan ligger fortsatt något högre än räntorna på lite längre löptider. Även i ett längre tidsperspektiv har bolåneräntorna varit mycket stabila. Under de senaste 5 åren har de rörliga bolåneräntorna legat inom ett intervall på cirka 20 räntepunkter. Differensen mellan bankernas listräntor och de snitträntor hushållen erhåller skiljer sig åt mellan olika banker och har ökat – framför allt för lån med rörlig ränta – de senaste åren. Enligt finansmarknadsstatistiken var de faktiska räntorna på nya lån för bostadsändamål och med en räntebindningstid på upp till tre månader 1,45 procent i april. Motsvarande siffra för räntebindningstider över 1 år till och med 5 år var 1,30 procent.

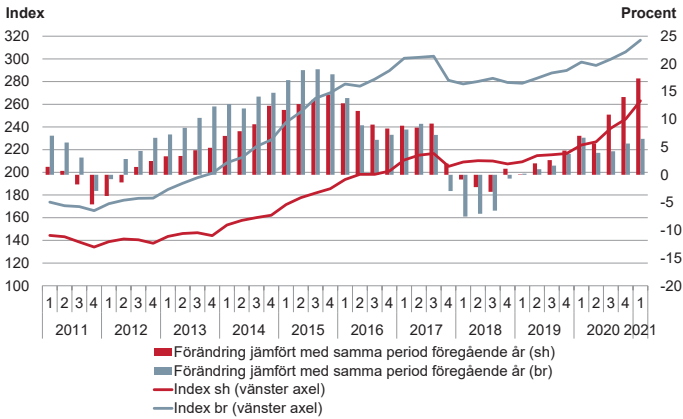
Räntebotten torde vara nådd men det är osannolikt att de rörliga bolåneräntorna kommer att uppvisa några större uppgångar det

kommande året. Räntorna på lite längre löptider kan börja röra sig uppåt men det blir troligtvis inte fråga om några större ökningar. Hushållens ränteförväntningar har inte förändrats nämnvärt det senaste året. Hushållen tror att den rörliga räntan om ett år ligger på 2,45 procent, vilket är betydligt högre än vad marknaden förväntar sig. Samtidigt väljer allt fler bolånekunder att binda sina räntor. Från att ha legat på runt 75 procent under första halvåret 2017 har andelen som valt rörlig ränta minskat och andelen som valde att binda räntan på längre bindningstider är nu över 55 procent.

Bostadspriser

Bostadsmarknaden har varit stark under pandemin. I synnerhet har priserna på småhus ökat kraftigt.

Småhus- och bostadsrättspriser



Källa: Valueguard HOX index samt egna beräkningar

Småhuspriserna har stigit i snabb takt

Bostadspriserna har återhämtat sig efter nedgången i slutet av 2017 och uppgången fortsatte under första kvartalet 2021. Bostadsrättspriserna gick stadigt uppåt under fjärde kvartalet 2020 och första kvartalet 2021. Valueguard HOX prisindex för bostadsrätter har stigit med 7 procent sedan motsvarande kvartal 2020 och sett i ett femårsperspektiv, jämfört med första kvartalet 2016, har de stigit med 14 procent. Men först under hösten 2020 var index för riket på en högre nivå än innan nedgången 2017, men med stora skillnader i landet. Kvadratmeterpriset uppgick i genomsnitt för riket till cirka 45 000 kronor under perioden februari–april.

Prisindex för småhus har stigit med 17 procent jämfört med motsvarande kvartal 2020 och var 36 procent högre än för fem år sedan. Genomsnittspriset var knappt 4 miljoner för perioden februari–april.

Prisutveckling jämfört med:	Småhus i riket	Bostadsrätter i riket
1 år	17%	7%
5 år	36%	14%
Genomsnittspris	3 963 000 kr	45 000 kr

Källa: Valueguard (prisförändring) samt Svensk Mäklarstatistik (priser).

Bostadspriserna i Sverige fortsatte stiga med 0,9 procent i april, 0,5 procent för bostadsrätter och 1,1 procent för småhus. Priserna var i april 12 procent högre för bostadsrätter och 23 procent högre för småhus jämfört med april 2020.

Prisutvecklingen under de senaste fem åren skiljer sig avsevärt mellan storstäderna. Prisindex för bostadsrätter har på fem år ökat med endast 9 procent i Stockholms stad, med 20 procent i Göteborg och med 41 procent i Malmö.

Prisindex för småhus har ökat med 24 procent i Stockholms arbetsmarknadsområde (där priserna stigit med 18 procent de

senaste tolv månaderna), 36 procent i Göteborgs arbetsmarknadsområde (16 procent de senaste tolv månaderna) och med 54 procent i Malmös arbetsmarknadsområde.

Bolånen ökar i något snabbare takt

Hushållens skulder domineras av bostadslån och dessa uppgick i april till knappt 3 710 miljarder kronor, motsvarande drygt 82 procent av hushållens totala skulder. I samband med den höga prisökningstakten på bostäder det senaste året har även takten i hushållens skuldökning ökat. Det är dock noterbart att skuldökningen inte varit så stor trots höga prisökningar och möjligheter för hushållen att ansöka om tillfällig amorteringsbefrielse. I april låg den årliga tillväxttakten på 5,9 procent vilket kan jämföras med 5,4 procent i april förra året. Motsvarande siffra innan amorteringskravet infördes vid halvårsskiftet 2016 var närmare 9 procent och den genomsnittliga ökningen den senaste 10-årsperioden ligger strax över 6 procent.

Bostadslån, årlig tillväxttakt



Källa: SCB

Befolkningsutveckling

Kraftigt minskad befolkningstillväxt under pandemin

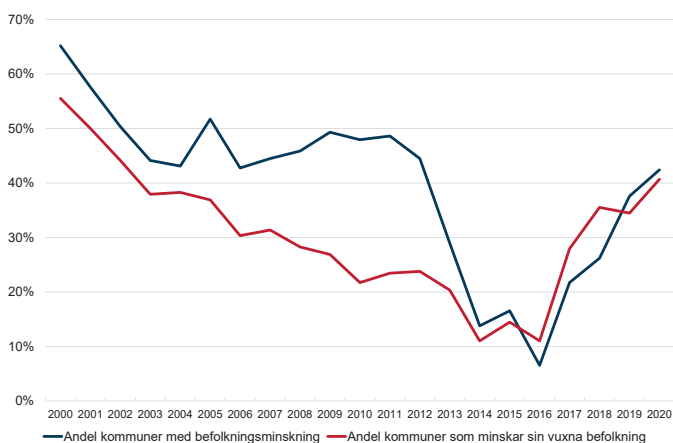
Vid utgången av 2020 hade Sverige drygt 10 379 000 invånare enligt SCB. Under 2020 ökade befolkningen med cirka 51 700 personer. I spåren av pandemin blev befolkningstillväxten därmed hela 47 procent lägre än föregående år. Det var den lägsta befolkningstillväxten sedan 2005, även om jämförelsen kanske inte är helt relevant med tanke på pandemin. En låg befolkningstillväxt under ett enskilt år påverkar dock inte bostadsmarknaden i någon större utsträckning. Under den senaste tioårsperioden har Sveriges befolkning ökat med närmare 964 000 personer. Det kan jämföras med den föregående tioårsperioden då ökningen var knappt 532 000.

Befolkningstillväxten bestod år 2020 till 69 procent av nettomigration och till 31 procent av födelseöverskott. Det innebär att nettomigrationens bidrag till befolkningstillväxten var den lägsta sedan 2011. Återigen är det dock svårt att jämföra med tidigare år då 2020 var så annorlunda med tanke på pandemin. Den naturliga folkökningen, födelseöverskottet, minskade med 42 procent på grund av ökad dödlighet och nettoinvandringen minskade med 51 procent på grund av den kraftigt minskade invandringen.

Befolkningstillväxten är inte jämnt fördelad över riket. Under åren 2014 – 2016, då befolkningsökningen var som störst, minskade befolkningen i mindre än 10 procent av kommunerna. Detta har dock förändrats under de senaste åren. Under 2020 minskade befolkningen i 123 av Sveriges kommuner, motsvarande 42 procent. Detta är således inte en effekt av pandemin utan en trend som pågått de senaste åren.

Ur ett bostadsförsörjningsperspektiv kan det vara mer intressant att se på utvecklingen bland den vuxna befolkningen, då det är denna grupp som påverkar, åtminstone det antalsmässiga, behovet av bostäder. Antalet kommuner som minskade sin vuxna befolkning år 2020 var 118, motsvarande 34 procent. Denna andel har inte varit så hög sedan 2002. Om denna utveckling fortsätter kan många mindre kommuner återigen komma att få problem med överskott på bostäder.

Andel kommuner med befolkningsminskning 2000 - 2020



Källa: SCB

De tre storstadsregionerna stod för cirka 58,5 procent av befolkningstillväxten år 2020, vilket var den högsta siffran sedan

2013. Drygt 40 procent av Sveriges befolkning bor nu i någon av storstadsregionerna vilket är den högsta siffran någonsin. Drygt 23 procent av Sveriges befolkning bodde vid utgången av 2020 i Storstockholm, medan motsvarande siffror för Storgöteborg och Stormalmö var drygt 10 respektive drygt 7 procent.

Befolkningstillväxten väntas minska kraftigt

SCB:s senaste befolkningsframskrivning⁹ visar på en kraftig minskning i den beräknade befolkningstillväxten för åren 2021 – 2030, detta jämfört med föregående års framskrivning. Enligt den senaste framskrivningen beräknas Sveriges befolkning öka med knappt 475 000 personer, motsvarande knappt 47 500 per år, under perioden 2021-2030. Enligt föregående års prognos var den förväntade befolkningsökningen under samma period drygt 679 000 personer, eller 67 900 per år. Detta kan även jämföras med perioden 2011 - 2020 (föregående tioårsperiod) då Sveriges befolkning ökade med i genomsnitt knappt 96 400 personer årligen.

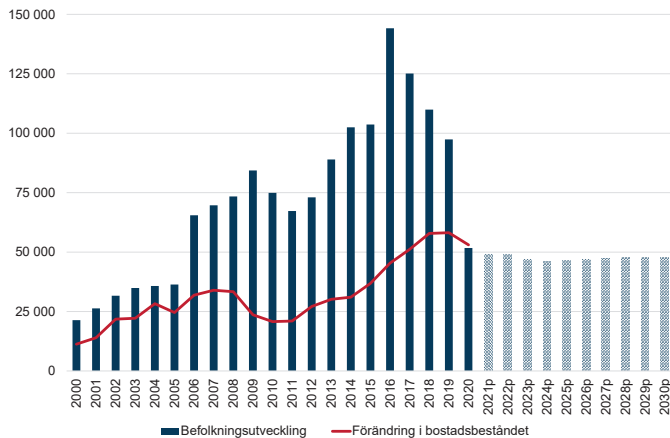
Värt att notera är att – givet alla de osäkerheter som finns i befolkningsframskrivningar – SCB räknar med att detta inte är kortsiktiga nedgångar i befolkningstillväxten. Även på lite längre sikt beräknas befolkningstillväxten stabiliseras på runt 45 000 per år.

Förklaringen till den lägre förväntade befolkningstillväxten är framför allt förändrade antaganden angående migration och fruktsamhet. Under perioden 2011 - 2020 var nettomigrationen i genomsnitt knappt 72 000 per år. Enligt den senaste befolkningsframskrivningen väntas motsvarande siffra för perioden 2021 - 2030 vara drygt 34 000 personer årligen, vilket kan jämföras med drygt 43 000 personer i föregående års befolkningsprognos. Det andra förändrade antagandet som i hög grad påverkar befolkningstillväxten är antagandet om minskad fruktsamhet. Detta medför, tillsammans med minskad migration, att antalet födda enligt SCB:s senaste prognos väntas vara i genomsnitt 109 500 årligen under perioden 2021 - 2020. Motsvarande siffra i 2020 års prognos var ungefär 120 500.

Noterbart är att den lagstiftning som gäller i dag antas fortsätta att gälla under hela framskrivningsperioden. Redan på mycket kort sikt kan samhällsförändringar göra att förutsättningarna för framskrivningen blir mycket annorlunda. Det gäller i synnerhet inom migrationsområdet där nya eller förändrade lagar snabbt kan ge helt nya förutsättningar för möjligheten, och även incitamenten, att invandra till Sverige.

⁹ Källa: SCB, Sveriges framtida befolkning 2021 - 2070, Demografiska rapporter 2021:1.

Befolkningsutveckling 2000-2030p samt förändringar i bostadsbeståndet 2000-2020



Källa: SCB

Alternativa framskrivningar

Då befolkningsframskrivningar alltid är behäftade med stor osäkerhet gör SCB även framskrivningar med olika alternativa antaganden. Dessa avser dödlighet, fruktsamhet och migration. Utfallet med dessa antaganden visas i nedanstående tabell. Det viktigaste på 5-10 års sikt – ur ett bostadsförsörjningsperspektiv – är migrationen, och då specifikt migration av vuxna. Alternativa antaganden om dödlighet spelar inte så stor roll vilket kan utläsas i nedanstående tabell. Vid ett antagande om högre fruktsamhet blir befolkningsökningen betydligt högre. Kvantiteten bostäder som kommer att behövas påverkas inte av detta – däremot kan det finnas skäl att fundera på vilken sorts bostäder som behövs eller efterfrågas.

I alternativet med högre migration än i huvudentagandet antas invandringen ligga på nivåer motsvarande då invandringen historiskt varit som högst. Utvandringen beräknas på liknande sätt utifrån perioder med hög utvandring, där antagandet sätts som en andel av befolkningen. Antalet utvandrare påverkas därmed också av det högre invandringsantagandet. I alternativet med lägre migration än i huvudentagandet antas invandringen minska till nivåer motsvarande då invandringen historiskt varit låg, och på samma sätt för utvandringen..

Alternativa framskrivningsscenarier

	Genomsnittlig befolkningsökning per år	
	2021 - 2025	2021 - 2030
Huvudresultat	47 460	47 457
Lägre dödlighet	47 632	49 154
Högre dödlighet	46 074	43 536
Lägre fruktsamhet	42 107	42 100
Högre fruktsamhet	57 628	58 305
Lägre migration	27 801	25 932
Högre migration	58 676	59 471

Källa: SCB

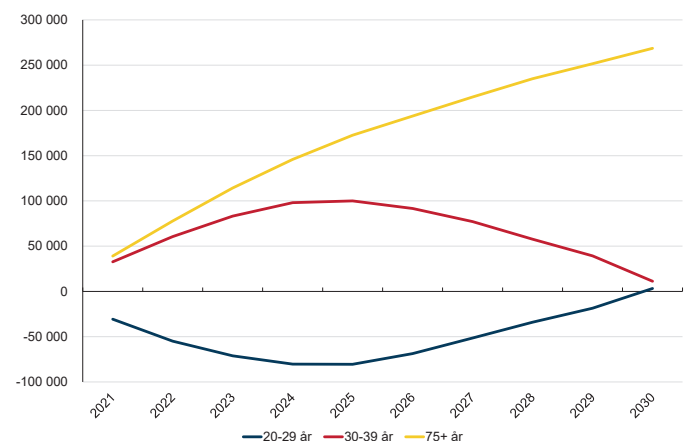
Värt att notera är att i samtliga prognoser baserade på de alternativa antagandena väntas befolkningsökningen vara klart mycket mindre än tidigare. Vid antagandet om den högsta befolkningsstillväxten – hög migration – antas befolkningsstillväxten trots detta endast vara drygt hälften så stor som den befolkningsökning vi sett de senaste åren.

Trycket på småhus kan ha demografiska förtecken

Befolkningsutvecklingen ser olika ut i olika åldersgrupper. Åldersgruppen 20–29 år har minskat efter 2016 och fortsätter i SCB:s befolkningsframskrivning att minska under de närmaste åren. År 2025 beräknas antalet 20–29-åringar vara 80 000 färre än 2020. Därefter ökar antalet personer i åldersgruppen igen, men det dröjer ända till 2030 innan antalet är tillbaka på 2020 års nivå. Personer som är 20–29 år bor företrädesvis i flerbostadshus och specialbostäder (studentbostäder), medan andelen som bor i småhus är som lägst i det här åldersintervallet. Åldersgruppen 30–39 år har ökat kraftigt under de senaste åren och förväntas toppa under 2025, då 30–39-åringarna beräknas vara 100 000 fler än idag. I det här åldersintervallet ökar andelen som bor i småhus och det kan antas att efterfrågan på den typen av bostäder ökar med ett växande antal personer i familjebildande ålder.

Antalet äldre i befolkningen fortsätter att öka, även om öknings-takten avtar något under de kommande åren. Åldersgruppen 75 år och äldre förväntas år 2025 vara cirka 175 000 fler än idag. I den här åldersgruppen ökar andelen som bor i flerbostadshus och specialbostäder, även om så många som 43 procent av de som är 80 år och äldre alltjämt bor i småhus.

Befolkningsförändring i några åldersgrupper



Källa: SCB

Cirka 60 000 påbörjade bostäder de senaste fyra kvartalen

Bostadsbyggandet har ökat sedan halvårsskiftet 2020. Vid utgången av första kvartalet 2021 var antalet påbörjade bostäder 13 procent högre i tolv månaderstakt än ett år tidigare. Det påbörjades cirka 60 000 bostäder inräknat nettotillskott genom ombyggnad, enligt Boverket beräkning.

Antalet påbörjade hyresrätter i flerbostadshus ökade med 21 procent, medan antalet bostadsrätter i flerbostadshus ökade med 16 procent och antalet småhus ökade med 2 procent.

Utvecklingen skiljer sig avsevärt mellan kommungrupperna. Den registrerade byggtakten har främst ökat i Stormalmö, med hela 72 procent, och bland större högskolekommuner, med 29 procent. I övriga kommungrupper var det ganska små förändringar under det senaste året. En del av de stora förändringarna i några kommungrupper kan eventuellt ha att göra med hur större projekt registreras hos SCB.

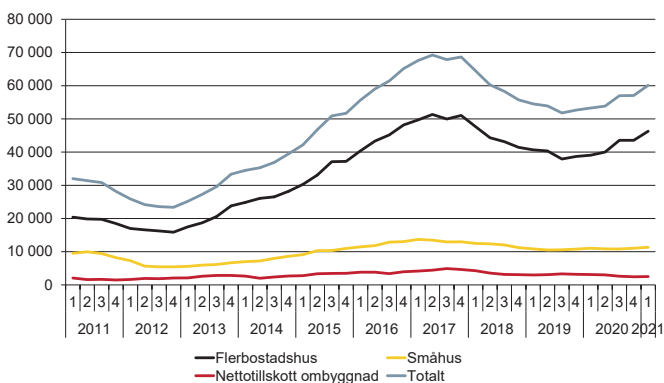
- Under första kvartalet påbörjades 5 400 bostadsrätter i flerbostadshus, den högsta kvartalstakten sedan 2017.
- Tolv månaderstakten för bostadsrätter ökade med 75 procent i Storgöteborg. Bland övriga större kommuner var ökningen nära 30 procent, medan takten minskade något i Storstockholm.
- Takten för hyresrätter ökade med hela 185 procent i Stormalmö. Bland övriga större kommuner var ökningen drygt 45 procent. I Storgöteborg var det en tydlig minskning, medan förändringarna var små i övriga kommungrupper.

Påbörjade bostäder 2020K2-2021 K1 prel.	
Flerbostadshus	46 300
Bostadsrätt	16 500
Hyresrätt	29 400
Äganderätt	400
Småhus	11 300
Total nybyggnad	57 600
Nettotillskott genom ombyggnad	2 500
Totalt påbörjade bostäder	60 100

Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Byggtakten började öka i slutet av 2019

Påbörjade bostäder, rullande tolv månaderstal



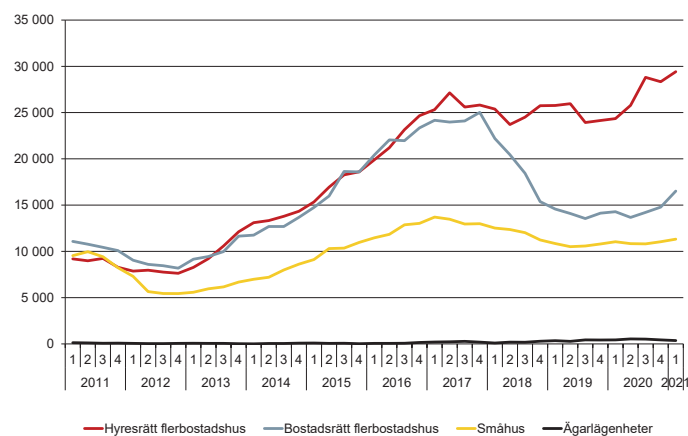
Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Under de senaste fyra kvartalen påbörjades preliminärt 46 300 bostäder i flerbostadshus i tolv månaderstakt, 18 procent fler än ett år tidigare. 11 300 bostäder påbörjades i småhus, vilket var

en ökning med 2 procent. Nettotillskotten genom ombyggnad minskade med 20 procent, till cirka 2 500. Uppgifterna skiljer sig något från SCB:s publicerade data, främst eftersom Boverket bedömer att behovet av uppräknings för eftersläpningar för småhus är större.

Antalet påbörjade hyresrätter på historiskt hög nivå

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



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Det påbörjades preliminärt 29 400 hyresrätter och 16 500 bostadsrätter i flerbostadshus samt 350 ägarlägenheter, räknat i tolv månaderstakt. Antalet påbörjade hyresrätter är på en historiskt hög nivå.

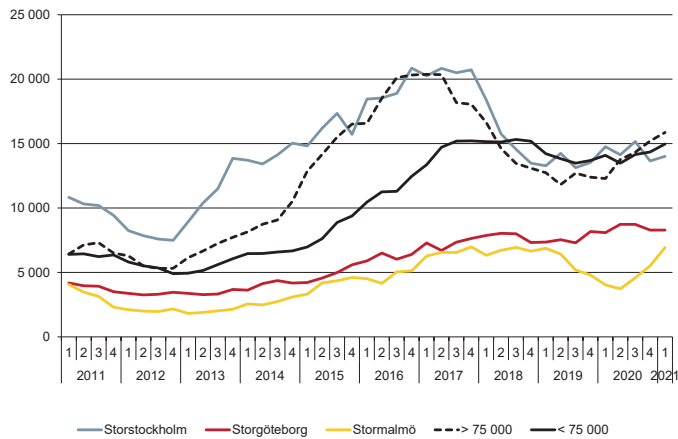
Byggandet av hyresrätter ökade med 21 procent jämfört med ett år tidigare medan byggandet av bostadsrätter ökade med 16 procent. Bostadsrätter ökade främst under första kvartalet i år.

Ökning av byggandet i främst Stormalmö och bland större kommuner

Antalet påbörjade bostäder har under de senaste fyra kvartalen ökat i främst Stormalmö, med en preliminär ökning på hela 72 procent i tolv månaderstakt, och bland större kommuner utanför storstadsregionerna, med en ökning på knappt 30 procent.

Byggtakten ökade marginellt i Storgöteborg och med 6 procent, eller 900 bostäder, bland övriga kommuner utanför storstadsregionerna. I Storstockholm minskade takten marginellt.

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



Källa SCB, bearbetat av Boverket

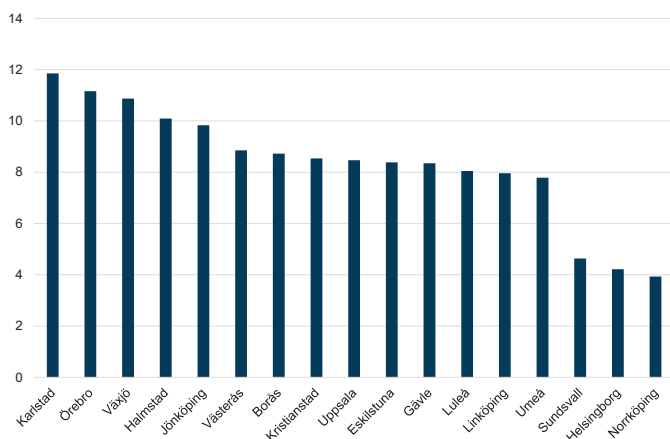
I Stormalmö ser vi en återgång till den tidigare trenden efter ett kraftigt fall i de registrerade byggstarterna under 2019 och första halvåret 2020. Det senaste året har antalet registrerade påbörjade lägenheter ökat med hela 145 procent i Malmö stad och med cirka 80 procent i Lund, de två städer som står för en stor andel av byggandet i regionen.

Bland större kommuner utanför storstadsregionerna ser vi en betydande ökning efter fallet på drygt 40 procent under åren 2017 - 2019. Under förra toppen fanns en stor del av volymen i Uppsala, Örebro och Linköping. Ser vi till påbörjade bostäder per 1 000 invånare i kommungruppen har Karlstad, Örebro och Växjö högst byggtakt i förhållande till invånarantalet.

Jämfört med för ett år sedan ser vi störst antalsmässiga ökningar i kommungruppen i Karlstad, Halmstad, Jönköping, Örebro och Borås, alla med en ökning i årstakt på över 700 bostäder.

Flertalet kommuner har en byggtakt på 8 påbörjade bostäder per 1 000 invånare eller mer under de senaste fyra kvartalen.

Påbörjade bostäder/1 000 invånare 2020K2 – 2021K1

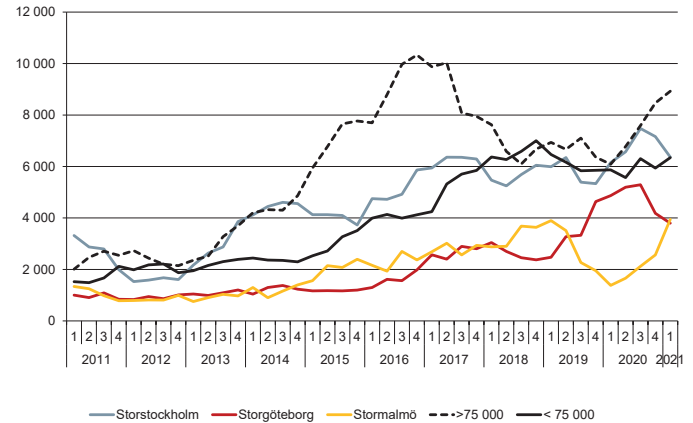


Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Kraftigt ökning av registrerade byggstartar för hyresrätter i Stormalmö

De senaste fyra kvartalen ser vi en stor ökning av påbörjade hyresrätter i flerbostadshus bland de större kommunerna utanför storstadsregionerna, med en ökning med cirka 45 procent (plus 2 800 bostäder), samt i Stormalmö, med en ökning med cirka 185 procent (plus 2 600 bostäder).

Påbörjade hyresrätter i flerbostadshus per kommungrupp, rullande tolv månaderstal



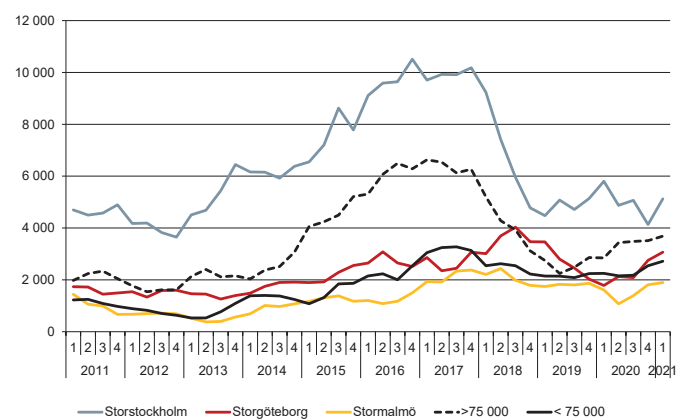
Källa SCB, bearbetat av Boverket

I Storgöteborg minskade antalet påbörjade hyresrätter i flerbostadshus med cirka 20 procent, medan takten var närmast oförändrad i Storstockholm och ökade med 8 procent bland övriga kommuner.

Påbörjade bostadsrätter ökade utom i Storstockholm

Jämfört med ett år tidigare ökade takten för påbörjade bostadsrätter i flerbostadshus i alla kommungrupper utom i Storstockholm.

Påbörjade bostadsrätter i flerbostadshus per kommungrupp, rullande tolv månaderstal



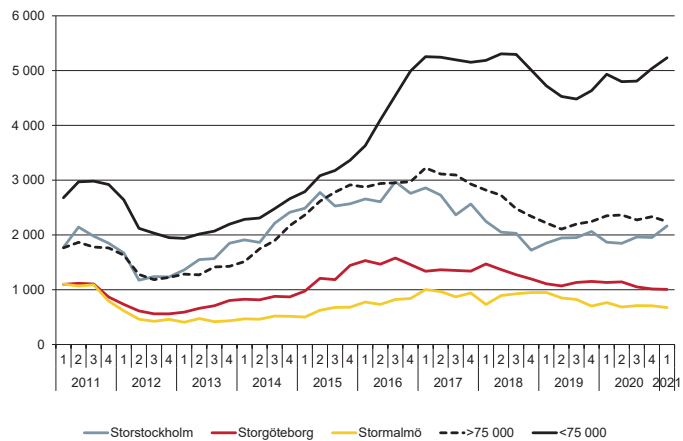
Källa SCB, bearbetat av Boverket

Småhusbyggandet har främst ökat bland kommuner med färre än 75 000 invånare

Antalet påbörjade småhus har varit förhållandevis stabilt i tolv månaderstakt efter tredje kvartalet 2018. Under de senaste fyra kvartalen påbörjades cirka 11 300 bostäder i småhus, vilket var 2 procent fler än ett år tidigare.

Antalsmässigt har dock takten ökat tydligt bland kommuner med färre än 75 000 invånare utanför storstadsregionerna, och är nu åter på samma nivå som under förra toppen under 2017 – 2018. Cirka 45 procent av alla påbörjade bostäder i småhus landet finns i denna kommungrupp.

Påbörjade bostäder i småhus per kommungrupp, rullande tolvmånaderstal



Källa SCB, bearbetat av Boverket

Antalet färdigställda bostäder minskade år 2020

År 2020 färdigställdes 54 100 bostäder, vilket var 8 procent färre än 2019.

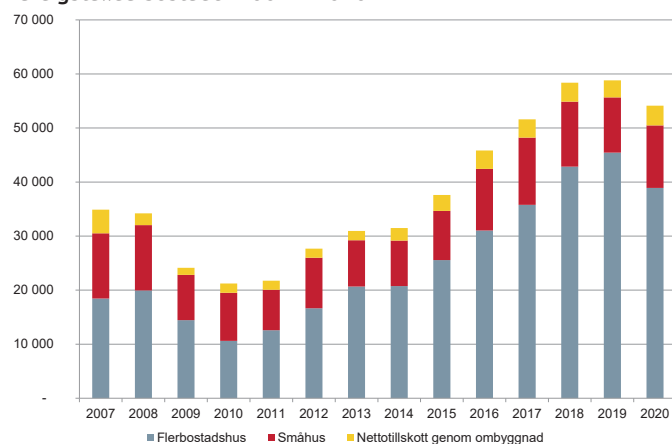
- Antalet färdigställda hyresrätter i flerbostadshus minskade med 1 procent.
- Antalet färdigställda bostadsrätter i flerbostadshus minskade med 29 procent.
- Antalet färdigställda småhus ökade med 13 procent.
- 26 procent av småhusen var bostadsrätter.

Färdigställda bostäder 2020	
Flerbostadshus	38 900
Bostadsrätt	15 300
Hyresrätt	23 600
Äganderätt	50
Småhus	11 600
Total nybyggnad	50 500
Nettotillskott genom ombyggnad	3 600
Totalt färdigställda bostäder	54 100

Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Av de drygt 54 000 bostäderna tillkom knappt 50 500 genom nybyggnad. Det tillkom nära 39 000 bostäder genom nybyggnad av flerbostadshus, vilket var 6 500 färre än året före. I småhus tillkom 11 600 bostäder, 1 400 fler än året före. Drygt 3 600 bostäder tillkom netto genom ombyggnader, 500 fler än året före.

Färdigställda bostäder 2007 – 2020



Källa: SCB

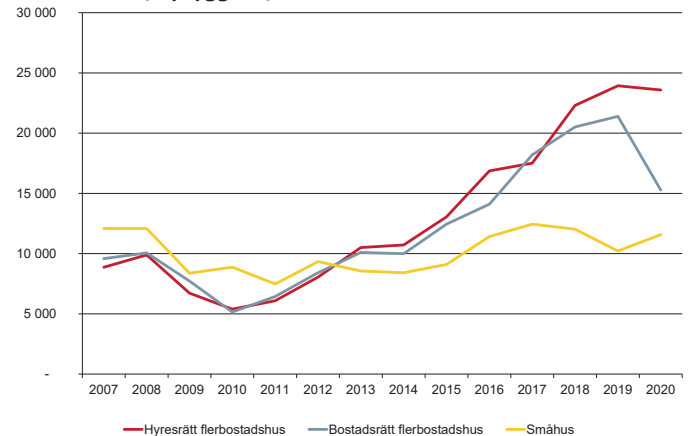
Något fler hyresrätter än bostadsrätter

År 2020 färdigställdes 26 500 hyresrätter, vilket var 150 färre än året före. Av dessa tillkom 23 600 genom nybyggnad av flerbostadshus, medan 2 400 var nettotillskott genom ombyggnad och 550 tillkom i småhus.

19 500 bostadsrätter färdigställdes, vilket var 5 100 färre än året före. Av dessa tillkom 15 300 genom nybyggnad av flerbostadshus, medan drygt 1 200 var nettotillskott genom ombyggnad och 3 000 tillkom i småhus. Jämfört med förra året färdigställdes 700 fler bostadsrätter i småhus och 200 fler genom ombyggnader.

Enligt SCB tillkom endast 63 ägarlägenheter i flerbostadshus, de flesta genom nybyggnad.¹⁰

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



Källa: SCB

¹⁰ Denna uppgift är troligen en underskattning och kan vara ett resultat av felaktiga uppgifter från kommunerna.

Storstockholm – översikt

Befolkningen i Storstockholm ökar i låg takt, medan bostadsbyggandet ännu inte har återhämtat sig efter det utbudsöverskott som uppstod för främst bostadsrätter år 2017.

År 2020 påbörjades cirka 13 600 bostäder i Storstockholm, inräknat nettotillskott genom ombyggnad. Det var i stort sett en oförändrad takt jämfört med året före. Men en stark prisutveckling för både småhus och bostadsrätter lägger grunden för ett ökat byggande. Vår prognos är att det i år påbörjas cirka 15 000 bostäder. Det är en ökning med tio procent jämfört med 2020. År 2022 ökar byggandet något mer. Mellan 16 500 och 17 000 bostäder påbörjas, när främst byggandet av bostadsrätter ökar, men även byggandet av hyresrätter, samtidigt som även småhusbyggandet hålls uppe.

Priserna på småhus har ökat avsevärt det senaste året. I Stockholms stad var priserna på bostadsrätter 6 procent högre under första kvartalet 2021 än under motsvarande kvartal 2020, enligt Valueguard. Bostadsrättspriserna har ökat främst för stora lägenheter. Priserna för småhus har ökat mer och var 18 procent högre än motsvarande period 2020 i Stockholms arbetsmarknadsområde.

Kraftig utbudsökning 2017 har präglat bostadsmarknaden

Priserna för bostadsrätter var i genomsnitt endast något högre än före nedgången 2017, medan priserna för småhus till följd av den kraftiga prisuppgången var 23 procent högre än innan nedgången 2017.

Vår analys (sid 11) visar att utbudet av bostadsrätter till salu år 2017 ökade kraftigt i Stockholms stad, vilket därefter har präglat marknaden för bostadsrätter. Utvecklingen sammanfaller med en kraftig ökning av antalet färdigställda bostadsrätter, och inträffar samtidigt med Finansinspektionens åtstramning av amorteringskraven.

Utbudet av främst ettor men även större lägenheter ökade kraftigt i Stockholm med början i mitten av 2017. Det ökade utbudet bidrog till fallande priser i slutet av året. Efter utbudstoppen i början av 2018 började utbudet återigen att minska under en period med stillastående priser.

Minskat utbud av stora lägenheter

Redan i början av 2019 börjar utvecklingen av utbudet av ettor och större lägenheter att väsentligt skilja sig åt. Utbudet av ettor ökar stadigt i snabb takt medan utbudet av fyror sakta minskar och närmar sig nivåerna som rådde före 2017.

Utbudet av ettor visar inga tecken på att mattas av. Detta bidrar till prisutvecklingen i Stockholm, där priserna ökat snabbt på större bostadsrätter medan prisutvecklingen på ettor hålls tillbaka av ett historiskt sett stort utbud.

Lågt byggande av småhus

Antalet påbörjade småhus nådde en topp åren 2015 till 2017, men har därefter minskat betydligt. SBAB Booli Hosing Market Index tyder på att småhusbyggandet i regionen är mycket lågt i förhållande till den möjliga efterfrågan. Index har fallit markant från mitten av 2018. Det kan jämföras med slutsatserna i en rapport till Region Stockholm (Efterfrågan på nya bostäder i Stockholmsregionen, Evidens 2020). Där beräknas den årliga efterfrågan på småhus med äganderätt till 1 400 - 1 700. Under de senaste fyra kvartalen påbörjades cirka 1 250 bostäder i småhus med äganderätt och cirka 900 bostäder i småhus med bostadsrätt.

Boverkets bostadsmarknadsenkät tyder på att kommunerna inte förväntade något ökat småhusbyggande under 2021 och 2022, men byggloven indikerar nu en viss ökning.

Storstockholm – bostadsbyggande till och med första kvartalet 2021

Bostadsbyggandet i Storstockholm föll kraftigt under 2018, och takten har ännu inte börjat återhämta sig. Under tolv månadersperioden till och med första kvartalet 2021 påbörjades preliminärt 14 000 bostäder i Storstockholm, inräknat nettotillskott genom ombyggnad. Det var 5 procent färre än ett år tidigare. Under 2020 färdigställdes 14 300 bostäder i regionen, vilket var 11 procent färre än året före. Antalet färdigställda hyresrätter i flerbostadshus ökade med 5 procent, medan antalet bostadsrätter minskade med 34 procent.

Fortsatt är antalet påbörjade bostadsrätter på halva nivån jämfört med toppåren, då det skapades ett överskott. Det påbörjades mer än dubbelt så många bostadsrätter i kommunerna utanför Stockholms stad jämfört med huvudstaden.

Byggandet av hyresrätter är på samma nivå som 2017, och var 10 procent lägre i Stockholms stad och 10 procent högre i övriga regionen jämfört med 2017.

- Antalet färdigställda bostadsrätter minskade med 34 procent år 2020.
- Tolv månaderstakten för påbörjade bostäder var i stort sett oförändrad i Stockholms stad men minskade med 8 procent i övriga regionen.
- Under de senaste fyra kvartalen påbörjades cirka 5 500 bostadsrätter i flerbostadshus i regionen utanför Stockholms stad, vilket var drygt 1 000 färre än ett år tidigare.
- I Stockholms stad påbörjades cirka 340 fler bostadsrätter jämfört med ett år tidigare.
- Det påbörjades cirka 60 procent fler hyresrätter än bostadsrätter i Stockholms stad, medan antalet var jämnt fördelat i övriga regionen.

Påbörjade bostäder i Storstockholm 2020K2-2021K1 prel.	
Flerbostadshus	11 600
Bostadsrätt	5 100
Hyresrätt	6 400
Äganderätt	150
Småhus	2 200
Total nybyggnad	13 800
Nettotillskott genom ombyggnad	200
Totalt påbörjade bostäder	14 000

Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Bostadsbyggandet stabilt

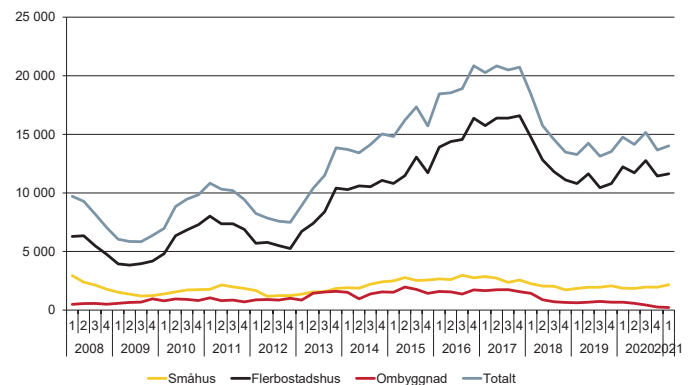
Bostadsbyggandet i Storstockholm föll kraftigt under 2018. Sedan dess har årstakten varierat något men var vid utgången av första kvartalet 2021 endast marginellt högre än 2018.

Under tolv månadersperioden till och med första kvartalet 2021 påbörjades preliminärt cirka 11 600 bostäder i flerbostadshus, vilket var 6 procent färre än ett år tidigare.

Det påbörjades 2 200 bostäder i småhus, vilket var 16 procent fler än ett år tidigare. Takten är lägre än under främst 2015 – 2017 då årstakten pendlade mellan 2 500 och knappt 3 000 bostäder.

Nettotillskottet genom ombyggnad uppgick till cirka 200 bostäder, endast en tredjedel av nivån ett år tidigare. Här har skett en avsevärd minskning från nivåer på runt 1 500 bostäder årligen under åren 2013 – 2017.

Påbörjade bostäder, Storstockholm Rullande tolv månaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

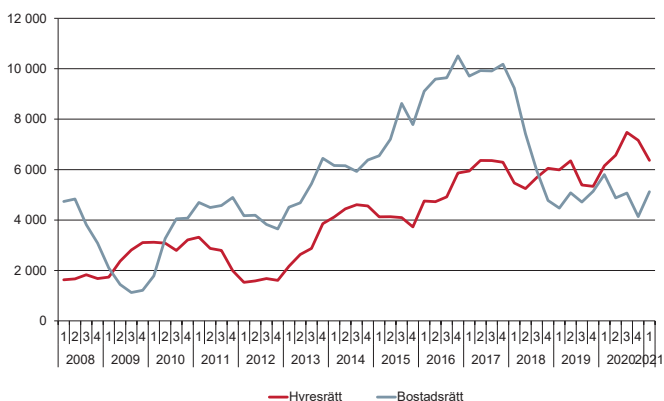
Bostadsrätter och hyresrätter ungefär på samma nivå som 2017

Under 2018 minskade antalet påbörjade bostadsrätter i flerbostadshus kraftigt. Därefter har byggstarterna för hyresrätter och bostadsrätter i flerbostadshus i stort sett haft en oförändrad takt.

Under de senaste fyra kvartalen till och med första kvartalet 2021 påbörjades cirka 6 400 hyresrätter och 5 100 bostadsrätter i flerbostadshus samt 200 ägarlägenheter. Antalet påbörjade bostadsrätter minskade preliminärt med 12 procent i tolv månaderstakt jämfört med ett år tidigare, medan antalet hyresrätter ökade marginellt.

I småhus var preliminärt 42 procent bostadsrätter, 57 procent äganderätter och 1 procent hyresrätter.

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

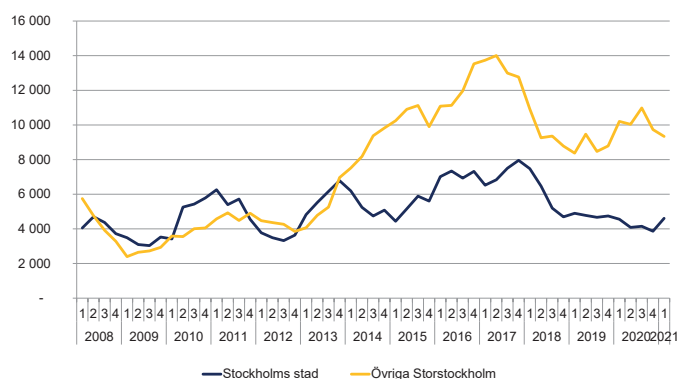


Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Utplaning för byggstartar i Stockholms stad

Det påbörjades cirka 4 600 bostäder i Stockholms stad och 9 300 bostäder i övriga regionen under de senaste fyra kvartalen. Byggtakten var alltså dubbelt så hög i övriga regionen som i Stockholms stad. I förhållande till invånarantal var takten 40 procent högre, med cirka 6,6 påbörjade bostäder per 1 000 invånare i övriga regionen jämfört med cirka 4,7 i Stockholms stad. Jämfört med ett år tidigare var takten oförändrad i Stockholm och minskade med 8 procent i övriga regionen.

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

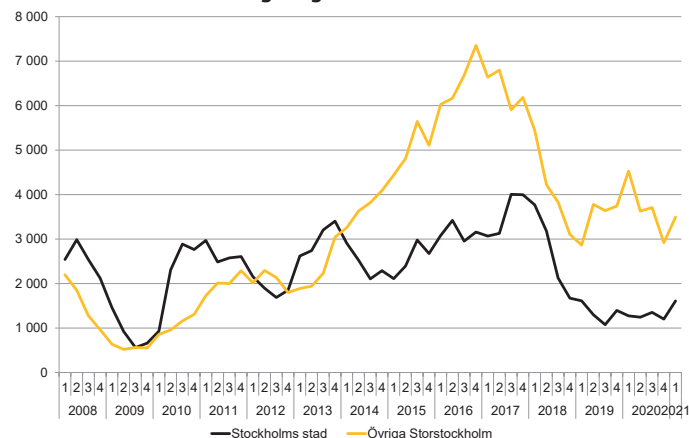


Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Påbörjade bostadsrätter ökade något i Stockholms stad

Det påbörjades cirka 1 600 bostadsrätter i flerbostadshus i Stockholms stad och 3 500 i övriga regionen. Antalet ökade med 26 procent (cirka 330 bostäder) i Stockholms stad medan antalet i stort sett var oförändrat i övriga regionen.

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



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

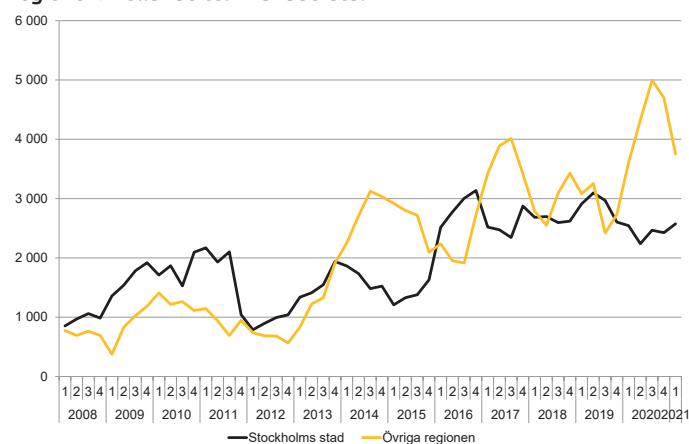
Stabilt byggande av hyresrätter

Trots den svaga utvecklingen för bostadsrätter har byggandet av hyresrätter inte ökat totalt sett. Jämfört med 2017 var byggtakten för hyresrätter 10 procent lägre i Stockholms stad och 10 procent högre i övriga regionen.

Det påbörjades 2 600 hyresrätter i flerbostadshus i Stockholms stad och närmare 3 800 i övriga regionen. Det var en minskning jämfört med ett år tidigare med 10 procent i Stockholm och en ökning med 10 procent i övriga regionen.

Noterbart är att det påbörjades cirka 60 procent fler hyresrätter än bostadsrätter i flerbostadshus i Stockholms stad, och 7 procent fler hyresrätter än bostadsrätter i övriga regionen.

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



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

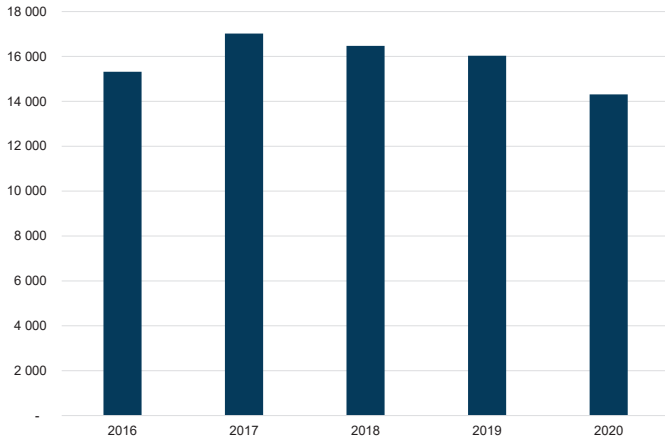
Stort antal påbörjade bostadsrätter under första kvartalet 2021

Kvartalstakten för påbörjade bostadsrätter ökade markant under första kvartalet 2021, då nära 2 500 bostadsrätter påbörjades i flerbostadshus. Det förklaras främst med ett stort antal i Täby, Sollentuna och Stockholm. Samtidigt var antalet påbörjade hyresrätter på den lägsta kvartalsnivån sedan tredje kvartalet 2019, vilket gjorde att totalen inte var anmärkningsvärt hög.

Antalet färdigställda bostäder minskade

Antalet färdigställda bostäder minskade från 16 000 år 2019 till 14 300 år 2020 i Storstockholm, inräknat nettotillskott genom ombyggnad. Av dessa tillkom 11 000 genom nybyggnad av flerbostadshus, vilket var en minskning från drygt 13 500 under 2019. Cirka 2 150 bostäder färdigställdes i småhus, en betydande ökning från 1 550 under 2019. Nära 1 200 bostäder tillkom netto genom ombyggnad.

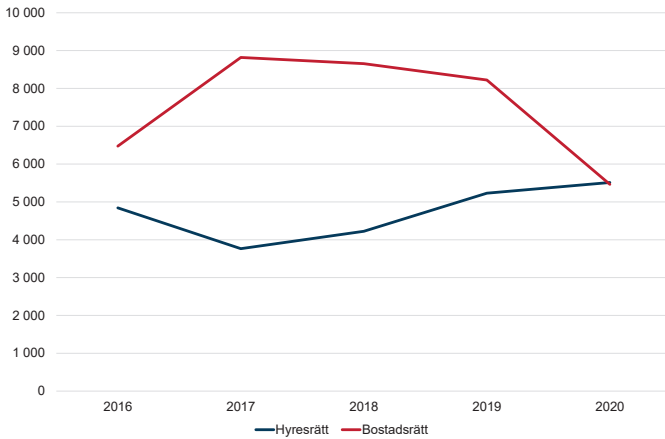
Antal färdigställda bostäder i Storstockholm 2016 – 2020



Källa: SCB

År 2020 färdigställdes knappt 5 500 bostadsrätter i flerbostadshus genom nybyggnad efter att ha varit mellan 8 000 och 9 000 per år under 2017 till 2019. Ungefär lika många hyresrätter, 5 500, färdigställdes i flerbostadshus.

Antal färdigställda bostäder i flerbostadshus, nybyggnad



Källa: SCB

Storstockholm

– prognos för bostadsbyggandet 2021 och 2022

Bostadsbyggandet i Storstockholm har hållit en låg takt sedan 2017, när utbudet av bostadsrätter ökade markant i nära anslutning till införandet av stramare regler för amortering.

Prisökningarna på bostäder möjliggör att fler bostäder kan påbörjas, inte minst vad gäller småhus. Samtidigt kan ökade möjligheter till arbete på distans medföra att fler småhustomter i mer perifera lägen, till lägre priser, blir attraktiva att bebygga.

Boverkets prognos är att det påbörjas cirka 15 000 bostäder i år i Storstockholm, inräknat nettotillskott genom ombyggnad. Prognosen innebär att antalet påbörjade bostäder ökar med 10 procent, när både antalet påbörjade bostadsrätter och antalet påbörjade småhus ökar betydligt, samtidigt som hyresrätter minskar. Det innebär att byggandet når ungefär samma tolvmånaderstakt som under tredje kvartalet förra året.

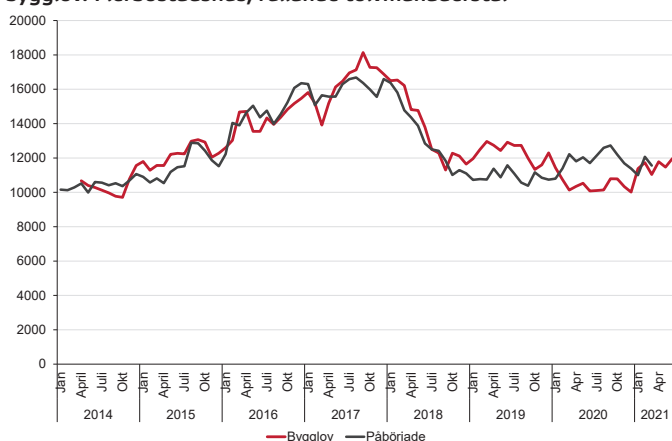
År 2022 påbörjas mellan 16 500 och 17 000 bostäder enligt prognosen, då byggandet av hyresrätter ökar med 10 procent medan bostadsrätter antas öka med cirka 20 procent.

Byggloven indikerar en tolvmånaderstakt för nybyggnad på cirka 14 200 bostäder vid halvårsskiftet

Byggloven indikerar en tolvmånaderstakt på cirka 14 200 påbörjade bostäder vid halvårsskiftet, oräknat nettotillskott genom ombyggnad.

Byggloven för nybyggnad av flerbostadshus indikerar en tolvmånaderstakt på cirka 12 000 påbörjade bostäder.

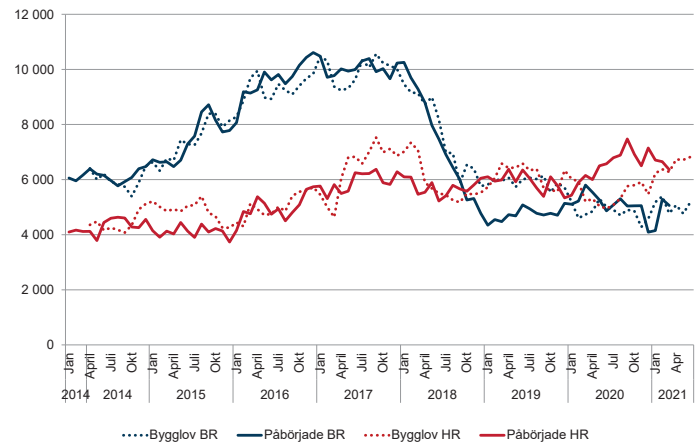
Påbörjade bostäder samt förväntad byggtakt med utgångspunkt i byggloven. Flerbostadshus, rullande tolvmånaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Av dessa är cirka 5 200 bostadsrätter och 6 800 hyresrätter. Enbart under första kvartalet 2021 påbörjades preliminärt nära 2 500 bostadsrätter i flerbostadshus, vilket var nästan lika många som under de tre föregående kvartalen sammantagna.

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



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

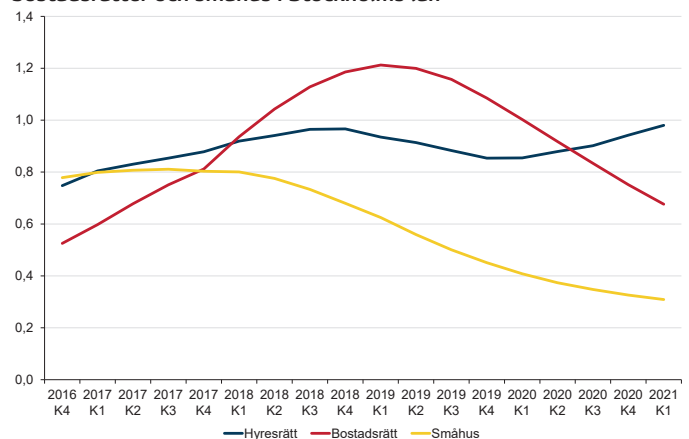
Kommunernas bedömningar i Boverkets bostadsmarknadsenkät indikerar att byggandet av hyresrätter kan komma att avta under 2021 men åter öka år 2022.

Byggloven för småhus indikerar en tolvmånaderstakt på cirka 2 200 påbörjade småhus vid halvårsskiftet. Boverkets bostadsmarknadsenkät indikerar en något lägre takt, knappt 1 800, både under 2021 och 2022. Vi utgår från att fler lägen kan komma att bebyggas än vad kommunerna bedömer, till följd av den starka prisutvecklingen.

Underskott på småhus och bostadsrätter

SBAB Booli Housing Market Index för Stockholms län indikerar att utbudet av småhus är avsevärt lägre än vad marknaden kan efterfråga. Även för bostadsrätter visar index på ett lågt utbud, medan utbudet av hyresrätter förefaller vara ganska balanserat.

SBAB Booli Housing Market Index för hyresrätter, bostadsrätter och småhus i Stockholms län



Källa: SBAB

Storgöteborg – översikt

Bostadsbyggandet har hållit en hög och ökande takt sedan 2016. År 2020 nåddes en ny toppnivå för påbörjade bostäder. Det påbörjades cirka 8 300 bostäder enligt SCB, inräknat nettotillskott genom ombyggnad. Enligt SCB:s statistik påbörjades det största antalet hyresrätter som vi har noterats i regionen under ett enskilt år. Även byggandet av bostadsrätter nådde en hög nivå. Byggandet av småhus minskade något.

Antalet färdigställda bostäder har varit historiskt stort under de senaste tre åren då det i genomsnitt har färdigställts drygt 7 000 bostäder per år. Det har tillkommit något fler bostadsrätter än hyresrätter i flerbostadshus. Takten för påbörjade bostäder de senaste fem kvartalen indikerar att antalet färdigställda bostäder kan komma att bli oförändrat eller öka något i år i regionen, med en fortsatt ökning i Göteborgs stad. I staden ökade färdigställandet markant år 2019, då cirka 4 300 bostäder tillkom. År 2020 färdigställdes cirka 4 500 bostäder. Byggstarterna indikerar att den nivån kan bli betydligt högre.

Befolkningsökningen var den lägsta sedan 2005 och hälften så stor som två år tidigare. Göteborgs stad hade dock den näst största befolkningstillväxten i landet efter Malmö.

Prisutvecklingen för bostadsrätter har varit mycket måttlig under de senaste fem åren och först nyligen har priserna överstigit den tidigare toppnivån från 2017. Småhuspriserna har däremot stigit avsevärt, vilket kan avspegla ett litet utbud i förhållande till efterfrågan. SBAB Booli Housing Market Index tyder på ett småhusbyggande som är mycket lägre än vad som kan efterfrågas i Göteborgs stad och i flera andra kommuner i regionen.

Under 2021 och 2022 minskar takten för påbörjade bostäder i regionen enligt vår prognos, när byggandet av hyresrätter i flerbostadshus minskar med cirka 45 procent från 2020 till 2022, samtidigt som byggandet av bostadsrätter ökar. I år kan även byggandet av småhus möjligen komma att minska, trots den starka prisutvecklingen.

Storgöteborg – bostadsbyggande till och med första kvartalet 2021

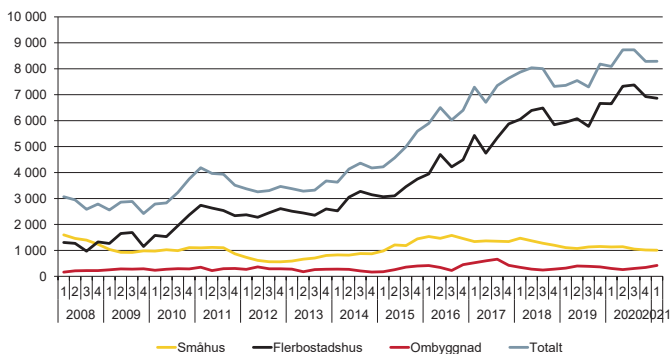
Bostadsbyggandet har i stort sett varit på en hög och något ökande nivå i Storgöteborg efter 2017, till skillnad från en del andra marknader i landet. Men bakom utvecklingen ryms flera olika trender. Takten i Göteborgs stad ökade kraftigt från halvårsskiftet 2017, medan den minskade under 2018 i övriga regionen efter en markant topp. Antalet påbörjade bostadsrätter respektive hyresrätter har varierat kraftigt, vilket möjligen kan ha att göra med hur SCB redovisar byggstartar. Under 2020 färdigställdes 7 100 bostäder i regionen, endast något färre än toppen året före, med det klart största antalet färdigställda bostäder sedan miljonprogrammets dagar.

- De senaste fyra kvartalen, till och med första kvartalet 2021, var antalet påbörjades bostäder i stort sett oförändrat jämfört med ett år tidigare.
- Cirka 75 procent av de påbörjade bostäderna fanns i Göteborgs stad.
- Antalet påbörjade hyresrätter i flerbostadshus minskade med 22 procent jämfört med ett år tidigare. Samtidigt ökade antalet bostadsrätter i flerbostadshus med drygt 70 procent.
- Småhusbyggandet minskade med drygt 10 procent.
- Mer än hälften av de byggstartade småhusen fanns i Göteborgs stad.

Påbörjade bostäder i Storgöteborg 2020K2-2021K1 prel.	
Flerbostadshus	6 900
Bostadsrätt	3 100
Hyresrätt	3 800
Äganderätt	0
Småhus	1 000
Total nybyggnad	7 900
Nettotillskott genom ombyggnad	400
Totalt påbörjade bostäder	8 300

Under de senaste fyra kvartalen påbörjades uppskattningsvis 8 300 bostäder, inräknat nettotillskott genom ombyggnad. Antalet påbörjade bostäder i flerbostadshus ökade med cirka 3 procent. Antalet påbörjade småhus minskade med 11 procent, medan nettotillskotten genom ombyggnad ökade med 38 procent, motsvarande drygt 100 bostäder.

Påbörjade bostäder, Storgöteborg Rullande tolv månaderstal



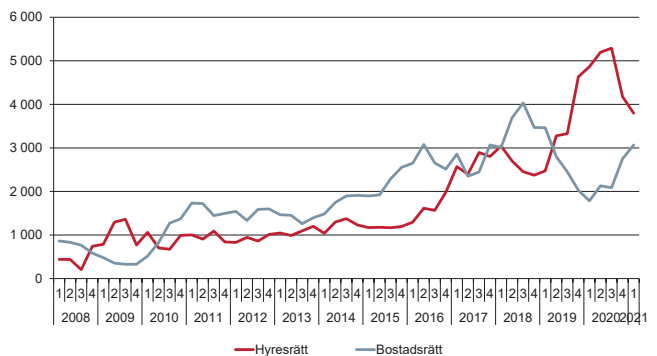
Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Bostadsrätter ökade, hyresrätter minskade

Antalet påbörjade bostadsrätter i flerbostadshus ökade. De senaste fyra kvartalen påbörjades cirka 3 100 bostadsrätter. Det var 36 procent fler än ett år tidigare. Cirka 85 procent är i Göteborgs stad.

Cirka 3 800 hyresrätter i flerbostadshus påbörjades, vilket var en minskning med 22 procent jämfört med ett år tidigare. Av dessa är cirka 2 900 i Göteborgs stad.

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



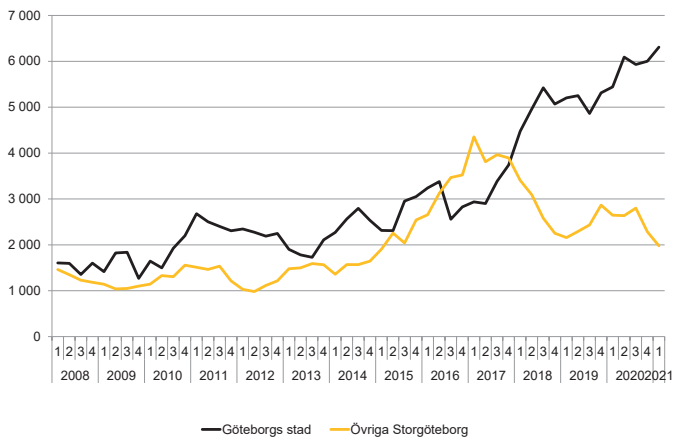
Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Fortsatt hög takt i Göteborgs stad

Byggtakten ökade kraftigt i Göteborgs stad från halvårsskiftet 2017, i motsats till exempelvis Stockholms stad, där byggandet föll 2018. Efter halvårsskiftet 2018 har takten varit hög i Göteborg. Det senaste året har antalet inrapporterade byggstartar ökat ytterligare.

Under de senaste fyra kvartalen påbörjades drygt 200 procent fler bostäder i Göteborgs stad än i övriga Storgöteborg. I Göteborgs stad påbörjades cirka 6 300 bostäder, 16 procent fler än ett år tidigare. I övriga regionen minskade byggstarterna totalt sett med 25 procent, till cirka 2 000 bostäder.

Påbörjade bostäder i Göteborgs stad och övriga Storgöteborg, rullande tolv månaderstal

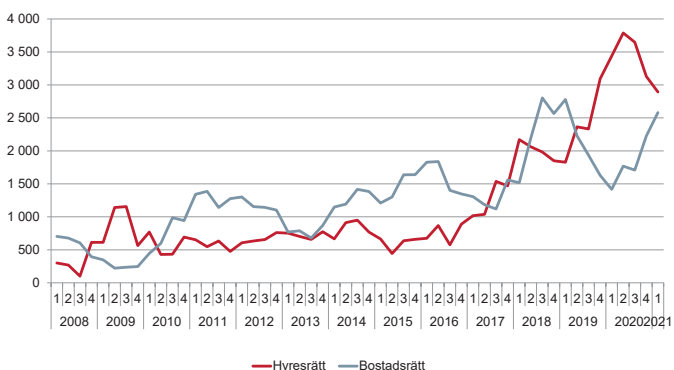


Källa: SCB, bearbetat av Boverket

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.

Påbörjade bostäder i flerbostadshus, Göteborgs stad, rullande tolv månaderstal



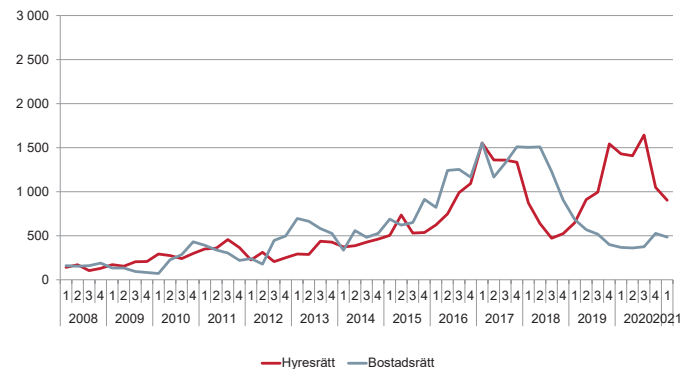
Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Låg byggtakt för bostadsrätter i övriga Storgöteborg

Som framgår av diagrammet har antalet inrapporterade påbörjade bostäder i flerbostadshus varierat kraftigt över tiden i övriga Storgöteborg.

I övriga Storgöteborg påbörjades cirka 500 bostadsrätter och cirka 900 hyresrätter i flerbostadshus under de senaste fyra kvartalen. Antalet påbörjade bostadsrätter var på ungefär samma nivå som åren 2013 – 2014. Jämfört med ett år tidigare påbörjades cirka 100 fler bostadsrätter i flerbostadshus (plus cirka 30 procent) medan antalet påbörjade hyresrätter minskade med cirka 35 procent.

Påbörjade bostäder i flerbostadshus, övriga Storgöteborg, rullande tolv månaderstal

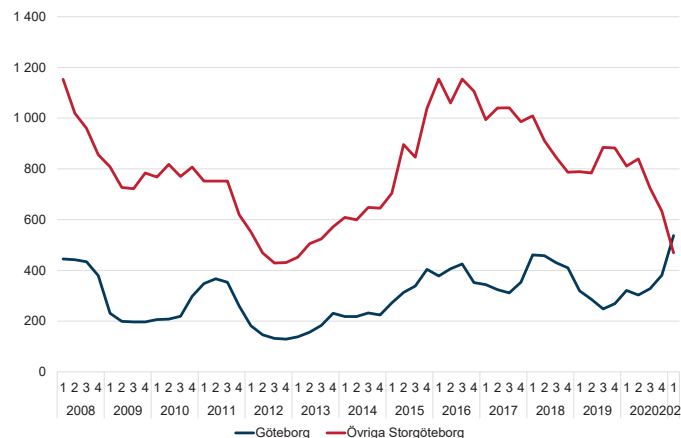


Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Fler påbörjade bostäder i småhus i Göteborgs stad än i övriga regionen

Småhusbyggandet har ökat i Göteborgs stad, samtidigt som takten minskat betydligt det senaste året i övriga regionen. Vid utgången av första kvartalet var antalet påbörjade bostäder i småhus i tolv månaderstakt preliminärt större i Göteborg än i övriga regionen.

Påbörjade bostäder i småhus i Göteborgs stad och övriga Storgöteborg, rullande tolv månaderstal

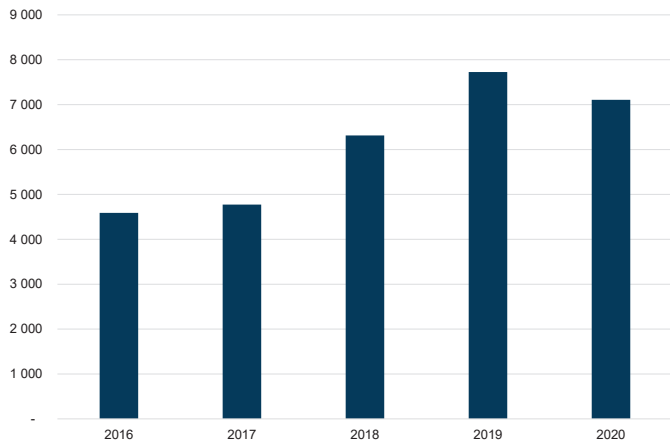


Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Färdigställda bostäder på toppnivåer de senaste tre åren

Antalet färdigställda bostäder har varit högt och ganska stabilt under de senaste tre åren. År 2020 färdigställdes 7 100 bostäder i Storgöteborg, något färre än toppen år 2019. Av dessa tillkom 425 netto genom ombyggnad.

Det tillkom 5 500 bostäder genom nybyggnad av flerbostadshus. Av dessa var 2 800 med hyresrätt och 2 700 med bostadsrätt. Antalet färdigställda bostadsrätter var nästan 800 färre än 2019 medan antalet hyresrätter var stabilt. Knappt 1 200 bostäder tillkom i småhus, varav knappt 300 var bostadsrätter.

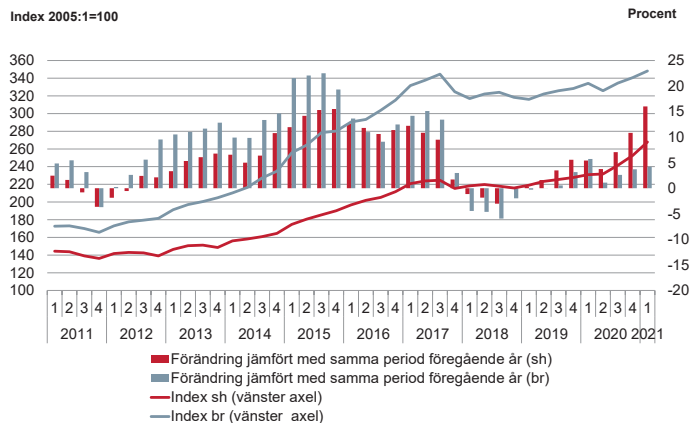
Antal färdigställda bostäder i Storgöteborg 2016 – 2020

Källa: SCB

Storgöteborg

– bostadspriser och befolkning

Småhuspriser i Göteborg FA-region och bostadsrättspriser i Göteborgs kommun



Källa: Valueguard HOX index samt egna beräkningar

Bostadspriserna i Göteborg ökade under första kvartalet 2021. Den positiva prisutvecklingen håller därmed i sig från de två föregående kvartalen. Valueguard HOX prisindex för bostadsrätter i Göteborgs stad har stigit med måttliga 4 procent jämfört med motsvarande kvartal 2020 och är därmed uppe på nivåer som är högre än innan nedgången 2017. Genomsnittspriset för en bostadsrätt i Göteborgs stad var 52 700 kr/kvm under perioden februari – april, vilket är 20 procent högre än motsvarande kvartal för fem år sedan.

Index för småhus i Göteborgs arbetsmarknadsområde har stigit betydligt de senaste tre kvartalen, efter en svacka i slutet av 2018. Småhuspriserna ligger 16 procent högre än motsvarande period 2020 och 36 procent högre än för fem år sedan. Det genomsnittliga småhuspriset i Göteborg arbetsmarknadsområde var 5,6 miljoner kronor under perioden februari – april.

Prisutveckling jämfört med:	Småhus i Göteborgs arbetsmarknadsområde	Bostadsrätter i Göteborgs stad
1 år	16%	4%
5 år	36%	20%
Genomsnittspris	5 628 000 kr	52 700 kr

Källa: Valueguard (prisförändring) samt Svensk Mäklarstatistik (priser).

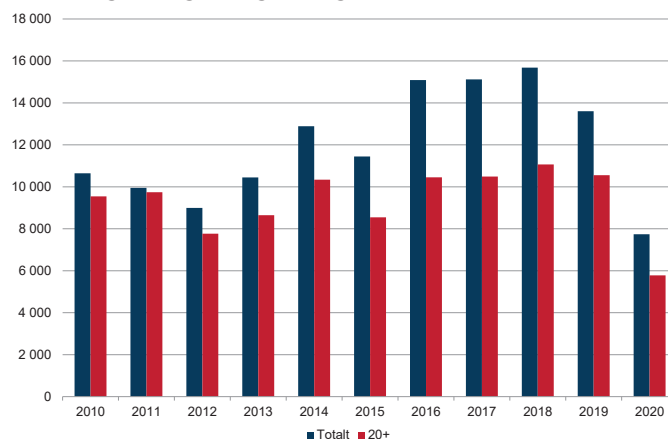
I april steg bostadsrättspriserna i månadstakt i Göteborgs stad med 0,3 procent och var 9 procent högre än i april 2020. Småhuspriserna i Göteborgs arbetsmarknadsregion steg med 2,5 procent i april och var 23 procent högre än i april 2020.

Låg befolkningstillväxt i Storgöteborg

Storgöteborgs befolkning ökade med drygt 7 700 personer under 2020 vilket var den lägsta siffran sedan 2005. I jämförelse med Stockholm var dock minskningen relativt sett liten. Storgöteborgs befolkning uppgick vid utgången av 2020 till knappt 1 050 000 invånare.

56 procent av befolkningsökningen berodde på nettoinvandring från utlandet och 52 procent utgjordes av födelsenettet. Det inrikes flyttnettot var år 2020 negativt för första gången på mycket länge, då nettoutflyttningen mot övriga riket var i storleksordningen 900 personer. Av befolkningsökningen var knappt 5 800 personer över 20 år, vilket är den åldersgrupp som på kort sikt ökar behovet av nya bostäder.

Befolkningsökning i Storgöteborg



Källa: SCB

Befolkningen ökade i samtliga kommuner i regionen under år 2020. Göteborgs stad ökade sin befolkning med knappt 3 800 personer. Hela 87 procent av befolkningsförändringen i Göteborgs stad berodde på nettoinvandring från utlandet medan 80 procent utgjordes av födelsenettet. Nettoutflyttning gentemot övriga riket bidrog negativt till tillväxten med 66 procent.

Storgöteborgs befolkningsmässigt näst största kommun är Kungsbacka. Kungsbacka hade vid utgången av år 2020 84 900 invånare. Under 2020 ökade befolkningen med 535 invånare. Det fanns i Storgöteborg ytterligare en kommun med ett invånarantal över 50 000 – Mölndal med 69 900 invånare.

En ny bostad per ny invånare

Under 2020 färdigställdes drygt 7 100 bostäder i regionen, vilket var cirka 8 procent färre än föregående år. Det innebär att det färdigställdes nästan lika många bostäder som antalet nya invånare i regionen. Med en tumregel brukar behovet uppskattas till cirka 0,6–0,7 nya bostäder per invånare. Utfallet under ett enskilt år påverkar dock inte bostadsmarknadssituationen i någon större utsträckning. Under den senaste 10-års perioden har det i genomsnitt färdigställts 0,41 nya bostäder per ny invånare i Storgöteborg.

Storgöteborg – prognos för bostadsbyggandet 2021 och 2022

Bostadsbyggandet nådde en ny topp i mitten av år 2020 då tolvmånaderstakten för påbörjade bostäder var cirka 8 700, inräknat nettotillskott genom ombyggnad. År 2020 påbörjades cirka 8 300 bostäder enligt SCB. Enligt SCB:s statistik påbörjades det största antalet hyresrätter som vi har noterat i regionen. Även byggandet av bostadsrätter nådde en hög nivå. Byggandet av småhus minskade något.

Vår prognos är att bostadsbyggandet minskar tydligt i år, och minskar ytterligare något 2022. I år påbörjas drygt 7 000 bostäder, vilket är cirka 15 procent färre än 2020.

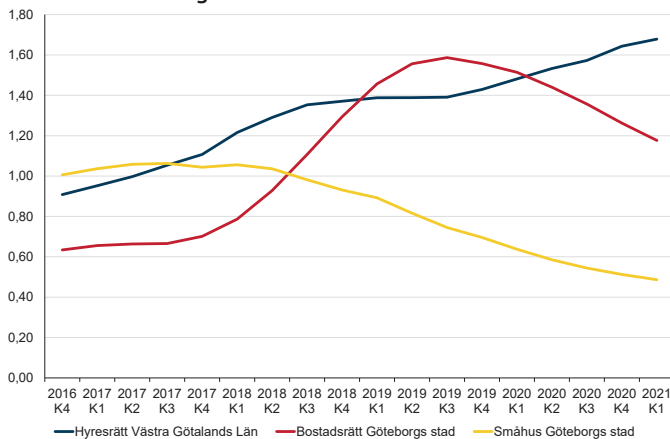
Vi förväntar ett något ökat antal påbörjade bostadsrätter i Storgöteborg under 2022. För hyresrätter förväntar vi en betydande minskning under 2021 och en fortsatt minskning 2022. Byggandet av småhus minskar i år enligt prognosen men kan komma att öka under nästa år.

Småhuspriserna i Göteborgs arbetsmarknadsregion har stigit med 16 procent jämfört med motsvarande period 2020 och var 36 procent högre än motsvarande kvartal för fem år sedan. Utvecklingen avspeglas i SBAB Boolis Housing Market index som tyder på att utbudet av nya småhus är lågt i förhållande till efterfrågan i Göteborgs stad och på flera andra håll i regionen, samtidigt som det under de senaste fyra kvartalen har påbörjats fler bostäder i småhus i Göteborg än i övriga regionen.

Priserna för bostadsrätter uppvisar måttliga ökning. Prisindex i Göteborgs stad har stigit med 4 procent jämfört med motsvarande kvartal 2020 och är först nu uppe på nivåer som är högre än innan nedgången 2017.

SBAB Booli Housing Market Index för Göteborgs stad indikerar att utbudet av nya bostadsrätter har varit högre än vad som har kunnat mötas av efterfrågan, i synnerhet under 2019, men att marknaden har närmat sig balans. Men utbudet är lågt eller mycket lågt i Kungsbacka, Partille, Lerum och Alingsås. Index för småhus i Göteborgs stad tyder på att utbudet är avsevärt under vad som kan efterfrågas. Index för hyresrätter för Västra Götalands län tyder på ett för stort utbud i länet.

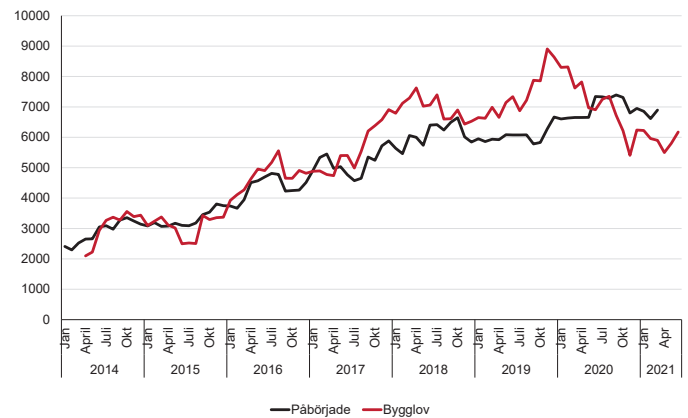
SBAB Booli Housing Market Index



Källa: SBAB

Byggloven indikerar en byggtakt för flerbostadshus på cirka 6 000 bostäder vid halvårsskiftet.

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



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Stormalmö – översikt

Boverkets bostadsmarknadsenkät visar att de mindre kommunerna i regionen förväntar sig ett ökat bostadsbyggande 2021–2022, medan Malmö och Lund är mer återhållsamma i sina bedömningar. Men det är Malmö och Lund som driver den starka byggtrend som vi just nu ser i Stormalmö, där bostadsbyggandet återigen har tagit fart efter den markanta nedgång som inleddes i början av 2019. Första kvartalet i år var byggtakten lika hög som under toppen 2018.

Malmö stad hade förra året den högsta befolkningstillväxten i landet och i jämförelse med de andra storstadsområdena har bostadspriserna i Stormalmö stigit mycket både på kort och lite längre sikt, om än från lägre nivåer.

Kommunerna i Stormalmö tror på ökat bostadsbyggande

Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät förväntar sig kommunerna i Stormalmö ett ökat bostadsbyggande i år och nästa år, i förhållande till vad som påbörjades under 2020. Kommunernas sammanlagda bedömning är att 5 700 bostäder påbörjas i år och 6 000 bostäder påbörjas nästa år. Hyresrättsbyggandet förväntas öka i år, för att sedan minska under 2022. Bostadsrättsbyggandet, liksom småhusbyggandet, förväntas i stället ta fart nästa år. Det förväntade småhusbyggandet är dock anmärkningsvärt lågt, inte minst i förhållande till den starka prisutvecklingen på småhusmarknaden. I Stormalmö har småhuspriserna stigit med 23 procent på årsbasis.

Det är framför allt de mindre kommunerna i regionen som står för de positiva förväntningarna i bostadsmarknadsenkäten. Malmö och Lund är mer återhållsamma i sina prognoser.

Stark byggtrend i Malmö, men kommunen ser minskat bostadsbyggande framöver

2019 var ett svagt byggår i Malmö stad, men under 2020 återhämtade sig bostadsbyggandet och nära 3 000 bostäder påbörjades under året. I Boverkets bostadsmarknadsenkät, som besvarades vid årsskiftet, bedömde Malmö stad att cirka 2 800 bostäder påbörjas i år och 2 200 nästa år. Det är relativt blygsamma siffror som implicerar att bostadsbyggandet kommer att minska framöver. Kommunen ser i nuläget inga påtagliga effekter av den pågående pandemin för bostadsbyggandet i Malmö. De nedskrivna förväntningarna speglar snarare att man märker vissa mättnadstendenser i en del segment på marknaden.¹¹ SBAB Boolis Housing Market Index har legat högt (över 2) för bostadsrätter, vilket tyder på en överproduktion av bostadsrätter i förhållande till hushållens uppskattade efterfrågan. Indexet är emellertid på nedåtgående och prisutveckling och mäklaruppgifter signalerar att marknadsförutsättningarna för närvarande är goda. Vid utgången av första kvartalet låg tolv månaderstakten för byggstarter på 3 800, varav 1 400 bostadsrätter och 2 100 hyresrätter ouppräknat. Redan under årets första kvartal hade fler än 1 200 bostäder påbörjats och enligt Malmö stads egen statistik hade nära 2 000 bostäder påbörjats till och med april.¹² Tolvmånaderstakten för bygglov låg efter första kvartalet på 3 800 och indikerar en fortsatt hög byggtakt vid halvårsskiftet.

Bostadsbyggandet har växlat upp i Lund

I Lund har bostadsbyggandet varit högt under några år. Förutsättningarna har varit goda, med ett starkt marknadsläge och många bostäder i plan- och utvecklingsprojekt spridda över kommunen. Bostadsbyggandet toppade 2018, då 1 500 bostäder påbörjades.

I årets bostadsmarknadsenkät, som speglar bostadsmarknadsläget vid årsskiftet, bedömde kommunen att cirka 1 100 bostäder kommer att påbörjas årligen under perioden 2021–2022. Det är en liten ökning i förhållande till vad som påbörjades under 2020, som var ett lite svagare byggår i Lund. SCB:s statistik signalerar redan nu att bostadsbyggandet kan komma att överträffa kommunens förväntningar under 2021. Vid utgången av första kvartalet låg tolv månaderstakten för byggstarter över 1 800 och redan under årets första kvartal hade fler än 700 bostäder påbörjats. Tolvmånaderstakten för bygglov låg nära 1 900, vilket talar för ett fortsatt högt bostadsbyggande vid halvårsskiftet. De senaste fyra kvartalen är det huvudsakligen hyresrätter som har påbörjats. SBAB Boolis Housing Market Index har på senare tid legat något högt (över 1) för bostadsrätter, vilket tyder på en viss överproduktion i förhållande till hushållens uppskattade efterfrågan. Indexet är emellertid på nedåtgående.

Större tröghet i de mindre kommunerna

I alla tio kommuner utanför Malmö och Lund byggs det bostäder och i så gott som samtliga av de mindre kommunerna finns planer som omfattar såväl hyresrätter och bostadsrätter som småhus. I förhållande till antalet invånare byggs det för närvarande mest i Skurup. Här, liksom i Burlöv, Kävlinge och Eslöv förväntas fler än 500 bostäder påbörjas under 2021–2022. Den sammanlagda bedömningen i Boverkets bostadsmarknadsenkät är att 4 400 bostäder kommer att påbörjas i de mindre kommunerna under prognosperioden, med en tydlig tyngdpunkt på 2022. På en aggregerad nivå har de mindre kommunerna emellertid överskattat byggstarterna relativt mycket de senaste åren. Tolvmånaderstakten för inrapporterade byggstarter låg vid utgången av första kvartalet strax över 1 200, men under årets första kvartal påbörjades endast 136 bostäder totalt sett. Tolvmånaderstakten för bygglov låg strax över 800 under samma period, och talar alltså inte för en skjuts i bostadsbyggandet i närtid.

11 https://malmo.se/download/18.637ea56b1783eee587b14f0/1616077940277/Uppf%C3%B6ljning_bostad%20Malm%C3%B6_2020_8mars2021.pdf

12 <https://malmo.se/Stadsutveckling/Tema/Bostadsbyggande/Aktuell-statistik/Bostadsstatistik-for-ar-2021.html>

Stormalmö – bostadsbyggande till och med första kvartalet 2021

Byggstarterna, så som de redovisas av SCB, har ökat kraftigt i Stormalmö, efter det kraftiga fallet under fem kvartal. Under de senaste fyra kvartalen till och med första kvartalet 2021 ökade antalet påbörjade bostäder, nybyggnad, preliminärt med drygt 145 procent i Malmö och drygt 80 procent i Lund, jämfört med ett år tidigare. Den redovisade byggtakten för hyresrätter har ökat mycket kraftigt, och är tillbaka på samma nivå som före fallet 2019. Under 2020 färdigställdes närmare 4 900 bostäder i regionen, vilket var en betydande minskning jämfört med toppåret 2019, men i nivå med 2017 och 2018.

- Antalet påbörjade bostäder ökade preliminärt med drygt 70 procent de senaste fyra kvartalen jämfört med ett år tidigare.
- Antalet påbörjade hyresrätter i flerbostadshus ökade med cirka 185 procent, medan antalet bostadsrätter ökade med drygt 15 procent.
- Trenden med ett minskat småhusbyggande har fortsatt. Antalet påbörjade bostäder i småhus minskade med cirka 10 procent.
- Småhus utgör endast 10 procent av bostadsproduktionen i regionen.

Påbörjade bostäder i Stormalmö 2020K2-2021K1 prel.	
Flerbostadshus	5 900
Bostadsrätt	1 900
Hyresrätt	3 900
Äganderätt	50
Småhus	675
Total nybyggnad	6 525
Nettotillskott genom ombyggnad	375
Totalt påbörjade bostäder	6 900

Byggtakten studsade upp

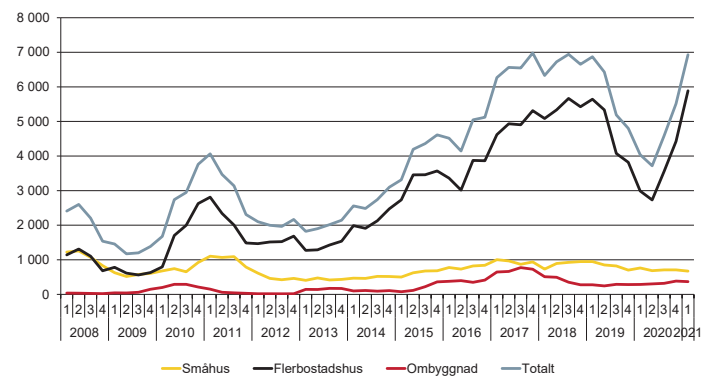
Bostadsbyggandet nådde en markant topp från början av 2017. Efter första kvartalet 2019 minskade antalet påbörjade bostäder kraftigt, men från halvårsskiftet 2020 har den redovisade takten ökat mycket kraftigt, och är nu, åtminstone statistiskt, tillbaka på samma nivåer som före fallet.

Preliminärt påbörjades 6 900 bostäder under de senaste fyra kvartalen till och med första kvartalet, enligt statistik från SCB. Det var drygt 70 procent fler än ett år tidigare. Av dessa var 5 900 bostäder i flerbostadshus, nära dubbelt så många som ett år tidigare.

Småhusbyggandet minskade med 10 procent, till cirka 675 bostäder. Takten har trendmässigt minskat sedan toppen 2017, då cirka 1 000 bostäder i småhus påbörjades.

Nettotillskotten genom ombyggnader uppgick till cirka 375 bostäder, en ökning jämfört med ett år tidigare, men ungefär hälften av takten år 2017.

Påbörjade bostäder, Stormalmö Rullande tolv månaderstal



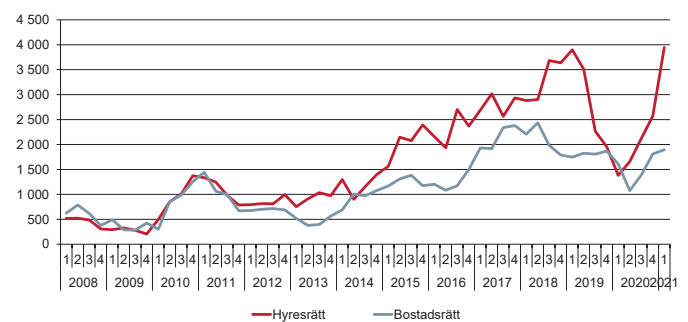
Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Antalet påbörjade hyresrätter ökade kraftigt

Under de senaste fyra kvartalen har antalet byggstartar för hyresrätter ökat kraftigt enligt SCB:s statistik, efter den tydliga inbromsningen till och med första kvartalet 2020. Även bostadsrätter bromsade in betydligt under ett antal kvartal 2020, men årstakten är nu tillbaka på 2019 års nivå.

Preliminärt påbörjades drygt 3 900 hyresrätter och 1 900 bostadsrätter i nybyggnad av flerbostadshus under de senaste fyra kvartalen. Antalet hyresrätter ökade med cirka 185 procent jämfört med ett år tidigare medan antalet bostadsrätter ökade med knappt 20 procent jämfört med ett år tidigare.

Påbörjade bostäder i flerbostadshus, Stormalmö Rullande tolv månaderstal

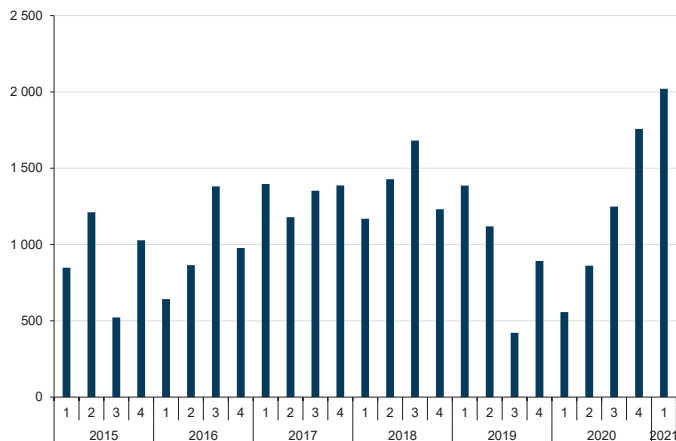


Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Markant ökning för flerbostadshus efter fyra kvartal med låg byggtakt

Kvartalsdata visar att det påbörjades cirka 2 000 bostäder i flerbostadshus under första kvartalet i år, och cirka 1 750 under fjärde kvartalet 2020, efter några kvartal med låg takt.

Antal påbörjade bostäder i flerbostadshus per kvartal i Stormalmö

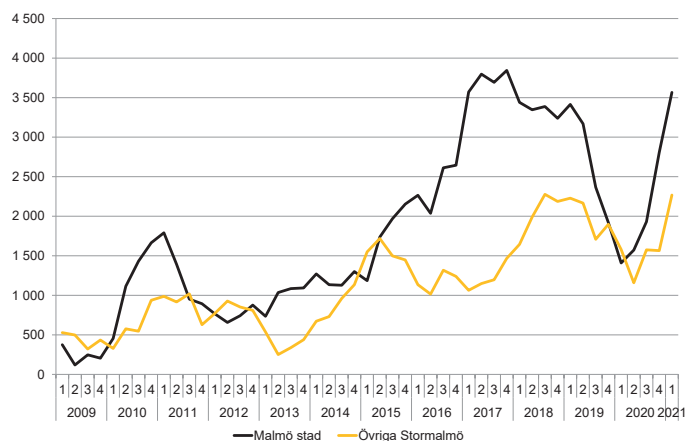


Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Påbörjade flerbostadshus minskade i Malmö

Tolv månaderstakten för påbörjade bostäder i flerbostadshus i Malmö stad har återhämtat sig efter det kraftiga fallet efter halvårsskiftet 2019. Preliminärt påbörjades cirka 3 600 bostäder i flerbostadshus under de fyra kvartalen till och med första kvartalet 2021. Det var cirka 150 procent fler än ett år tidigare.

Påbörjade bostäder. Stormalmö, nybyggnad Rullande tolv månaderstal



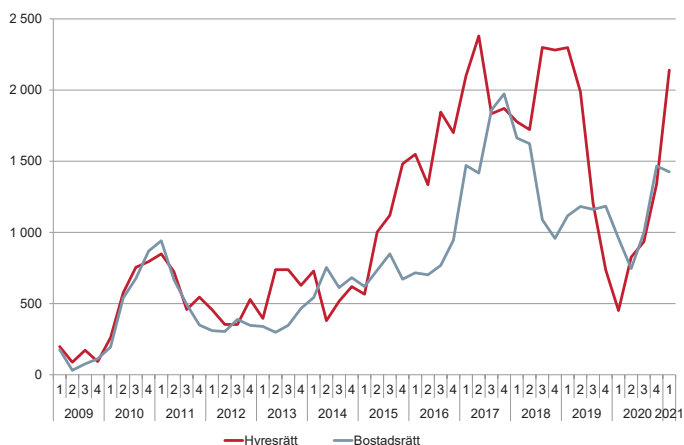
Källa: SCB, bearbetat av Boverket

I övriga Stormalmö ökade takten med 44 procent, till preliminärt 2 300 påbörjade bostäder i flerbostadshus. Av dessa var knappt 1 700 i Lund och drygt 600 i övriga Stormalmö.¹³

Åter hög takt för hyresrätter i Malmö stad

I Malmö påbörjades drygt 2 100 hyresrätter och 1 400 bostadsrätter i flerbostadshus under de senaste fyra kvartalen. Ett år tidigare var takten 450 hyresrätter och drygt 900 bostadsrätter.

Påbörjade bostäder i flerbostadshus, Malmö stad Rullande tolv månaderstal



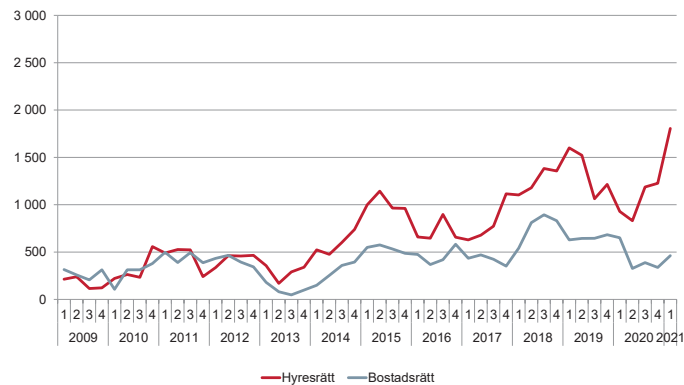
Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Hög takt för hyresrätter i Lund

I övriga Stormalmö ökade antalet påbörjade hyresrätter i flerbostadshus med cirka 95 procent medan antalet bostadsrätter minskade med cirka 30 procent, jämfört med ett år tidigare.

Det påbörjades cirka 1 800 hyresrätter och 450 bostadsrätter i flerbostadshus. Av dessa var cirka 1 400 hyresrätter och 300 bostadsrätter i Lund.

Påbörjade bostäder i flerbostadshus, övriga Stormalmö Rullande tolv månaderstal



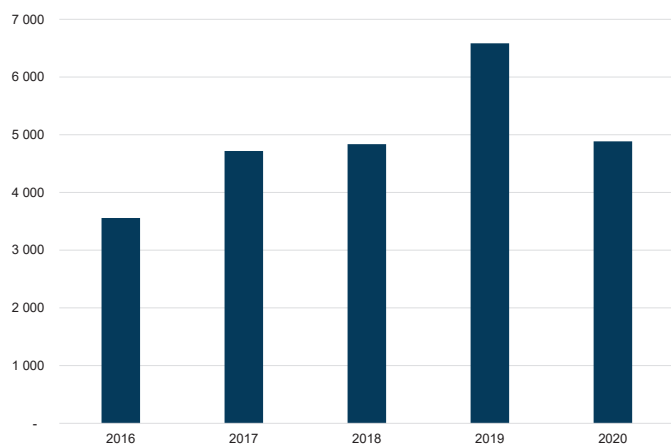
Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Antalet färdigställda bostäder minskade betydligt från 2019 års höga nivå

År 2020 färdigställdes nära 4 900 bostäder i Stormalmö, inräknat nettotillskott genom ombyggnad. Det var en betydande minskning jämfört med toppåret 2019 då 6 600 bostäder färdigställdes men i linje med år 2017 och 2018.

Av de färdigställda bostäderna tillkom nära 3 800 genom nybyggnad av flerbostadshus, och drygt 850 genom småhus. I flerbostadshus tillkom cirka 2 400 hyresrätter och 1 400 bostadsrätter. Nära 40 procent av bostäderna i småhus var bostadsrätter. Nettotillskottet genom ombyggnad var nära 250 bostäder.

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

Antal färdigställda bostäder i Stormalmö 2016 - 2020

Källa: SCB

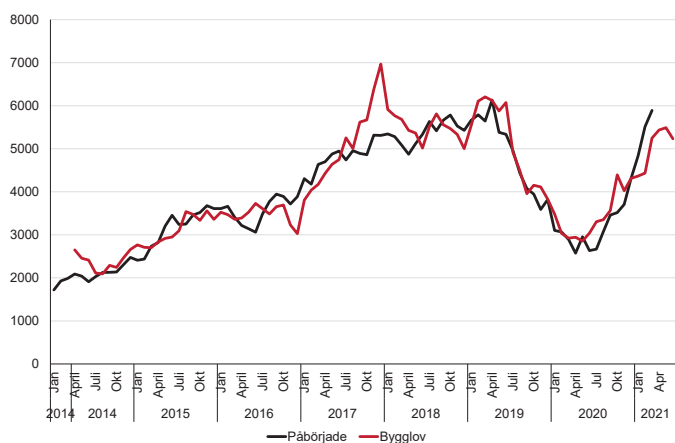
Stormalmö – prognos för bostadsbyggandet 2021 och 2022

Prognos för 2021 och 2022

Baserat på kommunernas bedömningar i bostadsmarknadsenkäten och det historiska utfallet kan man förvänta sig att det påbörjas cirka 5 500 bostäder årligen 2021 och 2022. Det skulle ligga relativt väl i linje med vad som påbörjades under 2020.

Byggloven indikerar dock ett högre bostadsbyggande i närtid. Vid utgången av första kvartalet 2021 låg tolv månaderstakten på 6 500. Första kvartalet 2021 var mycket starkt med över 2 000 byggstartade bostäder i regionen, vilket är den högsta kvartalsciffran under 2000-talet. Trenden är positiv för såväl hyresrätter som bostadsrätter, även om SCB:s bygglovstatistik signalerar att byggstarterna för hyresrätter toppar just nu. Eventuellt är det SCB:s sätt att redovisa byggstarter som ger höga tal vid i praktiken etappindelade projekt.

Påbörjade bostäder och förväntade byggstarter i flerbostadshus



Källa: SCB och Boverket

Baserat på kommunernas uppgifter i Bostadsmarknadsenkäten och utvecklingen för byggloven bedömer Boverket att cirka 5 500 – 6 000 bostäder påbörjas i år, inklusive ombyggnad, och cirka 5 000 – 5 500 nästa år. SCB:s statistik tyder på att förväntningarna i bostadsmarknadsenkäten kommer att överträffas i Malmö och Lund i år och skulle byggstarterna växla upp i linje med förväntningarna i de mindre kommunerna så kan 2021 bli ett mycket starkt byggår i regionen. Samtidigt innebär den oväntat starka utvecklingen en större osäkerhet inför 2022.

Sammandrag av indikatorerna

Byggande

- ↑ Bygglov för flerbostadshus
april 2020 - mars 2021 /
april 2019 - mars 2020 +14 %
- ↑ Bygglov för småhus
april 2020 - mars 2021 /
april 2019 - mars 2020 +17 %

Boende

- ↑ Priser på bostadsrätter
1 kv 2021 / 1 kv 2020 = 6 %
- ↑ Priser på småhus
1 kv 2021 / 1 kv 2020 = 17 %

Kredit

- ↓ MFI:s bolåneräntor (SCB)
Nya avtal t.o.m. 3 mån.
April 2021 = 1,45 %
April 2020 = 1,61 %
- ↓ MFI:s bolåneräntor (SCB)
Nya avtal över 5 år
April 2021 = 1,75 %
April 2020 = 1,80 %