

## Stark efterfrågan på bostäder men på utbudssidan är osäkerheten mycket stor

En stark efterfrågan på bostäder har drivit bostadsbyggandet det senaste året. Under tredje kvartalet finns en tendens till utplaning, men det är framför allt på utbudssidan som de stora osäkerheterna finns. Ett osäkert leveransläge för olika byggprodukter riskerar att slå mot bostadsbyggandet, i synnerhet under 2022, och den beslutade avvecklingen av investeringsstödet för hyresbostäder och studentbostäder kan förväntas påverka hyresrättsbyggandet framöver.

Boverket bedömer att byggtakten ökar med cirka 15 procent under 2021 då 66 000 bostäder påbörjas. Takten ökar marginellt nästa år då byggandet av hyresrätter minskar samtidigt som byggandet av bostadsrätter och småhus ökar.

Bostadsmarknaden har varit stark under pandemin. Bostadspriserna började stiga kraftigt från halvårsskiftet 2020, samtidigt som försäljningen av nya bostäder ökade markant, i synnerhet för småhus. Men från halvårsskiftet 2021 ser vi en lugnare utveckling för både priser och försäljning.

### Utbudet mycket svårbedömt

Pandemin påverkar även utbudssidan. En stigande global efterfrågan och utbredda logistikproblem har lett till kraftiga prisökningar och försenade leveranser för vissa insatsvaror. Tillgången på cement är ytterligare en osäker faktor i Sverige. Effekten kan bli att byggstarter förskjuts och att färdigställanden försenas.

### Hyresrätter når en topp 2021

Antalet påbörjade hyresrätter ökar med cirka 10 procent i år, då byggtakten blir den högsta sedan 1990. Effekten av det stoppade investeringsstödet är svår att bedöma vid tidpunkten för prognosen.

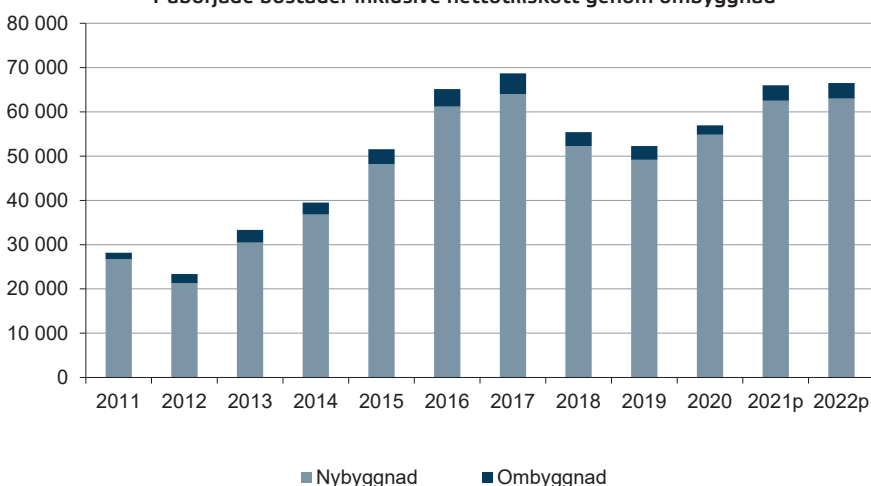
### Småhusbyggandet ökar mest

I år ökar antalet påbörjade småhus med cirka 25 procent. Ökningen fortsätter nästa år, men i lägre takt. För närvarande förefaller en ökad efterfrågan bidra till längre leveranstider för typhus, men produktionskapaciteten bedöms öka efter hand. På lite längre sikt kan småhusbyggandet begränsas av en otillräcklig planberedskap. Antalet påbörjade bostadsrätter i flerbostadshus ökar med cirka 15 procent i år, och med cirka 10 procent nästa år.

### Byggandet ökar i Stormalmö i år

I år ökar byggandet med nära 30 procent i Stormalmö, och med cirka 20 procent bland kommuner med fler än 75 000 invånare utanför storstadsregionerna och i övriga kommuner utanför storstadsregionerna. Under 2022 ökar byggtakten mest i Storstockholm.

Påbörjade bostäder inklusive nettotillskott genom ombyggnad



### Innehåll

Byggprognos	2
Samhällsekonomisk utveckling	10
Bostadspriser	12
Befolkningsutveckling	13
Bostadsbyggande	14
Storstockholm	18
Storgöteborg	24
Stormalmö	30

# Lugnare skede på bostadsmarknaden, samtidigt som borttagna stöd och leveransproblem skapar stor osäkerhet

**Bostadsmarknaden kan ha gått in i ett lugnare skede efter den mycket starka utveckling som inleddes i mitten av 2020, några månader in i pandemin. Det avspeglas samtidigt i ett trendbrott i den snabba ökningen av bostadspriserna, en utplanande försäljning av nya styckebyggda småhus samt en utplaning av årstakten för bokade bostadsrätter. Osäkerheten finns på utbudssidan, dels till följd av stoppet för investeringsstödet, dels till följd av bristsituationen för vissa insatsvaror.**

## Lugnare utveckling för priserna

Småhuspriserna har stigit kraftigt de senaste två åren. Men ökningstakten har avtagit och i några delar av landet har priserna fallit. Vi ser ingen anledning till oro om priserna skulle falla något efter den kraftiga uppgången. Det är rimligt att anta att utvecklingen påverkas av att samhället öppnat upp efter pandemin, och att konsumtionsmönstren i mindre eller högre grad återgår till läget före pandemin. Underliggande ser vi ingen tydlig risk för några större prisfall, så länge som inflationen långsiktigt förväntas vara låg och räntorna stabila. Sysselsättningen förväntas öka betydligt under 2022. Samhällsekonomi förväntas utvecklas starkt under 2022, trots att energikostnader kan ta en ökad del av hushållens budget, men osäkerheten i prognoserna har ökat.

## Stoppet för investeringsstödet leder till inbromsning

Det är på utbudssidan som de stora osäkerheterna finns. Det beslutade stoppet för investeringsstödet kommer på sikt att leda till en tydlig inbromsning för byggandet av hyresrätter, i lägen där produktionen är beroende av stödet. Samtidigt agerar aktörer på olika plan för att minska konsekvenserna för planerade projekt. Projekt kommer att ändra upplåtelseform, och rimligen kommer planerade projekt att stoppas eller läggas i malpåse.

Vid tidpunkten för prognosen går det inte bedöma vilka effekter det beslutade stoppet kommer att få för byggandet av hyresrätter. Kön till stöd är stor och vi räknar med en betydande ökning av ansökningar om stöd under december.

## Brist på vissa insatsvaror leder till förseningar och fördröjningar

En stigande global efterfrågan på vissa insatsvaror i kombination med bland annat logistiska hinder har lett till en situation med försenade leveranser och stigande priser, var för sig eller i kombination. I synnerhet har priserna på trä och stålvaror ökat. Till detta kan läggas osäkerheten om den framtida tillgången på cement, som är en mycket viktig insatsvara. Även om regeringen meddelat tillstånd att bryta kalk i Slite fram till utgången av 2022 kan vi i nuläget inte säkert bedöma i vilken mån bostadsbyggandet under året påverkas av en eventuell cementbrist. Hos Högsta förvaltningsdomstolen finns en ansökan om rättsprövning av tillståndsbeslutet.

Fördröjda materialleveranser kan få kostnadsdrivande kedjeeffekter för hela produktionsprocessen, och leda till att byggstarter liksom färdigställande förskjuts i tiden. Brist på enstaka produkter som utgör en förutsättning för slutbevis kan möjligen vara problematiska. På senare tid har hinder för vitvaror, klimatsystem och liknande produkter fått ökad uppmärksamhet. Stigande anbudspriser och osäkerheter kan leda till att projekt skjuts på framtiden.

Vi uppfattar samtidigt att situationen värderas olika av olika aktörer. Det är möjligt att brister på vissa insatsvaror kan komma att avta ganska snabbt, men läget är osäkert åtminstone under

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



Foto: Franz Feldmanis

**Hans Jonsson**  
Nationalekonom

Bostadspriser, byggpriser  
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

Stormalmö  
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: December 2021

ISBN pdf: 978-91-7563-989-5  
ISSN: 1650-965X

**Analysen avslutades den 9 december.**

första halvåret 2022. För trävaror, där prisuppgången varit cirka 80 procent det senaste året, har priserna stabiliserats och minskat något, men är fortsatt på en historiskt hög nivå. Leveranstiderna för typhus förefaller ha ökat till följd av den ökade efterfrågan, men vi bedömer att produktionskapaciteten ökar efterhand. För byggandet av småhus är det väsentligt att tillgången på planlagd mark är tillräcklig för att svara mot efterfrågan.

- Den snabba prisuppgången för bostäder bröts under tredje kvartalet.
- Den snabba ökningen av sålda nya styckebyggda småhus bröts efter halvårsskiftet.
- Antalet bokade nya bostadsrätter ökade snabbt från mars, men tillväxten avtog markant efter halvårsskiftet.
- Fördröjda leveranser av insatsvaror och kedjeeffekter av detta.
- Osäker tillgång på cement.
- Stopp för investeringsstöd, där läget är oklart vid prognostillfället.

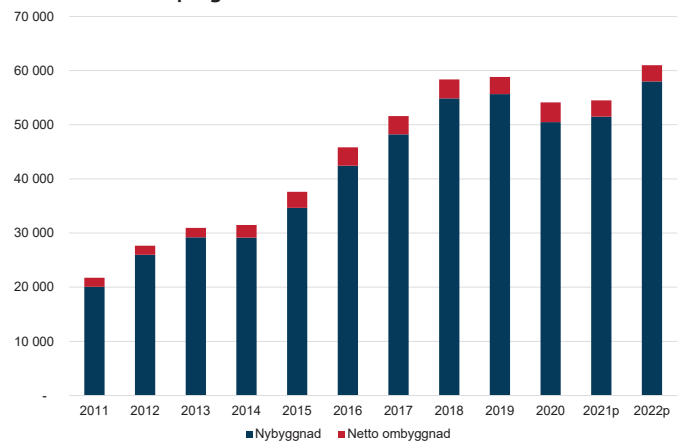
Prognos för antal påbörjade bostäder, December 2021 <sup>1</sup>	2020	2021p	2022p
Nybyggnad			
Flerbostadshus	43 800	48 500	48 000
Bostadsrätt	15 100	17 500	19 500
Hysesrätt	28 400	30 500	28 000
Äganderätt	200	500	500
Småhus	11 000	14 000	15 000
<b>Total nybyggnad</b>	<b>54 800</b>	<b>62 500</b>	<b>63 000</b>
Nettotillskott genom ombyggnad	2 100	3 500	3 500
<b>Totalt påbörjade bostäder</b>	<b>56 900</b>	<b>66 000</b>	<b>66 500</b>

### Antalet färdigställda bostäder beräknas nå en ny högstanivå år 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 enligt Boverkets prognos. Takten ökar under 2022 då cirka 61 000 bostäder färdigställs enligt prognosen, vilket är något fler än under de tidigare topparna år 2018 och 2019.

De senaste tre åren har mellan 24 600 och drygt 26 000 hyresrätter färdigställts per år i flerbostadshus, inräknat nettotillskott genom ombyggnad. Den ökade takten för hyresrättsbyggnandet kan enligt vår beräkning leda till att cirka 27 500 hyresrätter färdigställs i år, och att antalet ökar till mellan 30 000 och 31 000 år 2022.

### Antalet färdigställda bostäder 2011 - 2020 samt Boverkets prognos 2021 - 2022

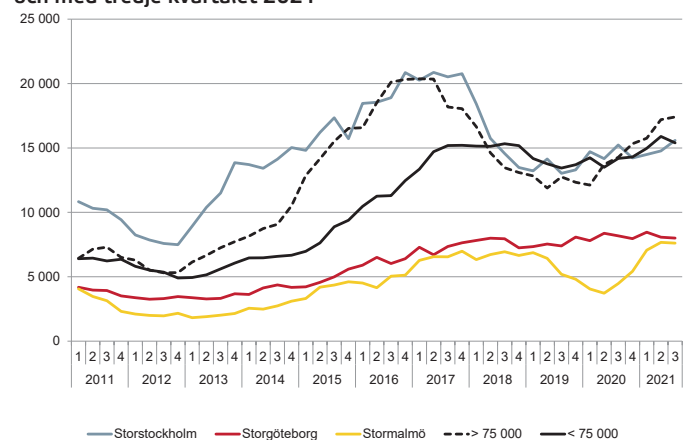


Källa: SCB samt Boverkets beräkningar

### I år ökar byggandet markant i Stormalmö

Under 2021 ökar antalet påbörjade bostäder markant i Stormalmö samt i landet utanför storstadsregionerna, medan takten i stora drag är oförändrad i Storstockholm och Storgöteborg. Under 2022, när takten i landet totalt sett är stabil, är vår prognos att byggandet ökar i främst Storstockholm medan takten minskar tydligt i Stormalmö. Prognosen för 2022 är dock osäker mot bakgrund av stoppet för investeringsstödet och osäkerheter kring tillgången på insatsvaror.

### Påbörjade bostäder per kommungrupp, rullande tolv månaderstal till och med tredje kvartalet 2021



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

I Storstockholm blir byggtakten i år marginellt högre jämfört med året före. Byggnandet av hyresrätter i flerbostadshus minskar med cirka 10 procent medan bostadsrätter i flerbostadshus ökar med cirka 25 procent och antalet bostäder i småhus ökar med knappt 15 procent. År 2022 ökar byggandet med cirka 15 procent när främst antalet påbörjade hyresrätter men även bostadsrätter i flerbostadshus ökar.

I Storgöteborg minskar antalet påbörjade bostäder marginellt i år enligt prognosen. Antalet påbörjade hyresrätter i flerbostadshus minskar med cirka 25 procent. Antalet påbörjade bostadsrätter i flerbostadshus bedöms bli oförändrat medan antalet bostäder i

1 Notera att denna prognos inte tar hänsyn till påverkan på utbudssidan av hinder för byggmaterialleveranser.

småhus ökar med cirka 25 procent. Även år 2022 blir takten i stort sett oförändrad, där vi främst räknar med ett fortsatt minskat byggande av hyresrätter samtidigt med ett ökat byggande av bostadsrätter i flerbostadshus. Prognosen innebär att byggtakten i stort sett blir jämn från 2017 till 2022.

I Stormalmö ökar antalet påbörjade bostäder med cirka 30 procent i år, i en rekyl efter det stora fallet under 2019 och första halvåret 2020. Det innebär att byggtakten är på samma nivå, eller något högre, som under toppåren 2017 och 2018. Antalet påbörjade hyresrätter i flerbostadshus ökar med 50 procent, medan antalet påbörjade bostadsrätter blir ungefär oförändrat. År 2022 minskar takten betydligt då främst byggandet av hyresrätter i flerbostadshus minskar, men hur stor minskningen blir beror av möjligheten att erhålla investeringsstöd.

I gruppen av kommuner med fler än 75 000 invånare utanför storstadsregionerna ökar antalet påbörjade bostäder i år med cirka 20 procent, där bostadsrätter i flerbostadshus ökar med cirka 25 procent medan antalet bostäder i småhus ökar med 30 procent och antalet hyresrätter i flerbostadshus med cirka 10 procent. År 2022 fortsätter byggandet av småhus och bostadsrätter att öka. Byggandet av hyresrätter förväntas minska, men hur stor minskningen blir beror av möjligheten att erhålla investeringsstöd.

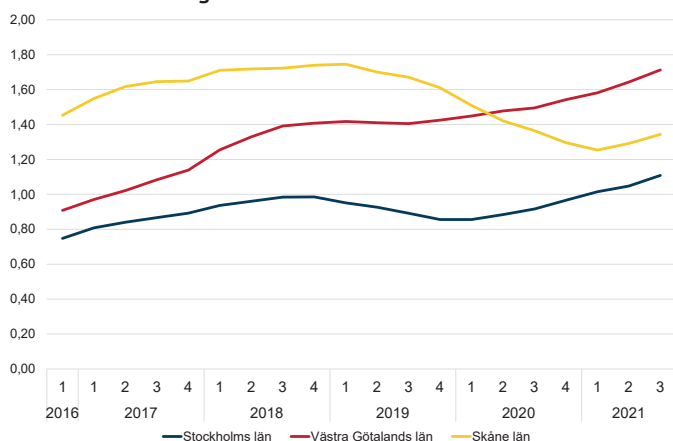
Även bland övriga kommuner ökar antalet påbörjade bostäder i år med cirka 20 procent. Antalet påbörjade bostäder i småhus ökar med drygt 30 procent medan byggandet av hyresrätter i flerbostadshus ökar med drygt 20 procent. Byggandet av bostadsrätter i flerbostadshus uppskattar vi ökar med cirka 10 procent. Utvecklingen för hyresrätter år 2022 är osäker och är beroende av möjligheten att erhålla investeringsstöd.

### SBAB Booli Housing Market index indikerar överskott för hyresrätter

SBAB Booli Market Index för hyresrätter indikerar en obalans i form av ett överskott sammanlagt för landet.

För Västra Götalands län indikerar indexet ett tydligt överskott. För Skåne län har indexet vänt uppåt under 2021 och visar nu på en ökande obalans. Stockholms län går också mot ett överskott, även om indexet ligger nära jämvikt.

#### SBAB Booli Housing Market Index i storstadslänen



Källa: SBAB Booli Housing Market Index

### Cirka 13 500 hyreslägenheter har beviljats investeringsstöd de senaste tolv månaderna

Under den senaste tolv månadersperioden till och med november 2021 har det beviljats investeringsstöd för nära 13 500 hyresrätter. Det var 12 procent fler än ett år tidigare. I årstakt motsvarar det cirka 45 procent av nuvarande hyresproduktion. Därutöver har stöd beviljats för 2 200 äldre bostäder.

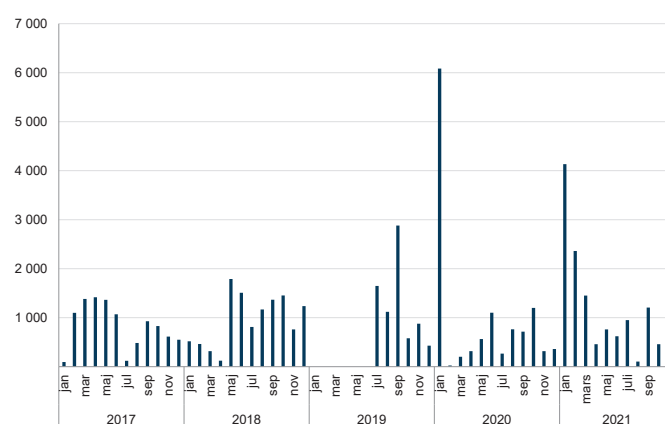
#### Investeringsstöd för hyresrätter och studentbostäder, antal bostäder i beslut om stöd per månad. Januari 2018 - november 2021, rullande tolv månaderstäl



Källa: Boverket

De senaste sex månaderna (t.o.m. november) beviljades stöd för endast cirka 4 000 bostäder. Detta förklaras bland annat av bemyndiganderamen, som styr maximalt belopp för ärenden som samtidigt kan ha ett utestående beslut om stöd. När stöd betalas ut till ett projekt efter färdigställande utökas bemyndiganderamen med motsvarande belopp, och möjliggör därmed för stöd till nya projekt. Eftersom anslaget för utbetalningar har varit begränsat har det uppstått köer till utbetalningarna, som i sin tur har skapat en inlåsning via bemyndiganderamen. I och med höständringsbudgeten utökades anslaget för 2021 och öppnade upp för utbetalningar upp till 650 miljoner kronor i december.

#### Investeringsstöd för hyresrätter och studentbostäder, antal bostäder i beslut om stöd per månad. Januari 2017 - november 2021



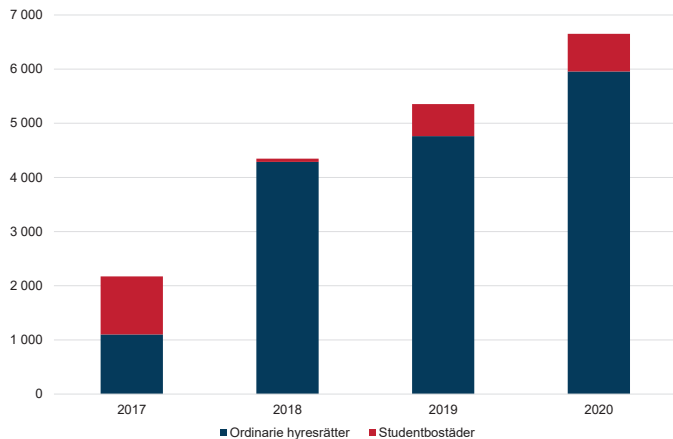
Källa: Boverket

### Cirka 18 500 färdigställda bostäder med investeringsstöd de senaste fyra åren

År 2020 färdigställdes uppskattningsvis 6 700 hyresrätter med investeringsstöd, varav 4 800 ordinarie hyresrätter och 700 studentbostäder, inräknat tillbyggnad och ombyggnad, enligt data

ur Boverkets ärenderegister. Till detta kan läggas de äldre bostäder som uppförts med stöd.

#### Antal färdigställda hyresbostäder med investeringsstöd



Källa: Boverket

Totalt under åren 2017 - 2020 har cirka 18 500 ordinarie hyresbostäder och studentbostäder färdigställts med investeringsstöd. Data från Boverkets ärendedatabas tyder på att antalet färdigställda hyresbostäder med stöd har ökat markant under år 2021.

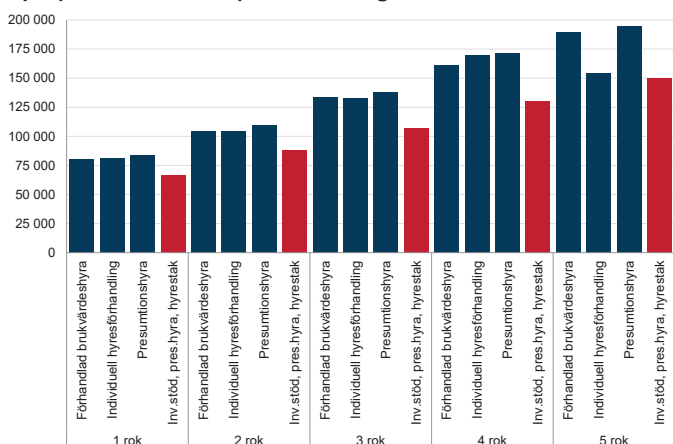
#### Antal färdigställda ordinarie hyresbostäder och studentbostäder med investeringsstöd

	2017	2018	2019	2020	Totalt
Ordinarie	1 101	4 288	4 763	5 957	16 109
Student	1 072	59	591	696	2 418
Totalt	2 173	4 347	5 354	6 653	18 527

Källa: Bearbetning av Boverkets data

#### Nyproduktionshyror 16 – 20 procent lägre i projekt med stöd

#### Hyra per kvadratmeter per förhandlingsmodell och storlek 2020



Källa: SCB

SCB har publicerat data över genomsnittliga nyproduktionshyror år 2020 fördelat på olika modeller för hyressättning och uppdelat på olika lägenhetsstorlekar. Skillnaderna i hyresnivå mellan förhandlad bruksvärdshyra, individuell hyresförhandling och presumtionshyra är relativt små.

Hyresnivån för hyresrätter som har byggts med investeringsstöd, där hyran har bestämts via presumtionshyra med hyrestak, är

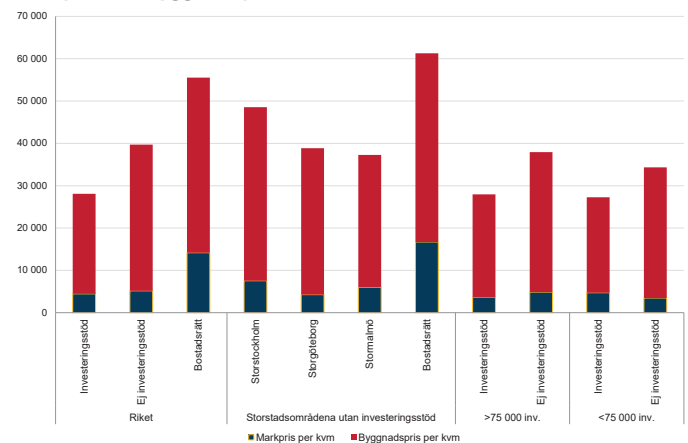
lägre för samtliga lägenhetsstorlekar. I jämförelse med de övriga tre hyressättningsmodellerna är hyran 16 procent lägre per kvm för enrumslägenheter och ungefär 20 procent lägre för lägenheter med två eller fler rum.

#### Betydligt högre produktionspriser för bostadsrätter än för hyresrätter

SCB har publicerat statistik över produktionspriser för år 2020. Det är stora skillnader i produktionspriserna för hyresrätter med investeringsstöd, hyresrätter utan investeringsstöd och bostadsrätter.

Det genomsnittliga produktionspriset för bostadsrätter var betydligt högre än för hyresrätter; 55 500 kr/kvm. Det förklaras till stor del av ett högre markpris. I jämförelse med hyresrätter som byggts utan investeringsstöd var det genomsnittliga markpriset för bostadsrätter 9 000 kronor högre per kvadratmeter, medan byggnadspriset var 7 000 kronor högre per kvadratmeter. I storstadsområdena var produktionspriset för bostadsrätter nästan 20 000 kr högre än för hyresrätter som byggts utan investeringsstöd, lite mer än hälften hänförligt till skillnader i markpris.

#### Produktionspris per kvadratmeter uppdelat på markpris och byggnadspris 2020



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

#### Lägre byggnadspriser för hyresrätter med stöd än utan stöd

För hyresrätter som byggts med stöd var det genomsnittliga produktionspriset 28 000 kr/kvadratmeter i riket som helhet, när statliga stöden dragits ifrån, medan det genomsnittliga produktionspriset för hyresrätter som byggts utan stöd var 39 700 kr/kvm. Det är viss skillnad i markpriset, men den stora skillnaden ligger i byggnadspriset.

För hyresrättsprojekt finns det endast tillräckligt stort underlag utanför storstadsområdena för kommungruppsvis jämförelse av priser för projekt med respektive utan stöd, i praktiken investeringsstöd. I större kommuner utanför storstadsområdena är skillnaden mellan projekt med och utan investeringsstöd knappt 10 000 kr per kvadratmeter, inräknat effekten av stödet. I mindre kommuner utanför storstadsområdena är skillnaden 7 000 kr per kvadratmeter. Stödet i sig förklarar alltså en del av skillnaden. Den maximala stödnivån är 5 800 kr per kvadratmeter respektive 4 800 kr per kvadratmeter för investeringsstödet två olika potter utan energibonus och maximalt 10 150 kr per kvadratmeter

respektive 8 400 kr per kvadratmeter med energibonus. Det är dock få ärenden som får den maximala stödnivån. Vi uppskattar att den genomsnittliga stödnivån var drygt 5 000 kr per kvadratmeter respektive drygt 4 000 kr per kvadratmeter inklusive energibonusen. Så det genomsnittliga byggnadspriset för hyresrätter som byggts med investeringsstöd var alltså lägre oaktat stödet. Det är svårt att dra några slutsatser utifrån detta, men det talar inte för att investeringsstödet är kostnadsdrivande.

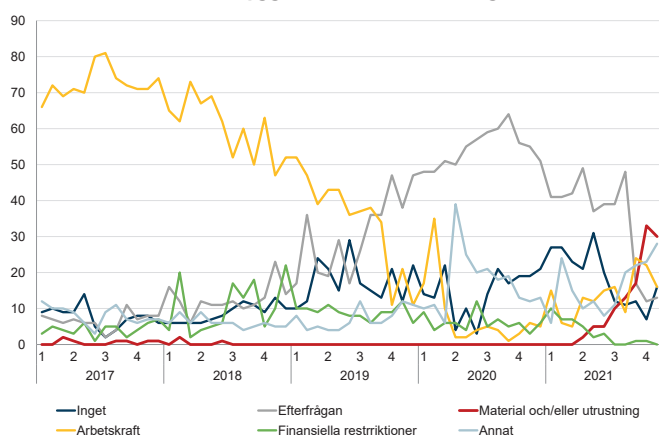
### Högre byggnadspriser för hyresrätter i Storstockholm

För hyresrätter utan investeringsstöd sticker Storstockholm ut med betydligt högre produktionspriser i genomsnitt per kvadratmeter, jämfört med Storgöteborg och Stormalmö. Skillnaden är ännu något större om man jämför med övriga landet. I jämförelse med kommuner med färre än 75 000 invånare är markpriset mer än dubbelt så högt per kvadratmeter, medan byggnadspriset är 33 procent högre, motsvarande cirka 10 000 kronor per kvadratmeter.

### Material/utrustning främsta hinder för husbyggande enligt KI:s barometer

Konjunkturinstitutets barometer visar att material och/eller utrustning snabbt steg som främsta hinder för husbyggande<sup>2</sup>, men i undersökningen i november ser vi ett trendbrott. Cirka 30 procent angav detta som främsta hinder i november. Undersökningen gjordes innan riksdagen tagit beslut om investeringsstöd.

#### Främsta hinder för husbyggande, netttotal säsongrensad



Källa: Konjunkturinstitutet

### Cementtillgången fortfarande osäker

Tillgången på cement är en central del i bostadsbyggandet. Marknadsaktörerna förefaller ha varit oförberedda på de hinder som uppstått kring cementtillgången. Även om regeringen meddelat tillstånd att bryta kalk i Slite fram till utgången av 2022 kan vi i nuläget inte säkert bedöma om bostadsbyggandet under året påverkas av en eventuell cementbrist. Hos Högsta förvaltningsdomstolen finns en ansökan om rättsprövning av tillståndsbeslutet. Utbudet av cement kan även komma att ransoneras eller kvoterats av leverantör. Hur utvecklingen blir år 2023 är osäker i än högre grad. Ett problem är att det kan ta lång tid att få nya betongrecept prövade och godkända. Det är oklart om större aktörer har lättare än mindre att hitta alternativa vägar och importkällor.

### Kraftiga prisökningar för trä och stål

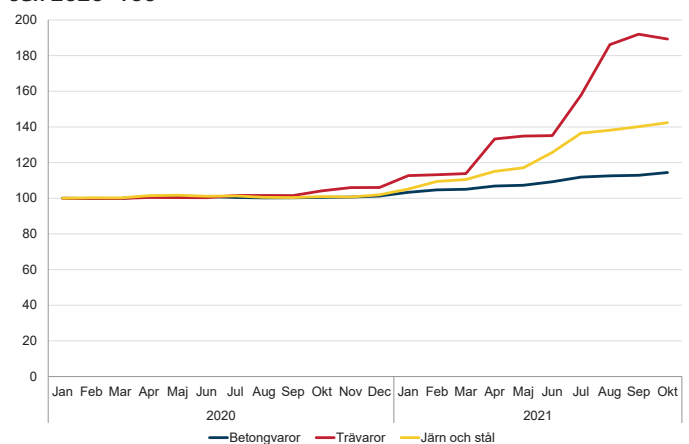
SCB:s statistik över faktorpriser för flerbostadshus visar de dramatiska prisförändringarna på vissa byggmaterial. Årsförändringen för byggkostnaderna var 8,2 procent i oktober jämfört med föregående år. Samtliga ingående kostnadslag har ökat jämfört med oktober föregående år, varav byggmaterial hade störst ökning och maskiner lägst ökning.

Entreprenörernas kostnader steg med 9,4 procent från oktober till oktober, vilket bidrog med 7,7 procentenheter till den totala ökningen av index. Byggherrekostnaderna ökade med 2,8 procent och påverkade index uppåt med 0,5 procentenheter.

Bland entreprenörernas kostnader steg byggmaterialkostnaderna med 16,6 procent mellan oktober 2020 och oktober 2021. Inom byggmaterialgruppen fortsatte årsförändringarna för trävaror och armeringsstål att vara höga, men index var dock lägre i oktober än september. Trävaror steg med cirka 82 procent under perioden, medan kostnaderna för järn och stål steg med cirka 41 procent medan kostnaderna för betongvaror ökade med 14 procent.

#### Faktorprisindex för vissa byggvaror

Jan 2020=100



Källa: SCB

Entreprenörernas kostnader för löner steg med 3,0 procent mellan oktober 2020 och oktober 2021. Kostnaderna för gruppen transporter, drivmedel och elkraft ökade med cirka 16 procent. Kostnaderna för dieselolja och elkraft ökade med cirka 39 respektive 31 procent. Omkostnaderna steg med 2,4 procent, medan maskinkostnaderna ökade med 0,4 procent.

### Bostadspriserna har planat ut efter den kraftiga ökningen

Bostadspriserna har ökat mycket snabbt sedan det andra kvartalet 2020. För småhus har det låga utbudet tillsammans med hög omsättning lett till kraftiga prisökningar, men en avtagande eller minskande omsättning samt ett något högre utbud under det tredje kvartalet 2021 innebar att priserna stabiliserades.

<sup>2</sup> Barometern visar hinder för allt husbyggande.

Priserna för småhus har ökat betydligt mer än priserna för bostadsrätter. På två år har prisindex för småhus ökat med hela 28 procent medan index för bostadsrätter ökat med 14 procent.

Tabellen visar prisutvecklingen under de senaste tre månaderna till och med oktober jämfört med motsvarande period ett år tidigare, baserat på data från Valueguard. Data visas för småhus per arbetsmarknadsområde och för bostadsrätter för de tre storstäderna.

#### Prisutveckling jämfört med ett år tidigare

	Småhus	Bostadsrätter
Riket	16 %	8 %
Stockholm	17 %	8 %
Göteborg	16 %	6 %
Malmö	18 %	13 %

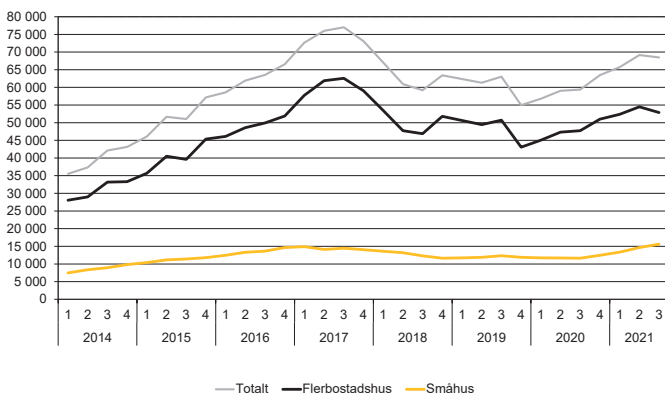
Källa: Valueguard

### Ökningen av bygglov för flerbostadshus bröts under tredje kvartalet

Antalet bostäder i bygglov har ökat markant efter fjärde kvartalet 2019, men i juni 2021 bröts tillväxten. Antalet bostäder med bygglov minskade något i tolv månaderstakt under tredje kvartalet.

Totalt lämnades bygglov för nybyggnad av uppskattningsvis 68 500 bostäder under de senaste fyra kvartalen till och med tredje kvartalet 2021. Det indikerar en byggtakt genom nybyggnad på cirka 63 500 bostäder vid utgången av 2021, oräknat nettotillskott genom ombyggnad.

#### Bygglov, antal bostäder, rullande tolv månaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Byggloven för flerbostadshus har minskat något, medan byggloven för småhus har fortsatt att öka. Bygglov lämnades för nybyggnad av cirka 53 000 bostäder i flerbostadshus och cirka 15 500 bostäder i småhus. Det indikerar byggstarter för cirka 49 000 respektive 14 500 bostäder.

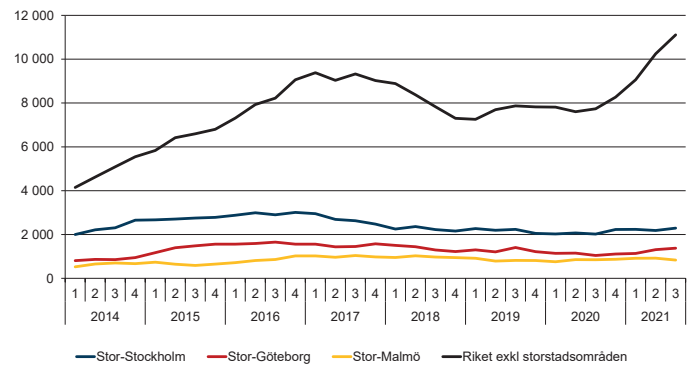
### Bygglov för småhus ökade 45 procent utanför storstadsregionerna

Under de senaste fyra kvartalen lämnades bygglov för cirka 35 procent fler bostäder i småhus än ett år tidigare enligt statistik från SCB.

Vid utgången av tredje kvartalet var tolv månaderstakten för bygglov för småhus cirka 11 000 bostäder i landet utanför storstadsregionerna, vilket var 45 procent högre än ett år tidigare.

Ökningen var något större bland kommuner med fler än 75 000 invånare än bland övriga kommuner. Ökningen var cirka 30 procent i Storgöteborg och cirka 15 procent i Storstockholm medan takten var oförändrad i Stormalmö.

#### Bygglov för småhus, antal bostäder, rullande tolv månaderstal



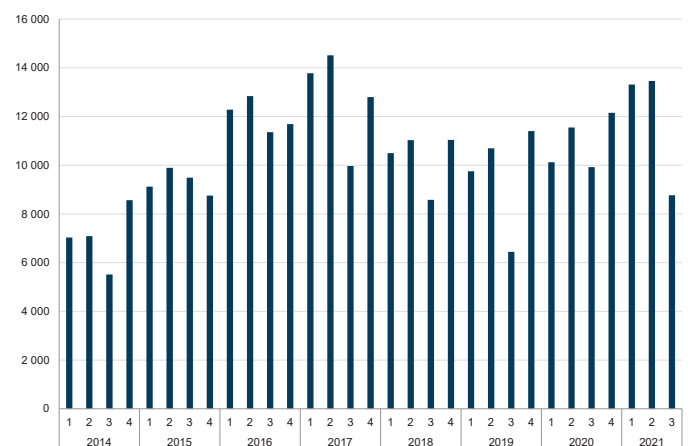
Källa: SCB

### Drygt 51 000 påbörjade bostäder i flerbostadshus de senaste fyra kvartalen

Under de senaste fyra kvartalen till och med tredje kvartalet 2021 har det påbörjats nybyggnad av cirka 47 700 bostäder i flerbostadshus. Det är 11 procent fler än motsvarande period förra året. Till detta kan läggas nettotillskott genom ombyggnad på cirka 3 400 bostäder.

Ökningstakten per kvartal har avtagit i år. Under tredje kvartalet påbörjades 12 procent färre bostäder i flerbostadshus än motsvarande kvartal förra året, enligt vår beräkning.

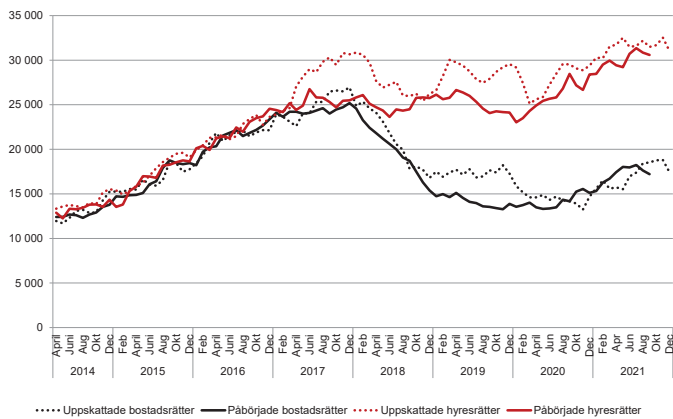
#### Påbörjade bostäder i flerbostadshus per kvartal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Antalet påbörjade hyresrätter i flerbostadshus har ökat konstant i tolv månaderstakt sedan januari 2020. Vid utgången av tredje kvartalet 2021 var takten cirka 30 400 bostäder. Byggloven har planat ut de senaste sex månaderna, och indikerar att cirka 31 000 hyresrätter påbörjas i flerbostadshus under 2021. Men gapet mellan bygglov och byggstarter för hyresrätter är betydande, cirka 1 300 bostäder, bland kommuner med färre än 75 000 invånare utanför storstadsregionerna.

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



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Antalet påbörjade bostadsrätter i flerbostadshus började öka tydligt under hösten 2020. De senaste tre månaderna finns en antydning till en utplaning, och det avspeglas även i byggloven. Byggloven indikerar att cirka 17 400 bostadsrätter påbörjas under 2021 medan byggstarterna vid utgången av tredje kvartalet hade en marginellt lägre tolvmånaderstakt.

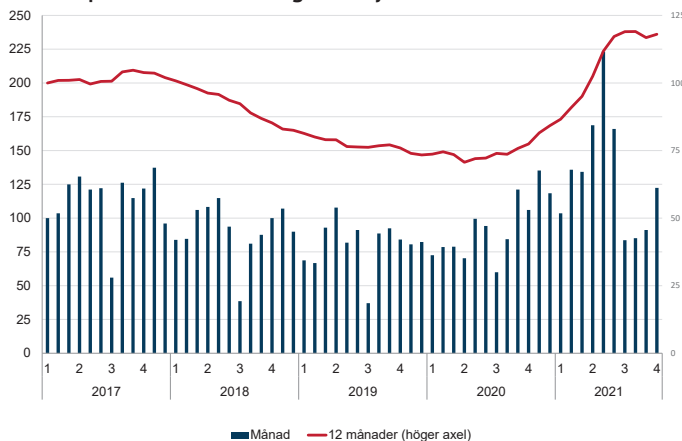
## Hög takt för sålda styckebyggda småhus, men utplaning efter halvårsskiftet

Antalet sålda styckebyggda småhus ökade kraftigt efter sommaren 2020 enligt data från statistiklevererande företag till TMF, Trä- och möbelföretagen. Försäljningen nådde en topp under april och maj i år då antalet sålda hus per månad var 140 respektive 124 procent fler än motsvarande månad året före.

I augusti till september inträffade ett tydligt omslag på månadsbasis, då antalet sålda styckebyggda småhus var 14 procent färre än motsvarande period 2020, och 3 procent färre än 2019. Under oktober ser vi dock åter en ökning, både jämfört med 2020 och i synnerhet jämfört med 2019.

Tolvmånaderstakten har planat ut efter halvårsskiftet, efter en snabb ökning, och var i oktober 52 procent högre än ett år tidigare och 55 procent högre än två år tidigare.

## Antalet sålda styckebyggda småhus bland TMF:s statistikproducerande företag. Index januari 2017=1000



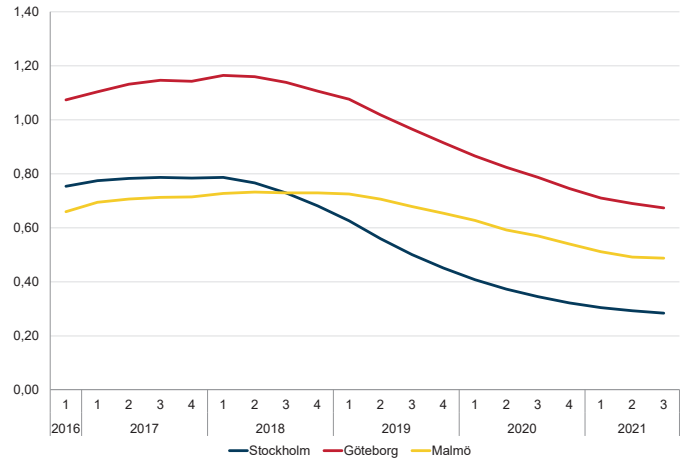
Källa: TMF, Trä- och Möbelföretagen

## Housing Market Index tyder på ökat underskott på nya småhus

SBAB Housing Market Index indikerar att utbudet av nya småhus är lägre än den beräknade efterfrågan i allt fler kommuner i landet, men inte minst inom storstadslänen.

Index tyder på markant ökade obalanser under de senaste åren i de tre storstadslänen, och att obalanserna är störst i Stockholms län. Utbudet antas vara i balans med hushållens efterfrågan om index är 1,0.

## SBAB Booli Housing Market Index för villor i storstadslänen

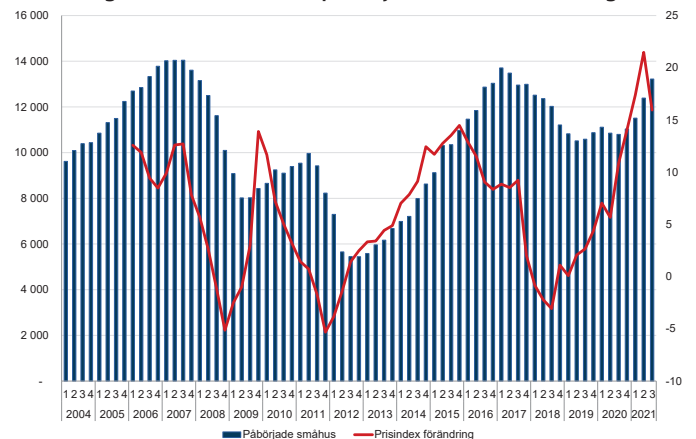


Källa: SBAB

## Småhuspriser och produktion

Antalet påbörjade bostäder i småhus har varierat betydligt över tid, med snabba omslag beroende på efterfrågeläge. Fallet i byggstartar har vid flera tillfällen varit betydligt brantare än ökningarna. Med utgångspunkt i hur byggtakten har utvecklats vid tidigare tillfällen då efterfrågan på småhus har stärkts bedöms byggtakten kunna öka med cirka 2 000 bostäder på årsbasis.

## Antalet påbörjade småhus, rullande tolvmånaderstal, samt förändring av index för småhuspriser jämfört med ett år tidigare



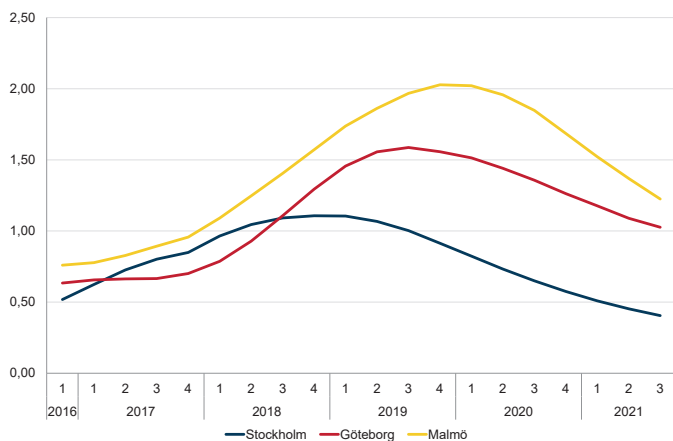
Källa: SBAB och Valueguard



## Blandad bild av marknadsläget för nya bostadsrätter

SBAB Booli Housing Market Index indikerar att utbudet av nya bostadsrätter är lägre än hushållens uppskattade efterfrågan i landet som helhet. På regional nivå är bilden splittrad. För Stockholms län indikerar index att utbudet av nya bostadsrätter är lågt i förhållande till efterfrågan, inte minst i Stockholms stad. I Malmö respektive Göteborgs stad tyder index på att utbud och efterfrågan är mer i balans.

### SBAB Booli Housing Market Index för bostadsrätter i de tre största städerna



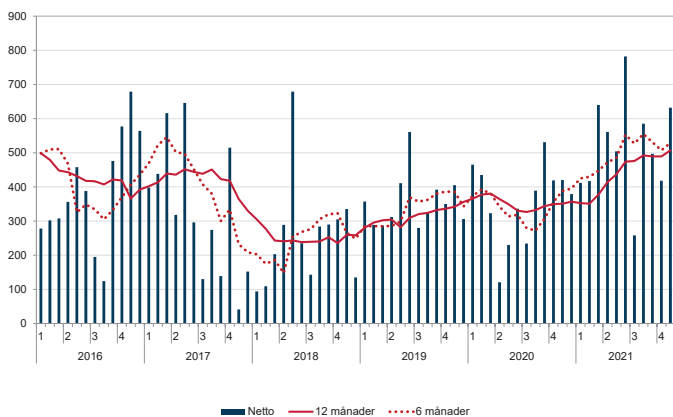
Källa: SBAB

## Bokningar av nya bostadsrätter har planat ut

Efter sommaren kan vi se ett trendbrott för bokade och sålda nya bostadsrätter, liksom för sålda styckebyggda småhus.

Data från Booli Pro visar att antalet bokade nya bostadsrätter netto började öka markant efter sommaren 2020. Takten ökade fram till halvårsskiftet 2021, och under juli till november har den ökat svagt i genomsnitt för landet, på en nivå som i november var cirka 45 procent högre än ett år tidigare och 48 procent högre än två år tidigare.

### Antal bokade bostadsrätter netto per månad samt rullande tolvmånaders och sexmånaders medelvärde. Januari 2016 – november 2021

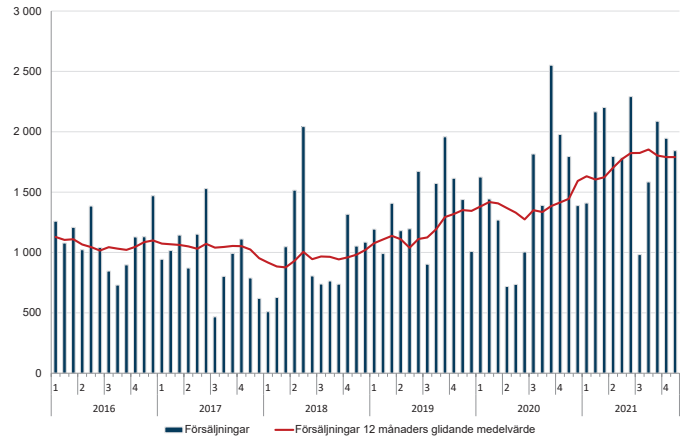


Källa: Booli Pro

## Marginellt nedåt för antalet sålda nya bostadsrätter

Antalet sålda nya bostadsrätter började öka i tolvmånaderstakt mot slutet av 2018. Under pandemins inledning våren 2020 föll försäljningen per månad, men efter halvårsskiftet 2020 började försäljningen åter öka. Från halvårsskiftet 2021 har vi sett en utplaning. I november var takten något lägre än i augusti, men cirka 25 procent högre än ett år tidigare och drygt 30 procent högre än två år tidigare.

### Antal verifierat sålda bostadsrätter per månad samt rullande tolvmånaders medelvärde. Januari 2016 – november 2021



Källa: Booli Pro

# Samhällsekonomisk utveckling

## Fortsatt snabb konjunkturåterhämtning

Fortsatt lättade restriktioner i samband med minskad smittspridning av covid-19 har under året lett till en fortsatt återhämtning i svensk ekonomi. På det internationella planet har samma utveckling skett även om variationerna mellan olika länder kan vara relativt stora, något som troligen kan sättas i samband med varierande vaccinationsgrad. På flera håll i världen, och framför allt i Europa, har smittspridningen återigen dock ökat och en del restriktioner har återinförts.

För helåret 2021 bedömer IMF att global BNP stiger med 5,9 procent och att BNP stiger med 5,0 procent i euroområdet. Även nästa år beräknas återhämtningen fortsätta då global BNP bedöms öka med 4,9 procent. Motsvarande siffra för euroområdet är 4,3 procent nästa år. IMF gör även bedömningen att världshandeln ökar med 9,7 procent i år och med 4,7 procent 2022.

Det har funnits problem med att möta en snabbt växande varuefterfrågan, vilket har lett till kraftiga uppgångar i råvaru- och transportpriser, vilket också med viss fördröjning medfört att producentpriserna stigit. I Sverige har effekterna på konsumentpriserna hittills huvudsakligen begränsats till snabbt stigande energipriser. I en del andra länder – framför allt i USA – har emellertid varupriser och priser i en del branscher som varit stängda under pandemin stigit snabbt. Detta har medfört att inflationen har ökat påtagligt.

Enligt Konjunkturinstitutets bedömning fasades under hösten kvarvarande pandemirestriktioner med påtagliga effekter på inhemsk efterfrågan ut i Sverige. Sveriges BNP växte under tredje kvartalet med 1,8 procent enligt SCB:s BNP-indikator. Enligt Konjunkturinstitutets senaste prognos är huvudscenariot att Sveriges BNP stiger med 4,7 procent i år för att nästa år stiga med 3,9 procent. De flesta prognosmakare har i dagsläget bedömningar som ligger ungefär i linje med detta.

De senaste veckorna har dock smittspridningen även i Sverige återigen ökat och krav på covidpass vid allmänna sammankomster där fler än 100 personer deltar har införts. Oron för den nya omikronvarianten av coronaviruset har fått fler länder att återinföra restriktioner. Det återstår dock att se vilka effekter detta får på ekonomierna på lite längre sikt.

## Konjunkturläget, september 2021

	2020	2021p	2022p	2023p
BNP till marknadspris*	-2,8	4,7	3,9	1,4
Hushållens reala disponibla inkomster*	-0,8	4,3	2,9	3,1
Sysselsättning**	-1,3	-0,2	2,1	1,2
Arbetslöshet**	8,3	8,9	7,6	7,0
KPI*	0,5	2,1	2,0	2,1
Reporänta***	0,0	0,0	0,0	0,0
10-årig statsobligationsränta***	0,0	0,3	0,5	0,9

Källa: Konjunkturinstitutet, september 2021, \*Årlig procentuell förändring,

\*\*Procent, \*\*\*Vid årets slut

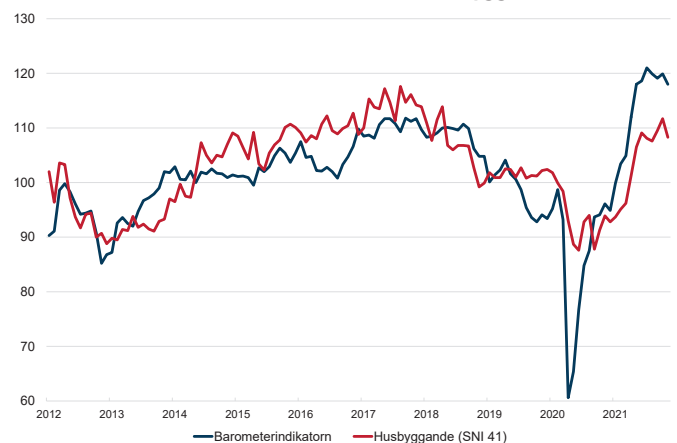
## Fortsatt starka konjunkturindikatorer

Konjunkturinstitutets barometerindikator föll under våren 2020 till historiskt låga nivåer och dessutom med en hastighet som inte observerats tidigare. Återhämtningen som därefter skedde var än mer sällsynt. Den senaste noteringen för Konjunkturinstitutets barometerindikator var 118,0 vilket, även om det är något lägre än de senaste månaderna, pekar på ett fortsatt mycket starkare stämningsläge i ekonomin än normalt. Det förklaras fortsatt till största delen av tillverkningsindustrin som går mycket starkt men samtliga sektorer ligger klart över sina historiska genomsnitt. I samtliga sektorer rapporterar företagen förväntningar på att antalet anställda kommer att öka under de kommande tre månaderna.

Även indikatorn över husbyggnad ligger klart över sitt historiska genomsnitt om än inte på samma nivåer som barometerindikatorn och indikatorer inom en del andra sektorer. Husbyggnadsindikatorn låg i november på 108,3 vilket är en liten nedgång jämfört med oktober, men fortsatt i nivå med 2017-2018.

Husbyggarna såg under en lång period otillräcklig efterfrågan som det främsta hindret för ett ökat byggande men de senaste månaderna är det i stället material och/eller utrustning som ses som det största hindret av husbyggarna. Husbyggarna ser dock fortsatt positivt på framtiden och förväntningarna på såväl byggandet som antalet anställda ligger i klart positivt territorium.

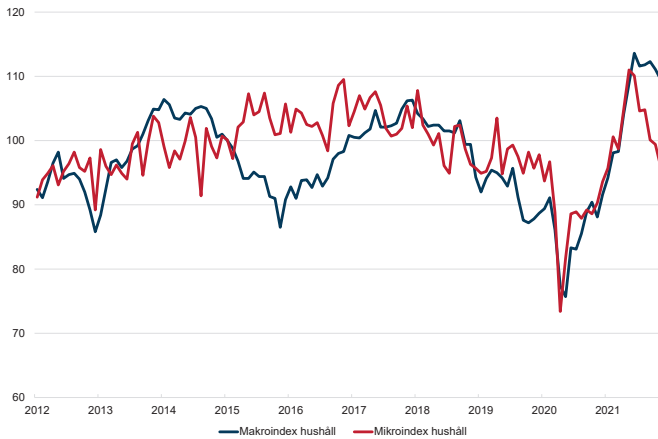
## Barometerindikatorn och indikatorn över husbyggnad



Källa: Konjunkturinstitutet

Hushållens konfidensindikatorer har fallit de senaste månaderna och pekar nu på ett normalt stämningsläge i ekonomin. I november låg hushållsindikatorn på 99,7 vilket var den lägsta nivån sedan mars. Det är framför allt synen på den egna ekonomin som har fallit tillbaka det senaste halvåret och hushållens mikroindex låg i november på 95,9. Hushållen ser betydligt mer positivt på den svenska ekonomin i stort än på den egna ekonomin, makroindex låg i november på 109,5.

## Hushållens syn på ekonomin



Källa: Konjunkturinstitutet

## 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 oktober på 67,5 procent medan arbetslösheten i oktober låg på 7,6 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.

De som var arbetslösa innan pandemin har haft svårt att hävda sig i konkurrensen gentemot dem som förlorade arbetet i samband med pandemin. Det har medverkat till att långtidsarbetslösheten har ökat kraftigt. Framöver är det, enligt Konjunkturinstitutets bedömning, i första hand arbetslösa med kortare arbetslöshetsperioder och en starkare position på arbetsmarknaden som får jobb medan de med svag position på arbetsmarknaden har det svårare.

Enligt Konjunkturinstitutet senaste prognos förväntas arbetslösheten ligga på 8,9 procent under 2021 för att sedan sjunka till 7,6 procent under 2022. Den långa trenden i sysselsättningsökningen bröts under pandemin och under 2020 föll sysselsättningen med 1,3 procent. Konjunkturinstitutet räknar med att sysselsättningen fortsätter falla under 2021, dock med mer måttliga 0,2 procent. Under 2022 förväntas sysselsättningen öka betydligt, 2,1 procent.

## Hushållens disponibla inkomster stiger 2021 och 2022

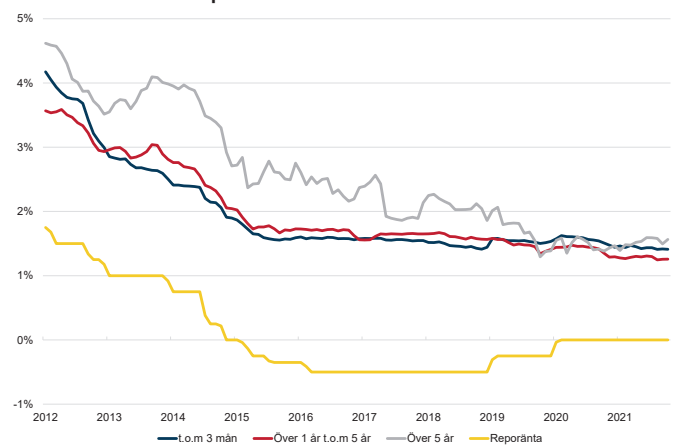
Den ökande arbetslösheten och hushållens minskade kapitalinkomster medförde att hushållens reala disponibelinkomster föll med 0,8 procent 2020. Hushållens inkomster hölls dock uppe av finanspolitiska åtgärder som korttidspermitteringar, högre a-kassa och förebyggande sjukpenning. Konjunkturinstitutet bedömer att hushållens reala disponibelinkomster stiger med 4,3 procent i år, till stor del beroende på att hushållens inkomster från aktieutdelningar stiger. Nästa år bedöms hushållen bland annat gynnas av sänkta skatter och ökade transfereringar. Konjunkturinstitutet bedömer att de reala disponibelinkomsterna stiger med 2,9 procent under år 2022.

## Fortsatt låga räntor

Vid sitt novembermöte beslutade Riksbanken att lämna reporäntan oförändrad på 0 procent och bedömde samtidigt att den kommer att ligga kvar på dagens nivåer till andra halvan av 2024. Riksbanken har under pandemin satt in ett stort antal åtgärder för att lindra de ekonomiska effekterna. Det har varit fråga om en rad åtgärder för att underlätta tillgången på krediter och likviditet, dock inte ränteförändringar.

Inflationen har stigit under 2021 och KPIF uppmätte i oktober en ökningstakt på 3,1 procent, vilket främst beror på högre energipriser. Den underliggande inflationen, KPIF exklusive energi, noterades till 1,8 procent. De flesta bedömare anser dock att den förhållandevis höga inflationen är tillfällig och faller tillbaka under nästa år.

## Bolåneräntor och reporänta



Källor: SCB och Riksbanken

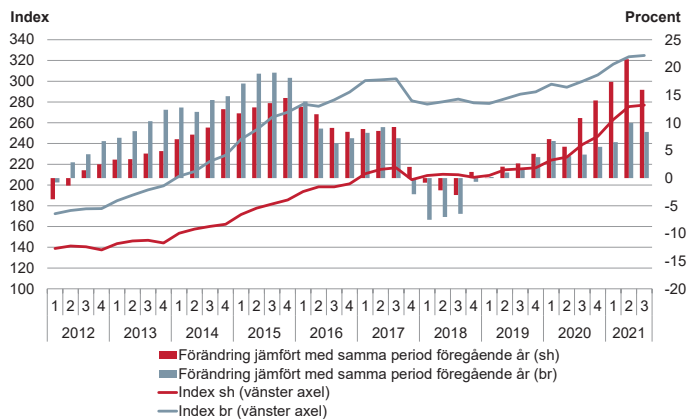
Bolåneräntorna har rört sig marginellt det senaste året. Hos många bolåneinstitut ligger fortsatt den rörliga räntan högre än räntorna på lite längre löptider. Skillnaderna mellan bankernas listräntor och de faktiska räntor som hushållen erhåller har fortsatt att öka. Enligt finansmarknadsstatistiken var de faktiska räntorna på nya lån för bostadsändamål och med en räntebindningstid på upp till tre månader 1,41 procent i oktober. Motsvarande siffra för lån med räntebindningstid över ett år till och med fem år var 1,26 procent.

Räntebotten är förmodligen nådd men det är osannolikt att de rörliga bolåneräntorna kommer att uppvisa några större uppgångar det kommande året. Räntorna, framför allt på lite längre löptider, kan börja röra sig uppåt men det blir troligtvis inte fråga om några större ökningar. Hushållen har under året justerat upp sina ränteförväntningar något. Om ett år tror hushållen att den rörliga räntan ligger på 2,56 procent, dock en betydligt högre siffra än vad marknaden förväntar sig.

Fler bolånekunder väljer nu att binda räntorna på längre löptider. Från att ha legat på uppemot 80 procent under andra halvåret 2016 har andelen som valt rörlig ränta sjunkit och andelen som väljer att binda räntan på längre bindningstider är nu cirka 60 procent.

# Bostadspriser och befolkning

## Småhus- och bostadsrättspriser



Källa: Valueguard HOX index samt egna beräkningar

## Prisuppgången har stannat av

Bostadspriserna har gått starkt sedan det andra kvartalet 2020 men har nu stannat av under det tredje kvartalet. Bostadsrättspriserna gick ned något under det andra kvartalet 2020 i samband med pandemins inledning men har efter det stigit, även om uppgången är relativt liten det senaste kvartalet. Bostadsrättspriserna har stigit med 8 procent sedan motsvarande kvartal 2020 och var 15 procent högre än för 5 år sedan i genomsnitt för landet. Kvadratmeterpriset uppgick till över 46 000 kronor/kvadratmeter under perioden augusti-oktober enligt Mäklarstatistik. Småhuspriserna har stigit med 16 procent jämfört med motsvarande kvartal 2020 och var i genomsnitt 40 procent högre än för fem år sedan. Genomsnittspriset i riket var över 4 miljoner för perioden augusti-oktober. Småhuspriserna har stigit med 24 procent sedan mars 2020 medan bostadsrättspriserna stigit med 11 procent.

Prisutveckling jämfört med:	Småhus i riket	Bostadsrätter i riket
Årsskiftet	9%	5%
1 år	16%	8%
5 år	40%	15%
<b>Genomsnittspris</b>	<b>4 045 000 kr</b>	<b>46 200 kr</b>

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

Bostadspriserna i Sverige var stabila under oktober jämfört med september, 1 procent upp för bostadsrätter och oförändrade för småhus. Priserna i oktober var 11 procent högre jämfört med ett år sedan, 8 procent för bostadsrätter och 13 procent för småhus.

## Stora skillnader i utbud och omsättning av småhus och bostadsrätter

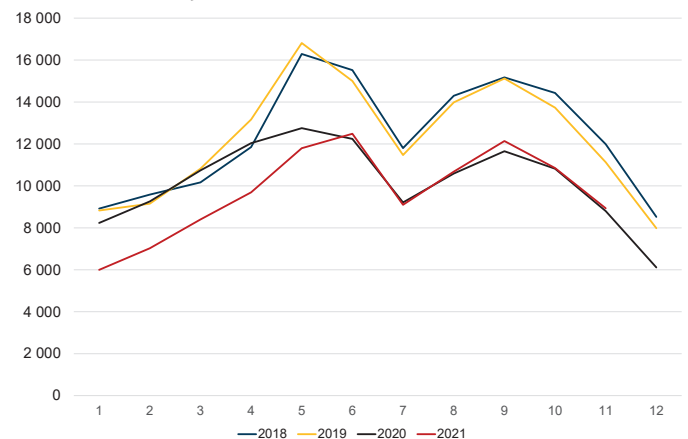
Utbudet av bostadsrätter har legat relativt stabilt de senaste åren, även om utbudet av bostadsrätter ökade under början av pandemin, men verkar nu vara på liknande nivåer som före pandemin enligt vad statistik från Hemnet tyder på. Det är dock stora skillnader beroende på storleken på bostadsrätten. När det

gäller enrummare har utbudet ökat stadigt de senaste åren medan utbudet av fyrrummare minskat, särskilt under det senaste året. Samtidigt ligger omsättningen på en hög nivå, och har ökat kraftigt sedan början av 2020. Det senaste kvartalet pekar dock på en minskad omsättning enligt data från Mäklarstatistik.

Det höga utbudet har haft en dämpande effekt på bostadspriserna, men samtidigt pekar den höga omsättningen på att det finns en stor efterfrågan. Skillnaden i utbud mellan enrummare och fyrrummare indikerar dessutom att prisutvecklingen skiljer sig åt beroende på storlek. Den snabbt ökande omsättningen, samtidigt som utbudet varit relativt konstant eller minskat, har lett till relativt stora prisuppgångar den senaste tiden.

Utbudet av småhus föll snabbt i början av pandemin och har sedan dess legat på en lägre nivå jämfört med 2018 och 2019. Omsättningen ligger på de högsta nivåerna i alla regioner även om den pekat nedåt i Storstockholm och Storgöteborg det senaste kvartalet. Omsättningen på småhus har ökat kraftigt under pandemin särskilt i storstadsområdena. Det låga utbudet tillsammans med en hög omsättning har lett till kraftiga prisökningar fram det andra kvartalet 2021, men en avtagande eller minskande omsättning samt ett något högre utbud under det tredje kvartalet innebar att priserna var stabila under perioden.

## Utbud av småhus januari 2018 – oktober 2021.



Källa: Hemnet

# Befolkningsutveckling

## Fortsatt låg befolkningstillväxt i pandemins spår

Den sista september 2021 hade Sverige drygt 10 435 000 invånare enligt SCB:s preliminära statistik. Under årets första tre kvartal ökade befolkningen med drygt 56 000 personer. Befolkningsökningen var drygt 10 000 personer högre än motsvarande tidsperiod 2020. Det bör dock noteras att 8 400 personer av befolkningstillväxten härrör sig från justeringar från föregående år varför befolkningstillväxten årets tre första kvartal i praktiken är ungefär lika stor som motsvarande period föregående år.

Befolkningstillväxten under årets tre första kvartal bestod till 58 procent av nettomigration och till 42 procent av födelseöverskott. Nettomigrationens andel av befolkningstillväxten var under årets tre första kvartal betydligt lägre än motsvarande tidsperiod förra året då den var ungefär 64 procent.

## Ojämn befolkningstillväxt över riket

Befolkningstillväxten är fortsatt inte homogen över riket. I spåren av den stora folkökningen ökade befolkningen under treårsperioden 2014-2016 i drygt 90 procent av kommunerna. Detta har dock förändrats under de senaste åren. Under de tre första kvartalen 2021 minskade befolkningen i 85, av Sveriges kommuner, motsvarande 29 procent. Detta är dock en liten nedgång i antalet kommuner med vikande befolkning jämfört med samma period förra året.

De tre storstadsregionerna stod för knappt 53 procent av befolkningstillväxten. Detta var i linje med förra årets siffror. Drygt 40 procent av Sveriges befolkning bor nu i någon av storstadsregionerna. Drygt 23 procent av Sveriges befolkning bodde vid utgången av tredje kvartalet 2021 i Storstockholm, medan motsvarande siffror för Storgöteborg och Stormalmö var drygt 10 respektive drygt 7 procent.

# Drygt 64 000 påbörjade bostäder de senaste fyra kvartalen

Bostadsbyggandet har ökat i snabb takt sedan halvårsskrifter 2020, men under tredje kvartalet indikerar preliminära data ett eventuellt trendbrott för flerbostadshus.

Utvecklingen skiljer sig avsevärt mellan kommungrupperna. Antalet påbörjade bostäder har främst ökat i Stormalmö och bland större kommuner utanför storstadsregionerna. I Storstockholm och Storgöteborg var takten i stort oförändrad under de senaste fyra kvartalen.

- Under de senaste fyra kvartalen påbörjades drygt 64 000 bostäder. Det var 14 procent fler än ett år sedan. Under det senaste kvartalet var ökningen måttliga 2 procent.
- Tolvmånaderstakten för flerbostadshus minskade med fyra procent under det senaste kvartalet medan småhus ökade med 7 procent.

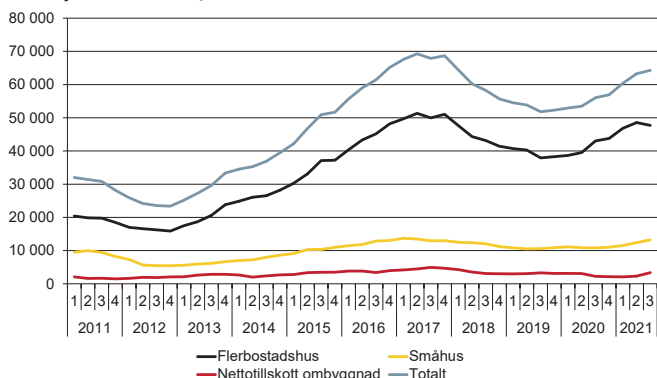
Påbörjade bostäder 2020K4-2021 K3 prel.	
Flerbostadshus	47 700
Bostadsrätt	17 100
Hyresrätt	30 400
Äganderätt	200
Småhus	13 200
<b>Total nybyggnad</b>	<b>60 900</b>
Nettotillskott genom ombyggnad	3 400
<b>Totalt påbörjade bostäder</b>	<b>64 300</b>

Källa: SCB, bearbetat av Boverket

## Tillväxten i byggtakten avtog under tredje kvartalet

Under de senaste fyra kvartalen, till och med första kvartalet 2021, påbörjades cirka 64 300 bostäder. Det var 15 procent fler än ett år tidigare. Av dessa var nära 61 000 nybyggnad. Tillväxten avtog under tredje kvartalet när takten för flerbostadshus preliminärt minskade något.

### Påbörjade bostäder, rullande tolvmånaderstal

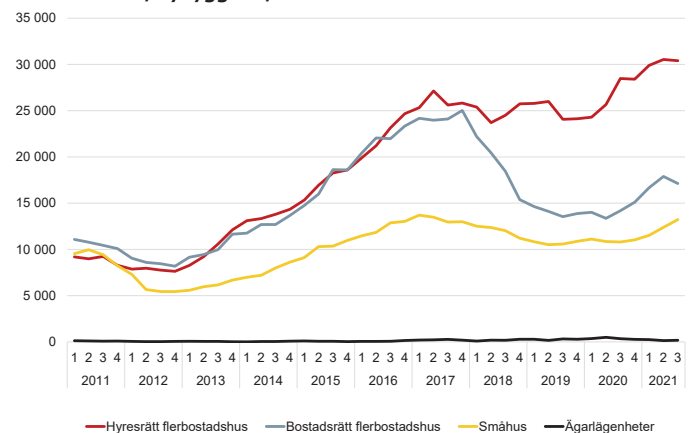


Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Det påbörjades preliminärt 47 700 bostäder i flerbostadshus i tolvmånaderstakt, 11 procent fler än ett år tidigare, men endast 2 procent fler än ett halvår tidigare. 13 200 bostäder påbörjades i småhus, vilket var en ökning med 22 procent. Nettotillskotten genom ombyggnad ökade med 50 procent, till cirka 3 400. 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 tolvmånaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

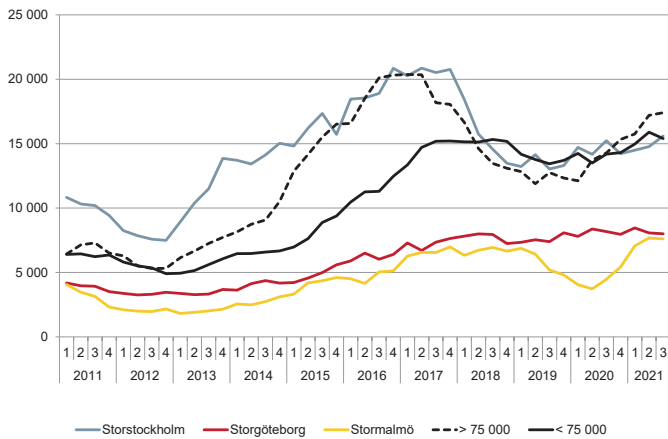
Det påbörjades preliminärt 30 400 hyresrätter och 17 100 bostadsrätter i flerbostadshus samt knappt 200 ägarlägenheter, räknat i tolvmånaderstakt. Antalet påbörjade hyresrätter är på en historiskt hög nivå.

Byggandet av bostadsrätter ökade med 21 procent jämfört med ett år tidigare medan byggandet av hyresrätter ökade med 7 procent. Antalet påbörjade bostadsrätter har ökat i tolvmånaderstakt sedan augusti 2020, men under tredje kvartalet 2021 tyder statistiken på en liten minskning.

Antalet påbörjade bostadsrätter i flerbostadshus har ökat tydligt i tolvmånaderstakt i alla kommungrupper utom bland kommuner med färre än 75 000 invånare utanför storstadsregionerna. I Storstockholm och Storgöteborg har takten för hyresrätter minskat tydligt, medan den fördubblats i Stormalmö.

## 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 70 procent i tolvmånaderstakt, och bland större kommuner utanför storstadsregionerna, med en ökning på cirka 22 procent. I Storstockholm och Storgöteborg var takten i stort sett oförändrad.

**Påbörjade bostäder per kommungrupp, rullande tolv månaderstal**

Källa SCB, bearbetat av Boverket

I Stormalmö har takten ökat markant efter ett kraftigt fall i de registrerade byggstarterna under 2019 och första halvåret 2020, och tolv månaderstakten är på en ny högstanivå. Det senaste året har antalet registrerade påbörjade lägenheter ökat med cirka 85 procent i Malmö stad och med cirka 50 procent i Lund, de två städer som står för större delen av byggandet i regionen.

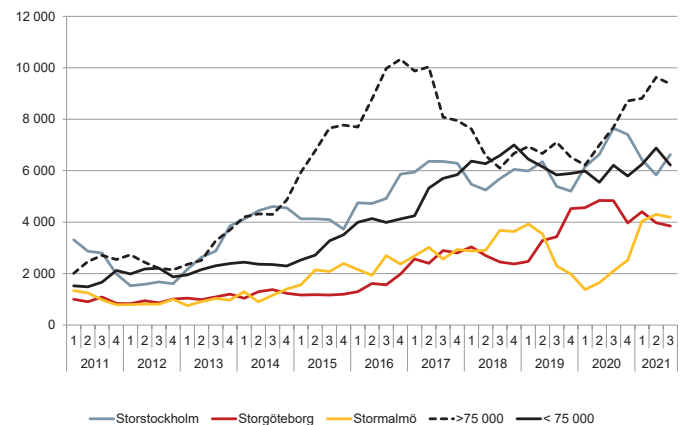
Bland större kommuner utanför storstadsregionerna ser vi en betydande ökning efter det kraftiga fallet, på drygt 40 procent, under åren 2017 - 2019. Ser vi till påbörjade bostäder per 1 000 invånare i kommungruppen ser vi inga kommuner med de mycket höga nivåer som vi såg för fem år sedan. Växjö, Umeå, Jönköping och Uppsala har högst byggtakt i förhållande till invånarantalet. Jämfört med för ett år sedan ser vi stora antalsmässiga minskningar i kommungruppen i Örebro och Norrköping, och en stor ökning i Jönköping.

Bland högskoleorter med färre än 75 000 invånare ser vi den största ökningen jämfört med för ett år sedan i Skellefteå, där takten dock är ganska måttliga 7,9 påbörjade bostäder per 1 000 invånare (där riksgenomsnittet beräknat på motsvarande sätt är 5,9), och en betydande minskning av påbörjade bostäder i Varberg.

**Kraftig ökning av påbörjade hyresrätter i två kommungrupper**

Antalet påbörjade hyresrätter i flerbostadshus har ökat kraftigt från vändpunkten i Stormalmö, med en ökning med cirka 200 procent sedan första kvartalet 2020, samt bland större kommuner utanför storstadsregionerna, med en ökning med cirka 50 procent under samma tid.

I Stormalmö är takten högre än förra toppen i början av 2019. Bland större kommuner utanför storstadsregionerna ser vi nu en takt som ackumulerat för gruppen närmast sig den förra toppen 2016 - 2017.

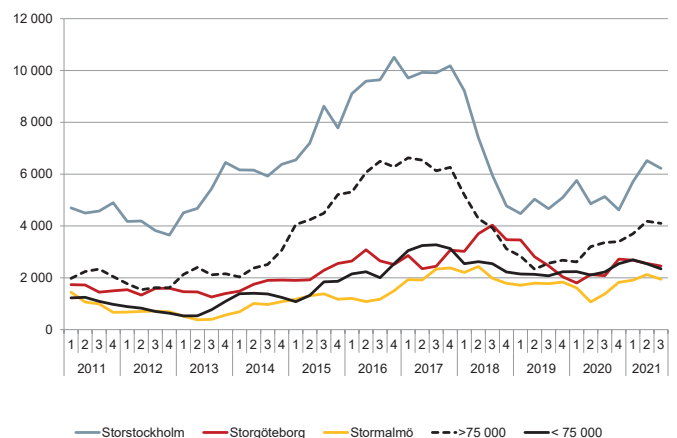
**Påbörjade hyresrätter i flerbostadshus per kommungrupp, rullande tolv månaderstal**

Källa SCB, bearbetat av Boverket

I Storgöteborg och Storstockholm minskade antalet påbörjade hyresrätter i flerbostadshus det senaste året, medan takten var oförändrad bland övriga kommuner.

**Påbörjade bostadsrätter ökade tydligt i fyra av fem kommungrupper**

Antalet påbörjade bostadsrätter i flerbostadshus har ökat tydligt i alla kommungrupper utom i gruppen av kommuner med färre än 75 000 invånare utanför storstadsregionerna. Störst var ökningen i Stormalmö, med cirka 40 procent, medan ökningen var cirka 20 procent i Storstockholm, Storgöteborg och bland större kommuner utanför storstadsregionerna.

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

Källa SCB, bearbetat av Boverket

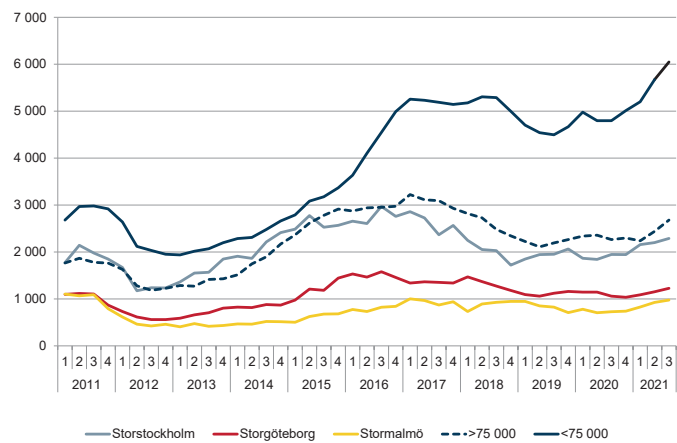
**Småhusbyggandet på ny högstanivå bland kommuner med färre än 75 000 invånare**

Antalet påbörjade småhus har ökat tydligt i alla kommungrupper under det senaste året. I gruppen av kommuner med färre än 75 000 invånare utanför storstadsregionerna är takten nu den högsta sedan början av 1990-talet. Cirka 45 procent av alla påbörjade bostäder i småhus landet finns i denna kommungrupp.

Takten har det senaste året ökat mest i Stormalmö, preliminärt med nära 35 procent. Antalsmässigt är ökningen cirka 250 bostäder. Bland kommuner utanför storstadsregionerna med färre än 75 000 invånare var ökningen cirka 25 procent, cirka 1 250 bostäder.

I Storstockholm, Storgöteborg och bland större kommuner utanför storstadsregionerna var ökningen preliminärt mellan 15 och 20 procent.

#### Påbörjade bostäder i småhus per kommungrupp, rullande tolvmånaderstal



Källa SCB, bearbetat av Boverket





# Storstockholm – översikt

**Bostadsbyggandet ännu inte har återhämtat sig efter det utbudsöverskott på bostadsrätter som uppstod för främst bostadsrätter år 2017. Antalet påbörjade bostadsrätter är betydligt färre, antalet småhus har minskat något, och i Stockholms stad har antalet hyresrätter inte ökat.**

**En stark prisutveckling för både småhus och bostadsrätter lägger grunden för ett ökat byggande. I år påbörjas cirka 15 000 bostäder. Det är en ökning med 7 procent jämfört med 2020. Antalet påbörjade bostadsrätter ökar med 25 procent och antalet småhus med 15 procent medan antalet hyresrätter minskar med 10 procent. År 2022 ökar byggandet något mer då drygt 17 000 bostäder påbörjas, när både byggandet av bostadsrätter och hyresrätter ökar, samtidigt som vi antar att småhusbyggandet blir stabilt.**

Både priserna på småhus och bostadsrätter har ökat avsevärt det senaste året. I Stockholms stad var priserna på bostadsrätter 12 procent högre än i oktober 2020, enligt data från Valueguard. Priserna för småhus har ökat mer och var 18 procent högre än motsvarande period 2020 i Stockholms arbetsmarknadsområde. 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 vändningen 2017.

Befolkningstillväxten var 27 procent högre under årets tre första kvartal jämfört med samma period förra året, främst till följd av ett ökat födelsenetto. Det är dock fortsatt mycket lägre antal än före pandemin. Regionen hade en nettoutflyttning gentemot övriga landet på drygt 6 400 personer.

# Storstockholm – bostadsbyggande till och med tredje kvartalet 2021

Bostadsbyggandet i Storstockholm föll kraftigt under 2018, och takten har endast återhämtat sig marginellt sedan dess. Bygandet av hyresrätter är på marginellt högre nivå än 2017, medan byggandet av bostadsrätter är hela 40 procent lägre än 2017 och byggandet av småhus cirka 10 procent lägre. Det påbörjades något fler hyresrätter än bostadsrätter i flerbostadshus. Det påbörjades 6,5 bostäder per 1 000 invånare, vilket var marginellt över riksgenomsnittets 6,2.

Under de senaste fyra kvartalen påbörjades ungefär lika många bostäder som ett år tidigare. Men jämfört med ett år tidigare ökade takten i Stockholms stad, där byggandet av bostadsrätter ökade kraftigt. Fortfarande påbörjas dock totalt sett nära dubbelt så många bostäder i övriga regionen som i Stockholms stad.

- Antalet påbörjade bostäder var vid utgången av tredje kvartalet preliminärt oförändrat jämfört med ett år tidigare, i tolv månaderstakt.
- Tolv månaderstakten ökade med 28 procent i Stockholms stad men minskade med 7 procent i övriga regionen.
- Det påbörjades något fler hyresrätter än bostadsrätter i flerbostadshus i regionen.
- Antalet påbörjade bostadsrätter ökade med 64 procent i tolv månaderstakt i Stockholms stad jämfört med ett år tidigare, och med cirka 5 procent i övriga regionen.
- Antalet påbörjade hyresrätter i flerbostadshus minskade med en fjärdedel i övriga regionen.

Påbörjade bostäder i Storstockholm 2020K4-2021K3 prel.	
Flerbostadshus	12 900
Bostadsrätt	6 200
Hyresrätt	6 600
Äganderätt	>50
Småhus	2 300
<b>Total nybyggnad</b>	<b>15 200</b>
Nettotillskott genom ombyggnad	400
<b>Totalt påbörjade bostäder</b>	<b>15 600</b>

Källa: SCB, bearbetat av Boverket

## Bostadsbyggandet oförändrat totalt sett

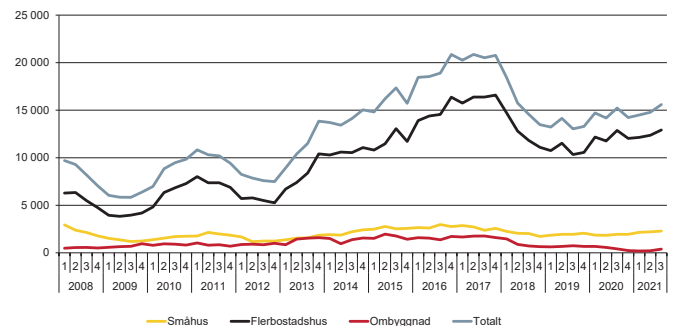
Under tolv månadersperioden till och med första kvartalet 2021 påbörjades preliminärt 15 600 bostäder i Storstockholm, inräknat nettotillskott genom ombyggnad. Takten var marginellt högre än ett år tidigare.

Cirka 12 900 bostäder påbörjades i flerbostadshus, vilket var oförändrat jämfört med ett år tidigare.

Det påbörjades 2 300 bostäder i småhus, vilket var 18 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 400 bostäder. Här har skett en avsevärd minskning från nivåer på runt 1 500 bostäder årligen under åren 2013 – 2017.

## Påbörjade bostäder, Storstockholm Rullande tolv månaderstal



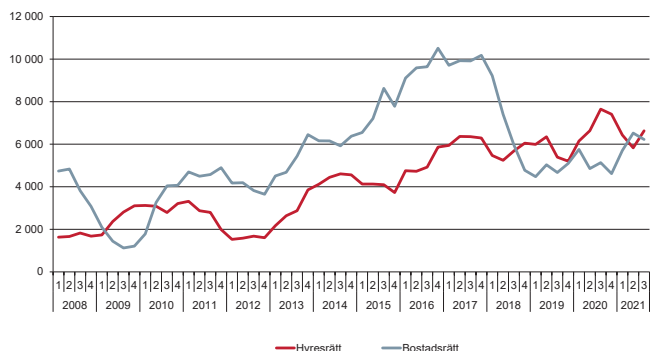
Källa: SCB, bearbetat av Boverket

## Ökning för påbörjade bostadsrätter i flerbostadshus

Under 2018 minskade antalet påbörjade bostadsrätter i flerbostadshus kraftigt. Under de senaste fyra kvartalen har dock antalet påbörjade bostadsrätter i flerbostadshus ökat och var cirka 30 procent fler än i slutet av 2018.

Under de senaste fyra kvartalen till och med tredje kvartalet 2021 påbörjades cirka 6 600 hyresrätter och 6 200 bostadsrätter i flerbostadshus samt färre än 100 ägarlägenheter, enligt statistik från SCB som Boverket bearbetat. Antalet påbörjade bostadsrätter ökade preliminärt med drygt 20 procent i tolv månaderstakt jämfört med ett år tidigare, medan antalet hyresrätter minskade med cirka 10 procent.

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

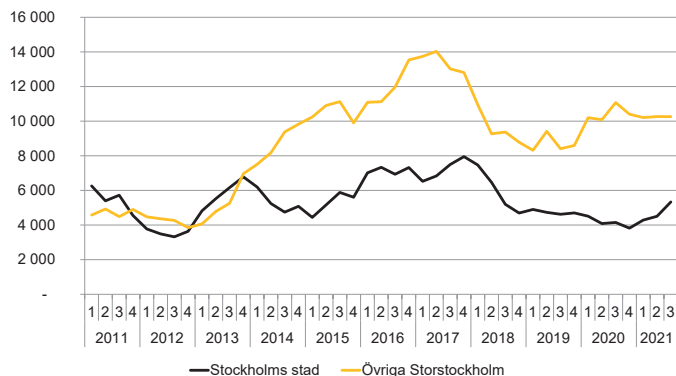


Källa: SCB, bearbetat av Boverket

## Utplaning för byggstarter i Stockholm

Det påbörjades cirka 5 300 bostäder i Stockholms stad och 10 300 bostäder i övriga regionen under de senaste fyra kvartalerna. Byggtakten var alltså nära dubbelt så hög i övriga regionen som i Stockholms stad. Jämfört med ett år tidigare ökade takten i Stockholm med 28 procent och minskade med 7 procent i övriga regionen.

### Påbörjade bostäder, Stockholms stad och övriga regionen Rullande tolvmånaderstal

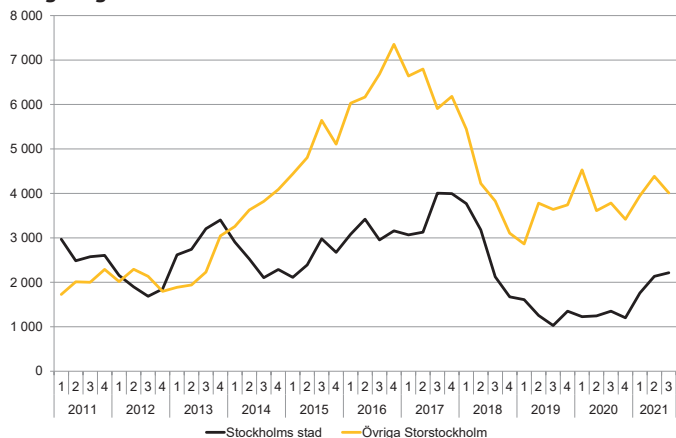


Källa: SCB, bearbetat av Boverket

## Påbörjade bostadsrätter ökade markant i Stockholms stad

Det påbörjades cirka 2 200 bostadsrätter i flerbostadshus i Stockholms stad och 4 000 i övriga regionen. Antalet ökade med 64 procent i Stockholms stad och med cirka 5 procent i övriga regionen.

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



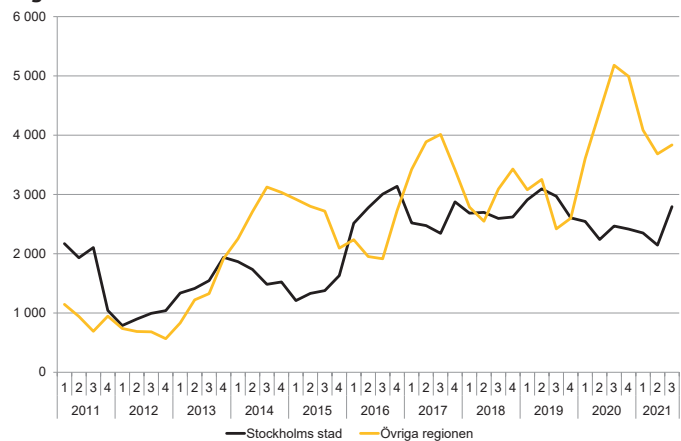
Källa: SCB, bearbetat av Boverket

## Stabilt byggande av hyresrätter

Trots den svaga utvecklingen för bostadsrätter efter år 2017 har byggandet av hyresrätter endast ökat svagt totalt sett. Jämfört med 2017 var antalet påbörjade hyresrätter 7 procent fler i Stockholms stad och 12 procent fler i övriga regionen, i årstakt.

De senaste fyra kvartalerna påbörjades 2 800 hyresrätter i flerbostadshus i Stockholms stad och cirka 3 800 i övriga regionen. Det var en ökning jämfört med ett år tidigare med drygt 10 procent i Stockholm och en minskning med cirka 25 procent i övriga regionen.

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

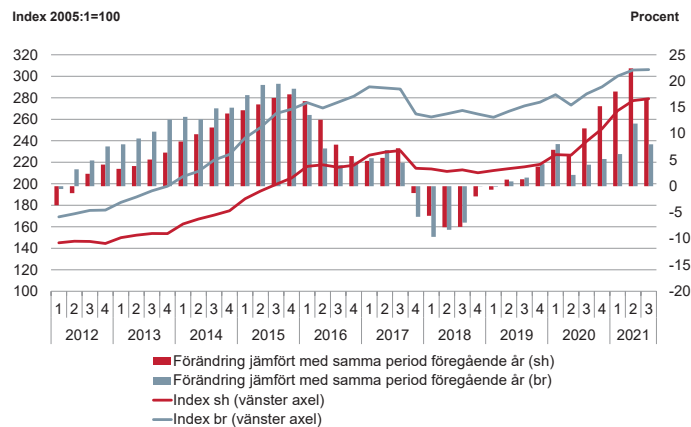


Källa: SCB, bearbetat av Boverket

# Storstockholm

## – bostadspriser och befolkning

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



Källa: Valueguard HOX index samt egna beräkningar

Bostadsrättspriserna föll i början av pandemin men återhämtade sig snabbt fram till det andra kvartalet 2021 och var i stort sett oförändrade under tredje kvartalet. Bostadsrättspriserna var 8 procent högre jämfört med motsvarande kvartal 2020 och är nu 7 måttliga procent högre än före nedgången 2017. Bostadsrättspriserna i Stockholms stad har stigit med 11 procent jämfört med motsvarande period för fem år sedan. Genomsnittspriset var 82 500 kronor per kvadratmeter under perioden augusti-oktober.

Priserna för småhus ökar fortsatt snabbare och var 17 procent högre än motsvarande period 2020 i Stockholms arbetsmarknadsområde. Det genomsnittliga småhuspriset i Stockholms arbetsmarknadsområde var 7,2 miljoner kronor under perioden augusti-oktober och var 30 procent högre än motsvarande kvartal för fem år sedan. Småhuspriserna har stigit med 24 procent sedan mars 2020 medan bostadsrättspriserna har stigit med 8 procent.

Prisutveckling jämfört med:	Småhus i Stockholms arbetsmarknadsområde	Bostadsrätter i Stockholms stad
Årsskiftet	9%	6%
1 år	17%	8%
5 år	30%	11%
Genomsnittspris	7 235 000 kr	82 600 kr

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

Bostadspriserna var relativt oförändrade i Stockholm efter tredje kvartalet. I oktober steg bostadsrättspriserna i Stockholm stad med 1 procent och var 8 procent högre än i oktober 2020. Småhuspriserna i Stockholms FA-region var oförändrade i oktober jämfört med september och var 13 procent högre än i oktober 2019.

### Utflyttning från Stockholms stad

Storstockholms befolkning uppgick vid utgången av tredje kvartalet 2021 till drygt 2 408 000. Befolkningen ökade med knappt 16 400 personer under de första tre kvartalerna 2021. Befolkningstillväxten var 27 procent högre jämfört med samma period förra året. Det är dock fortsatt mycket lägre siffror än före pandemin, exempelvis var befolkningstillväxten 2019, under samma tidsperiod, ungefär 26 000 personer.

19 procent av befolkningsökningen berodde på ett positivt flyttnetto och 81 procent på födelsenettot. Nettoinflyttningen från utlandet var knappt 9 000 personer. Storstockholm hade årets tre första kvartal en nettoutflyttning gentemot övriga landet på drygt 6 400 personer.

Stockholms stad ökade under årets tre första kvartal sin befolkning med knappt 1 800 personer, att jämföra med drygt 2 700 samma period förra året. Födelseöverskottet var drygt 5 600 medan Stockholms staden hade ett stort negativt flyttnetto.

# Storstockholm

## – prognos för bostadsbyggandet 2021 och 2022

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

Prisökningarna på bostäder möjliggör att fler bostäder kan påbörjas. Samtidigt kan ökade möjligheter till arbete på distans medföra att fler småhustomter i mer perifera lägen, till lägre priser, blir attraktiva att bebygga. Byggandet av småhus har utvecklats betydligt starkare än vad kommunerna förväntade i årets bostadsmarknadsenkät.

Boverkets prognos är att det år 2021 påbörjas cirka 15 000 bostäder i Storstockholm, inräknat nettotillskott genom ombyggnad. Bedömningen är oförändrad jämfört med föregående prognos i juni. Prognosen innebär att antalet påbörjade bostäder ökar med endast cirka 5 procent i år, när antalet bostadsrätter ökar med 25 procent, och småhus ökar med cirka 15 procent samtidigt hyresrätter minskar med drygt 10 procent. Prognosen för 2021 är något högre än vad byggloven indikerar.

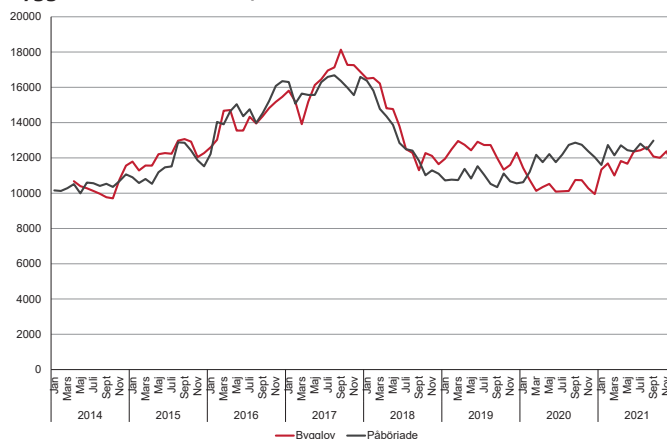
År 2022 påbörjas mellan 16 500 och 17 500 bostäder, då byggandet av hyresrätter i flerbostadshus ökar med cirka 15 procent, efter ett tillfälligt fall som vi förväntar under fjärde kvartalet 2021, medan bostadsrätter antas öka med cirka 10 procent. Antalet påbörjade bostäder i småhus bedöms bli ungefär oförändrat. Prognosen på totalnivå är i marginellt förändrad jämfört med prognosen i juni.

Men hinder på utbudssidan utgör en osäkerhet, som kan medföra att utfallet blir lägre än prognosen. Vi bedömer att stoppet för investeringsstödet får ganska små effekter för byggandet i regionen.

### Byggloven indikerar att cirka 13 800 bostäder påbörjas genom nybyggnad år 2021

Byggloven indikerar en tolv månaderstakt på cirka 13 800 påbörjade bostäder genom nybyggnad av småhus och flerbostadshus år 2021, oräknat nettotillskott genom ombyggnad. Av dessa är cirka 11 700 i flerbostadshus och 2 100 i småhus.

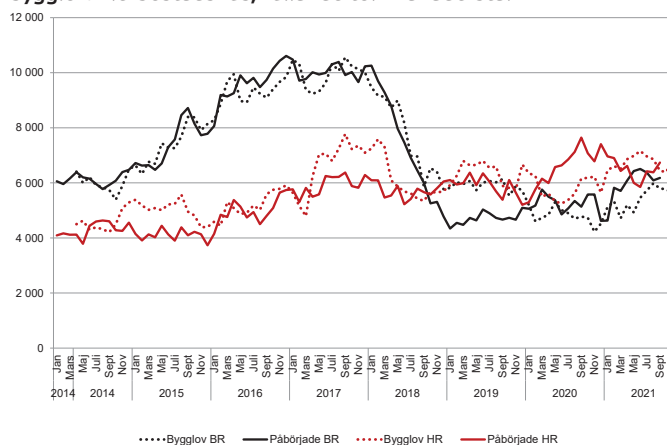
### Påbörjade bostäder samt förväntad byggtakt med utgångspunkt i byggloven. Flerbostadshus, rullande tolv månaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Byggloven indikerar att det påbörjas cirka 5 000 bostadsrätter, 6 600 hyresrätter samt 100 ägarlägenheter i flerbostadshus år 2021. Vi gör dock antagandet att byggandet av bostadsrätter utvecklas starkare än vad byggloven i tolv månaderstakt indikerar.

### Påbörjade bostäder samt förväntad byggtakt med utgångspunkt i byggloven. Flerbostadshus, rullande tolv månaderstal

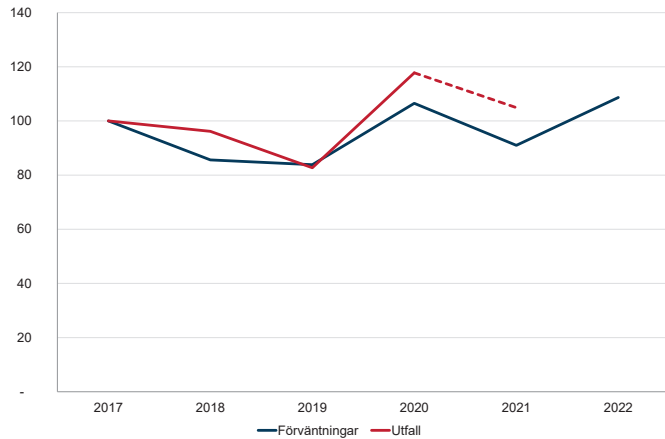


Källa: SCB, bearbetat av Boverket

### Boverkets bostadsmarknadsenkät indikerar ett ökat byggande av hyresrätter 2022

Kommunernas bedömningar i Boverkets bostadsmarknadsenkät indikerade att byggandet av hyresrätter kan komma att avta under 2021 men åter öka år 2022. Utvecklingen under 2021 förefaller följa förväntningarna väl. För 2022 bedömer vi med utgångspunkt i enkäten att nära 8 000 hyresrätter påbörjas.

### Förväntat byggande av hyresrätter och utfall, Storstockholm, 2017=100



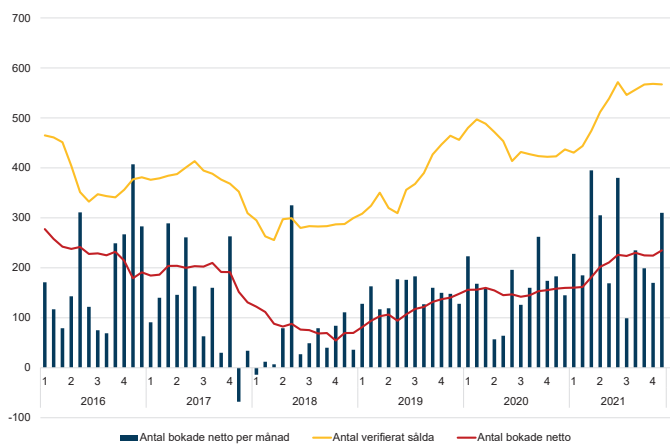
Källa: Boverkets bostadsmarknadsenkäter

### Antalet sålda och bokade nya bostadsrätter ökade under våren i Storstockholm

Antalet bokade bostadsrätter netto och verifierat sålda bostadsrätter, i nyproduktion, ökade i rullande tolv månaderstal under mars till maj 2021, men takten har därefter planat ut. Det visar data från Booli Pro. Det ökade antalet bokade lägenheter under 2021 kan indikera en viss ökning av antalet påbörjade bostadsrätter på sikt.

Före pandemin ökade takten kontinuerligt från vintern 2019 för antalet sålda och från andra halvåret för antalet bokade, men takten föll under främst andra kvartalet 2020.

### Antal bokade bostadsrätter netto samt antalet verifierat sålda bostadsrätter i Storstockholm, per månad samt rullande tolv månadersmedelvärde



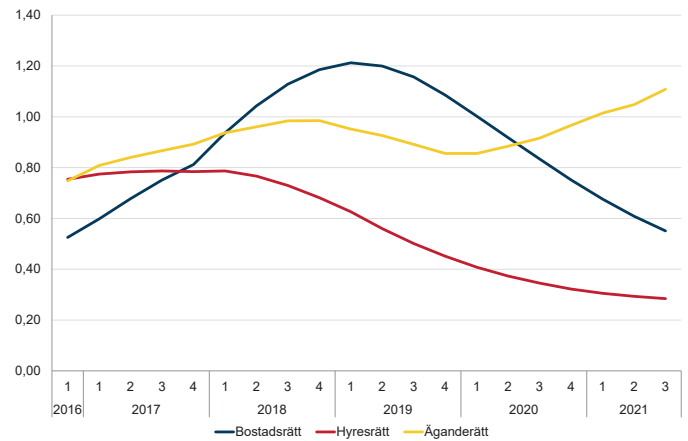
Källa: Booli Pro, bearbetat av Boverket

Antalet påbörjade småhus har under 2021 varit markant högre än vad Boverkets bostadsmarknadsenkät indikerar.

### SBAB Booli Housing Market Index

Housing Market Index för Stockholms län indikerar för tredje kvartalet 2021 att utbudet av småhus är mycket lägre än vad marknaden har möjlighet att efterfråga. Även för bostadsrätter visar index på ett lågt utbud på totalnivå för länet, medan utbudet av hyresrätter ligger något över jämvikt. Index 1,0 indikerar en jämvikt mellan utbud och efterfrågan medan index under 0,5 visar på ett underskott och index över 1,5 på ett överskott.

### SBAB Booli Housing Market Index, Stockholms län



Källa: SBAB

### Betydligt högre byggspris än i övriga landet

Den höga nivån på indexet för hyresrätter kan förefalla anmärkningsvärd men en förklaring bör vara att produktionspriserna är mycket höga i regionen. SCB:s byggnadsprisindex visar att byggnadspriset för en hyresrätt i Storstockholm år 2020 var betydligt högre än i de övriga storstadsregionerna.

# Storgöteborg – bostadsbyggande till och med tredje kvartalet 2021

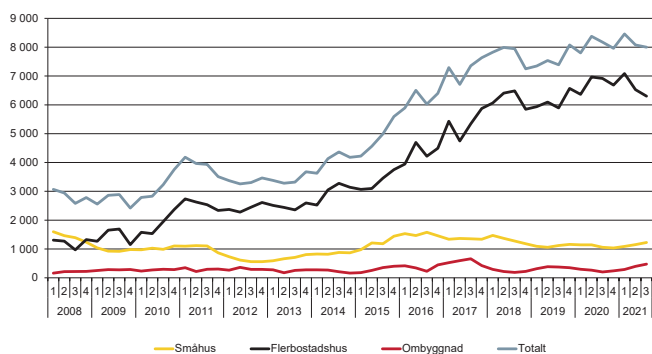
Bostadsbyggandet har i stort sett varit stabilt på en hög och något ökande nivå i Storgöteborg efter 2017, till skillnad från en del andra marknader i landet. Årstakten uppgick vid tredje kvartalet till 7,6 påbörjade bostäder per 1 000 invånare. Men bakom utvecklingen ligger stora rörelser. Takten i Göteborgs stad ökade kraftigt från halvårsskiftet 2017 medan den minskade ungefär samtidigt i övriga regionen.

- De senaste fyra kvartalen, till och med tredje kvartalet 2021, var antalet påbörjade bostäder i stort sett oförändrat jämfört med ett år tidigare, både i Göteborgs stad och i övriga regionen.
- Två tredjedelar av de påbörjade bostäderna fanns i Göteborgs stad.
- Antalet påbörjade hyresrätter i flerbostadshus minskade med 20 procent jämfört med ett år tidigare. Samtidigt ökade antalet bostadsrätter i flerbostadshus med knappt 20 procent.
- Småhusbyggandet ökade med cirka 15 procent.

Påbörjade bostäder i Storgöteborg 2020K4-2021K3 prel.	
Flerbostadshus	6 300
Bostadsrätt	2 500
Hyresrätt	3 800
Äganderätt	0
Småhus	1 200
<b>Total nybyggnad</b>	<b>7 500</b>
Nettotillskott genom ombyggnad	500
<b>Totalt påbörjade bostäder</b>	<b>8 000</b>

Under de senaste fyra kvartalen påbörjades uppskattningsvis 8 000 bostäder, inräknat nettotillskott genom ombyggnad. Antalet påbörjade bostäder i flerbostadshus minskade preliminärt med knappt tio procent. Antalet påbörjade småhus ökade med cirka 15 procent medan nettotillskotten genom ombyggnad ökade med 135 procent, en ökning med cirka 275 bostäder.

## Påbörjade bostäder, Storgöteborg Rullande tolv månaderstal



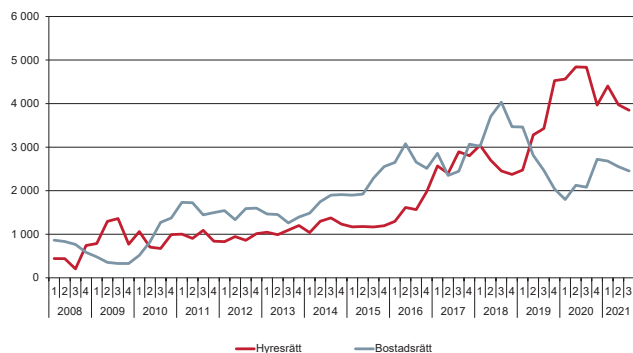
Källa: SCB, bearbetat av Boverket

## Hyresrätter ökade kraftigt, bostadsrätter minskade

De senaste fyra kvartalen påbörjades cirka 3 100 bostadsrätter i flerbostadshus. Det var cirka 35 procent fler än ett år tidigare. Cirka 85 procent finns i Göteborgs stad.

Cirka 3 800 hyresrätter i flerbostadshus påbörjades, vilket var en minskning med cirka 20 procent jämfört med ett år tidigare. Av dessa finns 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

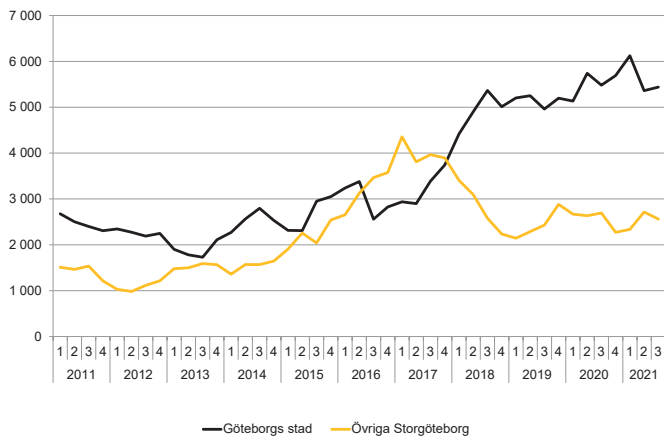
Byggtakten ökade kraftigt i Göteborgs stad från halvårsskiftet 2017, i motsats till exempelvis Stockholms stad där byggandet föll 2018. Från mitten av 2018 har takten varit jämn i Göteborg, dock med en liten topp under 2020 och i början av 2021.

I Göteborgs stad påbörjades cirka 5 400 bostäder under de senaste fyra kvartalen, oförändrat jämfört med ett år tidigare.

I övriga regionen minskade byggstarterna totalt sett med 5 procent, till cirka 2 600 bostäder. Antalet påbörjade bostäder i flerbostadshus minskade med cirka 25 procent medan antalet bostäder i småhus ökade med cirka 25 procent. En tredjedel av de påbörjade bostäderna i övriga Storgöteborg utgjordes av småhus.



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

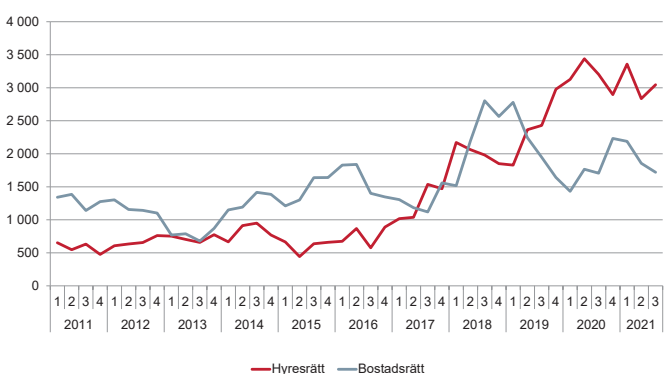


Källa: SCB, bearbetat av Boverket

### Hög takt för hyresrätter i Göteborg

I Göteborgs stad påbörjades cirka 1 700 bostadsrätter och drygt 3 000 hyresrätter i flerbostadshus under de senaste fyra kvartalen till och med tredje kvartalet 2021. Antalet påbörjade hyresrätter i flerbostadshus var i stort sett oförändrat jämfört med ett år tidigare, liksom antalet påbörjade bostadsrätter.

### Påbörjade bostäder i flerbostadshus, Göteborg



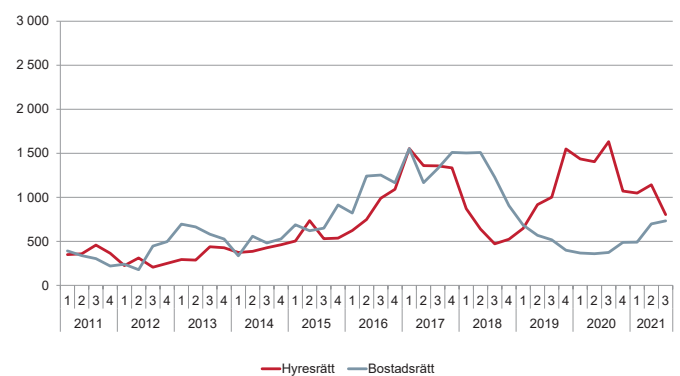
Källa: SCB, bearbetat av Boverket

### Bostadsrätter ökade i övriga Storgöteborg

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

Det påbörjades nära 750 bostadsrätter och cirka 800 hyresrätter i flerbostadshus under de senaste fyra kvartalen. Jämfört med ett år tidigare fördubblades antalet påbörjade bostadsrätter i flerbostadshus (en ökning med 350 bostäder) medan antalet påbörjade hyresrätter minskade med cirka 50 procent (cirka 800 bostäder).

### Påbörjade bostäder i flerbostadshus, övriga Storgöteborg

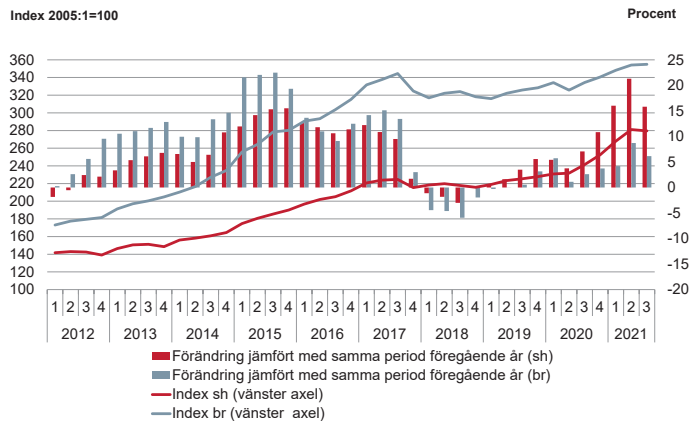


Källa: SCB, bearbetat av Boverket

# Storgöteborg

## – bostadspriser och befolkning

### Småhuspriser i Göteborg FA-region och bostadsrättspriser i Göteborgs kommun



Källa: Valueguard HOX index samt egna beräkningar

Även i Göteborgsregionen har uppgången i bostadspriserna mattats av. Bostadsrättspriserna i Göteborg stad har stigit med nästan 6 procent jämfört med motsvarande kvartal 2020. Genomsnittspriset för en bostadsrätt i Göteborg stad var 53 600 kr/kvadratmeter under perioden augusti-oktober och var 17 procent högre än motsvarande kvartal för fem år sedan.

Priserna för småhus i Göteborgs arbetsmarknadsområde har stigit kraftigt sedan början av pandemin 2020. Småhuspriserna var 16 procent högre än motsvarande period 2020 och 36 procent högre än motsvarande kvartal för fem år sedan. Det genomsnittliga småhuspriset i Göteborg arbetsmarknadsområde var 5,6 miljoner under perioden augusti-oktober 2021. Sedan mars 2020 har småhuspriserna stigit med 23 procent och bostadsrättspriserna med måttliga 6 procent.

Prisutveckling jämfört med:	Småhus i Göteborgs arbetsmarknadsområde	Bostadsrätter i Göteborgs stad
Årsskiftet	7%	3%
1 år	16%	6%
5 år	36%	17%
Genomsnittspris	5 603 000 kr	53 600 kr

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

Bostadspriserna var relativt oförändrade i Göteborg efter tredje kvartalet. Bostadsrättspriserna i Göteborgs stad var på samma nivå i oktober som i september och 4 procent högre än i oktober 2020, vilket är en klart lägre ökning än i både Stockholm och Malmö. Småhuspriserna i Göteborgs FA-region var även de oförändrade och var 13 procent högre än i oktober 2020.

### Liten befolkningsökning i Storgöteborg

Storgöteborgs befolkning ökade med drygt 6 800 personer under årets första tre kvartal, en liten ökning jämfört med samma period förra året. Regionens befolkning uppgick vid utgången av tredje kvartalet 2021 till drygt 1 056 000. 38 procent av befolkningsökningen berodde på positiv nettoflyttning och 62 procent utgjordes av födelsenettot. Nettoinflyttningen från utlandet var drygt 4 000 personer, något mer jämfört med samma period 2020.

Göteborgs stad ökade sin befolkning med knappt 2 800 personer under årets tre första kvartal, ungefär i linje med förra årets första tre kvartal. Över 90 procent av befolkningsförändringen utgjordes av födelsenettot.

# Storgöteborg – prognos för bostadsbyggandet 2021 och 2022

Bostadsbyggandet har legat på en hög och jämn nivå på cirka 8 000 påbörjade bostäder per år sedan början av år 2018.

I år påbörjas cirka 7 500 bostäder, vilket är en minskning med cirka fem procent jämfört med år 2020. Utvecklingen i Storgöteborg går därmed på tvärs mot trenden i landet.

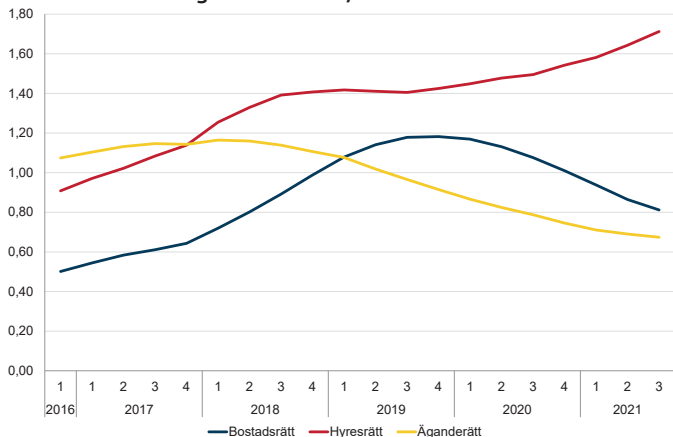
År 2022 blir takten oförändrad, när antalet påbörjade hyresrätter minskar samtidigt som antalet bostadsrätter ökar.

Antalet påbörjade hyresrätter i flerbostadshus minskar mot slutet av 2021 eller i början av 2022. Vi bedömer att minskningen blir cirka 25 procent i år och knappt 15 procent nästa år.

Antalet påbörjade bostadsrätter i flerbostadshus blir oförändrat i år och ökar uppskattningsvis med 15 procent under 2022. SBAB Booli Housing Market Index tyder på ett balanserat marknadsläge för bostadsrätter i riktning mot ett litet underskott i Västra Götalands län.

Housing Market index för Göteborgs stad indikerar att utbudet av nya bostadsrätter under tredje kvartalet var i nivå med vad som har kunnat mötas av efterfrågan, efter att tidigare ha indikerat ett visst överutbud. Index i Kungsbacka, Partille, Lerum och Alingsås, indikerar att utbudet är lågt eller mycket lågt i förhållande till den potentiella efterfrågan. I Kungälv indikerar index omvänt ett tydligt överutbud. Index för hyresrätter för Västra Götalands län tyder på ett för stort utbud i länet.

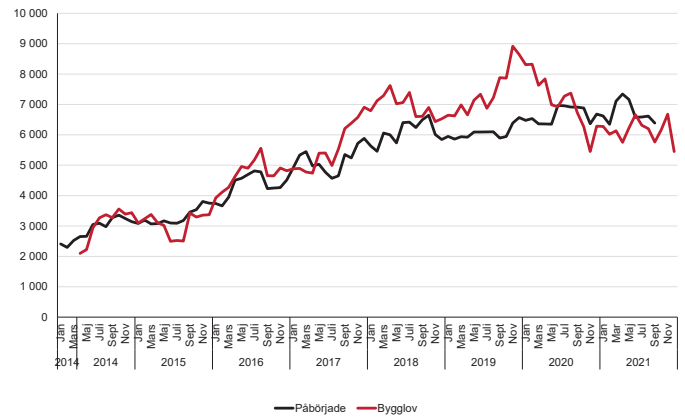
## SBAB Booli Housing Market Index, Västra Götalands län



Källa: SBAB

Byggloven indikerar en byggtakt för flerbostadshus på cirka 5 800 bostäder under 2021.

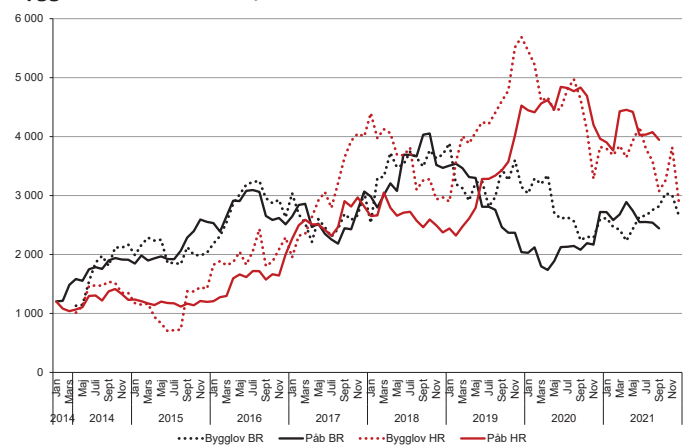
## Påbörjade bostäder samt förväntad byggtakt med utgångspunkt i byggloven. Flerbostadshus, rullande tolv månaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

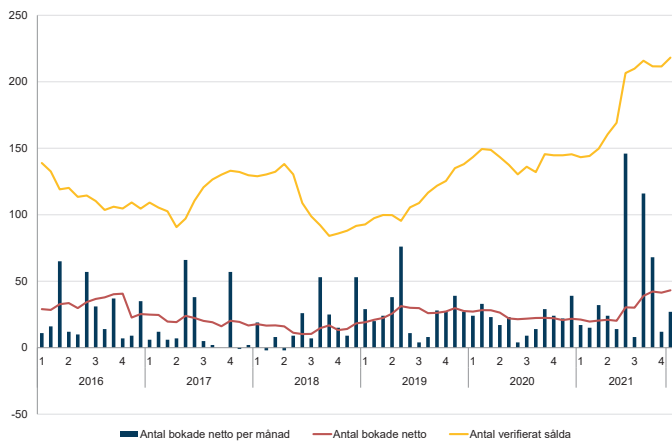
Byggloven indikerar en markant inbromsning av antalet påbörjade hyresrätter i flerbostadshus mot slutet av året. Utvecklingen ligger i linje med vad kommunernas bedömning i Boverkets bostadsmarknadsenkät visar. Byggloven för bostadsrätter i flerbostadshus indikerar en viss ökning mot slutet av året.

## Påbörjade bostäder samt förväntad byggtakt med utgångspunkt i byggloven. Flerbostadshus, rullande tolv månaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Både för antalet sålda och antalet bokade bostadsrätter ser vi en betydande ökning. Antalet bokade bostadsrätter i Göteborgs stad förefaller ha ökat från maj 2021 enligt data från Booli Pro. De stora variationerna i månadsdata mot slutet av perioden är svårtolkade, men ökningen för både antal bokade netto och antal verifierat sålda som kan observeras under andra kvartalet 2021 sammanfaller ganska väl med utvecklingen i Stockholm och Malmö.

**Antal bokade bostadsrätter netto samt antalet verifierat sålda bostadsrätter i Storgöteborg, rullande tolvmånaderstal**

Källa: Booli Pro, bearbetat av Boverket



# Stormalmö – bostadsbyggande till och med tredje kvartalet 2021

Byggstarterna, så som de redovisas av SCB, har ökat kraftigt i Stormalmö, efter det kraftiga fallet under 2019 och början av 2020. Antalet påbörjade bostäder var på en historiskt hög nivå motsvarande cirka 10 påbörjade bostäder per 1 000 invånare. För hyresrätter i flerbostadshus har tolv månaderstakten fördubblats, medan takten för bostadsrätter ökat med cirka 40 procent. Under de senaste fyra kvartalen till och med tredje kvartalet 2021 ökade antalet påbörjade bostäder, nybyggnad, preliminärt med cirka 85 procent i Malmö och med 50 procent i Lund, jämfört med ett år tidigare. De två kommunerna svarade för 85 procent av byggstarterna i regionen.

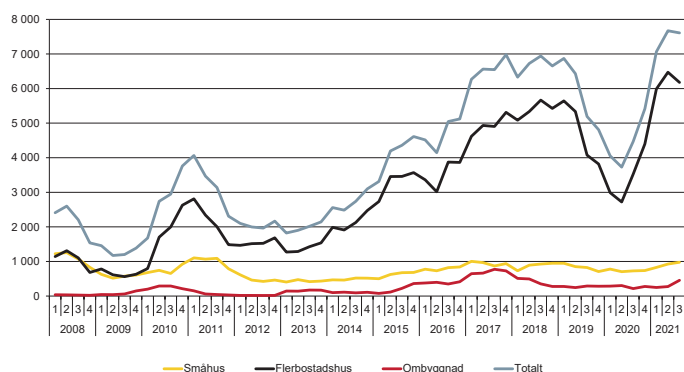
- Antalet påbörjade bostäder ökade preliminärt med 70 procent under de senaste fyra kvartalen jämfört med ett år tidigare.
- Antalet påbörjade hyresrätter i flerbostadshus ökade med cirka 100 procent, medan antalet bostadsrätter ökade med cirka 40 procent.
- Antalet påbörjade bostäder i småhus ökade med cirka 35 procent.
- Småhus utgör knappt 15 procent av bostadsproduktionen i regionen.

Påbörjade bostäder i Stormalmö 2020K4-2021K3 prel.	
Flerbostadshus	6 200
Bostadsrätt	1 900
Hyresrätt	4 200
Äganderätt	50
Småhus	950
<b>Total nybyggnad</b>	<b>7 150</b>
Nettotillskott genom ombyggnad	450
<b>Totalt påbörjade bostäder</b>	<b>7 600</b>

## Byggtakt på historiskt hög nivå

Bostadsbyggandet hade en hög och jämn takt under 2017 och 2018. Efter första kvartalet 2019 minskade antalet bostäder i inrapporterade byggstart kraftigt, men från halvårsskiftet 2020 har den redovisade takten ökat mycket kraftigt, och är nu, åtminstone statistiskt, på en historiskt hög nivå.

## Påbörjade bostäder, Stormalmö Rullande tolv månaderstal



SCB, bearbetat av Boverket

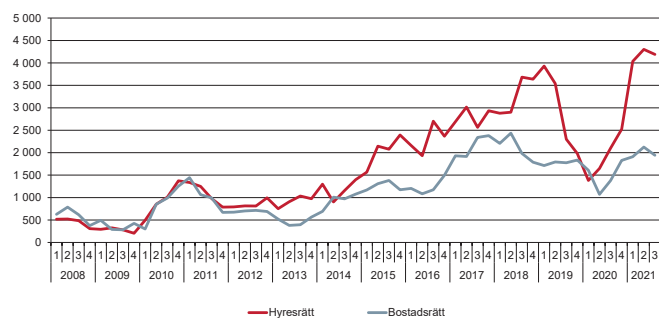
Preliminärt påbörjades 7 600 bostäder under de senaste fyra kvartalen till och med första kvartalet, enligt statistik från SCB. Det var 70 procent fler än ett år tidigare. Av dessa var 6 200 bostäder i flerbostadshus, 75 procent fler än ett år tidigare. Småhusbyggandet ökade med cirka 35 procent, till cirka 950 bostäder. Nettotillskotten genom ombyggnader uppgick till cirka 450 bostäder, en fördubbling jämfört med ett år tidigare.

## Antalet påbörjade hyresrätter ökade kraftigt

Under de senaste fyra kvartalen har antalet inrapporterade byggstart för hyresrätter ökat kraftigt efter den kraftiga inbromsningen till och med första kvartalet 2020. Även bostadsrätter bromsade in betydligt under 2020, men årstakten är nu åter på 2019 års nivå.

Preliminärt påbörjades cirka 4 200 hyresrätter och 1 900 bostadsrätter i nybyggnad av flerbostadshus under de senaste fyra kvartalen. Antalet hyresrätter fördubblades jämfört med ett år tidigare medan antalet bostadsrätter ökade med cirka 40 procent.

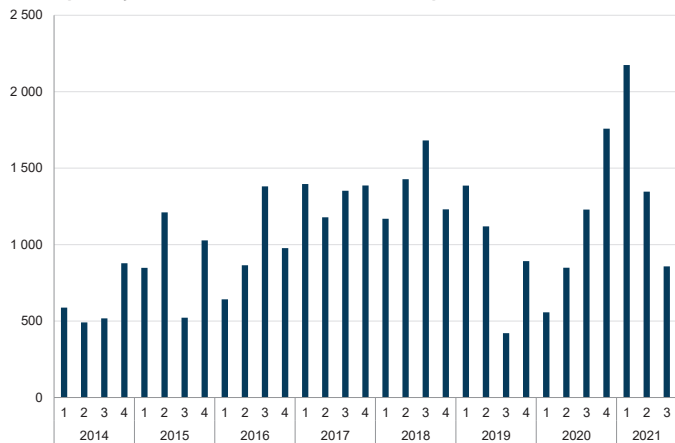
## Påbörjade bostäder, Stormalmö, flerbostadshus, nybyggnad Rullande tolv månaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

## Markant ökning för flerbostadshus efter fyra kvartal med låg byggtakt

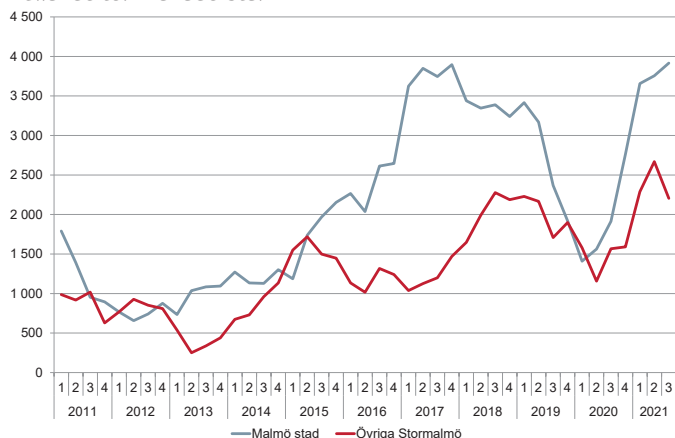
Kvartalsdata visar att det påbörjades cirka 2 000 bostäder i flerbostadshus under första kvartalet i år, och cirka 1 750 under fjärde kvartalet 2020, efter den låga takten från tredje kvartalet 2019 till och med andra kvartalet 2020.

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

Källa: SCB, bearbetat av Boverket

**Påbörjade flerbostadshus i Malmö har återhämtat sig efter kraftiga fallet**

Tolv månaderstakten för påbörjade bostäder i flerbostadshus i Malmö stad har återhämtat sig efter det kraftiga fallet efter halvårsskiftet 2019. Preliminärt påbörjades cirka 3 900 bostäder i flerbostadshus under de fyra kvartalen till och med första kvartalet 2021. Det var en fördubbling jämfört med ett år tidigare. Det är oklart vad de stora svängningarna kan bero på.

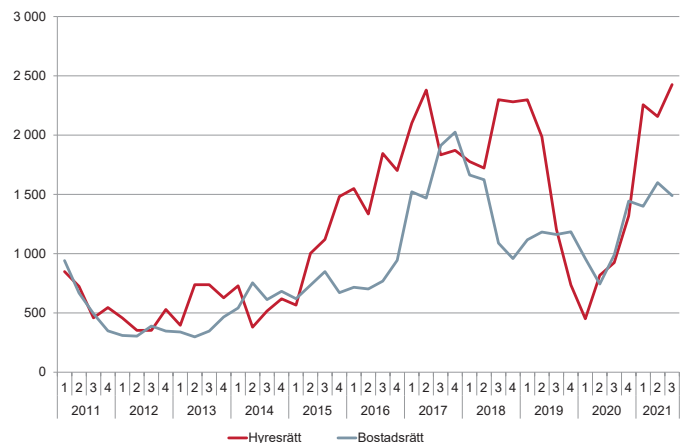
**Påbörjade bostäder, nybyggnad i flerbostadshus, Stormalmö Rullande tolv månaderstal**

Källa: SCB, bearbetat av Boverket

I övriga Stormalmö ökade takten med cirka 40 procent, till preliminärt 2 200 påbörjade bostäder i flerbostadshus. Av dessa var cirka 1 600 i Lund och cirka 600 i övriga Stormalmö<sup>3</sup>.

**Åter hög takt för hyresrätter i Malmö stad**

I Malmö påbörjades cirka 2 400 hyresrätter och 1 500 bostadsrätter i flerbostadshus under de senaste fyra kvartalen. Det var en ökning med 160 respektive 50 procent jämfört med ett år tidigare.

**Malmö stad, påbörjade bostäder, nybyggnad flerbostadshus Rullande tolv månaderstal**

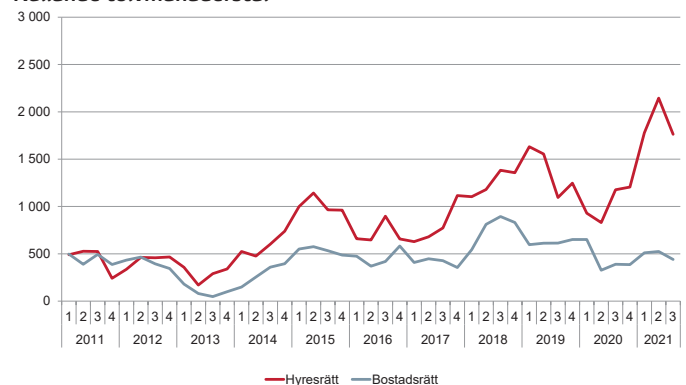
Källa: SCB, bearbetat av Boverket

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

I övriga Stormalmö ökade antalet påbörjade hyresrätter i flerbostadshus med cirka 50 procent medan antalet bostadsrätter ökade med cirka 10 procent jämfört med ett år tidigare. Antalet påbörjade hyresrätter har trendmässigt ökat medan antalet bostadsrätter har minskat något.

Det påbörjades cirka 1 800 hyresrätter och 450 bostadsrätter i flerbostadshus. Av dessa var cirka 1 250 hyresrätter och drygt 350 bostadsrätter i Lund.

Under de senaste fyra kvartalen påbörjades cirka fyra gånger så många hyresrätter som bostadsrätter i flerbostadshus i övriga Stormalmö. Under de senaste fyra åren har det påbörjats cirka 5 400 hyresrätter och 2 300 bostadsrätter i övriga Stormalmö.

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

Källa: SCB, bearbetat av Boverket

<sup>3</sup> Oräknat eventuell eftersläpning i inrapporteringen till SCB under det senaste året.

# Stormalmö – Bygglov

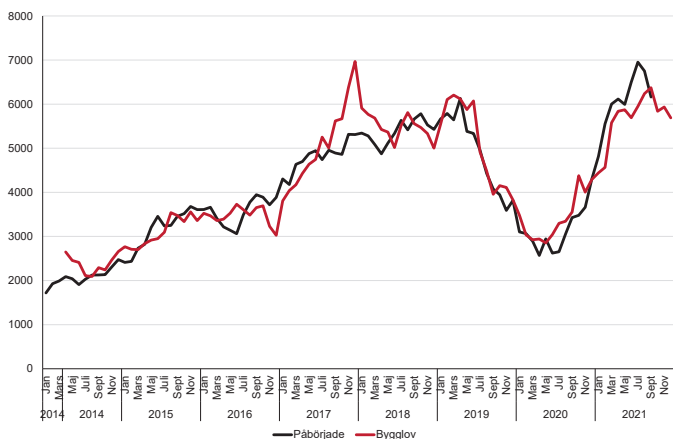
**Bostadsbyggandet i Stormalmö har efter en stark återhämtning under det första halvåret bromsat in något. Trots inbromsningen noterar vi höga nivåer jämfört med de senaste åren och det finns fortsatt marknadsförutsättningar för ett stabilt bostadsbyggande framöver.**

**Trots den höga byggtakten så finns det en del osäkerhet angående det framtida byggandet i regionen som främst kommer från stoppet av investeringsstödet men även från potentiella förseningar och fördröjningar.**

## Inbromsning efter stark återhämtning

Stormalmöregionen uppvisar en stark återhämtning för bygglov för det första halvåret 2021. Efter en topp under sommaren så noterar vi nu en inbromsning och en marginell nedgång. Bygglöven för småhus och flerbostadshus indikerade en årstakt på cirka 7 400 påbörjade bostäder vid utgången av första halvåret för att sedan falla till 6 600 under tredje kvartalet. Diagrammet nedan visar utvecklingen av påbörjade bostäder i flerbostadshus, och den takt som indikeras av byggloven förskjutna ett kvartal.

### Påbörjade bostäder samt förväntad byggtakt med utgångspunkt i bygglov. Flerbostadshus, rullande tolv månaderstal, januari 2014 - december 2021



Källa: SCB, bearbetad av Boverket

## Hyresrättsbyggandet, trots inbromsning, åter på höga nivåer

Hyresrättsbyggandet har återhämtat sig från det kraftiga fallet från våren 2020 och fortsatt uppåt under det första halvåret 2021. Efter juli 2021 noterar vi en mindre nedgång och vid utgången av tredje kvartalet var tolv månaderstakten cirka 4 200 påbörjade hyresrätter. Trots den senaste mindre nedgången så ser vi historiskt höga nivåer.

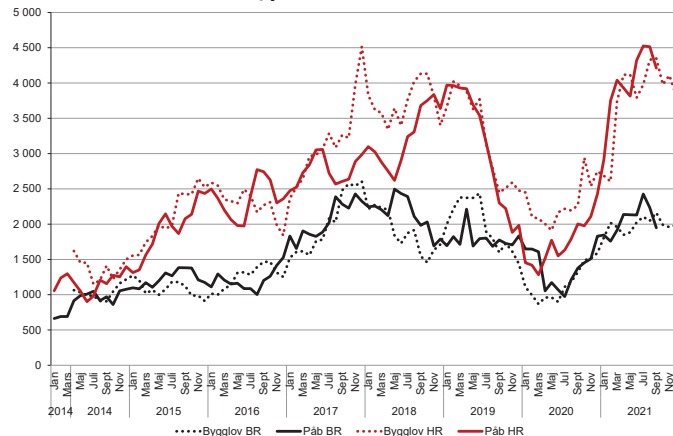
Bygglöven indikerar cirka 3 800 påbörjade hyresrätter i tolv månaderstakt vid utgången av 2021. Bygglöven tyder på en betydligt högre byggtakt än vad kommunerna bedömde i årets enkät.

## Höga nivåer även för bostadsrätter

Bostadsrättsbyggandet har, i likhet med hyresrättsbyggandet, återhämtat sig och gått från bottenläget under juli 2020. Tolv månaderstakten har ökat från cirka 1 000 påbörjade bostadsrätter i flerbostadshus i juli 2020 till en tolv månaderstakt på cirka 1 900 bostadsrätter under september 2021.

Bygglöven indikerar att cirka 2 000 bostadsrätter påbörjas år 2021, vilket är 25 procent fler än 2020. Kommunerna förväntar i Boverkets senaste bostadsmarknadsenkät nära 1 900 påbörjade bostadsrätter 2021 och nära 2 400 år 2022.

### Påbörjade bostäder samt förväntad byggtakt med utgångspunkt i bygglov. Flerbostadshus, rullande tolv månaderstal, januari 2014 - december 2021



Källa: SCB, bearbetad av Boverket

## Stark återhämtning i Malmö och Lund

Malmö och Lund är fortsatt motorn i bostadsbyggandet i Stormalmö även om flera andra kommuner, som kranskommunerna Skurup och Trelleborg, har bidragit till en stark byggkonjunktur i regionen.

2020 var ett starkt byggår för Malmö. Den starka utvecklingen fortsatte under det första halvåret 2021 för att sedan bromsa in något. För i år förväntade sig kommunen cirka 2 800 påbörjade bostäder och för nästa år nästan 2 200 bostäder. Baserat på byggloven kan cirka 3 100 bostäder komma att påbörjas under 2021.

Enligt SBAB Boolis Housing Market Index så noterar vi hur Malmö stad närmar sig balans efter flera år av överproduktion av bostadsrätter i förhållande till hushållens uppskattade efterfrågan. Det i kombination med höga bostadspriser pekar mot att marknadsförutsättningarna är goda.

Även i Lund noterar vi ett starkt bostadsbyggande, vilket även syns i SBAB:s index. Indexet visar att utbudet av nya bostadsrätter nu nått upp i nivå med vad marknaden kan efterfråga. I Lund har bostadsbyggandet varit på en hög och relativt jämn nivå under de senaste åren och baserat på byggloven bedöms cirka 1 600 bostäder påbörjas under 2021. Av dessa är hela 98 procent

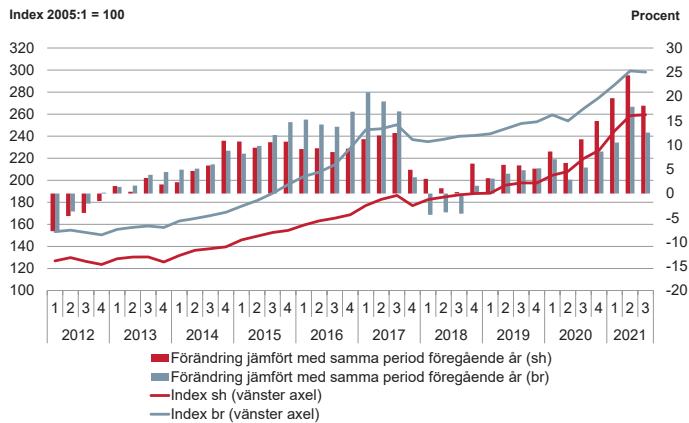


flerbostadshus. Byggloven tyder därmed på en högre byggtakt än vad bostadsmarknadsenkäten indikerar. I början av året förväntade sig kommunen nära 1 100 påbörjade bostäder och det är framför allt hyresrätterna som blivit fler än förväntat.

I kommunerna utanför Malmö och Lund talar byggloven för att cirka 1 800 bostäder kommer att påbörjas i år, vilket är högre än år 2020. Utifrån bostadsmarknadsenkäten så förväntade sig kommunerna 1 700 påbörjade bostäder i år och 2 700 nästa år. Bostadsbyggandet ser därmed ut att hamna i närheten av vad kommunerna förväntade sig i årets bostadsmarknadsenkät. SBAB Booli:s Housing Market Index redovisas inte för alla kommuner, men i kommuner som Eslöv, Trelleborg och Lomma tyder indexet på att marknadsförutsättningarna för nyproducerade bostäder är goda, även om vi noterar en marknad som nått balans i Lomma för bostadsrätter.

# Stormalmö – bostadspriser

## Småhuspriser i Malmö FA-region och bostadsrättspriser i Malmö kommun



Källa: Valueguard HOX index samt egna beräkningar

Bostadsrättspriserna i Malmö stad gick ned något under det tredje kvartalet efter en tidigare kraftig uppgång sedan andra kvartalet 2020. Bostadsrättspriserna har stigit med 13 procent jämfört med motsvarande kvartal 2020 och 39 procent jämfört med motsvarande kvartal för fem år sedan. Genomsnittspriset för en bostadsrätt i Malmö stad var knappt 35 500 kr/kvadratmeter under perioden augusti-oktober.

Småhuspriserna i Malmös arbetsmarknadsområde har uppvisat en stadig uppgång sedan nedgången 2017 och i synnerhet sedan början av pandemin. Småhuspriserna var 18 procent högre under det tredje kvartalet 2021 jämfört med motsvarande kvartal 2020 och 57 procent högre jämfört med motsvarande kvartal för fem år sedan. Det genomsnittliga småhuspriset i Malmö arbetsmarknadsområde var knappt 5 miljoner under perioden augusti-oktober 2021. Sedan mars 2020 har småhuspriserna stigit med 25 procent och bostadsrättspriserna har stigit med 14 procent.

Prisutveckling jämfört med:	Småhus i Malmös arbetsmarknadsområde	Bostadsrätter i Malmö stad
Årsskiftet	10%	5%
1 år	18%	13%
5 år	57%	39%
Genomsnittspris	4 967 000 kr	35 500 kr

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

Bostadspriserna i Malmö föll i oktober jämfört med september. I oktober föll bostadsrättspriserna i Malmö stad med 1 procent men var 8 procent högre än i oktober 2020. Småhuspriserna i Malmös FA-region föll med drygt 2 procent i oktober jämfört med september och var 14 procent högre än i oktober 2020.

## Positivt flyttnetto bidrar till befolkningsökning i Stormalmö

Stormalmös befolkning ökade med cirka 6 550 personer under de första tre kvartalen 2021 och regionens befolkning uppgick därmed till knappt 755 000 personer vid utgången av tredje kvartalet. Ökningen var i linje föregående års befolkningsökning.

55 procent av folkökningen berodde på ett positivt flyttnetto, medan 45 procent berodde på födelseöverskott. Nettoinflyttningen från utlandet var närmare 2 500 personer, marginellt mindre jämfört med samma period 2020.

Malmö stad ökade under årets tre första kvartal sin befolkning med cirka 2 700 personer, att jämföra med ungefär 3 150 samma period förra året.

# Stormalmö – prognos för 2021 och 2022

Baserat på kommunernas uppgifter i Bostadsmarknadsenkäten och utvecklingen för byggloven bedömer Boverket att cirka 6 900 bostäder påbörjas i år, inklusive nettotillskott genom ombyggnad, och cirka 5 300 – 5 800 bostäder nästa år. Vi förväntar oss ett lägre antal påbörjade bostäder i enighet med hur kommunerna, i årets bostadsmarknadsenkät, bedömer att antalet påbörjade hyresrätter kommer att minska under nästa år. En utmaning med prognosen för nästkommande år är den osäkerhet som finns kopplad till utbudssidan genom stoppet av investeringsstödet samt potentiella förseningar och fördyringar.

## Sammandrag av indikatorerna

### Byggande

- ↑ Bygglov för flerbostadshus  
okt 2020 - sept 2021 /  
okt 2019 - sept 2020 +11 %
- ↑ Bygglov för småhus  
okt 2020 - sept 2021 /  
okt 2019 - sept 2020 +34 %

### Boende

- ↑ Priser på bostadsrätter  
3 kv 2021 / 3 kv 2020 = 8 %
- ↑ Priser på småhus  
3 kv 2021 / 3 kv 2020 = 16 %

### Kredit

- ↓ MFI:s bolåneräntor (SCB)  
Nya avtal t.o.m. 3 mån.  
Okt 2021 = 1,41 %  
Okt 2020 = 1,48 %
- ↑ MFI:s bolåneräntor (SCB)  
Nya avtal över 5 år  
Okt 2021 = 1,56 %  
Okt 2020 = 1,43 %