

Risk för mycket kraftig inbromsning av bostadsbyggandet

Förutsättningarna för bostadsmarknaden och bostadsbyggandet har försämrats mycket snabbt sedan början av 2022. Hushållens köpkraft försvagas markant i år och även nästa år, och hushållens förväntningar på den egna ekonomin har rasat. Kraftigt stigande räntor och energikostnader bidrar till fallande bostadspriser och värderingar. I kombination med kraftigt höjda byggkostnader och stopp för investeringsstöden kan utvecklingen resultera i en snabb och mycket kraftig inbromsning av bostadsbyggandet.

Antalet bostäder med startbesked minskar enligt Boverkets prognos från cirka 71 500 år 2021 till cirka 33 000 år 2023, inräknat nettotillskott genom ombyggnader. Osäkerhetsintervallet är dock stort.

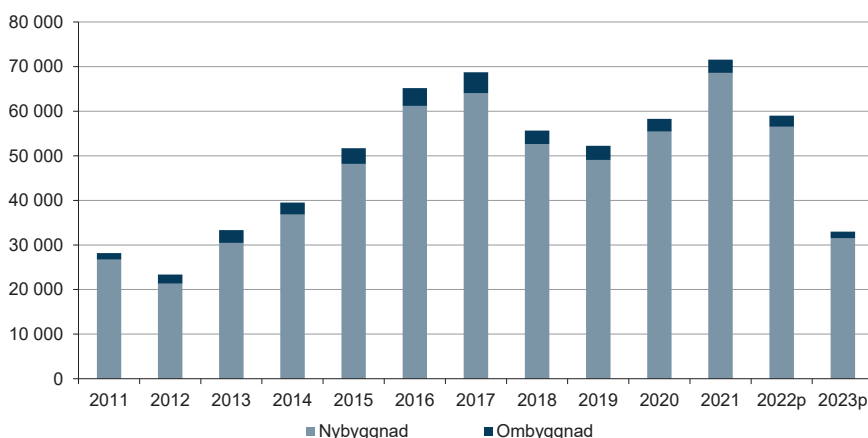
Efterfrågan på nya bostadsrätter och småhus har fallit kraftigt efter halvårsskiftet 2022. Vi räknar därför med en snabb minskning av byggstarter för bostadsrätter, i synnerhet för bostadsutvecklare med svag finansiell ställning. Byggandet av småhus minskar i synnerhet efter halvårsskiftet 2023.

Den finansiella oron och ökade finansieringskostnader leder även till en snabb inbromsning för byggandet av hyresrätter. Vi bedömer att en stor del av de privata bolagen kommer att ha en defensiv inställning till nyproduktion utifrån den osäkerhet som finns på marknaden. Det allmännyttiga byggandet kan utvecklas något starkare, men står för en liten andel av den planerade produktionen.

Antalet färdigställda bostäder håller hög takt under både 2022 och 2023 enligt Boverkets prognos. Båda åren kan det komma att färdigställas över 60 000 bostäder, varav över 30 000 hyresrätter och cirka 17 000 bostadsrätter i flerbostadshus. Den huvudsakliga inbromsningen för antalet färdigställda bostäder sker från år 2024 och framåt.

När osäkerheten kring inflation och räntor avtar ser vi möjligheter till en viss vändning uppåt av byggtakten. Inflationstakten förväntas falla under loppet av 2023, vilket kan leda till att räntor och bostadspriser stabiliseras. Byggmaterialpriserna kan komma att falla något under första halvåret 2023, efter de senaste två årens stora ökning. Hushållens köpkraft förväntas stärkas under 2024. Arbetsmarknaden, som är en nyckelfaktor för bostadsmarknaden i detta läge, förväntas vara stabil nästa år, dock med en viss ökning av arbetslösheten. Om energipriserna fortsätter att vara en osäker faktor kan återhämtningen dock dröja.

Påbörjade bostäder inklusive nettotillskott genom ombyggnad



Innehåll

Byggprognos.....	2
Färdigställda bostäder	4
Samhällsekonomisk utveckling	5
Bostadspriserna.....	7
Bostadsbyggande	13

Möjligheter till vändning på sikt

- Bostadspriserna kan komma att falla 20 procent från toppen i mars-april.
- Antalet bokade nya bostadsrätter minskade 90 procent netto under juli-november jämfört med ett år tidigare.
- Antalet sålda styckebyggda småhus minskade 56 procent under juli - oktober jämfört med ett år tidigare.
- Den finansiella oron och ökade finansieringskostnader bromsar hyresproduktionen kraftigt.
- Investeringsstöd för hyresrätter kan inte lämnas efter utgången av 2022.
- Bygglov har lämnats för cirka 72 000 bostäder de senaste fyra kvartalen.
- Inflationstakten kan komma att falla från början av 2023.
- Byggmaterialpriser kan komma att falla något första halvåret 2023 efter att ha stigit snabbt under två år.

Prognos för antal påbörjade bostäder, december 2022	2021	2022p	2023p
Nybyggnad			
Flerbostadshus	54 600	44 000	23 000
Bostadsrätt	20 700	17 000	8 800
Hyresrätt	33 400	26 000	14 000
Äganderätt	500	1 000	200
Småhus	13 800	12 500	8 500
Total nybyggnad	68 400	56 500	31 500
Nettotillskott genom ombyggnad	3 100	2 500	1 500
Totalt påbörjade bostäder	71 500	59 000	33 000

Förutsättningarna i samhällsekonomin har ändrats mycket snabbt sedan kriget i Ukraina bröt ut. Hushållens förväntningar på den egna ekonomin har rasat till en nivå som saknar motstycke sedan Konjunkturinsittutets (KI:s) mätningar började för drygt 25 år

sedan. Den kraftiga inflationen har gjort att reallönerna under 2022 och 2023 urholkas till motsvarande nivån i början av 2014. De disponibla inkomsterna minskar inte lika mycket. KI beräknar att reallönerna återhämtat sig först 2026. Inflationen bedöms dock vara relativt kortvarig även om det råder stor osäkerhet, kanske främst kopplat till energipriserna.

Hushållens motståndskraft i allmänhet är dock god och elstödet hjälper till att dämpa nedgången i disponibel inkomst medan höjningen av prisbasbeloppet, att det höjda bostadsbidraget blir kvar och att nivån i a-kassan behålls hjälper hushåll med lägre inkomster.

Bostadsmarknaden och fastighetssektorn påverkas starkt av situationen, med räntor som i vissa fall kan komma att nästan tredubblas jämfört med 2021 samtidigt med kraftigt stigande driftskostnader, där inte minst kostnaderna för el i södra Sverige utgör en stor osäkerhet för hus med elvärme.

Hur mycket boendekostnaderna ökar skiljer sig avsevärt mellan hushållen. De kraftigt ökade räntorna belastar villor och bostadsrätter med höga lån. Eluppvärmda bostäder i Sydsverige med hög förbrukning har fått, och förväntas få, kraftigt ökade kostnader, som i någon mån kan kompenseras av elprisstödet i februari. I storleksordningen 90 procent av bostäderna i flerbostadshus och 10 procent i småhus värms med fjärrvärme, där där priserna historiskt inte utvecklats i samma takt som elpriserna och inte uppvisar samma volatilitet. För bostäder med fjärrvärme förväntas betydligt lägre ökning, 5 procent i genomsnitt år 2023 med en median på 4 procent, men med stora skillnader mellan fjärrvärmebolagen med höjningar upp till 25 procent.

I vilken grad och vilken takt som de markant stigande förvaltningskostnaderna får genomslag i hyror bestäms av lokala förhandlingar. Huruvida trepartsöverenskommelsen kommer att leda till att de stora kostnadsökningarna fördelas över några år återstår att se.

Det är vi som gör Boverkets indikatorer



Hans-Åke Palmgren
Nationalekonom, redaktör
Analys, byggfakta
Tel: 0455-35 31 60
hans-ake.palmgren@boverket.se

Foto: Charlotte Nilsson



Hans Jonsson
Nationalekonom
Bostadspriser, hushållens ekonomi, analys
Tel: 0455-35 33 36
hans.jonsson@boverket.se

Foto: Franz Feldmanis



Rebecka Mogren
Nationalekonom
Analys
Tel: 0455-35 30 42
rebecka.mogren@boverket.se

Foto: Charlotte Nilsson



Oskar Gramstad
Nationalekonom
Analys
Tel: 0455-35 33 23
oskar.gramstad@boverket.se

Foto: Hanna Franzen



Iordan Palma Tzakov
Nationalekonom
Analys
Tel: 0455-35 31 48
iordan.palmatzakov@boverket.se

Foto: Charlotte Nilsson



Ulla-Christel Götherström
Nationalekonom
Analys
Tel: 0455-35 30 44
ulla-christel.gotherstrom@boverket.se

Foto: Charlotte Nilsson

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

Grafisk form: Kommunikationsenheten
Utgivare: Boverket
Utgivning: December 2022

ISBN pdf: 978-91-7563-992-5
ISSN: 1650-965X

Analysen avslutades den 15 december

Bostadspriserna förväntas i genomsnitt falla med cirka 20 procent från toppen, något mer för småhus än för bostadsrätter. Fallet kan dock ses mot bakgrunden att småhuspriserna ökade med i genomsnitt cirka 40 procent från början av 2019 till toppen år 2022 och bostadsrättspriserna med i genomsnitt drygt 20 procent.

Utöver kraftigt stigande räntor och driftskostnader försämras även kalkylerna för nyproduktion avsevärt av de kraftigt stigande byggkostnaderna de senaste två åren. Byggkostnadsindex var enligt SCB 22 procent högre under tredje kvartalet 2022 jämfört med två år tidigare. I synnerhet har kostnaderna stigit under de senaste fyra kvartalen, med en ökning på 15 procent.

Byggmaterialpriserna kan dock komma att falla något under första halvåret 2023 efter att ha stigit 36 procent de senaste två åren. Tillgången på insatsvaror, som tidigare har utgjort en osäkerhet i kalkylerna, förefaller i huvudsak ha återgått till läget före pandemin. Tillgången på cement utgör inte längre en risk i närtid med mark- och miljödomstolens besked om täkttillstånd under fyra år.

Efterfrågan på nya bostäder har fallit mycket snabbt från halvårsskiftet 2022. Antalet bokade bostadsrätter var under juli till november 90 procent lägre än ett år tidigare, medan antalet sålda småhus minskade med 55 procent under juli till oktober enligt data från Booli Pro och TMF. Vi bedömer att detta får snabbt genomslag i byggtakten för bostadsrätter medan det tidigare starka orderläget för småhus gör att inbromsningen i denna sektor blir mer utdragen, med ett successivt minskat byggande i synnerhet från halvårsskiftet 2023.

Den finansiella oron och ökade finansierings- och driftskostnader leder även till en snabb inbromsning för byggandet av hyresrätter. Byggtakten för hyresrätter påverkas även av stoppet för investeringsstödet från årsskiftet 2022/23. Vi bedömer att en stor del av de privata bolagen kommer att ha en defensiv inställning till nyproduktion utifrån den osäkerhet som finns på marknaden. Det allmännyttiga byggandet kan utvecklas något starkare, men står för en liten andel av den planerade produktionen.

För en del av de aktörer som planerar byggstartar under 2023 kan tillgången på finansiering utgöra ett hinder.

I byggloven för flerbostadshus var antalet hyresrätter respektive bostadsrätter betydligt färre i fyra av fem kommungrupper under de senaste två kvartalen än motsvarande två kvartal förra året.

Konjunkturbarometerns indikator för husbyggande var dock ännu i oktober något över det historiska genomsnittet, och vi ser ännu inte några tydliga försämringar i varselstatistiken för byggverksamhet, även om antalet varsel har ökat något. Byggföretagen anger dock att antalet frågor om arbetsbrist i november snabbt närmade sig förra toppen från första coronavågen i mars 2020.

Vår prognosmodell tyder på att utbudet av färdigställda hyresrätter och nya bostadsrätter blir stort både under 2022 och 2023, även om de faktiska byggstarterna har bromsats kraftigt efter halvårsskiftet. I en marknad med svag efterfrågan kan det möjligen leda till ett överutbud av nya bostadsrätter under första halvåret 2023 som måste hanteras av de aktuella bostadsutvecklarna.

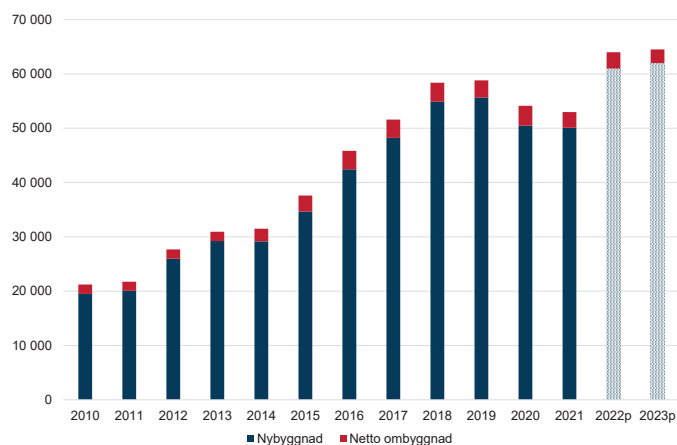
På sikt ser vi möjligheter till en viss vändning uppåt av byggtakten, där en minskad osäkerhet kring utvecklingen av räntor, bostadspriser och energikostnader är centrala. Om inflationen bromsar in kommer osäkerheten att minska, ränteutvecklingen bli mer förutsägbar och bostadspriserna stabilisera sig.

Vi utgår från att situationen både på privatbostadsmarknaden och på företagsmarknaden börjar stabiliseras under loppet av 2023. Inflationstakten förväntas börja falla under första halvåret 2023 enligt aktuella konjunkturbedömningar, vilket kan leda till en stabilisering av både räntor och bostadspriser. Utvecklingen av elpriserna kan utgöra en osäkerhet. Hushållens köpkraft förväntas stärkas tydligt under 2024. Arbetsmarknaden, som är en annan nyckelfaktor, är stark 2022 och förväntas vara stabil nästa år, dock med en viss ökning av arbetslösheten.

Antalet färdigställda bostäder kan nå en topp år 2022

Antalet färdigställda bostäder förväntas enligt vår prognosmodell ha nått en ny topp under 2022 då cirka 64 000 bostäder färdigställs inräknat nettotillskott genom ombyggnad. Modellen indikerar att takten i stort sett är oförändrad under 2023. Men marknadsläget kan dock leda till att takten blir lägre. Vi räknar med att takten faller markant under 2024.

Antal färdigställda bostäder 2010 – 2021 inräknat nettotillskott genom ombyggnad samt Boverkets prognos 2022 – 2023

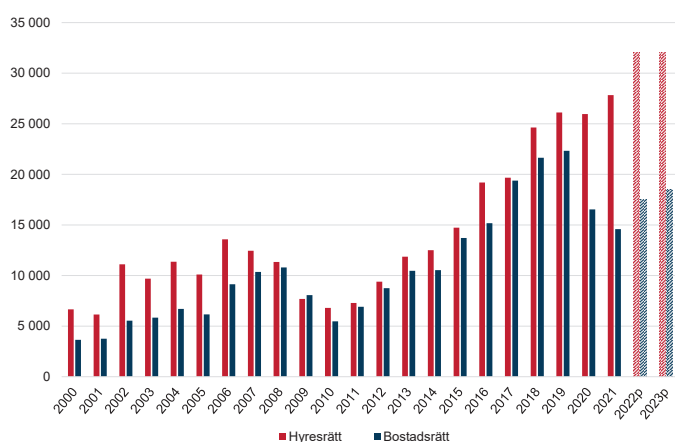


Källa: SCB och Boverket

År 2021 färdigställdes nära 28 000 hyresrätter i flerbostadshus inräknat nettotillskott genom ombyggnad, vilket var det största antalet sedan 1992. Antalet färdigställda hyresrätter kan under 2022 och 2023 bli ännu större. För både 2022 och 2023 visar vår prognosmodell att det kan komma att färdigställas 30 000 hyresrätter per år genom nybyggnad. Till detta räknar vi med att

cirka 2 000 hyresrätter tillkommer årligen netto genom ombyggnad. Prognosmodellen visar att det med utgångspunkt i byggstartade bostäder kan komma att färdigställas cirka 17 000 bostadsrätter i flerbostadshus 2022 och något fler 2023. Även när det gäller färdigställda bostäder finns det en osäkerhet i prognosen, kanske främst för bostadsrätter, även om den normalt kan antas vara betydligt mindre än för påbörjade bostäder.

Färdigställda hyresrätter och bostadsrätter i flerbostadshus inräknat nettotillskott genom ombyggnad 2000 – 2021 samt Boverkets prognos 2022 – 2023



Källa: SCB och Boverket

Samhällsekonomin bromsar in 2023 men år 2024 förväntas en vändning

Bedömningen av den samhällsekonomiska utvecklingen är förhållandevis samstämmig i aktuella konjunkturprognoser. Men utvecklingen av kriget i Ukraina, av energipriser, liksom inflations-takten, är exempel på osäkerhetsmoment i prognoserna.

BNP-tillväxten var hög år 2021, i en rekyt efter inbromsningen 2020 under pandemin. Även år 2022 ökar BNP betydligt. Men den höga inflationen och centralbankernas åtstramningar ger stora avtryck i hushållens ekonomi, där köpkraften försvagas kraftigt år 2022 och 2023. Inflationstakten förväntas att falla snabbt med början under första halvåret 2023, men i budgetpropositionen förväntas ännu år 2024 en takt på 3 procent.

Den höga inflationen förklaras främst av utbudsstörningar till följd av kriget i Ukraina och pandemin. Till följd av detta har centralbankerna höjt styrräntorna i snabb takt. Dessa faktorer har drivit upp priset på bland annat livsmedel, transporter, hotell och restaurang, boende och vissa insatsvaror kraftigt. Den svaga kronkursen har dessutom bidragit till prisuppgången på de varor som importeras. En nedgång i inflationen kan följa av att effekterna från utbudshocken klingar av, inflationen i omvärlden dämpas och att en inflationsspiral undviks genom att löneförhandlingarna inte landar i en snabb kompensation av prisuppgångarna.

Sysselsättningen har ökat betydligt under 2022, och en viss ökning förväntas även 2023 och 2024. Arbetslösheten faller tydligt under 2022, men en viss ökning förväntas 2023 följt av en prognosticerad minskning 2024.

Makroekonomiska nyckeltal november 2022

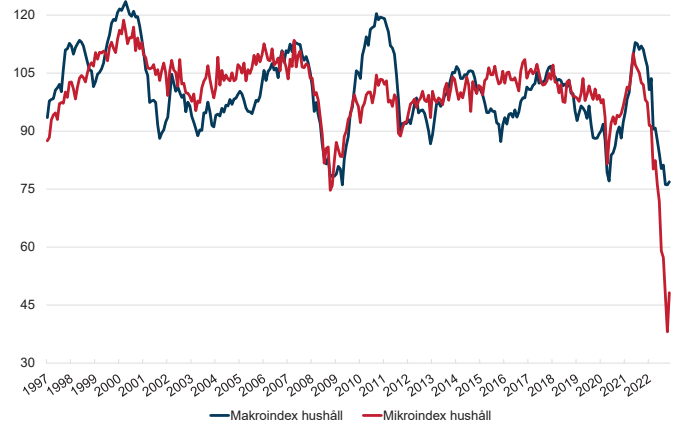
	2021	2022p	2023p	2024p
BNP	5,1	2,6	-0,4	2,0
Sysselsättning	0,9	3,0	0,2	0,7
Arbetslöshet	8,8	7,4	7,7	7,5
KPI	2,2	8,6	8,3	3,0

Källa: Prop 2022/23:1

Hushållens förtroende för den egna ekonomin har rasat

Hushållens förtroende för sin egen ekonomi, mikroindex, har rasat från februari till att i oktober nå lägsta nivån utan motstycke sedan KI:s mätningar började. Index nådde botten på 38 i oktober vilket kan jämföras med det tidigare lägsta utfallet under finanskrisen 2008 – 2009 på strax under 75. Under november ser vi dock en viss vändning uppåt, men fortfarande är index på en mycket låg nivå.

Mikroindex och makroindex för hushållen



Källa: KI

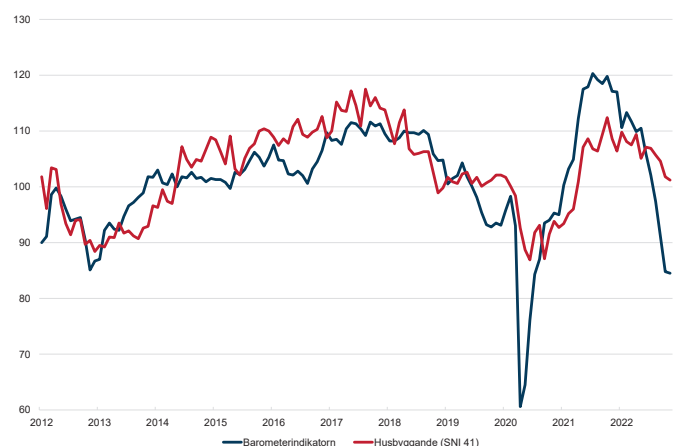
Även makroindex, som speglar förväntningarna på den svenska ekonomin har fallit, men betydligt mindre än mikroindex. Under oktober var nivån i paritet med botten under finanskrisen och under början av pandemin 2020.

Kantar Publics orosbarometer (Kantar Public 25 november 2022) tyder på en viss vändning uppåt. Den veckovisa undersökningen visar att hushållen såg som mörkast på framtiden under veckomätningen från 29 september till 5 oktober. Därefter har framtidssynen stärkts och för de två senast redovisade mätningarna, 10 till 23 november, redovisas den högsta framtidstron sedan i mitten av augusti.

Indikatorn över husbyggande över det historiska medelvärdet i november

Konjunkturinstitutets barometer för husbyggande var i november fortfarande över det historiska medelvärdet och betydligt högre än barometerindikatorn i stort. Indikatorn speglar dock alla hus och inte enbart bostadshus. Indikationer från till exempel Byggfakta tyder på att bostadsbyggandet utvecklas svagare än genomsnittet inom husbyggnadssektorn.

Barometerindikatorn över samhällsekonomin och husbyggande



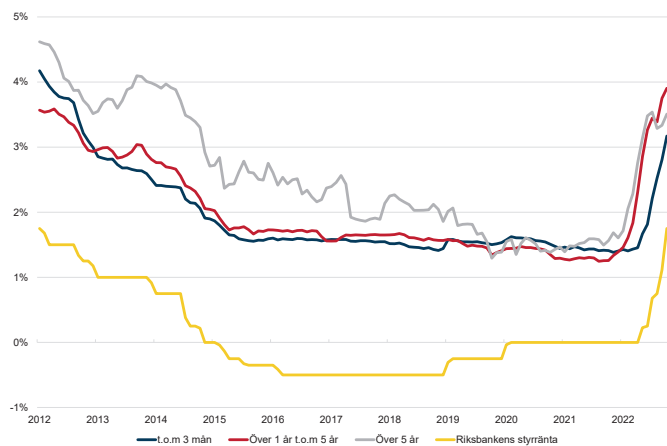
Källa: KI

Även husbyggarnas bedömning över nuläget för order var positiv, om än fallande, i november. Det tyder på att husbyggnadssektorn i stort ännu har ett relativt starkt, men fallande konjunkturläge. Antalet varsel inom byggsektorn har ökat men låg ännu i oktober på en låg nivå. Byggföretagen anger dock att antalet frågor om arbetsbrist i november snabbt närmade sig förra toppen från första coronavågen i mars 2020.

Mycket snabbt stigande bostadsräntor

Bostadsräntorna har stigit mycket snabbt efter att ha legat på historiskt mycket låga nivåer nominellt under 2014 till 2021. Vändpunkten inträffade i februari 2022. Räntor upp till 3 månaders räntebindingstid var i oktober 3,17 procent enligt SCB:s finansmarknadsstatistik, vilket var drygt 1,7 procentenheter högre än i januari. Räntor med bindingstid från 1 till 5 år steg med drygt 2,4 procentenheter till 3,9 procent medan räntor över fem år steg med knappt 1,8 procentenheter till 3,5 procent, vilket alltså var lägre än de något kortare bindingstiderna. Flera av räntebindingstiderna har därefter stigit ytterligare något.

Bolåneräntor och reporänta t.o.m. oktober 2022



Källa: SCB

I nuläget förefaller prognoserna vara att räntorna når toppen i början av 2023 för att därefter börja falla, men vid utgången av 2024 fortfarande vara betydligt högre än i oktober 2022.

Snabbt och kraftigt ökade kostnader för hus i södra Sverige med eluppvärmning och rörlig ränta

Utvecklingen av boendeutgifterna skiljer sig markant mellan hushållen, och är beroende av upplåtelseform, skulder, uppvärmning, energiförbrukning och, för elvärmade hus, var i landet bostaden är belägen med hänsyn till elpriserna.

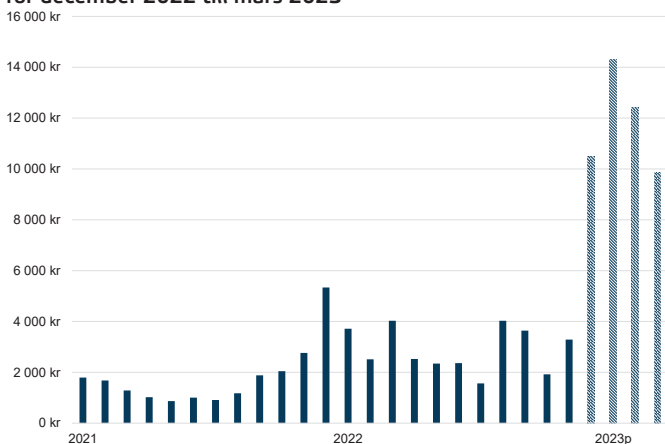
Spotpriserna på el indikerar historiskt mycket höga elkostnader för hus i södra Sverige under vintern 2022/23. För en villa i elprismråde 4 med en förbrukning på 20 000kWh beräknas kostnaden för el för de tre månaderna december till februari uppgå till 37 000 kronor, eller nära 12 500 kronor per månad, räknat med spotpris 30 november. Det är drygt 8 500 kronor mer per månad under tremånadersperioden jämfört med ett år tidigare.

Om vi antar att skulderna för huset uppgår till 3 mkr var ränteutgifterna för ett lån med 3 månaders bindningstid cirka 2 500 kronor per månad i slutet av 2021. I januari 2023 kan ränteutgiften uppgå till cirka 6 600 kronor per månad, vid en ränta på 3,8 procent, en ökning med cirka 4 100 kronor per månad.

För de tre vintermånaderna beräknas utgifter för räntor och el med dessa antaganden bli 12 600 kronor per månad högre än ett år tidigare, totalt 38 000 kronor. I spotpriserna finns dock ett riskpåslag. Men om spotpriserna för el skulle visa sig avspegla de faktiska kostnaderna kommer utgiftsökningen för vintermånaderna att vara mycket kraftig.

Stödet till elanvändare i elprismråde 4 uppgår för samma hus till 15 800 kronor, med förväntad utbetalning i februari 2023.

Beräknad elkostnad per månad för villa med årsförbrukning 20 000 kWh i elprismråde 4, faktiska priser januari 2020 – november 2022 samt prognos baserad på spotpriser för december 2022 till mars 2023



Källa: GodEl

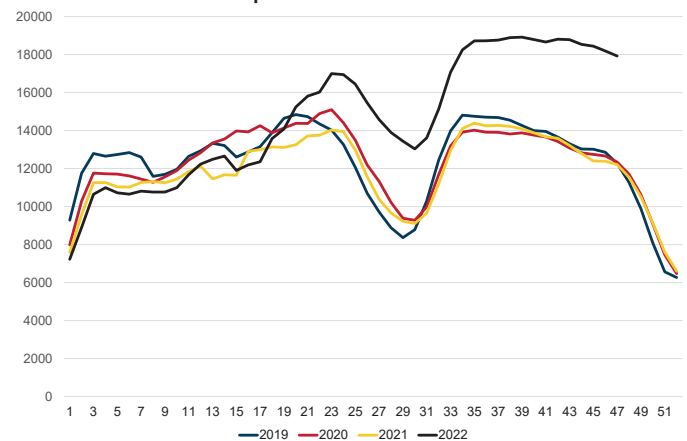
För motsvarande villa i elprismråde 1 eller 2 beräknas utgiftsökningen för räntor och el bli 6 800 kronor per månad under december till februari, eller totalt drygt 20 000 kronor för de tre månaderna. Kostnaden för el beräknas uppgå till 4 000 kronor per månad, drygt 2 700 kronor per månad mer än året före.

Svag efterfrågan och mycket stort utbud pressar bostadspriserna

Kombinationen av svag efterfrågan och ett ökat utbud till följd av detta har fått bostadspriserna att falla i snabb takt.

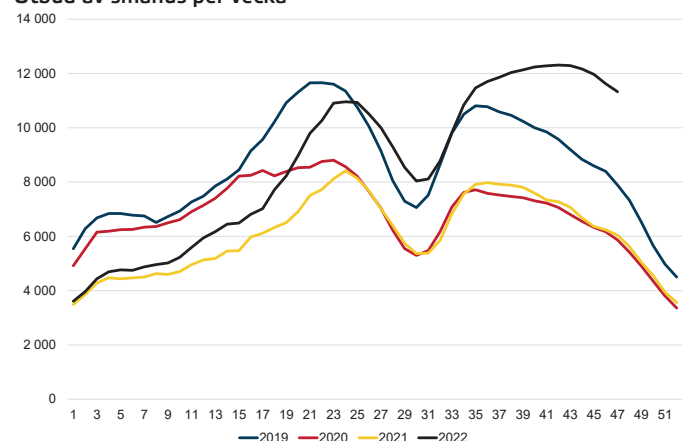
Omsättningen på bostäder var hög fram till mars 2022 då den började minska snabbt, främst för småhus. Statistik från Hemnet pekar på att utbudet av bostäder har ökat snabbt sedan slutet av april, till en mycket högre nivå än tidigare. Utbudet har ökat snabbt för lägenheter i alla storlekar, även om ökningen för större lägenheter och småhus ligger något senare i tiden.

Utbud av bostadsrätter per vecka



Källa: Hemnet

Utbud av småhus per vecka

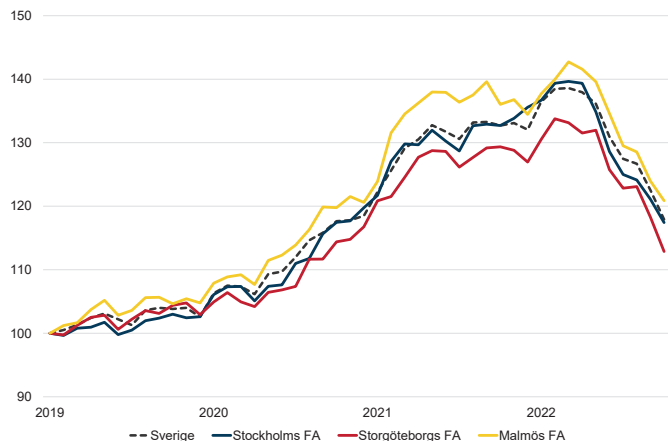


Källa: Hemnet

Bostadspriserna steg snabbt under pandemin. Priserna började falla under våren 2022. Fallet har tilltagit under sommaren och hösten. Utvecklingen i storstadsregionerna har varit relativt lika utvecklingen i riket som helhet.

Småhuspriserna var 11 – 13 procent lägre i oktober jämfört med oktober föregående år enligt data från Valueguard. Utvecklingen sedan årsskiftet är relativt likartad med en minskning med 14 procent, med undantag av Malmöregionen där fallet varit något mindre.

Prisutveckling på småhus. Januari 2019=100

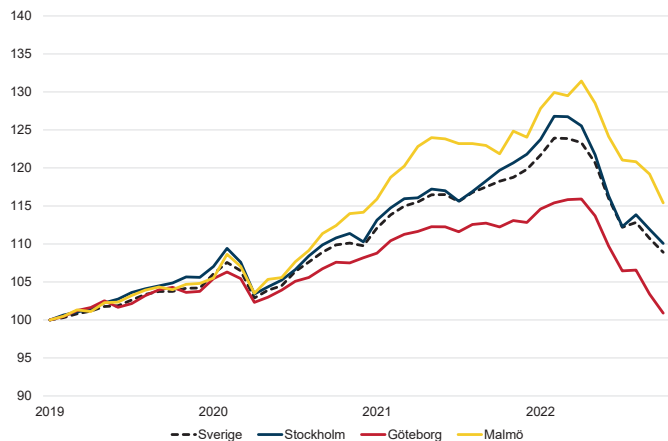


Källa: Valueguard HOX index samt egna beräkningar

Utvecklingen av bostadsrättspriserna i storstadskommunerna uppvisar större variation, där minskningen jämfört med ett år tidigare var 8 procent i Stockholm, 10 procent i Göteborg och 5 procent i Malmö.

Utvecklingen sedan årsskiftet är dock mer likartad med minskning på 14 procent i Stockholm och Göteborg och med 12 procent i Malmö.

Prisutveckling på bostadsrätter. Januari 2019=100



Källa: Valueguard HOX index samt egna beräkningar

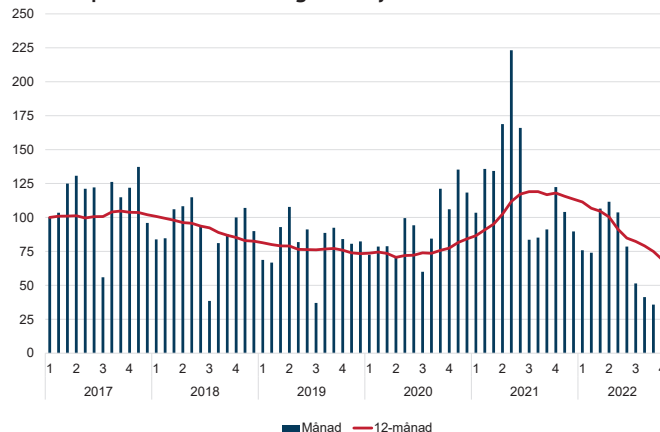
Prisutveckling per månad jämfört med 1 år sedan för:	Småhus (FA)	Bostadsrätter (kommun)
Riket	-11%	-8%
Stockholm	-12%	-8%
Göteborg	-13%	-10%
Malmö	-11%	-5%

Källa: Valueguard HOX index samt egna beräkningar

Kraftig inbromsning för sålda styckebyggda småhus 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 maj och april 2021, då antalet sålda hus var 140 respektive 124 procent större än motsvarande månad året före.

Antalet sålda och styckebyggda småhus bland TMF:s statistikproducerande företag. Index januari 2017=100



Källa: TMF, Trä- och Möbelföretagen

Från tredje kvartalet 2021 inträffade ett markant omslag med en betydligt lägre försäljningstakt, även om takten var högre än under motsvarande period 2019. Bland flera möjliga förklaringar till minskningen finns kapacitetsbrister och stigande priser på husleveranser.

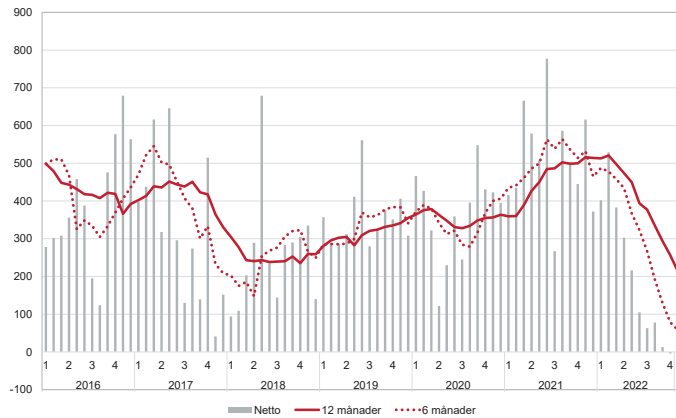
Från halvårsskiftet 2022 föll försäljningen åter kraftigt, och var under juli till oktober 55 procent lägre än ett år tidigare.

Minus 90 procent netto för bokade bostadsrätter under juli till november

Antalet bokade nya bostadsrätter netto ökade trendmässigt från hösten 2018 till pandemins utbrott i början av 2020 med undantag för en period i inledningen av pandemin, visar data från Booli Pro. Efter sommaren 2021 inträffade ett trendbrott för både bokade och sålda nya bostadsrätter, och under våren 2022 avtog bokningarna markant.

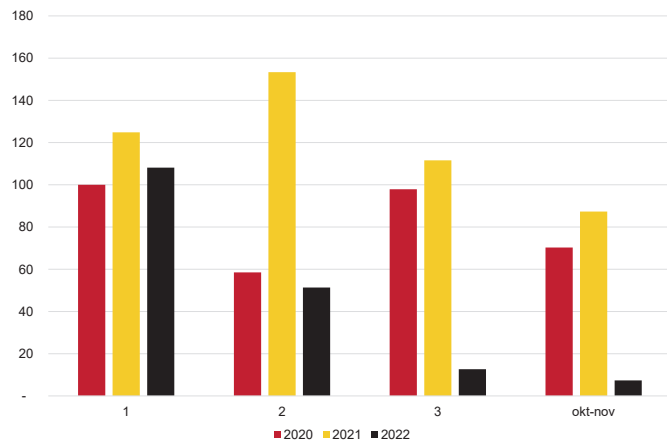
Från halvårsskiftet 2022 har bokningarna minskat mycket kraftigt. Under juli till november var antalet bokade bostadsrätter netto 90 procent färre än motsvarande period ett år tidigare. I oktober avbokades fler bostäder än det bokades, men i november ser vi en något ökad, om än mycket låg takt.

Antal bokade bostadsrätter netto per månad samt rullande tolv månaders och sexmånaders medelvärde. Januari 2016 – november 2022



Källa: Booli Pro

Antal bokade bostadsrätter netto K1 – K3 samt okt-nov. 2020K1=100

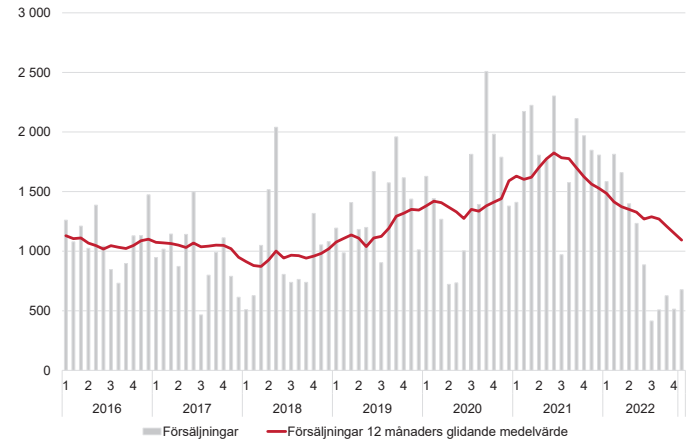


Källa: Booli Pro

Antalet sålda nya bostadsrätter har minskat kraftigt från halvårsskiftet

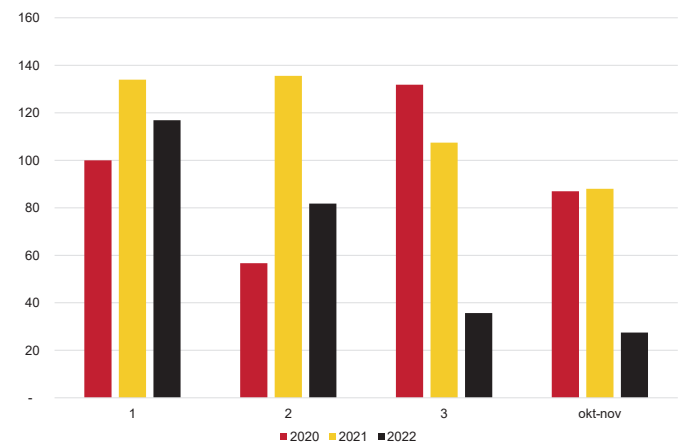
Antalet sålda nya bostadsrätter började öka i tolv månaderstakt mot slutet av 2018, men takten avtog från halvårsskiftet 2021. Från april 2022 minskade antalet sålda bostadsrätter markant, och efter halvårsskiftet har månadstakten varit mycket låg enligt data från Booli Pro. Under perioden juni till november 2022 såldes 68 procent färre lägenheter än motsvarande femmånadersperiod förra året. Tolv månaderstakten är dock fortfarande på en förhållandevis hög nivå.

Antal verifierat sålda bostadsrätter per månad samt rullande tolv månaders medelvärde. Januari 2016 – november 2022



Källa: Booli Pro

Antal verifierat sålda bostadsrätter K1 – K3 samt okt-nov. 2020K1=100



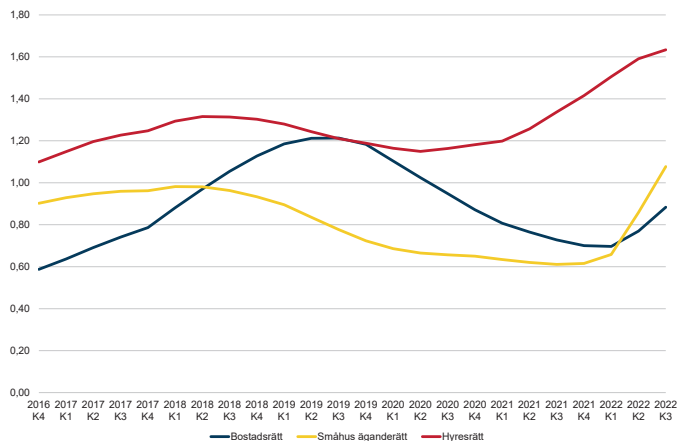
Källa: Booli Pro

Utbudet av nya bostäder ökar snabbare än efterfrågan enligt Housing Market Index

SBAB Booli Housing Market Index för tredje kvartalet 2022 indikerar att utbudet av nya bostäder generellt ökat snabbare än efterfrågan.

För både bostadsrätter och villor har index gått från att nära sig underskott till att i stället nära sig ett marknadsläge där utbud och efterfrågan på nyproduktion möts. Index skulle kunna tolkas som att marknadsläget för nya villor och bostadsrätter var starkare under tredje kvartalet än vad försäljningsdata tyder på. HMI för hyresrätter indikerar på ett fortsatt försämrat marknadsläge sett till landet som helhet.

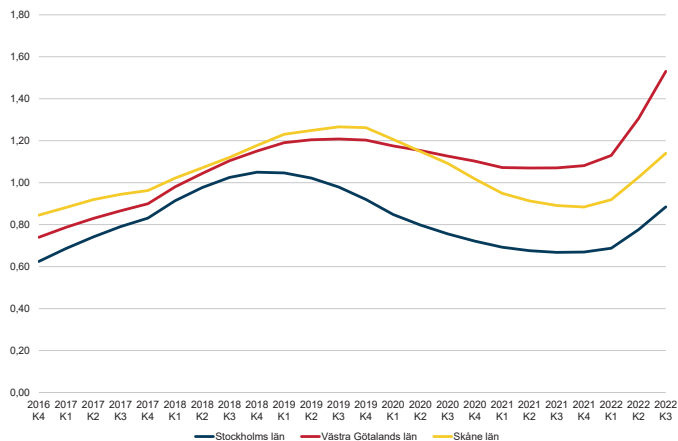
HMI Boendeformer



Källa: SBAB

På regional nivå ser vi en liknande trend som för riket där utbudet totalt sett ökat snabbare än efterfrågan, även om takten och utfallet skiljer sig något mellan länen. HMI indikerar ett visst överskott i Västra Götalands län. Även om tendensen är liknande i Skåne och Stockholms län så blir utfallet här att utbud och efterfrågan i princip möts under tredje kvartalet 2022.

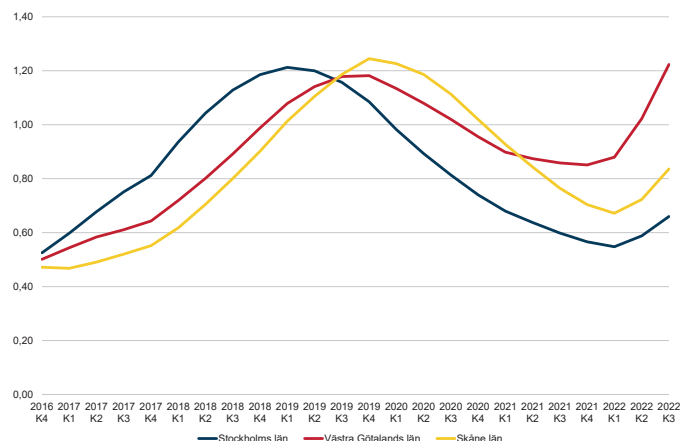
HMI Totalt



Källa: SBAB

HMI för bostadsrätter indikerar balans för produktionen i de tre länen under tredje kvartalet. Precis som för indexet totalt så har utbudet ökat snabbare än efterfrågan i Västra Götaland än i Stockholms- och Skåne län, och index pekar mot ett begynnande överskott av bostadsrätter. Trots att utbudet ökat något snabbare än efterfrågan i Skåne- och Stockholms län indikerar index goda marknadsförutsättningar under tredje kvartalet.

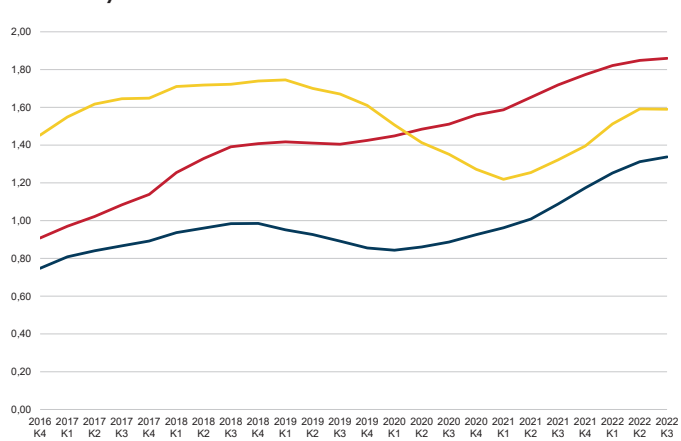
HMI för bostadsrätter



Källa: SBAB

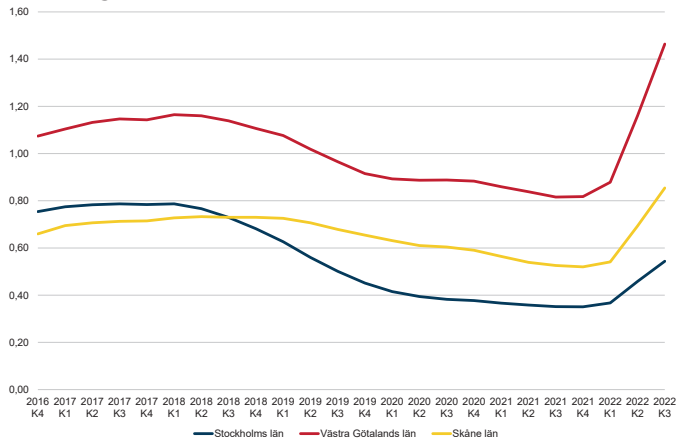
HMI för hyresrätter indikerar fortsatt ett ökat överskott med obalanser för alla tre län. Däremot har index inte försvagats i samma takt som för småhus och bostadsrätter under 2022. Vi ser fortsatt att utbudet överstiger efterfrågan mest i Västra Götalands län, följt av Skåne medan index indikerar balans för Stockholms län.

HMI för hyresrätter



Källa: SBAB

För småhus med äganderätt indikerar index att efterfrågan utvecklats markant svagare än utbudet. I Västra Götalands län har index gått från att indikera goda marknadsförutsättningar till att i stället peka mot överproduktion. För Skånes län har förflyttningen skett från knappt underskott till att närma sig balans. För Stockholms län indikerar index fortfarande underskott.

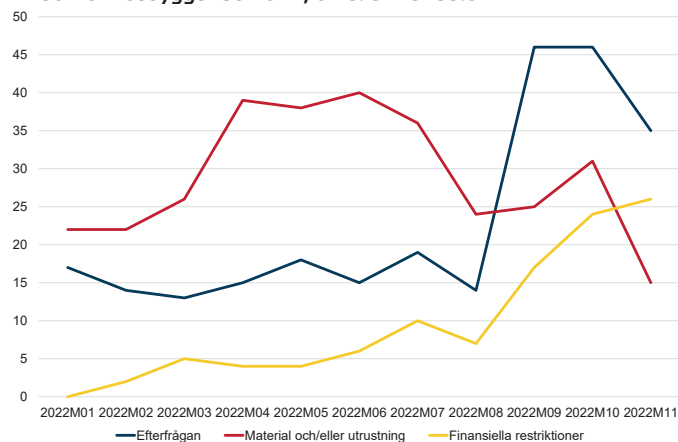
HMI för äganderätter

Källa: SBAB

Material/utrustning har minskat som hinder

Sedan pandemin och kriget i Ukraina har tillgången på vissa byggmaterial varit osäker. Men Konjunkturinstitutets barometer visar nu att material och/eller utrustning har minskat markant som hinder för husbyggande. 15 procent av de svarande företagen anger detta i novemberundersökningen, vilket kan jämföras med 35 till 40 procent under april till juli.

Finansiella restriktioner har ökat från att anges av 7 procent som hinder i augusti till över 25 procent i november. Efterfrågan som hinder anges av 35 procent av husbyggarna. Observera att frågan ställs till byggare av samtliga hus, inte enbart bostadshus. Vi bedömer att i synnerhet frågan om material kan generaliseras till bostadshus, medan generaliseringen av övriga två hinder är mer osäker.

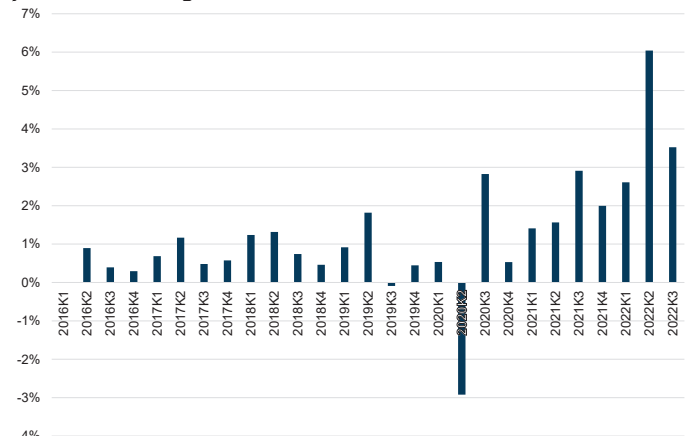
Hinder för husbyggande 2022, urval av variabler

Källa: KI

Byggkostnaderna ökade 15 procent det senaste året

Byggkostnaderna har stigit i hög takt sedan slutet av 2020. Statistik från SCB visar att byggkostnadsindex steg 22 procent de senaste två åren, från oktober 2020 till oktober 2022. Ökningen de senaste tolv månaderna var drygt 15 procent. Det senaste året har kostnaderna för transporter och drivmedel ökat med över 35 procent. Byggherrekostnaderna har ökat med nära 30 procent, inte minst till följd av stigande räntor, medan byggmaterial ökat med 17 procent och maskiner med 15 procent.

De senaste tre månaderna till och med oktober 2022 har transportkostnaderna ökat med 12 procent, maskiner med 10 procent, vvs med 7 procent och byggherrekostnader med 7 procent. Material har ökat med 0,5 procent.

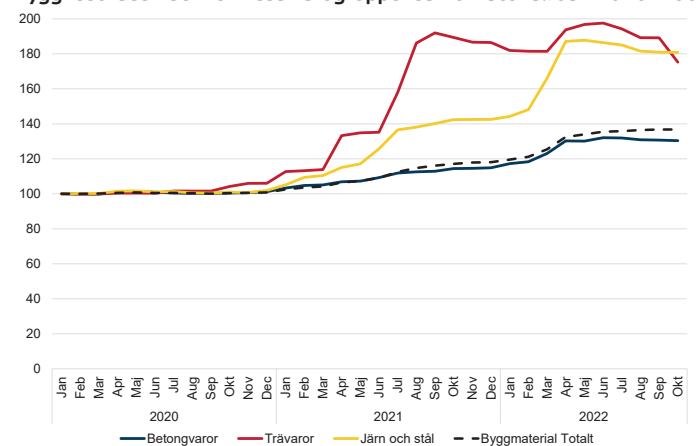
Byggkostnadsindex för bostäder, nominella förändringar jämfört med föregående kvartal

Källa: SCB

Priserna på byggmaterial har planat ut

Statistik från SCB tyder på att priserna på byggmaterial har planat ut på aggregerad nivå under andra halvåret 2022. För trävaror ses en tydlig minskning.

Priserna steg dels i anslutning till att samhällsekonomierna öppnade upp efter pandemin, dels i anslutning till krigsutbrottet i Ukraina, och var i oktober nominellt totalt 37 procent högre än i januari 2020.

Byggkostnadsindex för vissa varugrupper samt material. Jan 2020=100

Källa: SCB

Priserna på byggmaterial kan komma att falla

Beijer byggmaterial anger i sin branschrapport för fjärde kvartalet 2022 att priserna på byggmaterial stabiliseras och börjar eller fortsätter falla i flera materialkategorier, i huvudsak med en stark koppling till råvaror (Beijer Byggmaterials branschrapport nr 4 Q4 2022). Även i mer vidareförädlade kategorier syns utvecklingen mer tydligt. I ett fåtal kategorier förväntas prishöjningar. Fortsatta prissänkningar förväntas under vintern i fler kategorier, men inte alla. Det finns dock en risk att underliggande inflation biter sig fast och påverkar priserna på byggmaterial.

Under sommaren har det skett stora förbättringar i tillgängligheten på byggmaterial enligt rapporten, och de sista problemen anges i princip ha försvunnit under hösten.

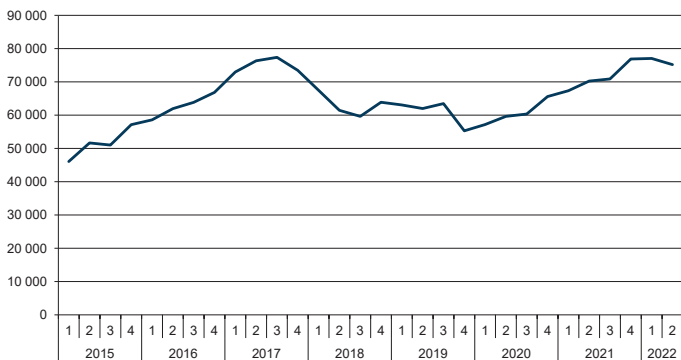
Tillgången på cement är en central del i bostadsbyggandet. Priserna på cement har fortsatt stiga under 2022.

Cementas fabrik i Slite står för cirka 75 procent av den svenska användningen. Tillgången på cement har varit en stor osäkerhetsfaktor för byggandet till följd av att Cementas tillstånd för kalkbrytning i Slite upphörde i oktober 2021. Men med mark- och miljödomstolens besked den 13 december 2022 om täcktillstånd under fyra år utgör inte cementtillgången en risk under överskådlig tid.

Cirka 72 000 bostäder i bygglov för nybyggnad de senaste fyra kvartalen

Under de senaste fyra kvartalen till och med tredje kvartalet 2022 lämnades bygglov för nybyggnad av uppskattningsvis 72 500 bostäder. Det var något fler än ett år tidigare. Det motsvarar en byggtakt på cirka 67 000 bostäder vid årsskiftet oräknat nettotillskott genom ombyggnad.

Bygglov för nybyggnad av bostäder Antal bostäder, rullande tolvmånaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

För flerbostadshus lämnades bygglov för preliminärt drygt 56 000 bostäder under de senaste fyra kvartalen till och med tredje kvartalet 2022, vilket var en minskning med 8 procent jämfört med toppen under första kvartalet. Byggloven indikerar en potential på cirka 52 000 påbörjade bostäder i flerbostadshus under helåret 2022.

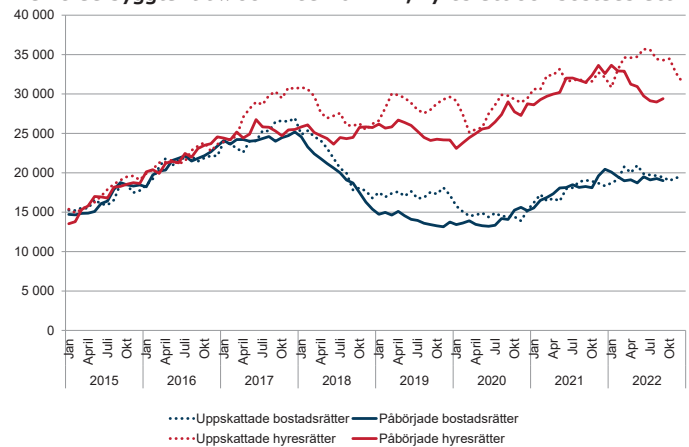
Gapet mellan vad byggloven indikerar och vad som registrerats som påbörjat har dock ökat under 2022. Byggloven indikerar cirka 55 000 påbörjade bostäder i flerbostadshus i tolv månaderstakt till och med tredje kvartalet. Under perioden påbörjades strax under 50 000 bostäder.

Skillnaden är i stort sett hänförligt till hyresrätter i kommuner med färre än 75 000 invånare utanför storstadsregionerna. Vi bedömer att det rör sig om bygglov kopplade till stoppet för investeringsstödet, då byggloven ökade kraftigt från årsskiftet. Byggloven för hyresrätter var i september på samma nivå som ett år tidigare räknat i tolv månaderstakt, och indikerade en byggtakt på cirka 31 000 bostäder för helåret 2022. Vi gör antagandet att en del av dessa inte kommer att påbörjas under överskådlig tid.

De senaste sex månaderna var antalet hyresrätter i bygglov för flerbostadshus preliminärt cirka 25 procent lägre än ett år tidigare. Endast bland kommuner med färre än 75 000 invånare utanför storstadsregionerna ökade antalet.

Sett till riket som helhet har byggloven för bostadsrätter planat ut i tolv månaderstakt till och med tredje kvartalet, och indikerar en byggtakt på strax under 20 000 bostäder under 2022. De senaste sex månaderna var dock antalet bostadsrätter i bygglov för flerbostadshus preliminärt mellan 21 och 29 procent lägre än ett år tidigare i fyra av fem kommungrupper. Endast i Storstockholm ökade antalet.

Påbörjade bostäder i flerbostadshus till och med 2022K3 samt indikerad byggtakt till och med 2022K4, hyresrätt och bostadsrätt



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Lika många påbörjade bostäder de senaste fyra kvartalen som ett år tidigare

Bostadsbyggandet nådde en topp under helåret 2021 då cirka 71 000 bostäder fick startbesked inräknat nettotillskott genom ombyggnad. Därefter har tolv månaderstakten avtagit något och var 66 000 vid utgången av tredje kvartalet 2022, lika många som ett år tidigare. Det faktiska antalet påbörjade bostäder kan avvika från det registrerade.

- De senaste fyra kvartalen till och med tredje kvartalet 2022 påbörjades lika många bostäder som ett år tidigare både i flerbostadshus, i småhus och totalt.
- Antalet påbörjade hyresrätter i flerbostadshus minskade med cirka 7 procent medan bostadsrätter i flerbostadshus ökade 4 procent.
- Bland kommuner med färre än 75 000 invånare utanför storstadsregionerna nådde antalet påbörjade bostäder en ny topp historiskt sett, 16 procent fler än ett år tidigare och 35 procent fler än två år tidigare.
- I samma kommungrupp ökade hyresrätter med 29 procent och bostadsrätter med 12 procent jämfört med ett år tidigare.
- Bland kommuner utanför storstadsregionerna med fler än 75 000 invånare minskade påbörjade bostadsrätter med 27 procent och hyresrätter med 11 procent medan småhus ökade 26 procent.

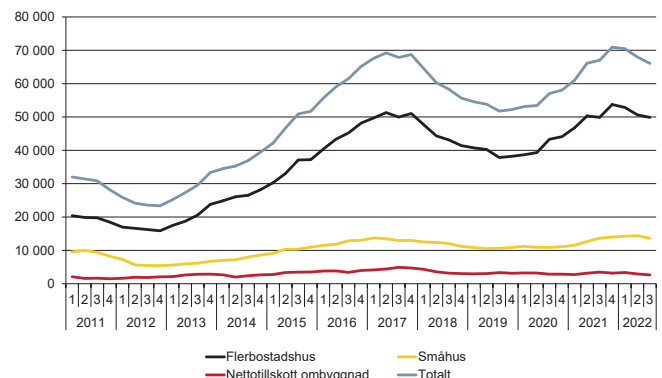
Påbörjade bostäder 2021K4-2022 K3 prel.	
Flerbostadshus	49 800
Bostadsrätt	19 000
Hyresrätt	29 400
Äganderätt	1 400
Småhus	13 600
Total nybyggnad	63 400
Nettotillskott genom ombyggnad	2 600
Totalt påbörjade bostäder	66 000

Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Bostadsbyggandet nådde en topp 2021

Byggtakten ökade markant från halvårsskiftet 2020 och nådde en topp vid utgången av år 2021. Under året påbörjades cirka 71 000 bostäder, varav cirka 67 800 genom nybyggnad och 2 300 netto genom ombyggnad. Därefter har takten minskat något.

Påbörjade bostäder, rullande tolv månaderstal

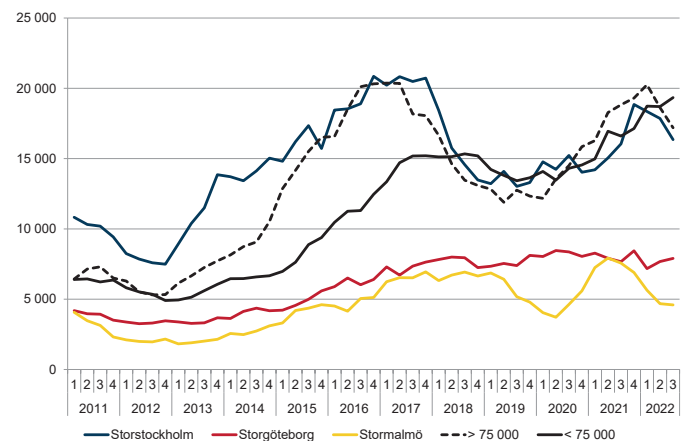


Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Byggtakten fortsatte att öka i tolv månaderstakt under tredje kvartalet 2022 bland kommuner med färre än 75 000 invånare utanför storstadsregionerna. Bland större kommuner utanför storstadsregionerna och i Storstockholm ser vi en tydlig minskning under de senaste kvartalen efter en markant ökning åren 2020 och 2021. I Storgöteborg har byggtakten varit stabil sedan 2016, medan takten för inrapporterade byggstarter i Stormalmö har fortsatt att vara volatil och svårtolkad.

I Storstockholm var minskningen hänförlig till hyresrätter samtidigt som bostadsrätter ökade markant, medan minskningen i gruppen av övriga större kommuner fanns både för hyresrätter och bostadsrätter i flerbostadshus.

Påbörjade bostäder i småhus per kommungrupp, rullande tolv månaderstal



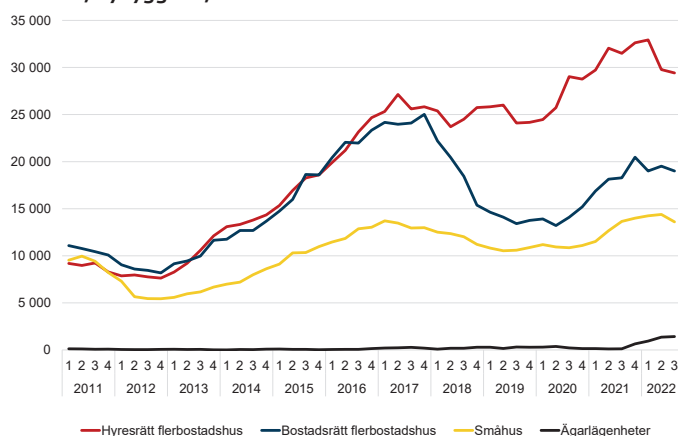
Källa: SCB, bearbetat av Boverket

De senaste tre kvartalen har tolv månaderstakten avtagit något

Under de senaste kvartalen minskade tolv månaderstakten främst för hyresrätter i flerbostadshus, men under tredje kvartalet 2022 ser vi preliminärt en minskning även för bostadsrätter i flerbostadshus och för småhus.

Det påbörjades 29 400 hyresrätter i flerbostadshus i tolv månaderstakt till och med tredje kvartalet, vilket var 7 procent färre än ett år tidigare. 19 000 bostadsrätter påbörjades i flerbostadshus, vilket var 4 procent fler än ett år tidigare. 13 600 bostäder påbörjades i småhus, vilket var oförändrat jämfört med ett år tidigare.

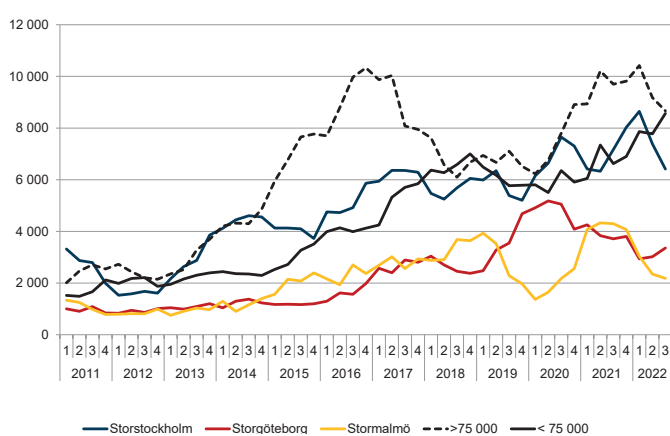
Påbörjade bostäder i flerbostadshus per upplåtelseform samt småhus, nybyggnad, rullande tolv månaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Tolv månaderstakten för hyresrätter ökade med 29 procent jämfört med ett år tidigare bland kommuner med färre än 75 000 invånare utanför storstadsregionerna, men minskade i övriga kommungrupper. Både bland större och mindre kommuner utanför storstadsregionerna byggs betydligt fler hyresrätter än bostadsrätter i flerbostadshus.

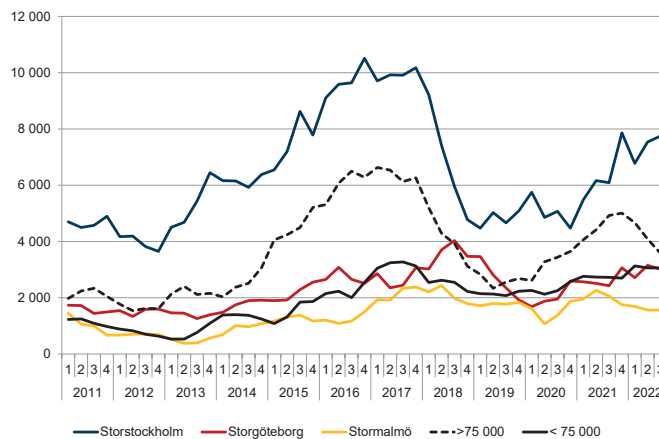
Påbörjade hyresrätter i flerbostadshus per kommungrupp, rullande tolv månaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Tolv månaderstakten för bostadsrätter ökade mest i Storstockholm och Storgöteborg, med cirka 28 respektive 26 procent jämfört med ett år tidigare. Takten minskade med 24 procent i Stormalmö och med 27 procent bland större kommuner utanför storstadsregionerna. Det påbörjades klart flest bostadsrätter i landet i Storstockholm.

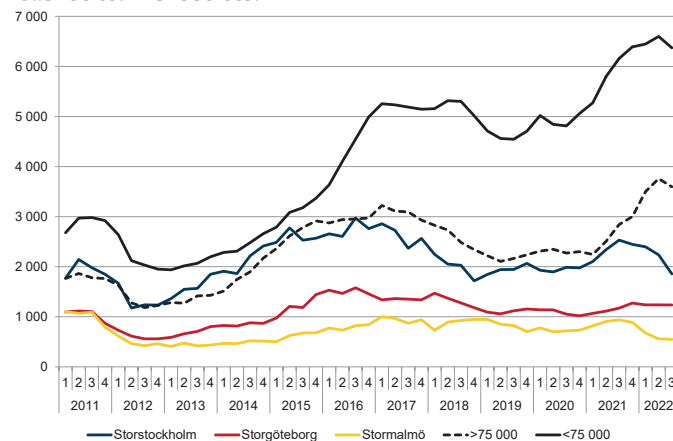
Påbörjade bostadsrätter i flerbostadshus per kommungrupp, rullande tolv månaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

De senaste åren har småhusbyggandet främst ökat utanför storstadsregionerna. Kommuner med färre än 75 000 invånare står för nära hälften av byggstartade småhus, men byggtakten har ökat markant även i större kommuner utanför storstadsregionerna. I de tre storstadsregionerna ser vi däremot små eller inga ökningar.

Påbörjade bostäder i småhus per kommungrupp, rullande tolv månaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Sammandrag av indikatorerna

Byggande

→ Bygglov för flerbostadshus
okt 2021 - sept 2022/
okt 2020 - sept 2021

+2 %

→ Bygglov för småhus
okt 2021 - sept 2022/
okt 2020 - sept 2021

0 %

Boende

↓ Priser på bostadsrätter
okt 2022 / okt 2021 = -7 %

↓ Priser på småhus
okt 2022 / okt 2021 = -10 %

Kredit

↑ MFI:s bolåneräntor (SCB)
Nya avtal t.o.m. 3 mån.
okt 2022 = 3,17 %
okt 2021 = 1,41 %

↑ MFI:s bolåneräntor (SCB)
Nya avtal över 5 år
okt 2022 = 3,51 %
okt 2021 = 1,56 %