

Ökade kostnader och osäkert läge bromsar bostadsbyggandet

Stämmningsläget i samhällsekonomin har skiftat på några få månader. Hushållens köpkraft försvagas och boendekostnaderna förväntas öka. Byggekostnaderna har stigit kraftigt. Osäkerheten kan leda till ökad försiktighet, exempelvis när det gäller efterfrågan på bostäder. Förra året påbörjades cirka 71 500 bostäder, vilket var en historiskt mycket hög takt. I år räknar Boverket med att cirka 60 000 bostäder påbörjas, och år 2023 faller takten under 50 000. Men utvecklingen är svår att förutsäga, för alla aktörer.

Hushållen är starkt pessimistiska om sin egen ekonomi, visar Konjunkturinstitutets barometer. Men inbromsningen på bostadsmarknaden sker från en stark position. Landets företag är tydligt optimistiska samtidigt som sysselsättningen förväntas öka i år. Byggloven visar att en hög byggtakt är möjlig under åtminstone första halvåret 2022. Det förväntade bostadsbyggandet i Boverkets bostadsmarknadsenkät var det högsta någonsin. Husbyggarnas förväntningar på byggandet har dock fallit de senaste tre månaderna.

Både på utbuds- och efterfrågesidan finns betydande osäkerheter. Byggtakten kan förutom efterfrågan bland annat påverkas av byggprisernas utveckling, tillgången på vissa byggmaterial, där inte minst cement utgör en osäkerhet nästa år, samt möjligheten att bevilja investeringsstöd efter 2022.

Prisfall förväntas efter en ökning på nära 40 procent

Bostadspriserna förväntas gå ner när boendekostnaderna stiger, men det är osäkert hur stor minskningen kan bli. Räntorna kan komma att fördubblas det närmaste året, samtidigt som elpriserna har stigit kraftigt och sannolikt kan vara fortsatt höga eller öka. Höga elpriser påverkar i synnerhet eluppvärmda småhus i södra Sverige. Men cirka 90 procent av lägenheterna i flerbostadshus och en del småhus har fjärrvärme, där energipriserna historiskt inte utvecklats i samma takt som elpriserna och inte uppvisar samma volatilitet.

Bostadspriserna minskade något i maj, mest i storstadsregionerna. Även om bostadspriserna i landet skulle gå ner betydligt så kommer de sannolikt att vara klart högre än för bara några år sedan. Från början av 2019 till mars 2022 steg småhuspriserna med nära 40 procent och lägenhetspriserna med nära 25 procent. Under samma tid steg byggekostnadsindex med cirka 15 procent. Det kan tyda på att det finns marginaler åtminstone för småhusbyggandet.

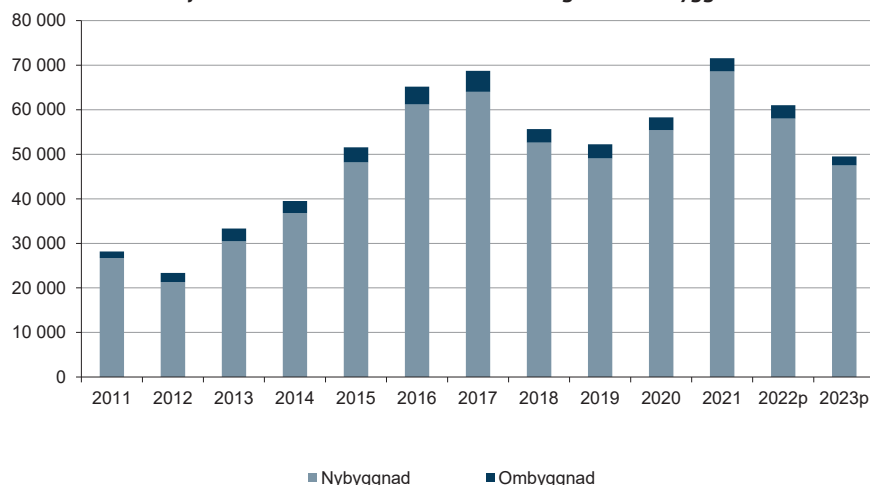
Småhusbyggandet håller mot

Boverket bedömer att småhusbyggandet når en topp i år och att takten nästa år kommer att vara hög, men något fallande. Byggandet av hyresrätter och bostadsrätter i flerbostadshus kan komma att minska markant, med början under andra halvåret. För hyresrätter finns signaler om ökad mättnad på en del marknader, där den stora skillnaden i hyra mellan nyproduktion och bestånd utgör en risk. Bostadsmarknaden har utvecklats starkt i norra Sverige, och här kan inbromsningen av byggandet bli mer begränsad.

Färdigställande kan bli lägre än byggbehovet

Byggandet behöver hålla en god takt. Förra året färdigställdes preliminärt knappt 53 000 bostäder. I år färdigställs 62 000 bostäder och nästa år 64 000 enligt prognosen, men med osäkerhet i synnerhet för andra halvåret. Enligt Boverkets reviderade bedömning behöver det tillkomma 63 400 bostäder per år under 2022 till 2030. År 2024 kommer sannolikt antalet färdigställda bostäder vara tydligt lägre än behovet.

Påbörjade bostäder inklusive nettotillskott genom ombyggnad



Innehåll

Byggprognos	2
Samhällsekonoms utveckling	13
Befolkningsutveckling	16
Bostadsbyggande	19
Färdigställda bostäder	22
Storstockholm	23
Storgöteborg	27
Stormalmö	31

Osäkerhet om både efterfrågan och byggkostnader

På bara några månader har stämningsläget i samhälls-ekonomin och på bostadsmarknaden skiftat markant, precis efter att förhållandena börjat normaliseras efter pandemin. Det osäkra läget kan leda till ökad försiktighet hos alla aktörer. Bostadsbyggandet pressas både från efterfråge- och utbudssidan, där inte minst hushållens fallande köpkraft och negativa syn på egna ekonomin, kraftigt ökade kostnader för räntor och för uppvärmning, kostnadsläget för byggmaterial, cementtillgången, som i vårt huvudscenario är osäker från halvårsskiftet 2023, marknadsläget för hyresrätter samt möjligheten att lämna investeringsstöd 2023 kan påverka utvecklingen. Investeringsstödet för hyresrätter stoppades vid utgången av 2021. Ansökningar som inte beviljas i år är beroende av att det finns politiskt mandat för ytterligare medel 2023.

- Bostadsräntorna förväntas stiga kraftigt.
- Bostadspriserna föll tydligt i maj, mest i Storstockholm och för småhus även i Storgöteborg.
- Antalet bokade nya bostadsrätter har minskat markant mot slutet av våren.
- Antalet sålda styckebyggda småhus höll god takt i april.
- Bygglov har lämnats för nära 80 000 bostäder de senaste fyra kvartalen.
- Kraftigt höjda byggpriser och osäker utveckling framöver.
- Osäker tillgång på cement från sommaren 2023 enligt vårt huvudscenario.

Starkt utgångsläge

Samtidigt är utgångsläget starkt på många sätt. Näringslivet är fortsatt tydligt optimistiskt. Näringslivets stora efterfrågan på

insatsvaror bidrar till den höga inflationen. Sysselsättningen förväntas öka avsevärt i år, och kan komma att öka något även nästa år. I de tre länen i norr är arbetslösheten rekordlåg.

Byggbehovet är fortsatt stort, och Boverkets byggbehovsbedömning har skrivits upp i juni. Bostadspriserna har stigit kraftigt de senaste åren, och indikatorer på marknadsläget för nya småhus och bostadsrätter var starka på många bostadsmarknader under sista kvartalet 2021. Antalet personer i åldrarna 30-40 fortsätter öka fram till mitten på decenniet. Boverkets bostadsmarknadsenkät indikerade en stark förväntan på bostadsbyggandet 2022 och 2023. Under de senaste fyra kvartalen till och med första kvartalet lämnades bygglov för nybyggnad av nära 80 000 bostäder. Hushållen är dock starkt pessimistiska. Förväntningarna på den egna ekonomin är på den lägsta nivån sedan finanskrisen 2008 enligt Konjunkturinstitutets barometer i maj.

Från drygt 70 000 påbörjade bostäder till under 50 000

Osäkerheten om i synnerhet efterfrågan gör att prognosen för bostadsbyggandet blir skissartad. Boverkets prognos är att antalet påbörjade bostäder börjar minska tydligt under loppet av andra halvåret i år efter den historiskt höga toppen under 2021, då cirka 71 500 bostäder påbörjades inräknat nettotillskott genom ombyggnader. I år påbörjas cirka 61 000 bostäder enligt prognosen, men takten kan mycket väl bli något högre. Nästa år kan antalet påbörjade bostäder hamna under 50 000. Vi bedömer att byggandet kan vara mer uthålligt på starka marknader i norra Sverige. På ett övergripande plan är arbetslösheten i norr historiskt låg samtidigt som bostadspriserna har fortsatt att stiga betydligt i år.

Inbromsning för hyresrätter och bostadsrätter

År 2021 påbörjades nybyggnad av cirka 34 000 hyresrätter och

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
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: Juni 2022

ISBN pdf: 978-91-7563-991-8
ISSN: 1650-965X

Analysen avslutades den 7 juni

cirka 21 000 bostadsrätter i flerbostadshus. Antalet påbörjade hyresrätter minskar enligt prognosen med cirka 40 procent medan bostadsrätter minskar med 35 procent från 2021 till 2023. För hyresrätter kan fallet bli ytterligare något större om det blir ett stopp för beviljade av investeringsstöd i statsbudgeten för 2023. Stigande räntor och stigande byggpriser gör nyinvesteringar mindre attraktiva. Marknadsindex för hyresrätter¹ indikerar att det kan finnas ett överutbud av nyproducerade hyresrätter. Vi har tagit del av anekdotiska bedömningar om att uthyrningsläget för nya hyresrätter börjar bli ansträngt på en del marknader. Den stora skillnaden i hyra mellan nyproduktion och stora delar av beståndet utgör en risk, och en ökad mättnad kan leda till ganska tvära inbromsningar. För bostadsrätter ökade antalet bokningar från våren 2020. Bokningarna förefaller ha avtagit mot slutet av 2021 och under april och maj 2022 ser vi en markant inbromsning. Marknadsindex tydde dock på tydliga utbudsunderskott under fjärde kvartalet 2021 på en aggregerad nivå, även om index skiljer sig betydligt mellan olika marknader.

Starkt läge för småhus

Medan byggandet av flerbostadshus i år förväntas minska så når småhusbyggandet i stället en topp, och minskar även betydligt mindre än flerbostadshus under 2023. Antalet sålda styckebyggda småhus ökade markant från sommaren 2020 till sommaren 2021. Under mars och april 2022 tyder marknadsdata på en god försäljning. Vi bedömer att kapaciteten hos många aktörer redan är ianspråktagen till stor del under 2022, vilket bidrar till att byggtakten är uthållig. Även för gruppbyggda småhus tror vi att restriktionerna i betydande grad finns på utbudssidan. Tillgången på cement kan tänkas ha en begränsad påverkan på småhusbyggandet. Även om byggpriserna har stigit betydligt i år och bostadspriserna skulle falla tydligt så bör det ställas i relation till att småhuspriserna i genomsnitt har stigit kraftigt de senaste åren.

Rörliga boräntor kan fördubblas det närmaste året

Från början av 2019 till mars 2022 ökade priserna i genomsnitt med nära 40 procent för småhus och nära 25 procent för lägenheter enligt data från Valueguard. Högre räntor och stigande energipriser påverkar boendekostnaderna och bostadspriserna. Prognoser över bostadspriser är alltid mycket osäkra. I nuläget räknar många aktörer med runt tio procents prisfall.

Inflationen har stigit snabbt, till 6,2 procent i april. De långa räntorna har redan stigit kraftigt. Långsiktigt förväntas betydligt högre räntor än vi haft under de senaste sju åren. De flesta bedömare räknar med att de rörliga bostadsräntorna kan komma att i stora drag fördubblas redan inom ett år.

Priserna på el har stigit kraftigt. Ytterligare åtgärder för att skärpa av energitillförseln från Ryssland kan mycket väl leda till högre elpriser. Påverkan på hushållens boendekostnader kan dock skilja sig mycket åt i landet och beroende på uppvärmningssätt. Höga elpriser påverkar boendekostnaderna i synnerhet i eluppvärmda småhus i södra Sverige. Men 90 procent av lägenheterna i flerbostadshus och en del småhus har fjärrvärme, där energipriserna historiskt inte utvecklats i samma takt som elpriserna och inte uppvisar samma volatilitet.

Stigande energipriser kan driva byggpriserna ytterligare

Priser och tillgång på byggmaterial utgör en osäkerhet i prognosen. Det osäkra läget försvårar möjligheterna att sätta priser i anbuden för nya hus. Främst rör osäkerheten prisutvecklingen. I dagsläget utgör sannolikt bristen på mikrochips och leveransstörningar från Asien störst bekymmer när det gäller leveranstider.

SCB:s byggkostnadsindex för flerbostadshus steg med drygt 12 procent från april 2021 till april 2022. Priserna på vissa varor började i en del fall stiga redan innan pandemin. Priserna för trävaror steg huvudsakligen i mitten av 2021 medan priserna på järn och stål även har stigit mycket sedan kriget i Ukraina bröt ut. Långa kontrakt kan göra att hittillsvarande prisuppgångar inte slagit igenom helt. Stigande energipriser kan vara ett betydande problem framöver, både för påverkan på priset på byggvaror och på kostnaderna för att bygga.

Tillgången på cement utgör ytterligare en osäkerhet. I vårt huvudscenario antar vi i dagsläget att produktionen i Slite är osäker från halvårsskiftet 2023. Om detta scenario består är det tänkbart att priserna stiger efterhand som inbromsningen närmar sig. Störst påverkan borde flerbostadshus med betongstomme kunna få medan byggandet av småhus kan komma att påverkas i mindre grad.

Prognos för antal påbörjade bostäder, juni 2022 ²	2021	2022p	2023p
Nybyggnad			
Flerbostadshus	55 400	43 500	35 500
Bostadsrätt	20 900	17 000	14 000
Hyresrätt	34 100	26 000	21 000
Äganderätt	400	500	500
Småhus	13 600	14 500	12 000
Total nybyggnad	69 000	58 000	47 500
Nettotillskott genom ombyggnad	2 750	3 000	2 000
Totalt påbörjade bostäder	71 750	61 000	49 500

Antalet färdigställda bostäder ökar betydligt i år enligt prognosen

Antalet färdigställda bostäder minskade för andra året i rad år 2021. Det färdigställdes 53 000 bostäder, varav 39 000 i flerbostadshus, 10 400 i småhus samt 2 900 som nettotillskott genom ombyggnad. Utfallet motsvarade Boverkets prognos från december 2020 och var 2 procent lägre än prognosen från december 2021.

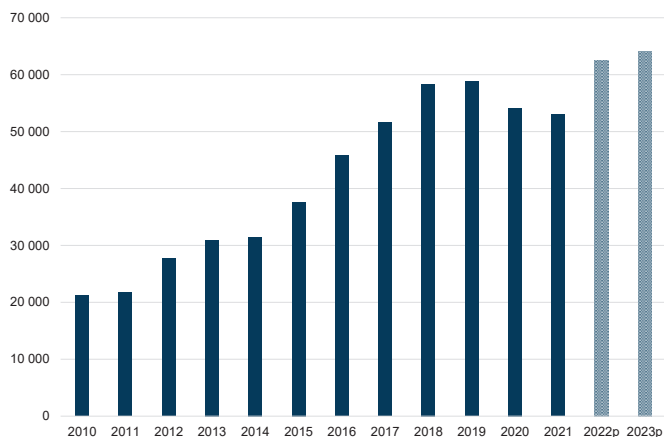
Boverkets prognos är att det färdigställs cirka 62 000 bostäder år 2022 och cirka 64 000 bostäder år 2023. Av dessa är cirka 30 000 hyresrätter i nybyggnad av flerbostadshus under båda åren. Prognosen utgår från att historiska samband mellan registrerade byggstarter och färdigställande är stabila. Främst styrkan i efterfrågan men även materialtillgång utgör osäkerheter i

1 SBAB Booli Housing Market Index.

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

prognosen, i synnerhet för färdigställande av flerbostadshus efter halvårsskiftet 2023. Det innebär att byggbehovet på nationell nivå möjligen kan nås under 2023.

Antal färdigställda bostäder 2010-2021 samt prognos 2022 och 2023



Källa: SCB samt Boverkets prognos

Byggbehovet skrivs upp

Boverket har i juni skrivit upp sin byggbehovsbedömning. Under 2021 ökade befolkningen med cirka 25 000 fler än i SCB:s huvudscenario från förra året. SCB har i april skrivit upp befolkningsprognosen under den närmaste fyra åren. Under 2021 färdigställdes cirka 53 000 bostäder, vilket var betydligt under det årliga behovet.

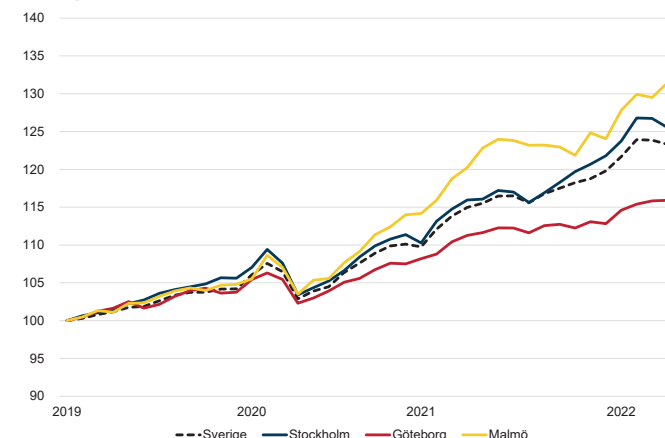
Enligt Boverkets reviderade byggbehovsbedömning behöver det tillkomma cirka 63 400 bostäder per år under perioden 2022 – 2030, främst för att svara mot den beräknade befolkningstillväxten under perioden och för att bygga ifatt det ackumulerade underskottet sedan 2006. Mycket talar för att antalet färdigställda bostäder minskar betydligt år 2024. Vi bedömer att tillskottet av bostäder under 2024 kommer att vara tillräckligt för att svara mot befolkningsökningen och förändringar i bostadsbeståndet. Däremot kommer inte det ackumulerade bostadsunderskottet sedan cirka 15 år tillbaka kunna arbetas av i den takt som vore önskvärd.

Bostadspriserna vände svagt nedåt i maj efter stark utveckling de senaste åren

Bostadspriserna har gått starkt sedan början av 2019 men prisuppgångarna har nu stannat av och i maj ser vi prisnedgångar. Priserna för småhus har under perioden ökat betydligt mer än priserna för bostadsrätter. Från januari 2019 till och med april 2022 ökade prisindex för småhus med hela 38 procent medan index för bostadsrätter ökade med 23 procent.

Av diagrammet framgår att lägenhetspriserna i Stockholm, som har ökat kontinuerligt sedan några månader in på 2020, föll tydligt i april 2022. I Malmö föll priserna marginellt under delar av 2021, men började åter började stiga markant från slutet av 2021. I Göteborg har utvecklingen varit mer sidledes sedan början av 2021. Prisindex för bostadsrätter avser de tre städerna.

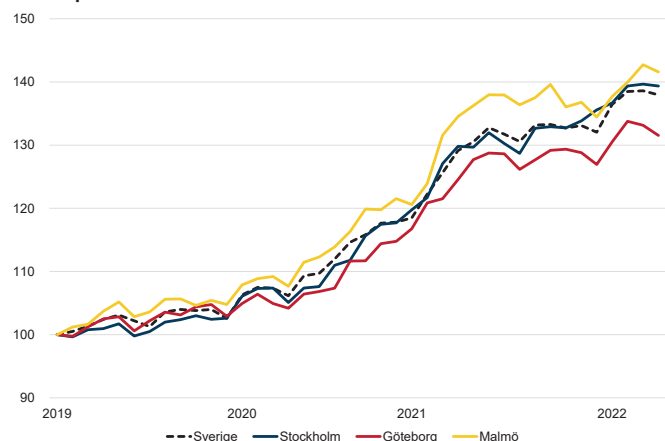
Priser på bostadsrätter. Januari 2019=100



Källa: Valueguard HOX index

Småhuspriserna steg avsevärt från våren 2020, tidigt i pandemin, fram till våren 2021. Därefter var utvecklingen sidledes, men mot slutet av 2021 började priserna åter öka. I april minskade huspriserna tydligt i Göteborg. Prisindex för småhus avser arbetsmarknadsområdena.

Priser på småhus. Januari 2019=100



Källa: Valueguard HOX index

Av tabellen framgår att prisutvecklingen från januari 2019 till april 2022 varit mest modest i Göteborgsregionen, med 32 procents prisökning för småhus och 16 procents ökning för bostadsrätter. I Malmöregionen ökade småhuspriserna marginellt mer än riksgenomsnittet medan bostadsrätter ökade betydligt mer än genomsnittet.

Prisutveckling från januari 2019 till april 2022

	Småhus	Bostadsrätter
Riket	38 %	23 %
Stockholm	39 %	26 %
Göteborg	32 %	16 %
Malmö	42 %	31 %

Källa: Valueguard

Under den senaste tolv månadersperioden till och med april 2021 steg priserna på både bostadsrätter och småhus mest i Stockholmsregionen, medan prisökningen var lägst i Göteborgsregionen.

Prisutveckling från april 2021 till april 2022

	Småhus	Bostadsrätter
Riket	6 %	7 %
Stockholm	7 %	8 %
Göteborg	3 %	4 %
Malmö	4 %	7 %

Källa: Valueguard

Tydliga prisfall i maj för hus i Storstockholm och Storgöteborg, och för lägenheter i Storstockholm

Prisindex från Booli visar att priserna på lägenheter föll i maj, med 2,6 procent i Storstockholm och med 1,4 respektive 1,5 procent i Storgöteborg respektive Stormalmö.

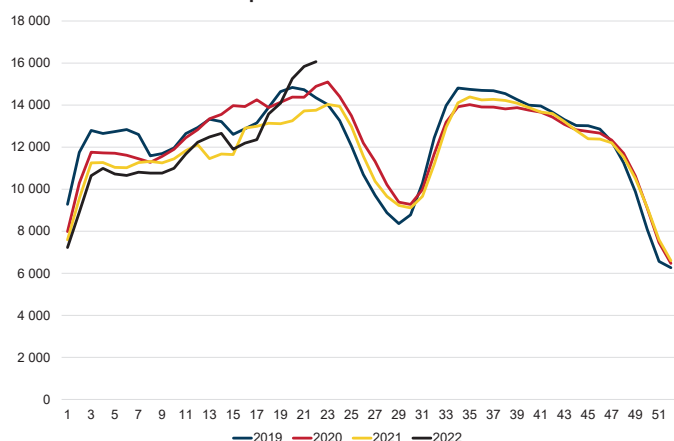
För hus visar data från Booli att priserna föll med 2,4 procent i Storstockholm, 2,3 procent i Storgöteborg och 2,1 procent i södra Sverige i maj. I Stormalmö och i norra Sverige visar index på en liten prisuppgång.

I norra Sverige har bostadsmarknaden varit stark även under 2022. I norr har huspriserna under årets första fem månader stigit med 10 procent medan lägenhetspriserna stigit med drygt 8 procent enligt Boolis index.

Utbudet av bostäder har ökat snabbt

Statistik från Hemnet pekar på att utbudet av bostäder har ökat snabbt de senaste veckorna. Utbudet av bostadsrätter har ökat snabbt sedan slutet av april och ligger nu på en nivå som är högre än toppen i början av juni 2020. Den snabba uppgången gäller både små och stora lägenheter. Samtidigt är omsättningen svagt avtagande. Den kraftiga ökningen i utbudet kan delvis vara en följd av att pandemin försenat eller föranlett en försäljning men det inträffar i en situation med stor osäkerhet.

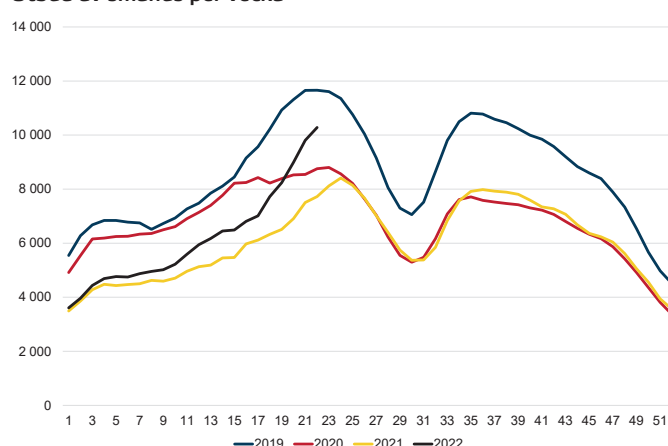
Utbud av bostadsrätter per vecka



Källa: Hemnet

Utbudet av småhus ökar även det snabbt sedan slutet av april efter att ha legat på en låg nivå sedan inledningen av pandemin. Även här är omsättningen svagt avtagande.

Utbud av småhus per vecka



Källa: Hemnet

Nära var tredje offert för nyproduktion avviker nu väsentligt från förväntat pris enligt Sveriges Allmännytta

Sveriges Allmännytta har i april frågat sina medlemsbolag om hur de påverkas av ökade byggkostnader. Av en rapport som publicerades den 24 maj³ framgår att närmare en tredjedel av de 125 bolag som har pågående upphandlingar om nyproduktion anger att anbudspriserna avviker väsentligt från förväntat pris. 25 procent av bolagen anger att anbudspriserna var närmare 20 procent i genomsnitt än förväntat, och det förekommer anbudspriser som ligger 40 till 50 procent över det förväntade.

Byggmaterialkostnaderna steg med drygt 24 procent det senaste året

SCB:s byggkostnadsindex för flerbostadshus steg 12,2 procent från april 2021 till april 2022. Det är den största förändringen i årstakt sedan maj 1981. Trävaror steg huvudsakligen i mitten av 2021 medan järn och stål även har stigit betydligt efter det att kriget i Ukraina bröt ut.

Den främsta orsaken till ökningen under den senaste tolv månadersperioden är högre byggmaterialkostnader, men även transporter, drivmedel och elkraft samt byggherrekostnader har stor påverkan.

Entreprenörernas kostnader steg med 13,5 procent, vilket bidrog med drygt 11 procentenheter till den totala ökningen av index. Byggherrekostnaderna steg med 6,3 procent och påverkade index uppåt med 1,1 procentenheter. De ökade byggherrekostnaderna beror till stor del på högre räntekostnader.

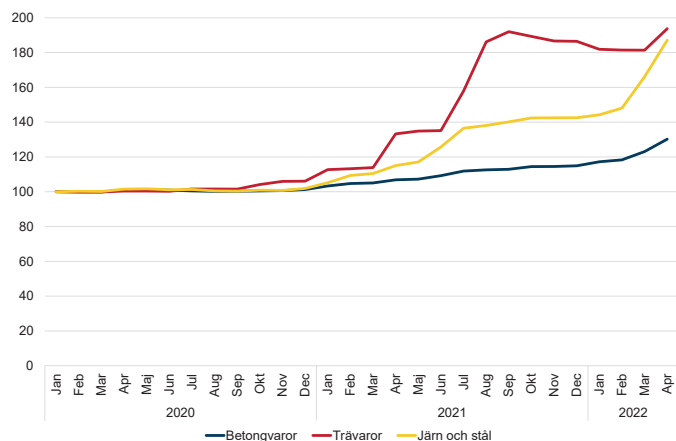
Entreprenörernas kostnader för gruppen transporter, drivmedel och elkraft steg med drygt 27 procent mellan april 2021 och april 2022. Inom denna grupp ökade kostnaderna för dieselolja och elkraft mest, 61 respektive 58 procent. Omkostnaderna och kostnaderna för maskiner steg med knappt 45 procent respektive drygt 3,5 procent, medan kostnaderna för löner ökade med 0,5 procent.

Index visar på dramatiska prisförändringar för vissa byggmaterial. För trävaror kom prisökningarna kring våren och sommaren 2021,

3 Skenande byggmaterialpriser hotar stoppa byggandet av nya hyresbostäder, Sveriges Allmännytta 2022.

medan järn och stål har ökat kraftigt de senaste månaderna. Kostnaderna inom övriga byggmaterialgrupper har också ökat det senaste året. Ökningen har bland annat berott på råvarubrist samt global efterfrågan.

Byggkostnadsindex för betongvaror, trävaror samt järn och stål. Jan 2020 = 100



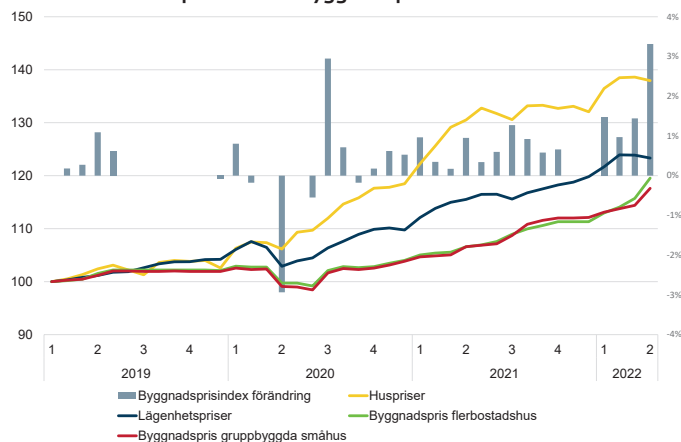
Källa: SCB

Bland entreprenörernas kostnader steg byggmaterial med drygt 24 procent mellan april 2021 och april 2022. Det varuslag som har ökat mest under perioden april 2021 till april 2022 är armeringsstål med cirka 107 procent, järn och stål med cirka 63 procent, trävaror cirka 45 procent och betongvaror cirka 22 procent.

Småhuspriserna har stigit betydligt mer än byggkostnadsindex de senaste åren

Sedan början av 2019 har småhuspriserna ökat betydligt mer än byggkostnadsindex för gruppbyggda småhus. Däremot har lägenhetspriser inte stigit markant mer än byggkostnadsindex. Det kan tyda på att det finns marginaler åtminstone för småhusbyggandet och att byggandet av bostadsrätter kan vara mer känsligt för fallande bostadspriser.

Index för bostadspriser samt byggnadsprisindex



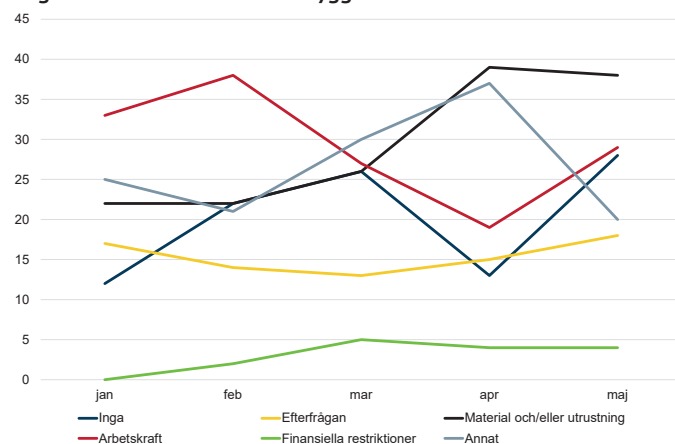
Källa: Valueguard samt SCB

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

Konjunkturinstitutets barometer i maj visar att material och/eller utrustning snabbt har stigit som begränsande faktor för husbyggande.⁴ Nettotalen för arbetskraft och för "inga hinder" är högre än nettotalen för efterfrågan. Frågan är annorlunda ställd från

januari, med möjligheter att ange mer än ett hinder. Notera att diagrammet inte innehåller alla svarsalternativ.

Begränsande faktorer för husbyggande



Källa: Konjunkturinstitutet

Cementtillgången fortfarande mycket osäker

Tillgången på cement är en central del i bostadsbyggandet, i synnerhet för produktionen av flerbostadshus med betongstomme. Cementas fabrik i Slite står för cirka 75 procent av den svenska användningen av cement.⁵ Om produktionen skulle behöva ersättas med import handlar det om så stora mängder att det kommer att medföra stora problem. Störst risk för brist kan det möjligen vara för mindre byggaktörer.

Även om det nu finns tillstånd att bryta kalk Slite fram till utgången av 2022 går det inte att med säkerhet bedöma utvecklingen under året. Regeringen beslutade den 18 november 2021 att ge Cementa fortsatt tillstånd att bryta kalk till och med utgången av 2022. Högsta förvaltningsdomstolen har tagit emot flera ansökningar om rättsprövning av regeringens beslut. Det finns ingen tidplan när domstolen förväntas meddela slutligt beslut.

Hur utvecklingen blir under loppet av år 2023 är osäkert, men vårt huvudscenario är att produktionen kan pågå fram till halvårsskiftet 2023. Cementa har fortsatt att bryta kalk för att bygga upp ett lager. Därutöver kan enligt Byggföretagen kalk motsvarande 25 procent av Slitefabrikens produktion transporteras från Nordkalks brott, vilket gör att produktion kan fortsätta i en begränsad takt även vid ett stopp för brytning i Slite, som en tillfällig lösning. Möjligen kan mer kalksten levereras till Slite från Nordkalk och via import. Det senare förutsätter ytterligare tillstånd och vissa investeringar.

Cementa har i april i år lämnat in en ansökan för ett tillstånd om fyra år, där mark- och miljödomstolen förväntas fatta beslut i slutet av året. Cementa har ansökt om ett verkställighetsbeslut. Men hur cementproduktionen kan komma att utvecklas som en följd av ansökan går inte i dagsläget att bedöma.

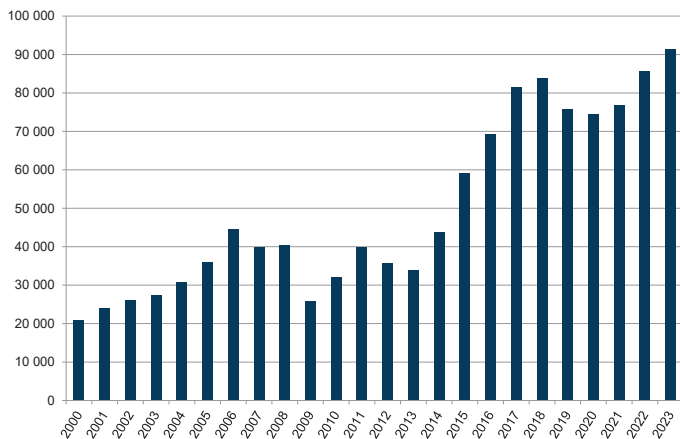
4 Barometern visar begränsande faktorer för allt husbyggande.

5 Förutsättningar för en alternativ försörjning av cement i Sverige. Tillväxtnalys PM 2022:07.

Boverkets bostadsmarknadsenkät indikerar ökat byggande bland mindre kommuner utanför storstadsregionerna

Kommunernas förväntningar i Boverkets bostadsmarknadsenkät på antalet påbörjade bostäder är på den högsta nivån sedan frågan började ställas i slutet på 1990-talet. Enkäten är dock genomförd innan kriget i Ukraina och det förändrade konjunkturläget.

Boverkets bostadsmarknadsenkät. Förväntat antal påbörjade bostäder.



Källa: Boverket

I genomsnitt har kommunerna för optimistiska förväntningar på antalet påbörjade bostäder. Kommunernas förväntningar indikerar enligt vår bedömning att det totalt påbörjas mellan 27 000 och 31 000 hyresrätter i flerbostadshus både 2022 och 2023, vilket är något färre än vad SCB:s statistik visar för 2021. Enkäten tyder på en markant ökad byggtakt för hyresrätter under 2022 i gruppen av kommuner med färre än 75 000 invånare utanför storstadsregionerna.

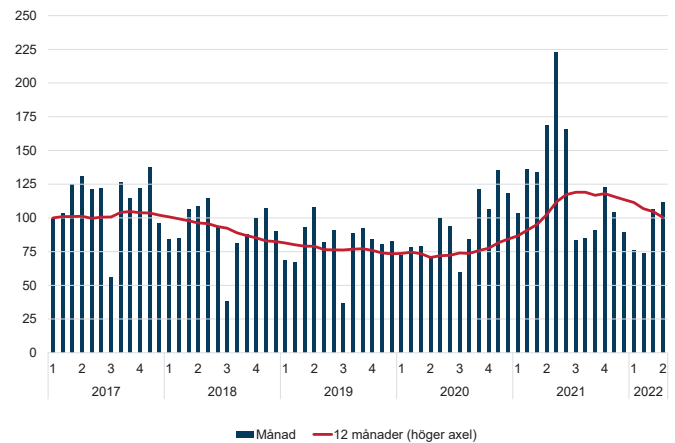
För bostadsrätter i flerbostadshus indikerar enkäten att det påbörjas cirka 20 000 till 23 000 bostäder under 2022. År 2023 förväntas takten öka. Även för bostadsrätter förväntas den starkaste utvecklingen under 2022 i gruppen av kommuner med färre än 75 000 invånare utanför storstadsregionerna.

För småhus är enkäten svårtolkad eftersom antalet påbörjade bostäder i småhus under 2021 var cirka 130 procent av vad kommunerna förväntade, vilket kan jämföras med genomsnittet på 100 procent av förväntningarna. Enkäten tyder på att det finns en beredskap för ett ökat byggande under 2023 främst bland kommuner med färre än 75 000 invånare utanför storstadsregionerna och i Storgöteborg.

Hög men något avtagande takt för sålda styckebyggda småhus

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 det såldes 140 respektive 124 procent fler hus än motsvarande månad året före.

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



Källa: TMF, Trä- och Möbelföretagen

Under tredje kvartalet 2021 inträffade ett markant omslag med en betydligt lägre försäljningstakt, även om takten var högre än under motsvarande period 2019. Vi bedömer att några möjliga förklaringar kan vara kapacitetsbrister och stigande priser på husleveranser.

Under de senaste tre månaderna, februari till april 2022, såldes 33 procent färre styckebyggda småhus bland de statistikrapporterande företagen än ett år tidigare, men 9 procent fler än motsvarande period 2019.

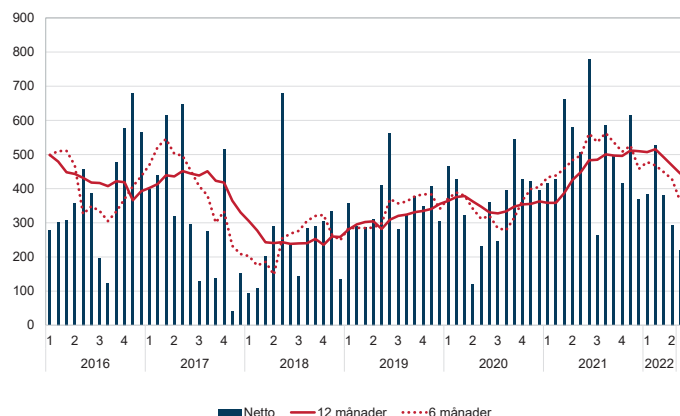
Tolv månaderstakten ökade med cirka 60 procent från halvårsskiftet 2020 till halvårsskiftet 2021. Takten har därefter avtagit något men är fortfarande på nivå som motsvarar läget under 2020.

Byggstarter sker med en fördröjning från försäljningen, och tiden från försäljning till byggstart ökade sannolikt betydligt i samband med den ökade försäljningen. Underliggande försäljning indikerar enligt vår bedömning en i stort sett stabil byggtakt för styckebyggda småhus under 2022, men andra faktorer, som tillgången på byggmaterial, kan eventuellt påverka utvecklingen.

Antalet bokade nya bostadsrätter minskade markant under april och maj

Antalet bokade bostadsrätter netto började öka i tolv månaderstakt från slutet av 2018. Tillväxten bröts tillfälligt i början av pandemin våren 2020 då månadstakten föll kraftigt. Efter sommaren 2021 kan vi se en avtagande takt för bokade och sålda nya bostadsrätter. Under april och maj 2022 minskade bokningarna markant.

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

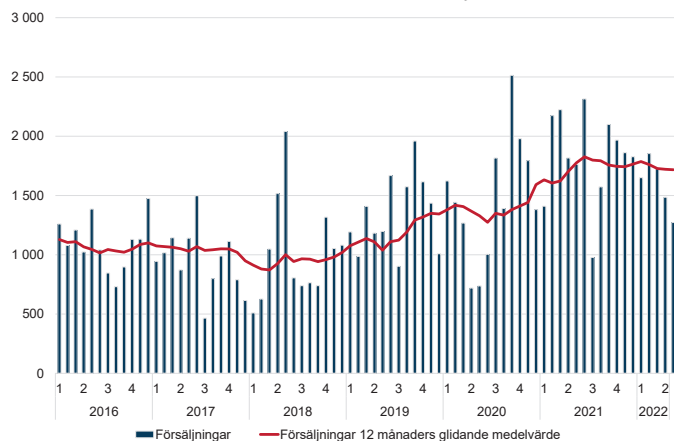


Källa: Booli Pro

Antalet sålda nya bostadsrätter minskade tydligt i april och maj

Antalet sålda nya bostadsrätter började öka i tolv månaderstakt mot slutet av 2018. Efter en kortvarig minskning under pandemins inledning våren 2020 så fortsatte försäljningarna att öka. Från halvårsskiftet 2021 har tolv månaderstakten avtagit något. Under april och maj 2022 ser vi en tydlig minskning av försäljningarna på månadsbasis, medan tolv månaderstakten var endast svagt avtagande.

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



Källa: Booli Pro

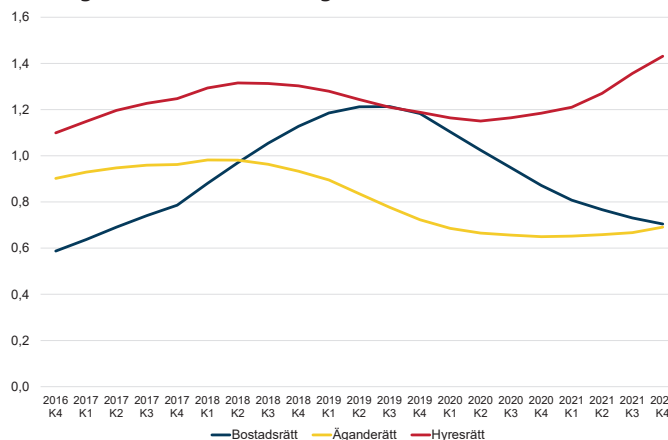
Överskott på hyresrätter enligt Housing Market Index

SBAB Booli Housing Market Index för fjärde kvartalet 2021 indikerar att utbudet av nya bostadsrätter och småhus var tydligt lägre än hushållens uppskattade efterfrågan sett till landet som helhet, och att utbudet av hyresrätter var tydligt över efterfrågan. Indexet speglar tiden före kriget i Ukraina.

Utbudet antas vara i balans med hushållens efterfrågan om index är 1,0, och ett index närmare 0,5 visar på ett tydligt underskott. För bostadsrätter har obalansen förstärkts snabbt de senaste åren, men med stora skillnader mellan olika marknader, även mellan de tre storstäderna. För småhus har index under de senaste åren indikerat tydliga underskott.

Omvänt har utbudet av hyresrätter gått mot ett allt större överskott enligt index, sett till riket som helhet. Indexen skiljer sig dock betydligt mellan olika bostadsmarknader.

Housing Market Index för Sverige

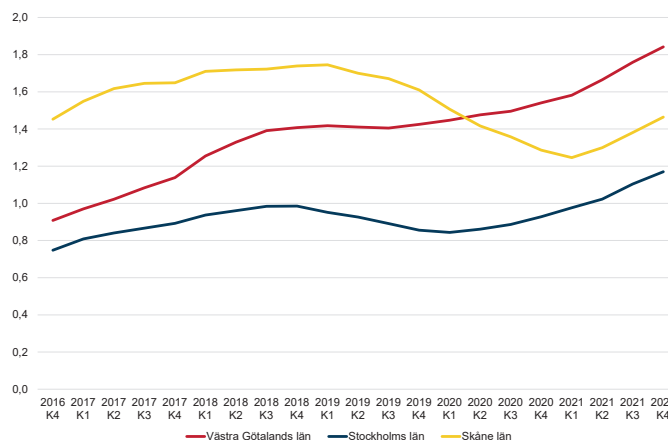


Källa: Booli Housing Market Index

Index för hyresrätter i storstadslänen

Bland storstadslänen är läget för hyresrätter enligt Housing Market Index mest ansträngt i Västra Götalands län, där indikatorn tyder på markant och ökande obalans. Index indikerar även ett försvagat marknadsläge i Skåne län under 2021, medan marknaden för nya hyresrätter i Stockholms län är mer i balans enligt index.

Housing market Index för hyresrätter i storstadslänen

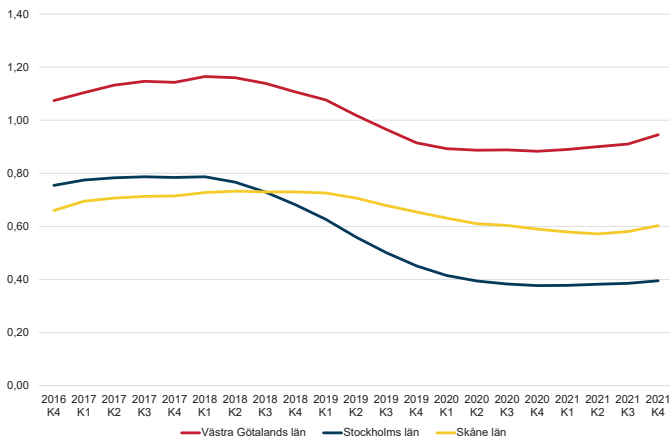


Källa: SBAB Booli Housing Market Index

Markant underskott för småhus i Stockholms län

För de tre storstadslänen indikerar Housing Market index för villor ett balanserat läge i Västra Götalands län men markanta underskott i Skånes län och i synnerhet i Stockholms län.

Housing Market Index för villor i storstadslänen



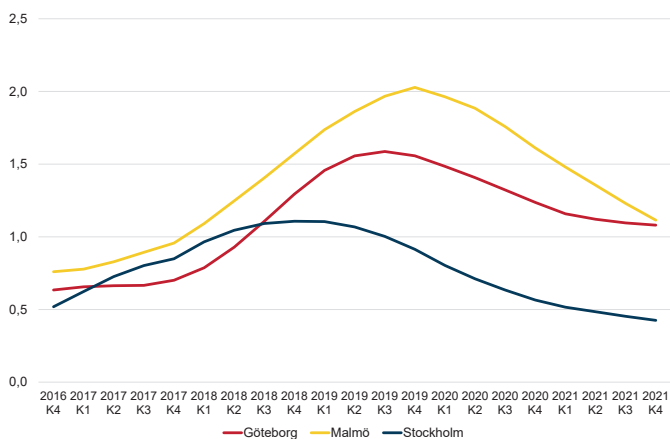
Källa: Booli Housing Market Index

Blandad bild av marknadsläget för nya bostadsrätter under fjärde kvartalet 2021

SBAB Booli Housing Market Index indikerar att utbudet av nya bostadsrätter är lägre än hushållens uppskattade efterfrågan i landet som helhet och att läget försämrades under 2021. På regional nivå är bilden splittrad. I cirka en tredjedel av de 90 kommuner med bostadsrätt som täcks av indexet steg indexet under andra halvåret. Och i knappt en tredjedel av kommunerna var index över 1.

För Stockholms stad indikerar index att utbudet av nya bostadsrätter under fjärde kvartalet 2021 var lågt i förhållande till efterfrågan, och att marknaden var i balans i Göteborg och Malmö.

SBAB Booli Housing Market Index för bostadsrätter i storstäderna

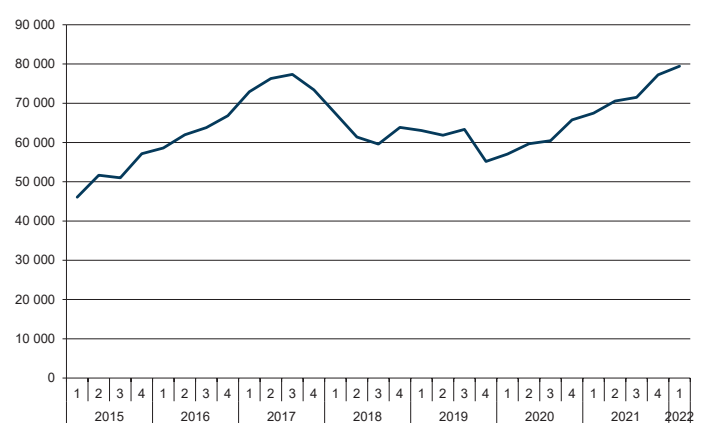


Källa: SBAB

Nära 80 000 bostäder i bygglov för nybyggnad de senaste fyra kvartalen

Under de senaste fyra kvartalen till och med första kvartalet 2022 lämnades bygglov för nybyggnad av uppskattningsvis 79 400 bostäder. Det var 18 procent fler än ett år tidigare och något fler än under förra toppen år 2017.

Bygglov, antal bostäder, rullande tolv månaderstal

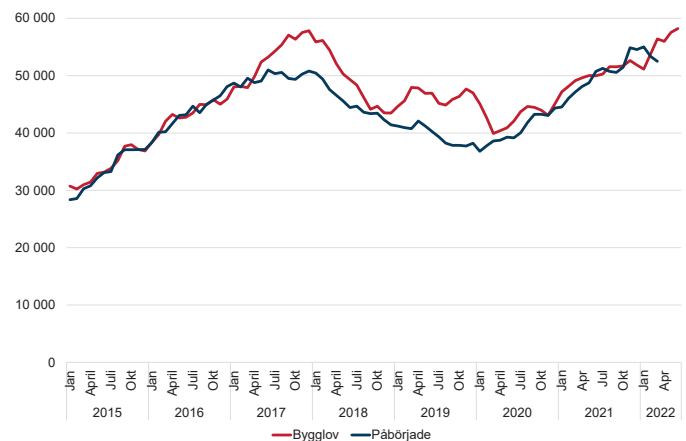


Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Nära 63 000 bostäder i bygglov för flerbostadshus

För flerbostadshus lämnades bygglov för preliminärt 62 800 bostäder under de senaste fyra kvartalen, 17 procent fler än ett år tidigare. Under samma period påbörjades cirka 52 500 bostäder i flerbostadshus. Byggloven indikerar en potential på cirka 58 500 påbörjade bostäder i tolv månaderstakt till och med utgången av andra kvartalet 2022.

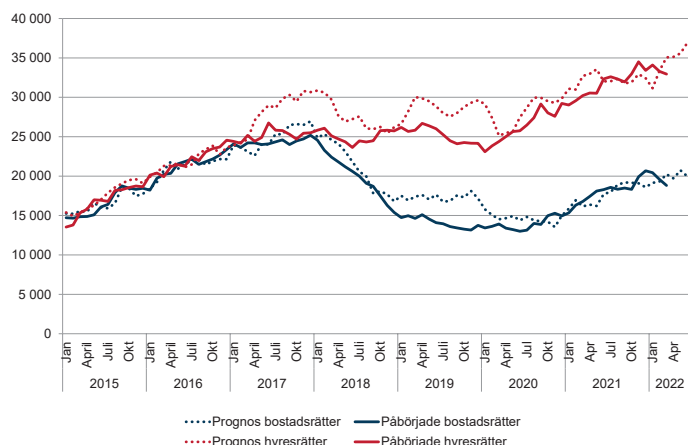
Påbörjade bostäder samt förväntad byggtakt med utgångspunkt i bygglov. Flerbostadshus, rullande tolv månaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Av byggloven i flerbostadshus var 39 700 hyresrätter, 21 500 bostadsrätter och 1 600 ägarlägenheter. För ägarlägenheter finns en osäkerhet då det tidigare har förekommit felregistreringar bland kommunerna. Under samma period påbörjades nybyggnad av nära 33 000 hyresrätter och 18 800 bostadsrätter i flerbostadshus samt uppskattningsvis 750 ägarlägenheter.

Påbörjade bostäder i hyresrätt och bostadsrätt samt förväntad byggtakt med utgångspunkt i bygglov. Flerbostadshus, rullande tolv månaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Hög takt för byggloven de senaste två kvartalen indikerar starkt första halvår

En indikation på den potentiella byggtakten för flerbostadshus under första halvåret 2022 fås av byggloven under fjärde kvartalet 2021 och första kvartalet 2022. Byggloven indikerar en potential på cirka 19 500 påbörjade hyresrätter och 10 500 bostadsrätter samt cirka 700 ägarlägenheter under första halvåret 2022.

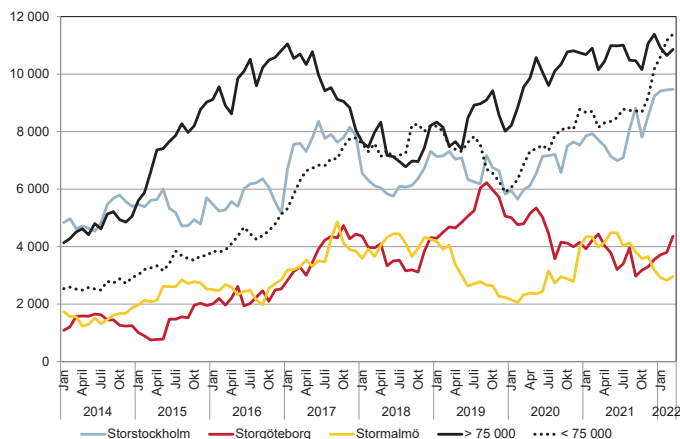
Statistik från SCB tyder på att det påbörjats cirka 11 000 bostäder i flerbostadshus under första kvartalet 2022. Av dessa var cirka 3 700 bostadsrätter och cirka 7 000 hyresrätter.

Bygglov bland kommuner med färre än 75 000 invånare ökade 40 procent

Bland kommuner med färre än 75 000 invånare utanför storstadsregionerna ökade antalet bostäder i bygglov för flerbostadshus med över 40 procent i tolv månaderstakt under de senaste fyra kvartalen. För Storstockholm, Storgöteborg och bland större kommuner utanför storstadsregionerna var ökningen i närheten av 10 procent. I Stormalmö minskade byggloven med knappt 20 procent.

Stora ökningar för hyresrätter i flerbostadshus noteras bland kommuner med färre än 75 000 invånare utanför storstadsregionerna, med en ökning på 40 procent preliminärt. Här är det inte osannolikt att stoppet för investeringsstöd har bidragit till en ökad takt mot slutet av året. Det skulle samtidigt kunna innebära att en del av dessa senkomna projekt inte genomförs. I Storstockholm ökade antalet bostäder i bygglov med nära 25 procent, medan antalet minskade med 25 procent i Stormalmö.

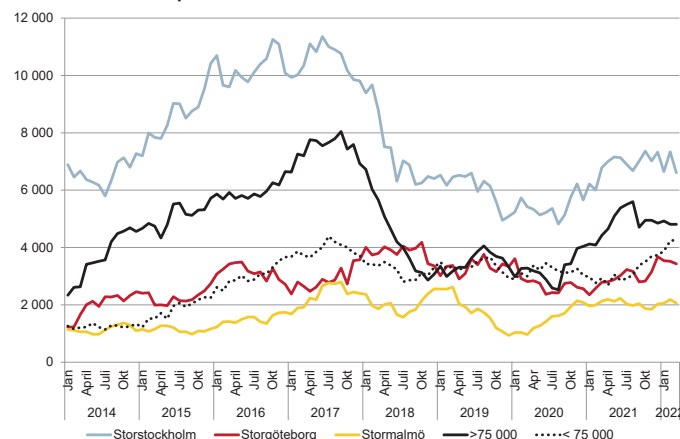
Bygglov för hyresrätter i flerbostadshus per kommungrupp. Antalet bostäder, rullande tolv månaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

För bostadsrätter i flerbostadshus kan noteras att byggloven ökade med 46 procent bland kommuner med färre än 75 000 invånare utanför storstadsregionerna, och med cirka 20 procent i Storgöteborg.

Bygglov för bostadsrätter i flerbostadshus per kommungrupp. Antalet bostäder, rullande tolv månaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

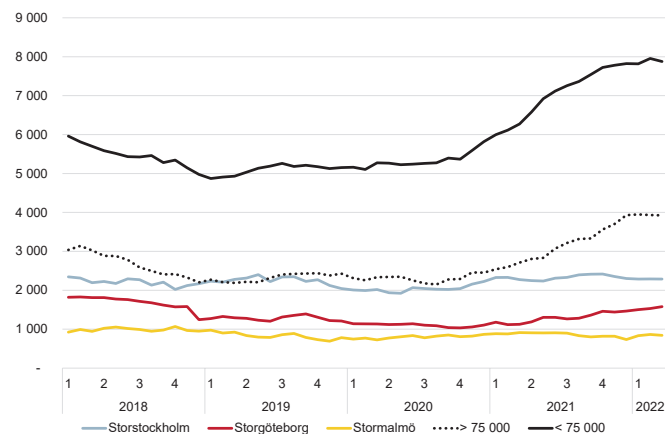
Antalet bostäder i bygglov för småhus ökade drygt 20 procent

Under de senaste fyra kvartalen till och med första kvartalet 2022 lämnades bygglov för cirka 16 500 bostäder i småhus. Det var drygt 20 procent fler än ett år tidigare. Under första kvartalet lämnades bygglov för preliminärt 4 000 bostäder, cirka 6 procent fler än motsvarande kvartal ett år tidigare.

Vid utgången av första kvartalet 2022 var tolv månaderstakten för bygglov i landet utanför storstadsregionerna cirka 11 800 bostäder i småhus, vilket var cirka 30 procent fler än ett år tidigare.

Ökningen var 45 procent bland kommuner med fler än 75 000 invånare och cirka 25 procent i övriga kommuner utanför storstadsregionerna. I Storgöteborg ökade takten med cirka 40 procent, till närmare 1 500 bostäder, medan takten var oförändrad i Storstockholm och preliminärt minskade något i Stormalmö.

Bygglov för småhus per kommungrupp, rullande tolvmånaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Lång kö av ärenden i väntan på investeringsstöd

Riksdagen har beslutat att avveckla investeringsstödet för hyresbostäder och bostäder för studerande efter årsskiftet 2021/22. Ansökningar som inkommit efter årsskiftet får inte beviljas.

Under den senaste tolv månadersperioden till och med maj 2022 har det beviljats investeringsstöd för cirka 9 800 hyres- och studentbostäder. Det var 30 procent färre än motsvarande period ett år tidigare, då 13 900 bostäder beviljades stöd.

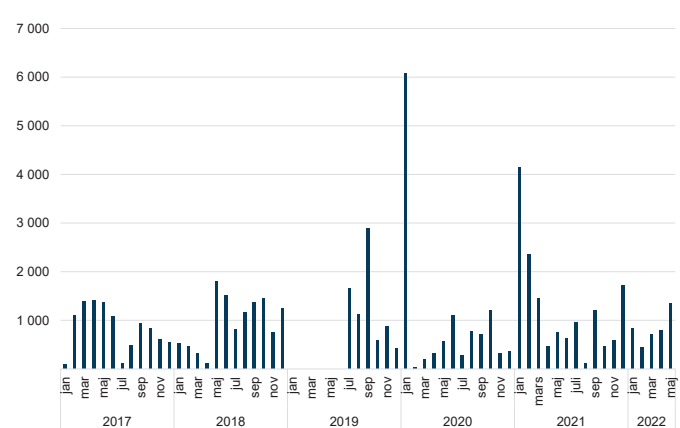
Investeringsstöd för hyresrätter och studentbostäder, antal bostäder i beslut om stöd per månad. Januari 2018 – maj 2022, rullande tolvmånaderstal



Källa: Boverket

Under januari till maj 2022 beviljades stöd för cirka 4 100 hyres- eller studentbostäder. Antalet styrs av bemyndigandena, som anger maximalt belopp för ärenden som samtidigt kan ha ett utestående beslut om stöd. När stöd betalas ut till ett färdigställt projekt möjliggörs beviljande av stöd till nya projekt med motsvarande belopp. Hur stora utbetalningar som totalt kan ske under året begränsas i sin tur av anslaget.

Investeringsstöd för hyresrätter och studentbostäder, antal bostäder i beslut om stöd per månad. Januari 2017 – maj 2022



Källa: Boverket

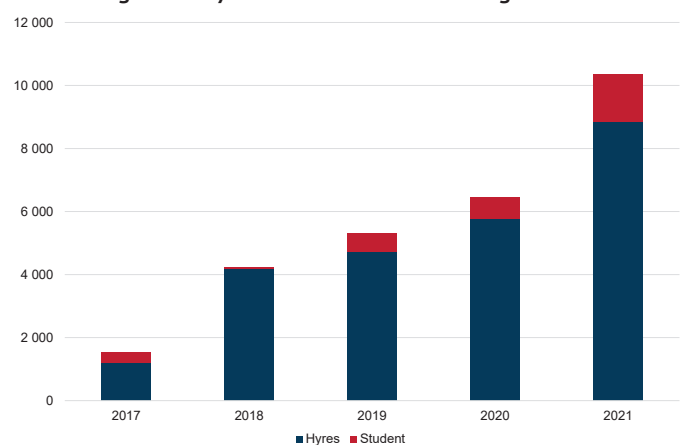
Under nuvarande förutsättningar kan det beviljas investeringsstöd till projekt motsvarande 4 025 miljoner kronor för 2022. Detta medför att färdighandlagda ansökningar där länsstyrelsen ansökt om beviljande senast i mitten av september 2021 kommer att kunna beviljas under 2022. Därefter återstår i nuläget färdighandlagda ansökningar motsvarande 6 000 miljoner i kö till beviljande, men kön ökar i den takt länsstyrelsen handlägger kvarvarande ansökningar som inkom senast 31 december 2021.

Den tidigare prioriteringen till ansökningar i storstadsregionerna upphörde den 10 februari. Eftersom storstadsregionerna tidigare prioriterats är det längst kötid för ansökningar i övriga landet. Det innebär att samtliga beviljanden från och med mars 2022 går till landet utanför storstadsregionerna.

Nära 28 000 färdigställda bostäder med investeringsstöd de senaste fem åren

År 2021 färdigställdes 10 400 hyresrätter med investeringsstöd, varav knappt 8 900 ordinarie hyresrätter och cirka 1 500 studentbostäder, inräknat tillbyggnad och ombyggnad, enligt preliminära data ur Boverkets ärenderegister.

Antal färdigställda hyresbostäder med investeringsstöd



Källa: Boverkets ärendedatabas

Totalt under åren 2017 - 2021 har uppskattningsvis nära 28 000 ordinarie hyresbostäder och studentbostäder färdigställt med investeringsstöd. Till detta kan läggas de äldre bostäder som uppförts med stöd.⁶

Antal färdigställda ordinarie hyresbostäder och studentbostäder med investeringsstöd⁷

	2017	2018	2019	2020	2021	Totalt
Ordinarie	1 185	4 185	4 736	5 748	8 855	24 709
Student	351	45	591	696	1 504	3 187
Totalt	1 536	4 230	5 327	6 444	10 359	27 896

Källa: Boverket

⁶ Notera att SCB:s statistik om hyror i nyproduktion inte omfattar samtliga hyresbostäder som färdigställts med investeringsstöd.

⁷ Uppgifter är preliminära och osäkra i synnerhet för år 2021.

Samhällsekonomisk utveckling

Från pandemi till krig

Samhället började under inledningen av 2022 i någon mån återgå till ett normaltillstånd efter pandemin. Från och med 1 april i år klassas covid-19 inte längre som en samhällsfarlig sjukdom och i princip alla restriktioner har fasats ut. I stället har världen, och framför allt Europa, drabbats av en väpnad konflikt i form av Rysslands anfallskrig mot Ukraina. Ett så storskaligt krig har Europa inte upplevt sedan andra världskriget. Förutom det enorma mänskliga lidandet drabbas framför allt Europa, men även hela världen, återigen av en stor ekonomisk chock.

För helåret 2021 skedde en kraftig återhämtning. BNP ökade med 5,8 procent globalt och med 5,3 procent i euroområdet. I samband med att pandemin började släppa greppet om de flesta länder såg framtidsutsikterna i början på året ljusa ut och de flesta bedömare räknade med en fortsatt kraftig återhämtning i ekonomierna. Som en följd av Rysslands anfall mot Ukraina har dock dessa prognoser succesivt reviderats ned. I år beräknas global BNP, enligt OECD:s senaste bedömning, öka med 3,0 procent medan uppgången i euroområdet förväntas stanna vid 2,6 procent. Nästa år beräknas global BNP öka med 2,8 procent och uppgången i euroområdet förväntas bli 1,6 procent. OECD gör även bedömningen att världshandeln ökar med 4,9 procent i år, detta efter att ha ökat med hela 10 procent under 2021.

Sveriges BNP uppvisade en betydande uppgång under förra året, då BNP steg med 4,8 procent. Under början av 2022 har dock återhämtningen avtagit och enligt statistik från SCB föll BNP 0,8 procent under första kvartalet i år. De flesta bedömare har succesivt skruvat ned sin prognoser och i dagsläget ligger prognoserna på en BNP-tillväxt på i storleksordningen på sammanlagt 3-4 procent under 2022 och 2023. Enligt SEB:s senaste konjunkturprognos är huvudscenariot att Sveriges BNP ökar med 1,8 procent såväl i år som nästa år.

Det bör dock konstateras att det i dagsläget är en något splittrad bild av svensk ekonomi. Samtidigt som BNP under det första kvartalet utvecklats sämre än tidigare förväntat har arbetsmarknaden fortsatt att stärkas snabbare än förväntat, dessutom ser olika konfidensindikatorer för näringslivet fortsatt positiva ut. Men på samma gång ser hushållens konfidensindikatorer mycket svaga ut vilket sannolikt kan härledas till den höga inflationen, som leder till en svag utveckling av hushållens disponibelnkomster, samt de höga energipriserna och de snabbt höjda räntorna.

Konjunkturläget, maj 2022

	2020	2021	2022p	2023p
BNP till marknadspris*	-2,9	4,8	1,8	1,8
Hushållens reala disponibla inkomster*	-0,1	4,0	-1,4	-0,4
Sysselsättning**	-1,3	1,1	2,1	0,4
Arbetslöshet**	8,5	8,8	7,6	7,5
KPI*	0,5	2,4	5,9	3,0
Reporänta***	0,0	0,0	1,25	1,75
10-årig statsobligationsränta***	0,1	0,0	2,30	2,50

Källa: SEB, maj 2022, *Årlig procentuell förändring, **Procent, ***Vid årets slut

Positivt näringsliv men mycket negativa hushåll

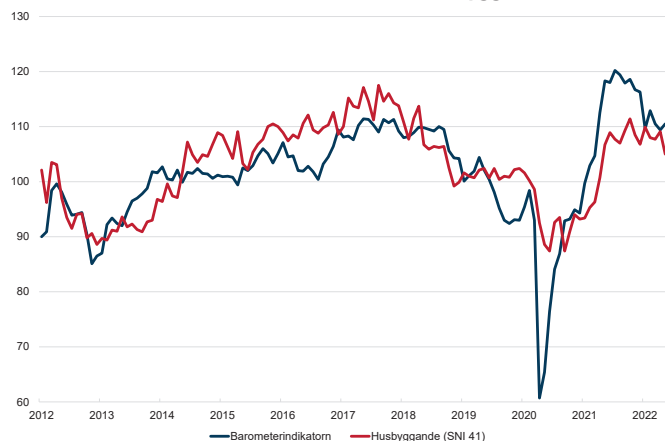
Näringslivets konjunkturindikatorer ligger fortsatt över sina historiska genomsnitt. Barometerindikatorn steg med 1,1 enheter i maj, från 109,4 i april till 110,5. Samtidigt backade hushållens konfidensindikator med 4,1 enheter och låg i maj på 70,4. Skillnaden i stämningssläge mellan de båda delarna av ekonomin, som var historiskt stor redan innan, har därmed blivit än större.

Det nuvarande starka läget förklaras till största delen av tillverkningsindustrin, som ligger nära sina historiska högstanivåer, men samtliga sektorer ligger över sina historiska genomsnitt. Tillverkningsindustrins konfidensindikator steg med 4,2 enheter för att i princip ligga i nivå med den tidigare högsta nivån från oktober förra året.

Även indikatorn över husbyggande ligger fortsatt över sitt historiska medelvärde men på något lägre nivåer än barometerindikatorn. Indikatorn sjönk något i maj men har under det senaste året månaderna pendlat mellan 105 och dryga 110.

Husbyggarna ger en bild av en rätt så stabil framtid. Man ser inga större förändringar i byggandet, orderstockar eller antalet anställda. Däremot förutser man kraftigt höjda anbudspriser. Husbyggarna ser material och/eller utrustning och arbetskraft som de främsta begränsande faktorerna för ett ökat byggande medan något färre, ungefär en femtedel, anger att bristande efterfrågan som en begränsande faktor. Noterbart är även att det är fortsatt relativt många, över en fjärdedel, av företagen som inte ser något hinder för byggandet.

Barometerindikatorn och indikatorn över husbyggande

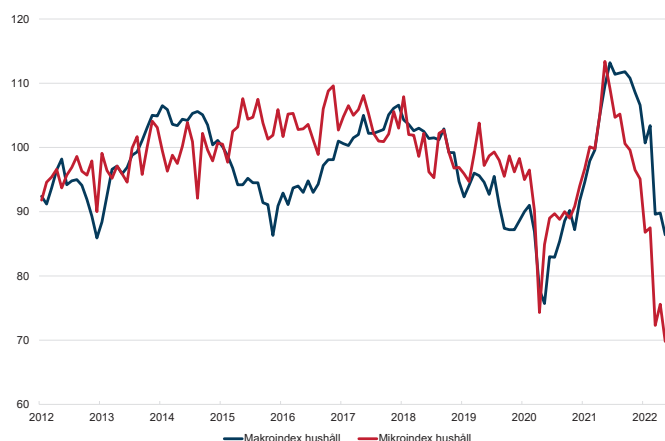


Källa: Konjunkturinstitutet

Till skillnad från näringslivet är hushållen mycket pessimistiska. Hushållens konfidensindikatorer har fallit kraftigt sedan toppen under mitten på förra året, och ligger nu betydligt under det historiska genomsnittet. Det är noterbart att dessa indikatorer började falla långt före invasionen av Ukraina, men nedgången har under våren tilltagit ytterligare. Både synen på den egna ekonomin och synen på svensk ekonomi var mycket negativa. Makroindikatorn, vilken belyser hushållens syn på den svenska ekonomin låg på 86,4 medan mikroindikatorn, som belyser hushållens syn på den egna ekonomin, låg på 69,8. Dessa nivåer ligger långt under det historiska genomsnittet och pekar på ett mycket svagt stämningsläge i ekonomin. Mikroindikatorn ligger nu på så låga nivåer som inte uppmätts sedan under finanskrisen oktober 2008.

Hushållen ser mycket negativt på den svenska ekonomin på ett års sikt, medan förväntningarna på den egna ekonomin på ett års sikt är ganska neutral. Hushållen ser heller inte någon risk för egen arbetslöshet just nu.

Hushållens syn på ekonomin



Källa: Konjunkturinstitutet

Stark arbetsmarknad

Efter de stora nedgångarna i samband med pandemin har svensk arbetsmarknad återhämtat sig starkt. Enligt SCB:s arbetskraftsundersökning (AKU) låg sysselsättningsgraden i april på 68,5 procent, att jämföra med 66,8 procent samma period förra året. Detta innebär att sysselsättningsgraden nu ligger på nivåer som tydligt överstiger nivåerna från före pandemin. Arbetslösheten i april låg på 8,2 procent vilket var en nedgång med 1,2 procentenheter jämfört med samma period i fjol.

Enligt Arbetsförmedlingen har arbetslösheten i april minskat i samtliga län jämfört med samma tid förra året. Det ska dock noteras att återhämtningen på arbetsmarknaden går olika snabbt i olika delar av landet. I Jämtlands, Norrbottens samt Västerbottens län uppmäter Arbetsförmedlingen den lägsta arbetslösheten sedan nuvarande mätmetod infördes år 2008. I Uppsala och Stockholms län släpar dock återhämtningen efter. Arbetslösheten i dessa län ligger på samma nivå som strax innan pandemiutbrottet. De tre länen i norr som nu har en rekordlåg arbetslöshet har gjort stora investeringar i bland annat industrin på senare år. Stockholm och Uppsala har en stor privat tjänstesektor som drabbades hårt av pandemin och där har återhämtningen inte gått lika snabbt, enligt Arbetsförmedlingen.

Enligt SEB:s senaste prognos förväntas arbetslösheten ligga på 7,6 procent under 2022 för att sedan minska något till 7,5 procent under 2023. Den långa trenden i sysselsättningsökningen bröts under 2020 och men sysselsättningen ökade återigen 2021. SEB bedömer att sysselsättningen i år ökar med 2,4 procent för att nästa år stiga med måttliga 0,4 procent.

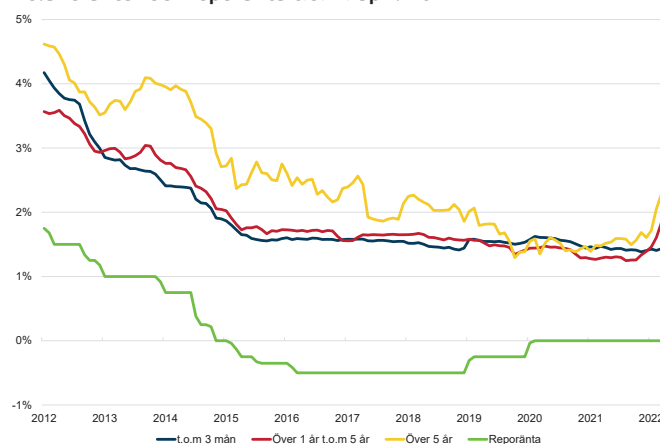
Hushållens reala disponibla inkomster beräknas falla

Hushållens reala disponibla inkomster steg med 4,0 procent under 2021, detta efter att under år 2020 fallit för första gången sedan 1997. År 2022 kommer dock hushållens reala disponibla inkomster att falla framför allt på grund av den höga inflationen. SEB bedömer att hushållens reala disponibelinkomster faller med 1,4 procent i år och med 0,4 procent år 2023.

Räntorna på väg upp i snabb takt

Inflationen har stigit snabbt, i såväl Sverige som i många andra länder. Inflationen, mätt som förändring i KPI, låg i april på 6,2 procent. Detta beror bland annat på efterdyningar av pandemin i form av störningar i globala leveranskedjor och stigande energi- och råvarupriser. Såväl Rysslands invasion av Ukraina som nedstängningar i Kina har bidragit till att inflationen stigit ytterligare. Detta har medfört att centralbanker världen över har börjat föra en mindre expansiv penningpolitik och räntorna har därmed börjat stiga.

Bolåneräntor och reporänta t.o.m. april 2022



Källor: SCB och Riksbanken

Riksbanken beslutade vid sitt aprilmöte att höja reporäntan till 0,25 procent och bedömer nu att den kommer att höjas ytterligare två till tre gånger under året. Detta är en, minst sagt, stor förändring gentemot de uttalanden som Banken gjorde fram till bara för ett par månader sedan. Riksbanken bedömer nu att

reporäntan kommer att ligga på knappt två procent om tre år. Man har även beslutat att sänka takten i köpen av värdepapper under andra halvåret i år så att innehavet börjar minska, samt att sluta köpa statsskuldsväxlar från och med den 28 april. På detta sätt bedömer Riksbanken att penningpolitiken anpassas så att inflationen återgår till inflationsmålet.

Räntebotten har därmed definitivt passerats och framför allt räntor med längre bindningstid har stigit betydligt de senaste månaderna. Enligt finansmarknadsstatistiken var de faktiska räntorna på nya lån för bostadsändamål 1,45 procent i april, med en räntebindningstid på upp till tre månader och 2,31 procent för räntebindningstider över 1 år till och med 5 år. Motsvarande siffror i april förra året var 1,45 respektive 1,30 procent. De rörliga räntorna har således ännu inte ökat i någon större utsträckning, men det kommer de att göra i takt med höjningarna av reporäntan. De flesta bedömare ser nu rörliga räntor på åtminstone det dubbla jämfört med i dag.

Hushållens ränteförväntningar har ökat betydligt det senaste halvåret. Om ett år tror hushållen att den rörliga räntan ligger på 3,39 procent och om två år på 3,84 procent, vilket tyder på att hushållen har rimliga förväntningar. Samtidigt väljer allt fler bolånekunder att binda sina räntor. Från att ha legat på runt 75 procent under första halvåret 2017 har andelen som valt rörlig ränta sjunkit och andelen som valde att binda räntan på längre bindningstider är nu drygt 50 procent.

Avtagande takt i ökningen av bolån

Hushållens skulder domineras av bostadslån, som i april uppgick till drygt 3 964 miljarder kronor, motsvarande drygt 82 procent av hushållens totala skulder. I samband med den höga prisökningstakten på bostäder under pandemin ökade takten i hushållens skuldökning, men under det senaste halvåret har ökningstakten avtagit betydligt. I april låg den årliga tillväxttakten på 6,9 procent vilket kan jämföras med 5,9 procent i april förra året. Motsvarande siffra innan amorteringskravet infördes vid halvårsskiftet 2016 var närmare 9 procent och den genomsnittliga ökningen den senaste 10-årsperioden ligger på cirka 6,2 procent.

Bostadslån, årlig tillväxttakt



Källa: SCB

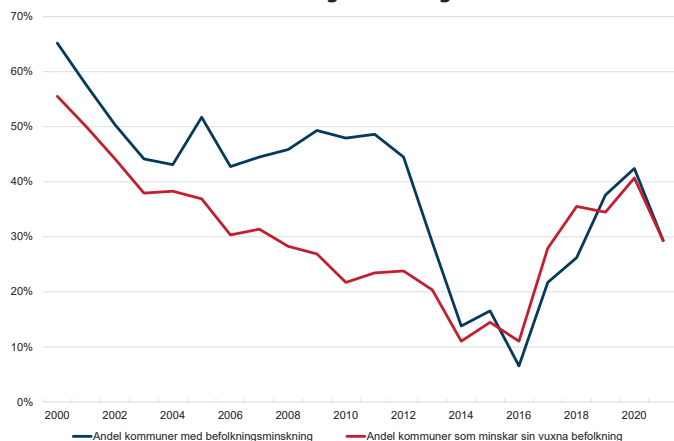
73 000 fler invånare år 2021

Vid utgången av 2021 hade Sverige drygt 10 452 000 invånare enligt SCB. Under 2021 ökade befolkningen med cirka 73 000 personer. Det var cirka 41 procent fler än föregående år. Befolkningsförändringarna var under år 2021 fortsatt påverkade av pandemin om än inte i lika hög grad som året innan. Under den senaste tioårsperioden har Sveriges befolkning ökat med i genomsnitt cirka 97 000 personer årligen.

Befolkningstillväxten bestod år 2021 till 65 procent av nettomigration och till 35 procent av födelseöverskott. Det innebär att nettomigrationens bidrag till befolkningstillväxten var något högre än förra året men bortsett från 2020 den lägsta sedan 2011. Den naturliga folkökningen, födelseöverskottet, ökade med 49 procent och nettoinvandringen ökade med 26 procent jämfört med 2020.

Befolkningstillväxten är inte jämnt fördelad över riket. I spåren av den stora folkökningen i mitten av 2010-talet minskade befolkningen under treårsperioden 2014-2016 i mindre än 10 procent av kommunerna. Detta har dock förändrats under de senaste åren och ett stort antal kommuner har minskat sin befolkning. Under 2021 minskade befolkningen i 85 av Sveriges kommuner, motsvarande 29 procent. Det var dock betydligt färre kommuner som minskade sin befolkning jämfört med föregående år, men det återstår att se om detta är ett trendbrott.

Andel kommuner med befolkningsminskning 2000-2021



Källa: SCB

Ur ett bostadsförsörjningsperspektiv kan det ofta vara mer intressant att se på utvecklingen för den vuxna befolkningen, då det är denna grupp som påverkar det antalsmässiga behovet av bostäder. Antalet kommuner som minskade sin vuxna befolkning år 2021 var 85, motsvarande 29 procent. Även här var det således betydligt färre jämfört med 2020. Det är dock fortsatt många kommuner som på sikt kan komma att få problem med överskott på bostäder om man inte kan vända den negativa befolkningsutvecklingen.

De tre storstadsregionerna stod för drygt 55 procent av befolkningstillväxten år 2021, vilket var en liten minskning jämfört med föregående år. Storstadsregionernas andel av Sveriges befolkning fortsätter dock att öka och var 2021 närmare 40,5 procent, den högsta siffran någonsin. Drygt 23 procent av Sveriges befolkning

bodde vid utgången av 2021 i Storstockholm, medan motsvarande siffror för Storgöteborg och Stormalmö var drygt 10 respektive drygt 7 procent.

Befolkningstillväxten väntas minska

SCB:s senaste befolkningsframskrivning⁸ visar på en rätt så kraftig minskning i den beräknade befolkningstillväxten för åren 2022 – 2030, jämfört med den senaste 10 till 15-årsperioden. Enligt den senaste framskrivningen beräknas Sveriges befolkning öka med knappt 465 000 personer, motsvarande knappt 52 000 per år, under perioden 2022-2030. Detta kan även jämföras med perioden 2012-2021 (föregående tioårsperiod) då Sveriges befolkning växte med i genomsnitt närmare 97 000 personer årligen.

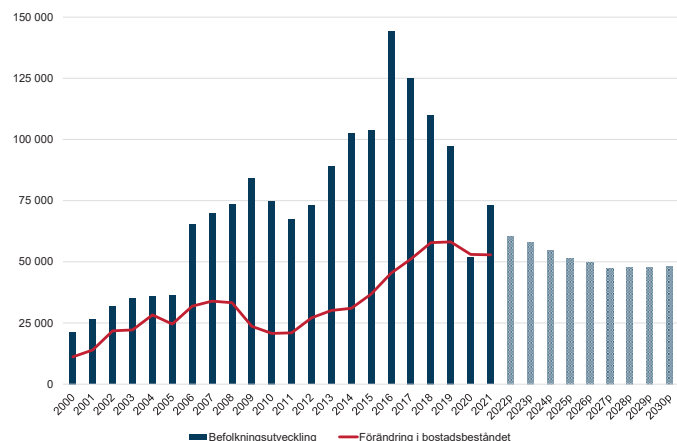
Värt att notera är att – givet alla de osäkerheter som finns i befolkningsframskrivningar – räknar SCB med att detta inte är kortsiktiga nedgångar i befolkningstillväxten. Även på lite längre sikt beräknas befolkningstillväxten ligga på mellan 40 000 och 50 000 per år.

Förklaringen till den lägre förväntade befolkningstillväxten är framför allt antaganden angående migration och fruktsamhet. Under perioden 2012-2021 var nettomigrationen i genomsnitt knappt 72 000 per år. Enligt den senaste befolkningsframskrivningen väntas motsvarande siffra för perioden 2022-2030 vara cirka 37 000 personer årligen i genomsnitt. Det andra antagandet som påverkar befolkningstillväxten är antagandet om minskad fruktsamhet. Detta medför, tillsammans med minskad migration, att antalet födda enligt SCB:s senaste prognos väntas vara i genomsnitt 111 000 årligen under perioden 2022-2030 vilket är några tusen lägre jämfört med den senaste tioårsperioden.

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

⁸ Källa: SCB, Sveriges framtida befolkning 2022-2070, Demografiska rapporter 2022:4.

Befolkningsutveckling 2000-2030p samt förändringar i bostadsbeståndet 2000-2021



Källa: SCB

Alternativa scenarier med mycket olika utfall

Befolkningsframskrivningar alltid är behäftade med stor osäkerhet men i och med kriget mellan Ryssland och Ukraina är dessa osäkerheter sannolikt större än vanligt. SCB har tagit fram fem olika scenarier med antaganden med olika nivå på den asylrelaterade invandringen från Ukraina och eventuellt närliggande länder.⁹ EU har aktiverat massflyktsdirektivet, vilket gör att personer från Ukraina kan få ett tillfälligt uppehållstillstånd inom EU. Personer som omfattas av direktivet får ett tillfälligt uppehållstillstånd från det att beslutet om tillstånd tas till och med den 4 mars 2023 med viss möjlighet till förlängning. I beräkningarna läggs denna invandring till, utöver den invandring som antas i den officiella befolkningsframskrivningen. De olika scenarierna är:

Scenario 1: Invandring motsvarande Migrationsverkets huvudscenario under 2022, 76 000 personer. Det tillfälliga uppehållstillståndet enligt massflyktsdirektivet upphör att gälla under 2023 och alla återvänder till sitt hemland.

Scenario 2: Invandring motsvarande Migrationsverkets högre scenario under 2022, 212 000 personer. Det tillfälliga uppehållstillståndet enligt massflyktsdirektivet upphör att gälla under 2023 och alla återvänder till sitt hemland.

Scenario 3: Invandringen i detta scenario motsvarar Migrationsverkets högre scenario på kort sikt, men med en fortsatt invandring under hösten 2022 och under 2023, totalt 450 000 personer. Det tillfälliga uppehållstillståndet enligt massflyktsdirektivet förlängs in på 2024. När det tillfälliga skyddet upphört återvänder de flesta till sitt hemland. En mindre andel personer beräknas få uppehållstillstånd på grund av arbete och stanna kvar i Sverige. Den grupp som finns kvar i Sverige efter 2024 beräknas sedan utvandra från Sverige på motsvarande sätt som observerats historiskt för gruppen flyktingar och anhöriga till flyktingar.

Scenario 4: Invandring under åren 2022–2026, totalt 240 000 personer. Detta scenario kan motsvara en situation med ett mer långsiktigt skyddsbehov, längre än det tillfälliga skydd om maximalt tre år som kan ges enligt massflyktsdirektivet. I scenariot beräknas att de personer som söker skydd enligt massflyktsdirektivet får uppehållstillstånd som flyktingar och utvandringen beräknas vara i nivå med tidigare flyktinggrupper. I det här scenariot kan även flyktingar från andra länder i området komma att söka och få asyl i Sverige.

Scenario 5: Motsvarande scenario 4, med en invandring under perioden 2022–2026 på en högre nivå, totalt 650 000 personer.

Utfallet av dessa alternativa scenarier visas i nedanstående tabell. Det ska noteras att huvudresultatet (scenario 1) och scenario 2 ger samma resultat på de tidsperioder som visas i tabellen. På kortare sikt (under 2022 och 2023) ger scenario 2 en högre, tillfällig, invandring.

Alternativa framskrivningsscenarier

	Genomsnittlig befolkningsökning per år	
	2022-2025	2022-2030
Huvudresultat	56 000	52 000
Scenario 2	56 000	52 000
Scenario 3	70 000	47 000
Scenario 4	115 000	81 000
Scenario 5	210 000	129 000

Källa: SCB

SCB anger att inget av de fem scenarierna ska ses som mer sannolikt än något annat. Det kan dock konstateras att scenarierna ger mycket olika utfall på befolkningsstillväxten. Det kan kanske tolkas som att osäkerheten i dagsläget är extra stor och beredskap bör finnas för många olika utfall.

Trycket på småhus kan ha demografiska förtecken

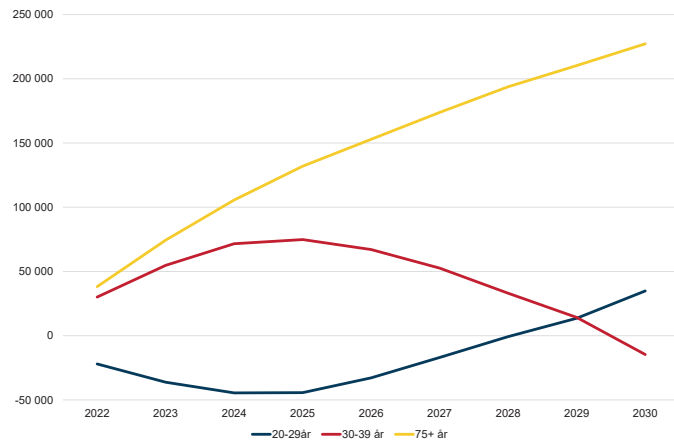
Befolkningsutvecklingen ser olika ut i olika åldersgrupper. Åldersgruppen 20–29 år har minskat efter 2016 och fortsätter i SCB:s befolkningsframskrivning att minska under de närmaste åren. År 2025 beräknas antalet 20–29-åringar vara 45 000 färre än i fjol. Därefter ökar antalet personer i åldersgruppen igen, men det dröjer ända till 2029 innan antalet är tillbaka på 2021 års nivå. Personer som är 20–29 år bor företrädesvis i flerbostadshus och specialbostäder (studentbostäder), medan andelen som bor i småhus är som lägst i det här åldersintervallet.

Åldersgruppen 30–39 år har å andra sidan ökat kraftigt under de senaste åren och förväntas nå sin topp år 2025, då 30–39-åringarna beräknas vara 75 000 fler än idag. I det här åldersintervallet ökar andelen som bor i småhus och det kan antas att efterfrågan på den typen av bostäder ökar med ett växande antal personer i familjebildande ålder.

Antalet äldre i befolkningen fortsätter att öka, även om öknings-takten avtar något under de kommande åren. Åldersgruppen 75 år och äldre förväntas år 2025 vara drygt 130 000 fler än idag. I den här åldersgruppen ökar andelen som bor i flerbostadshus och specialbostäder, även om så många som 43 procent av de som är 80 år och äldre alltjämt bor i småhus.

⁹ Källa: SCB, Scenarier om asylinvandring och påverkan på befolkningen – bilaga till Sveriges framtida befolkning 2022-2070, Demografiska rapporter 2022:5.

Befolkningsförändring i några åldersgrupper



Källa: SCB

Drygt 71 000 bostäder påbörjades 2021

Bostadsbyggandet har ökat betydligt efter halvårsskiftet 2020. År 2021 påbörjades cirka 71 500 bostäder inräknat nettotillskott genom ombyggnad. Det var hela 23 procent fler än år 2020. Uppgifterna för 2021 har reviderats upp markant jämfört med SCB:s första publicering i februari. Byggtakten föll något efter årsskiftet och vid utgången av första kvartalet 2022 var tolv månaderstakten cirka 70 000.

- De senaste fyra kvartalen till och med första kvartalet 2022 påbörjades 25 procent fler bostäder i småhus än ett år tidigare.
- Antalet påbörjade bostadsrätter i flerbostadshus ökade med cirka 12 procent medan antalet hyresrätter i flerbostadshus ökade cirka 9 procent.
- Cirka hälften av de påbörjade bostäderna var hyresrätter.
- Bland kommuner med färre än 75 000 invånare nådde byggandet en markant topp historiskt sett.
- I alla tre storstadsregionerna var takten i närheten av förra toppen 2017, liksom för gruppen av övriga större kommuner.

Påbörjade bostäder 2021K2-2022 K1 prel.	
Flerbostadshus	52 500
Bostadsrätt	18 800
Hyresrätt	33 000
Äganderätt	700
Småhus	14 400
Total nybyggnad	66 900
Nettotillskott genom ombyggnad	3 300
Totalt påbörjade bostäder	70 200

Källa: SCB, bearbetat av Boverket

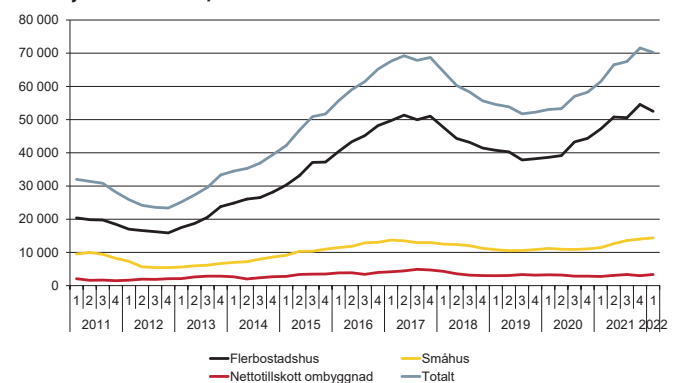
Bostadsbyggandet ökade kraftigt 2021

Byggtakten ökade markant från halvårsskiftet 2020. Under 2021 påbörjades cirka 71 500 bostäder, varav cirka 68 600 genom nybyggnad och 3 000 netto genom ombyggnad. Det var 23 procent fler än ett år tidigare. Antalet påbörjade bostäder i småhus ökade med 27 procent, medan antalet bostadsrätter i flerbostadshus ökade med 38 procent och antalet hyresrätter i flerbostadshus ökade med 14 procent. Uppgifterna har reviderats upp markant jämfört med SCB:s första utfallssiffror för året, i synnerhet för Stockholms stad.

De senaste fyra kvartalen har tolv månaderstakten avtagit marginellt

Under de senaste fyra kvartalen, till och med första kvartalet 2021, påbörjades cirka 70 000 bostäder. Det var 14 procent fler än ett år tidigare. Av dessa påbörjades nära 67 000 genom nybyggnad och 3 300 genom ombyggnad.

Påbörjade bostäder, rullande tolv månaderstal

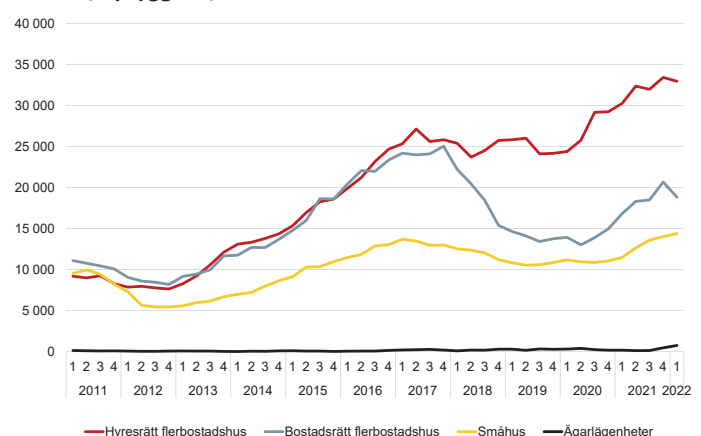


Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Det påbörjades preliminärt 52 500 bostäder i flerbostadshus i tolv månaderstakt, 11 procent fler än ett år tidigare. 14 400 bostäder påbörjades i småhus, en ökning med 25 procent. Uppgifterna skiljer sig från SCB:s publicerade data, främst eftersom behovet av uppräknings för eftersläpningar för småhus är mycket större än vad SCB räknar med.

Antalet påbörjade hyresrätter på historiskt hög nivå

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



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

I flerbostadshus påbörjades preliminärt 33 000 hyresrätter och 18 800 bostadsrätter samt drygt 700 ägarlägenheter, räknat i tolv månaderstakt. Antalet påbörjade hyresrätter är på en historiskt hög nivå.

Byggandet av hyresrätter ökade med 9 procent jämfört med ett år tidigare medan byggandet av bostadsrätter ökade med cirka 12 procent.

Kraftig ökning av byggandet i Storstockholm och utanför storstadsregionerna

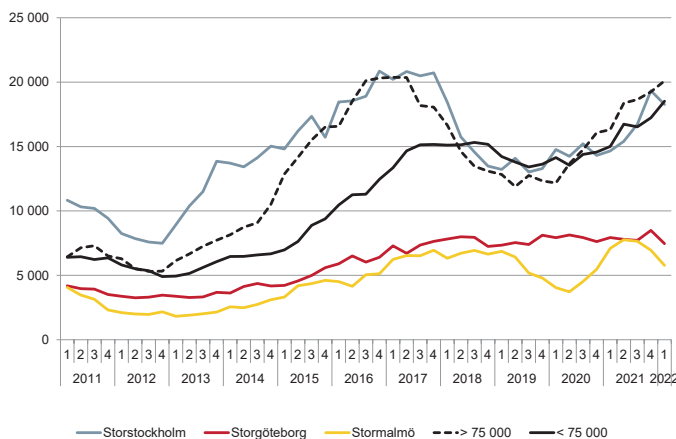
Antalet påbörjade bostäder har under de senaste fyra kvartalen ökat mest i Storstockholm, med cirka 25 procent, samt i grupperna av både större och mindre kommuner utanför storstadsregionerna, med nära 25 procents ökning. I Storbilsköv minskade takten med nära 20 procent medan minskningen var 6 procent i Storgöteborg.

I samtliga kommungrupper var byggtakten i närheten av förra toppen 2017 eller 2018, med ett undantag: i gruppen av mindre kommuner utanför storstadsregionerna nåddes en ny högsta årstakt, betydligt över toppen 2017 – 2018. I Storgöteborg nåddes en topp för byggtakten under helåret 2021, men takten föll något under första kvartalet 2022. I Storstockholm och Storbilsköv var takten hög, men dock lägre än 2017-2018.

Byggtakten i förhållande till invånarantalet var under de senaste fyra kvartalen likartade i de tre storstadsregionerna. I Storstockholm påbörjades 7,6 bostäder per 1 000 invånare, i Storgöteborg var takten 7,1 och i Storbilsköv 7,6.

I gruppen av större kommuner utanför storstadsregionerna var byggtakten i förhållande till invånarantalet högst i Umeå, med 14,8, följt av Uppsala och Karlstad med 13,1, samt Växjö med 12,0. Uppgifterna avser endast nybyggnad och är inte uppräknade för eftersläpning.

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

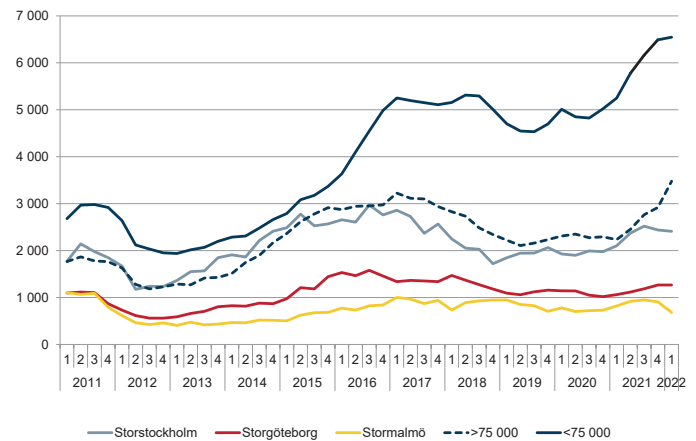


Källa SCB, bearbetat av Boverket

Småhusbyggandet ökade kraftigt i landet utanför storstadsregionerna.

Byggtakten för småhus ökade under de senaste fyra kvartalen kraftigt bland kommuner utanför storstadsregionerna, preliminärt med hela 56 procent bland kommuner med fler än 75 000 invånare, och med 25 procent bland övriga kommuner utanför storstadsregionerna. I storstadsregionerna var utvecklingen mer återhållen. I Storstockholm var ökningen 15 procent, i Storgöteborg nära 20 procent, medan takten minskade med drygt 15 procent i Storbilsköv.

Påbörjade bostäder i småhus per kommungrupp, rullande tolv månaderstal



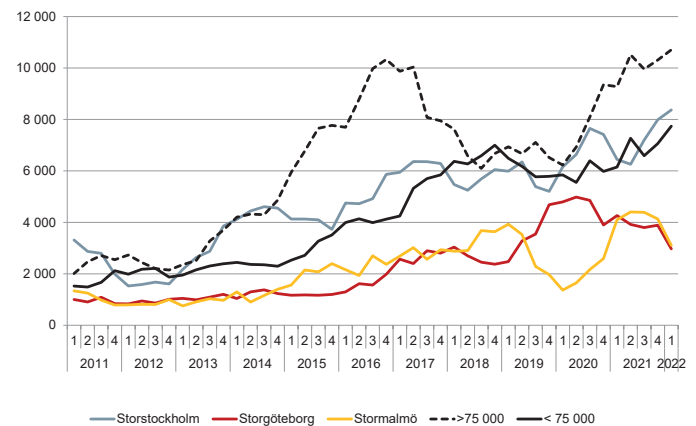
Källa SCB, bearbetat av Boverket

Hög takt för hyresrätter i tre kommungrupper

Antalet påbörjade hyresrätter i flerbostadshus ökade under de senaste fyra kvartalen till och med första kvartalet 2022 med 30 procent i Storstockholm när takten ökade markant bland kommunerna utanför Stockholms stad. Bland kommuner utanför storstadsregionerna med färre än 75 000 invånare var ökningen cirka 25 procent. I båda kommungrupperna nåddes nya toppnivåer. Bland större kommuner utanför storstadsregionerna ökade antalet påbörjade hyresrätter med 15 procent, till en nivå som var något över den förra toppen 2016-2017, innan det kraftiga fallet 2018.

Takten minskade med 30 procent i Storgöteborg och med cirka 25 procent i Storbilsköv.

Påbörjade hyresrätter i flerbostadshus per kommungrupp, rullande tolv månaderstal

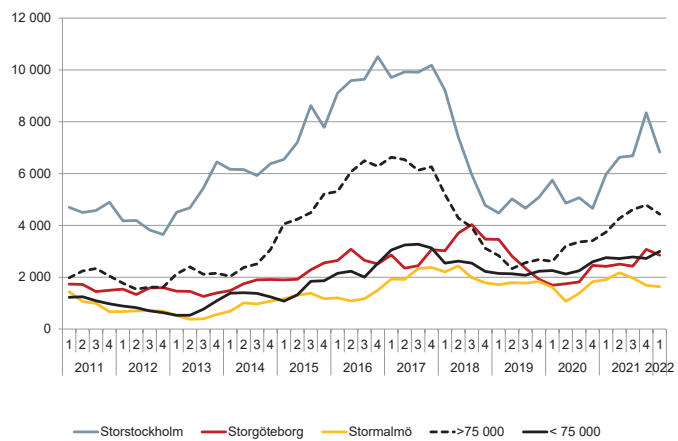


Källa SCB, bearbetat av Boverket

Bostadsrätter ökade utom i Storbilsköv

Jämfört med ett år tidigare ökade antalet påbörjade bostadsrätter i flerbostadshus i tolv månaderstakt i fyra av fem kommungrupper med preliminärt mellan 9 och 18 procent. Storbilsköv utgör ett undantag, med en liten minskning.

Påbörjade bostadsrätter i flerbostadshus per kommungrupp, rullande tolv månaderstal



Källa SCB, bearbetat av Boverket

Antalet färdigställda bostäder i stort sett oförändrat jämfört med år 2020

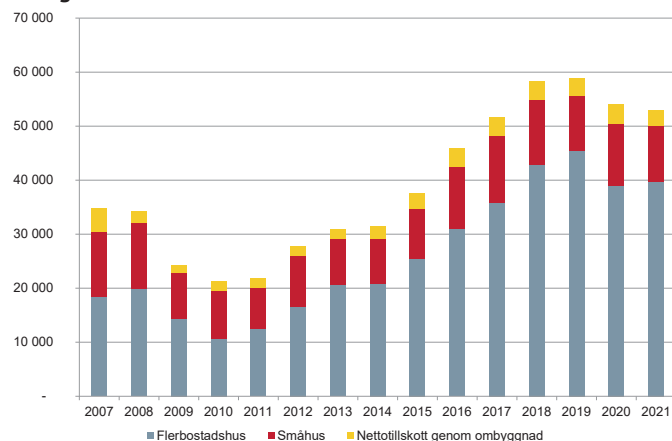
- År 2021 färdigställdes 53 000 bostäder, vilket var 2 procent färre än 2020.
- Antalet färdigställda hyresrätter i flerbostadshus ökade med 7 procent.
- Antalet färdigställda bostadsrätter i flerbostadshus minskade med 12 procent.
- Antalet färdigställda småhus minskade med 10 procent.
- 23 procent av småhusen var bostadsrätter.

Färdigställda bostäder 2021	
Flerbostadshus	39 700
Bostadsrätt	14 100
Hyresrätt	25 500
Äganderätt	100
Småhus	10 400
Total nybyggnad	50 100
Nettotillskott genom ombyggnad	2 900
Totalt färdigställda bostäder	53 000

Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Av de 53 000 bostäderna tillkom cirka 50 000 genom nybyggnad. Det tillkom nära 39 700 bostäder genom nybyggnad av flerbostadshus, vilket var 800 fler än året före. I småhus tillkom 10 400 bostäder, 800 färre än året före. 2 900 bostäder tillkom netto genom ombyggnader, 800 färre än året före.

Färdigställda bostäder 2007 – 2021



Källa: SCB

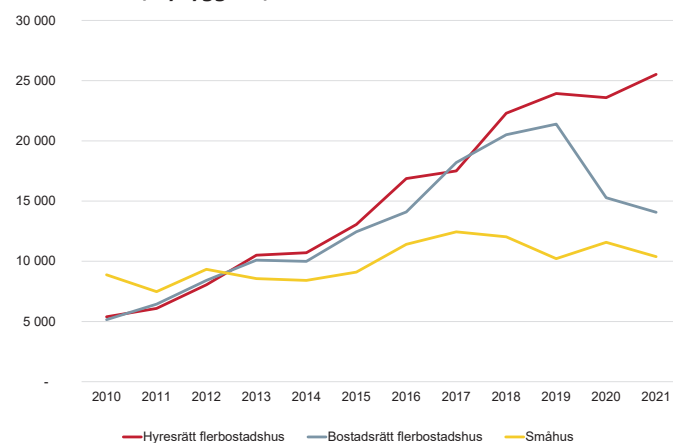
Antalet färdigställda hyresrätter ökade

År 2021 färdigställs 28 500 hyresrätter, vilket var 2 000 fler än året före. Av dessa tillkom 25 500 genom nybyggnad av flerbostadshus, medan 2 300 var nettotillskott genom ombyggnad och 700 tillkom i småhus.

17 000 bostadsrätter färdigställdes, vilket var 2 500 färre än året före. Av dessa tillkom 14 100 genom nybyggnad av flerbostadshus, medan 500 var nettotillskott genom ombyggnad och 2 400 tillkom i småhus.

Enligt SCB tillkom cirka 150 ägarlägenheter i flerbostadshus, de flesta genom nybyggnad.

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

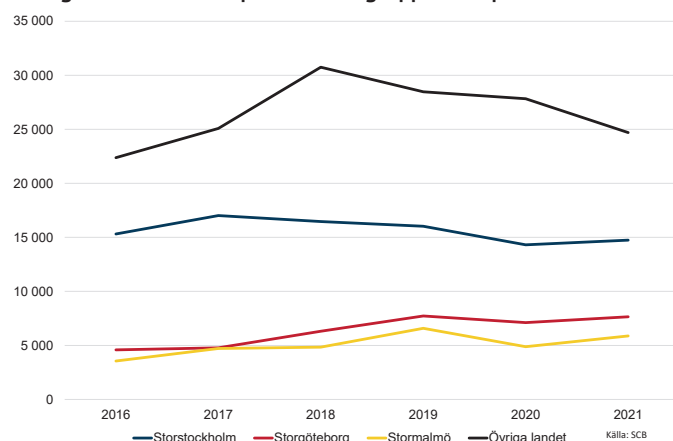


Källa: SCB

Färdigställda bostäder per kommungrupp

Antalet färdigställda bostäder var i stort sett oförändrat från 2020 till 2021 i de tre storstadsregionerna. I Storstockholm färdigställdes 14 800 bostäder. I Storgöteborg färdigställdes 7 600 bostäder, och i Stormalmö färdigställdes 5 900 bostäder. I övriga landet färdigställdes 24 700 bostäder.

Färdigställda bostäder per kommungrupp totalt per år 2016 - 2021



Källa: SCB

Storstockholm – bostadsbyggande till och med första kvartalet 2022

Antalet påbörjade bostäder ökade med 35 procent under 2021 i Storstockholm enligt kraftigt reviderad statistik från SCB. Det påbörjades cirka 19 300 bostäder under året. Under första kvartalet 2022 ser vi en viss inbromsning. Men under de senaste fyra kvartalen var byggtakten i regionen utanför Stockholms stad nästan i paritet med förra toppen år 2017. Det påbörjades tre gånger så många bostäder i övriga regionen som i Stockholms stad under de senaste fyra kvartalen.

- År 2021 påbörjades cirka 19 300 bostäder i Storstockholm. Det var 35 procent fler än året före.
- Under de senaste fyra kvartalen till och med första kvartalet 2022 påbörjades cirka 18 300 bostäder, 25 procent fler än ett år tidigare.
- Antalet påbörjade bostäder var under samma period tre gånger fler i övriga regionen än i Stockholms stad.
- Antalet påbörjade hyresrätter i flerbostadshus var på en historiskt hög nivå, 30 procent fler än ett år tidigare.
- Antalet påbörjade bostadsrätter i flerbostadshus ökade med nära 15 procent, men var långt under toppnivåerna 2016 och 2017.
- Den senaste tioårsperioden har det i genomsnitt färdigställts 0,42 bostäder per ny invånare.

Påbörjade bostäder i Storstockholm 2021K2-2022K1 prel.	
Flerbostadshus	15 600
Bostadsrätt	6 800
Hyresrätt	8 400
Äganderätt	<400
Småhus	2 400
Total nybyggnad	18 000
Nettotillskott genom ombyggnad	300
Totalt påbörjade bostäder	18 300

Källa: SCB, bearbetat av Boverket

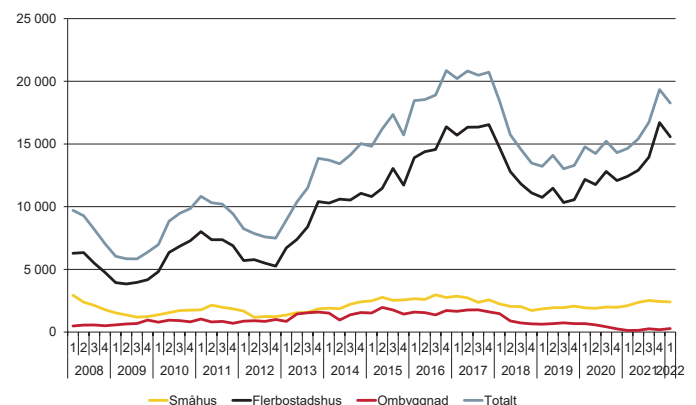
Bostadsbyggandet ökade markant 2021, men liten minskning under första kvartalet i år

Bostadsbyggandet i Storstockholm föll kraftigt under 2018, men från 2019 började takten åter stiga något. År 2021 ökade byggtakten markant, i synnerhet under andra halvåret. Under året påbörjades cirka 19 300 bostäder.

Under första kvartalet 2022 ser vi en inbromsning. Preliminärt påbörjades cirka 3 150 bostäder, 25 procent färre än ett år tidigare. Tolv månaderstakten var cirka 18 300 bostäder, 25 procent fler än motsvarande period ett år tidigare.

Under de senaste fyra kvartalen till och med första kvartalet påbörjades cirka 15 600 bostäder i flerbostadshus, 25 procent fler än ett år tidigare. Cirka 2 400 bostäder påbörjades i småhus, 15 procent fler än ett år tidigare. Av dessa var preliminärt nära hälften, 48 procent, bostadsrätter medan 52 procent var äganderätter. Nettotillskottet genom ombyggnad uppgick till cirka 300 bostäder.

Påbörjade bostäder, Storstockholm
Rullande tolv månaderstal



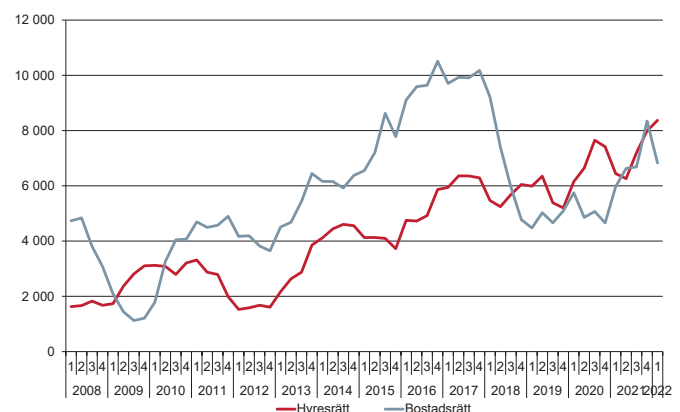
Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Byggnad av hyresrätter har fortsatt att öka

Under 2018 minskade antalet påbörjade bostadsrätter i flerbostadshus kraftigt, men i början av 2021 vände byggtakten uppåt. Byggtakten för hyresrätter föll däremot inte 2018 och takten har ökat betydligt från början av 2020.

Under de senaste fyra kvartalen påbörjades cirka 8 400 hyresrätter och 6 800 bostadsrätter i flerbostadshus samt knappt 400 ägarlägenheter enligt preliminära data. Antalet påbörjade hyresrätter ökade preliminärt med 30 procent i tolv månaderstakt jämfört med ett år tidigare, medan antalet bostadsrätter ökade med nära 15 procent.

Påbörjade bostäder, Storstockholm, flerbostadshus, nybyggnad
Rullande tolv månaderstal



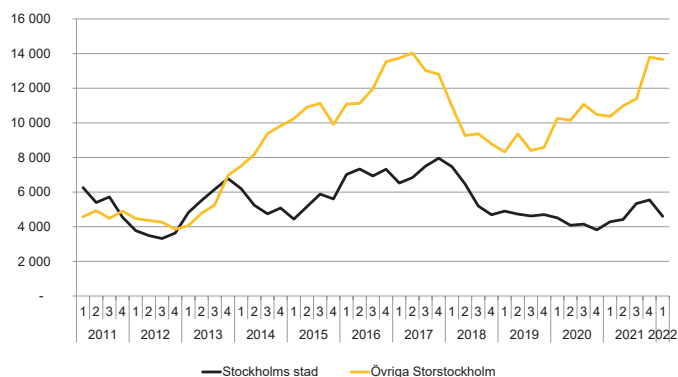
Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Betydligt fler påbörjade bostäder i övriga regionen

Det påbörjades cirka 4 600 bostäder i Stockholms stad och 13 600 bostäder i övriga regionen under de senaste fyra kvartalen. Jämfört med ett år tidigare ökade tolvmånaderstakten med 7 procent i Stockholm och med cirka 30 procent i övriga regionen. Takten i övriga regionen var nästan i paritet med förra toppen år 2017. Per 1 000 invånare påbörjades 4,7 bostäder i Stockholms stad och 9,5 bostäder i övriga regionen.

Påbörjade bostäder, Stockholms stad och övriga regionen.

Rullande tolvmånaderstal

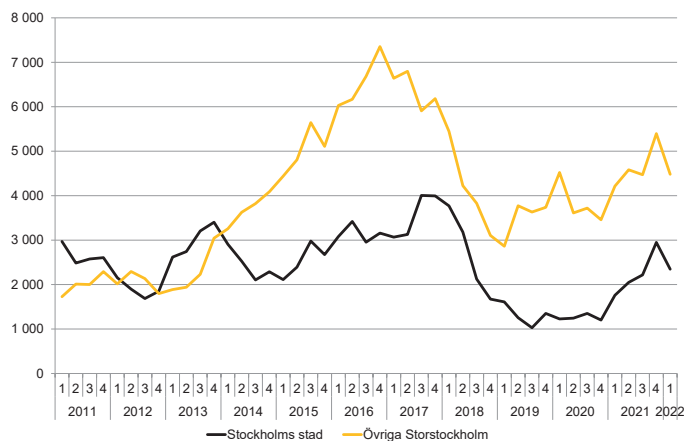


Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Påbörjade bostadsrätter ökade betydligt i Stockholms stad

Det påbörjades drygt 2 300 bostadsrätter i flerbostadshus i Stockholms stad och 4 500 i övriga regionen under de senaste fyra kvartalen. Antalet ökade med 34 procent i Stockholms stad och med 6 procent i övriga regionen.

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

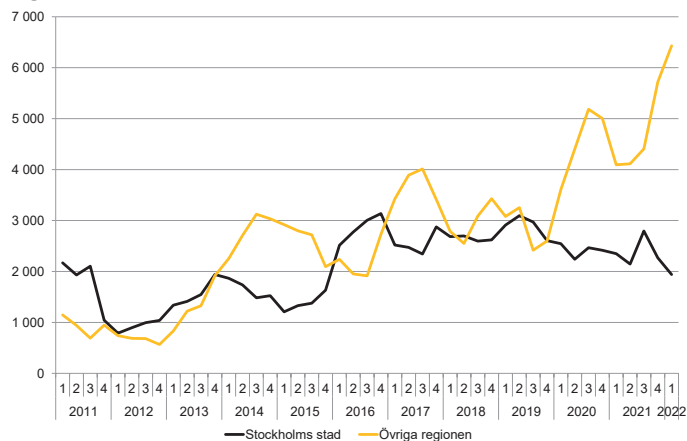


Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Kraftig ökning för hyresrätter i övriga regionen

Det påbörjades drygt 1 900 hyresrätter i flerbostadshus i Stockholms stad och cirka 6 400 i övriga regionen. Det var en minskning med 17 procent i Stockholm och en ökning med drygt 55 procent i övriga regionen.

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



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Storstockholm

– prognos för bostadsbyggandet

Under 2021 påbörjades preliminärt drygt 19 000 bostäder, vilket inte är långt från toppnivåerna 2016 och 2017. Det var i övriga regionen som takten ökade kraftigt, där takten var nästan i paritet med förra toppen år 2017 efter en kraftig ökning av antalet påbörjade hyresrätter. Per 1 000 invånare påbörjades 4,7 bostäder i Stockholms stad och 9,5 bostäder i övriga regionen.

Antalet påbörjade bostäder i Storstockholm 2021 har reviderats upp med cirka 25 procent efter att SCB släppt det första preliminära utfallet. Det är anmärkningsvärt. Det är i synnerhet Stockholms stad som släpat efter, med en upprevidering med drygt 1 650, men även eftersläpningar från Haninge med nära 750, Nacka med nära 350, Botkyrka med drygt 400 och Tyresö med cirka 250 har bidragit till det markant felaktiga preliminära utfallet.

Statistikrapporteringen har fortsatt att släpa efter. För januari till mars finns inga inrapporterade bostäder i bygglov i Stockholms stad i SCB:s statistik, vilket innebär att förutsättningarna för 2022 underskattas. Under motsvarande period förra året lämnades bygglov för nära 1 450 bostäder i Stockholm.

Det omvända gäller för Boverkets bostadsmarknadsenkät där utfallet för påbörjade hyresrätter och bostadsrätter år 2021 i Stockholms stad var cirka 50 procent av det angivna.

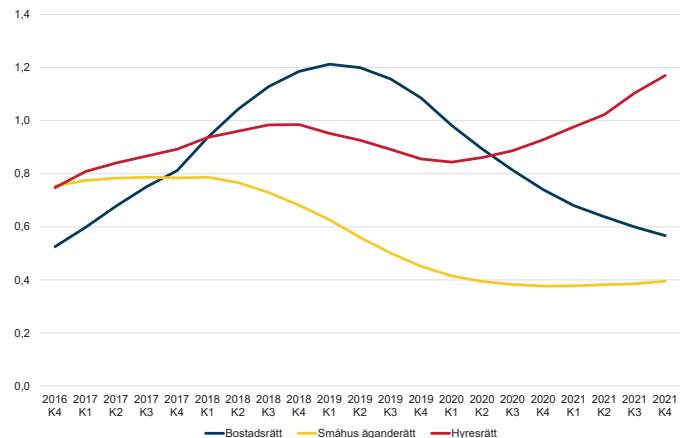
2022 och 2023

Boverkets bostadsmarknadsenkät indikerar i sig ett ökat antal påbörjade bostadsrätter i flerbostadshus under både 2022 och 2023, medan vår bedömning för hyresrätter i flerbostadshus är en ökning enbart i år. Totalt bedömer vi att Boverkets bostadsmarknadsenkät i sig indikerar att cirka 17 500 bostäder påbörjas 2022 och knappt 18 500 år 2023.

Enkäten är dock svårtolkad. Samtidigt innebär det försämrade samhällsekonomiska läget med i synnerhet kraftigt stigande förväntade räntekostnader att bostadspriserna kan förväntas falla, troligen mest i regioner där hushållens skulder är högst. Priserna föll i maj med drygt 2 procent.

Housing market index för Stockholms län för fjärde kvartalet 2021 tyder på ett överskott på hyresrätter i förhållande till efterfrågan men att det finns ett underskott på i synnerhet småhus men även bostadsrätter.

Housing Market Index Stockholms län



Källa: SBAB Booli Housing Market Index

Byggloven indikerar en byggtakt på cirka 15 000 bostäder i tolv månaderstakt för flerbostadshus vid halvårsskiftet 2022, oräknat att Stockholms stad inte inrapporterat bygglov för första kvartalet. Det visar på en betydande potential. Samtidigt har byggkostnaderna stigit under det senaste året, och utvecklingen för kostnaderna kan inte med säkerhet bedömas. Prognosen för 2022 och 2023 blir sammantaget med nödvändighet skissartad och starkt osäker. Boverket bedömer att antalet påbörjade bostäder i Storstockholm minskar med cirka 15 procent både i år och nästa år. I år påbörjas 16 500 bostäder och nästa år cirka 13 500 bostäder enligt prognosen.

Storgöteborg – bostadsbyggande till och med första kvartalet 2022

Under 2021 nådde antalet påbörjade bostäder en ny toppnivå i Storgöteborg. Bostadsbyggandet har i stort sett hållit en hög och jämn takt sedan 2017, till skillnad från en del andra marknader i landet. Från och med 2019 har takten för färdigställda bostäder hållit en jämn och hög nivå.

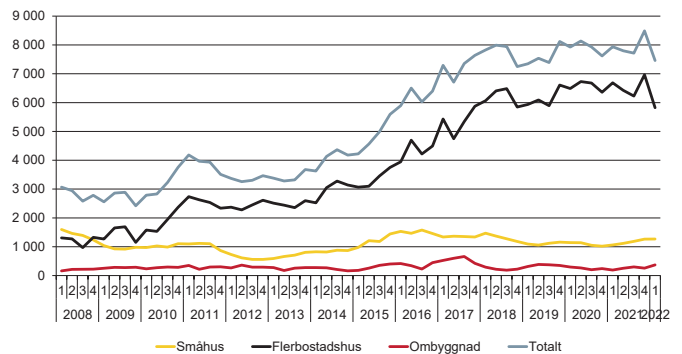
- År 2021 påbörjades cirka 8 500 bostäder i Storgöteborg. Det var historiskt hög årstakt.
- De senaste fyra kvartalen, till och med första kvartalet 2022, minskade antalet påbörjade bostäder jämfört med ett år tidigare uppskattningsvis med 6 procent.
- Nära 70 procent av de påbörjade bostäderna fanns i Göteborgs stad.
- Det påbörjades ungefär lika många bostadsrätter som hyresrätter i flerbostadshus.
- Antalet påbörjade hyresrätter i flerbostadshus minskade med 26 procent jämfört med ett år tidigare. Samtidigt ökade antalet bostadsrätter i flerbostadshus med nära 20 procent.
- De senaste tio åren har det i genomsnitt färdigställts 0,46 bostad per ny invånare.

Påbörjade bostäder i Storgöteborg 2021K2-2022K1 prel.	
Flerbostadshus	5 800
Bostadsrätt	2 800
Hyresrätt	3 000
Äganderätt	0
Småhus	1 300
Total nybyggnad	7 100
Nettotillskott genom ombyggnad	400
Totalt påbörjade bostäder	7 500

Under de senaste fyra kvartalen påbörjades uppskattningsvis 7 500 bostäder, inräknat nettotillskott genom ombyggnad. Antalet påbörjade bostäder i flerbostadshus minskade med nära 15 procent jämfört med ett år tidigare.

Det påbörjades cirka 1 250 bostäder i småhus. Det var 19 procent fler än ett år tidigare. Drygt 300 påbörjades i Göteborgs stad och drygt 900 påbörjades i övriga regionen.

Påbörjade bostäder, Storgöteborg
Rullande tolv månaderstal



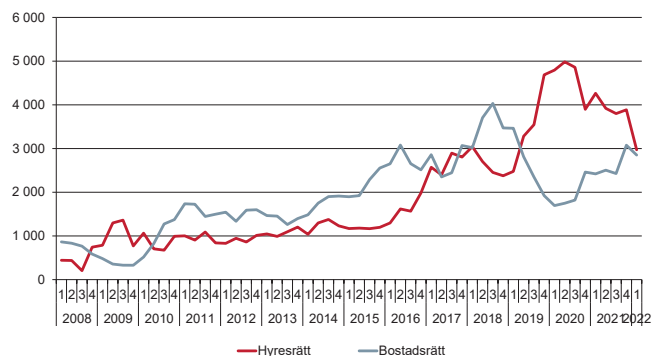
Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Ungefär lika många hyresrätter som bostadsrätter

Bygandet av bostadsrätter i flerbostadshus har ökat, medan byggandet av hyresrätter har minskat.

De senaste fyra kvartalen påbörjades cirka 2 800 bostadsrätter i flerbostadshus. Det var 18 procent fler än ett år tidigare. Cirka 70 procent fanns i Göteborgs stad. Cirka 3 000 hyresrätter i flerbostadshus påbörjades, vilket var en minskning med nära 30 procent jämfört med ett år tidigare. Av dessa var cirka 2 400, 80 procent, i Göteborgs stad.

Påbörjade bostäder, Storgöteborg, flerbostadshus, nybyggnad
Rullande tolv månaderstal



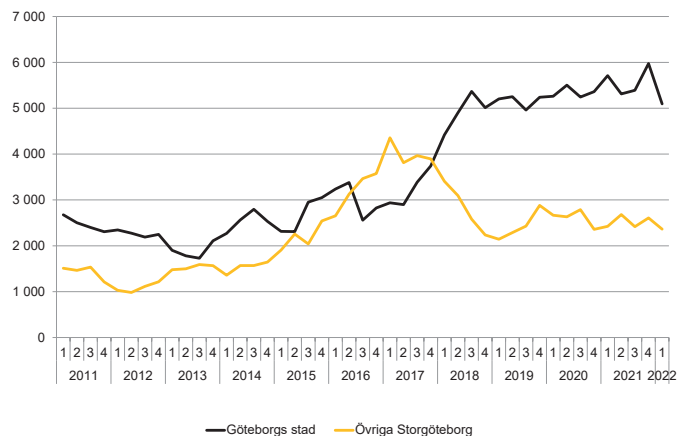
Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Fortsatt jämn och hög takt i Göteborgs stad

Byggtakten ökade kraftigt i Göteborgs stad från halvårsskiftet 2017, i motsats till exempelvis Stockholms stad och en del andra marknader, där byggandet föll 2018 i anslutning till åtstramningar av kreditgivningen. Efter halvårsskiftet 2018 har takten varit jämn och hög i Göteborg. I övriga regionen har takten varit jämn under drygt tre års tid.

Under de senaste fyra kvartalen påbörjades drygt dubbelt så många bostäder i Göteborgs stad som i övriga Storgöteborg. I Göteborgs stad påbörjades cirka 5 100 bostäder, 16 procent fler än ett år tidigare. I övriga regionen var byggstarterna totalt sett oförändrade, cirka 2 400 bostäder.

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



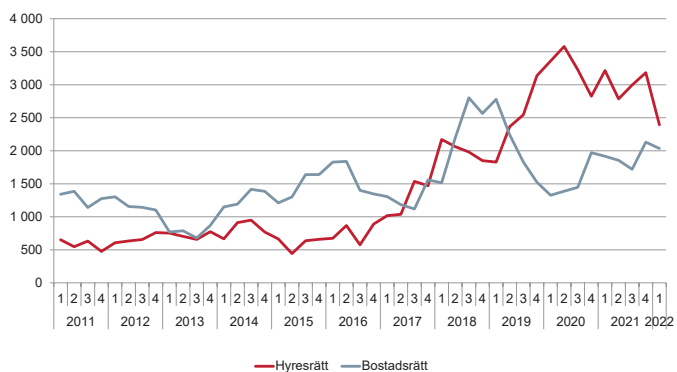
Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Det påbörjades cirka 8,7 bostäder per 1 000 invånare i Göteborg och 5,0 bostäder per 1 000 invånare i övriga regionen, totalt för regionen 7,1 bostäder per 1 000 invånare.

Något fler hyresrätter än bostadsrätter i Göteborg

I Göteborgs stad påbörjades cirka 2 000 bostadsrätter och 2 400 hyresrätter i flerbostadshus under de senaste fyra kvartalen till och med första kvartalet 2022. Antalet påbörjade hyresrätter minskade med 26 procent jämfört med ett år tidigare. Antalet bostadsrätter ökade marginellt, med 6 procent.

Påbörjade bostäder i flerbostadshus, Göteborg Rullande tolv månaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

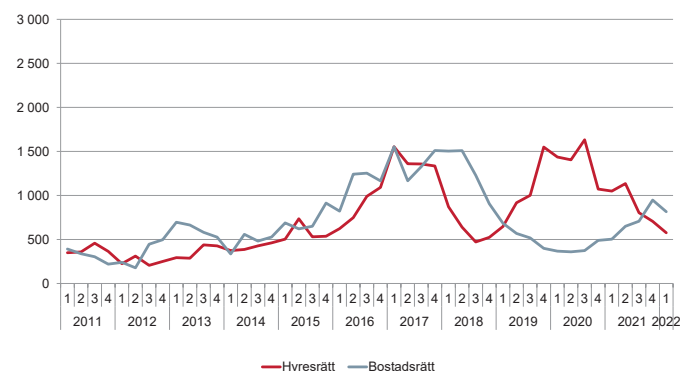
Fallande byggtakt för hyresrätter i övriga Storgöteborg

Antalet inrapporterade påbörjade bostäder i flerbostadshus per upplåtelseform har varierat kraftigt över tiden i övriga Storgöteborg. Totalt sett har takten för påbörjade bostäder dock varit stabil de senaste tre åren.

I övriga regionen påbörjades cirka 800 bostadsrätter och cirka 600 hyresrätter i flerbostadshus under de senaste fyra kvartalen. Jämfört med ett år tidigare ökade antalet påbörjade bostadsrätter

i flerbostadshus med cirka 60 procent (plus 300 bostäder) medan antalet hyresrätter minskade med cirka 60 procent (minus 500).

Påbörjade bostäder i flerbostadshus, övriga Storgöteborg Rullande tolv månaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

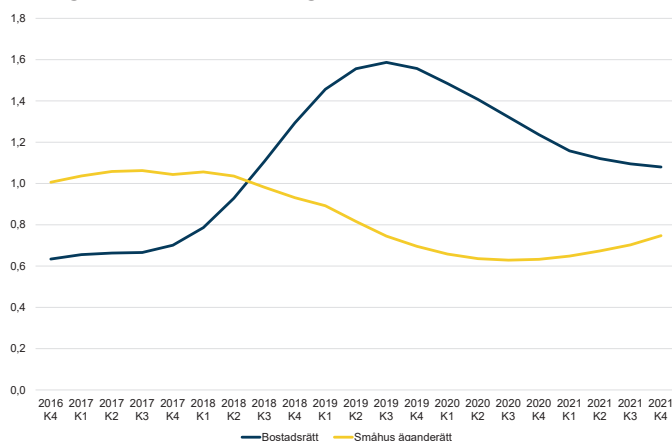
Storgöteborg – prognos för bostadsbyggandet

Antalet påbörjade bostäder ökade med tio procent i tolv månaderstakt under fjärde kvartalet 2022. Det gjorde att antalet påbörjade bostäder nådde en ny toppnivå under året, med cirka 8 500 påbörjade bostäder. Det påbörjades 8 procent fler hyresrätter i flerbostadshus än vad som angavs i bostadsmarknadsenkäten 2021, medan utfallet för bostadsrätter blev 88 procent av det förväntade. Utfallet för småhus blev preliminärt hela 106 procent över kommunernas förväntningar.

Boverkets bostadsmarknadsenkät indikerar för Storgöteborg ett ökat byggande med cirka 7 procent från 2021 till 2022 och en liten ökning även 2023, där främst byggandet av hyresrätter skulle kunna komma att öka. Enkäten besvarades före kriget i Ukraina. Enkäten tyder alltså på en tydligt ökade byggtakt mellan 2021 och 2023.

Läget är dock svårbedömt. Prisutvecklingen från januari 2019 till april 2022 har varit mest modest i Göteborgsregionen av de tre storstadsregionerna, med 32 procents ökning för småhus och 16 procents ökning för bostadsrätter. Även det senaste året har prisutvecklingen varit lägst i Göteborg, och under maj föll priserna på både bostadsrätter och småhus enligt data från Booli. SBAB Booli Housing Market Index för fjärde kvartalet 2021 indikerar för Göteborgs stad att utbudet av bostadsrätter närmade sig balans under 2021 efter att tidigare ha indikerat ett överskott. För småhus har index gått något mot ökad balans, men från motsatta hållet, det vill säga från ett större underskott.

Housing Market Index Göteborgs stad



Källa: SBAB Booli Housing Market Index

Det förändrade stämningsläget i samhällsekonomin med förväntningar om markant ökade räntor och även ökade uppvärmningskostnader, samtidigt med en generell minskad köpkraft hos hushållen gör att vi räknar med en lägre byggtakt för hyresrätter och bostadsrätter i flerbostadshus än vad enkäten indikerar, med början under andra halvåret 2022.

Byggloven under de senaste två kvartalen kan ses som en indikator för byggandet under första halvåret. Byggloven tyder på ett starkt första halvår för bostadsbyggandet i Storgöteborg, och

på en potential på tolv månaderstakt på cirka 9 000 bostäder vid halvårsskiftet, oräknat nettotillskott genom ombyggnad. Byggloven för flerbostadshus är i intervallet 7 000 – 7 500 bostäder och för för småhus närmare 1 500.

Vår prognos är att byggtakten bromsar in med drygt 5 procent under 2022 och att det påbörjas cirka 8 000 bostäder inräknat nettotillskott genom ombyggnad och att takten faller tydligt under 2023, till under 7 000 påbörjade bostäder. Osäkerhetsintervallet är dock stort.

Stormalmö – bostadsbyggande till och med första kvartalet 2022

Takten för påbörjade bostäder, så som de redovisas av SCB, fortsätter att variera betydligt i Stormalmö. Under de senaste fyra kvartalen till och med första kvartalet 2022 var preliminärt drygt hälften av nyproduktionen hyresrätter.

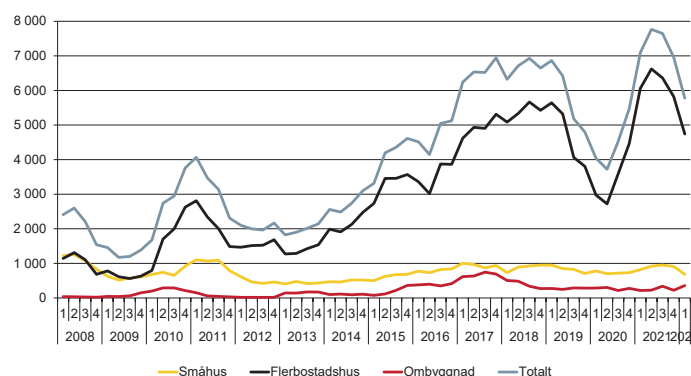
- Antalet påbörjade bostäder minskade preliminärt med cirka 20 procent de senaste fyra kvartalen till och med första kvartalet, jämfört med ett år tidigare.
- Det påbörjade nära dubbelt så många hyresrätter som bostadsrätter i flerbostadshus
- Småhus utgjorde endast drygt 10 procent av antalet påbörjade bostäder i regionen.
- De senaste tio åren färdigställdes 0,44 bostäder per ny invånare.

Påbörjade bostäder i Stormalmö 2021K2-2022K1 prel.	
Flerbostadshus	4 700
Bostadsrätt	1 600
Hyresrätt	3 100
Äganderätt	0
Småhus	700
Total nybyggnad	5 400
Nettotillskott genom ombyggnad	400
Totalt påbörjade bostäder	5 800

Byggtakten har varierat avsevärt de senaste åren

Byggtakten, så som den redovisas av SCB, har varierat avsevärt de senaste åren. Preliminärt påbörjades 5 800 bostäder under de senaste fyra kvartalen till och med första kvartalet, enligt statistik från SCB. Av dessa var 4 700 bostäder i flerbostadshus och cirka 700 i småhus. Småhusbyggandet ökade under 2021, men takten har därefter åter fallit tillbaka. Nettotillskotten genom ombyggnader uppgick till knappt 400 bostäder.

Påbörjade bostäder, Stormalmö Rullande tolv månaderstal



SCB, bearbetat av Boverket

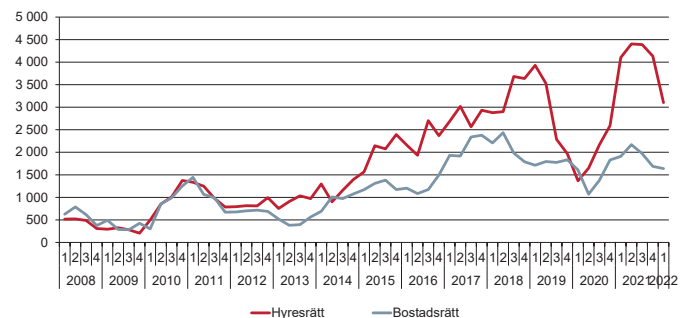
Antalet påbörjade hyresrätter har varierat kraftigt

Under de senaste åren har antalet påbörjade hyresrätter enligt SCB:s statistik varierat markant, med en kraftig inbromsning kring

första kvartalet 2020 följt av kraftig ökning och nu åter en markant minskning. Även bostadsrätter bromsade in betydligt under ett antal kvartal 2020.

Preliminärt påbörjades cirka 3 100 hyresrätter och 1 600 bostadsrätter i nybyggnad av flerbostadshus under de senaste fyra kvartalen.

Påbörjade bostäder, Stormalmö, flerbostadshus, nybyggnad Rullande tolv månaderstal

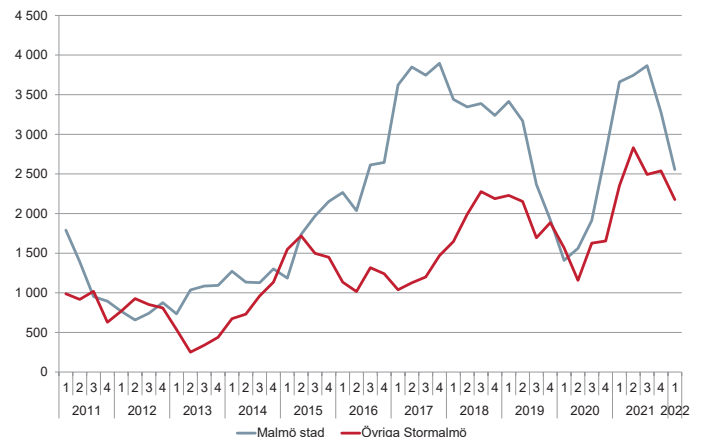


Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Påbörjade bostäder i flerbostadshus minskade i Malmö

Tolv månaderstakten för påbörjade bostäder i flerbostadshus i Malmö stad har varierat mycket de senaste åren, så som data har publicerats av SCB. Uppskattningsvis påbörjades cirka 2 600 bostäder i flerbostadshus under de fyra kvartalen till och med första kvartalet 2022. Det var cirka 30 procent färre än ett år tidigare.

Påbörjade bostäder, nybyggnad flerbostadshus, Stormalmö Rullande tolv månaderstal



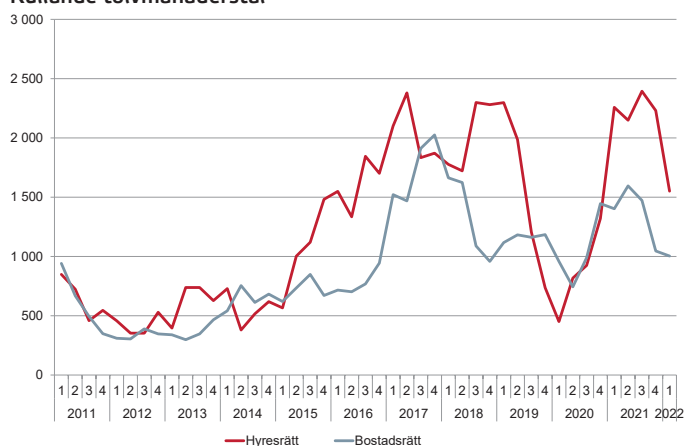
Källa: SCB, bearbetat av Boverket

I övriga Stormalmö minskade takten med knappt 10 procent, till preliminärt 2 200 påbörjade bostäder i flerbostadshus. Av dessa var cirka 1 400 i Lund och cirka 800 i övriga Stormalmö.¹⁰

Hyresrätter har varierat kraftigt i Malmö stad

I Malmö påbörjades cirka 1 600 hyresrätter och 1 000 bostadsrätter i flerbostadshus under de senaste fyra kvärtalen. Byggtakten så som den redovisas av SCB har varierat kraftigt sedan början av 2019.

Malmö stad, påbörjade bostäder, nybyggnad flerbostadshus Rullande tolv månaderstal



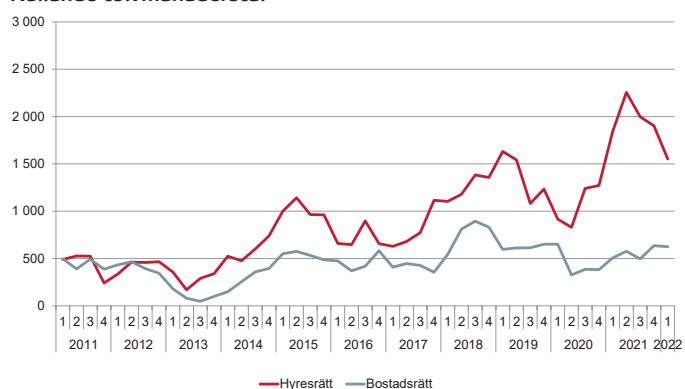
Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Stor andel hyresrätter i övriga Stormalmö

I övriga Stormalmö minskade antalet påbörjade hyresrätter i flerbostadshus med cirka 15 procent medan antalet bostadsrätter ökade med cirka 25 procent i tolv månaderstakt, jämfört med ett år tidigare.

Det påbörjades drygt tre gånger så många hyresrätter som bostadsrätter i flerbostadshus i övriga Stormalmö, cirka 1 600 hyresrätter och drygt 600 bostadsrätter. Av dessa var drygt 1 000 hyresrätter och cirka 350 bostadsrätter i Lund.

Påbörjade bostäder, nybyggnad flerbostadshus, övriga Stormalmö Rullande tolv månaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

¹⁰ Oräknat eventuell eftersläpning i inrapporteringen till SCB under det senaste året.

Stormalmö – prognos

Efter ett starkt år för bostadsbyggandet i Stormalmö under 2021 finns nu tendenser på att takten börjat avta. Statistiken för första kvartalet 2022 indikerar en minskning av såväl bygglov som påbörjade bostäder under de senaste kvartalen.

Kommunernas bedömningar i Boverkets bostadsmarknadsenkät som gjordes vid årsskiftet 2022 indikerar ett stabilt bostadsbyggande. Förväntningarna skiljer sig dock inom regionen. Malmö förväntar en minskning till skillnad från kommunerna utanför Malmö och Lund, som förväntar en tydlig ökning antalet påbörjade bostäder under 2023.

Den ekonomiska situationen har förändrats sedan kommunerna svarade på enkäten vilket leder till en osäkerhet och risk för ökade kostnader för hushåll som byggaktörer. Det kan få effekter på bostadsmarknaden i regionen. Mycket talar för ett prisfall i likhet med övriga landet. Lokala mäklare bedömer nu att det är en prisstabilisering och eventuellt nedgång i regionen. En försämrad hushållsekonomi, stigande räntekostnader och ökade uppvärmningskostnader kan leda till att antalet påbörjade bostäder påverkas negativt.

Kommunerna i Stormalmö tror på tillfällig nedgång för bostadsbyggande

År 2021 var ett starkt byggår för kommunerna i Stormalmö och det påbörjades fler bostäder än vad kommunerna hade förväntat sig enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät. I årets bostadsmarknadsenkät förväntar sig kommunerna att bostadsbyggandet hamnar på liknande nivåer som de bedömde för 2021, för att sedan öka under 2023. Det är framför allt de mindre kommunerna i Stormalmö som står för de positiva förväntningarna i enkäten, Lund förväntas en stabil nivå medan Malmö förväntar en nedgång för bostadsbyggandet.

I siffror förväntades att 5 700 bostäder påbörjas i år och 6 500 bostäder påbörjas nästa år. Kommunerna förväntar sig en ökning för bostadsrättsbyggandet, hyresrättsbyggandet och småhusbyggandet under 2023 jämfört med 2022.

Kommunerna svarade på enkäten i januari 2022 och utvecklingen i samhällesekonomi under de senaste månaderna skapar utmaningar i att göra bedömningar för åren framöver. Såväl påbörjade bostäder som bygglov i regionen minskade under första kvartalet 2022, även om nivåerna generellt fortfarande ligger på en relativt hög nivå jämfört med de senaste 10 åren.

SBAB Boolis Housing Market Index redovisas endast för några av kommunerna i Stormalmö och för Skåne som helhet. De senaste kalkylerna från fjärde kvartalet 2021 pekar på balans, men bryter man ned indexet utifrån upplåtelseformer så pekar indexet mot att det rådde överproduktion av hyresrätter och underproduktion av bostadsrätter i Skåne under fjärde kvartalet.

Orosmoln för ekonomin även i Stormalmö

Precis som i landet i övrigt så finns det orosmoment kopplat till konjunkturen som riskerar att få en negativ inverkan på bostadsmarknaden och bostadsbyggandet i Stormalmö. Sparbanken Skåne bedömde i maj att hushållens konsumtionsutrymme förväntas minska till följd av en högre inflation och ökade räntekostnader¹¹ vilket kan leda till att de sammanlagda månadskostnaderna för en tvåbarnsfamilj i villa riskerar öka med 6 000 kr.¹²

Byggkostnaderna har ökat med drygt 10 procent nationellt det senaste året.

Minskat bostadsbyggande i Malmö framöver

Under 2021 fortsatte bostadsbyggandet i Malmö stad att ligga på en hög nivå då nära 3 600 bostäder påbörjades. I Boverkets bostadsmarknadsenkät, som besvarades vid årsskiftet, bedömde Malmö stad att nästan 2 200 bostäder påbörjas i år och 1 800 nästa år. Förväntningen är därmed att det kommer ske en tydlig inbromsning de två närmsta åren.

Malmö ser i nuläget en mindre nedgång för såväl påbörjade bostäder som för bygglov och man förväntar sig färre färdigställda bostäder under den senare delen av 2023 och 2024. De nedskrivna förväntningarna förklaras främst av en avtagande befolkningsprognos och de tidigare årens höga byggtakt.

SBAB Booli Housing Market Index för fjärde kvartalet 2021 indikerar att hushållens uppskattade efterfrågan av nya bostadsrätter har fortsatt öka snabbare än produktionen och närmar sig balans i Malmö stad. För småhus med äganderätt råder fortfarande underskott även om det stora gap som fanns i början av 2021 har krympt.

Vid utgången av första kvartalet låg tolv månaderstakten för byggstarter på 2 600, varav cirka 1 000 bostadsrätter och 1 600 hyresrätter. Tolv månaderstakten för bygglov låg efter första kvartalet på 2 300 och indikerar en liten nedgång för byggtakten vid halvårsskiftet.

11 Skånsk konjunktur maj 2022, Sparbanken Skåne <https://internetbank.swedbank.se/ConditionsEarchive/download?bankid=1111&id=WEBDOC-PRODE118240289>

12 Skånsk konjunktur maj 2022, s. 69, Sparbanken Skåne <https://internetbank.swedbank.se/ConditionsEarchive/download?bankid=1111&id=WEBDOC-PRODE118240289>

Stabilt bostadsbyggande i Lund

Även i Lund så var 2021 ett starkt byggår och antalet bostäder som påbörjades överträffade kommunens förväntningar i bostadsmarknadsenkäten. I årets bostadsmarknadsenkät bedömde kommunen att cirka 1 100 bostäder kommer påbörjas årligen under perioden 2022–2023. Man gör därmed en liknande bedömning som kommunen gjorde förra året för perioden 2021–2022.

SBAB Boolis Housing Market Index från fjärde kvartalet 2021 indikerar att hushållens uppskattade efterfrågan fortsatt är högre än produktionen för bostadsrätter och äganderätter i Lund.

Under de senaste fyra kvartalen till och med första kvartalet 2022 hade nära 1 500 bostäder påbörjats, varav 400 under första kvartalet 2022. Det är fortsatt huvudsakligen hyresrätter som byggs. Tolv månaderstakten för bygglov låg nära 1 300, varav cirka 300 bostäder. Sammanvägt indikerar statistiken ett stabilt högt bostadsbyggande.

Större förväntan som fler bostäder i de mindre kommunerna

I alla tio kommuner utanför Malmö och Lund byggs det bostäder och i så gott som samtliga av de mindre kommunerna finns planer som omfattar såväl hyresrätter och bostadsrätter som småhus. I Eslöv förväntar man sig flest påbörjade bostäder under 2022, nästan 500. Jämför man i stället antalet förväntade bostäder med antalet invånare så är förväntningarna i stället högst i Höör.

Den sammanlagda bedömningen i Boverkets bostadsmarknadsenkät är att 6 100 bostäder kommer att påbörjas i de mindre kommunerna under prognosperioden, med en tydlig tyngdpunkt på 2023. Med den osäkerhet som finns kopplad till konjunkturen och bostadsmarknaden så finns det anledning till att vara försiktig med att dra för långtgående slutsatser av enkäten. De mindre kommunerna har även haft en tendens att överskatta byggstarterna relativt mycket. Tolv månaderstakten för inrapporterade byggstartar låg vid utgången av första kvartalet cirka 1 200 bostäder, men under årets första kvartal påbörjades inga bostäder i flerbostadshus enligt statistiken.

SBAB Boolis Housing Market Index redovisas inte för alla kommuner utanför Lund och Malmö, men för de kommuner som redovisas så är den uppskattade efterfrågan under fjärde kvartalet 2021 för såväl bostadsrätter som äganderätter högre än produktionen, med undantag för Vellinge där index för äganderätter indikerar balans.

Byggloven indikerar en möjlighet för en skjuts på bostadsbyggandet i närtid.

Kommunernas bedömningar i bostadsmarknadsenkäten är svårtolkade och indikerar uppskattningsvis mellan 5 000 – 6 000 påbörjade bostäder för 2022 och 5 500 – 6 500 för 2023.

Boverkets bedömning, utifrån den förväntade inbromsning relaterat till det förändrade konjunkturläget är att 4 000 – 5 000 bostäder påbörjas 2022 och 5 500 – 6 500 2023. Vår bedömning baseras på att läget för småhusbyggandet kommer vara fortsatt förhållandevis gott under 2022, till skillnad från hyresrätter och bostadsrätter i flerbostadshus, där vi förväntar oss en nedgång. Men bedömningen är i nuläget mycket osäker.

Sammandrag av indikatorerna

Byggande

- ↑ Bygglov för flerbostadshus
apr 2021 - mars 2022/
apr 2020 - mars 2021 +17 %
- ↑ Bygglov för småhus
apr 2021 - mars 2022/
apr 2020 - mar 2021 +22 %

Boende

- ↑ Priser på bostadsrätter
1 kv 2022 / 1 kv 2021 = 10 %
- ↑ Priser på småhus
1 kv 2022 / 1 kv 2021 = 8 %

Kredit

- MFI:s bolåneräntor (SCB)
Nya avtal t.o.m. 3 mån.
Apr 2022 = 1,45 %
Apr 2021 = 1,45 %
- ↑ MFI:s bolåneräntor (SCB)
Nya avtal över 5 år
Apr 2022 = 2,76 %
Apr 2021 = 1,52 %