

## Bostadsbyggandet minskar betydligt, men från en hög nivå

Stämningen på bostadsmarknaden förändrades snabbt hösten 2017, med fallande bostadspriser. Under årets fyra första månader har priserna stabiliserats, men flera indikatorer för bostadsbyggandet har utvecklats svagt. Boverket bedömer att antalet påbörjade bostäder minskar från cirka 69 000 år 2017 till cirka 56 000 i år. Även år 2019 påbörjas 56 000 bostäder. Men utfallet är osäkert och påverkas bland annat av hur hushållens förväntningar utvecklas och hur bostadsutvecklarna agerar.

### Ökning i Storgöteborg, stor minskning i Storstockholm

Det är i huvudsak byggandet av bostadsrätter som förväntas minska, i synnerhet på några marknader. Försäljningen har minskat betydligt de senaste kvartalen. Det förändrade marknadsläget och utökade statliga stöd stärker förutsättningarna för byggandet av hyresrätter, i vart fall på sikt.

I Storstockholm förväntas byggstarterna minska med cirka 30 procent i år, medan byggandet kan öka med drygt 20 procent i Storgöteborg. I Stormalmö förväntas en något minskad byggtakt, liksom i gruppen av mindre och medelstora kommuner. Byggtakten kan minska betydligt bland de större kommuner där det redan har byggts mycket.

### Behovet av bostäder är fortsatt stort

År 2017 färdigställdes 51 600 bostäder enligt SCB, inräknat nettotillskott genom ombyggnad. Boverkets prognos är att det färdigställs cirka 60 000 bostäder både under 2018 och 2019. Det är för lite, visar Boverkets reviderade behovsbedömning.

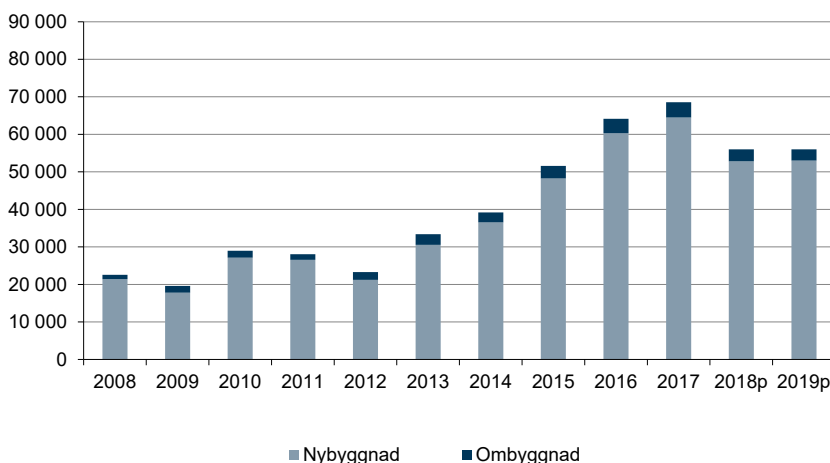
Det behöver i genomsnitt tillkomma 67 000 bostäder per år fram till 2025 för att svara mot befolkningsökningen. Men tyngdpunkten bör vara under de närmaste åren, för att möta det ackumulerade underskottet.

I Boverkets bostadsmarknadsenkät anger 243 kommuner att man har underskott på bostäder, totalt sett. På tre års sikt bedömer 196 kommuner att man fortfarande har underskott.

### Osäkert läge

Många faktorer kan påverka byggandet av bostadsrätter framöver. Efterfrågan på nyproduktion kan stärkas när bostadsmarknaden uppfattas som stabil. Hur bostadsutvecklarna kan möta det nya marknadsläget återstår dock att se.

Påbörjade bostäder inklusive nettotillskott genom ombyggnad



### Innehåll

Byggprognos.....	2
Samhällsekonomisk analys.....	6
Befolkningsutveckling.....	10
Bostadspriser.....	12
Bostadsbyggande.....	14
Storstockholm.....	16
Storgöteborg.....	24
Stormalmö.....	29
Sammandrag.....	36

# Bostadsbyggandet minskar betydligt, men från en hög nivå

Den snabba ökningen av bostadsbyggandet bröts vid halvårsskiftet 2017, då byggtakten planade ut. Under året påbörjades preliminärt cirka 69 000 bostäder inräknat nettotillskott genom ombyggnad, vilket var 7 procent fler än året före. Indikatorer bland annat om en kraftigt minskad försäljning av nya bostadsrätter och minskade bygglov gör att Boverkets prognos för bostadsbyggandet nu skrivs ner. Boverkets huvudscenario är att antalet påbörjade bostäder minskar med 19 procent i år, då 56 000 bostäder påbörjas.

- Under första kvartalet 2018 påbörjades cirka 15 000 bostäder inräknat nettotillskott genom ombyggnad
- Bygglov lämnades för uppskattningsvis 14 000 bostäder oräknat ombyggnad.

Prognos för antal påbörjade bostäder, juni 2018	2017	2018p	2019p
Nybyggnad			
Flerbostadshus	51 400	41 000	41 000
Bostadsrätt	25 200	17 000	15 000
Hysesrätt	26 000	23 800	25 800
Äganderätt	200	200	200
Småhus	13 400	12 000	12 000
<b>Total nybyggnad</b>	<b>64 800</b>	<b>53 000</b>	<b>53 000</b>
Nettotillskott genom ombyggnad	4 100	3 000	3 000
<b>Totalt påbörjade bostäder</b>	<b>68 900</b>	<b>56 000</b>	<b>56 000</b>

Det är i huvudsak bostadsrätter som förväntas minska. Men utfallet kan påverkas både av hur hushållens förväntningar utvecklas och hur bostadsutvecklarna möter det nya läget. Efterfrågan på nyproduktion kan stärkas när bostadsmarknaden uppfattas som stabil. Förutsättningarna i samhällsekonomin är goda. Hushållens disponibla inkomster förväntas öka under 2018, medan räntorna förväntas vara låga. Under 2019 förväntas dock tillväxten i ekonomin avta samtidigt som räntorna börja stiga något.

Vi räknar med att byggandet av hyresrätter minskar något i år, men ökar totalt sett under 2019. Minskningen kan bland annat komma ske på marknader där det redan har byggts mycket. De förstärkta investeringsstöden underlättar produktionen av hyresrätter även i orter med höga produktionspriser, men vi bedömer att det i huvudsak ger effekt på lite längre sikt. Antalet påbörjade bostäder i småhus förväntas minska något.

## Skillnader mellan marknader

De lokala marknaderna är i olika faser och visar olika styrka. År 2018 kan antalet påbörjade bostäder komma att öka med drygt 20 procent i Storgöteborg, medan vi räknar med att byggandet minskar med cirka 10 procent både i Stormalmö och i genomsnitt bland mindre och medelstora kommuner.

I Storstockholm kan antalet påbörjade bostäder komma att minska med mer än 30 procent. Bostadsrätter utgör mer än hälften av produktionen i regionen, vilket i kombination med en markant fallande efterfrågan leder till en stor minskning av byggstarterna, i synnerhet utanför Stockholms stad. Inom Stockholms stad bedömer man att det är möjligt att nå byggmålet i år. I så fall kan inbromsningen i regionen bli mindre än vår prognos.

I gruppen av större kommuner utanför storstadsregionerna minskade byggstarterna med nära 10 procent under 2017, och vi räknar med en minskning med ytterligare cirka 25 procent i år. Utvecklingen kan dock skilja sig betydligt mellan kommunerna. I

## Det är vi som gör Boverkets indikatorer



**Hans-Åke Palmgren**  
Nationalekonom, redaktör

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

Foto: Franz Feldmanis



**Assar Lindén**  
Jurist

Storgöteborg  
Tel: 0455-35 30 23  
assar.linden@boverket.se

Foto: Boverket



**Ulla-Christel Götherström**  
Nationalekonom

Samhällsekonomi och bostadspriser  
Tel: 0455-35 30 44  
ulla-christel.gotherstrom@boverket.se

Foto: Boverket



**Rebecka Mogren**  
Nationalekonom

Samhällsekonomi och bostadspriser  
Stormalmö  
Tel: 0455-35 30 42  
rebecka.mogren@boverket.se

Foto: Boverket

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: 2018-06-19  
Tryck: Boverket internt  
Upplag: 100

Tryck: 978-91-7563-574-3  
Pdf: 978-91-7563-575-0  
ISSN: 1650-965X

Analysen avslutades den 8 juni 2018.

Uppsala lämnades bygglov för cirka 10 procent fler bostäder i flerbostadshus under de senaste två kvartalen jämfört med ett år tidigare, medan det enligt SCB:s statistik var en minskning med 90 procent i Örebro.

### Osäkert hur utbudet av bostadsrätter anpassas

Det skärpta amorteringskrav som infördes i mars, en skärpt kreditprövning, ett stort utbud av osåld nyproduktion, och osäkerheten kring prisutvecklingen påverkar möjligheterna eller viljan att efterfråga nyproduktion, men även viljan att teckna avtal långt före inflyttning. Samtidigt kan det finnas möjligheter för bostadsutvecklarna att påverka utfallet.

Omställning av produktionen till hyresrätt förutsätter vanligen att det finns en beredskap redan från början i projektplanen. Det tar även tid att ställa om produktionen till medelinkomstsegmenten, i den mån det är möjligt. Om affärsmodellen att sälja bostäder långt före inflyttning blir svårare att upprätthålla kan aktörer med otillräcklig finansiell ställning påverkas, vilket kan leda till en minskad produktion.

### Små prisfall i Storgöteborg och Stormalmö

Stabila bostadspriser är en första förutsättning för att försäljningen av nya bostadsrätter ska börja återhämta sig. Bostadspriserna har stabiliserats under ett antal månader efter höstens snabba fall, men det är fortfarande för tidigt att säga att utvecklingen är uthållig. Enkäter under senare tid har visat på en liten övervikt i förväntningarna för stigande priser.

Priserna i beståndet av bostadsrätter har fallit tio procent eller mer på en del håll jämfört med ett år tidigare, men i Storgöteborg var fallet endast 4 procent och i Stormalmö 2 procent. Småhuspriserna har hittills påverkats mindre än priserna på bostadsrätter.

Trots prisfallet under hösten var priserna på bostadsrätter i mars nominellt nästan 45 procent högre än för fem år sedan i Stockholm, 51 procent högre i Malmö, och 66 procent högre i Göteborg visar data från Valueguard.

### Förväntningar på fallande anbudspriser

Konjunkturinstitutets barometer i maj visar på fallande förväntningarna på anbudspriser bland husbyggare under de senaste två månaderna. Fortsatt är kapaciteten ett väsentligt hinder. Visserligen föll förväntningarna på utvecklingen av antalet anställda markant i maj, men trots det anger nära 6 av 10 företag att arbetskraftsbrist är det främsta hindret för ett ökat byggande.

15 procent anger brist på efterfrågan som främsta hinder, vilket har varit en relativt stabil andel sedan årsskiftet.

### Cirka 120 000 bostäder färdigställs under 2018 – 2019

Boverket bedömer att cirka 120 000 bostäder färdigställs under åren 2018 till 2019, fördelat på cirka 60 000 båda åren.

År 2017 färdigställdes 51 500 bostäder, inräknat nettotillskott genom ombyggnad. Det var 13 procent fler än året före. Det färdigställdes ungefär lika många bostadsrätter som hyresrätter i flerbostadshus.

Av småhusproduktionen 2017 var hela 27 procent bostadsrätter, vilket kan jämföras med 6 procent år 2013. En möjlig förklaring till uppgången kan vara att det finns en vilja att minska köparens finansieringsbehov.

# Stora tapp i försäljningen av nya bostadsrätter

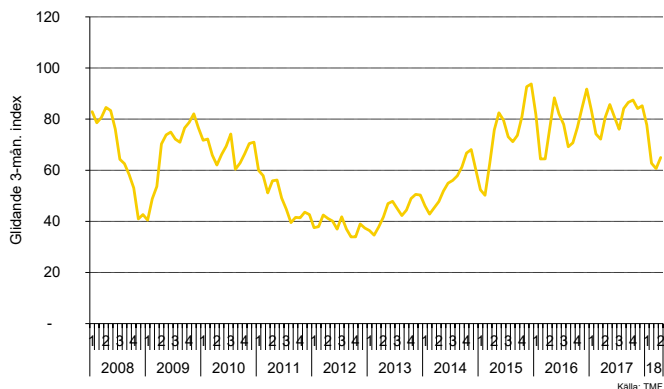
Antalet sålda nya bostadsrätter minskade kraftigt under fjärde kvartalet 2017, och minskningen fortsatte under årets första kvartal, indikerar delårsrapporter från ett antal större aktörer.

Fallet förefaller vara störst i Stockholmsregionen men även stort i några andra större städer. Från andra håll i landet får vi en nerkluden bild, där kommentarer om ganska god försäljning blandas med mer pessimistiska uppfattningar. Vi bedömer att försäljningen har varit betydligt mer stabil i bland annat Göteborgs- och Malmöregionerna än i Stockholmsregionen.

## Antalet sålda styckebyggda småhus minskade

Statistik från Trä- och möbelföretagen visar att försäljningen av styckebyggda småhus har minskat med 17 procent bland de statistikproducerande medlemsföretagen under årets fyra första månader, jämfört med motsvarande period ett år tidigare. Detta trots att priserna på småhus har påverkats betydligt mindre än priserna på bostadsrätter. Det indikerar att produktionen kan falla något från halvårsskiftet.

## Antal sålda styckebyggda småhus, glidande 3-månaderstal, januari 2008 - april 2018. Index 2006 - 2007 = 100

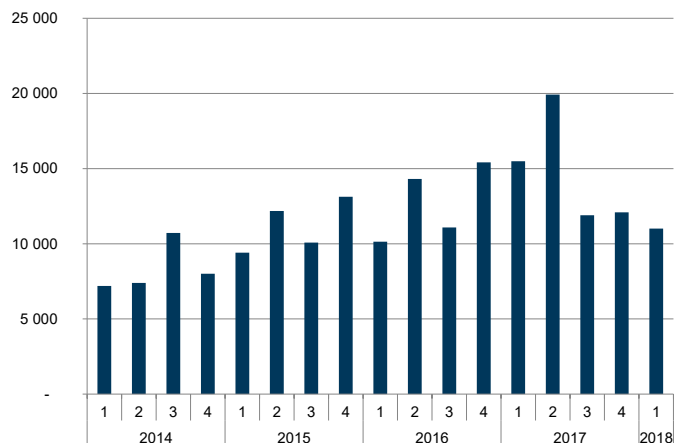


Källa: TMF, Trä- och möbelföretagen, bearbetat av Boverket

## Stora minskningar av bygglov under första kvartalet 2018

Byggloven för småhus omfattade lika många bostäder under första kvartalet 2018 som ett år tidigare. Men den snabba ökningen av antalet bostäder i bygglov för flerbostadshus bröts efter halvårsskiftet 2017. Under första kvartalet 2018 lämnades bygglov för uppskattningsvis 10 800 bostäder i flerbostadshus, säsongrensat.<sup>1</sup> Det var cirka 30 procent färre än den höga nivån ett år tidigare, men 13 procent fler än under första kvartalet 2016.

## Bygglov för flerbostadshus, antal bostäder 2014 K1 – 2018 K1.



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

I tre av fem kommungrupper var det fler inrapporterade bostäder i bygglov för flerbostadshus under första kvartalet 2018 än första kvartalet 2016. Exempelvis var antalet i Storstockholm under första kvartalet 2018 nära 40 procent färre än 2017, men 37 procent fler än 2016.

## Antal bostäder i bygglov inrapporterade till SCB, 2018K1 jämfört med 2017K1 och 2016K1

Kommungrupp	Antal bostäder 2018K1 prel. <sup>2</sup>	Förändring jämfört med 2017K1	Förändring jämfört med 2016K1
Storstockholm	1 925	- 38%	+ 37%
Storgöteborg	1 570	+ 2%	+ 46%
Stormalmö	528	- 64%	- 16%
> 75 000	2 435	- 25%	- 7%
< 75 000	1 744	- 30%	+ 14%
Totalt	8 202	- 31%	+ 13%

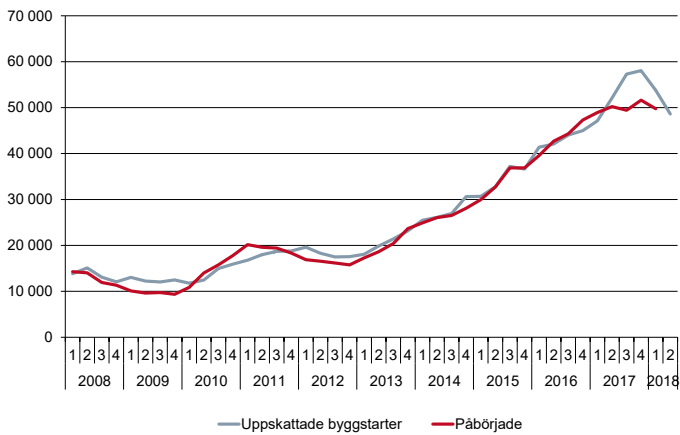
Källa: SCB

## Hög tolv månaderstakt för byggloven

Tolv månaderstakten för bygglov i flerbostadshus till och med mars var uppskattningsvis 54 500 bostäder, vilket endast var 3 procent färre än ett år före. Men beviljade bygglov under de senaste tre kvartalen indikerar att tolv månaderstakten i byggstarterna för flerbostadshus börjar falla under andra kvartalet 2018.

- Uppgiften är uppräknad för eftersläpning, vilket gör att nivån är osäker.
- Uppgiften är inte uppräknad för eventuell eftersläpning i inrapporteringen. I genomsnitt har uppräkningsbehovet de senaste tre åren varit 25 procent.

### Påbörjade bostäder i flerbostadshus, uppskattade ur bygglov, samt faktiskt påbörjade bostäder. Löpande tolv månaderstal.



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

### Byggloven för bostadsrätter minskade markant i Storstockholm

Totalt sett har andelen bostadsrätter i bygglov för flerbostadshus minskat något under de senaste fyra kvartalen, från 48 procent under andra kvartalet 2017 till 44 procent första kvartalet 2018, enligt preliminär statistik från SCB.

Men utvecklingen skiljer sig åt mellan kommungrupperna. I Storgöteborg har andelen bostadsrätter ökat. I Storstockholm minskade bostadsrätternas andel i byggloven däremot från cirka 70 procent under både andra och tredje kvartalet 2017 till 38 procent under första kvartalet 2018. Samtidigt minskade det totala antalet bostäder i bygglov markant i regionen.

### Stöd har lämnats för 14 200 lägenheter

Den 31 maj 2018 hade stöd totalt beviljats i 385 ärenden med investeringsstöd till hyresbostäder och studentbostäder, med 12 800 lägenheter. Därutöver har stöd till äldreboende lämnats i drygt 200 ärenden för cirka 1 400 bostäder i nyproduktion.

De två aktuella investeringsstöden för hyresbostäder och bostäder för studerande gäller för projekt som påbörjats från den 1 januari 2017. De föregicks av två tidsbegränsade stöd som huvudsakligen var retroaktivt verkande.<sup>3</sup>

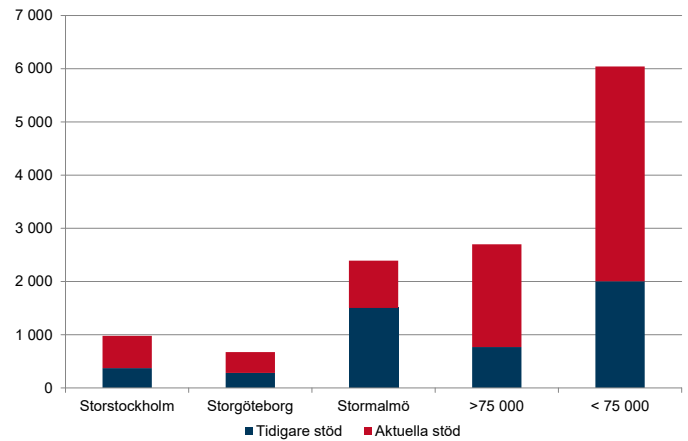
För de nu aktuella stöden har stödnivåerna och normhyrorna höjts, vilket kan tillämpas i beslut att bevilja eller betala ut stöd från och med 1 maj 2018.

### Stor del av ansökningarna från mindre kommuner

47 procent av stöden för hyresrätter och studentbostäder har beviljats till projekt i mindre och medelstora kommuner utanför storstadsregionerna, medan 32 procent har gått till projekt i de tre storstadsregionerna och drygt 20 procent till övriga större städer.

Av diagrammet framgår att cirka 2 700 bostäder har erhållit investeringsstöd för hyresbostäder eller studentbostäder bland de större kommunerna utanför storstadsregionerna medan 6 000 bostäder har fått stöden bland mindre och medelstora kommuner. I de tre storstadsregionerna sammantagna har stöd lämnats för knappt 4 000 bostäder.

### Beviljade investeringsstöd för hyresrätter och studentbostäder per kommungrupp till och med 31 maj 2018. Antal lägenheter.



Källa: Boverket

3 Sista ansökningsdag för det tidsbegränsade stödet var 28 februari 2017.

# Samhällsekonomisk utveckling

## Högtryck över svensk ekonomi

Högkonjunkturen förstärktes i slutet av förra året och Sveriges ekonomi växte med 2,4 procent under 2017. Konjunkturinstitutet (KI) bedömer att ekonomin förblir stark och toppar med en BNP-tillväxt på 2,8 procent i år för att sedan växa med runt 2 procent årligen 2019 och 2020.

Bostadsinvesteringarna, som sedan 2015 har drivit BNP-tillväxten, har bromsat in. Detta vägs upp av ett gynnsamt exportläge. Konjunkturinstitutet räknar med att den internationella konjunkturen fortsätter att förstärkas i år och nästa år men pekar även på en rad fallgropar, främst risken för ett globalt handelskrig. Första kvartalet 2018 inleddes starkt med en tillväxt på 3,3 procent i årstakt, den högsta tillväxttakten på två år.

## Årlig procentuell förändring respektive procent.

	2017	2018p	2019p	2020p
BNP till marknadspris	2,4	2,8	2,1	1,9
Hushållens reala disponibla inkomster	2,2	3,2	0,9	i.u.
Sysselsatta	2,3	1,4	0,7	0,4
Arbetslöshet	6,7	6,3	6,2	6,2
KPI årsgenomsnitt	1,8	1,7	2	2,7
Reporänta*	-0,50	-0,50	0,00	0,75
10-årig statsobligationsränta	0,7	1	1,6	1,7

Källa: Konjunkturinstitutet, mars 2018.

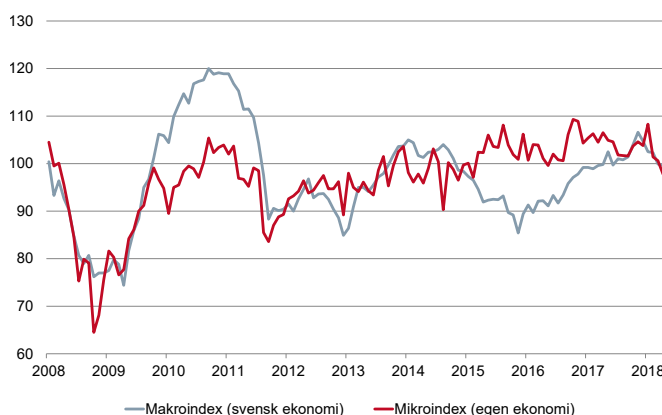
\*Vid årets slut

## Bostadsmarknaden sänke för konjunkturindikatorer

KI:s konjunkturbarometer föll i maj, men ligger fortsatt över det historiska genomsnittet och indikerar ett ljusare stämningläge än normalt bland svenska företag. Nedgången i barometerindikatorn tillskrivs sänkta förväntningar inom bygg- och anläggningsverksamhet, vars indikator föll åtta enheter i maj till den lägsta nivån på närmare tre år. Barometerindikatorn för husbyggnad ligger nu på 103, strax över det historiska genomsnittet.

Hushållens optimism fortsätter att minska och hushållens konfidensindikator ligger nu under det historiska genomsnittet. Främst är det tilltron till den egna ekonomin som har sänkts de senaste månaderna. KI kopplar även det till den senaste tidens turbulens på bostadsmarknaden och lyfter hushållens förväntningar och konsumtion kopplat till bostadsprisernas utveckling som en nedåtrisk i sin konjunkturbedömning. KI räknar emellertid med att bostadspriserna vänder uppåt och att de i genomsnitt blir marginellt högre 2018 jämfört med 2017.

## Hushållens syn på ekonomin



Källa: Konjunkturinstitutet

## Arbetsmarknaden är stark

Sysselsättningen fortsätter att öka snabbt även om tillväxten är på väg att bromsa in. Arbetslösheten faller ytterligare och förväntas ligga runt 6,2 procent fram till 2020.<sup>4</sup>

Arbetslösheten var i april 0,4 procentenheter lägre än motsvarande period föregående år. Arbetslösheten bland ungdomar (18-24 år) har minskat med 1,6 procentenheter på årsbasis. Arbetslösheten minskar stadigt bland både inrikes och utrikes födda och det går allt bättre för nyanlända på arbetsmarknaden. Skillnaden i arbetslöshet mellan de två grupperna är dock stor.

## Hushållens inkomstutveckling är god

Hushållens disponibla inkomster ökade reallt med 2,2 procent 2017. Hushållens inkomstutveckling gynnas av utvecklingen på arbetsmarknaden, skattesänkningar och ökade transfereringar, vilket bidrar till att de disponibla inkomsterna i år väntas öka i hög takt. Hushållens ränteutgifter i förhållande till inkomsten är lägre än någonsin. De underliggande förutsättningarna för hushållens konsumtion är således goda och Konjunkturinstitutet förväntar sig att konsumtionen tar ytterligare fart när priskorrigeringen på bostadsmarknaden avstannar.

Nästa år förväntas tillväxten i de reala disponibla inkomsterna växla ner betydligt, i takt med att tillväxten i sysselsättningen avtar och till följd av finanspolitiska åtstramningar.

## Höjda räntor från 2019

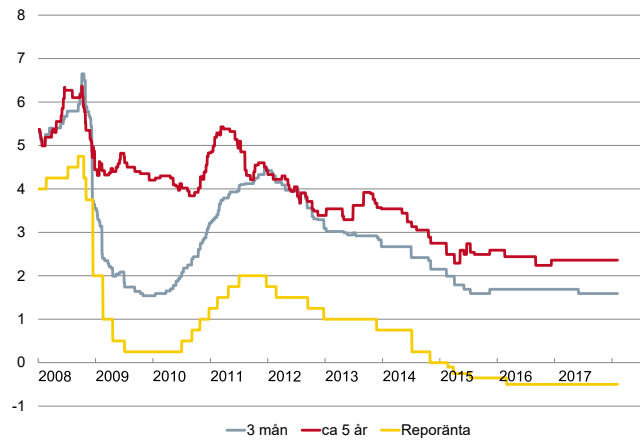
Riksbanken valde i april att låta reporäntan ligga oförändrad på -0,50 procent och bedömde att räntan börjar höjas först mot slutet av året. År 2020 förväntas reporäntan vara 0,5 procent.<sup>5</sup> KI bedömer att reporäntehöjningarna inleds något senare och att reporäntan ligger på 0,75 procent vid utgången av 2020.

4 KI Konjunkturläget mars 2018.

5 Riksbankens reporäntebeslut april 2018.

Bolåneräntorna har varit i det närmaste oförändrade det senaste året. Konjunkturinstitutet räknar med höjda bolåneräntor från år 2019. Hushållen har sedan februari justerat ner sina ränteförväntningar på samtliga tidshorisonter. Om ett år tror hushållen att den rörliga räntan ligger runt 2,2 procent, vilket är något högre än vad marknaden förväntar sig. Det stora flertalet väljer alltså jämt rörlig ränta på sina bolån.

### Bolåneräntor och reporänta

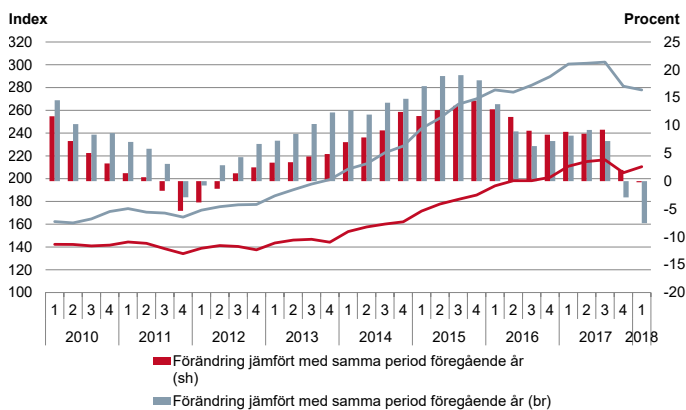


Källa: SBAB och Riksbanken.

# Långvarig prisuppgång bröts 2017

Under tredje kvartalet 2017 bröts en långvarig och snabb uppgång i bostadspriserna. Det sammanföll med att antalet bostäder till försäljning steg kraftigt såväl i nyproduktion som i beståndet. Efter höstens prisfall för framförallt bostadsrätter har utvecklingen varit betydligt mer stabil efter årsskiftet.

## Småhus- och bostadsrättspriser. Index 2005:1 = 100



Källa: Valueguard HOX index samt egna beräkningar.

## Stabilisering under 2018

Under inledningen av 2018 har prisnedgången stannat av och i den senaste prisstatistiken är förändringarna små. Det är främst bostadsrättspriserna som har fallit under det senaste året; nationellt med 7 procent i årstakt. De senaste tre månaderna var trenden dock endast svagt negativ. Småhuspriserna har återhämtat sig nationellt. De är oförändrade på årsbasis och den kortsiktiga trenden är svagt positiv.

Hur mycket av utvecklingen som påverkats av det amorteringskrav som infördes den 1 mars är svårt att bedöma. Under en period före införandet har försäljningarna varit betydligt fler än året före, och i mars efter införandet var antalet försäljningar färre än mars 2017. I april är skillnaderna mot förra året ganska små.

Område	Bostadsrätter kr/kvm	% Δ 1 år	Småhus genomsnitts- pris	% Δ 1 år
Riket	39 114 kr	-7,2%	3 086 000	±0%
Stockholms stad	70 419 kr	-9%	7 084 000	-8,4%
Göteborgs stad	48 007 kr	-5,5%	5 535 000	-2%
Malmö stad	27 946 kr	-5%	4 421 000	-0,6%

Källa: Svensk Mäklarstatistik. Priserna avser perioden februari-april 2018.

## Regionala skillnader

Mest har bostadspriserna fallit i Stockholm. Enligt Svensk Mäklarstatistik har bostadsrättspriserna fallit med 9 procent på årsbasis och småhuspriserna, som alltså är oförändrade nationellt, har fallit med 8 procent. Valueguards statistik visar att priserna på bostadsrätter har gått upp med en procent sedan årsskiftet.

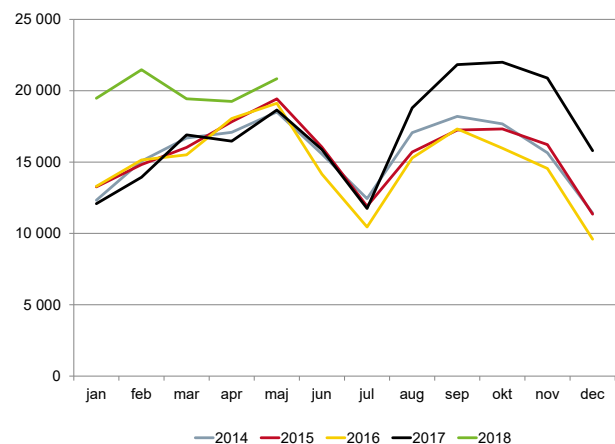
I Göteborg och Malmö har bostadsrättspriserna minskat mindre än genomsnittet för riket, med cirka 5 procent på årsbasis. Minskningen för småhuspriserna är lägre; 2 respektive 0,6 procent. Sedan årsskiftet har bostadsrättspriserna en svagt positiv utveckling i Göteborg och en svagt negativ utveckling i Malmö.

Utgångsläget skiljer sig stort mellan storstadsregionerna där kvadratmeterpriset för en bostadsrätt ligger på 70 000 kronor i Stockholm, cirka 20 000 kronor lägre i Göteborg och ytterligare 20 000 kronor lägre i Malmö.

## Utbudet av bostadsrätter närmar sig tidigare år

Utbudet av bostadsrätter till salu ökade kraftigt från slutet av förra sommaren. Men från och med mars har skillnaden varit betydligt mindre, och var i maj 12 procent över förra årets majnivå.

## Antal bostadsrätter till salu januari 2014 – maj 2018



Källa: Hemnet

Utbudet av villor förändrades betydligt mindre än bostadsrätter enligt statistik från Hemnet.

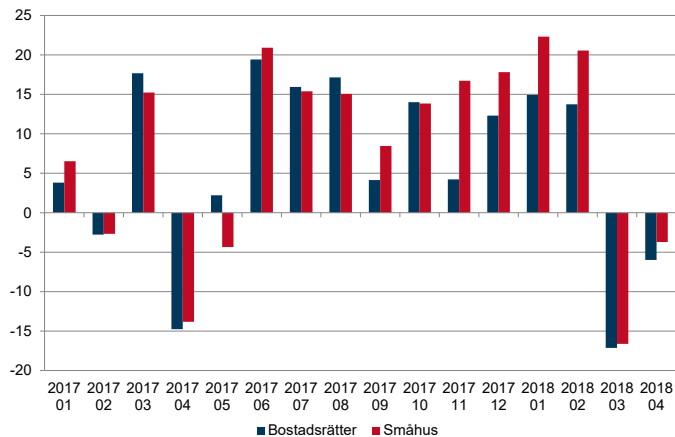
## Antalet sålda bostäder ökade

Under perioden oktober 2017 till februari 2018 såldes markant fler bostadsrätter och villor jämfört med ett år tidigare.<sup>6</sup> Under mars föll försäljningen jämfört med föregående års höga nivå, samtidigt med införandet av det skärpta amorteringskravet.

6 Källa: Svensk Mäklarstatistik.



### Antal sålda bostäder jämfört med ett år tidigare, januari 2017 – april 2018



Källa: Svensk Mäklarstatistik

### Olika bud om vart priserna är på väg

Mäklarenkäter<sup>7</sup> som har genomförts på senare tid visar att fler mäklare nu tror på uppgång än på nedgång. SEB:s Boprisindikator har stigit de två senaste månaderna och speglar att även hushållen har blivit mer positiva, även om förtroendet för bostadsmarknaden ännu inte är särskilt högt eller stabilt.

Ekonomiska bedömare gör lite olika analyser, men merparten tror att bostadspriserna är på väg att stabiliseras. Det skärpta amorteringskravet bedöms nu ha haft sitt huvudsakliga genomslag på bostadspriserna. Framtida räntehöjningar kan medföra viss prisnedgång på lite sikt. Det är dock tydligt att förutsättningarna är olika i olika regioner och inom olika segment, där huvudtesen är att utvecklingen är svagare i storstäderna och för bostadsrätterna.

### Skärpt amorteringskrav från första mars

Finansinspektionen (FI) införde amorteringskrav den 1 juni 2016 samt ett skärpt amorteringskrav 1 mars 2018. Det första amorteringskravet innebar att bostadslån ska amorteras med 2 procent årligen om lånet överstiger 70 procent av bostadens marknadsvärde. Därefter minskar amorteringen till 1 procent av lånet ner till 50 procent av bostadens värde. Det skärpta amorteringskravet innebär att om hushållet tar ett nytt bostadslån som överstiger 4,5 gånger hushållets inkomster före skatt så ska ytterligare 1 procent av lånet amorteras årligen utöver gällande krav.

Enligt FI påverkar det skärpta amorteringskravet från 1 mars 2018 främst nya låntagare i Stockholm och Göteborg, eftersom bostadspriserna är högst där. Det är också främst yngre hushåll, hushåll med endast en vuxen och hushåll med höga inkomster som påverkas av det skärpta amorteringskravet enligt FI.<sup>8</sup>

FI konstaterar i den bolåneundersökning som huvudsakligen genomfördes hösten 2017 att hushåll med nya bolån som omfattas av amorteringskravet lånar mindre och köper billigare bostäder än vad de skulle ha gjort utan amorteringskravet. FI har dock inte gjort någon specifik analys avseende nyproduktionen.

7 Valueguards mäklarpanel, SBAB:s mäklarbarometer.

8 FI:s hemsida 2018-05-22.

# Befolkningsutveckling

## Nära 270 000 fler invånare de senaste två åren

Vid utgången av 2017 hade Sverige 10 120 000 invånare enligt SCB. Under 2017 ökade befolkningen med 125 000 personer. Det innebär att befolkningen på två år har ökat med nära 270 000 personer.

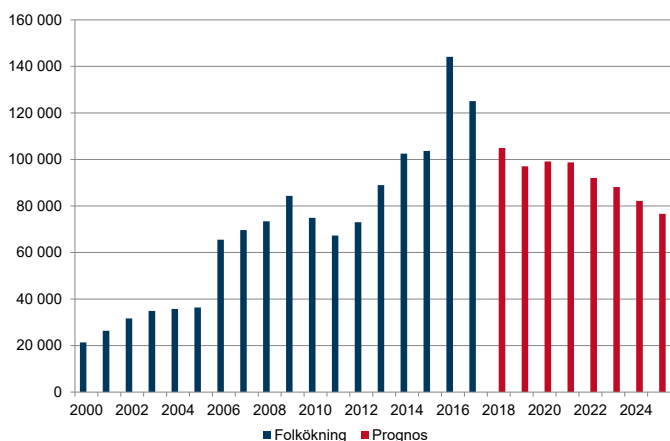
Men trots att befolkningsökningen var stor minskade den vuxna befolkningen (20 år och äldre) i 81 av landets kommuner under 2017. Befolkningen minskade i betydligt fler kommuner än under 2015 och 2016. En möjlig delförklaring skulle kunna vara att vi ser en rekyl, med ökad utflyttning bland en del kommuner efter de senaste två årens stora inflyttning.

## Behovet av bostäder är fortsatt stort

SCB:s nyligen publicerade befolkningsprognos<sup>9</sup> visar på en minskning i den beräknade befolkningstillväxten med 100 000 personer under åren 2018 – 2025, jämfört med föregående prognos. Även om den prognosticerade befolkningsutvecklingen fram till 2025 justerats ned så gäller minskningen framför allt antalet barn, vilket på kort sikt inte påverkar byggbehovet. Samtidigt var antalet färdigställda bostäder 2017 lägre än behovet.

Boverkets reviderade beräkning av det framtida byggbehovet innebär ett i stort sett oförändrat årligt behov av bostäder fram till 2025. Det behöver i genomsnitt tillkomma cirka 67 000 bostäder om året under perioden 2018 – 2025. Men för att möta det uppdämda behovet och en hög befolkningstillväxt skulle det behöva byggas över 90 000 bostäder under åren 2018 – 2020, följt av drygt 50 000 bostäder per år mellan 2021 och 2025.

## Befolkningsutveckling 2000 – 2025 p



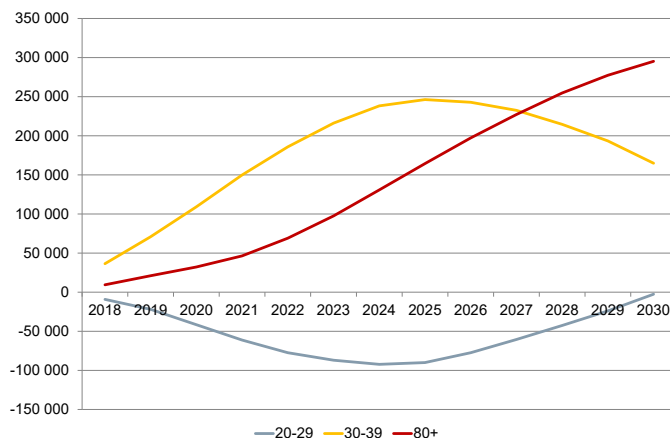
Källa: SCB.

## Antalet unga vuxna minskar

Befolkningsutvecklingen framöver skiljer sig mycket mellan åldersgrupperna. Åldersgruppen 20–29 år minskar enligt prognosen med drygt 90 000 mellan 2017 och 2024, men förväntas år 2030 att vara tillbaka på ungefär samma nivå som år 2017.

Åldersgruppen 30-39 förväntas öka med nära 250 000 personer fram till 2025. Antalet personer som är 80 år och äldre förväntas öka i betydligt högre takt efter 2021, och från 2017 till 2030 förväntas ökningen bli 300 000 personer. Det är en ökning med nära 60 procent.

## Befolkningsförändring i några åldersgrupper 2018 -2030



Källa: SCB, befolkningsprognos april 2018

## Nära 69 000 kommunmottagna nyanlända 2017

År 2017 uppgick det sammanlagda antalet kommunmottagna nyanlända invandrare till cirka 68 800. En delmängd av dessa utgjordes av 18 600 personer som kommunerna tog emot genom anvisning enligt bosättningslagen. Resterande delen, över 40 000 personer, utgjordes av nyanlända som bosatte sig på egen hand i någon av Sveriges 290 kommuner, anhöriga till flyktingar, kvotflyktingar med flera. Enligt Migrationsverkets prognos kommer antalet nyanlända invandrare som ska bosättas i en kommun att vara betydligt lägre under kommande år.

9 Källa: Sveriges framtida befolkning 2018–2070, SCB Demografiska rapporter 2018:1.



# Bostadsbyggandet planade ut

Under tolvmånadersperioden till och med mars påbörjades uppskattningsvis drygt 66 000 bostäder, inräknat nettotillskott genom ombyggnad. Det var i stort sett samma nivå som ett år tidigare. De senaste fem kvartalen har tolvmånaderstakten pendlat mellan cirka 66 000 och knappt 69 000 påbörjade bostäder.

Under fjärde kvartalet 2017 påbörjades 13 650 bostäder i flerbostadshus enligt preliminära uppgifter från SCB. Under första kvartalet 2018 föll kvartalstakten för flerbostadshus något, till 11 350 bostäder. Antalet påbörjade bostäder har minskat markant i gruppen av större kommuner utanför storstadsregionerna efter halvårsskiftet 2017. Under första kvartalet minskade också takten i Storstockholm.

- Preliminärt var byggstarterna för flerbostadshus i stort sett på samma nivå som ett år tidigare, räknat i tolvmånaderstakt. Byggstarterna för småhus minskade med cirka 5 procent.
- Det påbörjades något fler hyresrätter än bostadsrätter i flerbostadshus, totalt sett. Båda upplåtelseformerna hade en oförändrad byggtakt jämfört med ett år tidigare.
- Antalet påbörjade bostäder ökade med cirka 15 procent bland mindre och medelstora kommuner utanför storstadsregionerna, medan byggandet minskade med cirka 15 procent bland större kommuner utanför storstadsregionerna.

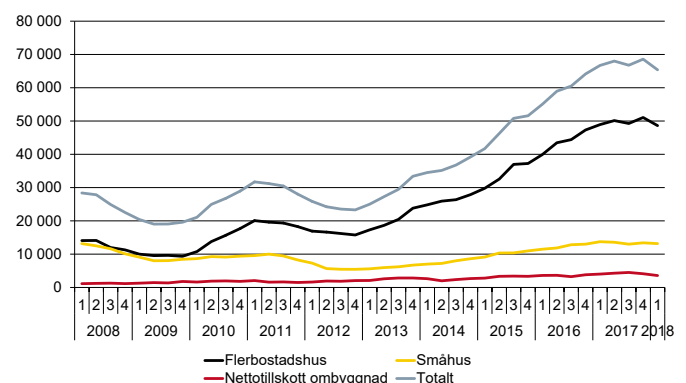
Påbörjade bostäder 2017K2-2018K1 prel	
Flerbostadshus	49 300
Bostadsrätt	23 800
Hyresrätt	25 300
Äganderätt	200
Småhus	13 200
<b>Total nybyggnad</b>	<b>62 500</b>
Nettotillskott genom ombyggnad	3 600
<b>Totalt påbörjade bostäder</b>	<b>66 100</b>

## Drygt 66 000 påbörjade bostäder i årstakt första kvartalet

Under 2017 påbörjades cirka 69 000 bostäder, vilket var 8 procent fler än 2016.

Tolvmånaderstakten till och med första kvartalet 2018 var cirka 66 100 bostäder. Antalet påbörjade bostäder i flerbostadshus minskade preliminärt med 1 procent, och småhus med 4 procent, jämfört med ett år tidigare. Nettotillskotten genom ombyggnad minskade med 11 procent.

Påbörjade bostäder, löpande tolvmånaderstal



Preliminära uppgifter. Källa: SCB, bearbetat av Boverket

## Drygt 33 000 påbörjades de senaste två kvartalen

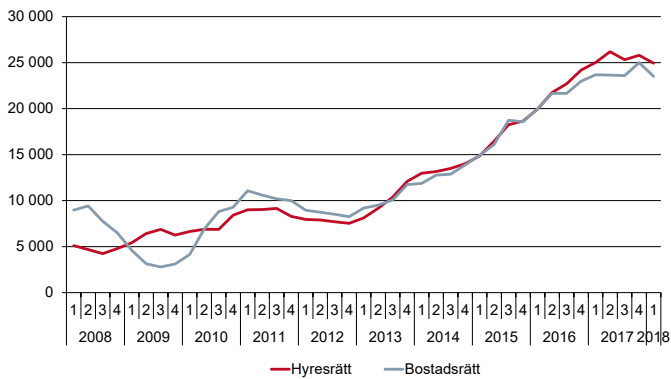
Uppskattningsvis påbörjades drygt 15 000 bostäder under första kvartalet 2018. Under de senaste två kvartalen påbörjades 33 400 bostäder.

## Något fler hyresrätter än bostadsrätter

Det påbörjades nybyggnad av något fler hyresrätter än bostadsrätter i flerbostadshus under de fyra senaste kvartalen. Fördelningen mellan upplåtelseformerna skiljer sig dock avsevärt mellan och inom kommungrupperna. Preliminärt påbörjades färre än 200 ägarlägenheter.

Tolvmånaderstakten var i stort sett oförändrad för både hyresrätter och bostadsrätter jämfört med ett år tidigare. Men under det första kvartalet i år påbörjades 20 procent färre bostadsrätter än första kvartalet ett år tidigare, medan hyresrätter minskade med 10 procent.

### Påbörjade bostäder i flerbostadshus, nybyggnad, löpande tolvmånaderstal



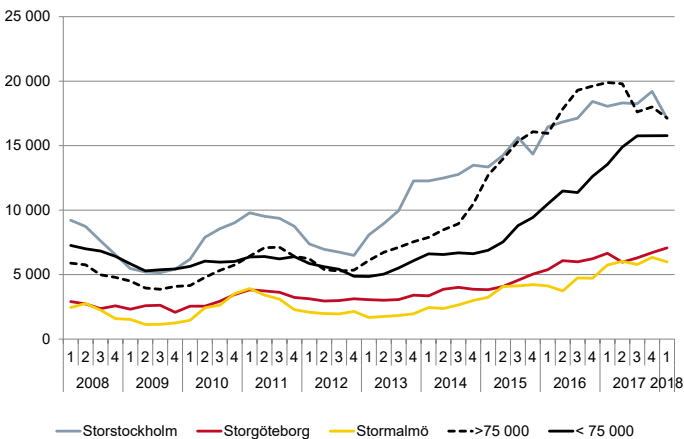
Preliminära uppgifter. Källa: SCB, bearbetat av Boverket

### Minskning bland större kommuner utanför storstadsregionerna

Sedan halvårsskiftet 2017 har tolvmånaderstakten för påbörjade bostäder minskat betydligt i gruppen av större kommuner utanför storstadsregionerna. I Uppsala var dock byggtakten preliminärt i stort sett oförändrad jämfört med ett år tidigare, liksom i Linköping, Eskilstuna, Luleå och Umeå. I Västerås, Gävle och Kristianstad ökade byggandet. Stora minskningar ser vi i bland annat i Örebro, där årstakten trots en minskning med preliminärt uppemot 60 procent ändå hamnade kring 1 000 påbörjade bostäder.

I Storstockholm föll tolvmånaderstakten markant, medan den ökade i Storgöteborg.

### Påbörjade bostäder per kommungrupp, nybyggnad, löpande tolvmånaderstal



Preliminära uppgifter. Källa: SCB, bearbetat av Boverket

### Flerbostadshus ökade betydligt bland mindre och medelstora kommuner

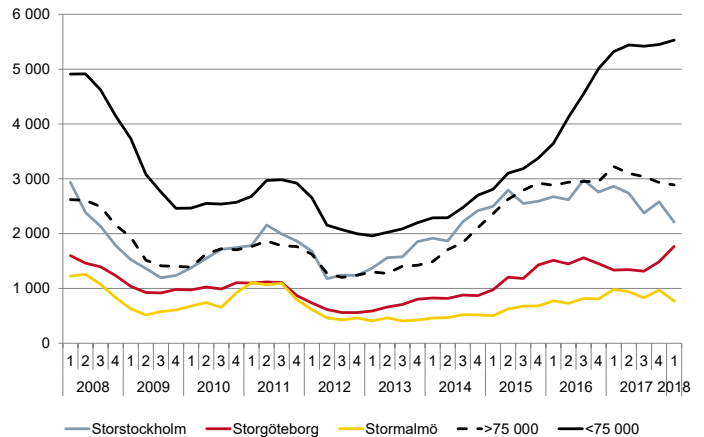
Under tolvmånadersperioden till och med mars ökade antalet påbörjade bostäder i flerbostadshus preliminärt med 28 procent bland mindre och medelstora kommuner utanför storstadsregionerna, jämfört med ett år tidigare.

I Stormalmö var ökningen 10 procent, medan antalet var i stort sett oförändrat i Storstockholm och Storgöteborg. Bland övriga större kommuner minskade takten med i storleksordningen 15 procent.

### Småhusbyggandet ökade i Storgöteborg, minskade i Storstockholm

Antalet påbörjade bostäder i småhus minskade med fem procent under tolvmånadersperioden till och med mars jämfört med ett år tidigare, enligt Boverkets beräkningar.<sup>10</sup> Takten ökade i Storgöteborg men minskade i Storstockholm. Även i Stormalmö och bland större städer utanför storstadsregionerna minskade småhusbyggandet. Nästan 65 procent av de påbörjade småhusen fanns i landet utanför storstadsregionerna.

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



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

### I Storstockholm avviker fördelningen av upplåtelseformer

I genomsnitt för landet påbörjades preliminärt 6,5 bostäder per 1 000 invånare, inräknat nettotillskott genom ombyggnad under tolvmånadersperioden till och med mars.

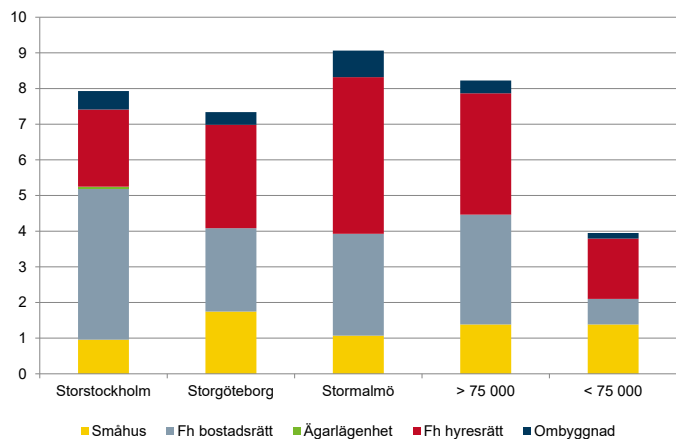
I de tre storstadsregionerna var byggtakten i förhållande till invånarantalet ganska lika.

I Stormalmö svarade hyresrätter i flerbostadshus för nära hälften av de påbörjade bostäderna under perioden, medan andelen var cirka 40 procent i Storgöteborg, i större kommuner utanför storstadsregionerna och bland mindre kommuner utanför storstadsregionerna. I Storstockholm var andelen klart lägst, cirka 27 procent.

I Storstockholm var i stället drygt hälften av produktionen bostadsrätter i flerbostadshus. Andelen bostadsrätter var ganska lika i Storgöteborg, Stormalmö och bland större kommuner - 32 procent, 31 procent respektive 37 procent. Bland mindre och medelstora kommuner var andelen bostadsrätter 18 procent.

<sup>10</sup> Boverket sig av skilda uppräkningsfaktorer för påbörjade småhus respektive flerbostadshus, för att kompensera för eftersläpning i inrapporteringen till SCB.

Antal påbörjade bostäder per 1 000 invånare fördelat på hustyp och upplåtelseform. 2017K2 – 2018K1. Preliminära uppgifter.

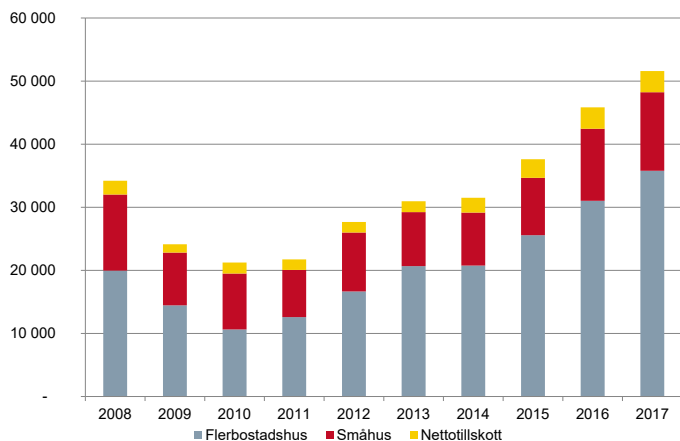


Källa: SCB, bearbetat av Boverket

### Mer än var fjärde färdigställt småhus upplåtet med bostadsrätt

År 2017 färdigställdes 51 600 bostäder, inräknat nettotillskott genom ombyggnad. Det var en ökning med 13 procent jämfört med 2016. Av dessa var cirka 35 800 nybyggnad av flerbostadshus, 12 400 nybyggnad av småhus och 3 400 nettotillskott genom ombyggnad av flerbostadshus.

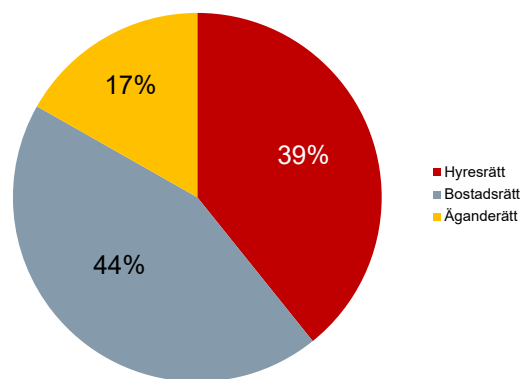
### Antal färdigställda bostäder inklusive nettotillskott genom ombyggnad 2008 - 2017



Källa: SCB

Det tillkom fler bostadsrätter än hyresrätter under 2017. En anledning är att 27 procent av alla färdigställda småhus var i bostadsrättsform, vilket kan jämföras med 6 procents andel år 2012.

Färdigställda bostäder år 2017 fördelat på upplåtelseform



Källa: SCB

Det färdigställdes 20 200 hyresrätter, varav 17 500 i nybyggnad av flerbostadshus, knappt 600 i småhus och 2 200 netto genom ombyggnad.

Det färdigställdes även 22 700 bostadsrätter, varav 18 200 genom nybyggnad av flerbostadshus, 3 300 i småhus och 1 200 netto genom ombyggnad.

8 700 ägarbostäder färdigställdes, nästan uteslutande i småhus. Endast 95 ägarlägenheter tillkom under året.



# Marknadsanalys Storstockholm

Sedan hösten 2017 har bostadsmarknaden i Storstockholm varit turbulent. Priserna på bostadsrätter har fallit med cirka 9 procent det senaste året i regionen. Utvecklingen har stabiliserats under början av 2018, men det är för tidigt att säga om prisnivån är uthållig.

Försäljningen av nya bostadsrätter har minskat kraftigt. Antalet påbörjade bostäder och antalet bostäder i bygglov var lågt under första kvartalet. Både byggstartade bostadsrätter och hyresrätter minskade markant. Minskningen var dock betydligt mindre i Stockholm än i övriga regionen.

Boverkets prognos är att antalet påbörjade bostäder minskar med över 30 procent under 2018, då cirka 14 000 bostäder påbörjas. Nästa år räknar vi med att marknadsläget har stabiliserats och att produktionen av både bostadsrätter och hyresrätter möjligen kan komma att öka något. Utfallet under båda åren är beroende av svårbedömda faktorer. I Stockholms stad finns fortsatt förväntningar om att byggmålet ska kunna uppnås i år, vilket skulle innebära att utfallet för Storstockholm blir något högre än vår prognos.

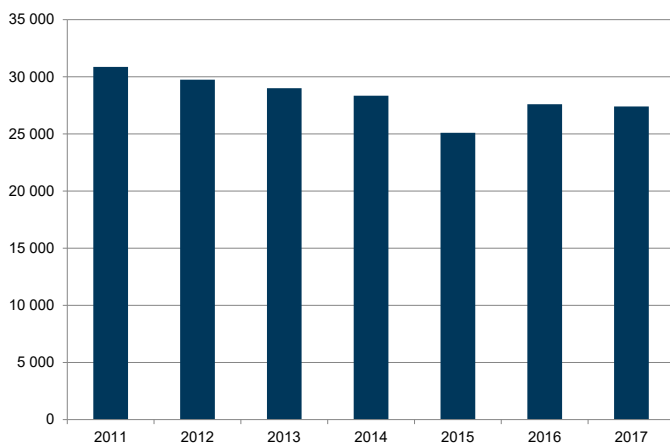
## 39 000 fler i Storstockholm 2017

Storstockholms befolkning ökade med 39 000 personer under 2017 och uppgick till drygt 2,3 miljoner vid årets slut.

56 procent av ökningen berodde på nettoinvandring från utlandet och 9 procent på nettoinflyttning från övriga landet, medan 33 procent av befolkningsökningen utgjordes av födelsenettet.

Antalet personer i åldern 20 år eller äldre ökade med drygt 27 000 år 2017.

### Ökning antalet personer i åldern 20 år eller äldre i Storstockholm



Källa: SCB

Störst befolkningsökning hade Stockholms stad med drygt 14 000 följt av Huddinge med drygt 2 400 personer.<sup>11</sup>

Under 2017 bosatte sig knappt 13 000 nyanlända med uppehållstillstånd i Stockholms län enligt tillgänglig statistik, vilket var fler än 2016 då antalet var 11 800. Ungefär 5 400 bosatte sig i Stockholms stad,<sup>12</sup> och av dessa var det drygt 750<sup>13</sup> personer som ordnade boende på egen hand. Under 2018 kommer kommunerna i Storstockholm att anvisa cirka 4 900 nyanlända. Utöver anvisningarna förväntas nyanlända att bosätta sig på egen hand.<sup>14</sup>

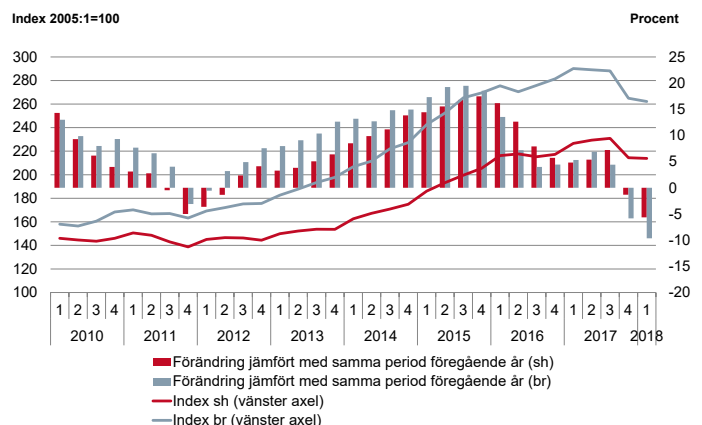
## Demografiskt bostadsbehov

Tillväxt- och regionplaneförvaltningen i Stockholms län har beräknat det demografiska bostadsbehovet i länet.<sup>15</sup> Enligt basalternativet behövs i genomsnitt 20 700 nya bostäder om året under perioden 2015 - 2030, inräknat tillskott genom permanentning av fritidshus. Behovet har en tyngdpunkt i närtid. Kalkylen omfattar inte några eventuella obalanser på marknaden. Om marknaden inte var i balans vid ingången av 2015 kan alltså ytterligare bostäder behövas.

Antalet påbörjade bostäder i Storstockholm låg under 2017 ungefär på det beräknade långsiktiga demografiska bostadsbehovet, oräknat eventuella obalanser. I många kommuner var dock produktionen låg i förhållande till invånarantalet.

## Bostadspriserna har stabiliserats

### Småhuspriser i Stockholm FA-region och bostadsrättspriser i Storstockholm



Källa: Valueguards HOX index samt egna beräkningar.

11 SCB statistikdatabas.

12 Migrationsverket. Kommuntal 2018 och mottagna 2017 och 2018.

13 Migrationsverket. Kommunmottagna enligt ersättningsförordningen 2017.

14 Migrationsverket. Kommuntal 2018 och mottagna 2017 och 2018.

15 Beräkning av demografiskt bostadsbehov i Stockholms län. Tillväxt- och regionplaneförvaltningen 2017.



Bostadsrättspriserna i Stockholm ökade kraftigt från slutet av 2012, men den snabba ökningstakten dämpades i början av 2016. Priserna började falla under tredje kvartalet 2017, och på årsbasis har prisfallet varit nära 10 procent.

Trenden sedan årsskiftet är svagt positiv.<sup>16</sup> Trots prisfallet var prinsnivån 43 procent högre än för fem år sedan. Kvadratmeterpriset för en bostadsrätt ligger på cirka 70 000 kronor, betydligt över de 38 000 som är genomsnittet för riket.

Småhuspriserna i Stockholmsregionen stabiliserades också i början av 2016 och hade därefter en relativt jämn utveckling. Liksom bostadsrättspriserna föll de under tredje kvartalet 2017. På årsbasis har de fallit med 6 procent, och sedan årsskiftet med marginella 0,7 procent. På fem år har priserna ändå stigit med drygt 40 procent. Ett genomsnittligt småhus kostade cirka 5 512 000 kronor under det första kvartalet. Snittet för riket låg strax över 3 000 000 kronor.

Prisutveckling jämfört med:	Småhus i Stockholms arbetsmarknadsområde	Bostadsrätter i Stockholms stad
Årsskiftet	-0,7%	1,0%
1 år	-6%	-9,6%
5 år	42,7%	43,5%
Genomsnittspris	5 511 890 kr	70 419 kr/kvm

Källa: Valueguard och Svensk Mäklarstatistik. Priserna avser första kvartalet 2018.

I SBAB:s senaste Mäklarbarometer<sup>17</sup> är det huvudsakliga spåret att priserna står stilla under andra kvartalet 2018. 64 procent av mäklarna tror på oförändrade eller ökande priser för småhus och 53 procent spår motsvarande utveckling för bostadsrätter.

<sup>16</sup> Glidande tremånadersvärdet föll dock något under första kvartalet.

<sup>17</sup> Mäklarbarometern Storstockholm. Prognos första kvartalet 2018.

# Bostadsbyggandet i Storstockholm

## Hög byggtakt trots kraftig inbromsning första kvartalet.

- Uppskattningsvis påbörjades det drygt 18 000 bostäder i Storstockholm under tolv månadersperioden till och med mars 2018. Det var 7 procent färre än ett år tidigare.
- Tolvmånaderstakten för flerbostadshus var på samma nivå som ett år tidigare trots fallet under första kvartalet. Däremot minskade småhus och nettotillskott genom ombyggnad betydligt.
- Under första kvartalet påbörjades markant färre hyresrätter och bostadsrätter i flerbostadshus än ett år tidigare. Ändå ökade tolvmånaderstakten för bostadsrätter något jämfört med ett år tidigare, medan hyresrätter preliminärt minskade.
- Det påbörjades ungefär dubbelt så många bostadsrätter som hyresrätter i flerbostadshus.
- 30 procent av de påbörjade bostäderna i småhus var bostadsrätter.
- 60 procent av byggstarterna skedde i kommunerna utanför Stockholms stad. Det var bland dessa som tolvmånaderstakten minskade.

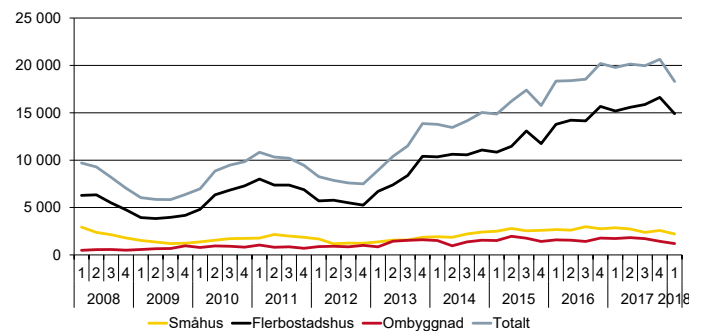
Påbörjade bostäder i Storstockholm 2017K2-2018K1 prel <sup>18</sup>	
Flerbostadshus	14 900
Bostadsrätt	9 800
Hyresrätt	5 000
Äganderätt	100
Småhus	2 200
<b>Total nybyggnad</b>	<b>17 100</b>
Nettotillskott genom ombyggnad	1 200
<b>Totalt påbörjade bostäder</b>	<b>18 300</b>

## Hög byggtakt trots kraftig inbromsning första kvartalet

Under 2017 påbörjades cirka 20 600 bostäder i Storstockholm, inräknat nettotillskott genom ombyggnad. Preliminärt var det en toppnotering, men under de föregående fyra kvartalen var tolvmånaderstakten på nästan samma nivå.

Under första kvartalet 2018 bromsade byggandet in markant. Det påbörjades uppskattningsvis 2 100 bostäder i flerbostadshus och 350 bostäder i småhus enligt SCB, vilket var cirka 45 procent respektive 50 procent färre än ett år tidigare. 75 bostäder påbörjades som nettotillskott genom ombyggnad, vilket kan jämföras med 300 ett år tidigare. Uppgifter från Stockholms stad indikerar emellertid att det kan ha varit en underrapportering till SCB och att det faktiska antalet påbörjade bostäder i regionen kan ha varit cirka 2 600. SCB:s kommande statistik får utvisa detta.

## Påbörjade bostäder, Storstockholm Löpande tolv månaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Under första kvartalet 2018 minskade tolvmånaderstakten till uppskattningsvis 18 300<sup>19</sup> bostäder. Det var 7 procent färre än ett år tidigare. Flerbostadshus minskade med 2 procent, medan småhus minskade med cirka 25 procent och nettotillskott genom ombyggnad med cirka 35 procent.

## Stor minskning av hyresrätter och bostadsrätter första kvartalet

Under de senaste fyra kvartalen påbörjades cirka 9 800 bostadsrätter och 5 000 hyresrätter i nybyggnad av flerbostadshus. Preliminärt påbörjades totalt cirka 100 ägarlägenheter, i två kommuner.

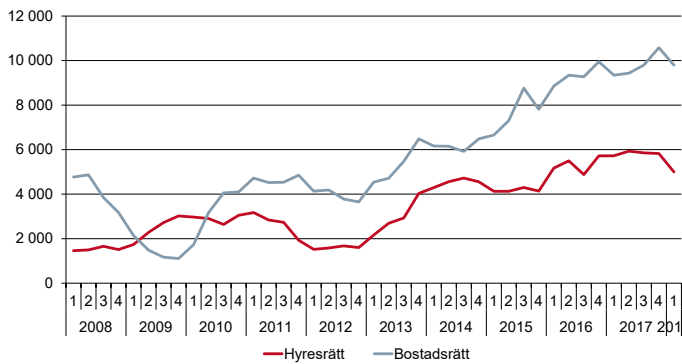
Trots att det under första kvartalet påbörjades betydligt färre hyresrätter och bostadsrätter jämfört med ett år tidigare så ökade tolvmånaderstakten för bostadsrätter i flerbostadshus med cirka 5 procent, medan hyresrätter minskade med cirka 15 procent. Antalet påbörjade hyresrätter under första kvartalet 2018 var nära 50 procent färre än första kvartalet 2017, medan antalet bostadsrätter var nära 40 procent färre.

Cirka 2 200 bostäder påbörjades i småhus. Av dessa var cirka 30 procent bostadsrätter.

18 Uppgifterna är uppräknade av Boverket för att kompensera för eftersläpning i inrapporteringen till SCB.

19 18 800 om uppgiften från Stockholms stad till Boverket är korrekt.

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



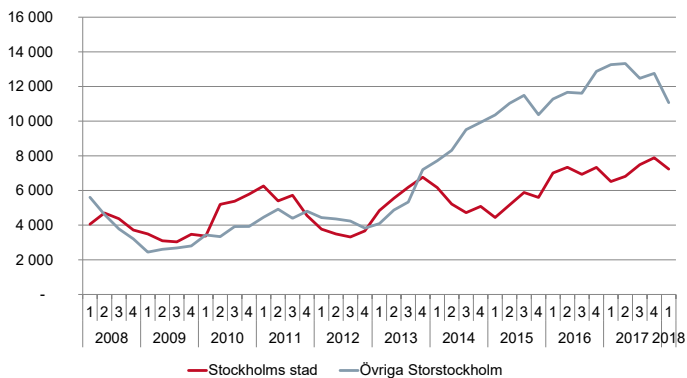
Källa: SCB, bearbetat av Boverket

## Årstakten ökade i Stockholms stad trots svagt första kvartal

Uppskattningsvis påbörjades 7 200 bostäder i Stockholms stad och drygt 11 000 bostäder i övriga regionen under tolv månadersperioden till och med mars, beräknat med SCB som källa.

Byggstarterna i Stockholm ökade med cirka 11 procent i tolv månaderstakt jämfört med ett år tidigare, enligt SCB:s statistik.<sup>20</sup> I övriga regionen minskade takten med cirka 15 procent.

## Påbörjade bostäder, Stockholm stad och övriga regionen Löpande tolv månaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

## Stor övervikt för bostadsrätter

I Stockholm påbörjades cirka 3 800 bostadsrätter och 2 400 hyresrätter i flerbostadshus under tolv månadersperioden, samt cirka 170 bostäder i småhus och kring 800 bostäder netto genom ombyggnader enligt SCB.

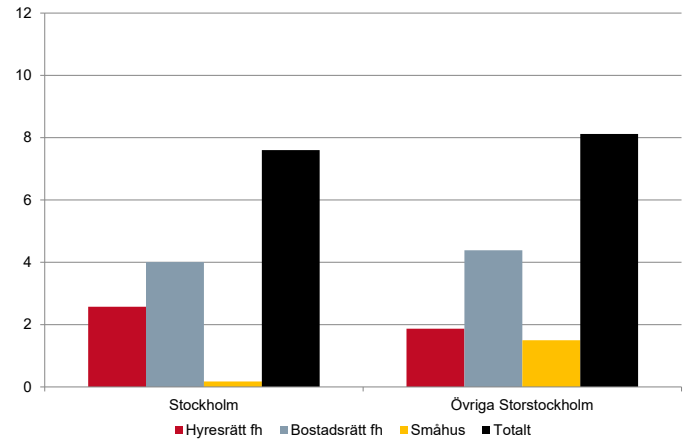
I övriga regionen påbörjades uppskattningsvis 6 000 bostadsrätter, 2 550 hyresrätter och cirka 100 ägarlägenheter i flerbostadshus, samt drygt 2 000 bostäder i småhus och 400 bostäder netto genom ombyggnader.

## 20 procent över riksgenomsnittet

Totalt påbörjades cirka 7,9 bostäder per 1 000 invånare i Storstockholm under tolv månadersperioden till och med mars. Det var cirka 20 procent högre än riksgenomsnittet.

I Stockholms stad påbörjades cirka 7,6 bostäder per 1 000 invånare medan genomsnittet för övriga regionen var cirka 8,1.

## Antal påbörjade bostäder per 1 000 invånare 2017K2-2018K1, preliminära data<sup>21</sup>

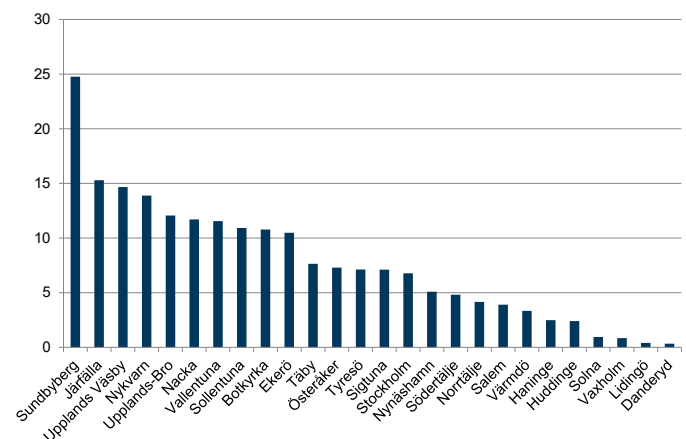


Källa: SCB, bearbetat av Boverket

## Mest i Sundbyberg och minst i Lidingö och Danderyd

Statistiken så här långt indikerar att det under tolv månadersperioden till och med mars påbörjades mest bostäder i förhållande till invånarantalet i Sundbyberg, cirka 25 bostäder per 1 000 invånare, följt av Järfälla med 15,3, Upplands-Väsby med 14,7 och Nyckvarn med 13,9. Även i Upplands-Bro, Nacka, Vallentuna, Sollentuna, Botkyrka och Ekerö påbörjades det fler än 10 bostäder per 1 000 invånare. Därefter är det ett gap ner till övriga kommuner.<sup>22</sup> Lägst hamnar Solna, där det tidigare har påbörjats mycket bostäder, samt, Vaxholm, Lidingö och Danderyd.

## Påbörjade bostäder per 1 000 invånare, 2017K2-2018K1, prel.



Källa: SCB, bearbetat av Boverket.

- 20 Enligt SCB påbörjades cirka 600 bostäder i Stockholms stad under första kvartalet. Stockholm anger 1 100 – 1 300 bostäder till Boverket.
- 21 Nybyggnad, förutom Totalt, där även nettotillskott genom ombyggnad ingår. Befolkningsdata avser 2017.
- 22 Oräknat tillskott genom ombyggnad. Sannolikt finns det underrapporteringar, som kan skilja sig mellan kommunerna.

Påbörjade bostäder och bygglov samt förväntat bostadsbyggande 2018 och 2019 enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät. Nybyggnad. Antal bostäder.<sup>23</sup>

Kommun	Totalt påbörjat 2017	Totalt påbörjat 2017K2-2018K1	Varav flerbostadshus	Varav småhus	Bygglov 2017K2-2018K1	Förväntat byggande 2018	Förväntat byggande 2019
Upplands Väsby	738	654	492	162	489	884	474
Vallentuna	396	383	314	69	292	132	177
Österåker	331	322	130	192	460	668	620
Värmdö	419	145	73	72	233	351	339
Järfälla	974	1 169	1 156	13	1 203	929	1 245
Ekerö	303	291	216	75	117	155	335
Huddinge	288	265	172	93	616	463	1 437
Botkyrka	1 106	991	915	76	905	586	661
Salem	99	65	61	4	4	110	77
Haninge	269	219	141	78	311	1 854	2 000
Tyresö	593	337	322	15	291	100	930
Upplands-Bro	219	333	278	55	367	392	265
Nykvarn	179	148	42	106	151	155	200
Täby	663	538	444	94	602	1 317	1 376
Danderyd	56	11	0	11	5	276	346
Sollentuna	852	785	615	170	721	383	441
Stockholm	7 035	6 432	6 264	168	5 332	7 000	7 335
Södertälje	951	462	323	139	807	628	940
Nacka	1 494	1 185	1 096	89	1 183	1 267	1 747
Sundbyberg	1 284	1 224	1 111	113	460	531	193
Solna	76	76	49	27	31	1 179	1 477
Lidingö	30	19	0	19	147	235	293
Vaxholm	14	10	0	10	9	80	95
Norrtälje	335	253	112	141	252	789	1 558
Sigtuna	283	335	264	71	416	515	945
Nynäshamn	43	143	97	46	144	570	690
	<b>19 030</b>	<b>16 795</b>	<b>14 687</b>	<b>2 108</b>	<b>15 548</b>	<b>21 549</b>	<b>26 196</b>

Källa: SCB och Boverket.

23 Notera att data i tabellen avseende påbörjade bostäder och bygglov inte är uppräknade för ev. eftersläpning. Byggstarterna och byggloven kan därmed underskattas för enskilda kommuner, beroende på kvaliteten i kommunens inrapportering till SCB.



# Prognos för bostadsbyggandet i Storstockholm 2018 och 2019

**Bostadsbyggandet i Storstockholm bromsar in markant. Försäljningen av nya bostadsrätter har fallit mycket kraftigt enligt olika källor. Boverkets prognos är att antalet påbörjade bostäder minskar med över 30 procent i år, dock inom ett betydande osäkerhetsintervall. Utvecklingen under 2019 är svårbedömd och beror bland annat på vilka åtgärder aktörerna vidtar. Samtidigt är både behoven och ekonomiska fundamenta starka. Vi antar att bostadsmarknaden stabiliseras efterhand och att byggandet då kan komma att öka något.**

- Under tolv månadersperioden till och med mars påbörjades uppskattningsvis 20 600 bostäder i Storstockholm. Boverkets prognos är att det påbörjas 14 000 bostäder i år, inom ett intervall på 12 500 – 15 500. Inte minst finns en osäkerhet om takten kan upprätthållas i Stockholms stad.
- År 2019 påbörjas 14 500 bostäder enligt vår prognos. Utvecklingen är bland annat beroende av hur bostadsutvecklarna möter det nya marknadsläget.
- Under 2017 färdigställdes 17 000 bostäder i Storstockholm. Det var 1 700 fler än 2016, då 15 300 bostäder färdigställdes.

## Stor andel bostadsrätter i den förväntade produktionen

Kommunernas förväntningar i Boverkets bostadsmarknadsenkät indikerar en liten minskning av bostadsbyggandet under 2018 för att därefter öka upp mot över 23 000 bostäder 2019, när vi justerat för historiska överskattningar. Men utvecklingen verkar gå i en helt annan riktning.

I år uppskattar vi att det påbörjas 5 500 hyresrätter och 5 500 bostadsrätter i flerbostadshus. Utmaningen finns i synnerhet i en stor andel bostadsrätter i den planerade produktionen, samtidigt som försäljningen har fallit kraftigt. Cirka 53 procent<sup>24</sup> av samtliga påbörjade bostäder i Storstockholm var bostadsrätter enligt den senaste tolv månadersstatistiken. I Boverkets bostadsmarknadsenkät bedömde kommunerna att antalet påbörjade bostadsrätter skulle öka med cirka 35 procent från 2017 till 2019, medan hyresrättsbyggandet bedömdes vara oförändrat.

Byggandet av bostadsrätter kan uppskattningsvis komma att minska med nära 50 procent under loppet av 2018 och in på 2019. Men utfallet är i viss mån beroende av hur bostadsutvecklarna möter det nya marknadsläget. Försäljningen av nya bostadsrätter har minskat kraftigt enligt flera källor, och byggloven för bostadsrätter halverades under de senaste två kvartalen jämfört med de två kvartalen dessförinnan. Priserna på bostadsrätter i beståndet har fallit med drygt 9 procent under den senaste tolv månadersperioden, men trots det var priserna i mars cirka 45 procent högre än fem år tidigare.

Antalet påbörjade bostäder i småhus minskar enligt prognosen med cirka 20 procent, till 2 000 under 2018.

Utrymmet för att bygga hyresrätter ökar. Det utvidgade statliga investeringsstödet kan förväntas leda till att byggandet av hyresrätter ökar. Sannolikt dröjer dock den huvudsakliga effekten ett tag. Vi räknar med en i stort sett oförändrad nivå år 2018 jämfört med 2017 och en ökning 2019.

## Stockholms stad förväntar en stabil nivå

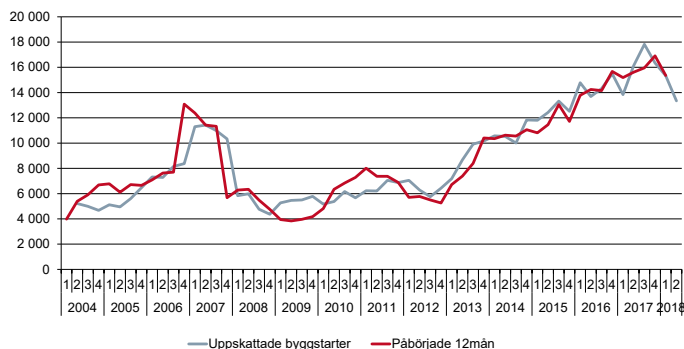
Vår prognos för Stockholms stad ligger något under kommunens bedömning om en i stort sett oförändrad nivå för antalet påbörjade bostäder jämfört med 2017. Under de senaste två kvartalen har utvecklingen för bygglov i Stockholms stad varit avtagande. Bland övriga kommuner i regionen räknar vi med en minskning med i storleksordningen 40 procent i genomsnitt.

## Byggloven minskade kraftigt

Byggloven för flerbostadshus indikerar att antalet påbörjade bostäder i flerbostadshus kan komma att minska till cirka 13 500 bostäder i tolv månaderstakt vid halvårsskiftet, givet våra antaganden om eftersläpning i inrapporteringen till SCB och om andelen av byggloven som påbörjas.

## Flerbostadshus, Storstockholm

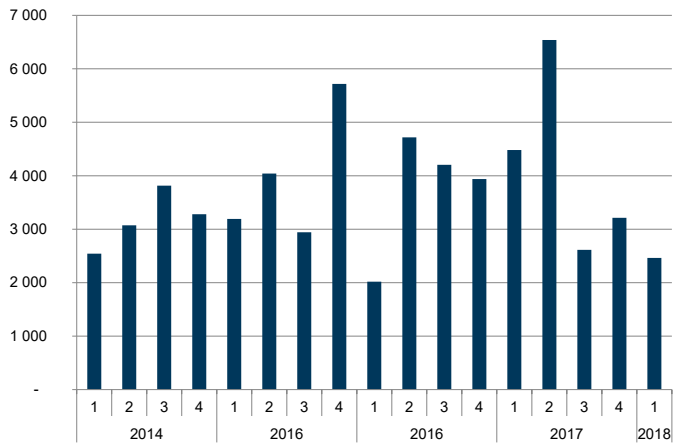
**Byggstarter uppskattade ur bygglov, och faktiskt påbörjade bostäder. Löpande tolv månaderstal.**



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Kvartalstakten i bygglov för flerbostadshus minskade betydligt efter andra kvartalet 2017. Antalet bostäder i bygglov för flerbostadshus som lämnades första kvartalet 2018 var cirka 40 procent färre än motsvarande kvartal ett år tidigare. Av diagrammet nedan framgår att det lämnades bygglov för cirka 6 500 bostäder i flerbostadshus under toppen andra kvartalet 2017 och att takten för byggloven därefter har varit cirka 2 500 – 3 200 bostäder per kvartal.

24 Oräknat eventuella bostadsrätter i ombyggnad.

**Antal bostäder i bygglov per kvartal, flerbostadshus, Storstockholm**

Källa: SCB, bearbetat av Boverket

# Marknadsanalys Storgöteborg

**Befolkningen i Storgöteborg ökar stadigt. Behovet av ett ökat utbud av bostäder kvarstår.**

## Storgöteborg har passerat en miljon invånare

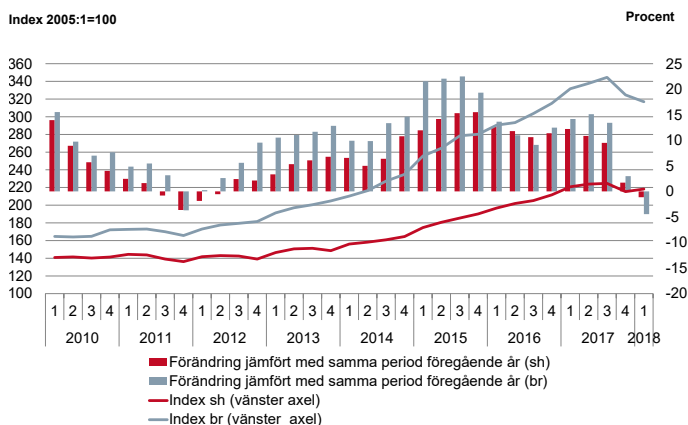
Storgöteborgs befolkning ökade med 14 900 personer under 2017 till över en miljon (1 012 600). Födelseöverskottet stod för 28 procent av ökningen medan utrikes flyttnetto utgjorde knappt 60 procent. Inrikes flyttnetto stod för 13 procent. Befolkningen ökade i alla kommuner i regionen, men Göteborgs stad har den största ökningen i absoluta tal. Göteborgs stads befolkning ökade med 7 400 personer under 2017. Av dessa utgjorde födelseöverskottet 43 procent.

## Priserna på bostadsrätter föll efter lång period med ökning

Bostadsrättspriserna i Göteborg har minskat i likhet med många andra städer. Under första kvartalet 2018 var priserna i Göteborgs stad knappt 4,4 procent lägre jämfört med motsvarande kvartal föregående år, enligt Valueguards HOX index. Jämfört med motsvarande period fem år tidigare var bostadsrättspriserna i medeltal hela 66 procent högre under första kvartalet. Den procentuella prisökningen har varit betydligt större än i Stockholm och Malmö under perioden.

Priserna för småhus i Göteborgs arbetsmarknadsområde har gått ned med 1,1% på årsbasis. Under första kvartalet 2018 låg de 49 procent högre än 5 år tidigare. Det genomsnittliga småhuspriset i Göteborg arbetsmarknadsområde var 4 493 000 kr under första kvartalet 2018.

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



Källa: Valueguard HOX index samt egna beräkningar.

Prisutveckling jämfört med:	Småhus i Göteborgs arbetsmarknadsområde	Bostadsrätter i Göteborgs stad
Årsskiftet	-1,3 %	-2,0 %
1 år	-1,1 %	-4,4 %
5 år	49 %	66 %
Genomsnittspris	4 493 000 kr	46 000 kr/m <sup>2</sup>

Källa: Valueguard och Svensk mäklarstatistik AB samt egna beräkningar. Priserna avser första kvartalet 2018.



# Bostadsbyggandet på en stabil nivå till och med första kvartalet 2018

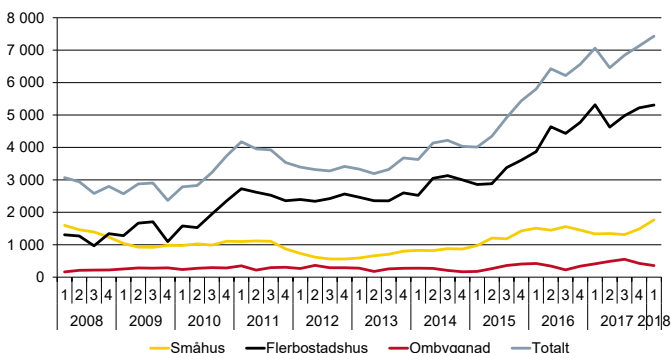
- Enligt preliminära siffror påbörjades knappt 7 500 bostäder i Storgöteborg under tolv månadersperioden till och med första kvartalet 2018.
- Sett över tolv månader är takten ca 5 procent högre jämfört med ett år tidigare.
- Det påbörjades fler hyresrätter än bostadsrätter i flerbostadshus.
- Det påbörjades färre bostäder per invånare i Storgöteborg i jämförelse med de övriga storstadsregionerna. Skillnaden är dock ungefär en halv bostad per tusen invånare jämfört med Storstockholm och drygt en bostad per tusen invånare för Stormalmö. Byggandet per invånare var något lägre i Göteborgs stad än genomsnittet för övriga regionen.

Påbörjade bostäder i Storgöteborg 2017K2-2018K1 prel.	
Flerbostadshus	5 300
Bostadsrätt	2 400
Hyresrätt	2 900
Äganderätt	0
Småhus	1 800
<b>Total nybyggnad</b>	<b>7 100</b>
Nettotillskott genom ombyggnad	350
<b>Totalt påbörjade bostäder</b>	<b>7 450</b>

Bostadsbyggandet har ökat snabbt efter halvårsskiftet 2015. Takten i byggstarterna var stigande under sista kvartalet 2017 och första kvartalet 2018.

Preliminärt påbörjades drygt 6 600 bostäder under 2017. Under första kvartalet 2018 var tolv månaderstakten cirka 7 450 bostäder, vilket var fem procent fler än ett år tidigare. Av dessa var cirka 5 300 bostäder i flerbostadshus, lika många som ett år tidigare. Uppskattningsvis 1 800 bostäder påbörjades i småhus, vilket var 30 procent fler än ett år tidigare. Cirka 350 bostäder påbörjades i ombyggnadsprojekt som innebär ett nettotillskott.

## Påbörjade bostäder, Storgöteborg Löpande tolv månaderstal

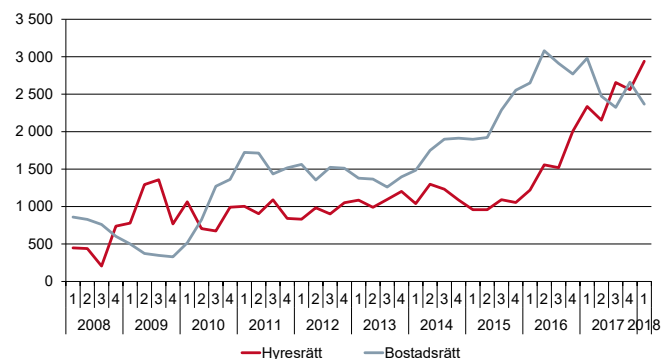


Källa: SCB, bearbetat av Boverket

## Hyresrätter ökade, bostadsrätter minskade

Under några års tid påbörjades avsevärt fler bostadsrätter än hyresrätter i Storgöteborg, men de senaste två åren har byggandet av hyresrätter ökat kraftigt. Uppskattningsvis påbörjades 2 900 hyresrätter och 2 400 bostadsrätter under de senaste fyra kvartalen.

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

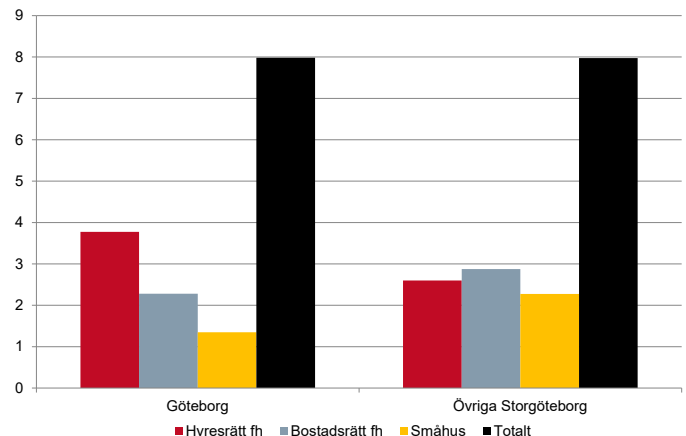


Källa: SCB, bearbetat av Boverket

## Nu över riksgenomsnittet

Bostadsbyggandet i förhållande till invånarantalet i Storgöteborg fördelat på bostadstyper framgår av följande diagram. Totalt påbörjades cirka 8,0 bostäder per 1 000 invånare både i Göteborg och i övriga regionen under tolv månadersperioden till och med mars. Takten är nu över riksgenomsnittet.

## Antal påbörjade bostäder per 1 000 invånare 2017K2-2018K1, preliminära data<sup>25</sup>



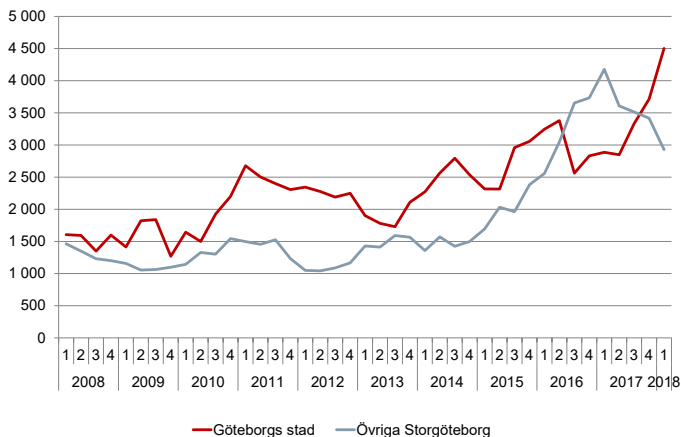
Källa: SCB, bearbetat av Boverket

25 Nybyggnad, förutom Totalt, där även nettotillskott genom ombyggnad ingår.

### Stor ökning i Göteborgs stad

SCB:s statistik visar att det påbörjades cirka 4 500 bostäder i Göteborg och cirka 2 900 bostäder i övriga regionen under de senaste fyra kvartalerna. I Göteborgs stad ökade årstakten med drygt 1 500 bostäder jämfört med ett år tidigare samtidigt som den minskade med cirka 1 000 bostäder i övriga Storgöteborg.

#### Antal påbörjade bostäder. Löpande tolvmånaderstal.



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

### Kraftig ökning av både flerbostadshus och småhus i Göteborg

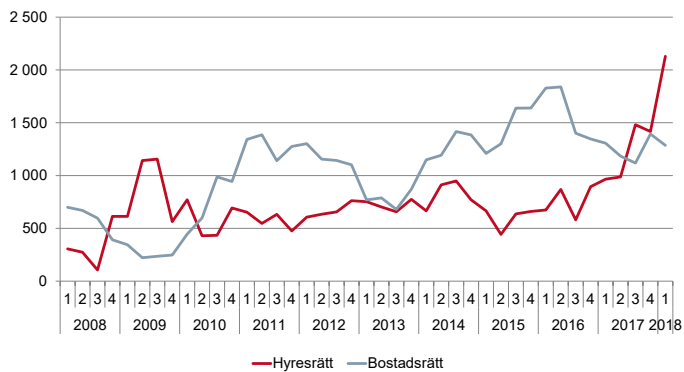
Byggandet av flerbostadshus ökade med 50 procent i Göteborg jämfört med ett år tidigare, medan det minskade med knappt 40 procent i övriga regionen. Det påbörjades cirka 3 400 bostäder i flerbostadshus i Göteborg och cirka 1 900 i övriga regionen.

I Göteborg mer än fördubblades antalet påbörjade bostäder i småhus. Det påbörjades drygt 750 i Göteborg och cirka 1 000 i övriga regionen.

### Hyresrätter ökade kraftigt i Göteborgs stad

Det påbörjades drygt 2 100 hyresrätter och cirka 1 300 bostadsrätter i Göteborgs stad. Antalet hyresrätter ökade med 120 procent jämfört med ett år tidigare, medan antalet bostadsrätter var oförändrat.

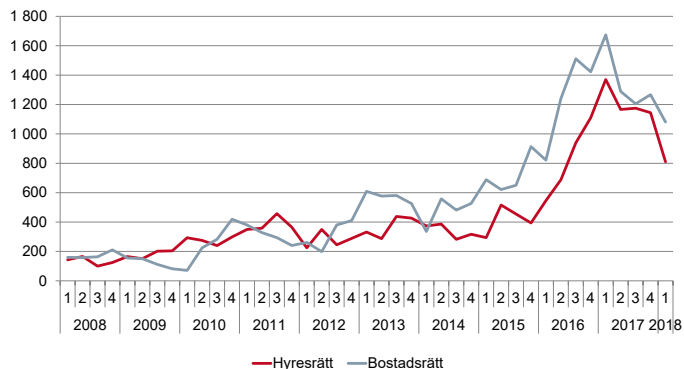
### Påbörjade bostäder i flerbostadshus, Göteborg Löpande tolvmånaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

I övriga Storgöteborg påbörjades cirka 800 hyresrätter och 1 100 bostadsrätter. Byggstarterna minskade med cirka 40 procent för hyresrätter och 35 procent för bostadsrätter.

### Påbörjade bostäder i flerbostadshus, övriga Storgöteborg Löpande tolvmånaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

# Prognos för bostadsbyggandet i Storgöteborg 2018 och 2019

Utvecklingen under 2018 och 2019 är svårbedömd mot bakgrund av den ökade osäkerheten på bostadsmarknaderna i landet som helhet, men framförallt i Storstockholm och ett antal orter i Mälardalen. Frågan är i vilken utsträckning Storgöteborg påverkas av detta. De senaste fem åren har priserna på bostadsrätter ökat med drygt 20 procentenheter mer i Göteborg än i Stockholm och Malmö. Det är en indikation på en marknad i obalans. Samtidigt finns tecken på att kapaciteten i byggsektorn är ansträngd. Kommunernas bedömningar i Boverkets bostadsmarknadsenkät visar på en potential för ett fortsatt ökat byggande från 2018 till 2019. Bygglöven för flerbostadshus visar att det finns förutsättningar för en betydande ökning av byggstarterna under andra halvåret 2018.

- Boverkets bedömning är att i storleksordningen 8 700 bostäder påbörjas i nyproduktion under 2018 och 9 500 nästa år i Storgöteborg. Därutöver påbörjas 325 bostäder genom ombyggnad per år.
- Det är en ökning i år med drygt 20 procent i förhållande till de preliminära uppgifterna för påbörjade under 2017. Under 2019 ökar byggandet med drygt 10 procent i förhållande till 2018.
- Det är främst bostäder i flerbostadshus som förväntas öka, med störst förväntad ökning för bostadsrätter.

## Tydliga ambitioner i hela Storgöteborg

Av tretton kommuner i Storgöteborg<sup>26</sup> förväntar elva ett ökat byggande de närmaste två åren i årets bostadsmarknadsenkät. Totalt sett förväntar sig kommunerna att cirka 9 700 och 11 100 bostäder påbörjas i nyproduktion 2018 respektive 2019. Det är en hög ambitionsnivå med tanke på att 2017 års preliminära utfall landade på 6 600 påbörjade bostäder. Göteborgs stad står för mer än hälften av det förväntade bostadsbyggandet men det byggs även i kommuner där det under en tid byggts väldigt lite.

## Göteborgs stad har högt ställda förväntningar

Enligt SCB:s statistik kan antalet färdigställda bostäder i Göteborgs stad de senaste två tolv månadersperioderna summeras till i snitt 2 100 per år. Under samma period är antalet påbörjande bostäder i snitt 3 400 per år. I årets bostadsmarknadsenkät har kommunen satt förväntningarna till 5 900 påbörjade bostäder för 2018 och 6 000 för 2019. Den inrapporterade tolv månaderstakten för bygglov var nära 6 100 bostäder till och med första kvartalet 2018. Under första kvartalet 2018 påbörjades över 1 600 bostäder.

## Högt bostadsbyggande i Mölndal – men med flaskhalsar

Bostadsbyggandet i Mölndal har ökat påtagligt de senaste åren. Under tolv månadersperioden till och med första kvartalet 2018 påbörjades väl över 600 bostäder. Kommunen förväntar sig att 800 bostäder påbörjas för 2019. Förutsättningarna i efterfrågan är goda till följd av närheten till Göteborg, men enligt kommunen börjar det uppstå flaskhalsar i en del samhällsfunktioner och infrastrukturer vilket håller tillbaka byggandet relativt den starka underliggande efterfrågan. Bygglöven under de två senaste kvartalen – dvs. till och med första kvartalet 2018 – ligger på knappt 200 bostäder.

## Kungsbacka har fortsatt stor efterfrågan

Kungsbacka kommun upplever ett konstant tryck i bostadsefterfrågan. Även om konjunkturer påverkar kommunen så ligger begränsningar i bostadsbyggandet i strukturella begränsningar på liknande sätt som i Mölndal. För åren 2018 och 2019 finns förväntningar att cirka 600 respektive 1 000 nya bostäder påbörjas. Kommunen har en bostadsplanering som ska möjliggöra runt 1 000 byggstartar per år under perioden 2017-2022.<sup>27</sup> Utfallet hittills förefaller ligga klart under detta. Under tolv månadersperioden till och med första kvartalet 2018 inrapporterades knappt 500 påbörjade bostäder till SCB.

## Olika förväntningar i de övriga kommunerna

Enligt bostadsmarknadsenkäten förväntas ungefär en dryg fjärdedel av bostadsbyggandet under 2018 och 2019, dvs. 2 800 bostäder i genomsnitt per år, ske i kommunerna utanför Göteborg, Mölndal och Kungsbacka. Det är mindre än för ett år sedan. Under tolv månadersperioden till och med första kvartalet 2018 inrapporterades drygt 1 600 bostäder som påbörjade till SCB.

De flesta av de nu aktuella kommunerna har tämligen jämt fördelade förväntningar på bostadsbyggandet under 2018 och 2019. Undantagen är Ale och Lerum där bostadsbyggandet under 2018 och 2019 ökar med två tredjedelar från cirka 260 till 450 bostäder.

## Cirka 10 000 bostäder per år 2018 och 2019 är inte omöjligt

Bygglöven för flerbostadshus motsvarar i storleksordningen drygt 9 000 påbörjade bostäder i tolv månaderstakt, oräknat tillskott genom ombyggnader. Boverkets bostadsmarknadsenkät indikerar att runt 10 000 bostäder kan komma att påbörjas genom nyproduktion 2018 och något mer 2019. I stort sett verkar det vara ett möjligt scenario för Storgöteborg. Mot bakgrund av återkommande överskattningar av bostadsbyggandet i Boverkets bostadsmarknadsenkät och ett något osäkert marknadsläge för främst bostadsrätter hamnar vår prognos under kommunernas bedömningar. Osäkerheten ligger även i frågan om flaskhalsar totalt sett när det gäller investeringar i regionen.

26 Bortsett från SCB:s statistik saknas det dock helt underlag från Alingsås kommun.

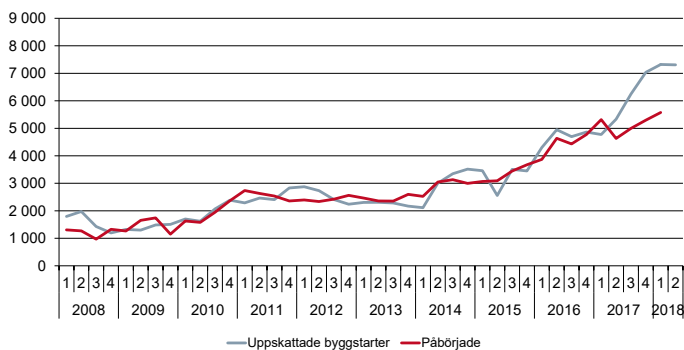
27 Kungsbacka kommun, Planerat bostadsbyggande 2017-2022.

## Byggloven indikerar en ökning

Byggloven för flerbostadshus fortsätter att ligga på en hög nivå. Den uppräknade takten i bygglov för flerbostadshus till och med mars var cirka 8 300 bostäder. Dock kan antalet påbörjade bostäder förväntas vara cirka 7 procent färre än antalet bostäder i bygglov, vilket är den genomsnittliga skillnaden enligt SCB:s statistik.

### Flerbostadshus, Storgöteborg

**Påbörjade bostäder uppskattade ur bygglov och faktiskt påbörjade. Löpande tolv månaderstal**



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

### Påbörjade bostäder och bygglov samt förväntat bostadsbyggande 2017 och 2018. Nybyggnad. Antal bostäder.<sup>28</sup>

Kommun	Totalt påbörjat 2017	Totalt påbörjat 2017K2-2018K1	Varav flerbostadshus	Varav småhus	Bygglov 2017K2-2018K1	Förväntat byggande 2018	Förväntat byggande 2019
Kungsbacka	482	484	298	186	565	581	970
Härryda	119	107	60	47	113	488	477
Partille	148	97	44	53	106	354	247
Öckerö	26	27	0	27	23	71	60
Stenungsund	161	124	88	36	71	105	32
Tjörn	66	36	4	32	95	167	164
Ale	231	228	72	156	263	265	433
Lerum	258	225	111	114	239	265	450
Lilla Edet	62	84	70	14	79	89	70
Göteborg	3 356	4 176	3415	761	6 123	5 898	6 080
Möln dal*	872	621	587	34	672	550	800
Kungälv	609	439	340	99	802	876	980
Alingsås <sup>29</sup>	231	245	148	97	207	-	-
<b>Totalt</b>	<b>6 621</b>	<b>6 893</b>	<b>5 237</b>	<b>1 656</b>	<b>9 358</b>	<b>9 709</b>	<b>10 763</b>

\* Uppgifterna om förväntat byggande 2018 och 2019 har justerats efter kontakt med kommunen i maj 2018.

De överensstämmer därför inte med Boverkets bostadsmarknadsenkät 2018.

Källa: SCB och Boverkets bostadsmarknadsenkät

28 Notera att data i tabellen avseende påbörjade bostäder och bygglov inte är uppräknade för ev. eftersläpning. Byggstarterna och byggloven kan därmed underskattas för enskilda kommuner, beroende på kvaliteten i kommunens inrapportering till SCB.

29 Alingsås har inte lämnat svar i Boverkets bostadsmarknadsenkät 2018.

# Marknadsanalys Stormalmö

De senaste åren har bostadsbyggandet ökat betydligt i Stormalmö. Det är främst Malmö som har drivit bostadsbyggandet och för staden var 2017 ett rekordår. I Lund har byggandet också kommit igång och förväntas ligga fortsatt högt de närmaste åren. Även i flera av regionens mindre kommuner byggs det betydligt mer än tidigare. Utvecklingen på länets arbetsmarknad är positiv och regionen har inte haft något större bostadsprisfall. Det har inte heller kommit några tydliga signaler om vikande efterfrågan på nyproducerade bostäder, även om regionen inte är opåverkad av den senaste tidens turbulens på bostadsmarknaden. Trenden i byggloven är fallande sedan två kvartal tillbaka. Det kan till viss del vara en naturlig rekyl, efter en period med mycket hög aktivitet och till viss del spegla ett marknadsläge som för Malmös del beskrivs som något avvaktande. Boverket bedömer att bostadsbyggandet blir fortsatt högt under tvåårsperioden. I Malmö stad kommer antalet byggstarter att bli lägre än i fjol, men i såväl Lund som i de mindre kommunerna i regionen finns förutsättningar för att antalet påbörjade bostäder blir fler än 2017. Totalt sett bedöms bostadsbyggandet bli i det närmaste oförändrat med cirka 6 000 byggstartade bostäder per år.

## Största befolkningsökningen på åtta år

Stormalmös befolkning ökade med 12 000 personer under 2017 och uppgick därmed till nära 720 000 personer vid årets slut. Ökningen var något högre än föregående år och tydligt över den genomsnittliga ökningen de senaste tio åren. Drygt 70 procent av folkökningen berodde på ett positivt flyttnetto, huvudsakligen från utlandet, men regionen hade även ett positivt flyttnetto mot övriga länet och resten av Sverige.

Under 2017 påbörjades drygt 6 000 bostäder i regionen, vilket motsvarar 0,5 bostäder per ny invånare och ett grovt mått på att det för närvarande byggs i en takt som matchar befolkningsökningen. Skulle kommunernas förväntningar på bostadsbyggandet i Boverkets bostadsmarknadsenkät infrias för 2018 och 2019 skulle det innebära att det fortsatt byggs i takt med en folkökning i den storleksordningen.

Malmö stad ökade med cirka 5 100 invånare 2017, vilket var mindre än föregående år men i nivå med den genomsnittliga ökningen de senaste tio åren. Malmös befolkningsökning drivs av en hög nativitet och en hög inflyttning från utlandet. Under 2017 påbörjades 0,78 bostäder per ny invånare.<sup>30</sup> I förhållande till bostadsbyggandet är en av Malmös befolkningsmässiga utmaningar den stora andelen unga vuxna och ekonomiskt svaga hushåll som har svårt att efterfråga nyproducerade bostäder.<sup>31</sup>

Lunds kommun ökade med cirka 2 700 invånare 2017. Folkökningen var hela 1 000 fler än föregående år och var den största ökningen under ett enskilt år så långt tillbaka som statistiken sträcker sig.<sup>32</sup> Befolkningsökningen drivs av en hög nativitet och ett positivt flyttnetto gentemot såväl andra skånska kommuner som landet i övrigt och utrikes. Under 2017 påbörjades 0,36 bostäder per ny kommuninvånare. Skulle kommunens förväntningar på bostadsbyggandet infrias för 2018 och 2019 skulle det innebära att Lund bygger runt 0,5 bostäder per ny kommuninvånare med en befolkningsökning i den storleksordningen.

## Optimism på länets arbetsmarknad

Skåne län har en av landets starkaste jobbtillväxter. Arbetsförmedlingens arbetsmarknadsprognos visar att länets arbetsgivare och näringsliv inte har varit så optimistiska sedan år 2007. Arbetskraften försätter att växa kraftigt, då fler nyanlända kommer ut på arbetsmarknaden. För Skåne är detta tillskott till arbetskraften avgörande eftersom antalet inrikesfödda personer i arbetskraften minskar.<sup>33</sup>

I april var 9,3 procent inskrivna som arbetslösa, en minskning med 0,5 procentenheter jämfört med april föregående år. I Stormalmö finns såväl kommuner med nationellt sett höga arbetslöshetsnivåer, som kommuner med låg arbetslöshet. I Malmö stad är arbetslösheten 13,8 procent medan den i Lomma ligger på 3,2 procent.

## Inga stora bostadsprisfall

Bostadsrättspriserna i Malmö tog fart under 2016. Den uppåtgående trenden bröts efter första kvartalet 2017 och efter tredje kvartalet har bostadsrättspriserna gått ned. Sedan årsskiftet har priserna fallit med 0,7 procent och på årsbasis med 4,4 procent. På fem år har priserna stigit med drygt 50 procent, vilket är i nivå med ökningen för riket. Som tabellen nedan visar kostade en genomsnittlig bostadsrätt cirka 27 000 kronor per kvadratmeter under första kvartalet 2018. Det är 10 000 kronor under det genomsnittliga kvadratmeterpriset i riket.

Småhuspriserna i Malmöregionen har haft en mer jämn utveckling. Priserna föll samtidigt som bostadsrättspriserna, men har sedan återhämtat sig.

30 Prel. påbörjande 3 974 bostäder enligt SCB.

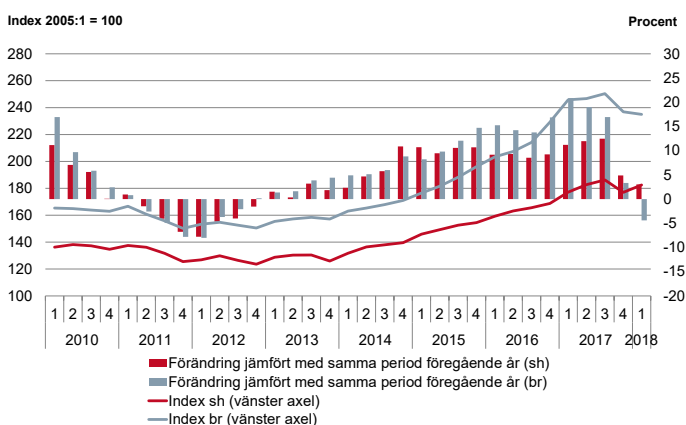
31 Malmö stad Lägesrapport Mars 2018.

32 Lunds kommun.

33 Arbetsförmedlingen Arbetsmarknadsutsikterna hösten 2017 SKÅNE LÄN Prognos för arbetsmarknaden 2018.

Priserna har stigit med 0,7 procent sedan årsskiftet och med 3 procent på årsbasis. På fem år har priserna stigit med drygt 40 procent, vilket var något under ökningen för riket. Ett genomsnittligt småhus kostade 3 568 000 kronor under det första kvartalet. Det ligger över snittet för riket, där priset för ett genomsnittligt småhus låg strax över 3 000 000 kronor. I Göteborg kostade ett genomsnittligt småhus cirka 1 miljon kronor mer och i Stockholm 2 miljoner kronor mer.

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



Källa: Valueguard HOX index samt egna beräkningar.

Prisutveckling jämfört med:	Småhus i Malmös arbetsmarknadsområde	Bostadsrätter i Malmö stad
Årsskiftet	0,7 %	-0,7 %
1 år	3 %	-4,4 %
5 år	41,7 %	51,2 %
Genomsnittspris	3 568 000	26 900 kr/kvm

Källa: Valueguard och Svensk Mäklarstatistik.  
Priserna avser första kvartalet 2018.

SBAB:s senaste mäklarbarometer<sup>34</sup> visar att det är ytterst få Malmömäklare som tror på sjunkande bostadspriser eller bedömer att efterfrågan på bostäder kommer att sjunka. Samtliga tillfrågade tror på ett oförändrat eller ökande utbud och det finns inga tydliga tendenser vad gäller försäljningstiderna.

# Bostadsbyggandet i Stormalmö

Årstakten i bostadsbyggandet var 6 500 påbörjade bostäder vid utgången av första kvartalet, en för regionen historiskt hög nivå. Byggandet av hyresrätter har nära tredubblats jämfört med hösten 2014, medan antalet påbörjade bostadsrätter har fördubblats. Det är främst i Malmö stad som ökningen har skett. Under det senaste kvartalet har byggtakten sjunkit. Inbromsningen har skett i Malmö stad.

## Hög nivå historiskt sett

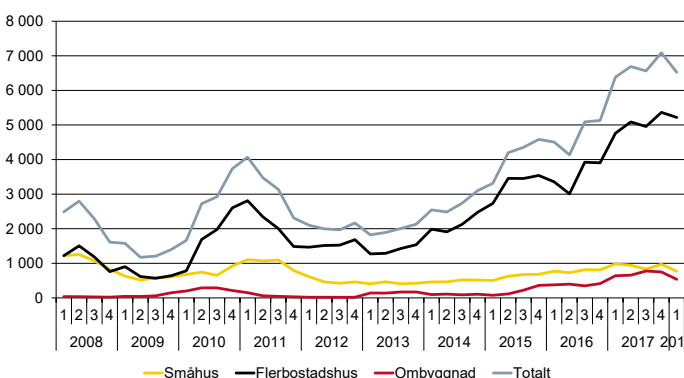
- Det påbörjades preliminärt 6 500 bostäder i Stormalmö under tolv månadersperioden till och med mars 2018. Det var en minskning med cirka 500 jämfört med år 2017, men en hög nivå historiskt sett.
- Det påbörjades betydligt fler bostäder i hyresrätt än i bostadsrätt.
- Påbörjade flerbostadshus ökade, medan småhus minskade.
- I Malmö stad påbörjades cirka 270 nya bostäder netto genom ombyggnader.

Påbörjade bostäder i Stormalmö 2017K1-2018K1 prel. <sup>35</sup>	
Flerbostadshus	5 200
Bostadsrätt	2 050
Hyresrätt	3 150
Äganderätt	4
Småhus	750
<b>Total nybyggnad</b>	<b>5 950</b>
Nettotillskott genom ombyggnad	550
<b>Totalt påbörjade bostäder</b>	<b>6 500</b>

## Flerbostadshus ökade

Det påbörjades preliminärt 5 200 bostäder i flerbostadshus under de senaste fyra kvartalen till och med första kvartalet, enligt statistik från SCB. Det var 10 procent fler än ett år tidigare. Småhusbyggandet ökade preliminärt med cirka 20 procent, till cirka 750 bostäder.

## Påbörjade bostäder, Stormalmö Löpande tolv månaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

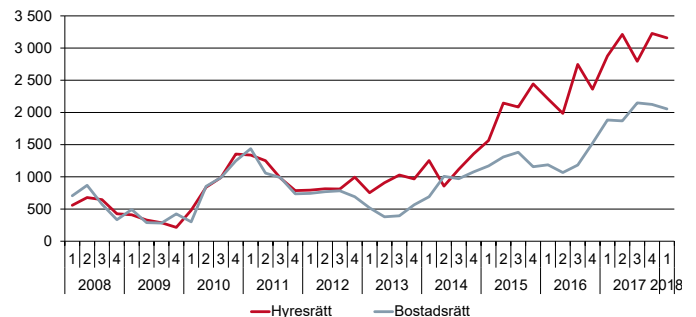
Nettotillskotten genom ombyggnader uppgick till cirka 550 bostäder, vilket var 100 färre än ett år tidigare. Men jämfört med några år sedan är det en hög nivå. Tillskotten genom ombyggnader har ökat betydligt och motsvarade preliminärt drygt tio procent av antalet påbörjade bostäder. För tre år sedan var årstakten cirka 100 bostäder.

## Hälften hyresrätter

Hyresrätter utgjorde preliminärt drygt hälften av alla påbörjade bostäder i Stormalmö under tolv månadersperioden, dock oräknat ombyggnader. Byggandet av hyresrätter har nära tredubblats jämfört med hösten 2014, medan antalet påbörjade bostadsrätter har fördubblats.

Preliminärt påbörjades cirka 3 150 hyresrätter och 2 050 bostadsrätter i nybyggnad av flerbostadshus under de senaste fyra kvartalen, till och med första kvartalet 2018. Både hyresrätter och bostadsrätter ökade med cirka 10 procent jämfört med ett år tidigare. Det påbörjades fyra ägarlägenheter, i en kommun, enligt SCB:s preliminära statistik.

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



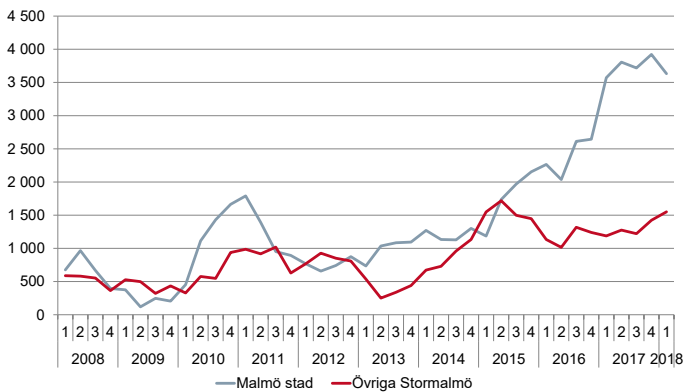
Källa: SCB, bearbetat av Boverket

## Flerbostadshus har ökat kraftigt i Malmö stad

Preliminär – och uppräknad – statistik indikerar att det i tolv månaderstakt påbörjades mer än tre gånger fler bostäder i flerbostadshus i Malmö stad under de senaste fem kvartalen, jämfört med början av 2015. Bland de övriga kommunerna i regionen var antalet preliminärt oförändrat.

35 Utfallet är något osäkert, beroende på att eftersläpningen i inrapporteringen till SCB varierar mellan åren i Stormalmö.

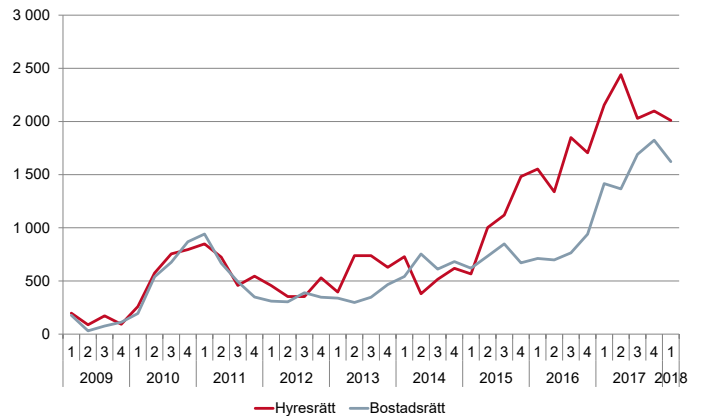
### Påbörjade bostäder i flerbostadshus, Stormalmö Löpande tolv månaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

Det är i synnerhet hyresrätter som har ökat i Malmö, men även bostadsrätter har ökat betydligt.

### Malmö stad, påbörjade bostäder, nybyggnad flerbostadshus Löpande tolv månaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

### Under riksgenomsnittet i de flesta kommuner

Antalet påbörjade bostäder i Malmö och Lund utgjorde preliminärt cirka 80 procent av det totala antalet påbörjade bostäder i regionen under tolv månadersperioden till och med mars 2018.<sup>36</sup>

Som andel av befolkningen påbörjades det under de senaste fyra kvartalen preliminärt över riksgenomsnittet i Malmö (11,9 bostäder per 1 000 invånare), Staffanstorp (11,7), Burlöv (9,0), Lund (8,1) och Lomma (7,0), oräknat nettotillskott genom ombyggnad.

### Påbörjade bostäder och bygglov samt förväntat bostadsbyggande 2018 och 2019. Nybyggnad. Antal bostäder.<sup>37</sup>

Kommun	Påbörjat 2017K2– 2018K1	Varav flerbostads- hus	Varav småhus	Bygglov 2017K2– 2018K1	Varav 2017K4– 2018K1	Förväntat byggande 2018	Förväntat byggande 2019
Staffanstorp	302	195	107	380	18	300	255
Burlöv	274	196	78	441	441	186	260
Vellinge*	54	0	54	37	11	500	201
Kävlinge	147	56	91	217	121	265	395
Lomma	60	53	7	15	5	121	105
Svedala	81	32	49	46	0	0	0
Skurup	29	6	23	40	12	190	185
Höör	11	0	11	21	14	68	115
Malmö	3 551	3 440	111	3 623	671	2 750	2 750
Lund*	1 060	910	150	1 526	368	1 501	1 373
Eslöv	30	4	26	86	33	298	198
Trelleborg*	64	42	22	41	27	210	322
<b>Totalt</b>	<b>5 663</b>	<b>4 934</b>	<b>729</b>	<b>6 473</b>	<b>1 721</b>	<b>6 389</b>	<b>6 191</b>

\* Uppgifterna om förväntat byggande 2018 och 2019 har justerats efter kontakt med kommunen i maj 2018.

De överensstämmer därför inte med Boverkets bostadsmarknadsenkät 2018.

Källa: SCB och Boverket

36 Oräknat nettotillskott genom ombyggnad.

37 Notera att data i tabellen avseende påbörjade bostäder och bygglov inte är uppräknade för ev. eftersläpning. Byggstarterna och byggloven kan därmed underskattas för enskilda kommuner, beroende på kvaliteten i kommunens inrapportering till SCB.



# Prognos för bostadsbyggandet i Stormalmö 2017 och 2018

- Boverket bedömer att runt 6 000 bostäder inklusive ombyggnad kommer att påbörjas under vardera året 2018 och 2019. Det är historiskt sett ett högt byggande, som ligger i nivå med det preliminära utfallet för 2017.
- Bostadsbyggandet i Malmö bromsar in medan det förväntas öka i Lund och i de mindre kommunerna i regionen.
- Fördelningen mellan de olika hustyperna och upplåtelseformerna förväntas vara stabil. Nedåtrisken förknippas främst med bostadsrätterna som motsvarar 30 procent av byggandet i regionen.

## Stark byggkonjunktur i Stormalmö

I Stormalmö tog bostadsbyggandet fart år 2015, då 4 300 bostäder påbörjades. Sedan dess har den regionala byggkonjunkturen varit stark. Det är främst Malmö som har drivit bostadsbyggandet, men även i Lund har byggandet ökat i omfattning och här är förväntningarna på framtiden stora. Byggandet har också kommit igång på flera andra håll och det byggs nu även i kommuner där det under lång tid inte har byggts så mycket. Det är endast en kommun i Stormalmö som anger att det inte kommer att byggas något under 2018 och 2019. I jämförelse med de andra storstadsregionerna bygger Stormalmö för närvarande mest i förhållande till invånarantalet; 9 bostäder per 1 000 invånare.

Under fjolåret färdigställdes 4 700 bostäder i Stormalmöregionen medan knappt 6 200 nya bostäder påbörjades, vilket låg i linje med Boverkets prognos för 2017. Kommunerna uppger i Bostadsmarknadsenkäten att knappt 6 400 bostäder kommer att påbörjas under 2018. Inklusivt ombyggnad rör det sig om 6 650 bostäder. 2019 tror kommunerna att 6 200 bostäder påbörjas, 6 450 medräknat ombyggnation. Det rör sig således om ett jämnt och stabilt bostadsbyggande.<sup>38</sup>

## Hysesrätterna dominerar

Enligt kommunerna i Stormalmö kommer runt 800 bostäder i småhus påbörjas respektive år och resten av bostäderna tillkommer i flerbostadshus. Hysesrätten är den dominerande upplåtelseformen i det förväntade byggandet, särskilt i de mindre kommunerna utanför Malmö och Lund. Större delen av bostadsrätterna uppförs i Malmö och Lund. Stormalmö är betydligt mindre orienterat mot bostadsrätter än exempelvis Storstockholm; bostadsrätter står för 30 procent av produktionen i Stormalmö, jämfört med drygt 50 procent i Storstockholm.

## Produktionskostnaderna största hindret

Åtta av tolv kommuner anger att höga produktionskostnader är ett av de tre främsta hindren för ett ökat bostadsbyggande i kommunen. Det näst vanligaste hindret anges vara brist på byggarbetskraft. Endast en kommun anger att byggherrarnas brist på intresse att bygga är ett problem. Tre kommuner, däribland Malmö, anger att det inte finns några begränsande faktorer för bostadsbyggandet i kommunen.<sup>39</sup>

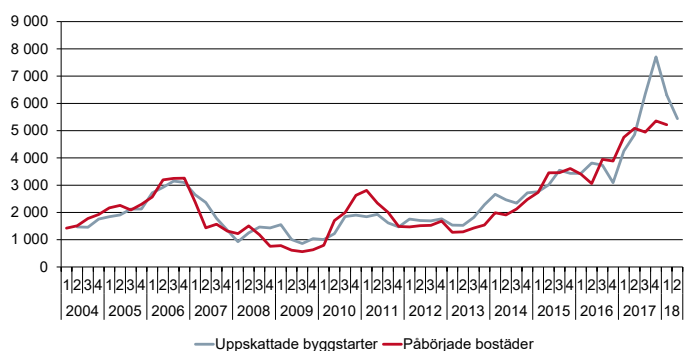
## Byggloven indikerar ett minskat bostadsbyggande

Mot slutet av 2016 tog byggloven ordentlig fart i Stormalmö. Som framgår av figuren nedan indikerar byggloven ett väsentligt ökat bostadsbyggande. Bostadsbyggandet har visserligen tagit fart men det faktiska antalet bostäder som har påbörjats är ändå lägre än vad byggloven indikerar, vilket tyder på att det finns en

pott av projekt som är redo för byggstart. Efter fjärde kvartalet 2017 har antalet bygglov minskat i främst Malmö och Lund. Det kan vara en konsekvens av det höga trycket dessförinnan, men indikerar en lägre byggtakt framöver. Det återstår också att se när projekten i den förmodade projektpotten byggstartas och hur byggloven utvecklas framöver.

## Flerbostadshus, Stormalmö

### Påbörjade bostäder uppskattade ur bygglov, och faktiskt påbörjade löpande tolv månaderstal



Källa: SCB, bearbetat av Boverket

## Malmö bromsar in efter rekordhöga byggstartar

Under 2017 färdigställdes 2 600 bostäder i Malmö och rekordhöga 4 300 bostäder påbörjades.<sup>40</sup> Enligt Malmö stad<sup>41</sup> har det inte byggts i den omfattningen sedan 1970-talets mitt. Om man räknar med ett behov av 0,5 nya bostäder per ny invånare innebär det att bostadsbyggandet går väl i takt med befolkningsökningen på cirka 5 000 nya invånare per år. Planförutsättningarna är fortsatt goda och möjliggör ett högt byggande i Malmö stad.

År 2017 beviljades bygglov för 4 900 bostäder. Under de två senaste kvartalen har pressen på bygglovsansökningarna avtagit. I sin lägesrapport från mars 2018 räknar Malmö stad med stabila byggstartar och 3 000 påbörjade bostäder vardera året 2018 och 2019.<sup>42</sup> Det är färre än rekordåret 2017, men fortsatt högt i ett historiskt perspektiv. Två tredjedelar av det som kommunen tror kommer att byggstartas är hyresrätter. Hyresrättsprojekten anses vara säkrare än bostadsrättsprojekten, vilket talar för att de kommer igång även om marknaden skulle visa sig vara lite svajig.

38 Årstakten den senaste tolv månadersperioden ligger på 6 500 enligt en preliminär bedömning från Boverket, baserat på statistik från SCB.  
 39 Boverkets Bostadsmarknadsenkät 2018  
 40 Malmö stad Stadsbyggnadskontoret Lägesrapport Mars 2018.  
 41 ibid.  
 42 Samma antal anges i Boverkets bostadsmarknadsenkät 2018, ombyggnation medräknad.

## Lund rustar för långsiktigt högt byggande

Under 2017 färdigställdes nära 900 bostäder och knappt 1 000 nya bostäder påbörjades, vilket var en ökning med 30 procent jämfört med föregående år. De kommande åren förväntas bostadsbyggandet öka ytterligare. Åren 2018 och 2019 förväntas totalt nära 3 000 bostäder byggstartas enligt kommunen. Utöver tätorten byggs det nu mer också i de östra kommundelarna. En ny stadsdel, Brunnhög, byggs upp runt de två forskningsanläggningarna MAX IV och ESS. Den nya spårvägen har också möjliggjort ett ökat bostadsbyggande. Av det som påbörjades 2017 var 75 procent hyresrätter. Framöver har Lund en större andel bostadsrätter i projekten. Det kan vara en nedåtrisk med dagens marknad, även om signalerna i Lund alltså är positiva. 2018 byggstartar allmännyttan ett stort antal bostäder, men därefter är det främst privata aktörer som uppges stå för hyresrättsbyggandet.

## De mindre kommunerna har stabila förväntningar

Enligt preliminära uppgifter från SCB påbörjades under 2017 drygt 1 000 bostäder i de mindre kommunerna utanför Malmö och Lund, vilket bara var hälften av de förväntade byggstarterna i Boverkets bostadsmarknadsenkät.<sup>43</sup> I Burlöv och Lomma byggstartades fler bostäder än vad som förväntades i enkäten. I övriga kommuner låg snittet på 40 procent.

Hälften av det som påbörjades var småhus. Kommunerna utanför Malmö och Lund stod för 62 procent av småhusbyggandet i regionen men endast 11 procent av flerbostadshusbyggandet.

För 2018 och 2019 är förväntningarna på bostadsbyggandet stabila och i nivå med förväntningarna för 2017. En rundringning till kommunerna visar inte på någon inbromsning i bostadsbyggandet. Förväntningarna från årsskiftet ligger i stora drag fast och kommunerna har inga signaler om att förväntade projekt läggs på is eller inte blir av på grund av marknadsläget.

## Länet levererar

I Skåne län påbörjades förra året nybyggnad av minst drygt 9 400 bostäder, vilket låg mycket nära kommunernas förväntningar i bostadsmarknadsenkäten. Det var klart över den nivå på 7 000 bostäder som Länsstyrelsen i Skåne har bedömt behöva byggas årligen för att tillgodose det långsiktiga bostadsbehovet i länet. För år 2018 tror de skånska kommunerna i bostadsmarknadsenkäten på ytterligare drygt 12 000 påbörjade bostäder och 2019 ligger antalet på drygt 11 000. Det tyder på att byggkonjunkturen är stark i länet. Återstår dock att se i vilken utsträckning den generella osäkerheten på bostadsmarknaden kommer att påverka bostadsbyggandet i länets olika kommuner.

## Boverkets prognos

Den underliggande byggkonjunkturen förefaller vara stark i regionen. Det finns projekt och det finns förväntningar. Från Stormalmö har det inte kommit några tydliga signaler om en vikande efterfrågan på nyproducerade bostäder, likt den som har noterats på andra håll i landet. Bostadspriserna har inte fallit i den omfattning som har skett i exempelvis Stockholm. Samtidigt vet vi att osäkerhet kan ha stor betydelse för hur marknaden utvecklar sig. I en situation där marknaden generellt sett är avvaktande kan det vara svårt för kommunerna att uppskatta vad som kommer igång. En rundringning visar dock grönt ljus i de av Stormalmö kommuner som Boverket har varit i kontakt med, och totalt sett ligger förväntningarna i bostadsmarknadsenkäten fast. Boverket bedömer att kommunernas förväntningar i bostadsmarknadsenkäten är rimliga.

Malmö stad är återhållsam i sin prognos och beskriver nuläget som en något avvaktande marknad med en stor underliggande potential.<sup>44</sup> De minskade byggloven de senaste två kvartalen indikerar att bostadsbyggandet bromsar in i linje med kommunens prognos. Det är dock fortsatt högt i ett historiskt perspektiv. Kontakter med branschen talar för att inbromsningen snarast motsvarar en normalisering efter en period med ovanligt hög aktivitet. Ett minskat bostadsbyggande i Malmö kompenseras delvis av ett högre bostadsbyggande i Lund. Lund upplevs som starkt, men det finns ändå risk att utfallet blir lägre än förväntat, något som den sjunkande aktiviteten i byggloven kan vara en första indikation på.

De mindre kommunerna i regionen är historiskt sett lite för positiva i sina bedömningar och det finns skäl att tro att påbörjandet blir något lägre än det förväntade. Här är dock andelen allmännyttiga hyresrätter och specialbostäder hög och bostadsbyggandet därmed inte lika marknadskänsligt.

Boverket bedömer att byggandet kommer att ligga i nivå med 2017, det vill säga drygt 6 000 påbörjade bostäder inklusive ombyggnad. För år 2019 bedömer vi att antalet påbörjade bostäder blir något färre, 5 800 totalt.

43 Kontakter med kommunerna tyder på att det till viss del kan bero på inrapporteringen till SCB och att antalet påbörjade bostäder i själva verket är högre.

44 Avstämning med stadsbyggnadskontoret i slutet av maj 2018.



## Sammandrag av indikatorerna

### Byggande

- ↓ Bygglov till flerbostadshus  
april 2017 - mars 2018/ - 4 %  
april 2016 - mars 2017
- ↓ Bygglov till småhus  
april 2017 - mars 2018/ - 4 %  
april 2016 - mars 2017

### Boende

- ↓ Priser på bostadsrätter  
1 kv 2018 / 1 kv 2017 = - 7 %
- Priser på småhus  
1 kv 2018 / 1 kv 2017 = ± 0 %

### Kredit

- ↑ Långa räntan, veckogenomsnitt  
SBAB 5-årig bolåneränta  
Vecka 24 2018 = 2,46 %  
Vecka 24 2017 = 2,36 %
- ↓ Korta räntan, veckogenomsnitt  
SBAB 3-månaders bolåneränta  
Vecka 24 2018 = 1,49 %  
Vecka 24 2017 = 1,59 %