

Prognosuppdatering bostadsbyggande

Beslut

Boverket beslutar prognosuppdatering bostadsbyggande.

Detta beslut ersätter tidigare beslut daterat den 18 oktober 2022.

Redogörelse för ärendet

Förutsättningarna på bostadsmarknaden har försämrats snabbt under loppet av 2022, med kraftigt stigande räntor och energipriser. Hushållens köpkraft försvagas avsevärt. Bostadsbyggandet förväntas minska markant efter att ha nått en topp under 2021.

I år lämnas startbesked för påbörjande av 60 000 bostäder enligt Boverkets prognos, varav 57 000 genom nybyggnad och 3 000 nettotillskott genom ombyggnad. Det är 14 procent färre än toppåret 2021, då drygt 71 000 bostäder påbörjades.

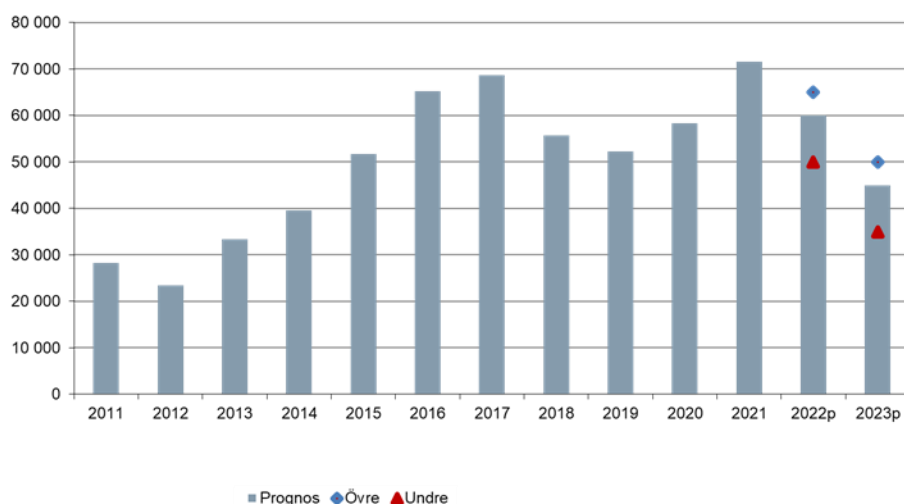
Under 2023 påbörjas cirka 45 000 bostäder enligt prognosen, varav 42 500 genom nybyggnad, en minskning med ytterligare 25 procent. Det faktiska antalet påbörjade bostäder kan dock vara lägre än vad startbeskeden visar i tider när bostadsmarknaden bromsar in.

På sikt ser vi möjligheter till en viss vändning uppåt av byggtakten, påverkad både av konjunkurläget, byggpriser och en minskad osäkerhet.

En betydligt större inbromsning kan inte uteslutas

Nivån och takten på inbromsningen är mycket svårbedömd, i synnerhet för 2023. I ett positivt scenario kan byggtakten bli tydligt högre än i Boverkets prognos, men det kan inte uteslutas att byggandet faller ner mot 35 000 påbörjade bostäder under 2023 och 2024. Boverkets byggbehovsbedömning visar att det behöver tillkomma drygt 63 000 bostäder om året fram till 2030.

Figur 1. Påbörjade bostäder inklusive nettotillskott genom ombyggnad, med osäkerhetsintervall



Källa: Boverket och SCB

Antalet påbörjade bostadsrätter kan enligt prognosen nästan komma att halveras under loppet från 2021 till 2023 och in på 2024. Byggandet av hyresrätter minskar med cirka en tredjedel. Utfallet påverkas bland annat av om investeringsstöd kan lämnas för ansökningar som inkommit till och med 2021. En stor orderstock gör att antalet påbörjade småhus minskar mer markant först under andra halvåret 2023.

Prognos för antal påbörjade bostäder, oktober 2022

	2021	2022p	2023p
Nybyggnad			
Flerbostadshus	54 600	43 500	32 000
– Bostadsrätt	20 700	17 000	11 500
– Hyresrätt	33 400	26 000	20 000
– Äganderätt	500	500	500
Småhus	13 800	13 500	10 500
Total nybyggnad	68 400	57 000	42 500
Nettotillskott genom ombyggnad	3 100	3 000	2 500
Totalt påbörjade bostäder	71 500	60 000	45 000

Mycket splittrad bild

Marknadsbilden är mycket splittrad. Efterfrågan på nya bostäder har minskat kraftigt under sommaren. Uppgången av byggpriserna har dock brutits för många material och tillgången förefaller nu i stora delar ha normaliserats.

Förutsättningarna för ett högt bostadsbyggande var i grunden god fram till kriget i Ukraina. Orderingången för bostadsbyggande var hög under första halvåret 2022. Husbyggarnas omdöme om orderstocken var fortsatt betydligt starkare än normalt i september enligt Konjunkturinstitutets barometer. Byggloven tyder på en hög byggtakt under tredje kvartalet.

Vi bedömer dock att byggandet bromsar in under loppet av andra halvåret. Statistik från Booli Pro tyder på att antalet bokade nya bostadsrätter under juni till september minskade mycket kraftigt jämfört med motsvarande period ett år tidigare. Statistik från Trä- och Möbelföretagen tyder på en kraftig inbromsning av försäljningen av nya styckebyggda småhus i slutet av sommaren.

På sikt ser vi möjligheter till en viss vändning uppåt av byggtakten, påverkad både av konjunkturläget, byggpriser och en minskad osäkerhet. Hushållens syn på den egna ekonomin har fallit kraftigt efter krigsutbrottet i Ukraina och är nu mycket lägre än under finanskrisen 2008 – 2009 enligt Konjunkturinstitutets (KI:s) barometer. Men KI:s prognos tyder samtidigt på att recessionen kan bli mild 2023, följt av en ganska god BNP-tillväxt 2024. Arbetsmarknaden är stark i år och förväntas vara stabil nästa år, dock med en viss ökning av arbetslösheten. Hushållens köpkraft förväntas åter stärkas under 2024. Vi bedömer att det sammantaget kan leda till en viss återhämtning av bostadsefterfrågan. En minskad osäkerhet kring boendeutgifternas utveckling, inte minst vad gäller energi, kan möjligen stärka bostadsmarknaden något redan på kort sikt.

Byggkostnaderna har stigit kraftigt i anslutning till pandemin och kriget i Ukraina. Men tillgängligheten på byggmaterial förefaller nu i stora delar ha normaliserats. Det gör att den senaste tidens riskpåslag i offerter kring leveranstider kan komma att minska kraftigt. För vissa varuslag faller priserna och ett fortsatt fall prognosticeras under den närmaste tiden. Produkter med stor energiandel kan dock gå i motsatt riktning. Sammantaget kan det leda till att fler projekt åter kan bli lönsamma inom en inte allt för avlägsen tid. En fortsatt risk finns vid prognostillfället kring tillgången på cement efter halvårsskiftet 2023 på grund av osäkerheten om brytningen i Slite.

I detta ärende har generaldirektör Anders Sjelvgren beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit nationalekonom Hans-Åke Palmgren. I den slutliga handläggningen har också rättschef Yvonne Svensson och enhetschef Magnus Jacobsson deltagit.

Anders Sjelvgren
generaldirektör

Hans-Åke Palmgren
nationalekonom