

BostadStorstad

November 2019

**Göteborg störst i Sverige,
Stockholm bygger lyxigare
och Malmö är Köpenhamn**



Handelskammaren

| sydsvenska företags intresse

Bakgrund

Tillgången till bostäder är en central del av ett konkurrenskraftigt företagsklimat. Att byggandet har blivit en högt prioriterad och omdiskuterad fråga råder det inget tvivel om. Däremot har det saknats en mer detaljerad överblick av hur det egentligen går med själva byggandet i Sveriges tre storstadsområden.

Därför har Handelskammaren tagit fram BostadStorstad, en byggbarometer som ger en uppdaterad bild av nybyggnation och byggtakt. Analysen bygger på data som sträcker sig två år bakåt i tiden och en prognos för byggandet

det närmsta kvartalet. Antalet påbörjade bostäder sätts i relation till det befintliga utbudet och befolkningsunderlaget. Analysen delas upp mellan lägenheter (flerbostadshus) och villor (småhus).

Varje rapport ger dessutom ett kort tematiskt perspektiv på en aktuell fråga inom bostads- och stadsutvecklingspolitiken.

Sammanfattning

Göteborg stad framstår som ny svensk storstadsmästare i bostadsbyggande. Göteborg leder antal påbörjade lägenheter och beviljade bygglovsytor. Även det samlade projektvärdet i kronor har under en period varit klart störst bland storstäderna.

Nedgången i Stockholms stad under de senaste åren ser ut att fortsätta, sett till beviljade bygglov. Att projektvärdena vänt uppåt under 2019 tyder på att marknaden svarat på minskad volym genom att sikta på "dyrare" segment. Detta gör att projektvärdena i Stockholms stad åter är jämsides med Göteborg.

Malmö och Skåne dominerar dock byggtakten per capita, och är pålitligt stabilt. Malmös trendlinje över tid i byggstarter liknar mer Köpenhamns än övriga svenska städer genom att det är en mer jämn lunk framåt snarare än berg- och dalbana.

Malmö skiljer sig från övriga svenska storstäder på flera sätt. Utvecklingen är betydligt mer stabil och mindre volatil över tiden. Beviljade bygglov följer med Stockholms stad ned under andra kvartalet och ligger på samma volymer som Stockholm. Ser man till byggvolym per invånare var byggandet i Malmö stad störst i landet under 2018, mer än dubbla volymen jämfört med Stockholm. Stockholms stad ligger i nuläget långt efter både Malmö stad och Göteborgs stad när det gäller lägenhetsbyggande per capita.

Både Skåne och Malmö skiljer sig markant från övriga regioner genom en betydligt större andel hyresrätter i mixen av nybyggen.

Malmö är annorlunda. Göteborg är annorlunda. Eller är det Stockholm?

Handelskammaren har under ett antal år följt bostadsmarknaden i de större städerna och storstadsregionerna. Bakgrunden till detta var ett behov av att beskriva de skillnader som finns mellan regionerna. Både debatten och den nationella politiken har tenderat att beskriva och hantera det problem som finns i Stockholm. Därför har det funnits behov av att belysa skillnader.

På ett antal punkter skiljer sig Skåne från övriga storstadsregioner.

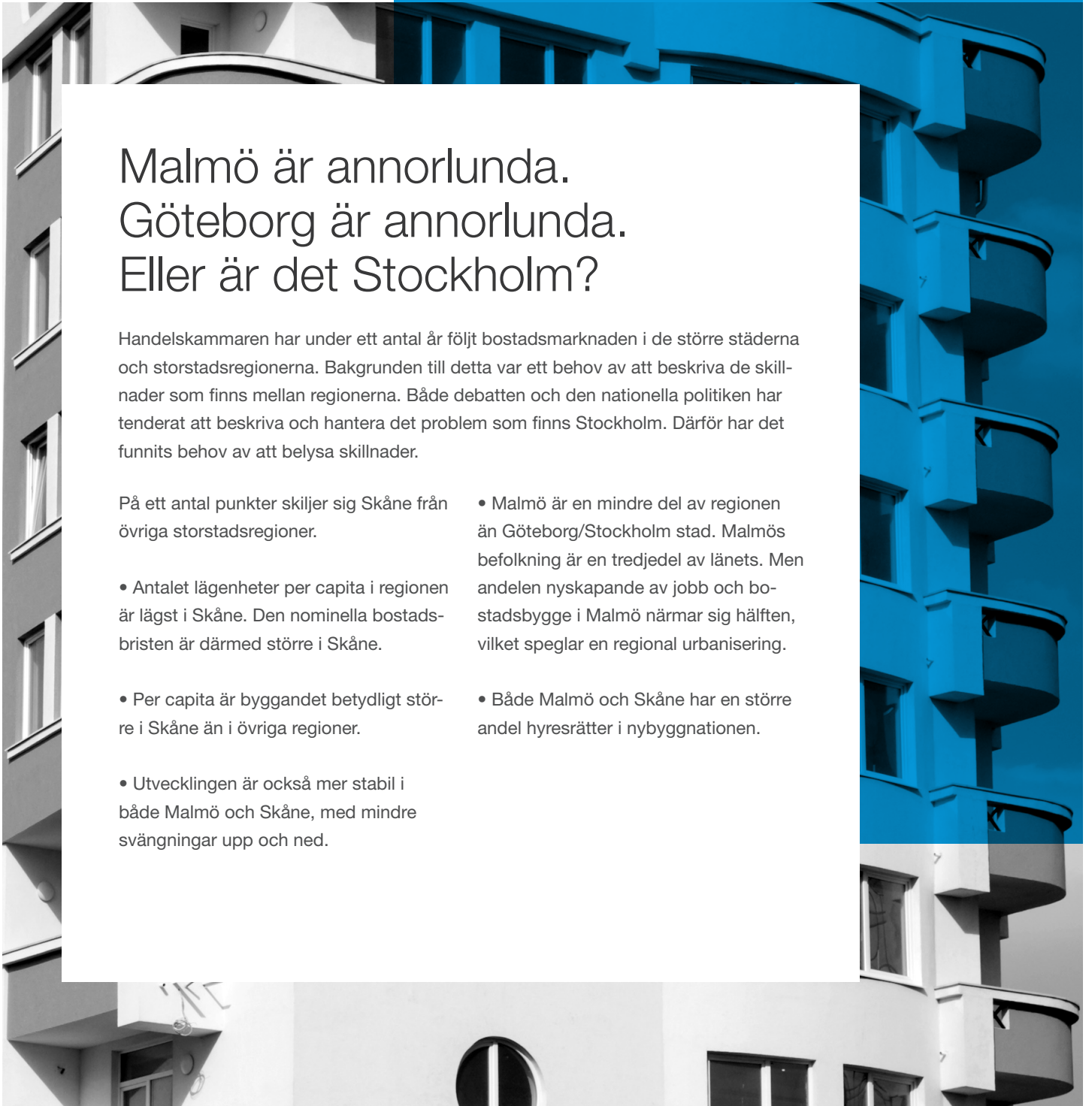
- Antalet lägenheter per capita i regionen är lägst i Skåne. Den nominella bostadsbristen är därmed större i Skåne.

- Per capita är byggandet betydligt större i Skåne än i övriga regioner.

- Utvecklingen är också mer stabil i både Malmö och Skåne, med mindre svängningar upp och ned.

- Malmö är en mindre del av regionen än Göteborg/Stockholm stad. Malmös befolkning är en tredjedel av länets. Men andelen nyskapande av jobb och bostadsbygge i Malmö närmar sig hälften, vilket speglar en regional urbanisering.

- Både Malmö och Skåne har en större andel hyresrätter i nybyggnationen.



Storstadsregionerna på länsnivå

Västra Götaland tar täten

På länsnivå är Västra Götaland enda länet med kontinuerlig tillväxt över 12 och 24 månader avseende lägenheter. Ingen förändring i nuvarande trender är trolig under resterande 2019. Västra Götaland förväntas därmed öka något och övriga mattas av något.

Ser man till det samlade beståndet är Stockholm den storstadsregionen som är bäst försörjt med bostäder per invånare (314 lägenheter per invånare mot 241/234 i Västra Götaland respektive Skåne). Nybyggnationen har mattats av kraftigt i Stockholm men under 2019 har byggvärdena vänt uppåt vilket tyder på att de lägenheter som nybyggs

vänder sig till en tilltänkt målgrupp som är köpstark.

Avseende villor finns en tendens nedåt i nybyggnation, mest markerad i Stockholms län. I absoluta volymer är de tre länen nu jämnstora.

Antal påbörjade lägenheter

	Stockholm	Skåne	Västra Götaland
Tillväxt (%) senaste 12 mån (2019K2/2018K2)	-22,3	-3,4	3,5
Tillväxt (%) senaste 24 mån (2019K2/2017K2)	-36,8	-5,3	14,3
Prognos 2019 K3*	Stabil	Stabil	Stabil
Antal invånare på påbörjad lgh senaste 12 mån	229	187	235
Antal personer nettofolkkökning på påbörjad lgh senaste 12 mån**	3,5	2,4	2,6
Byggkostnad påbörjade projekt senaste 12 mån (Mkr)***	18 900	10 800	11 600
Totalt befintligt antal lgh i länet per 1000 invånare****	314	234	241

* Prognosen för nästa kvartal bygger på data som faktiskt inkommit för kvartalet vid denna rapportens publicering

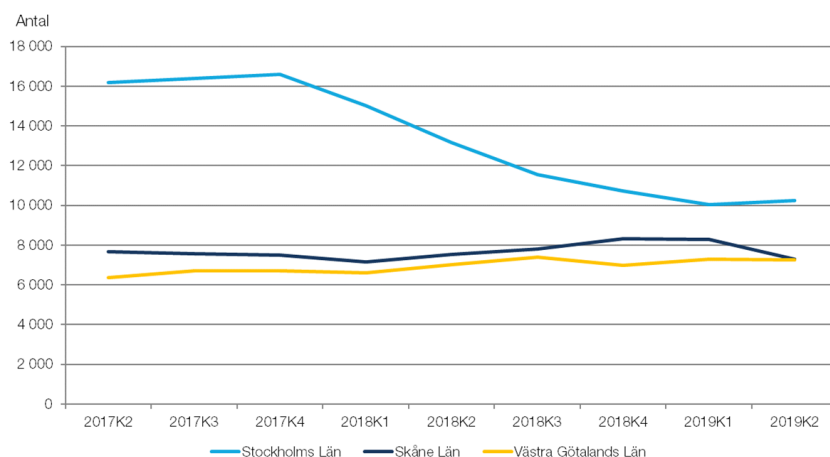
** Länets befolkningsökning 2017

*** Totalt estimerad byggkostnad exkl. markkostnad för byggstarter de senaste 12 mån

**** SCB 2018

Not: Det senaste kvartalets data ska beaktas med viss försiktighet pga. tidvis sen och ofullständig inrapportering av data (SCB)

Antal påbörjade lägenheter (årsvolym, dvs. varje punkt representerar 12 mån aktivitet)



Källa: Sverige Bygger, SCB, bearbetningar av The Masterclass Network

Påbörjade villor och lägenheter

Antalet påbörjade lägenheter ligger förhållandevis stabilt för Skåne och Västra Götaland län, men föll kraftigt i Stockholms län mellan 2017K4 - 2019K1. Stockholmsnedgången gällde inledningsvis en nedgång såväl i antal lägenheter som påbörjad byggarea, men från och med 2018K3 hävdades minskningen

i byggarea (man byggde större lägenheter) medan nedgången i antalet lägenheter fortsatte.

Under de senaste kvartalen har även totala projektvärden ökat. Bibehållandet av byggnadsarea och ökningarna i projektvärde hänger sannolikt åtminstone delvis ihop med ett ökat fokus på bostadsrätter.

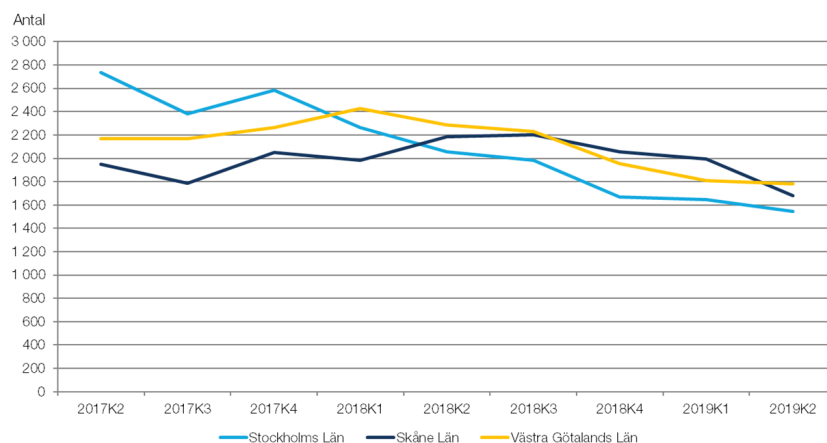
När det gäller småhus ligger samtliga län på samma nivåer i absoluta tal. Bilden av avmattning i Stockholm de senaste åren är tydlig.

Byggvärden

Skåne län uppvisar nu fyra kvartal i rad av byggvärdetillväxt. Detta har i viss mån drivits av fler lägenheter/mer byggarea, men även av en viss ökning av projektvärden per kvm. Skåne sticker också ut via sin goda tillväxt för hyresrätter.

Som nämndes tidigare så hävdades Stockholmsnedgången under 2018K3 både gällande byggarea och byggvärde/projektvärde. Byggvärdet visar till och med på en kraftig uppgång under 2019K2, trots att både antalet påbörjade lägenheter och påbörjad byggarea ligger ganska stabila och man bygger nu "dyrare" per kvm.

Antal påbörjade villor/småhus (årsvolym, dvs. varje punkt representerar 12 mån aktivitet)

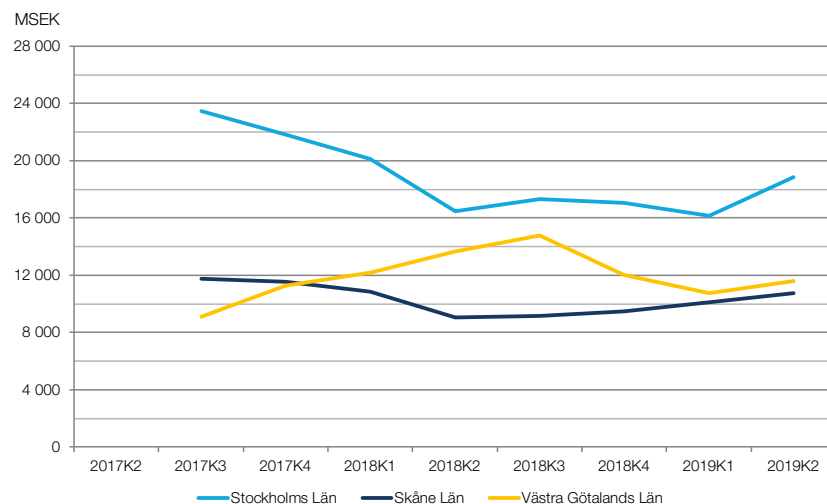


Källa: Sverige Bygger, SCB, bearbetningar av The Masterclass Network

Volatiliteten för Västra Götaland län hänger sannolikt samman med skiftningar i fokus mellan å ena sidan dyrare bostadsrätter, och å andra sidan billigare hyresrätter.

Volymutvecklingen i antal och area är dock ganska stabil och svagt växande.

Projektvärde påbörjade lägenheter (årsvärden, dvs. varje punkt representerar 12 mån aktivitet)

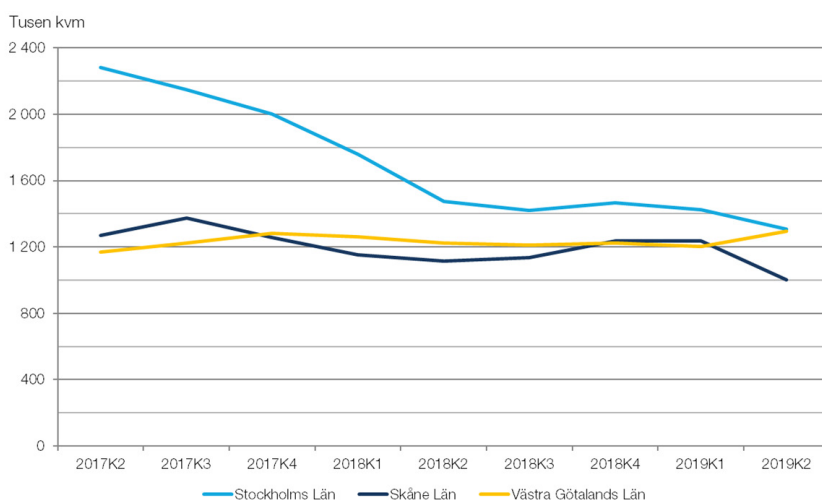


Källa: Sverige Bygger, SCB, bearbetningar av The Masterclass Network

Bygglov nedåt i Stockholm, stabilare i Göteborg och Malmö.

Utvecklingen för beviljade bygglov (area) följer ganska väl utvecklingen för antal påbörjade lägenheter i de tre länen. Flerbostadshus börjar normal byggas någon eller några månader efter beviljat bygglov. Detta innebär att vi kan förvänta oss att trenderna fortsätter i enlighet med inledningen på 2019.

Beviljad bygglovarea (tusen kvm) (årsvolymer, dvs. varje punkt representerar 12 mån aktivitet)



Källa: Sverige Bygger, SCB, bearbetningar av The Masterclass Network

Regionernas kärnor - storstads-kommunerna

Storstadskommunerna präglar sina län mycket påtagligt. Om man utgår från årsvolymen 2019K2, så utgör Malmö stad 44% av Skånes län totalvolym. Stockholms stad utgör på samma sätt 45% av Stockholms län och Göteborgs stad utgör hela 68% av Västra Götalands nytillskott.

Antal påbörjade villor/småhus

	Stockholm	Skåne	Västra Götaland
Tillväxt (%) senaste 12 mån (2019K2/2018K2)	-24,9	-23,0	-22,0
Tillväxt (%) senaste 24 mån (2019K2/2017K2)	-43,5	-13,7	-17,9
Prognos 2019 K3*	Stabil	Stabil	Stabil
Antal invånare på påbörjad villa senaste 12 mån	1517	810	959
Antal personer nettofolkökning på påbörjad villa senaste 12 mån**	23	10	11
Byggkostnad påbörjade projekt senaste 12 mån (Mkr)***	8 200	6 800	8 500
Totalt befintligt antal villor i länet per 1000 invånare****	119	205	205

* Prognosen för nästa kvartal bygger på data som faktiskt inkommit för kvartalet vid denna rapportens publicering

** Länets befolkningsökning 2017

*** Total estimerad byggkostnad exkl. markkostnad för byggstarter de senaste 12 mån

**** SCB 2018

Not: Det senaste kvartalets data ska beaktas med viss försiktighet pga. tidvis sen och ofullständig inrapportering av data (SCB)

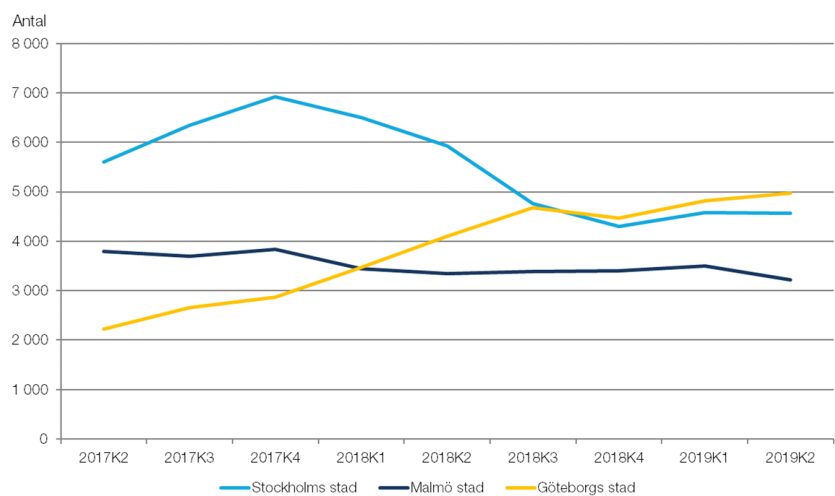
Påbörjade lägenheter

Göteborg och Stockholms stad är just nu ganska jämnstora gällande antal påbörjade lägenheter. Detta stämmer någorlunda beträffande projektvärden. Utvecklingen det senaste året har planat ut i storstäderna från en situation där Stockholm och Göteborgs uppvisat stora svängningar innan dess.

Malmö har uppvisat en stabil nivå under hela mätperioden.

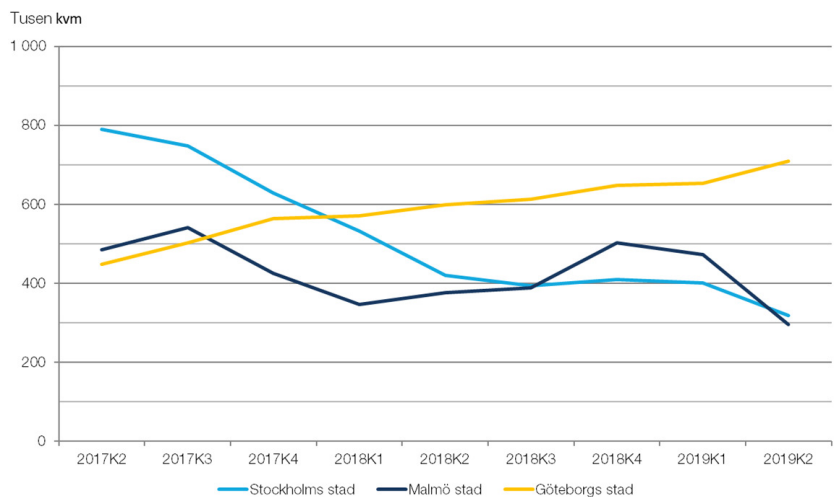
Utvecklingen för beviljade bygglov (area) följer ganska väl utvecklingen för antal påbörjade lägenheter i de tre storstäderna.¹

Antal påbörjade lägenheter (årsvolym, dvs. varje punkt representerar 12 mån aktivitet)



Källa: Sverige Bygger, SCB, bearbetningar av The Masterclass Network

Beviljat bygglovsarea (tusen kvm) (årsvolym, dvs. varje punkt representerar 12 mån aktivitet)



Källa: SCB, bearbetningar av The Masterclass Network

1. Flerbostadshus börjar normalt byggas någon eller några månader efter beviljat bygglov.

Stor-Malmö versus Stor-Göteborg

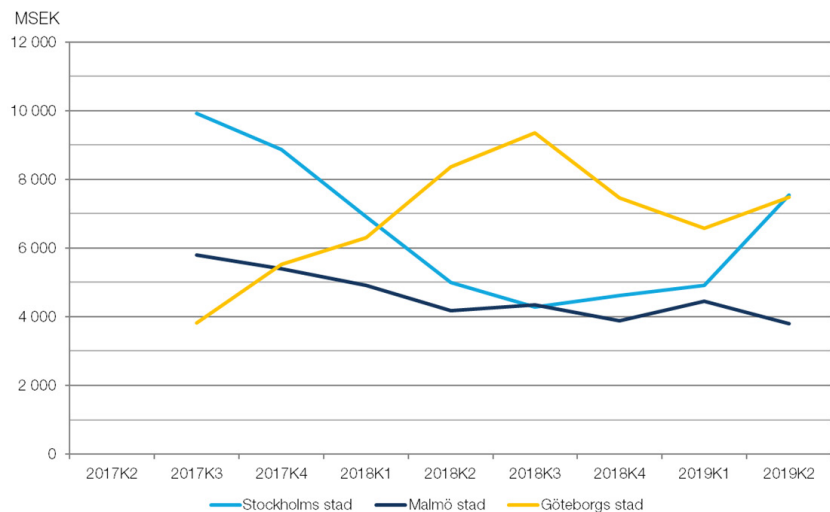
Stadskamp om värde

Någon jätteskillnad mellan lägenhetsstocken i Göteborgs stad jämfört med till exempel Malmö (per capita) finns inte. Man bör ha i åtanke att Malmö är betydligt mer tätbefolkat än Göteborg. Göteborgs stad är förvisso 69% större än Malmö befolkningsmässigt, men hela 450% större areamässigt. Malmös landyta är 77 km² medan Göteborgs stad med 447 km² är nära nog sex gånger större till ytan. Detta innebär fatt det finns betydligt större potential med lämplig mark att bygga på inom Göteborgs stad, medan expansionen i Malmö i hög grad sker i kranskommunerna.

Till viss del blir jämförelsen en fråga om vad man anser är en rättvis analysenhet att utgå från. Om man exempelvis räknar hela Stor-Malmö och jämför med Göteborg så får man ett liknande befolkningsunderlag och jämförbar täthet. Och då blir regionerna likvärdiga i utveckling.

Det som sticker ut med sin negativa trend under perioden både för stad och län är i stället Stockholm. Detta beror sannolikt bland annat på höga

Projektvärde påbörjade lägenheter (årsvärden, dvs. varje punkt representerar 12 mån aktivitet)



Källa: Sverige Bygger, bearbetningar av The Masterclass Network

byggkostnader och markpriser och svårigheter att få ekonomi i hyres-satsningar.

Gällande projektvärde uppvisar Malmö stad en nedåtgående trend. Detta beror sannolikt, åtminstone delvis, på en ökad andel hyreslägenheter i bostadsbyggandet i Malmö. Stockholms stads nedgång och återhämtning är accentuerad när man ser på värdeutvecklingen. Ett rimligt

antagande är att möjligheterna att bygga lägenheter till hög kvadratmeterkostnad är särskilt goda i Stockholms stad, och därmed har man kunnat hantera stagnationen i antal lägenheter och byggarea särskilt bra här – genom att styra över till “dyrare” projekt (per kvm). Göteborg stads ganska tvära nedgång i byggvärde sen 2018K3 kan sannolikt till del förklaras av en ökad andel hyreslägenheter.

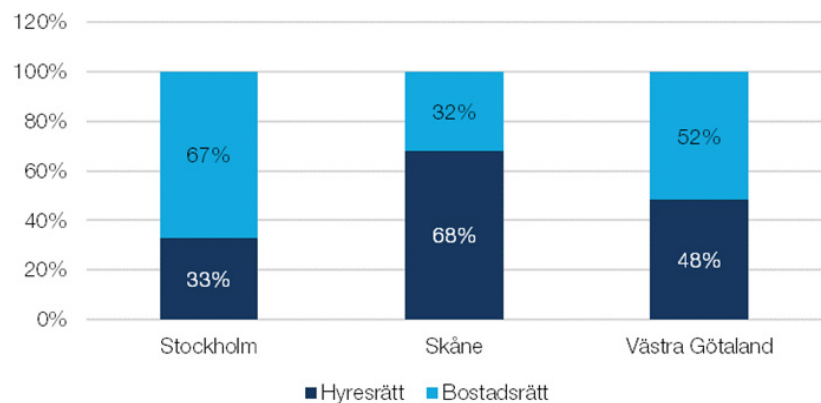
Mixen mellan hyresrätt och bostadsrätt

Balans mellan bostäderna?

En fråga som diskuterats mycket är balansen mellan färdigställda bostadsrätter och hyreslägenheter. En vanlig synpunkt är att det behövs fler hyresrätter eftersom dessa dels är bra genomgångslägenheter för att tillgodose mer kortsiktiga behov och eftersom de (oftast) ingår i de kösystem för bostad som finns i storstadsregionerna. Nackdelen är såklart att de inte har potentialen att fungera som kapitalplacering vilket är fallet med bostadsrätterna. En sådan placering har under lång tid stadigt ökat i värde, men som vi diskuterat i en tidigare utgåva av BostadStorstad finns nu också risker i ett läge där räntor ökar eller konjunkturen vänder nedåt – i synnerhet i Stockholm. Skåne framstår även här som mer balanserat.

Här finns en markerad skillnad mellan regionerna. Skåne och Stockholm är varandras motsatser och Västra Götaland har en nästan helt balanserad mix.

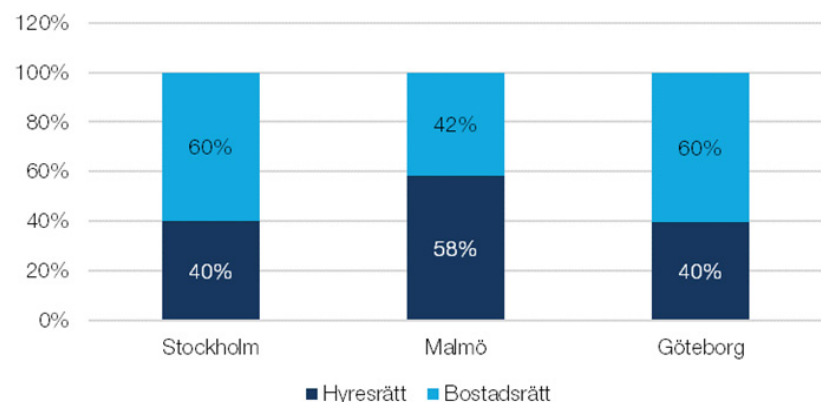
Mix färdigställda hyresrätt/bostadsrätt per län 2018



Jämförs i stället kärnkommunerna så liknar situationen i Göteborg och

Stockholm varandra, medan Malmö har en större andel hyresrätter.

Mix färdigställda hyresrätt/bostadsrätt per kommun 2018



Ytterligare en dimension för att studera marknaderna är att

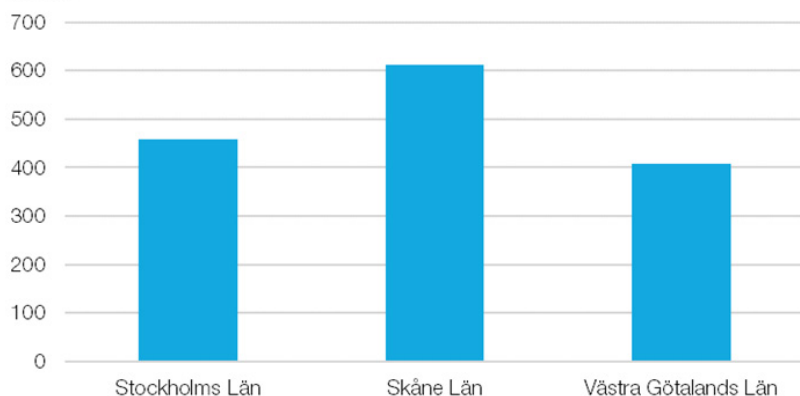
studera byggandet och byggvärden per invånare.

Skåne län dominerar tydligt lägenhetsbyggandet "per capita" när man ser till antal lägenheter. När man

istället beaktar projektvärde per capita, så ligger de tre länen på en mycket snarlik nivå.

Årsvolym 2018 påbörjade lägenheter per 100 000 invånare

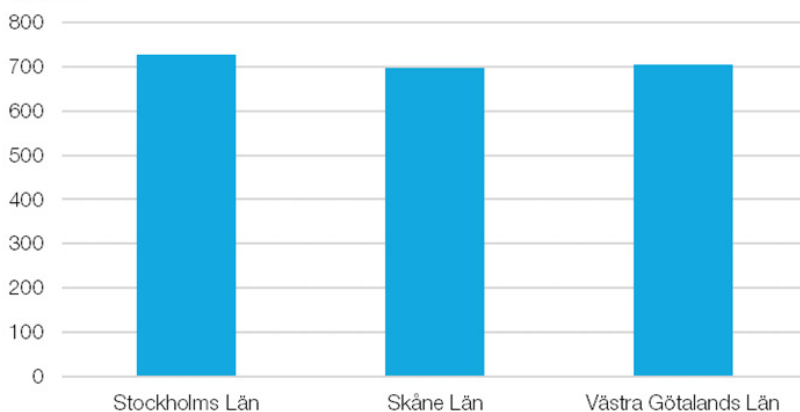
Antal



Källa: SCB, bearbetningar av The Masterclass Network

Årsvolym 2018 i projektvärde - påbörjade lägenheter per 100 000 invånare

MSEK



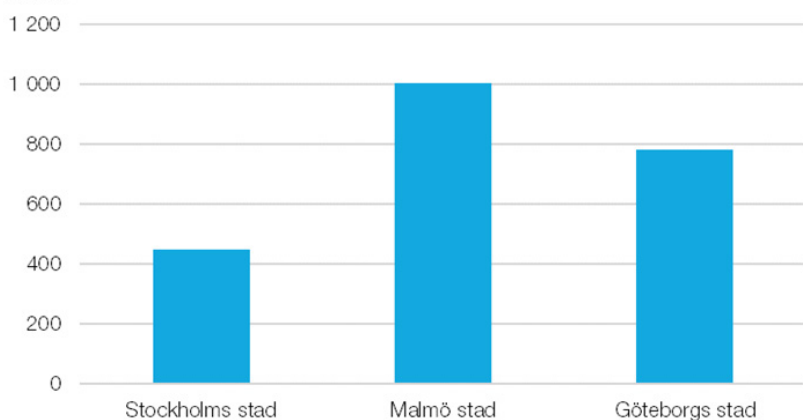
Källa: Sverige Bygger, bearbetningar av The Masterclass Network

Anledningen till att Stockholms län och Västra Götaland län knappar in Skåne läns försprång när det gäller värde beror främst på att man i

dessa län i genomsnitt bygger större lägenheter än i Skåne, men även på att man bygger till högre kostnad per kvm än i Skåne.

Årsvolym 2018 påbörjade lägenheter per 100 000 invånare

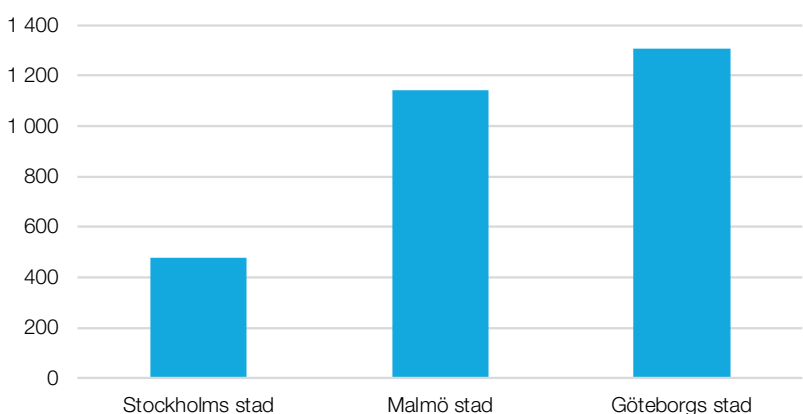
Antal



Källa: SCB, bearbetningar av The Masterclass Network

Årsvolym 2018 i projektvärde - påbörjade lägenheter per 100 000 invånare

MSEK

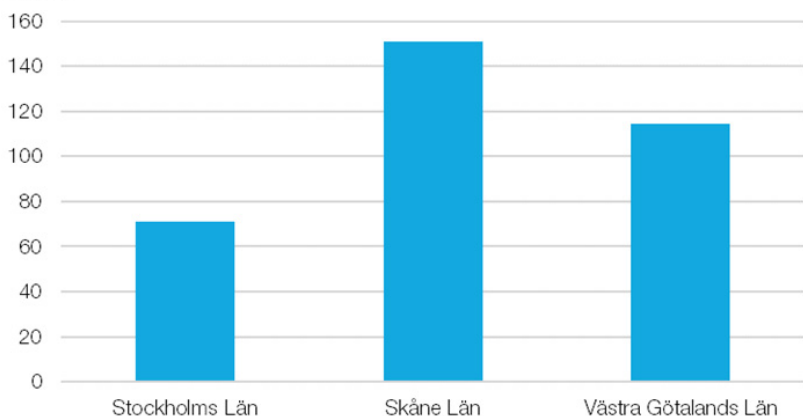


Källa: Sverige Bygger, bearbetningar av The Masterclass Network

Malmö stad dominerar lägenhetsbyggandet "per capita" sett till antal lägenheter. När man istället beaktar projektvärde per capita, så tar Göteborgs stad över tätpositionen. Stockholms stad ligger i nuläget långt efter både Malmö stad och Göteborgs stad när det gäller lägenhetsbyggande per capita

Årsvolym 2018 påbörjade småhus per 100 000 invånare

Antal



Källa: SCB, bearbetningar av The Masterclass Network



Handelskammaren

I sydsvenska företags intresse

Rapporten är författad av Per Tryding, vice VD,
Sydsvenska Industri och Handelskammaren.

Tabeller och uppgifter om nybyggnation har tagits fram av The Masterclass
Network baserat på data från SCB och Sverige Bygger.

Sydsvenska Industri- och Handelskammaren
Skeppsbron 2, 211 20 Malmö. Tel 040 - 690 24 00
www.handelskammaren.com