



# BOSTADSTORSTAD

## tredje kvartalet 2017

### Dansk pypunka i Sverige?

Byggandet av flerbostadshus är fortsatt högt, medan antalet påbörjade villor har börjat minska. Sammanlagt väntas nybyggnationen för hela 2017 landa kring 37 000 nya lägenheter och villor i storstadsområdena. Den senaste tidens höga byggande börjar nu synas i ökat utbud av bostäder och priserna har dämpats i storstadsregionerna, särskilt i Stockholm. Men prisnedgången kan bero på flera faktorer och det danska exemplet visar att en bostadsbubbla kan pysa långsamt istället för att spricka fort.

November 2017

## 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).

Det bör i sammanhanget påpekas att byggtakten överlag har varit anmärkningsvärt låg under 2000-talet jämfört med 1900-talet.

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

## Sammanfattning

- **Byggandet av flerbostadshus är fortsatt högt** i storstadsområdena. Totalt beräknas 30 000 nya lägenheter påbörjas under 2017.
- **Antal påbörjade villor minskar** dock i samtliga storstadsområden. Totalt beräknas 7 000 nya villor byggas under 2017.
- Den ökade nybyggnationen börjar synas i utbudet av bostadsrätter på marknaden. I samtliga storstadsregioner är **utbudet 20–30 procent större jämfört med förra året** och i Stockholm och Västra Götaland är utbudet det högsta på flera år.
- Samtidigt börjar bostadspriserna dämpas. **Prisnedgången är tydligast i Stockholm** men färsk statistik visar på fallande priser även i Stor-Malmö och Stor-Göteborg.
- Prisnedgången bör ses i ljuset av det ökade utbudet och att **bostadspriserna fortfarande är mycket höga** jämfört med för några år sedan.
- Den **danska erfarenheten visar att en dämpning på bostadsmarknaden inte behöver vara snabb** och dramatisk. I Köpenhamnsregionen föll bostadspriserna varje kvartal i nästan tre år.

## 1. Inledning

I storstäderna bor de flesta i lägenheter i flerbostadshus, men utöver detta skiljer sig fördelningen av bostadstyper något åt mellan regionerna. I Stockholmsregionen fanns det år 2016 uppskattningsvis 314 lägenheter per tusen invånare jämfört med omkring 230–240 i Västra Götaland och Skåne. Däremot finns det nästan dubbelt så många villor per invånare i Skåne och Västra Götaland som i Stockholm.

Fördelningen av bostadstyper påverkar i sin tur sannolikt efterfrågan på nya lägenheter och villor i respektive region. Med andra ord spelar villamarknaden en större roll i Skåne och Västra Götaland medan lägenhetsmarknaden är mer central i Stockholm.

## 2. Flerbostadshus: Högt byggande i samtliga storstadslän

Det är fortsatt högt byggande av flerbostadshus i storstadsregionerna.<sup>1</sup> Men ökningstakten har dämpats och byggandet har under 2017 stabi-

liserats kring en årstakt på 30 000 lägenheter totalt.

Drygt hälften av lägenheterna, cirka 16 000, byggs i Stockholm. Det innebär att det byggs fler lägenheter i huvudstadsregionen både i relation till invånare och befolkningsökning. Ökningarna sker framför allt utanför Stockholms stad medan byggandet i Stockholms stad minskade under den senaste tolv månadersperioden.

En fjärdedel av flerbostadshusen, cirka 8 000 byggs i Skåne medan det byggs omkring 6 500 nya lägenheter i Västra Götaland. Per invånare har Skåne därför ett högre byggande än Västra Götaland, men i relation till befolkningsökningen byggs det mer i Västra Götaland vilket beror på en snabbare befolkningsökning i Skåne.

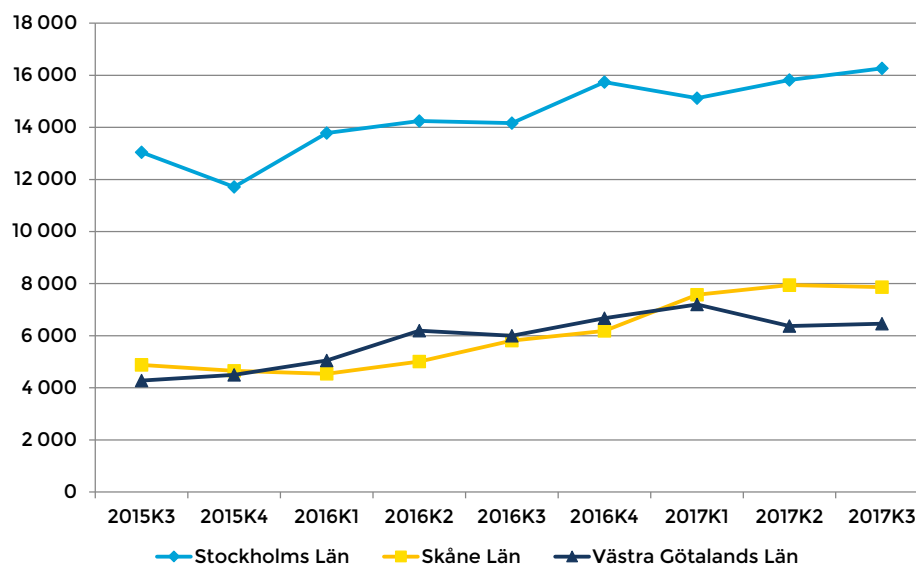
I Västra Götaland har byggtakten dämpats det senaste halvåret i samtliga delar av länet, men prognosen för året sista kvartal innebär att byggtakten förväntas öka något.

Figur 1. Antalet påbörjade lägenheter

Källa: Data från SCB och Sverige Bygger, bearbetad av The Masterclass Network

Anm.: Avser årsvolymen, dvs. varje punkt representerar 12 mån aktivitet

Figur 1. Antalet påbörjade lägenheter



	Stockholms län	Skåne län	Västra Götaland län
Tillväxt (%) senaste 12 mån (2017K3/2016K3)	15	35	8
Tillväxt (%) senaste 24 mån (2017K3/2015K3)	25	61	51
Prognos 2017K4*	Stabilt	Stabillt	Stigande
Antal invånare per påbörjad lgh senaste 12 mån	140	168	259
Antal personer nettofolkökning per påbörjad lgh senaste 12 mån**	2,3	3,9	3,7
Byggkostnad påbörjade projekt senaste 12 mån (Mkr)***	44 500	17 000	14 900
Totalt befintligt antal lägenheter i länet per 1000 invånare****	314	231	239

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

\*\* Länets befolkningsökning 2016 est.

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

\*\*\*\* Estimat 2016

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

## Olika delar av Skåne: utvecklingen drivs av Stor-Malmö

Under de senaste tolv månaderna har Stor-Malmö dominerat byggandet av flerbostadshus i Skåne med cirka 75 procent av den totala byggaktiviteten. Denna andel har ökat under det senaste året då byggandet utanför Stor-Malmö uppvisat nolltillväxt, medan det i Stor-Malmö vuxit kraftigt fram till för cirka sex månader sedan.

Att Skåne utanför Stor-Malmö inte vuxit som helhet beror främst på att byggmotorn Helsingborg haft en mycket svag utveckling under andra och tredje kvartalet 2017. Däremot har nybyggnationen ökat på andra håll, främst i Ystad, Landskrona, Höganäs, Hässleholm och i Bromölla. Det totala byggandet i Skåne utanför Stor-Malmö och Helsingborg motsvarar dock endast 17% av den totala byggaktiviteten i Skåne.

Inom Stor-Malmö stod Malmö stad för ungefär två tredjedelar av byggaktiviteten under de se-

naste tolv månaderna. Men även Lund har haft en hög tillväxt, liksom Staffanstorp, Lomma, Burlöv och Svedala.

## 3. Villor och småhus: Byggandet minskar

När det kommer till villamarknaden ser utvecklingen något annorlunda ut och byggandet minskar i samtliga storstadsregioner. Än så länge är minskningen liten i Skåne och Västra Götaland, men i Stockholm har byggtakten minskat med 20 procent senaste året.

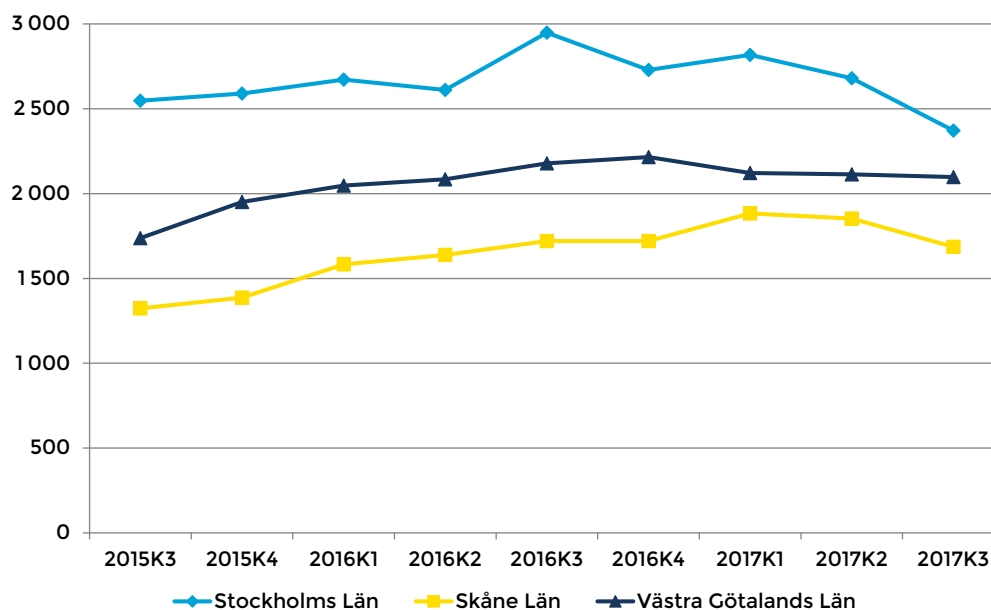
Senaste året har det byggts cirka 2 400 villor i Stockholms län, 1 700 villor i Skåne och 2 100 villor i Västra Götaland. I relation till befolkningen innebär det att det byggs flest villor i Skåne, medan det i förhållande till befolknings-tillväxten byggs flest villor i Västra Götaland.

Figur 2. Antal påbörjade villor/småhus

Källa: Data från SCB och Sverige Bygger, bearbetad av The Masterclass Network

Anm.: Avser årsvolymer, dvs. varje punkt representerar 12 mån aktivitet

Figur 2. Antal påbörjade villor/småhus



	Stockholms län	Skåne län	Västra Götaland län
Tillväxt (%) senaste 12 mån (2017K3/2016K3)	-20	-2	-4
Tillväxt (%) senaste 24 mån (2017K3/2015K3)	-7	27	21
Prognos 2017K4*	Stabilt	Fallande	Fallande
Antal invånare per påbörjad villa senaste 12 mån	957	785	797
Antal personer nettofolkökning per påbörjad villa senaste 12 mån**	16	18	11
Byggkostnad påbörjade projekt senaste 12 mån (Mkr)**	10 800	6 100	8 700
Totalt befintligt antal villor i länet per 1000 invånare****	121	209	207

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

\*\* Länets befolkningsökning 2016 est.

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

\*\*\*\* Estimat 2016

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

## 4. Sammanfattning

Byggandet av nya lägenheter och villor har stabiliserats på en årstakt på 37 000 i storstadsregionerna. I relation till både antal invånare och befolkningsökning byggs det mest i Stockholms län.

Nybyggnationen hittills i år och data som har kommit in för sista kvartalet indikerar att nybyggnationen för hela 2017 förväntas landa kring 37 000 nya lägenheter och villor.



## Tema: Hur mår bostadsmarknaden?

I denna fördjupning tittar vi närmare på hur bostadsmarknaderna mår i storstadsregionerna. I media skrivs det mycket om bostadsmarknaden och flera experter och intressenter diskuterar för tillfället riskerna på svensk bostadsmarknad och prisutvecklingen. Här analyseras hur utbudet av bostäder har utvecklats och hur det hänger ihop med prisutvecklingen. Vi tittar också på vad som skedde när bostadsbubblan sprack i Danmark 2007.

### Utbudet ökar

Det senaste årets höga bostadsbyggande börjar synas i utbudet av bostäder på marknaden. Statistik från Hemnet, som är Sveriges populäraste plattform för bostadssök, visar att utbudet av bostadsrätter har ökat kraftigt de senaste tre månaderna jämfört med samma period de senaste åren. Det ökade utbudet beror delvis på nybyggnation, men även andra faktorer påverkar antalet lägenheter som är till salu.

I Stockholm och Västra Götaland, liksom i länen utanför storstadsregionerna, är utbudet av bostadsrätter det högsta på flera år. I Stockholms län var 9 000 bostäder i genomsnitt till salu under augusti-oktober, vilket är cirka 30 procent mer än samma period åren före. I länen utanför storstadsregionerna ökar utbudet ungefär som i Stockholm, medan i Västra Götaland har utbudet ökat med runt 20 procent.

Utvecklingen i Skåne skiljer sig något jämfört med övriga. Jämfört med 2016 är utbudet av bostadsrätter de senaste månaderna cirka 25 procent högre, men jämfört med 2014 är utbudet 25 procent lägre.

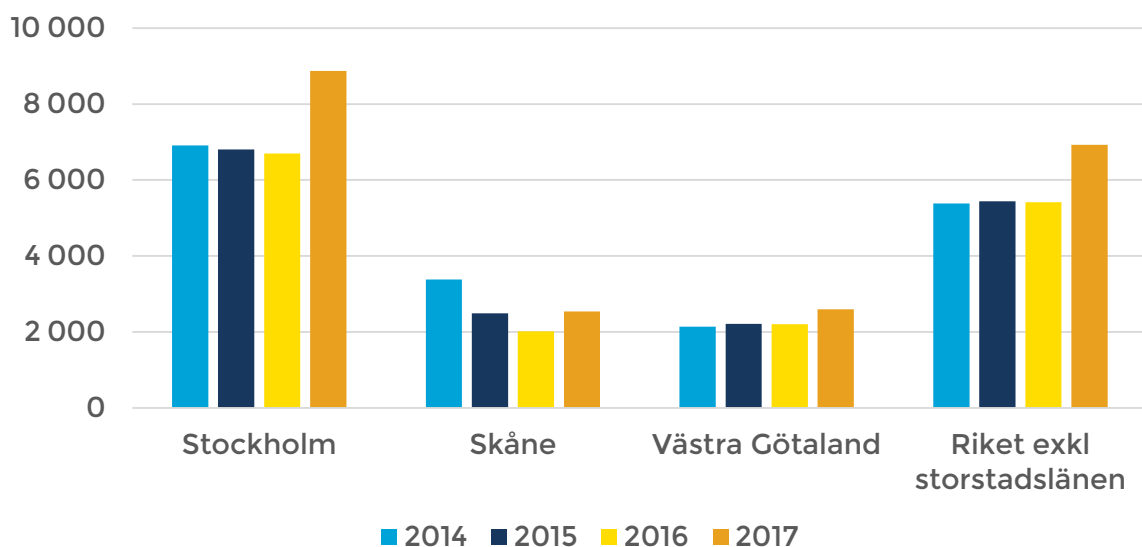
På villamarknaden har utbudet varit mer stabilt och motsvarande ökning av utbudet märks inte där på samma sätt.

Figur 3. Utbud av bostadsrätter (aug-okt)

Källa: Hemnet

Anm.: Med utbud menas det totala antalet bostäder av en viss typ som varit aktiva på Hemnet under en given period. Det kan alltså handla om bostäder som legat ut på marknaden i några dagar eller år.

Figur 3. Utbud av bostadsrätter (aug-okt)



## Bostadspriserna dämpas

Efter flera år av kraftigt stigande priser på bostadsmarknaden har prisutvecklingen dämpats den senaste tiden.

I augusti-oktober dämpades prisutveckling på bostadsrätter i årstakt. I Stor-Malmö och Stor-Göteborg är ökningstakten fortfarande hög, medan i Stor-Stockholm var priserna på bostadsrätter i oktober oförändrade jämfört med samma månad förra året.<sup>3</sup> Det är alltså främst i Stockholm som prisutvecklingen har dämpats tydligt.

Priserna dämpas även på villamarknaden, men årstakten är fortsatt positiv i samtliga storstadsområden.

Figur 4. Kvadratmeterpris bostadsrätter, tre månaders glidande medelvärde

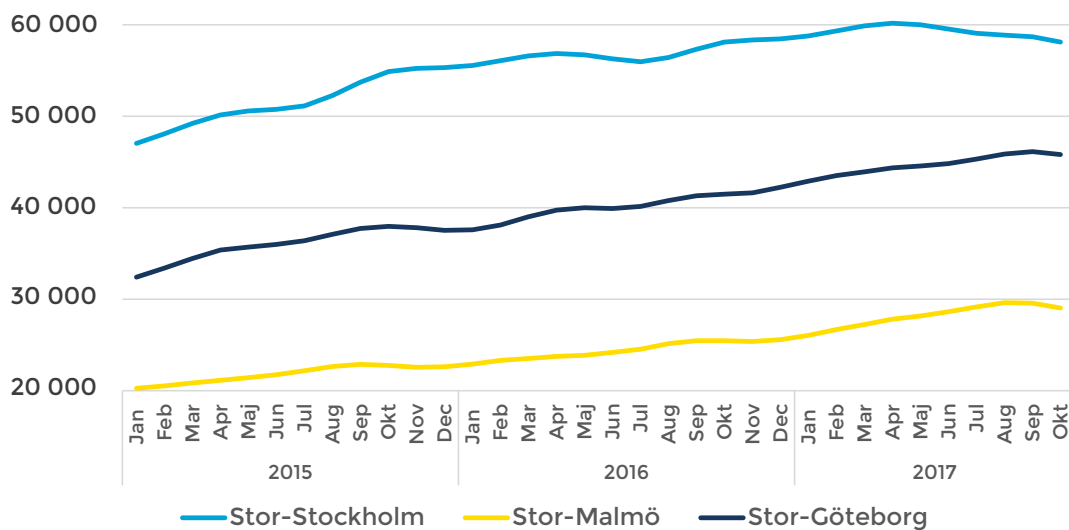
Källa: Svensk Mäklarstatistik

Figur 5. Årstakt bostadsrätter, %, tre månaders glidande medelvärde

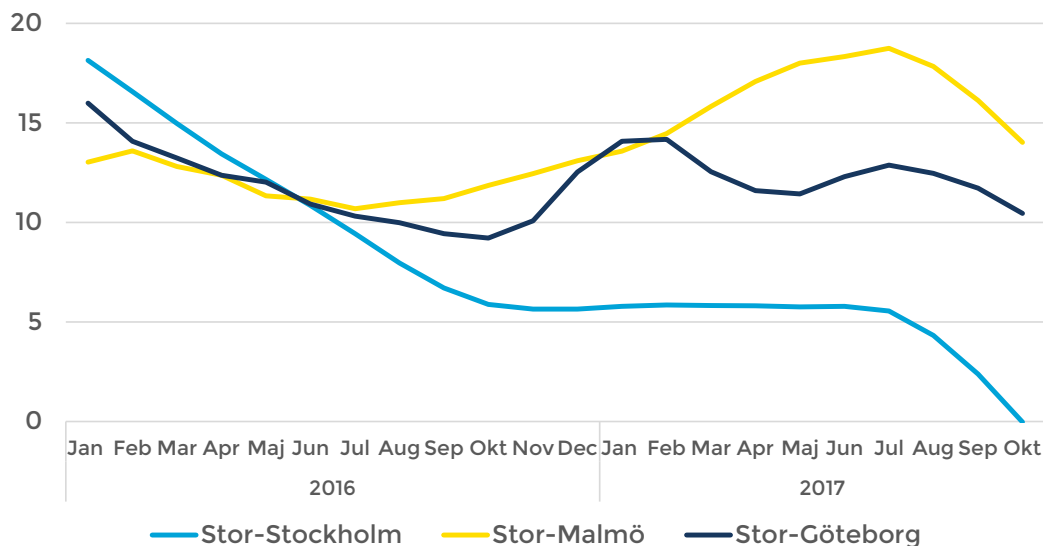
Källa: Svensk Mäklarstatistik

Anm.: Jämför tre månaders glidande medelvärde med samma period föregående år. Oktober 2017 visar därmed prisutvecklingen augusti 2017-oktober 2017 jämfört med samma period 2016.

Figur 4. Kvadratmeterpris bostadsrätter, tre månaders glidande medelvärde



Figur 5. Årstakt bostadsrätter, %, tre månaders glidande medelvärde



Sett till de senaste månaderna faller priserna på bostadsrätter med drygt 1 procent i Stor-Stockholm. Även i Stor-Malmö faller priserna och i oktober var prisfallet nästan 2 procent jämfört med perioden juli-september. I Stor-Göteborg började priserna falla först i oktober. Men i samtliga storstadsregioner och i riket som helhet föll priserna alltså senaste månaden.

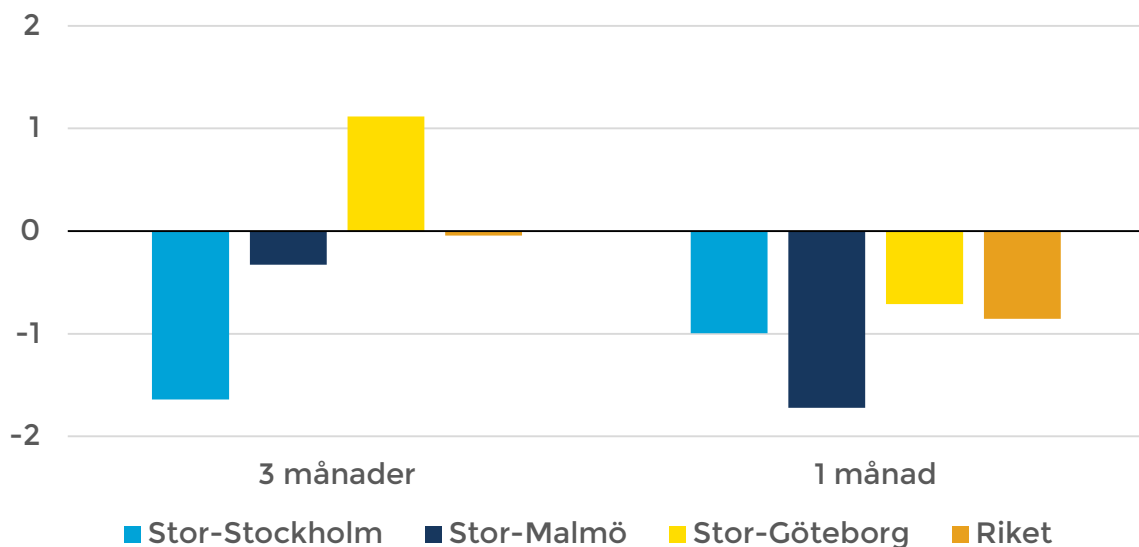
Villamarknaden visar också tecken på inbromsning. I oktober föll villapriserna i Stor-Stockholm och Stor-Malmö medan de var oförändrade i Stor-Göteborg och riket som helhet.

Figur 6. Prisutveckling bostadsrätter oktober 2017 (%)

Källa: Svensk Mäklarstatistik

Anm.: Avser tre månaders glidande medelvärde. Tremånaderssiffran jämför perioden augusti 2017-oktober 2017 med maj 2017-juli 2017. Enmånads-siffran jämför perioden augusti 2017-oktober 2017 med juli 2017-september 2017.

Figur 6. Prisutveckling bostadsrätter oktober 2017 (%)



Men prisutvecklingen på bostadsmarknaden bör ses i ljuset av två faktorer:

- För det första att utbudet har ökat, vilket har en dämpande effekt på priserna.
- Det andra är den oerhört höga prisutvecklingen som har varit på bostadsmarknaden de senaste åren.

Bostadspriserna är fortfarande betydligt högre jämfört med några år tillbaka. I Stor-Stockholm, där kvadratmeterpriset på bostadsrätter är drygt 58 000 kr, är priserna 26 procent högre jämfört med för tre år sedan. **I Stor-Malmö och Stor-Göteborg är de genomsnittliga kvadratmeterpriserna på 29 000 kr respektive 46 000 kr cirka 45 procent högre än för tre år sedan.**

## Vad visar det danska exemplet?

I samband med finanskrisen föll bostadspriserna kraftigt i Danmark och dansk ekonomi drabbades hårt. I den danska huvudstadsregionen föll priserna med nästa 40 procent på ägarlägenheter och 30 procent på villor jämfört med toppen i slutet på 2006. Den danska bostadsbubblan sprack.



Men det är intressant att studera förloppet då prisfallet snarare var utdraget än dramatiskt. I Köpenhamnsregionen föll priserna som mest i slutet av 2008 och början av 2009 med runt 9 procent per kvartal. Men detta föregicks av fallande priser ett antal år. Faktum är att bostadspriserna i Köpenhamnsregionen föll i nästan tre år. När en bostadsbubbla spricker behöver det alltså inte synas i dramatiska prisfall utan det

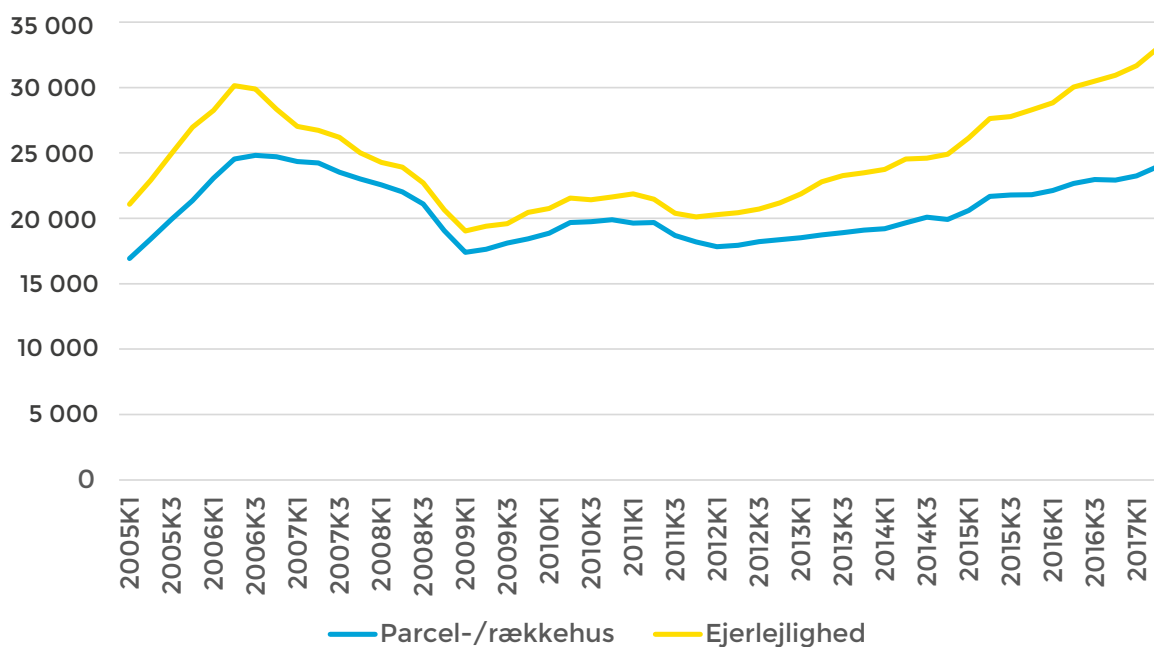
kan innebära att priserna faller under ett antal år.

Den danska bostadsmarknaden i helhet är inte helt återhämtad än, men i Köpenhamnsregionen är priserna på ägarlägenheter nu högre än före krisen och villapriserna är ungefär tillbaka på samma nivåer.

Figur 7. Pris per kvm i Region Hovedstaden

Källa: Danmarks Statistik

Figur 7. Pris per kvm i Region Hovedstaden



## Avslutning

Bostadspriserna dämpas i samtliga storstadsregioner i Sverige, även om nedgången är tydligast i Stockholmsområdet. Men de senaste årens höga tillväxt innebär att bostadspriserna är fortsatt mycket höga. Utvecklingen bör också ses i ljuset av ett ökat bostadsutbud, vilket har påverkat priserna. Samtidigt visar det danska exemplet att en bostadsbubbla kan pysa långsamt istället för att spricka fort.

### Fotnoter

- 1) Här behandlas hyreslägenheter och bostadsrätter gemensamt eftersom fokus ligger på den samlade bostadsvolymen.
- 2) Stor-Malmö avser Malmö-Lund plus kranskommuner enl. SCB:s definition. Se [https://www.scb.se/Grupp/Hitta\\_statistik/Regional%20statistik/Indelningar/\\_Dokument/Storstadsomr.pdf](https://www.scb.se/Grupp/Hitta_statistik/Regional%20statistik/Indelningar/_Dokument/Storstadsomr.pdf)
- 3) Avser tremånaders glidande medelvärde.

Rapporten är författad av Pernilla Johansson, chefekonom, 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](http://www.handelskammaren.com)



**Handelskammaren**  
I sydsvenska företags intresse