



BOSTADSTORSTAD

Mars 2018

Byggtaket nått?

Ökningstakten i nybyggnationen har stannat av i storstadsregionerna under 2017. Totalt påbörjades 36 500 nya lägenheter och villor. I Stockholm och Västra Götaland innebar det att det påbörjades lika många nya bostäder som 2016, i Skåne ökade nybyggnationen med cirka 1 600 bostäder.

Jämfört med Danmark före bostadskraschen har tillväxten varit exceptionellt hög de senaste åren. En viktig skillnad jämfört med den danska erfarenheten är att regler för lånetak och amorteringar finns på plats i Sverige, men det råder stor osäkerhet om nybyggnationen matchar betalningsförmågan.

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 stabiliserades på en hög nivå** i storstadsområdena 2017. Totalt påbörjades 30 000 nya lägenheter under året.

Skåne stod för hela ökningen av antal påbörjade lägenheter under 2017. Jämfört med 2016 byggdes 1 400 fler lägenheter.

- **Antal påbörjade villor minskade** i storstadsområdena under 2017, men minskningen bromsades upp under fjärde kvartalet. Totalt påbörjades 6 500 nya villor, vilket är 3 procent lägre än året före.
- En jämförelse med Danmark före bostadskraschen visar att takten i **nybyggnationen i de svenska storstadsområdena har varit exceptionellt hög de senaste åren.**
- En viktig skillnad jämfört med den danska erfarenheten är att **regler för lånetak och amorteringar finns på plats i Sverige.**
- Det finns analyser som visar att det höga byggandet i storstadsregionerna matchar ett faktiskt behov, men **det råder stor osäkerhet om nybyggnationen matchar betalningsförmågan.**

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: Avmattning på höga nivåer

Det är fortsatt högt byggande av flerbostadshus i storstadsregionerna¹. Men ökningstakten har dämpats och byggandet stabiliserades under 2017 kring en årstakt på 30 000 lägenheter totalt.

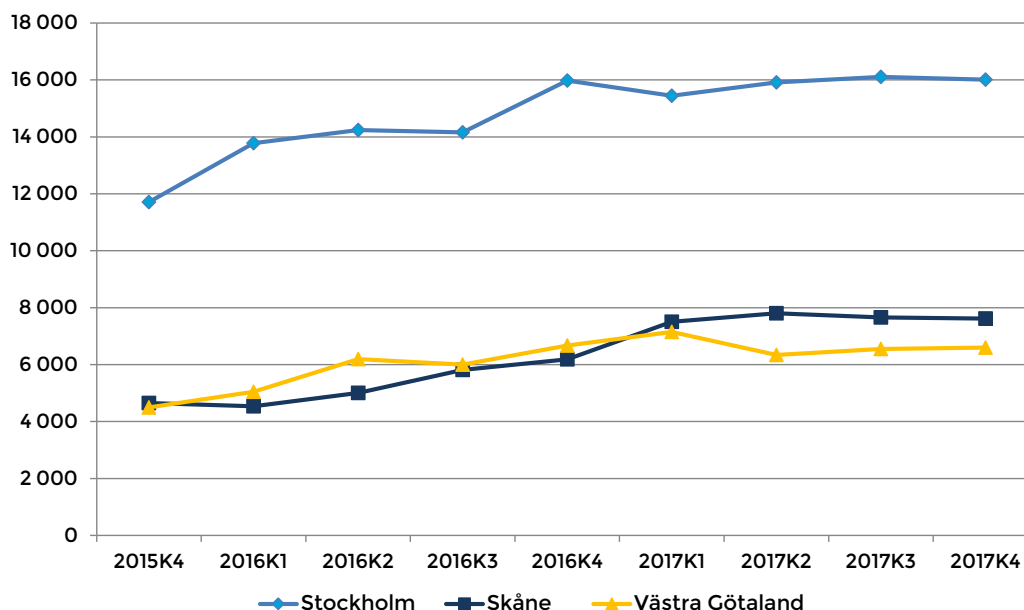
Drygt hälften av lägenheterna, cirka 16 000, byggs i Stockholm. Det innebär att det byggs fler lägenheter i huvudstadsregionen både i relation till invånare och befolkningsökning. Ökningarna sker framför allt utanför Stockholms stad.

En fjärdedel av flerbostadshusen, knappt 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 samtliga storstadsområden var nybyggnationstakten stabil under fjärde kvartalet. Och data som kommit in för innevarande kvartal pekar på att nybyggnationen varit fortsatt stabil under inledningen av 2018.

Antal påbörjade lägenheter, 2015 kvartal 4 - 2017 kvartal 4



Källa: Data från SCB och Sverige Bygger, bearbetad av The Masterclass Network
Anm.: Avser årsvolymer, dvs. varje punkt representerar 12 mån aktivitet

	Stockholm	Skåne	Västra Götaland
Tillväxt (%) senaste 12 mån (2017K4/2016K4)	0,2	23,1	-1,1
Tillväxt (%) senaste 24 mån (2017K4/2015K4)	36,7	63,9	46,6
Prognos 2018K1*	Stabilt	Stabilt	Stabilt
Antal invånare per påbörjad lgh senaste 12 mån	142	174	253
Antal personer nettofolkökning per påbörjad lgh senaste 12 mån*	2,4	4,1	3,6
Byggkostnad påbörjade projekt senaste 12 mån (Mkr)***	43 800	16 500	15 200
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

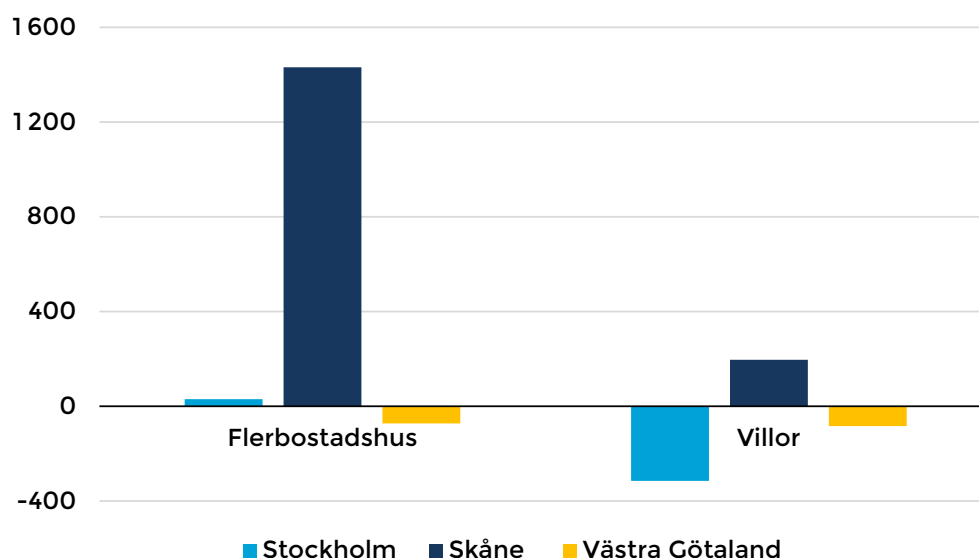
Not: Det senaste kvartalets data ska beaktas med viss försiktighet pga. tidvis sen och ofullständig inrapportering av data (SCB)

Skåne stod för hela tillväxten

Jämfört med 2016 ökade antalet påbörjade lägenheter med 1 400 i storstadsregionerna totalt. Medan nybyggnationen var oförändrad i Stockholm och Västra Götaland stod Skåne för hela ökningen. Framför allt hade Skåne ett högt byggande under inledningen av 2017.

Nybyggnationen i Skåne är koncentrerad till Stor-Malmö, som i princip stod för hela ökningen². Ökningen i byggandet var någorlunda jämnt fördelad mellan Malmö, Lund och kranskommuner såsom Staffanstorps, Svedala och Lomma.

Förändring i antal påbörjade bostäder 2017



3. Villor och småhus: Inbromsningen stannade av fjärde kvartalet

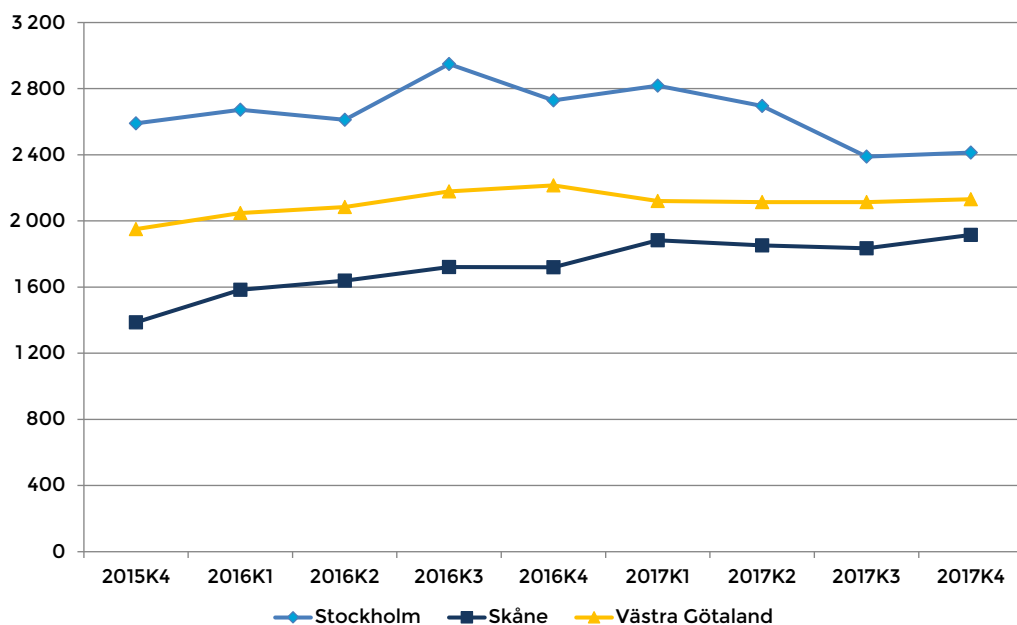
När det kommer till villamarknaden skedde en stabilisering i slutet av 2017. I samtliga storstadsområden var antal påbörjade villor något högre (i årstakt) jämfört med tredje kvartalet.

Men utvecklingen sett till hela året skiljer sig mellan regionerna. Medan nybyggnationen föll i både Stockholm och Västra Götaland 2017 jämfört med

året före ökade antalet påbörjade villor i Skåne.

Senaste året påbörjades byggandet av cirka 2 400 villor i Stockholms län, 1 900 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 befolkningstillväxten byggs flest villor i Västra Götaland.

Antal påbörjade villor/småhus, 2015 kvartal 4 - 2017 kvartal 4



Källa: Data från SCB och Sverige Bygger, bearbetad av The Masterclass Network
Anm.: Avser årsvolymer, dvs. varje punkt representerar 12 mån aktivitet

	Stockholm	Skåne	Västra Götaland
Tillväxt (%) senaste 12 mån (2017K4/2016K4)	-11,6	11,4	-3,8
Tillväxt (%) senaste 24 mån (2017K4/2015K4)	-6,8	38,1	9,2
Prognos 2018K1*	Fallande	Stabilt	Fallande
Antal invånare per påbörjad villa senaste 12 mån	940	691	784
Antal personer nettofolkökning per påbörjad villa senaste 12 mån	16	16	11
Byggkostnad påbörjade projekt senaste 12 mån (Mkr)***	11 000	7 000	8 900
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

** Länet's 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)

Sammanfattning

Byggandet av nya lägenheter och villor har stabiliserats på en årstakt på 36 500 i storstadsregionerna. I relation till både antal invånare och befolkningsökning byggs det mest i Stockholms län. Störst ökning stod Skåne för med 1 600 fler påbörjade bostäder 2017 jämfört med året före.

Nybyggnationen hittills i år indikerar ett fortsatt högt byggande under första kvartalet 2018.

Fotnoter

1. Här behandlas hyreslägenheter och bostadsrätter gemensamt eftersom fokus ligger på den samlade bostadsvolymen.
2. Stor-Malmö avser Malmö-Lund plus kranskommuner enligt SCB:s definition. Se https://www.scb.se/Grupp/Hitta_statistik/Regional%20statistik/Indelningar/_Dokument/Storstadsomr.pdf

Tema: Lärdomar från danska bostadskrisen

Den svenska byggboomen börjar avta och den gnagande oron om att det byggts upp bubblor i värderingar och verksamheter har tilltagit på senare tid. Det finns goda argument både för och mot att Sverige byggt upp en bubbla. Men kanske finns lärdomar på nära håll, i Danmark och Köpenhamn.

Vi har talat med Bo Sandberg, som är chefsekonom på Dansk Byggeri som organiserar 6 000 byggföretag i landet.

I Danmark sprack bostadsmarknaden i samband med finanskrisen för tio år sedan. Nu är ekonomin ikapp och det är intressant att studera skillnader och likheter med den svenska situationen.

En stor skillnad mellan den danska situationen då och den svenska nu är givetvis externa faktorer. Finanskrisen drog in över hela världsekonomin och alla drogs med. Men även den inhemska situationen gör den danska utvecklingen speciell.

- Jag ser framför allt två faktorer som viktiga för att vi drabbades så hårt. Det ena är att regeringen gjorde om fastighetsskatten 2002. Den andra faktorn är

en kreditreform omkring 2004 som innebar att man införde helt amorteringsfria lån, säger Bo Sandberg.

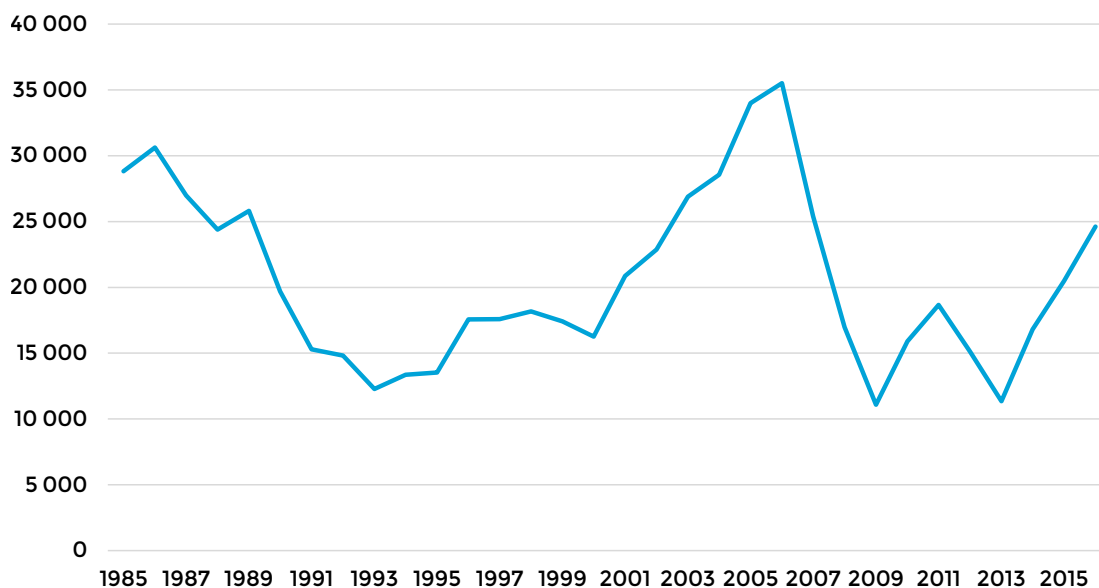
Före 2001 var fastighetsskatten en procentsats av värdet på boendet, alltså en real beskattning som i kronor steg i takt med värderingen. Detta ändrades till nominell beskattning, det vill säga skatten räknades inte längre upp med stigande värdering. Tillsammans med den liberala kreditpolitiken gav detta en rejäl hävstång åt värderingarna som rusade uppåt.

Detta gjorde att finanskrisen utlöste en snabb reaktion.

- Ser man nu efteråt på statistik över huspriser i Danmark så föll de successivt under flera år. Det ser kanske inte så dramatiskt ut. Men i verkligheten var det en mycket tvär inbromsning. Nyproduktionen stannade omedelbart och den inhemska privatkonsumtionen försvann över en natt, säger Bo Sandberg.

När byggkonjunkturen toppade 2006 påbörjades byggandet av 36 400 bostäder i Danmark, men två år senare var nybyggnationen nere på 10 200 bostäder.

Antal påbörjade bostäder i Danmark, 1985-2015



Källa: Danmarks statistik

Två viktiga sektorer i ekonomin, alltså byggbranschen och den inhemska efterfrågan, gjorde en tvär inbromsning. Privata hushåll slutade efterfråga nya hus och de som kunde höll fast i sina boenden och övervintrade. Utbudet av hus till försäljning hölls tillbaka av att ingen ville sälja i en sjunkande marknad och det dämpade utvecklingen på huspriser. Men hushållen prioriterade sina boendeutgifter och det gjorde att konsumtionen blev lidande.

I Danmarks fall blev återhämtningen utdragen. Exporten kom tillbaka ganska snabbt, men fick dra hela lasset själv. När konsumtionen väl började hämta 2014 sig så fick i stället exporten en del tillfälliga problem. En rad engångsfrågor som oljeprisfall, jordbrukssanktionen av Ryssland och läkemedelspolitik i USA dämpade. Men under tiden sanerades både hushållens och företagens ekonomier. Offentlig sektor kunde också kompensera en hel del under nedgången.

- Vi behöll skinnet på näsan under krisen och nu känns utvecklingen stabil och dansk ekonomi har nu en bred uppgång, säger Bo Sandberg.

Under krisen gjordes en del reformer som påminner om de svenska reglerna med tak för belåning och amorteringsregler. Danmark beslutade även att trappa ner ränteavdragen från 33 procent till 25 procent under fem år till 2019. Bo Sandberg menar att man borde gjort det snabbare och mer resolut medan räntorna var nedpressade. Men framåt syns inga omedelbara hot på kort sikt.

- Vi har en dopad global situation med låga räntor och det måste ta slut någon gång. I Danmark har vi gjort en ny reform av fastighetsskatten, som träder i kraft år 2021 och kanske kan det leda till att en del vill göra affärer innan dess. Det kan påverka prisutvecklingen, avslutar Bo Sandberg.

Svenska marknaden i danskt perspektiv

Det finns alltså skillnader mellan den danska bostadskraschen och situationen på den svenska bostadsmarknaden. Sverige har idag olika typer av regler för lånetak och amorteringar, vilket inte fanns tidigare i Danmark. Tvärtom så gjordes förändringar som innebar att det blev enklare och billigare att låna.

Att omvärldskonjunkturen är stark är också en skillnad. Men då ska vi komma ihåg att när nybyggnationen och priserna i Danmark började korrigeras skedde det före finanskrisen och det var just samspelet av den inhemska korrektionen och den oväntade och mycket kraftiga lågkonjunkturen i världsekonomin som bidrog till att bostadskraschen fick så stora konsekvenser i Danmark.

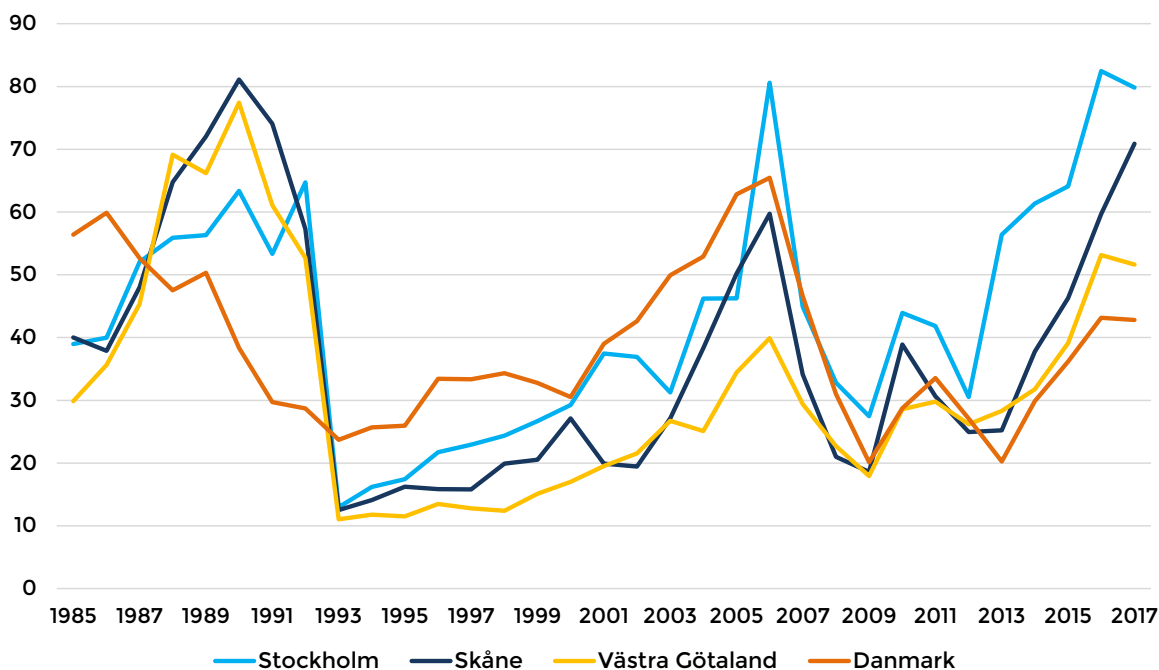
Sett till nybyggnationen finns både likheter och skillnader. Liksom i Danmark före krisen har påbörjandet av nya bostäder fördubblats i de svenska storstadsregionerna på några år. Men i de svenska storstadsregionerna har byggandet fortsatt att öka ytterligare. I Västra Götaland och Stockholm toppade ökningen på 300 procent 2016, det vill säga det byggdes då tre gånger så många bostäder jämfört med 2009. I

Skåne byggdes det 2017 fyra gånger så många bostäder jämfört med 2009. Även jämfört med nybyggnationen inför 1990-talskrisen har ökningstakten de senaste åren varit exceptionell.

Det innebär att nybyggnationen det senaste året är hög i ett jämförande perspektiv. I relation till antal invånare byggdes det 2017 fler bostäder i Stockholms län än före 90-talskrisen och fler än vad som byggdes i Danmark 2006. Även i Skåne har byggandet varit högt och nästan i paritet med 90-talskrisen, medan det i Västra Götaland har stannat av på en lägre nivå.

Diagrammet visar också på ett högt antal påbörjade bostäder i svenska storstadsregioner under 2006. Men att nybyggnationen ökade kraftigt det året och sedan föll året därpå beror till stor del på att de generella bostadssubventionerna avskaffades för bostäder påbörjade efter 31 december 2006. Detta innebar att flera byggstarter tidigare lades till före årsskiftet för att få subventionerna. Utvecklingen under finanskrisen i Sverige ser därför mer dramatisk ut än vad den egentligen var.

Antal påbörjade bostäder per 10 000 invånare, 1985-2017



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

Den höga nybyggnationen kan vara orostecken på den svenska bostadsmarknaden. Det finns dock analyser som visar att det finns ett underskott av bostäder i storstadsregionerna (se exempelvis Katinic, 2018), vilket innebär att byggandet är en effekt av ett uppdämt behov. Om detta råder det dock delade meningar. Wallström (2017) menar att det inte finns något uppdämt behov om man ser till nybyggnation och ökning av bostadsbeståndet i ett längre perspektiv och Olshov (2017) pekar i en analys på att behovet överskattats när flyktingar står för stora delar av befolkningsökningen.

En ännu svårare fråga att besvara är om de bostäder som byggs också matchar betalningsförmågan. Katinic (2018) konstaterar att hushållens betalningsförmåga är svår att uppskatta och det därmed finns en risk att det som byggs inte motsvarar efterfrågan, särskilt i tider av stigande bostadspriser. En annan

faktor är att den befolkningsökning som Sverige haft under de senaste åren främst beror på immigration som till stor del drivits av asyl- och anhörighetsrelaterad invandring. Dessa grupper har vanligtvis lägre köpkraft än genomsnittshushållet, vilket ökar risken för att bostadsbyggandet inte matchar betalningsförmågan (se Katinic, 2018 och Olshov, 2017).

Att Sverige har regler kring lånetak och amorteringar på plats och att världskonjunkturen går bra är faktorer som talar för en sansad avmattning på den svenska bostadsmarknaden. Det finns också tecken på att den höga nybyggnationen i storstadsregionerna motsvaras av ett uppdämt behov av bostäder. Men i vilken utsträckning det också matchar betalningsförmågan är en stor osäkerhetsfaktor. Och vi vet från den danska erfarenheten att nybyggnationen kan stanna upp när det blir problem på bostadsmarknaden.

Referenser

Katinic, Goran (2018) "Perspektiv på bostadsbyggande", Sveriges Riksbank Ekonomiska kommentarer, Nr 2 2018.

Wallström, Andreas (2017) "Sverige: Myten om bostadsbristen", Nordea Markets maj 2017.

Olshov, Anders (2017) "Bostadsmarknaden: Stort behov, lägre efterfrågan", Intelligence Watch Rapport oktober 2017.

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



Handelskammaren
I sydsvenska företags intresse