



# BostadStorstad H2 2016

## Köpkraft och bostadspriser: Lägst risk i Skåne

Byggandet går framåt och 2016 blev ett toppår. Men byggandet understiger behovet och priserna fortsätter att stiga. I Stockholm stiger priserna snabbare än inkomsterna och det kostar i genomsnitt 15 årslöner att köpa en villa. I Skåne ökar istället bostadspriserna i takt med löneutvecklingen och en villa kostar 9 årslöner.

### 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

Bostadsbristen är fortfarande omfattande i alla tre storstadsområden, men utvecklingen går åt rätt håll. Byggvolymen fortsatte att öka under andra halvåret av 2016 vilket innebär att antalet påbörjade lägenheter ökade med omkring 45 procent i samtliga storstadslän under 2016. Ökningen i småhus var något blygsammare. Snabbast tillväxttakt för småhus uppvisade Skåne med cirka 25 procent. Sammanlagt byggdes det drygt 35 000 nya bostäder i storstadslänen under 2016.

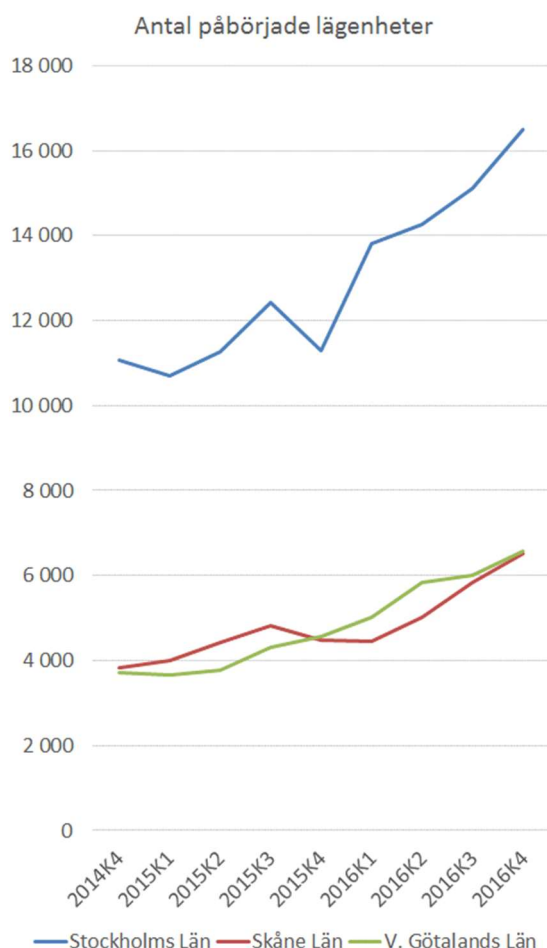
Bostadspriserna är höga i samtliga storstadslän i ett historiskt perspektiv. I Stockholm kostar det i genomsnitt 15 årslöner att köpa en villa medan det kostar 9 årslöner i Skåne och Västra Götaland. Sedan 2007 har bostadspriserna stigit betydligt snabbare än lönetillväxten i Stockholm och Västra Götaland. Däremot har bostadspriserna i Skåne hållit jämna steg med löneutvecklingen under perioden. Det innebär att riskerna på den skånska bostadsmarknaden inte har ökat i samma utsträckning som i övriga storstadslän.



## 1. Inledning

I storstäderna bor de flesta i lägenheter, men utöver detta skiljer sig fördelningen av bostadstyper något åt mellan regionerna. I Stockholmsregionen fanns det år 2015 uppskattningsvis 318 lägenheter per tusen invånare jämfört med omkring 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.



Källor: Data från SCB och Sverige Bygger, bearbetad av The Masterclass Network  
Anm.: Visar nybyggnationen uttryckt som rullande 12 månaders period bakåt i tiden.

## 2. Flerbostadshus: Hög tillväxt i samtliga storstads-län

Antalet påbörjade lägenheter ökar kraftigt i samtliga storstads-län.<sup>1</sup> Under 2016 ökade antalet påbörjade lägenheter med cirka 45 procent.

Antalet nybyggda bostäder är störst i Stockholm län. Detta hänger samman med att länet helt enkelt är större än både Västra Götaland och Skåne. Under 2016 påbörjades cirka 16 500 nya lägenheter i huvudstadsregionen. Under samma period påbörjades cirka 6 500 nya lägenheter i både Skåne och Västra Götaland.

Det är dock en skillnad i termer av var i länen det byggs. I Skåne byggs det framför allt i Stormalmö och den mesta av den tillväxten kan hänföras till Malmö stad medan det är låg aktivitet på andra håll i länet.

I de andra storstadsregionerna är byggandet mer jämnt fördelat. I Stockholms län fördelas nybyggandet jämnt mellan Stockholms stad och resten av länet och i Västra Götaland är byggandet jämnt fördelat mellan Storgöteborg och övriga länet.

<sup>1</sup>Här behandlas hyreslägenheter och bostadsrätter gemensamt eftersom fokus ligger på den samlade bostadsvolymen

## Nyproduktion och befolkningsökning

För att sätta byggandet i en kontext kan vi jämföra antalet påbörjade lägenheter med nettoökningen av invånare, alltså hur många nya människor som föds i eller flyttar till regionen. Även om byggtakten skiljer sig åt mellan länen ser förhållandet mellan byggande och befolkning ganska likartat ut.

I Stockholm byggs det en lägenhet per 4 nya personer, medan det i Västra Götaland byggs en lägenhet per 5 nya personer. Skåne ligger däremellan.

Tittar man istället på relationen till totalt antal invånare i de olika regionerna är skillnaderna något större. I Stockholm byggs det mest antal lägenheter i förhållande till befolkningen, med en lägenhet per 130 invånare. I Skåne byggs det en lägenhet per 200 invånare och i Västra Götaland är motsvarande siffra 250.

	Stockh. Län	Skåne	V.Götaland
Tillväxt (%) senaste 12 mån (2016K4/2015K4)	46,3	45,7	44,3
Tillväxt (%) senaste 24 mån (2016K4/2014K4)	49,0	70,0	77,1
Prognos 2017K1*	Svagt fallande	Stabill	Stabil
Antal invånare per påbörjad lgh senaste 12 mån	133	198	248
Antal personer nettofolkökning per påbörjad lgh senaste 12 mån**	4,2	4,5	5,2
Byggkostnad påbörjade projekt senaste 12 mån (Mkr)***	38 000	13 600	12 600
Totalt befintligt antal lägenheter i länet per 1000 invånare****	318	235	242

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

\*\* Utgår från länets befolkningsökning år 2015..

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

\*\*\*\* Estimat för 2015..

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

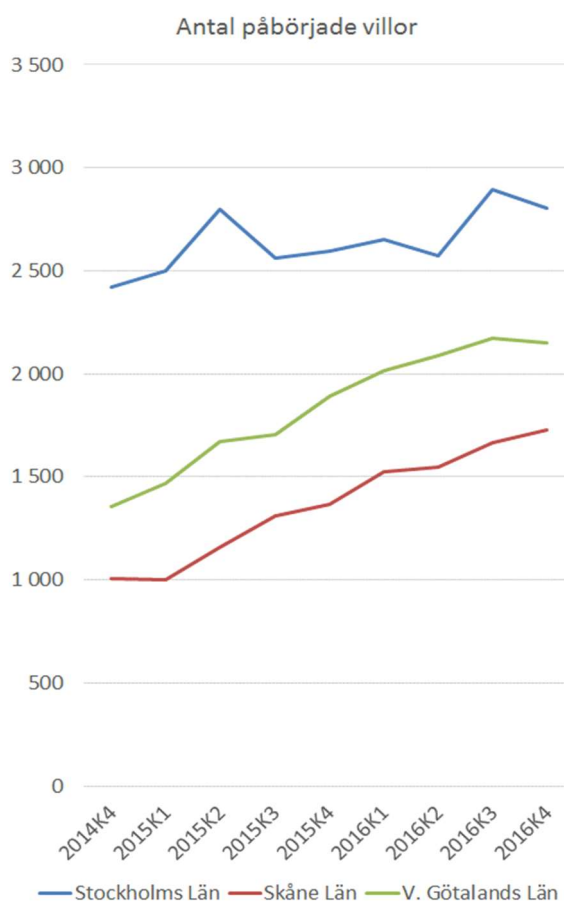
### 3. Villor och småhus: Ökning i framför allt Skåne och Västra Götaland

Även antalet påbörjade villor stiger i samtliga storstads-län, om än i långsammare takt än lägenheter. Under 2016 var antalet påbörjade villor 2 800 i Stockholm, 2 200 i Västra Götaland och 1 700 i Skåne. Tar vi hänsyn till befolkningen byggs det därmed fler villor i Skåne och Västra Götaland per nyinflyttad person och per invånare jämfört med i Stockholm.

Tillväxten i antal påbörjade villor är högst i Skåne. Under 2016 byggdes det 26 procent fler villor i Skåne jämfört med för ett år sedan. Motsvarande siffror i Stockholm och Västra Götaland är 8 respektive 14 procent.

### 4. Sammanfattning

Byggandet fortsatte att öka under andra halvåret av 2016 och byggandet under året nådde därmed nya rekordnivåer. Sammanlagt byggdes drygt 35 000 nya bostäder i storstads-länen under 2016. I samtliga storstadsregioner byggs det framför allt lägenheter. Detta gäller särskilt i Stockholm där lägenheter står för 85 procent av de nya bostäderna. I Skåne och Västra Götaland utgör lägenheterna drygt 75 procent av nybyggnationen.



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

Anm.: Visar nybyggnationen uttryckt som rullande 12 månaders period bakåt i tiden.

	Stockh. Län	Skåne	V.Götaland
Tillväxt (%) senaste 12 mån (2016K4/2015K4)	8,2	26,4	13,7
Tillväxt (%) senaste 24 mån (2016K4/2014K4)	15,9	72,1	59,0
Prognos 2017K1*	Fallande	Stigande	Stabil
Antal invånare per påbörjad villa senaste 12 mån	783	746	758
Antal personer nettofolkökning per påbörjad villa senaste 12 mån**	25	17	16
Byggkostnad påbörjade projekt senaste 12 mån (Mkr)***	11 700	6 500	8 100
Totalt befintligt antal villor i länet per 1000 invånare****	122	210	208

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

\*\* Utgår från länets befolkningsökning år 2015..

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

\*\*\*\* Estimat för 2015..

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

## Tema: Hur höga är bostadspriserna?

Bostadspriserna stiger snabbt i Sverige och värderingarna på den svenska bostadsmarknaden är höga i ett historiskt perspektiv. Samtidigt råder det stora regionala skillnader och bostadspriserna är generellt betydligt högre i storstadsregionerna. Men även inkomsterna är högre i storstadslänen. Bostadspriskvoten är ett mått på hur bostadspriserna utvecklas i relation till löneinkomster.

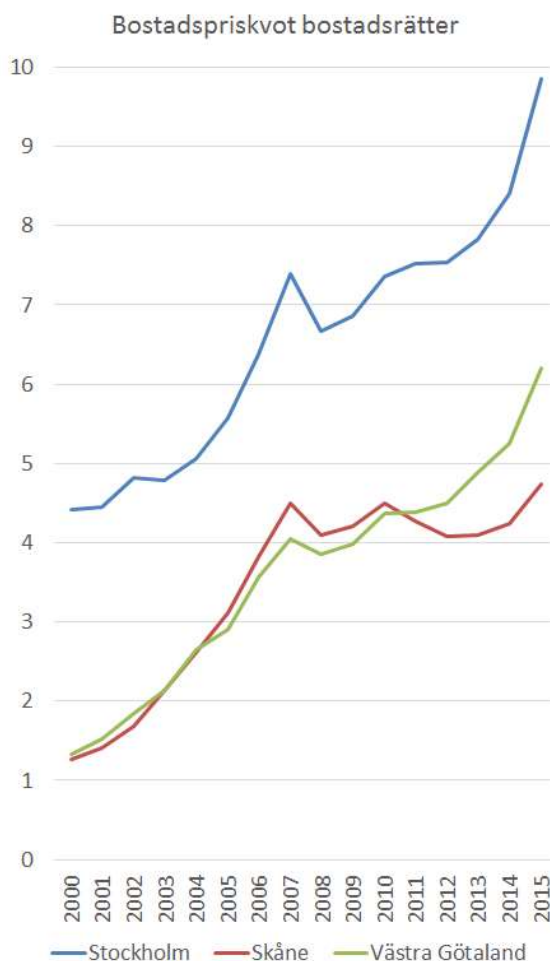
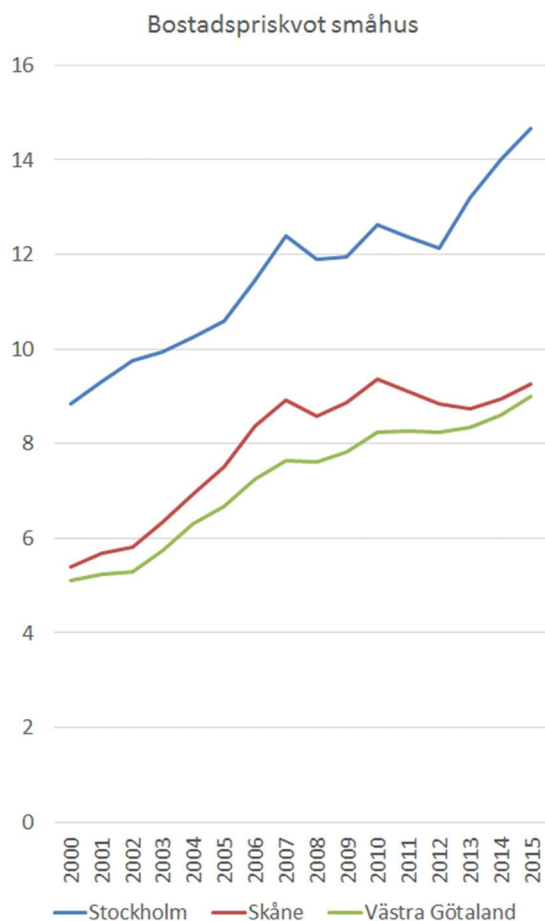
En analys av bostadspriskvoter i olika regioner i Sverige visar att bostadspriserna är högst i Stockholm län även när hänsyn tas till utvecklingen av löneinkomster. I Stockholm kostar det i genomsnitt 15 årslöner att köpa en villa och 10 årslöner för att köpa en bostadsrätt.

Motsvarande i Skåne är 9 årslöner för ett småhus och 5 årslöner för en bostadsrätt. I Västra Götaland kostar ett småhus som i Skåne men en bostadsrätt är i genomsnitt något dyrare, 6 årslöner. Andra län som ligger högt är Uppsala, Halland och Gotland.

I samtliga storstadsregioner ökade bostadspriskvoten år 2015. Det innebär att bostadspriserna steg snabbare än lönetillväxten. Sett i ett längre perspektiv har kvoten ökat särskilt mycket i Stockholm och Västra Götaland. Jämfört med 2007 har bostadspriskvoten för villor stigit med 18 procent i båda länen.

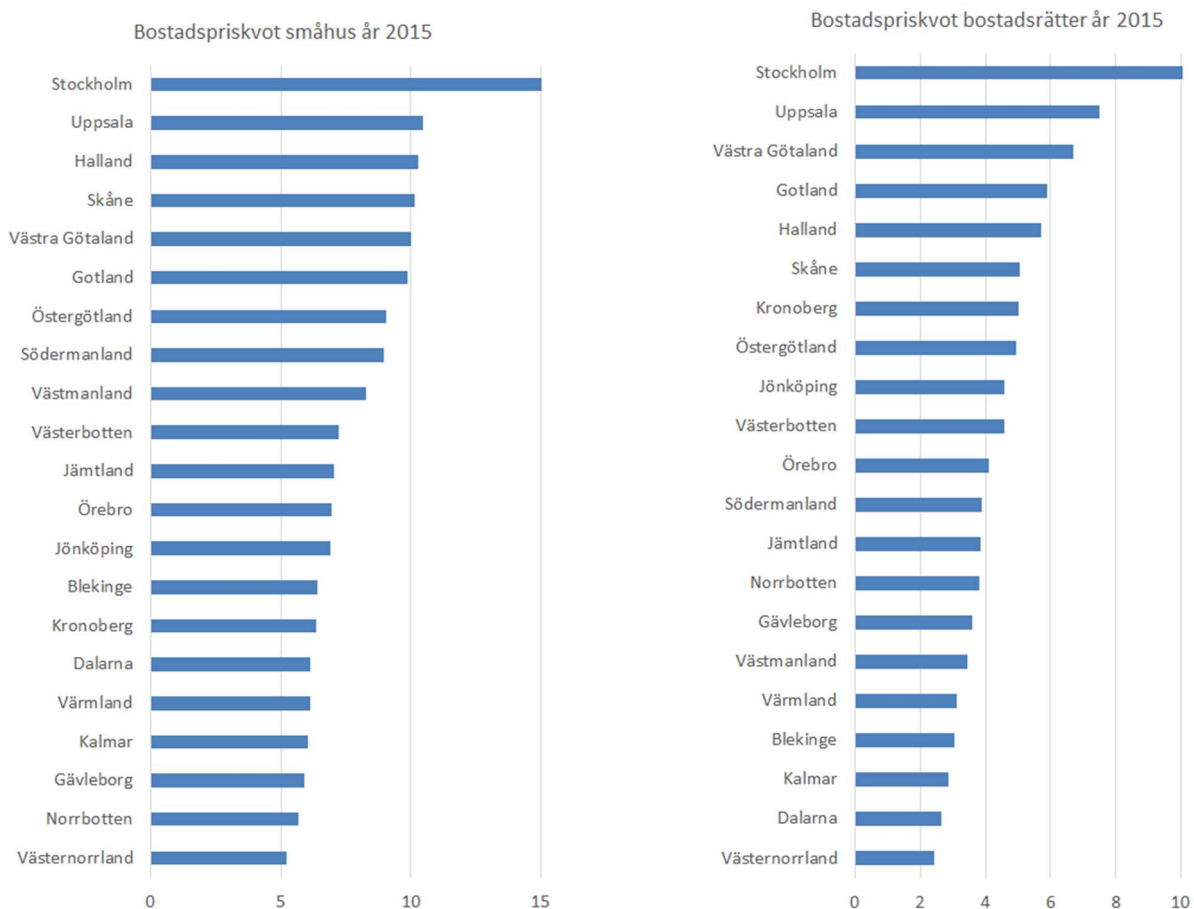
För bostadsrätter har ökningen varit ännu större. Bostadspriskvoten har ökat med drygt 30 procent i Stockholm jämfört med 2007 och cirka 55 procent i Västra Götaland. I Skåne däremot har bostadspriskvoten endast ökat marginellt för både villor och bostadsrätter. Jämfört med år 2000 har ökningen varit betydande i samtliga storstads länen.

Riskerna på den skånska bostadsmarknaden har alltså ökat i mindre utsträckning än i övriga storstads länen. Särskilt för bostadsrätter är fallhöjden betydligt mindre i Skåne om det skulle inträffa ett boprisfall.



Källa: SCB. Anm.: Bostadspriskvoten beräknas som genomsnittliga försäljningspriser för småhus (permanentbostäder) respektive bostadsrätt i relation till genomsnittlig förvärvsinkomst för personer äldre än 20 år.

Av de 30 kommuner med högst bostadspriskvot tillhör 21 kommuner Stockholms län. Fyra skånska kommuner – Malmö, Vellinge, Helsingborg och Lund – liksom fyra kommuner i Västra Götaland – Göteborg, Partille, Öckerö och Mölndal – återfinns bland de 30 kommuner som har högst bostadspriskvot för villor. I Malmö kostar det i genomsnitt 16 årslöner att köpa en villa medan det i Göteborg kostar 17 årslöner.



Källa: SCB. Anm.: Bostadspriskvoten beräknas som genomsnittliga försäljningspriser för småhus (permanentbostäder) respektive bostadsrätt i relation till genomsnittlig förvärvsinkomst för personer äldre än 20 år.

### BostadStorstad H2 2016

Rapporten är författad av Pernilla Johansson, chefekonom och Tarek Zaza, analytiker, Sydsvenska Industri och Handelskammaren.

Februari 2017. Tabeller och uppgifter 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)