

BostadStorstad Q4 2015

- Hellre tunnelbana än hiss?

BostadStorstad är Handelskammarens index över utvecklingen på bostadsmarknaden i Sveriges tre storstadsområden. Indexet kommer att publiceras kvartalsvis och utvärderas efter 2016. En analys av var i länen flerbostadshusen byggs tyder på att nybyggnationen i Stockholm förläggs i förorterna. Det vill säga man bygger "hellre tunnelbana än hiss". I Skåne och Västra Götaland sker däremot en kraftig förtätning av Stor-Malmö respektive Stor-Göteborg. Data har analyserats av The Masterclass Network baserat på underlag från SCB och Sverige Bygger.

Bakgrund

Väldigt mycket av debatten om bostäder och byggande fokuserar på storstadsområdena. Men det saknas en mer detaljerad överblick av utvecklingen och nyansskillnader mellan de tre storstadsområdena. BostadStorstad syftar till att ge en snabb sammanfattande överblick över den aktuella nybyggnationen. Samtidigt är ambitionen att i varje index uppmärksamma enstaka aspekter av bostadsmarknaderna i storstäderna.

Indexet har ett kort perspektiv på två år bakåt och ett kvartal framåt. Det speglar den aktuella situationen. Dock bör det påpekas att byggandet efter år 2000 är historiskt lågt jämfört med 1900-talet.

Vi behandlar lägenheter (flerbostadshus) och villor (småhus) var för sig, men det är såklart dessa tillsammans som utgör utbudet av bostäder. Vi tittar på antalet påbörjade bostäder och relaterar detta till det befintliga utbudet, till befolkning och inflyttning för att få proportioner. Ambitionen är att data talar för sig själv, men vissa kommentarer är likafullt intressanta.

För näringslivet är bostadsförsörjningen en viktig samhällsfråga eftersom den hänger samman med tillgången på kompetens. Vi hoppas på detta sätt bidra till förståelse och diskussion om bostadsmarknaden.

Sammanfattning

Det finns stora skillnader mellan storstadsregionerna både vad gäller bestånd av bostäder och nybyggnation. Skånes struktur har ett stort inslag av villor i bostadsmixen. I Skåne kan man tala om en byggboom av lägenheter oavsett om perspektivet är de senaste 24 eller 12 månaderna. Denna väntas fortsätta att öka under innevarande kvartal.

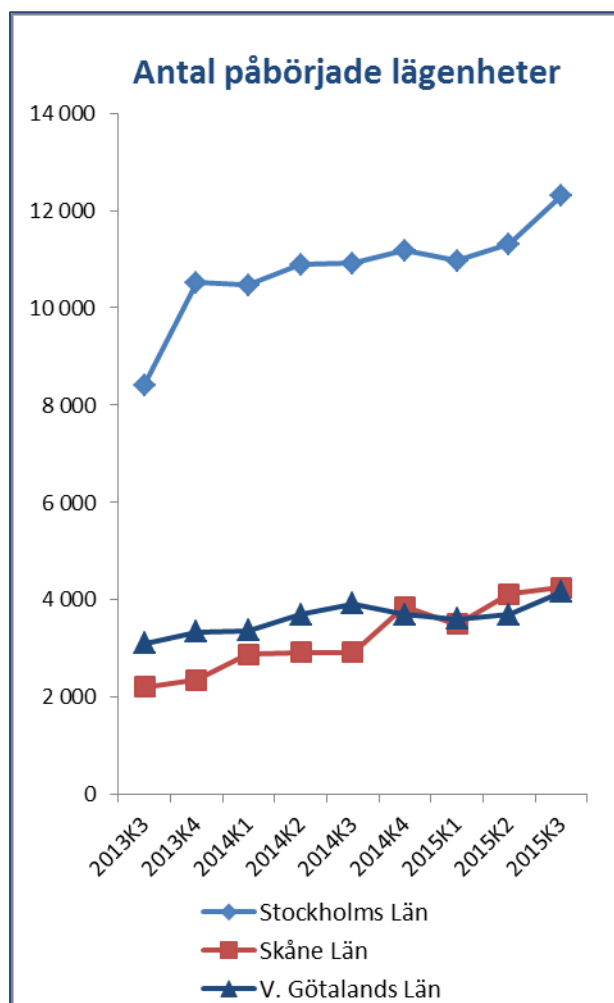
Västra Götaland är den region som har mest nybyggnation av villor i relation till sin inflyttning. Totalt sett är dock Stockholm i bäst balans mellan antal nya bostäder och antal inflyttade. Det kan dock finnas ett matchningsproblem då nyproduktionen är dyrare än i övriga regioner. Det är därför inte självklart att nyinflyttande kan betala för nytillskottet utan behöver förlita sig på flyttkedjor.

I Stockholm verkar förtätningen av staden ha minskat samtidigt som stora delar av Västra Götalands och Skånes lägenhetsbyggande är koncentrerade till Stor-Göteborg respektive Stor-Malmö.



1. Flerbostadhus: Boom i Skåne, stabilt i Stockholm

De flesta människor bor naturligtvis i lägenheter. Vi gör i denna sammanställning ingen skillnad på hyresbostäder eller bostadsrätter, utan är intresserade av den samlade volymen. Tittar man på antalet nybyggda bostäder så blir numerären självklart störst i Stockholm. Detta hänger samman med att den sammanhållna funktionella regionen runt Stockholm helt enkelt är större än både Västra Götaland och Skåne.



Grafen över påbörjade lägenheter visar nybyggnationen uttryckt som rullande 12 månadsperioder bakåt i tiden. Här är både volym och ökningens storlek relevanta. Stockholmsregionen upplevde ett ”shift” i kurvan uppåt under 2013 och har sedan ökat gradvis.

Tillväxten i Skåne är procentuellt dock större. År 2013 var skillnaden mellan Skånes och Västsveriges nybyggnation 1000 bostäder, men har nu till och med gått förbi Västra Götaland i absoluta tal.

Tillväxten andelsmässigt har alltså varit mycket stark i Skåne och ligger på nära en fördubbling de senaste 24 månaderna (+93%). De senaste 12 månaderna har Skånes lägenhetsproduktion ökat med över 45% medan Stockholm och Västra Götaland har en tillväxt på 12% respektive 6%.

Historiskt sett ligger byggandet lågt i Sverige. Men ser man till utvecklingen efter år 2000 är det relevant att tala om en byggboom av lägenheter i Skåne sedan 2013.

Denna byggboom tycks fortsätta. Trenden för fjärde kvartalet är i stigande i Skåne och svagt stigande i Stockholms län, men väntas ligga kvar på samma nivå i Västra Götaland som under tredje kvartalet.

Hellre tunnelbana än hiss?

År	Stor-Malmö	Stockholm	Stor-Göteborg
	andel av Skåne	andel av stad länet	andel av VG-län
2013	68%	51%	83%
2014	68%	29%	79%
2015	74%	31%	71%

I den här omgången av BostadStorstad har vi även analyserat närmare var i länen som de flesta lägenheterna byggs. Tabellen ovan anger hur stor andel av flerbostäderna i respektive län som byggs i Stor-Malmö och Stor-Göteborg samt i Stockholms stad. Det är tydligt att en betydande del av Västra Götalands och Skånes bostadsbyggande är koncentrerade till storstadsområdena.

Lägger man till Helsingborg till Stor-Malmö blir fenomenet ännu starkare. 2015 byggdes 99,7% av flerbostäderna i Stor-Malmö eller i Helsingborg och över de tre senaste åren ligger siffrorna i den övre procentilen.

I Stockholm stad har andelen av nybyggnationen minskat under de senaste tre åren från 50% 2013 till 30% 2015. Detta tyder på en stark förtätning av storstäderna i Skåne och Västra Götaland samtidigt som Stockholms förtätning tycks ha stannat av.

Antingen tyder detta på att förtätningen är fulländad i Stockholm eller så hämmar regler rörande höjd på husen byggandet av höghus. Istället för att bygga höga hus pressar man nybyggnationen ut till förorterna och utvecklar tunnelbanenätet. Detta blev särskilt tydligt vid Stockholmsförhandlingen. Problemet är dock att det är mindre samhällsekonomiskt lönsamt för både staten och landstinget att bygga tunnelbana istället för att installera hissar. Dessutom är det en förlust av potentiella nya skatteintäkter för Stockholm stad.

Nyproduktion versus folkökning

En intressant kvot är hur många lägenheter som påbörjas i relation till nettoökningen av invånare, alltså flyttningsnettot och nettofödslar. Det har skett förändringar i befolkningsprognosen från förra omgången till denna. Därför har antalet lägenheter per tusen nyinflyttade sjunkit dramatiskt. I Stockholm har det gått från en ny lägenhet på tre nyinflyttade till en på fem nyinflyttade. Liknande minskning har också skett i Skåne och Västra Götaland. Skillnaden är att det i utgångsläget finns fler lägenheter i Stockholm per 1000 invånare än i Skåne och Västra Götaland.

Utmaningen i Stockholm är sannolikt matchning mellan inflyttade och utbudet av nybyggen. Det syns tydligare om man granskar byggkostnad och vilken typ av lägenhet som byggs. Unga människor och immigranter kan ha svårt att efterfråga de ganska dyra lägenheter som tillkommer i Stockholm. Stockholm och Skåne

bygger större lägenheter än Västra Götaland (i genomsnitt ca 72 kvm mot 66 kvm).

Nyproduktionen av lägenheter i Stockholm fokuserar mer på att bygga färre stora lägenheter än fler och mindre. Detta kan vara en nackdel. Exempelvis la Sölvesborgs hem om sin strategi från stora till mindre lägenheter och har upplevt en stor inflyttning av ny skattekraft i kommunen.

Renodlas byggkostanden från markvärden per kvm så har den stigit under lång tid i Sverige, vilket är allmänt känt. Men det finns också en regional skillnad. Byggkostnaden per kvadratmeter är några tusenlappar mer i Stockholm, omkring 32 000 kr mot ca 29 000 kr i Skåne respektive Västra Götaland. Tillsammans med att det byggs större lägenheter så ger det dyrare bostadsenheter i Stockholm.

En genomsnittslägenhet har produktionspris runt två miljoner i Skåne men omkring 2 300 000 kr i Stockholm.

Även Västra Götaland har en egen unik bild här. Fördelar man nytillskottet till hela befolkningen blir detta mycket tydligt. I Väst byggs det en ny lägenhet per 400 invånare mot Stockholms 179. Takten är på det viset inte ens halva Stockholms. (Skåne befinner sig i princip mitt emellan med 303).

Relativt anmärkningsvärt är att Skåne har en större total byggvolym än Västra Götaland avseende lägenheter. Tillväxten 24 och 12 månader bakåt är dessutom beskedlig.

	Stockh. Län	Skåne	V.Götaland
Tillväxt (%) senaste 12 mån (2015K2/2014K2)	12,6	45,6	6,1
Tillväxt (%) senaste 24 mån (2015K2/2013K2)	46,2	93,1	33,8
Prognos 2015K4*	Svagt stigande	Stigande	Stabilt
Antal invånare per påbörjad lgh senaste 12 mån	179	303	393
Antal personer nettofolkökning per påbörjad lgh senaste 12 mån**	5,7	6,8	8,2
Byggkostnad påbörjade projekt senaste 12 mån (Mkr)***	28 300	8 900	7 900
Totalt befintligt antal lägenheter i länet per 1000 invånare****	312	231	239

2. Villor och Småhus: Fortsatt mest i Västra Götaland

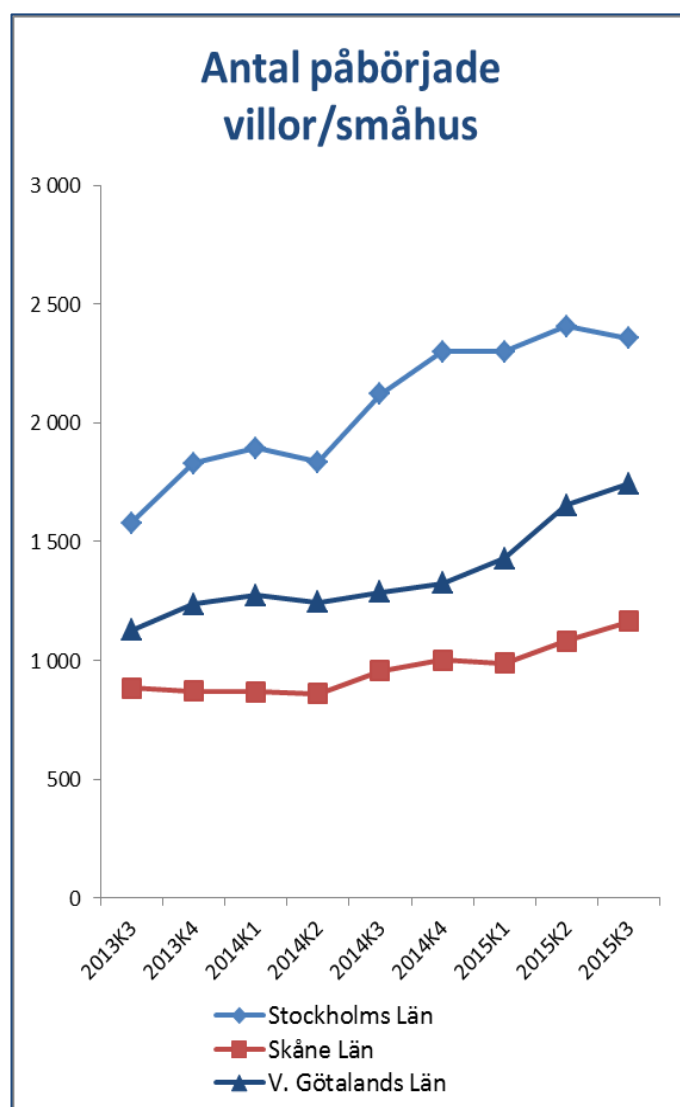
Det befintliga villabeståndet skiljer sig mycket åt mellan regionerna. Det finns nästan dubbelt så många villor per invånare i Skåne och Västra Götaland som i Stockholm.

Trendmässigt är det Västra Götaland som är Sveriges mesta villabyggare. Här byggs 51 nya villor per tusen nyinflyttade medan Stockholm och Skåne ligger på runt 34 respektive 40 villor i årstakt. Västra Götaland har dessutom haft en tillväxttakt de senaste två åren i nivå med Stockholms, det vill säga runt 55% ökning.

Skånes tillväxt de senaste 24 månaderna har varit betydligt mer blygsam och ligger under 20%. Skåne har helt klart ett lägre nytillskott av villor. Det byggs en ny villa per 1100 invånare i Skåne mot en villa per 930 stockholmare och västsvenskar.

Storleken på villorna är i genomsnitt liknande i alla regioner på omkring 150 kvm, men återigen är byggpriserna högre i Stockholm exklusive markvärden. Genomsnittsvillan i Skåne och Västra Götaland har en byggkostnad på drygt 3.700.000 och i Stockholm ligger den omkring 400 000 kr över detta.

Framåt bedömer vi att det tredje kvartalet kommer visa på en fortsatt tillväxt av nya villor i Stockholm medan Skånes och Västra Götalands utveckling stabiliseras.



	Stockh. Län	Skåne	V.Götaland
Tillväxt (%) senaste 12 mån (2015K2/2014K2)	11,1	21,6	35,5
Tillväxt (%) senaste 24 mån (2015K2/2013K2)	49,3	31,5	55,0
Prognos 2015K4*	Stigande	Stabilt	Stabilt
Antal invånare per påbörjad villa senaste 12 mån	933	1107	935
Antal personer nettofolkökning per påbörjad villa senaste 12 mån**	30	25	19
Byggkostnad påbörjade projekt senaste 12 mån (Mkr)***	9 800	4 400	6 600
Totalt befintligt antal villor i länet per 1000 invånare****	121	210	208

Slutsats

Tittar man på antalet bostäder per tusen invånare i de tre storstadsregionerna så är utbudet numerärt ganska likt.

- Stockholm 433 per 1000 invånare
- Skåne 441 per 1000 invånare
- Västra Götaland 447 per 1000 invånare

Sammansättningen och riktningen skiljer sig däremot åt. Det finns fler lägenheter i Stockholms bostadsmix och det byggs mer i förhållande till inflyttningen i Stockholm än i övriga storstäder. Även om 2000-talet har betydligt lägre byggande än 1900-talet kan man ändå notera att Stockholm i relativa termer har en bättre balans mellan nybyggnation och inflyttning än övriga.

Per invånare byggs det nästan dubbelt så många lägenheter i Stockholm än i Västra Götaland och det byggs en lägenhet på sex nyinflyttade i Stockholm jämfört med en på åtta i Västra Götaland.

Västra Götaland bygger däremot mer villor andelsmässigt än övriga i förhållande till inflyttningen.

Skåne har en unik situation. Det finns lika många villor i mixen som hos Västra Götaland. Men villabyggnandet är inte i nivå med Västra Götaland utan påminner mer om Stockholms något lägre nivåer. Skåne är den region som har minst andel lägenheter i bostadsmixen. Lägenhetstillskottet per nyinflyttad är dock på kraftigt uppåtgående med en tillväxt i nybyggen på 93% senaste 24 månaderna. Även de senaste 12 månaderna är utvecklingen ramstark i Skåne med nästan 45% tillväxt medan Västra Götaland endast når upp i 6%.

I Skåne är tillväxten av flerbostadshus starkt koncentrerad till Stor-Malmö och Helsingborg. Hela 99,7% av lägenheterna som påbörjats det senaste året har byggts i Malmö, Lund eller Helsingborg. Även Västra Götaland har en betydande förtättningsprocess. I Stockholm däremot verkar förtätningen ha stannat av. Under de senaste tre åren har andelen av lägenheterna som byggts i Stockholm Stad minskat från 50% till 30%. Det verkar som att man hellre bygger tunnelbanor än hiss.

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

** Länets befolkningsökning 2015

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

**** Avser 2014

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

BostadStorstad Q4 2015

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

December 2015. Tabeller och uppgifter har tagits fram av The Masterclass Network baserat på data från SCB och SverigeBygger.

Sydsvenska Industri- och Handelskammaren Skeppsbron 2, 211 20 Malmö, tel 040-690 24 00