



Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,
byggande och boende

RAPPORT 2023:22



Boverkets byggprognos

Juni 2023

Titel: Boverkets byggprognos
Rapportnummer: 2023:22
Utgivare: Boverket, juni, 2023
ISBN pdf: 978-91-89581-39-5
Processnummer: 3.4.1
Diarienummer: 1104/2023

Förord

En aktuell sammanställning av olika indikatorer om utvecklingen på bygg-, bostads-, och kreditmarknaden.

Sammanställningen bygger på uppgifter från ett flertal källor som bearbetas och sammanställs av Boverket tillsammans med uppgifter ur Boverkets egen statistik. Analysen avslutades den 31 maj.

Boverkets byggprognos är framtagen av nationalekonomerna Oskar Gramstad, Roger Gustafsson, Ulla-Christel Götherström, Jonas Hammarlund, Hans Jonsson, Rebecka Mogren, Iordan Palma Tzakov och Hans-Åke Palmgren (projektledare).

Karlskrona juni 2023

Anders Sjelvgren
generaldirektör

Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	5
Bostadsbyggandet faller snabbt, och byggtakten blir låg under lång tid	5
Analys.....	7
Antalet påbörjade bostäder minskar med 55 procent i år	7
Marknadsläget	21
Samhällsekonomisk utveckling	21
Hushållens boendeekonomi	27
Bostadspriser	28
Analys av marknaden utifrån köparen.....	31
Befolkningsutveckling	33
Storstadsregionernas andel av befolkningen fortsatte att öka	33
Största antalet kommuner med befolkningsminskning sedan 2012 ..	33
Bostadsbyggande	37

Sammanfattning

Bostadsbyggandet faller snabbt, och byggtakten blir låg under lång tid

Fallande köpkraft hos hushållen, tredubblade bostadsräntor, kraftigt ökade byggkostnader och en kärvande finansiering leder till att bostadsbyggandet nu minskar mycket snabbt. Boverkets prognos är att antalet påbörjade bostäder minskar från 71 000 under toppåret 2021 till cirka 27 000 år 2023 och 21 500 år 2024.

Med en svårförutsägbar utveckling i samhällsekonomin, inte minst kopplat till ränteutvecklingen, blir osäkerhetsintervallet stort. I ett svagt ekonomiskt scenario kan det komma att påbörjas färre än 20 000 bostäder år 2024. Omvänt kan fallande räntor och minskad osäkerhet kring den samhällsekonomiska utvecklingen leda till att byggtakten blir något högre än prognosen.

Höga räntor och höga byggkostnader håller tillbaka byggandet även på sikt

I vårt huvudscenario för 2025 ökar antalet påbörjade bostäder något, med antagandet att räntenivån har fallit samtidigt som hushållens köpkraft stärkts. Men eftersom det är troligt att räntor och byggkostnader under överskådlig tid kommer att vara betydligt högre än tidigare kommer byggandet endast öka långsamt.

En långvarigt låg byggtakt kan leda till att kapaciteten i byggsektorn minskar betydligt. Det kommer då att ta tid att växla upp när efterfrågan åter ökar.

Finansieringen kärvar

Samtidigt med kraftigt ökade kostnader kärvar även finansieringen av nyproduktion, både för hyresrätter och bostadsrätter. Vi bedömer att en stor del av de privata bolagen kommer att ha en defensiv inställning till investeringar i nya hyresrätter utifrån den osäkerhet som finns på marknaden. För bostadsrätter har förhandsbokningarna minskat mycket kraftigt, vilket tillsammans med skärpta krav från långivarna medför att finansieringen under byggtiden möter stora utmaningar. Inbromsningen av bostadsbyggandet förstärks även av att investeringsstödet för hyresbostäder har utvecklats efter 2022.

Tillskottet av bostäder år 2025 kan bli mindre än hälften av behovet

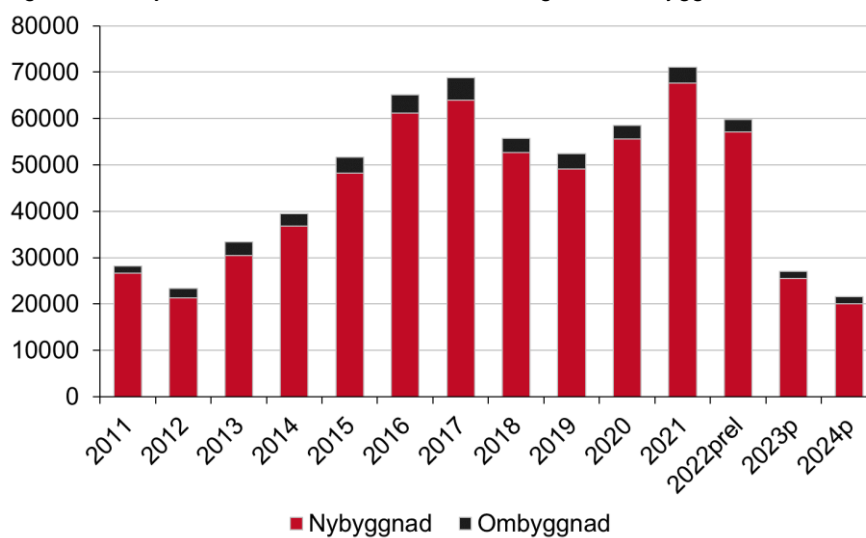
Antalet färdigställda bostäder minskar markant från år 2024 och framåt. I år färdigställs cirka 58 000 bostäder inräknat nettotillskott genom ombyggnad, enligt Boverkets prognos. År 2024 faller antalet till cirka 40 000 bostäder, och 2025 färdigställs cirka 30 000 bostäder. Det är långt

under de cirka 63 000 bostäder om året som enligt Boverkets bedömning behövs fram till 2030 för att svara mot den historiska och framtida befolkningsutvecklingen.

Unga hushåll påverkas

Hushåll med lägre inkomster får särskilt svårt att hävda sig när köpkraften faller. Inte minst kan ungas möjligheter att etablera sig på den ägda marknaden försämrats när trösklarna har höjts, med stigande räntor och skärpta kreditprövningar. Hushåll som hyr sin bostad har i närtid inte drabbats lika hårt av ökade boendekostnader, men kan förvänta sig stigande hyror de närmaste åren.

Figur 1. Påbörjade bostäder inklusive nettotillskott genom ombyggnad.



Källa: SCB och Boverket.

Analys

Antalet påbörjade bostäder minskar med 55 procent i år

Den mycket snabba förändringen av inflation och räntor leder till en hård inbromsning av bostadsbyggandet. Antalet påbörjade bostäder minskar med 55 procent i år och med 20 procent under 2024. År 2025 kan byggandet komma att vända uppåt, men det höga kostnadsläget gör att ökningen blir långsam. Antalet färdigställda bostäder minskar snabbt under 2024 och 2025, då takten förväntas vara långt under byggbehovet.

Tabell 1. Prognos för antal påbörjade bostäder, juni 2023.

	2022	2023p	2024p
Nybyggnad			
Flerbostadshus	44 500	19 500	15 000
Bostadsrätt	16 500	6 500	6 000
Hyresrätt	26 700	12 800	9 000
Äganderätt	1 300	200	0
Småhus	12 600	6 000	5 000
Total nybyggnad	57 100	25 500	20 000
Nettotillskott genom ombyggnad	2 700	1 500	1 500
Totalt påbörjade bostäder	59 800	27 000	21 500

- Bostadsräntorna kan tredubblas jämfört med 2021 men därefter falla något.
- Byggekostnaderna har stigit med 27 procent sedan början av 2021.
- Bostadspriserna kan falla cirka 20 procent från toppen.
- Det kommer att dröja innan hushållens köpkraft återställs.
- Den finansiella oron och en ovilja att binda kapital bromsar privat hyresproduktion kraftigt.
- Kraftigt minskade bokningar och skärpta finansieringskrav försvårar finansiering av nya bostadsrätter kraftigt.
- Antalet sålda bostadsrätter minskade cirka 75 procent under juli – april medan antalet bokade bostadsrätter minskade med 95 procent.
- Antalet sålda styckebyggda småhus minskade 61 procent under samma tid.

År 2022 påbörjades nästan 60 000 bostäder, men takten minskade markant i oktober

Bostadsbyggandet nådde en topp år 2021 då över 71 000 bostäder påbörjades inräknat nettotillskott genom ombyggnader, varav cirka hälften var

hyresrätter. Byggtakten avtog snabbt från och med oktober 2022. Under år 2022 påbörjades nära 60 000 bostäder.

Halverad byggtakt under första kvartalet

Under första kvartalet påbörjades cirka 8 800 bostäder, varav 600 var nettotillskott genom ombyggnad. Det var ungefär en halvering jämfört med motsvarande kvartal förra året. Tolv månaderstakten vid utgången av första kvartalet var knappt 51 000 bostäder. Det är troligt att det faktiska byggstartarena är lägre, kanske betydligt lägre, än vad startbeskeden visar.

Höga räntor och byggkostnader samtidigt med svag köpkraft

Den mycket stora och snabba försämringen av förutsättningarna för nyproduktion medför att antalet påbörjade bostäder minskar mycket snabbt under 2023. Bostadsräntorna kan komma att bli tre gånger så höga som under 2021, samtidigt som hushållens köpkraft försvagas markant både 2022 och 2023. Hushållen har en dyster syn på sin ekonomi i nuläget, men synen på ett års sikt är dock betydligt mindre pessimistisk.

De markant kraftigt fallande bostadspriserna samtidigt med kraftigt stigande byggkostnader gör att intresset för nya bostadsrätter och småhus faller snabbt, när gapet mellan priserna i nyproduktion och bestånd ökar. Bostadspriserna förväntas komma att falla cirka 20 procent från toppen, mer för småhus än för bostadsrätter. Byggkostnaderna har omvänt stigit 27 procent från början av 2021 till april 2023. Den som köper en nyproducerad bostad och finansierar köpet med en försäljning av en bostad får alltså räkna med att ta högre lån än något år tidigare. I kombination med mycket högre räntenivåer blir boendekostnaderna med en ny bostad därmed betydligt högre än för något år sedan.

Nyproduktionen av hyresrätter påverkas på motsvarande sätt av stigande byggkostnader, stigande räntor och högre avkastningskrav. För att kompensera för det skulle hyrorna behöva vara betydligt högre än vad som normalt är möjligt att ta ut. Det är rimligt att anta att hyrorna redan innan kostnadsökningarna låg på en nivå som motsvarar vad marknaden accepterar.

Finansieringen av bostadsbyggandet kärvar

Samtidigt med att det höga kostnadsläget i sig bromsar byggandet så kärvar även finansieringen av nyproduktionen kraftigt, i många led. Det osäkra läget på bostadsmarknaden, där inte minst bilden är oklar vad gäller ränteutvecklingen och därmed bostadspriserna, dämpar med självklarhet hushållens vilja att binda upp sig för nyproduktion av småhus och bostadsrätter med de långa ledtiderna fram till tillträdet. Inte minst handlar det om vilket värde den nuvarande bostaden kan ha när det är dags att sälja den, tillsammans med svårigheten att få långvariga lånelöften. För bostadsutvecklare innebär det att förutsättningarna för få tillgång till

lånefinansiering under byggtiden eroderas, eftersom långivarna kräver att det finns en viss andel förhandsbokningar i projektet. Bilden är att långivarnas krav dessutom kan ha skärpts till följd av marknadsläget.

För hyresrätter bedömer vi att det osäkra läget inom privata fastighetssektorn när det gäller värdering och tillgång till finansiering gör att många aktörer i nuläget har en mycket defensiv inställning till att binda upp kapital i nyproduktion. Även i projekt där det finns möjliga investerare kan det i nuläget vara mycket svårt att få ihop kalkylerna.

Byggandet minskar snabbt under 2023, utvecklingen 2024 är mer osäker

Byggandet minskar mycket snabbt under år 2023. Det påbörjas cirka 27 000 bostäder enligt prognosen, varav 25 500 genom nybyggnad. År 2024 minskar byggandet ytterligare enligt vårt huvudscenario, då det påbörjas 21 500 bostäder varav 20 000 genom nybyggnad.

Vi bedömer att det svaga marknadsläget får genomslag fullt ut i byggstarterna först under 2024. Vi räknar med att det under 2023 genomförs en del projekt som inte har kunnat stoppas av olika skäl. En faktor som håller upp byggandet något under 2023 kan vara investeringsstödet, där en förutsättning för att få stöd är att projektet påbörjas inom ett år från beslut. År 2023 lämnades beslut om investeringsstöd för 15 700 hyresrätter och studentbostäder. För småhusproduktionen medförde den mycket stora efterfrågan under pandemin att leveranstiderna förlängdes, vilket gör att det svaga orderläget sedan halvårsskiftet 2022 inte får fullt genomslag i byggstarterna förrän en bit in på 2023.

Prognosen för år 2024 har ett stort osäkerhetsintervall, i synnerhet beroende på att ränteprognoserna uppvisar en stor spännvidd. Vi utgår i vårt huvudscenario från att bostadsräntan börjar falla under 2024. Hushållens förväntningar om sin egen ekonomi på tolv månaders sikt har redan nu stärkts betydligt från att ha varit historiskt låga, men förväntningarna är fortsatt betydligt under normalläget. Om utvecklingen på ränte- och bostadsmarknaden stabiliseras och börjar bli mer förutsägbar kan möjligen antalet påbörjade bostäder börja öka något mot slutet av 2024, och takten bli något högre än vår prognos. I ett sämre scenario kan byggtakten mycket väl kunna hamna under 20 000 bostäder.

Ett ökat byggande förutsätter dock att läget har förbättrats markant redan under första halvåret 2024, vilket förefaller tveksamt både vad gäller situationen bland fastighetsbolagen och försäljningen av nya bostadsrätter eller småhus. Under 2023 kan man även förvänta att det färdigställs bostadsrätter i ganska hög takt, samtidigt som efterfrågan är svag. Det kan därför finnas ett utbud av nya osålda bostadsrätter kvar på marknaden under en tid, vilket i sig kommer att lägga hämsko på byggandet.

År 2025 kan byggandet komma att öka något, men de höga kostnaderna gör att ökningen blir långsam

I vårt huvudscenario ökar byggtakten något under 2025, men ökningstakten blir långsam. Höga räntor och höga byggkostnader kommer att vara fortsatt begränsande faktorer, och sannolikt är förhållandet mellan priset i nyproduktion jämfört med bestånd, Tobins q , fortsatt ogynnsam både för bostadsrätter och småhus.

I huvudscenariot faller räntorna tydligt 2025, men till en nivå som är betydligt högre än före inbromsningen. Det får bostadspriserna att stiga, men begränsat då räntorna kan vara ungefär dubbelt så höga som 2021. Byggkostnaderna kan möjligen falla något, kanske främst om byggherrarnas räntekostnader faller.

En central förutsättning för att bostadsmarknaden ska återhämta sig är dock att arbetsmarknaden inte sviktar. Än så länge har arbetsmarknaden varit överraskande stark, med en minskad arbetslöshet även i början av 2023.

Byggandet minskar kraftigt i hela landet

I vår prognos antar vi att byggandet minskar i hela landet, även om det kan skilja sig en del åt mellan lokala marknader. Länsstyrelsen i Stockholm förväntar att antalet påbörjade bostäder i länet minskar med 70 procent i år. Inom Göteborgs bostadsmarknad förväntas inbromsningen bli lägre.

På de starkaste marknaderna kommer de kraftigt ökade kapitalkostnaderna att vara hämmande. Men vi bedömer att förutsättningarna för nyproduktion av hyresrätter och bostadsrätter kommer att vara svagast utanför de starkaste bostadsmarknaderna, bland mindre och mellanstora kommuner. I de mellanstora och mindre orterna i främst norra Sverige där de gröna industrierna växer snabbt är utmaningen att få till en stor produktion i förhållande till beståndets storlek och prisnivå. I dessa orter är det nödvändigt att få till ett byggande, och vi räknar därför med en viss produktion.

Alla upplåtelseformer minskar kraftigt

I nuläget är det svårt att bedöma om inbromsningen kommer skilja sig väsentligt mellan upplåtelseformerna. På kort sikt minskar småhusbyggandet minst eftersom den stora efterfrågan efter pandemin ledde till att leveranstiderna förlängdes. Det gör att småhusbyggandet minskar i högre takt först kring halvårsskiftet 2023. I vår prognos gör vi antagandet att byggandet bland de allmännyttiga företagen, som står för en förhållandevis liten del av nyproduktionen, möjligen bromsar något mindre än det privata byggandet. Även byggandet av vissa specialbostäder kan komma att upprätthållas, men det står för en mycket liten del av utbudet.

Byggtakt långt under behovet

De markant ökade boendekostnaderna i ägda bostäder och bostadsrätter samtidigt med en stramare kreditprövning bör leda till att unga får det svårare att ta sig in på den ägda bostadsmarknaden. Mycket talar alltså för att trycket på hyresmarknaden kommer att öka en del framöver. Läget kan dock komma att mildras, åtminstone något, av att antalet bostäder som annonserats för andrahandsuthyrning förefaller ha ökat kraftigt under första kvartalet 2023. En drivkraft bakom den utvecklingen skulle kunna vara en svagare ekonomisk situation för hushåll.

Boverkets bostadsmarknadsenkät visar att antalet kommuner med balans på bostadsmarknaden har fortsatt att öka, men att nära två tredjedelar av landets kommuner bedömer att man underskott. Av storstadskommunerna är det endast ett fåtal som bedömer att man har balans på bostadsmarknaden.

Boverket bedömer att det behöver tillkomma cirka 63 000 bostäder om året fram till 2030 för att svara mot den historiska och förväntade befolkningstillväxten. Av dessa behöver det tillkomma minst 37 000 bostäder per år för att svara mot den förväntade framtida hushållstillväxten.

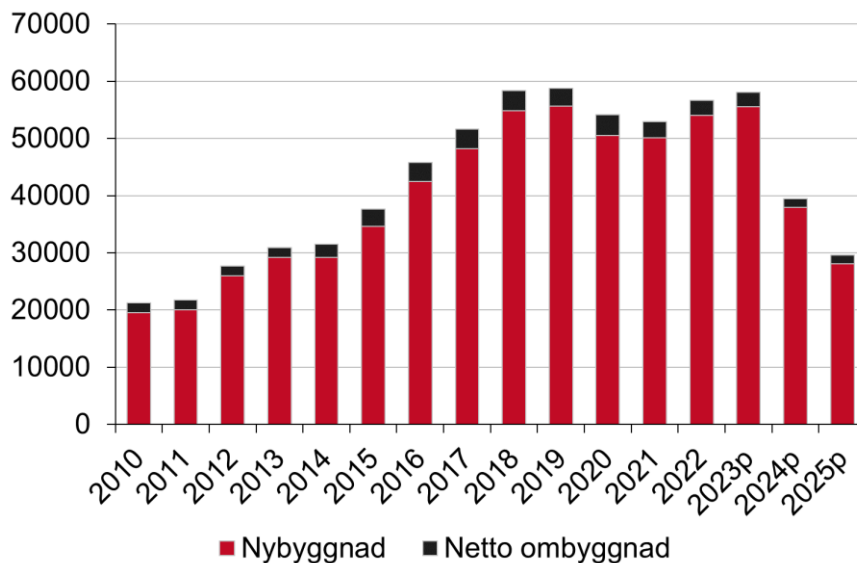
Den fallande takten för färdigställda bostäder leder till att läget på bostadsmarknaderna inte lättar i den takt som skulle behövas, och från 2024 eller 2025 kan tillskottet långsiktigt även antas vara lägre än de cirka 37 000 bostäder som behövs för att svara mot den långsiktiga befolkningsutvecklingen. Det är troligt att antalet färdigställda bostäder inte närmar sig det totala byggbehovet på många år.

Antalet färdigställda bostäder minskar markant 2024 och 2025

Antalet färdigställda bostäder ökade från drygt 20 000 år 2011 till nära 59 000 år 2019. Under de senaste fem åren har antalet färdigställda bostäder i genomsnitt varit 53 000 per år.

Antalet färdigställda bostäder ökade något år 2022, då nära 56 700 bostäder tillkom, inräknat nettotillskott genom ombyggnad. Det var 3 700 fler än året före, men något färre än toppåren 2018 och 2019. Boverkets prognos är att färdigställandetakten når en topp på cirka 58 000 bostäder år 2023. År 2024 faller takten snabbt till cirka 40 000 bostäder, och 2025 färdigställs cirka 30 000 bostäder enligt Boverkets prognos.

Figur 2. Antal färdigställda bostäder 2010–2021 samt Boverkets prognos 2023–2025.



Källa: SCB och Boverket.

Ny toppnotering för färdigställda hyresrätter

Av de 56 700 bostäderna som färdigställdes 2022 tillkom nästan 41 300 bostäder genom nybyggnad av flerbostadshus och nästan 12 800 bostäder i småhus. Dessutom tillkom drygt 2 600 bostäder netto genom ombyggnader.

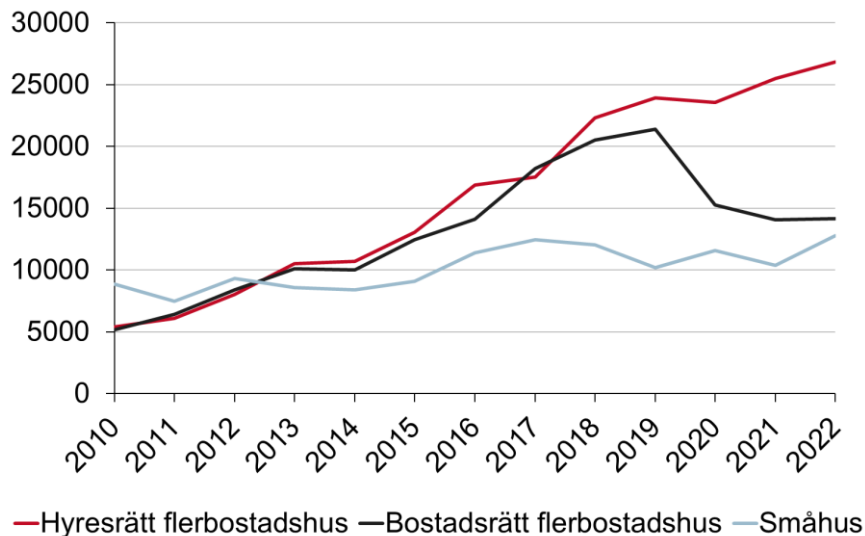
Under året tillkom det största antalet hyresrätter i flerbostadshus sedan miljonprogrammets dagar, inräknat nettoförändringar genom ombyggnader. Det tillkom cirka 29 000 hyresrätter, vilket var 1 100 fler än 2021. Av dessa var cirka 2 100 nettotillskott genom ombyggnader.

Av hyresrätterna var 6 500 specialbostäder, varav 3 300 studentbostäder, 2 400 bostäder för äldre och funktionshindrade samt 800 övriga. Uppgifter om specialbostäder finns numera endast för nybyggnad, vilket gör att det totala tillskottet av specialbostäder inte kan specificeras.

Det tillkom 14 600 bostadsrätter i flerbostadshus, varav knappt 500 genom ombyggnader. Tillskottet av bostadsrätter ökade endast marginellt, trots en kraftig ökning av antalet påbörjade bostadsrätter 2021. Vad som förklarar detta är svårt att säga. En möjlig förklaring kan vara att aktörerna har dragit ner på takten i projekt där startbesked lämnats, exempelvis genom att påbörja mindre antal etapper.

Det färdigställdes cirka 12 800 bostäder i småhus, vilket var 2 400 fler än 2021, och samtidigt det största antalet sedan 1992. Av småhusen var 68 procent äganderätter, 26 procent bostadsrätter och 6 procent hyresrätter.

Figur 3. Antal färdigställda bostäder 2010–2022.



Källa: SCB, Boverkets bearbetning.

Kommunerna kan behöva anpassa sig efter det nya läget

Boverkets bostadsmarknadsenkät tyder på att många kommuner kanske inte fullt ut har insett hur djup och långvarig inbromsningen av bostadsbyggandet kan komma att bli. Kommunerna, som har planmonopol och ofta stora markinnehav, kan dock bidra till att lindra byggkrisen genom att anpassa markpriserna till rådande marknadsförutsättningar i stället för att låta dem baseras på historiskt höga värderingar. Med sänkta kostnader för att förvärva mark ges fler projekt möjlighet att genomföras i en tid då byggkostnaderna har stigit. På så sätt kan kommunerna dels bidra till att hålla uppe en bostadsproduktion som möter behoven, dels ge fler aktörer förutsättningar att överleva och konkurrera på sikt.

Kommunerna kan även ha en mer flexibel inställning till förändringar av projekt. Det kan handla om att minska antalet bostäder, byta upplåtelseform eller andra åtgärder som kan minska kostnaderna. Man kan även behöva se över sina marktilldelningspolicies och intensifiera planläggningen av färdiga detaljplaner med byggbar mark för att ha en beredskap när bostadsbyggandet vänder upp igen.

Stora skillnader i hur mycket boendeutgifterna ökar

Boendeutgifterna har ökat betydligt under 2022 och 2023, men utvecklingen skiljer sig mycket mellan hushållen. För villor, bostadsrätter och för bostadsrättsföreningar med höga skulder kan räntekostnaderna komma att stiga mycket kraftigt. För boende i hyresrätt stiger boendekostnaderna mycket mindre under de två åren.

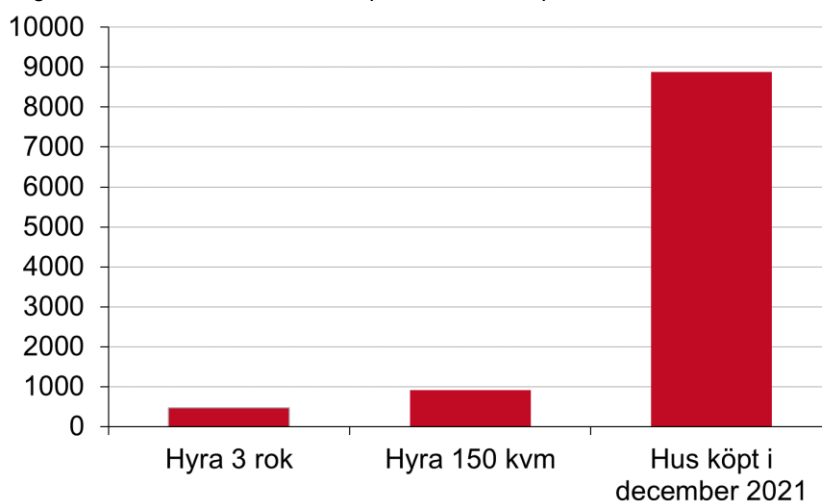
För ett hus som köptes i Storstockholm i slutet av år 2021 till medelpriset på drygt 7 miljoner, med 65 procents belåning och rörlig ränta, stiger enbart räntekostnaden efter skatt med nästan 9 000 kronor i månaden, från cirka 4 400 kronor till cirka 13 300 kronor mellan 2021 och 2023, om bostadsräntorna ökar från 1,67 procent till 5 procent under perioden. Om

räntan framöver faller till 3,5 procent blir ränteutgiften 9 300 kronor i månaden.

För en hyreslägenhet på tre rum med medelhyra i Storstockholm stiger hyran enligt våra beräkningar med i storleksordningen 450 kronor i månaden från 2021 till 2023. För en lägenhet på 150 kvadratmeter stiger medelhyran med drygt 900 kronor under de två åren. Vi har då räknat med en hyreshöjning på 4,2 procent år 2023. Höjningen var betydligt mindre än den genomsnittliga ökningen av förvaltningskostnaderna, vilket möjligtvis kan slå igenom med eftersläpning på hyrorna kommande år.

Noterbart är att räntekostnaden för en villa som köptes till medelpris i Storstockholm i april 2023 blir cirka 13 200 kronor i månaden vid en ränta på 5 procent. Bland de hus som köptes nyligen är räntekostnaden vid medelpris och medelbelåning alltså nästan lika stor som i de hus som köptes före ränteuppgången.

Figur 4. Storstockholm. Ökning av medelhyror från 2021 till 2023, jämfört med ökning av räntekostnader i en villa köpt 2021. Kronor per månad.

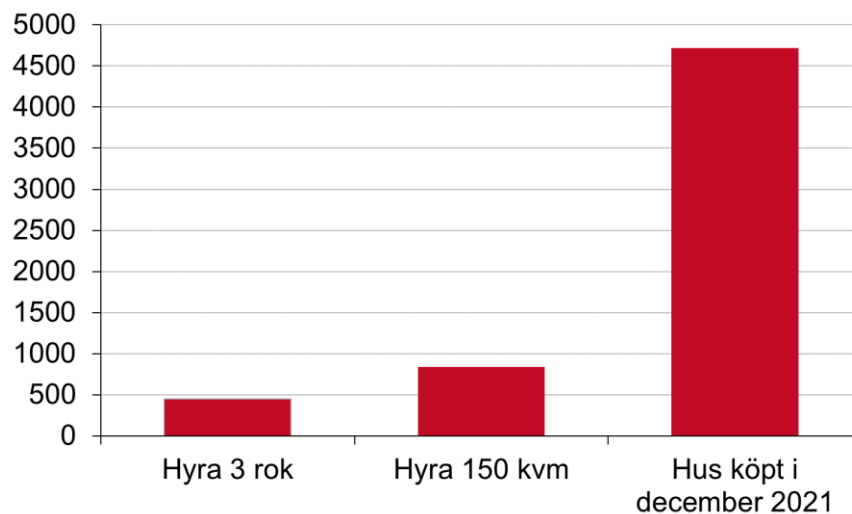


Källa: SCB samt egna beräkningar.

För ett hus som köptes till medelpriset i riket på 3,7 miljoner i slutet av 2021 med en belåning på 65 procent, stiger räntekostnaderna efter skatt med 4 700 kronor i månaden.

För en hyreslägenhet på tre rum med medelhyra i riket stiger hyran enligt våra beräkningar med cirka 450 kronor i månaden från 2021 till 2023. För en lägenhet på 150 kvadratmeter stiger medelhyran med cirka 850 kronor under de två åren.

Figur 5. Riket. Ökning av medelhyror från 2021 till 2023, jämfört med ökning av räntekostnader i en villa köpt 2021. Kronor per månad.



Källa: SCB samt egna beräkningar.

Byggkostnadsindex har ökat 27 procent sedan början av 2021

Byggkostnaderna har ökat kraftigt sedan slutet av 2020. SCB:s byggkostnadsindex för flerbostadshus har ökat med 27 procent från januari 2021 till april 2023. Ökningen har koppling dels till när samhällsekonomierna öppnade upp efter pandemin, dels till Rysslands anfall mot Ukraina. Ökningstakten var som störst under mars till juli 2022.

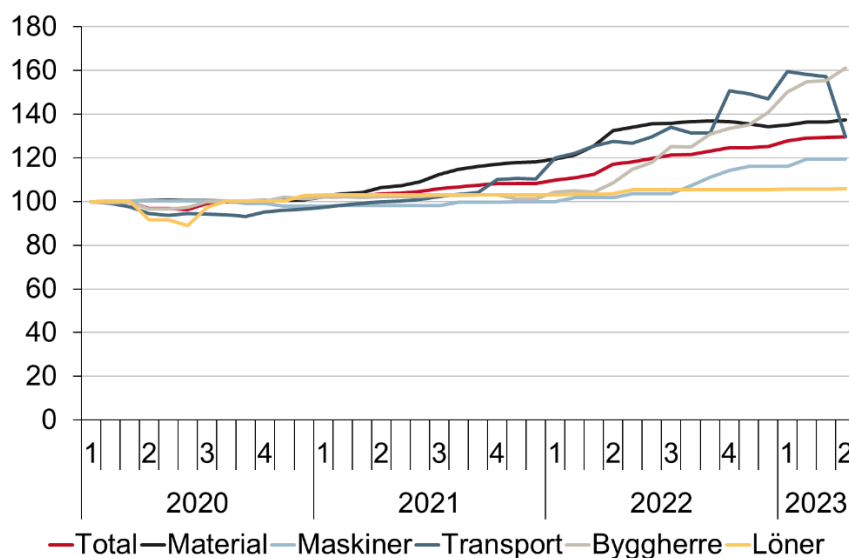
Under de senaste tre månaderna från februari till april ökade index med endast 1 procent. Årstakten steg med 11,5 procent, från att ha varit cirka 17 procent i mars.

I nuläget ser vi inte tecken på något större fall i byggkostnadsindex. Vårt huvudscenario är att kostnaderna för byggmaterial inte kommer att minska markant. Byggherrekostnaderna, som stod för 70 procent av kostnadsökningarna under de senaste tolv månaderna, minskar om räntorna faller, vilket de främst gör under 2024 enligt vårt huvudscenario.

Den kraftiga ränteökningen har drivit byggkostnaderna det senaste året

Under det senaste tolv månaderna står byggherrens kostnader för huvuddelen av ökningen av byggkostnadsindex, drygt 8 procentenheter av den totala ökningen på 11,5 procent. Byggherrekostnaderna steg med 48 procent under tolv månadersperioden, efter att i stort sett varit stabila fram till våren 2022. De ökade byggherrekostnaderna är till stor del en följd av ökade räntekostnader.

Figur 6. Byggekostnadsindex för flerbostadshus totalt samt för olika indexslag. Jan 2020=100



Källa: SCB, Boverkets bearbetning.

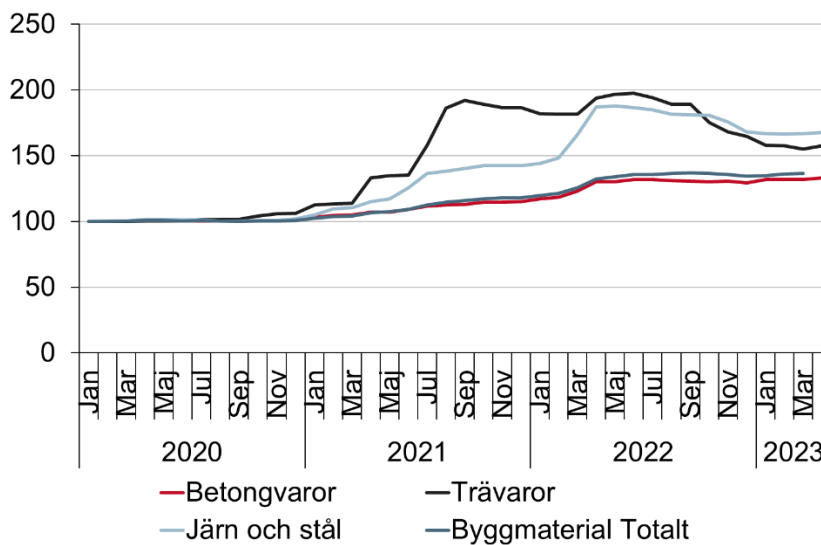
Entreprenörens kostnader steg med 4 procent under de senaste tolv månaderna, och står för resterande 3,4 procentenheter av indexökningen.

Byggmaterial, som står för drygt en tredjedel av index, har stigit med 38 procent sedan januari 2020. Men sedan juni 2022 har ökningen för byggmaterial varit endast drygt en procent. Kostnaderna för transporter, drivmedel och el steg kraftigt från slutet av 2021, men från mars till april föll kostnaderna med hela 17 procent. Kostnaderna för arbetslöner har stigit med 6 procent sedan januari 2020 och här är det sannolikt med en större ökning under de närmaste åren.

Järn och stål har ökat 68 procent sedan januari 2020

Kostnaderna för vissa varugrupper steg markant i anslutning till att den globala efterfrågan tog fart efter pandemin, och steg därefter i en andra våg i anslutning till invasionen av Ukraina. För några varugrupper har kostnaderna fallit något det senaste året. Kostnaderna för trävaror har minskat med 19 procent sedan toppen i juni 2020, men är trots det 58 procent högre än januari 2020. Kostnaderna för järn och stål har också minskat, men betydligt mindre, och var cirka 68 procent högre än januari 2020. Betongvaror har ökat med 38 procent under samma period, men har varit i stort sett stabila sedan våren 2022.

Figur 7. Byggekostnadsindex för vissa varugrupper samt totalt, till och med april 2023. Jan 2020=100



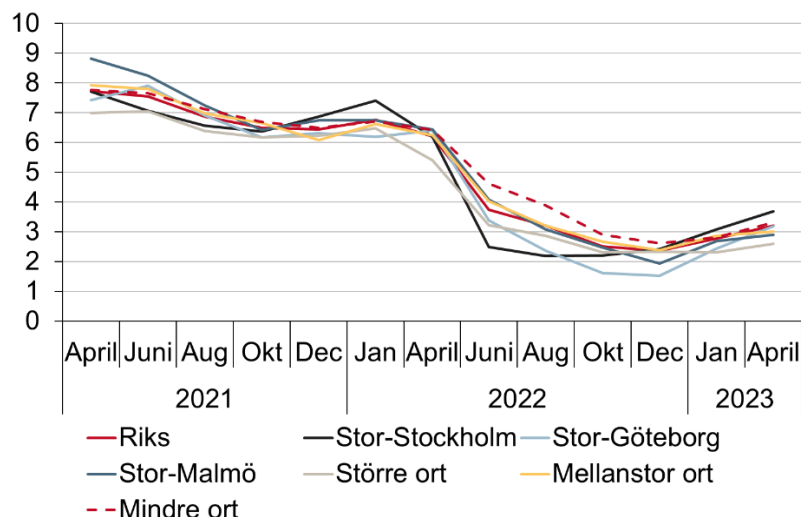
Källa: SCB, Boverkets bearbetning.

Läget för nyproduktion fortsatte att försämrans i april enligt Fastighetsbyråns Mäklarpanel

Fastighetsbyråns Mäklarpanel visar att bostadsmarknaden enligt mäklarnas bedömning försvagades kraftigt mellan mätningarna i april och juni 2022. Marknaden stärktes något i samtliga kommungrupper under inledningen av 2023, även om ljusningen i Stockholmsregionen kom något tidigare. Den senaste mätningen i april visar på en ökad optimism, särskilt i Stockholms- och Göteborgsregionen, men fortsatt visar Mäklarpanelen att marknadsläget är svalt.

Mäklarnas bedömningar indikerar att marknaden relativt sett är starkast i Stockholmsregionen. Minst svag marknad efter Storstockholm, enligt mäklarnas bedömningar, finns i gruppen av mindre orter.

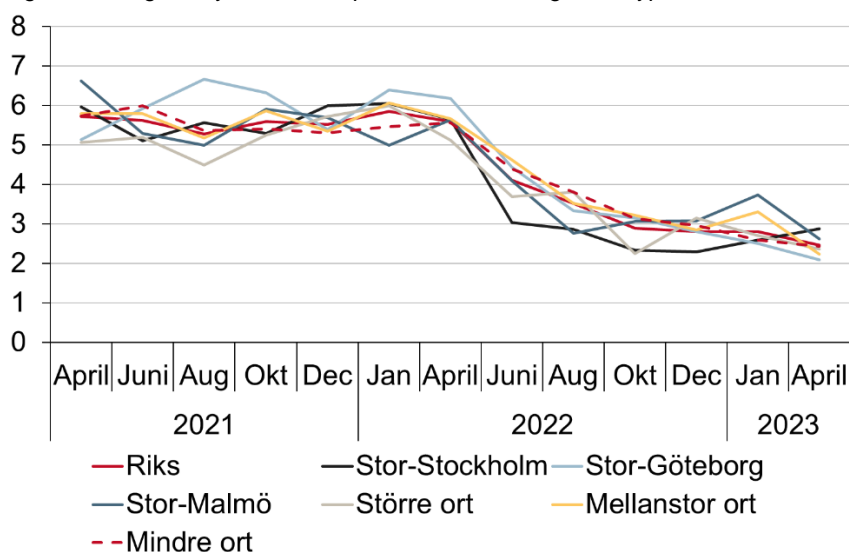
Figur 8. Fastighetsbyråns mäklarpanel, marknadsläget totalt



Källa: Fastighetsbyrå, Boverkets bearbetning.

För nyproduktion är bilden än mindre ljus. Det är endast mäklarna i Stor-stockholm som ser en antydning till en svag vändning uppåt i januari 2023, och fortsatt uppåt i april, men på en mycket låg nivå. I övriga fem kommungrupper föll indexet till en ny lägstanivå i mätningarna i april.

Figur 9. Fastighetsbyråns mäklarpanel, marknadsläget för nyproduktion.



Källa: Fastighetsbyrå, Boverkets bearbetning.

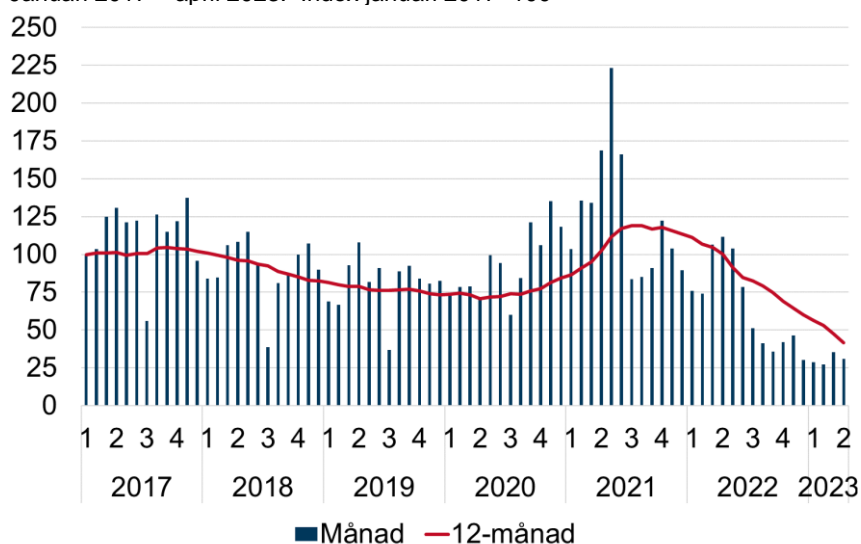
61 procent färre sålda styckebyggda småhus de senaste tio månaderna

Antalet sålda styckebyggda småhus minskade kraftigt vid halvårsskiftet 2022. Nivån har därefter varit stabilt låg. Från juli 2022 till april 2023 såldes 61 procent färre styckebyggda småhus jämfört med motsvarande period ett år tidigare, enligt data från statistiklevererande företag till TMF, Trä- och Möbelföretagen.

Antalet sålda hus ökade kraftigt tidigt under pandemin, och takten var hög fram till halvårsskiftet 2021. Den starka försäljningsökningen har medfört att leveranstiderna förlängts avsevärt, och vi förväntar därför att den nu minskade försäljningen får genomslag i byggstarterna med betydligt större fördröjning än normalt.

Försäljningen nådde en topp under maj och april 2021, då antalet sålda hus var 140 respektive 124 procent större än motsvarande månad året före. Vid halvårsskiftet 2021 minskade försäljningarna markant, men nivån var trots det i paritet med motsvarande period 2020. Bland flera möjliga förklaringar till minskningen finns kapacitetsbrister och samtidigt stigande priser på husleveranser.

Figur 10. Antalet sålda och styckebyggda småhus bland TMF:s statistikproducerande företag per månad samt rullande tolvmånaders medelvärde. Januari 2017 – april 2023. Index januari 2017=100

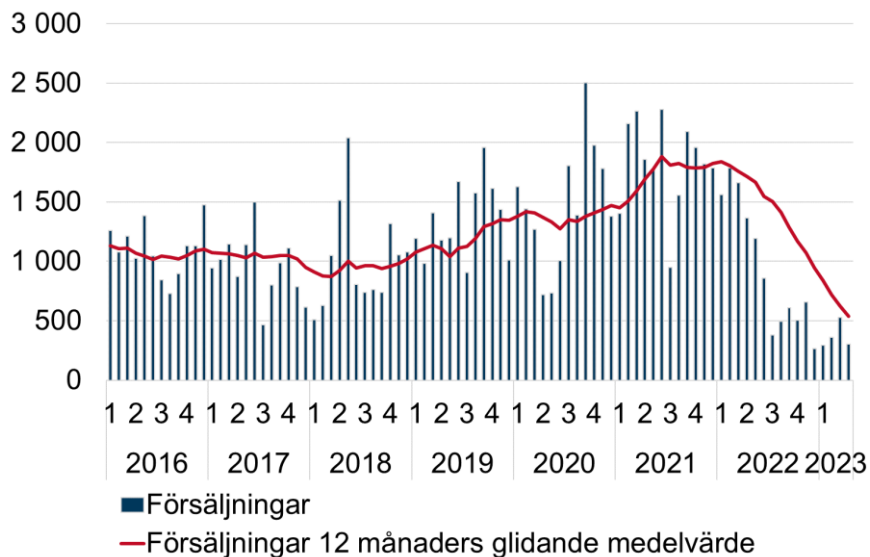


Källa: TMF, Trä- och Möbelföretagen, Boverkets bearbetning.

Antalet sålda nya bostadsrätter cirka 75 procent färre de senaste tio månaderna

Försäljningen av nya bostadsrätter har bromsat in mycket kraftigt, visar data från Booli Pro. Antalet sålda nya bostadsrätter började minska mycket snabbt under andra kvartalet 2022, efter att dessförinnan ökat stadigt under tre år. Från halvårsskiftet 2022 har takten varit mycket låg. Under tiomånadersperioden från juli 2022 till april 2023 såldes 73 procent färre nya bostadsrätter än motsvarande period ett år tidigare, och 76 procent färre än två år tidigare.

Figur 10. Antal verifierat sålda bostadsrätter per månad samt rullande tolv månaders medelvärde. Januari 2016 – april 2023.



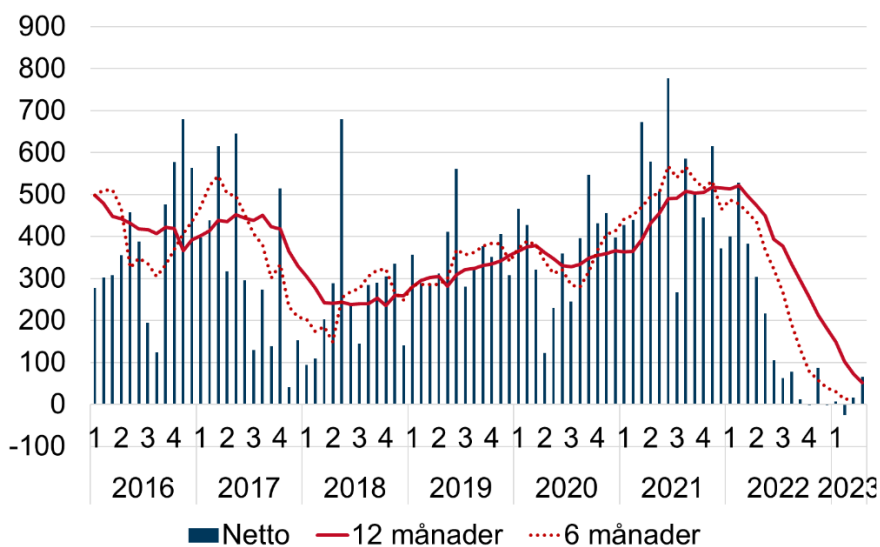
Källa: Booli Pro, Boverkets bearbetning.

Minus 95 procent netto för bokade bostadsrätter de senaste tio månaderna

Antalet bokade nya bostadsrätter ökade trendmässigt från hösten 2018 till pandemins utbrott år 2020. Under våren 2022 avtog bokningarna kraftigt.

Från halvårsskiftet 2022 har bokningarna varit extremt få. Enligt data från Booli Pro är minskningen 95 procent netto under perioden juli 2022 till april 2023, jämfört med motsvarande period ett år tidigare. Den kraftiga inbromsningen av bokningarna påverkar förutsättningen för finansiering av byggandet av bostadsrätter.

Figur 11. Antal bokade bostadsrätter netto per månad samt rullande tolv månaders och sexmånaders medelvärde. Januari 2016 – april 2023.



Källa: Booli Pro, Boverkets bearbetning.

Marknadsläget

Samhällsekonomisk utveckling

Osäkerheten i såväl den globala som den svenska ekonomin är fortsatt mycket stor. I dagsläget rör de största frågetecknen den höga inflationen som i sin tur lett till stora räntehöjningar. Även om inflationen ligger på fortsatt mycket höga nivåer tycks den uppåtgående trenden nu vara bruten. Det återstår dock att se i vilken mån räntorna kommer att höjas ytterligare och framför allt när och hur mycket räntorna därefter kommer att falla.

Från pandemi till krig och inflation

Som en konsekvens av olika störningar till följd av pandemin uppstod ett minskat utbud av många varor. Samtidigt bedrevs en expansiv politik som sammantaget ledde till ett efterfrågeöverskott. Utbudsstörningarna fortsatte till följd av Rysslands invasion av Ukraina och de efterföljande restriktionerna som ledde till ett lägre utbud av främst el och gas, men även livsmedel med stigande priser som följd. Följden har blivit tvåsiffriga inflationssiffror i många länder vilket i sin tur fått centralbanker världen över att snabbt övergå till en mycket stram penningpolitik med kraftigt höjda styrräntor.

Detta sätter ett hårt tryck på hushållen såväl i Sverige som i många andra länder. Höjda räntor och hög inflation leder till en kraftigt urholkad köpkraft.

Sveriges BNP minskar i år

För helåret 2022 ökade global BNP med 3,4 procent, en betydande nedgång jämfört med 2021 som präglades av återhämtning efter covid-19 pandemin. I euroområdet var ökningen 3,5 procent. I år beräknas global BNP, enligt IMF:s senaste bedömning från slutet av april, öka med 2,8 procent medan uppgången i euroområdet förväntas stanna vid 0,8 procent. Nästa år beräknas global BNP öka med 3,0 procent och uppgången i euroområdet förväntas bli 1,4 procent. IMF gör även bedömningen att den globala inflationen blir 7,0 procent i år för att sedan sjunka till 4,9 procent under nästa år. Detta efter att under 2022 toppat på 8,7 procent.

Även Sveriges BNP-tillväxt avtog markant förra året, då BNP ökade med 2,6 procent. Under början av 2023 har försvagningen fortsatt och tillväxten i den svenska ekonomin har i stort sett upphört. Konjunkturprognoserna är relativt samstämmiga, där BNP förväntas minska i år för att återhämta sig något under 2024. Enligt Konjunkturinstitutets senaste prognos från i mars bedöms Sveriges BNP minska med 0,6 procent i år för att sedan öka med 1,3 procent 2024.

Hushållen är mycket mer negativa än näringslivet

Konjunkturinstitutets barometerindikator för hela ekonomin föll från 88,4 i mars till 87,3 april och stämningläget är fortsatt mycket dystrare än normalt. Det är endast tillverkningsindustrin som ligger över sina historiska genomsnitt medan framför allt detaljhandeln och hushållen bidrar negativt. Hushållens konfidensindikator ökade dock med 1,3 enheter och låg i april på 65,1. Hushållens konfidensindikator har stigit något från bottennoteringen runt årsskiftet men skillnaden i stämningläge mellan näringslivet och hushållen, ligger på historiskt höga nivåer.

Tabell 2. Konjunkturläget, mars 2023

	2021	2022	2023p	2024p
BNP till marknadspris*	5,4	2,6	-0,6	1,3
Hushållens reala disponibla inkomster*	4,2	-0,1	-2,7	2,5
Sysselsättning**	0,9	2,7	0,4	-0,2
Arbetslöshet*	8,8	7,5	7,9	8,2
KPI*	2,2	8,4	8,8	2,2
Styrränta***	0,00	2,50	3,75	1,75
10-årig statsobligationsränta****	0,3	1,5	2,5	2,5

Källa: Konjunkturinstitutet, mars 2023, *Årlig procentuell förändring, **Procent, ***Vid årets slut, ****Årsgenomsnitt.

Indikatorn över husbyggande ligger fortsatt under sitt historiska medelvärde men på något högre nivåer än barometerindikatorn. Indikatorn ökade något i april jämfört med februari och mars. Det bör dock noteras att indikatorn speglar alla hus och inte enbart bostadshus samt att de ingående frågorna endast rör ett nulägesomdöme angående orderstocken samt förväntningar på antalet anställda.

Figur 12. Barometerindikatorn och indikatorn över husbyggande.



Källa: Konjunkturinstitutet, Boverkets bearbetning.

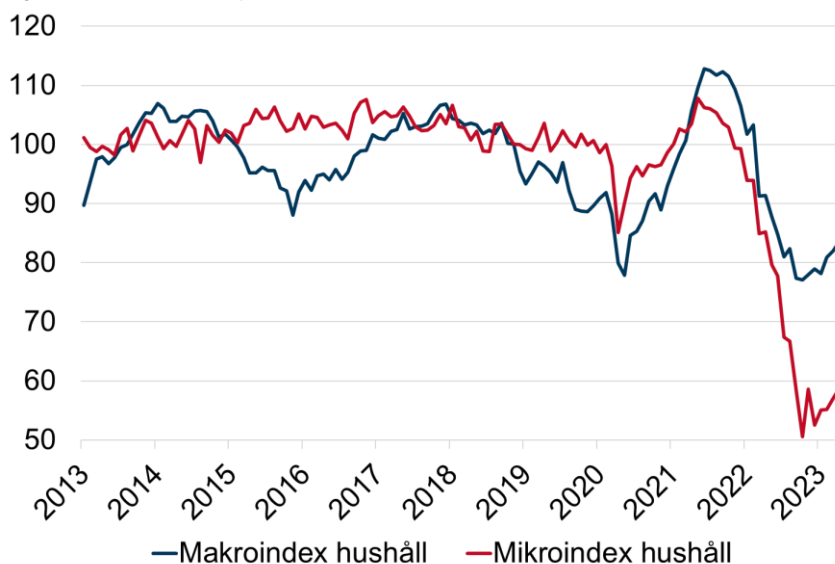
Husbyggarna ger en relativt dystert bild av framtiden. Man ser framför sig viss nedgång i orderstockarna och antalet anställda. Däremot förutser

man såväl kraftigt minskade anbudspriser som kraftigt minskat byggande. Husbyggarna ser otillräcklig efterfrågan och finansiella restriktioner som de faktorer som främst begränsar byggandet för närvarande. Fortsatt svarar nästan inga aktörer att de inte ser några faktorer som begränsar byggandet.

Hushållen är betydligt mer pessimistiska än näringslivet. Hushållens konfidsensindikatorer har fallit kraftigt under förra året, framför allt mikroindex som belyser synen på den egna ekonomin. Mikroindex nådde under december de absolut lägsta nivåerna som någonsin noterats, långt under de tidigare lägstanivåerna som noterades under finanskrisen.

Under de senaste månaderna har såväl hushållens makroindikator som mikroindikator återhämtat sig något och låg i mars på 83,2 respektive 57,6. Det är framför allt synen på framtida svensk och egen ekonomi som bidragit till detta. Hushållen ser fortsatt låg risk för egen arbetslöshet.

Figur 13. Hushållens syn på ekonomin.



Källa: Konjunkturinstitutet, Boverkets bearbetning.

Det är värt att notera att hushållen ser betydligt mer positivt på ekonomin på ett års sikt. Hushållen bedömer att i synnerhet den egna ekonomin, men även svensk ekonomi, kommer att förbättras betydligt de kommande tolv månaderna.

Fortsatt stark arbetsmarknad

Läget på arbetsmarknaden är fortsatt starkt. Enligt SCB:s arbetskraftsundersökning (AKU) låg sysselsättningsgraden i mars på 69,3 procent, att jämföra med 67,7 procent samma period förra året. Arbetslösheten låg i mars på 7,7 procent vilket var en nedgång med 0,5 procentenheter jämfört med samma period i fjol.

Den svaga realekonomiska utvecklingen innebär dock att läget på arbetsmarknaden kommer att börja försvagas. Enligt Konjunkturinstitutets

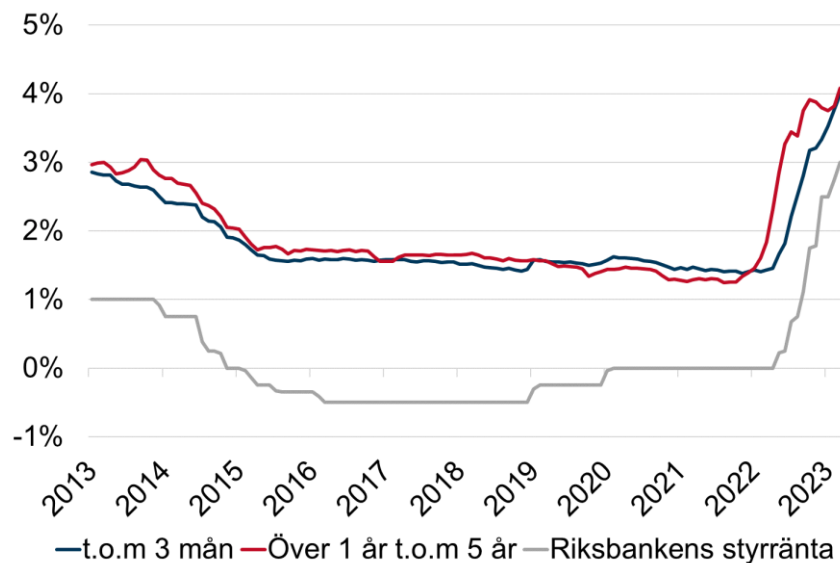
senaste prognos förväntas arbetslösheten vara 7,9 procent under 2023 för att sedan öka till 8,2 procent under 2024. Sysselsättningen ökar i år med måttliga 0,4 procent för att nästa år falla med 0,2 procent.

Inflationstrenden bruten och räntorna når snart toppen

Inflationen ligger på fortsatt mycket höga nivåer men den uppåtgående trenden tycks nu definitivt vara bruten. Inflationen, mätt som förändring i KPI, låg i april på 10,5 procent, en nedgång med 1,8 procentenhet sedan toppen i december. KPIF (KPI med fasta räntor) – som är det mått som är Riksbankens målvariabel för penningpolitiken har också sjunkit de senaste månaderna. I april låg KPIF på 7,6 procent, en nedgång med 2,6 procentenheter sedan toppen i december.

En oenig Riksbanksdirektion beslutade vid sitt aprilmöte att höja styrräntan till 3,50 procent och bedömde att den kommer att höjas ytterligare en gång under året. Detta är i linje med marknadens förväntningar även om sannolikheten för fler höjningar minskat i och med inflationsutfallet de senaste månaderna. Maj månads inflationssiffra blir sannolikt vägledande för Riksbankens beslut.

Figur 14. Bolåneräntor och styrränta (t.o.m. april 2023).



Källor: SCB och Riksbanken, Boverkets bearbetning.

Räntetoppen är nära men de korta bolåneräntorna kommer sannolikt att stiga ytterligare något innan toppen nås. Enligt SCB:s finansmarknadsstatistik var de faktiska räntorna på nya lån för bostadsändamål och med en räntebindningstid på upp till tre månader 3,98 procent i mars. Motsvarande siffra för räntebindningstider över 1 år till och med 5 år var 3,54 procent. Motsvarande siffror i mars förra året var 1,43 respektive 2,28 procent. Preliminära siffror visar på små förändringar under april månad. De längre marknadsräntorna kan redan ha passerat räntetoppen. Statistik från bankerna för april visar på svagt sjunkande tre- och femårsräntor jämfört med mars månad.

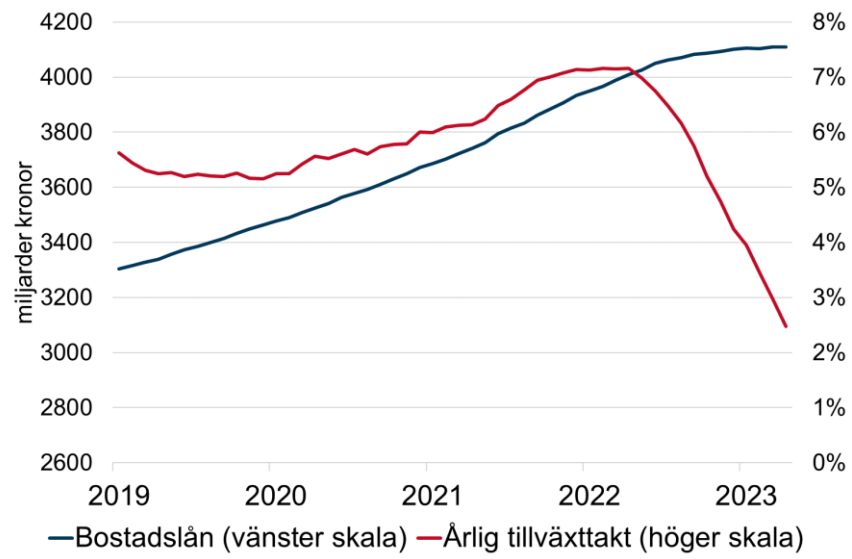
Även om utvecklingen är mycket svårbedömd tror marknaden – till skillnad från vad Riksbankens räntebana antyder – att styrräntan kommer sänkas nästa år. Hur mycket skiljer sig dock mycket mellan olika bedömare. Storbankernas prognoser för styrräntan i slutet av 2024 ligger i ett intervall mellan 2,0 och 3,5 procent. Spännvidden är betydande – vilket måste tolkas som att osäkerheten är mycket stor – och till detta ska även läggas en osäkerhet angående marginalen mellan rörliga bolåneräntor och styrräntan. Marginalen låg under åren 2020–2022 på omkring 1,5 procent men har under inledningen av 2023 sjunkit till runt 1,0 procent. Med ett antagande om att styrräntan ligger på 2,75 procent i slutet av 2024 skulle det medföra rörliga bolåneräntor på i storleksordningen 3,75 procent. Men osäkerheten är som sagt stor och rörliga bolåneräntor nedåt 3,0 procent eller upp mot 5,0 procent kan inte uteslutas.

Hushållens ränteförväntningar har ökat betydligt det senaste året. Om ett år tror hushållen att den rörliga räntan ligger på 5,12 procent, om två år på 4,51 procent och om fem år på 3,63 procent. Det tyder på att hushållen absolut inte har några orimligt låga förväntningar på bolåneräntorna, snarare tvärtom. Till följd av räntehöjningarna har allt fler bolånekunder valt rörliga räntor. Från att ha legat knappt 50 procent under 2021 och början av 2022 har andelen som valt rörlig ränta succesivt ökat och ligger nu på drygt 80 procent.

Avtagande takt i ökningen av bolån

Hushållens skulder domineras av bostadslån och dessa uppgick i mars till 4 109 miljarder kronor, motsvarande nästan 83 procent av hushållens totala skulder. I samband med den höga prisökningstakten på bostäder under 2021 och 2022 ökade takten i hushållens skuldökning, men under det senaste året har ökningstakten avtagit avsevärt. I mars låg den årliga tillväxttakten på 3,0 procent vilket kan jämföras med 7,1 procent i mars förra året.

Figur 15. Hushållens bostadslån och årlig tillväxttakt.



Källa: SCB, Boverkets bearbetning.

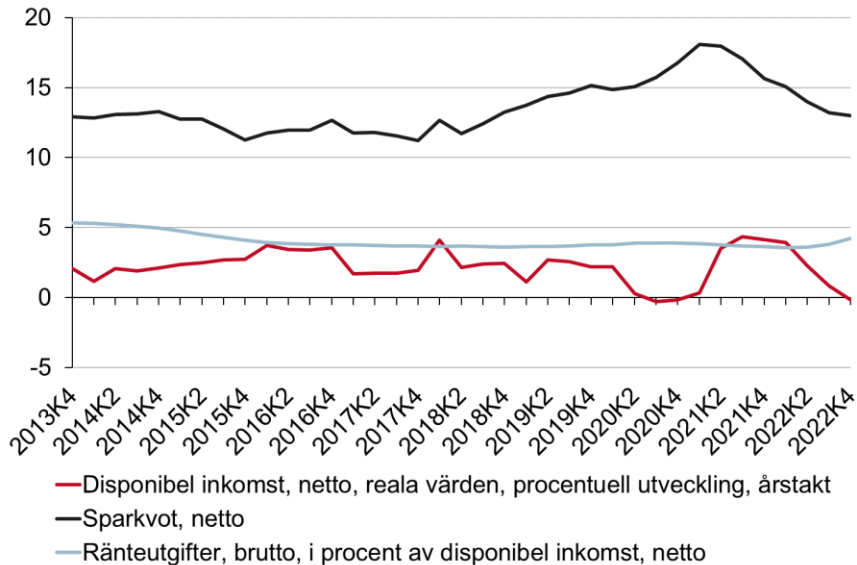
Hushållens boendeekonomi.

För att möta den ökande inflationen har Riksbanken höjt styrräntan i rekordfart. Hushållen kompenseras av ökande löner och höjningar i bidragssystemen, men endast delvis och med en viss förskjutning eftersom höjningarna i bidragssystemen inte är framåtblickande. Sammantaget har den disponibla inkomsten sjunkit reallt under 2022 med 0,2 procent och förväntas minska med 2,7 procent 2023 innan den prognostiseras stiga med 2,5 procent 2024 enligt Konjunkturinstitutet.

Hushållen har goda marginaler men pressas alltmer

Hushållen har haft flera år med reala ökningarna av disponibel inkomst och har kunnat spara mycket, särskilt under pandemin då sparandet var rekordhøgt. Men sparkvoten har nu sjunkit tillbaka till nivåer liknande de före pandemin. Ökningen av räntan har än så länge haft en marginell effekt på räntekvoten, hushållens räntekostnad i förhållande till inkomsten, en följd av den ökande andelen med bundna lån de senaste åren. Men den börjar så sakteliga gå upp och kommer troligen stiga snabbare när allt fler hushåll behöver omförhandla sina lån som i regel har relativt korta löptider. Finansinspektionen rapporterar att räntekvoten för nya bolånetagare som legat relativt stabilt sedan 2015 på 4–5 procent 2022 uppgick till nästan 10 procent i genomsnitt och i mars 2023 var den 12 procent.

Figur 16. Utveckling av disponibel inkomst, sparkvot netto och ränteutgifter.



Källa: SCB, Boverkets bearbetning.

Hushållens konsumtion faller

När det gäller hushållens konsumtion har detaljhandelns försäljning, som steg kraftigt i slutet av pandemin, minskat kraftigt sedan slutet av sommaren 2022. Hushållen har alltså anpassat konsumtionen till det nya kostnadsläget. Samtidigt har inte bostadspriserna anpassat sig som förväntat utan hushållen fortsätter att prioritera boendet och väljer bort övrig konsumtion till förmån för bostaden.

Hushållen påverkas olika snabbt

De som äger sitt boende, har rörlig ränta på sitt bolån och elintensiv uppvärmning har påverkats mest i närtid av kostnadsuppgångarna kopplat till sitt boende. Samtidigt är det i regel hushåll med goda marginaler och som har möjligheter att lägga om sin konsumtion och sparande. Hushåll som hyr sin bostad har påverkats mindre i närtid av prisuppgångarna kopplade till sitt boende. Men det rör sig ofta om hushåll med lägre inkomster som inte har samma möjligheter att lägga om sin konsumtion och sparande. Hyrorna förväntas stiga mer de kommande åren för att kompensera för de allmänna prisuppgångarna vilket kommer sätta ytterligare press på dessa hushåll.

Bostadspriser

Prisnivån för de bostäder som säljs har fallit i jämförelse med toppnivån under 2022 och är nu tillbaka på nivåer från årsskiftet 2021–2020. Det genomförs färre affärer och det är längre ledtider för de som säljer sina bostäder. Det visar statistik från Booli Pro, Svensk Mäklarstatistik och Valueguard.

Minskad omsättning

Jämfört med motsvarande månad (april) 2022 har omsättningen minskat med 29 procent för bostadsrätter och 27 procent för villor. Ser man till hur år 2023 börjar så är omsättningen fortfarande på låga nivåer.

Stort utbud av småhus och bostadsrätter

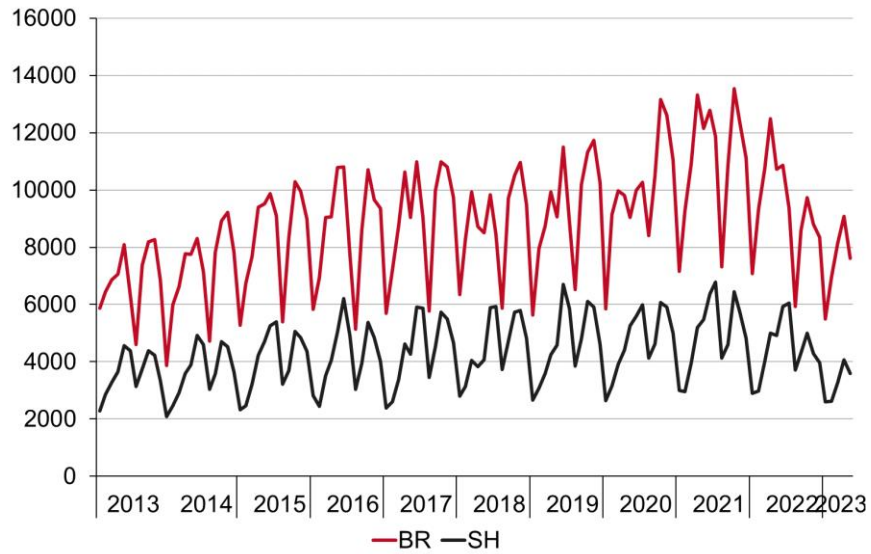
Samtidigt som omsättningen minskat har utbudet av småhus och bostadsrätter ökat markant sedan 2019. Se diagram xx och xx. Det finns tecken på att fler skulle vara intresserade av att sälja, utifrån Booli Pro:s mått ”Snart till Salu”, som visar att historiskt många småhus och bostadsrätter registrerats på förmarknaden.

Det tar längre tid att få sålt sin bostad

Tiden som försäljningsannonserna ligger ute på Booli ökade under 2022 och var för lägenheter på den högsta nivån på 10 år.

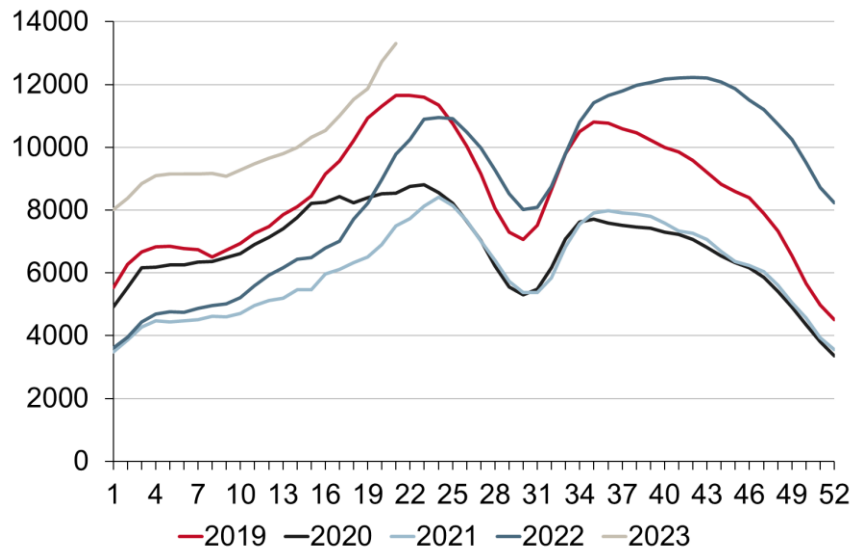
Ettorna är fortsatt de som tar längst tid att sälja. Annonserna ligger ute i snitt i 11 dagar längre jämfört med tvåorna som har det lägsta värdet, en skillnad som dock måste betraktas som liten.

Figur 18. Omsättning av småhus och bostadsrätter i flerbostadshus.



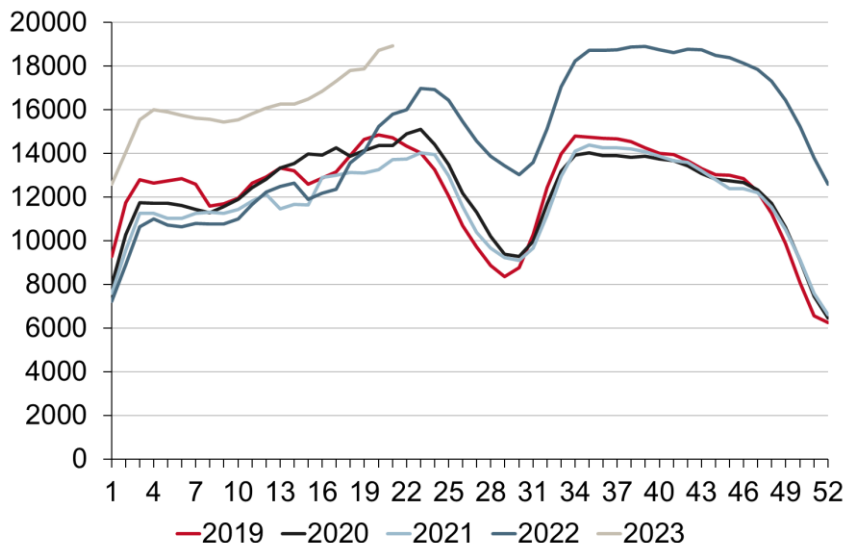
Källa: Mäklarstatistik, Boverkets bearbetning.

Figur 17. Utbud av småhus.



Källa: Hemnet, Boverkets bearbetning.

Figur 18. Utbud av bostadsrätter i flerbostadshus.



Källa: Hemnet, Boverkets bearbetning.

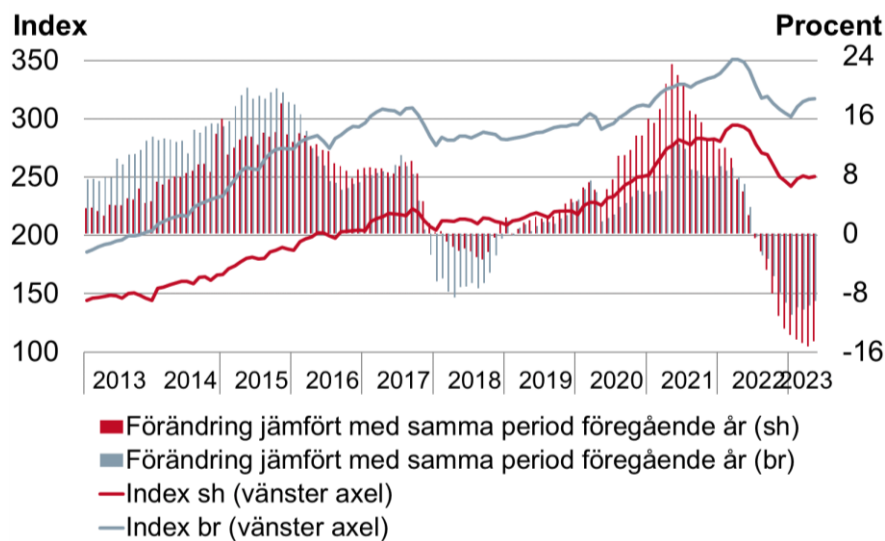
Bostadspriserna har stabiliserats

Bostadspriserna har under inledningen av 2023 stabiliserats marginellt efter att ha fallit tydligt under 2022. Trots prisfallet under 2022 ligger såväl bostadsrättspriser som småhuspriser på en hög nivå historiskt sett. Priserna på bostadsrätter var i april 2023 9 procent lägre än ett år tidigare men har ökat med 11 procent jämfört med motsvarande månad 2018. Men utvecklingen skiljer sig mellan regionerna.

Småhuspriserna har fallit cirka 15 procent i jämförelse med föregående år samtidigt som de är femton procent högre jämfört med motsvarande månad för fem år sedan.

På regional nivå är trenden liknande för småhus och bostadsrätter i Stockholm, Göteborg och Malmö. Priserna nådde sin topp under de första månaderna av 2022 för att sedan falla till december samma år. Nivåerna under december 2022 även här fortfarande på nivåer liknande åren 2021 och 2020. Se tabell 3 och 4 för jämförelse av priserna. För i princip alla områden är priserna betydligt högre under april 2023 än vad de var för fem år sedan, med undantag för bostadsrätterna i Göteborgs stad där priserna endast ökat med en procentenhet.

Figur 19. Småhus- och bostadsrättspriser.
Index 2005: 1=100.



Källa: Valueguard, Boverkets bearbetning.

Prisutvecklingen tyder på en viss stabilisering på bostadsmarknaden efter att priserna fallit under 2022, såväl nationellt som regionalt. Den minskade aktiviteten på marknaden bidrar dock till en osäkerhet då objekten som statistiken bygger på är färre. Men utvecklingen ger även en indikation om att det inte verkar finnas någon panik från säljarnas sida, utan man säljer när man fått in rätt bud även om det kan göra att det tar längre tid få igenom affären.

Tabell 3. Prisutveckling småhus (FA-regioner), april 2023.

Jämfört med	Riket	Stockholm	Göteborg	Malmö
1 år	-15%	-15%	-14%	-15%
5 år	17%	18%	13%	24%
Högsta noteringen	-15%	-15%	-15%	-16%

Källa: Valueguard, Boverkets bearbetning.

Tabell 4. Prisutveckling bostadsrätter (kommuner), april 2023.

Jämfört med	Riket	Stockholm	Göteborg	Malmö
1 år	-9%	-8%	-11%	-11%
5 år	11%	14%	1%	22%
Högsta noteringen	-10%	-9%	-11%	-11%

Källa: Valueguard, Boverkets bearbetning.

Analys av marknaden utifrån köparen

Det finns ingen rusning att sälja sin bostad

Även om omsättningen av bostäder minskat säljs det fortfarande bostäder till nivåer som utifrån ett historiskt perspektiv är relativt högt. Det i kombination med att det tar längre tid för affärerna indikerar att säljarna inte verkar känna sig pressade att sälja, utan att de i stället generellt har möjlighet att vänta in ett bud som de kan acceptera.

För säljare med bundna bolån till låga ränta finns det starka incitament till att inte sälja till ett för lågt pris i dagsläget. Förutom den eventuella kapitalförlust som säljaren riskerar att göra kommer även säljare som köper en ny bostad behöva teckna ett nytt lån till högre ränta.

Bolånens bindningstid och bolåneränta kan därmed vara en viktig del i förklaringen till varför en del av marknaden framstår som passiv.

Läget ser svårare ut för förstagångsköpare

Höjningen av räntan har lett till att det blivit svårare för de utanför den ägda marknaden att komma in. De allmänna prisökningarna och höjningen av räntan har inte bara höjt de eventuella ränteutgifterna som ett lån innebär, men än viktigare är att det höjt trösklarna in på marknaden eftersom priserna på bostäder inte gått ned i motsvarande grad. Konsekvensen av rådande marknadssituation blir därför att det blir ännu svårare för förstagångsköpare att köpa sin första bostad.

Befolkningsutveckling

Vid utgången av 2022 hade Sverige knappt 10 522 000 invånare enligt SCB. Under 2022 ökade befolkningen med drygt 69 000 personer. Befolkningstillväxten var cirka 5 procent lägre än föregående år. Under den senaste tioårsperioden har Sveriges befolkning ökat med i genomsnitt cirka 97 000 personer årligen. Befolkningstillväxten bestod år 2022 till 84 procent av nettomigration och till 16 procent av födelseöverskott. Födelseöverskottets bidrag till befolkningstillväxten var därmed det lägsta sedan 2002.

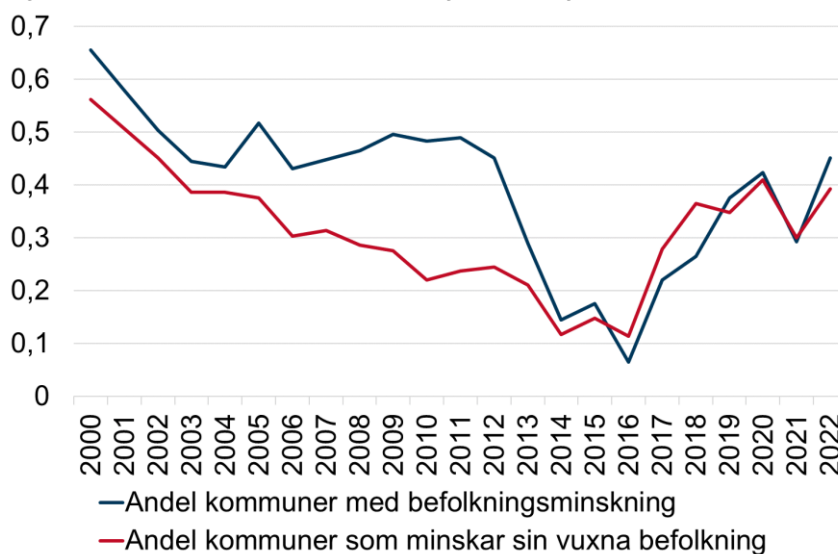
Storstadsregionernas andel av befolkningen fortsatte att öka

De tre storstadsregionerna stod för drygt 67 procent av befolkningstillväxten år 2022, vilket var en betydande ökning jämfört med föregående år. Storstadsregionernas andel av Sveriges befolkning fortsätter därmed att öka och var vid utgången av 2022 närmare 40,7 procent, den högsta andelen någonsin. Drygt 23 procent av Sveriges befolkning bodde i Storstockholm, medan motsvarande siffror för Storgöteborg och Stormalmö var drygt 10 respektive drygt 7 procent.

Största antalet kommuner med befolkningsminskning sedan 2012

Befolkningstillväxten är inte jämnt fördelad över riket. I spåren av den stora folkökningen i mitten av 2010-talet minskade befolkningen under treårsperioden 2014–2016 i mindre än 10 procent av kommunerna. Detta har dock förändrats under de senaste åren och ett stort antal kommuner har minskat sin befolkning. Under 2022 minskade befolkningen i 135 av Sveriges kommuner, motsvarande 45 procent. Detta var den största andelen som minskade sin befolkning sedan 2012.

Figur 20. Andel kommuner med befolkningsminskning 2000–2022.



Källa: SCB, Boverkets bearbetning.

Ur ett bostadsförsörjningsperspektiv kan det ofta vara minst lika intressant att se på utvecklingen för den vuxna befolkningen, då det är denna grupp som påverkar, åtminstone det antalsmässiga, behovet av bostäder. Antalet kommuner som minskade sin vuxna befolkning år 2022 var 114, motsvarande 39 procent. Det är således många kommuner som på sikt kan komma att få problem med överskott på bostäder om man inte lyckas vända den negativa befolkningsutvecklingen.

Tabell 5. Befolkning och befolkningsförändringar.

	Befolkning 2022	Förändring 2022	Förändring 2021
Riket	10 521 600	69 200	73 000
Storstockholm	2 440 000	24 900	23 100
Storgöteborg	1 070 900	12 700	8 700
Stormalmö	766 100	9 100	8 500

Källa: SCB

Befolkningstillväxten väntas minska

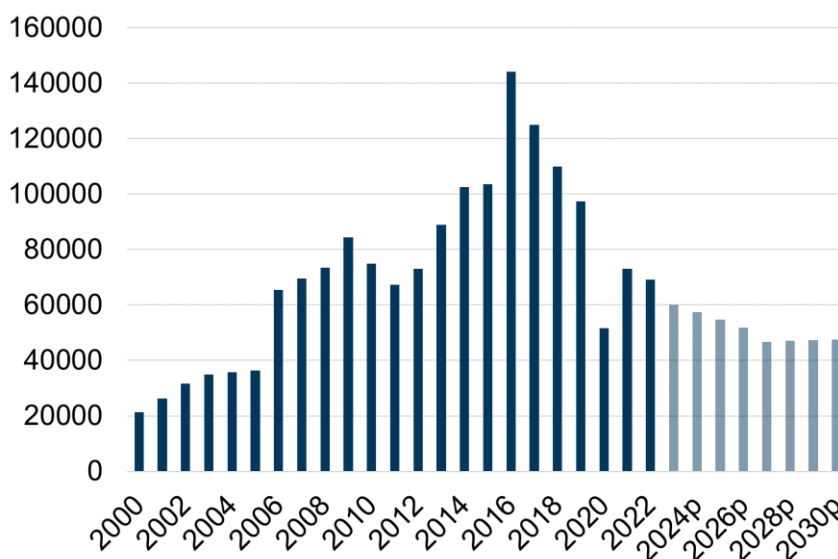
SCB:s senaste befolkningsframskrivning¹ visar på en rätt så kraftig minskning i den beräknade befolkningstillväxten för åren 2023–2030, jämfört med den senaste 10 till 15-årsperioden. Enligt den senaste framskrivningen beräknas Sveriges befolkning öka med drygt 410 000 personer, motsvarande knappt 52 000 per år, under perioden 2023–2030. Detta kan även jämföras med perioden 2013–2022 (föregående tioårsperiod) då Sveriges befolkning växte med i genomsnitt närmare 97 000 personer årligen.

Det kan även konstateras att SCB – givet alla de osäkerheter som finns med befolkningsframskrivningar – räknar med att detta inte är kortsiktiga

¹ SCB, Sveriges framtida befolkning 2023–2070, Demografiska rapporter 2023:2.

nedgångar i befolkningstillväxten. Även på lite längre sikt beräknas befolkningstillväxten ligga på mellan 40 000 och 50 000 per år.

Figur 21. Befolkningsutveckling 2000–2022 och befolkningsframskrivning 2023–2030.



Källa: SCB, Boverkets bearbetning.

Förklaringen till den lägre förväntade befolkningstillväxten är framför allt antaganden angående migration och fruktsamhet. Under perioden 2013–2022 var nettomigrationen i genomsnitt knappt 72 000 per år. Enligt den senaste befolkningsframskrivningen väntas motsvarande siffra för perioden 2022–2030 vara, i genomsnitt, knappt 39 000 personer årligen. Det andra antagandet som i hög grad påverkar befolkningstillväxten är antagandet om minskad fruktsamhet. Detta medför, tillsammans med minskad migration, att antalet födda enligt SCB:s senaste prognos väntas vara i genomsnitt 111 000 årligen under perioden 2022–2030 vilket är cirka fyra tusen lägre jämfört med den senaste tioårsperioden.

Det ska noteras att de regelverk som gäller i dag antas fortsätta att gälla under hela framskrivningsperioden. Redan på mycket kort sikt kan samhällsförändringar göra att förutsättningarna för framskrivningen blir mycket annorlunda. Det gäller i synnerhet inom migrationsområdet där nya eller förändrade lagar snabbt kan ge helt nya förutsättningar för möjligheten, och även incitamenten, att invandra till Sverige.

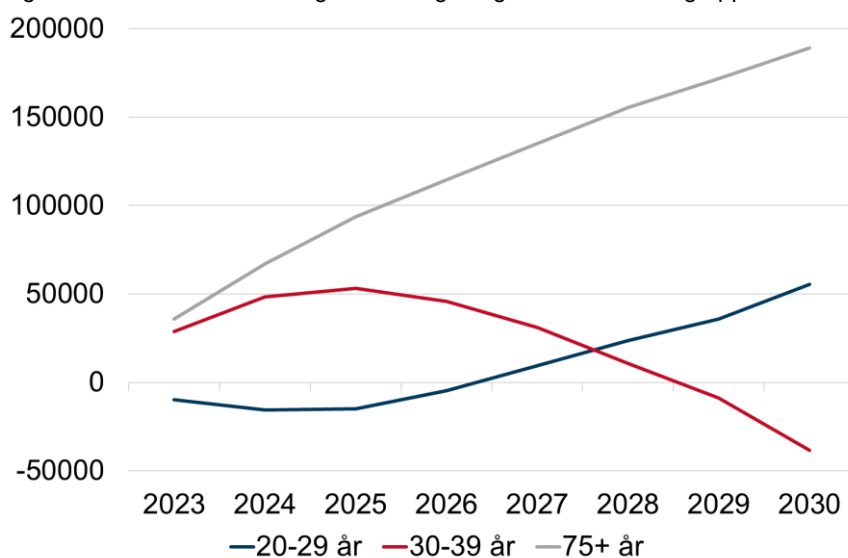
Demografin påverkar bostadsefterfrågan

Befolkningsutvecklingen ser olika ut i olika åldersgrupper. Åldersgruppen 20–29 år har minskat efter 2016 och fortsätter i SCB:s befolkningsframskrivning att minska under de närmaste åren. År 2025 beräknas antalet 20–29-åringar vara cirka 15 000 färre än i fjol. Därefter ökar antalet personer i åldersgruppen igen, men det beräknas dröja till 2027 innan antalet är tillbaka på 2022 års nivå. Personer som är 20–29 år bor företrädesvis i flerbostadshus och specialbostäder (studentbostäder), medan andelen som bor i småhus är som lägst i det här åldersintervallet.

Åldersgruppen 30–39 år har å andra sidan ökat kraftigt under de senaste åren och förväntas nå sin topp år 2025, då 30–39-åringarna beräknas vara närmare 55 000 fler än vid utgången av 2022. I det här åldersintervallet ökar andelen som bor i småhus och det kan antas att efterfrågan på den typen av bostäder ökar med ett växande antal personer i familjebildande ålder.

Antalet äldre i befolkningen fortsätter att öka, även om ökningstakten avtar något under de kommande åren. Åldersgruppen 75 år och äldre förväntas år 2030 vara cirka 190 000 fler än idag. I den här åldersgruppen ökar andelen som bor i flerbostadshus och specialbostäder, även om så många som 43 procent av de som är 80 år och äldre alltså bor i småhus.

Figur 22. Förväntad befolkningsförändring i några utvalda åldersgrupper.



Källa: SCB, Boverkets bearbetning.

Bostadsbyggande

Bostadsbyggandet har minskat markant under de två senaste kvartalen. Under första kvartalet 2023 minskade antalet påbörjade bostäder med cirka 50 procent jämfört med ett år tidigare.

Tabell 6. Påbörjade bostäder 2022K2-2023 K1 prel.

	Antal bostäder
Flerbostadshus	37 100
Bostadsrätt	13 600
Hyresrätt	22 600
Äganderätt	900
Småhus	11 200
Total nybyggnad	48 300
Nettotillskott genom ombyggnad	2 400
Totalt påbörjade bostäder	50 700

Källa: SCB, bearbetat av Boverket.

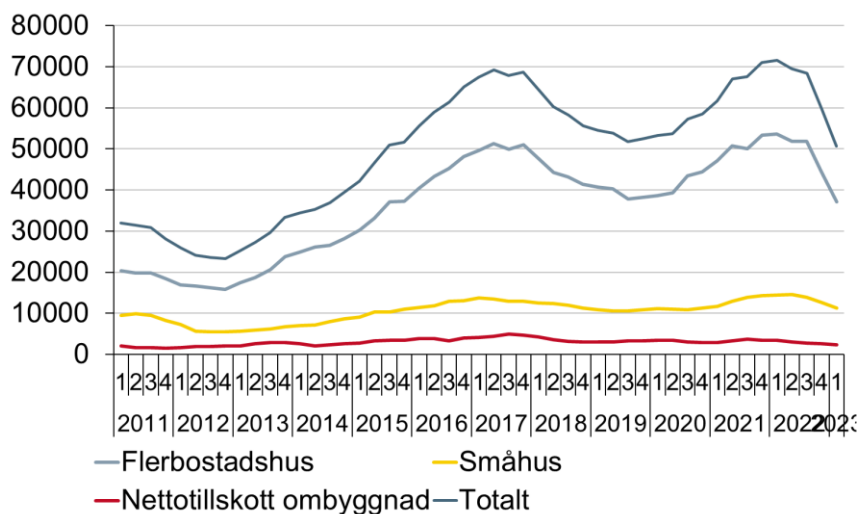
- De senaste fyra kvartalen till och med första kvartalet 2023 påbörjades 29 procent färre bostäder än motsvarande period ett år tidigare
- Antalet påbörjade bostadsrätter i flerbostadshus minskade med nära 30 procent medan antalet hyresrätter i flerbostadshus minskade 33 procent. Antalet småhus minskade med 22 procent
- Knappt hälften av de påbörjade bostäderna var hyresrätter.
- I Storgöteborg var tolv månaderstakten oförändrad jämfört med ett år tidigare medan takten föll nära 40 procent i Storstockholm
- Bland kommuner med färre än 75 000 invånare föll takten med 20 procent.

Fortsatt snabbt fall under första kvartalet 2023

Bostadsbyggandet nådde en topp i tolv månaderstakt under första kvartalet 2022 då cirka 71 500 bostäder fick startbesked, inräknat nettotillskott genom ombyggnad. Tolv månaderstakten började avta vid halvårsskiftet 2022, men fallet ökade markant först i oktober. Under årets sista tre månader föll tolv månaderstakten kraftigt, från 68 400 vid utgången av tredje kvartalet till 59 800 vid utgången av fjärde kvartalet, inräknat nettotillskott genom ombyggnad. Det är troligt att det faktiska byggstarterna dock är lägre, kanske betydligt lägre, än vad startbeskeden visar.

Under första kvartalet 2023 fortsatte fallet. Cirka 8 800 bostäder påbörjades, varav nybyggnad av 6 400 i flerbostadshus och 1 900 i småhus, enligt SCB. Jämfört med första kvartalet 2022 var minskningen drygt 50 procent för flerbostadshus och cirka 45 procent för småhus. Tolv månaderstakten föll till 50 700 bostäder.

Figur 23. Påbörjade bostäder, rullande tolvmånaderstal

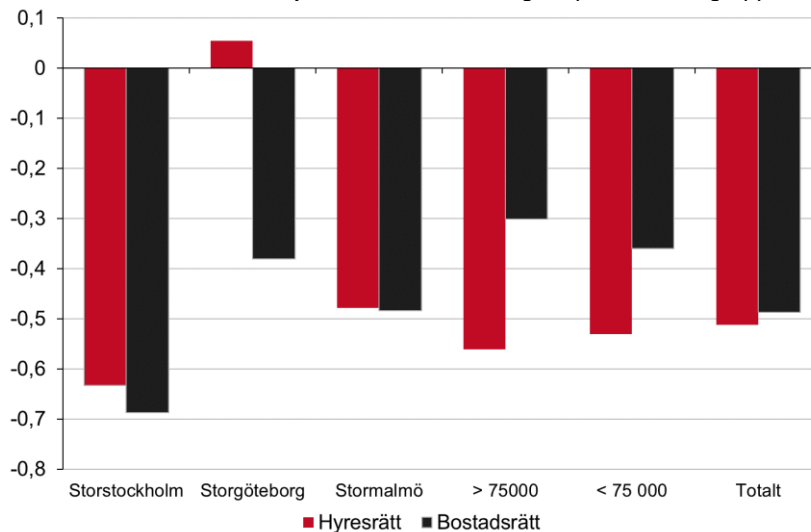


Källa: SCB, bearbetat av Boverket.

Byggtakten för hyresrätter och bostadsrätter halverad de senaste två kvartalen

Månadsdata från SCB indikerar att byggtakten för flerbostadshus bromsade in markant i oktober 2022. Statistiken från SCB indikerar att det lämnades startbesked för cirka 8 300 hyresrätter och 5 600 bostadsrätter i flerbostadshus under de två senaste kvartalen, från oktober 2022 till mars 2023. Det var en minskning med cirka 50 procent för både hyresrätter och för bostadsrätter jämfört med ett år tidigare. Störst var minskningen i Storstockholm, 63 procent för hyresrätter och 69 procent för bostadsrätter. Under första kvartalet 2023 lämnades startbesked för cirka 4 300 hyresrätter och 1 500 bostadsrätter enligt våra beräkningar.

Figur 26. Antal påbörjade hyresrätter och bostadsrätter i flerbostadshus. Oktober 2022 – mars 2023 jämfört med ett år tidigare per kommungrupp.



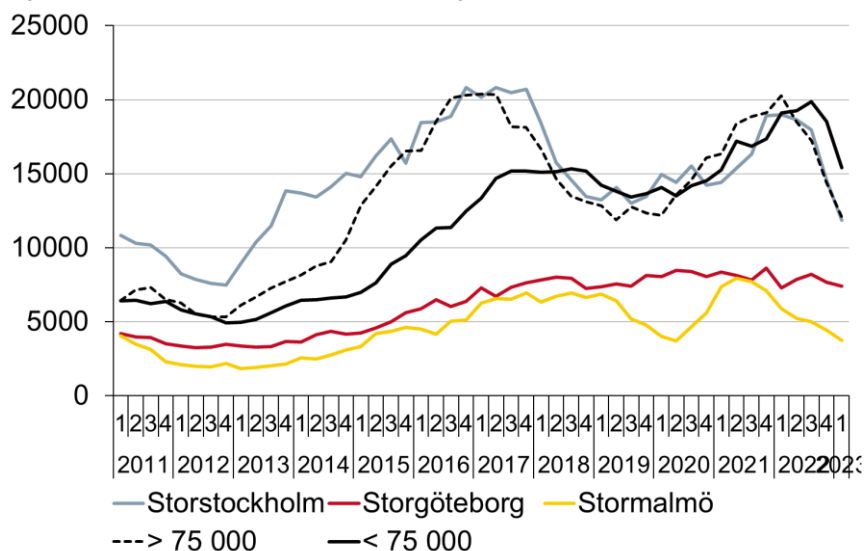
Källa: SCB, bearbetat av Boverket.

Tolv månaderstakten föll markant i Storstockholm och bland större högskolekommuner men var fortsatt stabil i Storgöteborg

Utvecklingen för påbörjade bostäder skiljer sig markant åt mellan kommungrupperna under de senaste kvartalen. I Storstockholm och bland högskolekommuner med fler än 75 000 invånare har tolv månaderstakten fallit med cirka 40 procent jämfört med ett år tidigare. I Storgöteborg var takten däremot stabilt oförändrad.

Bland kommuner med färre än 75 000 invånare utanför storstadsregionerna fortsatte antalet påbörjade bostäder att öka i tolv månaderstakt under tredje kvartalet 2022, men därefter har tolv månaderstakten avtagit snabbt, och var vid utgången av första kvartalet 2023 19 procent lägre än ett år tidigare. Utvecklingen i Stormalmö är volatil och svår att tolka, men av allt att döma har byggtakten minskat kraftigt.

Figur 24. Påbörjade bostäder per kommungrupp, rullande tolv månaderstal.

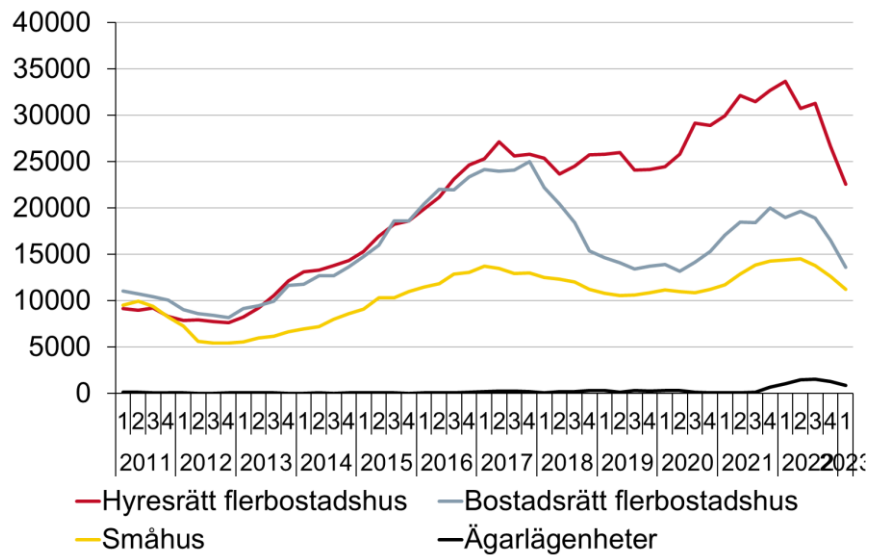


Källa: SCB, bearbetat av Boverket.

Något större minskning i tolv månaderstakt för hyresrätter än för bostadsrätter i flerbostadshus

I tolv månaderstakt ser vi på totalnivå en något större minskning för påbörjade hyresrätter än för bostadsrätter i flerbostadshus, preliminärt minus 33 procent respektive minus 28 procent jämfört med ett år tidigare, men utvecklingen skiljer sig mycket mellan kommungrupperna. Takten för småhus minskade preliminärt med 22 procent. Nettotillskotten genom ombyggnad minskade med cirka 30 procent.

Figur 25. Påbörjade bostäder i flerbostadshus per upplåtelseform samt småhus, nybyggnad, rullande tolv månaderstal.

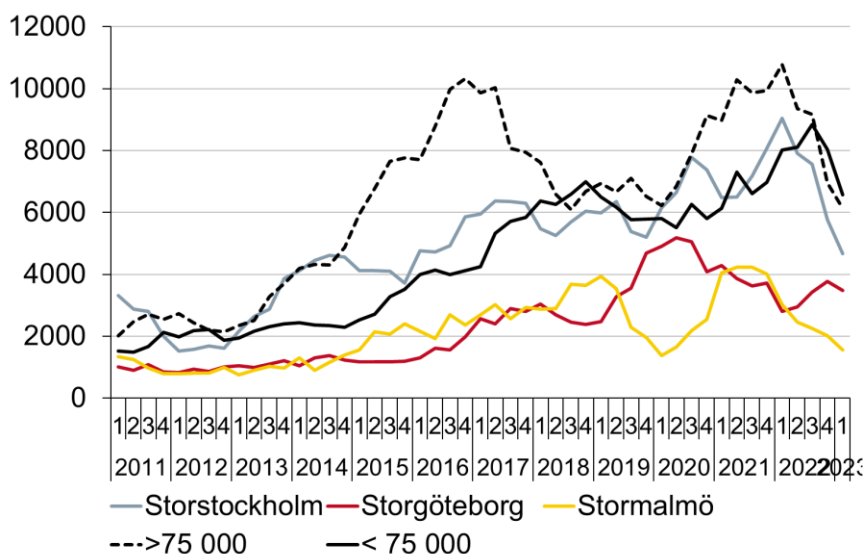


Källa: SCB, bearbetat av Boverket.

Antalet påbörjade hyresrätter minskade i alla kommungrupper utom Storgöteborg

Antalet påbörjade hyresrätter i flerbostadshus minskade med mellan 43 och 48 procent i tolvmånaderstakt i Storstockholm, Stormalmö och bland kommuner med fler än 75 000 invånare utanför storstadsregionerna. Bland kommuner med färre än 75 000 invånare utanför storstadsregionerna minskade takten med 18 procent. I Storgöteborg ökade takten däremot med 24 procent.

Figur 26. Påbörjade hyresrätter i flerbostadshus per kommungrupp, rullande tolv månaderstal.

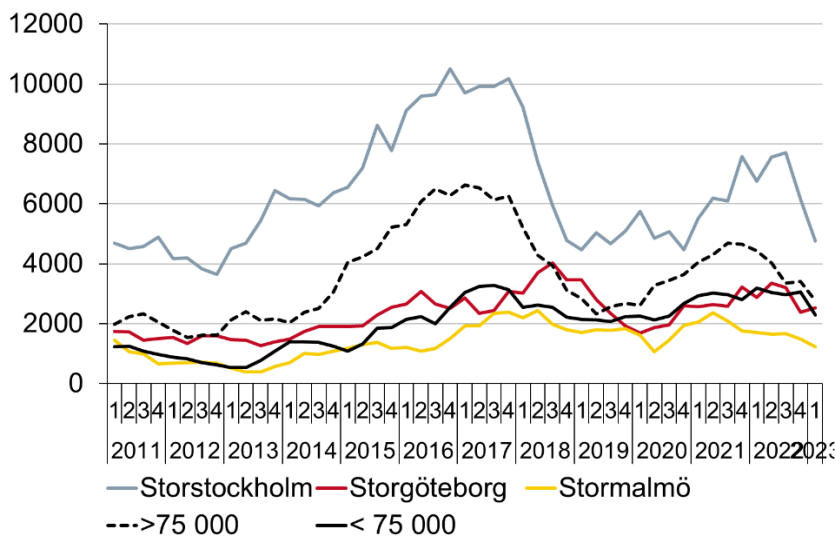


Källa: SCB, bearbetat av Boverket.

Antalet påbörjade bostadsrätter minskade klart minst i Storgöteborg

Tolv månaderstakten för bostadsrätter i flerbostadshus har minskat med mellan 28 och 30 procent i kommungrupperna, med undantag för Storgöteborg, där takten minskade med tolv procent.

Figur 27. Påbörjade bostadsrätter i flerbostadshus per kommungrupp, rullande tolv månaderstal.

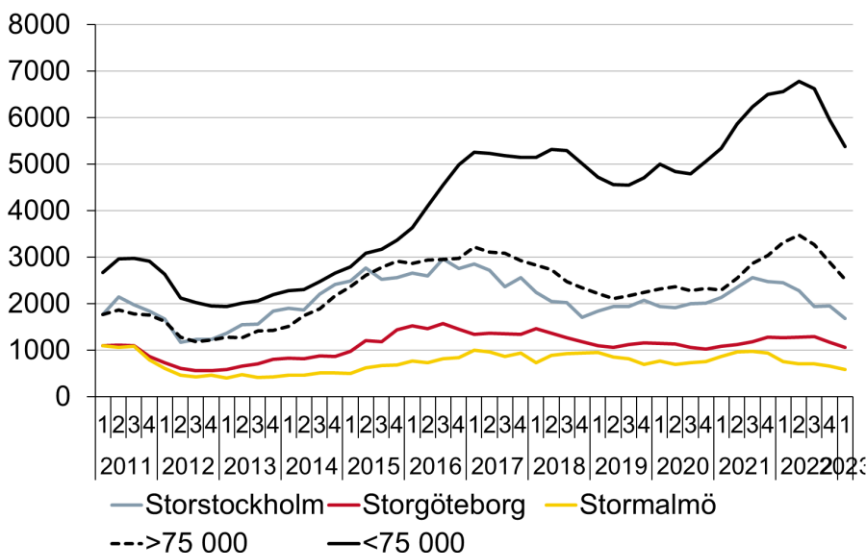


Källa: SCB, bearbetat av Boverket.

Påbörjade småhus minskade mest i Storstockholm

Nära hälften av alla småhus tillkommer i gruppen av kommuner med färre än 75 000 invånare utanför storstadsregionerna. Byggtakten minskade i tolv månaderstakt med mellan 16 och 24 procent jämfört med ett år tidigare i alla kommungrupper utom Storstockholm, där minskningen av cirka 30 procent. Här var också takten preliminärt den lägsta sedan 2013.

Figur 28. Påbörjade bostäder i småhus per kommungrupp, rullande tolv månaderstal.



Källa: SCB, bearbetat av Boverket.



Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,
byggande och boende

Box 534, 371 23 Karlskrona
Telefon: 0455-35 30 00
Webbplats: www.boverket.se