

BostadStorstad Q3 2015

- Lägenhetsboom i Skåne, stabilt i Stockholm

BostadStorstad är Handelskammarens nya index över utvecklingen på bostadsmarknaden i Sveriges tre storstadsområden. Indexet kommer att publiceras kvartalsvis och utvärderas efter 2016. De tre regionerna har en hel del skillnader i bostadsstock och nybyggnad. Medan nybyggnation av lägenheter visar på fortsatta ökningarna i framförallt Skåne, syns tecken på en stabilisering i Stockholmsområdet. 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 både 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 så självklart hänger samman med tillgången på kompetens. Vi hoppas på detta sätt bidra till förståelse och diskussion om bostadsmarknaden.

Sammanfattning

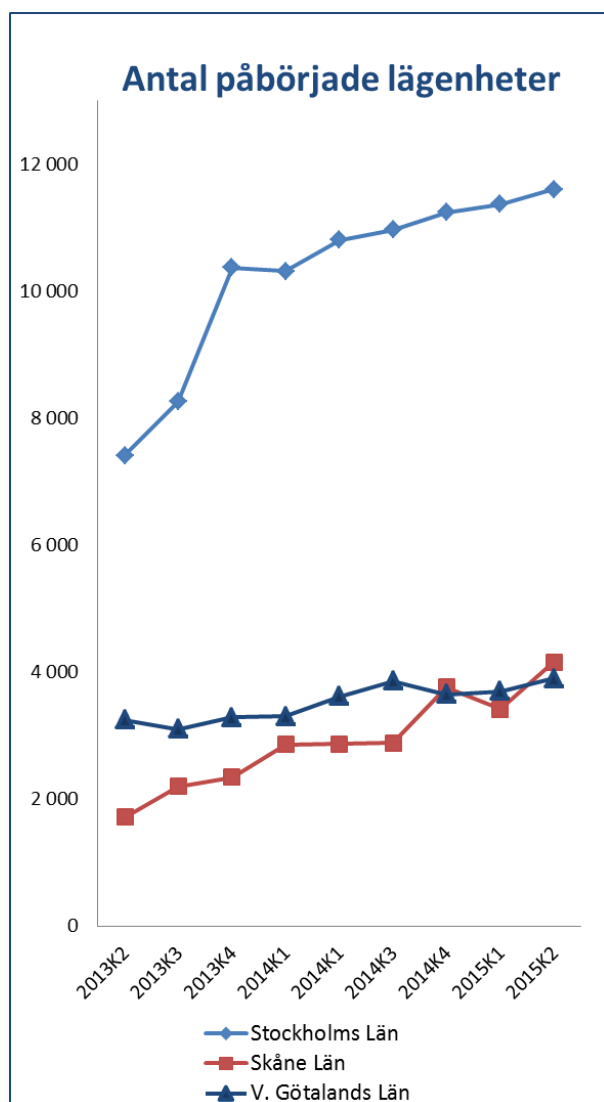
Det finns stora skillnader mellan storstadsregionerna både vad gäller bestånd av bostäder och nybyggnation. Skånes struktur har ett stort inslag av villor i bostadsmixen och är den enda regionen där byggtrenden för både villor och lägenheter pekar klart uppåt just nu. I Skåne kan man tala om en byggboom 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.



1. Flerbostadshus: 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. 2013 hade Skåne bara drygt halva Västsveriges

nybyggnation, 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 mer än en fördubbling de senaste 24 månaderna (+142%). De senaste 12 månaderna har Skånes lägenhetsproduktion ökat med över 45% medan Stockholm och Västra Götaland når upp i runt 7%.

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 Q3 är i stigande i Skåne och i Västra Götaland, men väntas ligga kvar på samma nivå i Stockholms län som under Q2.

Nyproduktion versus folkökning

En intressant kvot är hur många lägenheter som påbörjas i relation till nettoökningen av invånare, alltså flyttningsnettot och nettofödslar. Här är det stor skillnad mellan regionerna. Stockholm tycks hänga med ganska bra – det finns drygt en lägenhet på tre nya, medan Skåne och Västra Götaland har en på fyra. Den skånska boomen till trots är takten alltså lägre än i Stockholm mätt i relation till sin folkökning. I Stockholm finns dessutom redan i utgångsläget betydligt fler lägenheter per 1000 invånare än i både Västra Götaland och Skåne.

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).

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 417 invånare mot Stockholms 189. Takten är på det viset inte ens halva Stockholms. (Skåne befinner sig i princip mitt emellan med 313).

Givetvis återspeglas det i en måttlig tillväxt i relation till årsfolkökningen (nettoflyttning + nettofödslar).

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

	Stockholms län	Skåne	V.Götaland
Tillväxt (%) senaste 12 mån (2015K2/2014K2)	7,4	45,1	7,8
Tillväxt (%) senaste 24 mån (2015K2/2013K2)	56,6	142,3	20,1
Prognos 2015K3*	Stabilt	Stigande	Svagt Stigande
Antal påbörjade lgh senaste 12 mån per 1000 invånare	5,3	3,2	2,4
Antal påbörjade lgh senaste 12 mån per 1000 personer årsfolkökning**	332	280	231
Totalt omsättning påbörjade projekt senaste 12 mån (Mkr)***	26 700	8 700	7 500
Totalt befintligt antal lägenheter i länet per 1000 invånare****	312	231	239

2. Villor och Småhus: Västra Götaland är Sveriges mesta Villabyggare

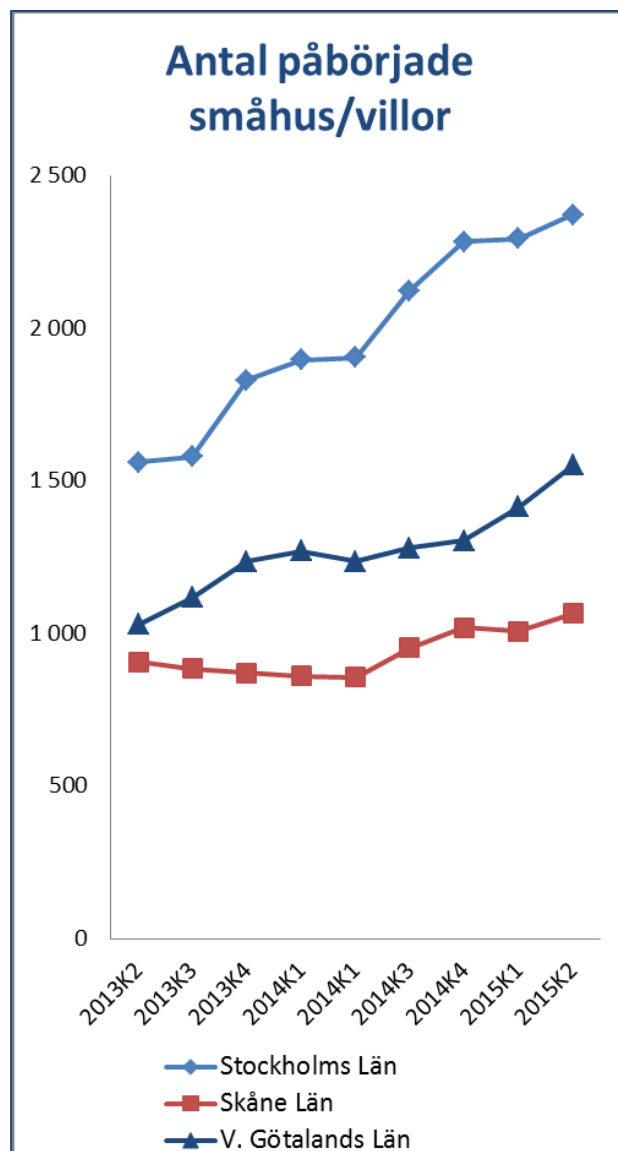
Tittar man på befintlig stock så skiljer sig villabeståndet ganska mycket mellan regionerna. Det finns nästan dubbelt så många villor per invånare i Skåne och Västra Götaland. Detta är en väsentlig skillnad.

Trendmässigt är det Västra Götaland som är Sveriges mesta villabyggare. Här byggs 92 nya villor per tusen nyinflyttade medan Stockholm och Skåne ligger på runt 70 villor i årstakt. Västra Götaland har dessutom haft en tillväxttakt de senaste två åren i nivå med Stockholms, det vill säga runt 50% ökning.

Skånes utveckling senaste 24 månaderna har varit betydligt mer blygsam och ligger under 20%. Ser man till det 12 månaders-historiken är takten mer jämn mellan regionerna. Skåne har dock helt klart ett lägre nytillskott av villor. Det byggs en ny villa per 1250 invånare i Skåne mot en villa per 910 stockholmare och 1000 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 Skåne och Västra Götaland medans Stockholms utveckling stabiliseras.



	Stockholms Län	Skåne	V.Götaland
Tillväxt (%) senaste 12 mån (2015K2/2014K2)	24,6	24,2	25,6
Tillväxt (%) senaste 24 mån (2015K2/2013K2)	52,0	17,5	50,6
Prognos 2015K3*	Stabilt	Stigande	Stigande
Antal påbörjade villor senaste 12 mån per 1000 invånare	1,1	0,8	1,0
Antal påbörjade villor senaste 12 mån per 1000 personer årsfolkökning**	68	72	92
Total omsättning påbörjade projekt senaste 12 mån (Mkr)***	9 900	4 000	5 800
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 nybygge och inflyttning än övriga. Per invånare byggs det dubbelt så många lägenheter i Stockholm som i Västra Götaland och per tusen nyinflyttade byggs det 100 fler lägenheter i Stockholm än 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 villabyggandet 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 142% senaste 24 månaderna. Även de senast 12 månaderna är utvecklingen ramstark i Skåne med nästan 50% tillväxt medan varken Stockholm eller Västra Götaland når upp i 10%.

Frågan är om ortstruktur och förtätning i Skåne har ändrats och om regionen är på väg mot en ny mix mellan villor och lägenheter, som rör sig i riktning mot Stockholms. I städerna är detta sannolikt redan fallet, och i takt med att hela regionen blir en och samma arbets- och bostadsmarknad kan den gamla 50-50 mixen mellan villa och lägenhet förskjutas.

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

** Länets befolkningsökning 2014

*** Total estimerad byggkostnad exkl. markkostnad för byggstartar 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 Q3 2015

Rapporten är författad av Per Tryding, vice VD Sydsvenska Industri och Handelskammaren. September 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
www.handelskammaren.com