

SKANSKA

Skanskas bostadsrapport 2015



Hem från
SKANSKA



Förord	3
Metodik	4
Kapitel 1: Bostadsmarknaden i dag – en överblick	6
Kapitel 2: Nyproducerat i storstäderna	10
Kapitel 3: Prisutveckling på bostadsrätter i storstäderna	12
Stockholm	16
Göteborg	18
Malmö	20
Kapitel 4: Framtidens bostadsmarknad	22
Om Skanska	23

Förord

Det här är Skanskas bostadsrapport 2015

Skanskas bostadsrapport 2015 har ett särskilt fokus på nyproducerade bostäder där den faktiska prisutvecklingen för nya bostadsrätter i centrala Stockholm, Göteborg och Malmö har analyserats. Utvecklingen för nybyggt har jämförts med hur priserna har förändrats för äldre bostadsrätter för att kunna ge en tydligare bild av vilka ekonomiska aspekter det innebär att köpa en nyproducerad bostadsrätt. I rapporten finns också en överblick över hur bostadssituationen i storstäderna har förändrats genom åren och hur framtiden kan komma att se ut.

Skanskas bostadsrapport 2015 undersöker även storstadsbornas inställning i boendeeconomiska frågor. Bland annat förväntningar på prisutveckling, inställning till månadskostnader och attityder till nyproducerat har kartlagts. Undersökningen, som genomförts via Sifo, visar bland annat att storstadsborna har höga förväntningar på en bostadsrätts värdeutveckling. Så många som var tredje person tror samtidigt att man tjänar mindre på en nyproducerad bostadsrätt jämfört med en äldre när man sedan säljer den. Kartläggningen visar dock att nybyggda bostadsrätter har haft en bättre prisutveckling överlag, jämfört med äldre bostäder, under de senaste åren i Sveriges tre största städer.

Trevlig läsning!

Magnus Lambertsson

Marknads- och försäljningschef, Skanska Nya Hem

Så genomfördes rapporten

Skanskas bostadsrapport 2015 bygger på en omfattande analys av en rad olika faktaunderlag. Statistik från Hittabrf.se och Mäklarstatistik har analyserats för att kartlägga den faktiska prisutvecklingen i de tre storstäderna över tid, både för äldre och nya bostäder. En Sifo-undersökning med 1 014 respondenter i Stockholm, Göteborg och Malmö har genomförts för att kartlägga storstadsbornas inställning till nyproducerade bostäder och boendeeconomiska frågor överlag. Som komplement har även statistik och rapporter från SCB och Boverket använts i arbetet med att ta fram rapporten.

Sifo-undersökning

En undersökning genomfördes via undersökningsföretaget TNS Sifo under juni 2015. Undersökningen är genomförd bland män och kvinnor mellan 15–74 år i regionerna Stockholm, Göteborg och Malmö. Totalt har 1 014 personer deltagit i undersökningen som har ett representativt urval gällande kön och ålder i de valda storstads-regionerna.

Analys av prisutveckling

För att kunna kartlägga hur prisutvecklingen på nybyggda bostads-rätter (byggår 2002–2014) har sett ut jämfört med äldre bostadsrätter (byggda före 2002) beställdes data från Mäklarstatistik och Hittabrf.se. Hittabrf.se användes även för att kartlägga utgångspriserna för nyproducerade bostadsrätter som sålts direkt från byggbolag mellan åren 2005–2014.

Mäklarstatistik

Mäklarstatistikens databas består av cirka 85 procent av alla de bostads-försäljningar som har skett och sker via fastighetsmäklare i Sverige sedan år 2005. För att kunna analysera prisutvecklingen på nybyggda bostäder beställdes data över alla försäljningar av bostadsrätter med byggår från 2002–2014 som genomförts sedan 2005. Endast lägenheter i centrala Stockholm, Göteborg och Malmö har analyserats. De genomsnittliga kvadratmeterpriserna på bostadsrätter med byggår mellan 2002–2014 som sålts på övriga bostadsrättsmarknaden jämfördes sedan med det genomsnittliga kvadratmeterpriset på försäljningar av bostadsrätter med byggår före år 2002 i samma områden. Under vissa år har det skett för få försäljningar av nybyggda bostäder i centrala Göteborg och centrala Malmö för att det ska kunna göras en generell analys och därför saknas data för vissa årtal i diagrammen som presenteras i rapporten.

Hittabrf.se

Hittabrf.se är en aktör med information om samtliga bostadsrätts-föreningar i Sverige. Genom Hittabrf.se beställdes en lista på alla bostadsrättsföreningar i centrala Stockholm, Göteborg och Malmö med byggår från år 2002 och framåt. Företaget tog även fram förstagångspriser för alla bostadsrätter som sålts direkt av byggherren sedan 2005 i de tre stadskärnorna. Statistiken har använts för att analysera hur priserna direkt från byggherren har utvecklats över tid. I centrala Göteborg och centrala Malmö har det inte skett några försäljningar alls av nyproducerade bostadsrätter under vissa år och i de fallen redovisas inget diagram för årtalet i respektive stad.

Om analyserna

Analysen av prisutvecklingen bygger på objekt sålda i Stockholms innerstad, Göteborgs centrum samt Malmö centrum. Stora nyproduktionsområden såsom Hammarby Sjöstad i Stockholm och Västra Hamnen i Malmö har således exkluderats i analysen. Detta för att bostadsrätter med byggår före 2002 knappt förekommer i dessa områden och en rättvis jämförelse med övriga bostadsrätter därför blir svår att göra.

Rapporten bygger på en jämförelse mellan kvadratmeterpriser på nyproducerade, nybyggda och äldre bostadsrätter. Den tar inte hänsyn till den totala boendekostnaden för nyproducerade, nybyggda och äldre bostadsrätter i form av skillnader mellan exempelvis månadsavgifter, driftskostnader och renoverings-/underhållskostnader.

Skanskas bostadsrapport 2015 bygger på analys av nedan antal bostadsrätter som har sålts 2005–2014:

Antal nyproducerade bostadsrätter:

Stockholm 5 500

Göteborg 522

Malmö 675

Antal nybyggda bostadsrätter:

Stockholm 1 604

Göteborg 218

Malmö 206

Antal äldre bostadsrätter:

Stockholm 85 906

Göteborg 18 768

Malmö 31 534

Förklaringar till begrepp som förekommer i rapporten:

Nyproducerad bostadsrätt: Bostadsrätt som säljs direkt från byggbolaget och som alltså ingen har bött i tidigare. Söld under åren 2005–2014.

Nybyggd bostadsrätt: En begagnad bostadsrätt med byggår mellan 2002–2014.

Äldre bostadsrätter: En begagnad bostadsrätt med byggår före 2002.

Priset på förstagångsförsäljningar: Det fasta pris som den nyproducerade bostadsrätten hade vid försäljning till den första ägaren, direkt från byggbolaget, enligt ekonomisk plan.



Bostadsmarknaden – en överblick

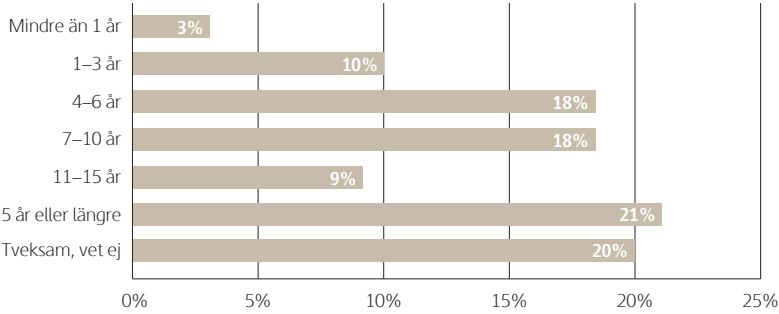
Statistiken över landets flyttströmmar talar sitt tydliga språk. Allt fler vill bo i Sveriges storstäder och flyttlassen går främst från landsbygden till Stockholm, Göteborg och Malmö. De tre städerna hade år 2011 sammanlagt närmare 4 640 000 invånare. År 2025 uppskattas folkmängden överstiga 5 429 000 personer.¹ Även om flyttströmmarna inom landet främst sker från landsbygd till storstad så är de största anledningarna till befolkningsökningen i storstäderna invandring och fler födselar.²

I takt med befolkningsökningen i storstäderna har bostadsbristen blivit allt mer märkbar. I juni 2015 uppskattade Boverket behovet av nya bostäder till 76 000 per år. Fram till år 2020 beräknas det sammanlagda behovet till 461 000 nya bostäder och år 2025 är uppskattningen 700 000 bostäder. Enligt Boverket är bostadsbristen som störst i de större städerna trots att det är i storstadsregionerna som det har byggts flest lägenheter jämfört med övriga landet under de senaste åren. Förra året färdigställdes totalt 29 164 nybyggda lägenheter över hela landet. Av dessa byggdes 58 procent, 12 071 lägenheter, i storstadsområdena.³ Det totala byggbehovet i storstäderna beräknas uppgå till 414 300 bostäder mellan åren 2012-2025 varav 261 600 i Stockholm, 81 600 i Malmö och 71 700 i Göteborg.⁴

Så ofta vill storstadsborna flytta

Enligt Skanskas Sifo-undersökning, som är genomförd bland personer bosatta i Stockholm, Göteborg och Malmö, planerar tre av tio att bo högst sex år i sitt nuvarande boende. Lika många tänker bo kvar elva år eller längre. Framförallt är det den yngre generationen (15–29 år) som är öppna för att flytta ofta. Var fjärde ung storstadsbo svarar att de troligtvis bor kvar i sin bostad mellan ett och tre år. Undersökningen visar också att äldre personer är mindre benägna att flytta. Fler än var fjärde person i åldern 45–59 år planerar exempelvis att bo i sin bostad längre än 15 år.

Om du skulle köpa en ny bostad idag, hur länge planerar du/din familj att bo i lägenheten innan ni flyttar till en annan bostad?



Storleken på nybyggda lägenheter har varierat över tid

Statistik från SCB visar att den genomsnittliga storleken på lägenheter har varierat över tid. Under 1960- och 1970-talet var de lägenheter som byggdes mindre till ytan, under 1980- och 1990-talet blev lägenheterna större och rymligare. Exempelvis var en nyproducerad etta på 1960-talet i genomsnitt 40 kvadratmeter och mot slutet av 1980-talet hade snittet för en etta ökat till 47 kvadratmeter. Trenden de senaste femton åren visar att nyproducerade lägenheter har blivit mindre igen, exempelvis har storleken på ettor minskat och är nu tillbaka på samma nivå som på 1960-talet, det vill säga omkring 39 kvadratmeter. Samma mönster går även att se för övriga lägenhetsstorlekar.

Det finns även skillnader över tid när det kommer till fördelningen av hur många lägenheter av varje storlekstyp som producerats. Under 1960-talet byggdes det totalt 521 421 bostäder, varav runt elva procent var ettor. Under 1980-talet däremot var det bara fem procent av de nyproducerade bostäderna som var ettor. De senaste fem åren har det byggts 4 375 enrumslägenheter, det motsvarar sju procent av bostäderna som byggts under 2010-talet. Andelen minskade ettor är en förklaring till den stora bristen på bostäder för studenter och unga. Som en jämförelse kan nämnas att 75 078 elever gick ut gymnasiet förra året.

21% planerar att bo i sin bostad i 15 år eller längre.

Så många bostäder har byggts

Tabellen nedan baseras på siffror från SCB och visar antalet lägenheter i flerbostadshus av respektive storlek som har byggts i Sverige sedan 1960-talet.

Byggår	Totalt	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
1960-talet	521 421	54 963	164 941	219 319	68 652	13 546
1970-talet	311 917	31 171	115 583	125 286	35 532	4 345
1980-talet	170 142	8 241	68 767	58 363	28 929	5 842
1990-talet	142 594	9 015	59 646	48 403	21 811	3 719
1900-talet	103 895	7 118	33 230	39 324	20 976	3 247
1910-talet	58 452	4 375	20 236	21 767	10 599	1 475

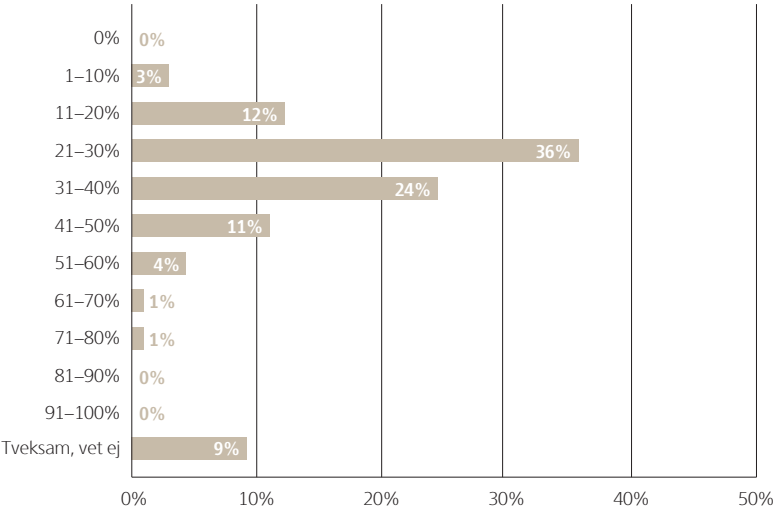
Expertkommentar Skanska: Den främsta orsaken till att lägenheterna blir mindre till ytan är de höga bostadspriserna. Situationen de senaste 15 åren med stigande kvadratmeterpriser gör helt enkelt att större lägenheter blir för dyra för konsumenterna. Bostadsbristen är den främsta orsaken till de stigande priserna men de höga markpriserna är också en starkt bidragande faktor. Vad vi ser så kommer trenden med mindre och yteffektiva lägenheter att fortsätta hålla i sig framöver.

Boendet får kosta för storstadsborna

Storstadsborna är beredda att spendera en relativt stor del av sin disponibla inkomst på boendet. Närmare fyra av tio (36 procent) svarar i Skanskas undersökning att de är villiga att lägga 21–30 procent av sin månadsinkomst på sitt boende. Var tionde (elva procent) kan tänka sig att lägga nästan hälften av inkomsten på boendekostnader. Malmöborna är mest öppna för att lägga en större andel av sina pengar på bostaden. Hela 43 procent av dem kan tänka sig att

spendera 21–30 procent av sin månadsinkomst på hemmet till skillnad från stockholmarna och göteborgarna där endast 34 respektive 35 procent svarar detsamma. Hur mycket man är villig att betala för sin bostad skiljer sig något åt beroende på hur man bor idag. De som bor i hyresrätt är beredda att lägga högst andel av sin månadsinkomst på sitt boende, mer än var fjärde, 27 procent, uppger att det är rimligt att 31–40 procent av inkomsten går till bostaden. Bland villaägare säger endast 19 procent samma sak och bland bostadsrättsinnehavare är siffran 26 procent.

Hur stor del av din/er månadsinkomst, efter skatt, är du/din familj beredd att totalt lägga på ditt/ert boende i månaden?



36% är beredda att lägga 21–30 procent av sin månadsinkomst på bostaden. Fler än var tionde kan tänka sig att spendera drygt hälften av sin inkomst på boendekostnader.

Förändrade ekonomiska förutsättningar oroar mest

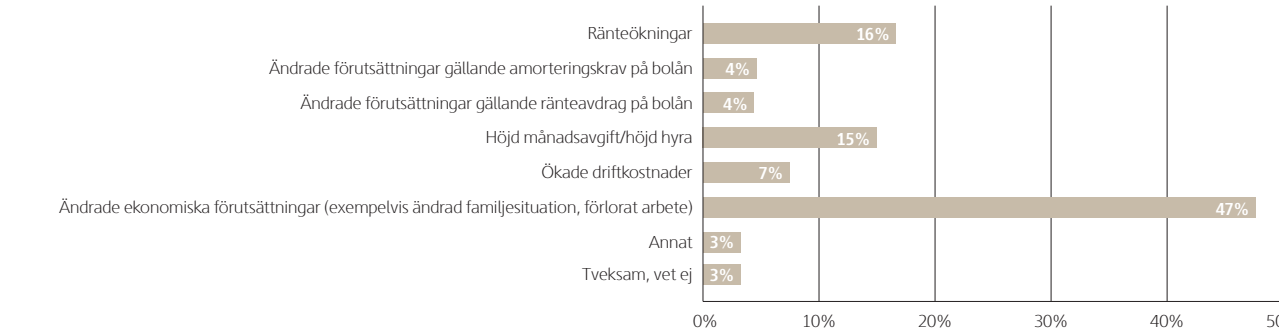
När det kommer till storstadbornas boendesituation finns det ett antal orosmoment som kan ha en negativ påverkan på boendesituationen. Mest oroar förändringar i levnadsförhållanden som påverkar ekonomin, som till exempel ändrad familjesituation eller förlorat arbete, men även höjda räntor eller en höjd månadsavgift på bostads- eller hyresrätten vållar oro. Åldersgruppen 30–44 år är de som bekymrar sig mest för en förändrad ekonomi (59 procent), och oron överlag är som allra störst bland kvinnor. För personer som bor i villa eller bostadsrätt är räntehöjningar (20 respektive 23 procent) något som hamnar högt upp på listan över de största orosmomenten.

Skanskas undersökning visar också att vissa hushåll har snäva marginaler i sin ekonomi. Hela 21 procent skulle bli tvungna att flytta till en billigare bostad om deras boendekostnad ökade med upp till

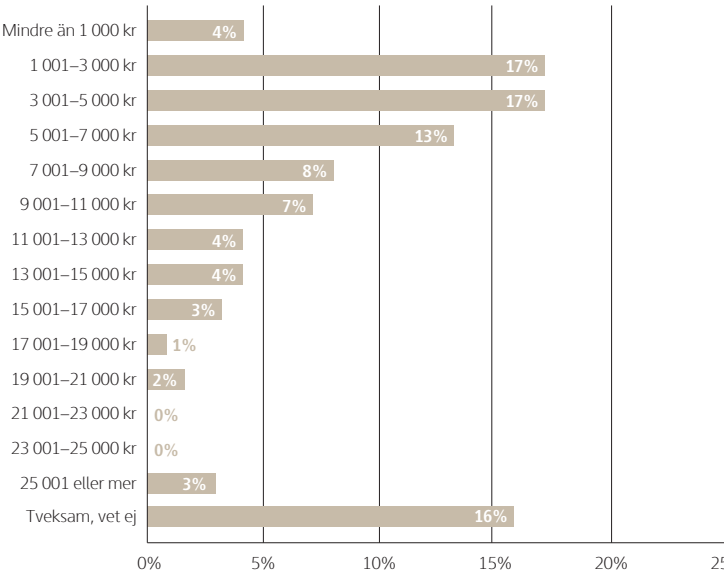
3 000 kronor. Marginalerna skiljer sig dock mycket mellan de olika grupperna. Den yngre generationen är känsligast, där 31 procent skulle behöva flytta ifall månadskostnaden ökade med upp till 3 000 kronor. I åldersgruppen 30–44 år skulle var femte person bli tvungen att flytta om månadskostnaden ökade så mycket. Det finns även skillnader i hur stor marginal man har beroende på hur man bor idag. Den största gruppen med små marginaler bor i hyresrätt, där klarar 44 procent inte en ökad kostnad på upp till 3 000 kronor per månad. Motsvarande siffra för bostadsrättsägare och villaägare är tolv procent respektive fem procent.

När storstadborna ska lista fördelar med att äga sitt boende lyfter de fram tre aspekter: 51 procent anser att det är en god ekonomisk investering, 46 procent tycker om att man kan renovera hur man vill och 34 procent ser större möjligheter att kunna påverka boendemiljön.

Vad oroar dig allra mest gällande din boendesituation?



Hur mycket skulle din/din familjs månatliga boendekostnad behöva öka innan du/ni var tvungna att flytta till ett billigare boende?



17%

av storstadborna skulle bli tvungna att flytta om boendekostnaden ökade med 1 001–3 000 kronor. Fyra procent klarar inte av en ökning på mindre än en tusenlapp.



51%

anser att den främsta fördelen med att äga en bostad är att det är en god ekonomisk investering. Att man kan renovera som man vill och påverka sin egen boendemiljö hamnar också högt upp på listan.

Nyproducerat i storstäderna

Under 2014 började 35 700 bostäder att byggas i Sverige. Av dessa var 8 250 småhus och 27 500 lägenheter i flerbostadshus.⁵ Boverkets siffror visar att flerbostadshus ökade med hela 25 procent under 2014 jämfört med år 2013. Under 2016 planeras det för 50 000 nya bostäder, varav de flesta kommer att byggas i storstäderna. I Storstockholm beräknas 20 000 bostäder påbörjas under nästa år, i Storgöteborg 6 500 och i Stormalmö 3 700.⁶

Hälften av alla nyproducerade bostäder är bostadsrätter

Under 2014 var hela 48 procent av alla nyproducerade lägenheter bostadsrätter. Det skiljer sig dock en del mellan städerna. I Stockholm var 65 procent av samtliga nyproducerade lägenheter bostadsrätter.

I Göteborg och Malmö byggdes lika många hyresrätter som bostadsrätter.⁷

Hälften kan tänka sig nyproducerat

Hälften av alla storstadsbor, 51 procent, kan tänka sig att köpa en nyproducerad bostadsrätt. Det är främst den yngre generationen som är positivt inställd, i åldergruppen 15–29 år kan 61 procent tänka sig en nyproducerad bostadsrätt jämfört med den äldre generationen, 60–74 år, där endast 40 procent är villiga att köpa en nyproducerad bostadsrätt. Stockholmarna är mest positiva till nyproducerat, jämfört med göteborgarna och malmöborna.

Det bästa med att köpa en nyproducerad bostadsrätt är att man slipper renovera, att man slipper budgivning samt att man får en ökad valfrihet gällande inredning och material. Det anses också

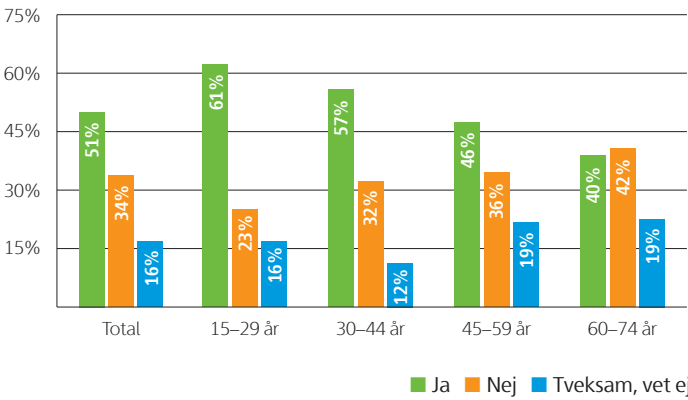
positivt att lägenheterna är energieffektiva, miljövänliga och har låga driftskostnader. Att de flesta lägenheterna har balkong är också en viktig fördel med nyproducerat enligt storstadsborna, framförallt bland de som är över 60 år.

Det finns en skillnad i uppfattningen mellan städerna vilket sannolikt är en spegling av den lokala bostadsmarknaden. Det stockholmarna uppskattar mest med nyproducerade bostadsrätter är den fasta prissättningen (51 procent), medan endast 33 procent i Malmö håller med om det.

Då är det som mest intressant att flytta till nyproducerat

Intresset för att köpa en nyproducerad bostadsrätt är särskilt stort vid ett par tillfällen i livet – när man flyttar ihop, skaffar barn eller går i pension. Hur man resonerar skiljer sig dock något mellan landets tre största städer. I Göteborg vill man helst köpa en nyproducerad bostadsrätt när man flyttar ihop med en partner, stockholmarna när de skaffar barn och i Malmö när man går i pension eller får tillökning i familjen.

Kan du tänka dig att köpa en nyproducerad bostadsrätt?



61%

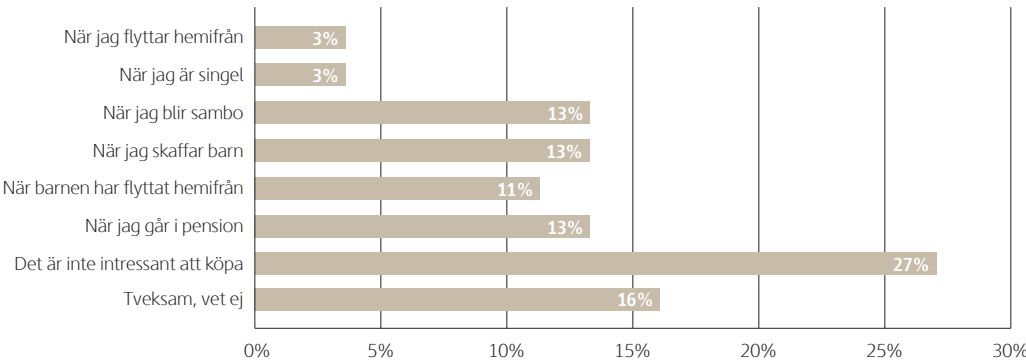
av 15–29 åringarna kan tänka sig att köpa en nyproducerad bostadsrätt. Minst positivt inställda till att köpa nyproducerat är äldre personer.

Expertkommentar Skanska: Trenden är att man väljer att förtäta städerna och bygger ihop stadsdelar. Nya bostäder planeras ofta i kollektivtrafknära lägen. I nya bostadsområden ser vi att efterfrågan är störst på yteffektiva 2:or och 4:or. Det byggs därför en större andel av dessa lägenheter i nyproduktionsområden än i övriga bostadsområden. Bland unga familjer är 4:or populära, många har ett barn och planerar ett till. Det är fortfarande rotat hos många att barnen ska ha eget rum. Bland äldre par som säljer sin villa är också 4:or populära. Många vill ha ett gästrum och arbetsrum. Tvårummaren har också en bred målgrupp eftersom den passar både singlar och par.

13%

av storstadsborna anser det vara mest aktuellt att flytta till nyproducerat när de skaffar barn. Lika många svarar att det är som mest passande när de blir sambo eller när de går i pension.

När i livet känns det mest intressant att köpa en nyproducerad bostadsrätt?



Expertkommentar Skanska: I både Stockholm och Göteborg är nyproducerat attraktivt bland barnfamiljer. Många nyproducerade områden är planerade utifrån barnfamiljers behov, ofta ligger dessa områden lite utanför staden. Det är vanligt att man söker sig utanför innerstaden och närmare naturen i samband med att man skaffar barn. I Stockholm och Göteborg finns nyproducerade bostäder utspridda över staden i alla prisklasser jämfört med Malmö där nyproducerade områden inte varit lika anpassade för barnfamiljer. I Malmö, och även övriga Skåne, är det dessutom betydligt vanligare att bo i hus och i samband med pension är det många som säljer villan och flyttar till en nyproducerad lägenhet för bekvämlighetens skull.

Prisutveckling på bostadsrätter i storstäderna

En majoritet av storstadsborna ser bostadsköp som en säker investering, endast två procent tror att bostaden kommer att ha minskat i värde på fem års sikt. Det visar Skanskas Sifo-undersökning där det även framgår att man har höga förväntningar på prisutvecklingen. Nästan var tredje storstadsbo tror att värdet på en bostad har ökat med 11–30 procent om fem år. Mest optimistisk är man i Stockholm där drygt var tionde person förväntar sig en prisuppgång på mellan 31 och 50 procent under samma tidsperiod. Förväntningarna på prisutvecklingen är hög även på kort sikt, var femte storstadsbo tror att man kommer att göra en vinst på mellan sex och tio procent redan efter ett år.

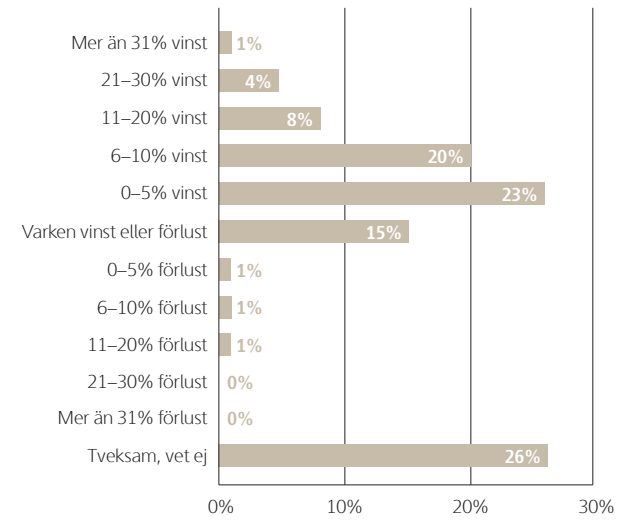
Förklaringar till begrepp

- Nyproducerad bostadsrätt:** Bostadsrätt som säljs direkt från byggbolaget och som alltså ingen har bött i tidigare. Såld under åren 2005–2014.
- Nybyggd bostadsrätt:** En begagnad bostadsrätt med byggår mellan 2002–2014.
- Äldre bostadsrätter:** En begagnad bostadsrätt med byggår före 2002.
- Priset på förstagångsförsäljningar:** Det fasta pris som den nyproducerade bostadsrätten hade vid försäljning till den första ägaren, direkt från byggbolaget, enligt ekonomisk plan.

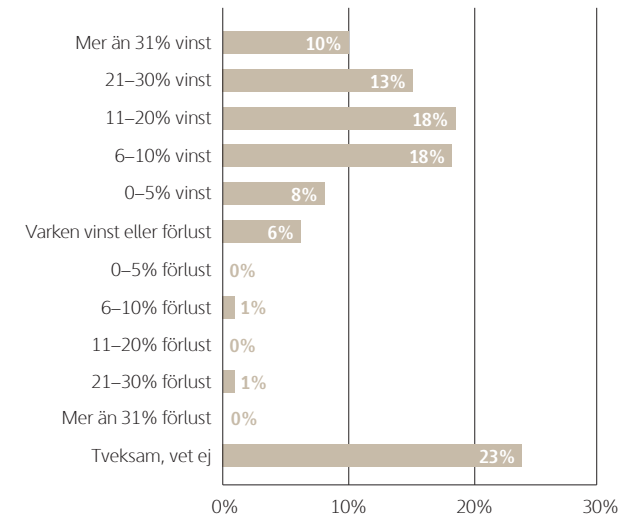
Lägre förväntningar på nyproducerade bostadsrätter

I samtliga städer är man generellt sett övertygad om att priserna på bostäder kommer att öka under de kommande åren. Det gäller oavsett om man bor i villa eller bostadsrätt. Undersökningen visar dock att man inte är fullt så optimistisk när det kommer till värdeutvecklingen på nyproducerade bostadsrätter. Trots att fler än hälften svarar att de skulle kunna tänka sig att köpa nyproducerat är det endast 18 procent som tror att de skulle tjäna mer vid en framtida försäljning, jämfört med en äldre bostadsrätt. 32 procent tror att man tjänar mindre på en nyproducerad bostadsrätt jämfört med en begagnad när det är dags för försäljning.

Om du skulle köpa bostad idag, vilka förväntningar har du på ett års sikt på bostadens värdeutveckling?



Om du skulle köpa bostad idag, vilka förväntningar har du på fem års sikt på bostadens värdeutveckling?



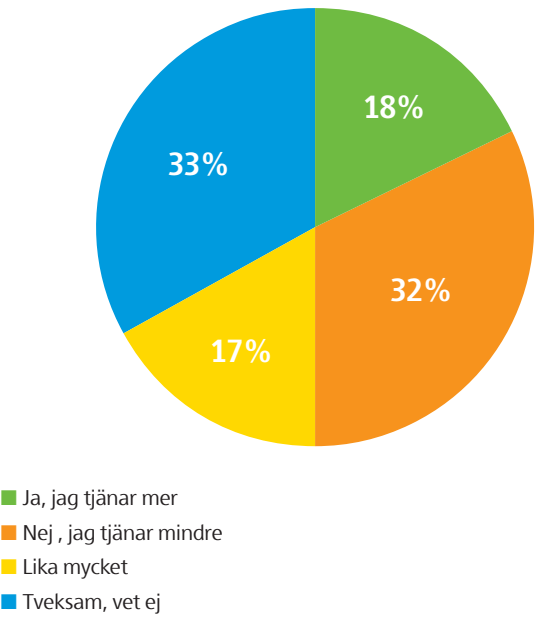
Den faktiska prisutvecklingen över tid

Men hur har den faktiska prisutvecklingen egentligen sett ut i Sveriges tre största städer under de gångna åren? Har värdeutvecklingen på nya bostadsrätter verkligen varit svagare än för äldre bostäder? Skanska har analyserat försäljningsstatistik från samtliga nybyggda bostadsrätter (byggår 2012–2014) i centrala Stockholm, Göteborg och Malmö och jämfört den med försäljningar av äldre bostadsrätter (byggår före 2002) i samma områden. Resultatet visar att det i många fall har varit en bättre eller lika bra investering att köpa en nybyggd bostadsrätt jämfört med en äldre. Den som köpte en bostadsrätt mellan åren 2005 och 2014 har generellt sett gjort en mycket god affär, samtidigt som det ekonomiska läget har varit gynnsamt. För att ge ett exempel har priset ökat med hela 87 procent i Stockholms innerstad mellan åren 2005 och 2014, både för nybyggda och äldre bostadsrätter.

32%

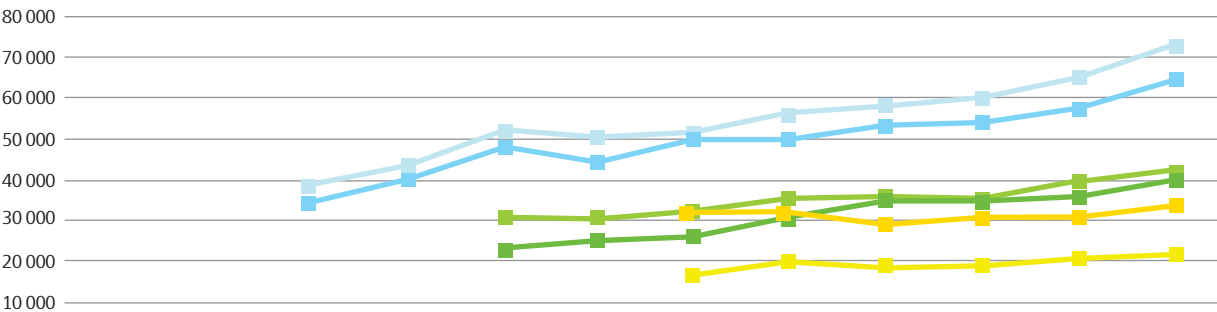
tror att de tjänar mindre vid en framtida försäljning av en nyproducerad bostadsrätt jämfört med en begagnad bostadsrätt. Nästan var femte tror på en större vinst jämfört med en begagnad.

Tror du att du tjänar på att köpa nyproducerad bostadsrätt, jämfört med en begagnad bostadsrätt, när du sedan säljer den?



Försäljningspriser över tid

Diagrammet nedan visar prisutvecklingen för nybyggda bostadsrätter (byggår 2002–2014) jämfört med prisutvecklingen för äldre bostadsrätter (byggår före 2002) i centrala Stockholm, Göteborg och Malmö. För varje redovisat år har ett genomsnittligt kvadratmeterpris tagits fram baserat på Mäklarstatistikens databas över genomförda försäljningar.

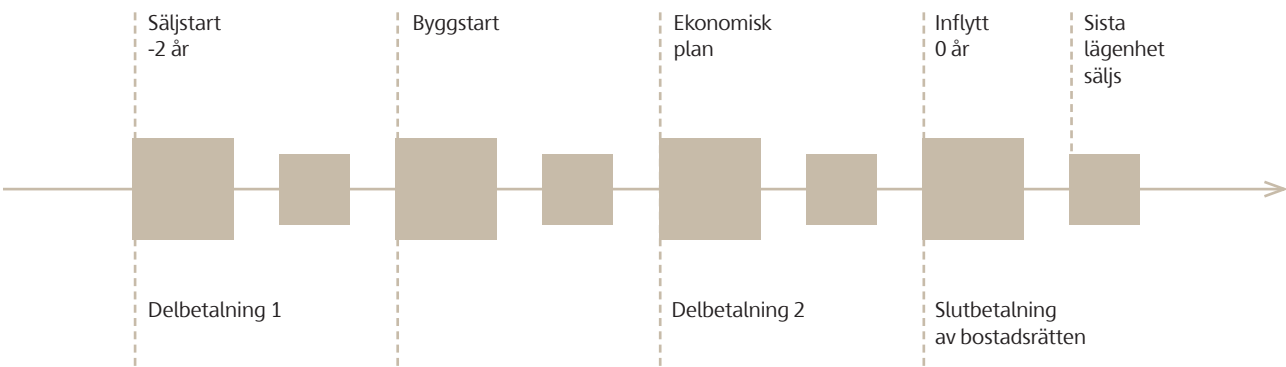


	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Stockholm nybyggd	34 240	41 965	48 923	44 973	50 132	49 728	53 161	54 904	58 862	64 196
Stockholm äldre	38 392	44 824	52 411	50 455	51 776	56 062	58 237	59 552	64 379	72 033
Göteborg nybyggd			23 999	26 617	27 206	30 938	34 426	33 667	36 888	40 304
Göteborg äldre			30 619	30 257	32 505	36 092	36 430	37 570	40 251	43 847
Malmö nybyggd					32 257	30 580	28 146	30 042	31 157	34 653
Malmö äldre					18 476	20 485	19 942	19 384	21 254	22 485

Prisutveckling för Göteborg är endast möjlig från år 2007 då för få försäljningar av nybyggda bostadsrätter förekom i registret dessförinnan. För Malmö påbörjas tabellen från 2009 av samma anledning.

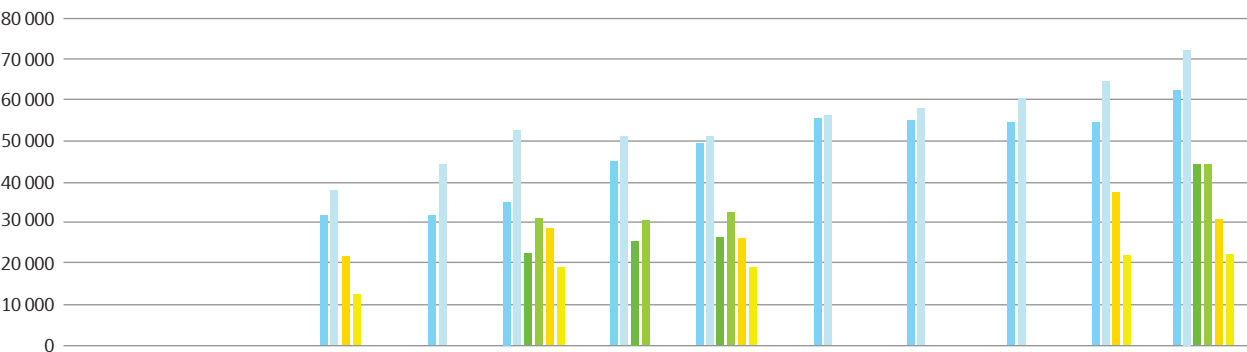
Köpprocess för nyproducerade bostadsrätter

Försäljningen av nyproducerade bostadsrätter kan pågå under en tidsperiod på upp till två år. I enstaka fall längre än så. Ungefär ett och ett halvt till två år efter säljstart påbörjas också inflyttning till de nya bostadsrätterna och vid denna tidpunkt slutbetalar kunden bostadsrätten. Under de två år som kan ha gått från säljstart till inflyttning har det ofta skett en positiv prisutveckling i begagnatbeståndet. När köparen vid tiden för inflyttning slutbetalar sin nyproducerade bostadsrätt kan därför priset vara lägre än priset för begagnade bostadsrätter i området. Denna effekt syns i prisjämförelsen mellan nyproducerade och begagnade bostadsrätter i Skanskas bostadsrapport, eftersom prisuppgifterna för nyproducerade bostadsrätter är hämtade från den ekonomiska plan som registreras ungefär ett halvår innan inflyttning.



Prisbild över nyproducerade bostadsrätter

Nedan redovisas en överblick över hur priserna på nyproducerade bostadsrätter som sålts direkt från byggbolagen har förändrats och förhållit sig till priset på begagnade bostadsrätter. Diagrammet visar att kvadratmeterpriset på nyproducerat i centrala Stockholm och Göteborg har legat under det genomsnittliga priset för begagnade bostäder under samtliga redovisade år. I Malmö har utvecklingen istället sett ut på motsatt vis där det har varit dyrare att köpa direkt från byggbolaget. Under de år i diagrammen där data saknas har det inte skett några försäljningar direkt från byggbolagen.



	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Stockholm nyproducerad	31 976	31 660	35 319	46 723	49 711	55 257	55 452	53 926	54 410	61 933
Stockholm äldre	38 392	44 824	52 411	50 455	51 776	56 062	58 237	59 552	64 379	72 033
Göteborg nyproducerad			22 260	26 421	27 520					43 955
Göteborg äldre			30 619	30 257	32 505					43 847
Malmö nyproducerad	21 985		28 503		26 603				38 544	30 460
Malmö äldre	12 993		19 418		18 476				21 254	22 485



87%

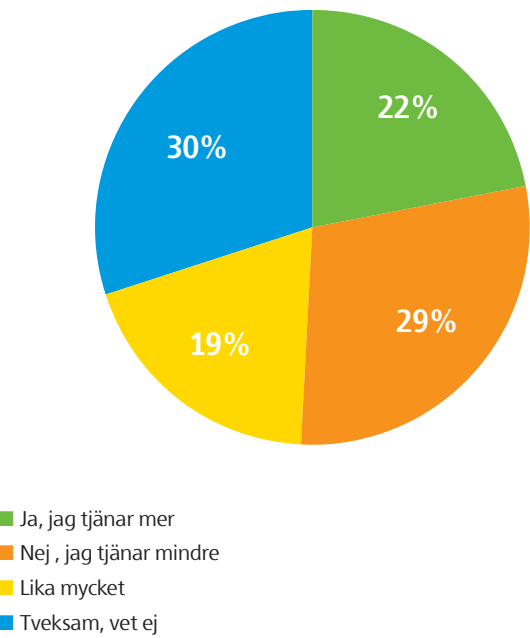
– så mycket ökade både nybyggda och äldre bostadsrätter i värde mellan 2005 och 2014 i Stockholms innerstad.

Stockholm

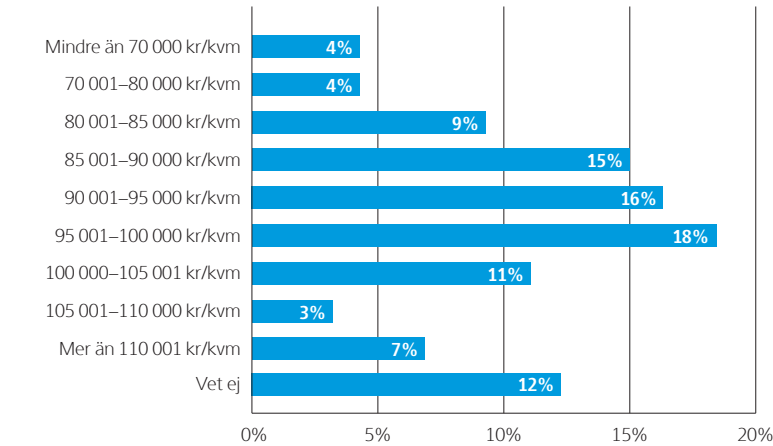
Stockholm är den stad där priset på bostadsrätter har ökat allra mest under de senaste tio åren. En trend som kommer att fortsätta om man lyssnar på stockholmarna själva. Enligt Skanskas Sifo-undersökning tror en majoritet av de boende i Stockholm att snittkvadratmeterpriset på en bostadsrätt i innerstan kommer att ligga på mellan 95 000 och 100 000 kronor om fem år. Fler än var femte tror till och med att priserna kommer att ligga på över 100 001 kronor kvadratmetern. Endast åtta procent av stockholmarna tror att bostadspriserna har gått ner inom fem års tid. Sett till den faktiska prisutvecklingen under de senaste fem åren så är stockholmarnas optimism inte helt omotiverad. Mellan 2010 och 2014 ökade snittkvadratmeterpriset på en äldre bostadsrätt i innerstan från 56 000 till 72 000, alltså med 29 procent. Även priserna på nyproducerat har utvecklats på samma sätt, snittpriset ökade med 29 procent under samma period.

Jämfört med inställningen i de andra två storstäderna är stockholmarna de som i högst uträkning ser positivt på prisutvecklingen för nyproducerat. Här tror närmare var fjärde att man tjänar mer vid en framtida försäljning av en bostadsrätt som köps direkt från byggbolaget jämfört med en äldre lägenhet. Majoriteten av stockholmarna är ändå tveksamma till att nyproducerat skulle vara en bättre investering än att köpa begagnat och 29 procent tror att man skulle tjäna mindre pengar på en nyproducerad bostadsrätt än en äldre när man säljer den.

Tror du att du tjänar på att köpa nyproducerad bostadsrätt, jämfört med en begagnad bostadsrätt, när du sedan säljer den?



Vad tror du att snittkvadratmeterpriset för en bostadsrätt kommer att vara i centrala Stockholm om fem år? (1 mars 2015 låg snittet på cirka 80 000 kr/kvm i Stockholms innerstad.)

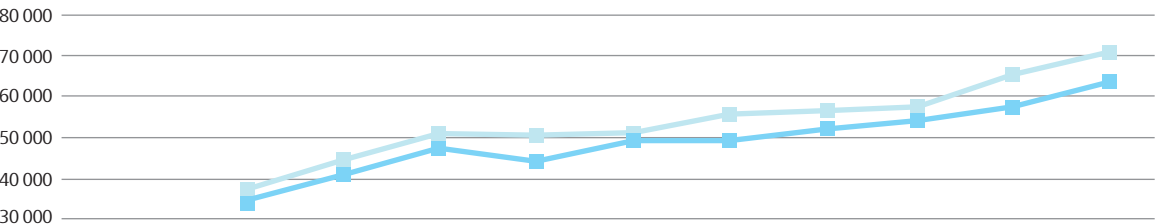


34%

av stockholmarna tror att kvadratmeterpriset på en bostadsrätt i Stockholms innerstad kommer att ligga på mellan 90 001–100 000 kronor om fem år.

Försäljningspriser över tid

Diagrammet nedan visar prisutvecklingen för nybyggda bostadsrätter (byggår 2002–2014) i centrala Stockholm jämfört med prisutvecklingen för äldre bostadsrätter (byggår före 2002). För varje år har ett genomsnittligt kvadratmeterpris tagits fram baserat på Mäklarstatistikens databas över genomförda försäljningar.



	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Stockholm nybyggd	34 240	41 965	48 923	44 973	50 132	49 728	53 161	54 904	58 862	64 196
Stockholm äldre	38 392	44 824	52 411	50 455	51 776	56 062	58 237	59 552	64 379	72 033

Kvadratmeterpriset på nybyggda bostadsrätter har i snitt legat under priset på äldre bostadsrätter i centrala Stockholm. Prisutvecklingen har generellt sett varit bättre för nya bostadsrätter jämfört med prisutvecklingen på äldre bostäder, avseende ökningen i kvadratmeterpris.

Expertkommentar Skanska: Inflyttningen till Stockholm har varit hög under många år. I kombination med ett för lågt byggande över tid har det lett till en konstant hög efterfrågan på bostäder.

Prisutveckling i procent

Ovan diagram kan användas för att bryta ut exempel på hur prisutvecklingen har sett ut i procent mellan olika tidsperioder. Nedan exemplifieras den procentuella utvecklingen för både äldre och nybyggda bostadsrätter som köpts och sålts mellan olika tidsintervaller.

Köpt 2005

Sålt	2007	2009	2012	2014
Stockholm: Nybyggd bostadsrätt	43%	46%	60%	87%
Stockholm: Äldre bostadsrätt	37%	35%	55%	88%

Köpt 2010

Sålt	2012	2014
Stockholm: Nybyggd bostadsrätt	10%	29%
Stockholm: Äldre bostadsrätt	6%	28%

Köpt 2012

Sålt	2014
Stockholm: Nybyggd bostadsrätt	17%
Stockholm: Äldre bostadsrätt	21%

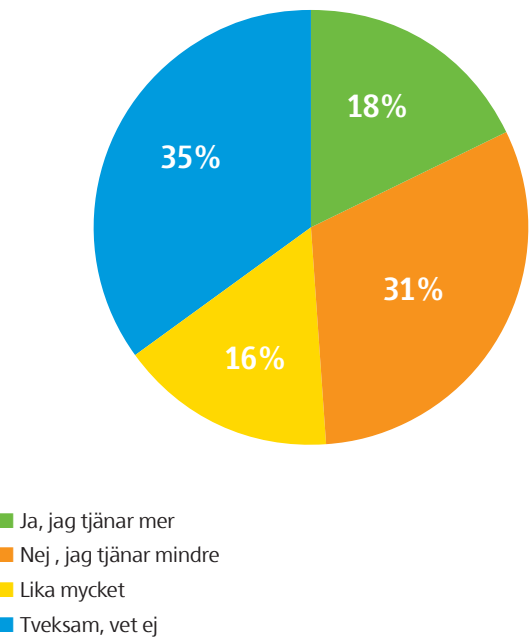
Den som köpte en nybyggd bostadsrätt under 2005 och sålde under 2014 har i genomsnitt gjort en vinst på 87 procent. Nästan samma procentuella ökning gäller för en äldre bostadsrätt under samma år. Den som köpte en nybyggd bostadsrätt under 2010 och sålde under förra året har i snitt gjort en något större vinst än den som köpte och sålde en äldre bostadsrätt under samma tidsperiod. Sett till prisutvecklingen för den som köpte under 2012 och sålde 2014 har värdeutvecklingen varit marginellt starkare för äldre bostadsrätter.

Göteborg

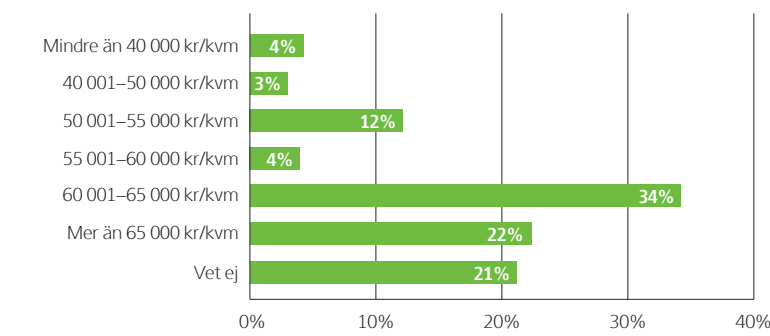
Priserna på bostadsrätter i Sveriges andra största stad har gått stadigt uppåt under de senaste åtta åren även om takten inte varit lika snabb som i Stockholm. Mellan år 2007 och 2014 gick priset på äldre bostadsrätter i centrala Göteborg upp med 43 procent i snitt medan en nybyggd bostadsrätt ökade med hela 68 procent. Trots den kraftiga prisutvecklingen för nybyggt är det få göteborgare som tror att det är en bättre investering att köpa en nyproducerad bostadsrätt jämfört med en begagnad bostad. I Skanskas Sifo-undersökning svarar endast 18 procent att de tror att de skulle tjäna mer vid en framtida försäljning om de köpte en bostad direkt från byggbolaget jämfört med om de köpte och sedan sålde en äldre bostad. Närmare var tredje person tror att de skulle göra en större vinst på en äldre bostadsrätt än en nyproducerad.

Göteborgarna tror på fortsatt prisökning
Enligt Mäklarstatistik låg det genomsnittliga kvadratmeterpriset i Göteborg på cirka 44 000 kronor under 2014. När göteborgarna får spekulera om den fortsatta utvecklingen på bostadsrättspriserna tror majoriteten att priserna kommer fortsätta att gå upp framöver. De allra flesta tror på ett snittkvadratmeterpris på mellan 60 001–65 000 kronor om fem år, det svarar mer än en tredjedel.
22 procent av de boende i Göteborg tror istället på ännu större ökning och estimerar att priset per kvadratmeter om fem år kommer att ligga på över 65 000 kronor.

Tror du att du tjänar på att köpa nyproducerad bostadsrätt, jämfört med en begagnad bostadsrätt, när du sedan säljer den?



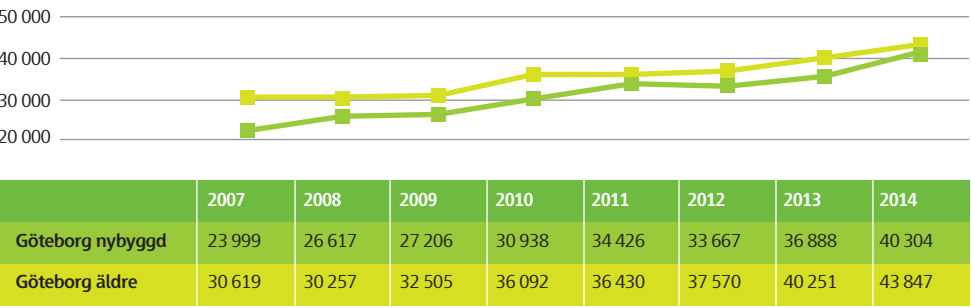
Vad tror du att snittkvadratmeterpriset för en bostadsrätt kommer att vara i centrala Göteborg om fem år? (I mars 2015 låg snittet på cirka 51 000 kr/kvm i centrala Göteborg.)



34%
av göteborgarna siar att kvadratmeterpriset på en bostadsrätt i centrum kommer att ligga på mellan 60 001–65 000 kronor om fem år.

Försäljningspriser över tid

Diagrammet nedan visar prisutvecklingen för nybyggda bostadsrätter (byggår 2002–2014) i centrala Göteborg jämfört med prisutvecklingen för äldre bostadsrätter (byggår före 2002). För varje år har ett genomsnittligt kvadratmeterpris tagits fram baserat på Mäklarstatistikens databas över genomförda försäljningar. Under åren 2005 och 2006 har inga data redovisats då det genomfördes för få försäljningar på nybyggda bostäder för att kunna göra en representativ jämförelse.



Kvadratmeterpriset på nybyggda bostadsrätter i centrala Göteborg har generellt sett legat något under priset på äldre bostadsrätter. Procentuellt sett har prisutvecklingen också varit starkare för nybyggt jämfört med äldre bostäder.

Expertkommentar Skanska: Ett ackumulerat bostadsunderskott under lång tid har byggt upp en hög efterfrågan. Idag ser vi även att det tidiga 1990-talets babyboom-generation är ute och etablerar sig på bostadsmarknaden. En förväntan om långsiktigt låg ränta skapar dessutom optimism hos köparna.

Prisutveckling i procent

Nedan illustreras ett par exempel på den procentuella utvecklingen för både äldre och nybyggda bostadsrätter som köpts och sålts mellan olika tidsintervaller. Ovan diagram kan användas för att bryta ut exempel på den procentuella prisutvecklingen mellan olika tidsperioder.

Köpt 2007

Sålt	2009	2012	2014
Göteborg: Nybyggd bostadsrätt	13%	40%	68%
Göteborg: Äldre bostadsrätt	6%	23%	43%

Köpt 2010

Sålt	2012	2014
Göteborg: Nybyggd bostadsrätt	9%	30%
Göteborg: Äldre bostadsrätt	4%	21%

Köpt 2013

Sålt	2014
Göteborg: Nybyggd bostadsrätt	9%
Göteborg: Äldre bostadsrätt	9%

Den som köpte en äldre bostadsrätt 2010 och sålde den under 2014 har i genomsnitt gjort en vinst på 21 procent. Den som köpte en nybyggd bostadsrätt har gjort en något större vinst i snitt där kvadratmeterpriset ökade med 30 procent under samma tidsperiod. Mellan åren 2013 och 2014 ökade priset med nio procent för både nybyggda och äldre bostadsrätter.

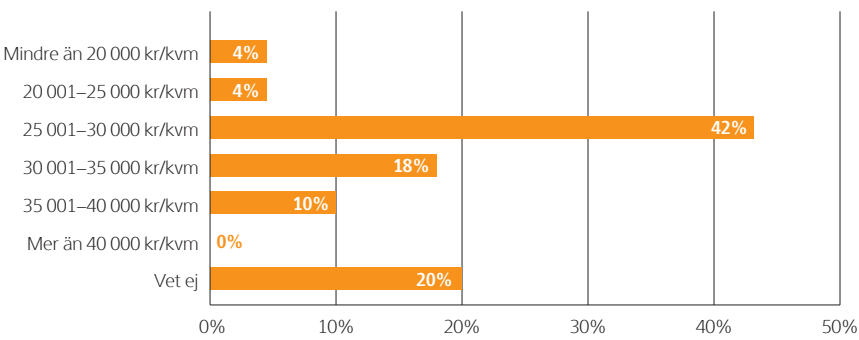
Malmö

Priserna på bostadsrätter i Malmö har legat på en betydligt mer jämn nivå under de senaste fem åren, jämfört med utvecklingen i Göteborg och Stockholm. Det gäller både för nybyggda och äldre bostadsrätter där de procentuella prisökningarna har varit betydligt blygsammare över tid. Skanskas kartläggning visar dock att den som har sålt en bostadsrätt i Malmö under de senaste åren generellt sett har gjort en vinstaffär, förutsatt att man har ägt bostaden under ett par år.

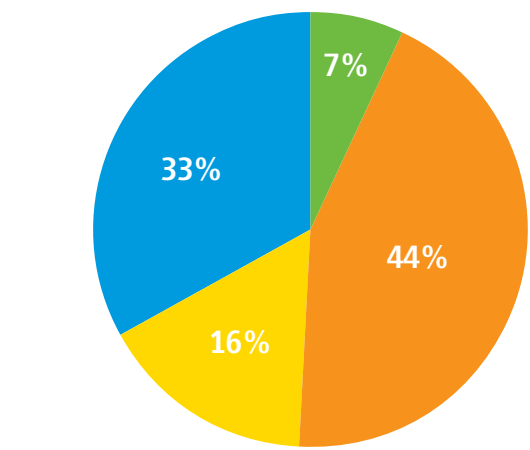
Malmöborna är skeptiska till prisutvecklingen på nyproducerat
Trots att försäljningsstatistiken från Mäklarstatistik visar att nybyggt varit en riktigt god investering under de senaste åren är det många Malmöbor som tror motsatsen. I Skanskas undersökning svarar hela 44 procent att de förmodar att de skulle göra en mindre vinst vid en försäljning av en nyproducerad bostadsrätt, jämfört med om de sålde en begagnad bostad. Endast sju procent tror att de skulle tjäna mer. En förklaring kan vara att kvadratmeterpriset på nyproducerat som sålts direkt från byggbolagen i centrala Malmö har haft ett högre genomsnittspris än de äldre bostadsrätterna. Försäljningsstatistiken från Mäklarstatistik visar dock att priserna sedan ligger kvar på en högre nivå vid en framtida försäljning jämfört med de äldre bostadsrätterna. Det medför att den faktiska prisutvecklingen blir starkare på nybyggt och att vinsten generellt sett blir större vid en försäljning även om själva utgångspriset varit på en högre nivå än för begagnade bostadsrätter.

Majoriteten tror på ökade bostadspriser i framtiden
Fler än fyra av tio Malmöbor estimerar att kvadratmeterpriset i centrala Malmö kommer att ligga mellan 25 001 och 30 000 kronor om fem år. Närmare var femte tror på ännu större prisökningar och siar om ett genomsnittligt kvadratmeterpris på 30 001–35 000 kronor. Det är en väldigt liten andel som tror på sjunkande priser i framtiden, mindre än fem procent gissar att bostadsrättspriserna år 2020 kommer att ligga på en nivå under dagens.

Vad tror du att snittkvadratmeterpriset för en bostadsrätt kommer att vara i centrala Malmö om fem år? (1 mars 2015 låg snittet på cirka 24 000 kr/kvm i centrala Malmö.)



Tror du att du tjänar på att köpa nyproducerad bostadsrätt, jämfört med en begagnad bostadsrätt, när du sedan säljer den?



- Ja, jag tjänar mer
- Nej, jag tjänar mindre
- Lika mycket
- Tveksam, vet ej

Försäljningspriser över tid

Diagrammet nedan visar prisutvecklingen för nybyggda bostadsrätter (byggår 2002–2014) i centrala Malmö jämfört med prisutvecklingen för äldre bostadsrätter (byggår före 2002). För varje år har ett genomsnittligt kvadratmeterpris tagits fram baserat på Mäklarstatistikens databas över genomförda försäljningar. Mellan åren 2005 och 2008 genomfördes för få försäljningar av nybyggda bostadsrätter i staden för att kunna göra en generell jämförelse och data för dessa årtal redovisas därför inte i diagrammet.



	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Malmö nybyggd	32 257	30 580	28 146	30 042	31 157	34 653
Malmö äldre	18 476	20 485	19 942	19 384	21 254	22 485

Kvadratmeterpriset på nybyggda bostadsrätter i centrala Malmö har i snitt legat en bit över kvadratmeterpriset på äldre bostadsrätter. Priserna har tidvis gått både upp och ner även om prisutvecklingen har stabiliserats under de senaste två åren. Framförallt har priserna på nybyggt gått upp starkt procentuellt under åren 2012, 2013 och 2014.

Expertkommentar Skanska: Prisutvecklingen i Malmö påverkas till viss mån även av bostadspriserna i Köpenhamn som de senaste åren först gått ner för att sedan vända åter upp. En annan sak som utmärker priserna i Malmö är att prisnivån är relativt jämnt fördelad över hela staden.

60%

av malmöborna siar att kvadratmeterpriset på en bostadsrätt i centrum kommer att ligga på mellan 25 001–35 000 kronor på fem års sikt.

Prisutveckling i procent

I nedan tabell återfinns ett par exempel på den procentuella utvecklingen för både äldre och nybyggda bostadsrätter som köpts och sålts mellan olika tidsintervaller. Diagrammet ovan kan användas för att bryta ut andra exempel på den procentuella prisutvecklingen mellan olika tidsperioder.

Köpt 2009

Sålt	2010	2012	2014
Malmö: Nybyggd bostadsrätt	-6%	-7%	7%
Malmö: Äldre bostadsrätt	11%	5%	22%

Köpt 2011

Sålt	2012	2014
Malmö: Nybyggd bostadsrätt	7%	23%
Malmö: Äldre bostadsrätt	-3%	13%

Köpt 2013

Sålt	2014
Malmö: Nybyggd bostadsrätt	11%
Malmö: Äldre bostadsrätt	6%

Den som köpte en nybyggd bostadsrätt under 2009 och sålde denna under 2010 eller 2012 gjorde en förlust medan den som väntade till 2014 att sälja gjorde en genomsnittlig vinst på sju procent. En person som istället köpte nybyggt under 2011 och sålde under 2014 gjorde en vinst på 23 procent, vilket är en betydligt större ökning jämfört med prisutvecklingen på äldre bostäder i centrala Malmö under samma period.

Framtidens bostadsmarknad

Bostadsbristen är störst i landets storstäder, särskilt stor är den bland unga. Det är också de som har de snävaste ekonomiska marginalerna. Framtidens utmaning är att bygga cirka en halv miljon bostäder de närmaste tio åren. Men hur ska det göras och vad är det för bostäder som behöver byggas?

Många unga drömmer om en egen bostad där de kan skapa ett personligt hem och bo kvar så länge de önskar. En av de största fördelarna som unga ser med att äga en egen bostad är möjligheten att renovera som man själv vill, det uppger över hälften (53 procent). Att man får bo så länge man vill i bostaden rankas också högt, det menar nästan hälften (48 procent).

När de unga anger vad som är viktigt vid ett bostadsköp är det framförallt bra kommunikationer med kollektivtrafik som värdesätts, 67 procent rankar det som den främsta aspekten. Många ser ett bostadsköp som en investering, unga i ännu högre utsträckning än andra åldersgrupper. De är också mer positiva än övriga till att köpa nyproducerat, främst i samband med att de blir sambo eller skaffar barn.

I åldersgruppen 15–29 finns det unga som väntar att på att få en egen bostad. De väntar på ett hyreskontrakt eller längtar efter att få köpa sin första lägenhet, men saknar kontantinsats. Kanske vill de flytta ihop med sin partner, börja sitt vuxenliv och så småningom bilda en familj. De är medvetna konsumenter som värdesätter goda kommunikationer och energieffektiva bostäder. Hur kan vi skapa bostäder till dem, som lever upp till vad de efterfrågar? Om inget görs är risken stor att de inte får börja sitt vuxenliv i eget boende.

Samhället behöver bygga för de unga. Men också för de många människor som flyttar hit från utlandet. Befolkningsprognosen för Sveriges tre största städer uppgår till 5 429 000 personer år 2025. Befolkningsökningen innebär stora möjligheter, samtidigt som den för med sig utmaningar. År 2025 beräknas det saknas 558 000 bostäder i landet varav 261 000 i Stockholm, 81 600 i Malmö och 71 700 i Göteborg om vi fortsätter bygga i nuvarande takt⁸.

I storstadsregionerna är attraktiv mark dyr och svår att få tillgång till. Det leder till att de bostäder som byggs i regionerna ofta blir dyra. Den begränsade tillgången på mark gör det svårt att bygga i större volymer och ta tillvara på skalfördelar i produktionen.

Utmaningen består inte bara i att bygga fler bostäder i hög takt. Den består i att göra det och samtidigt skapa långsiktigt hållbara områden där människor vill bo och leva. För att kunna göra det behövs mark belägen på platser där människor både önskar och har råd att bo.

Hur skapar vi attraktiva bostadsområden?

För att bygga fler bostäder behöver med andra ord mark som idag inte är attraktiv bli attraktiv. Frågan att lösa blir då: hur gör man den förvandlingen? Vad är det människor efterfrågar?

Den absolut viktigaste parametern för ett eventuellt köp av bostad är att det finns goda kommunikationer och kollektivtrafik. Utöver det rankas en låg månatlig boendekostnad högt. Bostaden ska gärna vara belägen i ett lugnt område och att bostaden har balkong eller uteplats är också viktigt.

Under 1970-talet löstes bostadsbristen med miljonprogrammen. När samhället och branschen nu står inför utmaningen att lösa dagens bostadsbrist bör lärdomarna från miljonprogrammen tas tillvara. Ett hållbart bostadsområde behöver erbjuda miljöer där människor trivs och känner trygghet. De boende behöver också mötesplatser där man kan träffas och ta del av ett folkliv. Erfarenheterna från miljonprogrammen visar också tydligt att det behövs blandade upplåtelseformer där människor med olika bakgrund kan mötas.

Genom att samplanera nya områden kan man ta tillvara på värdeökningen som uppstår då billig råmark förses med parametrar som gör marken mer attraktiv, såsom kommunikationer, bostäder och arbetsplatser. På så vis kan nya stadsdelar byggas ut till en mycket mindre kostnad, men det kräver mod och nytänkande. Vi måste våga prova nya sätt att upphandla och finansiera offentliga investeringar. Då ökar vi möjligheterna att skapa fler och bättre bostäder, inte bara till de unga utan för hela samhället.

Om Skanska i Sverige

Skanska är ett av världens ledande projektutvecklings- och byggföretag med verksamhet inom hus- och anläggningsbyggande samt utveckling av bostäder och kommersiella lokaler. I Sverige har företaget cirka 11 000 medarbetare. Intäkterna för byggverksamheten uppgick 2014 till drygt 30 miljarder kronor. Verksamheten inom bostadsutveckling sålde under 2014 cirka 1 700 nya hem. Skanska erbjuder även tjänster inom offentlig och privat samverkan.

Källor

¹ <http://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2015/behov-av-bostadsbyggande.pdf> - sida 73

² http://www.scb.se/sv_/Hitta-statistik/Artiklar/Dagens-urbanisering--inte-pa-landsbygdens-bekostnad/

³ http://www.scb.se/sv_/Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Boende-byggande-och-bebyggelse/Bostadsbyggande-och-ombyggnad/Nybyggnad-av-bostader/5595/5602/Behallare-for-Press/389253/, samt boverket.se

⁴ <http://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2015/behov-av-bostadsbyggande.pdf> - sida 72

⁵ http://www.scb.se/sv_/Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Boende-byggande-och-bebyggelse/Bostadsbyggande-och-ombyggnad/Nybyggnad-av-bostader/5595/5602/143196/

⁶ <http://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2015/boverkets-indikatorer-maj-2015.pdf>

⁷ http://www.scb.se/sv_/Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Boende-byggande-och-bebyggelse/Bostadsbyggande-och-ombyggnad/Nybyggnad-av-bostader/5595/5602/Behallare-for-Press/389253/

⁸ <http://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2015/behov-av-bostadsbyggande.pdf> - sida 72



Skanska AB
www.bostad.skanska.se
www.skanska.se

Warfvinges väg 25,
SE-112 74 Stockholm
010-448 00 00