



Rapport: Konjunkturen och bostadsbyggandet i Göteborg

Lukas Jonsson



Uppdraget innefattar att till exploateringsnämndens sammanträde i maj 2023 redovisa en analys av konjunkturutvecklingens effekter på bostadsbyggandet i Göteborg.



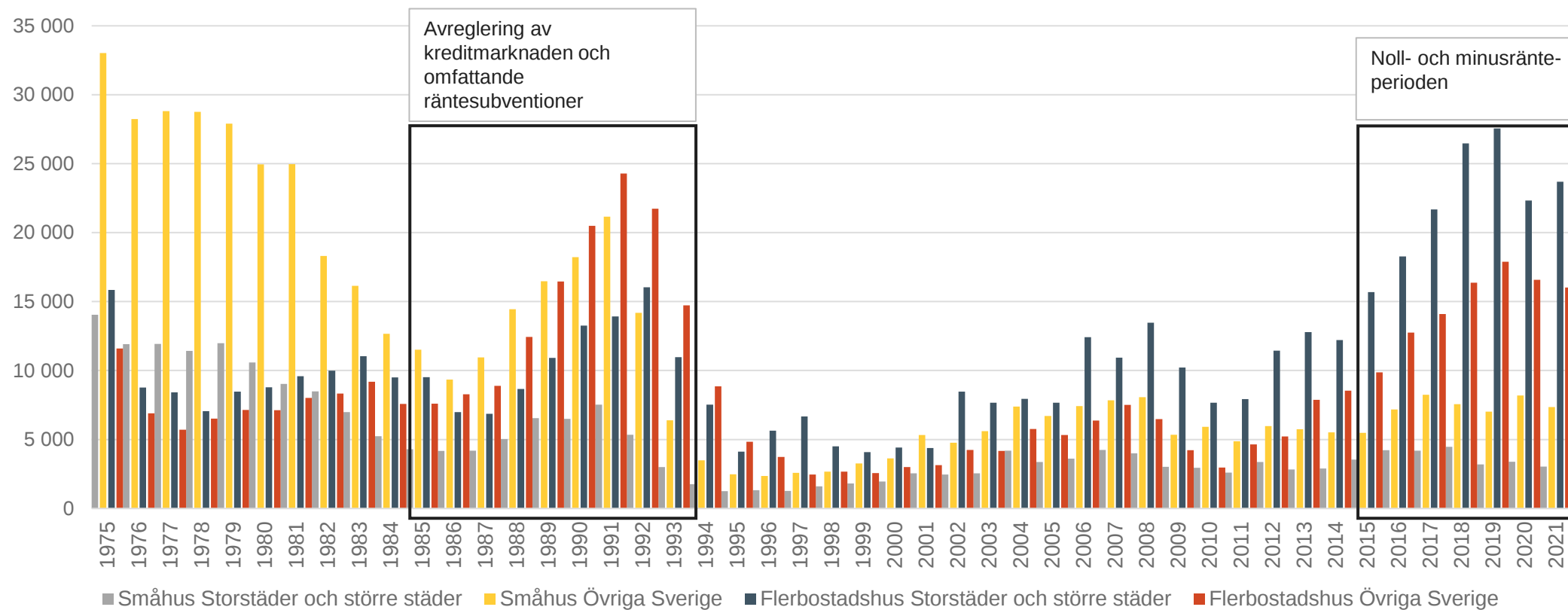
Prognosen över byggstarter har tagits fram av exploateringsförvaltningen och prognosen för färdigställda bostäder har tagits fram i samverkan mellan exploateringsförvaltningen, stadsbyggnadsförvaltningen och stadsledningskontoret.

Rapporten

- Omvärldsbeskrivning
- Prognos över påbörjade och färdigställda bostäder i Göteborg
 - Påbörjade bostäder
 - Underlag till bostadsmarknadsenkäten
 - Färdigställda bostäder
 - Underlag till befolkningsprognos
- Kort beskrivning av marknadsläget för kommunal mark.

Efterfrågans betydelse för bostadsbyggandet

Färdigställda lägenheter i nybyggda hus efter hustyp, år och region 1975-2021

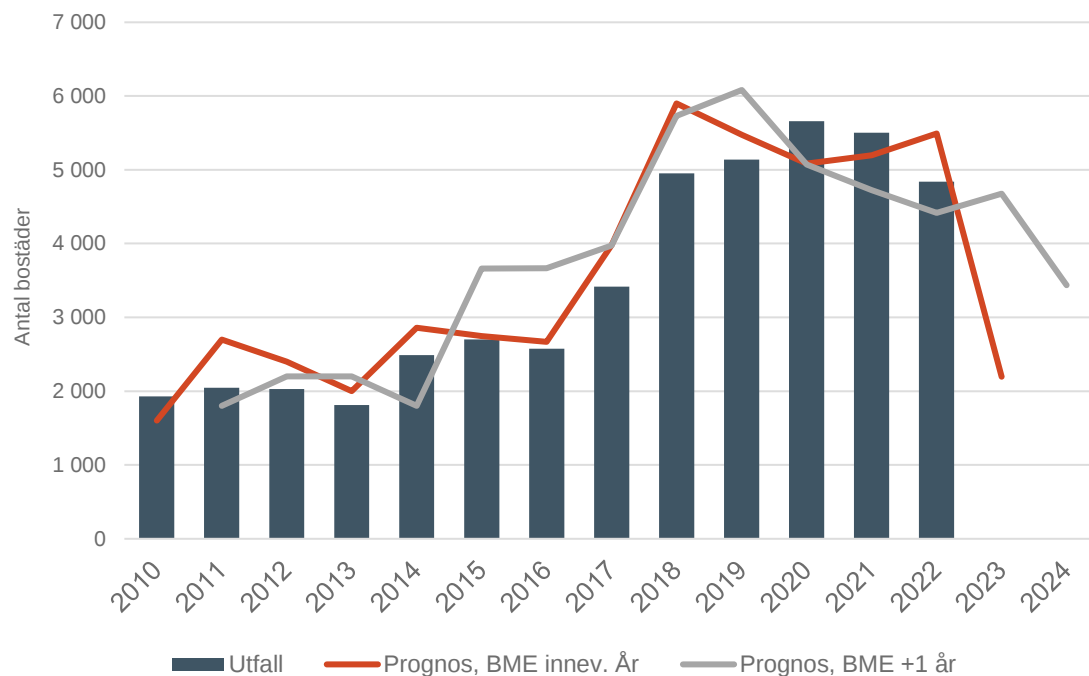


Huvudsakliga faktorer som påverkar bostadsprognoserna

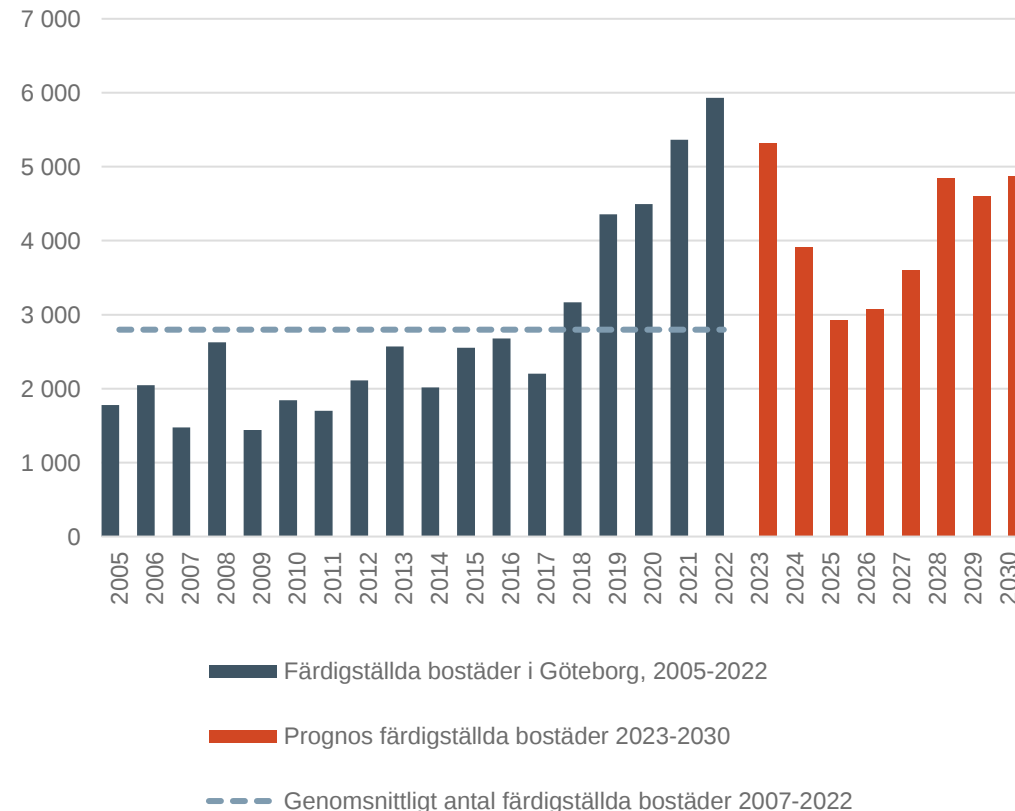
- Räntehöjningar
 - Hushåll
 - Byggaktörer
 - Dyrare bank- och marknadsfinansiering
 - Stigande byggherrekostnader
- Prisfall
- Höga byggkostnader
- Inflation och negativ reallöneutveckling

Kraftig inbromsning av bostadsbyggandet - men förväntad ljusning på sikt

Prognos och utfall påbörjad nybyggnation, 2010-2024

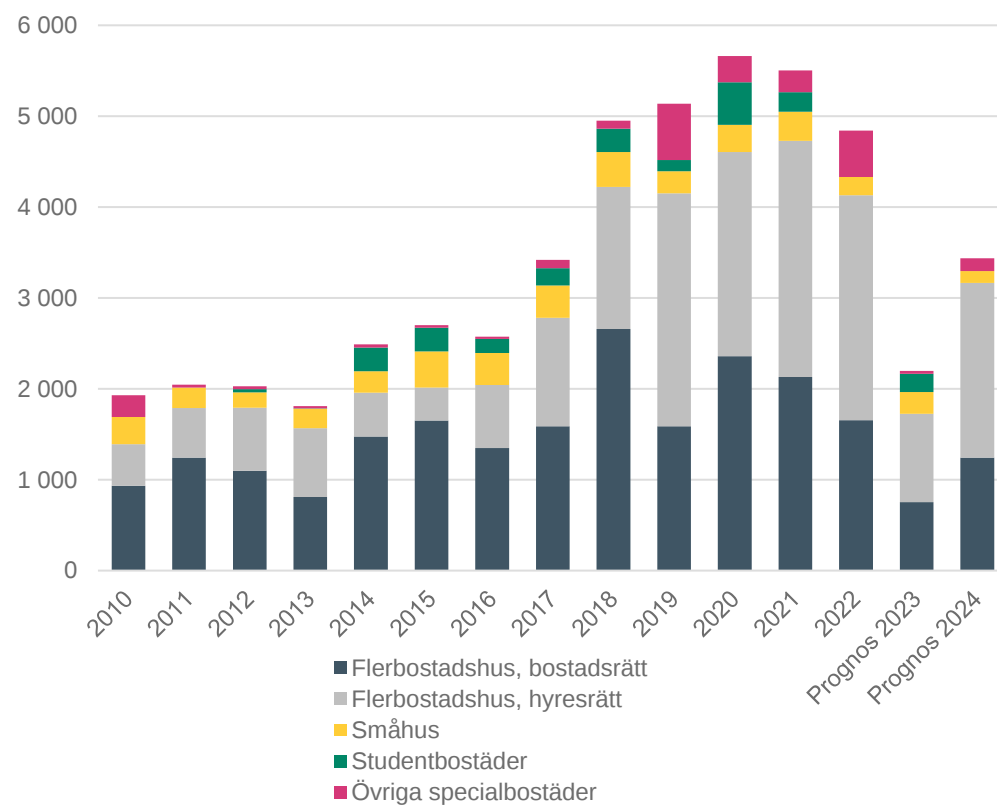


Färdigställda bostäder i Göteborg, 2005-2022 samt prognos 2023-2030

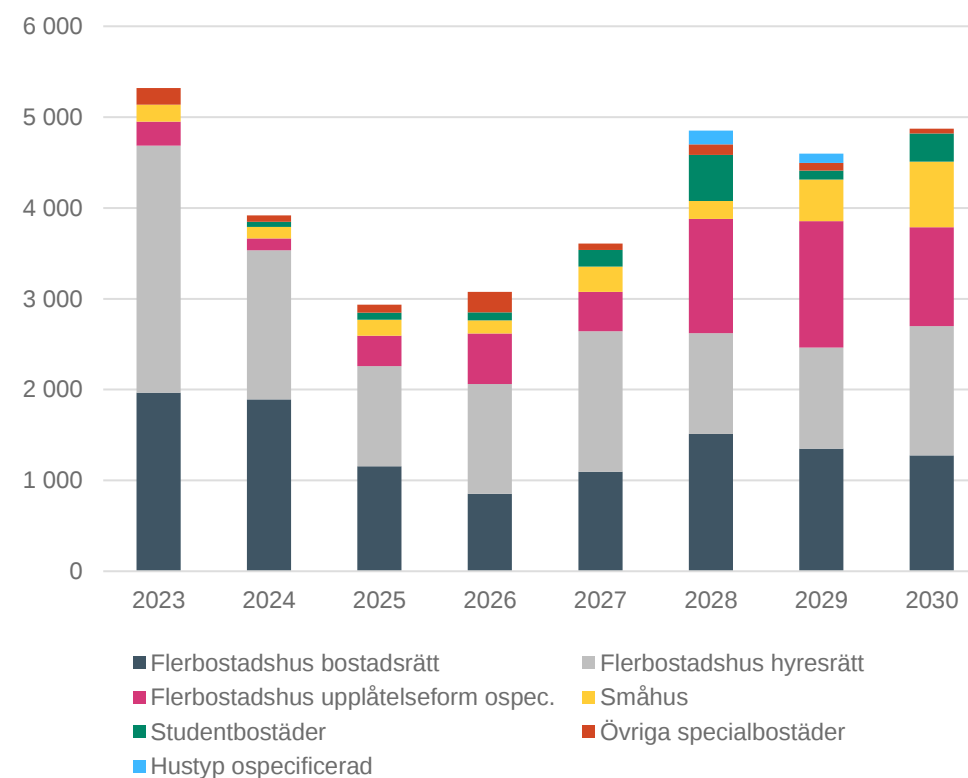


Samtliga upplåtelseformer påverkas

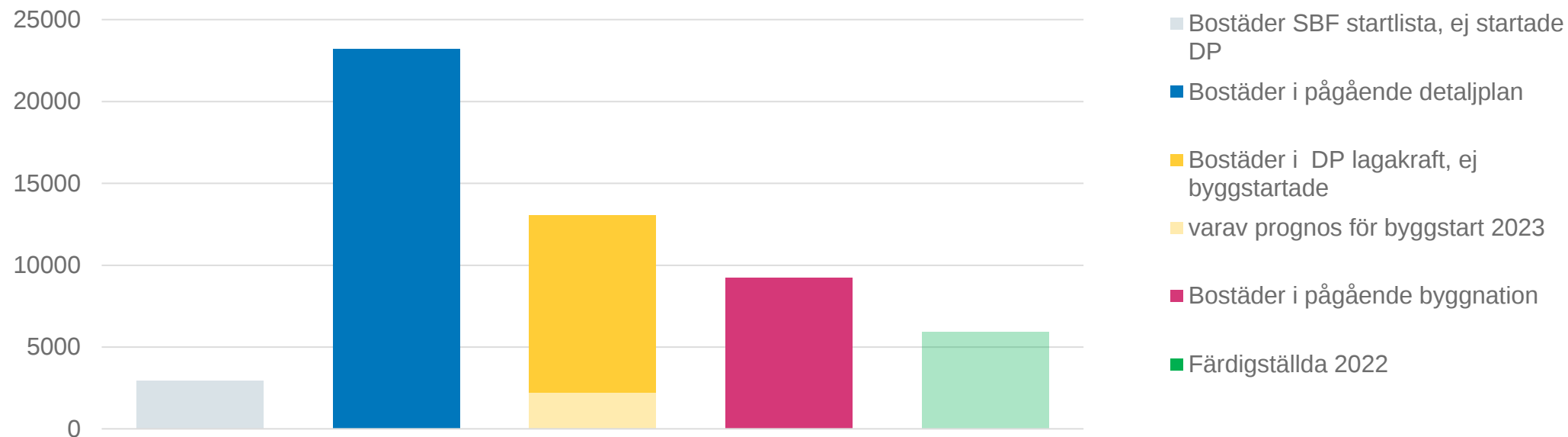
Påbörjade bostäder per upplåtelseform och hustyp 2010-2022 samt prognos 2023-24



Prognos, färdigställda bostäder per upplåtelseform och hustyp, 2023-2030



Bostäder i olika skeden



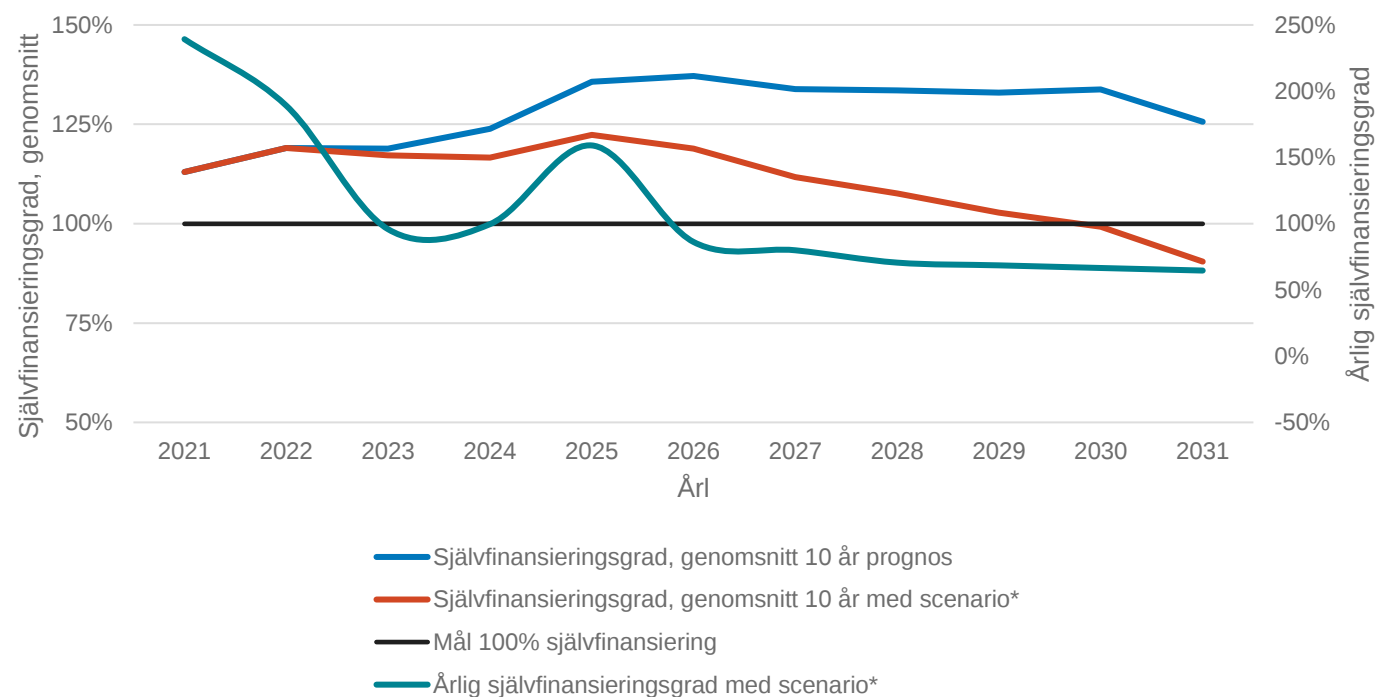
Totalt ca 45 000 bostäder i Exploateringsportföljen (pågående och lagakraftvunna detaljplaner)

Ytterligare ca 2930 förväntas komma in under året (ca 1070 bostäder finns detaljplaner som startat under Q1)

Ca 5900 bostäder färdigställdes under 2022 och lämnade då Exploateringsportföljen vid årsskiftet 2022/2023

Portföljprognos översikt - Ekonomi

Prognos för självfinansieringsgrad rullande 10 år, pågående exploateringsprojekt samt tillkommande projekt med en 100% självfinansiering från 2028, exkl Älvstaden



* Scenariot avser godkänd prognos mars med en inkomstminskning med 15 % 2024 för att sedan öka med 5 % per år 2025-2027 till dagens nivå och utgiftsökning 10% 2023, ytterligare 8% 2024, +6 % 2025, +5 % 2026, +4% 2027, +3 %/år 2028-

Så märks marknadsläget av i förvaltningen

- Svåra prispförhandlingar
 - Förskjutningar av tillträdestidpunkt
 - Återlämnade av markanvisningar
 - Resursbrist utbyggnad allmän plats
-
- Samtidigt fortsatt stort intresse för projekt som ligger längre fram i tid



Vad kan nämnden och förvaltningen göra?

- Vara lyhörd gentemot marknadens förutsättningar
- Tydliggöra förhållningssätt – avvakta eller sälja
- Utredda vår riskexponering



Kontakt

Lukas Jonsson

lukas.jonsson@exploatering.goteborg.se

Exploateringsförvaltningen, Göteborgs Stad

Elisabet Gondinger

elisabet.gondinger@exploatering.goteborg.se

Exploateringsförvaltningen, Göteborgs Stad