



# Konjunkturen och bostadsbyggandet i Göteborg

Till exploateringsnämnden 2023-05-22

# Uppdraget

Uppdraget har lämnats av exploateringsnämnden till förvaltningsdirektör och innefattar att till nämndens sammanträde i maj 2023 redovisa en analys av konjunkturutvecklingens effekter på bostadsbyggandet i Göteborg.

Prognosen över byggstarter och färdigställda bostäder i Göteborg har gjorts i samverkan mellan exploateringsförvaltningen, stadsbyggnadsförvaltningen och stadsledningskontoret.

# Innehåll

<b>1</b>	<b>Sammanfattning</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Omvärldsbeskrivning</b>	<b>5</b>
2.1	Konjunkturen	5
2.1.1	Internationell och inhemsk konjunktur	5
2.1.2	Penningpolitiken	6
2.1.3	Hushållens skuldsättning	6
2.1.4	Fastighetsmarknaden	7
2.1.5	Bygg- och bostadsmarknaden	9
2.1.6	Byggkonjunkturen i Göteborgsregionen	11
2.2	Efterfrågans betydelse för bostadsbyggandet	12
2.2.1	En historisk tillbakablick över bostadsfinansieringen	12
2.2.2	Bostadsefterfrågan i Göteborg	13
<b>3</b>	<b>Bostadsbyggandet i Göteborg</b>	<b>16</b>
3.1	Byggekostnader och investeringsvolym	16
3.2	Påbörjade bostäder och beviljade bygglov	17
3.3	Bostadspriser och statistik	19
3.4	Prognos över byggstarter	20
3.5	Prognos över färdigställda bostäder	22
3.6	Förutsättningar för byggande på kommunal mark	23
3.6.1	Markanvisningar	23
3.6.2	Anbud, tillträde och värdering	23

# 1 Sammanfattning

I denna rapport redogörs för de huvudsakliga faktorer som påverkar utvecklingen på bygg- och bostadsmarknaden och som ligger till grund för prognoserna över antalet påbörjade och färdigställda bostäder i Göteborg. I det sista kapitlet presenteras prognoserna för bostadsbyggandet i Göteborg.

Sammanfattningsvis bidrar i princip samtliga omvärldsfaktorer och indikatorer till att förutsättningarna för bostadsbyggandet har förändrats i grunden och följaktligen även till att prognoserna för bostadsbyggandet i Göteborg nedjusteras kraftigt. Det är även värt att notera att förutsättningarna för bostadsbyggandet under lång tid har varit unikt gynnsamma, med bland annat stigande reallöner och historiskt låga räntor, och att dessa förutsättningar på kort tid har förändrats på ett fundamentalt sätt.

Bygg- och bostadsmarknaden påverkas nu av hög inflation, snabba räntehöjningar och höga byggkostnader samtidigt. Hushållens sjunkande reallöner och byggaktörernas försämrade finansieringsförutsättningar har lett till ett efterfråge- och prisfall på bostadsrätter och äganderätter, samtidigt som investeringsviljan för hyresrättsbyggande har minskat radikalt.

Exploaterings- och stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att bostadsbyggandet kommer att minska kraftigt i Göteborg under 2023 och ligga på en lägre nivå än tidigare under de närmast kommande åren. Prognosen för antalet påbörjade bostäder bedöms för 2023 halveras jämfört med det genomsnittliga antalet påbörjade bostäder den senaste femårsperioden.

De bostäder som befinner sig i pågående byggnation påverkas inte i samma utsträckning som byggstarterna. Konjunkturreffekterna vad gäller färdigställandet infaller kanske först om två år. Effekten av detta är att antalet färdigställda bostäder minskar kraftigt i prognosen från 2025 och närmast efterföljande år. Exploateringsförvaltningen bedömer att prognosen ligger i linje med vad Boverkets, Byggföretagens, Konjunkturinstitutets och Riksbankens nationella prognoser visar.

## 2 Omvärldsbeskrivning

### 2.1 Konjunkturen

#### 2.1.1 Internationell och inhemsk konjunktur

Riksbanken beskriver världsekonomin de senaste åren i termer av utbudsstörningar, hög efterfrågan, stark utveckling på arbetsmarknaden och snabbt stigande inflation. Under 2022 dämpade emellertid inflationen och ränteuppgångarna gradvis den globala efterfrågan, inte minst när sjunkande realinkomster och stigande ränteutgifter har minskat hushållens köpkraft.<sup>1</sup>

Enligt Konjunkturinstitutet har utsikterna för den globala tillväxten förbättrats den senaste tiden. Detta beror främst på Kinas slopade nolltolerans mot covid, lägre energipriser och att störningarna i leverantörskedjor har minskat. De kommande åren bedöms den globala tillväxttakten trots detta bli dämpad, framför allt till följd av de snabba räntehöjningarna som skett i många länder.<sup>2</sup>

I USA, som ligger lite före många andra länder i konjunkturcykeln, har inflationen vänt nedåt, även om den fortfarande är betydligt högre än normalt. I euroområdet är vändningen inte lika tydlig. Prognosen innebär att inflationen fortsätter att falla tillbaka i både USA och euroområdet och att den är nära centralbankernas inflationsmål vid slutet av 2024. Samtidigt bromsar BNP-tillväxten kraftigt. Under 2023 växer BNP bara marginellt i såväl USA som i euroområdet och tillväxten fortsätter att vara svag under 2024. Inbromsningen i omvärlden påverkar den svenska exportnäringen negativt. Många exportföretag har de senaste åren gynnats av stark efterfrågan, höga världsmarknadspriser och en svag kronkurs. I år bromsar tillväxten på den svenska exportmarknaden in kraftigt. Exportens bidrag till BNP-tillväxten blir i år betydligt mindre än normalt.<sup>3</sup>

Inflationen har varit fortsatt hög under inledningen av 2023 och Konjunkturinstitutet förväntar sig därför att Riksbanken fortsätter på den inslagna vägen med räntehöjningar och bedömer att höjningscykeln är över i juli 2023 då styrräntan ligger på 3,75 procent. Det har tagit längre tid än vad som tidigare förutsetts för inflationen att vända nedåt, men många av de bakomliggande faktorerna till den höga inflationen är nu på väg att vändas. Inflationen faller därför tillbaka framöver. Exklusive energi förblir dock inflationen hög under hela 2023 och det dröjer till det andra kvartalet 2024 innan den kommer ner till 2 procent. Konjunkturinstitutets prognos är att Riksbanken inleder en serie av räntesänkningar i början av nästa år för att stimulera efterfrågan i ekonomin. Det dröjer dock till 2025 innan konjunkturen tydligt vänder uppåt och lågkonjunkturen bedöms inte vara över förrän 2026.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> Riksbanken, Penningpolitisk rapport, april 2023

<sup>2</sup> Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget mars 2023

<sup>3</sup> Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget mars 2023

<sup>4</sup> Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget mars 2023

## 2.1.2 Penningpolitiken

I fjol började både tillväxten i efterfrågan och utbudsstörningarna att avta och detta talar, enligt Riksbanken, för att den globala inflationen sjunker tillbaka i år. Efter ett år med snabba räntehöjningar är penningpolitiken i många länder åtstramande och flera av de stora centralbankerna har uttryckt att styrräntan nu är på en nivå där det kan bli aktuellt att gå långsammare fram eller att avvakta med ytterligare höjningar. Efter att den amerikanska banken Silicon Valley Bank kollapsade den 10 mars blev det oroligt på de finansiella marknaderna. Denna oro möttes av kraftfulla åtgärder från myndigheter, regeringar och centralbanker, som har minskat osäkerheten. Utvecklingen har dock bidragit till att hushåll och företag, framför allt i USA, nu möter stramare kreditförhållanden, vilket väntas dämpa både BNP och inflationen. Riksbanken förväntar sig därmed att behovet av ytterligare penningpolitisk åtstramning blir något mindre.<sup>5</sup>

Riksbankens bedömning är att inflationen fortfarande är alltför hög, vilket särskilt drabbar hushåll som har små marginaler i utgångsläget, men utvecklingen är även negativ för ekonomin som helhet. Riksbanken beslutade den 26 april att höja styrräntan med 0,5 procentenheter till 3,5 procent för att inflationen ska falla och stabiliseras vid målet inom rimlig tid. Riksbanken bedömer att penningpolitiken fortsatt behöver vara åtstramande för att säkerställa att inflationen kommer tillbaka till inflationsmålet. Riksbankens prognos för styrräntan har reviderats upp och visar att styrräntan troligen kommer att höjas med ytterligare 0,25 procentenheter i juni eller september. Osäkerheten fortsätter dock att vara stor och ny information och hur den bedöms påverka konjunktur- och inflationsutsikterna kommer att vara avgörande för utformningen av penningpolitiken.<sup>6</sup>

## 2.1.3 Hushållens skuldsättning

En viktig förklaring till varför Riksbankens räntehöjningar får så snabb effekt på efterfrågan och konsumtionen är dels att svenska hushåll i genomsnitt har stora lån i förhållande till sina inkomster, dels att svenska hushåll har jämförelsevis korta räntebindingstider.

Hushållens lån har ökat i snabb takt under en lång tid. I slutet av 1997 var kvoten mellan hushållens lån och disponibla inkomst ungefär en. I slutet av 2021 hade den kvoten fördubblats.<sup>7</sup> Enligt Finansinspektionen har flera faktorer bidragit till att hushållens skuldsättning har ökat, där den huvudsakliga anledningen har varit kombinationen av låga räntor och stigande bostadspriser. En god inkomstutveckling och en växande befolkning har även bidragit till utvecklingen.<sup>8</sup>

Sedan inledningen av 2022 har situationen för hushållen förändrats dramatiskt genom att de påverkats negativt till följd av kombinationen av en bred och hög

<sup>5</sup> Riksbanken, Penningpolitisk rapport, april 2023

<sup>6</sup> Riksbanken, Penningpolitisk rapport, april 2023

<sup>7</sup> Finansinspektionen, Den svenska bolånemarknaden, 28 mars 2023

<sup>8</sup> Finansinspektionen, Den svenska bolånemarknaden, 28 mars 2023

inflation, inklusive höga elpriser och stigande räntor. Det är viktigt att uppmärksamma att de hushåll som har bostadslån och som bor i bostadsrätt påverkas av räntehöjningar från två håll eftersom det nya ränteläget även påverkar bostadsrättsföreningens ekonomi. Högre räntor leder till att föreningarnas ränteutgifter stiger, vilket kan påverka boendeutgifterna genom höjda avgifter till bostadsrättsföreningen.

Under 2024 och 2025 bedömer Riksbanken att hushållens reala disponibla inkomster att förbättras. Detta skulle ha positiv inverkan på konsumtionen och bidra till att bostadsmarknaden kan återhämta sig.<sup>9</sup>

## 2.1.4 Fastighetsmarknaden

### 2.1.4.1 Risk för kraftigt sjunkande fastighetsvärden

Vid stigande räntor kan det uppstå svårigheter för fastighetsföretagen och för det finansiella systemet. Det kan exempelvis handla om att värdet på företagens fastigheter minskar och att det blir svårare för dem att få nya lån. Ett högre ränteläge innebär att köpare kommer kräva en högre avkastning för sin fastighetsinvestering, vilket allt annat lika innebär ett lägre fastighetsvärde.<sup>10</sup> Eftersom fastighetsföretag ska redovisa sina fastigheter i balansräkningen till rådande marknadsvärde, påverkar de senaste fastighetsförsäljningarna det redovisade värdet för alla fastighetsföretags liknande fastigheter.<sup>11</sup>

Vilket genomslag högre räntor har på avkastningskraven varierar, enligt Riksbanken, beroende på fastighetssegment och geografiskt läge, men känslighetsanalyser indikerar att en procentenhets högre avkastningskrav, allt annat lika, leder till att värdet på deras samlade fastighetsportfölj minskar med drygt 20 procent. Även fastigheternas nuvarande och framtida intjäningsförmåga påverkar fastighetsvärdet. Därmed kan högre hyresintäkter eller minskade förvaltningskostnader mildra räntornas effekt på fastighetsvärdena. Givet marknadsaktörernas ränteförväntningar skulle de genomsnittliga hyresnivåerna behöva öka relativt mycket de kommande åren för att kompensera för högre avkastningskrav.<sup>12</sup>

Nuvarande konjunkturutsikter indikerar dock att det kan bli svårt för fastighetsföretagen att öka sina kassaflöden i den utsträckning som krävs för att bibehålla nuvarande fastighetsvärderingar. Eftersom lönsamheten i många hyresgästers verksamhet sannolikt kommer att minska framöver kan det bli svårt för vissa att klara av större hyresökningar. Om arbetslösheten dessutom ökar och konkurserna blir fler kan det leda till en lägre efterfrågan på lokaler. Fastighetsföretagen kan, för att behålla sina hyresgäster, i stället behöva gå med

<sup>9</sup> Riksbanken, Penningpolitisk rapport, februari 2023

<sup>10</sup> Avkastningskravet är den procentuella avkastning som en investerare förväntar sig utifrån den risk som denne tar. Ett högt avkastningskrav innebär en högre risk, vilket leder till ett lägre fastighetsvärde. Exempel: om nettokassaflödet är 100 och avkastningskravet 5 % blir värdet 2 000 (=100/0,05). Om avkastningskravet förändras till 4 % blir värdet 2 500, det vill säga en ökning med 25 %.

<sup>11</sup> Riksbanken, Finansiell stabilitetsrapport 2, 2022

<sup>12</sup> Riksbanken, Finansiell stabilitetsrapport 2, 2022

på lägre hyresökningar än vad de har rätt till enligt KPI-indexeringen i hyresavtalet.<sup>13</sup>

Riksbanken förväntar sig att fastighetsvärdena kommer att sjunka. Än så länge är det endast ett fåtal fastighetsföretag som har justerat ned värdet på sina fastigheter, och justeringarna har då varit små. I takt med att fler försäljningar görs väntas dock fler fastighetsföretag justera ned sina fastighetsvärden. Riksbanken bedömer att störst värdeminskning troligtvis kommer ske för kontors- och bostadsfastigheter.<sup>14</sup>

Riksbankens beräkningar indikerar att om fastighetsvärdena faller med 20 procent samtidigt som fastighetsföretagens lån består, kommer deras belåningsgrad öka från 54 till 69 procent. En sådan försämring av de finansiella nyckeltalen kan leda till att vissa företag bryter mot de finansiella villkor som finns i kreditavtalen. Långgivare har då rätt att omförhandla villkoren eller kräva återbetalning i förtid. Långgivare kan i ett sådant läge även begära in ytterligare säkerheter. Detta kan snabbt skapa en negativ spiral driven av fastighetsföretagens oförmåga att refinansiera sina lån. Följden kan bli omfattande försäljningar av fastigheter, ännu högre riskpremier på lån och högre avkastningskrav, vilket bidrar till att fastighetsvärdena faller ytterligare. Ett sådant händelseförlopp kan innebära att långgivarna gör betydande kreditförluster. Eftersom bankerna har stora exponeringar mot sektorn och den är nära sammankopplad med många andra finansiella aktörer, bedömer Riksbanken att det en betydande risk att problemen snabbt kan sprida sig inom det finansiella systemet.<sup>15</sup>

#### 2.1.4.2 *Fastighetsföretagens finansiering*

Riksbanken har under lång tid uppmärksammat att de högt skuldsatta fastighetsföretagen kan få problem i ett läge där räntorna stiger, och att det i förlängningen kan påverka det finansiella systemet negativt. När räntorna nu stiger påverkas fastighetsföretagens kostnader för och möjligheter att ta nya lån.

Fastighetsföretagens banklån och upplåning via kapitalmarknaden har sammantaget ökat i snabb takt sedan våren 2022. Det är framför allt banklånen som har ökat. Att företagen har ökat sina banklån beror delvis på att det blivit både svårare och dyrare med finansiering på kapitalmarknaden. Fastighetsföretagen har därför ökat sin bankupplåning dels genom att använda redan befintliga kreditfaciliteter, dels genom nya banklån. Detta eftersom räntorna på dessa lån i de flesta fall är lägre än nuvarande obligationsräntor.<sup>16</sup>

Riksbanken bedömer att de fastighetsföretag som har likviditets- och kreditfaciliteter på kort sikt kunna fortsätta att refinansiera certifikat- och obligationsförfall hos bankerna. Under 2023 behöver fastighetsföretagen dock refinansiera drygt 20 procent av sina kapitalmarknadslån. Om inte fastighetsföretagen kan eller vill börja emittera nya obligationer riskerar alltså bankernas koncentrationsrisk mot fastighetsföretagen snabbt att bli betydligt

<sup>13</sup> Riksbanken, Finansiell stabilitetsrapport 2, 2022

<sup>14</sup> Riksbanken, Finansiell stabilitetsrapport 2, 2022

<sup>15</sup> Riksbanken, Finansiell stabilitetsrapport 2, 2022

<sup>16</sup> Riksbanken, Finansiell stabilitetsrapport 2, 2022



större. Vissa obligationslån kan därför behöva refinansieras på andra sätt än med banklån, exempelvis kan fastighetsföretag behöva sälja fastigheter eller göra nyemissioner. Några fastighetsföretag har redan sålt enskilda fastigheter för att stärka sin balansräkning.<sup>17</sup>

Riksbanken bedömer att de flesta fastighetsföretagen i nuläget kan klara av att betala högre räntor. Räntorna på fastighetsföretagens utestående obligationslån har stigit under året och för vissa har uppgången varit särskilt snabb. Det är räntenivåer som fastighetsföretagen kan behöva betala om de skulle emittera nya obligationer. En del fastighetsföretag kan alltså hamna i problem om räntenivåerna på obligationsmarknaden består eller om bankernas utlåningsräntor fortsätter att stiga snabbt och de inte kan öka sin lönsamhet eller justera sin kapitalstruktur.<sup>18</sup>

## 2.1.5 Bygg- och bostadsmarknaden

Enligt Konjunkturinstitutet går den svenska ekonomin in i en lågkonjunktur under 2023. Både hushåll och företag pressas av den höga inflationen och det allt högre ränteläget. Hushållens reala disponibla inkomster minskar i år och hushållen drar därför markant ner på konsumtionen.<sup>19</sup> Förhållandena ger även avtryck på bygg- och bostadsmarknaden genom att bostadsbyggandet och -investeringarna samtidigt faller till följd av en nedgång i bostadspriserna, stigande räntor, ökade byggkostnader, lägre reala disponibla inkomster och ett avvecklat investeringsstöd.<sup>20</sup> Vidare finns en utbredd framtidspessimism inom branschen.<sup>21</sup>

Bostadsinvesteringarna började minska redan det andra halvåret i fjol och nedgången tilltar i år. Även ombyggnationen minskar, men inte lika dramatiskt som nybyggnationen. Sammantaget bedömer Riksbanken att bostadsinvesteringarna faller med 18 procent 2023 och med 6 procent 2024. Konjunkturinstitutet bedömer att antalet påbörjade lägenheter sjunker från ca 55 000 år 2022 till drygt 36 000 i år, för att under 2024 stiga något till knappt 40 000.<sup>22</sup> Nedgången under 2023 är en viktig förklaring till att svensk BNP krymper i år.<sup>23</sup>

Under 2023 är Boverkets bedömning att cirka 33 000 bostäder påbörjas utifrån lämnade startbesked, vilket skulle innebära en minskning med cirka 45 procent jämfört med 2022. Boverket konstaterar samtidigt att nivån och takten på inbromsningen är svårbedömd för 2023. På sikt ser Boverket möjligheter till en viss vändning uppåt av byggtakten. Ett förväntat starkare konjunkturläge 2024 med stigande realinkomster och något fallande byggkostnader skulle kunna bidra till den utvecklingen.<sup>24</sup>

<sup>17</sup> Riksbanken, Finansiell stabilitetsrapport 2, 2022

<sup>18</sup> Riksbanken, Finansiell stabilitetsrapport 2, 2022

<sup>19</sup> Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget mars 2023

<sup>20</sup> Byggföretagen, Konjunkturrapport april 2023

<sup>21</sup> Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget mars 2023

<sup>22</sup> Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget mars 2023

<sup>23</sup> Riksbanken, Penningpolitisk rapport, februari 2023

<sup>24</sup> Boverket, Boverkets indikatorer, December 2022

Byggaktörernas syn på framtiden har sedan drygt ett halvår tillbaka varit väldigt negativ. Det är primärt bostadsbyggarna som är negativa, medan anläggningsbyggarna fortsatt har tillförsikt. Samtidigt har produktionen kunnat hållas uppe med hjälp av välfyllda orderböcker även för bostadsbyggarna. Sedan slutet av 2022 har dock nulägesomdömet om orderstocken kraftigt försämrats i Konjunkturbarometern. De svagare orderstockarna tillsammans med de kraftigt fallande bostadsinvesteringarna medför att byggproduktionen minskar 2023.<sup>25</sup>

#### 2.1.5.1 Hyresrättsbyggandet

Efterfrågan på nya hyresrätter påverkas inte i samma utsträckning som den på bostadsrätter av stigande räntor. Förutsättningarna för nyproduktionen av hyresrätter påverkas i stället mer av stigande produktions- och finansieringskostnader som driver upp nivån på den hyra som krävs för att projektet ska bli lönsamt. Hyresrättsbyggandet möter därmed utmaningar som ser delvis annorlunda ut jämfört med bostadsrättsbyggandet. Eftersom hyresrätter kräver en annan typ av finansiering, som sträcker sig över lång tid, bidrar ökade produktions- och finansieringskostnader till effekter på hyreskalkylen. Förutsättningarna för hyresrättsbyggandet avgörs i stor utsträckning av hur byggkostnaderna och finansieringskostnaderna utvecklas samt hushållens ekonomiska förutsättningar.<sup>26</sup>

Byggföretagen visar i sin konjunkturrapport att hyresrättsbyggandet fortsatte på en relativt jämn nivå när bostadsrättsbyggandet föll under 2017 och 2018. Under pandemiåren tog hyresrättsbyggandet ytterligare fart och nådde toppen kring årsskiftet 2021/2022. Enligt Byggföretagen gynnades hyresrättsbyggandet under ett antal år av flera faktorer som nu snabbt har förändrats. Den tidigare låga räntan gjorde exempelvis hyresrätter till en attraktiv investeringsform med förhållandevis låg risk och stabil avkastning. När nu räntan har stigit kraftigt på kort tid innebär det att andra investeringar, exempelvis statsobligationer som är enklare att omsätta, blir mer intressanta.<sup>27 28</sup>

Enligt Byggföretagen finns nu tecken på många orter att marknaden för nyproducerade hyresbostäder börjar bli mättad, vilket kan förklaras av såväl det ökade byggandet under ett antal år, och att hyresskillnaderna mellan äldre bostäder och nyproduktionen påverkar preferensen för nyproduktion.<sup>29</sup>

Byggföretagen bedömer att ovanstående faktorer, tillsammans med kraftigt ökade byggkostnader, leder till att den negativa utvecklingen för hyresrättsbyggandet under första halvåret kommer att fortsätta och förvärras.<sup>30</sup>

Utöver ovanstående har även avvecklingen av investeringsstödet bidragit till att förutsättningarna för nyproduktion av hyresbostäder försämrats.

<sup>25</sup> Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget mars 2023

<sup>26</sup> Veidekke, Kollaps för bostadsbyggandet, April 2023

<sup>27</sup> Byggföretagen, Konjunkturrapport april 2023

<sup>28</sup> Evidens, Marknadsdjupet i Göteborg (2020)

<sup>29</sup> Byggföretagen, Konjunkturrapport april 2023

<sup>30</sup> Byggföretagen, Konjunkturrapport oktober 2022

### 2.1.5.2 Bostadsrättsbyggandet

Enligt Byggföretagen märks en liknande utveckling på bostadsrättssidan som för hyresrätten. Uppgången i bostadsrättsbyggandet som tog fart i början av pandemin 2020 dämpades något redan under tredje kvartalet 2021, då flera materialpriser inom byggsektorn steg. Byggstarterna sköts dock bara upp några månader och gav ett starkare fjärde kvartal. Att byggkostnaderna därefter fortsatt stiga i krigets spår innebär tillsammans med hushållens alltmer pressade situation ett dämpat bostadsrättsbyggande.<sup>31</sup> Enligt Valueguard HOX Index har bostadspriserna i Göteborg hittills sjunkit med 12 procent sedan toppen under våren 2022<sup>32</sup> och flera bedömare förväntar sig att prisnedgången att fortsätta ännu en tid då Riksbanken fortsätter att höja räntan. En prisnedgång på bostäder gör att bostadsköpare blir avvaktande inför att köpa nyproduktion som väntas stå klar långt fram i tiden. Antalet nya bostäder som tillförs marknaden varje år är endast cirka 1 procent av det befintliga beståndet och äldre bostäder betingar i stort sett samma pris som en nyproducerad. Därför får förändringar i efterfrågan stora konsekvenser för bostadsbyggandet. Ränteuppgången innebär inte bara ökade kostnader för det egna lånet, utan också förändrade ekonomiska kalkyler för föreningen och därmed högre avgifter. Om räntorna vänder nedåt under andra halvåret 2023 finns dock en möjlighet att efterfrågan börjar stiga igen.<sup>33</sup>

### 2.1.6 Byggekongjunkturen i Göteborgsregionen

Enligt Business Region Göteborg (BRG) fortsätter konjunkturläget inom byggsektorn i Göteborgsregionen att försämrats. Fler byggföretag uppger att byggvolymen har minskat under det fjärde kvartalet. Från undersökningen framgår det också att drygt en tredjedel av byggföretagen för närvarande upplever att bristande efterfrågan utgör en begränsning för byggandet. Även försämrade finansieringsförutsättningar har bidragit till ett begränsat byggande för cirka en tredjedel av byggföretagen. Antalet byggföretag som anger att antalet anställda har minskat den senaste perioden har ökat.<sup>34</sup>

Utsikterna framåt inom regionens byggsektor är mycket pessimistiska vad gäller byggvolym och anställda. I BRG:s senaste mätning angav en stor del av byggföretagen att de väntar sig en minskad byggvolym under första kvartalet 2023. Även anställda inom bygg förväntas minska då fler byggföretag upplever att de behöver mindre personal. På ingående fråga om utsikterna om ett år är regionens byggföretag mycket pessimistiska.<sup>35</sup>

---

<sup>31</sup> Byggföretagen, Konjunkturrapport april 2023

<sup>32</sup> Valueguard HOX Index

<sup>33</sup> Byggföretagen, Konjunkturrapport april 2023

<sup>34</sup> Business Region Göteborg, Konjunkturen #1 2023

<sup>35</sup> Business Region Göteborg, Konjunkturen #1 2023

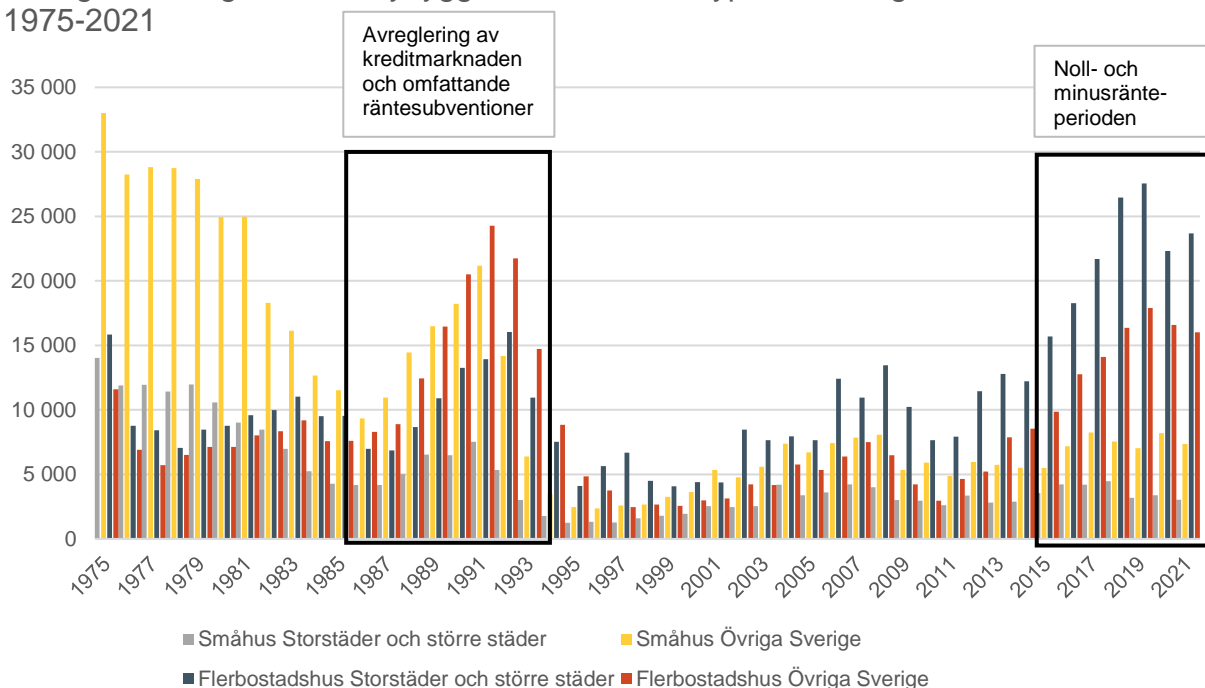
## 2.2 Efterfrågans betydelse för bostadsbyggandet

### 2.2.1 En historisk tillbakablick över bostadsfinansieringen

För att bättre förstå efterfrågans betydelse för bostadsbyggandet är det belysande att göra en tillbakablick över hur finansieringssystemet har utvecklats över tid. Här görs ett nedslag i hur finansieringssystemet påverkade bostadsbyggandets omfattning och lokalisering från perioden som följde efter 1985, när kreditmarknaden avreglerades samtidigt som staten stod för merparten av utlåningen samt ränterisken.

Under åren 1985–1993 drev gynnsamma finansieringsförutsättningar fram en kraftig ökning av bostadsbyggandet. Under dessa år byggdes 400 000 lägenheter, det största bostadsbyggandet sedan miljonprogrammet. Under de fyra mest extrema åren 1987–1991 ökade bostadsbyggandet från ca 30 000 till 70 000 bostäder årligen. Ökningen av bostadsbyggandet åren 1985–1993 var så gott som helt koncentrerat till kommuner utanför storstadsregionerna. Den största ökningen skedde i kommuner med mindre än 30 000 invånare. För varje inflyttad person i dessa kommuner byggdes det årligen 3,5 bostäder.<sup>36</sup>

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



Källa: SCB och exploateringsförvaltningen

Mellan åren 1985 och 1993 saknades befolkningsmässiga överväganden i planeringen. Finansieringssystemet var utformat för att åstadkomma största möjliga bostadsbyggande och systemet var särskilt gynnsamt för upplåtelseformerna hyresrätt och bostadsrätt. Det kunde byggas med minimalt eget kapital (runt 5 procent) utan att behöva ta hänsyn till ränterisken – den tog staten genom de omfattande räntesubventionerna. Det gjordes heller ingen

<sup>36</sup> Ds 2002:9, ESO-rapport om bostadsfinansieringen 1985-1993

kreditprövning av varken fastighetsägare eller belåningsobjekt och marknadsriskerna såsom vikande efterfrågan beaktades inte alls. Från 1979 var det produktionskostnaderna som i princip låg till grund för hela belåningen. Med avregleringen av kreditmarknaden 1985 exploderade utlåningen från bostadsinstituten och SBAB. Huvudorsak var de ekonomiska förutsättningarna i form av stark efterfrågan och hög inflation samt de förmånliga finansieringsförutsättningarna och tillgången till krediter. Under sådana omständigheter var det inte konstigt att bostadsbyggandet skedde på platser där det inte fanns någon långsiktig bostadsefterfrågan. Inte heller var det konstigt att byggandet blev för dyrt i förhållande till betalningsviljan. Produktionskostnadsbelåningen var dessutom starkt kostnadsdrivande.<sup>37</sup>

Några förklaringar till det låga bostadsbyggandet i storstadsområdena är att byggandet av kommersiella fastigheter prioriterades samt att det fanns brist på mark och arbetskraft.<sup>38</sup>

Finansieringssystemets utformning påverkar alltså i stor utsträckning vad, hur mycket och på vilka villkor som bostadsbyggandet sker. Effekterna av finansieringssystemet bidrog till den efterföljande krisen. Erfarenheterna från krisen på 1990-talet ledde till stora ändringar av bostadsfinansieringen. Idag har staten i princip tagit sin hand från bostadsfinansieringen. Bostadsbyggandet sker istället i princip helt på marknadsvillkor och hushållens möjligheter att efterfråga. Kreditprövningen av såväl hushåll som byggare sker i flera led och marknadsriskerna bedöms kontinuerligt.

Det höga bostadsbyggandet och bostadsprisutvecklingen sedan 2015 kan bara delvis förklaras av stigande disponibelinkomster, men framför allt av tillgången till billigt kapital och en ökad skuldsättning hos hushållen. Dagens system har därför bidragit till att bostadsbyggandet i stor utsträckning är beroende av hushållens efterfrågan på nya bostäder och därmed även av konjunktur- och ränteutvecklingen.

## 2.2.2 Bostadsefterfrågan i Göteborg

På uppdrag av fastighetskontoret och Framtiden Byggutveckling AB gjorde analysföretaget Evidens under 2020 en kvantitativ beräkning och analys av bostadsefterfrågan i Göteborg.

Efterfrågan är känslig för exempelvis förändringar i pris- och hyresnivåer samt ränte- och preferensförändringar. Med den nedan beskrivna metodiken<sup>39</sup> har den

<sup>37</sup> Ds 2002:9, ESO-rapport om bostadsfinansieringen 1985-1993

<sup>38</sup> Ds 2002:9, ESO-rapport om bostadsfinansieringen 1985-1993

<sup>39</sup> Med kunskap om pris- och hyresnivåer görs enligt modellen antaganden om olika bostadsstorlekar för ensamboende och sammanboende hushåll. Utifrån pris- och hyresnivå samt bostadsstorlekar för olika hushållstyper kan boendeutgifter förenade med dessa bostäder beräknas. Analysen innefattar även att undersöka hur flyttmönster till nyproduktion ser ut samt vilka geografiska rekryteringsområden som nyproduktion skapar. De flesta av dessa hushåll avser dock inte flytta, varför även flyttfrekvenser och boendepreferenser för nyproduktion har analyserats. I rekryteringsområdena identifieras antalet hushåll, ensamboende och sammanboende, som har tillräckliga inkomster för att kunna köpa eller hyra en ny bostad. För att avgöra i vilken utsträckning de olika hushållen kan köpa eller hyra en nyproducerad bostad görs antaganden om hur stor andel av den disponibla inkomsten som hushållen kan acceptera att lägga på sitt boende. Efter dessa steg kan antalet hushåll som har tillräckliga inkomster för att efterfråga en nyproducerad bostad beräknas.

årliga bostadsefterfrågan i Göteborg beräknats till mellan 3 000 och 3 600 nya bostäder, exklusive specialbostäder som inte tillkommer utifrån marknadsvillkor.

Det är värt att poängtera att alla beräkningar och uppskattningar baseras på förenklingar och antaganden om verkligheten och om den framtida utvecklingen. Dessutom saknas registerdata över hushållens förmögenheter, vilket försvårar uppskattningen av den köpkraftiga bostadsefterfrågan vad gäller ägda boendeformer. Det är dessutom svårt att uppskatta människors boendepreferenser och flyttfrekvenser. Trots dessa osäkerheter och svårigheter är det viktigt att försöka uppskatta bostadsefterfrågan.

Det går att konstatera att analysen inte har visat sig spegla bostadsbyggandet sedan 2020<sup>40</sup>, men analysen bedöms ändå vara värd att aktualisera eftersom den innehåller känslighetsanalyser, innebärande alternativa scenarier för hur efterfrågan kan förändras vid ändrade förutsättningar, som i det här läget kan bidra med kunskap om hur bostadsbyggandet kan förväntas utvecklas.

En del av känslighetsanalysen berör hushållens preferenser<sup>42</sup>. Med preferenser avses dels om hushållen föredrar en successionsbostad eller en nyproducerad bostad när de flyttar, dels vilken upplåtelseform de önskar. Resultatet av analysen visar att preferenstalen för nya hyresbostäder, det vill säga den andel av hushållen som föredrar nyproducerad hyresrätt vid en flytt, är lägre än för övriga upplåtelseformer. En möjlig förklaring är att nya hyresbostäder har väsentligt högre hyror än äldre hyresrätter. Skillnaden i hyresnivå kan uppgå till mellan 50 och 100 procent, även om bostäderna i princip har likartade läges- och/eller bostadskvaliteter. Skillnaden speglar således inte skillnaden i vilka boendetjänster äldre eller nyare hyresbostäder levererar. Många hushåll föredrar då att i första hand efterfråga en äldre och därmed billigare hyresrätt.

#### Känslighetsanalys - preferenstal och ränta<sup>41</sup>

		Preferenstal		Ränta
		+2	-2	+2
		%	%	%
<b>BR</b>	<b>Förändring av efterfrågan</b>	6%	-6%	-52%
<b>HR</b>		40%	-40%	0%
<b>ÄR</b>		8%	-8%	-51%
	<b>Totalt</b>	<b>16%</b>	<b>-16%</b>	<b>-37%</b>

Att efterfrågan i huvudsak riktas mot det äldre och billigare beståndet av hyresbostäder förstärks av att hushåll som relativt sett har de största preferenserna för hyresboende, ensamboende unga och äldre, samtidigt är de

<sup>40</sup> En generell osäkerhet med analysens resultat är på vilken tidshorisont som det ska förstås. En möjlig tolkning är att analysens resultat bör betraktas som ett långsiktigt tak för bostadsbyggandet utifrån hushållens förutsättningar och inte utvärderas utifrån ett enskilt eller ett par års utfall.

<sup>41</sup> Evidens (2020) Skattning av bostadsefterfrågan i Göteborg

<sup>42</sup> Preferenserna baseras på en enkätundersökning där frågor om boendepreferenser ställts till knappt 1 100 hushåll i Stor-Göteborg. Data har analyserats med en rad olika indelningsgrunder. Trots 1 100 insamlade svar är det en utmaning att behålla tillräckligt många respondenter för att felmarginalen inte ska bli för stor. Preferensmönstret stämmer relativt väl överens med tidigare studier av preferenstal för olika boendeformer i Göteborg.

hushållsgrupper som har de lägsta inkomsterna. Nyproduktionen blir då för dyr för dessa hushåll.

Känslighetsanalysen vad gäller preferenserna för nyproducerade hyresrätter får ett särskilt förklaringsvärde mot bakgrund av att hushållens övriga levnadskostnader på kort tid har ökat kraftigt. En mindre förändring i antagandet om hushållens preferenser får ett stort genomslag för efterfrågan på nyproducerade hyresrätter. Analysen visar också att efterfrågan på nyproducerade hyresrätter är betydligt känsligare för ändrade preferenser än vad efterfrågan för bostadsrätter är.

Vad gäller nyproducerade bostadsrätter har räntan störst förklaringsvärde för förändringar i efterfrågan. Enligt känslighetsanalysen skulle exempelvis en höjning av bostadsräntorna med 2 procent (från 2020 års räntenivå), utan att andra variabler ändras innebära det att marknadsdjupet faller med cirka 50 procent, både för bostadsrätter och för småhus.

Sammantaget är bedömningen att känslighetsanalysens resultat vad gäller nyproduktionspreferensen för hyresrätter och ränteeffekten för bostadsrätter ger stöd för och återspeglas i bostadsprognosen som presenteras i nästa kapitel.

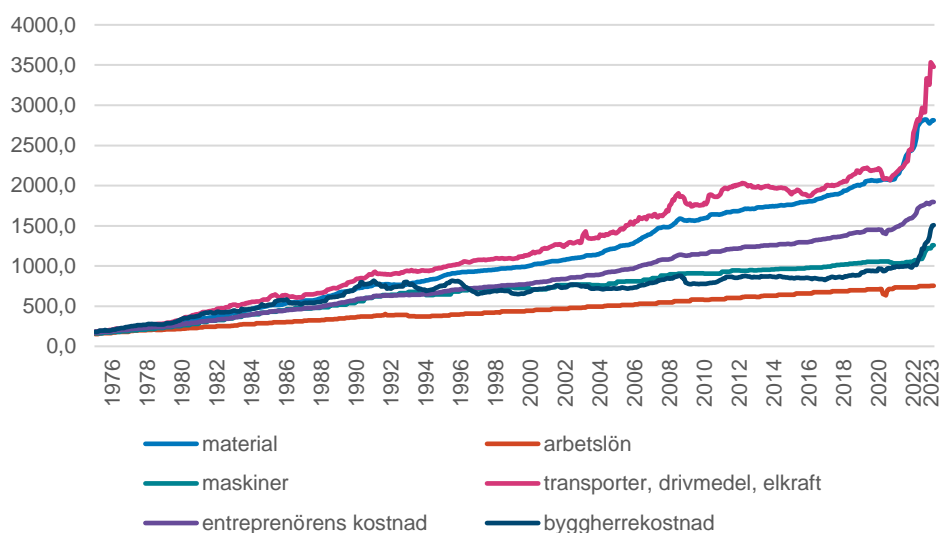
## 3 Bostadsbyggandet i Göteborg

### 3.1 Byggekostnader och investeringsvolymer

Byggekostnaderna steg kraftigt under 2022 och kostnaderna för byggmaterial, transporter, drivmedel och elkraft liksom byggherrekostnaderna har stigit mer än den generella inflationen.<sup>43</sup>

Byggekostnaderna, som började stiga redan mot slutet av 2021, tog ytterligare fart efter Rysslands invasion av Ukraina och kostnadsutvecklingen är nu den högsta på nästan ett halvsekel. Byggekostnadsindex visar att den höga årsförändringstakten för byggmaterial ändå börjar dämpas något, medan byggherrekostnaderna fortsätter att stiga rejält som en följd av en högre ränta.<sup>44</sup>

Byggekostnadsindex för bostäder i flerbostadshus, exkl. löneglidning och moms, 1968=100, kostnadsslag och månad (t.o.m. mars 2023)



Källa: SCB och exploateringsförvaltningen

Stigande byggekostnader, svag utveckling av hushållens finansiella nettoförmögenhet (det vill säga hushållens tillgångar i förhållande till skulder), stigande räntenivåer, utgör tillsammans faktorer som försämrar förutsättningarna för byggandet av nya bostäder och påverkar därför bostadsprognosen negativt.<sup>45</sup>

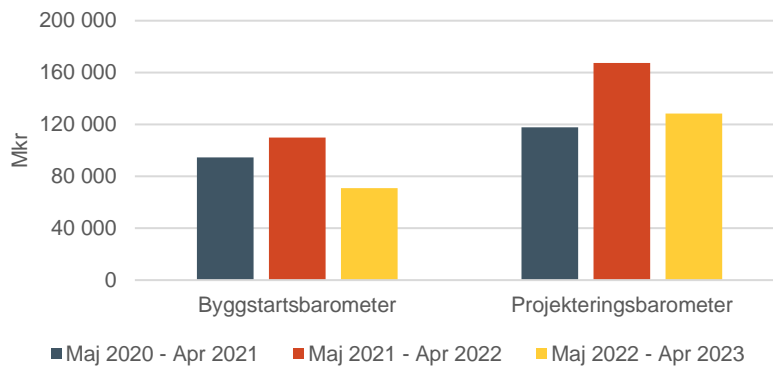
<sup>43</sup> Byggföretagen, Konjunkturrapport april 2023

<sup>44</sup> Byggföretagen, Konjunkturrapport april 2023

<sup>45</sup> Byggföretagen, Konjunkturrapport april 2023

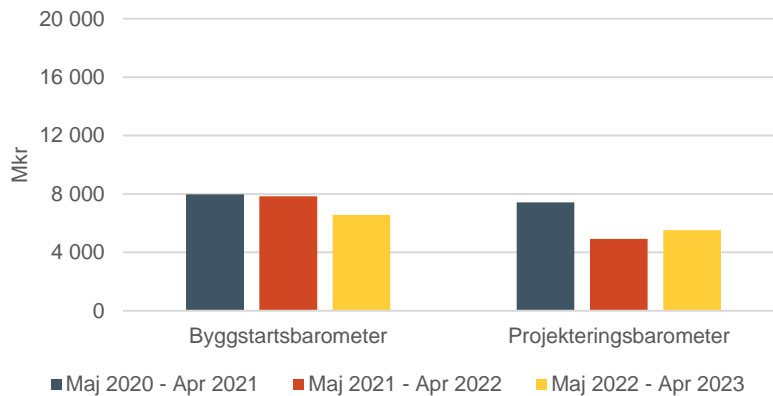


Byggstarts- och projekteringsbarometer, bostäder - Löpande  
12 mån t.o.m. apr 2023 (Mkr) - Riket



*Källa: Sverige Bygger AB*

Byggstarts- och projekteringsbarometer, bostäder - Löpande  
12 mån t.o.m. apr 2023 (Mkr) - Göteborg



*Källa: Sverige Bygger AB*

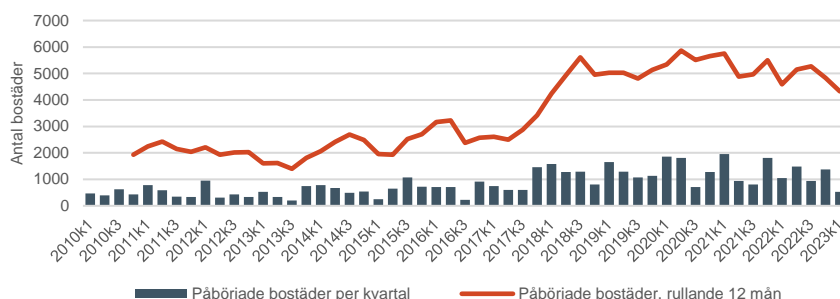
Både byggstartsvolymer och projekteringsvolymer sjunker både i riket som helhet och i Göteborg. Det är dock särskilt viktigt att samtidigt notera att investeringsvolymer anges i nominella värden, vilket innebär att de senaste årens byggkostnadsökningar, motsvarande omkring 20 procent under perioden 2020–2022 ingår i både byggstartsvolymer och i anbuden som ligger till grund för projekteringsvolymer. Det innebär att fallet i investeringsvolymer, såväl vad gäller byggstartsskedet som i projekteringskedet i reala termer är större än vad diagrammet ovan ger sken av. Ett enkelt överslag med antagandet att byggkostnaderna normalt sett ökar med omkring 3–5 procent, skulle innebära att det reala fallet är ytterligare cirka 15 procent större.

### 3.2 Påbörjade bostäder och beviljade bygglov

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar en viss minskning av antalet påbörjade bostäder genom startbesked i Göteborg under 2022 och en fortsatt minskning under början av 2023. För påbörjandet av småhus är minskningen särskilt tydlig. Det är värt att komma ihåg att ett beviljat startbesked inte behöver

betyda att samtliga bostäder i bygglovet verkligen byggstartas. Det faktiska antalet påbörjade bostäder kan vara lägre än vad startbeskeden visar. Särskilt kan detta förhållande gälla när förutsättningarna försämras och bostadsmarknaden bromsar in.

Påbörjade bostäder nybyggnad, per kvartal och rullande 12 månader, 2010 - 2023 kv1

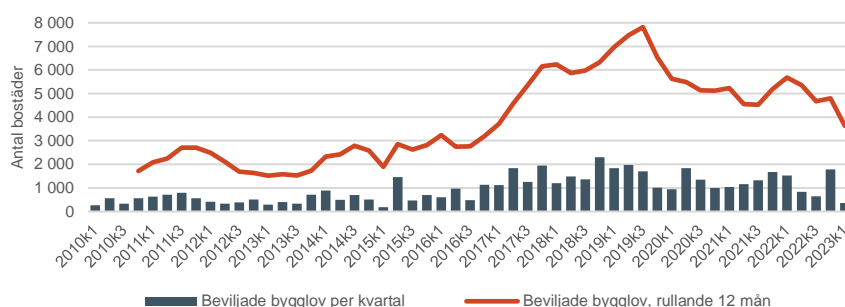


Källa: Stadsbyggnadsförvaltningen

Också antalet bostäder i beviljade bygglov minskade under 2022 och början av 2023, även om variationen mellan enskilda kvartal kan vara stor. Den minskningen kan vara en tidig indikation på en nedåtgående trend även vad gäller byggstartar.

För beviljade bygglov utan byggstart kan det handla om att byggloven är överklagade eller att byggherren avvaktar upphandling av entreprenörer med tanke på ett högt kostnadsläge och visar på att det finns en potential för ytterligare byggstartar om förutsättningarna är de rätta.

Bostäder i beviljade nybyggnadslov per kvartal och rullande 12 månader, 2010 - 2023 kv1



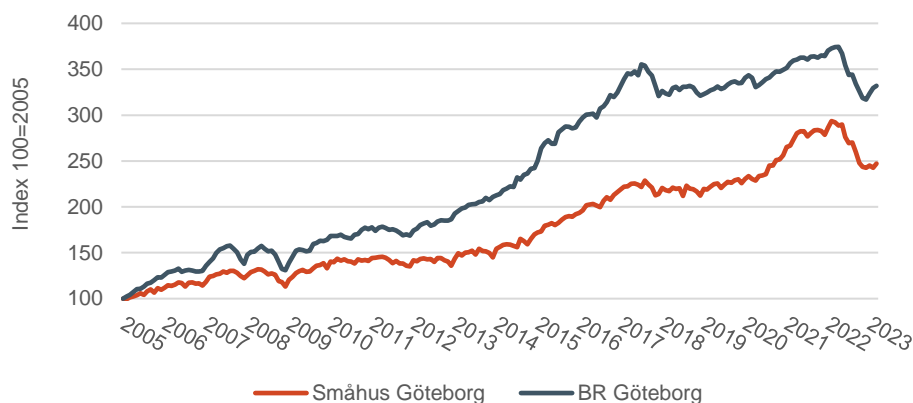
Källa: Stadsbyggnadsförvaltningen

Under årets första månader har antalet inkomna bygglovsärenden såväl som beslutade ärenden varit något lägre än under samma period förra året samt lägre än de senaste åren. Stadsbyggnadsförvaltningen har sett en minskning av nya ärenden med större projekt så som flerbostadshus under 2022. Noterbart är andelen avskrivningar av bygglov och förhandsbesked ökat något under början av 2023, men det är ännu något tidigt på året för att se tydliga trender kring inkomna bygglovsärenden utifrån ärendetyp.

### 3.3 Bostadspriser och statistik

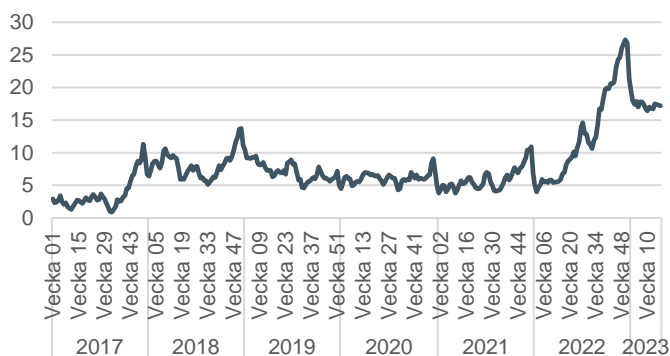
De huvudsakliga faktorerna som förklarar bankernas prognoser över bostadspriserna är utvecklingen av de disponibla inkomsterna och ränteutvecklingen. Även elpriserna kan förväntas ha haft en effekt på framför allt prisutvecklingen på småhus under det senaste året.

Bostadsrättspris- och småhusprisindex, Göteborg, 2005 - mar 2023 (Källa: Valueguard HOX Index)

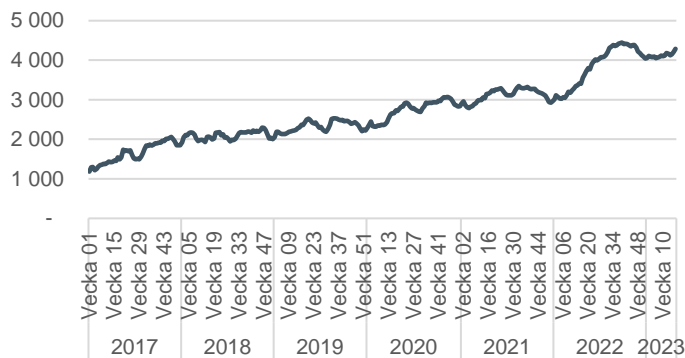


Sammanfattningsvis konkurrerar för tillfället nyproducerade bostadsrätter i en miljö som präglas av en rad ogynnsamma förutsättningar enligt nedan, innebärande en ökande andel prissänkta bostäder på successionsmarknaden och sjunkande medelbudpremier (det vill säga skillnaden mellan utropspris och slutpris, vilket även till stor del återspeglar en ökad andel prissänkta bostäder) samt ett ökat totalt utbud av bostäder (bland annat till följd av längre försäljningstider). Ökade produktionskostnader är en ytterligare försvårande omständighet. Möjligen går det att se en tendens att bostadspriserna stabiliseras. Åtminstone har andelen prissänkta bostäder minskat och det totala utbudet av bostäder har åter minskat något.

Andel prissänkta, ej nyproduktion, Göteborg, t.o.m. v.17 2023 (Källa: Booli)

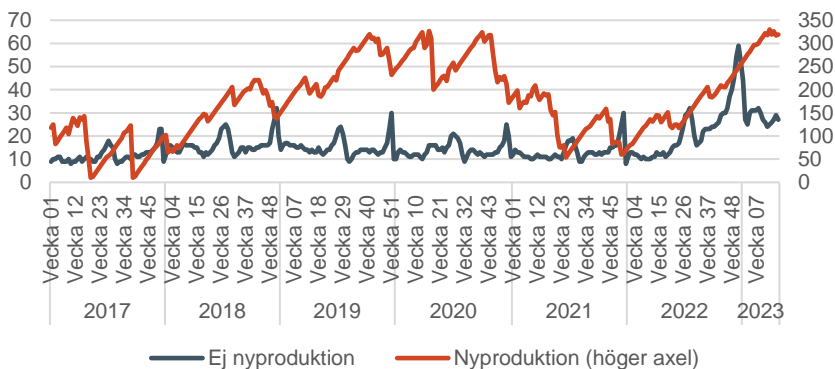


Totalt utbud, Göteborg, ej nyproduktion, t.o.m. v.17  
2023 (Källa:Booli)



En möjlig antydning till stabilisering på bostadsmarknaden kan utläsas med hänvisning till att annonseringstiderna på successionsmarknaden har sjunkit samtidigt som andelen prissänkta bostäder åter har minskat. Det skulle kunna betyda att säljares och köparens förväntningar närmar sig varandra och att prisutvecklingen, åtminstone på kort sikt, stabiliseras något om än på en lägre nivå än före priset. Det är dock för tidigt för att dra några säkra slutsatser om detta.

Antal dagar på Booli (median) Göteborg, ej nyproduktion och nyproduktion



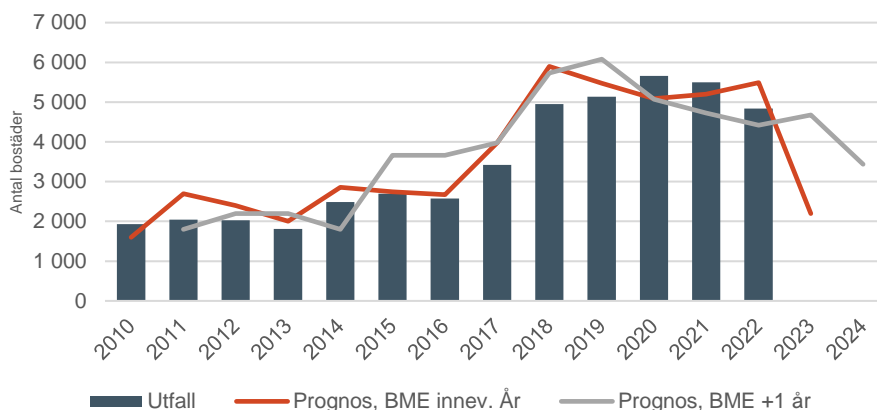
Förutsättningarna för försäljning av nyproducerade bostadsrätter är dock tydliga: annonser för nyproduktion ligger ute längre, vilket innebär längre försäljningstider. Detta är en följd av de osäkerheter som är förenade med köp av nyproduktion samt att både hushåll och byggaktörer har svårare att finansiera nyproduktionen. Bankernas kalkyler slår igenom för såväl hushållens som byggaktörernas förutsättningar för finansiering av bostadsköp och -byggande.

### 3.4 Prognos över byggstartar

I Göteborgs Stads svar på årets bostadsmarknadsenkät (BME), som årligen den 31 januari lämnas till Boverket, bedömer exploateringsförvaltningen att cirka 2 200 bostäder påbörjas under 2023. Det innebär att prognosen för 2023 halveras i jämförelse med prognosen för 2023 som gjordes 2022. Om prognosen stämmer skulle det även innebära att de reella byggstarterna minskar med över femtio procent jämfört med 2022, då antalet påbörjade bostäder uppgick till

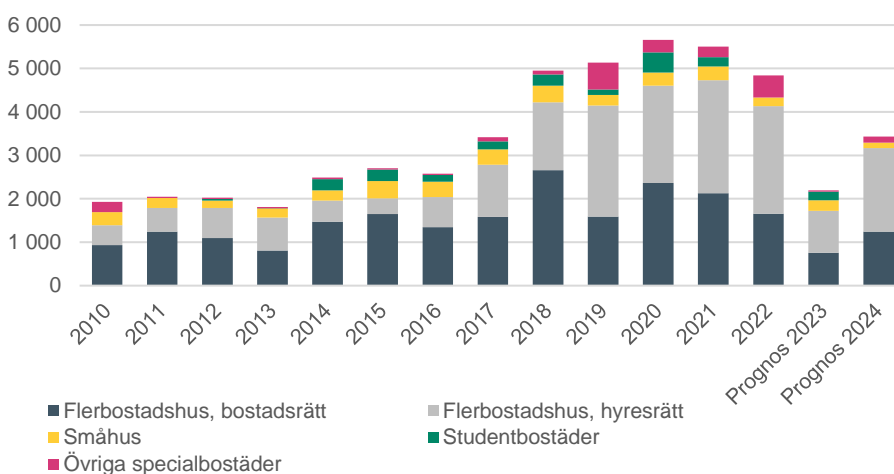
cirka 4 800. Prognosen indikerar således en kraftig inbromsning av byggstarterna i Göteborg och att antalet påbörjade bostäder faller tillbaka till nivåerna under åren 2010 till 2016.<sup>46</sup>

Exploateringsförvaltningens prognos och utfall påbörjad nybyggnation, 2010-2024



Enligt prognosen (se diagrammet nedan) förväntas bostadsrättsbyggandet minska med drygt 50 procent och hyresrättsbyggandet med omkring 60 procent under 2023 jämfört med 2022.

Påbörjade bostäder per upplåtelseform och hustyp 2010-2022 samt prognos 2023-2024



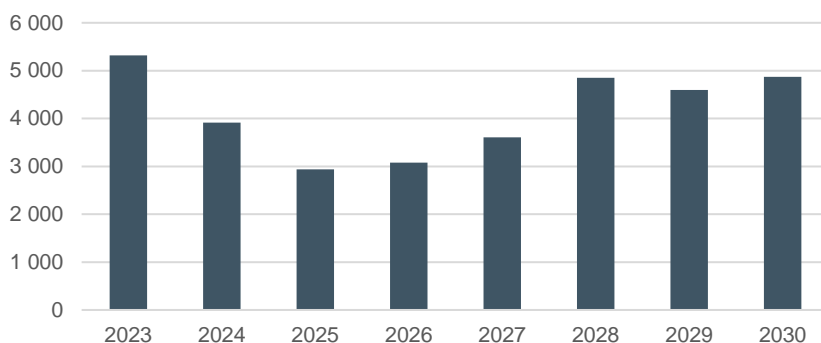
Prognosen innebär en kraftig nedjustering av den tidigare bedömningen av påbörjade bostäder, som gjorde i januari 2022. Det är därför värt att påminna om att förutsättningarna för bostadsbyggandet under lång tid har varit unikt gynnsamma, och att dessa förutsättningar på kort tid har förändrats i grunden.

<sup>46</sup> Prognosen baseras på bedömningar av exploateringsförvaltningens projektledare som, i dialog med exploatören, lämnar en projektprognos för respektive projekt. Bedömningen baseras på avvägningar med avseende på planskede, tekniska genomförandeförutsättningar, marknadsförutsättningar, med mera. Prognosen avser påbörjade bostäder under innevarande och nästkommande år. Underlaget från projekten sammanställs och analyseras av en prognosgrupp som genomför en fristående analys av det samlade underlaget.

### 3.5 Prognos över färdigställda bostäder

De bostäder som befinner sig i pågående byggnation påverkas inte i samma utsträckning som byggstarterna. Konjunktoreffekterna för färdigställandet bedöms materialiseras först från 2024 och framåt.<sup>47</sup>

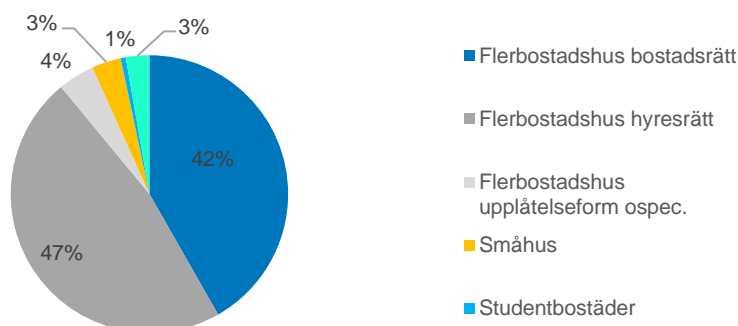
Bedömning av antal färdigställda bostäder, 2023-2030



Prognosen pekar på att färdigställandet under 2023 fortsatt ligger på en hög nivå, över 5 000 bostäder. Till följd av färre byggstartar under 2023 förväntas färdigställandet sjunka något under 2024 och sjunka ytterligare under 2025.<sup>48</sup>

En stor svårighet i prognosen är att bedöma när byggkonjunkturen förbättras och bostadsbyggandet kan stabiliseras eller förväntas öka igen.

Prognos antal färdigställda bostäder åren 2023 och 2024, per hustyp

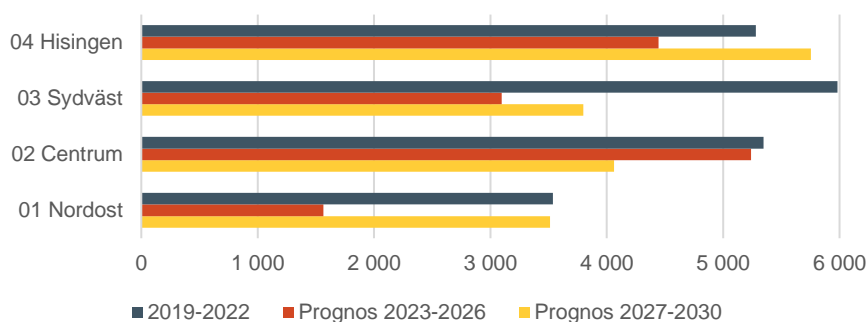


Av de bostäder som enligt prognosen färdigställs under 2023 och 2024 väntas en högre andel av lägenheterna i flerbostadshus vara hyresrätter än bostadsrätter. Det är en följd av ett ökat hyresrättsbyggande och under de två senaste åren, 2021 och 2022, har fler hyresrätter än bostadsrätter färdigställts.

<sup>47</sup> På motsvarande sätt som prognosen för påbörjade bostäder baseras den för färdigställda bostäder på bedömningar av exploateringsförvaltningens projektledare som, i dialog med exploatören, lämnar en projektprognos för respektive projekt. Underlaget från projekten sammanställs och analyseras av en prognosgrupp som genomför en fristående analys av det samlade underlaget. Prognosen över färdigställda bostäder utgör bland annat underlag för befolkningsprognosen och utbyggnadsplaneringen.

<sup>48</sup> Prognosen för färdigställda bostäder innefattar också en bedömning per primärområde. Detta underlag finns tillgängligt hos exploateringsförvaltningen och stadsbyggnadsförvaltningen. Frågor gällande utbyggnad av enskilda exploateringsprojekt eller detaljplaner hänvisas till ansvarig projektledare på exploateringsförvaltningen.

Antal färdigställda bostäder 2019-2022, prognos 2023-2026 och 2027-2030 per stadsområde



Under perioden 2023–2026, bedöms flest bostäder färdigställas i stadsområdena Centrum och Hisingen. Jämfört med föregående fyra år, perioden 2019–2022, väntas ett minskat antal färdigställda bostäder främst i stadsområdena Sydväst och Nordost, ungefär hälften så många bostäder. I prognosen tillkommer ett bedömt årligt tillskott av runt 200 bostäder genom ombyggnad och styckebyggda småhus som inte har fördelats geografiskt.

## 3.6 Förutsättningar för byggande på kommunal mark

### 3.6.1 Markanvisningar

Göteborgs Stad, genom exploateringsförvaltningen, har ett samarbete med analysföretaget Markanvisning.se som följer utvecklingen i landets kommuner och arbetar med att förbättra förutsägbarheten kring markanvisningar. Summeringen av 2022 visar att antalet markanvisningar i Sverige minskade med cirka 30 procent jämfört med 2021. Antalet markanvisade bostäder halverades och över hela landet syns en dalande trend för markpriser.

Stockholms stad, som kan anses verka på Sveriges mest volatila delmarknad där marknadstrender vanligtvis syns tidigast och tydligast, markanvisade 2022 4 379 bostäder vilket är den lägsta volymen sedan 2011. Målet att anvisa 10 000 bostäder under 2022 nåddes därmed till 44 procent vilket kan jämföras med året innan då målet uppnåddes med 10 414 markanvisade bostäder totalt.

Intresset för projekt med färdiga byggrätter och projekt med ett tillträde där köpeskillingen ska betalas i närtid uppges utifrån undersökningen vara iskallt medan projekt längre från genomförande är fortsatt intressanta för marknaden.

Av beslutade markanvisningar under 2022 i riket var hela 60 procent direktanvisningar vilket kan ses som ytterligare en effekt av en vikande marknad.

### 3.6.2 Anbud, tillträde och värdering

Exploateringsförvaltningen börjar se tecken på en utveckling som speglar förhållandena på bygg- och fastighetsmarknaden som har beskrivits i denna rapport. Det börjar bli vanligare att aktörer önskar att flytta fram tillträdet och tidpunkten för betalning; en utveckling som märks inom alla segment utom

industri. Inom bostadssegmentet finns exempel på byggaktörer som väljer att avbryta markanvisningsavtal och lämna tillbaka sin ensamrätt till utvecklingen av marken.

I markanvisningar med jämförelseförfarande, där projektet innehåller speciella förutsättningar och svårkalkylerade risker, blir de försämrade marknadsförutsättningarna tydliga genom att det lämnas få eller inga anbud. I pågående förhandlingar om direktanvisning av tillskottsmark för bostäder finns nu svårigheter att mötas. Detta tar sig uttryck i att uppfattningarna om markpris kan skilja sig mycket åt, i vissa fall uppemot 100 procent. Att säljare och köpare i dagsläget har svårigheter att mötas i överenskommelser om markpris leder till återhållsamhet kring försäljning och anvisning av mark i detaljplaner som närmar sig lagakraftvinnande.

Trots rådande förutsättningar och stämmingsläge bedömer exploateringsförvaltningen att det finns ett fortsatt stort intresse för projekt där tillträdet och genomförandet ligger längre fram i tid. I samtal med aktörerna uppger flera att läget nu inte är avgörande för fortsatt planering och det uttalas en önskan att staden fortsatt är aktiv på marknaden. För segmentet industri där det råder ett uttalat utbudsunderskott inom Göteborgs kommun syns hittills inga tecken på en avmattning och ett fortsatt stort intresse från marknaden.

Förvaltningen bedömer att de förändrade förutsättningarna för bygg- och fastighetsaktörerna och svårigheten att få ihop kalkylerna gör att projektets egenskaper och flexibilitet får allt större betydelse för genomförbarheten och efterfrågan.



**Exploateringsförvaltningen**

Telefon: 031-365 00 00 (kontaktcenter)

E-post: [exploatering@exploatering.goteborg.se](mailto:exploatering@exploatering.goteborg.se)

