

Nordisk ByggAnalys av:
LASSE AXLING
Källa Byggfakta:s databas

Innehåll:

38 Bostadsproduktionen

39 Stockholmsregionen

40 Göteborgsregionen

41 Malmöregionen

42 Övriga västsverige

43 Övriga Skåne

44 De stora bostadsbyggarna

Byggfaktaindikatorn är ett system av kortsiktiga indikatorer för byggmarknaden som utnyttjar tre olika händelser i byggprojektets historia

1 När projektet första gången dök upp på marknaden

2 När arkitekten upphandlades

3 När projektet byggstartades

Indikatorerna kan användas för en valfri geografisk marknad för ett stort antal olika typer av byggnader.



Bostäderna

Bostadsbyggandet svarar i genomsnitt för omkring 30 procent av byggmarknaden i RBI/ByggFaktas databas. I en hel del regioner svarar bostadsbyggandet för en avsevärt större andel.

Ett fall i bostadsbyggandet kommer att kännas på marknaden oavsett vad som händer på övriga delmarknader. Den uppgång för anläggningsbyggandet som är på gång kompenserar inte ett fall i bostadsbyggandet. Hushållen deppar i största allmänhet över att det inte längre är full fart framåt. Direkt kännbart är de kraftigt ökade kostnaderna för finansieringen av ett lägenhetsköp.

ByggFakta Projektnytt gör en djupdykning i dagsläget med frågan hur illa är det egentligen?



Ta ställning för ett bättre arbetsklimat

Satsa på HAKITEC väderskydd över din byggarbetsplats, så bygger du utan fuktproblem. Snabbare, säkrare och med torra byggmaterial. Och så blir trivseln på bygget mycket bättre.

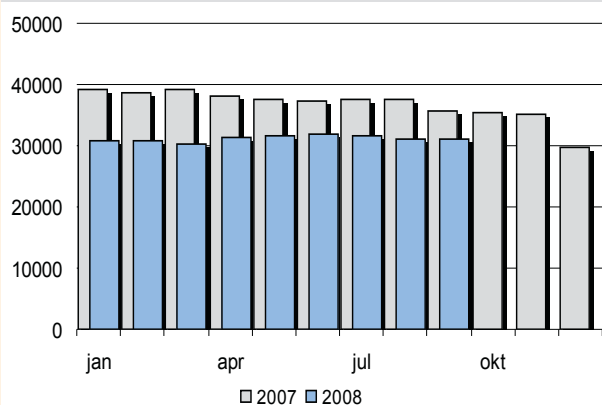
Fler smarta lösningar hittar du på www.HAKI.com. Välkommen!



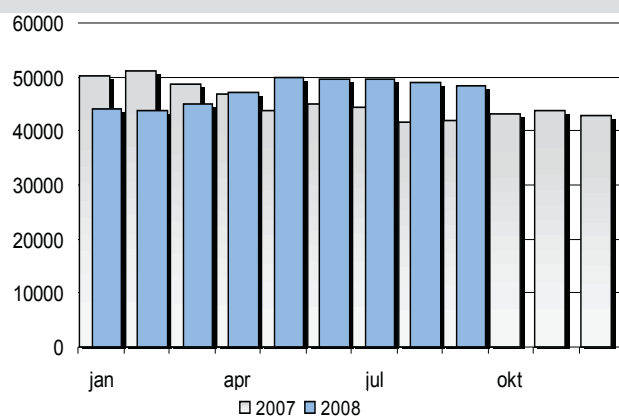
Minus 20 procent

Tempot i bostadsbyggandet har minskat under det senaste året. Pessimistiska hushåll, högt ränteläge och allmänt försvagade ekonomier är inga bra marknadsförutsättningar för bostadsbyggarna; säljarens marknad skiftar till köparnas marknad. Det brukar sätta press på bland annat prisnivån i nyproduktionen innan byggplanerna på allvar dras ned.

Byggstarter nyproduktion mkr



Projekteringen



Byggstarterna inom nyproduktionen av bostäder har hittills i år ganska konstant legat 20 - 25 procent lägre än året innan. Tillbakagången började under senare delen av 2007 när finansmarknaderna började visa upp verkliga problem.

Samtidigt finns det skäl att vara försiktig med slutsatserna. Dagens produktionsnivå jämförs fortfarande med en marknad som fick en konstlad hög nivå genom att de statliga

stöden till bostadsproduktionen avvecklades vid årsskiftet 2006/2007.

Efter att ha backat i stort sett under hela 2007 har projekteringen av bostäder ökat enligt RBI/ByggFakta.

Det är kanske inte direkt förväntat med hänsyn till marknadsförutsättningarna med ganska pessimistiska hushåll.

En del av förklaringen är att projekteringen inom de stora projekten med lång utbygg-

nadstid eller med tänkta byggstarter som ligger minst tre år framåt i tiden hittills inte ser ut att ha påverkats i någon högre grad.

Lite längre fram i produktionskedjan syns inte heller några större spår av att bostadsbyggandet för närvarande skulle brottas med några större problem.

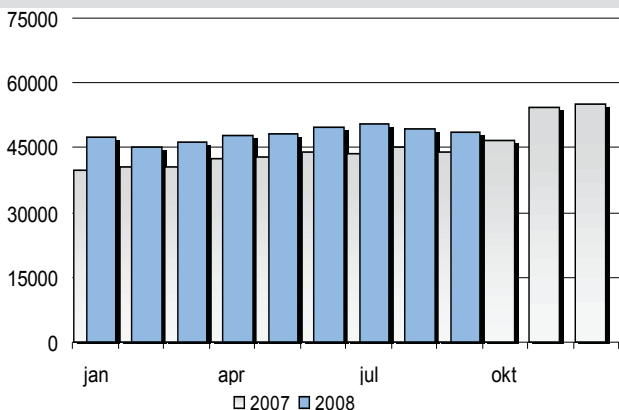
Upphandlingen av entreprenaduppdrag ligger på samma stabila nivå som tidigare.

Och även inflödet av helt nya

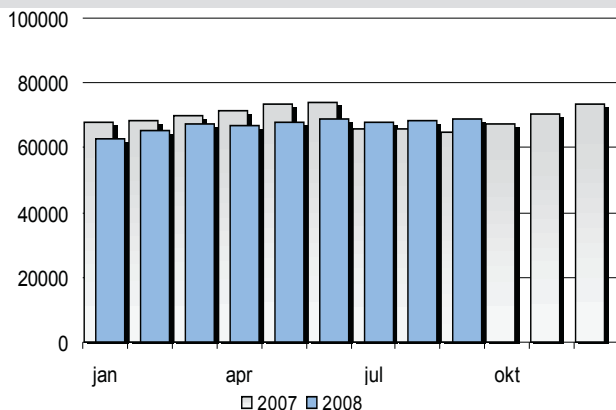
projekt till marknaden visar stabilitet. En tolkning är att bostadsbyggarna inte ser några större problem på lite längre sikt; åtminstone inte ännu.

Om några år kommer efterfrågan på bostäder att öka väsentligt när antalet personer i hushållsbildande åldrar växer till sextiotalsnivåer.

Upphandlingen av byggentreprenör

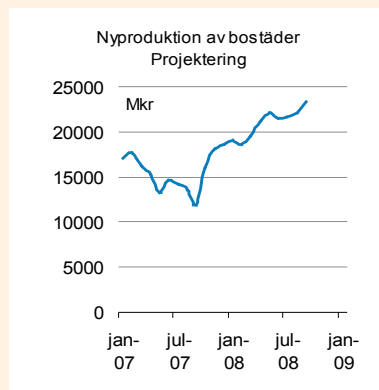


Inflödet av nya projekt



Inget stort ras

Byggstarterna i Stockholmsregionen har inte backat särskilt mycket under 2008. Bostadsbyggarna verkar lita på att efterfrågan inte dämpas allt för mycket. Företagen fortsätter att projektera och lansera nya projekt.



Bostadsbyggandet 2008

Under de tre första kvartalen byggstartades i Stockholmsregionen omkring 4700 lägenheter i flerbostadshus enligt RBI/ByggFakta.

Det var ett par hundra lägenheter färre än under samma period året innan.

Dämpningen av marknaden är inte påtagligt stor. Årstakten i byggstarterna ligger relativt högt på omkring 6400 lägenheter. Vid samma period föregående år var årstakten drygt 7500 startade lägenheter.

Men då höjdes nivån förutom av ett starkt konjunkturläge även av de forcerade byggstarterna under hösten 2006 inför avvecklingen av de statliga bostadsstöden.

Ett flertal ganska stora bostadsprojekt med fler än 100

lägenheter startades.

HSBs Traversen i Sollenluna på 250 lägenheter, Fabeges Marievik på sammanlagt 380 lägenheter och Svenska Bostäders Kontorsskylten på 130 lägenheter hörde till de största.

Byggplatserna

Stockholmsmarknaden har ett antal stora bostadsprojekt på gång som kommer att stabilisera marknaden. Det är projekt med byggstart under de närmaste åren.

Utbyggnaden av Nordvästra Kungsholmen har just påbörjats.

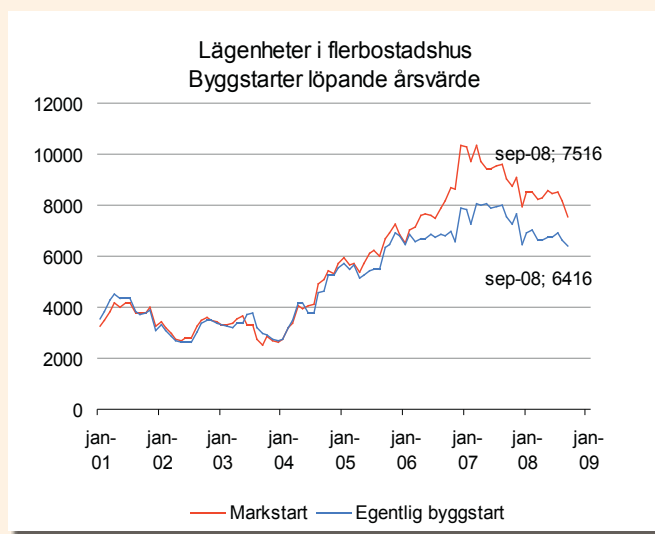
Annedal i Bromma börjar byggas under det närmaste året.

Norra Djurgårdsstaden börjar sannolikt också byggas under nästa år.

Ett av regionens större projekt är Ursvik i Sundbyberg där kommunens ambition är att bygga 4500 lägenheter fram till 2015.

Exploateringen Ulriksdalsfältet och Västerjärva omfattar också omkring 4000 lägenheter.

Totalt omfattar projektreserven i Stockholmsregionen för de närmaste fem åren lite drygt 50000 lägenheter i flerbostadshus.



Inflödet av nya projekt

Inflödet av nya projekt till marknaden är en indikator på marknadsläget. Det avspeglar bostadsbyggarnas förväntningar på marknadsutvecklingen på lite längre sikt.

I genomsnitt över den senaste konjunkturcykeln har Stockholmsregionens bostadsbyggare tillfört marknaden nya projekt med ungefär 10000 lägenheter per år. Hittills i år

har projektreserven fyllts på med omkring 9000 lägenheter.

Det pekar på att bostadsbyggarna i Stockholmsområdet räknar med en positiv marknadsutveckling på lite sikt.

Fortsatt hög inflyttning till regionen och en stark tillväxt i hushållsbildande åldrar skapar förutsättningar.

Hyresrätterna

Produktionen av hyresrätter går på sparlåga. Inte ens de tre stora Stockholmsföretagen har startat något större antal hyresbostäder under 2008. Hittills har omkring 400 lägenheter påbörjats, det vill säga omkring tio procent av byggstarterna.

Upplands-Brohus och Botkyrkabyggen har startat ytterligare 100 lägenheter med

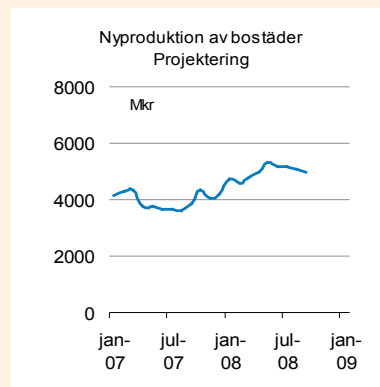
hyresrätt.

Sammantaget omkring 500 lägenheter med hyresrätt under 2008.

De kommunala bostadsbolagens investeringsplaner är inte heller särskilt omfattande. För de närmaste fem åren omfattar projektplanerna för samtliga bolag omkring 4000 lägenheter.

Normal nivå

Byggstarterna har minskat kraftigt jämfört med läget för ett år sedan. Men en stor del av fallet i marknaden beror på att jämförelsen görs med den uppblåsta nivån som skapades under hösten 2006 inför slopandet av de statliga stöden till bostadsbyggandet.



Bostadsbyggandet 2008

Under de tre första kvartalen byggstartades i Göteborgsregionen omkring 900 lägenheter i flerbostadshus enligt RBI/ByggFakta. Under samma period föregående år startades omkring 1200 lägenheter.

Årstakten i byggstarterna har backat från omkring 3000 till omkring 1500 räknat i markstarter. Från omkring 2100 till 1500 lägenheter om man utgår från starten av de egentliga byggnadsarbetena.

Än så länge visar inte RBI/ByggFaktas databas att produktionsläget i regionen försämrats mer än marginellt.

Sett över en längre period handlar det fortfarande om en ganska normal produktionstakt.

Den produktionsnivå som gällde under en kort tid 2007 var knappast långsiktigt hållbar utan skapades av en kraftig högkonjunktur och av forcerade byggstartar inför

slopandet av de statliga stöden vid årsskiftet 2006/2007.

Den relativt stabila marknadsbildningen förstärks också av att orderingången till arkitekterna inte har försvagats enligt RBI/ByggFakta.

Göteborgs Stad har hittills klarat sig rätt bra. Tillbakagången i marknaden ligger framför allt i de övriga kommunerna i regionen.

Projektreserven

De kända investeringsplanerna för de närmaste fem åren omfattar sammanlagt omkring 15 000 lägenheter.

Den totala projektreserven för fjärde kvartalet 2008 omfattar omkring 1 500 lägenheter.

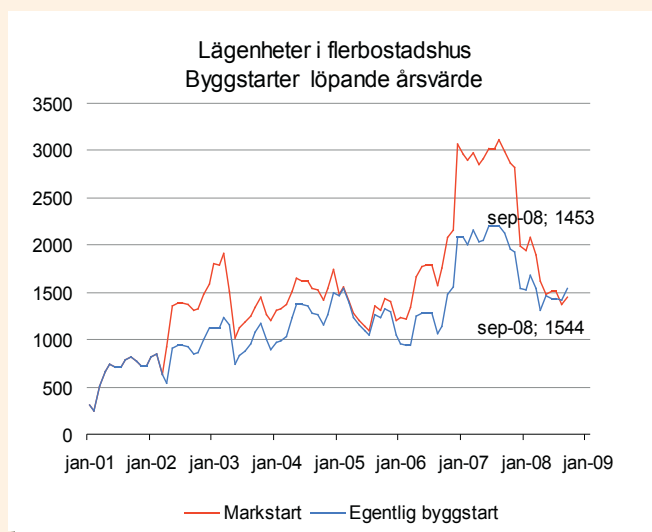
Regionens stora stadsutvecklingsprojekt är Södra Askim där omkring 5 000 lägenheter skall byggas. En

första etapp av området kan startas inom tre år.

Östra Kvillebäcken omfattar totalt 1 600 lägenheter. Ett konsortium för utbyggnaden av området har bildats med bland annat NCC AB, Wallenstam AB och HSB som dominerande aktörer.

Röda Sten kommer att omfatta 1 500 bostäder. För exploateringen av området svarar Röda Sten Fastighetsutveckling AB.

Heden omfattar omkring 1 000 bostäder som ska byggas av Förvaltnings AB Framtiden.



Inflödet av nya projekt

Inflödet av helt nya projekt till marknaden har under den senaste konjunkturcykeln legat omkring 3000 lägenheter per år.

Under 2007 ökade inflödet till omkring 7000 lägenheter genom Östra Kvillebäcken och Röda Sten där totalt 3000 lägenheter skall byggas.

Inflödet av nya projekt under 2008 kommer att ligga

omkring den normala nivån; 3000 lägenheter.

Stora projekt som lanserats under 2008 är Stora Torp med 450 lägenheter, Inlag i Kungsbacka med 500 lägenheter och Stensjön i Mölndal med 250 lägenheter.

Investerarna

En betydande del av de totala investeringsplanerna i regionen de närmaste fem åren ligger än så länge i planeringsstadiet.

I resterande del av projektreserven som har en identifierbar investerare dominerar framför allt JM AB med omkring 1800 planerade bostäder. En stor del av JM:s planer handlar om utbyggnad-

er i Sannegården.

HSB redovisar byggnadsplaner på totalt närmare 1200 bostäder.

Förvaltnings AB Framtidens investeringsplaner uppgår till omkring 1000 bostäder som ska byggas på Heden.

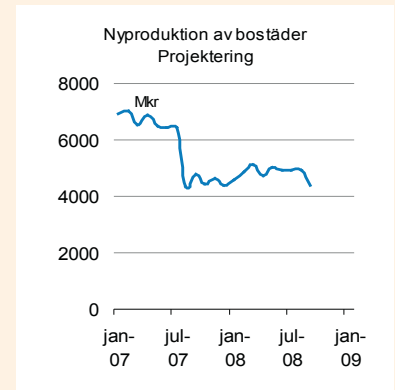
NCC AB planerar att bygga drygt 900 lägenheter i regionen. Ett av företagets större projekt är Kvarnfallet i Mölndal med 300 planerade bostäder.

Skanska AB planerar också att bygga omkring 900 lägenheter.

Riksbyggens investeringsplaner i regionen omfattar närmare 800 lägenheter med en viss koncentration till Eriksbergsområdet.

Ras

Nyproduktionen av bostäder i regionen har rasat ihop. Från toppnivån på drygt 3 500 byggstartade bostäder i mitten av 2006 till omkring 1 000 lägenheter det senaste året. Eller spändes bågen kanske lite för hårt när Köpenhamnsregionen inte såg något tak överhuvudtaget.



Bostadsbyggandet 2008

Det är dramatik i Malmömarknaden; efter en kraftfull tillväxt i bostadsbyggandet mellan 2002 och 2006 kom ett lika kraftfullt ras. Byggstarterna gick från 3 500 lägenheter till drygt 1 000 lägenheter inom loppet av något år.

Fortfarande är produktionsnivån högre än under lågkonjunkturen 2002/2003.

Bostadsbyggarna har i rådande marknadsläge dragit ned kraftigt på projekteringen.

Malmö Stad svarar för drygt hälften av regionens bostadsproduktion. Under 2006 startades omkring 1 900 lägenheter. Under 2007 föll byggstarterna till omkring 600 lägenheter. Hittills i år har byggstarterna i Malmö Stad stannat på 150 lägenheter.

Marknadsläget i Lund är inte mycket bättre. Efter en topp 2005 med 1 100 byggstart av lägenheter i flerbostadshus föll produktionen till 270 lägenheter. Hittills i år har omkring

350 lägenheter startats i Lund.

Det är svårt att fastställa vad som är ett normalt bostadsbyggande i regionen. Men den nivå som byggstarterna legat med de senaste åren handlar det knappast om. Det bör kanske tas med i bilden av rasen på marknaden.

Malmö Stad

Bostadsbyggnadsplanerna för Malmö Stad de närmaste fem åren omfattar omkring 10 000 lägenheter i flerbostadshus.

Stadens stora utbyggnadsområde i det korta perspektivet är Västra Hamnen. Kommunen har också planer på att bygga ytterligare omkring 800 bostäder i kvarteret Fullriggaren.

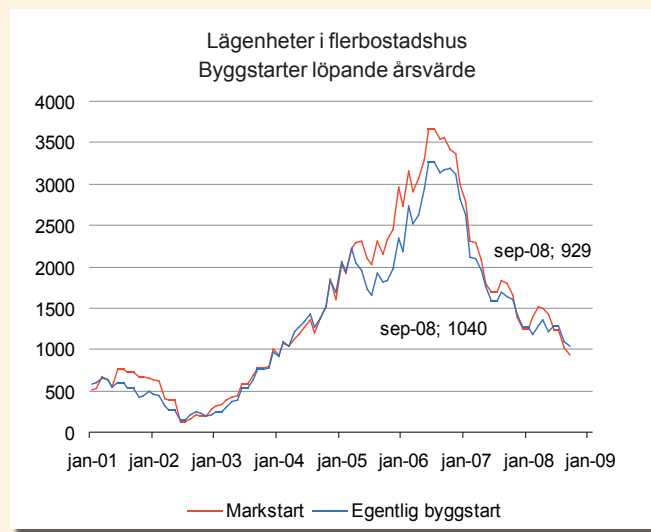
Gradvis förskjuts perspektivet mot Limhamn och Hyllevång. I senare området planerar Malmö Stad att framöver bygga omkring 7 000 bostäder under en tioårsperiod.

Malmö Stad satsar också på en ganska omfattande utbyggnad av Nyhamnsområdet med 2 500 bostäder. Projektet förutsätter dock att en färjeterminal flyttas till en annan del av hamnen.

NCC ABs investeringsplaner koncentreras till Limhamn och kalkbrottsområdet och omfattar omkring 1 700 lägenheter i flerbostadshus.

Peab AB har större delen av sin projektreserv i Västra Hamnen där företaget planerar att bygga 1 200 lägenheter.

Skanska har en projektreserv på omkring 800 lägenheter där två projekt dominerar; Glasbruket och Tyfonen vid Hjälmarekajen.



Inflödet av nya projekt

Inflödet av nya bostadsprojekt till regionens byggmarknad har de senaste tio åren legat på knappt 3 000 lägenheter per år. Och med stor årlig variation.

Trots det lite kärva marknadsläget kommer inflödet under 2008 att ligga klart högre än den genomsnittliga nivån; omkring 5 000 lägenheter.

Men lite mer än hälften av den volymen utgörs av Burlövs kommuns planer på att bygga en ny stadsdel mellan Arlov och Åkarp. Projektet befinner sig i programskede.

Lite skarpare är utvecklingen för stadsdelen Hyllevång där omkring 1 000 av totalt 7 000 lägenheter marktilldelats.

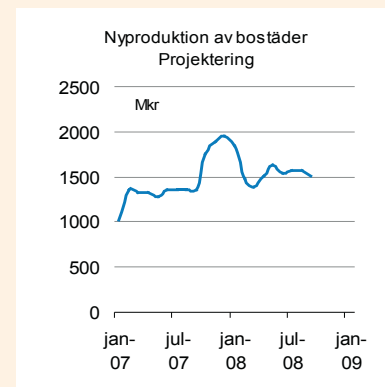
Investerarna

Investeringsplanerna för de närmaste fem åren omfattar totalt omkring 21 000 lägenheter i flerbostadshus. Knappt en tredjedel är projekt där marktilldelningen inte har genomförts.

Den största projektreserven finns hos Midroc som driver Swedishmeatprojektet i Kävlinge som skall innehålla omkring 1 500 bostäder.

Skarpt fall

Botten har gått ur marknaden som sedan slutet av 2007 fallit ordentligt. Men de totala byggstarterna i regionen ligger trots detta ganska högt sett i ett lite längre perspektiv. Aktörerna på marknaden avvaktar; under 2008 har mycket få nya bostadsprojekt lanserats på marknaden.



Bostadsbyggandet 2008

Bostadsbyggandet i regionen ökade mer eller mindre oavbrutet sedan 2003/2004.

Den trenden har brutits. Fallet från toppnivån vid årsskiftet 2007/2008 motsvarar en knapp halvering av byggstarterna. Men nivån på byggstarterna det senaste året är fortfarande klart högre än den var innan hösten 2007. Även väsentligt högre än genomsnittet under den senaste konjunkturcykelns 550 byggstartade lägenheter per år.

Marknadsbilden förstärks av att ordergången till arkitekterna enligt RBI/ByggFakta inte har backat utan ligger på ungefär samma nivå som för ett år sedan.

Men stämningläget på marknaden är inte på topp, vilket bland annat framgår av att inflödet av nya projekt till marknaden mer eller mindre har upphört under 2008.

Regionen innehåller ett flertal lokala byggmarknader

av ungefär samma storleksordning. Den mest omfattande bostadsproduktionen har Varberg med omkring 900 byggstartade lägenheter de senaste sju till åtta åren. Bostadsproduktionen i Varberg har ökat kraftigt de senaste åren. Regionens näst största bostadsbyggare är Borås som också visat en kraftig expansion de senaste åren.

De stora projekten

Regionen har ett antal ganska stora projekt i planerna.

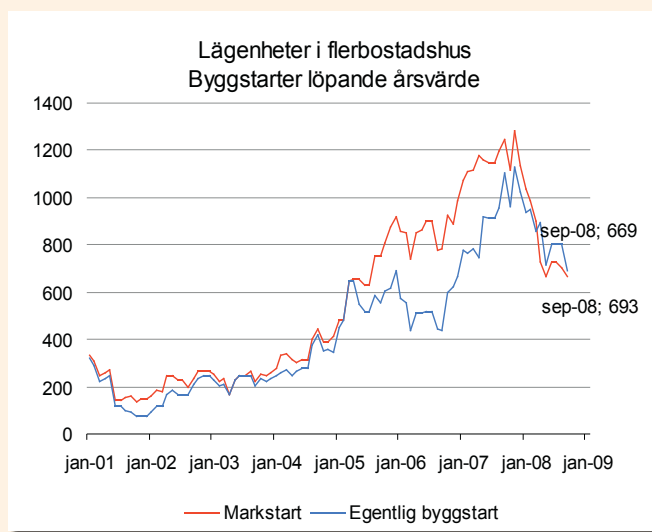
Trollhättan planerar att bygga en ny stadsdel - Lärketorpet - med 1 500 bostäder.

Uddevalla kommun bygger 700 bostäder i Inre Hamnen.

Södra Åstranden i Falkenberg skall byggas ut med 600 - 800 lägenheter.

Inre Hamnen i Varberg byggs ut med 470 bostäder.

Vassbotten i Vänersborg är ett av de större projekten i regionen. Två företag deltar i utbyggnaden med sammanlagt 1 900 lägenheter.



Inflödet av nya projekt

Inflödet av nya projekt till marknaden har de senaste åren legat omkring 1 500 lägenheter per år. Det ser det ut att bli även 2008.

Det är dock i stort sett en enda lokal byggmarknad som håller uppe nivån; Vänersborg som under 2008 lanserade Vassbotten med totalt 1 200 bostäder.

I övrigt var det kraftiga

tillbakagångar. I de flesta kommuner har inga nya projekt lanserats under 2008.

Trollhättan som är en av de större lokala byggmarknaderna har knappt lanserat några nya projekt.

Det är ungefär samma läge i Varberg som normalt tillfört marknaden omkring 150 lägenheter per år men 2008 ett fjrtiotal nya lägenheter.

Investeringarna

Projektreserven i regionen omfattar omkring 10 000 lägenheter. Ungefär en tredjedel ligger kvar i den kommunala planeringen. De största projektreserverna finns inte hos de stora bostadsbyggarna, åtminstone inte direkt.

HSB, Riksbyggen, Peab AB och Skanska AB har alla en projektreserv i regionen som omfattar 200 - 300 lägenheter

för de närmaste fem åren.

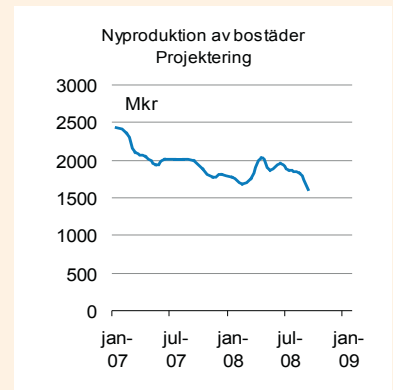
Conara AB skall bygga ut Vassbotten med bland annat 1 200 bostäder. Conara AB är ett konsortium där bland annat NCC och HSB ingår.

Fiberettan i Falkenberg skall bygga ut Södra Åstranden. Företaget ägs bland annat av West-Bygg AB.

Centrumfastigheter Detrem KB skall bygga omkring 700 bostäder i Vassbotten.

Negativ trend

Bostadsbyggandet i regionen har minskat ordentligt. Det finns en uppenbar risk att marknaden bromsas ytterligare. Orderingången till arkitekterna fortsätter att minska och aktörerna på marknaderna lanserar allt färre nya projekt.



Efterfrågan på bostäder

Övriga Skåne plus Halmstadsregionen kom tidigt med i en starkt växande efterfrågan på bostäder. Under 2004/2005 kunde Helsingborgsregionen visa en av landets snabbast växande marknader.

Men därefter har marknaden backat och är nu kanske nere i en långsiktigt mer normal nivå.

Byggstarterna under de första tre kvartalen 2008 var omkring 500 lägenheter. Den aktuella årstakten på omkring 600 lägenheter kommer sannolikt att hålla året ut.

Projekteringen av nya bostäder har dämpats under loppet av det senaste året. Det pekar på att marknaden kan tappa ytterligare.

En negativ signal är att regionens investerare ganska kraftigt dragit ned på lanseringen av nya bostadsprojekt.

Regionens två dominerande lokala byggmarknader är Helsingborg och Halmstad.

Båda minskade sitt byggande 2007 med betydligt färre byggstartar än året innan.

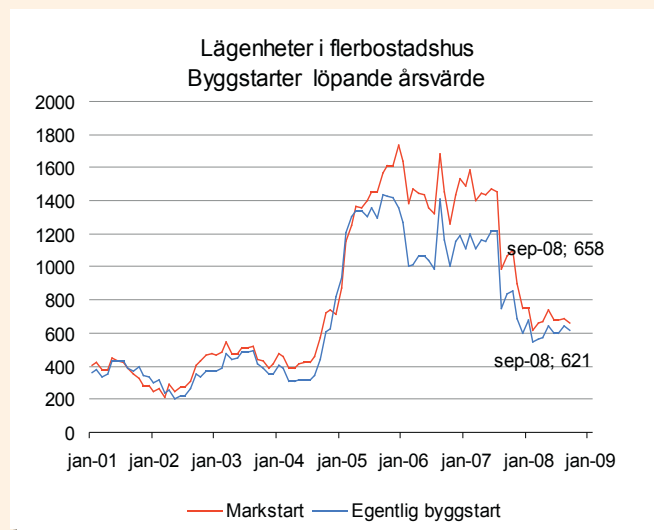
De stora projekten

Den totala projektreserven i regionen omfattar omkring 5 000 lägenheter. Helsingborgsregionen svarar för större delen av projektreserven. Men några riktigt stora exploateringsprojekt finns inte i regionen om man jämför med läget utmed Västkusten. Men ett par finns det.

På T4-området i Hässleholm skall Brinova Fastigheter

bygga 500 bostäder under en period av tio år.

Södra Linjen. Ett idéprojekt där Landskrona kommun planerar att bygga 800 lägenheter.



Inflödet

Inflödet av nya projekt till marknaden har hittills legat på omkring 1 100 lägenheter per år. Men 2007 svalnade intresset och inflödet av nya projekt var bara en tredjedel av inflödet åren innan.

Marknadens aktörer ser inte ut att gilla marknadsläget de närmaste åren. Inflödet av nya projekt kommer att bli lägre än 2007.

En anledning till att inflödet backade så kraftigt 2007 var att Landskrona lanserade Södra Linjen med 800 bostäder 2006.

Men de flesta kommunerna i regionen har backat både 2007 och 2008. Det är egentligen bara aktörerna på Helsingborgsmarknaden som fortsatt att lansera projekt i samma takt som tidigare.

Investerarna

Den totala projektreserven för de närmaste fem åren uppgår till omkring 5 000 lägenheter. Omkring 1 000 lägenheter ligger kvar i den kommunala planeringen.

Regionen skiljer rätt avsevärt från storstadsregionerna genom att de fyra stora bostadsbyggarna inte alls har samma starka grepp på marknaden.

Det som här bildar en region

är ett ganska utspritt fält så företagskoncentrationen blir bara av det skälet lägre.

Den största projektreserven har HSB med 600 planerade lägenheter. Och det handlar nästan uteslutande om Halmstad och Helsingborg.

Brinova Fastigheter AB har en projektreserv på 500 lägenheter i T4-projektet.

Riksbyggen har en projektreserv på drygt 500 lägenheter.

AB Kristianstadsbyggen hör till de större investerarna med omkring 300 lägenheter.

Peab AB har också närmare 300 planerade lägenheter i en handfull kommuner i regionen.

Drar ned

Det är ingen hemlighet att ett litet antal investerare svarar för en rätt stor del av den totala bostadsproduktionen. De har stora projektreserver och ungefär samma geografiska fokus.



Foto: NCC.

Bostadsbyggnadsplanerna för lägenheter i flerbostadshus de närmaste fem åren omfattar sammanlagt omkring 140 000 lägenheter. Omkring 20 000 lägenheter med preliminär byggstart under perioden ligger kvar i den kommunala planeringen.

De sex stora bostadsbyggarna; HSB, JM AB, Peab AB, NCC AB, Skanska AB och Riksbyggen har tillsammans en projektreserv på omkring 36 000 lägenheter.

HSB har en total projektreserv på drygt 10 000 lägenheter för den närmaste femårsperioden. Ungefär hälften av HSBs projektreserv finns i Stockholmsregionen. HSB är närvarande i ett 30-tal av ByggFakta Projektnytt totalt 70 lokala byggmarknader.

JM AB har också en total projektreserv på omkring

10 000 lägenheter. Företagets lokala närvaro är koncentrerad ett tiotal lokala byggmarknader. Ungefär 60 procent ligger i Stockholmsområdet inklusive Uppsala. Resterande projekt ligger i Malmö och Göteborg.

Peab AB har en projektreserv på omkring 7 500 lägenheter. Företaget finns i ett 20-tal av ByggFakta Projektnytt lokala byggmarknader.

Knappt hälften av projektreserven finns i Stockholmsregionen. Malmörregionen ser ut att ingå i företagets prioriterade marknader medan fokus på Göteborgsregionen är relativt sett mindre.

NCC AB har en total projektreserv på omkring 7 000 lägenheter. Företaget har en lite mindre exponering mot Stockholmsregionen där ungefär en tredjedel av projektreserven finns. NCC har

en relativt stor del av projektreserven i Malmörregionen. Göteborgsregionen har inte samma tyngd.

Skanska AB har en total projektreserv på omkring 6 000 lägenheter. Företaget har byggplaner i närmare ett 30-tal av de lokala byggmarknaderna. Hälften av företagets projektreserv finns i Stockholmsregionen. Och Skanska har en större projektreserv i Malmö än i Göteborg.

Riksbyggen har en projektreserv på närmare 6 000 lägenheter fördelad på ett 25-tal lokala marknader. Riksbyggen är minst exponerad mot Stockholmsmarknaden med omkring 25 procent. Malmörregionen har en större projektreserv än Göteborgsregionen.

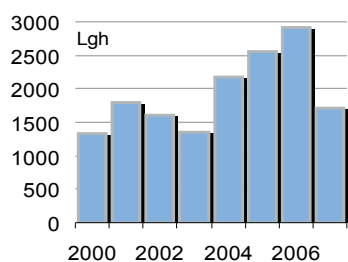
Tittar man på de senaste årens faktiska produktion är JM AB

en klar marknadsledare trots att företaget i stort sett bara bygger i Storstadsområdena.

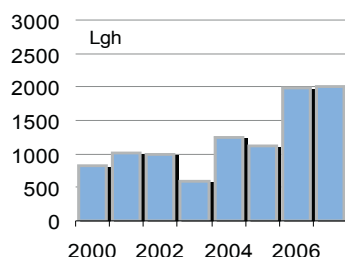
Man kan också notera att både JM och Peab ser ut att reagerat snabbt på signalerna om försämrade marknadsförutsättningar. Inga av de andra stora bostadsbyggarna drog ned byggstarterna under 2007.

Men under 2008 har även NCC AB, HSB och Riksbyggen minskat sina byggstart-er medan JM och Peab ser ut att hamna på ungefär samma nivå som föregående år.

Byggstarter JM



Byggstarter HSB



Byggstarter Peab AB

