



Svensk
Nyproduktion

Årsrapport 2022

Nyproduktionsmarknaden i Stockholms län

Analys

All statistik i denna rapport är hämtad från Svensk Nyproduktions egen databas och avser projekt och bostäder som kommunicerats som säljstartade under 2022 i Stockholms län, om inte annat anges.

Innehåll

1. Inledning
2. Säljstarter
17. Byggstarter
25. Priser
39. Betalningsförmåga
45. Försäljning
61. Tillträden
65. Marknadsandelar
76. Åtgärder
80. Kostnads kalkyler
86. Storstadsregionerna
94. Utblick 2023
96. Om Svensk Nyproduktion

Inledning

2022 inleddes med ett högt tempo och följde i spåren från den goda marknad vi haft under 2020 och 2021. Inledningsvis såg det ut som att vi kunde få ytterligare ett riktigt bra år på nyproduktionsmarknaden. Nu skulle vi dessutom slippa restriktioner till följd av pandemin och många hoppades på goda tider på såväl bostadsmarknaden som i omvärlden.

Den tanken blev kortvarig. Året inleddes med lite oroligheter på börsen, vilket inte gav några större vågor på nyproduktionsmarknaden, men vissa köpare blev något mer återhållsamma. Därefter drabbade ett krig Europa med alla de effekter som det fick på omvärld och ekonomi. Detta medförde inflation med ökade drivmedelspriser, energipriser och levnadskostnader i stort. Vi fick ringar på vattnet som innebar en höjd ränta med flera räntehöjningar under 2022 och löften om fortsatta höjningar under 2023.

Bostadsmarknaden har haft optimala förutsättningar vilket drivit upp prisbilden under de senaste åren. Marknaden hamnar nu i en knepig sits när köparna plötsligt fått förändrade ekonomiska förutsättningar samtidigt som kostnaden för att bygga bostäder ökat. På successionsmarknaden brottades mäklarna med säljare som räknat med att kunna sälja sina bostäder till 2021 års höga prisnivå, medan köparna i stort inte varit villiga att röra sig upp till de nivåerna då deras betalningsförmåga och -vilja minskat. Allt som allt fick vi en bostadsmarknad som gick från rekordförsäljningar till nästintill stiltje, med lokala variationer.

På nyproduktionssidan blir detta tydligt med en kraftig minskning av antalet säljstarter jämfört med föregående år, framförallt om vi ser till det andra halvåret. Därtill har försäljningarna inte alls nått upp i förra årets rekordnivå och trenden har varit nedåtgående under årets gång.

Men i svåra tider kommer goda idéer och vi ser att fler och fler börjar testa nya åtgärder för att främja försäljningen och trygga kunderna i deras oro. Småetapper, räntegarantier, utökade trygghetspaket och avgiftsfria månader är några av de idéer som testas och fler kloka idéer kan dyka upp under 2023.

All nyproduktionsstatistik som är sammanställd i denna rapport är hämtad från Svensk Nyproduktions egen databas. Databasen bygger på komplett prisstatistik om varje enskilt projekt där information manuellt granskas och sammanställs. Informationen i Svensk Nyproduktions Årsrapport baseras på Stockholms läns 210 säljstarter, totalt 4 687 bostäder belägna från Södertälje i söder till Sigtuna i norr.

Efter att ha läst igenom Årsrapporten och ha fått djupare insikt i allt som hänt under 2022 hoppas vi att du ska kunna gå starkare in i 2023.

Trevlig läsning!

Daniel Frimark

Svensk Nyproduktion



Säljstarter

På Svensk Nyproduktion följer vi noga alla säljstarter i hela Stockholms län. I vår statistik räknas en ny etapp som en ny säljstart och ett nytt projekt. Detta bland annat för att det ska vara möjligt att följa prisutvecklingen och försäljningen mellan olika etapper.

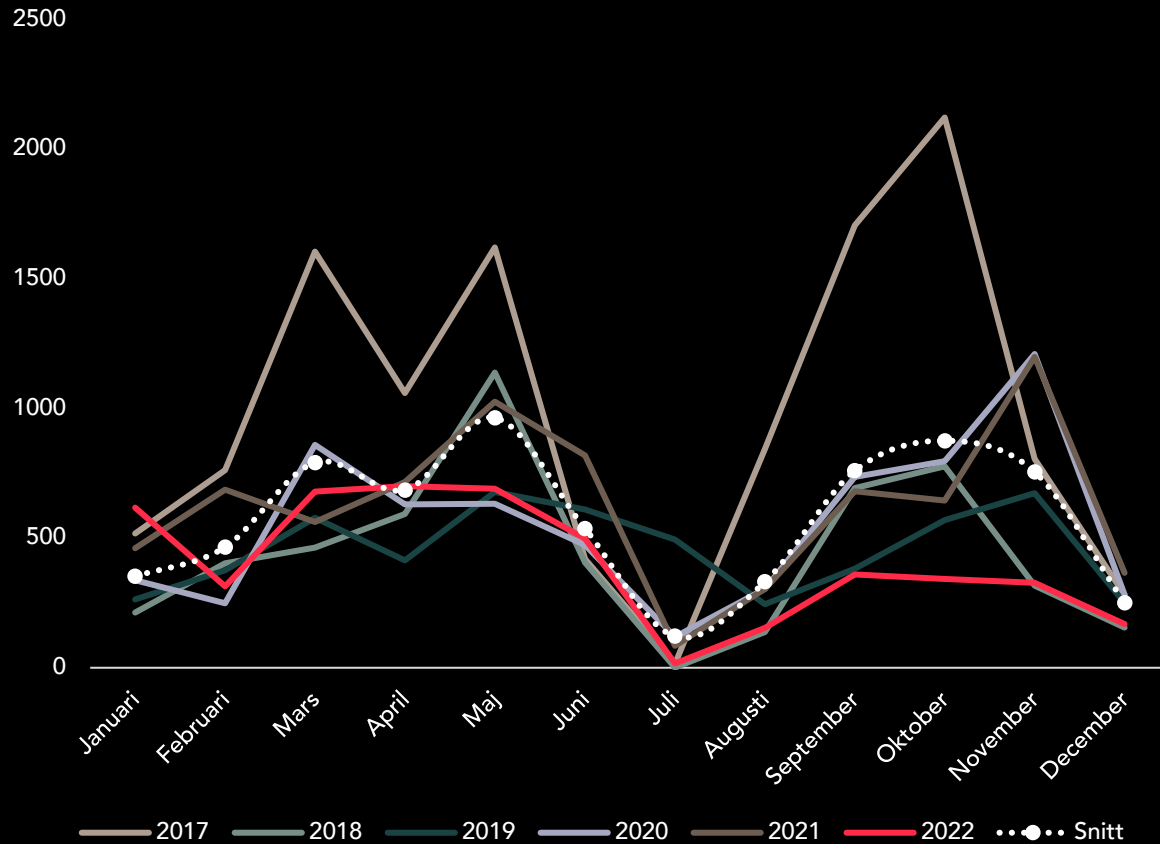
När vi sammanställde årets rapport kunde vi konstatera en minskning med 49 säljstarter från föregående år. I bostäder räknat blev det också en minskning, med 2 681 bostäder. Sedan 2018 har vi haft en uppåtgående trend sett till säljstartade bostäder med årliga ökningarna efter det stora fallet mellan 2017 och 2018. Inledningsvis under året såg både säljstarter och bostäder ut att kunna hamna väl i linje med föregående år, framåt sommaren slogs dock takten av något och under hösten föll säljstarterna och de säljstartade bostäderna långt under de medelvärden vi är vana att se.

Vi kom in i 2021 med en god fart från 2020 års bostadsmarknad, som trots en pandemi blev mycket bra. Under 2021 fortsatte försäljningstakten vara hög och prisnivåerna steg till följd av det goda ekonomiska läget. Vid inledningen av 2022 såg det ut som att det kunde bli ytterligare ett fint år på bostadsmarknaden. Men omvärldsläget förändrades kraftigt med kriget i Europa. Därefter följde en ökande inflation och historiskt sett kraftiga räntehöjningar, som påverkade bostadsmarknaden som under de senaste åren gynnats av det låga ränteläget. Det har slagit hårt på många fronter, men på bostadsmarknaden och inte minst nyproduktionssidan blev effekterna snabbt tydliga. Under årets andra halva såg vi att många planerade projekt sköts upp till framtiden, vilket innebär att vi kan få en förskjuten aktivitet som istället hamnar under 2023 och 2024.

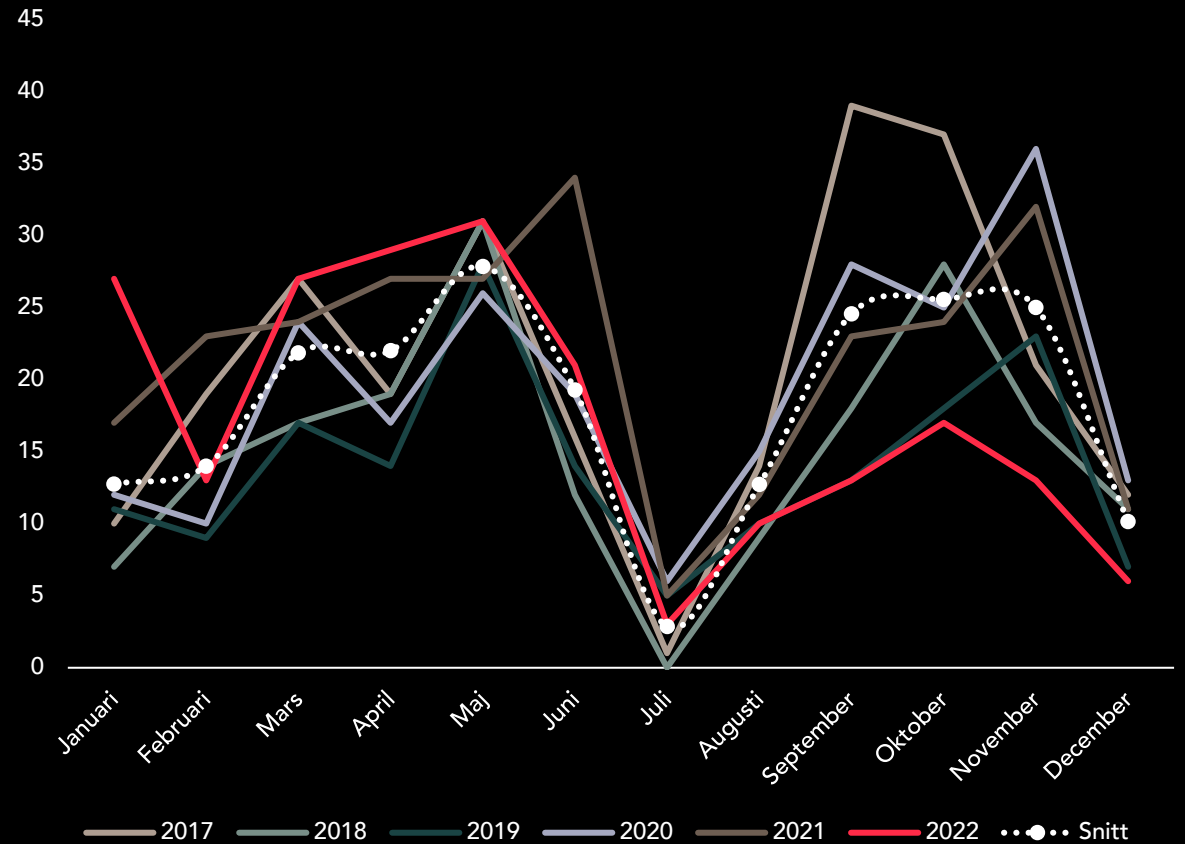
I nästa avsnitt har vi sammanställt alla 2022 års säljstarter. De presenteras uppdelade i projekt och bostäder. Vi jämför dessa med motsvarande statistik för 2021 men även så långt tillbaka som 2017 i vissa fall, för att påvisa hur aktiviteten på Stockholms läns nyproduktionsmarknad har utvecklats.

Säljstarterna bryts ned i vilka storlekar bostäderna består av, hur många bostäder varje kommun säljstartat, samt hur många rok som säljstartat mest inom kommunen. Jämförelse görs även mellan antalet hus- och lägenhetsprojekt i länets kommuner samt fördelningen av upplåtelseformer.

Säljstartade bostäder



Säljstartade projekt

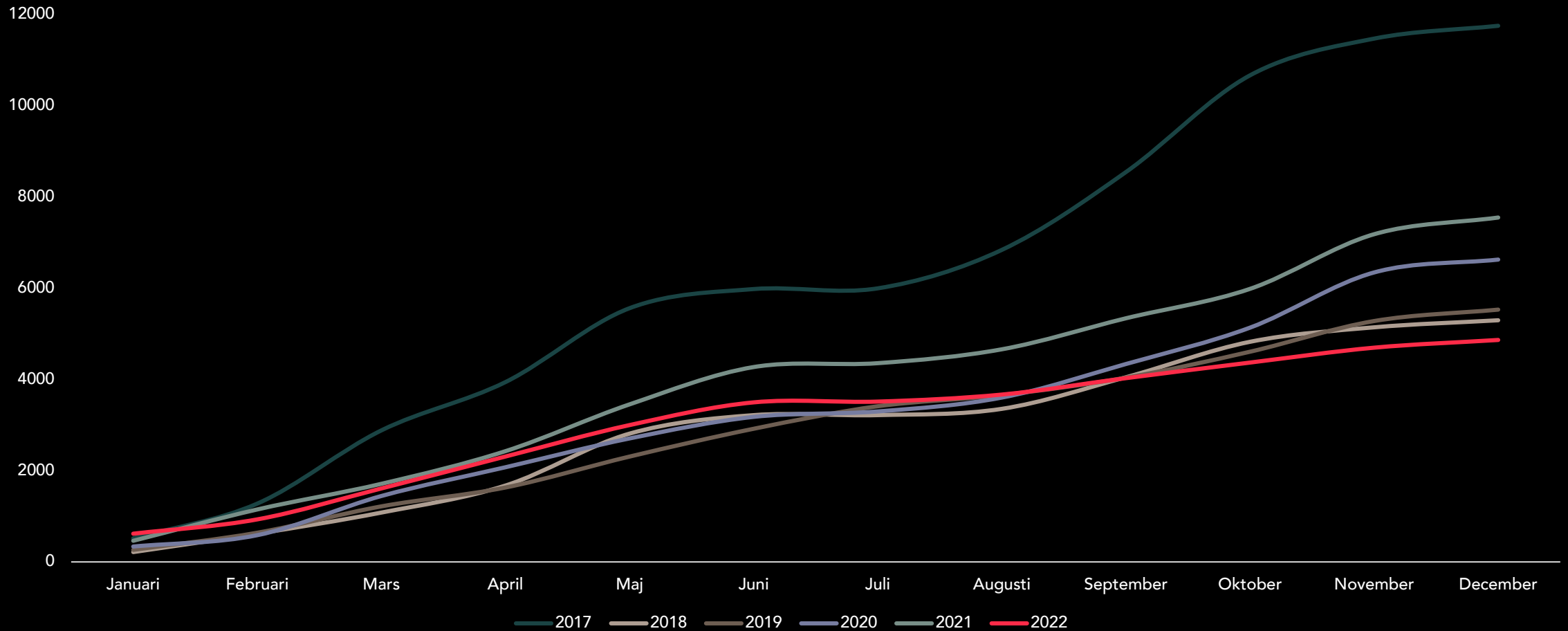


Utebliven höstrusning:

Vi ser en återkommande trend med en vårtopp och en hösttopp säljstartsmässigt. Den första toppen hamnar generellt i perioden mars till maj medan den andra ser ut att infalla i oktober och november sett till de senaste åren. Under 2022 uteblev ökningen under hösten och gav en aktivitet under genomsnittet för de senaste åren.



Akkumulerat antal säljstartade bostäder 2022

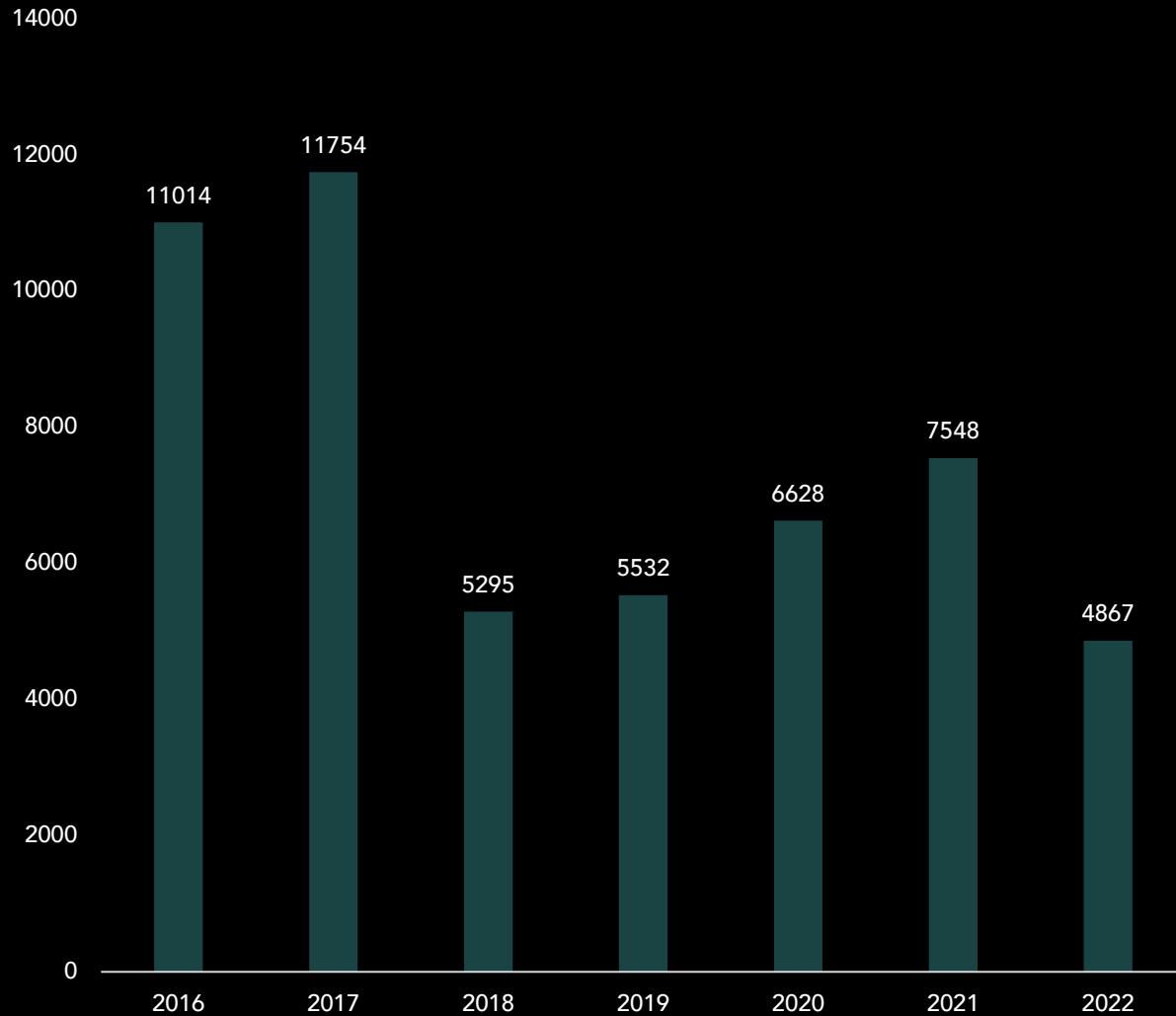


Stark start

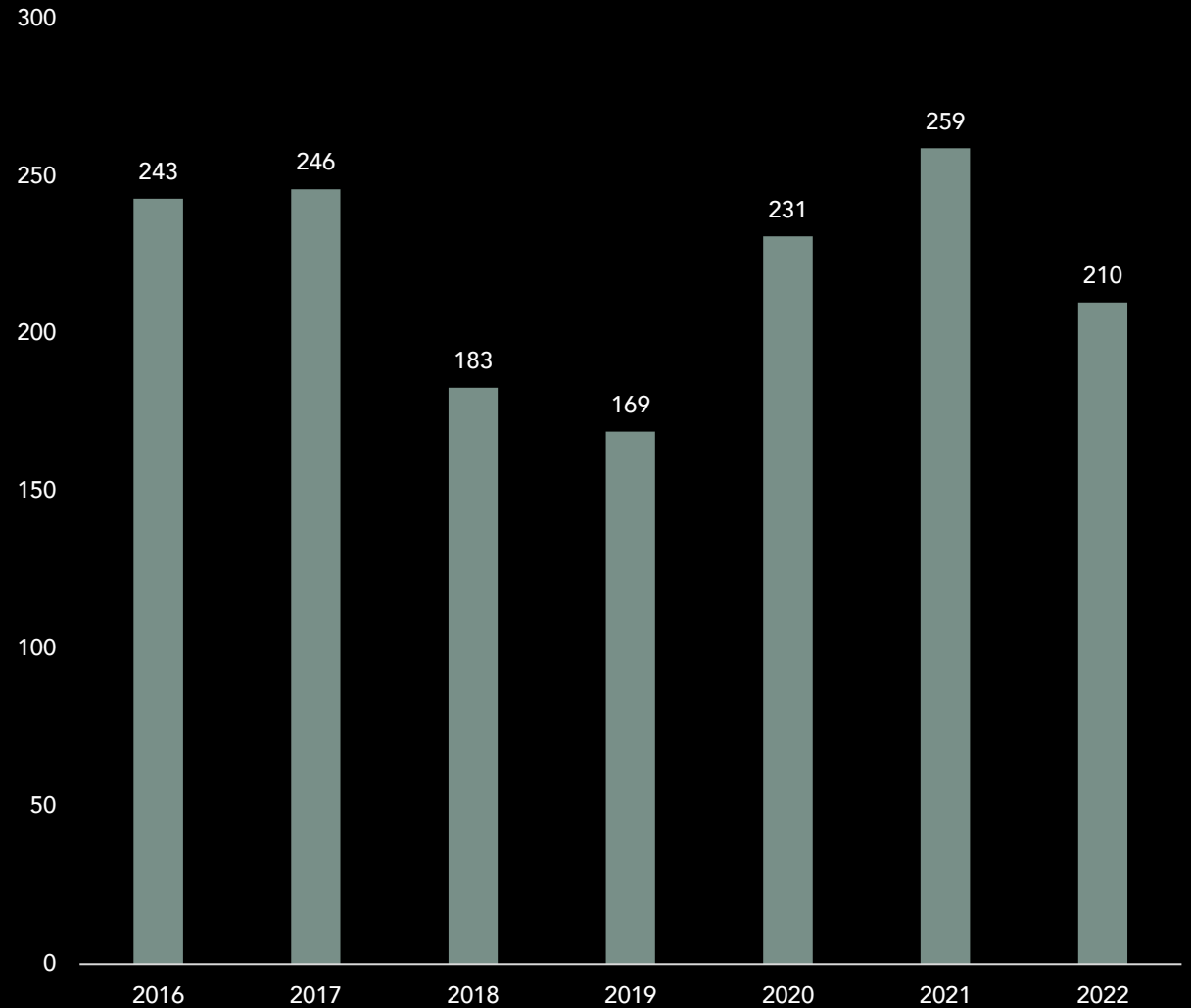
Under årets inledning hade vi en fortsatt hög aktivitet på marknaden och efter det första halvåret såg vi ut att kunna hamna någonstans mellan 2020 och 2021 års nivå sett till säljstartade bostäder. Efter sommaren föll dock aktiviteten kraftigt och vi avslutade på det lägsta antalet säljstartade bostäder sedan 2016.



Säljstartade bostäder

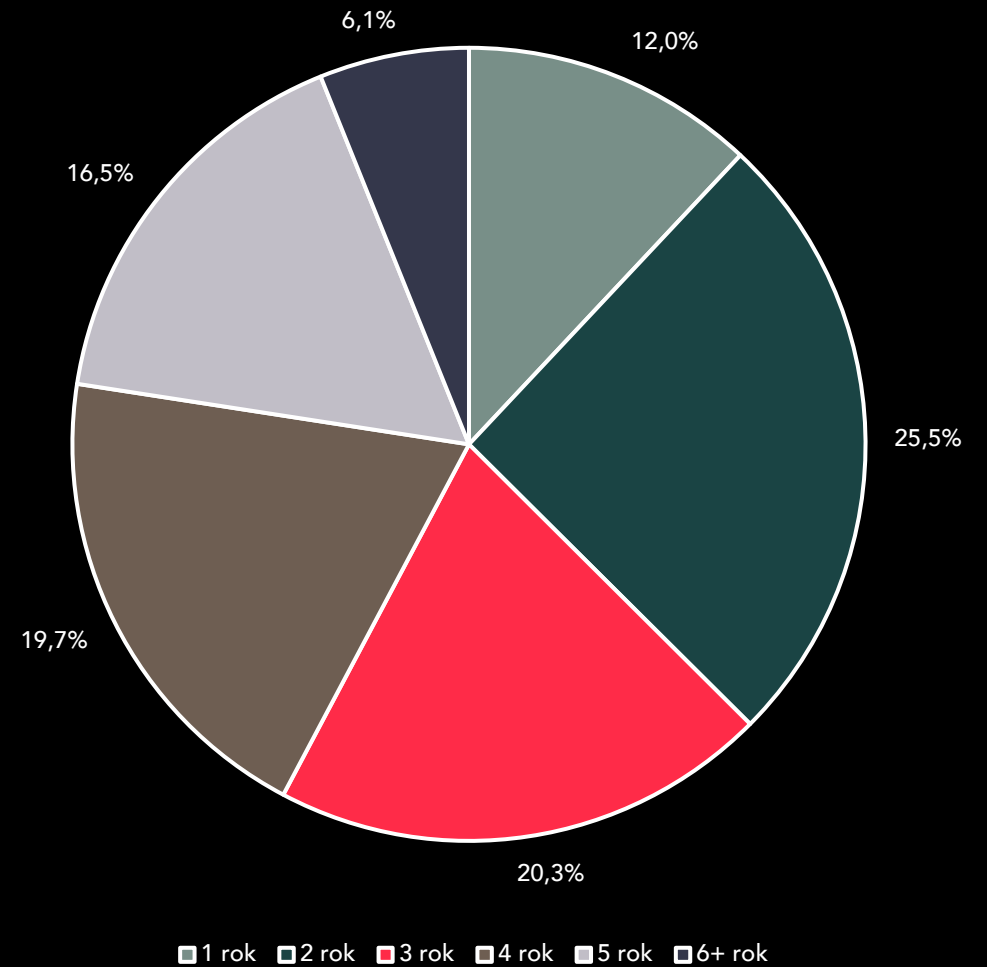


Säljstartade projekt



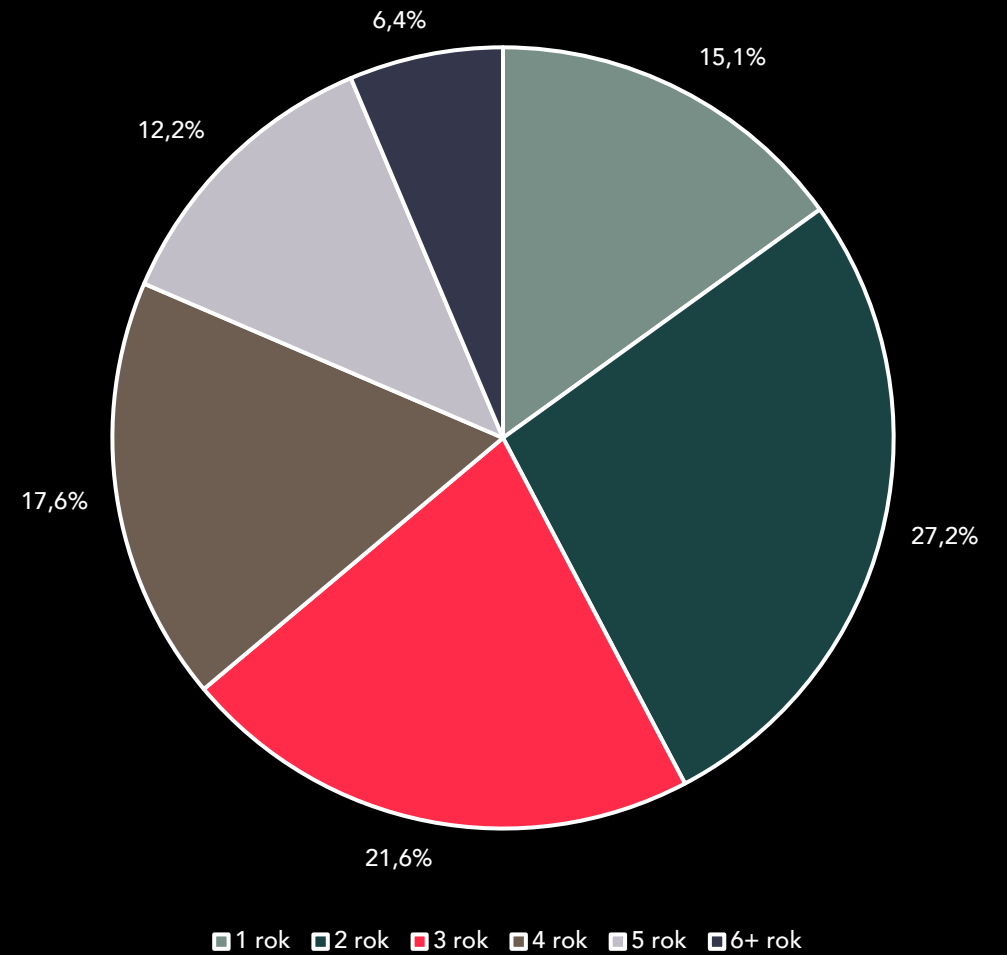
Fördelning antal rok 2022

Storlek	Antal bostäder
1 rok	584
2 rok	1239
3 rok	988
4 rok	958
5 rok	801
6+ rok	297
Total	4867

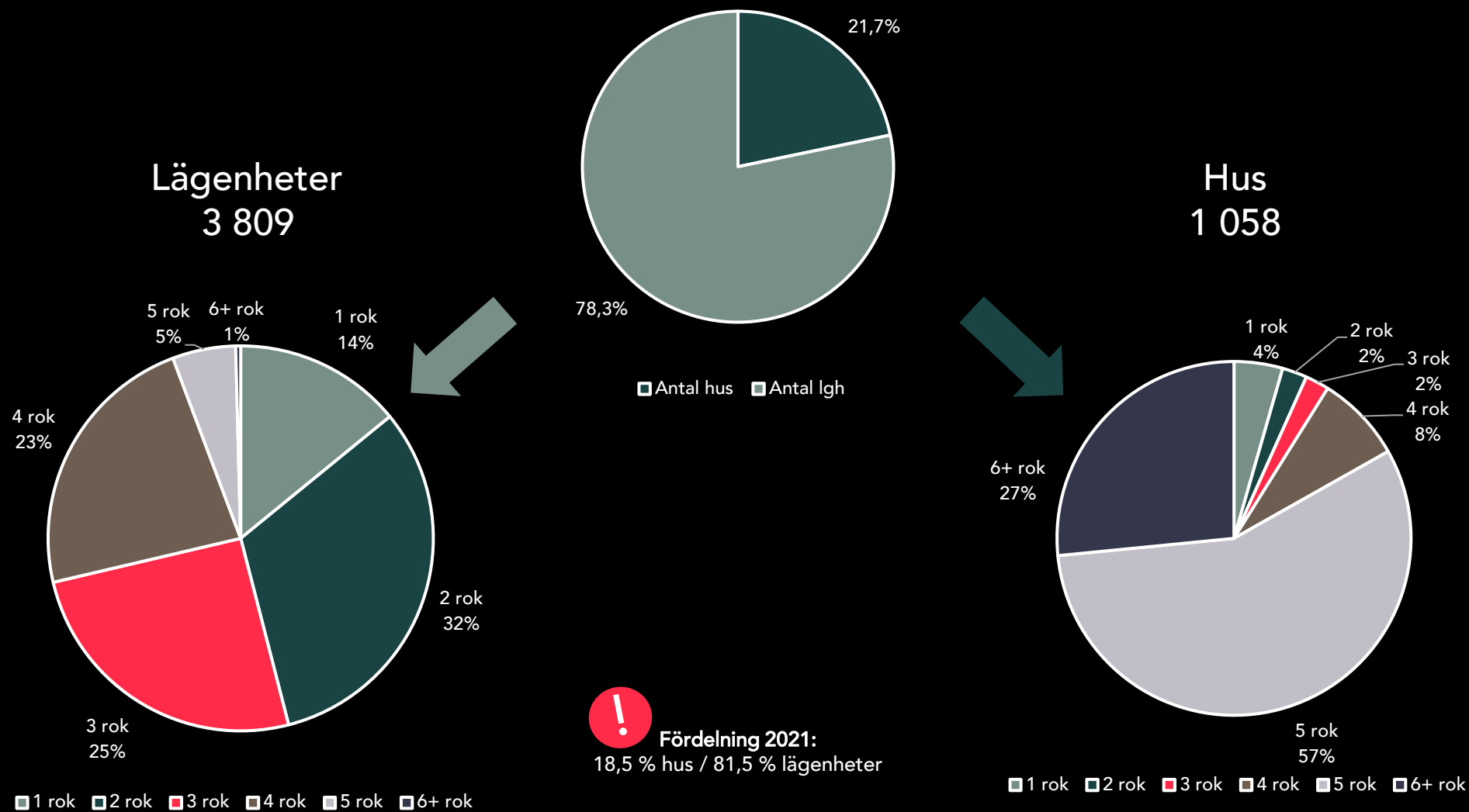


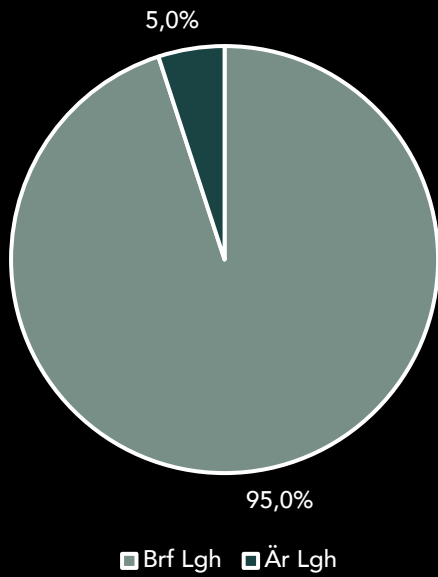
Fördelning antal rok 2021

Storlek	Antal bostäder
1 rok	1142
2 rok	2065
3 rok	1638
4 rok	1333
5 rok	923
6+ rok	483
Total	7548

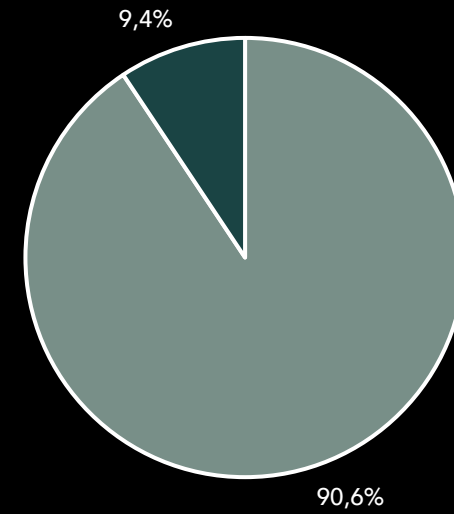


Fördelning bostadstyper 2022





■ Brf Lgh ■ Är Lgh



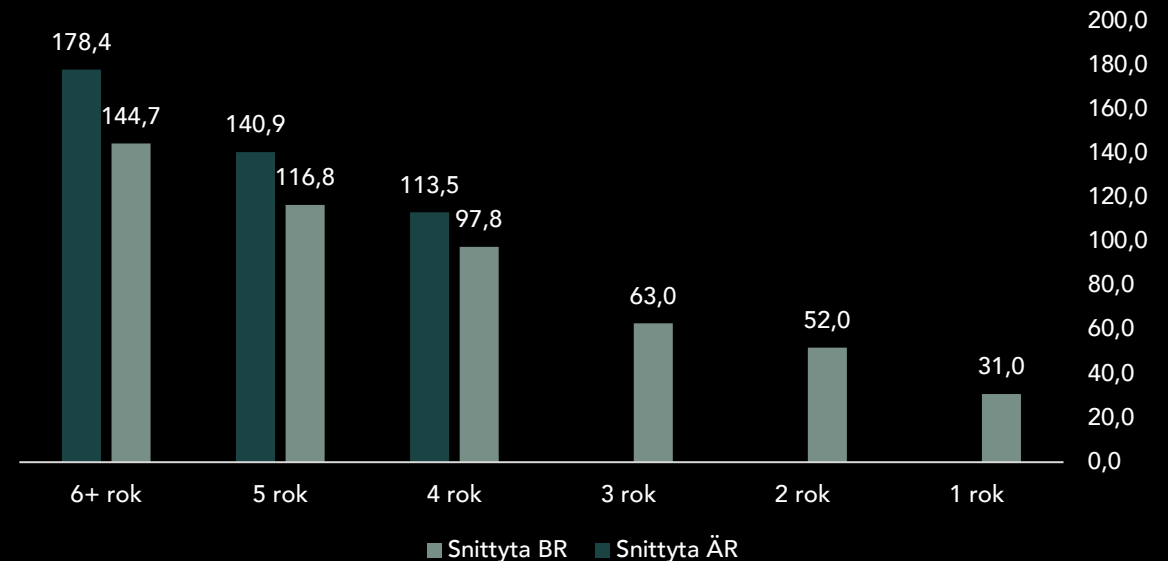
■ Brf Hus ■ Är Hus

Fördelning och snittytor lägenheter



■ Snittyta BR ■ Snittyta ÄR

Fördelning och snittytor småhus

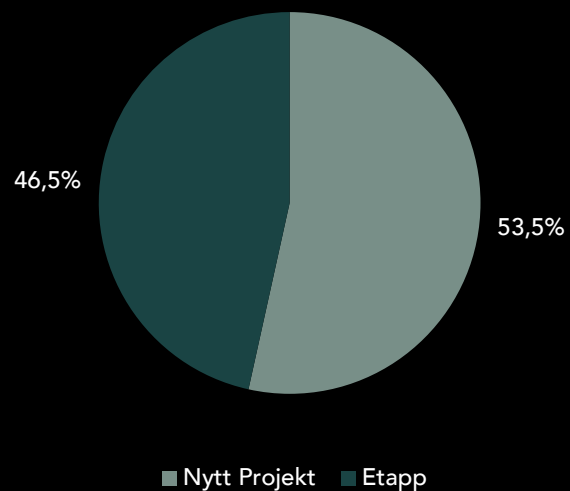


■ Snittyta BR ■ Snittyta ÄR

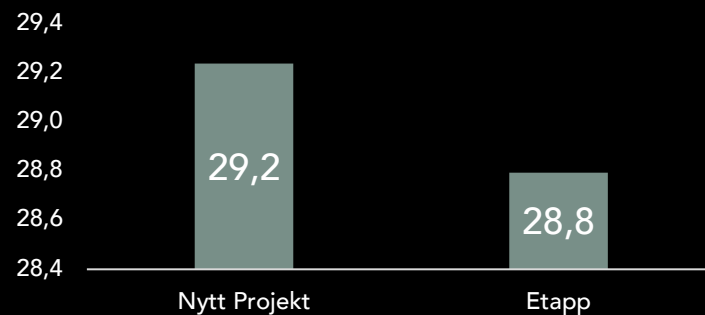


Andel äganderättslägenheter 2021:
7,2 % (En minskning med 254 bostäder 2022)

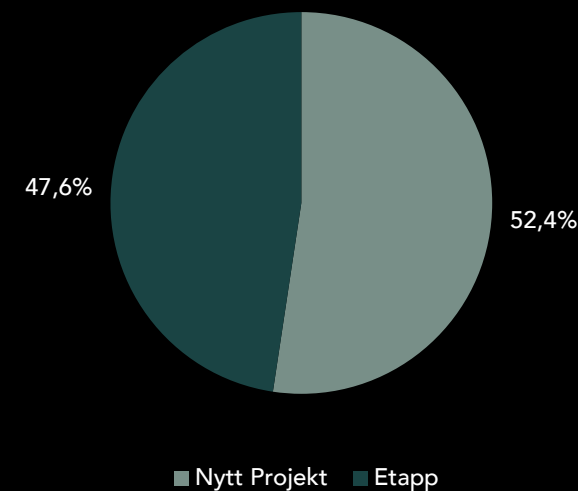
Säljstartade Projekt 2021



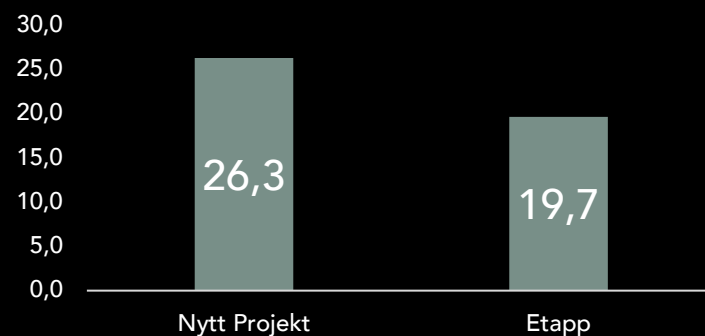
Genomsnittligt antal bostäder per säljstart 2021



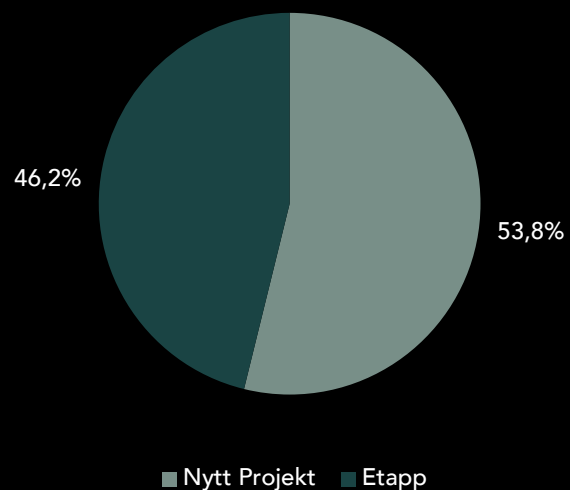
Säljstartade Projekt 2022



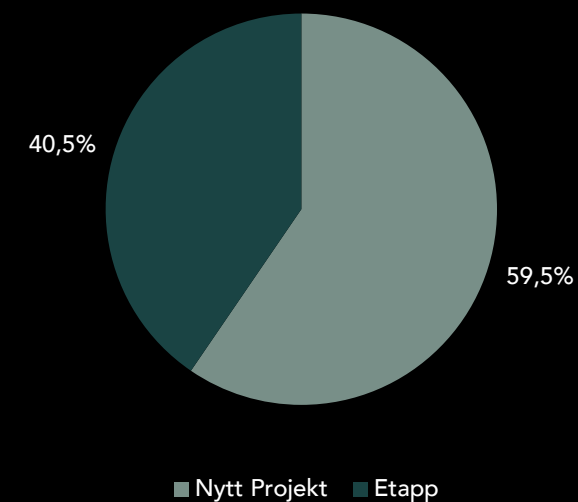
Genomsnittligt antal bostäder per säljstart 2022



Säljstartade Bostäder 2021



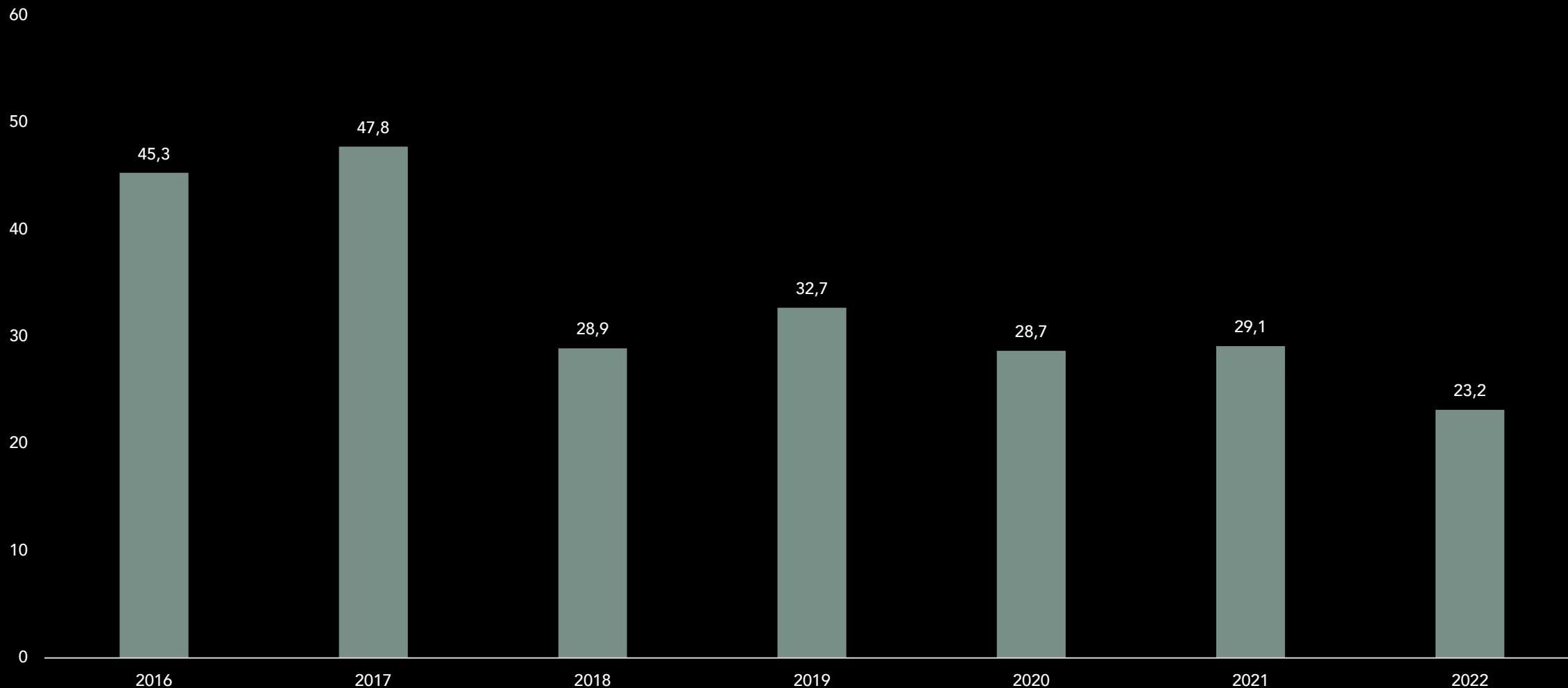
Säljstartade bostäder 2022



Etapper:

Som etapper räknas alla säljstartar från etapp två och framåt i samma projekt. Etapp 1 räknas in under nya projekt.

Genomsnittligt antal bostäder per säljstart



En och annan etapp:

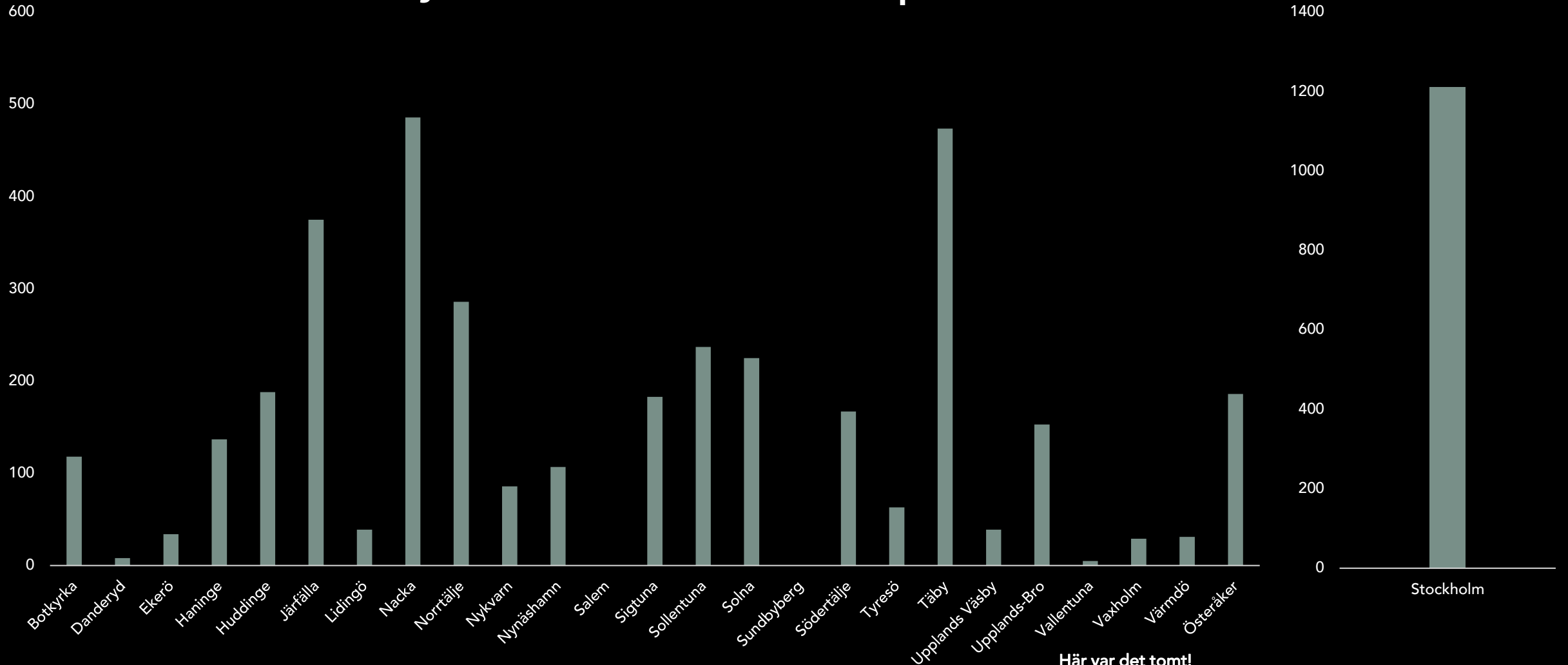
Etappindelningen har ökat kraftigt under de senaste åren. Från en snittsäljstart på 47,8 bostäder 2017 till 23,2 bostäder 2022. Det innebär generellt fler etappsläpp per projekt.



Säljstartade rok per kommun

Kommun	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6+ rok	Total
Botkyrka	2	41	16	9	50	0	118
Danderyd	0	2	6	0	0	0	8
Ekerö	0	0	0	4	21	9	34
Haninge	19	35	9	27	14	33	137
Huddinge	24	27	27	16	40	54	188
Järfälla	87	96	95	47	34	16	375
Lidingö	5	6	15	8	2	3	39
Nacka	63	102	88	86	90	57	486
Norrtälje	7	55	81	67	76	0	286
Nykvarn	2	10	22	4	48	0	86
Nynäshamn	3	12	0	12	80	0	107
Salem	0	0	0	0	0	0	0
Sigtuna	21	18	21	50	49	24	183
Sollentuna	30	34	58	73	39	3	237
Solna	22	77	30	67	27	2	225
Stockholm	186	426	275	239	52	33	1211
Sundbyberg	0	0	0	0	0	0	0
Södertälje	8	55	43	33	28	0	167
Tyresö	16	22	25	0	0	0	63
Täby	57	146	107	127	33	4	474
Upplands Väsby	1	7	7	6	10	8	39
Upplands-Bro	12	24	12	27	74	4	153
Vallentuna	0	0	0	0	4	1	5
Vaxholm	4	5	3	6	9	2	29
Värmdö	1	10	9	0	1	10	31
Österåker	14	29	39	50	20	34	186
Total	584	1239	988	958	801	297	4867

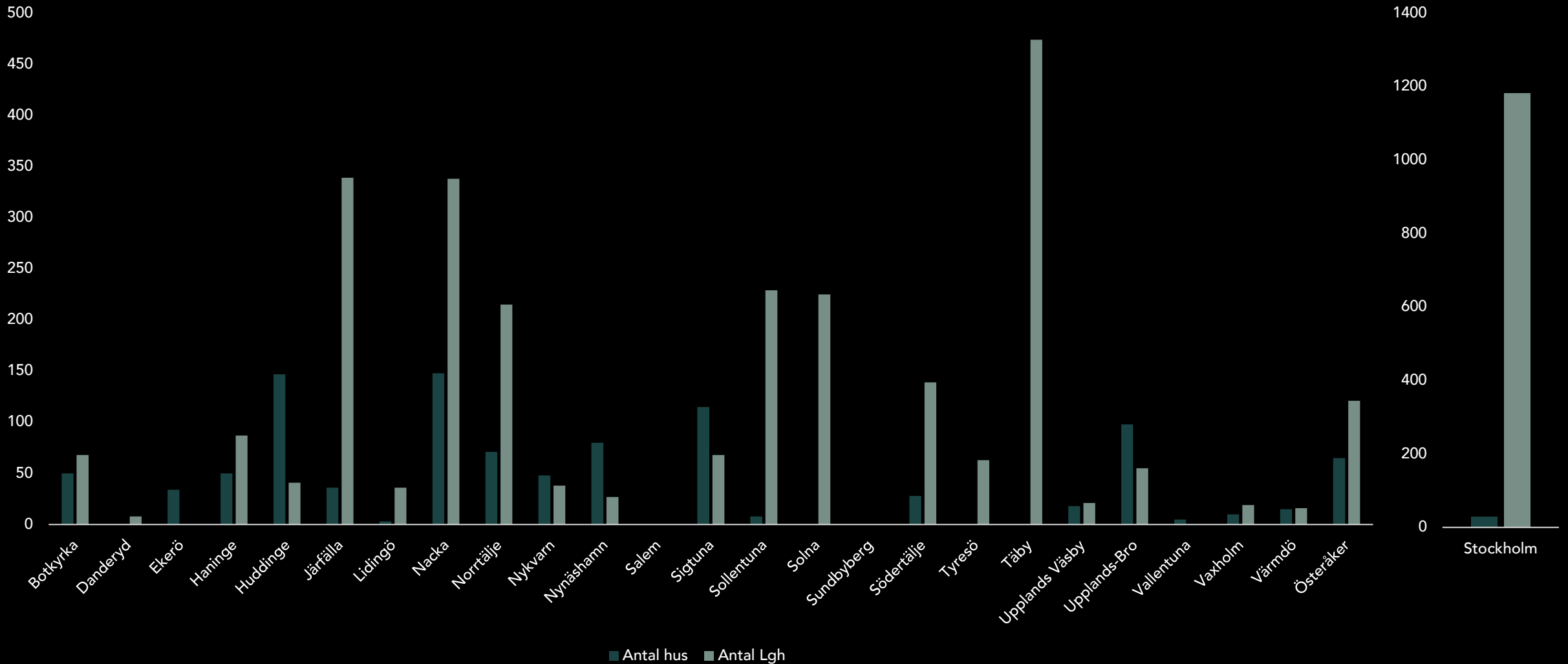
Säljstartade bostäder per kommun



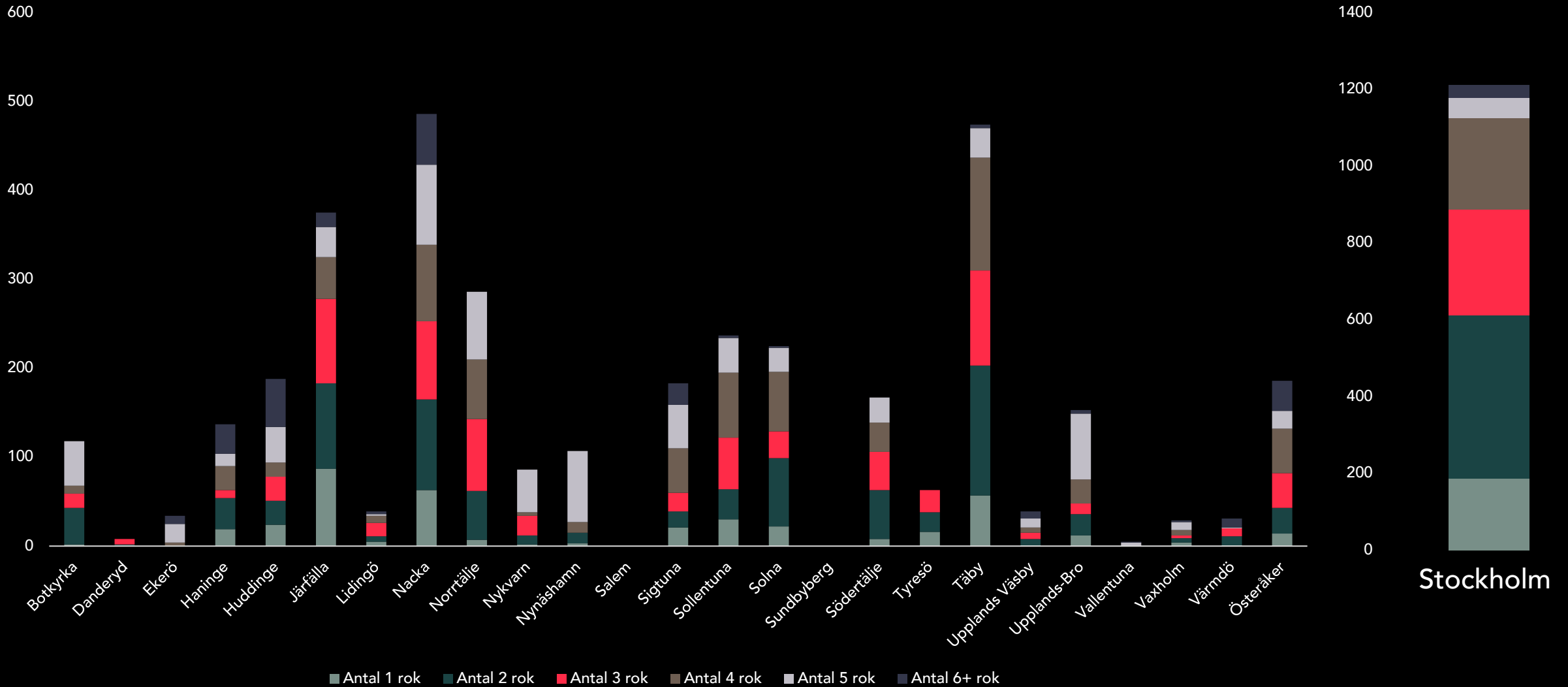
Här var det tomt!

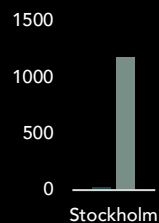
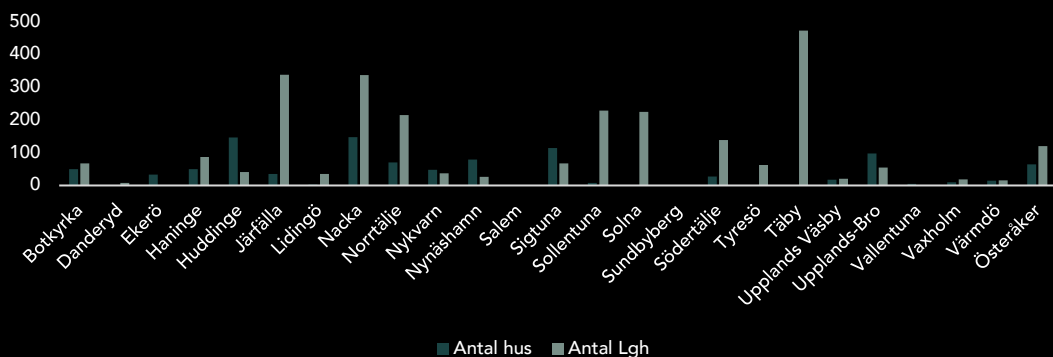
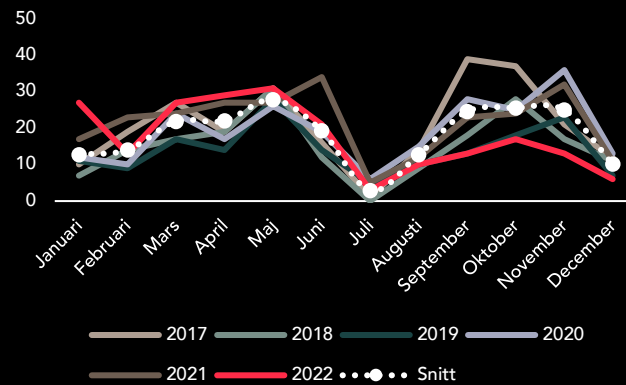
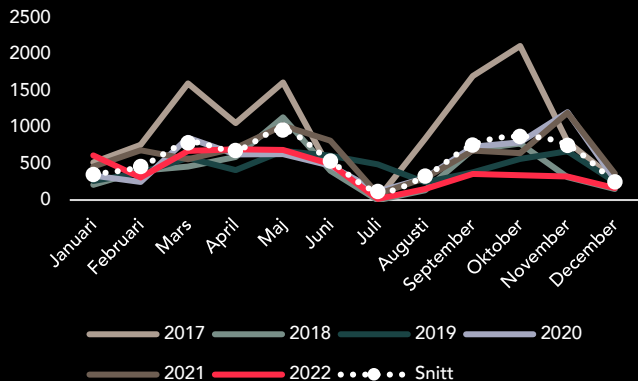
Två av länets kommuner saknar säljstartar under 2022. Dessa är Salem och Sundbyberg. I Vallentuna och Danderyd har aktiviteten varit mycket låg med endast enstaka säljstartar.

Säljstartade bostadstyper per kommun

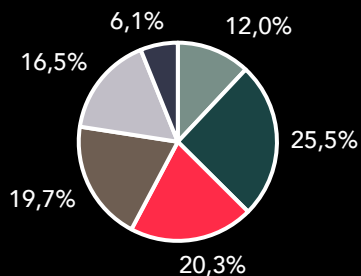


Säljstartade rok per kommun





Fördelning av bostäder 2022



1 rok 2 rok 3 rok 4 rok 5 rok 6+ rok

Säsongsvariationerna som vi tidigare sett på nyproduktionsmarknaden finns fortfarande kvar men är inte alls lika uttalade i år som tidigare. Vi har oftast en topp på våren samt en på hösten, men i år fick vi inget uppsving i aktivitet under höstmånaderna. Många projekt som fanns planerade under årets sista halva sköts upp till framtiden, sannolikt 2023.

Eftersom vi räknar enskilda säljetapper som nya projekt är projektgrafen mer konstant än grafen för bostäder. I projekt räknat landade 2022 på 49 färre säljstarter än 2021 och i bostäder 2 747 färre. Under året har aktiviteten varit som högst i Stockholms kommun med dryga 1 200 bostäder, därefter har vi även hög aktivitet i Täby, Nacka och Järfälla. Alla dessa tre var bland de mest aktiva kommunerna även under 2021 med omkring 1 000 säljstartade bostäder i Järfälla bland annat.

Generellt är antalet säljstartade småhus ganska jämn över de senaste åren, någonstans mellan 1000 och 1500 bostäder. Det gör att vi i år får en högre andel småhus än 2021, 21,7 % upp från 18,6 %. Däremot har de minskat till antalet med omkring 350 bostäder.

Ägarlägenheter är något som börjat dyka upp under de senaste åren men som ännu inte fått något större fäste. Efter en ökning med 149 säljstartade ägarlägenheter mellan 2020 och 2021 ser vi nu en minskning med 254 enheter under 2022. Årets siffra landar på 191 st säljstartade ner från 445 år 2021, 296 år 2020 och 324 st år 2019.

Storleksfördelningen på bostäderna som säljstartar 2022 är mycket lik den vi såg under både 2021 och 2020. Det är små variationer där ettorna backat något till sin andel, en fortsatt trend under de senaste åren. Även tvåorna har backat något, från 28 % 2020, till 27 % 2021 och ner till 25 % under 2022. Störst ökning till andel ser vi för femmorna som legat på 12 % under både 2020 och 2021, för att nu öka till 17 %.

Byggstartar

Antalet bostäder som färdigställs är ett återkommande inslag i medierapporteringen. Vi följer kontinuerligt sambandet mellan säljstartar och byggstartar. Antalet säljstartar är en indikation på vad som kommer att byggas och färdigställas för inflyttning inom de närmsta åren.

Genom att jämföra byggstartar och säljstartar kan en indikation för projektens försäljning utläsas då projekt ofta har konkreta försäljningsnivåer som behöver uppnås för att projekten ska kunna börja byggas.

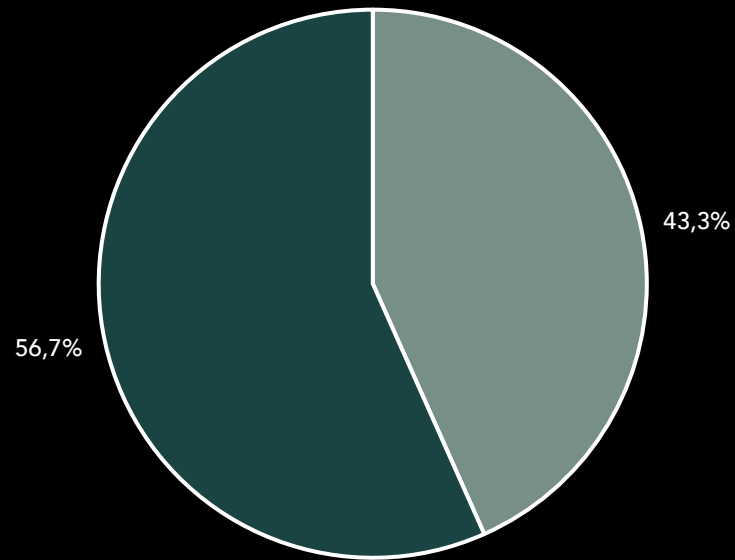
Under de senaste åren har vi sett att omkring hälften av de säljstartade bostäderna är byggstartade vid årets slut. Blickar vi bakåt ser vi att 53 % av bostäderna var byggstartade 2019, hela 68 % under 2020 och tittar vi på föregående år landade siffran på 54 %. I bostäder räknat var det drygt 2 900 under 2019, 4 500 under 2020 och strax under 4 100 bostäder år 2021. I år ser vi att siffran är lägre, både om vi ser till andel och antal. Vi landar på 46,7 % byggstartat, vilket innebär 2 270 bostäder. Under 2021 var spaningen att tillträdestiderna låg något längre fram än vi sett under de föregående åren, vilket kan ge en viss förklaring till den minskande andelen. Under 2022 ser tillträdestiderna likvärdiga ut som under 2021, men trots detta ser vi en minskning. Detta kan i mångt och mycket härledas till lägre försäljningsciffror vilket i många fall kommer att innebära att försäljningsmålen för byggstart inte uppnås.

I den efterföljande sammanställningen presenteras byggstartsstatistik för 2022 samt en jämförelse med en ögonblicksbild ifrån 2021 när samma sammanställning gjordes.

Parametrarna byggstartat och ej byggstartat används för att visa i vilken grad säljstartade projekt verkligen börjar byggas. Byggstartarna avser nyproduktionsprojekt som säljstartat under 2022 där inte annat anges.

2022

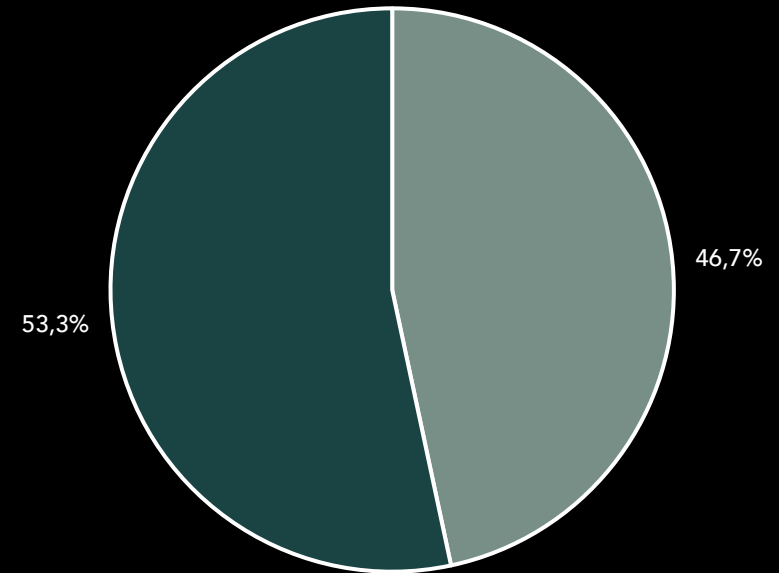
Byggstartade projekt



■ Byggstart ■ Ej Byggstart

Antal byggstartade	91
Antal ej byggstartade	119

Byggstartade bostäder

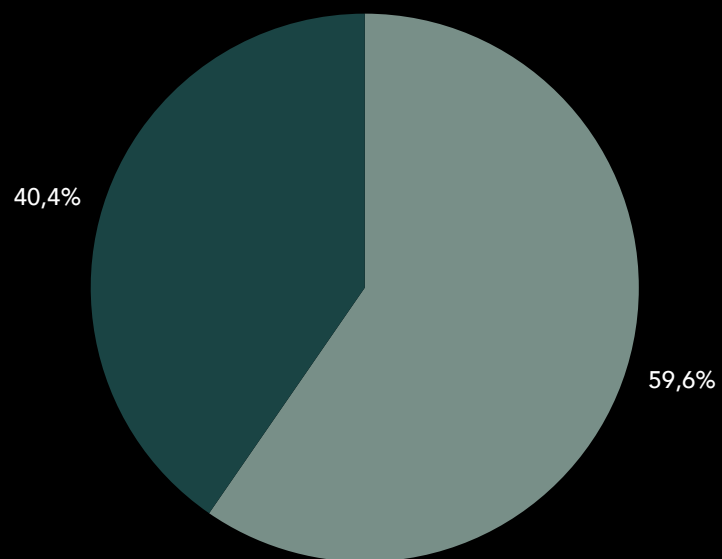


■ Byggstart ■ Ej Byggstart

Antal byggstartade	2 270
Antal ej byggstartade	2 596

2021

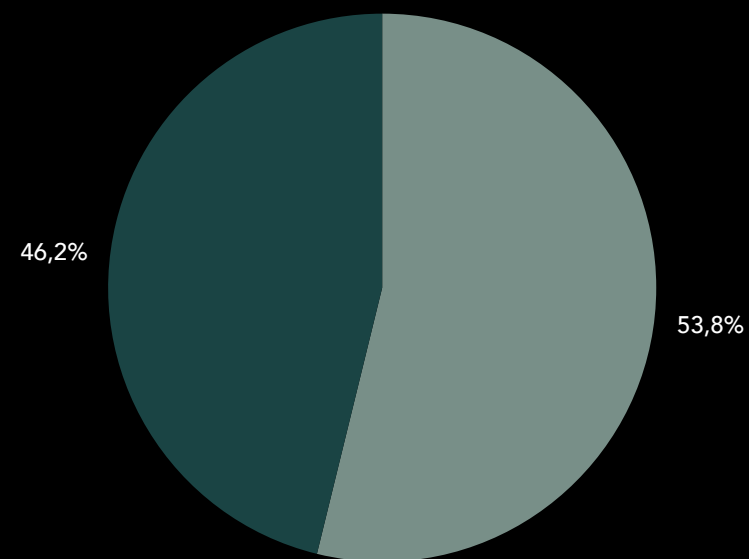
Byggstartade projekt



■ Byggstartade ■ Ej Byggstartade

Antal byggstartade 155
Antal ej byggstartade 105

Byggstartade bostäder

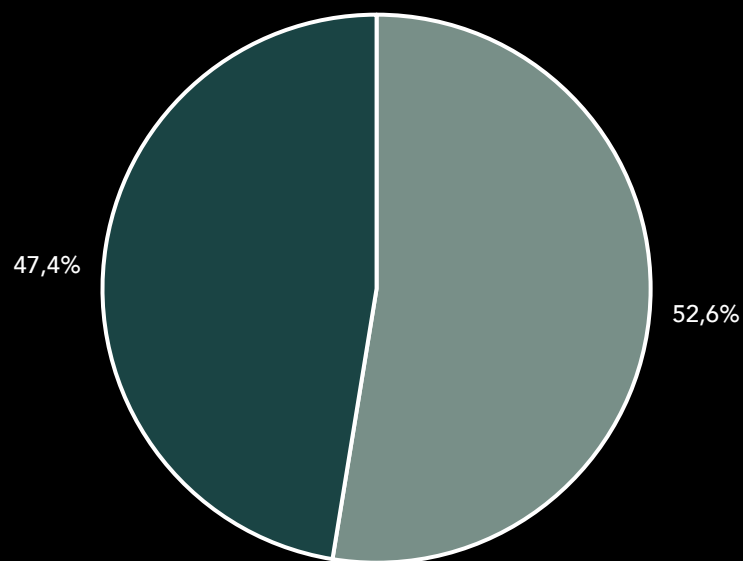


■ Byggstartade ■ Ej Byggstartade

Antal byggstartade 4 063
Antal ej byggstartade 3 485

Småhus & Lägenheter

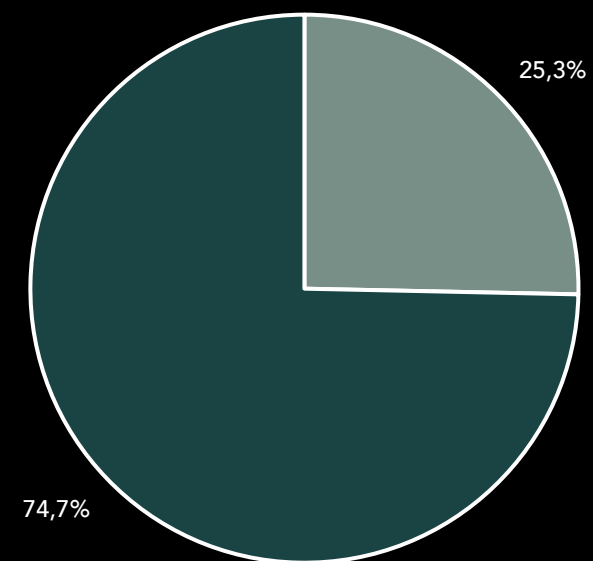
Byggstartade lägenheter



■ Byggstart lägenhet ■ Ej byggstart lägenhet

Antal byggstartade 2 002
Antal ej byggstartade 1 806

Byggstartade småhus

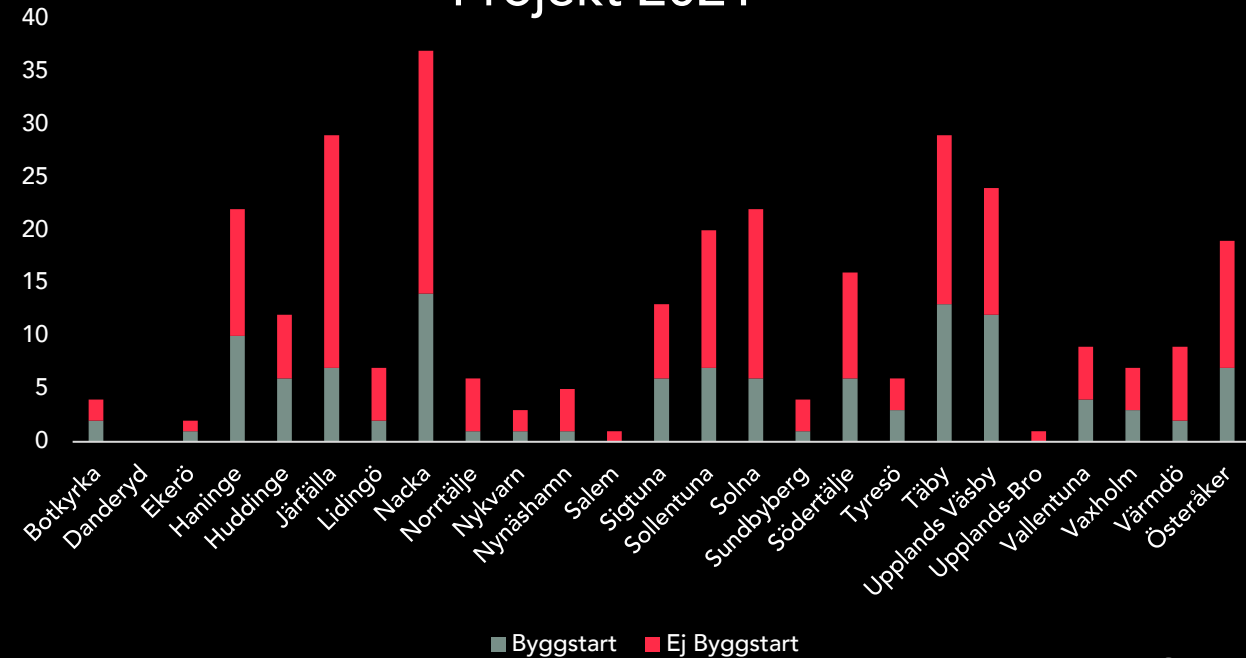


■ Byggstart småhus ■ Ej byggstart småhus

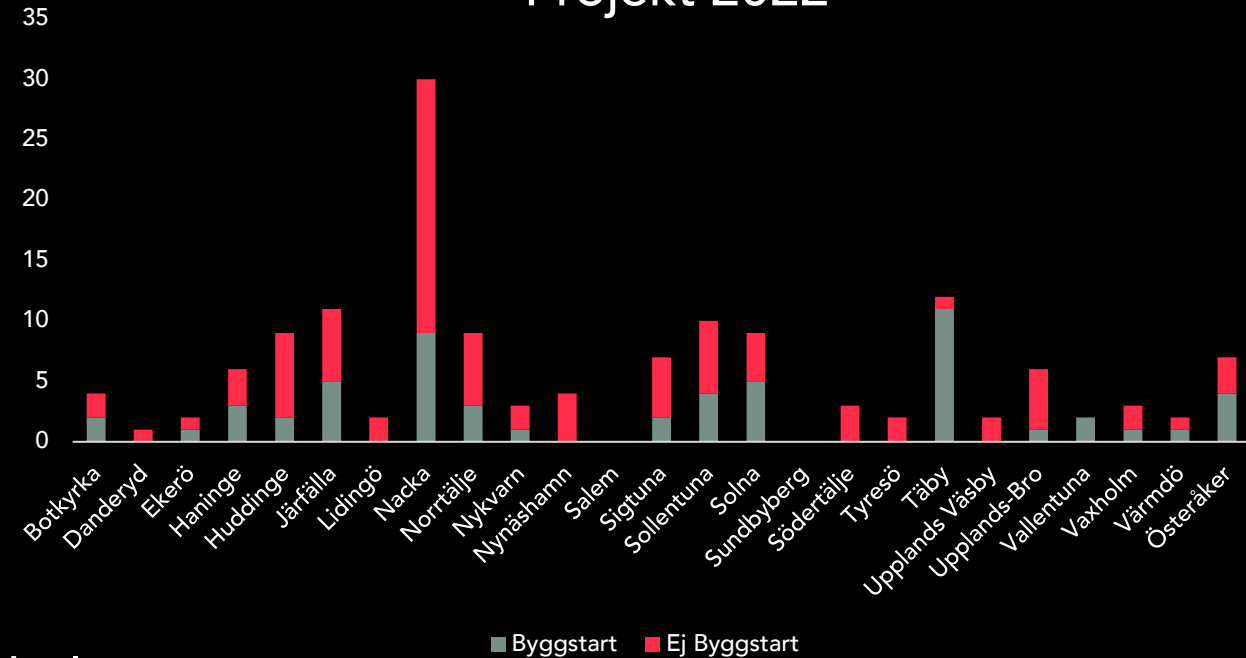
Antal byggstartade 268
Antal ej byggstartade 790

Samband säljstarter & byggstarter

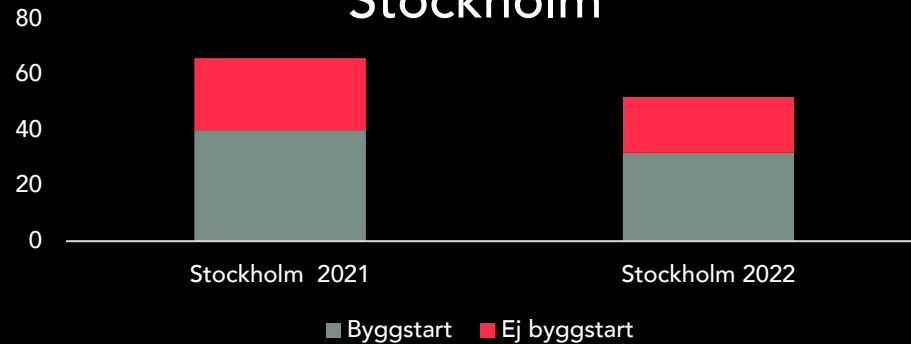
Projekt 2021



Projekt 2022

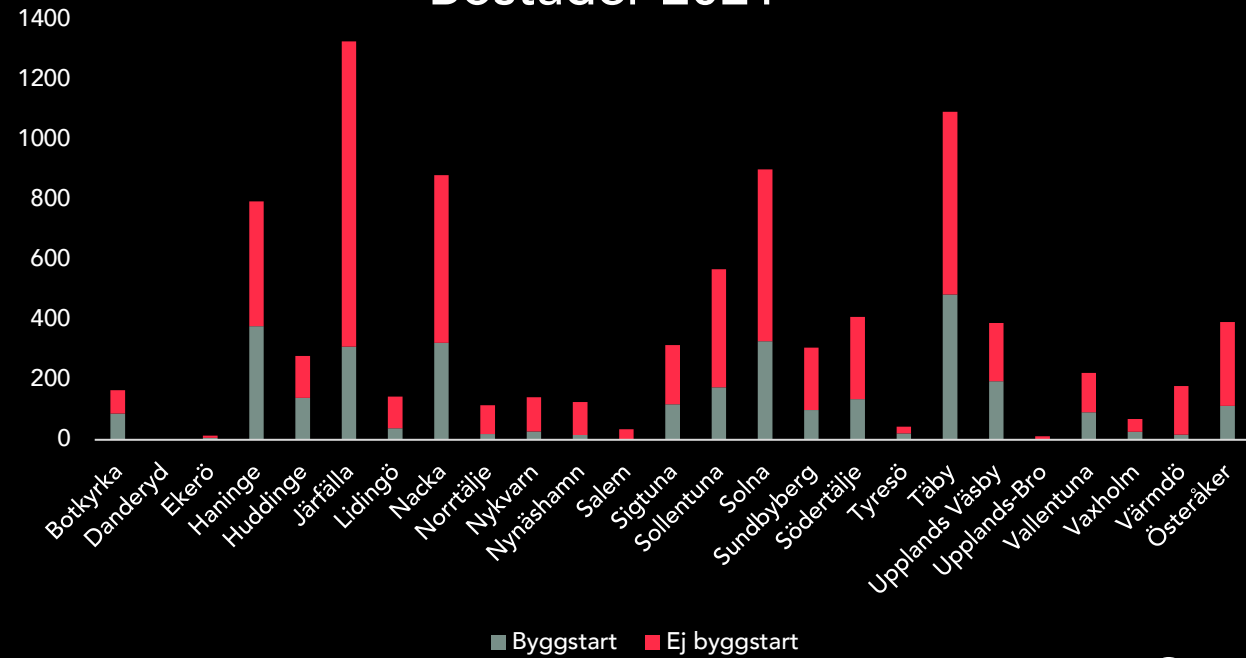


Stockholm

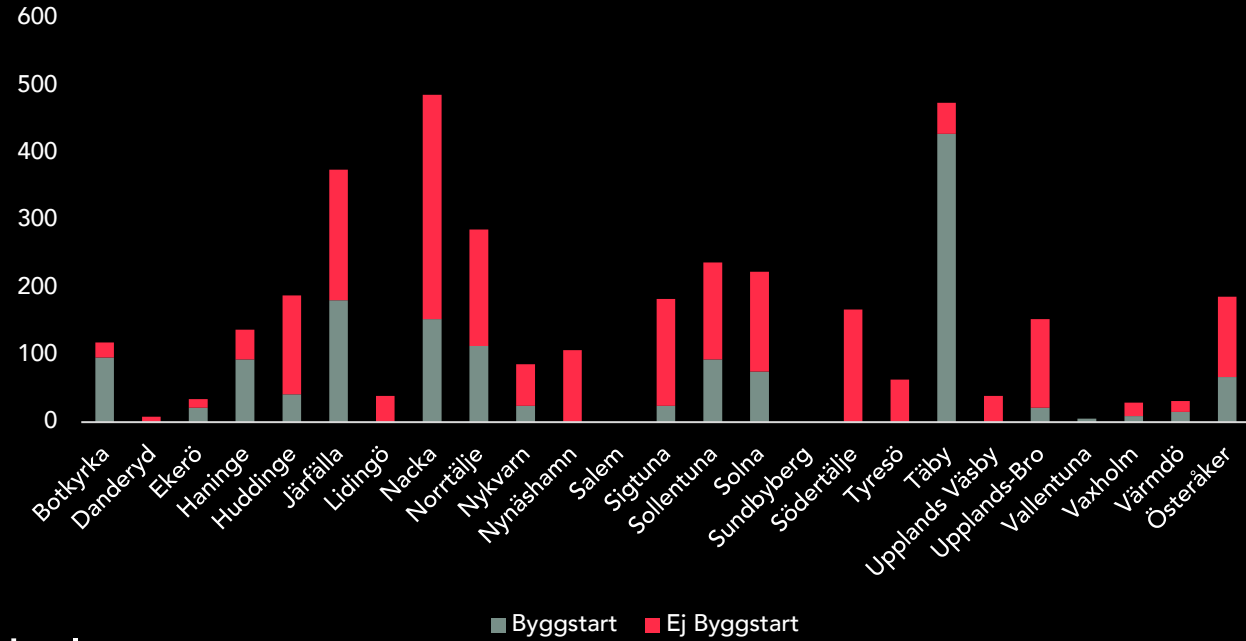


Samband säljstarter & byggstarter

Bostäder 2021



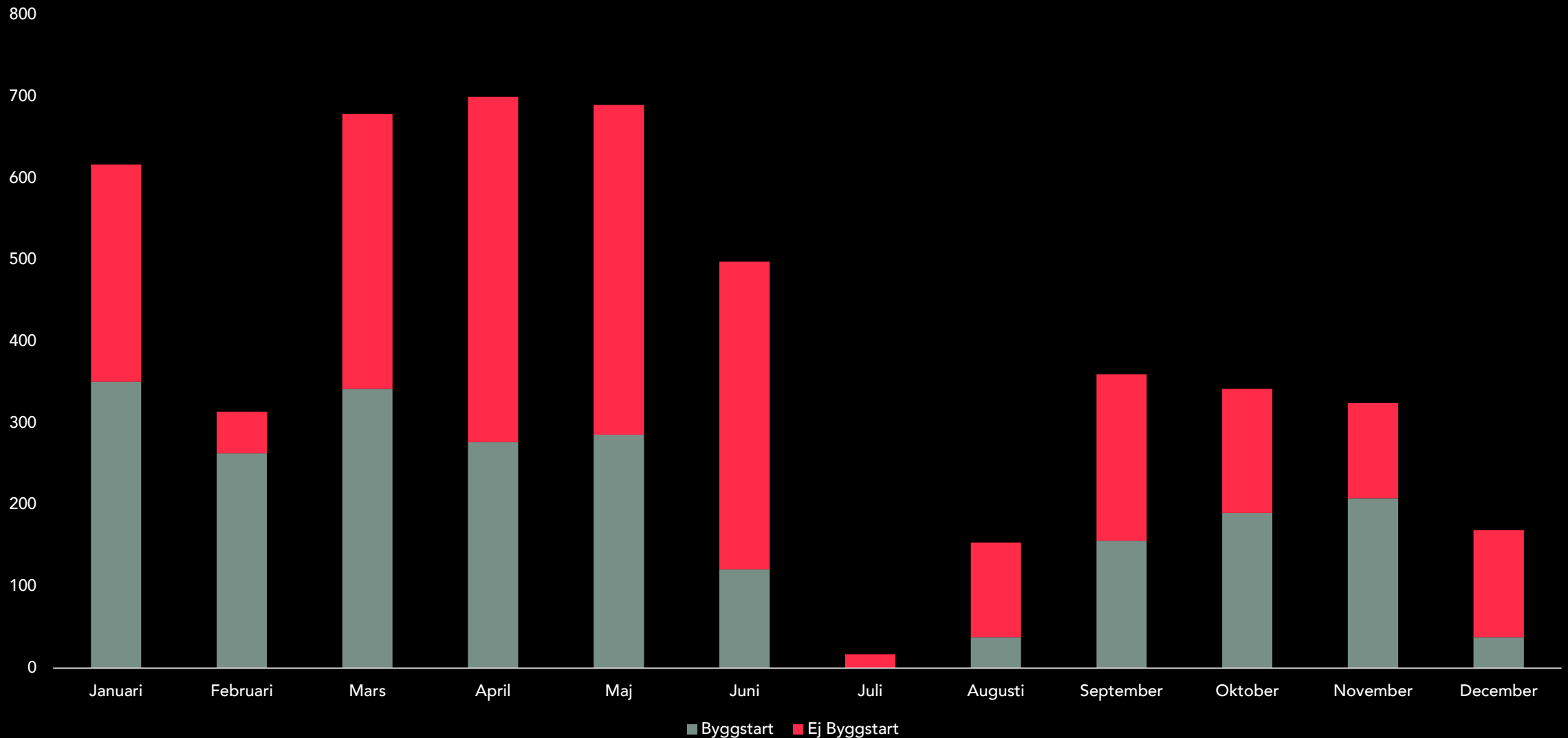
Bostäder 2022

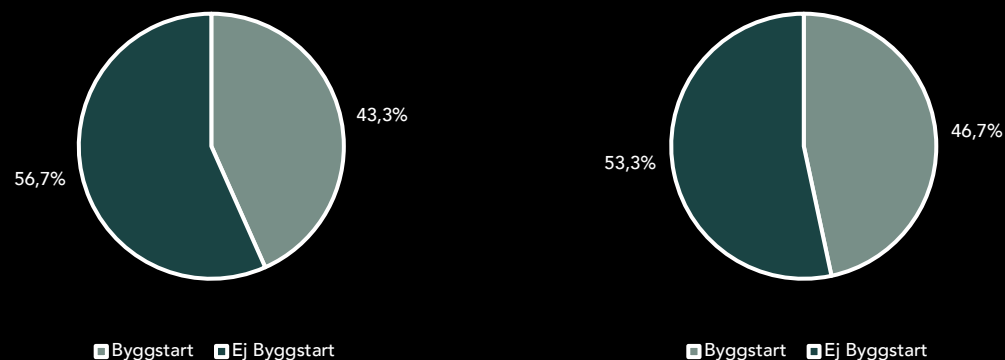


Stockholm



Byggstarter relativt till säljstartsmånad





Efter att år 2020 sett 68 % av de säljstartade bostäderna byggstartade och 54 % under 2021, backar vi något under 2022. Vi landar på 46,7 % byggstartat vilket är en minskning sett till andelen men inte den lägsta siffran vi sett. För att få ett historiskt perspektiv var andelen byggstartade bostäder 53 % år 2019 och endast 17 % år 2018.

Ser vi till antalet bostäder är skillnaden något större dryga 5 100 byggstartade bostäder 2021, 3 579 år 2020, 2932 år 2019 och 900 år 2018. År 2022 landade vi på ca 2 270 byggstartade bostäder. Att 2018 landade så pass lågt kan bero på låga försäljningsciffror samt att en stor del av bostäderna som säljstartades under året kom ut under årets andra halva och framförallt under hösten och vintern.

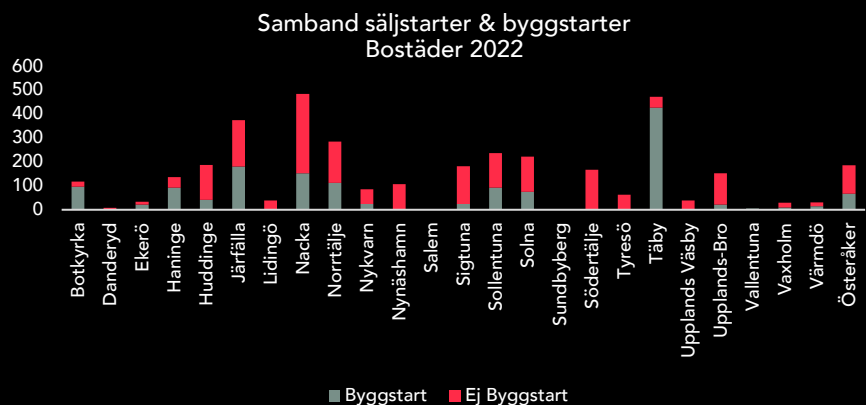
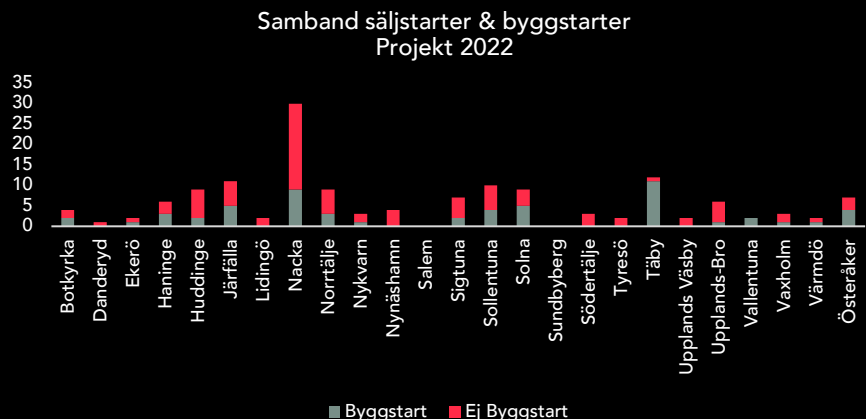
Byggstarterna brukar korrelera väl med försäljningen då projekten oftast har säljkrav som ska uppnås innan byggnationen påbörjas.

Intressant i år är att småhus byggstartat till mycket lägre andel än lägenheter. Här kan vi finna viss förklaring i att många av årets småhus säljstartade under årets andra halva och således inte hunnit sälja tillräckligt för att uppnå byggstart.

I år hittar vi ingen kommun där samtliga bostäder hunnit byggstartas under årets gång. I år har vi även ett fåtal kommuner där inga bostäder alls har hunnit byggstartas under årets gång. Dock rör sig detta om kommuner med få säljstartade bostäder.

Ser vi till kommunerna finns det stora skillnader i hur många bostäder som byggstartats under årets gång. Högsta siffran hittar vi inte helt oväntat i Stockholms kommun med 811 byggstartade bostäder. Stockholms kommun som också överlägset har flest säljstartade bostäder. Till andelen har det gått bäst i Täby och Botkyrka med 90,3 % respektive 81,8 % byggstartat. I Täby kan detta ha en förklaring i att många bostäder säljstartats som etapper i projekt som är långt gångna i processen efter tidigare säljstarter under 2021.

Med 2 270 bostäder byggstartade har vi en kraftig minskning jämfört med föregående år. En risk med de låga försäljningsciffrorna vi sett i länet under årets andra halva är att byggnationen av nyproduktion inte kommer igång enligt plan och att vi således också får se framskjutna tillträden och en minskning i färdigställda bostäder under de kommande åren. Något som är negativt ur ett samhällsperspektiv då vi fortsatt pratar om bostadsbrist i landet.



Priser

Nyproduktionspriserna har under 2022 varit på uppgång. Sett till genomsnittspriset per bostad är det en utveckling som egentligen redan påbörjades 2019 och har pågått sedan dess, men med en kraftigare uppgång under 2021 och 2022. Sett endast till kvadratmeterpris så ser ökningen ut att påbörjas först under inledningen av 2021, men till följd av ökande medelyta har alltså priset per bostad varit på uppgång längre än så.

Prisutvecklingen på nyproduktion har under 2021 och in på inledningen av 2022 följt den uppåtgående utveckling vi haft på successionsmarknaden. Under 2022 började dock kvadratmeterpriset på successionsidan sjunka medan nyproduktion fortsatt uppåt i pris.

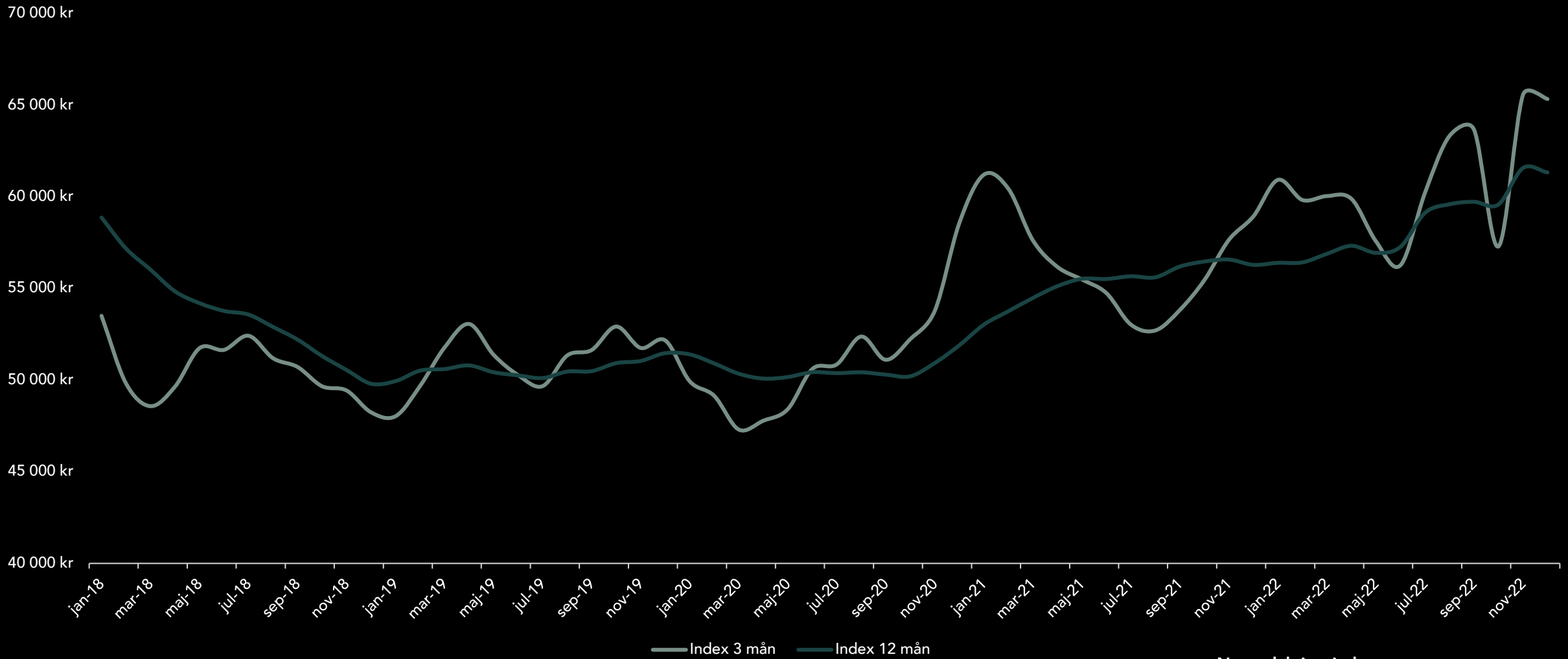
Den så kallade "nyproduktionspremien" som det tidigare pratats mycket om har inte varit aktuellt under de goda åren på bostadsmarknaden. Det har istället handlat om att nyproduktionen ska vara en förmånlig affär som ofta ligger i linje med andrahandsmarknaden i projektens initiala skede. Med den snabba nedgång vi sett på successionsidan har nyproduktionen inte hunnit anpassas därefter. Därför ser vi återigen att nyproduktionen ligger högre i pris än successionen, något vi inte sett sedan 2017. Nyproduktionen har en högre grad av etappindelning än tidigare, där de tidiga etapperna i ett projekt har en tendens att matcha eller i vissa fall ligga något under prisnivån på successionsmarknaden, därefter höjs prisnivån något närmre tillträdet. Framförallt i områden där beståndet på andrahandsmarknaden är något äldre.

Svensk Nyproduktion har utvecklat ett index som mäter prisutveckling på nyproducerade bostäder. Prisutvecklingen mäts med tre och tolv månaders glidande medelvärde för säljstartade bostäders kvadratmeterpris. Dessa värden bildar det vi kallar Nyproduktionsindex. Det första sättet att, på riktigt, följa nyproduktionsprisens utveckling på mikro- och makronivå.

Med hjälp av prisstatistik baserat på varje enskild bostad som säljstartat i Stockholms län kan vi presentera snittpriser, totalpriser, prisutveckling, avgifter och betalningsförmåga för nyproducerade bostäder.

I år tittar vi även närmre på hur avgifterna har utvecklats i nyproduktionsprojekt då avgiftsnivåerna påverkats av räntans uppgång i samband med att bostadsrättsföreningarnas lånekostnader stiger.

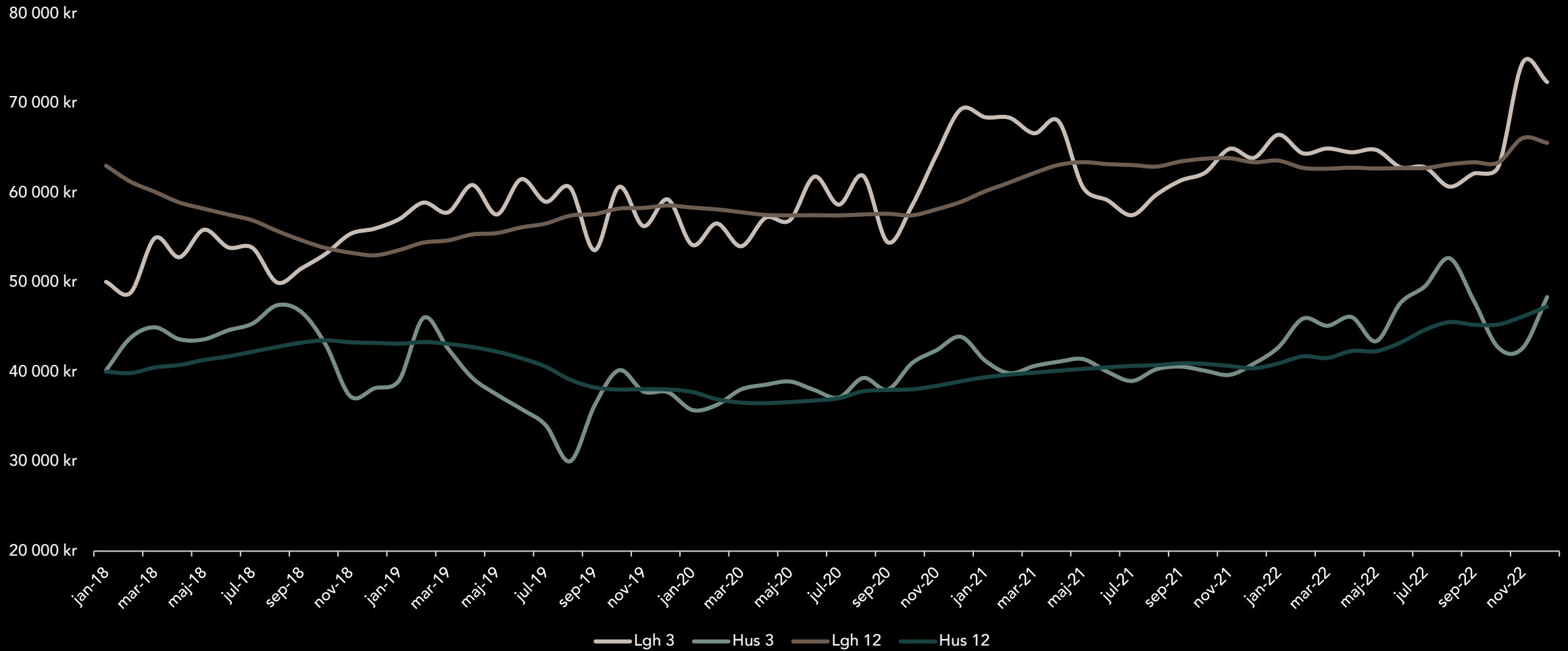
Nyproduktionsindex



Nyproduktionsindex
Mätt med tolv månaders glidande medelvärde har kvmpriset ökat med ca 8,7 % under 2022 (4 931 kr).

Nyproduktionsindex

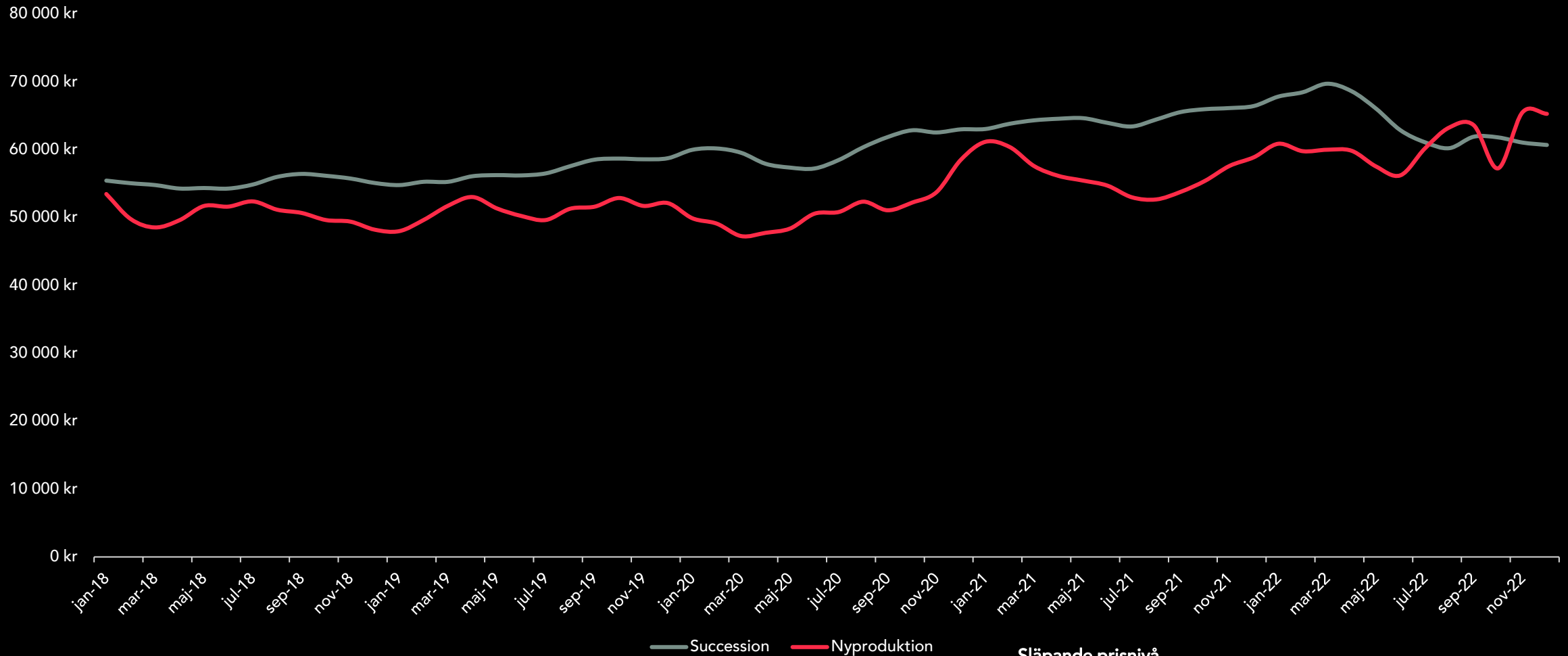
Småhus & Lägenheter



Nyproduktionsindex hus & lägenheter:
Främst är det kvadratmeterpriset på småhus som ökat under 2022 medan lägenheterna legat på en förhållandevis jämn nivå.

Nyproduktionsindex

Relativt till successionsmarknad



*Prisstatistik från successionsmarknaden hämtad från Svensk Mäklarstatistik

Rapport från Svensk Nyproduktion

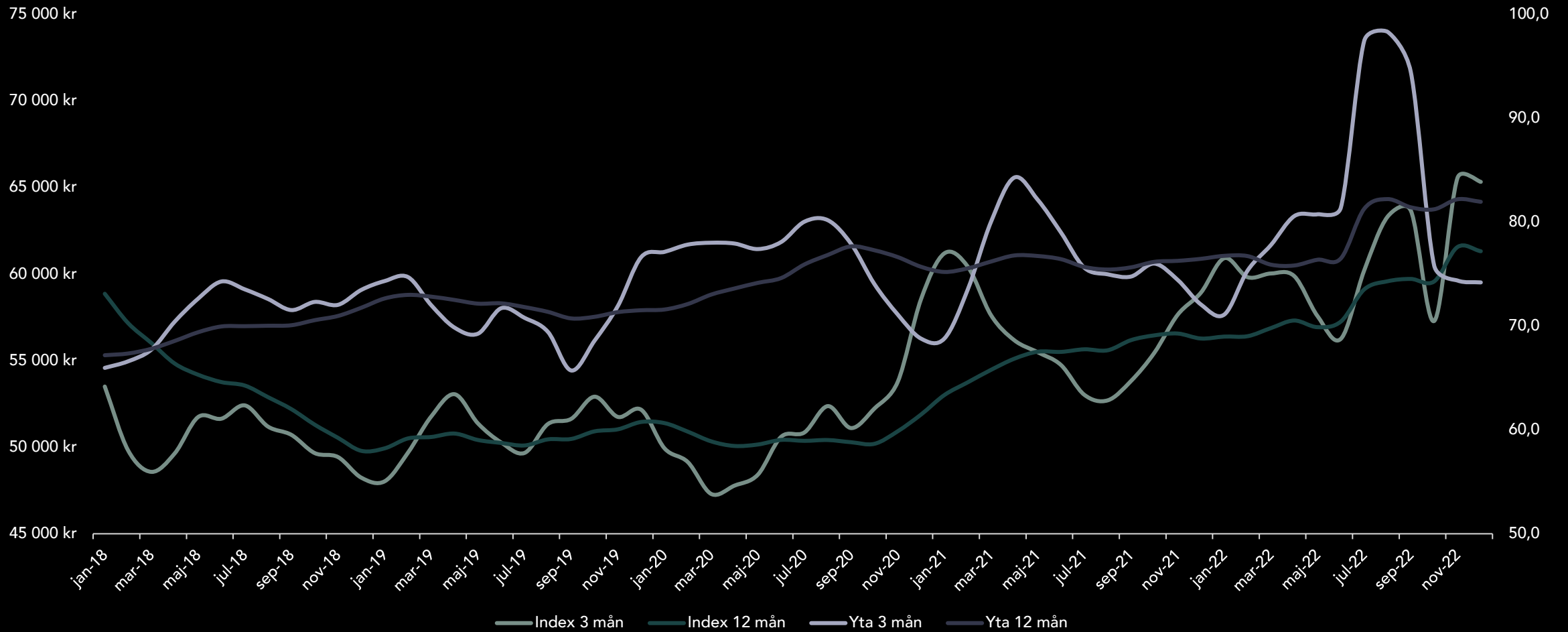


Släpande prisnivå

Sedan 2018 har nyproduktionen legat under successionsmarknaden sett till kvadratmeterpris. Under 2022 faller successionspriserna medan nyproduktionen fortsatt ligger kvar högt och tillsynes även ökar under årets andra halva.

Nyproduktionsindex

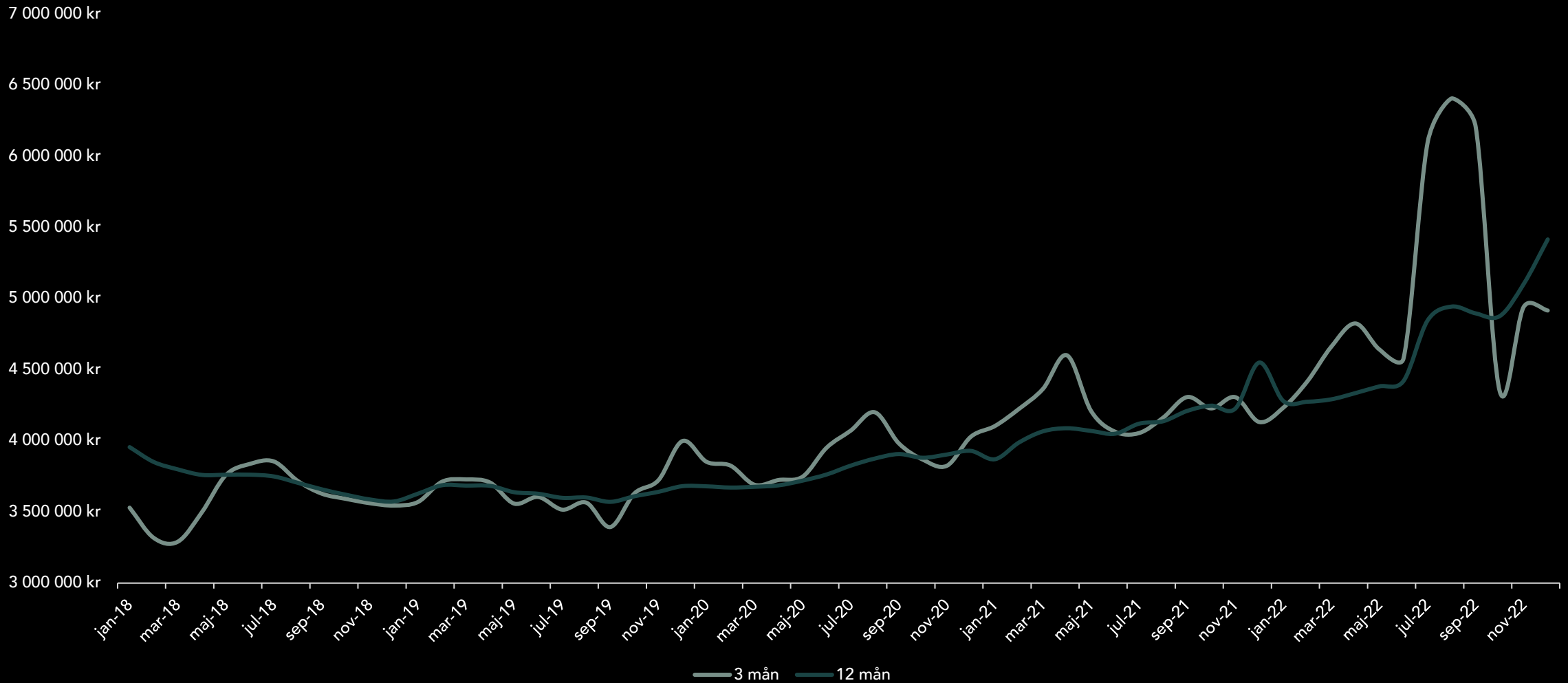
Snittytor & kvmpriser



Ytor: Generellt tenderar priset att gå nedåt då ytorna går uppåt och vice versa. När båda linjerna går uppåt eller den ena går upp medan den andra är oförändrad, ökar genomsnittspriset på slutprodukten.

Nyproduktionsindex

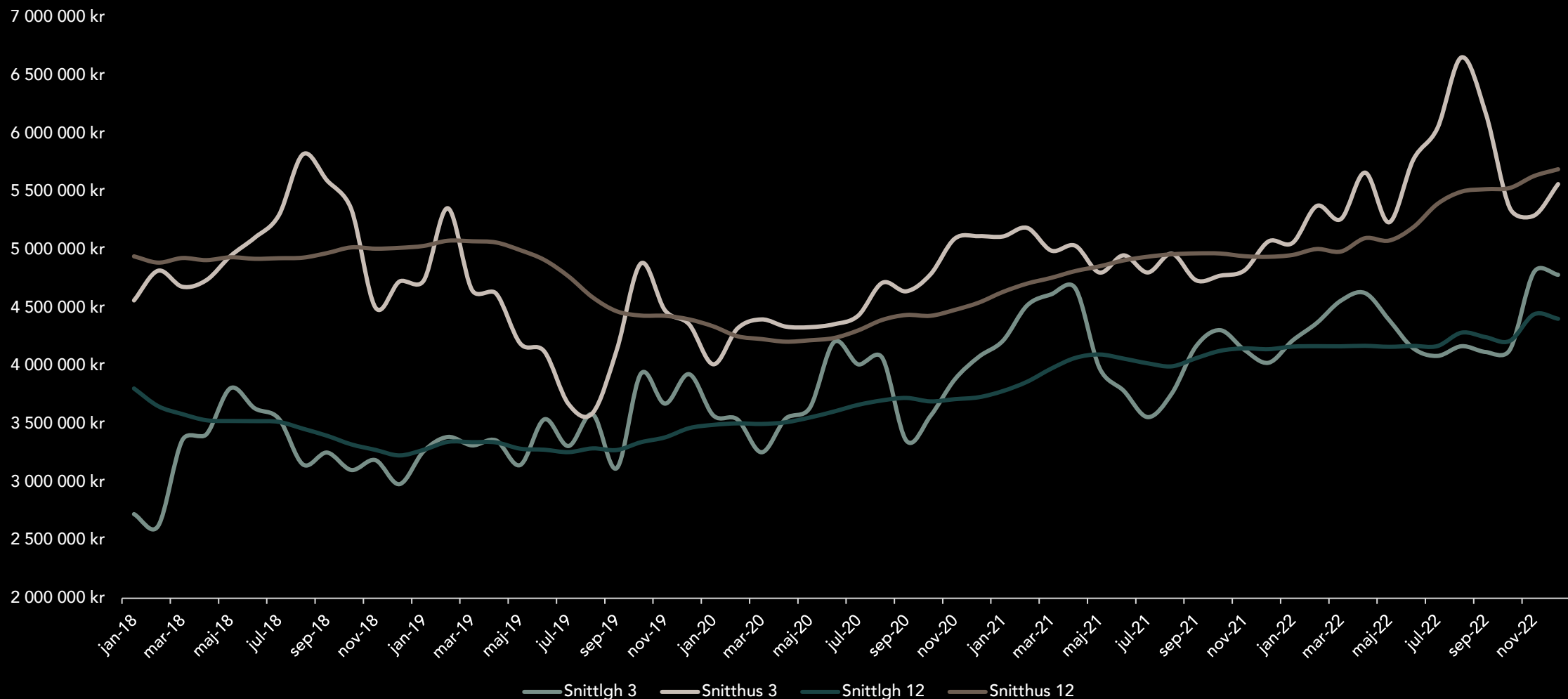
Genomsnittspris per bostad



Medelpris: Under året har medelpriset på nyproducerade bostäder i Stockholms län ökat med ca 26,5 % (~1 135 000 kr).

Nyproduktionsindex

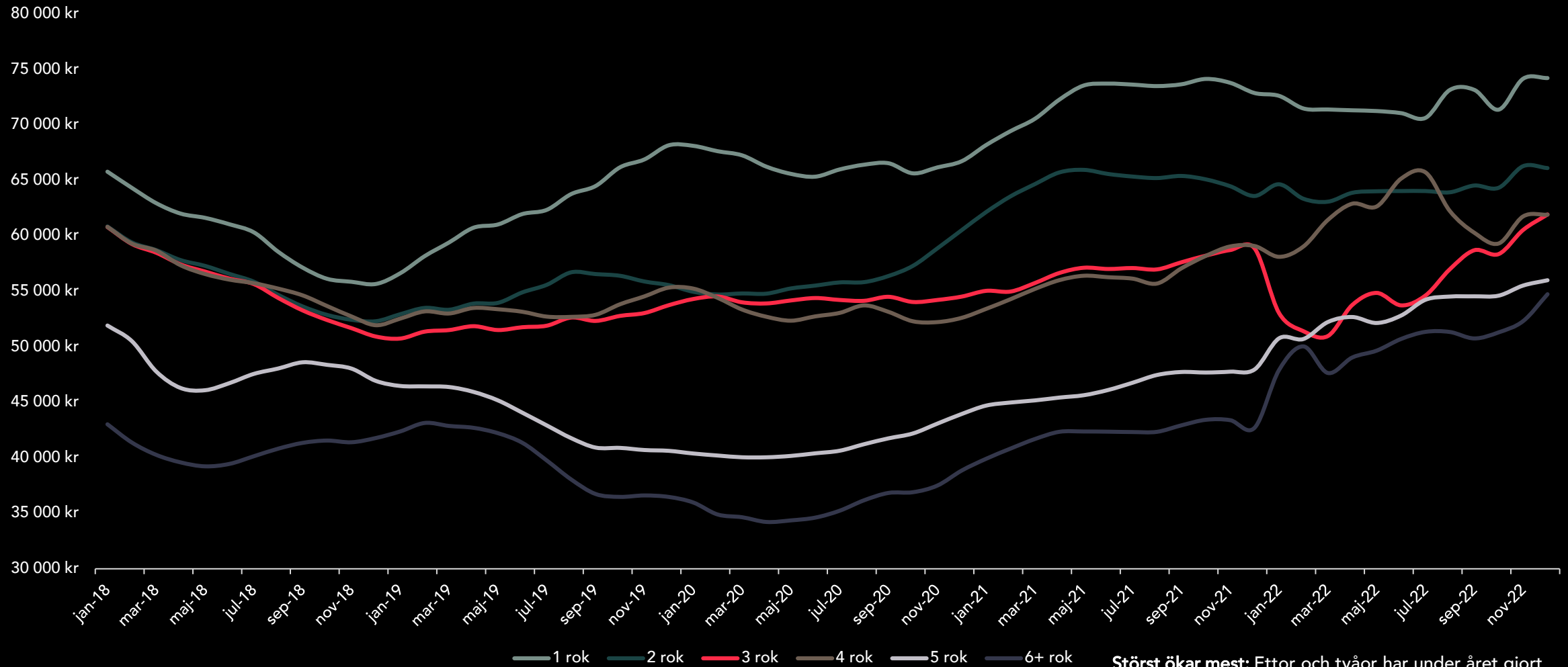
Genomsnittspris per småhus/lägenhet



Medelpris: Både småhus och lägenheter har sett en prisökning för genomsnittsbostaden under 2022. Båda typer ligger nu på den högsta prisnivån sedan 2018. Lägenheter har ökat med ca 2,2 % medan småhusen ökat hela 16 %.

Nyproduktionsindex

Per bostadsstorlek 12 månader

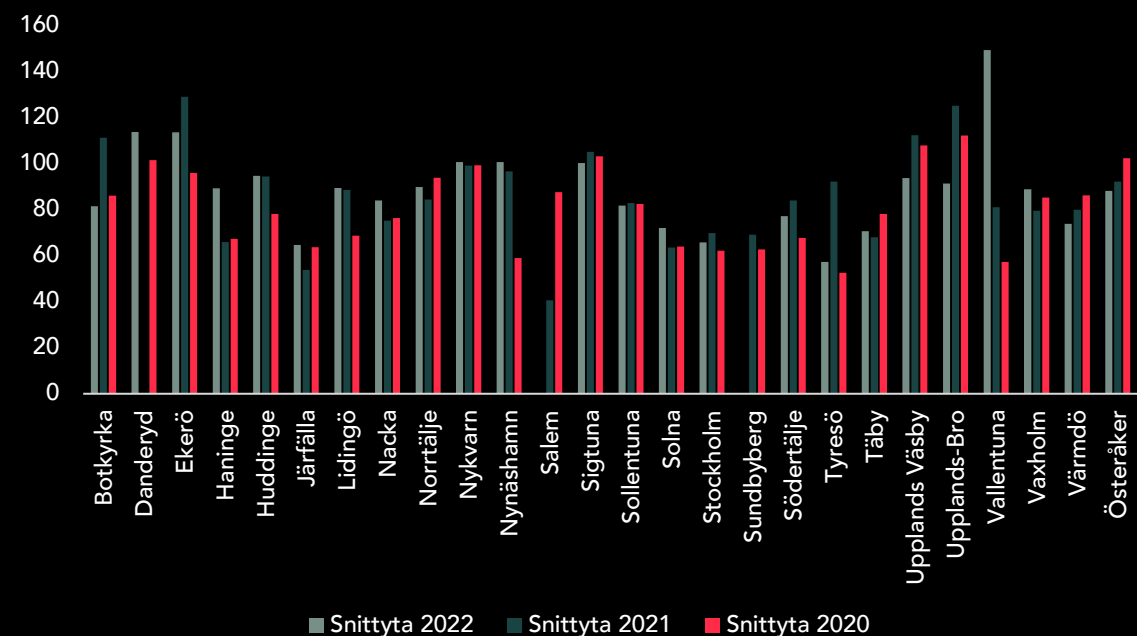
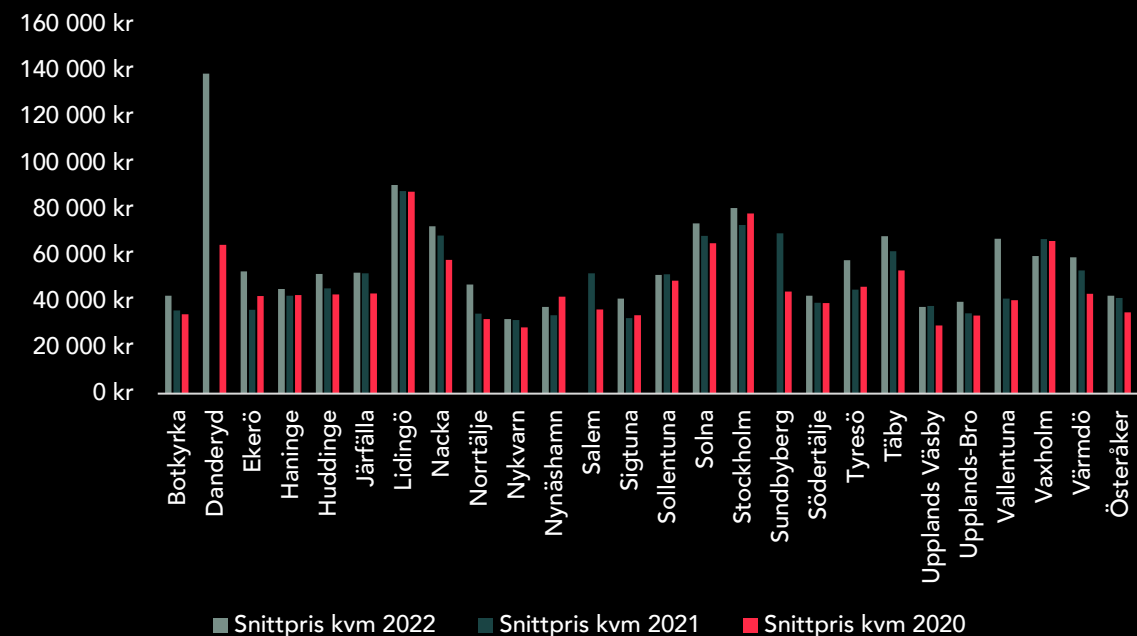


— 1 rok — 2 rok — 3 rok — 4 rok — 5 rok — 6+ rok



Störst ökar mest: Ettor och tvåor har under året gjort blygsamma ökningarna i prisnivå medan de större bostäderna haft stadiga uppgångar under årets gång. Treorna och fyrororna har båda haft sina upp- och nedgångar under året och ligger nu i linje med varandra sett till kvadratmeterpris.

Kommun	Pris/m ² 2022	Snittyta 2022	Pris/m ² 2021	Snittyta 2021	Pris/m ² 2020	Snittyta 2020
Botkyrka	42 450 kr	81	36 129 kr	111	34 464 kr	86
Danderyd	138 971 kr	114	-	-	64 525 kr	101
Ekerö	52 999 kr	114	36 395 kr	129	42 305 kr	96
Haninge	45 438 kr	89	42 484 kr	66	42 711 kr	67
Huddinge	51 989 kr	95	45 712 kr	95	43 066 kr	78
Järfälla	52 481 kr	65	52 165 kr	54	43 422 kr	64
Lidingö	90 573 kr	89	78 769 kr	87	87 625 kr	69
Nacka	72 598 kr	84	68 596 kr	75	58 021 kr	76
Norrtälje	47 398 kr	90	34 679 kr	84	32 371 kr	94
Nykvarn	32 396 kr	101	31 918 kr	99	28 730 kr	99
Nynäshamn	37 554 kr	101	34 059 kr	97	42 117 kr	59
Salem	-	-	52 258 kr	41	36 548 kr	88
Sigtuna	41 237 kr	100	32 786 kr	105	34 055 kr	103
Sollentuna	51 478 kr	82	51 810 kr	83	49 066 kr	82
Solna	73 829 kr	72	68 414 kr	63	65 208 kr	64
Stockholm	80 585 kr	66	73 229 kr	70	78 153 kr	62
Sundbyberg	-	-	69 644 kr	69	44 338 kr	63
Södertälje	42 429 kr	77	39 425 kr	84	39 266 kr	68
Tyresö	57 916 kr	57	45 064 kr	92	46 356 kr	53
Täby	68 284 kr	71	61 773 kr	68	53 438 kr	78
Upplands Väsby	37 571 kr	94	38 054 kr	112	29 600 kr	108
Upplands-Bro	39 879 kr	91	34 813 kr	125	33 928 kr	112
Vallentuna	67 158 kr	149	41 222 kr	81	40 471 kr	57
Vaxholm	59 740 kr	89	67 097 kr	79	66 312 kr	85
Värmdö	59 175 kr	74	53 260 kr	79	43 384 kr	86
Österåker	42 425 kr	88	41 550 kr	92	35 260 kr	102





Högsta snittpris kr/kvm
Lägenhetsprojekt

Caprea

Balder

Östermalm, Stockholm, Bostadsrätt

149 609 kr



Lägsta snittpris kr/kvm
Lägenheter

BoKlok Dalen

BoKlok

Västergård, Södertälje, Bostadsrätt

34 274 kr

Projektnivå



Högsta snittpris kr/kvm
Husprojekt

3Villorna

Imola

Hersta, Lidingö, Äganderätt

120 000 kr



Lägsta snittpris kr/kvm
Husprojekt

Sundsviks Ängar, etapp 2

Panghus

Sundsvik, Nykvarn, Bostadsrätt

24 576 kr



Högsta pris kr/kvm
Lägenhetsprojekt

Caprea

5 rok – 167,3 kvm (BR)

Balder

Östermalm, Stockholm

230 245 kr



Lägsta pris kr/kvm
Lägenheter

BoKlok Dalen

4 rok – 85 kvm (BR)

BoKlok

Västergård, Södertälje

28 294 kr

Bostadsnivå



Högsta pris kr/kvm
Husprojekt

3Villorna

10 rok – 285 kvm (ÄR)

Imola

Hersby, Lidingö

122 807 kr



Lägsta pris kr/kvm
Husprojekt

Sundsviks Ängar, etapp 2

5 rok – 135 kvm (BR)

Panghus

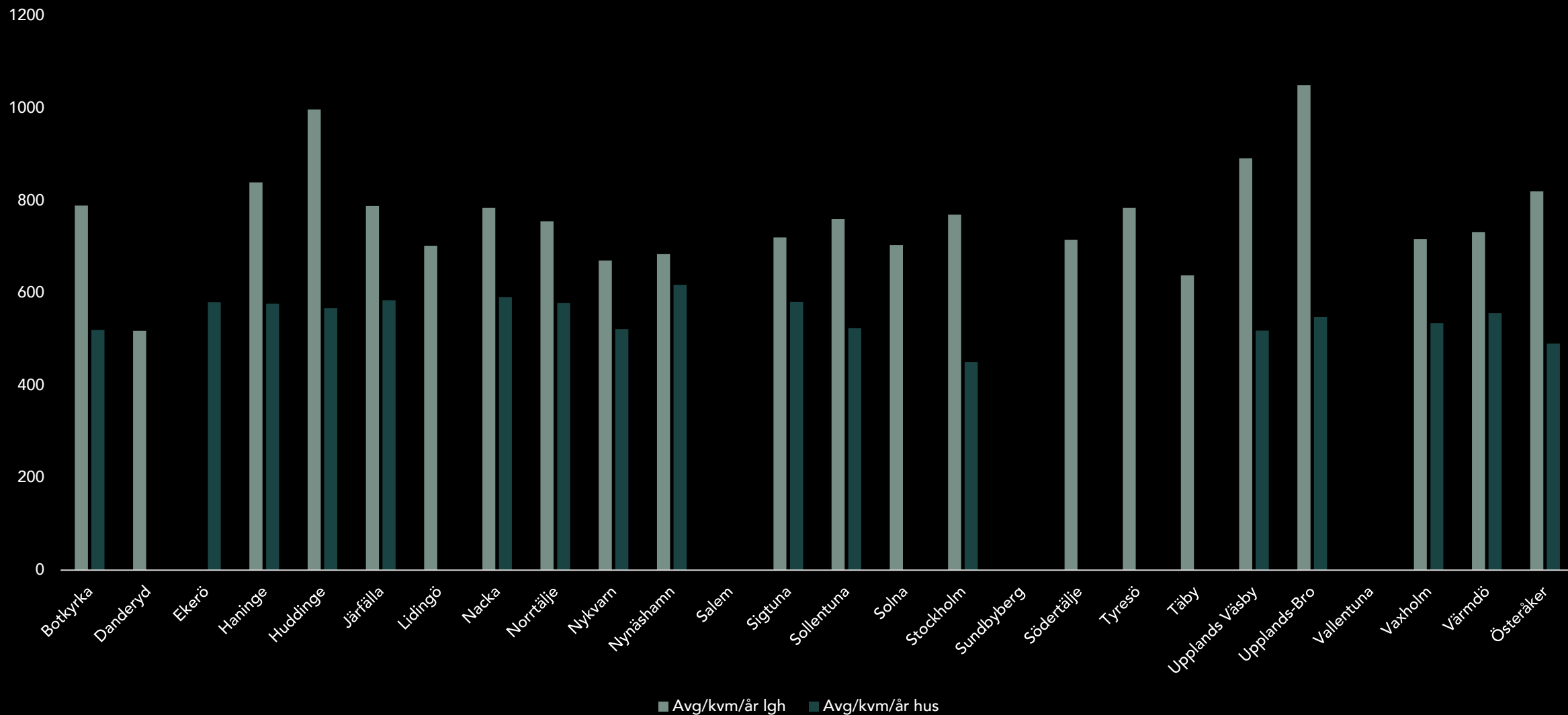
Sundsvik, Nykvarn

22 185 kr



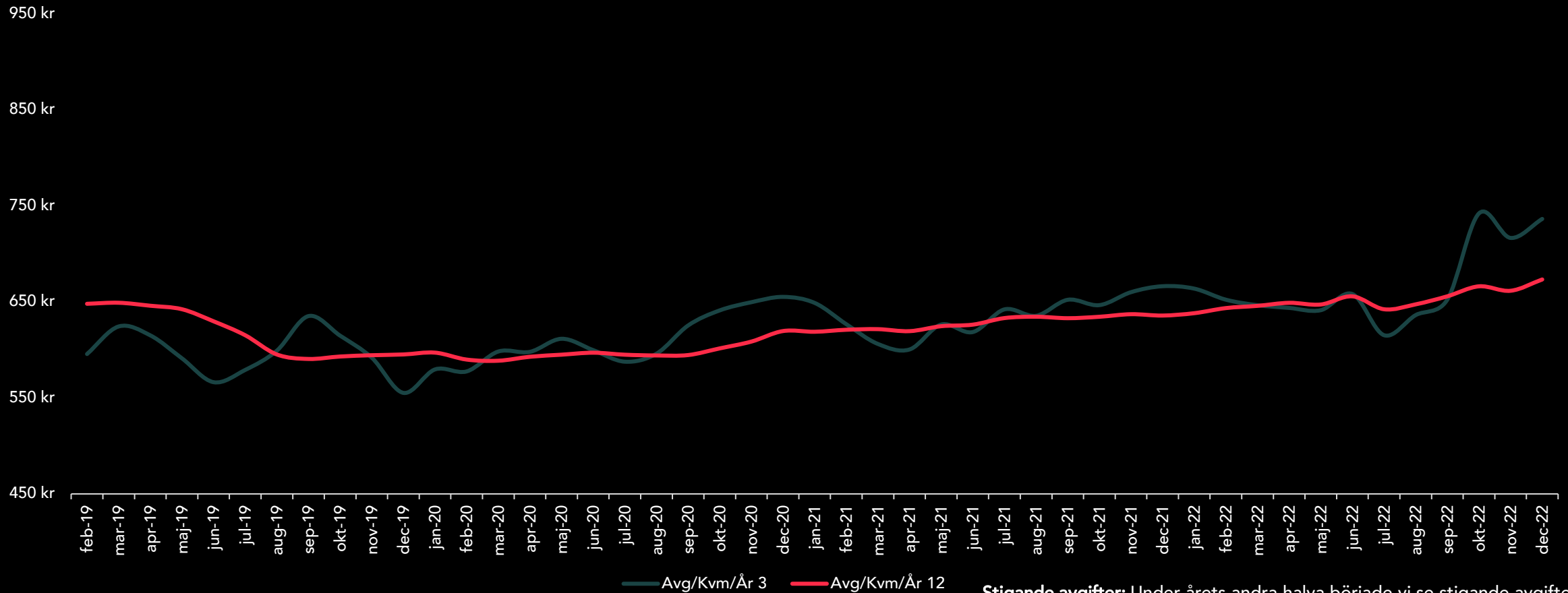
Små småhus: Då attefallshus, studiohus, minivillor och dylikt tenderar ligga långt över sedvanliga småhus sett till kvadratmeterpris, har dessa exkluderats ur statistiken.

Avgift per kvadratmeter och år



Nyproduktionsindex

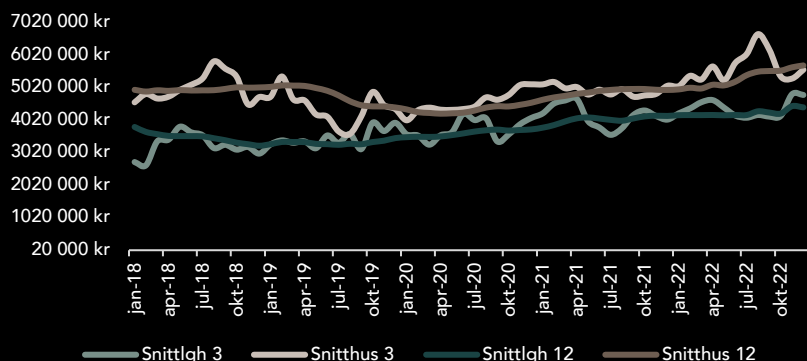
Utveckling avgift per kvadratmeter & år



Stigande avgifter: Under årets andra halva började vi se stigande avgifter i de projekt som säljstartade. Det ökande ränteläget har bidragit till högre kostnader i bostadsrättsföreningarna som täcks av högre avgifter. Projekt som säljstartade tidigare under året har i de flesta fall behövt göra om kalkylen och höja avgifterna, i snitt runt 20 %. Detta syns inte i grafen som baseras på avgiften som gällde vid säljstart.



Kvadratmeterpriset och även genomsnittspriset på nyproduktion har varit på uppgång under året trots den stormiga marknaden. Även under höstmånaderna har vi sett stigande priser på nyproduktionsmarknaden i länet. Snittpriset per kvadratmeter för nyproduktion ökade med dryga 6 % under 2021 mätt med ett tolv månaders glidande medelvärde och fortsatte att stiga med ytterligare 8,7 % under 2022. Trots att successionsmarknaden nu rört sig nedåt, visar inte nyproduktionen tecken på nedgång. Till följd av en högre medelyta på nyproduktionen som säljstartar har medelpriset för en nyproducerad bostad ökat med ca 26,5 %, i kronor räknat omkring 1 135 000 kr.



Kvadratmeterpriserna på småhus och lägenheter närmade sig varandra under 2018 då lägenheterna föll något i kvadratmeterpris. Under 2019 gick kvadratmeterpriset åter isär då lägenheterna ökade medan småhusen föll. Därefter har de båda bostadstyperna följt samma utveckling fram till mitten av 2021. Sedan början av 2021 har kvadratmeterpriset på lägenheter planat ut och rört sig sidledes medan småhusen varit på uppgång, framförallt under slutet av 2022.

Ser vi istället till genomsnittspriset har lägenheterna haft en prisuppgång fram till inledningen av 2022, till följd av att medelytorna stigit under 2021. Under 2022 har dock lägenheterna planat ut även sett till genomsnittspris medan småhusen haft en stadig uppgång och nått nya toppnivåer.



Avgiftsnivåerna ligger generellt jämnt mellan länets olika kommuner med vissa mindre variationer. I år kan vi se att vissa kommuner sticker iväg något sett till avgiftsnivåer jämfört med de andra. Men i dessa fall kan detta härledas till säljstarter sent under året där nyproduktionen tenderar ligga på en högre avgiftsnivå än den vi är vana vid. I kommuner med en hög andel säljstarter i en marknad med högre ränteläge kommer därför avgifterna vara något högre när vi tittar på årets siffror, men även de nya nivåerna ser liknande ut kommunerna emellan.

Betalningsförmåga

Under de senaste åren har medvetenheten kring förmågan snarare än viljan att betala för sitt nya boende ökat. Vi har rört oss från att prata om betalningsvilja till att på allvar börja förstå innebörden av presumtiva kunders verklighet, där betalningsförmåga hamnar i fokus.

Faktorer som amorteringskrav och under den senaste tiden räntans rörelse har fått intressenterna att börja tänka mer på vad de faktiskt kan betala snarare än bara vad de är villiga att betala. Vår upplevelse är att kunderna har blivit mer pålästa under de senaste åren. De tar hänsyn till att de kan komma att behöva sälja sin nuvarande bostad i en marknad som är annorlunda mot läget när de skrivit på för sin nyproducerade bostad. Vi har haft några år med mycket goda förutsättningar för att ta lån och en bostadsmarknad som varit uppåtgående, många har då sett bostaden som en bra investering som med stor sannolikhet ökar i värde på kort sikt. När läget nu ser annorlunda ut ser vi att kunden blir mer avvaktande. Många funderar på vart marknaden kommer att vara när det är dags att sälja sitt boende och många funderar över om det fortfarande kommer vara möjligt att göra en vinst på bostaden på kort sikt. Vi har hamnat i ett tankesätt som handlar mer om att göra en bra affär snarare än att köpa för att bo.

Under 2022 års inledning hade vi fortsatt ett bra ränteläge med goda förutsättningar som sedan snabbt förändrats under årets gång. Betalningsförmågan för många köpare har därför förändrats kraftigt på kort tid.

I detta avsnitt presenteras snittpriser för nyproducerade bostadsrätter. Och hur dessa förhåller sig till krav på inkomst för lån beräknat på kontantinsatskrav, utgift för amortering, snittavgifter, räntekostnader ställt mot snitt av span för kvar-att-leva-på (KALP) kalkyl och medianinkomst i respektive kommun i Stockholms län.

Räkneexemplet som presenteras är en sammanslagning av alla bostadsrätter i Stockholms län, både lägenheter och småhus. Vi har använt oss av underlag från SCB och storbankernas kommunicerade riktlinjer och krav för att kunna presentera den inkomst som krävs för att finansiera en nyproducerad snittbostad i länets olika kommuner. I vår sammanställning har vi räknat på en person respektive två personer, utan barn, per hushåll.

I år har vi även med en graf som påvisar hur boendekostnaden utvecklats för kunden över tid sett till kostnad för avgift samt för bolånet. Detta för att påvisa hur snabbt och hur mycket läget förändrats ur ett kundperspektiv.

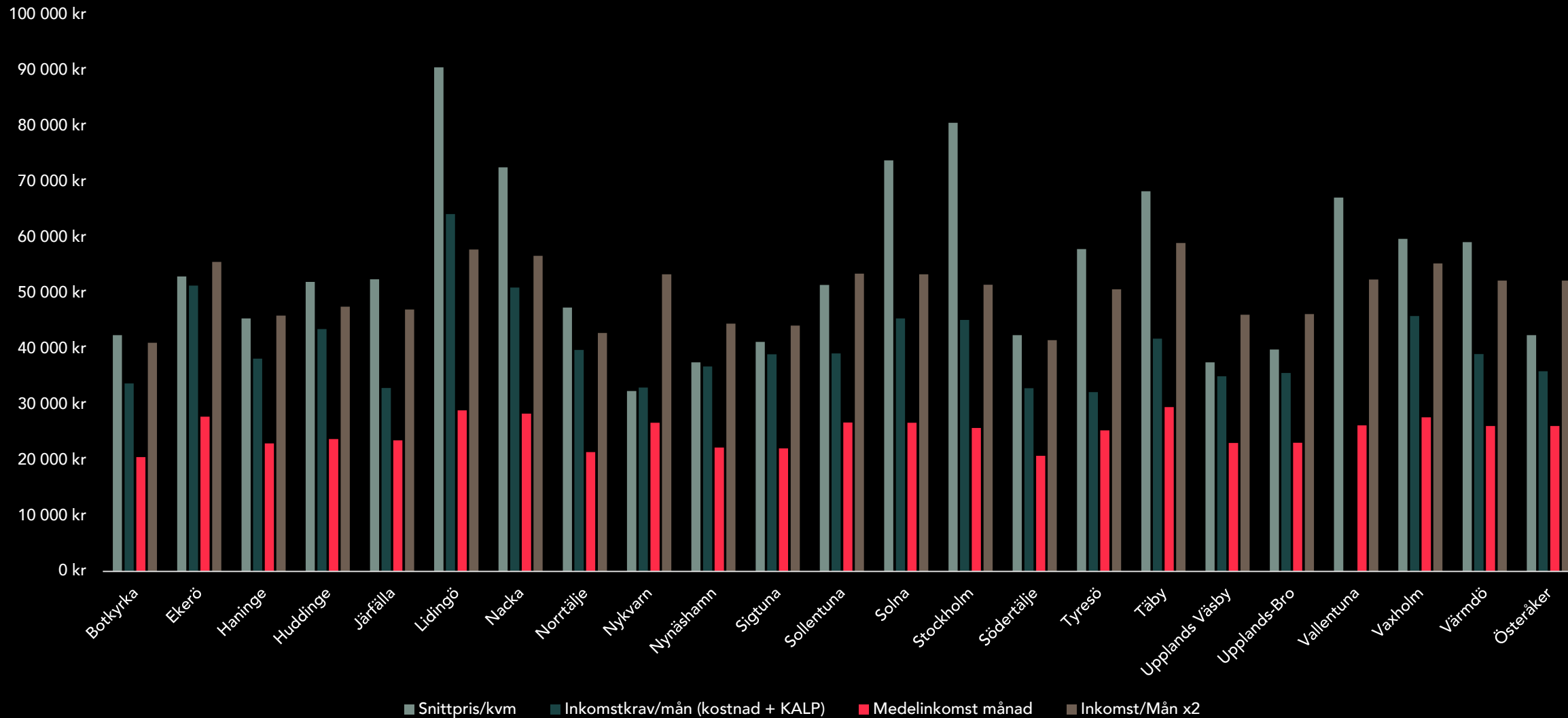
Kommun	Snittbostad	Kontantinsats 15%	Lån	Inkomstkrav/mån (Utgifter + KALP)	Medianinkomst/månad netto	Medianinkomst/mån x2 netto	Dif Inkomst & Inkomstkrav 1P	Dif Inkomst & Inkomstkrav 2P
Botkyrka	3 453 475 kr	518 021 kr	2 935 453 kr	33 781 kr	20 530 kr	41 059 kr	-13 251 kr	7 278 kr
Danderyd	15 790 625 kr	2 368 594 kr	13 422 031 kr	113 059 kr	33 238 kr	66 476 kr	-79 821 kr	-46 583 kr
Ekerö	6 018 529 kr	902 779 kr	5 115 750 kr	51 342 kr	27 800 kr	55 600 kr	-23 541 kr	4 259 kr
Haninge	4 051 241 kr	607 686 kr	3 443 555 kr	38 207 kr	22 976 kr	45 952 kr	-15 231 kr	7 745 kr
Huddinge	4 921 574 kr	738 236 kr	4 183 338 kr	43 543 kr	23 774 kr	47 548 kr	-19 769 kr	4 005 kr
Järfälla	3 387 824 kr	508 174 kr	2 879 650 kr	32 963 kr	23 517 kr	47 034 kr	-9 447 kr	14 070 kr
Lidingö	8 086 538 kr	1 212 981 kr	6 873 558 kr	64 210 kr	28 914 kr	57 828 kr	-35 296 kr	-6 382 kr
Nacka	6 091 821 kr	913 773 kr	5 178 048 kr	50 992 kr	28 344 kr	56 687 kr	-22 648 kr	5 695 kr
Norrtälje	4 254 388 kr	638 158 kr	3 616 230 kr	39 789 kr	21 414 kr	42 828 kr	-18 375 kr	3 039 kr
Nykvarn	3 259 593 kr	488 939 kr	2 770 654 kr	33 043 kr	26 680 kr	53 361 kr	-6 363 kr	20 317 kr
Nynäshamn	3 776 776 kr	566 516 kr	3 210 259 kr	36 800 kr	22 253 kr	44 506 kr	-14 547 kr	7 706 kr
Sigtuna	4 133 639 kr	620 046 kr	3 513 593 kr	38 986 kr	22 088 kr	44 176 kr	-16 898 kr	5 190 kr
Sollentuna	4 202 532 kr	630 380 kr	3 572 152 kr	39 159 kr	26 741 kr	53 481 kr	-12 418 kr	14 323 kr
Solna	5 314 689 kr	797 203 kr	4 517 486 kr	45 449 kr	26 691 kr	53 381 kr	-18 759 kr	7 932 kr
Stockholm	5 290 490 kr	793 573 kr	4 496 916 kr	45 161 kr	25 745 kr	51 490 kr	-19 416 kr	6 329 kr
Södertälje	3 274 431 kr	491 165 kr	2 783 266 kr	32 916 kr	20 779 kr	41 558 kr	-12 137 kr	8 642 kr
Tyresö	3 312 222 kr	496 833 kr	2 815 389 kr	32 216 kr	25 343 kr	50 686 kr	-6 873 kr	18 470 kr
Täby	4 822 816 kr	723 422 kr	4 099 394 kr	41 800 kr	29 500 kr	59 000 kr	-12 300 kr	17 199 kr
Upplands Väsby	3 520 128 kr	528 019 kr	2 992 109 kr	35 063 kr	23 059 kr	46 118 kr	-12 004 kr	11 055 kr
Upplands-Bro	3 641 275 kr	546 191 kr	3 095 083 kr	35 644 kr	23 120 kr	46 239 kr	-12 524 kr	10 595 kr
Vaxholm	5 304 483 kr	795 672 kr	4 508 810 kr	45 884 kr	27 660 kr	55 320 kr	-18 224 kr	9 436 kr
Värmdö	4 363 710 kr	654 556 kr	3 709 153 kr	39 033 kr	26 123 kr	52 245 kr	-12 911 kr	13 212 kr
Österåker	3 736 360 kr	560 454 kr	3 175 906 kr	35 952 kr	26 124 kr	52 248 kr	-9 828 kr	16 296 kr



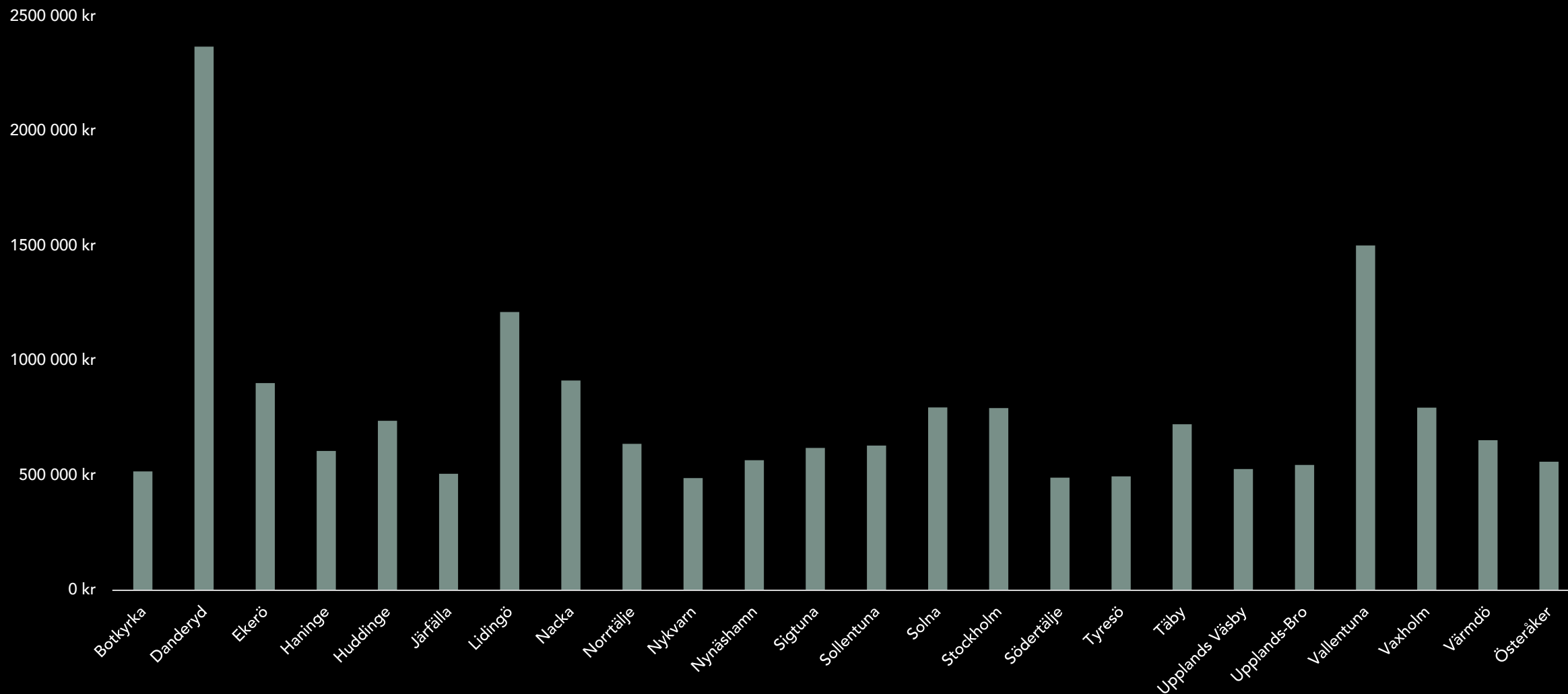
En rimlig nivå?

Medianen för nettoinkomst matchar inte inkomstkravet för en person på genomsnittsbostaden i någon kommun.

Kvadratmeterpris, Inkomstkrav och Medelinkomst per kommun 2022

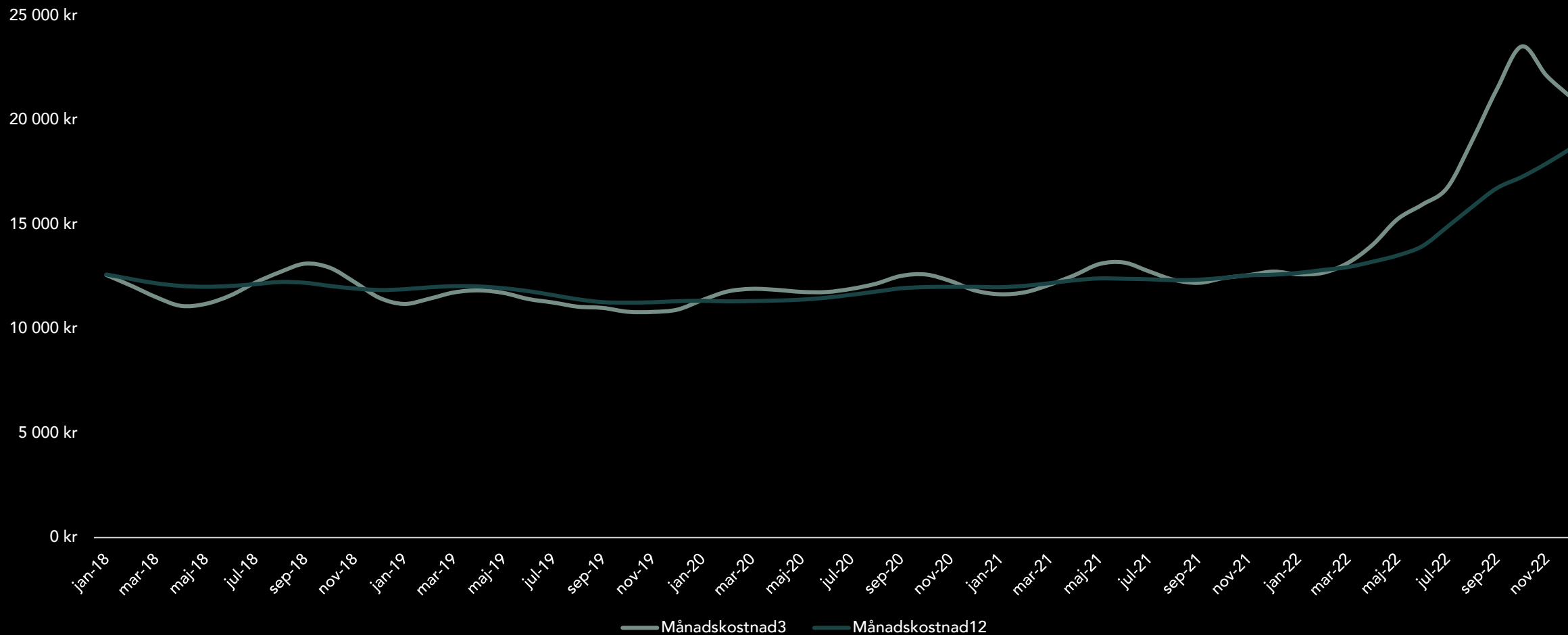


Kontantinsatskrav (15 %) genomsnittlig nyproducerad bostad per kommun



Köparens månadskostnad för en genomsnittligt nyproducerad bostad (avgift + lånekostnader)

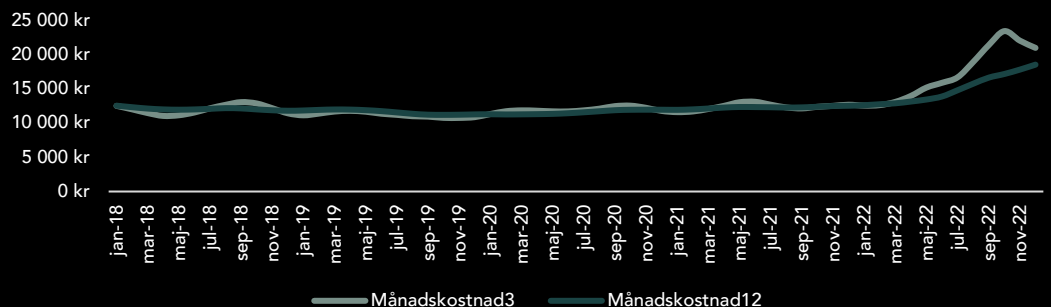
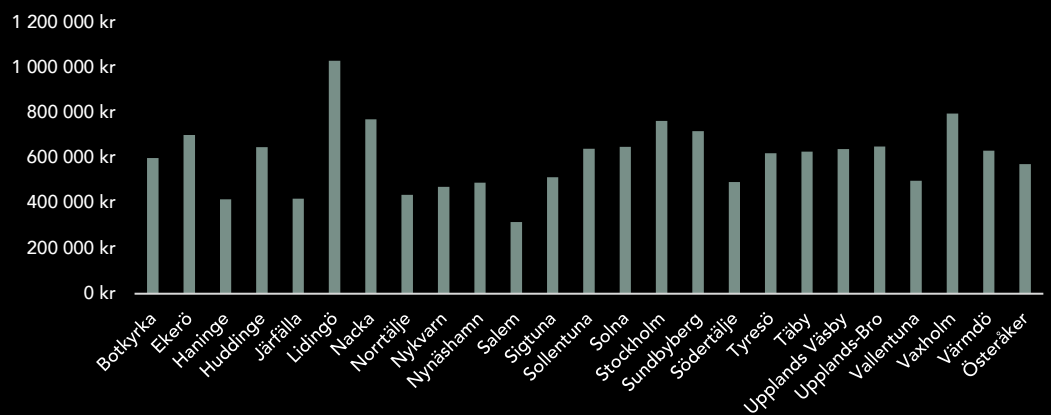
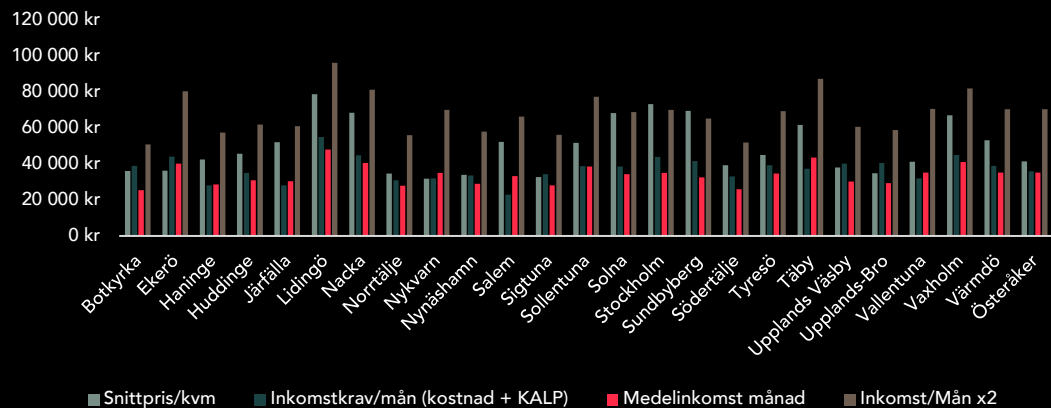
3 & 12 månaders glidande medelvärde



Vad händer för köparen?

För att visualisera hur marknadsläget slår mot köparen har vi plockat fram ett diagram för att visa hur kundens månadskostnad påverkats vad gäller avgift, ränta och amortering. Då är hänsyn inte tagen till ökade levnadskostnader i övrigt.





Med hjälp av schablonberäkningar från storbankerna, priser och avgifter för nyproducerade lägenheter i kommunerna i Stockholms län från vår databas, har vi räknat fram hur inkomstkraven för köp av de nyproducerade bostäderna som säljstartar, skiljer sig mot medianinkomster i respektive kommun. Vi utgår från en kontantinsats på 15 % i våra räkneexempel.

Det finns en påtaglig skillnad mellan betalningsförmåga och pris för de bostäder som säljstartar, detta gäller fortsatt i en majoritet av länets kommuner. Som singelhushåll med endast en medianinkomst så är det svårt att finansiera det som säljstartar i hemkommunen. Under 2022 matchar inte inkomstkravet medianinkomsten för ett singelhushåll i någon kommun. Då krävs förstås även att hushållet har samlat ihop till kontantinsatsen först. För två personer ser det dock desto bättre ut ur detta perspektiv, för ett hushåll med två inkomster är det bara Lidingö och Danderyd som inte matchar medianinkomsten. Dessa är dock två kommuner med kraftiga variationer i inkomst och där medelinkomsten skiljer sig kraftigt från medianinkomsten.

Vad gäller kontantinsatser ligger majoriteten av kommunerna i spannet 500 – 800 tkr i kontantinsats för en genomsnittlig nyproducerad bostad. Lägstanivån hittar vi i Nykvarn med strax under 490 tkr. Även Södertälje och Tyresö ligger på liknande nivåer.

Högstanivån hittar vi i Danderyd på strax under 2,4 mkr. Danderyd har däremot bara haft ett säljstartat projekt under året som tillhör premiumsegmentet. Lidingö följer därefter med 1,2 mkr. Ekerö och Nacka ligger på dryga 900 tkr och av dessa är det främst Nacka som haft en ordentlig aktivitet under året med en stor spridning på bostadstyper i olika lägen.

Att ränteläget slagit hårt mot kunderna är ingen hemlighet. Månadskostnaden för nyproduktionsköparen av genomsnittsbostaden har legat förhållandevis jämnt över de senaste åren. Perioden januari 2018 till januari 2022 var ökningen endast 0,5 %. Under perioden januari 2022 till december 2022 har dock månadskostnaden för köparen ökat med ca 47 % till följd av högre avgifter och högre kostnader för lånet.

Försäljning

Försäljningsmässigt har 2022 inte levt upp till de goda försäljningsresultat vi fick se under både 2020 och 2021. Under dessa år landade vi på 65,6 % respektive 59,8 % andel sålda av antalet säljstartade bostäder. I år faller dock siffran kraftigt till 30,1 %. Endast 9 av årets 210 säljstarter var slutsålda vid inledningen av 2023, att jämföra med 69 av 259 år 2021. Av de 4 867 bostäder som säljstartat i år var 1 463 sålda, jämfört 4 942 av 7 548 föregående år. Vi hade alltså fler sålda bostäder 2021, än säljstartade bostäder 2022.

Utöver de 1 463 sålda bostäderna har vi 109 reserverade bostäder och 318 borttagna. Vi har inga större variationer mellan småhus och lägenheter, men lägenheterna har presterat något bättre med 31 % mot 29,6 % sålt. Går vi djupare så har bostadsrätter gått bättre än äganderätter i år, lägenheter ligger på 30,6 % sålt och småhus på 31,6 % sålt. På äganderättssidan är siffrorna lägre med 25,1 % för lägenheterna och 6,1 % för småhusen.

Tittar vi på vår säljstartsuppföljning såg vi goda försäljningsresultat vid årets inledning som sedan successivt föll av under årets gång, med mycket låga försäljningsutfall i projektet som säljstartade under årets andra halva.

Andelen bostäder som dras tillbaka från marknaden har ökat från förra året då 127 bostäder drogs tillbaka från marknaden. Att marknaden gått trögt och varit orolig visar sig i den ökande siffran. Därtill har vi ett antal projekt som inte tagits bort, men som ligger lite på is. Det går fortfarande att ta kontakt med mäklare eller bostadsutvecklare för bostäderna, men de marknadsförs inte och har ingen aktiv försäljningsprocess.

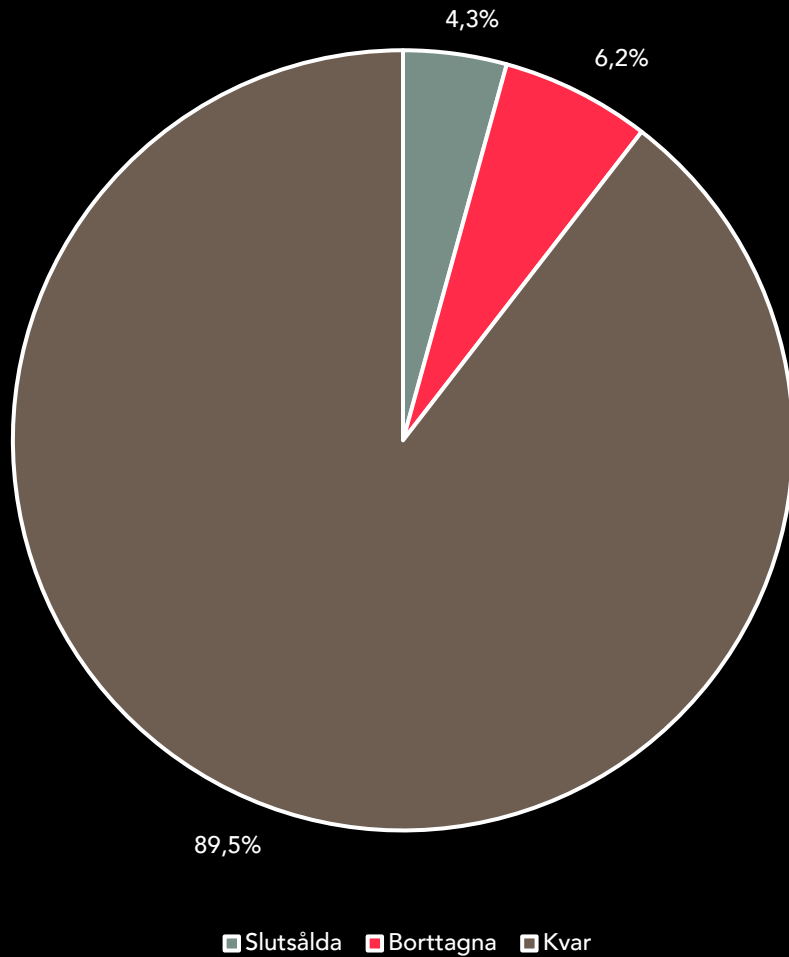
Vi har sammanställt försäljningen i alla projekt som säljstartat 2022. Projekt för projekt och bostad för bostad har vi manuellt granskat säljstatus för att kunna presentera en ögonblicksbild av 2022 års försäljningsutfall. Försäljningen presenteras uppdelad på bland annat kommun, bostadstyp och storlek för att ge bästa möjliga bild av vad som säljer och vart det säljer som bäst.

När vi sammanställer försäljningsstatistik har vi valt att skilja på "sålda/bokade", "reserverade" och bostäder som är borttagna. Däremot är vårt huvudsakliga mått på försäljning hur mycket som finns "till salu" i respektive projekt då detta, i vår mening, blir mest rättvisande till följd av skillnader i definition av begreppen ovan hos olika bostadsutvecklare. Vi visar även på hur många projekt som har tagits bort från marknaden då försäljningen av någon anledning avbrutits.

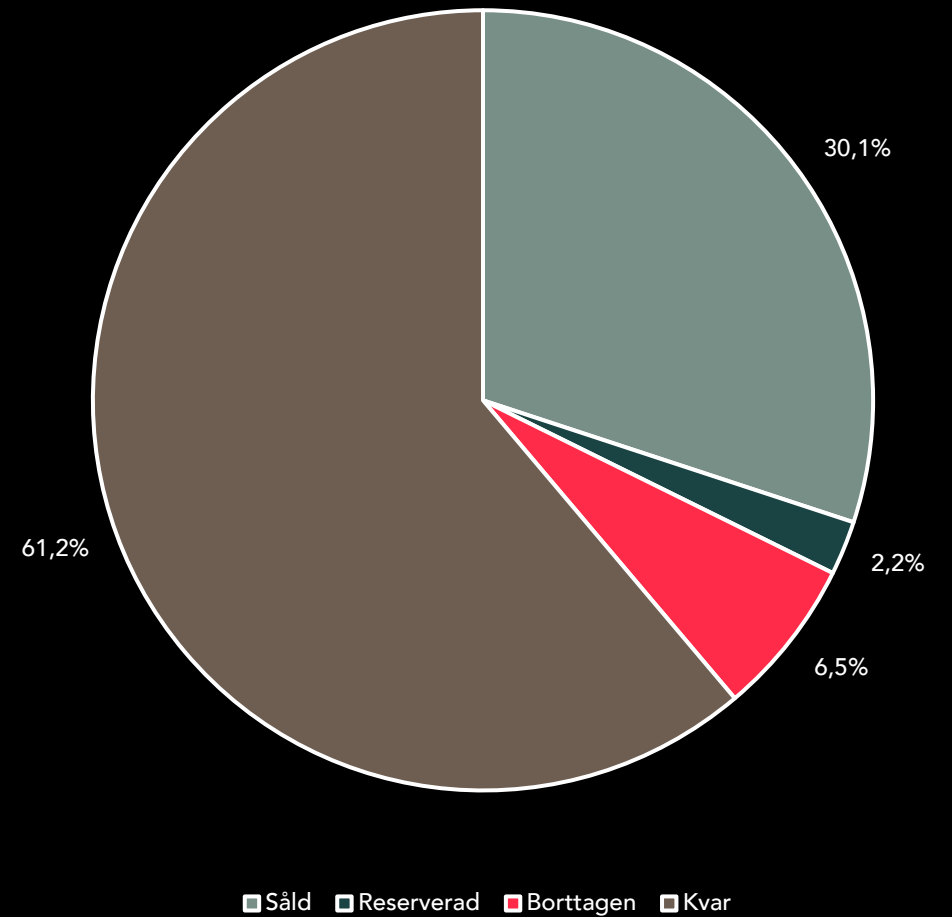
I år har vi även brutit ut försäljningen efter kvadratmeterpris, för att se om försäljningen sticker ut vid något specifikt prisintervall.

Försäljningsstatus 2022

Status projektnivå



Status bostadsnivå

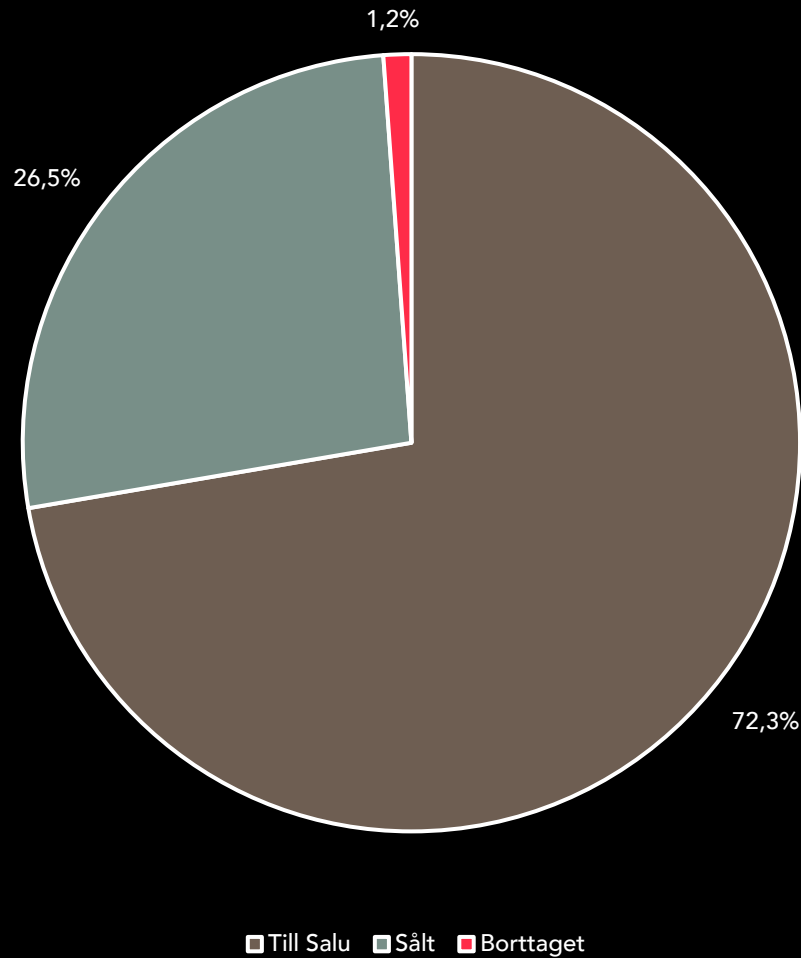


SLUTSÅLT!

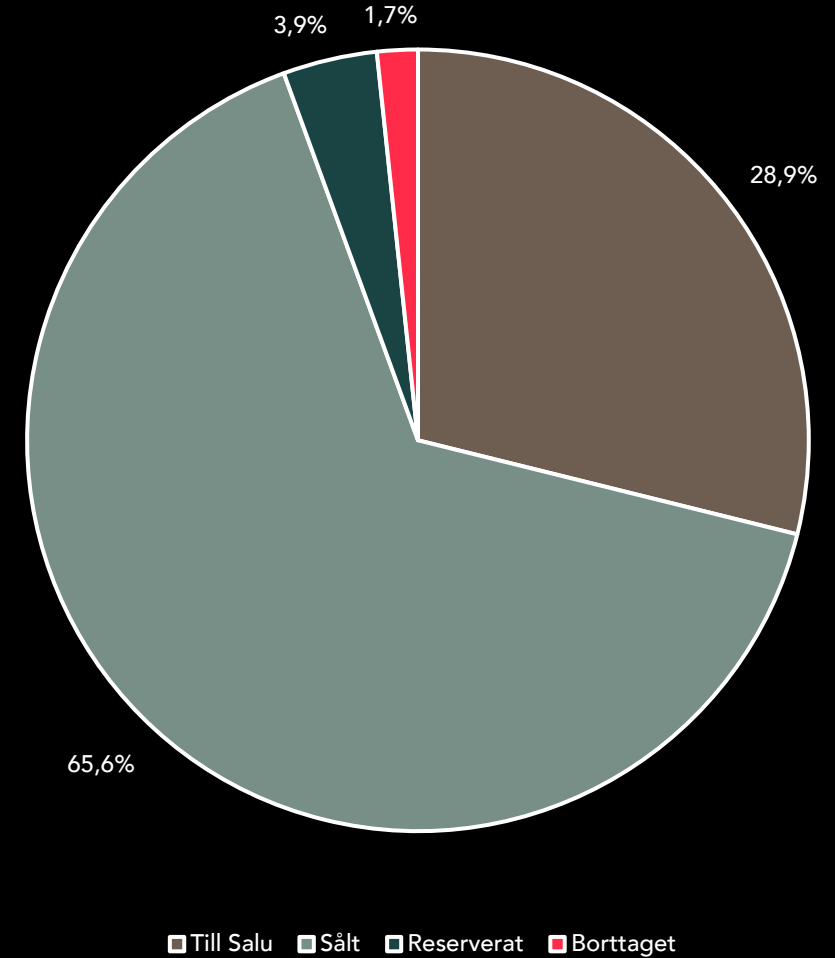
9 av årets 210 säljstarter har kommunicerats som slutsålda (69 av 259, 2021).

Försäljningsstatus 2021

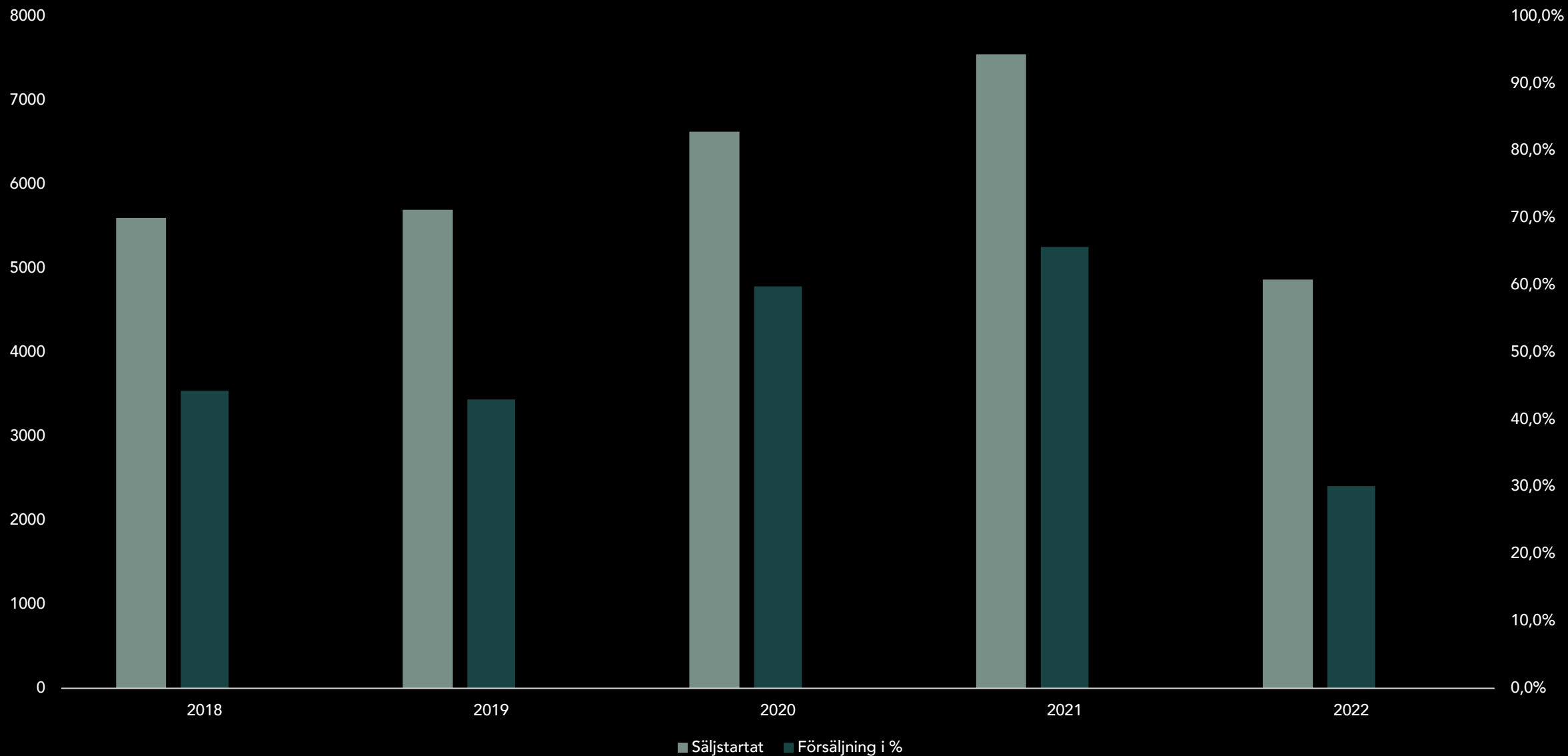
Status projektnivå



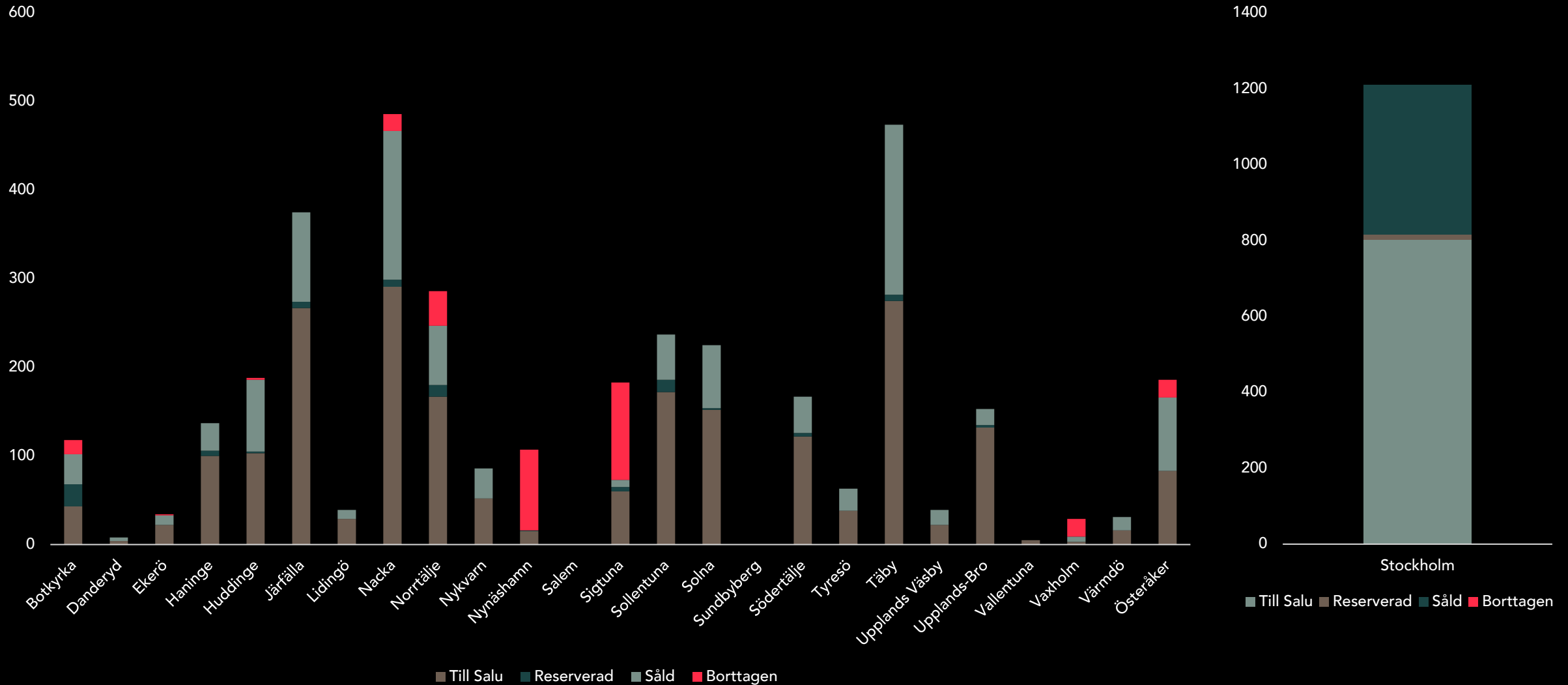
Status bostadsnivå



Säljstarter & Försäljning i % per år



Försäljningsstatus per kommun



Kommun	Säljstart	Reserverad	Såld	Borttagen	Kvar Till Salu
Botkyrka	118	25	34	16	43
Danderyd	8	0	4	0	4
Ekerö	34	0	11	1	22
Haninge	137	6	31	0	100
Huddinge	188	2	81	2	103
Järfälla	375	7	101	0	267
Lidingö	39	0	10	0	29
Nacka	486	8	168	19	291
Norrtälje	286	13	67	39	167
Nykvarn	86	0	34	0	52
Nynäshamn	107	1	0	91	15
Salem	0	0	0	0	0
Sigtuna	183	5	8	110	60
Sollentuna	237	14	51	0	172
Solna	225	2	71	0	152
Stockholm	1211	12	395	0	804
Sundbyberg	0	0	0	0	0
Södertälje	167	4	41	0	122
Tyresö	63	0	25	0	38
Täby	474	7	192	0	275
Upplands Väsby	39	0	17	0	22
Upplands-Bro	153	3	18	0	132
Vallentuna	5	0	0	0	5
Vaxholm	29	0	6	20	3
Värmdö	31	0	15	0	16
Österåker	186	0	83	20	83
Totalt	4867	1463	109	318	2977

Storlek	Reserverad	Såld	Borttagen	Kvar Till Salu
1 rok	5	168	28	383
2 rok	40	371	39	789
3 rok	19	306	44	619
4 rok	19	300	60	579
5 rok	22	213	109	457
6+ rok	4	105	38	150

Slutsålda projekt 9

Bostäder i slutsålda projekt 88

Borttagna projekt 13

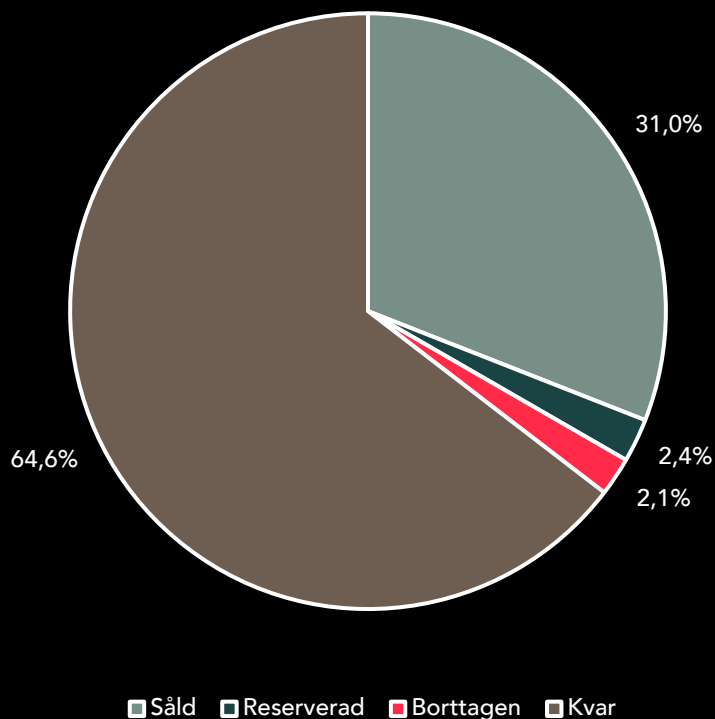
Borttagna bostäder 318



Ökat bortfall:

Under 2021 togs tre projekt med 127 bostäder bort. Siffrorna under tidigare år var två projekt med 80 bostäder 2020, sju projekt med 231 bostäder 2019 och tolv projekt med 463 bostäder år 2018.

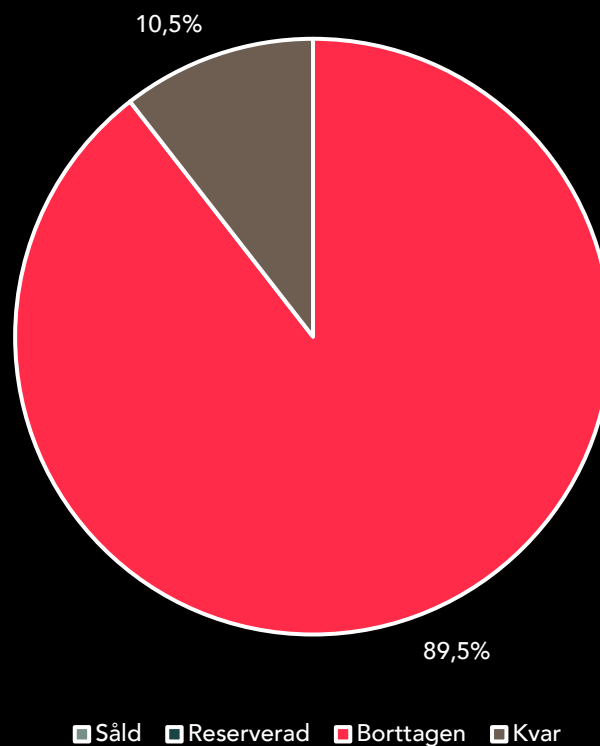
Lägenheter



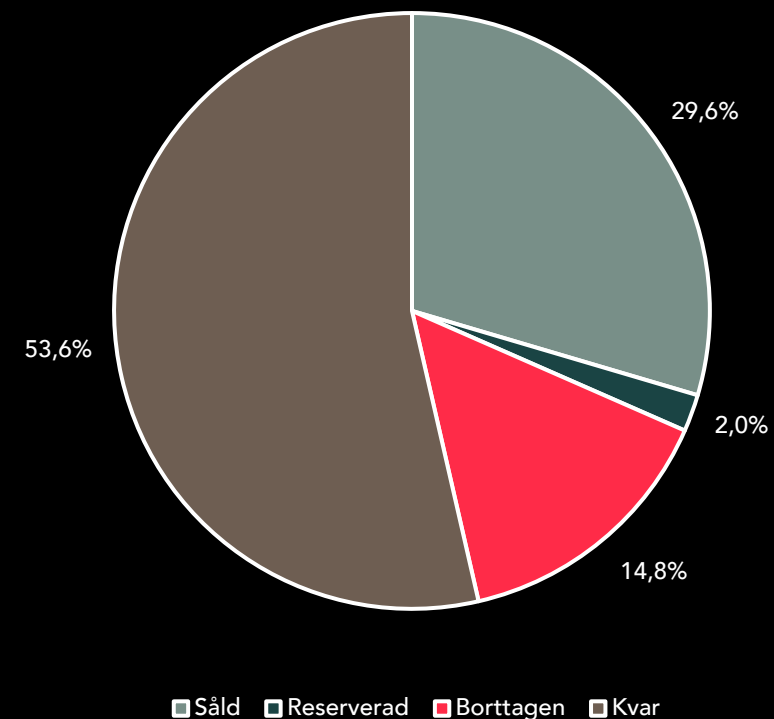
Blandade projekt

Blandade projekt är bostadsprojekt som innehåller både småhus och lägenheter. Det kan till exempel vara ett kvarter som inkluderar både lägenheter och radhuslängor.

Blandade projekt



Småhus

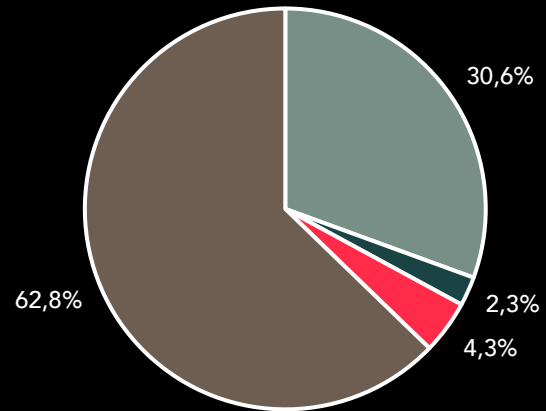


Kraftigt fall

1 463 av årets 4 867 bostäder har status såld eller bokad och ytterligare 109 har status reserverad. Föregående år har antalet sålda och reserverade bostäder uppgått till 4 942 (2021), 4 248 (2020), 2 522 (2019) och 2 482 (2018).

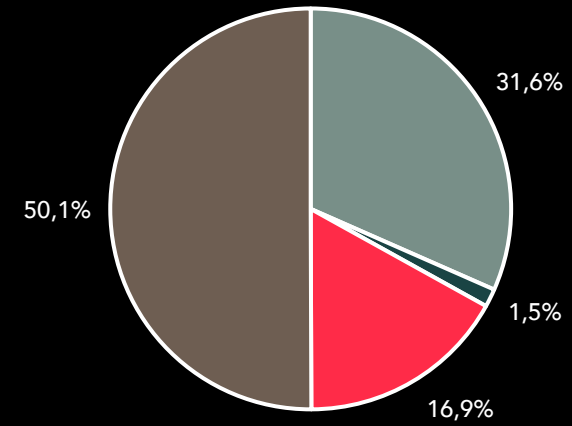


Lägenheter Bostadsrätt



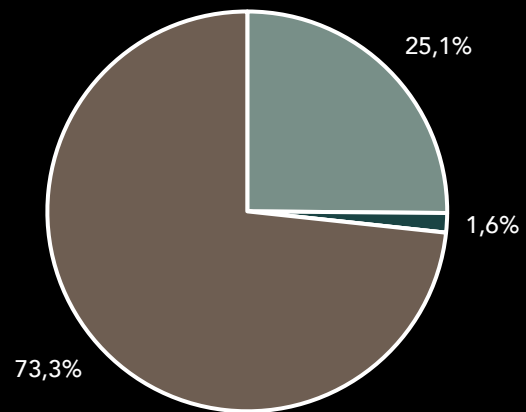
■ Såld ■ Reserverad ■ Borttagen ■ Till Salu

Småhus Bostadsrätt



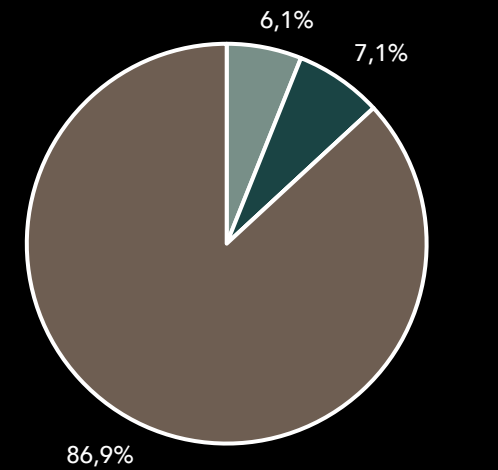
■ Såld ■ Reserverad ■ Borttagen ■ Till Salu

Lägenheter Äganderätt



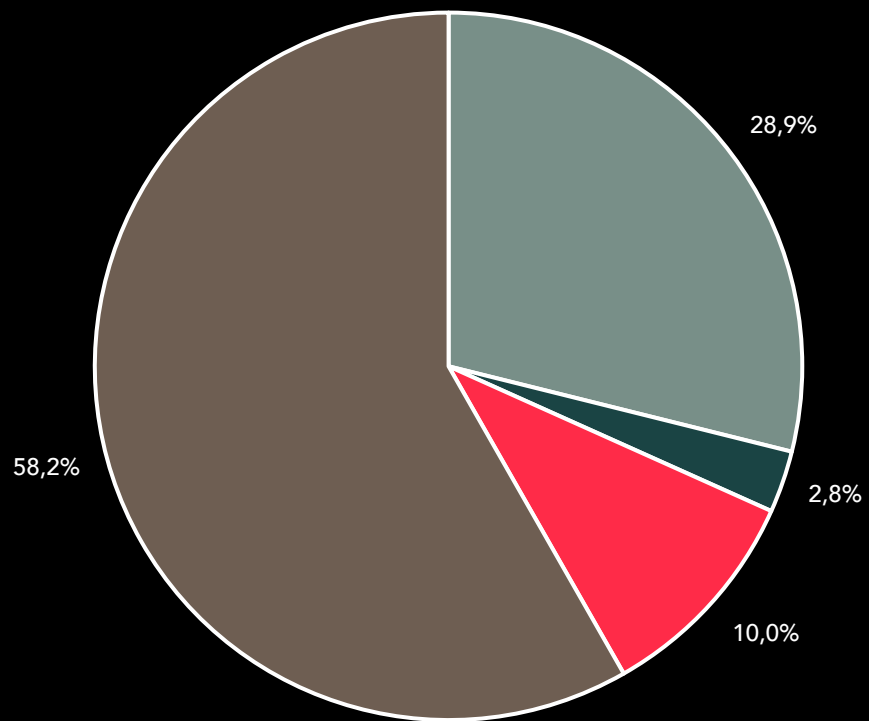
■ Såld ■ Reserverad ■ Borttagen ■ Till Salu

Småhus Äganderätt



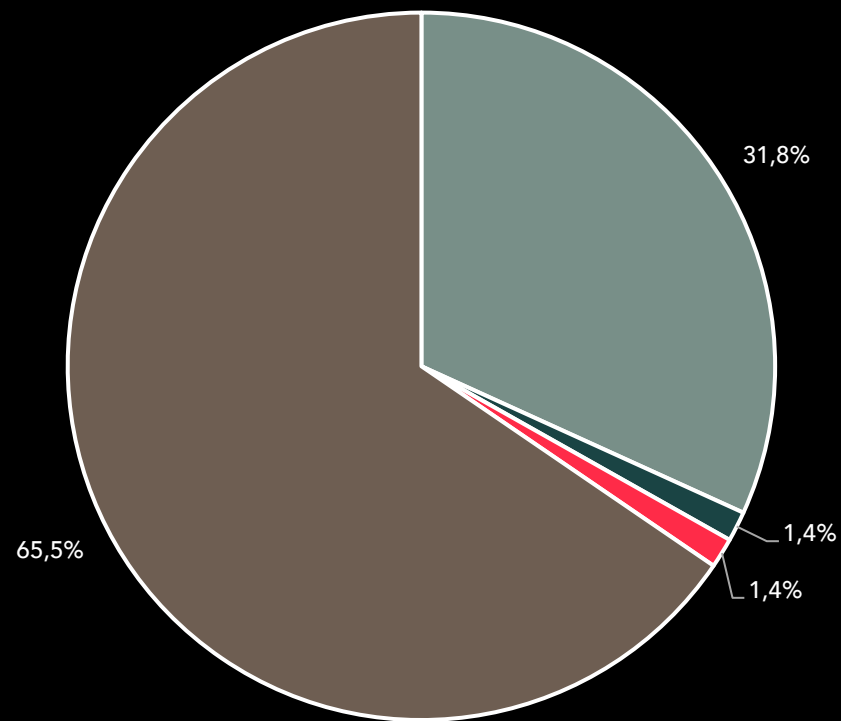
■ Såld ■ Reserverad ■ Borttagen ■ Till Salu

Säljstatus nya projekt



■ Såld ■ Reserverad ■ Borttagen ■ Till Salu

Säljstatus etapper



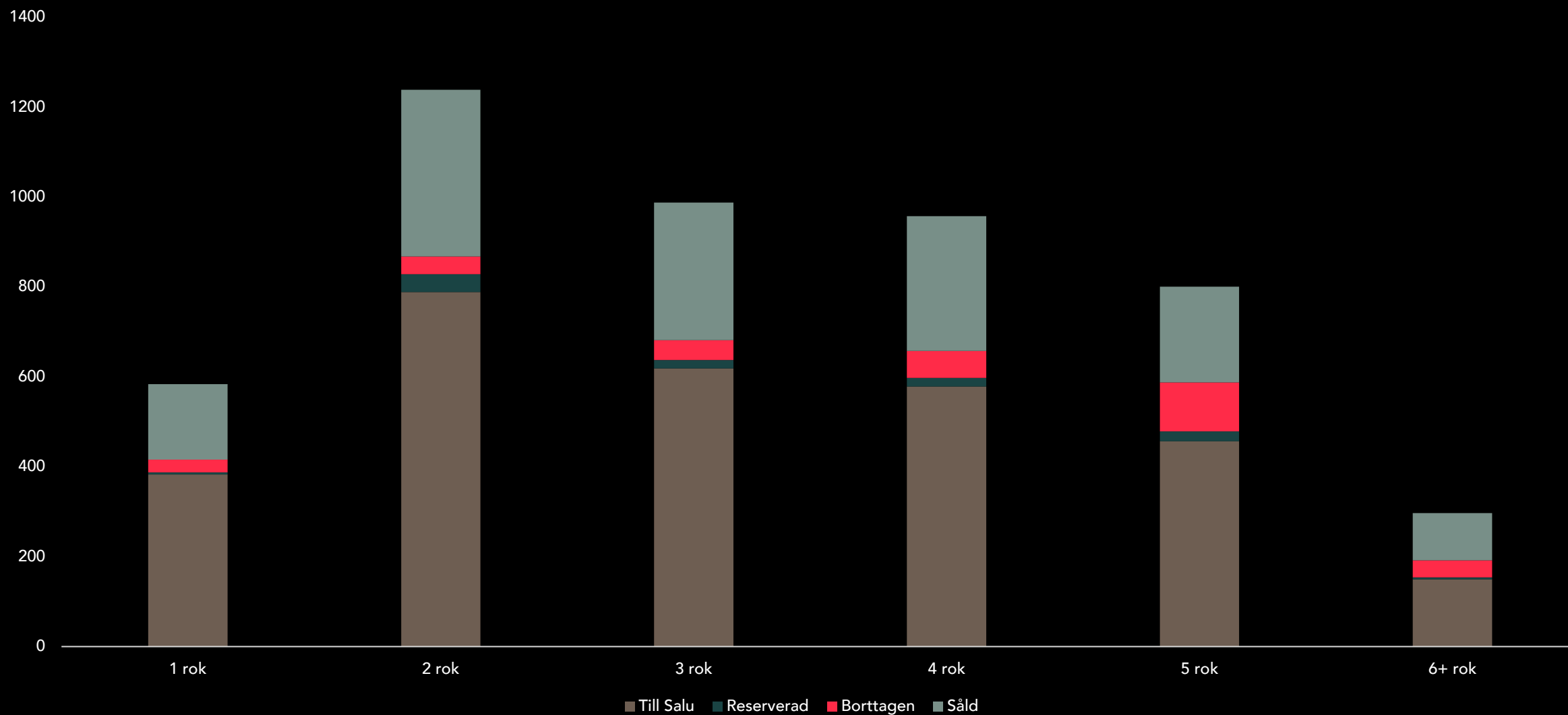
■ Såld ■ Reserverad ■ Borttagen ■ Till Salu



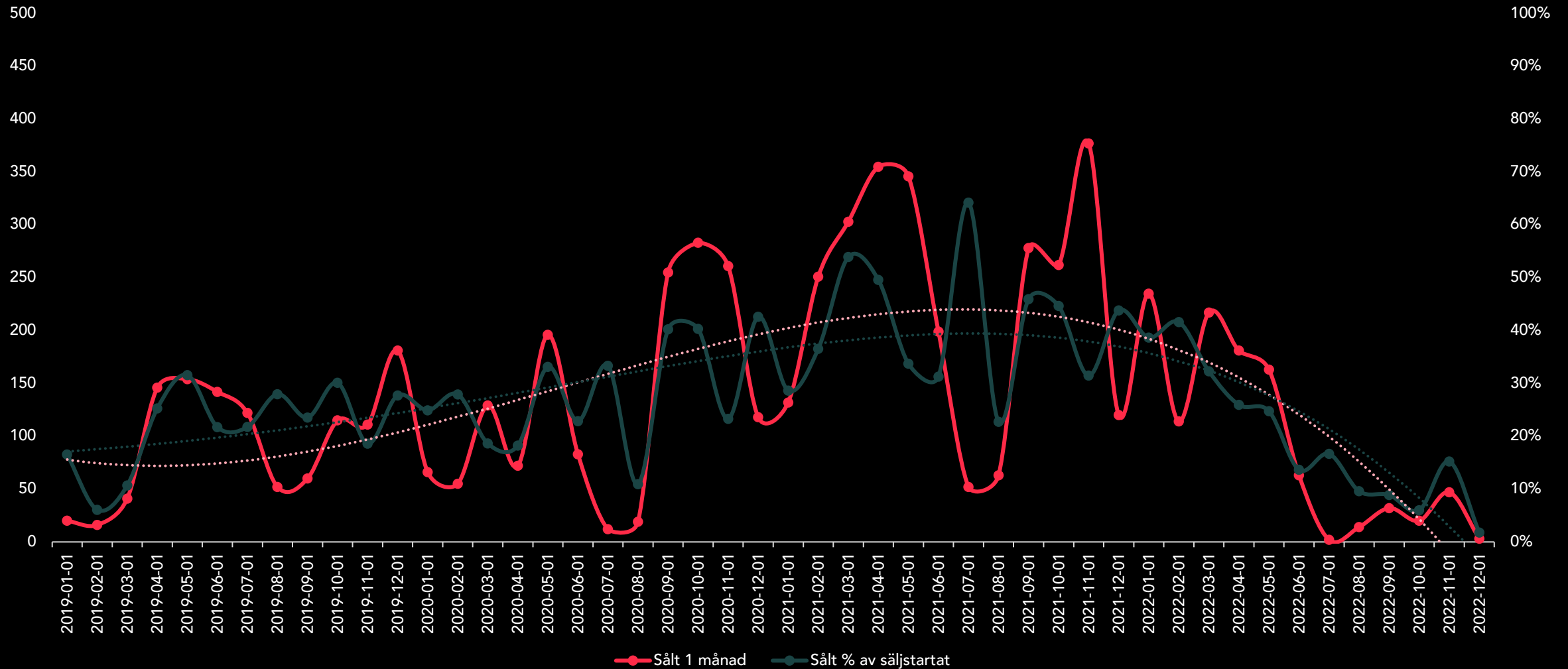
Nya projekt och etapper:

Under nya projekt ryms de säljstarter som inte etappindelas eller som är den första etappen i ett projekt. Bostäder som släpps efter den första säljstarten, t ex i samma kvarter eller bostadsrättsförening räknas som etapper.

Försäljningsstatus per bostadsstorlek



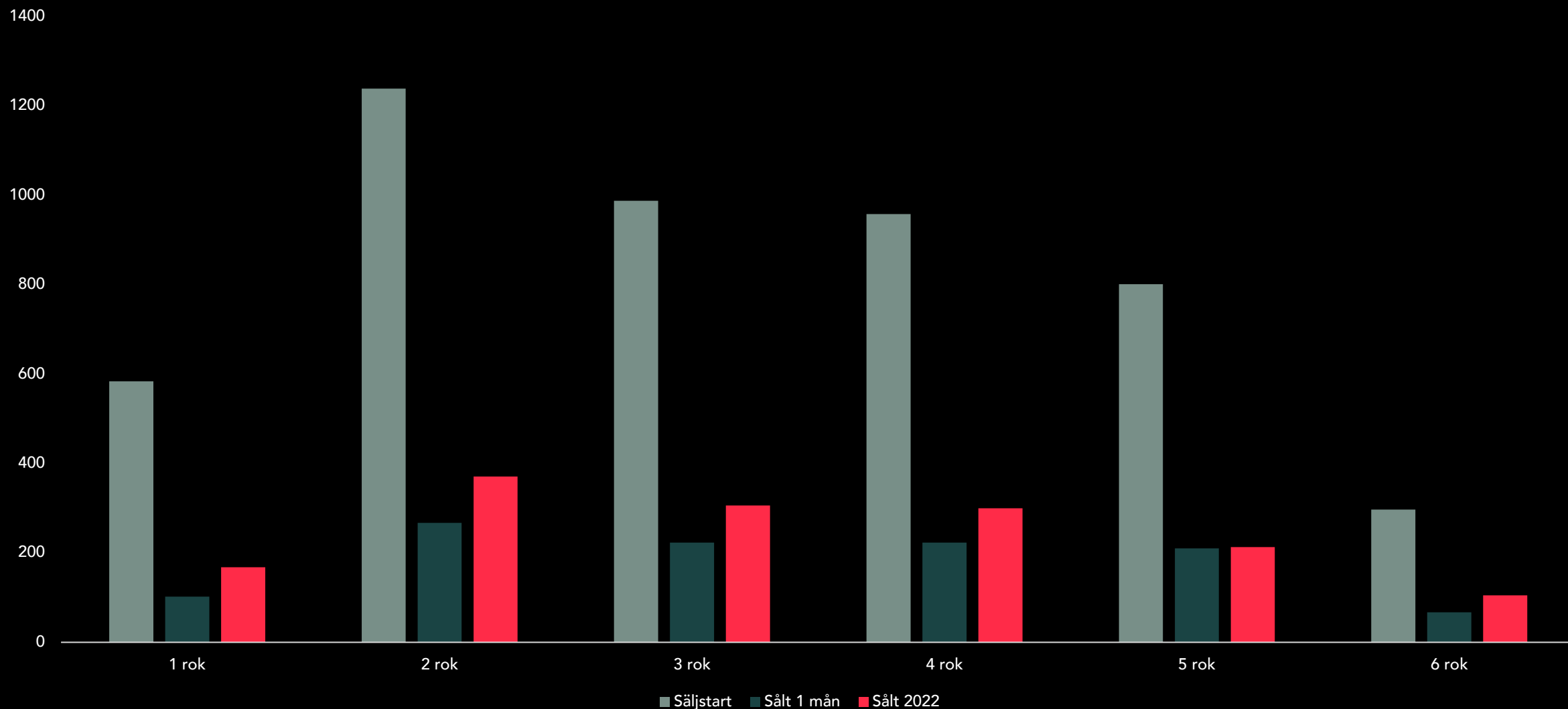
Försäljning en månad efter säljstart över tid (Antal & Andel)



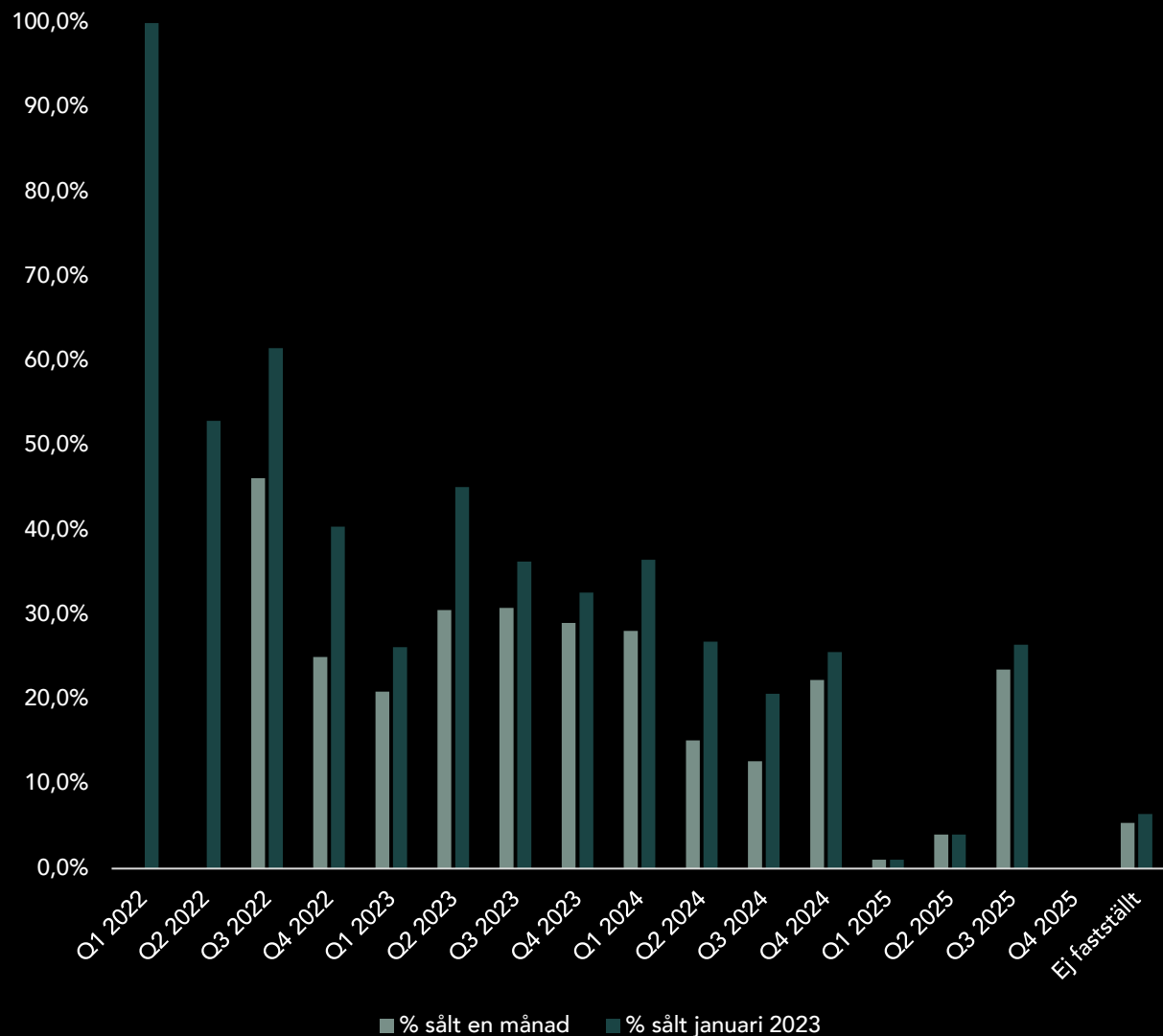
Lyckad säljstart?

Snittstorleken per uppmätt projekt är ca 24 bostäder. En månad efter säljstart var snittet i projekten 23,4 % (ca 6 st) sålda bostäder eller 29 % (ca 7 st) reserverade och sålda bostäder. Motsvarande siffra 2021 var 41 % respektive 50 % med ett snitt på 29 bostäder per projekt.

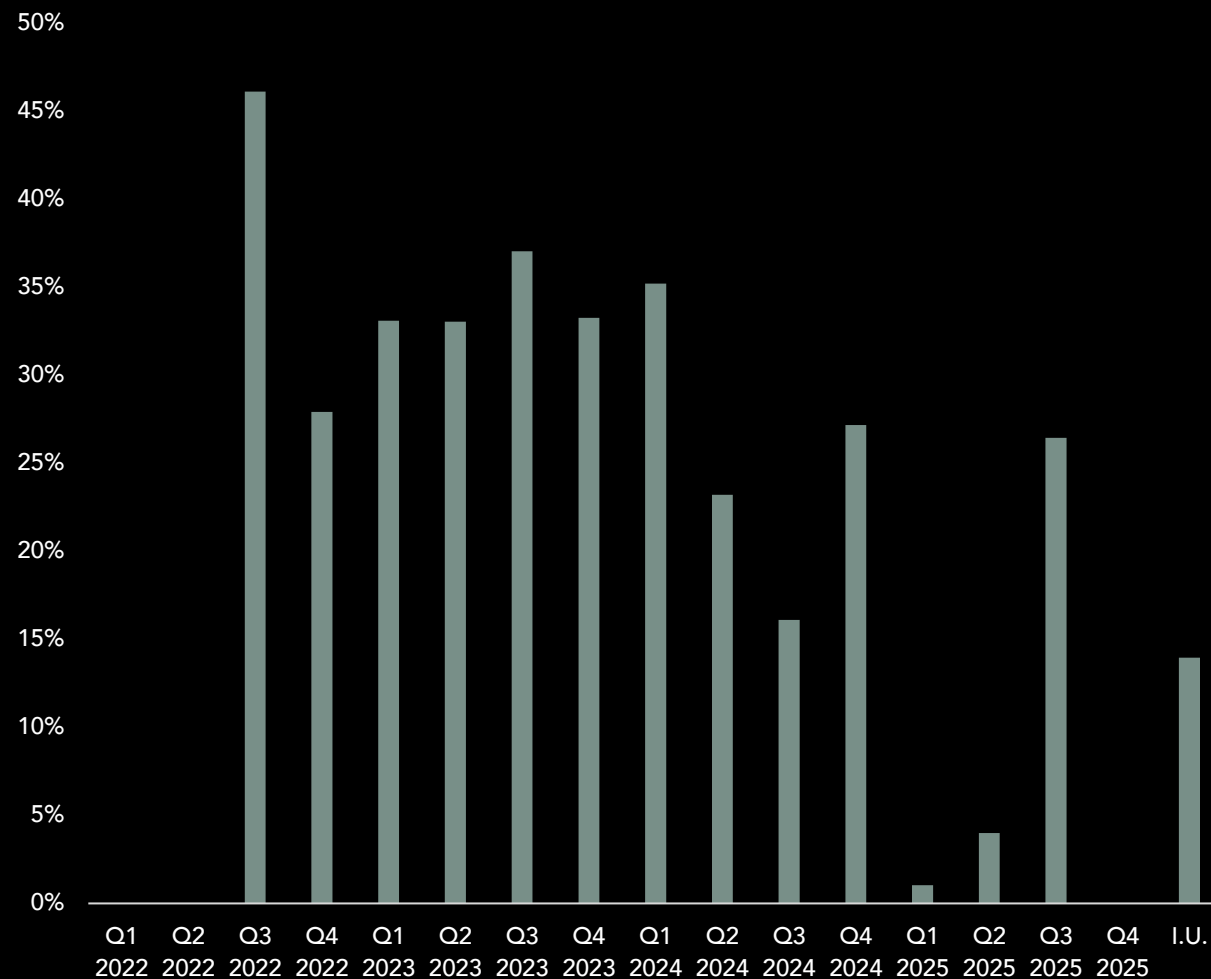
Försäljningsstatus per bostadsstorlek en månad efter säljstart respektive helår



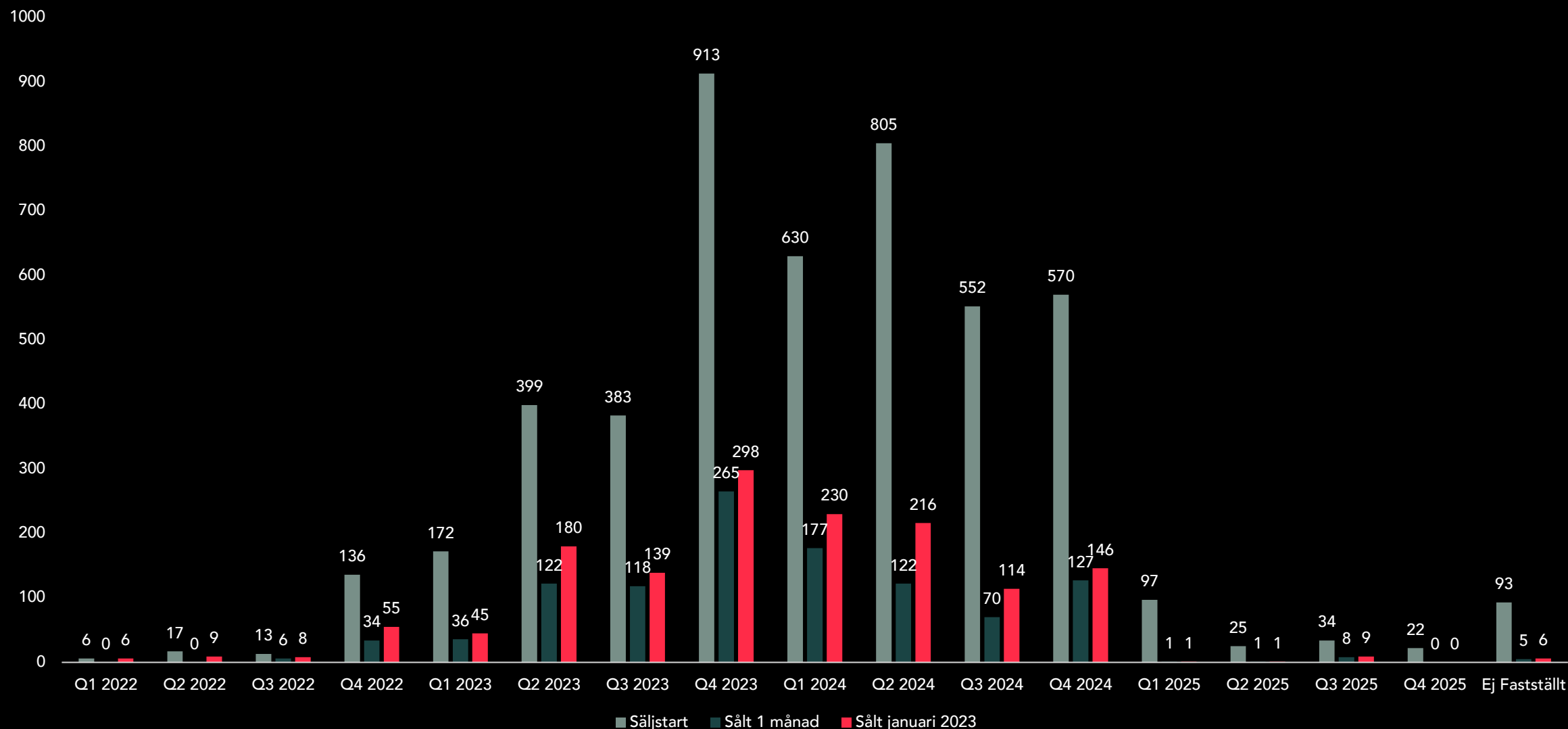
Andel av bostäder sålda fördelat på tillträdestid en månad efter säljstart respektive helår



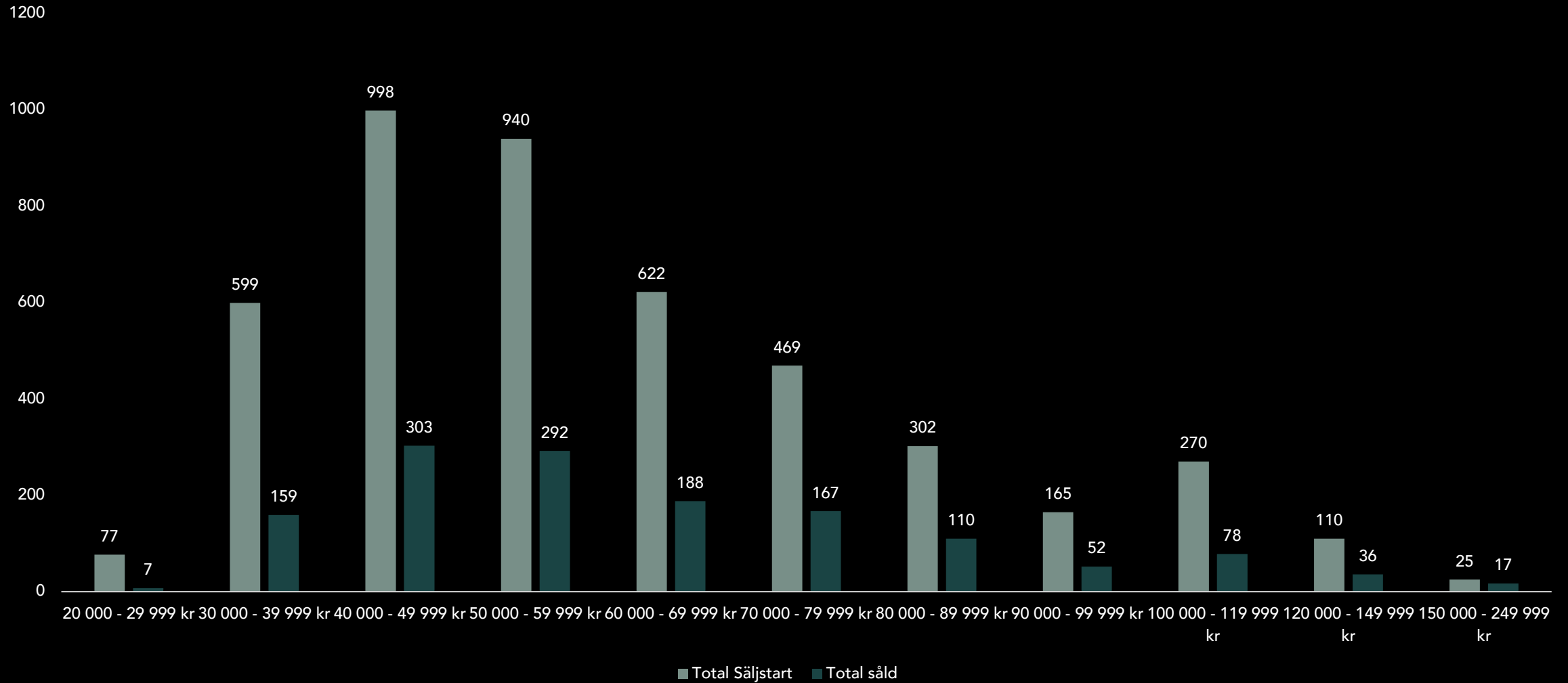
Andel av bostäder sålda & reserverade en månad efter säljstart



Sålda bostäder en månad efter säljstart samt januari 2023 fördelat på tillträdestid



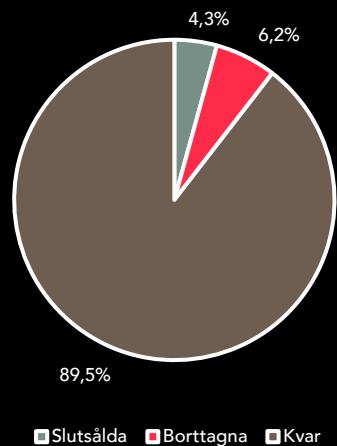
Försäljningsstatus efter kvadratmeterprisintervall



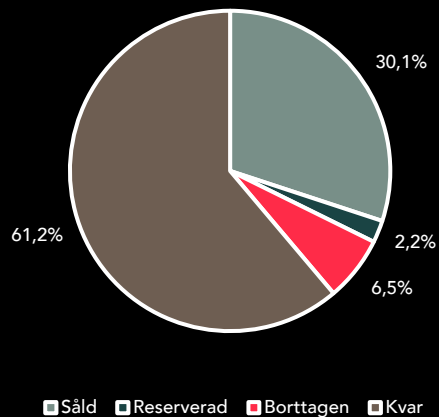
Premium!

Det går inte att dra några stora slutsatser av försäljningen sett till prisintervall, försäljningen korrelerar väl med hur många bostäder som säljstartat i de flesta fall. Tittar vi på andelen så har bostäder i segmentet 150 000 kr/kvm och uppåt gått bäst, generellt premiumbostäder i centrala lägen. Men dessa är mycket få till antalet.

Status projektnivå



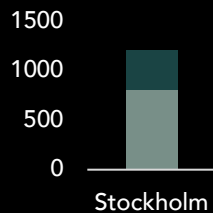
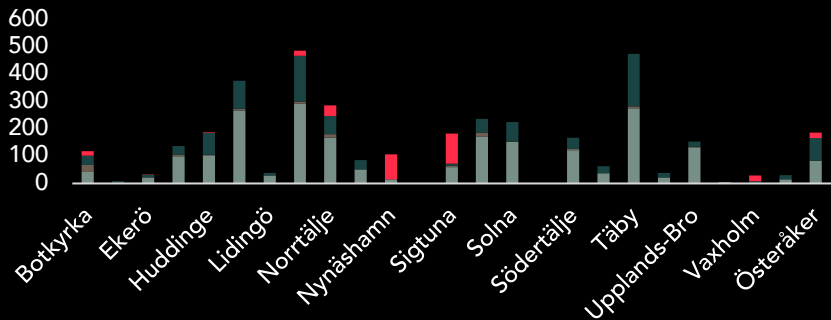
Status bostadsnivå



Av de 210 projekt som säljstartat 2022 är dryga 4 % av dessa slutsålda vid årsskiftet 2022/2023 och ytterligare 6,2 % är borttagna.

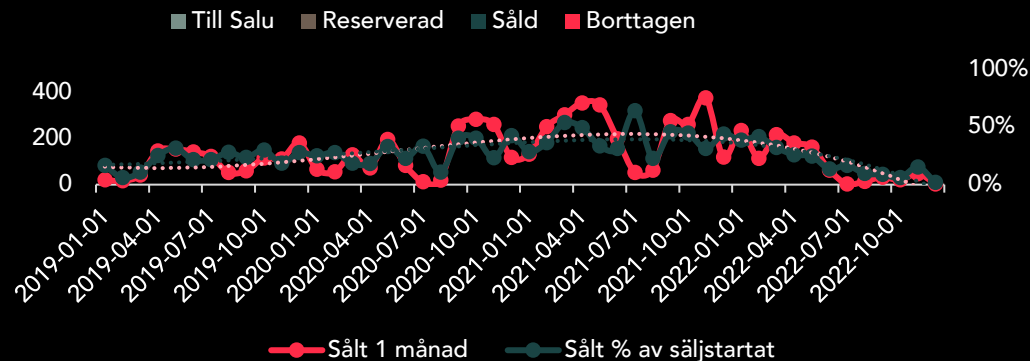
Tittar vi istället på det räknat i bostäder motsvarar andelen borttagna bostäder andelen borttagna projekt väl. Däremot skiljer sig andelen sålda kraftigt där 30,1 % av bostäderna är sålda. Vi ser därför att bostäder säljer i låg takt på många håll, men att det är få projekt som helt lyckats sälja slut under årets gång. Det är mer än en halvering i andel sålt om vi jämför med förra årets siffror på 65,6 %. I år har vi ytterligare 2,2 % av bostäderna reserverade, omkring 100 st, en indikation på att dessa kan komma att säljas inom en snar framtid.

Under tidigare år upplevde vi att många bostäder doldes i pågående projekt utan att vara sålda, sannolikt för att ge bilden av ett lägre utbud i projektet. Detta är inget vi upplever längre och något som underlättar för oss när vi följer försäljningen. Variationer förekommer dock och i vissa projekt döljs fortsatt vissa bostäder som är till salu när projektets försäljning går trögt.



Säljstatusen varierar kraftigt mellan kommunerna. Under 2022 har vi ingen kommun som helt lyckats sälja slut sina bostäder. De största bortfallen med borttagna bostäder hittar vi i Nynäshamn och Sigtuna.

Flest försäljningar har vi Stockholms kommun med 395 försäljningar. Därefter följer Täby med 198 och Nacka med 168. Tittar vi på andelen sålt har det gått bäst i Värmdö (48,4 %) följt av Österåker (44,6 %), Upplands-Väsby (43,6 %) och Huddinge (43,1 %).



Ser vi till vår säljstartsuppföljning där vi följer upp varje projekt ca en månad efter säljstart hittar vi en tydlig trend i att försäljningarna började falla vid samma tid som räntan började stiga. Årets lägsta månad landade på dryga 2 % sålt i december månad, med höstmånaderna runt 8-10 % sålt. Sätter vi detta i relation till 2020 och 2021 är tappet mycket stort. Även med hänsyn till säsongsvariationer i försäljningen. Sätter vi 2022 i relation till 2019 som var mer av ett mellanår har försäljningen ändå fallit. Då var snittet per månad ca 22 % sålt.

Tillträden

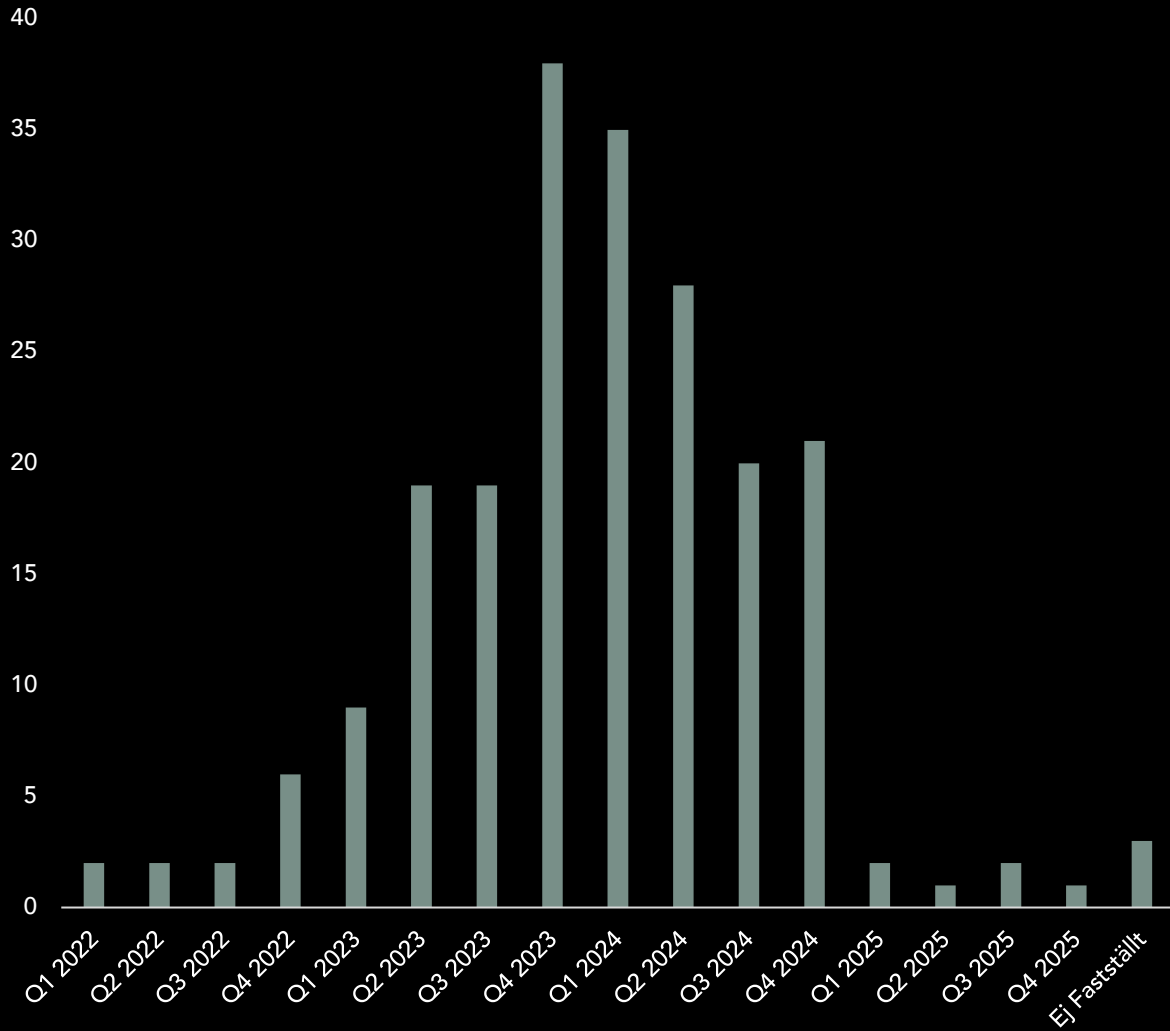
Tiden mellan säljstart och tillträde skiljer inte i någon större utsträckning mot vad vi såg under 2021. Vi ser en bred blandning av projekt som är inflyttningsklara och projekt som tillträder runt tre år framåt i tiden. Att tillträdesdatum hamnar långt fram i tiden är en aspekt som kan ha stor påverkan på försäljningen i projekten. I dagsläget kan detta dock både vara positivt och negativt. De projekt som hade sin inflyttning under 2022 är främst småhusprojekt eller andra mindre projekt från mindre aktörer. Men i gruppen finns även etapper i projekt som släpptes till försäljning för något eller några år sedan. Där har försäljningen taktat på och byggherren avvaktat med att släppa de sista bostäderna till det att de i princip är klara.

Att kunna erbjuda ett tidigare tillträde än konkurrerande projekt är en stor fördel i en hård konkurrenssituation. Nyproduktionsköparen har idag koll på det som skrivits under de senaste åren, med en marknad som gått fram och tillbaka. Oro för framtida tillträde kan minskas om inflyttningsdatum ligger inom överskådlig framtid. Vår uppfattning är att projekt plötsligt kan uppfattas som mycket attraktivare och få en försäljningsmässig uppsving när tillträdet ligger sex till tolv månader bort.

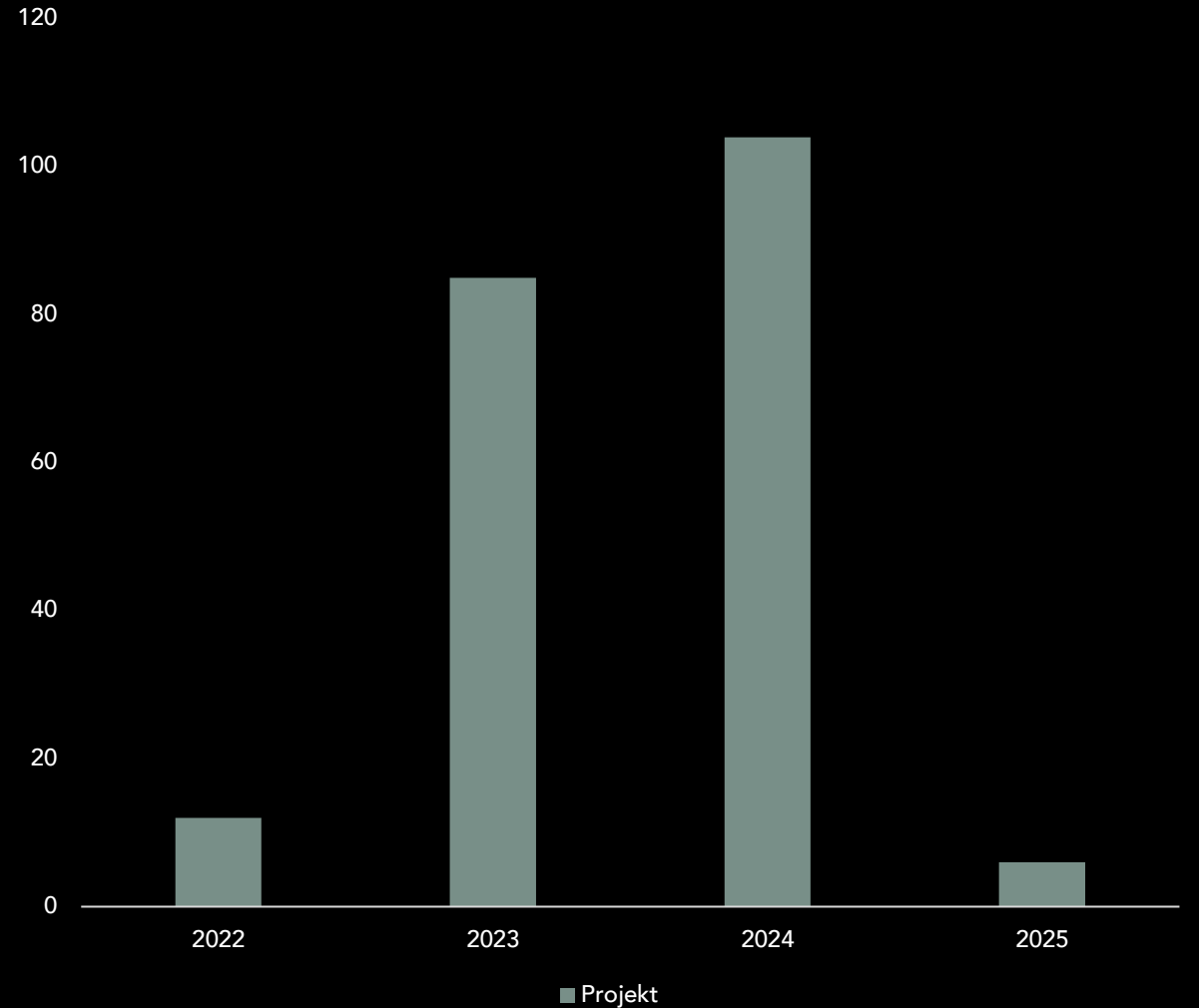
Av de projekt som säljstartade 2022 ser vi åter en stor bulk bostäder som tillträder runt 1 – 1,5 år från säljstart Q4 2023 – Q2 2024. Därtill har vi en förhållandevis stor andel som ska tillträda under Q3-Q4 2024, alltså omkring 2-2,5 år från säljstart. I år har det varit en något lägre andel med tillträden tre år fram i tiden, alltså under 2025, men tillträden så långt fram som Q4 2025 förekommer i vissa projekt som dragit igång under året. Då är det oftast en första etapp med fler kommande bostäder längre fram.

Vi ser fortsatt vissa enstaka projekt där tillträdet inte framgår vid säljstarten men dessa har blivit färre. Vi har även sett enstaka projekt som tydligt uttrycker att tillträdet inte är fastställt ännu. I år gäller detta för strax under 100 av de säljstartade bostäderna i tre olika projekt. Väl i nivå med de föregående två åren, men en förbättring i ett historiskt perspektiv. Tittar vi på 2019 låg siffran på 377 bostäder och 2018 var den på hela 516 bostäder.

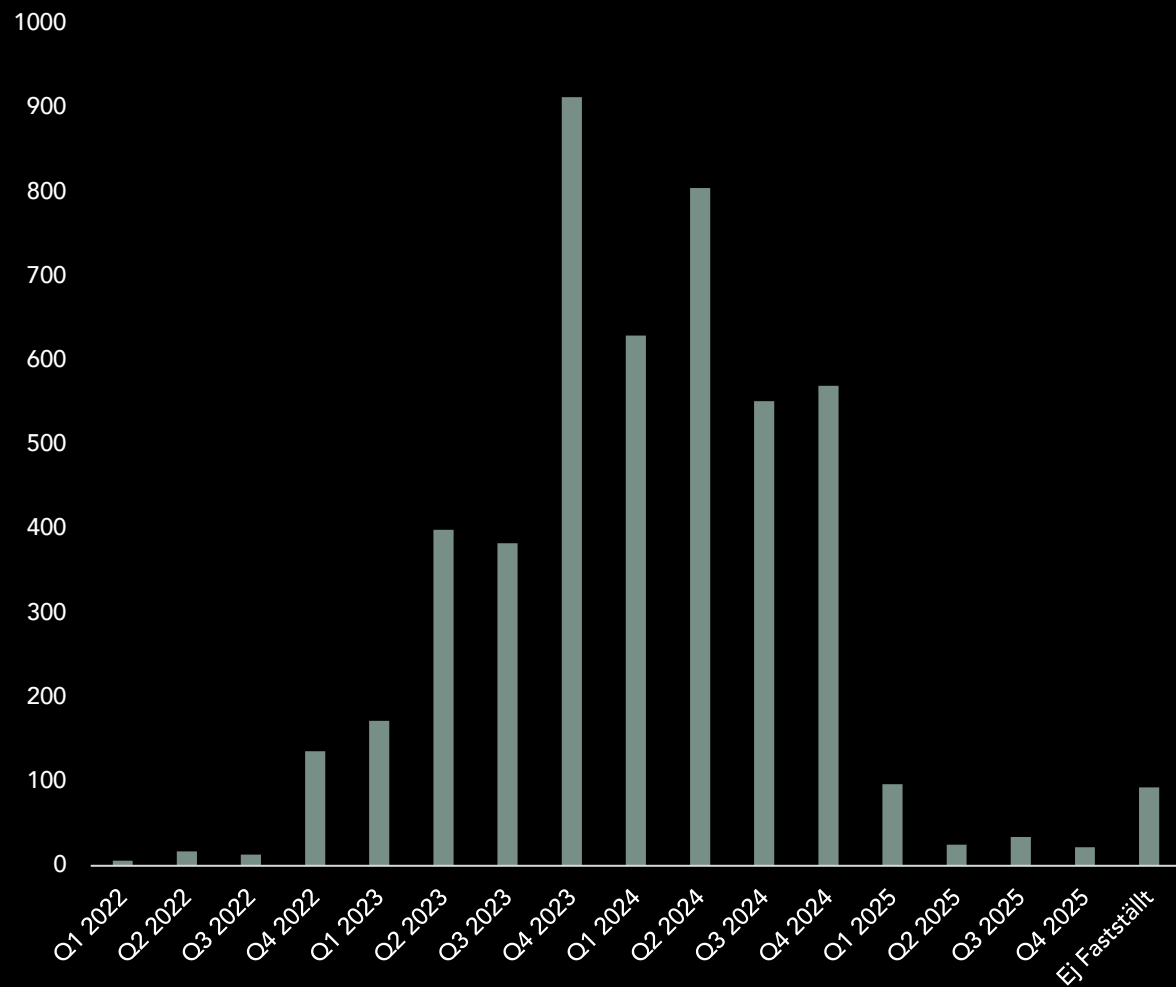
Projekt – Tillträden per kvartal



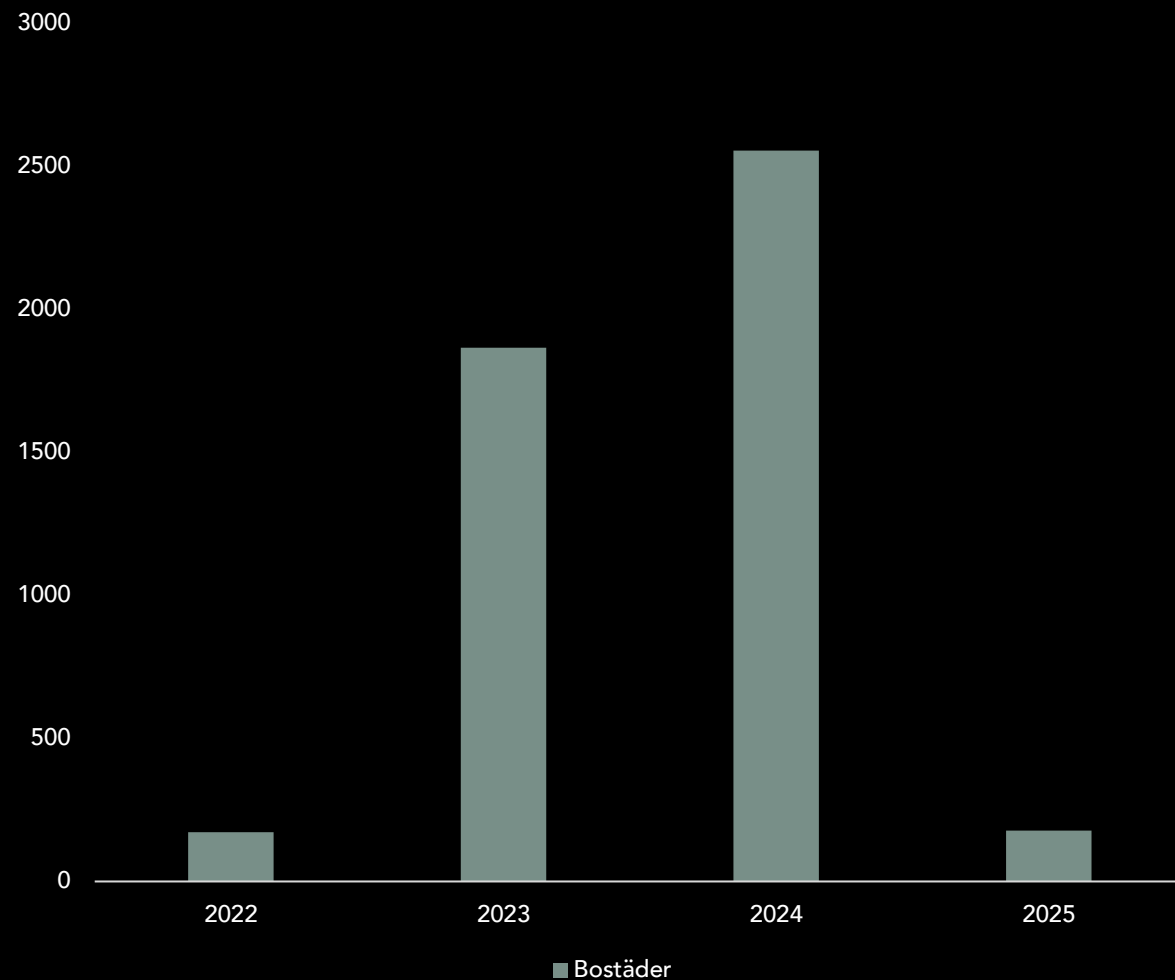
Projekt – Tillträden per år

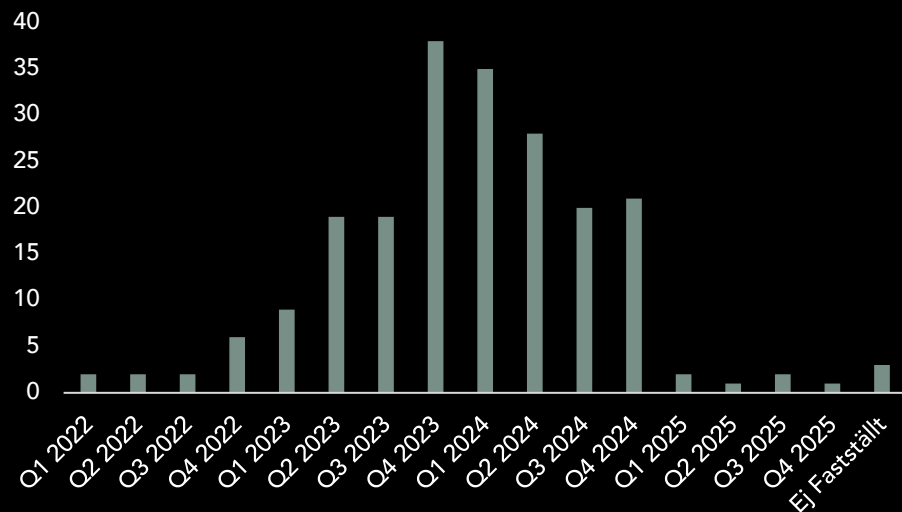


Bostäder – Tillträden per kvartal



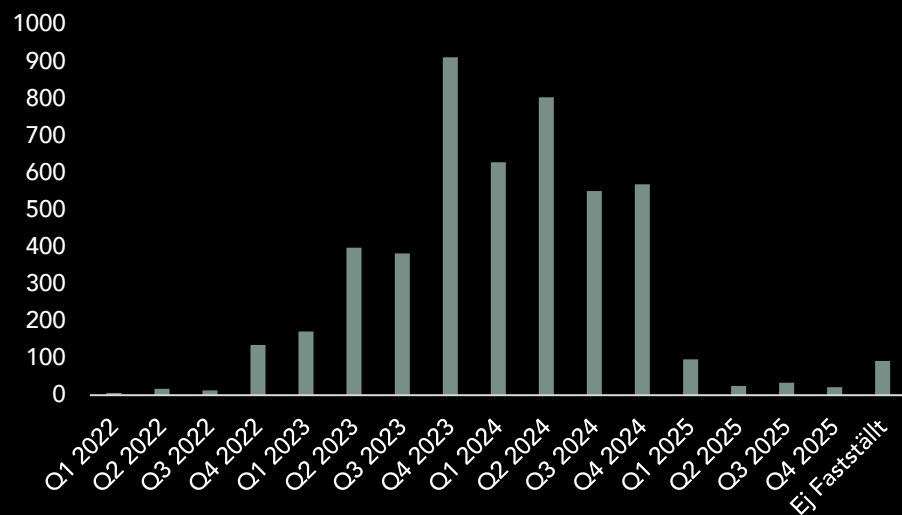
Bostäder – Tillträden per år





Av de projekt som säljstartat under 2022 har majoriteten sitt tillträde under 2023 och första halvan av 2024. Förra året var spridningen något större på projekt som låg upp emot 2,5 år framåt i tiden. Under 2022 har vi tagit lite av ett steg tillbaka och har den största andelen projekt runt 1,5 år framåt i tiden. Detta kan korrelera med att vi haft en stor andel etappsläpp i projekt som säljstartade under förra året som nu släpper sina sista etapper till försäljning.

De projekt som tillträder samma år som de säljstarter är fortsatt primärt småhusprojekt där byggnationen påbörjats innan säljstarten. Det dyker dock upp vissa lägenhetsprojekt med korta tillträden i enstaka fall. Det är inte alla som har möjlighet att bygga på egna böcker, men en spaning för framtiden kan vara att vissa testar denna modell för att genomföra byggnationen medan marknaden är kall. När projektet sedan närmar sig säljstart kan bostäder komma ut på en marknad som förhoppningsvis vänt uppåt. Hur detta faller ut får vi dock först se i nästa års upplaga av årsrapporten.



Ser vi till bostäderna är läget något jämnare över perioden 1 – 2,5 år framåt. Vi har backat lite på bostadsnivå jämfört med förra året och spridningen är inte riktigt lika stor längre framåt i tiden.

Det är främst tillträden under 2023 och 2024 som gäller, men då främst fram till andra kvartalet 2024. Under föregående år hade vi dessutom en något större andel bostäder som låg tre år framåt i tiden, något som backat kraftigt nu till att beröra ca 4 % av de säljstartade bostäderna jämfört med närmre 10 % förra året.

Marknadsandelar

82 bostadsutvecklare låg bakom de 210 projekt som säljstartade i Stockholms län under 2022. Det är den lägsta siffra vi sett sedan 2017 och en minskning med tre från föregående år. Snittet har legat runt 90 bostadsutvecklare per år.

Börsnoterade bolag konkurrerar alltså mot lokala entreprenörer och bostadsrättsföreningar som själva utvecklar projekt. Vid en första anblick kan bostäderna se snarlika ut då många mindre aktörer i större utsträckning börjat använda sig av bra renderingar och välgjorda hemsidor.

Variationen är dock stor mellan de mindre aktörerna. Vissa framstår som mycket seriösa med bra ekonomiska kalkyler, medan andra blandar ihop juridiska begrepp, är sparsamma med information om projektet, har kostnadskalkyler utan någon som helst höjd för räntehöjningar och så vidare.

Konkurrensen är fortsatt hård mellan såväl projekt som byggherrar. Varumärke och trygghet har blivit allt viktigare, framförallt i den marknad vi haft under de senaste månaderna. Att kommunicera på ett tydligt sätt är en betydande aspekt för att särskilja sig, sin kunskap och de egna projekten i konkurrensen. Samtidigt är vår känsla att nyproduktionsköparen blivit allt mer påläst under de senaste åren, ställer fler frågor och har större krav på information kring projektets ekonomi, men även på produkten.

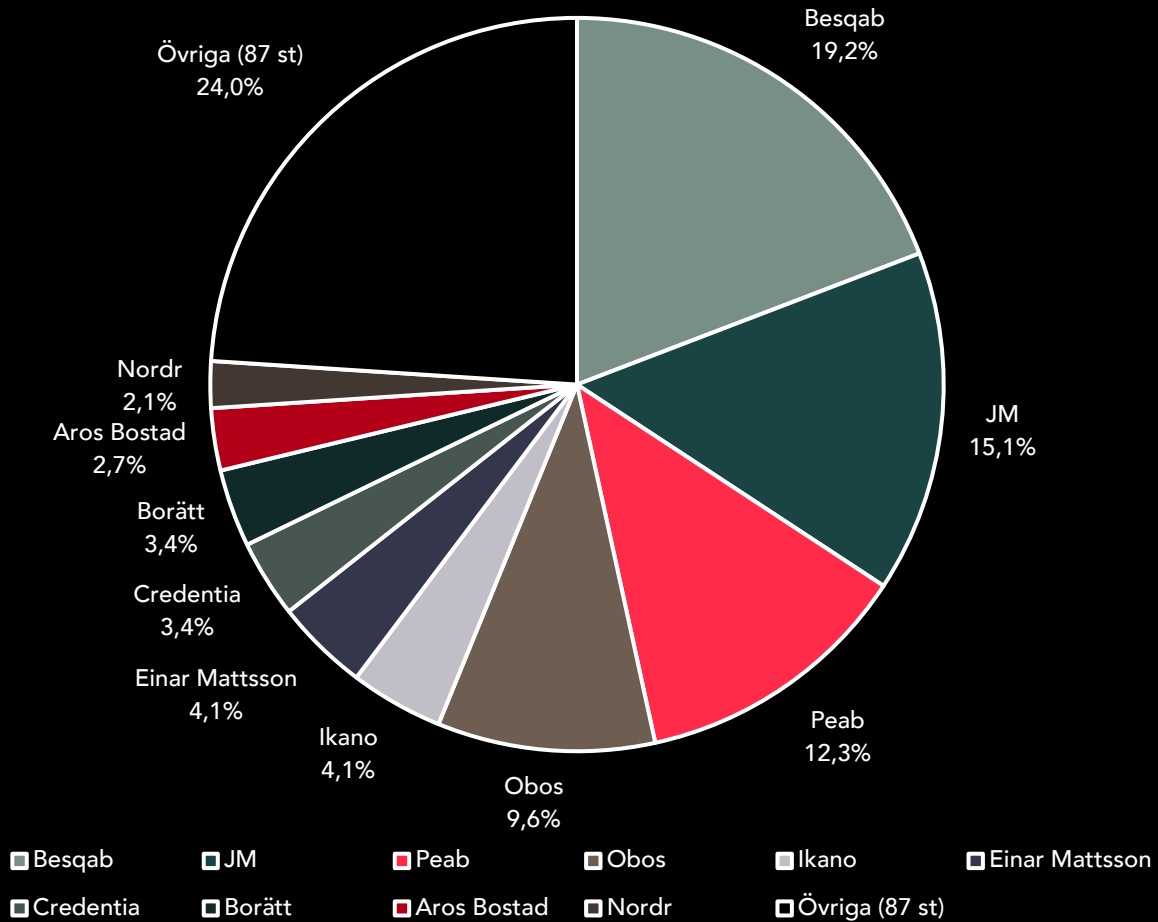
Vi har sammanställt marknadsandelar räknat i antal projekt och bostäder baserat på alla säljstarter 2022 i Stockholms län. Då det rör sig om så många aktörer har vi valt att dels plocka ut de tio största och visa hur de ställer sig mot resterande 72 aktörer.

Konkurrensen är stor bland de största byggherrarna och några av landets större byggaktörer ligger precis i gränslandet utanför de tio största. I år ser vi inga mindre aktörer bland de tio största vilket vi gjort under föregående år. Den hårda marknaden kan ha avskräckt många mindre aktörer medan de större och väletablerade namnen har muskler för att takta på i en stormig marknad.

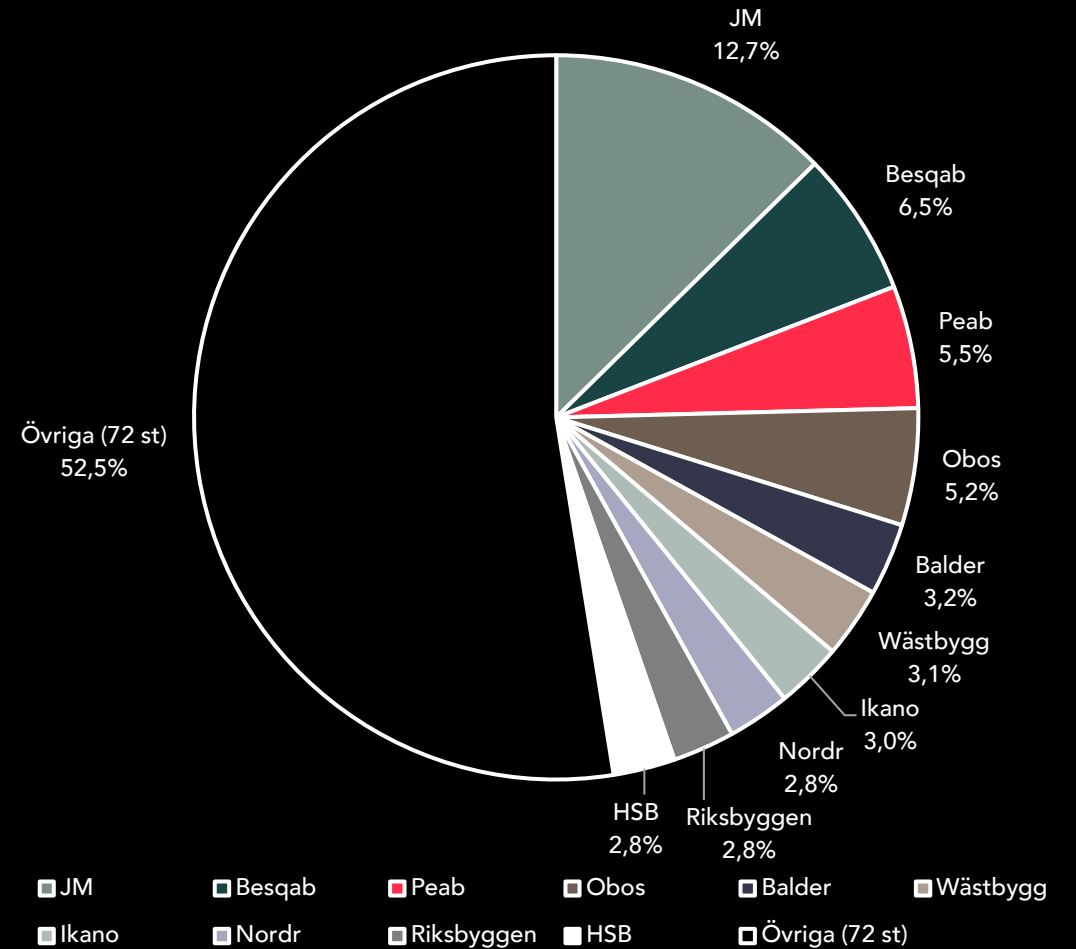
Det finns fortsatt stora variationer i andelen säljstartade bostäder mot andelen säljstartade projekt, som tydligt visar på hur olika aktörer förhåller sig till att etappindela i större eller mindre utsträckning.

2022

Andel säljstarter



Andel säljstartade bostäder

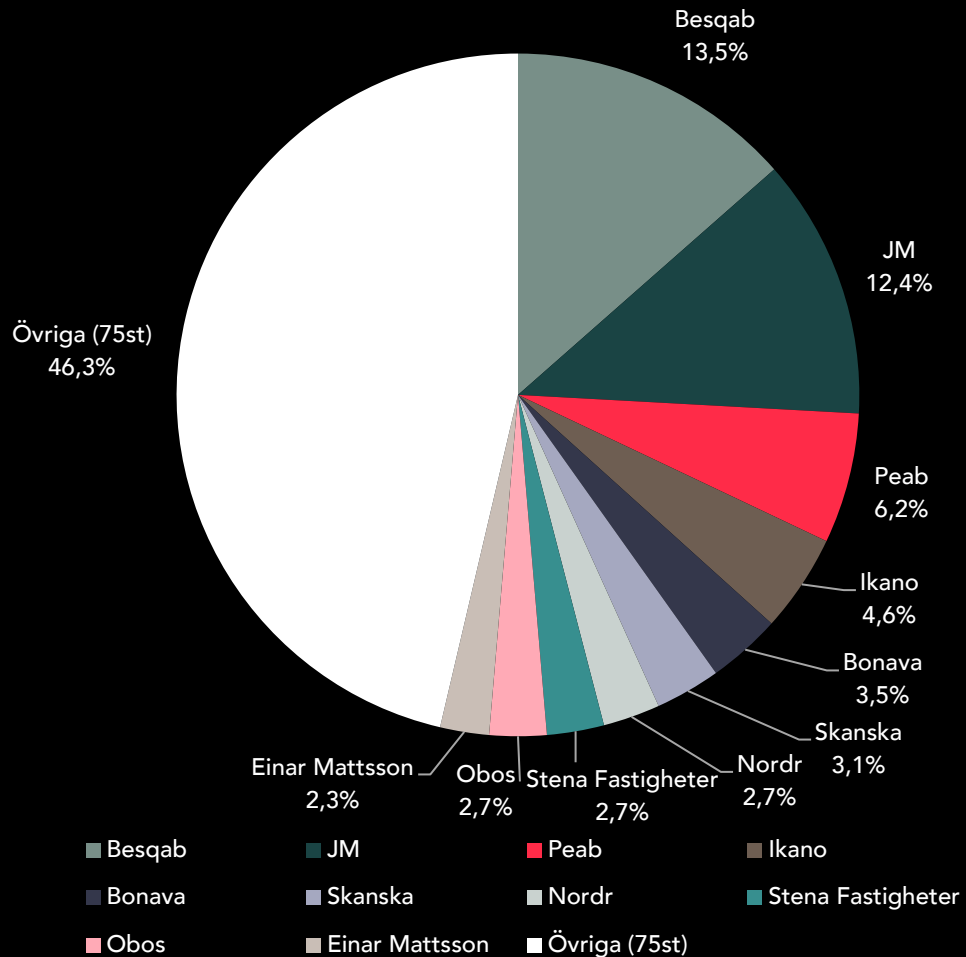


Många bäckar små

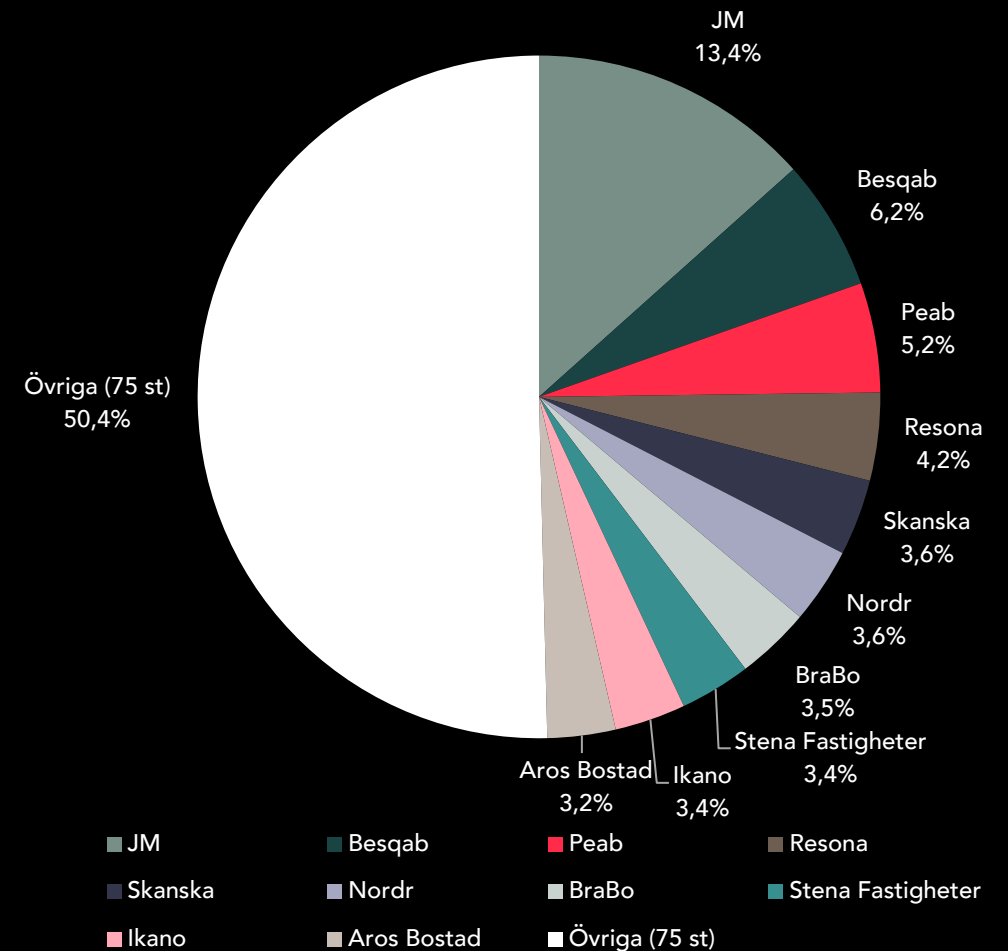
De tio största aktörerna på marknaden står för 47,5% av alla bostäder 49,6 % 2021, 47,2 % 2020, 53 % 2019. I snitt har de tio största 231 bostäder vardera, mot resterande 72 som snittar 36 bostäder vardera.

2021

Andel säljstartade projekt

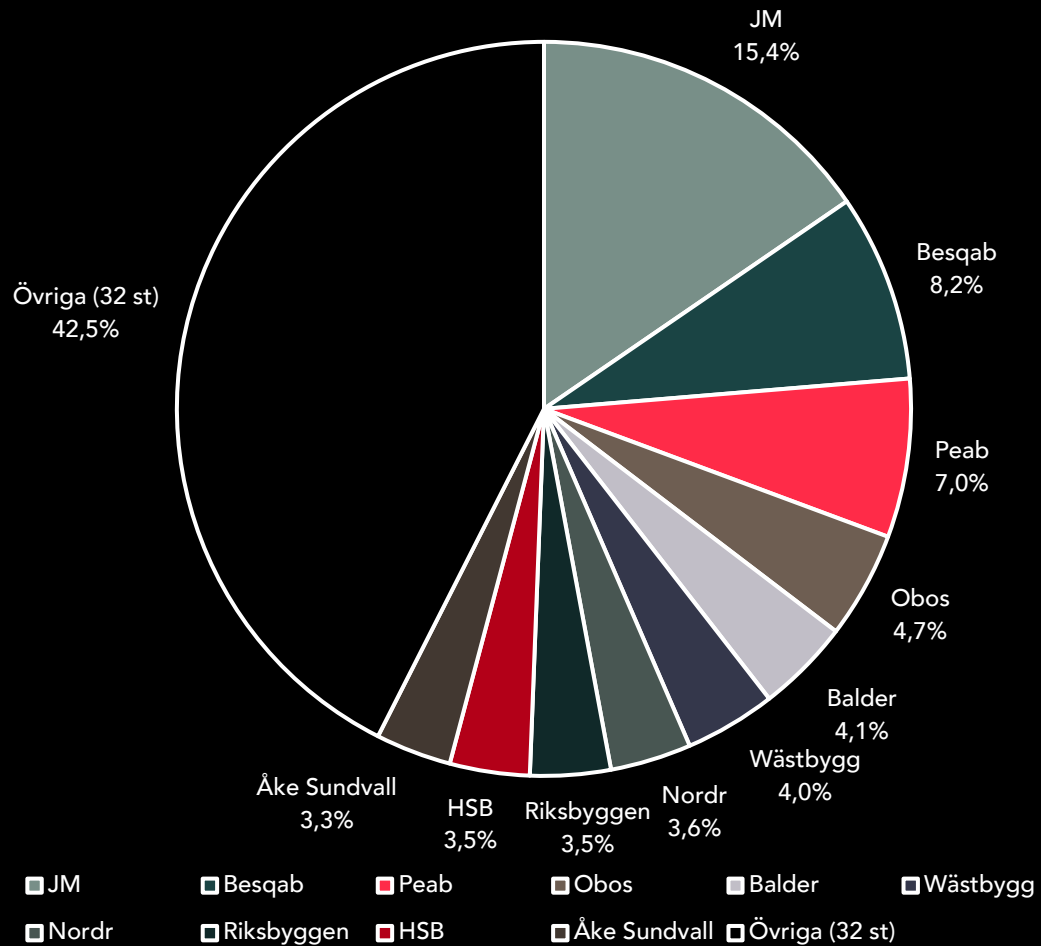


Andel säljstartade bostäder

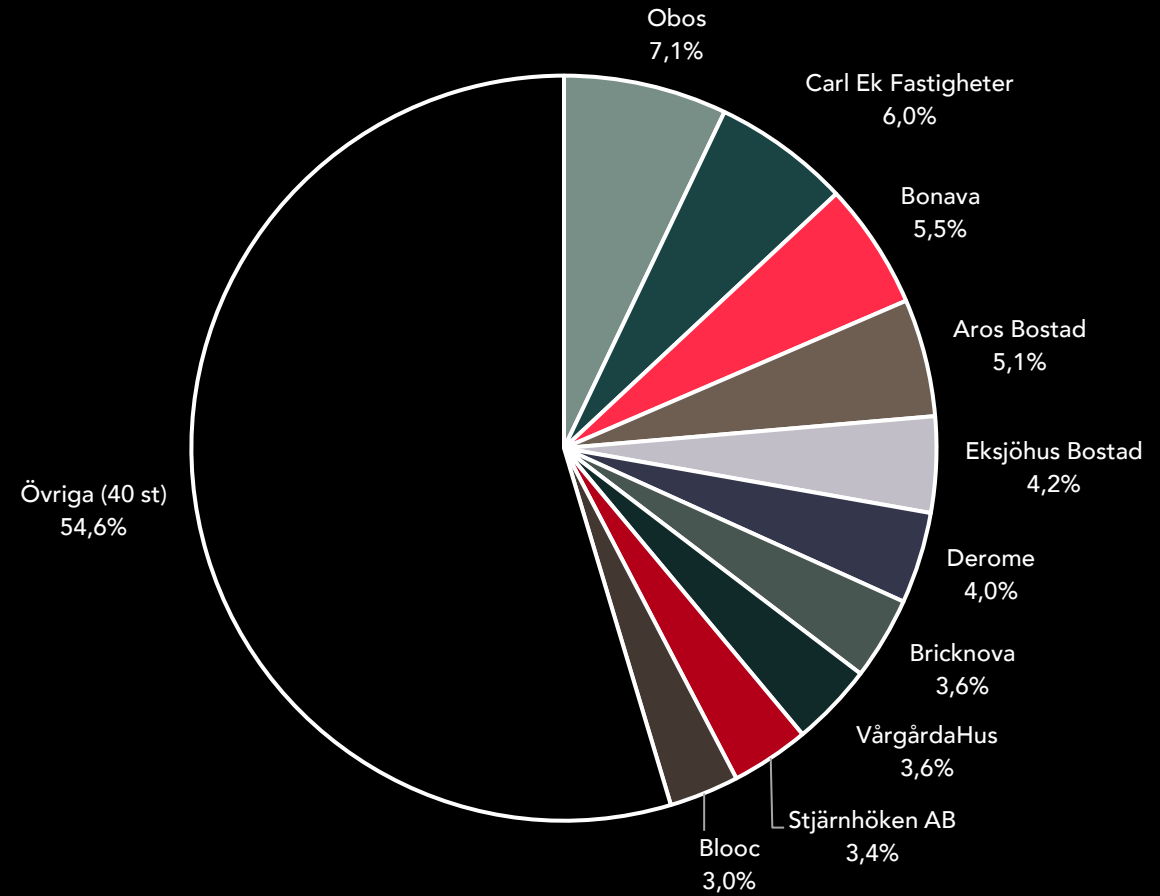


2022

Andel säljstartade lägenheter

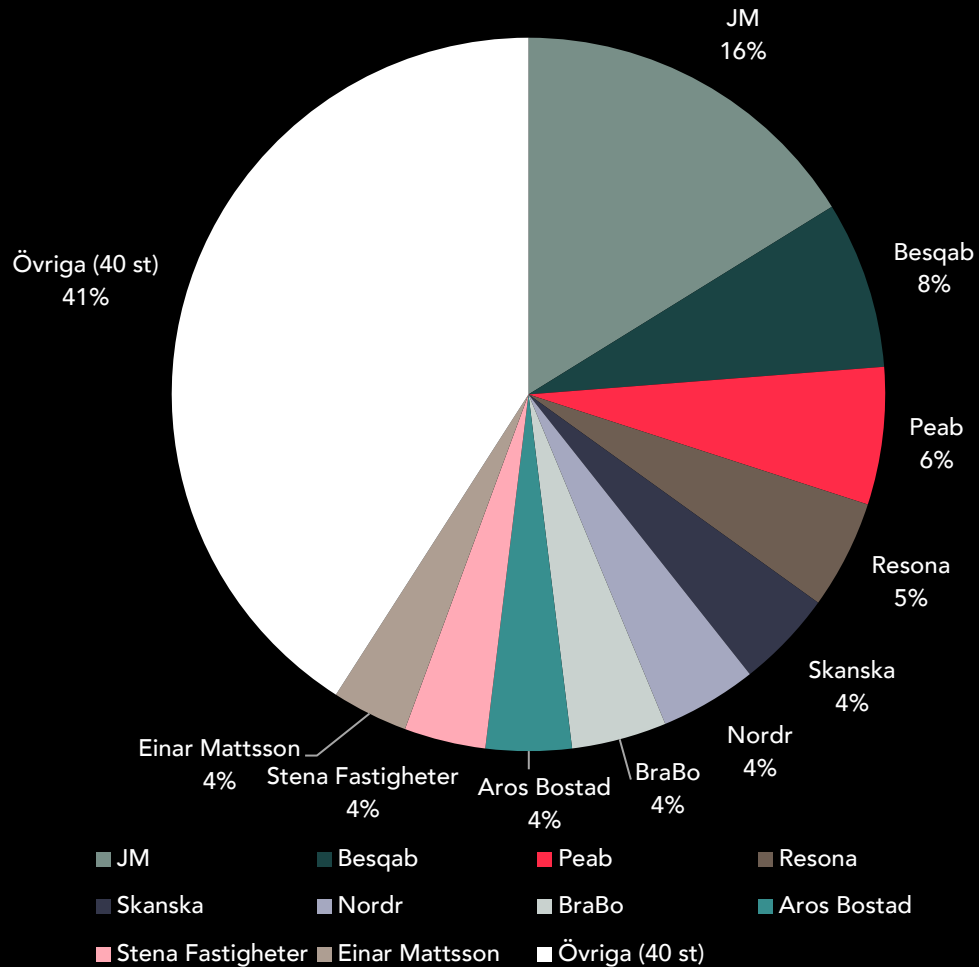


Andel säljstartade småhus

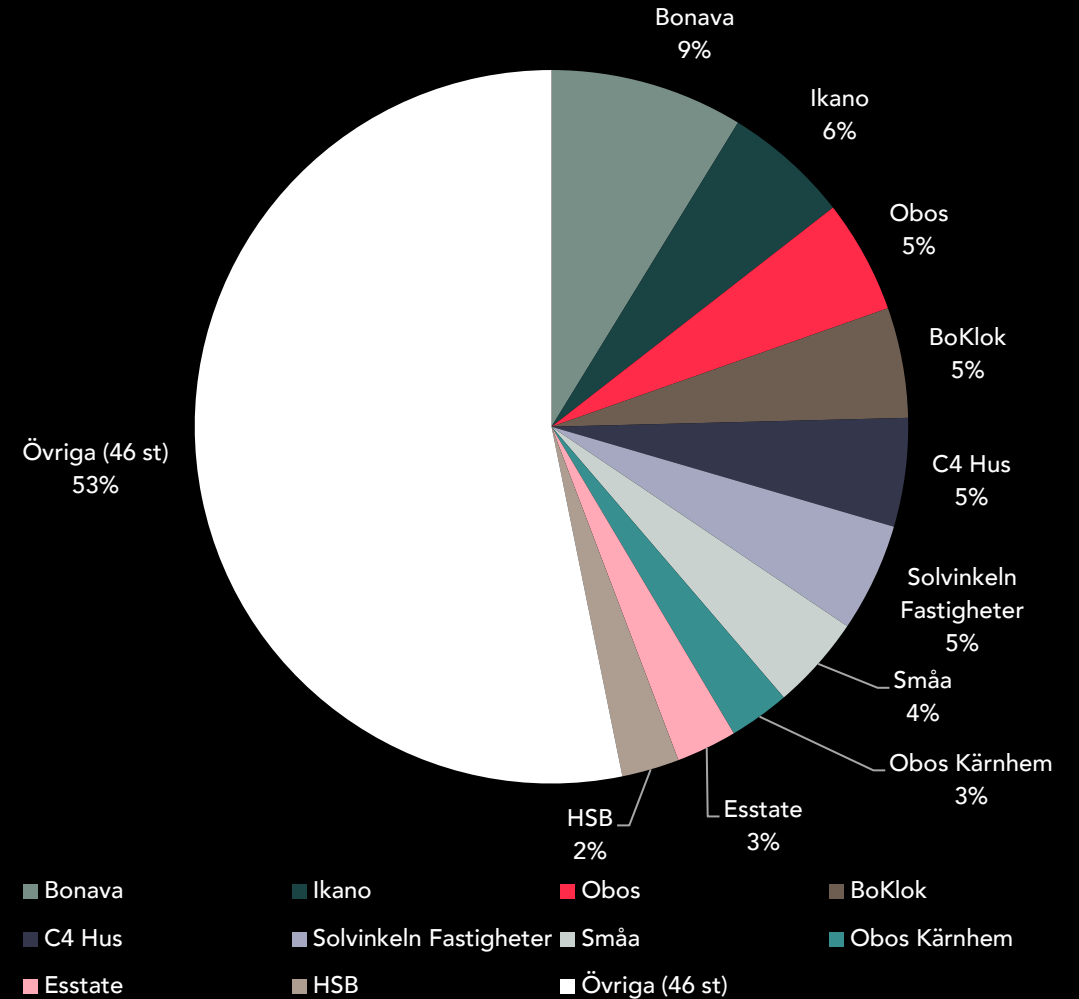


2021

Andel säljstartade lägenheter



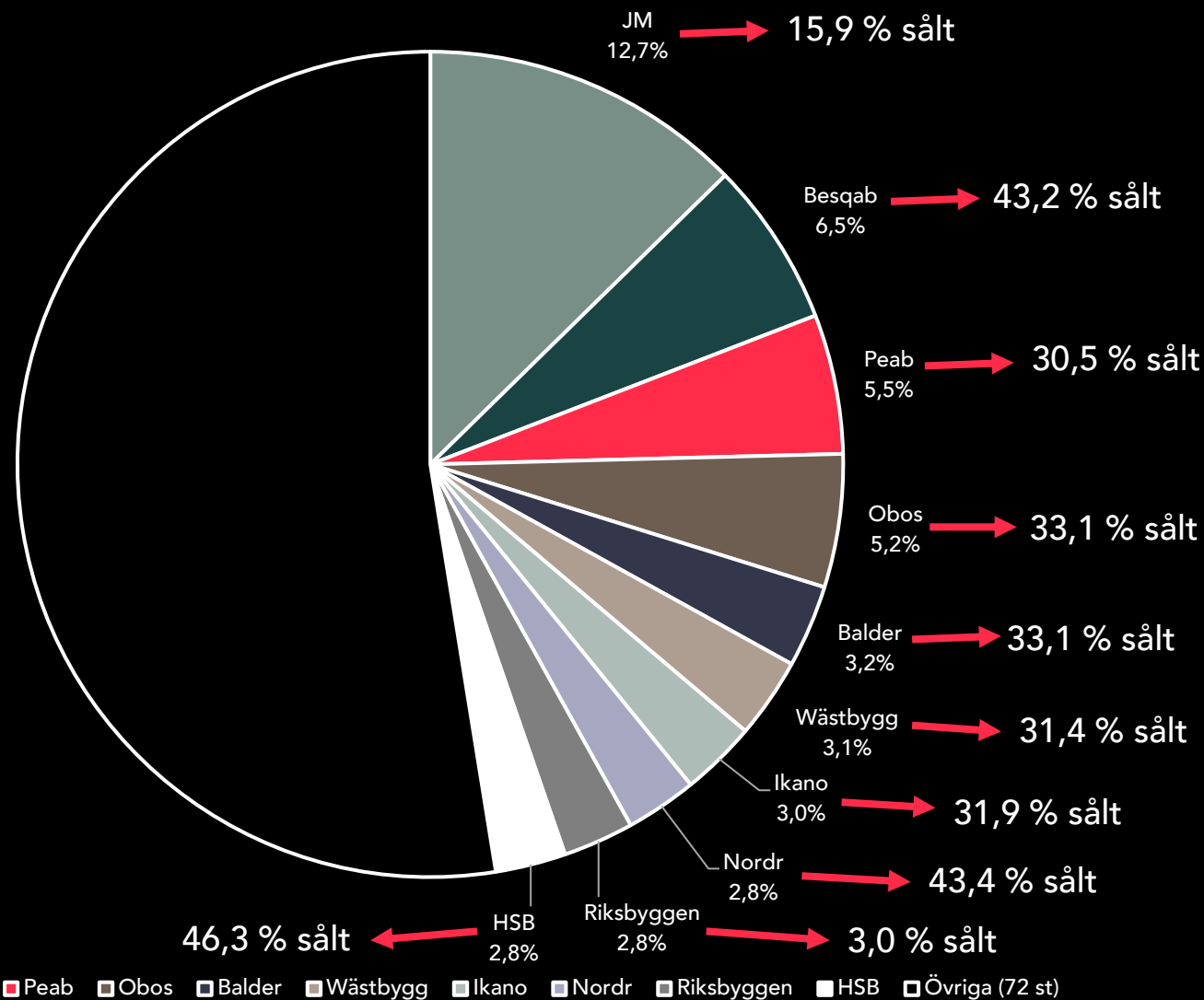
Andel säljstartade småhus



Andel säljstartade bostäder samt andel av säljstartade bostäder bokade/sålda

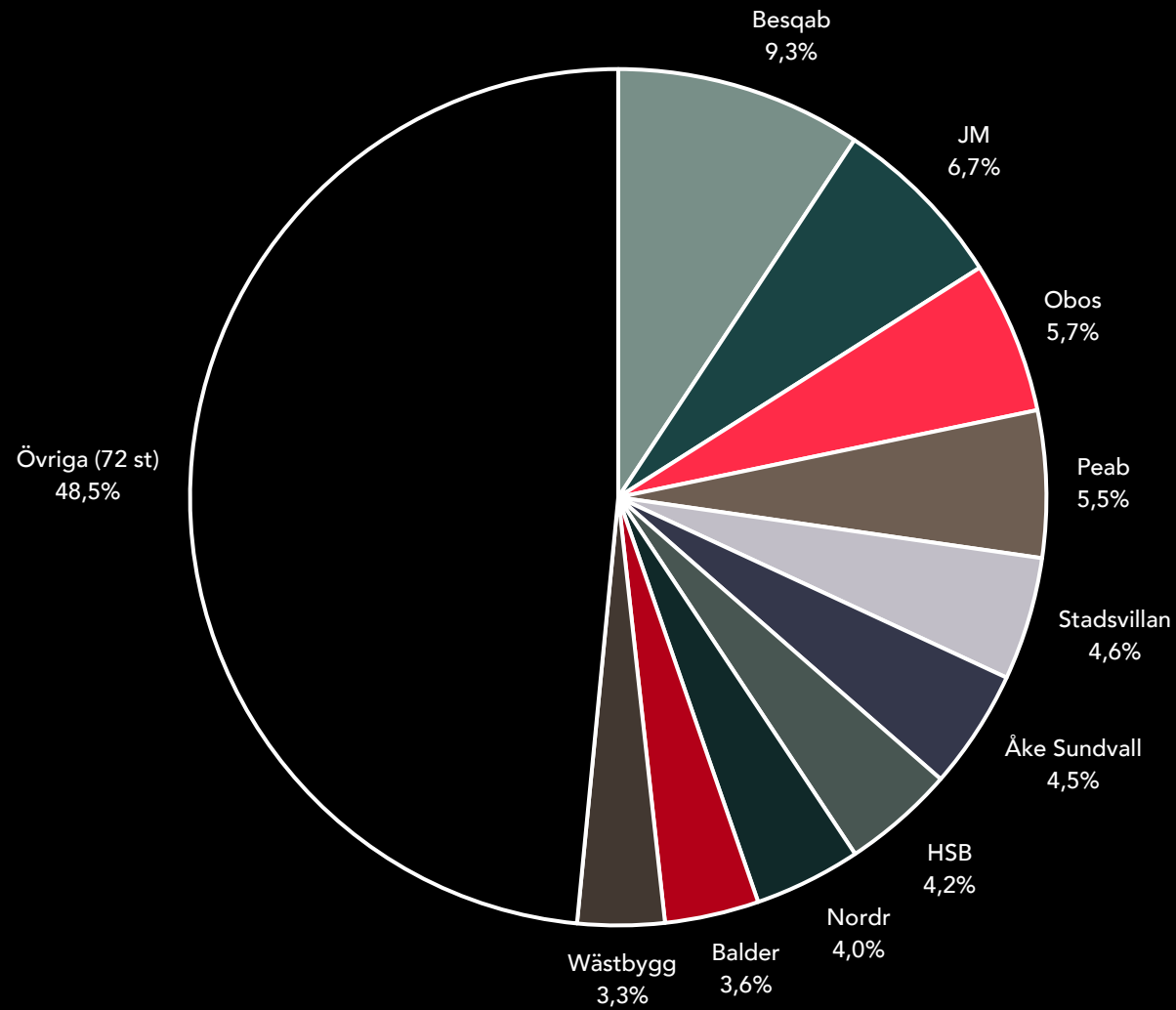
Låga försäljningsciffror?

Medan de flesta större aktörer ligger i ett liknande spann sett till andelen sålda bostäder hittar vi Riksbyggen på endast 3 %. En förklaring till detta kan hittas i att Riksbyggen går direkt till bindande avtal, medan övriga har bokningsavtal. Även JM ligger lågt sett till andelen sålt, men sett till hur många bostäder JM säljstartat ligger de i linje med andra bostadsutvecklare sett till antalet sålda bostäder.



Andel av sålda/bokade bostäder 2022

Säljstart 2022

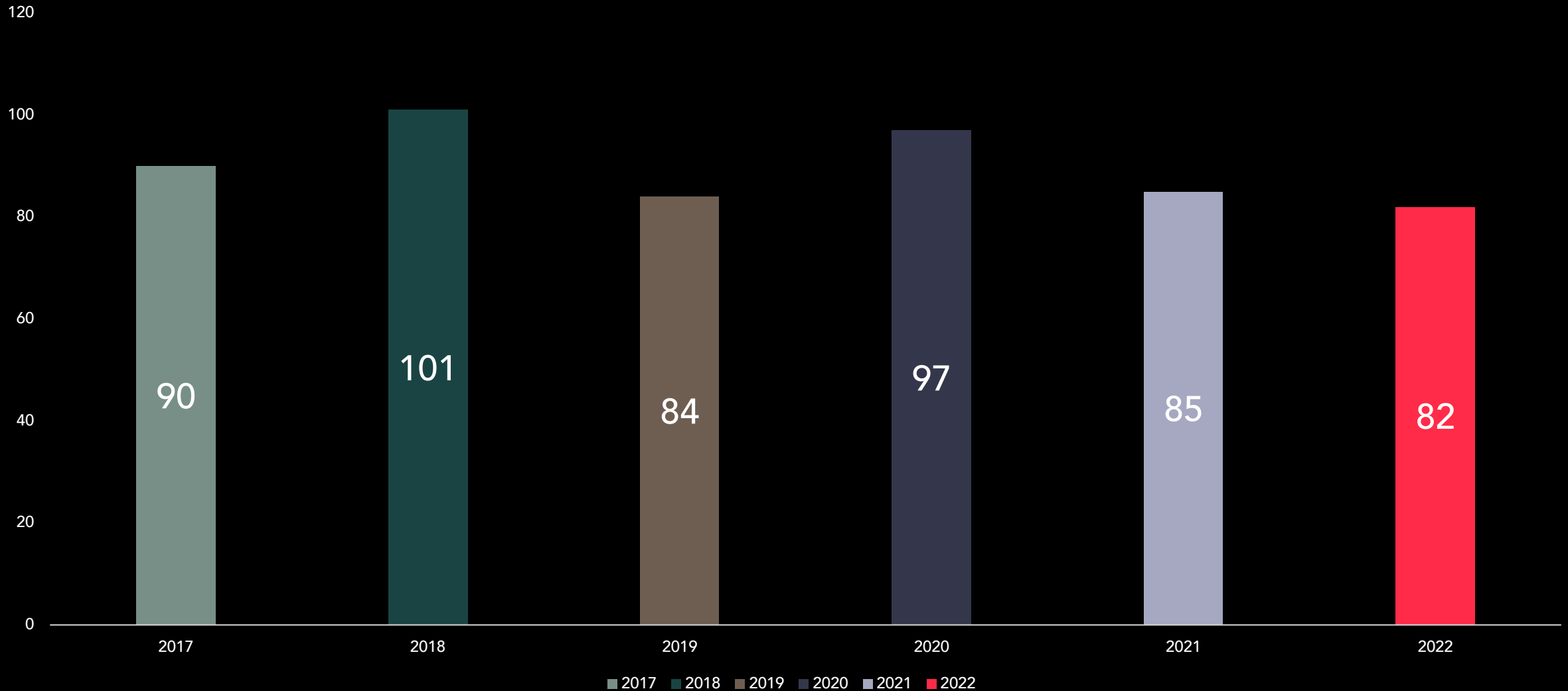


Årets uppstickare?

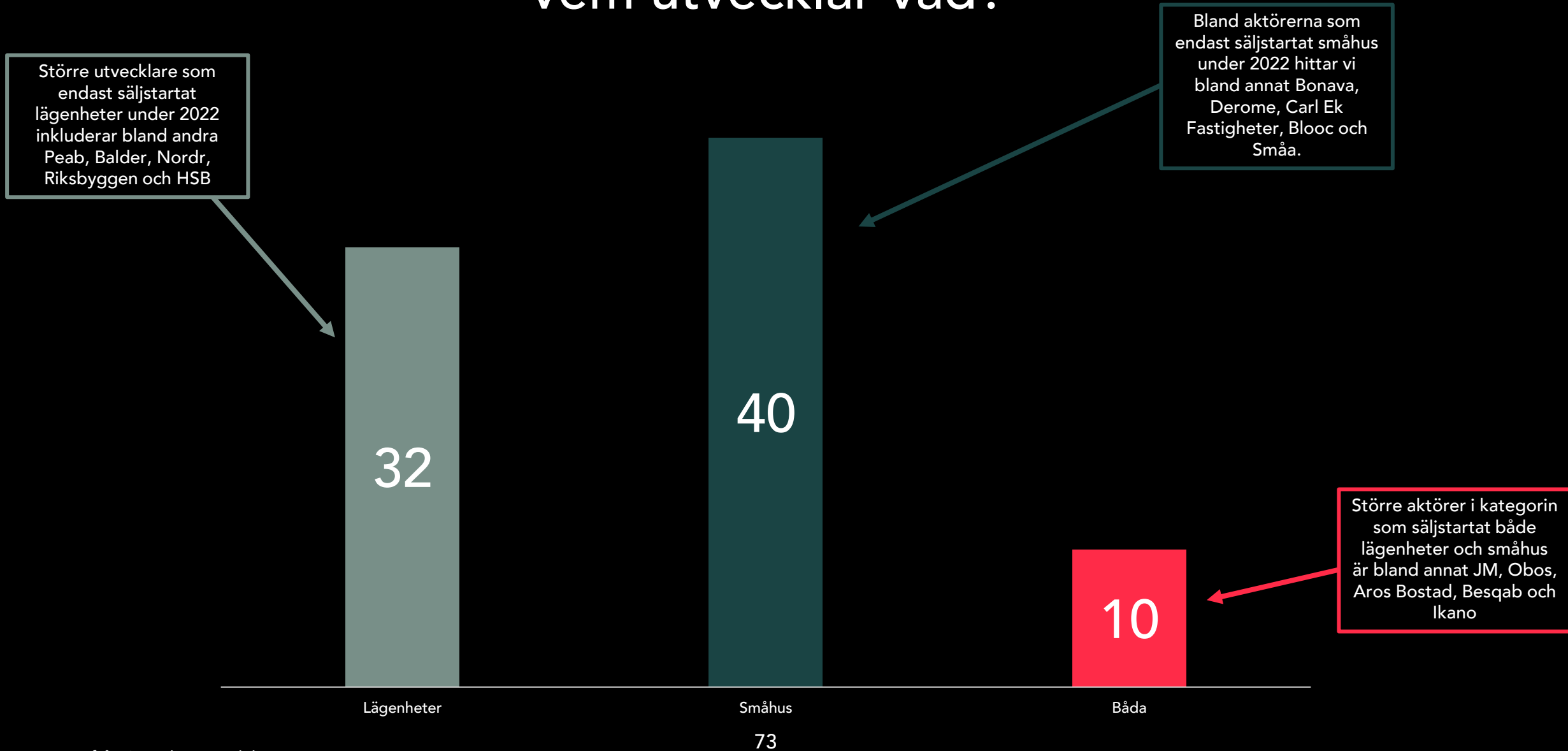
Stadsvillan är en mindre aktör som endast utvecklat enstaka projekt i länet. I år står de för ca 5 % av de sålda bostäderna i sitt projekt RN3 Torget i Täby.

■ Besqab ■ JM ■ Obos ■ Peab ■ Stadsvillan ■ Åke Sundvall ■ HSB ■ Nordr ■ Balder ■ Wästbygg ■ Övriga (72 st)

Antal bostadsutvecklare



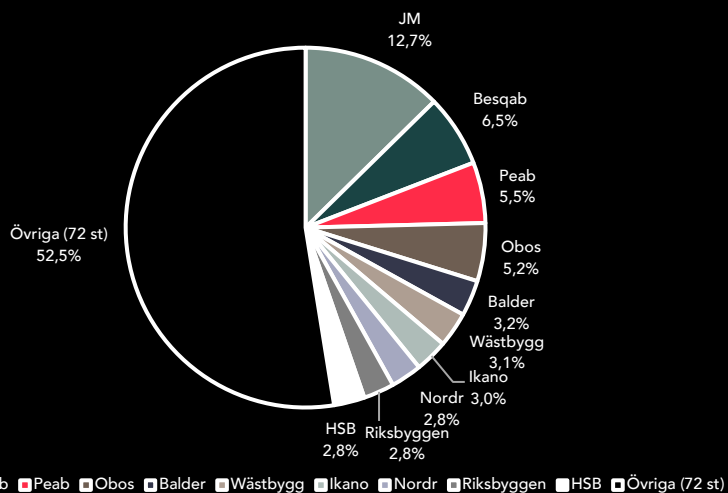
Vem utvecklar vad?



Bostadsutvecklare 2022

(alla 82 med säljstartade projekt)

Vasakompaniet AB	Sterner Projekt	Credentia	JM	Nordr	Imola	Riksbyggen	Tornstaden	SHH Bostad	VRK Fastighet
Stern Gruppen AB	Engelbrekt Utveckling	Wästbygg	HSB	Svenska Husgruppen	Bonava	Panghus	Mälarvillan	Lotshammar	Fiskarhedenvillan
Arbonova Fastigheter	NRES	Hemrik	Peab	Tobin Properties	Bonum	Wallenstam	Innovation Properties	Solvinkeln Fastigheter	Hökerum Bygg
ALM	EQ Living	Småa	Obos	Stjärnhöken AB	BoKlok	Kolfast Fastighetsutveckling	Mecon Bostad	Norddiska Kvalitetshus	Cambria Bostad
Bostadsutveckling i Bromma AB	Kerimo Bygg	Åke Sundvall	Valento	Fastighetsaktiebolaget Gångaren	Atrium Ljungberg	Aros Bostad	Eksjöhus Bostad	Stena Fastigheter	Scandinavian Ecological Construction AB
FFAB	Eknor Fastighets AB	Derome	VårgårdaHus	Carl Ek Fastigheter	Bricknova	Castella Förvaltning AB	Seniorgården	Balder	Storstaden Bostad
Protorp Fastighetsutveckling	Ikonhus	Besqab	Einar Mattsson	Certera	Swebostad	Folkhem	LMR Byggnads AB	Signum Fastigheter	ILJAMA Tomt & Mark AB
Heba	Myresjöhus	Ikano	Stadsvillan	Borätt	Aktiebolaget Berga-Fastigheter	Skanska	Blooc	RO Properties	Brisk Properties
		Sveaviken Bostad					Rotgruppen AB		



Marknadsandelar i vår sammanställning är uppmätt efter antalet säljstarter i bostäder och projekt. Vi presenterar de tio största byggherrarna i Stockholms län under 2022.

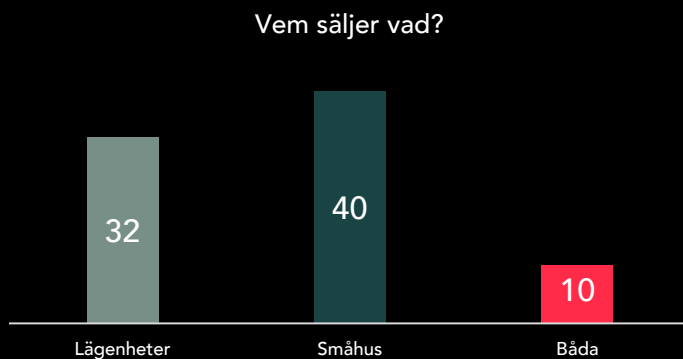
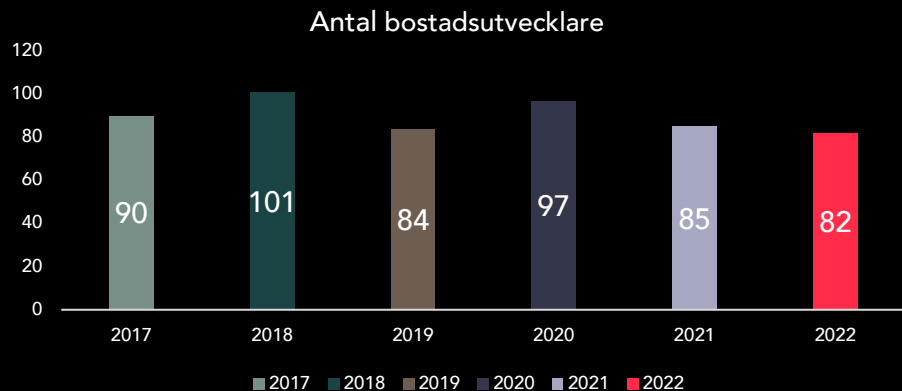
JM har den största marknadsandelen sett till säljstartade bostäder i länet för femte året i rad. JM står i år för 12,7 % av bostäderna, följda av Besqab på 6,5 %. Ser vi däremot till säljstartade projekt sticker Besqab upp med hela 19,2 % av säljstartarna. Vi lyfter ofta Besqab som exempel på en hög grad av etappindelning, något som blir tydligt i denna sammanställning. I vissa projekt har de nu även börjat sälja bostäder som Besqab Plus. Dessa lägenheter delas generellt av från de övriga projektet med sin egen projektsida och medför ännu fler etapper i Besqabs projekt. Konceptet innebär att vissa lägenheter väljs ut, ofta med bättre lägen i projektet, och får en högre standard.

Likt vi brukar se så är det främst större, etablerade namn som dyker upp bland de tio största. Sådant är fallet även i år och nu har vi inte heller några uppstickare bland de tio största vilket vi åtminstone brukar ha någon enstaka av. Tittar vi lite längre ner i listan på utvecklare som säljstartat ett större antal bostäder i år så hittar vi Borätt (2,6 %), Åke Sundvall (2,6 %), Credentia (2,5 %) och uppstickaren Fastighetsaktiebolaget Gångaren 13 (2,3 %). Gångaren 13 är vår enda kandidat som uppstickare i år, men skenet bedrar då bolaget ingår i Electrolux-koncernen och sköter utvecklingen av Electrolux huvudkontor med kringliggande bostäder i Stadshagen.

Föregående år hade vi 85 utvecklare i länet, trots ca 2 700 färre bostäder i år landar vi på 82 utvecklare under 2022. Den lägsta siffran vi uppmätt, men hög sett till att vi också har det lägsta antalet säljstartade bostäder i länet sedan 2016. Bland bostadsutvecklarna i Stockholms län konkurrerar stora börsnoterade bolag med lokala entreprenörer som utvecklar små projekt på sin lokala marknad.

Bland de 82 bostadsutvecklare som säljstartat projekt under 2022 finns variationer i huruvida de utvecklar lägenheter, småhus eller båda. Den höga andelen aktörer som endast utvecklar husprojekt förklaras av dem stora skara små, lokala aktörer som har enstaka projekt i Stockholms läns ytterkommuner.

Andelen utvecklare som riktar in sig på både småhus och lägenheter och sjunkit kraftigt i år jämfört med tidigare år. Det är svårt att prata om en trend då siffran gått upp och ner under de senaste åren. Men det kan tyda på en ökad specialisering där byggherrar väljer att inrikta sig på det de tycker sig vara bäst på.



Åtgärder

När marknaden svänger nedåt är många snabba på att försöka leta fram sätt att driva på försäljningen. Under 2022 gick vi från en kanonmarknad rakt in i stiltje och med det gjorde åtgärderna återkomst.

Under de senaste åren, när marknaden varit mycket god, har åtgärderna varit få. Vi har sett enstaka projekt som erbjudit köparna en "köpa-tidigt-rabatt" och enstaka erbjudande om att köpare får avgiftsfria månader eller fria tillval. Men dessa har generellt varit tidsbegränsade och ofta under "VIP-perioden" i ett projekt.

Backar vi till den senaste nedgången under 2017 och 2018 såg vi ett stort antal projekt som prisjusterades eller hade olika former av försäljningsfrämjande åtgärder. Där avgiftsfria månader var bland det mest förekommande. I den marknaden såg vi även många olika erbjudande om bonusprodukter vid köp, som fria tillval eller i extremfallet en elbil på köpet.

I den aktuella marknaden har situationen sett lite annorlunda ut. Vi har inte samma mängd prisjusteringar som senast marknaden rörde sig nedåt. Upplevelsen är att det inte finns samma marginaler i projekten nu som tidigare. De prisjusteringar som förekommit har varit i projektens slutskede när byggherren vill få de sista bostäderna sålda. Avgiftsfria månader har däremot varit vanligt förekommande under 2022 och in på inledningen av 2023. Vi har även sett vissa projekt testa "köpa-tidigt-rabatter" där de första köparna i projektet får någon form av rabatt på bostaden.

Något nytt som förekommit under 2022 är räntegarantier. Där byggherren utlovar en säkerhet för bostadsrättsföreningens ränta eller räntekostnad om denna skulle se annorlunda ut än den gör i kostnadskalkylen vid tidpunkten då föreningen ska binda sina lån.

Prissänkningar, avgiftsfrihet eller garantier

Under 2022 har vi återigen sett olika försäljningsfrämjande åtgärder i nyproduktionsprojekt. Under 2021 hade vi endast något enstaka fall där byggherren erbjöd "köpa-tidigt-rabatt", men annars var året så gott som åtgärdsfritt.

När marknaden rörde sig nedåt under 2017/2018 var många snabba på prissänkningar, avgiftsfria månader eller bonusar vid köp.

Denna gång har prissänkningarna och bonusprodukterna varit få, men avgiftsfriheten står starkt.

Vi ser även nya lösningar där vissa ser över sina trygghetspaket och där några aktörer valt att på olika sätt garantera föreningens räntekostnader.

Under 2022 har vi sett nio olika försäljningsfrämjande åtgärder, vissa av dessa gäller för att byggherren säljer medan vissa är projektspecifika.

Vi har valt att endast lista åtgärder som gäller för ett helt projekt och inte fall där en enstaka bostad säljs för ett lägre pris eller liknande. Även om det under hösten förekommit fall där enstaka bostäder sålts till ett lägre pris på flera håll.

Vi listar inte heller åtgärder där försäljningen kan komma att påverkas negativt. Vi ser ett stort antal projekt vars avgifter behövt justeras upp till följd av den högre räntan, för att täcka föreningens nya räntekostnad.

På nästa sida listar vi de projekttäckande åtgärder vi sett under 2022.

Åtgärder under 2022

Fria tillval för 149 000 kr (Fågelstigen, Nacka)

Rabatt 300 000 kr (Syrenen, Nacka)

20 % avgiftsrabatt i två år (Brf Växeln, Stockholm)

Räntegaranti 3,25 % (Flera projekt av Nordr)

Solceller & Laddstolpe till ett värde av 100 000 kr (Brf Ängsvyn, Haninge)

100 000 kr rabatt per rum för de första 15 köparna (Ulriksdal Station, Solna)

100 000 kr rabatt per rum för de första 10 köparna (Ella Allé, Täby)

50 % avgift i 24 månader (Brf Honungskupan, Sigtuna).

Räntekostnadsgaranti (Flera projekt av Einar Mattsson)

När marknaden flyter på bra finns inga behov av åtgärder för att bostäderna ska säljas. I en nedåtgående marknad har många projekt kommit ut till försäljning på en prisnivå som blir inaktuell under projektets gång. När försäljningen stannar av kommer åtgärderna.

Det vi upplever under 2022 är att vi inte ser lika många åtgärder som vi sett under tidigare nedgångar. De förekommer, men de är förhållandevis få. Framförallt ser vi en avsaknad av prisjusteringar, då detta i många fall blir en direkt förlustaffär i projektet. Bilden är att marginalerna var bättre under den senaste nedgången. Priserna på bostäderna hade gått upp utan att kostnaden för projektet ökat i någon större utsträckning.

Det vi ser i dagens marknad är att kostnader stigit för projektet i stort. Markpriserna har ökat, entreprenadpriserna har gått upp och vi har en inflation som ytterligare driver upp pris. Därtill har vi ett ökande ränteläge som gör lånen dyrare både för bostadsrättsföreningar och för köparen. Det gör att vi nu hamnar i en situation där utvecklarens kostnad är högre, samtidigt som köparen får mindre kapital att röra sig med.

De åtgärder som förekommit under året går ännu inte att dra några slutsatser utifrån, då många av de genomfördes mot slutet av året och därför inte givit något vidare utfall ännu. Framför allt finns ännu ingen statistik för att jämföra om dessa presterat bättre än projekt som inte genomfört åtgärder.

Vår bild är att mindre åtgärder så som fria tillval eller avgiftsfria månader kan tippa över en köpare som redan är köpklar. Däremot löser de inte köparens ekonomiska situation. Generellt tar banken inte heller hänsyn till avgiftsfria månader, då köparen behöver klara kostnaden av månadsavgiften längre fram. Det gör att en köpare som inte klarar av sin kalkyl på grund av det ökande prisläget inte hjälps av avgiftsfrihet, där behövs istället en lägre kostnad. I dagsläget ser vi dessutom höga priser på nyproduktion i kombination med en högre avgift. Generellt bör en högre avgift generera en lägre insats då det historiskt har inneburit att föreningen kan bära högre lån och således ha en lägre insats för att finansiera projektet. I dagsläget är vår upplevelse att kostnadsläget för bostadsutveckling kombinerat med den stigande räntan gör att detta inte är möjligt. Åtminstone inte för de projekt som nyligen kommit ut på marknaden eller är på väg ut på marknaden i närtid.

Räntegarantierna är en intressant åtgärd som kan ge köparen en trygghet i vart deras månadskostnad kommer hamna. Beroende på hur garantin är utformad blir utfallet lite olika. I de fall den är tidsbegränsad blir det lite samma bild som avgiftsfriheten, en temporär lucka med en lägre månadskostnad, som i ett senare skede kan innebära en ökad kostnad för köparen. I de fall garantin är utformad på det sätt att byggherren betalar av föreningens lån för att hålla nere kostnaden för lånet kan det dock bli en långsiktig lösning som kan innebära ännu lägre lånekostnader framöver givet att räntenivån sjunker.

Det återstår ännu att se hur dessa åtgärder tas emot av köparna och vilka åtgärder som kommer att förekomma längre fram. Kommer vi att få se prisjusteringar eller kommer byggherrarna stå fast vid prisnivån trots de låga försäljningsresultaten? De svaren kommer vi inte få förrän en bit in på 2023.

Kostnadskalkyler

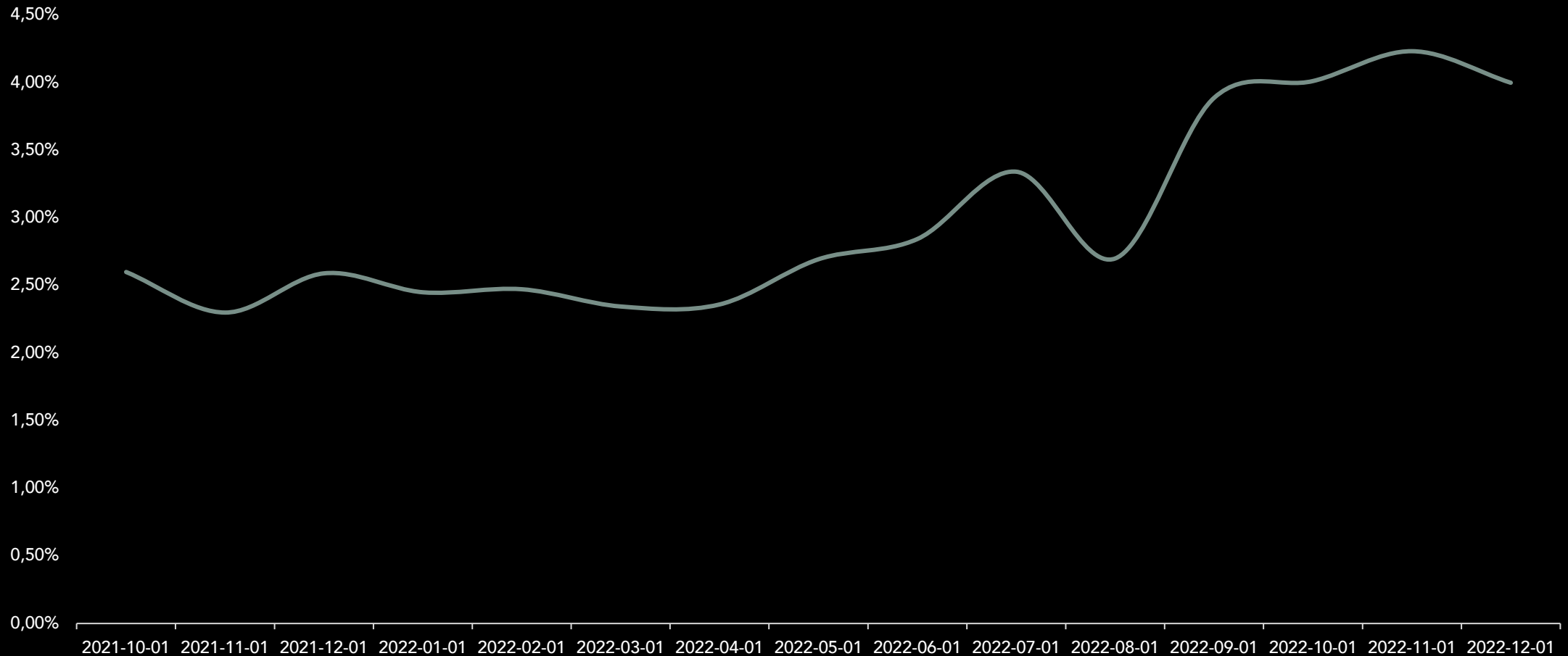
Räntans snabba uppgång under 2022 har slagit hårt mot bostadsmarknaden och bostadsrättsföreningarna i landet. Medan vissa äldre bostadsrättsföreningar har bundna lån och en ekonomi som inte blir påverkad av det ökande ränteläget förrän om flera år, så ser situationen annorlunda ut för nyproduktionen. Eftersom de bostadsrättsföreningar som ligger ute med projektförsäljning i tidiga skeden inte bundit sina lån innebär en högre ränta att projektets kostnadskalkyl behöver ses över och justeras direkt. Det här har också gjort att det blivit mer intressant än någonsin att titta på hur andra räknar i sina projekt.

Med det i åtanke har vi i år tagit med ett kapitel om kostnadskalkylerna i de projekt som säljstartat under året. Vi tittar närmre på kalkylräntor, insats- och upplåtelseavgift, belåning per kvadratmeter och avgifter.

Kostnadskalkylerna är inhämtade från projekt med säljstart under 2022 men i vår sammanställning har vi utgått från vilket datum kalkylen är registrerad, därför finns vissa datapunkter även under 2021.

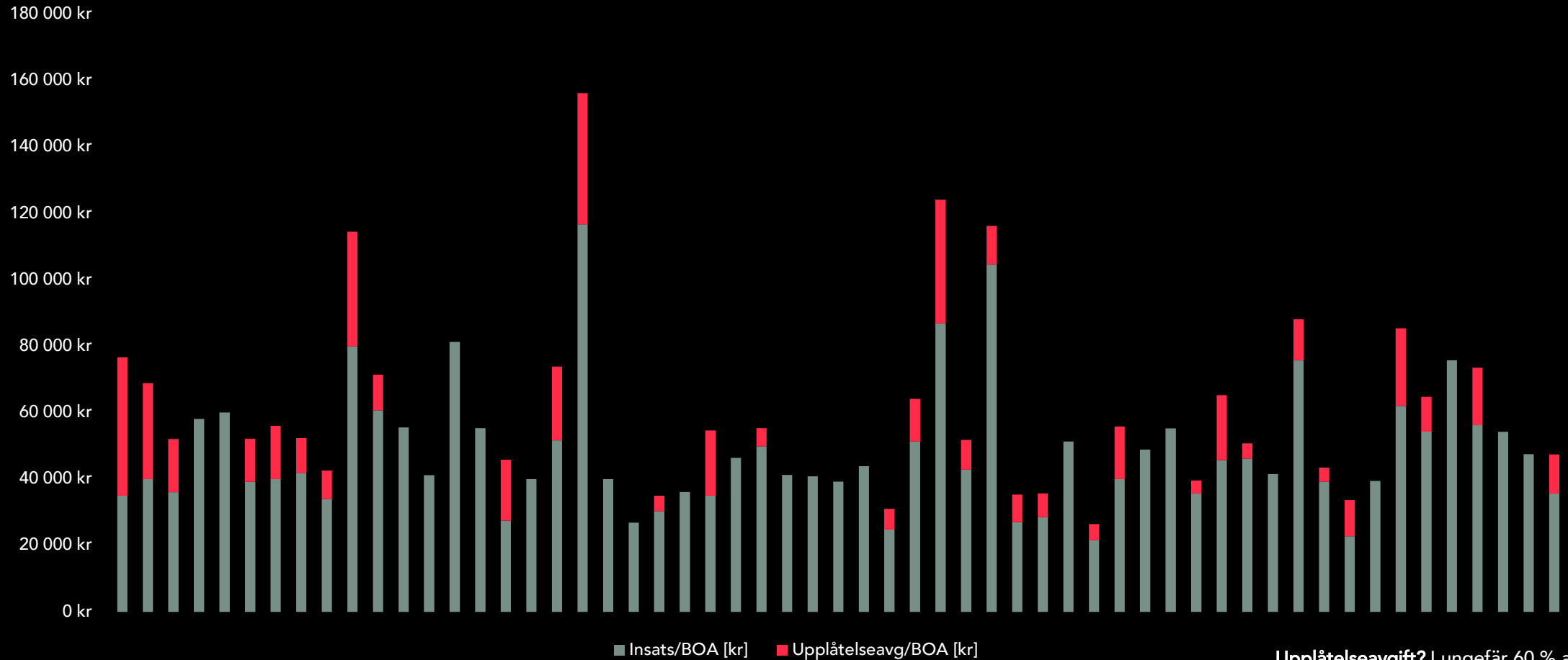
Det är inte i alla projekt som en kostnadskalkyl presenteras vid säljstarten, men vi upplever att det blir allt fler. Våra siffror är baserade på kostnadskalkyler inhämtade från drygt en tredjedel av de bostadsrättsföreningar som haft säljstarter under året i Stockholms län.

Beräknade snitträntor



Har vi hamnat rätt? Grafen ger en tydlig bild av hur kalkylräntorna i projekten ökat under årets gång. Under året har vi sett att det i några projekt redan hunnit skruvas på kalkylen för att matcha de nya nivåerna. Samtidigt har vi just nu den högsta kalkylräntan i grafen på 4,3 % och frågan är om det kommer räcka när vi nu troligen får ytterligare räntehöjningar.

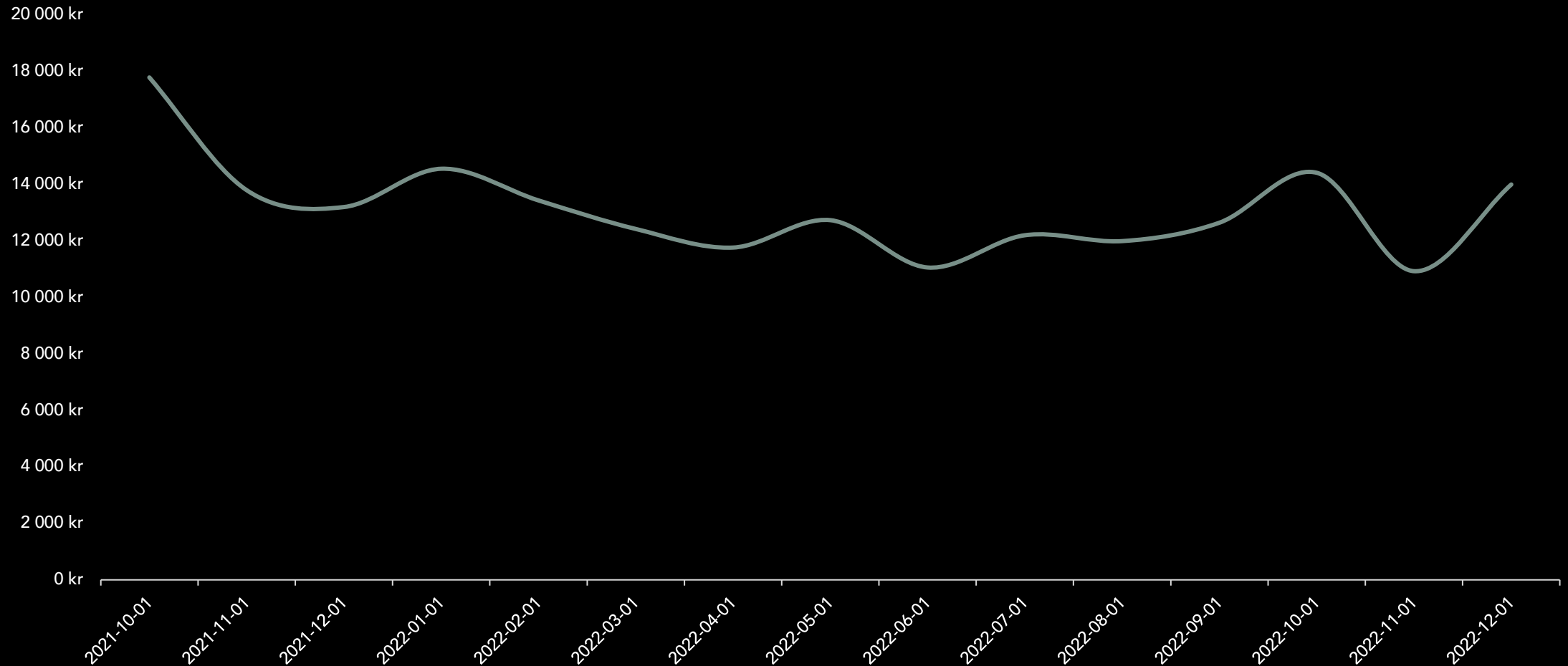
Insats & Upplåtelse



Upplåtelseavgift? I ungefär 60 % av projekten vi tittat på förekommer både insats och upplåtelseavgift. Hur stor del av den totala kostnaden för bostaden som är upplåtelseavgift varierar kraftigt från 9,1 % till 54,3 %. Snittet landar på 24,4 %.

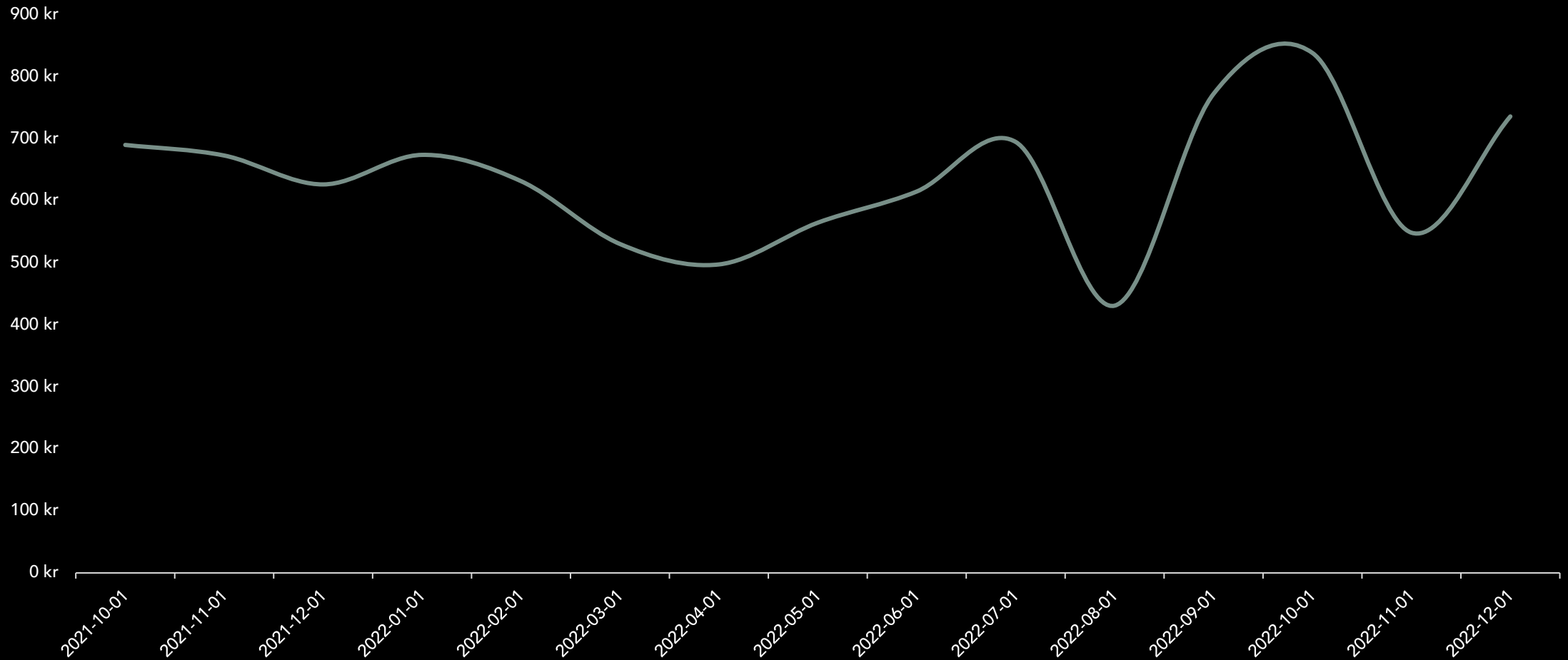


Belåning per kvadratmeter

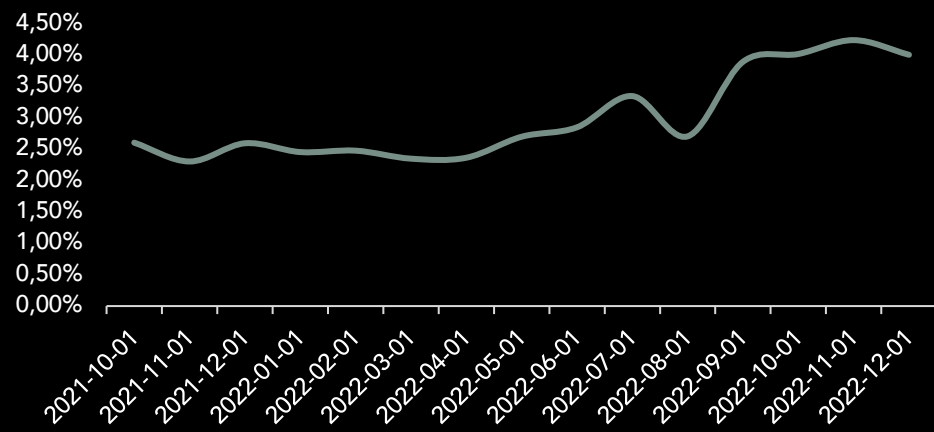


En nedåtgående trend? Det finns vissa tendenser till att belåningen rört sig nedåt något under årets gång. Om vi jämför kalkyler registrerade till och med juni med kalkyler registrerade juli och framåt har vi en snittbelåning per kvadratmeter i projekten på 12 867 kr under årets första halva respektive 12 035 kr under årets andra halva. Variationerna kan dock vara stora projekten emellan.

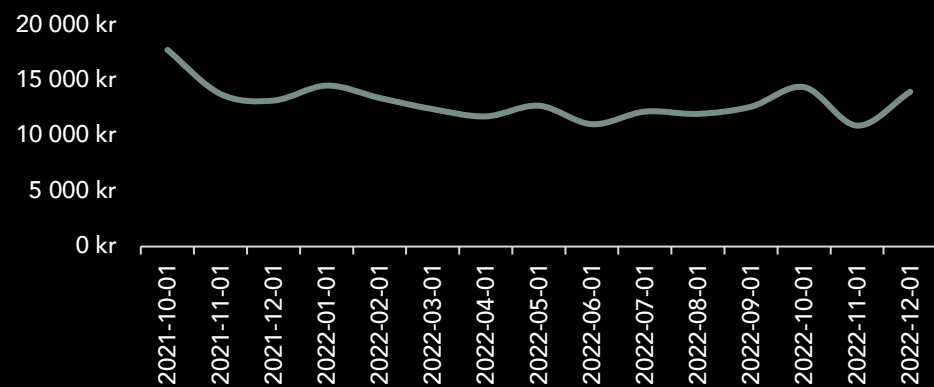
Avgift per kvadratmeter & år



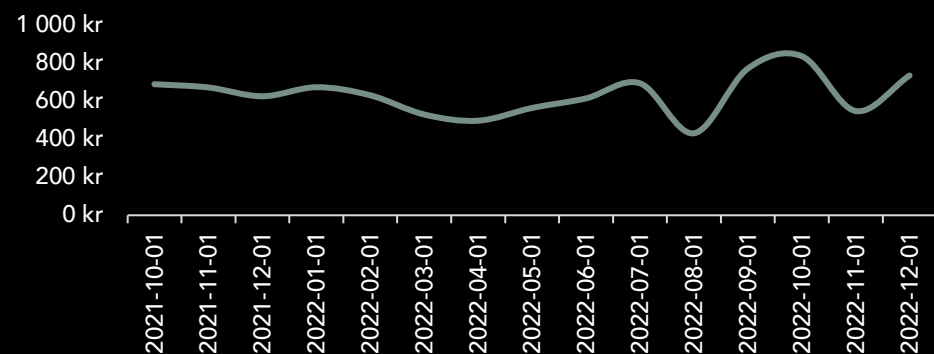
Nya siffror, samma modell: Under året har några av de säljstartade bostadsrättsföreningarna hunnit uppdatera sina kostnadskalkyler utifrån det nya läget. I dessa ser hittills finansieringsmodellen i princip identisk ut och de ökande kostnaderna för lånet balanseras ut med en högre avgift för de boende. I de fall vi har fått in förändrade kalkyler i samma projekt har dessa lagts in i statistiken för att ge ett bredare underlag och en bättre bild av utvecklingen över tid.



Under året har de stigande räntorna märkts av bland nyproduktionen. Kalkylräntorna i de projekt som nått marknaden har varit stadigt uppåtgående. Kostnadskalkylerna registrerade fram till och med juni hade i snitt en ränta på 2,59 % medan de som registrerats från juli och framåt har ett snitt på 3,62 %. Under årets sista kvartal ligger kalkylräntorna omkring 4 %. Frågan vi får ställa oss är om det är tillräckligt eller om många av dessa projekt kommer att tvingas räkna om igen. Vissa för andra gången.



Samtidigt som räntan rört sig uppåt finns vissa tendenser på att belåningen per kvadratmeter rört sig nedåt. Med en belåning i snitt på 12 867 till och med juni och en snittbelåning på 12 035 från juli och framåt. Flera aspekter kan påverka belåningen i en förening och det tenderar att finnas stora variationer om vi ser från projekt till projekt. Men sett till den graf vi plockat fram ser det ut som att belåningen per kvadratmeter är på väg nedåt.



Genom att se på kostnadskalkylerna kan vi få en bild av hur det högre ränteläget påverkar ekonomin i föreningarna. Den bild vi får av de kostnadskalkyler vi gått igenom är att upplägget för finansiering ser liknande ut i projekt vars kalkyl fastställdes under årets början mot de som fastställdes mot årets slut. Skillnaden är att den stigande räntan gör att föreningens lånekostnad ökar och att denna kostnad skapar högre avgiftsnivåer i föreningarna med nyare kalkyler. Vi har även sett att en mindre andel av kostnadskalkylerna hunnit räknas om under året för att vara gångbara i det nya ränteläget. I dessa ser finansieringen för projektet identisk ut, men den ökade kostnaden för lånet har lagts direkt på avgifterna.

Storstads- regionerna

Man säger att Stockholm är Sveriges finansiella centrum och motor. Bostadsmarknaden i Stockholm är en av stor drivkraft i den svenska ekonomin. Men ibland händer det att vi blir för Stockholmsfokuserade och glömmer bort att Sverige är betydligt större än bara huvudstaden.

Även om vi i denna rapport inte tittar närmre på resten av landet, så har vi valt att ta med en snabb översikt över tre andra stora regioner där vi är aktiva. Vi har tittat närmre på Skåne, Västra Götaland och Uppsala. Samtliga regioner har likt Stockholm upplevt en fallande aktivitet, framförallt under höstmånaderna där många projekt har flyttats framåt i tiden. Samtidigt som Västra Götaland och Skåne taktar på, om än i lägre takt, har Uppsala upplevt en ovanligt låg aktivitet och avslutade året med noll säljstarter i december.

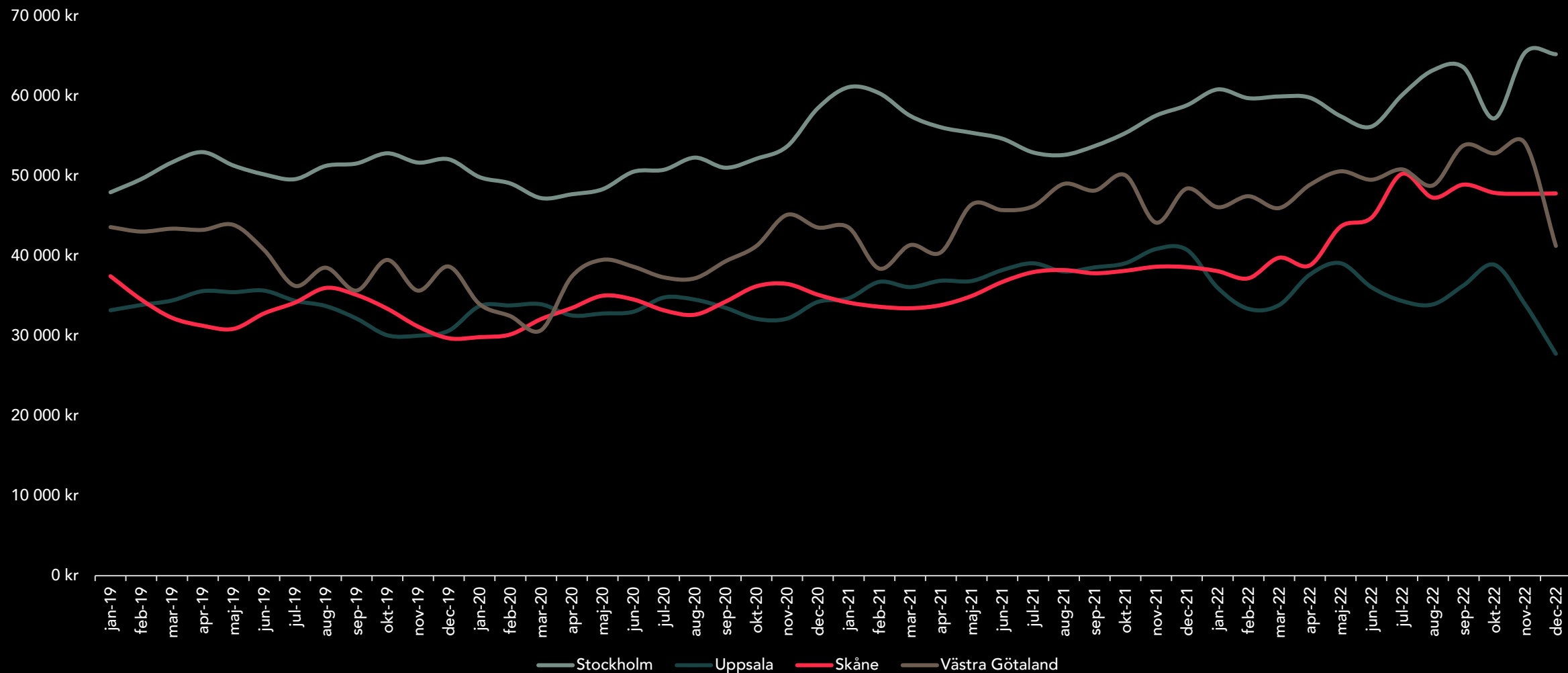
Vi har sammanställt och jämfört hur Stockholms läns nyproduktionsmarknad förhåller sig till tre av landets andra storstadsregioner med omnejd, samtliga med stora bostadsmarknader.

Genom att sätta Stockholm i ett sammanhang så får vi en djupare förståelse för Stockholmsmarknadens likheter och skillnader med andra delar av landet och en bredare bild av landets bostadsmarknad.

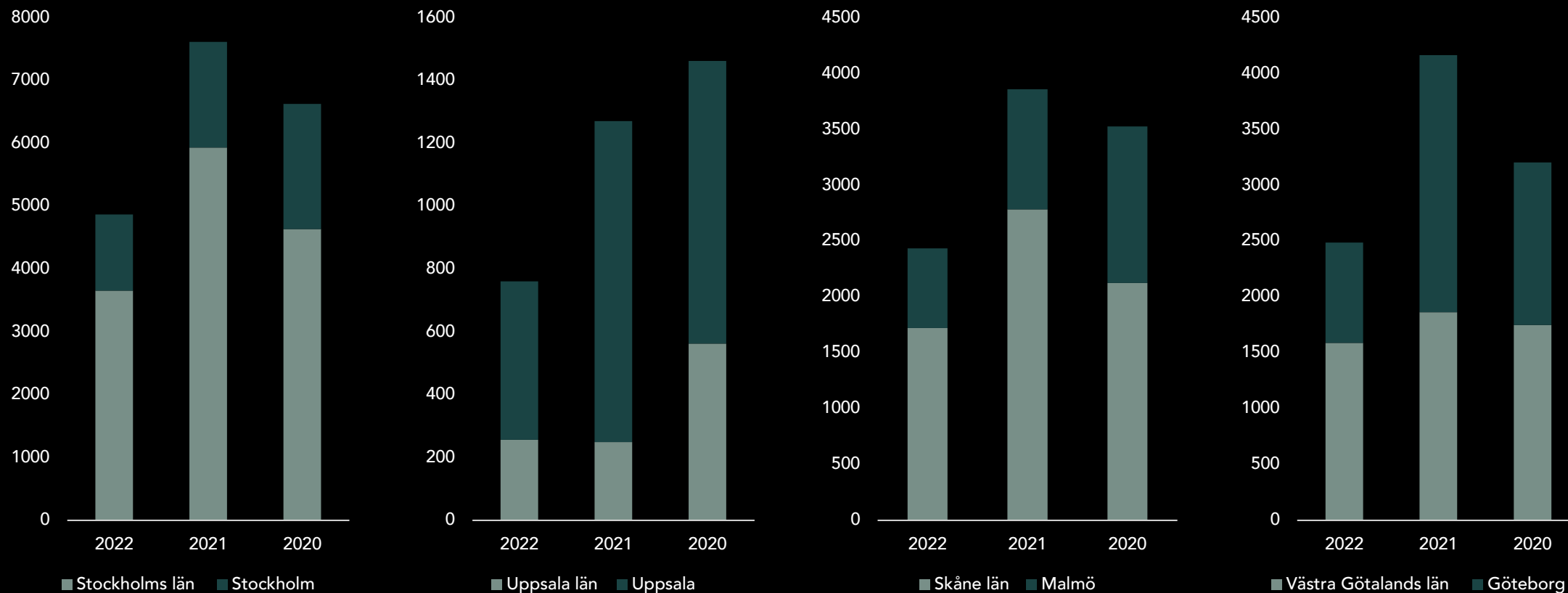
Med hjälp av Svensk Nyproduktions databas och vårt eget Nyproduktionsindex jämför vi prisutvecklingen och betalningsförmågan för nyproducerade bostäder i respektive region.

Nyproduktionsindex

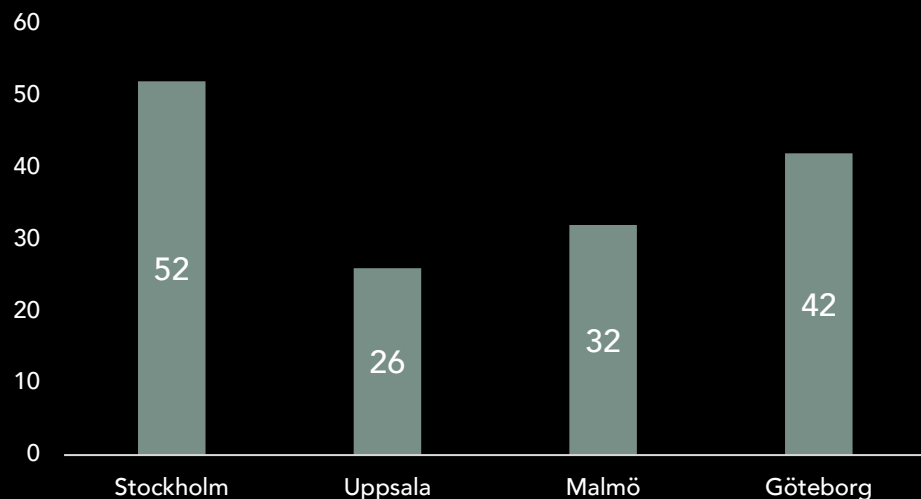
Per län – 3 månaders glidande medelvärde



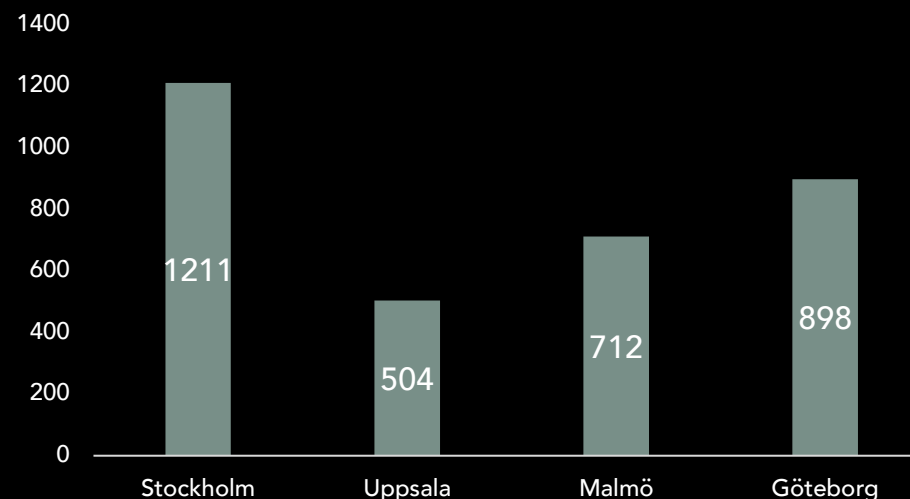
Säljstarter storstad relativt till län



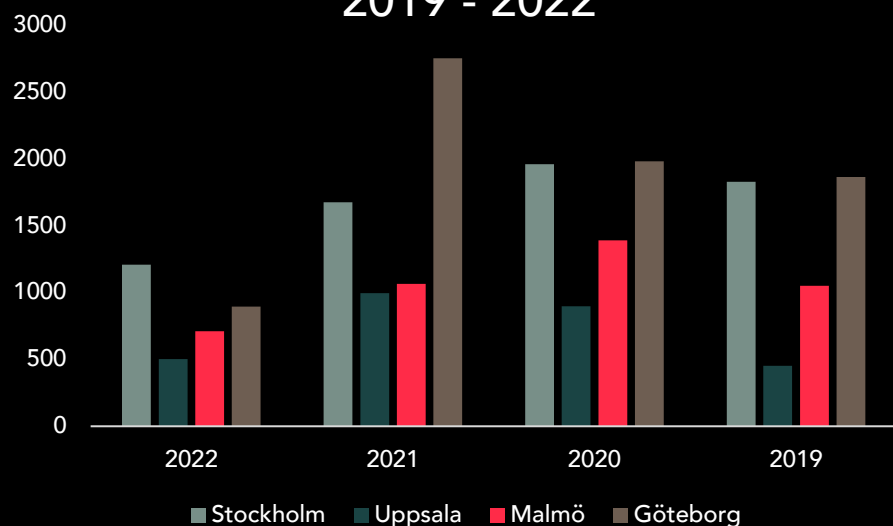
Säljstartade projekt per kommun



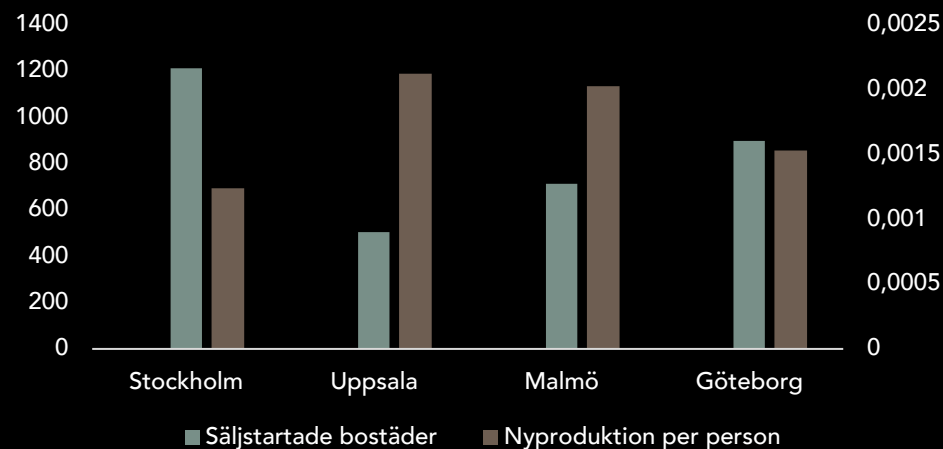
Säljstartade bostäder per kommun



Säljstartade bostäder per kommun 2019 - 2022



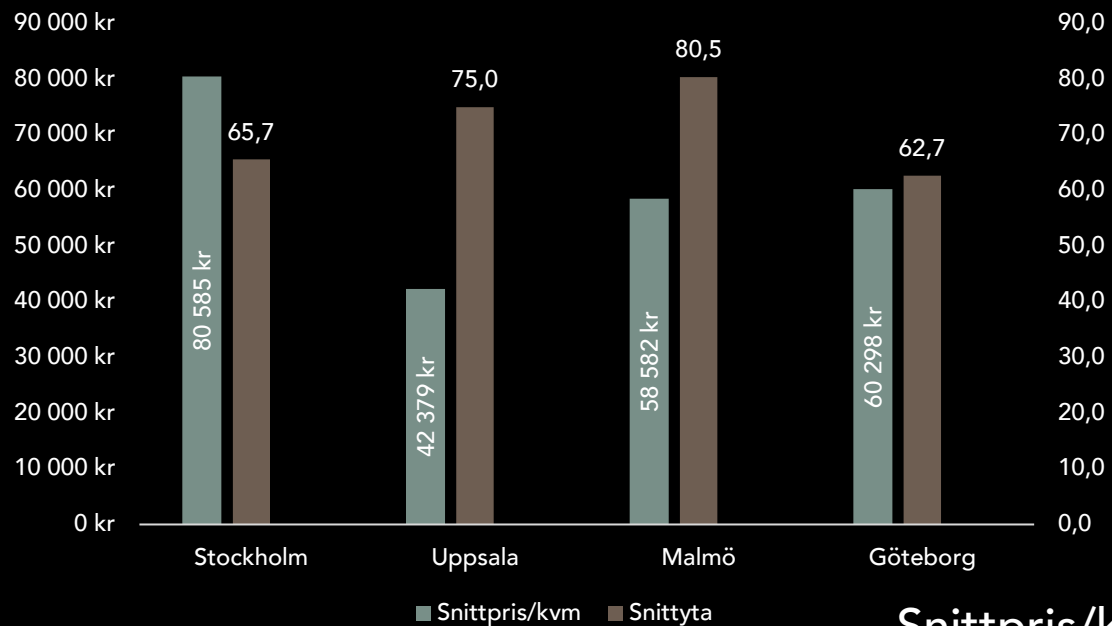
Nyproduktion och befolkning



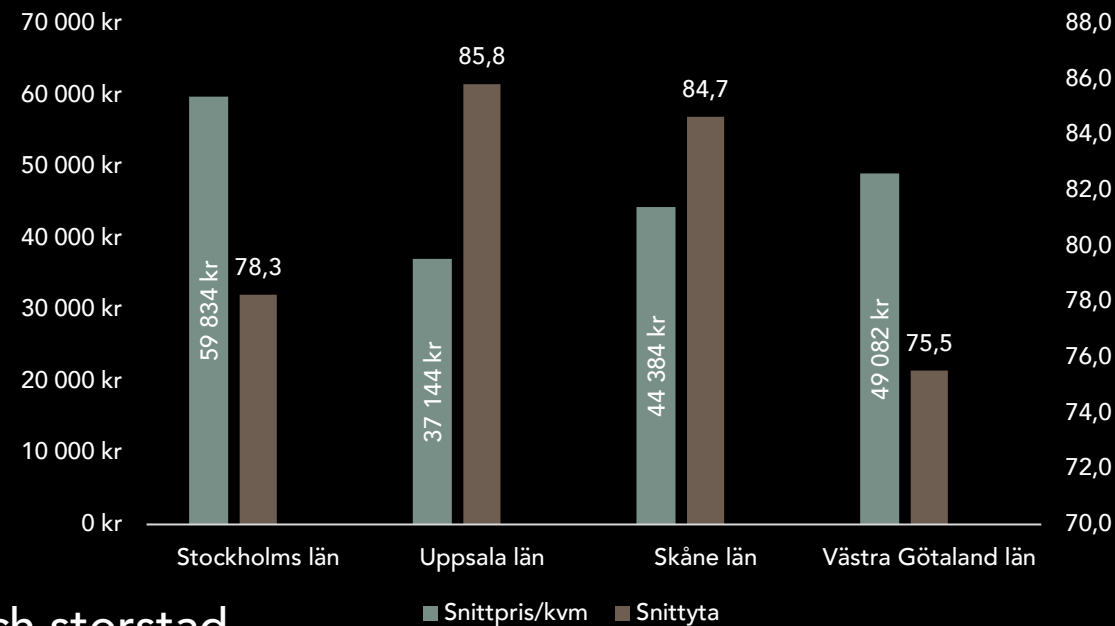
Allting är relativt

I Göteborgs kommun säljstartade flest bostäder 2022 vilket också är mest relativt till kommunens befolkning, Uppsala är dock i närheten trots drygt 1 700 färre bostäder. I Göteborg går det 214 personer per bostad, motsvarande siffra i Stockholm är 582 personer.

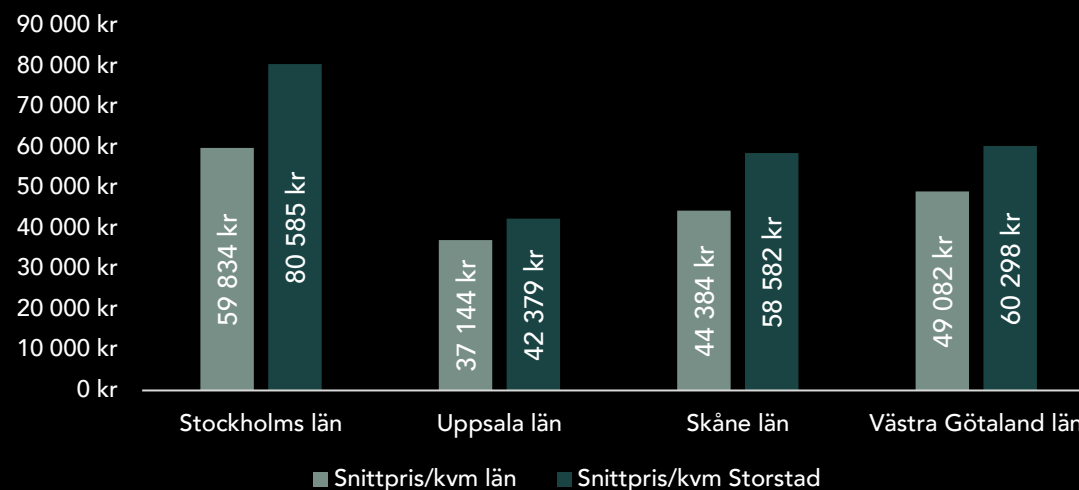
Snittpris/kvm & Snittyta per kommun



Snittpris/kvm & Snittyta per län

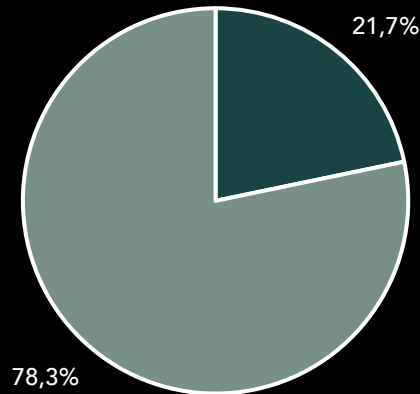


Snittpris/kvm län och storstad



Bostadsfördelning

Stockholm



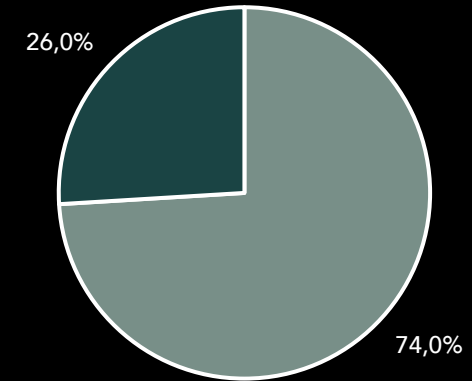
■ Antal hus ■ Antal lgh

Uppsala



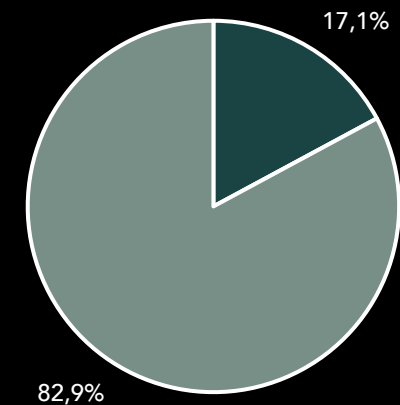
■ Antal hus ■ Antal lgh

Skåne



■ Andel lägenheter ■ Andel småhus

Västra Götaland



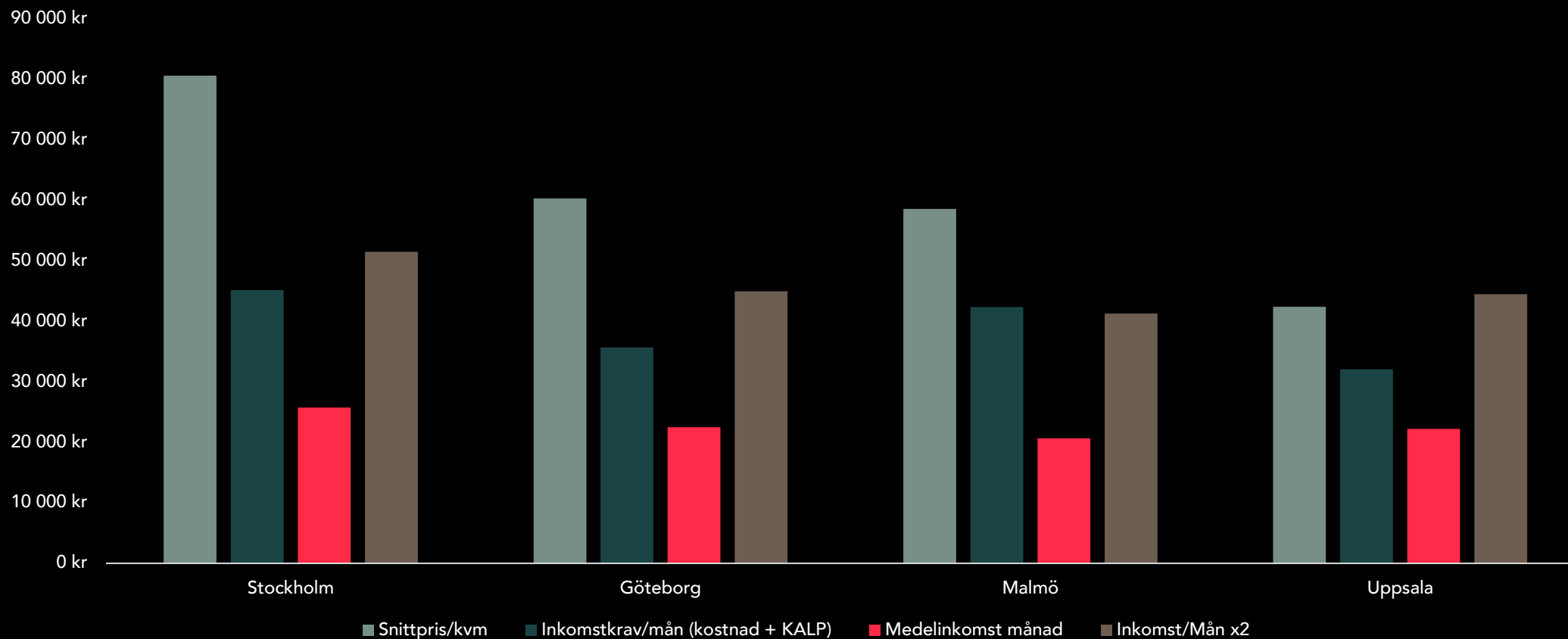
■ Antal hus ■ Antal lgh



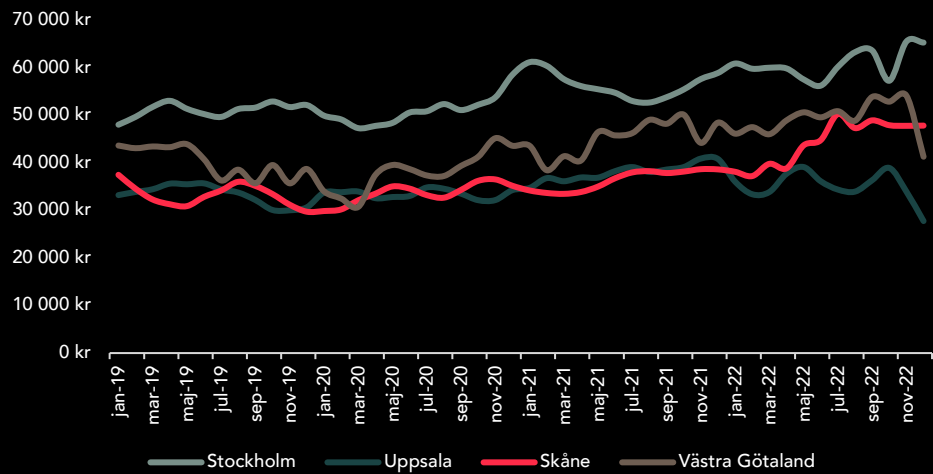
Uppsala sticker ut!

Variationerna är små länen emellan, men Uppsala sticker ut med en fördelning på 44,2 % småhus. Uppsala län har haft ett lågt antal säljstartade bostäder under 2022 och Uppsala kommun har fallit mycket kraftigt sedan 2021. Det gör att småhusen sticker upp kraftigt till andel även om de till antalet inte utmärker sig avsevärt.

Betalningsförmåga per kommun

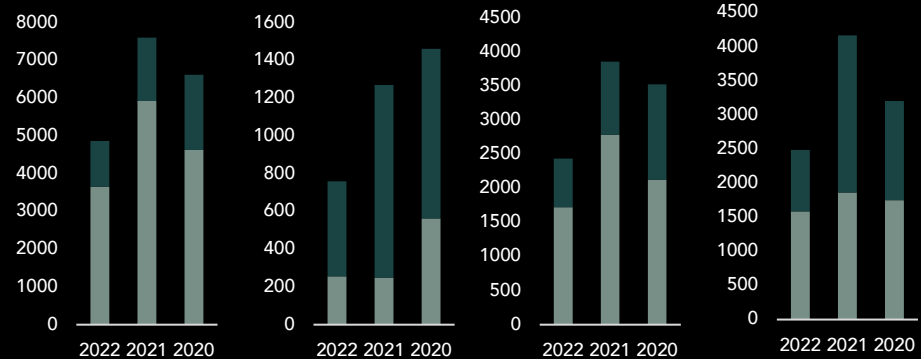


Kommun	Snittpris/kvm	Inkomstkrav/mån (kostnad + KALP)	Medianinkomst månad	Inkomst/Mån x2
Stockholm	80 585 kr	45 161 kr	25 745 kr	51 490 kr
Göteborg	60 298 kr	35 661 kr	22 485 kr	44 970 kr
Malmö	58 582 kr	42 343 kr	20 646 kr	41 291 kr
Uppsala	42 379 kr	32 077 kr	22 236 kr	44 473 kr



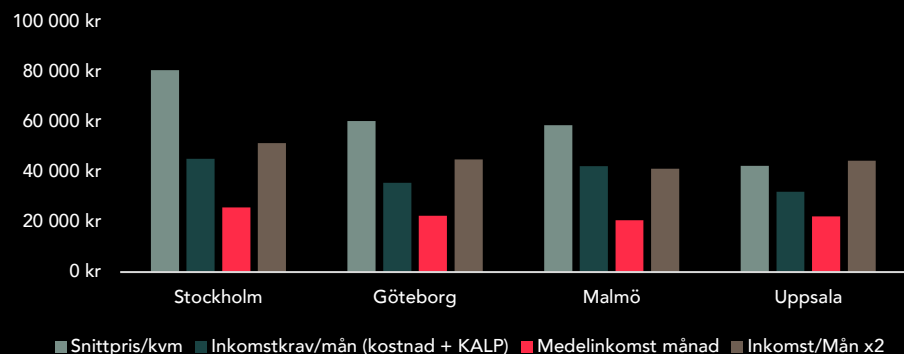
Prisutvecklingen skiljer sig något mellan de olika länen. Stockholm har taktat på upp mot toppnivåer sett till kvadratmeterpris. I Västra Götaland såg utvecklingen liknande ut under årets inledning, men vid slutet av året svänger kvadratmeterpriserna nedåt kraftigt. I Skåne såg vi en kraftig uppgång under årets inledning, men där har prisnivån rört sig sidledes under årets andra halva. Uppsala är det län som inte haft några nya pristoppar sett till kvadratmeterpris under året utan snarare en nedåtgående trend. Uppsala län har dock haft en ovanligt hög andel småhus vilka tenderar generera lägre kvadratmeterpriser.

Skåne och Uppsala följde varandra på en liknande kvadratmeterprisnivå fram till början av 2022. Då började Skånes priser skjuta iväg medan Uppsala taktar vidare på en liknande nivå. Skåne ligger nu snarare i linje med Västra Götaland, något vi inte sett sedan början av 2020.



Snittytorna skiljer sig både mellan länen och dess respektive storstad. Högst är medelytan i Uppsala län på 85,8 kvm och lägst är den i Västra Götaland på 75,5 kvm. Tittar vi istället på storstäderna är medelytan högst i Malmö med 80,2 kvm medan Göteborg ligger på 62,7 kvm. Generellt ligger storstäderna lägre i medelyta än länen i stort. Men då har storstäderna också en högre andel lägenheter än hela länen.

I år ser vi stora nedgångar av storstädernas säljstartade bostäder. Minst är skillnaden i Malmö, ca 350 bostäder färre än 2021. Största skillnaden har vi i Göteborg som hade ett extremt högt antal säljstartade bostäder under 2021. Där har vi backat hela 1 400 bostäder. Göteborg stod under förra året för över 60 % av de säljstartade bostäderna i Västra Götaland. I år är andelen istället ca 36 %. Det är inte bara storstäderna som minskat i aktivitet i år, utan samtliga av länen också.



Betalningsförmågan är förhållandevis lika i de olika storstadskommunerna. Stockholm ligger något högre än de övriga och Malmö något lägre. Samtidigt är inkomstkraven högre i Malmö än både Uppsala och Västra Götaland trots den lägre medianinkomsten. Stockholm har en betydligt högre prisnivå än de övriga kommunerna som slår ut den något högre betalningsförmågan.

Utblick 2023

Efter att ha blickat bakåt under de föregående drygt 90 sidorna gör vi ett försök att blicka framåt i en utmanande tid på bostadsmarknaden. Det kommande året blir svårbedömt med en räntenivå som förväntas fortsätta uppåt och en fortsatt oro i omvärlden. Kostnaderna inom bostadsbranschen är fortsatt höga och driver upp prisnivån, ränteläget ger oss ökade avgifter då föreningarnas lån blir högre. Samtidigt drabbas köparna då deras egna lånekostnader stiger samtidigt som levnadskostnaderna stuckit iväg med en ökande inflation. Med tanke på inflationstakten kommer löneutvecklingen sannolikt inte följa denna och gemene man kommer således ha mindre kapital att röra sig med.

Vi har sett en minskad aktivitet på nyproduktionsmarknaden under året som gått, något som i sig inte nödvändigtvis behöver vara negativt. Det ger marknaden utrymme att absorbera de bostäder som finns ute till försäljning. Vi står dock inför ett problem med låga försäljningssiffror i majoriteten av projekten, vilket innebär att bostäderna inte absorberas i önskvärd takt. Det slår ut effekten av att aktiviteten är lägre. Det finns dock ljusglimtar under inledningen av 2023. Vi har fått indikationer på att vissa områden på successionsmarknaden börjar få budgivning igen och att bostäder kan säljas högre än utgångspris. Vi får dessutom indikationer på att fler intressenter dyker upp på visningar, på såväl successions- som nyproduktionsobjekt.

Under tidigare år har vi sett att någonstans mellan 2 000 och 2 500 bostäder följer med från föregående år in i det nya året. Med den låga aktiviteten i åtanke skjuter inte den siffran iväg, vilket är positivt då denna mängd bostäder visat sig kunna absorberas tillsammans med de nya bostäder som kommer ut på marknaden.

Därtill är det alltid mycket psykologi som påverkar bostadsmarknaden. I dagsläget har vi säljare på successionssidan som fortsatt förväntar sig stora vinster på sina bostäder och köpare som inte är villiga att kliva in på den prisnivån. För nyproduktionen har räntehöjningarna inneburit att projekt som ligger ute till försäljning har behövt höja sina avgifter för att föreningen ska klara av sina räntekostnader eftersom lånen ännu inte är bundna. Flera äldre föreningar kommer framöver att tvingas höja sina avgifter till följd av högre räntor och höga driftskostnader till följd av elpriserna. Eftersom nyproduktionen blir först i dessa höjningar upplevs den som dyr, en bild som sannolikt kommer ändras eller åtminstone lättas något när vi landar i den nya ekonomiska verkligheten.

Prismässigt ligger nyproduktionen i dagsläget högt jämfört med andrahandsmarknaden. Under de senaste åren har kvadratmeterpriset på nyproduktion legat strax under successionsmarknaden. Något som inte längre är fallet då priserna på successionsmarknaden fallit. Samtidigt fortsätter nyproduktionen att släppas till högre prisnivåer. Vårt nyproduktionsindex visar på att kvadratmeterpriserna på nyproduktion ökat med 8,7 % under året medan successionsmarknaden fallit med ca 10,6 %.

Detta var något som vi såg under 2018 också. Nyproduktion är långa processer och kalkylerna påbörjas långt innan bostäderna når marknaden. Prissättningen blir därför inte lika flexibel som på successionssidan. Vårt nyproduktionsindex visar inga indikationer på prisnedgångar, men vår bild är att nyproduktionen skulle behöva justeras ner något i pris för att bättre matcha den övriga bostadsmarknaden. Därtill kan framtida räntehöjningar komma att påverka hushållens ekonomi ytterligare och innebära att bostadspriserna faller till lägre nivåer. Vi behöver därför ha framtidssyn på nyproduktionssidan och fundera på hur vi kan få nyproduktionen att på bästa sätt följa utvecklingen på den breda bostadsmarknaden. Det kan vara trygghetspaket som skyddar vid prisfall, garantier för att åtminstone säkra avgifter i föreningen, etappindelning för att kunna vara reaktiv, köpa-tidigt-erbjudanden eller något helt nytt som lockar köparen och skapar trygghet.

Vi ser att fler testar nya åtgärder, så som räntegarantier, vilket är nytt för i år. Köpa-tidigt-erbjudanden och avgiftsfria månader är också något som förekommit, men det går ännu inte att utläsa huruvida dessa åtgärder ökar på försäljningen avsevärt. Svaren på det kommer längre fram under året. I mångt och mycket kommer året handla om att trygga kunden. Men vi skulle också behöva se en ändrad mentalitet på marknaden, där de senaste årens goda marknad skapat ett tankesätt kring att bostaden ska vara en investering som ger avkastning på kort sikt. Snarare än något vi köper för att vi ska trivas, leva och bo.

2022 har varit ett år som kännetecknats av kraftiga svängningar både i omvärlden och på vår bostadsmarknad. Vi klev in i året med vind i seglen, pandemin var över och många tänkte sig nog att vi skulle få en fortsatt god marknad där vi dessutom kunde komma ut och träffa intressenterna på riktigt igen. Det blev kanske inte som många av oss tänkt, men det finns säkerligen många lärdomar att ta från året som gått. Hur ska nyproduktionen på bättre sätt kunna tackla snabba svängningar i framtiden? Hur skapar vi en tryggare försäljningsprocess och hur kan vi bli mer anpassningsbara, i linje med successionsmarknaden?

Antalet säljstarter sjönk kraftigt under 2022 jämfört med det föregående året och vi ser den lägsta siffran säljstartade bostäder vi upplevt sedan 2017. Vi har däremot fortfarande inte byggt bort bostadsbristen och efterfrågan på nyproduktion finns fortfarande kvar ute bland folket. Många projekt som låg i startgroparna under 2022 har skjutits fram till 2023. Beroende på hur det ekonomiska läget utvecklas under året kan vi komma att få ett rejält uppsving i aktivitet framåt sommaren eller hösten. Vi kan förstås även få en förskjutning i aktivitet från 2023 fram till 2024 som skulle innebära en fortsatt låg aktivitet på marknaden även under 2023. Det finns flera indikationer på att så fort marknaden börjar takta på, är många redo att trycka på knappen och släppa ut sina bostäder till försäljning. Vid något tillfälle kommer det uppdämda behovet att resultera i ett ökande utbud. Vi kan eventuellt också komma att se att fler, som har de ekonomiska musklerna, väljer att bygga innan de säljer. Att vissa helt enkelt väljer att låta 2023 vara ett år då de bygger bostäder i förhoppningen att marknaden ska ha vänt när dessa börjar närma sig tillträde om något år. Det kan ge kunden ytterligare en trygghet då de i dessa fall kan köpa och sälja bostad i samma marknad.

Kan vi dessutom få besked om att räntorna nått den nivå som de ska nå, skapar det en stabilitet både för utvecklarsidan och köparna. Just nu vet ingen riktigt vad de ska räkna på, framförallt inte kunden. Ett sådant besked ger åtminstone en fast punkt att förhålla sig till när köparen ska räkna på sin boendekostnad och se över sin ekonomi.

Vi har sett en fortsatt kraftig etappindelning under året och säljstarterna ligger förhållandevis högt till antalet sett till hur många bostäder som släppts till försäljning. Fler byggherrar väljer att följa den trend vi sett under de senaste åren där projekten släpps i allt fler och allt mindre etapper. I en marknad med låg försäljningstakt och mycket oro kan det vara ett positivt inslag för att skapa något mer av en "fear of missing out" bland de presumtiva köparna. Det ger också en större möjlighet att justera prisnivåerna mellan etapper och undvika att mätta sin lokala marknad.

Ytterligare en aspekt att ta hänsyn till är hur efterfrågan på bostäder förändras när vi inte längre är inne i en pandemi. Under pandeminåren ville många bo större och hade möjlighet att göra det. Det kom plötsligt en efterfrågan på extrarum för hemmaarbete och hemmet började kännas trångt då fler spenderade mer tid hemma. När många nu kommer tillbaka till kontorsmiljö, antingen helt eller i någon form hybridmodell, i kombination med en stramare ekonomi, kan vi få se en förändring. Ettor som tappat kraftigt i popularitet kanske får ett uppsving igen, då många satsat på att gå direkt på en tvåa när bolånen varit billiga. Vi ser att flexibla planlösningar kan vara ett mycket positivt inslag framöver. Det kan ge en möjlighet att locka fler köpare till samma bostadstyper. En trea som planeras för att också kunna vara en fyra kan plötsligt locka två köpare med helt olika förutsättningar.

Vi ser framför oss ett år som kan bli svårnavigerat, men där vi tror oss få se många spännande och kreativa lösningar på bostadsmarknaden. Vi tror också att den röriga period vi lämnar bakom oss på sikt kan styrka nyproduktionen och hur hela processen kring detta ser ut. Det kan ta tid, men efter regn kommer solsken och vi blickar framåt mot ytterligare ett spännande nyproduktionsår med nya förutsättningar.

När du nu har facit för 2022 i handen så hoppas vi att du kan kliva starkare in i framtiden.

Tack för att du tagit del av vår Årsrapport och på återhörande!

Om



När vi startade Svensk Nyproduktion så gjorde vi det med målet att erbjuda bostadsutvecklarna något mer än en traditionell mäklartjänst. Specialiseringen på nya bostäder i kombination med lyckade rekryteringar, ett breddat utbud av tjänster och bra villkor för våra medarbetare tycker vi har bidragit till något unikt.

Vår affärsidé är att vara bostadsutvecklarens externa försäljningsorganisation som bidrar med kunskap och resurser i alla delar av försäljningsprocessen.

Våra certifierade nyproduktionsmäklare förmedlar inte bostäder på successionsmarknaden. Därför har de mer tid för varje kund och ett engagemang som maximerar antalet sålda enheter i relation till antal spekulanter. Genom vårt partnersätverk har vi även etablerat oss med nyproduktionsspecialister på flera orter i Västra Götaland, Skåne och Mälardalen.

Svensk Nyproduktion hyr även ut personal för att avlasta våra uppdragsgivare vid tillfälligt ökad arbetsbelastning, föräldraledighet eller tidsbegränsade projekt. Vi kallar den verksamheten Projektstöd och Bemanning.

Svensk Nyproduktion Analys erbjuder analyser, sammanställningar och fördjupningar med fokus på nyproduktionsmarknaden i hela landet. Vi utför analyser i projektets alla faser, från markförvärv till tillträde.

Vi har unik kompetens om nyproduktionsstatistik, från priser och avgifter till utbud och försäljningar, allt samlat i vår egen unika nyproduktionsdatabas. All information i databasen inhämtas manuellt för att kunna säkerställa dess kvalitet.

Svensk Nyproduktion
Gustav III:s Boulevard 42
169 73 Solna

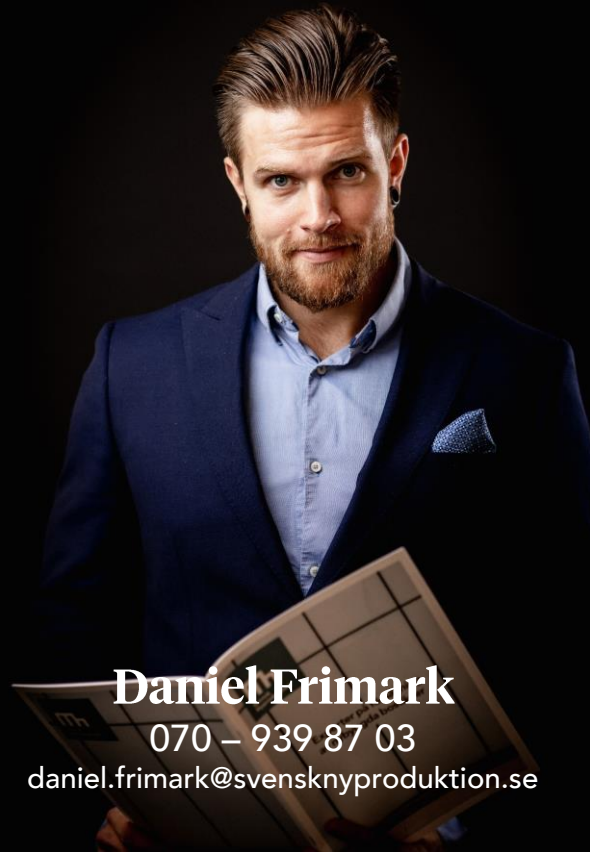
svensknyproduktion.se

Vi är *Svensk Nyproduktion* i
Stockholm



**Har ni frågor om
Årsrapporten eller vill veta
mer?**

Kontakta mig!



Daniel Frimark

070 – 939 87 03

daniel.frimark@svensknyproduktion.se

Disclaimer

Om inte annat anges är de fakta som ligger till grund för denna rapport hämtad från Svensk Nyproduktions databas som i sin tur bygger på offentligt tillgängliga källor. Uppgifterna är inhämtade från bostadsutvecklarnas samt säljorganisationernas respektive projektsidor och Svensk Nyproduktion avsäger sig allt ansvar för eventuella felaktigheter i den information som presenterats där.

Informationen i rapporten är endast avsedd att användas för informationsändamål. Vi fransäger oss ansvar för felaktigheter i källmaterial. Vår rapport bygger på information som erhållits och vi har strävat efter att verifiera den information som utgör rapporten.



Svensk
Nyproduktion

Svensk Nyproduktion

Gustav III:s Boulevard 42
169 73 Solna

svensknyproduktion.se