

SKANSKA

Skanskas bostadsrapport 2013



Hem från

SKANSKA

Förord	3
Metodik	4-5
Sammanfattning	6-9

Inställning till och prisutveckling för nya bostadsrätter:

Stockholm	10-13
Göteborg	14-17
Malmö	18-21

Om Skanska Nya Hem	22
---------------------------	----



Det här är Skanskas bostadsrapport 2013

Skanskas bostadsrapport 2013 är den första rapporten om nyproducerade bostadsrätter i Sveriges tre största städer. Rapporten har tagits fram för att kartlägga de ekonomiska aspekterna av att köpa en nyproducerad bostadsrätt. Som en av de största aktörerna inom nyproduktion ville vi på Skanska Nya Hem gräva djupare i svenskarnas inställning till just nyproducerade bostadsrätter och samtidigt analysera hur prisutvecklingen sett ut för de bostäder som producerats de senaste tio åren i Sveriges tre största städer.

Rapporten fokuserar på stadskärnorna i Stockholm, Göteborg och Malmö och undersöker storstadsbornas inställning till nyproducerade bostäder. Förhoppningen är att den ska bidra till att skapa en tydligare bild av några av de ekonomiska aspekterna av att köpa en nyproducerad bostadsrätt.

Skanskas bostadsrapport visar bland annat att en majoritet av storstadsborna tror på en positiv utveckling för en köpt bostadsrätt och kan tänka sig att köpa nyproducerat. Fyra av tio tror på en vinst vid en bostadsförsäljning efter fem år på mellan 6 och 20 procent.

Resultatet av analyserna visar att prisutvecklingen procentuellt sett över lag har varit bättre för nybyggda bostadsrätter i Stockholm och Göteborg jämfört med prisutvecklingen för äldre bostadsrätter i samma städer. Vad gäller Malmö är detta fallet på senare år.

Trevlig läsning!

Pia Sjöberg

Chef kund och utveckling, Skanska Nya Hem

Så togs rapporten fram

Skanskas bostadsrapport 2013 bygger på två delar: dels en statistiskt säkerställd YouGov-undersökning genomförd bland 1 016 boende i Stockholm, Göteborg och Malmö, dels en omfattande analys av statistik från Mäklarstatistik och Hittabrf.se i syfte att kartlägga prisutvecklingen för nybyggda bostadsrätter i förhållande till äldre bostadsrätter i storstäderna.

Marknadsundersökning

För att kartlägga storstadsbornas inställning till nyproducerade lägenheter utfördes en webbenkät via undersökningsföretaget YouGov i januari 2013. Undersökningen är genomförd bland män och kvinnor mellan 18 – 74 år och boende i regionerna Stockholm, Göteborg och Malmö. Totalt deltog 1 016 personer i undersökningen som har ett representativt urval gällande kön och ålder i de valda stadsregionerna.

Analys av prisutveckling

I syfte att studera prisutvecklingen för nybyggda bostadsrätter (byggår 2002–2012) jämfört med äldre bostadsrätter (byggda före 2002) beställdes data från de två företagen Mäklarstatistik och Hittabrf.se. Den senare användes även för att kartlägga utgångspriserna för nyproducerade bostadsrätter som sålts direkt från byggbolaget. Källa till utgångspriserna är ekonomisk plan.

Mäklarstatistik

Mäklarstatistikens databas grundar sig på cirka 70 procent av alla de bostadsförsäljningar som har skett och sker via fastighetsmäklare i Sverige sedan år 2005. Databasen användes för att få tillgång till statistik över alla bostadsförsäljningar gjorda de senaste åtta åren, både nybyggda och äldre bostäder. Nyproducerade bostadsrätter som sålts direkt från byggbolaget har exkluderats i försäljningsstatistiken över äldre bostadsrätter. Endast lägenheter i centrala Stockholm, Göteborg och Malmö har analyserats. De genomsnittliga kvadratmeterpriserna på bostadsrätter med byggår mellan 2002–2012 som sålts på andrahandsmarknaden jämfördes sedan med det genomsnittliga kvadratmeterpriset på försäljningar i bostadsrätter med byggår före år 2002 i samma områden. Under vissa år har det skett för få försäljningar av nybyggda bostäder i Göteborg och Malmö för att kunna göra en fullgod analys och därför saknas data för vissa årtal i diagrammen för de städerna.

Hittabrf.se

Hittabrf.se är en aktör med tillgång till information om Sveriges samtliga bostadsrättsföreningar. Genom Hittabrf.se beställdes en lista på samtliga bostadsrättsföreningar i centrala Stockholm, Göteborg och Malmö med byggår från år 2002 och framåt. Hittabrf.se tog även fram samtliga förstagångspriser från de ekonomiska planerna för alla bostadsrätter, oavsett byggherre, som sålts direkt från byggbolaget de senaste tio åren i de tre stadskärnorna. Priset på förstagångsförsäljningar har använts för att analysera hur priserna direkt från byggherren har utvecklats över tid. Det angivna året för köpet av en nyproducerad bostadsrätt härstammar i rapporten från byggåret, när själva köptransaktionen genomförs. I Göteborg och Malmö har det under vissa år inte skett några försäljningar alls av nyproducerade bostadsrätter. I de fallen redovisas inget diagram för året i den aktuella staden.

Om analyserna

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

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

Skanskas bostadsrapport 2013 bygger på en analys av nedanstående antal bostadsrätter.

Antal nyproducerade bostadsrätter:

Stockholm 3 634

Göteborg 476

Malmö 301

Antal nybyggda bostadsrätter (byggår 2002-2012):

Stockholm 609

Göteborg 119

Malmö 66

Antal äldre bostadsrätter (byggår före 2002):

Stockholm 45 342

Göteborg 14 281

Malmö 14 615

Förklaringar till begrepp som förekommer i rapporten:

Nyproducerad bostadsrätt: Bostadsrätt som säljs direkt från byggbolaget och som ingen har bott i tidigare.

Nybyggd bostadsrätt: En begagnad bostadsrätt med byggår mellan 2002-2012.

Äldre bostadsrätt: En begagnad bostadsrätt med byggår före 2002.

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



Nya bostadsrätter i storstäderna

En majoritet av storstadsborna tror på en positiv utveckling för en köpt bostadsrätt och kan tänka sig att köpa nyproducerat. Fyra av tio tror på en vinst vid en bostadsförsäljning efter fem år på mellan 6 och 20 procent. Den faktiska prisutvecklingen för nybyggda bostadsrätter har generellt varit bättre än för äldre bostäder de senaste åren både i centrala Stockholm och Göteborg, med något enstaka undantag. I Malmö är situationen något annorlunda och bostadsmarknaden har där varit mer ojämn i sin utveckling.

Drygt hälften av storstadsborna kan idag tänka sig att köpa en nyproducerad bostadsrätt. En majoritet, 51 procent, av befolkningen i Stockholm, Göteborg och Malmö svarar detta, samtidigt som nästan var tredje person svarar nej på samma fråga. Mest positiva är de som redan bor i en bostadsrätt. I denna urvalsgrupp är det hela 61 procent som kan tänka sig att köpa en nyproducerad bostadsrätt. Minst benägna är personer som idag bor i en hyreslägenhet, men där kan ändå hela 46 procent kan tänka sig att köpa nyproducerat.

Höga förväntningar på bostadsrätters värdeutveckling

När det kommer till förväntningar på en bostads värdeutveckling så uppger merparten av de personer som bor i någon av Sveriges tre största städer att de förväntar sig att göra en god affär vid försäljning av sin bostad, oavsett om den är nyproducerad eller begagnad. 69 procent tror på en positiv värdeutveckling på sin bostad på fem års sikt och var femte person tror att de kommer att göra 6–10 procent i vinst under denna tidsperiod.

En majoritet, 43 procent, tror att en nyproducerad bostadsrätt har en sämre värdeutveckling jämfört med en begagnad när man sedan säljer den. Samtidigt tror ändå var tredje storstadsbo att en nyproducerad bostadsrätt har en lika bra eller bättre värdeutveckling jämfört med en begagnad. 19 procent uppger att de tror på en högre vinst och 12 procent på en lika stor vinst vid försäljning.

Övervägande fördelaktig prisutveckling för nyproduktioner

Men hur ser egentligen verkligheten ut? Vilken är den faktiska prisutvecklingen för nya bostadsrätter i Sveriges tre största städer, jämfört med marknaden för äldre bostadsrätter i samma områden? Genom att analysera försäljningsstatistik från samtliga nybyggda bostadsrätter (byggår 2002–2012) i centrala Stockholm, Göteborg och Malmö och jämföra med försäljningar av äldre bostadsrätter (byggår före 2002) i samma områden under samma tidsperiod blir det tydligt att det i många fall är en bättre investering att köpa nybyggt jämfört med äldre bostäder.

Prisutvecklingen för nybyggda bostadsrätter, byggda 2002–2012, har överlag varit bättre än prisutvecklingen för bostadsrätter med byggår före 2002 i både centrala Stockholm och Göteborg, med något enstaka undantag. I Malmö har prisutvecklingen för nybyggda bostadsrätter, och även bostadsmarknaden över lag, varit mer ojämn.

Nyproducerade bostadsrätter slutbetalas av kunden inför inflyttning i bostaden. Vid denna tidpunkt har det genomsnittliga kvadratmeterpriset för den nyproducerade bostadsrätten genomgående varit lägre i centrala Stockholm och Göteborg under perioden 2005–2012, jämfört med kvadratmeterpriset på begagnade bostadsrätter.

I centrala Malmö har det, sett till kvadratmeterpris, kostat mer att köpa en nyproducerad bostadsrätt under de senaste åtta åren jämfört med att köpa en begagnad bostadsrätt under samma period.

Värt att ha i åtanke är de genomsnittliga månadsavgifterna som tillkommer på boendet. Skillnaden i avgift mellan nyproducerat och begagnat har varierat mellan åren men i genomsnitt har månadsavgiften på nyproduktion varit 9–13 procent högre än på begagnat under den period som vi har tittat på i den här rapporten.

Respektive stad behandlas mer djupgående i varje enskilt kapitel, avseende både invånarnas inställning och faktisk prisutveckling.

Skanskas expertkommentar

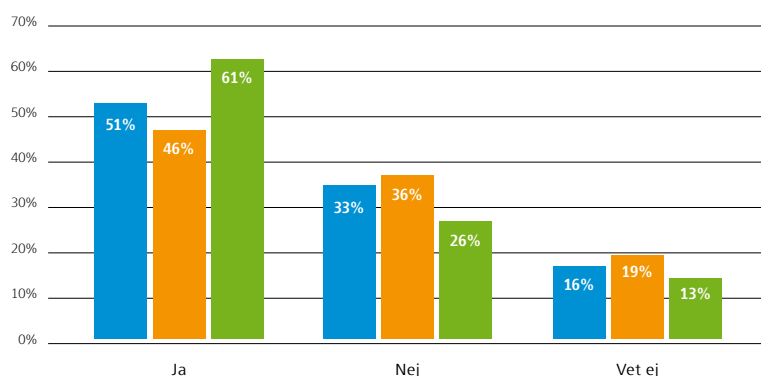
Undersökningen omfattar stadskärnorna i de tre storstäderna och där finns många bostäder med den byggnadsstil som många uppfattar som allra mest attraktiv, nämligen hus byggda runt förra sekelskiftet. Därför försöker byggbolagen prissätta nya bostäder på ett sätt som ska vara konkurrenskraftigt i förhållande till det äldre beståndet. Att nyproduktionspriserna i just Malmö har varit högre kan bero på många olika saker. Det kan exempelvis handla om att de enskilda projekten som förekommer i denna rapport har haft extraordinära kvaliteter när det gäller läge eller standard.

En annan aspekt är att bilden som framträder beträffande Malmö är ganska vanlig, det vill säga att nyproduktion är något dyrare än begagnade bostäder. I gengäld får du en ny och fräsch bostad som ingen har bott i tidigare. Du får också en bostad som är byggd med moderna och sunda material och som är betydligt mer energieffektiv än en äldre bostad.

Inställning till nya bostadsrätter

Intresset för nyproduktion i storstäderna

Kan du tänka dig att köpa en nyproducerad bostadsrätt?

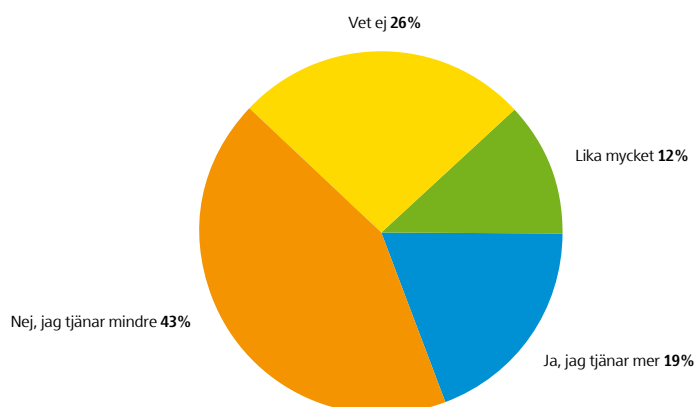


Totalt sett kan 51 procent av storstadsborna tänka sig att köpa en nyproducerad bostadsrätt. 33 procent svarar nej på samma fråga. Personer boende i bostadsrätt är mest positiva, 61 procent, medan personer boende i hyreslägenhet är minst positiva, 46 procent.

■ Totalt
■ Boende hyresrätt
■ Boende bostadsrätt

Förväntan på nyproducerade bostäders värdeutveckling i storstäderna

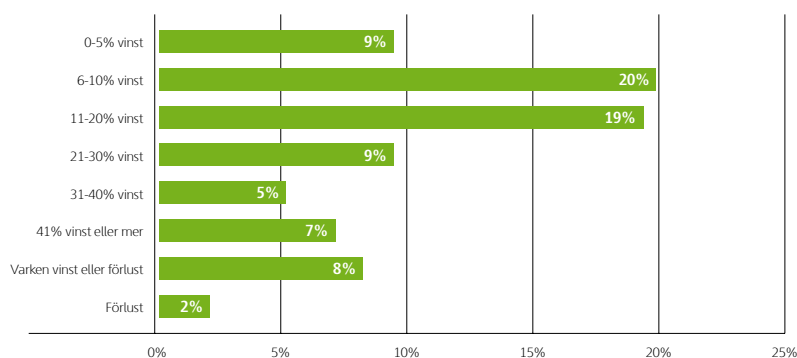
Tror du att du tjänar mer på en nyproducerad bostadsrätt när du sedan säljer jämfört med en begagnad bostadsrätt?



31 procent av storstadsborna tror att de gör mer eller lika mycket i vinst vid försäljning av en nyproducerad bostadsrätt jämfört med en begagnad och knappt var femte person tror att de tjänar mer. 43 procent tror att de skulle tjäna mindre.

Förväntning på en bostads värdeutveckling bland storstadsborna

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

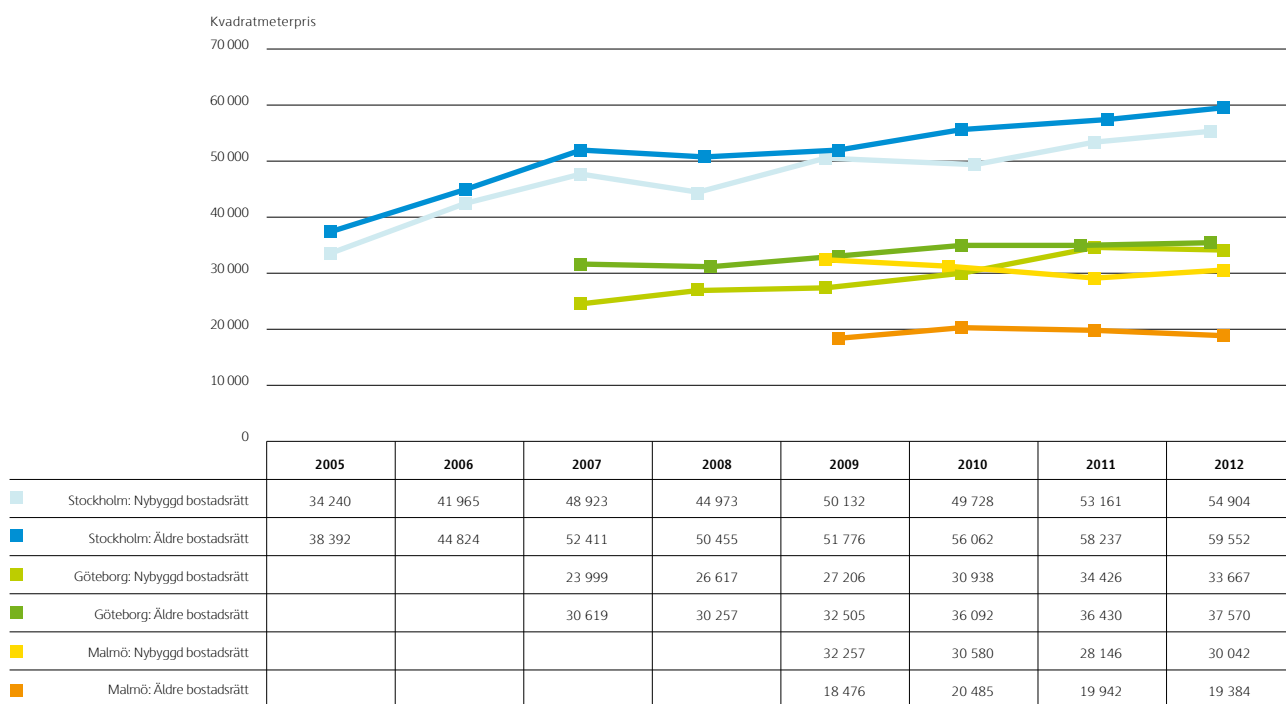


Det vanligaste är att storstadsborna förväntar sig en vinst på 6-10 procent efter att ha ägt ett boende i fem år. Nästan lika många förväntar sig 11-20 procents vinst. Endast två procent förväntar sig att gå med förlust vid en försäljning efter samma tidsperiod.

Prisutveckling

Prisutveckling över tid

Diagrammet nedan visar prisutvecklingen för nybyggda bostadsrätter (byggår 2002–2012) jämfört med prisutvecklingen för äldre bostadsrätter (byggår före 2002) i centrala Stockholm, Göteborg och Malmö. För varje redovisat år har ett genomsnittligt kvadratmeterpris tagits fram baserat på Mäklarstatistikens databas över genomförda försäljningar.

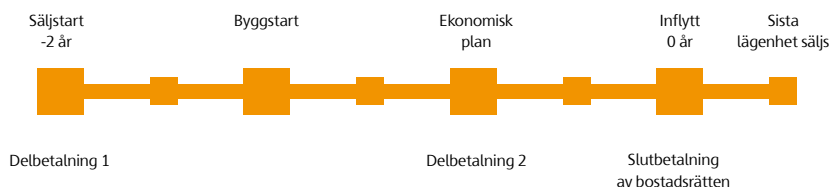


*Prisutveckling för Göteborg är endast möjlig från år 2007 och för Malmö från 2009 då inga försäljningar av nybyggda bostadsrätter förekom i registret dessförinnan.

Prisutvecklingen för bostadsrätter byggda 2002–2012 har från år till år överlag varit lika bra eller bättre än prisutvecklingen för äldre bostadsrätter i både centrala Stockholm och Göteborg, undantaget ett par tillfällen. Både nyare och äldre bostadsrätter i de två städerna har en tydligt positiv prisutveckling över tid. Exempel som illustrerar detta återfinns i respektive kapitel. I Malmö ser utvecklingen annorlunda ut. Här har prisutvecklingen för både nybyggda och äldre bostadsrätter varit mer ojämn och även negativ mellan flera år.

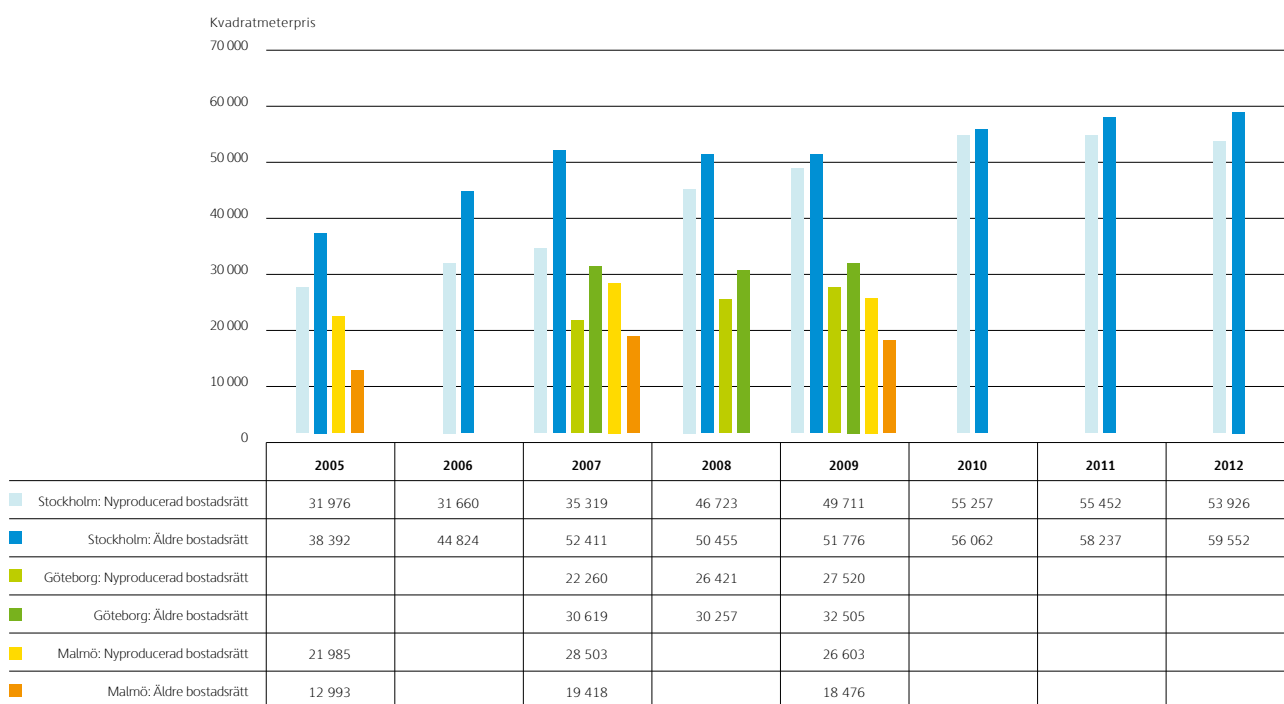
Köpprocess för nyproducerade bostadsrätter

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



Prisbild för nyproducerade bostadsrätter

Diagrammet nedan visar hur kvadratmeterpriserna på nyproducerade bostadsrätter som sålts direkt från ett byggbolag har förändrats genom åren och förhållit sig till priset på begagnade bostadsrätter. I Malmö och Göteborg har inga försäljningar av nyproducerat skett direkt från byggbolaget under vissa årtal och därför redovisas inte data för dem i diagrammet.



I Stockholms innerstad har det vid slutbetalningstillfället kostat mindre att köpa en nyproducerad bostadsrätt jämfört med en äldre de senaste åtta åren. Detta är tack vare en tidvis mycket stark prisutveckling i begagnatbeståndet under åren 2005-2012. Störst skillnad i pris var det under de första fyra åren. För Göteborg ser utvecklingen ut på ett liknande sätt. Under 2007 var priset exempelvis 15 procent lägre på en nyproducerad bostadsrätt vid slutbetalningstillfället jämfört med en äldre i Göteborgs centrum. I centrala Malmö har utvecklingen sett ut på motsatt vis. Här har det istället varit dyrare att köpa en nyproducerad bostadsrätt, direkt från byggbolaget.



Stockholm

Inställning till och prisutveckling för nya bostadsrätter

Marknaden för bostadsrätter i Stockholm har i många år haft en över lag positiv prisutveckling, något som också återspeglas i stockholmarnas förväntningar på en bostads värdeutveckling. Sedan år 2005 har nybyggda bostadsrätter i Stockholm haft en procentuellt sett bättre prisutveckling jämfört med äldre, även om kurvan klättrat stadigt uppåt för båda.

En starkt positiv prisutveckling genom åren

Stockholm är den stad där flest människor är positiva till att köpa en nyproducerad bostadsrätt. Mer än hälften, 54 procent, av stockholmarna svarar att de kan tänka sig att köpa en nyproducerad bostadsrätt, medan 31 procent svarar nej på samma fråga. När det kommer till vinstförväntningar så tror 44 procent av stockholmarna att en nyproducerad bostadsrätt har en sämre värdeutveckling jämfört med en begagnad bostadsrätt när bostaden säljs.

Skanskas bostadsrapport 2013 visar dock att bostadsrätter med byggår 2002-2012 som sålts på andrahandsmarknaden haft en bättre prisutveckling än de äldre bostadsrätterna. Som ett exempel, en nybyggd bostadsrätt har de senaste fem åren (2008-2012) haft en prisutveckling på 22 procent. Motsvarande siffra på äldre bostadsrätter är 18 procent. Mellan åren 2005-2009 ökade värdet på en nybyggd bostadsrätt i centrala Stockholm med 46 procent jämfört med 35 procent för en äldre bostadsrätt under samma tidsperiod.

Stockholmarna tror på bostadsrättsvinster

Majoriteten av stockholmarna förväntar sig en positiv värdeutveckling på en bostadsrätt, oavsett om den är nyproducerad eller begagnad. Var femte stockholmare räknar med en prisutveckling på mellan 11-20 procent på fem års sikt. Tio procent har ännu högre förväntningar på 21-30 procent, medan åtta procent tror på mellan noll till fem procent i prisutveckling.

Skanskas bostadsrapport visar att prisutvecklingen de senaste åtta åren i centrala Stockholm i många fall både infriar och överträffar stockholmarnas vinstförväntningar, framför allt när det gäller nybyggda bostadsrätter som har ägts en längre tid.

Skanskas expertkommentar

Att förväntningarna på värdeutveckling är lägre på nyproducerat än på det äldre beståndet kan hänga samman med att man själv kanske inte har bott i en ny bostad och därmed inte har sett fördelarna som det innebär.

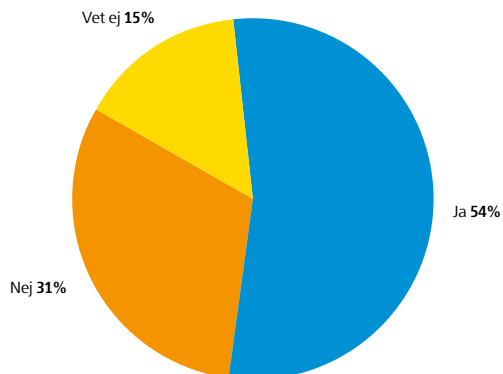
Den högre prisutvecklingen på nybyggt kan förklaras med att när man väl står i begrepp att köpa upptäcker man dessa fördelar. Det kan exempelvis vara avsaknad av renoveringsbehov, låg energiförbrukning, bra planlösning och hög standard.

Vad gäller prisutvecklingen på bostäder, både nybyggda och äldre, visar statistiken att det överlag är en god affär att köpa sin bostad. Samtidigt bör man köpa för att bo och inte betrakta sitt bostadsköp som en investering. Bostadsmarknaden varierar med konjunkturen och kan gå både upp och ned.

Inställning till nya bostadsrätter

Intresset för nyproduktion

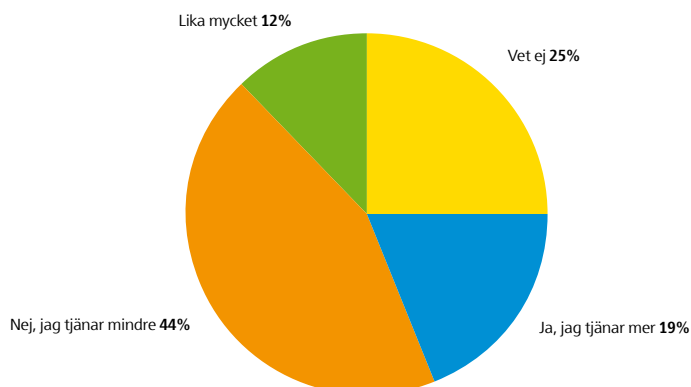
Kan du tänka dig att köpa en nyproducerad bostadsrätt?



En majoritet, 54 procent, av stockholmarna kan tänka sig att köpa en nyproducerad bostadsrätt. 31 procent svarar nej på samma fråga.

Förväntningar på prisutveckling för nyproduktion

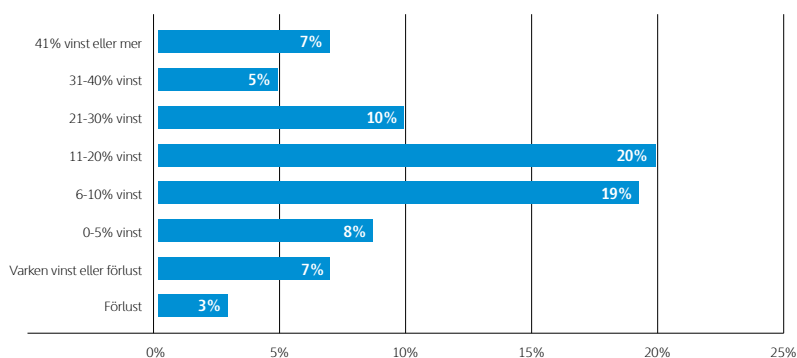
Tror du att du tjänar mer på en nyproducerad bostadsrätt när du sedan säljer jämfört med en begagnad bostadsrätt?



44 procent av stockholmarna tror att värdeutvecklingen är sämre för en nyproducerad bostadsrätt vid försäljning jämfört med en äldre bostadsrätt. Nära var femte person tror att värdeutvecklingen är bättre för nyproducerat och tolv procent tror att prisutvecklingen är den samma för nyproducerat och begagnat.

Förväntningar på en bostads prisutveckling

Om du skulle köpa bostad, vad är dina förväntningar på fem års sikt, på bostadens värdeutveckling?

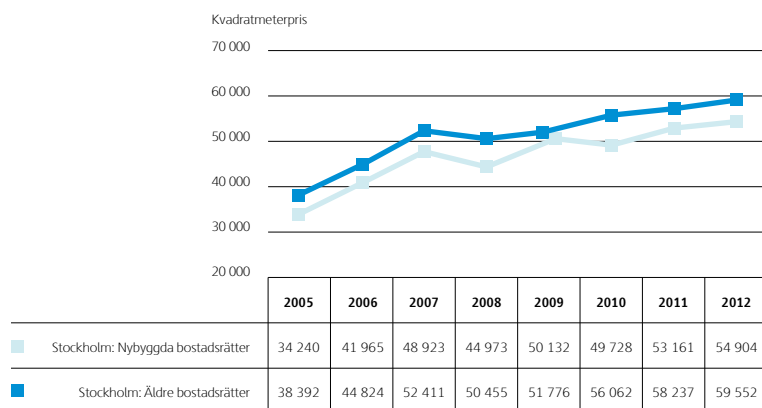


Endast tre procent förväntar sig att gå med förlust vid en försäljning efter att ha ägt sin bostad i fem år. Vanligast är en förväntning på 6-10 procents vinst följt av 11-20 procents vinst.

Prisutveckling

Prisutveckling över tid

Diagrammet nedan visar prisutvecklingen för nybyggda bostadsrätter (byggår 2002–2012) i centrala Stockholm jämfört med prisutvecklingen för äldre bostadsrätter (byggår före 2002). För varje redovisat år har ett genomsnittligt kvadratmeterpris tagits fram baserat på Mäklarstatistikens databas över genomförda försäljningar.



I centrala Stockholm har kvadratmeterpriset på nybyggda bostadsrätter sedan 2005 legat under kvadratmeterpriset på äldre bostadsrätter. Prisutvecklingen har överlag varit bättre för de nybyggda bostäderna vad gäller kvadratmeterpriset isolerat.

Prisutveckling i procent

Nedan illustreras tre exempel över den procentuella prisutvecklingen för nybyggda bostadsrätter jämfört med äldre. De baseras på siffror från ovanstående diagram och kan även användas för att beräkna procentuell utveckling för andra tidsintervaller.

Köpt: 2005	Sålt:	2007	2009	2012
Stockholm: Nybyggd bostadsrätt		43%	46%	60%
Stockholm: Äldre bostadsrätt		37%	35%	55%
Köpt: 2008	Sålt:	2010	2012	
Stockholm: Nybyggd bostadsrätt		11%	22%	
Stockholm: Äldre bostadsrätt		11%	18%	
Köpt: 2010	Sålt:	2012		
Stockholm: Nybyggd bostadsrätt		10%		
Stockholm: Äldre bostadsrätt		6%		

Som exempel, den som köpte en nybyggd bostadsrätt år 2005 och sålde den 2009 gjorde en vinst på 46 procent, medan den som köpte en äldre bostadsrätt gjorde en vinst på 35 procent under samma jämförelseår. Mellan åren 2010 och 2012 ökade kvadratmeterpriset på en nybyggd bostadsrätt med tio procent samtidigt som en äldre bostadsrätt ökade med sex procent.



Göteborg

Inställning till och prisutveckling för nya bostadsrätter

Majoriteten av göteborgarna tror på en positiv värdeutveckling av en bostadsrätt, de flesta upp till tio procent på fem års sikt. Nära hälften kan tänka sig att köpa en nyproduktion och var femte tror att de gör en större vinst på en nyproducerad bostadsrätt jämfört med en äldre. I många fall har nybyggda bostadsrätter i centrala Göteborg haft en procentuellt sett bättre prisutveckling än äldre bostadsrätter över tid.

Nyproducerad bostadsrätt – en god investering över tid

Närmare hälften, 46 procent, av göteborgarna kan tänka sig att köpa en nyproducerad bostadsrätt, medan 36 procent svarar nej på samma fråga. Nära var femte göteborgare tror att de gör en större vinst på en nyproducerad bostadsrätt jämfört med en begagnad bostadsrätt vid försäljning. Däremot svarar 43 procent att de tror att de gör en större vinst på en begagnad bostadsrätt.

Sett till värdeutvecklingen av en bostad, oavsett nyproducerad eller begagnad, tror majoriteten av göteborgarna på en positiv värdeutveckling på bostadsrätter. Förväntningarna på värdeutvecklingen på fem års sikt varierar, men var fjärde göteborgare förväntar sig en prisutveckling på mellan sex till tio procent om de skulle köpa en bostadsrätt idag. 16 procent förväntar sig så mycket som 11–20 procent i vinst, medan 13 procent inte förväntar sig mer än noll till fem procent i förtjänst. Nio procent tror att de kommer att gå plus minus noll och endast två procent förväntar sig en negativ prisutveckling under en femårsperiod.

Jämförelsen i Skanskas bostadsrapport visar på motsatsen. Där framgår det att äldre bostadsrätter generellt har haft en något sämre prisutveckling än nybyggda bostadsrätter över tid, även om vissa äldre bostadsrätter har sålts till ett högre kvadratmeterpris än nybyggda bostadsrätter. Exempelvis gick värdet på en nybyggd bostadsrätt upp 26 procent mellan åren 2008–2012 medan en äldre bostadsrätt gick upp 24 procent. Mellan åren 2010–2012 ökade värdet på en nybyggd bostadsrätt med nio procent jämfört med fyra procent för en äldre bostadsrätt under samma tidsperiod.

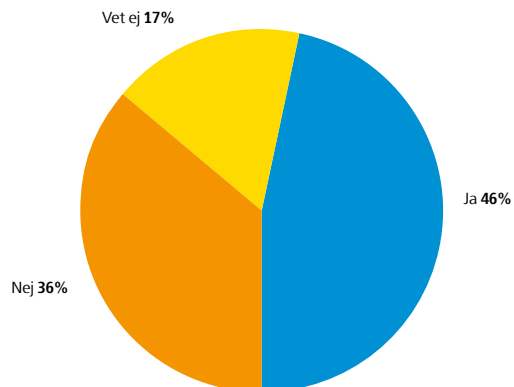
Skanskas expertkommentar

Att nybyggt har en bättre värdeutveckling kan hänga samman med att de nya bostäder som byggs i stadskärnorna kompletterar det som tidigare saknades i beståndet. Det kan till exempel vara större lägenheter, hus med hiss samt bostäder med genomtänkta plan- och förvaringslösningar. Vad gäller prisutvecklingen på bostäder visar statistiken att det över tid är en god affär att köpa en bostad oavsett om den är ny eller äldre.

Inställning till nya bostadsrätter

Intresset för nyproduktion

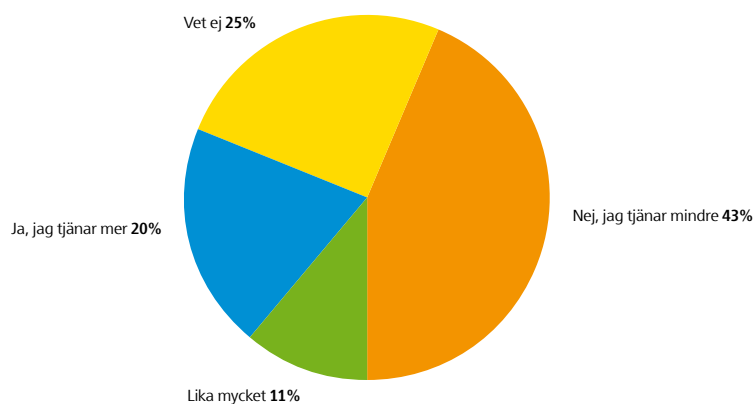
Kan du tänka dig att köpa en nyproducerad bostadsrätt?



Knappt hälften, 46 procent, av göteborgarna kan tänka sig att köpa en nyproducerad bostadsrätt. 36 procent svarar nej på samma fråga.

Förväntningar på prisutveckling för nyproduktion

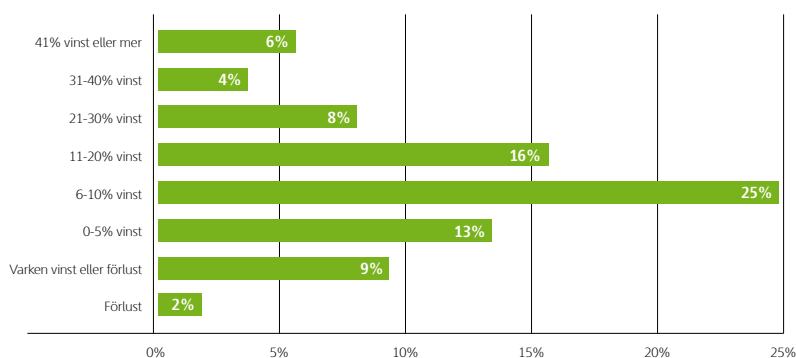
Tror du att du tjänar mer på en nyproducerad bostadsrätt när du sedan säljer jämfört med en begagnad bostadsrätt?



43 procent av göteborgarna tror att de skulle göra mindre vinst på en nyproducerad bostadsrätt vid försäljning jämfört med en begagnad bostadsrätt. Knappt var femte person tror att man gör en större vinst och elva procent tror att vinsten är den samma för nyproducerat som för begagnat.

Förväntningar på en bostads prisutveckling

Om du skulle köpa bostad, vad är dina förväntningar på fem års sikt, på bostadens värdeutveckling?

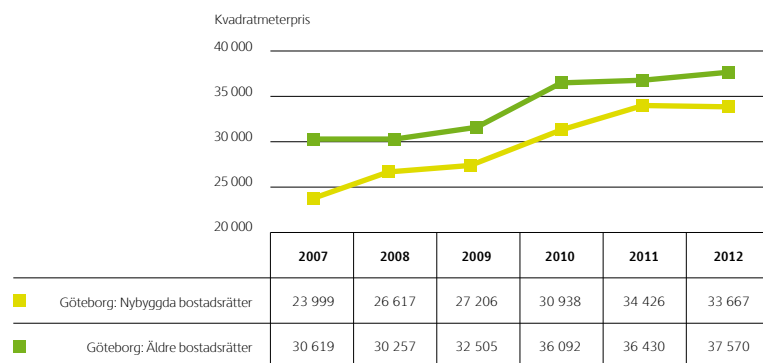


Endast två procent förväntar sig att gå med förlust vid en försäljning efter att ha ägt sin bostad i fem år. Vanligast är en förväntning på 6-10 procents vinst följt av 11-20 procent i förtjänst.

Prisutveckling

Prisutveckling över tid

Diagrammet nedan visar prisutvecklingen för nybyggda bostadsrätter (byggår 2002–2012) i centrala Göteborg jämfört med prisutvecklingen för äldre bostadsrätter (byggår före 2002). För varje redovisat år har ett genomsnittligt kvadratmeterpris tagits fram baserat på Mäklarstatistikens databas över genomförda försäljningar. Under åren 2005 och 2006 genomfördes för få försäljningar av nybyggda bostäder i centrala Göteborg för kunna utgöra en representativ jämförelse.



I centrala Göteborg har kvadratmeterpriset på nybyggda bostadsrätter legat en bit under kvadratmeterpriset på äldre bostadsrätter. Prisutvecklingen har dock procentuellt sett varit bättre för de nybyggda bostäderna i centrala Göteborg.

Prisutveckling i procent

Nedan illustreras ett par exempel över den procentuella prisutvecklingen för nybyggda bostadsrätter jämfört med äldre. De baseras på siffror från ovanstående diagram och kan även användas för att beräkna procentuell utveckling för andra tidsintervaller.

Köpt: 2007	Sålt:	2009	2012
Göteborg: Nybyggd bostadsrätt		13%	40%
Göteborg: Äldre bostadsrätt		6%	23%
Köpt: 2008	Sålt:	2010	2012
Göteborg: Nybyggd bostadsrätt		16%	26%
Göteborg: Äldre bostadsrätt		19%	24%
Köpt: 2010	Sålt:	2012	
Göteborg: Nybyggd bostadsrätt		9%	
Göteborg: Äldre bostadsrätt		4%	

Exemplet visar att en person som köpte en nybyggd bostadsrätt 2007 och sålde den 2012 gjorde en vinst på 40 procent. Samtidigt gjorde en person som köpte en äldre bostadsrätt en vinst på 23 procent under samma jämförelseperiod. Mellan åren 2010 och 2012 ökade kvadratmeterpriset på en nybyggd bostadsrätt med nio procent samtidigt som en äldre bostadsrätt ökade fyra procent.



Malmö

Inställning till och prisutveckling för nya bostadsrätter

Hälften av malmöborna kan tänka sig att köpa nyproducerat och var femte tror att de tjänar mer på en försäljning av en ny bostadsrätt jämfört med en äldre. Fyra av tio förväntar sig mellan sex och 20 procent i vinst på att äga en bostad i fem år. Sett till procentuell prisutveckling per kvadratmeter så har äldre bostäder, i motsats till Stockholm och Göteborg, haft en bättre utveckling. Priset på äldre bostäder har legat relativt jämnt sedan 2009 medan utvecklingen för nybyggt varit mer ojämn. Den procentuella utvecklingen för nybyggt har förbättrats på senare år.

Nyproducerad bostadsrätt – en god investering

Även om nyproducerade bostadsrätter i Malmö varit dyrare vid en förstagångsförsäljning jämfört med begagnade bostadsrätter kan hälften, 50 procent, av malmöborna tänka sig att köpa nyproduktion. 18 procent tror att prisutvecklingen är bättre för en nyproducerad bostadsrätt jämfört med en begagnad bostadsrätt. Samtidigt tror 39 procent att prisutvecklingen är bättre för en begagnad bostadsrätt.

Förväntningar på prisutveckling

Majoriteten av malmöborna förväntar sig generellt sett en positiv värdeutveckling på bostadsrätter. Var femte malmöbo tror på mellan 11–20 procent i vinst på fem års sikt och 18 procent förväntar sig mellan 6–10 procents förtjänst. Tio procent av malmöborna tror att de under en femårsperiod kommer att gå plus minus noll om de köpte en bostadsrätt. Endast två procent förväntar sig en förlust.

Analysen av den faktiska prisutvecklingen i Skanskas bostadsrapport 2013 visar att prisutvecklingen de senaste åren varit ojämn både för äldre och nybyggda bostäder. Från 2009 till 2012 minskade värdet på de nybyggda bostadsrätterna med sju procent samtidigt som värdet på de äldre bostadsrätterna ökade något, med fem procent. De senaste tre åren har prisutvecklingen emellertid förbättrats för nybyggda bostäder. Den som köpte en nybyggd bostadsrätt under åren 2010 och 2011 och sålde den under 2012, gjorde då en bättre affär än den som köpt en äldre bostadsrätt under samma år och sålt 2012.

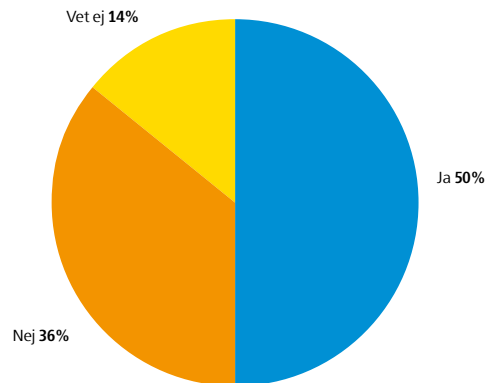
Skanskas expertkommentar

Den ojämna prisutvecklingen i Malmö de senaste åren hänger samman med marknaden generellt i Skåne. Fram till år 2007 flyttade många danskar till Skåne och Malmö. När den trenden bröts och danskarna istället började flytta tillbaka påverkades efterfrågan och därmed priserna på bostäder. Utöver det har Malmö en högre arbetslöshet än de övriga storstäderna, något som också påverkar efterfrågan och därmed prisutvecklingen på bostäder.

Inställning till nya bostadsrätter

Intresset för nyproduktion

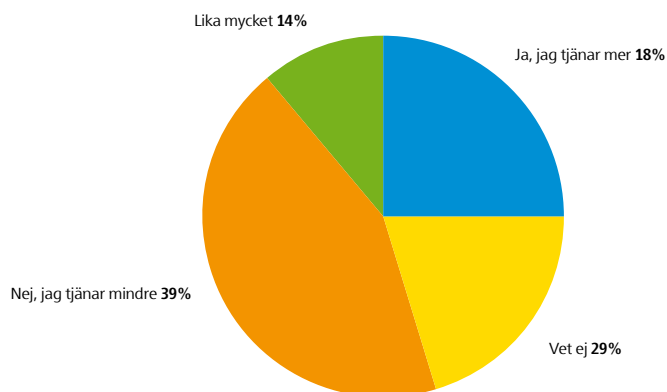
Kan du tänka dig att köpa en nyproducerad bostadsrätt?



Hälften av malmöborna kan tänka sig att köpa en nyproducerad bostadsrätt. 36 procent svarar nej på samma fråga.

Förväntningar på prisutveckling för nyproduktion

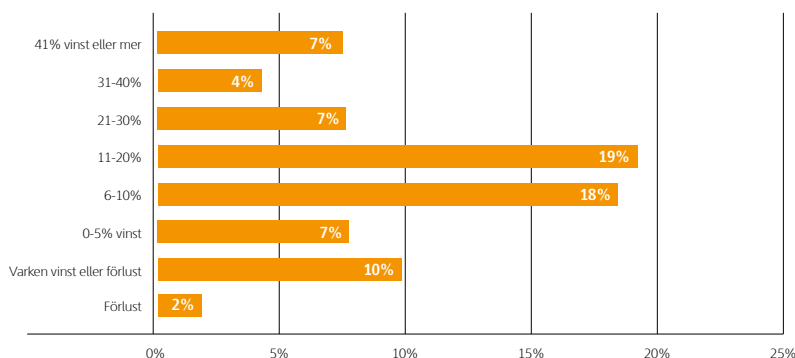
Tror du att du tjänar mer på en nyproducerad bostadsrätt när du sedan säljer jämfört med en begagnad bostadsrätt?



39 procent av malmöborna tror att prisutvecklingen är sämre för en nyproducerad bostadsrätt jämfört med en begagnad bostadsrätt. Närmare var femte tror att prisutvecklingen är bättre och 14 procent tror att den är lika för nyproduktion och begagnat.

Förväntningar på en bostads prisutveckling

Om du skulle köpa bostad, vad är dina förväntningar på fem års sikt, på bostadens värdeutveckling?

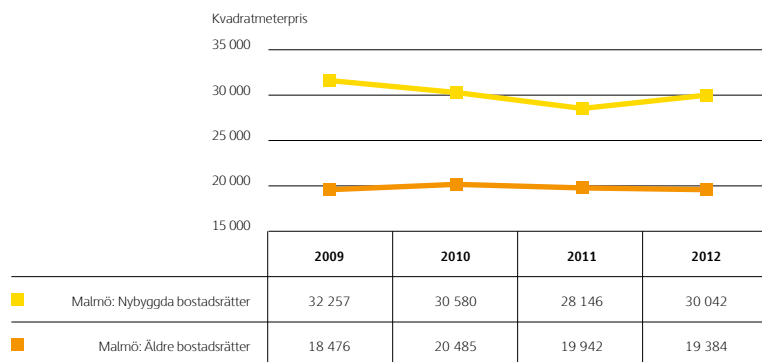


Endast två procent av malmöborna förväntar sig att gå med förlust vid en försäljning efter att ha ägt sin bostad i fem år. Vanligast är en förväntning på 11-20 procents vinst följt av 6-10 procents vinst.

Prisutveckling

Prisutveckling över tid

Diagrammet nedan visar prisutvecklingen för nybyggda bostadsrätter (byggår 2002–2012) i centrala Malmö jämfört med prisutvecklingen för äldre bostadsrätter (byggår före 2002). För varje redovisat år har ett genomsnittligt kvadratmeterpris tagits fram baserat på Mäklarstatistikens databas över genomförda försäljningar. Mellan åren 2005 och 2008 genomfördes för få försäljningar av nybyggda bostäder i centrala Malmö för att kunna göra en bra jämförelse. Därför redovisas inte dessa år i diagrammet.



I centrala Malmö har kvadratmeterpriset på nybyggda bostadsrätter legat en bit över kvadratmeterpriset för äldre bostadsrätter. Prisutvecklingen har varit ojämn både för äldre och nybyggda bostadsrätter och har svängt mellan vinst och förlust från år till år sedan 2009.

Prisutveckling i procent

Nedan illustreras ett par exempel över den procentuella prisutvecklingen för nybyggda bostadsrätter jämfört med äldre. De baseras på siffror från ovanstående diagram och kan även användas för att beräkna procentuell utveckling för andra tidsintervaller.

Köpt: 2009	Sålt:	2010	2011	2012
Malmö: Nybyggd bostadsrätt		-5%	-13%	-7%
Malmö: Äldre bostadsrätt		11%	8%	5%
Köpt: 2010	Sålt:		2011	2012
Malmö: Nybyggd bostadsrätt			-8%	-2%
Malmö: Äldre bostadsrätt			-3%	-5%
Köpt: 2011	Sålt:			2012
Malmö: Nybyggd bostadsrätt				7%
Malmö: Äldre bostadsrätt				-3%

Den som köpte en nybyggd bostadsrätt 2009 och sålde den 2012 gjorde en förlust på sju procent, medan den som köpte en äldre bostadsrätt gjorde en vinst på fem procent under samma jämförelseperiod. Man kan dock utläsa att den som köpt en nybyggd bostadsrätt under åren 2010 och 2011, och sålt den 2012, har gjort en bättre affär än den som köpt en äldre bostadsrätt samma år. Mellan åren 2010 och 2012 minskade kvadratmeterpriset på en nybyggd bostadsrätt med två procent samtidigt som en äldre bostadsrätt minskade fem procent. Mellan åren 2011 och 2012 ökade de nybyggda bostadsrätterna med sju procent samtidigt som de äldre minskade med tre procent.

Om Skanska

Skanska är ett av världens ledande projektutvecklings- och byggföretag med verksamhet inom hus- och anläggningsbyggande samt utveckling av bostäder och kommersiella lokaler. Skanska har funnits i 126 år.

I Sverige har företaget cirka 11 000 medarbetare. Totalt har koncernen cirka 57 000 medarbetare på utvalda hemmamarknader i Europa, USA och Latinamerika. Huvudkontoret ligger i Solna, Sverige.

Intäkterna för byggverksamheten i Sverige uppgick 2012 till cirka 28 miljarder kronor. Verksamheten inom bostadsutveckling sålde under 2012 cirka 1 200 nya hem i Sverige.

BoKlok – Skanskas och IKEAs gemensamma koncept sålde 2012 ca 500 BoKlok lägenheter. BoKlok finns framförallt på den svenska marknaden men även i Norge och Finland.





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

Råsundavägen 2
169 83 Solna
010-448 00 00