



Di Fakta

JLL Evidens RMI-index

■ **Konsultjätten JLL** och fastighetsanalysföretaget Evidens gör en utbuds- och efterfrågeanalys på ett stort antal svenska orter. Efterfrågan mäts genom att beräkna hur många hushåll på orten som kan efterfråga nyproduktion utan att boendegifterna överstiger 30 procent av hushållets disponibla inkomst.

■ **Höga indexvärden** innebär att utbudet är för stort i förhållande till efterfrågan. Nivåer mellan 2 och 3 tyder på en marknad i balans.

Källa: JLL och Evidens

STICKER UT. Ett omfattande byggande pågår i Barkarby-staden i Järfälla nordväst om Stockholm, men de som bor i kommunen har inte alltid råd att flytta in i bostäderna. I stället får kommunen förlita sig på att köpstarka personer från andra kommuner flyttar in i de nya husen.

FOTO: TT

Här ökar risken mest

Överhettning hotar nybyggnation i storstadsnära områden

Byggboom och allt tuffare kreditkrav har ökat risken för en överhettad nyproduktionsmarknad.

Läget är mest kritiskt i områden som Järfälla, Mölndal och Uppsala enligt en färsk rapport.

På tre år har Sverige gått från att efterfrågan på nyproducerade bostäder var större än utbudet till en marknad som nu på många håll är i balans. Bara i fjol producerades 79 000 bostäder, nybyggt samt kontor och industrier som byggts om till bostäder.

Byggtakten är lika hög i år. Senast det hände var 1992, och tidigare under miljonprogrammets glansdagar på 1960- och 1970-talen.

”Som helhet är det stark bostadsefterfrågan, men i vissa

regioner kan det vara svårt att få allt sålt”, säger Tor Borg, analyschef på konsultkoncernen Jones Lang Lasalle, JLL.

För att få en överblick av den svenska marknaden för nyproduktion har JLL tillsammans med fastighetsanalysföretaget Evidens skapat ett index som gör en utbuds- och efterfrågeanalys på en rad svenska orter.

I efterfrågeanalysen vägs bland annat hushållets inkomster, flyttfrekvens och boendegifter för nypro-

duktion in. Efterfrågan på bostäder omfattar hushållets förmåga att betala för nyproducerade bostäder, antingen i form av nyproduktionshyror eller i form av priser.

Järfälla kommun norr om Stockholm sticker ut med den högsta indexsiffran i JLL:s nya index.

”Det omfattande bostadsbyggandet i Barkarby är en faktor, men även befolknings-situationen med förhållandevis få hushåll som kan bo i en nybyggd bostad utan att boendekostnaden tar en orimligt stor andel av hushållets budget. Järfälla får hoppas att de kan locka inkomststarka hushåll från andra kommuner”, säger Tor Borg.



SVÅRT ATT SÄLJA. Tor Borg, analyschef på JLL.

På Lidingö är situationen den omvända, det byggs lite och köpkraften är stark. I Stockholms kommun hålls byggandet en jämn takt i led efterfrågan enligt Tor Borg.

”I Göteborgsregionen är det egentligen bara i Mölndal som det finns en risk för överutbud, i andra kommuner ligger index relativt lågt. Det

samma gäller för Malmö”, säger han.

Utänför storstadsregionerna finns det enligt undersökningen risk för överutbud i Uppsala, Örebro och Linköping.

Vad förklarar att Borås och Ystad får så låga indexsiffror?

”I Borås är priserna lägre än i Göteborg vilket gör att efterfrågan enkelt kan svälja nyproduktionen, som också är ganska liten. I Ystad finns det få flerfamiljshus och priserna ligger lite lägre än i de västskånska kommunerna.”

Tor Borg pekar på att efterfrågan nu dämpas av kreditåttstramning som bolånetak och amorteringskrav. Runt hörnet väntar dessutom ett

skärpt amorteringskrav om Finansinspektionen får sin vilja fram.

”Det är en komplex finansieringssituation som skapar osäkerhet. Det drabbar nyproduktionen hårdare, eftersom kunderna köper långt innan bostaden står klar”, säger Tor Borg.

Ser du några andra trender på bostadsmarknaden?

”Ungdomar bor kvar hemma i föräldrahemmet allt längre. Sedan tror jag att vi får se fler minikollektivt, det vill säga rum som hyrs ut i lägenheter och villor, uthyrda Attefallshus eller kompisar som delar bostad”, säger Tor Borg.

HANS BOLANDER
hans.bolander@di.se
08-573 65119

Nynas lyfter Venezuela

Oljeföretaget Nynas går starkt. Det ger Venezuelas hårt kritiserade president Nicolás Maduro skäl att fira, då statliga Petróleos de Venezuela äger hälften av det Sverige-baserade bolaget.

Men Nynas vill inte uttala sig om landets politiska läge.

Förbättrade marginaler och högre marknadspriser lyfte Nynas resultat under årets andra kvartal. Specialoljetillverkaren ökade produktförsäljningsvolymen med 2 procent jämfört med motsvarande period i fjol. Rörelseresultatet före avskrivningar

lyfte till 360 miljoner kronor, från 111 miljoner.

”Vi ser en generellt robust efterfrågan, främst i Europa och med god efterfrågan inom industrin. Vi ser ingen omedelbar förändring av industri efterfrågan”, säger Bo Askvik, finanschef på Nynas.

Krisande Venezuela, med president Maduro i spetsen, kan glädja sig åt bolagets framgångar. Sedan 1986 ägs Nynas av ett samriskbolag som i sin tur ägs i lika delar av finska Neste och PDV Europa, vars moderbolag är statligt ägda Petróleos de Venezuela (PDVSA).

CHRISTOPHER JUNGSTEDT

INSPIRATIONS KONFERENS - INNOVATIONS LABB - MUSIKFESTIVAL

14-16/9 2017 STHLM

GATHER FESTIVAL

ÅRETS TEMAN:
EKONOMI
STADSUTVECKLING
DEMOKRATI
MÄNNISKA vs. MASKIN
KOMMUNIKATION

NÅGRA AV TALARNA:
DR. KATE STONE **USA** - NASA Datanaut
LUCY MCRAE **AUS** - Sci-Fi-konstnär & kropparkitekt
GERARD RYLE **UK/AUS** - ICI3 / Panama Papers
RESH SIDHU **UK** - Creative Director, Framestone VR
INDY JOHAR **UK** - Arkitekt och grundare av Project 00

LÄS MER & BOKA BILJETTER PÅ
gatherfestival.com

Si QL PASTORITÄGAREN a4 MAGEBYGGS IERT VENTURES accenture Adobe