

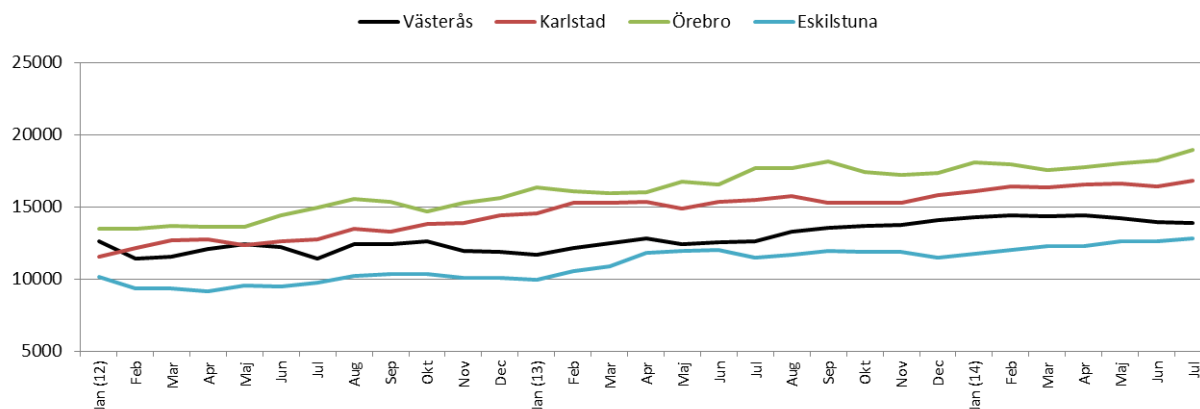
Pressmeddelande 2014-10-29

Genomsnittlig bostadsrätt i Karlstad 150 000 dyrare på ett år

En bostadsrätt kostar i genomsnitt 17 057 kronor per kvadratmeter i Karlstads kommun. Det är fyra procent under det nationella genomsnittet för mellanstora kommuner*. En genomsnittlig bostadsrätt på 60 kvm i Karlstad har ökat med 150 000 kr sedan förra hösten.

Priserna på bostadsrätter i Karlstad har ökat med 30 procent under de senaste två åren, vilket är något över genomsnittet för mellanstora svenska kommuner på 28 procent. I Örebro, som är den närmaste av de större kommunerna, kostar en bostadsrätt 1 500 kronor mer per kvadratmeter. Karlstads bostadsrätter är dock dyrare än i västra Mälardalen då både Västerås och Eskilstuna uppvisar kvadratmeterpriser 3 000 till 4 000 kronor under Karlstads nivå.

Bostadsrätter, pris (kr) per kvadratmeter



De senaste 15-20 åren har de svenska bostadspriserna överlag ökat rejält. Tor Borg, chefsekonom på SBAB, menar att mycket av prisutvecklingen kan förklaras av lågt bostadsbyggande, ökande befolkning, låga räntor, en stabil arbetsmarknad och stigande inkomster för hushållen.

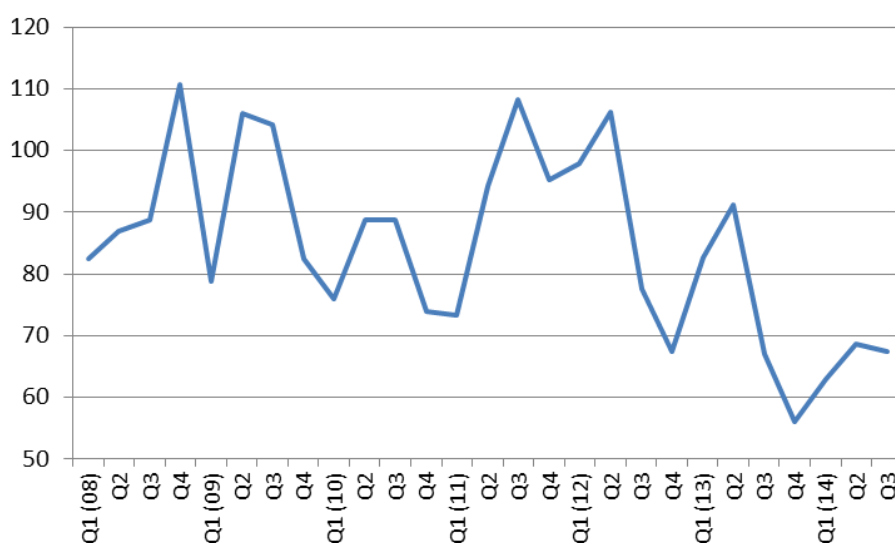
- Priserna på Karlstads bostadsrättsmarknad har rusat på i rask takt de senaste åren. Den starka efterfrågan har inneburit att priserna ökat lite snabbare än i andra städer. Det ökade bostadsbyggandet skulle kunna dämpa pristrycket något framöver, säger Tor Borg.

Marknaden

Antalet bostadsrätter till salu på Hemnet har varierat mellan knappt 80 och 110 stycken sedan 2008. Från 2013 har dock antalet objekt legat stabilt på en lägre nivå, i genomsnitt 70 bostadsrätter – jämfört med 89 stycken på marknaden samtidigt under åren 2008 till 2012. Trots minskande utbud under 2013 dröjde prisökningen till årsskiftet 2013/2014, sedan dess har dock priset per kvadratmeter ökat med hela 2 500 kronor i Karlstad, vilket innebär en prisökning på 150 000 kronor för en genomsnittlig lägenhet på 60 kvm.

Högre priser och högre prisförväntningar tenderar dock att öka utbudet och sakta ner marknaden i ett senare skede. Det skulle i så fall innebära att ett ökat utbud är att vänta.

Antal bostadsrätter till salu på Hemnet, genomsnittligt antal simultana objekt per kvartal 2008-2014



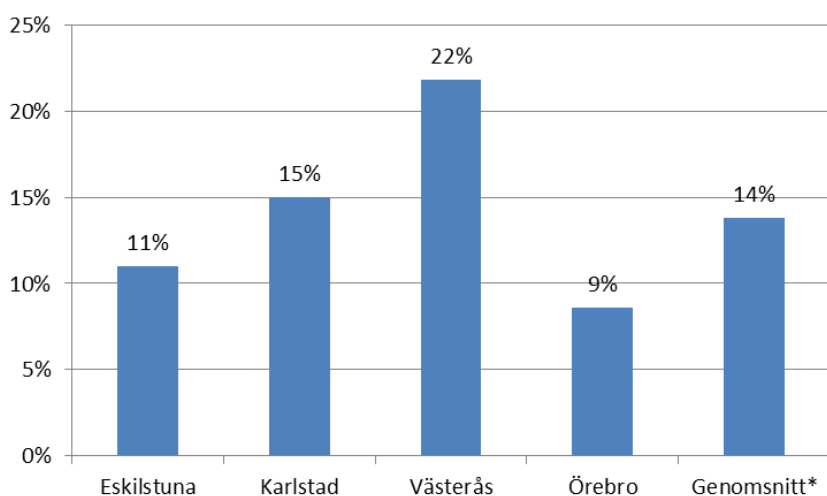
Bostadsbeståndet

Fördelningen av boendeformer ser olika ut i landet, andelen som bor i bostadsrätt varierar kraftigt. I de största kommunerna bor omkring var tredje invånare i en bostadsrätt medan det i hälften av landets kommuner bor fem procent eller färre i denna bostadsform. Andelen som bor i bostadsrätt i Karlstads kommun är 15 procent vilket är marginellt över det nationella genomsnittet. Situationen ser mycket olika ut i regionen då bostadsrätter är betydligt vanligare i Västerås men klart ovanligare i Örebro. Klart störst andel boende i bostadsrätt bland de mellanstora kommunerna finns i Uppsala, Lund, Sundsvall och just Västerås. Kommuner med en stor andel boende i bostadsrätt innebär som regel relativt få boende i hyresrätt.

Storstäderna ligger högt i denna statistik då andelen boende i bostadsrätt ligger på 20 procent i Göteborg, 30 procent i Malmö och hela 40 procent i Stockholm.

Andelen bostadsrätter påverkar självfallet också utbudet och omsättningen på de lokala bostadsmarknaderna. När relativt många bor i bostadsrätt kontra hyresrätt ökar dessutom spridningen av kapitalet, vilket tex får betydelse då fler bygger upp ett kapital till kontantinsatser för köp av större bostadsrätt eller småhus – givet att prisutvecklingen är positiv.

Boende i bostadsrätt, Andel i procent som bor i bostadsrätt per kommun (2012) Källa: SCB

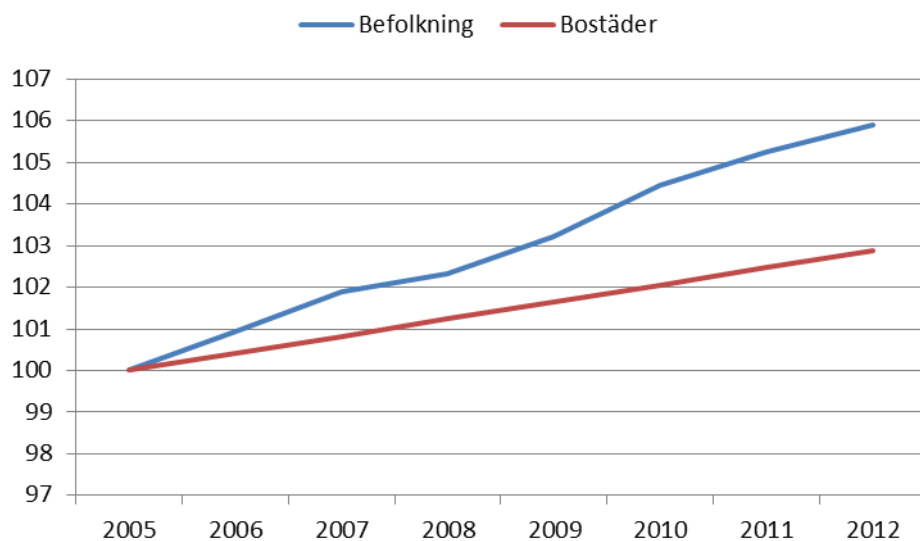


Befolkning och byggande

Sedan 2005 har befolkningen i Karlstads kommun ökat med sex procent, samtidigt har antalet bostäder i kommunen endast ökat med tre procent. Det innebär att kommuninvånarna bor trängre idag vilket rimligen leder till en ökad efterfrågan på bostadsmarknaden. Ökade priser verkar dock i motsatt riktning och hushållen tvingas göra prioriteringar. En fortsatt eftersläpning i byggandet är dock av förståeliga skäl inte önskvärd och kommunen och andra aktörer bör därför öka insatserna för att öka produktionstakten så att den möter efterfrågan.

Karlstad är dock inte ensamt i denna problematik då endast sex av de 25 stora och medelstora kommunerna i studien har haft ett byggande som motsvarat befolkningsökningen sedan 2005.

Indexerad förändring av befolkning och antalet bostäder i Karlstad 2005-2012





Sammanfattning

Prisökningen i Karlstad har varit något kraftfullare än i de flesta andra jämförbara kommunerna i landet. Ökningen har tilltagit sedan senaste årsskiftet vilket har sammanfallit med ett lägre utbud på Hemnet.

Prisutvecklingen har understöddes av tilltagande bostadsbrist i kommunen. För att motsvara befolkningsökningen hade byggandet tvingats vara dubbelt så hög, dvs. 2 500 bostäder istället för de 1 200 som tillkom mellan 2005 och 2012.

* Borås, Eskilstuna, Gävle, Göteborg, Halmstad, Helsingborg, Jönköping, Kalmar, Karlskrona, Karlstad, Kristianstad, Linköping, Luleå, Lund, Malmö, Norrköping, Sundsvall, Södertälje, Umeå, Uppsala, Västerås, Växjö, Örebro, Östersund

För mer information, kontakta gärna:

Karin Hellgren, Presschef SBAB
Telefon: 0706-68 38 24, karin.hellgren@sbab.se