

SKANSKA

Skanskas bostadsrapport 2015



Hem från
SKANSKA

Så genomfördes rapporten

Skanskas bostadsrapport 2015 bygger på en omfattande analys av en rad olika faktaunderlag. Statistik från Hittabrf.se och Mäklarstatistik har analyserats för att kartlägga den faktiska prisutvecklingen i de tre storstäderna över tid, både för äldre och nya bostäder. En Sifo-undersökning med 1 014 respondenter i Stockholm, Göteborg och Malmö har genomförts för att kartlägga storstadsbornas inställning till nyproducerade bostäder och boendeeconomiska frågor överlag. Som komplement har även statistik och rapporter från SCB och Boverket använts i arbetet med att ta fram rapporten.

Sifo-undersökning

En undersökning genomfördes via undersökningsföretaget TNS Sifo under juni 2015. Undersökningen är genomförd bland män och kvinnor mellan 15–74 år i regionerna Stockholm, Göteborg och Malmö. Totalt har 1 014 personer deltagit i undersökningen som har ett representativt urval gällande kön och ålder i de valda storstadsregionerna.

Analys av prisutveckling

För att kunna kartlägga hur prisutvecklingen på nybyggda bostadsrätter (byggår 2002–2014) har sett ut jämfört med äldre bostadsrätter (byggda före 2002) beställdes data från Mäklarstatistik och Hittabrf.se. Hittabrf.se användes även för att kartlägga utgångspriserna för nyproducerade bostadsrätter som sålts direkt från byggbolag mellan åren 2005–2014.

Mäklarstatistik

Mäklarstatistikens databas består av cirka 85 procent av alla de bostadsförsäljningar som har skett och sker via fastighetsmäklare i Sverige sedan år 2005. För att kunna analysera prisutvecklingen på nybyggda bostäder beställdes data över alla försäljningar av bostadsrätter med byggår från 2002–2014 som genomförts sedan 2005. Endast lägenheter i centrala Stockholm, Göteborg och Malmö har analyserats. De genomsnittliga kvadratmeterpriserna på bostadsrätter med byggår mellan 2002–2014 som sålts på övriga bostadsrättsmarknaden jämfördes sedan med det genomsnittliga kvadratmeterpriset på försäljningar av bostadsrätter med byggår före år 2002 i samma områden. Under vissa år har det skett för få försäljningar av nybyggda bostäder i centrala Göteborg och centrala Malmö för att det ska kunna göras en generell analys och därför saknas data för vissa årtal i diagrammen som presenteras i rapporten.

Hittabrf.se

Hittabrf.se är en aktör med information om samtliga bostadsrättsföreningar i Sverige. Genom Hittabrf.se beställdes en lista på alla bostadsrättsföreningar i centrala Stockholm, Göteborg och Malmö med byggår från år 2002 och framåt. Företaget tog även fram förstagångspriser för alla bostadsrätter som sålts direkt av byggherren sedan 2005 i de tre stadskärnorna. Statistiken har använts för att analysera hur priserna direkt från byggherren har utvecklats över tid. I centrala Göteborg och centrala Malmö har det inte skett några försäljningar alls av nyproducerade bostadsrätter under vissa år och i de fallen redovisas inget diagram för året i respektive stad.

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 övriga bostadsrätter 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 2015 bygger på analys av nedan antal bostadsrätter som har sålts 2005–2014:

Antal nyproducerade bostadsrätter:

Stockholm 5 500

Göteborg 522

Malmö 675

Antal nybyggda bostadsrätter:

Stockholm 1 604

Göteborg 218

Malmö 206

Antal äldre bostadsrätter:

Stockholm 85 906

Göteborg 18 768

Malmö 31 534

Förklaringar till begrepp som förekommer i rapporten:

Nyproducerad bostadsrätt: Bostadsrätt som säljs direkt från byggbolaget och som alltså ingen har bott i tidigare. Sål原因 under åren 2005–2014.

Nybyggd bostadsrätt: En begagnad bostadsrätt med byggår mellan 2002–2014.

Äldre bostadsrätter: En begagnad bostadsrätt med byggår före 2002.

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



Prisutveckling på bostadsrätter i storstäderna

En majoritet av storstadsborna ser bostadsköp som en säker investering, endast två procent tror att bostaden kommer att ha minskat i värde på fem års sikt. Det visar Skanskas Sifo-undersökning där det även framgår att man har höga förväntningar på prisutvecklingen. Nästan var tredje storstadsbo tror att värdet på en bostad har ökat med 11–30 procent om fem år. Mest optimistisk är man i Stockholm där drygt var tionde person förväntar sig en prisuppgång på mellan 31 och 50 procent under samma tidsperiod. Förväntningarna på prisutvecklingen är hög även på kort sikt, var femte storstadsbo tror att man kommer att göra en vinst på mellan sex och tio procent redan efter ett år.

Förklaringar till begrepp

Nyproducerad bostadsrätt: Bostadsrätt som säljs direkt från byggbolaget och som alltså ingen har bott i tidigare. Såld under åren 2005–2014.

Nybyggd bostadsrätt: En begagnad bostadsrätt med byggår mellan 2002–2014.

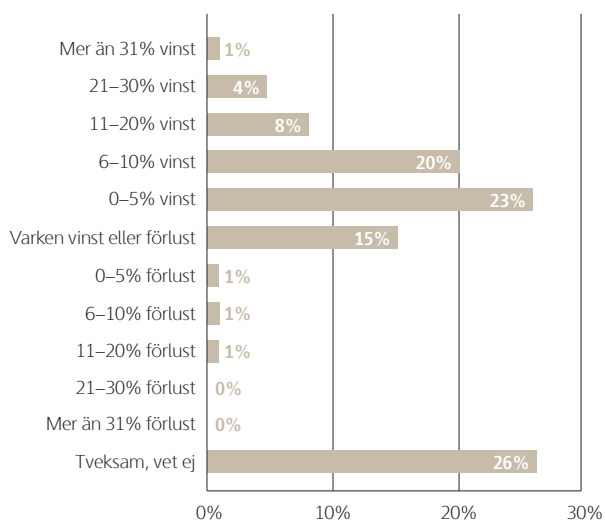
Äldre bostadsrätter: En begagnad bostadsrätt med byggår före 2002.

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

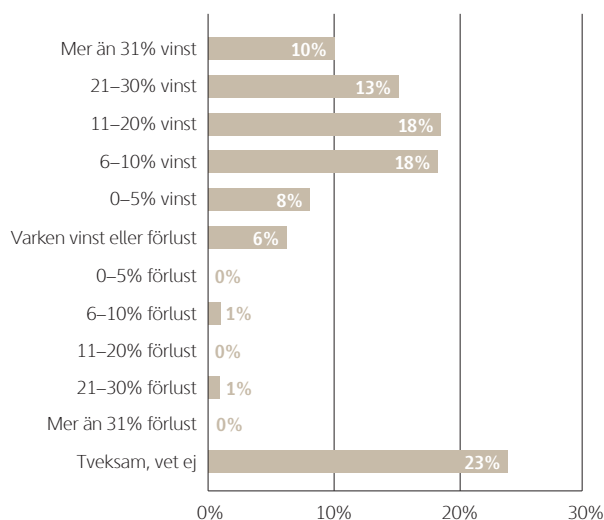
Lägre förväntningar på nyproducerade bostadsrätter

I samtliga städer är man generellt sett övertygad om att priserna på bostäder kommer att öka under de kommande åren. Det gäller oavsett om man bor i villa eller bostadsrätt. Undersökningen visar dock att man inte är fullt så optimistisk när det kommer till värdeutvecklingen på nyproducerade bostadsrätter. Trots att fler än hälften svarar att de skulle kunna tänka sig att köpa nyproducerat är det endast 18 procent som tror att de skulle tjäna mer vid en framtida försäljning, jämfört med en äldre bostadsrätt. 32 procent tror att man tjänar mindre på en nyproducerad bostadsrätt jämfört med en begagnad när det är dags för försäljning.

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



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



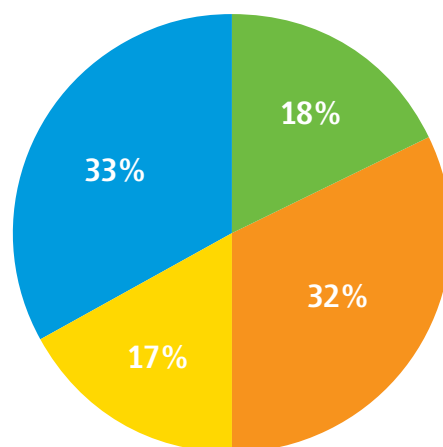
Den faktiska prisutvecklingen över tid

Men hur har den faktiska prisutvecklingen egentligen sett ut i Sveriges tre största städer under de gångna åren? Har värdeutvecklingen på nya bostadsrätter verkligen varit svagare än för äldre bostäder? Skanska har analyserat försäljningsstatistik från samtliga nybyggda bostadsrätter (byggår 2012–2014) i centrala Stockholm, Göteborg och Malmö och jämfört den med försäljningar av äldre bostadsrätter (byggår före 2002) i samma områden. Resultatet visar att det i många fall har varit en bättre eller lika bra investering att köpa en nybyggd bostadsrätt jämfört med en äldre. Den som köpte en bostadsrätt mellan åren 2005 och 2014 har generellt sett gjort en mycket god affär, samtidigt som det ekonomiska läget har varit gynnsamt. För att ge ett exempel har priset ökat med hela 87 procent i Stockholms innerstad mellan åren 2005 och 2014, både för nybyggda och äldre bostadsrätter.

32%

tror att de tjänar mindre vid en framtida försäljning av en nyproducerad bostadsrätt jämfört med en begagnad bostadsrätt. Nästan var femte tror på en större vinst jämfört med en begagnad.

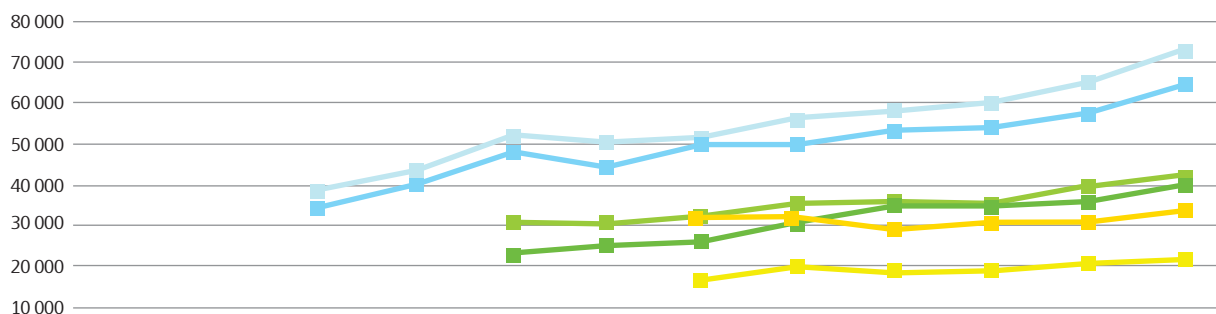
Tror du att du tjänar på att köpa nyproducerad bostadsrätt, jämfört med en begagnad bostadsrätt, när du sedan säljer den?



- Ja, jag tjänar mer
- Nej, jag tjänar mindre
- Lika mycket
- Tveksam, vet ej

Försäljningspriser över tid

Diagrammet nedan visar prisutvecklingen för nybyggda bostadsrätter (byggår 2002–2014) 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.

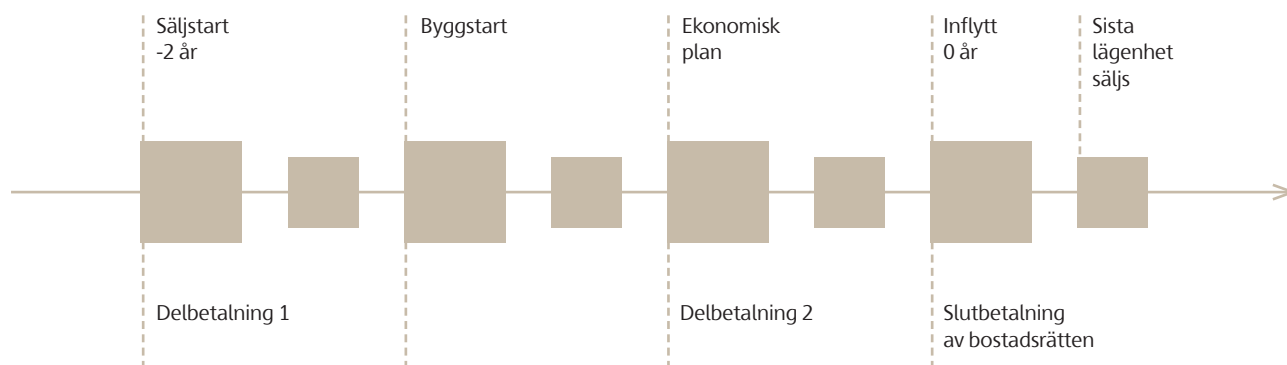


	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Stockholm nybyggd	34 240	41 965	48 923	44 973	50 132	49 728	53 161	54 904	58 862	64 196
Stockholm äldre	38 392	44 824	52 411	50 455	51 776	56 062	58 237	59 552	64 379	72 033
Göteborg nybyggd			23 999	26 617	27 206	30 938	34 426	33 667	36 888	40 304
Göteborg äldre			30 619	30 257	32 505	36 092	36 430	37 570	40 251	43 847
Malmö nybyggd					32 257	30 580	28 146	30 042	31 157	34 653
Malmö äldre					18 476	20 485	19 942	19 384	21 254	22 485

Prisutveckling för Göteborg är endast möjlig från år 2007 då för få försäljningar av nybyggda bostadsrätter förekom i registret dessförinnan. För Malmö påbörjas tabellen från 2009 av samma anledning.

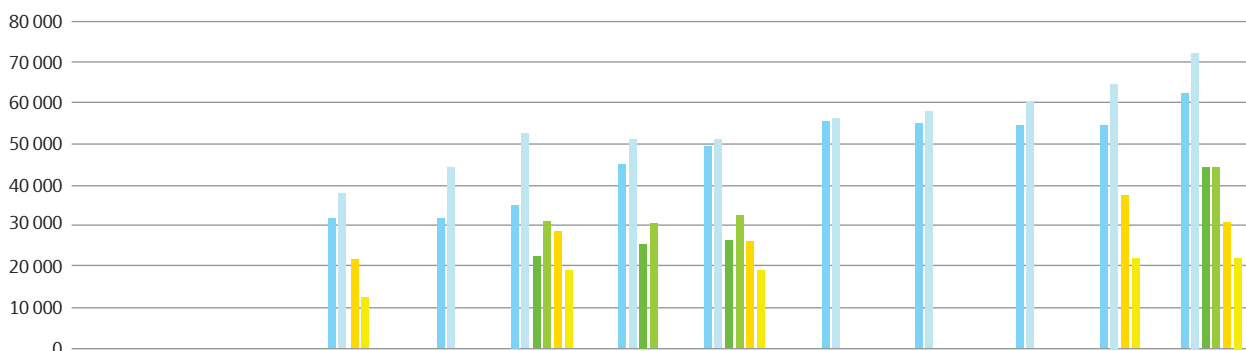
Köpprocess för nyproducerade bostadsrätter

Försäljningen av nyproducerade 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 påbörjas 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 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 den ekonomiska plan som registreras ungefär ett halvår innan inflyttning.



Prisbild över nyproducerade bostadsrätter

Nedan redovisas en överblick över hur priserna på nyproducerade bostadsrätter som sålts direkt från byggbolagen har förändrats och förhållit sig till priset på begagnade bostadsrätter. Diagrammet visar att kvadratmeterpriset på nyproducerat i centrala Stockholm och Göteborg har legat under det genomsnittliga priset för begagnade bostäder under samtliga redovisade år. I Malmö har utvecklingen istället sett ut på motsatt vis där det har varit dyrare att köpa direkt från byggbolaget. Under de år i diagrammen där data saknas har det inte skett några försäljningar direkt från byggbolagen.



	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Stockholm nyproducerad	31 976	31 660	35 319	46 723	49 711	55 257	55 452	53 926	54 410	61 933
Stockholm äldre	38 392	44 824	52 411	50 455	51 776	56 062	58 237	59 552	64 379	72 033
Göteborg nyproducerad			22 260	26 421	27 520					43 955
Göteborg äldre			30 619	30 257	32 505					43 847
Malmö nyproducerad	21 985		28 503		26 603				38 544	30 460
Malmö äldre	12 993		19 418		18 476				21 254	22 485

87%

– så mycket ökade både nybyggda
och äldre bostadsrätter i värde
mellan 2005 och 2014 i Stockholms
innerstad.

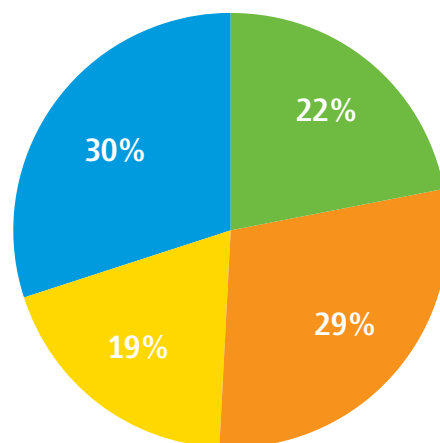


Stockholm

Stockholm är den stad där priset på bostadsrätter har ökat allra mest under de senaste tio åren. En trend som kommer att fortsätta om man lyssnar på stockholmarna själva. Enligt Skanskas Sifo-undersökning tror en majoritet av de boende i Stockholm att snittkvadratmeterpriset på en bostadsrätt i innerstan kommer att ligga på mellan 95 000 och 100 000 kronor om fem år. Fler än var femte tror till och med att priserna kommer att ligga på över 100 001 kronor kvadratmetern. Endast åtta procent av stockholmarna tror att bostadspriserna har gått ner inom fem års tid. Sett till den faktiska prisutvecklingen under de senaste fem åren så är stockholmarnas optimism inte helt omotiverad. Mellan 2010 och 2014 ökade snittkvadratmeterpriset på en äldre bostadsrätt i innerstan från 56 000 till 72 000, alltså med 29 procent. Även priserna på nyproducerat har utvecklats på samma sätt, snittpriset ökade med 29 procent under samma period.

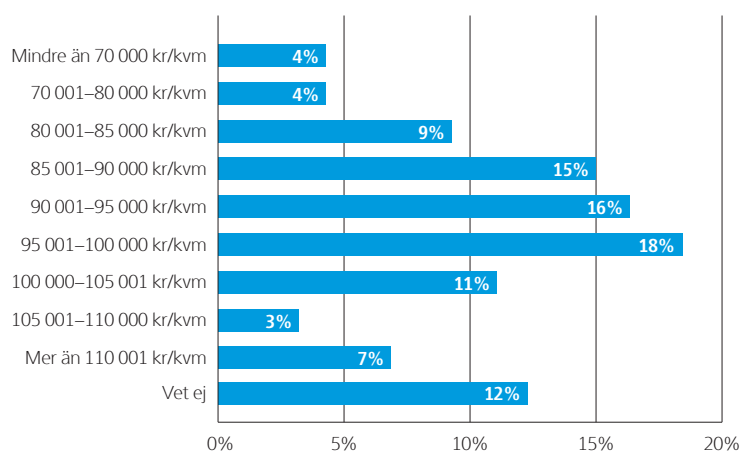
Jämfört med inställningen i de andra två storstäderna är stockholmarna de som i högst uträkning ser positivt på prisutvecklingen för nyproducerat. Här tror närmare var fjärde att man tjänar mer vid en framtida försäljning av en bostadsrätt som köps direkt från byggbolaget jämfört med en äldre lägenhet. Majoriteten av stockholmarna är ändå tveksamma till att nyproducerat skulle vara en bättre investering än att köpa begagnat och 29 procent tror att man skulle tjäna mindre pengar på en nyproducerad bostadsrätt än en äldre när man säljer den.

Tror du att du tjänar på att köpa nyproducerad bostadsrätt, jämfört med en begagnad bostadsrätt, när du sedan säljer den?



- Ja, jag tjänar mer
- Nej, jag tjänar mindre
- Lika mycket
- Tveksam, vet ej

Vad tror du att snittkvadratmeterpriset för en bostadsrätt kommer att vara i centrala Stockholm om fem år? (I mars 2015 låg snittet på cirka 80 000 kr/kvm i Stockholms innerstad.)

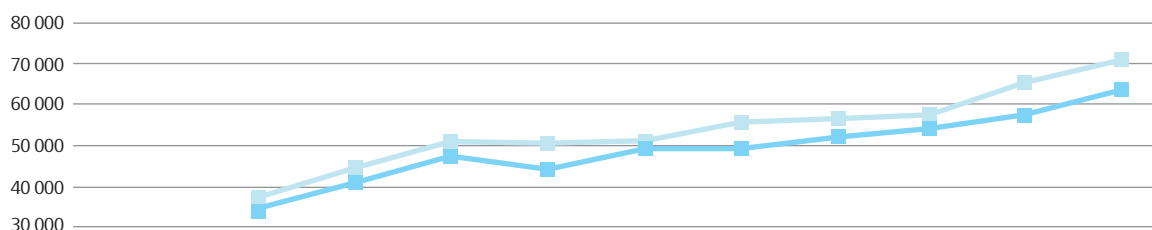


34%

av stockholmarna tror att kvadratmeterpriset på en bostadsrätt i Stockholms innerstad kommer att ligga på mellan 90 001–100 000 kronor om fem år.

Försäljningspriser över tid

Diagrammet nedan visar prisutvecklingen för nybyggda bostadsrätter (byggår 2002–2014) i centrala Stockholm jämfört med prisutvecklingen för äldre bostadsrätter (byggår före 2002). För varje år har ett genomsnittligt kvadratmeterpris tagits fram baserat på Mäklarstatistikens databas över genomförda försäljningar.



	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Stockholm nybyggd	34 240	41 965	48 923	44 973	50 132	49 728	53 161	54 904	58 862	64 196
Stockholm äldre	38 392	44 824	52 411	50 455	51 776	56 062	58 237	59 552	64 379	72 033

Kvadratmeterpriset på nybyggda bostadsrätter har i snitt legat under priset på äldre bostadsrätter i centrala Stockholm. Prisutvecklingen har generellt sett varit bättre för nya bostadsrätter jämfört med prisutvecklingen på äldre bostäder, avseende ökningen i kvadratmeterpris.

Expertkommentar Skanska: Inflyttningen till Stockholm har varit hög under många år. I kombination med ett för lågt byggande över tid har det lett till en konstant hög efterfrågan på bostäder.

Prisutveckling i procent

Ovan diagram kan användas för att bryta ut exempel på hur prisutvecklingen har sett ut i procent mellan olika tidsperioder. Nedan exemplifieras den procentuella utvecklingen för både äldre och nybyggda bostadsrätter som köpts och sålts mellan olika tidsintervaller.

Köpt 2005

Sålt	2007	2009	2012	2014
Stockholm: Nybyggd bostadsrätt	43%	46%	60%	87%
Stockholm: Äldre bostadsrätt	37%	35%	55%	88%

Köpt 2010

Sålt	2012	2014
Stockholm: Nybyggd bostadsrätt	10%	29%
Stockholm: Äldre bostadsrätt	6%	28%

Köpt 2012

Sålt	2014
Stockholm: Nybyggd bostadsrätt	17%
Stockholm: Äldre bostadsrätt	21%

Den som köpte en nybyggd bostadsrätt under 2005 och sålde under 2014 har i genomsnitt gjort en vinst på 87 procent. Nästan samma procentuella ökning gäller för en äldre bostadsrätt under samma år. Den som köpte en nybyggd bostadsrätt under 2010 och sålde under förra året har i snitt gjort en något större vinst än den som köpte och sålde en äldre bostadsrätt under samma tidsperiod. Sett till prisutvecklingen för den som köpte under 2012 och sålde 2014 har värdeutvecklingen varit marginellt starkare för äldre bostadsrätter.

Göteborg

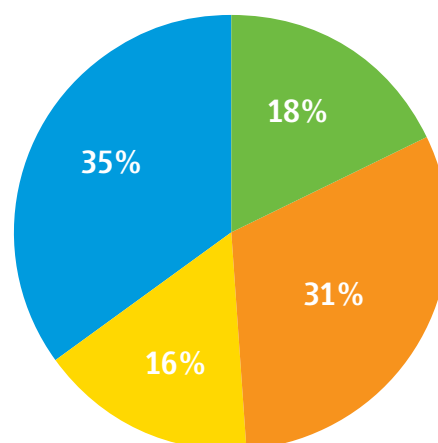
Priserna på bostadsrätter i Sveriges andra största stad har gått stadigt uppåt under de senaste åtta åren även om takten inte varit lika snabb som i Stockholm. Mellan år 2007 och 2014 gick priset på äldre bostadsrätter i centrala Göteborg upp med 43 procent i snitt medan en nybyggd bostadsrätt ökade med hela 68 procent. Trots den kraftiga prisutvecklingen för nybyggt är det få göteborgare som tror att det är en bättre investering att köpa en nyproducerad bostadsrätt jämfört med en begagnad bostad. I Skanskas Sifo-undersökning svarar endast 18 procent att de tror att de skulle tjäna mer vid en framtida försäljning om de köpte en bostad direkt från byggbolaget jämfört med om de köpte och sedan sålde en äldre bostad. Närmare var tredje person tror att de skulle göra en större vinst på en äldre bostadsrätt än en nyproducerad.

Göteborgarna tror på fortsatt prisökning

Enligt Mäklarstatistik låg det genomsnittliga kvadratmeterpriset i Göteborg på cirka 44 000 kronor under 2014. När göteborgarna får spekulera om den fortsatta utvecklingen på bostadsrättspriserna tror majoriteten att priserna kommer fortsätta att gå upp framöver. De allra flesta tror på ett snittkvadratmeterpris på mellan 60 001–65 000 kronor om fem år, det svarar mer än en tredjedel.

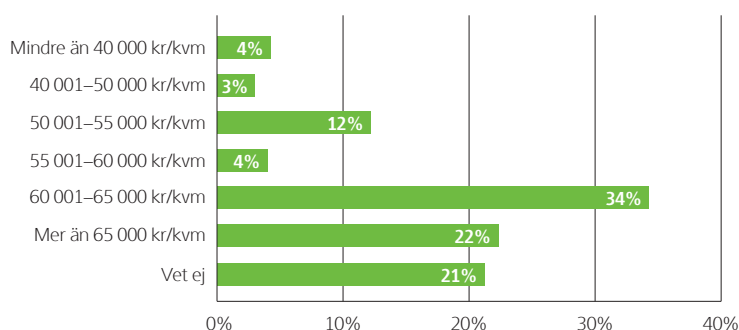
22 procent av de boende i Göteborg tror istället på ännu större ökning och estimerar att priset per kvadratmeter om fem år kommer att ligga på över 65 000 kronor.

Tror du att du tjänar på att köpa nyproducerad bostadsrätt, jämfört med en begagnad bostadsrätt, när du sedan säljer den?



- Ja, jag tjänar mer
- Nej, jag tjänar mindre
- Lika mycket
- Tveksam, vet ej

Vad tror du att snittkvadratmeterpriset för en bostadsrätt kommer att vara i centrala Göteborg om fem år? (I mars 2015 låg snittet på cirka 51 000 kr/kvm i centrala Göteborg.)

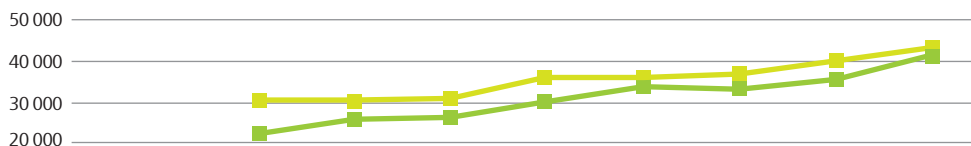


34%

av göteborgarna siar att kvadratmeterpriset på en bostadsrätt i centrum kommer att ligga på mellan 60 001–65 000 kronor om fem år.

Försäljningspriser över tid

Diagrammet nedan visar prisutvecklingen för nybyggda bostadsrätter (byggår 2002–2014) i centrala Göteborg jämfört med prisutvecklingen för äldre bostadsrätter (byggår före 2002). För varje år har ett genomsnittligt kvadratmeterpris tagits fram baserat på Mäklarstatistikens databas över genomförda försäljningar. Under åren 2005 och 2006 har inga data redovisats då det genomfördes för få försäljningar på nybyggda bostäder för att kunna göra en representativ jämförelse.



	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Göteborg nybyggd	23 999	26 617	27 206	30 938	34 426	33 667	36 888	40 304
Göteborg äldre	30 619	30 257	32 505	36 092	36 430	37 570	40 251	43 847

Kvadratmeterpriset på nybyggda bostadsrätter i centrala Göteborg har generellt sett legat något under priset på äldre bostadsrätter. Procentuellt sett har prisutvecklingen också varit starkare för nybyggt jämfört med äldre bostäder.

Expertkommentar Skanska: Ett ackumulerat bostadsunderskott under lång tid har byggt upp en hög efterfrågan. Idag ser vi även att det tidiga 1990-talets babyboom-generation är ute och etablerar sig på bostadsmarknaden. En förväntan om långsiktigt låg ränta skapar dessutom optimism hos köparna.

Prisutveckling i procent

Nedan illustreras ett par exempel på den procentuella utvecklingen för både äldre och nybyggda bostadsrätter som köpts och sålts mellan olika tidsintervaller. Ovan diagram kan användas för att bryta ut exempel på den procentuella prisutvecklingen mellan olika tidsperioder.

Köpt 2007

Sålt	2009	2012	2014
Göteborg: Nybyggd bostadsrätt	13%	40%	68%
Göteborg: Äldre bostadsrätt	6%	23%	43%

Köpt 2010

Sålt	2012	2014
Göteborg: Nybyggd bostadsrätt	9%	30%
Göteborg: Äldre bostadsrätt	4%	21%

Köpt 2013

Sålt	2014
Göteborg: Nybyggd bostadsrätt	9%
Göteborg: Äldre bostadsrätt	9%

Den som köpte en äldre bostadsrätt 2010 och sålde den under 2014 har i genomsnitt gjort en vinst på 21 procent. Den som köpte en nybyggd bostadsrätt har gjort en något större vinst i snitt där kvadratmeterpriset ökade med 30 procent under samma tidsperiod. Mellan åren 2013 och 2014 ökade priset med nio procent för både nybyggda och äldre bostadsrätter.

Malmö

Priserna på bostadsrätter i Malmö har legat på en betydligt mer jämn nivå under de senaste fem åren, jämfört med utvecklingen i Göteborg och Stockholm. Det gäller både för nybyggda och äldre bostadsrätter där de procentuella prisökningarna har varit betydligt blygsammare över tid. Skanskas kartläggning visar dock att den som har sålt en bostadsrätt i Malmö under de senaste åren generellt sett har gjort en vinstaffär, förutsatt att man har ägt bostaden under ett par år.

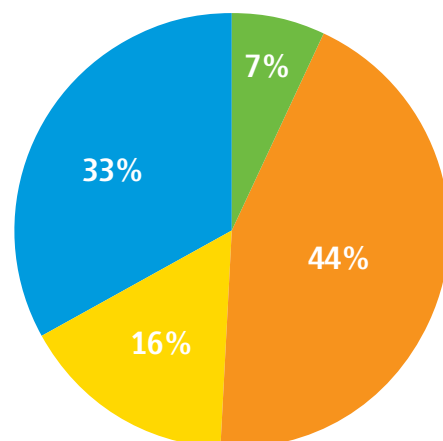
Malmöborna är skeptiska till prisutvecklingen på nyproducerat

Trots att försäljningsstatistiken från Mäklarstatistik visar att nybyggt varit en riktigt god investering under de senaste åren är det många Malmöbor som tror motsatsen. I Skanskas undersökning svarar hela 44 procent att de förmodar att de skulle göra en mindre vinst vid en försäljning av en nyproducerad bostadsrätt, jämfört med om de sålde en begagnad bostad. Endast sju procent tror att de skulle tjäna mer. En förklaring kan vara att kvadratmeterpriset på nyproducerat som sålts direkt från byggbolagen i centrala Malmö har haft ett högre genomsnittspris än de äldre bostadsrätterna. Försäljningsstatistiken från Mäklarstatistik visar dock att priserna sedan ligger kvar på en högre nivå vid en framtida försäljning jämfört med de äldre bostadsrätterna. Det medför att den faktiska prisutvecklingen blir starkare på nybyggt och att vinsten generellt sett blir större vid en försäljning även om själva utgångspriset varit på en högre nivå än för begagnade bostadsrätter.

Majoriteten tror på ökade bostadspriser i framtiden

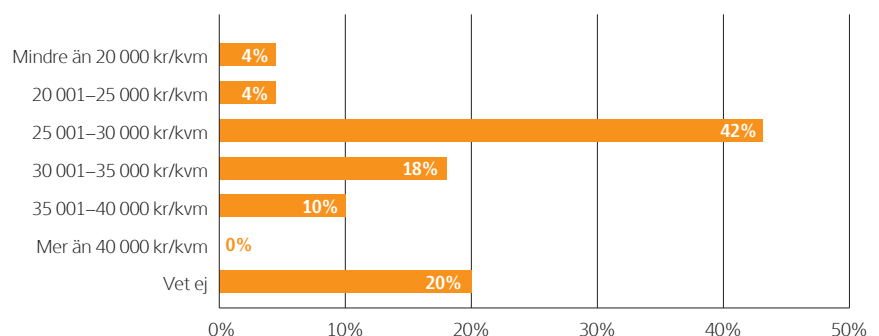
Fler än fyra av tio Malmöbor estimerar att kvadratmeterpriset i centrala Malmö kommer att ligga mellan 25 001 och 30 000 kronor om fem år. Närmare var femte tror på ännu större prisökningar och siar om ett genomsnittligt kvadratmeterpris på 30 001–35 000 kronor. Det är en väldigt liten andel som tror på sjunkande priser i framtiden, mindre än fem procent gissar att bostadsrättspriserna år 2020 kommer att ligga på en nivå under dagens.

Tror du att du tjänar på att köpa nyproducerad bostadsrätt, jämfört med en begagnad bostadsrätt, när du sedan säljer den?



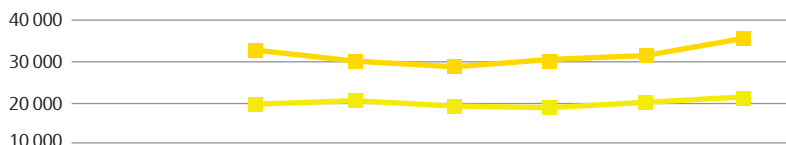
- Ja, jag tjänar mer
- Nej, jag tjänar mindre
- Lika mycket
- Tveksam, vet ej

Vad tror du att snittkvadratmeterpriset för en bostadsrätt kommer att vara i centrala Malmö om fem år? (I mars 2015 låg snittet på cirka 24 000 kr/kvm i centrala Malmö.)



Försäljningspriser över tid

Diagrammet nedan visar prisutvecklingen för nybyggda bostadsrätter (byggår 2002–2014) i centrala Malmö jämfört med prisutvecklingen för äldre bostadsrätter (byggår före 2002). För varje 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 bostadsrätter i staden för att kunna göra en generell jämförelse och data för dessa årtal redovisas därför inte i diagrammet.



	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Malmö nybyggd	32 257	30 580	28 146	30 042	31 157	34 653
Malmö äldre	18 476	20 485	19 942	19 384	21 254	22 485

Kvadratmeterpriset på nybyggda bostadsrätter i centrala Malmö har i snitt legat en bit över kvadratmeterpriset på äldre bostadsrätter. Priserna har tidvis gått både upp och ner även om prisutvecklingen har stabiliserats under de senaste två åren. Framförallt har priserna på nybyggt gått upp starkt procentuellt under åren 2012, 2013 och 2014.

Expertkommentar Skanska: Prisutvecklingen i Malmö påverkas till viss mån även av bostadspriserna i Köpenhamn som de senaste åren först gått ner för att sedan vända åter upp. En annan sak som utmärker priserna i Malmö är att prisnivån är relativt jämnt fördelad över hela staden.

60%

av malmöborna siar att kvadratmeterpriset på en bostadsrätt i centrum kommer att ligga på mellan 25 001–35 000 kronor på fem års sikt.

Prisutveckling i procent

I nedan tabell återfinns ett par exempel på den procentuella utvecklingen för både äldre och nybyggda bostadsrätter som köpts och sålts mellan olika tidsintervaller. Diagrammet ovan kan användas för att bryta ut andra exempel på den procentuella prisutvecklingen mellan olika tidsperioder.

Köpt 2009

Sålt	2010	2012	2014
Malmö: Nybyggd bostadsrätt	-6%	-7%	7%
Malmö: Äldre bostadsrätt	11%	5%	22%

Köpt 2011

Sålt	2012	2014
Malmö: Nybyggd bostadsrätt	7%	23%
Malmö: Äldre bostadsrätt	-3%	13%

Köpt 2013

Sålt	2014
Malmö: Nybyggd bostadsrätt	11%
Malmö: Äldre bostadsrätt	6%

Den som köpte en nybyggd bostadsrätt under 2009 och sålde denna under 2010 eller 2012 gjorde en förlust medan den som väntade till 2014 att sälja gjorde en genomsnittlig vinst på sju procent. En person som istället köpte nybyggt under 2011 och sålde under 2014 gjorde en vinst på 23 procent, vilket är en betydligt större ökning jämfört med prisutvecklingen på äldre bostäder i centrala Malmö under samma period.