

Bostadsmarknadsanalyser



Marknadsanalyser vid ny- och ombyggnad av bostäder

Med utvecklade subventioner och skärpta krav vid köp av nya bostäder har risknivån höjts vid både ny- och ombyggnad av bostäder. Nya bostäder måste redan tidigt i planeringskedet utformas med sikte på definierade målgrupper. Samtidigt måste tidplanen ta hänsyn till konkurrerande utbud samt konjunktur- och ränteutveckling. Det ställer krav på ett kvalificerat beslutsunderlag som tydligt identifierar både möjligheter och riskfaktorer. Med Industrifaktas bostadsmarknadsanalyser i handen kan du ta ut en säkrare kurs och fatta bättre och tryggare investeringsbeslut.

PLANERADE BYGGPROJEKT

EXPLOATERING AV OMRÅDEN

KOMMUNANALYSER

OMVÄRLDSANALYSER

INDUSTRIFAKTA
MARKNADSANALYSER FÖR BYGG- OCH FASTIGHETSSEKTORN

Analysen på fyra nivåer

Begränsade möjligheter att sänka produktionskostnader och avskaffade subventioner har gjort att kraven skärpts på att ny- och ombyggda bostäder ska motsvara hushållens boendevärderingar och betalningsvilja. Trots fortsatt bristsituation på stora delar av bostadsmarknaden är det inte självklart att nya bostäder går att sälja eller hyra ut. Samtidigt har ett tillräckligt stort och varierat bostadsutbud blivit avgörande för kommunernas möjligheter att infria sina befolkningsprognoser och upprätthålla en rimlig ekonomisk tillväxt. Det senare har starkt samband med att en väl fungerande bostadsförsörjning är avgörande för att få inflyttning av utbildad arbetskraft till det lokala näringslivet.

För byggherrar och fastighetsägare har risktagandet vid både ny- och ombyggnad ökat. Nyproducerade småhus och bostadsrätter blir svårare att sälja under perioder med hög räntenivå och dessutom har möjligheterna att flytta fram reavinster begränsats. Det senare ökar behovet av eget kapital och därmed även räntekänsligheten. Dessutom kostar det nu att ha obeskattade reavinster. Sammantaget ställs det högre krav på planering och utvärdering av de flesta typer av bostadsprojekt.

Industrifakta har arbetat med analyser och utvärderingar på bostadsmarknaden sedan början av 1980-talet och levererar kontinuerligt beslutsunderlag till byggherrar, entreprenörer och andra aktörer på bostadsmarknaden. Analyserna omfattar samtliga upplåtelseformer och de flesta typer av orter över hela landet. Industrifakta har även genomfört en rad större studier av hushållens boendevärderingar, regionala förutsättningar för bostadsbyggande och behov av förnyelse inom olika delar av bygnadsbeståndet

1. Utvärdering av planerade projekt

På projektnivå gör Industrifakta utvärderingar både vid nybyggnad och förnyelse av äldre bostäder. Syftet är normalt att få underlag för bedömning av marknadsförutsättningar med fokus på bl a följande:

- Efterfrågan – historik och trender.
- Lägets attraktivitet.
- Målgrupper.
- Upplåtelseformer och hustyper.
- Acceptans för kostnader/hyresnivåer.
- Utformning av bostäder och utemiljö.
- Hotbilder och riskfaktorer.

Utvärderingarna baseras normalt på en kombination av intervjuer med representativa hushåll och analys av statistiska data. De senare omfattar både demografiska, ekonomiska och fastighetsrelaterade faktorer inklusive Industrifaktas studier av boendevärderingar.





2. Exploatering av nya områden

Detta är en mer övergripande nivå med analys av marknadsförutsättningar i ett tidigare skede, ofta i samband med markförvärv eller detaljplaner. Syftet är att få fram ett beslutsunderlag, som kan behandla bl a följande faktorer:

- Demografisk utveckling.
- Kommunikationer och pendlingsmöjligheter.
- Utbud av kommersiell och social service i närområdet.
- Regionala förutsättningar på bostadsmarknaden.
- Områdets attraktivitet för olika målgrupper.
- Lämpliga hustyper och upplåtelseformer.
- Relevanta kostnadsnivåer med hänsyn till efterfrågan.

Denna typ av utvärdering baseras normalt på ett mer omfattande statistiskt material, som kombineras med intervjuer med lokala aktörer på bostadsmarknaden.

3. Kommunanalyser

För byggherrar och fastighetsinvestorer har jämförande analyser av kommuner och regioner blivit en strategisk nyckelfråga. Även enskilda kommuner gör allt oftare analyser av bostadsmarknadens betydelse för långsiktig utveckling och jämförelser med olika referenskommuner. Kommunanalyser baseras för det mesta på längre tidsperspektiv på t ex tio år tillbaka och femåriga framtidsscenarier och kan omfatta följande typer av data:

- Befolkningsstillväxt och inflyttning
- Befolkningsstruktur
- Förändring av bostadsbestånd
- Sysselsättning och näringsliv
- Inkomstutveckling
- Fastighetspriser

4. Omvärldsanalyser

Industrifakta genomför löpande olika typer av övergripande bostadsmarknadsstudier, både i egen regi och på uppdrag av byggherrar m. fl. Dessa behandlar bl a hushållens boendevärderingar, prioriteringar och betalningsvilja vid val av ny bostad, pris- och kostnadsutveckling eller byggherrarnas förutsättningar för kostnadseffektivt bostadsbyggande. Ett annat exempel är studier av kommunernas ekonomiska tillväxtförutsättningar relaterat till näringsstruktur, attraktivitet och befolkning.

Står du inför avgörande beslut där punkterna ovan är av betydelse, välkommen att kontakta oss för en diskussion om hur vi kan få fram fakta och prognoser som underlättar och säkerställer rätt beslut.

Löpande rapportering

Fem möjligheter att följa utvecklingen på bygg- och fastighetsmarknaden:

Inom bygg- och fastighetsbranschen tas beslut om investeringar långt innan ett projekt kan starta, men förutsättningar på marknaden kan snabbt förändras under resans gång. För att kunna bedöma framtida förutsättningar krävs en löpande marknadsbevakning.

Industrifakta har mer än 30 års erfarenhet av konjunktur- och marknadsanalyser inom bygg- och fastighetssektorn. Parallellt gör vi omfattande intervjuundersökningar hos de aktörer på marknaden som först känner av förändringssignalerna. Materialet sammanställs i rapporter som ges ut löpande, men vi kan även ta fram företagsanpassade lösningar enligt specifika behov.

1. Marknadssignaler och prognoser.

Överskådligt månatligt nyhetsbrev för beslutsfattare. Rapporten ger på ca 10 minuter en översikt av de viktigaste marknadsindikatorerna samt prognoser som påverkar efterfrågan och investeringar.

2. Marknadstrender Bygg på länsnivå.

- Byggnadsinvesteringar och underhållskostnader per sektor med prognoser.
- Kommentarer till utvecklingen per sektor på riksnivå.
- Regional översikt.
- Kvartalsrapport.

3. Byggmarknaden i Norden.

- Påbörjade husbyggnadsinvesteringar per sektor.
- Renovering och underhåll.
- Översikt av positiva och negativa faktorer per sektor.
- Omsättningsutvecklingen i detaljhandeln för järn, bygg, färg och VVS.
- Makroekonomiska nyckeltal.
- Halvårsrapport.

4. Marknadstrender Bygg på riksnivå.

- Byggnadsinvesteringar och underhållskostnader per sektor med prognoser.
- Kommentarer till utvecklingen.
- Industrifaktas panel med 100 stora privata och offentliga fastighetsägare visar underhållets volymutveckling och inriktning.
- Industrifaktas panel med 80 byggtekniska konsulter och arkitekter ger tidiga signaler om förändringar i orderstocken hos konsultledet.
- Byggmaterialvärden vid ny- och ombyggnad.
- Bildserie för egna presentationer och sammanfattning.
- Kvartalsrapport.

5. Företagsanpassad bevakning.

Möjlighet för det enskilda företaget att få en kundanpassad löpande bevakning, som på ett effektivt och metodiskt sätt presenterar förändringar på marknaden. Bevakningen kan anpassas till företagets egna försäljningsregioner i Sverige eller övriga nordiska länder och Industrifakta kan även medverka vid seminarier och workshops.

Välkommen att kontakta oss för ytterligare information om löpande marknadsbevakning eller kundanpassade analyser.

INDUSTRIFAKTA
MARKNADSANALYSER FÖR BYGG- OCH FASTIGHETSSEKTORN

www.industrifakta.se • info@industrifakta.se

Järnvägsgatan 11, 252 24 Helsingborg

Tel 042-38 04 50