



Modell för bostadsefterfrågan

2023 års modell



Modell för bostadsefterfrågan: 2023 års modell

Utgiven av Region Skåne, maj 2024

Text: Linus Siöland och Sara Mikkelsen

<https://utveckling.skane.se/>

Förord

Region Skåne har i uppdrag att utgöra ett stöd åt de skånska kommunerna när det gäller bostadsförsörjning. Detta gäller inte minst på analysområdet. Att beakta det regionala perspektivet när det gäller bostadsförsörjning är extra viktigt i Skåne eftersom det finns många kommuner på en liten yta. Det är vanligt att man bor i en kommun, arbetar i en annan och tillbringar sin fritid i en tredje. Av dessa anledningar tog Region Skåne och Sveriges Byggindustrier, med hjälp av konsultfirman Evidens, fram en rapport över bostadsefterfrågan i Skåne som publicerades i februari 2019. Region Skåne har redovisat en uppdatering av modellen för bostadsefterfrågan en gång om året, och jämfört den modellerade efterfrågan med våra egna prognoser av det demografiska bostadsbehovet. I denna rapport redovisas den sjätte årliga uppdateringen av dessa beräkningar.

Sammanfattning

Precis som förra årets rapport präglas 2023 års modell för bostadsefterfrågan av makroekonomiska skeenden i omvärlden, som i sin tur påverkar i vilken utsträckning hushållen har en köpkraftig efterfrågan på nyproducerade bostäder (det som i denna rapportserie kallas för "marknadsdjupet"). Enligt modellen för bostadsefterfrågan uppgick marknadsdjupet till cirka 4 000 bostäder i Skåne vid årsskiftet 2023/2024, en nedgång med 26 procent jämfört med föregående år. Det är också lägre än det demografiska bostadsbehovet som beräknas ligga på cirka 6 900 bostäder per år under perioden 2023-2032. Mönstret med högre bostadsbehov än köpkraftig efterfrågan har gällt i flera år, och leder till negativa konsekvenser för hushållens bostadssituation.

2023 har präglats av ökade byggkostnader som en följd av ökade materialkostnader, ett högre ränteläge och osäkerhet i omvärlden som har haft en effekt på det svenska konjunkturläget. Ökade byggkostnader ökar också lönsamhetskraven för bostadsutvecklare. Det finns också en fortsatt lägre betalningsvilja än tidigare år, då bolåneräntor förblir på en jämförelsevis hög nivå. Tillsammans med högre belåningsgrader och amorteringstakter än tidigare påverkar detta den köpkraftiga efterfrågan i Skåne, då färre hushåll har råd att klara de boendegifter som är förknippade med att köpa nyproducerade bostäder.

Sammantaget betyder denna utveckling att hela 10 kommuner av 33 har ett marknadsdjup på noll. Detta innebär inte att ingenting byggs i dessa kommuner, eller att det inte finns ett bostadsbehov. Snarare visar det på att hushållen i dessa kommuner över lag inte har en betalningsvilja eller -kapacitet som motsvarar de kostnader som nyproduktion av bostäder medför. Tappet är speciellt stort för hyresrätter, med endast två kommuner (Malmö och Lund) som bedöms vara kommersiellt byggbara år 2023.

Innehåll

BOSTADSBEHOV	5
Beräkning av bostadsbehovet	5
Bostadsbehovet 2023-2032	6
BOSTADSEFTERFRÅGAN	9
Beräkning av bostadsefterfrågan	9
Resultat av 2023 års modell	12
Bostadsefterfrågan per kommun	14
UTVECKLINGEN FRAMÅT	19
Färdigställda bostäder	19
Befolkningsprognos	20
Rapportens slutsatser	20
REFERENSER	21
APPENDIX	22
Tabell A1: Demografiskt bostadsbehov 2023-2032	22
Tabell A2: Bostadsefterfrågan per kommun, 2023	23

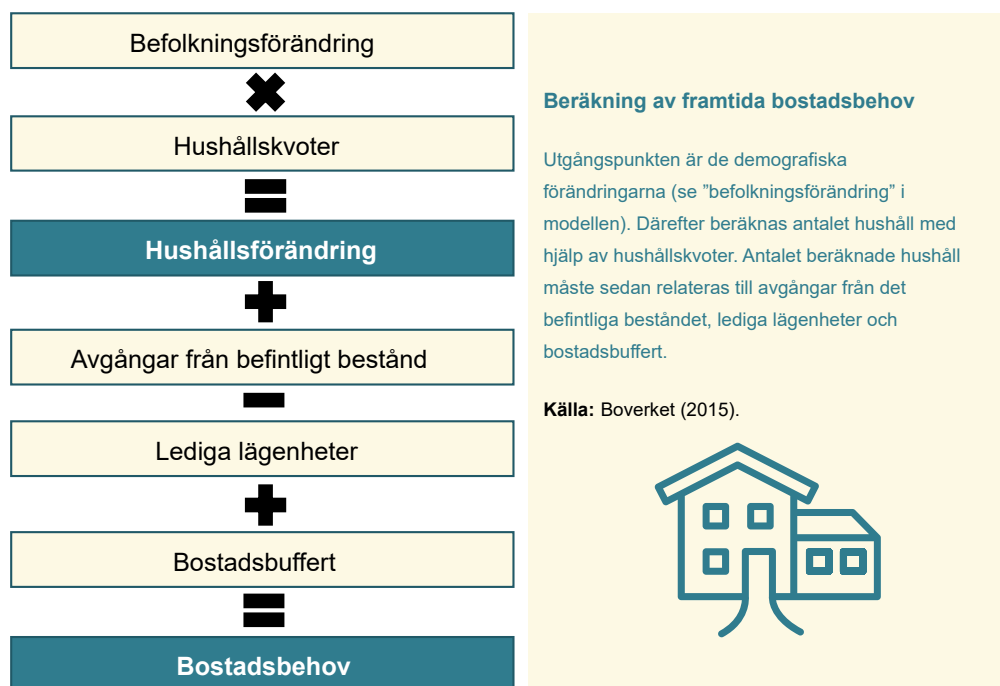


Bostadsbehov

Skånes befolkning har under en lång tid växt. Bostäder har dock inte byggts i lika stor utsträckning, med följderna att det i många av Skånes kommuner råder ett underskott på tillgängliga bostäder relativt till befolkningen (Länsstyrelsen, 2023). För att förbättra situationen krävs det att det tillkommer åtminstone lika många bostäder som det tillkommer hushåll. Det bostadsbehov som redovisas i den här rapporten tar sin utgångspunkt i den demografiska utvecklingen i länet och antagandet att varje hushåll behöver en bostad.

Beräkning av bostadsbehovet

Beräkningen av bostadsbehovet följer det övergripande tillvägagångssättet som tagits fram av Boverket (2015). Behovet av nya bostäder, antingen nyproducerade eller ombyggnad av befintligt bestånd, beror på demografisk hushållsutveckling och eventuella förändringar i det befintliga bostadsbeståndet.



Figur 1: Beräkningsmetod för bostadsbehov.

Utgångspunkten är befolkningsförändringen från Region Skånes senaste befolkningsprognos, där antal personer, uppdelat på kön och ålder (1-årsklasser), räknas om till antal hushåll med hjälp av hushållskvotmetoden. Omräkningen är en approximation som baseras på hushållsdata från 2017-2021 där hushållskvoten anger den andel av folkmängden i en viss köns- och åldersgrupp som utgörs av den äldsta personen i ett hushåll.



6 900

nya bostäder om året behövs i Skåne län för att varje nytt hushåll ska ha en bostad.

Utgångspunkten är befolkningsförändringen från Region Skånes senaste befolkningsprognos, där antal personer, uppdelat på kön och ålder (1-årsklasser), räknas om till antal hushåll med hjälp av hushållskvotmetoden. Omräkningen är en approximation som baseras på hushållsdata från 2017-2021 där hushållskvoten anger den andel av folkmängden i en viss köns- och åldersgrupp som utgörs av den äldsta personen i ett hushåll.

Hushållsförändringar är den mest avgörande faktorn för bostadsbehovet, men för att förfinas beräkningen läggs det även till förändringar i det befintliga beståndet. Dessa förändringar utgörs av förväntat antal rivningar samt lediga bostäder i hyresbeståndet. Sist görs ett antagande om att en viss andel tillgängliga lägenheter behövs för att bostadsmarknaden ska kunna fungera på ett effektivt sätt (bostadsbuffert). Det framräknade bostadsbehovet inkluderar dock inte ingående underskott av bostäder. Genomsnittet över prognosperioden (2023-2032) utgör det årliga behov av bostäder som Skåne och dess kommuner beräknas ha till följd av demografisk utveckling.

Bostadsbehovet 2023-2032

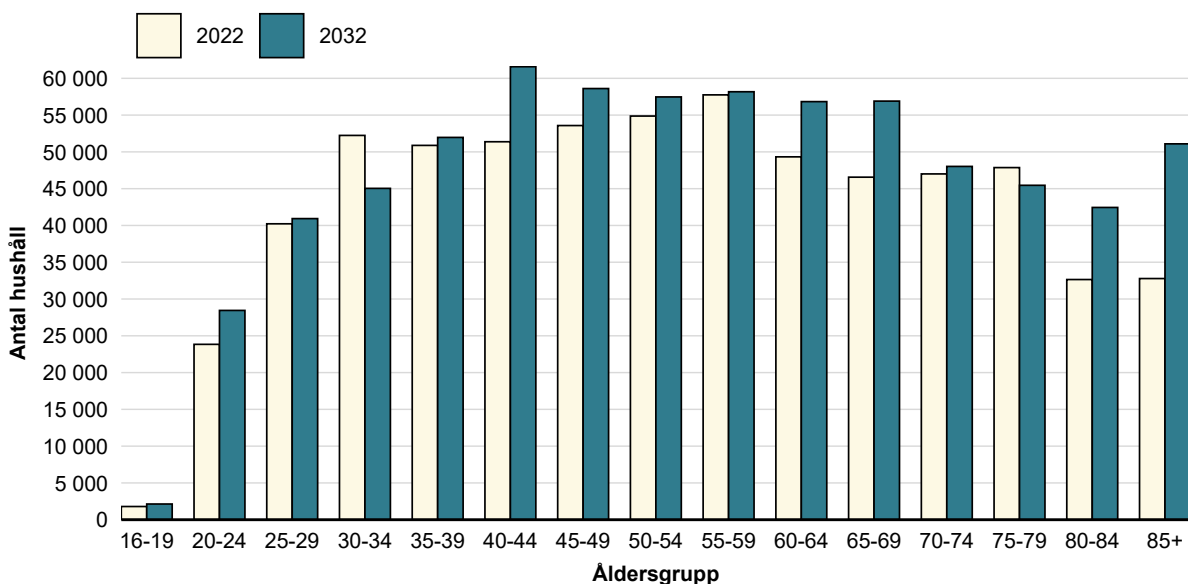
Det beräknade demografiska bostadsbehovet för Skåne uppgår till ungefär 6 900 bostäder om året under perioden 2023-2032. Behovet är drivet av att antalet hushåll i Skåne väntas öka med cirka 6 240 hushåll per år. Resterande del av bostadsbehovet beror främst på den bostadsbuffert som beräknas behövas för att åstadkomma en funktionell bostadsmarknad.

Det demografiska bostadsbehovet på kommunnivå presenteras i tabell A1 i Appendix och kan användas som ett underlag i kommunal planering för bostadsförsörjning. Kommunernas bostadsbehov summeras till Skånes bostadsbehov eftersom beräkningen baseras på Region Skånes befolkningsprognos där länet utgör takprognos. Det innebär att kommunprognoserna justeras så att summan av beräknat antal invånare i varje kommun överensstämmer med Skånes prognosticerade befolkning.

Region Skånes befolkningsprognos modellerar inrikes in- och utflyttning baserat på historiska mönster och inte på planerat byggande. Detta för att bostadsbehovsberäkningen ska kunna vägleda planerat byggande och inte tvärtom. I en del kommuner finns det dock en tydlig historisk relation mellan nybyggnation och inflyttning vilket gör att historiskt byggande får en effekt på prognosutfallet. En del kommuner som har byggt många nya bostäder de senaste

åren och som följd av detta ökat i befolkning kommer, enligt prognosmetoden, fortsätta öka. Omvänt gäller för kommuner som inte byggt. Det framräknade demografiska bostadsbehovet, speciellt på kommunnivå, ska således ses som en indikation på framtida behov givet att andra faktorer förblir mer eller mindre oförändrade.

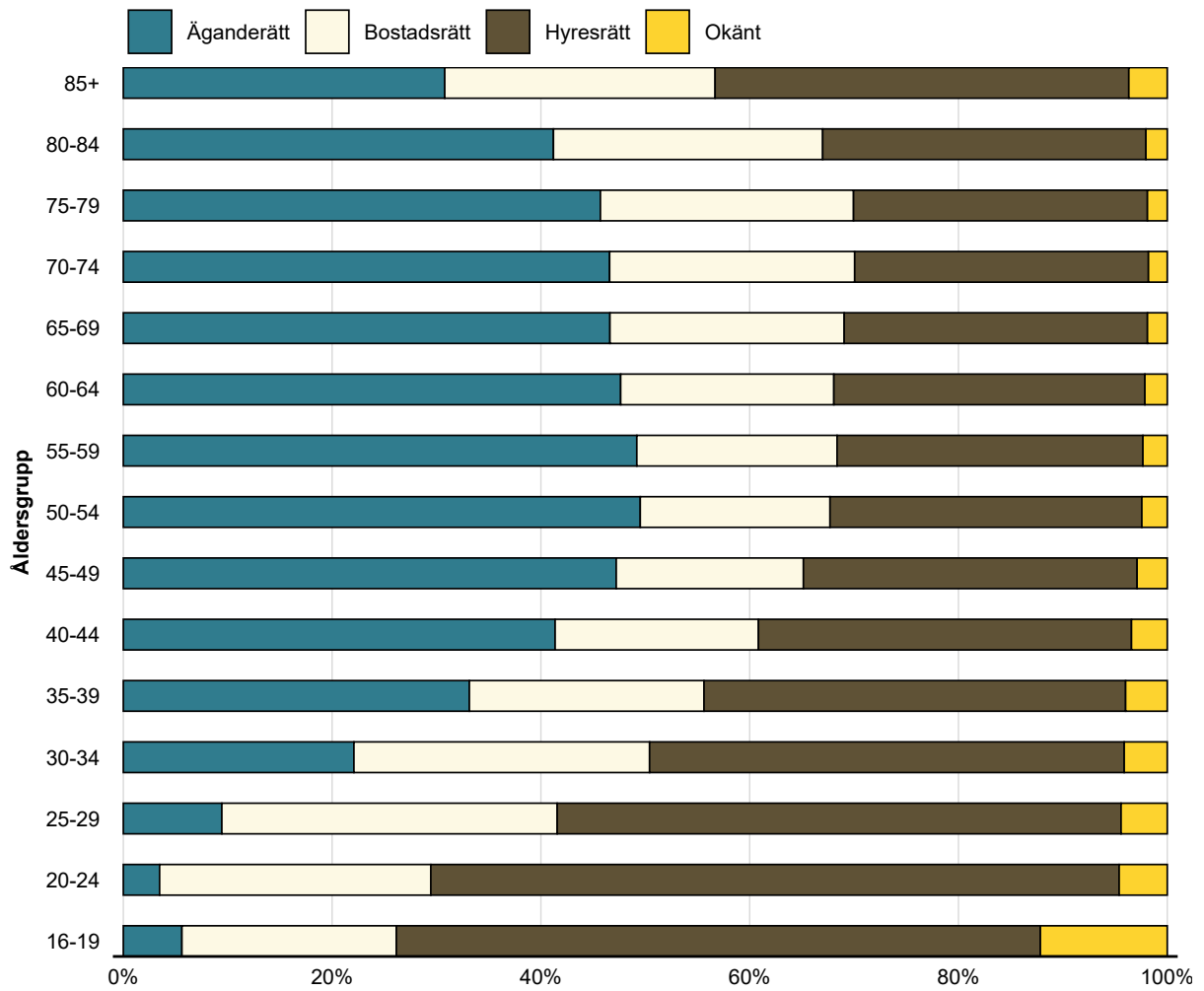
Bostadsbehovet beror på hur många fler individer som väntas bo i Skånes kommuner de kommande tio åren. De tre kommunerna med störst förväntad folkökning, Malmö, Helsingborg och Lund, är också de kommuner där behovet väntas vara störst. Befolkningens bostadsbehov drivs dock inte bara av fler individer utan också av vilka individer det är som blir fler. Figur 2 visar att en väsentlig del av hushållsökningen, och därmed bostadsbehovet, är koncentrerad till äldre hushåll. Detta beror på en kombination av att antalet individer som är 80 år eller äldre ökar och att dessa äldre individers hushållsstorlek vanligtvis är liten.



Figur 2: Antal hushåll per åldersgrupp (äldsta personen i hushållet) 2022 och 2032, framtagna med hjälp av hushållskvoter och, för 2032, Skånes befolkningsprognos. | **Källa:** Statistiska centralbyrån och Region Skåne.

Figur 3 visar hur hushåll i olika åldersklasser bodde år 2022. Hyresrätter är den vanligaste boendeformen i unga åldrar (en stor andel av dessa hyresrätter är studentbostäder). Att bo i hyresrätt fortsätter att vara vanligt ända upp i trettioårsåldern, varefter äganderätter börjar dominera. Äganderätter är även vanligast för äldre, bland hushåll där den äldsta är mellan 75-79 år bor 46 procent i småhus. För de allra äldsta hushållen är hyresrätter den vanligaste upplåtelseformen även om många fortfarande bor i äganderätt (31 procent).

Den här fördelningen kan ge en inblick i åldersbaserade behov och preferenser men det finns många andra faktorer som avgör hur hushållen bor. Att många äldre bor kvar i äganderätt eller bostadsrätt beror till exempel på att det är svårt att hitta passande alternativ och finansiella anledningar så som hög reavinstskatt och högre månadskostnader vid byte av bostad (Länsförsäkringar Fastighetsförmedling, 2022).



Figur 3: Andel hushåll per upplåtelseform uppdelat på åldersgrupp (äldsta personen i hushållet), år 2022. Specialbostäder (för t ex äldre och studenter) ingår. | **Källa:** Statistiska centralbyrån, Regiondatabasen.

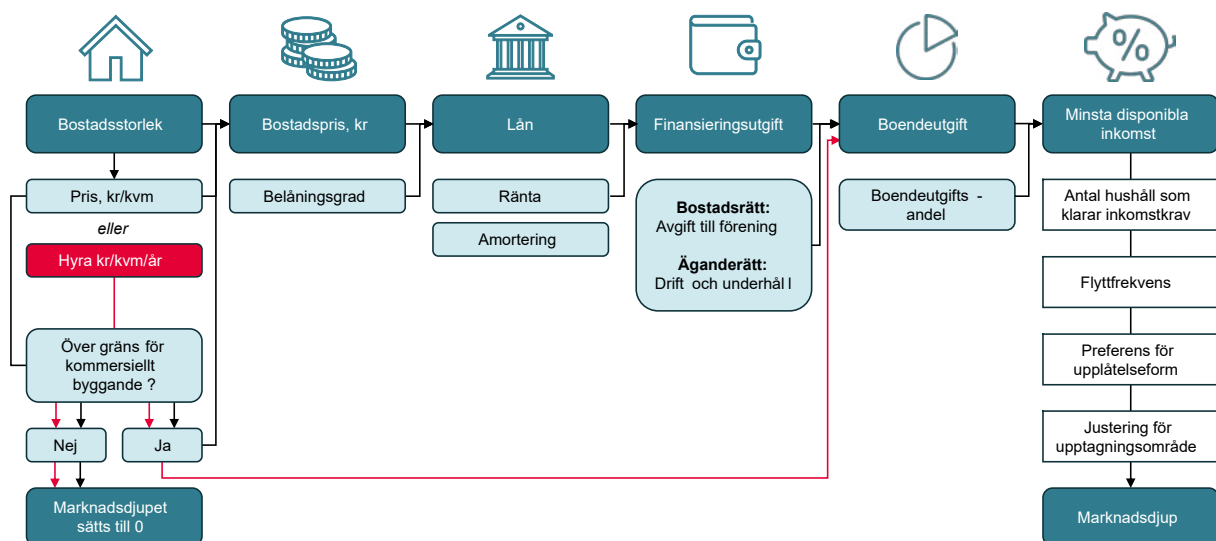


Bostadsefterfrågan

Bostadsefterfrågan, som i den här rapporten även kallas ”marknadsdjupet”, utgörs av antalet bostäder som hushållen kan och vill efterfråga till gällande marknadspriser och hyresnivåer i nyproduktionen. Marknadsdjupet illustrerar hushållens preferenser och deras ekonomiska förutsättningar, och är alltså något annat än bostadsbehovet. Måttet skattas årligen för bostadsmarknaden i Skåne som helhet och i de skånska kommunerna med en modell som beskrivs i detta kapitel. Värdena för år 2023 läses som de som gällde vid årsskiftet 2023/2024.

Beräkning av bostadsefterfrågan

Modellen för beräkning av bostadsefterfrågan är framtagen av konsultfirman Evidens. Modellens grunder presenterades i den statliga utredningen om kommunal planering för bostäder, SOU 2018:35. Figur 4 illustrerar komponenterna i modellen.



Figur 4: Figurskissen visar hur bostadsefterfrågan har beräknats. | Källa: Evidens.

Marknadsdjupet tas fram för upplåtelseformerna småhus (äganderätt), bostadsrätt och hyresrätt, inom varje kommun och beräkningen sker i en stegvis process. Utifrån antaganden om bostadsstorlekar för olika hushållstyper (ensamboende eller sammanboende) och pris- och hyresnivåer, kan boendegifter beräknas för respektive kommun. Vid beräkning av boendegifter tar man även hänsyn till sådant som belåningsgrad, ränta, amortering, drift och underhåll samt avgifter till bostadsrättsföreningar. Efter att boendegifterna har beräknats används boendegiftsandelar (genomsnittlig andel av disponibel inkomst som hushåll lägger på boende) för att

identifiera det antal hushåll som har tillräckliga inkomster för att kunna köpa eller hyra en nyproducerad bostad.

Antalet hushåll med tillräckliga inkomster skalas därefter ner successivt utifrån antaganden om hur stor andel av dessa som avser att flytta (baserat på observerade flyttfrekvenser) och hur stor andel som föredrar att flytta till småhus, bostadsrätt, respektive hyresrätt i nyproduktionen. Boendepreferenserna vid flytt är skattade utifrån en enkät som besvarades av cirka 2 000 hushåll i Skåne år 2021. Till sist räknas antal hushåll upp utifrån skattad andel inflyttare från andra kommuner.

För att efterfrågan ska generera nybyggnation måste även rimliga lönsamhetskrav bland byggbolagen kunna mötas. Modellen sorterar därför ut de kommuner som har en pris- eller hyresnivå (betalningsvilja) som ligger under gränsen för kommersiellt gångbart byggande. För dessa kommuner undersöks det om det finns enskilda demografiska statistik-områden (DeSO) som har en betalningsvilja som överstiger gränsen. Om så är fallet beräknas marknadsdjupet med dessa högre prisnivåer som utgångspunkt, annars sätts marknadsdjupet till noll.

Det bör tilläggas att ett nollat marknadsdjup betyder inte att det inte finns någon efterfrågan på bostäder i dessa kommuner. Snarare ska det förstås som att betalningsviljan bland befolkningen är för låg för att möta de kostnader som gäller för nyproduktion i området. Efterfrågan beräknas därmed inte rimligen kunna tillgodose med gällande förhållanden.

Förändringar i metod och antaganden

I 2023 års uppdatering av modellen har en del förändringar i antaganden gjorts, som i viss mån påverkar resultaten. Jämfört med 2022 års modell så används samma räntenivå, avgift till bostadsrättsförening, och drift- och underhållskostnader. Däremot har gränsen för kommersiellt gångbart byggande ändrats för samtliga tre boendeformer, vilket framför allt beror på mer pressade marknadsvillkor, med ökade byggkostnader för bostadsutvecklarna. Antaganden för 2023 och 2022 års modeller sammanfattas i Tabell 1.

Antagande om	2022	2023
Räntenivå	3,8 %	3,8 %
Avgift till bostadsrättsförening	850 kr/kvm/år	850 kr/kvm/år
Drift- och underhållskostnader	400 kr/kvm/år	400 kr/kvm/år
Gräns för kommersiellt gångbart byggande		
Bostadsrätter	25 000/kvm	28 500/kvm
Äganderätt	20 000/kvm	25 000/kvm
Hyresrätter	Byggrättsvärdeskalkyl	Byggrättsvärdeskalkyl

Tabell 1: Jämförelse av antaganden i modell för bostadsefterfrågan 2022 och 2023. | [Källa: Evidens.](#)

Prisnivåer och gränser

En viktig del av modell för bostadsefterfrågan är att avgöra prisnivån för bostäder i kommunerna. Denna prisnivå reflekterar hushållens betalningsvilja och det är också den som jämförs med gränsen för kommersiellt gångbart byggande i Tabell 1. Prisnivån skattas på lite olika sätt beroende på upplåtelseform. Nedan förklaras dessa sätt i korthet.

Bostadsrätter

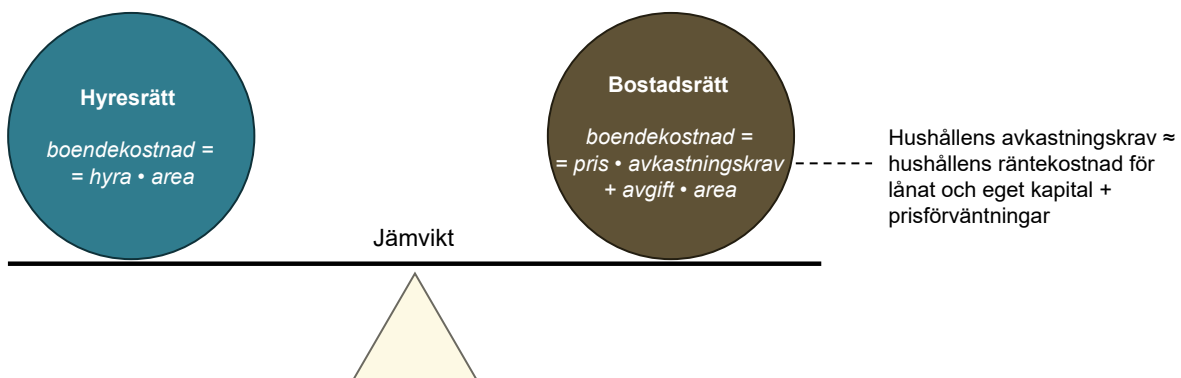
Prisnivån på bostadsrätter baseras på en maskininlärningsmodell som är tränad på majoriteten av alla transaktioner som skett på den svenska successionsmarknaden för bostadsrätter sedan 2013. Modellen skattar priset för nyproducerade bostadsrätter i samtliga DeSO-områden i samtliga kommuner. Därefter sätts kommunpriset till medianvärdet för DeSO-områdena i kommunen. För kommuner där nyproduktionspriset inte når upp till 28 500 kr/kvm används det genomsnittliga priset i de DeSO-områden med den högsta prisnivån (över mediannivån).

Äganderätter

Även för äganderätter används prisstatistik från successionsmarknaden som är inhämtat i stor skala från internetbaserade källor. Data har insamlats för en fyraårsperiod mellan januari 2020 och januari 2024 och priser har räknats om till nivån som gällde januari 2024, baserat på Evidens prisindex för respektive marknad. Påslag gör på det genomsnittliga priset på successionsmarknaden för att kompensera för skillnader i kvaliteter jämfört med nya bostäder, det antas alltså finnas extra betalningsvilja för att bostaden är helt ny.

Hyresrätter

Prisnivån för hyresrätter är mer komplicerad att estimeras då det inte finns en marknad med fri prisbildning som indikerar hushållens betalningsvilja. Vidare har de slutliga hyrorna i nyproduktion under de senaste åren påverkats av det statliga investeringsstödet, och många kommuner har dessutom så få nyproduktionsprojekt med hyresrätter att det finns ett begränsat underlag att använda i beräkningar.



Figur 5: Skiss över modellen för att beräkna betalningsvilja för hyresrätter. | **Källa:** Evidens.

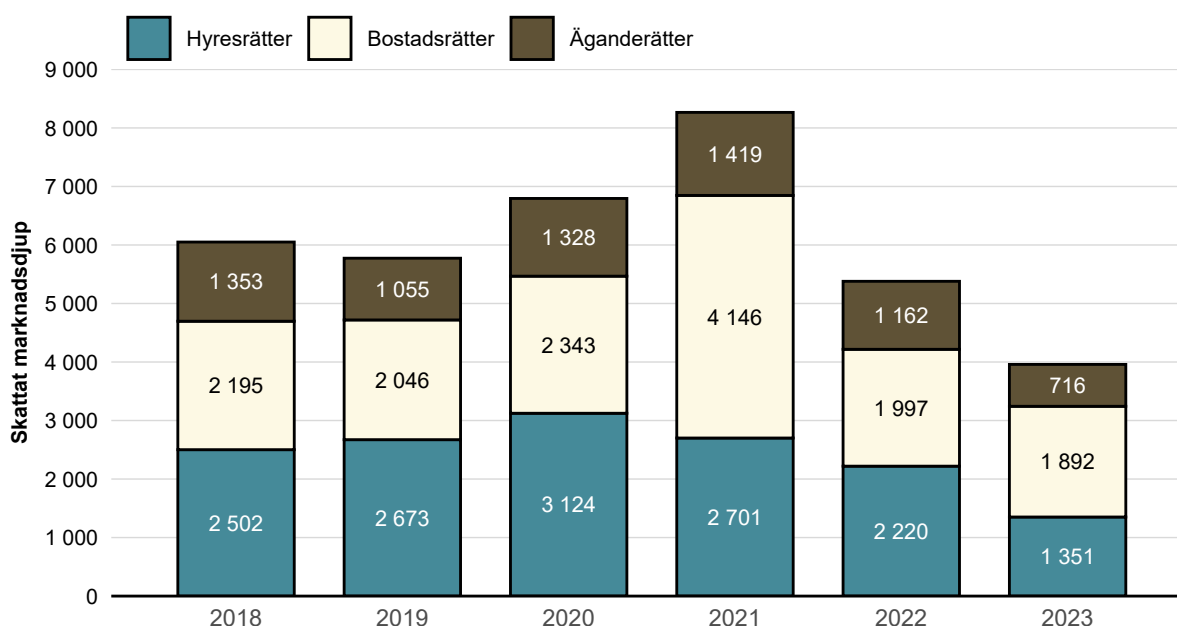
För att bemöta detta används en metod som utgår från betalningsviljan för bostadsrätter (en så kallad brukarkostnadsteori). Den genomsnittliga

betalningsviljan för en hyresrätt uttrycks som en ”jämviktshyra”, given som priser i kronor per kvadratmeter och år. Denna ska ligga i jämvikt med en bostadsrätts boendekostnad, baserad på produkten av pris och avkastningskrav (baserat på hushållens räntekostnad för kapital och deras prisförväntningar) och bostadsrätts årliga avgift per kvadratmeter. En skiss för denna modell visas i Figur 5.

Gränsen för kommersiellt gångbart byggande sätts genom att utföra en byggrättsvärdeskalkyl som fastställer vilken hyresnivå som krävs för att möta investerarmarknadens lönsamhetskrav för hyresrättsbyggande. Om betalningsviljan i en kommun inte når upp till denna nivå anses den som ej kommersiellt byggbar och marknadsdjupet sätts till noll.

Resultat av 2023 års modell

I 2023 års modell minskar det skattade marknadsdjupet för hela Skåne från cirka 5 400 bostäder per år, till 4 000 bostäder per år. Det är en minskning med 26 procent jämför med 2022 och med hela 52 procent jämfört med toppnoteringen år 2021. Minskningen under det senaste året har varit störst för äganderätter och hyresrätter. Minskningen för bostadsrätter är mindre påtaglig, men där skedde i stället en betydande minskning mellan 2021 och 2022. De exakta siffrorna för det skattade marknadsdjupet 2018-2023 visas i Figur 6.



Figur 6: Skattad bostadsefterfrågan per upplåtelseform, 2018-2023. | Källa: Evidens.

Anledningen till nedgången har två huvudsakliga anledningar. För det första har fler kommuner i 2023 års modell klassats som ”ej byggbara” till följd av kraftigt ökade byggkostnader. Detta gäller speciellt för hyresrätter, bland annat på grund av att det statliga investeringsstödet för hyresbostäder avvecklats. För det andra är belåningsgrader och amorteringstakter högre än tidigare.



4 000

bostäder efterfrågades i Skåne under
år 2023, en minskning med

26 %

sedan år 2022.

Orsaker till minskningen

Efterfrågan har minskat två år på raken. Detta beror på en rad faktorer.

Byggindustrin har drabbats hårt av lågkonjunktur, ökade byggkostnader och högre räntor. För hyresrätter har dessutom investeringsstöder för byggande av hyresrätter avvecklats sedan slutet av 2021.

Hushållen har också drabbats av lågkonjturen, med lägre disponibel inkomst och högre lånekostnader och amorteringsgrad.



Bostadsefterfrågan per kommun

Modellberäkningarna för 2023 visar att det fanns möjlighet att bygga bostäder på kommersiella villkor i 23 av Skånes 33 kommuner, en minskning med 6 kommuner sedan 2022. Volymerna varierar betänkligt mellan kommuner, med störst köpkraftig efterfrågan i Malmö, Lund och Helsingborg. Tio kommuner är nollskattade i 2023 års modell, huvudsakligen i norra och centrala Skåne: Osby, Tomelilla, Örkelljunga, Hässleholm, Perstorp, Östra Göinge, Åstorp, Sjöbo, Hörby och Bjuv.

Upplåtelseformerna som efterfrågas i Skånes kommuner beror till stor del på det befintliga bostadsbeståndets struktur. Den största andelen småhus ligger i Skånes mindre kommuner och är i flera fall den vanligaste upplåtelseformen. Det fanns år 2023 en positiv efterfrågan på småhus i 20 av 33 kommuner. Detta är en minskning från 29 kommuner år 2022, och det totala antalet efterfrågade småhus har minskat med 38 procent. Bidragande orsaker är ett fortsatt svårt konjunkturläge och höga byggnadskostnader.

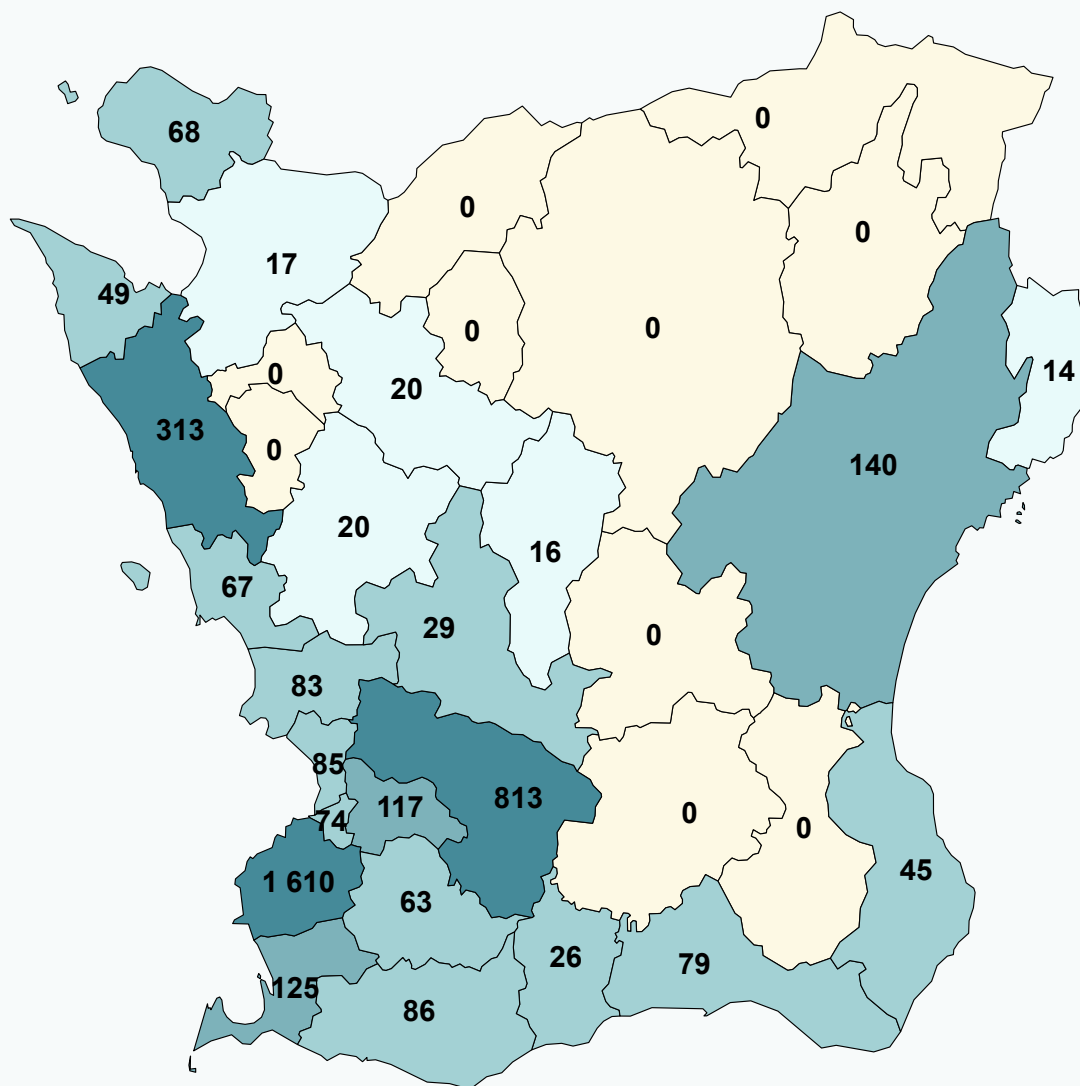
Efterfrågan på bostadsrätter sjönk kraftigt mellan 2021 och 2022, och har legat på en liknande nivå under 2023. 2023 fanns ett positivt marknadsdjup för bostadsrätter i 21 av 33 kommuner. Bostadsrätterna utgör en betydande del av bostadsbeståndet i flera av storstadskommunerna. Lund och Malmö är bland kommunerna där efterfrågan har ökat något, tillsammans med Båstad, Simrishamn, Klippan, Svalöv och Bromölla.

Situationen för hyresrätter är mest anmärkningsvärd. Som nämnt ovan minskade den marknadsmässiga efterfrågan i Skåne med 39 procent år 2023, från cirka 1 900 till cirka 1 350. På kommunnivå återfinns dessa hyresrätter i endast två kommuner: 900 i Malmö och resterande i Lund. Efterfrågan har ökat med 7 procent i Malmö och 16 procent i Lund jämfört med 2022 års modell. Samtliga Skånes övriga 31 kommuner är nollskattade i 2023 års modell. Detta reflekterar som sagt ökade byggkostnader för byggföretagen och en lägre betalningsvilja från hushållen, och bär sannolikt viss influens av att det statliga investeringsstödet för hyresrätter avvecklades i slutet av 2021.

En sammanställning av 2023 års skattade bostadsefterfrågan per kommun återfinns i tabell A2 i Appendix. På grund av osäkerhetskällor i modellen finns inneboende felmarginaler i skattningen av efterfrågan, speciellt på kommunnivå. Det är viktigt att tolka marknadsdjupet som en indikation på efterfrågan det specifika året som avses och inte som en exakt bedömning. Det är därutöver viktigt att förstå resultatet i relation till det faktiska byggandet. I praktiken kan marknader under en period samla på sig en ackumulerad efterfrågan vilket gör att det är möjligt att bygga mer än vad skattningen för efterfrågan visar. Ett nollat eller lågt marknadsdjup ska därför inte likställas med att det inte går att bygga bostäder alls, utan som att köpkraft för ett kontinuerligt bostadsbyggande till marknadsvillkor över flera år saknas eller är lågt i nuläget.

Marknadsdjup, alla upplåtelseformer, 2023

Karta 1: Skattad bostadsefterfrågan för bostäder (antal) oavsett upplåtelseform per kommun, 2023. | Källa: Evidens.



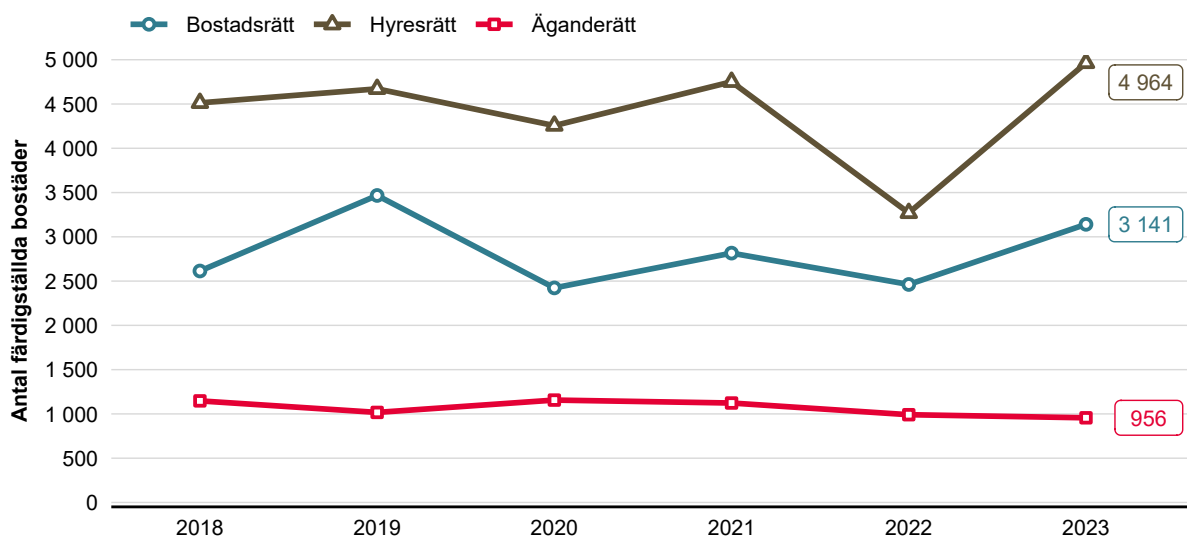
”Skåne står inför en fortsatt problematisk situation vad gäller bostadsbyggande.”

Utvecklingen framåt

Rapporten har hittills diskuterat det demografiska, faktiska bostadsbehovet och den marknadsmässiga bostadsefterfrågan. Detta kapitel avslutar med en kort diskussion om vad som kan förväntas framledes, baserat på tillgängliga data och rapporter. Över lag indikerar lågkonjunkturen, höga byggnadskostnader och avskaffandet av investeringsstödet för hyresrätter en fortsatt besvärlig situation för bostadsbyggande i Skåne den närmaste tiden.

Färdigställda bostäder

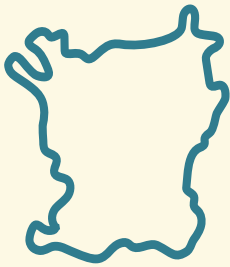
Vid sidan av det modellerade bostadsbehovet och -efterfrågan är det även relevant att analysera hur många bostäder som faktiskt byggs i Skåne årligen. Som noterat tidigare i rapporten ligger tillväxten av bostäder lägre än befolkningstillväxten. Figur 7 visar antalet färdigställda bostäder i bostadsrätter, hyresrätter och äganderätter mellan 2018 och 2023.



Figur 7: Färdigställda lägenheter i nybyggda hus efter upplåtelseform, 2018-2023. Termen "lägenheter" används här oavsett upplåtelseform. | Källa: SCB.

Totalt färdigställdes 9 061 bostäder år 2023. Av dessa var cirka 55 procent hyresrätter, 35 procent bostadsrätter, och resterande 10 procent äganderätter. Antalet färdigställda hyres- och bostadsrätter ökade betydligt jämfört med 2022. En förklaring till detta kan vara att färre bostäder påbörjades under år 2020 när coronapandemin utbröt, vilket ger ett avtryck cirka två år senare i statistiken. Den stora andelen färdigställda hyresrätter under 2023 kan också vara en följd av att investeringsstödet för nybyggda hyresrätter avvecklades 31 december 2021.

Det är komplicerat att förutspå hur byggande kommer att utvecklas kommande



Byggandet förväntas vara lägre även under 2024, men med återhämtning under 2025.

år. Klart är att den pågående lågkonjunkturen har haft en dämpande effekt på byggmarknaden och att antalet påbörjade byggen har sjunkit sedan 2022. En kombination av höga byggkostnader, lägre disponibel inkomst, högre räntor, fallande bostadspriser och det avskaffade investeringsstödet har enligt Byggföretagen (2024) lett till denna nedgång. Prognosen indikerar dock att lågkonjunkturen kommer fortsätta ha denna dämpande effekt under 2024, men att en större återhämtning sker under 2025.

Befolkningsprognos

Befolkningsutvecklingen har en avgörande roll för hur framför allt behovet av bostäder kommer att se ut framöver. Enligt SCB:s senaste befolkningsprognos så har Sverige en period framför sig med långsammare befolkningstillväxt än tidigare. Å ena sidan skulle detta kunna minska glappet mellan behov och bostadsbyggande, eller åtminstone förmildra konsekvenserna av lågkonjunkturen. Å andra sidan återstår utmaningar relaterat till den åldrande befolkningen och dess bostadsbehov. Det handlar inte bara om att matcha framtida kvantitativa bostadsbehov utan också de kvalitativa behoven utefter framtida ålderssammansättning och hushållsstruktur. Befolkningsprognoser är alltid förknippade med osäkerhet men den att samhället kommer bestå av allt fler människor över 80 år är något som är säkert.

Rapportens slutsatser

Skåne står inför en fortsatt problematisk situation vad gäller bostadsbyggande. Regionen växer och har gjort så under hela 2000-talet. Däremot har tillväxten av bostäder inte följt takten i befolkningsökningen.

Mest anmärkningsvärt i årets rapport är det stora antalet kommuner som har en nollskattad marknadsmässig bostadsefterfrågan trots ett positivt demografiskt bostadsbehov: detta är fallet för 31 av 33 kommuner vad gäller hyresrätter, och 10 kommuner för samtliga upplåtelseformer. Detta visar på ett allvarligt problem där befolkningen i vissa kommuner inte bedöms ha råd med nyproducerade bostäder till de priser som marknaden för tillfället kräver.

Situationen riskerar också att förvärras genom den pågående lågkonjunkturen, som har dämpat nybyggen sedan 2022. Byggföretagens prognos är att denna situation kommer fortsätta gälla under 2024. Med färre nystartade byggen kommer även antalet färdigställda bostäder minska de närmsta åren.

Referenser

Boverket (2015). Behov av bostadsbyggande – Teori och metod samt en analys av behovet av bostäder till 2025. Rapport 2015:18.

Byggföretagen (2024). Byggkonjunkturen #1 2024. Byggföretagen Analys, Stockholm.

Evidens (2022). Effekter av fri hyressättning i nyproduktionen i mindre och medelstora kommuner. Sveriges Allmännytt.

Länsförsäkringar Fastighetsförmedling (2022). Hur hållbar är bostadsmarknaden? Delrapport 4 – Gammal och bortglömd?

Länsstyrelsen (2023). Regional bostadsmarknadsanalys för Skåne 2023 – tema äldres boende. Länsstyrelsen Skåne, Malmö.

SOU 2018:35. Ett gemensamt bostadsförsörjningsansvar.

Statistiska Centralbyrån (SCB) (2024). Sveriges framtida befolkning 2024–2070. Demografiska rapporter 2024:1.

Appendix

Tabell A1: Demografiskt bostadsbehov 2023-2032

Kommun	Årligt genomsnitt	Kommun	Årligt genomsnitt
Malmö	2 000	Båstad	105
Helsingborg	710	Höör	95
Lund	660	Simrishamn	75
Kristianstad	310	Sjöbo	70
Ängelholm	310	Klippan	70
Ystad	230	Åstorp	65
Landskrona	220	Hörby	60
Trelleborg	205	Tomelilla	60
Vellinge	195	Örkelljunga	55
Staffanstorps	190	Bjuv	55
Höganäs	190	Lomma	55
Eslöv	145	Svalöv	45
Kävlinge	140	Osby	35
Hässleholm	140	Östra Göinge	30
Svedala	130	Perstorp	15
Skurup	115	Bromölla	10
Burlöv	110	Skåne län	6 900

Tabell A2: Bostadsefterfrågan per kommun, 2023

Kommun	Äganderätt	Bostadsrätt	Hysesrätt	Totalt
Malmö	133	572	904	1 610
Lund	91	277	446	813
Helsingborg	78	235	0	313
Kristianstad	58	82	0	140
Vellinge	33	92	0	125
Staffanstorp	63	54	0	117
Trelleborg	34	52	0	86
Lomma	30	55	0	85
Kävlinge	20	63	0	83
Ystad	19	59	0	79
Burlöv	8	65	0	74
Båstad	11	58	0	68
Landskrona	32	35	0	67
Svedala	13	50	0	63
Höganäs	17	32	0	49
Simrishamn	12	33	0	45
Eslöv	29	0	0	29
Skurup	12	14	0	26
Klippan	0	20	0	20
Svalöv	0	20	0	20
Ängelholm	7	10	0	17
Höör	16	0	0	16
Bromölla	0	14	0	14
Bjuv	0	0	0	0
Hässleholm	0	0	0	0
Hörby	0	0	0	0
Osby	0	0	0	0
Perstorp	0	0	0	0
Sjöbo	0	0	0	0
Tomelilla	0	0	0	0
Åstorp	0	0	0	0
Örkelljunga	0	0	0	0
Östra Göinge	0	0	0	0
Skåne län	716	1 892	1 351	3 958

Region Skåne
291 89 Kristianstad
Telefon: 044-309 30 00
utveckling.skane.se

