



Modell för bostadsefterfrågan

2025 års modell



Modell för bostadsefterfrågan: 2025 års modell

Utgiven av Region Skåne, juni 2025

Text: Linus Siöland och Sara Mikkelsen

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

Förord

Region Skåne har i uppgift att utgöra ett stöd åt de skånska kommunerna i deras arbete med bostadsförsörjning, bland annat genom att producera relevant analysmaterial. Att beakta det regionala perspektivet i bostadsförsörjning är extra viktigt i Skåne där flera kommuner samlas på en relativt liten yta. Det är därför vanligt att man bor i en kommun, arbetar i en annan kommun, och spenderar fritiden i en tredje.

Region Skåne tog 2019 fram en rapport över Skånes bostadsefterfrågan i samarbete med Sveriges Byggindustrier, som levererades av konsultfirman Evidens. Sedan dess har Region Skåne årligen redovisat en uppdatering av modellen. Denna rapport är den sjunde årliga uppdateringen.

Sammanfattning

2025 års modell för bostadsefterfrågan visar en liknande bild av läget på bostadsmarknaden i Skåne som förra årets rapport. Det är fortsatt dyrt att bygga nya bostäder till följd av höga byggkostnader. Efterfrågan påverkas vidare av en mer ansträngd ekonomi för hushållen och av ett osäkert världsläge.

Nytt för årets modell är att vi redovisar bostadsefterfrågan och ekonomisk genomförbarhet separat. Det gör att vi kan redovisa hushållens köpkraftiga efterfrågan baserat på deras preferenser och hushållsekonomi (det som i rapportserien kallas "marknadsdjupet") med och utan justering för om betalningsviljan möter de nivåer som krävs för att bostadsutvecklarnas kalkyler ska gå ihop.

Enligt årets modell uppgår marknadsdjupet i Skåne till knappt 6 000 bostäder. Av dessa är 42 procent hyresrätter, 37 procent bostadsrätter och 21 procent äganderätter. Nästan hälften av marknadsdjupet är baserat i Malmö, Lund och Helsingborgs kommuner.

Marknadsdjupet sjunker dock betydligt när man tar höjd för den ekonomiska genomförbarheten. I ett scenario där byggproducenten inte gör någon vinst alls är marknadsdjupet drygt 3 000. Detta är siffran som är närmast tidigare års modell, och innebär en mindre nedgång jämfört med 2023. I ett scenario med 15 procent vinstpåslag är marknadsdjupet endast 1 800.

Marknadsdjupet kan sättas i perspektiv med det demografiska bostadsbehovet, som baseras på den förväntade folkökningen. 2024–2033 förväntas Skånes befolkning öka med cirka 6 900 personer årligen och kräva 5 850 nya bostäder. Mönstret med högre bostadsbehov än marknadsdjup har gällt i flera år och innebär i korthet att tillväxt i bostadsbeståndet genom nyproduktion inte kommer motsvara behovet. I det långa loppet har detta negativa konsekvenser för bostadsförsörjningen då det hämmar återväxt i bostadsbeståndet och flyttar inom det.



Innehåll

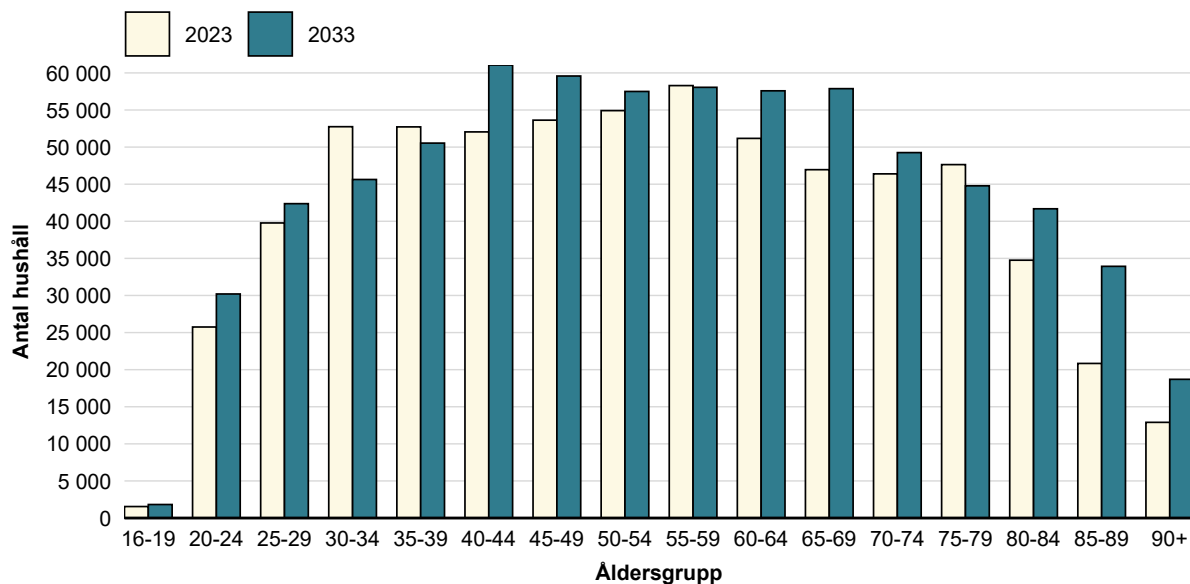
BOSTADSBEHOV	6
Demografiskt bostadsbehov 2024-2033	6
Olika sätt att bedöma behovet av bostäder	8
BOSTADSEFTERFRÅGAN	9
Beräkning av modell för bostadsefterfrågan	9
Resultat för 2025 års modell	10
Bostadsefterfrågan bortom kommungränser	19
UTVECKLINGEN FRAMÅT	23
Färdigställda och påbörjade bostäder	23
Rapportens slutsatser	24
REFERENSER OCH VIDARE LÄSNING	26
TABELLAPPENDIX	27
METODOLOGISKT APPENDIX	33
Beräkning av bostadsefterfrågan	33
Beräkning av ekonomisk genomförbarhet	36



Bostadsbehov

Demografiskt bostadsbehov 2024-2033

Hur många bostäder som behövs framöver beror på Skånes demografiska utveckling. Antalet invånare i Skåne blir fler men inte i lika snabb takt som tidigare. Enligt Region Skånes befolkningsprognos (2024–2033) väntas antalet invånare årligen öka med knappt 6 900 personer kommande tioårsperiod, vilket motsvarar en halv procent om året. Det är en halvering av tillväxttakten under 2010-talet. Inbromsningen beror dels på minskad invandring, dels på färre födda barn. Samtidigt som folkmängden ökar långsammare så förändras åldersstrukturen i riktning mot en allt äldre befolkning. De senaste tio åren (2013–2023) har antalet personer som är 80 år eller äldre ökat med 22 procent, och tio år fram i tiden (2023–2033) beräknas antalet ha stigit med ytterligare 36 procent.



Figur 1: Antal hushåll per åldersgrupp baserat på äldsta personen i hushållet 2023 och 2033, framtagna med hjälp av hushållskvoter och, för, 2033, Skånes befolkningsprognos. | **Källa:** SCB och Region Skåne.

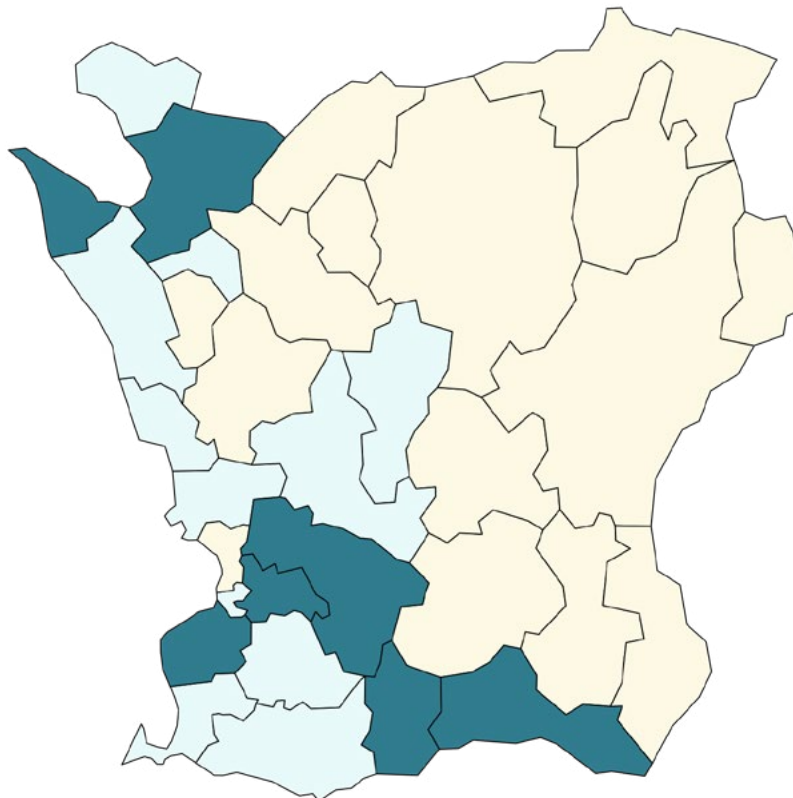
Region Skånes hushållsprognos visar att det behöver byggas ungefär 5 850 bostäder om året i Skåne kommande tio år, givet att varje hushåll behöver en bostad. Det kan tyckas vara en hög siffra med tanke på att prognosen för befolkningsökningen ligger på knappt 6 900 invånare om året. Anledningen till att antalet hushåll väntas öka i snabbare takt än antalet invånare är för att antalet hushåll påverkas starkt av åldersstrukturen. Färre barn leder till exempel inte till färre hushåll eftersom barn inte utgör egna hushåll. När antalet äldre personer ökar så får det stor effekt på antalet framtida hushåll eftersom äldre i hög utsträckning bor i ensamhushåll. Skåne förväntas öka med 58 500 hushåll kommande tioårsperiod, och skillnaden är som störst bland hushåll där den äldsta personen är 80 år eller äldre, vilka väntas öka med nästan 26 000 hushåll.



5 850

bostäder om året krävs 2024-2033 för att möta det demografiska bostadsbehovet

Antalet hushåll väntas öka i nästan alla kommuner i Skåne men den procentuella ökningen skiljer sig åt. Kartan i Figur 1 jämför kommunernas andel av det framtida bostadsbehovet med deras andel av Skånes hushåll idag. Malmö och Lund och en del kommuner nära de tre storstadskommunerna väntas ha störst behov av bostäder, även i förhållande till deras storlek. Det förväntade behovet i stora delar av östra Skåne står inte i proportion till hur många hushåll som bor där idag. De exakta siffrorna finns i Tabell A1 i Tabellappendix.



-  Kommunens behovsandel är betydligt större än dess andel av Skånes hushåll
-  Kommunens behovsandel motsvarar dess andel av Skånes hushåll
-  Kommunens behovsandel är betydligt lägre än dess andel av Skånes hushåll

Figur 2: Skånska kommuners bostadsbehovsandel i relation till andelen av Skånes hushåll, 2023. | **Källa:** Region Skåne.

Olika sätt att bedöma behovet av bostäder

Det finns skillnader mellan olika aktörers bedömningar av bostadsbyggnadsbehovet. Skillnader uppstår exempelvis på grund av att olika befolkningsprognoser används som underlag eller att omräkningen från antal invånare till antal hushåll görs med olika metoder. En annan skillnad är eventuella justeringar för förändringar i bostadsbeståndet och påslag för buffert.

I tidigare rapporter har Region Skånes demografiska bostadsbehov inkluderat dessa justeringar i enlighet med Boverkets metod från 2015. Justeringarna har varit av relativt liten betydelse. Därav, och för enkelhetens skull, är Region Skånes demografiska bostadsbehov i denna rapport endast baserad på hushållsprognosen. Fördelen med Region Skånes hushållsprognos är att länet ses som en helhet och att den återspeglar kommunernas del av den samlade utvecklingen.

En ytterligare väsentlig skillnad är om både nuvarande och framtida behov räknas med eller inte. Region Skånes bedömning baseras endast på framtida behov enligt hushållsprognosen och innehåller ingen information om det behov som har uppstått fram till nu till följd av att befolkningen har ökat snabbare än bostadsbyggandet. Denna typ av uppdämda behov, eller den så kallade bostadsskulden, ingår däremot i till exempel Boverkets nuvarande beräkningar av det demografiska bostadsbehovet. Boverket räknar med att det behövs upp mot 84 800 nya bostäder i Skåne kommande tio år, varav 24 100 beräknas vara uppdämt behov.



Så görs Region Skånes hushållsprognos

Region Skåne beräknar förväntat antal hushåll genom att applicera hushållskvoter på befolkningsprognosen för 2024–2033. Hushållskvoter visar hur stor andel av en viss köns- och åldersgrupp som är den äldsta personen i sitt hushåll. Kvoterna är specifika för kommun, ålder och kön och baseras på folkbokföringsdata från 2019–2023. Till exempel har 78-åriga kvinnor i Sjöbo en hushållskvot på 0,63, vilket innebär att 63 procent av dem är äldst i sitt hushåll. Genom att multiplicera förväntat antal 78-åriga kvinnor i Sjöbo med deras hushållskvot uppskattas förväntat antal hushåll.

Bostadsefterfrågan

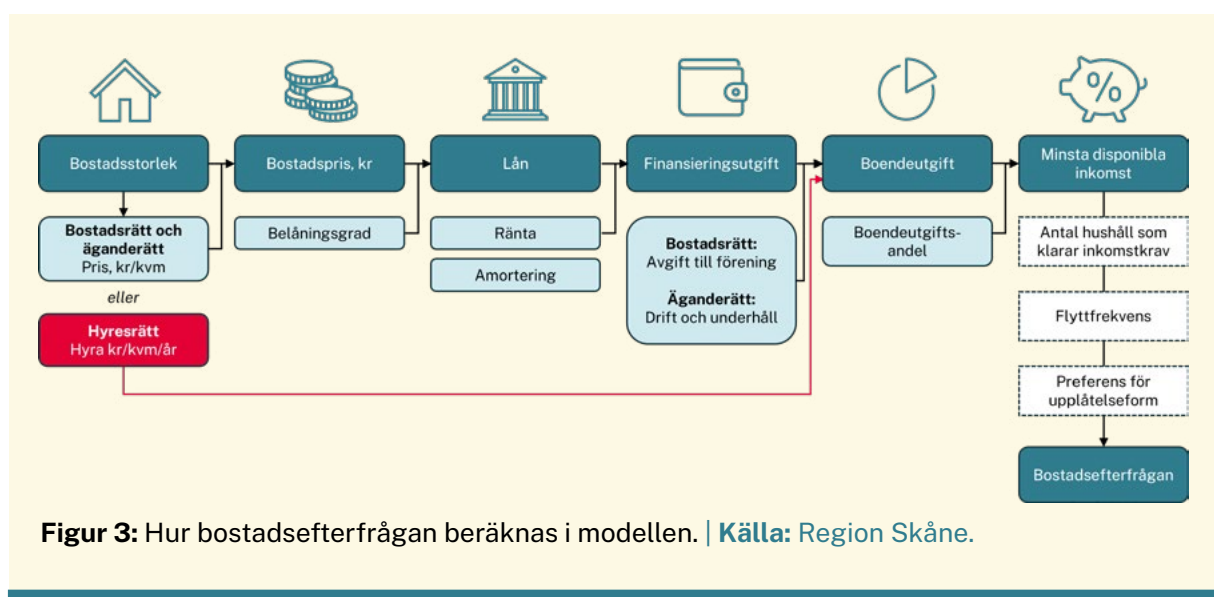
Beräkning av modell för bostadsefterfrågan

Det demografiska bostadsbehovet avgörs av hur befolkningen kommer att växa men tar inte hänsyn till hur många som önskar flytta till en ny bostad eller vad det kostar att bygga nytt. Dessa aspekter ingår i stället i marknadsdjupet. I årets rapport delar vi upp marknadsdjupet i bostadsefterfrågan och ekonomisk genomförbarhet. Nedan följer en kort beskrivning av dessa och hur de hänger ihop. En mer detaljerad beskrivning av modellen finns i Metodologiskt appendix till rapporten.

Bostadsefterfrågan

Bostadsefterfrågan defineras som hushållens köpkraftiga efterfrågan på nyproducerade bostäder till rådande priser och hyresnivåer. Figur 3 visar hur beräkningen går till. Beräkningen görs separat för varje upplåtelseform småhus (ägarerätt), bostadsrätt och hyresrätt, och inom varje kommun. Utifrån antaganden om bostadsstorlekar för olika hushållstyper (ensamboende eller sammanboende) och pris- och hyresnivåer, kan boendeutgifter beräknas för respektive kommun. Vid beräkning av boendeutgifter tar man även hänsyn till sådant som belåningsgrad, ränta, amortering, drift och underhåll samt avgifter till bostadsrättsföreningar.

Efter att boendeutgifterna har beräknats används boendeutgiftsandelar (den genomsnittliga andelen 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 ned 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.

Efterfrågan på bostäder motsvarar inte nödvändigtvis behovet av nya bostäder:

- Bostadsefterfrågan kan vara **högre** till följd av att hushållen som redan finns i kommunen kan vilja efterfråga en ny bostad, även om de formellt har sitt bostadsbehov tillgodosett.
- Bostadsefterfrågan kan likaså vara **lägre** i de fall där hushållen saknar ekonomiska resurser för att efterfråga det antal bostäder som krävs för att bibehålla balans mellan hushåll och bostäder i kommunen.

Ekonomisk genomförbarhet

För att nyproduktion av bostäder ska ske krävs, förutom köpkraftig efterfrågan, att byggsidans finansiella kalkyler går ihop. Denna aspekt kallar vi för ekonomisk genomförbarhet. En intuitiv utgångspunkt är att ekonomisk genomförbarhet vid nyproduktion av bostäder förutsätter att projektet genererar större intäkter än kostnader. Den ekonomiska genomförbarheten baseras således på "markvärden" som är specifika för varje upplåtelseform och kommun. Markvärden beräknas genom översiktliga byggmästarkalkyler, det vill säga projektets totala intäkter (eller värde, för hyresrätter) minus projektets totala kostnader. På kostnadssidan ingår risk-/vinstpåslag och två olika scenarier studeras:

- I det första scenariot är explotatörens risk-/vinstpåslag **15 procent**. Detta har angivits för att fånga en marginal som allmänt brukar anses som marknadsmässig.
- I det andra scenariot har exploatören **0 procent** vinstpåslag. Detta visar alltså en situation där bostadsutvecklaren går helt jämnt ut, med varken förlust- eller vinstmarginal. Detta scenario är med i illustrativt syfte och är inte sannolikt i verkligheten då det inte ger utrymme för kostnadsjusteringar eller anpassning till risk och nya förutsättningar under projektets gång.

Marknadsdjup

Marknadsdjupet definieras som den del av den köpkraftiga bostadsefterfrågan som det finns ekonomisk genomförbarhet för, det vill säga där hushållens betalningsvilja genererar högre intäkter för byggsidan än kostnader för att bygga nytt. Marknadsdjupet beräknas som köpkraftig efterfrågan i de kommuner, och för de upplåtelseformer, där markvärdet är positivt. Marknadsdjupet ger en samlad bild av läget på bostadsmarknaden för nyproduktion givet rådande förutsättningar.

Resultat för 2025 års modell

I 2025 års modell beräknas bostadsefterfrågan i Skåne till knappt 6 000 bostäder (5 987). Detta innefattar 2 208 bostadsrätter, (37 procent av totalen), 2 517 hyresrätter (42 procent) och 1 263 äganderätter (21 procent). Knappt hälften av dessa finns i de tre största kommunerna: Malmö, Helsingborg och Lund.

Alla data som används i diagrammen i detta kapitel finns tillgängliga i Tabellappendix till denna rapport.



5 987

bostadsefterfrågan i Skåne
vid början av 2025

49%

av efterfrågan finns i Malmö,
Lund och Helsingborg

Bostadsefterfrågan
utgörs av...

2 519

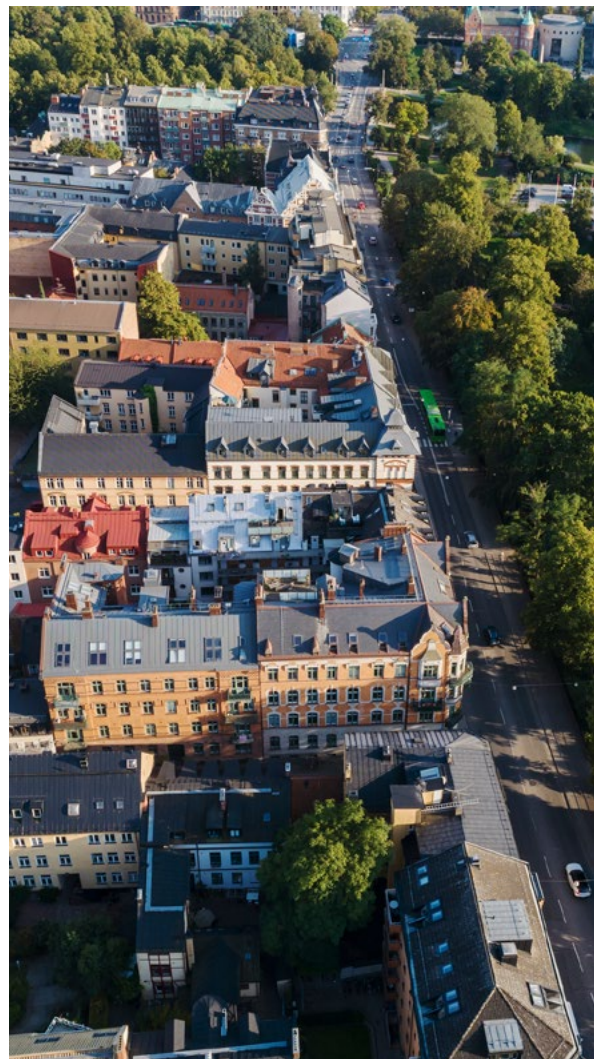
Hyresrätter

2 210

Bostadsrätter

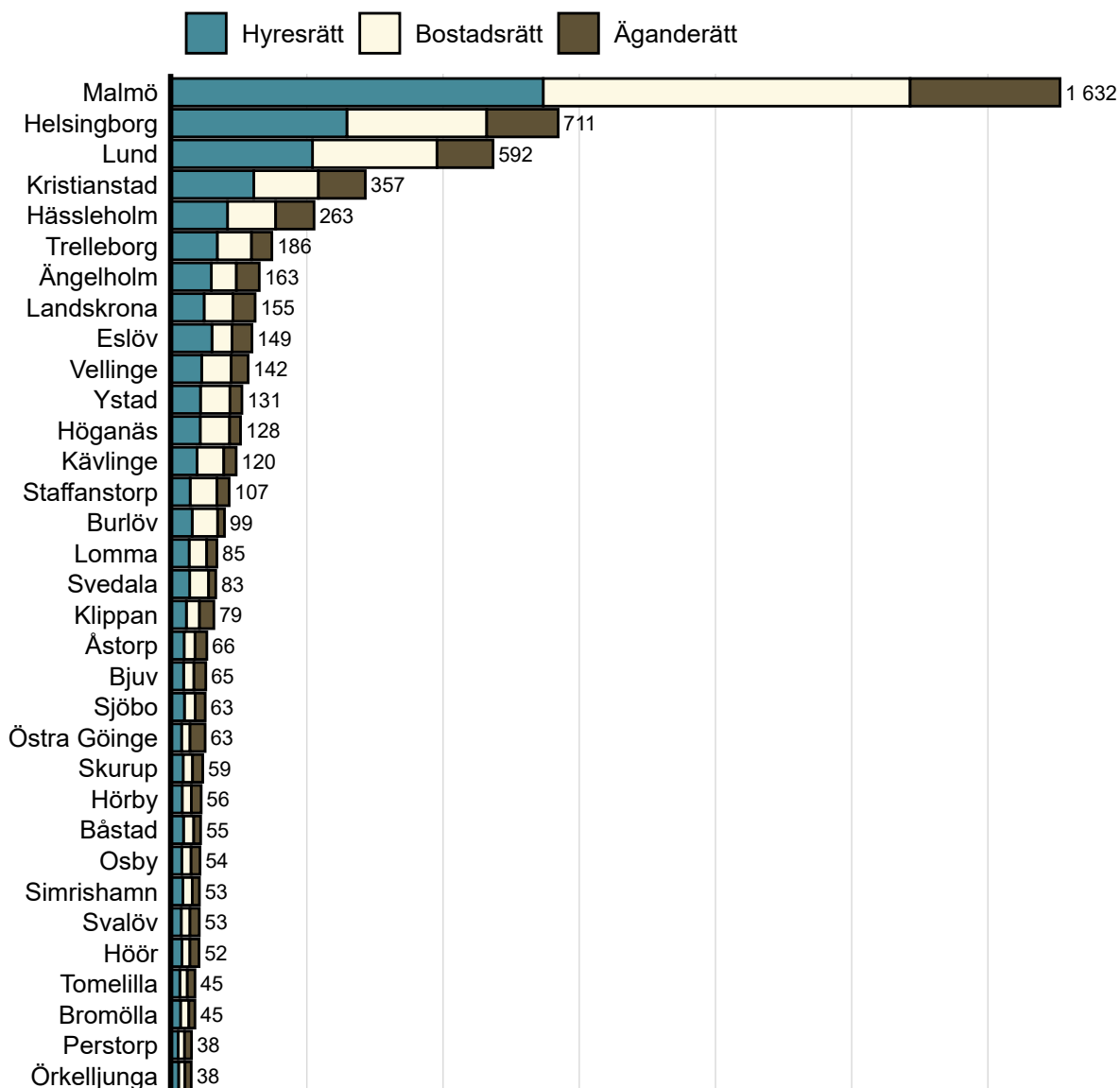
1 263

Äganderätter i form
av småhus



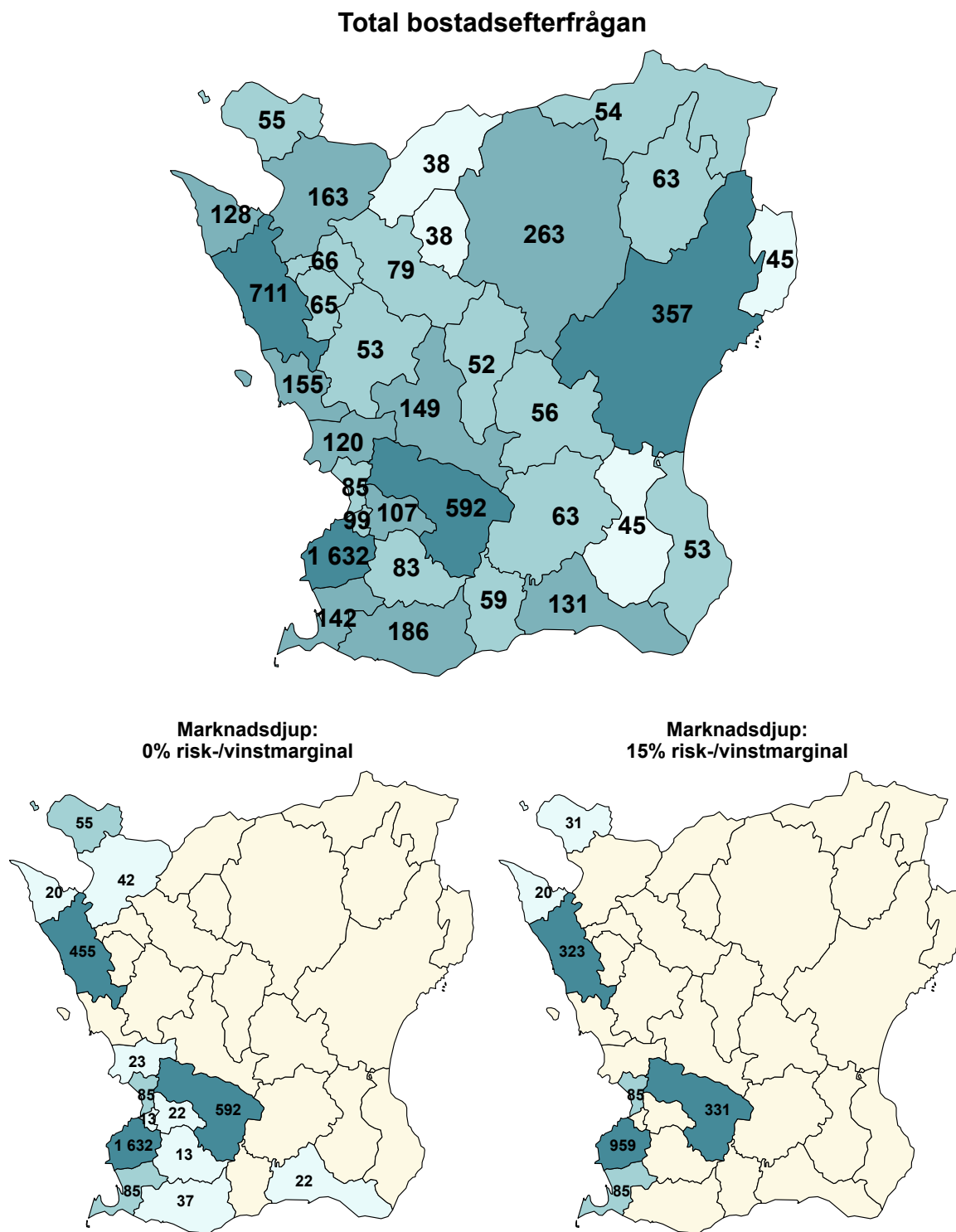
Bostadsefterfrågan i skånska kommuner, 2025

Etiketten i slutet av staplarna visar den totala bostadsefterfrågan i kommunen.

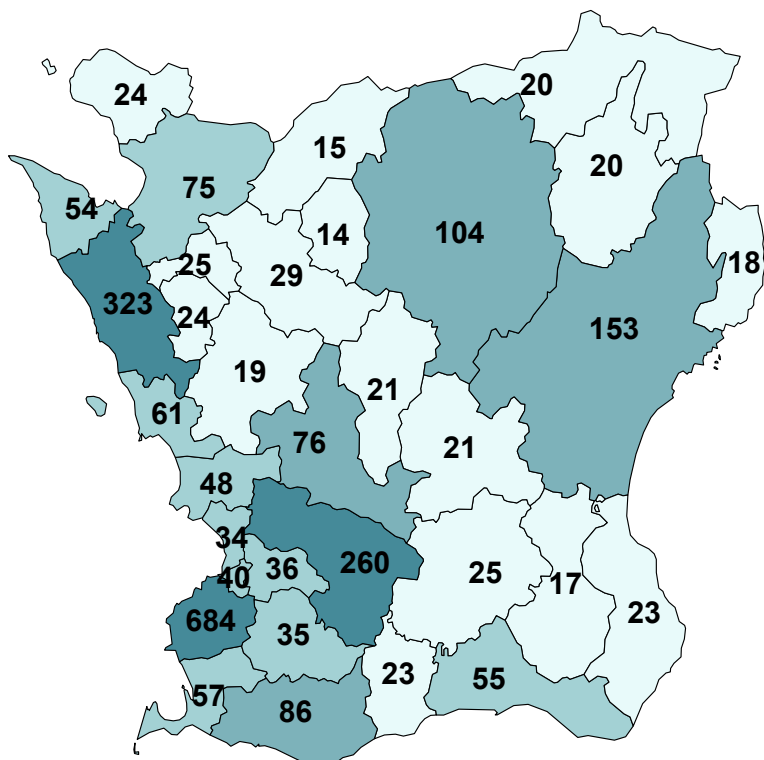


Figur 4: Bostadsefterfrågan för nyproducerade bostäder i Skånes kommuner för samtliga upplåtelseformer, 2025. Begränsad jämförbarhet mellan 2025 och tidigare år på grund av ändringar i metodiken. | [Källa: Evidens och Region Skåne.](#)

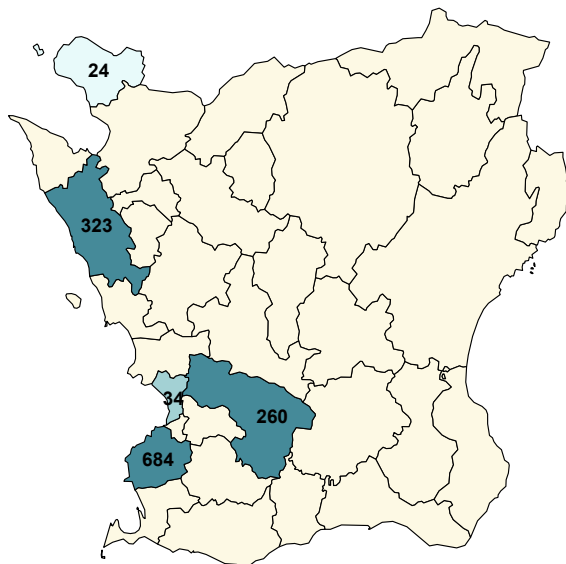
Figur 4 visar hur bostadsefterfrågan är spridd över Skånes kommuner beroende på upplåtelseform. Som tidigare etablerat i rapporten har årets modell genomgått en del förändringar i metod som gör att resultaten inte är direkt jämförbara med tidigare års modeller. Den främsta förändringen är att årets modell redovisar den ekonomiska genomförbarheten separat enligt två scenarier: ett där bostadsproducenten har 0 procent risk- eller vinstmarginal, och ett där de har en marginal på 15 procent. I de kommuner där betalningsviljan/prisnivån inte är tillräckligt hög för att täcka bostadsproducenternas kostnader (inklusive vinstmarginal) väntas inga bostäder påbörjas. Därav sätts marknadsdjupet till noll i dessa kommuner.



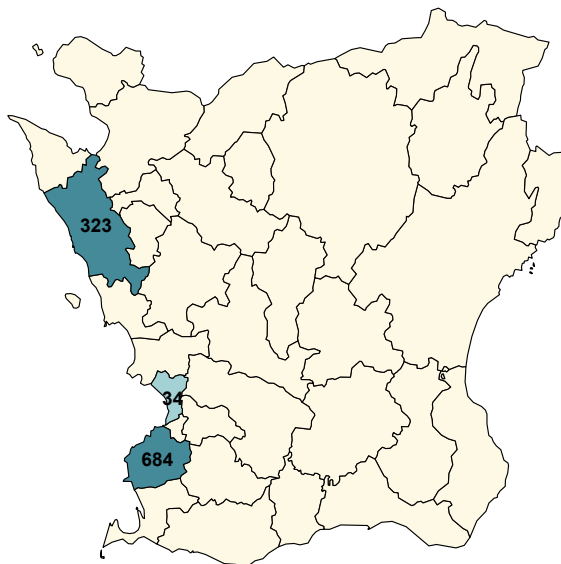
Figur 5: Bostadsefterfrågan och marknadsdjup i Skåne för samtliga upplåtelseformer, 2025. | **Källa:** Evidens och Region Skåne.

Bostadsefterfrågan för hyresrätter

Marknadsdjup:
0% risk-/vinstmarginal

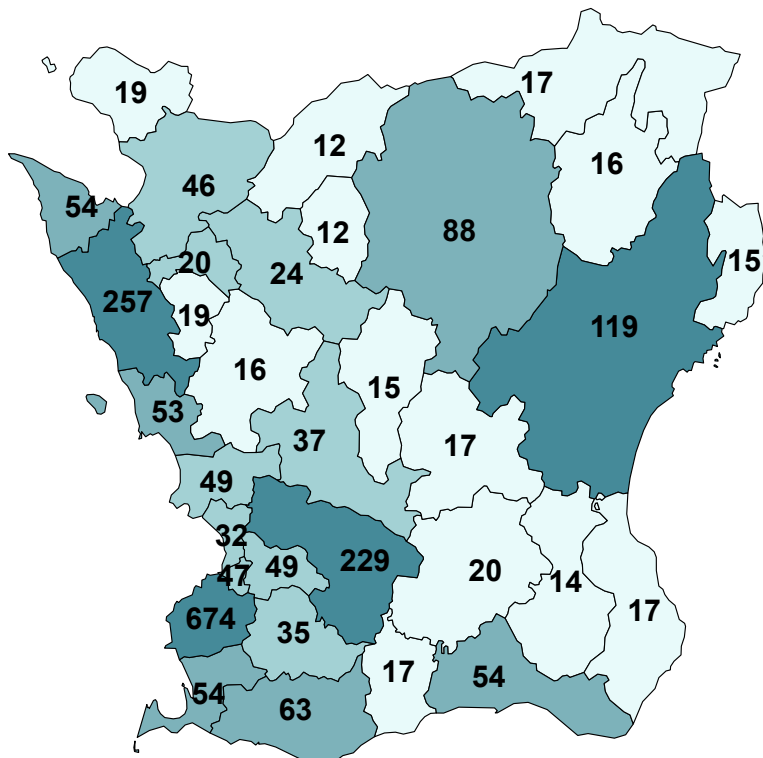


Marknadsdjup:
15% risk-/vinstmarginal

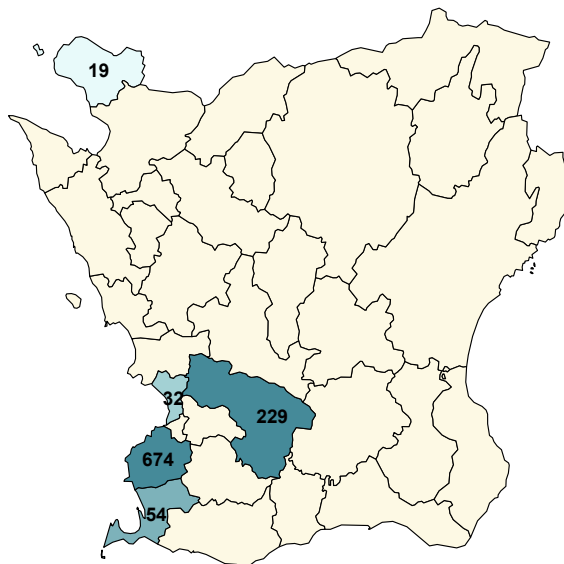


Figur 6: Bostadsefterfrågan och marknadsdjup för hyresrätter i Skåne, 2025. | **Källa:** Evidens och Region Skåne.

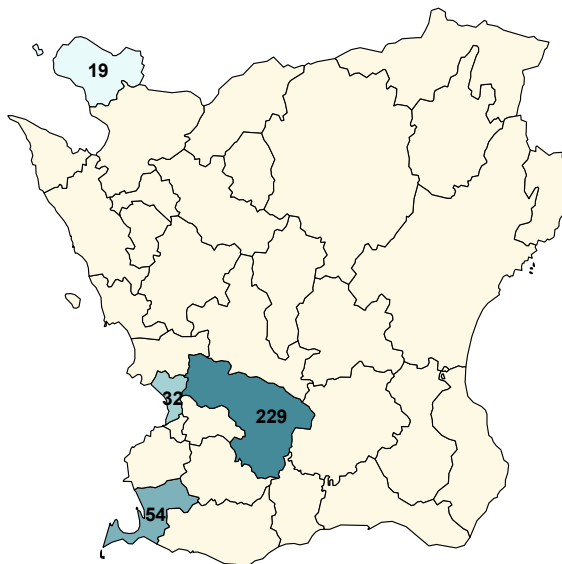
Bostadsefterfrågan för bostadsrätter



Marknadsdjup:
0% risk-/vinstmarginal

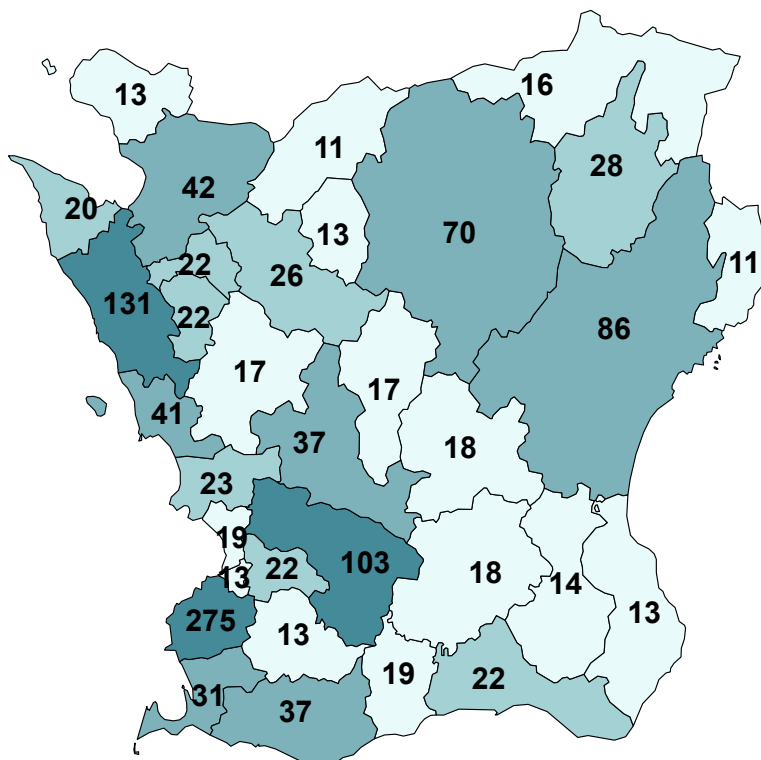


Marknadsdjup:
15% risk-/vinstmarginal

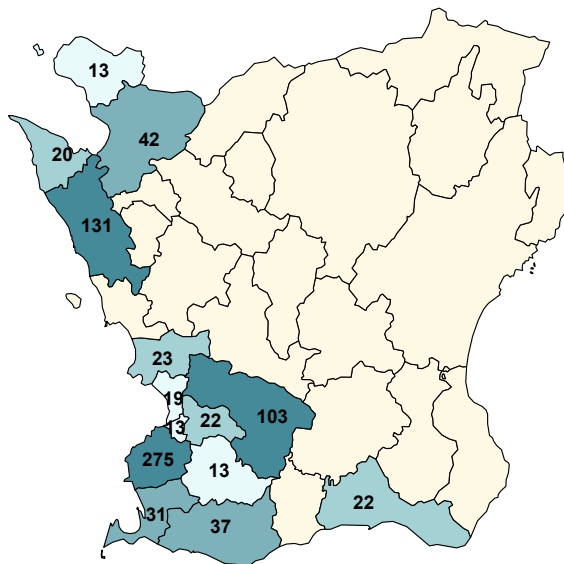


Figur 7: Bostadsefterfrågan och marknadsdjup för bostadsrätter i Skåne, 2025. | **Källa:** Evidens och Region Skåne.

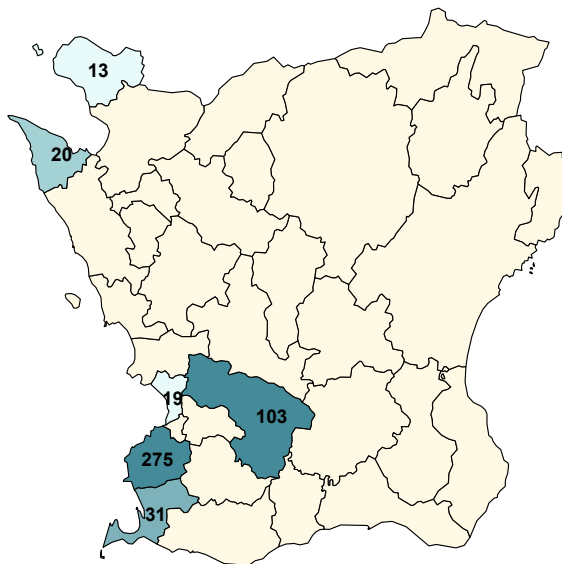
Bostadsefterfrågan för småhus (ägenderätter)



Marknadsdjup:
0% risk-/vinstmarginal



Marknadsdjup:
15% risk-/vinstmarginal



Figur 8: Bostadsefterfrågan och marknadsdjup för småhus (ägenderätter) i Skåne, 2025. | **Källa:** Evidens och Region Skåne.

Det totala marknadsdjupet och resultat för de olika upplåtelseformerna presenteras i kartorna i Figur 5 (alla upplåtelseformer), Figur 6 (hyresrätter), Figur 7 (bostadsrätter) och Figur 8 (äganderätter). Det genomgående resultatet är att bostadsefterfrågan är betydligt högre än marknadsdjupet i båda scenarierna: bostadsefterfrågan för samtliga upplåtelseformer är nästan 6 000, men med 0 procent vinstmarginal för bostadsproducenten minskar det till drygt 3 000, och med 15 procents marginal till drygt 1 800. Tabell 1 anger de exakta nivåerna.

Upplåtelseform	Bostadsefterfrågan	Marknadsdjup (0 procent marginal)	Marknadsdjup (15 procent marginal)
Hyresrätter	2 519	1 325	1 041
Bostadsrätter	2 210	1 008	334
Småhus (äganderätter)	1 263	764	461
Vestibulum sit	5 987	3 096	1 834

Tabell 1: Bostadsefterfrågan för nyproducerade bostäder i Skånes kommuner efter upplåtelseform och scenario, 2025. | **Källa:** Evidens och Region Skåne.

Ett intressant resultat av jämförelsen är att skillnaderna mellan de två vinstmarginalerna är relativt liten om man ser till antalet kommuner där det finns ett marknadsdjup. I hela 19 av Skånes 33 kommuner är hushållens betalningsvilja för nya bostäder lägre än prisnivåerna som krävs för marknadsmässigt nybyggande, oavsett upplåtelseform och om byggproducenten gör vinst på projektet. I flera av de kvarvarande kommunerna är dessutom bara en eller två upplåtelseformer marknadsmässigt byggbar. Vid 0 procents marginal blir marknadsmässigt byggande möjligt i en ytterligare kommun för bostadsrätter (Malmö), två för hyresrätter (Lund och Båstad) och i åtta för äganderätter (Helsingborg, Trelleborg, Ystad, Ängelholm, Kävlinge, Burlöv, Staffanstorp, och Svedala). Tabell 2 sammanfattar vilka upplåtelseformer som har ett positivt marknadsdjup i de olika kommunerna i Skåne.

Det finns flera anledningar till detta. De senaste åren har präglats av höga kostnader för byggproducenter baserat på ett svårare finansiellt läge, snävare marginaler för hushållen och högre byggkostnader. För hyresrätter har dessutom ett tidigare statligt investeringsstöd för nyproduktion avvecklats vid årsskiftet 2021/2022, och är inte tillgängligt för projekt som har påbörjats därefter.

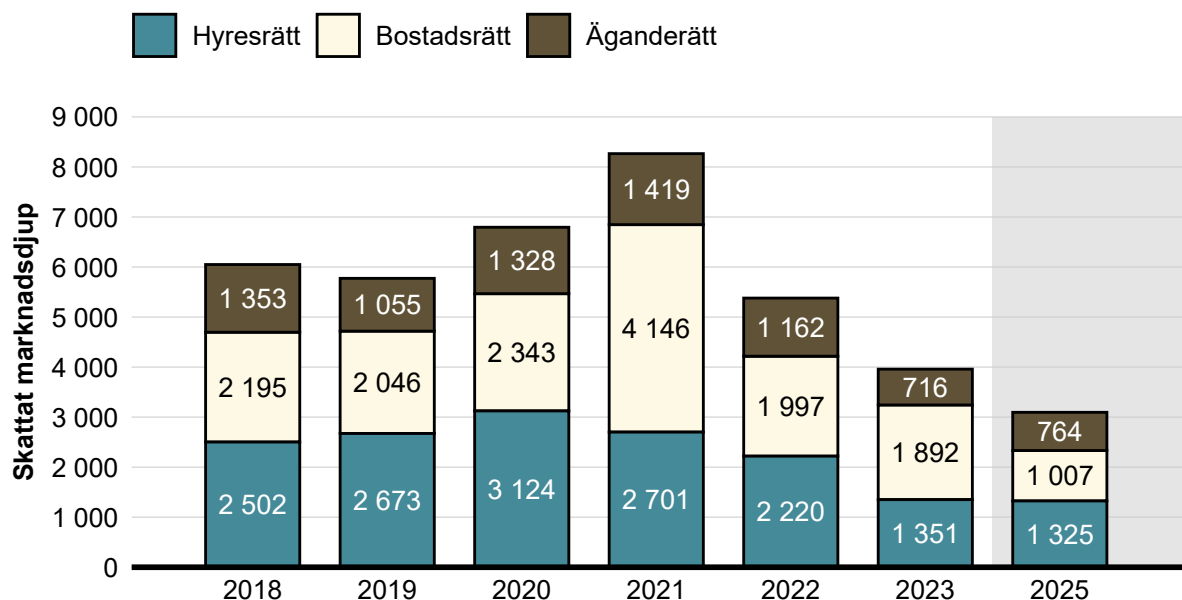
För att ekvationen ska ändras och byggande på marknadsmässiga villkor ska öka behöver alltså antingen hushållen nå högre betalningsvilja genom förbättrad privatekonomi eller mer fördelaktiga incitament, eller så behöver kostnaderna för byggproducenter gå ner. Modellen visar bland annat att ett antal kommuner endast skulle behöva en mindre stärkning av efterfrågan för att få ett positivt marknadsdjup vid 0 procents vinstmarginal (Helsingborg, Kävlinge, Ängelholm, Staffanstorp och Höganäs för bostadsrätter; Ystad och Vellinge för hyresrätter; och Simrishamn för äganderätter).

Kommun	Marknadsdjup (15 procent marginal)	Marknadsdjup (0 procent marginal)
Malmö	Hysesrätter, Äganderätter	Alla upplåtelseformer
Lund, Båstad	Bostadsrätter, Äganderätter	Alla upplåtelseformer
Helsingborg	Hysesrätter	Hysesrätter, Äganderätter
Höganäs	Äganderätter	Äganderätter
Lomma	Alla upplåtelseformer	Alla upplåtelseformer
Vellinge	Bostadsrätter, Äganderätter	Bostadsrätter, Äganderätter
Trelleborg, Ystad, Ängelholm, Kävlinge, Burlöv, Staffanstorps, Svedala	Inga upplåtelseformer med positivt marknadsdjup	Äganderätter
Kristianstad, Hässleholm, Landskrona, Skurup, Eslöv, Höör, Simrishamn, Bjuv, Klippan, Sjöbo, Åstorp, Hörby, Östra Göinge, Svalöv, Osby, Tomelilla, Bromölla, Örkelljunga, Perstorp	Inga upplåtelseformer med positivt marknadsdjup	Inga upplåtelseformer med positivt marknadsdjup

Tabell 2: Ekonomisk genomförbarhet av nybyggen i olika upplåtelseformer i Skånes kommuner, 2025. | **Källa:** Evidens och Region Skåne.

Marknadsdjup över tid, 2018-2025

Begränsad jämförbarhet mellan 2025 och tidigare år på grund av ändringar i modellen.



Figur 9: Skattat marknadsdjup i Skåne per upplåtelseform, 2018-2025. Begränsad jämförbarhet mellan 2025 och tidigare år. | **Källa:** Evidens och Region Skåne.

Slutligen kan resultaten sättas i jämförelse med tidigare års modeller. Resultaten för 2018–2025 visas i Figur 9. Här är jämförbarheten som sagt begränsad, men en översiktlig jämförelse kan ändå göras. Det scenario som är mest jämförbart med tidigare års modeller är det med 0 procent vinstmarginal för bostadsproducenten. Marknadsdjupet på drygt 3 000 är lägre än tidigare år och fortsätter en nedgång som har pågått sedan toppnoteringen 2021, som till stor del har skett på grund av det ekonomiska läget och ett mer ansträngt ekonomiskt utrymme för hushållen. Det är en nedgång med 22 procent jämfört med 2023 då marknadsdjupet var knappt 4 000, och med hela 63 procent jämfört med 2021 års nivå på drygt 8 260.

Bostadsefterfrågan bortom kommungränser

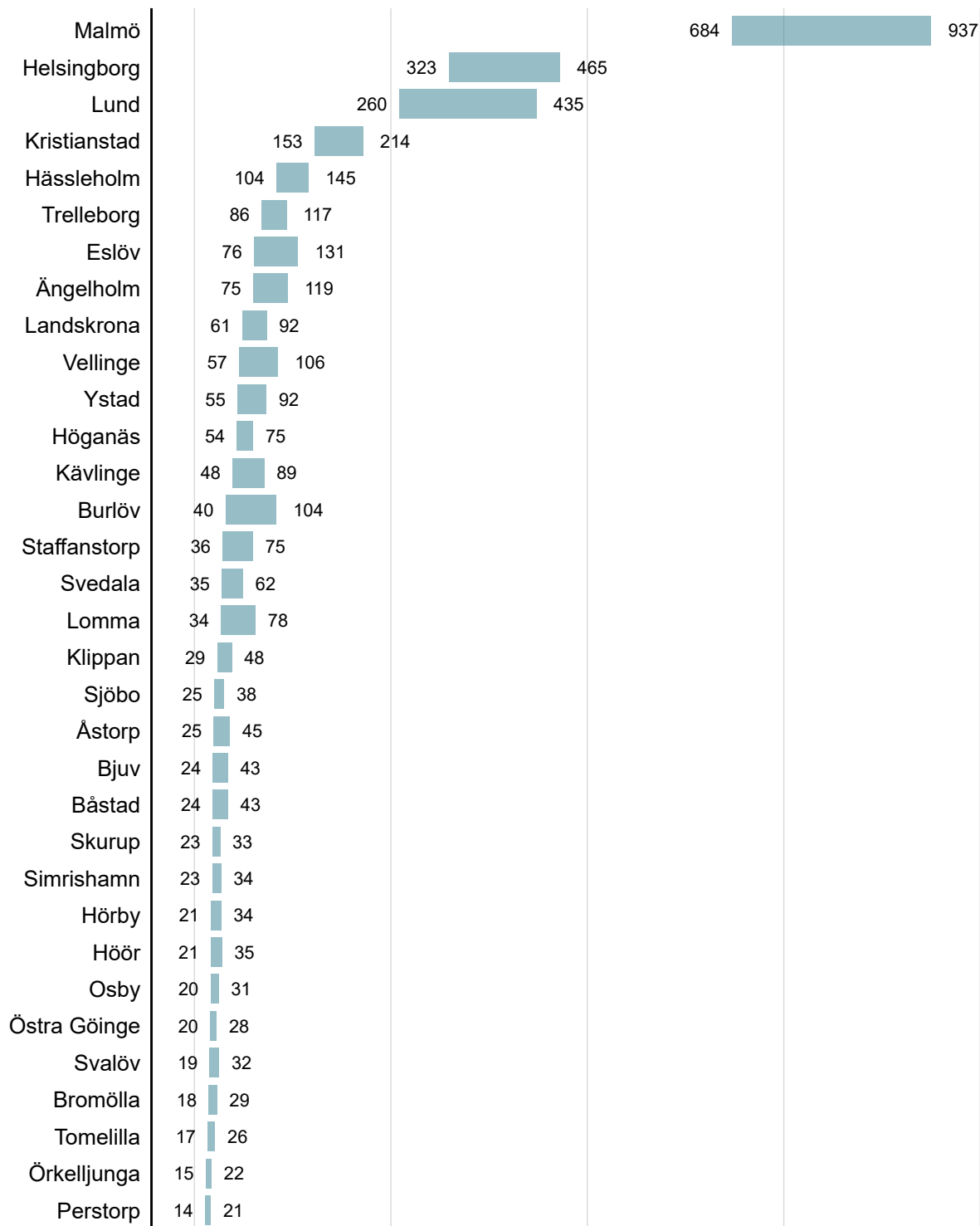
Efterfrågan på nyproducerade bostäder per kommun utgår ifrån kommunens egna invånares preferenser och finansiella kapacitet. I realiteten är det dock inte endast personer som redan bor i kommunen som köper eller hyr nyproducerade bostäder. Upptagningsområdet sträcker sig med andra ord över kommungränser. Bostadsefterfrågan i varje kommun kan därav nanseras med hjälp av ett spann, där den lägre nivån återspeglar köpkraften i den egna kommunen medan den högre nivån tar höjd för att det även finns efterfrågan från andra kommuner. Detta visas i Figur 10 (hyresrätter), Figur 11 (bostadsrätter) och Figur 12 (äganderätter).

Skånes sammantagna efterfrågan på bostäder utgörs av en summering av den lägre nivån och återspeglar således Skånes totala inhemska köpkraft, men inte den efterfrågan som kommer från potentiella upptagningsområden utanför länet. Den högre nivån för varje kommun är en justering av den kommunala köpkraften som baseras på en skattning av andelen inflyttare från andra kommuner. Detta ger en bild av den potentiella efterfrågan i en kommun om konkurrensen från andra kommuner är låg. Vissa kommuner kan attrahera efterfrågan upp till denna nivå genom att erbjuda attraktiva bostäder i attraktiva lägen. Andra kan ha svårare att nå denna nivå av efterfrågan, exempelvis om bostäderna inte är tillräckligt konkurrenskraftiga eller om en närliggande kommun har högre attraktionskraft. Den högre nivån av bostadsefterfrågan per kommun kan inte summeras för hela regionen, eftersom kommunernas upptagningsområden överlappar med varandra.

Förutom inflyttning påverkas bredden på spannet även av hur stor kommunen är och hur vanlig varje upplåtelseform är. Malmö har överlägset störst potential för hyres- och bostadsrätter. För äganderätter har Lunds kommun störst potential genom inflyttning i förhållande till sin lokala lägsta nivå. Även flertalet mindre kommuner har ett relativt stort spann när det gäller äganderätter eftersom det är en vanlig upplåtelseform i exempelvis storstadsnära kommuner, och eftersom de ofta även har stor inflyttning.

Marknadsdjup för hyresrätt med potentiell inflyttning, 2025

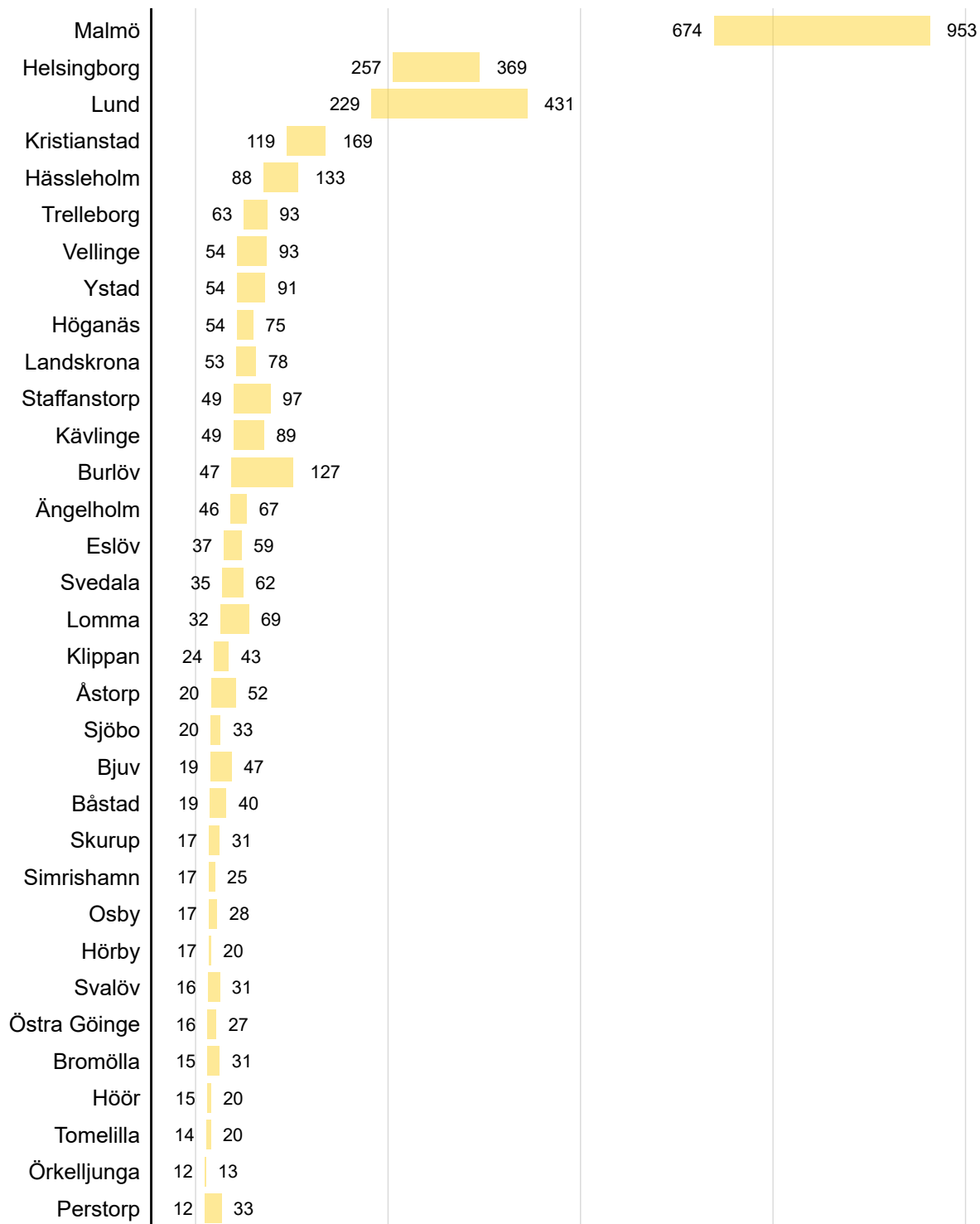
Övre värdet inkluderar potentiell inflyttning till kommunen, vilket inte är inkluderat i det lägre värdet. För en totalsumma för Skåne adderas de lägre värdena.



Figur 10: Marknadsdjup för nya hyresrätter i Skåne med och utan potentiell inflyttning till kommunen, 2025. | **Källa:** Evidens och Region Skåne.

Marknadsdjup för bostadsrätt med potentiell inflyttning, 2025

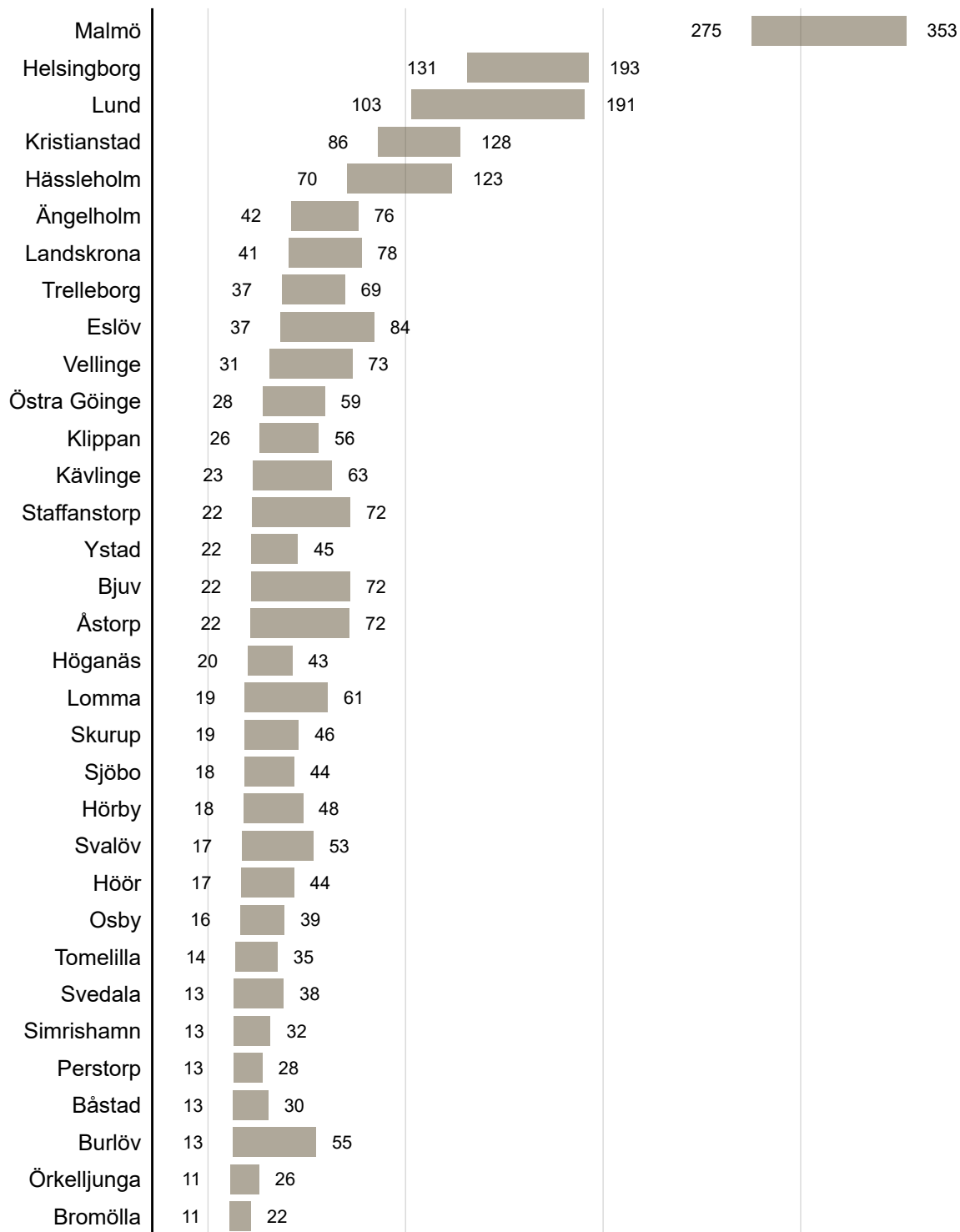
Övre värdet inkluderar potentiell inflyttning till kommunen, vilket inte är inkluderat i det lägre värdet. För en totalsumma för Skåne adderas de lägre värdena.



Figur 11: Marknadsdjup för nya bostadsrätter i Skåne med och utan potentiell inflyttning till kommunen, 2025. | **Källa:** Evidens och Region Skåne.

Marknadsdjup för äganderätt med potentiell inflyttning, 2025

Övre värdet inkluderar potentiell inflyttning till kommunen, vilket inte är inkluderat i det lägre värdet. För en totalsumma för Skåne adderas de lägre värdena.



Figur 12: Marknadsdjup för nya småhus (äganderätter) i Skåne med och utan potentiell inflyttning till kommunen, 2025. | **Källa:** Evidens och Region Skåne.

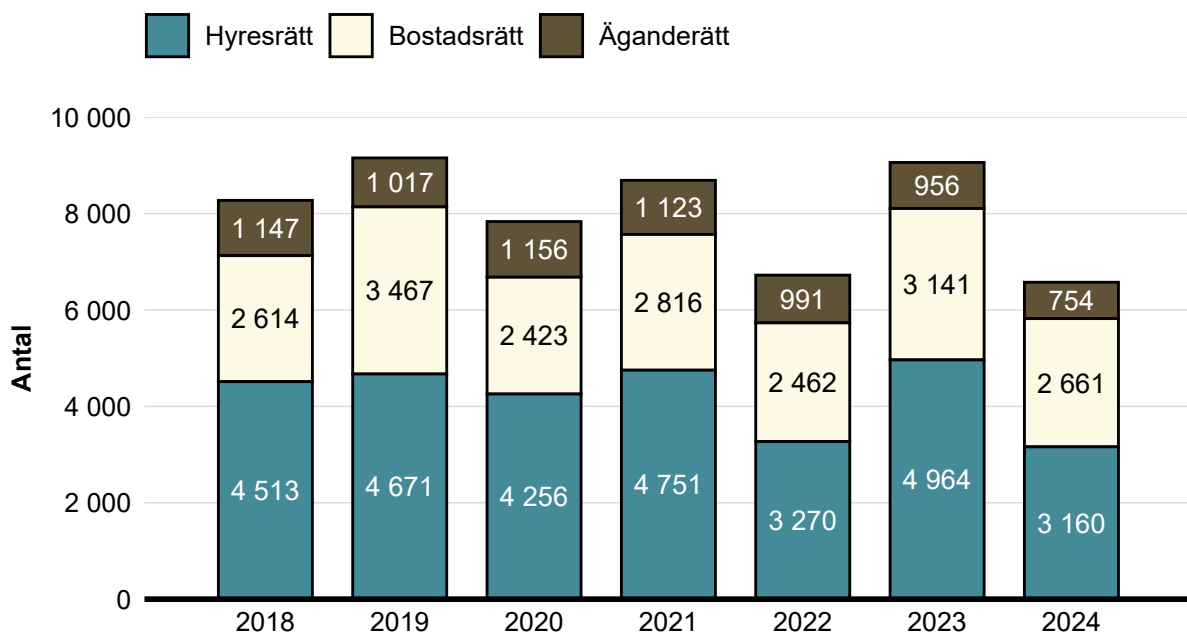
Utvecklingen framåt

Färdigställda och påbörjade bostäder

Bostadsbehovet och marknadsdjupet som har diskuterats i rapporten kan också jämföras med hur mycket som faktiskt har byggts i Skåne under de gångna åren. Figur 13 visar hur många bostäder som har färdigställts i de olika upplåtelseformerna under perioden 2018-2024. Totalt färdigställdes 6 575 bostäder under 2024, varav 48 procent var hyresrätter, 40 procent bostadsrätter, och återstående 12 procent äganderätter. Baserat på den inrapporterade statistiken har antalet färdigställda bostäder minskat för samtliga upplåtelseformer jämfört med 2023 då 9 061 bostäder färdigställdes: detta innebär en minskning med 27 procent.

Nya bostäder

Färdigställda bostäder i Skåne efter upplåtelseform, 2018-2024.

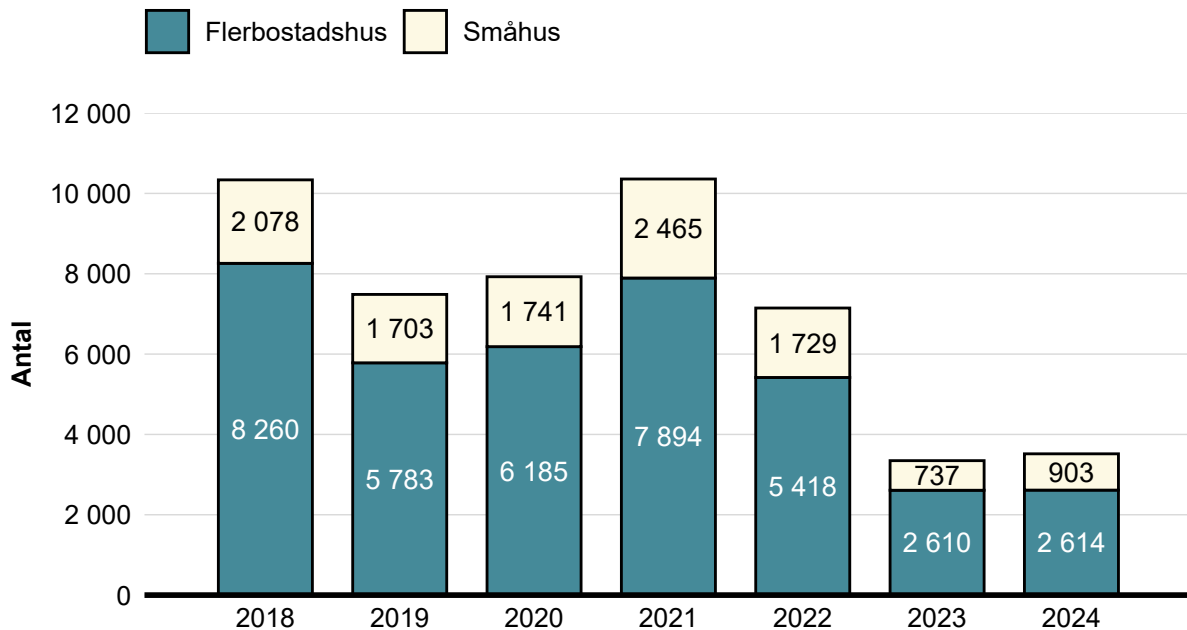


Figur 13: Antal färdigställda lägenheter i Skåne efter upplåtelseform, 2018-2024. "Lägenheter" används oaktat upplåtelseform. | Källa: SCB.

Nedgången syns även i antalet påbörjade bostadsbyggen, som visas i Figur 14. År 2021 påbörjades över 10 000 nya bostäder i Skåne, varav knappt 7 900 i flerbostadshus. Nedgången sedan dess har varit drastisk, med lite över 7 000 påbörjade bostäder år 2022 och drygt 3 300 år 2023. De drygt 3 500 som (enligt preliminära uppgifter) påbörjades under 2024 är en knapp ökning jämfört med föregående år, men en minskning med två tredjedelar jämfört med 2021.

Påbörjade bostäder

Antal påbörjade lägenheter, 2018-2024. Siffror för 2024 är preliminära.



Figur 14: Antal påbörjade lägenheter i Skåne efter hustyp och kvartal, 2018-2024. "Lägenheter" används oaktat upplåtelseform. | Källa: SCB.

Byggföretagen (2025) har observerat i sin återkommande rapport om byggkonjunkturen att handelshinder, geopolitisk instabilitet och förnyad inflationsoro fortsatt kommer hämma den globala tillväxten, men att den svenska byggnadsmarknaden efter några svåra år står inför en återhämtning. Fallet i antalet påbörjade lägenheter mellan 2021 och 2024 är dock (åtminstone på Sverigenivå) det största tappet sedan den ekonomiska krisen i början av 1990-talet. Bostadsbyggandet förväntas stiga svagt under 2025 och vidare under 2026 som följd av ökade bostadspriser, lägre räntor och stigande reala disponibla inkomster för hushållen.

Rapportens slutsatser

Modell för bostadsefterfrågan år 2025 visar på ett mönster som flera tidigare versioner har tydliggjort: det är dyrt att bygga i Skåne, och flera hushåll som har en preferens för en nybyggd bostad har inte den ekonomiska möjligheten att möta de kostnader som en nybyggd bostad kräver. Även om modellen har begränsad jämförbarhet med tidigare år på grund av ändringar i beräkningsmetoden så kvarstår detta förhållande, och marknadsdjupet uppskattas vara något lägre än för 2023.

Marknadsdjupet är störst i Skånes befolkningsmässigt största kommuner, det vill säga Malmö, Helsingborg, Lund och Kristianstad. Marknadsdjupet är högst för bostadsrätter, därefter hyresrätter och slutgiltigt äganderätter.

Totalt finns 2025 en efterfrågan på nya bostäder på 5 987 i Skåne. Nivån sjunker dock avsevärt när man beräknar ekonomisk genomförbarhet baserat på markvärden. Om man antar att byggproducentens kostnader och projektets vinst går jämnt ut utan något påslag

för risk/ vinst så är marknadsdjupet 3 096. Om man antar en mer marknadsmässigt rimlig marginal på 15 procent är marknadsdjupet endast 1 835.

Marknadsdjupet kan jämföras, men ska inte förväxlas, med det demografiska bostadsbehovet över de kommande åren. Skåne har en fortsatt växande befolkning, om än i något lägre takt än tidigare år. Under perioden 2024-2033 förväntas Skånes befolkning öka med cirka 6 900 invånare årligen. Givet att varje nytt hushåll behöver en bostad förväntas det krävas 5 850 nya bostäder per år enligt Region Skånes beräkning. Behovet beräknas vara störst i Malmö och Lund, och vissa kommuner som ligger nära storstadskommunerna. I största delen av östra Skåne beräknas det alltså finnas ett behov av bostäder men det är betydligt mindre sett till hur stor andel av Skånes hushåll som bor där idag.

Det är i första hand köpkraftig efterfrågan och ekonomisk genomförbarhet som avgör om, och hur många, nyproducerade bostäder som påbörjas, inte det demografiska behovet. Om byggandet inte håller samma takt som hushållsutvecklingen under längre perioder kan det innebära en försämrad boendesituation för Skånes invånare. Såväl antalet färdigställda som påbörjade bostadsbyggen har minskat de senaste åren, men det finns indikationer på att en starkare ekonomi för hushållen och ökad lönsamhet för bostadsbyggande kommer att förbättra läget de nästkommande åren. Glappet i efterfrågan mellan skånska kommuner förväntas dock bestå.

Referenser och vidare läsning

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

Byggföretagen (2025). Byggekongjunkturen #1 2025. Byggföretagen Analys, Stockholm.

Länsstyrelsen (2024). Bostadsmarknadsanalys för Skåne 2024. Länsstyrelsen Skåne, Malmö.

Region Skåne (2024). Skånes befolkningsprognos 2024-2033.

SOU 2018:35. Ett gemensamt bostadsförsörjningsansvar.

Tabellappendix

Kommun	Bostadsbehov (årligt genomsnitt 2024-2033)
Bjuv	44
Bromölla	5
Burlöv	88
Båstad	73
Eslöv	110
Helsingborg	506
Hässleholm	87
Höganäs	159
Hörby	35
Höör	76
Klippan	42
Kristianstad	192
Kävlinge	109
Landskrona	192
Lomma	22
Lund	716
Malmö	2 000
Osby	15
Perstorp	6
Simrishamn	29
Sjöbo	44
Skurup	102
Staffanstorps	162
Svalöv	40
Svedala	99
Tomelilla	36
Trelleborg	181
Vellinge	132
Ystad	181
Åstorp	58
Ängelholm	294
Örkelljunga	20
Östra Göinge	-7
Skåne län	5 849

Tabell A1: Hushållsprognos (demografiskt bostadsbehov) 2024-2033. | **Källa:** Region Skåne.

Kommun	Bostadsefterfrågan	Marknadsdjup (0 procent marginal)	Marknadsdjup (15 procent marginal)
Bjuv	65	0	0
Bromölla	45	0	0
Burlöv	99	13	0
Båstad	55	55	31
Eslöv	149	0	0
Helsingborg	711	455	323
Hässleholm	263	0	0
Höganäs	128	20	20
Hörby	56	0	0
Höör	52	0	0
Klippan	79	0	0
Kristianstad	357	0	0
Kävlinge	120	23	0
Landskrona	155	0	0
Lomma	85	85	85
Lund	592	592	331
Malmö	1 632	1 632	959
Osby	54	0	0
Perstorp	38	0	0
Simrishamn	53	0	0
Sjöbo	63	0	0
Skurup	59	0	0
Staffanstorp	107	22	0
Svalöv	53	0	0
Svedala	83	13	0
Tomelilla	45	0	0
Trelleborg	186	37	0
Vellinge	142	85	85
Ystad	131	22	0
Ängelholm	163	42	0
Åstorp	66	0	0
Örkelljunga	38	0	0
Östra Göinge	63	0	0
Skåne län	5 987	3 096	1 834

Tabell A2: Total bostadsefterfrågan och marknadsdjup i Skåne, 2025. | **Källa:** Evidens och Region Skåne.

Kommun	Bostadsefterfrågan	Marknadsdjup (0 procent marginal)	Marknadsdjup (15 procent marginal)
Bjuv	24	0	0
Bromölla	18	0	0
Burlöv	40	0	0
Båstad	24	24	0
Eslöv	76	0	0
Helsingborg	323	323	323
Hässleholm	104	0	0
Höganäs	54	0	0
Hörby	21	0	0
Höör	21	0	0
Klippan	29	0	0
Kristianstad	153	0	0
Kävlinge	48	0	0
Landskrona	61	0	0
Lomma	34	34	34
Lund	260	260	0
Malmö	684	684	684
Osby	20	0	0
Perstorp	14	0	0
Simrishamn	23	0	0
Sjöbo	25	0	0
Skurup	23	0	0
Staffanstorp	36	0	0
Svalöv	19	0	0
Svedala	35	0	0
Tomelilla	17	0	0
Trelleborg	86	0	0
Vellinge	57	0	0
Ystad	55	0	0
Ängelholm	75	0	0
Åstorp	25	0	0
Örkelljunga	15	0	0
Östra Göinge	20	0	0
Skåne län	2 519	1 325	1 041

Tabell A3: Total bostadsefterfrågan och marknadsdjup för hyresrätter i Skåne, 2025. |

Källa: Evidens och Region Skåne.

Kommun	Bostadsefterfrågan	Marknadsdjup (0 procent marginal)	Marknadsdjup (15 procent marginal)
Bjuv	19	0	0
Bromölla	15	0	0
Burlöv	47	0	0
Båstad	19	19	19
Eslöv	37	0	0
Helsingborg	257	0	0
Hässleholm	88	0	0
Höganäs	54	0	0
Hörby	17	0	0
Höör	15	0	0
Klippan	24	0	0
Kristianstad	119	0	0
Kävlinge	49	0	0
Landskrona	53	0	0
Lomma	32	32	32
Lund	229	229	229
Malmö	674	674	0
Osby	17	0	0
Perstorp	12	0	0
Simrishamn	17	0	0
Sjöbo	20	0	0
Skurup	17	0	0
Staffanstorps	49	0	0
Svalöv	16	0	0
Svedala	35	0	0
Tomelilla	14	0	0
Trelleborg	63	0	0
Vellinge	54	54	54
Ystad	54	0	0
Ängelholm	46	0	0
Åstorp	20	0	0
Örkelljunga	12	0	0
Östra Göinge	16	0	0
Skåne län	2 210	1 008	334

Tabell A4: Total bostadsefterfrågan och marknadsdjup för bostadsrätter i Skåne, 2025. |

Källa: Evidens och Region Skåne.

Kommun	Bostadsefterfrågan	Marknadsdjup (0 procent marginal)	Marknadsdjup (15 procent marginal)
Bjuv	22	0	0
Bromölla	11	0	0
Burlöv	13	13	0
Båstad	13	13	13
Eslöv	37	0	0
Helsingborg	131	131	0
Hässleholm	70	0	0
Höganäs	20	20	20
Hörby	18	0	0
Höör	17	0	0
Klippan	26	0	0
Kristianstad	86	0	0
Kävlinge	23	23	0
Landskrona	41	0	0
Lomma	19	19	19
Lund	103	103	103
Malmö	275	275	275
Osby	16	0	0
Perstorp	13	0	0
Simrishamn	13	0	0
Sjöbo	18	0	0
Skurup	19	0	0
Staffanstorps	22	22	0
Svalöv	17	0	0
Svedala	13	13	0
Tomelilla	14	0	0
Trelleborg	37	37	0
Vellinge	31	31	31
Ystad	22	22	0
Ängelholm	42	42	0
Åstorp	22	0	0
Örkelljunga	11	0	0
Östra Göinge	28	0	0
Skåne län	1 263	764	461

Tabell A5: Total bostadsefterfrågan och marknadsdjup för småhus (äganderätter) i Skåne, 2025. | **Källa:** Evidens och Region Skåne.

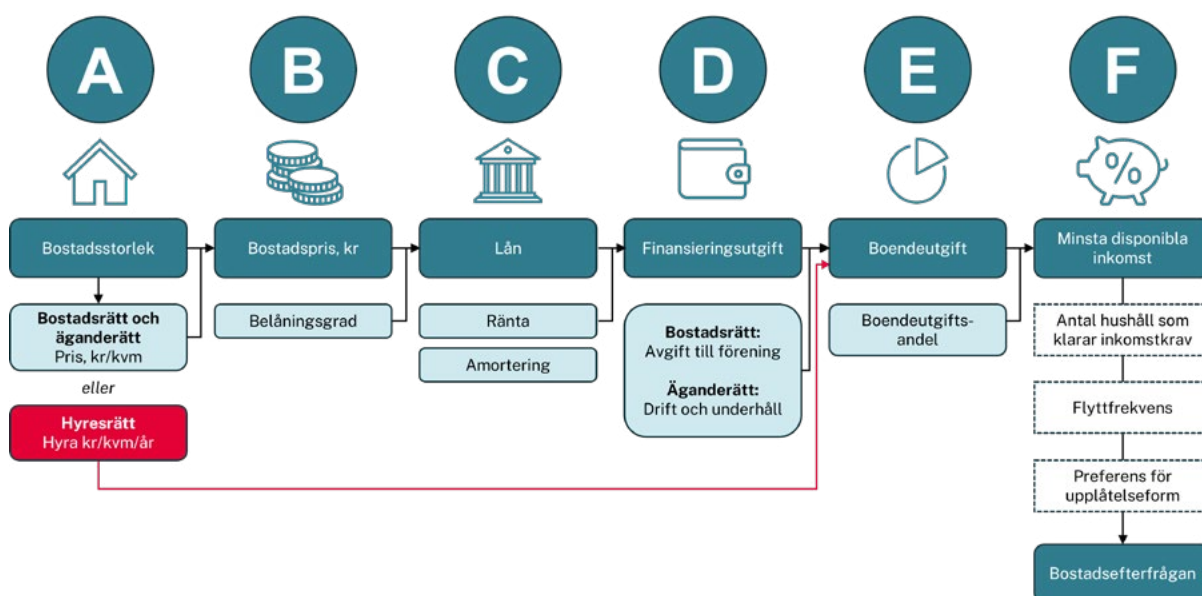
Kommun	Hyresrätter	Bostadsrätter	Småhus (äganderätter)(
Bjuv	24-43	19-47	22-72
Bromölla	18-29	15-31	11-22
Burlöv	40-104	47-127	13-55
Båstad	24-43	19-40	13-30
Eslöv	76-131	37-59	37-84
Helsingborg	323-465	257-369	131-193
Hässleholm	104-145	88-133	70-123
Höganäs	54-75	54-75	20-43
Hörby	21-34	17-20	18-48
Höör	21-35	15-20	17-44
Klippan	29-48	24-43	26-56
Kristianstad	153-214	119-169	86-128
Kävlinge	48-89	49-89	23-63
Landskrona	61-92	53-78	41-78
Lomma	34-78	32-69	19-61
Lund	260-435	229-431	103-191
Malmö	684-937	674-953	275-353
Osby	20-31	17-28	16-39
Perstorp	14-21	12-33	13-28
Simrishamn	23-34	17-25	13-32
Sjöbo	25-38	20-33	18-44
Skurup	23-33	17-31	19-46
Staffanstorps	36-75	49-97	22-72
Svalöv	19-32	16-31	17-53
Svedala	35-62	35-62	13-38
Tomelilla	17-26	14-20	14-35
Trelleborg	86-117	63-93	37-69
Vellinge	57-106	54-93	31-73
Ystad	55-92	54-91	22-45
Ängelholm	25-45	20-52	22-72
Åstorp	75-119	46-67	42-76
Örkelljunga	15-22	12-13	11-26
Östra Göinge	20-28	16-27	28-59

Tabell A6: Intervall för bostadsefterfrågan i skånska kommuner vid inräkning av potentiell inflyttning till kommunen, 2025. | **Källa:** Evidens och Region Skåne.

Metodologiskt appendix

Beräkning av bostadsefterfrågan

Detta avsnitt går igenom metoden för att beräkna bostadsefterfrågan. Detta visas i flödesdiagrammet i Figur A1 och beskrivs nedan först för bostads- och äganderätter, och därefter separat för hyresrätter. De antaganden som görs i modellen vid beräkning av bostadsefterfrågan är sammanställda i Tabell A7.



Figur A1: Illustration av beräkning av bostadsefterfrågan.

| Källa: Evidens och Region Skåne.

Bostads- och äganderätter

Metoden för beräkning av efterfrågan är mer eller mindre densamma för bostads- och äganderätter och består av sex steg.

A: I det första steget sätts bostadsstorleken till en medelstorlek för typhushåll. Bostadspriset motsvarar marknadspriset för en bostad med antagen storlek, och för den marknad som beräkningen avser.

B: I det andra steget multipliceras bostadens totala pris med belåningsgrad. Detta ger lånebehovet. Snittbelåningsgrad för nya bolån finns redovisade för regiondelar i Sverige. En skattning görs för den aktuella marknaden.

C: I det tredje steget görs ett antagande om räntesats, med fullt tillämpat skatteavdrag om

30 procent. En amorteringsgrad antas som är förenlig med den antagna belåningsgraden och gällande regler.

D: I det fjärde steget ger räntekostnaden och amorteringen den totala kostnaden för bostadens finansiering. För bostadsrätter tillkommer avgiften till föreningen på en antagen nivå som är förenlig med bostadens marknadspris. För äganderätter tillkommer istället drift- och underhållskostnader.

E: I det femte steget har vi den totala boendeutgiften. Detta jämförs med boendeutgiftsandelen, det vill säga andelen av disponibel inkomst som hushåll i genomsnitt lägger på ett boende.

F: Slutligen divideras den totala boendeutgiften med boendeutgiftsandelen. Detta ger den minsta nödvändiga disponibla inkomsten för att kunna förvärva bostaden. Vidare beräkningar görs sedan för antalet hushåll i ett upptagningsområde (generellt en kommun) som klarar detta inkomstkrav, flyttfrekvensen i området, och den angivna preferensen för nya bostads- eller äganderätter bland de som önskar flytta. Detta ger slutligen den köpkraftiga efterfrågan.

Hyresrätter

Beräkningen för hyresrätter är enklare och kräver endast tre av stegen som illustreras i Figur A1.

A: I det första steget antas typisk bostadsstorlek samt hyra per kvadratmeter och år. Dessa kombineras för att ange den totala boendeutgiften.

E: Som ovan jämförs den totala boendeutgiften med boendeutgiftsandelen. Detta ger den minsta disponibla inkomsten som krävs för att efterfråga en ny hyresrätt. Boendeutgiftsandelen varierar med upplåtelseform, och hushåll i hyresrätt spenderar i medeltal en större andel av sin disponibla inkomst på boende än hushåll i bostads- eller äganderätt.

F: Bostadsefterfrågan beräknas baserat på samma metod som ovan, och anger antalet hyresrätter per år som efterfrågas på den undersökta marknaden.

Variabel	Källa	Bostadsrätt	Hyresrätt	Äganderätt
Pris- och hyresnivå		Pris andrahandsmarknad + prispåslag för modernitet och "först-in-faktor"	Jämviktshyra baserat på pris för BR på andrahandsmarknad och hushållens avkastningskrav	Pris andrahandsmarknad + prispåslag för modernitet och "först-in-faktor"
Avgift (BR) / driftskostnad (ÅR)	Evidens	850 kr/kvm/år		400 kr/kvm/år
Boendeutgiftsandel	SCB	22% ensamboende/16% sammanboende	33% ensamboende/22% sammanboende	21% ensamboende/15% sammanboende
Räntenivå (BR/ÅR)	SCB	2,9%		2,9%
Belåningsgrad (BR/ÅR)	Finansinspektionen,			
stickprov	66-69% beroende på marknad		57-65% beroende på marknad	
Amorteringstakt (BR/ÅR)	Finansinspektionen,			
stickprov	1,7-2,1% beroende på marknad		1,2-2,4% beroende på marknad	
Flyttfrekvens	SCB	15-22% beroende på marknad för ensamboende/5-15% beroende på marknad för sammanboende	15-22% beroende på marknad för ensamboende/5-15% beroende på marknad för sammanboende	15-22% beroende på marknad för ensamboende/5-15% beroende på marknad för sammanboende
Preferens för ny bostad	Evidens	6-14% beroende på marknad för ensamboende/5-15% beroende på marknad för sammanboende	6-10% beroende på marknad för ensamboende/4-6% beroende på marknad för sammanboende	7-9% beroende på marknad för ensamboende/11-15% beroende på marknad för sammanboende
Inflyttning från andra kommuner	SCB	10-65% beroende på marknad	27-62% beroende på marknad	22-77% beroende på marknad

Tabell A7: Antaganden i beräkningen av bostadsefterfrågan.

Beräkning av ekonomisk genomförbarhet

I rapporten har ekonomisk genomförbarhet beräknats baserat på fundamentala markvärden. Dessa definieras som projektets totala inkomster (eller värde, för hyresrätter) minus projektets totala kostnader.

Utgångspunkten är att ekonomisk genomförbarhet av nyproduktion förutsätter att projektet genererar större intäkter än kostnader.

Med "fundamentala" markvärden menas att samtliga ingående kalkylposter som beskriver intäkter och kostnader beskriver nuvarande marknadsförhållanden. Vid försäljning av en byggrätt kan priset påverkas av en rad faktorer som ger avvikelser från ett fundamentalt pris, som exempelvis investerarens avkastningskrav, riskvillighet, med mera. Dessutom speglar intäkter och kostnader i denna analys genomsnittliga bostäder, med möjlighet till stora avvikelser både uppåt och nedåt.

Kalkylerna för intäkter ser något annorlunda ut för de tre upplåtelseformerna. För samtliga så är kostnaderna summan av byggkostnader, moms, finansieringskostnader, och risk- eller vinstpåslag.

Bostadsrätter

För bostadsrätter är intäkten det pris som slutkunden betalar för bostaden samt det lån som vanligen läggs upp i föreningen.

Intäkter	Kostnader	Markpris
Pris för bostadsrätt	Byggkostnader	
Lån i förening	Moms	
	Finansiering	
	Risk- eller vinstpåslag	
Summa intäkter	Summa kostnader	Intäkter – kostnader

Tabell A8: Kalkyl för markvärden, bostadsrätter.

Äganderätt

För småhus med äganderätt är intäkten köpeskillingen för huset.

Intäkter	Kostnader	Markpris
Pris för småhus (äganderätt)	Byggkostnader	
	Moms	
	Finansiering	
	Risk- eller vinstpåslag	
Summa intäkter	Summa kostnader	Intäkter – kostnader

Tabell A9: Kalkyl för markvärden, äganderätter.

Hyresrätt

För hyresrätter beräknas värdet som driftnetto, det vill säga hyra minus drift- och underhållskostnader, dividerat med avkastningskrav.

Intäkter	Kostnader	Markpris
Hyra	Byggkostnader	
Drift och underhåll (DoU)	Moms	
Driftnetto = hyra – DoU	Finansiering	
	Risk- eller vinstpåslag	
Värde = Driftnetto/ avkastningskrav	Summa kostnader	Värde – kostnader

Tabell A10: Kalkyl för markvärden, hyresrätter.

Andra antaganden för beräkning av ekonomisk genomförbarhet

- Pris för bostadsrätter, hyra och pris för småhus antas med utgångspunkt från samma data som används för beräkning av bostadsefterfrågan.
- För bostadsrätter antas lån i förening om 10 000 kr/kvm av bostadsarea. Samma nivå tillämpas i samtliga kommuner.
- För beräkning av driftnetto för hyresrätter antas drift- och underhållskostnader om 400 kr/kvm/år.
- Avkastningskrav för hyresbostäder är enligt data från Newsec.
- Relationen bostadsarea/bruttoarea har antagits till 0,75 för flerbostadshus BR och HR. För småhus har relationen antagits vara 0,90.
- Byggkostnader har stämts av med bostadsutvecklare och beräkningskonsulter. Det finns skillnader inom regionen, men översiktlig bedömning har gjorts där samma kostnadsuppskattning har tillämpats för samtliga kommuner. Byggkostnad exklusive moms (med definitioner enligt föregående sida) har antagits till:
 - Flerbostadshus bostadsrätt: 26 000 kr/kvm bruttoarea
 - Flerbostadshus hyresrätt: 23 400 kr/kvm bruttoarea
 - Småhus äganderätt: 23 500 kr/kvm bruttoarea
- Moms adderas till byggkostnaderna med 25 procent.
- Finansieringskostnad som påförs byggkostnaderna inklusive moms antas vara 5,0 procent.
- Risk- och vinstpåslag antas till 15 procent, men i redovisningen nedan finns även beräkning där 0 procent tillämpas för att illustrera variabelns betydelse för beräkningsresultatet.

Kommentar om byggkostnader

Bedömning av byggkostnader är komplext och variationen kan vara stor beroende på projektens unika förutsättningar. Krav på garage, svåra grundläggningsförhållanden, svårtillgänglig arbetsplats med logistiska begränsningar med mera kan avsevärt fördyra

genomförandet. Med snabbt stigande byggkostnader och fallande bostadsefterfrågan växte från 2022 glappet mellan intäkter och kostnader på många marknader. Större byggföretag har tvingats pressa sina marginaler för att i möjligaste mån möta de nya förutsättningarna. En effekt av utvecklingen är att större projekt centralt i de mer attraktiva kommunerna i Skåne har kunnat genomföras till lägre kostnader än mer perifert belägna, mindre projekt i regionen, där det även varit svårt att få in anbud. I andra konjunkturfaser kan kostnader fördela sig annorlunda mellan olika marknader, till exempel om stark efterfrågan i centrala lägen kan möjliggöra mer komplicerade projekt samtidigt som enklare produkter byggs i mer perifera marknader med lägre betalningsvilja. I denna analys görs det förenklade antagandet att samma kostnad tillämpas på alla marknader (men olika per upplåtelseform och hustyp).

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

