



Modell för bostadsefterfrågan Uppdatering år 2019

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 vi har 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. Med bostadsefterfrågan menas den volym av bostäder som hushållen kan och vill efterfråga till gällande marknadspriser och hyresnivåer i nyproduktionen. Bostadsefterfrågan är därmed som begrepp skilt från det demografiska bostadsbehovet som normalt beräknas utifrån befolkningsutvecklingen.

Eftersom Region Skåne vill förbli en viktig aktör inom området regionala bostadsfrågor har vi för avsikt att uppdatera modellen för bostadsefterfrågan en gång om året och jämföra den modellerade efterfrågan med våra egna prognoser av det demografiska behovet. I detta PM redovisas den första årliga uppdateringen av dessa beräkningar. Vi resonerar också om vad som kan tänkas hända med byggande och efterfrågan när vi, som nu, är på väg in i ett svagare konjunkturskede. Vi undersöker också hur alternativa antaganden av ett urval av de ingående variablerna påverkar modellen. Dels för att fördjupa förståelsen av vilka variabler som har stor betydelse för marknadsdjupet och dels för att kunna bilda oss en uppfattning av hur olika regulatoriska förändringar skulle kunna påverka bostadsefterfrågan.

Sammanfattning

Region Skåne har i uppdrag att utgöra ett stöd åt de skånska kommunerna när det gäller bostadsförsörjning, inte minst på analysområdet. Mot denna bakgrund tog Region Skåne och Sveriges Byggindustrier, med hjälp av konsultfirman Evidens, fram en rapport över bostadsefterfrågan i Skåne som publicerades i februari 2019. Med bostadsefterfrågan menas den volym av bostäder som hushållen kan och vill efterfråga till gällande marknadspriser och hyresnivåer i nyproduktionen. Bostadsefterfrågan är därmed som begrepp skilt från det demografiska bostadsbehovet som normalt beräknas utifrån befolkningsutvecklingen. Vi har för avsikt att uppdatera modellen för bostadsefterfrågan en gång om året och jämföra den modellerade efterfrågan med våra egna prognoser av det demografiska behovet. I detta PM redovisas den första årliga uppdateringen av dessa beräkningar.

I årets uppdatering, som gäller år 2019, skattades en bostadsefterfrågan, alternativt kallat ett marknadsdjup, på 5 900 bostäder. Detta är en försumbar skillnad gentemot skattningen för 2018 på 5 800 bostäder. 2019 års efterfrågan, på 5 900 bostäder är något mindre än våra beräkningar av bostadsbehovet på runt 6 100 bostäder och betydligt mindre än vår prognos för det kommande decenniet. Det betyder att medan den demografiska utvecklingen medför ett ökat behov av 6 100 bostäder, så har hushållen i Skåne bara möjligheter och / eller vilja att efterfråga 5 900 bostäder. Med andra ord så ökade antalet personer som behöver bostäder, men inte kan efterfråga dem av egen kraft, något under år 2019.

Den köpkraftiga efterfrågan varierar stort inom Skåne. Enligt modellen var det möjligt att bygga bostäder på kommersiella villkor i nästan alla kommuner år 2019. Den absoluta merparten av efterfrågan finns dock i Västra Skåne och uppemot 60 procent av den köpkraftiga efterfrågan på bostäder finns i Malmö, Lund och Helsingborg.

Innehåll

Förord	2
Bostadsbehov och bostadsefterfrågan	5
Bostadsbehov och bostadsefterfrågan	5
Hur beräknas bostadsbehovet?	5
Snabb befolkningsökning och ökad koncentration till storstäderna	5
Hur beräknas bostadsefterfrågan?	6
Marknadsdjupet år 2019	6
Små förändringar av modellens ingående variabler	7
Modellresultat och faktiskt byggande	7
Marknadsdjupet per upplåtelseform skiljer sig inom regionen	8
Övriga drivkrafter bakom variationerna i marknadsdjup inom regionen	13
Det faktiska byggandet – trender och konjunktur	14
Hur ser trenderna i bostadsbyggandet ut?	14
Hur påverkar det svagare konjunkturläget?	14
Modellens känslighet för förändrade förutsättningar	16
Höjd räntenivå	16
Ändrad amorteringstakt	17
Höjd fastighetsskatt	17
Osäkerheter och felkällor	18
Appendix	19
Metod och metodförändringar i årets uppdatering av bostads-efterfrågan	19

Bostadsbehov och bostadsefterfrågan

Bostadsbehov och bostadsefterfrågan

Det är viktigt att skilja på begreppen *bostadsbehov* och *bostadsefterfrågan* som ofta används inom området bostadsförsörjning. Bostadsbehovet, eller alternativt kallat bostadsbyggnadsbehovet, har en demografisk utgångspunkt. Begreppet utgår också från antagandet att varje hushåll behöver en bostad. Om det faktiska byggandet understiger bostadsbehovet så minskar överskottet på bostäder alternativt ökar trångboddheten – beroende av hur utgångsläget ser ut.

Bostadsefterfrågan, däremot, avgörs istället av hur många bostäder som hushållen inom en viss geografi har råd att- och vill efterfråga. Detta begrepp utgår ifrån hushållens inkomster, bostadsrelaterade utgifter och preferenser.

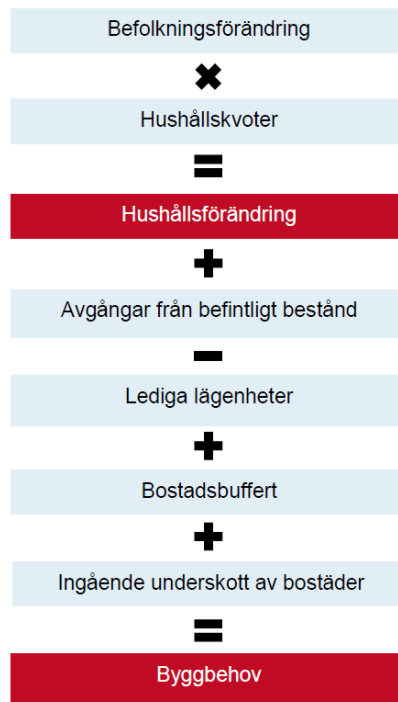
Om bostadsbehovet överstiger bostadsefterfrågan innebär detta att en grupp människor behöver, men inte har möjlighet, att efterfråga bostäder. Om behovet överstiger efterfrågan under en längre period så ökar denna grupp av människor. Alternativt uttryckt så ökar *bostadsglappet*, vilket vi, tillsammans med Evidens, undersöker närmre i publikationen "Bostadsglappet i Skåne, Analys av hushållens möjlighet att hyra eller köpa bostäder", Evidens/Region Skåne, 2020.

Hur beräknas bostadsbehovet?

Vid beräkningarna av bostadsbehovet används en analysmetod som kallas hushållskvotismetoden. Hushållskvotismetoden tar sin utgångspunkt i hushållsförändringar, vilka beräknas med hjälp av befolkningsprognoser och så kallade hushållskvoter. Efter detta läggs antaganden till om förändringar i det befintliga bostadsbeståndet. Dessa förändringar utgörs av förväntat antal rivningar samt lediga bostäder som kan komma att nyttjas i framtiden. Därutöver görs ett antagande om att en viss andel lediga lägenheter behövs för att bostadsmarknaden ska fungera tillfredsställande, dvs. att det behövs en bostadsreserv. Modellen beaktar även om det finns ett ingående underskott av bostäder¹.

¹ För en mer utförlig beskrivning av hur bostadsbehovet beräknas hänvisas till publikationen "En metod för bedömning av bostadsbyggnadsbehovet", Boverket, 2016

Byggbehovsberäkningens olika steg



Källa: Boverket, 2016

Snabb befolkningsökning och ökad koncentration till storstäderna

Befolkningsutvecklingen, eller närmre bestämt utvecklingen av antalet hushåll, är den i särklass viktigaste variabeln för det demografiska bostadsbyggnadsbehovet. Det senaste decenniet har befolkningen ökat med mer än 10 procent, vilket är en snabb tillväxt i ett historiskt perspektiv. Ökningen beror framförallt på en ökad nettoinflyttning från utlandet, men även den inrikes nettoflyttningen har varit positiv.

Befolkningen är i hög utsträckning koncentrerad till regionens fyra största kommuner. Mer än 50 procent av befolkningen bor i Malmö, Lund, Helsingborg och Kristianstad. Under decenniet fram till 2018 ägde dessutom knappt 60% av befolkningsökningen i Skåne rum i Malmö, Lund och Helsingborg. Även

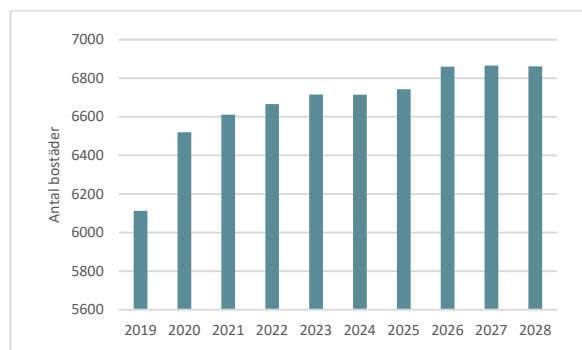
procentuellt sett har befolkningsökningen varit klart starkast i länets tre största kommuner och dess omnejd.

De kommande 10 åren förväntar vi en nästan lika snabb ökning som det föregående decenniet. Även koncentrationen av befolkningen väntas tillta. Enligt Region Skånes befolkningsprognos väntas knappt 70% av befolkningsökningen under det kommande decenniet, på cirka 125 000 personer, att äga rum i Malmö, Lund och Helsingborg. Utöver dessa kommuner och dess omnejd väntas en stark befolkningstillväxt i Ystad och Kristianstad.

I 18 av Skånes 33 kommuner väntas dock befolkningen att stagnera eller minska det kommande decenniet. Den varierande befolkningsutvecklingen inom Skåne, vilken är nära sammanlänkad med den ökande koncentrationen av ekonomisk aktivitet och arbetstillfällen, understryker behovet av en god överblick av bostadsbehovet på regional nivå och en samordning av kommunernas bostadsplanering.

Om vi stoppar in vår befolkningsprognos i modellen för bostadsbehovet får vi ett estimat för bostadsbehovet på cirka 6 100 bostäder år 2019. Behovet stiger därefter successivt till strax under 7 000 bostäder per år under de sista åren av vår 10-åriga prognosperiod.

Det demografiska bostadsbehovet i Skåne



Källa: Region Skåne

Hur beräknas bostadsefterfrågan?

Beräkningen av bostadsefterfrågan har utgått från en metod som Evidens presenterade i den statliga utredningen om kommunal planering för bostäder, SOU 2018:35. Evidens metodbeskrivning återgavs i sin helhet i bilaga 4 i slutbetänkandet med namnet "Ett gemensamt bostadsförsörjningsansvar".

Beräkningen av bostadsefterfrågan sker i en stegvis process. Utifrån pris- och hyresnivåer, samt antaganden om bostadsstorlekar för olika hushållstyper, 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 i respektive kommun identifieras det antal hushåll, ensamboende och sammanboende, som har tillräckliga inkomster för att kunna köpa eller hyra en ny bostad.

För att efterfrågan ska generera nybyggnation måste även rimliga lönsamhetskrav bland byggbolagen kunna mötas. I 2019 års skattning antas en betalningsvilja på minst 17 000 kr /kvm krävas för småhus och 23 000 kr/kvm, plus lån i föreningen, för bostadsrätter.

När det gäller hyresrätter krävs en betalningsvilja för årshyran på 1450kr /kvm för ensamboende i Malmö-Lund och 1350kr/kvm för ensamboende i de andra kommunerna. När det gäller sammanboende krävs en betalningsvilja på 1600kr/kvm i årshyra.

Dessa nivåer påverkas av de villkor om högsta hyresnivå som ställs i samband med att byggföretagen får ta del av de subventioner för hyresbostäder som har funnits tillgängliga sedan år 2017. Om betalningsviljan inte finns – det vill säga om pris/hyresnivåerna är lägre än nämnda nivåer – sätts marknadsdjupet till noll.

De flesta hushåll avser dock inte att flytta. Därför måste flyttfrekvenser och flyttmönster i och mellan de olika kommunerna analyseras. För att sedan kunna analysera hur många hushåll som föredrar nyproduktion vid en flytt har ca 1800 hushåll i Skåne tillfrågats om sina boendepreferenser vid flytt. Därigenom har ytterligare data till analysen tillförts så att antalet hushåll som helst vill flytta till nyproducerad bostadsrätt, hyresrätt samt äganderätt kan beräknas.

Marknadsdjupet år 2019

Med denna metodik skattas den årliga bostadsefterfrågan – eller alternativt uttryckt marknadsdjupet - i Skåne till ca 5 900 nya bostäder, exklusive specialbostäder, år 2019. Detta är något mindre än bostadsbehovet på runt 6 100 bostäder och betydligt mindre än det skattade behovet det kommande decenniet. Det betyder att medan den demografiska utvecklingen medför ett ökat behov av 6 100 bostäder, så har hushållen i Skåne bara möjligheter och / eller vilja att efterfråga 5 900 bostäder. Med andra ord så ökade antalet personer som inte kan efterfråga bostäder av egen kraft något under år 2019. Även under år 2018 ökade dessa

personer – eller alternativt uttryckt så ökade "glappet"².

Bostadsefterfrågan på 5 900 bostäder år 2019 ska även jämföras med de 5 800 som skattades för år 2018. Skillnaden i det totala marknadsdjupet i Skåne mellan 2018 och 2019 får sägas vara försumbar. Detta speciellt med tanke på att man har genomfört vissa **metodförändringar** i 2019 års skattning³. Bland annat analyseras numer bostadspriserna på DeSo nivå (en regional indelning under nivån Sveriges kommuner) för att bättre fånga upp lokala delområden där det är kommersiellt gångbart att bygga bostäder. Detta är av särskild betydelse i lågpriskommuner där det annars kan finnas en lokal betalningsvilja, exempelvis i havsnära lägen, som tidigare inte fångades upp.

Man använder även investeringsstödet nivåer som golv för hyresnivån för relevanta lägenhetsstorlekar tillsammans med ett bedömt golv där investeringsstödet inte är tillämpligt. Den ändrade metodiken gör att den schablon som har lagts till det skattade marknadsdjupet, på grund av svårigheten att fånga upp lokal betalningsvilja i lågpriskommuner, har kunnat sänkas från 200-300 bostäder till 100-200 bostäder. En annan metodförändring är att faktiskt avtalade räntor mellan bank och kund nu används i modellen istället för, som tidigare, bankernas listräntor.

Små förändringar av modellens ingående variabler

Anledningen till att bostadsefterfrågan inte har förändrats mer mellan åren är dels att förändringarna av de ingående variablerna i modellen har varit förhållandevis moderata samt att de förändringar som har ägt rum, inklusive metodändringarna, har påverkat marknadsdjupet åt olika håll. Att använda avtalade räntor istället för listräntor har gjort att Evidens för 2019 har räknat med en genomsnittlig bolåneränta på 1,50 procent istället för 2 procent, vilket, allt annat lika, ökar marknadsdjupet. Hushållens inkomster ökade dessutom med knappt 2 procent mellan åren, vilket också, allt annat lika, ökar marknadsdjupet.

Det skärpta amorteringskravet, å andra sidan, har ökat de genomsnittliga amorteringarna bland de skånska hushållen mellan 2018 och 2019. Det är beräkningstekniskt svårt att aggregera amorteringar för flera kommuner. Av Finansinspektionens statistik framgår dock att ökningen mellan de två senaste åren med tillgänglig statistik kan bedömas vara upp

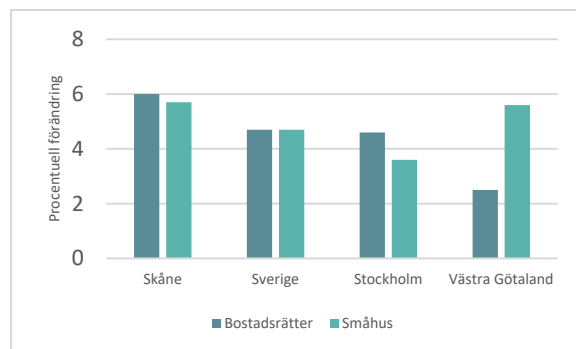
till ca 0,5 procentenheter för länets kommuner som helhet. Detta minskar allt annat lika marknadsdjupet.

Bolånetagares genomsnittliga belåningsgrad, dvs belåning i förhållande till bostadens värde, ökade tydligt år 2018 efter att ha minskat under flera år. Detta beror dock i stor utsträckning på att det skärpta amorteringskravet har fått nya bolånetagare att köpa mindre och billigare bostäder, medan storleken på de nya bostadslånen har dämpats, men inte i motsvarande grad. Följaktligen har nya bolånetagares genomsnittliga skuldkvot, dvs skuld i förhållande till inkomst, minskat under 2018.

Priserna på skånska småhus och bostadsrätter steg bägge med cirka 6 procent under 2019 enligt svensk mäklarstatistik. Detta är en något starkare utveckling än i såväl riket i stort som i de andra storstadslänen. Nyproduktionspriserna i Skåne har emellertid endast ändrats marginellt.

När det gäller preferenser och boendeutgiftsandelar används samma underlag som i beräkningarna för år 2018, vilket är rimligt eftersom dessa variabler är tämligen trögrörliga.

Bostadspriser, årsvis förändring, december 2019



Källa: Svensk mäklarstatistik

Modellresultat och faktiskt byggande

Marknadsdjupet år 2019 på 5 900 bostäder kan fördelas på 1 994 bostadsrätter, 2 673 hyresrätter och 1 055 småhus samt en schablon på 100-200 bostäder. Enligt beräkningarna för år 2019 finns det möjlighet att bygga bostäder på kommersiella villkor i 32 av Skånes 33 kommuner. Detta ska jämföras med 2018 års beräkningar där det fanns möjligheter att bygga på kommersiella villkor i 21 av Skånes 33 kommuner. Anledningen till förändringen är att man, som beskrivits ovan, nu undersöker bostadspriserna på DeSo-nivå.

² Se rapporten "Modell för bostadsefterfrågan i Skåne", Region Skåne i samarbete med Evidens, 2019

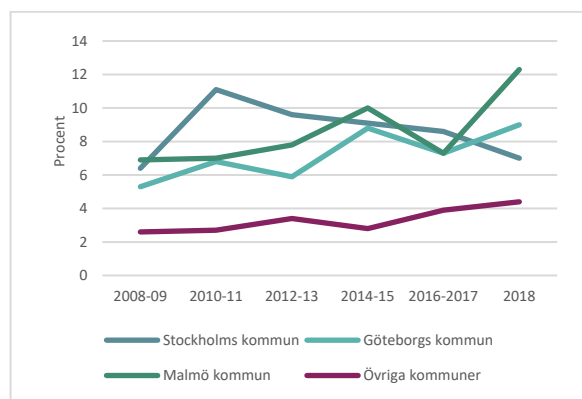
³ En mer detaljerad beskrivning av de metodförändringar som har ägt rum i 2019 års skattning av bostadsefterfrågan återfinns i appendix.

Modellresultatet måste därutöver kompletteras ytterligare för att kunna ställas i relation till faktiskt byggande. Bygandet av specialbostäder i form av särskilt boende och studentbostäder drivs inte av marknads efterfrågan utan framförallt av demografi och bostadsbeslut enligt socialtjänstlagen. De senaste åren har det byggts 400-700 specialbostäder per år.

Summan av det beräknade marknadsdjupet och antalet specialbostäder uppgick därmed till mellan 6 300 - 6 700 år 2019 jämfört med 6 300 – 6 500 år 2018. Detta ska relateras till antalet färdigställda bostäder under perioden 2016-2018 på genomsnittliga 6 750 st per år. Eftersom det färdigställda byggandet är något högre än den skattade efterfrågan finns en betydande sannolikhet att takten i bostadsbyggandet bromsar in. Detta har vi också sett i statistiken över påbörjade bostäder (Sveriges Byggindustriers korrigerade statistik) som tyder på en ganska kraftig inbromsning i Skåne under år 2019.

Det faktiska byggandet de senaste åren är även högre än vår skattning av ökningen av det demografiskt betingade behovet år 2019 på 6 100 bostäder. Annan statistik tyder dock på att det ackumulerade behovet av bostäder har ökat under en längre period. Statistiken över trångboddhet⁴ visar exempelvis att trångboddheten har ökat från runt 3 procent till runt 5 procent i Sydsverige (Skåne och Blekinge) mellan 2008 och 2017. I de största kommunerna ser situationen sannolikt värre ut. I Malmö kommun, vilket är den enda enskilda skånska kommun vi har statistik för, har trångboddheten ökat från 7 procent till över 12 procent det senaste decenniet. En period av byggande som överstiger ökningen av behovet under de enskilda åren är därför önskvärdt om man vill vända trenden av en ökad trångboddhet.

Andel trångboddna per kommun enligt norm 2



Källa: SCB

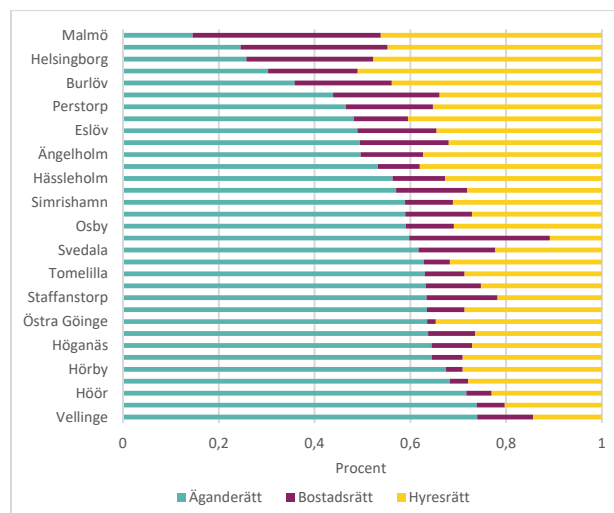
⁴ Enligt norm 2, dvs ett hushåll definieras som trångbott om det finns fler än två boende per sovrum.

Marknadsdjupet per upplåtelseform skiljer sig inom regionen

När det gäller småhus eller äganderätter visar modellberäkningarna för 2019 att det finns möjlighet att bygga bostäder på kommersiella villkor i 30 av Skånes 33 kommuner. För bostadsrätter finns det dock bara ett positivt marknadsdjup i 21 av Skånes kommuner, medan det för hyresrätter finns ett positivt marknadsdjup i 26 av kommunerna.

Att marknadsdjupet för de olika upplåtelseformerna skiljer sig så pass mycket mellan de olika kommunerna i Skåne beror i hög grad på att strukturen på bostadsmarknaden skiljer sig. För många av Skånes mindre kommuner dominerar småhusmarknaden, även om hyresrätter också utgör en påtaglig del av utbudet.

Andel bostäder per upplåtelseform



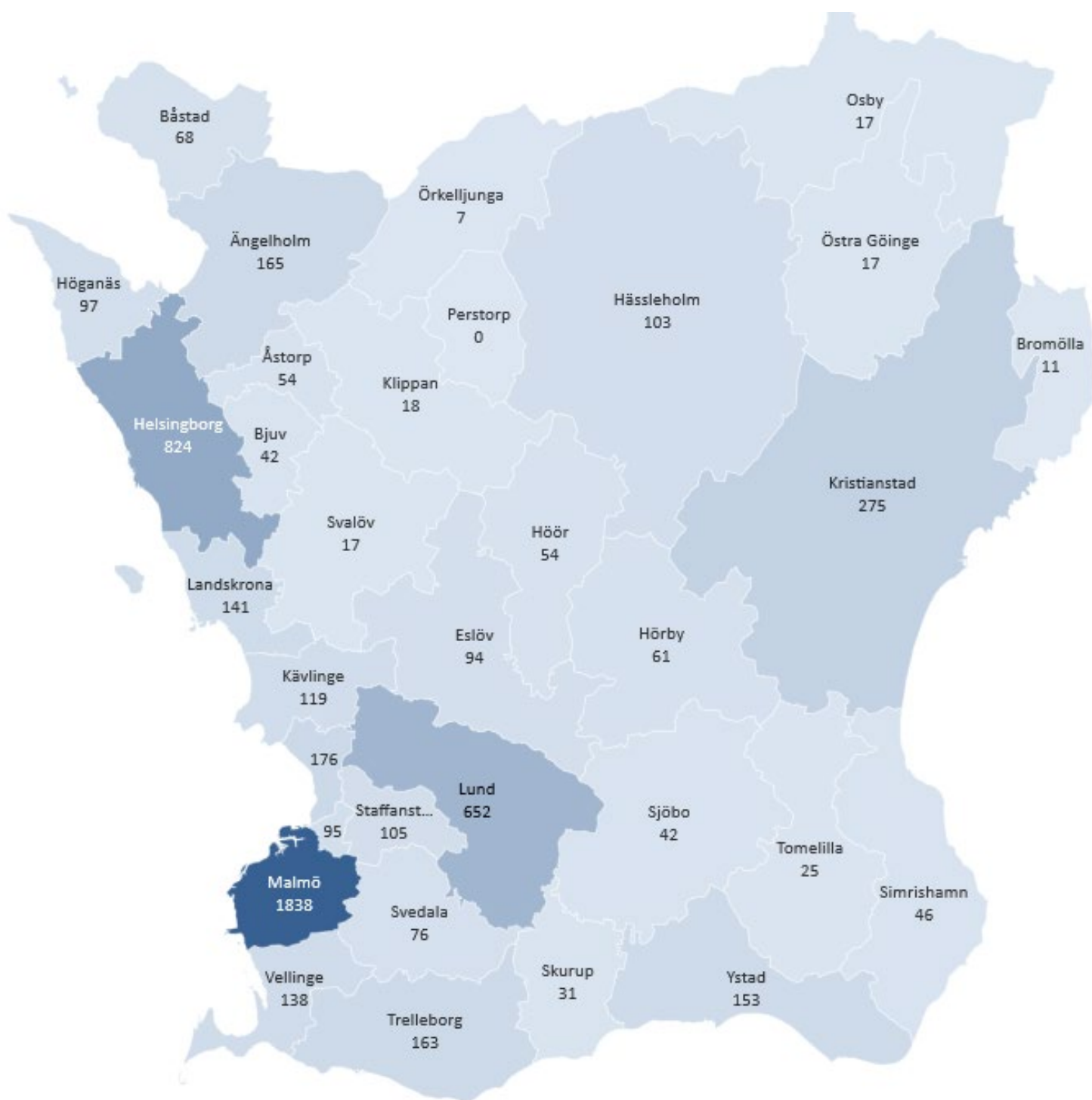
Källa: SCB

Andelen bostadsrätter är dock ofta liten i dessa kommuner. I 14 av Skånes 33 kommuner utgör andelen bostadsrätter maximalt 10 procent, medan andelen småhus utgör mellan 60 och knappt 75 procent. I storstadskommunerna dominerar däremot bostadsrätterna och hyresrätterna.

Följaktligen var knappt 75 procent av det beräknade marknadsdjupet för bostadsrätter och knappt 85 procent av marknadsdjupet för hyresrätter koncentrerat till Malmö, Lund och Helsingborg under 2019.

Marknadsdjup, alla upplåtelseformer, år 2019

Källa: Evidens



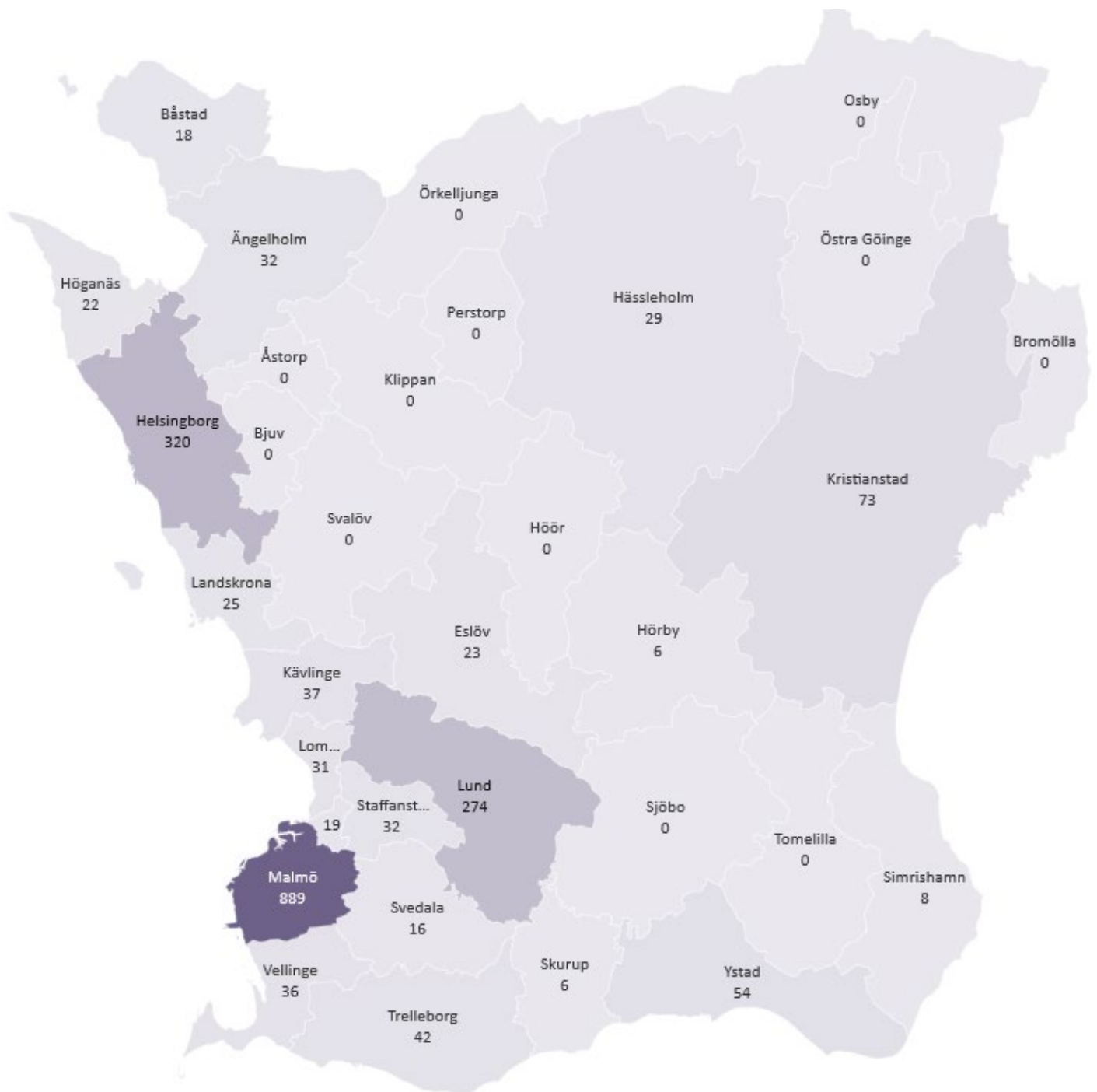
Marknadsdjup småhus, år 2019

Källa: Evidens



Marknadsdjup bostadsrätter, år 2019

Källa: Evidens



Marknadsdjup hyresrätter, år 2019

Källa: Evidens



Övriga drivkrafter bakom variationerna i marknadsdjup inom regionen

Variationerna mellan marknadsdjupet i de olika kommunerna beror, utöver strukturen på bostadsmarknaden, naturligtvis även på hur de olika ingående variablerna i modellen utvecklas på kommunal nivå.

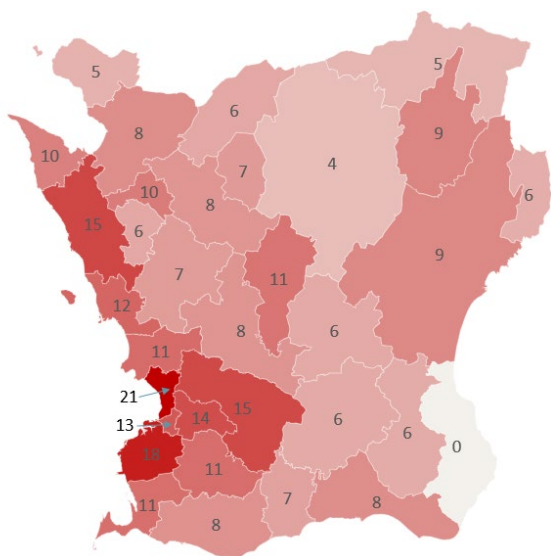
Ökad koncentration av befolkningen

En av de viktigaste variablerna för att förklara hur många bostäder befolkningen i en geografi vill och kan köpa är befolkningens utveckling. Befolkningsutvecklingen, eller närmre bestämt utvecklingen av antalet hushåll, är dessutom det som avgör det demografiska bostadsbyggnadsbehovet⁵.

Det faktum att Skånes befolkning är så pass koncentrerad till regionens fyra största kommuner och dess omnejd och att det även är här den i särklass största befolkningsökningen äger rum får stora effekter på marknadsdjupet på kommunal nivå.

Denna koncentration av befolkningen kommer, som nämnt ovan, att öka ytterligare det kommande decenniet med en total befolkningsökning på knappt 10 procent, men en förväntad stagnation i 8 kommuner och en minskning i 10 av Skånes 33 kommuner.

Skåne: Befolkningsökning, 2008-2018, procent



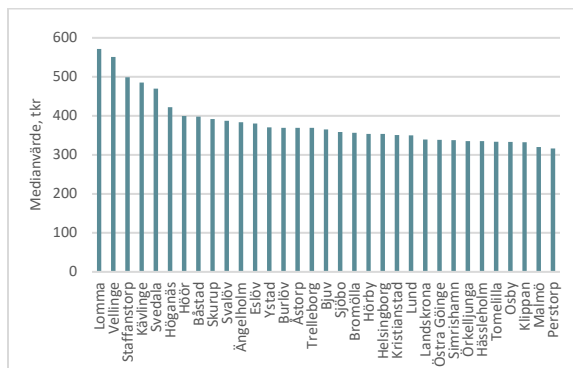
Källa: SCB

Stora variationer i inkomstnivåer inom länet

Även inkomstnivåerna är en av nyckelvariablerna när man beräknar marknadsdjup för bostäder.

Medianinkomsten per hushåll i Skåne uppgick år 2018 till drygt 360 000 kr, vilket är 4 procent under nivån i riket. Men variationerna mellan kommuner och, i ännu högre grad, DeSo-områden inom Skåne är stora.

Skåne: Disponibel inkomst per hushåll, 2018

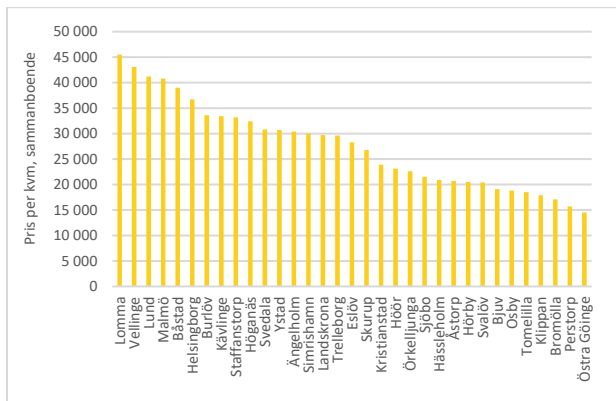


Källa: SCB

Medianvärdet av disponibelinkomsten hos hushållen i de mest välbeställda kommunerna i Skåne ligger upp till 80 procent högre än i de sämst beställda kommunerna. Högst inkomster har hushållen i kranskommunerna runt de större städerna Malmö, Lund och Helsingborg. Inkomsterna intjänas dock oftast i de större städerna, där de flesta arbetsställena finns. Sämst medianinkomster har hushållen i kommuner såsom Perstorp, Klippan och Örskollunga som vi vet har drabbats hårt av de senaste decenniernas nedskärningar inom industrin. Även Malmö har låga inkomster, dels på grund av den relativt stora andelen utrikes födda, men även eftersom 3 procent av Malmös sysselsatta arbetar i Danmark och då dessa inkomster inte syns i statistiken.

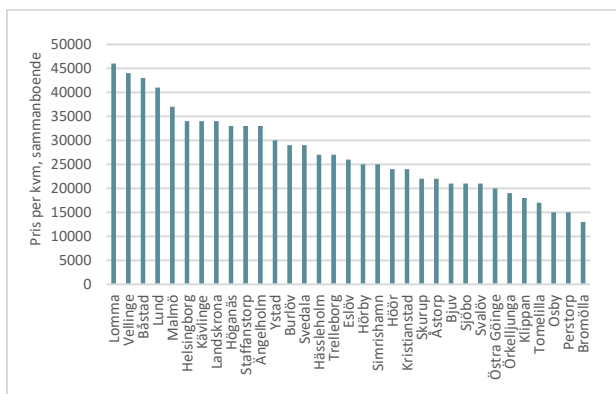
Befolkningsutvecklingen och inkomstnivåerna sätter i sin tur tydliga avtryck på bostadspriserna i kommunerna. Ju högre inkomstnivåer och/eller befolkningsökning, ju högre bostadspriser och tvärtom.

Skåne: Småhuspriser, nyproduktion⁶



Källa: Valueguard och Evidens

Skåne: Priser på bostadsrätter, nyproduktion



Källa: Valueguard och Evidens

Utveckling i enskilda kommuner

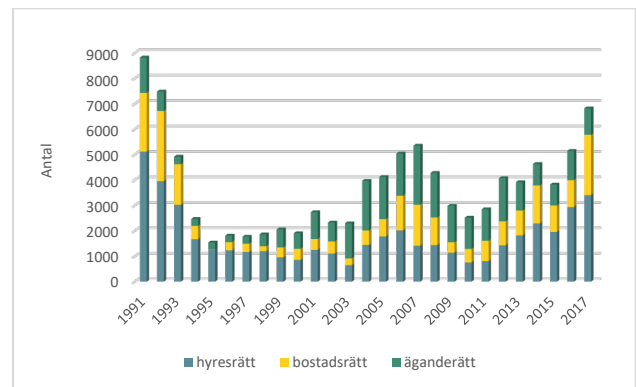
I både Malmö, Lund, Helsingborg och Kristianstad har det byggts mer de senaste 3 åren än vad vår skattning av marknadsdjupet ger vid handen. Anledningen är det kraftiga byggandet av hyresbostäder, sannolikt på grund av de statliga subventionerna för hyresbostäder som infördes år 2017. Detta gäller även vissa krans/pendlingskommuner som Eslöv och Staffanstorps. Andra pendlingskommuner, som Lomma och Vellinge, har dock haft ett lägre bostadsbyggande än vad den köpkraftiga efterfrågan motiverar. Vissa kommuner verkar framförallt ha satsat på att bygga vissa upplåtelseformer, även om dessa inte är de mest efterfrågade enligt våra kalkyler. Detta gäller inte minst Landskrona och Burlöv som framförallt har byggt bostadsrätter, medan efterfrågan är i särklass störst på hyresrätter enligt vår modell.

Det faktiska byggandet – trender och konjunktur

Hur ser trenderna i bostadsbyggandet ut?

Sedan hösten år 2017, då bostadspriserna i Sverige började falla, har bostadsbyggandet i riket bromsat in. Detta framförallt i Stockholmsregionen. I Skåne höll bostadsbyggandet uppe längre än på många andra håll i landet. Under loppet av år 2019 har det dock ägt rum en kraftig inbromsning även i Skåne. Antalet påbörjade bostäder i Skåne sjönk med mer än 30 procent under fjolårets tre första kvartal jämfört med samma period år 2018 (enligt Sveriges Bygginstrumenters korrigerade statistik).

Skåne: Stort bostadsbyggande de senaste åren



Källa: SCB

De statliga investeringsstöden för hyresbostäder är en viktig anledning. Mellan 2017 och november 2019 mottog Skåne mer än SEK 1,1 miljarder i stöd. I per capita termer är det väsentligt mer än i de andra storstadsregionerna.

År 2019 frystes bidragen och det rådde stor oklarhet om hur de skulle vara utformade framöver. Troligtvis lades många projekt på is på grund av detta. Inbromsningen i ekonomin är en annan förklaring till inbromsningen i byggaktiviteten. Vårt att notera dock är att bostadspriserna inte har visat några tendenser att sjunka i Sydsverige ännu och att försäljningsvolymerna alltså är höga.

Hur påverkar det svagare konjunkturläget?

I slutet av år 2019 kom det besked om att investeringsstödet skulle återinföras i en något modifierad form från och med 1 februari 2020. Det återstår att se hur mycket de återinförda subventionerna kommer att lyfta byggandet framöver. I och med att vi på väg in i ett svagare

⁶ Se appendix för mer information om datakällor och tidsperioder

konjunkturskede är det osäkert om bostadsbyggandet kommer att öka överhuvudtaget.

Hushållens inkomster kommer sannolikt att öka i en långsammare takt framöver i och med att arbetsmarknaden försvagas och sysselsättningstillväxten bromsar in. Å andra sidan är det troligt att räntorna förblir på, i ett historiskt perspektiv, extremt låga nivåer. Inflationen, som urholkar hushållens köpkraft, kommer också att förbli låg enligt de flesta prognoser. Den fortsatta ökningen av befolkningen kommer också att hålla en hand under bostadsefterfrågan. Framförallt sker befolkningsökningen dock i köpsvaga grupper.

I en studie som Region Skåne gjorde i samarbete med Juni⁷ påvisades att konjunkturen är tydligt korrelerad med bostadsbyggandet på aggregerad nivå i Skåne, liksom i riket. Man fann att bostadsbyggandet har avtagit omgående vid kraftiga nedgångar i konjunkturen och att korrektionen av antalet färdigställda bostäder nedåt i regel går snabbare än återhämtningen uppåt när konjunkturen vänder.

En anledning till fördröjningen på en uppåtgående marknad är tidsåtgången inför nystart/återstart av bostadsprojekt, samt att de kommersiella bostadsbolagen har rutiner med försäljningskrav till slutkund före produktionsstart. Man påvisade även att bostads- och äganderätter i större utsträckning färdigställs under bättre tider.

En större andel små lägenhetstyper färdigställs under en lågkonjunktur, medan ett liknande förhållande gäller för större lägenheter under högkonjunktur.

Sveriges byggindustrier, som gör prognoser baserade på vilka faktiska byggprojekt som planeras, prognosticerar att bostadsinvesteringarna kommer att falla med knappt 10 procent under år 2020.

⁷ "Bostadsbyggande under olika konjunkturcykler: En översikt av politiska beslut och bostadsbyggande mellan 1990-2017", Juni / Region Skåne, 2018

Modellens känslighet för förändrade förutsättningar

Genom att göra alternativa antaganden av ett antal ingående variabler är det möjligt att fördjupa förståelsen för vilka faktorer som har stor betydelse när marknadsdjupet beräknas. Det gör det också möjligt att bilda sig en uppfattning av hur vissa regulatoriska förändringar skulle påverka den köpkraftiga efterfrågan på bostäder.

I denna uppdatering testas alternativscenarier för variablerna:

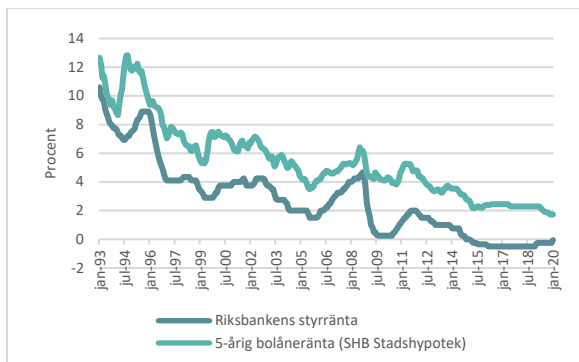
- amorteringstakt
- räntenivå
- fastighetsskatt

Närmre bestämt har vi undersökt hur efterfrågan påverkas om amorteringstakten höjs respektive sänks med 0,3 procentenheter, om räntan höjs med 2 procentenheter och om man skulle återinföra en fastighetsskatt på 1 procent av taxeringsvärdet när det gäller äganderätter/småhus.

Höjd räntenivå

Enligt de flesta bedömare är sannolikheten att räntan ska stiga dramatiskt de närmaste åren liten i och med de låga inflationsutsikterna och det svagare konjunkturskedet. Exempelvis Konjunkturinstitutet förväntar sig att styrräntan kommer att ligga kvar på nollstrecket fram till år 2023. Riksbanken själv förväntar sig att man håller styrräntan på 0 fram till mitten av 2022. Men man ska komma ihåg att räntorna för närvarande är på historiskt låga nivåer och att man inte kan räkna med att de inte stiger med åtminstone ett par procentenheter på lite sikt.

Historiskt låga räntor

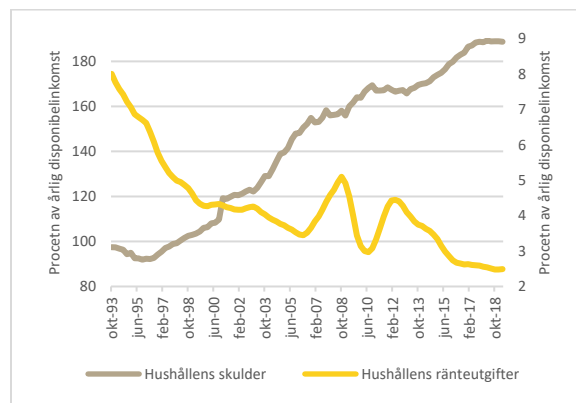


Källa: Macrobond

Om vi lägger in ett antagande om att den genomsnittliga bolåneräntan stiger med 2 procentenheter till 3,5 procent skulle detta medföra att det totala marknadsdjupet faller med 26 procent enligt modellen. Marknadsdjupet för bostadsrätter skulle falla med nästan 930 stycken eller med 47 procent och marknadsdjupet för småhus/äganderätter med 576 stycken eller 55 procent.

Resultaten tyder på att efterfrågan på bostäder reagerar mycket kraftigt på ränteförändringar. Man bör dock komma ihåg att en så pass stor ränteökning som 2 procentenheter oftast går hand i hand med en stark konjunkturutveckling som innefattar en positiv förmögenhetsutveckling i bostäder och aktier och en stark inkomstutveckling. Detta mildrar de negativa effekterna på marknadsdjupet.

Sverige: Ökad skuldsättning bland hushållen



Källa: Riksbanken

Hushållens räntekänslighet har ökat kraftigt de senaste decennierna i takt med den ökade skuldsättningen. Hushållens skulder, som andel av den årliga disponibelinkomsten, har ökat från under 100 procent på mitten av 1990-talet till cirka 190 procent i nuläget.

Denna utveckling kan förklaras av de starkt stigande bostadspriserna. Bostadsprisuppgången har i sin tur möjliggjorts av den kraftigt fallande trenden i räntor, vilken har minskat kostnaden för bolån dramatiskt.

Med andra ord så har hushållens kostnader för att äga sitt boende i genomsnitt minskat kraftigt trots den dramatiska prisuppgången. De största vinnarna på denna utveckling är de som har ägt sitt boende länge och som därmed både har åtnjutit den positiva förmögenhetsutveckling som prisuppgången har medfört samtidigt som räntekostnaderna har fallit kraftigt.

Regleringar inom bostadsområdet

Bolånetaket: Infördes år 2010 och innebär att man maximalt får belåna 85% av sin bostads marknadsvärde

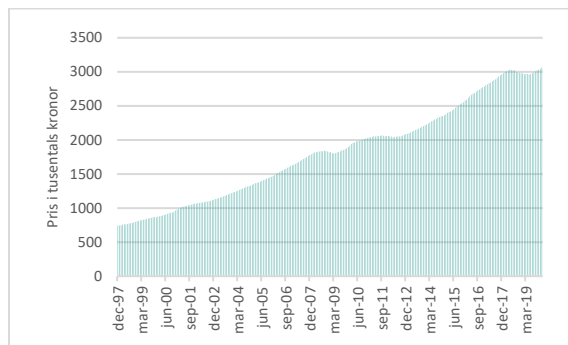
Fastighetsskatter: Den statliga fastighetsskatten, på 1% av taxeringsvärdet (som motsvarar 75% av marknadsvärdet) per år, avskaffades år 2008 och ersattes då av en kommunal fastighetsavgift på maximalt 8 349 kronor (år 2020)

Amorteringskrav 1: Infördes i juni 2016 och innebär att nya låntagare måste amortera 2% per år av lånesumman vid en belåningsgrad (lånesumma som andel av bostadens marknadsvärde) över 70% och 1% per år vid en belåningsgrad på 50-70%.

Amorteringskrav 2: Infördes i mars 2018 och innebär att, utöver det som gäller i amorteringskrav 1, måste nya bolåntagare som lånar mer än 4,5% av sin bruttoårsinkomst amortera ytterligare 1% av bolånet per år.

Avskaffandet av den statliga fastighetsskatten år 2008 har också bidragit till utvecklingen, speciellt i de högre prisklasserna som oftast återfinns i och omkring storstadsregionerna. De största förlorarna på utvecklingen är de som idag är unga och som på grund av de höga bostadspriserna och det ökade antalet regleringar har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden. Annorlunda uttryckt har utvecklingen medfört en förmögenhetsomflyttning från de yngre generationerna till de äldre.

Sverige: Huspriser



Källa: Macrobond, SCB

En hög skuldsättning kan innebära en ökad sårbarhet, både för ekonomin i stort och för de enskilda hushållen. Det är mot denna bakgrund som man har infört regleringar såsom bolånetaket och amorteringskraven.

Ändrad amorteringstakt

Det skärpta amorteringskravet, som infördes i mars 2018, har lett till några tiondelars högre amorteringstakt i genomsnitt för nya bolån enligt Finansinspektionens beräkningar. Antag att amorteringstakten sänks med 0,3 procentenheter i modellen, dvs ungefär vad som skulle hända om man slopade skärpningen. Detta skulle leda till att marknadsdjupet ökade med cirka 280 bostadsrätter eller 14 procent, medan marknadsdjupet för småhus skulle öka med 208 stycken eller 20 procent. För alla upplåtelseformer skulle marknadsdjupet öka med 8 procent.

Om istället en ytterligare skärpning av amorteringskravet antas som lyfter amorteringstakten med 0,3 procentenheter skulle detta minska marknadsdjupet för bostadsrätter med 249 stycken eller 12 procent, medan marknadsdjupet för bostadsrätter skulle falla med 175 stycken eller 17 procent. För alla upplåtelseformer skulle marknadsdjupet öka med 7 procent.

Resultatet indikerar att de senaste årens skärpning av amorteringskraven påverkar efterfrågan på bostäder betydligt och att det sannolikt har en dämpande effekt på produktionen. I och med att amorteringskraven bara drabbar nya låntagare kritiserar de även ofta för att stänga ute de oftast unga förstagångs köparna. Dessutom har amorteringskraven sannolikt vissa inlåsningseffekter eftersom ett byte av bostad kan innebära nya lån och därmed nya regler. Därmed bidrar de till att minska rörligheten på arbetsmarknaden. Å andra sidan har amorteringskraven sannolikt haft en viss dämpande effekt på bostadspriserna, vilket i sin tur ökar marknadsdjupet.

Höjd fastighetsskatt

Innan 2008, då det nya fastighetsskattesystemet infördes, betalade småhusägare 1 procent av taxeringsvärdet per år i statlig skatt utan maxtak. Ett antal aktörer såsom Finanspolitiska rådet, Expertgruppen för studier i offentlig ekonomi, SNS Konjunkturråd, har propagerat för att återinföra fastighetsskatten så som den var konstruerad innan år 2008 - men då även för bostadsrätter. Anledningen är att fastighetsskatten är en stabil och pålitlig skatt som, till skillnad från många andra skatter, inte har negativa effekter på jobb och ekonomisk tillväxt. En återinförd progressiv fastighetsskatt skulle även dämpa prisutvecklingen i dyra områden och anses också av många vara en fördelningspolitiskt mer rättvis skatt. I dagsläget betalar man inte så mycket mer i skatt för en stor villa på Djursholm som en villa i Haparanda.

I detta scenario begränsar vi oss till att undersöka hur modellen reagerar om vi antar en fastighetsskatt på 1 procent av taxeringsvärdet på småhus/äganderätter utan maxtak. Detta skulle enligt modellen leda till ett minskat marknadsdjup på 398 småhus eller 38 procent. Effekten i dyrare områden, dvs i och omkring storstäderna, lär vara än större.

Sammantaget visar analysen av ändrade förutsättningar att modellen är känslig för hur de centrala faktorerna utvecklas. Den tyder också på att en miljö med högre räntor skulle slå hårt mot de ofta högt skuldsatta bostadsägarna och att en höjd fastighetskatt skulle påverka marknadsdjupet avsevärt. Att införa en så pass stor skattehöjning som en återgång till fastighetskatten innan 2008 implicerar skulle dock troligtvis genomföras stegvis.

Osäkerheter och felkällor

Som framgått av beskrivningen innehåller en skattning av efterfrågan på bostäder felkällor och förenklingar enligt redovisad metodik. Det finns relativt god tillgång till data som beskriver priser och hyror i nyproduktionen samt inkomstdata för hushåll, även om denna redovisas med eftersläpning. Dessutom kan man med hjälp av flyttstudier baserade på data från folkbokföringen identifiera relevanta rekryteringsområden och flyttfrekvenser för nyproduktionen i olika lägen och med olika upplåtelseformer.

Det råder däremot större osäkerhet om vilka bostadsstorlekar olika typer av hushåll väljer eftersom sekretessregler kopplade till data om folkbokföring och lägenhetsregister hindrar mer detaljerade analyser. Här krävs antaganden om genomsnittliga bostadsstorlekar.

Vidare saknas bra data om hushållens finansiella tillgångar på lokal och regional nivå. Storleken på hushållens finansiella förmögenheter som används

vid bostadsförvärv har fått skattas med hjälp av genomsnittsdata för belåningsgrader för nya bolån. Det är dock uppenbart att dessa tillgångar är ojämnt fördelade mellan olika typer av hushåll vilket är en uppenbar felkälla i beräkningarna. Det är oklart vilka skillnader som gäller för ensamboende och sammanboende, för olika inkomstgrupper och för yngre respektive äldre hushåll.

Den kanske största osäkerheten gäller boendepreferenser i form av andelen hushåll med flyttplaner som föredrar respektive upplåtelseform samt som föredrar nyproduktion före successionsbostäder. I beräkningarna har data från en enkätundersökning till ca 1 750 hushåll i Skåne använts. Denna ger statistiskt tillförlitliga resultat på aggregerad nivå, men för att felmarginalerna ska vara små på kommunnivå krävs mer omfattande datainsamling för respektive kommun för att beräkningarnas precision ska vara större. Det krävs dessutom kontinuerlig insamling av denna typ av data eftersom det är troligt att preferenser förändras över tid och med konjunkturen.

Slutligen är redovisade beräkningar statiska medan verkligheten innehåller betydande inslag av dynamik. Ändrade förutsättningar i form av konjunkturförändringar och ändrade institutionella villkor påverkar sannolikt hushållens beteenden, vilket inte fångas i en i huvudsak statisk analys.

Sammantaget finns det trots dessa brister och felkällor anledning att tro att beräkningarna kommer närmare ett faktiskt utfall av hushållens efterfrågan på bostäder än beräkningar som endast tar hänsyn till hur antalet hushåll förändras. Vi bedömer därför att redovisade resultat för Skåne innebär en bättre skattning av bostadsefterfrågan på kommun- och länsnivå än beräkningar som i huvudsak baseras på demografiska förändringar.

Appendix

Metod och metodförändringar i årets uppdatering av bostads-efterfrågan

Ett par metodförändringar vad gäller bestämning av priser och hyror har genomförts i årets skattning av bostadsefterfrågemodellen. Dessa har ansetts vara nödvändiga att genomföra för att möjliggöra framtida kontinuitet i uppdatering av modellen som helhet.

Metod: Nyproduktionspris bostadsrätter

I analysen från 2018 genomfördes ingående bedömningar av varje kommuns delmarknader, för att så långt som möjligt bestämma betalningsviljan för småhus och bostadsrätter. Utmaningen är att snittpriserna för vissa marknader inte är tillräckliga för att motivera nyproduktion, men att det på samma marknader kan finnas lokala variationer som möjliggör nyproduktion i särskilt attraktiva lägen. Av denna anledning undersöker vi utvecklingen på DeSo-nivå i årets uppdatering.

För bedömning av pris för nyproducerade bostadsrätter studeras överlåtelse av 2 RoK(ensamboende) och 3 RoK(sammanboende) på successionsmarknaden i respektive kommun. Genomsnittlig boendeyta för ensamboende sätts till 50 kvm, för sammanboende 80 kvm.

Avgiften sätts till 650 kr/kvm/år. Påslag görs för att kompensera för skillnader i kvaliteter jämfört med nya bostäder, totalt 9 000 kr/kvm. Detta påslag kan delas upp dels i extra betalningsvilja för att bostaden är helt ny, vilket kan skattas till 3 000 kr/kvm, och dels extra betalningsvilja för särskiljande kvaliteter i de nyproducerade bostäderna, som till exempel stora balkonger, modernt kök och badrum med mera. Totalt skattas detta till cirka 6 000 kr/kvm.

För att rimliga lönsamhetskrav ska kunna mötas har marknader med betalningsvilja för nya bostadsrätter som är större än 23 000 kr/kvm plus lån i föreningen betraktas som kommersiellt byggbara, för beräkningsmodellen betyder detta att byggandet av bostadsrätter i kommuner med lägre priser sätts till noll.

I första hand används det genomsnittliga bostadsrättspriset i respektive kommun för 2-3 RoK som underlag för bedömning av nyproduktionspris. Denna metod används för majoriteten av kommunerna: Burlöv, Båstad,

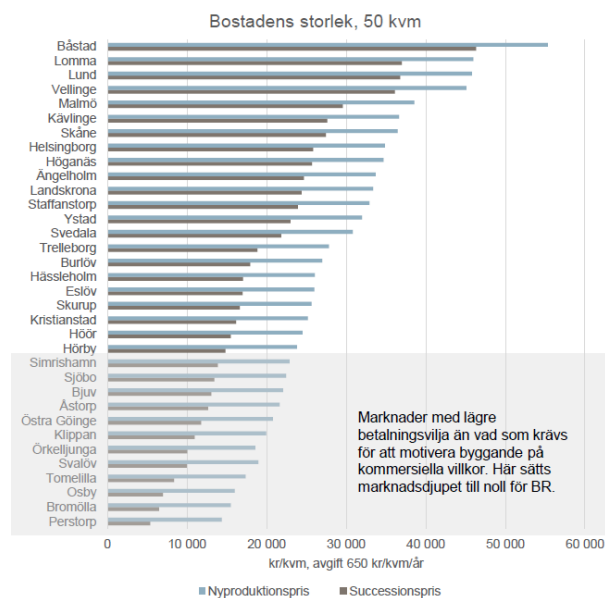
Eslöv, Helsingborg, Hässleholm, Höganäs, Hörby, Höör, Kristianstad, Kävlinge, Landskrona, Lomma,

Lund, Malmö, Skurup, Staffanstorp, Svedala, Trelleborg, Vellinge, Ystad och Ängelholm.

För kommuner där nyproduktionspriset inte når upp till 23 000 kr/kvm används det genomsnittliga priset i de DeSO-områden med den högsta prisnivån, med en nedre likviditetsgräns om 30 överlåtelse per rumsstorlek. Med denna metod är det endast Hässleholm och Simrishamn (3 RoK) av de kvarvarande kommunerna som når upp till en prisnivå om 23 000 kr/kvm och därmed kan betraktas som kommersiellt byggbara.

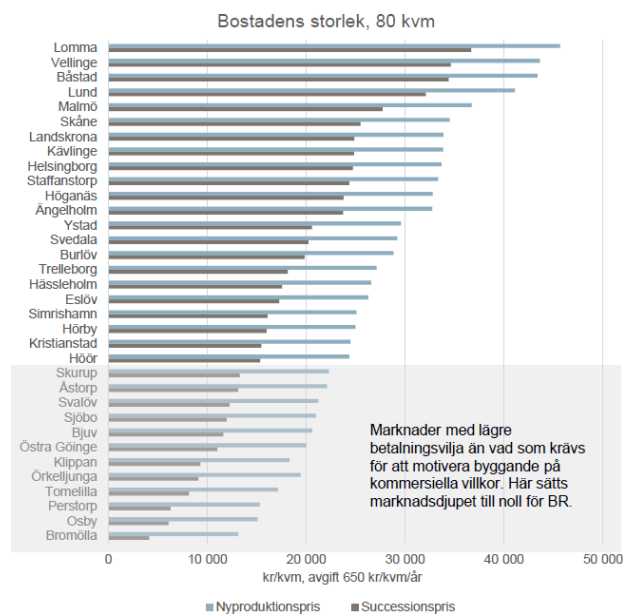
Följande kommuner har således för lågt bostadsrättspris för att betraktas som byggbara, marknadsdjupet för nya bostadsrätter sätts därmed till noll: Bjuv, Bromölla Klippan, Osby, Perstorp, Sjöbo, Svalöv, Tomelilla, Örkelljunga och Östra Göinge.

Antaganden om bostadsrättspriser: 50kvm



Källa: Valueguard och Evidens

Antaganden om bostadsrättspriser: 80kvm



Källa: Valueguard och Evidens

Metod: Nyproduktionspris äganderätter/småhus

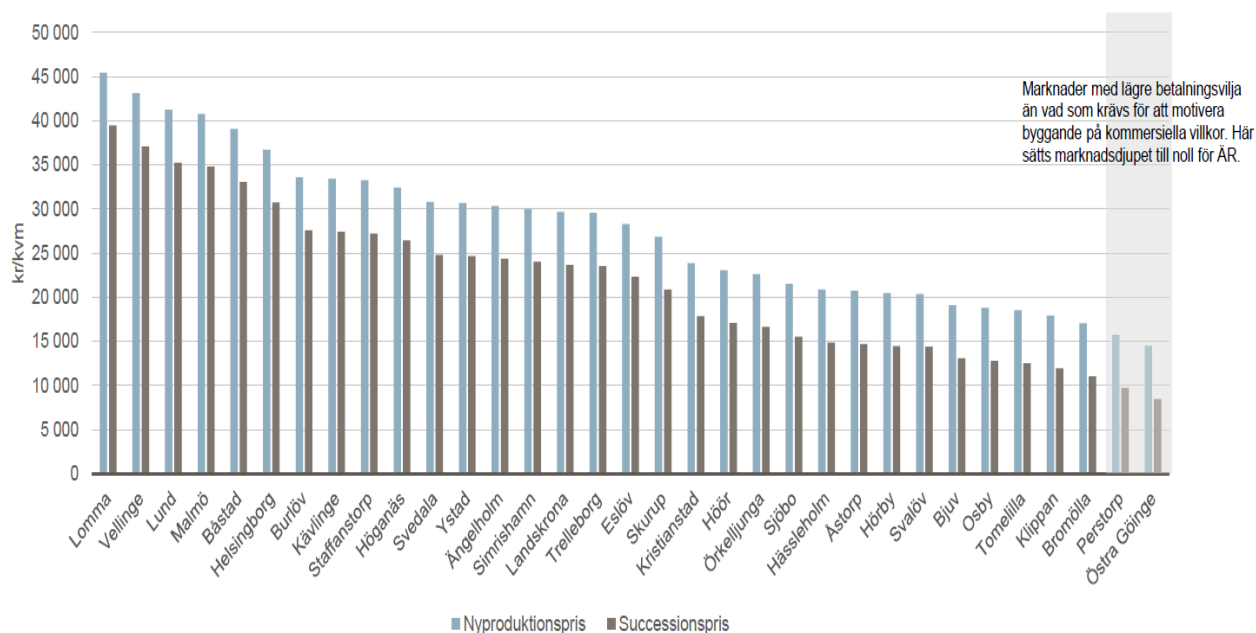
Det genomsnittliga priset på successionsmarknaden för småhus (villor, radhus och kedjehus) utgör underlag, driftkostnad antas till 350 kr/kvm/år. Den genomsnittliga boendeytan för småhus sätts till 110 kvm.

Påslag görs för att kompensera för skillnader i kvaliteter jämfört med nya bostäder, totalt 6 000 kr/kvm. Detta påslag kan delas upp dels i extra betalningsvilja för att bostaden är helt ny, vilket kan skattas till 3 000 kr/kvm, och dels extra betalningsvilja för särskiljande kvaliteter i de nyproducerade bostäderna, totalt skattas detta påslag till cirka 3 000 kr/kvm.

För att rimliga lönsamhetskrav ska kunna mötas har marknader med betalningsvilja för nya småhus som är större än 17 000 kr/kvm betraktas som byggbara, för beräkningsmodellen betyder detta att byggandet av äganderätter i kommuner med lägre priser sätts till noll.

Det är endast Perstorp och Östra Göinge som inte når upp till denna prisnivå och de är därmed de enda två kommunerna där marknadsdjupet för småhus sätts till noll.

Antaganden om äganderättspriser



Metod: Nyproduktionshyra hyresrätter

För hyresrätterna var ambitionen i analysen 2018 att ge en så rättvisande bild som möjligt av hyresnivåerna för nyproduktion i alla Skånes kommuner. En rad olika källor användes, men det kvarstod utmaningar med att bedöma vilka avkastningskrav som utvecklare i Skåne tillämpar, vilket är avgörande för vilken lägsta hyra som kan antas möjliggöra nyproduktion av hyresrätter. Hänsyn togs även till investeringsstödet tillämpning. En viss förenkling har gjorts när data uppdaterats för 2019, där investeringsstödet nivåer genomgående har tillämpats som golv för relevanta lägenhetsstorlekar tillsammans med ett bedömt golv för hyresintäkt där investeringsstödet inte är tillämbart.

Datakälla: Boplats Syd Skåne, egen research (bostadsbolagens hemsidor och årsredovisningar, intervjuer med bostadsbolagen).

I första hand baseras studien på förmedlade bostäder under perioden januari 2018 - augusti 2019. I andra hand förmedlade bostäder under perioden januari 2017 - augusti 2019. I tredje hand egen research.

Den faktiska hyran för 3 RoK räknas om till hyra för en "normlägenhet" om 77 kvm (3 RoK).

Antagande görs om att hyresbostäderna i genomsnitt är lika stora som bostadsrätterna i successionen i respektive kommun.

Den genomsnittliga hyran för "normlägenheten" räknas om till en normhyra för 1-5 RoK i respektive kommun. Därefter beräknas den faktiska hyran för respektive bostadsstorlek i respektive kommun.

Undantag: För Hörby, Landskrona och Åstorp saknas data för hyresnivåer i nyproduktionen till följd av få färdigställda hyresrätter de senaste åren. Antagande görs om att nyproduktionshyrorna i dessa kommuner håller liknande nivåer som kommuner där hyresnivåerna för successionsbostäder är i samma storleksordning.

Slutligen, för att möta lönsamhetskrav för hyresrättsbyggande, jämförs betalningsviljan för hyresrätter i respektive kommun (beräknad utifrån betalningsviljan för nyproducerade bostadsrätter) med antaganden om lägsta hyresnivå för byggande:

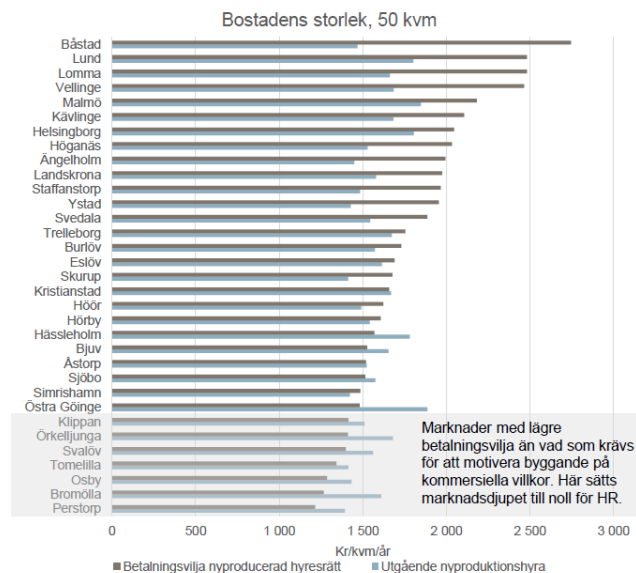
-Ensamboende (2 RoK): 1 450 kr/kvm/år i Malmö-Lunds lokala arbetsmarknad, 1 350 kr/kvm/år i övriga kommuner

-Sammanboende (3 RoK): 1 600 kr/kvm/år

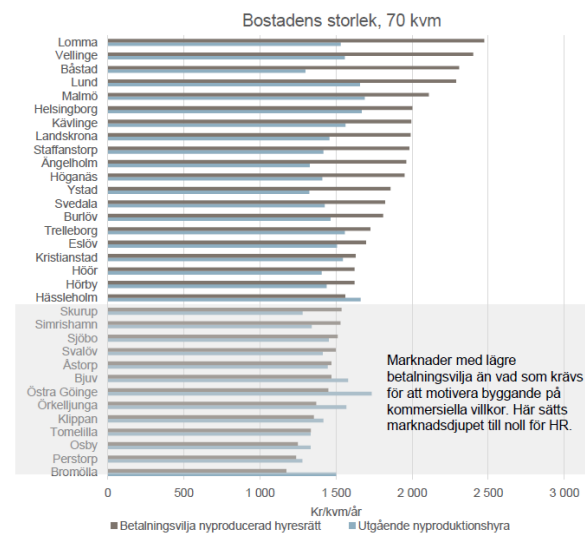
Om betalningsviljan är lägre än ovanstående gränsvärden sätts marknadsdjupet till noll. Gränsvärdet för tvåor är satt med hänsyn till investeringsstödet för mindre hyresbostäder, vilket är

förklaringen till att gränsvärdet är lägre för tvåor än för treor. Maximal hyresnivå vid tillämpning av investeringsstöd varierar med geografi, vilket är förklaringen till att kommunerna i Malmö-Lunds lokala arbetsmarknad har ett något högre gränsvärde än övriga kommuner.

Antaganden om hyresnivåer: 50kvm



Antaganden om hyresnivåer: 70kvm



Källa: Boplats Syd Skåne, egen research (bostadsbolagens hemsidor och årsredovisningar, intervjuer med bostadsbolagen)

Sammanställning av genomförda uppdateringar

Variabel	Föregående analys (2018)	Uppdatering 2019	Uppdaterad data
Inkomster	2016	2017	Ja
Flytt	2002-2016 (de senast tillgängliga observationerna)	2002-2017 (de senaste tillgängliga observationerna)	Ja
Belåningsgrad	2017	2018	Ja
Amortering	2017	2018	Ja
Priser (ÄR och BR)	2018	2019	Ja
Hyror	2017-2018	2018-2019	Ja
Ränta	2018	2019	Ja
Flyttfrekvens	2017	2017	Nej
Preferens	2018	2018	Nej
Boendeutgiftsandelar	2017	2017	Nej

Andel inflyttare från egen kommun

I analysen från 2018 inkluderas inflyttare till nyproducerade fastigheter med värdeår 2002-2016, där så sena inflyttare som möjligt valdes ut med hänsyn till begränsningar pga SCBs sekretessregler (minst 100 hushåll och tre fastigheter). Underlaget har för 2019 kompletterats för kommuner med färdigställda flerbostadshus med värdeår 2017, se tabell till vänster. I de kommuner där det inte finns nyproducerade bostäder med värdeår 2017 används samma antaganden som i tidigare analys.

Försmåhus har ingen ny data samlats in, där kvarstår 2018 års antaganden för samtliga kommuner.

Flyttmönster är normalt trögrörliga och större förändringar är snarare en effekt av att de nya projekt som genomförts avvikit på betydande sätt från tidigare nyproduktion och därmed attraherat andra målgrupper.

Kommuner där det funnits möjlighet att uppdatera underlaget för scenario 2019

Kommun	Andel från egna kommunen	Upplåtelseform
Helsingborg	85%	BR
Lomma	56%	BR
Lund	67%	BR
Malmö	70%	BR
Svedala	66%	BR
Vellinge	81%	BR
Ystad	50%	BR
Helsingborg	71%	HR
Landskrona	78%	HR
Lund	62%	HR
Malmö	72%	HR
Svedala	67%	HR
Vellinge	82%	HR

Källa: SCB, Evidens

Bolåneränta

I analysen från 2018 antogs en bolåneränta på 2,00 procent före skatteavdrag. Detta baserades på listpris för 2-årig ränta.

SCB för statistik över bolåneräntor till hushåll med ursprunglig räntebindningstid för nya och omförhandlade avtal, det vill säga, vad hushåll faktiskt har förhandlat fram för ränta hos bankerna. Antagande för 2019 baseras på genomsnittsräntan under januari-juli 2019 för nya bolån med bindningstid 2-3 år.

Bedömningen är att SCBs statistik ger en mer rättvisande bild av hushållens verkliga lånevillkor. Förändringen från listpriser till avtalade räntor medför att räntorna justeras ned från 2,00 i tidigare analys till 1,50 i scenario för 2019 (räntor före skatteavdrag).

Region Skånes uppdrag är att främja hälsa, hållbarhet och tillväxt i Skåne. Vår uppgift inom regional utveckling är att skapa förutsättningar för att lösa samhällsutmaningar som handlar om jobben, miljön och människors hälsa. Genom att arbeta med de sociala och fysiska faktorer som påverkar såväl tillväxten, klimatet som den enskilde skåningens hälsa, skapar vi en attraktiv och innovativ region. På så sätt gör vi dagligen skillnad för Skåne och skåningarnas framtid.

Region Skåne

291 89 Kristianstad

Telefon: 044-309 30 00

utveckling.skane.se

