



# Modell för bostadsefterfrågan 2021

# Innehåll

1 Inledning.....	7
1.1 Sammanfattning .....	7
1.2 Användning av resultatet .....	8
2 Bostadsbehov och bostadsefterfrågan .....	7
2.1 Beräkning av bostadsbehovet .....	7
2.2 Beräkning av bostadsefterfrågan.....	8
2.3 Osäkerhet och felkällor.....	8
3 Modellresultat 2021 .....	7
3.1 Drivkrafter bakom variation mellan kommuner .....	7
3.2 Förklaringar till ökat marknadsdjup 2021.....	8
4 Faktiskt byggande .....	7
4.1 Färdigställda och påbörjade bostäder .....	7
4.2 Demografiska behovet och trångboddhet .....	8
5 Känslighetsanalys .....	7
5.1 Höjd räntenivå .....	7
5.2 Ändrad amorteringstakt .....	8
5.3 Höjd fastighetsskatt .....	8
Appendix.....	7

## Modell för bostadsefterfrågan

### Uppdatering 2021, korrigerad version

Text och databearbetning: Clara Holmberg

Layout: Rebecca Bergsten

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

# 1 Inledning

Region Skåne har i uppdrag att utgöra ett stöd åt de skånska kommunerna när det gäller bostadsförsörjning. Detta gäller inte minst på analysområdet. Att beakta det regionala perspektivet när det gäller bostadsförsörjning är extra viktigt i Skåne eftersom det finns många kommuner på en liten yta. Det är vanligt att man bor i en kommun, arbetar i en annan och tillbringar sin fritid i en tredje. Av dessa anledningar tog Region Skåne och Sveriges Byggindustrier, med hjälp av konsultfirman Evidens, fram en rapport över bostadsefterfrågan i Skåne som publicerades i februari 2019.

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 är avsikten att uppdatera modellen för bostadsefterfrågan en gång om året, och jämföra den modellerade efterfrågan med våra egna prognoser av det demografiska behovet. I denna rapport redovisas den fjärde årliga uppdateringen av dessa beräkningar. Rapporten 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, dels för att kunna bilda oss en uppfattning av hur olika regulatoriska förändringar skulle kunna påverka bostadsefterfrågan.



## 1.1 Sammanfattning

I årets uppdatering som gäller för år 2021, skattades en bostadsefterfrågan, alternativt kallat ett marknadsdjup, på 8 400 bostäder. Detta är en ökning gentemot skattningen för 2020 på 6 900 bostäder. 2021 års skattning av bostadsefterfrågan ligger högre jämfört med skattningen av bostadsbehovet på runt 5500 bostäder. Med andra ord minskade alltså antalet hushåll som inte kan få sina behov tillfredsställda på bostadsmarknaden jämfört med 2020 års skattning enligt vår modell. Det minskade glappet mellan det demografiska behovet och antalet hushåll som inte kan eller vill efterfråga bostäder beror på ändringar i modellens ingående variabler, och då främst antal hushåll med tillräckliga inkomster att efterfråga en nyproducerad bostad, lägre räntor och nya preferenstal.

Uppdelat på upplåtelseformer fördelas marknadsdjupet på 4146 bostadsrätter, 2701 hyresrätter, 1419 småhus samt en schablon på 100-200 bostäder. Marknadsdjupet för bostadsrätter och småhus ökar från tidigare år, främst påverkat av fler hushåll i de högre inkomstintervallen samt ett antagande om lägre ränta.

Marknadsdjupet för nyproducerade hyresrätter sjunker, vilket kan förklaras av att det inte längre tas någon hänsyn till det statliga investeringsstödet för hyresbostäder.

Den köpkraftiga efterfrågan varierar stort inom Skåne. Enligt modellen var det möjligt att bygga bostäder på kommersiella villkor i alla kommuner år 2021. Den absoluta merparten av efterfrågan finns dock i västra Skåne och mer än hälften av den köpkraftiga efterfrågan på bostäder finns i Malmö, Lund och Helsingborg.

## 1.2 Användning av resultatet

Syftet med modellen är att årligen kartlägga hur många bostäder per år som hushållen utifrån sin betalningsförmåga kan och vill efterfråga, det vill säga hur stort det årliga marknadsdjupet är för nya bostäder i regionen. Modellen skapar kunskap om marknadsläget för nyproducerade bostäder i Skåne, och kompletterar därmed nuvarande behovsberäkningar. Målgruppen för analysen är tjänstepersoner och politiker som på olika sätt arbetar med planering och bostadsförsörjning, samt andra aktörer på marknaden. Särskilt kan modellen användas som ett verktyg i kommunernas arbete med riktlinjer för bostadsförsörjningen, då uppgifterna ska grundas på en analys av bland annat efterfrågan på bostäder samt marknadsförutsättningarna i regionen.

På grund av osäkerhetskällor i modellen innehåller Skånes och enskilda kommuners resultat inneboende felmarginaler. Det är viktigt att tolka marknadsdjupet som en indikation på efterfrågan det specifika året som avses, och inte som en exakt bedömning. Det är därutöver viktigt att förstå resultatet i relation till det faktiska byggandet. I praktiken kan marknader under en period samla på sig en ackumulerad efterfrågan vilket gör att det är möjligt att bygga mer än vad skattningen för efterfrågan visar. Ett nollat eller lågt marknadsdjup ska därför inte likställas med att det inte går att bygga bostäder alls, utan som att köpkraft för ett kontinuerligt bostadsbyggande till marknadsvillkor över flera år saknas eller är lågt i nuläget. Ju fler år som modellen genomförs desto mer kommer det gå att förstå utvecklingen av bostadsefterfrågan i Skåne.



## 2

# Bostadsbehov och bostadsefterfrågan

För att ge en bild av hur de otillfredsställda behoven på bostadsmarknaden utvecklas är det viktigt att komplettera en analys av bostadsbehovet med en analys av bostadsefterfrågan. Bostadsbehovet, eller bostadsbyggnadsbehovet, syftar på den volym av bostäder som behöver produceras för att relationen mellan antalet hushåll och antalet bostäder ska hållas oförändrad.

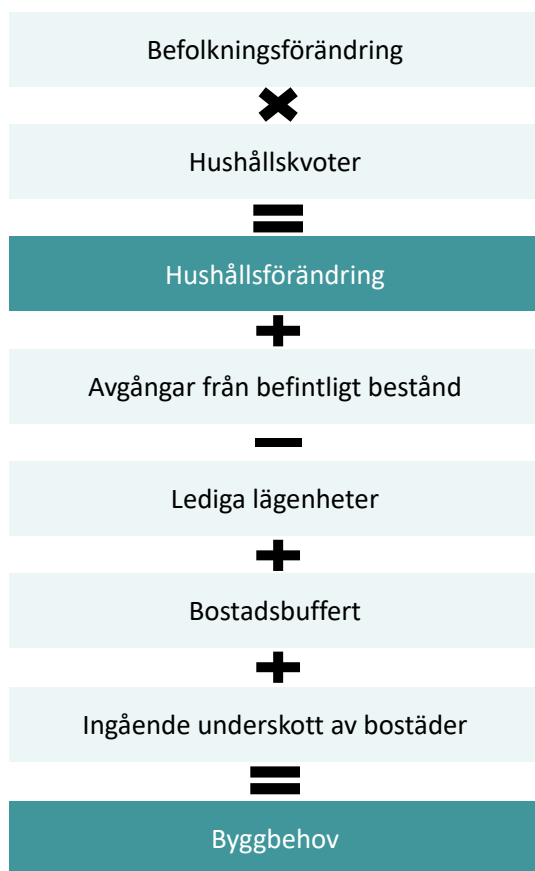
Bostadsbehovet tar sin utgångspunkt i den demografiska utvecklingen i länet och antagandet att varje hushåll behöver en bostad.

Bostadsefterfrågan syftar däremot på den volym av bostäder som hushållen inom en viss geografi kan och vill efterfråga givet deras betalningsförmåga. Beräkningen av bostadsefterfrågan tar hänsyn till pris- och hyresnivåer, inkomster och bostadsrelaterade utgifter, samt preferenser. Om bostadsbehovet överstiger bostadsefterfrågan innebär det att en grupp människor behöver, men inte har möjlighet, att efterfråga bostäder.

## 2.1 Beräkning av bostadsbehovet

Vid beräkningarna av bostadsbehovet används analysmetoden hushållskvotsmetoden. Hushållskvotsmetoden tar sin utgångspunkt i hushållsförändringar, vilka beräknas med hjälp av befolkningsprognoser och så kallade hushållskvoter. Antaganden läggs 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, det vill säga att det behövs en bostadsreserv. Modellen beaktar även om det finns ett ingående underskott av bostäder.

### Modell för beräkningen av det demografiska bostadsbyggnadsbehovet



Källa: Boverket

*Bildtext: Modellen visar vilka delar som ingår i beräkningen av det demografiska bostadsbyggnadsbehovet enligt hushållskvotismetoden. Först multipliceras befolkningsförändringen med hushållskvoter. Resultatet av det slås ihop med avgångar från befintligt bestånd minus lediga lägenheter plus bostadsbuffert plus ingående underskott av bostäder. Det resulterar i byggbehovet.*

## **Demografiska förändringar**

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 i Skåne, vilket är en snabb tillväxt ur ett historiskt perspektiv. Ökningen beror framför allt på en ökad nettoinflyttning från utlandet, men även den inrikes nettoflyttningen har varit positiv.

Befolkningen är i hög utsträckning koncentrerad till regionens, sett till befolkningsmängd, fyra största kommuner. Mer än 50 procent av befolkningen bor i Malmö, Lund, Helsingborg och Kristianstad. Under decenniet fram till 2021 ägde dessutom knappt 60 procent av befolkningsökningen i Skåne rum i Malmö, Lund och Helsingborg.

De kommande tio åren förväntas en nästan lika snabb ökning som det föregående decenniet. Även koncentrationen av befolkningen väntas tillta. Enligt Region Skånes befolkningsprognos väntas knappt 60 procent, cirka 55 000 personer, av befolkningsökningen under det kommande decenniet att äga rum i Malmö, Lund och Helsingborg. Utöver dessa kommuner med omnejd väntas en stark befolkningstillväxt i Båstad, Trelleborg och Svedala.

I flera av Skånes 33 kommuner väntas dock befolkningstillväxten att stagnera 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 samt en samordning av kommunernas bostadsplanering.

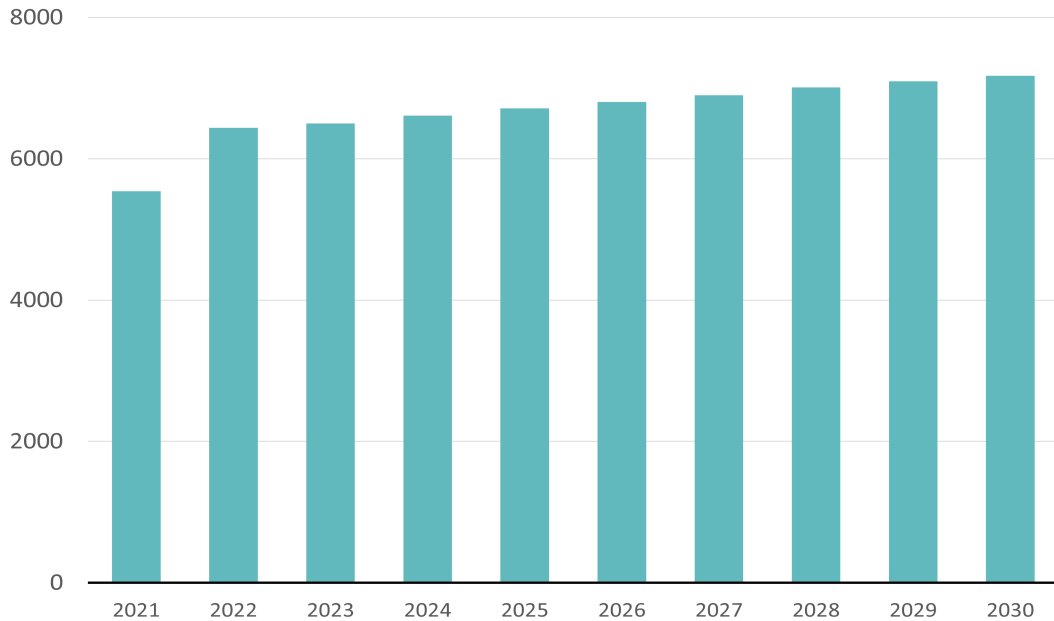
## **Bostadsbehov 2021**

Genom att använda vår befolkningsprognos i modellen för bostadsbehovet får vi ett estimat för bostadsbehovet på cirka 5500 bostäder år 2021. Behovet ökar därefter de kommande åren och stiger sedan till en nivå på drygt 7000 bostäder över vår tioåriga prognosperiod. Anledning till det jämförelsevis låga behovet 2021 beror på posten antal lediga lägenheter. Ju högre den är vid prognosperiodens början desto lägre blir skattningen av det demografiska bostadsbehovet. På grund av ett kraftigt bostadsbyggande i Skåne de senaste åren blir det beräknade antal lediga bostäder högre.

Över 50 procent av det demografiska bostadsbehovet är koncentrerat till Malmö, Lund och Helsingborg.

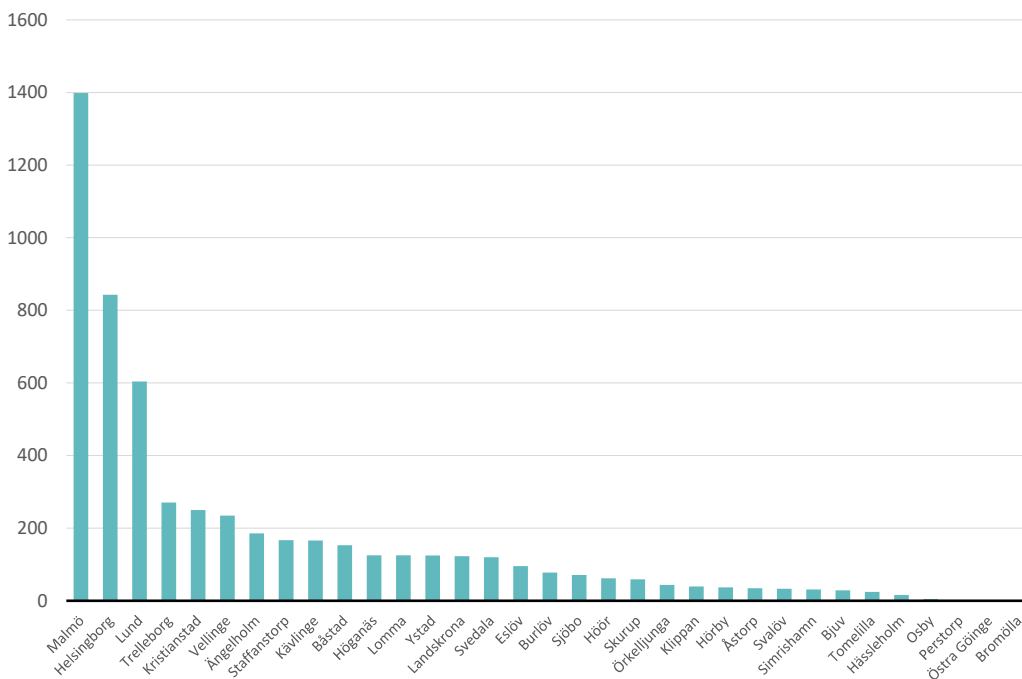


### Demografiskt bostadsbehov i Skåne, 2021-2030



*Bildtext: Diagrammet visar det demografiska bostadsbehovet i Skåne. På x-axeln visas åren och på y-axeln antal bostäder. 2021 ligger antal bostäder på 5 500 bostäder och stiger sedan till runt 7000 de kommande åren. Källa: Region Skåne.*

### Demografiskt bostadsbehov i Skånes kommuner, 2021



*Bildtext: Diagrammet visar det demografiska bostadsbehovet 2021. På x-axeln visas Skånes 33 kommuner och på y-axeln antal bostäder. Störst demografiskt bostadsbehov har Malmö, Helsingborg och Kristianstad. Lägst behov har Perstorp, Bromölla och Östra Göinge. Källa: Region Skåne.*

## 2.2 Beräkning av bostadsefterfrågan

Beräkningen av bostadsefterfrågan, även kallat marknadsdjupet, 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 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 2020 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 sätts en betalningsvilja för årshyran på 1700 kr/kvm för ensamboende och 1600 kr/kvm för sammanboende. I föregående analyser togs hänsyn till investeringsstödet, något som inte tillämpas i denna version. Om betalningsviljan inte finns – det vill säga om pris/hyresnivåerna är lägre än nämnda nivåer – sätts marknadsdjupet till noll. I appendix ges en mer utförlig beskrivning av antaganden om betalningsvilja för de olika upplåtelseformerna, samt vilka marknaders betalningsvilja som sätts 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 cirka 2000 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 småhus kan beräknas. Enkätstudien genomfördes för första gången 2018 och för andra gången 2021, vilket ger en aktuell bild av hushållens boendepreferenser.

Jämfört med skattningen 2020 har det skett en metodförändring för bedömning av nyproduktionshyror. Tidigare användes statistik över hyror för de senaste förmedlade bostäderna. Då nyproduktionshyror kan variera kraftigt över åren har en ny metod tagits fram för att säkerställa stabilitet i beräkningarna.

Fortsättningsvis härleds nyproduktionshyror från boendeutgift som beräknas med hjälp av data från bostadsrättsmarknaden.

För att översätta bostadsrättspriser till hushållens betalningsvilja uttryckt som en fri hyresnivå används så kallad brukarkostnadsteori. Teorin utgår från att värdet på boendetjänsten som en och samma bostad levererar är lika stor oavsett upplåtelseform, och att boendekostnaden på bostadsrättsmarknaden därför motsvarar en fri hyra, eller en så kallad jämviktshyra. Genom att använda denna metod är det möjligt att analysera betalningsviljan för nyproducerade hyresrätter.

## 2.3 Osäkerhet och felkällor

Som framgått av beskrivningen ovan innehåller en skattning av efterfrågan på bostäder felkällor och förenklingar. Det finns en relativt god tillgång till data som beskriver priser 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.

Vad gäller hyresrätter finns det ingen offentlig statistik på förmedlade nyproduktionshyror, vilket skapar osäkerhet i skattningarna av hyresnivåer. För att göra en rimlig bedömning härleds hyresnivåerna från boendeutgift som beräknas med data från bostadsrättsmarknaden. Även här finns det dock utmaningar. Bostadsrättsmarknaden är en fri marknad samtidigt som fri hyressättning inte är tillåten (gäller även nyproduktion), vilket innebär att bedömda hyresnivåer med utgångspunkt från bostadsrättsmarknaden i vissa fall riskerar att överstiga den hyra som fastighetsägaren har möjligt att ta ut<sup>1</sup>.

---

1 Läs mer här: [Fri hyressättning i nyproduktion.pdf \(evidensgruppen.se\)](#).

Den kanske största osäkerheten är hushållens boendepreferenser, det vill säga andelen hushåll med flyttplaner som föredrar respektive upplåtelseform, och som föredrar nyproduktion före successionsbostäder. I beräkningarna har data från en enkätundersökning till cirka 2000 hushåll i Skåne använts. Detta 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 finns även möjlighet att hushållens boendepreferenser ändrats i och med coronapandemin. Det krävs därför kontinuerlig insamling av sådan data eftersom preferenser troligtvis förändras över tid beroende bland annat på konjunkturen.

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

Trots ovannämnda brister och felkällor finns det sammantaget 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.



## 3 Modellresultat 2021

Med hjälp av modellen skattas den årliga bostadsefterfrågan, eller marknadsdjupet, för hela Skånes bostadsmarknad samt för varje kommuns bostadsmarknad. År 2021 låg det totala marknadsdjupet på cirka 8400 nya bostäder, ej inräknat specialbostäder.

Marknadsdjupet på 8400 bostäder kan fördelas på 4146 bostadsrätter, 2701 hyresrätter, 1419 småhus samt en schablon på 100-200 bostäder.

Jämfört med 2020 års skattning på 6900 bostäder har det skett en ökning av marknadsdjupet i Skåne, vilket främst kan förklaras av en ökad efterfrågan på bostadsrätter.

Jämfört med bostadsbehovet på runt 5500 bostäder ligger alltså marknadsdjupet högre. Enligt modellen minskade alltså antalet hushåll som inte kan få sina behov tillfredsställda på bostadsmarknaden i föl. Det minskade glappet mellan det demografiska behovet och antalet hushåll som inte kan eller vill efterfråga bostäder beror på ändringar i modellens ingående variabler, och då främst antal hushåll med tillräckliga inkomster, nya preferenstal samt lägre ränta. Variablernas ändringar beskrivs i avsnitt 3.2.<sup>2</sup>

Scenario	Bostadsrätter	Hyresrätter	Småhus	Summa
2018	2 195	2 502	1 353	6 050 (ca 6 200 inkl. schablon)
2019	2 046	2 673	1 055	5 774 (ca 5 900 inkl. schablon)
2020	2 343	3 124	1 328	6 795 (ca 6 900 inkl. schablon)
2021	4 146	2 701	1 419	8 266 (ca 8 400 inkl. schablon)

<sup>2</sup> Marknadsdjupet har justerats från uppdateringen 2019 på grund av felaktig beräkning av marknadsdjup för bostadsrätter i Höör i 2019 års skattning.

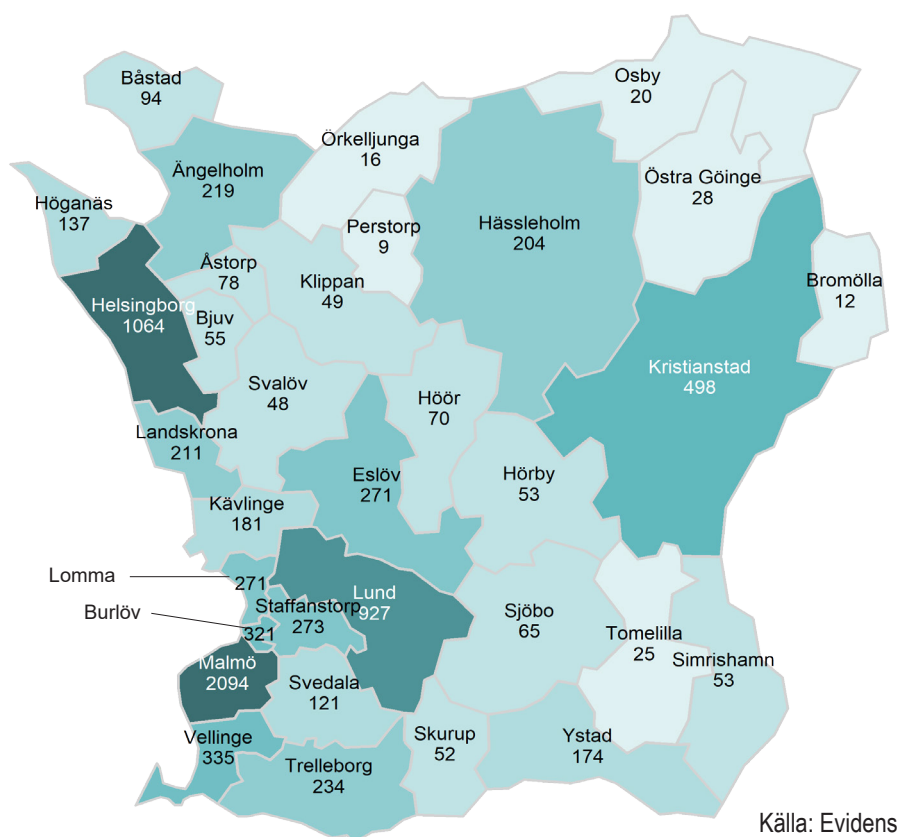
## Inomregionala skillnader

Modellberäkningarna år 2021 visade att det fanns möjlighet att bygga bostäder på kommersiella villkor i alla Skånes 33 kommuner. När det gäller småhus fanns det möjlighet att bygga bostäder på kommersiella villkor i alla kommuner. För bostadsrätter finns det dock bara ett positivt marknadsdjup i 26 av Skånes kommuner, medan det för hyresrätter finns ett positivt marknadsdjup i 27 av kommunerna. För småhus och bostadsrätter är det fler kommuner som har ett positivt marknadsdjup jämfört med modellberäkningarna 2020.

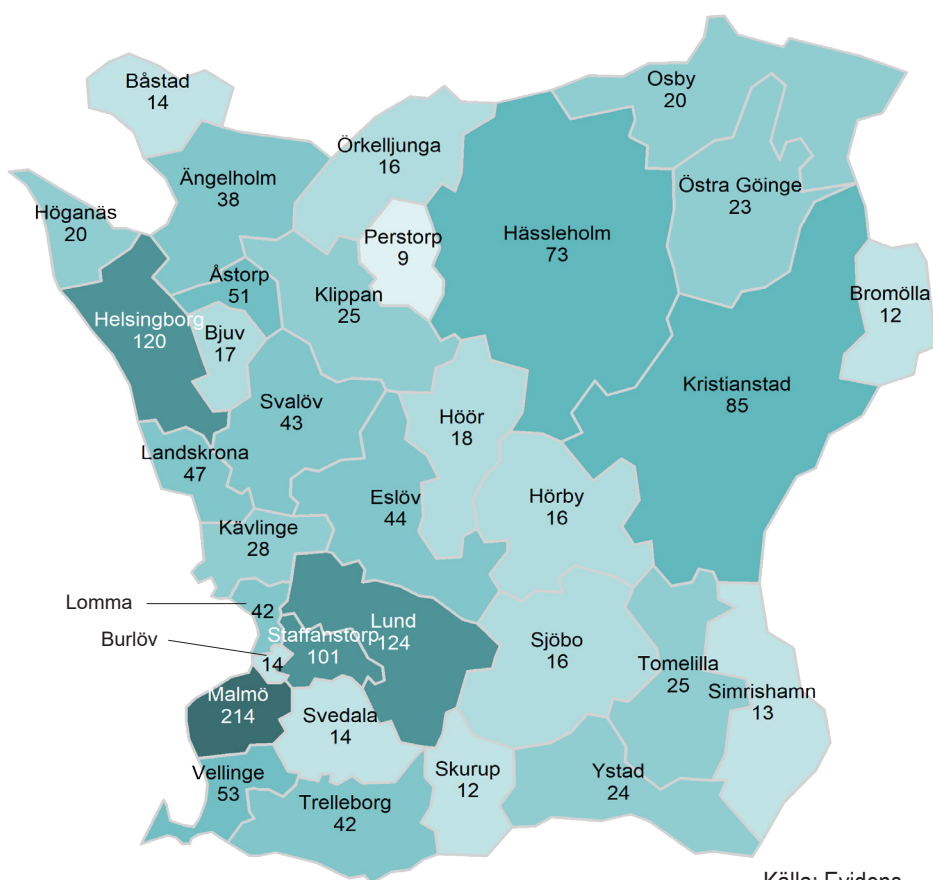
## Fakta

- Den köpkraftiga efterfrågan varierar stort inom Skåne. Enligt modellen i rapporten var det möjligt att bygga bostäder på kommersiella villkor i alla kommuner år 2021.
- Den absoluta merparten av efterfrågan finns dock i västra Skåne och mer än hälften av den köpkraftiga efterfrågan på bostäder finns i Malmö, Lund och Helsingborg.

### Marknadsdjup, alla upplåtelseformer, 2021

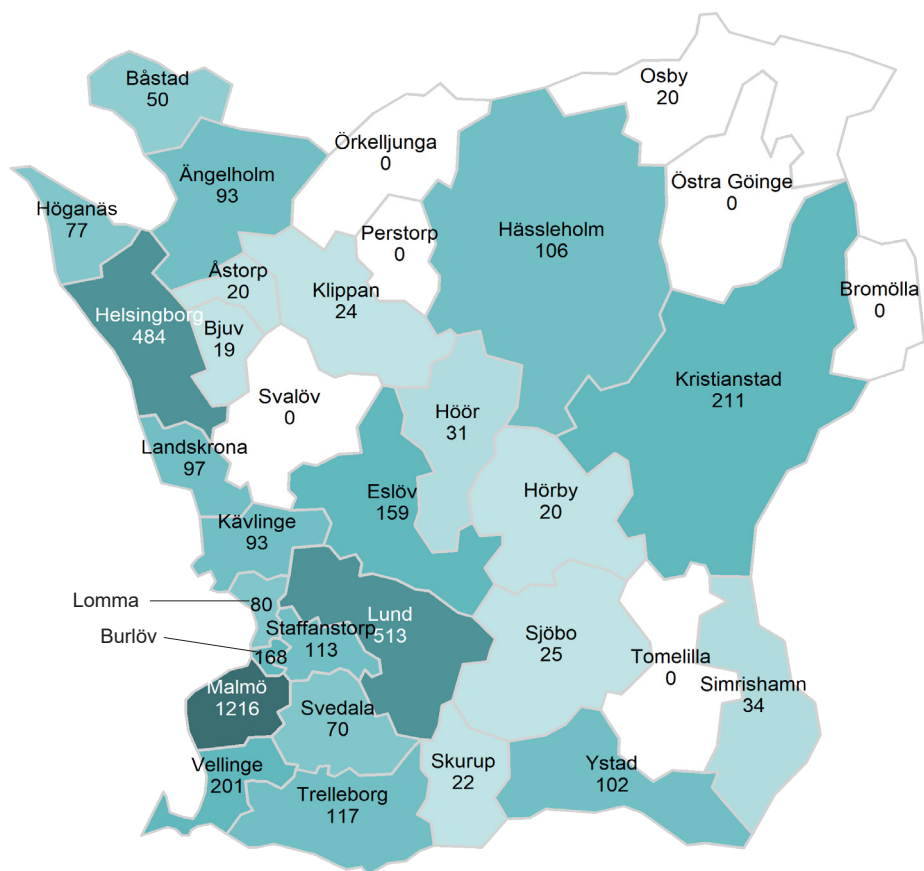


## Marknadsdjup, småhus, 2021



Källa: Evidens

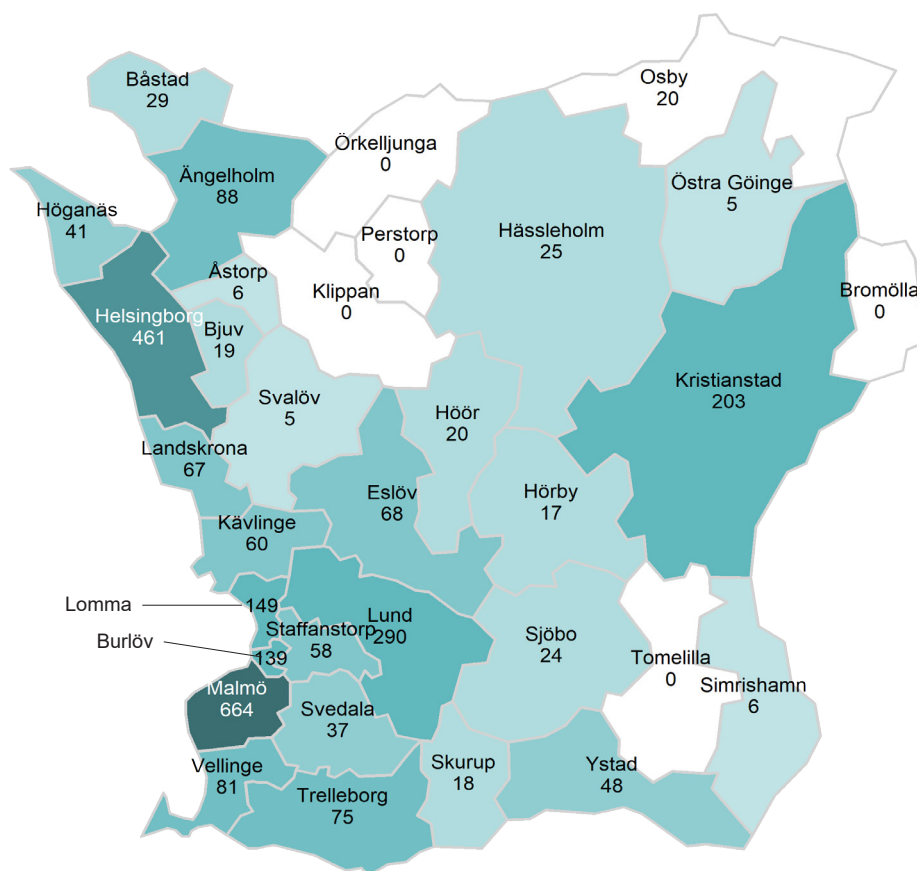
## Marknadsdjup, bostadsrätter, 2021



Källa: Evidens



## Marknadsdjup, hyresrätter, 2021



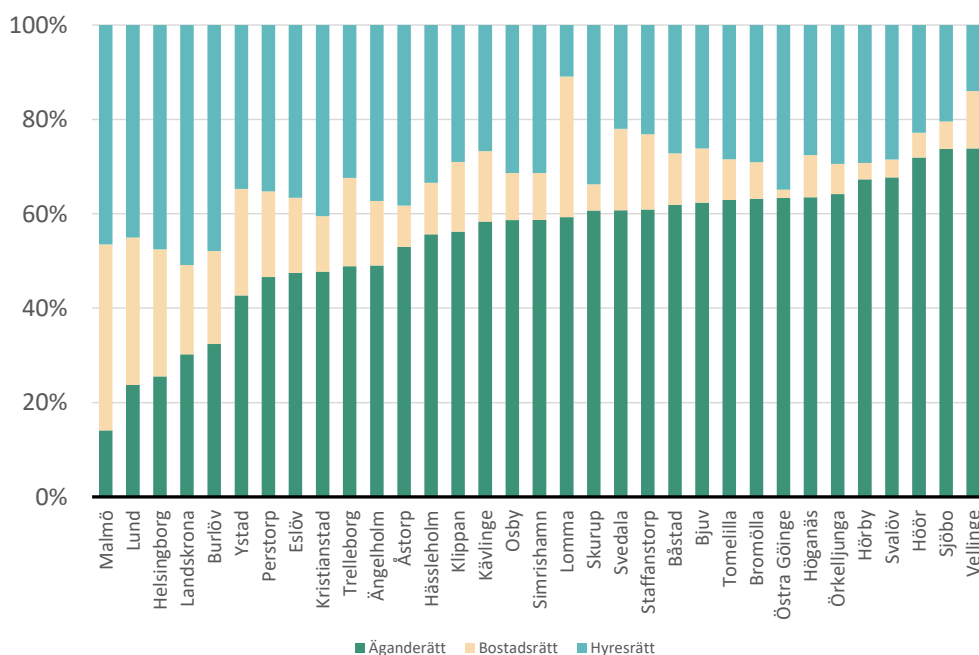
Källa: Evidens

### 3.1 Drivkrafter bakom variation mellan kommuner

#### Skillnad i struktur på bostadsmarknaden

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 åt. För många av Skånes mindre kommuner dominerar småhusmarknaden, även om hyresrätter också utgör en påtaglig del av utbudet. Andelen bostadsrätter är dock ofta låg 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.

#### Andel bostäder per upplåtelseform, 2020



*Bildtext: Diagrammet visar fördelningen på andel bostäder per upplåtelseform i Skånes 33 kommuner. De flesta kommuner har över 50 procent äganderätter, medan kommuner som Landskrona, Helsingborg, Lund och Malmö har störst andel hyresrätter. Källa: SCB.*

Följaktligen var knappt 55 procent av det beräknade marknadsdjupet för bostadsrätter, och drygt 52 procent av marknadsdjupet för hyresrätter koncentrerat till Malmö, Lund och Helsingborg under 2021. Jämfört med tidigare års skattningar har det dock skett en minskning av hur stor andel av det totala marknadsdjupet som är koncentrerat till Malmö, Lund och Helsingborg.

## Ökad koncentration av befolkningen

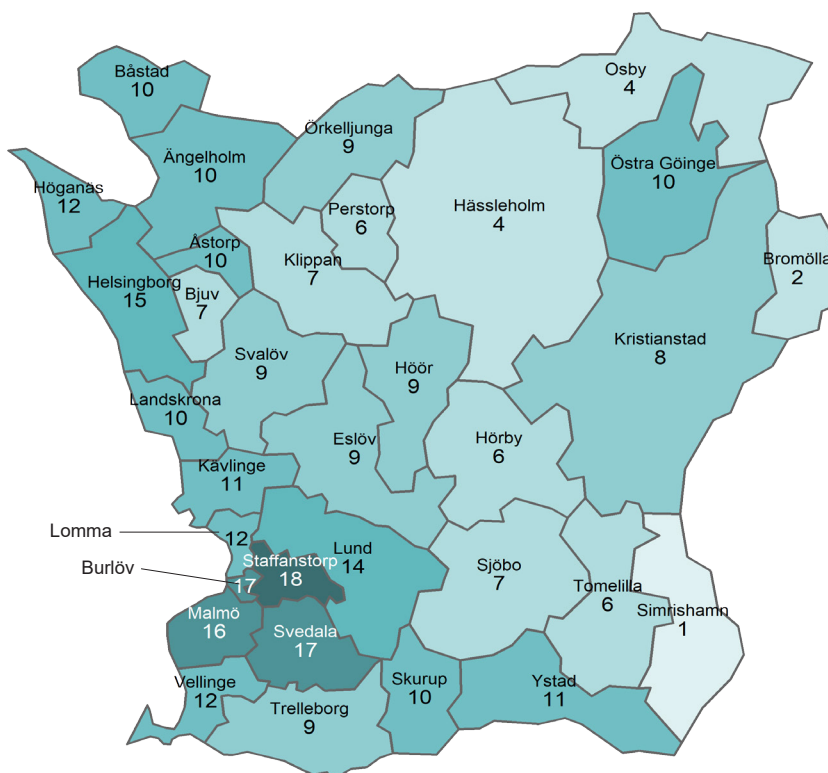
Variationerna mellan marknadsdjupet i de olika kommunerna beror, utöver strukturen på bostadsmarknaden, naturligtvis även på hur de olika ingående variablerna i modellen utvecklas på kommunal nivå.

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

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 nämnts ovan, att öka ytterligare det kommande decenniet med en total ökning på knappt 10 procent, med en förväntad stagnering i flera av Skånes 33 kommuner.

### Befolkningsökning procent, 2011-2021



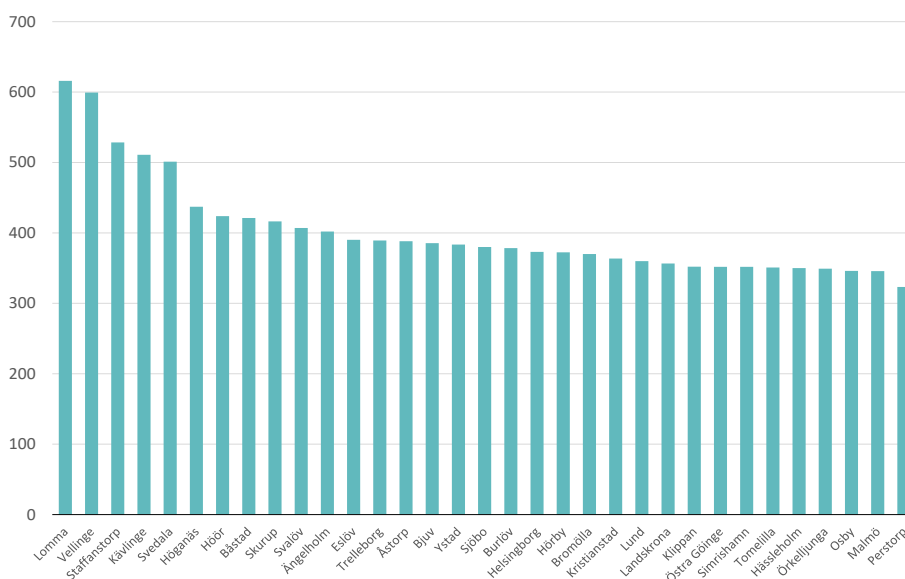
Källa: SCB

## Stora variationer i inkomstnivåer inom länet

Även inkomstnivåerna är en av nyckelvariablerna när man beräknar marknadsdjup för bostäder. Den disponibla medianinkomsten per hushåll i Skåne uppgick år 2020 till 376 900 kronor vilket är drygt två procent under nivån i landet. Men variationerna mellan kommuner och, i ännu högre grad, demografiska statistikområden (DeSO) inom Skåne är stora.

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, Osby och Örkelljunga som vi vet har drabbats hårt av de senaste decenniernas nedskärningar inom industrin. Även Malmö har låga inkomster, mycket på grund av den relativt stora andelen utrikes födda. Tidigare år har inkomsterna hos Skånes sysselsatta som arbetar i Danmark inte synts i statistiken, men från och med publiceringen av inkomstår 2020 reviderades det, och numera finns nordiska inkomster med i statistiken.

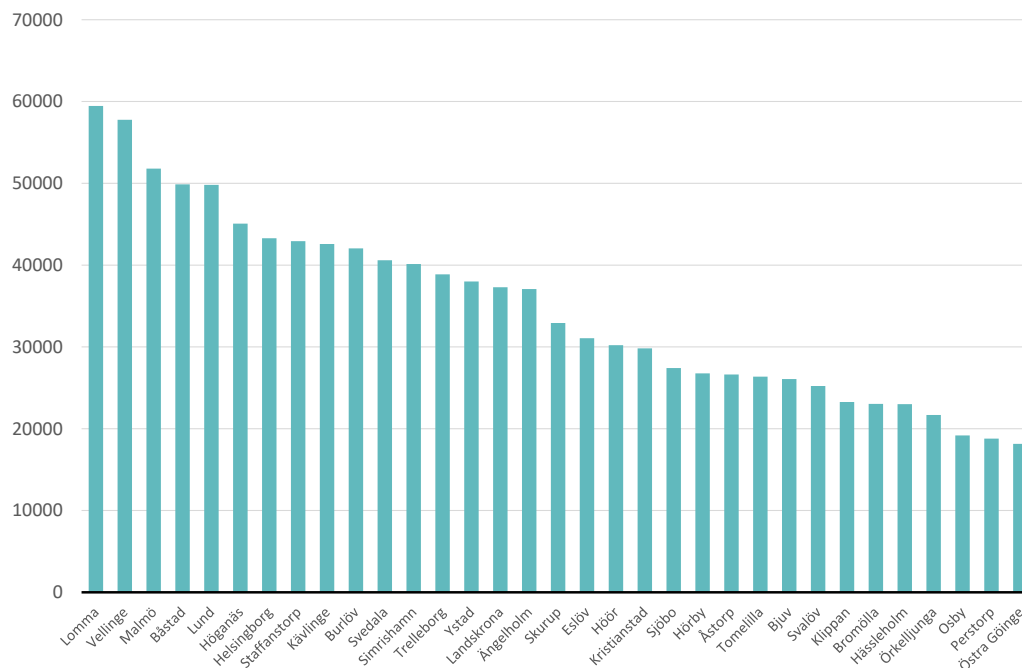
### Disponibel inkomst per hushåll, 2020



*Bildtext: Diagrammet visar den disponibla medianinkomsten i tusentals kronor för hushåll i Skånes 33 kommuner år 2020. På x-axeln visas kommunerna och på y-axeln medianinkomsten. Det är stor variation på inkomsterna där till exempel Lomma och Vellinge har högst medianinkomster på runt 600 000 kronor och Malmö och Perstorp har lägst på runt 300 000 kronor. Källa: SCB.*

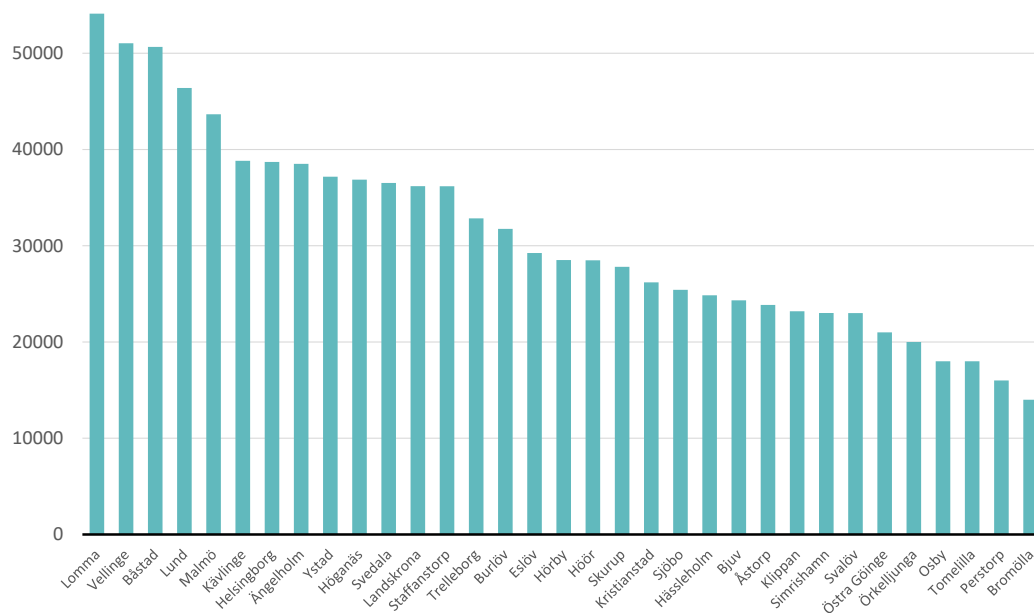
Befolkningsutvecklingen och inkomstnivåerna sätter i sin tur tydliga avtryck på bostadspriserna i kommunerna. Ju högre inkomstnivåer och/eller befolkningsökning, desto högre bostadspriser och tvärtom.

### Småhuspriser per kommun, nyproduktion<sup>3</sup>



Bildtext: Diagrammet visar de genomsnittliga priserna på nyproducerade småhus i Skånes 33 kommuner. Det är stor variation mellan kommunerna. Lomma, Vellinge och Malmö har högst priser och Osby, Perstorp och Östra Göinge har lägst. Källa: Valueguard och Evidens.

### Priser på bostadsrätter, nyproduktion



Bildtext: Diagrammet visar de genomsnittliga priserna på nyproducerade bostadsrätter i Skånes 33 kommuner. Det är stor variation mellan kommunerna. Lomma, Vellinge och Båstad har högst priser och Tomelilla, Perstorp och Bromölla har lägst. Källa: Valueguard och Evidens.

3 Se appendix för mer information om datakällor och tidsperioder.

## Utveckling i enskilda kommuner

I både Malmö, Lund, Helsingborg och Kristianstad har det byggts mer de senaste tre åren än vad vår skattning av marknadsdjupet visar. En förklaring 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 framför allt ha satsat på att bygga vissa upplåtelseformer, även om dessa inte är de mest efterfrågade enligt våra kalkyler. Detta gäller inte minst Landskrona och Lomma som framför allt har byggt bostadsrätter, medan efterfrågan enligt vår modell är störst på hyresrätter.

## 3.2 Förklaringar till ökat marknadsdjup 2021

De främsta anledningarna till det ökade marknadsdjupet mellan 2020 och 2021 är förändringar av tre av modellens viktigaste variabler – en befolkningsökning inom de högre inkomstintervallen, lägre räntenivå samt ändrade preferenstal.

### Befolkningsökning inom de högre inkomstintervallen

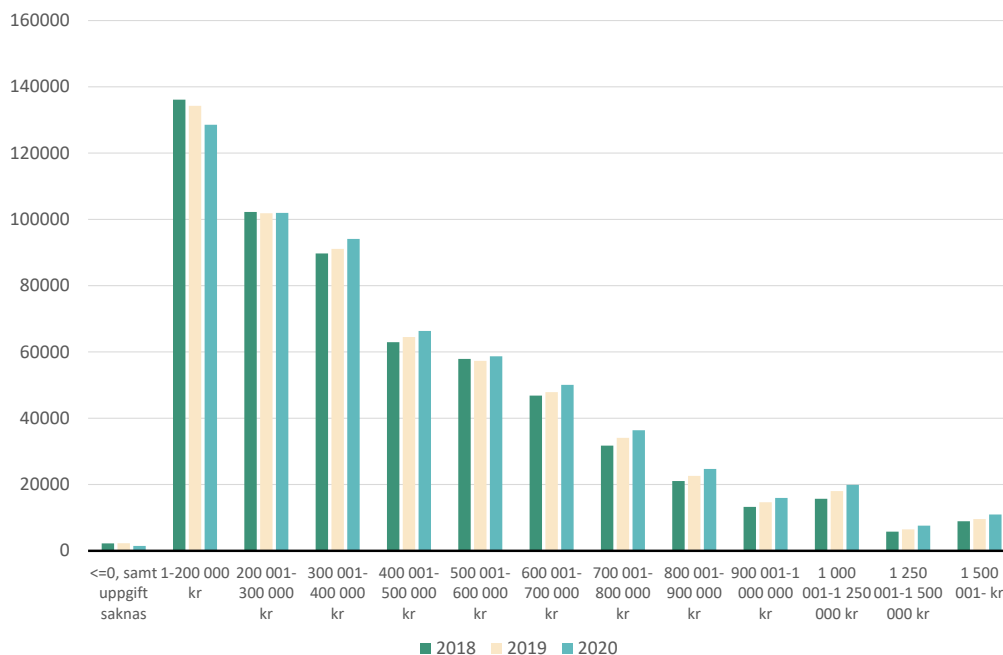
En viktig anledning till att marknadsdjupet ökat mellan 2020-2021 är att antalet hushåll med tillräckligt goda inkomster för att kunna efterfråga nya bostäder ökade påtagligt under 2020, som är året då data över inkomster inhämtades. Skåne har de senaste åren haft en kraftig befolkningsökning, och precis som tidigare år ökar hushållen i de högre inkomstintervallen mest.

Diagrammet nedan visar att det mellan 2016-2020 skedde en ökning av antalet hushåll med inkomster högre än 500 000 kronor, samtidigt som antalet hushåll i de två lägsta inkomstintervallen minskade. Ju fler hushåll som har tillräcklig inkomst för att kunna efterfråga nyproducerade bostäder, desto större blir det skattade marknadsdjupet för bostäder i Skåne. Totalt sett har det skett en ökning av nästan 45 000 hushåll med en inkomst högre än 500 000 kronor åren 2017-2020.

Dessutom har antalet nollinkomsttagare, eller hushåll som saknar uppgift, minskat rejält mellan 2019 och 2020. Detta beror sannolikt på statistiska centralbyråns (SCB) arbete med att förbättra statistiken för de som bor i Skåne, men jobbar utomlands.

Kombinationen av en befolkningstillväxt i de högre inkomstintervallen samt ett minskat antal nollinkomsttagare på grund av förbättrad statistik är en stark bidragande orsak till den ökade efterfrågan på framför allt bostadsrätter och småhus i Skåne.

### Antal hushåll per inkomstsegment, 2018-2020



*Bildtext: Diagrammet visar antal hushåll i olika inkomstsegment mellan åren 2018-2020. Inkomstsegmenten börjar från 0 kronor och sträcker sig till 1 500 000 kronor eller mer. Det är totalt 13 olika inkomstsegment. Mellan åren så har antal hushåll i de lägre inkomstsegmenten minskat och antal hushåll i de högre inkomstsegmenten ökat. Källa: SCB.*

### Lägre räntenivå

I tidigare års skattningar har en räntenivå på 1,5 procent använts för bostadsrätter och småhus. På grund av historiskt låga bolåneräntor har årets skattning använt 1,29 procent som ränta. Antar man att räntenivån ligger på 1,5 procent minskar det totala marknadsdjupet med ca 400 bostäder. Ökar man räntan ytterligare, vilket det finns anledning att göra med tanke på Riksbankens förväntade ökning av reporäntan minskar marknadsdjupet ytterligare. I kapitel 5 undersöks effekten av ökade bolåneräntor.



## Nya preferenstal

Inför årets modell genomfördes en ny enkätundersökning för att ta reda på hushållens preferenser för nyproducerade bostäder. Hushållens preferens för olika boendeformer och huruvida nyproduktion eller begagnade bostäder föredras är en av de mest betydelsefulla variablerna i beräkningen som helhet.

Det ansågs dessutom värdefullt att undersöka hur hushållens boendepreferenser kan ha påverkats med tanke på coronapandemin. Undersökningen genomfördes i september-oktober 2021. Totalt samlade 2002 enkätsvar och respondenterna var slumpmässigt utvalda av totalt 100 000 individer i en webbpanel. Frågorna var samma som de som ställdes vid undersökningen 2018, men kompletterades även med frågor som rör bostadsefterfrågan under coronapandemin.

Den nya undersökningen visade på högre preferenser för nyproducerade bostäder än vad undersökningen 2018 gjorde. Detta påverkar marknadsdjupet positivt, och är tillsammans med ökade inkomster och lägre räntenivåen en bidragande orsak till det ökade marknadsdjupet.



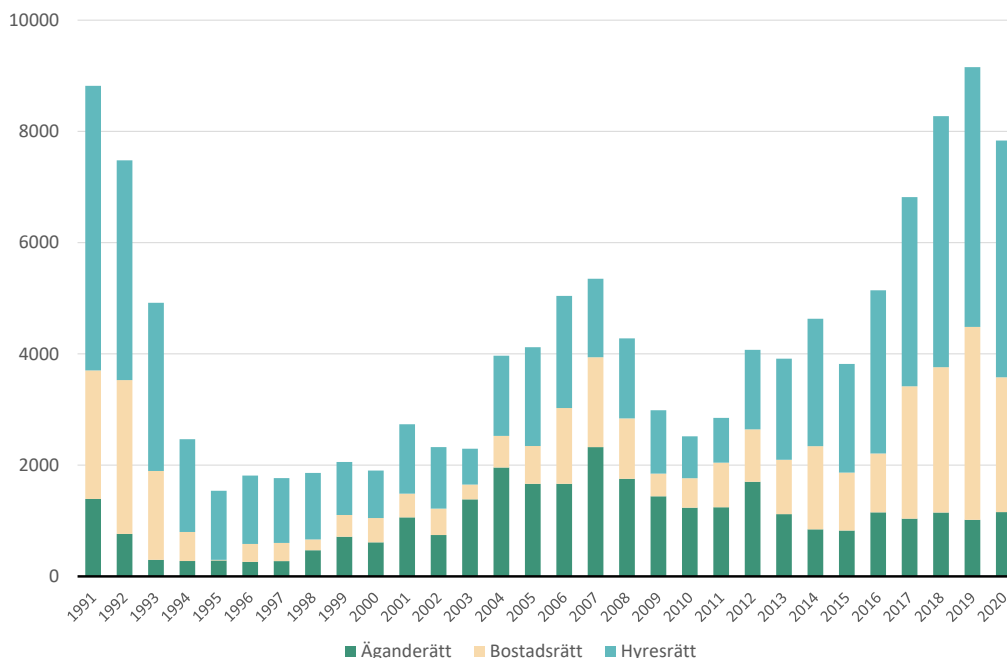
## 4 Faktiskt byggande

### 4.1 Färdigställda och påbörjade bostäder

Modellresultatet kompletteras med specialbostäder för att kunna ställas i relation till faktiskt byggande. Bygandet av specialbostäder i form av särskilt boende och studentbostäder drivs inte av marknadsefterfrågan utan framför allt av demografi och biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen. De senaste åren har det byggts 400-700 specialbostäder per år. År 2019 var antalet specialbostäder högre då det totalt byggdes över 1 000 studentbostäder.

Summan av det beräknade marknadsdjupet och antalet specialbostäder uppger därmed till mellan 8 500-8 900 år 2021 jämfört med 7 100-75 00 år 2020. Detta ska relateras till antalet färdigställda bostäder under perioden 2017-2020 på genomsnittliga 8 000 per år.

#### Färdigställda bostäder efter upplåtelseform, 1991-2020



*Bildtext: Diagrammet visar antal färdigställda bostäder uppdelat på upplåtelseformer mellan åren 1991 och 2020. Antal färdigställda bostäder har varierat över tid men ökade mellan 2015 till 2019- Det är flest hyresrätter som har färdigställts de senaste fem åren. Källa: SCB.*

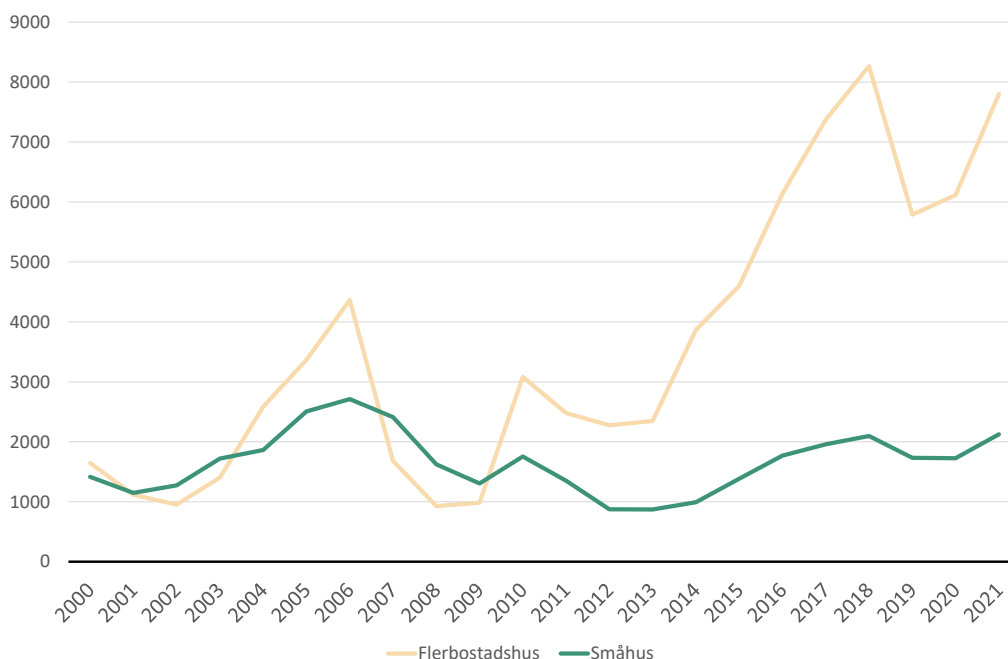
Mellan 2018-2020 var det färdigställda byggandet högre än den skattade efterfrågan på bostäder, och en bedömning gjordes att sannolikheten för ett inbromsat bostadsbyggande var stor. Enligt SCB:s preliminära siffror över antal påbörjade bostäder 2021 ser dock det kraftiga bostadsbyggandet ut att kvarstå. Samma trend syns om man kollar på Byggföretagens siffror över antal beviljade bygglov. Antalet bygglov ökade kraftigt mellan 2015-2018, men sjönk sedan för 2019. 2020 ökade antal beviljade bygglov återigen.

De statliga investeringsstöden för hyresbostäder är en viktig anledning till det kraftiga byggandet de senaste åren. Mellan 2017 och februari 2021 mottog Skåne knappt 2,3 miljarder SEK i stöd eller runt 16 procent av det som har betalats ut på nationell nivå. 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. I slutet av år 2019 kom det besked om att investeringsstödet skulle återinföras i en något modifierad form från och med den 1 februari 2020. Antalet påbörjade bostäder i Skåne sjönk med 30 procent mellan 2018 och 2019, men 2020 så såg nedgången ut att mattas av, för att sedan vända uppåt igen 2021, vilket tyder på återinförandet av investeringsstödet kan ha haft en effekt på inbromsningen av byggtakten. I samband med beslut om statens budget för 2022 beslutades det att återigen avveckla investeringsstödet för bostäder. Vad det resulterar i för effekt på byggandet av bostäder och hyresnivåerna för nyproducerade bostäder återstår att se.



### Påbörjade lägenheter i nybyggda hus, 2020-2021



*Bildtext: Diagrammet visar en tidsserie mellan åren 2000 och 2021 över antal påbörjade lägenheter i flerbostadshus och småhus. Siffrorna för 2021 är preliminära. Antal påbörjade lägenheter har ökat sedan 2013, med en dipp mellan 2018-2019. Källa: SCB.*

## 4.2 Demografiska behovet och trångboddhet

Det faktiska byggandet de senaste åren är även högre än vår skattning av det demografiskt betingade behovet år 2021, som låg på 5500 bostäder. Annan statistik tyder dock på att det ackumulerade behovet av bostäder har legat högt under en längre period. Statistiken över trångboddhet från Boverkets rapport över mått på bostadsbristen visar exempelvis att trångboddheten har ökat från runt 9 procent till runt 10 procent i Skåne mellan 2012 och 2018. I de största kommunerna ser situationen värre ut.

I Malmö, till exempel, har trångboddheten ökat från 14 procent till över 15 procent de senaste åren. En period av byggande som överstiger ökningen av behovet under de enskilda åren är därför önskvärt om man vill vända trenden av trångboddhet i Skåne.

## 5 Känslighetsanalys

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 det undersökts hur efterfrågan påverkas om räntan höjs till nivåerna 1,5 procent, 2,5 procent samt 3,5 procent samt om amorteringstakten höjs respektive sänks med 0,3 procentenheter. Känslighetsanalysen undersöker även scenariot om man skulle återinföra en fastighetsskatt på 1 procent av taxeringsvärdet när det gäller småhus.

### 5.1 Höjd räntenivå

I Riksbankens senaste penningpolitiska rapport från februari 2022 går det att läsa direktionens beslut om att behålla reporäntan på noll procent och att reporäntan höjs först under andra halvan av 2024. Sannolikheten att Riksbanken höjer reporäntan i ett tidigare skede har dock ökat till följd av det geopolitiska läget i och med kriget i Ukraina. Flera analytiker tror på en tidigare höjning. Mot bakgrund av de senaste månadernas höga inflationsutfall samt höjda styrräntor i flera andra länder gör exempelvis Konjunkturinstitutet bedömningen att Riksbanken höjer reporäntan redan i september 2022.

Om vi inkluderar ett antagande om att den genomsnittliga bolåneräntan stiger till 1,5 procent skulle detta medföra att det totala marknadsdjupet faller med 5 procent enligt modellen. Marknadsdjupet för bostadsrätter skulle falla med cirka 230 stycken eller med 6 procent och marknadsdjupet för småhus med nästan 400 stycken eller 11 procent.

Om vi i stället lägger in ett antagande om att den genomsnittliga bolåneräntan stiger till 2,5 procent innebär det att det totala marknadsdjupet faller med 22 procent enligt modellen. Marknadsdjupet för bostadsrätter skulle falla med cirka 1 200 stycken eller med 30 procent och marknadsdjupet för småhus med cirka 600 stycken eller 44 procent.

Det sista scenariot innebär ett antagande om att den genomsnittliga bolåneräntan stiger till 3,5 procent och då skulle detta medföra att det totala marknadsdjupet enligt modellen faller med 33 procent. Marknadsdjupet för bostadsrätter skulle falla med cirka 2 000 stycken eller med 47 procent och marknadsdjupet för småhus med cirka 700 stycken eller 50 procent.

Resultaten tyder på att efterfrågan på bostäder reagerar mycket kraftigt på ränteförändringar. 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.

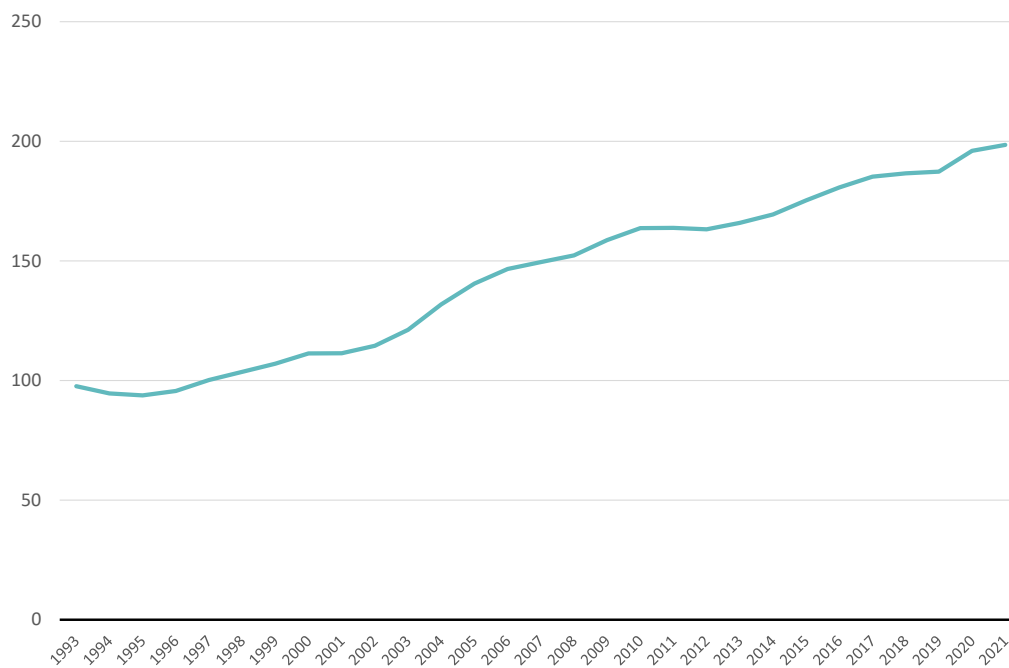
Denna utveckling kan förklaras av de starkt stigande bostadspriserna. Bostadsprisuppgången har i sin tur möjliggjorts av den kraftigt fallande trenden i räntor, vilken har minskat kostnaden för bolån dramatiskt.

## Regleringar inom bostadsområdet

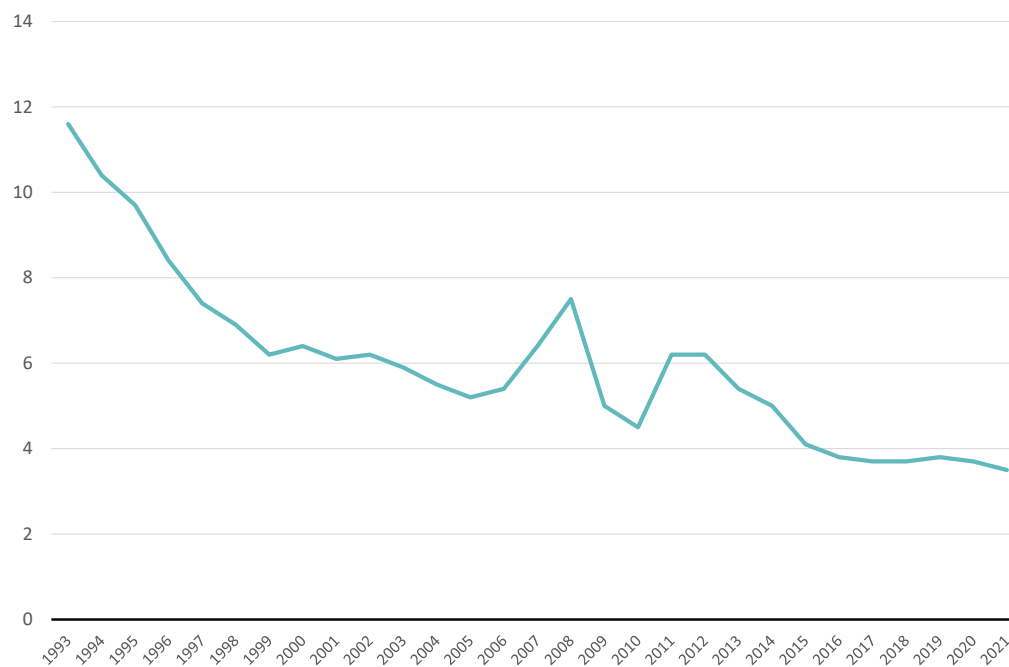
- **Bolånetaket:** Infördes år 2010 och innebär att man maximalt får belåna 85% av sin bostads marknadsvärde.
- **Fastighetsskatter:** Den statliga fastighetsskatten, på 1% av taxeringsvärdet (som motsvarar 75% av marknadsvärdet) per år, avskaffades år 2008 och ersattes då av en kommunal fastighetsavgift 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%.

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

### Hushållens skulder som andel av disponibel inkomst i Sverige, 1993-2021



### Hushållens ränteutgifter som andel av disponibel inkomst i Sverige, 1993-2021



*Bildtext: Diagrammen visar utvecklingen över åren 1993-2020 för hushållens låneskulder och ränteutgifter. På y-axeln visas procent av årlig disponibel inkomst och på x-axeln visas åren. Hushållens skulder har över tid ökat och hushållens ränteutgifter har över tid minskat. Källa: SCB.*

Avskaffandet av den statliga fastighetsskatten år 2008 har också bidragit till utvecklingen, speciellt i de högre prisklasserna som oftast återfinns i och omkring storstadsregionerna. Utvecklingens största förlorare 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.

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.

## 5.2 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. Anta att amorteringstakten sänks med 0,3 procentenheter i modellen, det vill säga ungefär vad som skulle hända om man slopade skärpningen. Detta skulle leda till att marknadsdjupet ökade med cirka 482 bostadsrätter eller 12 procent, medan marknadsdjupet för småhus skulle öka med 341 stycken eller 27 procent. För alla upplåtelseformer skulle marknadsdjupet öka med 10 procent.

Om istället en ytterligare skärpning av amorteringskravet antas som lyfter amorteringstakten med 0,3 procentenheter skulle detta minska marknadsdjupet för bostadsrätter med 447 stycken eller 11 procent, medan marknadsdjupet för småhus skulle falla med 247 stycken eller 20 procent. För alla upplåtelseformer skulle marknadsdjupet minska med 8 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 inlåsnings effekter 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.

### 5.3 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 samt SNS Konjunkturråd, har propagerat för att återinföra fastighetsskatten såsom 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 utan maxtak. Detta skulle enligt modellen leda till ett minskat marknadsdjup på 468 småhus eller 37 procent. Effekten i dyrare områden, det vill säga 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 fastighetsskatt skulle påverka marknadsdjupet avsevärt. Att införa en så pass stor skattehöjning som en återgång till fastighetsskatten innan 2008 implicerar skulle dock troligtvis genomföras stegvis.



# Appendix

## Metod och antaganden 2021

För att kunna genomföra skattningen av bostadsefterfrågan i Skåne behövs ett antal antaganden göras. Antagandena baseras på tillgänglig data samt bedömningar av marknadsförutsättningarna i respektive kommun. Här listas de metodval och antaganden som gjorts i 2021 års skattning. Alla delar förutom metoden för att beräkna nyproduktionshyror har samma tillvägagångssätt som föregående års skattning.

## Belåningsgrad och amortering samt belåningsgrad per hushållstyp

Belåningsgrad och amorteringstakt har skattats om med hänsyn till nya observerade priser samt nya värden för de regioner som Finansinspektionen redovisar värden för (Finansinspektionen, "Den svenska bolånemarknaden 2021").

Modellen baseras på genomsnittliga amorteringstakter och belåningsgrader i Stor-Stockholm, Stor-Göteborg, Stor-Malmö, Övriga stora städer och övriga landet. Separata modeller är skattade för bostadsrätter respektive småhus. För olika hushållstyper görs antagande om att ensamboendes belåningsgrad avviker -1,05 procentenheter från genomsnittet medan sammanboendes belåningsgrad avviker +1,05 procentenheter från genomsnittet.

## Bolåneränta

I scenariot för 2021 används ett antagande om räntenivåer som baseras på SCB:s statistik över bolåneräntor. Antagande för 2021 baseras på genomsnittsräntan under januari-augusti 2021 för nya bolån med bindningstid 2-3 år. Detta innebär att antagandet om ränta ändras till 1,29 procent före skatteavdrag.

## Boendeutgiftsandelkar

Boendeutgiften sätts i relation till hushållets inkomst. Statistik om boendeutgifter tillhörde tidigare undersökningen Hushållens ekonomi (HEK) men från 2015 finns undersökningen *Hushållens boendeutgifter*. Undersökningen har genomförts för år 2015, 2017 och 2020. I analysen 2021 inkluderas data från år 2020.

## Metod: Nyproduktionspris bostadsrätter

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.

Tidigare har Valueguard använts som källa för att studera prisnivån på successionsmarknaden. En nackdel med Valueguards data är att det saknas information om hur långt tillbaka transaktioner hämtas. Evidens har i dagsläget tillgång till data från Svensk Mäklarstatistik, vilket innebär full information om alla transaktioner. För att få ett tillräckligt stort underlag hämtas data från 2018-2021 (oktober). Alla priser har räknats upp till prisnivå i oktober 2021.

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 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.

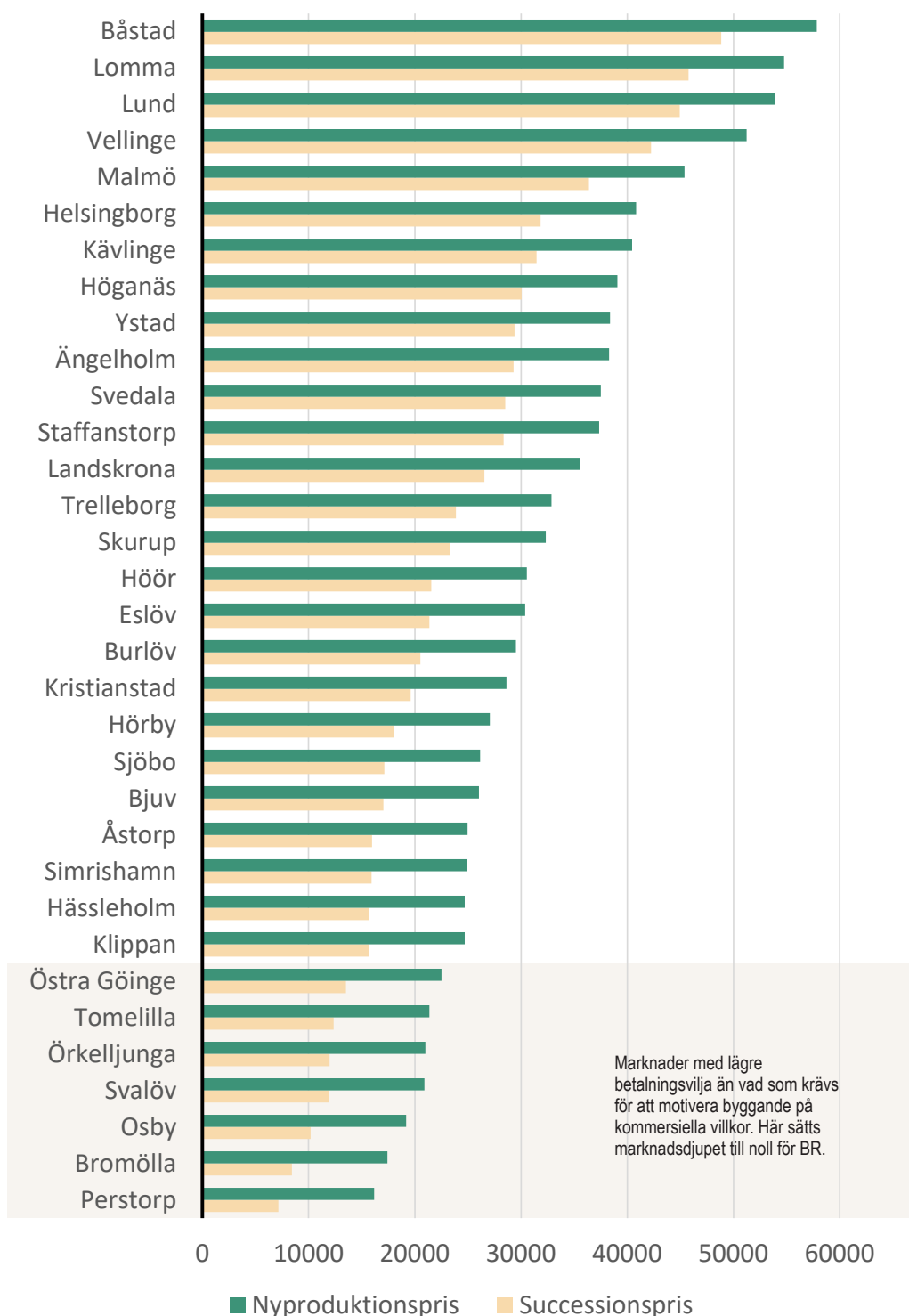
I första hand används det genomsnittliga bostadsrättspriset i respektive kommun för 2-3 RoK som underlag för bedömning av nyproduktionspris. Denna metod används för majoriteten av kommunerna.

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 rumstorlek. Med denna metod är det endast Klippan 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: Bromölla, Osby, Perstorp, Svalöv, Tomelilla, Örkelljunga och Östra Göinge.

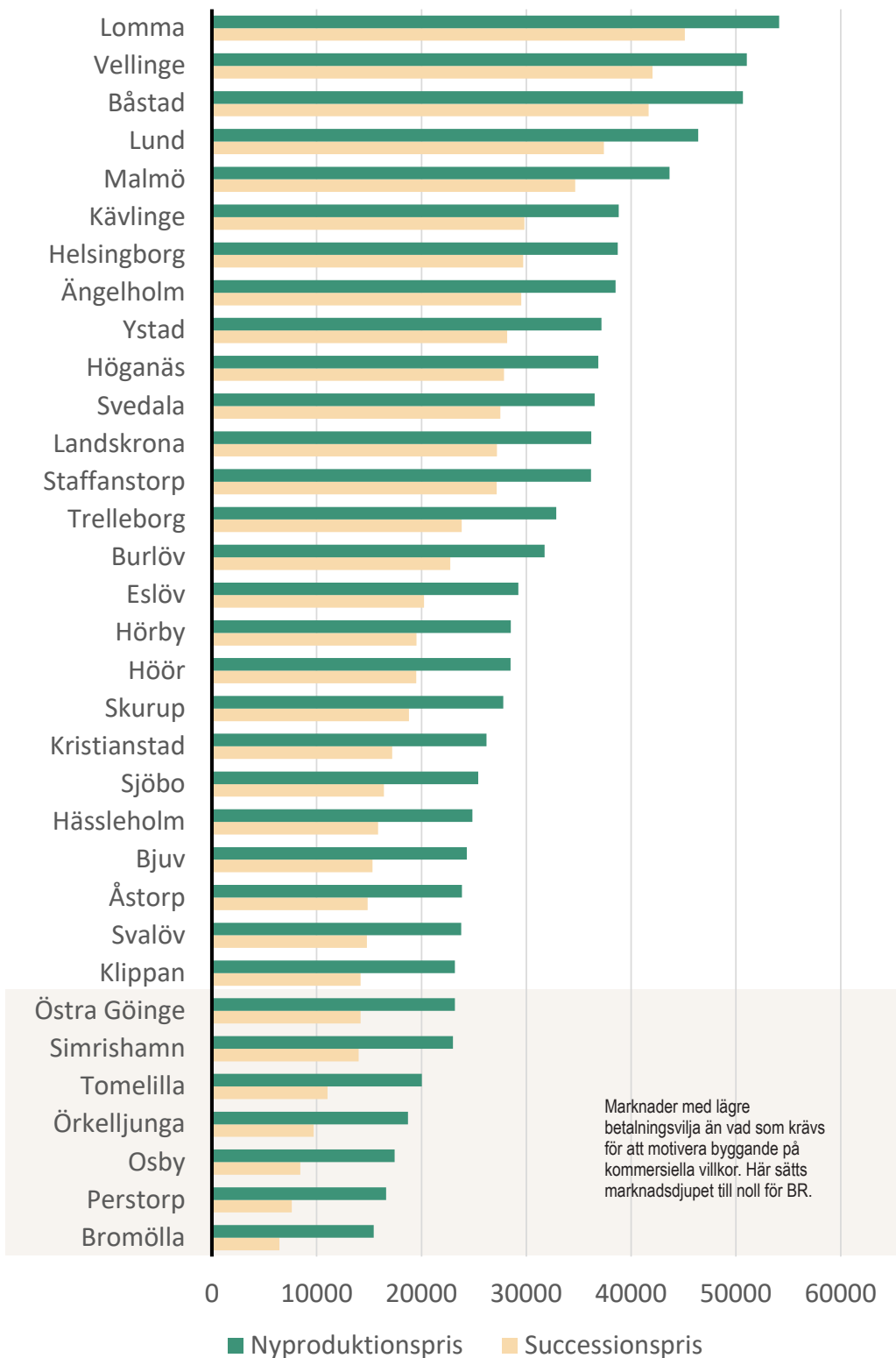
Viktigt att påpeka är att detta inte betyder att bostadsbyggandet i dessa kommuner inte alls skulle kunna genomföras, men förutsättningarna för ett varaktigt marknadsmotiverat byggande är svaga. Analyseras marknaderna mer ingående kan både behov och betalningsvilja motivera bostäder för särskilda målgrupper, till exempel boende för äldre.

### Antagande om bostadsrättpriser: 50kvm



Bildtext: Diagrammet visar antagandet om pris för bostadsrätter med storlek 50 kvadratmeter uppdelat på nyproduktion och succession för Skånes 33 kommuner. Källa: Mäklarstatistik och Evidens.

**Antagande om bostadsrättspriser: 80kvm**



Bildtext: Diagrammet visar antagandet om pris för bostadsrätter med storlek 80 kvadratmeter uppdelat på nyproduktion och succession för Skånes 33 kommuner. Källa: Mäklarstatistik och Evidens.

## Metod: Nyproduktionspris småhus

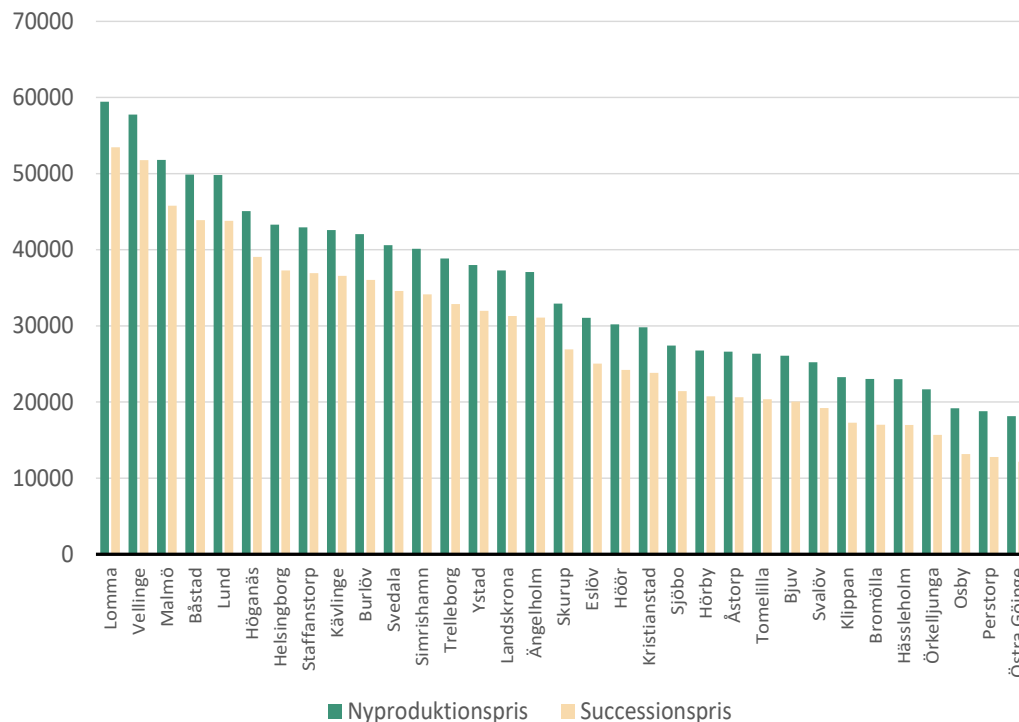
Det genomsnittliga priset på successionsmarknaden för småhus (villor, radhus och kedjehus) utgör underlag, driftkostnad antas till 350 kr/kvm/år. Den genomsnittliga boendeytan för småhus sätts till 110 kvm.

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 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 småhus i kommuner med lägre priser sätts till noll.

Baserat på metoden att lägga till 6 000 kr/kvm så får alla kommuner ett nyproduktionspris som överstuder 17 000 kr/kvm.

### Antaganden om småhuspriser per kommun



Bildtext: Diagrammet visar antagandet om pris för småhus uppdelat på nyproduktion och succession för Skånes 33 kommuner. Källa: Mäklarstatistik och Evidens.

## Metod: Nyproduktionspris hyresrätter

Både bostadsrätter och småhus baseras på faktiska försäljningar som i många kommuner består av ett stort underlag. Eftersom det är en marknad med fri prisbildning avslöjas hushållens faktiska betalningsvilja.

Hyresrätter och nyproduktionshyra är till stor del betydligt svårare att utreda. Detta beror dels på att det inte råder fri hyressättning på marknaden, vilket innebär att hushållens faktiska betalningsvilja inte avslöjas. Dels har nyproduktionshyror påverkats av investeringsstödet. I många kommuner är antalet nyproduktionsprojekt få, vilket innebär att underlaget kan vara mycket tunt och inte ge en sann bild av nyproduktionshyran vid ett större antal projekt för den kommunen.

I tidigare års skattningar användes hyror för förmedlad nyproduktion framtagen från bostadsbolagens hemsidor. Ett problem med att uppdatera nyproduktionshyror med föregående metod är att hyror kan variera kraftigt mellan olika år. Investeringsstöd har tillämpats på ett stort antal projekt, men information om vilka saknas. För att skapa stabilitet i uppdateringar och ge en bild av hushållens faktiska betalningsvilja för nyproducerade hyresrätt kommer metod som utgår från bostadsrättsmarknaden att appliceras fortsättningsvis.

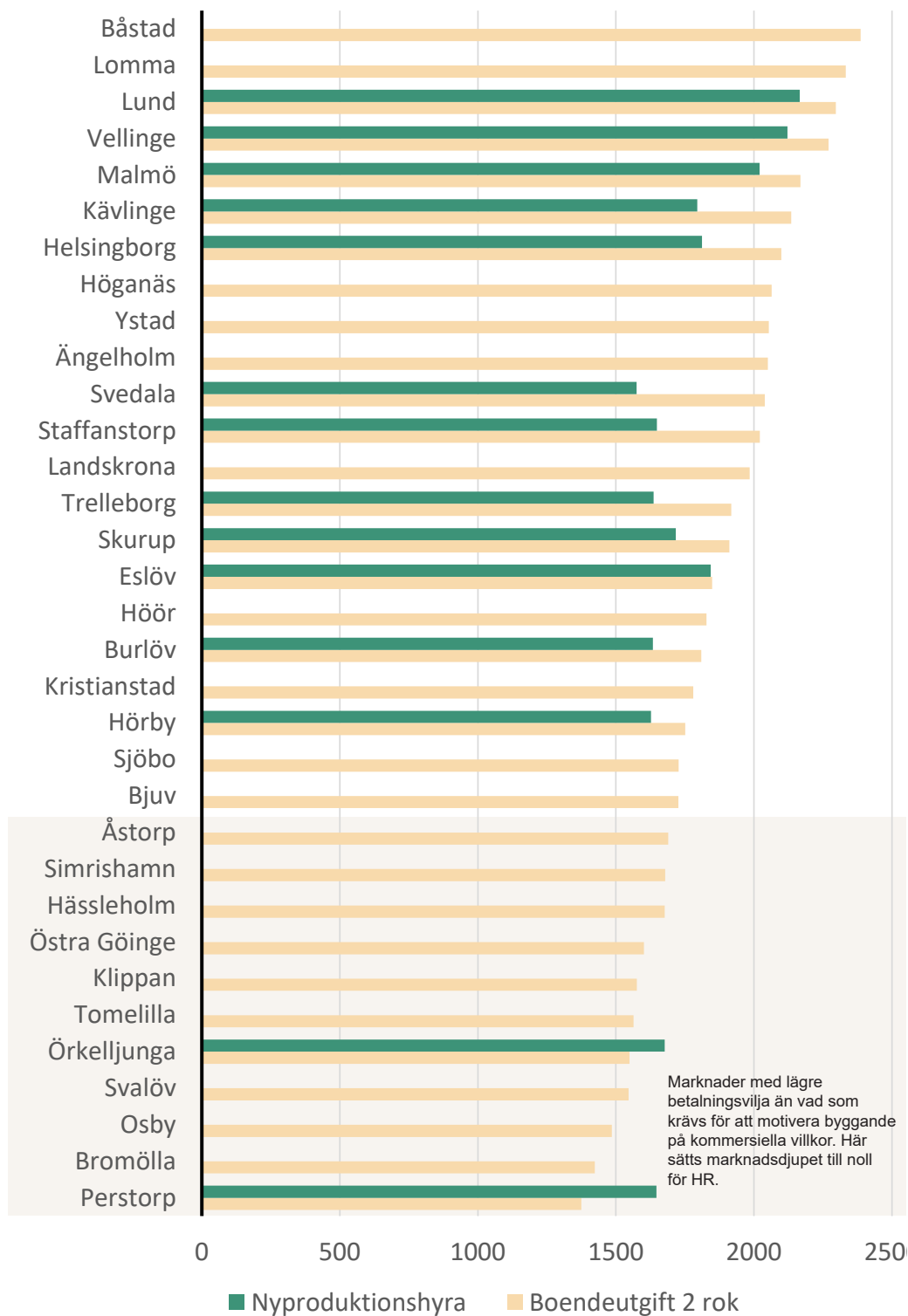
Genomsnittlig betalningsvilja för en hyresbostad uttrycks som en boendeutgift, kr/kvm/år. För möjligheten att jämföra betalningsviljan för olika bostadsrätter normeras priset för samtliga bostäder till en avgiftsnivå om 650 kr/kvm/år enligt formeln  $650\text{-avgiftsnivå}/\text{diskonteringsränta} + \text{pris kr/kvm}$ . Diskonteringsräntan, eller hushållens avkastningskrav, innefattar hushållens räntekostnader och förväntningar på framtida prisutveckling. På marknader med hög bostadsefterfrågan tenderar avkastningskravet att vara lägre medan marknader med svagare efterfrågan tenderar hushållen att tillämpa högre avkastningskrav.

För att möta lönsamhetskrav för hyresrättsbyggande, sätts gränser för respektive bostadsstorlek (2 och 3 rok). I föregående analys tog hänsyn till investeringsstödet, något som inte tillämpas i denna version.

- Ensamboende (2 RoK): 1 700 kr/kvm/år.
- Sammanboende (3 RoK): 1 600 kr/kvm/år.

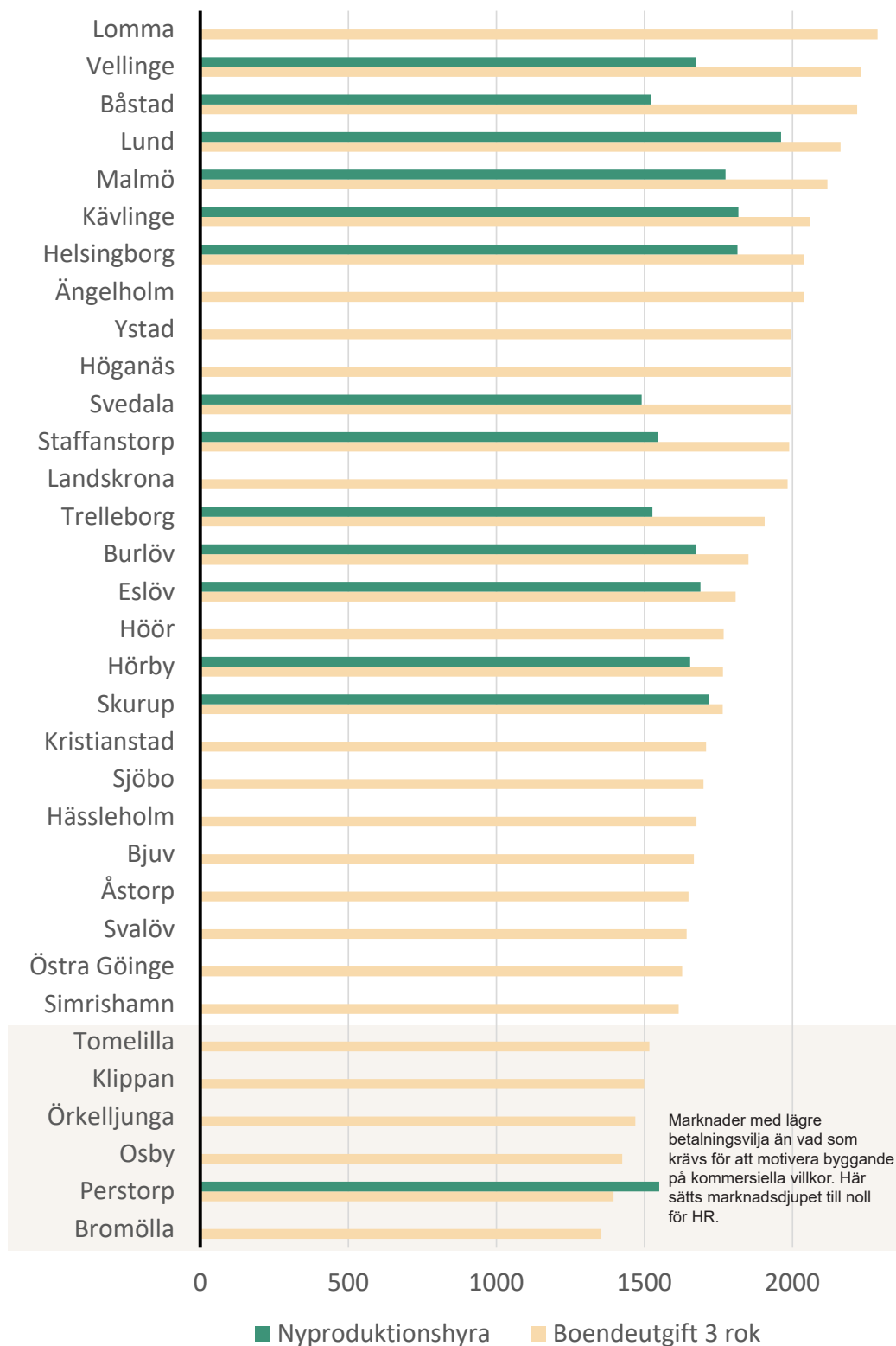
Bostadsstorlekarna sätts i kalkylen till 50 kvm (2 rok) och 70 kvm (3 rok).

Antagande om nyproduktionshyror: 50kvm



Bildtext: Diagrammet visar antagandet om nyproduktionshyror med storlek 50 kvadratmeter uppdelat på nyproduktion och boendeutgift för Skånes 33 kommuner. Källa: Boplats Syd och Evidens.

Antagande om nyproduktionshyror: 70kvm



Bildtext: Diagrammet visar antagandet om nyproduktionshyror med storlek 70 kvadratmeter uppdelat på nyproduktion och boendeutgift för Skånes 33 kommuner. Källa: Boplats Syd och Evidens.



## **Preferens**

Förändring av preferens för nyproducerad bostad påverkas av bland annat marknadsläget. Inför den första analysen 2018 genomfördes en omfattande enkätundersökning för att undersöka preferens för nyproducerad bostad i Skåne. En ny enkätundersökning genomfördes hösten 2021. Totalt samlade 2002 enkätsvar och respondenterna var slumpmässigt utvalda av totalt 100 000 individer i en webbpanel.

## **Flyttfrekvenser**

Med hjälp av data från SCB som avser antal flyttar och befolkningsmängd år 2019 har den genomsnittliga flyttfrekvensen för ensamboende respektive sammanboende hushåll år 2019 kunnat beräknas. Flyttfrekvensen i scenariot för 2021 varierar mellan 12 och 18 procent för ensamboende hushåll i Skåne respektive 4 och 13 procent för sammanboende hushåll.

## **Flyttmönster**

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 på grund av SCB:s sekretessregler (minst 100 hushåll och tre fastigheter).

Underlaget kompletterades i uppdateringen 2019 med inflyttare till färdigställda flerbostadshus (hyresrätter och bostadsrätter) med värdeår 2017. I kommuner där det inte fanns nyproducerade bostäder med värdeår 2017 användes samma antaganden som i tidigare analys.

I 2020 års uppdatering kompletterades underlaget med inflyttare till färdigställda flerbostadshus (hyresrätter och bostadsrätter) med värdeår 2018 samt till färdigställda småhus med värdeår 2017 och 2018. Resultatet från 2020 års komplettering slås ihop med föregående års komplettering vilket innebär att ”andel inflyttare från egen kommun” baseras på förstagångsinflyttare till nyproduktion år 2017 och 2018

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](http://utveckling.skane.se)

