



Modell för bostadsefterfrågan

2022 och framåt



Modell för bostadsefterfrågan

Utgiven av Region Skåne, mars 2023

Text: Sara Mikkelsen

Layout: Rebecca Bergsten

<https://utveckling.skane.se>

Förord

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

Region Skåne har redovisat en uppdatering av modellen för bostadsefterfrågan en gång om året, och jämfört den modellerade efterfrågan med våra egna prognoser av det demografiska bostadsbehovet. I denna rapport redovisas den femte årliga uppdateringen av dessa beräkningar. Mot bakgrund av den senaste makroekonomiska utvecklingen redovisas även, med hjälp av en prognosmodell, hur bostadsefterfrågan kan tänkas utvecklas de kommande två åren.

Sammanfattning

Den senaste tidens makroekonomiska utveckling påverkar, i hög utsträckning, hushållens köpkraftiga efterfrågan på nyproducerade bostäder (marknadsdjupet). Enligt modellen för bostadsefterfrågan uppgick marknadsdjupet till cirka 5 400 bostäder i Skåne under 2022. Det är en minskning med 35 procent jämfört med toppåret 2021 då marknadsdjupet skattades till cirka 8 300 bostäder. Det är också väsentligt lägre än det demografiska bostadsbehovet som beräknas ligga runt 7 800 bostäder per år under 2022-2031. Ett ihållande glapp mellan efterfrågan och behov leder till negativa konsekvenser för hushållens boendesituation.

Minskningen i köpkraftig efterfrågan beror främst på den relativt höga räntenivån och ökade avgifter till bostadsrättsföreningar, vilket gör att färre hushåll har råd att klara de boendeutgifter som är förknippade med att köpa nyproducerade bostäder. Marknadsdjupet fångar den del av efterfrågan som är kommersiellt gångbar, alltså där hushållens betalningsvilja överstiger den prisnivå som byggherrarna behöver sätta för att projekten ska vara lönsamma (lönsamhetskrav). En del av minskningen i efterfrågan beror därav på att lönsamhetskraven, till följd av ökade byggkostnader, har ökat.

Köpkraftig efterfrågan på nyproducerade bostäder väntas minska ytterligare de kommande två åren. Enligt prognosen för 2023-2024 beräknas efterfrågan uppgå till cirka 4 500 bostäder per år, vilket är en minskning med 46 procent från toppåret 2021. Samtidigt väntas reala priser på bostadsrätter och småhus falla med 27 respektive 22 procent under 2023 (jämfört med toppnoteringar 2021/2022). Minskningen i köpkraftig efterfrågan beror på stigande räntor och lägre realinkomster, vilkas negativa effekter överväger effekterna av en lägre prisnivå på småhus och bostadsrätter framöver. De jämförelsevis osäkra omvärlds- och marknadsförutsättningarna gör det dock ovanligt svårt att förutse framtida marknadsdjup. Det finns ett flertal faktorer som gör att marknadsdjupet kan röra sig både uppåt och nedåt under den kommande tiden.

Innehåll

BOSTADSBEHOV	6
Beräkning av bostadsbehovet	6
Bostadsbehovet 2022-2031	7
BOSTADSEFTERFRÅGAN	11
Beräkning av bostadsefterfrågan	11
Bostadsefterfrågan 2022	13
Bostadsefterfrågan per kommun	15
PROGNOS AV BOSTADSEFTERFRÅGAN	20
Prognosförfarande	20
Prognosresultat	23
REFERENSER	26
APPENDIX	27
Tabell A1: Demografiskt bostadsbehov 2022-2031	27
Tabell A2: Bostadsefterfrågan per kommun 2022	28
Tabell A3: Prognos av bostadsefterfrågan 2023-2024	29

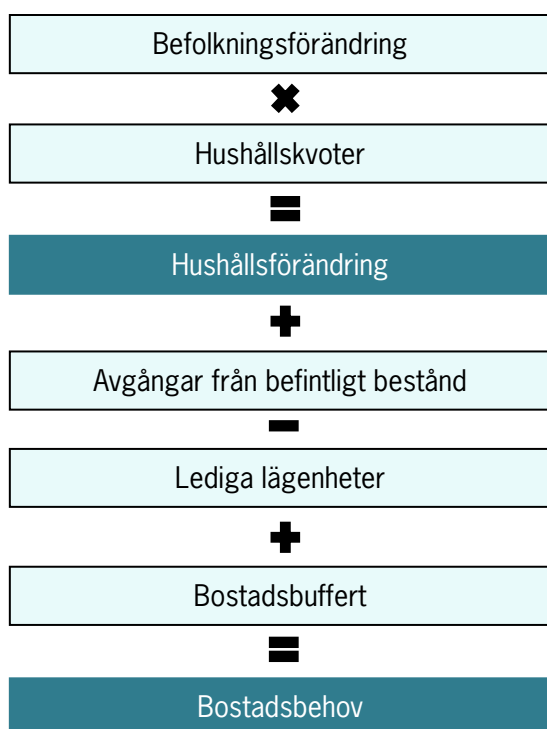
Bostadsbehov

Skånes befolkning växer och har gjort det under en väldigt lång tid. Bostadsbyggandet har inte hängit med och i de flesta av Skånes kommuner råder det underskott på bostäder (Länsstyrelsen, 2022). För att förbättra situationen krävs det att det tillkommer lika många bostäder som det tillkommer hushåll. Det bostadsbehov som redovisas i den här rapporten tar sin utgångspunkt i den demografiska utvecklingen i länet och antagandet att varje hushåll behöver en bostad.

Beräkning av bostadsbehovet

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

Figur 1: Beräkningsmetod för bostadsbehov



Beräkning av framtida bostadsbehov

Utgångspunkten är de demografiska förändringarna (se "befolkningsförändring" i modellen). Därefter beräknas antalet hushåll med hjälp av hushållskvoter. Antalet beräknade hushåll måste sedan relateras till avgångar från det befintliga beståndet, lediga lägenheter och bostadsbuffert.

Källa: Boverket (2015).





7 800

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

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

Hushållsförändringar är den mest avgörande faktorn för bostadsbehovet, men för att förfinas beräkningen läggs det även till förändringar i det befintliga beståndet. Dessa förändringar utgörs av förväntat antal rivningar samt lediga bostäder i hyresbeståndet. De lediga bostäderna förväntas absorberas det första året i prognosperioden. Detta medför att bostadsbehovet ofta är uppenbart lägre det första året, varav det är mer lämpligt att använda det genomsnittliga bostadsbehovet över hela prognosperioden. Sist görs ett antagande om att en viss andel tillgängliga lägenheter behövs för att bostadsmarknaden ska kunna fungera på ett effektivt sätt (bostadsbuffert).

Det framräknade bostadsbehovet inkluderar inte eventuellt ingående underskott av bostäder. Enligt statistik från SCB finns det betydligt fler bostäder i Skåne än det finns hushåll. Detta beror troligtvis på flera saker. Hushåll kan till exempel ha fler än en bostad. En annan anledning är att en del, ofta unga personer, inte folkbokför sig i sin bostad utan räknas in i sina föräldrahems hushåll. Det saknas helt enkelt tillförlitlig statistik som möjliggör en tydlig kvantifiering av aktuell balans mellan hushåll och bostäder.

Bostadsbehovet 2022-2031

Det beräknade demografiska bostadsbehovet för Skåne uppgår till ungefär 7 800 bostäder om året under perioden 2022-2031. Behovet är drivet av att antalet hushåll i Skåne väntas öka med cirka 7 130 hushåll per år. Resterande del av bostadsbehovet beror främst på den bostadsbuffert som beräknas behövas för att åstadkomma en funktionell bostadsmarknad.

Det demografiska bostadsbehovet beräknas även på kommunnivå (se tabell A1 i Appendix) och kan användas som ett underlag i kommunal planering för bostadsförsörjning. Kommunernas bostadsbehov summeras till Skånes bostadsbehov eftersom beräkningen baseras på Region Skånes befolkningsprognos där länet utgör takprognos. Det innebär att kommunprognoserna

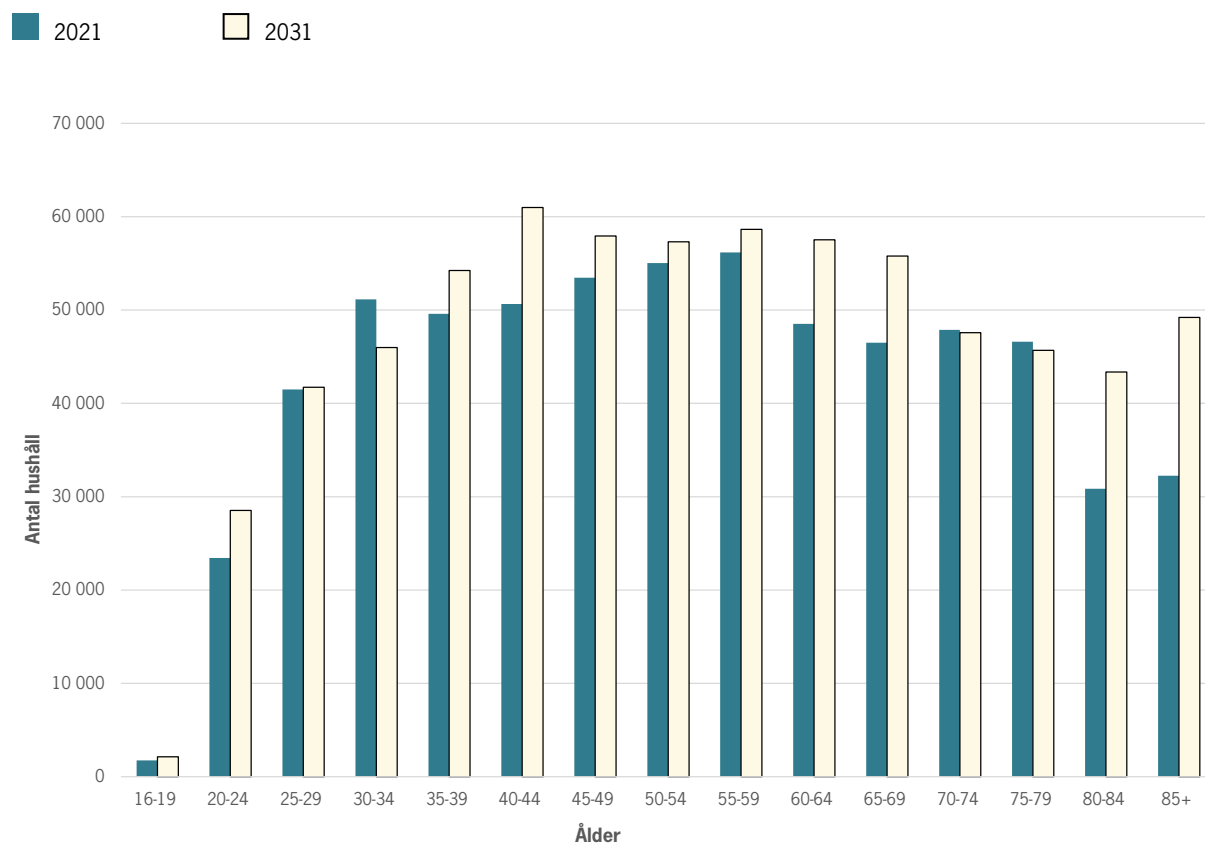
justeras så att summan av beräknat antal invånare i varje kommun överensstämmer med Skånes prognosticerade befolkning. Kommunprognoserna påverkas dock av historiska mönster. I en del kommuner finns det en tydlig relation mellan nybyggnation och inflyttning och om dessa kommuner har byggt många nya bostäder de senaste åren och som följd av detta ökat i befolkning kommer de, enligt prognosmetoden, fortsätta öka. Omvänt gäller för kommuner som inte byggt. Det framräknade demografiska bostadsbehovet, speciellt på kommunnivå, ska således ses som en indikation på framtida behov givet att andra faktorer förblir mer eller mindre oförändrade. Dessa andra faktorer är bland annat bostadsbyggande, men också till exempel förutsättningar på arbetsmarknaden.

Befolkningens bostadsbehov handlar inte bara om volym utan också om passande bostäder. Vilken typ av bostad som matchar ett hushålls behov beror i stor utsträckning på åldern på den äldsta personen i hushållet.

Figur 2 visar antal hushåll per åldersgrupp för 2021 och 2031. Antal hushåll runt 40 år och runt 65 år väntas öka, men det är tydligt att den typ av hushåll som väntas öka mest är de äldsta hushållen med personer över 80 år. Detta är således en grupp vars behov är viktiga att inkorporera i bostadsförsörjningsplaner.



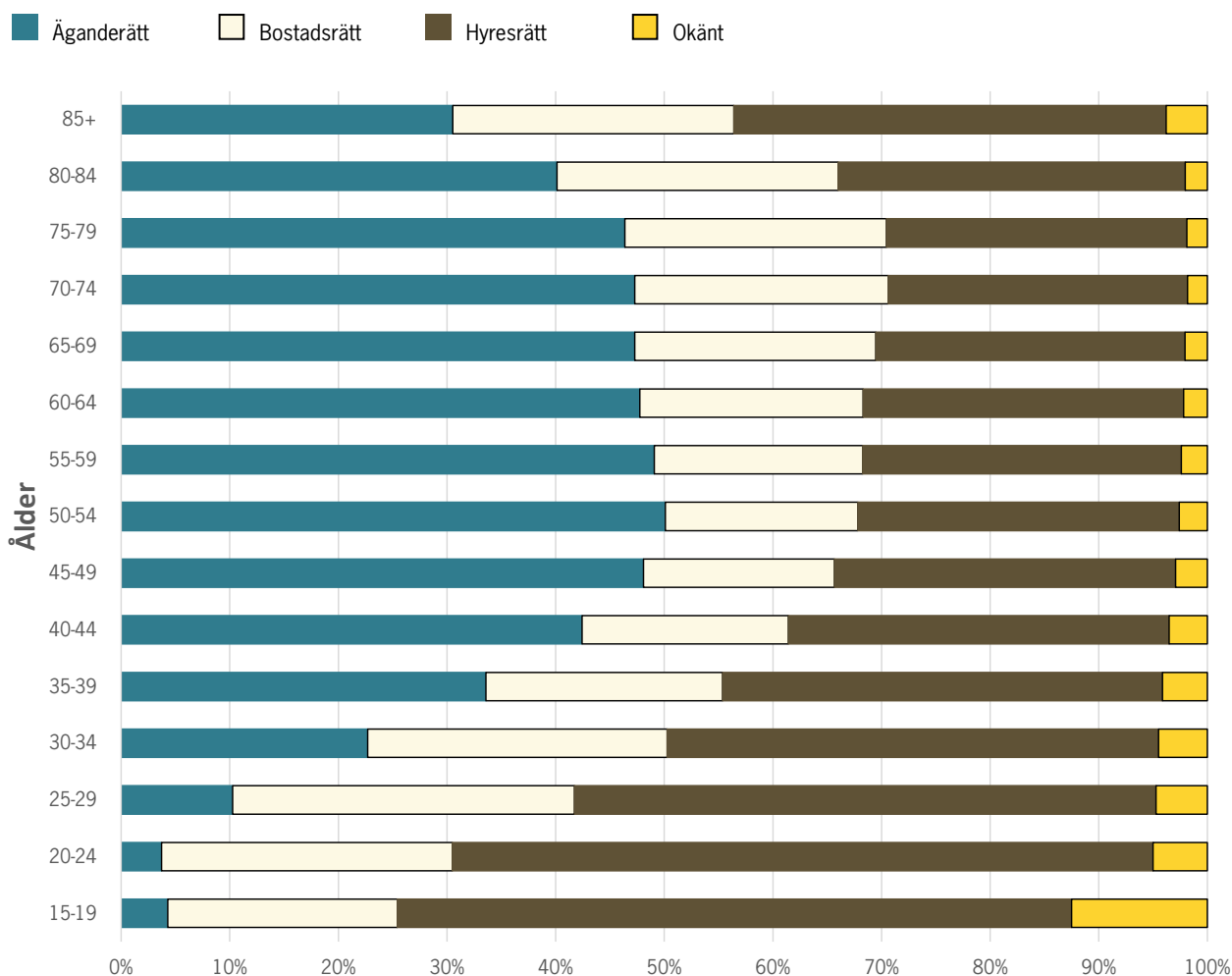
Hushåll per åldersgrupp, år 2021 och 2031



Figur 2: Antal hushåll per åldersgrupp (äldsta personen i hushållet) 2021 och 2031, framtagna med hjälp av hushållskvoter och, för 2031, Skånes befolkningsprognos. | **Källa:** Statistiska centralbyrån och Region Skåne.



Andel hushåll per upplåtelseform, uppdelat på ålder, år 2021



Figur 3: Andel hushåll per upplåtelseform uppdelat på åldersgrupp (äldsta personen i hushållet), år 2021. Specialbostäder (för t ex äldre och studenter) ingår. | **Källa:** Statistiska centralbyrån, Regiondatabasen.

Diagrammet ovan visar hur hushåll i olika åldersklasser bor (uppgifter från år 2021). Hyresrätter är den vanligaste boendeformen i unga åldrar (en stor andel av dessa hyresrätter är studentbostäder). Att bo i hyresrätt fortsätter att vara vanligt ända upp i trettioårsåldern, varefter äganderätter börjar dominera. Äganderätter är även vanligast för äldre, bland hushåll där den äldsta är mellan 75-79 år bor 46 procent i småhus. För de allra äldsta hushållen är hyresrätter den vanligaste upplåtelseformen även om många fortfarande bor i äganderätt (31 procent).

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

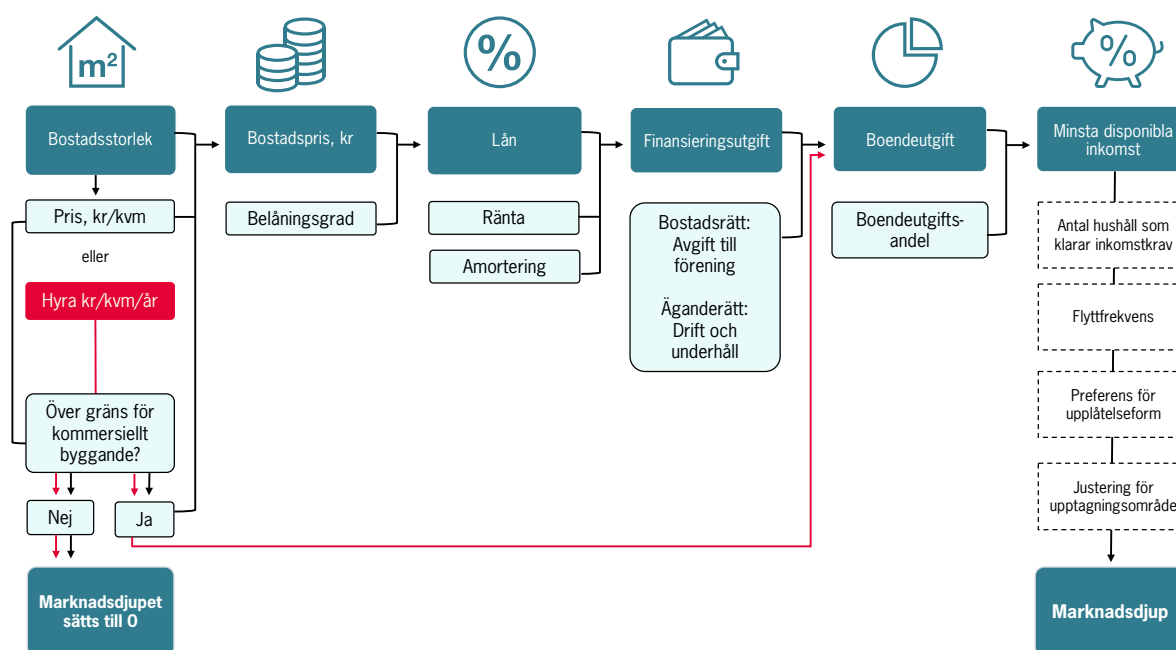
Bostadsefterfrågan

Bostadsefterfrågan, även kallat marknadsdjupet, är det antal bostäder som hushållen kan och vill efterfråga till gällande marknadspriser och hyresnivåer i nyproduktionen. Marknadsdjupet fångar upp hushållens preferenser och ekonomiska förutsättningar och är därmed något annat än bostadsbehovet. Med hjälp av en modell skattas den årliga bostadsefterfrågan för hela Skånes bostadsmarknad samt för varje kommuns bostadsmarknad.

Beräkning av bostadsefterfrågan

Modellen för beräkning av bostadsefterfrågan är framtagen av Evidens. Grunderna i modellen presenterades i den statliga utredningen om kommunal planering för bostäder, SOU 2018:35 (bilaga 4).

Skiss över modell för bostadsefterfrågan



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

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

lar (genomsnittlig andel av disponibel inkomst som hushåll lägger på boende) för att identifiera det antal hushåll som har tillräckliga inkomster för att kunna köpa eller hyra en nyproducerad bostad.

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

För att efterfrågan ska generera nybyggnation måste även rimliga lönsamhetskrav bland byggbolagen kunna mötas. Modellen sorterar därför ut de kommuner som har en pris- eller hyresnivå (betalningsvilja) som ligger under gränsen för kommersiellt gångbart byggande. För dessa kommuner undersöks det om det finns enskilda DeSo-områden som har en betalningsvilja som överstiger gränsen. Om så är fallet beräknas marknadsdjupet med dessa högre prisnivåer som utgångspunkt, annars sätts marknadsdjupet till noll. Ett nollat marknadsdjup betyder inte att det inte finns någon efterfrågan på bostäder i dessa kommuner, utan att betalningsviljan är för låg för att efterfrågan rimligen ska kunna tillgodoses.

Förändringar i metod och antaganden

Inför 2022 års uppdatering har det gjorts en del förändringar i metod och antaganden som påverkar modellens resultat. För det första har det skett en metodförändring vad gäller hushållens inkomster. Då hushållens inkomster är en variabel där statistiken släpar efter två år har Evidens utvecklat en maskininlärningsmodell för att skriva fram inkomstnivåerna för att motsvara innevarande års nivåer, dvs. en prognos för inkomstnivåerna.

För det andra har den makroekonomiska utvecklingen under det senaste året gjort att antagandena för flera variabler skiljer sig markant från de som gjorts under tidigare år. Utvecklingen påverkar främst antagandena som gäller räntenivåer, avgift till bostadsrättsförening, drift- och underhållskostnader, samt gränsvärden för vilken betalningsvilja som krävs för att motivera byggande på kommersiella villkor (se sammanställning i Tabell 1).

Jämförelse av antaganden i modell för bostadsefterfrågan 2021 och 2022

Antagande om	2021	2022
Räntenivå	1,29 %	3,8 %
Avgift till bostadsrättsförening	650 kr/kvm/år	850 kr/kvm/år
Drift- och underhållskostnader	350 kr/kvm/år	400 kr/kvm/år
Gräns för kommersiellt gångbart byggande		
Bostadsrätter	23 000 kr/kvm	25 000 kr/kvm
Äganderätter	17 000 kr/kvm	20 000 kr/kvm
Hyresrätt	1600-1700 kr/kvm/år	Byggrättsvärdeskalkyl

Tabell 1: Förändrade antaganden, jämförelse mellan 2021 och 2022. | **Källa:** Evidens.

Räntenivån som har använts i tidigare uppdateringar har baserats på genomsnittlig nivå för det innevarande året. Under 2022 steg räntan snabbt under hösten och förväntades stiga ytterligare. Beräkningarna för 2022 utgår därför från ränteläget i september (senaste observationen vid tillfället för beräkningen) då den genomsnittliga räntan för nya och omförhandlade bolån med 1-3 års bindningstid var 3,8 procent.

I årets uppdatering höjs också den antagna avgiften till bostadsrättsförening från 650 till 850 kr/kvm/år. Denna höjning motiveras av ökade bygg- och räntekostnader. Även antagna drift- och underhållskostnader för äganderätter höjs från 350 till 400 kr/kvm/år, på grund av bland annat ökade energikostnader.

Ytterligare höjningar görs för byggbolagens lönsamhetskrav där gränsen för kommersiellt gångbart byggande sätts till 25 000 kr/kvm och 20 000 kr/kvm, för bostadsrätter respektive äganderätter. För hyresrätter användes tidigare lönsamhetskrav om 1 600 kr/kvm och 1 700 kr/kvm i årshyra för sammanboende respektive ensamboende. I årets uppdatering används istället byggrättsvärdeskalkyler som, för varje enskild kommun, skattar de hyresnivåer som krävs för att hyresbyggnadsprojekt ska bli lönsamt.

Bostadsefterfrågan 2022

Det skattade marknadsdjupet för hela Skåne år 2022 uppgår till cirka 5 400 bostäder. Det är en minskning med 35 procent jämfört med föregående år då marknadsdjupet skattades till cirka 8 300 bostäder. Minskningen är mest påtaglig för bostadsrätter, där efterfrågan, enligt beräkningarna, mer än halverats mellan 2021 och 2022.

Den skattade bostadsefterfrågan har de senaste åren varit högre än det framräknade bostadsbehovet. Denna trend har nu brutits då det demografiska bostadsbehovet bedöms ligga runt 7 800 bostäder per år under 2022-2031, vilket är väsentligt högre än 2022 års bostadsefterfrågan om 5 400 bostäder. Givet att efterfrågan på nyproduktion i stor utsträckning styr hur många nya bostäder som tillkommer, kommer ett ihållande glapp mellan efterfrågan och behov leda till negativa konsekvenser för hushållens boendesituation så som ökad trångboddhet. Ökade svårigheter för hushåll att skaffa sig en bostad i Skåne har också effekt på rörligheten på arbetsmarknaden och i längden ekonomisk tillväxt.

Skattat marknadsdjup 2018-2022

Scenario	Äganderätter	Bostadsrätter	Hyresrätter	Summa
2018	1 353	2 195	2 502	6 050
2019	1 055	2 046	2 673	5 774
2020	1 328	2 343	3 124	6 795
2021	1 419	4 146	2 701	8 266
2022	1 162	1 997	2 220	5 379

Tabell 2: Skattad bostadsefterfrågan per upplåtelseform, 2018-2022. | **Källa:** Evidens.



5 400

bostäder efterfrågades i Skåne under 2022, en minskning med...

35 %

jämfört med år 2021.

Förväntad utveckling

- Under 2023 väntas reala priser på bostadsrätter och småhus falla med 27 respektive 22 procent jämfört med toppnoteringar 2021/2022.
- Under 2023 och 2024 väntas den köpkraftiga bostadsefterfrågan uppgå till 4 500 bostäder om året, en minskning med 46 procent från toppåret 2021.



Den främsta anledningen till minskningen i efterfrågan på bostadsrätter och småhus är den jämförelsevis höga räntenivån. Om räntan inte skulle ha höjts, utan legat kvar på samma nivå som för 2021 års beräkning (1,29 procent), skulle den totala bostadsefterfrågan uppgått till nästan 9 900 bostäder. Även höjda avgifter till bostadsrättsföreningar, från 650 kr/kvm/år till 850 kr/kvm/år bidrar till 2022 års låga efterfrågan.

Marknadsdjupet fångar den del av efterfrågan som rimligen kan tillgodoses på marknadsmässiga villkor. Därav tillskrivs även en del av minskningen i efterfrågan det faktum att modellen, till följd av ökade byggkostnader, har satt högre gränser för kommersiellt gångbart byggande.

En faktor som dock dämpar minskningen i efterfrågan är att Skånes befolkning generellt sett flyttar oftare. I 2022 års modellberäkningar har alltså något högre flyttfrekvenser använts, vilket har en positiv effekt på bostadsefterfrågan.

Bostadsefterfrågan per kommun

Modellberäkningarna för 2022 visar att det fanns möjlighet att bygga bostäder på kommersiella villkor i 29 av Skånes 33 kommuner. Det är dock stor variation i volym mellan kommuner. Marknadsdjupet 2022 är, likt 2021 års beräkning, koncentrerat till västra Skåne. Malmö, Lund och Helsingborg står för 60 procent av den totala köpkraftiga efterfrågan på bostäder.

Vilken typ av upplåtelseform som efterfrågas i Skånes olika kommuner beror till stor del på det befintliga bostadsbeståndets struktur. Som helhet består Skånes bostadsbestånd av drygt 39 procent småhus med äganderätt. Den stora merparten småhus ligger i Skånes mindre kommuner, där de ofta är den vanligaste upplåtelseformen. Det är också just efterfrågan på småhus som gör att det finns en positiv efterfrågan, totalt sett, i 29 av 33 kommuner.

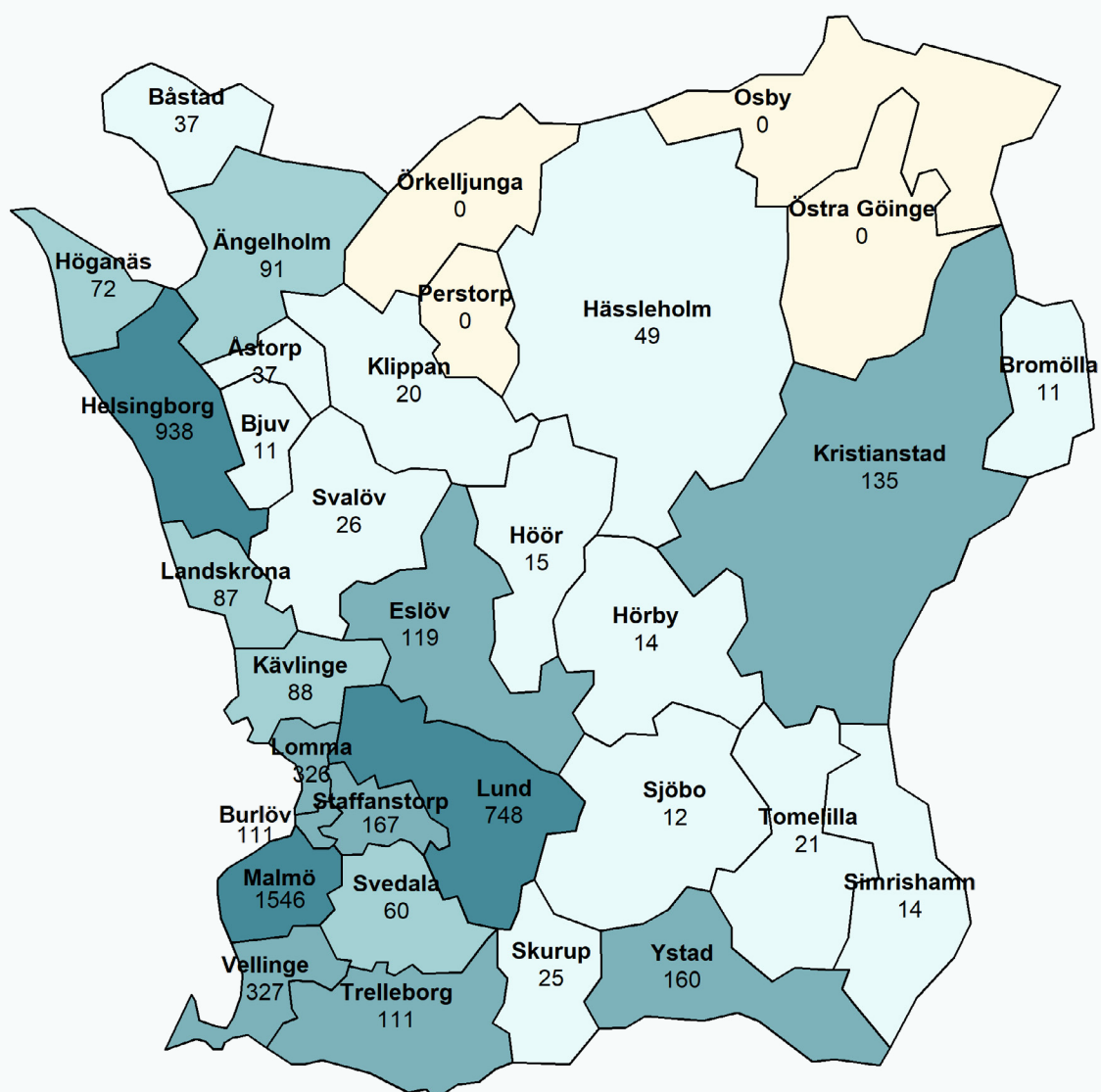
Efterfrågan på bostadsrätter har, som tidigare nämnts, mer än halverats mellan 2021 och 2022. Bostadsrätter är mest framträdande i storstadskommuner där de generellt utgör en väsentlig del av beståndet (28-41 procent i Helsingborg, Lund och Malmö). Minskningen är följaktligen betydande i storstadskommunerna, där till exempel efterfrågan i Malmö minskat med 55 procent. Halveringen av efterfrågan på bostadsrätter förklaras dock även av att lönsamheten för byggnation av bostadsrätter varit för svag i många mindre kommuner. Det är endast i 18 kommuner som det funnits ett positivt marknadsdjup för bostadsrätter 2022.

Resultatet för efterfrågan på hyresrätter är även detta starkt påverkat av för låg lönsamhet. Enligt 2022 års beräkningar fanns det endast möjlighet att bygga hyresrätter i 6 kommuner. Totalt sett sjönk marknadsdjupet för hyresrätter med 18 procent mellan 2021 och 2022. Att det inte minskat mer för Skåne som helhet beror på att efterfrågan på hyresrätter ökat i storstadskommunerna 2022 jämfört med 2021.

En sammanställning av 2022 års skattade bostadsefterfrågan per kommun återfinns i tabell A2 i Appendix. På grund av osäkerhetskällor i modellen finns inneboende felmarginaler i skattningen av efterfrågan, speciellt på kommunnivå. Det är viktigt att tolka marknadsdjupet som en indikation på efterfrågan det specifika året som avses och inte som en exakt bedömning. Det är därutöver viktigt att förstå resultatet i relation till det faktiska byggandet. I praktiken kan marknader under en period samla på sig en ackumulerad efterfrågan vilket gör att det är möjligt att bygga mer än vad skattningen för efterfrågan visar. Ett nollat eller lågt marknadsdjup ska därför inte likställas med att det inte går att bygga bostäder alls, utan som att köpkraft för ett kontinuerligt bostadsbyggande till marknadsvillkor över flera år saknas eller är lågt i nuläget.

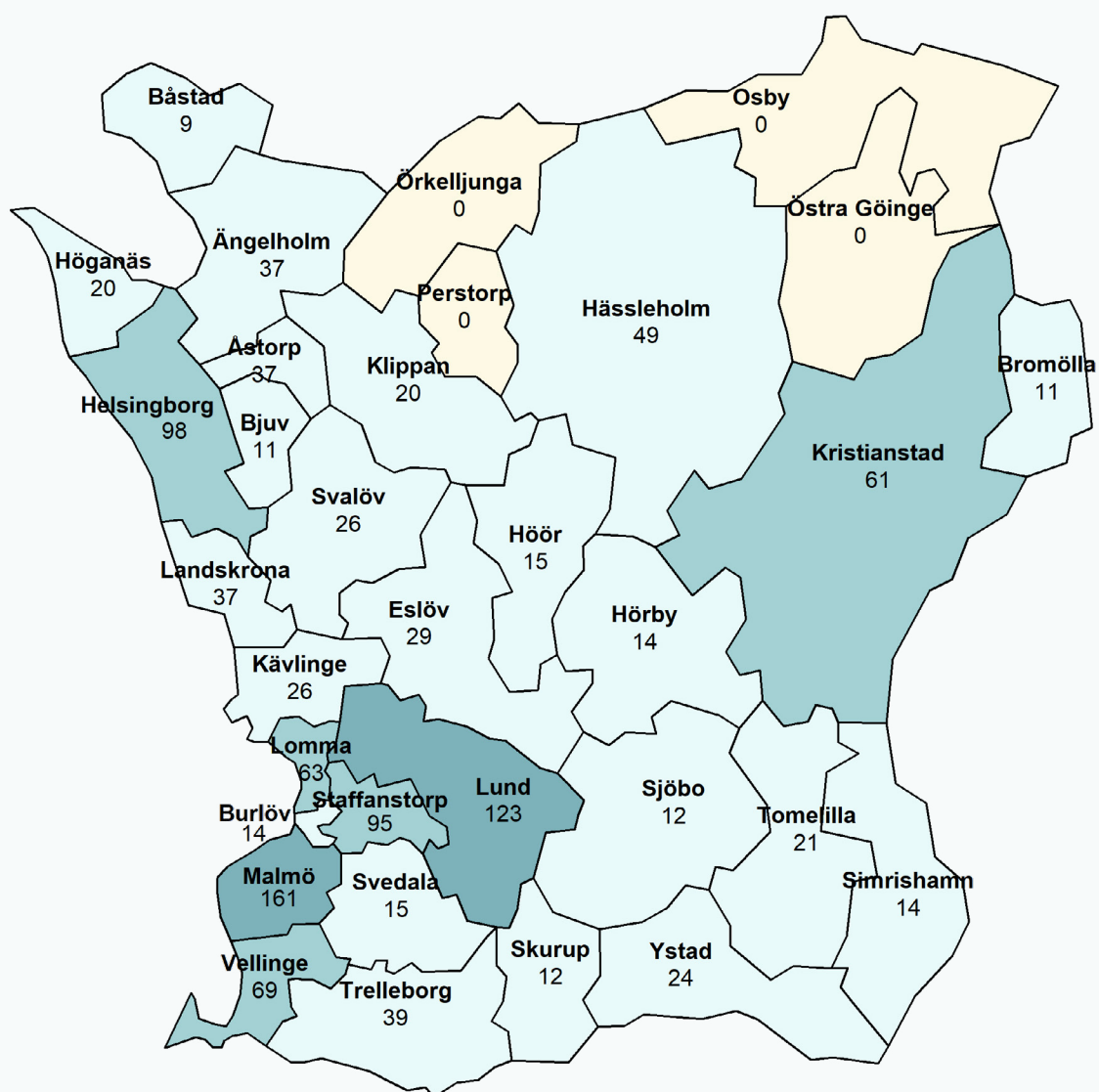
Marknadsdjup, alla upplåtelseformer 2022

Karta 1: Skattad bostadsefterfrågan för bostäder (antal) oavsett upplåtelseform per kommun, 2022. | **Källa:** Evidens.



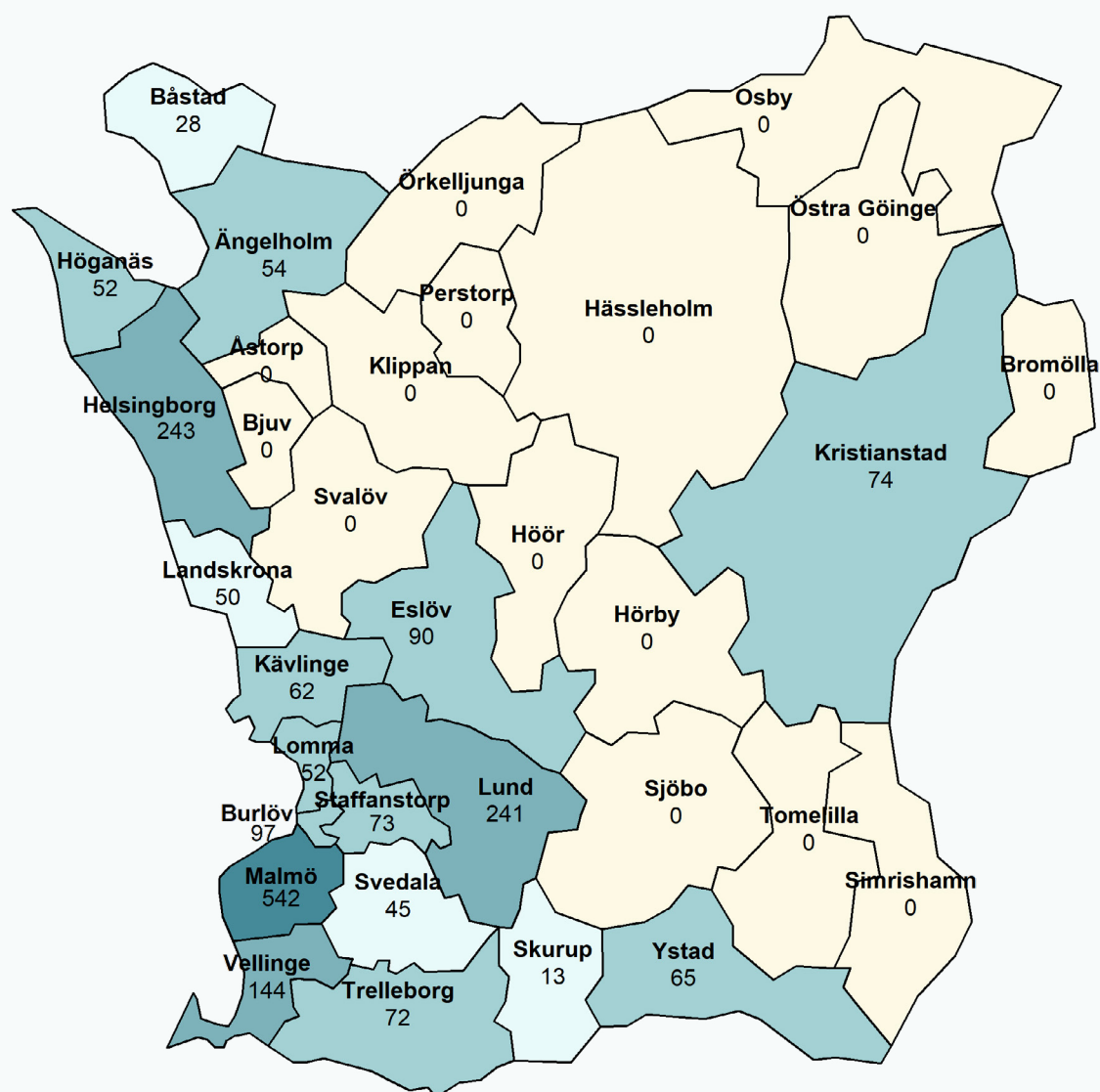
Marknadsdjup, småhus 2022

Karta 2: Skattad bostadsefterfrågan för småhus (antal) per kommun, 2022. | **Källa:** Evidens.



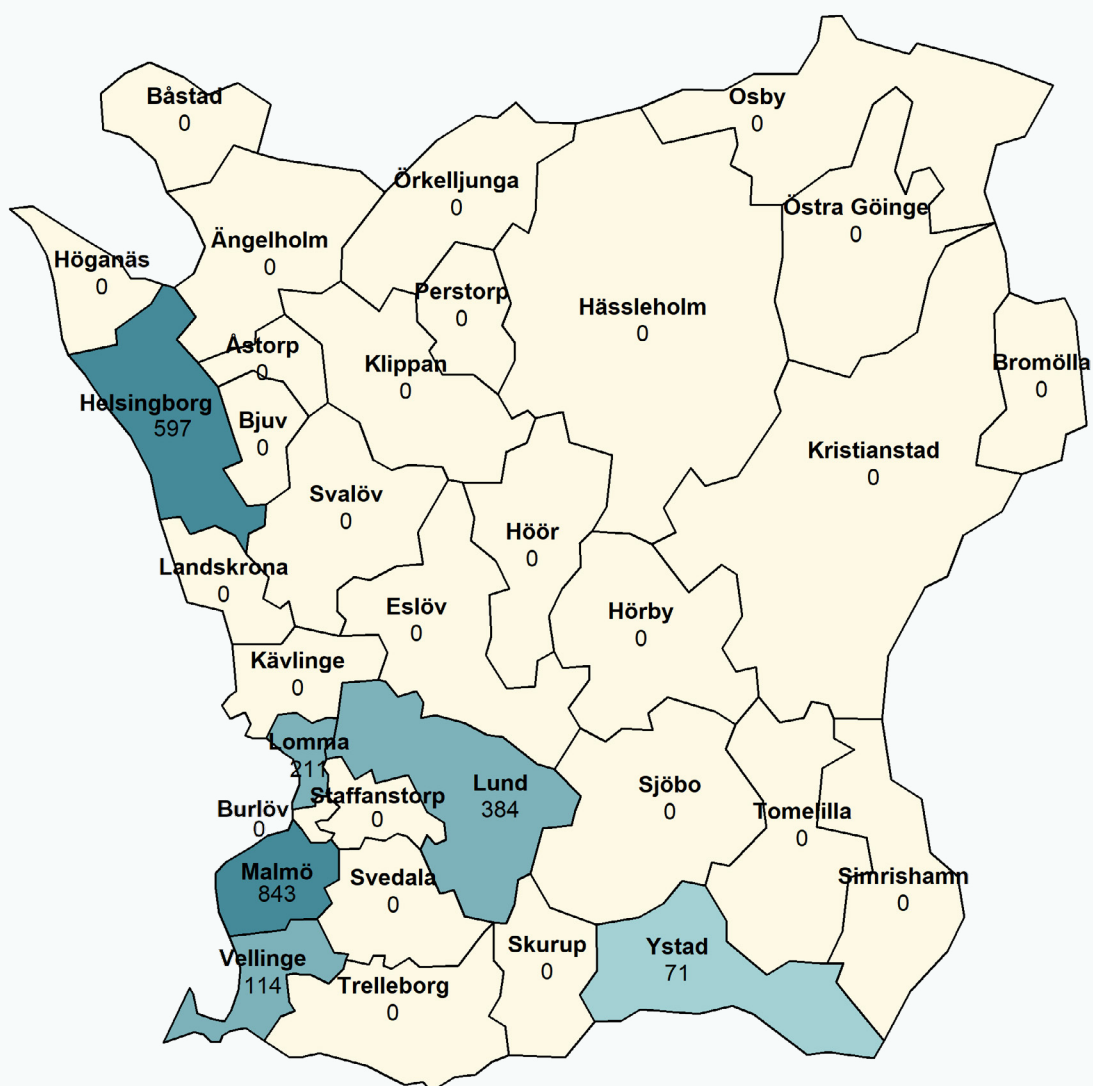
Marknadsdjup, bostadsrätter 2022

Karta 3: Skattad bostadsefterfrågan för bostadsrätter (antal) per kommun, 2022. | **Källa:** Evidens.



Marknadsdjup, hyresrätter 2022

Karta 4: Skattad bostadsefterfrågan för hyresrätter (antal) per kommun, 2022. | Källa: Evidens.



Prognos av bostadsefterfrågan

Förutsättningarna för hushåll att efterfråga bostäder och för byggherrar att utveckla bostäder har förändrats dramatiskt under 2022. Hushåll och bostadsbyggare är i nuläget pressade av höga inflationsnivåer, energikostnader och byggkostnader samt stigande räntor. Modellresultatet pekar mot en kraftig nedgång i efterfrågan på nya bostäder under 2022, men hur ser det ut framåt? Vad kan man förvänta sig gällande bostadsefterfrågan under de närmaste två åren? Evidens har, på uppdrag av Region Skåne, tagit fram en prognos för bostadsefterfrågan i Skånes 33 kommuner och för Skåne som helhet.

Prognosförfarande

Prognosen baseras på ett övergripande makroekonomiskt scenario som brutits ned till antaganden för respektive variabel som ingår i modellen för bostadsefterfrågan. Detta avser bostadspriser, räntenivåer, inkomstnivåer och hyresnivåer (inklusive hushållens och marknadens avkastningskrav). Övriga variabler antas vara jämförelsevis oförändrade under prognosperioden.

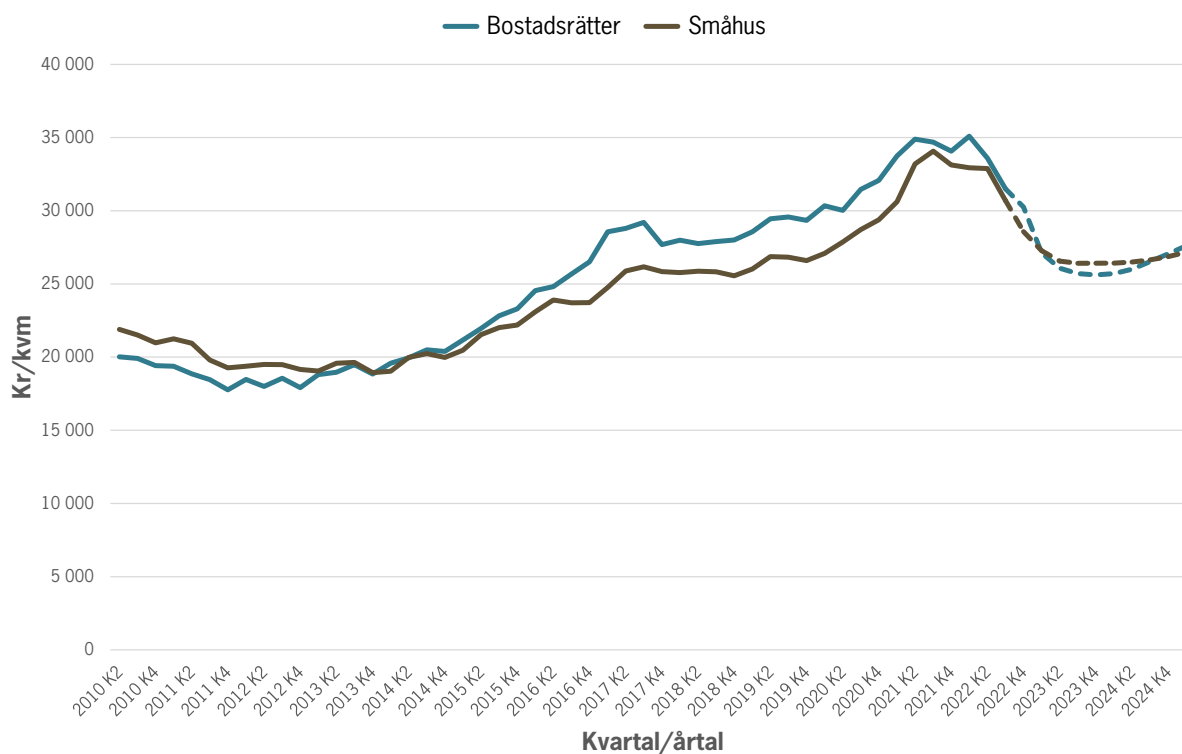
Prisutvecklingen bedöms med hjälp av skattade ekonometriska modeller för bostadspriser i Skåne, en för bostadsrätter och en för småhus. I ett första steg fastställs de variabler som bäst förklarar variation i bostadspriser. Dessa är lönesumma, styrränta och hushållens finansiella netto (hushållens tillgångar minus skulder). I nästa steg formuleras ett konjunkturscenario där antaganden för respektive förklarande variabel görs två år framåt så att modellerna kan användas till att prognosticera bostadspriserna. Prisutvecklingen i reala priser (fast prisnivå i tidpunkt K3 2022) för bostadsrätter och småhus visas i Figur 5.

Prognos för bostadsrättspriserna

- Prognosen för bostadsrättspriserna i Skåne är att de kommer falla med 15 procent (realt) under 2023, motsvarande realt prisfall för småhus är 8 procent.
- Under 2024 förväntas bostadspriserna utvecklas positivt.
- Prisfallet i reala priser från topp till botten är 27 procent för bostadsrätter (toppnivå K1 2022 och bottenivå K4 2023) och 22 procent för småhus (toppnivå K3 2021 och bottenivå K3 2023).

“Hushåll och bostadsbyggare är i nuläget pressade av höga inflationsnivåer, energikostnader samt stigande räntor.”

Utveckling av bostadspriser i Skåne



Figur 5: Bostadspriser inklusive prognos för 2023-2024 i fasta priser (prisnivå 2022 K3). | **Källa:** Svensk mäklarstatistik, Statistiska centralbyrån och Evidens.

Hyresnivåerna i nyproduktion har i genomsnitt stigit med omkring 2,3 procent per år de senaste åtta åren. I prognosen för bostadsefterfrågan görs ett antagande om att hyrorna kommer att stiga något snabbare, med 2,5 procent per år under prognosperioden, med hänsyn till bland annat stigande ränte- och elkostnader för fastighetsägare.

För inkomstnivåernas utveckling görs antagande baserade på konjunkturinstitutets prognos över lönesumma där utvecklingen uppgår till -0,6 procent 2023 och +3,7 procent 2024 (fasta priser). Bolåneräntan antas följa Riksbankens egen förväntade räntebana (Riksbankens prognos från november 2022). Räntan ökar stegvis under 2023 men håller sig stabil under 2024.

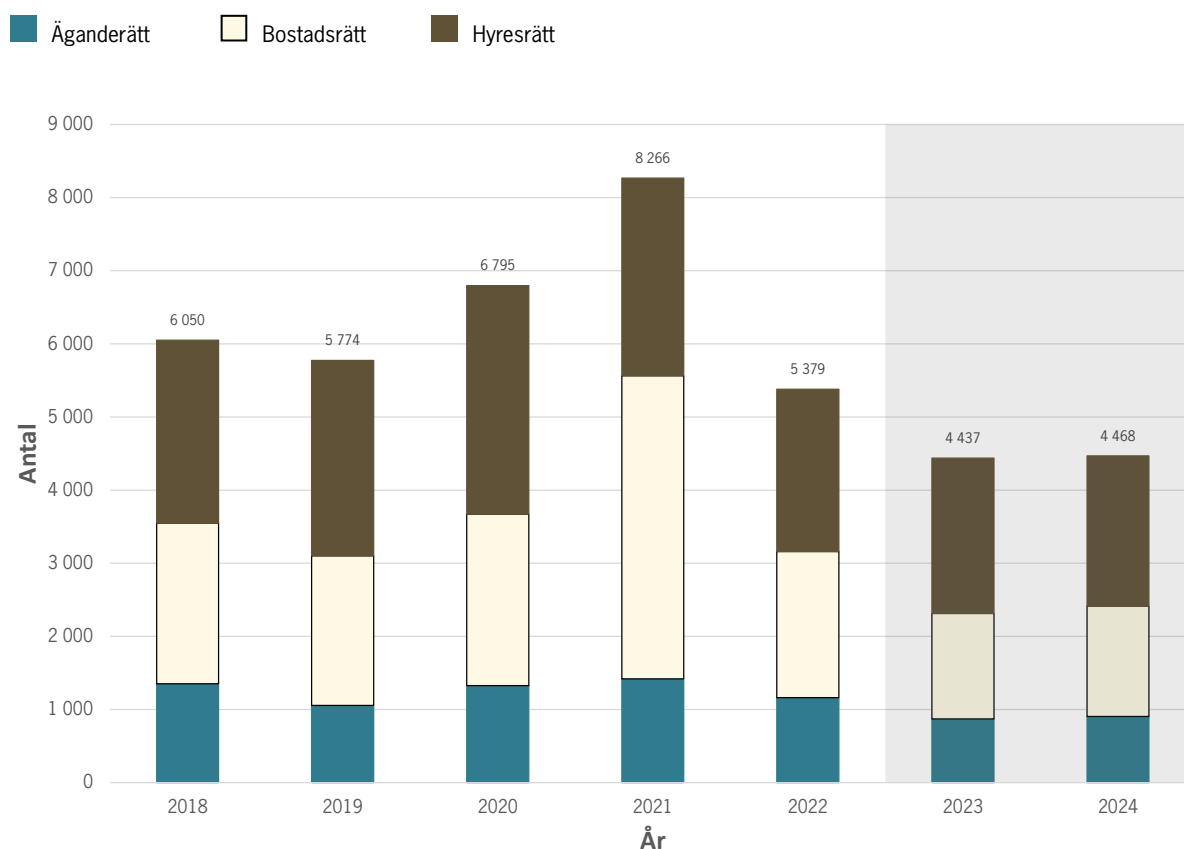
Beräkningen av hushållens köpkraftiga bostadsefterfrågan görs, som bekant, genom att utvärdera i vilka kommuner, per upplåtelseform, bostadsefterfrågan har möjlighet att mötas på kommersiella villkor. Prognosen för bostadsefterfrågan görs endast för de kombinationer av kommun-upplåtelseform där marknadsdjupet inte sattes till noll under 2022. Med andra ord, samma kommuner som bedömdes vara kommersiellt byggbara 2022, antas vara det 2023-2024. Detta antagande görs i syfte att komma närmre det antal bostäder som faktiskt kommer att byggas i Skåne framöver.

Prognosresultat

Enligt prognosen kommer den köpkraftiga efterfrågan på bostäder i Skåne sjunka ytterligare från 2022 års nivå. Under 2023 och 2024 beräknas efterfrågan uppgå till cirka 4 500 bostäder per år. Detta är en minskning om cirka 900 bostäder (-17 procent) från 2022, eller 3 800 (-46 procent) från toppåret 2021.

Prognosresultatet är beräknat utifrån att prisnivån på bostadsrätter och småhus faller. Ett prisfall innebär, allt annat lika, att hushållen har råd att efterfråga fler bostäder. Men då räntan och hushållens inkomster är två av de variabler som ingår i kalkylen för bostadsefterfrågan spelar det en mindre roll att dessa i nuläget även bidrar till att bostadspriserna faller. De negativa effekterna av stigande räntor och lägre realinkomster överstiger effekterna av fallande priser när bostadsefterfrågan ska beräknas.

Utveckling av bostadsefterfrågan

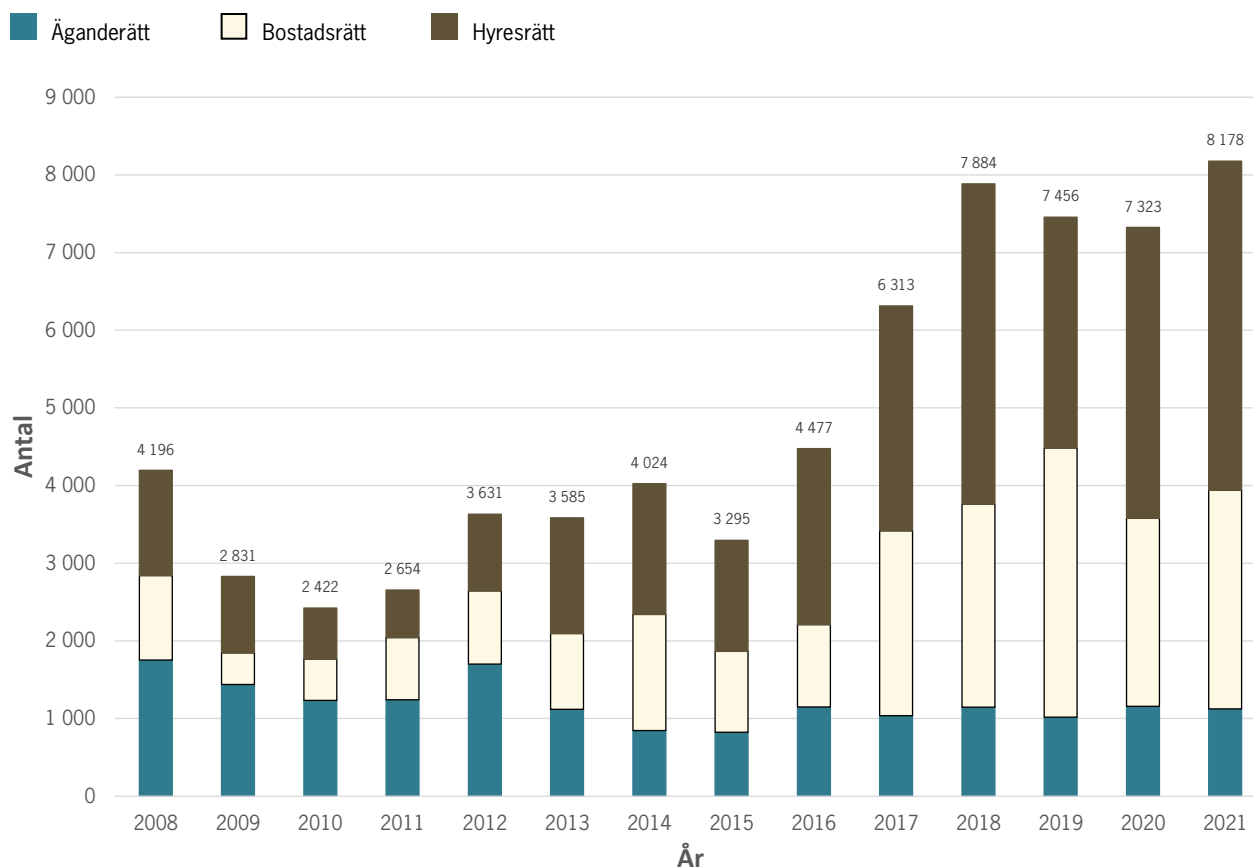


Figur 6: Skattad bostadsefterfrågan i Skåne per år och upplåtelseform, inklusive prognos för 2023-2024. |

Källa: Evidens.

Vid jämförelse med hur många bostäder som byggts under de senaste åren, ligger prognosnivåerna ungefär i linje med vad som i genomsnitt har färdigställts per år under de senaste 14 åren (2008-2021). Skåne har dock haft en uppåtgående trend i antal nybyggda bostäder. Under 2018-2021 färdigställdes i genomsnitt cirka 7 700 bostäder om året. Denna trend väntas nu brytas och prognosnivåerna indikerar nästan en halvering jämfört med hur många bostäder som färdigställdes under 2021.

Färdigställda bostäder i Skåne



Figur 7: Antal färdigställda bostäder i Skåne per år och upplåtelseform, exklusive specialbostäder. | **Källa:** Evidens.

Resultaten för de större kommunerna Malmö, Lund och Helsingborg är snarlika när det kommer till förändringen i bostadsefterfrågan (med hänsyn till genomförbarhet) från toppåret 2021 till prognosåren 2023 och 2024. Den köpkraftiga efterfrågan förväntas minska med cirka 30 procent under denna period i samtliga tre kommuner. För en sammanställning av prognosen för samtliga kommuner, per upplåtelseform, se tabell A3 i Appendix.

Prognosen för bostadsefterfrågan baseras på flera antaganden om ingångsvariablernas framtida utveckling och är per definition behäftad med osäkerhet. Ett exempel är hushållens finansiella netto (hushållens tillgångar minus skulder) som används för att prognosticera prisutvecklingen. Denna variabel är starkt korrelerad med börsens utveckling och det är därmed svårt att veta hur den kommer att utvecklas på två års sikt. Ett annat exempel är inflationens inverkan på inkomstutvecklingen. Konjunkturinstitutets och Riksbankens uppfattning om inflationens utveckling framåt ligger till grund för den beräknade inkomstutvecklingen, men inflationen är en genuint osäker variabel.

Historiskt har även finanspolitiska beslut haft förhållandevis stor inverkan på bostadsefterfrågan, främst genom att ändra hushållens och bostadsutvecklarnas finansieringsvillkor. Till exempel var Skåne det län som beviljades mest pengar från investeringsstödet för hyresbostäder, vilket ledde till att fler kunde efterfråga hyresbostäder under de år som stödet fanns att tillgå (2017-2021). Ett



annat exempel är införandet av det andra amorteringskravet 2018 vilket sänkte bostadsefterfrågan i länet och riket. Inför riksdagsvalet i september 2022 ville de nuvarande regeringspartierna avskaffa amorteringskravet helt eller delvis, men frågan verkar dock ha pausats med hänsyn till den nuvarande makromiljön med stigande inflation och räntenivåer. Framtida politiska åtgärder, vilka är svåra att förutse, kan således leda till förhållandevis stora avvikelser från prognosen.

Sammanfattningsvis kan det konstateras att den köpkraftiga efterfrågan på nya bostäder i Skåne under 2023 och 2024 kommer att vara lägre än vad den har varit under de senaste åren. Det finns dock ett flertal faktorer som gör att prognosen kan röra sig både uppåt och nedåt under den kommande tiden, med hänsyn till de jämförelsevis osäkra omvärlds- och marknadsförutsättningarna.

Referenser

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

Länsförsäkringar Fastighetsförmedling (2022). En hållbar bostadsmarknaden? Delrapport 4 – Gammal och bortglömd? Hämtad 2023-03-09 från: <https://www.lansfast.se/om-oss/hallbarhet/social-hallbarhet>

Länstyrelsen (2022). Regional bostadsmarknadsanalys för Skåne 2022 - Tema hemlöshet.

Appendix

Tabell A1: Demografiskt bostadsbehov 2022-2031

Kommun	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Snitt 2022-2031
Svalöv	22	23	21	25	28	18	27	36	34	33	25
Staffanstorps	221	215	208	204	193	181	183	177	171	167	190
Burlöv	151	146	149	138	130	129	125	120	119	114	130
Vellinge	241	248	239	237	240	224	209	203	204	195	225
Östra Göinge	0	17	25	32	30	33	38	38	34	36	30
Örkelljunga	64	67	68	67	64	67	58	56	52	60	60
Bjuv	48	71	68	64	66	70	78	72	73	79	70
Kävlinge	162	162	171	165	158	148	135	138	133	129	150
Lomma	85	82	76	76	75	71	66	57	60	50	70
Svedala	185	196	188	186	184	180	183	178	173	172	180
Skurup	108	108	110	110	101	101	99	96	100	100	105
Sjöbo	69	77	74	77	76	80	75	84	77	84	75
Hörby	74	77	76	82	79	78	81	79	83	89	80
Höör	70	84	79	78	81	83	87	86	85	85	80
Tomelilla	56	63	71	71	69	69	68	69	71	69	70
Bromölla	0	43	43	37	36	38	36	32	26	29	30
Osby	49	50	53	61	61	65	63	60	63	57	60
Perstorp	19	22	20	20	20	20	23	24	17	26	20
Klippan	92	84	83	81	86	91	92	85	89	96	90
Åstorp	80	76	78	80	75	77	73	76	82	76	75
Båstad	189	192	190	182	179	171	164	159	152	143	170
Malmö	1891	2209	2217	2217	2231	2212	2300	2358	2425	2491	2260
Lund	845	860	874	875	877	850	868	864	852	835	860
Landskrona	121	136	137	143	153	153	160	170	171	179	150
Helsingborg	824	868	847	853	859	873	876	883	920	919	870
Höganäs	195	202	200	190	189	184	180	179	176	168	185
Eslöv	135	190	192	190	181	185	190	191	191	194	185
Ystad	239	246	247	248	235	227	234	237	233	226	235
Trelleborg	241	237	244	250	253	244	252	249	251	253	245
Kristianstad	289	350	356	369	365	381	368	386	380	384	365
Simrishamn	82	84	97	85	93	95	92	97	95	99	90
Ängelholm	254	267	266	270	271	262	262	266	270	264	265
Hässleholm	49	101	109	112	113	118	117	127	125	118	110
Skåne	7151	7853	7878	7872	7849	7776	7861	7933	7986	8023	7820

Tabell A2: Bostadsefterfrågan per kommun 2022

Kommun	Äganderätt	Bostadsrätt	Hysesrätt	Totalt
Malmö	161	542	843	1 546
Helsingborg	98	243	597	938
Lund	123	241	384	748
Vellinge	69	144	114	327
Lomma	63	52	211	326
Staffanstorps	95	73	0	167
Ystad	24	65	71	160
Kristianstad	61	74	0	135
Eslöv	29	90	0	119
Burlöv	14	97	0	111
Trelleborg	39	72	0	111
Ängelholm	37	54	0	91
Kävlinge	26	62	0	88
Landskrona	37	50	0	87
Höganäs	20	52	0	72
Svedala	15	45	0	60
Hässleholm	49	0	0	49
Båstad	9	28	0	37
Åstorp	37	0	0	37
Svalöv	26	0	0	26
Skurup	12	13	0	25
Tomelilla	21	0	0	21
Klippan	20	0	0	20
Hör	15	0	0	15
Simrishamn	14	0	0	14
Hörby	14	0	0	14
Sjöbo	12	0	0	12
Bjuv	11	0	0	11
Bromölla	11	0	0	11
Osby	0	0	0	0
Perstorp	0	0	0	0
Örkelljunga	0	0	0	0
Östra Göinge	0	0	0	0
Skåne	1 162	1 997	2 220	5 379

Tabell A3: Prognos av bostadsefterfrågan 2023-2024

Kommun	Genomsnitt av prognos för 2023-2024			
	Äganderätt	Bostadsrätt	Hysesrätt	Totalt
Malmö	203	419	872	1495
Helsingborg	86	196	459	740
Lund	122	184	358	664
Lomma	38	42	213	293
Vellinge	45	106	113	264
Ystad	18	39	73	130
Staffanstorps	76	44	0	119
Kristianstad	33	63	0	96
Trelleborg	25	53	0	79
Burlöv	13	58	0	71
Eslöv	22	48	0	70
Ängelholm	23	46	0	69
Landskrona	25	42	0	66
Kävlinge	21	40	0	61
Höganäs	15	30	0	45
Svedala	13	28	0	41
Båstad	12	27	0	39
Hässleholm	19	0	0	19
Skurup	6	12	0	18
Åstorp	15	0	0	15
Svalöv	12	0	0	12
Tomelilla	10	0	0	10
Simrishamn	7	0	0	7
Hör	6	0	0	6
Klippan	6	0	0	6
Hörby	5	0	0	5
Sjöbo	5	0	0	5
Bromölla	5	0	0	5
Bjuv	5	0	0	5
Osby	0	0	0	0
Perstorp	0	0	0	0
Örkelljunga	0	0	0	0
Östra Göinge	0	0	0	0
Skåne	888	1475	2089	4452

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

